

3º TRIMESTRE DE 2017

MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL INDICADORES CBIC

MERCADO IMOBILIÁRIO

3º TRIMESTRE DE 2017



ANÁLISE PRINCIPAL

- 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 22 regiões em todo Brasil.
- **Como destaque principal observa-se clara redução de estoques:** no acumulado do ano, as vendas em unidades registram leve oscilação negativa de 1,5% em relação ao acumulado do ano anterior. Os lançamentos, por sua vez, recuaram, na mesma comparação, 8,6%. Tal fato sinaliza, inequivocamente, consumo de estoques; as vendas têm se mantido consistentemente superiores aos lançamentos, indicando redução da oferta final disponível ao consumidor.
- Notadamente também, as vendas nos 3 trimestres de 2017 têm sido superiores em relação ao volume de unidades lançadas.

ANÁLISE PRINCIPAL

- Em um cenário em que já manifestasse maior volume de lançamentos, provavelmente as vendas deste ano já teriam sido superiores ao ano anterior.
- Houve, portanto, importante redução da oferta final disponível de unidades em 3,8% em relação ao trimestre anterior. Essas quedas de oferta disponível tem sido apuradas em todos os trimestres avaliados.
- Note-se que, desde o primeiro trimestre de 2016, **o consolidado deste relatório apresenta o menor número absoluto de unidades à venda:** apenas 120.251 apartamentos em todas as regiões comparadas.

DESTAQUES

- No terceiro trimestre de 2017, os demais destaques são:
 - a. As vendas superaram os lançamentos em 5.202 unidades, número que representa 26% das unidades vendidas.
 - b. As vendas e lançamentos do terceiro trimestre de 2017 diminuíram 5,1% e 11%, respectivamente, em comparação com o trimestre anterior.
 - c. O terceiro trimestre de 2017 teve um crescimento em relação ao igual período de 2016 tanto em vendas como lançamentos em 4,2% e 14,7%
 - d. A oferta final do terceiro trimestre de 2017 apresentou queda próxima de 4% em relação ao trimestre anterior.
 - e. A participação no trimestre de lançamentos e vendas é majoritariamente ocupada por 2 dormitórios em mais de 55%.

COMENTÁRIOS GERAIS

1. O terceiro trimestre de 2017 contou com o **lançamento** de 15.593 unidades residenciais verticais. Uma **queda de 12,2%** com relação ao segundo trimestre de 2017, mas um **aumento de 4,1%** com relação ao terceiro trimestre de 2016, considerando o total geral. Houve recuperação de lançamentos em relação ao ano anterior, no entanto, a período apresentou desempenho inferior à média histórica dos 6 trimestres anteriores.
2. As **vendas no terceiro trimestre** totalizaram 21.074 unidades residenciais, uma queda aproximada de 7,4% 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 queda em vendas sobre o trimestre anterior em 5,1%, totalizando 19.722 unidades residenciais comercializadas. Nota-se pois que a queda em lançamentos veio acompanhada da queda em vendas. No entanto, o cenário é de recuperação do mercado, pois tanto os lançamentos como as vendas cresceram em relação ao mesmo período do ano anterior.

COMENTÁRIOS GERAIS

3. Houve redução da oferta final das unidades disponíveis para a venda em aproximadamente 4% no terceiro trimestre em comparação com o trimestre anterior. O trimestre terminou com uma oferta final de 134.282 unidades verticais residenciais.
4. As vendas do trimestre superaram o volume de lançamentos. Foram vendidas 5.524 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 terceiro trimestre de 2017 contra o terceiro trimestre de 2016, 12 regiões aumentaram lançamentos e 7 regiões reduziram os lançamentos. Na mesma comparação, houve crescimento em vendas em 9 regiões e queda em 8 regiões. Tudo isso sinaliza que não se pode generalizar o desempenho de todas as regiões, conquanto os resultados agregados tenham sido melhores que no mesmo trimestre de 2016.
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 Florianópolis e RM de Vitória. 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 ao Rio de Janeiro e Recife 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

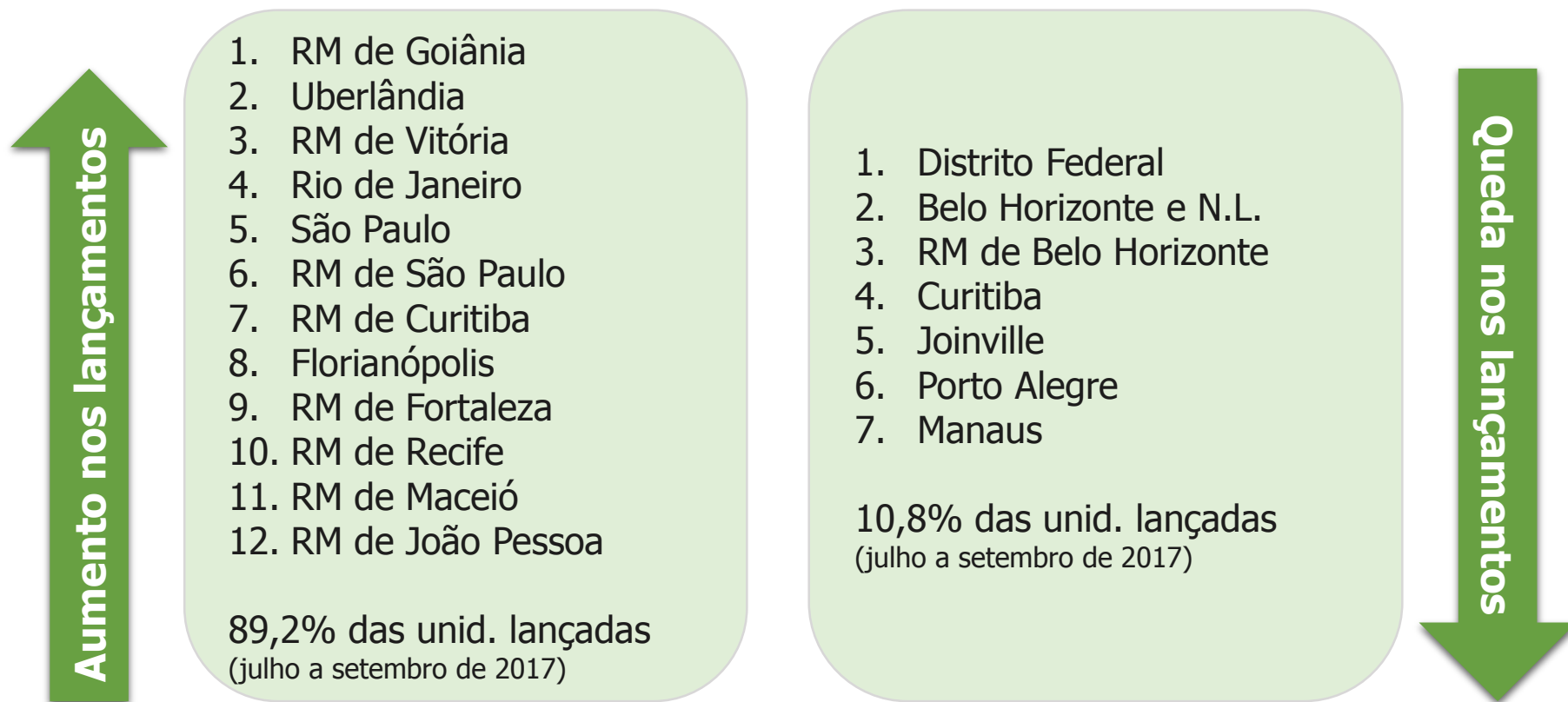
- ✓ Para as regiões RM de Fortaleza, RM de Maceió, RM de Recife e RM de Rio de Janeiro as vendas totais foram projetadas, a partir dos dados amostrais enviados pelas entidades respondentes da pesquisa, tendo como base o levantamento do universo anteriormente pesquisado (censo de mercado de dezembro de 2016). Naturalmente, também a oferta final foi atualizada com os mesmos parâmetros.
- ✓ Registre-se que nos casos de Recife, Rio de Janeiro, João Pessoa e de Porto Alegre poderão ocorrer ajustes na próxima revisão desse relatório, pois os dados do mês de setembro nessas cidades foram estimados com base nos três meses anteriores ou são parciais.
- ✓ 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 Vitória: Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana
 - 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 Recife: Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, São Lourenço da Mata.
 - RM de Maceió: Maceió, Barra de São Miguel e Rio Largo
 - RM de João Pessoa: João Pessoa, Bayeux, Cabedelo e Santa Rita
- Observa-se ainda que 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.

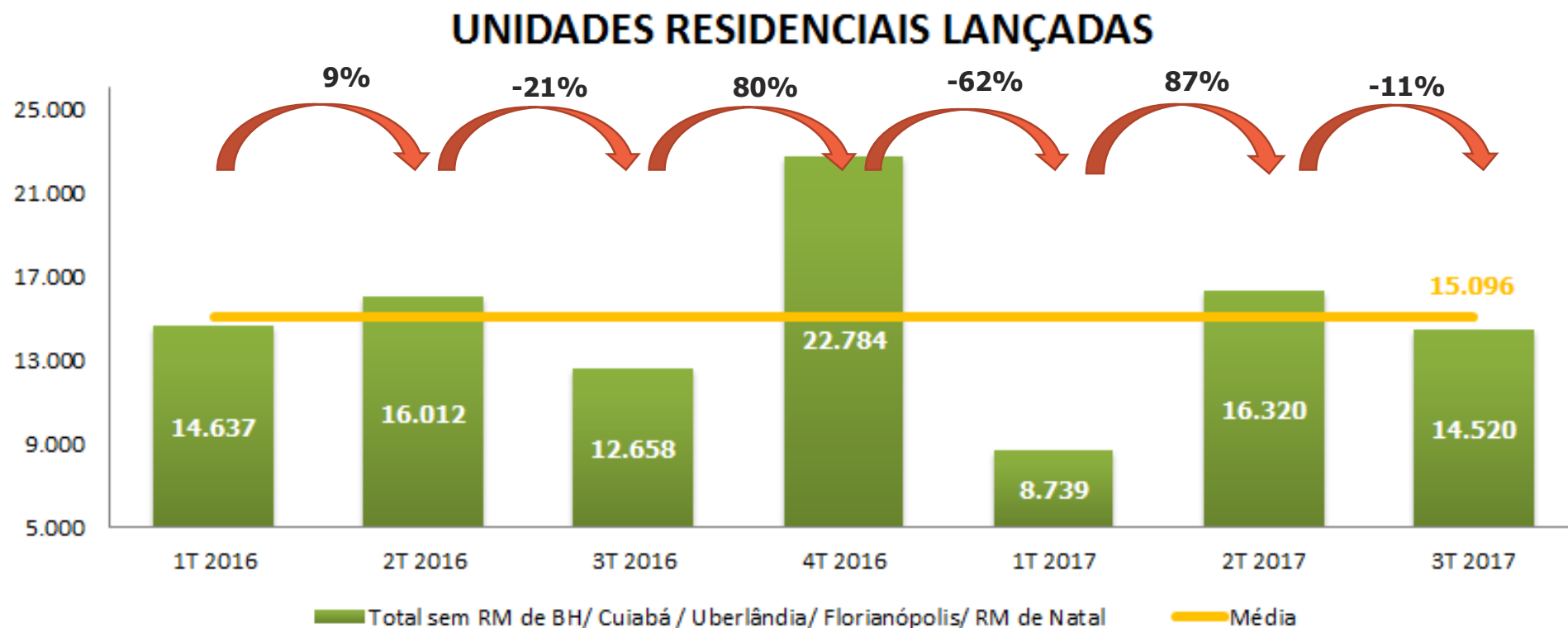
VARIAÇÃO UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS – 3T2016 X 3T2017



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

Obs: São Luís não tem as informações de lançamentos no 3T de 2016 para efeitos de comparação. Participação em relação ao total sem São Luís.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain.

Obs: Optou-se por arredondar as casas decimais para números inteiros, nesse gráfico consolidados de comparação.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS



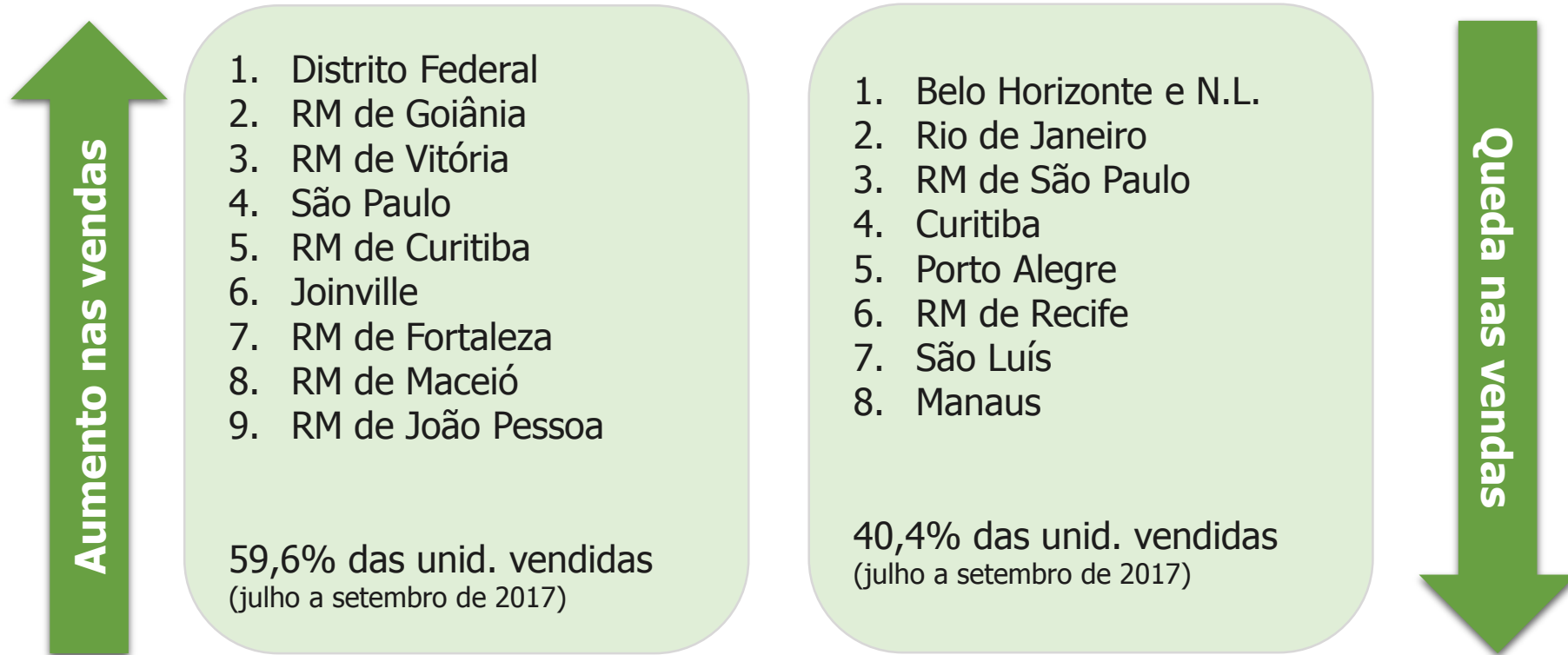
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS												
Região Pesquisada	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017	2T 2017	3T 2017	Variação do 2T2017 (%)	Variação do 3T2016 (%)	Acumulado até set/16	Acumulado até set/17	Variação do Acumulado(%)
Cuiabá	0	176	0	689	352	316	0	-100,0%	-	176	668	279,5%
Distrito Federal	150	230	297	130	0	228	205	-10,1%	-31,0%	677	433	-36,0%
RM de Goiânia	402	845	454	1.048	324	1.082	508	-53,0%	11,9%	1.701	1.914	12,5%
Belo Horizonte e Nova Lima	1.012	193	899	298	82	245	233	-4,9%	-74,1%	2.104	560	-73,4%
RM de Belo Horizonte	753	1.854	1.711	1.221	479	80	16	-80,0%	-99,1%	4.318	575	-86,7%
Uberlândia	828	1.387	516	536	1.864	1.002	786	-21,6%	52,3%	2.731	3.652	33,7%
RM de Vitória	42	753	482	565	958	501	898	79,2%	86,3%	1.277	2.357	84,6%
Rio de Janeiro	765	1.785	1.752	2.632	405	1.584	1.832	15,7%	4,6%	4.302	3.821	-11,2%
São Paulo	1.894	4.039	4.483	8.943	1.786	4.761	4.920	3,3%	9,7%	10.416	11.467	10,1%
RM de São Paulo	1.251	3.783	886	3.850	256	1.209	1.150	-4,9%	29,8%	5.920	2.615	-55,8%
Curitiba	246	894	369	696	554	1.249	332	-73,4%	-10,0%	1.509	2.135	41,5%
RM de Curitiba	372	241	71	54	1.596	553	802	45,0%	1029,6%	684	2.951	331,4%
Joinville	579	132	368	489	187	156	366	134,6%	-0,5%	1.079	709	-34,3%
Florianópolis	577	384	92	167	145	40	271	577,5%	194,6%	1.053	456	-56,7%
Porto Alegre	611	316	754	384	314	547	505	-7,7%	-33,0%	1.681	1.366	-18,7%
RM de Fortaleza	846	929	138	317	952	746	426	-42,9%	208,7%	1.913	2.124	11,0%
RM de Natal	0	0	0	0	43	0	-	-	-	0	43	-
RM de Recife	3.406	779	482	901	224	641	961	49,9%	99,4%	4.667	1.826	-60,9%
RM de Maceió	156	58	57	276	180	785	198	-74,8%	247,4%	271	1.163	329,2%
São Luis	2.265	-	-	-	471	1.170	280	-76,1%	-	2.265	1.921	-15,2%
RM de João Pessoa	640	775	806	1.561	450	735	904	23,0%	12,2%	2.221	2.089	-5,9%
Manaus	0	260	360	640	0	128	0	-100,0%	-100,0%	620	128	-79,4%
Total	16.795	19.813	14.977	25.397	11.622	17.758	15.593	-12,2%	4,1%	51.585	44.973	-12,8%
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia/ Florianópolis/ RM de Natal	14.637	16.012	12.658	22.784	8.739	16.320	14.520	-11,0%	14,7%	43.307	39.579	-8,6%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain.

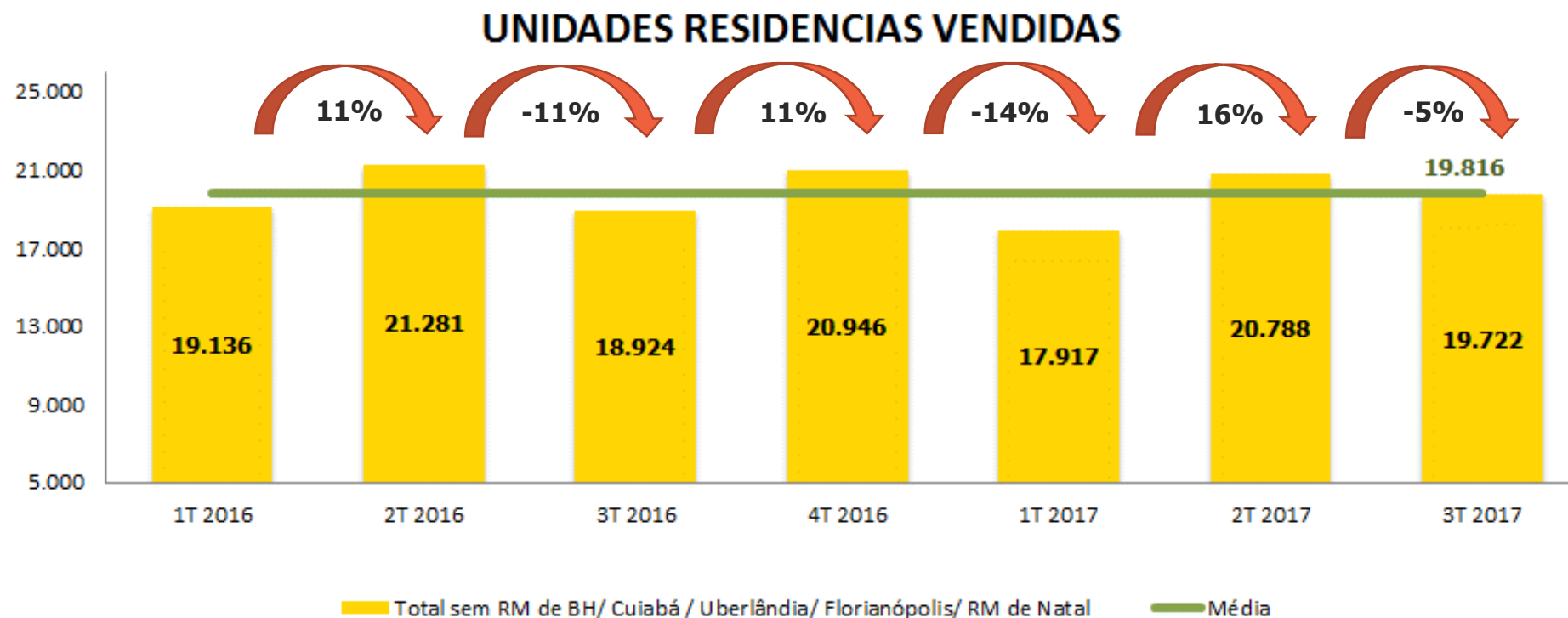
VARIAÇÃO UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS – 3T2016 X 3T2017



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

Obs: Cuiabá, RM de Belo Horizonte, Uberlândia, Florianópolis não tem as informações de vendas no 3T de 2016 para efeitos de comparação, já a RM de Natal não tem informações de vendas no 3T 2017. Participação em relação ao valor parcial (sem as cidades listadas).

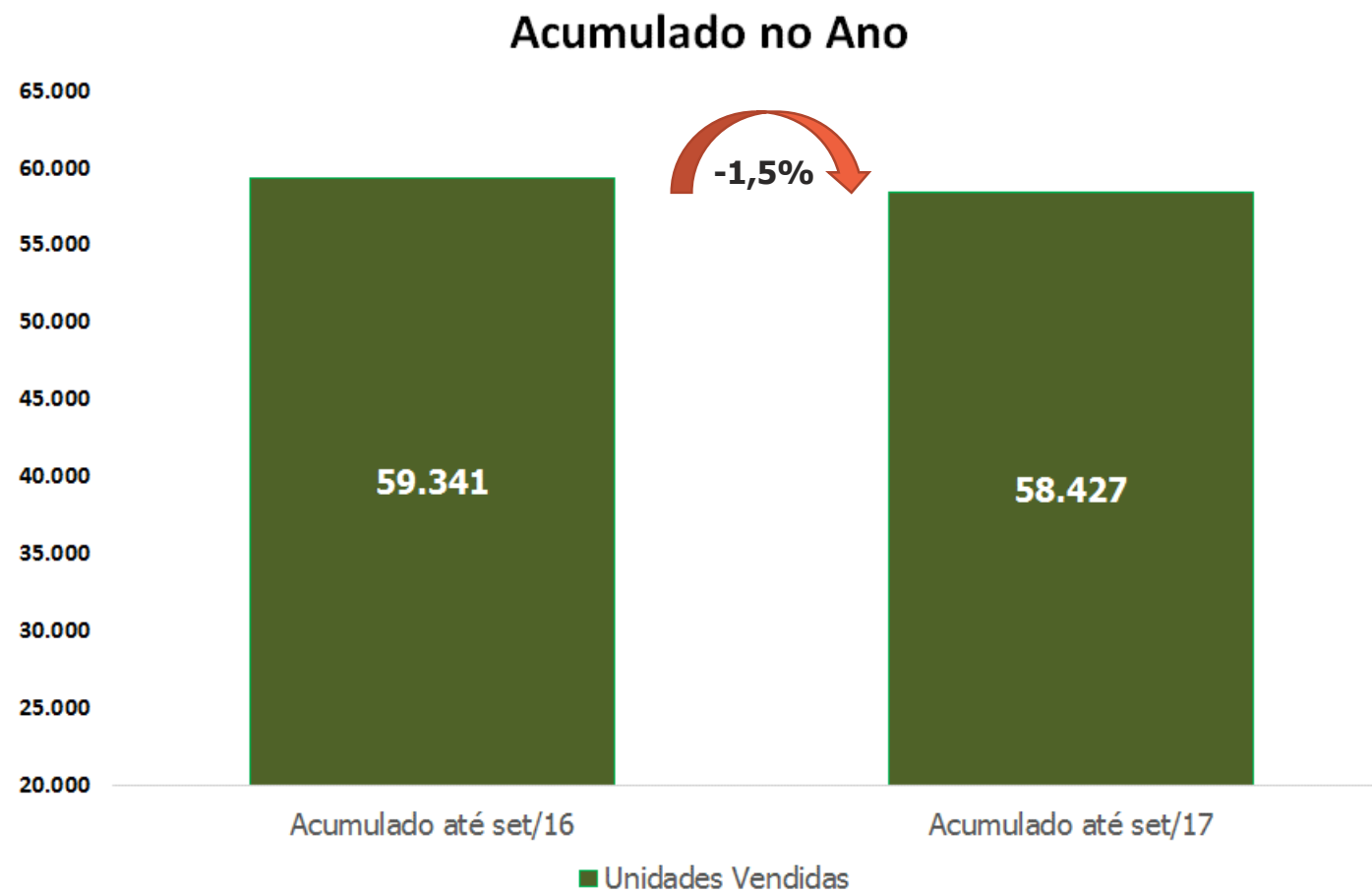
UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

Obs: Optou-se por arredondar as casas decimais para números inteiros, nesse gráfico consolidados de comparação.

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

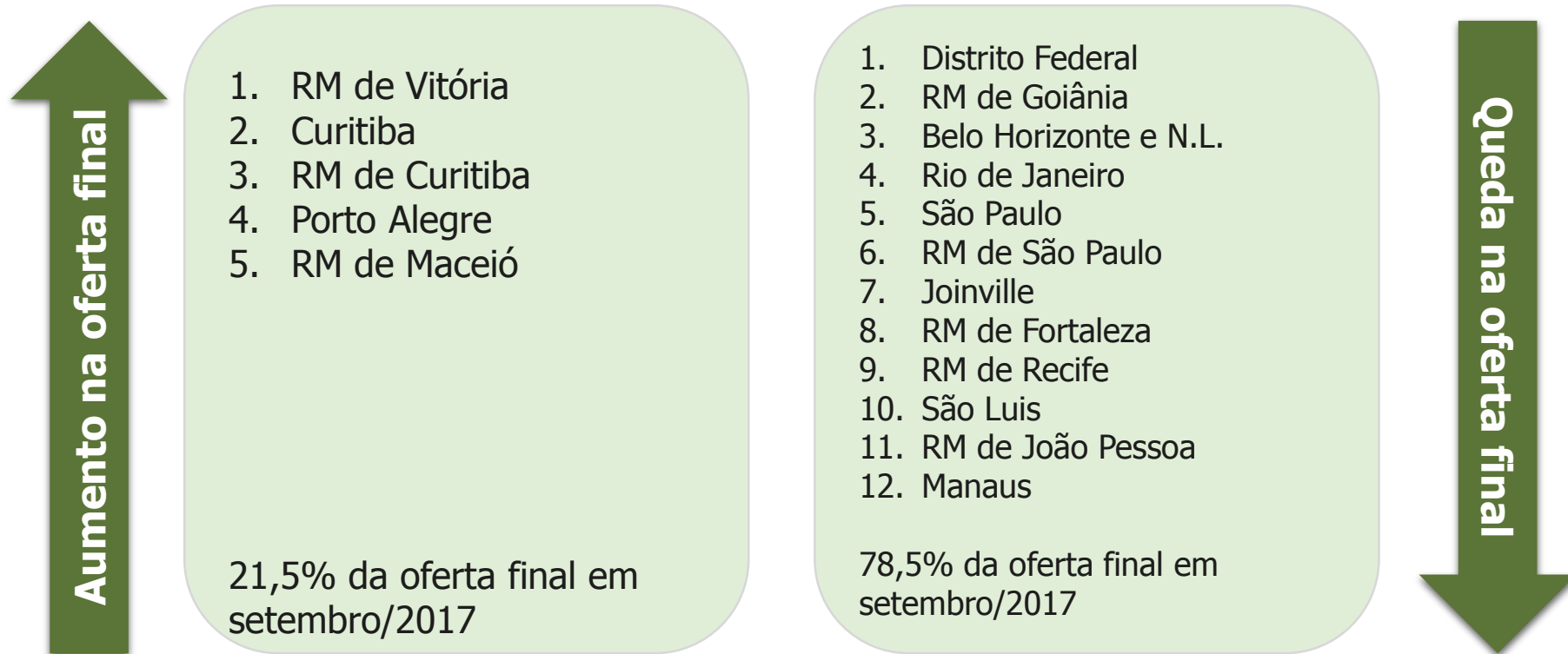
UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

- Foram 21.074 unidades vendidas no 3T de 2017.
- Utilizando como base de comparação apenas as regiões com informações completas, observa-se uma queda em relação ao trimestre anterior.
- No entanto, em comparação com o mesmo trimestre do ano passado, observa-se um aumento das unidades vendidas.
- Analisa-se ainda que apesar do decréscimo de vendas em relação ao trimestre passado no cenário nacional, 8 regiões apresentaram melhora nas vendas.

UNIDADES RESIDENCIAS VENDIDAS												
Região Pesquisada	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017	2T 2017	3T 2017	Variação do 2T2017 (%)	Variação do 3T2016 (%)	Acumulado até set/16	Acumulado até set/17	Variação do Acumulado(%)
Cuiabá	-	-	-	-	263	236	333	41,1%	-	-	832	-
Distrito Federal	506	487	340	601	562	721	560	-22,3%	64,7%	1.333	1.843	38,3%
RM de Goiânia	950	901	955	851	1.134	1.260	1.171	-7,1%	22,6%	2.806	3.565	27,0%
Belo Horizonte e Nova Lima	1.101	769	954	710	677	585	208	-64,4%	-78,2%	2.824	1.470	-47,9%
RM de Belo Horizonte	-	-	-	604	1.177	1.084	184	-83,0%	-	-	2.445	-
Uberlândia	-	-	-	-	-	387	607	56,8%	-	-	994	-
RM de Vitória	215	305	301	324	340	340	359	5,6%	19,3%	821	1.039	26,6%
Rio de Janeiro	2.975	3.546	2.626	3.266	2.743	3.146	2.071	-34,2%	-21,1%	9.147	7.960	-13,0%
São Paulo	2.856	4.338	3.623	5.353	2.653	5.235	4.922	-5,0%	35,9%	10.817	12.810	18,4%
RM de São Paulo	2.430	2.570	1.325	2.676	1.171	1.309	896	-31,6%	32,4%	6.325	3.376	-46,6%
Curitiba	1.183	1.084	1.026	1.070	825	755	741	-1,9%	-27,8%	3.293	2.321	-29,5%
RM de Curitiba	592	457	621	288	619	337	947	181,0%	52,5%	1.670	1.903	14,0%
Joinville	548	584	268	362	495	273	514	88,3%	91,8%	1.400	1.282	-8,4%
Florianópolis	-	-	-	-	-	-	228	-	-	-	228	-
Porto Alegre	691	757	885	607	772	613	584	-4,7%	-34,0%	2.333	1.969	-15,6%
RM de Fortaleza	1.242	1.267	1.012	927	975	1.078	1.423	32,0%	40,6%	3.521	3.476	-1,3%
RM de Natal	549	467	492	384	286	252	-	-	-	1.508	-	-
RM de Recife	1.145	1.726	2.449	1.790	1.948	2.201	2.322	5,5%	5,2%	5.320	6.471	21,6%
RM de Maceió	327	266	254	236	606	659	846	28,4%	233,1%	847	2.111	149,2%
São Luis	594	801	784	582	913	955	780	-18,3%	-0,5%	2.179	2.648	21,5%
RM de João Pessoa	977	738	639	737	953	878	1.011	15,1%	38,2%	2.354	2.842	20,7%
Manaus	804	685	862	566	531	443	367	-17,2%	-57,4%	2.351	1.341	-43,0%
Total	19.685	21.748	19.416	21.934	19.643	22.747	21.074	-7,4%	8,5%	60.849	62.926	3,4%
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia / Florianópolis / RM de Natal	19.136	21.281	18.924	20.946	17.917	20.788	19.722	-5,1%	4,2%	59.341	58.427	-1,5%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

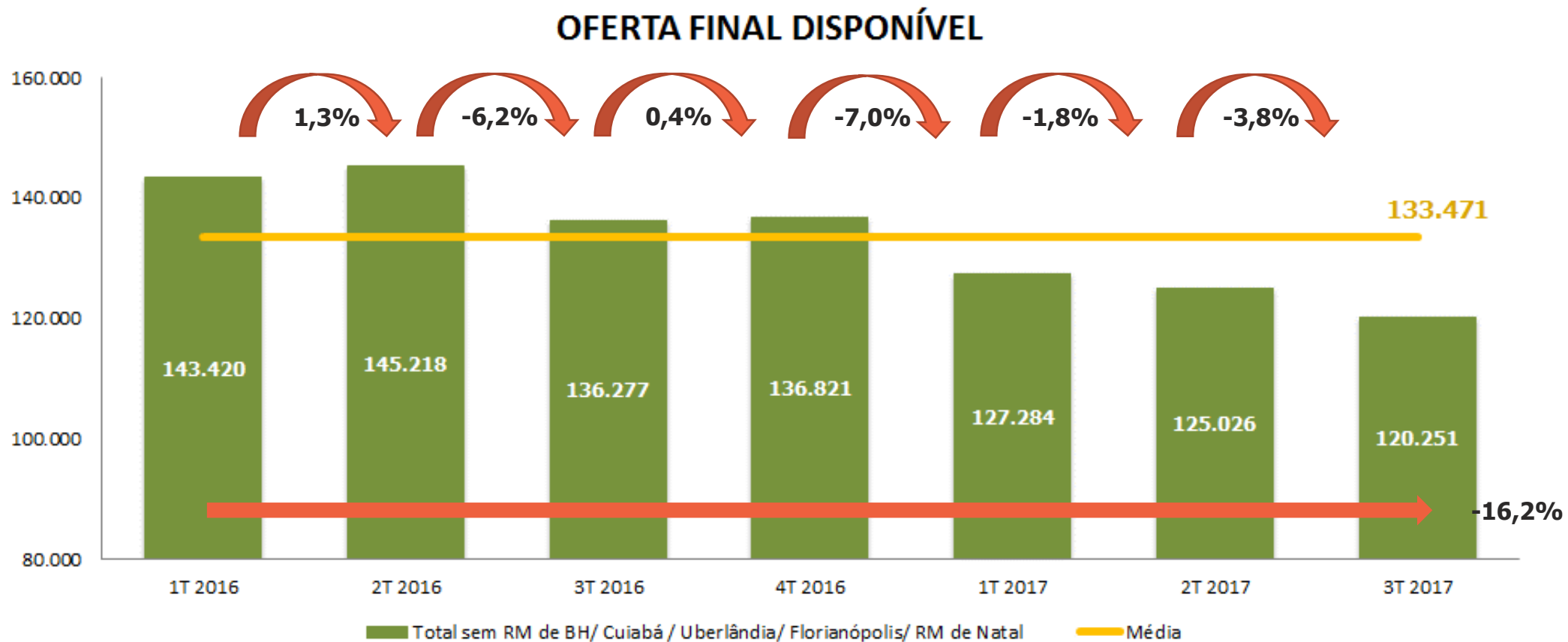
OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS - 3T2016 X 3T2017



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

Obs: Cuiabá, RM de Belo Horizonte, Uberlândia, Florianópolis não tem as informações de vendas no 3T de 2016 para efeitos de comparação, já a RM de Natal não tem informações de vendas no 3T 2017. Participação em relação ao valor parcial (sem as cidades listadas).

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS



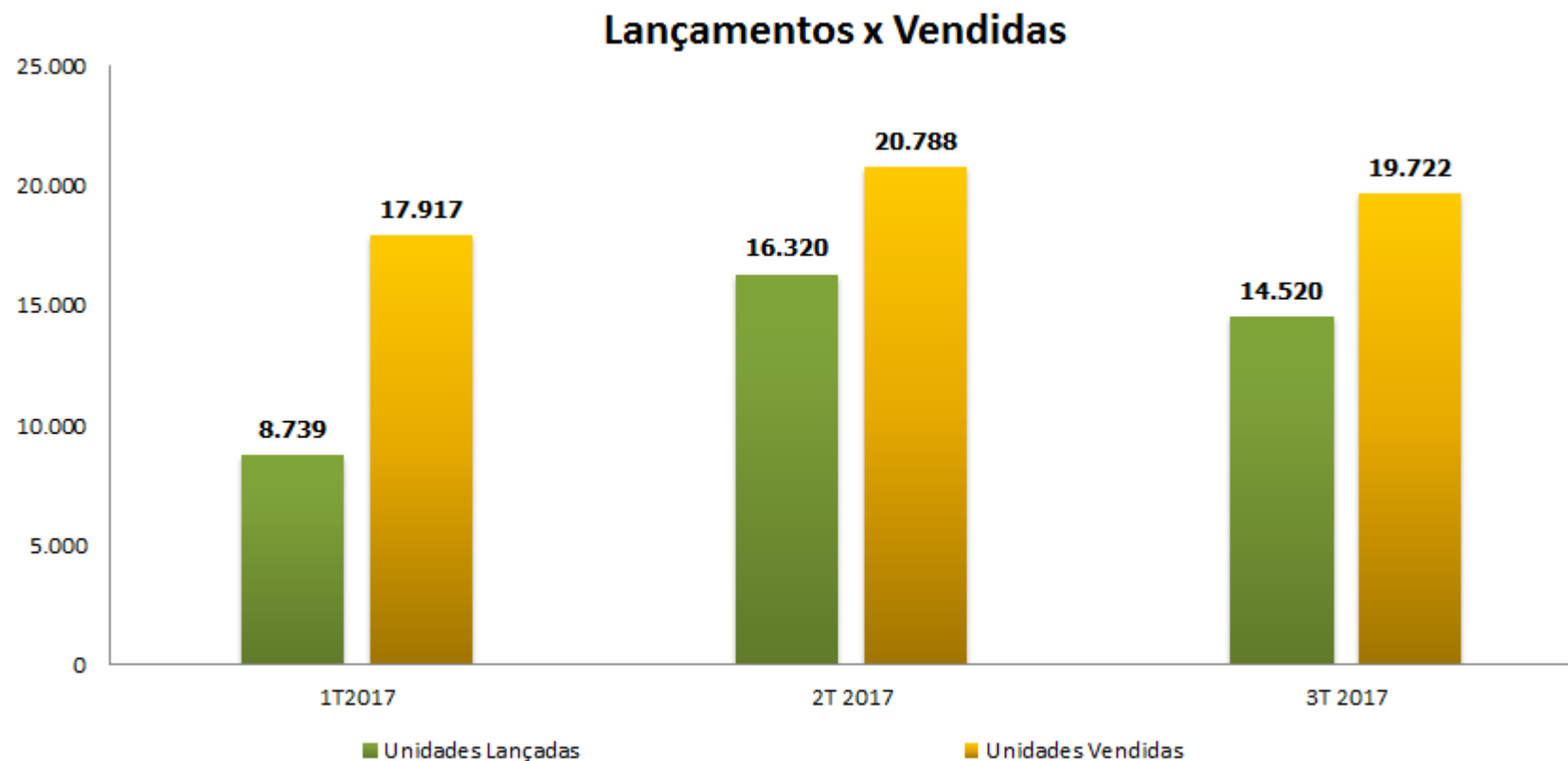
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS

OFERTA FINAL DISPONÍVEL									
Região Pesquisada	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017	2T 2017	3T 2017	Variação do 2T2017 (%)	Variação do 3T2016 (%)
Cuiabá	-	-	-	2.940	2.464	3.494	3.180	-9,0%	-
Distrito Federal	4.158	4.129	4.310	4.023	3.246	3.877	3.469	-10,5%	-19,5%
RM de Goiânia	12.339	13.133	10.845	11.213	8.973	8.919	8.774	-1,6%	-19,1%
Belo Horizonte e Nova Lima	5.661	5.112	5.186	4.768	4.208	3.868	3.893	0,6%	-24,9%
RM de Belo Horizonte	-	-	-	3.942	3.262	2.263	2.095	-7,4%	-
Uberlândia	-	-	-	-	5.459	6.859	6.445	-6,0%	-
RM de Vitória	2.966	3.448	3.289	3.148	4.380	4.073	4.741	16,4%	44,1%
Rio de Janeiro	14.068	13.846	12.631	13.264	12.037	11.798	10.842	-8,1%	-14,2%
São Paulo	25.823	24.609	24.426	24.130	23.142	21.043	19.169	-8,9%	-21,5%
RM de São Paulo	13.954	14.166	13.310	11.727	10.830	9.882	9.675	-2,1%	-27,3%
Curitiba	9.087	8.865	8.135	7.709	7.606	8.234	8.145	-1,1%	0,1%
RM de Curitiba	3.546	3.314	2.855	4.166	3.598	4.276	4.123	-3,6%	44,4%
Joinville	3.408	2.985	3.137	3.267	2.979	2.864	2.736	-4,5%	-12,8%
Florianópolis	-	-	-	-	-	-	2.311	-	-
Porto Alegre	3.197	3.216	3.336	3.864	3.539	3.684	3.503	-4,9%	5,0%
RM de Fortaleza	13.311	13.471	10.554	10.199	10.616	10.256	9.380	-8,5%	-11,1%
RM de Natal	3.142	2.816	2.738	2.433	2.375	2.237	-	-	-
RM de Recife	12.060	13.922	14.034	13.234	12.284	11.463	12.233	6,7%	-12,8%
RM de Maceió	4.773	4.180	4.114	4.260	4.979	5.600	5.359	-4,3%	30,3%
São Luís	4.300	5.476	4.713	5.393	4.040	4.308	3.702	-14,1%	-21,5%
RM de João Pessoa	7.174	7.344	7.062	7.690	6.497	6.821	6.786	-0,5%	-3,9%
Manaus	3.595	4.002	4.340	4.766	4.330	4.060	3.721	-8,3%	-14,3%
Total	146.562	148.034	139.015	146.136	140.844	139.879	134.282	-4,0%	-3,4%
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia/ Florianópolis/ RM de Natal	143.420	145.218	136.277	136.821	127.284	125.026	120.251	-3,8%	-11,8%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

COMPARATIVO DO TOTAL LANÇADO X VENDIDO 1T, 2T E 3T DE 2017



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

COMPARATIVO DO TOTAL LANÇADO X VENDIDO

2T DE 2017 E 3T DE 2017

No 3T de 2017, foram vendidas **5.202** unidades a mais do que foram lançadas, considerando apenas as regiões com todas as bases de comparação.

- Apenas quatro regiões apresentaram lançamentos superiores às vendas no 3T de 2017, enquanto no trimestre anterior sete regiões apresentaram maior número de unidades lançadas do que vendidas.

UNIDADES LANÇADAS X VENDIDAS											
Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1T 2017	Unidades Lançadas 2T 2017	Unidades Lançadas 3T 2017	Variação do 2T2017 (%)	Unidades Vendidas 1T 2017	Unidades Vendidas 2T 2017	Unidades Vendidas 3T 2017	Variação do 2T2017 (%)	Diferença vendas e lanç 2T 2017	Diferença vendas e lanç 3T 2017	Total
Cuiabá	352	316	0	-100,0%	263	236	333	41,1%	-80	333	253
Distrito Federal	0	228	205	-10,1%	562	721	560	-22,3%	493	355	848
RM de Goiânia	324	1.082	508	-53,0%	1.134	1.260	1.171	-7,1%	178	663	841
Belo Horizonte e Nova Lima	82	245	233	-4,9%	677	585	208	-64,4%	340	-25	315
RM de Belo Horizonte	479	80	16	-80,0%	1.177	1.084	184	-83,0%	1.004	168	1.172
Uberlândia	1.864	1.002	786	-23,6%	-	387	607	56,8%	-615	-179	-794
RM de Vitória	958	501	898	79,2%	340	340	359	5,6%	-161	-539	-700
Rio de Janeiro	405	1.584	1.832	15,7%	2.743	3.146	2.071	-34,2%	1.562	239	1.801
São Paulo	1.786	4.761	4.920	3,3%	2.653	5.235	4.922	-6,0%	474	2	476
RM de São Paulo	256	1.209	1.150	-4,9%	1.171	1.309	896	-31,6%	100	-254	-154
Curitiba	554	1.249	332	-73,4%	825	755	741	-1,9%	-494	409	-85
RM de Curitiba	1.596	553	802	45,0%	619	337	947	181,0%	-216	145	-71
Joinville	187	156	366	134,6%	495	273	514	88,3%	117	148	265
Florianópolis	145	40	271	-	-	-	228	-	-	-	-
Porto Alegre	314	547	505	-7,7%	772	613	584	-4,7%	66	79	145
RM de Fortaleza	952	746	426	-42,9%	975	1.078	1.423	32,0%	332	997	1.329
RM de Natal	43	0	-	-	286	252	-	-	252	-	252
RM de Recife	224	641	961	49,9%	1.948	2.201	2.322	5,5%	1.560	1.361	2.921
RM de Maceió	180	785	198	-74,8%	606	659	846	28,4%	-126	648	522
São Luis	471	1.170	280	-76,1%	913	955	780	-18,3%	-215	500	285
RM de João Pessoa	450	735	904	23,0%	953	878	1.011	15,1%	143	107	250
Manaus	0	128	0	-100,0%	531	443	367	-17,2%	315	367	682
Total	11.622	17.758	15.593	-12,2%	19.643	22.747	21.074	-7,4%	5.029	5.524	10.553
Total sem RM de BH/ Cuiabá / Uberlândia/ Florianópolis/ RM de Natal	8.739	16.320	14.520	-11,0%	17.917	20.788	19.722	-5,1%	4.468	5.202	9.670

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PARTICIPAÇÕES DE LANÇAMENTOS, VENDAS E OFERTA FINAL - 3T DE 2017

PARTICIPAÇÕES (%)			
Região Pesquisada	Lançamento (%)	Vendas (%)	Oferta Final
Cuiabá	0,0%	1,6%	2,4%
Distrito Federal	1,3%	2,7%	2,6%
RM de Goiânia	3,3%	5,6%	6,5%
Belo Horizonte e Nova Lima	1,5%	1,0%	2,9%
RM de Belo Horizonte	0,1%	0,9%	1,6%
Uberlândia	5,0%	2,9%	4,8%
RM de Vitória	5,8%	1,7%	3,5%
Rio de Janeiro	11,7%	9,8%	8,1%
São Paulo	31,6%	23,4%	14,3%
RM de São Paulo	7,4%	4,3%	7,2%
Curitiba	2,1%	3,5%	6,1%
RM de Curitiba	5,1%	4,5%	3,1%
Joinville	2,3%	2,4%	2,0%
Florianópolis	1,7%	1,1%	1,7%
Porto Alegre	3,2%	2,8%	2,6%
RM de Fortaleza	2,7%	6,8%	7,0%
RM de Natal	-	-	-
RM de Recife	6,2%	11,0%	9,1%
RM de Maceió	1,3%	4,0%	4,0%
São Luis	1,8%	3,7%	2,8%
RM de João Pessoa	5,8%	4,8%	5,1%
Manaus	0,0%	1,7%	2,8%
Total	100%	100%	100%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

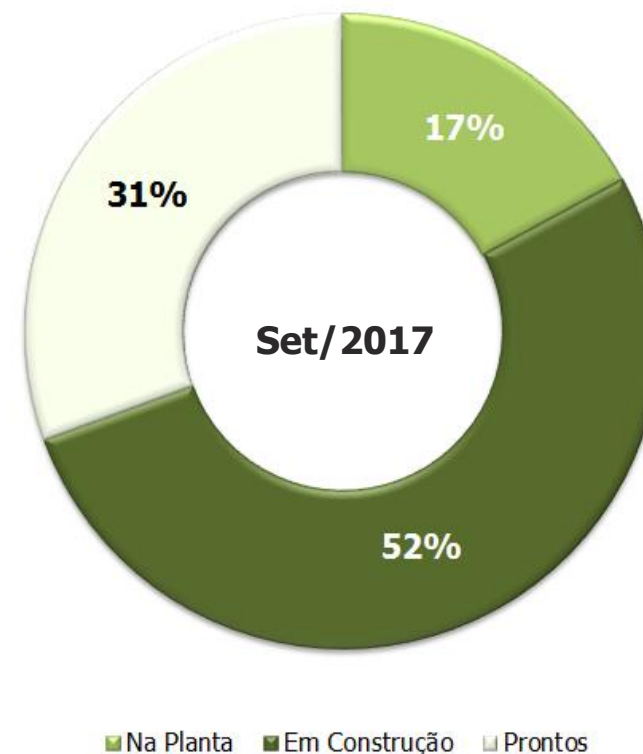
Obs: participação em relação ao valor total

OFERTA FINAL POR FASE DE OBRA – 3T 2017

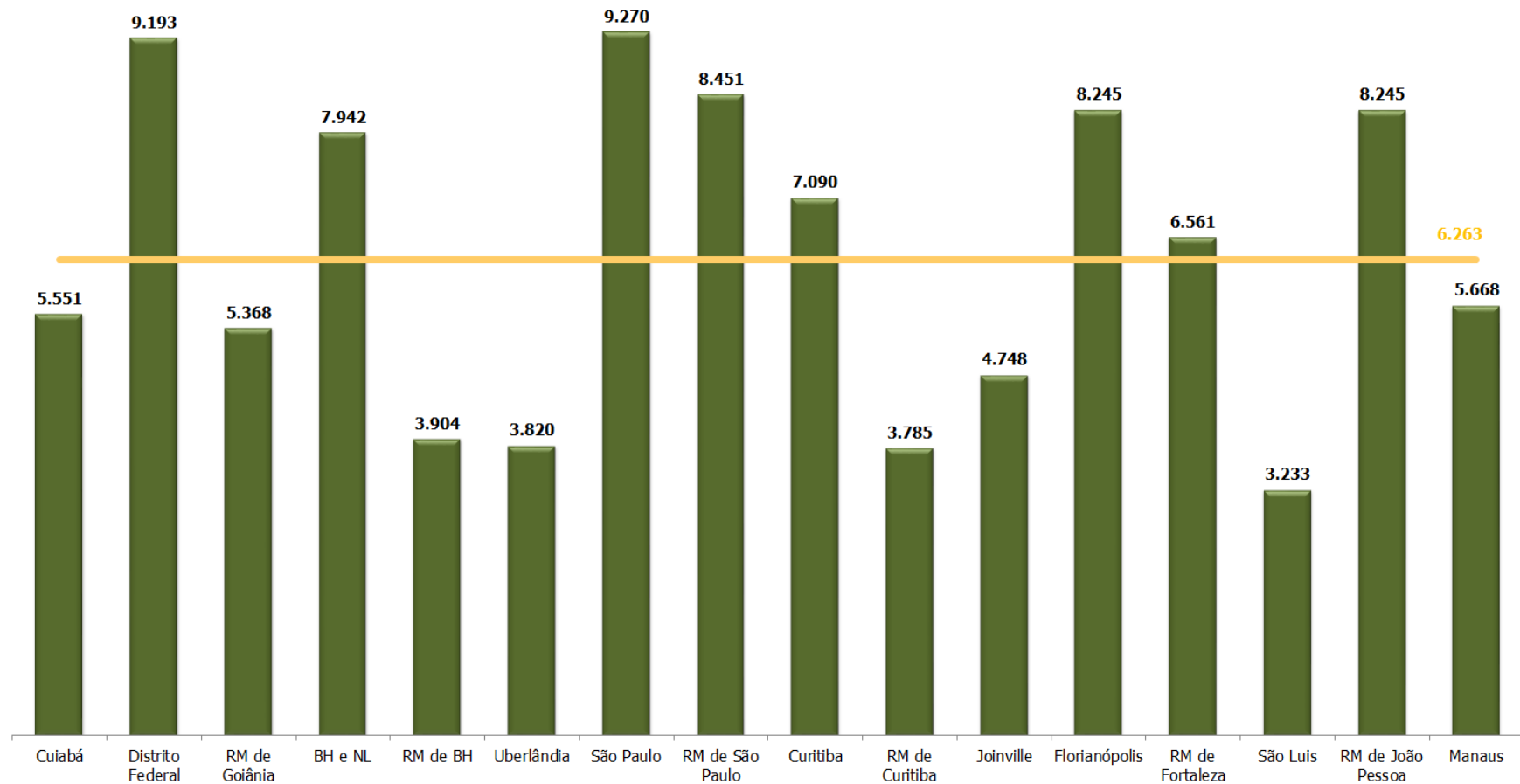
OFERTA POR FASE DE OBRA			
Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Cuiabá	9,2%	49,8%	40,9%
Distrito Federal	7,1%	26,0%	66,9%
RM de Goiânia	22,4%	49,7%	27,9%
Belo Horizonte e Nova Lima	8,6%	39,8%	51,6%
RM de Belo Horizonte	3,1%	77,4%	19,5%
Uberlândia	25,4%	71,0%	3,7%
Rio de Janeiro	13,4%	26,9%	59,6%
São Paulo	19,4%	61,6%	19,0%
RM de São Paulo	14,7%	68,4%	16,9%
Curitiba	14,1%	38,9%	47,0%
RM de Curitiba	25,2%	58,5%	16,4%
Joinville	14,1%	42,7%	43,2%
Florianópolis	9,4%	49,6%	41,0%
Porto Alegre	14,5%	57,3%	28,2%
RM de Fortaleza	12,9%	62,7%	24,4%
RM de Recife	17,9%	46,5%	35,5%
RM de Maceió	14,4%	71,9%	13,7%
São Luis	61,4%	33,1%	5,5%
Manaus	2,9%	47,6%	49,5%

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

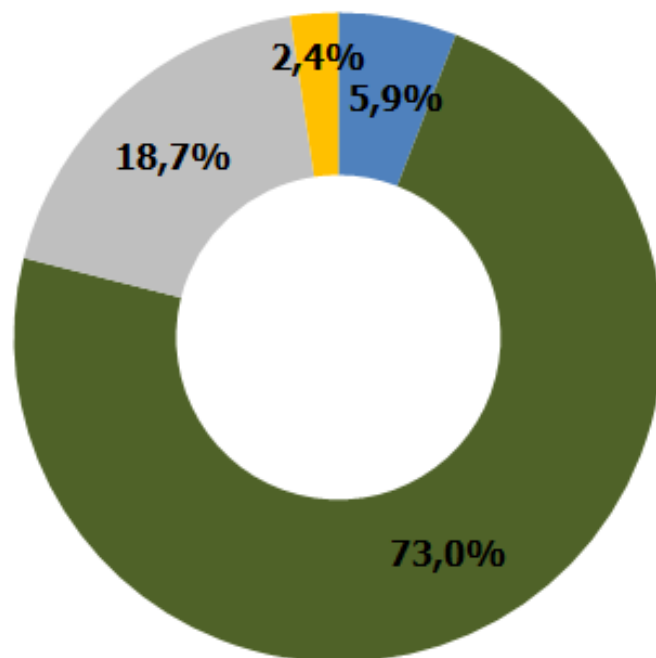
Para a atualização de julho a setembro de 2017, solicitamos o envio dos dados segmentados por tipologia.

✓ Foi possível consolidar os dados de 20 regiões:

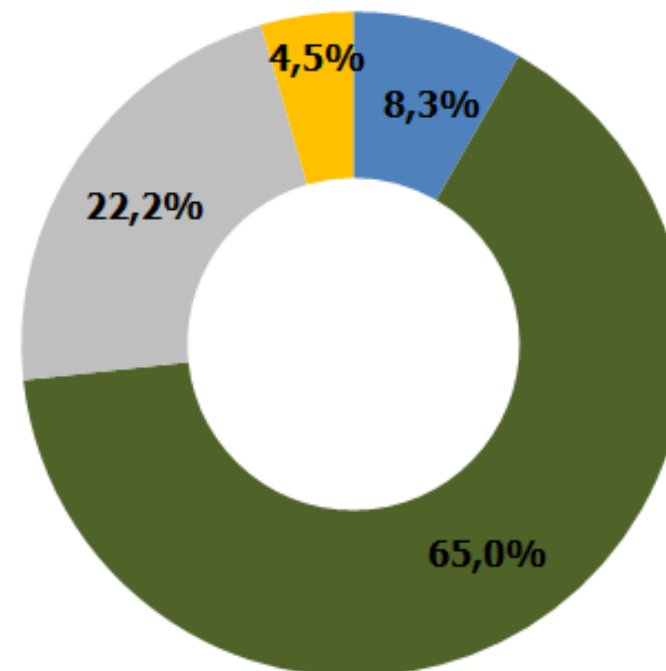
1. Cuiabá
2. Distrito Federal
3. RM de Goiânia – Goiânia e Aparecida de Goiânia
4. Belo Horizonte e Nova Lima
5. RM de BH – Betim, Contagem e Santa Luzia.
6. Uberlândia
7. Rio de Janeiro
8. São Paulo
9. RM de São Paulo
10. Curitiba
11. RM de Curitiba
12. Joinville
13. Florianópolis
14. Porto Alegre
15. RM de Fortaleza
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



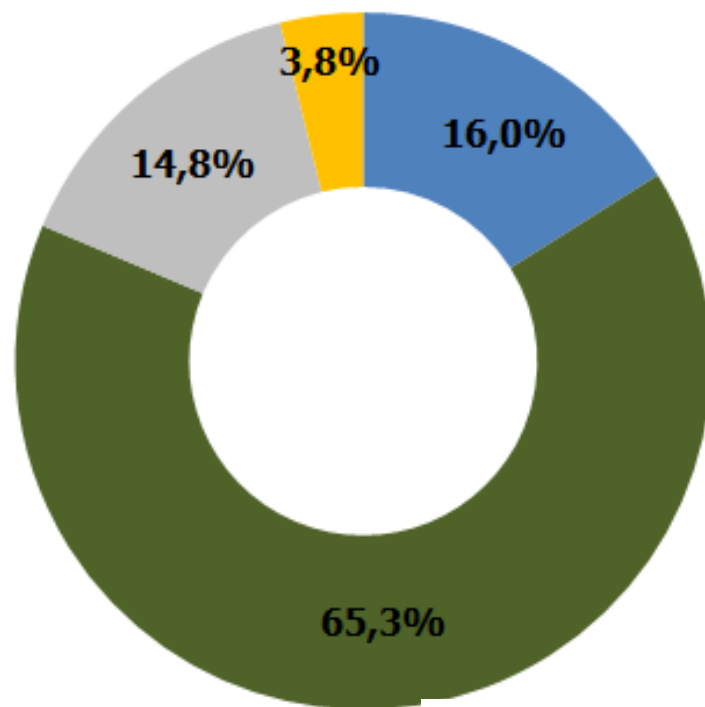
Participação das unidades
vendidas por tipologia



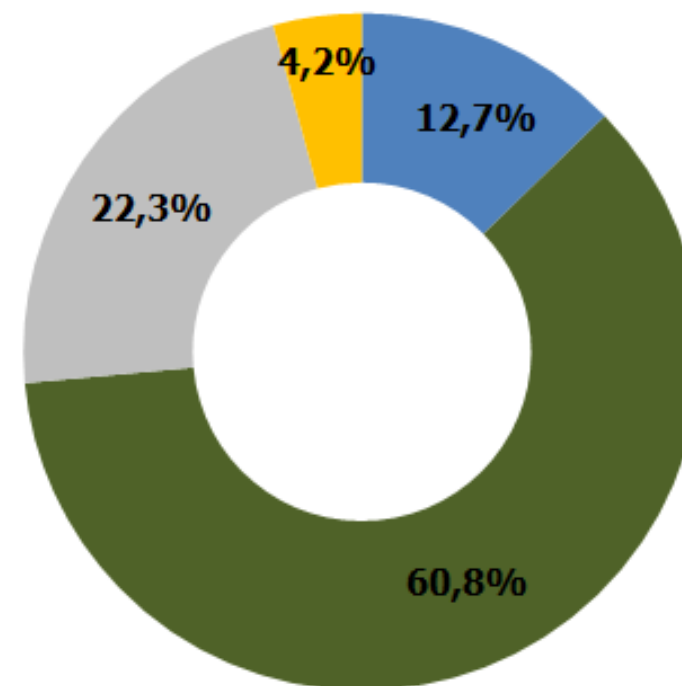
■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ 3 Dormitórios ■ 4 ou mais Dormitórios

DADOS SEGMENTADOS POR TIPOLOGIA – JULHO A SETEMBRO DE 2017

Participação das unidades
lançadas por tipologia



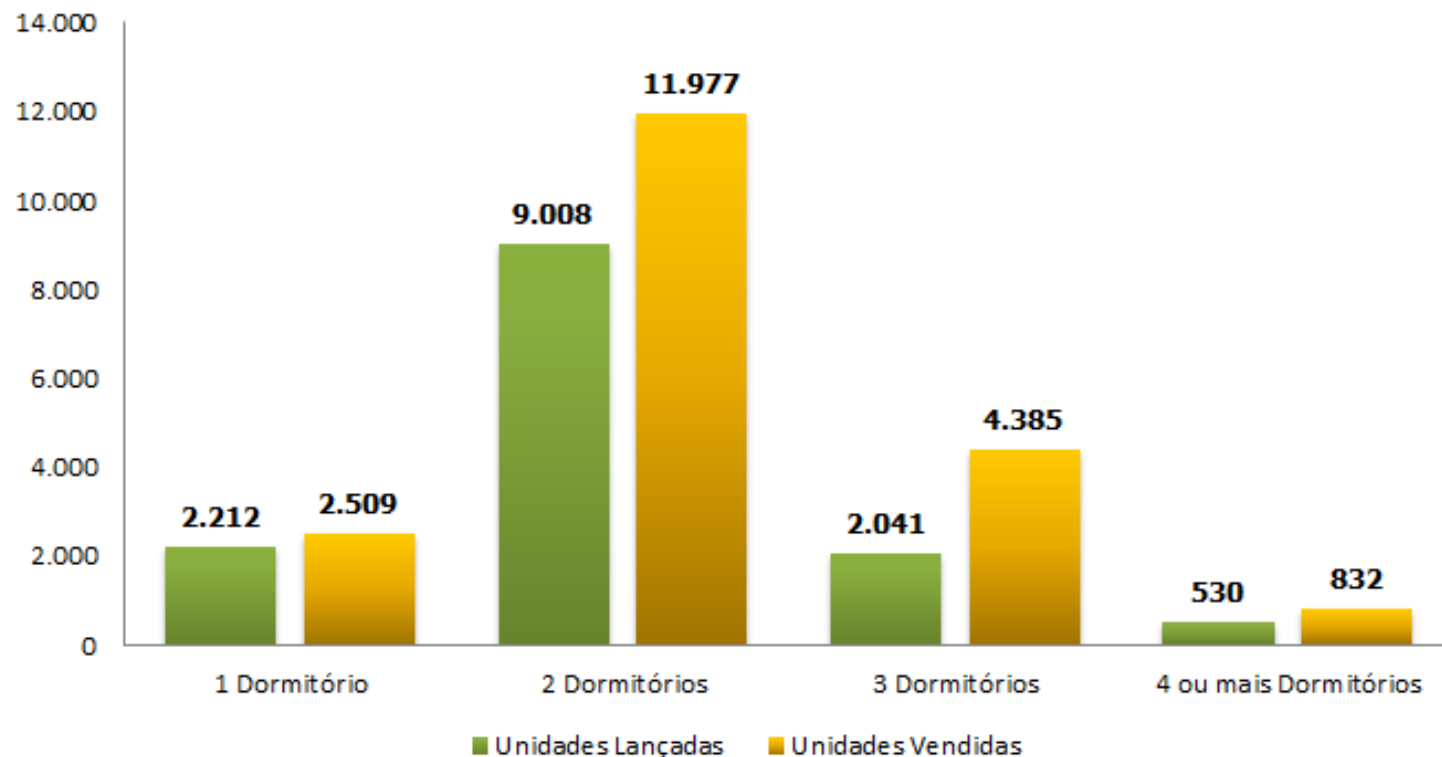
Participação das unidades
vendidas por tipologia



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

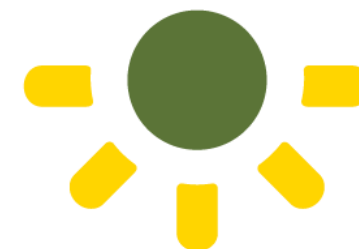
TOTAL DE UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS POR TIPOLOGIA – 3T 2017

TOTAL DE UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS 3T 2017



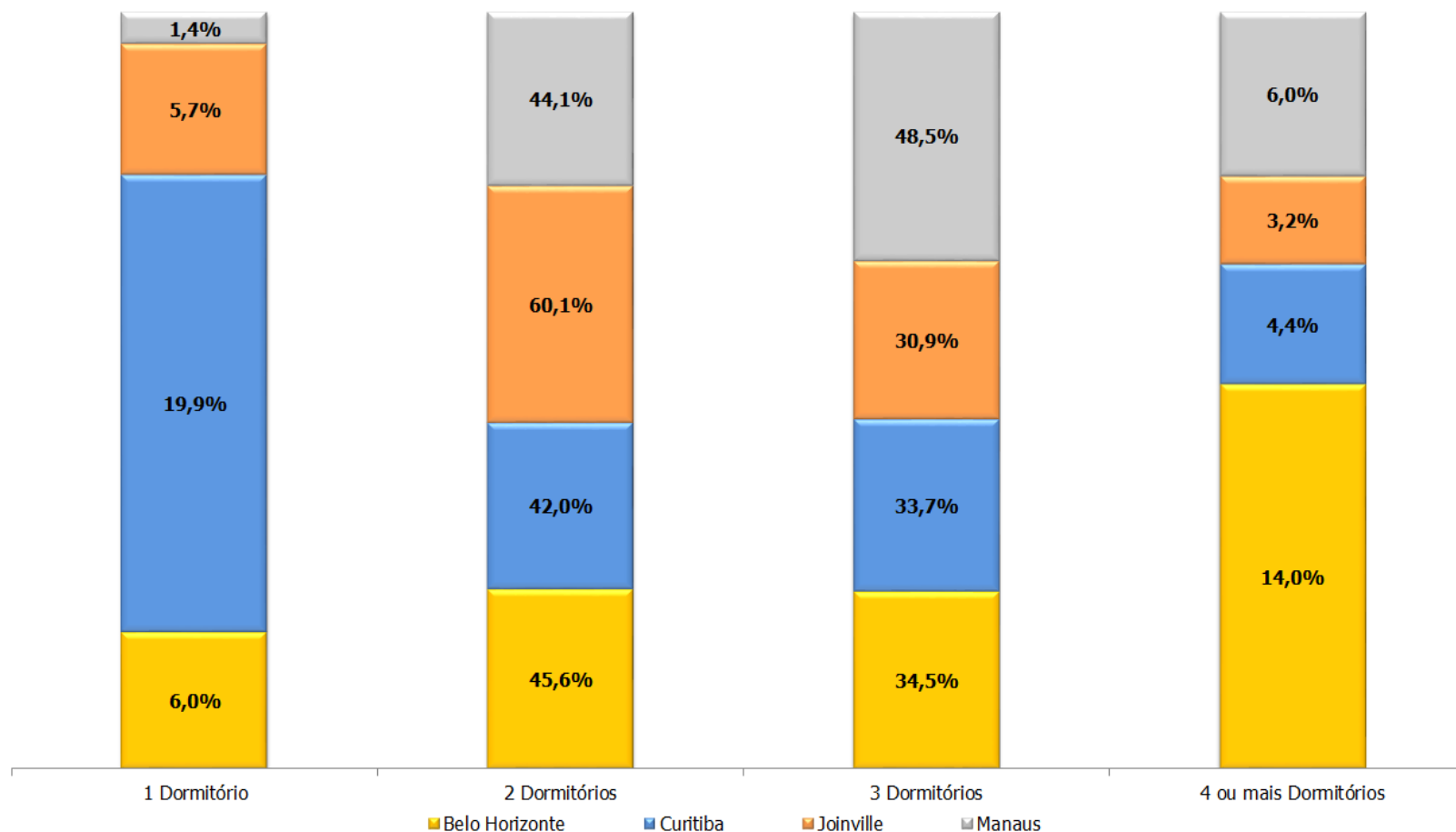
* No gráfico do total de unidades por tipologia, não foi considerada para análise a cidade de João Pessoa, RM de Natal e RM de Vitória.

DADOS POR CIDADES OU REGIÕES SEGUNDO PADRÃO (FAIXA DE VALOR) E POR TIPOLOGIA



PARTICIPAÇÃO DA OFERTA LANÇADA POR TIPOLOGIA – SETEMBRO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

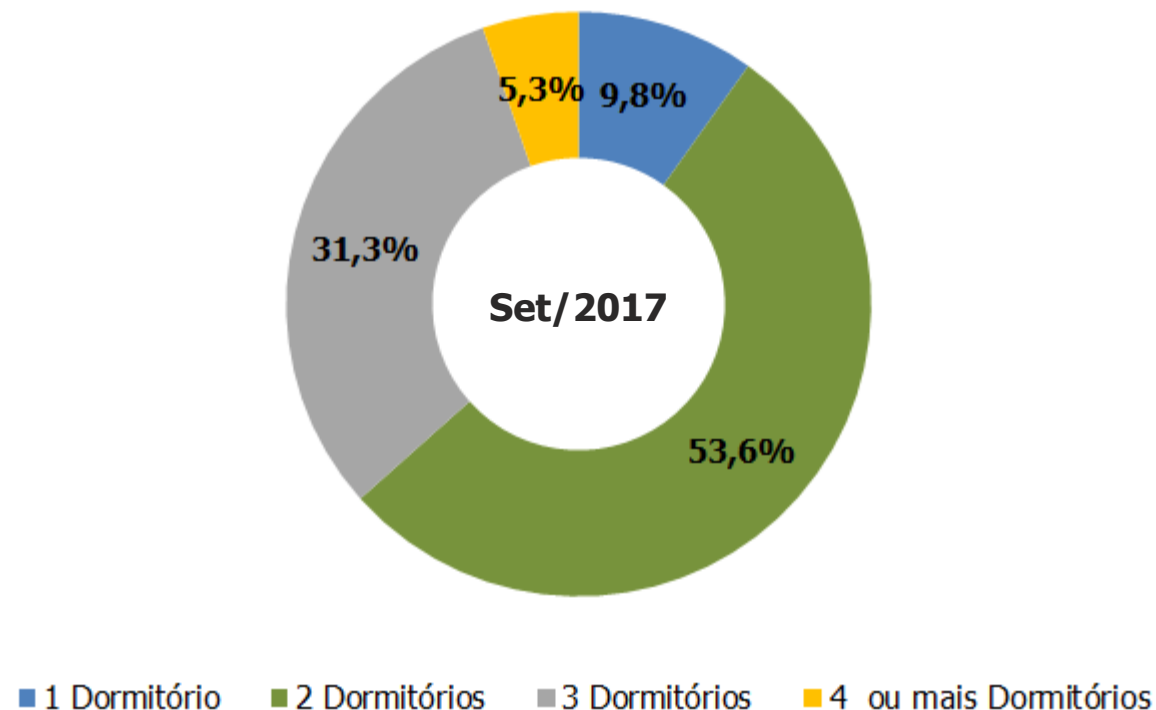
Oferta lançada: Total de unidades de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA LANÇADA POR TIPOLOGIA SETEMBRO DE 2017 – GERAL

Oferta lançada: Total de unidades de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.



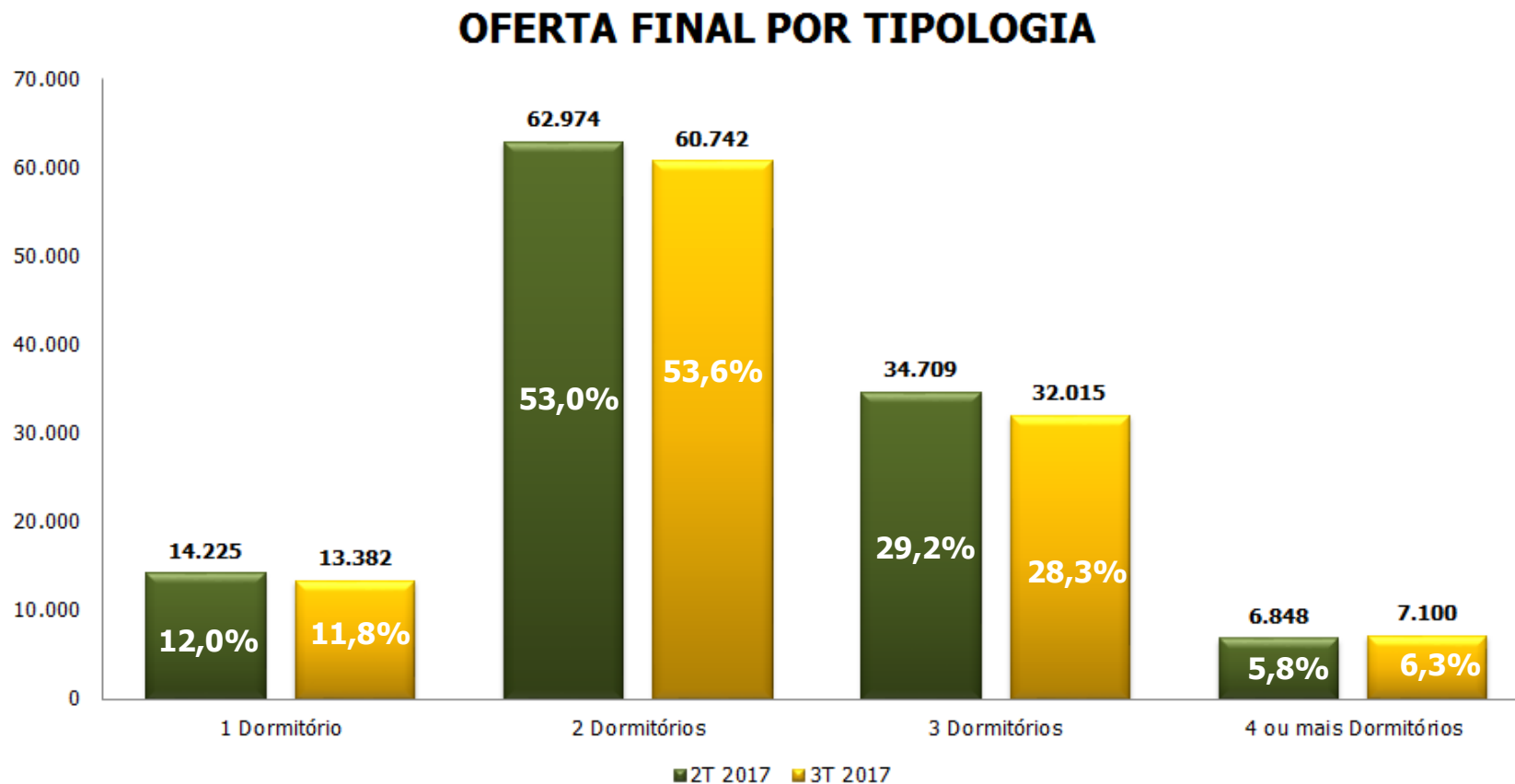
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

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

OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA				
Região Pesquisada	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios
Cuiabá	8,3%	38,1%	46,7%	6,9%
Distrito Federal	43,1%	31,4%	10,2%	15,3%
RM de Goiânia	8,0%	51,6%	35,0%	5,4%
Belo Horizonte e Nova Lima	5,3%	49,9%	30,2%	14,6%
RM de BH	0,9%	81,6%	14,4%	3,2%
Uberlândia	0,2%	91,3%	6,1%	2,4%
Rio de Janeiro	3,8%	59,9%	26,7%	9,5%
Curitiba	19,0%	37,6%	37,9%	5,4%
RM de Curitiba	0,9%	79,0%	20,1%	0,0%
São Paulo	27,6%	45,5%	21,2%	5,7%
RM de São Paulo	9,9%	64,9%	22,6%	2,6%
Joinville	6,7%	60,6%	30,5%	2,3%
Florianópolis	6,9%	45,4%	40,9%	6,8%
RM de Fortaleza	3,7%	38,7%	51,9%	5,7%
Maceió	15,9%	47,2%	32,9%	4,1%
Manaus	2,1%	43,6%	42,9%	11,3%
Total	11,7%	53,5%	28,5%	6,3%

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

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA SETEMBRO DE 2017



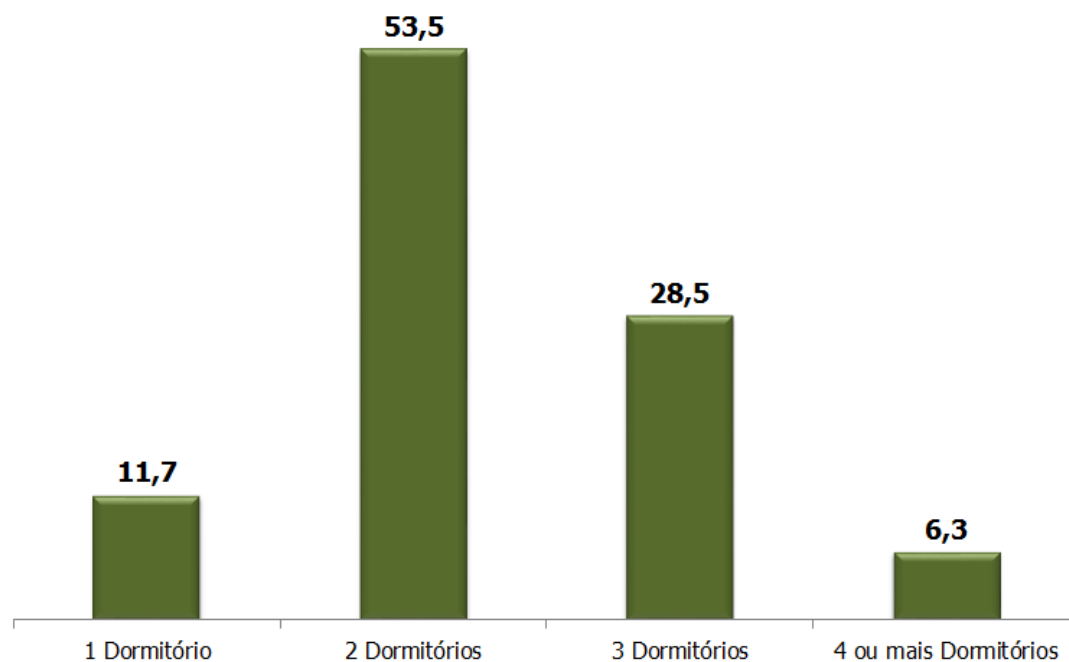
• Dados referente ao mês de setembro.

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

(*) Não foi informado estágio de obra de todos empreendimentos

Não inclui as seguintes regiões: RM de Vitória, Porto Alegre, RM de Natal, São Luís, RM de João Pessoa e Florianópolis

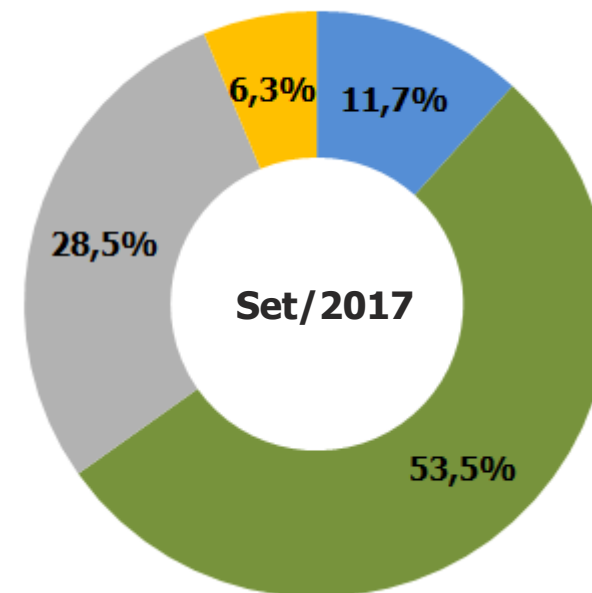
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA SETEMBRO DE 2017 – GERAL



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

*Em mil unidades

115,5 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, RM de Vitória, João Pessoa, RM de Natal e São Luis.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA LANÇADA POR PADRÃO SETEMBRO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

Região Pesquisada	Especial 50% ou + unid. Loft - Studio - 1Q	Econômico Teto MCMV	Standard Teto MCMV a R\$400.000	Médio R\$400.000 a R\$700.000	Alto R\$700.000 a R\$1.000.000	Luxo R\$1.000.000 a R\$2.000.000	Super Luxo Acima de R\$2.000.000
Cuiabá	4,6%	23,5%	30,7%	18,3%	16,3%	5,8%	0,8%
Belo Horizonte e Nova Lima	7,0%	22,4%	15,5%	35,1%	6,2%	9,6%	4,1%
Uberlândia	1,1%	78,7%	13,7%	4,4%	0,8%	1,4%	0,0%
Curitiba	21,1%	11,7%	30,0%	20,8%	9,3%	5,0%	2,1%
Joinville	5,9%	36,6%	34,3%	13,5%	5,2%	3,7%	0,8%
Florianópolis	5,8%	0,0%	17,9%	48,1%	15,1%	9,0%	4,1%
Manaus	1,5%	43,3%	24,0%	19,5%	9,2%	2,2%	0,2%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

As 7 cidades acima possuem uma oferta lançada residencial de **136,6** mil unidades e uma oferta final residencial de **30,4** mil unidades.

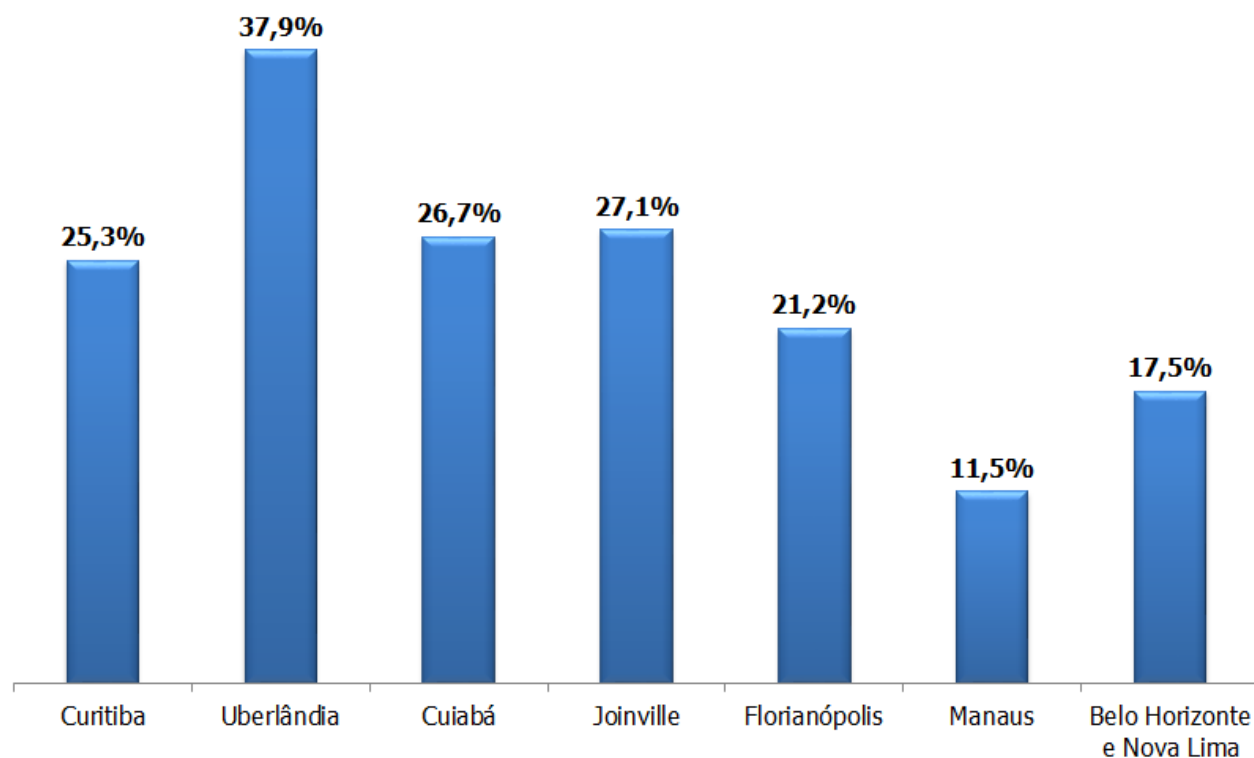
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA FINAL POR PADRÃO SETEMBRO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

Região Pesquisada	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo
	50% ou + unid. Loft - Studio - 1Q	Teto MCMV	Teto MCMV a R\$400.000	R\$400.000 a R\$700.000	R\$700.000 a R\$1.000.000	R\$1.000.000 a R\$2.000.000	Acima de R\$2.000.000
Cuiabá	8,4%	25,4%	24,7%	11,8%	23,4%	5,7%	0,6%
Belo Horizonte e Nova Lima	6,1%	25,8%	19,1%	30,4%	6,5%	6,4%	5,7%
Uberlândia	0,2%	84,3%	10,7%	2,1%	0,6%	2,1%	0,0%
Curitiba	20,6%	18,6%	21,6%	19,0%	9,6%	7,3%	3,3%
Joinville	6,3%	37,7%	32,1%	14,8%	5,5%	2,9%	0,7%
Florianópolis	8,2%	0,0%	16,1%	37,6%	22,2%	10,6%	5,2%
Manaus	2,2%	37,5%	13,8%	21,2%	20,5%	3,6%	1,3%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

DISPONIBILIDADE SOBRE OFERTA SETEMBRO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

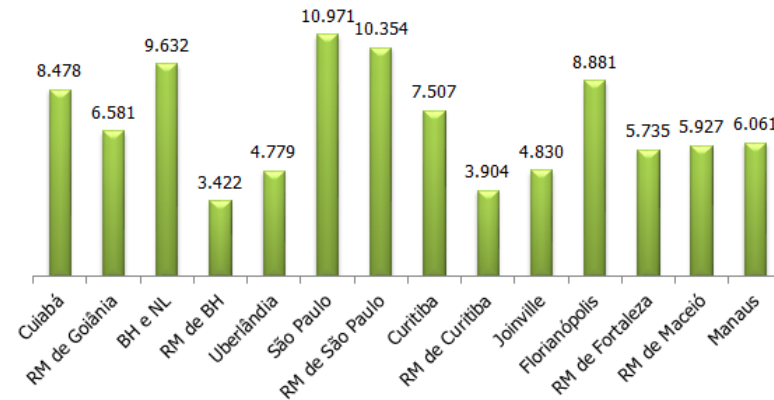
Disponibilidade Sobre a Oferta: Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Lançada e a Oferta Final, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão: $\text{Oferta Lançada} / \text{Oferta Final} \times 100$. Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa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



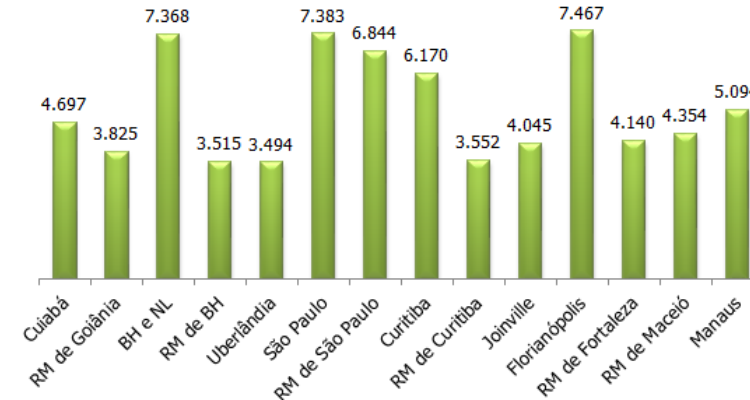
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PREÇO MÉDIO (R\$) M² PRIVATIVO POR TIPOLOGIA SETEMBRO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

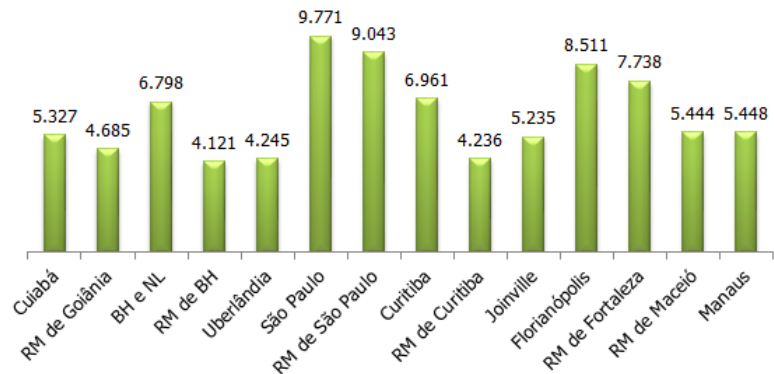
1 Dormitório



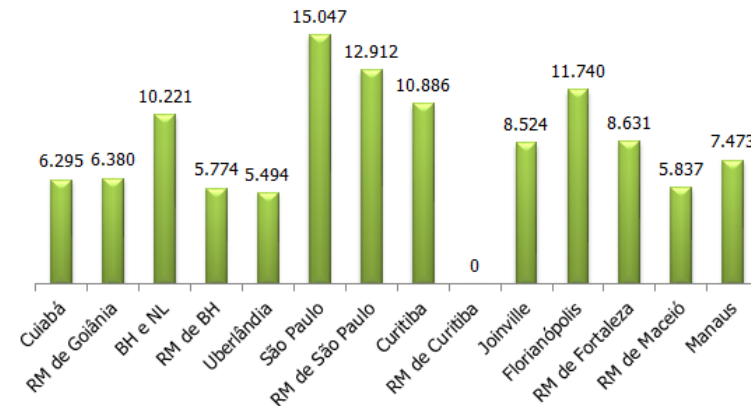
2 Dormitórios



3 Dormitórios



4 ou mais Dormitórios



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PREÇO MÉDIO (R\$) POR M² PRIVATIVO POR TIPOLOGIA SETEMBRO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

Região Pesquisada	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo
	50% ou + unid. Loft - Studio - 1Q	Teto MCMV	Teto MCMV a R\$400.000	R\$400.000 a R\$700.000	R\$700.000 a R\$1.000.000	R\$1.000.000 a R\$2.000.000	Acima de R\$2.000.000
Cuiabá	9.468	3.507	4.404	5.496	6.064	6.906	6.591
RM de Goiânia	6.581	2.385	4.159	4.560	5.259	5.842	6.926
Belo Horizonte e Nova Lima	11.399	4.006	5.074	6.755	9.759	10.554	13.217
RM de Belo Horizonte	4.709	3.252	3.987	4.855	6.278	9.746	-
Uberlândia	4.738	3.060	4.139	4.821	5.350	6.614	-
Curitiba	7.575	3.556	5.178	6.799	7.830	9.595	12.873
RM de Curitiba	3.918	3.137	4.264	5.829	5.379	7.826	-
Joinville	5.334	3.201	4.373	5.662	6.216	7.326	9.898
Florianópolis	9.490	-	5.008	7.193	8.156	11.152	16.446
RM de Maceió	6.048	2.890	5.139	5.497	6.373	6.192	6.886
Manaus	7.547	3.689	4.829	5.963	7.312	8.204	10.184

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PREÇO MÉDIO (R\$) POR TIPOLOGIA SETEMBRO DE 2017 – POR REGIÃO PESQUISADA

Região Pesquisada	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo
	50% ou + unid. Loft - Studio - 1Q	Teto MCMV	Teto MCMV a R\$400.000	R\$400.000 a R\$700.000	R\$700.000 a R\$1.000.000	R\$1.000.000 a R\$2.000.000	Acima de R\$2.000.000
Cuiabá	334.420	150.282	309.497	532.802	807.991	1.416.000	2.251.203
RM de Goiânia	305.773	132.613	308.394	513.387	825.705	1.434.439	2.995.854
Belo Horizonte e Nova Lima	610.125	184.188	320.507	523.706	878.693	1.403.491	2.972.937
RM de Belo Horizonte	148.250	148.292	266.211	511.023	717.492	1.150.000	-
Uberlândia	259.591	150.743	325.353	535.889	912.750	1.291.934	-
Curitiba	260.896	169.913	305.067	492.007	815.780	1.188.396	3.913.384
RM de Curitiba	200.858	149.361	276.966	518.217	864.385	1.800.000	-
Joinville	260.121	145.699	295.297	504.508	833.074	1.436.090	2.610.401
Florianópolis	634.997	-	331.465	591.720	819.908	1.442.149	2.978.348
RM de Maceió	258.819	124.948	338.757	537.875	862.845	1.251.347	3.064.270
Manaus	390.809	161.016	285.240	447.988	798.227	1.175.445	2.853.178

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

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 possuíssem 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