

## Economia

# Venda de imóveis de luxo dispara, com pandemia, juro baixo e dólar alto

Privados de viagens e submetidos ao home office, os mais ricos buscam moradias maiores e o conforto dos bairros nobres; aquisições de imóveis de alto padrão subiram 30%, mais que o dobro da média do mercado

Márcia De Chiara, O Estado de S.Paulo

15 de abril de 2021 | 10h00

Pandemia, juros baixos e a disparada do **dólar** provocam, desde meados do ano passado, um aquecimento geral do mercado imobiliário, um dos poucos que ainda conseguem ir bem na crise. Mas a corrida é mais intensa sobretudo para compra de imóveis de alto padrão e de luxo.

Privados de viagens internacionais e submetidos ao home office, os mais ricos buscam moradias maiores, trocam apartamentos por casas e coberturas em bairros nobres e em condomínios nos arredores da capital paulista. Além de mais conforto, o que move essa população para a compra de ativos de luxo é a oportunidade de investimento porque os imóveis estão mais baratos em dólar, dizem especialistas.

---

### LEIA TAMBÉM



**Home office ainda não assusta fundos imobiliários, mas está no radar do setor**

---

A maior procura por casas e apartamentos de alto padrão aparece nos negócios fechados por imobiliárias e construtoras especializadas, nas buscas por esse perfil de ativo em plataformas online e também é confirmado pelo número de unidades vendidas nas estatísticas do **Secovi-SP**, o sindicato da habitação.



Nos últimos seis meses, entre setembro de 2020 e fevereiro deste ano, o dado mais atual, a quantidade de imóveis novos vendidos na cidade de **São Paulo** cresceu, em média, 14,2% em relação a o período de setembro de 2019 e fevereiro de 2020. Mas as vendas de imóveis avaliados entre R\$ 900 mil e R\$ 1,5 milhão e acima de R\$ 1,5 milhão registraram os maiores avanços: aumentaram o dobro da média do mercado, com altas de 32,1% e de 31,3%, respectivamente, revelam as estatísticas do Secovi-SP.

**Basilio Jafet**, presidente do Secovi-SP, explica que houve crescimento de vendas em todas as faixas de imóveis por conta dos juros baixos e da demanda reprimida. Mas ressalta que, para as famílias mais abastadas, o cenário é mais favorável. Isso porque as aplicações financeiras ficaram menos rentáveis por causa dos juros baixos. Paralelamente, esse grupo está gastando menos com viagens internacionais, por exemplo. “Quem tem poupança em dólar, que comprou a moeda a R\$ 3, vende o dólar hoje por mais de R\$ 5 e compra um imóvel antes que o preço suba mais.”

## Mercado aquecido

Venda de imóveis de alto padrão, na cidade de São Paulo, avança nos últimos seis meses

VALOR DO IMÓVEL	UNIDADES VENDIDAS ENTRE SET/2020 E FEV/2021	VARIAÇÃO SOBRE IGUAL PERÍODO DO ANO ANTERIOR
Até R\$ 240 mil	16.412	26,1%
De R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	8.751	4,8%
De R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	2.307	-22,9%
De R\$ 750 mil a R\$ 900 mil	624	-17,3%
De R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão	2.003	<b>32,1%</b>
Acima de R\$ 1,5 milhão	2.103	31,3%
<b>Geral</b>	<b>32.200</b>	14,2%

Fonte: dados do Secovi-SP, elaborados pela reportagem

**Marco Túlio Vilela Lima, CEO da Esquema Imóveis**, imobiliária especializada em alto padrão em bairros nobres da capital paulista, diz que seus clientes são “muito dolarizados” e ressalta o forte impacto do câmbio para impulsionar as vendas de imóveis de alto padrão.

No primeiro trimestre deste ano, que normalmente é o pior período para o setor, ele fechou R\$ 200 milhões em negócios, o triplo do mesmo trimestre do ano passado. O valor médio das vendas foi de R\$ 10 milhões no período, ante R\$ 6 milhões em 2020. “Foi o melhor primeiro trimestre em 50 anos da empresa.”

Lima conta que o perfil dos compradores – executivos, grandes empresários, famílias tradicionais e investidores do mercado financeiro – é de pessoas que têm investimento ou receita em dólar. A maioria compra casa ou cobertura para moradia, mas o raciocínio para fechar negócio é o mesmo de quando se faz um investimento. “Eles compram um imóvel como se estivessem comprando uma ação”, compara. Isto é, estão de olho na perspectiva de ganho futuro.

Para **Aldemar Salvino, dono da Finder Imóveis**, outra imobiliária especializada em alto padrão na cidade de São Paulo, nos últimos meses os compradores acabaram fazendo duas coisas ao mesmo tempo: compraram imóvel de alto padrão para o bem-estar da família e também procuraram um bom investimento.

A partir do terceiro trimestre do ano passado, a imobiliária registrou aumento de 45% a 50% no volume de negócios com casas e coberturas na capital paulista. O resultado foi que, de lá para cá, as vendas, em valor, cresceram e atingiram um resultado equivalente a três ou quatro anos alcançado pela empresa, que funciona desde 2016. “Foi algo que não esperávamos”, diz Salvino. O valor médio das vendas, que antes da pandemia oscilava em torno de R\$ 4 milhões, dobrou.

O aumento da procura por imóveis de maior valor apareceu também em plataformas de vendas online. Na **Apê11**, por exemplo, cresceu 36% o número de visitas físicas a imóveis com preço de venda acima de R\$ 1 milhão na capital paulista no primeiro trimestre deste ano em relação ao último do ano passado, descontados os fatores sazonais. No mesmo período, a busca por financiamentos acima de R\$ 1 milhão avançou 54%.

Já o valor médio das propostas ficou estável em R\$ 750 mil no período entre o primeiro deste ano e o último de 2020, mas o valor da maior proposta subiu 35% no período e atingiu R\$ 6 milhões.

Segundo **Leonardo Alves, cofundador e diretor executivo da Apê11**, esses dados chamam a atenção porque propostas de grande valor não são frequentes na plataforma, já que ela não atende a um determinado nicho. “A população brasileira em geral não está comprando mais imóveis de alto padrão, mas as pessoas com muita grana estão”, diz o executivo.

## Juros

Construtoras e incorporadoras também captaram o maior interesse por imóveis de luxo. Na **Cyrela**, por exemplo, as vendas de imóveis de alto padrão atingiram R\$ 517 milhões no primeiro trimestre, com crescimento de 43,6% em relação ao mesmo período do ano passado. **Miguel Mickelberg, diretor financeiro da empresa**, diz que a demanda por imóveis voltados à alta renda tem sido muito forte desde o segundo semestre do ano passado.

O executivo explica que esse movimento foi impulsionado pelos juros baixos. Diante da baixa rentabilidade das aplicações financeiras, as pessoas optaram pela compra de imóveis. “Isso acelerou a decisão de compra”, diz.

No ano passado, a maior parte dos R\$ 5,8 bilhões de lançamentos feitos pela construtora (**VGV- Valor Geral de Vendas**) foi para o segmento de alto padrão. Sem revelar as cifras, Mickelberg conta que essa divisão deve se repetir neste ano para aproveitar o bom momento desse segmento.

Também a incorporadora **SKR Arquitetura Viva**, especializada em imóveis de alto padrão na capital, se prepara para atender a demanda crescente por imóveis de luxo, que acelerou nos últimos meses. A empresa vai lançar R\$ 800 milhões este ano em empreendimentos de alto padrão, quatro vezes o VGV médio dos últimos anos.

Além dos juros baixos pagos pelas aplicações financeiras e da busca por mais conforto para quem quer uma moradia, **Pedro Marolla, diretor financeiro da incorporadora**, aponta o valor mais atraente em dólar desses ativos, o que tem impulsionado as vendas de imóveis de alto padrão. “Quem

tem recursos aplicados em dólar, cotado acima de R\$ 5, vê o imóvel como algo atraente, mais barato.” Segundo ele, em 2014, a média do preço do metro quadrado dos imóveis de alto padrão no **Brasil** estava na faixa de US\$ 3 mil. E hoje está em US\$ 1.344. É uma queda de mais de 50% em dólar.

## NOTÍCIAS RELACIONADAS

[Home office ainda não assusta fundos imobiliários, mas está no radar do setor](#)

[Paulistana RBR avança na compra, reforma e revenda de imóveis em Nova York](#)

[Even compra terreno de meio bilhão do Malzoni em área cobiçada da Faria Lima](#)

[Prédios corporativos ganham novo perfil de inquilinos](#)

[Setor imobiliário mantém planos de expansão, mesmo com alta de juros no País](#)

Tudo o que sabemos sobre:

Construtora Cyrela

dólar

imóvel

mercado imobiliário

juros

home office

Encontrou algum erro? [Entre em contato](#)

## DESTAQUES EM *ECONOMIA*



**Vem aí a moeda digital**



**Magazine Luiza compra o site Jovem Nerd, a 17ª aquisição desde o ano passado**



**Morre Bernie Madoff, responsável pelo maior esquema de pirâmide da história**

PUBLICIDADE