



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. Registrhou-se, todavia, ainda uma forte dificuldade de mão de obra especializada para a execução de alguns serviços específicos, a exemplo de eletricistas, 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.