

## Estudo do Mercado Imobiliário de Ribeirão Preto

Análise do 2º Semestre de 2015 | abril/2016

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.

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 16 incorporadores (dois a mais em relação ao primeiro estudo) 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 2015.

## Lançamentos

Os 78 empreendimentos, que possuíam unidades disponíveis para venda, participantes da pesquisa somavam 8.556 unidades residenciais lançadas.

No ano de 2015 foram lançados 14 empreendimentos verticais, com um total de

2.268 unidades residenciais, das quais 88% foram lançadas no primeiro semestre e apenas 12% na segunda metade do ano.

### Unidades residenciais lançadas (dos empreendimentos disponíveis para venda)



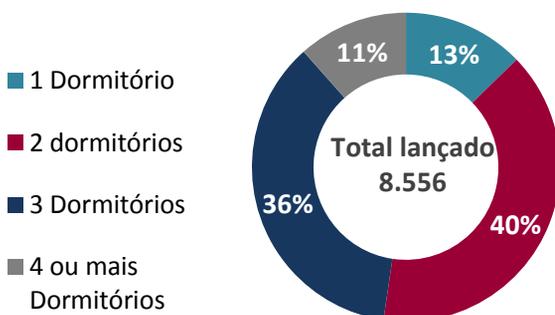
### Lançamentos por tipologia

Do total lançado nos empreendimentos pesquisados, 8.556 unidades, os imóveis de 2 dormitórios tiveram a maior participação, com 3.387 unidades lançadas (40%), seguido pelos imóveis de 3 dormitórios com 3.089 unidades (36%), 1 dormitório com 1.091 unidades (13%) e por fim, os empreendimentos com 4 ou mais dormitórios

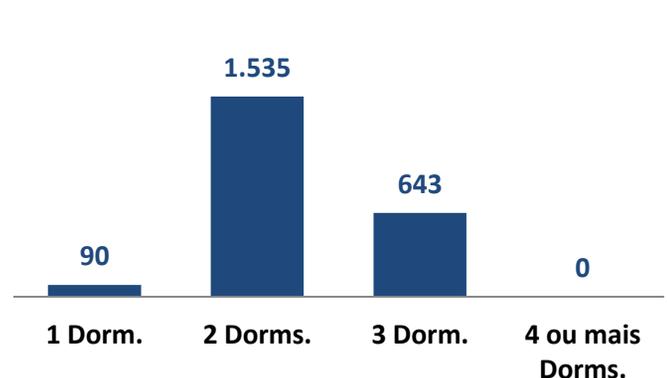
dormitórios que tiveram 989 unidades lançadas (11%).

Em 2015 foram lançadas 2.268 unidades, das quais 68% eram imóveis de 2 dormitórios. Não foi registrado lançamento de empreendimento com 4 ou mais dormitórios.

#### Participação por tipologia



#### Unidades lançadas em 2015

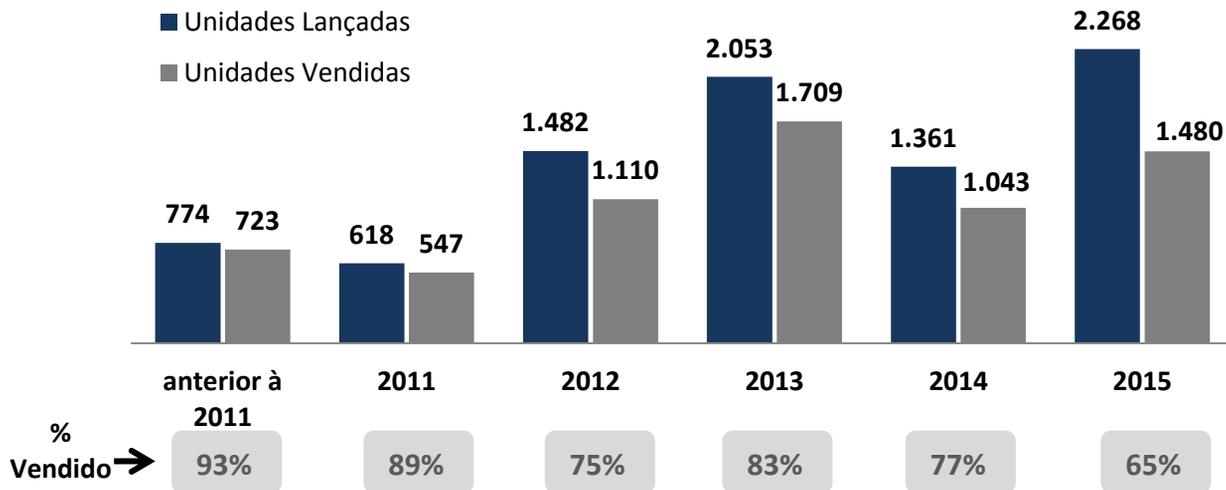


## Comercialização

Das 8.556 unidades lançadas, 77% (6.612 unidades) foram comercializadas até dezembro de 2015.

O gráfico abaixo mostra o percentual comercializado por ano de lançamento.

Em 2015 foram lançadas 2.268 unidades das quais 1.480 (65%) foram comercializadas até dezembro de 2015.



## Comercialização por tipologia

A maior participação percentual no total comercializado, 6.612 unidades até dezembro, foi dos imóveis de 2 dormitórios (42%).

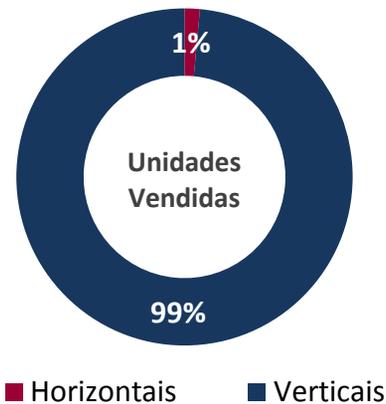
Já os imóveis de 1 dormitório registraram o melhor desempenho de vendas, 82% das unidades lançadas desta tipologia foram comercializadas até dezembro/2015.

### Percentual comercializado por tipologia

Tipologia	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% Vendido
1 Dormitório	1.091	897	82%
2 Dormitórios	3.387	2.755	81%
3 Dormitórios	3.089	2.235	72%
4 ou mais Dormitórios	989	725	73%
<b>Total</b>	<b>8.556</b>	<b>6.612</b>	<b>77%</b>

## Comercialização

Das 6.612 unidades comercializadas em Ribeirão Preto apenas 1% eram imóveis horizontais (condomínios de casas), a grande maioria (6.515 unidades) era de empreendimentos verticais.



## Vendas por tipo de comercialização

A modalidade de comercialização mais praticada nos empreendimentos pesquisados é a venda por preço fechado com 4.580 unidades vendidas.

Os empreendimentos enquadrados no programa MCMV faixas 2 e 3 apresentaram o melhor desempenho de vendas, das 1.189 unidades lançadas, 1.089 (92%) foram vendidas até dezembro/2015.

Tipo de Comercialização	Unidades Lançadas	Unidades Vendidas	% Vendido
MCMV faixas 2 e 3	1.189	1.089	92%
preço de custo	1.040	943	91%
Preço Fechado	6.327	4.580	72%
<b>Total Geral</b>	<b>8.556</b>	<b>6.612</b>	<b>77%</b>

## Análise do segundo semestre de 2015

No segundo semestre de 2015 foram lançadas 280 unidades residenciais em Ribeirão Preto, todas de 2 dormitórios.

As vendas, líquidas de distratos, atingiram 341 unidades residenciais novas no segundo semestre, das quais 249 (73%) eram de 2 dormitórios, 51 unidades (15%) de 4 ou mais dormitórios, 38 unidades (11%) de 3 dormitórios e 3 unidades (1%) de 1 dormitório.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de

unidades ofertadas, foi de 15% no segundo semestre de 2015. Os imóveis de 2 dormitórios registraram o melhor desempenho de vendas, com VSO de 28% em seis meses.

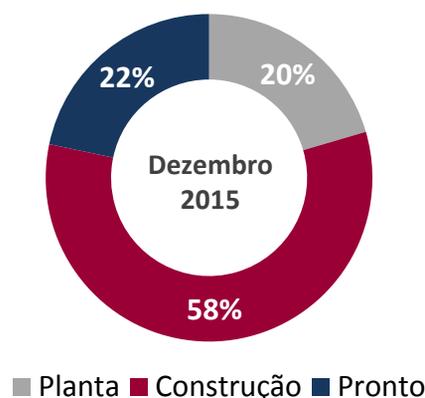
A cidade de Ribeirão Preto encerrou o mês de dezembro de 2015 com oferta de 1.944 unidades residenciais novas disponíveis para venda, volume 3% inferior ao registrado em junho do mesmo ano.

Tipologia	Oferta disponível em 30/06/2015	unidades lançadas 2S15	Vendas líquidas 2S15	Oferta disponível em 31/12/2015	VSO Semestral
1 dorm.	197	0	3	194	2%
2 dorms.	601	280	249	632	28%
3 dorms.	892	0	38	854	4%
4 ou mais dorms.	315	0	51	264	16%
<b>Total</b>	<b>2.005</b>	<b>280</b>	<b>341</b>	<b>1.944</b>	<b>15%</b>

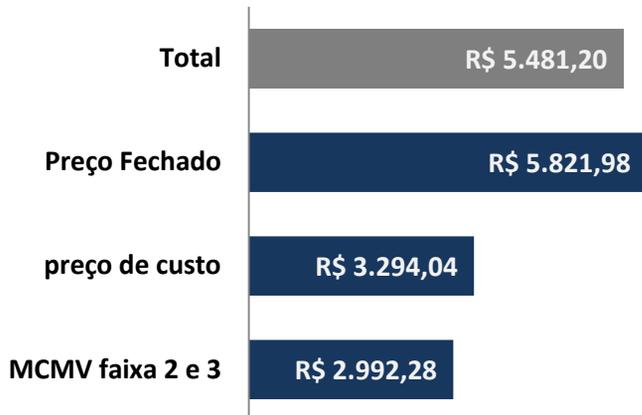
## Oferta final por fase de obra

Das 1.944 unidades residenciais novas disponíveis para venda em dezembro/2015, 20% eram de empreendimentos na planta, 58% em construção e 22% de imóveis prontos.

Fase de Obra	Empreendimentos	Unidades Disponíveis
Planta	5	398
Construção	47	1.124
Pronto	26	422
<b>Total Geral</b>	<b>78</b>	<b>1.944</b>



## Preço Médio



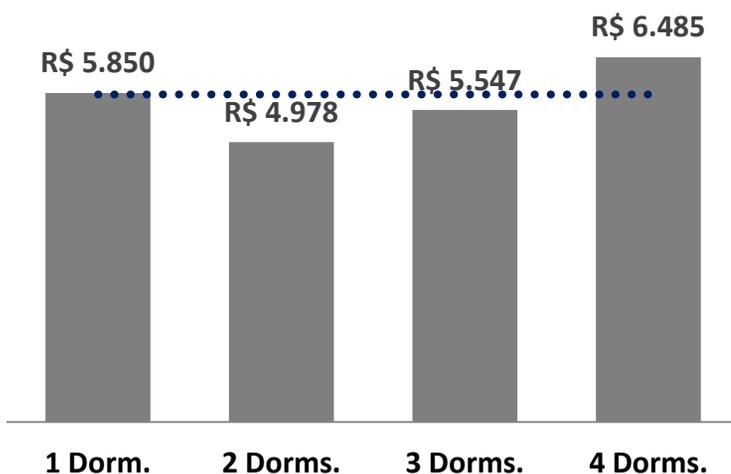
Para análise do Preço médio em Ribeirão Preto, os imóveis foram segmentados segundo a forma de comercialização. O preço médio do m<sup>2</sup> dos imóveis de preço fechado, que correspondem por 69% das unidades comercializadas, é de R\$ 5.821,98.

## 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 m<sup>2</sup> 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\$ 5.822



### Preço de Custo

Preço médio = R\$ 3.294

