



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO - PMI

— apoio —



— realização —



Câmara
do Mercado
Imobiliário
Fecomércio



Fecomércio SC

Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo
de Santa Catarina

Pesquisa do Mercado Imobiliário - PMI

Florianópolis 2014

Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC
Janeiro de 2015

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	2
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	3
Locação de Imóveis Residenciais.....	3
Locação de imóveis comerciais	6
COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	7
Comercialização de imóveis residenciais	7
Comercialização de imóveis comerciais	12
RENTABILIDADE DOS IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	13
CONCLUSÃO	15

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.

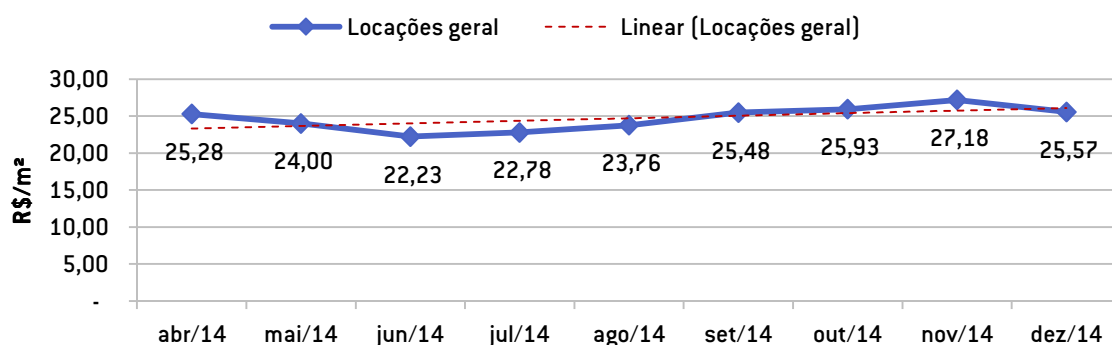
A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) de Florianópolis é uma publicação trimestral da Fecomércio SC que apresenta análises do desempenho do setor. O objetivo é estudar e documentar a evolução do mercado para melhor compreender seus principais direcionadores, antecipar desafios e identificar oportunidades. Com a pesquisa, também, a entidade busca oferecer uma ferramenta útil aos gestores e investidores na elaboração de suas estratégias.

A pesquisa 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 fase, apresentam-se os dados referentes ao período acumulado e comparado de abril a dezembro de 2014.

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

O mercado de locações de Florianópolis apresentou variação, de abril a dezembro de 2014, com crescimento muito sutil que pode ser considerado uma tendência à estabilidade. No gráfico da evolução do preço do metro quadrado dos imóveis para locação anual, a linha de tendência linear apresenta uma quase imperceptível inclinação ao longo dos meses monitorados.

Evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis para locação anual em Florianópolis



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Locação de Imóveis Residenciais

O mercado de locação de imóveis residenciais de Florianópolis é bastante amplo. Segundo dados do último Censo do IBGE, o município de Florianópolis conta com mais de 147 mil domicílios particulares permanentes. Destes, cerca de 70% são próprios e 26% alugados (mais de 38 mil unidades).

A parcela de domicílios em imóveis alugados no município de Florianópolis supera em quase 8 pontos percentuais a média nacional, que é de 18%. Se comparada a outras capitais, como Porto Alegre e Rio de Janeiro, Florianópolis apresenta uma grande parcela de imóveis locados, perdendo apenas para Brasília (30%).

**Distribuição percentual dos domicílios particulares permanentes,
segundo a condição de ocupação do domicílio**

Município	Próprio	Alugado	Cedido	Outra condição	Total
Porto Alegre - RS	82%	12%	5%	1%	100%
Rio de Janeiro - RJ	80%	16%	4%	0%	100%
Salvador - BA	77%	20%	3%	0%	100%
Curitiba - PR	72%	21%	5%	1%	100%
São Paulo - SP	70%	24%	5%	1%	100%
Florianópolis - SC	70%	26%	4%	0%	100%
Brasília - DF	59%	30%	10%	1%	100%
Brasil	75%	18%	7%	0%	100%

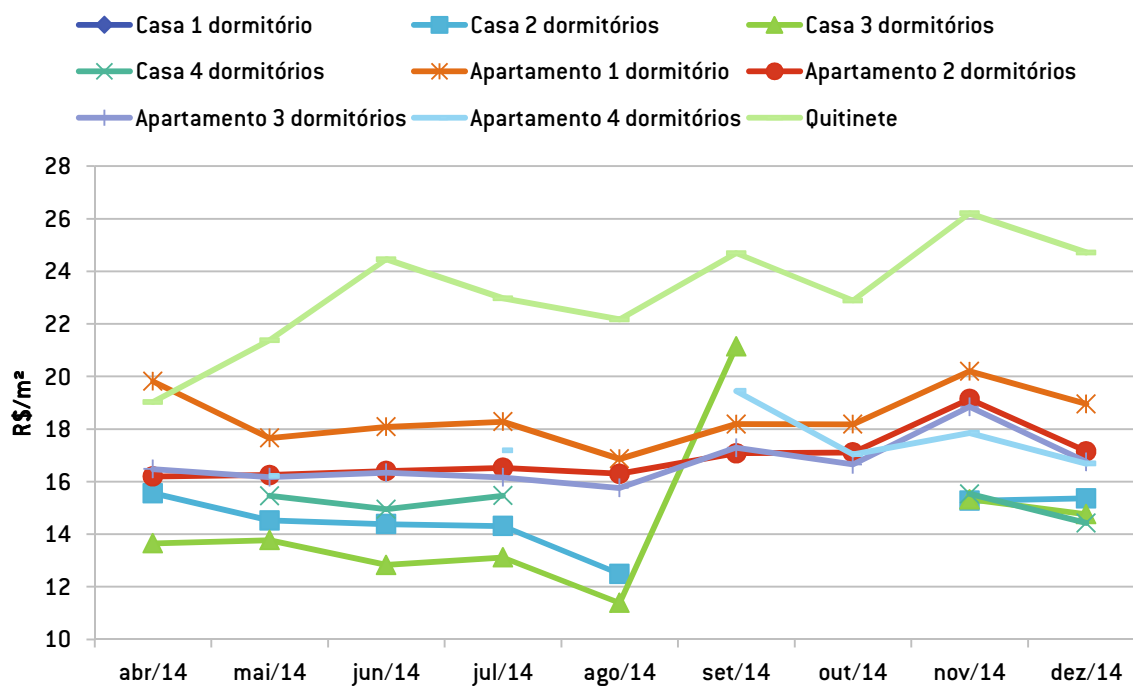
Fonte: Censo 2010, IBGE

A evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis residenciais acompanha tendência à estabilidade do índice de locação geral (comerciais e residenciais), apresentando um crescimento no valor do metro quadrado, de abril a dezembro de 2014, pouco significativo.

Os tipos de imóveis que apresentaram maior crescimento foram as quitinetes e as casas de 3 dormitórios; as casas de 4 dormitórios apresentaram pequena tendência de redução do preço do metro quadrado.

Avaliando o preço médio do período (Total Geral), os imóveis do tipo quitinete possuem o maior índice (R\$ 23,46/m²), seguido por casa de 1 dormitório (R\$ 19,12/m²) e apartamento de 1 dormitório (R\$ 18,57/m²).

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	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
	R\$/m²									
Casa 1 dormitório	**	**	**	**	**	**	**	**	**	19,12
Casa 2 dormitórios	15,56	14,52	14,38	14,31	12,49	**	**	15,27	15,36	15,19
Casa 3 dormitórios	13,65	13,77	12,83	13,12	11,39	21,14	**	15,33	14,76	14,03
Casa 4 dormitórios	**	15,46	14,95	15,47	**	**	**	15,54	14,43	15,68
Apartamento 1 dormitório	19,81	17,66	18,08	18,28	16,87	18,19	18,18	20,20	18,95	18,57
Apartamento 2 dormitórios	16,20	16,25	16,40	16,52	16,30	17,08	17,11	19,15	17,15	16,93
Apartamento 3 dormitórios	16,48	16,16	16,33	16,16	15,76	17,28	16,65	18,84	16,75	16,72
Apartamento 4 dormitórios	**	16,21	**	17,19	**	19,45	17,04	17,85	16,69	16,87
Quitinete	19,03	21,38	24,46	22,97	22,17	24,69	22,89	26,20	24,71	23,46
Total Geral	16,79	16,39	16,59	16,70	15,97	17,77	17,38	19,24	17,49	17,23

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

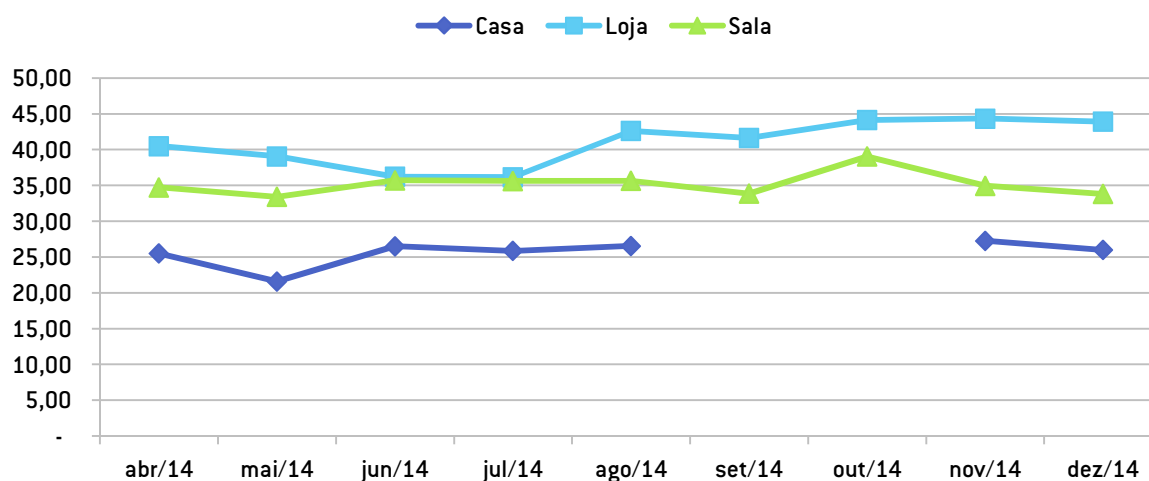
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Locação de imóveis comerciais

Assim como os imóveis residenciais, os imóveis comerciais para locação revelaram um crescimento muito pequeno, corroborando a tendência à estabilidade na evolução do preço do metro quadrado.

O valor do metro quadrado para locação de lojas foi o responsável pelo maior crescimento, além de ostentar o maior índice do grupo (R\$ 41,27/m²). Os demais tipos de imóveis comerciais analisados, como casas e salas comerciais, seguem a mesma tendência a estabilidade.

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	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
	R\$/m²									
Casa	25,50	21,59	26,50	25,86	26,55	**	**	27,26	25,98	25,66
Loja	40,50	39,06	36,23	36,17	42,62	41,64	44,15	44,33	43,92	41,27
Sala	34,73	33,40	35,71	35,64	35,65	33,85	39,05	34,96	33,82	34,97
Total Geral	34,89	33,44	34,49	34,28	35,17	35,38	39,80	35,62	34,23	35,10

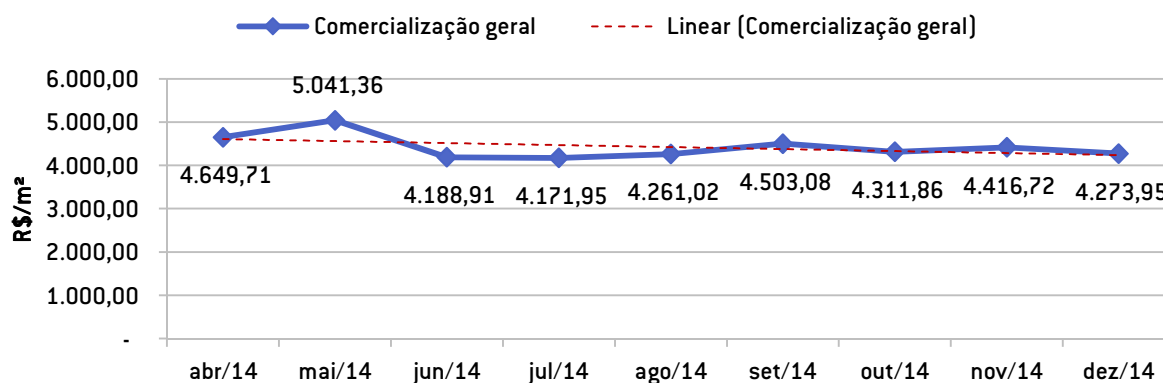
** Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

No período de abril a dezembro de 2014, o mercado de comercialização de imóveis em Florianópolis apresentou uma pequena queda no índice geral de preços do metro quadrado. Esta suave tendência de decréscimo pode estar atrelada à desaceleração da economia, ao crédito mais restrito – a taxa média de juros para financiamento imobiliário subiu de 7,93% ao ano, em dezembro de 2012, para 9,23% ao ano, em novembro de 2014, segundo dados do Banco Central –, redução no volume de negócios e endividamento das famílias.

Evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis para comercialização em Florianópolis

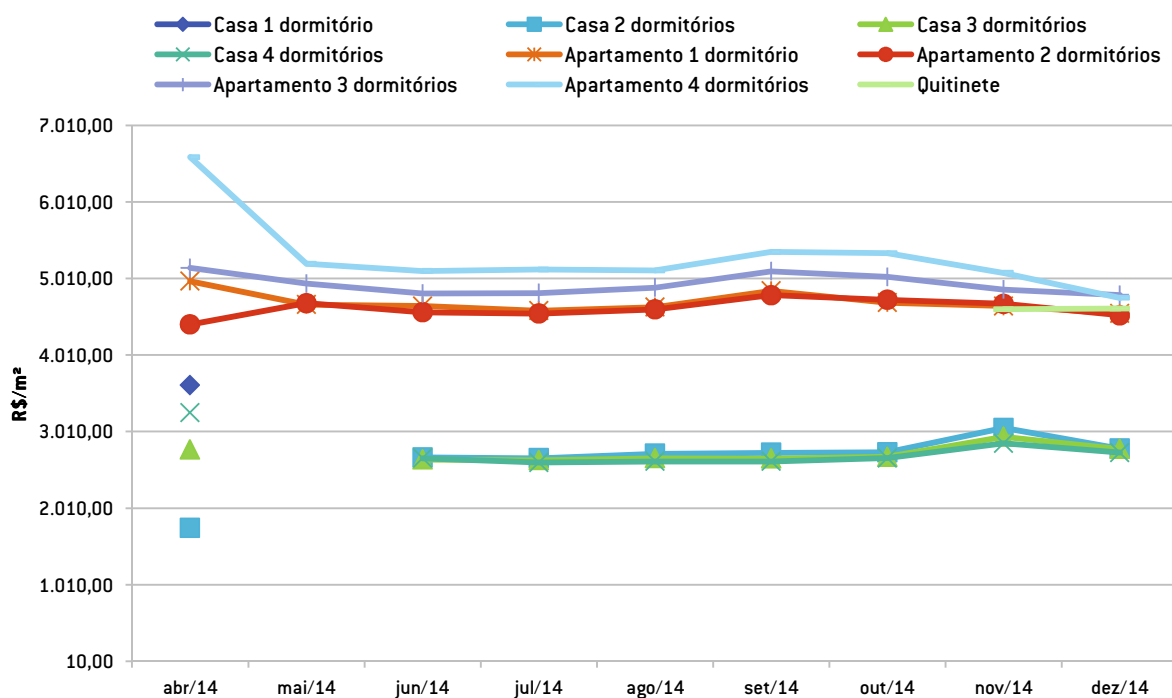


Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Comercialização de imóveis residenciais

O imóvel residencial foi o responsável pela redução do índice de preços do metro quadrado de imóveis para comercialização. Os apartamentos de 1, 3 e 4 dormitórios e casas de 4 dormitórios foram os tipos de imóveis responsáveis pela queda.

Evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis residenciais para venda em Florianópolis



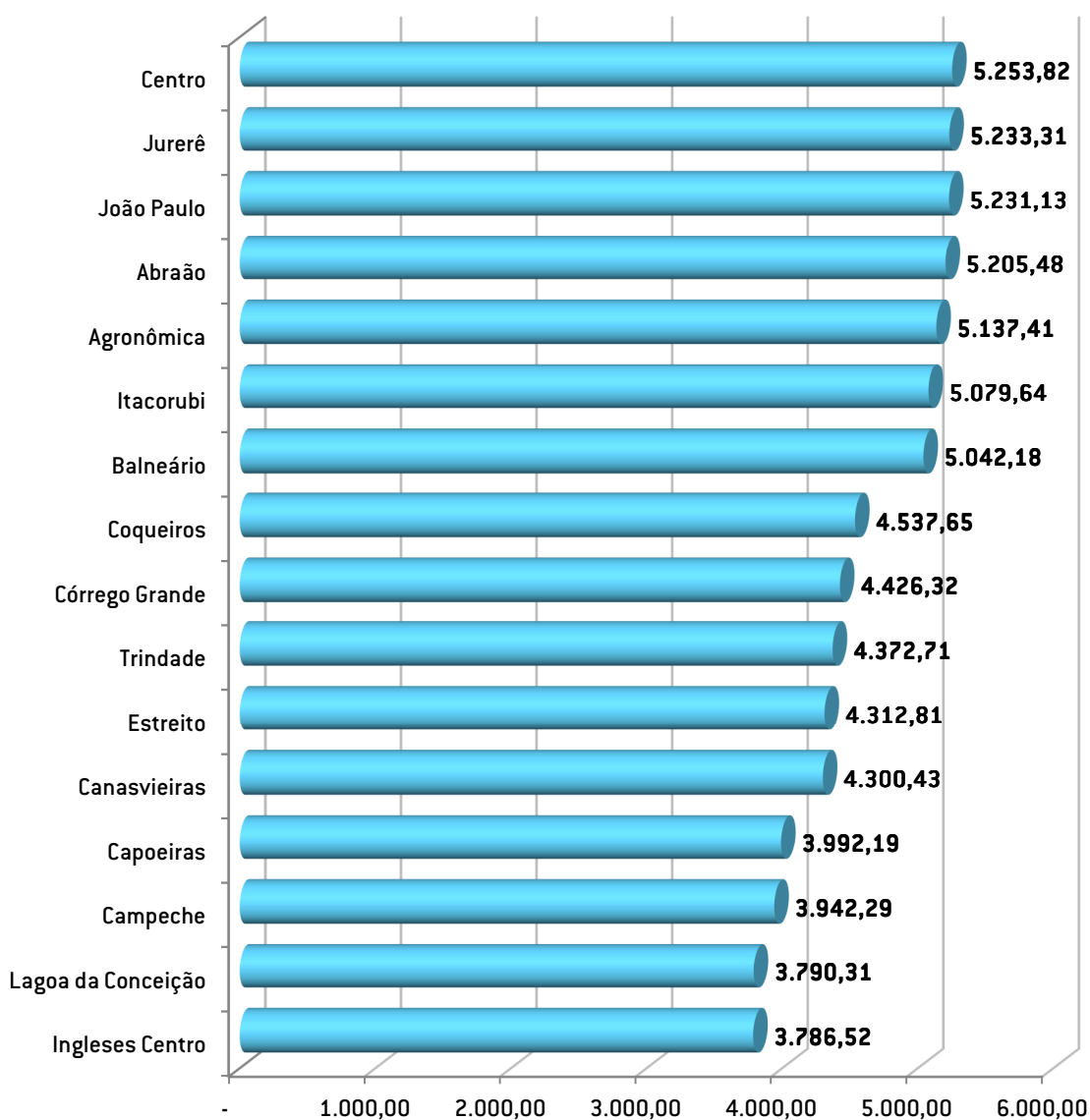
Tipo de imóvel	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
	R\$/m²									
Casa 1 dormitório	3.614,59	**	**	**	**	**	**	**	**	2.986,38
Casa 2 dormitórios	1.750,96	**	2.671,40	2.661,26	2.720,18	2.732,53	2.739,74	3.056,53	2.787,75	2.729,32
Casa 3 dormitórios	2.773,68	**	2.645,02	2.636,04	2.661,61	2.658,54	2.680,44	2.941,14	2.782,78	2.728,05
Casa 4 dormitórios	3.254,52	**	2.661,59	2.605,28	2.619,57	2.620,18	2.664,56	2.855,33	2.735,72	2.794,19
Apartamento 1 dormitório	4.973,60	4.669,46	4.649,02	4.588,96	4.634,17	4.848,90	4.693,70	4.650,35	4.552,22	4.689,22
Apartamento 2 dormitórios	4.408,83	4.686,68	4.567,83	4.551,21	4.605,93	4.792,71	4.731,19	4.678,08	4.527,71	4.620,71
Apartamento 3 dormitórios	5.146,46	4.943,20	4.813,77	4.818,54	4.890,72	5.103,17	5.030,31	4.866,10	4.794,67	4.930,77
Apartamento 4 dormitórios	6.593,16	5.202,15	5.107,15	5.125,92	5.113,62	5.357,45	5.340,43	5.083,42	4.756,37	5.322,24
Quitinete	**	**	**	**	**	**	**	4.609,05	4.615,79	4.490,55
Total Geral	4.481,91	4.893,64	4.131,06	4.111,96	4.219,25	4.396,18	4.345,97	4.265,52	4.112,77	4.286,18

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

O índice de preços do metro quadrado de imóveis residenciais para venda destaca os cinco bairros mais valorizados de Florianópolis: Centro, Jurerê, João Paulo, Abraão e Agronômica. A posição no ranking dos preços do metro quadrado destes bairros foi alterada ao longo do período da pesquisa, mas, mesmo assim, os cinco permanecem como os de maior valor.

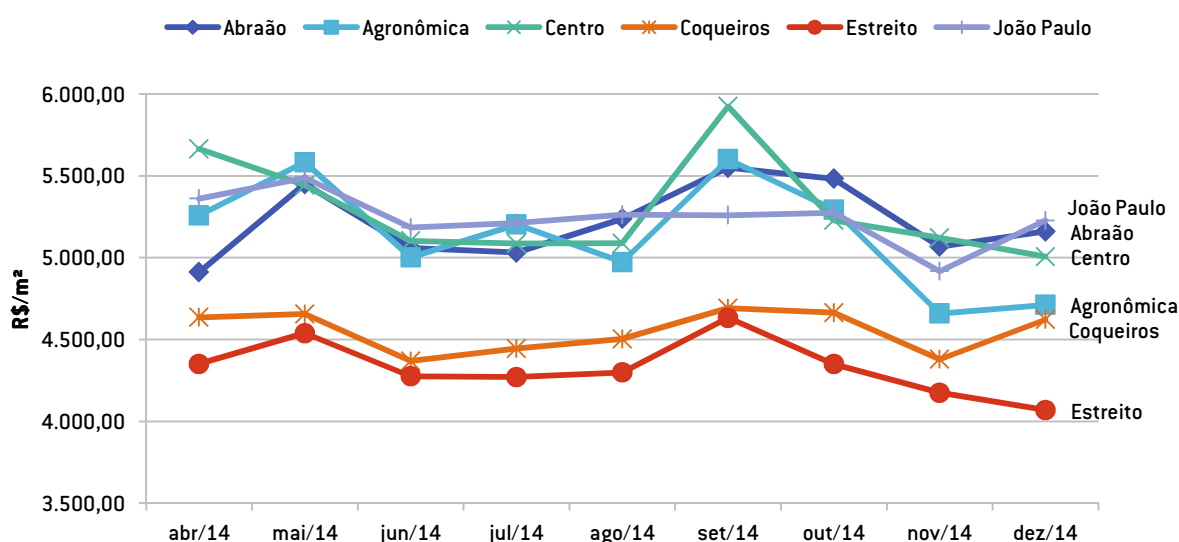
Índices de preços do metro quadrado de imóveis residenciais para venda dos principais bairros de Florianópolis - Preço médio (R\$/m²)



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Na análise demonstrativa de alguns importantes bairros residenciais de Florianópolis, percebe-se que a redução dos preços do metro quadrado é suave também para este recorte. Apenas os imóveis do bairro Abraão apresentaram comportamento inverso, tendência ao aumento de preços do metro quadrado, mas, também, com desempenho pouco acentuado.

Evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis residenciais para venda dos principais bairros residenciais de Florianópolis

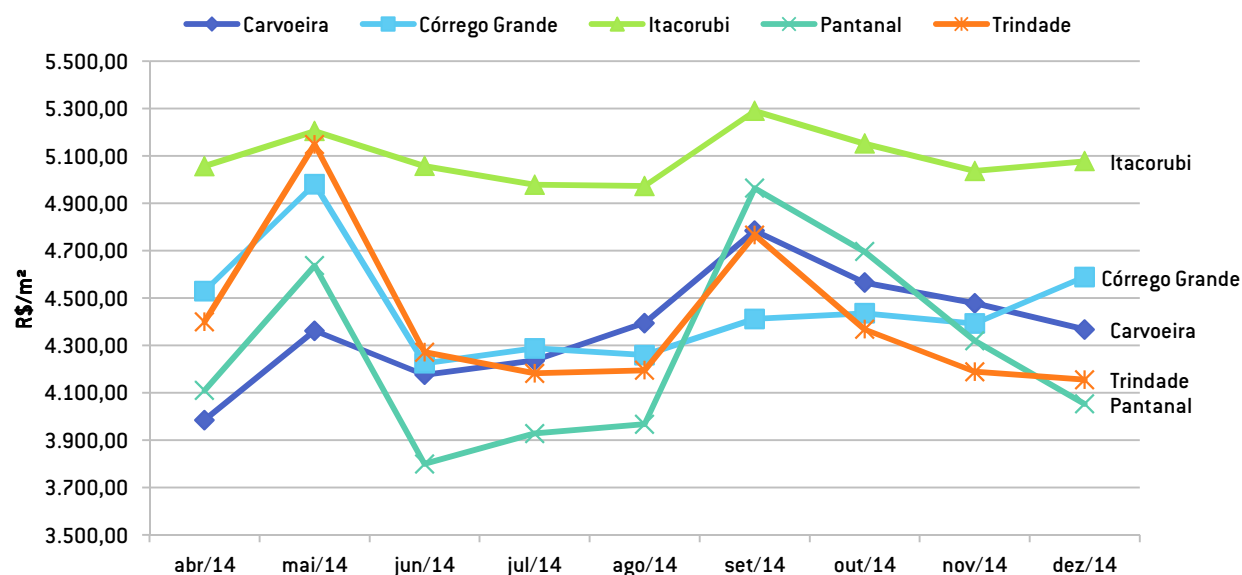


Bairro	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
	R\$/m²									
Abraão	4.911,29	5.450,12	5.059,52	5.031,29	5.237,81	5.549,89	5.481,81	5.067,26	5.160,02	5.205,48
Agronômica	5.258,32	5.583,13	5.001,92	5.202,41	4.972,58	5.601,00	5.293,30	4.658,85	4.711,50	5.137,41
João Paulo	5.360,91	5.486,86	5.183,45	5.211,58	5.261,85	5.259,43	5.274,19	4.917,08	5.226,85	5.231,13
Centro	5.664,02	5.441,92	5.102,23	5.086,38	5.088,36	5.923,63	5.228,30	5.121,36	5.005,78	5.253,82
Coqueiros	4.635,02	4.655,75	4.368,28	4.444,77	4.503,47	4.691,53	4.663,54	4.379,37	4.621,82	4.537,65
Estreito	4.350,66	4.538,39	4.275,63	4.270,35	4.298,68	4.632,60	4.350,24	4.174,45	4.068,73	4.312,81

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Dos principais bairros residenciais universitários de Florianópolis, Carvoeira, Córrego Grande e Itacorubi apontam para crescimento, enquanto que Pantanal e Trindade apontam para pequena queda.

Evolução do índice de preços do metro quadrado, de imóveis residenciais para venda, dos principais bairros residenciais universitários de Florianópolis.



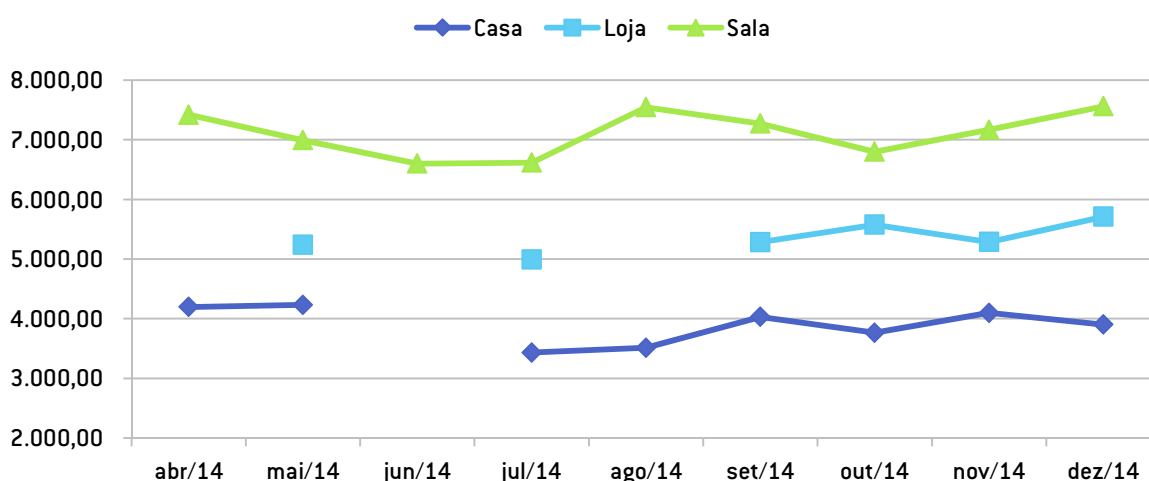
Bairro	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
	R\$/m²									
Carvoeira	3.984,77	4.361,59	4.175,95	4.236,35	4.394,29	4.783,98	4.565,26	4.477,77	4.367,36	4.381,72
Córrego Grande	4.529,18	4.980,90	4.224,37	4.287,25	4.259,14	4.411,80	4.435,67	4.392,09	4.589,22	4.426,32
Itacorubi	5.056,93	5.204,77	5.057,48	4.978,32	4.972,95	5.289,68	5.152,35	5.036,37	5.077,57	5.079,64
Pantanal	4.109,67	4.636,66	3.799,49	3.927,59	3.967,32	4.963,89	4.696,17	4.319,60	4.052,67	4.295,99
Trindade	4.399,64	5.148,66	4.271,02	4.181,81	4.195,10	4.766,02	4.367,98	4.188,71	4.155,19	4.372,71

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Comercialização de imóveis comerciais

A evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis comerciais, que vinha mostrando pouca expansão até outubro de 2014, apresentou uma breve recuperação nos meses de novembro e dezembro, principalmente nos imóveis do tipo sala. Mas as lojas comerciais foram responsáveis pela maior tendência de crescimento deste grupo de imóveis.

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	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
	R\$/m²									
Casa	4.196,68	4.231,45	**	3.431,49	3.512,24	4.029,07	3.764,90	4.096,99	3.901,77	3.929,54
Loja	**	5.240,12	**	4.993,41	**	5.283,39	5.575,12	5.285,05	5.709,68	5.332,36
Sala	7.418,86	6.990,78	6.598,70	6.616,88	7.543,06	7.269,54	6.798,09	7.166,20	7.558,76	7.179,04
Total Geral	6.958,39	6.526,58	6.216,71	5.967,84	6.829,48	6.749,78	5.929,49	6.525,71	6.919,58	6.603,29

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

RENTABILIDADE DOS IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

O índice de rentabilidade para os imóveis residenciais, que é a taxa entre o valor de locação e o valor de venda médios dos imóveis, mostra que as casas possuem a maior rentabilidade deste grupo, seguido de perto pelas quitinetes.

Índice de rentabilidade de imóveis residenciais em Florianópolis

		abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
Casa	Locação Anual (R\$/m²)	14,78	14,51	13,87	14,00	11,94	20,87	**	15,36	15,01	14,73
	Venda (R\$/m²)	2.860,97	**	2.645,43	2.622,22	2.650,23	2.659,19	2.680,20	2.918,46	2.761,64	2.749,98
	Locação/Venda (*100)	0,52		0,52	0,53	0,45	0,78		0,53	0,54	0,54
Apartamento	Locação Anual (R\$/m²)	16,93	16,44	16,65	16,69	16,39	17,39	17,15	19,20	17,28	17,12
	Venda (R\$/m²)	4.958,49	4.831,46	4.715,06	4.707,47	4.759,61	4.962,75	4.896,68	4.790,80	4.652,16	4.805,70
	Locação/Venda (*100)	0,34	0,34	0,35	0,35	0,34	0,35	0,35	0,40	0,37	0,36
Quitinete	Locação Anual (R\$/m²)	19,03	21,33	23,69	23,33	23,40	23,98	23,17	26,20	24,71	23,46
	Venda (R\$/m²)	**	**	**	**	**	3.808,08	3.759,58	4.609,05	4.615,79	4.490,55
	Locação/Venda (*100)						0,63	0,62	0,57	0,54	0,52
Total Geral	Locação Anual (R\$/m²)	16,79	16,39	16,59	16,70	16,29	17,98	17,66	19,24	17,49	17,23
	Venda (R\$/m²)	4.481,91	4.893,64	4.131,06	4.111,96	4.158,33	4.328,01	4.277,14	4.265,52	4.112,77	4.286,18
	Locação/Venda (*100)	0,37	0,33	0,40	0,41	0,39	0,42	0,41	0,45	0,43	0,40

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Na comparação entre o grupo de imóveis comerciais, a rentabilidade das lojas é a mais expressiva.

Índice de rentabilidade de imóveis comerciais em Florianópolis.

		abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	Total Geral
Casa	Locação Anual (R\$/m²)	25,50	21,59	26,50	25,86	26,55	**	**	27,26	25,98	25,66
	Venda (R\$/m²)	4.196,68	4.231,45	**	3.431,49	3.512,24	4.029,07	3.764,90	4.096,99	3.901,77	3.929,54
	Locação/Venda (*100)	0,61	0,51		0,75	0,76			0,67	0,67	0,65
Loja	Locação Anual (R\$/m²)	40,50	39,06	36,23	36,17	42,62	41,64	44,15	44,33	43,92	41,27
	Venda (R\$/m²)	**	5.240,12	**	4.993,41	4.848,01	5.283,39	5.575,12	5.285,05	5.709,68	5.332,36
	Locação/Venda (*100)		0,75		0,72	0,88	0,79	0,79	0,84	0,77	0,77
Sala	Locação Anual (R\$/m²)	34,73	33,40	35,71	35,64	35,65	33,85	39,05	34,96	33,82	34,97
	Venda (R\$/m²)	7.418,86	6.990,78	6.598,70	6.616,88	7.543,06	7.269,54	6.798,09	7.166,20	7.558,76	7.179,04
	Locação/Venda (*100)	0,47	0,48	0,54	0,54	0,47	0,47	0,57	0,49	0,45	0,49
Total Geral	Locação Anual (R\$/m²)	34,89	33,44	34,49	34,28	35,17	35,38	39,80	35,62	34,23	35,10
	Venda (R\$/m²)	6.958,39	6.526,58	6.216,71	5.967,84	6.829,48	6.749,78	5.929,49	6.525,71	6.919,58	6.603,29
	Locação/Venda (*100)	0,50	0,51	0,55	0,57	0,51	0,52	0,67	0,55	0,49	0,53

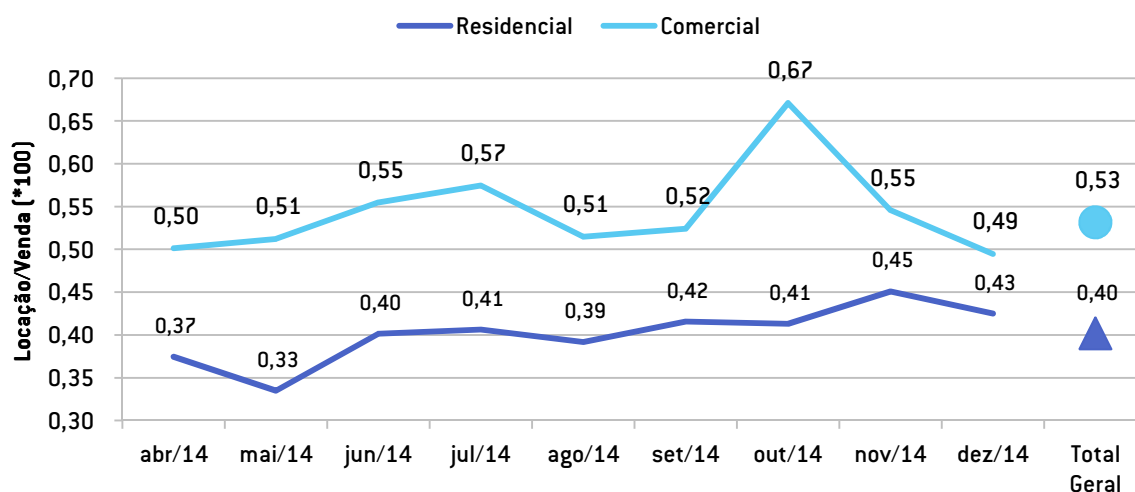
** Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Os índices de rentabilidade de imóveis comerciais e residenciais mantiveram-se estáveis ao longo do período analisado. Apesar do pico apresentado no mês de outubro para imóveis comerciais, impulsionado pelo aumento do preço do metro quadrado para locação de salas comerciais, estes valores retornaram à média nos meses de novembro e dezembro, atenuando a tendência de crescimento. Quanto aos imóveis residenciais, apesar da suave tendência de queda no valor de comercialização, a rentabilidade não foi afetada. O preço médio de locação equilibrou este índice e alcançou seu ponto máximo no mês de novembro.

Na média do período (total geral), o índice de rentabilidade de imóveis comerciais é superior aos residenciais, pois o preço do metro quadrado de locação é mais valorizado neste tipo de imóvel.

Evolução do índice de rentabilidade do metro quadrado de imóveis comerciais e residenciais em Florianópolis



CONCLUSÃO

No período de abril a dezembro de 2014, a PMI acompanhou as oscilações do mercado imobiliário e registrou uma suave tendência de decréscimo na comercialização de imóveis e uma tendência à estabilidade nas locações. Esta estagnação do mercado pode estar atrelada à desaceleração da economia, à redução no volume de negócios e ao endividamento das famílias. Também fatores sazonais, como as incertezas causadas pelas eleições, atuaram para comprimir o volume de negócios. O mercado de comercialização de imóveis em Florianópolis apresentou uma pequena queda no índice geral de preços do metro quadrado. Este índice aponta que a venda de imóveis responde às inseguranças da economia.

O cenário de baixo crescimento da economia brasileira afetou, também, o mercado de locações em Florianópolis, que com crescimento muito sutil pode ser considerado estável. Essa tendência à estabilidade indica que o período de forte valorização dos preços dos imóveis para locação e venda – tanto comerciais, quanto residenciais – observado nos últimos 10 anos, e que ganhou força a partir de 2008, impulsionado por um aumento do nível de renda das famílias e, sobretudo, por uma elevação expressiva do crédito, está chegando a um final. Para os próximos anos, é possível afirmar que os imóveis, em termos gerais, apresentarão níveis reduzidos de valorização, com longos períodos de estabilidade e até certas quedas em momentos específicos, especialmente em períodos de aperto monetário, isto é, de elevação das taxas de juros e de contingenciamento fiscal. Fatores que acontecerão algumas vezes ao longo de 2015, de maneira mais proeminente neste primeiro semestre do ano.

No entanto, alguns fatores atuarão no sentido de evitar uma tendência de queda do preço. São eles: o baixo nível de inadimplência da população e as boas condições de emprego do país, especialmente da parcela da população cuja renda permite adquirir um imóvel. Desse modo, a tendência à estabilidade dos preços prevalecerá. Corrobora para isso, ainda, o fato de que os ajustes econômicos que vêm sendo adotados pela equipe econômica do governo, a fim de retomar o crescimento no médio prazo, apesar de recessivos e de penalizarem o setor produtivo no curto prazo, estão transmitindo a credibilidade necessária aos agentes econômicos nacionais e estrangeiros. Isso é fundamental para que a reorganização econômica seja rápida e tenha seus efeitos negativos minorados.

Por fim, o aumento das taxas de juros para o crédito imobiliário anunciado pela Caixa Econômica Federal – banco cujas taxas servem como um piso ao setor, ou seja, é esperado que os outros bancos também reajustem suas taxas – e a elevação do IOF serão mais dois elementos que conterão uma grande valorização dos imóveis muito acima dos demais investimentos, a partir de 2015. Assim, passamos por um momento de inflexão no patamar de preços. Os imóveis tenderão a seguir um nível de valorização mais realista e condizente com o crescimento da economia e valorização dos investimentos como um todo.



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