

PESQUISA IMOBILIÁRIA ANUAL DE 2014 DO GRANDE ABCDM

O ano 2014 apontou redução de estoques no Grande ABCDM, passando de 4.202 unidades, em 31 de dezembro de 2013, para 2.760 unidades em 31 de dezembro de 2014.

LANÇAMENTOS

Os lançamentos do 4º trimestre de 2014 foram de 1.572 unidades, apresentando aumento em comparação ao 3º trimestre de 2014 com 937 unidades.

No acumulado de janeiro a dezembro de 2014 foram lançadas 5.077 unidades. Houve uma redução de lançamentos comparados ao ano de 2013, com 8.707 unidades, um percentual de 41,7%.

A equivalência de lançamentos na Região do Grande ABCDM no acumulado do ano de 2014 com a Capital é de 16,0%. Também no mesmo período se compararmos com a Região Metropolitana incluindo a Capital, o ABCDM tem a participação de 10%.

Se compararmos com a Região Metropolitana sem a Capital, nossa participação é de 26,5%.

Cidades: Do total de 5.077 unidades lançadas no período de 2014, na região, 3.101 unidades são de 2 dormitórios (61%), 1.404 unidades são de 3 dormitórios (28%), 424 unidades são de 1 dormitório (8%), e 148 unidades de 4 dormitórios (3%).

São Bernardo do Campo se destacou no período com 1.763 unidades lançadas (35%), movimentando R\$ 651.770.367,00 equivalentes a 31% em volume de recursos do total de lançamentos do Grande ABCDM. **Santo André**, com 1.319 unidades lançadas (26%) no valor de R\$ 572.463.893,00, representou 28% do volume de recursos. **São Caetano do Sul**, com 1.022 unidades lançadas (20%) no valor de R\$ 552.569.592,00, representou o 3º maior volume em recursos com 27%. **Diadema** demonstra tendência de crescimento com 973 unidades lançadas (19%) no valor de R\$ 294.845.712,00 representou 14% dos recursos lançados. **Mauá**, não apresentou lançamentos no período.

Vendas

Enquanto que na capital a redução de vendas foi de 35,3%, com 21.576 unidades vendidas no ano de 2014 comparados ao mesmo período de 2013 com 33.319 unidades, no ABCDM a redução foi de 33,6%, com 6.680 unidades vendidas, em relação ao mesmo período de 2013 com 10.054 unidades, que foi um ótimo período superando todas as expectativas.

Historicamente o ABCDM representa uma equivalência em vendas com relação à capital entre 20% e 25%. Entretanto, em 2014 essa equivalência foi de 31,0%, número igual ao comparado com o mesmo período de 2013 com 30,2%, o que nos

aponta contínuos indícios de procura de imóvel na Região do Grande ABCDM por pessoas vindas da capital.

Na Região Metropolitana de São Paulo (incluindo a capital)- RMSP, o Grande ABCDM manteve próximos os índices de sua participação em vendas.

Em 2014 foram vendidas 41.304 unidades na RMSP, a participação do ABCDM com 6.680 unidades vendidas foi de 16,2%, contra 10.054 unidades vendidas ou 17,2% no mesmo período de 2013 do total de 58.370 na RMSP.

Cidades: São Bernardo do Campo retomou o ritmo de vendas sendo a cidade com maior número de unidades vendidas no ano de 2014, com 2.580 unidades (39% da região); Santo André ficou em 2º lugar no ranking com 2.163 unidades vendidas (32%); na sequência vêm: São Caetano do Sul com 1.074 unidades vendidas (16%); Diadema com 784 unidades vendidas (12%), e por última Mauá com 79 unidades vendidas (1%).

V.S.O.

A Velocidade de Vendas sobre Oferta V.S.O. (índice que apura o percentual de vendas sobre a oferta de imóveis no mercado) apresentou redução no índice do ano de 2014 (14,69%) em relação a igual período de 2013 (18,60%). No último trimestre de 2014 os índices são de 13,85% em outubro, 20,9% em novembro e 25,08% em dezembro de 2014, contra 6,91%, 10,35% e 17,92%, em julho, agosto e setembro de 2014, o que confirma a influência nos meses na queda das vendas em julho com a Copa do Mundo e outubro com as eleições.

Estoques

Houve redução dos estoques de unidades em 34,3%, passando de 4.202 unidades, em 31 de dezembro de 2013, para 2.760 unidades, em 31 de dezembro de 2014. Notícia boa é a absorção de parte dos estoques.

NB: Alguns fatores fizeram com que diminuíssem os números de lançamentos na região, como: Copa do Mundo em junho e julho, e logo em seguida a reta final das eleições entre setembro e outubro, meses que antecederam incertezas de negócios e também políticas.

Ainda assim, o Grande ABCDM continua mostrando capacidade de negócios na região, em função da proposta de mobilidade com a futura vinda do Monotrilho para a região do ABC, preço médio inferior em aproximadamente 30% com relação aos bairros vizinhos da Capital, capacidade de renda e migração de negócios para a região. Nota-se que apesar da queda de vendas e lançamentos, o ABCDM vendeu 6.680 unidades, mais que o número de lançamentos com 5.077 unidades, portanto parte do estoque existente.

Expectativa para 2015

Em 2015 nossa expectativa, mesmo superando problemas políticos e econômicos, é que a construção civil passará por dificuldades. A população está preocupada com os riscos do desemprego e o empreendedor com os riscos da economia.