

## Reportagem de capa

## Zonas sul e centro na mira do mercado

Pesquisa mostra que, entre 2011 e 2014, construtores apostaram em empreendimentos nos eixos de melhor transporte público

Edilaine Felix

As zonas sul e centro da capital paulista foram as que mais receberam novas unidades residenciais desde 2011. Facilidade de locomoção e de acesso às estações de metrô (prontas e futuras) foram certamente o maior impulso para os lançamentos. No entanto, as regiões oeste, leste e norte também engrossaram a lista nesses quatro anos.

Levantamento realizado pela Inteligência de Mercado da Abyara mostra que a capital paulista recebeu 91.040 unidades residenciais entre 2011 e 2014, sendo 28.815 unidades de um dormitório (32%) e 62.225 de dois dormitórios (68%).

“No período entre 2011 e 2014, mas principalmente os anos de 2011, 2012 e 2013, o mercado ainda estava acelerado e a economia estava bem. Ainda hoje temos empreendimentos que foram incorporados em 2011, por exemplo. Ou seja, muitos terrenos foram adquiridos no clima de ‘euforia’”, diz o vice-presidente da Abyara Brasil Brokers, Bruno Vivanco.

**Liderança.** A zona sul lidera os lançamentos de um dormitório, foram 12.620 unidades, no centro foram 3.848 apartamentos, seguida de zona oeste (3.543), leste (2.704) e norte (1.023). Em 2010, apartamentos com até 49 metros quadrados e preço médio até R\$ 6 mil o m<sup>2</sup> representavam 40% dos lançamentos, em 2014, 78% se concentraram nesta metragem.

“A maioria dos apartamentos de um dormitório lançados no centro e boa parte das unidades na zona oeste e sul, são de um dormitório”, diz Vivanco.

Segundo ele, a menor quantidade de lançamentos nas zonas norte e leste é devido às características de primeira moradia com maior volume de dois dormitórios, que é o apartamento de entrada, a maior demanda e o maior volume lançado e absorvido pelo mercado. “No período de 2011 a 2014, os apartamentos de um dormitório se destacaram, principalmente as zonas centro e sul”, informa.

Facilidade de locomoção, de acesso ao transporte público, principalmente para linhas férreas são os destaques de bairros como República e Santa Cecília (Centro), Chácara Santo Antonio e Vila Andrade (Sul), Barra Funda (Oeste), por exemplo. “O cruzamento de linhas de metrô é um fato que reflete no mercado imobiliário e é muito importante”, diz Vivanco.

A construtora e incorporadora Esser lançou empreendimentos nas cinco zonas da capital paulista desde 2011, e o foco sempre foi em áreas em desenvolvimento. “Na zona sul inves-

## ● Compactos

## R\$ 6 mil

Foi o valor médio do metro quadrado das unidades de 49 m<sup>2</sup> lançadas em 2010, que representavam 40% dos imóveis colocados à venda na capital paulista, segundo o estudo Inteligência de Mercado da Abyara Brasil Brokers. Em 2014, 78% dos lançamentos estavam concentrados nesta metragem



**Melhorias.** Obras do monotrilho na Avenida Santo Amaro, zona sul da capital, que ganhou novas unidades residenciais e comerciais em toda sua extensão

timos na região de Santo Amaro, nas proximidades do metrô Adolfo Pinheiro. Acreditamos demais nessa região, que está em expansão”, diz o diretor comercial, Fábio Sousa. Nesse bairro, foram três lançamentos nos últimos quatro anos.

Dos empreendimentos comerciais e residenciais lançados as metragens variam de 32 metros quadrados a 76 metros

quadrados, com metro quadrado avaliado em R\$ 8 mil. De acordo com Fábio, a chegada do metrô em Santo Amaro foi o atrativo para os lançamentos. “Com o trânsito caótico de São Paulo as pessoas buscam moradia para facilitar a locomoção.”

A região central também foi destino da Esser nos últimos anos. Apenas na Rua Augusta foram lançados três empreendi-

mentos, além de um no bairro do Brás. “O Novo Plano Diretor favorecia a chegada de novos empreendimentos no centro e o preço do metro quadrado também estava atraente.” Segundo o diretor da Esser as vendas nessa região foram muito boas. As unidades lançadas são compactas, de até 33 metros quadrados sendo 60% da comercialização feita para investidor.

“Lançamos também unidades nas zonas oeste, norte e leste da capital. Nos bairros da Barra Funda, Vila Olímpia, Pacaembu, Casa Verde, Vila Prudente e Tatuapé”, acrescenta Sousa.

**Crescimento.** Os bairros próximos às regiões de desenvolvimento urbanístico e transporte sempre têm demanda. “O comprador busca facilidade e não

abre mão de uma boa locomoção; morar perto do metrô é um dos maiores atrativos”, diz a diretora de incorporação da You, Inc., Alessandra Calefo.

No período a You, Inc. lançou empreendimentos nos bairros da Aclimação, Chácara Santo Antonio e Brooklin (zona sul), Jardim Paulista e Barra Funda (zona oeste) e Casa Verde e Tucuruvi (zona norte).

## POR REGIÃO

## ● Centro

Os bairros da região central da capital (entre eles República, Brás, Santa Cecília) receberam mais de cinco mil unidades entre os anos de 2011 e 2014, segundo dados da Abyara Brasil Brokers

## ● Leste

A zona leste foi responsável por cerca de 21 mil unidades colocadas à venda no mercado no período de 2011 a 2014, a maioria (18 mil) de dois dormitórios, característica do comprador local

## ● Norte

Mais de 11 mil imóveis foram lançados na zona norte da capital paulista entre 2011 e 2014, segundo a Abyara Brasil Brokers, 90% deles de dois dormitórios que registraram metragem média de 53 metros quadrados

## ● Oeste

Aproximadamente nove mil unidades foram colocadas à venda na zona oeste entre os anos de 2011 e 2014. A expansão da Linha 4 - Amarela do metrô (Butantã) foi um dos atrativos da região, que recebeu mais de cinco mil unidades de dois dormitórios. A região tem também a maior metragem média da capital

## ● Sul

Recordista em lançamentos no período de 2011 a 2014, a zona sul somou cerca de 35 mil unidades colocadas à venda. A região é cercada por linhas de metrô e trem: Linhas 1 - Azul; Linha 5 - Lilás; 17 - Ouro (Monotrilho) do metrô e Linha 9 - Esmeralda da CPTM e os bairros de Santo Amaro e Chácara Santo Antonio atraem novos moradores

A melhor parte do sonho é a conquista.

**CRÉDITO IMOBILIÁRIO BRADESCO**

Financiamento de até 80% do imóvel, com documentação simplificada e 30 anos para pagar. Para alcançar uma das maiores conquistas da sua vida, conte com o Bradesco.

Fale com o seu Gerente ou ligue para 0800 273 3486.

TM Rio 2016 | Todos os direitos reservados.

Rio 2016 Rio 2016  
PATROCINADOR OFICIAL

Pone Fácil Bradesco: 4002 0000 / 0800 570 0022  
SAC - A10 Bradesco: 0800 704 8373  
SAC - Deficiência Auditiva: 0800 722 0099  
Ouvidoria: 0800 737 3011  
bradesco.com.br | @bradesco | facebook.com/bradesco

**Bradesco**  
Tudo de BRA para você.

## ‘Trechos devem ter potencial de valorização’

Regiões com estrutura de comércio e serviços e opções de transporte são os preferidos dos clientes e dos construtores

Os eixos do metrô na capital paulista são os pontos de interesse e investimento das construtoras. “Esses trechos devem ter facilidade de acesso ao trans-

porte público, estrutura comercial e potencial de valorização – como aconteceu com a Chácara Santo Antônio”, diz o coordenador de inteligência de mercado da construtora e incorporadora Trisul, Lucas Araújo.

Em relação a tipologia, Araújo diz que nos últimos quatro anos a concentração foi de estúdios e um dormitório, até, também, devido a alta do valor metro quadrado. “O foco dos lança-

mentos nessa região é majoritariamente o consumidor final e não o investidor”, diz.

Segundo Araújo, ao adquirir um imóvel o comprador busca primeiro preço e localização. “A localização é o diferencial de todo empreendimento, sem dúvida. Depois vem a arquitetura, tipologia, área de lazer, vagas de garagem”, completa.

**Mercado.** Segundo o estudo da Abyara Brasil Brokers, a área útil de apartamentos com dois dormitórios lançados na capital entre 2011 a 2014 é de 55 metros quadrados. Em 2014, a zona oeste é a que tem a maior

metragem média, com unidades medindo 66 m<sup>2</sup>.

Na zona central, a metragem média dos apartamentos é de 57 m<sup>2</sup>, na zona sul, 61 metros quadrados, zona leste 55 m<sup>2</sup> e zona norte tem unidades média de 53 metros quadrados.

Já a área útil de apartamentos lançados na capital com um dormitório no período de 2011 a 2014 é de 40 m<sup>2</sup>. A zona oeste também apresentou a maior metragem média das unidades de um dormitório em 2014, 43 m<sup>2</sup>. Na sequência, unidades de zona sul, com 39 metros quadrados e zona leste com metragem média de 40 m<sup>2</sup>.



**Granja Julieta.** Bairro na zona sul recebeu lançamentos