

30º CENSO IMOBILIÁRIO

JUNHO | 2016

ÍNDICE

1. Metodologia
2. Resultados 30º Censo
 - Unidades por Município – Em Produção
 - Unidades em produção
 - Unidades lançadas e obras concluídas
 - Empreendimentos em produção, lançados e concluídos
 - Estágio dos Empreendimentos em Produção
 - Estágio dos Empreendimentos em Produção – Por Cidade
 - Unidades em produção, vendidas e disponíveis por tipologia
 - Comercialização das Unidades
 - Preços por metro quadrado e quantidades
 - Unidades em Produção por Regiões – Residenciais e Comerciais
3. Anexos
 - 1. Lançamentos – Novembro/2015 a Maio/2016
 - 2. Obras concluídas – Novembro/2015 a Maio/2016
 - 3. Incorporadoras com maior quantidade de unidades em produção
4. Série Histórica

1. METODOLOGIA

- Pesquisa realizada no mês de Junho de 2016;
- Total de incorporadoras/construtoras que participaram deste Censo: 87 empresas.
- Levantamento e acompanhamento do universo de empreendimentos imobiliários nos municípios abrangidos, desde o lançamento comercial à conclusão das obras;
 - Abrangência: Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana.
- Tipologia pesquisada: empreendimentos residenciais, comerciais (salas com ou sem lojas) e mistos (residenciais com salas e/ou lojas), com área de construção total superior a 800 m²;
 - Obs.: Tipologia não considerada: empreendimentos hoteleiros, shoppings centers, empreendimentos sem comercialização ao mercado (ex.: sedes de empresas ou de órgãos públicos);

Forma:

- Pesquisa de campo nos municípios abrangidos, georreferenciando os empreendimentos lançamentos e atualização dos estágios de obras;
- Pesquisa direta a todos os incorporadores que atuam na área de abrangência, por meio do Sistema Imobi.

1. METODOLOGIA

- Dados levantados:

1. Nome do empreendimento;
2. Endereço;
3. Incorporadora;
4. Tipologia;
5. Área privativa das unidades;
6. Total de unidades;
7. Total de unidades disponíveis para venda;
8. Preços de venda das unidades disponíveis (mínimo, médio e máximo);
9. Estágio da obra;
10. Lançamentos e conclusão de obras realizados entre Novembro/15 e Maio/16.

1. METODOLOGIA

▪ OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A expressão “**em produção**”, em toda esta apresentação, refere-se a empreendimentos/unidades desde o lançamento comercial, ainda que a construção de fato não tenha se iniciado. Diferencia-se portanto somente de empreendimentos/unidades “concluídos” e “suspensos”.
2. Dados de preços e unidades disponíveis para comercialização (estoque) são divulgados apenas se houver um mínimo de 3 incorporadoras em sua composição, mantendo desta forma o sigilo das informações das empresas.
3. Embora a Região Metropolitana da Grande Vitória seja composta por sete municípios, a realização da pesquisa abrange cinco: Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana. Isso devido a:
 - Os municípios dessa área são os que apresentam maior interação socioeconômica e de deslocamento da população entre si diariamente;
 - Esses municípios são os que efetivamente possuem áreas urbanizadas contíguas tornando invisíveis as fronteiras geográficas em várias porções de seus territórios. Entre eles, os cidadãos executam suas atividades como as sociais, de residência, trabalho, escola, lazer e compras com alta interação. Vivem de fato num único espaço urbano. Nesses municípios se verifica a efetiva conurbação da RMGV;
 - Os cinco municípios citados formavam a RMGV até 2001, quando, por Lei Complementar, foram incluídos os municípios de Guarapari e Fundão.

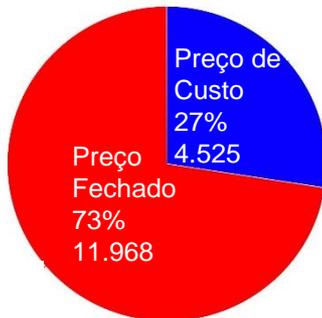
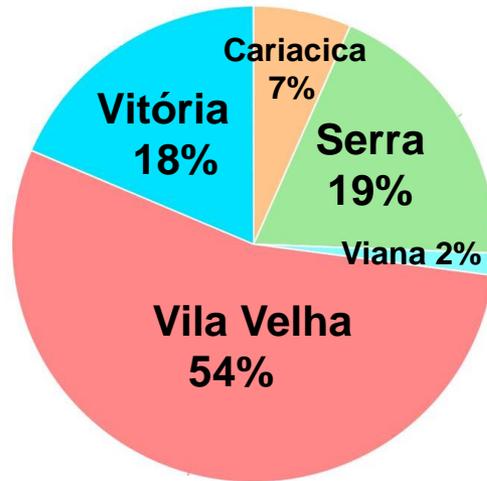
2. RESULTADOS

Unidades por Município - Em Produção

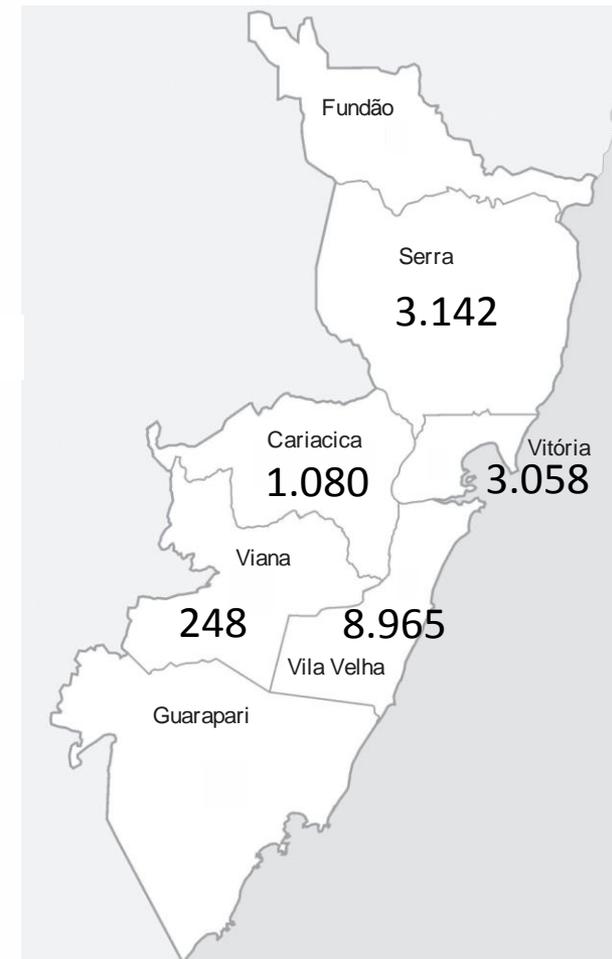
Município	Novembro/2015	Junho/2016	Variação	Residenciais	Comerciais
Cariacica	1.080	1.080	0,00%	700	380
Serra	3.528	3.142	-10,94%	3.142	0
Viana	156	248	58,97%	248	0
Vila Velha	11.536	8.965	-22,29%	7.079	1.886
Vitória	3.423	3.058	-10,66%	2.435	623
Total	19.723	16.493	-16,38%	13.604	2.889

2. RESULTADOS

Unidades em Produção



Base: Junho/2016



2. RESULTADOS

Unidades – Período: Novembro de 2015 a Maio de 2016

Município	Lançadas			Concluídas		
	Residenciais	Comerciais	Total	Residenciais	Comerciais	Total
Cariacica	0	0	0	0	270	270
Serra	144	0	144	530	0	530
Viana	248	0	248	156	0	156
Vila Velha	355	4	359	809	207	1016
Vitória	122	0	122	528	2	530
Total	869	4	873	2.023	479	2.502
Média mensal	124,14	0,57	124,71	289	68,43	357,43

2. RESULTADOS

Empreendimentos por Município

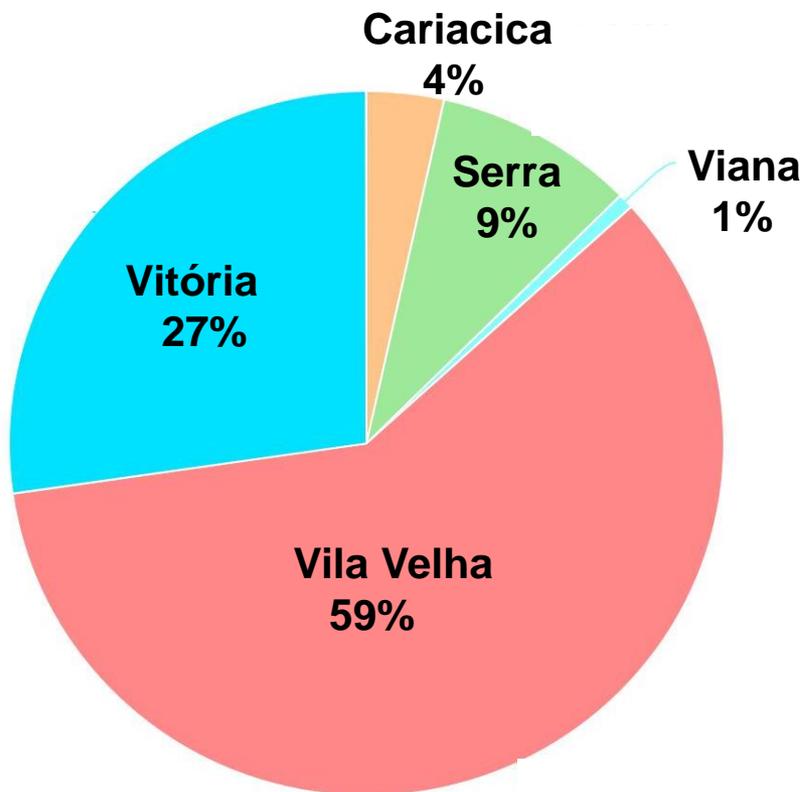
Município	Em Produção Novembro/2015	Em Produção Junho/2016	Varição	Lançamentos – Novembro/2015 a Maio/2016	Concluídos - Novembro/2015 a Maio/2016
Cariacica	5	5	0,00%	0	1
Serra	14	13	-7,14%	1	2
Viana	1	1	0,00%	1	1
Vila Velha	112	85	-24,11%	4	14
Vitória	46	39	-15,22%	2	11
Total	178	143	-19,66%	8	29
			Média mensal	1,14	4,14

Observações:

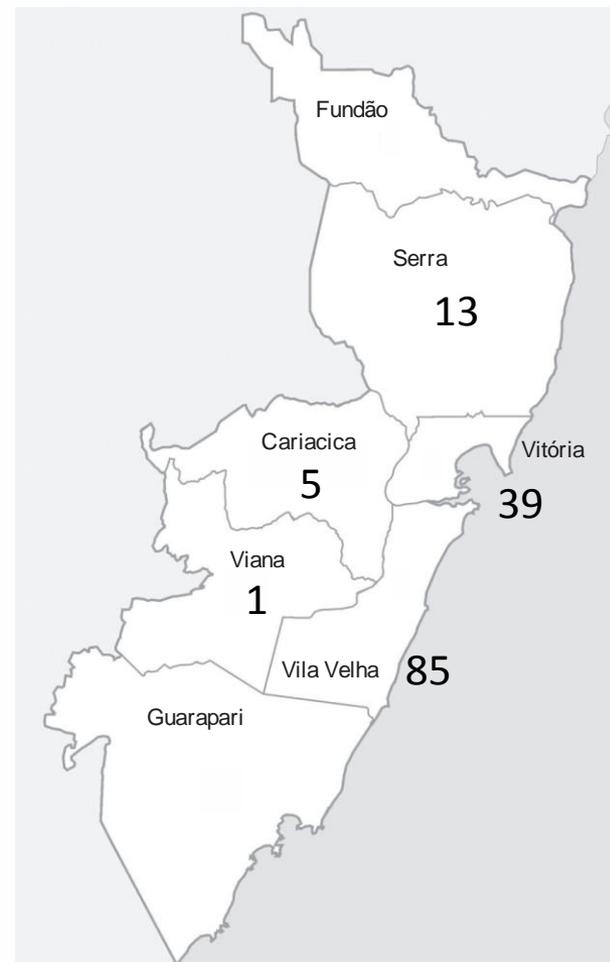
1. As diferenças entre as quantidades em produção das colunas Novembro/2015 e Junho/2016, se devem, além dos lançamentos e conclusões realizados no período mencionado (informados na tabela), a desistências ou suspensão de empreendimentos e/ou inclusão de lançamentos de períodos anteriores, não identificados nos censos anteriores.

2. RESULTADOS

Empreendimentos em Produção por Município



Base: Junho/2016



2. RESULTADOS

Estágios dos Empreendimentos em Produção

Estágio	Unidades em Produção	Unidades em Produção / Total em Produção
Planta	1.414	9%
Fundação	2.792	17%
Estrutura	6.480	39%
Vedação	980	6%
Acabamento	4.827	29%
Total	16.493	100%

Unidades em Produção Vendidas / Total Vendido	% Vendido/ Produção
7%	59%
14%	59%
40%	72%
6%	68%
33%	79%
100%	71%

Base: Junho/2016

Observações:

Planta refere-se a etapa que vai desde o lançamento comercial até o início das obras (fundações).

Unidades utilizadas para a composição da tabela são referentes aos municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana.

2. RESULTADOS

Estágios dos Empreendimentos em Produção – Por Cidade Vila Velha

Estágio	Unidades em Produção	Unidades em Produção / Total em Produção
Planta	403	5%
Fundação	1.113	12%
Estrutura	3.186	36%
Vedação	543	6%
Acabamento	3720	41%
Total	8.965	100%

Unidades em Produção Vendidas / Total Vendido	% Vendido/ Produção
2%	27%
11%	65%
35%	71%
6%	70%
46%	79%
100%	72%

Base: Junho/2016

Observações:

Planta refere-se a etapa que vai desde o lançamento comercial até o início das obras (fundações).

Para esta tabela estão apresentadas as cidades que possuem no mínimo 03 empresas atuando por estágio de obra.

2. RESULTADOS

Estágios dos Empreendimentos em Produção – Por Cidade Vitória

Estágio	Unidades em Produção	Unidades em Produção / Total em Produção	Unidades em Produção Vendidas / Total Vendido	% Vendido/ Produção
Planta	216	7%	6%	54%
Fundação	958	31%	31%	63%
Estrutura	1.515	49%	49%	62%
Vedação	78	3%	2%	59%
Acabamento	291	10%	12%	78%
Total	3.058	100%	100%	64%

Base: Junho/2016

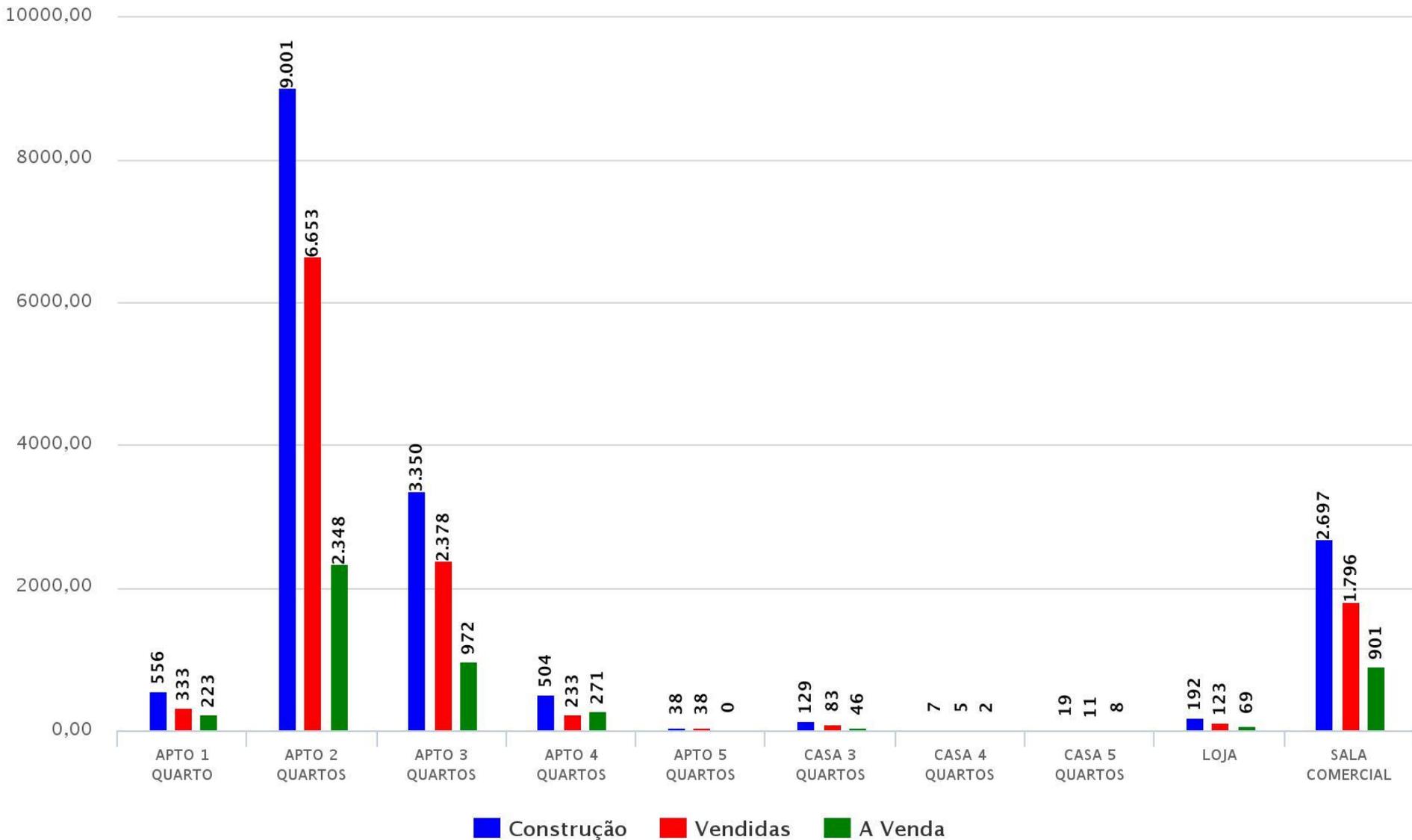
Observações:

Planta refere-se a etapa que vai desde o lançamento comercial até o início das obras (fundações).

Para esta tabela estão apresentadas as cidades que possuem no mínimo 03 empresas atuando por estágio de obra.

30º CENSO IMOBILIÁRIO / JUNHO 2016

Unidades em Construção / Vendidas / Disponíveis – RMGV



2. RESULTADOS

Comercialização das Unidades

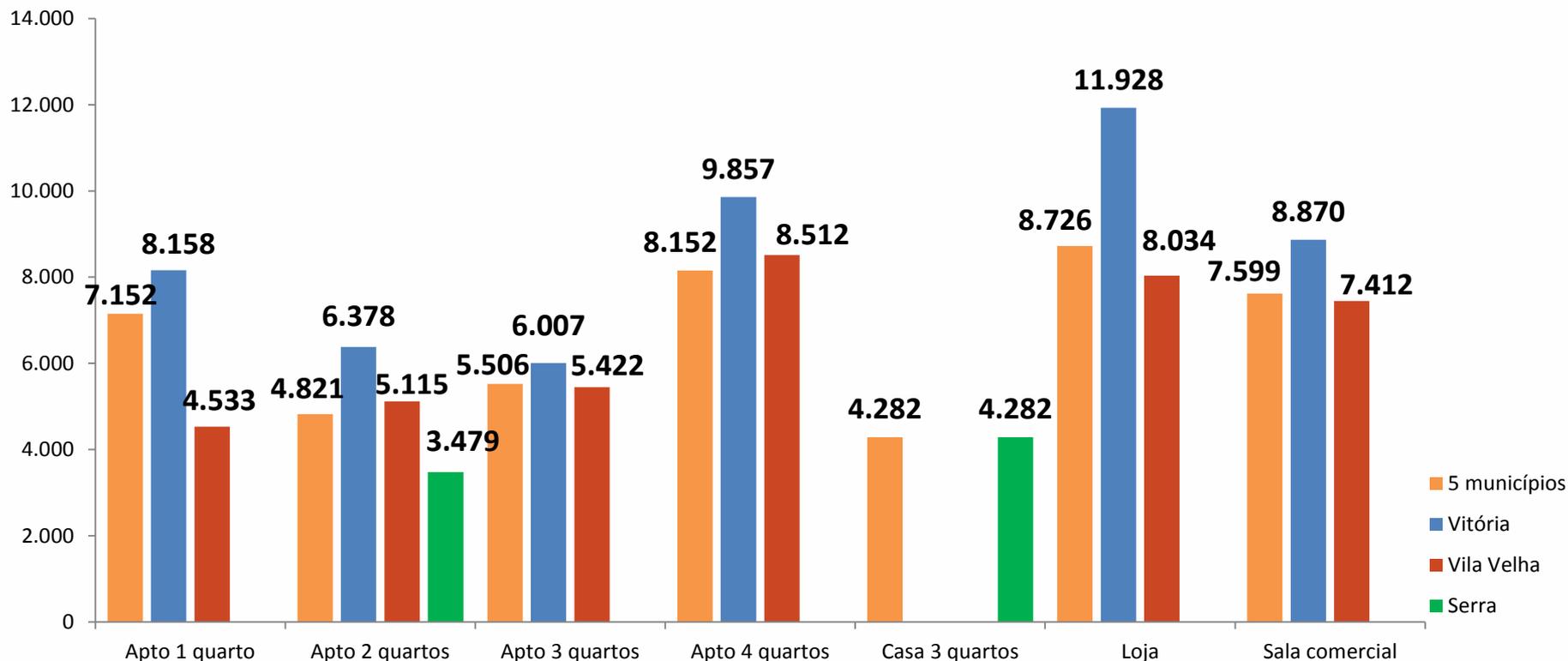
Município	Unidades em Produção			% Unidades em Produção Vendidas		
	Geral	Residencial	Comercial	Geral	Residencial	Comercial
Vitória	3.058	2.435	623	64%	61%	76%
Vila Velha	8.965	7.079	1.886	72%	75%	60%
Serra	3.142	3.142	-	74%	74%	-
Cariacica	1.080	700	380	84%	86%	80%
Viana	248	248	-	ND	ND	-
Total	16.493	13.604	2.889	71%	72%	66%

Base: Junho/2016

ND - Não Divulgado. Pois não atende ao critério mínimo de 3 incorporadores para divulgação dos dados.

2. RESULTADOS

Preço Médio/ m² de Área Privativa: Imóveis Disponíveis – R\$



Observações:

1. Obras concluídas e suspensas não estão contabilizadas;
2. Não são apresentados os valores para tipologias com menos de três empresas atuando na cidade;
3. Para o cálculo dos 5 municípios são utilizadas as informações referentes aos municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana.

2. RESULTADOS

Dados por “regiões” (conjuntos de bairros)

- As informações por “regiões” são apresentadas para uma análise mais direcionada do mercado;
- As “regiões” são agrupamentos de bairros com características semelhantes sob a ótica imobiliária e/ou proximidade geográfica;
- As seguintes informações por regiões são exclusivas a **respondentes, apoiadores e patrocinadores COTA PRATA**, sendo obtidas diretamente pelo sistema Imobi ou solicitadas à entidade:



- Quantidade de unidades disponíveis para venda, quebrada por tipologia;
- Preço/m² médio das unidades à venda, quebrados por tipologia;
- Obs.: Entre em contato com a entidade para obter informações de como se tornar um **respondente, apoiadores ou patrocinador COTA PRATA**.

2. RESULTADOS

Dados por bairros

- As informações por bairros são importantes para uma análise focada do mercado, entretanto deve ser lembrado que o universo de empreendimentos em construção em bairros específicos pode ser baixo, o que pode inferir em análises equivocadas de preços, percentuais vendidos, etc. Portanto, recomenda-se uma análise mais cuidadosa dos dados segregados por bairros.
- As seguintes informações por regiões são exclusivas a **respondentes, apoiadores e patrocinadores COTA OURO**, sendo obtidas diretamente pelo sistema Imobi ou solicitadas à entidade:



- Quantidade de unidades disponíveis para venda, quebrada por tipologia;
- Preço/m² médio das unidades à venda, quebrados por tipologia;
- Obs.: Entre em contato com a entidade para obter informações de como se tornar um **respondente, apoiadores ou patrocinador COTA OURO**.

2. RESULTADOS

Cidade	Região (Agrupamentos de bairros)	Bairros	Unidades em Produção Junho/2016	Residenciais	Comerciais
CARIACICA	REGIAO 23	SANTANA	420	420	0
	REGIAO 24	NOVA BRASILIA	160	160	0
	REGIAO 25	CAMPO GRANDE, SAO GERALDO	443	120	323
	REGIAO 26	ALTO LAJE	57	0	57
	Total CARIACICA		1.080	700	380
SERRA	REGIAO 15	CENTRO	57	57	0
	REGIAO 16	BARCELONA	348	348	0
	REGIAO 17	COLINA DE LARANJEIRAS, RESIDENCIAL VISTA DO MESTRE	1.872	1.872	0
	REGIAO 19	BICANGA, MANGUINHOS	303	303	0
	REGIAO 20	JACARAPE, OURIMAR	562	562	0
	Total SERRA		3.142	3.142	0
VIANA	REGIAO 45	VILA BETHANIA	248	248	0
	Total VIANA		248	248	0

* As regiões apresentadas a partir da 29ª edição são de acordo com as Regiões Administrativas das Cidades.

2. RESULTADOS

Cidade	Região (Agrupamentos de bairros)	Bairros	Unidades em Produção Junho/2016	Residenciais	Comerciais
VILA VELHA	REGIAO 10	CENTRO, COQUEIRAL DE ITAPARICA, DIVINO ESPIRITO SANTO, ITAPARICA, ITAPUA, JOCKEY DE ITAPARICA, PRAIA DA COSTA, PRAIA DE ITAPARICA	8.505	6.631	1.874
	REGIAO 11	JARDIM GUADALAJARA, NOVA ITAPARICA, SANTA MONICA, SANTOS DUMONT	370	358	12
	REGIAO 12	ATAIDE	90	90	0
	Total VILA VELHA		8.965	7.079	1.886
VITORIA	REGIAO 3	BENTO FERREIRA	276	276	0
	REGIAO 4	MARUIPE, SANTA CECILIA	99	99	0
	REGIAO 5	BARRO VERMELHO, ENSEADA DO SUA, PRAIA DO CANTO, PRAIA DO SUA, SANTA LUCIA	537	329	208
	REGIAO 8	JARDIM CAMBURI	1.622	1.369	253
	REGIAO 9	JARDIM DA PENHA, MATA DA PRAIA	524	362	162
	Total VITORIA		3.058	2.435	623
	Total Geral		16.493	13.604	2.889

* As regiões apresentadas a partir da 29ª edição são de acordo com as Regiões Administrativas das Cidades.

3. ANEXOS

1. Lançamentos – Novembro de 2015 a Maio de 2016

Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
MRV ENGENHARIA	PORTAL MESTRE ALVARO - PARQUE ESQUADRA	SERRA	COLINA DE LARANJEIRAS	RESIDENCIAL	144
MRV ENGENHARIA	PARQUE VILA TOPAZIO	VIANA	VILA BETHANIA	RESIDENCIAL	248
SANTOS NEVES	EDSON REZENDE	VILA VELHA	ITAPARICA	RESIDENCIAL	38
CITTA ENGENHARIA	ED. JASMINE	VILA VELHA	ITAPUA	RESIDENCIAL	96
DE CASTRO ENGENHARIA	EDIFICIO CHIABAI MARTINS	VILA VELHA	PRAIA DE ITAPARICA	COMERCIAL	4
				RESIDENCIAL	100
KEMP ENGENHARIA	ILHA DE MANHATTAN	VILA VELHA	PRAIA DE ITAPARICA	RESIDENCIAL	121
PROENG	ED. ANTONIO GONCALVES	VITORIA	JARDIM CAMBURI	RESIDENCIAL	42
METRON ENGENHARIA	SAN PIETRO	VITORIA	PRAIA DO SUA	RESIDENCIAL	80
Total					873

3. ANEXOS

2. Obras concluídas - Novembro de 2015 a Maio de 2016

Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
ARGO	ED. DUMONT	VILA VELHA	ITAPUA	RESIDENCIAL	72
ARGO	BLUE OFFICE	VILA VELHA	PRAIA DA COSTA	COMERCIAL	111
BARBOSA BARROS	ED. ANTONIO CARLOS	VILA VELHA	PRAIA DA COSTA	RESIDENCIAL	36
BARBOSA BARROS	ED. ILHA GRANDE	VITORIA	JARDIM CAMBURI	RESIDENCIAL	27
BARBOSA BARROS	ED. JURERE	VITORIA	JARDIM CAMBURI	RESIDENCIAL	18
BARBOSA BARROS	ED. PRADO ROSA	VITORIA	JARDIM CAMBURI	RESIDENCIAL	27
BARBOSA BARROS	ITACARE	VITORIA	JARDIM CAMBURI	RESIDENCIAL	18
CANAL	ED. GRAND CANAL	VILA VELHA	PRAIA DA COSTA	RESIDENCIAL	80
CASAMORADA ENGENHARIA	ED. SANTA FE	VILA VELHA	PRAIA DE ITAPARICA	RESIDENCIAL	104
CITTA ENGENHARIA	VILLAGGIO DI MILANO	VITORIA	BARRO VERMELHO	RESIDENCIAL	68
CITTA ENGENHARIA	ALLEGRO	VITORIA	MATA DA PRAIA	COMERCIAL	2
				RESIDENCIAL	82
DACAZA	ED. MARSELHA	VITORIA	MATA DA PRAIA	RESIDENCIAL	32
EBS ENGENHARIA	RESIDENCIAL JARDIM GUADALAJARA	VILA VELHA	JARDIM GUADALAJARA	RESIDENCIAL	93
ECOVILA	ECOLIFE DA VILA	VILA VELHA	ATAIDE	RESIDENCIAL	60
EDIFICAR	ED. VERMONT	VILA VELHA	ITAPUA	RESIDENCIAL	48

3. ANEXOS

2. Obras concluídas - Novembro de 2015 a Maio de 2016 - Continuação

Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
GALWAN	ED. NACIF ALCURE	VILA VELHA	ITAPUÃ	RESIDENCIAL	60
GALWAN	ED. ROBSON SETUBAL	VILA VELHA	PRAIA DA COSTA	RESIDENCIAL	42
GRAND	PRIME OFFICE	VILA VELHA	PRAIA DA COSTA	COMERCIAL	96
HABITAR	CENTRAL PARK	VILA VELHA	COQUEIRAL DE ITAPARICA	RESIDENCIAL	60
LORENTE	LORENTE BAUHAUS	VITORIA	MATA DA PRAIA	RESIDENCIAL	22
METRON ENGENHARIA	VIVACE	VITORIA	JARDIM CAMBURI	RESIDENCIAL	158
MRV ENGENHARIA	PORTAL MESTRE ALVARO - COLOMBO	SERRA	COLINA DE LARANJEIRAS	RESIDENCIAL	250
MRV ENGENHARIA	PORTAL MESTRE ALVARO - GAMA	SERRA	COLINA DE LARANJEIRAS	RESIDENCIAL	280
PROENG	ED. ITAPARICA EXCLUSIVE	VILA VELHA	PRAIA DE ITAPARICA	RESIDENCIAL	104
QUINTELA TORRES	THE ONE - OK	VITORIA	PRAIA DO CANTO	RESIDENCIAL	34
RDJ RESIDENCIAL	ED. RAQUEL MATTIELO	VITORIA	JARDIM CAMBURI	RESIDENCIAL	42
SA CAVALCANTE	CENTRO EMPRESARIAL MOXUARA 4B	CARIACICA	SAO FRANCISCO	COMERCIAL	270
SANTOS NEVES	ED. JORGE AMON	VILA VELHA	PRAIA DA COSTA	RESIDENCIAL	50
TERRA FORTE	ILHA DE NORONHA	VIANA	MARCILIO DE NORONHA	RESIDENCIAL	156
Total					2.502

3. ANEXOS

3. Incorporadoras com maior quantidade de unidades em produção

Maiores	Incorporadora	Unidades em Produção
1	MRV ENGENHARIA	2384
2	MORAR	1275
3	LORENTE EMPREENDIMENTOS	1208
4	ORION ENGENHARIA	1051
5	SANTOS NEVES	765
6	GALWAN	757
7	INOCOOPES	702
8	PROENG	626
9	AVALON	522
10	SÁ CAVALCANTE	506

- As dez incorporadoras englobam 60% do total de unidades em produção.

Base: Junho/2016

3. ANEXOS

3. Incorporadoras com maior quantidade de unidades em produção (Continuação)

Maiores	Incorporadora	Unidades em Produção
11	ARGO	453
12	CANAL	429
13	METRON ENGENHARIA	428
14	GRAND	424
15	KEMP ENGENHARIA	387
16	PACIFICO	278
17	BARBOSA BARROS	269
18	MAZZINI GOMES	255
19	JAVE CONSTRUCOES	246
20	DE CASTRO ENGENHARIA	192
	Todas as demais	3.336
	Total RMGV	16.493

- As vinte incorporadoras englobam 80% do total de unidades em produção.

Base: Junho/2016

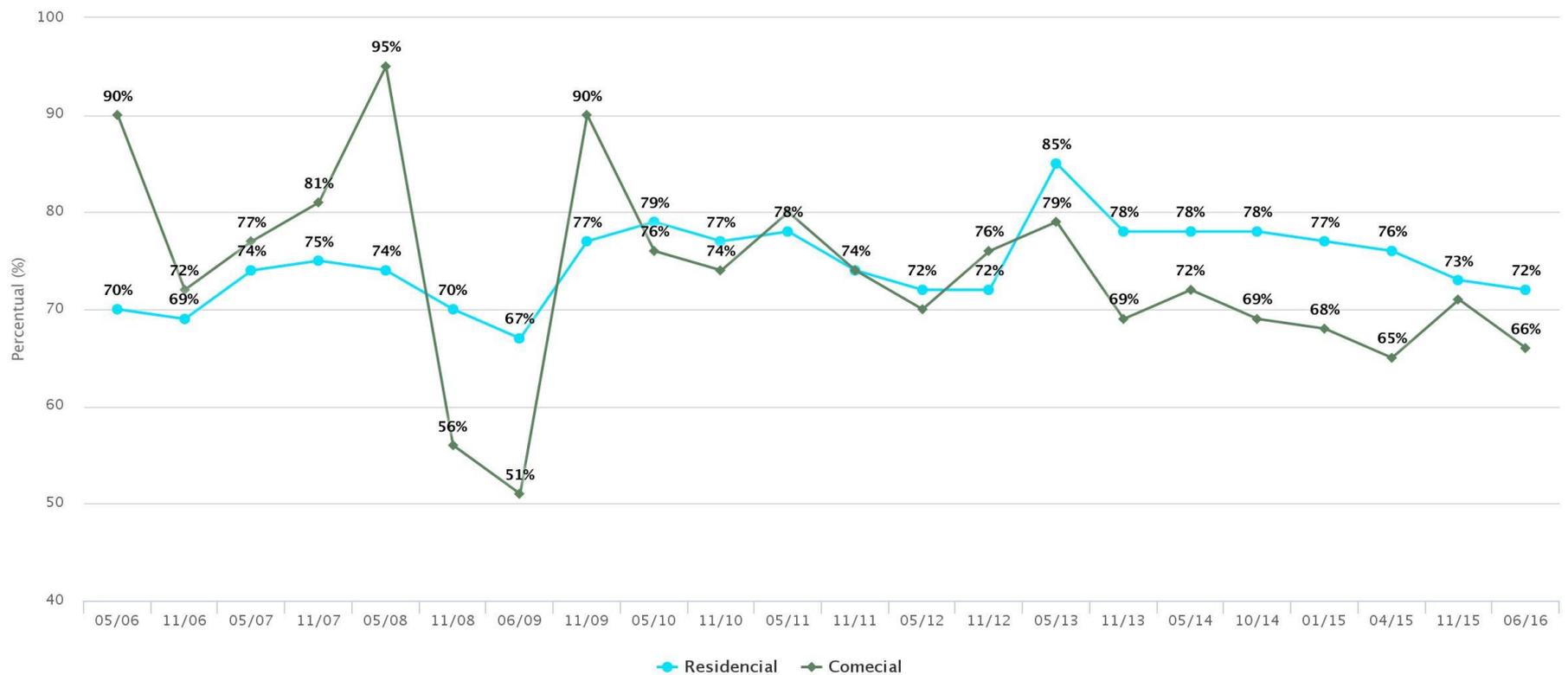
4. Série Histórica

Unidades em produção



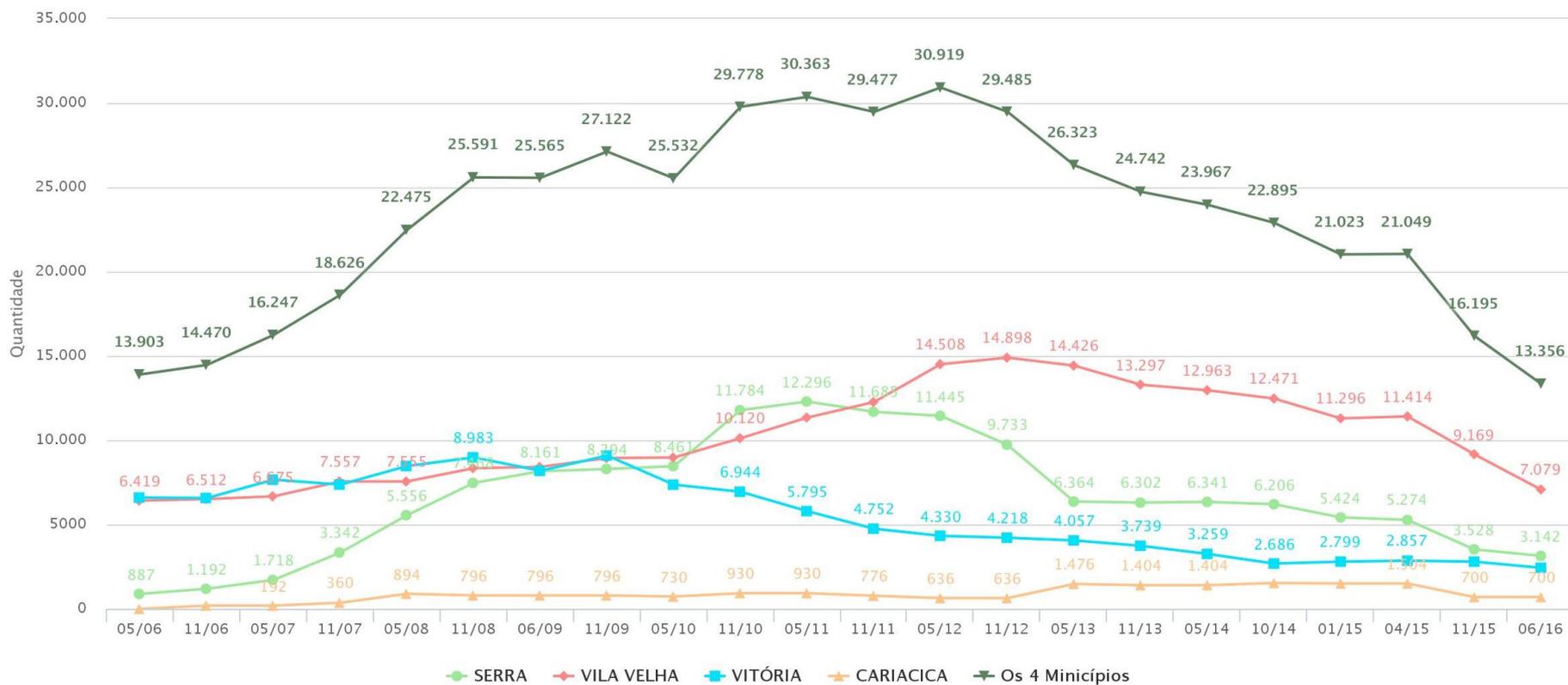
4. Série Histórica

Unidades em produção Vendidas %



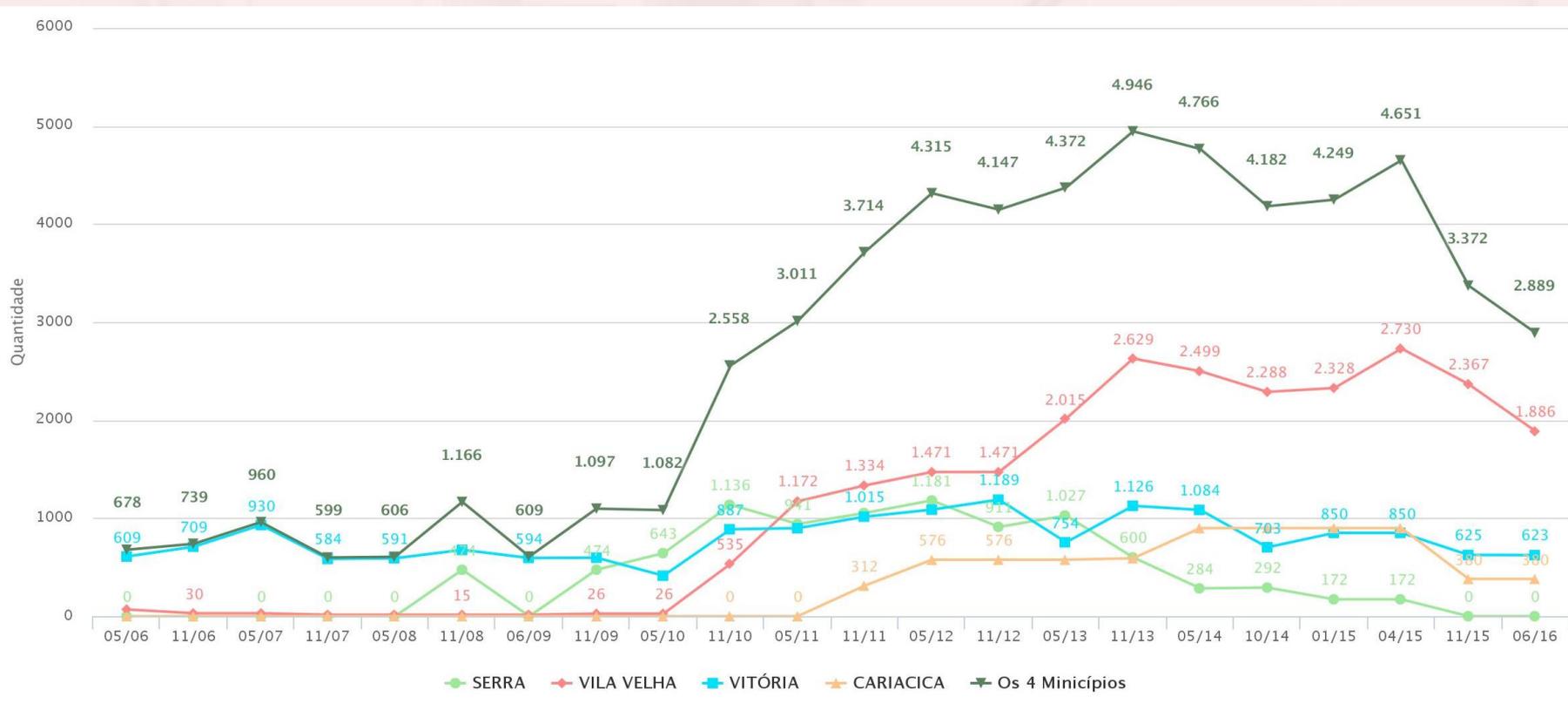
4. Série Histórica

Unidades Residenciais em Produção por Cidades



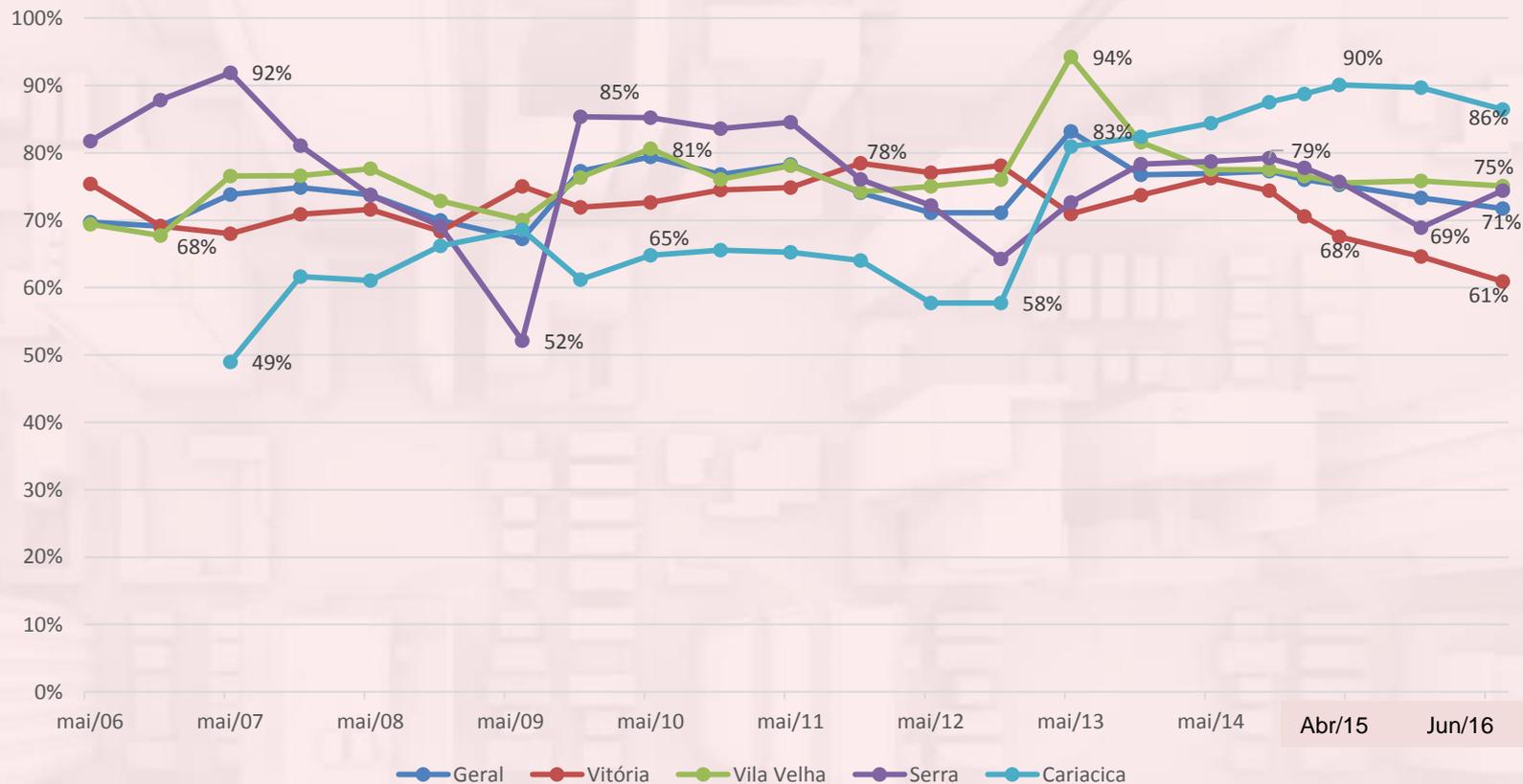
4. Série Histórica

Unidades Comerciais em Produção por Cidades



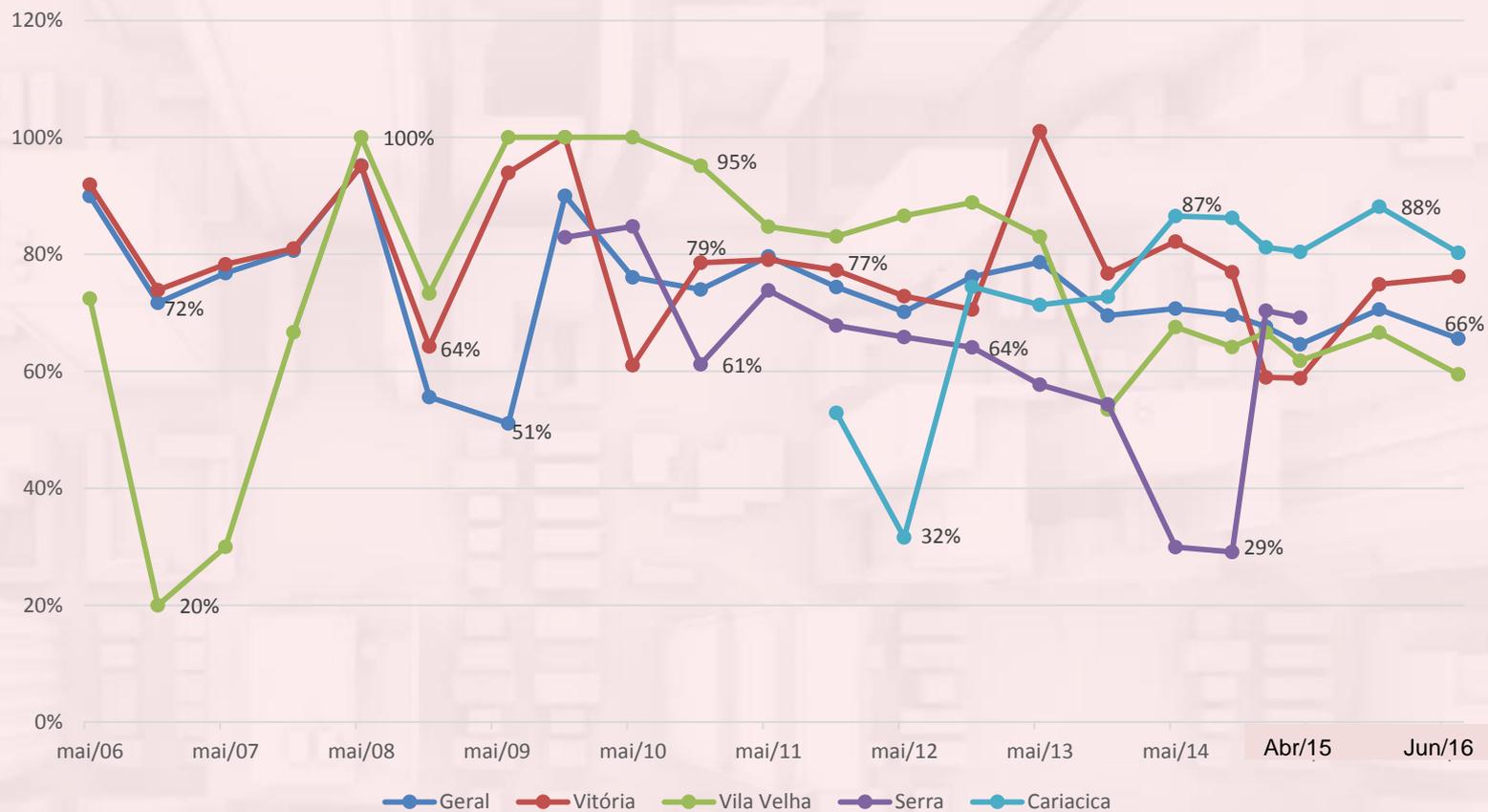
4. Série Histórica

Unidades Vendidas por Cidades Residencial %



4. Série Histórica

Unidades Vendidas por Cidades Comercial %



EDIÇÕES ANTERIORES

1° CENSO Março/2002

2° CENSO Outubro/2002

3° CENSO Março/2003

4° CENSO Outubro/2003

5° CENSO Maio/2004

6° CENSO Novembro/2004

7° CENSO Maio/2005

8° CENSO Novembro/2005

9° CENSO Maio/2006

10° CENSO Novembro/2006

11° CENSO Maio/2007

12° CENSO Novembro/2007

13° CENSO Maio/2008

14° CENSO Novembro/2008

15° CENSO Junho/2009

16° CENSO Novembro/2009

17° CENSO Junho/2010

18° CENSO Novembro/2010

19° CENSO Junho/2011

20° CENSO Novembro/2011

21° CENSO Maio/2012

22° CENSO Novembro/2012

23° CENSO Junho/2013

24° CENSO Novembro/2013

25° CENSO Maio/2014

26° CENSO Outubro/2014

27° CENSO Janeiro/2015

28° CENSO Abril/2015

29° CENSO Novembro/2015

30° CENSO Junho/2016