



**MERCADO**

# CONSTRUÇÃO CIVIL SE ORGANIZA PARA RETOMADA

Segundo especialistas, a expectativa é de que o número de lançamentos e vendas seja superior ao de 2016

JÚLIA ZAREMBA  
DE SÃO PAULO

Após um ano difícil para o setor da construção civil no país, 2017 deve representar o início da retomada nas vendas e nos lançamentos. Mas tudo depende, claro, do desenrolar das crises política e econômica nos próximos meses, segundo especialistas.

Como explica Luiz Antonio França, presidente da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), a recuperação do setor está ligada, principalmente, a três fatores: redução de taxas de juros, baixo nível de desemprego e marcos regulatórios adequados.

Esses fatores afetam tanto a confiança do consumidor, que estará mais disposto a investir em imóveis, quanto a das incorporadoras, que terão menos riscos de prejuízo. Para França, porém, ainda há um bom caminho até que essas condições ideais sejam realidade. “Isso não quer dizer que 2017 será um ano morto, mas a melhora deve vir mesmo em 2018”, diz ele.

O número de novos empreendimentos, por exemplo, não deve aumentar muito em relação a 2016, quando foram lançadas 69.800 unidades, 9% a mais do que em 2015, segundo dados da Abrainc.

Em vez disso, a previsão é de que ocorram mais vendas de estoques, afirma Pedro Fernandes, presidente da ABMI (Associação Brasileira do Mercado Imobiliário).

Grande parte dessas unidades disponíveis são fruto de distratos, quando o consumidor desiste da compra

de um imóvel, tema que ainda não foi regulamentado pelo governo e gera muitas disputas judiciais a respeito dos valores de ressarcimento.

Segundo levantamento da Abrainc, foram devolvidas 44.200 unidades em 2016, queda de 7,1% em comparação com 2015. “O distrato é um grande problema, porque a sustentabilidade do mercado depende da segurança de empreendedores”, afirma o presidente da associação.

A má notícia para os consumidores é que, com a redução de unidades disponíveis, os valores dos imóveis devem crescer. “Mas de forma tímida. Os preços devem aumentar mais a médio prazo”, observa Fernandes.

**SÃO PAULO**

As associações do setor de São Paulo estão com boas expectativas para os próximos meses, mas ponderam que é preciso ter paciência. “O processo de construção de novos empreendimentos é demorado. Dura, ao menos, nove meses”, diz Odair Senra, vice-presidente imobiliário do Sinduscon-SP.

Flavio Amary, presidente do Secovi-SP, é mais otimista

sobre o futuro: acredita que haverá um crescimento de 5% a 10% no volume de vendas e de lançamentos no Estado em relação ao ano passado.

De acordo com o Secovi, foram lançadas 17.620 unidades em 2016, e vendas 16.170 em São Paulo (sem considerar os distratos).

**TENDÊNCIAS**

Em meio a esse cenário, quais tipos de imóveis devem ter mais destaque em 2017?

Senra, do Sinduscon-SP, acredita que empreendimentos mais compactos, com um ou dois quartos, próximos a estações de metrô e de até R\$ 700 mil devem ser os mais procurados.

Também deve haver uma grande procura por imóveis populares, financiados por programas Minha Casa, Minha Vida, diz Manuel Martins, coordenador executivo da Fundação Vanzolini, ligada a professores da Escola Politécnica da USP. “Muitas construtoras estão voltadas para esse mercado, cuja demanda continua alta, apesar da crise”, explica.

Por outro lado, há construtoras investindo em projetos de alto padrão, voltados para nichos de mercado. Fernandes, da AMBI, afirma que há um movimento forte nesse sentido em São Paulo.

Já as áreas que devem concentrar mais lançamentos são as zonas leste e central da capital paulista, aponta o presidente do Secovi. “A primeira oferece terrenos com preços mais atrativos para as incorporadoras, e o centro está em processo de revitalização”, afirma.

**IMÓVEIS COMPACTOS, PRÓXIMOS DO METRÔ E DE ATÉ R\$ 700 MIL DEVEM SER OS MAIS PROCURADOS EM 2017**

## Planta de imóvel perde 20 m<sup>2</sup> em cinco anos

DE SÃO PAULO

Em cinco anos, os imóveis brasileiros perderam espaço equivalente a uma sala de 20 m<sup>2</sup>: o tamanho médio caiu de 120,7 m<sup>2</sup> em 2011 a 101 m<sup>2</sup> em 2016, redução de 16%.

Essa foi uma das principais conclusões de levantamento feito em março pela Neoway Criative, empresa de big data especializada em análise de mercado, com base em 28 milhões de registros de obras no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo).

O número médio de dormitórios também caiu de 2,9 em

2011 para 2,5 em 2016. “Nas grandes cidades, há uma tendência de diminuição dos apartamentos e de um crescimento de áreas compartilhadas nos condomínios”, afirma Pedro Fernandes, presidente do Secovi-SP.

Em São Paulo, os imóveis ficaram ainda mais apertados do que a média nacional: de 141,4 m<sup>2</sup> para 104,3 m<sup>2</sup>, redução de 26%. Já a média do número de quartos, que era de 3,2, foi para 2,4 em 2016.

A pesquisa também mostrou que os empreendimentos de luxo perderam espaço no mercado. Aqueles considerados de padrão alto/médio alto (acima de R\$ 500 mil)

passaram a representar 25% do total em 2016, ante os 33% cinco anos antes.

Os de médio padrão (entre R\$ 200 mil e R\$ 500 mil), por outro lado, foram de 36% para 44% do total. “A população ficou mais pobre, o que estimulou um maior volume de lançamentos de empreendimentos do tipo”, observa Cristina Della Penna, diretora da Neoway Criative.

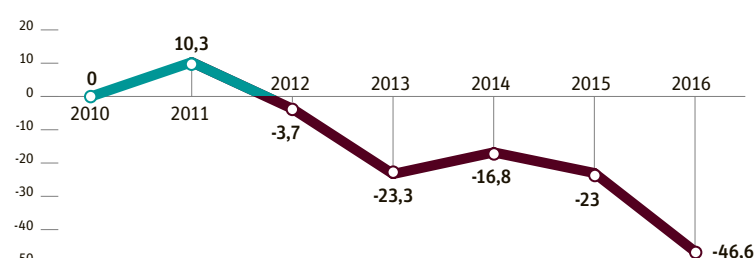
Em relação ao índice de lançamentos, houve diminuição considerável no período. A pior queda foi sentida em 2016, de 46,6% em relação a 2015. A pesquisa estima que haja aumento no número de unidades em 2017. (jz)

**DE BAIXO PARA CIMA**

O mercado imobiliário nos últimos cinco anos

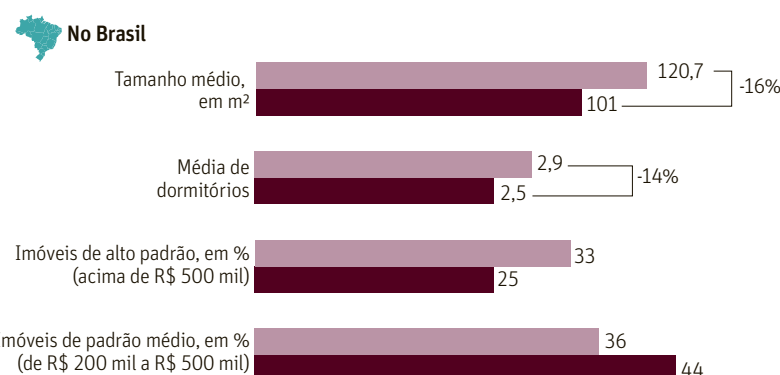
**ÍNDICE DE LANÇAMENTOS NO BRASIL**

Porcentagem de novos empreendimentos em relação ao ano anterior

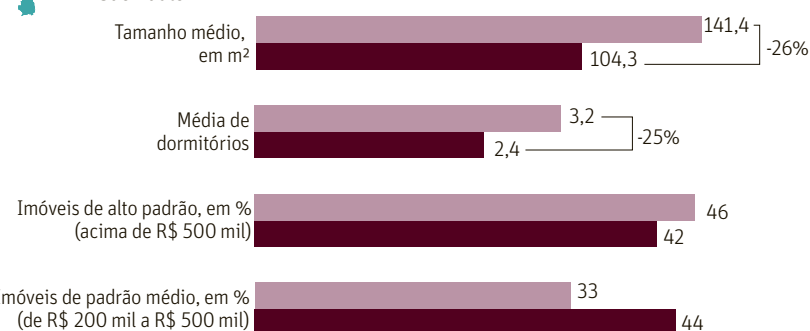


**PERFIL DOS NOVOS IMÓVEIS**

■ 2011 ■ 2016

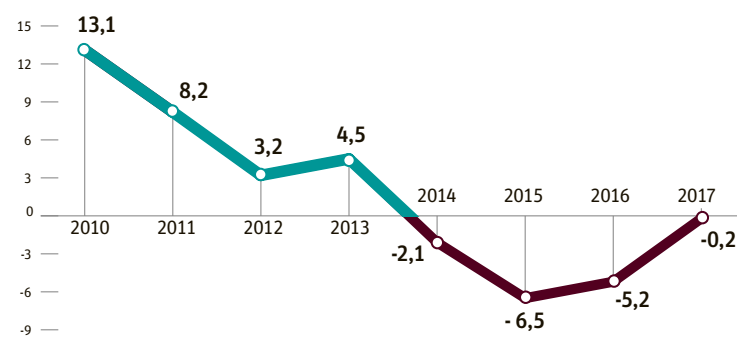


**Em São Paulo**



**PIB DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

Variação da atividade da construção civil em relação ao ano anterior



**CONCLUSÕES**

- > Houve uma queda de, em média, 16% no tamanho dos apartamentos no Brasil
- > Redução significativa no número de dormitórios
- > Crescimento de obras no padrão médio, substituindo as de alto padrão
- > Ambientes mais integrados, sem divisórias entre os cômodos
- > Expectativa de crescimento nos lançamentos em 2017 e queda na atividade da construção

Fonte: Neoway Criative