

Venda de imóveis cai, mas locações crescem 13% no ABC

Amanda Lemos

A Pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI-SP) comparou os mercados de venda e locação de casas e apartamentos no ABC e mostra que, no mês de julho, houve queda de 7,35% nas vendas de imóveis, enquanto o volume de contratos de locação no período teve alta de 13,16%. O resultado se deu a partir de 46 imobiliárias consultadas entre as sete cidades da região.

O que chama atenção na análise é que no quesito de compras, a procura por casas teve alta de 36% entre os meses de junho e julho, enquanto a busca por apartamentos cresceu 64%. Na categoria de locação, a procura por casas cresceu em 15,4%, e por apartamentos o índice foi de 84,6%.

Na visão de Marcelo Biguci, diretor de locação da construtora MBigucci, o resultado se dá em razão de um medo e segurança econômica da população. “Apesar das taxas de juros terem diminuído, ainda continuam em alta, então mesmo quem tem dinheiro acaba se sentindo inseguro para comprar um imóvel, por isso partem para a locação”, analisa.

Ainda de acordo com Biguci, um outro motivo – este não tão forte – para justificar esse comportamento se dá em razão de, atualmente, a população ser mais agressiva e menos conservadora. “De forma geral, a nova geração não é patrimonialista, diferente dos mais velhos, que ainda preferem comprar seu próprio imóvel. Percebo que hoje, independente da pessoa ser casada ou solteira, a busca se dá muito mais para o aluguel de imóveis”, salienta o diretor.

Segundo a pesquisa, a maioria das casas vendidas em julho tinha valores até R\$ 400 mil. Eram casas de dois dormitórios, com área útil variando de 51 até 100 m². Já para os apartamentos, a faixa de preço preferida dos compradores ficou em até R\$ 350 mil, para imóveis de dois dormitórios e área útil entre 51 e 100 m².

Já no quesito de locação, a faixa de preço da preferência dos inquilinos de casas na região do ABC ficou em até R\$ 1.000,00, para imóveis de 2 dormitórios com até

100 m² de área útil. O valor de aluguel de apartamentos ficou em até R\$ 1.750,00; para imóveis com 1 e 2 dormitórios e área útil de até 50 m².

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia (50%), nas áreas centrais (30%) e nobres (20%). Já aqueles que encerraram os contratos de locação, 46,2% se mudaram para imóveis com aluguel mais barato; 23,1% para imóveis com aluguel mais caro e 30,8% não informaram o motivo da mudança.

Áreas

O CRECI-SP aponta que 39,4% das propriedades vendidas em julho estavam situadas na periferia, 28,8% nas áreas nobres e 31,8% nas regiões centrais. Sobre este cenário, o professor de ciências econômicas pela USCS (Universidade Municipal de São Caetano do Sul), Volney Gouveia analisa que “comprar um apartamento/casa mais simples, porém melhor localizado, é a melhor opção”.

Para ele, um imóvel mais básico, porém melhor localizado, pode ser melhorado aos poucos e com o passar do tempo, enquanto que em uma região mais afastada, outras situações são implicadas, como transporte para trabalhar e realizar afazeres do dia-a-dia. “Por isso o ideal é algo intermediário, mas se for para escolher, que o interessado opte pelo que está melhor localizado”, frisa.

Atenção no momento da compra

Para aqueles que querem alugar ou comprar seu primeiro imóvel, o professor orienta analisar as condições financeiras para, somente após isso, decidir o que irá comprar. “Esse é um mercado bastante pulverizado, por isso, a recomendação é escolher com cuidado para saber o que é o certo para te atender dentro do seu orçamento”, afirma.

No cenário em que o interessado já tenha dinheiro em conta, Volney sugere que o comprador analise se irá morar no imóvel ou se tem planos de carreira que implica mudar de cidade. “A regra geral é que as pessoas primeiro precisam entender seu objetivo para somente depois buscar uma opção. Com dinheiro em conta, comprar seu imóvel na planta ou usado, são opções viáveis”, recomenda. Ainda segundo o profissional, o financiamento para apartamento novo ou usado também é alternativa para aqueles que não tem dinheiro à vista em conta, tendo em vista que o financiamento segue com juros baixo (em torno de 10%).

Um erro comum na hora da compra/aluguel de imóveis que o professor aponta é não analisar a conta em seu cálculo final. “No showroom o comprador vê todos os

atrativos do empreendimento, como: piscina, salão de jogos, churrasqueira e etc),mas esquece de ver o mais importante: o valor do IPTU e de condomínio”, frisa. Segundo Volney, é importante lembrar que quanto mais infraestrutura o imóvel possui, mas caro o condomínio e a conta final.

Na modalidade de vendas, a pesquisa mostra que 25,9% dos imóveis da pesquisa foram financiadas pela CAIXA e 32,8% por outros bancos, enquanto 10,3% dos negócios foram fechados à vista e 24,1% parcelados diretamente pelos proprietários e 6,9% por consórcios.

Localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	31,8%
Nobre	28,8%
Demais Regiões	39,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	10,3%
Financiamento CAIXA	25,9%
Financiamento Outros Bancos	32,8%
Direto com Proprietário	24,1%
Consórcios	6,9%

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3307546/venda-de-imoveis-cai-mas-locacoes-crescem-13-no-abc/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário

Seção: Economia