

## 5 cidades estão com os imóveis mais desvalorizados nos últimos 5 anos

---

Bruno Gama

*Apesar do cenário conturbado para estes municípios, especialistas acreditam que isso possa mudar no decorrer de 2024*

Apesar de algumas cidades terem se valorizado no que diz respeito ao mercado imobiliário, outras foram no caminho contrário e apresentaram números desanimadores. Dentre os municípios que tiveram as maiores desvalorizações no preço do m<sup>2</sup> no Brasil diante da inflação de setembro de 2018 a setembro de 2023, estão Niterói, Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre e São Paulo.

De acordo com o economista e educador financeiro Marlon Glaciano, uma das explicações para o retrocesso foi o impacto causado pela pandemia de COVID-19 em capitais e regiões metropolitanas, responsável por gerar um movimento de pessoas que deixaram os endereços em busca de novos lares em áreas com um maior nível de qualidade de vida. “As capitais sofreram bastante com isso. Outras cidades viram fugas de empresas. Tudo isso impactou”, explica o especialista.

Já o professor da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Alberto Ajzental, destaca que, além dos fatores macroeconômicos, como o Produto Interno Bruto (PIB), Selic e poder de consumo, questões mais locais afetam o mercado imobiliário. Um bom exemplo é a depreciação do valor de imóveis no ABC Paulista. Santo André e São Caetano estão na lista de cidades que tiveram mais desvalorização, com quedas de 4,6% e 3,33%, respectivamente.

O professor aponta as crises na indústria automobilística e metalúrgica como um possível fator que “puxou para baixo” o preço dos imóveis na região, tendo em vista que esses municípios eram guiados majoritariamente por esses dois segmentos econômicos, que sofreram para manter a produção nos últimos 5 anos. “A situação do ABC é reflexo da derrocada da indústria”, pontua Ajzental.

### Metodologia do levantamento

Uma limitação do levantamento é que os preços compilados são aqueles publicados em anúncios e, conseqüentemente, eles não refletem necessariamente os valores pelos quais os imóveis foram efetivamente vendidos.

Vale frisar que tanto imóveis novos quanto usados são contemplados no estudo. “A FipeZap trabalha com os valores pedidos pelos proprietários, o que demonstra que os donos estão se sentindo confiáveis para subir o valor dos imóveis”, disse Ajzental.

Por fim, o especialista salienta que o levantamento realizado pela FipeZap não leva em conta a variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), o que poderia impactar o percentual da valorização de algumas regiões.

### **Como escolher uma cidade?**

O analista de mercado imobiliário da Empiricus, Caio Nabuco de Araújo, sugere que os compradores analisem diversos fatores antes de fechar negócio, como o ambiente macroeconômico, taxa de juros, crescimento do país e questões ligadas ao endereço escolhido, como infraestrutura na região, legislação urbana, mobilidade urbana e segurança pública. Ele destaca que tudo isso pode impactar para cima ou para baixo no preço do imóvel.

Para Araújo, se a Selic mantiver sua trajetória de queda ao longo de 2024, a expectativa é de que essa movimentação na taxa de juros tire a pressão do financiamento imobiliário, o que pode ser de grande ajuda para valorizar os investimentos imobiliários em mais locais do Brasil.

<https://canalconsultapublica.com.br/2023/11/29/noticias/5-cidades-estao-com-os-imeveis-mais-desvalorizados-nos-ultimos-5-anos/>

**Veículo:** Online -> Site -> Site Consulta Pública

**Seção:** São Caetano