



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO - PMI JANEIRO A JUNHO 2015



apoio



realização



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

Pesquisa do Mercado Imobiliário- PMI

Florianópolis - janeiro a junho de 2015

Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC
Junho de 2015

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	2
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	3
Locação de imóveis residenciais	4
Locação de imóveis comerciais	5
COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	6
Comercialização de imóveis residenciais	6
Comercialização de imóveis comerciais	9
RENTABILIDADE DOS IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	10
CONCLUSÃO	13

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 preços médios ofertados do município de Florianópolis.

A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) de Florianópolis é uma publicação trimestral da parceria entre Fecomércio SC e Secovi Florianópolis e Tubarão que apresenta análises do desempenho do setor. O objetivo das entidades é estudar e documentar a evolução do mercado para compreender cada vez melhor seus principais direcionadores, antecipar desafios e identificar oportunidades. Espera-se, também, 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 primeiro semestre de 2015.

A seleção dos painelistas (imobiliárias) teve como premissa estudos demográficos (concentração habitacional) e abrangência de mercado.

A coleta de informações foi realizada nos sites de imobiliárias, selecionadas entre as mais representativas do mercado segundo o seu porte e sua representatividade nas cinco regiões da cidade. A amostra pesquisada abrange imobiliárias no mercado de comercialização de imóveis prontos para morar e no mercado de locação de imóveis.

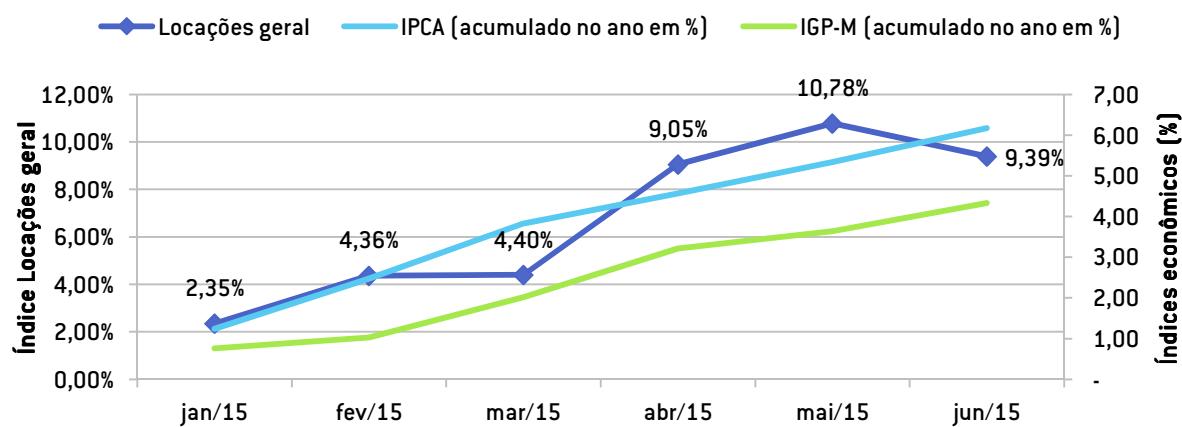
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

Esta etapa da pesquisa é realizada com imóveis ofertados em sites de imobiliárias selecionadas para amostragem. Dentro desta amostra, são analisados os imóveis vagos que estão entrando no mercado, ou seja, a quantidade e os valores que são oferecidos nas imobiliárias.

O mercado de locações de Florianópolis apresentou variação pouco significativa, com um crescimento acumulado no ano de 9,39%. A comparação com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) mostra forte aderência à evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis para locação anual.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), cujo objetivo é medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias, mostra maior aderência ao crescimento dos preços dos aluguéis no acumulado do ano, ao contrário do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), o índice de referência utilizado para o reajuste dos aumentos dos contratos de aluguéis. Isso pode indicar que o indexador para os novos contratos tende a acompanhar as reposições das perdas da inflação.

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



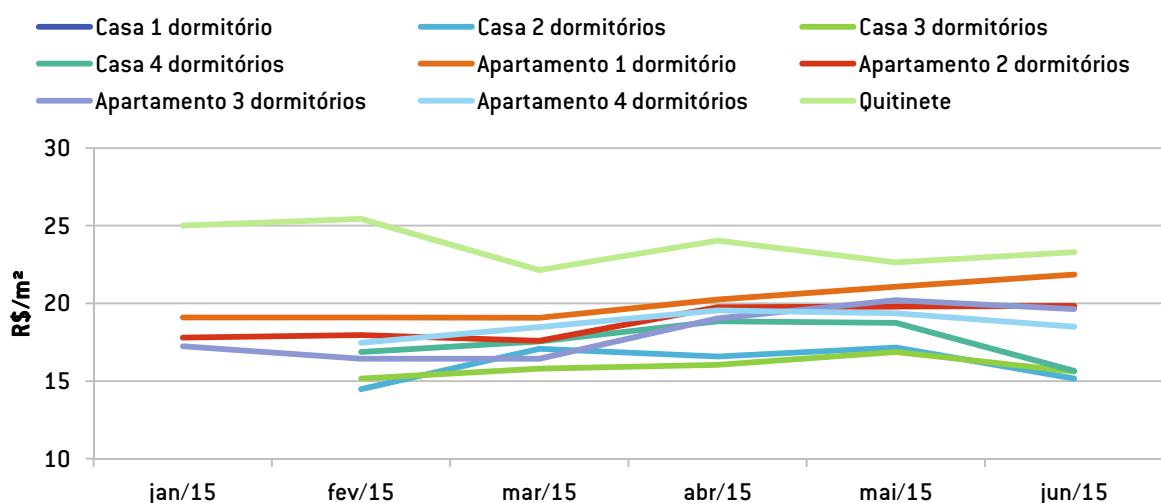
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Locação de imóveis residenciais

Responsáveis por 51% do volume médio de ofertas, as locações residenciais apresentaram um crescimento de 12,58%, no acumulado no ano.

O aumento do índice de preços dos imóveis residenciais para locação é fortemente influenciado pela evolução de preços dos imóveis do tipo apartamento, que representam, em média, 43% do volume de ofertas para locação. A variação anual do preço do metro quadrado nas ofertas para locações de apartamentos foi de 16,83%. A média do preço oferecido por metro quadrado de imóveis residenciais foi de R\$18,80, no primeiro semestre de 2015.

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



Tipo de imóvel	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Média
	R\$/m ²						
Casa 1 dormitório	**	**	**	**	**	**	**
Casa 2 dormitórios	**	14,49	17,06	16,58	17,15	15,16	16,03
Casa 3 dormitórios	**	15,16	15,79	16,04	16,87	15,61	15,84
Casa 4 dormitórios	**	16,86	17,55	18,84	18,75	15,65	17,25
Apartamento 1 dormitório	19,10	19,09	19,07	20,25	21,07	21,86	20,37
Apartamento 2 dormitórios	17,80	17,95	17,60	19,75	19,80	19,84	18,91
Apartamento 3 dormitórios	17,24	16,44	16,42	19,04	20,20	19,63	18,20
Apartamento 4 dormitórios	**	17,46	18,48	19,54	19,37	18,50	18,65
Quitinete	25,01	25,44	22,15	24,03	22,64	23,29	23,85
Total Geral	18,01	17,74	17,46	19,45	19,83	19,68	18,80

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

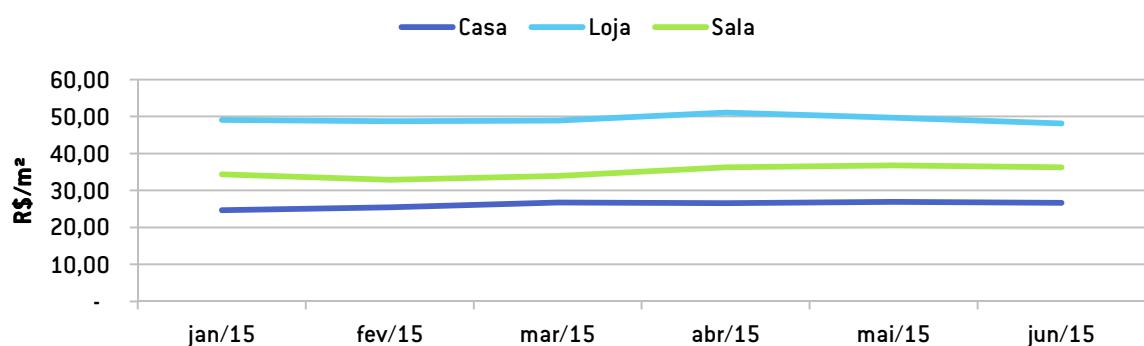
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Locação de imóveis comerciais

Assim como os imóveis residenciais, os preços médios ofertados de imóveis comerciais para locação revelaram um crescimento acumulado no ano de 8,62%. O valor do metro quadrado para locação de lojas foi o responsável pelo maior crescimento, com 9,49%, além de ostentar o maior valor médio por metro quadrado, R\$49,16/m². Este tipo de imóvel representa, aproximadamente, 7% do volume de negócios de locações.

As salas comerciais, por sua vez, respondem por 37% do volume de ofertas de imóveis para locação em Florianópolis, e o preço médio ofertado, por metro quadrado, apresentou um crescimento acumulado no ano de 7,18%. O valor médio do metro quadrado na primeira metade do ano foi de R\$35,07/m².

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



Tipo de imóvel	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Média
	R\$/m ²						
Casa	24,64	25,45	26,72	26,56	26,88	26,61	26,22
Loja	49,06	48,70	48,90	51,04	49,71	48,09	49,16
Sala	34,37	32,91	33,94	36,25	36,73	36,25	35,07
Total Geral	35,10	34,43	35,61	37,32	38,00	37,18	36,31

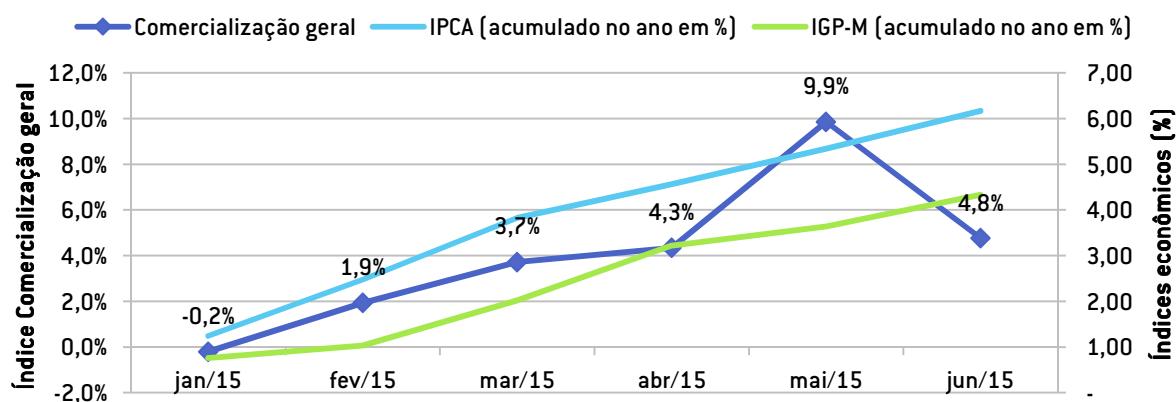
** Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

A comercialização de imóveis indicou crescimento de 4,77% nos preços do metro quadrado ofertado neste primeiro semestre, valor abaixo do índice de inflação IPCA (6,17%). Esta modesta tendência de crescimento pode estar atrelada à desaceleração da economia, ao crédito mais restrito, à redução no volume de negócios e ao endividamento das famílias.

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



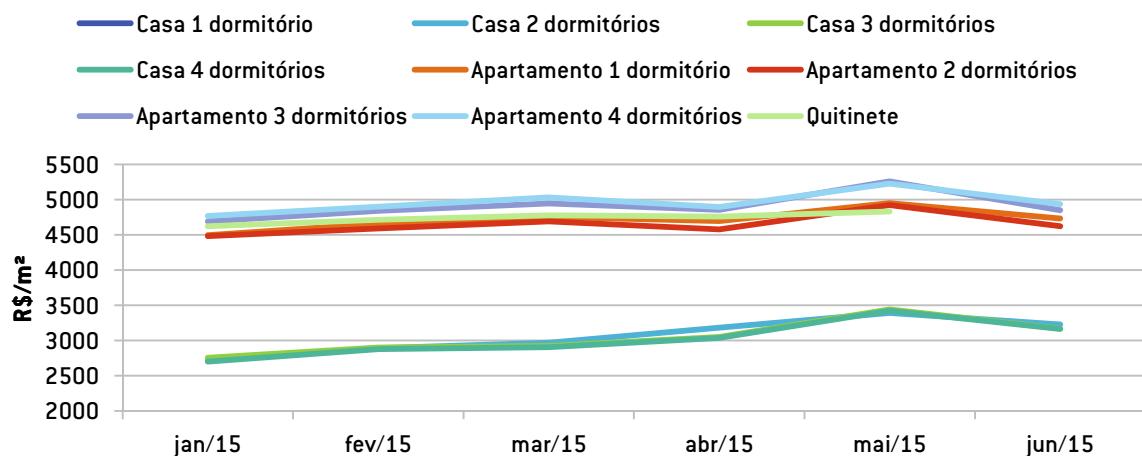
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Comercialização de imóveis residenciais

No mercado de comercialização de imóveis, o volume de ofertas mais representativo é o de imóveis residenciais, cerca de 94% dos negócios. No geral, os preços do metro quadrado para venda de imóveis residenciais apresentam um crescimento acumulado no ano de 5,04%. Essa retração do crescimento é influenciada tanto pela estagnação dos preços de oferta de imóveis do tipo apartamento quanto pelo aumento do volume de ofertas. Tem-se um aumento na disponibilidade de imóveis a preços que não acompanham os indicadores de inflação.

Observa-se que este tipo de imóveis, os apartamentos, respondem por 69% do volume de ofertas de imóveis para comercialização em Florianópolis, influenciando fortemente o índice geral. O aumento dos valores de ofertas de casas também afetou significativamente o mercado de locações, com índice de crescimento acumulado no ano de 14,56% e volume de ofertas de 25%.

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



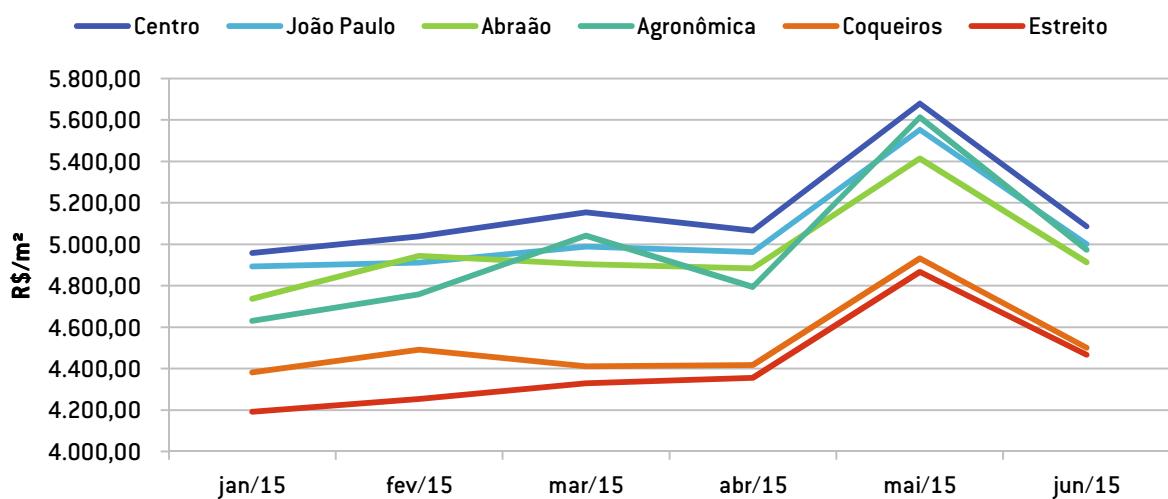
Tipo de imóvel	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Média
	R\$/m ²						
Casa 1 dormitório	**	**	**	**	**	**	3.451,98
Casa 2 dormitórios	2.713,45	2.890,14	2.971,19	3.183,58	3.392,15	3.228,75	3.065,70
Casa 3 dormitórios	2.754,64	2.899,32	2.926,05	3.049,99	3.440,54	3.169,97	3.050,89
Casa 4 dormitórios	2.702,34	2.879,46	2.905,61	3.036,65	3.426,03	3.167,12	3.028,77
Apartamento 1 dormitório	4.496,97	4.662,63	4.755,65	4.697,37	4.953,21	4.733,80	4.713,82
Apartamento 2 dormitórios	4.481,18	4.593,75	4.694,12	4.578,12	4.923,26	4.623,25	4.651,44
Apartamento 3 dormitórios	4.694,12	4.840,48	4.946,32	4.854,83	5.261,09	4.851,57	4.908,63
Apartamento 4 dormitórios	4.769,20	4.899,37	5.031,57	4.896,29	5.230,08	4.936,90	4.956,83
Quitinete	4.624,42	4.714,11	4.778,63	4.762,60	4.832,98	**	4.837,82
Total Geral	4.124,16	4.208,99	4.293,80	4.309,32	4.624,27	4.319,95	4.315,68

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Os valores médios de ofertas para comercialização de imóveis residenciais dos principais bairros de Florianópolis demonstram as tendências do mercado. Pela ordem, o Centro, João Paulo, Abraão, Agronômica, Coqueiros e Estreito movimentam cerca de 26% do volume de negócios e respondem por valores do metro quadrado acima da média municipal.

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



Bairros	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Média
	R\$/m²						
Centro	4.958,14	5.037,61	5.153,88	5.065,68	5.679,78	5.086,07	5.152,42
João Paulo	4.892,24	4.911,68	4.988,03	4.963,03	5.552,05	5.001,40	5.052,91
Abraão	4.736,36	4.943,44	4.903,68	4.883,64	5.413,99	4.913,78	4.977,34
Agronômica	4.630,87	4.757,96	5.040,61	4.794,89	5.613,01	4.972,71	4.964,14
Coqueiros	4.382,05	4.492,20	4.410,61	4.417,46	4.931,31	4.500,81	4.511,64
Estreito	4.191,29	4.253,99	4.329,78	4.355,81	4.866,29	4.466,37	4.438,26

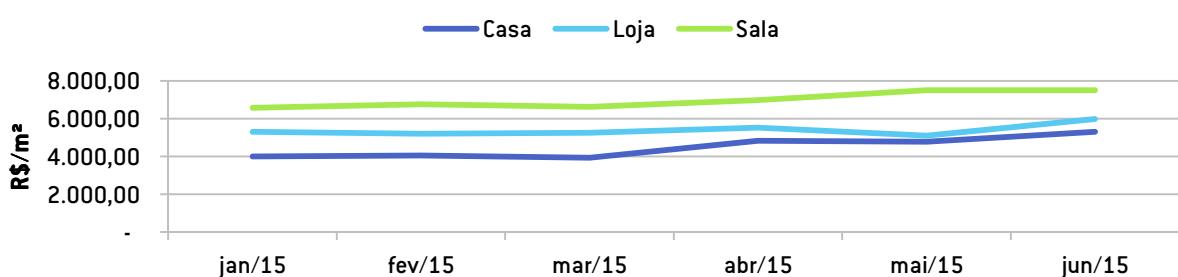
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Comercialização de imóveis comerciais

A evolução do índice de preços dos imóveis comerciais ofertados no primeiro semestre de 2015 acumulou crescimento de 1,51%, mostrando uma desaceleração em relação aos indicadores econômicos da inflação. O volume de ofertas deste tipo de imóvel representa apenas 6% das comercializações, mas ainda assim, tem grande influência no índice geral.

O principal influenciador desta estagnação, as salas comerciais, acumularam perda de 0,56% no valor do metro quadrado. Os valores nominais deste tipo de imóvel são bastante elevados, média de R\$ 6.916,84/m², e o volume de ofertas representam 4% das comercializações.

Evolução do índice de preços do metro quadrado, de imóveis comerciais para venda, em Florianópolis.



Tipo de imóvel	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Média
	R\$/m ²						
Casa	4.003,36	4.053,51	3.930,79	4.839,92	4.789,38	5.311,95	4.466,83
Loja	5.300,08	5.207,52	5.249,83	5.528,04	5.111,50	5.993,35	5.483,87
Sala	6.572,74	6.769,85	6.626,92	6.990,25	7.516,53	7.516,21	6.916,84
Total Geral	6.170,18	6.361,34	6.248,51	6.545,09	7.074,49	7.023,98	6.501,83

** 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.

		jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Média
Casa	Locação Anual (R\$/m ²)	13,33	15,23	16,31	16,50	17,19	15,37	15,99
	Venda (R\$/m ²)	2.721,25	2.889,83	2.926,21	3.056,49	3.439,00	3.163,83	3.040,82
	Locação/Venda (*100)	0,49	0,53	0,56	0,54	0,50	0,49	0,53
Apartamento	Locação Anual (R\$/m ²)	17,81	17,62	17,45	19,63	20,13	20,19	18,94
	Venda (R\$/m ²)	4.596,70	4.731,16	4.836,49	4.733,39	5.093,56	4.751,70	4.791,19
	Locação/Venda (*100)	0,39	0,37	0,36	0,41	0,40	0,42	0,40
Quitinete	Locação Anual (R\$/m ²)	25,01	25,44	22,15	24,03	22,64	23,29	23,85
	Venda (R\$/m ²)	4.624,42	4.714,11	4.778,63	4.762,60	4.832,98	**	4.837,82
	Locação/Venda (*100)	0,54	0,54	0,46	0,50	0,47		0,49
Total Geral	Locação Anual (R\$/m ²)	18,01	17,74	17,46	19,45	19,83	19,68	18,80
	Venda (R\$/m ²)	4.124,16	4.208,99	4.293,80	4.309,32	4.624,27	4.319,95	4.315,68
	Locação/Venda (*100)	0,44	0,42	0,41	0,45	0,43	0,46	0,44

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Índice de rentabilidade, de imóveis comerciais, em Florianópolis.

Na comparação entre o grupo de imóveis comerciais a rentabilidade das lojas é a mais expressiva, com 0,90.

		jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Média
Casa	Locação Anual (R\$/m ²)	24,64	25,45	26,72	26,56	26,88	26,61	26,22
	Venda (R\$/m ²)	4.003,36	4.053,51	3.930,79	4.839,92	**	5.311,95	4.466,83
	Locação/Venda (*100)	0,62	0,63	0,68	0,55		0,50	0,59
Loja	Locação Anual (R\$/m ²)	49,06	48,70	48,90	51,04	49,71	48,09	49,16
	Venda (R\$/m ²)	5.300,08	5.207,52	5.249,83	5.528,04	**	5.993,35	5.483,87
	Locação/Venda (*100)	0,93	0,94	0,93	0,92		0,80	0,90
Sala	Locação Anual (R\$/m ²)	34,37	32,91	33,94	36,25	36,73	36,25	35,07
	Venda (R\$/m ²)	6.572,74	6.769,85	6.626,92	6.990,25	7.516,53	7.516,21	6.916,84
	Locação/Venda (*100)	0,52	0,49	0,51	0,52	0,49	0,48	0,51
Total Geral	Locação Anual (R\$/m ²)	35,10	34,43	35,61	37,32	38,00	37,18	36,31
	Venda (R\$/m ²)	6.170,18	6.361,34	6.248,51	6.545,09	7.074,49	7.023,98	6.501,83
	Locação/Venda (*100)	0,57	0,54	0,57	0,57	0,54	0,53	0,56

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

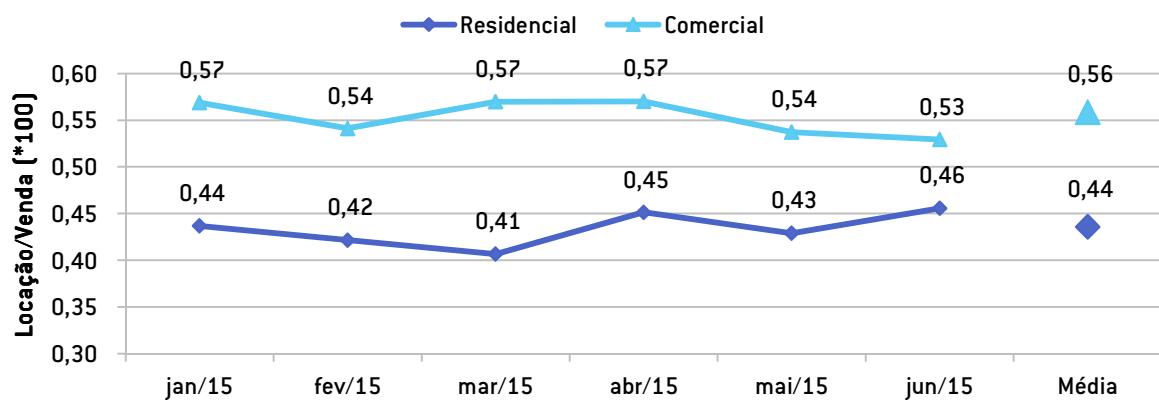
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Os índices de rentabilidade de imóveis comerciais e residenciais mantiveram-se estáveis ao longo do período analisado, 1º semestre de 2015. Entretanto, com a desaceleração dos negócios de imóveis comerciais, a estagnação da comercialização e o baixo crescimento das locações, o distanciamento entre estes índices tende a reduzir, podendo levar ao encolhimento da rentabilidade de imóveis comerciais.

Por outro lado, os imóveis residenciais apresentam um maior distanciamento entre os índices de crescimento das comercializações e de locações. Este maior afastamento propicia uma tendência ao aumento da rentabilidade residencial.

Ainda assim, a média do período (total geral) do 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.



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

CONCLUSÃO

O mercado de locações de Florianópolis apresentou variação pouco significativa se comparada aos atuais índices de inflação. Desta forma, a comparação do índice de preços do metro quadrado desta pesquisa com o IPCA demonstra forte aderência.

Dentre os imóveis ofertados para locação, destacam-se as ofertas de apartamentos, que são responsáveis por 43% do volume de ofertas para locação. Para esta parcela de imóveis, o crescimento foi de 16,83% no acumulado do ano de 2015.

Na oferta de imóveis comerciais para locação as salas comerciais chamam a atenção pela importância no que se refere ao volume de negócios, 37% das ofertas.

A taxa de crescimento do índice de preços do metro quadrado de imóveis ofertados para a comercialização em Florianópolis foi de 4,77%. Esta modesta tendência, a baixo do índice de inflação IPCA (9,39%), pode estar relacionada à desaceleração da economia nos últimos seis meses.

Examinando a composição das ofertas de imóveis para a venda, o índice de preços do metro quadrado dos imóveis residenciais, teve um crescimento acumulado no ano de 5,04%, uma retração do crescimento influenciada pela estagnação dos preços e pelo aumento no volume de ofertas.

Neste contexto, os índices de rentabilidade, que são as taxas entre o valor de locação e o valor de venda dos imóveis comerciais e residenciais, mantiveram-se estáveis ao longo do primeiro semestre de 2015. Todavia, observa-se tendência de redução da rentabilidade de imóveis comerciais relacionada à desaceleração dos negócios de imóveis comerciais, estagnação da comercialização e baixo crescimento das locações.



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