

Baixada Santista: imóveis de 2 e 3 dormitórios lideram lançamentos

A Região Metropolitana da Baixada Santista tem uma extensão territorial de 2.422 km² e é a terceira maior do Estado em termos populacionais, atingindo 1,7 milhão de moradores fixos em 2010. Nos períodos de férias, acolhe igual número de pessoas, que se instalam na quase totalidade de seus municípios.

Além de ser forte em turismo, a região também se destaca pelo parque industrial e pela zona portuária. Com aproximadamente 13 km de cais e quase 500 mil m² de armazéns, o Porto de Santos é o maior e mais importante complexo portuário da América do Sul.

Com tantos aspectos positivos, a Baixada Santista tem seus olhos voltados para o futuro, pois as perspectivas são ainda melhores com a exploração de petróleo e gás da bacia de Santos. A expectativa para o mercado imobiliário é de crescimento de mais de 200 mil unidades habitacionais para esta década. Outra vantagem da região é figurar como excelente opção para segunda moradia, devido à proximidade da praia e a ampla oferta de lazer.

Para conhecer melhor o mercado imobiliário da região, o Secovi-SP (Sindicato da habitação) e a Robert Michel Zarif Assessoria Econômica Ltda. elaboraram um estudo do mercado imobiliário da Baixada Santista, abrangendo quatro municípios: Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande.

Este estudo tem objetivo de quantificar e medir o desempenho de comercialização de residências novas em condomínios na região e mostrou que, entre março de 2011 e março de 2012, foram lançadas 5.665 unidades verticais nestes municípios, distribuídos conforme tabela a seguir.

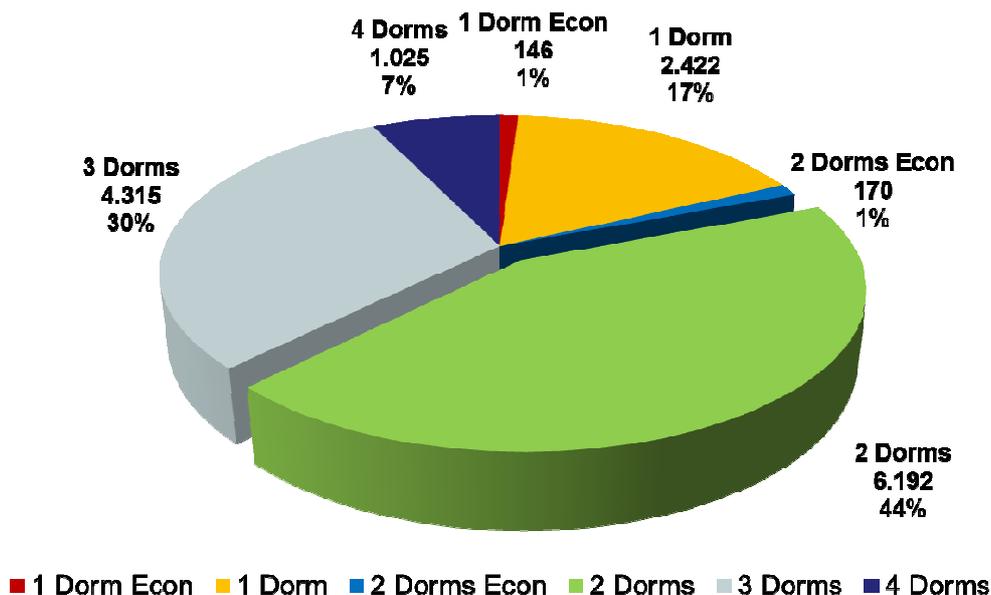
1 dormitório: 1.523 unidades lançadas (26,88%)
 1 dormitório econômico: 28 unidades lançadas (0,49%)
 2 dormitórios: 2.500 unidades lançadas (44,13%)
 2 dormitórios econômico: 66 unidades lançadas (1,17%)
 3 dormitórios: 1.328 unidades lançadas (23,44%)
 4 dormitórios: 220 unidades lançadas (3,88%)
 Total: 5.665 unidades lançadas

Lançamentos acumulados – mar/09 a mar/12

Considerando-se todo o período de estudo, de março de 2009 a março de 2012, o total de imóveis verticais lançados nos quatro municípios, acrescido dos empreendimentos remanescentes, é de 14.270 unidades.

O segmento de 2 dormitórios tradicional representa a maior participação na oferta, com 6.192 unidades (43,4%); em seguida, estão os de 3 dormitórios, com 4.315 unidades (30,2%).

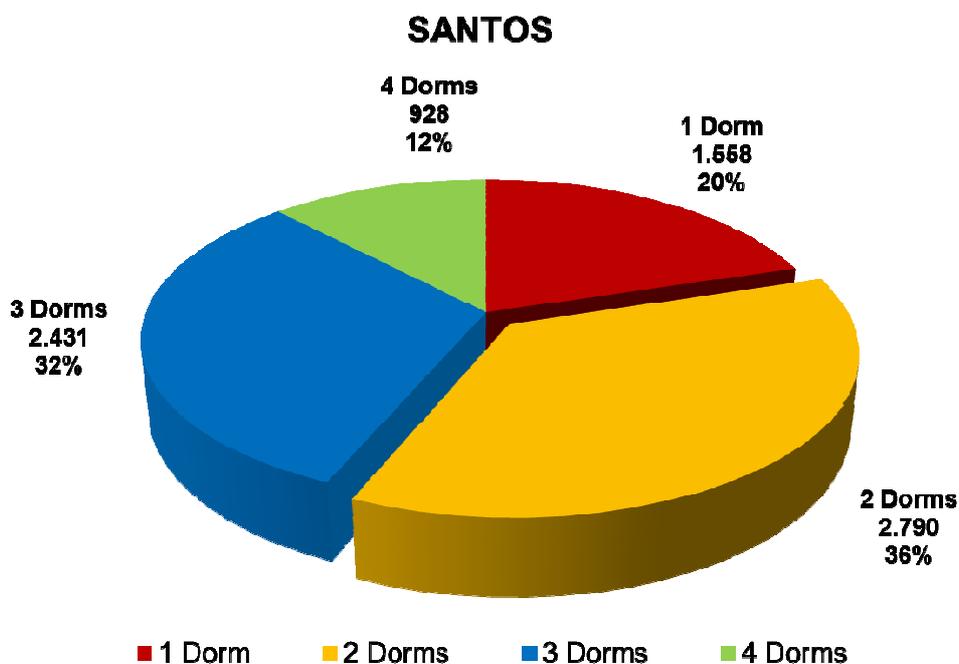
Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



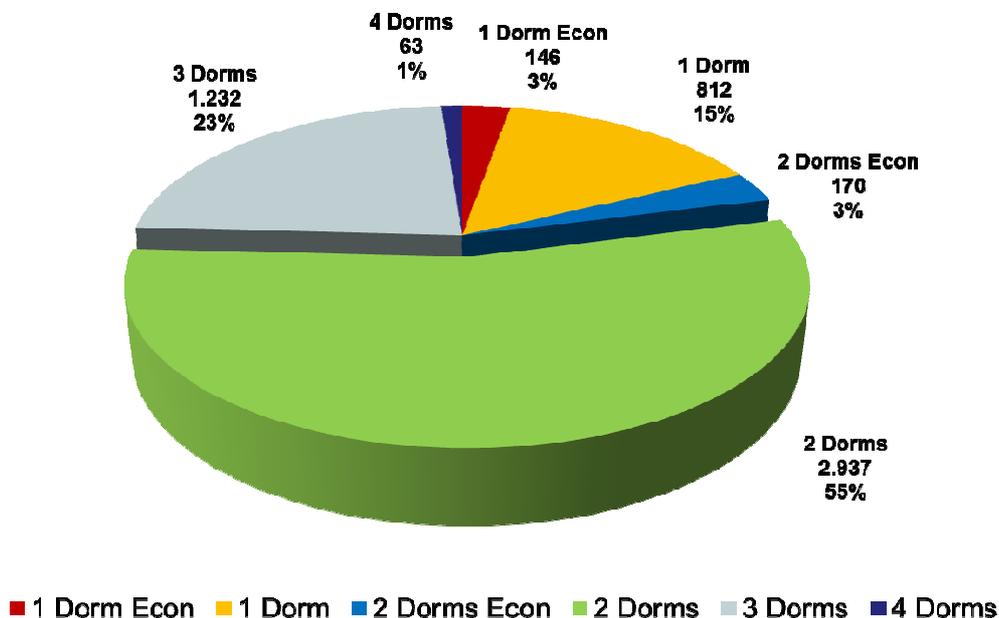
* Santos, Praia Grande, Guarujá e São Vicente

A cidade com o maior número de lançamentos verticais foi Santos, com 7.707 unidades (54%). O município de Praia Grande ficou em segundo lugar, com 5.360 unidades (37,6%); seguido pelo Guarujá, com 858 imóveis (6%), e de São Vicente, com 345 (2,4%) unidades. Os municípios de Santos e Praia Grande, juntos, correspondem a 91,6% das unidades lançadas.

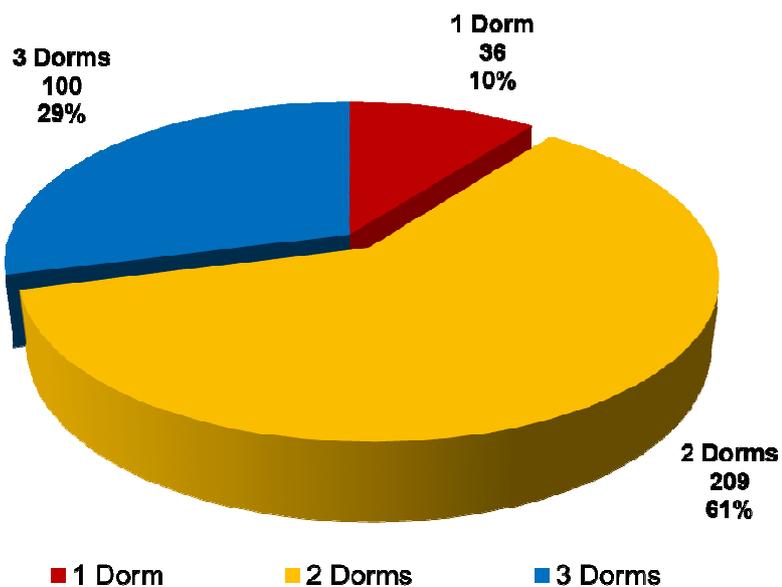
	Santos	São Vicente	Guarujá	Praia Grande	Total
1 Dormitório.	1.558	36	16	812	2.422
1 Dorm. Econômico	0	0	0	146	146
2 Dormitórios	2.790	209	256	2.937	6.192
2 Dorm. Econômico	0	0	0	170	170
3 Dormitórios	2.431	100	552	1.232	4.315
4 Dormitórios	928	0	34	63	1.025
Total	7.707	345	858	5.360	14.270



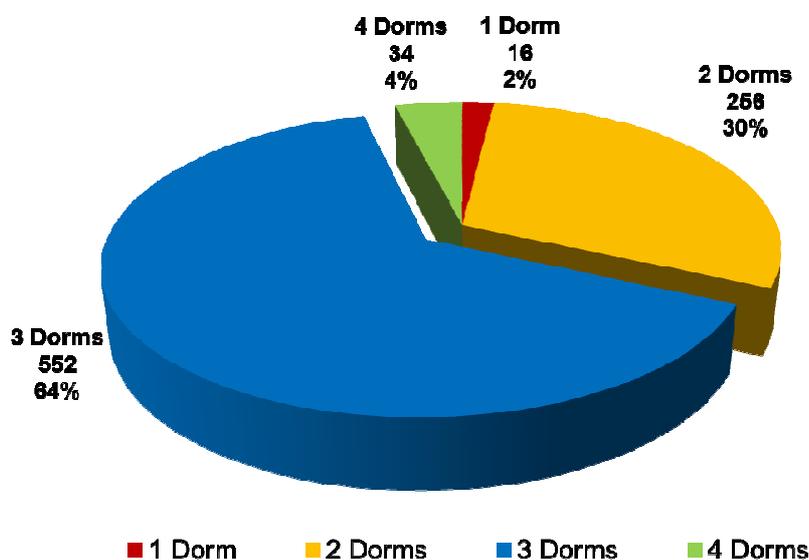
PRAIA GRANDE



SÃO VICENTE



GUARUJÁ



Características dos lançamentos

1 Dormitório – padrão econômico: Os empreendimentos econômicos com imóveis de um dormitório têm, em média, um bloco, 15 pavimentos, uma garagem e sete unidades por andar. Na área de lazer, todos disponibilizam itens como salão de festas, salão de jogos e churrasqueira. A piscina está presente em 75% dos empreendimentos, e o playground, em 50%. A área privativa média dos imóveis de um dormitório é de aproximadamente 40 m² e a total é de 62 m².

1 Dormitório: Os empreendimentos com imóveis de um dormitório têm, em média, um bloco, 19 pavimentos, uma garagem e sete unidades por andar. Na área de lazer, o item mais frequente é o salão de festas, que está em 98% dos empreendimentos. A piscina está na área de lazer de 93% dos empreendimentos, e a churrasqueira, em 91%. A área privativa dos imóveis de um dormitório é de aproximadamente 48 m², e a área total é de 80 m².

2 Dormitórios - padrão econômico: Os empreendimentos de 2 dormitórios de padrão econômico têm, em média, um bloco, 12 pavimentos, uma vaga de

garagem e sete unidades por andar. Os itens mais frequentes nas áreas de lazer são a piscina, o salão de festas e a churrasqueira, que estão em todos os empreendimentos. Na sequência, destacam-se o playground e o salão de jogos, encontrados em 50% dos empreendimentos. A área privativa média dos imóveis econômicos é de aproximadamente 58 m² e a área total é de 89 m².

2 Dormitórios: Estes empreendimentos se caracterizaram por ter, em média, dois blocos, 17 pavimentos, uma vaga de garagem e seis unidades por andar. Na área de lazer, 98% dos empreendimentos desta categoria possuem salão de festa. Na sequência estão a piscina (89% dos empreendimentos), a churrasqueira (88% dos empreendimentos), o salão de jogos (78% dos empreendimentos) e a sala de fitness (76% dos empreendimentos). A área privativa média dos imóveis de 2 dormitórios é de 78 m² e a área total, de 127 m².

3 Dormitórios: Os imóveis de 3 dormitórios apresentam, na média, dois blocos, 19 pavimentos, duas vagas de garagem e cinco unidades por andar. Na área de lazer, todos os empreendimentos foram lançados com salão de festas. Aproximadamente 97% dos empreendimentos têm piscina, 88% contam com espaço para fitness, 86% possuem churrasqueira e 82% dos empreendimentos dispõem de salão de jogos. A área privativa média dos imóveis é de 118 m² e a área total média é de 197 m².

4 Dormitórios: Os imóveis de 4 dormitórios estão em empreendimentos que têm, na média, dois blocos, 24 pavimentos, três vagas de garagem e três unidades por andar. A área de lazer de todos os empreendimentos conta com piscina, salão de festas e espaço para fitness. A churrasqueira está presente em 80% dos empreendimentos, o salão de jogos aparece em 70% dos prédios e 60% possuem sauna e playground. A área privativa média é de 194 m² e a área total média é de 335 m².

Nota-se que, na área de lazer, um item de grande importância, além do tradicional salão de festas, é a piscina, que esteve presente em grande parte dos empreendimentos, revelando a tendência de veraneio desses municípios.

Imóveis econômicos

O programa Minha Casa, Minha Vida influenciou o mercado imobiliário no País inteiro, criando um novo segmento chamado de “imóveis econômicos”, que são as unidades com faixa de preço de até R\$ 170.000,00, para os municípios onde foi feito o levantamento. Os imóveis enquadrados nesta faixa do programa contam com subsídios que permitem à população de menor renda adquirir um imóvel próprio.

O presente estudo detectou seis empreendimentos com unidades à venda que atuavam na faixa dos imóveis econômicos. Em termos de quantidade de apartamentos, os empreendimentos econômicos contabilizaram apenas 316 unidades, enquanto os empreendimentos verticais de padrão normal somaram 13.954 unidades. Essa discrepância demonstra a dificuldade de se viabilizar os empreendimentos econômicos em grandes municípios.

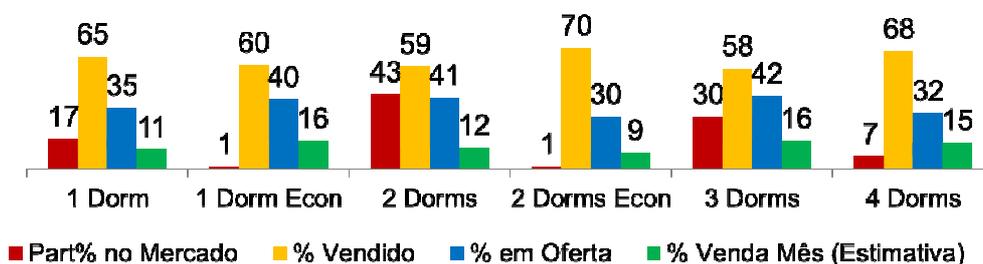
Performance de vendas

Comercialização por Produto

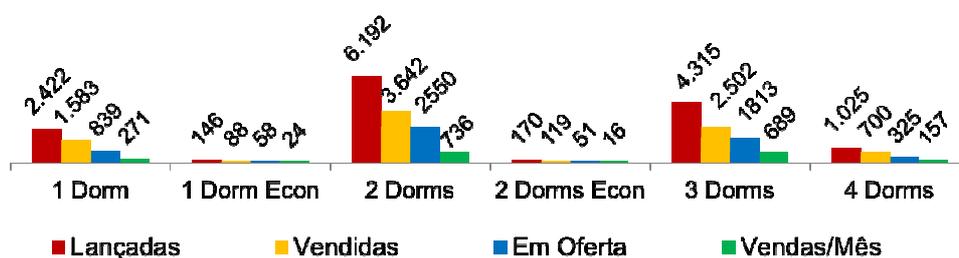
Muitos fatores influenciam na decisão da compra do imóvel, e o número de dormitórios é um dos mais importantes, pois é necessário conciliar a quantidade de dormitórios com os números de pessoas que irão habitar o novo imóvel.

Pelo levantamento, o segmento que contou com maior número de comercializações, no período, foi o de 2 dormitórios tradicional, com 3.642 unidades comercializadas (59% do total). Na sequência, estão os imóveis de 3 dormitórios, com 2.502 unidades vendidas (58% do total). Deve-se ponderar que a demanda atuou significativamente no mercado de 2 e 3 dormitórios, que participam, juntos, com 73% da oferta.

Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)

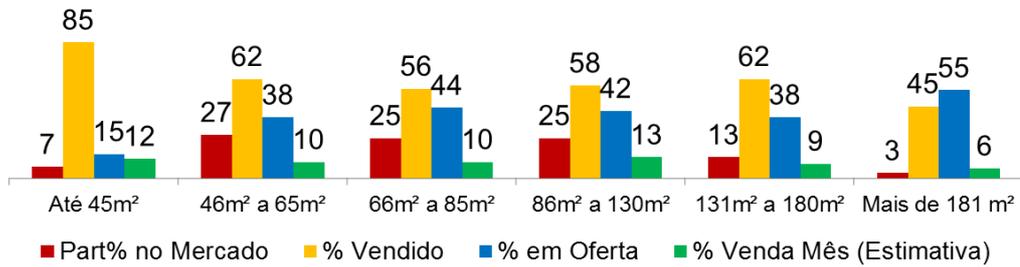


Comercialização por tamanho

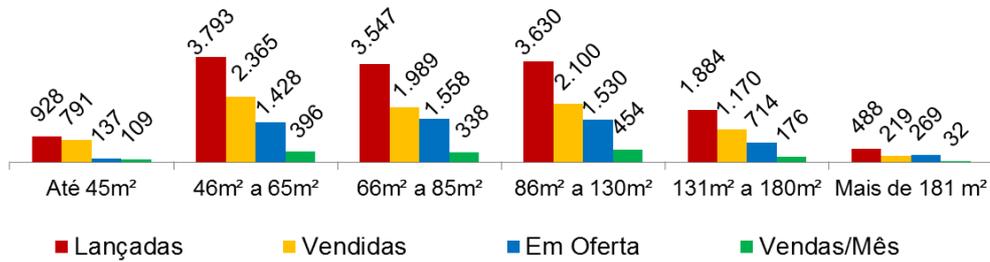
Um fator importante que devemos considerar no tamanho do imóvel é o número de pessoas nas famílias, que estão cada vez menores, conforme demonstram dados levantados pelo IBGE. Os imóveis também são cada vez mais planejados, graças à utilização de *softwares* e de modernas técnicas de engenharia, que permitem um melhor aproveitamento do espaço.

Analisando-se o tamanho dos imóveis, os segmentos que contaram com o maior número de lançamentos e comercializações foram os de 46m² a 65m², 66m² a 85m² e 86m² a 130m², que, juntos, representam 77% do mercado, e tiveram um retorno médio de 10% ao mês.

Performance de Vendas (%)

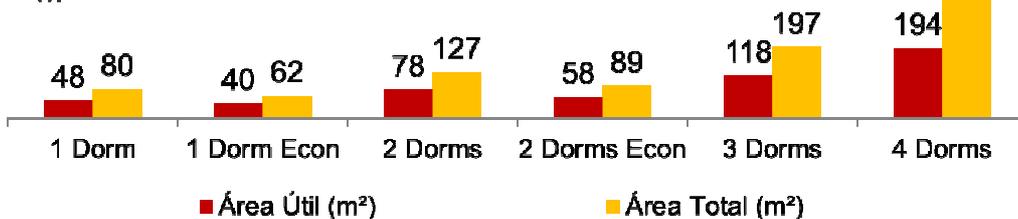


Performance de Vendas (Unidades)

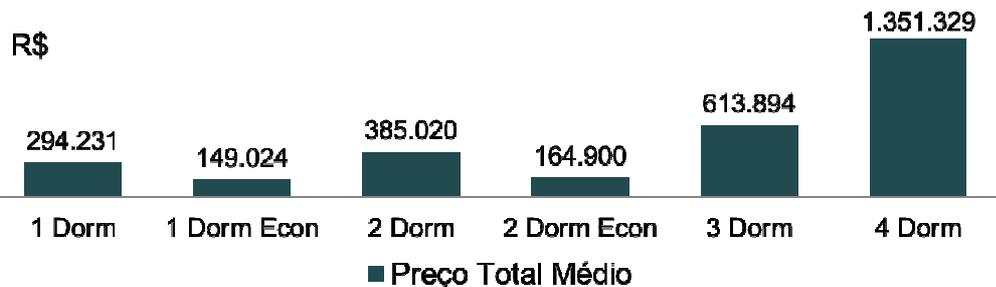


O gráfico abaixo mostra a metragem média dos lançamentos, que foi de 78m² para os imóveis de 2 dormitórios e de 118m² para os imóveis de 3 dormitórios.

Áreas Médias – Útil e Total
m²



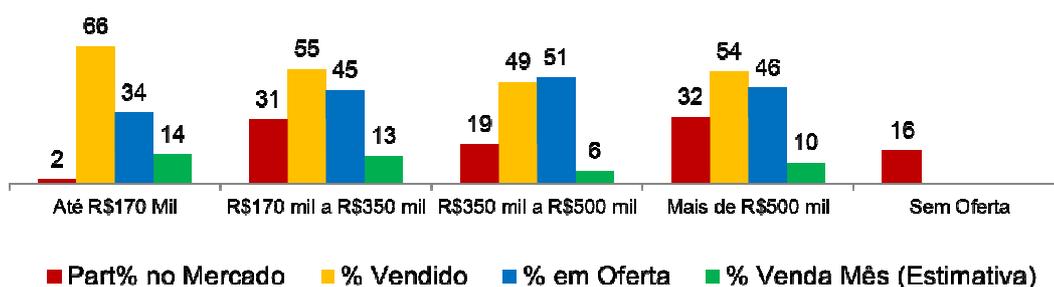
Preço Total Médio-Preço Fechado



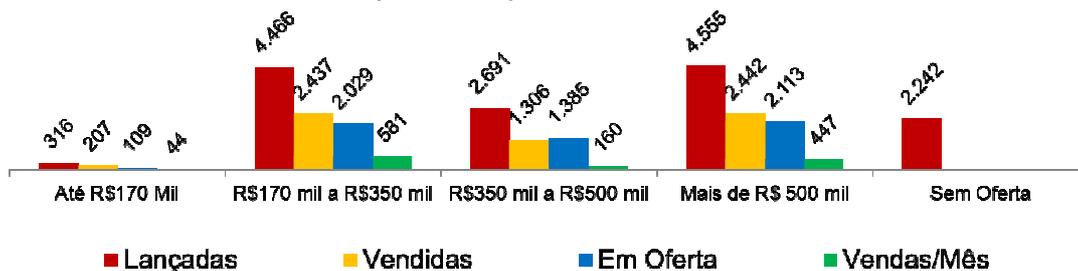
Comercialização por preço de venda

Na análise pelo preço de venda, os dois segmentos mais significativos foram os de R\$ 170 mil a R\$ 350 mil e os de mais de R\$ 500 mil.

Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)



Preço por m² praticado

O valor médio do m² na região, no período, ficou em:

1 dormitório econômico: R\$ 3.638,00

1 dormitório padrão: R\$ 6.083,00

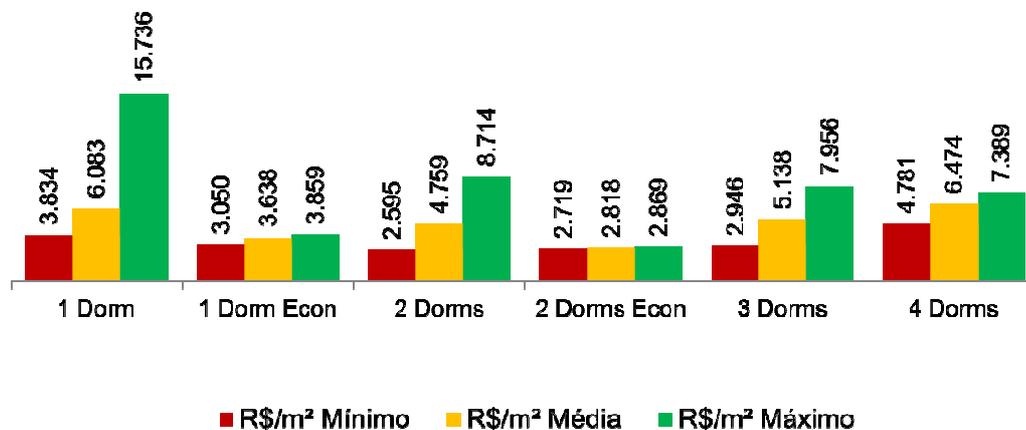
2 dormitórios econômico: R\$ 2.818,00

2 dormitórios padrão: R\$ 4.759,00

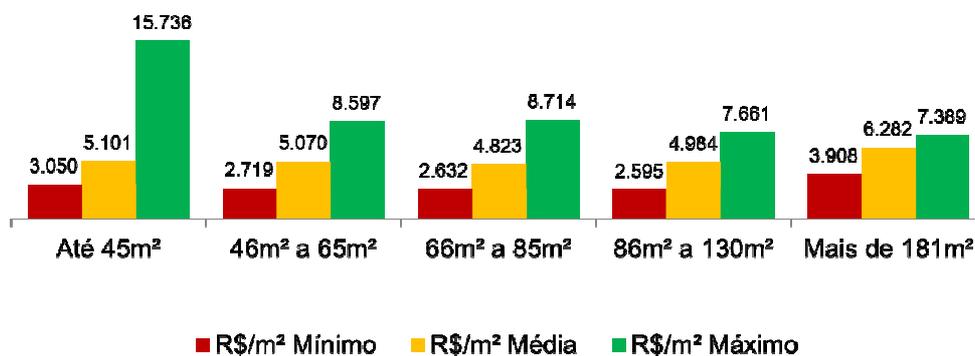
3 dormitórios: R\$ 5.138,00

4 dormitórios: R\$ 6.474,00

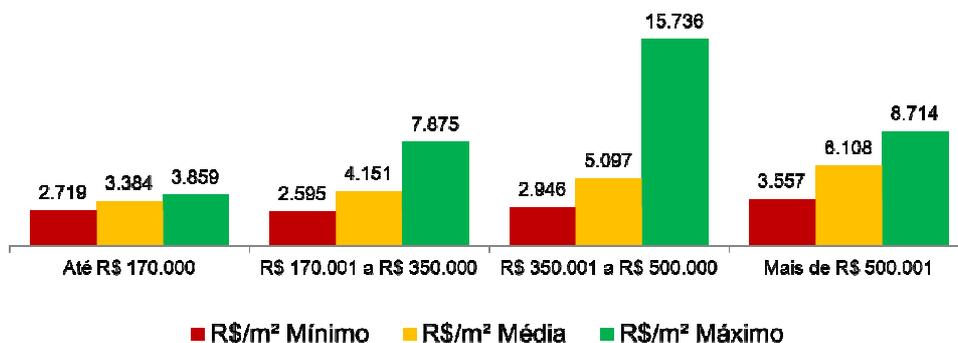
Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativa



Análise por m² Privativo - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



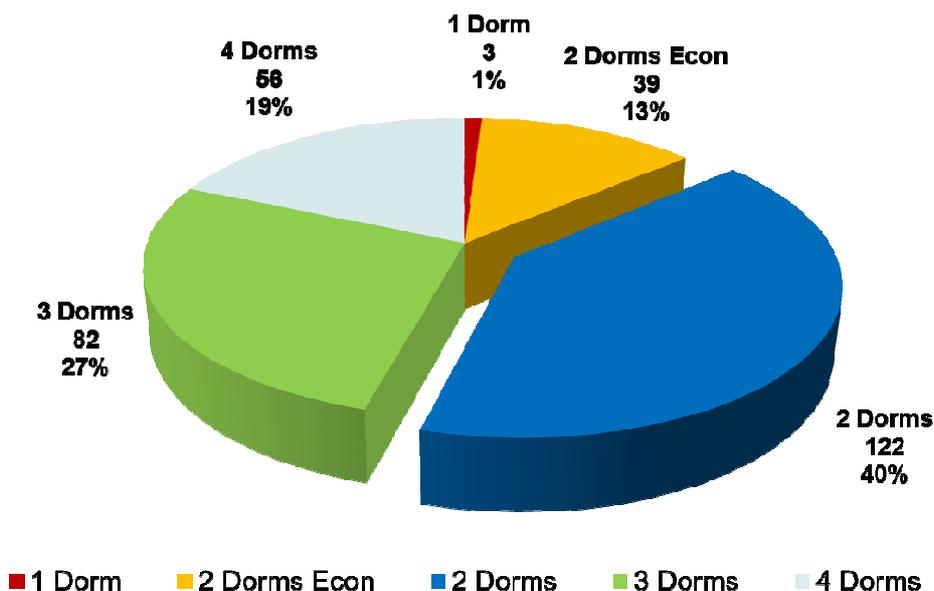
Anál. por Preço de Venda - Preço Méd. Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



Condomínios Horizontais

Os empreendimentos horizontais corresponderam a apenas 2% dos lançamentos (302 unidades). O segmento de 2 dormitórios representou 40,4% dos lançamentos, com 122 unidades. Em seguida, aparecem, respectivamente, os de 3 dormitórios (27,2% - 82 unidades), 4 dormitórios (18,5% - 56 unidades), 2 dormitórios econômico (12,9% - 39 unidades) e 1 dormitório (1% - 3 unidades).

Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



* Santos, Praia Grande, Guarujá e São Vicente