



Pesquisa do Mercado Imobiliário - Florianópolis

A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) mapeia e acompanha mensalmente os indicadores econômicos gerais e setoriais, gerando informações, por amostragem, sobre locação e comercialização de imóveis usados, compreendendo ofertas e preços médios do município de Florianópolis.

Mostra a evolução no ano, com base num trabalho sistemático e ininterrupto de identificação, coleta, tratamento e análise de dados de pesquisas padronizada e no monitoramento das informações disponíveis relacionadas ao setor imobiliário.

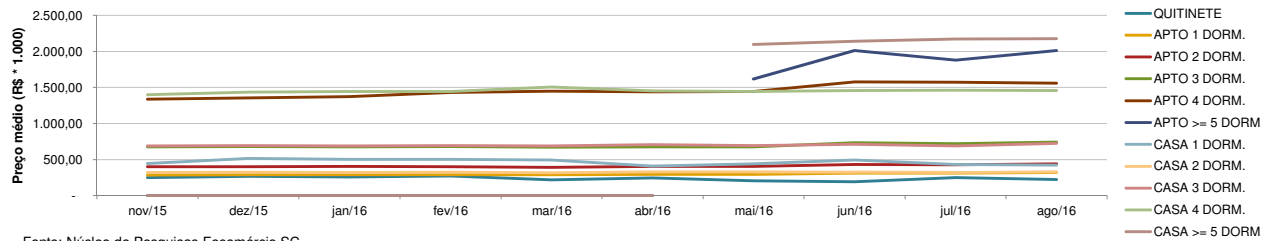
A Pesquisa, cuja fonte é o Indicador Nacional do Mercado Imobiliário - Secovis Brasil, segue a metodologia do Secovis do Brasil e tem como Technology Partner a Plugar.

A PMI 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.

Technology Partner: Plugar

VENDA RESIDENCIAL

Evolução do preço médio por tipo

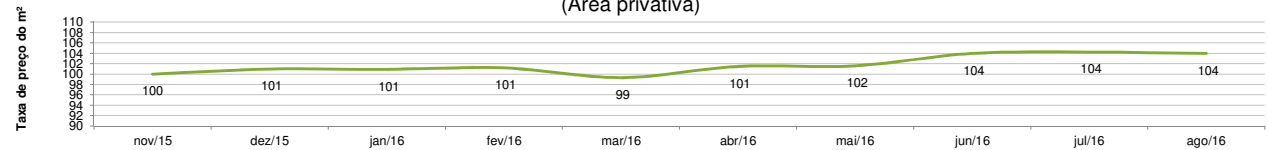


Tipo	nov/15	jul/16	ago/16
QUITINETE	R\$ 250.331,36	R\$ 250.863,64	R\$ 225.488,89
APARTAMENTO 1 DORM.	R\$ 287.473,81	R\$ 313.279,53	R\$ 321.406,06
APARTAMENTO 2 DORM.	R\$ 400.313,23	R\$ 427.480,61	R\$ 442.690,43
APARTAMENTO 3 DORM.	R\$ 674.332,76	R\$ 719.885,68	R\$ 743.208,33
APARTAMENTO 4 DORM.	R\$ 1.336.452,37	R\$ 1.572.460,50	R\$ 1.560.740,31
APARTAMENTO >= 5 DORM.	*	R\$ 1.879.184,78	R\$ 2.012.655,74
CASA 1 DORM.	R\$ 445.631,76	R\$ 430.391,15	R\$ 422.483,78
CASA 2 DORM.	R\$ 323.321,41	R\$ 321.741,09	R\$ 331.326,51
CASA 3 DORM.	R\$ 690.984,76	R\$ 689.126,54	R\$ 727.324,82
CASA 4 DORM.	R\$ 1.398.756,37	R\$ 1.463.290,46	R\$ 1.456.727,82
CASA >= 5 DORM.	*	R\$ 2.171.423,09	R\$ 2.178.835,56

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC
* Amostra reduzida e/ou grande dispersão nos preços.

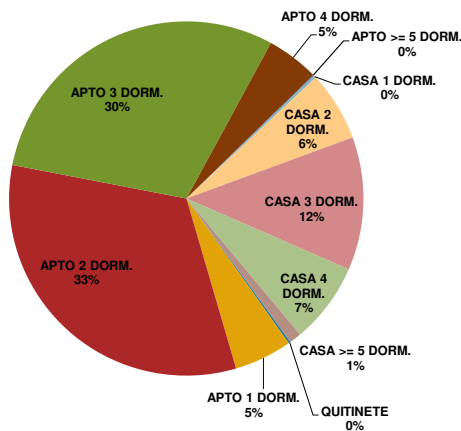
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Evolução do índice de preços do m² (Área privativa)



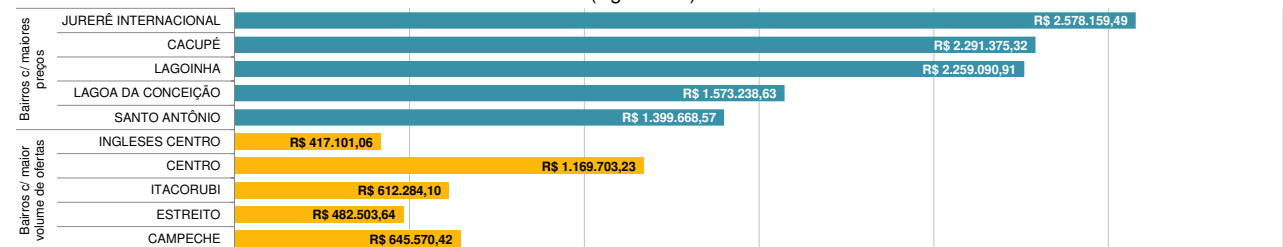
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Volume de ofertas (média acumulada)



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Preço médio dos principais bairros (Agosto/16)



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

VENDA RESIDENCIAL

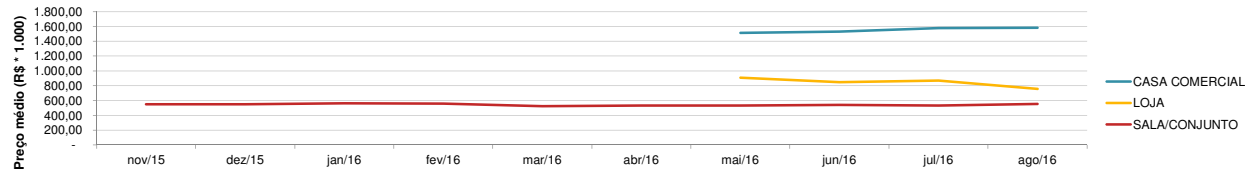
Os dados analisados de imóveis residenciais ofertados para a comercialização, de novembro de 2015 a agosto de 2016, apresentaram uma valorização de cerca de 4% no valor do m² por área privativa.

Quanto ao preço médio ofertado os apartamentos de 5 dormitórios foram o tipo que apresentou maior valorização, no entanto esta valorização afeta pouco o índice geral pois representa apenas 0,1% das ofertas. Os preços ofertados dos quitinetes e casas de 1 dormitório revelaram oscilações no período fechando com relativa queda, como representam apenas 0,4% do volume de ofertas esta redução dos preços não afeta significativamente o valor geral dos preços de imóveis residenciais para venda que, no geral os preços das ofertas dos imóveis residenciais para venda cresceram cerca de 17%, ditados principalmente pelos preços dos apartamentos de 2 e 3 dormitórios e casas de 3 dormitórios, cuja soma do volume de ofertas supera 75%.

Na avaliação do preço médio dos principais bairros de Florianópolis verifica-se que os bairros mais valorizados não coincidem com os bairros com maior volume de ofertas. Por exemplo, a diferença dos preços entre o bairro mais valorizado (Jurerê Internacional) e o bairro com maior volume de ofertas (Ingleses) é mais de 6 vezes.

VENDA COMERCIAL

Evolução do preço médio por tipo

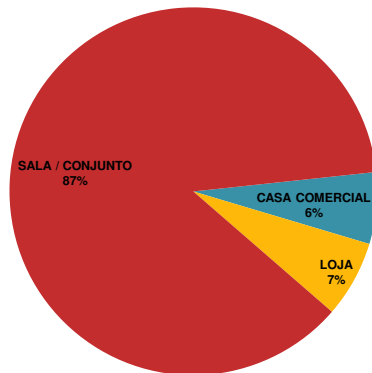


Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Tipo	nov/15	jul/16	ago/16
CASA COMERCIAL	*	R\$ 1.578.078,95	↑ R\$ 1.584.252,53
LOJA	*	R\$ 867.200,73	↓ R\$ 756.182,28
SALA/CONJUNTO	R\$ 549.955,01	↓ R\$ 530.307,06	↑ R\$ 552.498,03

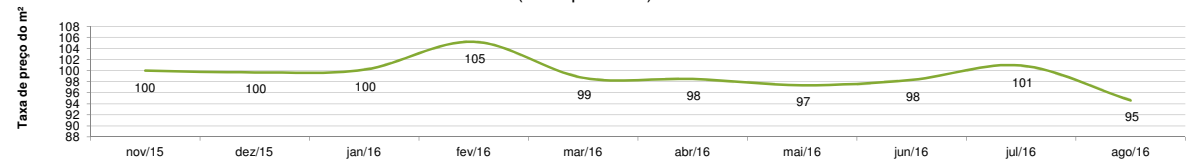
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC
* Amostra reduzida e/ou grande dispersão nos preços.

Volume de ofertas (média acumulada)



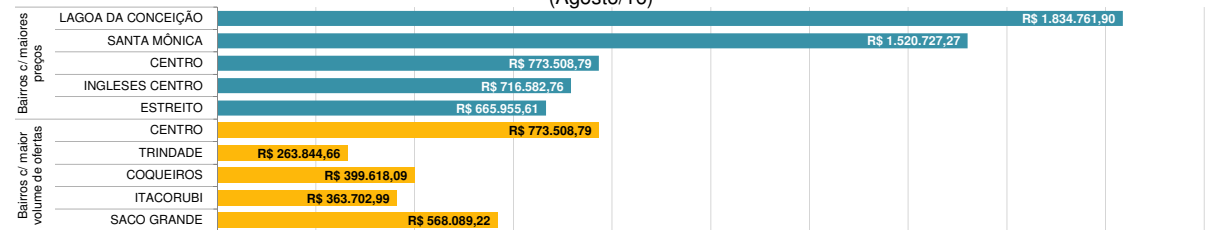
Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Evolução do índice de preços do m² (Área privativa)



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

Preço médio dos principais bairros (Agosto/16)



Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

VENDA COMERCIAL

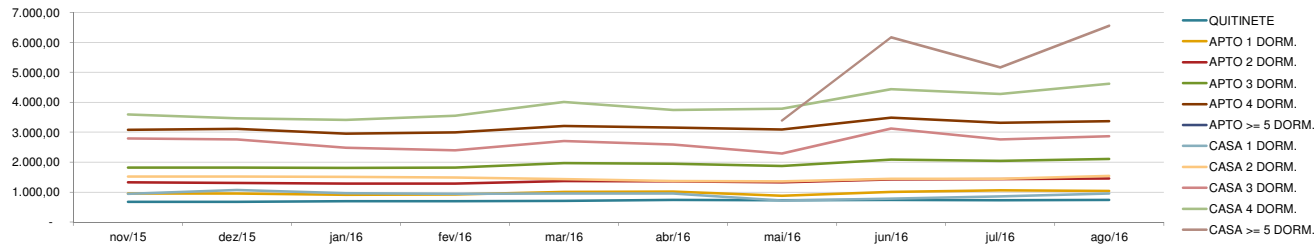
No período analisado, de novembro de 2015 a julho de 2016, os imóveis comerciais ofertados para venda apresentaram uma desvalorização de cerca de 5% no valor do m² por área privativa.

Na análise gráfica é possível visualizar que o preço médio ofertado para salas ou conjuntos manteve uma tendência de equilíbrio, com valorização pequena, de 0,5% no período analisado. Considerando que este tipo de imóvel representa 87% da fatia dos tipos analisados, as alterações dos preços das casas comerciais e das lojas produzem um menor efeito sobre o mercado. Estes dois tipos de imóveis representam respectivamente, 6% e 7% do total das ofertas de imóveis comerciais para venda.

Na avaliação do preço médio dos principais bairros de Florianópolis observa-se que os bairros com as mais altas ofertas de preços de imóveis comerciais são Lagoa da Conceição e Santa Mônica, seguindo a lógica da valorização onde são poucas as ofertas, estes dois bairros somam apenas 3% das ofertas de imóveis comerciais. Mas o destaque fica por conta do Centro que, tradicionalmente, é o bairro de maior valorização comercial e para corroborar esta concepção apresentou, em agosto de 2016, o terceiro maior valor para o preço médio e também tem o maior volume de ofertas, 30%.

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

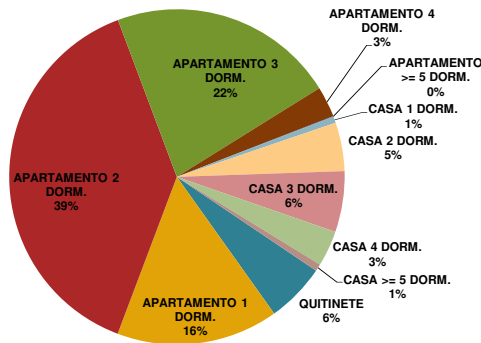
Evolução do preço médio por tipo



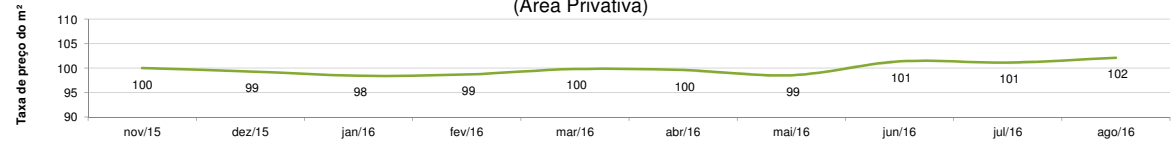
Tipo	nov/15	jul/16	ago/16
QUITINETE	R\$ 677,28	R\$ 728,09	R\$ 741,31
APTO 1 DORM.	R\$ 952,83	R\$ 1.059,10	R\$ 1.040,26
APARTAMENTO 1 DORM.	R\$ 1.331,51	R\$ 1.434,38	R\$ 1.456,17
APARTAMENTO 2 DORM.	R\$ 1.817,93	R\$ 2.043,52	R\$ 2.108,75
APARTAMENTO 3 DORM.	R\$ 3.077,50	R\$ 3.311,85	R\$ 3.371,90
APARTAMENTO 4 DORM.	*	*	*
APARTAMENTO >= 5 DORM.	*	*	*
CASA 1 DORM.	R\$ 938,46	R\$ 860,00	R\$ 957,40
CASA 2 DORM.	R\$ 1.517,74	R\$ 1.441,48	R\$ 1.541,65
CASA 3 DORM.	R\$ 2.788,11	R\$ 2.761,94	R\$ 2.868,67
CASA 4 DORM.	R\$ 3.594,24	R\$ 4.274,40	R\$ 4.616,46
CASA >= 5 DORM.	*	R\$ 5.166,13	R\$ 6.557,14

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC
* Amostra reduzida e/ou grande dispersão nos preços.

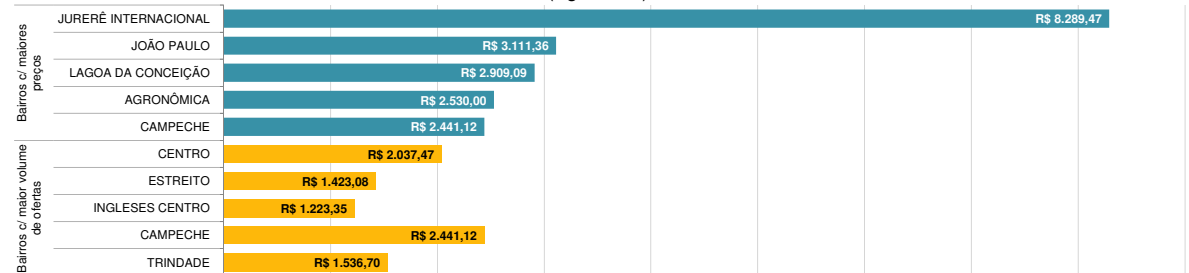
Volume de ofertas
(média acumulada)



Evolução do índice de preços do m²
(Área Privativa)



Preço médio dos principais bairros
(Agosto/16)



LOCAÇÃO RESIDENCIAL

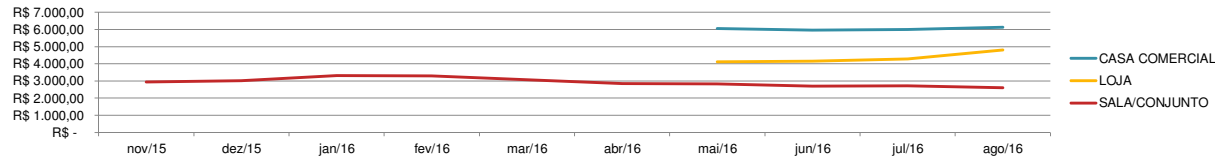
Os dados analisados de imóveis residenciais ofertados para a locação, de novembro de 2015 a julho de 2016, apresentaram uma variação de apenas 2% no valor do m² por área privativa, esta tendência à estabilidade, se comparada aos índices de inflação pode ser considerada desvalorização.

Os preços médios ofertados dos apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios tiveram pouca variação, os de 1 e 2 dormitórios valorizaram 9% enquanto os apartamento de 3 dormitórios, em torno de 16%, esta aumento ocorreu de forma gradativa.

Os bairros mais valorizados para o mercado de locações residenciais são Jurerê Internacional e João Paulo, descrevem apenas 3% do total de imóveis residenciais ofertados para locação; os bairros com maior volume de ofertas são Centro, com 12% das ofertas, e Estreito, com 8%.

LOCAÇÃO COMERCIAL

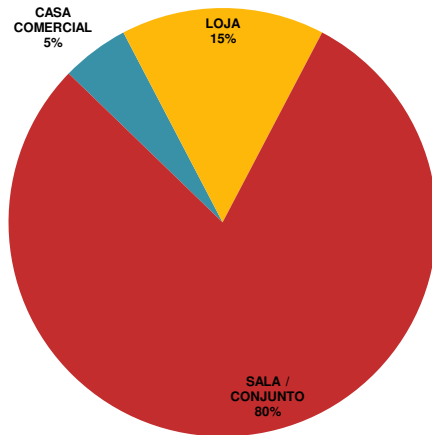
Evolução do preço médio por tipo



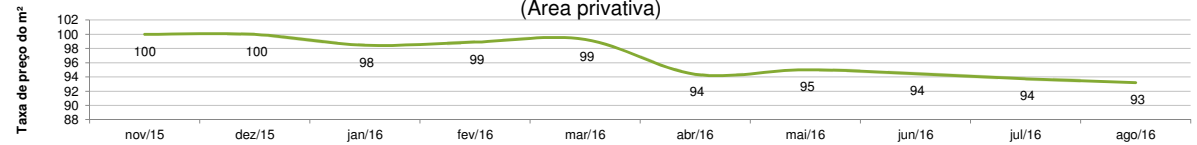
Tipo	nov/15	jul/16	ago/16
CASA COMERCIAL	*	R\$ 5.995,52	↑ R\$ 6.124,32
LOJA	*	R\$ 4.276,44	↑ R\$ 4.805,85
SALA/CONJUNTO	R\$ 2.942,12	↓ R\$ 2.713,38	↓ R\$ 2.604,05

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC
* Amostra reduzida e/ou grande dispersão nos preços.

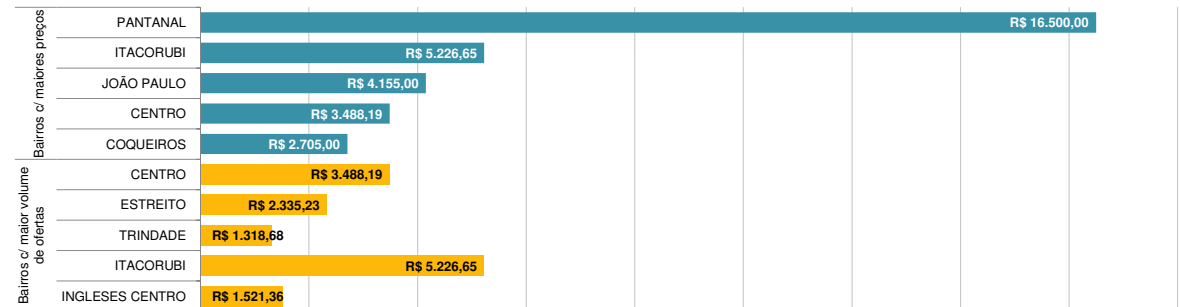
Volume de ofertas
(média acumulada)



Evolução do índice de preços do m²
(Área privativa)



Preço médio dos principais bairros
(julho/16)



LOCAÇÃO COMERCIAL

O valor do m² por área privativa das ofertas de locações de imóveis comerciais mostrou uma desvalorização de 7% no período de novembro de 2015 a julho de 2016.

O preço médio ofertado para salas ou conjuntos manteve uma tendência de equilíbrio, com uma desvalorização de 11% no período analisado. Considerando que este tipo de imóvel representa 80% da fatia dos tipos analisados, as alterações dos preços das casas comerciais e das lojas produzem um menor efeito sobre o mercado.

Na análise por bairros destacam-se os bairros Pantanal e Itacorubi que apresentam-se entre os 5 bairros mais valorizados e os bairros Centro e Estreito, o maior volume de ofertas anunciadas, são 43% no primeiro e 8% no segundo.

Technology Partner: Plugar