

Venda de imóvel usado tem 3ª queda seguida no ABC e fecha fevereiro com -33,24%

George Garcia

A venda de imóveis usados registrou queda de 33,24% em fevereiro, no comparativo com o mês anterior no ABC. A pesquisa foi feita pelo Creci-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) junto a 79 imobiliárias de seis cidades da região – apenas Rio Grande da Serra ficou de fora – e mostrou também que essa foi a terceira queda consecutiva de vendas na região. De acordo com presidente do conselho, José Augusto Viana Neto, os índices são efeito da combinação de dois fatores; a acomodação do mercado depois de 2021 aquecido em vendas e a alta nas taxas de juros.

O levantamento mostra que 63,63% das vendas foram feitas com empréstimo de bancos, a maioria da Caixa Econômica Federal (45,45%). As vendas à vista somaram 18,18% e as com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis tiveram o mesmo percentual. Em Janeiro, a participação dos bancos nas vendas foi de 86,11%, percentual que foi de 68,97% em novembro e 58,70% em outubro.

“O aumento na taxa Selic influenciou muito nos juros bancários. Mas a expectativa é positiva para este ano, apesar da Selic estar em quase 13%, os bancos estão oferecendo financiamento imobiliário sem alterações. Os bancos têm que cumprir exigências, um mínimo de financiamento habitacional que vem do rendimento da poupança, se não oferecerem são autuados, a Caixa, por exemplo, baixou o juro em um ponto percentual. Então vemos que haverá uma concorrência entre os bancos e com isso uma expectativa boa. Outra análise é que o emprego formal vem aumentando e a carteira assinada é o principal critério de composição de renda para o financiamento de imóveis”, analisa Viana Neto.

O presidente do Creci-SP disse ainda que o mercado já está passando por esse momento de melhora nas vendas e que o comprador deve, mais do que nunca, pesquisar em quantos bancos quantos conseguir, porque as instituições não vão querer perder clientes. “A pesquisa é muito importante e a Selic pode baixar, e mesmo quem já tem financiamento pode fazer a portabilidade para outro banco

que ofereça melhores taxas.

	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Preço RS mil/ % sobre venda	RS 300 (73,34%)	RS 300 (61,54%)	RS 300 (52,77%)	RS 400 (69,44%)	RS 400 (57,68%)

Modalidade	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Vista	18,18%	8,33%	17,65%	20,69%	21,74
Bancos	63,63%	86,11%	60,78%	68,97%	58,70%
Direto com dono	18,18%	5,56%	17,65%	10,34%	17,39%
Consórcio	0	0	3,92	0	2,17

Fonte: pesquisas CreciSP

Inversão

De acordo com Viana Neto, o movimento atual do mercado imobiliário demonstra uma inversão do perfil de imóveis procurados entre 2020 e 2021 e que foi profundamente influenciado pela pandemia da covid-19. Se antes o comprador procurava mais casas pela questão do espaço e do quintal, tudo por conta de estar mais isolado em casa; agora, com a volta da maioria dos serviços ao presencial, a procura é maior por espaços mais compactos e também tem a busca pela segurança do condomínio. “Os apartamentos voltaram a ter a preferência do comprador pelo menor preço. Notamos que os mais vendidos são os de valor perto dos R\$ 300 mil (73,34%), o apartamento ainda é mais barato do que uma casa e a segurança da portaria e outros fatores pesam muito”.

Sobre o ABC, o presidente do Cresci-SP disse que a região está entre as regiões mais importantes do Estado e, por isso, muito procurada por quem compra para morar ou investir. Fatores como o BRT, que vai ligar a região à Capital, passando por Santo André, São Bernardo e São Caetano, valorizam os imóveis e tornam a região mais atrativa para novos empreendimentos imobiliários.

Aluguel

A locação de imóveis residenciais na região em fevereiro registrou queda de 22,55% frente a Janeiro e com 56,25% dos aluguéis enquadrados nas faixas de até R\$ 1 mil mensais. As 79 imobiliárias e corretores consultados pelo Creci-SP alugaram mais casas (85,71%) que apartamentos (14,29%).

Estão em bairros de periferia 76,19% dos imóveis alugados. O restante se divide entre os bairros de regiões centrais (14,29%) e de áreas nobres (9,52%). O padrão construtivo dessas residências ou é simples, standard (55% do total), ou médio (45%). Ao contrário do que acontece em várias outras regiões do Estado pesquisadas pelo Creci-SP, nessas seis cidades 46,15% das casas alugadas têm apenas um dormitório. As com dois somaram 23,08% e as com três, 30,77%.

As casas têm área útil média variando entre 51 e 100 metros quadrados (46,15%), de 101 a 200 m² (23,08%) e até 50 m² (30,77%) e contam com uma vaga de garagem (30,77%) ou duas (30,77%) e 38,46% não têm nenhuma. “É o público de baixa renda que está movimentando mais esse segmento. Fica nítida a procura por casas de periferia, muitas delas com apenas um dormitório”, comenta Viana Neto.

Todos os apartamentos alugados no período têm dois dormitórios, área útil que varia de 51 a 100 metros quadrados (33,33%) e até 50 m² (66,67%) e uma vaga de garagem (66,67%) ou nenhuma (33,33%).

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3085027/venda-de-imovel-usado-tem-3a-queda-seguida-no-abc-e-fecha-fevereiro-com-3324/>

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

Seção: Economia