

## **Apartamentos econômicos de 2 dormitórios são destaque em Rio Preto**

Nos últimos 12 meses, entre junho de 2011 e maio de 2012, foram lançados 2.044 imóveis residenciais verticais em condomínios na cidade de São José do Rio Preto. O destaque foi para os apartamentos de 2 dormitórios, que responderam por mais de 90% dos lançamentos.

Estes dados são destaques do levantamento elaborado pelo Secovi-SP e pela Robert Michel Zarif Assessoria Econômica Ltda., com o objetivo de quantificar e medir o desempenho de comercialização de residências novas em condomínios na região.

O estudo mostra ainda que, neste período, não foram registrados lançamentos em condomínios horizontais.

### **Lançamentos entre junho de 2010 e maio de 2011:**

1 dormitório: 42 unidades lançadas (2,05%)  
2 dormitórios: 354 unidades lançadas (17,32%)  
2 dormitórios econômico: 1.536 unidades lançadas (75,15%)  
3 dormitórios: 112 unidades lançadas (5,48%)  
4 dormitórios: não houve lançamentos  
Total: 2.044 unidades lançadas

### **Lançamentos acumulados – maio de 2009 a maio de 2012**

Considerando-se todo o período de estudo, de maio de 2009 a maio de 2012, o total de unidades lançadas, acrescido dos empreendimentos remanescentes, é de 4.638 imóveis em condomínios verticais e horizontais, dos quais o segmento econômico de 2 dormitórios perfaz a maior participação na oferta, com 53,32% dos lançamentos (2.473 unidades). Na sequência, estão os imóveis tradicionais de 2 dormitórios, com 16,99% (788 unidades).

1 dormitório: 42 unidades (0,91%)  
1 dormitório econômico: 143 unidades lançadas (3,08%)  
2 dormitórios: 788 unidades lançadas (16,99%)  
2 dormitórios econômico: 2.473 unidades lançadas (53,32%)  
3 dormitórios: 676 unidades lançadas (14,58%)  
3 dormitórios econômico: 494 unidades lançadas (10,65%)  
4 dormitórios: 22 unidades lançadas (0,47%)  
Total: 4.638 unidades lançadas

### **Imóveis econômicos**

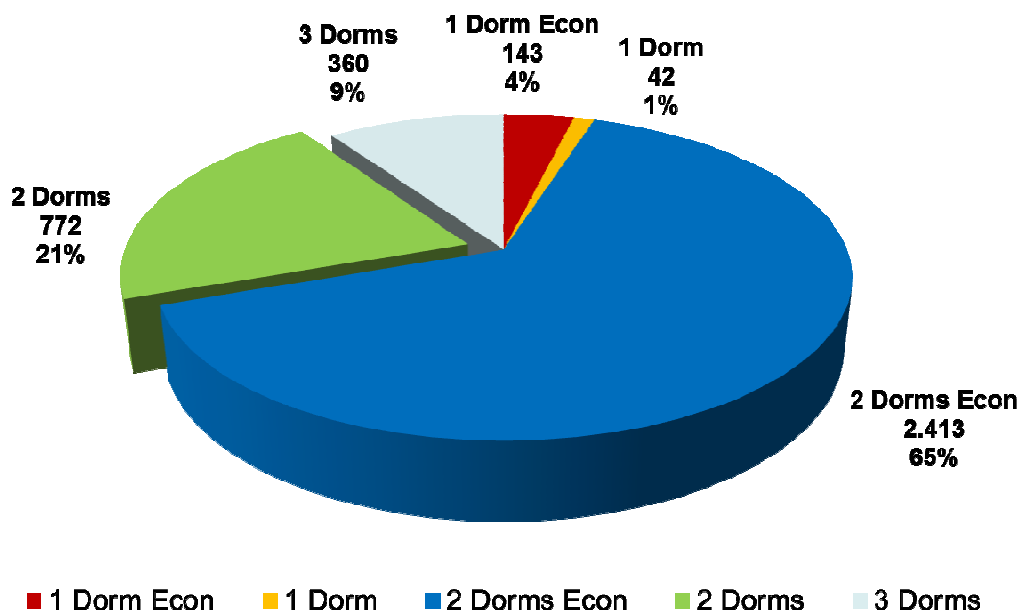
O programa Minha Casa, Minha Vida influenciou o mercado imobiliário no País inteiro, criando um novo segmento denominado “imóveis econômicos”, composto pelas unidades com faixa de preço de até R\$ 130.000,00. Os imóveis enquadrados nesta faixa do programa contam com subsídios que permitem à população de menor renda adquirir um imóvel próprio.

Os imóveis acima de R\$ 130.000,00 foram chamados, no levantamento, de padrão normal, pois estão nas faixas em que o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) atua. Os imóveis com valores até R\$ 500.000,00 podem ser financiados com recursos provenientes da poupança, que oferecem taxa média de juros de 9,5% a 10,5% a.a. e prazo máximo de até 30 anos.

### **Imóveis verticais**

A maior parte dos lançamentos é de imóveis verticais, com 80% da oferta (3.730 unidades). O segmento de 2 dormitórios foi, novamente, o mais significativo, com 85% dos lançamentos.

### **Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios**



**Total: 3.730 unidades**

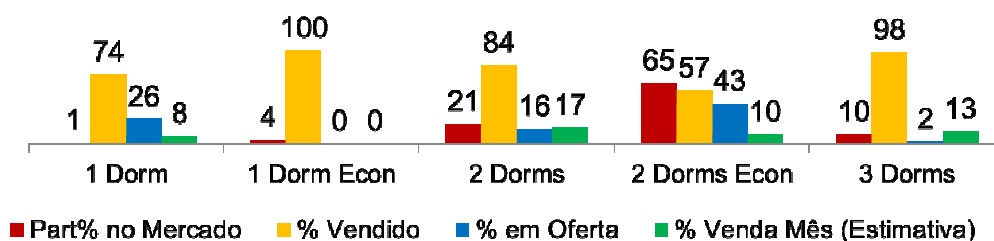
### **Performance de vendas dos imóveis verticais**

#### **Comercialização por Produto**

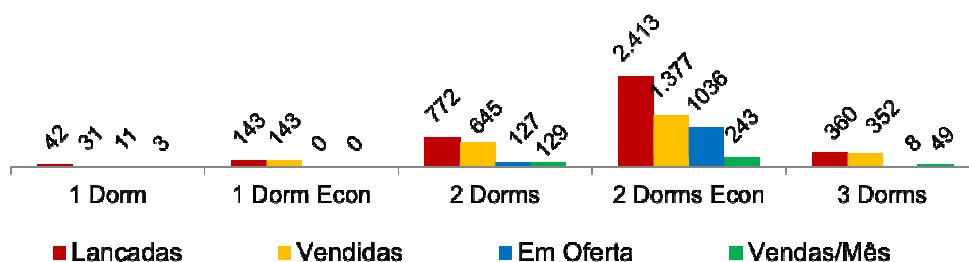
Muitos fatores influenciam na decisão da compra do imóvel, e o número de dormitórios é um dos mais importantes, pois é necessário conciliar a quantidade de dormitórios com o número de pessoas que irá habitar o novo imóvel.

O estudo mostrou que, no município, o segmento econômico de 2 dormitórios foi mais significativo, com um retorno de 243 unidades / mês.

### Performance de Vendas (%)



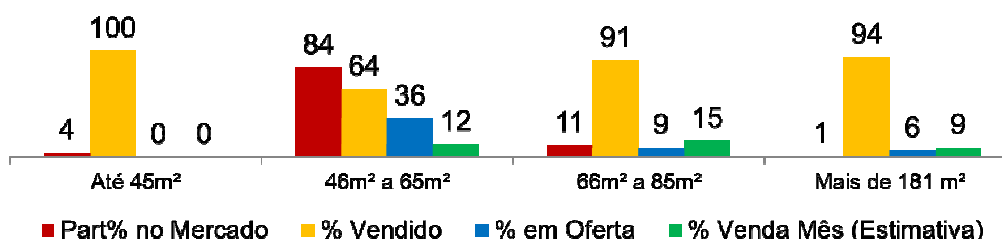
### Performance de Vendas (Unidades)



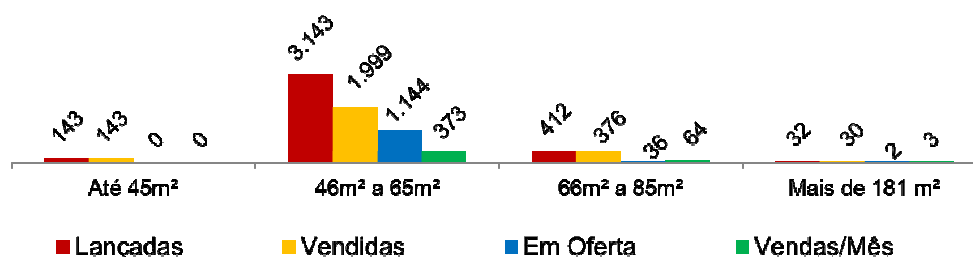
### Comercialização por tamanho

Um fator importante que devemos considerar no tamanho do imóvel é o número de pessoas nas famílias, que tem diminuído cada vez mais, segundo dados levantados pelo IBGE. Os imóveis também são cada vez mais planejados, graças à utilização de *softwares* e de modernas técnicas de engenharia, que permitem um melhor aproveitamento do espaço.

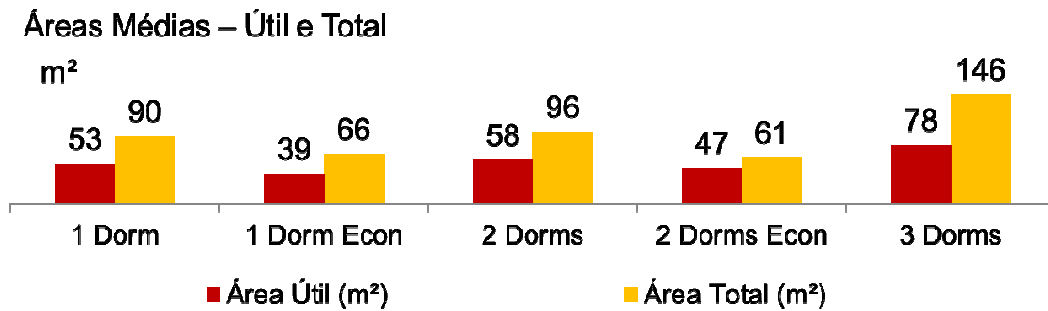
Pode-se verificar que, no estudo, o segmento mais procurado foi o de 46 a 65 m<sup>2</sup>, que teve participação de mercado de 84% e um giro relativo de 12% ao mês (373 unidades / mês). Este tamanho de imóvel representa, principalmente, o mercado de 2 dormitórios tradicional e econômico.



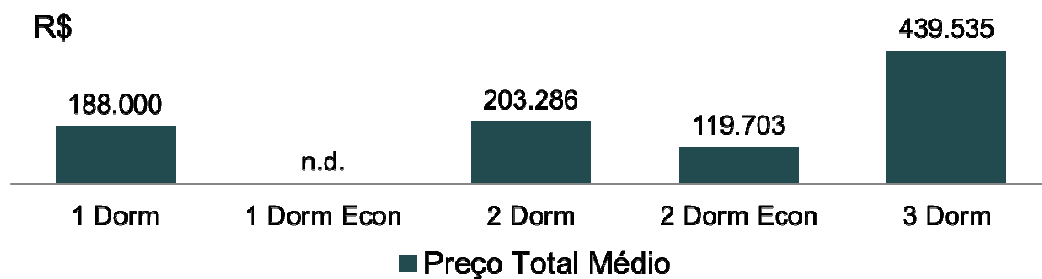
### Performance de Vendas (Unidades)



O gráfico abaixo mostra a metragem média dos imóveis por número de dormitórios:



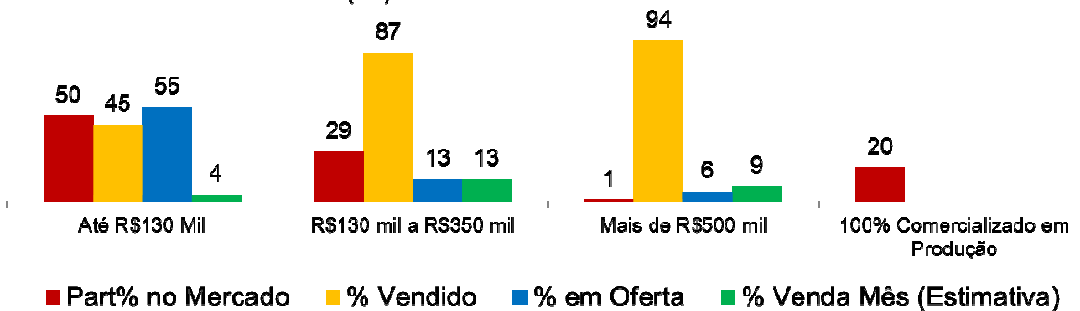
### Preço Total Médio-Preço Fechado



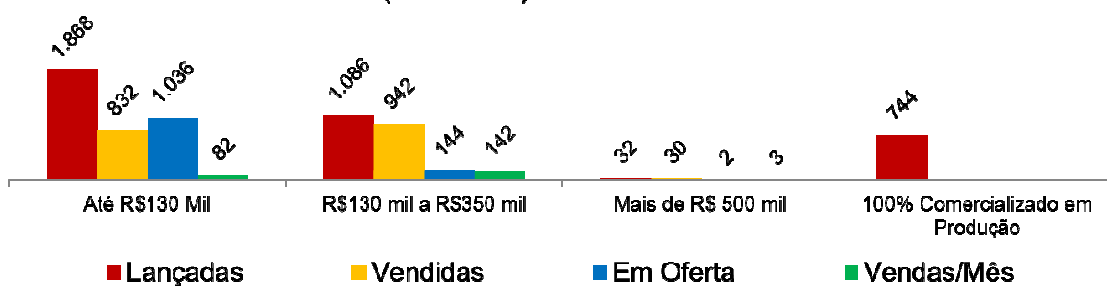
### Comercialização por preço de venda

Com relação ao preço de venda, o estudo mostra que os imóveis mais procurados foram os inseridos na faixa de R\$ 130 mil a R\$ 350 mil.

### Performance de Vendas (%)



### Performance de Vendas (Unidades)



### Preço por m<sup>2</sup> praticado

O valor médio do m<sup>2</sup> na região, no período, ficou em:

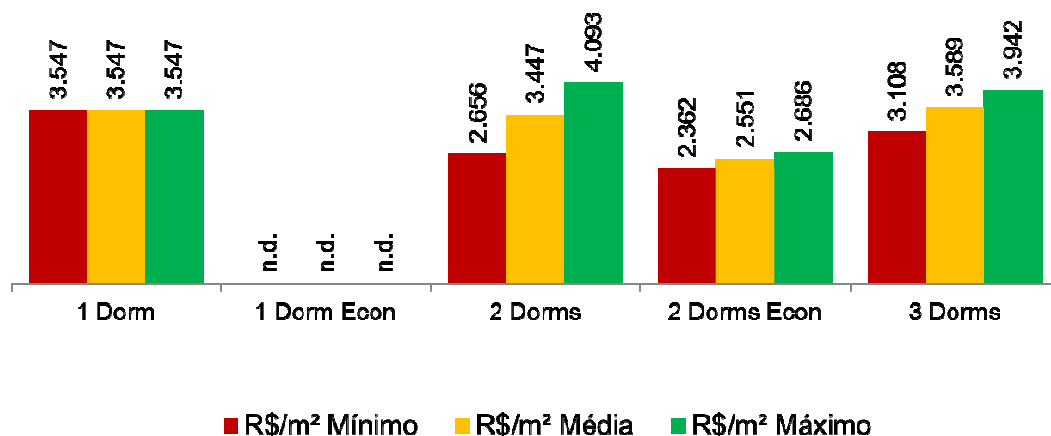
1 dormitório: R\$ 3.547,00

2 dormitórios econômico: R\$ 2.551,00

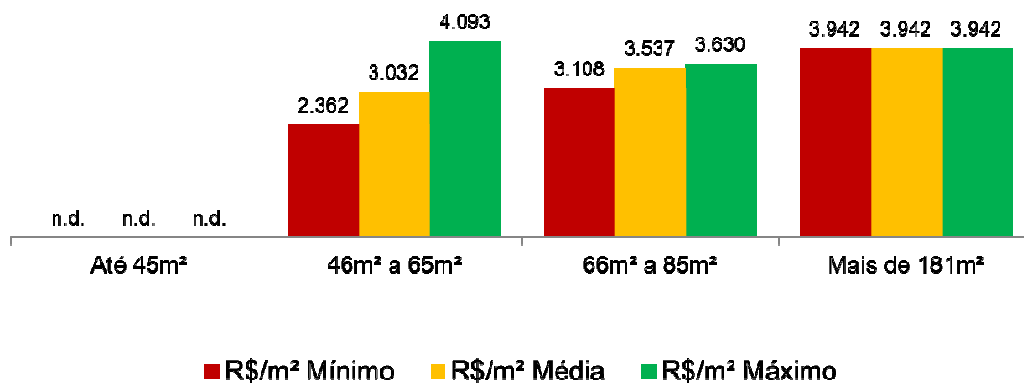
2 dormitórios padrão: R\$ 3.447,00

3 dormitórios: R\$ 3.589,00

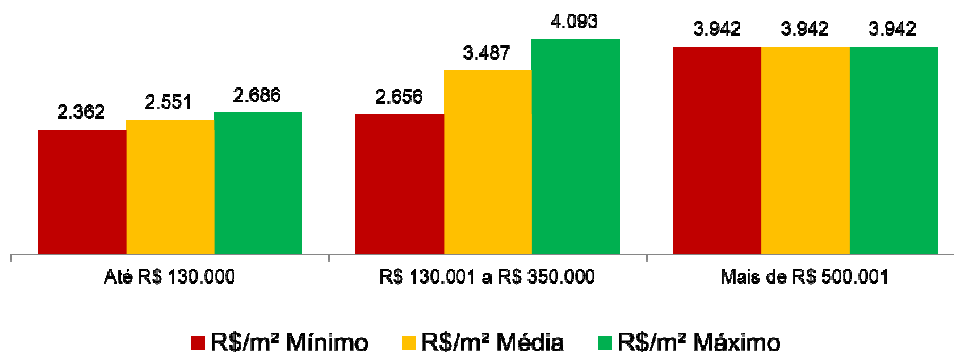
### Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m<sup>2</sup> Privativa



### Análise por m<sup>2</sup> Privativo - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m<sup>2</sup> Privativo



### Anál. por Preço de Venda - Preço Méd. Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



### Imóveis horizontais

Entre maio de 2009 e maio de 2012, foram lançados 908 imóveis horizontais em condomínios no município, o que representa 19,58% do mercado. Vale ressaltar que nenhuma unidade foi lançada nos últimos 12 meses.

O segmento econômico de 3 dormitórios representou a maior parte da oferta, com 494 unidades lançadas (54,4%). Na sequência, estão os imóveis tradicionais de 3 dormitórios, com 316 unidades lançadas (34,8%).

### Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios

