



# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO - PMI



apoio



realização





# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

— FLORIANÓPOLIS



## SUMÁRIO

<b>SUMÁRIO</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>7</b>
<b>LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS</b>	<b>8</b>
Locação de Imóveis Residenciais	8
Locação de Imóveis Comerciais	9
<b>COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS</b>	<b>10</b>
Comercialização de Imóveis Residenciais	10
Comercialização de Imóveis Comerciais	11
<b>RENTABILIDADE DOS IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS</b>	<b>12</b>
<b>CONCLUSÃO</b>	<b>17</b>



## INTRODUÇÃO

O Núcleo de Pesquisas da Fecomércio SC mapeia e acompanha mensalmente os indicadores econômicos gerais e setoriais, gerando informações, por amostragem, sobre locação e comercialização de imóveis, compreendendo ofertas e preços médios do município de Florianópolis.

A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) segue a metodologia de painel, onde as informações de um grupo fixo de sites de imobiliárias são obtidas de forma periódica, de maneira a permitir uma avaliação contínua de sua evolução no tempo, gerando informações para estudos longitudinais. A apuração dos dados teve início em abril de 2014 e, no final desta primeira fase, apresentam-se os dados referentes ao período de abril a julho. A seleção dos painelistas (imobiliárias) teve como premissa estudos demográficos (concentração habitacional) e abrangência de mercado. O acompanhamento mensal terá prosseguimento com a divulgação dos dados trimestralmente e, ao completar um ano de apuração de dados válidos, será elaborado o documento intitulado Panorama do Mercado Imobiliário.

Este projeto mais amplo, o Panorama do Mercado Imobiliário, mostrará a evolução ao longo do ano, com base num trabalho sistemático e ininterrupto de identificação, coleta, tratamento e análise de dados de pesquisas próprias e no monitoramento das informações disponíveis relacionadas ao setor imobiliário. O Panorama extrapola o conceito de pesquisa: é um sistema de inteligência competitiva que visa auxiliar as empresas associadas e os parceiros na tomada de decisões, permitindo a eles se destacarem frente à concorrência. Além disso, pretende-se gerar informações para a sociedade, possibilitando que conheça melhor o mercado, o que pode auxiliá-la em suas análises e negociações.

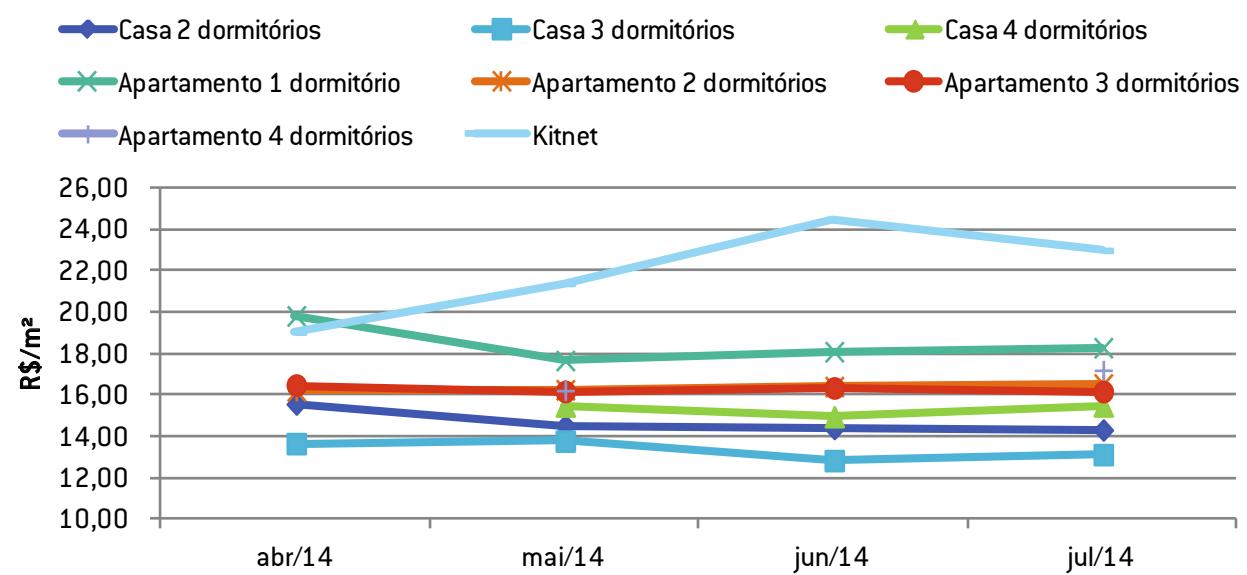
## LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

### Locação de Imóveis Residenciais

#### Evolução do Índice de Preços do Metro Quadrado, de Imóveis Residenciais para Locação Anual, em Florianópolis

Tipo de imóvel	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	Total Geral
	R\$/m <sup>2</sup>				
Casa 1 dormitório	**	**	**	**	21,27
Casa 2 dormitórios	15,56	14,52	14,38	14,31	14,76
Casa 3 dormitórios	13,65	13,77	12,83	13,12	13,36
Casa 4 dormitórios	**	15,46	14,95	15,47	15,30
Apartamento 1 dormitório	19,81	17,66	18,08	18,28	18,48
Apartamento 2 dormitórios	16,20	16,25	16,40	16,52	16,34
Apartamento 3 dormitórios	16,48	16,16	16,33	16,16	16,29
Apartamento 4 dormitórios	**	16,21	**	17,19	15,97
Kitnet	19,03	21,38	24,46	22,97	21,63
<b>Total Geral</b>	<b>16,79</b>	<b>16,39</b>	<b>16,59</b>	<b>16,70</b>	<b>16,61</b>

\*\* Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

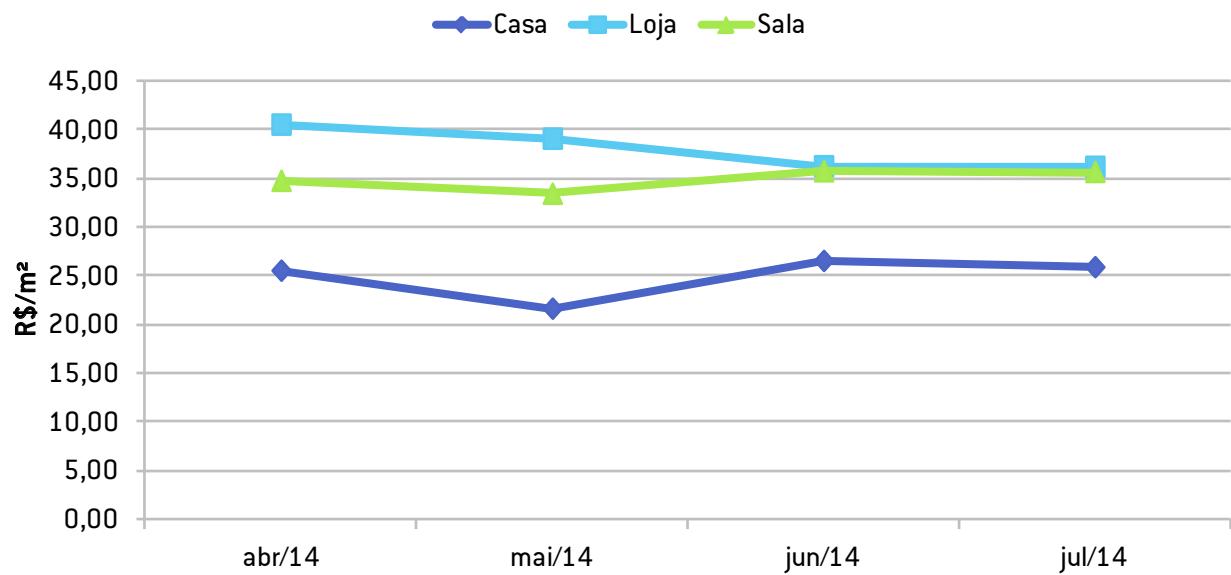


Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

## Locação De Imóveis Comerciais

## Evolução do Índice de Preços do Metro Quadrado, de Imóveis Comerciais para Locação Anual, em Florianópolis

Tipo de imóvel	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	Total Geral
	R\$/m²				
Casa	25,50	21,59	26,50	25,86	24,84
Loja	40,50	39,06	36,23	36,17	38,84
Sala	34,73	33,40	35,71	35,64	34,64
Total Geral	34,89	33,44	34,49	34,28	34,24



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

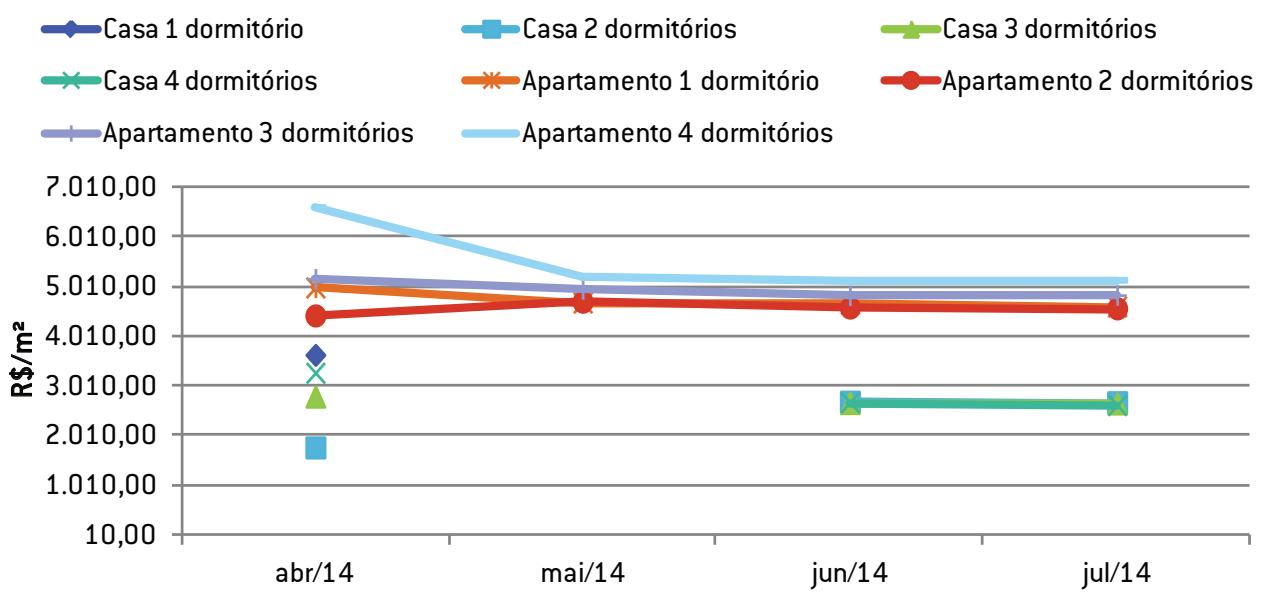
## COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

### Comercialização de Imóveis Residenciais

#### Evolução do Índice de Preços do Metro Quadrado, de Imóveis Residenciais para Venda, em Florianópolis

Tipo de imóvel	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	Total Geral
	R\$/m <sup>2</sup>				
Casa 1 dormitório	3.614,59	**	**	**	3.186,64
Casa 2 dormitórios	1.750,96	**	2.671,40	2.661,26	2.561,77
Casa 3 dormitórios	2.773,68	**	2.645,02	2.636,04	2.689,31
Casa 4 dormitórios	3.254,52	**	2.661,59	2.605,28	2.923,48
Apartamento 1 dormitório	4.973,60	4.669,46	4.649,02	4.588,96	4.707,91
Apartamento 2 dormitórios	4.408,83	4.686,68	4.567,83	4.551,21	4.561,78
Apartamento 3 dormitórios	5.146,46	4.943,20	4.813,77	4.818,54	4.921,87
Apartamento 4 dormitórios	6.593,16	5.202,15	5.107,15	5.125,92	5.569,97
Kitnet	**	**	**	**	5.221,19
<b>Total Geral</b>	<b>4.481,91</b>	<b>4.893,64</b>	<b>4.131,06</b>	<b>4.111,96</b>	<b>4.363,41</b>

\*\* Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.



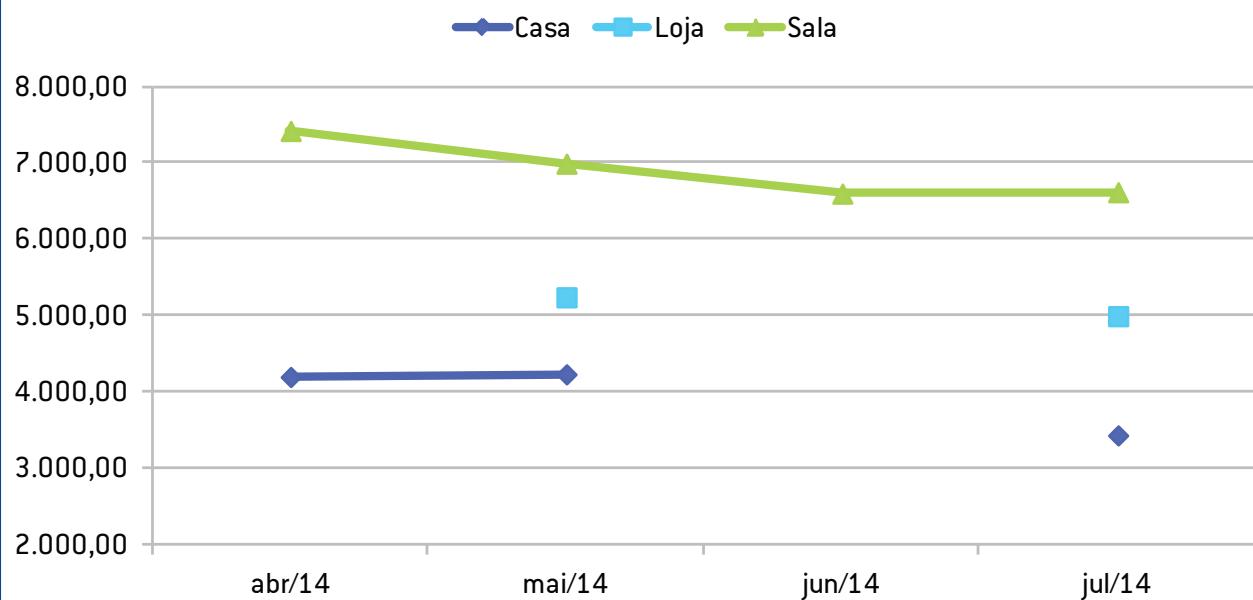
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

## Comercialização de Imóveis Comerciais

## Evolução do Índice de Preços do Metro Quadrado, de Imóveis Comerciais para Venda, em Florianópolis

Tipo de imóvel	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	Total Geral
	R\$/m <sup>2</sup>				
Casa	4.196,68	4.231,45	**	3.431,49	3.946,95
Loja	**	5.240,12	**	4.993,41	5.256,08
Sala	7.418,86	6.990,78	6.598,70	6.616,88	7.003,63
Total Geral	6.958,39	6.526,58	6.216,71	5.967,84	6.512,99

\*\* Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

## RENTABILIDADE DOS IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

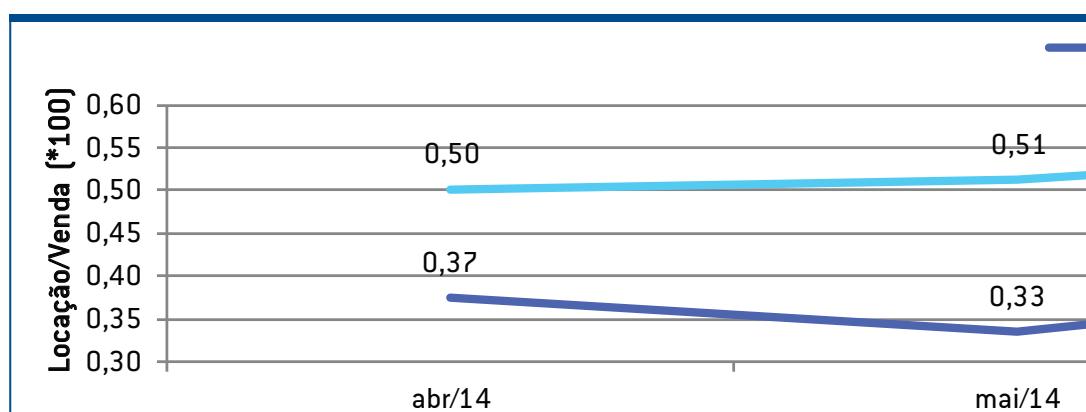
Define-se o índice de rentabilidade como a taxa entre o valor de locação e o valor de venda médios dos imóveis, apresentados aqui por tipo de negociação, residencial ou comercial, e tipo de imóveis, casa, apartamento, kitnet e casa comercial, loja, sala comercial.

### Índice de Rentabilidade, de Imóveis Residenciais, em Florianópolis

Período	Tipo de imóvel	Locação Anual (R\$/m <sup>2</sup> )	Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Locação/Venda
abr/14	Casa	14,78	2.860,97	0,52
	Apartamento	16,93	4.958,49	0,34
	Kitnet	19,03	**	
	Total Geral	16,79	4.482,58	0,37
mai/14	Casa	14,51	**	
	Apartamento	16,44	4.831,46	0,34
	Kitnet	21,33	**	
	Total Geral	16,39	4.893,64	0,33
jun/14	Casa	13,87	2.645,43	0,52
	Apartamento	16,65	4.715,06	0,35
	Kitnet	23,69	**	
	Total Geral	16,59	4.131,06	0,40
Jul/14	Casa	14,00	2.622,22	0,53
	Apartamento	16,69	4.707,47	0,35
	Kitnet	23,33	**	
	Total Geral	16,70	4.111,96	0,41

\*\* Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

### Evolução do Índice de Rentabilidade em Florianópolis



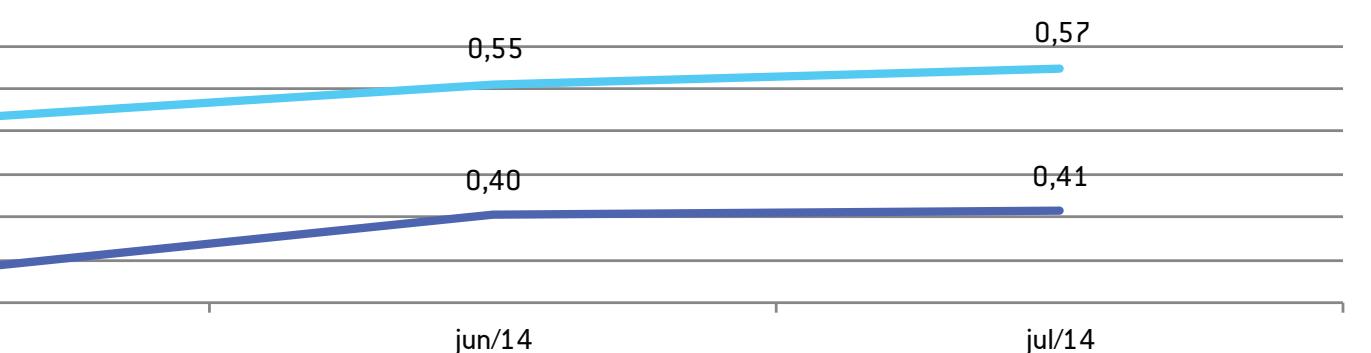
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

**Índice de Rentabilidade, de Imóveis Comerciais, em Florianópolis**

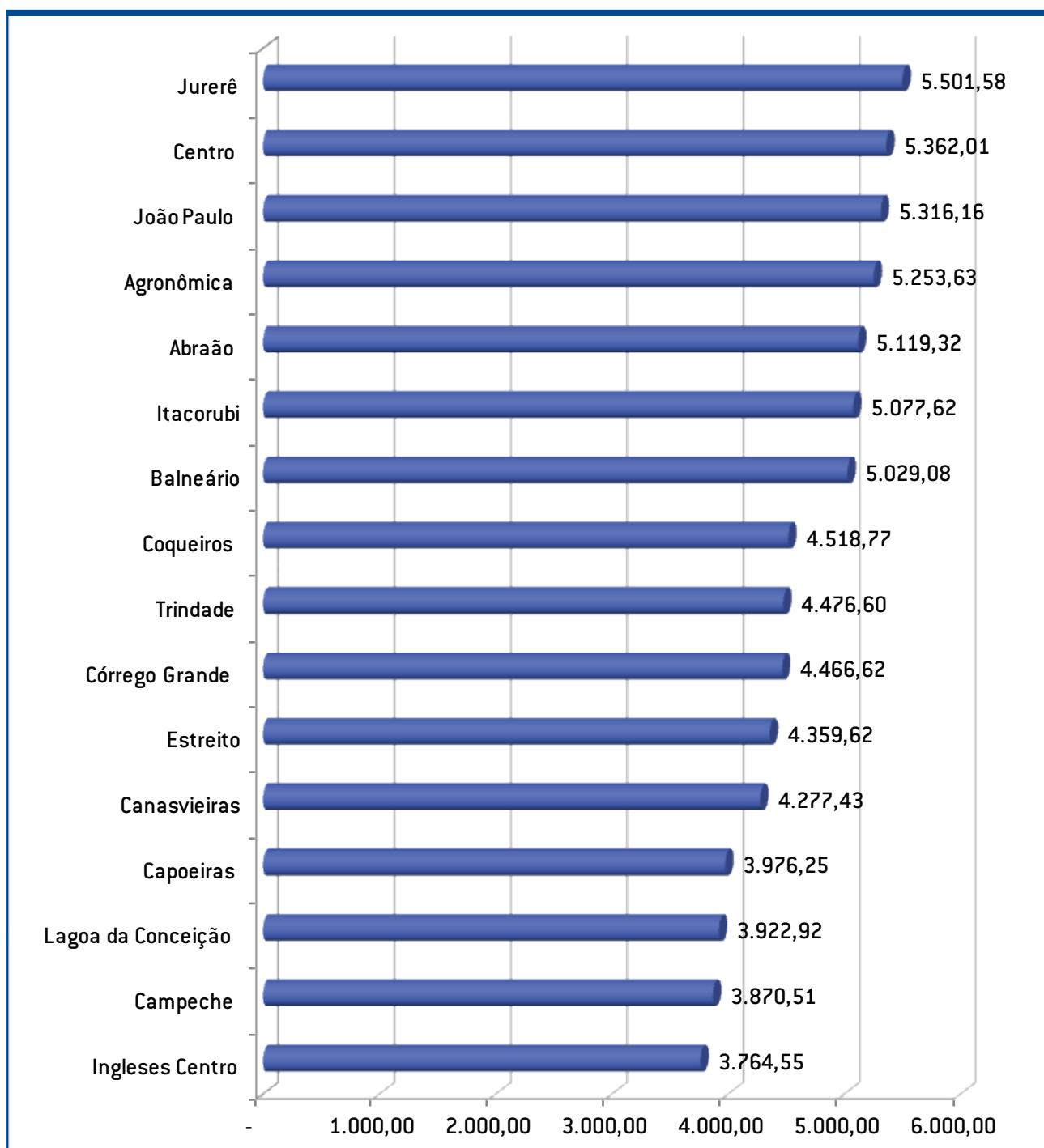
(*100)	Período	Tipo de imóvel	Locação Anual (R\$/m <sup>2</sup> )	Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Locação/Venda (*100)
abr/14	Casa	25,50	4.196,68	0,61	
	Loja	40,50	**		
	Sala	34,73	7.418,86	0,47	
	Total Geral	34,89	6.958,39	0,50	
mai/14	Casa	21,59	4.231,45	0,51	
	Loja	39,06	5.240,12	0,75	
	Sala	33,40	6.990,78	0,48	
	Total Geral	33,44	6.526,58	0,51	
jun/14	Casa	26,50	**		
	Loja	36,23	**		
	Sala	35,71	6.598,70	0,54	
	Total Geral	34,49	6.216,71	0,55	
jul/14	Casa	25,86	3.431,49	0,75	
	Loja	36,17	4.993,41	0,72	
	Sala	35,64	6.616,88	0,54	
	Total Geral	34,28	5.967,84	0,57	

\*\* Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

■ Residencial ■ Comercial

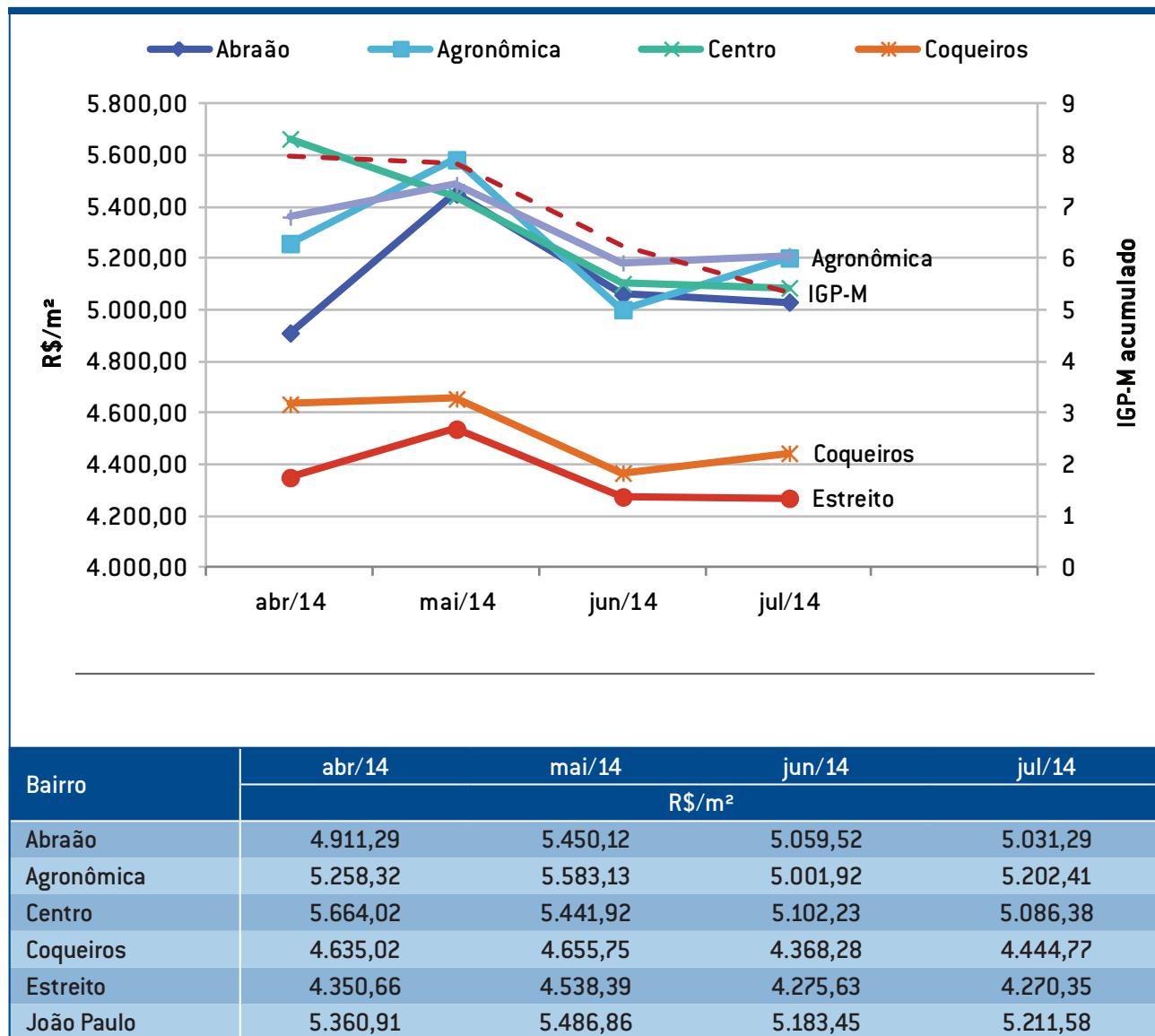


**Índice de Preços do Metro Quadrado, de Imóveis Residenciais para Venda,  
dos Principais Bairros de Florianópolis — Preço Médio (R\$/M<sup>2</sup>) de Abril a Julho/14**



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

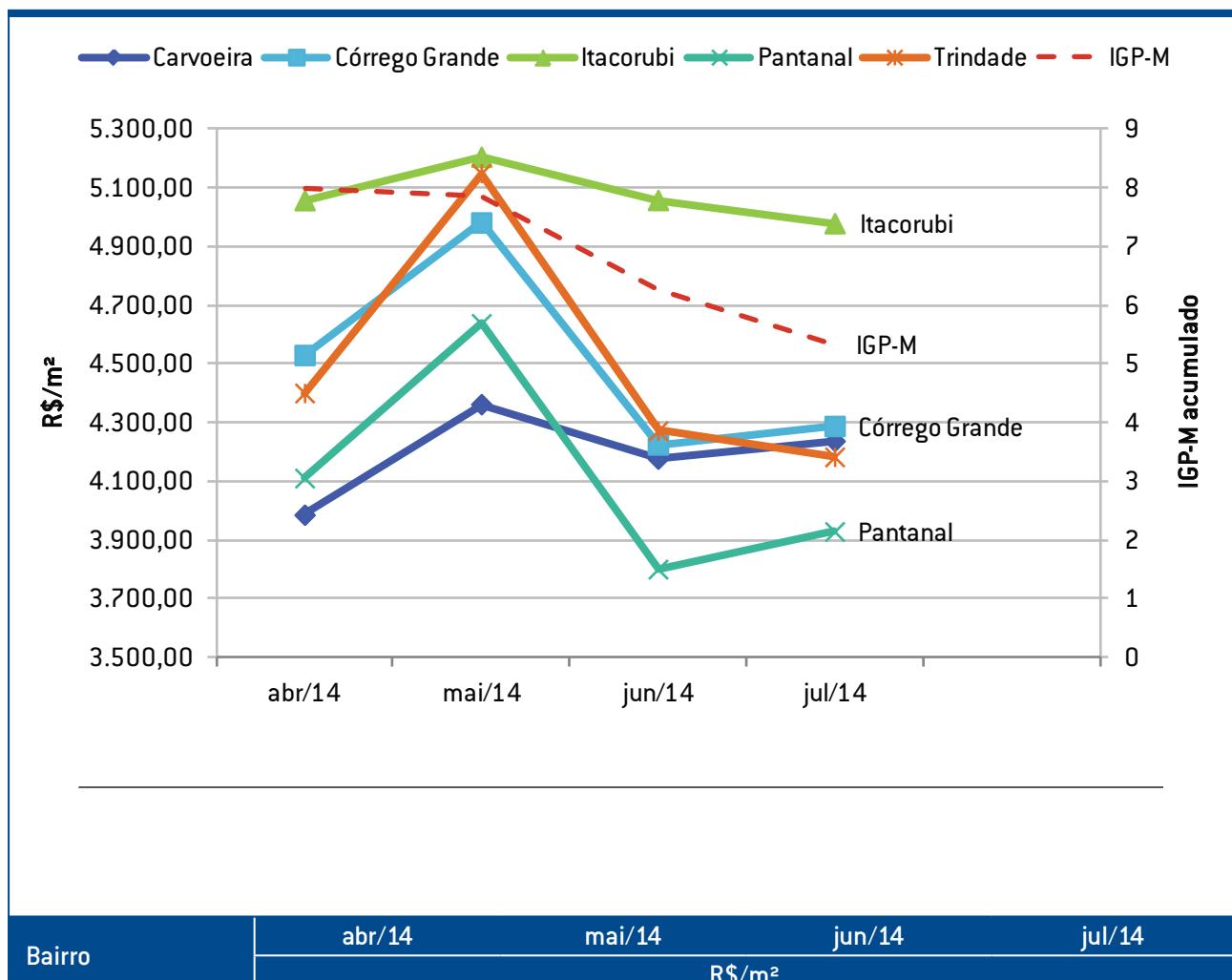
**Evolução do Índice de Preços do Metro Quadrado, de Imóveis Residenciais para Venda, dos Principais Bairros Residenciais de Florianópolis — Preço Médio (R\$/M<sup>2</sup>)**



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Na análise demonstrativa de alguns importantes bairros residenciais de Florianópolis, percebe-se o alto grau de indexação do mercado imobiliário com o IGP-M/FGV acumulado (Índice Geral de Preços do Mercado/Fundação Getúlio Vargas), índice amplamente utilizado para a correção de contratos de aluguel. Isto mostra que este índice não apenas influencia o mercado de locações, mas também o de comercialização de imóveis.

**Evolução do Índice de Preços do Metro Quadrado, de Imóveis Residenciais para Venda, dos Principais Bairros Residenciais Universitários de Florianópolis — Preço Médio (R\$/M<sup>2</sup>)**



Bairro	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14
	R\$/m <sup>2</sup>			
Abraão	4.911,29	5.450,12	5.059,52	5.031,29
Agrônômica	5.258,32	5.583,13	5.001,92	5.202,41
Centro	5.664,02	5.441,92	5.102,23	5.086,38
Coqueiros	4.635,02	4.655,75	4.368,28	4.444,77
Estreito	4.350,66	4.538,39	4.275,63	4.270,35
João Paulo	5.360,91	5.486,86	5.183,45	5.211,58

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Percebe o mesmo comportamento nos imóveis residenciais de bairros tipicamente universitários. Também é possível notar uma leve queda nos valores ofertados, relacionada à sazonalidade deste público.

## CONCLUSÃO

O cenário político-econômico do país, com a expansão do crédito e o aumento da renda média dos trabalhadores, aqueceu a construção civil e o mercado de compra, venda e locação de imóveis, nos últimos anos. Programas de acesso à moradia, como o Minha Casa, Minha Vida, promoveram uma grande alavancagem no setor da construção civil, com reflexos diretos no setor imobiliário.

Além disso, a Lei do Inquilinato sofreu importantes mudanças, como a possibilidade de se acelerar a dinâmica das ações de despejo motivadas por inadimplência, reduzindo prejuízos e riscos, tornando os investimentos no setor de locações mais atrativos. A Capital do Estado, também vivenciou este processo com uma expansão considerável do mercado imobiliário. Neste contexto, a Pesquisa do Mercado Imobiliário consolida-se como mais um elemento para a ampliação e qualificação dos negócios do setor.

Pretende-se, com o desenvolvimento da série histórica, não apenas a exposição de um retrato estático do mercado, mas, também, a identificação de tendências e do potencial de negócios do mercado imobiliário de Florianópolis. Com a realização de estudos longitudinais serão apurados índices de rentabilidade, rotatividade, índices de preços, taxas de crescimento da oferta e volume de negócios.







Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo de Santa Catarina  
Rua Felipe Schmidt 785/5º andar - Centro - CEP 88010.002 - Florianópolis/SC  
48 3229 1000 - [www.fecomercio-sc.com.br](http://www.fecomercio-sc.com.br)