

Mercado imobiliário retoma o fôlego

Victor Lahiri

REPORTAGEM
victor.lahiri@redabahia.com.br

Sector na Bahia espera encerrar o ano com alta de 7% nas vendas

O ano de 2018 ainda não acabou, mas o que antes era visto pelo mercado imobiliário como uma esperança de retomada se consolidou como um novo fôlego para os negócios, já que entre janeiro e julho deste ano, 4.018 imóveis novos foram vendidos em Salvador, volume que equivale a 70% das vendas registradas ao longo de todo o ano de 2017. Os dados são da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA), que apresentou uma pesquisa em coletiva de imprensa, ontem, indicando que o balanço das vendas deve fechar o ano de forma positiva, impulsionado pelos apartamentos com dois quartos.

De acordo com o presidente da Ademi-BA, Cláudio Cunha, a redução das taxas de juros dos financiamentos por parte dos bancos e a reabertura da linha pró-cotista (permite o uso de

recursos do Fundo Garantia) beneficiaram diretamente o segmento popular, que corresponde a 90% dos lançamentos em Salvador e 100% empreendimentos no interior do estado. Ele ainda destaca que o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), a nova Lei do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (Louos), proposto pela prefeitura, e o novo Código de Obras foram fundamentais para criação de um ambiente com maior estabilidade e segurança jurídica para investidores e clientes.

“O estoque de imóveis na Bahia caiu de 3,2 mil, em 2017, para 1,6 mil em julho deste ano. Esse resultado vem sendo puxado principalmente pelo segmento popular por conta da vantagem para o incorporador, que tem subsídio para construir, e o consumidor, que tem subsídio para comprar”, explica Cunha.

Um outro fator, segundo ele, foi a promoção de eventos voltados para a comercialização de imóveis, a exemplo da Semana M² e o Feirão da Caixa, que aqueceram o calendário do setor no segundo trimestre. Só no Feirão, por exemplo, a MRV, construtora focada no segmento popular, garantiu a venda de 160 apartamentos. “Com Salão Imobiliário, que acontece em novembro, esta-



O estoque de imóveis novos na Bahia para a venda caiu de 3,2 mil, em 2017, para 1,6 mil em julho deste ano

mos projetando fechar o ano com mais de 6 mil unidades comercializadas, o que já nos traz um crescimento de 7% em relação ao ano passado”, diz Cláudio Cunha.

PERFIL

Seguindo a tradição dos últimos anos, o imóvel de dois dormitórios tem reinado entre os lançamentos do ano, seguido pelas opções de quatro e três quartos, respectivamente. Cláudio Cunha prevê que a tendência será preservada no próximo ano, porém com a presença de uma maior variedade de opções.

“No ano passado, tivemos chegada de empreendimentos como o Duetto, Jazz e Liv, que apresentam a opção de apenas um quarto, e todos tiveram uma ótima resposta em vendas. Isso indica que no próximo ciclo de lançamentos teremos imóveis mais compactos para atender uma grande demanda”, afirmou. O empreendimento tipo apart hotel e prédios com salas comerciais também devem ocupar uma fatia expressiva dos lançamentos previstos para 2019.

Um outro dado revelado pela pesquisa foi a lista dos locais que alavancaram os negócios do mercado imobiliário baiano. O destaque fica para Salvador, sendo que o melhor resultado em vendas ficou por conta dos bairros Imbuí, Piatã, Patamares, Jardim Armação e Caminho das Árvores, locais que tiveram lançamentos ou entrega de chaves entre o ano passado e este ano. Já no interior do estado, a Ademi-BA percebeu uma expansão na comercialização de imóveis em diversas regiões, principalmente em Feira de Santana, Camaçari, Alagoinhas, Cruz das Almas, Jequié, Jacobina, Mata de São João e Esplanada. Nessas regiões, o segmento popular é soberano, correspondendo a 100% dos lançamentos.

O sócio da Gráfico Empreendimentos Carlos Henrique Passos, que tem participado do mercado imobiliário do interior com empreendimentos em quatro municípios, revelou um aumento de 78% nas vendas, comparando os seis primeiros meses de 2018 com todo o ano de 2017.



“As campanhas de vendas têm sido fundamentais para a melhoria dos nossos resultados”
Cláudio Cunha

Presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA)

ENTENDA AS MODALIDADES DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

SFH O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) utiliza recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e do FGTS para financiar imóveis residenciais. A partir de janeiro de 2019, irá financiar imóveis de até R\$ 1,5 milhão em todo o país

Sistema Pró-Cotista É muito semelhante ao Sistema Financeiro da Habitação e obedece praticamente às mesmas regras. A diferença é que ele é exclusivo para o trabalhador que opta por contribuir para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

SFI O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) é uma alternativa para aqueles que não se enquadram nas exigências do SFH. Isso inclui quem deseja financiar imóveis que custam acima de R\$ 1,5 milhão, uma vez que não há limite para o valor do imóvel

Minha Casa Minha Vida O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) é atualmente o principal programa de habitação federal. Pelas regras atuais, podem participar do programa famílias com rendimento mensal de até R\$ 9 mil

Novo PDDU estimulou a desconcentração econômica de Salvador

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (Louos) foram sancionados pelo prefeito ACM Neto há pouco mais de dois anos. O PDDU contempla, entre outros pontos, incentivos para a indústria hoteleira, princi-

palmente nas regiões de Itapuã e Stella Maris; aumenta a possibilidade de autonomia dos bairros com a permissão de construção de supermercados e centros comerciais, possibilitando descentralização da cidade. Tem ainda função social, uma vez que permite que

áreas hoje consideradas sociais, como Gamboa e Calabar, possam ter farmácias e padarias, por exemplo.

O plano também prevê a criação de 39 parques municipais para garantir um melhor arborização e lazer na cidade. Estabelece ainda a chamada “cota de solida-

riedade”, que obriga empreendimentos imobiliários com mais de 20 mil metros quadrados de área construída a destinar 5% da área para habitações de interesse social, na área do empreendimento ou fora dele.

Outros destaques são a criação da “outorga verde” e

o reconhecimento dos territórios quilombolas remanescentes do Alto do Tororó e da Ilha de Maré. Já a Louos compreende um conjunto de normas que estabelecem critérios e restrições para a implantação de empreendimentos e expansão urbana com base no PDDU.

4.018

imóveis novos foram comercializados em Salvador entre os meses de janeiro e julho deste ano, segundo a Ademi-BA