

Secovi-SP divulga Estudo do Mercado Imobiliário da Baixada Santista

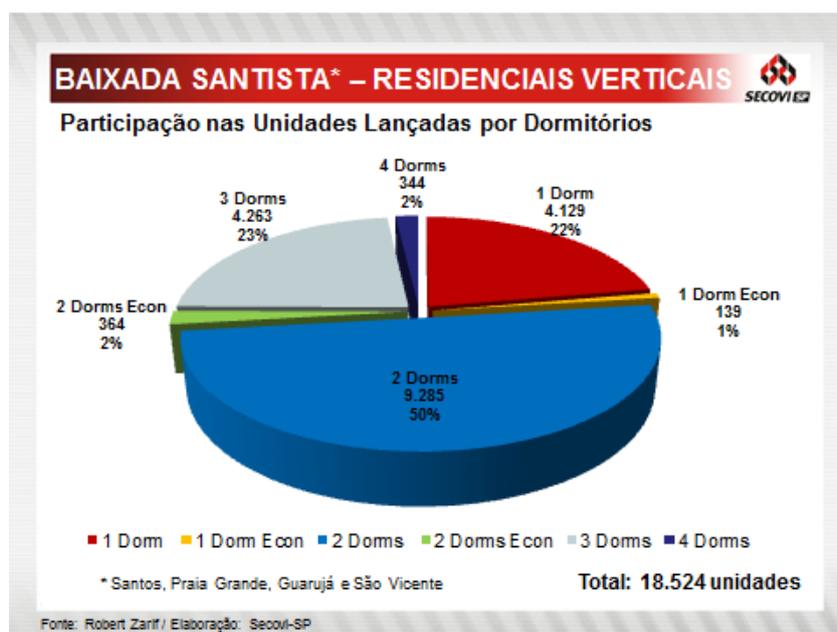
Nos últimos três anos, encerrados em junho de 2014, foram lançadas 18.610 unidades na Baixada Santista, de acordo com o *Estudo do Mercado Imobiliário da Baixada Santista*, que descreve o desempenho dos lançamentos e das vendas de imóveis novos residenciais das cidades de Santos, Guarujá, Praia Grande e São Vicente, e é desenvolvido por Robert Michel Zarif, em parceria com o Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação).

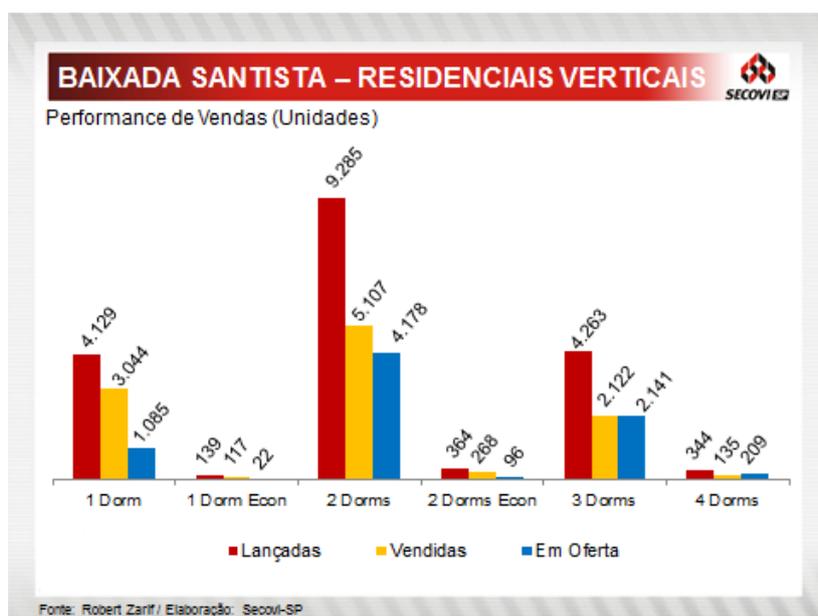
Empreendimentos verticais respondem por 99,5% do total lançado – o equivalente a 18.524 unidades –, e os condomínios horizontais por 86 casas. O volume total de lançamentos representa o investimento de R\$ 9,1 bilhões. Na contramão de muitas cidades do Interior do Estado de São Paulo, imóveis econômicos de 2 dormitórios, com valores estimados de até R\$ 145 mil, e dentro do programa Minha Casa, Minha Vida apresentaram bom desempenho no litoral paulista.

Do total lançado no período de junho de 2011 a junho de 2014, metade (50,1%) das unidades residenciais verticais foi de 2 dormitórios, com 9.285 imóveis. A seguir, vêm os apartamentos de 3 dormitórios, com 4.263 unidades e participação de 23%; e os de 1 dormitório, com 4.129 unidades (22,3%). “Investimentos em infraestrutura, revitalização de prédios históricos e muitos empreendimentos imobiliários transformaram a cidade em um grande canteiro de obras, com excelentes apostas no setor”, afirma Carlos Meschini, diretor executivo da regional do Secovi-SP na Baixada Santista.

Reflexo – Em Santos e região, a expectativa de novos investimentos chega com foco nas obras de expansão do Porto, o maior da América Latina, e que deve triplicar sua capacidade até 2024.

Outro cenário são os campos de exploração da camada pré-sal, que demandarão investimentos da ordem de R\$ 5 bilhões. Essa movimentação já acelerou o mercado imobiliário, que apresentou acentuado volume de lançamentos, atendeu à demanda e começa a se equilibrar.





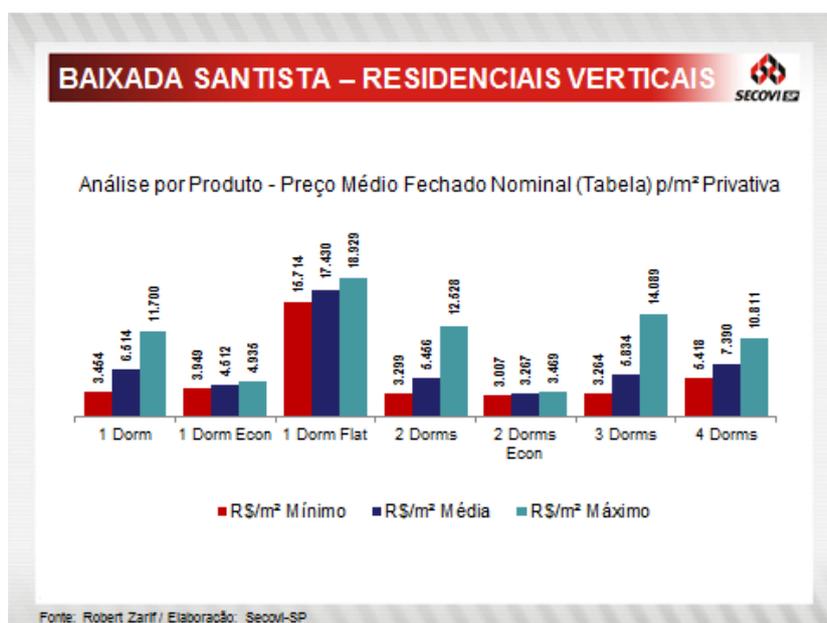
Mercado nos últimos 12 meses

Entre julho de 2013 e junho de 2014, foram lançadas 8.336 unidades verticais, das quais 6.796 vendidas na Baixada Santista. Já no período de três anos, foram comercializados 10.793 imóveis verticais.

A oferta atual nas quatro cidades é de 7.731 unidades e, se comparada a de 2013, quando foram ofertados 6.191 imóveis, a variação é de 24,9%. O segmento de 2 dormitórios representa mais da metade de imóveis novos residenciais, com 4.178 apartamentos (54% do total); seguido por unidades de 3 dormitórios (2.141 unidades) e de 1 dormitório (1.085 imóveis).

Valores médios em junho de 2014

Imóveis de 2 dormitórios têm valor médio de R\$ 5,4 mil o metro quadrado, apesar de existir unidades com valores superiores a R\$ 12,5 mil o metro quadrado. No segmento de 3 dormitórios, o preço médio é de R\$ 5,8 mil o metro quadrado, mas há unidades com "ticket" superior a R\$ 14 mil o metro quadrado. O produto de 1 dormitório tem valor médio de R\$ 6,5 mil o metro quadrado, mas há imóveis diferenciados, com a mesma tipologia, que chegam a aproximadamente R\$ 11,7 mil o metro quadrado. Os imóveis de 1 dormitório com serviço de *flat* (apart-hotel) atingem média de R\$ 17,4 mil o metro quadrado.



Destaques por cidade

Praia Grande e Guarujá são cidades com vocação turística e, conseqüentemente, atividade imobiliária para locação de temporada. Santos e São Vicente, apesar de litorâneas, têm características que não as tornam dependentes do turismo. "Há muitos anos, Santos tem vida própria. Ela deixou de ser apenas turística e se fortaleceu em outros aspectos, após grandes investimentos em infraestrutura", ressalta Meschini.

BAIXADA SANTISTA 

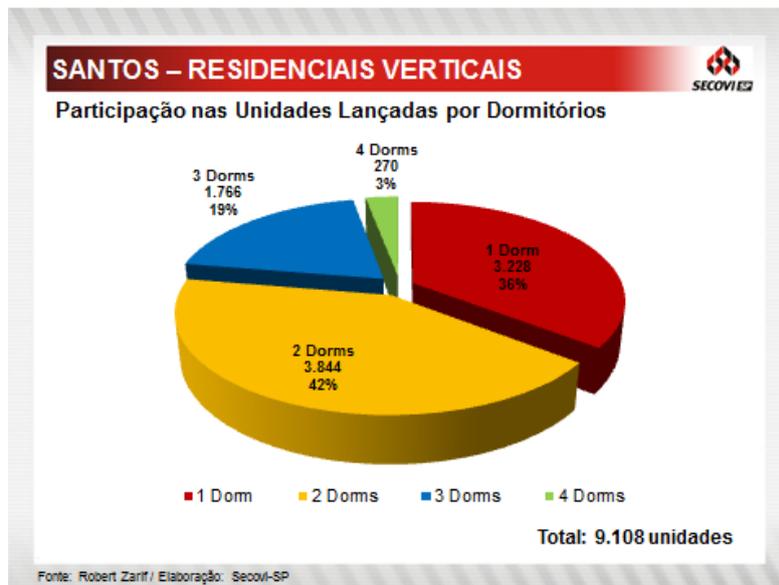
Participação por município no total lançado na Baixada Santista-Junho/2014

Tipologia	Guarujá	Praia Grande	Santos	São Vicente	Total
1 Dorm.	16	793	3.228	92	4.129
1 Dorm. Econ.	0	127	0	12	139
2 Dorm.	931	4.128	3.844	382	9.285
2 Dorm. Econ.	0	364	0	0	364
3 Dorm.	568	1.767	1.766	162	4.263
4 Dorm.	0	74	270	0	344
Total	1.515	7.253	9.108	648	18.524

Fonte: Robert Zariff / Elaboração: Secovi-SP

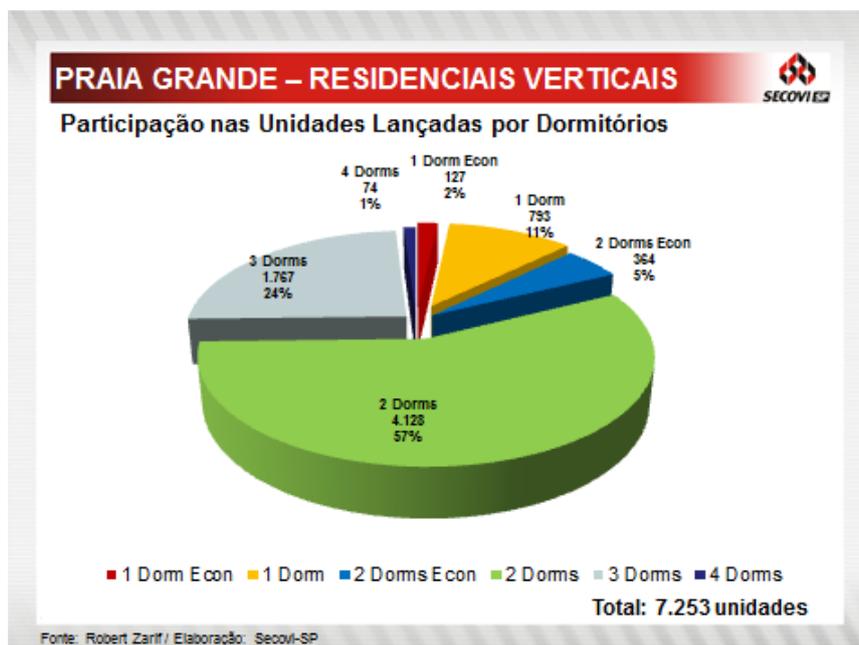
Santos

Nos últimos três anos, a cidade de Santos assumiu a liderança nos lançamentos residenciais, com 9.108 unidades e 49,2% de participação do total lançado na região. O segmento de 2 dormitórios respondeu por 3.844 unidades lançadas (42,2% da fatia de lançamentos) e o de 1 dormitório por 3.228 unidades (35,4% da fatia de lançamentos).



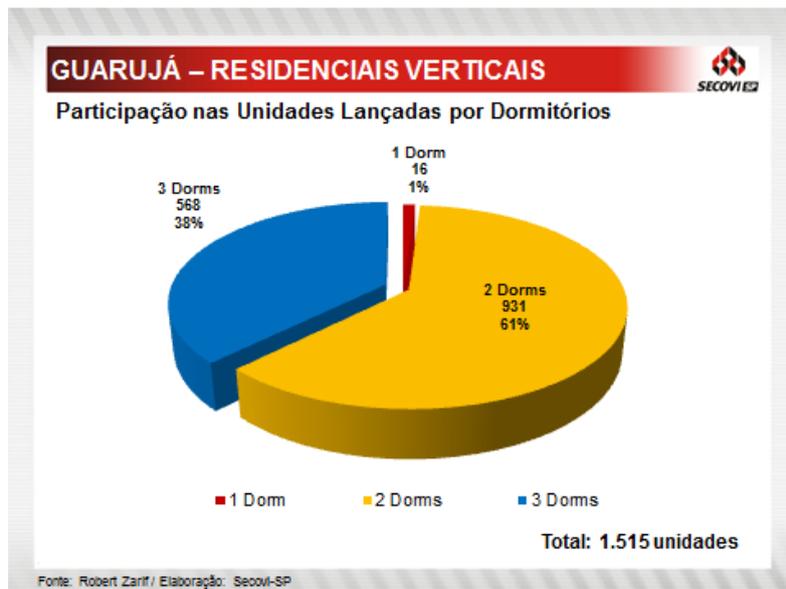
Praia Grande

A cidade aparece na segunda colocação em volume de unidades lançadas, com 7.253 imóveis. Produtos de 2 e 3 dormitórios totalizaram 81,3% da produção dos últimos três anos, com 4.128 unidades e 1.767 unidades, respectivamente.



Guarujá

Conhecida como a "Pérola do Atlântico", o Guarujá lançou, principalmente, apartamentos de 2 e 3 dormitórios, com 931 e 568 unidades, respectivamente. A produção total da cidade nos últimos três anos foi de 1.515 unidades.



São Vicente

Unidades de 2 dormitórios foram responsáveis por 59% da produção da cidade – 382 unidades dentro do total de 648 imóveis. O mesmo comportamento não foi percebido nos imóveis de 1 dormitório, que com 92 unidades lançadas representaram 14,2% dos lançamentos.

