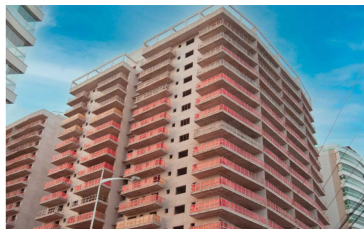


Mercado imobiliário: Vitória e Vila Velha lideraram valor do metro quadrado

10 de janeiro de 2023

COMPARTILHE



Edifícios, o índice FipeZap registra variação nacional média de 0,59% na valorização dos imóveis - Foto: Repórter

Somente no primeiro semestre, mercado imobiliário produziu 14.392 unidades; Vila Velha seguiu como a cidade com maior valorização

O mercado imobiliário capixaba despede-se de 2022 da mesma maneira que nos últimos anos: experimentando um cenário de valorização contínua do metro quadrado, sobretudo nas cidades de Vitória e Vila Velha, que figuram no topo dessa lista.

Para o presidente da Associação do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), **Eduardo Fontes**, essa constatação "é consequência de o quanto o setor oferece produtos adequados ao público, com potencial de rentabilidade".

- Confira a Edição 208 – Retrospectiva 2022
- Siga ES Brasil no Instagram

Em outubro, o levantamento do índice FipeZap registrou variação nacional média de 0,59% na valorização dos imóveis. Na ocasião, Vitória voltou a encabeçar a lista das capitais, tendo obtido a maior expansão no indicador no mês em questão (3,05%), seguida de Manaus (2,02%) e Goiânia (1,59%).

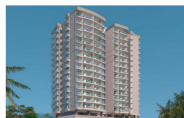
A evolução da capital capixaba foi observada também no balanço parcial de 2022 (18,65%) e na análise dos últimos 12 meses (20,99%).

Vila Velha seguiu como a cidade com maior valorização no país desde o início do ano, atingindo 1,08% em outubro, 19,77% na trajetória de 2022 e 25,11% em 12 meses.

- Petróleo e gás: ES não acompanha recorde de produção nacional

No entendimento do diretor de Economia e Estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sinduscon-ES), **Eduardo Borges**, o desempenho deve-se ao fato de Vitória ser a menor capital do Brasil, tanto em área quanto em população.

"Com isso, o mercado imobiliário da Capital fica mais sujeito a volatilidades em momentos de alta e baixa na economia, principalmente por conta da oferta, cuja reposição é feita na construção de edifícios, agravada pela escassez de terrenos; e na demanda, que varia mais rapidamente", analisa Borges.



Edifícios, o índice FipeZap registra variação nacional média de 0,59% na valorização dos imóveis - Foto: Gledson

Ganho real

Recentemente, a Ademi-ES lançou a "Pesquisa Desempenho do Mercado Imobiliário Capixaba em 20 anos". Trata-se de uma análise sobre o comportamento do setor, no período de 2012 a 2022, nas cidades de Vitória e Vila Velha.

O presidente da instituição esclarece que o ciclo avaliado apontou uma Rentabilidade do Imóvel (RI) de 169,51%, taxa superior a indicadores econômicos tradicionais como CDI (123,18%), Ibovespa (85,83%) e IPCA (84,08%).

Prata do Canto (Vitória) e Itapuçá (Vila Velha) sobressaíram-se. O bairro da capital obteve a maior Valorização Imobiliária (VI) entre as locais averiguadas na cidade, anotando 128,01%, seguido de Barro Vermelho (123,00%), Jardim Camburi (95,36%) e Bente.

Já em Vila Velha, a sondagem aponta uma VI de 142,60% para unidades localizadas em Itapuçá, de 134,53% na Praia da Costa e de 117,55% em Itaparica.

Na prática, exemplifica Eduardo Fontes, um imóvel de quatro quartos, na Praia do Canto, tinha preço inicial de venda de R\$ 900 mil, em 2012. Hoje, o mesmo imóvel é avaliado em R\$ 2.052.090,00. No caso de Vila Velha, segundo o presidente da Ademi, uma unidade de três quartos em Itapuçá foi vendida a R\$ 386 mil em 2012 e, atualmente, tem o valor de R\$ 944.156,00 no mercado de imóveis prontos.

Estabilidade

Após dois anos de pandemia da Covid-19, dados do Censo Imobiliário Sinduscon-ES sinalizam que o mercado imobiliário capixaba produziu, de janeiro a julho deste ano, 14.392 unidades. No mesmo período de 2021, construiu 12.065.

Para Eduardo Fontes, da Ademi-ES, "essas informações mostram que houve uma estabilização na oferta de novos produtos, na Grande Vitória".

De acordo com informações do Sinduscon-ES, o Censo Imobiliário é um levantamento semestral realizado pela entidade nas principais localidades da Grande Vitória. O objetivo é avaliar a produção, a comercialização e o preço médio das unidades em construção, em empreendimentos com área total construída superior a 800 metros quadrados.

O objeto da pesquisa foca as edificações habitacionais multifamiliares e comerciais. Trata-se de um estudo censitário, compreendendo os empreendimentos do mercado imobiliário localizados nos municípios de Vitória, Vila Velha, Cariacica, Serra e Guaparaci.

Na compreensão de Eduardo Fontes, "o comportamento revelado pela pesquisa da Sinduscon está associado às incertezas do mercado, que provocaram uma retração natural em diferentes segmentos da economia, incluindo o setor imobiliário, mas que não devem comprometer o bom prognóstico de vendas, para o fechamento de 2022".

Expectativas 2023

As expectativas do mercado imobiliário do Espírito Santo, para 2023, são positivas. Fontes afirmam que, caso se confirmem as previsões de queda da inflação e, consequentemente, da taxa Selic, "teremos um ano propício para investir no mercado de imóveis, o que deve provocar uma nova onda de lançamentos".

O presidente da Ademi destaca que o nível atual de produção de novos empreendimentos registra um patamar compatível com 2006. O estoque hoje representa algo em torno de 25% do que está sendo produzido. "Ou seja, o mercado já experimenta um ciclo de oferta aquém do apetite de consumo da população em algumas regiões nobres e consolidadas das cidades de Vitória e Vila Velha. Natural que ocorra um aquecimento na produção para atender à demanda", finaliza Eduardo Fontes.