



Juarez Gustavo Soares

É empresário do setor imobiliário, membro do Conselho Superior de Ademi-ES, diretor comercial da Mile4 Imóveis, professor convidado para Fundação Dom Cabral e 2º Vice-Reitor e sócio da Easem.

Mercado Imobiliário

O que as pessoas valorizam na hora de comprar ou alugar um imóvel?

Busca por mais funcionalidade e personalização dos espaços, tecnologia e sustentabilidade são algumas das tendências que devem ganhar mais força neste ano.

Juarez Gustavo Soares

Publicado em 12/01/2022 às 02h00



Busca por mais funcionalidade e personalização dos espaços na hora de escolher imóveis para morar ou alugar. Crédito: Shutterstock

Na nossa última coluna falamos sobre o que podemos esperar para o mercado imobiliário em 2022 pela ótica da economia. Hoje, apresentaremos algumas tendências dos imóveis residenciais para este ano pela perspectiva das mudanças no comportamento do consumidor, ou seja, o que as pessoas desejam e valorizam na hora de comprar ou alugar um imóvel.

Recente matéria publicada no jornal Folha de São Paulo elenca algumas tendências que ganharão força com o isolamento social nos últimos dois anos e que possivelmente seguirão ganhando os rumos dos negócios imobiliários. Destacaremos algumas delas:

Imóveis amplos, funcionais e personalizados

Imóveis maiores são mais desejados. Porém, mais do que o tamanho em si, a funcionalidade e personalização das áreas ganha relevância.

A volta ao trabalho e às aulas presenciais não eliminará a experiência obtida com o isolamento, mesmo porque estas atividades, em alguma medida, permanecerão híbridas. O home office tornou-se um item imprescindível, mas não só ele. Outros espaços que oferecem uma melhor qualidade de vida para os moradores, privilegiando atividade física, descanso e lazer também são mais desejados. Estes espaços multifunção valorizam o imóvel.

Nos lançamentos de médio e alto padrão ocorridos na Grande Vitória em 2021, as primeiras unidades a serem vendidas foram as coberturas. Os apartamentos de primeiro andar, antes "patinhos feios" dos empreendimentos, também tiveram alta liquidez ao incorporarem uma área de lazer, tornando-se o que o mercado passou a chamar de apartamentos "garden". As pessoas, na medida do possível, querem estar ao ar livre.

Outro movimento que ganhou impulso e deve permanecer forte em 2022 são os condomínios de terrenos ou casas. A valorização desses imóveis durante a pandemia ultrapassou, em alguns casos, os 100%. Ao passarmos por esses condomínios, antes com baixa taxa de ocupação, ficamos impressionados com a quantidade de casas sendo construídas simultaneamente. Esta tendência verifica-se, também, nas cidades de praia e montanhas do Estado, onde a busca por uma segunda residência avançou o mercado imobiliário dessas regiões.

Bom localização

Ora, a busca por uma boa localização não é nenhuma novidade no mercado imobiliário. A métrica "localização, localização, localização" para responder o que é importante na hora de se escolher um imóvel é antiga. Mas é importante alertarmos para a mudança que tem levado as pessoas a considerarem um imóvel bem localizado.

Se antes a boa localização estava relacionada prioritariamente a uma questão de valorização imobiliária e status, hoje, uma boa localização é aquela que atende às necessidades práticas da rotina do morador e que facilitem sua vida. Por exemplo, um imóvel próximo ao trabalho significa menos tempo no trânsito e mais tempo para fazer o que se gosta, menos estresse e mais lazer.

Assim, um imóvel bem localizado não é, necessariamente, aquele que se encontra nos bairros mais caros, pois, o que é bom para um pode não ser bom para todos. Uma vez que necessidades básicas de comércio e serviços, infraestrutura de saneamento e opções elementares de mobilidade estejam assistidas, as questões que trazem uma melhor qualidade de vida variam de indivíduo para indivíduo, de família para família.

Essa mudança no comportamento do consumidor tem um poder transformador gigantesco na dinâmica do mercado imobiliário, com desdobramentos no mercado primário (lançamentos) - na medida em que novos bairros fora dos eixos tradicionais entram no radar dos construtores - no mercado secundário (imóveis prontos ou usados), com a polarização da demanda e consequente valorização dos imóveis existentes; e mesmo nas cidades, com a requalificação de áreas degradadas ou empreendimentos de renovação. As iniciativas de revitalização de áreas centrais nas grandes metrópoles como Rio e São Paulo, por exemplo, vêm ao encontro desta tendência. Iniciativas semelhantes, ainda que incipientes, começam a surgir também em Vitória.

Tecnologia e sustentabilidade

A tecnologia e a sustentabilidade já são uma realidade nos empreendimentos imobiliários, mas a intensidade e o impacto dessas novidades merecem um destaque especial.

Realização de fuga de chuva, coleta seletiva de lixo, iluminação de LED, fechaduras eletrônicas e ponto de recarga para carro elétrico são alguns exemplos de itens de tecnologia e sustentabilidade que foram incorporados aos empreendimentos em anos recentes, mas o que está por vir vai muito além disso.

A tecnologia 5G que chega ao Brasil neste ano revolucionará a maneira como internegócios e consumidores e novos empreendimentos deverão estar preparados para atender as demandas que surgirão a partir destas transformações.

Já em relação à sustentabilidade, o consumidor não quer apenas itens para serem incorporados ao seu cotidiano. Ele agora deseja saber como aquele empreendimento será construído e seus impactos socioambientais. A maneira como a construtora se relaciona com a sociedade, com a cidade e com os seus colaboradores influencia na decisão de compra deste cliente. Pense diferente, mas a nova geração já consome desta forma as roupas que vestem e a comida que come.

Na próxima coluna trataremos das tendências no segmento comercial e em como as mudanças na forma como as pessoas trabalham vêm revolucionando os novos empreendimentos.