

Tendência natural

Preço médio do m² de Vitória desacelera e mostra ajuste de mercado

Após sucessivas valorizações, mercado imobiliário de terrenos de capital se mantém em alta, mas com preços se adequando à realidade do atual momento vivido pela economia



Vitória foi uma das primeiras cidades do país a valorizar durante o boom imobiliário causado pelas baixas taxas de juros. **Estreya Araújo**

Karine Nobre

kno@mile4.com.br

Publicado em 6 de abril de 2023 às 10:36

Ass de Imob

A desaceleração da pesquisa mais recente do índice FipeZap mostrou que o valor do metro quadrado em Vitória continua próximo ao registrado em 2021, mas em ritmo desacelerado. Ou seja, o valor do metro quadrado dos imóveis anunciados para venda no capital, em janeiro, tinha um índice de recuo de -2,2% ao mês. Já em fevereiro, esse percentual caiu para -1,07%, e em março registrou -0,15%, segundo o levantamento mais recente divulgado esta semana.

Valorização continua

Apesar de desacelerar, Vitória foi uma das primeiras cidades a começar a se desvalorizar no boom imobiliário possibilitado pelas baixas taxas de juros de 2020, quando o preço do metro quadrado em Vitória chegou a 11,25% acima do registrado em 2019. E, ao contrário de acumular em 12 meses até março, os imóveis obtiveram um ganho real de 11,25% acima da inflação nos tempos de comparação anual.

Fuery é vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo

(Ademi-ES), **Alexandre Schubert**, que nunca representa um ajuste do mercado diante das expectativas criadas com a alta valorização de capital nos últimos anos.

“Os valores analisados pelo Índice FipeZap são o resultado de fatores e muito propiciados com imóveis à venda passarem por todo aquele momento de euforia que o mercado viveu de 2019 a 2022 e precificaram com a mesma expectativa. No entanto, no final do ano passado, os valores anunciados começaram a baixar”, explica.



Segundo ele, com a euforia da alta valorização de capital nos últimos anos, os preços dos imóveis de terrenos anunciados chegaram a uma expectativa acima da realidade. “Essa desaceleração na valorização dos preços é basicamente um ajuste do mercado das expectativas dos preços dos imóveis probes”, avalia.

Boom imobiliário

A mesma análise tem a economista do DataZap, Larissa Gonçalves. Para ela, um dos motivos que podem explicar as quedas seria que “Vitória está começando a sentir as mudanças do quadro macroeconômico, com as altas taxas de juros, segundo os desenvolvimentos da economia brasileira, que já haviam sido sentidas no mercado de forma geral ainda no ano passado”.

No entanto, ela ressalta que as variações negativas ainda não revertem os ganhos positivos durante o forte período de valorização que aconteceu até o ano passado. “Essas variações negativas ainda não revertem os ganhos positivos durante o forte período de valorização. Se considerarmos e acumulamos em 12 meses até março (11,25%), os imóveis obtiveram um ganho real, acima da inflação nos preços, na comparação anual”, avalia.

Ganho real

Segundo a economista, Vitória foi uma das primeiras cidades a começar a se desvalorizar no boom imobiliário possibilitado pelas baixas taxas de juros de 2020, quando o preço do metro quadrado em Vitória chegou a 11,25% acima do registrado em 2019. E, ao contrário de acumular em 12 meses até março, os imóveis obtiveram um ganho real de 11,25% acima da inflação nos tempos de comparação anual.

“A trajetória de valorização continuou até janeiro deste ano, quando, pela primeira vez positivamente, houve uma forte variação negativa (-2,2% no mês) no preço do metro quadrado, o que vem se refletindo até março em que houve uma nova queda, em menor escala (-0,15% no mês). Contudo, é preciso ressaltar que estamos em um momento ainda de incerteza com novas regras fiscais, sendo propostas e possíveis mudanças no cenário macroeconômico, o que pode alterar essa tendência ainda no primeiro semestre deste ano”, complementa.

Mercado saudável de lançamentos

O diretor de Estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sindicato-ES), **Eduardo Borges**, também avalia que esse recuo de preços é uma forma de ajuste do mercado.

“Com a alta de preços, os proprietários começaram a anunciar seus imóveis com valores mais altos. Mas com o passar dos meses, as pessoas estão caindo na real, e vendo que não é essa explosão de preços. O que temos então, é um ajuste natural. Lembrando que a pesquisa é feita com base em imóveis de terceiros e não de lançamentos”.

Eduardo Borges - Diretor de Estatística do Sindicato-ES

Quanto ao mercado imobiliário, apesar de não estar dentro com o construtor, o vice-presidente da Ademi-ES afirma que, por ter uma forma diferente de comercialização, não entra nesse “sistema de expectativas de valorização de preços. É um mercado estável e vai continuar progredindo e valorizando, principalmente com os novos produtos que estão vindo para a capital”.

Entenda o que está por trás da desaceleração dos preços

- A pesquisa do índice FipeZap é feita com base em **anúncios de imóveis de terceiros**, ou seja, não pertencem a construtoras.
- Os **imóveis de construtoras são anunciados de mercado próprio**.
- O **recuo na valorização é uma forma de ajuste do mercado** mediante expectativas criadas desde o boom imobiliário vivenciado de 2019 a 2022.
- **Vitória foi uma das primeiras cidades a começar a se desvalorizar** no boom imobiliário que se baseou no boom de 2020 positivamente.
- **A trajetória de valorização continuou até janeiro deste ano**, quando, pela primeira vez, houve variação negativa de -2,2% no mês no preço do metro quadrado.
- Essa **desaceleração vem se estendendo até março**, mas em menor escala: -0,15% no mês.
- Isso é um **reflexo das mudanças do quadro macroeconômico**, com taxas de juros mais altas e desenvolvimento da economia brasileira, já manifestado desde o ano passado.
- No entanto, as **variações negativas não revertem os ganhos positivos** durante o forte período de valorização.
- No **acumulados em 12 meses até março (11,25%)**, os imóveis obtiveram um ganho real, acima da inflação nos preços, na comparação anual.
- Segundo as fontes, essa **desaceleração é algo natural**, após um período de valorização muito forte e similar ao que ocorreu no cenário nacional.
- **A expectativa para os próximos meses é de estabilização**.