

Como o custo do metro quadrado afeta o mercado imobiliário?

Aline Pagotto

Publicado em: 19/06/2023 às 15:12:18



Foto: Freepik

Utilizado para avaliar o valor dos imóveis, o retorno sobre investimento e a viabilidade de projetos imobiliários, o custo do metro quadrado é um dos principais indicadores do mercado imobiliário.

"O índice possibilita estimar o custo inicial de um empreendimento e a variação tem sido utilizada como indexador de preço dos contratos de financiamento", disse a diretora de Economia e Estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Leticia Martinelli.



A diretora de Economia e Estatística do Sinduscon-ES, Leticia Martinelli. Crédito: Sinduscon-ES

O custo do metro quadrado é calculado dividindo o valor total da obra pelo número de metros quadrados construídos. Esse cálculo leva em consideração os custos com materiais, mão de obra, despesas administrativas e com aluguel de equipamentos, e outros gastos relacionados à construção do imóvel.

"Para o cálculo temos como base projetos-padrão estabelecidos pela NBR 12721 (ABNT, 2006) que representam os diferentes tipos de edificações. Mensalmente, uma pesquisa é realizada pelo Sinduscon-ES e os dados coletados passam por tratamento estatístico para que os insumos reflitam a real evolução dos preços. Em seguida, é feito o cálculo da média de cada item. O preço final dos insumos corresponde à aplicação do coeficiente físico (peso) definido pela norma", explica Leticia.

Variação

O custo do metro quadrado varia de acordo com diversos fatores, como a localização do imóvel, o tipo de construção, a qualidade dos materiais e a complexidade do projeto. Imóveis em áreas nobres e com acabamentos de alta qualidade tendem a ter um custo do metro quadrado mais elevado do que imóveis em áreas menos valorizadas e com acabamentos mais simples.

Segundo o [vice-presidente Ademi-Secovi-ES, Alexandre Schubert](#), o preço do imóvel é consequência direta do custo unitário de sua produção. Dessa forma, conforme a sua localização, os valores são afetados pelas diferenças de custo nos preços de terrenos. "Os terrenos são matéria prima para a construção e são variáveis conforme o local – se mais nobre são mais caros, se mais econômico, são mais baratos", afirma.

Schubert reforça que as variações dos valores de insumos, sejam materiais (seja de mão de obra) ocorridas pela inflação, também interferem significativamente no preço unitário de produção. "A localização e as variações inflacionárias dos insumos, impactam os valores imobiliários. Outro ponto a destacar, são as legislações municipais. Em municípios onde os índices de utilização permitem mais aproveitamento do terreno, os custos dos imóveis são significativamente mais baratos", lembra ele.

Para se ter ideia, os municípios com os maiores metros quadrados são Vitória e Vila Velha, pois apresentamos maiores valores de comercialização. Schubert reforça, que se tratando de imóvel, o preço é composto por inúmeras características do produto ofertado, destacando-se a tipologia (número de dormitórios, área, entre outras coisas), e a localização dentro do próprio município.

Impacto no mercado imobiliário

O índice também afeta o mercado imobiliário. Imóveis com um custo do metro quadrado elevado tendem a ter um valor de venda mais alto, o que pode afetar a demanda por esses imóveis. Por outro lado, imóveis com um custo do metro quadrado mais baixo podem ser mais acessíveis e atrativos para compradores com um orçamento mais limitado.

A diretora do Sinduscon-ES destaca que fatores econômicos, políticos e sociais que impactam os preços de mercado podem interferir no custo do metro quadrado.

"Como a base de cálculo são as respostas das empresas de construção, o valor pode ficar mais alto em períodos inflacionários como foi durante a pandemia por conta do aumento do preço da matéria prima; ou mais baixos quando há incentivo governamental como a redução dos preços de commodities (aço e cobre) no final de 2022. E ainda pela variação dos encargos sociais, fator altamente impactante no CUB/m² de maio pelo reajuste salarial dos trabalhadores", esclareceu.

Outro ponto a destacar, são as legislações municipais. "Em municípios onde os índices de utilização permitem mais aproveitamento do terreno, os custos dos imóveis são significativamente mais baratos", finalizou o vice-presidente Ademi-Secovi-ES.



O vice-presidente da Ademi-ES e Secovi-ES, Alexandre Schubert. Foto: Arquivo Pessoal