

PESQUISA IMOBILIÁRIA DO GRANDE ABCDM DO 1º TRIMESTRE DE 2015

O primeiro trimestre de 2015 aponta crescimento de 171,8% nos lançamentos de unidades verticais no ABCDM em comparação com o mesmo período de 2014. Destaque para o mês de março de 2015, quando foram lançadas 708 unidades, representando 83,5% do trimestre. O total de recursos movimentados na região em lançamentos no 1º trimestre foi de R\$ 338.055.660,00.

LANÇAMENTOS

Os lançamentos do 1º trimestre de 2015 somam 848 unidades, apresentando aumento de 171,8% em comparação ao 1º trimestre de 2014, com 312 unidades. Os números de lançamentos estão próximos aos mesmos períodos de 2013, com 944 unidades, e 2012, com 1.023 unidades (respectivamente 11,3% e 20,6% maiores). A equivalência de lançamentos da Região do Grande ABCDM com a capital, no 1º trimestre de 2015, é de 38,7%. Também no mesmo período, se compararmos com a Região Metropolitana incluindo a capital, o ABCDM tem a participação de 19,4%. Se compararmos com a Região Metropolitana sem a capital, nossa participação é de 38,8%.

Cidades: Do total de 848 unidades lançadas no 1º trimestre de 2015, na região, 570 unidades são de 2 dormitórios (67%) e 278 unidades são de 3 dormitórios (33%). Não houve lançamentos de unidades com 1 e com 4 dormitórios.

Santo André lidera os lançamentos com 330 unidades (39%), movimentando R\$ 142.387.324,00, equivalente a 42% do total de recursos lançados no Grande ABCDM. **São Bernardo do Campo**, logo atrás, tem 316 unidades lançadas (37%), movimentando R\$ 95.836.000,00, equivalente a 28% do total de recursos. **São Caetano do Sul**, com 202 unidades lançadas (24%), movimentou R\$ 99.832.336,00, representando o 2º maior volume em recursos, com 30% do total. **Diadema** e **Mauá** não apresentaram lançamentos no período.

VENDAS

No ABCDM tivemos uma redução de 21,8% em vendas no 1º trimestre de 2015 em relação ao mesmo período de 2014. Foram vendidas 1.059 unidades no 1º trimestre de 2015 contra 1.354 unidades em 2014, uma diferença de 295 unidades.

No 1º trimestre de 2015 a equivalência de vendas do ABCDM em relação à capital foi de 38,7%. O ABCDM vendeu 1.059 unidades contra 2.736 unidades da capital. Nos dois últimos anos o ABCDM apresentou uma equivalência de vendas com relação à capital de: 31,0% em 2014, e 30,2% em 2013. Na série histórica, a equivalência foi entre 20% e 25% até 2012.

Na Região Metropolitana de São Paulo (incluindo a capital) - RMSP, o Grande ABCDM manteve próximos os índices de sua participação em vendas no período.

No 1º trimestre de 2015 foram vendidas 5.242 unidades na RMSP e a participação do ABCDM foi de 20,2%, com 1.059 unidades vendidas. Já em 2014, no mesmo período,

a RMSP vendeu 7.305 unidades e a participação do ABCDM foi de 18,5%, com 1.354 vendas.

Quando comparamos as vendas do ABCDM (1.059 unidades) com a RMSP sem a capital (2.506 unidades) no primeiro trimestre de 2015 nossa participação é de 42,3%. No mesmo período de 2014 nossa participação foi de 38,1%, com 1.354 unidades vendidas, ante a 3.550 da RMSP

Cidades: São Bernardo do Campo mantém o ritmo de vendas sendo a cidade com maior número de unidades comercializadas no primeiro trimestre de 2015, com 396 unidades (37% da região); Santo André vem em seguida no ranking, com 348 unidades vendidas (33%); na sequência está São Caetano do Sul com 190 unidades vendidas (18%); Diadema vem na quarta posição com 125 unidades vendidas (12%). Mauá não apresenta vendas no período.

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 pequena redução no índice do 1º trimestre de 2015 (com 29,35%) em relação a igual período de 2014 (29,98%). O 1º trimestre apresenta evolução mês a mês: em janeiro a V.S.O. foi de 7,11%, em fevereiro foi 11,67% e março foi 15,71%. No último trimestre de 2014 os índices de V.S.O foram de 13,85% em outubro, 20,9% em novembro e 25,08% em dezembro, queda considerada normal em comparação aos períodos.

ESTOQUES

O ABCDM mantém no 1º trimestre de 2015 reduções dos estoques de unidades. Neste trimestre reduziu 8,2%, passando de 2.760 unidades, em 31 de dezembro de 2014, para 2.534 unidades, em 31 de março de 2015. Foram vendidas mais unidades (1.059 contra 848 lançamentos no período) com absorção de parte dos estoques, mantendo a capacidade de negócios na região a exemplo do ano de 2014.

NB: Incertezas políticas e de mercado, diminuição de repasses de recursos financeiros à região, aumento de juros e de inflação, limitação do crédito para a casa própria dão o tom dos negócios com queda nos investimentos futuros em nossa região.

Ainda assim, o Grande ABCDM continua mostrando capacidade de absorção de negócios na RMSP, em função da proposta de mobilidade com a futura vinda do Monotrilho para a região do ABC, em função do preço médio ser inferior em aproximadamente 30% com relação aos bairros vizinhos da capital, e também pela capacidade de renda e migração de negócios para a região.

EXPECTATIVA PARA 2015

Mantemos nossa expectativa para 2015: mesmo superando problemas políticos e econômicos, a construção civil passará por dificuldades. A população está preocupada com os riscos de desemprego e o empreendedor com os riscos da economia.