

## Perspectivas para o mercado de loteamentos em 2021

O segmento da indústria imobiliária representado pelos desenvolvedores urbanos teve um 2020 marcado pelos efeitos da pandemia. Apesar do cenário, houve aumento das vendas, incentivadas pela ressignificação da habitação. Nesse aspecto, o lote urbanizado é um produto que oferece flexibilidade no processo da construção da moradia, nas características específicas de um loteamento, com acesso a áreas verdes, insolação, ventilação. A comercialização cresceu 4%, na comparação entre os terceiros trimestres de 2019 e de 2020.

Já o número de loteamentos urbanos aprovados diminuiu, conforme dados do Grapohab (grupo de análise e aprovação dos projetos habitacionais do governo estadual). No acumulado de janeiro a setembro de 2020, em comparação a igual período do ano anterior, as aprovações caíram 29%. No acumulado de 12 meses, a queda foi de 22,6%. E o número de lotes lançados teve redução de 5%.

O que esperar de 2021? Se olharmos pelo lado da demanda, há forte percepção de aumento da confiança do consumidor e dos empresários. Por outro lado, há uma série de desafios, novos e velhos, que a indústria de loteamentos, assim como o Brasil, precisa enfrentar no ano vindouro.

Com a pandemia, as principais cadeias de insumos básicos reduziram preventivamente sua produção, limitando a oferta. Os preços do cimento, ferro, resina e vidros subiram de forma acentuada, e houve a readequação dos preços ao câmbio.

Segundo estudos da FIESP e de outros ligados ao acompanhamento da indústria, é esperada estabilização dos preços e a regularização da oferta desses insumos no primeiro trimestre de 2021, assim como regularizado seu abastecimento. E a liberação de tarifas para a importação desses materiais contribuirá para maior concorrência entre fornecedores.

Quanto aos prefeitos eleitos ou reeleitos, espera-se foco na revisão das leis urbanísticas para propiciar aumento da terra urbanizada e maior desenvolvimento das cidades;



Caio Portugal\*

“  
A sociedade  
deve cobrar,  
desde já, que  
todos se unam  
pelo Brasil  
”

no combate à indústria da ocupação e de loteamentos clandestinos, uma concorrência predatória que penaliza a sociedade (basta ver a situação das represas Billings e Guarapiranga); e na aplicação do novo marco regulatório do saneamento básico, assegurando a universalização de infraestrutura fundamental para o desenvolvimento sustentável.

Em âmbito nacional, e no sentido de dar sequência à maior revolução que o nosso país tem vivido, que são os juros baixos (o choque do capitalismo real que gera empregos, riquezas e inserção social), o Brasil tem de executar uma agenda fiscal: realizar reformas estruturantes, como a administrativa (reduzindo o peso do Estado); e promover a simplificação tributária (trazendo agilidade, segurança jurídica e correta distribuição dos encargos aos cidadãos e às empresas).

Também devem ser realizadas reformas microeconômicas, como a Lei Geral do Licenciamento Ambiental, a aplicação da Lei da Liberdade Econômica – e o aumento da competição na oferta de crédito, em especial o imobiliário, com novas estruturas de concessão e maior participação das fintechs.

2021 promete ser um ano de grande recuperação econômica. A sociedade deve cobrar, desde já, que todos se unam pelo Brasil, sem radicalismos ou partidarismos. Temos de gerar empregos e reduzir a desigualdade. Se não fizermos agora, o depois será uma incógnita.

\*Presidente da Aelo e vice-presidente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Secovi-SP