

## **Pandemia provoca retração no mercado de imóveis residenciais novos em Rio Preto**

*Levantamento do Secovi-SP apurou queda de 33% nos lançamentos e de 13,4% nas vendas*

De acordo com o Estudo do Mercado Imobiliário de São José do Rio Preto, realizado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) em parceria com a Robert Michel Zarif Assessoria Econômica, foram lançados 2.110 imóveis entre junho de 2019 e maio de 2020. O resultado foi 33% inferior ao levantamento passado, quando foram apontadas 3.147 unidades lançadas (junho de 2018 a maio de 2019). No acumulado de 12 meses (junho de 2019 a maio de 2020), as 1.654 unidades comercializadas representaram uma redução de 13,4% em relação ao intervalo anterior (junho de 2018 a maio de 2019), quando foram negociadas 1.911 unidades.

Apesar da retração observada, o montante negociado no período foi superior ao esperado. Entre junho de 2019 e maio de 2020, o VGV (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 429,1 milhões, volume 18,8% maior ao registrado no levantamento passado, quando atingiu a marca de R\$ 361,1 milhões. Em termos de estoque, Rio Preto encerrou maio de 2020 com a oferta final de 1.911 unidades disponíveis para venda. O volume representa um crescimento de 15,8% em relação às 1.650 unidades não comercializadas no período anterior. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos lançados nos últimos 36 meses (junho de 2017 a maio de 2020). Nos 12 meses, o indicador VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – ficou em 46,4%, representando uma redução de 13,6% em relação ao índice de 53,7% apontado no estudo anterior.

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em quase todos os indicadores, entre junho de 2019 e maio de 2020, registrando a maior quantidade de lançamentos (1.317 unidades), vendas (1.239 unidades), oferta final (1.235 unidades) e VGV (R\$ 196,2 milhões). O melhor desempenho de comercialização foi dos imóveis de 1 dormitório econômico, que atingiu VSO (Vendas sobre Oferta) de 73,9%.

**Cenário** - Segundo Thiago Ribeiro, diretor regional do Secovi em São José do Rio Preto, o mercado estava num ritmo de crescimento muito bom no ano passado, quando chegamos a atingir um aumento de 635% nos lançamentos de imóveis e de 12,7% em relação às vendas. A pandemia, no entanto, adiou lançamentos para o segundo semestre deste ano, fechou estandes de vendas e, devido à instabilidade econômica da população, muitos contratos tiveram suas assinaturas postergadas.

“Esse é um reflexo claro dos efeitos do novo coronavírus no mercado imobiliário da cidade. A demanda continua existindo e, em boa parte dos casos, a compra foi apenas adiada. Para os que possuem condições de adquirir um imóvel, para moradia ou investimento, este é um momento propício, pois as baixas taxas de juros e a ampla oferta em linhas de crédito imobiliário são muito interessantes”, enfatiza o diretor,

que ressalta, ainda, o avanço do processo digital durante a quarentena, que possibilitou a realização de muitos negócios neste período.

**Faixa de Área Útil** – Os imóveis com metragem inferior a 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre junho de 2019 e maio de 2020, em termos de lançamentos (1.009 unidades), de comercialização (973 unidades), de VGV (R\$ 139,6 milhões) e de oferta final (936 unidades). O melhor desempenho de vendas foi o de imóveis entre 85m<sup>2</sup> e 130m<sup>2</sup>, com VSO de 65,3%.

**Faixa de Preço** – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil foram destaque em quase todos os indicadores, no período de junho de 2019 a maio de 2020, e registraram a maior quantidade de lançamentos (1.361 unidades), vendas (1.273 unidades), VGV (R\$ 201,7 milhões) e oferta final (1.247 unidades). Em termos de VSO, o destaque ficou por conta das unidades entre R\$ 750 mil a R\$ 900 mil, com índice de 61%.

**Período de 36 meses** – Considerando-se todo o período de estudo em São José do Rio Preto, de junho de 2017 a maio de 2020, os lançamentos totalizaram 5.685 unidades imóveis residenciais, dos quais 3.774 unidades foram comercializadas – ou seja, 66,4% dos imóveis ofertados ao longo desses 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 904,4 milhões. O produto que mais se sobressaiu no período, em lançamentos e vendas, foi o de imóveis de 2 dormitórios econômicos, com metragem de até 45 m<sup>2</sup> de área útil e preço inferior a R\$ 230 mil.

**Preço médio** – Em maio de 2020, o preço médio de venda por metro quadrado dos imóveis residenciais na cidade foi de R\$ 8.181,00 para 1 dormitório, R\$ 5.540,00 para 2 dormitórios, R\$ 3.434,00 para 2 dormitórios econômicos e R\$ 6.925,00 para 3 dormitórios. Os valores médios praticados de venda dos imóveis no período analisado de 36 meses (junho de 2017 a maio de 2020) foram: R\$160.108,00 (1 dormitório econômico), R\$ 392.709,00 (1 dormitório), R\$ 155.386,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 344.182,00 (2 dormitórios) e R\$ 709.336,00 (3 dormitórios) e R\$ 1.931.021,00 (4 dormitórios).

**Loteamentos** – Os loteamentos também estão contemplados no estudo, a partir do levantamento do número de projetos aprovados no Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) nos últimos anos. Em 2019, foram protocolados 472 projetos de loteamentos no Estado, ante os 525 formalizados no ano anterior. São José do Rio Preto teve seis projetos aprovados no Graprohab no ano passado, totalizando 3.702 lotes previstos. A Região Administrativa (RA) de São José do Rio Preto, que engloba ao todo 96 municípios, registrou 55 aprovações em 2019, com 14.005 lotes programados. “O mercado de loteamentos segue bastante aquecido em nossa região. Temos muitas empresas buscando áreas para lançamentos e algumas variáveis econômicas estão trazendo fôlego, novas perspectivas e um otimismo considerável para o setor”, analisa Thiago Ribeiro.