Apartamentos de alto luxo voltam a ganhar fôlego em BH

Lançamentos com quatro quartos voltam a crescer na Zona Sul. Valorização tende a crescer com a escassez de terrenos

Geórgea Choucair - Estado de Minas

Publicação: 07/01/2013 12:40

Interior do Morada Fontenelle, que será entregue em 2014

O mercado de apartamentos de quatro quartos volta a pisar no acelerador. Construtoras como Lider, Agmar, RKM, EPO, Castor e Patrimar Engenharia oferecem hoje mais de 200 apartamentos com valor acima de R$ 1 milhão em lançamentos. "O objetivo é levar aos consumidores empreendimentos com o conforto de uma casa e a segurança dos apartamentos", afirma Ana Paula Miguel, gerente de marketing da Lider. Em 2014, a construtora entrega 27 unidades de quatro quartos no Bairro de Lourdes. As unidades do Morada Fontenelle vão ter de 127 a 154 metros quadrados e preço médio de R$ 1,5 milhão. E neste ano a construtora lança novo empreendimento de quatro quartos, dessa vez no Bairro Santo Antônio. "Os últimos anos foram de entrega dos lançamentos. Agora, voltamos a ter novas unidades de qualidade", explica Ana Paula.

A construtora Agmar tem 80% dos seus negócios focados nos empreendimentos comerciais de alto luxo. Em dezembro do ano que vem fica pronto o Biarritz, com quatro suítes, área de 230 metros quadrados, cinco vagas de garagem e preço estimado de R$ 1,9 milhão. A construtora começou ainda a obra do Arthur Bosmans, que fica pronto em dezembro de 2014 e tem valores a partir de R$ 1,8 milhão. "Esses imóveis têm valorizado mais do qualquer outra aplicação financeira. O grande problema que enfrentamos é o preço do terreno, que está muito caro e pode prejudicar os lançamentos", afirma Jackson Câmara, diretor comercial da construtora Agmar.

A situação fica pior, diz, quando o empreendimento está situado dentro do perímetro da Avenida do Contorno. "Os donos dos terrenos pedem preço igual aos de São Paulo, que tem outra realidade", afirma. Jackson ressalta que o apartamentos de quatro quartos geralmente não é o primeiro imóvel adquirido pelo comprador. "Na maioria das vezes, é uma troca. A pessoa passa para um imóvel melhor", observa Câmara.

A construtora RKM só trabalha com unidades de quatro quartos. Neste ano, a empresa vai lançar um prédio de 100 apartamentos no Vale do Sereno, que terão cerca de 160 metros quadrados. O preço estimado é de R$ 1 milhão e a previsão é que fique pronto em 2016. "As vendas estão rápidas. Só no mês passado comercializamos quatro apartamentos e a cobertura, por R$ 3,3 milhões", destaca Renato Santos, gerente de vendas da RKM Engenharia. Ele afirma que a perspectiva de vendas da construtora para este ano está boa, pois já há fila com cerca de 150 pessoas aguardando os lançamentos.

TERRENOS

Encontrar terreno na região de Belo Horizonte é o grande gargalo atual das construtoras, na avaliação de Santos. "Os proprietários querem preços absurdos. Na Zona Sul o terreno está valendo ouro. Eles chegam a pedir R$ 15 mil por metro quadrado. O último prédio que entregamos foi construído no terreno onde ficavam cinco casas", ressalta o gerente da RKM.

A Patrimar Engenharia lançou há cinco meses o Priorato, no Bairro Anchieta. São 32 unidades de 165 metros quadrados, com duas suítes e duas semisuítes, com três e quatro vagas de garagem. O valor estimado é de R$ 1,7 milhão por unidade. Desde o lançamento, já foram vendidas 70% das unidades. "A nossa estimativa é que aconteça uma retomada do setor da construção, em função da economia", observa Lucas Guerra, diretor comercial da Patrimar.

Privacidade em alta

Fachada do Morada Fontenelle

A EPO Engenharia é focada em empreendimentos de luxo e cresceu cerca de 15% no ano passado, na comparação com 2011. A construtora se prepara para lançar no Vale do Sereno, em Nova Lima, novo empreendimento de quatro quartos (com duas suítes) e 245 metros quadrados. "O nosso público é principalmente de famílias mais consolidadas", afirma Jairo Dias, diretor operacional da EPO. A área de lazer completa, avalia, é uma das principais exigências desse público consumidor.

Empreendimento da EPO Engenharia no Vale do Sereno

A construtora Castor é focada em apartamentos de médio e alto luxo, sendo que 70% das unidades têm mais de quatro quartos. A empresa acaba de lançar o edifício Torraca, no Carmo/Sion, com 20 unidades de duas suítes e duas semisuítes e área total média de 167 metros quadrados. O preço fica a partir de R$ 1,8 milhão. "Os apartamentos de quatro quartos costumam ter, no máximo, quatro pessoas. Quanto maior o apartamento, menor a densidade demográfica. Os moradores querem ter privacidade, como o escritório próprio", observa Ítalo Gaetani, diretor-superintendente da Castor. No segundo semestre, a construtora lança o Edifício Paracatu, com 190 metros quadrados, duas suítes e duas semisuítes, no Bairro Santo Agostinho. As 30 unidades do empreendimento vão ter quatro vagas de garagem e preço a partir de R$ 2 milhões.

RENTABILIDADE

Em novembro do ano passado, a média de preço de aluguel de apartamento de quatro quartos de alto padrão foi de R$ 1,95 mil em Belo Horizonte, segundo pesquisa da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI-MG). Nas unidades de luxo, o valor médio foi de R$ 2,81 mil. A rentabilidade média dos aluguéis sobre o valor dos imóveis nas unidades de alto padrão ficou em 0,39% e em 0,26% nos apartamentos de luxo, revela a pesquisa. "É preciso ressaltar que a procura maior de apartamentos para alugar é dos solteiros, que buscam unidades de um e dois quartos", afirma Evandro Negrão de Lima, presidente da CMI-MG. O índice FipeZap, que calcula o preço de apartamentos em todo o Brasil, mostrou que a média de preços de apartamentos de quatro ou mais quartos foi de R$ 5,23 mil em dezembro de 2012, alta de 0,8% em relação a novembro. (GC)