

Em 2011 foram lançados 1.332 empreendimentos imobiliários residenciais nos principais mercados do Brasil, totalizando 168.552 unidades, com um preço mediano de 4.630 reais por metro quadrado. Os dados são do primeiro "Anuário do Mercado Brasileiro" preparado pela imobiliária Lopes, que considera lançamentos de todos os padrões ocorridos no ano passado nos 15 principais mercados imobiliários do país.

A seguir você vai ver as dez cidades com os lançamentos mais caros do país em 2011, com base no preço mediano do metro quadrado - valor que exclui o preço mais alto e o mais baixo da análise. Surpreendentemente, o Rio de Janeiro - onde se encontram alguns dos bairros mais caros do país - ficou de fora da lista, em 11º lugar, com um preço mediano de 4.660 reais por metro quadrado.

"Felizmente no Rio, no ano passado, houve o lançamento de muitos empreendimentos econômicos, em bairros mais centrais ou afastados", diz Cristiane Crisci, diretora da área de inteligência de mercado da Lopes. Dos 73 lançamentos, muitos em bairros da Zona Oeste, como Freguesia, Campo Grande, Jacarepaguá, Barra e Recreio. Em contrapartida, na maioria das cidades a seguir, os lançamentos se concentraram em bairros nobres. Confira:

1. Brasília, DF

O metro quadrado mediano mais caro do país entre os lançamentos de 2011 podia ser encontrado em Brasília, por 10.420 reais. A capital federal tem uma característica única, pois os novos empreendimentos no Plano Piloto estão sujeitos a uma série de restrições, devido ao fato de a cidade ser toda planejada. Assim, os terrenos são escassos e, como a renda da população é alta, o metro quadrado acaba ficando realmente muito caro.

"Agora foram liberados os lançamentos na zona noroeste, uma região nova que funciona como se fosse um grande terreno. Em 2011 houve 15 lançamentos nessa área, onde o metro quadrado é de cerca de 10.000 reais", diz Cristiane Crisci, diretora da área de inteligência de mercado da Lopes. No total, foram lançados 19 empreendimentos em Brasília no ano passado, totalizando 1.773 apartamentos.

2. Florianópolis, SC

Os oito empreendimentos lançados em Florianópolis, totalizando 846 unidades, concentraram-se nas áreas mais nobres da ilha, como a praia de Jurerê. Com isso, o preço mediano do metro quadrado foi jogado para cima, e ficou em 6.720 reais.

3. Santos, SP

O espaço limitado para construção em Santos aliou-se à concentração dos lançamentos em áreas nobres, próximos à praia, em especial na Ponta da Praia. Essa combinação de fatores fez com que o metro quadrado mediano dos lançamentos na cidade do litoral paulista fosse o terceiro mais caro de 2011, custando 6.390 reais. Foram lançadas 2.908 unidades distribuídas

em 20 lançamentos.

4. São Paulo, SP

A cidade de São Paulo foi a campeã de lançamentos em 2011 de longe, com 291 empreendimentos, num total de 37.541 unidades. Houve lançamentos em todas as regiões da cidade, mas a maior concentração ficou nos bairros mais nobres das Zonas Sul e Oeste. Com isso, o preço do metro quadrado mediano ficou em 6.110 reais. Os preços mais altos se concentraram em bairros como Morumbi e Lapa. Também houve um bom número de lançamentos valorizados em bairros do Centro, como Bela Vista, Pari e Brás. "Essa região conta com muita infraestrutura, e o preço do metro quadrado chega a 7.000 ou 8.000 reais, com muitos apartamentos custando acima de 250.000 reais", diz Cristiane Crisci, da Lopes.

5. Águas Claras, DF

A presença do município de Águas Claras (DF) neste ranking é um reflexo do alto preço do metro quadrado em Brasília. Boa parte da população que não consegue morar na capital federal acaba optando por cidades vizinhas. Além de Águas Claras, Ceilândia e Taguatinga também vem sendo verticalizadas recentemente. Em Águas Claras foram lançados 21 empreendimentos residenciais no ano passado, com um total de 4.643 apartamentos, e um preço mediano de 5.980 reais por metro quadrado. "Lá tudo é novo, como se fosse uma nova cidade nascendo", observa Cristiane Crisci.

6. Curitiba, PR

A capital paranaense chegou a receber mais lançamentos que Porto Alegre no ano passado, totalizando 10.596 unidades residenciais distribuídas em 70 empreendimentos, muitos deles de apenas um quarto, tipo de imóvel que tem o metro quadrado "naturalmente" mais alto. "Lá os prédios podem ser mais altos que na capital gaúcha, então podem ser lançadas mais torres, com mais unidades. Na verdade, é um mercado desenvolvido, bem parecido com o de São Paulo", diz a diretora da área de inteligência de mercado da Lopes.

Em Curitiba os lançamentos do ano passado também se concentraram em bairros nobres, como o Batel, Campo Comprido e Ecoville, o que deixou a cidade em sexto lugar entre as mais caras, com um metro quadrado mediano de 5.200 reais.

7. Campinas, SP

O preço mediano do metro quadrado dos lançamentos em Campinas no ano passado foi de 5.040 reais. Foram 11 lançamentos na cidade do interior paulista, com 1.634 apartamentos no total. Não houve concentração em bairros mais nobres, havendo lançamentos de empreendimentos de todos os níveis.

8. Niterói, RJ

A cidade de Niterói já tem um mercado imobiliário de venda e revenda bastante desenvolvido, com preços semelhantes aos do Rio. Vizinha à capital, a cidade é lar de fluminenses com bom poder aquisitivo, muitos dos quais trabalham no Rio, mas decidiram se mudar para o outro lado da Baía de Guanabara. Com isso, o preço mediano do metro quadrado dos empreendimentos lançados no ano passado foi o oitavo mais caro do país, ficando em 5.020 reais. Foram 22 lançamentos, totalizando 1.924 apartamentos.

9. São Caetano do Sul, SP

São Caetano do Sul, na Grande São Paulo, deixou de ser uma cidade dormitório e hoje atrai quem busca uma boa qualidade de vida no município de melhor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do país. Alguns dos lançamentos ocorreram, por exemplo, no Espaço Cerâmica, bairro planejado de alto padrão, que vai concentrar moradia, trabalho e lazer. Lá também foi inaugurado recentemente o Park Shopping São Caetano. Ao todo, foram lançados 21 empreendimentos residenciais no ano passado, com 2.015 unidades e preço mediano de 4.930 reais por metro quadrado.

10. Belo Horizonte, MG

O preço mediano do metro quadrado dos lançamentos em 2011 foi de 4.690 reais em Belo Horizonte, apenas 30 reais a mais do que o preço do Rio de Janeiro, que ficou de fora dos dez mais. Seus 62 lançamentos foram em número quase igual ao dos empreendimentos lançados na capital fluminense; porém, o total de 5.022 unidades representa pouco menos da metade do número de apartamentos lançados no Rio.

A explicação para a capital mineira ter ficado equiparada à cidade que tem alguns dos imóveis mais caros do país se deve ao fato de ser uma cidade planejada, com controles rígidos para a construção de novos empreendimentos. Outro motivo é a concentração dos lançamentos de 2011 numa região de alto padrão que vai do Centro até o município vizinho de Nova Lima.

Fonte: Portal Exame