

TRIBUNA LIVRE

EDUARDO SCHWARTZ BORGES



Emigração em Vitória

Segundo dados do IBGE, na primeira década deste século houve um crescimento populacional de 12% em Vitória. Na Serra, no mesmo período, o avanço da população foi de 27%, mais que o dobro da capital. Em Vila Velha, de 20%, quase o dobro.

As estimativas populacionais do IBGE em 2014 mantêm proporcionalmente a mesma diferenciação nas variações ante 2010.

Ainda que tais diferenças possam ter motivação variada, como, por exemplo, a proporção das diferentes classes sociais em cada um dos municípios, com maior taxa de natalidade nas classes mais baixas, há dados que confirmam que Vitória está passando por uma fase de emigração populacional. E, certamente, o mercado imobiliário está entre os fatores relevantes que devem ser analisados neste contexto, conforme dados obtidos dos Censos Imobiliários realizados pelo Sinduscon-ES.

A quantidade de empreendimentos imobiliários residenciais em construção na Serra no início do século, exceto por construções de casas individuais em lotes, era quase nula. No final da década passada, os números já batiam a capital, mantendo-se superiores nos últimos 4 anos.

Em Vila Velha, se na primeira década a quantidade de empreendimentos residenciais construídos foi bastante parecida com Vitória, não podemos dizer o mesmo dos últimos 4 anos, em que houve forte retração na capital e grande expansão na cidade canela-verde. Para se ter uma ideia, em outubro de 2014 Vila Velha tinha em construção quase cinco vezes a quantidade de imóveis residenciais que estavam em construção na capital.

Os motivos para a retração imobiliária residencial em Vitória são vários e conhecidos. Pouca demanda não é uma justificativa. Escassez de terrenos livres é um fato, porém não pode ser vista como uma barreira intransponível.

Claro, comparativamente a Serra e a Vila Velha, Vitória possui muito menos terrenos livres. Mas isso não quer dizer que não há espaços, ainda que em alguns casos por meio de substituição imobiliária. Políticas públicas poderiam ser implementadas para incentivar o

desenvolvimento imobiliário na capital, cujos entraves a serem combatidos são: a mazela dos terrenos de marinha na ilha, os baixos potenciais construtivos definidos pelo plano diretor na capital (menores que os das cidades vizinhas) e a burocracia nos processos de aprovação de projetos de edificações pela prefeitura. Dos três motivos, apenas o primeiro não é de gestão do poder público municipal, pois depende do governo federal, o que não quer dizer que o combate ou a mitigação de seus efeitos não possa ser capitaneado pelo município. De fato, deve, pois é sobremaneira o município mais prejudicado do estado.

A redução da oferta de imóveis residenciais em Vitória tem

feito os preços subirem mais rapidamente que nas cidades vizinhas, incentivando moradores do município a comprar imóveis fora da capital. Esse fato é conhecido por todos que atuam no mercado imobiliário. Para trazer dados à conclusão, uma pesquisa recente feita por

uma das principais construtoras do estado, com relação aos imóveis residenciais comercializados nos últimos 6 anos para a classe AB, mostra que clientes originados em Vitória adquiriram 33% dos imóveis comercializados na Serra e 12% daqueles em Vila Velha. O contrário disto (% de imóveis residenciais na capital cujos clientes foram originados nas duas cidades vizinhas) foi de apenas 3% e 4%, respectivamente.

Por outro lado, a atividade econômica e sedes de órgãos públicos estaduais e federais, e, consequentemente, os empregos, mantêm-se concentrados na capital. Um dos efeitos disso salta aos nossos olhos: vemos diariamente as ligações viárias entre os municípios cada vez mais entupidadas e paralisadas, prejudicando a mobilidade e, por conseguinte, a qualidade de vida do capixaba.

Eduardo Schwartz Borges
é diretor do Sinduscon-ES



Os motivos para a retração imobiliária residencial em Vitória são vários e conhecidos