01/09/2015 - Mercado Imobiliário - O que muda na cidade de São Paulo com o novo Plano Diretor? Especialista explica

Empreendimentos menores, sem vagas de garagem e êxodo para áreas mais afastadas serão mais sentidos a partir do próximo ano, entenda porque

Desde o ano passado, a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo tem causado questionamentos e dúvidas sobre os caminhos para o contorno da cidade. A própria prefeitura lançou, no início de 2015, uma cartilha ilustrada, para divulgar de forma mais clara os objetivos de humanizar a cidade, priorizar transporte público e juntar locais de trabalho das moradias. Mas, na prática, o que muda com as novas regras? Rogério Santos, 27 anos de mercado imobiliário e Diretor da RealtOn, primeiro outlet de imóveis novos do país, explica que os efeitos do plano serão sentidos a partir do próximo ano: “por enquanto, temos muitos projetos que já foram aprovados pela Prefeitura e que ainda seguem as regras anteriores ao novo Plano Diretor”, enfatiza. Ele elenca algumas mudanças que deverão ser percebidas em um médio prazo na capital:

1. Lançamentos de menor tamanho nas zonas centrais da cidade. O que vamos ter são prédios menores, sem áreas muito amplas de lazer e com foco em quem tende a morar no Centro: jovens, pessoas solteiras ou casais sem filhos, que priorizem o transporte urbano, por exemplo.

2. Atenção maior dos empreendimentos para meios de transporte alternativos. Temos como exemplo os lançamentos que trazem bicicletários com tomadas para bicicletas elétricas, que devem aparecer muito daqui para a frente, principalmente nas zonas mais próximas ao centro ou bairros que tenham profusão de comércio e empresas.

3. Valorização ainda maior de empreendimentos próximos a transporte público. E isso, claro, especialmente próximos a linhas de trem e metrô, que não dependem do trânsito absurdo da cidade.

4. Diminuição gradativa no tamanho dos lançamentos em bairros de conurbação urbana com o Centro. Ou seja, não veremos esse fenômeno apenas no Centro de São Paulo, mas também em bairros como Vila Mariana, Pinheiros, Jardins, Saúde, entre outros.

5. Menos vagas de garagem. O novo Plano Diretor diminui pela metade a quantidade de vagas necessárias para aprovação de projeto e estipula como teto o máximo de 1 vaga por unidade. O que vamos ver é um aumento na oferta de vagas conforme a distância do bairro e o padrão, claro, dos imóveis.

6. Maior êxodo de pessoas que trabalham na capital ou grande capital para cidades de um raio de até 100km. Sabemos que, hoje, com as rodovias e o Rodoanel, é possível chegar mais rápido em casa morando em como Itu, Salto, Sorocaba, Campinas, entre outras, do que dentro

da capital, muitas vezes. Junte a isso empreendimentos maiores e com valores mais atraentes, além dos espaços verdes dessas cidades, e o que vemos são muitas pessoas escolhendo morar fora de São Paulo.

Mesmo com a diminuição do tamanho dos empreendimentos, Rogério lembra que existe um movimento já em andamento para um foco cada vez maior nas áreas sociais da própria unidade: “violência urbana e dificuldades de locomoção tem levado as incorporadoras a investir em cozinhas gourmet e espaços conjuntos de sala, cozinha, varanda, com a consequente diminuição dos quartos. Isso porque mais gente fica em casa, leva amigos em casa e isso provoca uma mudança grande no desenho dos apartamentos em lançamento”, explica.
Veremos mudanças também no perfil do consumidor, devido aos tempos de crise. Segundo Rogério, o momento pelo qual o mercado passa está formando dois tipos de compradores: o que tem recursos e tem conseguido negociações excelentes e aquele chamado deixa pra depois. Em geral, o “deixa pra depois” não arrisca e acaba perdendo boas oportunidades no mercado. Mas, no geral, os consumidores estão mais criteriosos e estão podendo avaliar a qualidade dos empreendimentos: “uma vez que as vendas de imóveis na planta diminuíram, os consumidores tem a oportunidade de conhecer o imóvel pronto e acertar ainda mais na compra”.

Sobre a RealtON - A empresa nasceu com o objetivo de trabalhar com os estoques das maiores incorporadoras do país, reunir as melhores ofertas de imóveis novos em um mesmo lugar para beneficiar quem pretende adquirir a casa própria para morar ou investir e melhorar a prestação de serviço na comercialização de novos imóveis com atendimento personalizado. A expertise da RealtON em trabalhar com imóveis em estoque fez com que muitas incorporadoras procurassem a empresa desde o começo para realizar suas vendas e diminuir o risco de acumular produto. Sua equipe de especialistas negocia as unidades diretamente com incorporadoras renomadas com capital aberto listado na Bolsa de Valores e com balanços públicos.
RealtON Brasil | +55 11 3052-1200

Clozel Comunicação