

Lançamentos de apartamentos crescem em janeiro

De acordo com estudo da Embraesp, foram colocados à venda 863 unidades em São Paulo ante 254 no mesmo mês do ano passado

Edilaine Felix

Estudo realizado pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) mostra que foram lançadas na capital paulista 956 unidades residenciais verticais e horizontais em condomínios em janeiro deste ano, 75,09% a mais do que as colocadas à venda no mesmo mês de 2015 (546 unidades) e 25,27% menos que as lançadas em janeiro de 2014 (684 unidades).

A coordenadora de pesquisa e análise de mercado da Embraesp, Samantha Furlan, esclarece que a amostra aumentou porque foram incluídos um número maior de condomínios horizontais nos dados de janeiro deste ano. Segundo ela, os empreendimentos foram lançados em novembro e dezembro do ano passado, principalmente na zona norte e leste da capital, mas identificados – pelos pesquisadores da empresa –, apenas para a base de janeiro e “colocados para formar massa de dados” de janeiro deste ano.

Ela explica que nos meses de novembro e dezembro os pesquisadores estiveram mapeando nas regiões norte e leste, que concentram grande parte dos condomínios horizontais da capital paulista, e parte dos lançamentos identificados ficaram para a base de dados de janeiro. “Para não distorcer os dados da amostra, consideramos parte dos 50 lançamentos identificados”, diz Samantha.

Apartamentos. Excluídos os condomínios horizontais, o mês de janeiro de 2016 recebeu 863 unidades verticais (apartamentos) divididos em cinco empreendimentos. No comparativo com 2015, que recebeu 254 unidades, houve um avanço de mais de 240%.

O preço do metro quadrado apresentou aumento no comparativo 2016/2015. Em janeiro deste ano, o preço médio pedido do m² dos apartamentos lançados foi R\$ 4.370,10. No mesmo mês de 2015 o m² foi cotado a R\$ 3.495,78.



Vitrine. Modelo decorado no bairro da Casa Verde



Bom Retiro. Unidades têm metragem média a R\$ 7.500 mil

Um dos empreendimentos lançados em janeiro deste ano foi o Vitacon Bom Retiro, da Construtora e Incorporadora Vitacon, na região central da capital paulista.

A comercialização foi iniciada em 10 de janeiro e o apartamento modelo decorado aberto no final do mês. O condomínio tem uma torre e apartamentos de um ou dois dormitórios, com metragem de 14m² a 60m². “É o prédio da economia compartilhada. Haverá carro, moto para uso comum dos moradores, além de espaço de trabalho e apartamento dividido, que pode ser usado para visitas”, diz o CEO da Vitacon, Alexandre Frankel Lafer.

Segundo ele, a construtora

acredita e investe no conceito de morar em apartamento pequeno e em edifício com muitos serviços. “Essa solução mais econômica e simplificada, permite maior convívio e eficiência de recursos. É viver inteligente, com menos gastos.”

Lafer também destaca que a localização é muito importante neste conceito de morar. O endereço tem fácil acesso ao transporte público, serviços e comércio em geral.

Situado em uma região comercial, o edifício terá uma central de serviços, com lavanderia e lojas que funcionarão 24 horas por dia, sete dias por semana.

O empreendimento tem o metro quadrado médio a partir de R\$ 7.500 e tiquete de R\$ 139



Zona Norte. Perspectiva do prédio no Horto Florestal, da i9ABC Empreendimentos

mil. E, mesmo diante da “calmaria” do mercado imobiliário, Lafer conta que decidiu manter o lançamento e que os números o surpreenderam. “O empreendimento já tem aproximadamente 35% das unidades vendidas”, afirma.

Unidades. Assim como nos dois anos anteriores, as unidades de dois dormitórios foram as mais colocadas no mercado em janeiro deste 2016, 465 delas. No ano passado, o número foi de 182 unidades de dois dormitórios.

As unidades de um dormitório somaram 270 lançamentos em janeiro deste ano, sendo que no ano passado não foram oferecidas unidades de um quar-

to. Já os imóveis de três dormitórios totalizaram 128 unidades em janeiro último e apenas 72 no mesmo mês do ano passado.

Aposta. Com dois empreendimentos lançados na zona norte da capital, a i9ABC Empreendimentos tem apartamentos de dois dormitórios e metragens de 53m² e 55m² na Casa Verde e unidades de 83m² com três dormitórios no Horto Florestal.

Apesar de já ter havido o lançamento, a empresa age com cautela. “Abrimos o estande, mas por ora estamos prospectando e recolhendo propostas”, afirma o diretor da i9ABC, Rodrigo Noronha.

Segundo ele, o empreendimento do Horto Florestal, que

já soma 17 propostas, deve ter a fase de vendas abertas divulgadas em abril. “Sempre fazemos dessa maneira e quando abrimos para venda temos mais segurança”, diz.

O preço médio do metro quadrado do financiamento com o Banco do Brasil. “Neste empreendimento temos seis propostas. A nossa expectativa é de ter o metro quadrado a R\$ 7.500 mil. São unidades de dois dormitórios, um produto com alta liquidez”, afirma.

O empreendimento da Casa Verde ainda aguarda aprovação do financiamento com o Banco do Brasil. “Neste empreendimento temos seis propostas. A nossa expectativa é de ter o metro quadrado a R\$ 7.500 mil. São unidades de dois dormitórios, um produto com alta liquidez”, afirma.

● Mercado

863

unidades verticais (apartamentos) foram lançadas na capital paulista, divididas em cinco empreendimentos, no mês de janeiro de 2016, de acordo com dados da Embraesp

240%

Foi o quanto aumentou o número de unidades lançadas em condomínios verticais no mês de janeiro de 2016 (863 apartamentos), ante igual mês de 2015 (254 imóveis)

93

unidades horizontais foram colocadas à venda em condomínios no primeiro mês do ano, em 12 empreendimentos. Todos os lançamentos foram feitos nas zonas norte e leste da capital paulista

R\$ 4.308

Foi o valor médio do metro quadrado das unidades residenciais verticais e horizontais lançadas na cidade de São Paulo no primeiro mês do ano. O valor médio dos imóveis era de R\$ 317 mil

R\$ 4.370

De acordo com a Embraesp, foi o valor cobrado somente dos imóveis residenciais verticais colocados à venda na capital paulista em janeiro de 2015. O preço médio da unidade era de R\$ 310 mil

R\$ 3.898

Foi o preço da metragem média de unidades em condomínios residenciais horizontais na cidade de São Paulo no mês de janeiro deste ano. O valor médio das casas era de R\$ 386 mil

Zonas norte e leste concentram condomínios horizontais

Empreendedor segura lançamento até desovar estoques em projetos na Mooca e no Parque São Domingos

As 93 unidades horizontais colocadas à venda em janeiro último estão distribuídas em 12 empreendimentos (condomínios horizontais), de acordo com os dados da Embraesp. No comparativo com igual mês de 2015, quando foram lançadas 292 casas, houve queda acentuada de aproximadamente 70%.

Esses imóveis estão todos localizados na zona norte e leste da capital paulista, região que concentra grande parte dos condomínios horizontais, segundo a coordenadora de pesquisa e análise de mercado da Embraesp, Samantha Furlan.

Os bairros que receberam lançamentos de casas em janeiro foram: Casa Verde, Freguesia

do Ó, Pirituba, São Miguel Paulista, Vila Matilde e São Miguel Paulista.

As casas foram de dois (61 unidades) e três dormitórios (32) com metragem média de 69,52 metros quadrados e 81,06 m², respectivamente.

O preço médio do imóvel é de R\$ 386 mil e o metro quadrado cotado a R\$ 3.988,04.

Em janeiro do ano passado foram lançadas 228 casas de dois dormitórios e 64 de três quartos. Com metro quadrado mais baixo, R\$ 3.720,79, e valor médio das casas ao custo de R\$ 312 mil, a metragem das unidades

● Momento certo

“Pretendemos lançar no segundo semestre, mas vamos observar o mercado. A chance de postergar para 2017 é grande”

Reginaldo Tossi
DIRETOR DA VIVRA



em 2015 também eram menores: 59,36 metros quadrados as de dois dormitórios e 79,10 m² as casas de três dormitórios.

Na zona leste os bairros campeões de lançamentos em janeiro de 2015 foram: Artur Alvim, Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Penha e São Miguel Paulista. Na região norte, as unidades co-

locada à venda estavam na Vila Maria e Vila Guilherme.

Cancelado. Um dos lançamentos previstos para janeiro deste ano, um empreendimento com oito casas no bairro de Pirituba, zona norte da capital, foi prorrogada para o segundo semestre do ano, na expectativa de aque-

cimento do mercado.

O diretor de operações da Vivra Incorporadora e Construtora, Reginaldo Tossi, conta que estava com todos os detalhes acertados para o lançamento em Pirituba, mas a empresa não conseguia escoar os estoques de projetos na Mooca e no Parque São Domingos.

“Todo empreendimento é preparado no longo prazo, compra de terreno, projeto, etc. Estava tudo pronto para lançar, mas agora vamos esperar a economia começar a responder e verificar o comportamento das vendas dos estoques”, diz.

Tossi conta que a partir do segundo semestre de 2014 o cenário ficou muito pior e por isso optou por adiar o início de obras e evitar endividamento com o custo alto de construção.

“Neste momento não dá para arriscar. Acreditamos e esperamos que a economia vai melhorar. Pretendemos lançar no segundo semestre, mas vamos observar o mercado e a chance de postergar para 2017 é grande.”

Ela conta que o condomínio do Parque São Domingos tem quatro unidades em estoque das 17 colocadas à venda. “Temos feito muita negociação com desconto. O preço inicial é de R\$ 850 mil, mas já fechamos por R\$ 820 mil e recebemos propostas de R\$ 650 mil”, conta. “Todos os indicadores econômicos mostram acomodação. Vamos esperar.”

Horizontal. Preço médio das casas é de R\$ 386 mil