

Mercado imobiliário apresenta crescimento em Sorocaba

O município de Sorocaba apresentou, no último ano, um crescimento de quase 70% no número de lançamentos de imóveis em condomínios. Entre outubro de 2011 e setembro de 2012, foram lançadas 4.732 unidades, enquanto nos 12 meses anteriores, foram ofertados 2.787 imóveis.

O Estudo do Mercado Imobiliário de Sorocaba foi elaborado pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) 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.

Com relação a todo o período do levantamento, de setembro de 2009 a setembro de 2012, foram lançados 12.323 imóveis, sendo que a maior parte é de empreendimentos verticais, com 83,37% da oferta. Com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para as unidades de 2 dormitórios, com quase 80% dos lançamentos.

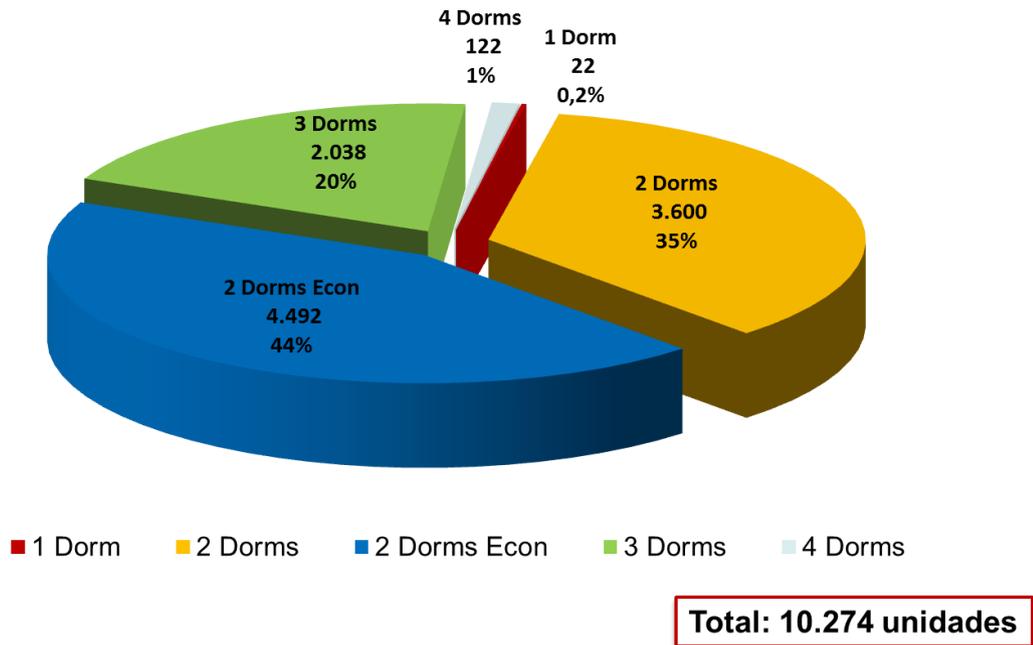
Lançamentos verticais

Nos últimos 12 meses, entre outubro de 2011 e setembro de 2012, o total de lançamentos de imóveis em condomínios verticais no município foi de 3.880 unidades, distribuídos conforme tabela abaixo:

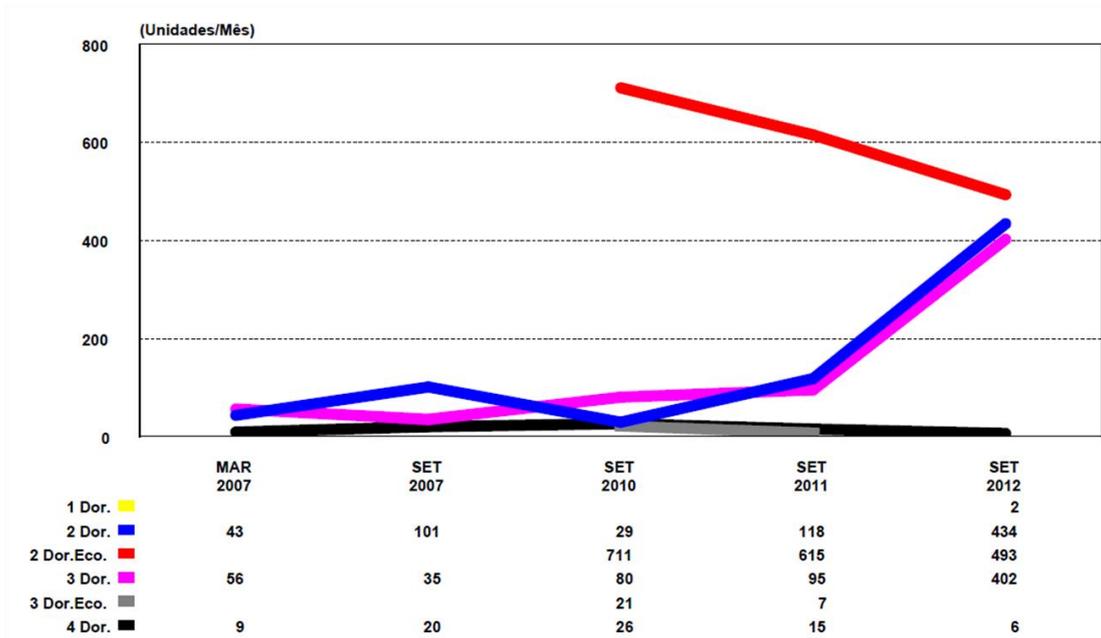
1 dormitório: 22 unidades (0,57%)
2 dormitórios: 1.009 (26%)
2 dormitórios econômico: 1.818 (47%)
3 dormitórios: 1.031 (26%)
4 dormitórios: não teve lançamentos
Total: 3.880 unidades

Com relação ao período total do estudo, foram lançados 10.274 imóveis verticais, com destaque para as unidades econômicas de 2 dormitórios (43,7% - 4.492 unidades), seguidas pelos imóveis tradicionais de 2 dormitórios (35% - 3.600 unidades) e pelos de 3 dormitórios (19,8% - 2.038 unidades).

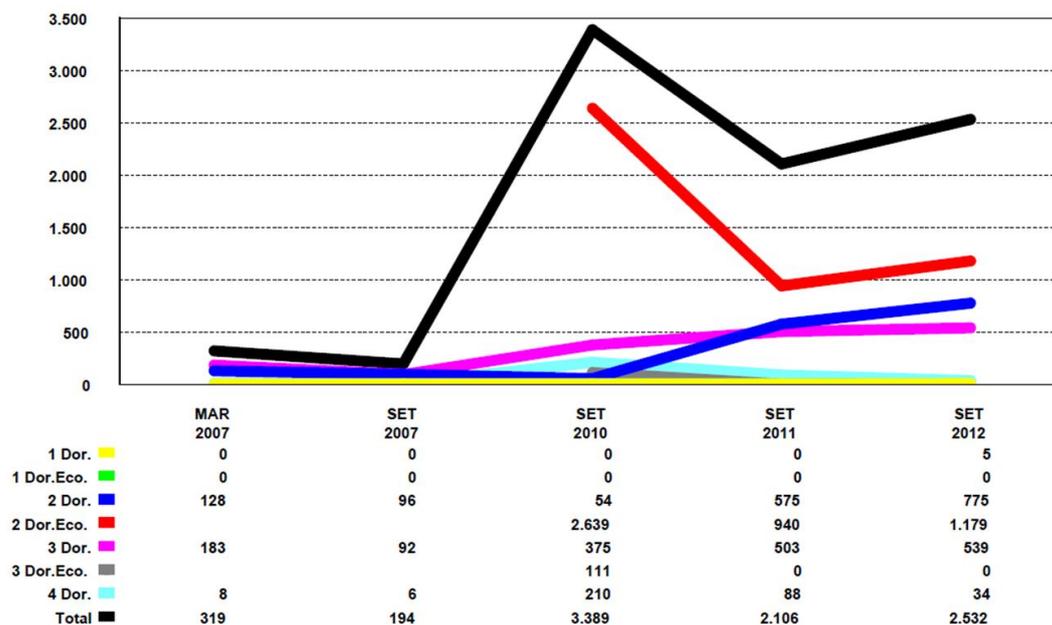
Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



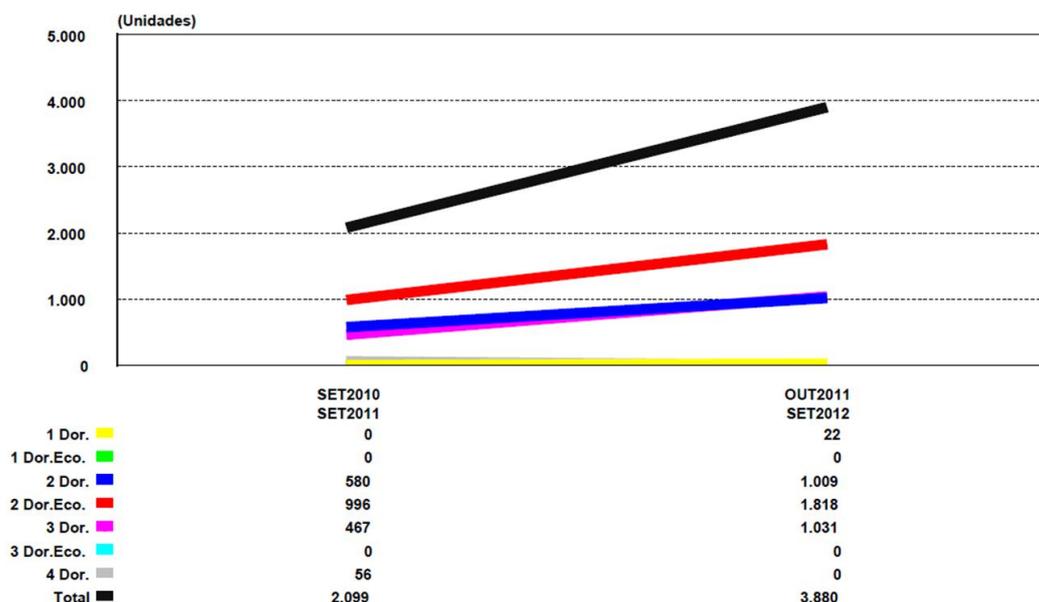
EVOLUÇÃO DA VELOCIDADE MÉDIA MENSAL DE VENDAS (UNIDADES)



EVOLUÇÃO DAS UNIDADES EM OFERTA



UNIDADES LANÇADAS – ÚLTIMOS 12 MESES



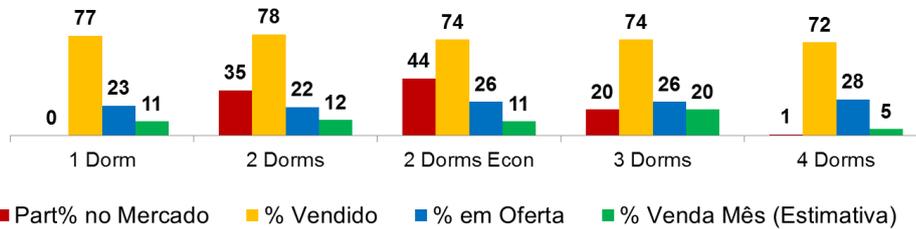
Performance de vendas dos imóveis verticais

Comercialização por Produto

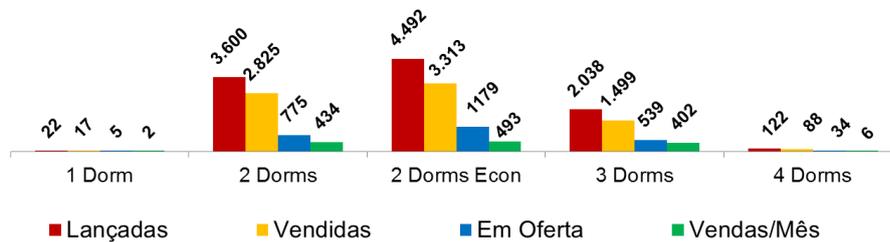
Muitos fatores influenciam na decisão de compra do imóvel, e o número de dormitórios é um dos mais importantes, pois é necessário conciliar a quantidade de dormitórios com o número de pessoas que irá habitar o novo imóvel.

O estudo mostrou que, no município, os segmentos de 2 dormitórios, econômico e tradicional, foram os que apresentaram os maiores números de lançamentos e de comercializações.

Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)

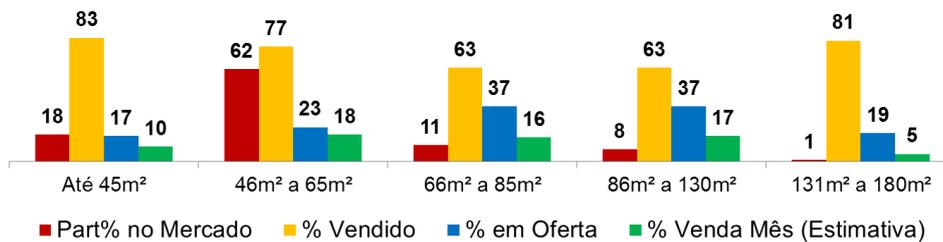


Comercialização por tamanho

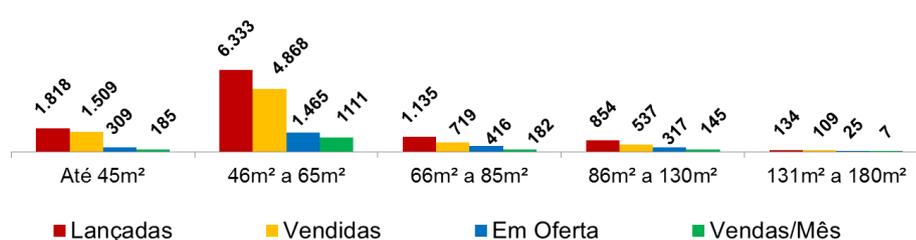
Um fator importante que devemos considerar no tamanho do imóvel é o número de pessoas nas famílias, que, segundo dados do IBGE, são cada vez menores. Os imóveis também são cada vez mais planejados, graças à utilização de *softwares* e de modernas técnicas de engenharia que permitem um melhor aproveitamento do espaço.

O estudo mostrou que o segmento mais procurado foi o de 46 m² a 65 m², que teve 62% de participação na oferta e um giro médio de 18% ao mês (1.111 unidades / mês).

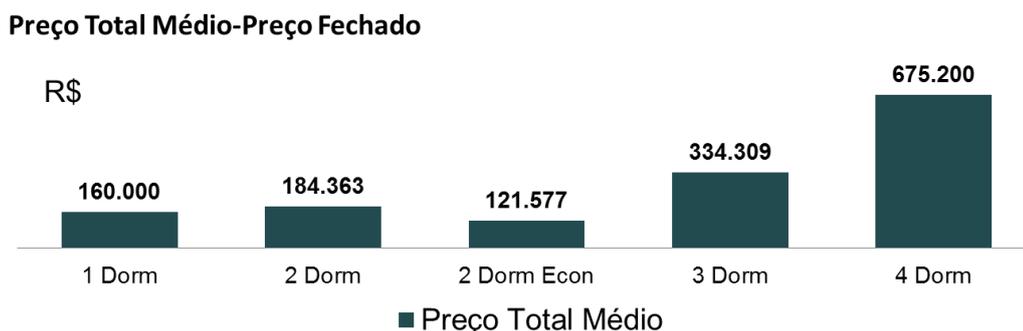
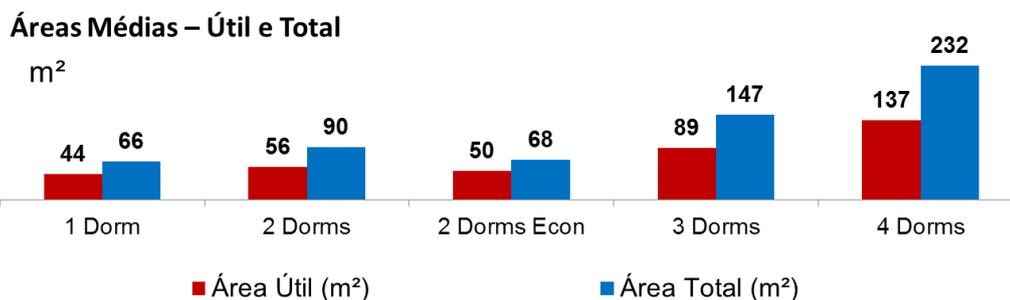
Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)

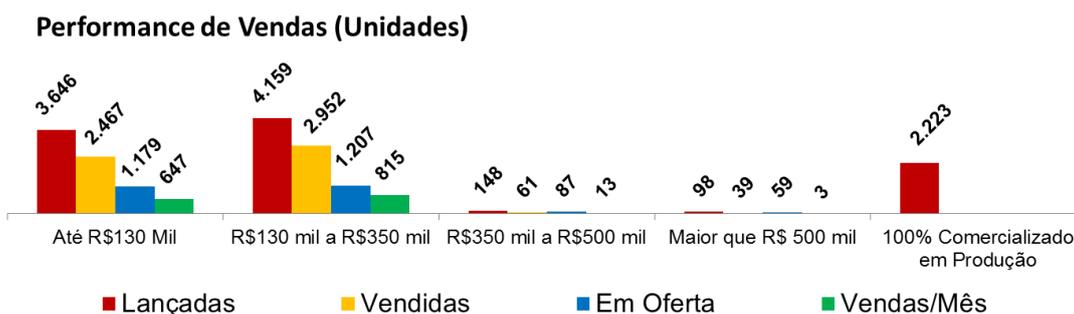
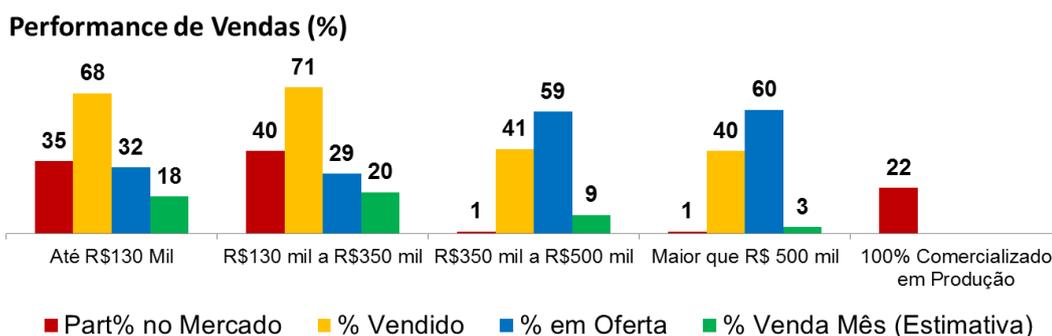


O gráfico abaixo mostra a metragem média dos imóveis por número de dormitórios:



Comercialização por preço de venda

Na análise sobre o preço de venda, percebe-se que a demanda atua significativamente nos intervalos de até R\$ 130 mil e de R\$ 130 mil a R\$ 350 mil.



Preço por m² praticado

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

1 dormitório: R\$ 3.409,00

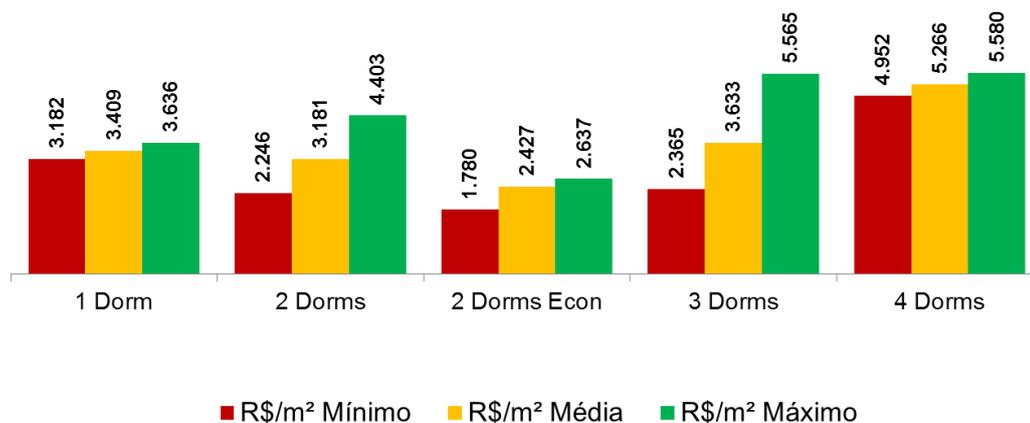
2 dormitórios: R\$ 3.181,00

2 dormitórios econômico: R\$ 2.427,00

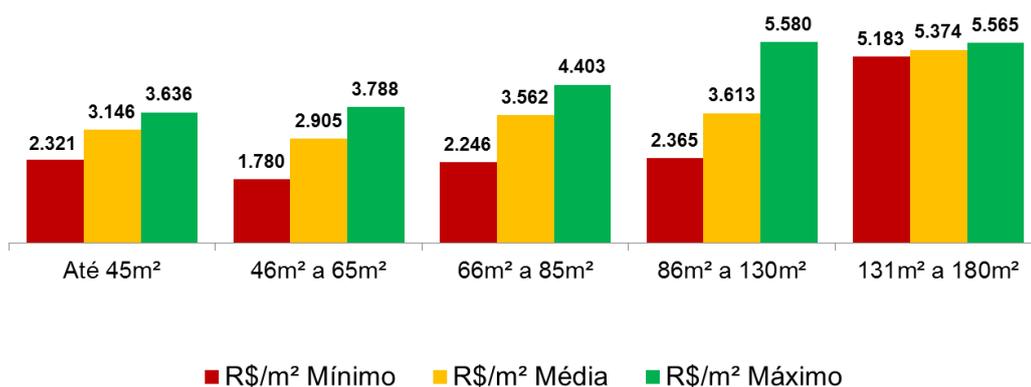
3 dormitórios: R\$ 3.633,00

4 dormitórios: R\$ 5.266,00

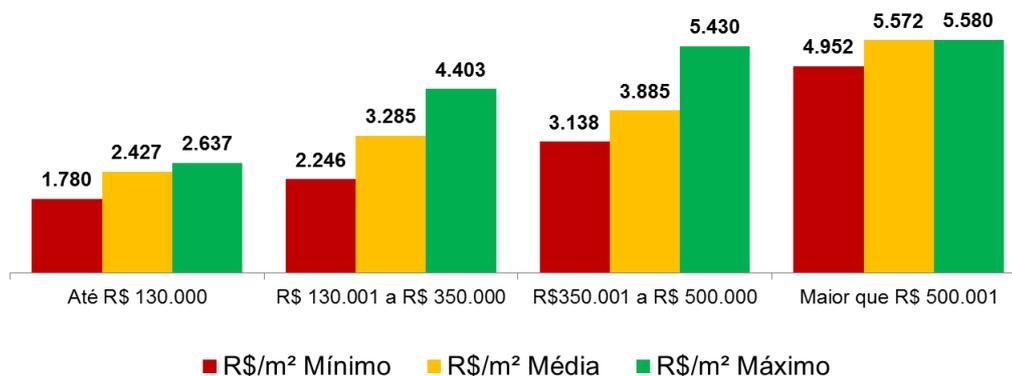
Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² útil



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



Análise. por Preço de Venda - Preço Méd. Fechado Nominal (Tabela) p/m² útil

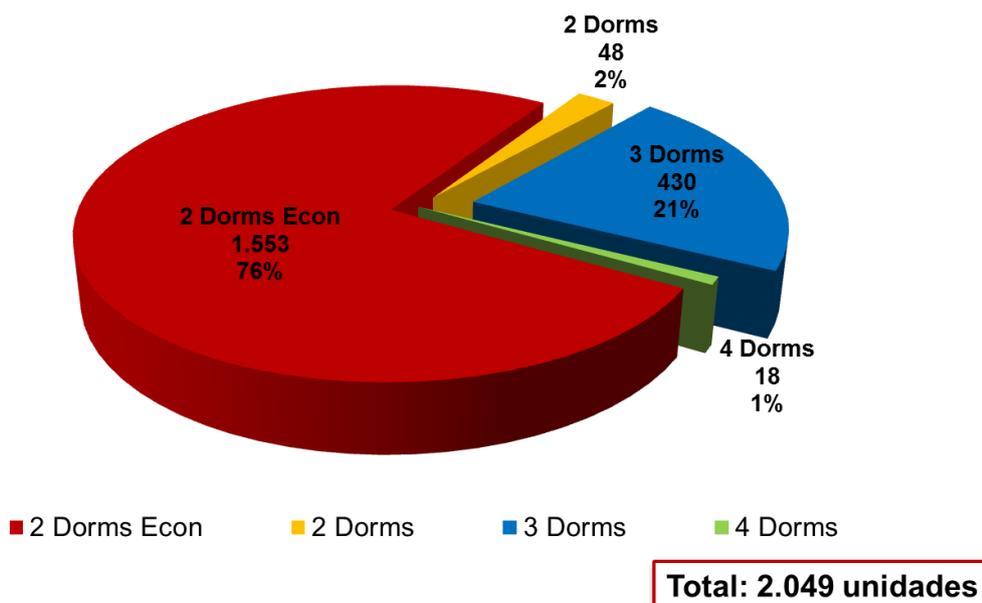


Imóveis horizontais

Entre setembro de 2009 e setembro de 2012, foram lançados 2.049 imóveis horizontais em condomínios no município, o que representa 16,63% do mercado. Deste total, 852 foram lançados nos últimos 12 meses.

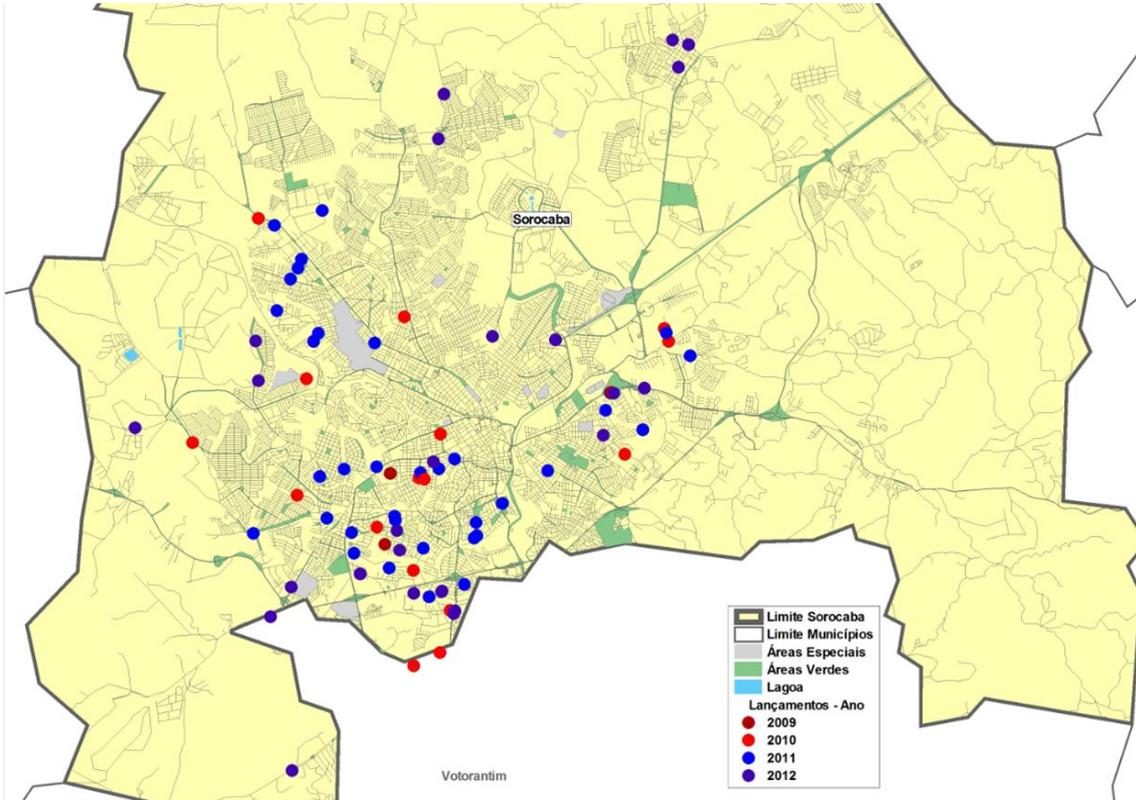
O segmento econômico de 2 dormitórios representou a maior parte da oferta, com 1.553 unidades lançadas (75,8%). Na sequência, estão os imóveis de 3 dormitórios, com 430 unidades lançadas (21%).

Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios

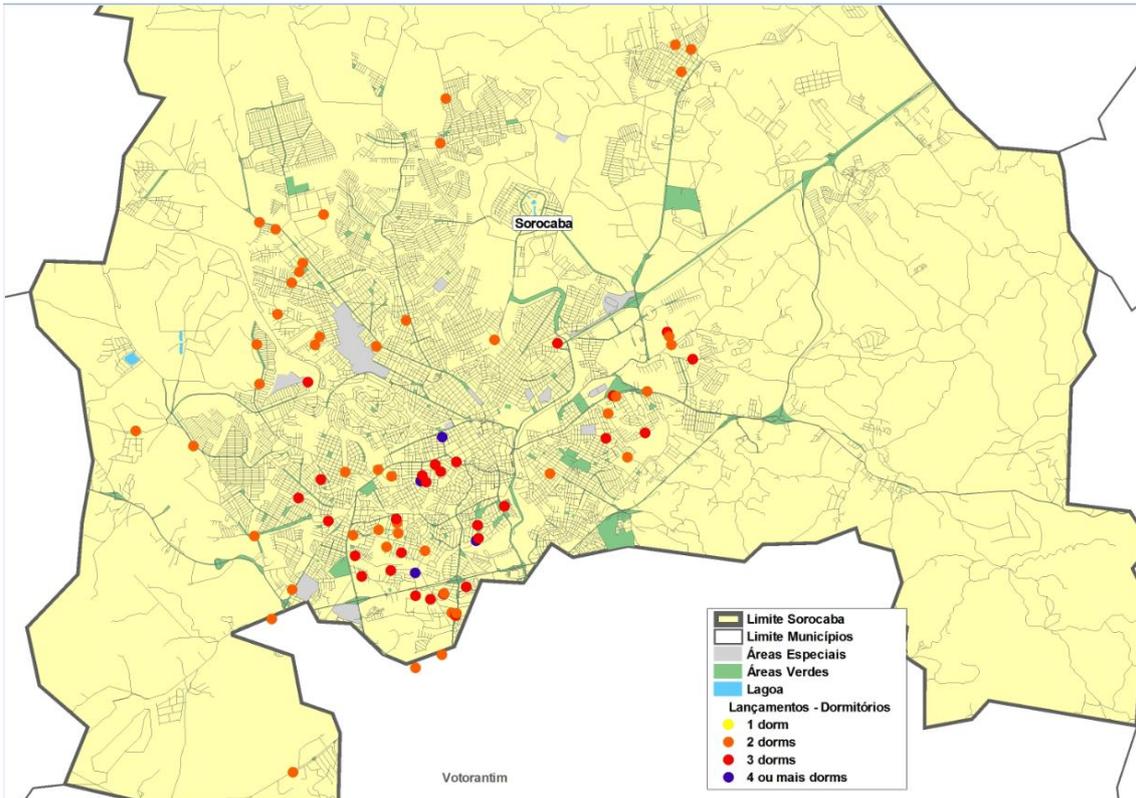


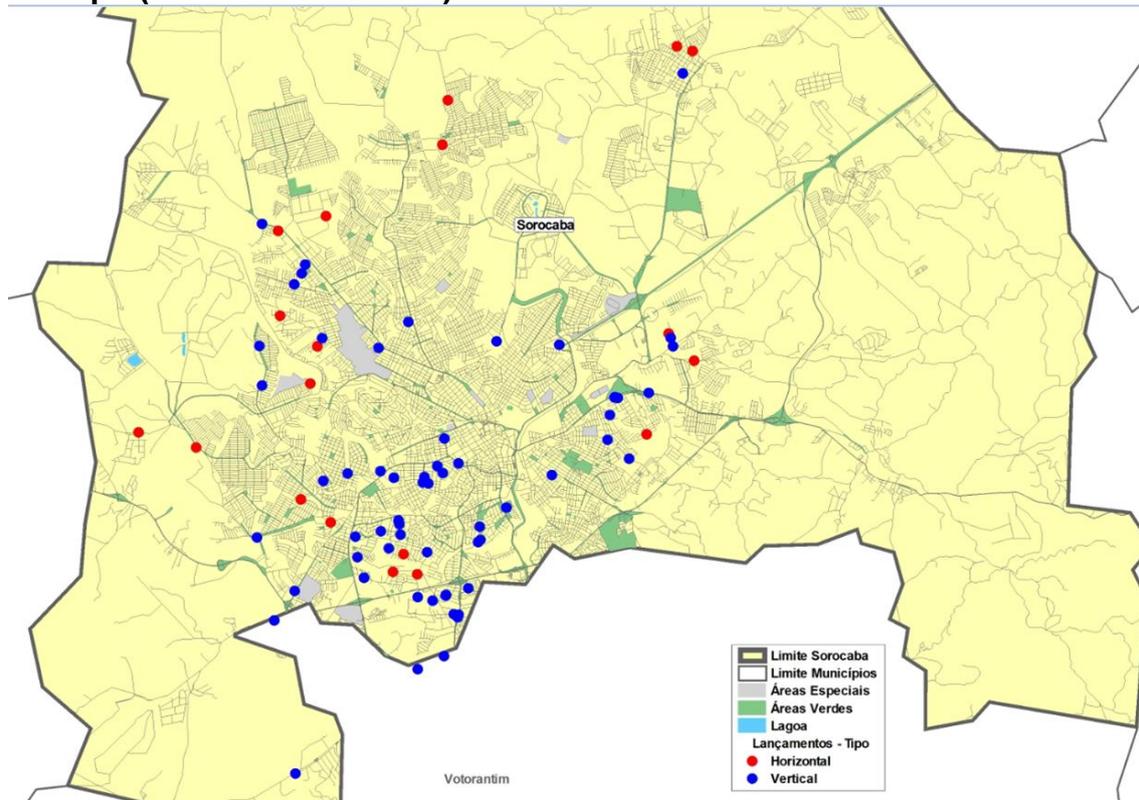
Distribuição dos lançamentos

Por ano



Por dormitórios



Por tipo (vertical / horizontal)**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\$ 130.000,00. 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\$ 130.000,00 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% a 11% a.a. e prazo máximo de até 35 anos.