

SOROCABA

Acumulado de 12 meses

Vendas = 2.976 unidades

Lançamentos = 2.630 unidades

Oferta Final = 2.548 unidades

VSO (12 meses) = 53,9%

VGV = R\$ 755,8 milhões

Média Mensal

Vendas = 248 unidades

Lançamentos = 219 unidades

VGV = R\$ 63,0 milhões

Acumulado de 36 meses

Vendas = 6.831 unidades

Lançamentos = 9.379 unidades

VSO (acumulado) = 72,8%

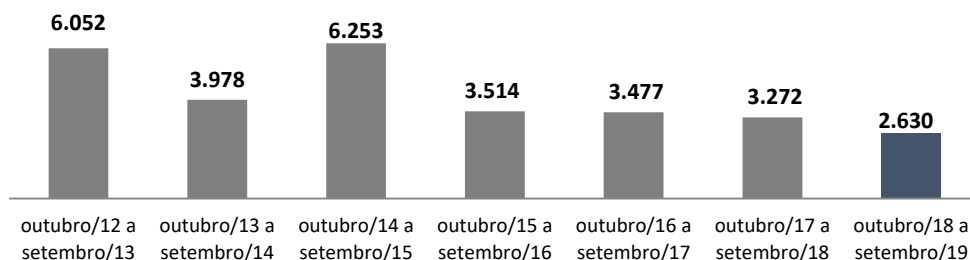
VGV = R\$ 1,595 bilhão

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 2018 e setembro de 2019, foram lançadas 2.630 unidades, volume 19,6% inferior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 3.272 residências.

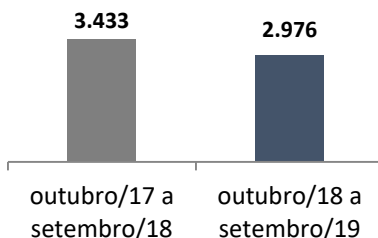
Unidades Residenciais Lançadas



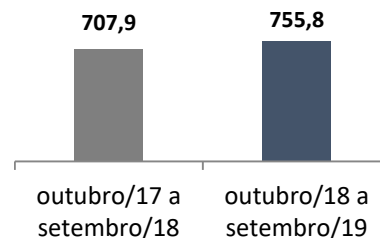
Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado dos últimos 12 meses, entre outubro de 2018 e setembro de 2019, foram comercializados 2.976 imóveis novos em Sorocaba. O resultado representa uma redução de 13,3% em relação às 3.433 residências vendidas no levantamento passado.

Unidades Vendidas



VGV (R\$ milhões)



VGV (Valor Global de Vendas)

Entre outubro de 2018 e setembro de 2019, o VGV totalizou R\$ 755,8 milhões, volume 6,8% superior ao registrado no período anterior, quando atingiu a marca de R\$ 707,9 milhões.

VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (outubro de 2018 e setembro de 2019), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 53,9%, representando crescimento em relação aos 50,8% apontados no período anterior.

Oferta de imóveis novos

A cidade de Sorocaba encerrou setembro de 2019 com a oferta de 2.548 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2016 a setembro de 2019). Houve uma redução de 23,5% em relação à setembro de 2018, mês em que foram registradas 3.329 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 2018 a setembro de 2019, registrando a maior quantidade de vendas (2.347 unidades), lançamentos (1.952 unidades), de oferta (2.085 unidades) e de VGV (R\$ 389,1 milhões). O melhor desempenho de comercialização ficou com a tipologia de 1 quarto, que atingiu VSO de 100%, resultado da divisão das 21 unidades vendidas em relação aos 21 imóveis em oferta.

Faixa de Área útil (m²)

Os imóveis com metragem menor que 45 m² de área útil lideraram, entre outubro de 2018 a setembro de 2019, em termos de lançamentos (1.281 unidades) e de oferta final (1.308 unidades). Já os imóveis com metragem entre 46 m² e 65 m² registraram a maior quantidade de vendas (1.390 unidades) e de VGV (R\$ 279,3 milhões). O melhor desempenho de vendas, com VSO de 92,3%, foi de residências com metragem superior a 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 2018 a setembro de 2019, e registraram a maior quantidade de vendas (2.391 unidades), de lançamentos (2.087 unidades), de oferta final (2.214 unidades) e de valores (R\$ 395,8 milhões). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 92,3%, foi registrado entre os imóveis com preços acima de R\$ 900 mil.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SOROCABA – (OUTUBRO/2018 A SETEMBRO/2019)
Dormitórios

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	38	135	44	129	25,4
1 Dorm	21	0	21	0	100,0
2 Dorm (econômico)	2.480	1.952	2.347	2.085	53,0
2 Dorm	165	95	227	33	87,3
3 Dorm	162	398	265	295	47,3
4 Dorm	28	50	72	6	92,3
Total	2.894	2.630	2.976	2.548	53,9

Faixa de área útil (m²)

ÁREA útil	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m ²	1.202	1.281	1.175	1.308	47,3
Entre 46m ² e 65m ²	1.463	1.032	1.390	1.105	55,7
Entre 66m ² e 85m ²	98	173	177	94	65,3
Entre 86m ² e 130m ²	103	94	162	35	82,2
Acima de 130m ²	28	50	72	6	92,3
Total	2.894	2.630	2.976	2.548	53,9

Faixa de preço (R\$)

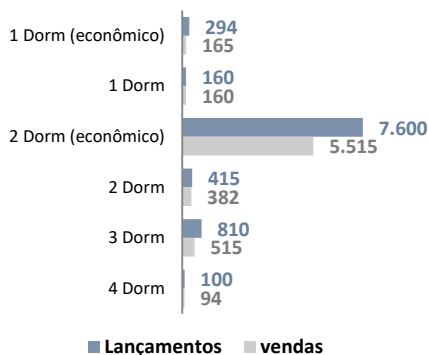
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	2.518	2.087	2.391	2.214	51,9
Entre R\$230 e R\$500 mil	259	493	444	308	59,0
Entre R\$500 e R\$750 mil	55	0	38	17	69,1
Entre R\$750 e R\$900 mil	34	0	31	3	91,2
Acima de R\$900 mil	28	50	72	6	92,3
Total	2.894	2.630	2.976	2.548	53,9

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SOROCABA – ANÁLISE DE 36 MESES

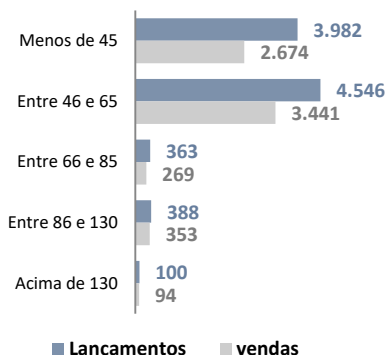
Considerando-se todo o período de estudo, de outubro de 2016 a setembro de 2019, foram lançados 9.379 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 6.831 unidades. Ou seja, 72,8% dos imóveis ofertados ao longo destes 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 1,595 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 65 m² de área útil e preço inferior a R\$ 230 mil.

Dormitórios



Faixa de Área (m²)



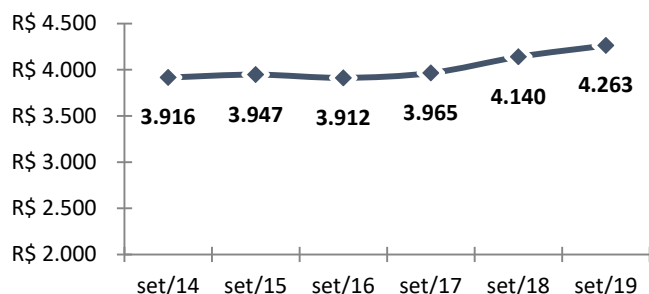
Faixa de Preço (R\$)



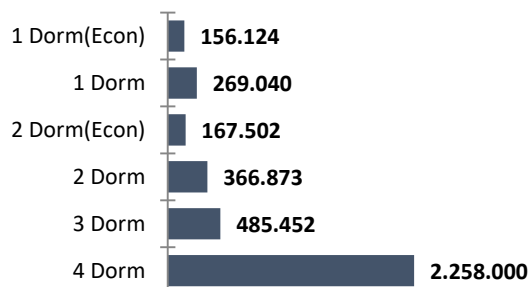
PREÇO MÉDIO

Em setembro de 2019, o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais em Sorocaba foi de R\$ 4,2 mil, com variação nominal positiva de 3% em relação ao mesmo período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (outubro de 2016 a setembro de 2019), foram: R\$ 156 mil (1 dormitório econômico), R\$ 269 mil (1 dormitório), R\$ 167 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 366 mil (2 dormitórios), R\$ 485 mil (3 dormitórios) e R\$ 2,2 milhões (4 dormitórios).

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



Preço médio de venda (out/16 a set/19)



Sorocaba

Loteamentos

Projetos Protocolados – 8M19

Sorocaba = 2

RA. Sorocaba = 32

Estado de São Paulo = 333

Lotes Protocolados – 8M19

Sorocaba = 107

RA. Sorocaba = 9.564

Estado de São Paulo = 97.872

Projetos Aprovados – 8M19

Sorocaba = 2

RA. Sorocaba = 23

Estado de São Paulo = 265

Lotes Aprovados – 8M19

Sorocaba = 1.060

RA. Sorocaba = 10.276

Estado de São Paulo = 80.335

Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

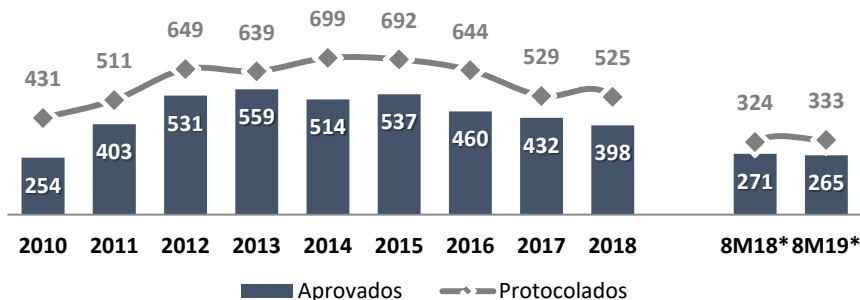
GRAPROHAB

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 agosto de 2019 foram protocolados 333 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 324 formalizados no mesmo período do ano anterior.

Projetos de Loteamentos protocolados e aprovados



Projetos aprovados no Graproháb

Ano	Sorocaba		Região Administrativa de Sorocaba	
	Projetos Aprovados	Unidades Previstas	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	7	1.534	29	7.974
2011	1	825	24	6.106
2012	3	1.375	42	15.498
2013	9	5.433	41	13.617
2014	3	1.041	43	14.306
2015	3	1.507	35	13.012
2016	3	474	40	10.586
2017	3	908	32	10.026
2018	1	88	35	10.352
8M19	2	1.060	23	10.276
Total	35	14.245	344	111.753

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

Guido Neto

Diretor Regional do Secovi em Sorocaba

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

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Valéria de Souza Pereira

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