



E i x o
Indústria

Construção Civil

SEBRAE

ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- CIANORTE - PR

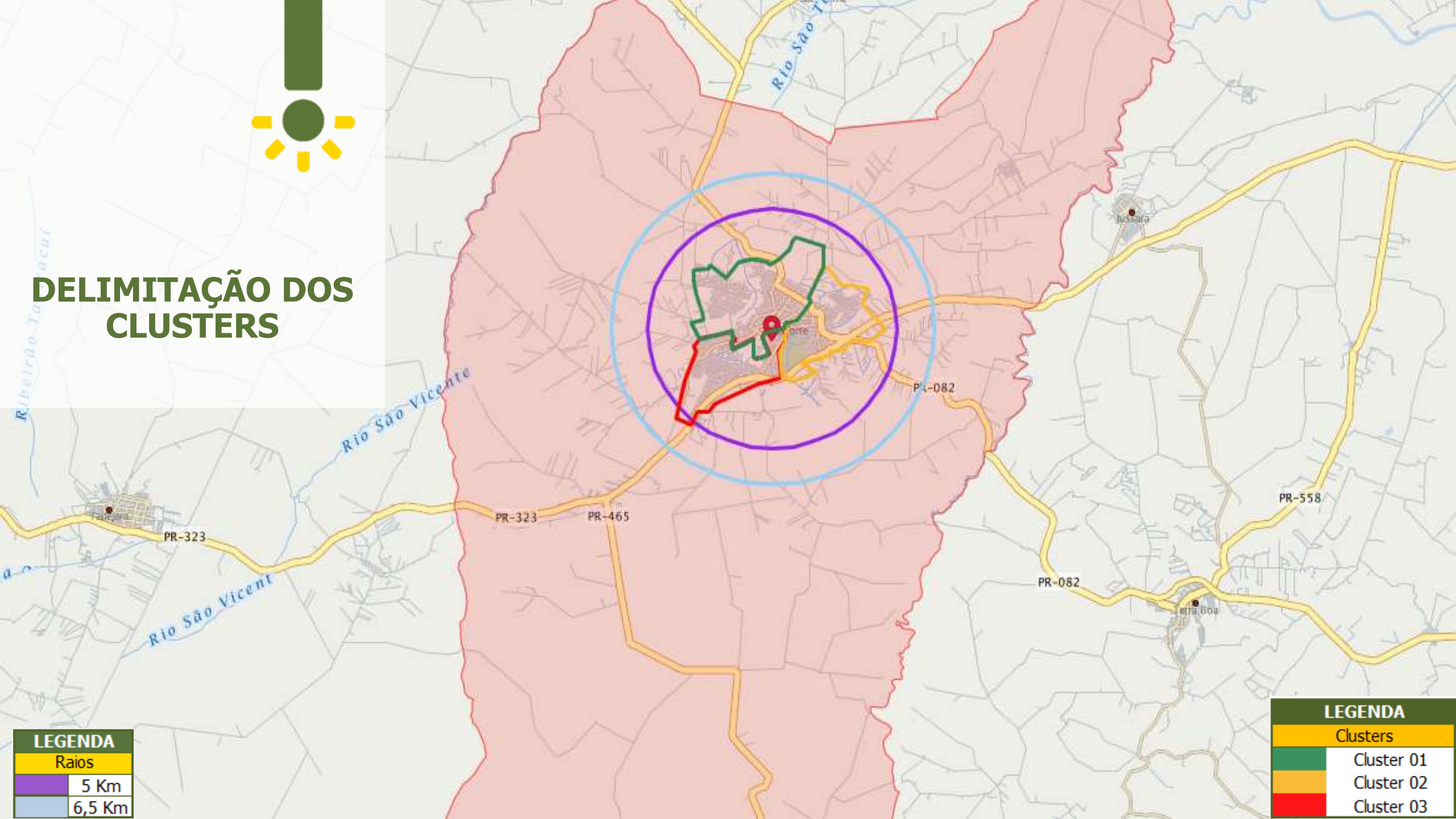
NOVEMBRO/ 2019

BRA!N

CIDADE EM ANÁLISE CIANORTE



DELIMITAÇÃO DOS CLUSTERS



LEGENDA

Raios

5 Km

6,5 Km

LEGENDA

Clusters

Cluster 01

Cluster 02

Cluster 03



DELIMITAÇÃO DOS CLUSTERS





CLUSTER 01

Cluster 01

Avenida Amazonas

Avenida Paraíba

Rodovia Osvaldo Pacheco de Lacerda

Avenida Maranhão

Avenida América

CLUSTER 01

Zona 01, Zona 02, Zona 05



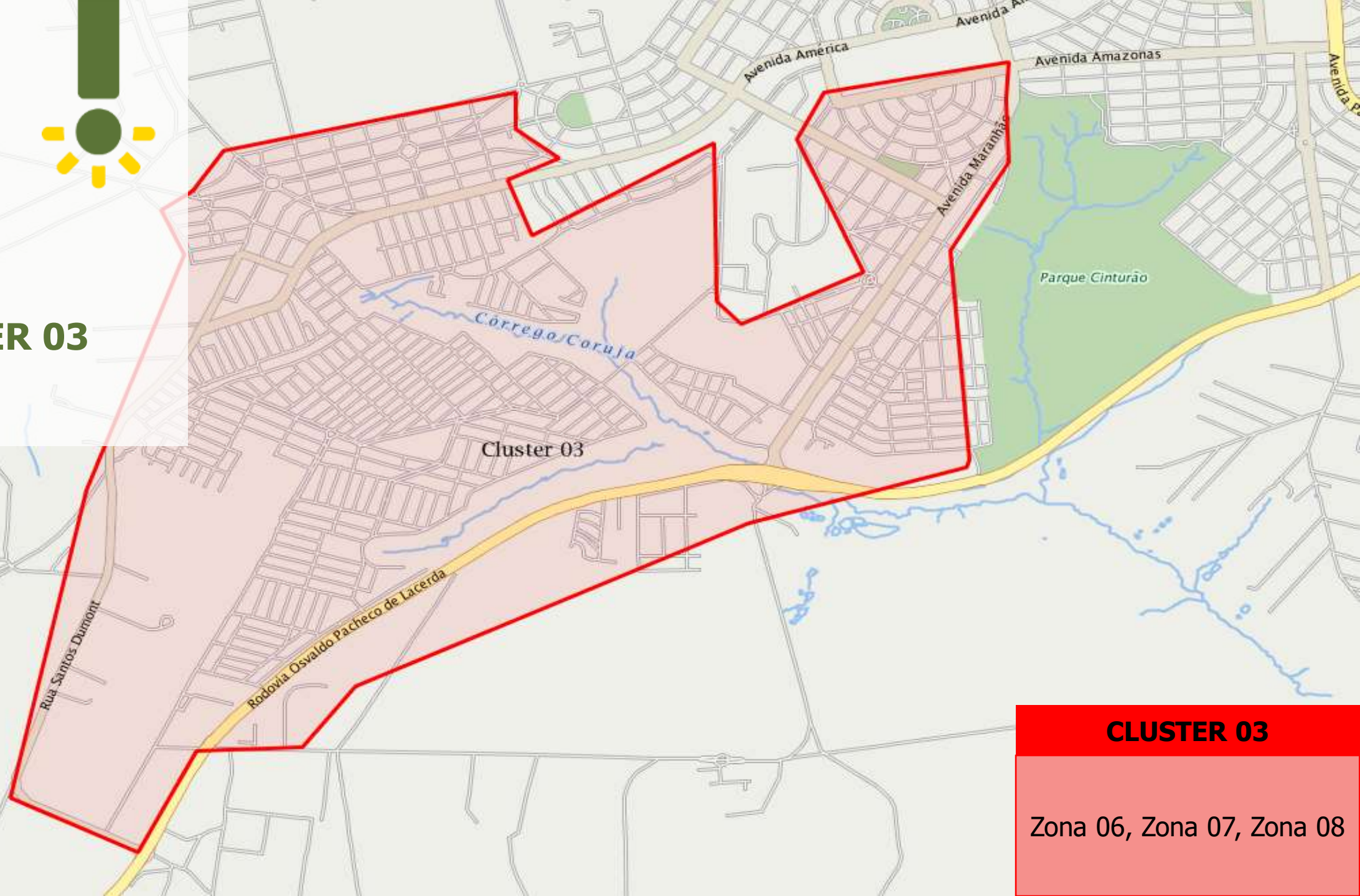
CLUSTER 02

CLUSTER 02

Zona 04, Zona 03



CLUSTER 03



CLUSTER 03

Zona 06, Zona 07, Zona 08

ANÁLISE SOCIODEMOGRÁFICA

POPULAÇÃO

POPULAÇÃO: 2000 A 2018					
LOCALIDADE	População 2000 a 2018			Variação	
	2000	2010	2018	2000-2010	2010-2018
Cianorte	57.390	69.958	81.393	2,0%	1,9%
Paraná	9.558.454	10.444.526	11.348.937	0,9%	1,0%
Brasil	169.590.693	190.755.794	208.494.900	1,2%	1,1%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO TOTAL ATÉ 2024

PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO: 2019 A 2024			
Localidade	Cianorte	Paraná	Brasil
2019	82.948	11.467.361	210.825.262
2020	84.533	11.587.021	213.181.670
2021	86.148	11.707.930	215.564.417
2022	87.793	11.830.100	217.973.795
2023	89.471	11.953.545	220.410.103
2024	91.180	12.078.278	222.873.642

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

CRESCIMENTO ANUAL DA POPULAÇÃO ATÉ 2024

CRESCIMENTO ANUAL DA POPULAÇÃO: 2019 A 2024			
Localidade	Cianorte	Paraná	Brasil
2019	1.555	118.424	2.330.362
2020	1.585	119.660	2.356.408
2021	1.615	120.909	2.382.746
2022	1.646	122.170	2.409.378
2023	1.677	123.445	2.436.308
2024	1.709	124.733	2.463.539
Média	1.631	121.557	2.396.457
Total	9.787	729.341	14.378.742

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS

DOMICÍLIOS: 2000 A 2018					
LOCALIDADE	Domicílios Ocupados			Variação	
	2000	2010	2018	2000-2010	2010-2018
Cianorte	16.557	22.481	28.664	3,1%	3,1%
Paraná	2.681.685	3.298.578	4.010.495	2,1%	2,5%
Brasil	45.021.478	57.324.167	70.117.192	2,4%	2,6%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

PROJEÇÃO DOS DOMICÍLIOS TOTAIS ATÉ 2024

PROJEÇÃO DOS DOMICÍLIOS: 2019 A 2024			
Localidade	Cianorte	Paraná	Brasil
2019	29.548	4.109.669	71.905.210
2020	30.459	4.211.296	73.738.824
2021	31.398	4.315.436	75.619.195
2022	32.367	4.422.151	77.547.517
2023	33.365	4.531.505	79.525.012
2024	34.394	4.643.564	81.552.934

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

CRESCIMENTO ANUAL DOS DOMICÍLIOS ATÉ 2024

CRESCIMENTO ANUAL DOS DOMICÍLIOS: 2019 A 2024			
Localidade	Cianorte	Paraná	Brasil
2019	884	99.174	1.788.018
2020	911	101.627	1.833.614
2021	939	104.140	1.880.371
2022	968	106.715	1.928.322
2023	998	109.354	1.977.495
2024	1.029	112.058	2.027.922
Média	955	105.511	1.905.957
Total	5.730	633.069	11.435.742

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE SOCIODEMOGRÁFICA DETALHADA

POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA

POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA NA ZONA DE INFLUÊNCIA								
FAIXAS ETÁRIAS	Cianorte		Cluster 1		Cluster 2		Cluster 3	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
de 0-19 anos	20.674	25,4%	4.551	21,8%	4.573	24,7%	8.322	28,4%
de 20-24	6.918	8,5%	1.858	8,9%	1.537	8,3%	2.579	8,8%
de 25-34	13.593	16,7%	3.674	17,6%	3.055	16,5%	4.981	17,0%
de 35-49	17.499	21,5%	4.446	21,3%	3.870	20,9%	6.476	22,1%
de 50-59	9.849	12,1%	2.776	13,3%	2.259	12,2%	3.135	10,7%
mais 60	12.860	15,8%	3.569	17,1%	3.222	17,4%	3.809	13,0%
TOTAL	81.393	100%	20.874	100%	18.516	100%	29.302	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

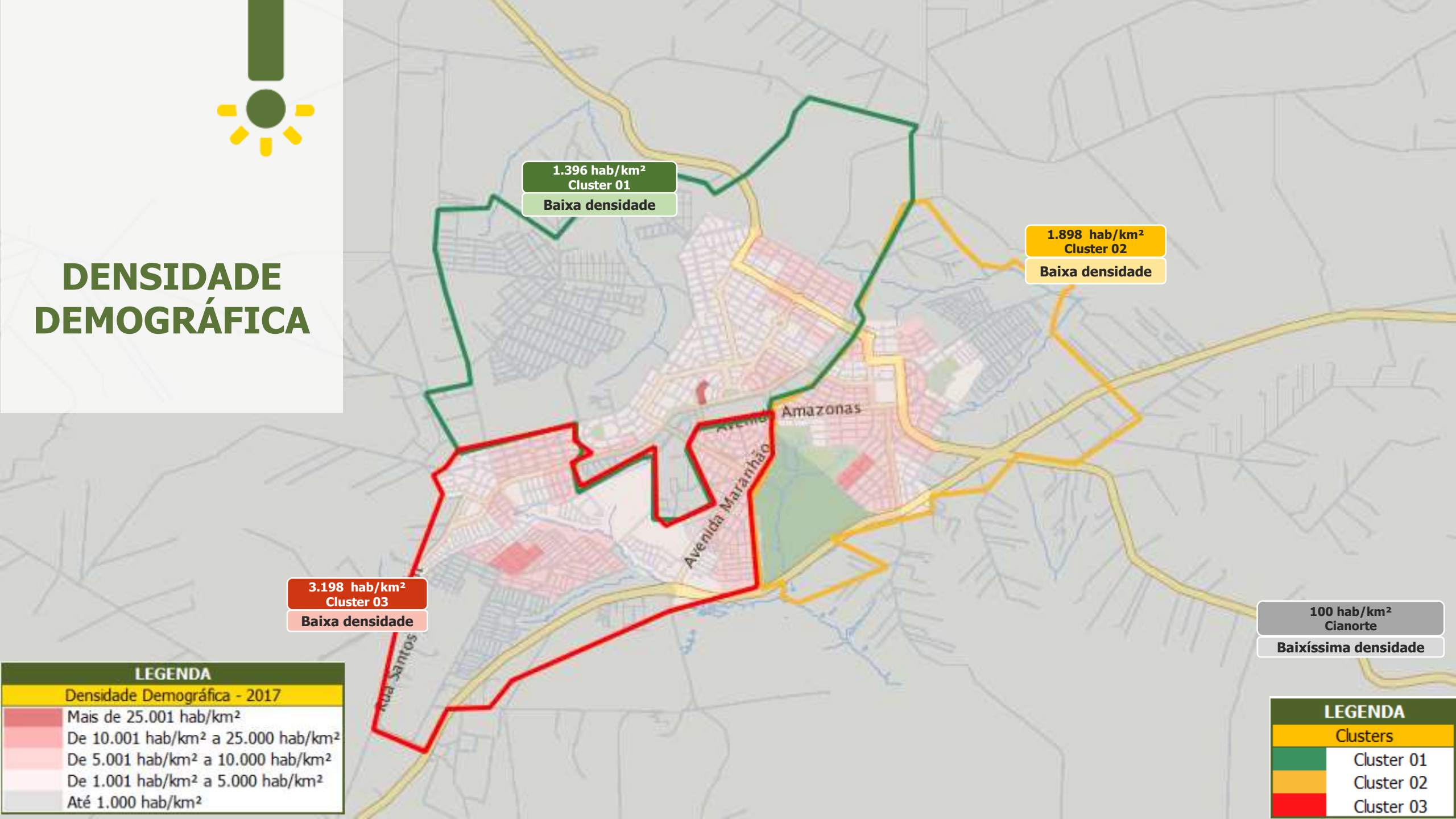
208.494.900 Hab.
25 hab/km²

11.348.937 Hab.
57 hab/km²

A soma dos clusters totaliza 68.692 habitantes, os demais moradores estão localizados na zona rural da cidade.



DENSIDADE DEMOGRÁFICA



1.396 hab/km²
Cluster 01

Baixa densidade

1.898 hab/km²
Cluster 02

Baixa densidade

3.198 hab/km²
Cluster 03

Baixa densidade

100 hab/km²
Cianorte

Baixíssima densidade

LEGENDA

Densidade Demográfica - 2017

Mais de 25.001 hab/km ²
De 10.001 hab/km ² a 25.000 hab/km ²
De 5.001 hab/km ² a 10.000 hab/km ²
De 1.001 hab/km ² a 5.000 hab/km ²
Até 1.000 hab/km ²

LEGENDA

Clusters

Cluster 01
Cluster 02
Cluster 03

DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDA

DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO FAMILIAR								
FAIXAS DE RENDAS	Cianorte		Cluster 1		Cluster 2		Cluster 3	
	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%
Acima de R\$ 11.246,01	1.231	4,3%	1.052	3,7%	80	0,3%	59	0,2%
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	1.433	5,0%	846	11,0%	234	3,5%	208	2,1%
R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	3.612	12,6%	1.615	21,0%	721	10,8%	979	9,9%
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	2.379	8,3%	754	9,8%	654	9,8%	712	7,2%
R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	8.399	29,3%	1.715	22,3%	2.356	35,3%	3.095	31,3%
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	8.055	28,1%	1.154	15,0%	1.955	29,3%	3.293	33,3%
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	1.061	3,7%	108	1,4%	214	3,2%	485	4,9%
até R\$ 954,00	2.494	8,7%	446	5,8%	460	6,9%	1.058	10,7%
TOTAL	28.664	100%	7.690	100%	6.674	100%	9.889	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN



R\$/dom 4.330,23
Classe B2

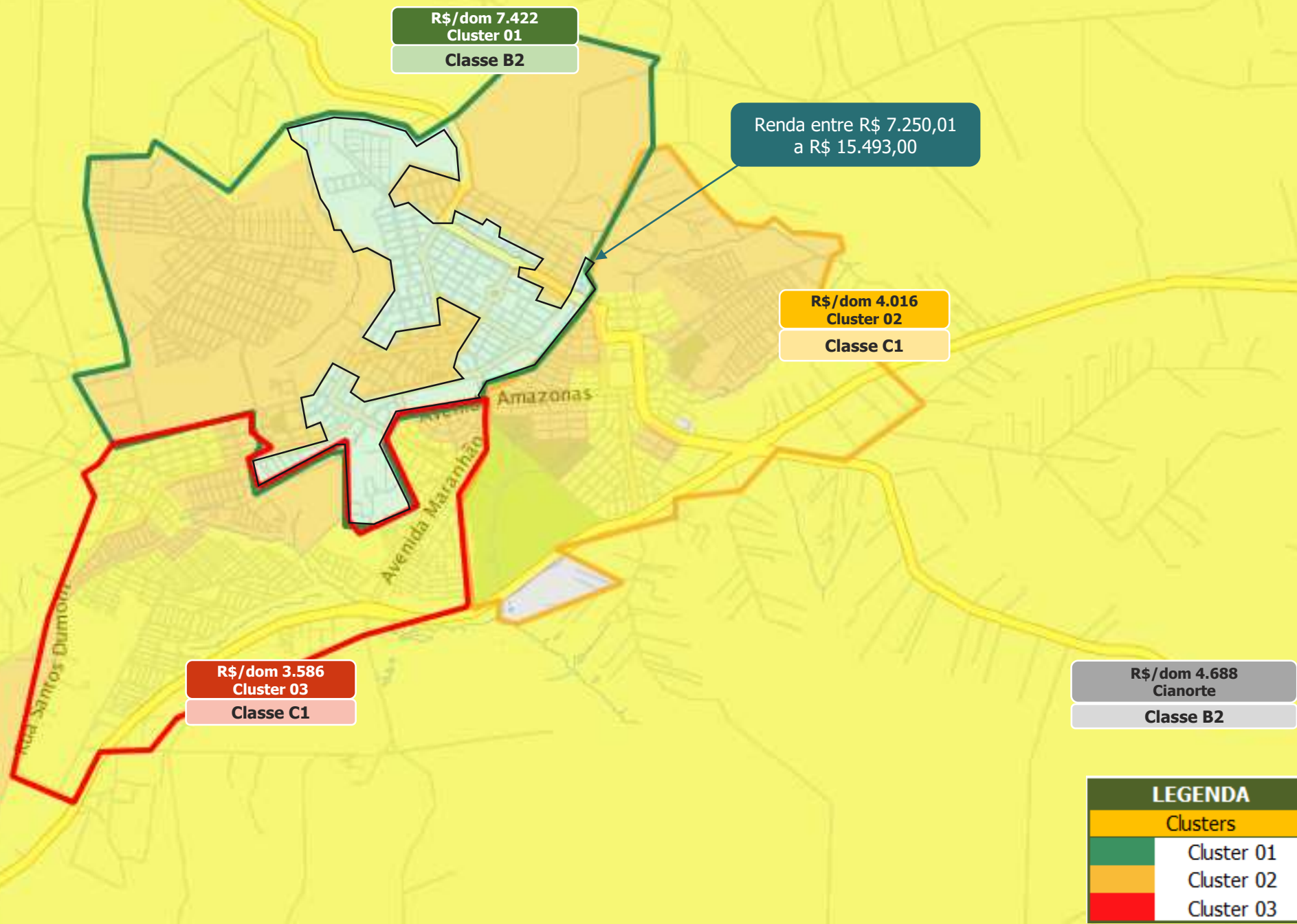
R\$/dom 4.709,08
Classe B2

A soma dos clusters totaliza 24.253 domicílios ocupados, os demais domicílios estão localizados na zona rural da cidade.



FAIXA DE RENDA DOMICILIAR

LEGENDA	
Faixas de Renda - 2017	
	(mais de R\$ 26.896,01)
	(R\$ 15.493,01 a R\$ 26.896,00)
	(R\$ 7.250,01 a R\$ 15.493,00)
	(R\$ 3.884,01 a R\$ 7.250,00)
	(R\$ 2.226,01 a R\$ 3.884,00)
	(R\$ 1.230,01 a R\$ 2.226,00)
	(até R\$ 1.230,00)



LEGENDA	
Clusters	
	Cluster 01
	Cluster 02
	Cluster 03

DOMICÍLIOS POR N° DE MORADORES

DOMICÍLIOS POR NÚMERO DE MORADORES								
MORADORES	Cianorte		Cluster 1		Cluster 2		Cluster 3	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
1 morador	3.038	10,6%	1.000	13,0%	794	11,9%	850	8,6%
2 moradores	7.453	26,0%	2.123	27,6%	1.815	27,2%	2.383	24,1%
3 moradores	8.169	28,5%	2.099	27,3%	1.929	28,9%	2.878	29,1%
4 moradores	6.478	22,6%	1.715	22,3%	1.375	20,6%	2.354	23,8%
5 ou mais moradores	3.526	12,3%	753	9,8%	761	11,4%	1.424	14,4%
Total	28.664	100%	7.690	100%	6.674	100%	9.889	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

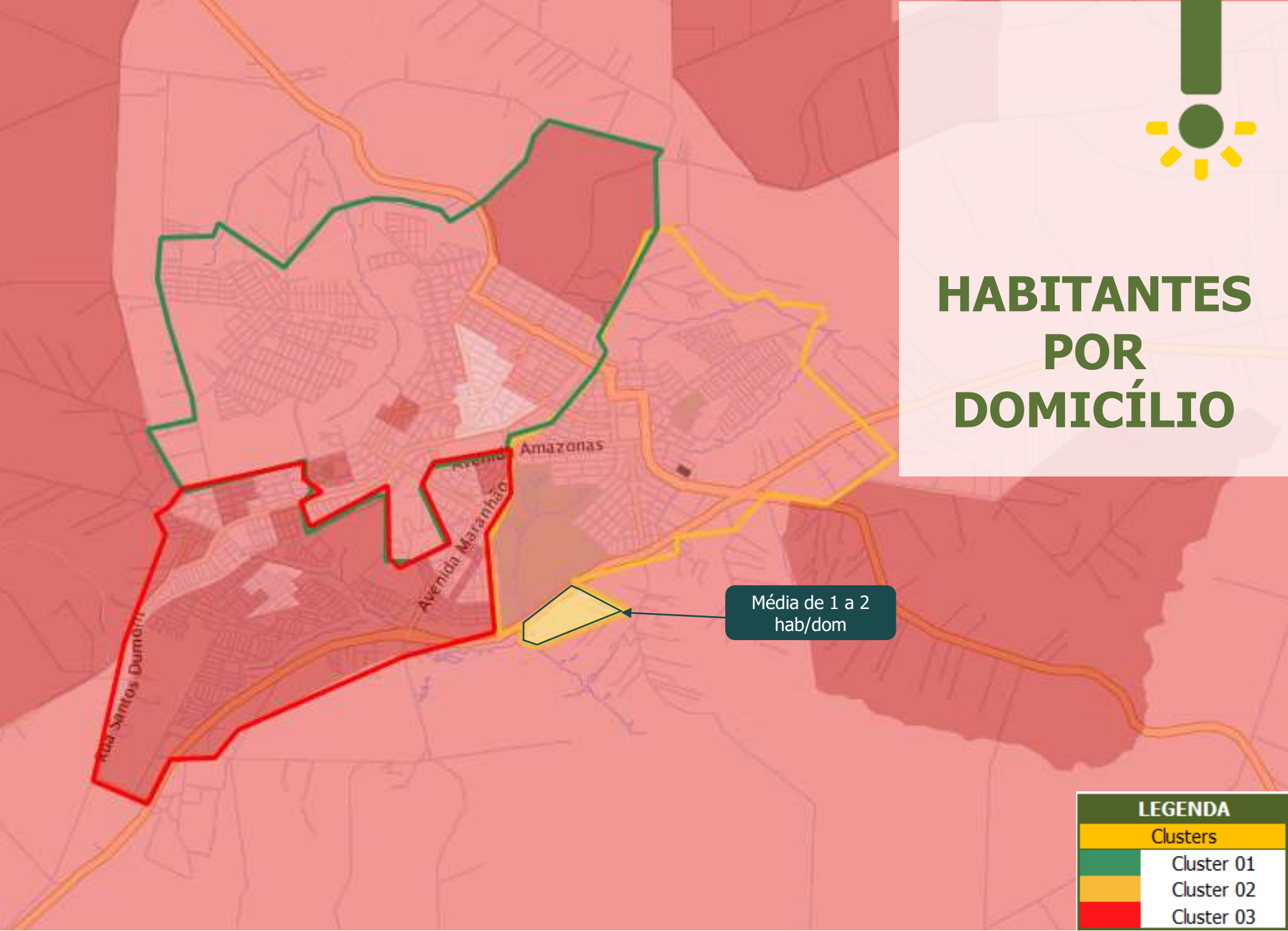
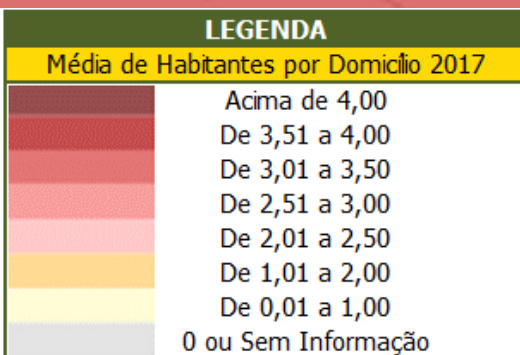


2 e 3 morad.
48,8%

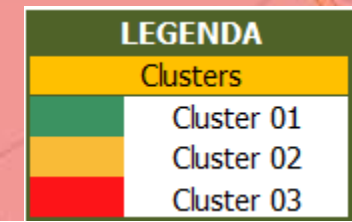
2 e 3 morad.
52,4%



HABITANTES POR DOMICÍLIO



Média de 1 a 2
hab/dom



DOMICÍLIOS POR TIPO DE IMÓVEL

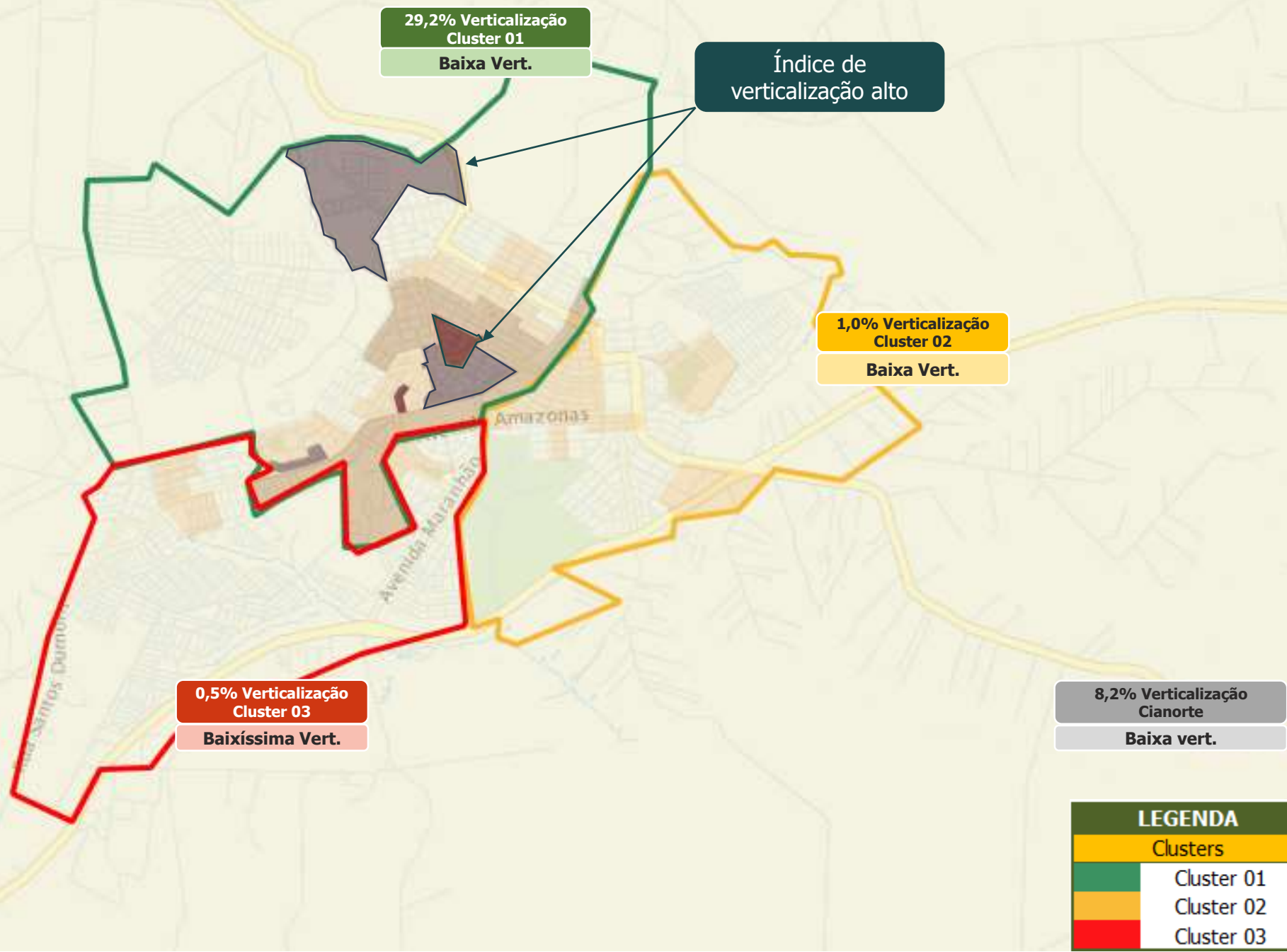
DOMICÍLIOS POR TIPO								
TIPO DE DOMICÍLIO	Cianorte		Cluster 1		Cluster 2		Cluster 3	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Casa	26.313	91,8%	5.445	70,8%	6.607	99,0%	9.840	99,5%
Apartamento	2.351	8,2%	2.245	29,2%	67	1,0%	49	0,5%
Total	28.664	100%	7.690	100%	6.674	100%	9.889	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Apenas o Cluster 01 apresenta um percentual significativo de verticalização, com 29,2%.



ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO



LEGENDA

Índice de Verticalização 2010

- Altíssima Verticalização (Acima de 80%)
- Alta Verticalização (De 60% a 80%)
- Média Verticalização (De 40% a 60%)
- Baixa Verticalização (De 1% a 40%)
- Baixíssima verticalização (Abaixo de 1%)

LEGENDA

Clusters

- Cluster 01
- Cluster 02
- Cluster 03

DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO

DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO								
CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO	Cianorte		Cluster 1		Cluster 2		Cluster 3	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Próprio	16.091	56,1%	4.260	55,4%	3.450	51,7%	5.963	60,3%
Alugado	9.051	31,6%	3.053	39,7%	2.476	37,1%	2.996	30,3%
Cedido	3.522	12,3%	377	4,9%	748	11,2%	930	9,4%
Total	28.664	100%	7.690	100%	6.674	100%	9.889	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN



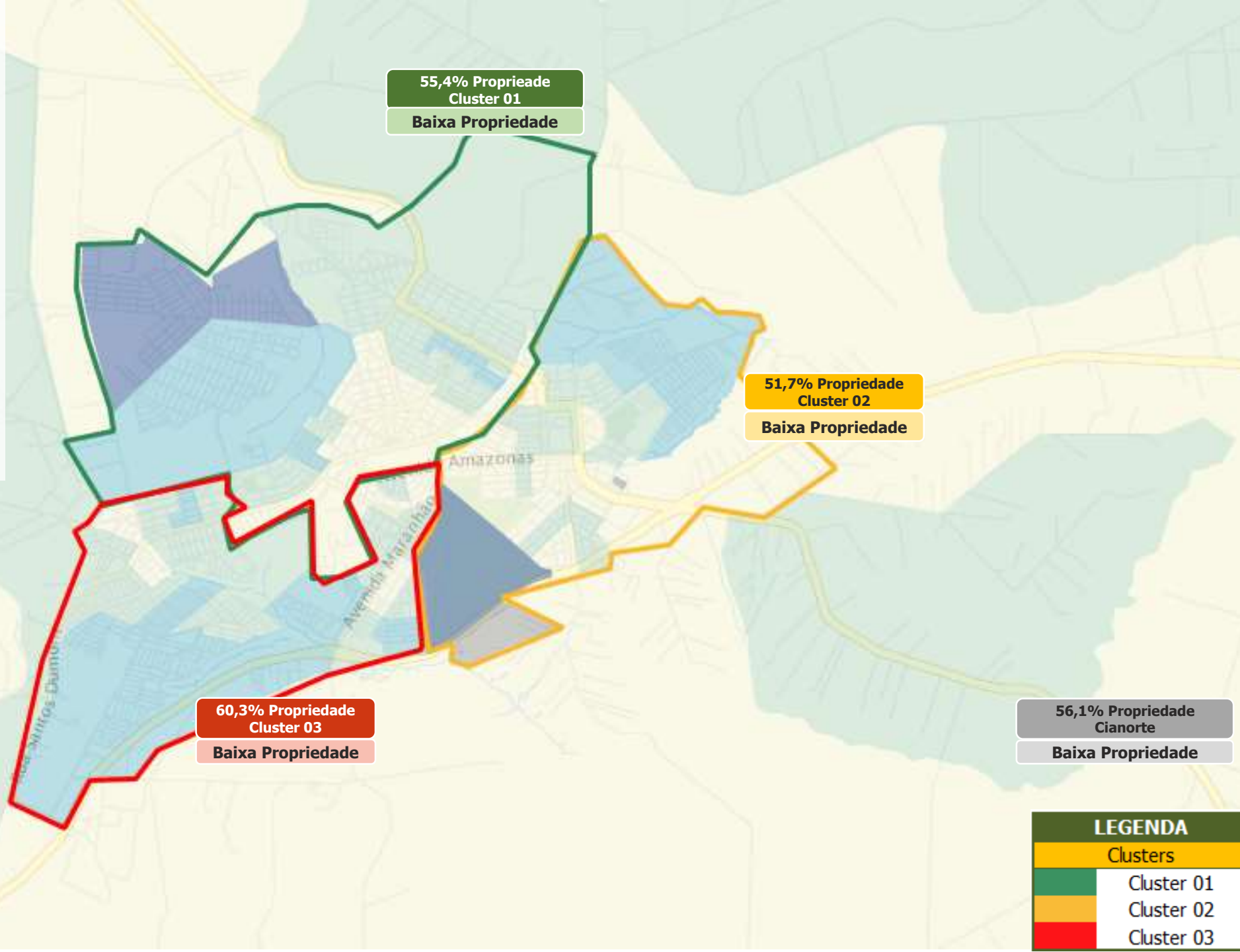
Próprio – 73,3%
Alugado – 18,3%

Próprio – 71,5%
Alugado – 18,8%



ÍNDICE DE PROPRIEDADE

LEGENDA	
Índice de Propriedade 2010	
	Mais de 90%
	De 80% a 90%
	De 65% a 80%
	De 50% a 65%
	Até 50%



LEGENDA	
Clusters	
	Cluster 01
	Cluster 02
	Cluster 03

PROJEÇÃO DE DEMANDA CIANORTE

- Demanda potencial por domicílio da parcela de renda que pode comprar um imóvel com (20%, 30% e 50%) de entrada.

ABSORÇÃO DE DOMICÍLIOS

- Para avaliar a absorção de domicílios foram realizadas simulações de financiamento para as diferentes faixas de renda.
- Nos próximos slides será possível observar:
 - O valor do imóvel que a faixa de renda selecionada tem capacidade de comprar
 - A configuração do imóvel que a faixa de renda selecionada tem capacidade de comprar
 - Projeção de absorção total de domicílios por faixa de renda
 - Projeção de absorção de lançamentos por faixa de renda

PROJEÇÃO DA POTENCIAL DEMANDA VEG. DE DOMÍCILOS

PROJEÇÃO DA POTENCIAL DEMANDA VEGETATIVA DE DOMICÍLIOS													
Faixa de Renda	Renda Utilizada para Financiamento	Valor Médio do Imóvel com 20% entrada	Valor Médio do Imóvel com 30% entrada	Valor Médio do Imóvel com 50% entrada	Domicílios Total 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Incremento 2019/2024	Domicílios 2024
Acima de R\$ 11.246,01	R\$ 11.062	R\$ 435.380	R\$ 497.577	R\$ 696.607	1.231	38	39	41	42	43	44	247	1.478
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	R\$ 8.557	R\$ 336.522	R\$ 384.597	R\$ 538.436	1.433	44	46	47	49	50	52	288	1.721
R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	R\$ 5.961	R\$ 239.949	R\$ 274.227	R\$ 383.918	3.612	112	115	119	123	126	130	725	4.337
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	R\$ 4.324	R\$ 172.872	R\$ 197.568	R\$ 276.595	2.379	74	76	78	81	83	86	478	2.857
R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	R\$ 2.972	R\$ 143.316	R\$ 163.789	R\$ 229.305	8.399	260	268	276	285	294	303	1.686	10.084
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	R\$ 1.681	R\$ 88.268	R\$ 100.877	R\$ 141.228	8.055	249	257	265	273	282	290	1.617	9.671
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	R\$ 1.039	R\$ 54.404	R\$ 62.176	R\$ 87.046	1.061	33	34	35	36	37	38	213	1.273
até R\$ 954,00	R\$ 880	-	-	-	2.494	77	80	82	85	87	90	501	2.994
Total					28.664	887	915	943	972	1.002	1.034	5.754	34.416

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

Índice de crescimento domiciliar em Cianorte: 3,1% a.a.

ABSORÇÃO DE DOMICÍLIOS

CENÁRIOS - ABSORÇÃO RESIDENCIAL TOTAL

TAXA DE TRANSFERÊNCIA ANUAL - RENDA X CENÁRIO			
Renda	Conservador	Moderado	Otimista
Acima de R\$ 15.493,01	2,5%	3,8%	5,0%
R\$ 12.400,01 a R\$ 15.493,00	2,0%	3,00%	4,0%
R\$ 10.341,01 a R\$ 12.400,00	1,5%	2,3%	3,0%
R\$ 3.884,01 a R\$ 10.341,00	1,0%	1,50%	2,0%
Abaixo de R\$ 3.884,00	0,5%	0,75%	1,0%

TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL VEGETATIVO - RENDA X DOMICÍLIOS			
Renda	Conservador	Moderado	Otimista
Acima de R\$ 15.493,01	3,1%	3,1%	3,1%
R\$ 12.400,01 a R\$ 15.493,00	3,1%	3,1%	3,1%
R\$ 10.341,01 a R\$ 12.400,00	3,1%	3,1%	3,1%
R\$ 3.884,01 a R\$ 10.341,00	3,1%	3,1%	3,1%
Abaixo de R\$ 3.884,00	3,1%	3,1%	3,1%

TAXA DE ABSORÇÃO ANUAL - TOTAL			
Renda	Conservador	Moderado	Otimista
Acima de R\$ 15.493,01	5,7%	7,0%	8,2%
R\$ 12.400,01 a R\$ 15.493,00	5,2%	6,2%	7,2%
R\$ 10.341,01 a R\$ 12.400,00	4,7%	5,5%	6,2%
R\$ 3.884,01 a R\$ 10.341,00	4,2%	4,7%	5,2%
Abaixo de R\$ 3.884,00	3,7%	4,0%	4,2%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

ABSORÇÃO TOTAL

ABSORÇÃO TOTAL DE RESIDÊNCIAS POR FAIXA DE RENDA: MÉDIA ANUAL ENTRE 2019 E 2024 EM DIFERENTES CENÁRIOS							
Faixa de Renda	Domicílios Total 2018	Cenário Econômico Conservador		Cenário Econômico Moderado		Cenário Econômico Otimista	
		Incremento Anual	Total 2019 a 2024	Incremento Anual	Total 2019 a 2024	Incremento Anual	Total 2019 a 2024
Acima de R\$ 11.246,00	1.231	71	428	87	523	104	623
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	1.433	66	394	75	447	84	502
R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	3.612	166	993	188	1.127	211	1.265
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	2.379	109	654	124	743	139	833
R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	8.399	334	2.005	359	2.156	385	2.310
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	8.055	320	1.923	345	2.068	369	2.215
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	1.061	42	253	45	272	49	292
até R\$ 954,00	2.494	99	595	107	640	114	686
Total	28.664	1.208	7.245	1.330	7.978	1.454	8.726

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

ABSORÇÃO DE LANÇAMENTO - MÉDIA ANUAL 2019 A 2024

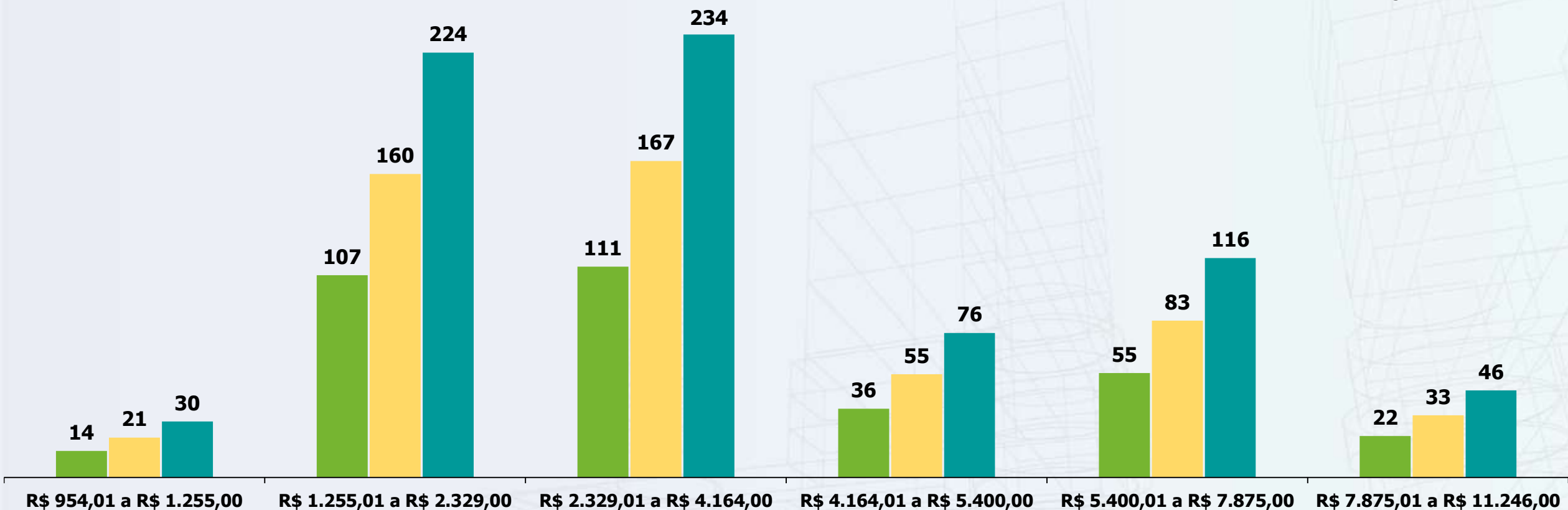
ABSORÇÃO DE LANÇAMENTOS POR FAIXA DE RENDA: MÉDIA ANUAL ENTRE 2019 E 2024 EM DIFERENTES CENÁRIOS									
Faixa de Renda / Média Anual	Cenário Econômico Conservador			Cenário Econômico Moderado			Cenário Econômico Otimista		
	33,3%	50%	70%	33,3%	50%	70%	33,3%	50%	70%
Acima de R\$ 11.246,00	17	25	36	20	31	43	24	36	51
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	22	33	46	25	37	52	28	42	59
R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	55	83	116	63	94	132	70	105	148
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	36	55	76	41	62	87	46	69	97
R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	111	167	234	120	180	252	128	192	269
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	107	160	224	115	172	241	123	185	258
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	14	21	30	15	23	32	16	24	34
até R\$ 954,00	33	50	69	36	53	75	38	57	80
Total	396	594	831	435	652	913	474	711	996

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

ABSORÇÃO RESIDENCIAL DE LANÇAMENTOS - CENÁRIO CONSERVADOR

Por Faixa de Renda: Média Anual entre 2019 e 2024

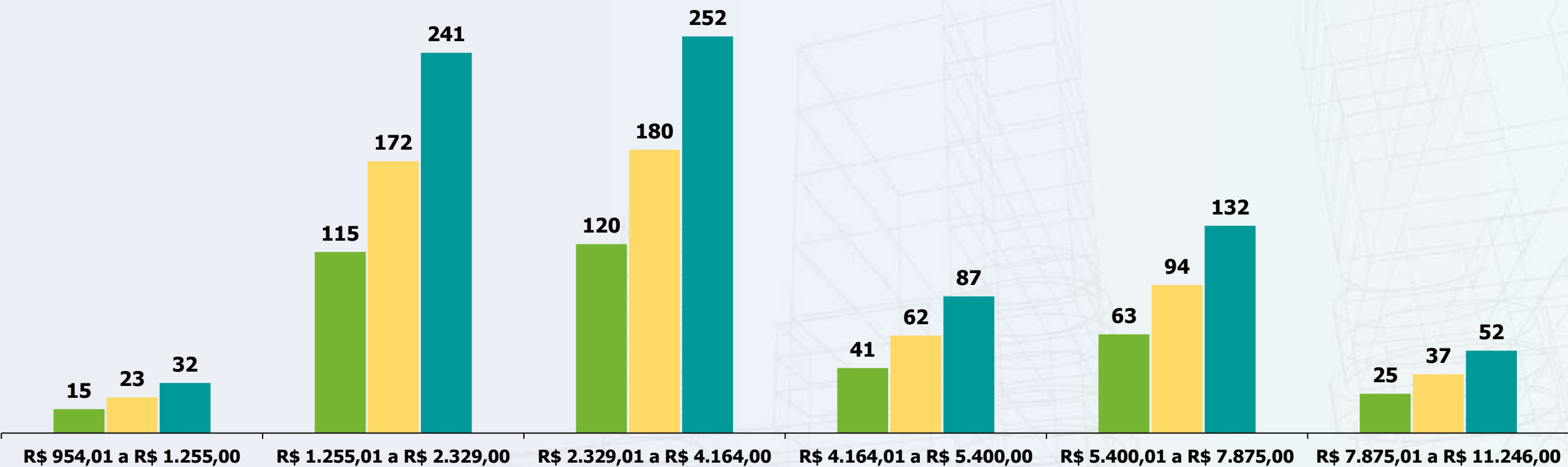
- Absorção de 33%
- Absorção de 50%
- Absorção de 70%



ABSORÇÃO RESIDENCIAL DE LANÇAMENTOS - CENÁRIO MODERADO

Por Faixa de Renda: Média Anual entre 2019 e 2024

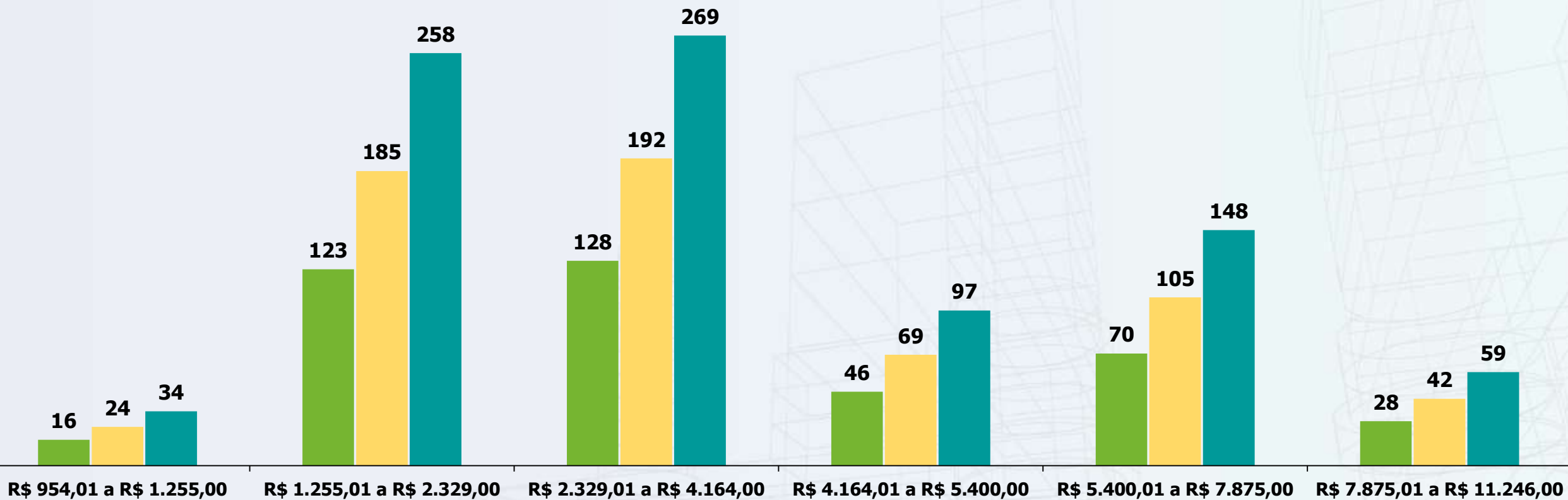
- Absorção de 33%
- Absorção de 50%
- Absorção de 70%



ABSORÇÃO RESIDENCIAL DE LANÇAMENTOS - CENÁRIO OTIMISTA

Por Faixa de Renda: Média Anual entre 2019 e 2024

- Absorção de 33%
- Absorção de 50%
- Absorção de 70%



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA CIANORTE

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA				
Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Disponibilidade s/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical - Cianorte	1	56	8	14,3%
Total Mercado Comercial Vertical - Cianorte	0	0	0	-
Total Mercado Residencial Horizontal - Cianorte	6	815	359	44,0%
Total Mercado	7	871	367	42,1%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Não há empreendimentos Verticais Comerciais a venda na cidade de Cianorte.
- Apenas um empreendimento vertical a venda diretamente com a construtora.

VGV GERAL

VGV OFERTADO E DISPONÍVEL POR PADRÃO - CIANORTE								
Padrão	Empreend. Vertical	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)
Especial	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Econômico	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Standard	1	235.000	56	8	48	R\$ 13.160	R\$ 1.880	R\$ 11.280
Médio	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Alto	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Luxo	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Super Luxo	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Sub-Total Residenciais	1	235.000	56	8	48	R\$ 13.160	R\$ 1.880	R\$ 11.280
Comercial	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Horizontal - Lotes	6	191.202	815	359	456	R\$ 155.830	R\$ 68.642	R\$ 87.188
Total	7	-	871	367	504	R\$ 168.990	R\$ 70.522	R\$ 98.468

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



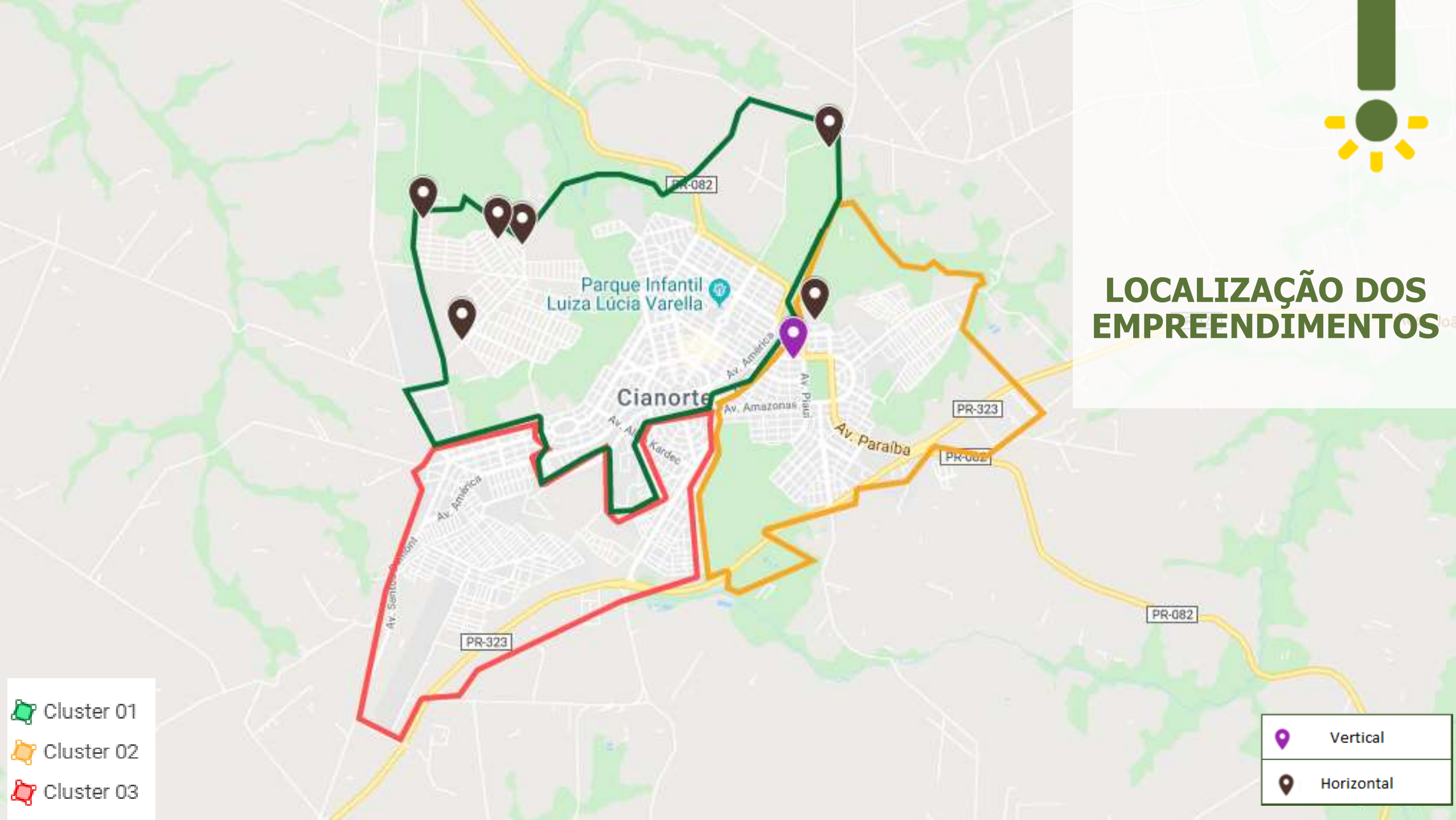
LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS



LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

-  Cluster 01
-  Cluster 02
-  Cluster 03

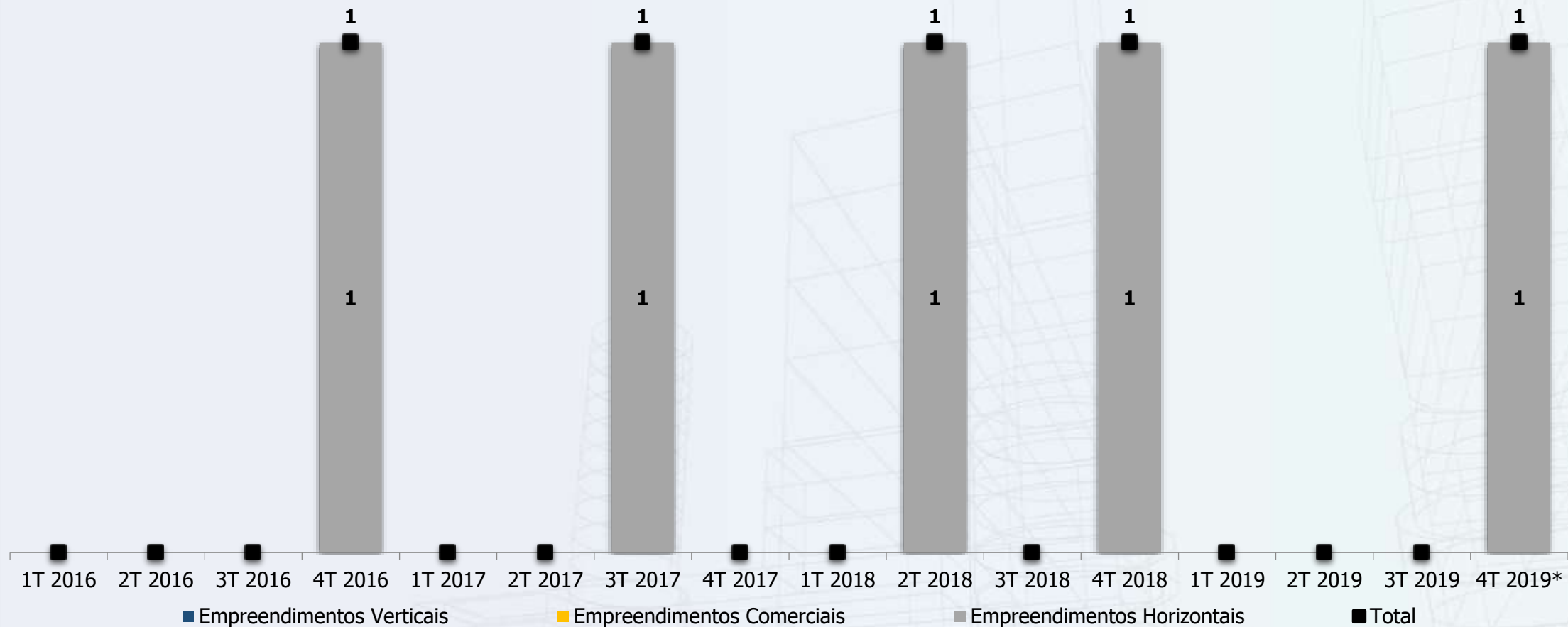
-  Vertical
-  Horizontal



ANÁLISE DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

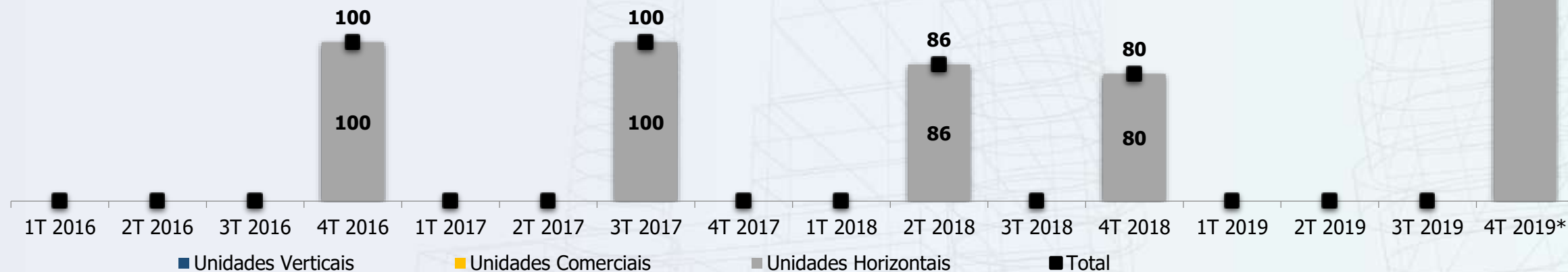
CIANORTE - PR

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE



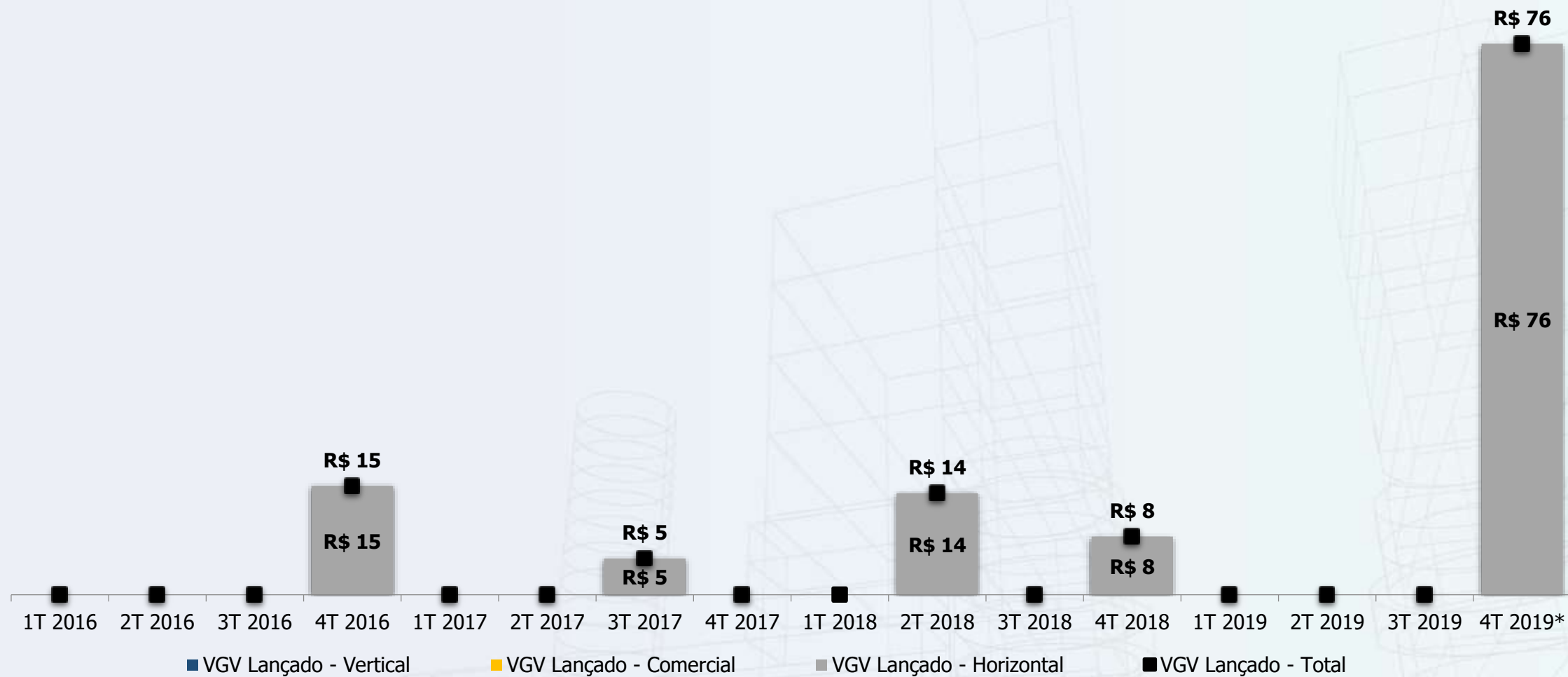
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
* Até Novembro

UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTE



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
* Até Novembro

VGv LANÇADOS POR TRIMESTRE - (EM MILHÕES)



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
* Até Novembro

ANÁLISE DO MERCADO HORIZONTAL

CIANORTE-PR

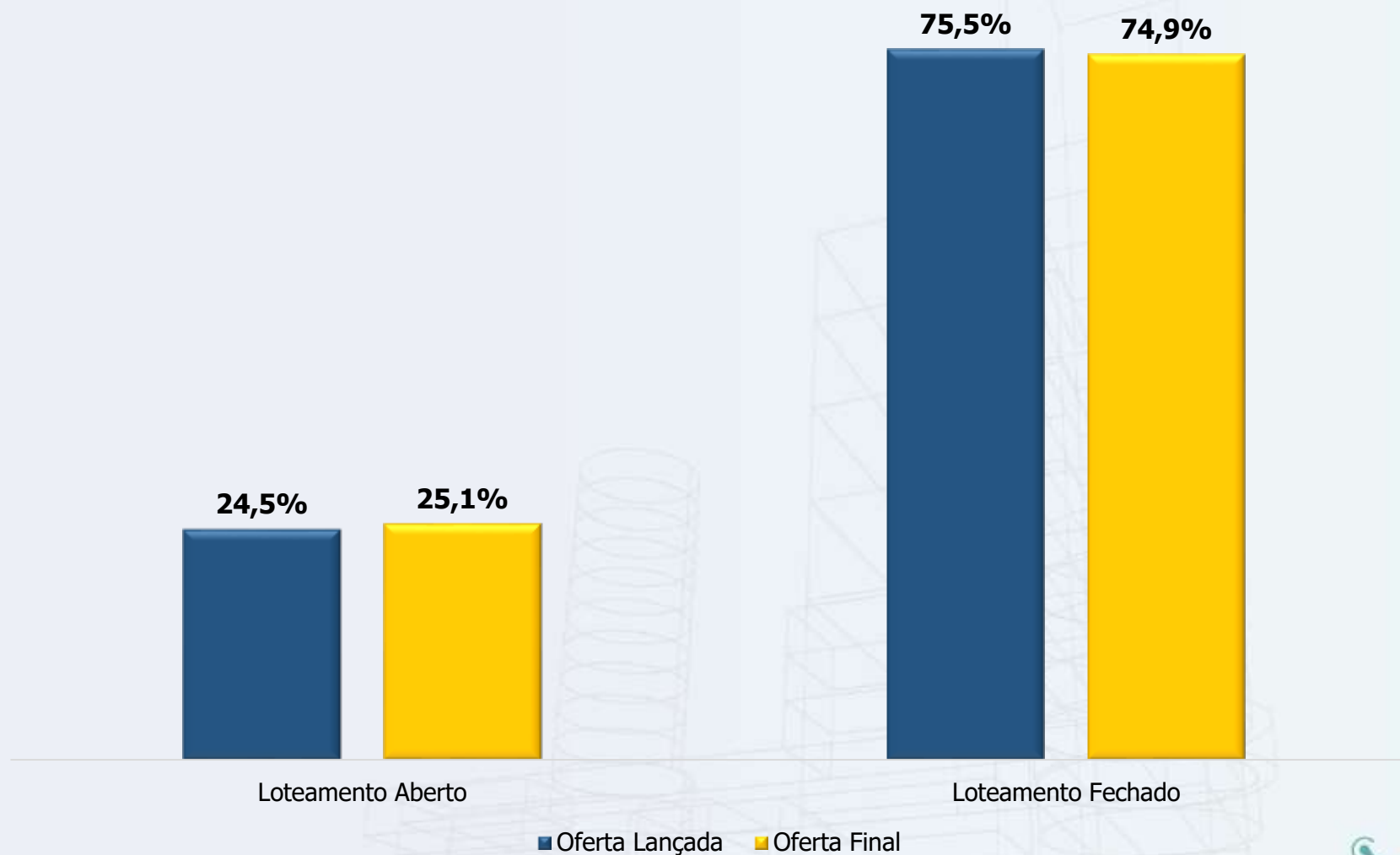
OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO							
Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Loteamento Fechado	4	66,7%	615	75,5%	269	74,9%	43,7%
Loteamento Aberto	2	33,3%	200	24,5%	90	25,1%	45,0%
Total	6	100,0%	815	100,0%	359	100,0%	44,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Não há casas em condomínios com venda diretamente com a construtora na cidade.

PARTICIPAÇÃO SOBRE OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO



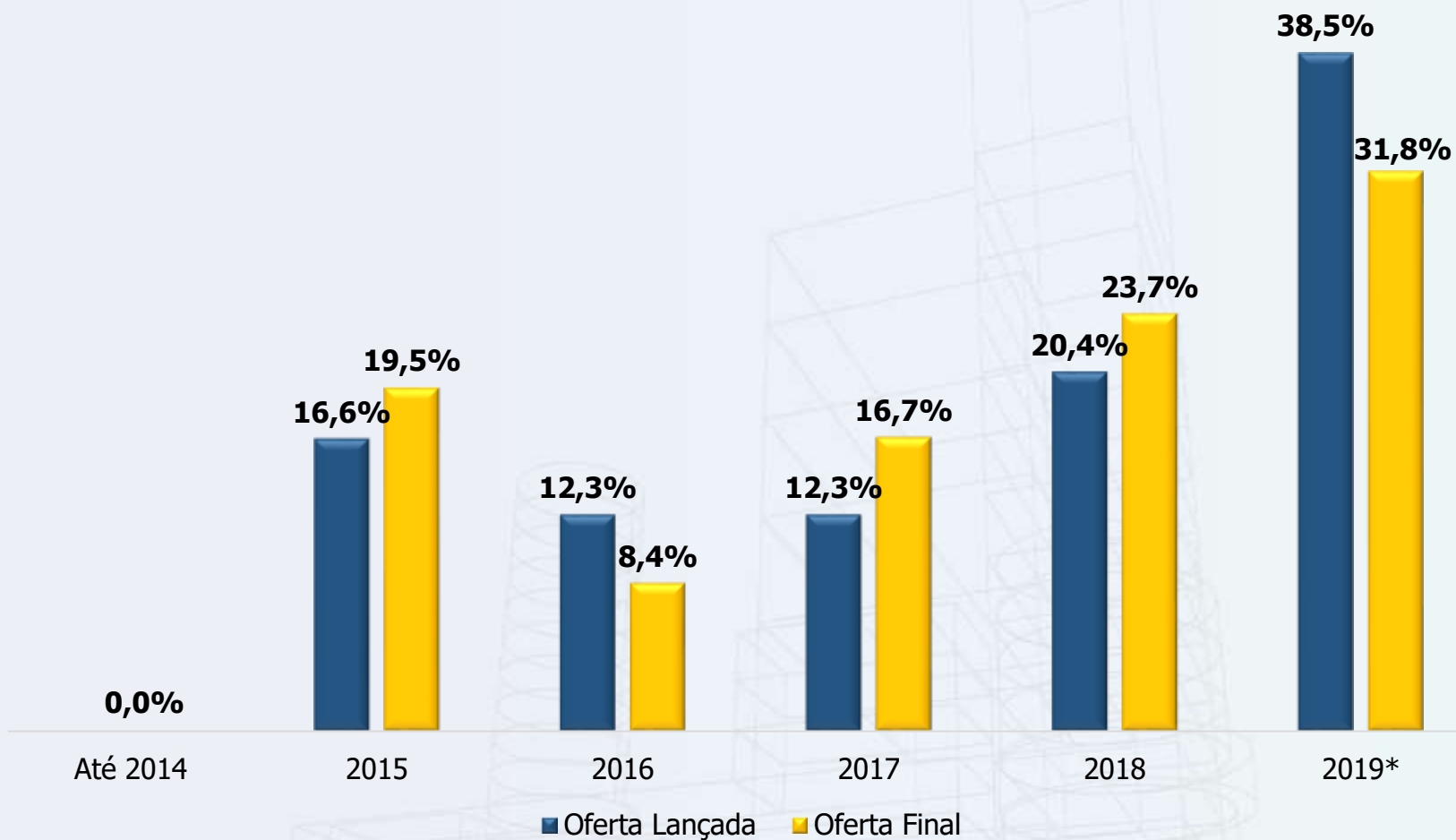
OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO | LOTES

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO							
LOTEAMENTO ABERTO / FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2014	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2015	1	16,7%	135	16,6%	70	19,5%	51,9%
2016	1	16,7%	100	12,3%	30	8,4%	30,0%
2017	1	16,7%	100	12,3%	60	16,7%	60,0%
2018	2	33,3%	166	20,4%	85	23,7%	51,2%
2019*	1	16,7%	314	38,5%	114	31,8%	36,3%
Total	6	100,0%	815	100,0%	359	100,0%	44,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ NOVEMBRO/2019

PARTIC. OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO | LOTES



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
*ATÉ NOVEMBRO/2019

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIV. MÉDIO POR TIPO

PREÇO MÉDIO POR TIPO			
Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Loteamento Aberto	95.000	210	452
Loteamento Fechado	222.488	363	612

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ÁREA E R\$/M² PRIV. MÍNIMO, MÉDIO E MÁXIMO POR TIPO

MÍNIMO E MÁXIMO							
Tipologia	M² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Final
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Loteamento Aberto	180	210	240	250	452	604	90
Loteamento Fechado	360	363	386	259	612	386	269
							359

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL

CIANORTE - PR

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	até 170.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 170.001 até 400.000	1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%
Médio	de 400.001 até 700.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%

- O único padrão é o Standard, com 56 unidades de oferta lançada e 8 de oferta final.

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidade s/ O.L.
Até 2014	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2015	1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%
2016	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2017	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2018	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2019*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* ATÉ NOVEMBRO/2019

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
3 Dormitórios	56	100,0%	8	100,0%	14,3%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	56	100,0%	8	100,0%	14,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIV. MÉDIO POR TIPOLOGIA

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA			
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	-	-	-
3 Dormitórios	235.000	66	3.561
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	235.000	66	3.561

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs.: São desconsideradas na análise de preço e metragens médias das tipologias as unidades esgotadas, duplex, garden ou cobertura.

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIV. MÉDIO POR PADRÃO

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO			
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	-	-	-
Standard	235.000	66	3.561
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	235.000	66	3.561

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs.: São desconsideradas na análise de preço e metragens médias dos padrões das unidades esgotadas, duplex, garden ou cobertura.

ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL CIANORTE-PR

**NÃO HÁ EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS A VENDA
DIRETAMENTE COM A INCORPORADORA NA CIDADE DE
CIANORTE**

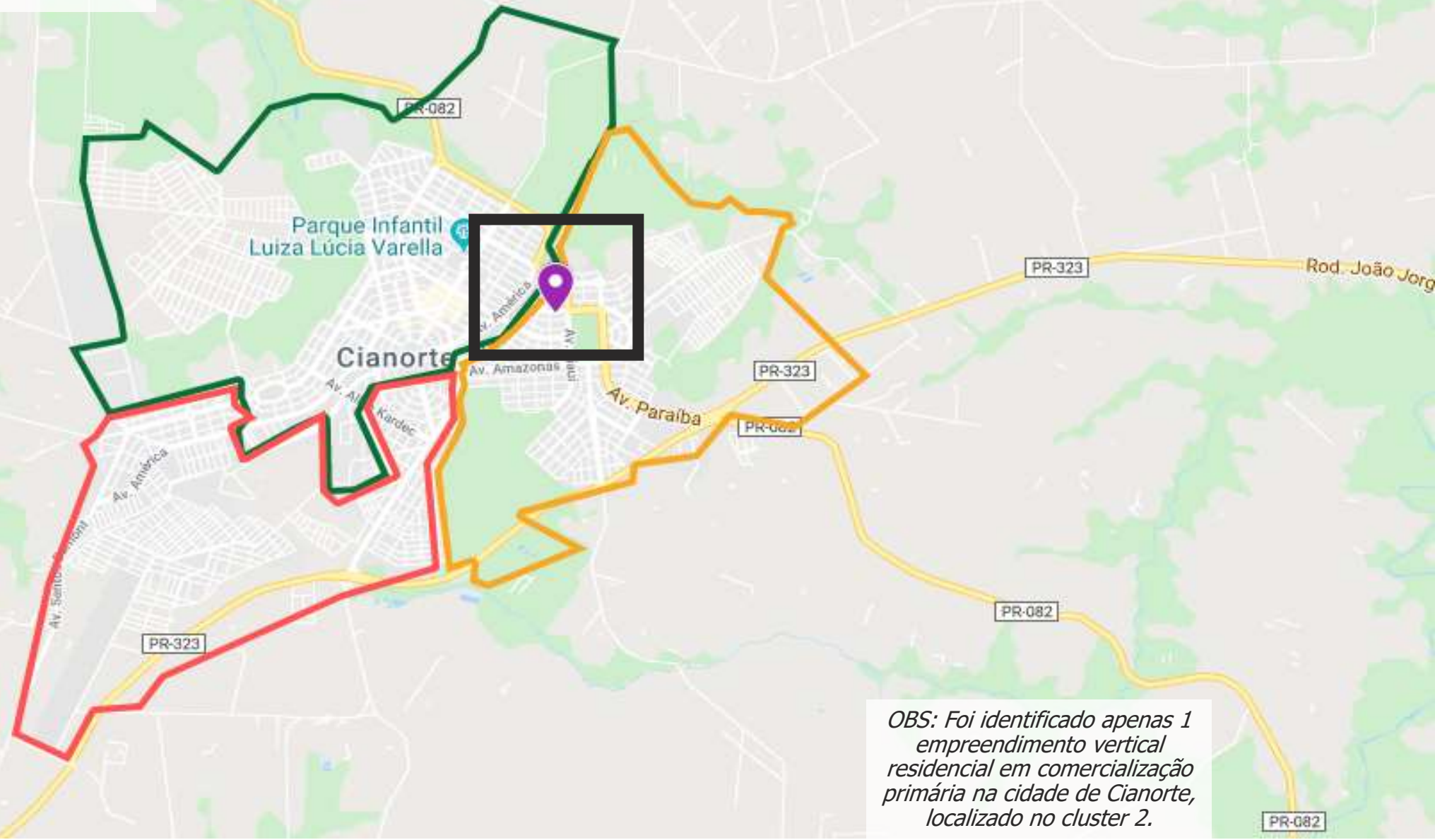
ANÁLISE GERAL DO MERCADO POR CLUSTER

CIANORTE-PR



MERCADO VERTICAL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VERTICAL RESIDENCIAL



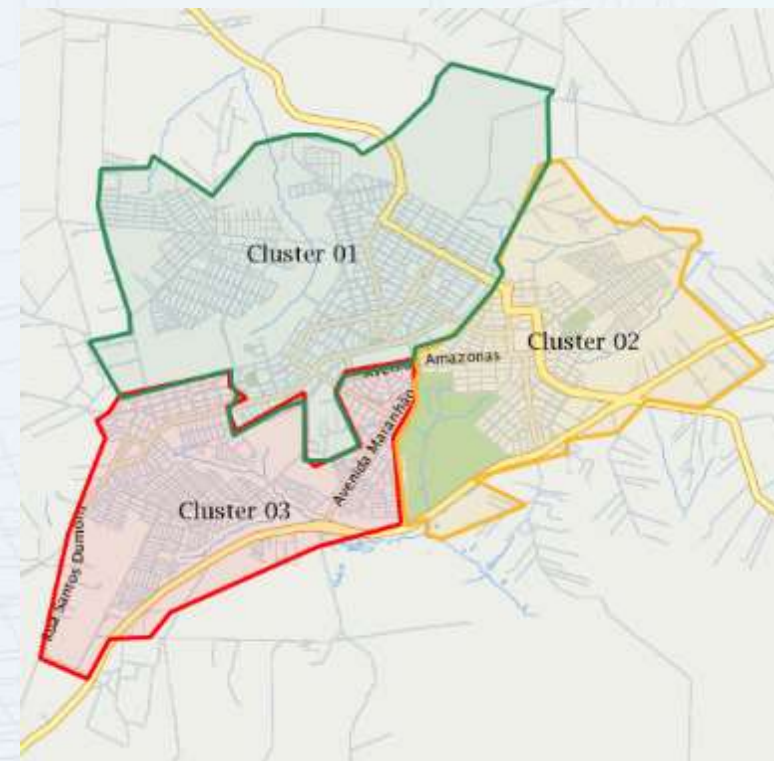
OBS: Foi identificado apenas 1 empreendimento vertical residencial em comercialização primária na cidade de Cianorte, localizado no cluster 2.

DISPONIBILIDADE SOBRE OFERTA POR CLUSTER | VERTICAL

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR CLUSTER VERTICAL

CLUSTER	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. (%) sobre O.L
Cluster 1	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Cluster 2	1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%
Cluster 3	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total Geral	1	100%	56	100%	8	100%	14,3%

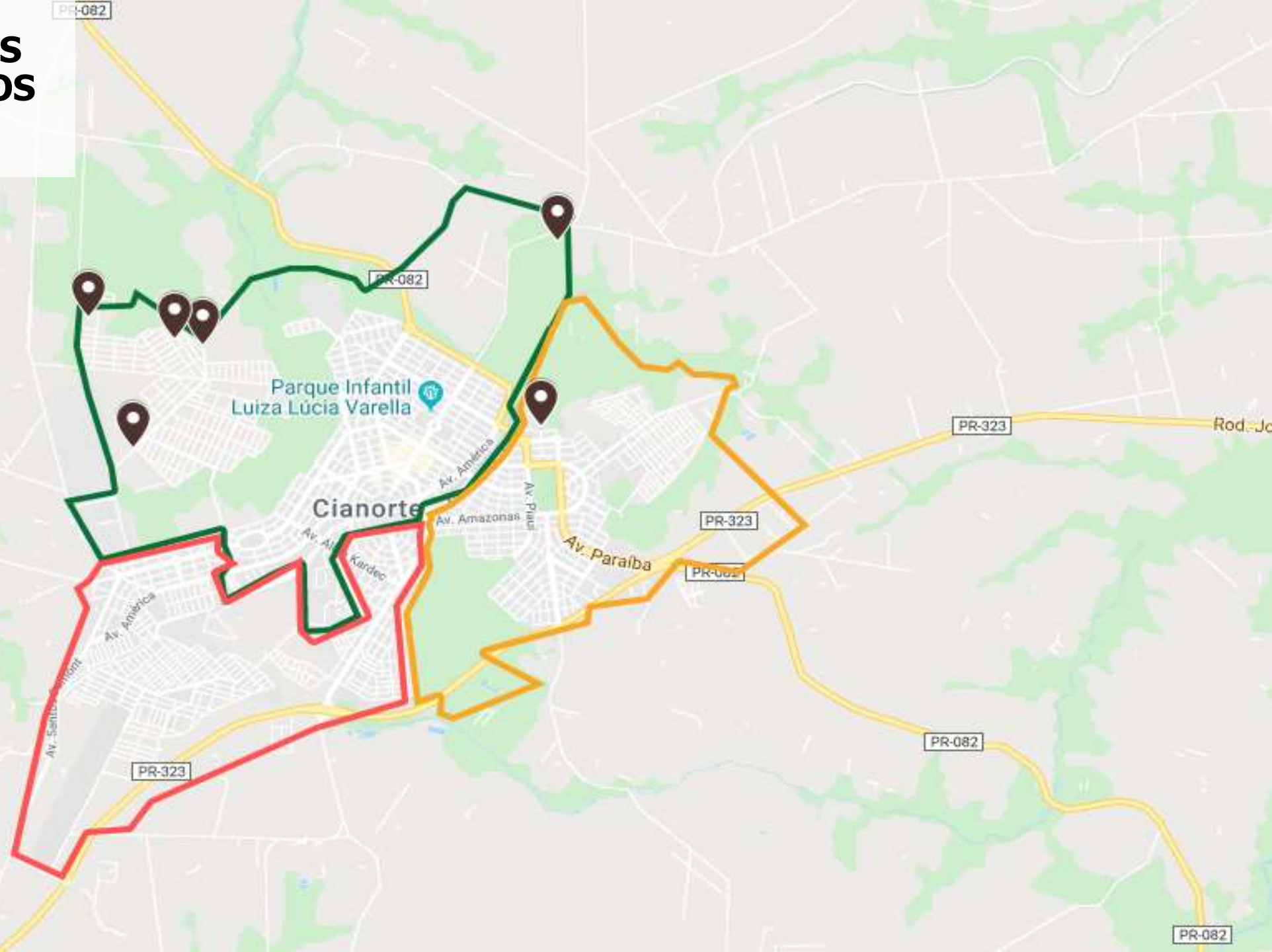
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



An aerial perspective of a planned residential neighborhood. The layout features a grid of streets with green spaces and trees interspersed between the blocks. Several small, modern houses are visible, some with orange roofs. A central road runs vertically, flanked by more greenery and trees. The overall design emphasizes a horizontal, open environment.

MERCADO HORIZONTAL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HORIZONTAL



DISPONIBILIDADE SOBRE OFERTA POR CLUSTER | HORIZONTAL

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR CLUSTER HORIZONTAL							
CLUSTER	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade Sobre O.L
Cluster 1	5	83,3%	680	83,4%	289	80,5%	42,5%
Cluster 2	1	16,7%	135	16,6%	70	19,5%	51,9%
Cluster 3	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total Geral	6	100%	815	100%	359	100%	44,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

VGv LANÇADO E FINAL POR CLUSTER | HORIZONTAL

VGv OFERTADO E DISPONÍVEL POR CLUSTER HORIZONTAL - CIANORTE

Padrão	Empreend. Horizontal	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGv				
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)		
Cluster 1	5	171.985	680	289	391	R\$ 116.950	R\$ 49.704	R\$ 67.246		
Cluster 2	1	288.000	135	70	65	R\$ 38.880	R\$ 20.160	R\$ 18.720		
Cluster 3	0	0	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -		
Total	6	191.202	815	359	456	155.830	68.642	87.188		

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER 1



MERCADO HORIZONTAL RESIDENCIAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO							
Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Lotes em Condomínio	3	60,0%	480	70,6%	199	68,9%	41,5%
Loteamento Aberto	2	40,0%	200	29,4%	90	31,1%	45,0%
Total	5	100,0%	680	100,0%	289	100,0%	42,5%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO							
LOTES EM CONDOMÍNIO / LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2014	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2015	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2016	1	20,0%	100	14,7%	30	10,4%	30,0%
2017	1	20,0%	100	14,7%	60	20,8%	60,0%
2018	2	40,0%	166	24,4%	85	29,4%	51,2%
2019*	1	20,0%	314	46,2%	114	39,4%	36,3%
Total	5	100,0%	680	100,0%	289	100,0%	42,5%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ NOVEMBRO/2019

PREÇO MÉDIO POR TIPO			
Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Lotes em Condomínio	204.063	364	560
Loteamento Aberto	95.000	210	452

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER 2



MERCADO VERTICAL RESIDENCIAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER 02

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	até 170.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 170.001 até 400.000	1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%
Médio	de 400.001 até 700.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%

- O único padrão é o Standard, com 56 unidades de oferta lançada e 8 de oferta final.

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

CLUSTER 02

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidade s/ O.L.
Até 2014	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2015	1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%
2016	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2017	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2018	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2019*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1	100,0%	56	100,0%	8	100,0%	14,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* ATÉ NOVEMBRO/2019

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER 02

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
3 Dormitórios	56	100,0%	8	100,0%	14,3%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	56	100,0%	8	100,0%	14,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIV. MÉDIO POR TIPOLOGIA

CLUSTER 02

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA			
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	-	-	-
3 Dormitórios	235.000	66	3.561
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	235.000	66	3.561

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs.: São desconsideradas na análise de preço e metragens médias das tipologias as unidades esgotadas, duplex, garden ou cobertura.

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIV. MÉDIO POR PADRÃO

CLUSTER 02

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO			
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	-	-	-
Standard	235.000	66	3.561
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	235.000	66	3.561

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs.: São desconsideradas na análise de preço e metragens médias dos padrões das unidades esgotadas, duplex, garden ou cobertura.



MERCADO HORIZONTAL RESIDENCIAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO							
Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Lotes em Condomínio	1	100,0%	135	100,0%	70	100,0%	51,9%
Loteamento Aberto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1	100,0%	135	100,0%	70	100,0%	51,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO							
LOTES EM CONDOMÍNIO / LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2014	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2015	1	100,0%	135	100,0%	70	100,0%	51,9%
2016	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2017	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2018	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2019*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1	100,0%	135	100,0%	70	100,0%	51,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ NOVEMBRO/2019

PREÇO MÉDIO POR TIPO			
Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Lotes em Condomínio	288.000	360	800

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER 3

NÃO HÁ EMPREENDIMENTOS NO CLUSTER 3 COM VENDAS ATIVAS DIRETAMENTE PELA INCORPORADORA.

CLUSTER 3

Destaques sociodemográficos do município:

- Crescimento populacional médio anual entre 2010 e 2018 de Cianorte (1,9%) é maior que do Estado (1,0%) e do País (1,1%). Porém é ligeiramente menor que a comparação entre 2000-2010 (2%), o que indica que há uma diminuição na região em termos de crescimento populacional. Esta variação indica um aumento em média de 1.631 habitantes por ano até 2024.
- Crescimento médio no número de domicílios na Cidade (3,1%) é menor que do Estado (2,5%) e do País (2,6%). Observa-se também o mesmo crescimento de domicílios entre 2000-2010. **Diminuição de crescimento populacional e aumento de domicílios indica uma demanda por transição demográfica** (divórcios, filhos morando sozinhos, upgrade, etc).
- A densidade demográfica é baixíssima (100 hab/km²), porém a maior parte da região urbana habitada chega a mais de 3mil hab/km² na região do cluster 3. Há também áreas menores com até 10mil hab/km².
- Renda domiciliar média está na classe B2 (R\$ 4.688/dom), onde predomina na área urbana habitada renda entre R\$ 3.884 a R\$7.250/dom no cluster 1, porém chegando a regiões menores no cluster com renda entre 7.250 e 15.493/dom, e rendas entre 2.226 e 3.884/dom nos clusters 2 e 3.
- Baixa verticalização, com menos de 3.000 domicílios do tipo apartamento. Contudo, o clusters 1 apresenta maiores regiões verticalizadas, chegando a 30% dos domicílios ocupados do tipo apartamento.

Projeção de demanda por domicílios:

- Aproximadamente 57% dos domicílios da cidade são ocupados pelos próprios donos, o que indica uma boa demanda por compra de imóvel na região. Portanto, oportunidade de venda para moradores que gostariam de sair do aluguel.
- Na projeção de demanda, considerando somente o crescimento vegetativo do município, estimamos uma demanda de aproximadamente 900 domicílios ao ano.
- Quando também consideramos a demanda por transição demográfica a projeção sobe para perto de 1.330 domicílios ano, isso em um cenário econômico moderado de transição e considerando a absorção de imóveis novos e usados.
- Agora, se considerarmos somente os imóveis novos, ou seja, lançamentos, podemos projetar uma absorção de 652 unidades por ano em um cenário econômico moderado de transição com 50% de absorção em lançamentos, considerando todas as faixas de renda. Rendas abaixo de R\$4.165/dom compreendem 66% desta projeção.

Análise do mercado imobiliário de lançamentos:

- Analisando a concorrência **residencial vertical**, verificamos que no município a disponibilidade sobre oferta é de 14,3%, das 56 unidades colocadas restam 8 em comercialização diretamente com a incorporadora – Essa oferta refere-se a apenas 1 empreendimento localizado no cluster 2.
- Somente há oferta no padrão standard (ticket entre 170mil-400mil), de lançamento antigo– 2015, com ticket de 235.000 e 66m², 3 dormitórios, gerando um preço de R\$3.561/m².
- No **mercado residencial horizontal**, há oferta para:
 - Lotes abertos: 2 empreendimentos de 200 lotes lançados e 90 disponíveis (45% disponíveis)
 - Lotes fechado: 4 empreendimentos com 615 lotes lançados e 269 apenas disponíveis (o maior estoque considerando o mercado vertical e horizontal);
 - Casa em condomínio: não há oferta disponível de casas em condomínio fechado.
- Nota-se portanto um moderado estoque no mercado horizontal, com 44% da oferta está disponível, de um mercado com 815 lançadas e 359 disponíveis de 6 empreendimentos). Além disso, a maior parte refere-se a oferta recente, todas lançadas entre 2015 e 2019. O ano corrente representa 32% do estoque atual.
- Não há oferta no **mercado comercial vertical**.

Oportunidade – Mercado Vertical e Horizontal:

- Considerando o potencial de absorção por demanda vegetativa, observa-se que renda entre 2.329 e 4.164/dom, **com poder de compra para o padrão econômico (teto MCMV), absorve até 359 domicílios a.a.**, onde desses, 180 domicílios estima-se serem apenas lançamentos. Com 20% de entrada, **consideramos um ticket de até 160mil para capacidade de compra nessa renda domiciliar.** Tal potencial se manifesta também pela falta de oferta neste padrão para a região.
- Já para o padrão Standard, o único lançamento com venda ativa pela incorporadora apresentou baixa velocidade em vendas – lançado em 2015, tem já vendido 85% do seu estoque. Considerando, portanto, a renda média domiciliar de 4,5mil, bem como região de maior abrangência para rendas entre 7.250 e 15.493mil/dom no cluster 1, **acreditamos uma vocação também para empreendimentos no padrão Standard (ticket entre 140mil e 400mil) e Médio (ticket entre 400mil e 700mil), tanto no mercado vertical como no horizontal, este último para casas em condomínio fechado ou loteamentos fechados.** Há uma demanda vegetativa para estas rendas de 200 domicílios a.a., aumentando para 350 domicílios quando adicionada a demanda com absorção por transição demográfica e destes, 162 domicílios com potencial para absorção de apenas de lançamentos, em um cenário econômico moderado com 50% de absorção.

CONSULTORES DO ESTUDO

CONSULTORES DO ESTUDO

DIREÇÃO



FÁBIO TADEU ARAÚJO
SÓCIO-DIRIGENTE



MARCOS KAHTALIAN
SÓCIO-DIRIGENTE



GUILHERME WERNER
SOCIO-CONSULTOR

COORDENAÇÃO



TERESA C DE SOUZA
COORDENADORA ReBRAIN

AUDITORIA E AVALIAÇÃO DE MERCADO



GUSTAVO H PEREIRA
COORDENADOR TÉCNICO



LOISE C SCHWARZBACH
ANALISTA SÊNIOR

ELABORAÇÃO DO PROJETO



JULIANA GUIMARÃES
ANALISTA DE MERCADO

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Universo Pesquisado: CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários verticais e horizontais com unidades ainda em oferta pela incorporadora ou construtora responsável (ciclo primário de venda), no mês de Novembro de 2019, na cidade de: Cianorte.

Fontes de Dados: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias.

Forma de Coleta: Envio direto das informações solicitadas, à fonte de dados pesquisada, pela fonte responsável pelas tabelas de comercialização dos empreendimentos. Quando não for possível de forma direta, utiliza-se de cliente oculto, ou seja, indo no plantão ou por meio telefônico.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, busca-se atingir cerca de 95% dos empreendimentos, que possivelmente respondam por mais de 98% das unidades comercializadas.

Abordagem: **a) Presencial**, com visita in loco por sócio e funcionários da BRAIN, que percorrem as cidades em busca de empreendimentos em obras; **b) Eletrônica e telefônica**, realizada em parceria com o Sinduscon no caso de associados e diretamente pela BRAIN no caso de não associados.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Checagem de dados: 100% das informações encaminhadas por não associados são checadas de maneira telefônica por funcionários da BRAIN. Em caso de divergência, outro funcionário faz a coleta para nova checagem.

Base de dados: Composta por empreendimentos verticais, as unidades em permuta são consideradas na análise, independente de já estarem à venda ou no aguardo de esgotarem as unidades do incorporador.

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados: Independente se em obras ou entregue, o empreendimento permanece na base de dados. Ele é retirado após permanecer com a oferta final (estoque) zerado por três meses seguidos. Eventualmente, o empreendimento que tenha ficado fora da base de dados pode retornar, caso o volume de distratos tenha sido significativo na entrega do mesmo.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo **número de quartos**. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo **padrão** (faixa de valor), são 7 faixas, do Econômico (até o teto do MCMV) ao Super Luxo, ticket médio acima de R\$ 2 milhões. Ou seja, o critério para estratificação é o ticket médio do empreendimento. Dessa forma, pode ocorrer de existirem unidades no empreendimento acima ou abaixo do mínimo e máximo para pertencer a determinado padrão, pois o que importa é o ticket MÉDIO do empreendimento;

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Preço ou Ticket Médio: Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento.

Preço por Metro Quadrado (privativo): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, $VGV \text{ Total} = \text{unidades por tipologia} \times \text{preço por tipologia}$. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Determinação da Oferta Final: Calculada diretamente na tabela de vendas dos empreendimentos no mês referência da pesquisa.

Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque final, portanto consideram-se apenas as vendas líquidas de distratos. Obs.: Os distratos serão calculados num segundo momento, quando a base pesquisada estiver consolidada.

Trato de Empreendimentos Faseados: Os empreendimentos faseados, se estiverem num mesmo RI, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as torres tenham sido abertas para vendas. No caso de serem RI diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento: Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do RI. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os empreendimentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Empreendimento Vertical em Comercialização: Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos, mantinham no mês de referência da pesquisa, unidades ainda em comercialização no seu ciclo primário. Não são considerados os número de torres. O faseamento apenas muda o total de empreendimentos quando ocorre mais de 1 RI.

Desta forma, empreendimentos que, independentemente do seu ano de lançamento, ainda possuíam estoques de venda pelo incorporador (e não por revendas de terceiros adquirentes) são mapeados e georreferenciados.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Oferta Lançada: Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.

Oferta Final: Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. **Ou seja, a oferta final de um empreendimento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos incorporadores no período de referência.**

Disponibilidade Sobre a Oferta: Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Final e a Oferta Lançada, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão: $\text{Oferta Final} / \text{Oferta Lançada} \times 100$. Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Padrão do Imóvel: Classificação do padrão de valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando-se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. As faixas de valor seguem descritas no trabalho, mas ressalte-se a especificidade da assim chamada faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitórios, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial porém com “menor” característica familiar e mais de investimento. O padrão Econômico terá como limite superior o teto do programa Minha Casa Minha Vida de cada cidade na ocasião da pesquisa.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, e, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta atual de cada empreendimento.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separadas em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais quartos. Tipologias especiais como loft e estúdios (estes últimos agrupados com a tipologia de 1 dormitório).

Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

VGV: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa, tanto na oferta lançada quanto na final.

DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

Lançamentos: lançamentos imobiliários verticais com data de lançamento com até 6 meses de comercialização.

Em Obras: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º e o 36º de comercialização.

Entregues: Para efeito de análise geral, considerados a partir do 37º mês de comercialização. Eventuais ajustes podem ser realizados quando o prazo de obra for mais longo.

APÊNDICES

APÊNDICE A

IDENTIFICAÇÃO DO POTENCIAL LATENTE

- Crescimento vegetativo
- Potencial de crescimento
- Perfil socioeconômico do morador
- Renda média da região
- Idade média dos moradores
- Idade da população
- População total

ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL

- Levantamento da concorrência
- Histórico de produção da região por tipo de imóvel

APÊNDICE B

ABSORÇÃO DE DOMICÍLIOS

A BRAIN elaborou uma metodologia para estimar o potencial de absorção de novos lançamentos na região da Z.I.



1 Constituição de novo lares.

2 Lares constituídos que migrarão para novo imóvel e novas aquisições imobiliárias.

ABSORÇÃO RESIDENCIAL DE LANÇAMENTO

- Como nem toda a aquisição de imóveis dá-se em produtos novos, foram considerados 3 diferentes **cenários de absorção** de lançamentos.

Posteriormente cada um dos cenários de absorção de lançamentos foi cruzado com os 3 cenários de mercado, resultando em 9 diferentes cenários.

✓ **CONSERVADOR**
33% da compra anual de imóveis.

✓ **MODERADO**
50% da compra anual de imóveis.

✓ **OTIMISTA**
70% da compra anual de imóveis.





www.sebraepr.com.br | 0800 570 0800

BRA!N