

Por que está difícil alugar um imóvel em Jardim da Penha?

Grande procura e baixa disponibilidade de unidades são alguns dos fatores que aumentaram o valor do aluguel em um dos principais bairros de Vitória



Uma vista do bairro de Jardim da Penha, em Vitória. (Foto: Mateus Fene)

Vinícius Viana
@viniciusviana.com.br

Publicado em 27 de março de 2023 às 11:40. Atualizado há 23 horas

A publicista Giulie Viana, de 24 anos, tem vivido uma verdadeira saga nos últimos meses. Moradora de Jardim da Penha, em Vitória, há quase um ano, ela escolheu viver no bairro por conta do afastamento do trabalho e da proximidade do trabalho. Entretanto, devido a alguns problemas no apartamento atual, ela precisou se mudar e conseguir um novo endereço na região se tornou uma tarefa complicada.

Isso, porque, a oferta de unidades tem sido bem menor do que a demanda, o que, por consequência, aumentou o preço dos aluguéis. Giulie teve sorte que conseguiu com uma nova residência já se dispôs com uma fila de espera de 20 pessoas apenas para visitar o apartamento.



"Tem sido complicado. Principalmente, por conta do valor e da alta procura. Já visitei apartamentos de apenas um quarto por mais de R\$ 2 mil reais. Estou nessa busca há seis meses e, recentemente, eu mesmo tive um desperdício grande, quase como a convencional", releve a publicista.

Giulie Viana explica que já chegou a procurar por imóveis em outras regiões de Capixaba, como Jardim Camburi, mas tem visualizado empreendimentos na mesma moldura de valor. "Tira, não, que sou mais jovem e estou encando no mercado do trabalho, tem sido difícil encontrar alguma opção que atenda ao meu perfil".



A publicista Giulie Viana, de 24 anos, tem tentado encontrar um imóvel em Jardim da Penha, mas o cenário não é tão otimista quanto ela esperava. (Arquivo pessoal)

Alta demanda, baixa oferta

Esse cenário é fruto, justamente, da baixa disponibilidade de imóveis para locação no mercado capixaba. O diretor comercial da imobiliária Bertha Espozo, Charles Blencourt, explica que, para Jardim da Penha, isso se soma a uma característica particular da região, que é a de abrigar diversos prédios públicos.

O primeiro, é o comércio normal, que busca um apartamento ou uma casa para morar. Já o segundo, é o perfil do estudante que, desde época do ano, está mudando de cidade, procura por imóveis de locação no bairro por estar próximo da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) e de escolas com ensino especializado para o vestibular.

"Além disso, temos observado que a população de Vitória cresce naturalmente e tem recebido pouca da fôlego, também por um movimento grande de instalação de empresas. Em consequência, existem muito menos imóveis disponíveis no mercado em comparação com outros bairros, o que acaba gerando um cenário de alta procura e baixa oferta. Considerando, é claro, a aprovação do terreno, do projeto, lançamento do empreendimento e construção", destaca Blencourt.

30.571
HABITANTES

em Jardim da Penha, segundo o Censo Demográfico 2010

R\$ 8.124

é o valor do metro quadrado em Jardim da Penha, segundo o Índice FIPEZap

Para efeito de comparação, de acordo com o último Censo Demográfico realizado em 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população de Vitória corresponde a 327.801 habitantes, enquanto Jardim da Penha possui 30.571. Ou seja, quase 10% do total de moradores de Capixaba.

Além de refletir sobre o valor de aluguel comparado com outras localidades do imóvel, ainda, o valor do metro quadrado na região aumentou e, apenas, nos últimos 12 meses, Jardim da Penha registrou uma variação de 14,2%, a quinta maior entre os bairros de Vitória, aponta o Índice FIPEZap.

O vice-presidente da Associação dos Empregados do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Asem-ES), César Custódio, ressalta ainda que a falta de terrenos na região é um fator que também está afetando a procura. Por isso, a medida que o cidade se expande, alguns bairros não suportam mais a demanda por imóveis e acabam por provocar o crescimento de estâncias adjacentes.

“A locação, de uma forma geral, tem mais procura do que oferta, porque a maioria das unidades produzidas acabam sendo destinadas para moradia própria”

Fonte: Associação dos Empregados do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Asem-ES)

Dados do mais recente Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (Sindacccon-ES), mostram que, atualmente, 675 unidades residenciais estão em construção em Jardim da Penha e além da Praia.

Para o diretor comercial da imobiliária Bertha Espozo, Charles Blencourt, a situação é bem diferente e em longo prazo: "A medida que novas unidades forem entregues, então vamos conseguir entregar novas mudanças."