

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Acumulado de 12 meses

Vendas = 1.696 unidades

Lançamentos = 428 unidades

Oferta Final = 819 unidades

VSO (12 meses) = 67,4%

VGV = R\$ 354,2 milhões

Média Mensal

Vendas = 141 unidades

Lançamentos = 36 unidades

VGV = R\$ 29,5 milhões

Acumulado de 36 meses

Vendas = 6.441 unidades

Lançamentos = 7.260 unidades

VSO (acumulado) = 88,7%

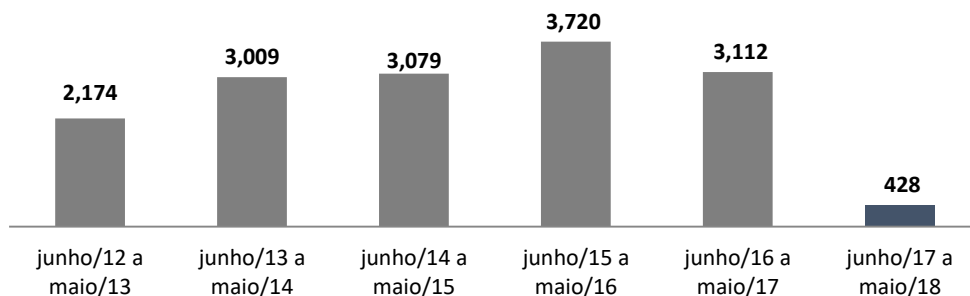
VGV = R\$ 1.097,3 milhões

Mercado Imobiliário de São José do Rio Preto

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 Robert Michel Zarif Assessoria Econômica, apurou que, entre junho de 2017 e maio de 2018, foram lançadas 428 unidades, volume 86,2% inferior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 3.112 residências.

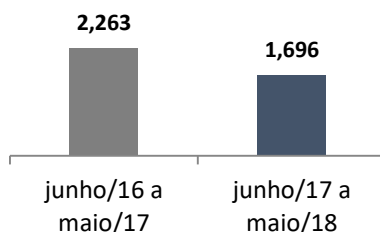
Unidades Residenciais Lançadas



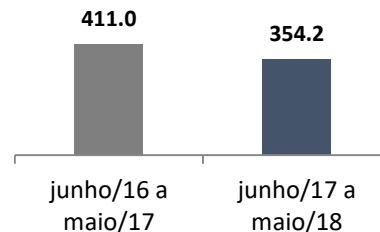
Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado do último ano, entre junho de 2017 e maio de 2018, foram comercializados 1.696 imóveis novos em São José do Rio Preto. O resultado representa uma redução de 25,1% em relação às 2.263 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

Unidades Vendidas



VGV (R\$ milhões)



VGV (Valor Global de Vendas)

Entre junho de 2017 e maio de 2018, o VGV totalizou R\$ 354,2 milhões, volume 13,8% inferior ao registrado no período anterior, quando atingiu a marca de R\$ 411,0 milhões.

VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (junho de 2017 a maio de 2018), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 67,4%, representando crescimento em relação aos 48% apontados no período anterior.

Oferta de imóveis novos

A cidade de São José do Rio Preto encerrou maio de 2018 com a oferta de 819 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (junho de 2015 a maio de 2018). Houve uma redução de 66,6% em relação à maio de 2017, mês em que foram registradas 2.454 unidades não comercializadas.

ANÁLISE POR SEGMENTO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de junho de 2017 e maio de 2018, registrando a maior quantidade de vendas (1.257 unidades), de oferta (251 unidades), de VGV (R\$ 174,2 milhões) e o melhor desempenho de comercialização, que atingiu VSO de 83,4%, resultado da divisão das 1.257 unidades vendidas em relação aos 1.508 imóveis em oferta. Entre os lançamentos, o maior destaque foi para os imóveis de 3 dormitórios (200 unidades), com uma participação de 46,7% do total lançado.

Faixa de Área útil (m²)

Os imóveis com metragem menor que 45 m² de área útil lideraram, entre junho de 2017 e maio de 2018, em termos de vendas (1.210 unidades), VGV (R\$ 176,2 milhões) e o melhor desempenho de vendas, com VSO de 81,9%. Já os imóveis com metragem entre 86 m² e 130 m² de área útil foram o destaque dos lançamentos (136 unidades). E os imóveis com área de 46 m² e 65 m² registraram a maior quantidade de oferta (323 unidades).

Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil se destacaram na maioria dos indicadores, no período de junho de 2017 a maio de 2018, e registraram a maior quantidade de vendas (1.284 unidades), VGV (R\$ 180,0 milhões) e o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 81,5%. Já os imóveis com valores entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil, se destacaram nos lançamentos, com 196 unidades, o que equivale a 45,8% do total lançado e a maior quantidade de oferta (464 unidades).

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – (JUNHO/2017 A MAIO/2018)
Dormitórios

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	67	0	27	40	40,3%
1 Dorm	201	0	66	135	32,8%
2 Dorm (econômico)	1.412	96	1.257	251	83,4%
2 Dorm	238	132	157	213	42,4%
3 Dorm	169	200	189	180	51,2%
4 Dorm	0	0	0	0	***
Total	2.087	428	1.696	819	67,4%

Faixa de área útil (m²)

ÁREA útil	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m ²	1.382	96	1.210	268	81,9%
Entre 46m ² e 65m ²	468	132	277	323	46,2%
Entre 66m ² e 85m ²	165	64	104	125	45,4%
Entre 86m ² e 130m ²	72	136	105	103	50,5%
Acima de 130m ²	0	0	0	0	***
Total	2.087	428	1.696	819	67,4%

Faixa de preço (R\$)

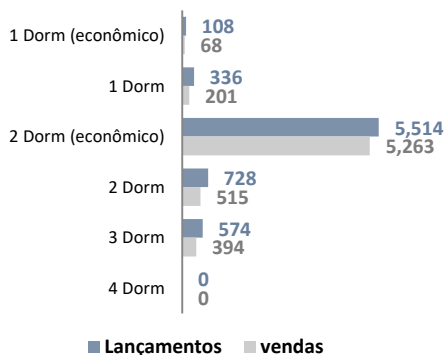
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	1.479	96	1.284	291	81,5%
Entre R\$230 e R\$500 mil	608	196	340	464	42,3%
Entre R\$500 e R\$750 mil	0	136	72	64	52,9%
Entre R\$750 e R\$900 mil	0	0	0	0	***
Acima de R\$900 mil	0	0	0	0	***
Total	2.087	428	1.696	819	67,4%

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – ANÁLISE DE 36 MESES

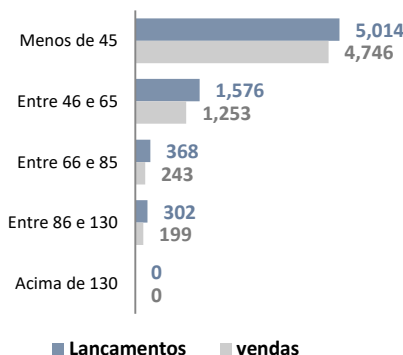
Considerando-se todo o período de estudo, de junho de 2015 a maio de 2018, foram lançados 7.260 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 6.441 unidades. Ou seja, 88,7% dos imóveis ofertados ao longo destes 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 1,097 bilhão.

Destaque: O produto que mais se sobressaiu neste período, em lançamentos e vendas, foi o de imóveis de 2 dormitórios econômicos, com metragem de até 45 m² de área útil e preço inferior a R\$ 230 mil.

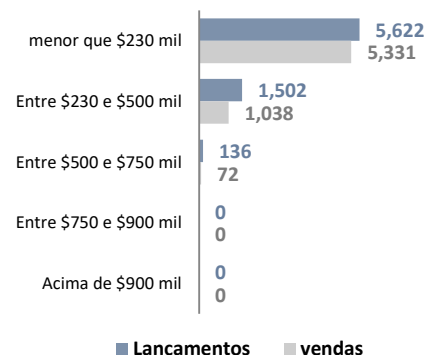
Dormitórios



Faixa de Área (m²)



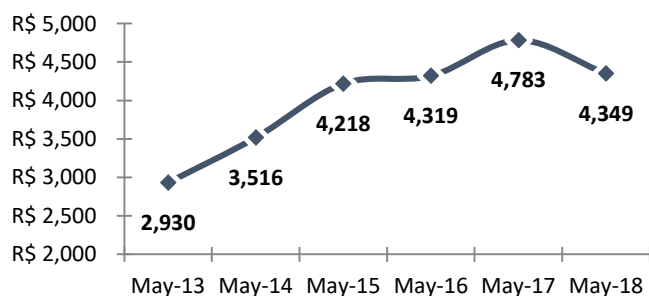
Faixa de Preço (R\$)



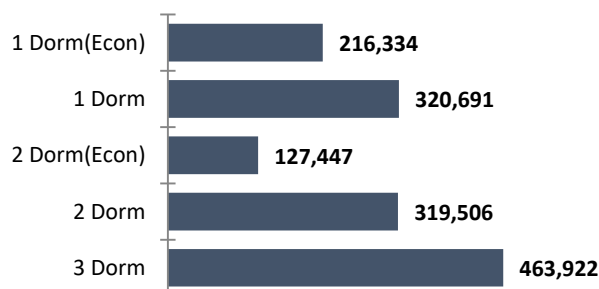
PREÇO MÉDIO

Em maio de 2018, o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais verticais em São José do Rio Preto foi de R\$ 4,3 mil, com variação nominal negativa de 9,1% em relação a igual período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (junho de 2015 a maio de 2018), foram: R\$ 216 mil (1 dormitório econômico), R\$ 321 mil (1 dormitório), R\$ 127 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 320 mil (2 dormitórios) e R\$ 464 mil (3 dormitórios).

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



Preço médio de venda (jun/15 a maio/18)



São José do Rio Preto

Loteamentos

Projetos Protocolados – 2017

São José do Rio Preto = 10

Estado de São Paulo = 529

Lotes Protocolados – 2017

São José do Rio Preto = 5.204

Estado de São Paulo = 140.309

Projetos Aprovados – 2017

São José do Rio Preto = 10

Estado de São Paulo = 432

Lotes Aprovados – 2017

São José do Rio Preto = 4.182

Estado de São Paulo = 109.763

Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

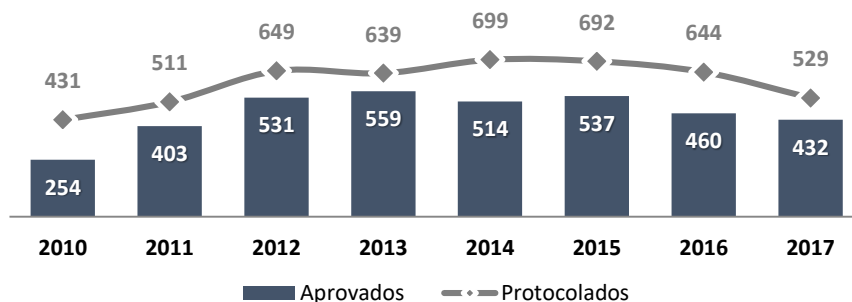
GRAPROHAB

Criado em 1991, o Graproháb – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de licenciamento do Estado para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais. O Secovi-SP participa das reuniões, acompanha e tabula mensalmente os projetos que são protocolados, analisados e aprovados pelo Graproháb.

Projetos de loteamento protocolados e aprovados no Graproháb

Em 2017, foram protocolados 529 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 644 formalizados no ano anterior

Projetos de Loteamentos protocolados e aprovados



Projetos aprovados no Graproháb

São José do Rio Preto teve dez projetos aprovados no Graproháb no ano passado, totalizando 4.182 lotes previstos.

Ano	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	3	1.858
2011	15	7.254
2012	17	7.115
2013	11	4.120
2014	12	7.173
2015	8	5.472
2016	8	5.855
2017	10	4.182

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Flavio Amary
Presidente Secovi-SP

Frederico Marcondes César
Vice-Presidente do Interior

Alessandro Nadruz
Diretor Regional do Secovi em São José do Rio Preto

Celso Petrucci
Economista-Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

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

GeoSecovi

Silvana Marques Roman

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