

PESQUISA IMOBILIÁRIA ANUAL DE 2015 DO GRANDE ABCDM

O ano 2015 terminou com 1.849 unidades em estoque e manteve a sequência de queda no Grande ABCDM. Em 31 de dezembro de 2014 o estoque foi 2.760 unidades e em 31 de dezembro de 2013 o estoque foi de 4.202.

Houve redução dos estoques de unidades em 33%, passando de 2.760 unidades, em 31 de dezembro de 2014, para 1.849 unidades, em 31 de dezembro de 2015. Notícia boa é a absorção de parte dos estoques que continuam caindo.

LANÇAMENTOS

O total de lançamentos no 4º trimestre de 2015 foi de 256 unidades, apresentando forte redução de 81,1% em relação ao 3º trimestre de 2015 com 1.356 unidades.

No acumulado de janeiro a dezembro de 2015 foram lançadas 4.042 unidades. Houve uma redução de lançamentos comparados ao ano de 2014, com 5.077 unidades, um percentual de 20,4%.

A equivalência de lançamentos na Região do Grande ABCDM (4.042 unidades) no acumulado do ano de 2015 com a Capital (21.465 unidades) foi de 18,8%. No mesmo período se compararmos com a Região Metropolitana incluindo a Capital (38.998 unidades), o ABCDM tem a participação de 10,4% no total do volume lançamentos.

Se compararmos com a Região Metropolitana sem a Capital (14.071 unidades), nossa participação é de 28,7%. Estes percentuais são próximos aos obtidos na comparação entre 2014 com 26,5% um pouco acima em 2013 com 34,9%.

Cidades: Do total de 4.202 unidades lançadas no período de 2015, na região, 2.805 unidades são de 2 dormitórios (69%), 1.237 unidades são de 3 dormitórios (31%). Não houve lançamentos de 01 e 04 dormitórios.

São Bernardo do Campo destaca-se no período com 1.690 unidades lançadas (42%), movimentando R\$ 658.635.388,00 equivalentes a 43% em volume de recursos do total de lançamentos do Grande ABCDM. **Santo André**, com 1.341 unidades lançadas (33%) no valor de R\$ 475.372.684,00, representou 31% do volume de recursos. **Diadema**, confirmou a tendência de crescimento citada e verificada no período de 2014, com 697 unidades lançadas (17%) no valor de R\$ 229.760.313,00, representou o 3º maior volume em recursos com 15% ultrapassando S.C. do Sul. **São Caetano do Sul** demonstra tendência de queda o longo do ano, lançou 314 unidades lançadas (8%) no valor de R\$ 164.003.536,00 representou 11% dos recursos lançados. **Mauá**, não apresentou lançamentos no período.

Vendas

No ABCDM foram 4.939 unidades vendidas em 2015, a redução foi de 1.741 (26,6%) em relação ao mesmo período de 2014 com 6.680 unidades, demonstrando um maior impacto na Região Metropolitana, que em relação a Capital no período teve redução de vendas de 1.428 unidades (6,6%) em relação ao ano de 2015 com 20.148 unidades, comparados ao mesmo período de 2014 com 21.576 unidades vendidas.

Em 2015 o Grande ABCDM teve a participação de 14,9% nas vendas (4.939 unidades), em relação a Região Metropolitana incluindo a Capital (33.166 unidades)

O Grande ABCDM manteve próximos os índices de sua participação em vendas na Região Metropolitana. 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, a variação nos últimos 3 anos foi entre 15% e 17%.

Se compararmos com a Região Metropolitana sem a Capital (13.018 unidades), a Região do Grande ABCDM tem a participação de 37,9% nas vendas. Em percentuais anteriores a participação em 2014 foi de 33,9% e 40,1% em 2013.

Historicamente o ABCDM representa uma equivalência em vendas com relação à capital entre 20% e 25%. No ano de 2015 essa equivalência foi de 24,5%. Entretanto menor que nos dois períodos anteriores, em 2014 essa equivalência foi de 31,0%, número igual ao comparado com o mesmo período de 2013 com 30,2%.

Nestes últimos 2 anos houve contínuos indícios de procura de imóvel na Região do Grande ABCDM quando ainda havia mais ofertas de lançamentos, a redução de vendas em 2015 se deu em função da queda abrupta de lançamentos em 2014 e 2015 na região.

Cidades: São Bernardo do Campo mantém o ritmo de vendas sendo a cidade com maior número de unidades vendidas no ano de 2015, com 2.025 unidades (41%); Santo André ficou em 2º lugar no ranking com 1.524 unidades vendidas (31%); na sequência vêm: Diadema com 812 unidades vendidas (16%); São Caetano do Sul com 578 unidades vendidas (12%).

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 o índice de 72,6% para o ano de 2015.

Índice alto, apurado em função do número de vendas no ano de 2015 (4.939 unidades), dividido pelo baixo estoque em 31 de dezembro de 2014 (2.760 unidades) que somadas aos (4.042 lançamentos) no período de 2015 deram um total de 6.802 unidades que foram ofertadas em 2015.

NB: Em 2015 foram vendidas 4.939 unidades, mais que as 4.042 unidades lançadas, assim como em 2014 com 6.680 unidades vendidas contra 5.077 unidades lançadas, portanto parte dos estoques existentes. Nota-se que apesar da queda de vendas e lançamentos, o ABCDM carece de novos lançamentos.

CONCLUSÃO:

LANÇAMENTOS

Nós tivemos em 2015 uma forte redução no número de lançamentos (81%), o que reflete o baixo grau de confiança dos empresários do setor em relação à situação econômica e política do país.

Ao compararmos o volume de lançamento na capital, verificamos que o volume de lançamentos no ABC teve uma equivalência de 18,80% em relação à capital

Ao compararmos com a região metropolitana, vemos que o ABC sozinho representa 28,70% do total e lançamentos.

VENDAS

Tivemos também a redução no número de vendas (26%) que acompanhou a desaceleração da economia na região como um todo, refletindo a insegurança muito grande do público consumidor em adquirir imóveis, principalmente no tocante a manutenção de emprego e renda.

Ao compararmos o volume de unidades vendidas na capital, verificamos que o volume de vendas no ABC teve uma equivalência de 24,50% em relação à tudo o que foi vendido na capital.

Ao compararmos com a região metropolitana, vemos que o ABC sozinho representa 37,90% do total de unidades vendidas.

Em virtude da redução do número de lançamentos e de vendas o índice V.S.O (velocidade de vendas sobre oferta) permaneceu praticamente estável com leve melhora em 2015.

V.S.O médio em 2014 – 14,69%

V.S.O médio em 2015 – 14,85%

ESTOQUE

Nós notamos mais uma vez a redução das unidades em estoque seguindo a tendência dos anos anteriores.

Isso significa que as empresas em 2015 mantiveram o foco na venda dos estoques ao invés de se concentrar em novos lançamentos.

Isso é importante pois equilibra a relação entre oferta e demanda, o que permitirá logo mais adiante que as empresas voltem a se concentrar nos novos lançamentos.

Expectativa para 2016

PERSPECTIVAS PARA 2016

Nossa expectativa é que em 2016 o mercado imobiliário continue sofrendo fortemente as consequências do grave quadro da instabilidade política e econômica do país, que impacta diretamente nos seus principais pilares de sustentação que são emprego, renda e crédito, esse último bastante afetado pela redução de crédito ofertado pelos bancos ao mercado em virtude da forte dedução do volume de recursos da caderneta de poupança, principal fonte de recursos do setor.

Aliado a isso, o setor ainda enfrenta problemas específicos tais como redução dos coeficientes de construção em quase todas as cidades do ABC o que inviabiliza o desenvolvimento de novos projetos; A insegurança jurídica causada pela falta de regras claras na legislação no tocante a distratos; a enorme burocracia por parte do poder público para a provação e legalização de projetos.

Ainda assim, os empreendedores por natureza são otimistas e dessa forma temos a certeza que em breve superaremos essa crise como já superamos as anteriores e certamente vamos superar as que estão por vir.



ACIGABC
DESDE 1988