

Reportagem Especial

CENSO IMOBILIÁRIO

Bairros campeões de valorização

ANDRESSA CARDOSO/AT

A região formada por Jacaraípe, Castelândia e Manguinhos, na Serra, foi onde imóveis mais se valorizaram na região metropolitana

Ana Eliza Oliveira
Eliane Proscholdt

Alguns bairros da Grande Vitória que em outros tempos não apresentavam valorização imobiliária “decolaram” no 21º Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES).

Entre os campeões de valorização estão Jacaraípe, Manguinhos e Castelândia, localizados na Serra.

Nesses bairros, o valor do metro quadrado dos apartamentos de três quartos saltou de R\$ 2.235 em junho de 2011, para R\$ 2.973 em maio deste ano — uma variação positiva de 33%, a maior no período analisado durante o estudo.

Em Vila Velha, os bairros que ganharam destaque foram Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataíde. Os imóveis com maior variação foram os apartamentos de dois quartos, onde o preço metro quadrado subiu de R\$ 2.122 para R\$ 2.557, apresentando uma variação de 20,5%.

Já em Cariacica, Campo Grande foi o grande vencedor de valorização. Nos apartamentos de três quartos, o valor do metro quadrado teve valorização de 17,1% saltando de R\$ 2.208 para R\$ 2.586.

Para o diretor de Economia e Estatística do Sinduscon-ES, Rodrigo Gomes de Almeida, a valorização dos bairros está ligada ao desenvolvimento dos municípios.

“Estes bairros apresentam grande potencial habitacional. Os dois municípios estão prestes a ganhar novos investimentos, inclusive novos shoppings”, completa.

Já entre os bairros da capital, a Mata da Praia liderou o percentual de valorização.

Lá, os imóveis de dois quartos tiveram valorização de 21,24% — o metro quadrado passou de R\$ 4.529 para R\$ 5.491.



PLANOS

Sondagem

Seis anos distante do Estado foi tempo suficiente para a pedagoga mineira Ana Maria Santos Anício, 47 anos, perceber a valorização imobiliária na região de Jacaraípe e Manguinhos, na Serra.

“Agora eu e meu marido estamos sondando o mercado imobiliário e pretendemos comprar um apartamento de três quartos em Jacaraípe ou Manguinhos.”

Ela estava morando em Minas Gerais, devido ao trabalho do marido, mas agora ele foi transferido para o Estado novamente.

Em Jacaraípe, ela acredita que a nova orla, assim como o lançamento de empreendimentos imobiliários, contribuiu para a valorização do balneário.

COMPARATIVO DE PREÇOS DO METRO QUADRADO

Serra

Castelândia, Jacaraípe e Manguinhos

3 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.235	R\$ 2.973	33%

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.082	R\$ 2.514	20,8%

Jardim Limoeiro, Bairro de Fátima e São Diogo

4 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 3.781	R\$ 4.556	20,5%

3 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.955	R\$ 3.452	16,8%

Colina de Laranjeiras, Laranjeiras II, Morada de Laranjeiras, Porto Canoá

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.599	R\$ 2.936	13%

3 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.958	R\$ 3.252	9,9%

Vila Velha

Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataíde

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.122	R\$ 2.557	20,5%

Itaparica, Parque das Gaivotas e Novo México

3 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 3.352	R\$ 3.777	12,7%

Praia da Costa e Itapoã

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 3.473	R\$ 3.758	8,2%

3 QUARTOS

JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
R\$ 3.682	R\$ 3.971	7,9%

Vitória

Mata da Praia

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 4.529	R\$ 5.491	21,24%

Praia do Canto, Barro Vermelho e Praia de Santa Helena

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 4.819	R\$ 5.481	13,7%

4 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 6.186	R\$ 6.474	4,7%

Enseada do Suá

4 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 6.454	R\$ 7.282	12,8%

Jardim da Penha

3 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 4.264	R\$ 4.749	11,4%

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 4.429	R\$ 4.881	10,2%

Jardim Camburi

3 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 3.404	R\$ 3.588	5,4%

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 3.318	R\$ 3.503	5,6%

Cariacica

Campo Grande

3 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.208	R\$ 2.586	17,1%

2 QUARTOS	JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO
	R\$ 2.540	R\$ 2.640	3,9%

MAIORES VALORIZAÇÕES

33%

SERRA

Castelândia, Jacaraípe e Manguinhos (apartamentos de três quartos)

21,24%

VITÓRIA

Mata da Praia (apartamentos de dois quartos)

20,5%

VILA VELHA

Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataíde (apartamentos de dois quartos)

17,1%

CARIACICA

Campo Grande (apartamentos de três quartos)



ANDRESSA CARDOSO/AT

INVESTIMENTO

Compra e venda

De olho na valorização, o administrador Jocimar de Oliveira, 44 anos, comprou um apartamento de dois quartos em Jacaraípe, na Serra, há quatro anos.

“Comprei por R\$ 80 mil e hoje está valendo R\$ 110 mil. É um ótimo investimento”, comemorou.

Quando o imóvel ficar pronto, será vendido. “Quero usar o dinheiro para comprar um terreno em Jacaraípe e construir casas geminadas.”

AJ 03422-2

Reportagem Especial

CENSO IMOBILIÁRIO

Vila Velha lidera novas construções

Quando o assunto é construção de novos imóveis, o grande destaque do censo é Vila Velha. Somente no município canela-verde, 15.979 novos imóveis estão sendo construídos.

Os bairros de Praia da Costa e Itaparica lideram o ranking, com 7.071 unidades em construção.

Já Itaparica, Parque das Gaivotas e Novo México sediam 7.014 do número de imóveis a serem construídos em Vila Velha.

Os bairros de Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataíde, além de serem os mais valorizados, com índice de 20,5%, também concentraram uma construção de novas unidades significativa. Lá, os novos imóveis em construção somam 1.556.

A Barra do Jucu, Santa Paula, Ulisses Guimarães, Terra Vermelha e Ponta da Fruta são responsáveis por 338 novos imóveis em construção.

Juntos, esses 14 bairros de Vila Velha são responsáveis por 44% — de um total de 36.461 imóveis — dos empreendimentos em construção no mês de maio na cidade.

Em unidades lançadas de junho de 2011 a maio de 2012, Itaparica, Parque das Gaivotas e Novo México lideraram o ranking do 21º Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES). Durante o período foram lançados 1.366 novos imóveis.

Somente no bairro de Itaparica, 1.318 novas unidades foram lançadas. Itapoã ficou em segundo lu-

gar, com 681 unidades. Em terceiro está Praia da Costa, com 444 apartamentos lançados.

Do total de novas unidades lançadas, Vila Velha concentra 62% dos novos empreendimentos.

Para o diretor de economia e estatística do Sinduscon-ES, Rodrigo Gomes de Almeida, o crescimento e valorização imobiliários de Vila Velha estão ligados a boa fase da economia capixaba e brasileira.

“Com as novas reduções de juros realizadas pelo governo federal e taxas compatíveis às praticadas em outros países, pessoas que antes não tinham acesso ao financiamento de imóveis passaram a ter”, explica Almeida.

Outro motivo atribuído à expansão imobiliária de Vila Velha está ligado ao fato de a região ter espaço para onde crescer, pontua o economista.

“Vila Velha tem grandes áreas disponíveis para construção. Acreditamos que no Sul do Estado o vetor do crescimento imobiliário está ligado a este município. Já no Norte, a cidade com grande potencial imobiliário é a Serra”, afirma Almeida.

“No Sul do Estado, o vetor do crescimento imobiliário está ligado ao município de Vila Velha”

Rodrigo Almeida, diretor do Sinduscon

FOTOS: ANDRESSA CARDOSO/AT



Nova classe média financeira oito em cada 10 imóveis

A nova classe média financeira oito em cada 10 imóveis. É o que aponta o superintendente regional da Caixa Econômica Federal, Antonio Carlos Ferreira.

O dado foi informado pelo superintendente durante a apresentação do 21º Censo Imobiliário do Sinduscon.

Segundo Ferreira, até 90% dos financiamentos realizados pela Caixa são correspondentes à nova classe C.

“As constantes reduções de juros e os feirões de imóveis da Caixa impulsionaram a classe C a adquirir imóveis. A cada 10 financiamentos do banco, oito são feitos pela nova classe média”, afirmou.

Por isso, ele pontua a importância de as construtoras lançarem imóveis compatíveis com a realidade dessas famílias e inseridos no limite do programa Minha Casa, Minha Vida.

“O grande foco dessa classe são imóveis na faixa de R\$ 80 mil a R\$ 100 mil. Acredito que se houvessem mais lançamentos nesse limite de valor, todos seriam vendidos”.

ANTONIO MOREIRA — 08/06/2012



ANTONIO Carlos Ferreira: classe C

Duas lojas e um apartamento

Campo Grande, em Cariacica, foi o local escolhido pela empresária Raquel Aparecida Fernandes Rhein, 38 anos, para investir.

Há cerca de oito meses, ela comprou duas lojas e um apartamento no Villaggio Campo Grande. “Tenho uma loja na avenida Expedito Garcia. Vou transformar as duas que

adquiri em uma e abrir uma filial. O apartamento eu pretendo alugar.”

A valorização e a oferta desses empreendimentos em Campo Grande foram essenciais na decisão de fechar a compra. “Os filhos do meu marido também compraram três apartamentos, e meu cunhado comprou outro”, ressaltou.

ESPERA



70% de valorização em imóvel

A região de Itaparica, em Vila Velha, foi a escolhida para compra de um apartamento de quatro quartos, todos com suíte.

O imóvel, que tem 241 metros quadrados, foi comprado na planta no ano passado e deverá ser entregue no final do ano que vem.

De lá para cá, a comerciante Kelly Cristiane Loureiro Fadini, 37 anos, disse que percebeu uma valorização do imóvel de 70%.

“Morávamos em Camburi, em Vi-

tória, mas o meu marido decidiu comprar um apartamento em Vila Velha porque o nosso lazer é aqui”, contou a comerciante, segurando a sobrinha Sophia Fadini Araújo, de cinco meses.

Ela queria se mudar para a Mata da Praia, em Vitória, mas, apesar da valorização, percebeu que o comércio fica um pouco distante.

“Acreditamos que a tendência é de valorizar ainda mais o nosso imóvel”, acredita a comerciante.

ONDE HÁ MAIS IMÓVEIS SENDO CONSTRUÍDOS

BAIRRO	QUANT.	BAIRRO	QUANT.
VILA VELHA		VITÓRIA	
Praia da Costa e Itapoã	7.071	Jardim Camburi	2.659
Itaparica, Parque das Gaivotas e Novo México	7.014	Praia do Suá, Santa Lúcia e Bento Ferreira	994
Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataíde	1.556	Enseada do Suá	860
SERRA		Praia do Canto, Barro Vermelho e Praia de Santa Helena	462
Colina de Laranjeiras, Laranjeiras II, Morada de Laranjeiras e Porto Canoá	6.056	Mata da Praia	252
Castelândia e Jacaraípe	3.617	Jardim da Penha	190
Jardim Limoeiro, Bairro de Fátima e São Diogo	2.953	CARIACICA	
		Campo Grande	1.212

Em construção

Número de unidades sendo erguidas em cada município



ANÁLISE

Gustavo Figueiredo, diretor da Ademi-ES



“O mercado tem atraído investidores”

“O mercado imobiliário está muito atrativo em relação às aplicações financeiras e isso tem atraído cada vez mais compradores e, principalmente, investidores. Se somar a média de valorização do local e aluguel, por exemplo, a rentabilidade ultrapassa 20% ao ano.

Normalmente o investidor opta por salas comerciais ou unidades mais compactas, como apartamentos de dois quartos, considerando que são mais fáceis de locação.

Vila Velha se destaca como vetor de crescimento em unidades lançadas e em construção.

Um dos motivos é a chegada de novos shoppings e a disponibilidade de áreas para incorporações.”