

Valor de venda de imóveis cresce 61% e ABC retoma lançamentos

George Garcia

A Acigabc (Associação dos Construtores e Imobiliárias do ABC) apresentou nesta quinta-feira (05/09) os números do desempenho do setor imobiliário da região, considerando os municípios de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema e Mauá, no primeiro semestre deste ano. Foram vendidas 2.190 unidades nestas cidades nos seis primeiros meses do ano, uma alta de 29,8% sobre as 1.687 unidades do mesmo período de 2023. Em valores de vendas a região alcançou a marca de R\$ 1,6 bilhão, alta de 61,65% sobre pouco mais de R\$ 1 bilhão dos primeiros seis meses do ano passado.

Para o presidente da associação, José Júlio Diaz Cabricano, o resultado é positivo. “Reduzimos os estoques e, se não vendeu tão bem no primeiro trimestre, no segundo as vendas foram bem”. Santo André liderou os lançamentos no 1º semestre de 2024, com participação de 45,70% do total lançado, seguido por São Bernardo (38,08%), Mauá (10,4%) e São Caetano (5,82%). Em volume de vendas o crescimento foi de 7,48% nas quatro cidades. O preço médio do metro quadrado na região ficou assim distribuído no primeiro semestre: Diadema R\$ 7.825, Mauá R\$ 6.619, Santo André R\$ 9.161, São Bernardo R\$ 8.730 e São Caetano R\$ 9.673.

Os lançamentos seguiram a tendência de padrão mais elevado de construção e a região não teve lançamentos do padrão econômico no semestre. Essa não é uma boa notícia, segundo Cabricano. “Isso é ruim para a região que tem um grande déficit habitacional bastante grande e é ruim também porque que são várias empresas que atuam com imóveis de padrão econômico e como não há oportunidade para esses negócios aqui, vão investir em outras cidades. O Poder Público e o privado podem resolver isso. Hoje já muitas restrições para o imóvel de padrão econômico, são exigências como vagas de garagem e metragem mínima do apartamento, isso acaba inviabilizando o investimento. Por isso São Paulo tem mais lançamentos do padrão econômico”.

O presidente da Acigabc chama atenção para a necessidade dos municípios criarem facilidades para atrair empreendimentos do padrão econômico como os que se encaixam no Minha Casa Minha Vida, programa habitacional do governo federal. “São Caetano, por exemplo, não tem produzido nada e a prefeitura não incentiva empreendimentos do tipo porque acha que não tem necessidade. São Bernardo tem um déficit habitacional bastante grande, com bastante gente vivendo em áreas de risco e pouca produção deste tipo de imóvel, só Santo André que teve alguns lançamentos o final do ano passado. Diadema que também tem uma necessidade grande de imóveis para a população de baixa renda diminuiu também o lançamento deste tipo”, explica.

Transporte

A interligação entre as cidades do ABC e a ligação da região com a Capital através do transporte público, são, na opinião de Cabricano, um fator que ainda não permite às vendas de imóveis na região avançarem mais, atraindo consumidores de outras regiões. “A situação do ABC é boa, apesar de tudo, e vem se recuperando, mas falta interligação com transporte público, falta o prometido metrô, a recuperação da malha ferroviária. Agora vamos ter o BRT que é um tipo de transporte bom, mas mais singelo do que o metrô, que vai ajudar um pouco. A região já apresenta uma condição melhor de vida, só faltam mais investimentos”, avalia.

Apesar de não ter dados que possam aferir a geração de empregos no setor comparativo dos primeiros semestres de 2023 e 2024, Cabricano diz que o efeito positivo de mais lançamentos certamente gerou mais postos de trabalho e, no geral, há até falta de pessoal no setor. “No Estado são cerca de 160 mil empregos e a construção civil tem carência de mão de obra de aproximadamente 40%”. O último levantamento do Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados), do Ministério do Trabalho, mostra que em julho o ABC tinha um estoque de 48.850 pessoas trabalhando na área da construção civil, com quase 3 mil pessoas admitidas só naquele mês.

Expectativa

Para o presidente da Acigabc, dado os resultados da primeira metade do ano, a perspectiva para o segundo semestre é boa. “Historicamente temos um melhor desempenho no segundo semestre e temos empresas preparando lançamentos. Com esse crescimento do primeiro para o segundo trimestre do ano podemos projetar que será positivo. Temos coisas que podem atrapalhar como a reforma tributária que se esperava a simplificação da taxa tributária e a redução da mesma,

mas corre o risco de não simplificar e ainda aumentar a carga, ainda assim vejo que pode ser um segundo semestre melhor. Se ficar igual já está muito bom; um crescimento perto de 8% não é ruim”, avalia.

Cabricano considera importante, na revisão dos Planos Diretores das cidades, considerar as mudanças necessárias para facilitar mais lançamentos. “As duas maiores cidades da região – Santo André e São Bernardo – estão com seus planos diretores sendo discutidos nas câmaras. É importante observar que as outorgas vão beneficiar a região e o setor precisa saber e conhecer as mudanças senão não saberá em que plano se basear, se no atual ou no próximo”, completa.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3499929/valor-de-venda-de-imoveis-cresce-61-e-abc-retoma-lancamentos/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário

Seção: Cidades