

## Secovi-SP divulga Estudo de Mercado de São José do Rio Preto

*Foram lançadas na cidade, nos últimos 36 meses, 8.212 unidades*

O surgimento de novos empreendimentos imobiliários em São José do Rio Preto permitiu que o mercado se mantivesse aquecido ao longo dos últimos anos, oferecendo oportunidades para todas as classes sociais.

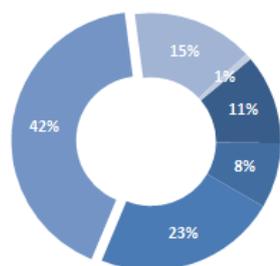
De junho de 2012 a maio de 2015, a cidade registrou o lançamento de 8.212 unidades habitacionais, sendo 7.711 verticais e 501 horizontais. O montante resulta em 94% e 6% de participação no total lançado do período, respectivamente. Os dados são do Estudo do Mercado Imobiliário de São José do Rio Preto, elaborado pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e a Robert Zarif Assessoria Econômica.

**Lançamentos** – Do universo total (8.212), o segmento de 2 dormitórios econômicos teve o maior destaque, com 3.428 novas unidades, seguido pelo de 2 dormitórios, com 1.877; 3 dormitórios, com 1.240; 1 dormitório, com 928; 1 dormitório econômico, com 673; e 4 dormitórios, com 66. Em termos de participação, as unidades de 2 dormitórios econômicos respondem por 42% do total lançado nos últimos três anos.

### Lançamentos de Imóveis Residenciais

#### São José do Rio Preto

*Período junho/12 a maio/15 (36 meses)*



■ 1 Dorm  
■ 2 Dorms  
■ 3 Dorms  
■ 1 Dorm Econômico  
■ 2 Dorms Econômico  
■ 4 Dorms

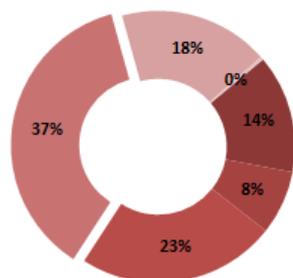
Elaboração: Secovi-SP

**Vendas** – Dentro do período analisado, foram comercializadas 6.026 unidades. As casas e apartamentos de 2 dormitórios econômicos foram os mais vendidos, com 2.204 operações. Na sequência, vieram os de 2 dormitórios, com 1.418; 3 dormitórios, com 1.073; 1 dormitório, com 850; 1 dormitório econômico, com 459; e 4 dormitórios, com 22 comercializações.

## Comercialização de Imóveis Residenciais

### São José do Rio Preto

Período junho/12 a maio/15 (36 meses)



■ 1 Dorm  
■ 2 Dorms  
■ 3 Dorms  
■ 1 Dorm Econômico  
■ 2 Dorms Econômico  
■ 4 Dorms

Elaboração: Secovi-SP

Tipologia	Unidades	Part. (%)
1 Dorm	850	14
1 Dorm Econômico	459	8
2 Dorms	1418	23
2 Dorms Econômico	2204	37
3 Dorms	1073	18
4 Dorms	22	0,4
<b>Total</b>	<b>6.026</b>	<b>100</b>

**VSO** - O indicador Vendas sobre Oferta (VSO) também foi medido pelo estudo, sendo que os imóveis de 1 dormitório registraram os índices mais altos, de 91,6%, ressaltando o maior aquecimento em lançamentos e vendas para este tipo de produto. Já em relação a preço, a maior velocidade de vendas (85,4%) foi apontada entre as unidades cujos valores variavam de R\$ 190 mil a R\$ 350 mil.

**Oferta final** – Descontando o total de imóveis lançados (8.212) do volume comercializado (6.026) nos últimos 36 meses, a oferta final no período foi de 2.186 unidades. Nesse universo, destacam-se os imóveis de 2 dormitórios econômicos (1.224 unidades e 56% de participação), seguidos pelos de 2 dormitórios (459 unidades e 21%); 1 dormitório econômico (214 unidades e 10%); 3 dormitórios (167 unidades e 8%); 1 dormitório (78 unidades e 3%), e 4 dormitórios (44 unidades e 2%), respectivamente. No quadro a seguir, pode ser conferida a variação de oferta final registrada ao longo do último ano.

## Oferta Final de Imóveis Residenciais

### São José do Rio Preto

Período 36 meses

Em unidades

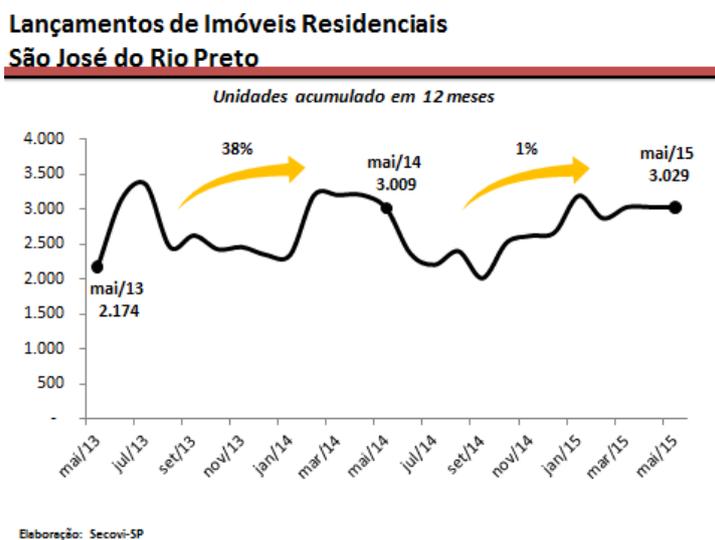
Tipologia	Mai/2014	Mai/2015	Varição (%)
1 Dorm	75	78	4%
1 Dorm Econômico	12	214	1.683%
2 Dorms	556	459	-17%
2 Dorms Econômico	589	1.224	108%
3 Dorms	193	167	-13%
4 Dorms	-	44	-
<b>Total</b>	<b>1.425</b>	<b>2.186</b>	<b>53%</b>

Elaboração: Secovi-SP

**Valores** - Considerando a média de preço total no período de junho de 2012 a maio de 2015, os valores foram: R\$ 259.408,00 (1 dormitório), R\$114.487,00 (1 dormitório econômico), R\$ 303.882,00 (2 dormitórios), R\$ 139.962,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 583.051,00 (3 dormitórios) e R\$ 1.197.290,00 (4 dormitórios).

Já com relação ao preço do metro quadrado de área útil nos últimos 36 meses, a média foi a seguinte: R\$ 5.519,00 (1 dormitório), R\$ 2.473,00 (1 dormitório econômico), R\$ 4.711,00 (2 dormitórios), R\$ 3.225,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 5.364,00 (3 dormitórios), e R\$ 6.881,00 (4 dormitórios).

Se considerarmos somente o período compreendido entre junho do ano passado e maio de 2015, foram lançadas 3.029 unidades no município de São José do Rio Preto, o que representa crescimento de 1%. Nos doze meses anteriores, junho/2013 a maio/2014), os lançamentos totalizaram 3.009 unidades, ou seja, uma variação de 38% sobre o período antecedente (2.174 unidades).



**Lotes aprovados** - Os loteamentos também estão contemplados no estudo, a partir de levantamento do número de projetos aprovados no Graprohav (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) nos últimos anos.

Em 2014, foram protocolados 697 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo. O total é 9,2% superior ao registrado em 2013, quando 638 projetos foram formalizados. Em São José do Rio Preto, 12 projetos foram aprovados no Graprohab em 2014, com um total de 7.171 unidades previstas. Em 2013, houve dez aprovações na cidade, com 3.569 unidades programadas.

**Cenário** - A boa notícia para quem pretende adquirir um imóvel em 2015 é que o mercado está ativo e com boas oportunidades. “Mesmo com as mudanças no financiamento, investir em imóveis continua sendo uma excelente opção”, diz Alessandro Nadruz, diretor da Regional Secovi em São José do Rio Preto.

Segundo ele, outro fator que contribui para a estabilidade do mercado na região é o fluxo de migrantes, especialmente ligados às áreas de serviços, saúde e educação. “Muita gente vem trabalhar em Rio Preto e opta pela compra de um imóvel, ao invés de locá-lo, principalmente pelo fato de a cidade apresentar excelente qualidade de vida e oportunidades de carreira”, afirma.

A avaliação sobre o momento econômico também é acompanhada pelo vice-presidente do Interior do Secovi-SP, Flavio Amary. “Embora o mercado consumidor esteja mais restrito, esse é um bom momento para quem deseja adquirir a casa própria. É mais raro encontrar alguém comprando imóvel para valorizar, como nos últimos anos. Porém, existem boas oportunidades de negócios para quem quer adquirir o imóvel, realizar o sonho da casa própria e sair do aluguel”, afirma.