

O que mais valoriza os imóveis em São Paulo? Veja lista

Lucas Agrela

Levantamento indica os desejos dos moradores de SP e mostra quais são os menos atendidos; entenda o que valoriza um imóvel na cidade

O que os moradores da maior cidade da América Latina querem ter em suas casas e apartamentos, além de uma boa localização? Essa foi a pergunta que guiou uma pesquisa da startup do mercado imobiliário Loft, obtida com exclusividade pelo Estadão. O levantamento mostra que a maioria dos consumidores deseja tecnologias modernas para seus lares, mas poucos têm acesso a elas. Para 75,3%, a energia solar é o principal sonho dos moradores, mas apenas 14,3% têm isso, sendo a maioria da classe A (o estudo foi feito em setembro, antes do apagão em SP, em outubro).

O levantamento também apontou um alto desejo por comodidades, como sistemas de purificação de ar, isolamento acústico em portas e janelas, área gourmet com churrasqueira, ponto de ar condicionado e varanda com vista. A lista traz ainda itens como closet, automação residencial, suíte, cozinha planejada, banheira e espaço para home office (veja lista completa abaixo).

Para Fábio Takahashi, gerente de dados da Loft, o levantamento funciona não só como um termômetro dos desejos dos consumidores, mas também como um censo, com dados sobre o que as pessoas realmente têm em casa. O estudo foi feito em parceria com a empresa de pesquisas Offerwise, em setembro, com 300 pessoas que moram na capital paulista e pertencem a diferentes classes sociais.

“Se você está pensando na valorização de imóvel, o levantamento mostra itens que são indispensáveis ou são diferenciais. Quem tiver um imóvel que tenha varanda com vista, por exemplo, tem um imóvel mais valorizado. Saber disso também pode motivar a reforma de uma casa para valorizar o imóvel”, afirma Takahashi.

A adoção de energia solar atualmente é viável para abastecimento das residências quando são casas. Em apartamentos, a limitação de espaço e falta de telhados individuais para a instalação de painéis fotovoltaicos impede a captação de luz solar para geração de energia na maioria dos casos.

Segundo a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), apenas 14,5 mil imóveis residenciais na capital paulista atualmente têm sistemas fotovoltaicos instalados em telhados, fachadas e pequenos terrenos. No Estado, o número chega a 1,9 milhão, com 400 mil novas instalações entre janeiro e setembro de 2024.

O coordenador do grupo de pesquisa estratégica em energia solar da UFSC, Ricardo Ruther, explica que o uso de energia solar em prédios é uma tendência que ganhou força recentemente devido ao barateamento dos painéis solares e a possibilidades de financiamento.

Para o especialista, o mercado imobiliário ainda está se adaptando ao uso de energia solar. Hoje ela é usada apenas para abastecer as áreas comuns dos condomínios, mas isso requer também que esses projetos tenham design criativo e sejam adotados por arquitetos que elaboram fachadas de prédios. Pelos cálculos de Ruther, para gerar 500 kWh e abastecer uma residência com quatro pessoas, seria necessário instalar painéis solares em uma área de 50 metros quadrados.

Empresas como a Patriani já utilizam painéis solares em seus empreendimentos imobiliários para gerar energia às áreas comuns dos prédios, como hall de entrada, salão de festas, academias e piscinas. Desde 2018, a empresa passou a integrar as “fazendas” solares no topo dos seus edifícios.

A empresa tem projetos em São Paulo, no ABC e no interior Paulista, além do litoral. A geração de energia das placas fotovoltaicas, que ficam no topo do prédio, pode reduzir em até 50% o consumo de energia nas áreas comuns do condomínio.

“O desenvolvimento de projetos varia com o espaço de cobertura disponível em cada um, com as condições regionais, insolação e sombreamento, além das características próprias do empreendimento. Mas a ideia é sempre tentar buscar em torno de 50% daquilo que seria o consumo médio da energia do prédio”, afirma Victor Navarro Ribeiro, diretor técnico da Patriani.

Em algumas cidades, a companhia instala árvores solares na calçada para gerar energia aos condomínios. Essas estruturas são em formato de árvore, com painéis solares no lugar das folhas, e ajudam a gerar mais energia para as áreas comuns do prédio. O preço médio dos imóveis construídos pela companhia é de R\$ 1 milhão.

O presidente do Conselho de Administração da Absolar, Ronaldo Koloszuk, afirma que houve uma queda de preços de painéis solares na China devido à crise que o país vive no mercado imobiliário, gerando uma quantidade excedente de produtos,

destinados à exportação. A queda de preços e os apagões que ocorreram em São Paulo no último ano motivaram o aumento da adoção de equipamentos de energia solar na capital paulista, diz ele.

Segundo Kolozzuk, o retorno do investimento em painéis solares ocorrer, em média, em quatro anos, uma vez que a conta de energia pode ter queda de 90%, havendo apenas a taxa cobrada pela companhia de energia elétrica regional pelo uso da rede.

“Nos últimos 10 anos, a tecnologia que mais caiu de preço foi o painel fotovoltaico, seguido pelas baterias. Essa tendência tem relação com o avanço dos carros elétricos. Esse é outro impulsionador da adoção da energia solar em São Paulo. Em um carro elétrico, você já tem uma redução brutal (de custo) frente a abastecer o veículo a combustão num posto de gasolina. Sai praticamente de graça”, afirma.

A energia solar para imóveis residenciais hoje está mais associada a casas de rua ou de condomínios do que a apartamentos. Atualmente, não há projetos voltados ao consumidor que integrem painéis fotovoltaicos nas fachadas, embora a tecnologia e profissionais especializados nesse tipo de design já estejam disponíveis.

“Para quem mora num apartamento, há a oportunidade de poder usufruir da geração compartilhada (por meio de uma assinatura de energia solar). São empresas que fazem investimentos em fazendas solares em outro local (na área de concessão) e vendem a energia ao consumidor. Isso pode gerar uma redução de 10% a 15% no preço da conta de energia”, diz Kolozzuk.

A fundadora do escritório Arqitetando Energia Solar, Clarissa Zomer, conta que o ritmo de procura por projetos de casas em São Paulo aumentou em 2024. O perfil dos clientes é de classe média-alta e eles buscam não só ter a energia solar em suas casas, mas também integrar os painéis de forma estética. Segundo ela, a demanda tem vindo tanto de donos de casas como de construtoras de prédios corporativos e residenciais.

“Nos projetos, trabalhamos com todas as possibilidades de módulos que existem. Tem módulos coloridos, semi-transparentes, flexíveis e autocolantes. Não nos limitamos aos módulos de prateleira, que são os convencionais. Na arquitetura, buscamos aliar a estética ao módulo, analisando qual tecnologia terá o aspecto mais semelhante ou que combinará mais com aquele projeto arquitetônico”, afirma.

A especialista explica que a conta financeira que deve ser feita ao integrar painéis solares em uma construção envolve o valor dos materiais de revestimento que

seriam utilizados em um projeto convencional e o tempo de retorno do investimento por meio da economia na conta de energia elétrica. Zomer diz que os painéis fotovoltaicos têm garantia de fábrica de 30 anos, garantindo que o investimento se pagará em poucos anos.

O que mais valoriza um imóvel em SP

A localização é a principal variável de valorização de qualquer imóvel, mas outras características podem elevar seu preço, como tecnologias ligadas à atualidade. Indo além da energia solar, os demais itens mais desejados pelos consumidores da cidade de São Paulo, como sistemas de purificação de ar e revestimento acústico, diz Takahashi, são demandas comuns para uma grande cidade. Entretanto, elas ainda não são atendidas na maioria dos edifícios, seja por se tratarem de construções antigas, seja pela falta de oferta desses itens em novos lançamentos imobiliários.

Já a área gourmet com churrasqueira, segundo especialistas, é um dos principais motivadores de venda de apartamentos para a classe média. Porém, quem mais tem isso em casa é a classe A, com 63,8%, seguida pela B, com 42,4%, e pela C, com 22,6%.

A instalação de ar condicionado em ao menos um cômodo da casa é mais latente em apartamentos, com 41,8%, do que em casas, 27,3%.

A varanda com vista, apesar de ser desejo de todas as classes sociais, é algo predominante apenas entre os mais ricos, sendo que a classe A é a que mais tem isso (74,1%), seguida pela B (54,9%) e pela C (35,5%).

Para Takahashi, o levantamento indica a valorização de um imóvel a partir daquilo que as pessoas mais desejam e menos têm, como é o caso da energia solar, do sistema de purificação de ar, portas e janelas com isolamento acústico e áreas gourmet com churrasqueiras.

<https://www.estadao.com.br/economia/negocios/o-que-mais-valoriza-imoveis-em-sao-paulo-veja-lista/>

Veículo: Online -> Portal -> Portal Estadão

Seção: São Caetano