

Mercado imobiliário reage e cresce 144,6% no ABC

George Garcia

O número de imóveis usados vendidos no ABC em outubro ficou 144,6% acima do mês anterior. No ano as vendas tiveram alta de 195% e as locações 182% na região. Os números são da pesquisa de pesquisa realizada pelo Creci-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo) e foi feita com 51 imobiliárias de seis cidades da região (apenas Rio Grande da Serra ficou de fora).

Quanto às vendas o resultado impressionou bastante diante do número negativo registrado em setembro comparado a agosto (-57,5%). Para o presidente do Creci-SP, José Augusto Viana Neto a explicação está, em parte, na eleição, que resultou em uma demanda reprimida nos meses anteriores. “Vivemos um período em que a demanda ficou reprimida por conta das eleições, nem tanto pelo resultado do pleito para governador e para presidente, mas mais pelo que foi dito durante as campanhas. Então com o fim da disputa, o resultado veio imediato e as pessoas tiveram mais segurança em assinar contratos de financiamento”.

Outro fator apontado por Viana Neto para a melhora das vendas dos imóveis usados é a redução das taxas de juros. “A Selic, aumentando todo mês, elevou as taxas em 13,75% em doze meses e os bancos foram aumentando a taxa de financiamento imobiliário de tal forma que a renda familiar não suportou. Os bancos foram pressionados porque eles não estavam conseguindo cumprir a meta estabelecida pelo Banco Central de investir em habitação 65% do dinheiro captado. Nesse momento houve o descolamento e hoje a taxa está em torno de 8% o que trouxe uma confiança ainda maior ao mercado”, analisa.

Segundo o presidente do Creci-SP, o ABC tem uma força econômica muito grande e tem também bons índices de qualidade de vida, melhor do que várias regiões da Capital. Por essa razão há vários anos a região tem atraído o interesse, porém os preços começam a se equiparar. “Tem bairros do ABC que têm preços equiparáveis aos da Capital. Antes procuravam a região em busca de imóveis de

qualidade com preço menor”, explica.

De acordo com a pesquisa as casas mais comercializadas (66,7%) são aquelas de até R\$ 300 mil com dois dormitórios e área de 51 a 100 metros quadrados. Já 70% dos apartamentos vendidos em outubro são aqueles de até R\$ 400 mil, também com dois dormitórios e área de até 100 m². Metade das vendas foi financiada pela Caixa, 25% financiadas por outros bancos, 16,7% foi negociada diretamente com o proprietário e em 8,3% dos casos o pagamento foi feito à vista.

A pesquisa revela que a maioria dos compradores está abrindo mão de bairros mais caros em busca de imóveis com metro quadrado mais barato em bairros periféricos. A maioria das casas e apartamentos vendidos em outubro (46,7%) estão na periferia; 33,3% estão em regiões centrais das cidades e só 20% estão em bairros considerados nobres.

Metade dos locatários trocou imóvel por outro mais barato

Segundo a pesquisa do Creci-SP a locação de imóveis no ABC se recuperou em outubro com uma alta de 47,57%, depois de um mês de setembro com queda de 70% em relação a agosto e marcado pela pior variação do ano. O levantamento feito pelo conselho nas 51 imobiliárias da região mostra de 66,6% das locações de apartamentos foram de imóveis com aluguel entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500. Já entre as casas alugadas a maior fatia (57,1%) é composta por imóveis cujos aluguéis custam de R\$ 1.001 a R\$ 1.250. A preferência, em ambos os casos é para imóveis de dois dormitórios com até 100 metros quadrados de área útil.

Segundo o presidente do conselho, José Augusto Viana Neto, o índice não reflete necessariamente uma melhora econômica. “Noventa e sete por cento das novas locações são oriundas de locatários que tiveram que se mudar para a periferia em busca de um aluguel menor”, aponta.

A pesquisa do ABC mostra que o motivo da mudança foi a busca de um aluguel mais barato para metade das locações, e, 25% dos casos não ficou claro o motivo da mudança e apenas os outros 25% se mudaram para um imóvel cujo aluguel é mais caro que o anterior. “O ideal seria uma frequência baixa de movimentação, o que significaria que o inquilino negociou a renovação do contrato, se manteve no imóvel, ou seja, não houve devolução”, analisou Viana Neto.

Quanto à preferência dos locatários a lógica é diferente das vendas. Os imóveis mais locados, se dividem igualmente entre centro e bairros nobres. A periferia não

aparece no levantamento feito junto às imobiliárias.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3189599/mercado-imobiliario-reage-e-cresce-1446-no-abc/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário - Santo André/SP

Seção: Economia