

Economia

FALE COM A EDITORA ISABELA LAMEGO E-MAIL: economia@redetribuna.com.br

ADEMIR RIBEIRO/AT

MERCADO IMOBILIÁRIO

Vitória é a 5ª capital em valorização de imóvel usado

Capital capixaba está entre as principais no ranking de valorização do preço do metro quadrado, à frente de São Paulo e Rio

Débora Pedroza

Depois de 10 anos seguidos de alta da construção de imóveis residenciais, o mercado capixaba vive um período de desaceleração, o que contribui para a valorização do metro quadrado de imóveis usados.

Isso é o que acontece com o município de Vitória, que ocupa a 5ª posição entre as capitais que têm o metro quadrado de imóveis usados mais caro do País.

De acordo com um estudo realizado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), para a revista Exame, o preço médio do metro quadrado dos imóveis usados de Vitória apresentou uma alta de 11,8% em 2014, ficando em R\$ 5.027.

O bairros mais valorizados da cidade são: Barro Vermelho, com uma valor de R\$ 6.503 o metro quadrado; Mata da Praia, com o valor de R\$ 6.459; seguido de Boa Vista, com o valor de R\$ 5.718.

Na Grande Vitória, o município de Vila Velha também apresentou uma alta no valor do imóvel usado, que está sendo vendido a



VITÓRIA: bairros mais valorizados são Barro Vermelho, Mata da Praia e Boa Vista, onde os preços do metro quadrado podem chegar a R\$ 6.503

R\$ 4.125 o metro quadrado, uma alta de 8,6%. Os bairros de Itapoã, Praia da Costa e Praia de Itaparica têm os imóveis mais caros.

A cidade de Guarapari registrou a maior alta do Estado, tendo um aumento médio dos preços de imóveis usados em R\$ 12,9%, com um valor de R\$ 2.941 o metro quadrado.

Segundo o diretor de Economia e Estatística do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Eduardo Borges, o fato de Vitória apresentar essa alta no valor do metro quadrado dos imóveis usados é devido à queda constante na

construção de imóveis novos.

Ele afirma que a cidade tem uma alta demanda, mas existe uma baixa oferta de unidades. Para ele, o espaço geográfico da cidade contribui para o problema. "Já não há mais terrenos vazios para a construção de novos imóveis e com isso o valor do usado acaba aumentando", avalia.

Para o economista Antônio Marcus Machado, outro fator que contribui para a alta no valor dos imóveis em Vitória é o fato de a cidade concentrar grande parte dos serviços públicos do Estado. "Isso acaba atraindo pessoas e aumentando a demanda por imóveis."



ARQUIVO/AT

BAIRRO NA SERRA: valor médio do metro quadrado de imóveis usados na cidade é de R\$ 2.500

Serra é a 5ª cidade do País com preço mais barato

O município da Serra está em quinto lugar entre as cidades que têm o preço médio do metro quadrado de imóveis usados mais barato do País.

Quem está em busca de um imóvel usado na cidade vai pagar um valor médio de R\$ 2.500 pelo metro quadrado. A cidade de Parnamirim, no Rio Grande do Norte, ocupa o 1º lugar no ranking, onde o valor do metro quadrado é de R\$ 2.162.

De acordo com o vice-presidente da Associação das Empresas do

Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Moacyr Brotas Neto, a Serra foi o município que obteve um número elevado de lançamentos nos últimos oito anos e, por isso, há um grande estoque para vendas, sendo esse um dos fatores que têm proporcionado condições especiais de preços.

Ele avalia, porém, que o mercado tende a regular os estoques assim que os imóveis vão sendo vendidos e que os novos empreendimentos a serem construídos já virão com o valor mais elevado.

Preços dos usados

Valores do metro quadrado por bairros

SERRA

PREÇO MÉDIO do metro quadrado dos imóveis usados

R\$ 2.500

alta em 12 meses de **4,8%**

DE R\$ 3.600 A R\$ 3.700

> BAIRRO: Hélio Ferraz

DE R\$ 3.100 A R\$ 3.300

> BOA VISTA, Fátima e Laranjeiras

DE R\$ 2.501 A R\$ 3.000

> BICANGA, Eurico Salles, Jardim Limoeiro, Manguinhos, Nova Zelândia, Ourimar, Planalto, Carapina, Planície da Serra, Porto Canoá, Residencial Vista do Mestre, Santa Luzia, São Diogo e Valparaíso.

VILA VELHA

PREÇO MÉDIO do metro quadrado dos imóveis usados

R\$ 4.125

alta em 12 meses de **8,6%**

DE R\$ 4.100 A R\$ 4.600

> ITAPOÃ, Praia da Costa e Praia de Itaparica

DE R\$ 2.400 A R\$ 3.300

> BOA VISTA, Centro, Coqueiral de Itaparica, Divino Espírito Santo, Ilha dos Ayres, Jockey de Itaparica, Nossa Senhora da Penha, Praia das Gaivotas e Santa Inês.

DE R\$ 1.400 A R\$ 1.500

> BAIRRO: Cocal

Fonte: Exame/Fipe.

Imóveis usados

RANKING DAS CAPITAIS

Cidade	Valor do m²	Valorização
1º Teresina (PI)	R\$ 3.107	16,1%
2º Maceió (AL)	R\$ 3.078	14,8%
3º Belém (PA)	R\$ 3.880	14,7%
4º Goiânia (GO)	R\$ 4.056	12,7%
5º Vitória (ES)	R\$ 5.027	11,8%
Campo Grande (MS)	R\$ 2.641	10,8%
Belo Horizonte (MG)	R\$ 5.796	8,5%
João Pessoa (PB)	R\$ 3.050	8,1%
Fortaleza (CE)	R\$ 5.523	8%
Natal (RN)	R\$ 3.299	8%
Manaus (AM)	R\$ 3.929	7,9%
R. de Janeiro (RJ)	R\$ 10.893	7,6%
Aracaju (SE)	R\$ 3.004	7,5%
Salvador (BA)	R\$ 4.533	7,1%
Cuiabá (MT)	R\$ 3.357	7,1%
São Paulo (SP)	R\$ 8.351	7,3%
Recife (PE)	R\$ 5.955	7%
São Luís (MA)	R\$ 2.818	7%
Porto Alegre (RS)	R\$ 5.040	4,3%
Florianópolis (SC)	R\$ 5.292	3,8%
Curitiba (PR)	R\$ 5.183	2,3%
Distrito Federal (DF)	R\$ 8.143	-0,3%
Rio Branco (AC)	R\$ 2.850	(*)
Porto Velho (RO)	R\$ 2.844	(*)
Palmas (TO)	R\$ 3.864	(*)

(*) Dados não informados.

Fonte: Exame/Fipe.

ANÁLISE

"Momento atual não é bom para o comprador que deseja investir"

"A melhor hora para comprar um imóvel depende do seu objetivo final. Para quem vai morar no imóvel, o momento ideal para a compra é aquele em que a pessoa encontra o que procura da forma em que pode pagar. Para quem pretende investir, independente se é para alugar ou para revender, não é um bom momento, arriscando-se a não recuperar o que aplicar.

No caso da Grande Vitória, que teve uma das maiores valorizações imobiliárias do País, todo o cuidado deve ser tomado. Aumento do custo de construção, com escassez de terrenos livres, combinado com fi-

nanciamento acessível, explica a disparada dos preços.

No entanto, com as mudanças das regras nos financiamentos dos usados pela Caixa (líder do segmento), com mais de 60% do mercado, os preços dos imóveis devem cair em termos nominais. Quase ninguém consegue ter 50% a 60% do valor para dar de sinal. Com isso, o mercado de aluguel deverá ficar estabilizado (estava caindo).

Já os imóveis novos, que continuam a ser financiados com a regra velha, e os consórcios, que andavam meio devagar, devem crescer. Mas a bolha imobiliária pode explodir."

Gilberto Braga,
professor de finanças do
Ibmec e Fundação
Dom Cabral

