

REPORTAGEM ESPECIAL

Mercado imobiliário em expansão e construção civil aquecida demonstram resiliência durante a pandemia

Ao mesmo tempo, a indústria da construção enfrenta dificuldades como a alta nas matérias-primas

Nícolas Pasinato
economia@jornaldocomercio.com.br

Desde o princípio da pandemia, os mercados de construção civil e imobiliário estão apresentando resultados surpreendentes e, ao mesmo tempo, enfrentando uma série de desafios. Mesmo em um momento de crise, um conjunto de fatores fez com que a venda de imóveis no país tivesse um crescimento de 9,8% em relação a 2019, conforme levantamento da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). No total, as vendas de imóveis residenciais novos no País foram de 189.857 unidades no ano passado.

Em paralelo, a construção vem enfrentando um cenário de alta nos custos de insumos e até mesmo de dificuldades para encontrá-los no mercado. A nível nacional, o setor sofreu um recuo no PIB (Produto Interno Bruto) de 2,8% no ano passado, índice considerado satisfatório por entidades representativas, visto que, no início da pandemia, a Cbic chegou a prever encolhimento de até 11% no PIB do setor em 2020.

Sobre o aquecimento no mercado imobiliário, que segue repercutindo em 2021, a coordenadora de projetos da construção do FGV IBRE, Ana Maria Castelo, explica a relação desse fenô-



IVO GONÇALVES/PMPA/DIVULGAÇÃO/JC

Antes da elevação neste ano para segurar os efeitos da inflação, Selic chegou a 2% em agosto de 2020 e impactou em juros menores do setor

meno com as variações das taxa básica de juros e as tarifas de financiamento de imóveis. “No ano passado, de um lado, as taxas de juros das aplicações estavam muito reduzidas por conta da queda da Selic. Do outro, os juros dos financiamentos imobiliários caíram também para um piso histórico, o que permitiu que mais famílias se tornassem elegíveis, além de atrair investidores”. Em agosto do ano passado, o Copom (Comitê de Política Monetária) baixou a taxa Selic para 2% ao ano, o que representou

o menor patamar desde o início da série histórica, permanecendo neste patamar até março de 2021, quando voltou a subir. Hoje, está em 6,25%

Neste cenário favorável, Porto Alegre registrou a comercialização de 4.975 imóveis novos e o lançamento de 2.879 unidades, números também considerados acima das expectativas. Os dados fazem parte de pesquisa realizada pelo Sinduscon-RS, em parceria com a Alpha-plan e a Órulo. “Quando as pessoas começaram a ficar em casa, surgiu, natu-

ralmente, uma grande necessidade de melhorarem as suas moradias. Quem tinha apartamento menor tentava comprar outro de dois ou três dormitórios. Com isso, houve uma movimentação do mercado grande”, diz o presidente do Sinduscon-RS, Aquiles Dal Molin Junior.

O presidente do Sinduscon-RS destaca ainda a ação de bancos para facilitar a obtenção de crédito imobiliário. “Isso abrangeu as pessoas de todos os níveis, atingindo imóveis de luxo, médio e de baixa renda também”, detalha.

Os financiamentos para a compra e a construção de imóveis bateram recorde e somaram R\$ 123,97 bilhões em 2020, alta de 57,5% na comparação com 2019. No Estado, o aumento no crédito também chama atenção. No primeiro semestre deste ano, o valor financiado para compra e construção de imóveis fechou em R\$ 5,312 bilhões, aumento de 107% ante o mesmo período de 2020. Os dados são da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

Escassez de insumos é fator que impede maior crescimento

Segundo o presidente da Associação dos Comerciantes de Materiais de Construção (Acomac) de Porto Alegre, Jaime Silvano, o aço, o PVC, o alumínio e os pisos cerâmicos são alguns dos itens que mais preocupam a construção civil pelo aumento do preço. O incômodo com o alto custo da matéria-prima é, aliás, uma das principais queixas de empresários gaúchos de diferentes segmentos da indústria. De acordo com pesquisa da Federação das Indústrias do Estado (Fiersg), 74,4% dos entrevistados citaram a falta ou o elevado custo de matérias-primas como o principal problema enfrentado no primeiro trimestre de 2021.

Uma das razões que explica os preços inflacionados, segundo o presiden-

te da Acomac, é o aumento do dólar e o fato das empresas, visando vantagens de rendimento, preferirem exportar os seus produtos ao invés de abastecer o mercado interno.

O professor e coordenador do curso de Engenharia Civil da Escola Politécnica da Pucrs, Felipe Brasil Viegas, acrescenta que a quebra das cadeias produtivas de insumos ocorrida durante a pandemia, com longas interrupções de produção em diferentes segmentos, combinada com a retomada acelerada de negócios no mercado internacional e o incremento da demanda interna são também elementos que contribuíram para o desabastecimento de alguns materiais, assim como o aumento de seus custos.

“As dificuldades da economia nacional com a desvalorização do real; o crescimento da inflação que consome poupança e capacidade de investimento dos consumidores; a necessidade de elevação dos juros para combater a inflação, gerando o encarecimento dos financiamentos e incertezas políticas são fatores que levam a um cenário menos favorável e podem travar a retomada de crescimento do setor”, alerta Viegas.

A elevação de preços de materiais e equipamentos de construção acumula uma alta recorde de 32,92% no período de 12 meses encerrado em junho, segundo o INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna), o que representa o maior patamar desde o início do Plano Real. O

INCC-DI completo, por sua vez, incluindo também preços de mão de obra e de serviços, registra aumento de 17,34% no período.

Os itens que mais subiram de preço no período foram tubos e conexões de ferro e aço (alta de 91,66% em 12 meses até junho de 2021); vergalhões e arames de aço ao carbono (78,35%); condutores elétricos (76,19%); tubos e conexões de PVC (64,91%); eletroduto de PVC (52,06%); esquadrias de alumínio (35,21%); tijolo/telha cerâmica (33,82%); compensados (30,47%); cimento portland comum (27,62%) e produtos de fibrocimento (26,96%).

Para o professor da Pucrs, a resolução para a falta de oferta de materiais de construção deve ocorrer em um

processo espontâneo de mercado. “O abastecimento de matéria-prima com normalização dos transportes e a retomada organizacional das empresas virá naturalmente. As questões econômicas, com valorização da nossa moeda e normalização da demanda internacional é que podem levar mais tempo”, analisa.

O presidente do Grupo Elevato, Irio Piva, relata que as negociações de compra com a indústria deixaram de ser baseadas em preços e passaram a ser sobre quem teria a preferência para receber o material escasso para a entrega. “Organizar isso com nossos compradores, gerentes e vendedores nos gerou uma demanda de trabalho nunca vista e muitas vezes incômodos com nossos clientes”, conta.