

Secovi-SP divulga Estudo do Mercado Imobiliário de São José dos Campos

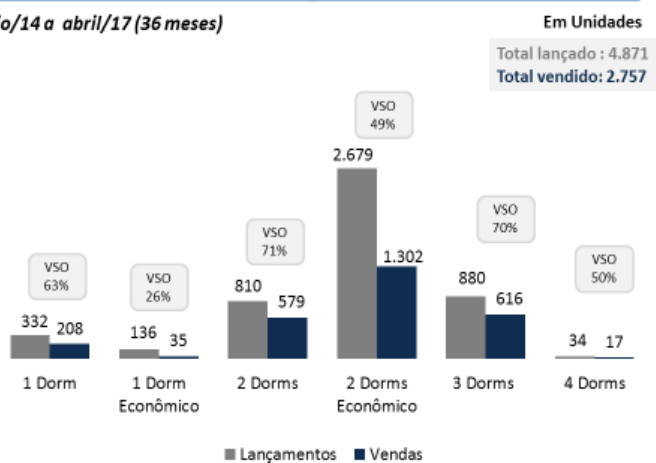
Levantamento aponta 4.871 unidades lançadas e 2.757 vendidas em 36 meses na cidade

O Estudo do Mercado Imobiliário de São José dos Campos, elaborado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP em parceria com a Robert Michel Zarif Assessoria Econômica, mostrou que a cidade registrou, entre maio de 2014 e abril de 2017, um total de 4.871 unidades lançadas e 2.757 vendidas. Do total de lançamentos (4.871 unidades), destacam-se os imóveis de 2 dormitórios econômicos, que responderam por 55% deste universo, com 2.679 unidades. Na sequência, vieram os imóveis de 3 dormitórios (880 unidades e 18% de participação), 2 dormitórios (810 unidades e 17%), 1 dormitório (332 unidades e 7%), 1 dormitório econômico (136 unidades e 3%) e, por fim, 4 dormitórios (34 unidades e 1%).

Dos 2.757 imóveis comercializados nos 36 meses analisados, a participação do segmento de 2 dormitórios econômicos foi de 47%, com 1.302 unidades vendidas. Os imóveis de 3 dormitórios responderam por 22% do total (616 unidades), os de 2 dormitórios totalizaram 21% (579 unidades) e os de 1 dormitório com 8% (208 unidades), 1 dormitório econômico com 1% (35 unidades) e os de 4 dormitórios também com 1% de participação (17 unidades). A maior parte das unidades lançadas (2.815 imóveis) e vendidas (1.337 imóveis) concentrou-se na faixa de valor até R\$ 215 mil.

Lançamentos e Comercializações de Imóveis Residenciais

Maio/14 a abril/17 (36 meses)

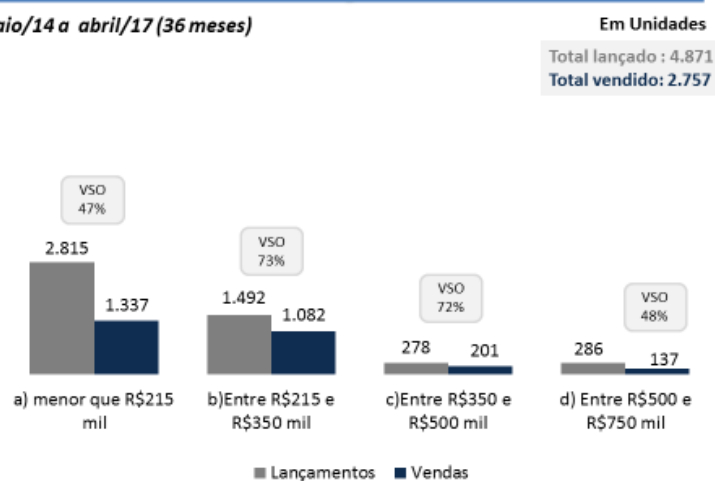


Elaboração: Secovi-SP

$$VSO = \left(\frac{\text{Vendas}}{\text{Lançamentos}} \right)$$

Lançamentos e Comercializações de Imóveis Residenciais

Maio/14 a abril/17 (36 meses)



Elaboração: Secovi-SP

$$VSO = \left(\frac{\text{Vendas}}{\text{Lançamentos}} \right)$$

Preço médio - A média de preço total no período foi de R\$ 296.018,00 para 1 dormitório; R\$ 174.231,00 (1 dormitório econômico); R\$ 302.443,00 (2 dormitórios); R\$ 182.889,00 (2 dormitórios econômicos); R\$ 384.674,00 (3 dormitórios); e R\$ 614.000,00 (4 dormitórios). Considerando o preço médio por metro quadrado, os valores são: R\$ 6.924,00 (1 dormitório), R\$ 4.893,00 (1 dormitório econômico), R\$ 4.511,00 (2 dormitórios), R\$ 3.854,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 4.677,00 (3 dormitórios) e R\$ 4.515,00 (4 dormitórios).

Oferta final - Descontando o total de unidades vendidas (2.757) do montante lançado no período de 36 meses (4.871), a oferta final em São José dos Campos em abril de 2017 foi da ordem de 2.114 imóveis, o que representa um crescimento de 114% em relação ao mesmo mês do ano passado (986 imóveis). Deste universo, 1.377 unidades são de 2 dormitórios econômicos, 264 de 3 dormitórios, 231 unidades de 2 dormitórios, 124 unidades de 1 dormitório, 101 unidades de 1 dormitório econômico e 17 unidades de 4 dormitórios.

VGv – O VGv (Valor Global de Vendas) de imóveis residenciais no período de maio de 2014 a abril de 2017 totalizou R\$ 700 milhões. Os destaques ficaram por conta dos imóveis de 3 dormitórios (R\$ 226 milhões do total) e os de 2 dormitórios econômicos (R\$ 225 milhões), sendo que ambos responderam por 32% do VGv. Na sequência, vieram os imóveis de 2 dormitórios (R\$ 169 milhões), 1 dormitório tradicional (R\$ 63 milhões), 4 dormitórios (R\$ 10 milhões) e 1 dormitório econômico (R\$ 6 milhões).

Para o vice-presidente do Interior e diretor Regional do Secovi na Região Metropolitana do Vale do Paraíba (RMVale), Frederico Marcondes César, os números mostram o panorama atual do município e as boas perspectivas para o setor. “Nesse período, tivemos poucos lançamentos, baixo estoque e grandes oportunidades para os compradores. Estamos nos recuperando, principalmente, após o início da estabilização da economia, do início de queda no desemprego e do aumento na confiança por parte de empresários e consumidores. Com esse cenário econômico, nossa expectativa é a de que o estoque de unidades seja rapidamente absorvido assim que o mercado retomar seu ritmo, o que deve ocorrer no segundo semestre. Costumamos dizer que este é o momento do comprador e do investidor, pois, com a futura redução nas ofertas, é esperada a elevação no preço dos imóveis”, avalia.

Lotes aprovados – Os loteamentos também estão contemplados no estudo, a partir do levantamento do número de projetos aprovados no Grapohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) nos últimos anos. Em 2016, foram protocolados 644 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 692 formalizados no ano anterior. São José dos Campos não teve projetos aprovados em 2015 e 2016. Já em 2014, ocorreram três aprovações na cidade, com 1.714 lotes programados.