



Juarez Gustavo Soares

Empresário do setor imobiliário, membro do Conselho Superior do **Ademi-ES**, mestre em Ciências pela Unesf/França, professor convidado pela Fundação Dom Cabral e 24º Inovador a atingir o nome de Excelência.

Olhar do comprador

Comprar imóvel no ES supera demais investimentos nos últimos 10 anos

A rentabilidade do imóvel nesse período foi superior à inflação (IPCA), ao CDI e à rentabilidade do Índice Ibovespa, segundo pesquisa realizada pela Ademi-ES

Juarez Gustavo Soares
juarez@assessoria.com

Vitória
Publicado em 02/11/2022 às 09:58



Pesquisa divulgada pela Ademi-ES identificou os lançamentos ocorridos em 2012 e qual era o preço praticado à época para aqueles empreendimentos. Crédito: Freepik

A Ademi-ES reuniu seus associados no último dia 27 para apresentar os resultados da segunda edição da pesquisa "Desempenho do Mercado Imobiliário Capitalista em 10 Anos (2012-2022)". A apresentação foi feita pelo presidente da entidade, Eduardo Fortes, pelo diretor de Estatística, Gustavo Figueiredo, e pelo sócio da Brain Intelligência Estratégica, empresa que chancelou a pesquisa.

O diferencial desta pesquisa em relação a outros levantamentos sobre o mercado imobiliário é que sua metodologia privilegia o olhar do comprador. Primeiramente foram identificados os lançamentos ocorridos em 2012 e qual era o preço praticado à época para aqueles empreendimentos.

Na sequência, foi feita uma pesquisa junto às imobiliárias para avaliar unidades nestes mesmos empreendimentos, ou seja, não se trata de uma comparação entre valores de lançamentos em 2012 e 2022, mas, sim, o valor daqueles imóveis específicos lançados em 2012 no dia de hoje.

Por que isto é relevante e faz toda a diferença? Porque o preço do lançamento é mais alto que o do imóvel usado. Há uma diferença entre o preço de um imóvel lançado hoje e um usado lançado há 10 anos. Mas, para o cliente que adquiriu este imóvel lá atrás, o que importa, de fato, é saber a valorização que o seu bem teve comparado a outras opções de investimento no mesmo intervalo de tempo, isto é, o que indicará se ele fez ou não um bom negócio.

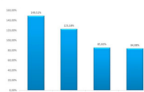
Neste sentido, os resultados trouxeram ótimas notícias para aqueles que compraram um imóvel neste período. Por exemplo: quem adquiriu um imóvel de 4 quartos na Praia do Canto (Vitória), em 2012, pelo preço de R\$ 900 mil, teve uma valorização de 128% em dez anos, ou seja, o seu imóvel vale, hoje, R\$ 2,05 milhões. Da mesma forma, um imóvel de 3 quartos em Itapará (Vila Velha) vendido por R\$ 386 mil, em 2012, vale R\$ 944 mil, hoje. Uma valorização ainda mais expressiva, 144%.

Ainda pela perspectiva do cliente comprador, a pesquisa vai além ao acrescentar a esta valorização uma rentabilidade de 0,35% a.m. (descontando-se 36 meses referentes à construção) advinda de uma eventual locação, uma vez que este cliente, ao comprar o imóvel, beneficia-se de uma renda indireta por deixar de pagar um aluguel ou, para aqueles que compraram para investimento, uma renda passiva pelo recebimento da locação.

Este cálculo é feito de forma simples: RI-VI-IRA, ou seja, a Rentabilidade do Imóvel (RI) é obtida pela Valorização do Imóvel (VI) acrescida da Rentabilidade do Aluguel (IRA). Assim, entre os bairros de Vitória analisados, a Rentabilidade do Imóvel (RI) ficou em 131,15%. Já em Vila Velha, o índice ficou em 157,64%. A RI média dos dois municípios foi, então, 149,51%.

E isto é bom ou ruim, afinal? O quadro abaixo mostra que é muito bom!

Comparativo Indicadores Econômicos 2012 - 2022



RI - Rentabilidade Imobiliária dos imóveis pesquisados em Vitória e Vila Velha

Nestes números estão as principais características do ativo imobiliário: segurança e valorização no médio e longo prazo. Crédito: Ademi-ES

A Rentabilidade do Imóvel em dez anos foi superior à inflação (IPCA), ao CDI, importante balizador para aplicações de renda fixa e também foi maior do que a rentabilidade do Índice Ibovespa.

Estes números reforçam as principais características do ativo imobiliário se comparado a outros investimentos: segurança e valorização no médio e longo prazo.

Para quem já adquiriu o seu imóvel, parabéns, você fez um ótimo investimento! Para aqueles que estão pensando em adquirir, além dos benefícios obtidos pelo seu uso e pela tranquilidade que a aquisição de um patrimônio traz, tenham a certeza de que estarão alocando seus recursos em um ativo altamente rentável ao longo do tempo.

A apresentação da pesquisa também trouxe alguns fatos que influenciaram a economia e o mercado imobiliário neste intervalo de dez anos. É incrível a relação de dificuldades pelas quais o nosso país passou no período: crise política, crise fiscal, protestos de rua, impedimento de presidente, inflação acima do teto, juros altos, necessário ou crescimento mediano na maior parte do período e, já não fosse tudo isso suficiente, uma pandemia global e uma guerra no coração da Europa.

Essa contextualização mostra não apenas a resiliência do mercado imobiliário, mas também a força e a determinação dos empresários e da população, de forma geral, para lutar e reagir diante de tantas adversidades. Mostra, também, que a vida segue e tem que seguir. Eventos que outros parecem ser o fim do mundo passam e o imóvel continuou sendo um ótimo investimento.