

Estudo do Mercado Imobiliário de Ribeirão Preto

Análise do 1º Semestre de 2015 | outubro/2015

O Setor Imobiliário exige aprimoramento contínuo, elaboração de estudos e pesquisas, geração de conhecimento e principalmente apresentação de propostas aos governos e sociedade, com vistas à adoção de medidas e políticas públicas.

Nessa contínua busca de informação, o Sindtur e o Sinduscon-SP, entidades que representam o setor imobiliário em Ribeirão Preto, se uniram em um esforço em conjunto com o Secovi-SP para elaborar um estudo de mercado da região.

O Estudo do Mercado irá auxiliar também o empresário na tomada de decisões, pois com o conhecimento do comportamento do mercado, o incorporador pode escolher a estratégia mais adequada para viabilizar o seu empreendimento.

Metodologia

O Estudo do Mercado Imobiliário de Ribeirão Preto tem por objetivo fornecer informações e subsídios sobre o desempenho do mercado de residências novas no município de Ribeirão Preto.

As informações fornecidas pelo estudo demonstram a quantidade de unidades residenciais ofertadas e comercializadas. Analisa-se as características dos imóveis, como número de dormitórios, metragem média, preço, fase de obra, entre outras variáveis.

Todas as segmentações analisadas no relatório representam a performance de venda do empreendimento desde a data de lançamento, ou seja, consideramos como unidades comercializadas o acumulado vendido desde o lançamento.

Os dados foram obtidos junto a 14 incorporadores que tinham unidades disponíveis para comercialização, abrangendo os empreendimentos que atendam os seguintes requisitos:

- Imóveis residenciais novos verticais e horizontais,
- Estarem localizados no município de Ribeirão Preto;
- **Possuírem unidades disponíveis para venda em junho/2015.**

Lançamentos

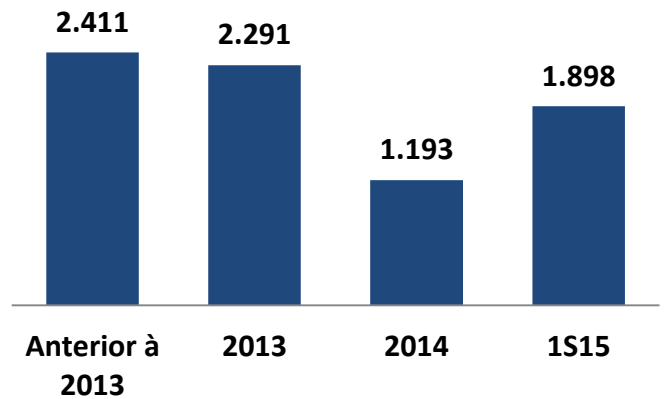
Em junho/2015 haviam 59 empreendimentos com unidades disponíveis para venda, esses empreendimentos somaram 7.793 unidades lançadas.

No primeiro semestre de 2015, foram lançados 11 empreendimentos, com um total de 1.898 unidades residenciais.

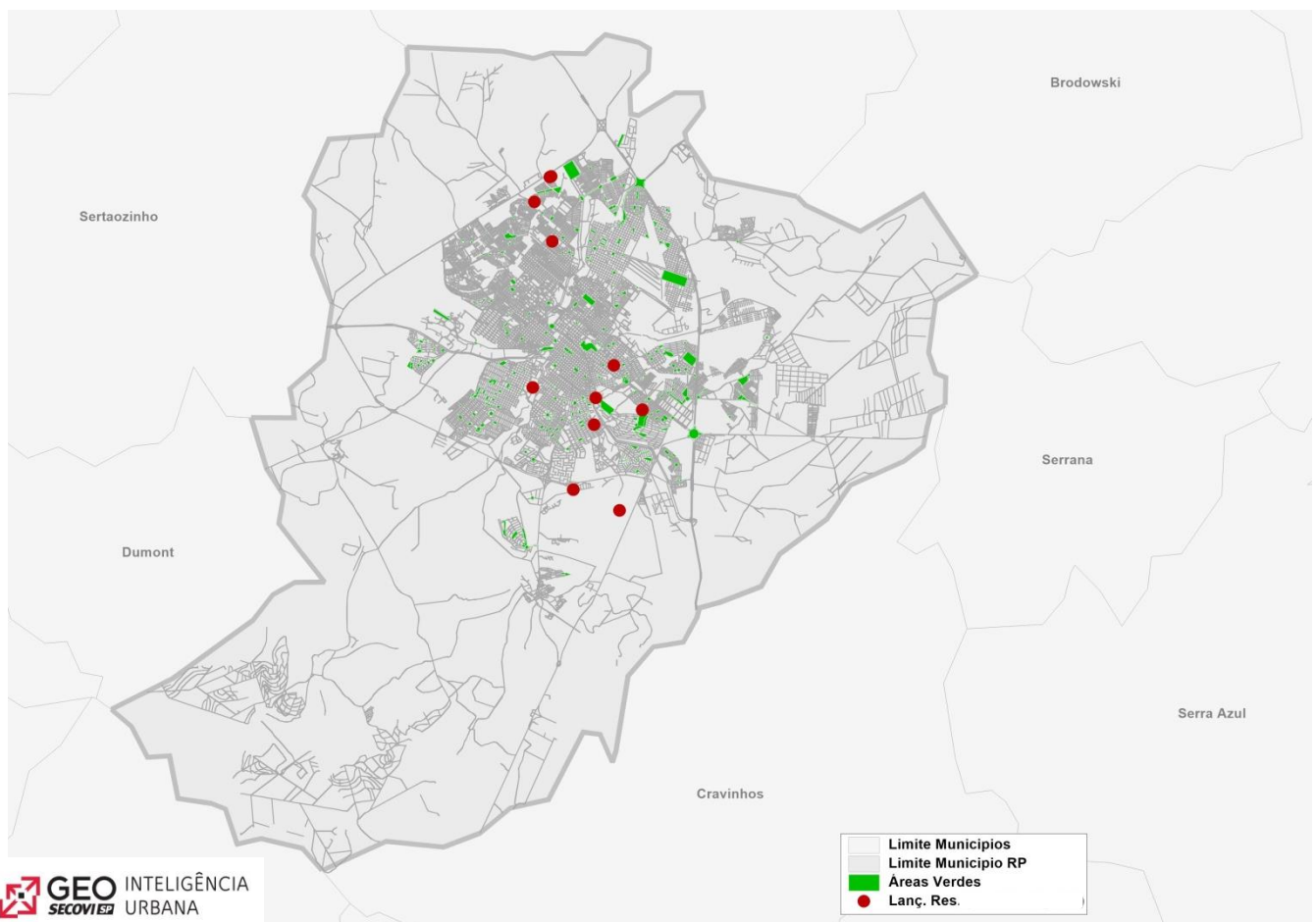
Todos os empreendimentos lançados no primeiro semestre foram verticais, sendo três enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida Faixas 2 e 3.

O Mapa abaixo mostra a localização dos empreendimentos lançados até junho/2015.

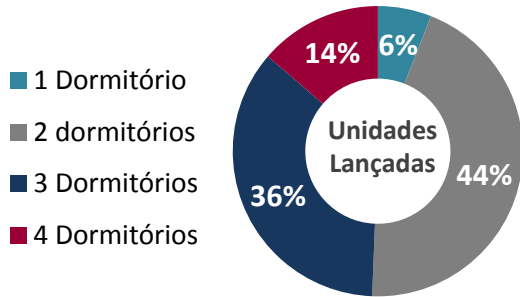
Unidades Residenciais Lançadas



Empreendimentos Residenciais Lançados de Janeiro a Junho de 2015



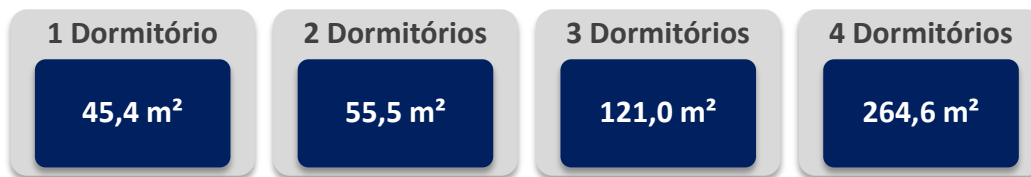
Lançamentos por Tipologia



Dos empreendimentos em oferta, os com dois dormitórios foram os que tiveram mais unidades lançadas, com um total de 3.481 unidades (44%), seguido pelos imóveis com três dormitórios com 2.781 unidades (36%), quatro dormitórios com 1.066 unidades (14%) e por fim os empreendimentos com 1 dormitório que tiveram 465 unidades lançadas (6%).

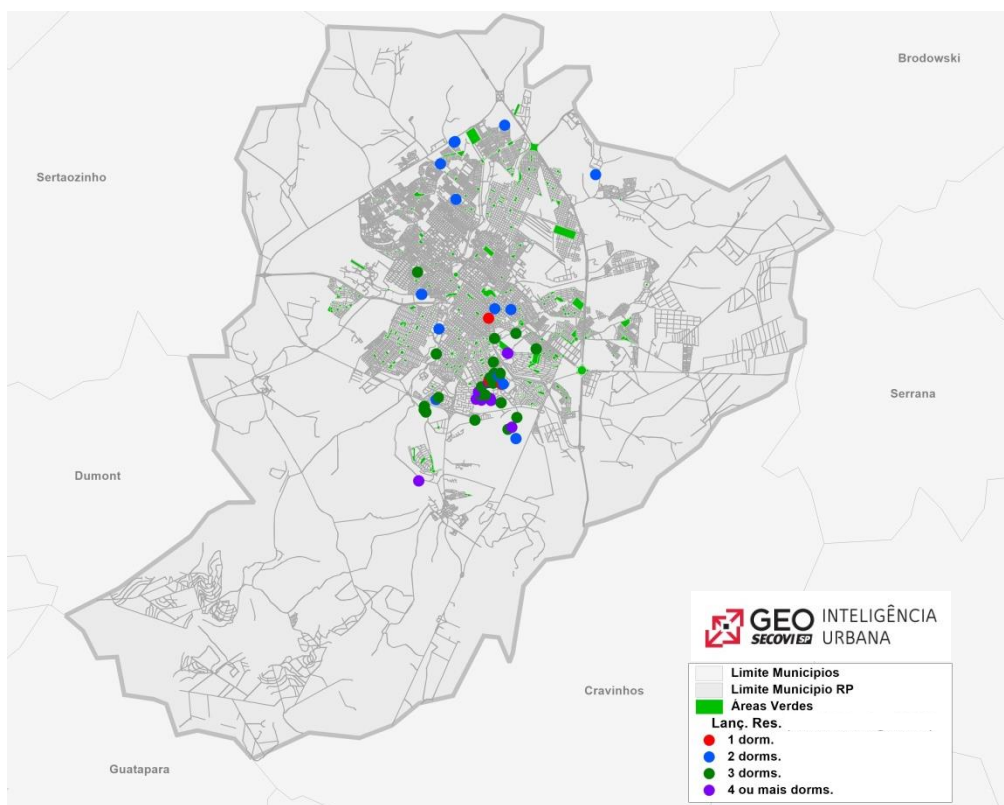
A metragem média útil dos imóveis em oferta na cidade de Ribeirão Preto é 107 m², pois 50% das unidades lançadas foram de 3 e 4 dormitórios com metragem alta.

Metragem média útil dos Imóveis por número de dormitórios



Analisando a localização dos empreendimentos em oferta, os imóveis de um e quatro dormitórios estão mais concentrados no centro de Ribeirão Preto, em regiões mais valorizadas da cidade, já os imóveis de dois e três dormitórios estão mais distribuídos pela cidade.

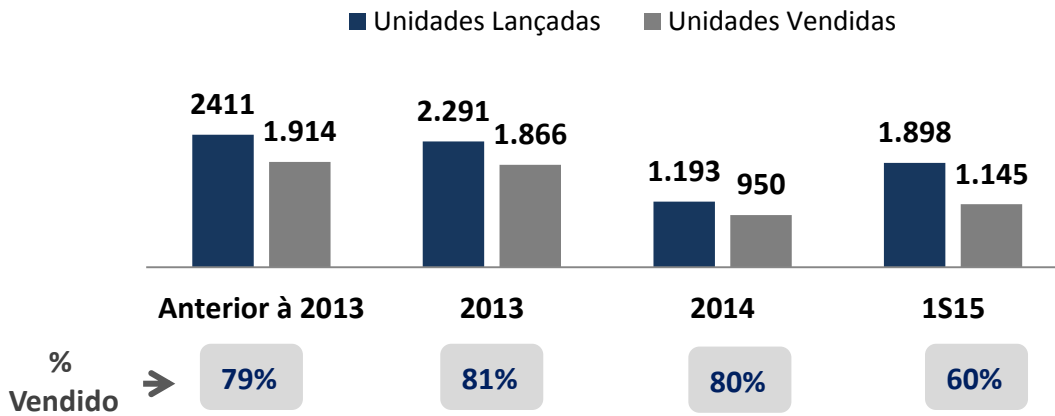
Empreendimentos residenciais com unidades em oferta – por tipologia



Vendas

Das 7.793 unidades residenciais lançadas , 5.875 (75%) foram comercializadas.

No primeiro semestre de 2015 foram lançadas 1.898 unidades, das quais 1.145 (60%) já foram vendidas.

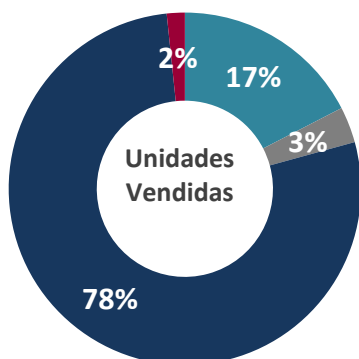


Vendas por Tipologia

Os imóveis de 2 dormitórios são a tipologia com melhor desempenho de vendas na cidade, do total lançado 82% foi comercializado até junho, seguido pelos imóveis de 3 dormitórios com 72% vendido, 4 dormitórios com 68% e por fim os imóveis com um dormitório que apesar de ter apenas 465 unidades lançadas teve o menor percentual comercializado, 65% das unidades .

Tipologia	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% Vendido
1 Dormitório	465	300	65%
2 dormitórios	3.481	2.854	82%
3 Dormitórios	2.781	1.996	72%
4 Dormitórios	1.066	725	68%
Total	7.793	5.875	75%

Modalidade de Comercialização



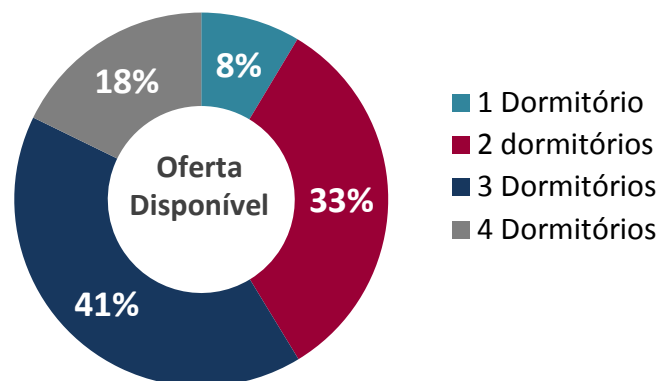
Das 5.875 unidades comercializadas em Ribeirão Preto, 78% (4.560) eram em empreendimentos de preço fechado, 17% (1.024) de empreendimentos enquadrados no MCMV, 3% (194) de unidades de preço de custo e 2% (97) de venda direta.

- MCMV faixa 2 e 3
- Preço de custo
- Preço fechado
- Venda Direta

Oferta Final

Ribeirão Preto encerrou o mês de junho de 2015 com 1.918 unidades disponíveis para venda, o que representa 25% das unidades lançadas pelos empreendimentos em oferta.

Os imóveis com 3 dormitórios possuem a maior participação na oferta final da cidade, com 41% do total de unidades disponíveis, seguidos pelos imóveis de 2 dormitórios com 33%, 4 dormitórios com 18% e 1 dormitório com apenas 8%.

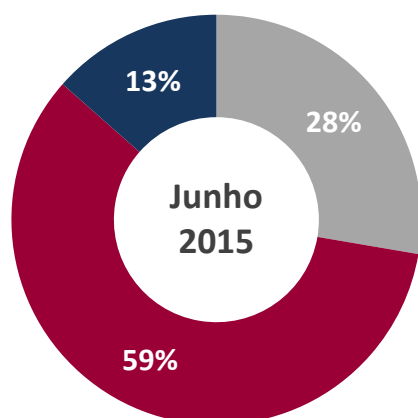


Comparando a oferta final em junho com o total lançado por tipologia, os imóveis com 2 dormitórios são o que possuem melhor desempenho de vendas, apenas 18% das 3.481 unidades lançadas estão em estoque. Apesar do baixo percentual de unidades de 1 dormitório em oferta, vale ressaltar que a tipologia foi a que apresentou desempenho de vendas mais baixo, 35% das unidades lançadas não foram vendidas.

Tipo de Comercialização	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	Oferta Disponível	Participação no Total Lançado
1 Dormitório	465	300	165	35%
2 dormitórios	3.481	2.854	627	18%
3 Dormitórios	2.781	1.996	785	28%
4 Dormitórios	1.066	725	341	32%
Total	7.793	5.875	1.918	25%

Oferta Disponível por Fase de Obra

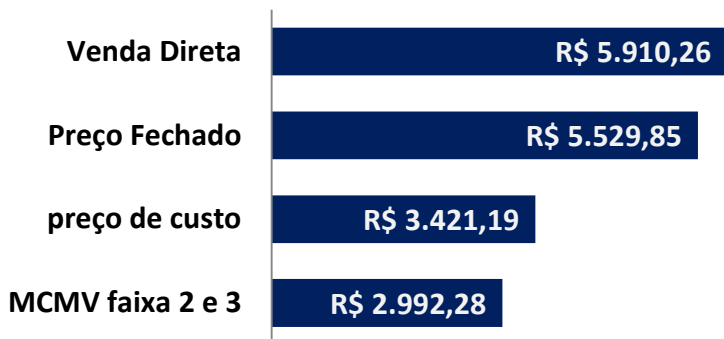
Das 1.918 unidades disponíveis para venda em 30 de junho, 28% são de imóveis na planta, 59% em construção e 13% de imóveis prontos para morar.



Fase de Obra	Empreendimentos	Unidades Disponíveis
Construção	33	1.128
Planta	7	531
Pronto	19	259
Total Geral	59	1.918

■ Planta ■ Construção ■ Pronto

Preço Médio



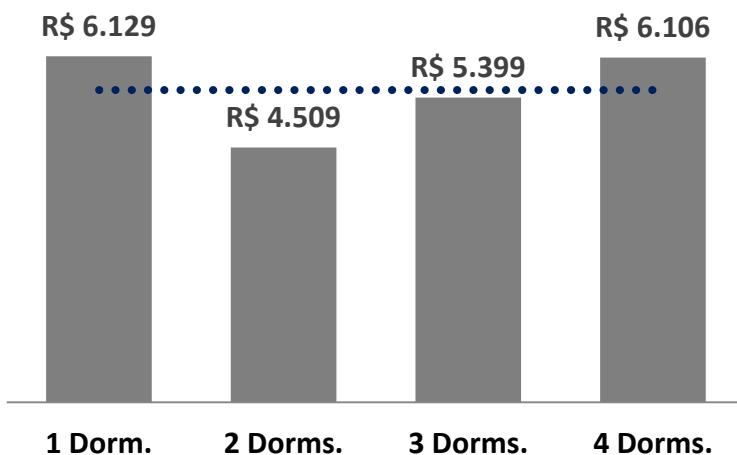
Para análise do Preço médio em Ribeirão Preto, os imóveis foram segmentados segundo a forma de comercialização, o preço médio do m² dos imóveis de preço fechado, que correspondem por 78% das unidades comercializadas, é de R\$ 5.529,85.

Preço Médio por Tipologia

Os imóveis de 2 dormitórios são os que possuem melhor desempenho de vendas, e maior participação no mercado, esse bom desempenho por ser explicado pelo preço médio do m² de vendas, que tanto no preço fechado quanto no preço de custo, é menor do que a média do mercado.

Preço Fechado

Preço médio = R\$ 5.530



Preço de Custo

Preço médio = R\$ 3.421

