



Crises não são eternas... é preciso reagir a elas

Por Ana Cláudia Arruda



Foto: Flávio Costa

Crises não são eternas. Elas passam... Como em outros casos que aconteceram no Brasil ela veio e irá embora. O que precisamos é acreditar no futuro e trabalhar para superarmos o mais rápido possível este momento crítico. Neste contexto destaca-se a indústria da construção civil, como setor dinâmico, de efeitos multiplicadores, sendo também o que mais gera emprego no país. Daí, deve

manter-se forte e, para isso, receber apoio prioritário, especialmente, por parte do Governo Federal. É sabido que existe grande déficit habitacional no país, e isso representa a existência de uma forte demanda potencial e também efetiva. Para fortalecer-se, precisa tornar-se efetiva em sua grande parte, o que se pode fazer, especialmente, mediante a disponibilidade de crédito desburocratizado e a custo razoável. Crédito imobiliário para novas residências é o grande instrumento governamental aplicável. Ora, como se sabe, no Brasil, a principal instituição de financiamento de imóveis é a Caixa Econômica Federal – CEF. A CEF que financiava R\$ 2 bilhões dez anos atrás, atualmente, financia cerca de R\$ 140 bilhões, de um total de R\$ 200 bilhões que colocados à disposição do mercado em todas as linhas bancárias. A CEF, por sua vez, tem como principal fonte de recursos para suas operações os depósitos em Caderneta de Poupança, que, devido a fatores contingenciais, atualmente, vem se apresentando em queda declinante. Basta ver que no corrente ano até o mês de abril acumulou saques superando depósitos em nível de R\$ 29 bilhões. A expectativa dos analistas econômicos é que até o final de 2015 ocorra uma saída de recursos da Caderneta de Poupança da ordem de R\$ 75 bilhões, o que corresponde a 60% do financiamento imobiliário realizado durante todo o ano de 2014, que foi de R\$ 112 bilhões. Por sua vez e no contexto da crise atual, em todo o Brasil, como em Pernambuco, o setor imobiliário encontra-se em processo de ajustamento de preços, com tendência a queda de preços dos imóveis.

Nessa conjuntura instável de mercado, a cidade do Recife, que representa um dos maiores mercados imobiliários da região Nordeste, que nos últimos três anos de 2011 a 2014 vivenciou grande impulso imobiliário

e quando teve seus preços aumentados em 66%, a oferta já se apresenta notoriamente menos agressiva, e os preços de imóveis começam a ser revistos também com constada tendência de baixa. Em pesquisa realizada pelo Observatório Empresarial do SEBRAE-PE, em outubro de 2014 (quando ainda não estávamos no auge da crise) foi destacado que as facilidades de financiamento representam o principal instrumento de dinamismo e de vantagem relativa para a compra de imóveis. Grande parte das compras era feita em “feiras de imóveis” por clientes cuja característica principal é a de ser jovem recém-casado e assalariado, e onde a grande parte dos apartamentos comercializados são de pequenos porte, entre 50 a 80 m². Todavia, outro fator positivo e que marca o dinamismo especial da chamada indústria imobiliária é que, ao comprar esses apartamentos, o comprador busca sempre melhorar a sua qualidade, agregando instalações complementares possíveis e investindo em materiais e revestimentos mais nobres. Esta tendência de comportamento tem por sua vez o mérito de gerar efeitos multiplicadores positivos no mercado local, atraindo e sofisticando os serviços de arquitetura, engenharia e de decoração, com destaque para mobiliário (móveis fixos, guarda-roupas), teto, iluminação, pintura, espelho, etc., que alimentam uma ampla cadeia formada por empresas de pequeno porte e de profissionais especializados.

Essa tendência de consumo ativada pelo mercado imobiliário, segundo um dos entrevistados, deu-se não só na cidade do Recife, como também, na cidade de Caruaru, que possui um grande número de lançamentos, bem como nas praias (através do lançamento de flats pequenos). O mercado residencial, tanto para moradia, quanto para veraneio, ampliou-

se bastante ao longo dos últimos anos à reboque da alta na indústria da construção civil.

Foi destacado por um dos entrevistados que a cidade do Recife sofisticou-se em fornecimento de produtos para imóveis, de tal forma que, hoje, já se dispõe de uma nova e significativa gama local de fornecedores e de revenda desses produtos, antes existentes apenas em São Paulo ou fora do Brasil. Registrou-se, todavia, ainda uma forte dificuldade de mão de obra especializada para a execução de alguns serviços específicos, a exemplo de eletricitistas, pedreiros, marceneiros, etc.

Finalmente, e como conclusão interessante da Pesquisa, com relação às tendências para o mercado imobiliário pernambucano, foram destacadas as seguintes:

Apartamento menores (de 50 a 90 m²) para recém-casados e famílias pequenas;

- Moradias temporárias como flats mobiliados e apartamentos com 2 quartos mobiliados;
- Flats substituindo as casas de praia ou de campo;
- Arquitetura verde e construção sustentável: melhor uso da luz, da ventilação e da água;
- Serviços de arquitetura para ambientação e decoração de interiores residenciais;
- Serviços sob empreitada (alvenaria, eletricidade, hidráulica, pintura, marcenaria, gesso, etc.).

Por sua vez, ainda segundo dados da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco - ADEMI-PE, 70% dos imóveis comercializados no ano de 2014 possuíam de 1 a 2 dormitórios, dos quais 55%, com dois dormitórios. Apenas 8% possuíam 4 dormitórios. No ano de 2014, foram comercializados, na cidade do Recife, cerca de 6.032 imóveis em detrimento de 7.912 em 2013 (houve portanto uma queda de 24% no volume comercializado em 2014 em relação a 2013).

Mesmo dentro de um cenário de crise, é importante destacar que a região Nordeste detém 14,2% do valor total das incorporações, obras e serviços na área de construção civil, destacando-se como a segunda maior região do país. O estado de Pernambuco, por sua vez, reúne as melhores condições de enfrentamento da crise dado os esforços empreendidos ao longo dos últimos anos de atração e implantação de grandes investimentos produtivos e de infra-estrutura que hoje encontram-se em processo de operacionalização.



Foto: Flávio Costa

Comentários para a imprensa sobre este Boletim podem ser feito pelos telefones:
Ana Cláudia Arruda, gestora do Observatório Sebrae/PE
Telefones 81 -2101 8463 e 81 -999632595.



www.pe.sebrae.com.br
0800 5700800

Presidente
Josias Silva de Albuquerque
Diretor superintendente
José Oswaldo de Barros Lima Ramos
Diretora técnica
Ana Cláudia Dias Rocha
Diretora administrativo financeira
Adriana Corte Real Kruppa

Comitê de Editoração Sebrae Pernambuco
Eduardo Jorge de Carvalho Maciel
Janete Evangelista Lopes
Fábio Lucas Pimentel de Oliveira
Angela Miki Saito
Carla Andréa Almeida
Jussara Siqueira Leite
Roberta de Melo Aguiar Correia
Unidade de Apoio Estratégias e Diretrizes
Jussara Leite - Gerente

Unidade de Marketing e Comunicação
Eduardo Maciel - Gerente
Texto
Ana Cláudia Arruda
Edição
Janete Lopes
Fotografias
Stock photos royalt free
Projeto gráfico original
Z. diZain Comunicação