

FALE COM A GENTE!

Editores: Marcelo Luis,
Rafael Motta e Ronaldo Abreu Vaino
E-mail: cidades@tribuna.com.br
Telefone: 2102-7157

DESTAQUE DO DIA

CIDADES

Imóveis: vendas vão crescer até 20%

Projeção para as cidades centrais da Baixada Santista é de que 2019 seja o melhor ano na construção civil após o *boom* de 2007 a 2012

EDUARDO BRANDÃO

DA REDAÇÃO

Mantendo a tendência de recuperação dos dois últimos anos, o número de moradias vendidas deve crescer entre 15% e 20% neste ano, em relação ao anterior, nas cidades centrais da Baixada Santista, segundo o diretor regional do Secovi (sindicato das empresas de compra e venda de imóveis), Carlos Meschini.

Retomada da confiança do consumidor, sinais de melhora na economia e menor taxa de juros explicam o otimismo. Caso a previsão se confirme, será o melhor resultado após o *boom* de 2007 a 2012.

O ritmo de lançamentos imobiliários também deverá ser retomado. Exceto por Praia Grande e Bertioxa, a região sentiu os efeitos da fase mais dura da crise que derrubou a construção civil no País.

“Os seis primeiros meses deste ano devem ser melhores que todo o ano passado”, prevê Meschini.

De junho de 2017 ao mesmo mês de 2018, foram comercializados 2.941 imóveis na Baixada, com movimento de R\$ 1,2 bilhão, segundo o Secovi. Trata-se de um aumento de 66% na comparação com os 12 meses anteriores – 1.771 unidades e R\$ 712 milhões.

Construtoras e incorporadoras também fazem projeções positivas. A Prefeitura de Santos está analisando 31 pedidos de aprovação de empreendimentos com mais de dez pavimentos. No ano passado, foram aprovados 19.

“O aumento efetivo desse número não depende da legislação municipal, mas da situação política e econômica do País”, afirma o secretário de Infraestrutura e Edificações, Ângelo Jo-



Edifícios em Santos: segundo Carlos Meschini, do Secovi, os seis primeiros meses deste ano devem ser melhores que todo o ano passado

sé da Costa Filho.

CUIDADO

Ainda segundo o Secovi, a região lançou 3,7 mil unida-

des habitacionais entre junho de 2017 e de 2018. Foi o melhor número em cinco anos. Mas ainda há 4 mil imóveis oferecidos – na

planta, em construção ou prontos. Apesar disso, o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo

(Creci-SP), José Augusto Viana Neto, diz que as construtoras mantêm cautela.

“Os investidores ainda não querem arriscar, fi-

cam na expectativa. A tendência é continuar melhorando, mas de maneira discreta, seguindo o forte crescimento orgânico do País”, diz.

TENDÊNCIA

“Espera-se que em 2019, com a retomada econômica, ainda que gradual, a demanda habitacional, que ficou reprimida, encoraje os empreendedores a colocarem mais produtos no mercado”, destaca o vice-presidente de Intermediação Imobiliária e Marketing do Secovi-SP, Flávio Prando.

A expectativa de retomada se baseia em crédito mais acessível.

“O crescimento nas vendas acompanha o aumento no financiamento. No Litoral Paulista, o índice de comercialização avançou 7,85%”, resume o delegado regional do Creci, Carlos Ferreira.

Em outubro passado, a Caixa Econômica Federal reduziu os juros para faixas entre 8,75% e 10,25%. O superintendente regional da Caixa, Sidney Soares Filho, indica maior volume de recursos liberados para a aquisição de imóveis.

Em 2017, o banco estatal negociou R\$ 718 milhões. No ano seguinte, subiu para R\$ 823 milhões.

TAXA SELIC

Outro ponto destacado por especialistas é a manutenção da taxa Selic em 6,5% – a mais baixa da história do País.

Projeções de bancos privados sinalizam que a manutenção nos juros básico poderá incluir até 1 milhão de famílias em condições de contrair empréstimo imobiliário de R\$ 200 mil.

Juros menores devem ajudar nos negócios

Juros mais acessíveis para o financiamento devem ajudar a reduzir o estoque de imóveis novos na Baixada. Entre 2015 e 2018, foram lançados 9.738 unidades, das quais 5,6 mil (58,4%) vendidas, ao valor total de R\$ 2,2 bilhões.

Apartamentos de dois dormitórios com até 65 metros quadrados tiveram mais saída, com 48% do volume vendido. Segundo o Secovi, ainda há um estoque de 4 mil unidades.

Praia Grande se manteve como o maior mercado imobiliário da região, com 55,7% dos lançamentos do setor (5.430 novas unidades) e 65% das vendas – 3.743 das 5.688 negociadas nos últimos três anos. Santos teve um terço de novas unidades e 21% das vendas.

O diretor regional do Secovi, Carlos Meschini, afirma

que apartamentos de um e dois quartos são os preferidos na primeira aquisição. Os imóveis entre 45 e 65 metros quadrados lideraram os lançamentos (1.113 unidades) e as vendas (976) nos últimos 12 meses encerrados em junho do ano passado.

Os imóveis com preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de vendas (1.361 unidades), de oferta (1.221) e valor global de venda (R\$ 468,9 milhões).

O preço médio por metro quadrado na Baixada foi de R\$ 5,6 mil, estável.

“A maioria das pessoas compra imóvel por meio de crédito 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”, diz.

Mercado de usados e aluguel crescem

O Creci-SP aponta alta na venda de usados e na procura de imóvel para aluguel. O presidente do conselho, José Augusto Viana Neto, afirma que a maior dificuldade é com imóveis novos, porque os investidores aguardam desdobramentos políticos para aprovar empreendimentos.

“O segmento de (imóveis) usados vai manter o mercado aquecido, pois depende de financiamento apenas para pessoa física”, afirma. Para Viana Neto, o Litoral Sul deve crescer acima da média do Interior.

“Independentemente de financiamento bancário, a produção de novos empreendimentos é visível”, avalia.

Em Itanhaém, a Prefeitura concedeu 533 alvarás de construção no ano passado. Em Mongaguá, 416. “A cidade tem despertado a atenção dos empreendedores”,



Viana: Litoral Sul além da média

diz Cláudio Arena Filho, diretor de Obras Particulares de Mongaguá.

Viana Neto também destaca o crescimento de Bertioxa. Segundo a Secretaria de Planejamento Urbano, em 2018 foram expedidos 207 alvarás de construção. Tramitam 37 projetos no setor de aprovação e há 130 obras aprovadas em anda-



Ferreira: locação ganha fôlego

mento no Município.

ALUGUEL

Para o delegado regional do Creci, Carlos Ferreira, a locação terá números positivos neste ano. Em 2018, a alta foi de 12,84%. “Com isso, o setor ganha fôlego para 2019”.

Ferreira explica que os aluguéis são importantes para o segmento, pois esti-

RESULTADOS

207

alvarás

de construção foram expedidos, no ano passado, em Bertioxa.

12,8

por cento

foi o índice de alta registrado pelas locações na região, em 2018.

mulam investidores a comprar. A taxa de retorno com a locação tem variado de 0,6% a 0,8% ao mês, superior à da poupança (0,5% mensal).