

economia

Sinduscon vê risco em esperar queda de juros para imóveis

Setor vê oportunidade de compra antes de possível valorização de preços

/ MERCADO IMOBILIÁRIO

Gabriel Margonar
gabrielm@jcrs.com.br

Esperar pela queda dos juros antes de comprar um imóvel pode parecer a decisão mais econômica, mas também envolve um risco: encontrar preços mais elevados quando o financiamento ficar mais barato. Essa é a avaliação do Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS), que identifica no atual cenário de incerteza econômica do País uma possível oportunidade para quem pretende adquirir a casa própria.

A expectativa é de que a recuperação da confiança e a redução das taxas de juros ampliem a procura por imóveis, enquanto a oferta deve levar mais tempo para acompanhar esse movimento.

Segundo o presidente do Sinduscon-RS, Rafael Garcia, a história do mercado imobiliário brasileiro mostra que períodos de crise podem abrir oportunidades antes de novos ciclos de valorização. Nas últimas duas décadas, o setor atravessou a expansão do crédito nos anos 2000, a recessão de 2015 e 2016 e a recuperação impulsionada pelos juros historicamente baixos durante a pandemia.

“Quando as taxas de juros caírem, muito mais pessoas terão condições de entrar no mercado imobiliário, financiar imóveis e



TÂNIA MEINERZ/JC

Demanda pode aumentar se tiver recuo da Selic, mas oferta será mais lenta

retomar seus planos de compra. Porém, quem esperar o financiamento ficar mais barato corre o risco de encontrar imóveis mais caros”, afirma.

O dirigente destaca que a construção civil não consegue responder imediatamente a um aumento da demanda. Entre o planejamento e a conclusão de um empreendimento, o processo pode levar vários anos. Assim, a redução dos lançamentos hoje pode significar menos unidades disponíveis quando o mercado voltar a crescer.

“Uma prestação menor não significa necessariamente uma compra mais barata, caso o preço do imóvel suba e consuma a economia proporcionada pela redução dos juros”, observa Garcia.

A avaliação é compartilhada pelo diretor do Sinduscon-

RS responsável pelo Panorama do Mercado Imobiliário, Claudio Schuch. Segundo ele, os custos de terrenos, materiais e de mão de obra aumentaram nos últimos anos, enquanto parte das incorporadoras precisou reduzir suas margens para manter os preços compatíveis com a capacidade de pagamento dos consumidores.

“Se os juros começarem a cair, mais consumidores terão condições de financiar um imóvel. A demanda tende a aumentar, mas a oferta não consegue responder imediatamente”, explica.

Apesar da perspectiva de valorização do setor, o movimento não é garantido. A trajetória dos juros, o desempenho da economia e a capacidade financeira das famílias serão determinantes para uma eventual recuperação.

Estoque de empreendimentos em Porto Alegre supera R\$ 9 bilhões

Os números do Panorama do Mercado Imobiliário ajudam a dimensionar o atual momento da Capital. Em agosto de 2026, Porto Alegre contabilizava 5.445 imóveis novos disponíveis, distribuídos em 354 empreendimentos, com Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 9,087 bilhões. O levantamento considera o mercado fora do programa Minha Casa, Minha Vida.

No mês, foram comercializadas 319 unidades, movimentando R\$ 571 milhões. O resultado ficou abaixo da média de 364 imóveis vendidos mensalmente nos seis meses anteriores. Os lançamentos também perderam força: apenas 20 unidades chegaram ao mercado em agosto, diante de uma média mensal de 106 no semestre anterior.

A redução dos novos projetos ajuda a explicar a diminuição do estoque em relação a julho, quando havia 5.539 unidades disponíveis. Para Schuch, esse recuo não significa necessariamente aceleração das vendas.

Um indicador destacado pelo diretor é a diminuição da participação dos imóveis prontos no estoque. Atualmente, eles representam 6% das unidades disponíveis, enquanto 58% estão em construção e 36% correspondem a lançamentos. “Isso mostra que os imóveis prontos estão sendo absorvidos pelo mercado. Existe uma demanda importante por esse tipo de produto porque o comprador consegue se mudar imediatamente, deixar de pagar aluguel e começar a utilizar o imóvel.”

Embora os juros elevados afetem o mercado como um todo, os imóveis destinados à classe média são os mais prejudicados. Segundo Schuch, empreendimentos com preços entre R\$ 600 mil e R\$ 1,3 mi-

lhão enfrentam dificuldades tanto na comercialização quanto na viabilidade de projetos. De um lado, os compradores encontram financiamentos caros e exigências de renda que restringem o acesso ao crédito. De outro, as construtoras precisam equilibrar custos crescentes com preços que caibam no orçamento das famílias.

“Temos um mercado bastante concentrado nos extremos: unidades compactas e imóveis de alto luxo. O segmento intermediário, que depende mais do financiamento tradicional, está enfrentando maiores dificuldades”, resume Schuch.

Para Garcia, essa combinação representa uma “tempestade perfeita”. O presidente observa que parte das empresas tem priorizado empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida ou de alto padrão, nos quais há maior possibilidade de repassar custos aos compradores.

Os dados de agosto também revelam diferenças importantes entre os bairros da cidade. No segmento residencial vertical, o Passo D'Areia liderou vendas em quantidade, com 38 apartamentos comercializados, seguido por Petrópolis, com 37, e Mont Serrat, com 26.

Quando o critério é o volume financeiro, Petrópolis aparece na primeira posição, com R\$ 87 milhões movimentados, 22% do VGV residencial vertical do mês, seguido por Rio Branco, com R\$ 36 milhões, e Bela Vista, com R\$ 35 milhões.

Nos lançamentos acumulados entre setembro de 2025 e agosto de 2026, o Menino Deus liderou em unidades, com 801 apartamentos, enquanto Bela Vista concentrou o maior volume financeiro, de R\$ 662 milhões.

Pense antes de acreditar. Confira antes de votar.

Em ano de eleição, tudo chega até você: mensagens, correntes, opiniões e promessas. Por isso, antes de escolher o candidato, escolha as suas fontes. Confira em canais confiáveis e na imprensa profissional.

VOTE COM CONSCIÊNCIA.



Assembleia Legislativa
Estado do Rio Grande do Sul