03/02/2015 - 2014: como foi o mercado imobiliário?

*Por Germano Leardi Neto**

Marcado pela realização da Copa do Mundo no Brasil e as eleições, 2014 não foi um ano fácil para muitos setores. Com o segmento imobiliário não foi diferente. De maneira geral, o setor - depois de registrar crescimento sem paralelo por vários anos seguidos - começou a mostrar sinais de desaceleração. Além do desempenho econômico abaixo do esperado do ano, esses eventos também contribuíram para a redução do boom no setor.

Outro fator importante visto no mercado imobiliário é que o valor dos imóveis parece ter atingido o seu teto. Segundo levantamento da Ricam Consultoria e o Instituto ILUMEO, 70% dos consumidores consideram os valores dos imóveis muito altos. Contudo, isso não é motivo de desespero para o futuro. Vale ressaltar que apenas 16% afirmam que devem desistir de fechar um negócio por conta disso.

Pegando os grandes centros como exemplo, o ritmo mais lento das vendas de imóveis no ano passado fica ainda mais evidente. Conforme os dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (SECOVI), de janeiro a novembro, foram comercializadas 18.324 unidades. Isso significa um decréscimo de 40% em relação ao mesmo período de 2013.

A cidade do Rio de Janeiro também sentiu na pele a desaceleração do mercado imobiliário. Comparando os primeiros semestres de 2013 e 2014, as vendas caíram de 7.624 unidades para 4.949 unidades residenciais, queda de 35%.

A diminuição do ritmo não se refletiu, por enquanto, no valor médio do metro quadrado na capital fluminense. De acordo com o FipeZap, este total avançou 6,7% em 2014. Ainda que tenha sido positivo, o crescimento é a menor variação anual registrada desde que começou a série de levantamentos, em 2011.

No Brasil em geral, a média de crescimento no valor do metro quadrado foi de 7% (próxima a taxa da inflação). São Paulo, o maior mercado do país, registrou esta taxa. Outra capitais, como Brasília, já começaram a ver o preço do metro quadrado cair em 2014. A capital do país viu o valor médio do metro quadrado cair 6%.

Assistindo à desaceleração do ritmo de vendas no mercado imobiliário, o governo decidiu interferir e anunciou novas medidas para estimular a compra de imóveis.

Entre as principais, se destacam: a maior facilidade para os bancos retomarem bens como garantias, a criação do título Letra Imobiliária Garantida - isento de imposto de renda - e a concentração de todos os documentos em um único cartório.

De acordo com os números da Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), o crédito imobiliário fechou 2014 com 112,9 bilhões de reais de financiamentos para aquisição de imóveis, um avanço de 3,4% em relação ao ano anterior. Esse montante contribuiu para a compra de 1,014 milhão de imóveis.

A expectativa para 2015 é que o crédito imobiliário salte 5%, para 119 bilhões de reais. Um avanço bastante significativo para um ano que muitos já dão por perdido.

* Germano Leardi Neto é diretor de relações institucionais da franqueadora imobiliária Paulo Roberto Leardi.

InformaMídia Comunicação