

SOROCABA

Acumulado de 12 meses

Vendas = 3.433 unidades

Lançamentos = 3.272 unidades

Oferta Final = 3.329 unidades

VSO (12 meses) = 50,8%

VGv = R\$ 707,9 milhões

Média Mensal

Vendas = 286 unidades

Lançamentos = 273 unidades

VGv = R\$ 59,0 milhões

Acumulado de 36 meses

Vendas = 6.934 unidades

Lançamentos = 10.263 unidades

VSO (acumulado) = 67,6%

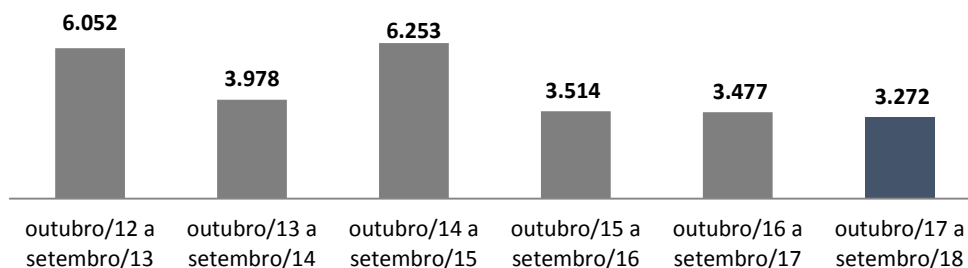
VGv = R\$ 1,456 bilhão

Mercado Imobiliário de Sorocaba

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 outubro de 2017 e setembro de 2018, foram lançadas 3.272 unidades, volume 5,9% inferior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 3.477 residências.

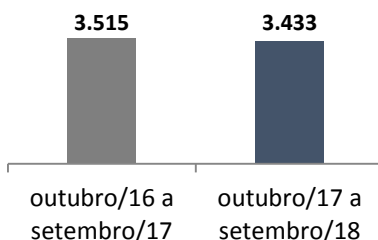
Unidades Residenciais Lançadas



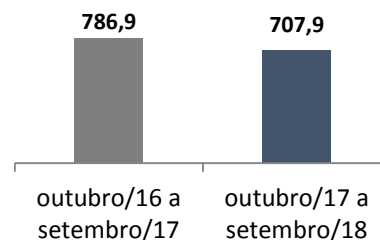
Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado do último ano, entre outubro de 2017 e setembro de 2018, foram comercializados 3.433 imóveis novos em Sorocaba. O resultado representa uma redução de 2,3% em relação às 3.515 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

Unidades Vendidas



VGv (R\$ milhões)



VGv (Valor Global de Vendas)

Entre outubro de 2017 e setembro de 2018, o VGv totalizou R\$ 707,9 milhões, volume 10,0% inferior ao registrado no período anterior, quando atingiu a marca de R\$ 786,9 milhões.

VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (outubro de 2017 e setembro de 2018), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 50,8%, representando crescimento em relação aos 42% apontados no período anterior.

Oferta de imóveis novos

A cidade de Sorocaba encerrou setembro de 2018 com a oferta de 3.329 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2015 a setembro de 2018). Houve uma redução de 31,5% em relação à setembro de 2017, mês em que foram registradas 4.859 unidades não comercializadas.

ANÁLISE POR SEGMENTO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de outubro de 2017 a setembro de 2018, registrando a maior quantidade de vendas (2.809 unidades), lançamentos (2.685 unidades), de oferta (2.881 unidades) e VGV (R\$ 480,9 milhões). O melhor desempenho de comercialização ficou com a tipologia de 1 quarto, que atingiu VSO de 86,5%, resultado da divisão das 224 unidades vendidas em relação aos 259 imóveis em oferta.

Faixa de Área útil (m²)

Os imóveis com metragem menor que 45 m² de área útil lideraram, entre outubro de 2017 a setembro de 2018, em termos de vendas (1.718 unidades) e oferta final (1.570 unidades). Já os imóveis com metragem entre 46 m² e 65 m² registraram a maior quantidade de lançamentos (1.531 unidades) e VGV (R\$ 293,7 milhões). O melhor desempenho de vendas, com VSO de 64,4%, foi com as residências com metragem entre 86 m² e 130 m².

Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil se destacaram em quase todos os indicadores, no período de outubro de 2017 a setembro de 2018, e registraram a maior quantidade de vendas (2.891 unidades), de lançamentos (2.742 unidades), oferta final (2.930 unidades) e VGV (R\$ 493,9 milhões). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 61,9%, ficou com os imóveis com preço entre R\$ 500 mil a R\$ 750 mil.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SOROCABA – (OUTUBRO/2017 A SETEMBRO/2018)
Dormitórios

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	83	57	90	50	64,3%
1 Dorm	139	120	224	35	86,5%
2 Dorm (econômico)	3.005	2.685	2.809	2.881	49,4%
2 Dorm	85	180	93	172	35,1%
3 Dorm	147	230	215	162	57,0%
4 Dorm	31	0	2	29	6,5%
Total	3.490	3.272	3.433	3.329	50,8%

Faixa de área útil (m²)

ÁREA útil	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m ²	1.825	1.463	1.718	1.570	52,3%
Entre 46m ² e 65m ²	1.471	1.531	1.473	1.529	49,1%
Entre 66m ² e 85m ²	68	84	54	98	35,5%
Entre 86m ² e 130m ²	95	194	186	103	64,4%
Acima de 130m ²	31	0	2	29	6,5%
Total	3.490	3.272	3.433	3.329	50,8%

Faixa de preço (R\$)

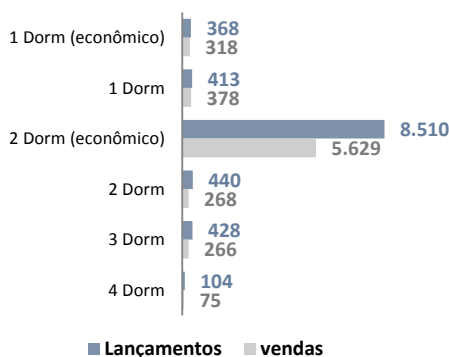
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	3.079	2.742	2.891	2.930	49,7%
Entre R\$230 e R\$500 mil	285	436	423	298	58,7%
Entre R\$500 e R\$750 mil	95	94	117	72	61,9%
Entre R\$750 e R\$900 mil	0	0	0	0	***
Acima de R\$900 mil	31	0	2	29	6,5%
Total	3.490	3.272	3.433	3.329	50,8%

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SOROCABA – ANÁLISE DE 36 MESES

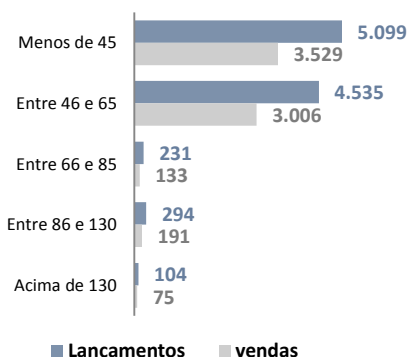
Considerando-se todo o período de estudo, de outubro de 2015 a setembro de 2018, foram lançados 10.263 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 6.934 unidades. Ou seja, 67,6% dos imóveis ofertados ao longo destes 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 1,456 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)



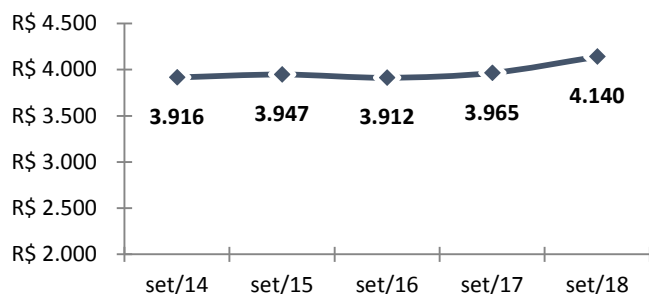
Faixa de Preço (R\$)



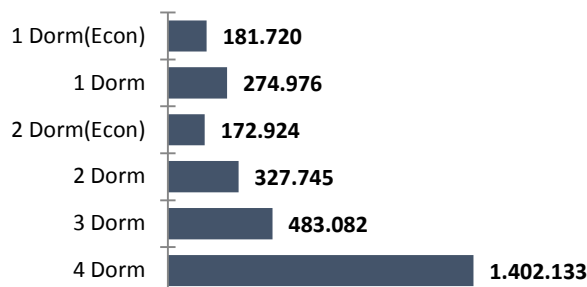
PREÇO MÉDIO

Em setembro de 2018, o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais em Sorocaba foi de R\$ 4,1 mil, com variação nominal positiva de 4,4% em relação a igual período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (outubro de 2015 a setembro de 2018), foram: R\$ 182 mil (1 dormitório econômico), R\$ 275 mil (1 dormitório), R\$ 173 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 328 mil (2 dormitórios), R\$ 483 mil (3 dormitórios) e R\$ 1,4 milhão (4 dormitórios).

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



Preço médio de venda (out/15 a set/18)



Sorocaba

Loteamentos

Projetos Protocolados – 7M18

Sorocaba = 1

Estado de São Paulo = 225

Lotes Protocolados – 7M18

Sorocaba = 976

Estado de São Paulo = 62.161

Projetos Aprovados – 7M18

Sorocaba = 0

Estado de São Paulo = 223

Lotes Aprovados – 7M18

Sorocaba = 0

Estado de São Paulo = 58.226

Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

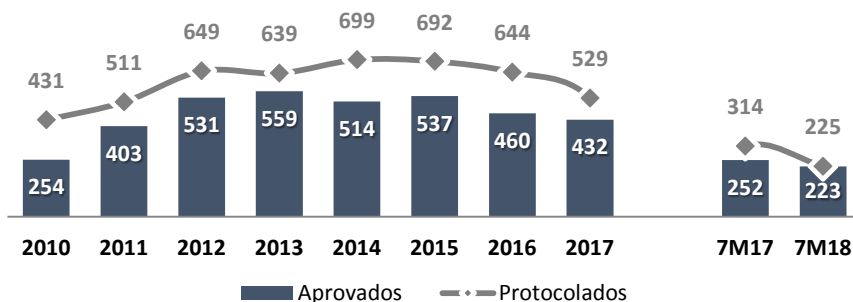
GRAPROHAB

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 janeiro a julho de 2018 foram protocolados 225 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 314 formalizados no mesmo período do ano anterior.

Projetos de Loteamentos protocolados e aprovados



Projetos aprovados no Graproháb

Sorocaba teve três projetos aprovados no Graproháb no ano passado, totalizando 908 lotes previstos.

Ano	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	7	1.534
2011	1	825
2012	3	1.375
2013	9	5.433
2014	3	1.041
2015	3	1.507
2016	3	475
2017	3	908

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Flavio Amary
Presidente Secovi-SP

Frederico Marcondes César
Vice-Presidente do Interior

Guido Neto
Diretor Regional do Secovi em Sorocaba

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