

Região dos Vinhedos apresenta cenário semelhante, com baixa produção de imóveis novos

A baixa produção de novos imóveis também preocupa a Associação das Empresas de Construção Civil da Região dos Vinhedos (Ascom), que atua junto ao setor de Bento Gonçalves, Garibaldi e Carlos Barbosa. De acordo com o presidente Alan Scomazzon, a situação mais crítica está centrada em Garibaldi, onde a falta de unidades é uma realidade. Em Bento, o cenário é de estabilidade, com imóveis sobrando e preços em queda. Já Carlos Barbosa passa por momento positivo, com produção e consumo alinhados.

Em Garibaldi, o dirigente detecta uma migração de empresas para municípios menores, em busca de locais diferentes, com metro quadrado de maior valor e com planos diretores mais modernos, que permitam prédios com mais andares. “O setor reivindica permissão para edificar áreas maiores, com mais aproveitamento do uso do solo e mais espaços para construção. Precisamos de planejamento e diferenciais para crescer nestes locais, com oferta de estrutura de serviços públicos e comércio”, salienta, ao destacar que demanda similar se estende a Bento Gonçalves. Projeta que, caso o poder público não tome providências no curto prazo, a tendência é de agravamento do atual quadro.

Na outra ponta, ressalta o crescimento da população, com a chegada de pessoas de outros municípios, que não estão encontrando ofertas para a compra do primeiro imóvel e sequer para locação. Já o mercado de alto padrão está bem atendido. “O programa Minha Casa é importante, mas outros produtos são necessários, numa faixa um pouco acima”, explica. Também destaca que o programa federal vai gerar novas unidades, de forma racional, e não no mesmo volume do passado.

O dirigente avalia que, financeiramente, as empresas estão em nível estável, pois administraram bem e aprenderam com as crises ao longo do tempo. “A busca é pelo crescimento, nada de extraordinário, mas suficiente para poder investir mais, considerando que o custo do dinheiro



PREFEITURA DE BENTO GONÇALVES/DIVULGAÇÃO/JC

Bento Gonçalves (foto) registra cenário de estabilidade, com imóveis sobrando e preços em queda; já em Garibaldi, faltam unidades no mercado

está elevado”, argumenta. Cita que recentemente foram retomados projetos que estavam parados, até mesmo em razão da Covid-19, caso das salas comerciais, que voltaram a ser procuradas a partir de novas necessidades.

Outra forte ação no setor é a incorporação de novas tecnologias construtivas de forma a ganhar maior competitividade e reduzir a dependência de mão de obra intensiva. “Em curto prazo, a forma de construir vai mudar

radicalmente, será mais industrial, tirando-se parte da mão de obra dos canteiros e levando para a indústria. Haverá redução de custos, mais rapidez na edificação e menos desperdício. Será uma obra mais limpa e segura, com venda das sobras e reaproveitamento de matérias-primas”, frisa. Também cita a importância do empreendimento sustentável, com uso de energias alternativas, carregador de bateria, estação de tratamento de efluentes e coleta

de água da chuva.

Reconhece que a consolidação das mudanças será lenta, até por uma questão cultural de resistência à migração para outras funções. Avalia que o mercado não está preparado para esta tendência de produtos diferenciados, com construções mistas, como alvenaria com metal. “Isto vai acontecer nos próximos cinco anos, mas o momento de escolher caminhos é agora, com a pré-fabricação, que é a mudança

inicial”, alerta.

Scomazzon ainda ressalta a evolução da segurança nas obras, com introdução de equipamentos e busca de suporte técnico de profissionais. Pondera que a mudança na legislação era necessária, mas a exigência de cumprimento foi rápida demais, pois sequer havia fornecedores para atender o mercado. “Estamos no caminho da estabilização e da redução drástica dos problemas”, garante.

Censo aponta retração na cidade de Bento Gonçalves

A Associação das Empresas de Construção Civil da Região dos Vinhedos realiza, desde 1998, um censo anual sobre o mercado imobiliário de Bento Gonçalves. A edição de 2023 confirmou a retração da econo-

mia pós-eleições, com incertezas econômicas e políticas.

O estudo mostra diminuição das vendas em 17%, do estoque de imóveis disponíveis em 25% e dos lançamentos em quase 75%. A conclusão do trabalho

é que, num curto período de tempo, a oferta de imóveis pode ficar menor do que a demanda, com repercussão na valorização dos preços.

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 907 uni-

dades, distribuídos entre 812 residenciais e 95 unidades comerciais. O número é 25% inferior ao de 2022. Na comparação com o censo anterior, o número de empresas no setor caiu 14%, para 42 registros.