

AJ03432-2

Instituto Jones dos Santos Neves
Biblioteca

Habitacao - E ->

Reportagem Especial

MERCADO IMOBILIÁRIO

Valor dos imóveis dispara

Valorização na Grande Vitória chega a 305%, na comparação dos preços hoje e em 2002, de acordo com o Censo do Sinduscon

AUMENTO DE R\$ 100 MIL EM 6 ANOS

JUSSARA MARTINS/AT



Apartamento dobra de valor

Quando comprou sua casa própria, há seis anos, o contador Jean Carvalho de Oliveira, 32, não esperava ver o valor do imóvel, em Jardim da Penha, subir tanto.

Agora, Jean e a sua mulher, Katarine de Oliveira, 27, decidiram trocar o apartamento de 2 quartos por um maior e descobriram que o preço do imóvel havia mais que dobrado.

O apartamento foi adquirido por cerca de R\$ 80 mil e hoje já está avaliado em R\$ 180 mil. A família agora procura imóvel de 3 quartos. Um apartamento mais espaçoso para abrigar o hobby de Jean – um estúdio de música – e os futuros filhos do casal.

Beatriz Seixas
Luísa Buzin

Os proprietários de imóveis na Grande Vitória viram o valor de seus bens disparar nos últimos 10 anos. Unidades em bairros como Jardim da Penha, por exemplo, tiveram uma alta de 305% no preço do metro quadrado no período – ou seja, valor hoje três vezes maior do que em 2002.

Na região formada por Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi, o metro quadrado de um apartamento de dois quartos custava R\$ 1.148,32 em 2002. Hoje, a mesma medida na região custa, em média, R\$ 4.651.

Na mesma área, o valor do metro quadrado dos apartamentos de três quartos sofreu alta de 242,6%.

Os dados são do último Censo Imobiliário realizado pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Espírito Santo (Sinduscon-ES), que trouxe uma análise histórica dos resultados das últimas 20 edições da pesquisa.

Segundo o presidente do sindicato, Constantino Dadalto, o mercado imobiliário da Grande Vitória apresentou crescimento médio de 13% ao ano no período.

“É um crescimento contínuo, com algumas variações pequenas, e isso demonstra claramente que na Região Metropolitana nunca houve boom imobiliário, e que es-

se crescimento é sustentado.”

Constantino explica que a venda de 74% das unidades em construção é um percentual que tem se mantido nos últimos 10 anos. Isso demonstra estabilidade no setor.

“Não existiu nenhum produto que enalhou, que virou elefante branco, todas as mercadorias vão sendo vendidas”, afirmou.

Para o presidente da Federação das Indústrias do Estado (Fines), Marcos Guerra, o número de unidades em construção em 2011 demonstra que o mercado está aquecido. “O mercado imobiliário pu-

xou o crescimento do Estado em 2011. As 33.191 unidades em construção mostram isso.”

Já em municípios como Serra e Vila Velha, a valorização foi menos acentuada, e o motivo é o maior espaço físico para expansão com novos empreendimentos.

Foi o que disse o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES), Juarez Soares:

“A possibilidade de construir mais empreendimentos equilibra a oferta e a procura, estabilizando os preços”, explicou.

A VALORIZAÇÃO DOS BAIRROS POR REGIÃO

Região A

Compreende os bairros Praia do Canto, Praia de Santa Helena e Barro Vermelho, em Vitória.

2 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.364,62	R\$ 5.179	279,52%

3 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.497,63	R\$ 5.131	242,6%

4 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.727,24	R\$ 5.754	233,13%

Região B

Compreende Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi, em Vitória.

2 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.148,32	R\$ 4.651	305%

3 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.212,40	R\$ 4.385	261,6%

4 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.732,52	R\$ 4.073	135,1%

Região C*

Campo Grande em Cariacica

2 QUARTOS

MAI/06	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$ 1.467	R\$ 2.714	85%

3 QUARTOS

MAI/06	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.406	R\$ 2.558	81%

Região E*

Jacaraípe, na Serra

3 QUARTOS

MAI/03	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.131,76	R\$ 2.631	132,46%

Região F*

Laranjeiras, na Serra

3 QUARTOS

MAI/03	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.131,76	R\$ 3.167	179,82%

Região G

Praia da Costa, Vila Velha

2 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.191,89	R\$ 3.739	213,70%

3 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.215,62	R\$ 3.749	208,40%

4 QUARTOS

MAI/02	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$1.436,59	R\$ 4.875	239,34%

Região H*

Itaparica e Itapoã, Vila Velha

2 QUARTOS

MAI/04	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$ 2.057	R\$ 3.352	62,95%

3 QUARTOS

MAI/04	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$ 2.008	R\$ 3.519	75,24%

4 QUARTOS

MAI/04	NOV/11	VALORIZAÇÃO
R\$ 2.400	R\$ 4.658	94,08%

(* OBS: Nessas regiões, a série histórica foi iniciada depois do início da publicação do Censo do Sinduscon, por isso a valorização se refere a menos de 10 anos.

Valorização mais estável em 2012

Um crescimento estável e sem sobressaltos é esperado para o mercado imobiliário nos próximos anos. Este ano, a previsão dos especialistas é que a evolução do mercado não fuja muito do atual índice de 13% ao ano, registrado no 20º Censo Imobiliário do Sinduscon.

Segundo o presidente da Asso-

ciação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES), Juarez Gustavo Soares, os bairros que apresentam maior tendência de valorização são as áreas onde não existe mais espaço para expansão.

É o caso da Praia do Canto e de Jardim da Penha, em Vitória. Soares explica que por serem bairros nobres, a demanda tende a crescer

naquelas regiões, mas o número de novas unidades oferecidas fica limitado ao espaço físico, portanto, a lei da oferta e da procura vai determinar alta dos preços dos imóveis na região.

Outra região que tende a sofrer valorização sensível é Manguiinhos, na Serra. Lá, o espaço de expansão do mercado ainda é farto, mas o perfil dos empreendimentos que começam a ser lançados é de alto nível, o que também tende a provocar alta nos preços locais.

“A longo prazo, a valorização vai ser muito expressiva ali, é uma região muito agradável e vem qualificando o padrão dos lançamentos, que não é voltado para o segmento mais econômico, como o restante do município”, apontou.

Soares ressaltou que não existe movimento atípico que justifique grande valorização de setores específicos, mas que o crescimento sustentado da valorização imobiliária impede o surgimento de bolhas imobiliárias.

MARCELO ANDRADE - 24/09/2010



JUAREZ GUSTAVO:

bairros que apresentam maior tendência de valorização são as áreas onde não existe mais espaço para expansão

Reportagem Especial

JUSSARA MARTINS/AT

MERCADO IMOBILIÁRIO

Em 10 anos, mais de 64 mil unidades

No período de 10 anos, foram lançadas no mercado imobiliário da Grande Vitória 64.851 novas unidades, entre apartamentos, casas e salas comerciais.

De 2002 a 2011, o volume de imóveis cresceu quase sete vezes, segundo o balanço do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (Sinduscon-ES).

No levantamento realizado no período de outubro de 2002 a maio de 2003, foram contabilizados 844 lançamentos nos municípios de Vitória, Vila Velha, Serra e Cariacica, segundo os dados do 3º Censo Imobiliário.

Já de maio a novembro de 2011,

o mercado da Região Metropolitana ganhou 5.872 imóveis, como apontou o 20º Censo Imobiliário.

Na última década, a Serra despontou com o maior crescimento no volume de lançamentos. Foram 1.948 unidades em 2011, contra apenas 184 em 2003, número 10,5 vezes maior. No total, o município recebeu 20.355 imóveis.

Na sequência, Vila Velha apareceu com crescimento de 463% na comparação de 2002 com 2011, e um total de 21.003 unidades lançadas.

Cariacica viu o número de unidades imobiliárias crescer 3,6 vezes. No 10º Censo, de novembro de 2006, o Sinduscon divulgou 192 imóveis lançados e, no 20º Censo, o número saltou para 696. Nesse período, foram lançadas no município 1.892 unidades.

Nos últimos 10 anos, mesmo sendo Vitória a cidade que mais teve imóveis lançados, com 21.592, na comparação do crescimento a variação não chegou a duas vezes.

O diretor da Indústria Imobiliária do Sinduscon, Pedro Zamborlini, pondera que, apesar de acreditar que o Estado vai continuar forte



AVENIDA EXPEDITO GARCIA, em Campo Grande: um dos locais onde mais ocorreram lançamentos imobiliários

no segmento, o crescimento vai acontecer de forma mais equilibrada. "O mercado apresenta mais ofertas do que há alguns anos. Então, o número de lançamentos vai acontecer de forma mais estável."

BAIROS

Fazendo um recorte dos lançamentos mais recentes na Grande Vitória, de junho a novembro de

2011, foram lançadas 5.872 unidades, sendo que 48% estão localizadas em Vila Velha, 33% na Serra, 12% em Cariacica e 7% em Vitória.

Nesse contexto, o bairro que mais se destacou foi Itaparica (Vila Velha), com 1.639 unidades, seguido por Campo Grande (Cariacica), com 696, e Praia da Costa (Vila Velha), com 550 imóveis.

LANÇAMENTOS EM 10 ANOS

MUNICÍPIO	UNIDADES
Vitória	21.592
Vila Velha	21.003
Serra	20.355
Cariacica	1.892

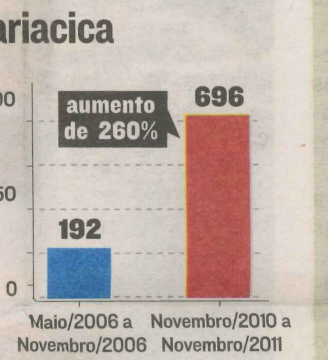
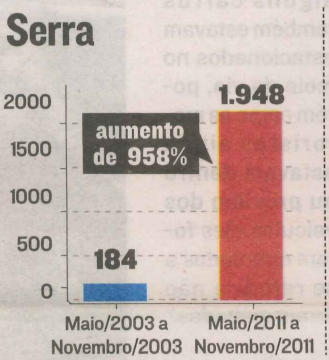
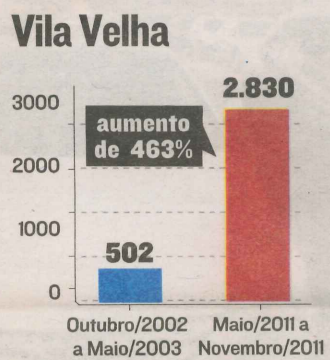
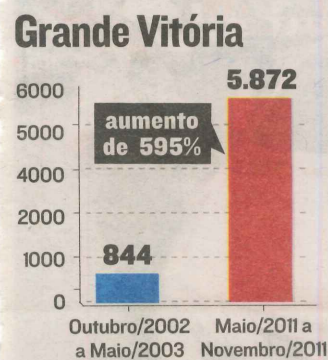
Obs.: Lançamentos em Cariacica foram incluídos no Censo a partir de 2006.

Fonte: Censo Imobiliário Sinduscon-ES

O mercado está com mais ofertas do que há alguns anos. Então, o número de lançamentos vai ser mais estável.

Pedro Zamborlini, do Sinduscon-ES

Lançamentos Comparativo do número de novas unidades imobiliárias



FONTE: CENSO IMOBILIÁRIO SINDUSCON

ANÁLISE

Antônio Marcus Machado, economista e professor universitário



Crise impulsionou setor imobiliário

"Poucos ativos ofereceram tanta valorização na última década como os imóveis de forma geral. Em razão da existência de um déficit habitacional e da oferta de crédito abundante, o vetor da construção civil canalizou inúmeros investimentos em várias regiões da Região Metropolitana capixaba.

A crise global iniciada em 2001 fez com que o capital disponível para investimentos migrasse, em boa parte, para essa atividade econômica.

A relativa expansão da economia dos países emergentes, incluindo-se o Brasil, e a ascensão de economias como a da Índia e da China também promoveu as exportações de commodities (matérias-primas), um forte sustentáculo da economia do Espírito Santo.

Foi uma maneira de os investidores em mercados de risco, como bolsas de valores e outros mercados, serem seduzidos pela segurança e o longo prazo dos imóveis.

No entanto, as tendências mostram que essa vertente perderá velocidade e capacidade de aumento de seu retorno financeiro e econômico.

Novas áreas disponíveis estão mais caras, a legislação ambiental está mais rigorosa e o protectionista e a oferta de crédito poderão sofrer restrições daqui para a frente."

Retorno com imóvel só perde para ações

O investimento em imóvel nos últimos 10 anos mostrou-se mais vantajoso do que em outros tipos de aplicação, como a renda fixa e a poupança.

Ele só ficou atrás da rentabilidade que o investidor encontrou na Bolsa de Valores com as ações.

A comparação foi feita, a pedido da reportagem de A Tribuna, pelo economista e professor da Fucepe

Cristiano Costa.

Para a conta, foi levado em consideração um imóvel de dois quartos em Jardim da Penha, Vitória, que teve 305% de valorização no preço do metro quadrado no período de 2002 a 2011.

Dessa forma, um apartamento que valia R\$ 100 mil vale hoje R\$ 405 mil. O valor é R\$ 184 mil maior do que o poupador conse-

guiu juntar pelo mesmo período na caderneta de poupança.

De acordo com Costa, um investimento em renda fixa apresentou rendimento de 295%, ou seja, quem aplicou R\$ 100 mil em 2002 viu sua renda pular para R\$ 295 mil em 2011.

As ações, entretanto, superaram todos esses investimentos, segundo o economista. Com base no Ibovespa (Índice Bovespa, da Bolsa de Valores de São Paulo), ele encontrou um rendimento de 315% ao longo dos últimos 10 anos.

Costa frisou que, para realizar o cálculo, ele não levou em consideração o Imposto de Renda que incide sobre os investimentos e lembrou que, de todos eles, somente a poupança não é tributada.

O diretor da Indústria Imobiliária do Sinduscon, Pedro Zamborlini, afirma que investir em imóveis é uma "opção vantajosa para quem busca boa rentabilidade e segurança". Mas destaca que a valorização vai estar ligada, principalmente, à localização do imóvel.

COMPARAÇÕES

Poupança: 121% de valorização

QUEM APLICOU R\$ 100 MIL na poupança em 2002 alcançou um montante de R\$ 221 mil em 2011.

Renda Fixa: 295% de valorização

QUEM APLICOU R\$ 100 MIL em renda fixa em 2002 alcançou um montante de R\$ 395 mil em 2011.

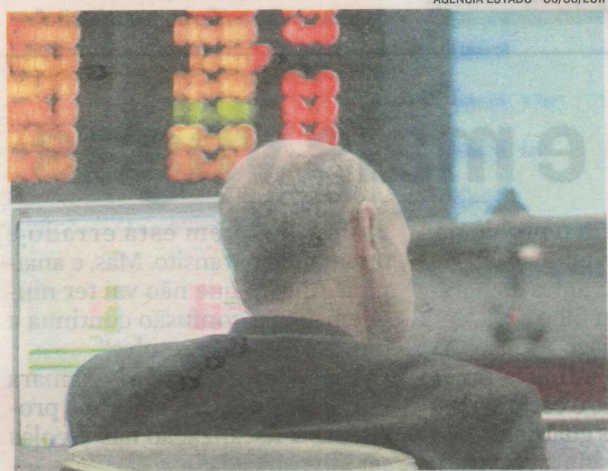
Imóvel: 305% de valorização

QUEM APLICOU na poupança R\$ 100 mil em 2002 alcançou um montante de R\$ 405 mil no ano passado.

Ações: 315% de valorização

QUEM APLICOU R\$ 100 mil em ações em 2002 alcançou um montante de R\$ 415 mil em 2011.

Fonte: Cristiano Costa, economista e professor da Fucepe.



PAINEL DA BOLSA de Valores de São Paulo: quem investiu em ações nos últimos 10 anos obteve maior rentabilidade

AGÊNCIA ESTADO - 08/08/2011