

CONJUNTURA

Mercado aquecido marca 2025 na construção civil

Após destruição causada pela enchente do Guaíba, em maio de 2024, setor mostra recuperação e pujança em Porto Alegre

Ana Esteves, especial para o JC

Depois da destruição causada pela enchente do Guaíba, em maio de 2024, veio a pujança de um setor essencial num momento em que o que mais se precisa é reconstruir. Esse cenário se deve a uma série de fatores como a retomada do ritmo de lançamentos, no primeiro semestre em relação ao mesmo período de 2024, o avanço das discussões do novo Plano Diretor da Capital e a relevância da construção civil, pois trata-se de uma atividade com grande capacidade de encadeamento econômico. "Soma-se a isso uma importante mudança regulatória: as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Minha Casa, Minha Vida (MCMV) minimizaram parte dos efeitos negativos da alta de juros, ampliando a base de compradores elegíveis ao crédito e dando novo fôlego ao mercado", afirma o presidente do Sindicato das Indústrias da Construção do Rio Grande do Sul, (Sinduscon-RS), Claudio Teitelbaum.

A pesquisa Panorama do Mercado Imobiliário, realizada a partir de uma parceria entre o Sinduscon-RS, Alphaplan e Órulo, que exclui imóveis do Minha Casa, Minha Vida (MCMV), mostrou que, com

o teto do SFH passando de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões, 594 unidades adicionais do estoque da Capital passam a se enquadrar no financiamento, um acréscimo de 20%, mobilizando R\$ 1,096 bilhão em Volume Geral de Vendas (VGV), 50% a mais do que antes das mudanças. Essa ampliação, somada ao aumento do limite financiável de 70% para 80% do valor do imóvel e ao uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) até o novo teto, impulsiona as vendas e fortalece a confiança do setor.

Um panorama por tipificação dos imóveis aponta que o desempenho de Porto Alegre em 2025 é marcado por dois movimentos: de um lado, o segmento de maior padrão segue puxando o VGV. De outro, o segmento econômico também começa a sinalizar crescimento, diante das condições favoráveis incentivadas por mudanças da política habitacional.

Mas, para Teitelbaum, a Capital tem muito a crescer: segundo um estudo recente elaborado por iniciativa do Conselho da Indústria da Construção (Consic) do Sistema Fiergs e Sindicatos, entre eles o Sinduscon-RS, desenvolvido pela Brain, em Porto Alegre apenas 17% das unidades lançadas são do Minha Casa, Minha Vida. "Acreditamos no potencial de crescimento deste segmento. Porém, há necessidade de ajustes urbanísticos que estimulem ainda mais a oferta de habitação acessível", avalia o presidente do Sinduscon-RS.

Novo modelo de crédito imobiliário

Confira como ficará o novo modelo para ampliar a oferta e o acesso ao crédito habitacional. A mudança beneficia principalmente as operações realizadas dentro das regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), voltadas à classe média, o que deve expandir o investimento no setor de construção civil e gerar mais empregos.

Como era

65% dos depósitos da poupança precisavam ser aplicados pelos bancos em crédito imobiliário, 20% eram depositados compulsoriamente no Banco Central e 15% tinham livre aplicação.

Como ficou

A reforma permitirá uma elevação gradual para que 100% dos recursos provenientes dos saldos da poupança possam ser utilizados em crédito imobiliário. Quanto mais valores forem depositados na poupança, mais crédito será destinado ao financiamento de imóveis.

Aumento do valor máximo do imóvel financiado pelo SFH: de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões



ÍNDICE

Entrevista Claudio Teitelbaum	página 3
Cyrela Goldsztein	página 6
Pavei Empreendimentos	página 7
Melnick	página 8
Edificações sustentáveis são aliadas da resiliência no meio urbano	página 9
A força imobiliária do Litoral Norte	página 10
Valorização em Capão, Xangri-Lá e Torres	página 12
Arrecadação do ITBI cresce em Xangri-Lá	página 13
Capão da Canoa: "um bairro" da Capital	página 13
A qualidade dos prédios de Torres	página 14
Tramandaí: performance é discreta, mas indicadores sobem	página 14
A força da construção civil em Passo Fundo	página 15

Expediente

■ Editor-chefe: Guilherme Kolling ■ Editores-executivos: Fernanda Crancio e Mauro Belo Schneider ■ Subeditor: Juliano Tatsch
■ Reportagem: Ana Esteves, Ana Stobbe e Loraine Luz ■ Colunista: Bruna Suptitz ■ Diagramação: Gustavo Van Ondheusden e Ingrid Müller