

PRIMEIRO DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO (DMI) DE CRICIÚMA, SC

PERÍODO DE MARÇO DE 2011 À FEVEREIRO DE 2012.

CONVÊNIO UNESC/SINDUSCON

REALIZAÇÃO: ECTEC - ESCRITÓRIO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

RESPONSÁVEIS: PROF^a EVELISE CHEMALE ZANCAN

ENG^o FERNANDO ALBUQUERQUE VAZ

ACADÊMICA ENG CIVIL LUCIA ZANONI RAMOS

SUMARIO

1. INTRODUÇÃO:	3
2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIARIO	4
3. OBJETIVO GERAL:.....	5
4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	5
5. MATERIAL E MÉTODO	5
6. EVOLUÇÃO DOS ESTOQUES	6
6.1 DIAGNÓSTICO DO TOTAL GERAL: APARTAMENTOS.....	6
6.2 DIAGNÓSTICO DO NÚMERO DE DORMITÓRIOS	7
6.3 DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS	9
6.4 DIAGNOSTICO DA REPRESENTATIVIDADE POR BAIROS.....	10
6.5 DIAGNÓSTICO DOS PREÇOS.....	12
7 COMENTARIOS FINAIS	15

1. INTRODUÇÃO

O convênio SINDUSCON/UNESC apresenta o Diagnóstico do Mercado Imobiliário (DMI) da cidade de Criciúma, SC referente aos meses de março de 2011 à fevereiro de 2012.

Após o trabalho de coleta, processamento e análise de dados, dos últimos doze meses elaborou-se o Primeiro Diagnóstico Mercado Imobiliário (DMI) fundamentado nas ofertas de vendas de imóveis do tipo "apartamento".

Os dados para pesquisa foram fornecidos pelas Construtoras associadas ao SINDUSCON, classificados dos jornais da região e de algumas imobiliárias.

Inicialmente, o cadastramento das unidades foi realizado mediante a elaboração de um banco de dados contendo as seguintes informações: tipo de imóvel: apartamento; condição: usado, novo; endereço; bairro; nome do edifício; número de dormitórios; número de suítes; dependência de empregada; garagem; área total; preço à vista e observações.

Nos relatórios parciais emitidos para elaboração do BMI, foram levantados dados quanto aos estoques de imóveis ofertados para venda. Realizou-se uma análise da representatividade das ofertas nos respectivos bairros da cidade. Visualizou-se, à disponibilidade dos imóveis, quanto ao número de dormitórios: 01, 02, 03 ou 04, seguidos dos relatórios das áreas médias disponíveis ofertadas. Quanto aos apartamentos, as áreas foram consideradas entre intervalos, ou seja: até 100 m², entre 101 m² à 150 m²; 151 m² à 200 m²; 201 m² à 250 m²; 251 m² à 300 m² e maiores de 300 m². Por último, obteve-se um relatório dos preços de oferta dos apartamentos, num intervalo compreendido entre R\$ 100.000,00 à R\$ 1.000.000,00.

Salienta-se que todas as informações geradas, foram oriundas dos dados disponibilizados, sendo que as conclusões emitidas estão fundamentadas na amostra do Mercado Imobiliário de Criciúma. As variações % geradas no DMI foram geradas a partir da média aritmética das ofertas de apartamentos dos últimos doze meses com relação ao mês de fevereiro de 2012. Outra informação disponibilizada neste DMI é a participação % das unidades estratificadas: áreas, número de dormitórios, valores e localização nos bairros, nesta pesquisa referente ao total de ofertas do mês de fevereiro de 2012.

Por último apresenta-se uma conclusão baseada nos cenários ocorridos na Construção Civil durante o ano de 2011 a nível nacional e local, bem como as perspectivas para o setor no ano de 2012.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A construção civil destaca-se como um setor econômico que garante desenvolvimento de uma região por meio da geração de riqueza e empregos. Neste contexto pode-se afirmar que a cidade de Criciúma desponta no sul catarinense com Construtoras arrojadas com vários empreendimentos em execução com qualidade.

Segundo o DPFT (Divisão de Planejamento Físico Territorial) da Prefeitura Municipal de Criciúma dos 249.073,29 m² licenciados para habite-se no ano de 2011, 147.617,06 m² foram residenciais, ou seja, 40,73%. Observa-se na cidade de Criciúma, uma forte verticalização representada por diversos lançamentos ao longo do ano de 2011.

O que ocorre no Brasil, confirma-se em Criciúma, o mercado imobiliário ao longo do ano de 2011 foi aquecido com preços elevados o que traduz um excelente negócio para quem quer investir. Contrariando o que ocorre mundialmente, principalmente na Europa seguida dos Estados Unidos. Este cenário deve-se ao fato de que o Brasil é um dos países que menos tem sofrido com impacto financeiro, apontando boas expectativas para 2012 e a construção civil considerada como a bola da vez. O País apresenta hoje, um bom sistema político e econômico em que é visível o aumento da classe C e D, aliado as facilidades de crédito.

O mercado imobiliário de um modo geral vem crescendo, melhorando o desempenho positivamente nas transações que eram marcadas por crise constante ao longo dos últimos anos, com falta de financiamentos para aquisição da casa própria e política de juros altos, aliado a falta de renda dos prováveis compradores. Atualmente com a inflação controlada, o real valorizado, os juros em queda, o aumento do crédito e a melhora continuada e estável de todos os índices de desenvolvimento do país, associados a fortes investimentos em infraestrutura estão provocando o crescimento acelerado de vários setores. Entre os que mais crescem está o da construção civil. Com o crescimento, que chega a ser chamado de *boom* da construção, o resultado é o aumento do número de empregos e de renda da população. Neste contexto, o mercado imobiliário encontra-se aquecido e com perspectivas de novos negócios.

De acordo com dados da (CBIC) em 2011, a construção civil no Brasil, registrou um crescimento de 4,8% em relação a 2010. As expectativas do setor para 2012 são ainda mais otimistas acredita-se num crescimento de 5%.

O setor conta com incentivos a seu favor, ou seja, a desoneração de impostos dos produtos como o IPI (Impostos sobre Produtos Industrializados), programas de habitação para a baixa renda com o MCMV (Minha Casa Minha Vida). A Propósito a Presidente Dilma Rousseff anunciou recentemente um aumento de 2 milhões para 2,4 milhões de novas habitações a serem construídas pelo programa, cujo o objetivo é aumentar a taxa de investimento dos atuais 19% do Produto Interno Bruto para 24%, e para isto conta com o esforço da iniciativa privada para alcançar esta marca desejada.

Mas apesar de todo este cenário positivo é também conhecido as dificuldades que Setor da Construção Civil enfrenta com falta de mão de obra capacitada, repercutindo inclusive no adiamento de novos lançamentos e comprometendo o cumprimento dos prazos de entregas dos Empreendimentos. Outra dificuldade enfrentada são os preços elevados dos terrenos para serem incorporados, cuja a valorização repassam para os preços dos imóveis novos. Os custos dos imóveis são afetados por taxas de juros que ainda são consideradas muito altas, impostos e que, somente os materiais de construção tiveram preços subindo abaixo da inflação. Outro fato que pode tornar-se preocupante é a inadimplência no Setor que no caso específico das Construtoras da cidade de Criciúma declararam que é da ordem de 4 à 5%, podendo adiar os lançamentos de novos Empreendimentos.

3. OBJETIVO GERAL:

Elaborar o **Diagnóstico do Mercado Imobiliário (DMI)** dos imóveis tipo apartamento na cidade de Criciúma, SC nos últimos doze meses: **março de 2011 à fevereiro de 2012.**

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Elaborar um banco de dados dos imóveis ofertados mensalmente.
- Identificar as variáveis formadoras de valor dos imóveis ofertados ou transacionados na cidade de Criciúma;
- Estudar e analisar o comportamento destas variáveis, quantitativas e qualitativas, segundo a Norma NBR 14 653:2 Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Calcular as variações dos estoques dos imóveis.
- Calcular a variação % em relação a média de ofertas dos últimos doze meses com relação ao último mês de pesquisa do DMI
- Calcular a participação % dos apartamentos no total de unidades estratificadas: áreas, número de dormitórios, valores e localização nos bairros
- Estender posteriormente a metodologia desta pesquisa para outros imóveis: casas, salas comerciais, terrenos.

5. MATERIAL E MÉTODO

Mensalmente, até o décimo dia útil, todas as Construtoras atuantes na cidade de Criciúma e associadas ao SINDUSCON, comprometem-se a disponibilizar as tabelas de ofertas dos

imóveis verticalizados em construção, ou construídos e outros tipos de imóveis, com a referida localização e características dos Empreendimentos, assim como os preços praticados para o ECTEC (Escritório de Cooperação Técnica).

Os dados que compõem a pesquisa do mês são acessados via web, internet, tabelas impressas, classificados dos jornais locais, e logo após; as informações são confirmadas e complementadas por contato telefônico e então, cadastradas pela bolsista acadêmica do Curso de Engenharia Civil Lucia Zanoni Ramos, como um evento de mercado, no Banco de Dados.

Este Banco de Dados foi criteriosamente desenvolvido durante o ano de 2010 com a ajuda de um programador voluntário Economista Leonardo Nolla, que interagiu com os Coordenadores da pesquisa: Evelise Chemale Zancan e Fernando A. Vaz, para contemplar, as informações consideradas importantes para obtenção do Diagnóstico do Mercado Imobiliário.

Na sequência, foram totalizados os dados, analisados e elaborados os gráficos, tabelas e cálculos das variações comparativas. Esta etapa foi realizada pela Coordenadora do Projeto Evelise Chemale Zancan, com apoio voluntário da Eng^a Civil Graziela Olivo Fermo e acompanhados pela bolsista Lucia Zanoni Ramos e a verificação final coube ao Eng^o Fernando Albuquerque Vaz.

Para continuidade da inserção das informações no Banco de Dados do Mercado Imobiliário é fundamental a participação das Construtoras participantes da pesquisa, informando mês à mês os imóveis comercializados e dos novos imóveis ofertados, pois só assim teremos um Diagnóstico e espelhando a realidade do Mercado Imobiliário da cidade de Criciúma.

6. EVOLUÇÃO DOS ESTOQUES

6.1 DIAGNÓSTICO DO TOTAL GERAL: APARTAMENTOS

Conforme a tabela e figura 01 a pesquisa dos imóveis totais para venda de apartamentos na média dos últimos 12 meses foi de 1234 unidades, e no mês de fevereiro de 2012 apurou-se 1266 unidades, obtendo-se uma variação % em relação a média de 2,59%.

Observa-se na figura 01 uma tendência de manutenção dos estoques ofertados durante o período dos últimos doze meses, com pequeno pique ascendente no mês de outubro de 2011 para o mês de novembro de 2011, apresentando uma leve queda nos últimos três meses.

TABELA e FIGURA 01: **TOTAL GERAL: APARTAMENTOS**

Tipo	Número de Ofertas		Variação % em Relação a Média
	Média	Fev/12	
Apartamentos	1.234	1.266	2,59

FONTE: UNESC/SINDUSCON



FONTE: UNESC/SINDUSCON

6.2 DIAGNÓSTICO DO NÚMERO DE DORMITÓRIOS

A tabela e figura 02 a seguir, permitem visualizar os tipos de imóveis com os respectivos números de dormitórios, para venda. Dos 1234 apartamentos disponíveis para a venda na média dos últimos 12 meses, obteve-se 70 unidades com 1 dormitório; 383 unidades com 02 dormitórios; 754 unidades com 03 dormitórios e 28 unidades com 04 dormitórios.

Com relação aos 1266 apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012 obteve-se 71 unidades com 1 dormitório; 333 unidades com 02 dormitórios; 833 unidades com 03 dormitórios e 29 unidades com 04 dormitórios. Observa-se ainda que a variação % em relação à média dos últimos 12 meses, os apartamentos com 01 dormitório foi de 1,43%; os apartamentos com 02 dormitórios foi de -13,05%; os apartamentos com 03 dormitórios foi de 10,48 % e os apartamentos com 04 dormitórios foi de 3,57%.

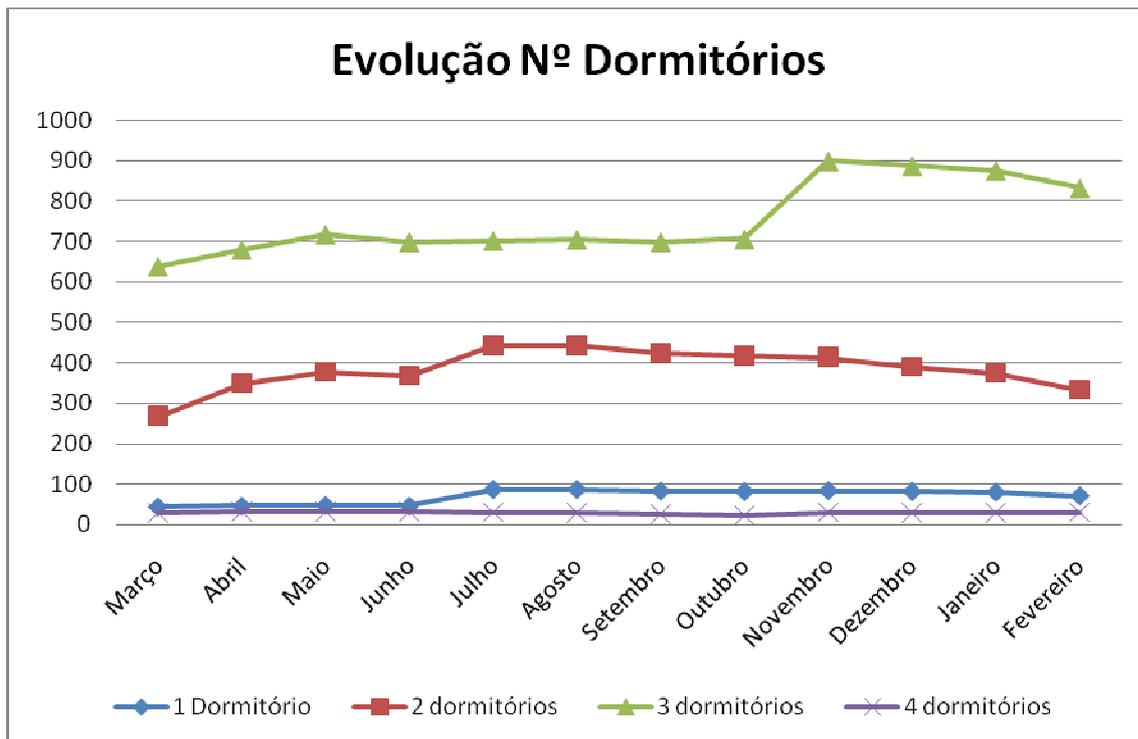
Com relação ao total de 1266 apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012, pode-se calcular a participação % dos mesmos, segundo o número de dormitórios, ou sejam 5,67% foram apartamentos de 01 dormitório; 31,04% foram apartamentos de 02 dormitórios; 61,10% foram apartamentos de 03 dormitórios e 2,27% foram apartamentos com 04 dormitórios.

Observa-se na figura 02 uma tendência de manutenção das unidades estratificadas ofertadas segundo o número de dormitório durante o período dos últimos doze meses, com pequeno pique ascendente no mês de outubro para o mês de novembro de 2011 dos apartamentos de 03 dormitórios, apresentando uma leve queda nos últimos três meses com participação de 61,10 % no total geral do mês de fevereiro de 2012. O número de 01 e 04 dormitórios ao longo dos últimos doze meses mantiveram-se inalterados.

TABELA e FIGURA 02 :TOTAL GERAL: NÚMEROS DE DORMITÓRIOS

Dormitórios	Número de Ofertas		Variação % em Relação a Média	Participação % no Total Fev/12
	Média	Fev/12		
01 dorm	70	71	1,43	5,67
02 dorm	383	333	-13,05	31,04
03 dorm	754	833	10,48	61,10
04 dorm	28	29	3,57	2,27

FONTE: UNESC/SINDUSCON.



FONTE: UNESC/SINDUSCON

6.3 DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS

Na tabela e figura 03 que segue, visualizam-se as áreas dos imóveis disponíveis para venda.

Referente a ao numero de ofertas médio dos últimos doze meses, o número de apartamentos à venda com área até 100 m² foi de 219 unidades, com variação de - 9,59% com relação ao mês de fevereiro de 2012.

Com área entre 100<A<150 m², obteve-se na média, 435 apartamentos, com variação de 7,59% com relação ao mês de fevereiro de 2012.

Com área entre 150<A<200 m², obteve-se na média, 366 apartamentos, com variação de 1,37% no período.

Com área entre 200<A<250 m², obteve-se na média 103 unidades, com uma variação de 3,88% no período.

Com área entre 251<A<300 m², obteve-se na média 51 unidades, com variação de 11,76% no período.

Com área superior à 300 m², obteve-se na média 60 apartamentos, com variação de 8,33% no período.

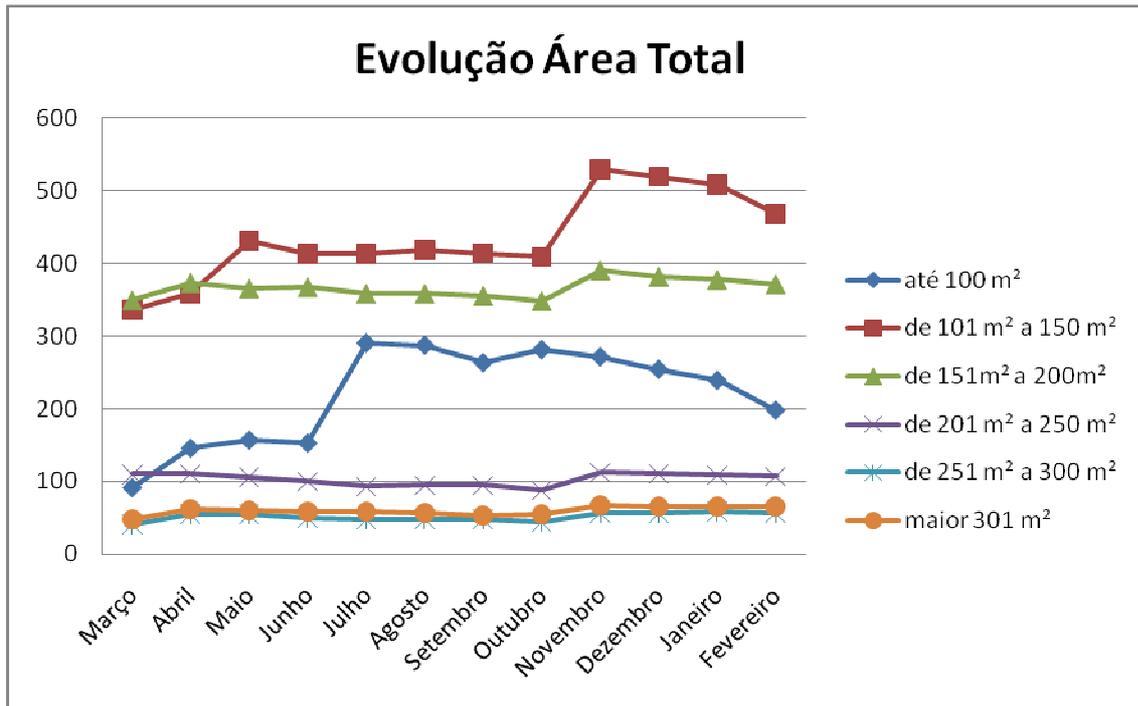
Com relação ao total de 1266 apartamentos ofertados em fevereiro de 2012, pode-se calcular a participação % com relação as áreas, segundo as áreas: até 100 m² foi de 17,75%; entre 100<A<150 m² foi de 32,25%; entre 150<A<200 m² foi de 29,66%; entre 200<A<250 m² foi de 8,35%; entre 251<A<300 m² foi de 4,13% e maior que 301 m² foi de 4,86%.

Observa-se na figura 03, um pequeno pique ascendente no mês de outubro para o mês de novembro de 2011 dos apartamentos de com área entre 101 m² à 150 m², apresentando uma leve queda nos últimos três meses com participação de 35,25 % no total geral do mês de fevereiro de 2012. A faixa de área de 251m² à 300 m² ou superior a 300m², ao longo dos últimos doze meses mantiveram-se inalterados.

TABELA e FIGURA 03: TOTAL GERAL POR ÁREAS

Áreas	Número de Ofertas		Variação % em Relação a Média	Participação % no Total Fev/12
	Média	fev/12		
até 100m ²	219	198	-9,59	17,75
de 101m ² a 150m ²	435	468	7,59	35,25
de 151m ² a 200m ²	366	371	1,37	29,66
de 201m ² a 250m ²	103	107	3,88	8,35
de 251m ² a 300m ²	51	57	11,76	4,13
maior 301m ²	60	65	8,33	4,86

FONTE: UNESC/SINDUSCON



FONTE: UNESC/SINDUSCON

6.4 DIAGNOSTICO DA REPRESENTATIVIDADE POR BAIROS

Na tabela e figura 04 a seguir, avalia-se a variação dos imóveis residenciais do tipo apartamento nos bairros da cidade de Criciúma, no total de ofertas para venda.

As maiores concentrações de imóveis do tipo apartamento para venda estão localizadas no Centro da cidade, com 772 unidades na média anual e 852 unidades em fevereiro de 2012, apresentando uma variação % em relação a média de 10,36%. Com referência a participação % no total de 1266 apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012 tem-se 62,56% localizados no Centro da cidade de Criciúma. Segue-se o bairro Comerciário com 134 unidades na media anual apresentando uma variação % em relação a média de -7,46%. Com referência a participação % no total de apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012 tem-se 10,86% localizados no Bairro Comerciário. Para o bairro São Luiz com 107 unidades na media anual apresentando uma variação % em relação a média de -12,15%. Com referência a participação % no total de apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012 tem-se 8,67% localizados no bairro São Luiz. Para o bairro Ana Maria com 92 unidades na média anual apresentando uma variação % em relação a média de 15,22%. Com referência a participação % no total de apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012 tem-se 7,46% localizados no Bairro Ana Maria. No bairro Michel com 57 unidades na media anual apresentando uma variação % em relação a média de -17,54%. Com referência a participação % no total de apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012 tem-se 4,62% localizados

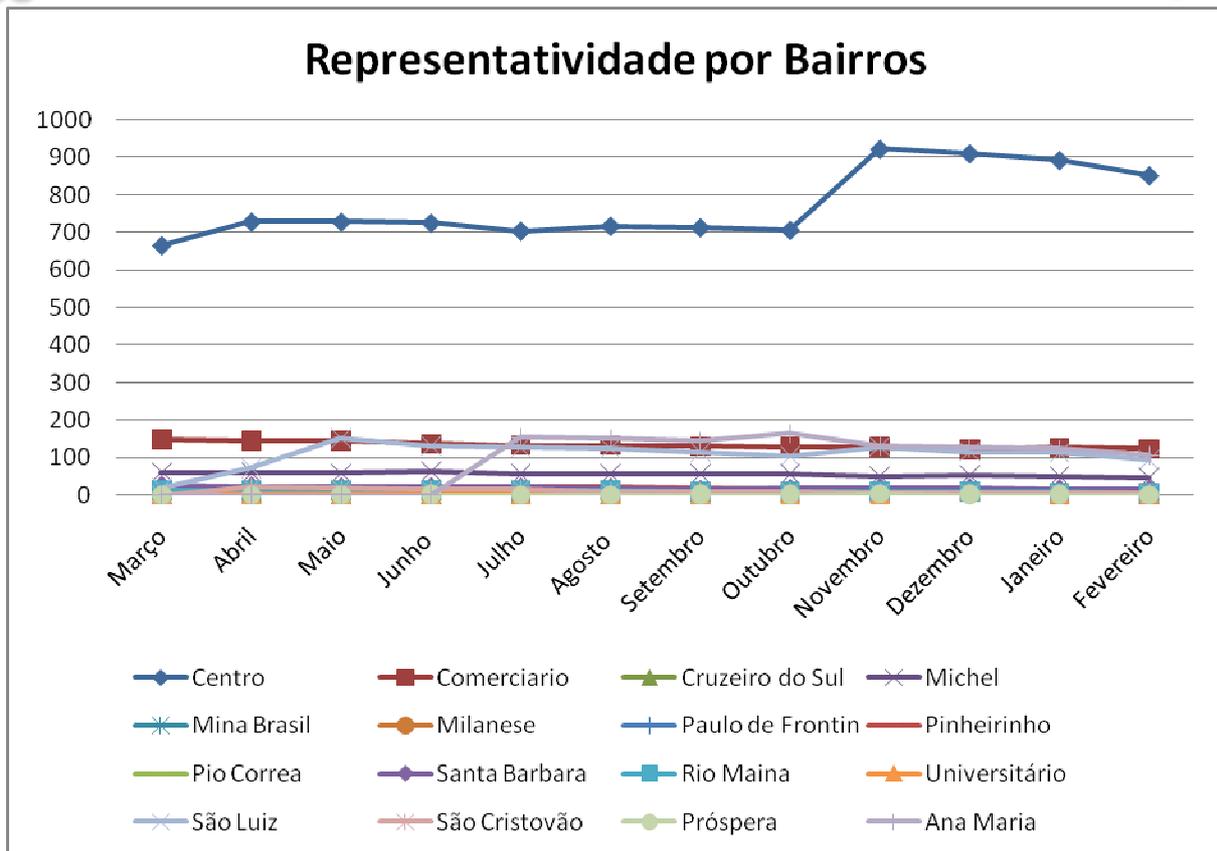
no bairro Michel e as demais ofertas para a venda estão distribuídas nos outros bairros da malha urbana do município, conforme tabela 04.

Observa-se na figura 04, um pequeno pique ascendente no mês de outubro para o mês de novembro de 2011 dos apartamentos localizados no Centro da Cidade de Criciúma, apresentando uma leve queda nos últimos três meses com participação de 62,56 % no total geral do mês de fevereiro de 2012. As demais ofertas de apartamentos na malha urbana de Criciúma, ao longo dos últimos doze meses mantiveram-se inalterados.

TABELA e FIGURA 04 REPRESENTATIVIDADE POR BAIRROS

Bairros	Número de Ofertas		Variação % em Relação a Média	Participação % no Total Fev/12
	Média	Fev/12		
Centro	772	852	10,6	62,56
Comerciário	134	124	-7,46	10,86
Cruzeiro do Sul	7	6	-14,29	0,57
Michel	57	47	-17,54	4,62
Mina Brasil	0	0	0	0
Milanese	1	0	-100	0,08
Paulo de Frontin	2	1	-50	0,16
Pinheirinho	15	3	-80	1,22
Pio Correa	4	4	0	0,32
Santa Barbara	21	17	-19,05	1,70
Rio Maina	12	6	-50	0,97
Universitário	1	0	-100	0,08
São Luiz	107	94	-12,15	8,67
São Cristovão	10	6	-40	0,81
Prospera	1	0	-100	0,08
Ana Maria	92	106	15,22	7,46

FONTE: UNESC/SINDUSCON



FONTES: UNESC/SINDUSCON

6.5 DIAGNÓSTICO DOS PREÇOS

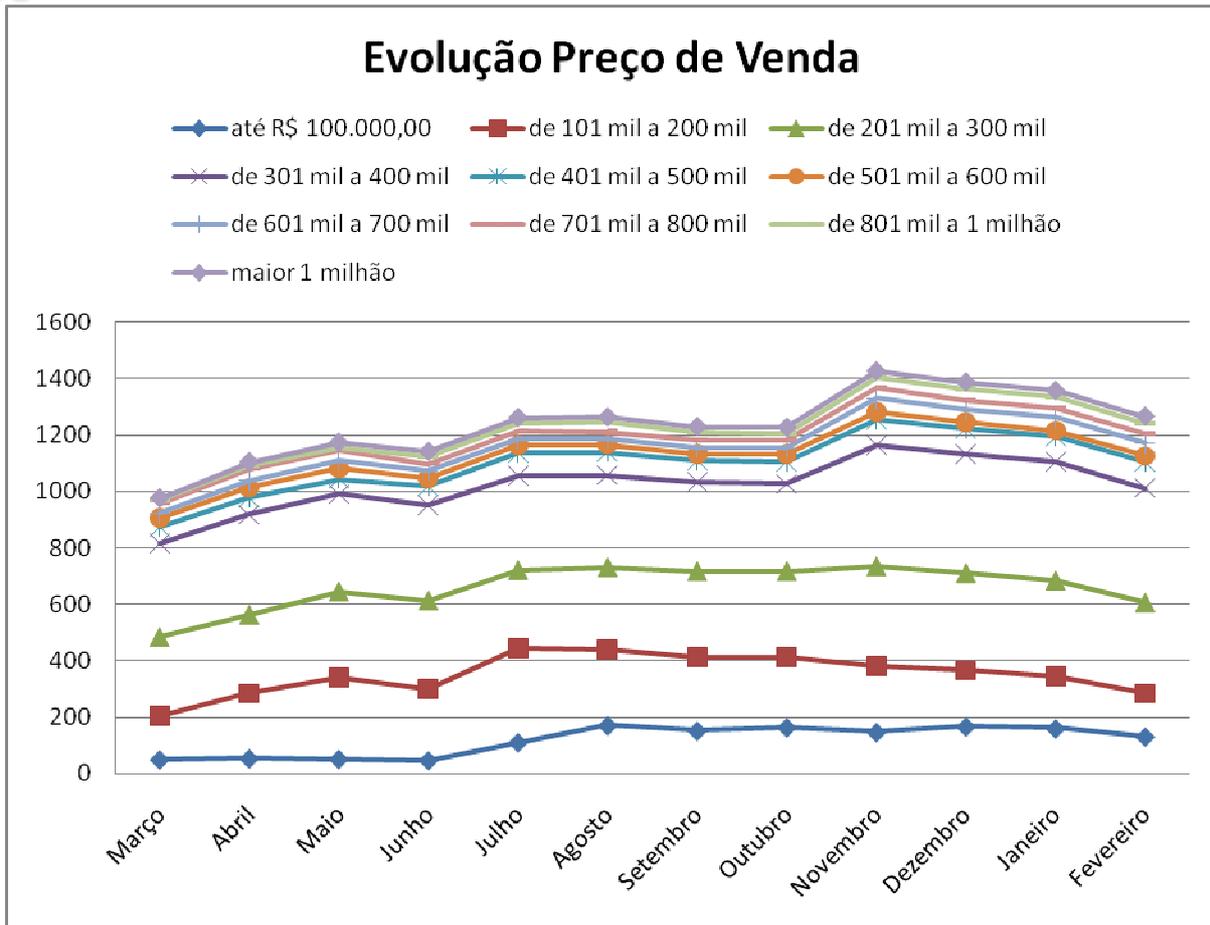
Na tabela e figura 5 observa-se que a pesquisa referente aos valores de ofertas dos imóveis do tipo apartamento na cidade de Criciúma apresentam-se num intervalo de amplitude variando entre R\$ 100.000,00 e R\$ 1.000.000,00. Com relação ao número médio de ofertas anuais do total de 1234 unidades, referentes a valores até R\$ 100.000,00 foi de 117 apartamentos; de R\$ 101 mil à R\$ 201 mil foi de 234 apartamentos; de R\$ 201 mil à R\$ 301 mil foi de 308 apartamentos; de R\$ 301 mil à R\$ 400 mil foi de 363 apartamentos; de R\$ 401 mil à R\$ 500 mil foi de 76 apartamentos; de R\$ 501 mil à R\$ 600 mil foi de 29 apartamentos; de R\$ 601 mil à R\$ 700 mil foi de 30 apartamentos; de R\$ 701 mil à R\$ 800 mil foi de 32 unidades; de R\$ 801 mil à 1 milhão foi de 26 unidades e maior do que 1 milhão de reais foi 20 apartamentos. Observa-se também que comparados com as ofertas do mês de fevereiro de 2012 houve uma variação % em relação à média de 46,15% de apartamentos ofertados na faixa de R\$ 801 mil à R\$ 1 milhão e na faixa de R\$ 101 mil à R\$ 200 mil houve uma variação negativa com relação à média de -34,19%. Do total de 1266 apartamentos ofertados no mês de fevereiro de 2012, 82,82% estão compreendidos na faixa de R\$ 100.000,00 à R\$ 400.000,00.

Observa-se na figura 05, um pequeno pique ascendente no mês de outubro para o mês de novembro de 2011 dos apartamentos com valores na faixa de R\$ 300.000,00 à R\$ 1.000.000,00, apresentando uma leve queda nos últimos três meses com participação de 46,68 % no total geral do mês de fevereiro de 2012.

TABELA e FIGURA 05 DOS PREÇOS DE VENDA

Valores	Número de Ofertas		Variação % em Relação a Média	Participação % no Total Fev/12
	Média	Fev/12		
até R\$ 100.000,00	117	131	11,97	9,48
de 101 mil a 200 mil	234	154	-34,19	18,96
de 201 mil a 300 mil	308	320	3,90	24,96
de 301 mil a 400 mil	363	408	12,40	29,42
de 401 mil a 500 mil	76	93	22,37	6,16
de 501 mil a 600 mil	29	21	-27,59	2,35
de 601 mil a 700 mil	30	43	43,33	2,43
de 701 mil a 800 mil	32	34	6,25	2,59
de 801 mil a 1 milhão	26	38	46,15	2,11
maior 1 milhão	20	24	20,00	1,62

FONTE: UNESC/SINDUSCON



FONTE: UNESC/SINDUSCON

7 COMENTARIOS FINAIS

Pode-se afirmar que a pesquisa mensal dos imóveis do tipo apartamento ao longo dos últimos doze meses de março de 2011 à fevereiro de 2012, possibilitou a edição deste Primeiro Diagnóstico do Mercado Imobiliário (DMI) de Criciúma. A variação média dos estoques de apartamentos ofertados nos últimos doze meses teve uma pequena oscilação de 2,59%, ou seja, na média do período o número de ofertas foi de 1234 apartamentos e no mês de fevereiro foi de 1266 unidades.

A pesquisa permite uma análise cruzada, onde são coincidentes os dados dos apartamentos ofertados com 03 dormitórios, com áreas 100 à 150 m², todos localizados no Centro da Cidade de Criciúma para os meses de outubro e novembro de 2011. Pode-se afirmar que os apartamentos com 03 dormitórios são as unidades ofertadas em maior número, com 754 unidades na média do período e que na variação % em relação à esta média, quando comparado com o estoque de 833 unidades no mês de fevereiro, obteve-se um incremento de 10,48%, com uma participação de 61,10% do total do estoque.

A continuidade da pesquisa alimentando os banco de dados do Mercado Imobiliário permitirá análises mais robustas no seguimento, permitindo cruzamento com pesquisas de outras cidades catarinenses. Este DMI tem objetivo de subsidiar a tomada de decisão dos Empresários da Construção Civil para novos investimentos, principalmente no que tange a estratificação dos apartamentos em dormitórios, áreas, preços e representatividade na malha urbana.

Criciúma, 30 de março de 2012.

Eng^o Fernando A. Vaz
SINDUSCON

Eng^a Evelise Chemale Zancan
ECTEC/UNESC