

Vitória se mantém como a capital com o metro quadrado mais valorizado do país

Índice FipeZap traz balanço do ano de 2023 com poucas oscilações de preços, indicando equilíbrio do mercado imobiliário capixaba

Publicado em 10 de janeiro de 2024 às 11:00

3min de leitura



Vitória fecha 2023 como a capital com o maior valor médio do metro quadrado do país. (Luciney Araújo)

Karine Nobre
karine@eclogazeta.com.br

O índice FipeZap de venda residencial de 2023, divulgado nesta terça-feira (9) com um balanço do ano, aponta que os imóveis no país tiveram, no geral, uma valorização de 5,13%. Quando falamos de Espírito Santo, Vitória manteve-se como a capital com o maior valor médio do metro quadrado do país (R\$ 10.677), seguida de Florianópolis (R\$ 10.786), São Paulo (R\$ 10.676), Rio de Janeiro (R\$ 9.868), Curitiba (R\$ 9.092) e Brasília (R\$ 8.984/m²).

Já entre as cidades que não são capitais, Vila Velha também entrou na lista, em quinto lugar, com o valor médio do metro quadrado de R\$ 9.463, atrás de Balneário Camború (SC), com R\$ 12.624; Itapema (SC), com R\$ 12.498; Itajaí (SC), com R\$ 10.490, e Barueri (SP), com R\$ 9.463.

Quando se fala em valorização imobiliária, a capital capixaba registrou um acumulado de 1,82%, tendo uma variação negativa de 0,11% em relação a novembro (0,26%). Já a cidade canela-verde acumulou valorização de 12,34% nos últimos 12 meses e 1,22% em dezembro.

Lembrando que o levantamento do índice FipeZap tem como base os anúncios veiculados nos sites da plataforma Zap e contemplam, em sua maioria, imóveis prontos de terceiros, ou seja, o mercado secundário, o que não inclui lançamentos de construtoras e incorporadoras.

Equilíbrio do mercado

Para o vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Alexandre Schubert, isso mostra que o mercado se manteve estável durante o ano de 2023, sem grandes variações para cima ou para baixo.

"O FipeZap é um indicador de movimentos de mercado. Ele mostrou que os anúncios no Espírito Santo não tiveram grandes mudanças. Pela pouca variação registrada no índice, vemos que os preços anunciados foram mantidos ao longo do ano. Isso reflete em um mercado saudável, sem especulações", observa.

Outro ponto que ele destaca é a abrangência da amostra, que, diferentemente de São Paulo, onde são contemplados os pontos mais nobres e os menos valorizados (daí a capital paulista estar atrás no valor médio do metro quadrado), em Vitória, a maioria dos imóveis anunciados é de bairros nobres da Capital.

“Esse índice reflete muito o que está acontecendo no mercado secundário dos bairros nobres de Vitória. É bom lembrar que os preços de anúncios são de expectativas de seus proprietários e não de fechamento de negócios. Mas isso é um bom sinal, pois mostra que o imóvel continua sendo um ativo seguro e estável.”

Alexandre Borges - Vice-presidente da Ademi-ES

Essa é a mesma análise do diretor de Economia e Estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Eduardo Borges, que destaca também a alta valorização de Vitória e Vila Velha nos últimos dois anos e uma certa estabilização de preços em 2023. Vitória teve índices de valorização de 19,86%, em 2021, e 23,23%, em 2022, e Vila Velha com 21,89%, em 2021, e 21,46%, em 2022.

"O que vimos aqui é que houve uma redução na velocidade do aumento de preço, porque as duas cidades vinham de dois anos de aumento muito alto. A valorização de Vila Velha talvez tenha vindo muito na esteira de Vitória, já que o preço do metro quadrado da cidade, de uma certa forma, é nivelado ou definido por uma demanda que dificilmente supera os preços da Capital", analisa.