

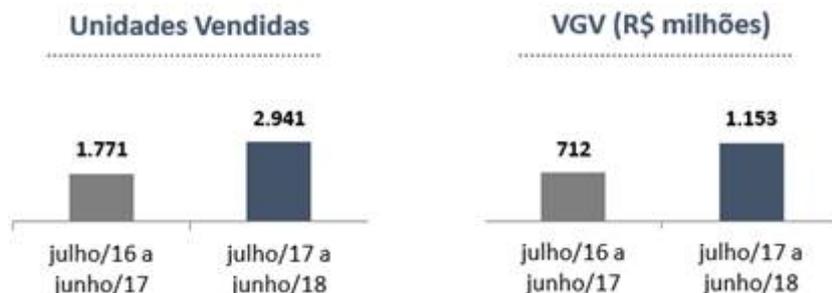
## Vendas e lançamentos de imóveis residenciais novos crescem na Baixada Santista

Foram 3,7 mil unidades lançadas entre julho de 2017 e junho de 2018. Valor Global de Vendas superou R\$ 1 bilhão

O mercado imobiliário da Baixada Santista está em ritmo de recuperação. Entre julho de 2017 e junho de 2018, foram lançados 3.739 imóveis na região, desempenho 32,8% superior ao verificado aos 12 meses acumulados no período anterior (de julho de 2016 a junho de 2017).



Em termos de vendas, foram comercializados 2.941 imóveis no mesmo período, número 66,1% maior que o registrado entre julho de 2016 e junho de 2017, quando as vendas totalizaram 1.771 unidades. Nos 12 meses acumulados até junho deste ano, o VGV (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 1,2 bilhão. “Essa cifra é 61,9% maior do que a auferida pelo mercado entre julho de 2016 e junho de 2017, quando vendemos um total de R\$ 712 milhões”, destaca Carlos Meschini, diretor regional do Secovi-SP na Baixada Santista.



Assim, as cidades da Baixada Santista (Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente) fecharam o mês de junho deste ano com 4.050 imóveis em oferta – sejam eles na planta, em construção ou em estoque (prontos, lançados nos últimos 36 meses).

**Vendas Sobre Oferta** – O indicador VSO dos 12 meses analisados (julho de 2017 a junho de 2018) ficou em 42,1%, representando crescimento em relação aos 29,9% apontados no período anterior. O VSO apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas.

**Análise por segmento** – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se na maioria dos indicadores entre julho de 2017 e junho de 2018, registrando a maior quantidade de vendas (1.256 unidades), de oferta (1.602 unidades) e o maior VGV (R\$ 507,4 milhões). Já a maior quantidade de lançamentos foi dos imóveis de 2 dormitórios econômicos, com 1.339 unidades. O melhor desempenho de comercialização ficou com os imóveis de 1 dormitório econômico – 53,8% das unidades lançadas nesse segmento foram vendidas.

Quando se considera o tamanho dos imóveis, aqueles com metragem entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> lideraram em lançamentos (1.113 unidades) e em vendas (976 unidades) nos últimos 12 meses encerrados em junho deste ano.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE BAIXADA SANTISTA – (JULHO/2017 A JUNHO/2018)

Dormitórios

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	192	202	212	182	53,8%
1 Dorm	434	320	345	409	45,8%
2 Dorm (econômico)	334	1.339	670	1.003	40,0%
2 Dorm	1.618	1.240	1.256	1.602	43,9%
3 Dorm	623	623	442	804	35,5%
4 Dorm	51	15	16	50	24,2%
<b>Total</b>	<b>3.252</b>	<b>3.739</b>	<b>2.941</b>	<b>4.050</b>	<b>42,1%</b>

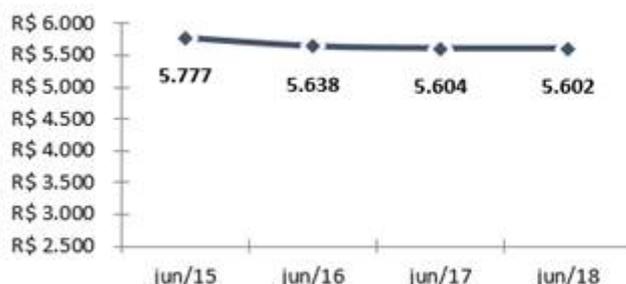
**Faixa de preço** – Os imóveis com preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil se destacaram em quase todos os indicadores. No período de julho de 2017 a junho de 2018, essas unidades registraram a maior quantidade de vendas (1.361 unidades), de oferta (1.221 unidades), VGV (R\$ 468,9 milhões) e o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 52,7%. Já em lançamentos, o destaque foi para os imóveis com preço inferior a R\$ 230 mil, atingindo 1.541 unidades.

Faixa de preço (R\$)

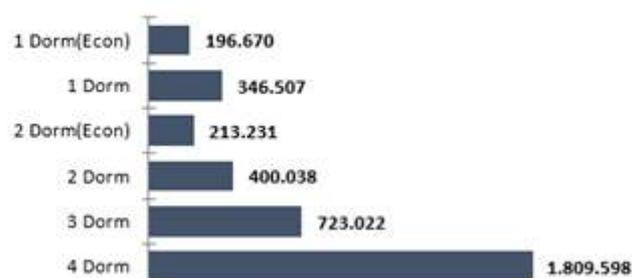
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	386	1.541	847	1.080	44,0%
Entre R\$230 e R\$500 mil	1.294	1.288	1.361	1.221	52,7%
Entre R\$500 e R\$750 mil	1.100	509	480	1.129	29,8%
Entre R\$750 e R\$900 mil	222	199	170	251	40,4%
Acima de R\$900 mil	250	202	83	369	18,4%
<b>Total</b>	<b>3.252</b>	<b>3.739</b>	<b>2.941</b>	<b>4.050</b>	<b>42,1%</b>

**Preço por metro quadrado** – Em junho de 2018, o preço médio por metro quadrado de área privativa dos imóveis residenciais verticais na Baixada Santista foi de R\$ 5,6 mil, mantendo a estabilidade em relação a igual período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (julho de 2015 a junho de 2018), foram: R\$ 197 mil (1 dormitório econômico), R\$ 347 mil (1 dormitório), R\$ 213 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 400 mil (2 dormitórios), R\$ 723 mil (3 dormitórios) e R\$ 1.810 mil (4 ou mais dormitórios).

Evolução do preço da área privativa (R\$/m²)



Preço médio de venda (jul/15 a jun/18)



**Cenário dos últimos 36 meses** – De julho de 2015 a junho de 2018, foram lançados 9.738 imóveis residenciais. Destes, foram comercializadas 5.688 unidades, o que corresponde a 58,4% dos imóveis ofertados ao longo do período. As vendas perfizeram um montante de R\$ 2,2 bilhões. O produto que mais se sobressaiu no período, tanto em lançamentos como em vendas, foi o de imóveis de 2 dormitórios, com

metragem entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área privativa e preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil. A cidade de Praia Grande lidera tanto em vendas (3.743 comercializações) como em lançamentos (5.430 unidades ofertadas) no período.

DORMITÓRIOS	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL
GUARUJÁ	1.155	612	543
PRAIA GRANDE	5.430	3.743	1.687
SANTOS	2.912	1.186	1.726
SÃO VICENTE	241	147	94
BAIXADA SANTISTA	9.738	5.688	4.050

**Análise** – Para Meschini, os números positivos refletem a normalização e a recuperação da maioria dos indicadores econômicos observados nos últimos meses. Exemplos disso são a queda da taxa básica de juros (Selic), dos juros dos financiamentos imobiliários e a baixa da inflação. Ajudaram, também, a aprovação de reformas, como a trabalhista e a do teto dos gastos públicos, que impactaram positivamente a confiança do empresariado e da população.

“No entanto, a greve dos caminhoneiros parece ter interrompido aquele ciclo de boas notícias, derrubando a confiança das pessoas e as estimativas de recuperação mais acentuada da economia”, pontua o diretor regional do Secovi-SP. “A maioria das pessoas compra imóvel por meio de financiamento imobiliário. É um compromisso financeiro que exige confiança tanto do tomador do crédito, que não pode ter medo de perder o emprego; quanto dos bancos, para que possam reduzir os spreads fomentados pela margem de risco”, adiciona.

Segundo Meschini, para a manutenção dos bons resultados do mercado imobiliário, é preciso que a retomada da economia seja consistente. “E isso só teremos se o novo presidente, a ser eleito em outubro, se comprometer a fazer as reformas necessárias para a salubridade das contas públicas, como a reforma da Previdência”, finaliza.