

## Altíssimo padrão “jamais vive crise”, diz especialista em mercado imobiliário

Empresários do setor dizem que pode haver dificuldades dentro do segmento de luxo, que é considerado algo totalmente particular

Verônica Aguiar, do jornal A Tribuna | 23/01/2023 18:52 h



Gilmar Custódio disse que nem mesmo as mudanças na economia afetam o mercado de imóveis de luxo | Foto: Divulgação

O mercado imobiliário de alto padrão e luxo tem particularidades, sendo difícilmente afetado por crises, como explica [Gilmar Custódio, vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo \(Ademi-ES\)](#).

“É um mercado que não tem crise. O cliente do luxo pode até enfrentar algum tipo de dificuldade, mas é muito difícil. Não há crise no setor que afete isso. As mudanças na economia também não. É um mercado totalmente particular”, diz, acrescentando que o setor está em expansão no Espírito Santo.

O advogado Diovano Rosetti, que atua no ramo imobiliário, destacou que o último imóvel de luxo vendido no Estado, foi uma cobertura na Praia do Canto, em prédio ainda em construção. “A transação foi de R\$ 23 milhões. Nesse segmento não há crise. O comprador, se gostar e interessar, negocia e paga o imóvel sem financiamento bancário.”

O mercado imobiliário de luxo e alto padrão está crescendo na Região Sudeste, de acordo com a pesquisa Indicadores Imobiliários. Das 34.190 unidades residenciais lançadas no 3º trimestre de 2022 na região, 56% são de médio e alto padrão.

Os números trazem embutidas também as consequências da pandemia no mercado imobiliário, que reduziu o poder de compra daqueles que adquirem os imóveis mais econômicos. Por outro lado, aumentou a procura por imóveis mais amplos e, diante da situação econômica, famílias decidiram investir no segmento.

O estudo foi realizado pela Brain Inteligência Estratégica, em parceria com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

No Brasil, o número de novos imóveis comercializados cresceu 11,9% nos dez primeiros meses de 2022, em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Ao todo, foram vendidas 133.891 unidades, de janeiro a outubro, segundo levantamento da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe).

O estudo mostrou ainda que até outubro, as vendas de empreendimentos de Médio e Alto Padrão (MAP) seguiram em ampla expansão e cresceram 81%. Foram comercializadas 38.943 unidades. Essa alta, faz com que esse tipo de imóveis já represente 29,8% de todos os imóveis vendidos no Brasil.

*“Segurança que vale a pena”, José Luís Galvêas, fundador e presidente da Galwan Construtora*

Em momentos de maior incerteza, o mercado imobiliário oferece uma segurança que vale a pena. Tem medo de uma inflação maior? Os imóveis podem superar uma inflação grande. O mercado de luxo, com apartamentos a preços mais altos, atrai uma camada da sociedade que tem apetite patrimonial e se preocupa com proteção.

Para quem vai morar, é uma análise. Já para o investidor, a pessoa que compra para proteger seu capital e vender no momento oportuno, é necessário levar em consideração a diferença entre valor de custo e valor de mercado. Antes de investir, pergunte: estou pagando o preço justo?

Existe hoje uma distância grande entre o valor de venda e o custo real do imóvel. Isso se dá porque a retomada do setor imobiliário no Espírito Santo não foi suficiente para abastecer o mercado como deveria, o que levou os imóveis a uma valorização acima da média brasileira.

É preciso cuidado, também no segmento de luxo, pois o investidor necessita de uma sustentação no custo. E como qualquer negócio, para ter um bom retorno é preciso comprar bem.