

Especial **MERCADO IMOBILIÁRIO**

Em SP, valor do m² sobe abaixo da inflação

Comportamento foi registrado neste ano pela Fipe em relação aos imóveis anunciados, que desde 2014 apresentam desaceleração no preço

Lucas Sampaio

ESPECIAL PARA O ESTADO

Pela primeira vez desde 2008, ano da crise mundial, o preço do m² em São Paulo passou a crescer abaixo da inflação. Significa que o preço dos imóveis está apresentando uma queda real no preço (quando a sua valorização é menor que a de outros bens e serviços).

“Isso denota essa mudança política de preço”, afirma o economista Bruno Oliva, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). “Os preços subiram muito nos últimos anos, mas desde o ano passado vemos uma desaceleração”, diz. “Nosso índice, pelo segundo mês consecutivo, teve um crescimento abaixo da inflação oficial.”

Oliva se refere à comparação do índice Fipezap, que mede a variação no preço dos imóveis em São Paulo e mais 19 cidades, com o do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Enquanto o Fipezap registrou 7,33% na capital no ano passado, o IPCA ficou em 6,41%, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Em 2015, no entanto, as posições se inverteram. Em janeiro, a subida de preço dos imóveis parou em 7,02% no acumulado dos últimos 12 meses, contra uma alta de 7,14% do IPCA. Em fevereiro, na mesma base de comparação, foram 6,96% contra 7,70%, respectivamente.

“Os preços dos imóveis estão desacelerando e a inflação está subindo, o que reforça a queda real”, diz o economista da Fipe. “Para 2015, como a situação econômica não é boa, (o índice) de-



CLAYTON DE SOUZA/ESTADÃO

ve continuar abaixo da inflação.” E acrescenta: “Em 2016, o cenário só muda se houver retomada bastante forte da economia, o que é bastante incerto.”

Valorização. Apesar da queda real, nenhum bairro registrou variação negativa do índice da Fipe – ou seja, o preço dos imóveis não caiu em valor nominal. A menor alta foi no Jaguaré, na zona oeste, que registrou apenas 0,6% nos últimos 12 meses.

Ao contrário do Rio de Janeiro, a variação do preço do m² em São Paulo tem sido bastante heterogênea e não atinge uma região específica da cidade (mais

informações no box o lado).

Nos últimos 12 meses, os bairros com maior valorização foram Jardim Europa (23,9%), Paqueta (23,4%), Vila Monumento (17,9%), Capão Redondo (17,8%) e Vila Jacuí (15,9%).

Os que subiram menos foram Jaguaré (0,6%), São Mateus (0,7%), Liberdade (1,6%), Vila Andrade (1,6%) e Brasilândia (1,7%). “Existem bairros mais baratos, como o Capão Redondo, em que há forte valorização”, ressalta o economista. “Não há um recorte muito claro de qual é a tendência por bairros. É um movimento heterogêneo.”

Pelo valor do metro quadra-

do, no entanto, os bairros da zona sudoeste continuam a ser os mais caros: Vila Nova Conceição (R\$ 14.797), Jardim Europa (R\$ 14.283), Jardim Paulistano (R\$ 13.893), Itaim (R\$ 12.590) e Vila Olímpia (R\$ 12.061).

Na extrema zona leste, estão os mais baratos: Cidade Tiradentes (R\$ 2.440), Guaianases (R\$ 3.681), Artur Alvim (R\$ 3.733), São Miguel Paulista (R\$ 4.135) e São Mateus (R\$ 4.156).

Poder de compra. Tem ocorrido acomodação de preços, dizem especialistas. A valorização dos imóveis foi muito mais forte que a dos salários nos últi-

mos anos – em meados de 2011, enquanto o IPCA rondava os 6% ao ano, o Fipezap chegou a 30% em São Paulo e 45% no Rio.

A renda e capacidade de compra das pessoas não acompanharam tal padrão. “Elas têm cada vez mais dificuldade para arcar com o custo do imóvel”, afirma Oliva. “Aí, duas coisas podem acontecer: ou você vai morar longe do centro, ou reduz o tamanho do imóvel.”

Segundo ele, uma solução foi a redução do tamanho dos imóveis por causa do preço do metro quadrado. “Por isso, o aumento da oferta de imóveis menores, de até um dormitório, pa-

Variação na capital é heterogênea

● A análise dos preços praticados na cidade de São Paulo mostra que não há um padrão definido na valorização do preço do m². Na capital paulista há forte valorização no Jardim Europa (23,9%), o segundo m² mais caro da cidade, e no Capão Redondo (17,8%), bairro da periferia.

“Em São Paulo, existe uma alta acima da média no começo da zona leste e abaixo na zona oeste, mas é uma diferença muito tênue. É mais difícil fazer uma análise bairro a bairro”, afirma o economista Bruno Oliva, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). O valor do m² varia de R\$ 14.797 na Vila Nova Conceição a R\$ 2.440 na Cidade Tiradentes – uma diferença de R\$ 12.357.

ra fazer face ao grande aumento dos preços nos últimos anos.”

O coordenador do núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP) e sócio da consultoria Unitas, João da Rocha Lima, tem conclusão semelhante. “Os preços foram crescendo muito acima da renda das pessoas.” Segundo o professor, quem podia comprar um imóvel na Vila Mariana e Vila Clementino em 2005, só conseguia comprar outro com a metade do tamanho em 2013. “Tinha de comprar em São Bernardo ou São Caetano se quisesse um imóvel do mesmo tamanho.”

ODEBRECHT
Realizações Imobiliárias

PRONTO PARA MORAR - ALPHAVILLE

UTILIZE SEU FGTS*

**APROVEITE O SUCESSO DA VIRADA ALPHA PARK
E GARANTA AS ÚLTIMAS UNIDADES COM DESCONTOS
DE ATÉ R\$ 240 MIL.*****

DUPLEX, GARDENS* e COBERTURAS

DE 76 A 190 m² | 1 A 4 DORMS.



CRUZEIRA



Fotos do apartamento de 76m² decorado

Apartamentos com lazer completo a partir de R\$ 498 mil.****

TEL. 4199-5700 | WWW.ALPHASQUARE.COM.BR/ALPHAPARK

VISITE OS DECORADOS

AV. SAGITÁRIO, 138

STAND DE VENDAS NO ALPHA SQUARE MALL

Intermediação
LOPES
www.lopes.com.br

*Unidades de tipologia garden localizadas no 1º andar das torres Sunset, Hyde, Golden e Royal do empreendimento Alpha Park. **Válido para unidades de até R\$ 750 mil. Verifique condições necessárias no Regulamento da Caixa Econômica Federal. ***Valor do desconto em relação à tabela de novembro/2014 para as unidades Central Park 273 e Central Park 274, de 190 m². Consulte condições para demais unidades. ****Valor referente à unidade Hyde 214, de 76,85 m², já com o desconto aplicado. Consulte condições para demais unidades. Condições válidas até 30 de abril de 2015. Incorporadora responsável: Sagitário Torres Empreendimento Imobiliário Ltda. Sagitário Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda. Sagitário Office Empreendimento Imobiliário Ltda. e Sagitário Mall Empreendimento Imobiliário Ltda., todas na Av. Sagitário, 138, Sítio Tamboré, Barueri-SP. Realização: Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. Incorporação registrada sob o nº 28, na matrícula nº 111.058, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Intermediações: LIL Intermediação Imobiliária Ltda. Al. Araguaia, 151, Alphaville, Barueri-SP. CEP 06455-000, Tel. (11) 2078-4000. Creci-SP: J-19584.