

Mercado imobiliário mantém equilíbrio em São José do Rio Preto

O setor imobiliário de São José do Rio Preto repetiu, nos últimos 12 meses, o bom momento do ano anterior. Entre junho de 2012 e maio de 2013, o número de lançamentos residenciais no município, acrescido das unidades remanescentes, foi de 1.964 unidades. O número é 4% inferior à quantidade lançada nos 12 meses anteriores, quando foram ofertados 2.044 imóveis.

Os números mostram que o mercado na região está estável, mas com perspectivas de crescimento. “Há diversos projetos para serem lançados e a cidade quase não tem estoque de imóveis”, conta Flavio Amary, vice-presidente do Interior do Secovi-SP (Sindicato da Habitação).

O levantamento foi elaborado pelo Secovi-SP e pela Robert Michel Zarif Assessoria Econômica Ltda., com o objetivo de quantificar e medir o desempenho de comercialização de residências novas em condomínios na região.

O grande destaque foi para os apartamentos de 2 dormitórios, com mais de 70% dos lançamentos (1.440 unidades).

Lançamentos entre junho de 2012 e maio de 2013:

1 dormitório: 190 unidades lançadas (9,67%)
2 dormitórios: 844 unidades lançadas (42,97%)
2 dormitórios econômico: 596 unidades lançadas (30,35%)
3 dormitórios: 316 unidades lançadas (16,09%)
4 dormitórios: 18 unidades lançadas (0,92%)
Total: 1.964 unidades lançadas

Lançamentos acumulados – maio de 2010 a maio de 2013

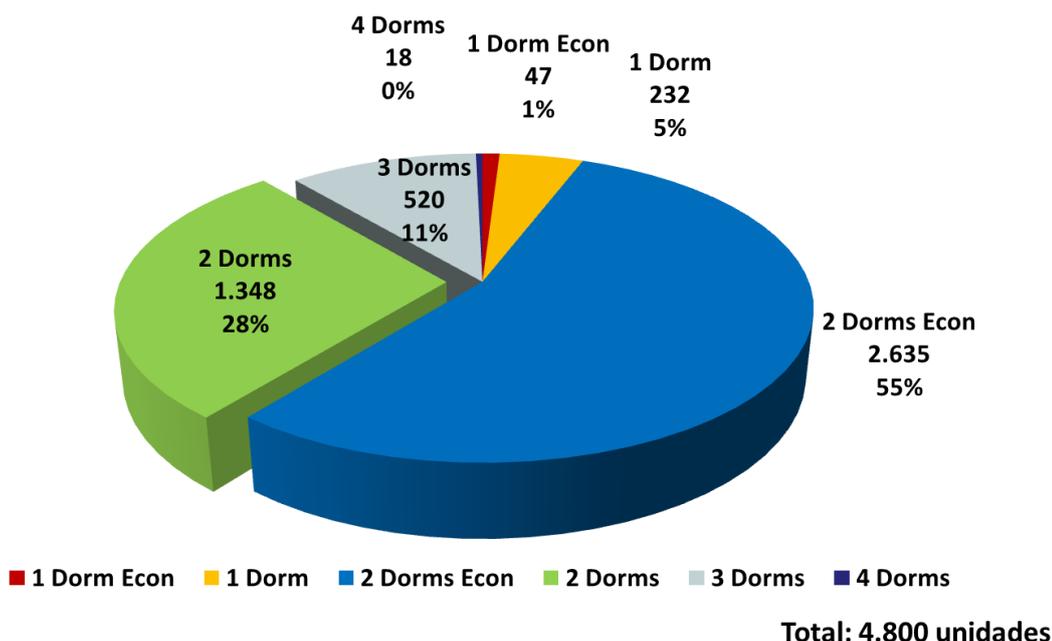
Considerando-se todo o período de estudo, de maio de 2010 a maio de 2013, o total de unidades lançadas, acrescido dos empreendimentos remanescentes, é de 4.936 imóveis em condomínios verticais e horizontais. Desse total, 97% é de unidades verticais (4.800 imóveis).

O segmento de 2 dormitórios econômico perfaz a maior participação da oferta, com 2.635 unidades (53,4%), seguido pelo segmento tradicional de 2 dormitórios, com 1.348 unidades (27,3%). O segmento de 3 dormitórios está na sequência, com 634 unidades (12,8%).

Imóveis verticais

A maior parte dos lançamentos é de imóveis verticais, com 97% da oferta (4.800 unidades). O segmento econômico de 2 dormitórios foi, novamente, o mais significativo, com 55% da oferta (2.635 unidades).

Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



Performance de vendas dos imóveis verticais

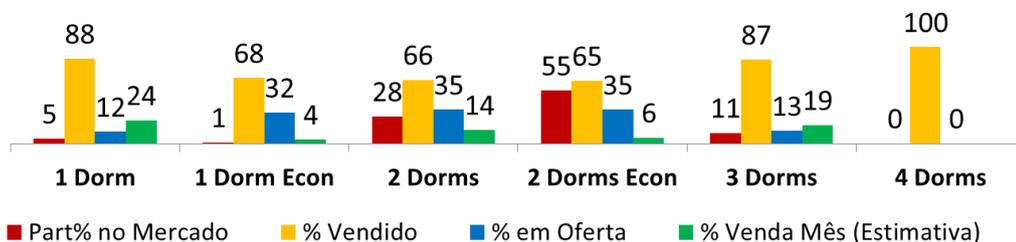
Comercialização por Produto

Muitos fatores influenciam na decisão da compra do imóvel, e o número de dormitórios é um dos mais importantes, em vista da necessidade de conciliar a quantidade de dormitórios com o número de pessoas que irá habitar o novo imóvel.

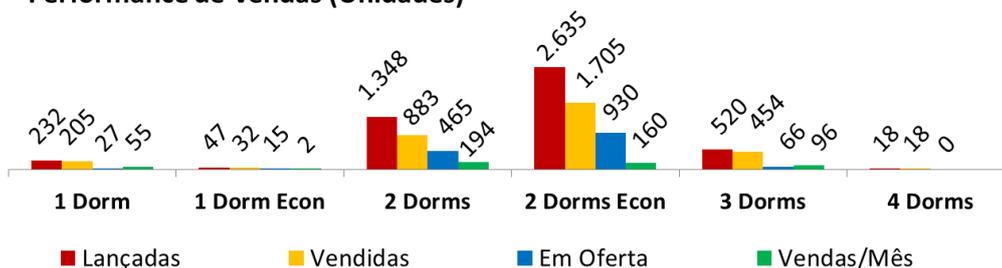
Em Rio Preto, o levantamento mostrou que o segmento de 1 dormitório foi o que obteve a melhor performance média relativa, isto é, percentual de vendas mensais em função do total das unidades lançadas (24% ao mês), porém a sua participação no mercado não é representativa (5%). O segmento mais significativo, também na comercialização, foi o econômico de 2 dormitórios, com 1.705 comercializações.

Segmentado por n° de dormitório

Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)

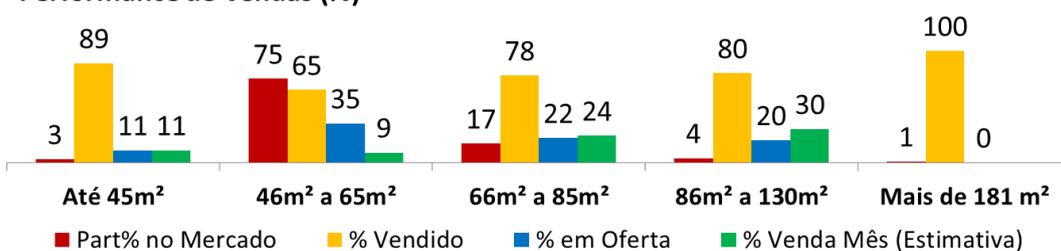


Comercialização por tamanho

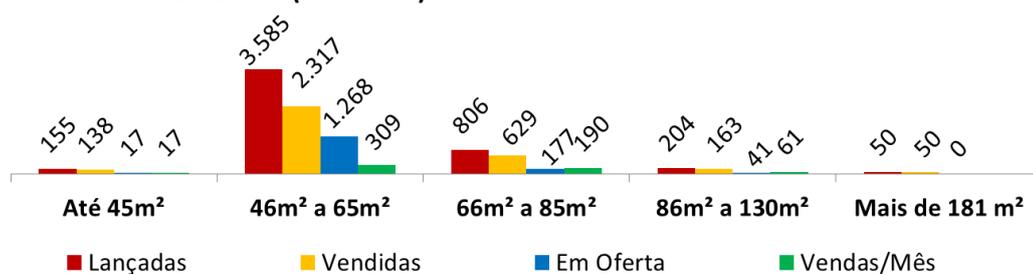
O estudo demonstra que as unidades de 45m² estão praticamente esgotadas. O segmento mais procurado foi o de 46m² a 65m², com uma participação no mercado de 75% e giro médio de 9% ao mês (309 unidades/mês).

Segmentado por de área privativa

Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)

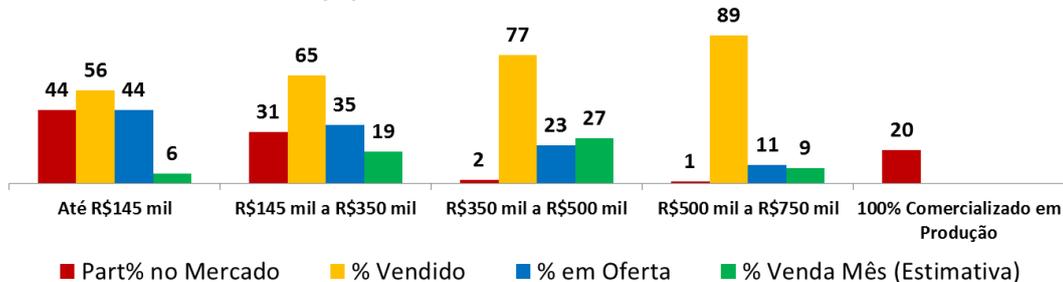


Comercialização por preço de venda

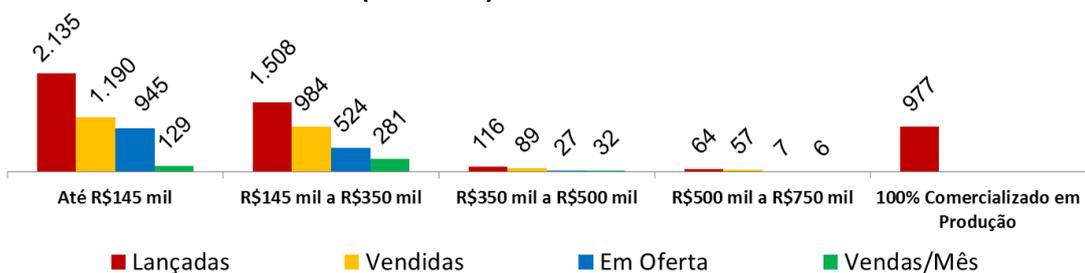
Com relação ao preço de venda, os imóveis mais procurados foram os de até R\$ 145 mil. Na sequência, estão os de R\$ 145 mil a R\$ 300 mil.

Segmentado por de faixa de preço

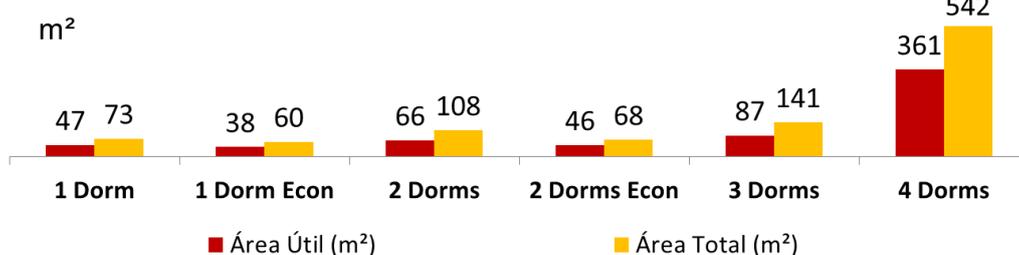
Performance de Vendas (%)



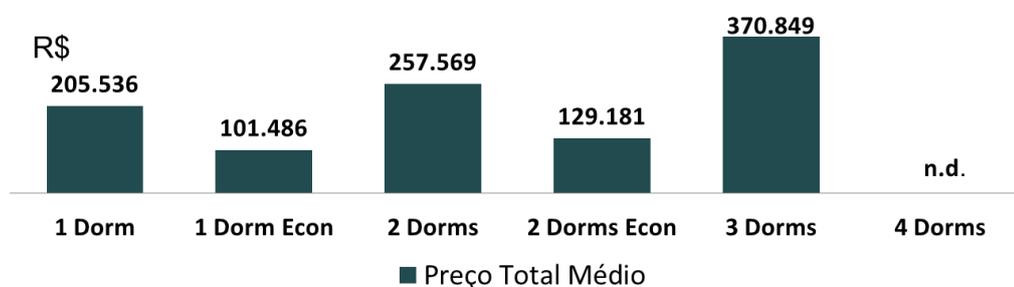
Performance de Vendas (Unidades)



Áreas Médias – Privativa e Total



Preço Total Médio-Preço Fechado

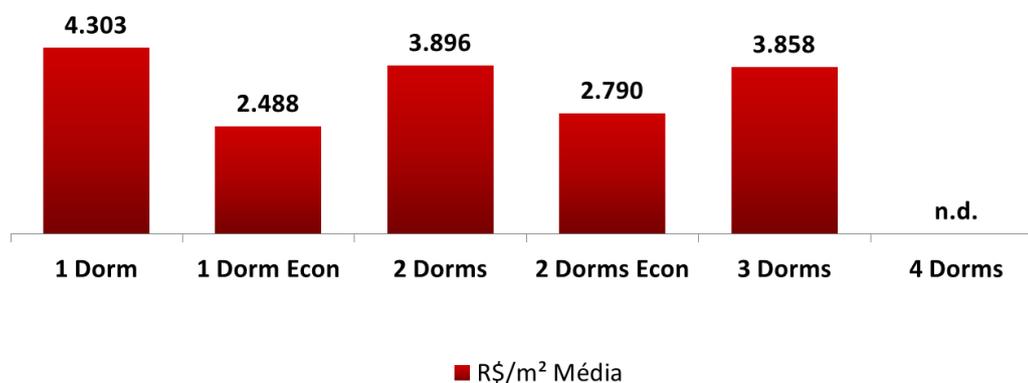


Preço por m² praticado

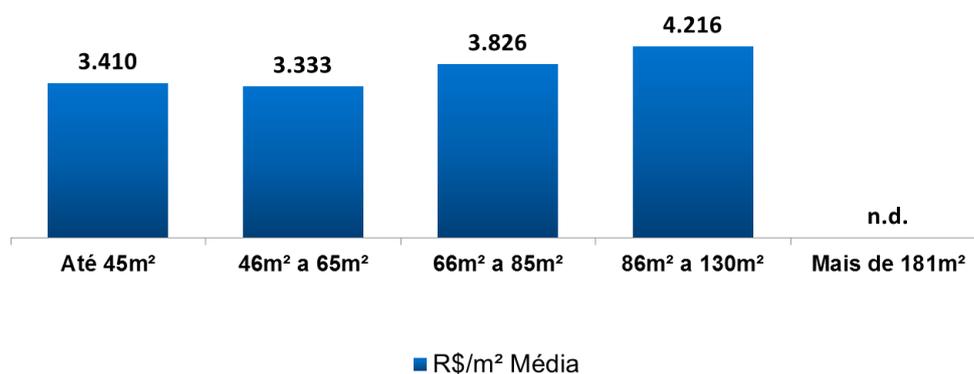
O valor médio do m² na região, no período, ficou em:

- 1 dormitório econômico: R\$ 2.488,00
- 1 dormitório padrão: R\$ 4.303,00
- 2 dormitórios econômico: R\$ 2.790,00
- 2 dormitórios padrão: R\$ 3.896,00
- 3 dormitórios: R\$ 3.858,00

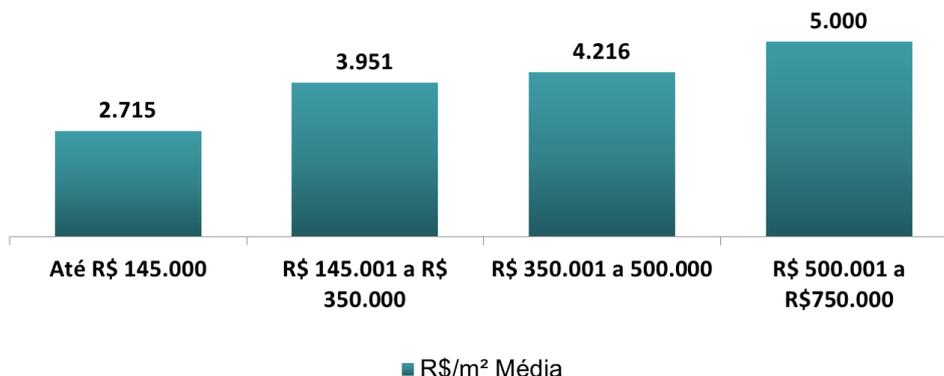
Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativa



Análise por m² Privativo - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



Anál. por Preço de Venda - Preço Méd. Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo

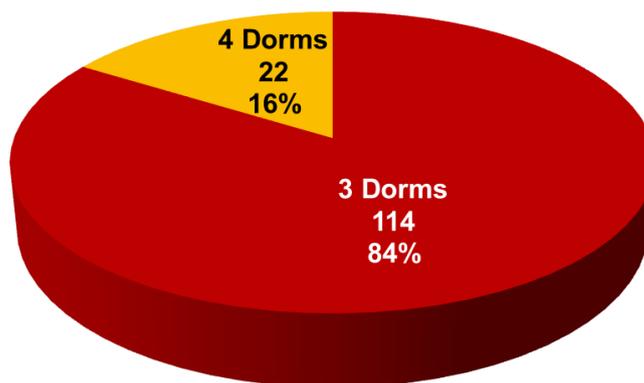


Imóveis horizontais

Entre maio de 2010 e maio de 2013, foram lançados 136 imóveis horizontais em condomínios no município, o que representa 2,7% do mercado.

O segmento de 3 dormitórios participou com 84% dos lançamentos (114 unidades) e o de 4 dormitórios com 16% (22 unidades).

Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



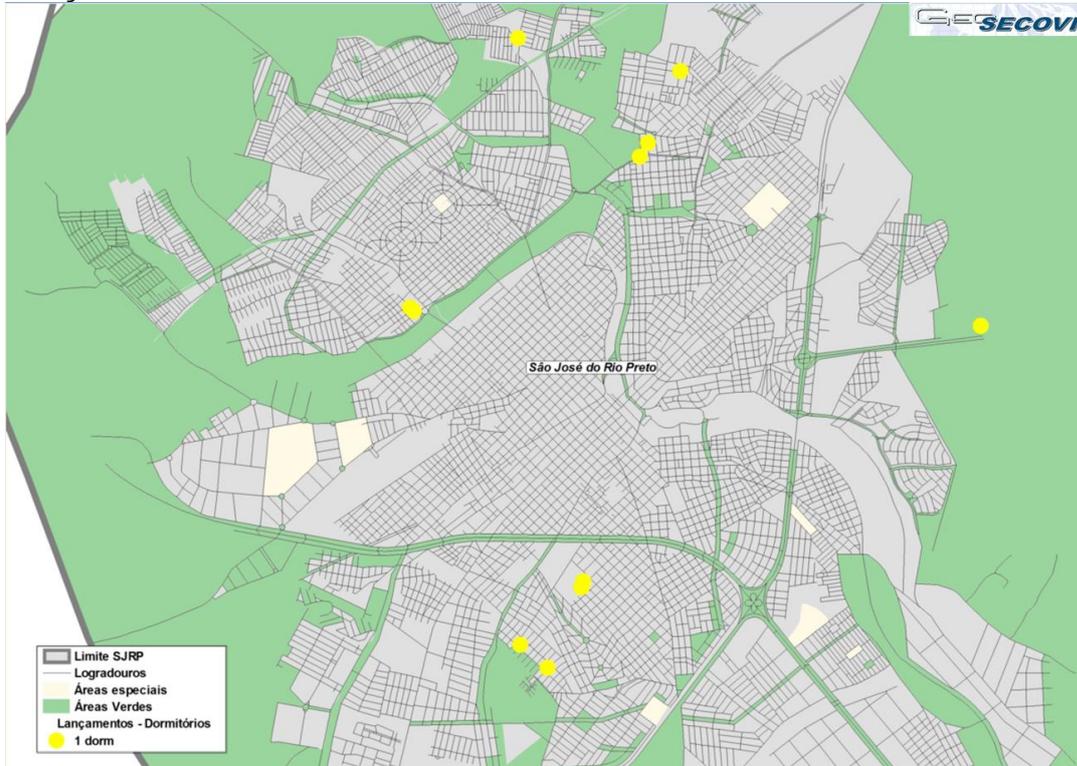
■ 3 Dorms

■ 4 Dorms

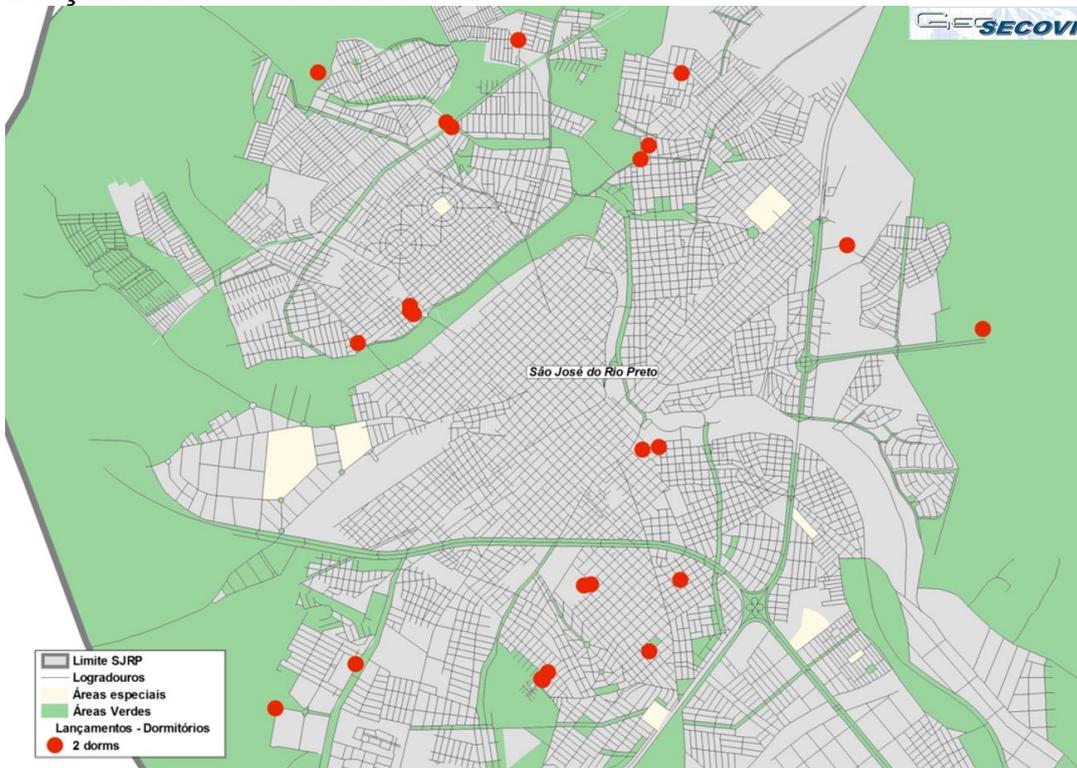
Total: 136 unidades

Mapas

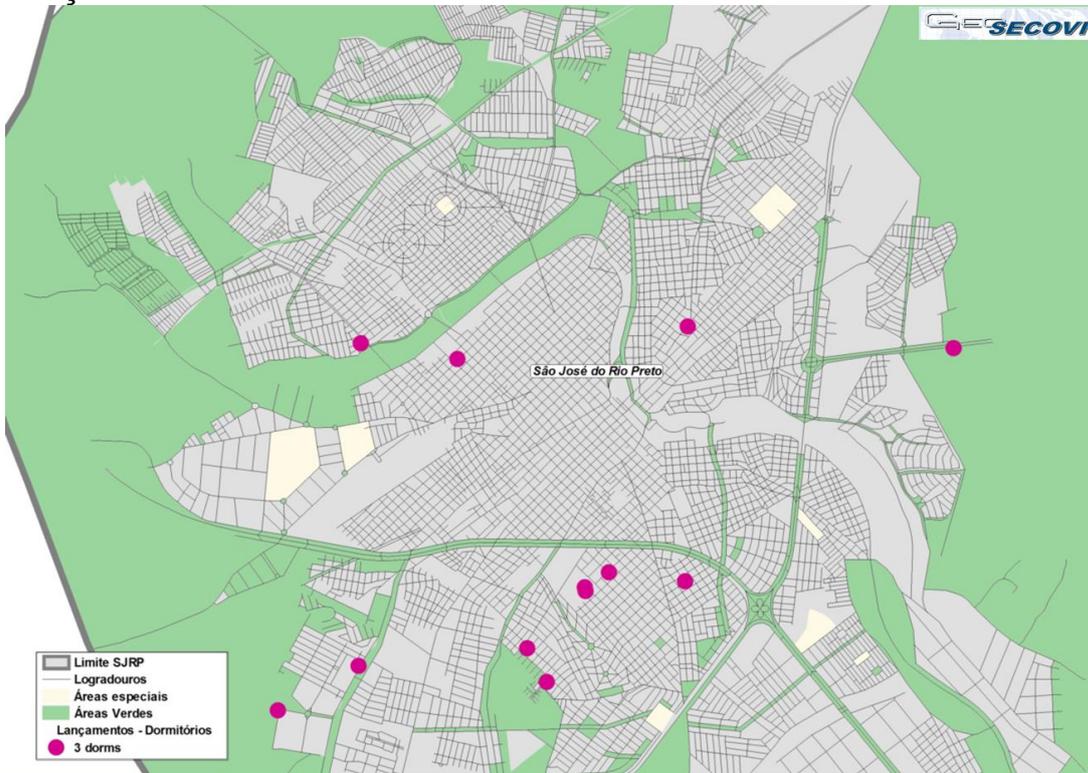
Lançamentos residenciais de 1 dormitório



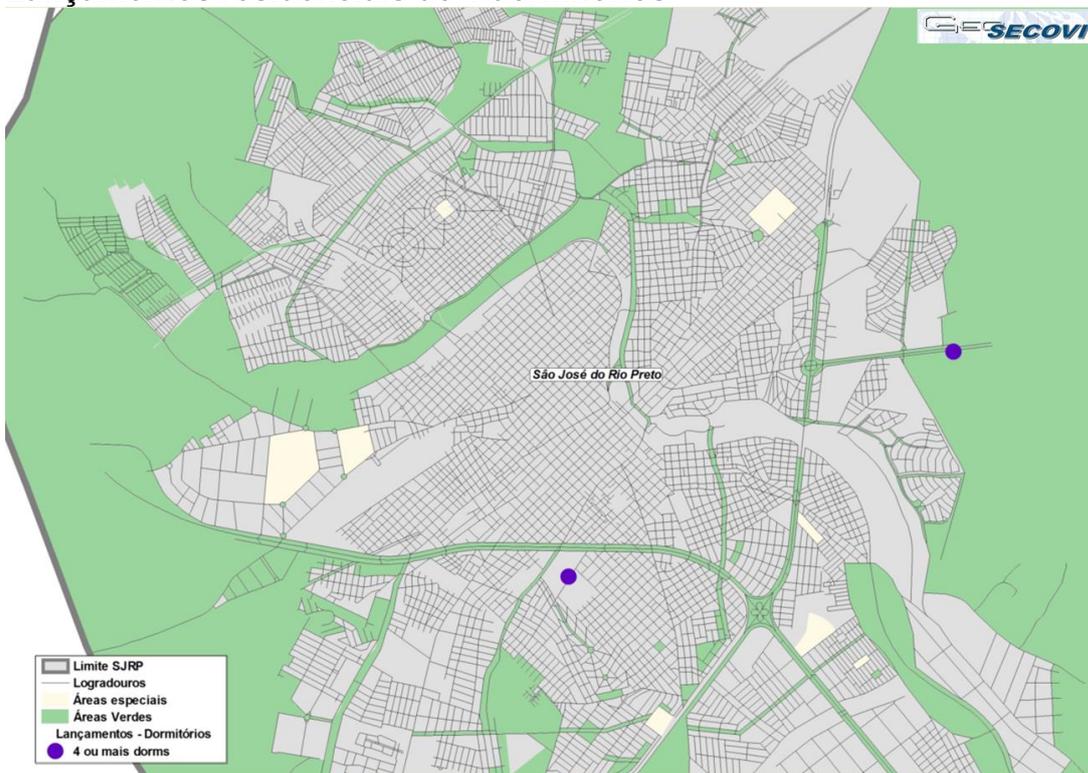
Lançamentos residenciais de 2 dormitórios



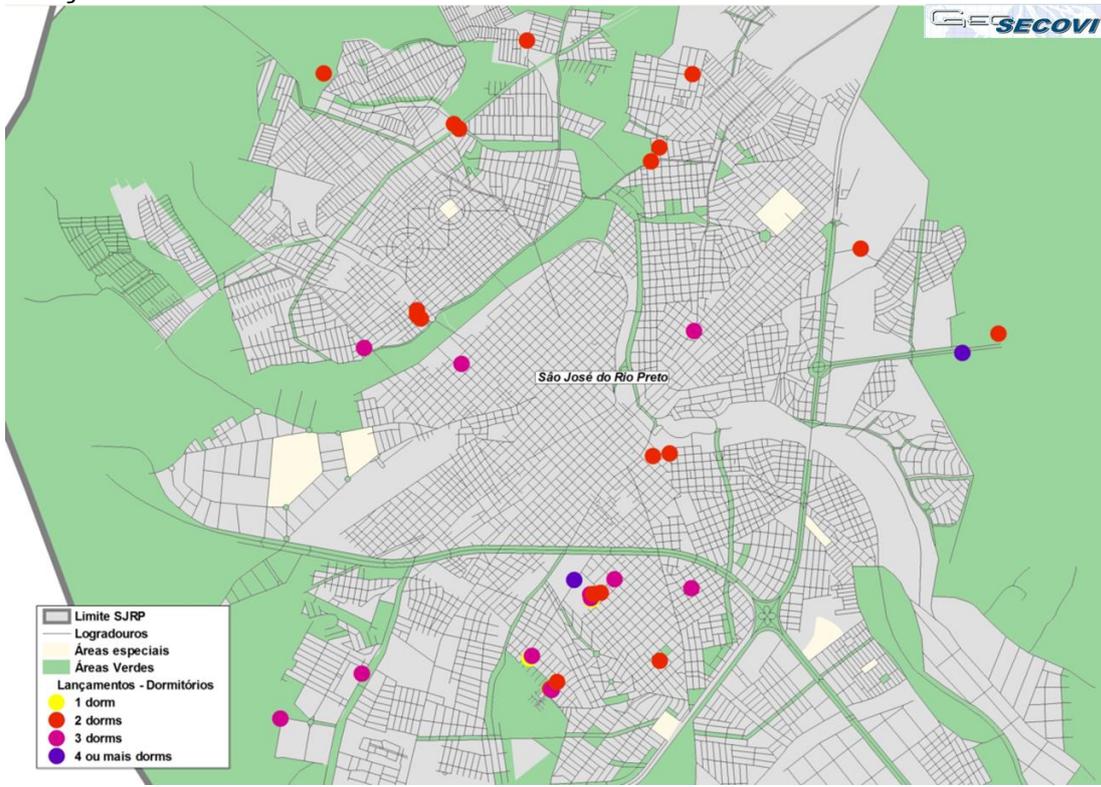
Lançamentos residenciais de 3 dormitórios



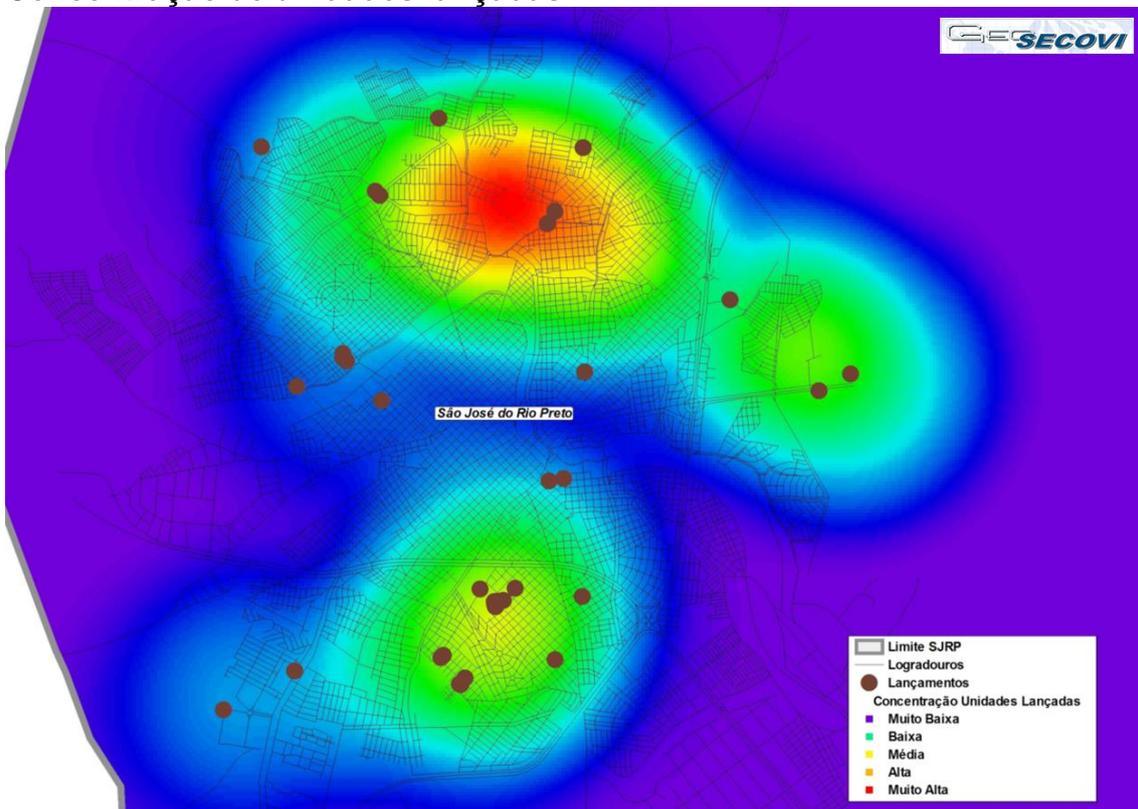
Lançamentos residenciais de 4 dormitórios



Lançamentos residenciais - Total



Concentração de unidades lançadas



Imóveis econômicos

O programa Minha Casa, Minha Vida influenciou o mercado imobiliário no País inteiro, criando um novo segmento denominado “imóveis econômicos”, composto pelas unidades com faixa de preço de até R\$ 145.000,00. Os imóveis enquadrados nesta faixa do programa contam com subsídios que permitem à população de menor renda adquirir um imóvel próprio.

Os imóveis acima de R\$ 145.000,00 foram chamados, no levantamento, de padrão normal, pois estão nas faixas em que o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) atua. Os imóveis com valores até R\$ 500.000,00 podem ser financiados com recursos provenientes da poupança, que oferecem taxa média de juros de 9,5% a 10,5% a.a. e prazo máximo de até 35 anos.