

2º TRIMESTRE DE 2017

MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL INDICADORES CBIC



MERCADO IMOBILIÁRIO

2º TRIMESTRE DE 2017



DESTAQUES

- Este estudo é uma iniciativa da CBIC desenvolvido com intuito de apoiar pesquisas existentes nas entidades, consolidando dados com uma metodologia nacional. Neste relatório estão agregadas em análise 20 regiões em todo Brasil.
- No primeiro semestre de 2017, os principais destaques são:
 - a. Vendas superaram em 41,2% os lançamentos (17.135 unidades a mais vendidas).
 - b. Vendas e lançamentos do segundo trimestre de 2017 superaram o primeiro trimestre em 17,4% e 59,8%, respectivamente
 - c. O primeiro semestre de 2017 teve queda em relação ao igual período de 2016 tanto em vendas como lançamentos em 5,1% e 21,6%
 - d. A oferta final do primeiro semestre de 2017 apresentou queda de 16,4% em relação ao 1 semestre de 2016
 - e. A participação no semestre de lançamentos e vendas é majoritariamente ocupada por 2 dormitórios em mais de 50%.

COMENTÁRIOS GERAIS

1. O segundo trimestre de 2017 contou com o **lançamento** de 16.813 unidades residenciais verticais. Um **aumento de 59,8%** com relação ao primeiro trimestre de 2017 e uma queda de 10% com relação ao segundo trimestre de 2016. Houve clara recuperação de lançamentos imobiliários no segundo trimestre, com o período apresentando desempenho muito similar à média histórica dos 5 trimestres anteriores.
2. As **vendas no segundo trimestre** totalizaram 22.685 unidades residenciais, um crescimento de 17,5% em relação ao trimestre anterior. Quando se observam apenas as regiões que possuíam registro na pesquisa em todos os trimestres pesquisados, isto é, com a mesma base de comparação, houve igualmente crescimento em vendas sobre o trimestre anterior em 17,4%, totalizando 20.978 unidades residenciais comercializadas. Nota-se pois que o crescimento em lançamentos veio acompanhado do crescimento em vendas, sinalizando de fato uma recuperação.

COMENTÁRIOS GERAIS

3. Houve redução da oferta final das unidades disponíveis para a venda em 3,5% no segundo trimestre em comparação com o trimestre anterior. O trimestre terminou com uma oferta final de 120.928 unidades verticais residenciais.
4. As vendas do trimestre superaram o volume de lançamentos. Foram vendidas 6.487 unidades a mais que o número de lançamentos o que propiciou a redução da oferta apurada.
5. O desempenho das regiões contudo tem sido desigual. Na comparação do segundo trimestre de 2017 contra o segundo trimestre de 2016, 9 regiões aumentaram lançamentos e 9 regiões reduziram os lançamentos na comparação do mesmo período do ano anterior. Na mesma comparação, houve crescimento em vendas em 7 regiões e queda em 10 regiões. Tudo isso sinaliza que não se pode generalizar o desempenho de todas as regiões, conquanto os resultados agregados tenham sido melhores que no primeiro trimestre.
6. **Convida-se para observação da pesquisa, com atenção para as notas técnicas a seguir.**

NOTA TÉCNICA EXPLICATIVA

- ✓ A base de pesquisa imobiliária foi ampliada nessa edição dos indicadores imobiliários CBIC. Agora passam a fazer parte do levantamento as cidades de Uberlândia, Natal e Cuiabá. Naturalmente, como nem todas as informações são obtidas na inserção de uma nova cidade na pesquisa, sempre que possível serão feitas análises observando-se dados que podem ser comparáveis nas mesmas bases. Igualmente, também o dado consolidado será anotado para avaliação geral do tamanho do mercado. Como os dados são em painel, as análises podem ser preservadas, conservando-se a série histórica de cada região pesquisada.
- ✓ Do mesmo modo, podem ocorrer ajustes retroativos em algumas cidades, devido à apuração mais fidedigna dos dados ou devido à ajustes metodológicos gerais. Nessa edição, dados referentes à Belo Horizonte, Nova Lima, e região metropolitana de Belo Horizonte tiveram seus valores reajustados em relação à pesquisa anterior.
- ✓ As análises gerais de vendas e lançamentos são bastante consistentes e refletem a quase totalidade do mercado. As informações são provenientes de censos de mercado ou de estimativas amostrais baseadas em pesquisas censitárias, com a maior parte da informação coletada diretamente junto aos informantes, incorporadores de todo o Brasil.

NOTA TÉCNICA EXPLICATIVA

- ✓ Para as regiões RM de Fortaleza, RM de Maceió, RM de Recife e RM de Rio de Janeiro as vendas totais foram projetadas, a partir dos dados amostrais enviados pelas entidades respondentes da pesquisa, tendo como base o levantamento do universo anteriormente pesquisado (censo de mercado de dezembro de 2016). Naturalmente, também a oferta final foi atualizada com os mesmos parâmetros. Registre-se que no caso de Recife e do Rio de Janeiro, poderão ocorrer ajustes na próxima revisão desse relatório, pois os dados do mês de junho nessas cidades foram estimados com base nos três meses anteriores ou são parciais.
- ✓ Projetou-se a velocidade de vendas da amostra enviada para o universo, em cada mês do trimestre, conforme a participação e a oferta final estimada.
- ✓ Os dados de lançamento são coletados mensalmente pelas entidades, computados neste panorama.

NOTA TÉCNICA EXPLICATIVA

✓ Cidades que compõem as regiões metropolitanas:

- RM Goiânia: Goiânia e Aparecida de Goiânia
- RM de Belo Horizonte: Betim, Contagem e Santa Luzia
- RM de São Paulo: 38 municípios da Região Metropolitana
- RM de Curitiba: Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo, Colombo, Fazenda Rio Grande, Pinhais e São José dos Pinhais
- RM de Fortaleza: Fortaleza, Aquiraz, Caucaia, Eusébio, Itaitinga e Maracanaú
- RM de Maceió: Maceió, Barra de São Miguel e Rio Largo
- RM de João Pessoa: João Pessoa, Bayeux, Cabedelo e Santa Rita

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS								
Região Pesquisada	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017	2T 2017	Variação do 1T2017 (%)	Variação do 2T2016 (%)
Cuiabá	0	176	0	689	352	316	-10,2%	79,5%
Distrito Federal	150	230	297	130	0	228	-	-0,9%
RM de Goiânia	402	845	454	1.048	324	1.082	234,0%	28,0%
Belo Horizonte e Nova Lima	1.012	193	899	298	82	245	198,8%	26,9%
RM de Belo Horizonte	753	1.854	1.711	1.221	479	80	-83,3%	-95,7%
Uberlândia	828	1.387	516	536	1.864	1.002	-46,2%	-27,8%
Rio de Janeiro	765	1.785	1.752	2.632	405	1.584	291,1%	-11,3%
São Paulo	1.894	4.039	4.483	8.943	1.786	4.761	166,6%	17,9%
RM de São Paulo	1.251	3.783	886	3.850	256	1.209	-372,3%	-68,0%
Curitiba	246	894	369	696	554	1.249	125,5%	39,7%
RM de Curitiba	372	241	71	54	1.596	553	-65,4%	129,5%
Joinville	579	132	368	489	187	156	-16,6%	18,2%
Porto Alegre	611	316	754	384	314	547	74,2%	73,1%
RM de Fortaleza	846	929	138	317	952	746	-21,6%	-19,7%
RM de Natal	0	0	0	0	43	0	-100,0%	-
RM de Recife	3.406	779	482	901	224	237	5,8%	-69,6%
RM de Maceió	156	58	57	276	180	785	336,1%	1253,4%
São Luis	2.265	-	-	-	471	1.170	148,4%	-
RM de João Pessoa	640	775	806	1.561	450	735	63,3%	-5,2%
Manaus	0	260	360	640	0	128	-	-50,8%
Total	16.176	18.676	14.403	24.665	10.519	16.813	59,8%	-10,0%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain.

Obs¹: ordem das cidades por agrupamento de regiões nacionais.

Obs²: em Natal não houve lançamento.

Obs³: as regiões identificadas por "RM de cidade", incluem a cidade em questão, salvo os casos em que o dado da cidade está descrito separadamente, como Curitiba e RM de Curitiba.

VARIAÇÃO UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS – 2T2016 X 2T2017



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS – 1S 2016 X 1S 2017

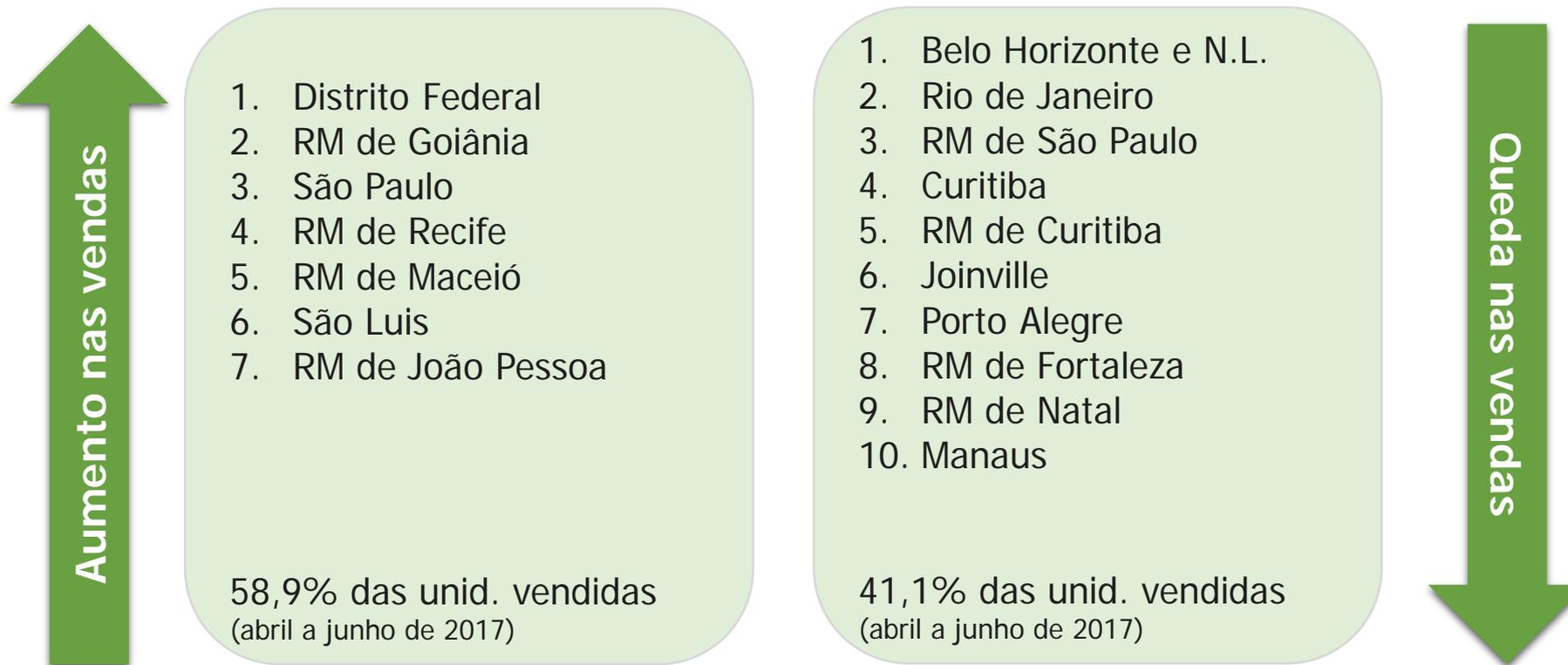
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS			
Região Pesquisada	1º Semestre 2016	1º Semestre 2017	Variação (%)
Cuiabá	176	668	279,5%
Distrito Federal	380	228	-40,0%
RM de Goiânia	1.247	1.406	12,8%
Belo Horizonte e Nova Lima	1.205	327	-72,9%
RM de Belo Horizonte	2.607	559	-78,6%
Uberlândia	2.215	2.866	29,4%
Rio de Janeiro	2.550	1.989	-22,0%
São Paulo	5.933	6.547	10,3%
RM de São Paulo	5.034	1.465	-70,9%
Curitiba	1.140	1.803	58,2%
RM de Curitiba	613	2.149	250,6%
Joinville	711	343	-51,8%
Porto Alegre	927	861	-7,1%
RM de Fortaleza	1.775	1.698	-4,3%
RM de Natal	0	43	-
RM de Recife	4.185	461	-89,0%
RM de Maceió	214	965	350,9%
São Luis	2.265	1.641	-27,5%
RM de João Pessoa	1.415	1.185	-16,3%
Manaus	260	128	-50,8%
Total	34.852	27.332	-21,6%

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS								
Região Pesquisada	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017	2T 2017	Varição do 1T2017 (%)	Varição do 2T2016 (%)
Cuiabá	-	-	-	-	263	236	-10,3%	-
Distrito Federal	506	487	340	601	562	721	28,3%	48,0%
RM de Goiânia	950	901	955	851	1.134	1.260	11,1%	39,8%
Belo Horizonte e Nova Lima	1.101	769	954	710	677	585	-13,6%	-23,9%
RM de Belo Horizonte	-	-	-	604	1.177	1.084	-7,9%	-
Uberlândia	-	-	-	-	-	387	-	-
Rio de Janeiro	2.975	3.546	2.626	3.266	2.743	3.146	14,7%	-11,3%
São Paulo	2.856	4.338	3.623	5.353	2.653	5.235	97,3%	20,7%
RM de São Paulo	2.430	2.570	1.325	2.676	1.171	1.309	11,8%	-49,1%
Curitiba	1.183	1.084	1.026	1.070	825	755	-8,5%	-30,4%
RM de Curitiba	592	457	621	288	619	337	-45,6%	-26,3%
Joinville	548	584	268	362	495	273	-44,8%	-53,3%
Porto Alegre	691	757	885	607	772	613	-20,6%	-19,0%
RM de Fortaleza	1.242	1.267	1.012	927	975	1.078	10,6%	-14,9%
RM de Natal	549	467	492	384	286	252	-11,9%	-46,0%
RM de Recife	1.145	1.726	2.449	1.790	1.948	2.479	27,3%	43,6%
RM de Maceió	327	266	254	236	606	659	8,7%	147,7%
São Luis	594	801	784	582	913	955	4,6%	19,2%
RM de João Pessoa	977	738	639	737	953	878	-7,9%	-19,0%
Manaus	804	685	862	566	531	443	-16,6%	-35,3%
Total	19.470	21.443	19.115	21.610	19.303	22.685	17,5%	5,8%
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia	19.470	21.443	19.115	21.006	17.863	20.978	17,4%	-2,2%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

VARIAÇÃO UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS – 2T2016 X 2T2017



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS – 1S 2016 X 2S 2017

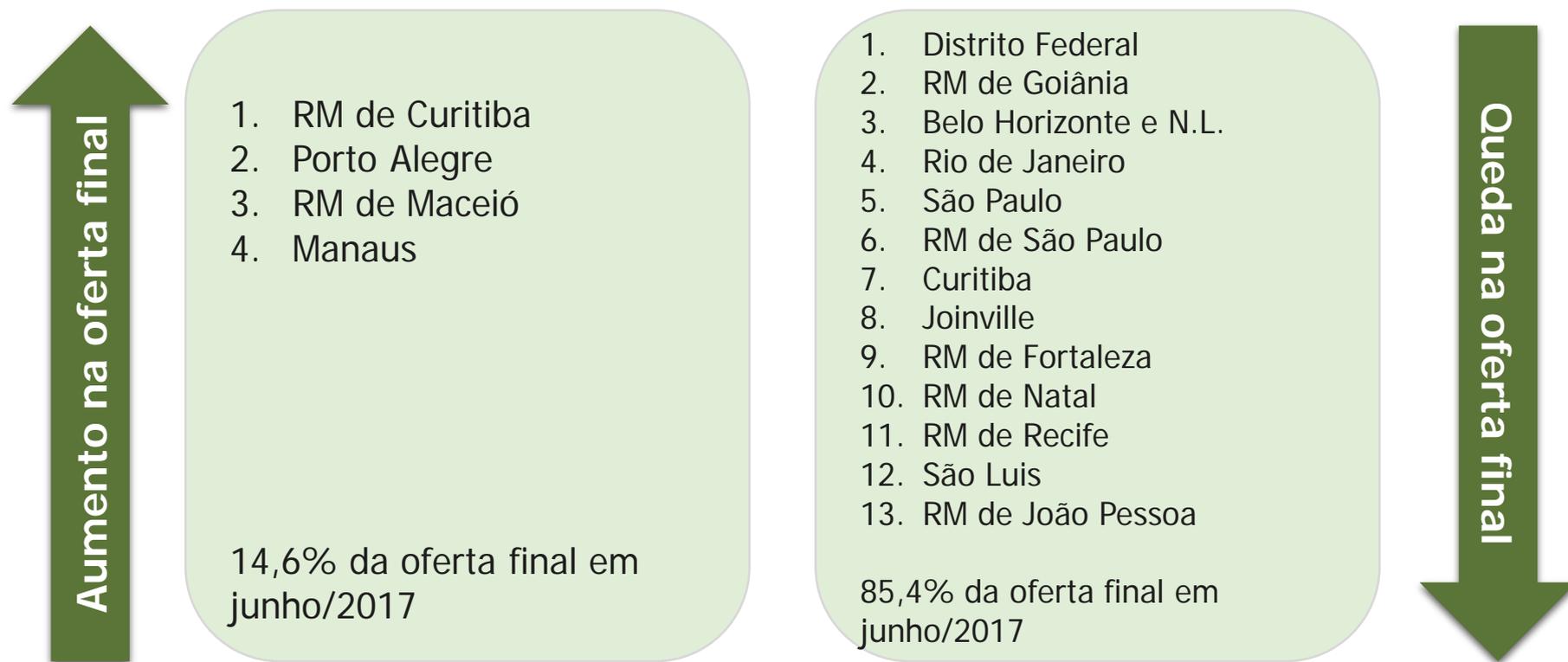
UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS			
Região Pesquisada	1º Semestre 2016	2º Semestre 2017	Variação (%)
Cuiabá	-	499	-
Distrito Federal	993	1.283	29,2%
RM de Goiânia	1.851	2.394	29,3%
Belo Horizonte e Nova Lima	1.870	1.262	-32,5%
RM de Belo Horizonte	-	2.261	-
Uberlândia	-	387	-
Rio de Janeiro	6.521	5.889	-9,7%
São Paulo	7.194	7.888	9,6%
RM de São Paulo	5.000	2.480	-50,4%
Curitiba	2.267	1.580	-30,3%
RM de Curitiba	1.049	956	-8,9%
Joinville	1.132	768	-32,2%
Porto Alegre	1.448	1.385	-4,4%
RM de Fortaleza	2.509	2.053	-18,2%
RM de Natal	1.016	538	-47,0%
RM de Recife	2.871	4.427	54,2%
RM de Maceió	593	1.265	113,3%
São Luis	1.395	1.868	33,9%
RM de João Pessoa	1.715	1.831	6,8%
Manaus	1.489	974	-34,6%
Total	40.913	41.988	2,6%
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia	40.913	38.841	-5,1%

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS

OFERTA FINAL DISPONÍVEL								
Região Pesquisada	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017	2T 2017	Variação do 1T2017 (%)	Variação do 2T2016 (%)
Cuiabá	-	-	-	2.940	2.464	3.494	41,8%	-
Distrito Federal	4.158	4.129	4.310	4.023	3.246	3.877	19,4%	-6,1%
RM de Goiânia	12.339	13.133	10.845	11.213	8.973	8.919	-0,6%	-32,1%
Belo Horizonte e Nova Lima	5.661	5.112	5.186	4.768	4.208	3.868	-8,1%	-24,3%
RM de Belo Horizonte	-	-	-	3.942	3.262	2.263	-30,6%	-
Uberlândia	-	-	-	-	5.459	6.859	25,6%	-
Rio de Janeiro	14.068	13.846	12.631	13.264	12.037	9.536	-20,8%	-31,1%
São Paulo	25.823	24.609	24.426	24.130	23.142	21.043	-9,1%	-14,5%
RM de São Paulo	13.954	14.166	13.310	11.727	10.830	9.882	-8,8%	-30,2%
Curitiba	9.087	8.865	8.135	7.709	7.606	8.234	8,3%	-7,1%
RM de Curitiba	3.546	3.314	2.855	4.166	3.598	4.276	18,8%	29,0%
Joinville	3.408	2.985	3.137	3.267	2.979	2.864	-3,9%	-4,1%
Porto Alegre	3.197	3.216	3.336	3.864	3.539	3.684	4,1%	14,6%
RM de Fortaleza	13.311	13.471	10.554	10.199	10.616	10.256	-3,4%	-23,9%
RM de Natal	3.142	2.816	2.738	2.433	2.375	2.237	-5,8%	-20,6%
RM de Recife	12.060	13.922	14.034	13.234	12.284	11.463	-6,7%	-17,7%
RM de Maceió	4.773	4.180	4.114	4.260	4.979	5.600	12,5%	34,0%
São Luis	4.300	5.476	4.713	5.393	4.040	4.308	6,6%	-21,3%
RM de João Pessoa	7.174	7.344	7.062	7.690	6.497	6.821	5,0%	-7,1%
Manaus	3.595	4.002	4.340	4.766	4.330	4.060	-6,2%	1,4%
Total	143.596	144.586	135.726	142.988	136.464	133.544	-2,1%	-7,6%
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia	143.596	144.586	135.726	136.106	125.279	120.928	-3,5%	-16,4%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

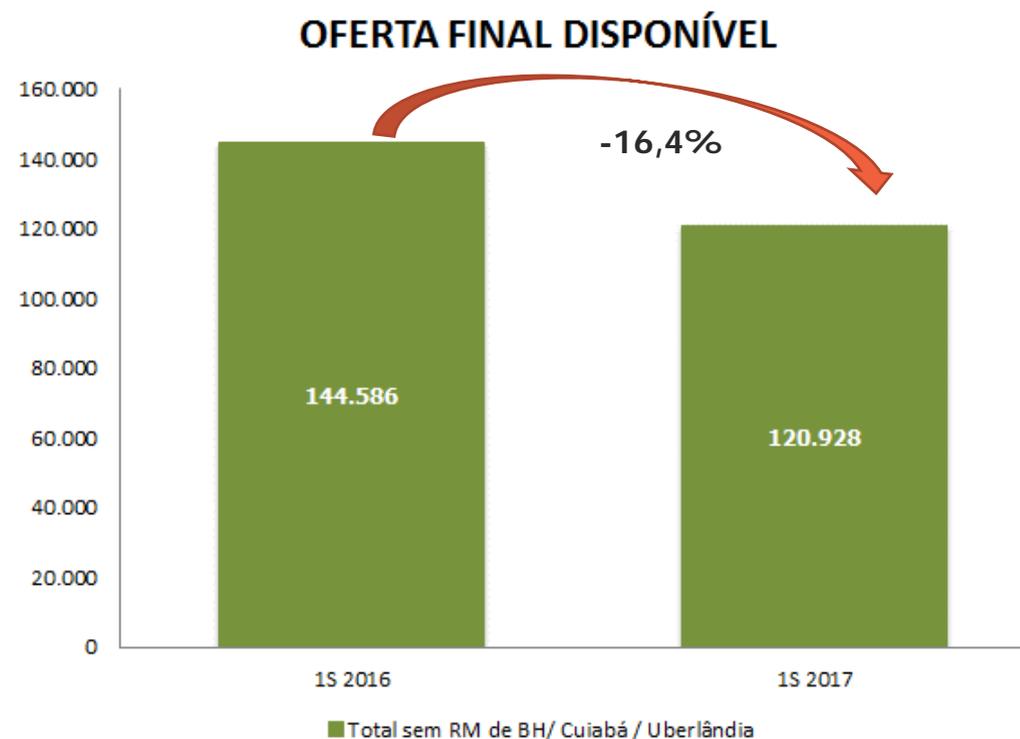
OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS - 2T2016 X 2T2017



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – 1S 2016 X 1S 2017

OFERTA FINAL DISPONÍVEL			
Região Pesquisada	1S 2016	1S 2017	Variação (%)
Cuiabá	-	3.494	-
Distrito Federal	4.129	3.877	-6,1%
RM de Goiânia	13.133	8.919	-32,1%
Belo Horizonte e Nova Lima	5.112	3.868	-24,3%
RM de Belo Horizonte	-	2.263	-
Uberlândia	-	6.859	-
Rio de Janeiro	13.846	9.536	-31,1%
São Paulo	24.609	21.043	-14,5%
RM de São Paulo	14.166	9.882	-30,2%
Curitiba	8.865	8.234	-7,1%
RM de Curitiba	3.314	4.276	29,0%
Joinville	2.985	2.864	-4,1%
Porto Alegre	3.216	3.684	14,6%
RM de Fortaleza	13.471	10.256	-23,9%
RM de Natal	2.816	2.237	-20,6%
RM de Recife	13.922	11.463	-17,7%
RM de Maceió	4.180	5.600	34,0%
São Luis	5.476	4.308	-21,3%
RM de João Pessoa	7.344	6.821	-7,1%
Manaus	4.002	4.060	1,4%
Total	144.586	133.544	-7,6%
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia	144.586	120.928	-16,4%



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PARTICIPAÇÕES DE LANÇAMENTOS, VENDAS E OFERTA FINAL - 2T DE 2017

PARTICIPAÇÕES (%)			
Região Pesquisada	Lançamento (%)	Vendas (%)	Oferta Final
Cuiabá	1,9%	1,0%	2,6%
Distrito Federal	1,4%	3,2%	2,9%
RM de Goiânia	6,4%	5,6%	6,7%
Belo Horizonte e Nova Lima	1,5%	2,6%	2,9%
RM de Belo Horizonte	0,5%	4,8%	1,7%
Uberlândia	6,0%	1,7%	5,1%
Rio de Janeiro	9,4%	13,9%	7,1%
São Paulo	28,3%	23,1%	15,8%
RM de São Paulo	7,2%	5,8%	7,4%
Curitiba	7,4%	3,3%	6,2%
RM de Curitiba	3,3%	1,5%	3,2%
Joinville	0,9%	1,2%	2,1%
Porto Alegre	3,3%	2,7%	2,8%
RM de Fortaleza	4,4%	4,8%	7,7%
RM de Natal	0,0%	1,1%	1,7%
RM de Recife	1,4%	10,9%	8,6%
RM de Maceió	4,7%	2,9%	4,2%
São Luis	7,0%	4,2%	3,2%
RM de João Pessoa	4,4%	3,9%	5,1%
Manaus	0,8%	2,0%	3,0%
Total	100%	100%	100%

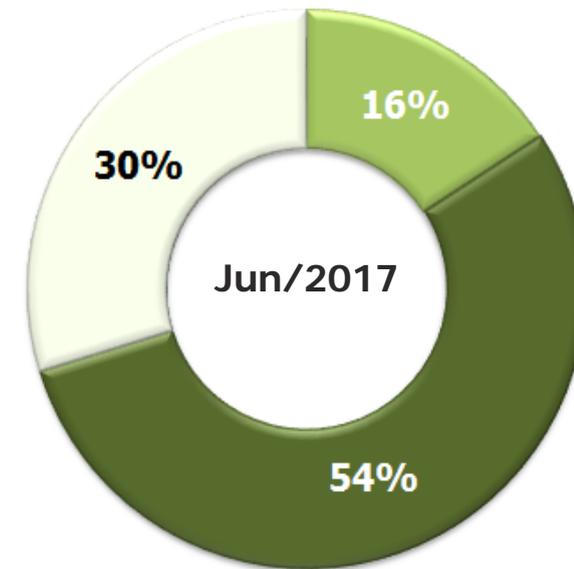
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

OFERTA FINAL POR FASE DE OBRA – 2T 2017

OFERTA POR FASE DE OBRA			
Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Cuiabá	8,4%	26,9%	64,7%
Distrito Federal	8,4%	26,9%	64,7%
RM de Goiânia	21,0%	51,1%	27,9%
Belo Horizonte e Nova Lima	6,3%	51,0%	42,7%
RM de Belo Horizonte	12,9%	69,9%	17,2%
Uberlândia	35,4%	56,7%	7,9%
Rio de Janeiro	13,0%	33,0%	54,0%
São Paulo	15,1%	67,7%	17,2%
RM de São Paulo	8,2%	74,8%	17,0%
Curitiba	17,4%	33,9%	48,7%
Joinville	6,3%	57,5%	36,2%
Porto Alegre	12,7%	56,8%	30,5%
RM de Maceió	15,7%	70,9%	13,4%
São Luis	42,2%	52,6%	5,2%
Manaus	3,1%	50,8%	46,1%

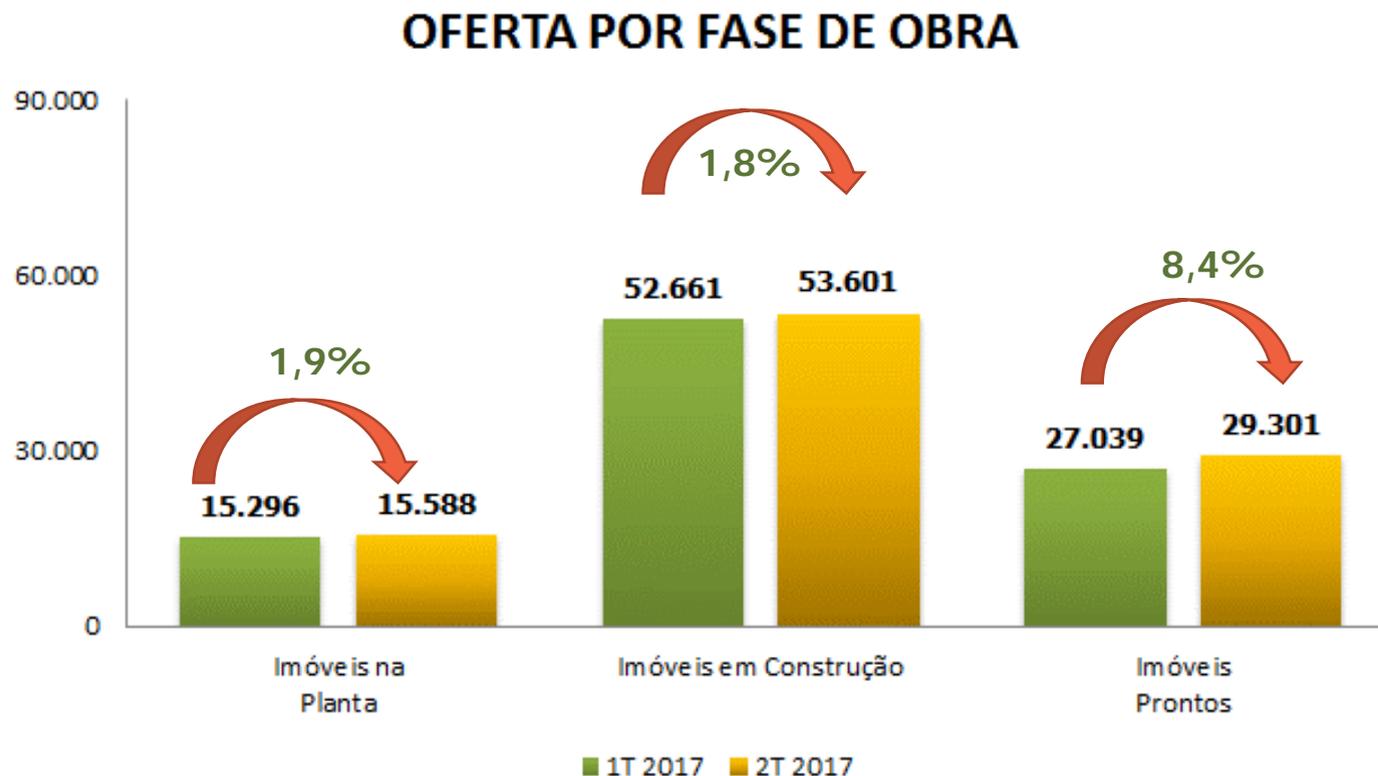
Obs: Não foi informado estágio de obra de todos empreendimentos

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain



■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos

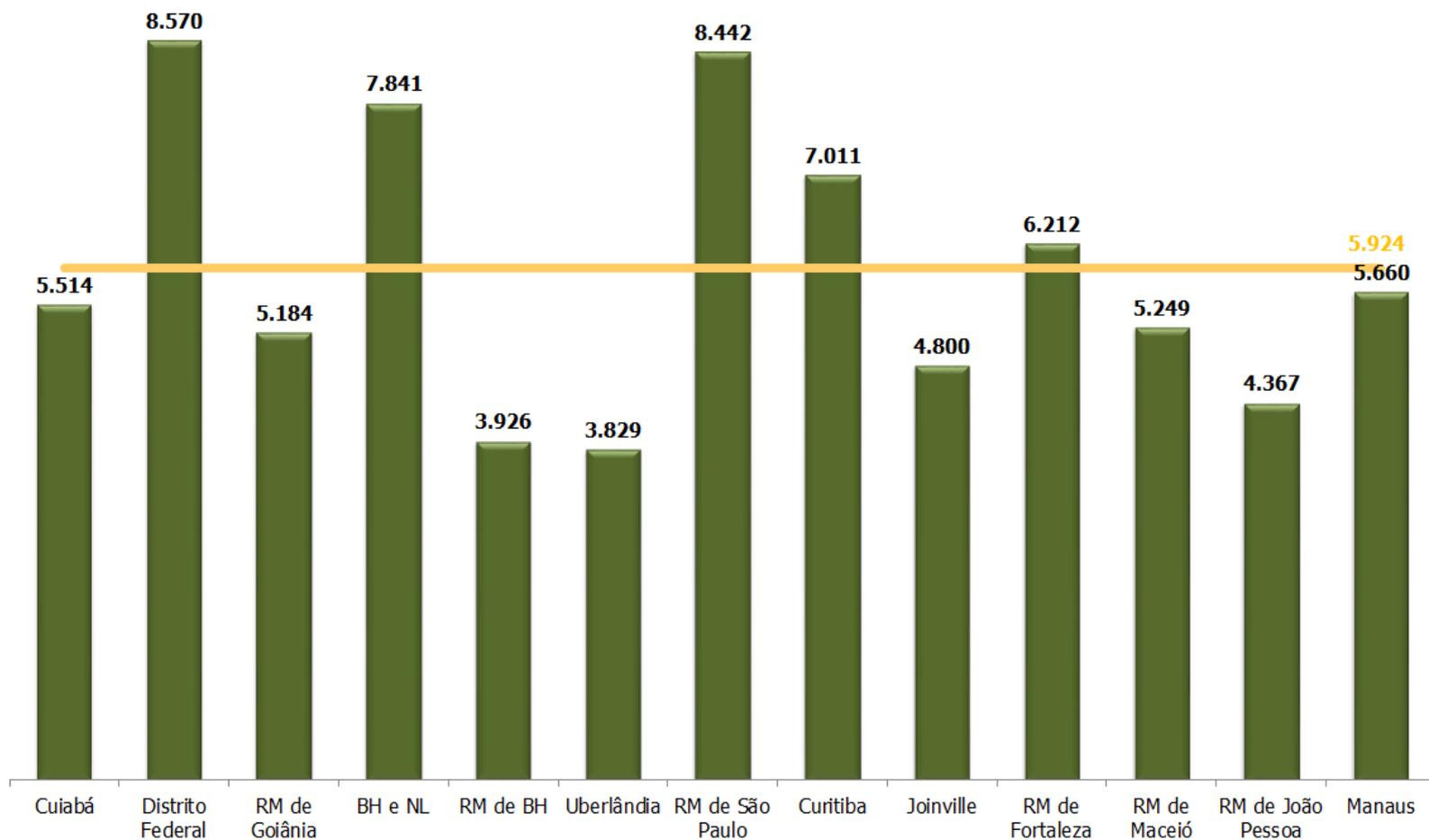
OFERTA FINAL POR FASE DA OBRA



* No gráfico de comparação, não foram consideradas para análise as cidades de João Pessoa, RM de Curitiba, RM de Recife, RM de Fortaleza e RM de Natal.

Obs: Não foi informado estágio de obra de todos empreendimentos
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PREÇO MÉDIO – M² DE AREA PRIVATIVA



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

DADOS SEGMENTADOS POR TIPOLOGIA

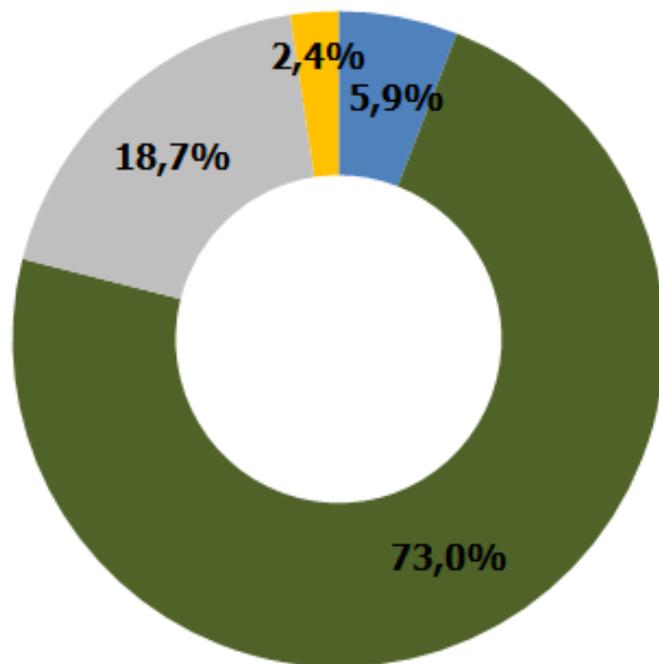
Para a atualização de abril a junho de 2017, solicitamos o envio dos dados segmentados por tipologia.

✓ Foi possível consolidar os dados de 20 regiões:

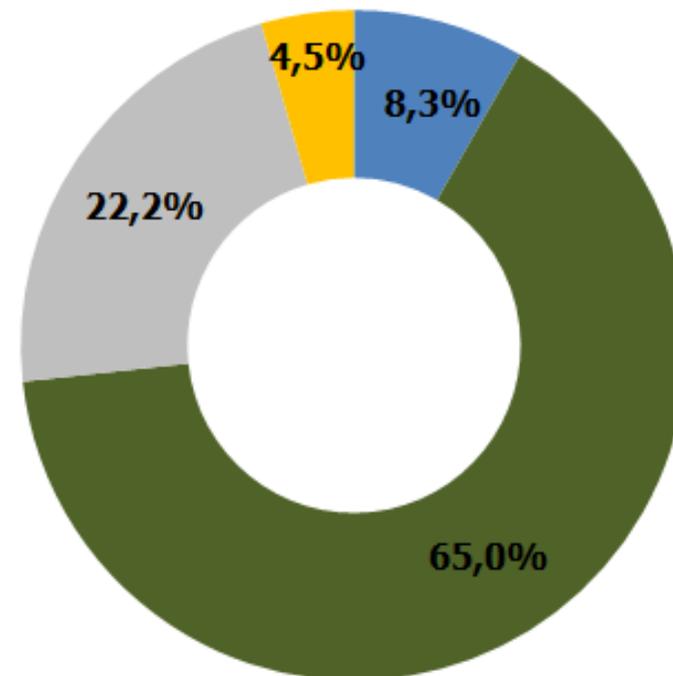
1. Cuiabá
2. Distrito Federal
3. RM de Goiânia – Goiânia e Aparecida de Goiânia
4. Belo Horizonte e Nova Lima
5. RM de BH – Betim, Contagem e Santa Luzia.
6. Uberlândia
7. Rio de Janeiro
8. São Paulo
9. RM de São Paulo
10. Curitiba
11. RM de Curitiba
12. Joinville
13. Porto Alegre
14. RM de Fortaleza
15. RM de Natal
16. RM de Recife
17. RM de Maceió
18. São Luis
19. RM de João Pessoa
20. Manaus

DADOS SEGMENTADOS POR TIPOLOGIA – ABRIL A JUNHO DE 2017

Participação das unidades lançadas por tipologia



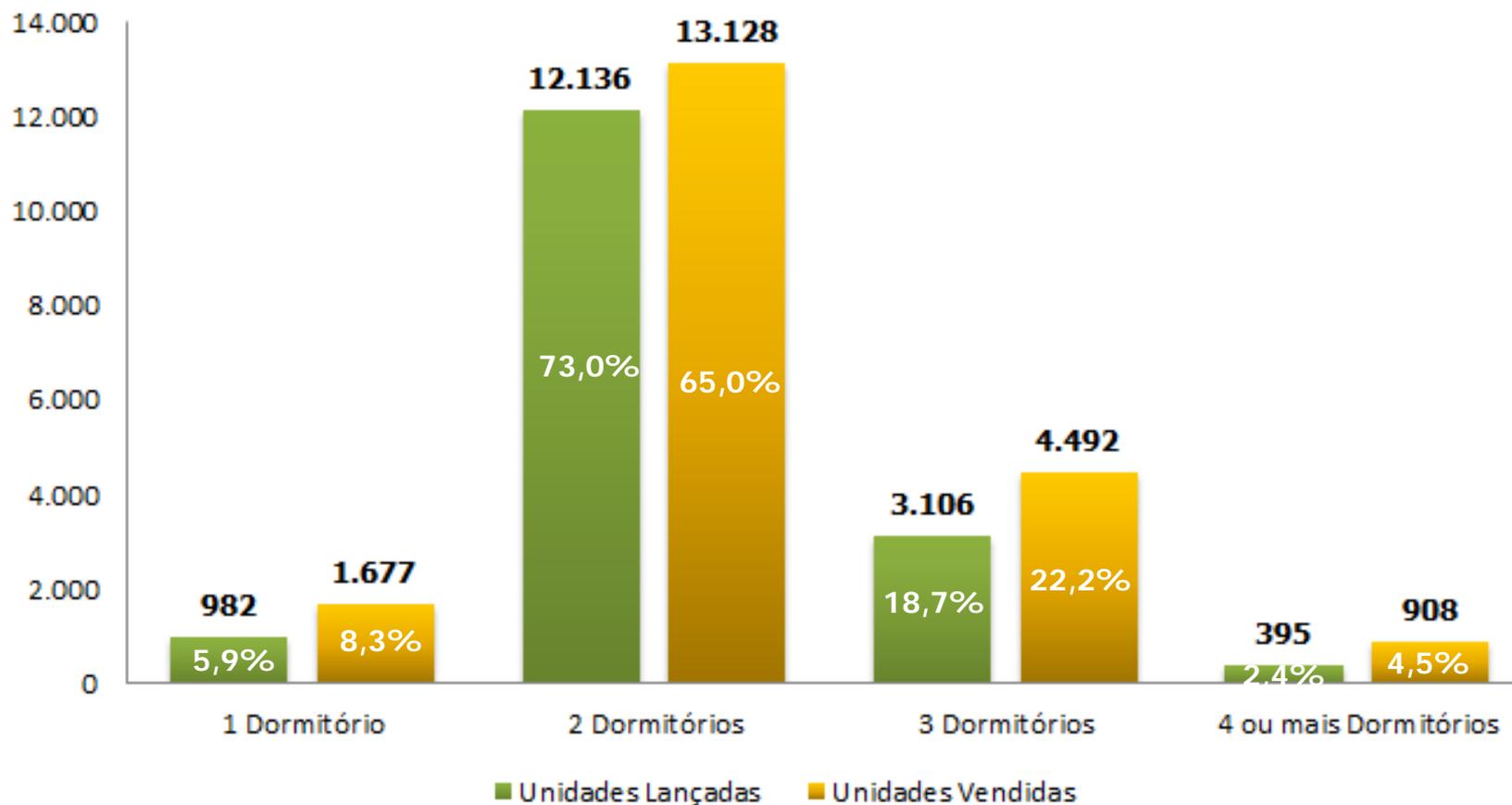
Participação das unidades vendidas por tipologia



■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ 3 Dormitórios ■ 4 ou mais Dormitórios

TOTAL DE UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS POR TIPOLOGIA – 2T 2017

TOTAL DE UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS 2T 2017

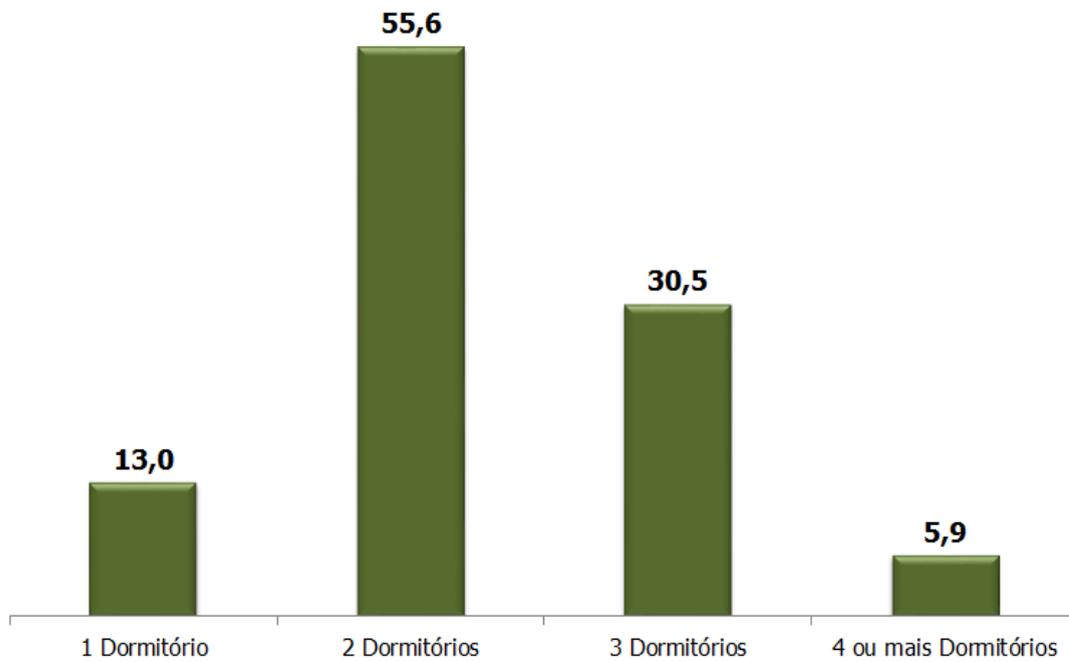


PARTICIPAÇÃO DA OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA JUNHO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA				
Região Pesquisada	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios
Cuiabá	7,5%	40,6%	44,8%	7,1%
Distrito Federal	44,4%	30,0%	11,2%	14,4%
RM de Goiânia	8,2%	50,9%	35,0%	5,9%
Belo Horizonte e Nova Lima	5,7%	47,6%	31,9%	14,8%
RM de BH	0,9%	82,0%	14,4%	2,7%
Uberlândia	0,4%	91,0%	7,0%	1,6%
Rio de Janeiro	4,0%	64,0%	25,0%	7,0%
Curitiba	17,6%	38,4%	39,1%	5,0%
RM de Curitiba	0,7%	79,1%	20,2%	0,0%
São Paulo	28,1%	44,4%	21,8%	5,7%
RM de São Paulo	10,8%	62,0%	24,3%	2,9%
Joinville	6,7%	60,8%	30,7%	1,8%
RM de Fortaleza	3,0%	38,0%	53,0%	6,0%
Maceió	10,9%	51,1%	34,2%	3,8%
Manaus	1,9%	47,3%	40,2%	10,5%
Total	12,4%	52,9%	29,0%	5,7%

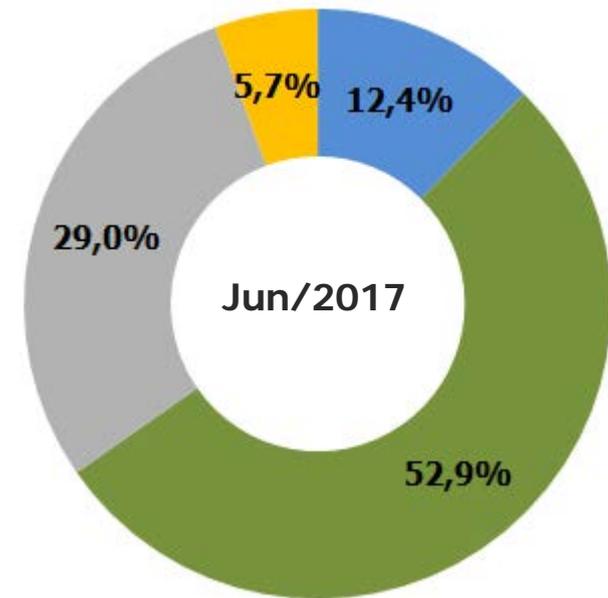
*Dados referente ao mês de junho.
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA JUNHO DE 2017 – GERAL



*Em mil unidades

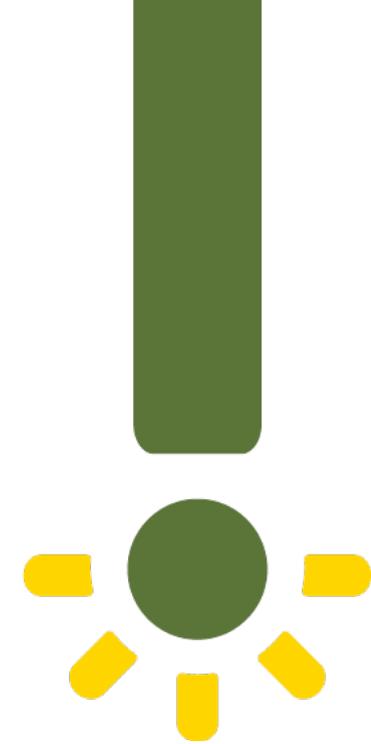
105,0 mil
unidades



■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ 3 Dormitórios ■ 4 ou mais Dormitórios

* No gráfico de comparação, não foram consideradas para análise as cidades de Porto Alegre, João Pessoa, RM de Recife, RM de Natal e São Luis.

GLOSSÁRIO



GLOSSÁRIO

Preço ou Ticket Médio: Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento.

Preço por Metro Quadrado (privativo): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, $VGV \text{ Total} = \text{unidades por tipologia} \times \text{preço por tipologia}$. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga.

GLOSSÁRIO

Determinação da Oferta Final: Calculada diretamente na tabela de vendas dos empreendimentos no mês referência da pesquisa.

Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque final, portanto consideram-se apenas as vendas líquidas de distratos. Obs.: Os distratos serão calculados num segundo momento, quando a base pesquisada estiver consolidada.

Trato de Empreendimentos Faseados: Os empreendimentos faseados, se estiverem num mesmo RI, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as torres tenham sido abertas para vendas. No caso de serem RI diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

GLOSSÁRIO

Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento: Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do RI. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os empreendimentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada.

GLOSSÁRIO

Empreendimento Vertical em Comercialização: Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos, mantinham no mês de referência da pesquisa, unidades ainda em comercialização no seu ciclo primário. Não são considerados os número de torres. O faseamento apenas muda o total de empreendimentos quando ocorre mais de 1 RI.

Desta forma, empreendimentos que, independentemente do seu ano de lançamento, ainda possuíam estoques de venda pelo incorporador (e não por revendas de terceiros adquirentes) são mapeados e georreferenciados.

GLOSSÁRIO

Oferta Lançada: Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.

Oferta Final: Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. **Ou seja, a oferta final de um empreendimento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos incorporadores no período de referência.**

Disponibilidade Sobre a Oferta: Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Final e a Oferta Lançada, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão: $\text{Oferta Final} / \text{Oferta Lançada} \times 100$. Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.

GLOSSÁRIO

Padrão do Imóvel: Classificação do padrão de valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando-se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. As faixas de valor seguem descritas no trabalho, mas ressalte-se a especificidade da assim chamada faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitórios, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial porém com “menor” característica familiar e mais de investimento. O padrão Econômico terá como limite superior o teto do programa Minha Casa Minha Vida de cada cidade na ocasião da pesquisa.

GLOSSÁRIO

Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, e, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta atual de cada empreendimento.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separadas em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais quartos. Tipologias especiais como loft e estúdios (estes últimos agrupados com a tipologia de 1 dormitório).

Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

VGV: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa, tanto na oferta lançada quanto na final.

GLOSSÁRIO

Lançamentos: lançamentos imobiliários verticais com data de lançamento com até 6 meses de comercialização.

Em Obras: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º e o 36º de comercialização.

Entregues: Para efeito de análise geral, considerados a partir do 37º mês de comercialização. Eventuais ajustes podem ser realizados quando o prazo de obra for mais longo.

GLOSSÁRIO

Vendas Brutas: Total de vendas de unidades no período analisado.

Vendas Líquidas: Vendas Brutas menos os distratos. Obs.: Neste primeiro momento, são analisados apenas as vendas líquidas.

Vendas Sobre a Oferta (VSO mensal): é a relação em unidades das VENDAS no mês sobre a OFERTA TOTAL do mês, ou seja, mede o percentual (%) do estoque vendido no mês de referência da pesquisa.

Vendas Sobre a Oferta (VSO 12 meses): mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.

EQUIPE TÉCNICA

Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Tiziana Weber

Produção

Mariana Liberato Hirt

Departamento de Economia do Secovi SP

Coordenação: Celso Luiz Petrucci



MATRIZ

(41) 3243.2880

FILIAL

(51) 3290.9017



MATRIZ

Rua Coronel Airton Plaisant, 307

Curitiba – PR

FILIAL

Rua Mariante, 180, 7º andar | 51

3290.9017 | Porto Alegre-RS



@LetsBrain



www.letsbrain.com.br