

Venda de imóvel cai quase 60% no ABC com restrição do crédito

George Garcia

O mercado de imóveis no ABC já sentiu fortemente o efeito das medidas de restrição de crédito adotadas pela Caixa em novembro. Levantamento realizado pelo Creci-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) mostra que o efeito foi imediato nas vendas que tiveram alta de 54% em outubro, resultado que foi revertido para uma queda de 5,3% em novembro, como já previa o conselho. Compradores nas faixas do programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, são os mais afetados.

O resultado mostra que as poucas vendas realizadas em novembro na região tiveram preço médio de R\$ 500 mil, ou seja, quem comprou foi a classe média com melhor condição econômica, tanto que 66,7% das vendas foram de imóveis em áreas nobres. As casas responderam por 16% das vendas e apartamentos 84%. A maioria das casas era de dois e três dormitórios, com área útil de 50m² até 200m² e os apartamentos vendidos foram os de dois dormitórios com área útil de 50m² até 100m². Foram consultadas 52 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Santo André, São Bernardo e São Caetano.

Para o presidente do Creci-SP, José Augusto Viana Neto, as vendas estão paradas. “Uma constatação da própria Caixa, mostra que no fim de novembro a queda de venda de imóveis usados, de até R\$ 350 mil, foi de 86% e no financiamento convencional, com recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), a queda foi de 92%”, enumera.

A mudança no financiamento pela Caixa reduziu o valor do imóvel a ser financiado e aumentou a entrada. “Antes se podia financiar pelo MCMV um imóvel de até R\$ 350 mil com 20% de entrada, agora só até R\$ 270 mil com 50% de entrada, mas quem é que tem R\$ 135 mil na mão? Ninguém. Essas foram medidas muito restritivas que impediram o crescimento do mercado imobiliário, porque as famílias não tem renda que atinja as condições para o financiamento”, diz Viana.

O presidente do Creci-SP não vê alternativa para o setor em 2025, sem que o governo reveja as regras para o financiamento. “A permanecer no status atual a

tendência é piorar, mas o presidente Lula deve anunciar novidades para o Minha Casa Minha Vida e acredito que serão medidas para melhorar o acesso. Como a Caixa entra o ano com mais recursos, esse deve ser o anúncio”, prevê.

Como não está fácil vender, quem tem um imóvel disputa preço no mercado. A pesquisa aponta que 60% dos imóveis vendidos em novembro tiveram desconto de pelo menos 5% sobre o valor anunciado e 13,3% fizeram abatimento de até 10% para fechar o negócio.

Aluguel empurra famílias cada vez mais para as periferias

A pesquisa do Creci-SP também mostrou que os locatários estão sendo empurrados para as periferias, onde estão os imóveis menores e mais baratos. O aluguel no ABC cresceu 29,9% em novembro, porém os números revelam que cada vez mais as famílias vão mudando para casas de regiões menos nobres e fora dos centros.

Segundo aponta o Creci-SP 55% dos novos contratos de locação foram para imóveis na periferia. A pesquisa aponta também que 50% destes novos inquilinos se mudaram para imóveis cujo aluguel é mais barato que o anterior. A maior parte, 54,5%, dos contratos de locação fechados no período são para aluguéis entre R\$ 750 e R\$ 1.500.

“Cada dia o inquilino é empurrado para a periferia e de lá para a favela, resultado dos poucos imóveis disponíveis para alugar e na periferia e bairros mais distantes o preço é menor. Esse é um fenômeno nacional e que já vem acontecendo há muito tempo. Isso é resultado da falta de um incentivo fiscal para quem investe em construir moradias para locação”, analisa José Augusto Viana Neto.

Varição de vendas e locações no ABC		
Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 6,93%	- 4,74%
Fevereiro	-42,71%	-5,36%
Março	-14,71%	-7,26%
Abril	+56,41%	-2,11%
Mai	+165%	+98,1%
Junho	-3,8%	+3,4%
Julho	-29,8%	-43,5%
Agosto	+169,80%	+73,9%
Setembro	-62,9%	-40,6%
Outubro	+54%	+56,9%
Novembro	-5,3%	+29,9%

Fonte: Creci-SP

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3560313/venda-de-imovel-cai-quase-60-no-abc-com-restricao-do-credito/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário

Seção: Economia