

SOROCABA

Acumulado de 12 meses

Vendas = 3.878 unidades

Lançamentos = 2.751 unidades

Oferta Final = 2.241 unidades

VSO (12 meses) = 63,4%

VGV = R\$ 797,3 milhões

Média Mensal

Vendas = 323 unidades

Lançamentos = 229 unidades

VGV = R\$ 66,4 milhões

Acumulado de 36 meses

Vendas = 7.635 unidades

Lançamentos = 9.876 unidades

VSO (acumulado) = 77,3%

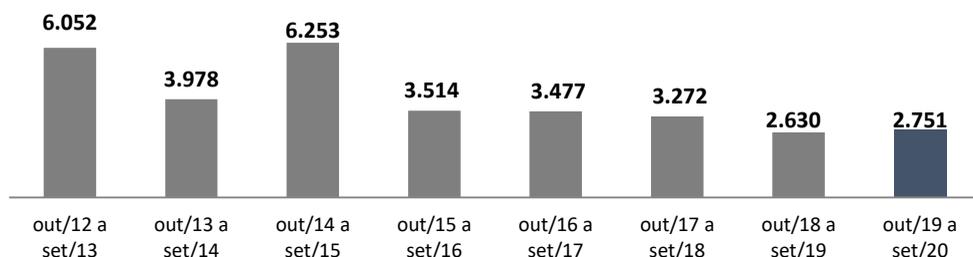
VGV = R\$ 1,603 bilhão

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 Brain, apurou que, entre outubro de 2019 e setembro de 2020, foram lançadas 2.751 unidades, volume 4,6% superior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 2.630 residências.

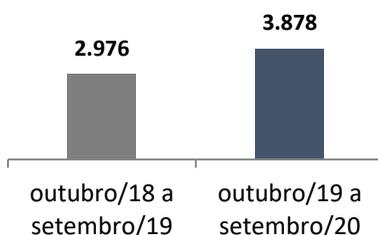
Unidades Residenciais Lançadas



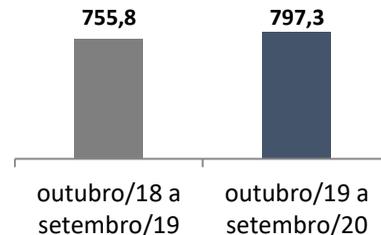
Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado dos últimos 12 meses, entre outubro de 2019 e setembro de 2020, foram comercializados 3.878 imóveis novos em Sorocaba. O resultado representa um aumento de 30,3% em relação às 2.976 residências vendidas no levantamento passado.

Unidades Vendidas



VGV (R\$ milhões)



VGV (Valor Global de Vendas)

Entre outubro de 2019 e setembro de 2020, o VGV totalizou R\$ 797,3 milhões, volume 5,5% superior ao registrado no período anterior, quando atingiu R\$ 755,8 milhões.

VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (outubro de 2019 e setembro de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 63,4%, representando queda em relação aos 53,9% apontados no período anterior.

Oferta de imóveis novos

A cidade de Sorocaba encerrou setembro de 2020 com a oferta de 2.241 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2017 a setembro de 2020). Houve uma redução de 12% em relação à setembro de 2019, mês em que foram registradas 2.548 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 2019 a setembro de 2020, registrando a maior quantidade de vendas (2.702 unidades), lançamentos (1.933 unidades), de oferta (1.698 unidades) e de VGV (R\$ 459,4 milhões). O melhor desempenho de comercialização ficou com a tipologia de 1 quarto, que atingiu VSO de 99%, resultado da divisão das 199 unidades vendidas em relação aos 201 imóveis em oferta.

Faixa de Área útil (m²)

Os imóveis com metragem entre 45 m² e 65 m² de área útil lideraram, entre outubro de 2019 a setembro de 2020, em termos de lançamentos (1.207 unidades), de vendas (1.927 unidades), VGV (R\$ 376,2 milhões) e o melhor desempenho de vendas, com VSO de 71,4%. Já os imóveis com metragem de até 45 m², contabilizaram a maior quantidade de oferta disponível (1.064 unidades).

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 2019 a setembro de 2020, e registraram a maior quantidade de vendas (2.880 unidades), de lançamentos (2.041 unidades), de oferta final (1.748 unidades) e de VGV (R\$ 485,1 milhões). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 68,6%, foi registrado entre os imóveis com preços entre de R\$ 230 mil e R\$ 500 mil.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SOROCABA – (OUTUBRO/2019 A SETEMBRO/2020)
Dormitórios

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	120	108	178	50	78,1
1 Dorm	57	144	199	2	99,0
2 Dorm (econômico)	2.467	1.933	2.702	1.698	61,4
2 Dorm	412	168	433	147	74,7
3 Dorm	309	349	356	302	54,1
4 Dorm	3	49	10	42	19,2
Total	3.368	2.751	3.878	2.241	63,4

Faixa de área útil (m²)

ÁREA útil	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m ²	1.533	1.072	1.541	1.064	59,2
Entre 46m ² e 65m ²	1.493	1.207	1.927	773	71,4
Entre 66m ² e 85m ²	293	82	236	139	62,9
Entre 86m ² e 130m ²	46	168	53	161	24,8
Acima de 130m ²	3	222	121	104	53,8
Total	3.368	2.751	3.878	2.241	63,4

Faixa de preço (R\$)

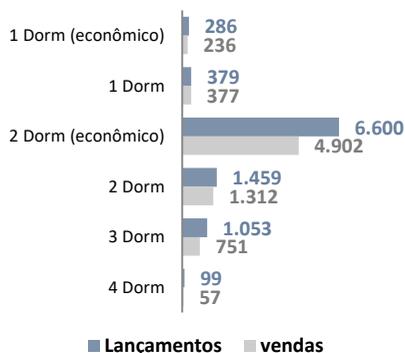
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	2.587	2.041	2.880	1.748	62,2
Entre R\$230 e R\$500 mil	668	190	589	269	68,6
Entre R\$500 e R\$750 mil	11	100	37	74	33,3
Entre R\$750 e R\$900 mil	3	100	31	72	30,1
Acima de R\$900 mil	3	162	87	78	52,7
Vendidos em produção	96	158	254	0	100,0
Total	3.368	2.751	3.878	2.241	63,4

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SOROCABA – ANÁLISE DE 36 MESES

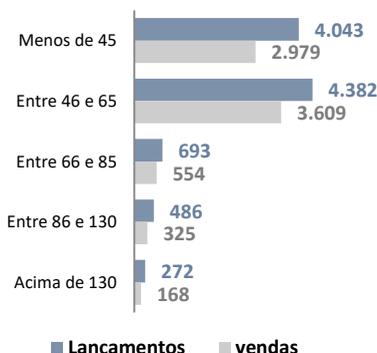
Considerando-se todo o período de estudo, de outubro de 2017 a setembro de 2020, foram lançados 9.876 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 7.635 unidades. Ou seja, 77,3% dos imóveis ofertados ao longo destes 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 1,603 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)



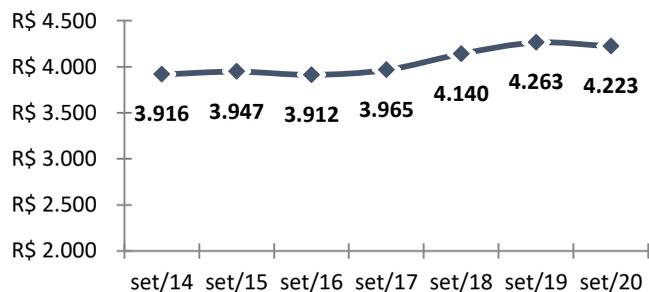
Faixa de Preço (R\$)



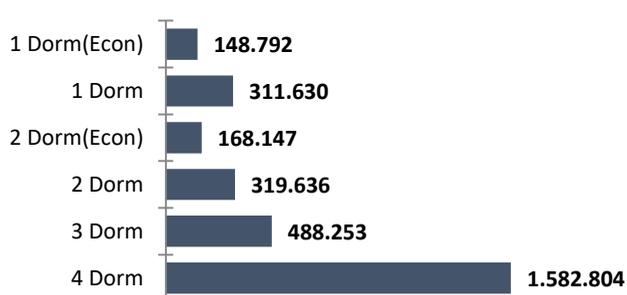
PREÇO MÉDIO

Em setembro de 2020, o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais em Sorocaba foi de R\$ 4,2 mil, estável em relação ao mesmo período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (outubro de 2017 a setembro de 2020), foram: R\$ 148 mil (1 dormitório econômico), R\$ 311 mil (1 dormitório), R\$ 168 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 319 mil (2 dormitórios), R\$ 488 mil (3 dormitórios) e R\$ 1,5 milhões (4 dormitórios).

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



Preço médio de venda (out/17 a set/20)



Sorocaba

Loteamentos

Projetos Protocolados – 2019

Sorocaba = 3

RA Sorocaba = 46

Estado de São Paulo = 472

Lotes Protocolados – 2019

Sorocaba = 174

RA Sorocaba = 14.637

Estado de São Paulo = 139.723

Projetos Aprovados – 2019

Sorocaba = 4

RA Sorocaba = 48

Estado de São Paulo = 446

Lotes Aprovados – 2019

Sorocaba = 1.660

RA Sorocaba = 17.109

Estado de São Paulo = 130.355

Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

GRAPROHAB

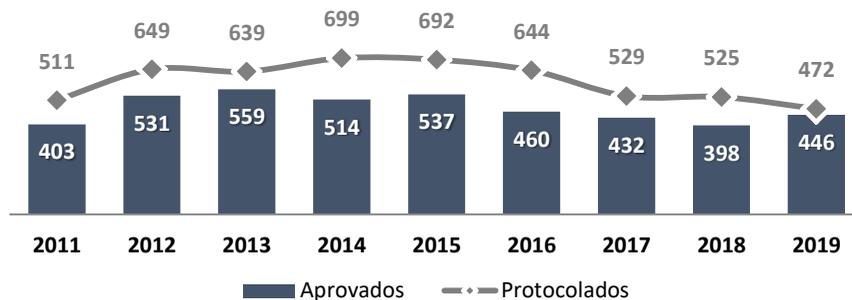
Criado em 1991, o Graproháb – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de licenciamento do Estado para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins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

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

Projetos de loteamentos protocolados e aprovados no Graproháb

Em 2019, foram protocolados 472 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 525 formalizados no ano anterior.

Projetos de Loteamentos protocolados e aprovados



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	14.303
2015	3	1.506	35	13.011
2016	3	474	40	10.586
2017	3	908	32	10.026
2018	1	88	35	10.352
2019	3	1.082	48	17.109
Total	36	14.266	369	118.582

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Basilio Jafet

Presidente 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 Hanada Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Júlia Xavier Lima

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