

2018: UM ANO PROMISSOR

ENTREVISTA CLÁUDIO CUNHA, NOVO PRESIDENTE DA ADEMI-BA, FAZ UM PANORAMA DO ATUAL MOMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA BAHIA E DESTACA O PAPEL DA ASSOCIAÇÃO NO DIA A DIA DOS EMPRESÁRIOS

O primeiro trimestre de 2018 mudou o ânimo do mercado imobiliário baiano. A reação positiva, após longa crise no setor, está "muito focada na recuperação da economia, com taxas de juros em queda, inflação sob controle e empregabilidade se estabilizando", segundo o novo presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), Cláudio Cunha. Em conversa com o CORREIO, o empreendedor ressalta o momento oportuno para compradores e empresários.

Como o senhor enxerga o atual mercado imobiliário da Bahia?

O mercado imobiliário vem sofrendo bastante nos últimos anos, como toda a economia brasileira. O nosso setor é um dos mais atingidos, porque depende da estabilidade econômica e jurídica para que o comércio se realize com segurança. A instabilidade vivida fez com que o mercado se retraísse até 2017. A partir deste ano, a gente terá um crescimento chegando a 3%. Isso já é um avanço significativo e demonstra que a economia está em crescimento. No último trimestre, a gente começou a sentir uma reação, muito focada na recuperação da economia, com taxas de juros em queda, inflação sob controle e empregabilidade se estabilizando. Este cenário trouxe confiança para o empresário, que passou a investir em novos projetos. Os compradores também se sentiram mais seguros com a estabilidade e voltaram a adquirir um bem de longo prazo como é o imóvel.

A redução das taxas de juros do crédito imobiliário e aumento do percentual do valor do imóvel financiado anunciados pela Caixa Econômica Federal este ano ajudam a aquecer ainda mais o mercado?

O mercado imobiliário precisa de três pilares para estar aquecido: segun-

rança jurídica, inflação baixa e juros com taxas mais acessíveis. A Caixa iniciou 2018 com taxas menores que 10%, mantendo a política do Minha Casa Minha Vida e trazendo o crédito para o sistema financeiro imobiliário e da habitação. Outra coisa positiva é que a instituição voltou a financiar em 70% o imóvel usado e até 80% imóvel novo. Isso faz com que o mercado reaja e que os outros bancos baixem suas taxas de juros para não perder o mercado. Oxigena a economia.

O MERCADO IMOBILIÁRIO PRECISA DE TRÊS PILARES: SEGURANÇA JURÍDICA, INFLAÇÃO BAIXA E JUROS COM TAXAS MAIS ACESSÍVEIS

Podemos atribuir a melhora nas vendas dos imóveis, também, à queda da inflação?

No atual cenário, a inflação está abaixo da meta e temos a menor taxa de juros SELIC da história do Brasil, que está na casa de 6,5%. Isso significa que a gente vai abrir cada vez mais créditos para que as pessoas possam consumir. No mercado imobiliário, todas as taxas são sempre corrigidas pela TR (Taxa de Referência), acrescida à taxa de juros. Por isso, a inflação é fator fundamental na variação da TR. Para se ter uma ideia do impacto que as taxas de juros trazem para a

venda de imóveis, a cada 1% que for reduzida, a pessoa aumenta a capacidade de empréstimo em 10%.

Então, o pior da crise ficou para trás e já é possível comemorar novo momento?

A crise econômica sim. A gente ainda tem uma instabilidade política, sobretudo pelo ano de eleições. É possível perceber que a disponibilidade de imóveis prontos e em produção em Salvador é uma das menores da história da Bahia e da Ademi, em torno de 3.100 unidades. Pela primeira vez, ao longo dos mais de 40 anos de Ademi, a disponibilidade de imóveis à venda no interior é superior ao número de Salvador. Analisamos isso de duas formas: o crescimento da economia do interior e a expansão de atuação das empresas, que passaram a construir em outras cidades, procurando novos nichos de mercado. É um movimento bastante significativo e importante que vem acontecendo.

Esta baixa disponibilidade de estoque pode ser vista como algo positivo para o mercado?

A redução de estoque é boa para todo mundo. Se torna uma grande oportunidade para quem quer comprar um imóvel, porque o incorporador quer vender o que restou para partir para o lançamento de um novo empreendimento. O cliente tem uma condição diferenciada na negociação, pois um imóvel com valores não corrigidos, com inflação baixa, taxa de juros baixa e prazo de financiamento de até 42 anos.

NOSSA ASSISTÊNCIA ESTÁ BASEADA EM TRÊS PONTOS FUNDAMENTAIS: ATENDER OS ASSOCIADOS, GARANTIR UM SELO DE UMA INSTITUIÇÃO DE 43 ANOS DE ALTA REPRESENTATIVIDADE E PROPORCIONAR A INTERLOCUÇÃO DA ADEMI COM O AMBIENTE POLÍTICO E INSTITUCIONAL

Um dos grandes problemas da crise imobiliária foi a devolução de imóveis já comprados?

Foi o principal problema que o mercado enfrentou. As empresas tiveram grandes prejuízos com estas devoluções, porque com um momento econômico ruim elas não conseguiam recolocar estes imóveis no mercado com a velocidade que atendessem a conclusão das obras. Com isso, tiveram que fazer aporte para concluir seus empreendimentos. A devolução é grave porque, quando a empresa vende seu produto e inicia as obras, está dentro de seu cronograma financeiro a receita vinda das vendas. Quando há a devolução de imóveis, cria um desequilíbrio econômico financeiro, porque além do aporte para concluir a obra, ainda é preciso devolver o dinheiro para os que desfizeram o contrato. Para se proteger e se autorregular, as empresas deixaram de fazer novos lançamentos.

No dia a dia, o que a Ademi tem produzido para estimular o mercado imobiliário?

Nossa assistência está baseada em três pontos fundamentais: atender os associados, garantir um selo de uma instituição de 42 anos de alta representatividade e proporcionar a interlocução da ADEMI-BA com o ambiente político e institucional. Além disso, estimulamos a união das incorporadoras e construtoras, para a troca de expertises e até o incentivo à construção de empreendimentos em conjunto. Nos últimos 24 anos realizamos, também, a premiação anual das melhores iniciativas no setor para estimular os seus associados e demonstrar para a toda sociedade o trabalho que é desenvolvido por eles.



NO ÚLTIMO TRIMESTRE, A GENTE COMEÇOU A SENTIR UMA REAÇÃO, MUITO FOCADA NA RECUPERAÇÃO DA ECONOMIA, COM TAXAS DE JUROS EM QUEDA, INFLAÇÃO SOB CONTROLE E EMPREGABILIDADE SE ESTABILIZANDO

IMAGS PEREIRA



42 anos
DE ATUAÇÃO NO
MERCADO BAIANO



QUEIROZ GALVÃO: GRANDE DESTAQUE NO PRÊMIO ADEMI-BA.

Vencemos duas importantes categorias no último Prêmio Ademi-BA: **Empresa do Ano** e **Empreendimento Residencial** com o Hemisphere 360°.

Este êxito reflete a excelência dos nossos produtos e do trabalho de uma equipe comprometida, ao longo de mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário.

Dedicamos esta vitória aos nossos clientes, fornecedores e colaboradores. À cidade de Salvador, agradecemos pelo carinho e pelo reconhecimento.

CONHEÇA TAMBÉM

AQUARELA
IMBUI



Condomínio clube, com apartamentos de 2 e 3 quartos, infraestrutura completa de lazer e segurança, localizado no melhor do Imbuí.

INFORMAÇÕES: (71) 3565-3005

Hemisphere 360°

Entre o mar e o Parque de Pituvaçu, o empreendimento conta com uma superestrutura de lazer e segurança. São apartamentos de 140m² a 200m², rodeados por conforto e facilidades.