MERCADO

OS DESAFIOS DE 2022

Setor imobiliário terá um cenário mais difícil, mas ainda oferecerá boas oportunidades para clientes de alto padrão

A TEMPESTADE ESTÁ CHEGANDO. O ano de 2022 aponta para uma tormenta do começo ao fim, especialmente sob a ótica macroeconômica. O Brasil será como um grande transatlântico nessa travessia. Terá de usar todos os recursos possíveis para chegar inteiro ao final do ano.

A grande questão é que os indicadores econômicos estão interligados. Quando se favorece um deles, abrem-se flancos em outros. É preciso olhar como um todo as taxas de juros, desemprego, inflação, crédito imobiliário e índices de preços. Ao alterar um desses índices, todos os demais são arrastados junto. Se subir a taxa de juros, o crédito imobiliário aumenta também. A consequência pode ser também elevação da taxa de desemprego, o que causa queda no índice de confiança. Ao ter alta do dólar, os preços de insumos também sobem. Reiterando: tudo está conectado.

Pela previsão do Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia global deve crescer 5,9%, em 2021, e 4,9%, em 2022. A instituição baixou a estimativa para o PIB brasileiro. No ano que vem, o crescimento deve ser de 1,5% e, em 2023, a previsão atinge 2,1%. O relatoria aponta: "A revisão em baixa das projeções para 2021 reflete um recuo nas previsões para as economias avançadas – em parte devido a rupturas no abastecimento – e para os países em desenvolvimento de baixa renda – em grande medida devido ao agravamento da dinâmica da pandemia".

E OS IMÓVEIS?

No geral, o mercado imobiliário residencial pisou fundo no acelerador durante a pandemia. Para se ter uma ideia, o montante de crédito imobiliário concedido a pessoas físicas dobrou entre setembro de 2019 e setembro de 2021.

A mesma proporção se repetiu na demanda por casas grandes e condomínios de luxo desde 2019. A busca por imóveis na faixa dos R$ 2 milhões foi ainda maior do que nos demais segmentos. A demanda continuou em alta até o primeiro semestre de 2021 e só atingiu a estabilidade no terceiro trimestre. Vale lembrar que o distanciamento social impulsionou as famílias a repensarem suas decisões de moradia, movimentando o mercado. Em paralelo, a baixa na taxa de juros estimulou a economia e se refletiu nos financiamentos imobiliários. Isso favoreceu muito a busca das famílias por novos lares.

A maré, porém, já começa a mudar. "O mercado imobiliário será muito diferente em 2022", avalia Marcello Romero, CEO da imobiliária de alto padrão Bossa Nova Sotheby's. "Teremos uma tempestade com juros mais elevados e eleições. E já estamos vivendo a alta do Índice Nacional da Construção Civil (INPC)." Ainda com certo otimismo, a previsão é compartilhada pelo presidente do Secovi-SP, Basilio Jafet: "O mercado continuará indo bem, mas não tão bem quanto em 2021. Essa demanda dos consumidores por imóveis ainda vai continuar por algum tempo".

Para Danilo Igliori, VP economista-chefe da OLX Brasil, o mercado de luxo também sofrerá certa desaceleração. "Com o gradual fim do distanciamento social é natural que realocações de moradia movimentem o mercado", afirma. "No entanto, acreditamos que esse movimento não será tão grande quanto foi durante o período mais severo da pandemia." Igliori considera que a deterioração do cenário macroeconômico – com menor crescimento do

GETTY IMAGES

PIB e maiores taxas de juros – impeça o setor de repetir o desempenho de 2021.

O economista destaca que a desaceleração deverá ser gradual. Diz ele: "Vale notar também que 2021 foi um ano muito bom, de maneira que 2022 ser inferior em termos de atividade a 2021 não significa uma tragédia para o mercado. Mas sim uma acomodação, cujos riscos de pender para um pior cenário acompanham o risco fiscal. Ou seja, o risco de o país não conseguir decidir como estruturar as contas públicas de forma sustentável".

Marcello Romero lembra, no entanto, que o público de alto padrão é menos dependente de crédito imobiliário. "Muita gente aproveitou a oportunidade e comprou à vista", diz. Já as construtoras tiveram problemas com isso, porque o orçamento das obras subiu cerca de 25% desde 2020. "Uma empresa menos parruda pode não conseguir construir com os recursos que levantou."

OPORTUNIDADES

Mesmo com toda a tempestade que se promete em 2022, regiões específicas de São Paulo e Rio de Janeiro ainda oferecem boas oportunidades de negócios para o segmento de alto padrão. "Os bairros de luxo das duas maiores cidades brasileiras são extremamente resilientes aos ciclos do mercado", comenta Danilo Igliori. "Portanto, acreditamos que Leblon, Ipanema e Lagoa no Rio serão afetados de maneira mais gentil pela acomodação da atividade do setor em 2022. Em São Paulo, destacamos Vila Nova Conceição, Jardim Paulistano e Vila Olímpia."

No mercado paulistano, especificamente, o radar da Bossa Nova Sotheby's detecta boas oportunidades no Ibirapuera e em Pinheiros. "Esses bairros consagrados têm bom desenvolvimento, mas podem ser complicados para formar uma área de empreendimento", alerta Romero. Existem, no entanto, opções de valorização no Brooklin Novo, Moema e até nos Jardins (na área mais próxima das ruas Augusta e Lorena). "A região da avenida República do Líbano vai se tornar um paliteiro de prédios. Os futuros compradores encararão um preço de R$ 30 mil por metro quadrado." A rua Afonso Brás, localizada entre a avenida Santo Amaro e o Parque do Ibirapuera, não era tão valorizada e passou a ter imóveis na casa dos R$ 7 milhões. "Essa é a nossa realidade hoje", conclui Romero.

Com o novo momento, o sarrafo irá subir e terá financiamentos de percentuais menores. "Há pouca oferta e ocorrerão menos lançamentos. E eles serão mais caros", analisa o CEO da Bossa Nova Sotheby's. O novo público comprador – a geração millennium, que está chegando ao auge da vida profissional – terá de pagar mais caro ou ainda pesquisar por imóveis usados, que também estão em alta.

Mesmo assim, a Bossa Nova Sotheby's identifica oportunidades de negócio para investimentos, segunda residência e um *upgrade* de residência. Vale citar o empreendimento Portofino, que fica no município de Piedade, a apenas 1h20 da cidade de São Paulo. Trata-se de um projeto voltado para náutica e golfe. Tem a represa Itupararanga no centro do empreendimento, arquitetura assinada por Gui Mattos, campo de golfe com a chancela de Dan Blankenship e paisagismo do Escritório Burle Marx.

Em mercado tão dinâmico, o Brasil sabe que terá marés mais agitadas a enfrentar. Em tempestades como essa, um farol é fundamental. No caso do setor imobiliário, essa luz tem muito mais a ver com informação precisa e análise certeira. TP

Ambientes do empreendimento Portofino, localizado a pouco mais de uma hora da cidade de São Paulo. Tem centro náutico e campo de golfe

Para mais informações sobre os imóveis da Bossa Nova Sotheby's, acesse este QR Code: