

“Os custos dos terrenos, salários e materiais estão em alta”

Lucas Vargas
VICE-PRESIDENTE COMERCIAL DA DO PORTAL VIVAREAL



economia@atribuna.com.br

Economia

Estuário tem maior valorização entre bairros de Santos em 2014

Leblon e Ipanema têm m² mais caro do País

Enquanto preços do m² da região entre linha férrea e Centro subiram até 12%, parte da orla perdeu para a inflação

MARCELO SANTOS
DA REDAÇÃO

A orla santista perdeu o gás no campo da valorização. Em meio a uma economia estagnada que pode entrar em recessão neste ano, quatro dos cinco bairros que ficaram mais caros no ano passado estão na Zona Intermediária, região que forma o miolo entre a linha do trem (avenidas Francisco Glicério e Afonso Pena) e Centro.

Pesquisa do portal Vivareal mostra que o Estuário é o bairro que registrou a maior valorização, comparando-se o preço dos imóveis usados à venda do primeiro e quarto trimestres do ano passado.

Das cinco maiores valorizações, apenas o José Menino, com alta de 8%, não está na Zona Intermediária. O Estuário ficou 12% mais caro, seguido da Vila Belmiro e Vila Matias, com R\$ 9%, e Campo Grande, com 6%.

O vice-presidente comercial da Vivareal, Lucas Vargas, afirma que bairros mais baratos, como é o caso do Estuário e da Zona Intermediária, vizinhos a regiões caras costumam registrar elevações acentuadas de preços.

Trata-se de uma migração comum. O metro quadrado da orla subiu tanto que ficou para poucos bolsos, além de não haver espaço para muitas construções. Com isso a solução é ir para a vizinhança mais barata. “Isso se repete na maioria das cidades”, afirma ele.

Os limites do Estuário são as avenidas Almirante Cochrane (Canal 5), Afonso Pena e Mário Covas (entre armazéns 32 e 39). Do outro lado da Afonso Pena e Canal 5 ficam a Ponta da Praia e Aparecida, que estão entre os bairros mais valorizados da Cidade.

O Estuário já entrou na mira das construtoras. Ele tem casas e terrenos que podem dar lugar às torres de apartamentos e o metro quadrado está entre os mais baratos da Cidade.

O metro quadrado do Estuário custa R\$ 4.474, segundo o levantamento. O mais caro, o do Gonzaga, custa R\$ 5.357 – 20% a mais na comparação com o Estuário.

A oferta de espaço e m² barato fez toda a Zona Intermediária entrar no radar das construtoras. Os lançamentos imobiliários começaram a aparecer em 2013, do Marapé ao próprio Estuário, como é o caso da Rua Bernardo Browne.

Além disso, o Plano Diretor em vigor estimulou a construção nessa faixa devido ao esgotamento da orla. O Campo Grande, por exemplo, já recebe torre de 30 andares.

A valorização da Zona Intermediária é boa para quem já comprou, mas ruim para quem adquire imóvel só agora. Porém, essa alta atrai os construtores devido à chance de aumentar os lucros e moderniza o perfil dos bairros, puxando o metro quadrado do entorno.

PERDA PARA A INFLAÇÃO

Enquanto isso, a orla registra uma valorização pífia, perdendo para a inflação (IPCA de 6,4% em 2014) e para a média santista, de 6,4% entre o primeiro e quarto trimestres do ano passado. O Embaré e a Ponta da Praia, por exemplo, valorizaram 5%.

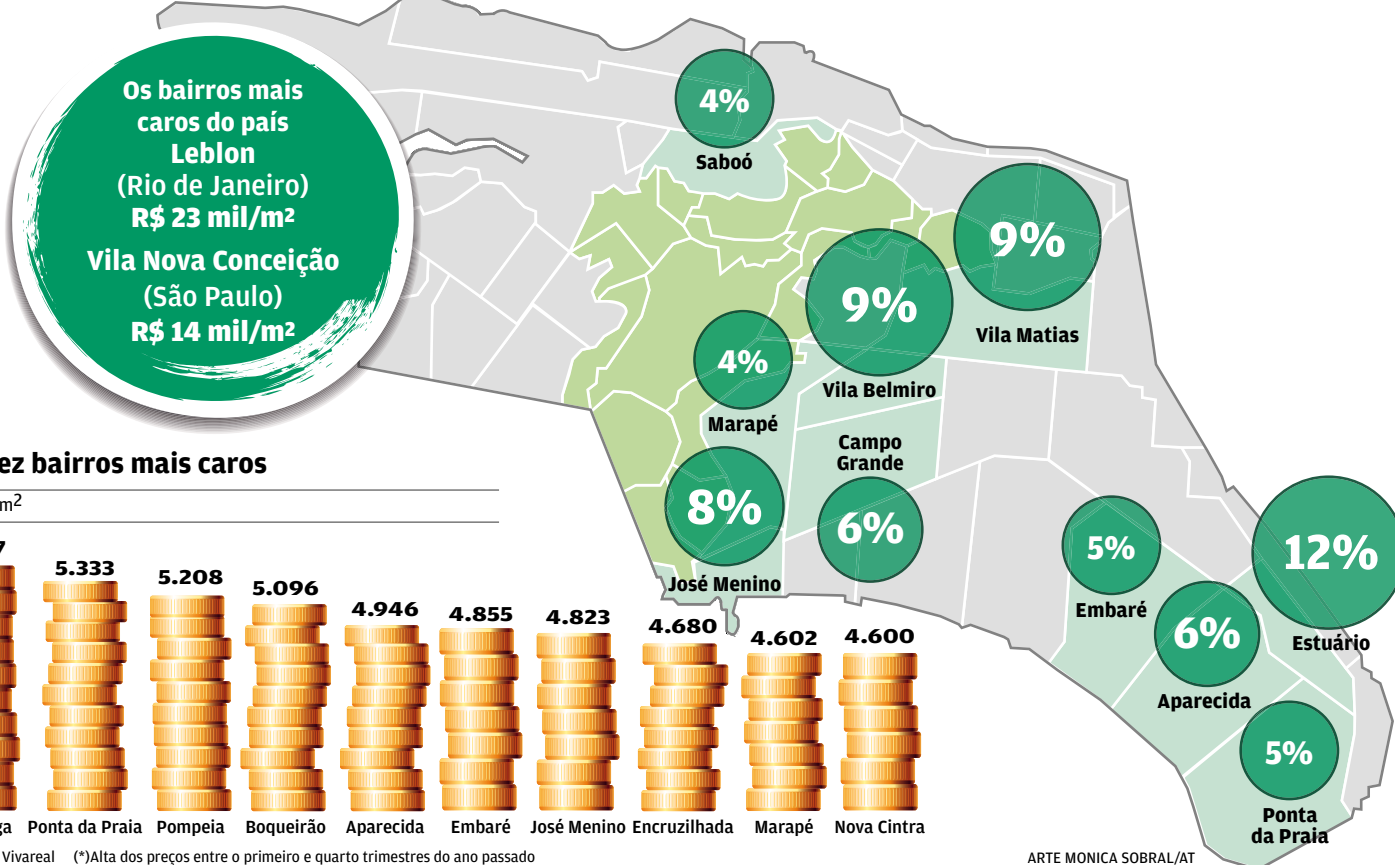


LUIGI BONGIOVANNI

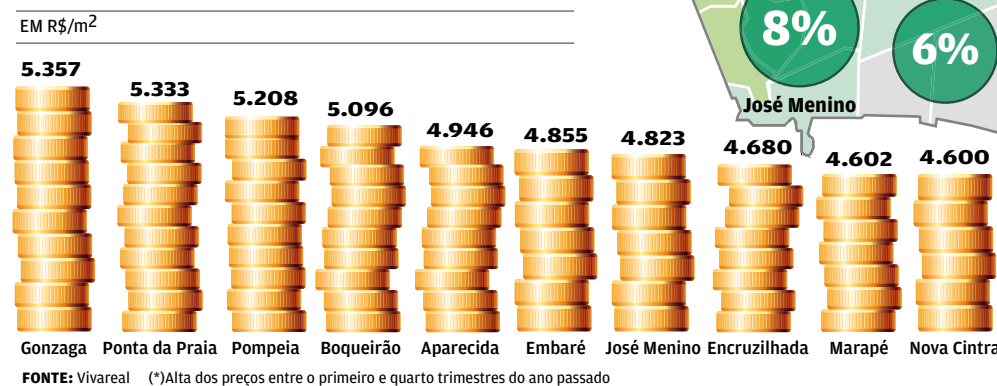
Estuário, entre avenidas Afonso Pena e Almirante Cochrane e o Porto: Zona Intermediária começou a seduzir construção civil há poucos anos

Migração dos preços n

Os bairros que mais valorizaram (*)



Os dez bairros mais caros



Por cidades

7.608

reais

é o preço do metro quadrado em Brasília, o valor mais caro do País

6.730

reais

é o preço médio do metro quadrado em São Paulo

4.896

reais

é o preço do m² em Santos, o sexto maior do País (atrás de Brasília, Rio, São Paulo, Recife e Vitória)

O José Menino é uma exceção na orla, com alta de 8%. O Marapé é também um ponto fora da curva, só que na Zona Intermediária – subiu apenas 4% no ano passado.

A alta da Zona Intermediária e estagnação da orla mostram que está no fim o fôlego do santista para comprar imóveis caros, mas há espaço para o filão do padrão econômico.

CUSTOS EM ALTA

Vargas, entretanto, diz que não se deve apostar em queda de preços, mesmo em um momento em que o País beira a recessão, porque a pressão sobre os custos da construção continua.

“Os custos dos terrenos, salários e materiais estão em alta”. O lado ruim disso é que a crise pode fazer o comprador que pretende morar simplesmente sair desse mercado.

ATENÇÃO

BAIXADA SANTISTA

Estamos selecionando pacientes para curso de implante.

VAGAS LIMITADAS

INFORMAÇÕES

TEL: (13) 3379.9931

Rua Padre Anchieta, 538 (esquina com João Ramalho) - Centro - São Vicente