

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### Acumulado 12 meses

Vendas = 1.329 unidades

Lançamentos = 1.407 unidades

Oferta Final = 1.113 unidades

VSO (12 meses) = 54,4%

VGv = R\$ 307,6 milhões

### Média Mensal

Vendas = 111 unidades

Lançamentos = 117 unidades

VGv = R\$ 25,6 milhões

### Acumulado 36 meses

Vendas = 2.970 unidades

Lançamentos = 4.083 unidades

VSO (acumulado) = 72,7%

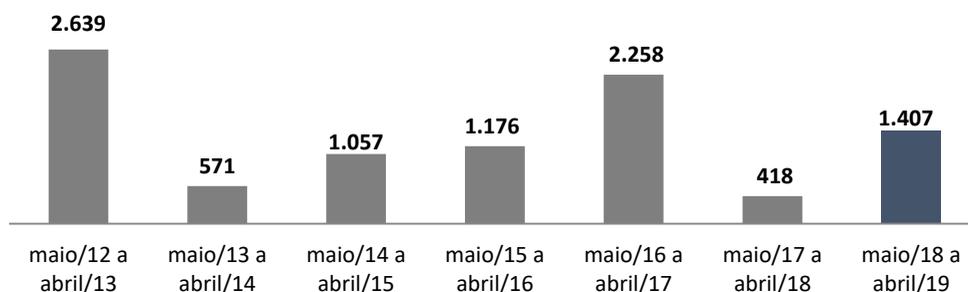
VGv = R\$ 703,0 milhões

## Mercado Imobiliário de São José dos Campos

### 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 maio de 2018 e abril de 2019, foram lançadas em São José dos Campos 1.407 unidades, volume 236,6% superior comparado ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 418 residências.

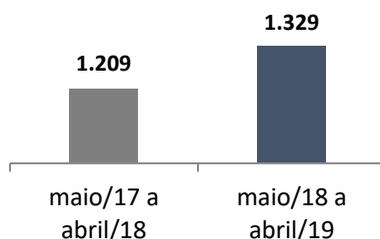
#### Unidades Residenciais Lançadas



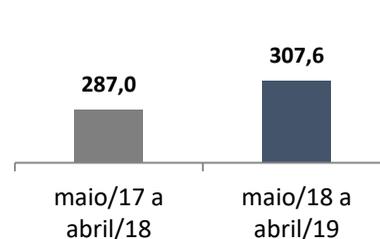
### Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado do ano, entre maio de 2018 e abril de 2019, foram comercializados 1.329 imóveis novos em São José dos Campos. O resultado representa um aumento de 9,9% em relação às 1.209 residências vendidas no período anterior.

#### Unidades Vendidas



#### VGv (R\$ milhões)



### VGv (Valor Global de Vendas)

No período de maio de 2018 a abril de 2019, o VGv (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 307,6 milhões, volume 7,2% superior ao registrado entre maio de 2017 e abril de 2018, quando atingiu a marca de R\$ 287 milhões.

## VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (maio de 2018 a abril de 2019), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 54,4%, representando um bom crescimento em relação aos 49,5% apontados no período anterior.

## Oferta de imóveis novos

A cidade de São José dos Campos encerrou abril de 2019 com a oferta de 1.113 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2016 a abril de 2019). Houve uma redução de 9,8% em relação à abril de 2018, quando houve o registro de 1.234 unidades não comercializadas.

## ANÁLISE POR SEGMENTO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se na maioria dos indicadores, entre maio de 2018 a abril de 2019, registrando a maior quantidade de vendas (787 unidades), de lançamentos (874 unidades), de imóveis ofertados (767 unidades) e o maior VGV (R\$ 136,2 milhões). Os imóveis de 1 dormitório econômico tiveram o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 66,7%, resultado da divisão das 2 unidades vendidas em relação aos 3 imóveis em oferta.

### Faixa de Área Útil (m<sup>2</sup>)

Os imóveis com metragem ente 45 m<sup>2</sup> e 65m<sup>2</sup> de área útil lideraram, no período de maio de 2018 a abril de 2019, em termos de vendas (560 unidades), em valores medidos pelo VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 72,9 milhões e o melhor desempenho de comercialização, com 72,9% de VSO. Já os imóveis com metragem inferior 45 m<sup>2</sup> lideraram em lançamentos (699 unidades) e oferta disponível com 729 unidades.

### Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil se destacaram na maioria dos indicadores, no período de maio de 2018 a abril de 2019, e registraram a maior quantidade de vendas (789 unidades), de lançamentos (874 unidades) e de imóveis ofertados (768 unidades). Já o maior VGV (R\$ 147,5 milhões) e o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 65,2%, ficaram com os imóveis na faixa de preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – (MAIO/2018 A ABRIL/2019)**
**Dormitórios**

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	3	0	2	1	66,7
1 Dorm	116	59	56	119	32,0
2 Dorm (econômico)	680	874	787	767	50,6
2 Dorm	106	260	228	138	62,3
3 Dorm	130	214	256	88	74,4
4 Dorm	0	0	0	0	***
<b>Total</b>	<b>1.035</b>	<b>1.407</b>	<b>1.329</b>	<b>1.113</b>	<b>54,4</b>

**Faixa de área útil (m<sup>2</sup>)**

ÁREA ÚTIL	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m <sup>2</sup>	524	699	494	729	40,4
Entre 46m <sup>2</sup> e 65m <sup>2</sup>	326	442	560	208	72,9
Entre 66m <sup>2</sup> e 85m <sup>2</sup>	121	266	259	128	66,9
Entre 86m <sup>2</sup> e 130m <sup>2</sup>	64	0	16	48	25,0
Acima de 130m <sup>2</sup>	0	0	0	0	***
<b>Total</b>	<b>1.035</b>	<b>1.407</b>	<b>1.329</b>	<b>1.113</b>	<b>54,4</b>

**Faixa de preço (R\$)**

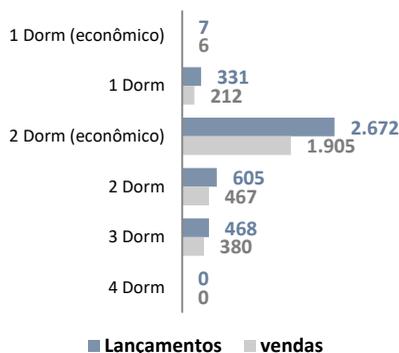
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	683	874	789	768	50,7
Entre R\$230 e R\$500 mil	242	533	505	270	65,2
Entre R\$500 e R\$750 mil	70	0	23	47	32,9
Entre R\$750 e R\$900 mil	40	0	12	28	30,0
Acima de R\$900 mil	0	0	0	0	***
<b>Total</b>	<b>1.035</b>	<b>1.407</b>	<b>1.329</b>	<b>1.113</b>	<b>54,4</b>

## MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – ANÁLISE DE 36 MESES

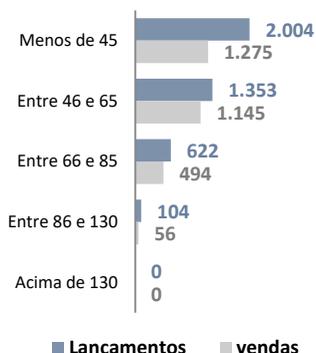
Considerando-se todo o período de estudo, de maio de 2016 a abril de 2019, foram lançados 4.083 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 2.970 unidades, ou seja, 72,7% dos imóveis ofertados ao longo destes 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 703 milhões.

**Destaque:** Os imóveis de 2 dormitórios econômicos foram os que mais se destacaram neste período, em lançamentos e vendas, com metragem de até 45 m<sup>2</sup> de área útil e preço inferior a R\$ 230 mil.

### Dormitórios



### Faixa de Área (m<sup>2</sup>)



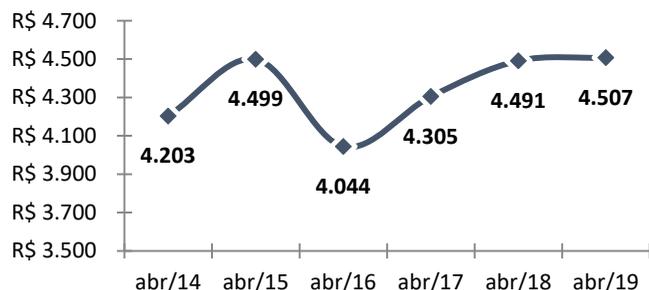
### Faixa de Preço (R\$)



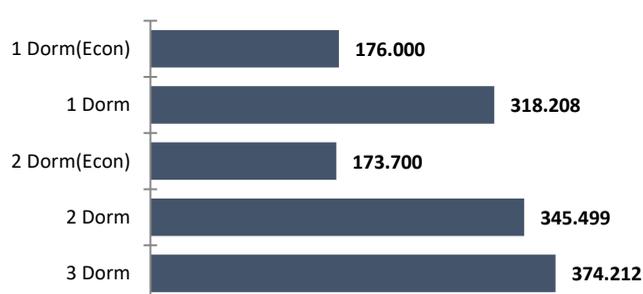
## PREÇO MÉDIO

Em abril de 2019, o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais em São José dos Campos foi de R\$ 4,5 mil, com variação nominal positiva de 0,4% em relação ao patamar do mesmo mês do ano anterior. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (maio de 2016 a abril 2019), foram: R\$ 176 mil (1 dormitório econômico), R\$ 318 mil (1 dormitório), R\$ 173 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 345 mil (2 dormitórios) e R\$ 374 mil (3 dormitórios).

### Evolução do preço da área útil (R\$/m<sup>2</sup>)



### Preço médio de venda (maio/16 a abr/19)



## São José dos Campos

### Loteamentos

#### Projetos Protocolados – 2018

São José dos Campos = 3

RA São José dos Campos = 31

Estado de São Paulo = 525

#### Lotes Protocolados – 2018

São José dos Campos = 1.531

RA São José dos Campos = 7.960

Estado de São Paulo = 150.653

#### Projetos Aprovados – 2018

São José dos Campos = 2

RA São José dos Campos = 18

Estado de São Paulo = 398

#### Lotes Aprovados – 2018

São José dos Campos = 940

RA São José dos Campos = 5.504

Estado de São Paulo = 104.944

## Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

### GRAPROHAB

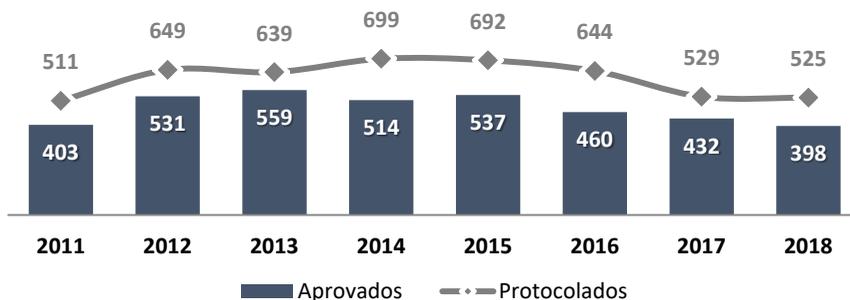
Criado em 1991, o Graprohhab – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de licenciamento do Estado para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais.

O Secovi-SP participa das reuniões, acompanha e tabula mensalmente os projetos que são protocolados, analisados e aprovados pelo Graprohhab.

### Projetos de loteamentos protocolados e aprovados no Graprohhab

Em 2018, foram protocolados 525 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 529 formalizados no ano anterior.

### Projetos de Loteamentos protocolados e aprovados



Ano	São José dos Campos		Região Administrativa de SJC	
	Projetos Aprovados	Unidades Previstas	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	0	0	7	1.793
2011	4	653	16	3.759
2012	4	2.841	18	5.647
2013	2	1.738	20	9.545
2014	3	1.714	16	7.356
2015	0	0	6	2.561
2016	0	0	5	1.522
2017	3	324	16	3.631
2018	2	940	18	5.504
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>8.210</b>	<b>122</b>	<b>41.318</b>

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Basilio Jafet

**Presidente do Secovi-SP e Reitor da Universidade Secovi**

Frederico Marcondes César

**Vice-Presidente do Interior do Secovi-SP**

Paulo Cunha

**Diretor Regional do Secovi em São José dos Campos**

Celso Petrucci

**Economista-Chefe do Secovi-SP**

### **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**

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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)