

A117639

Vila Velha

Oferta de unidades será reduzida nos próximos dois anos

O mercado imobiliário de Vila Velha, que já teve excesso de oferta de imóveis, está se encolhendo, com a demanda aumentando em maior velocidade do que os novos lançamentos. O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sindiccon-ES), José Eduardo Berredo Kossatz, observa que com a carência de financiamento para a produção de imóveis, aliada à falta de uma política habitacional consistente, a previsão é de que dentro de dois a três anos a oferta de imóveis será bastante restringida, havendo escassez no mercado.

“Já não estamos construindo na mesma velocidade de antes, o que vai agravar o déficit de moradia e elevar ainda mais os preços”, considerou. Neste sentido, ele orienta que mesmo com a valorização dos imóveis na orla de Vila Velha, ainda assim o momento é favorável para a compra, lembrando que daqui a alguns anos, além da dificuldade de achar imóvel na quadra da praia, os preços estarão bem mais salgados.

Segundo Eduardo Berredo, os novos lançamentos foram restringidos pelo momento econômico, falta de capacidade de pagamento do comprador e dificuldade na linha de financiamento para a construção, provocando uma retração geral no mercado imobiliário. Ele

comenta que como muitos dos compradores de imóveis passaram a atrasar a prestação, o prazo das obras começou a ser esticado, retardando as entregas das unidades habitacionais. Neste sentido, um empreendimento que poderia ser entregue em 36 meses, está tendo sua obra executada entre 72 a 80 meses. E destaca: “Isto significa que vai faltar imóveis no mercado”.

Na avaliação do presidente do Sindiccon, a defasagem nos preços dos imóveis localizados nas praias da Costa, Itapõa e Itaparica, em relação aos dos bairros com os mesmos padrões sócio-econômicos em Vitória, deve ser zerada nos próximos dois anos. Ele ressalta que a urbanização, a iluminação e o aumento na procura estão equilibrando o mercado e aproximando os valores praticados em Vila Velha em Vitória. “A tendência daqui para frente é dos preços acabarem se igualando”, frisa.

Berredo enfatiza ainda que a urbanização nos bairros da orla de Vila Velha, proporcionando melhorias aos moradores, gerou maior facilidade na comercialização dos imóveis. “Houve a atração de novos compradores”, afirmou, acrescentando que ainda há oportunidades de bons negócios com a compra de apartamentos prontos, a preços bastantes competitivos.

Praia da Costa: 30% mais barato

A orla de Vila Velha, que há cinco anos vem mantendo a posição de ser o maior canteiro de obras do Estado, oferece imóveis a preços 30% mais baratos em relação a um similar na Praia do Canto ou Camburi. “É uma chance para quem quer morar em um apartamento de bom padrão de frente para o mar, mas não tem dinheiro para pagar por um similar

Velha - o mar aberto, o calçadão e, agora mais recente, o sistema de iluminação a vapor metálico, que são os grandes atrativos para o mercado imobiliário do município -, a maior demanda por imóveis ainda continua na Praia do Canto e Mata da Praia. Ele observa, porém, que como a procura por imóveis na orla de Vila Velha está crescendo, o preço vai



Helô Sant'Ana - 25/12/98

Vista parcial da Praia da Costa, iluminada, com o 'bloco' de edifícios residenciais ao fundo: oferta e procura crescentes por apartamentos localizados na orla do município

Postal

Iluminação valoriza imóveis em Vila Velha

Os apartamentos na Praia da Costa, de frente para o mar, tiveram maiores

30%. Para se ter uma idéia, um apartamento de quatro quartos, na Praia da Costa, de frente para o mar, que até setembro do ano passado custava R\$ 240 mil, hoje já está por volta de R\$

risco de não encontrar, porque a procura já está se equilibrando com a oferta”.

O fundador da construtora Galvan, José Luiz Galveias, lembrou que até há um ano, quando a

demanda crescente. E aposta: “Em um ano os imóveis da Praia da Costa vão ter uma valorização muito grande”. Ele enfatiza que os preços dos apartamentos na Praia da Costa, que hoje estão em torno

Os apartamentos na Praia da Costa, de frente para o mar, tiveram maiores aumentos

ANGELA TEJO

O moderno sistema de iluminação a vapor metálico nas praias da Costa, Itapoã e Itaparica, implantado há seis meses, mais do que uma beleza plástica da orla, teve reflexos positivos no mercado imobiliário de Vila Velha: valorizou os preços dos imóveis localizados de frente para o mar em torno de 40%, além de impulsionar as vendas, que cresceram nesta mesma proporção. Segundo as construtoras que atuam em Vila Velha, a procura por imóveis da orla foi acentuada, sendo inclusive fechados vários negócios com compradores de outros Estados, como São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Distrito Federal.

“A iluminação da orla não apenas valorizou os imóveis, como também melhorou o astral da cidade. Foi um grande acerto da Prefeitura”, salientou o gerente comercial da Littig Engenharia, Augusto Nideck. Ele destacou que os imóveis de frente para o mar, por exemplo, tiveram os seus preços elevados em mais de

30%. Para se ter uma idéia, um apartamento de quatro quartos, na Praia da Costa, de frente para o mar, que até setembro do ano passado custava R\$ 240 mil, hoje já está por volta de R\$ 320 mil, ou seja, uma valorização de 33,3%. Já um de três quartos, na Praia de Itapoã, que era vendido por R\$ 130 mil a 140 mil, passou para R\$ 180 mil, custando 38% a mais.

Arrancada

O gerente comercial da Littig enfatizou que a pouca oferta de imóveis novos de frente para o mar, principalmente na Praia da Costa, também está puxando o preço para cima. Segundo ele, Vila Velha é o município na Grande Vitória que mais vende apartamentos para as classes A e B, já começando haver uma certa escassez. E alerta: “Quem deixar para comprar imóvel novo na praia daqui a dois anos, corre o

risco de não encontrar, porque a procura já está se equilibrando com a oferta”.

O fundador da construtora Galvan, José Luiz Galveias, lembrou que até há um ano, quando a oferta de imóveis era bem superior à demanda, havia facilidade de comprar apartamentos na Praia da Costa a um bom preço. “De repente, com a iluminação, houve um aumento na procura, os imóveis se valorizaram e o mercado se equilibrou”, destacou. Segundo ele, a nova iluminação, aliada à crise cambial e o receio de “sequestro” de dinheiro dos poupadores, dobrou a procura por imóveis, com os recursos sendo escoados para o mercado imobiliário.

Na avaliação do fundador da Galvan, a valorização dos imóveis nas praias de Vila Velha será ainda mais forte nos próximos anos, quando a oferta de apartamentos será reduzida, contrapondo-se à

demanda crescente. E aposta: “Em um ano os imóveis da Praia da Costa vão ter uma valorização muito grande”. Ele enfatiza que os preços dos apartamentos na Praia da Costa, que hoje estão em torno de 20% mais baratos em relação a um similar na Praia do Canto, na virada do milênio já estarão com os valores equilibrados.

Urbanização

O diretor de Marketing da Sigma Engenharia, Roberto Puppim, também considerou que qualquer serviço de urbanização e melhoria de infra-estrutura impulsionam a valorização do mercado imobiliário. “Com a iluminação, por exemplo, houve uma facilidade maior de comercialização”, assinalou, acrescentando que a velocidade de vendas aumentou em torno de 10% a 15%.

Puppim observou, no entanto, que na Praia de Itaparica, por ainda não ter atingido o ápice da urbanização, a valorização dos imóveis ficou em um menor patamar, situando-se entre 5% a 10%. “Mas, nos próximos dois anos, com o término da urbanização, a valorização vai chegar a 30%. Por isto, o momento de comprar é agora”, orienta. Um apartamento de três quartos, por exemplo, de frente para o mar, que antes da iluminação custava R\$ 105 mil na Praia de Itaparica, teve seu preço elevado entre R\$ 110 mil a R\$ 120 mil, com a tendência de atingir R\$ 130 mil até o final do verão.

obras do Estado, oferece imóveis a preços 30% mais baratos em relação a um similar na Praia do Canto ou Camburi. “É uma chance para quem quer morar em um apartamento de bom padrão de frente para o mar, mas não tem dinheiro para pagar por um similar situado nos bairros nobres de Vitória”, assinalou o presidente da Associação das Empresas de Mercado Imobiliário no Espírito Santo (Ademi-ES), José Luiz Kfuri.

O motivo do preço de um imóvel na Praia da Costa ser mais barato, para o consumidor, do que um similar na Praia do Canto ou na Mata da Praia, em Vitória, por exemplo, é o preço do terreno ser mais em conta para as construtoras. Para se ter uma idéia, enquanto o metro quadrado da área privativa na Praia da Costa está entre R\$ 1 mil a R\$ 1,1 mil, na Praia do Canto o valor deste mesmo metro quadrado sobe para R\$ 1,3 mil, chegando a R\$ 1,4 mil na Mata da Praia.

Kfuri destacou que apesar da beleza natural das praias de Vila

que são os grandes atrativos para o mercado imobiliário do município -, a maior demanda por imóveis ainda continua na Praia do Canto e Mata da Praia. Ele observa, porém, que como a procura por imóveis na orla de Vila Velha está crescendo, o preço vai continuar subindo.

Expansão

O mercado imobiliário do município, que nos últimos anos se concentrava na Praia da Costa e Itapoã, agora se expande para Itaparica. “Vila Velha é uma das principais áreas do Estado em tendência de desenvolvimento, o que deve ser ainda mais acelerado a partir da duplicação da Rodovia do Sol”, afirmou o presidente da Ademi.

A rodovia será duplicada no trecho entre Vila Velha e Guarapari e as obras devem ser iniciadas em julho. O empresário ressalta que é grande o número de pessoas que vêm de outros Estados e do interior capixaba e optam por morar em Vila Velha.

EXPANSÃO

Encalhes foram absorvidos este ano

O boom imobiliário que aconteceu em Vila Velha, há cerca de 10 anos, em função da construção da Terceira Ponte e um outro mais recente, motivado pela alteração do Plano Diretor Urbano (PDU), gerou excesso de oferta de imóveis nas praias da Costa e Itapoã. No entanto, muitos dos apartamentos que estavam encalhados por causa de uma demanda reprimida, provocada pela crise econômica, queda do poder aquisitivo dos consumidores e perda da credibilidade de algumas construtoras, foram absorvidos pelo mercado este ano. A valorização do dólar frente ao real e a iluminação da orla tiveram forte peso no aquecimento do mercado imobiliário em Vila Velha, como analisam empresários da construção civil que atuam no município.

Melhorias movimentam a cidade



Helô Sant'Ana - 11/1/96

Anders: benefício para a economia do município

A urbanização e a iluminação que se estende da Praia da Costa a Itaparica não incrementaram apenas o mercado imobiliário. Mais do que isto, aqueceu como um todo a economia de Vila Velha. Num efeito em cascata, estas melhorias de infra-estrutura, ao ativar a construção civil e estimular novas vendas e construções, geraram mais empregos, renda, imposto, incremento do turista e aumentou a movimentação de dinheiro no município.

O prefeito de Vila Velha, Jorge Anders, ressaltou que ao se valorizar a orla, o reflexo positivo não se limita apenas aos moradores do bairro e aumento nos ganhos dos empresários da cons-

trução civil. “A cidade toda se beneficia com uma maior movimentação financeira”, assinalou otimista.

Etapas

Jorge Anders informou que o processo de urbanização da orla, apesar do grande avanço, ainda não terminou. Segundo ele, as construtoras serão ainda mais estimuladas a produzir novos empreendimentos quando o ciclo se fechar com a urbanização de Itaparica.

Ele destacou que a urbanização das praias tem três etapas. A primeira foi a limpeza pública e as melhorias dos acessos; a segunda, a implantação do novo

sistema de iluminação a vapor metálico e, a terceira, que terá início no segundo semestre deste ano ou, no mais tardar, no primeiro do próximo, será a chamada humanização.

Ou seja, o ajardinamento da orla e arborização, com plantação de árvores de coqueiros. “Estamos preparando a cidade para os empresários investir e terem retorno”, afirmou.

O prefeito ressaltou que a iluminação da praia é uma inovação, que vem recebendo elogios tanto pelos moradores da região quanto por turistas, que encantados pela cidade acabam comprando imóveis na praia para fins de veraneio ou moradia.



Gildo Loyola - 16/12/98

Diferença

Kfuri: unidades no município custam menos que similares em Camburi e Praia do Canto