

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Acumulado de 12 meses

Vendas = 1.911 unidades

Lançamentos = 3.147 unidades

Oferta Final = 1.650 unidades

VSO (12 meses) = 53,7%

VGV = R\$ 361,1 milhões

Média Mensal

Vendas = 159 unidades

Lançamentos = 262 unidades

VGV = R\$ 30,1 milhões

Acumulado de 36 meses

Vendas = 5.037 unidades

Lançamentos = 6.687 unidades

VSO (acumulado) = 75,3%

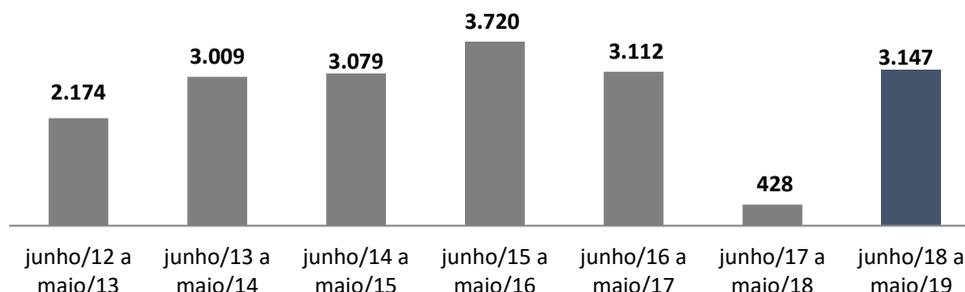
VGV = R\$ 916,9 milhões

Mercado Imobiliário de São José do Rio Preto

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 junho de 2018 e maio de 2019, foram lançadas 3.147 unidades, volume 635% superior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 428 residências.

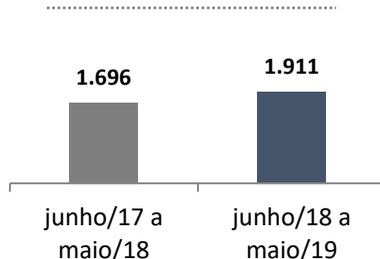
Unidades Residenciais Lançadas



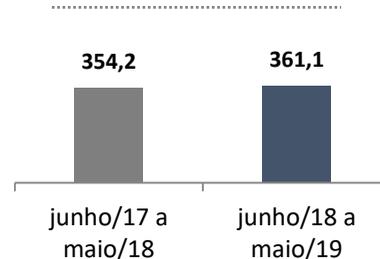
Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado do último ano, entre junho de 2018 e maio de 2019, foram comercializados 1.911 imóveis novos em São José do Rio Preto. O resultado representa um aumento de 12,7% em relação às 1.696 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

Unidades Vendidas



VGV (R\$ milhões)



VGV (Valor Global de Vendas)

Entre junho de 2018 e maio de 2019, o VGV totalizou R\$ 361,1 milhões, volume 1,9% superior ao registrado no período anterior, quando atingiu a marca de R\$ 354,2 milhões.

VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (junho de 2018 a maio de 2019), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 53,7%, representando queda em relação aos 67,4% apontados no levantamento anterior.

Oferta de imóveis novos

A cidade de São José do Rio Preto encerrou maio de 2019 com a oferta de 1.650 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (junho de 2016 a maio de 2019). Houve um aumento de 101,5% em relação à maio de 2018, mês em que foram registradas 819 unidades não comercializadas.

ANÁLISE POR SEGMENTO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em todos os indicadores, no período de junho de 2018 e maio de 2019, registrando a maior quantidade de vendas (1.725 unidades), de lançamentos (2.839 unidades), de oferta (1.260 unidades), de VGV (R\$ 261,4 milhões) e o melhor desempenho de comercialização, que atingiu VSO de 57,8%, resultado da divisão das 1.725 unidades vendidas em relação aos 2.985 imóveis em oferta.

Faixa de Área útil (m²)

Os imóveis com metragem menor que 45m² de área útil destacaram-se em todos os indicadores, entre junho de 2018 e maio de 2019, em termos de vendas (1.378 unidades), de lançamentos (2.235 unidades), VGV (R\$ 187,5 milhões), de oferta (1.003 unidades) e o melhor desempenho de vendas, com VSO de 57,9%.

Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em todos os indicadores, no período de junho de 2018 a maio de 2019, e registraram a maior quantidade de vendas (1.739 unidades), de lançamentos (2.847 unidades), de VGV (R\$ 264,1 milhões), de oferta (1.294 unidades) e o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 57,3%.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – (JUNHO/2018 A MAIO/2019)
Dormitórios

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	40	8	14	34	29,2
1 Dorm	36	40	36	40	47,4
2 Dorm (econômico)	146	2.839	1.725	1.260	57,8
2 Dorm	86	60	37	109	25,3
3 Dorm	106	200	99	207	32,4
4 Dorm	0	0	0	0	***
Total	414	3.147	1.911	1.650	53,7

Faixa de área útil (m²)

ÁREA útil	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m ²	146	2.235	1.378	1.003	57,9
Entre 46m ² e 65m ²	114	652	424	342	55,4
Entre 66m ² e 85m ²	90	136	44	182	19,5
Entre 86m ² e 130m ²	64	124	65	123	34,6
Acima de 130m ²	0	0	0	0	***
Total	414	3.147	1.911	1.650	53,7

Faixa de preço (R\$)

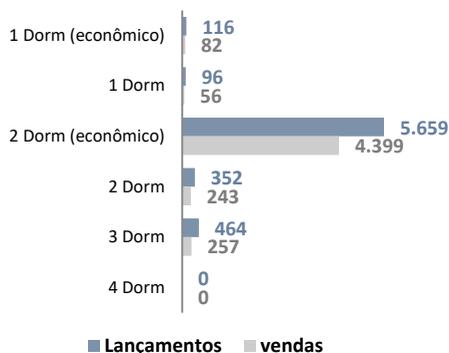
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	186	2.847	1.739	1.294	57,3
Entre R\$230 e R\$500 mil	164	40	84	120	41,2
Entre R\$500 e R\$750 mil	0	136	23	113	16,9
Entre R\$750 e R\$900 mil	64	124	65	123	34,6
Acima de R\$900 mil	0	0	0	0	***
Total	414	3.147	1.911	1.650	53,7

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – ANÁLISE DE 36 MESES

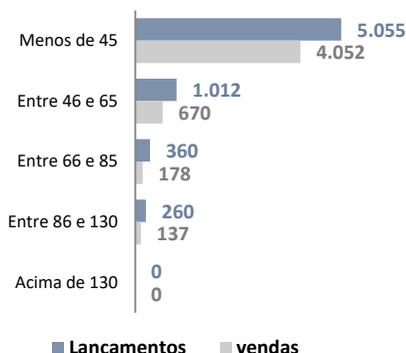
Considerando-se todo o período do estudo, de junho de 2016 a maio de 2019, foram lançados 6.687 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 5.037 unidades. Ou seja, 75,3% dos imóveis ofertados ao longo destes 36 meses analisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 916,9 milhões.

Destaque: O produto que mais se destacou neste período, em lançamentos e vendas, foi o imóvel 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)



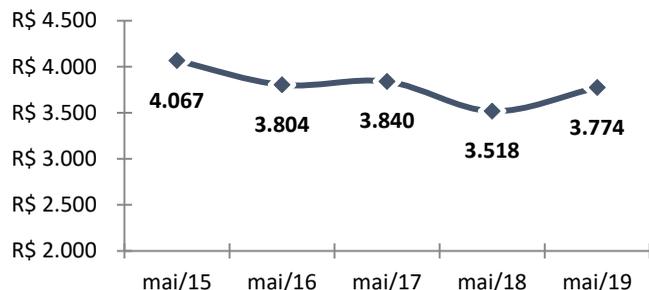
Faixa de Preço (R\$)



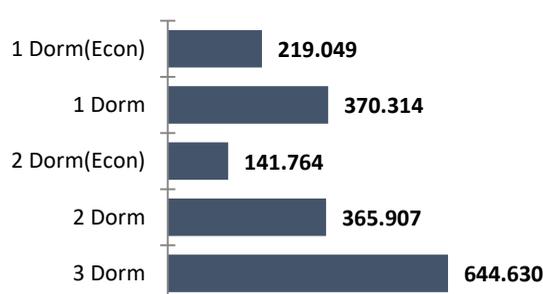
PREÇO MÉDIO

Em maio de 2019, o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais em São José do Rio Preto foi de R\$ 3,7 mil, com variação nominal positiva de 7,3% em relação a igual período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (junho de 2016 a maio de 2019), foram: R\$ 219 mil (1 dormitório econômico), R\$ 370 mil (1 dormitório), R\$ 141 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 365 mil (2 dormitórios) e R\$ 644 mil (3 dormitórios).

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



Preço médio de venda (jun/16 a maio/19)



São José do Rio Preto

Loteamentos

Projetos Protocolados – 2018

São José do Rio Preto = 10

Estado de São Paulo = 525

Lotes Protocolados – 2018

São José do Rio Preto = 6.670

Estado de São Paulo = 150.653

Projetos Aprovados – 2018

São José do Rio Preto = 8

Estado de São Paulo = 398

Lotes Aprovados – 2018

São José do Rio Preto = 4.480

Estado de São Paulo = 104.902

Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

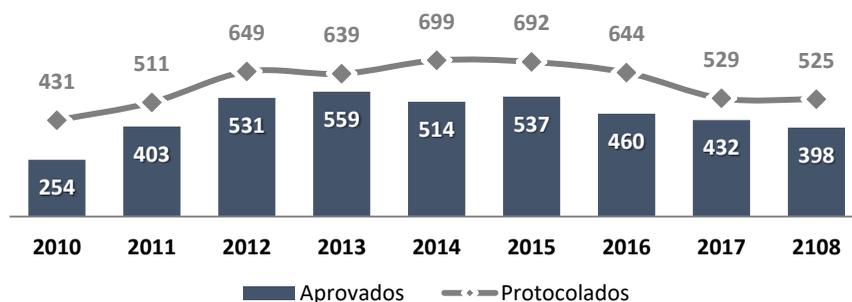
GRAPROHAB

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 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



Projetos aprovados no Graproháb

São José do Rio Preto teve dez projetos aprovados no Graproháb no ano passado, totalizando 4.480 lotes previstos.

Ano	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	3	1.858
2011	15	7.254
2012	17	7.115
2013	11	4.120
2014	12	7.173
2015	8	5.471
2016	8	5.855
2017	10	4.173
2018	8	4.480

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Basílio Jafet

Presidente do Secovi-SP e Reitor da Universidade Secovi

Frederico Marcondes César

Vice-Presidente do Interior do Secovi-SP

Alessandro Nadruz

Diretor Regional do Secovi em São José do Rio Preto

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 e 5591-1241

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