

RELATÓRIO EXCLUSIVO

Tendências da construção para 2021 apontam para crescimento moderado

Com base nos indicadores macroeconômicos e setoriais atuais, setor da construção tende a se destacar na retomada da economia no segundo semestre e, principalmente, no próximo ano

Tendências da construção para 2021

Com base nos indicadores macroeconômicos e setoriais atuais, setor da construção tende a se destacar na retomada da economia no segundo semestre e, principalmente, no próximo ano

Além dos imensuráveis prejuízos humanos, os acontecimentos atípicos que colocam o ano de 2020 definitivamente na história têm comprometido o desempenho das economias mundiais. No começo do ano o Brasil passava por forte ajuste fiscal e de tomada de medidas para reduzir gastos públicos. A partir de março, quando a pandemia pelo Coronavírus se alastrou, o País viu as projeções, que apontavam para cima, irem por água abaixo.

A redução das atividades produtivas devido ao isolamento social veio acompanhada do adiamento no recolhimento de impostos e da distribuição do importante auxílio emergencial, que pressionou ainda mais os já elevados gastos públicos.

Passados seis meses de isolamento social, é possível começar a ver além da fumaça. A economia como um todo indica que não vai retrair os quase 10% estimados no início da crise, mas algo próximo de 5%. O segmento imobiliário, por exemplo, com uma resposta positiva aos estímulos do governo por parte dos empresários e do mercado consumidor, tem indicado que a crise não vai pegá-lo em cheio.

Os indicadores macroeconômicos e setoriais permitem esperar um 2021 de crescimento moderado, mas sustentável, com elevação de cerca de 3,5% do PIB segundo o Boletim Focus, do Banco Central. Responsável por mais de 40% dos

investimentos nacionais, a construção é um dos pilares para a retomada. “Em relação ao mercado imobiliário, podemos começar a tratar não só do ano que vem, mas a fazer um paralelo do que vemos agora e que vai refletir em 2021”, pontua Ieda Vasconcelos, economista do Banco de Dados da CBIC.

Para entender o prognóstico, vamos olhar os indicadores, a começar pelo fato de que o PIB da construção – Infraestrutura, Mercado Imobiliário e Obras Informais – regrediu apenas 1,6% no primeiro semestre. O bom desempenho relativo – a economia em geral caiu 11,4% no período – se deve em muito ao mercado imobiliário.

Retrospecto recente do mercado imobiliário

No último trimestre de 2019 o mercado imobiliário dava sinais de crescimento consistente em 2020. Ao final do primeiro trimestre de 2020, o cenário era outro. Fruto da incerteza causada pela pandemia, os indicadores passaram a apontar retração.

	4º tri/2019	1º tri/2020	2º tri/2020
Lançamentos	28,3%	-69,1%	-20,4%
Vendas	13,9%	-27,2%	-16,6%
Estoque	5,8%	-2,5%	-8,7%

** Dados relativos à comparação com o trimestre anterior de cada período*

Apesar de os números negativos chamarem a atenção, a comparação entre o primeiro semestre de 2020 com o mesmo período de 2019 revelou uma queda nas vendas menor do que a esperada.

	1º semestre/2019	1º semestre/2020
Lançamentos	15,4%	-43,9%
Vendas	12,1%	-2,2%
Estoque	-8,7%	-7,1%
<i>* Dados relativos à comparação com o mesmo semestre do ano anterior</i>		

A redução de apenas 2,2% no volume de vendas entre um ano e outro foi considerada pelos analistas como estabilidade. E a queda de 43,9% nos lançamentos, por sua vez, merece análise mais aprofundada, como sugere Vasconcelos. “Os lançamentos caíram em virtude de postergação de investimentos no auge da crise. Como o dinamismo das vendas se manteve, a expectativa é de que retomem para o mercado no segundo semestre e em 2021”.

[Pesquisa da Brain](#) indica que 70% das incorporadoras que adiaram lançamentos devido à pandemia tem intenção de lançar ainda no segundo semestre o que ficou represado.

Sondagem da Construção

Não apenas os analistas, mas os empresários da construção têm notado o movimento favorável. Tanto é que a [edição de agosto do Índice de Confiança da Construção \(ICST\)](#), da Fundação Getúlio Vargas, após cinco altas consecutivas chegou a 56,7 pontos, recuperou os pontos perdidos em março e abril, quando atingiu o menor patamar histórico, e está 3,2 pontos acima da média histórica de 53,5.

De acordo com Ana Maria Castelo, Coordenadora de Projetos da Construção da FGV Ibre, os números atuais já estão próximos dos níveis pré-Covid-19. Ainda assim, ela recomenda cautela ao analisar os resultados da Sondagem da Construção, pois a pandemia atingiu o País num momento em que o otimismo do empresariado ainda começava a se recuperar.

“A percepção é de melhora consistente mês a mês, com o setor de edificações como líder da tendência, mas, as expectativas se encontram na zona de pessimismo moderado, ainda não estão neutras”, analisa.

Evolução do Índice de Confiança da Construção



Castelo lembra que a Sondagem considera um horizonte mais curto, mas reflete o cenário conjuntural, com flexibilização da abertura e estandes de venda

voltando. “As últimas pesquisas têm confirmado o sentimento de que o mercado passa por um bom momento com relação às vendas e isso é positivo”, analisa.

Outro ponto positivo nesse sentido é a queda no quesito Demanda Insuficiente como fator de limitação, que alcançou 60,3% em abril e caiu para 44,4% em agosto, menor percentual desde fevereiro de 2015. O resultado se relaciona com o desempenho das vendas imobiliárias.

[Pesquisa feita pela Brain](#) com 40 empresas de médio e alto padrão revelou atingimento de 85% da meta não revisada de vendas em junho e 120% em julho. Ou seja, mesmo considerando números pré-pandêmicos, o desempenho foi bom. E a intenção de compra de imóveis está em 43%, nível similar aos registrados antes do isolamento social.

Por outro lado, o item Escassez de Material e/ou Equipamentos registrou aumento de assinalações e alcançou 7,8%, maior percentual desde setembro de 2010 (9,8%). É possível relacionar essa dificuldade ao crescimento expressivo da demanda de materiais por parte das famílias que vem sendo registrado pelo varejo.

Cenário favorável à demanda

A estabilidade nas vendas ao longo de um primeiro semestre repleto de adversidades tem base no cenário favorável à demanda composto por juros baixos, inflação controlada e crédito em elevação.

A redução da Selic para 2% levou instituições bancárias a reverem taxas para financiamento imobiliário e criarem novas linhas, atreladas ao IPCA e à

poupança, por exemplo. Esta, aliás registrou recorde de captação na era do Real, o que é um impulso a mais ao mercado de Real Estate nacional.

- **Poupança com captação recorde**

Foram depositados R\$ 123,98 bilhões na poupança entre janeiro e agosto de 2020, o que torna o momento muito favorável para o crédito imobiliário pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Em julho, por exemplo, 54% dos recursos disponíveis para financiamento imobiliário tiveram origem na poupança. Assim, R\$ 34,1 bilhões foram contratados em operações de aquisição da casa própria pelo SBPE no primeiro semestre do ano, uma alta de 25% em comparação ao mesmo período de 2019. Para a construção, a alta foi mais modesta, de 11%, atingindo R\$ 9,2 bilhões no período.

- **Juros no menor nível da história**

Em paralelo, os juros estão baixos como nunca. “A Selic a 2% trouxe benefícios para o mercado”, afirma Vasconcelos. Ela se refere à inclusão de famílias devido à redução nas taxas de juros dos financiamentos imobiliários e aos produtos novos no mercado e à atratividade para os investidores. “Com a renda fixa em patamares praticamente negativos, o imóvel voltou a ser uma opção de investimento seguro”, analisa.

- **Maior concorrência entre os bancos**

O head de Real Estate de um dos maiores bancos do País – e que preferiu não se identificar – afirma que o cenário macroeconômico é favorável à competição entre os bancos e que devem surgir ainda mais novos produtos financeiros. “Será preciso criatividade, pois o mercado de capitais vai acionar o setor da construção, o que deve estimular a aquisição de imóveis pelos próximos anos”, acredita.

Simulação do Banco Inter feita para o jornal O Estado de São Paulo indica que

5 milhões de novas famílias se tornaram elegíveis para a financiar a residência com a redução dos juros médios do financiamento de 11%, em 2016, para 7%, atualmente. A Caixa Econômica contribuiu para ampliar ainda mais esse número ao elevar de 20% para 22% o limite de comprometimento de renda na contratação do financiamento.

- **Ressignificação da casa própria**

A economista da CBIC aponta, ainda, para um outro fato favorável ao setor. De acordo com ela, "com mais tempo em casa, as pessoas ressignificaram o valor da casa própria". Na prática, explica, houve uma "valorização da casa própria ou de um espaço um pouco maior para abrigar o trabalho e a escola a distância".

- **Financiamentos em alta**

Com tal contexto, a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) estima um crescimento de 12% no volume de financiamentos em 2020. "Esses fatores nos levam a ter uma perspectiva positiva para o segundo semestre e para 2021 e a acreditar que é por esse setor que o País vai conseguir vencer as dificuldades que estamos enfrentando", aposta Vasconcelos.

- **Geração de empregos**

Dentre elas, o desemprego. Vasconcelos lembra que, de acordo com o Caged, a construção civil recuperou em julho os postos de trabalho que tinha perdido durante a crise, tendo gerado cerca de 42 mil novos postos de trabalho.

Se trata do melhor resultado dos sete primeiros meses do ano, resultando num saldo positivo de 8,7 mil vagas no setor. "O movimento que vemos nos dá um ambiente para a frente melhor do que o que estamos vivendo agora", assegura ela. É importante pontuar que para cada R\$ 1 milhão investidos na construção são gerados 23,5 empregos, conforme pesquisa da CBIC.

- **Casa Verde e Amarela**

Outro fator que contribui com o otimismo – ainda que moderado – setorial é o lançamento do programa de habitação Casa Verde e Amarela, que aumentou a meta de unidades a serem entregues em 350 mil. Assim, até 2025 o programa pretende construir 1,6 milhão de moradias. Para Ieda, a remodelação do programa “vai trazer um novo dinamismo para o mercado de baixa renda”.

A opinião é corroborada por Castelo, especialmente no que diz respeito à região Nordeste, que se beneficia de taxas mais atrativas, e das linhas específicas para regularização e melhoria de residências. Ainda assim, ela lembra que para a antiga Faixa 1 não haverá nenhuma nova contratação. “Estamos falando de Faixa 2, para a qual a redução da taxa permite a inserção de muito mais famílias”, diz. No entanto, ela alerta para a importância de considerar o contexto macroeconômico, já que o subsídio está atrelado a um financiamento. “As famílias precisam ter capacidade de pagar, pois ninguém vai comprar uma casa com auxílio emergencial. Precisa ter de fato um mercado de trabalho crescendo para que as famílias possam ter acesso”, explica.

Pontos de atenção para 2021

Conforme lembrou Castelo, a perspectiva é bastante positiva, mas o setor não está imune a riscos. Para ela, ainda há muita incerteza sobre o momento que estamos vivendo, a começar pelo próprio controle da pandemia. “A quantidade de mortes tem caído, mas é preciso aguardar como vai ser no começo do próximo ano”, recomenda.

Afinal, explica, o cenário macroeconômico tem que continuar melhorando para que haja consistência na retomada do setor. “Se não houver melhora consistente da economia, de emprego e de renda, não consigo ver uma manutenção do desempenho do setor imobiliário”, alerta Castelo, lembrando que, além da Covid, o País tem um cenário político que inspira atenção.

“É preciso cautela. Os indicadores surpreendem positivamente, refletindo uma conjuntura de reformas e a própria retomada das obras, mas o movimento não irá ocorrer isolado do que ocorre na economia”, afirma.

Nesse sentido, o executivo de Real Estate da instituição bancária lembra que é imperativo o País endereçar a questão fiscal e o teto de gastos. “Tudo isso representa risco e não é pequeno. O governo tem que demonstrar que está caminhando no sentido correto, de discussão, de análise da reforma administrativa, pois estamos com um déficit e um endividamento muito altos”, alerta ao apontar para a estimativa de uma relação dívida/PIB em patamares entre 95% e 100% para os próximos anos.

Por outro lado, ele não acredita que as recentes altas nos preços de insumos sejam motivo para preocupação. Os reajustes têm se dado principalmente em nichos oligopolizados e a inflação geral do setor deve se manter controlada. “Não acredito em explosão de preços, mas correções de preço ao longo do tempo até para compensar a falta de atualização devido às recorrentes crises”, especula.

Retomada em 2020, crescimento em 2021

De forma geral, portanto, o setor tem potencial de comprovar na prática a aposta do Secretário Especial de Produtividade, Emprego e Competitividade, Carlos da Costa. Em declaração durante coletiva de imprensa da CBIC ele afirmou que, mantidas as taxas de crescimento atuais, o mercado imobiliário pode chegar a crescer em 2021.

Vasconcelos é um pouco mais cautelosa e prefere aguardar os resultados do terceiro trimestre, embora admita que algumas regiões têm experimentado desempenho condizente com crescimento.

Sobre o autor



Bruno Loturco

Com 17 anos de experiência no mercado de construção, é especialista em comunicação no setor. Passou pelos principais veículos de comunicação do setor de construção e do mercado imobiliário, como PINI e SindusCon-SP. Foi responsável por todo o conteúdo publicado no Buildin e nos eventos Construtalk e Construsummit.

Ao longo do tempo, adquiriu vasto conhecimento técnico que frequentemente associa à capacidade analítica sobre o mercado para produzir materiais de alto valor para os empresários da indústria da construção e do mercado imobiliário.

Hoje é Coordenador de Comunicação Estratégica no Sienge.

O Sienge Plataforma

O Sienge é uma plataforma de gestão especializada na Indústria da Construção.

Com ele, você pode gerenciar e integrar todas as áreas de sua empresa. Mas não é só isso: o Sienge também é aberto a conexões com diferentes softwares e aplicativos.

Com o Sienge e sua equipe altamente capacitada, as soluções para as necessidades do setor estão a seu alcance!

Você pode encontrar outros materiais em [nosso Blog](#), sempre com novidades interessantes e úteis.

Acesse nosso site, ou ligue para:

(48) 3027 8110

www.sienge.com.br/