

Praia Grande atrairá mais santistas se o gargalo do transporte for resolvido. Congestionamentos seguidos de assaltos, comuns na temporada e feriados, prejudicam quem utiliza a Imigrantes no dia a dia.



economia@atribuna.com.br

Economia

Praia Grande é para morar

Sete em cada dez compradores de imóveis pretendem fixar residência, diz pesquisa da Lopes

MARCELO SANTOS

DA REDAÇÃO

A cada dez compradores de imóveis em Praia Grande no semestre passado, sete pretendiam fixar moradia na Cidade, que é um dos destinos de temporada mais conhecidos do País. O número é da Lopes Consultoria de Imóveis, que investiu a finalidade das aquisições no mercado imobiliário.

Segundo a pesquisa, 73% dos compradores de Praia Grande fizeram a aquisição para moradia, 17% para investir (aluguel ou valorização) e 10% para lazer (temporada ou finais de semana).

O estudo comprova mudança drástica na imagem de Praia Grande, consagrada como cidade de temporada. Oferta de espaço, construção frenética e preços baixos com praia a poucos metros de casa atraem cada vez mais paulistanos e santistas que lá fixam moradia.

A fixação de residência em Praia Grande é maior do que em Santos e São Vicente, também pesquisadas pela Lopes. Em Santos, as compras com a finalidade residencial foram de 68% contra 25% para investir e 7% para lazer. Em São Vicente, os índices são respectivamente de 60%, 20% e 20%.

Santos, entretanto, apesar de contar com uma boa quantidade de apartamentos de temporada, há décadas deixou de ser uma cidade de veraneio devido à economia diversificada.

A mudança gradativa em Praia Grande de cidade de temporada para residencial é reflexo do aumento da população. Conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Município ganhou 31 mil habitantes em quatro anos, o equivalente a toda Iguaçu, no Vale do Ribeira. No ano passado, Praia Grande tinha 293 mil habitantes.

Isso também estimula a construção civil. As incorporadoras lançaram 7.253 unidades entre 2012 e junho do ano passado em Praia Grande, desempenho que não fica muito atrás do verificado em Santos, com 9.108 em igual período.

“Praia Grande oferece mui-

Paulistanos todo dia na praia

ARQUIVO PESSOAL



Com passeios de bicicleta ou corrida na praia todos os dias após o expediente, o engenheiro Norberto Gonçalves e a esposa Mônica não se arrependem de terem trocado a Capital por Praia Grande. O casal morava no Tatuapé, na Zona Leste, e se mudou há um ano e três meses para o Canto do Forte, o bairro colado no Boqueirão e o mais valorizado da cidade. A mudança não fez Norberto, de 52 anos, ficar menos tempo no trânsito, pois continua trabalhando na Capital. Antes, o engenheiro gastava de 35 a 40 minutos de moto ou uma hora de carro para sair do Tatuapé até o trabalho na Vila Olímpia, na Zona Sul. Agora, vai de moto de Praia Grande até a Vila Olímpia em uma hora. “A viagem pela rodovia é bem menos estressante do que por dentro de São Paulo”, afirma. Cansado da vida agitada da Capital e acostumado a passar finais de semana na casa da irmã na Vila Caiçara, em Praia Grande, o casal decidiu se desfazer do apartamento no Tatuapé por um maior, mais novo e mais barato no Canto do Forte. O que mudou para o casal? Norberto conta que os dois vão corriqueiramente para o calçadão da praia após as 18h30. Mas, como típicos paulistanos, também frequentam o shopping, só que na própria Praia Grande.

tas opções, como moradia de qualidade, bons projetos e preço acessível”, afirma o sócio-diretor da Lopes, Paulo Pinheiro. A construtora JR viu sua clientela de temporada ser aos poucos substituída por quem pretende morar na cidade. “Há seis ou sete anos, apenas 20% dos imóveis eram comprados para moradia. Hoje, esse público é de 50% a 60%”, afirma o diretor da empresa, Rafael Garcia de Queirós.

O construtor diz que três bairros atraem mais moradores fixos - Canto do Forte, Boqueirão e Vila Tupi.

Segundo ele, infraestrutura conservada e custo de vida baixo seduzem as famílias. Queirós, entretanto, diz que a cidade ainda não oferece setor de serviços tão forte que gere empregos para milhares de moradores que chegam todo ano.

Para boa parte dos compradores, Praia Grande serve de cidade-dormitório. Queirós diz que a maioria que fixa moradia é de paulistanos que viajam diariamente para trabalhar na Capital.

O santista que se muda para a cidade já é responsável por até 20% dos imóveis vendidos.

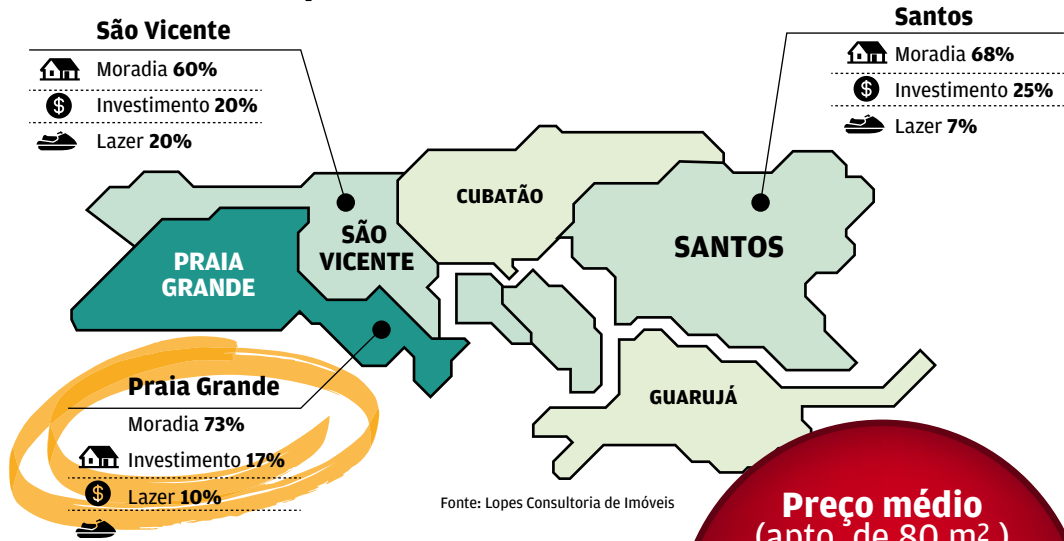


ROGÉRIO SOARES

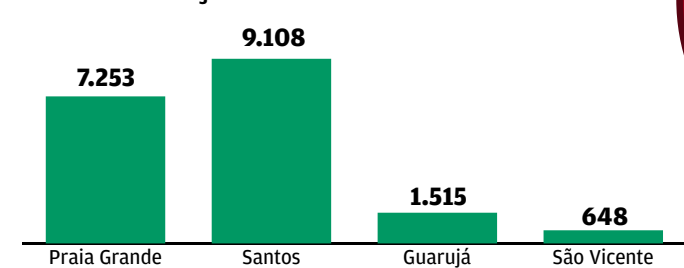
Edifícios de frente para o mar no Canto do Forte: cidade tem preços atraentes inexistentes em Santos

Sonho de viver perto da praia

Finalidade da compra



Imóveis lançados (*)



Preço médio (apto. de 80 m²)
Praia Grande R\$ 320 mil
Santos R\$ 520 mil

Por trás do crescimento da construção

4.000 reais
é o preço médio do m² de Praia Grande nos bairros populares

2.000 reais
é a diferença média dos preços do m² em Santos e Praia Grande

31 mil
foi o aumento populacional de Praia Grande em quatro anos

Diferença com Santos chega a R\$ 200 mil

O preço é o grande incentivador da fixação de moradia em Praia Grande. Segundo o diretor-executivo regional do Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis (Secovi), Carlos Meschini, a economia pode ser de pelo menos 38% para quem compara os preços de imóveis de Praia Grande com os de Santos, considerando valores médios. Em reais, a diferença chega a R\$ 200 mil para uma apartamento de 80 metros quadrados.

De acordo com ele, o metro quadrado do imóvel novo custa R\$ 6.500 em média em Santos, atingindo R\$ 8.500 a R\$ 9 mil no alto padrão ou de R\$ 5

mil a R\$ 5.500 nos padrões da classe média.

Em Santos, no caso de um apartamento de 80 m², a média será de R\$ 520 mil e de R\$ 680 mil a R\$ 720 mil no alto padrão. Os mais baratos custarão R\$ 440 mil.

Em Praia Grande, diz ele, os imóveis mais valorizados têm metro quadrado entre R\$ 6 mil e R\$ 6.500 de frente para a praia no Canto do Forte ou Boqueirão. O valor pode cair para R\$ 4 mil no padrão popular. Meschini lembra ainda que é possível morar na avenida da praia do município pagando mais barato ainda na Vila Caiçara ou Cidade Ocian.

Em Santos, os preços dos imóveis da orla, entre os canais 1 e 7, são parecidos.

Considerando-se um imóvel de 80 m², em Praia Grande ele custará entre R\$ 480 mil e R\$ 520 mil nos melhores endereços e R\$ 320 mil nos bairros mais em conta.

“A diferença dos preços leva o comprador a morar em Praia Grande. O acesso (transporte entre Santos e Praia Grande) pode ser complicado, mas se a pessoa pensar bem, ela se muda”, diz Meschini.

“Dá para comprar um imóvel bacana em Praia Grande que não se conseguiria em Santos”, conclui.