



E i x o
Indústria

Construção Civil

SEBRAE

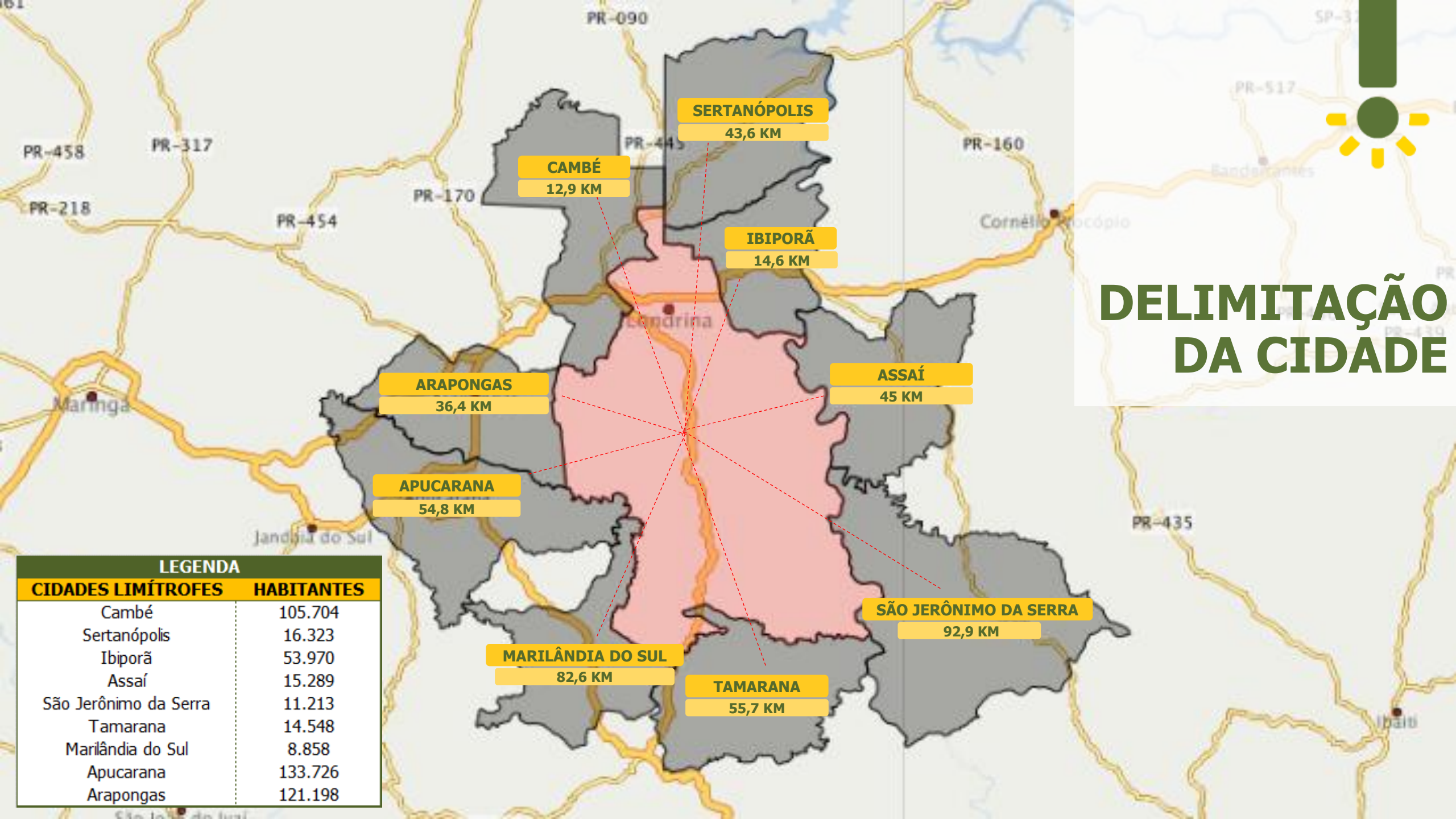
ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

• LONDRINA - PR

DEZEMBRO/ 2019

BRA!N

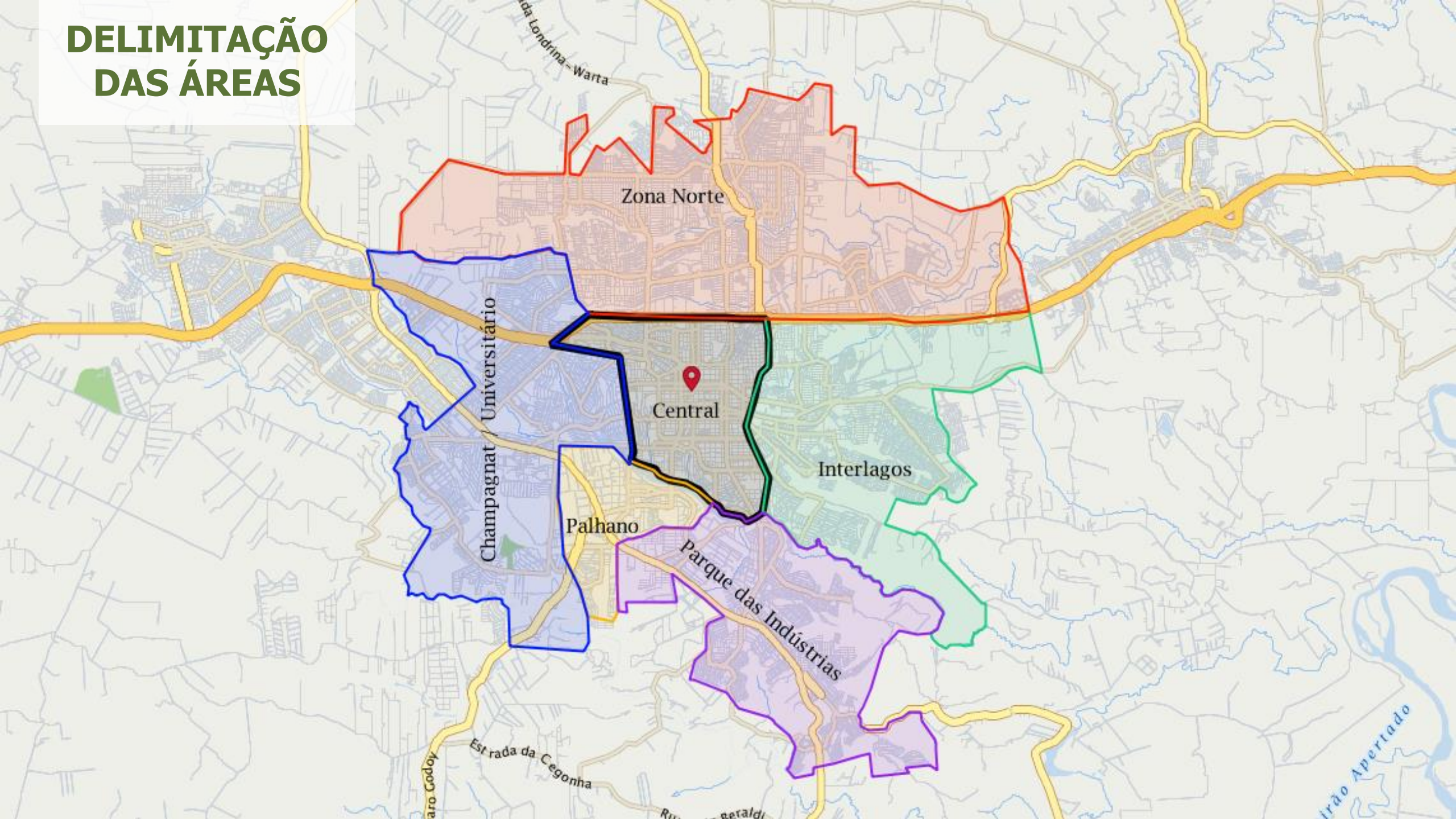
CIDADE EM ANÁLISE LONDRINA



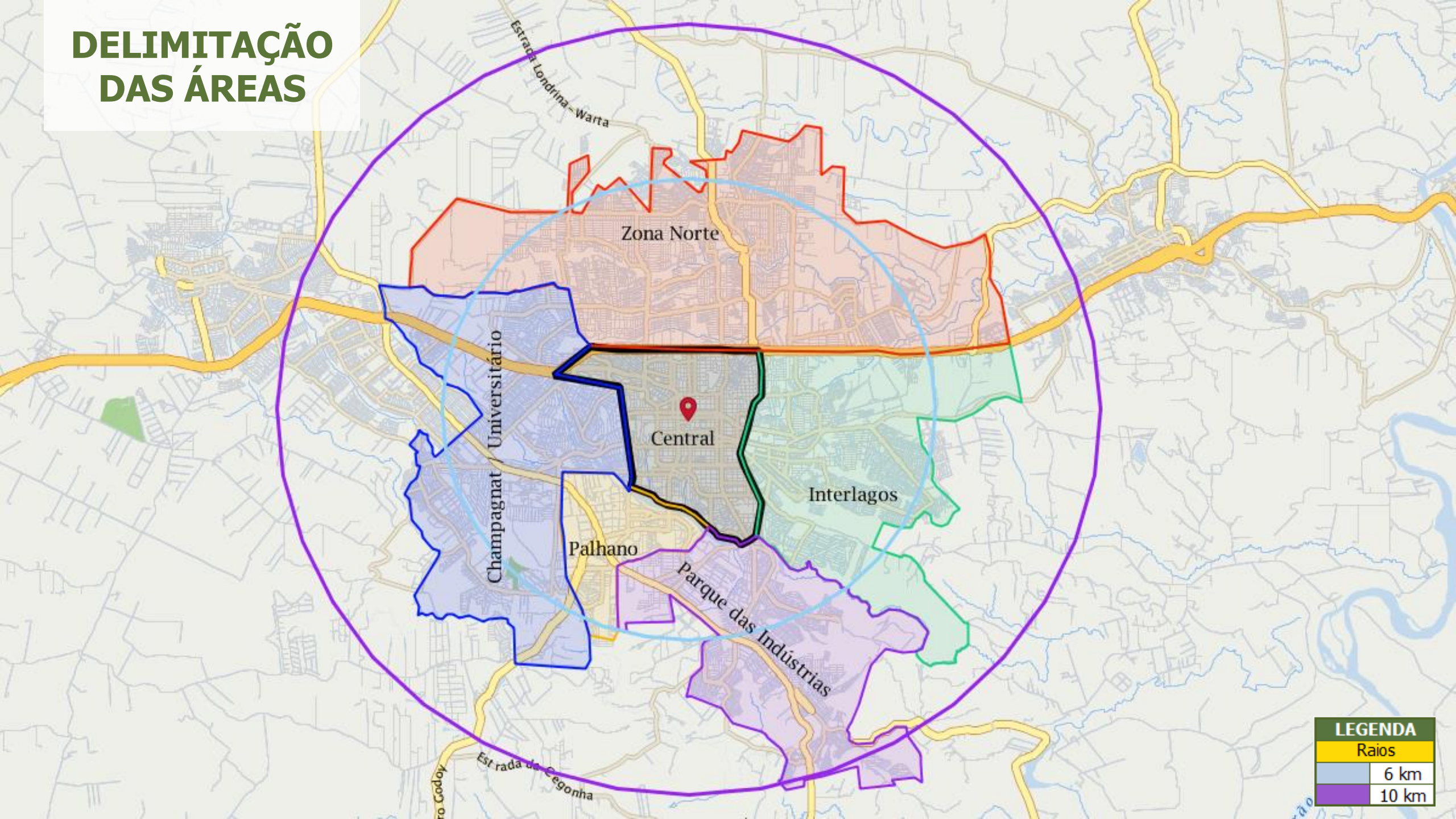
DELIMITAÇÃO DA CIDADE

LEGENDA	
CIDADES LÍMITROFES	HABITANTES
Cambé	105.704
Sertanópolis	16.323
Ibiporã	53.970
Assaí	15.289
São Jerônimo da Serra	11.213
Tamarana	14.548
Marilândia do Sul	8.858
Apucarana	133.726
Arapongas	121.198

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

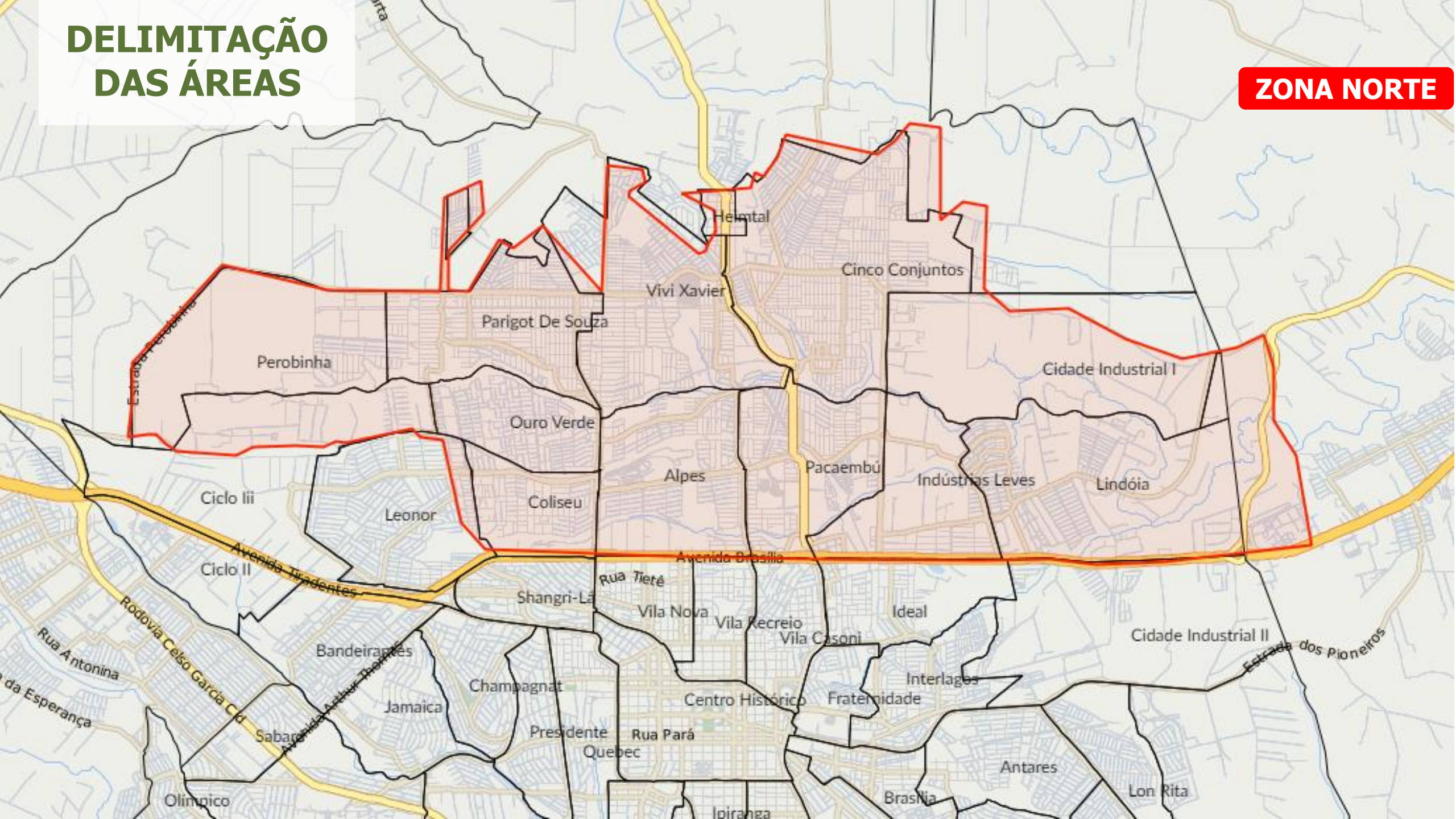


DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS



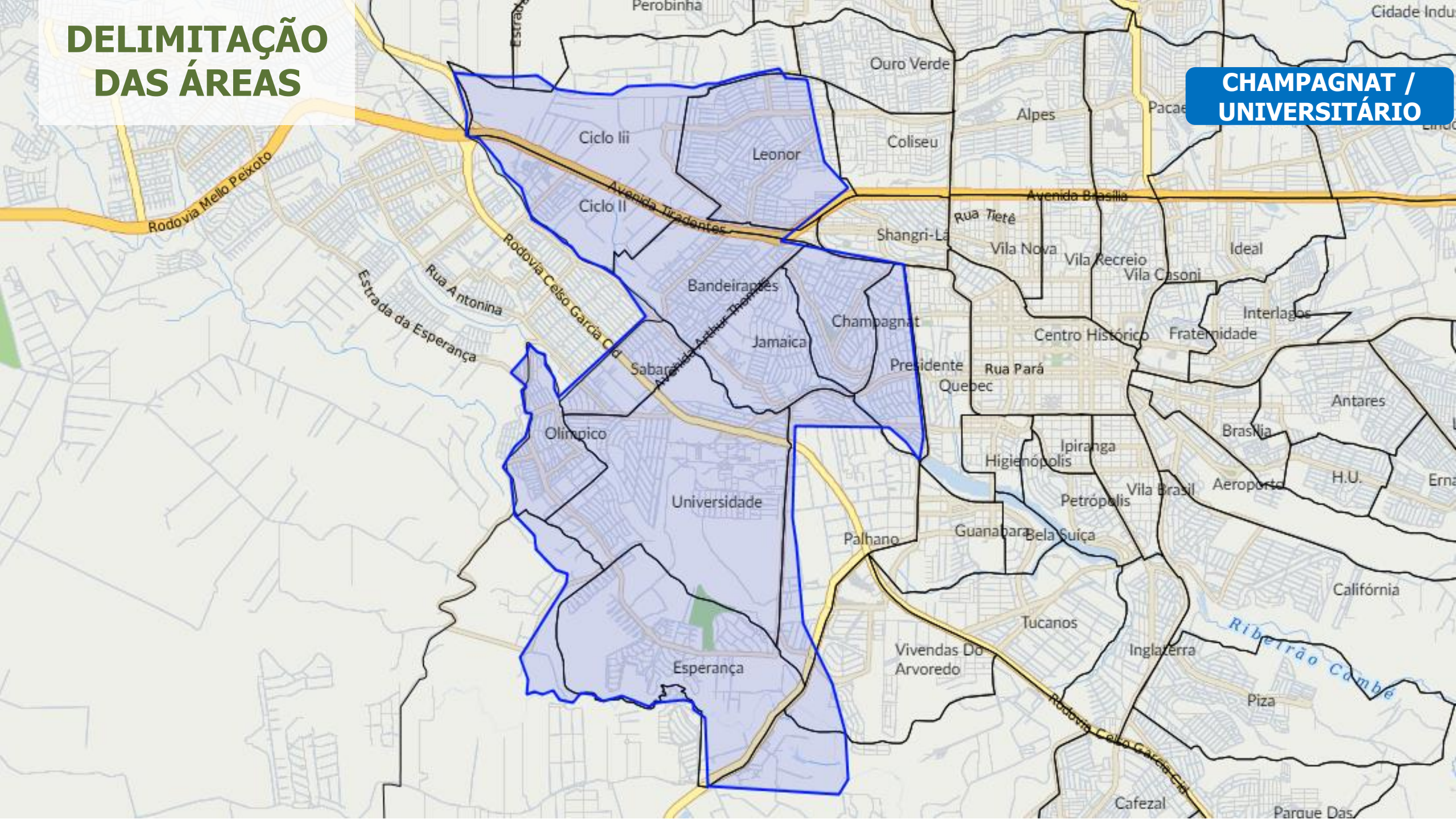
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

ZONA NORTE



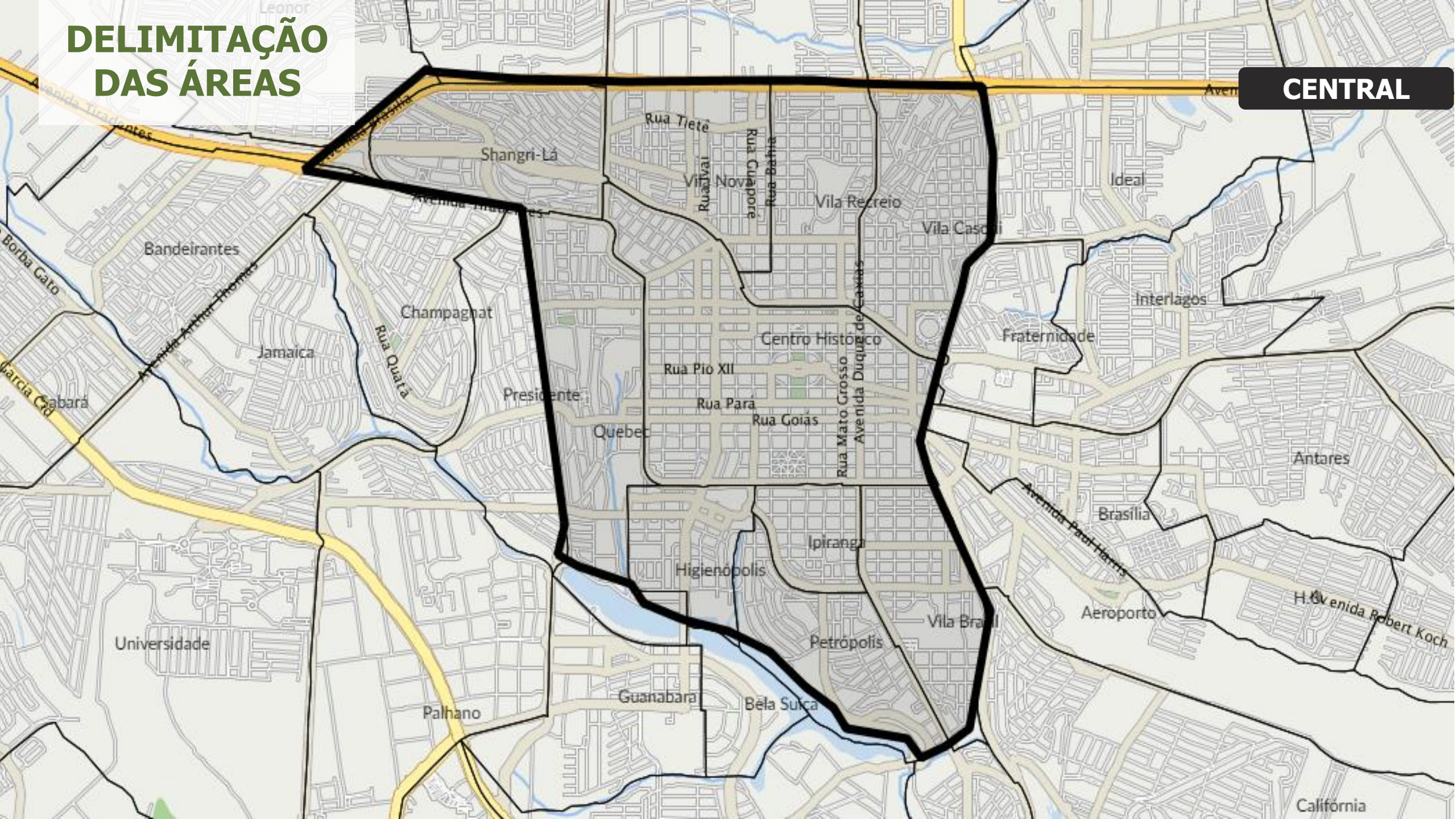
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

**CHAMPAGNAT /
UNIVERSITÁRIO**



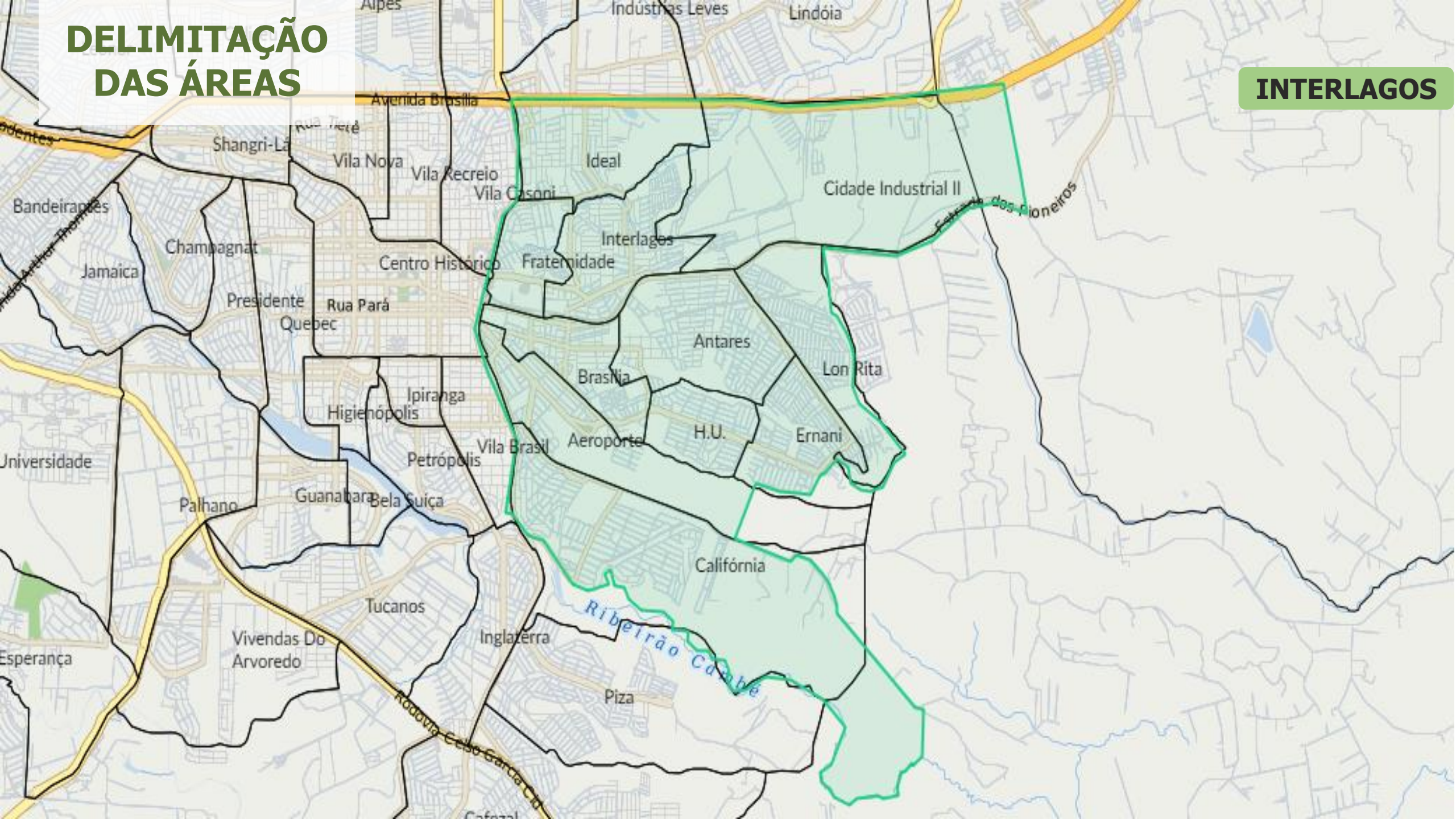
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

CENTRAL



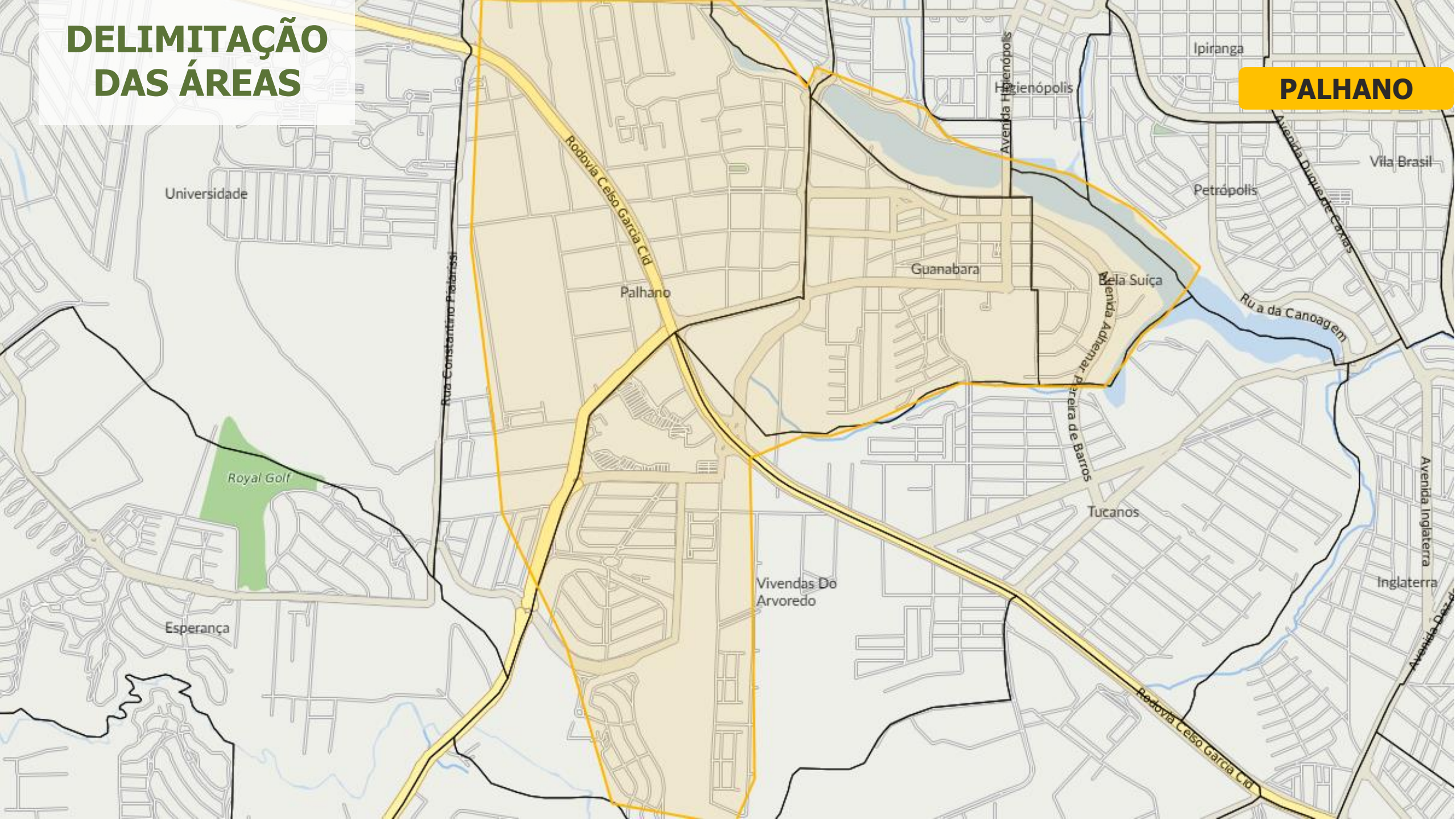
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

INTERLAGOS



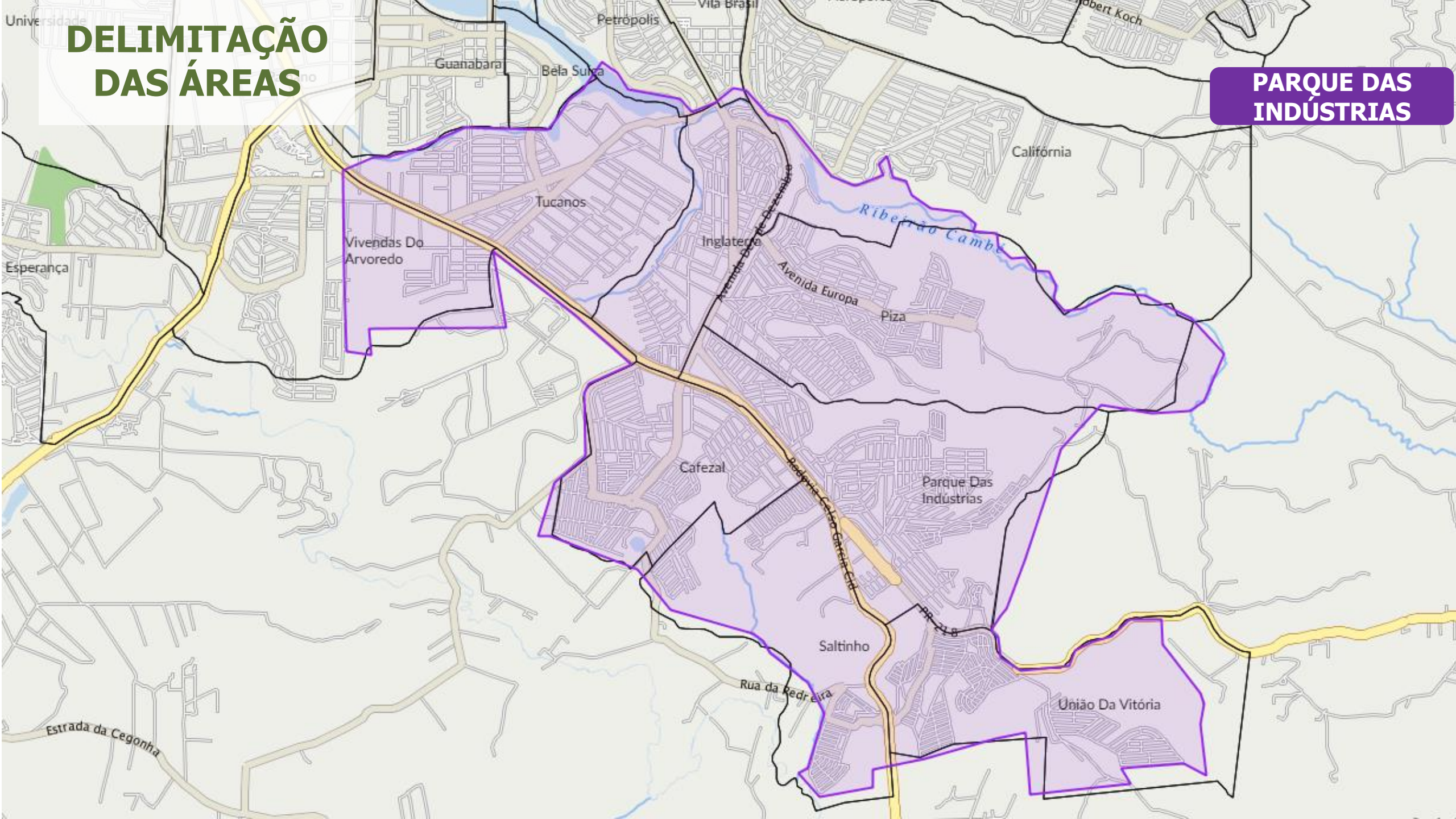
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

PALHANO



DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS

PARQUE DAS
INDÚSTRIAS



ANÁLISE SOCIODEMOGRÁFICA

POPULAÇÃO

POPULAÇÃO: 2000 A 2018					
LOCALIDADE	População 2000 a 2018			Variação	
	2000	2010	2018	2000-2010	2010-2018
Londrina	446.822	506.701	563.943	1,3%	1,3%
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	Londrina	Paraná	Brasil
2019	571.539	11.467.361	210.825.262
2020	579.237	11.587.021	213.181.670
2021	587.038	11.707.930	215.564.417
2022	594.945	11.830.100	217.973.795
2023	602.958	11.953.545	220.410.103
2024	611.080	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	Londrina	Paraná	Brasil
2019	7.596	118.424	2.330.362
2020	7.698	119.660	2.356.408
2021	7.802	120.909	2.382.746
2022	7.907	122.170	2.409.378
2023	8.013	123.445	2.436.308
2024	8.121	124.733	2.463.539
Média	7.856	121.557	2.396.457
Total	47.137	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
Londrina	127.842	164.917	201.150	2,6%	2,5%
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	Londrina	Paraná	Brasil
2019	206.206	4.109.669	71.905.210
2020	211.390	4.211.296	73.738.824
2021	216.703	4.315.436	75.619.195
2022	222.151	4.422.151	77.547.517
2023	227.735	4.531.505	79.525.012
2024	233.459	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	Londrina	Paraná	Brasil
2019	5.056	99.174	1.788.018
2020	5.183	101.627	1.833.614
2021	5.314	104.140	1.880.371
2022	5.447	106.715	1.928.322
2023	5.584	109.354	1.977.495
2024	5.725	112.058	2.027.922
Média	5.385	105.511	1.905.957
Total	32.309	633.069	11.435.742

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE SOCIODEMOGRÁFICA DETALHADA

POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA

FAIXAS ETÁRIAS	Londrina		Cluster Interlagos		Cluster Zona Norte		Cluster Central		Cluster Palhano		Cluster Pq. Das Indústrias		Cluster Champagnat / Universitário	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
de 0-19 anos	141.550	25,1%	22.101	25,6%	44.520	27,8%	16.177	16,8%	3.927	22,5%	22.610	27,9%	22.183	25,1%
de 20-24	46.243	8,2%	6.389	7,4%	12.491	7,8%	8.859	9,2%	1.745	10,0%	6.888	8,5%	6.982	7,9%
de 25-34	94.178	16,7%	14.072	16,3%	27.705	17,3%	15.888	16,5%	3.037	17,4%	13.534	16,7%	14.317	16,2%
de 35-49	113.353	20,1%	17.785	20,6%	33.310	20,8%	16.948	17,6%	3.997	22,9%	16.694	20,6%	18.029	20,4%
de 50-59	72.749	12,9%	10.964	12,7%	20.018	12,5%	13.963	14,5%	2.339	13,4%	9.887	12,2%	11.666	13,2%
mais 60	95.870	17,0%	15.022	17,4%	22.100	13,8%	24.459	25,4%	2.408	13,8%	11.426	14,1%	15.202	17,2%
TOTAL	563.943	100%	86.333	100%	160.144	100%	96.294	100%	17.453	100%	81.039	100%	88.379	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN



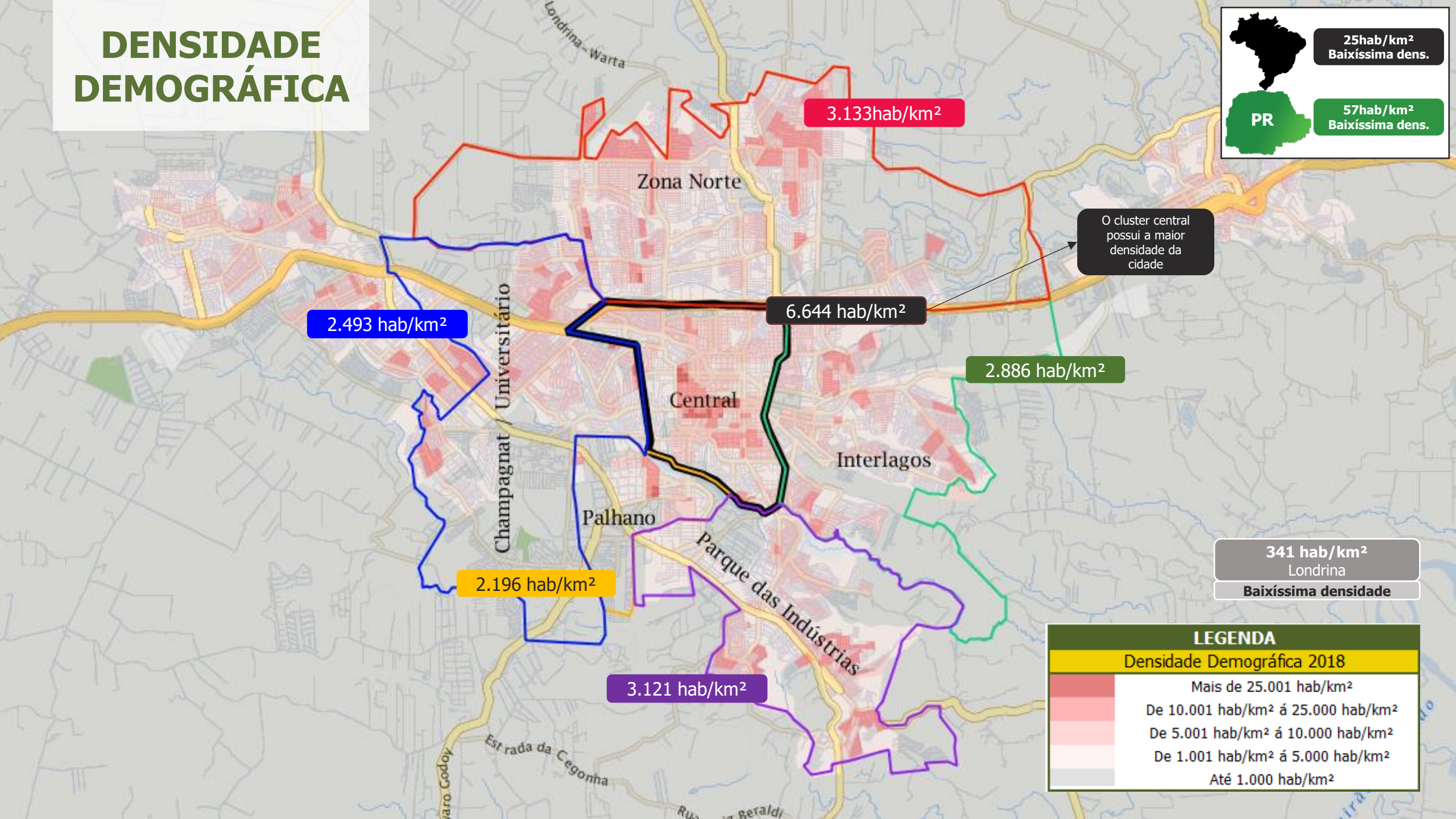
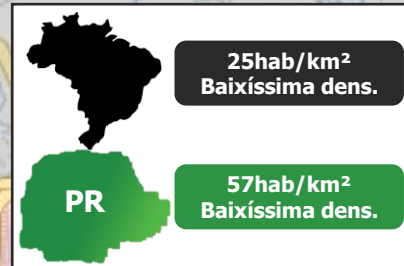
208.494.900 Hab.
25 hab/km²



11.348.937 Hab.
57 hab/km²

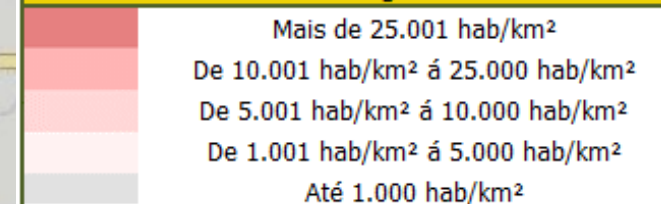
A soma dos clusters totaliza 529.642 habitantes, os demais moradores estão localizados na zona rural da cidade.

DENSIDADE DEMOGRÁFICA



LEGENDA

Densidade Demográfica 2018



DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDA

FAIXAS DE RENDAS	Londrina		Cluster Interlagos		Cluster Zona Norte		Cluster Central		Cluster Palhano		Cluster Pq. Das Indústrias		Cluster Champagnat / Universitário	
	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%
Acima de R\$ 13.492,01	10.460	5,2%	946	3,2%	439	0,8%	4.636	11,6%	1.609	23,6%	705	2,6%	1.786	5,8%
R\$ 11.246,01 a R\$ 13.492,00	10.057	5,0%	1.657	5,6%	711	1,3%	4.356	10,9%	757	11,1%	1.029	3,8%	1.293	4,2%
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	13.477	6,7%	1.893	6,4%	1.970	3,6%	4.596	11,5%	1.180	17,3%	1.625	6,0%	1.971	6,4%
R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	22.126	11,0%	3.491	11,8%	5.253	9,6%	5.356	13,4%	777	11,4%	2.844	10,5%	3.664	11,9%
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	14.684	7,3%	2.189	7,4%	4.104	7,5%	2.958	7,4%	532	7,8%	2.140	7,9%	2.217	7,2%
R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	47.874	23,8%	7.573	25,6%	15.814	28,9%	7.154	17,9%	907	13,3%	6.040	22,3%	7.605	24,7%
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	50.489	25,1%	7.396	25,0%	16.471	30,1%	6.035	15,1%	620	9,1%	7.991	29,5%	7.697	25,0%
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	8.851	4,4%	1.331	4,5%	2.955	5,4%	1.199	3,0%	116	1,7%	1.165	4,3%	1.262	4,1%
até R\$ 954,00	23.132	11,5%	3.106	10,5%	7.004	12,8%	3.677	9,2%	320	4,7%	3.548	13,1%	3.295	10,7%
TOTAL	201.150	100%	29.582	100%	54.721	100%	39.967	100%	6.818	100%	27.087	100%	30.790	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

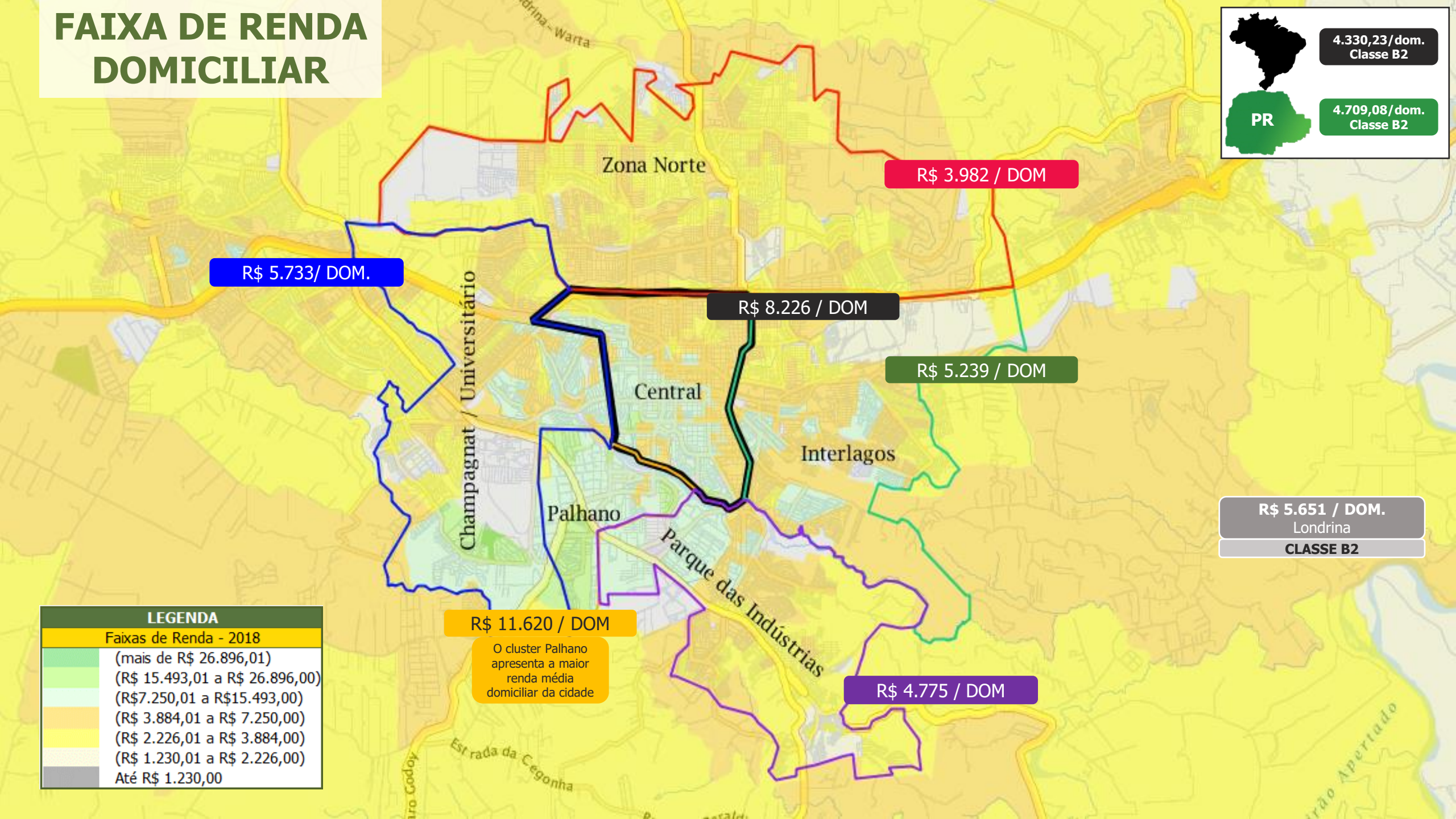
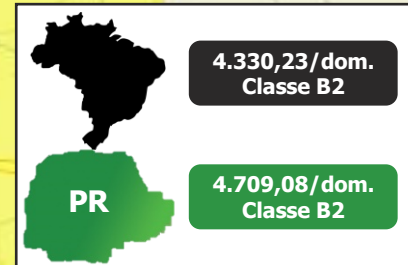


4.330,23/dom.
Classe B2

4.709,08/dom.
Classe B2

A soma dos clusters totaliza 188.965 domicílios ocupados, os demais domicílios estão localizados na zona rural da cidade.

FAIXA DE RENDA DOMICILIAR



LEGENDA	
Faixas de Renda - 2018	
	(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

R\$ 11.620 / DOM

O cluster Palhano
apresenta a maior
renda média
domiciliar da cidade

DOMICÍLIOS POR N° DE MORADORES

MORADORES	Londrina		Cluster Interlagos		Cluster Zona Norte		Cluster Central		Cluster Palhano		Cluster Pq. Das Indústrias		Cluster Champagnat / Universitário	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
1 morador	27.558	13,7%	3.461	11,7%	5.636	10,3%	9.352	23,4%	1.268	18,6%	2.871	10,6%	3.726	12,1%
2 moradores	50.891	25,3%	7.218	24,4%	13.024	23,8%	11.990	30,0%	1.861	27,3%	6.257	23,1%	7.605	24,7%
3 moradores	55.517	27,6%	8.401	28,4%	16.033	29,3%	9.592	24,0%	1.827	26,8%	7.774	28,7%	8.652	28,1%
4 moradores	41.839	20,8%	6.538	22,1%	12.203	22,3%	6.075	15,2%	1.405	20,6%	6.122	22,6%	6.743	21,9%
5 ou mais moradores	25.345	12,6%	3.964	13,4%	7.825	14,3%	2.958	7,4%	457	6,7%	4.063	15,0%	4.064	13,2%
Total	201.150	100%	29.582	100%	54.721	100%	39.967	100%	6.818	100%	27.087	100%	30.790	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN



2 e 3 morad.
48,8%

2 e 3 morad.
52,4%

34% dos domicílios
com apenas 1 morador
estão situados no
cluster central.

DOMICÍLIOS POR TIPO DE IMÓVEL

TIPO DE DOMICÍLIO	Londrina		Cluster Interlagos		Cluster Zona Norte		Cluster Central		Cluster Palhano		Cluster Pq. Das Indústrias		Cluster Champagnat / Universitário	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Casa	159.713	79,4%	26.624	90,0%	50.836	92,9%	16.466	41,2%	2.536	37,2%	24.975	92,2%	26.941	87,5%
Apartamento	41.437	20,6%	2.958	10,0%	3.885	7,1%	23.501	58,8%	4.282	62,8%	2.112	7,8%	3.849	12,5%
Total	201.150	100%	29.582	100%	54.721	100%	39.967	100%	6.818	100%	27.087	100%	30.790	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

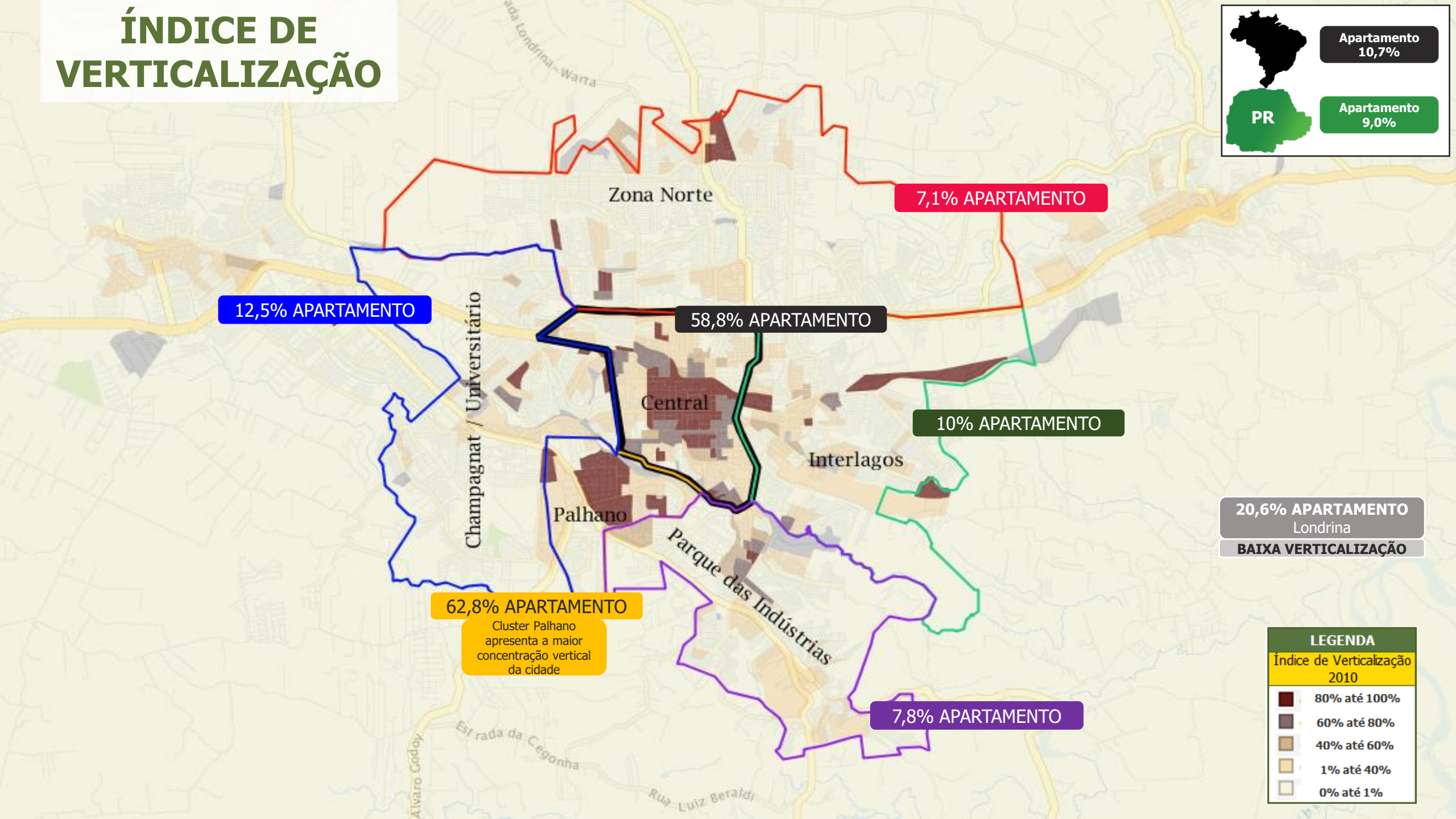
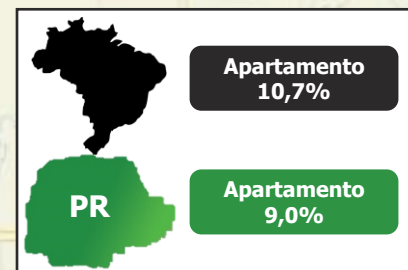
56,7% do total dos domicílios tipo apartamento na cidade estão situados no **Cluster Central**. Porém, em proporção em relação aos domicílios situados no cluster, o **Cluster Palhano** possui aprox. 63% dos seus domicílios tipo apartamento.



Apartamento
10,7%

Apartamento
9,0%

ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO



DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO

CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO	Londrina		Cluster Interlagos		Cluster Zona Norte		Cluster Central		Cluster Palhano		Cluster Pq. Das Indústrias		Cluster Champagnat / Universitário	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Próprio	134.423	66,8%	19.968	67,5%	40.165	73,4%	30.972	56,6%	35.459	64,8%	18.826	69,5%	20.845	67,7%
Alugado	50.190	25,0%	7.218	24,4%	10.397	19,0%	20.958	38,3%	17.073	31,2%	6.149	22,7%	7.759	25,2%
Cedido	16.537	8,2%	2.396	8,1%	4.159	7,6%	2.791	5,1%	2.189	4,0%	2.113	7,8%	2.186	7,1%
Total	201.150	100%	29.582	100%	54.721	100%	39.967	100%	6.818	100%	27.087	100%	30.790	100%

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

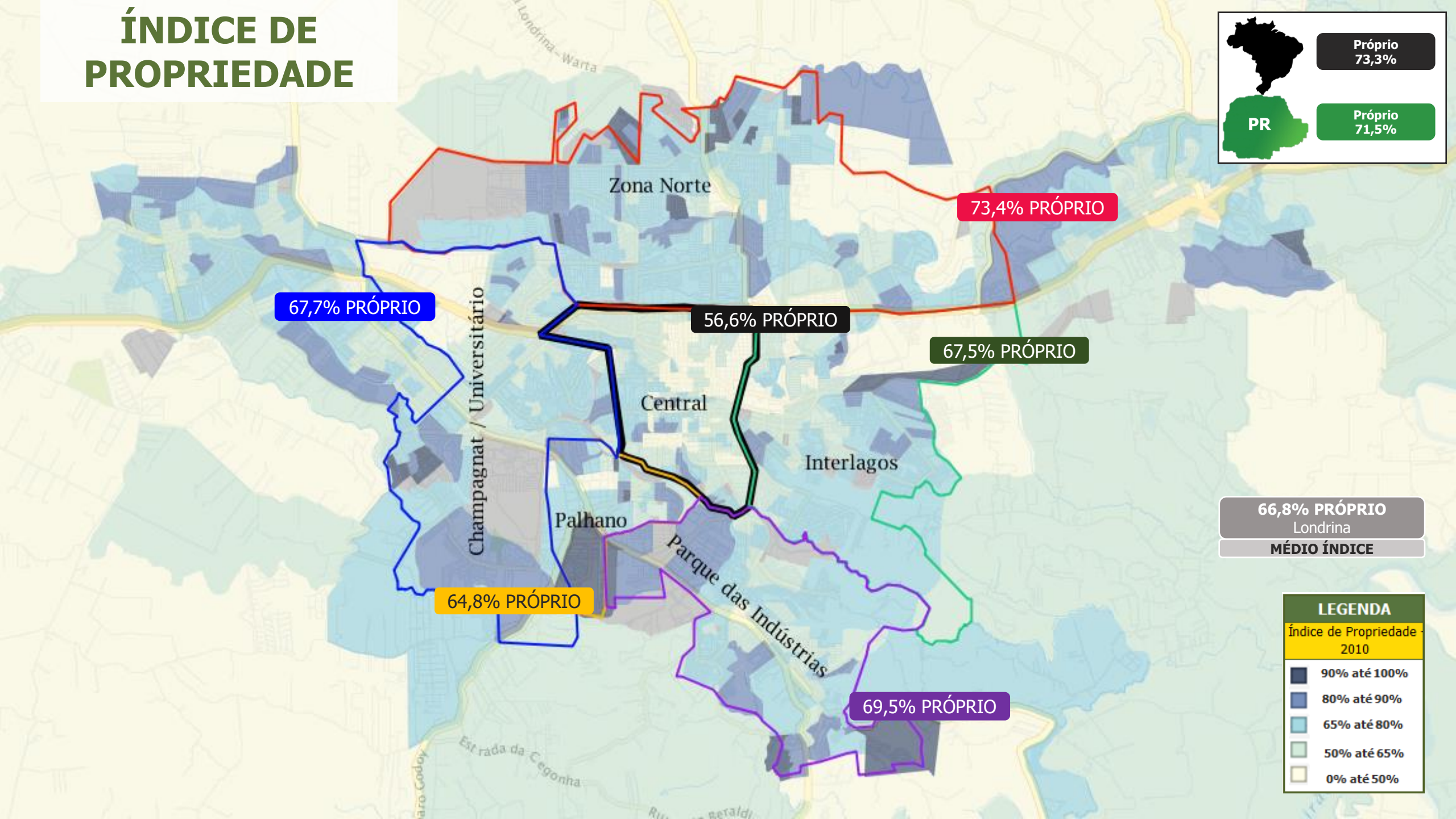
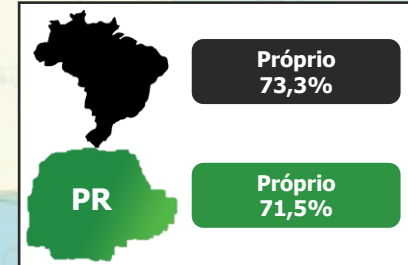
41,8% do total de imóveis alugados na cidade estão situados no **CLUSTER CENTRAL**, o mesmo possui o maior percentual de alugados tanto em relação aos demais clusters como o percentual total da cidade



Próprio – 73,3%
Alugado – 18,3%

Próprio – 71,5%
Alugado – 18,8%

ÍNDICE DE PROPRIEDADE



66,8% PRÓPRIO
Londrina
MÉDIO ÍNDICE



PROJEÇÃO DE DEMANDA LONDRINA

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

PROJEÇÃO DA POTENCIAL DEMANDA VEG. DE DOMÍCILOS | LONDRINA

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\$ 13.492,01	R\$ 13.567	R\$ 534.289	R\$ 610.616	R\$ 854.863	10.460	261	268	275	282	289	296	1.670	12.130
R\$ 11.246,01 a R\$ 13.492,00	R\$ 11.062	R\$ 435.380	R\$ 497.577	R\$ 696.607	10.057	251	258	264	271	278	284	1.606	11.664
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	R\$ 8.557	R\$ 336.522	R\$ 384.597	R\$ 538.436	13.477	337	345	354	363	372	381	2.152	15.629
Classe B2 R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	R\$ 5.961	R\$ 239.949	R\$ 274.227	R\$ 383.918	22.126	553	567	581	596	611	626	3.533	25.660
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	R\$ 4.324	R\$ 172.872	R\$ 197.568	R\$ 276.595	14.684	367	376	386	395	405	415	2.345	17.029
Classe C R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	R\$ 2.972	R\$ 143.316	R\$ 163.789	R\$ 229.305	47.874	1.197	1.227	1.257	1.289	1.321	1.354	7.645	55.519
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	R\$ 1.681	R\$ 88.268	R\$ 100.877	R\$ 141.228	50.489	1.262	1.294	1.326	1.359	1.393	1.428	8.063	58.551
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	R\$ 1.039	R\$ 54.404	R\$ 62.176	R\$ 87.046	8.851	221	227	232	238	244	250	1.413	10.264
até R\$ 954,00	R\$ 880	-	-	-	23.132	578	593	608	623	638	654	3.694	26.826
Total					201.150	5.029	5.154	5.283	5.415	5.551	5.690	32.122	233.272

FONTE: IBGE 2018 | ELABORAÇÃO: BRAIN

ÍNDICE DE CRESCIMENTO DOMICILIAR EM LONDRINA: 2,5% a.a.

ABSORÇÃO DE DOMICÍLIOS

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

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	2,5%	2,5%	2,5%
R\$ 12.400,01 a R\$ 15.493,00	2,5%	2,5%	2,5%
R\$ 10.341,01 a R\$ 12.400,00	2,5%	2,5%	2,5%
R\$ 3.884,01 a R\$ 10.341,00	2,5%	2,5%	2,5%
Abaixo de R\$ 3.884,00	2,5%	2,5%	2,5%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

TAXA DE ABSORÇÃO ANUAL - TOTAL

Renda	Conservador	Moderado	Otimista
Acima de R\$ 15.493,01	5,0%	6,3%	7,5%
R\$ 12.400,01 a R\$ 15.493,00	4,5%	5,5%	6,5%
R\$ 10.341,01 a R\$ 12.400,00	4,0%	4,8%	5,5%
R\$ 3.884,01 a R\$ 10.341,00	3,5%	4,0%	4,5%
Abaixo de R\$ 3.884,00	3,0%	3,3%	3,5%

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\$ 13.492,01	10.460	569	3.413	727	4.360	894	5.361
R\$ 11.246,01 a R\$ 13.492,00	10.057	445	2.668	538	3.229	635	3.810
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	13.477	515	3.090	596	3.576	679	4.074
CLASSE B2 R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	22.126	845 1.406	5.073	978 1.627	5.871	1.115 1.855	6.688
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	14.684	561	3.366	649	3.896	740	4.438
CLASSE C R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	47.874	1.548 3.181	9.290	1.688 3.468	10.128	1.829 3.758	10.975
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	50.489	1.633	9.797	1.780	10.681	1.929	11.575
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	8.851	286	1.717	312	1.872	338	2.029
até R\$ 954,00	23.132	748	4.489	816	4.894	884	5.303
Total	201.150	7.151	42.904	8.084	48.505	9.042	54.254

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

ABSORÇÃO DE LANÇAMENTO - MÉDIA ANUAL 2019 A 2024

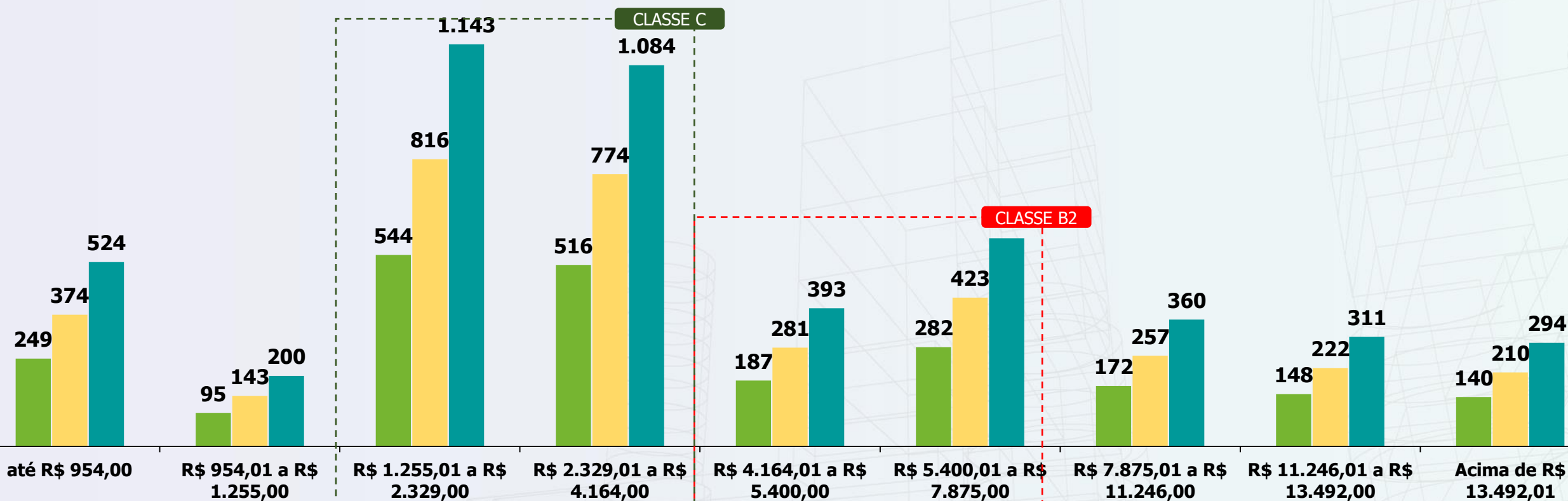
ABSORÇÃO DE LANÇAMENTOS POR FAIXA DE RENDA: MÉDIA ANUAL ENTRE 2019 E 2024 EM DIFERENTES CENÁRIOS									
Faixa de Renda / Média Anual	Cenário Econômico Conservador			Cenário Econômico Moderado			Cenário Econômico Otimista		
	33,3%	50%	70%	33,3%	50%	70%	33,3%	50%	70%
Acima de R\$ 13.492,01	140	210	294	178	268	375	219	328	460
R\$ 11.246,01 a R\$ 13.492,00	148	222	311	179	269	377	212	318	445
R\$ 7.875,01 a R\$ 11.246,00	172	257	360	199	298	417	226	339	475
R\$ 5.400,01 a R\$ 7.875,00	282	423 704 CLASSE B2	592	326 542 CLASSE B2	489	685 1.140 CLASSE B2	372	557 927 CLASSE B2	780
R\$ 4.164,01 a R\$ 5.400,00	187	281	393	216	325	455	247	370	518
R\$ 2.329,01 a R\$ 4.164,00	516	774 1.590 CLASSE C	1.084	563 1.156 CLASSE C	844	1.182 2.428 CLASSE C	610	915 1.880 CLASSE C	1.280
R\$ 1.255,01 a R\$ 2.329,00	544	816	1.143	593	890	1.246	643	965	1.350
R\$ 954,01 a R\$ 1.255,00	95	143	200	104	156	218	113	169	237
até R\$ 954,00	249	374	524	272	408	571	295	442	619
Total	2.334	3.501	4.902	2.631	3.947	5.525	2.935	4.403	6.164

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

ABSORÇÃO RESIDENCIAL DE LANÇAMENTOS - CENÁRIO CONSERVADOR

Por Faixa de Renda: Média Anual entre 2019 e 2024

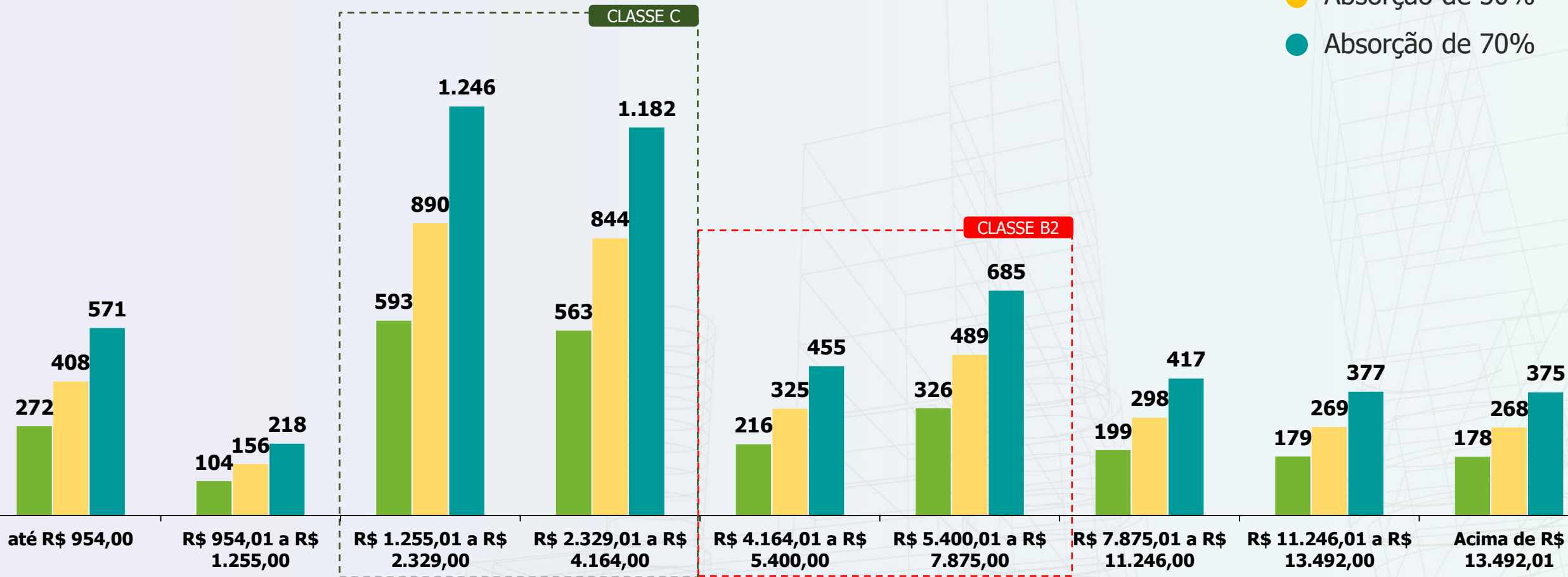
- Absorção de 33%
- Absorção de 50%
- Absorção de 70%



ABSORÇÃO RESIDENCIAL DE LANÇAMENTOS - CENÁRIO MODERADO

Por Faixa de Renda: Média Anual entre 2019 e 2024

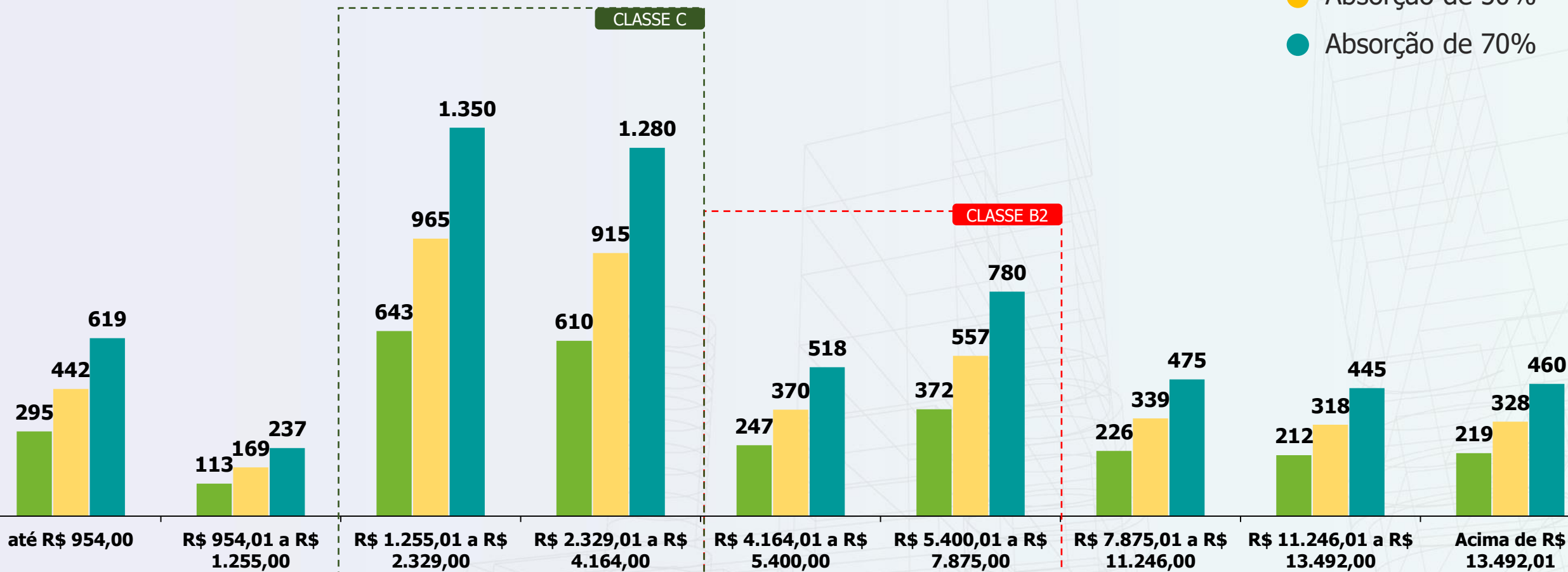
- Absorção de 33%
- Absorção de 50%
- Absorção de 70%



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 LONDRINA

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Disponibilidade s/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical - Londrina	57	8.075	1.722	21,3%
Total Mercado Comercial Vertical - Londrina	4	638	106	16,6%
Total Mercado Residencial Horizontal - Londrina	18	4.541	585	12,9%
Total Mercado	79	13.254	2.413	18,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

VGV GERAL

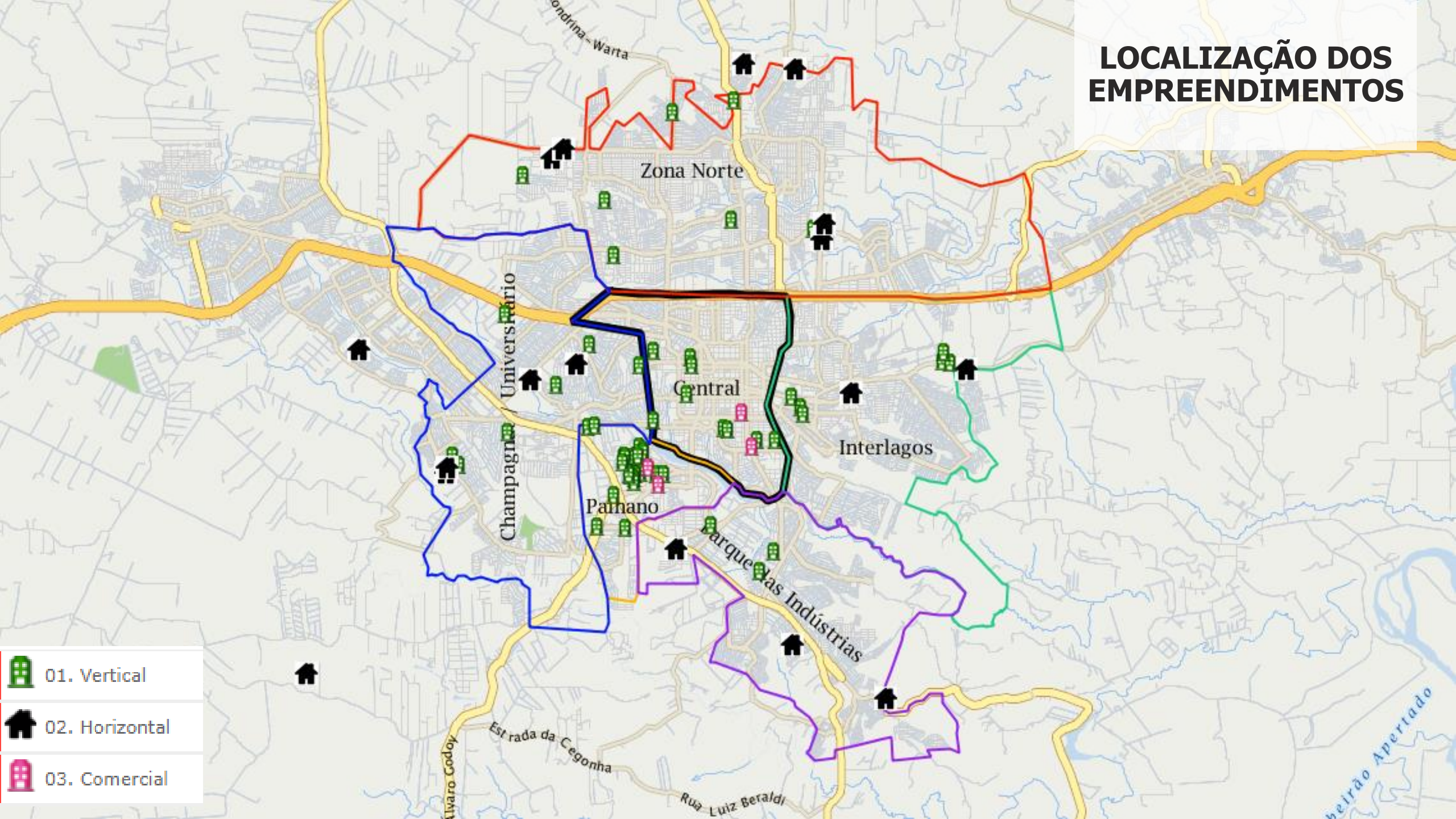
Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV			
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)	
Especial	2	369.810	261	63	198	R\$ 96.520	R\$ 23.298	R\$ 73.222	
Econômico	15	152.641	3.076	960	2.116	R\$ 469.523	R\$ 146.535	R\$ 322.988	
Standard	15	327.487	2.258	307	1.951	R\$ 739.466	R\$ 100.539	R\$ 638.928	
Médio	10	531.793	1.314	170	1.144	R\$ 698.776	R\$ 90.405	R\$ 608.371	
Alto	7	833.515	614	73	541	R\$ 511.778	R\$ 60.847	R\$ 450.932	
Luxo	6	1.468.457	454	145	309	R\$ 666.680	R\$ 212.926	R\$ 453.753	
Super Luxo	2	2.188.571	98	4	94	R\$ 214.480	R\$ 8.754	R\$ 205.726	
Sub-Total Residenciais	57	420.709	8.075	1.722	6.353	R\$ 3.397.225	R\$ 724.461	R\$ 2.672.764	
Comercial	4	429.495	638	106	532	R\$ 274.018	R\$ 45.526	R\$ 228.491	
Horizontal	18	127.940	4.541	585	3.956	R\$ 580.974	R\$ 74.845	R\$ 506.129	
Total	79	-	13.254	2.413	10.841	R\$ 4.252.217	R\$ 844.832	R\$ 3.407.385	

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

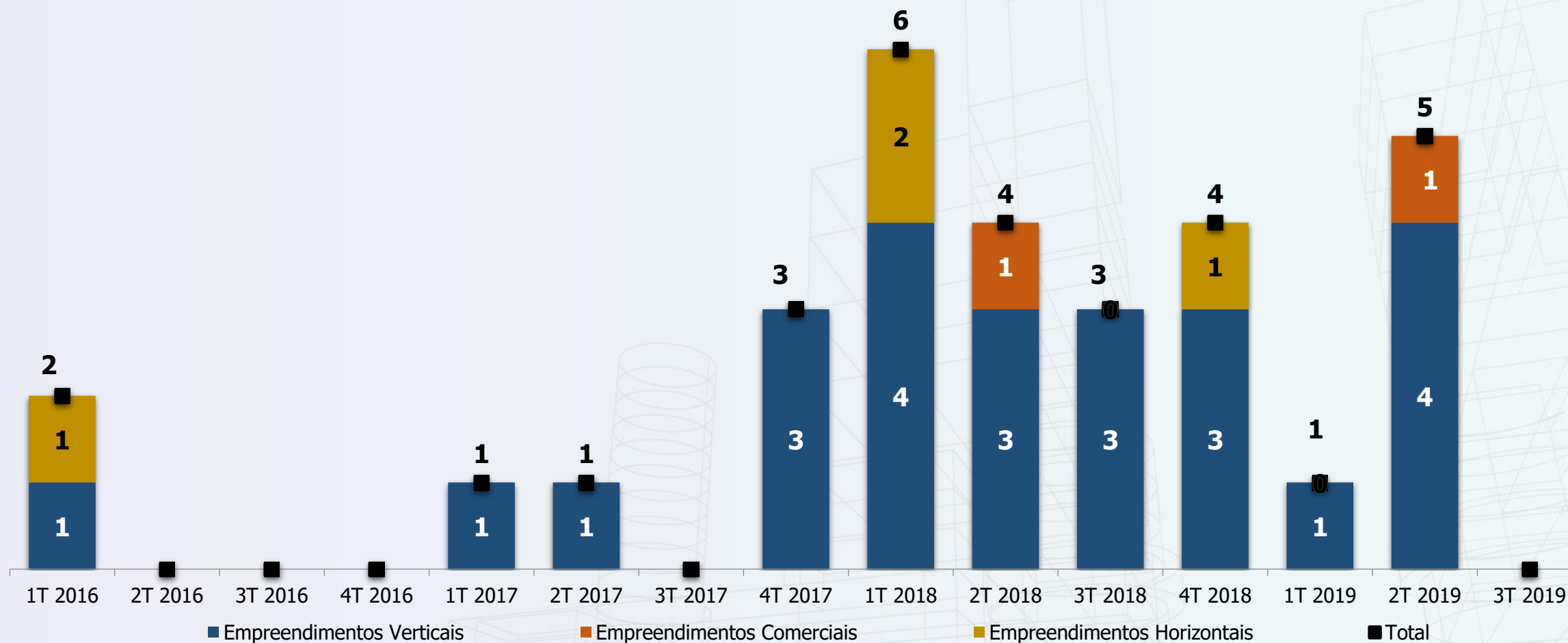
LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENHIMENTOS



ANÁLISE DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

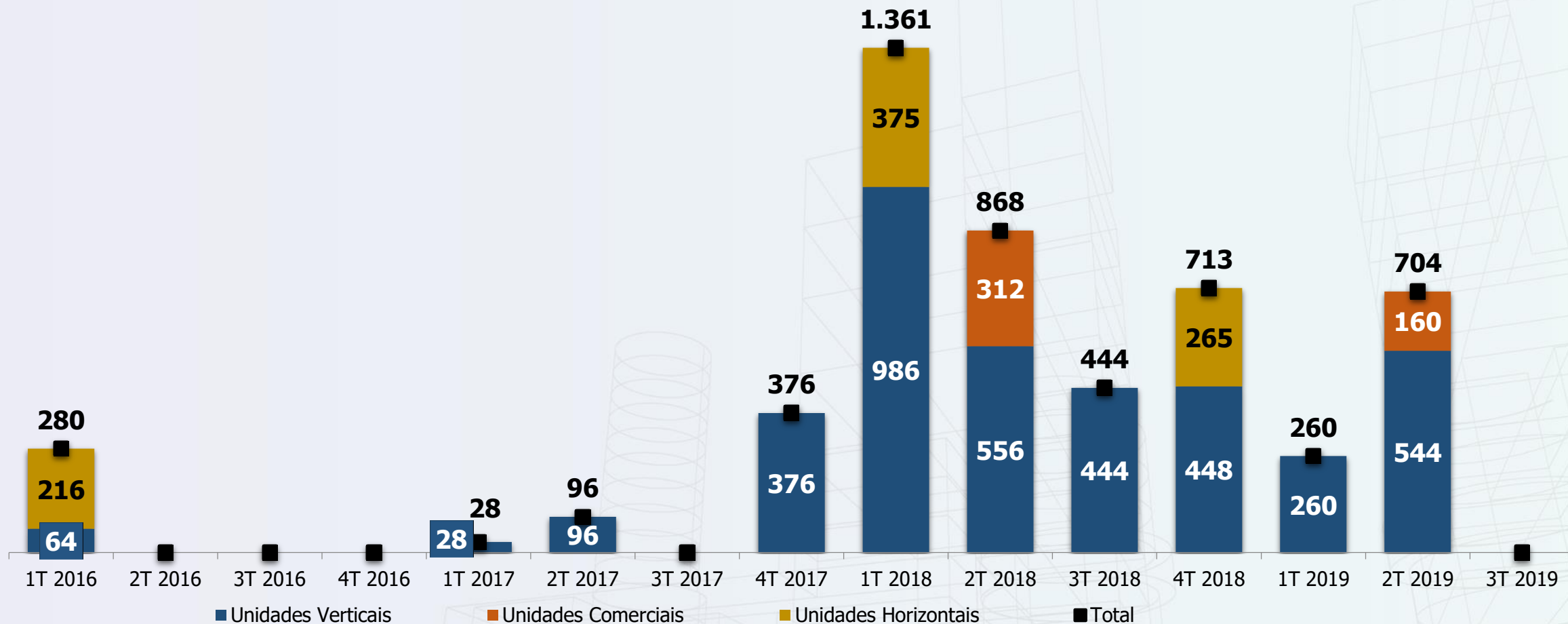
LONDRINA

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE



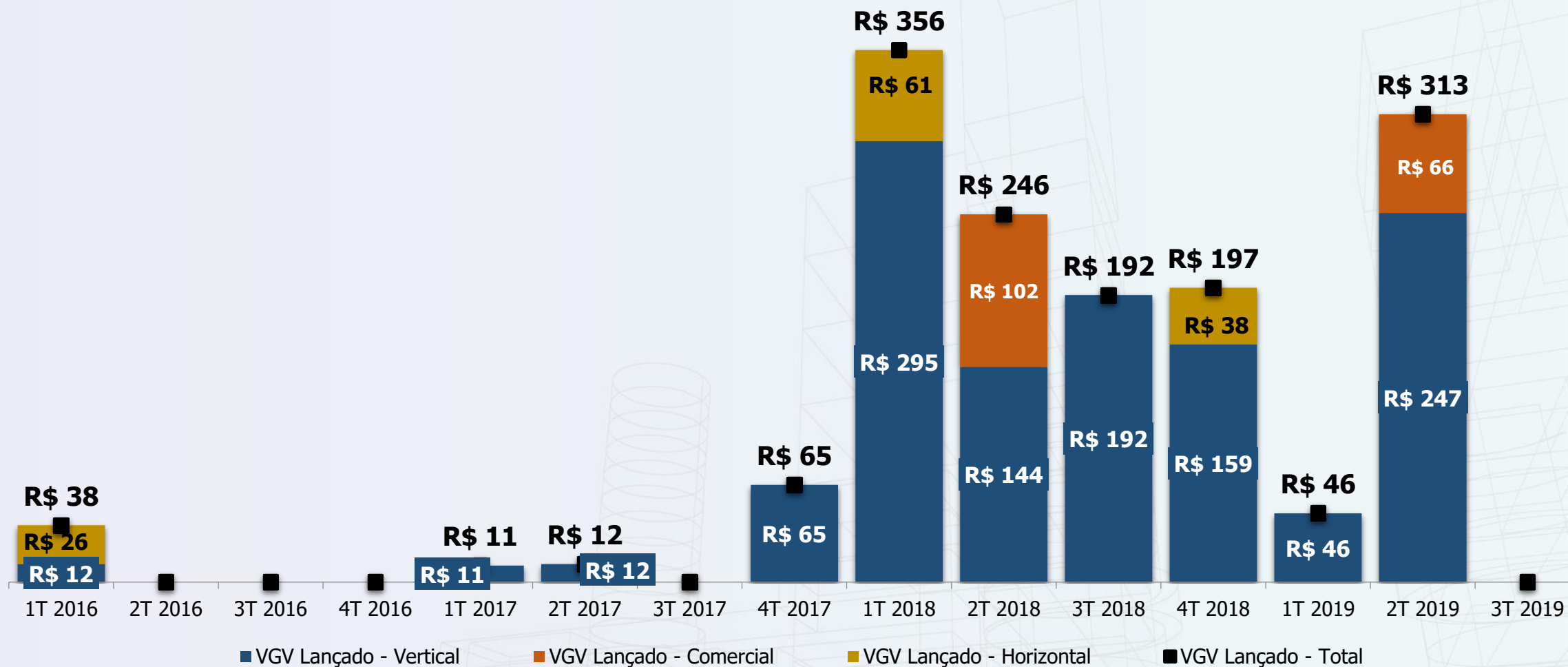
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTE



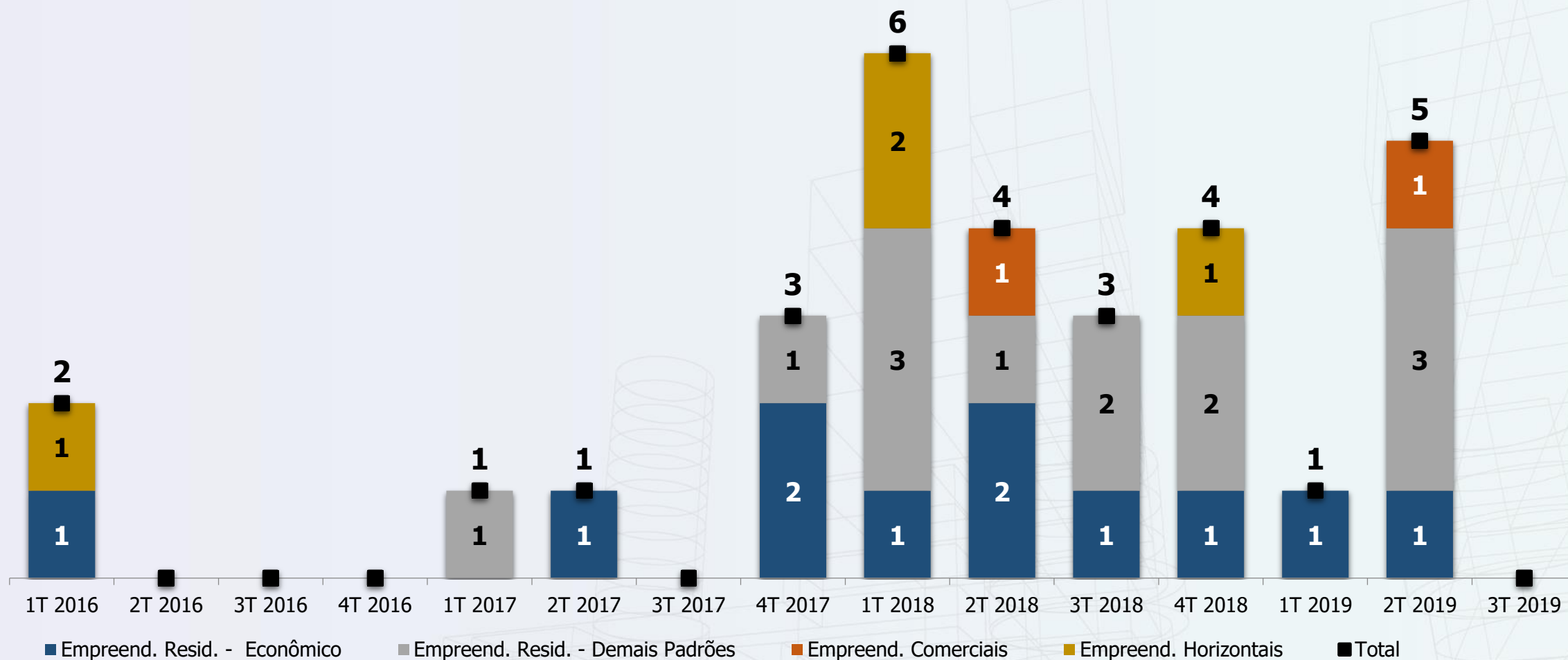
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

VGV LANÇADOS POR TRIMESTRE - (EM MILHÕES)



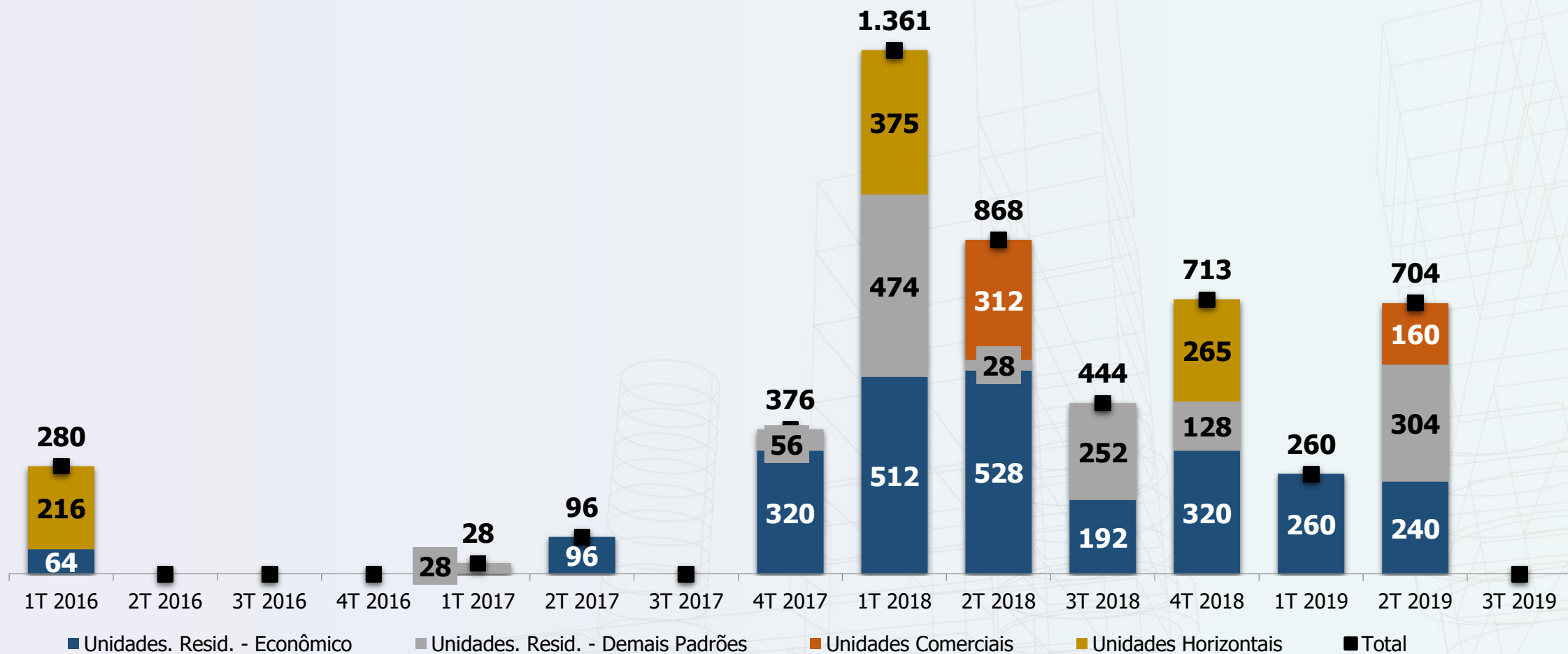
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO



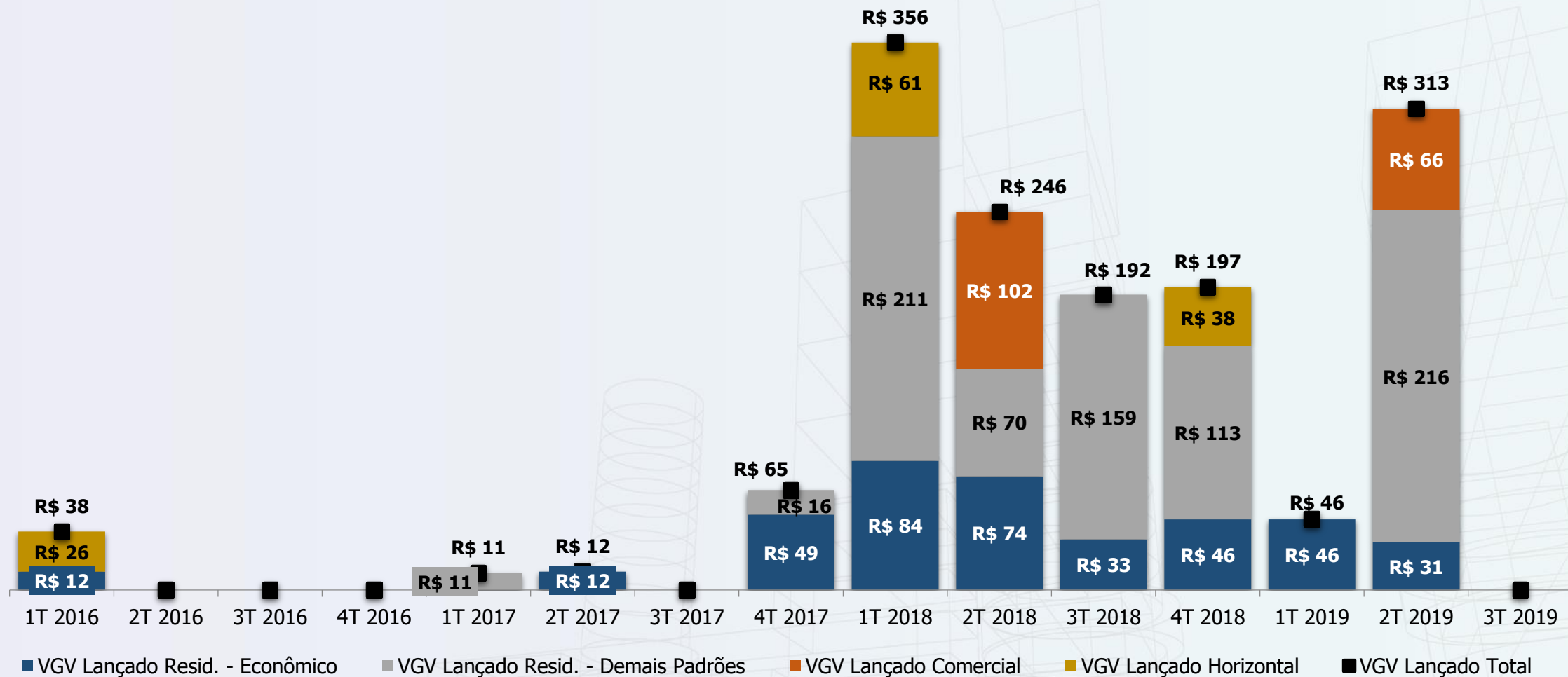
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

VGv LANÇADO POR TRIMESTRE E PADRÃO - (EM MILHÕES)



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL LONDRINA

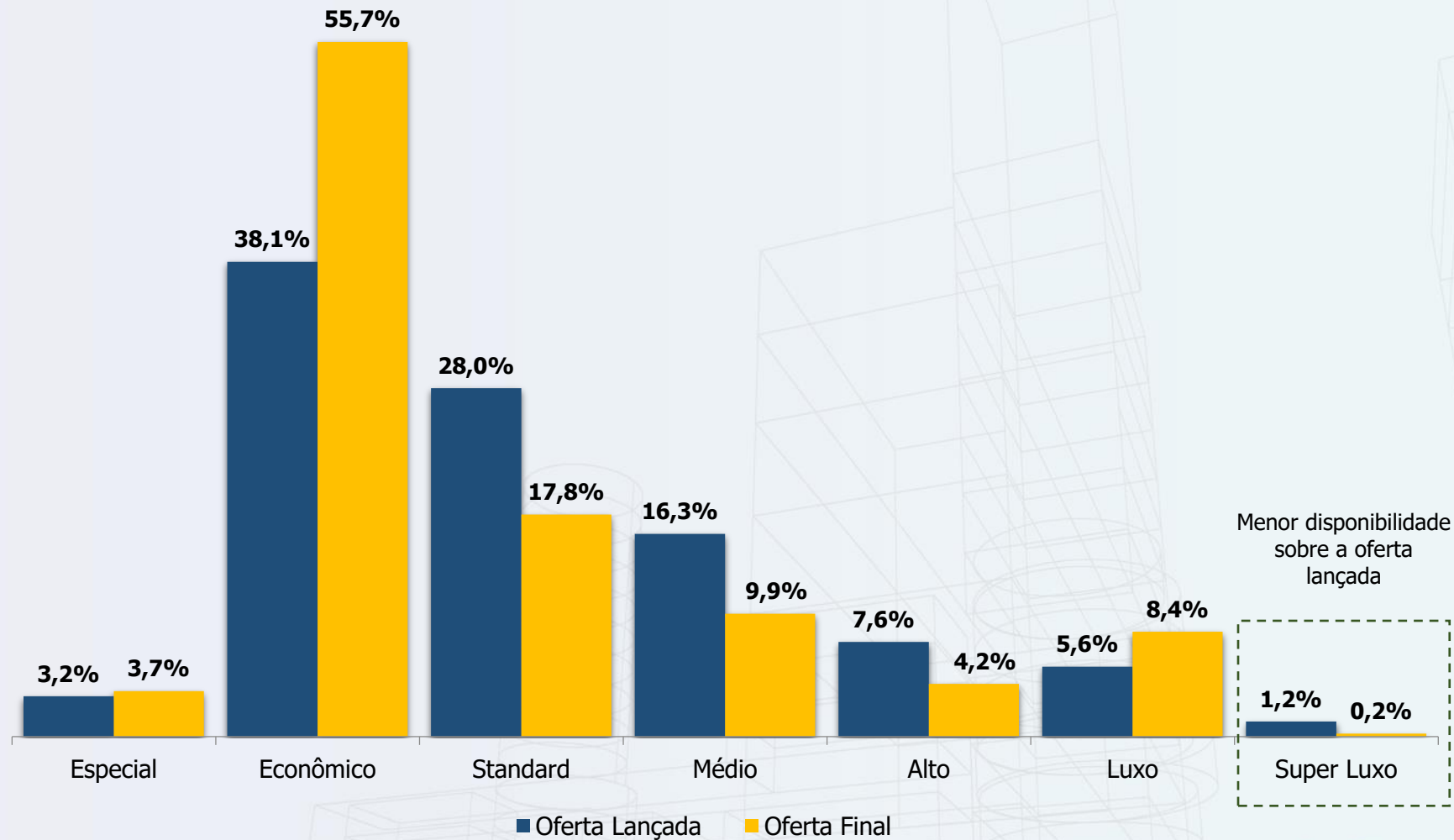
OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	2	3,5%	261	3,2%	63	3,7%	24,1%
Econômico	até 190.000	15	26,3%	3.076	38,1%	960	55,7%	31,2%
Standard	de 190.001 até 400.000	15	26,3%	2.258	28,0%	307	17,8%	13,6%
Médio	de 400.001 até 700.000	10	17,5%	1.314	16,3%	170	9,9%	12,9%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	7	12,3%	614	7,6%	73	4,2%	11,9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	6	10,5%	454	5,6%	145	8,4%	31,9%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	2	3,5%	98	1,2%	4	0,2%	4,1%
Total		57	100,0%	8.075	100,0%	1.722	100,0%	21,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Foram identificados 57 empreendimentos que estão em comercialização primária na cidade de Londrina, com uma oferta lançada de 8.075 unidades, e destas, 1.722 unidades estão disponível para negociação (21,3 %);
- O padrão que obtém maior destaque na cidade de Londrina é o Econômico, o mesmo totaliza 15 empreendimentos, somando 3.076 unidades de oferta lançada (38,1% do total), e 960 unidades de oferta final (55,7% do total).

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

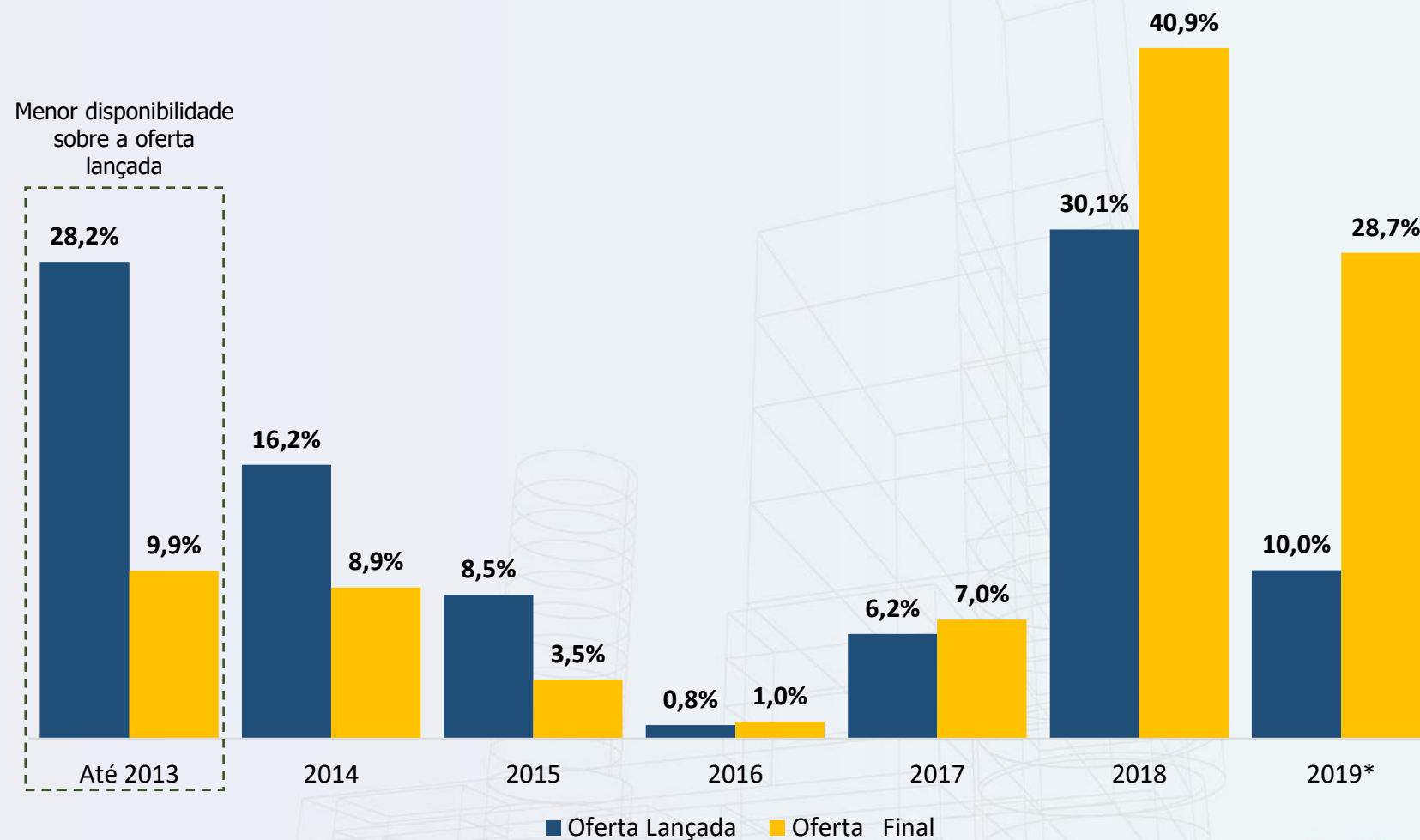
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidades/ O.L.
Até 2013	18	31,6%	2.279	28,2%	171	9,9%	7,5%
2014	10	17,5%	1.308	16,2%	154	8,9%	11,8%
2015	5	8,8%	686	8,5%	60	3,5%	8,7%
2016	1	1,8%	64	0,8%	17	1,0%	26,6%
2017	5	8,8%	500	6,2%	121	7,0%	24,2%
2018	13	22,8%	2.434	30,1%	704	40,9%	28,9%
2019*	5	8,8%	804	10,0%	495	28,7%	61,6%
Total	57	100,0%	8.075	100,0%	1.722	100,0%	21,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* ATÉ AGOSTO/2019

- Até AGOSTO de 2019 foram lançados na cidade de Londrina 57 empreendimentos, somando 8.075 unidades de oferta lançada, destas ainda encontram-se em comercialização 1.722 unidades (21,3%);
- 28,2% das unidades lançadas foram lançadas até o ano de 2013 (2.279 unidades). Destes, ainda encontram-se em estoque 171 unidades (9,9%).
- No ano de 2018 foram lançados 13 empreendimentos verticais residenciais, somando 2.434 unidades, destas ainda encontram-se em comercialização 704 unidades (28,9%).

PARTIC. OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* ATÉ SETEMBRO/2019

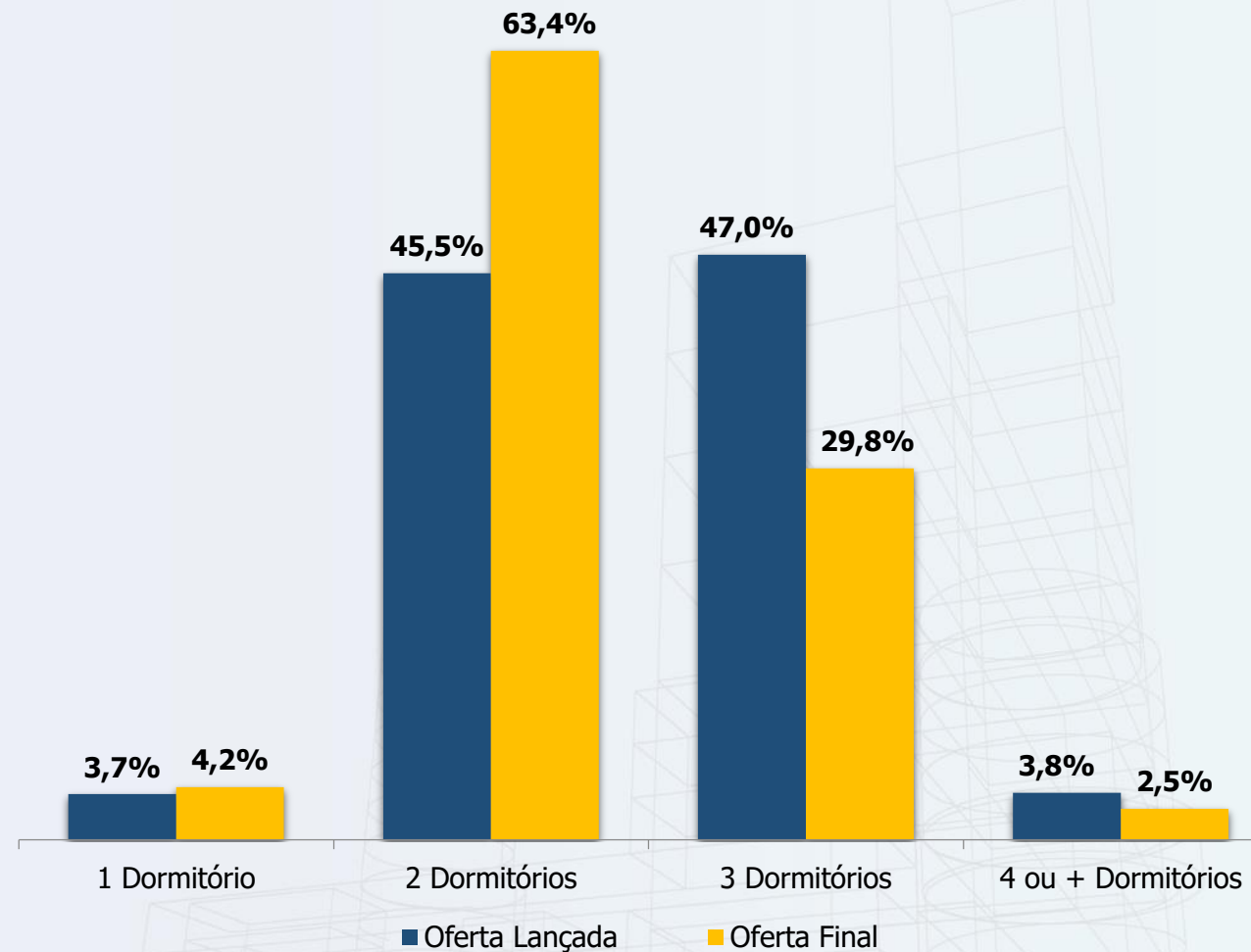
OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	296	3,7%	73	4,2%	24,7%
2 Dormitórios	3.677	45,5%	1.092	63,4%	29,7%
3 Dormitórios	3.798	47,0%	514	29,8%	13,5%
4 ou + Dormitórios	304	3,8%	43	2,5%	14,1%
Total	8.075	100,0%	1.722	100,0%	21,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Predomina na cidade de Londrina a tipologia de 2 e 3 dormitórios, somando 92,5% do total lançado (7.475 unidades), destas ainda encontram-se em comercialização 21,5% (1.606 unidades);
- A tipologia lançada de 2 dormitórios detém a maior disponibilidade entre as demais.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

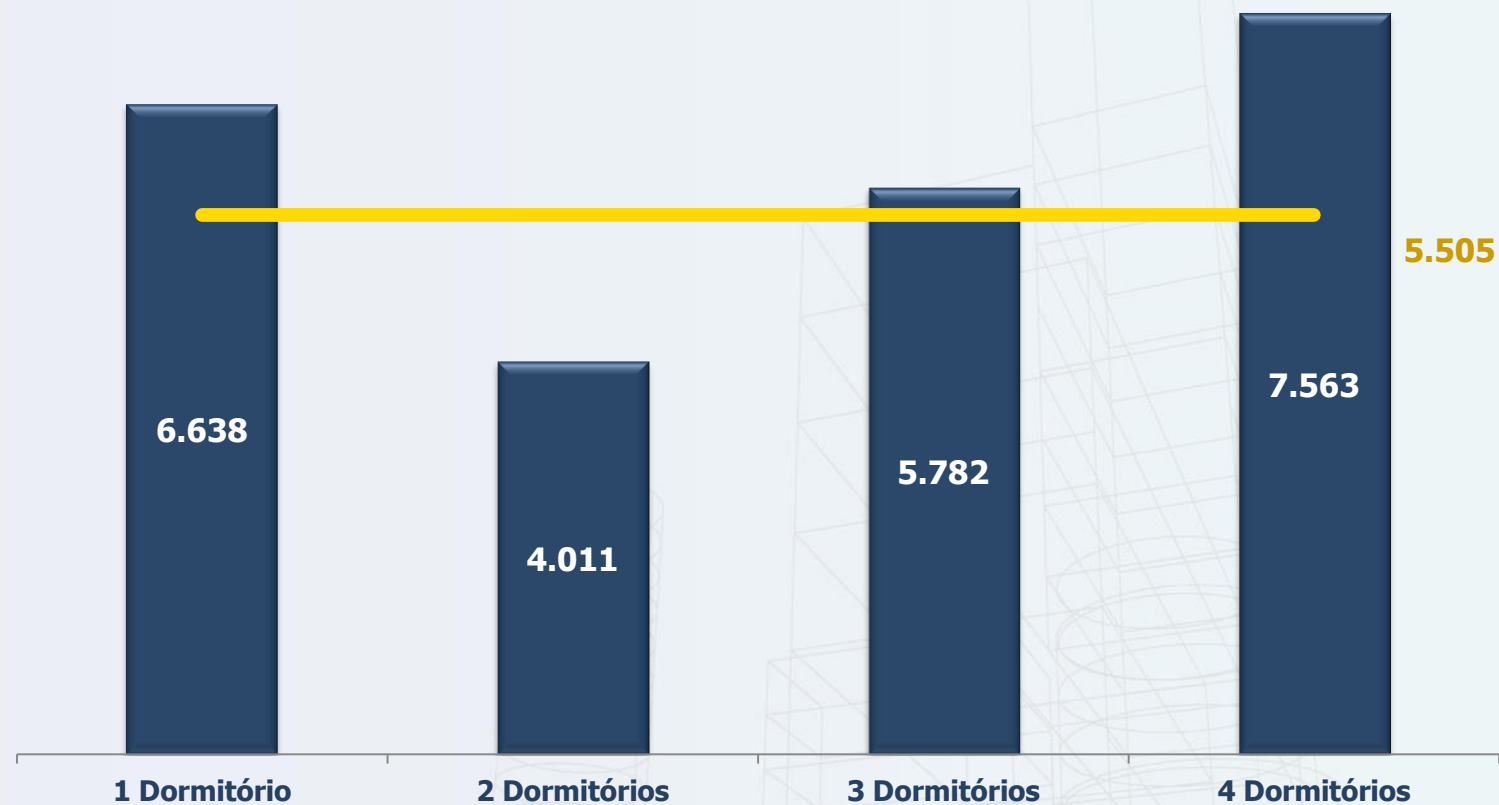
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	324.914	49	6.638
2 Dormitórios	190.167	47	4.011
3 Dormitórios	545.002	94	5.782
4 Dormitórios	1.749.631	231	7.563
Média Geral	420.709	76	5.505

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

- O preço médio do metro quadrado das unidades que estão em comercialização na cidade de Londrina é de R\$ 5.505/m².
- As tipologias de 1, 3 e 4 dormitórios apresentam o preço médio por metro quadrado privativo maior do que a média geral da cidade.

PREÇO R\$/M² PRIV. MÉDIO POR TIPOLOGIA



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

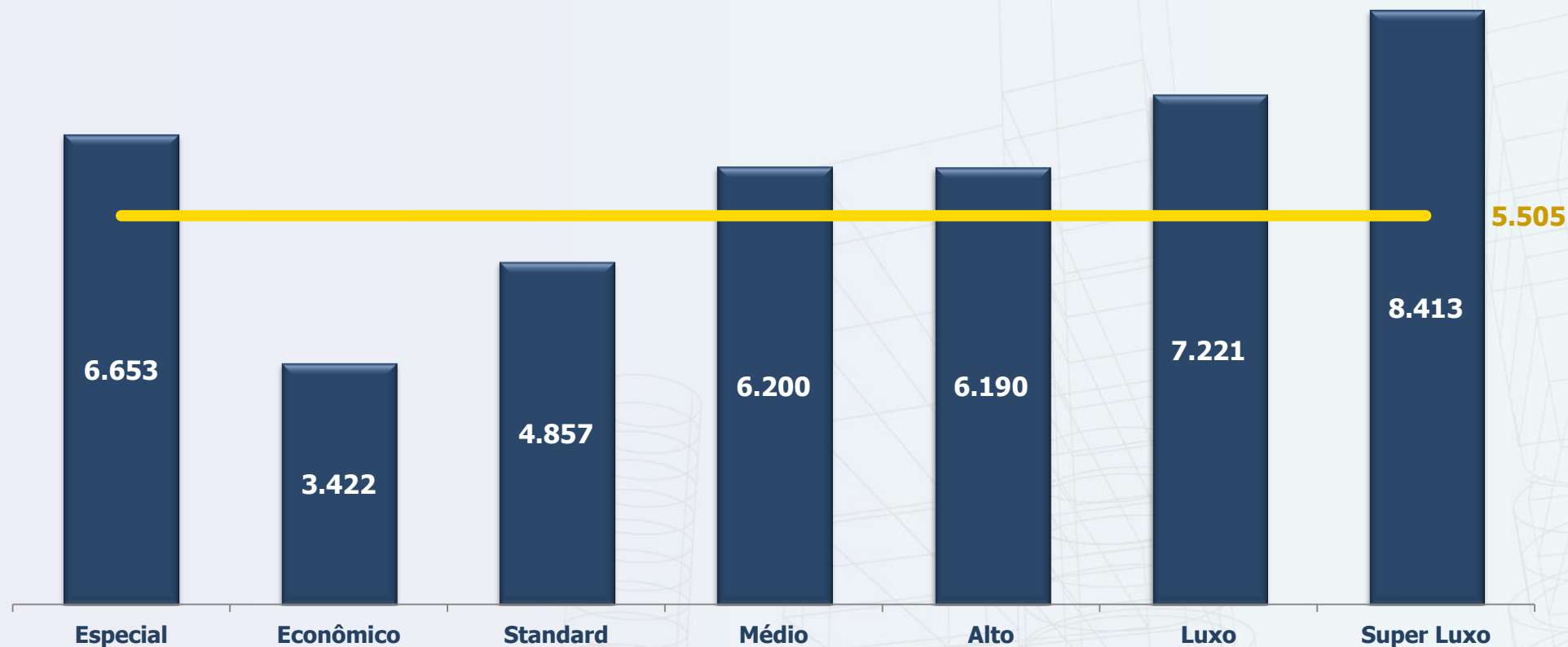
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	369.810	56	6.653
Econômico	152.641	45	3.422
Standard	327.487	67	4.857
Médio	531.793	86	6.200
Alto	833.515	135	6.190
Luxo	1.468.457	203	7.221
Super Luxo	2.188.571	260	8.413
Média Geral	420.709	76	5.505

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

- Predomina em Londrina os empreendimentos do padrão econômico, cujo o preço do metro quadrado privativo fica abaixo da média geral da cidade.

PREÇO R\$/M² PRIV. MÉDIO POR PADRÃO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

Tipologia	m² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Final
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	46	49	58	6.034	6.638	6.872	73
2 Dormitórios	41	47	79	2.632	4.011	6.582	1.092
3 Dormitórios	58	94	323	2.389	5.782	7.833	514
4 Dormitórios	215	231	245	6.894	7.563	8.783	43
Média Geral	-	76	-	-	5.505	-	1.722

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
Especial	-	-	261	261	-	-	63	63
Econômico	240	2.228	608	3.076	170	693	97	960
Standard	120	470	1.668	2.258	65	123	119	307
Médio	-	294	1.020	1.314	-	122	48	170
Alto	100	88	426	614	20	21	32	73
Luxo	84	86	284	454	84	19	42	145
Super Luxo	-	28	70	98	-	3	1	4
Total	544	3.194	4.337	8.075	339	981	402	1.722

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
Especial	-	-	100,0%	100,0%	-	-	100,0%	100,0%
Econômico	7,8%	72,4%	19,8%	100,0%	17,7%	72,2%	10,1%	100,0%
Standard	5,3%	20,8%	73,9%	100,0%	21,2%	40,1%	38,8%	100,0%
Médio	-	22,4%	77,6%	100,0%	-	71,8%	28,2%	100,0%
Alto	16,3%	14,3%	69,4%	100,0%	27,4%	28,8%	43,8%	100,0%
Luxo	18,5%	18,9%	62,6%	100,0%	57,9%	13,1%	29,0%	100,0%
Super Luxo	-	28,6%	71,4%	100,0%	-	75,0%	25,0%	100,0%
Média	6,7%	39,6%	53,7%	100,0%	19,7%	57,0%	23,3%	100,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO X TIPOLOGIA

Tempo Médio - Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
1 Dormitório	-	84	212	296	-	20	53	73
2 Dormitórios	280	2.424	973	3.677	190	779	123	1.092
3 Dormitórios	264	644	2.890	3.798	149	178	187	514
4 ou + Dormitórios	-	42	262	304	-	4	39	43
Total	544	3.194	4.337	8.075	339	981	402	1.722

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PARTIC. OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO X TIPOLOGIA

Tempo Médio - Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
1 Dormitório	-	28,4%	71,6%	100,0%	-	27,4%	72,6%	100,0%
2 Dormitórios	7,6%	65,9%	26,5%	100,0%	17,4%	71,3%	11,3%	100,0%
3 Dormitórios	7,0%	17,0%	76,1%	100,0%	29,0%	34,6%	36,4%	100,0%
4 ou + Dormitórios	-	13,8%	86,2%	100,0%	-	9,3%	90,7%	100,0%
Total	6,7%	39,6%	53,7%	100,0%	19,7%	57,0%	23,3%	100,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO HORIZONTAL

LONDRINA

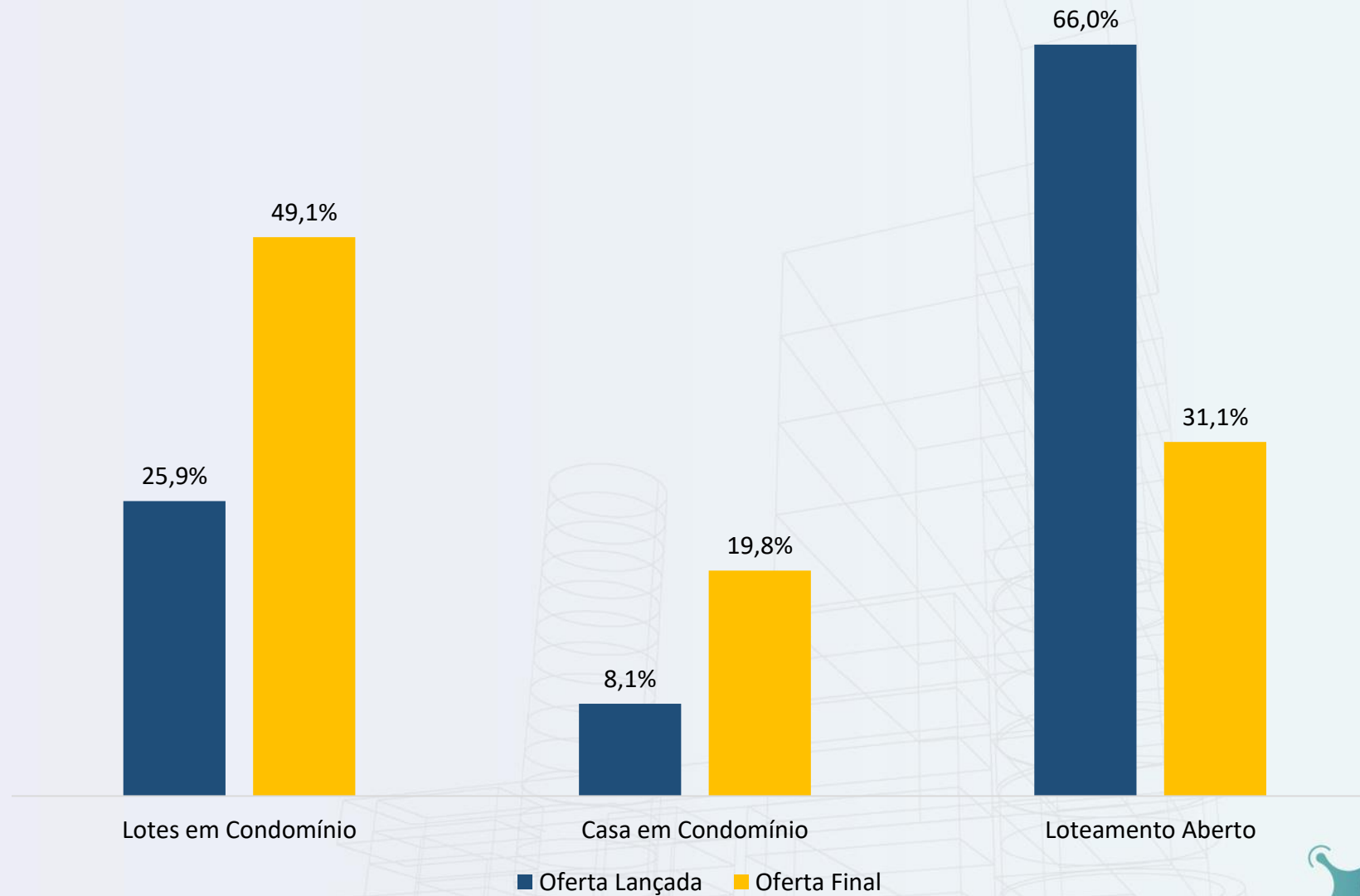
OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Lotes em Condomínio	6	33,3%	1.175	25,9%	287	49,1%	24,4%
Casa em Condomínio	5	27,8%	369	8,1%	116	19,8%	31,4%
Loteamento Aberto	7	38,9%	2.997	66,0%	182	31,1%	6,1%
Total	18	100,0%	4.541	100,0%	585	100,0%	12,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Foram identificados 18 empreendimentos que estão em comercialização primária na cidade de Londrina, com uma oferta lançada de 4.541 unidades, e destas, 585 unidades estão disponível para negociação (12,9 %);
- A tipologia que obtém maior destaque na cidade de Londrina é o Loteamento Aberto, o mesmo totaliza 7 empreendimentos, somando 2.997 unidades de oferta lançada (66,0% do total), destas ainda encontram-se em comercialização 182 unidades (6,1%)

PARTICIPAÇÃO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO



OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO | CASAS

CONDOMÍNIO FECHADO DE CASAS							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2013	1	20,0%	25	6,8%	3	2,6%	12,0%
2014	1	20,0%	15	4,1%	3	2,6%	20,0%
2015	2	40,0%	64	17,3%	10	8,6%	15,6%
2016	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	1	20,0%	265	71,8%	100	86,2%	37,7%
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	5	100,0%	369	100,0%	116	100,0%	31,4%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ AGOSTO/2019

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO | LOTES

CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES / LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2013	2	15,4%	1.559	37,4%	123	26,2%	7,9%
2014	3	23,1%	770	18,5%	125	26,7%	16,2%
2015	5	38,5%	1.252	30,0%	66	14,1%	5,3%
2016	1	7,7%	216	5,2%	7	1,5%	3,2%
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	2	15,4%	375	9,0%	148	31,6%	39,5%
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	13	100,0%	4.172	100,0%	469	100,0%	11,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ AGOSTO/2019

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO | GERAL

GERAL							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2013	3	16,7%	1.584	34,9%	126	21,5%	8,0%
2014	4	22,2%	785	17,3%	128	21,9%	16,3%
2015	7	38,9%	1.316	29,0%	76	13,0%	5,8%
2016	1	5,6%	216	4,8%	7	1,2%	3,2%
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	3	16,7%	640	14,1%	248	42,4%	38,8%
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	18	100,0%	4.541	100,0%	585	100,0%	12,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ AGOSTO/2019

- Os últimos lançamentos horizontais na cidade de Londrina ocorreram no ano de 2018, totalizando 640 unidades lançadas, destas ainda encontram-se em comercialização apenas 248 unidades (42,4%);
- Até o ano de 2013, dos empreendimentos que ainda encontram-se em comercialização primária, foram lançadas 1.584 unidades, destas ainda encontram-se em estoque 126 unidades (21,5%)

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

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Lotes em Condomínio	144.514	486	297
Casa em Condomínio	217.686	70	3.118
Loteamento Aberto	110.392	246	449

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

Tipologia	M² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Final
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Lotes em Condomínio	200	486	1.500	133	297	720	287
Casa em Condomínio	53	70	156	2.736	3.118	3.944	116
Loteamento Aberto	150	246	450	348	449	767	182
							585

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL

LONDRINA

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Econômico	Até 6.000 R\$/m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Standard	De 6.001 a 8.000 R\$/m² priv.	2	50,0%	265	41,5%	83	78,3%	31,3%
Médio	De 8.001 a 10.000 R\$/m² priv.	2	50,0%	373	58,5%	23	21,7%	6,2%
Alto	De 10.001 a 12.000 R\$/m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Alto +	Acima de 12.001 R\$/m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Total		4	100,0%	638	100,0%	106	100,0%	16,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Foram identificados 4 empreendimentos comerciais que estão em comercialização primária na cidade de Londrina, com uma oferta lançada de 638 unidades, e destas, 106 unidades estão disponível para negociação (16,6%);

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidades/ O.L.
Até 2013	-	-	-	-	-	-	-
2014	2	50,0%	166	26,0%	16	15,1%	9,6%
2015	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	1	25,0%	312	48,9%	10	9,4%	3,2%
2019*	1	25,0%	160	25,1%	80	75,5%	50,0%
Total	4	100,0%	638	100,0%	106	100,0%	16,6%

- O último lançamento comercial ocorrido na cidade de Londrina possui 160 unidades, destas ainda encontram-se em comercialização 80 unidades.

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Econômico	-	-	-
Standard	362.475	51	7.047
Médio	477.110	54	8.778
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	429.495	53	8.082

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- O preço médio por metro quadrado das unidades comerciais que estão em comercialização na cidade de Londrina é de R\$ 8.082/m².

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

Padrão	m² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Final	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Econômico	-	-	-	-	-	-	-	-
Standard	46	51	55	6.309	7.047	7.453	83	78,3%
Médio	38	54	138	8.579	8.778	9.058	23	21,7%
Alto	-	-	-	-	-	-	-	-
Alto +	-	-	-	-	-	-	-	-
Média Geral	-	53	-	-	8.082	-	106	100,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

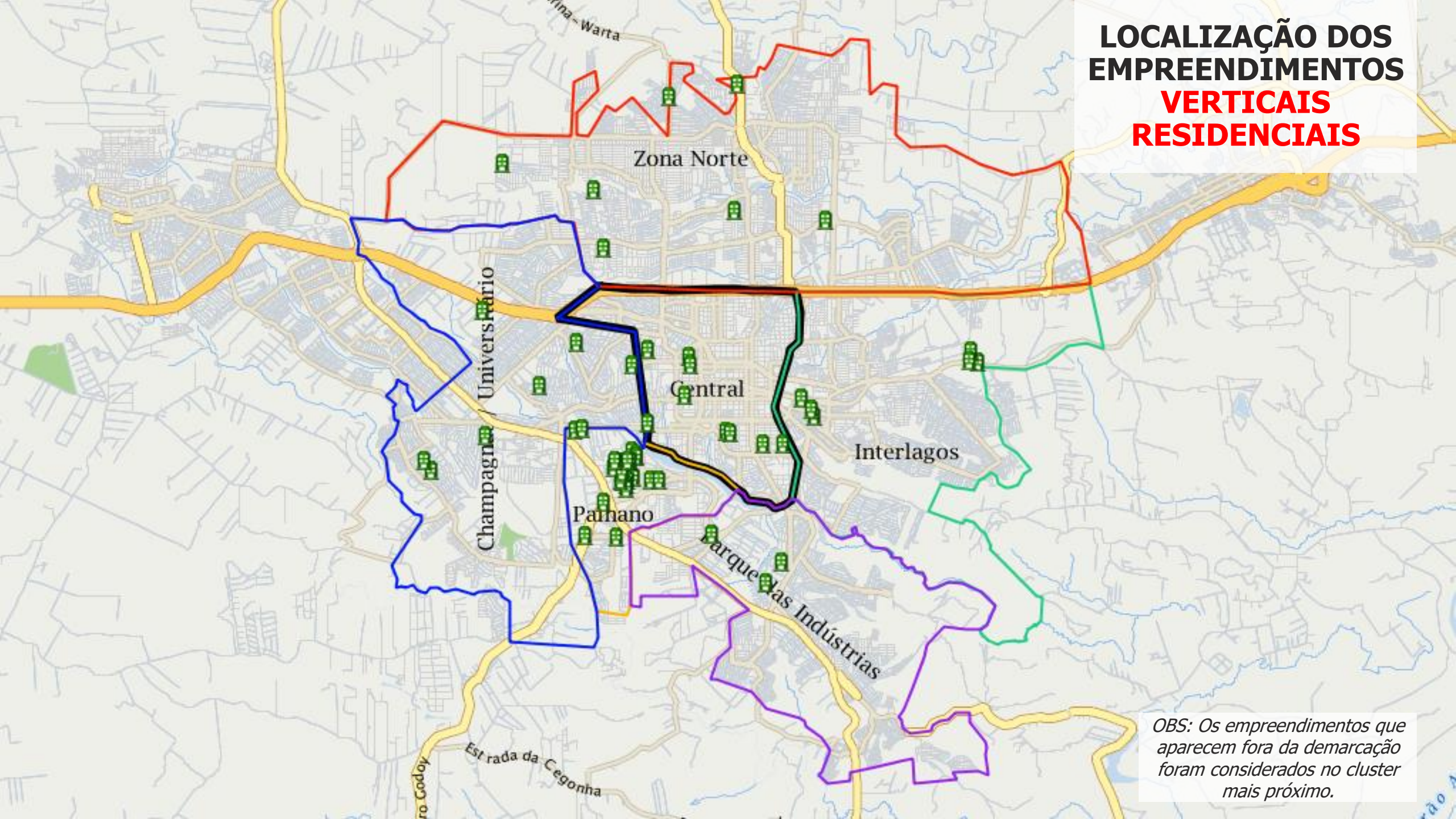
ANÁLISE GERAL DO MERCADO POR CLUSTER

LONDRINA

A low-angle, upward-looking perspective of a modern skyscraper with a glass facade. The building's structure is composed of a grid of dark metal frames and large glass panels that reflect the sky and clouds. The perspective creates a strong sense of height and verticality, with lines converging towards the top of the frame. A white horizontal bar with a yellow line on its left end is positioned above the text.

MERCADO VERTICAL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS RESIDENCIAIS



OBS: Os empreendimentos que aparecem fora da demarcação foram considerados no cluster mais próximo.

DISPONIBILIDADE SOBRE OFERTA POR CLUSTER | VERTICAL

CLUSTER	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. (%) sobre O.L
Cluster Interlagos	6	10,5%	1.308	16,2%	290	16,8%	22,2%
Cluster Zona Norte	7	12,3%	1.072	13,3%	306	17,8%	28,5%
Cluster Central	9	15,8%	988	12,2%	111	6,4%	11,2%
Cluster Palhano	25	43,9%	2.963	36,7%	533	31,0%	18,0%
Cluster Pq. Das Indústrias	3	5,3%	396	4,9%	83	4,8%	21,0%
Cluster Champagnat / Universitário	7	12,3%	1.348	16,7%	399	23,2%	29,6%
Total Geral	57	100%	8.075	100%	1.722	100%	21,3%

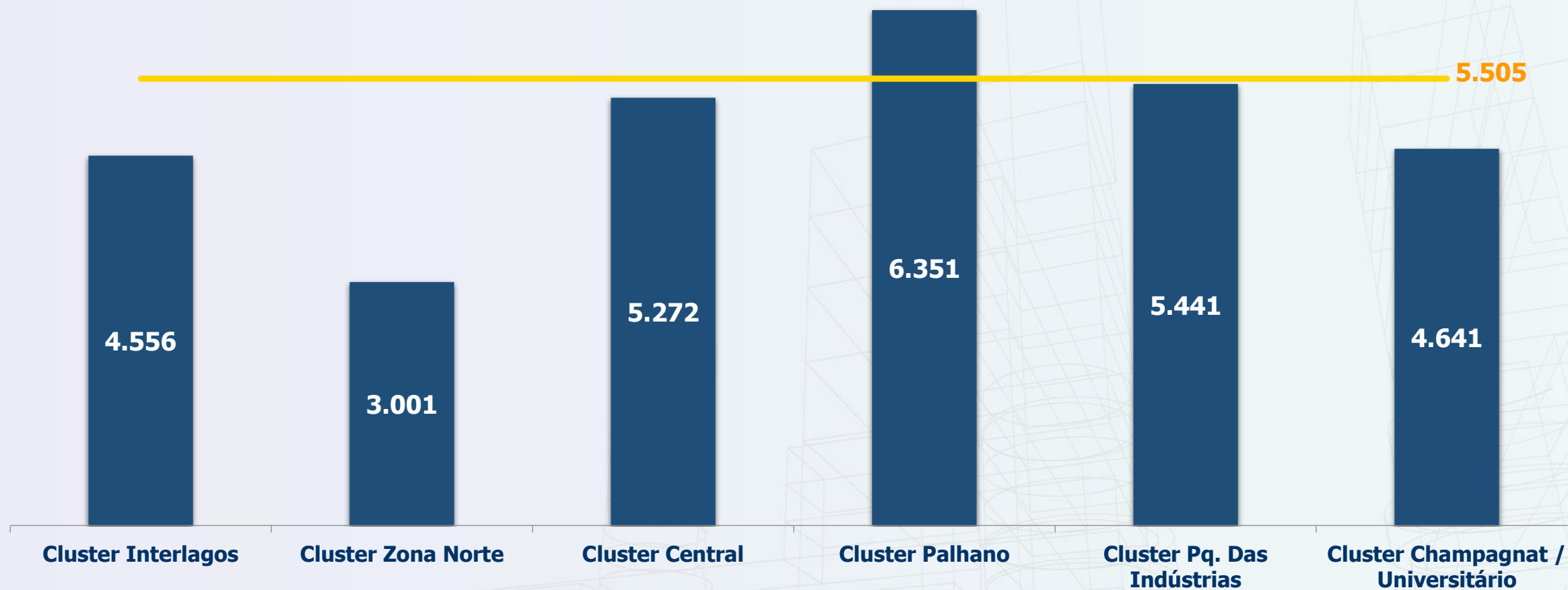
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

R\$/M² PRIV. POR TIPOLOGIA POR CLUSTER | VERTICAL

Cluster	1Q	Cluster	2Q	Cluster	3Q	Cluster	4Q
Cluster Interlagos	-	Cluster Interlagos	3.884	Cluster Interlagos	5.673	Cluster Interlagos	-
Cluster Zona Norte	-	Cluster Zona Norte	3.004	Cluster Zona Norte	2.966	Cluster Zona Norte	-
Cluster Central	6.034	Cluster Central	5.494	Cluster Central	5.194	Cluster Central	-
Cluster Palhano	6.753	Cluster Palhano	6.221	Cluster Palhano	6.018	Cluster Palhano	7.583
Cluster Pq. Das Indústrias	-	Cluster Pq. Das Indústrias	4.048	Cluster Pq. Das Indústrias	4.673	Cluster Pq. Das Indústrias	7.436
Cluster Champagnat / Universitário	-	Cluster Champagnat / Universitário	3.761	Cluster Champagnat / Universitário	6.093	Cluster Champagnat / Universitário	-
Média geral	6.638	Média geral	4.011	Média geral	5.782	Média geral	7.563

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

R\$/M² PRIV. POR TIPOLOGIA POR CLUSTER | VERTICAL



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

VGW LANÇADO E FINAL POR CLUSTER | VERTICAL

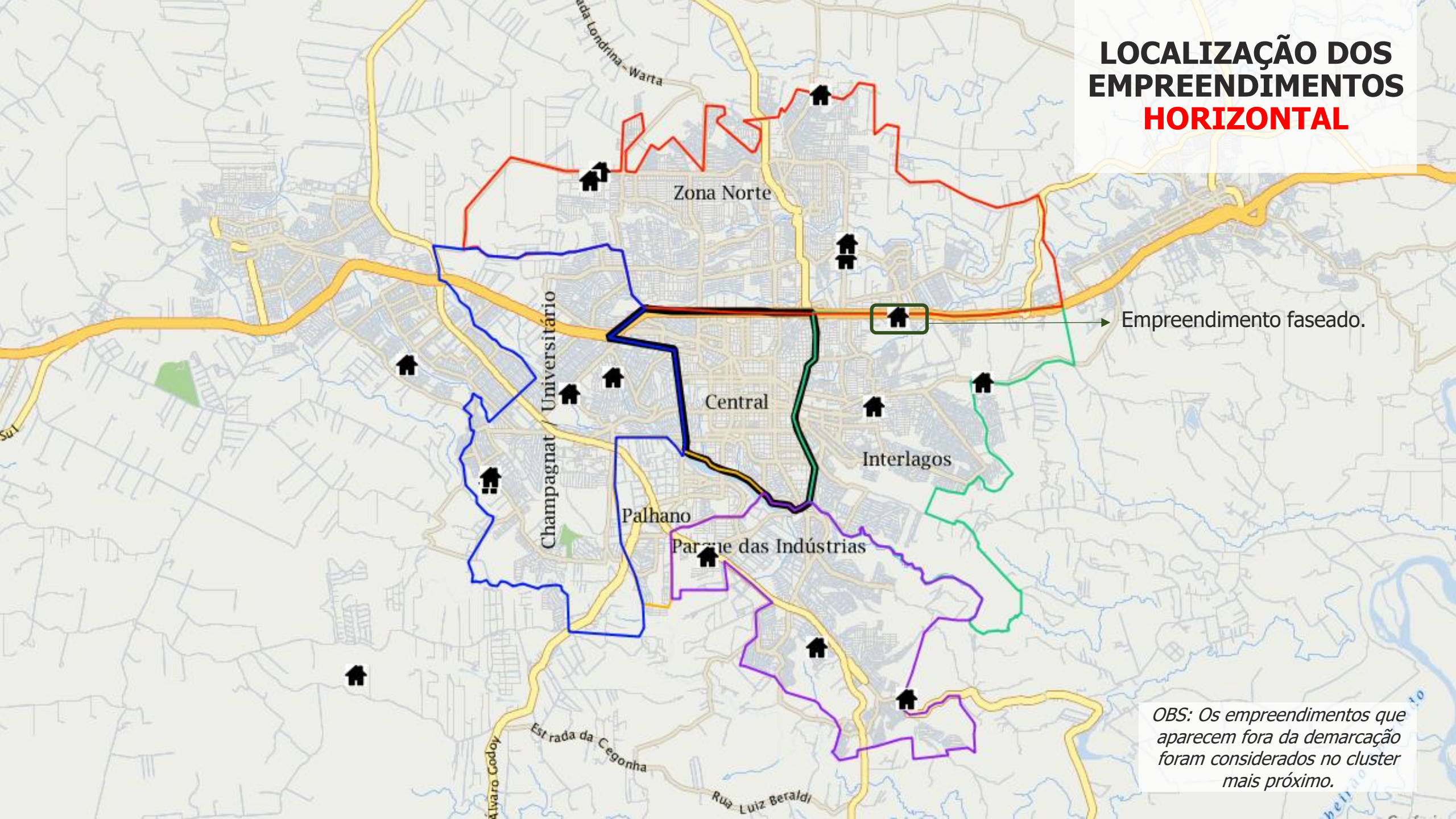
Cluster	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGW				
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendidas (R\$ MIL)		
Cluster Interlagos	6	228.070	1.308	290	1.018	R\$ 298.316	R\$ 66.140	R\$ 232.175		
Cluster Zona Norte	7	146.048	1.072	306	766	R\$ 156.563	R\$ 44.691	R\$ 111.873		
Cluster Central	9	400.977	988	111	877	R\$ 396.165	R\$ 44.508	R\$ 351.657		
Cluster Palhano	25	694.517	2.963	533	2.430	R\$ 2.057.854	R\$ 370.178	R\$ 1.687.676		
Cluster Pq. Das Indústrias	3	391.569	396	83	313	R\$ 155.061	R\$ 32.500	R\$ 122.561		
Cluster Champagnat / Universitário	7	247.229	1.348	399	949	R\$ 333.265	R\$ 98.644	R\$ 234.620		
Total	57	420.709	8.075	1.722	6.353	3.397.225	724.461	2.672.764		

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

An aerial perspective of a planned residential neighborhood. The layout features a grid of rectangular plots separated by narrow roads. Several plots contain small, modern houses with flat roofs. A central road runs vertically, flanked by trees and greenery. In the upper left, a small body of water is visible. The overall design emphasizes a horizontal, open-plan living environment.

MERCADO HORIZONTAL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HORIZONTAL



OBS: Os empreendimentos que aparecem fora da demarcação foram considerados no cluster mais próximo.

DISPONIBILIDADE SOBRE OFERTA POR CLUSTER | HORIZONTAL

CLUSTER	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade Sobre O.L
Cluster Interlagos	4	22,2%	1.141	25,1%	124	21,2%	10,9%
Cluster Zona Norte	5	27,8%	1.594	35,1%	168	28,7%	10,5%
Cluster Central	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Cluster Palhano	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Cluster Pq. Das Indústrias	3	16,7%	581	12,8%	25	4,3%	4,3%
Cluster Champagnat / Universitário	6	33,3%	1.225	27,0%	268	45,8%	21,9%
Total Geral	18	100%	4.541	100%	585	100%	12,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

VGV LANÇADO E FINAL POR CLUSTER | HORIZONTAL

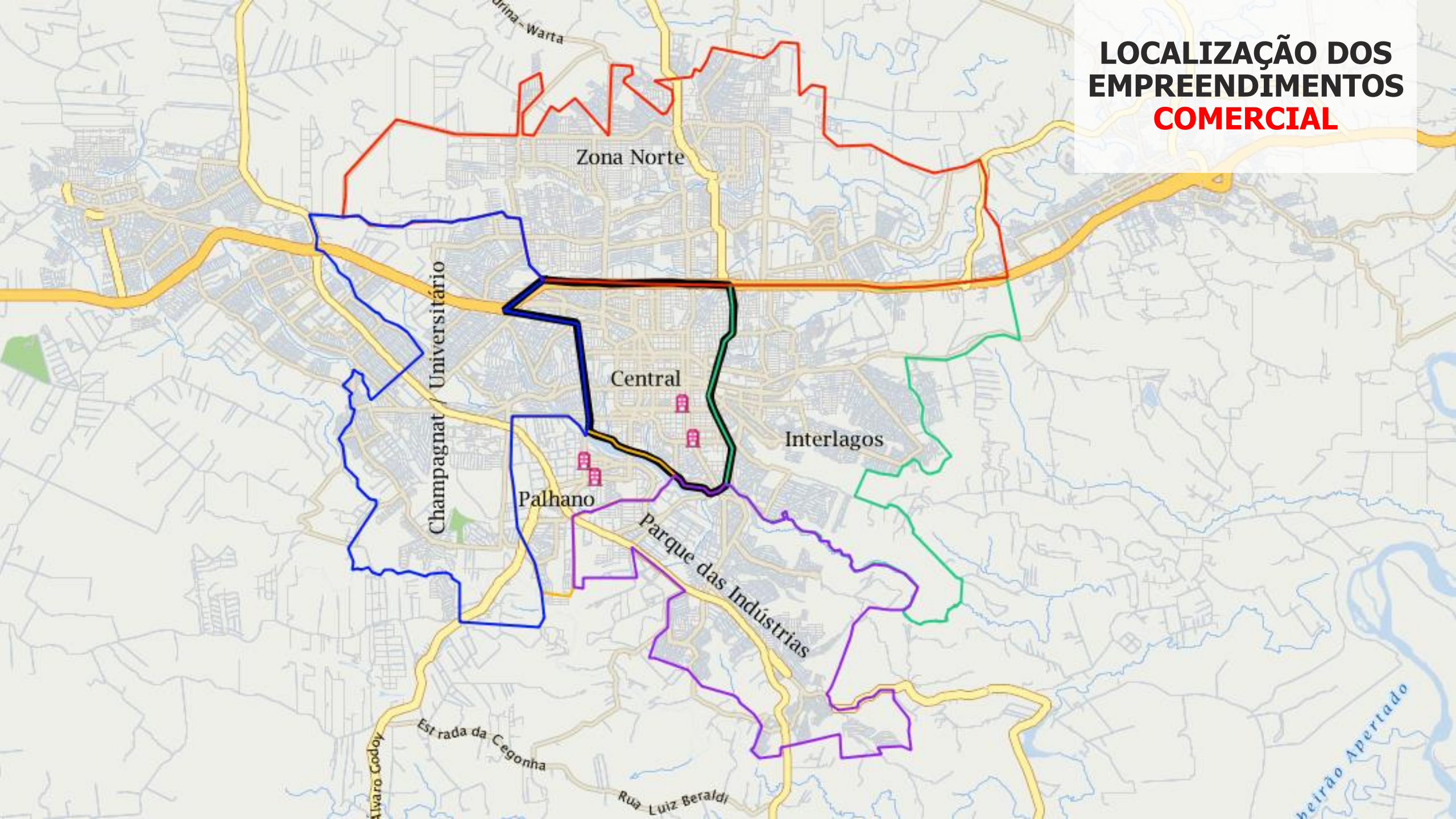
Cluster	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV					
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)			
Cluster Interlagos	4	128.193	1.141	124	1.017	R\$	146.268	R\$	15.896	R\$	130.372
Cluster Zona Norte	5	110.636	1.594	168	1.426	R\$	176.355	R\$	18.587	R\$	157.768
Cluster Central	0	0	0	0	0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Cluster Palhano	0	0	0	0	0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Cluster Pq. Das Indústrias	3	149.174	581	25	556	R\$	86.670	R\$	3.729	R\$	82.941
Cluster Champagnat / Universitário	6	140.148	1.225	268	957	R\$	171.681	R\$	37.560	R\$	134.121
Total	18	127.940	4.541	585	3.956		580.974		74.845		506.129

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

A modern office interior with glass partitions, desks, and chairs. The space is bright and open, with large windows in the background. The floor is polished and reflects the light. There are several desks with computers and chairs, and a central area with a wooden partition and a planter box. The ceiling has exposed concrete beams and track lighting.

MERCADO COMERCIAL VERTICAL

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDEIMENTOS COMERCIAL

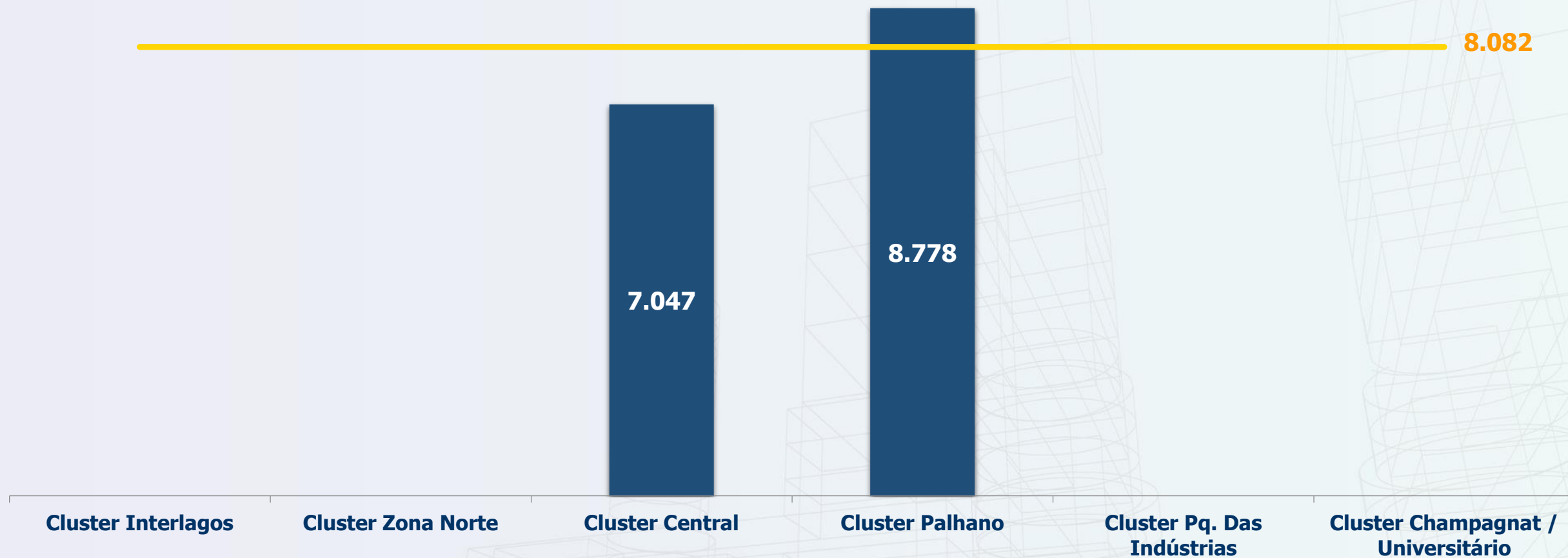


DISPONIBILIDADE SOBRE OFERTA POR CLUSTER | COMERCIAL

CLUSTER	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. (%) sobre O.L
Cluster Interlagos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Cluster Zona Norte	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Cluster Central	2	50,0%	265	41,5%	83	78,3%	31,3%
Cluster Palhano	2	50,0%	373	58,5%	23	21,7%	6,2%
Cluster Pq. Das Indústrias	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Cluster Champagnat / Universitário	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Total Geral	4	100%	638	100%	106	100%	16,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

R\$/M² PRIV. POR TIPOLOGIA POR CLUSTER | COMERCIAL



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

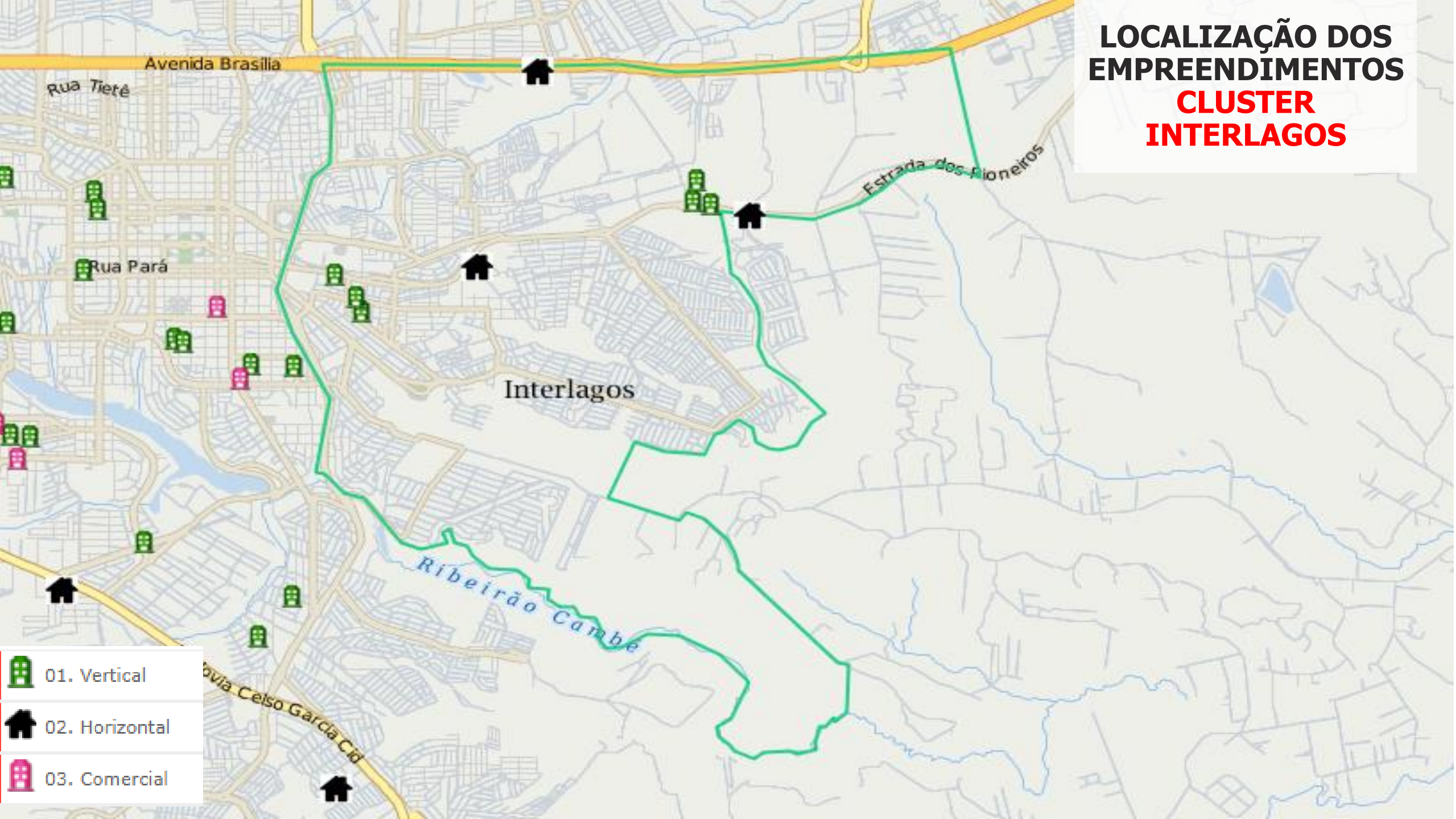
VGV LANÇADO E FINAL POR CLUSTER | COMERCIAL

Cluster	Empreend. Comercial	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV					
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MIL)		Final (R\$ MIL)		Vendas (R\$ MIL)	
Cluster Interlagos	0	0	0	0	0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Cluster Zona Norte	0	0	0	0	0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Cluster Central	2	362.475	265	83	182	R\$	96.056	R\$	30.085	R\$	65.970
Cluster Palhano	2	477.110	373	23	350	R\$	177.962	R\$	10.974	R\$	166.988
Cluster Pq. Das Indústrias	0	0	0	0	0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Cluster Champagnat /	0	0	0	0	0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Total	4	429.495	638	106	532	274.018		45.526		228.491	

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER INTERLAGOS

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENHIMENTOS **CLUSTER** **INTERLAGOS**



-  01. Vertical
-  02. Horizontal
-  03. Comercial

ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

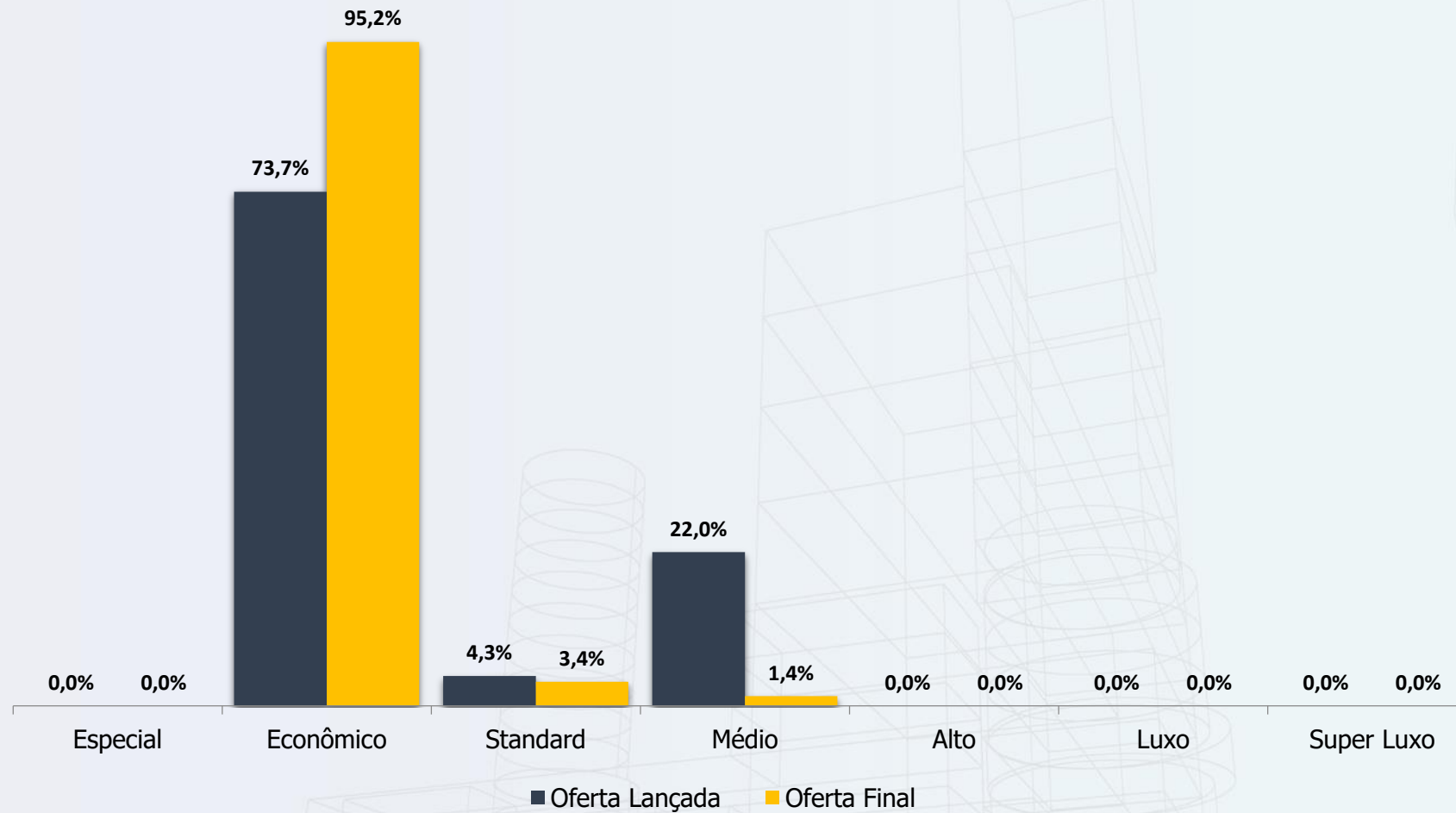
CLUSTER INTERLAGOS

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Econômico	até 190.000	3	50,0%	964	73,7%	276	95,2%	28,6%
Standard	de 190.001 até 400.000	2	33,3%	56	4,3%	10	3,4%	17,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	1	16,7%	288	22,0%	4	1,4%	1,4%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	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%	0,0%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Total		6	100,0%	1.308	100,0%	290	100,0%	22,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER INTERLAGOS



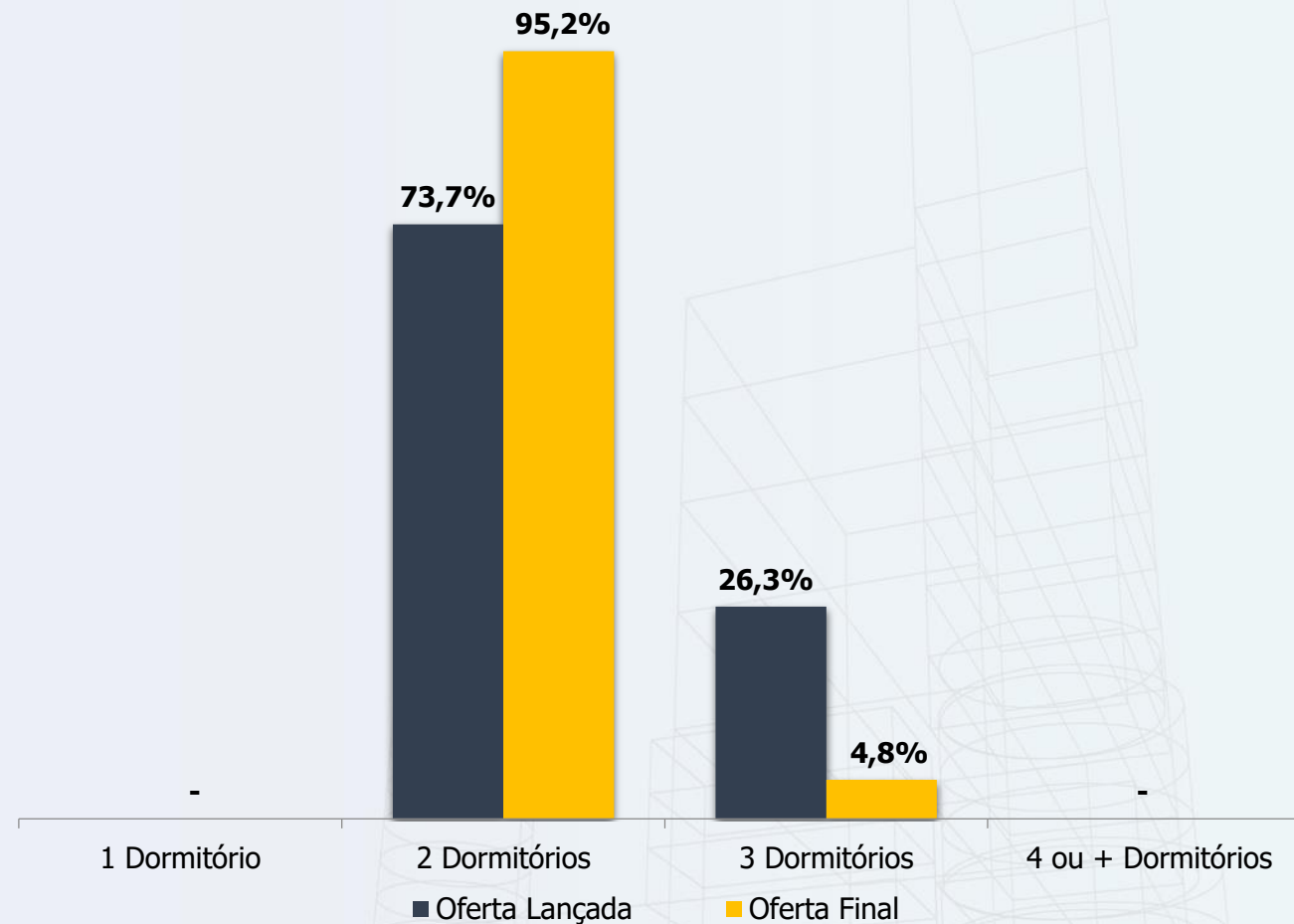
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER INTERLAGOS

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	964	73,7%	276	95,2%	28,6%
3 Dormitórios	344	26,3%	14	4,8%	4,1%
4 ou + Dormitórios	-	-	-	-	-
Total	1.308	100,0%	290	100,0%	22,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

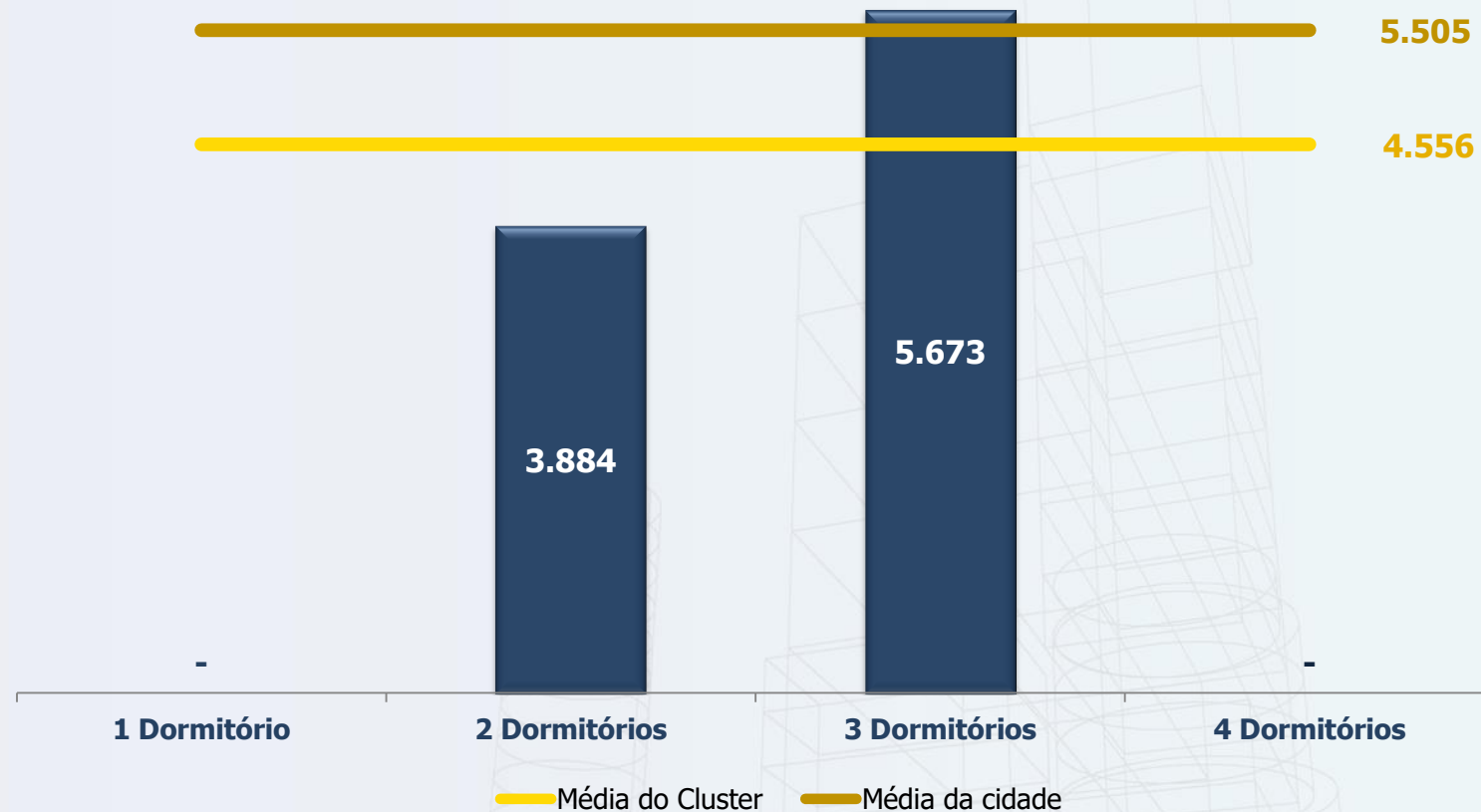
CLUSTER INTERLAGOS

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	164.776	42	3.884
3 Dormitórios	405.442	71	5.673
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	228.070	50	4.556

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER INTERLAGOS



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

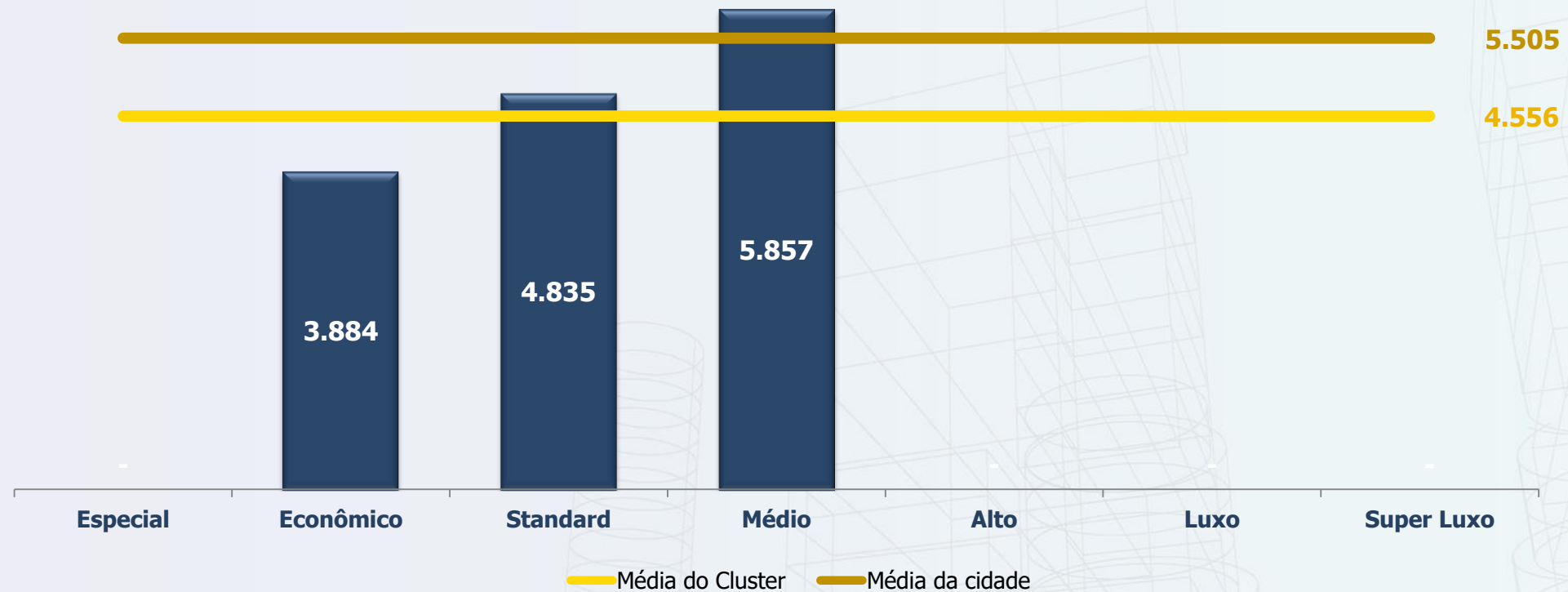
CLUSTER INTERLAGOS

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	164.776	42	3.884
Standard	382.000	79	4.835
Médio	410.000	70	5.857
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	228.070	50	4.556

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER INTERLAGOS



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

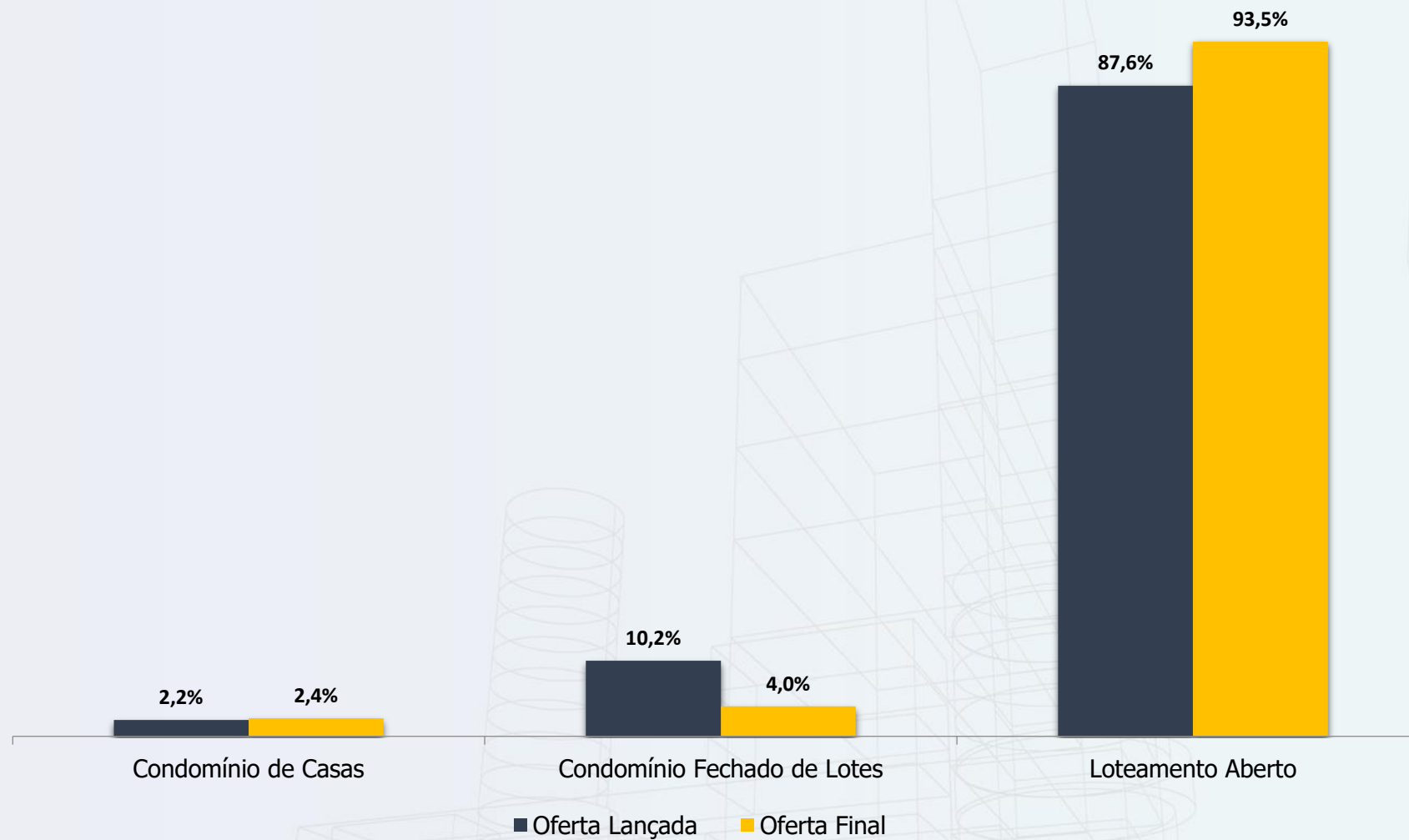
ANÁLISE DO MERCADO HORIZONTAL

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Condomínio de Casas	1	25,0%	25	2,2%	3	2,4%	12,0%
Condomínio Fechado de Lotes	1	25,0%	116	10,2%	5	4,0%	4,3%
Loteamento Aberto	2	50,0%	1.000	87,6%	116	93,5%	11,6%
Total	4	100,0%	1.141	100,0%	124	100,0%	10,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PARTICIPAÇÃO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

CLUSTER INTERLAGOS



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	GERAL					
		Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2014	2	50,0%	864	75,7%	114	91,9%	13,2%
2015	2	50,0%	277	24,3%	10	8,1%	3,6%
2016	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	4	100,0%	1.141	100,0%	124	100,0%	10,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

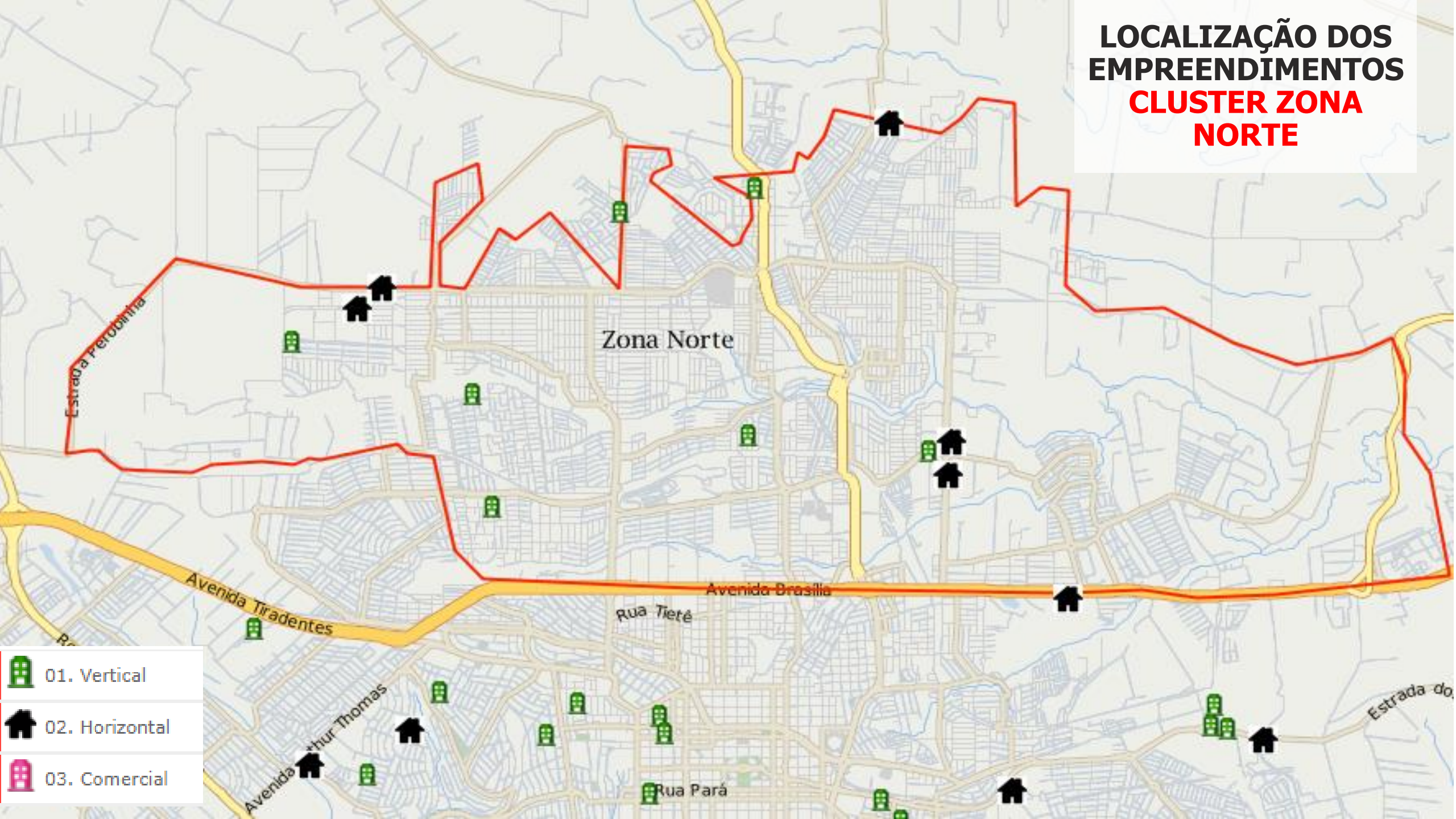
*ATÉ AGOSTO/2019

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Condomínio de Casas	430.000	128	3.359
Condomínio Fechado de Lotes	119.900	310	387
Loteamento Aberto	121.610	250	486

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER NORTE

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENHIMENTOS CLUSTER ZONA NORTE



-  01. Vertical
-  02. Horizontal
-  03. Comercial

ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER NORTE

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	-	-	-	-	-	-	-
Econômico	até 190.000	7	100,0%	1.072	100,0%	306	100,0%	28,5%
Standard	de 190.001 até 400.000	-	-	-	-	-	-	-
Médio	de 400.001 até 700.000	-	-	-	-	-	-	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	-	-	-	-	-	-	-
Total		7	100,0%	1.072	100,0%	306	100,0%	28,5%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER NORTE

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	1.000	93,3%	279	91,2%	27,9%
3 Dormitórios	72	6,7%	27	8,8%	37,5%
4 ou + Dormitórios	-	-	-	-	-
Total	1.072	100,0%	306	100,0%	28,5%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

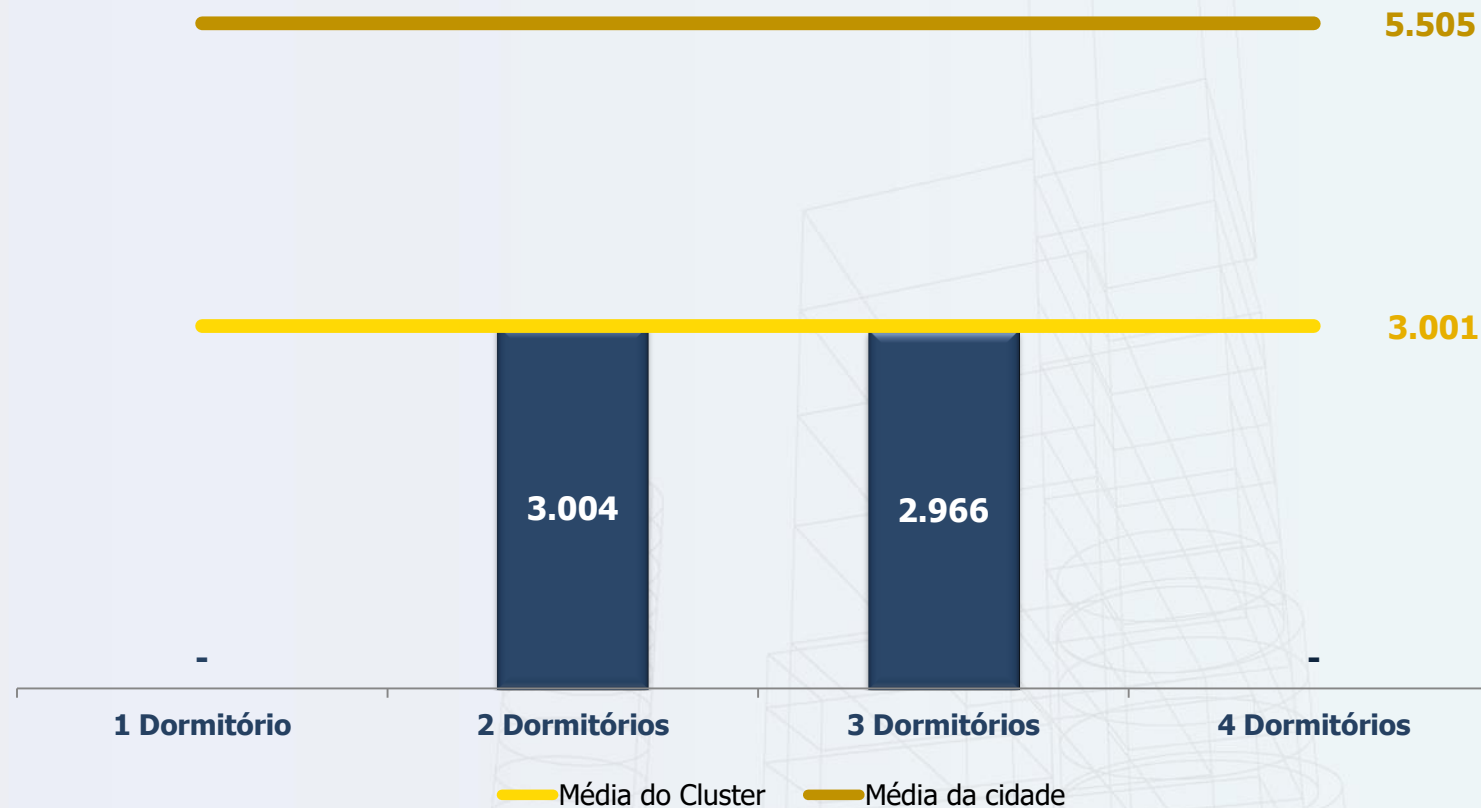
CLUSTER NORTE

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	142.563	47	3.004
3 Dormitórios	194.444	66	2.966
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	146.048	49	3.001

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER NORTE



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

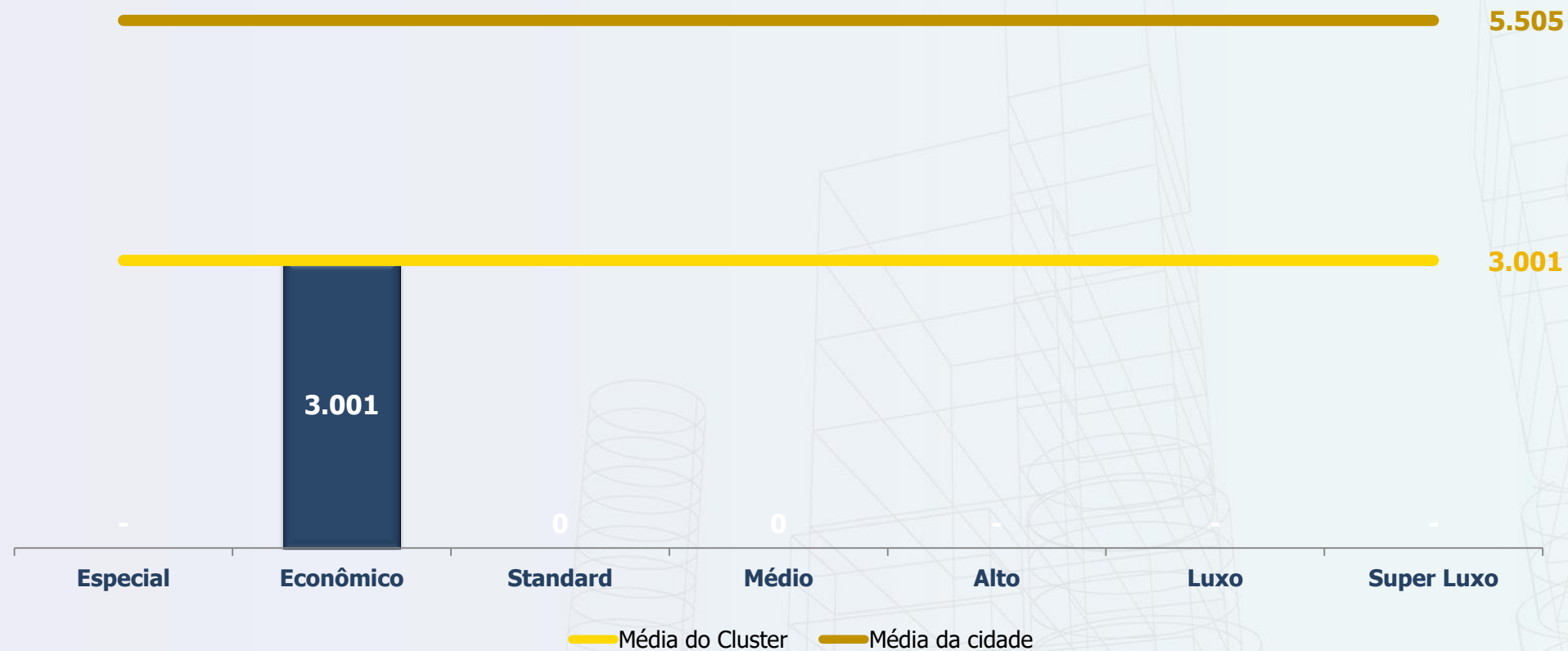
CLUSTER NORTE

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	146.048	49	3.001
Standard	-	-	-
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	146.048	49	3.001

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER NORTE



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO HORIZONTAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

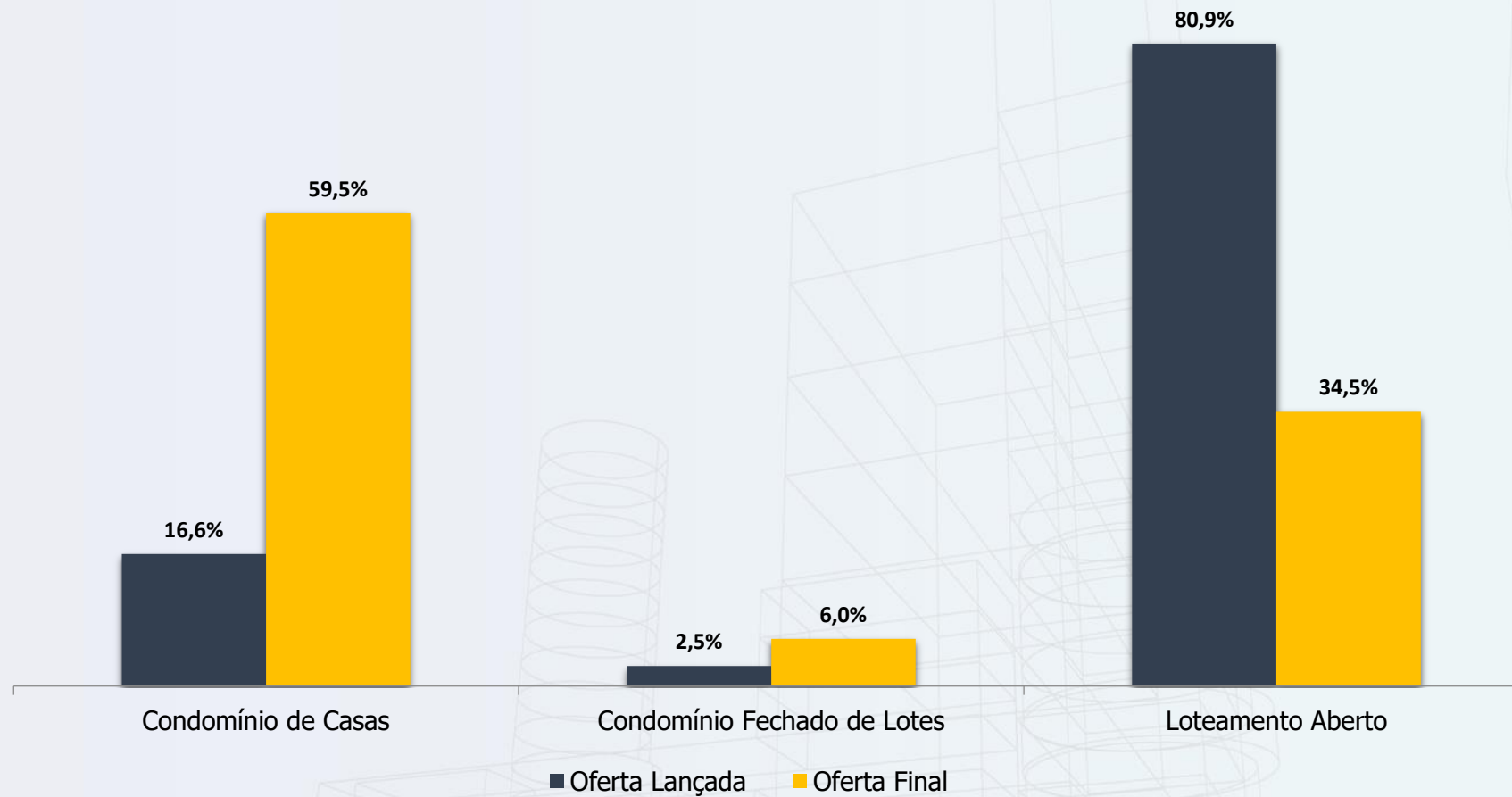
CLUSTER NORTE

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Condomínio de Casas	1	20,0%	265	16,6%	100	59,5%	37,7%
Condomínio Fechado de Lotes	1	20,0%	40	2,5%	10	6,0%	25,0%
Loteamento Aberto	3	60,0%	1.289	80,9%	58	34,5%	4,5%
Total	5	100,0%	1.594	100,0%	168	100,0%	10,5%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PARTICIPAÇÃO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

CLUSTER NORTE



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO | GERAL

CLUSTER NORTE

GERAL							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2014	2	40,0%	760	47,7%	22	13,1%	2,9%
2015	1	20,0%	404	25,3%	36	21,4%	8,9%
2016	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	2	40,0%	430	27,0%	110	65,5%	25,6%
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	5	100,0%	1.594	100,0%	168	100,0%	10,5%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

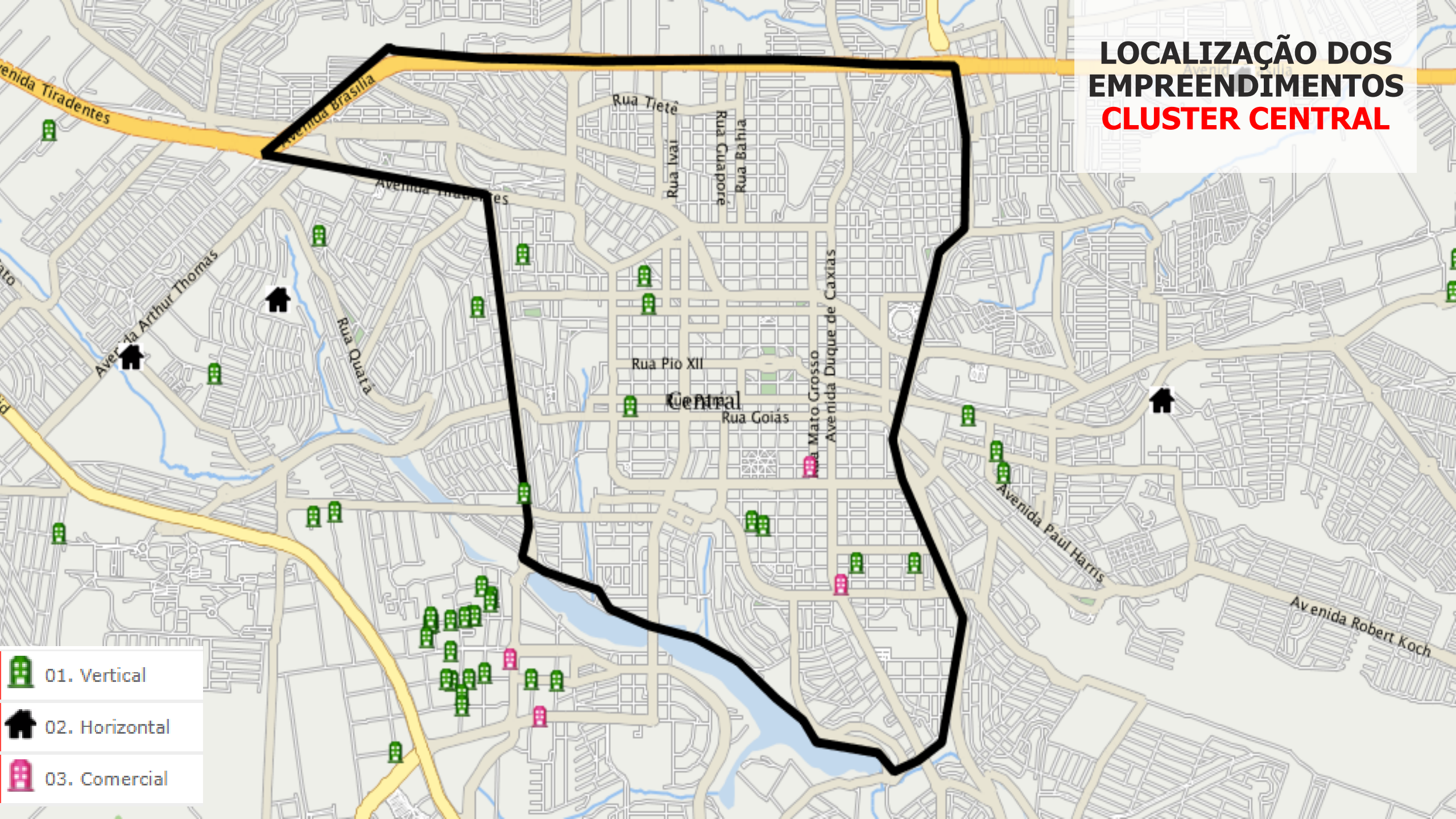
*ATÉ AGOSTO/2019

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Condomínio de Casas	145.000	53	2.736
Condomínio Fechado de Lotes	120.000	291	412
Loteamento Aberto	103.281	238	434

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER CENTRAL

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENHIMENTOS CLUSTER CENTRAL



- 01. Vertical
- 02. Horizontal
- 03. Comercial

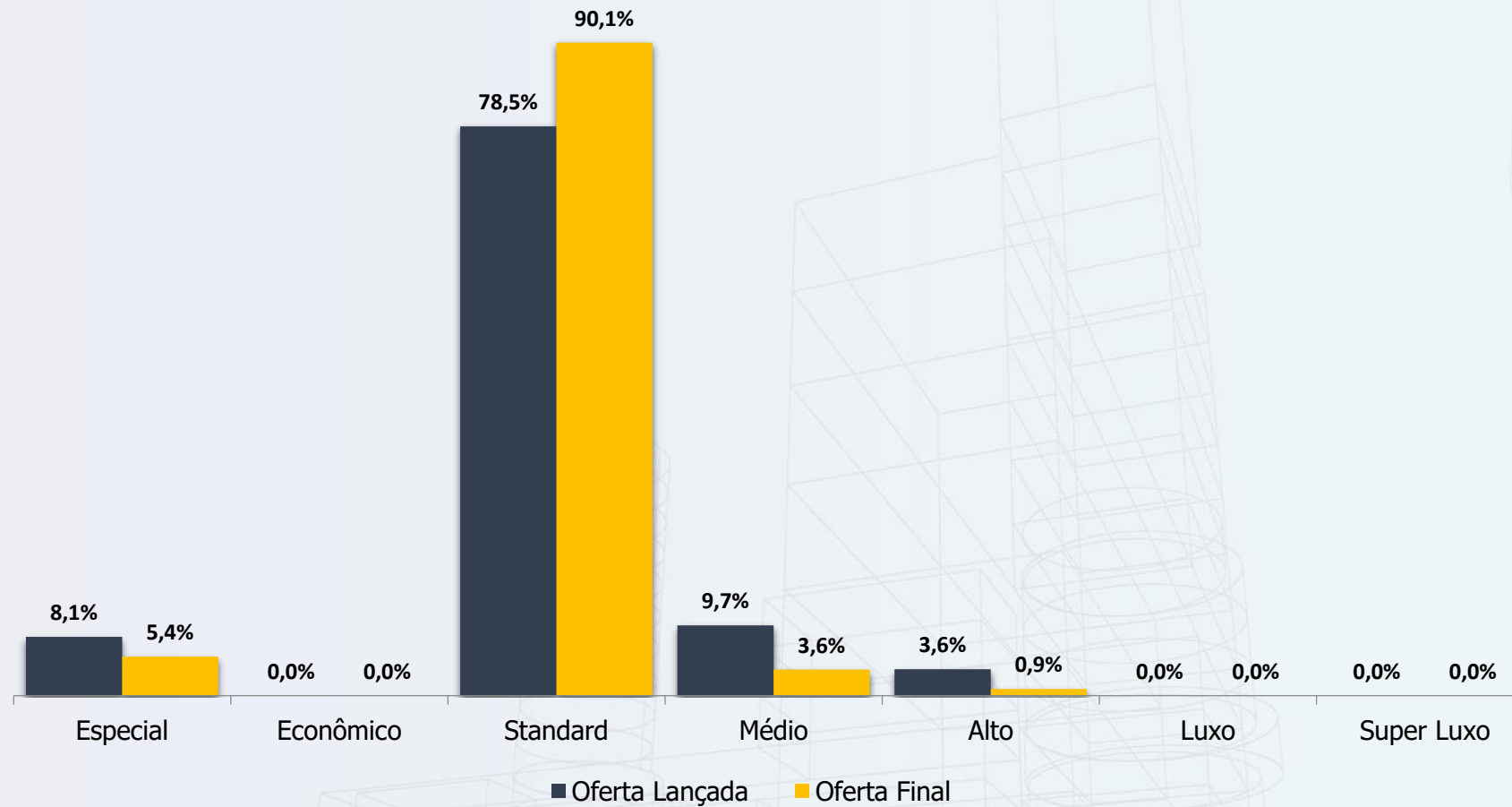
ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	11,1%	80	8,1%	6	5,4%	7,5%
Econômico	até 190.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 190.001 até 400.000	6	66,7%	776	78,5%	100	90,1%	12,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	1	11,1%	96	9,7%	4	3,6%	4,2%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	1	11,1%	36	3,6%	1	0,9%	2,8%
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		9	100,0%	988	100,0%	111	100,0%	11,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER CENTRAL



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

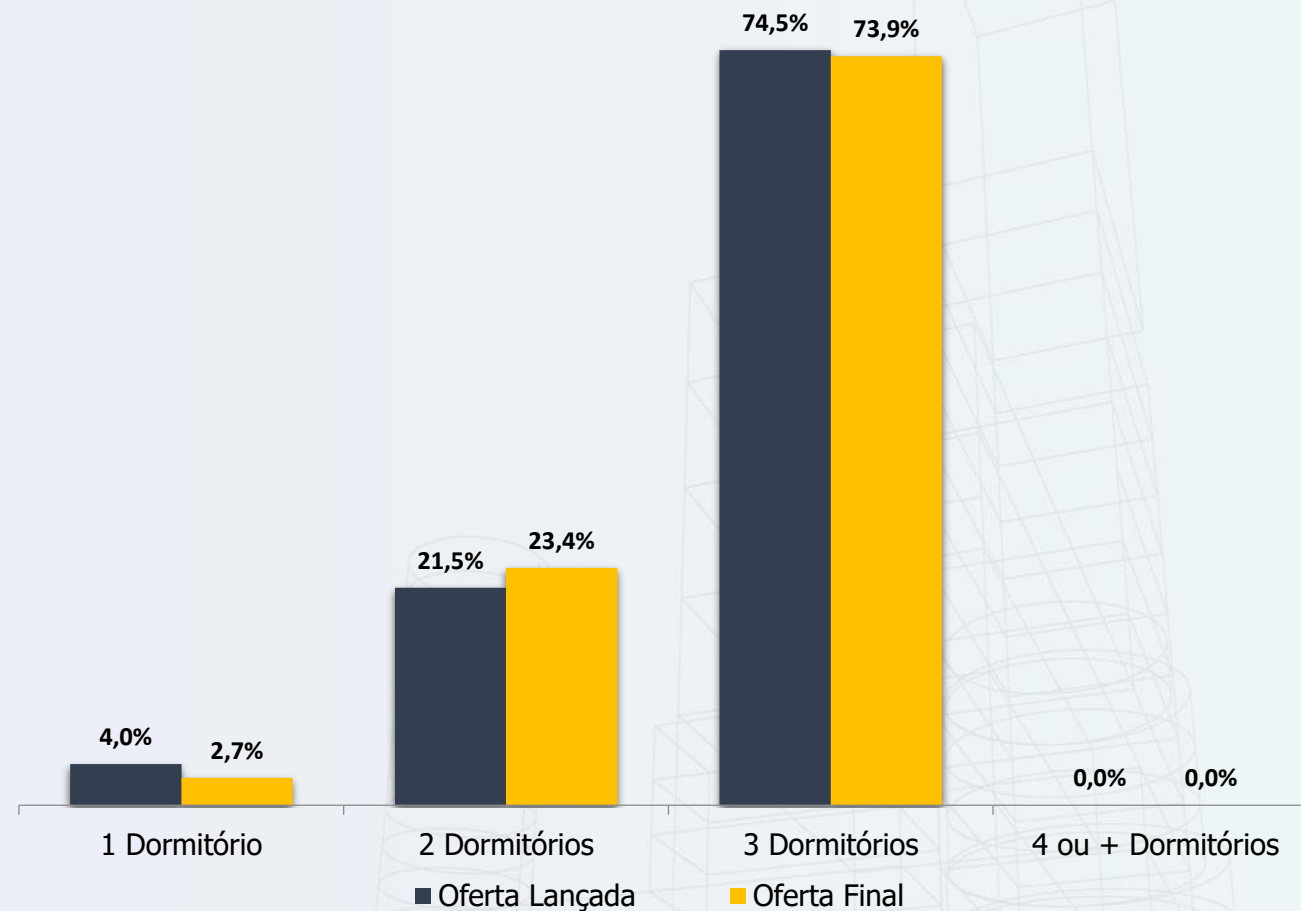
CLUSTER CENTRAL

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
1 Dormitório	40	4,0%	3	2,7%	7,5%
2 Dormitórios	212	21,5%	26	23,4%	12,3%
3 Dormitórios	736	74,5%	82	73,9%	11,1%
4 ou + Dormitórios	-	-	-	-	-
Total	988	100,0%	111	100,0%	11,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER CENTRAL



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

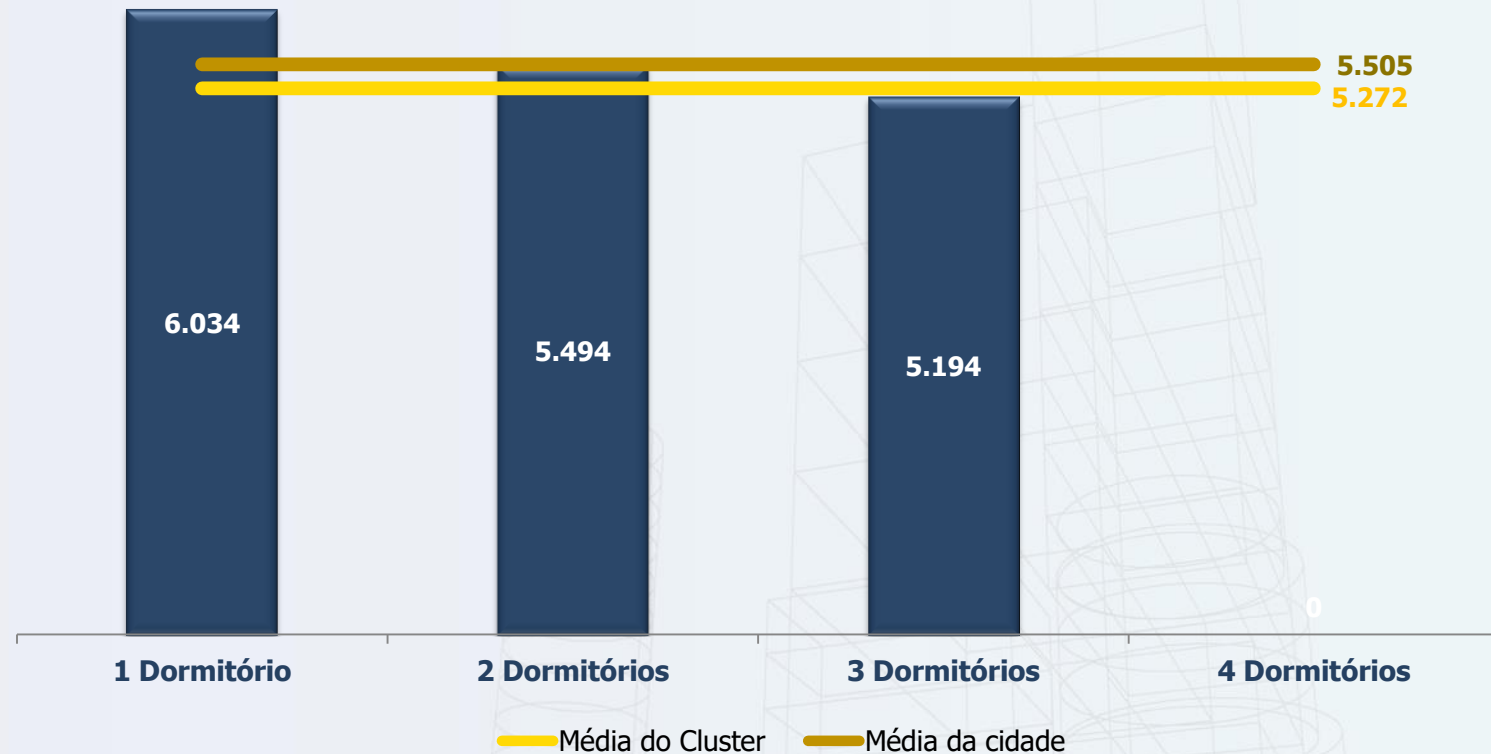
CLUSTER CENTRAL

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	350.000	58	6.034
2 Dormitórios	338.736	62	5.494
3 Dormitórios	421.676	81	5.194
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	400.977	76	5.272

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER CENTRAL



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

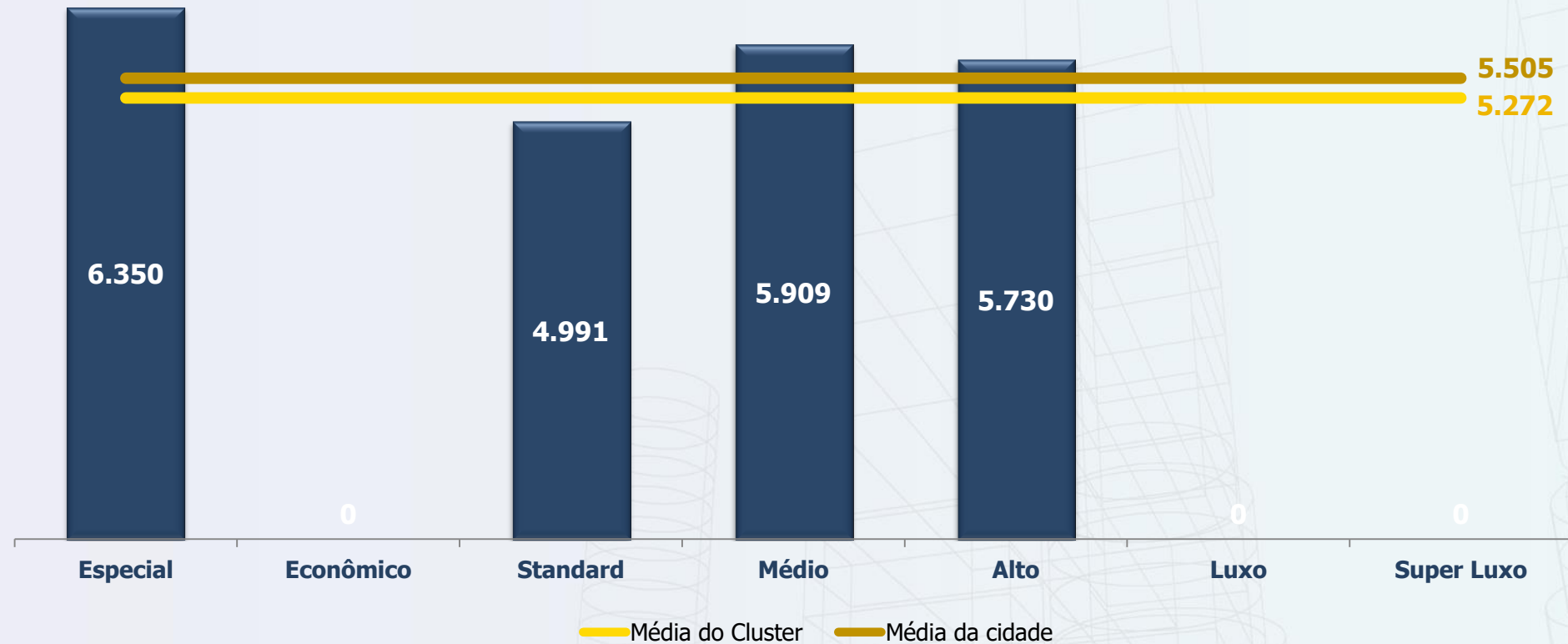
CLUSTER CENTRAL

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	435.000	69	6.350
Econômico	-	-	-
Standard	345.925	69	4.991
Médio	650.000	110	5.909
Alto	848.000	148	5.730
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	400.977	76	5.272

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER CENTRAL



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER CENTRAL

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Econômico	Até R\$ 6.000 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Standard	De R\$ 6.001 a R\$ 8.000 m² priv.	2	100,0%	265	100,0%	83	100,0%	31,3%
Médio	De R\$ 8.001 a R\$ 10.000 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Alto	De R\$ 10.001 a R\$ 12.000 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Alto +	Acima de R\$ 12.001 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Total		2	100,0%	265	100,0%	83	100,0%	31,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

CLUSTER CENTRAL

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidades/ O.L.
Até 2013	-	-	-	-	-	-	-
2014	1	50,0%	105	39,6%	3	3,6%	2,9%
2015	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-
2019*	1	50,0%	160	60,4%	80	96,4%	50,0%
Total	2	100,0%	265	100,0%	83	100,0%	31,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

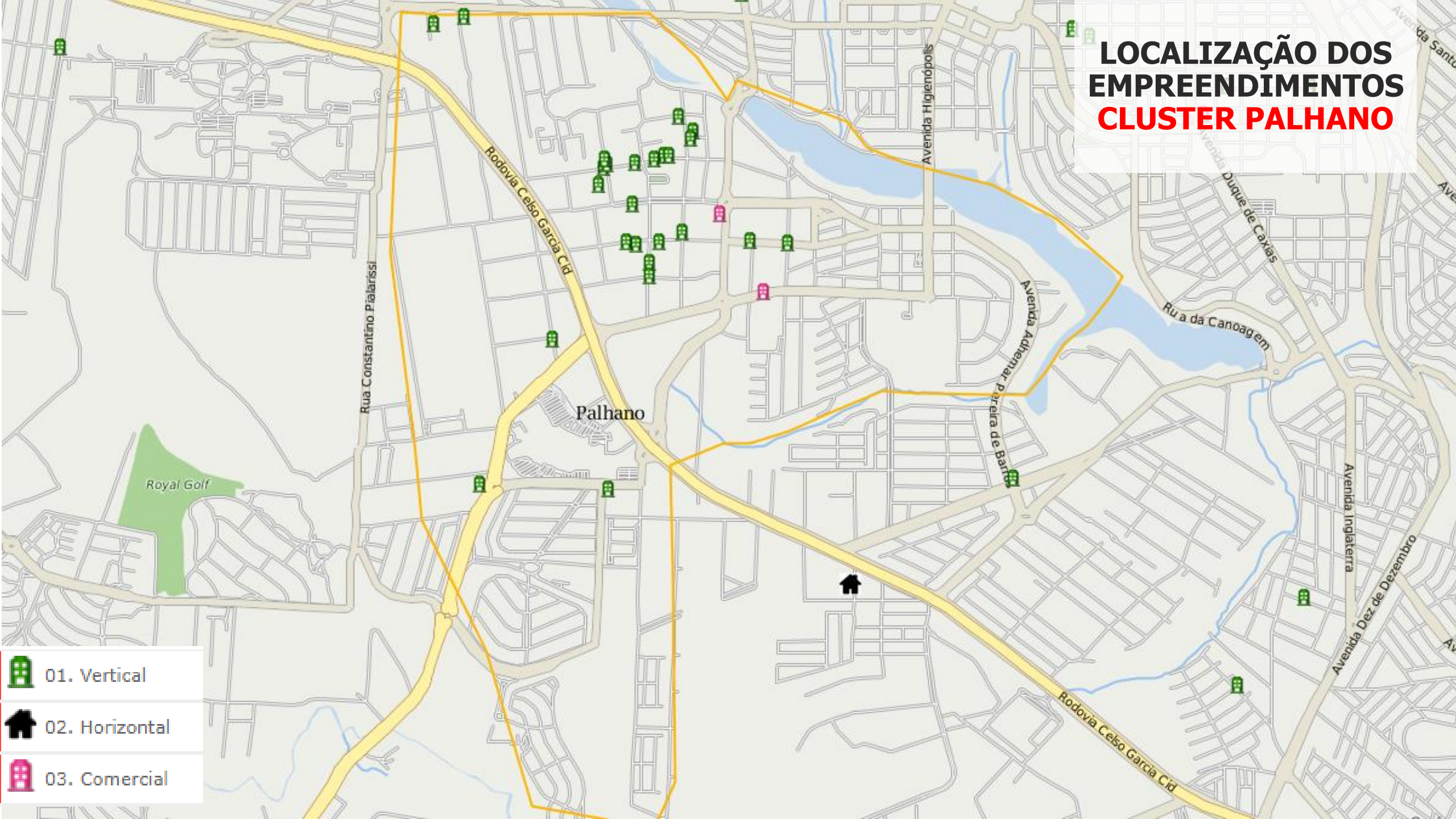
*ATÉ AGOSTO/2019

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Econômico	-	-	-
Standard	362.475	51	7.047
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	362.475	51	7.047

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER PALHANO

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS CLUSTER PALHANO



- 01. Vertical
- 02. Horizontal
- 03. Comercial

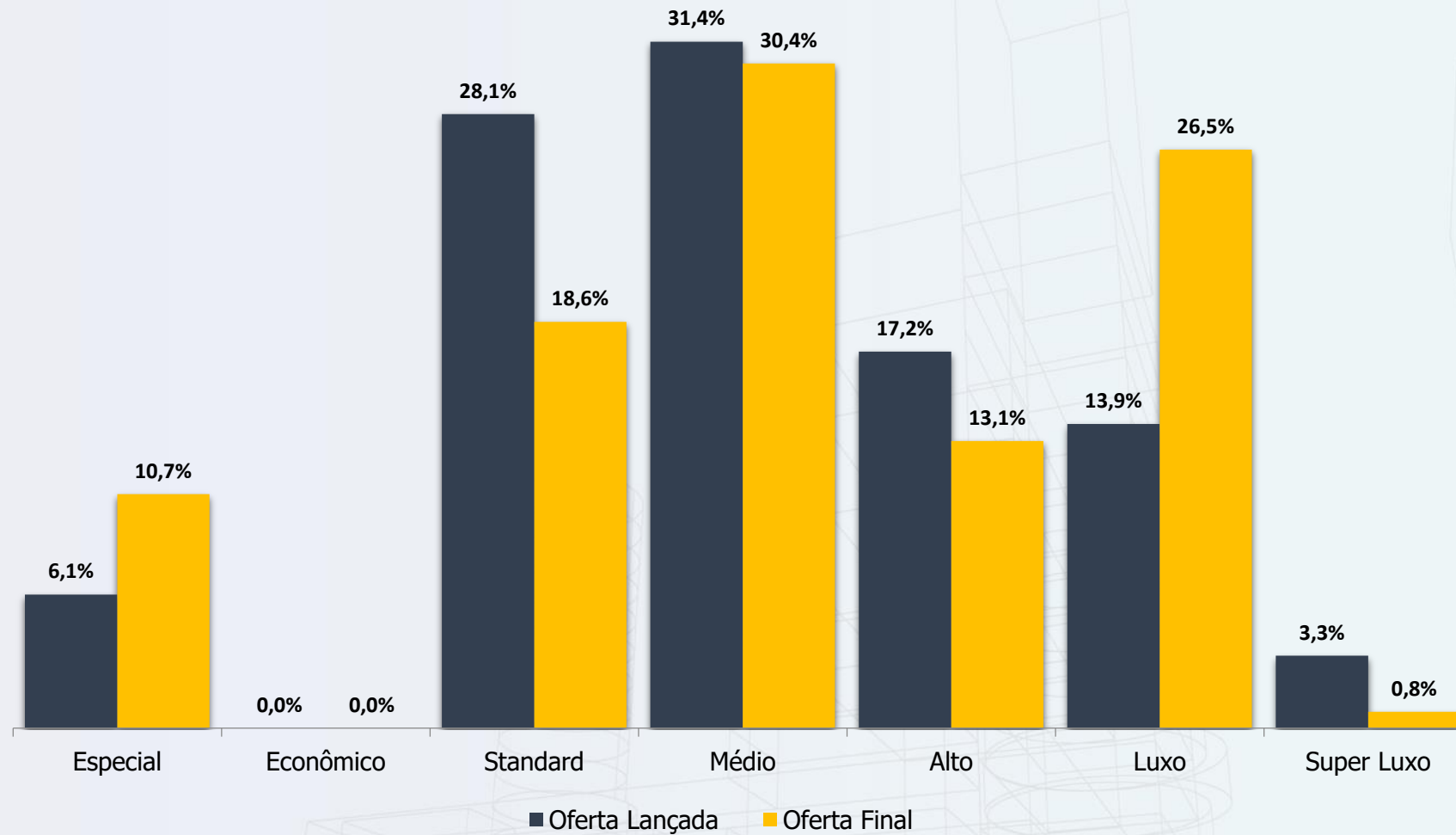
ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	4,0%	181	6,1%	57	10,7%	31,5%
Econômico	até 190.000	-	-	-	-	-	-	-
Standard	de 190.001 até 400.000	4	16,0%	832	28,1%	99	18,6%	11,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	8	32,0%	930	31,4%	162	30,4%	17,4%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	5	20,0%	510	17,2%	70	13,1%	13,7%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	5	20,0%	412	13,9%	141	26,5%	34,2%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	2	8,0%	98	3,3%	4	0,8%	4,1%
Total		25	100,0%	2.963	100,0%	533	100,0%	18,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER PALHANO



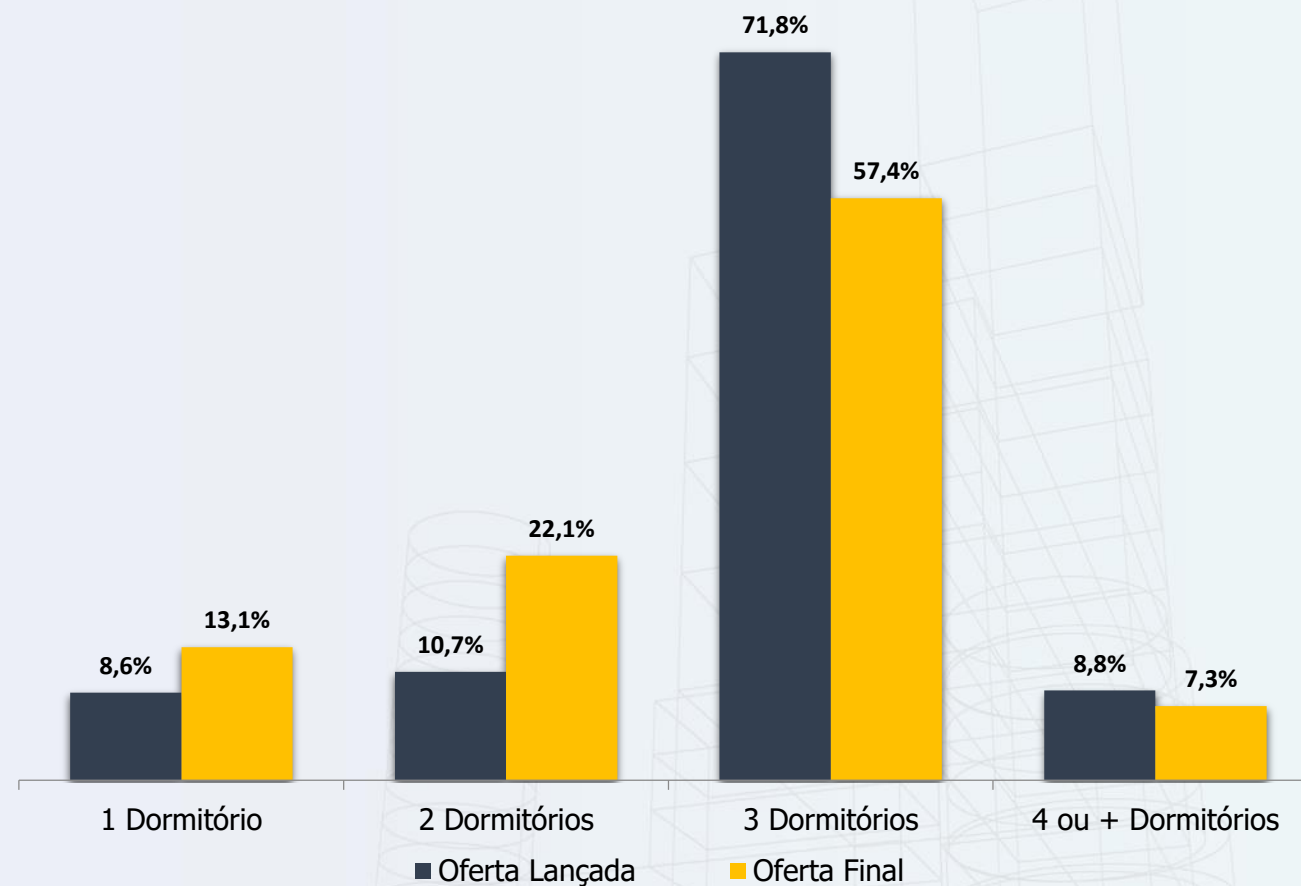
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER PALHANO

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	256	8,6%	70	13,1%	27,3%
2 Dormitórios	317	10,7%	118	22,1%	37,2%
3 Dormitórios	2.128	71,8%	306	57,4%	14,4%
4 ou + Dormitórios	262	8,8%	39	7,3%	14,9%
Total	2.963	100,0%	533	100,0%	18,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

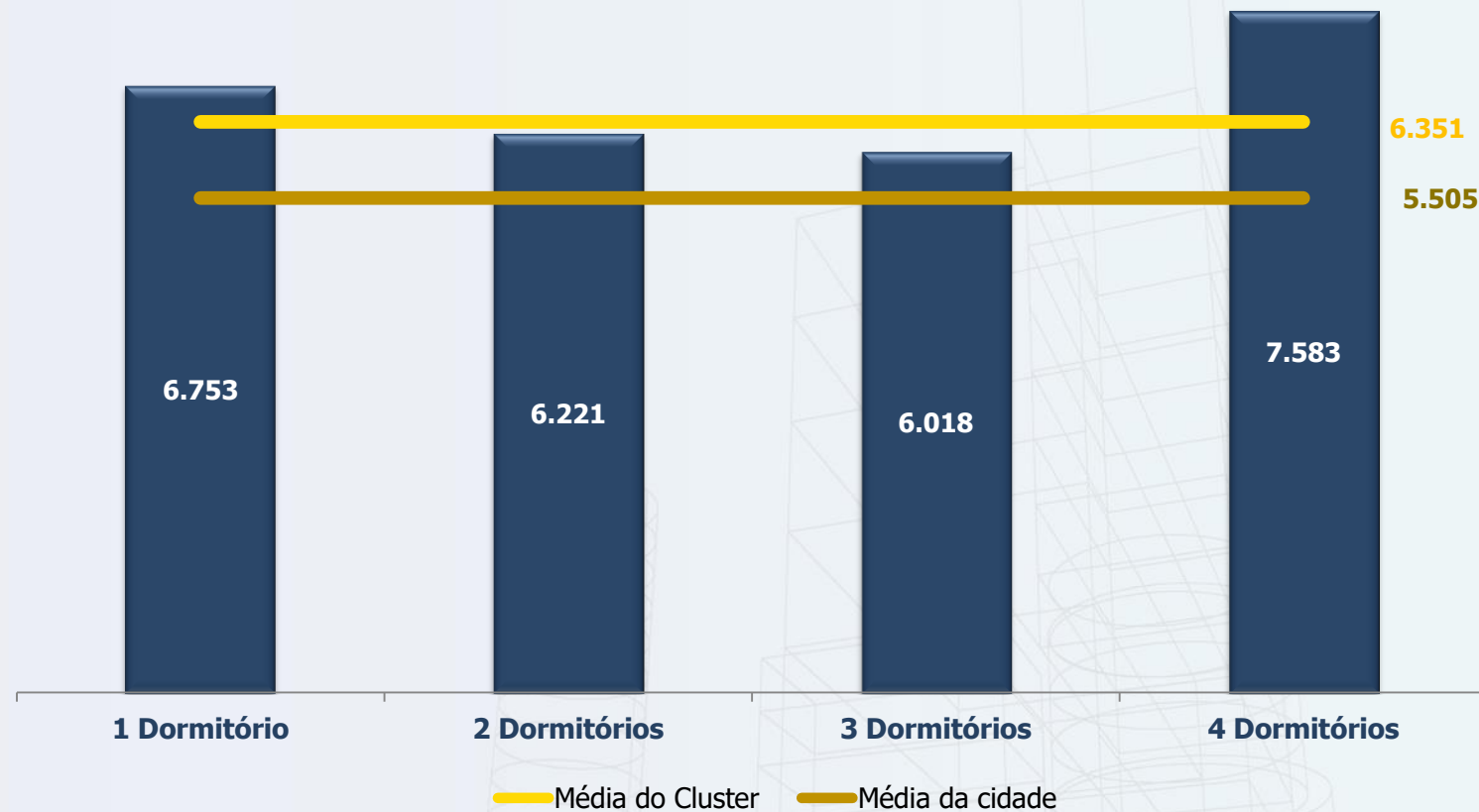
CLUSTER PALHANO

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	320.994	48	6.753
2 Dormitórios	395.115	64	6.221
3 Dormitórios	653.666	109	6.018
4 Dormitórios	1.753.539	231	7.583
Média Geral	694.517	109	6.351

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER PALHANO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

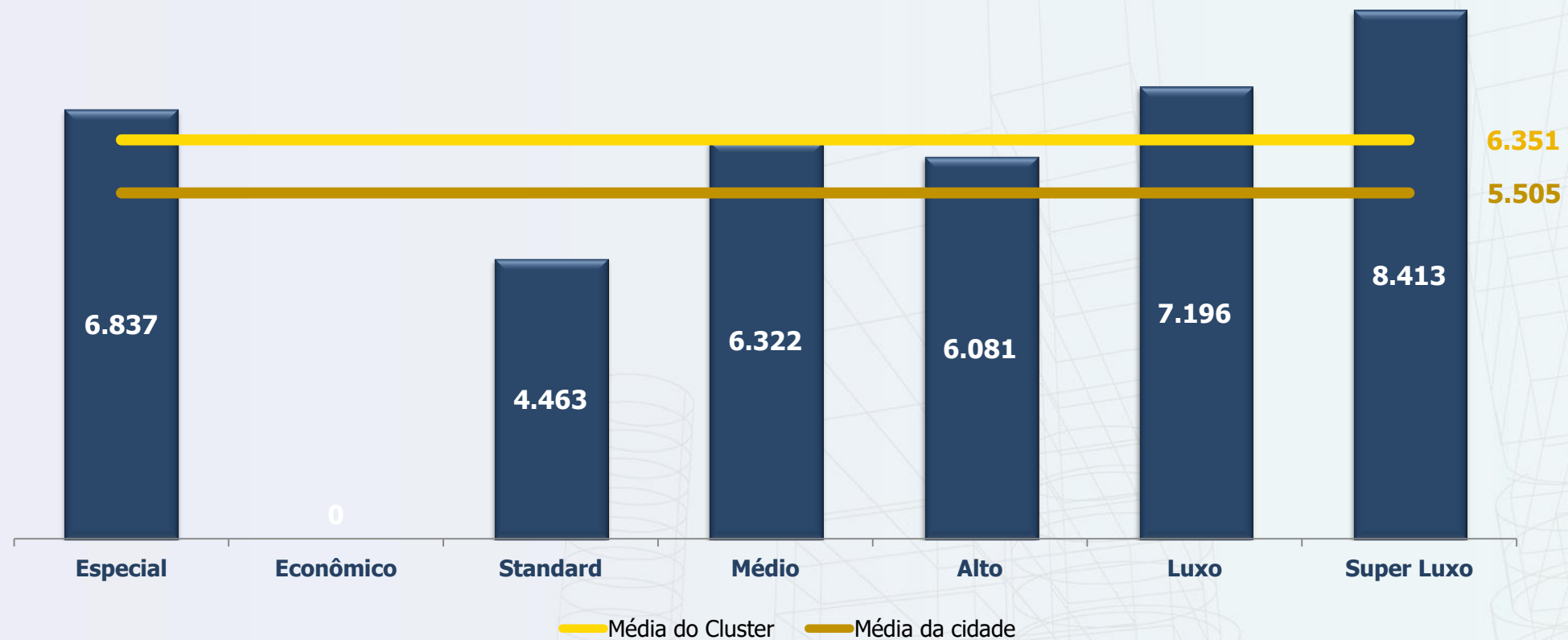
CLUSTER PALHANO

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	340.997	50	6.837
Econômico	-	-	-
Standard	300.553	67	4.463
Médio	557.307	88	6.322
Alto	821.722	135	6.081
Luxo	1.442.280	200	7.196
Super Luxo	2.188.571	260	8.413
Média Geral	694.517	109	6.351

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER PALHANO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER PALHANO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Econômico	Até R\$ 6.000 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Standard	De R\$ 6.001 a R\$ 8.000 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Médio	De R\$ 8.001 a R\$ 10.000 m² priv.	2	100,0%	373	100,0%	23	100,0%	6,2%
Alto	De R\$ 10.001 a R\$ 12.000 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Alto +	Acima de R\$ 12.001 m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Total		2	100,0%	373	100,0%	23	100,0%	6,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

CLUSTER PALHANO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidades/ O.L.
Até 2013	-	-	-	-	-	-	-
2014	1	50,0%	61	16,4%	13	56,5%	21,3%
2015	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	1	50,0%	312	83,6%	10	43,5%	3,2%
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	2	100,0%	373	100,0%	23	100,0%	6,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

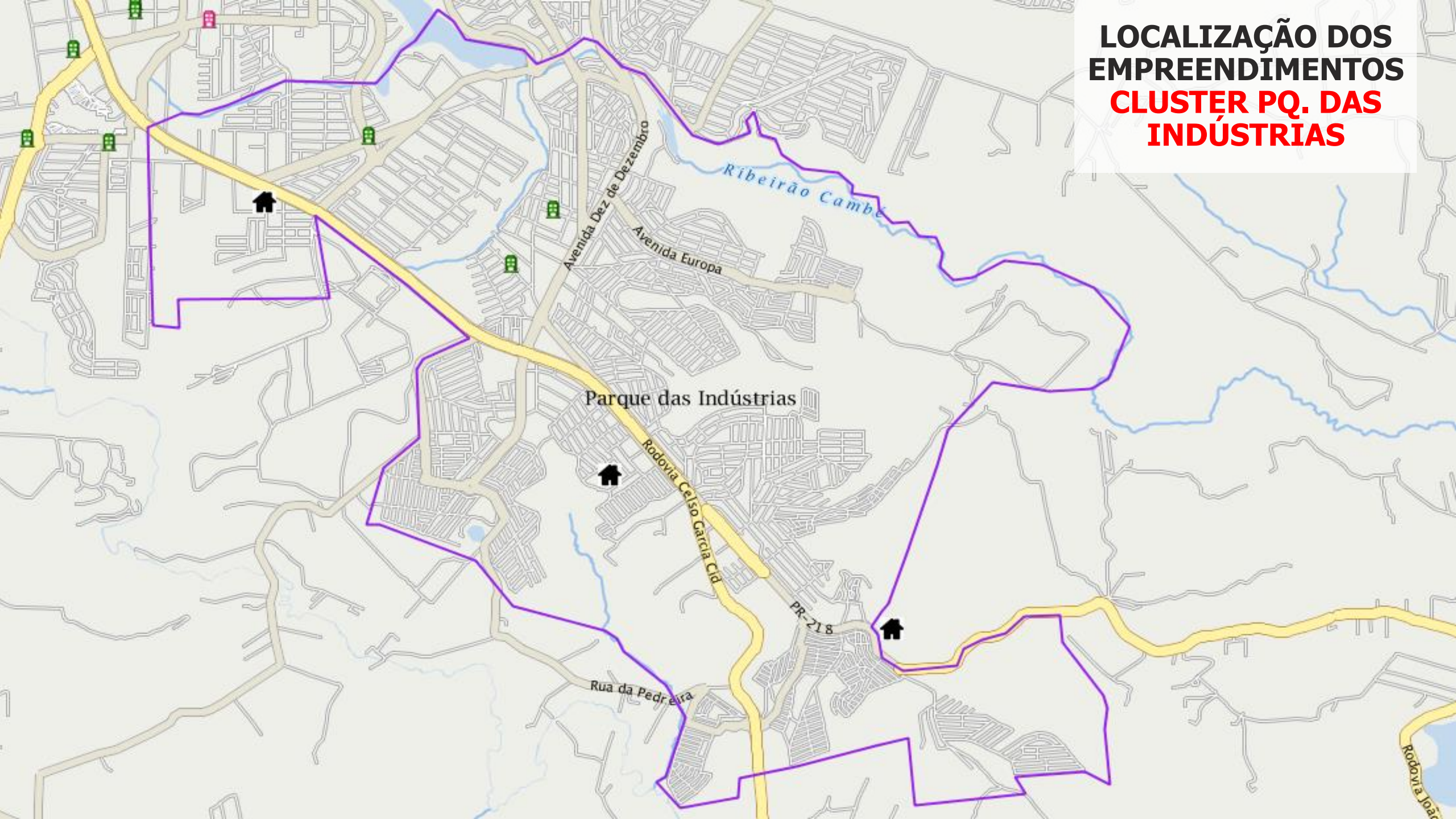
*ATÉ AGOSTO/2019

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	477.110	54	8.778
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	477.110	54	8.778

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER PARQUE DAS INDÚSTRIAS

**LOCALIZAÇÃO DOS
EMPREENHIMENTOS
CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS**



ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

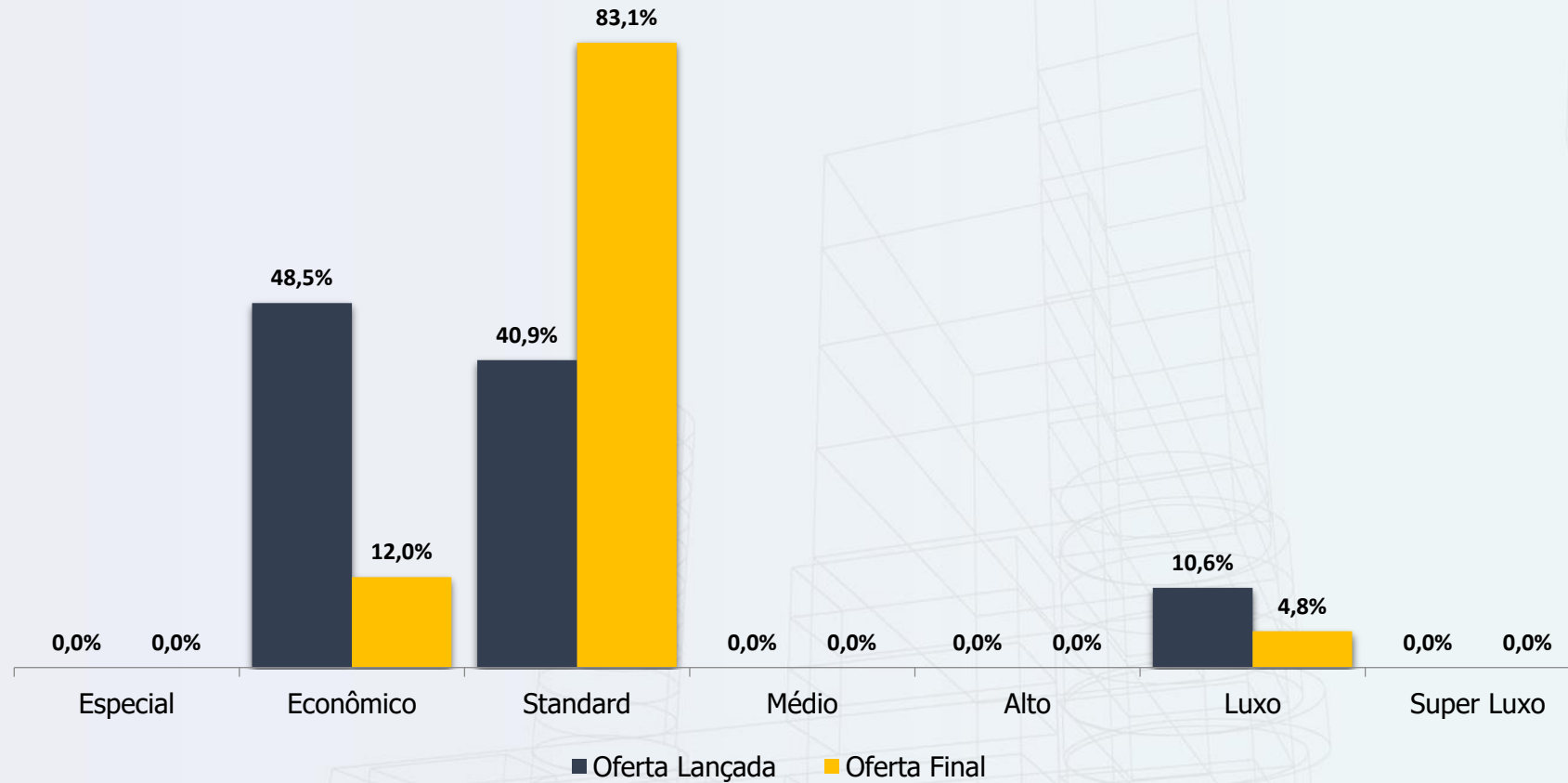
CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	-	-	-	-	-	-	-
Econômico	até 190.000	1	33,3%	192	48,5%	10	12,0%	5,2%
Standard	de 190.001 até 400.000	1	33,3%	162	40,9%	69	83,1%	42,6%
Médio	de 400.001 até 700.000	-	-	-	-	-	-	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	33,3%	42	10,6%	4	4,8%	9,5%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	-	-	-	-	-	-	-
Total		3	100,0%	396	100,0%	83	100,0%	21,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

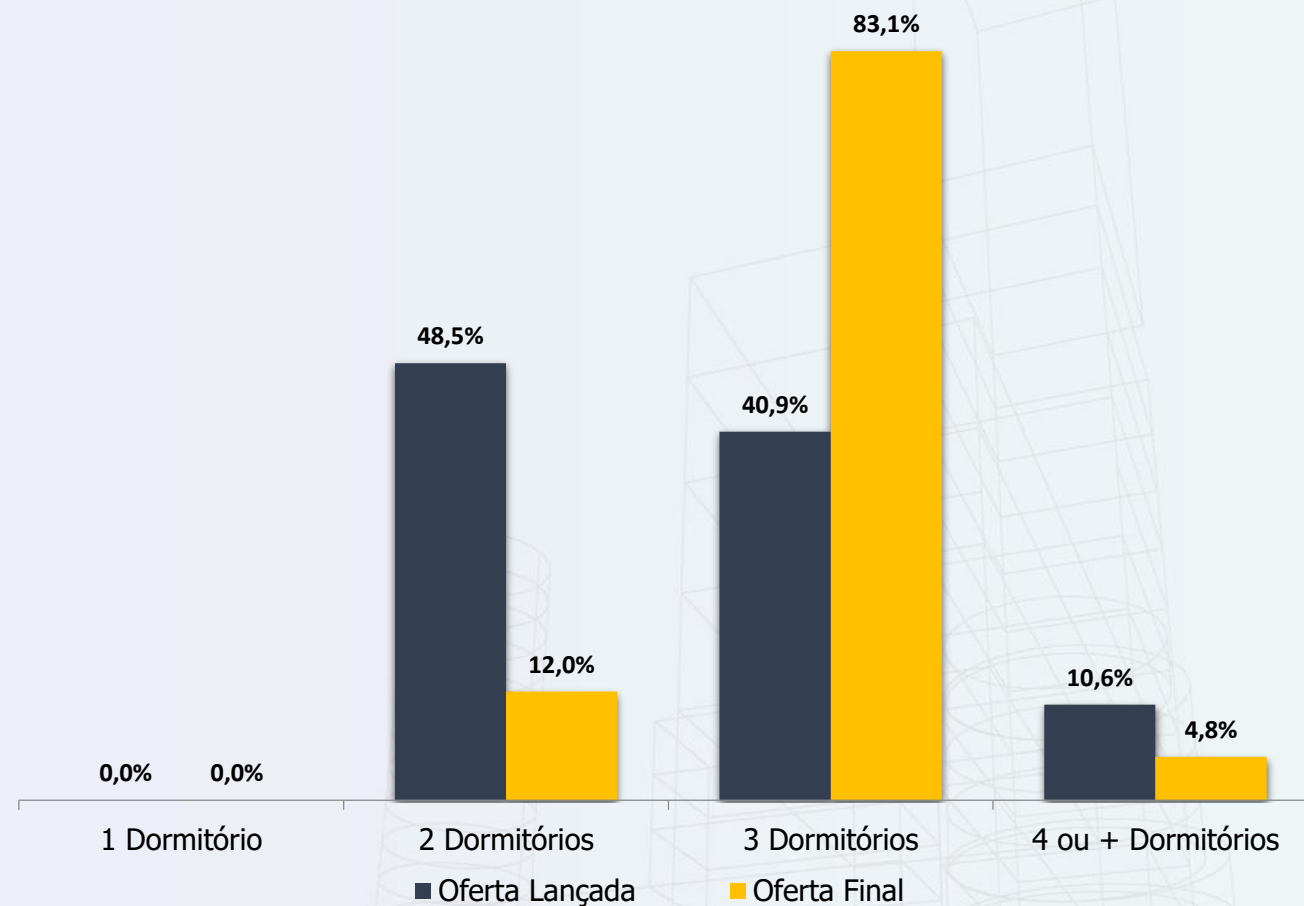
CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	192	48,5%	10	12,0%	5,2%
3 Dormitórios	162	40,9%	69	83,1%	42,6%
4 ou + Dormitórios	42	10,6%	4	4,8%	9,5%
Total	396	100,0%	83	100,0%	21,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

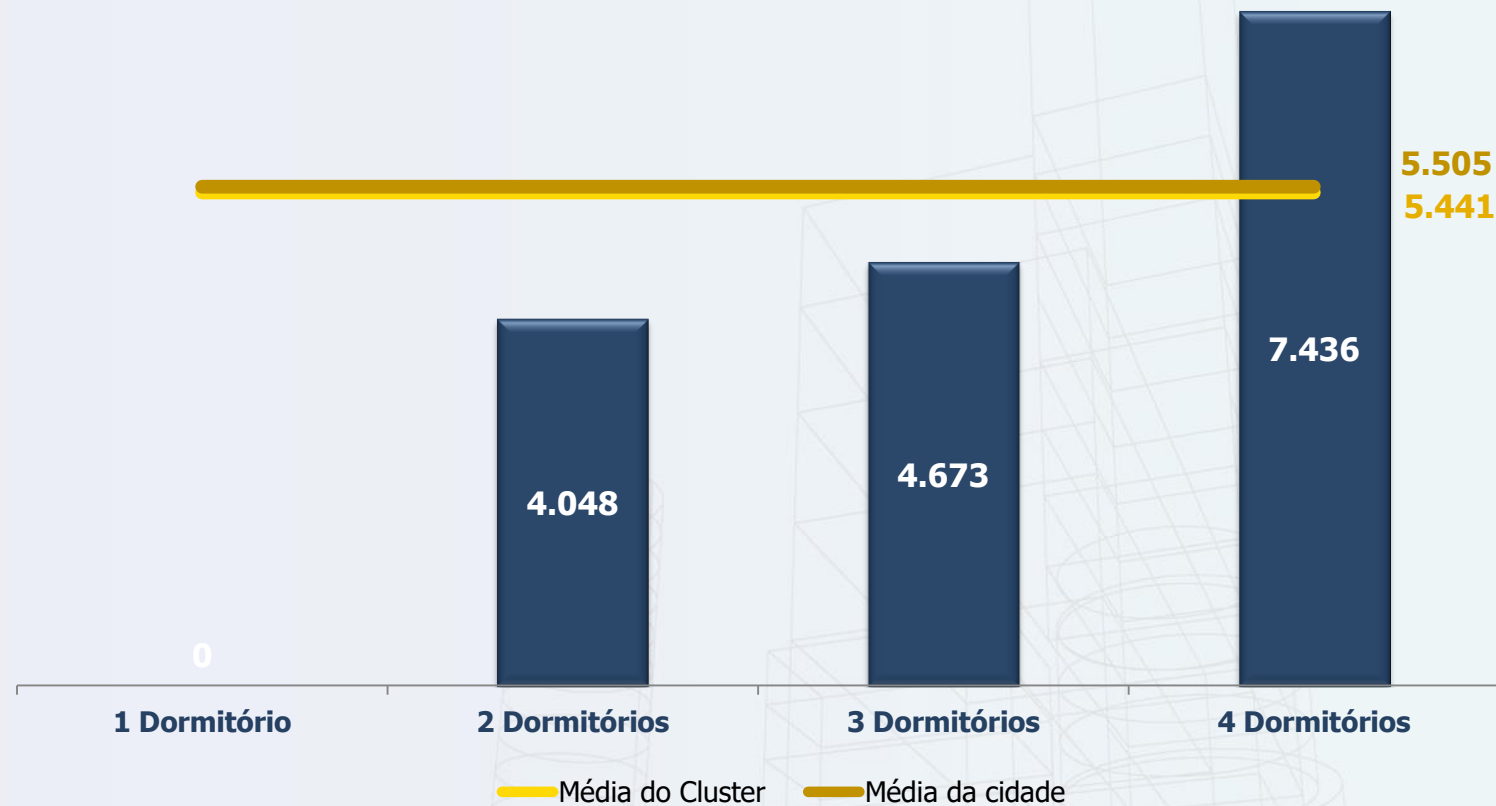
CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	170.000	42	4.048
3 Dormitórios	308.400	66	4.673
4 Dormitórios	1.725.250	232	7.436
Média Geral	391.569	72	5.441

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

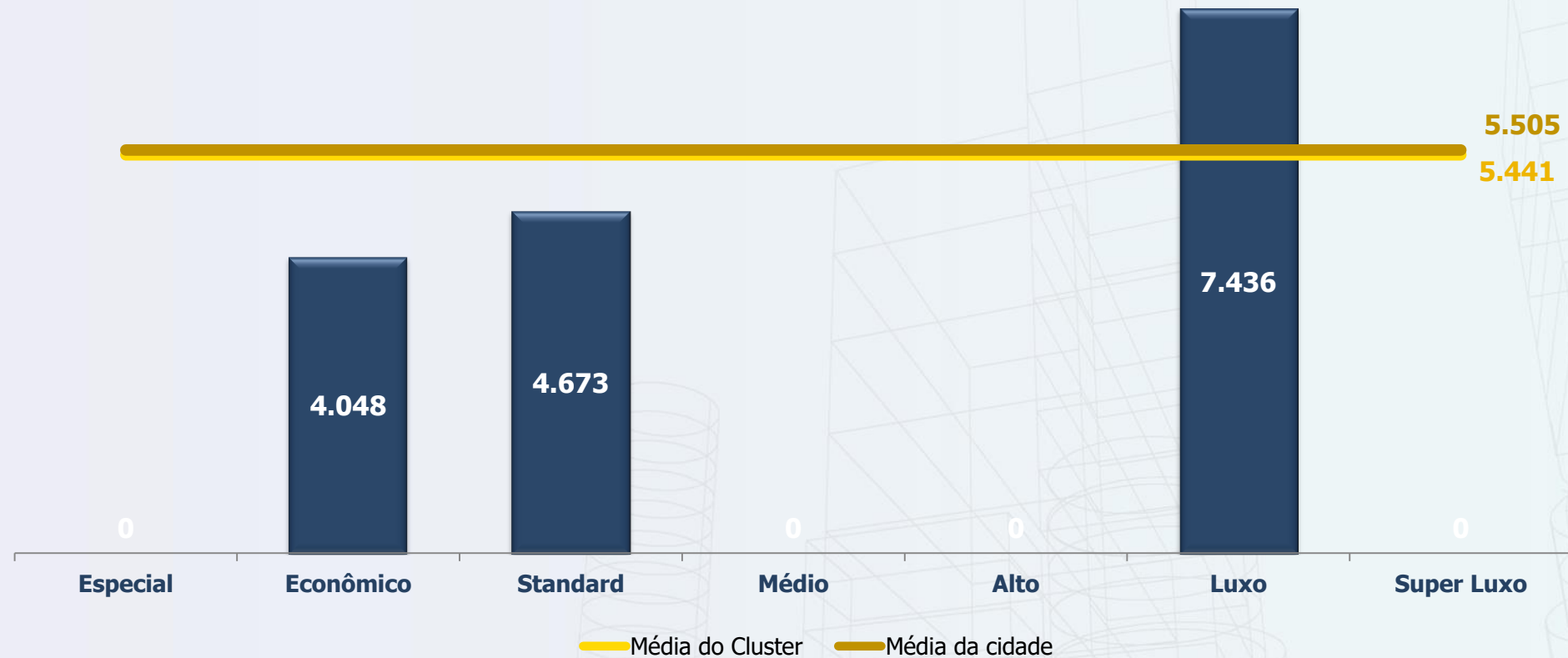
CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	170.000	42	4.048
Standard	308.400	66	4.673
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Luxo	1.725.250	232	7.436
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	391.569	72	5.441

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

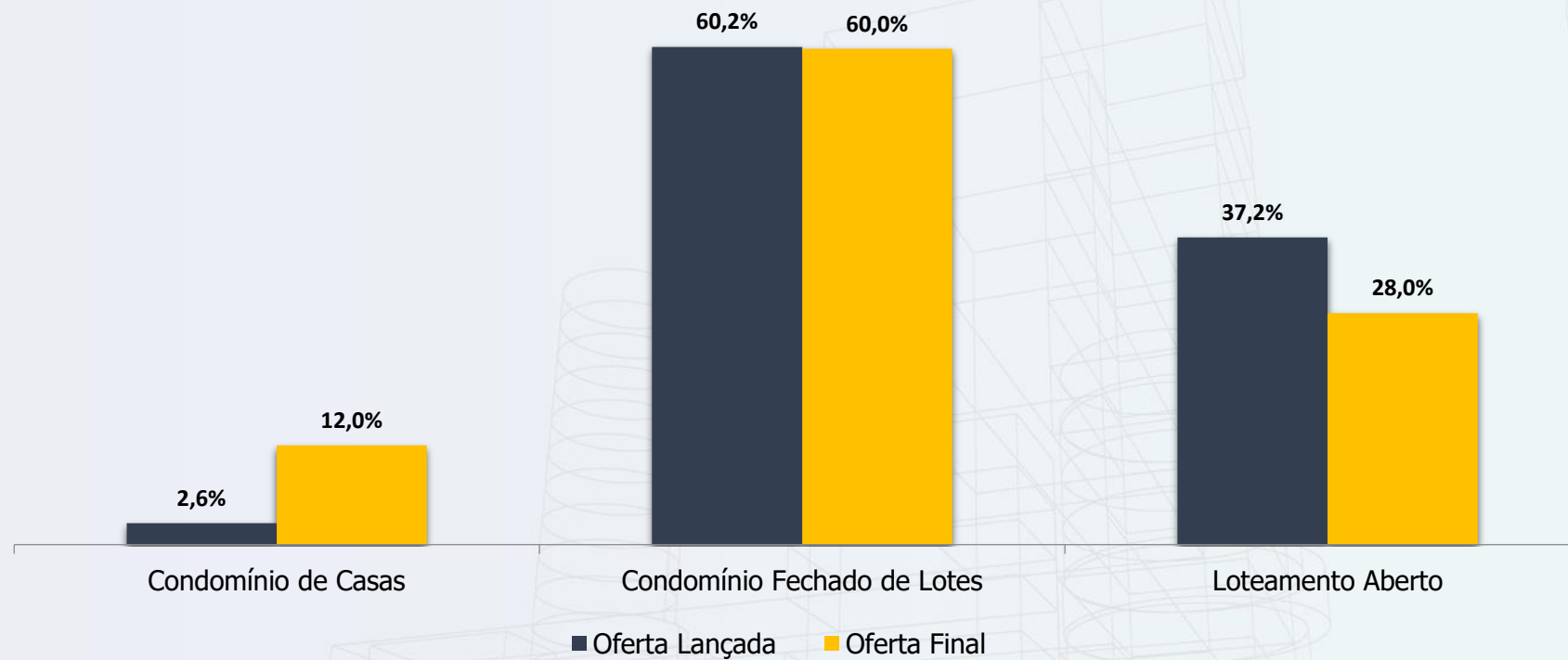
ANÁLISE DO MERCADO HORIZONTAL

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Condomínio de Casas	1	33,3%	15	2,6%	3	12,0%	20,0%
Condomínio Fechado de Lotes	1	33,3%	350	60,2%	15	60,0%	4,3%
Loteamento Aberto	1	33,3%	216	37,2%	7	28,0%	3,2%
Total	3	100,0%	581	100,0%	25	100,0%	4,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PARTICIPAÇÃO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

CLUSTER PQ. DAS
INDÚSTRIAS

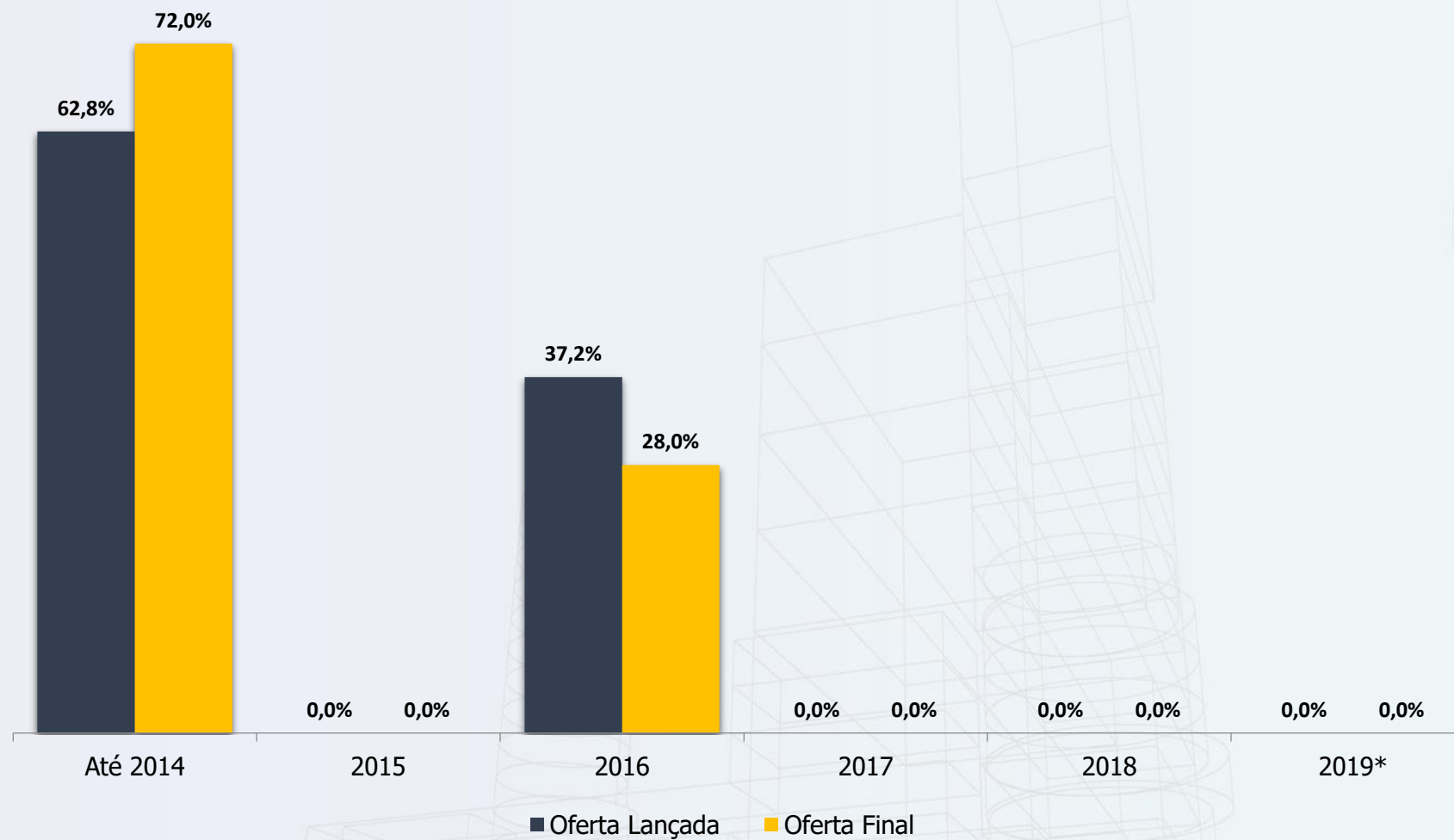


FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	GERAL					
		Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2014	2	66,7%	365	62,8%	18	72,0%	4,9%
2015	-	-	-	-	-	-	-
2016	1	33,3%	216	37,2%	7	28,0%	3,2%
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	3	100,0%	581	100,0%	25	100,0%	4,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ AGOSTO/2019



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

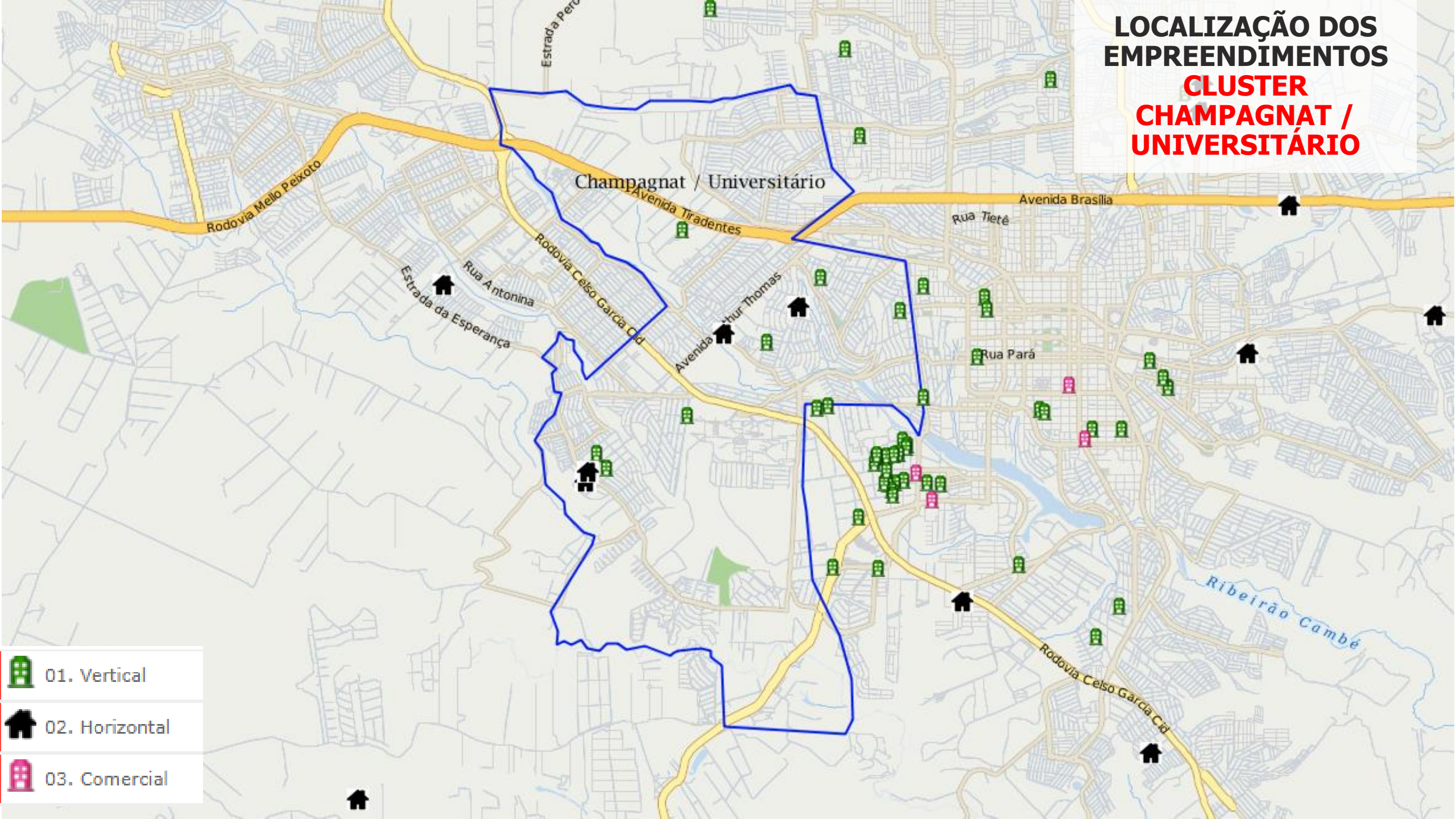
Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Condomínio de Casas	550.000	156	3.526
Condomínio Fechado de Lotes	150.000	277	542
Loteamento Aberto	120.000	260	462

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CLUSTER CHAMPAGNAT / UNIVERSITÁRIO

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENHIMENTOS

CLUSTER CHAMPAGNAT / UNIVERSITÁRIO



- 01. Vertical
- 02. Horizontal
- 03. Comercial

ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

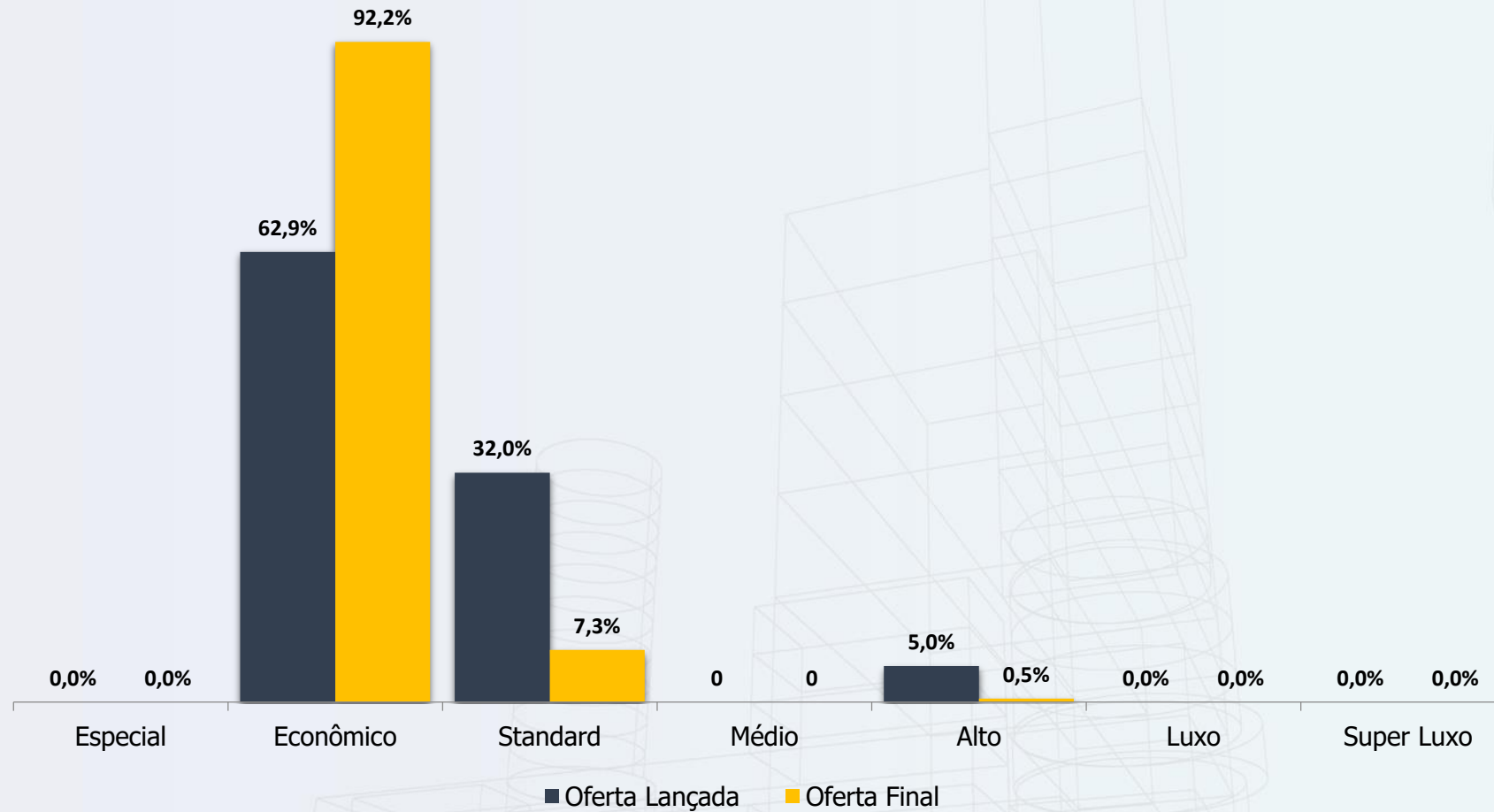
CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	-	-	-	-	-	-	-
Econômico	até 190.000	4	57,1%	848	62,9%	368	92,2%	43,4%
Standard	de 190.001 até 400.000	2	28,6%	432	32,0%	29	7,3%	6,7%
Médio	de 400.001 até 700.000	-	-	-	-	-	-	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	1	14,3%	68	5,0%	2	0,5%	2,9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	-	-	-	-	-	-	-
Total		7	100,0%	1.348	100,0%	399	100,0%	29,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

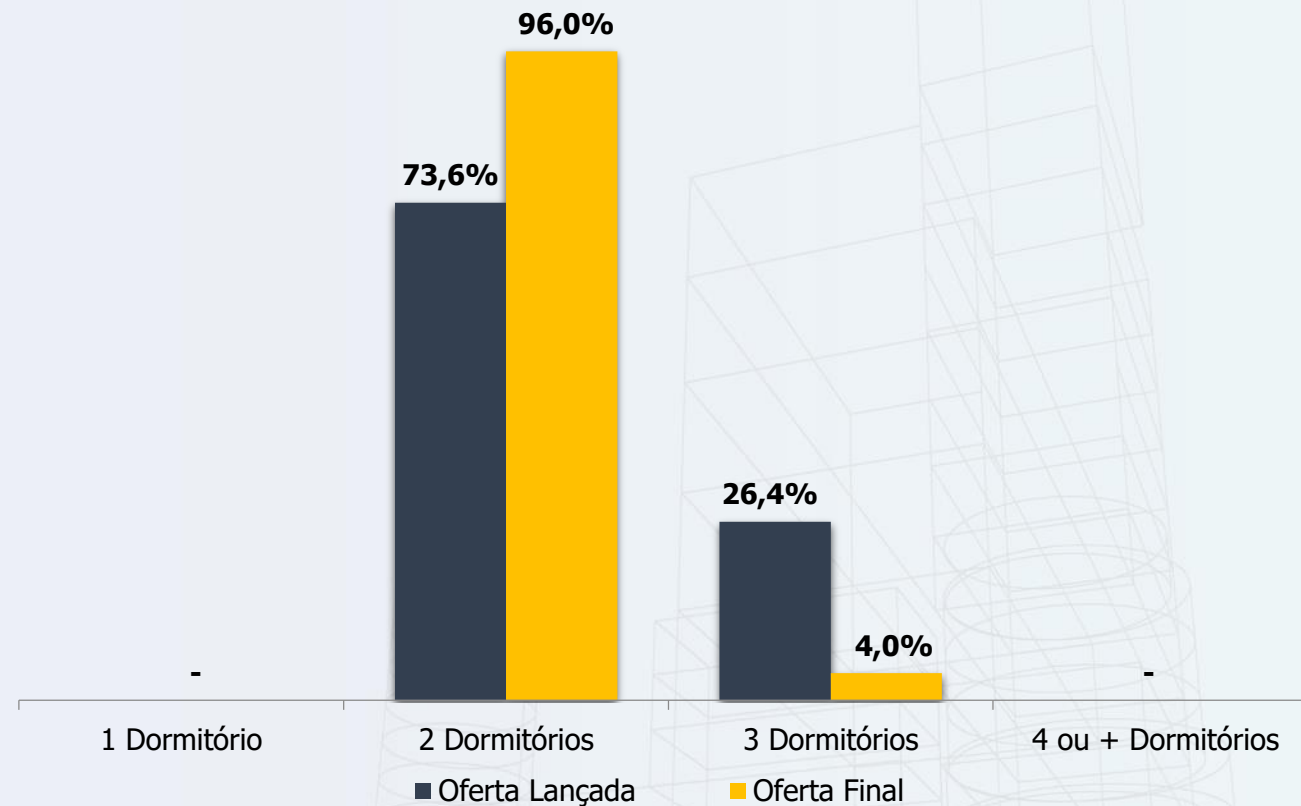
CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	992	73,6%	383	96,0%	38,6%
3 Dormitórios	356	26,4%	16	4,0%	4,5%
4 ou + Dormitórios	-	-	-	-	-
Total	1.348	100,0%	399	100,0%	29,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PART. OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

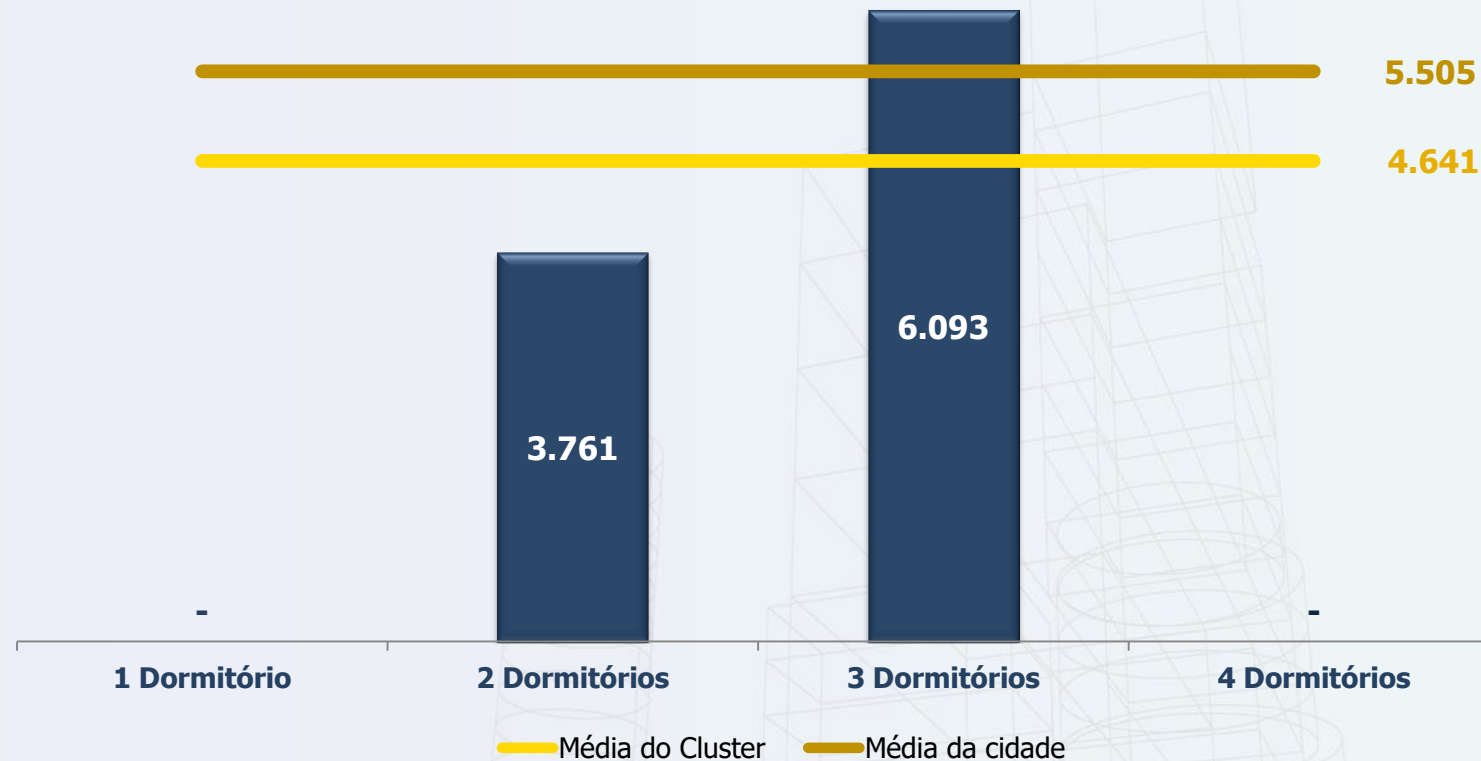
CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	169.488	45	3.761
3 Dormitórios	463.855	76	6.093
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	247.229	53	4.641

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

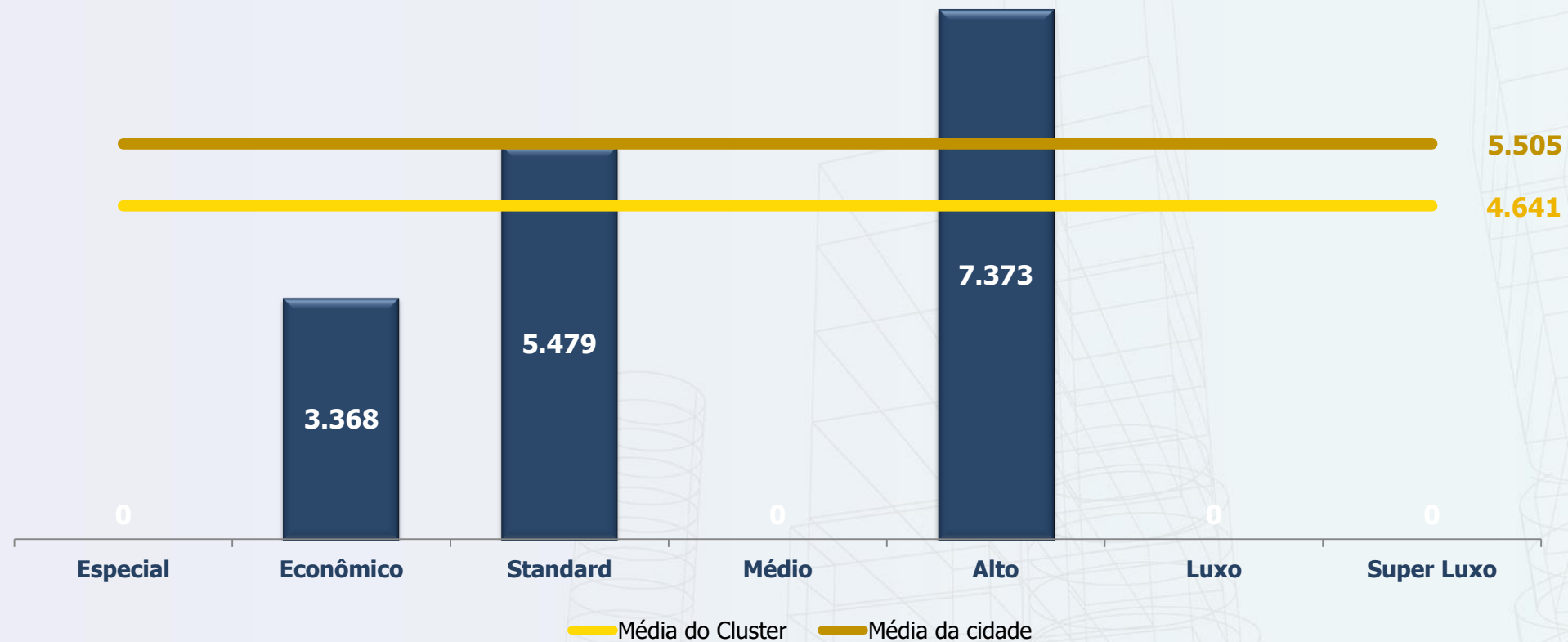
CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	143.250	43	3.368
Standard	346.333	63	5.479
Médio	-	-	-
Alto	914.300	124	7.373
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	247.229	53	4.641

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R\$/M² PRIVATIVO

CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

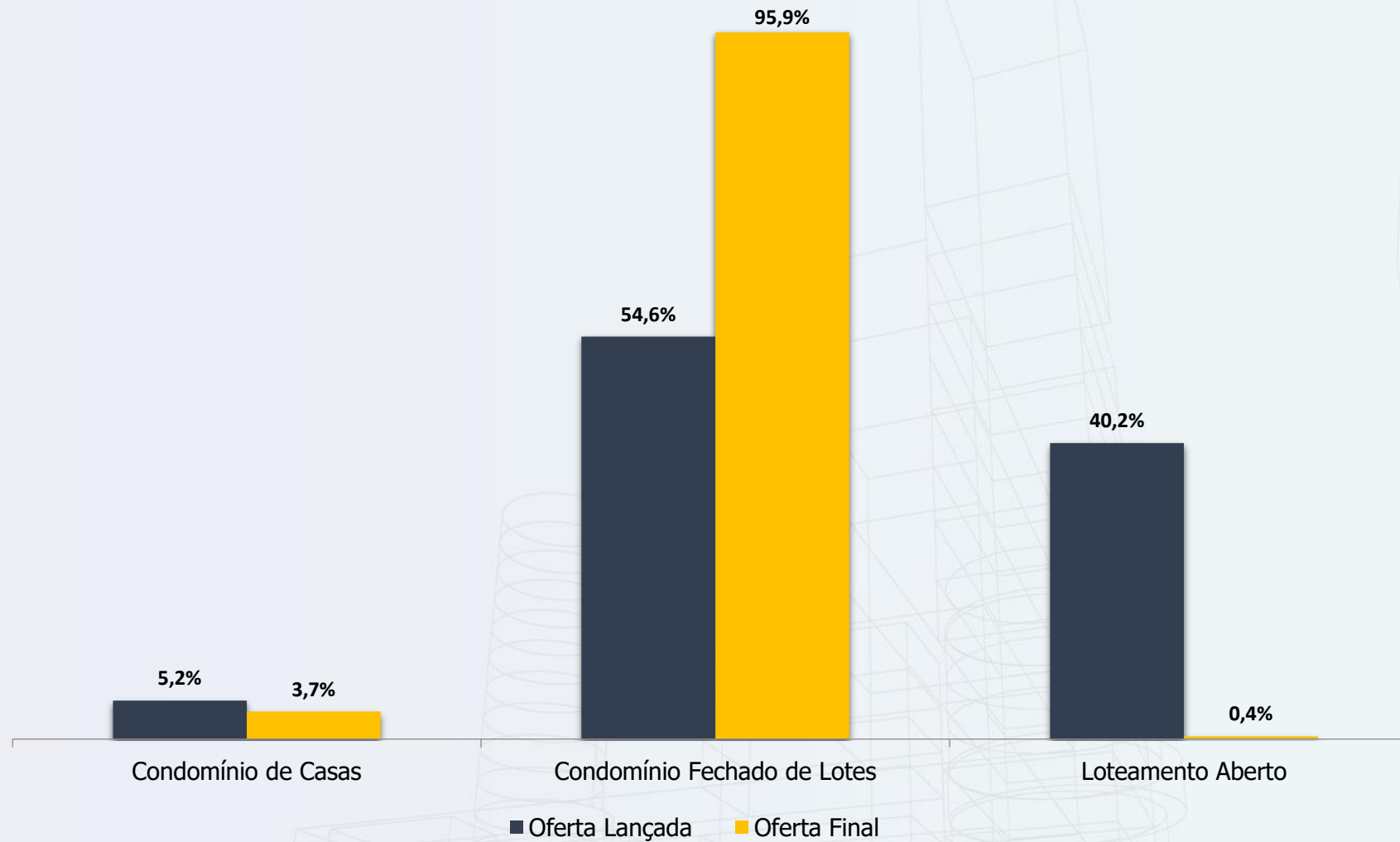
ANÁLISE DO MERCADO HORIZONTAL

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Condomínio de Casas	2	33,3%	64	5,2%	10	3,7%	15,6%
Condomínio Fechado de Lotes	3	50,0%	669	54,6%	257	95,9%	38,4%
Loteamento Aberto	1	16,7%	492	40,2%	1	0,4%	0,2%
Total	6	100,0%	1.225	100,0%	268	100,0%	21,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PARTICIPAÇÃO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

CLUSTER CHAMPAGNAT
/ UNIVERSITÁRIO

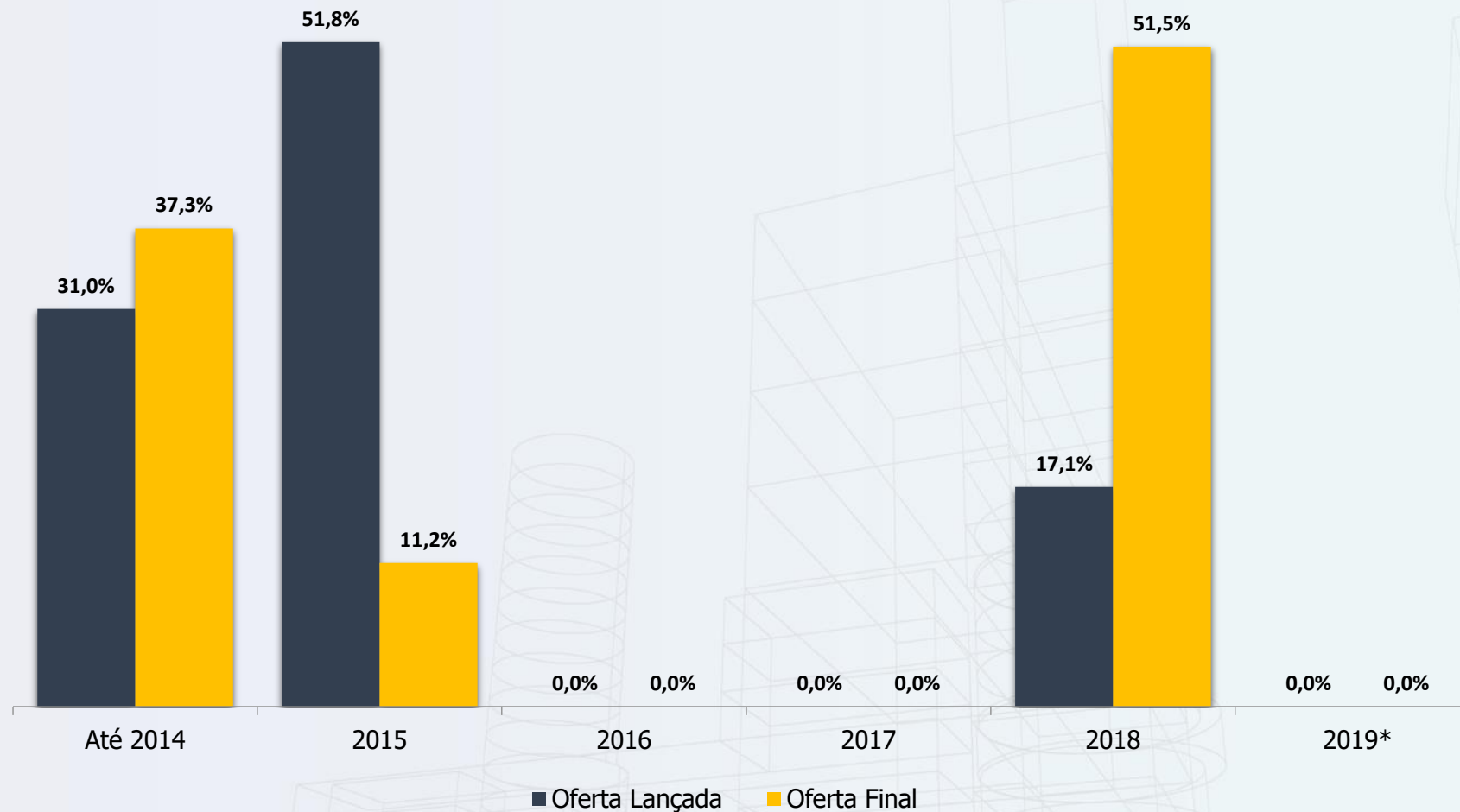


FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

GERAL							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. s/ O.L.
Até 2014	1	16,7%	380	31,0%	100	37,3%	26,3%
2015	4	66,7%	635	51,8%	30	11,2%	4,7%
2016	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-	-
2018	1	16,7%	210	17,1%	138	51,5%	65,7%
2019*	-	-	-	-	-	-	-
Total	6	100,0%	1.225	100,0%	268	100,0%	21,9%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*ATÉ AGOSTO/2019



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

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² privativo
Condomínio de Casas	357.828	97	3.706
Condomínio Fechado de Lotes	147.378	638	231
Loteamento Aberto	102.000	251	406

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OPORTUNIDADES

Destaques sociodemográficos do município:

- Crescimento populacional médio anual entre 2010 e 2018 de Londrina (1,3%) é ligeiramente maior que do Estado (1,0%) e do País (1,1%). Também observa-se um crescimento semelhante na comparação entre 2000-2010 (1,3%). Esta variação indica um aumento em média de 7.856 habitantes por ano.
- Crescimento médio no número de domicílios na Cidade (2,5%) é semelhante a do Estado (2,5%) e do País (2,6%). Observa-se porém uma pequena diminuição do crescimento de domicílios – de um crescimento de 2,6% entre 2000-2010, passou para 2,5% entre 2010-2018. **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 (341 hab/km²), porém a maior parte da região urbana habitada chega a mais de 10mil hab/km². O cluster com maior densidade é o cluster central, com 6.644 hab/km². e uma média de 2 a 3milhab/km² nos demais clusters.
- Renda domiciliar média está na classe B2 (R\$ 5.651/dom), onde predomina na área urbana habitada renda entre R\$ 2.226 a R\$7.250/dom, com região Central, Palhano e Champagnat/Universitário chegando a R\$ 26.896/dom (renda média de 8mil, 11 e 5mil/dom, as maiores entre as regiões estudadas).
- Baixa verticalização, com 20,6% dos domicílios do tipo apartamento. Contudo, clusters Central e Palhano possuem mais da metade dos seus domicílios nessa tipologia.

Projeção de demanda por domicílios:

- Aproximadamente 67% 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. Região com maior proporção de propriedade é o cluster Zona Norte (73%) e menor, cluster Central (57%).
- Na projeção de demanda, considerando somente o crescimento vegetativo do município, estimamos uma demanda de aproximadamente 5.100 domicílios ao ano.
- Quando também consideramos a demanda por transição demográfica a projeção sobe para perto de 8.084 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 3.947 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 58% desta projeção.

Análise do mercado imobiliário de lançamentos:

- Analisando a concorrência **residencial vertical**, verificamos que no município a disponibilidade sobre oferta lançada é de 21%, onde das 8.075 unidades colocadas restam 1.722 em comercialização primária, ou seja, diretamente com a incorporadora.
- Entre os padrões disponíveis, a maior disponibilidade está no padrão Luxo (ticket entre 1 milhão e 2 milhões), com 145 unidades disponíveis de 454 lançadas em 6 empreendimentos – porém, representa apenas 8% do estoque atual. Vale observar que maior parte deste estoque refere-se a oferta recente, com 103 unidades lançadas entre 2018 e 2019.
- Padrão econômico (até 190mil) e Standard (190 mil e 400mil) dominam juntos o mercado de lançados: representam 66% da oferta. Dentre eles o padrão standard foi o melhor absorvido, com apenas 307 unidades em estoque das 2.258 lançadas. Já o padrão econômico apresenta a maior parte dos lançamentos entre 2017 e 2019, com 3.076 unidades lançadas e 960 ainda em estoque – destas, 2.468 foram lançadas nesse período e representam 90% do estoque (863 unidades).
- Importante notar que unidades no padrão especial (1 dormitório, Loft, Studio, etc) não possuem lançamentos deste 2013 e apresentam ainda 25% das suas unidades ainda em estoque, o que representa uma baixa velocidade de vendas.

Análise do mercado imobiliário de lançamentos:

- Observa-se também em todos os padrões há lançamentos recentes (entre 2018 e 2019), com exceção do padrão especial. Em 2018, há disponível no estoque 29% das unidades lançadas, e já em 2019, 38% já foi vendida, o que indica um mercado com alta absorção de lançamentos. Até 2015, por exemplo, em média apenas 9% dos lançamentos ainda estão disponíveis.
- Aproximadamente 120% do estoque apenas se refere a unidades ainda na planta (até 6 meses do lançamento). Contudo, imóveis prontos (+37 meses do lançamento) representam apenas 23% do estoque atual (402 unidades).
- No **mercado residencial horizontal**, há oferta para:
 - Lotes fechados: 6 empreendimentos com 1.175 lotes lançados e 287 disponíveis;
 - Lotes abertos: 5 empreendimentos com 2.997 lotes lançados e 182 disponíveis;
 - Casa em condomínio: 5 empreendimentos com 369 lançadas com 116 disponíveis.
- Este mercado representa apenas 36% do mercado residencial e possui um baixo estoque (585 unidades) do mercado horizontal (13%) em relação a oferta lançada (4.541 unidades). Contudo, vale observar que 42% do estoque refere-se a oferta recente, em 2018. Também, 43,% do estoque se refere a unidades lançadas antes de 2015, o que indica uma baixa velocidade de vendas para o mercado de loteamentos.

Análise do mercado imobiliário de lançamentos:

- Observa-se também que todo o mercado horizontal compete diretamente em ticket (110.392 para lotes abertos, 144.514 para lotes fechados, e 217.686 para casas) com unidades verticais do padrão Econômico (152.641 mil e 45m² priv). Este motivo pode justificar a existência do moderado estoque no mercado vertical para este padrão.

Oportunidades – Mercado residencial (vertical e horizontal):

- Observa-se que em relação a renda média da cidade (aprox. 5mil/dom), há um potencial de crescimento domiciliar observando apenas a demanda vegetativa de 550 domicílios a.a., aumentando para 129 quando adicionada a demanda por transição demográfica, 978 domicílios a.a. representam apenas os lançamentos. Tal faixa de renda tem **potencial para compra de padrão Standard**, correspondente a um ticket de 327mil. Mais da metade do estoque disponível para este padrão se refere a lançamentos recentes, após 2017.
- Rendas entre 2.329/dom e 5.400/dom, com poder de compra para unidades no padrão MCMV apresentaram melhor potencial para absorção de domicílios: são em média 1.500 domicílios a.a. observada apenas a demanda por crescimento vegetativo, aumentando para 2.337 em um cenário econômico moderado. Considerando para o mesmo cenário, que 50% represente vendas de lançamentos, observa-se um crescimento de 1.169 domicílios a.a. para esta faixa de renda.

Oportunidades – Mercado residencial (vertical e horizontal):

- Este potencial de absorção apresenta **vocação para empreendimentos no padrão MCMV** tanto no mercado vertical quanto no horizontal. A recomendação é corroborada quando observado que no mercado horizontal, todos os lançamentos (tickets abaixo de 190mil para loteamentos abertos e fechados) de 2018 já possuem menos da metade da sua oferta lançada ainda em estoque (38,8%), assim como no mercado vertical (31,2%).
- Os clusters Central e Palhano apresentam proporções significativas de domicílios com renda superior a 7.875/dom (dos 33.994 domicílios com essa renda familiar, 50% estão situados nestes dois clusters). Essas rendas têm, por ordem, potencial de compra para padrão Médio (ticket 400mil a 700mil) e Alto (ticket 700mil a 1 milhão). Contudo, há em média um potencial de crescimento vegetativo de 850 domicílios a.a. Considerando apenas a absorção de lançamentos em um cenário econômico moderado, ainda também considerando a demanda por transição demográfica, acreditando em 50% de vendas, há uma projeção de 835 domicílios a.a.

Oportunidades – Mercado residencial (vertical e horizontal):

- Tanto o padrão médio quando padrão alto apresentaram uma absorção animadora considerando que boa parte são empreendimentos lançados após 2017 pois possuem em média 13% das unidades lançadas em estoque. Padrão luxo e super luxo também apresentaram boa absorção (apenas 149 unidades em estoque, desta 84 foram lançadas em novembro/19). Assim, entendemos também uma vocação para empreendimentos nestes padrões, porém deverão ser observadas se demandas para estes padrões já não foram atendidas. Observa-se também que tais implementações apresentam melhor potencial para clusters Central e Palhano, apenas.

CONSULTORES DO ESTUDO

CONSULTORES DO ESTUDO

COORDENAÇÃO



FÁBIO TADEU ARAÚJO
SÓCIO-DIRIGENTE



MARCOS KAHTALIAN
SÓCIO-DIRIGENTE



TERESA CRISTINA DE SOUZA
COORDENADORA ReBRAIN

ELABORAÇÃO DO PROJETO



JULIANA GUIMARÃES
ANALISTA DE MERCADO

REVISÃO



LOISE CRISTINA SCHWARZBACH
ANALISTA SÊNIOR

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 agosto de 2019, na cidade de Londrina.

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