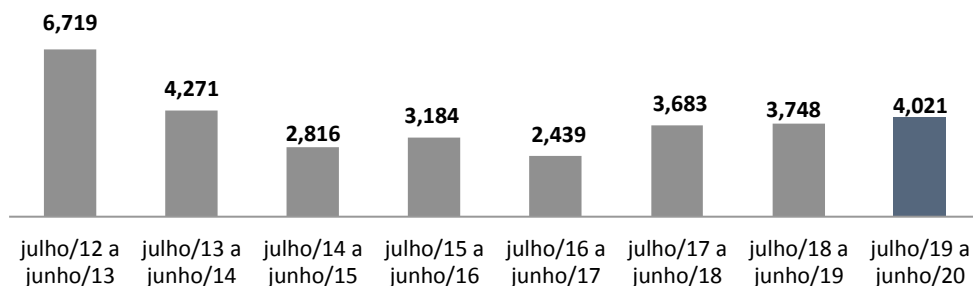
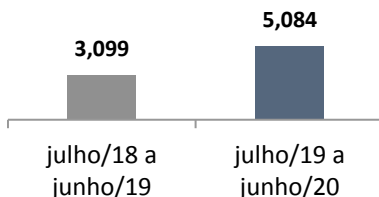
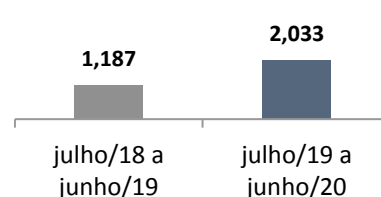


BAIXADA SANTISTA
Acumulado de 12 meses
Vendas = 5.084 unidades
Lançamentos = 4.021 unidades
Oferta Final = 4.389 unidades
VSO (12 meses) = 53,7%
VGv = R\$ 2.032,7 milhões
Média Mensal
Vendas = 424 unidades
Lançamentos = 335 unidades
VGv = R\$ 169,4 milhões
Acumulado de 36 meses
Vendas = 9.792 unidades
Lançamentos = 14.181 unidades
VSO (acumulado) = 69,1%
VGv = R\$ 3.806,2 milhões
Mercado Imobiliário da Baixada Santista
Lançamentos de Imóveis Residenciais

O Estudo do Mercado Imobiliário, realizado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) em parceria com a Brain, apurou que, entre julho de 2019 e junho de 2020, foram lançadas na Baixada Santista (Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente) 4.021 unidades, volume 7,3% superior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 3.784 residências.

Unidades Residenciais Lançadas

Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado entre julho de 2019 e junho de 2020, foram comercializados 5.084 imóveis novos na Baixada Santista. O resultado representa um aumento de 64,1% em relação às 3.099 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

Unidades Vendidas

VGv (R\$ milhões)

VGv (Valor Global de Vendas)

Entre julho de 2019 e junho de 2020, o VGv totalizou R\$ 2.032,7 milhões, volume 71,2% superior ao registrado no levantamento passado, quando atingiu a marca de R\$ 1.187,2 milhões.

VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (julho de 2019 a junho de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 53,7%, representando crescimento em relação aos 46,8% apontados no período anterior.

Oferta de imóveis novos

As cidades da Baixada Santista encerraram junho de 2020 com a oferta de 4.389 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (julho de 2017 a junho de 2020). Houve um aumento de 24,7% em relação a junho de 2019, mês em que foram registradas 3.520 unidades não comercializadas.

ANÁLISE POR SEGMENTO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram entre julho de 2019 e junho de 2020, com a maior quantidade de lançamentos (1.462 unidades), de vendas (2.320 unidades), de VGV (R\$ 997,3 milhões) e de oferta final (1.989 unidades). O melhor desempenho de comercialização ficou com os imóveis de 1 dormitório (64,7% de VSO), resultado da divisão das 622 unidades vendidas em relação aos 961 imóveis em oferta.

Faixa de Área Útil (m²)

Os imóveis com metragem entre 45 m² e 65 m² de área útil lideraram, entre julho de 2019 e junho de 2020, em termos de vendas (1.450 unidades) e o maior VSO (57,7%). A maior quantidade de lançamentos (1.426 unidades) ficou com os imóveis com metragem até 45 m². Já a maior oferta (1.145 unidades) com os imóveis com tamanho entre 65 m² e 85 m². E o maior VGV (R\$ 638,3 milhões) foi dos imóveis com área entre 85 m² e 130 m².

Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil destacaram-se em quase todos os indicadores. No período de julho de 2019 a junho de 2020, essas unidades ficaram em evidência em termos de vendas (2.443 unidades), de oferta (2.054 unidades) e de VGV (R\$ 862,7 milhões). Os imóveis com preço inferior a R\$ 230 mil registraram a maior quantidade de lançamentos (1.585 unidades). E o melhor desempenho de comercialização, com VSO de (57,7%), ficou com os imóveis com valores entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE BAIXADA SANTISTA – (JULHO/2019 A JUNHO/2020)
Dormitórios

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	272	170	273	169	61,8
1 Dorm	573	388	622	339	64,7
2 Dorm (econômico)	812	1.415	1.219	1.008	54,7
2 Dorm	2.847	1.462	2.320	1.989	53,8
3 Dorm	877	586	607	856	41,5
4 Dorm	71	0	43	28	60,6
Total	5.452	4.021	5.084	4.389	53,7

Faixa de área útil (m²)

ÁREA PRIVATIVA	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m ²	595	1.426	1.099	922	54,4
Entre 46m ² e 65m ²	1.762	750	1.450	1.062	57,7
Entre 66m ² e 85m ²	1.444	944	1.243	1.145	52,1
Entre 86m ² e 130m ²	1.277	807	1.086	998	52,1
Acima de 130m ²	374	94	206	262	44,0
Total	5.452	4.021	5.084	4.389	53,7

Faixa de preço (R\$)

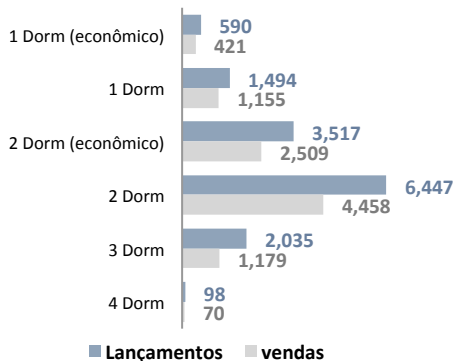
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	1.084	1.585	1.492	1.177	55,9
Entre R\$230 e R\$500 mil	2.926	1.571	2.443	2.054	54,3
Entre R\$500 e R\$750 mil	727	633	692	668	50,9
Entre R\$750 e R\$900 mil	382	138	300	220	57,7
Acima de R\$900 mil	333	94	157	270	36,8
Total	5.452	4.021	5.084	4.389	53,7

MERCADO IMOBILIÁRIO DE BAIXADA SANTISTA – ANÁLISE DE 36 MESES

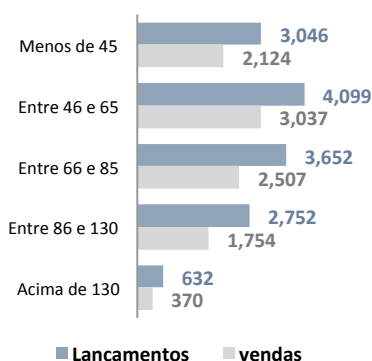
Considerando-se todo o período de estudo, de julho de 2017 a junho de 2020, foram lançados 14.181 imóveis residenciais. Destes, foram comercializadas 9.792 unidades, que corresponde a 69,1% dos imóveis ofertados ao longo do período pesquisado. As vendas atingiram um montante de R\$ 3,8 bilhões.

Destaque: O produto que mais se sobressaiu no período, em lançamentos e vendas, foi o de imóveis de 2 dormitórios, com metragem entre 46 m² e 65 m² de área útil e preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil.

Dormitórios



Faixa de Área (m²)



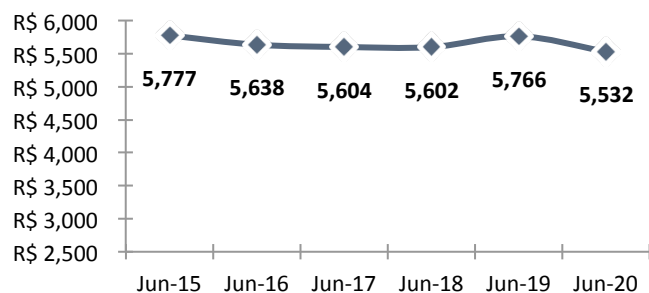
Faixa de Preço (R\$)



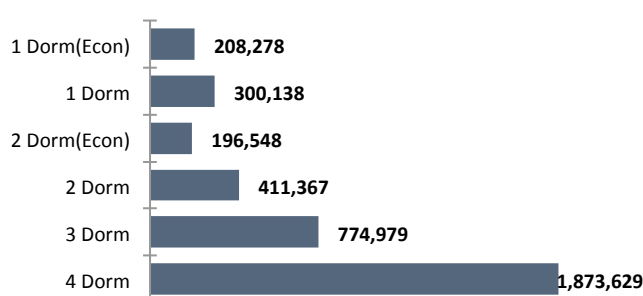
PREÇO MÉDIO

Em junho de 2020, o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais na Baixada Santista foi de R\$ 5,5 mil, redução de 4,1% em relação a igual período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (julho de 2017 a junho de 2020), foram: R\$ 208 mil (1 dormitório econômico), R\$ 300 mil (1 dormitório), R\$ 196 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 411 mil (2 dormitórios), R\$ 774 mil (3 dormitórios) e R\$ 1.873 mil (4 ou mais dormitórios).

Evolução do preço da área útil (R\$/m²)



Preço médio de venda (jul/17 a jun/20)



MERCADO IMOBILIÁRIO DE BAIXADA SANTISTA – ANÁLISE DE 36 MESES

O Estudo do Mercado Imobiliário da Baixada Santista descreve o comportamento de imóveis residenciais novos das cidades de Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

DORMITÓRIOS	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL
GUARUJÁ	1.769	1.159	610
PRAIA GRANDE	7.239	4.930	2.309
SANTOS	3.595	2.611	984
SÃO VICENTE	1.578	1.092	486
BAIXADA SANTISTA	14.181	9.792	4.389

Guarujá

Na cidade de Guarujá, foram lançados 1.769 imóveis residenciais, o que corresponde a 12,5% do total; e foram comercializadas 1.159 unidades, restando uma oferta final de 610 habitações.

Praia Grande

Na cidade de Praia Grande, foram lançados 7.239 imóveis residenciais, que corresponde a 51,0% do total; e foram comercializadas 4.930 unidades, restando uma oferta final de 2.309 habitações.

Santos

Na cidade de Santos, foram lançados 3.595 imóveis residenciais, que corresponde a 25,4% do total; e foram comercializadas 2.611 unidades, restando uma oferta final de 984 habitações.

São Vicente

Na cidade de São Vicente, foram lançados 1.578 imóveis residenciais, que corresponde a 11,1%; e foram comercializadas 1.092 unidades, restando uma oferta final de 486 habitações.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Basilio Jafet

Presidente do Secovi-SP e Reitor da Universidade Secovi

Frederico Marcondes César

Vice-Presidente do Interior do Secovi-SP

Carlos Meschini

Diretor Regional do Secovi-SP em Santos

Celso Petrucci

Economista-chefe do Secovi-SP

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabrcio Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi

Valéria de Souza Pereira

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243, 5591-1241 e 5591-1332

Gerência do Interior

Lucimara Brasil da Costa

Lucimara.costa@secovi.com.br

(11) 5591-1251

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Luciana Ferreira

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1216

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br