

Preço dos imóveis encerra 2022 com maior alta dos

últimos 8 anos

O preço dos imóveis residenciais à venda no país encerrou 2022 com alta de 6,16% ficando acima da inflação do ano passado

O preço dos imóveis residenciais à venda no país encerrou 2022 com alta de 6,16%, segundo dados do Índice FipeZap. O resultado fica acima da inflação ao consumidor medida pelo IPCA/IBGE (+5,79%), bem como a variação do IGP-M/FGV (+5,45%). Trata-se da maior elevação anual registrada na série histórica do índice desde 2014, ano em que se apurou uma valorização de 6,70% nos preços de venda de imóveis residenciais.

O aumento de preço dos imóveis em todo o país pode ser explicado como reflexo dos anos anteriores (2020 e 2021) que tiveram um boom ocasionado pela chegada da pandemia de coronavírus. Pedro Tenório, economista do DataZAP+, explica que no período houve uma manutenção da taxa de juro em um patamar mais baixo, e consequentemente, uma taxa de financiamento mais atrativa. Somado a isso, a crise sanitária obrigou o consumidor a repensar sobre a moradia.

“O mercado aqueceu. O FipeZAP+ começou a refletir isso com uma valorização mais rápida dos imóveis. Mesmo assim, em 2020 e 2021, a valorização ainda perde para o IPCA. Em 2021, em particular, o FipeZAP+ fica em 5,5%, enquanto o IPCA fica em 10%, ou seja, ainda bastante acima. Em 2022, o que acontece é a inversão deste cenário, com o preço do imóvel valorizando mais que os demais itens do IPCA. Só que essa magnitude é muito pequena, com IPCA em 5,8% e o FipeZAP+, em 6,1%.”

Ele acrescenta que o mercado passou por ajuste de preços no ano passado, mas a tendência é que este ano, o cenário diferente. Ele espera um desaquecimento nos preços dos imóveis em 2023, em especial para venda.

Aumento em quase em todas as cidades

Entre as 50 cidades analisadas, 49 apresentaram aumento nominal nos preços. A exceção foi a cidade de Canoas, no Rio Grande do Sul, que fechou o ano em queda de 1%. Entre as capitais, as maiores altas foram registradas por Vitória, com aumento de 23,23%; seguido por Goiânia, com alta de 20,91% e Campo Grande, com incremento de 14,03%.

Na sequência aparecem Curitiba (+13,64%); Maceió (+13,22%); Recife (+11,35%); Florianópolis (+11,33%); João Pessoa (+10,26%); Fortaleza (+8,29%); Manaus (+7,32%); Belo Horizonte (+6,86%); Salvador (+5,98%); São Paulo (+5,06%); Porto Alegre (+2,42%); Rio de Janeiro (+2,20%) e Brasília (+1,31%).

Em relação ao preço médio do metro quadrado, em 2022, o valor foi de R\$ 8.321. Entre as 16 capitais incluídas, Vitória apresentou o valor do metro quadrado residencial mais elevado no mês (R\$ 10.481/m²), seguida por São Paulo (R\$ 10.196/m²), Rio de Janeiro (R\$ 9.860/m²), Florianópolis (R\$ 9.569/m²), Brasília (R\$ 8.726/m²) e Curitiba (R\$ 8.522/m²).

Em contrapartida, considerando as capitais com menor preço médio de venda residencial, é possível ressaltar as seguintes: Campo Grande (R\$ 5.232/m²), João Pessoa (R\$ 5.430/m²), Salvador (R\$ 5.649/m²), Manaus (R\$ 6.136/m²) e Goiânia (R\$ 6.182/m²). **Veja tabela abaixo:**

Cidades Variação em dezembro Variação em 2022 Preço médio (R\$/m²)

São Paulo (SP) 0,24% 5,06% 10.196

Rio de Janeiro (RJ) 0,07% 2,20% 9.860

Belo Horizonte (MG) 0,10% 6,86% 7.623

Brasília (DF) -0,53% 1,31% 8.726

Salvador (BA) -0,48% 5,98% 5.649

Fortaleza (CE) 0,63% 8,29% 6.848

Recife (PE) 1,11% 11,35% 7.239

Porto Alegre (RS) 0,47% 2,42% 6.540

Curitiba (PR) 1,01% 13,64% 8.522

Florianópolis (SC) 0,82% 11,33% 9.569

Vitória (ES) 1,17% 23,23% 10.481

Goiânia (GO) 1,47% 20,91% 6.182

João Pessoa (PB) 0,30% 10,26% 5.430

Campo Grande (MS) 2,17% 14,03% 5.232

Maceió (AL) 1,29% 13,22% 7.191

Manaus (AM) 0,28% 7,32% 6.136

Índice FipeZAP+ 0,30% 6,16% 8.321

Fonte: *Índice FipeZap. Matéria publicada no portal da Exame*