uol NOTÍCIAS
Publicado em 02/12/2023 - 21:30

Em quais cidades os imóveis mais se valorizaram e mais perderam nos últimos 5 anos?

POR REDAÇÃO

Quem comprou imóveis nas cidades de Vitória, Vila Velha, Goiânia, Curitiba e Florianópolis obteve ganhos acima da inflação nos últimos cinco anos. De acordo com dados públicos do índice FipeZap analisados pelo Estadão, a valorização do preço médio do metro quadrado nesses municípios ficou entre 16% e 40,8% (já descontada a inflação pelo IPCA) no período de setembro de 2018 a setembro de 2023.

O levantamento abrange os preços em 18 cidades que têm dados divulgados pela FipeZap desde 2018. Os valores se referem aos preços pedidos pelos proprietários, mas não é necessariamente o preço efetivo de venda. Vitória, capital do Espírito Santo, ficou no topo do ranking, com uma valorização de 40,84%, seguida por Vila Velha, com 27,3%.

"Vitória tem um resultado alto no Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), no topo do ranking", diz o economista e educador financeiro Marlon Glaciano. Segundo ele, o que mais eleva o índice de valorização de uma região é a qualidade de vida e o acesso. Por outro lado, o aumento de indicadores negativos, como a violência urbana, tendem a catapultar a depreciação de imóveis nessas localidades.

Vitória já foi considerada pela ONU como a segunda melhor cidade do litoral brasileiro para se viver, ficando atrás somente de Florianópolis, em Santa Catarina. Também já foi apontada com uma das cidades com melhor infraestrutura para o empreendedorismo, segundo a Endeavor.

Na avaliação de especialistas, o avanço do preços de imóveis em um município está ligado ao desenvolvimento socioeconômico e à demanda por terrenos e moradias. O professor da FGV Alberto Ajzental afirma que uma explicação para o aumento pode também ser a falta de lançamentos imobiliários nas cidades nesse período, uma vez que o mercado vinha de um ciclo de baixa nos anos pré-pandêmicos.

"Cada região tem suas particularidades. Se uma cidade é guiada pelo agro, e o setor vai bem, pode haver mais lançamentos imobiliários, o que diminui o preço

pedido dos demais imóveis, mas se o setor econômico principal da região vive crise, aquela região também vê essa valorização variar", analisa.

Glaciano acredita que, de modo geral, regiões que investem mais em segurança pública e indicadores que afetam a qualidade de vida tendem a ter melhor valorização dos seus imóveis.

Os especialistas ressaltam que é difícil criar uma lista de atributos compartilhados entre os municípios que justifique os melhores resultados de valorização do metro quadrado dos imóveis, já que cada região tem características diferentes que afetam o mercado imobiliário.

Contudo, é possível elencar alguns fatores que os impulsionam individualmente, como explica o professor da FGV. "Existe um reflexo da economia local de cada cidade e da oferta de produto nesses locais. Em Vila Velha e Vitória, essa valorização também pode ter sido puxada pela operação portuária, que é uma atividade econômica importante", diz Ajzental.

É na capital capixaba que estão localizados os portos de Vitória e de Tubarão, que atuam principalmente na exportação de minério de ferro e nas produções de petróleo, siderurgia e celulose.

"No caso de Goiânia, talvez esse resultado esteja atrelado ao bom momento do agronegócio, que movimenta a economia na região", afirma o professor. A cidade do centro-oeste está em terceiro lugar no ranking de municípios com maiores valorizações nos últimos cinco anos.

Nesse caso, a riqueza do campo, gerada pelos consecutivos recordes na produção de grãos, explica o aumento dos preços. A cidade, de 1,4 milhão de habitantes, vive um boom de lançamentos imobiliários residenciais e comerciais, assinados por grifes famosas do designer nacional e internacional.

Nos últimos tempos, desembarcaram na capital goiana - localizada a 209 km de Brasília - nomes de peso, como o estúdio de design italiano Pininfarina, conhecido pelos projetos da Ferrari; o Studio Arthur Casas, de arquitetura; o WTC (World Trade Center); e até o V3rso, marca de hotelaria butique, do hotel Emiliano. O movimento tem elevado as vendas e provocado uma forte valorização dos preços dos imóveis de médio e alto padrões.

Entre as cidades que tiveram as maiores desvalorizações no preço do m² no País diante da inflação nesse período, estão Niterói, Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre e São Paulo.

Copyright © Clipclap 2025.

Para Glaciano, uma explicação seria o impacto da pandemia em capitais e regiões metropolitanas, que gerou um movimento de pessoas que deixaram os endereços em busca de novos lares em áreas com um maior nível de qualidade de vida. "As capitais sofreram bastante com isso. Outras cidades viram fugas de empresas. Tudo isso impactou", diz.

Ajzental, da FGV, lembra que além dos fatores macroeconômicos, como PIB, Selic e poder de consumo, questões mais locais também afetam o mercado imobiliário. Um exemplo é a depreciação do valor de imóveis no ABC Paulista. Santo André e São Caetano estão na lista dos municípios que tiveram mais depreciação, com quedas de 4,6% e 3,33%, respectivamente.

O professor aponta as crises na indústria automobilística e metalúrgica como um possível fator que "puxou para baixo" o preço dos imóveis na região, uma vez que esses municípios eram guiados majoritariamente por esses dois segmentos econômicos, que sofreram para manter a produção nos últimos anos. "A situação do ABC é reflexo da derrocada da indústria", diz.

Como escolher uma cidade?

O analista de mercado imobiliário da Empiricus, Caio Nabuco de Araújo, orienta que os compradores avaliem diversos fatores antes de fechar negócio, como o ambiente macro econômico, taxa de juros, crescimento do País e também questões microeconômicas do endereço escolhido, como infraestrutura na região, legislação urbana - como o plano diretor-, mobilidade urbana e segurança pública.

Ele lembra que tudo isso pode impactar para cima ou para baixo no preço do imóvel. "De fato não é uma decisão simples", diz.

Araújo afirma que no caso de os compradores escolherem adquirir os imóveis via financiamento é preciso pôr na ponta do lápis, por exemplo, o patamar da Selic, que nos últimos dois anos subiu no País, elevando os custos de se comprar uma casa ou apartamento de forma parcelada.

"Com os juros imobiliários em alta, isso prejudica as empresas que atuam no setor", avalia o analista.

O analista acredita que, se a Selic mantiver sua trajetória de queda ao longo do próximo ano, a expectativa é de que essa movimentação na taxa de juros tire a pressão do financiamento imobiliário, o que pode ajudar a valorizar os investimentos imobiliários em mais locais.

Copyright © Clipclap 2025.

"Com esse ritmo de queda, principalmente a partir do segundo semestre, isso abre caminho para uma demanda maior e maior valorização dos imóveis", afirma.

Metodologia do levantamento

Uma limitação do levantamento é que os preços compilados são aqueles publicados em anúncios, e não refletem necessariamente os valores pelos quais os imóveis foram efetivamente vendidos.

Tanto imóveis novos quanto usados são contemplados no estudo. "A FipeZap trabalha com os valores pedidos pelos proprietários, o que demonstra mais que os donos estão se sentindo confiáveis para subir o valor dos imóveis", diz o professor da FGV Alberto Ajzental.

O especialista pondera ainda que o levantamento da Fipe Zap não leva em consideração a variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), o que poderia impactar o porcentual de valorização de algumas regiões.

https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2023/12/02/em-quais-cidades-os-imoveis-mais-se-valorizaram-e-mais-perderam-nos-ultimos-5-anos.htm

Veículo: Online -> Portal -> Portal UOL Notícias

Seção: Economia

Copyright © Clipclap 2025.