



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO - PMI

OUTUBRO 2014

realização

apoio



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

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- FLORIANÓPOLIS

Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC
Outubro de 2014

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	2
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	3
Locação de imóveis residenciais.....	3
Locação de imóveis comerciais.....	5
COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	6
Comercialização de Imóveis Residenciais.....	6
Comercialização de imóveis comerciais.....	11
RENTABILIDADE DOS IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS.....	12
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) 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 segunda fase, apresentam-se os dados referentes ao período acumulado e comparado de abril a julho e de agosto a outubro.

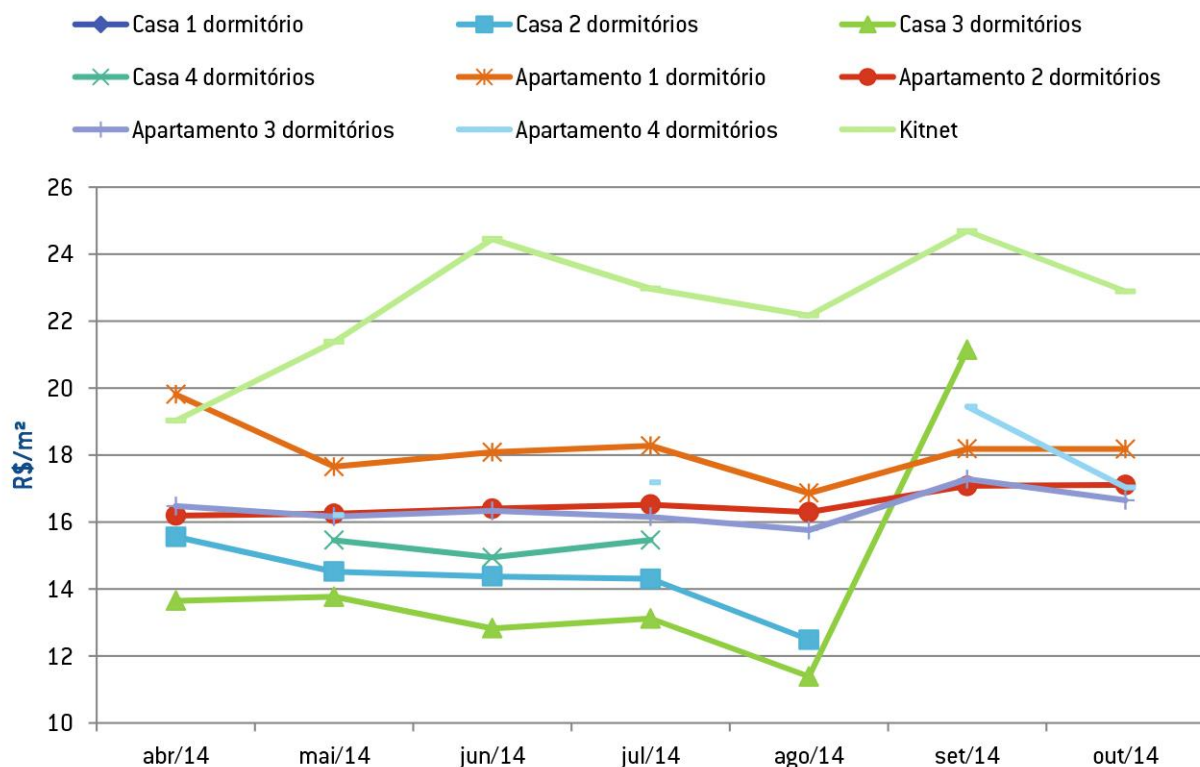
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

O mercado de locações de Florianópolis apresentou variação, comparativamente, de abril a julho e de agosto a outubro de 2014, com crescimento de 6,3% apenas, este pequeno percentual não pode ser, isoladamente, considerado uma tendência.

Locação de imóveis residenciais

As locações de imóveis residenciais, no período apurado, expressaram um crescimento de 3,0%, com picos, baixo e alto nos meses de agosto e de setembro. Os apartamentos de 1 dormitório foram responsáveis por queda de 3,3% enquanto que nos demais tipos de imóveis pesquisados as taxas de crescimento variaram de 2,1% a 17,6%, este último referente a casas de 4 dormitórios.

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	Subtotal
	R\$/m ²				
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
Quitinete	19,03	21,38	24,46	22,97	21,63
Total Geral	16,79	16,39	16,59	16,70	16,61

Tipo de imóvel	ago/14	set/14	out/14	subtotal
	R\$/m ²			
Casa 1 dormitório	**	**	**	**
Casa 2 dormitórios	12,49	**	**	16,82
Casa 3 dormitórios	11,39	21,14	**	14,90
Casa 4 dormitórios	**	**	**	17,99
Apartamento 1 dormitório	16,87	18,19	18,18	17,87
Apartamento 2 dormitórios	16,30	17,08	17,11	16,87
Apartamento 3 dormitórios	15,76	17,28	16,65	16,63
Apartamento 4 dormitórios	**	19,45	17,04	17,51
Quitinete	22,17	24,69	22,89	23,21
Total Geral	15,97	17,77	17,38	17,11

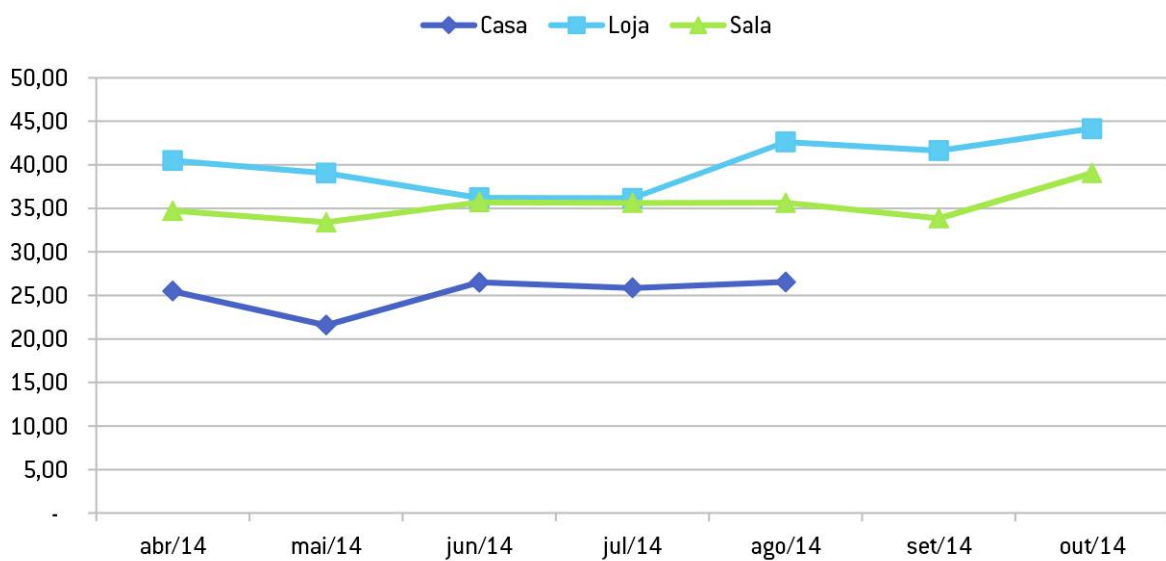
** Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Locação de imóveis comerciais

Os imóveis comerciais para locação revelaram um crescimento de 6,7%, sendo que o aluguel de lojas foi o responsável pelo maior aumento percentual, 9,6%. Este evento foi investigado e observou-se que os imóveis ofertados estão em localizações privilegiadas, logo com alto valor comercial, esta situação reflete a realidade do mercado de locações 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	Subtotal
	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

Tipo de imóvel	ago/14	set/14	out/14	Subtotal
	R\$/m²			
Casa	26,55	**	**	26,55
Loja	42,62	41,64	44,15	42,55
Sala	35,65	33,85	39,05	35,98
Total Geral	35,17	35,38	39,80	36,53

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

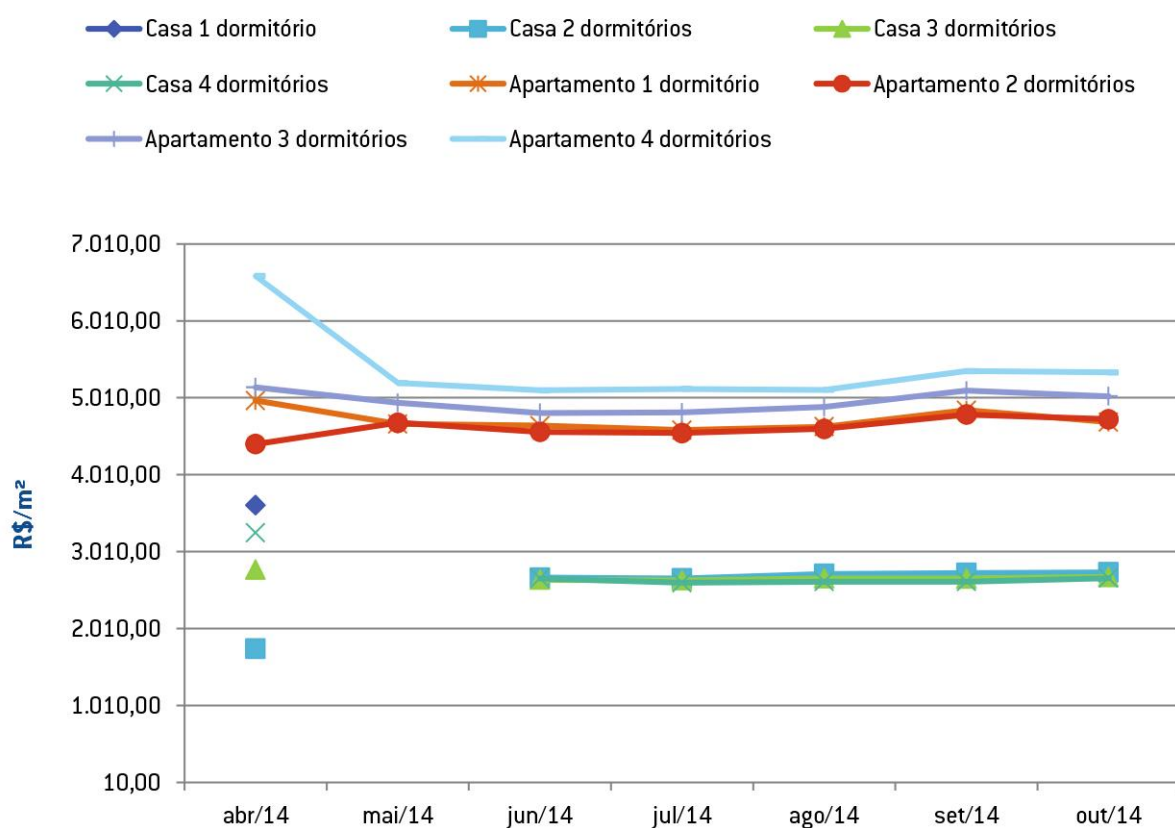
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM FLORIANÓPOLIS

Comercialização de Imóveis Residenciais

A comercialização de imóveis residenciais apresentou uma pequena queda entre os períodos avaliados, no geral, a redução ocorreu na taxa de 1% sendo que os diferentes tipos de imóveis tiveram comportamentos distintos, como queda nos preços do metro quadrado de quitinete e ascensão no preço de casas de 2 dormitórios.

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



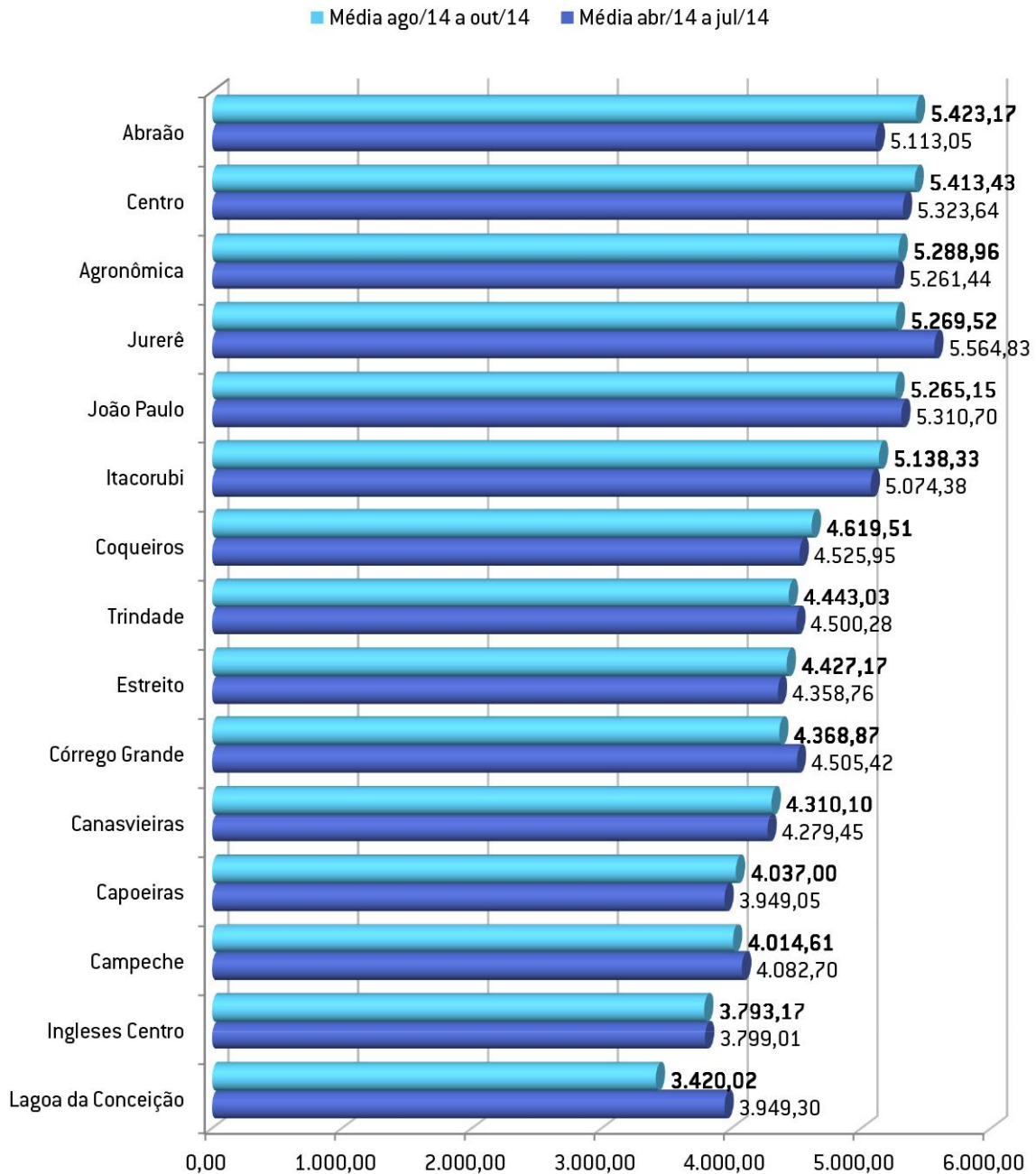
Tipo de imóvel	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	Subtotal
	R\$/m ²				
Casa 1 dormitório	3.614,59	**	**	**	3.186,64
Casa 2 dormitórios	1.750,96	**	2.671,40	2.661,26	2.561,77
Casa 3 dormitórios	2.773,68	**	2.645,02	2.636,04	2.689,31
Casa 4 dormitórios	3.254,52	**	2.661,59	2.605,28	2.923,48
Apartamento 1 dormitório	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
Quitinete	**	**	**	**	5.221,19
Total Geral	4.481,91	4.893,64	4.131,06	4.111,96	4.363,41

Tipo de imóvel	ago/14	set/14	out/14	Subtotal
	R\$/m ²			
Casa 1 dormitório	**	**	**	2.573,64
Casa 2 dormitórios	2.720,18	2.732,53	2.739,74	2.730,63
Casa 3 dormitórios	2.661,61	2.658,54	2.680,44	2.666,65
Casa 4 dormitórios	2.619,57	2.620,18	2.664,56	2.634,68
Apartamento 1 dormitório	4.634,17	4.848,90	4.693,70	4.726,24
Apartamento 2 dormitórios	4.605,93	4.792,71	4.731,19	4.709,07
Apartamento 3 dormitórios	4.890,72	5.103,17	5.030,31	5.008,05
Apartamento 4 dormitórios	5.113,62	5.357,45	5.340,43	5.267,83
Quitinete	**	**	**	3.849,33
Total Geral	4.219,25	4.396,18	4.345,97	4.319,43

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

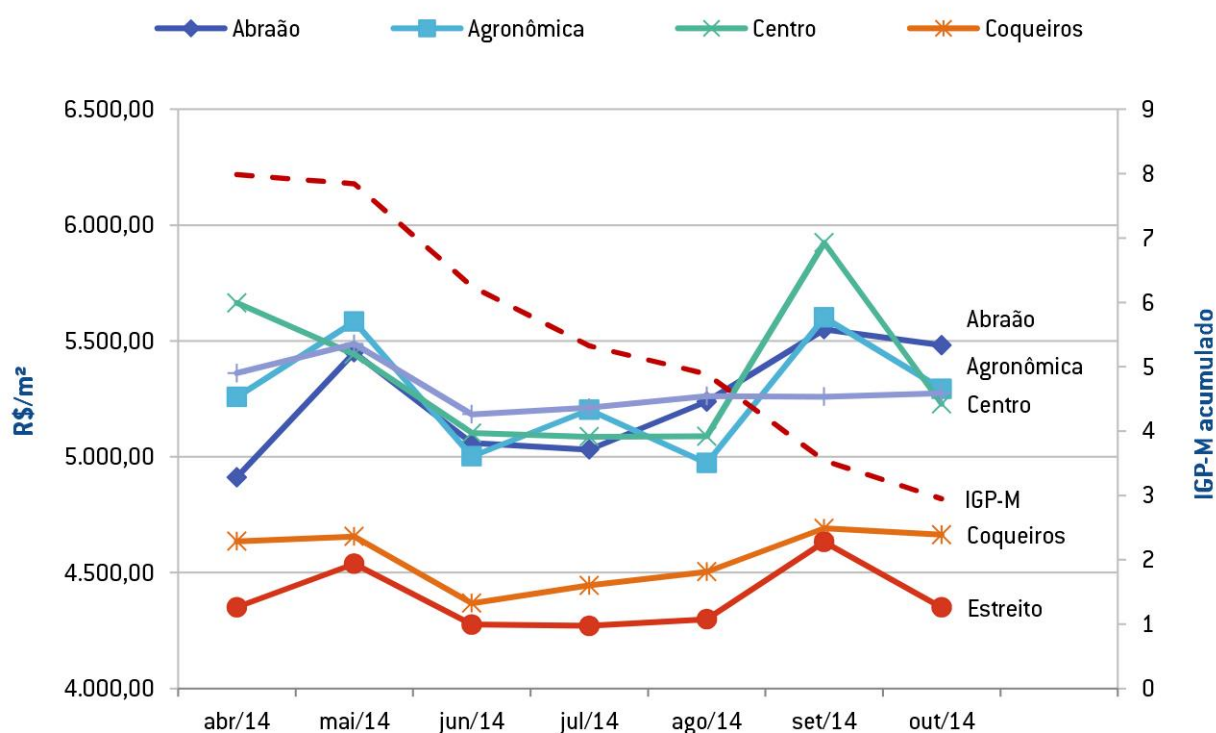
Índice de preços do metro quadrado, de imóveis residenciais para venda, dos principais bairros de Florianópolis – Preço médio (R\$/m²)



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

O índice de preços do metro quadrado, de imóveis residenciais para venda, destaca os cinco principais bairros de Florianópolis: Centro, Abraão, Agronômica, Jurerê e João Paulo. A posição do preço do metro quadrado destes bairros, entretanto foi alterada entre eles, mesmo assim permanecem como os de maior valor.

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

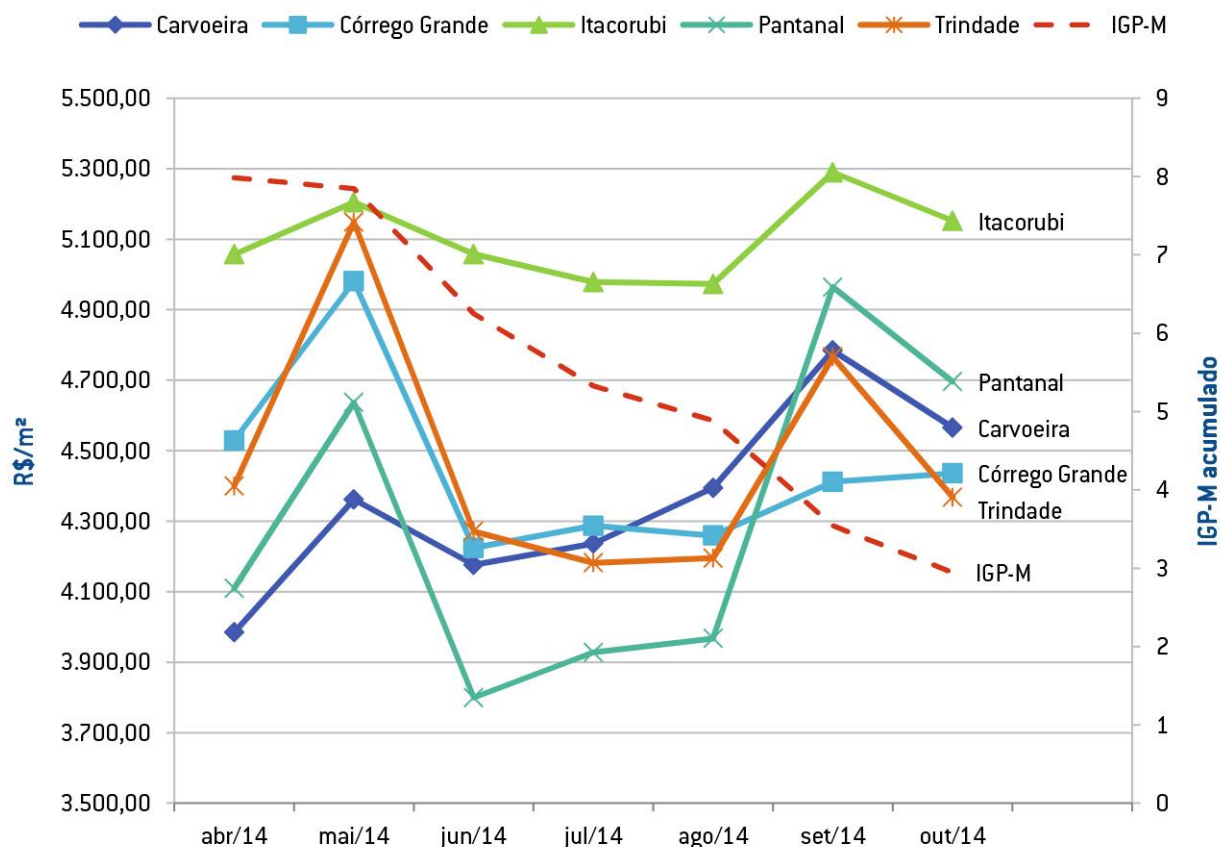


Bairro	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14
Abraão	4.911,29	5.450,12	5.059,52	5.031,29	5.237,81	5.549,89	5.481,81
Agronômica	5.258,32	5.583,13	5.001,92	5.202,41	4.972,58	5.601,00	5.293,30
João Paulo	5.360,91	5.486,86	5.183,45	5.211,58	5.261,85	5.259,43	5.274,19
Centro	5.664,02	5.441,92	5.102,23	5.086,38	5.088,36	5.923,63	5.228,30
Coqueiros	4.635,02	4.655,75	4.368,28	4.444,77	4.503,47	4.691,53	4.663,54
Estreito	4.350,66	4.538,39	4.275,63	4.270,35	4.298,68	4.632,60	4.350,24

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Na análise demonstrativa de alguns importantes bairros residenciais de Florianópolis percebe-se uma tendência de estabilidade dos preços do metro quadrado.

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
	R\$/m²						
Itacorubi	5.056,93	5.204,77	5.057,48	4.978,32	4.972,95	5.289,68	5.152,35
Pantanal	4.109,67	4.636,66	3.799,49	3.927,59	3.967,32	4.963,89	4.696,17
Carvoeira	3.984,77	4.361,59	4.175,95	4.236,35	4.394,29	4.783,98	4.565,26
Córrego Grande	4.529,18	4.980,90	4.224,37	4.287,25	4.259,14	4.411,80	4.435,67
Trindade	4.399,64	5.148,66	4.271,02	4.181,81	4.195,10	4.766,02	4.367,98

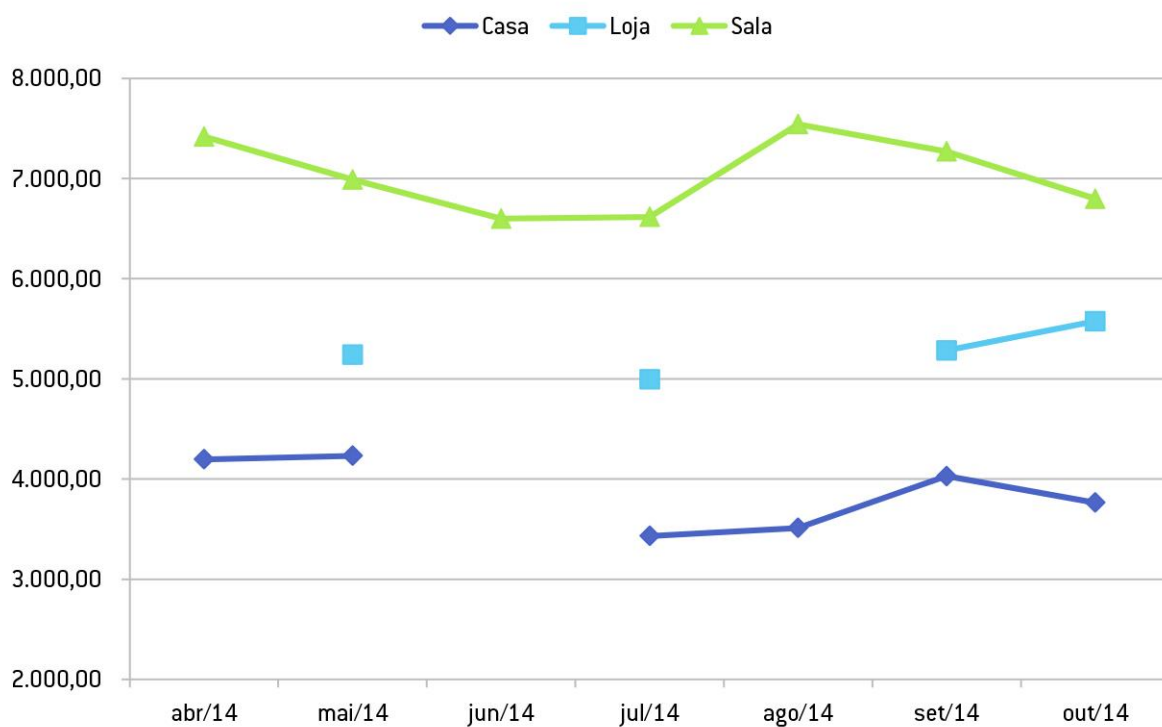
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

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

Comercialização de imóveis comerciais

A evolução do índice de preços do metro quadrado de imóveis comerciais mostra pouca expansão, 2,1%, este resultado reflete as difíceis condições atuais da economia, como a restrição ao crédito. O preço do metro quadrado das salas comerciais apresentou aumento de 4,2% de um período para outro, o preço das lojas, um aumento de apenas 0,2% e em contraposição o preço das casas comerciais caíram 3,8%.

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	Subtotal
	R\$/m²				
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

Tipo de imóvel	ago/14	set/14	out/14	Subtotal
	R\$/m²			
Casa	3.512,24	4.029,07	3.764,90	3.796,34
Loja	**	5.283,39	5.575,12	5.268,88
Sala	7.543,06	7.269,54	6.798,09	7.300,19

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, quitinete e casa comercial, loja, sala comercial.

Índice de rentabilidade, de imóveis residenciais, em Florianópolis.

		abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14
Casa	Locação Anual (R\$/m ²)	14,78	14,51	13,87	14,00	11,94	20,87	**
	Venda (R\$/m ²)	2.860,97	**	2.645,43	2.622,22	2.650,23	2.659,19	2.680,20
	Locação/Venda (*100)	0,52		0,52	0,53	0,45	0,78	
Apartamento	Locação Anual (R\$/m ²)	16,93	16,44	16,65	16,69	16,39	17,39	17,15
	Venda (R\$/m ²)	4.958,49	4.831,46	4.715,06	4.707,47	4.759,61	4.962,75	4.896,68
	Locação/Venda (*100)	0,34	0,34	0,35	0,35	0,34	0,35	0,35
Quitinete	Locação Anual (R\$/m ²)	19,03	21,33	23,69	23,33	23,40	23,98	23,17
	Venda (R\$/m ²)	**	**	**	**	**	3.808,08	3.759,58
	Locação/Venda (*100)						0,63	0,62
Total Geral	Locação Anual (R\$/m ²)	16,79	16,39	16,59	16,70	16,29	17,98	17,66
	Venda (R\$/m ²)	4.481,91	4.893,64	4.131,06	4.111,96	4.158,33	4.328,01	4.277,14
	Locação/Venda (*100)	0,37	0,33	0,40	0,41	0,39	0,42	0,41

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

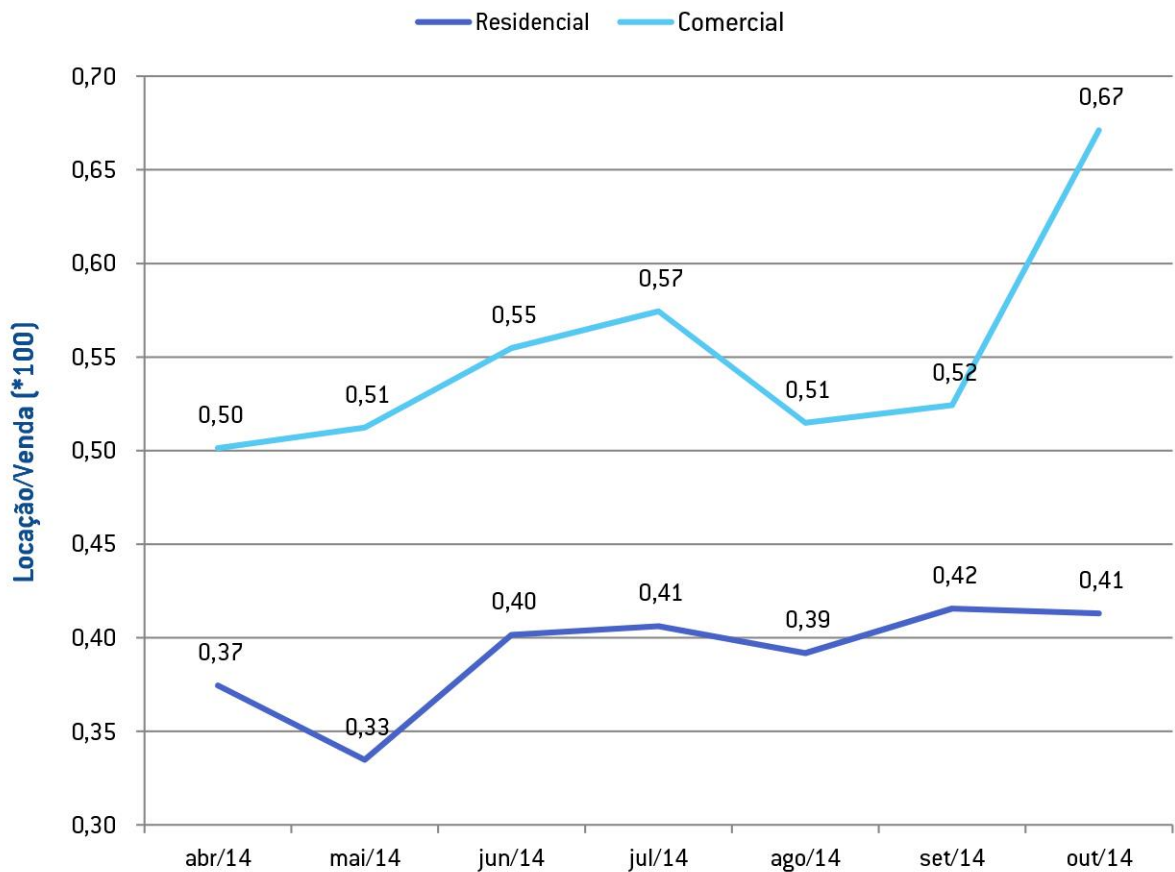
		abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14
Casa	Locação Anual (R\$/m²)	25,50	21,59	26,50	25,86	26,55	**	**
	Venda (R\$/m²)	4.196,68	4.231,45	**	3.431,49	3.512,24	4.029,07	3.764,90
	Locação/Venda (*100)	0,61	0,51		0,75	0,76		
Loja	Locação Anual (R\$/m²)	40,50	39,06	36,23	36,17	42,62	41,64	44,15
	Venda (R\$/m²)	**	5.240,12	**	4.993,41	4.848,01	5.283,39	5.575,12
	Locação/Venda (*100)		0,75		0,72	0,88	0,79	0,79
Sala	Locação Anual (R\$/m²)	34,73	33,40	35,71	35,64	35,65	33,85	39,05
	Venda (R\$/m²)	7.418,86	6.990,78	6.598,70	6.616,88	7.543,06	7.269,54	6.798,09
	Locação/Venda (*100)	0,47	0,48	0,54	0,54	0,47	0,47	0,57
Total Geral	Locação Anual (R\$/m²)	34,89	33,44	34,49	34,28	35,17	35,38	39,80
	Venda (R\$/m²)	6.958,39	6.526,58	6.216,71	5.967,84	6.829,48	6.749,78	5.929,49
	Locação/Venda (*100)	0,50	0,51	0,55	0,57	0,51	0,52	0,67

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

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

O índice de rentabilidade de imóveis comerciais no mês de outubro apresentou um crescimento impulsionado pelo aumento do preço do metro quadrado para locação. O principal componente deste crescimento do índice foi o móvel do tipo sala comercial. A rentabilidade de imóveis residenciais mantém-se estável.

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



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

CONCLUSÃO

O cenário de baixo crescimento da economia brasileira afetou sensivelmente o mercado imobiliário de Florianópolis. Na comparação entre os meses de abril a julho e os meses de agosto a outubro de 2014, o crescimento foi pequeno.

Segundo pesquisa da Fecomércio SC, o preço do metro quadrado de imóveis residenciais para venda diminuiu 1%, e o de imóveis comerciais para venda cresceu 2,1% em relação ao período anterior. Estes dois comparativos mostram que a comercialização de imóveis responde às inseguranças da economia e mantém um ritmo estável de negócios.

Já o mercado de locações apresentou aumento na variação de um período para outro. O preço do metro quadrado de imóveis residenciais para locação cresceu 3%, enquanto que a mesma taxa para locação de imóveis comerciais teve crescimento de 6,7%.

A comparação do índice de rentabilidade do metro quadrado mostra a valorização pelo mercado dos imóveis comerciais, que mesmo com as inseguranças do mercado cresceu razoavelmente se comparado aos demais índices.



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