



27° CENSO IMOBILIÁRIO

JANEIRO | 2015

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO INSTITUCIONAL



SECRETARIA DE ECONOMIA
E PLANEJAMENTO



ÍNDICE



1. Metodologia

2. Resultados 27º Censo

- Unidades em construção
- Unidades lançadas e obras concluídas
- Empreendimentos em construção, lançados e concluídos
- Perfil das unidades segundo estágios de obras
- Unidades em construção e vendidas por tipologia
- Preços das unidades disponíveis para venda

3. Anexos

- Listagem de lançamentos no 4º trimestre de 2014
- Lista de obras concluídas no 4º trimestre de 2014
- Incorporadoras com maior quantidade de unidades em construção

4. Série Histórica

1. METODOLOGIA



- Pesquisa realizada no mês de Janeiro de 2015;
- Levantamento e acompanhamento do universo de empreendimentos imobiliários nos municípios abrangidos, desde o lançamento comercial à conclusão das obras;
 - Abrangência: Região Metropolitana da Grande Vitória: Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Guarapari, Viana e Fundão;
- 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.: sede de empresas ou de órgãos públicos);
- Forma:
 - Pesquisa direta a todos os incorporadores que atuam na área de abrangência, por meio do Sistema Imobi;
 - Levantamento de campo para identificação de novos empreendimentos e aferição dos estágios de obras, com georreferenciamento;
 - Relatório de lançamentos da Ademi-ES.

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 outubro/14 e dezembro/14.

1. METODOLOGIA



▪ OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A expressão “em construção”, 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”.
2. Total de incorporadoras/construtoras em atuação na RMGV: 118. Destas, 89 foram respondentes do 27º Censo Imobiliário.
3. 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.

2. RESULTADOS

Unidades por Município - Em Construção

Município	Outubro/2014	Janeiro/2015	Variação
Cariacica	2.431	2.403	-1,15%
Fundão	0	0	-
Guarapari	2.020	1.947	-3,61%
Serra	6.498	5.596	-13,88%
Viana	156	156	0,00%
Vila Velha	14.759	13.624	-7,69%
Vitória	3.389	3.649	7,67%
Total RMGV	29.253	27.375	-6,42%

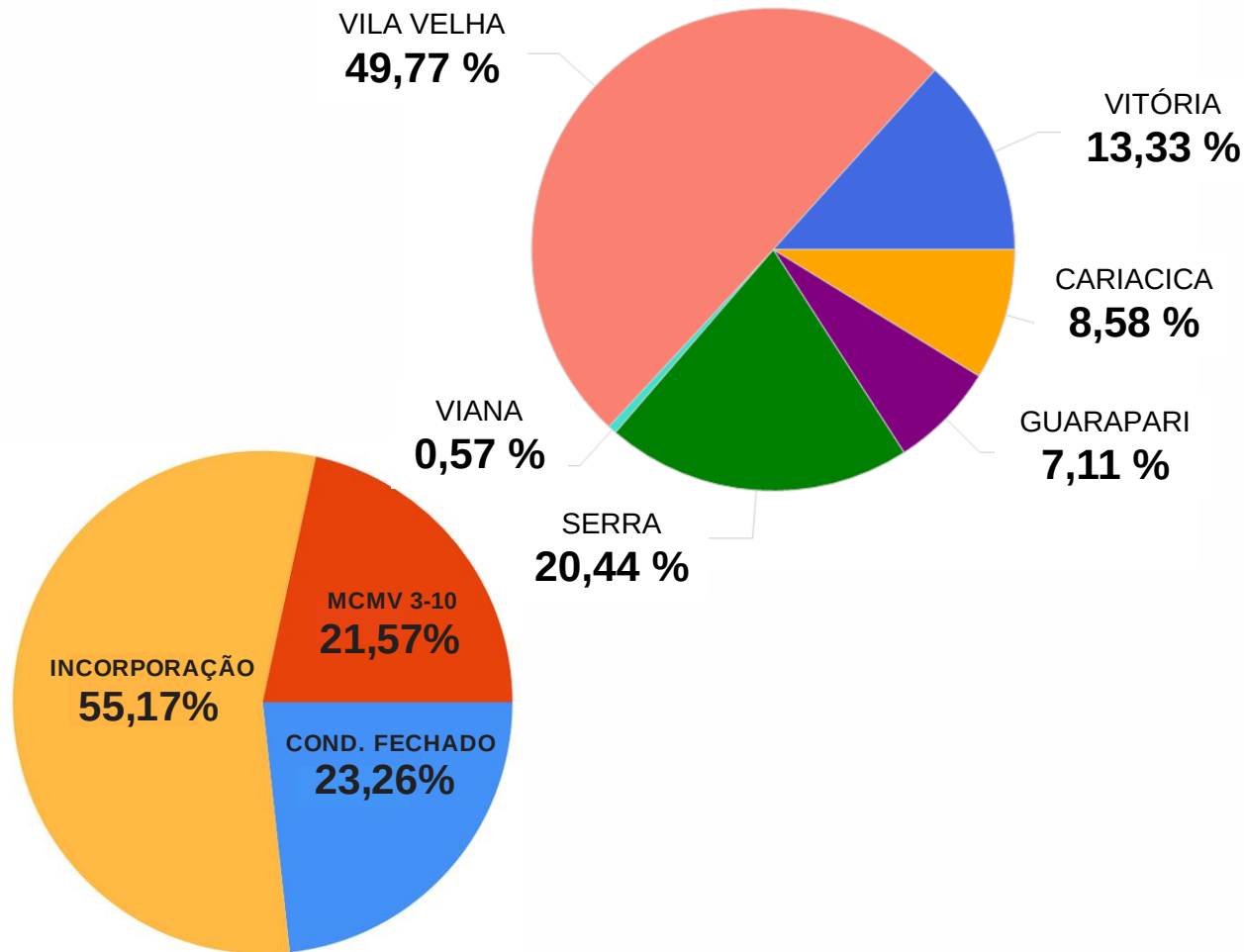
Residenciais	Comerciais
1.504	899
0	0
1.814	133
5.424	172
156	0
11.296	2.328
2.799	850
22.993	4.382

+

=

2. RESULTADOS

Unidades em Construção



2. RESULTADOS

Unidades por Município – 4º Trimestre de 2014

Município	Lançadas			Concluídas		
	Residenciais	Comerciais	Total	Residenciais	Comerciais	Total
Cariacica	0	0	0	28	0	28
Fundão	0	0	0	0	0	0
Guarapari	54	1	55	97	0	97
Serra	234	0	234	1.016	112	1.128
Viana	0	0	0	0	0	0
Vila Velha	96	40	136	832	0	832
Vitória	390	191	581	264	108	372
Total RMGV	774	232	1.006	2.237	220	2.457

2. RESULTADOS

Empreendimentos por Município

Município	Em Construção - Outubro/2014	Em Construção - Janeiro/2015	Variação
Cariacica	9	8	-11,11%
Fundão	0	0	-
Guarapari	44	39	-11,36%
Serra	31	23	-25,81%
Viana	1	1	0,00%
Vila Velha	152	137	-9,87%
Vitória	55	58	5,45%
Total RMGV	292	266	-8,90%

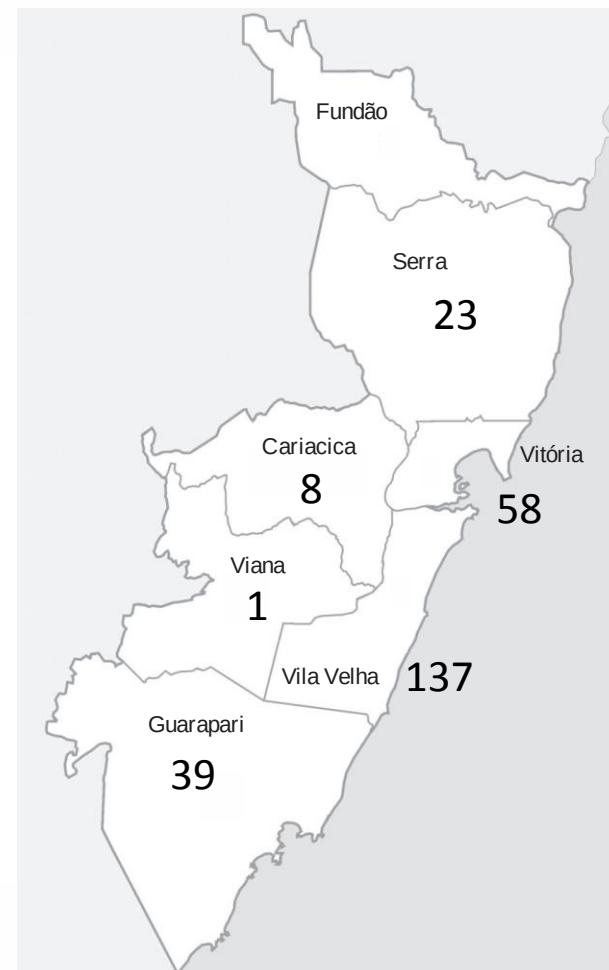
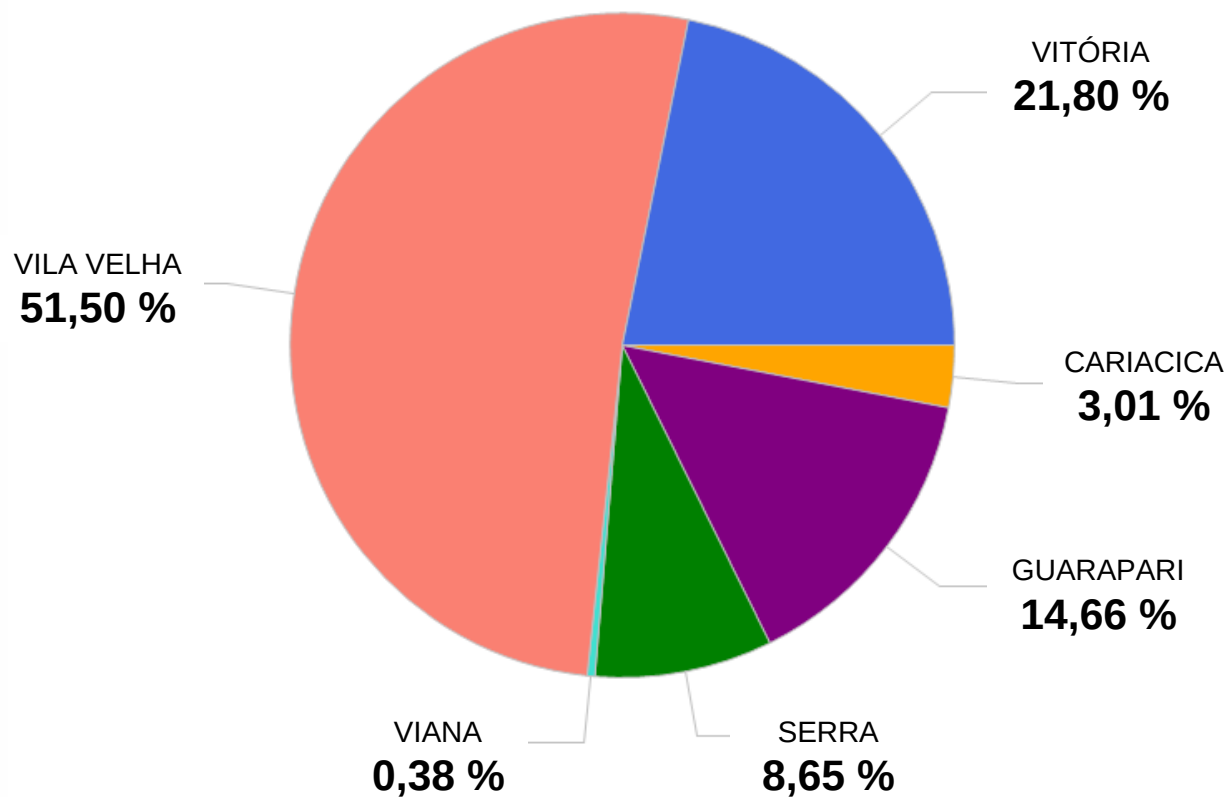
Lançamentos 4º Trimestre de 2014	Concluídos 4º Trimestre de 2014
0	1
0	0
3	5
2	8
0	0
2	10
8	7
15	31

Observações:

1. As diferenças entre as quantidades em construção das colunas Outubro/2014 e Janeiro/2015, se devem, além dos lançamentos e conclusões realizados no trimestre mencionado (informados na tabela), a desistências de empreendimentos e/ou inclusão de lançamentos de períodos anteriores, não identificados nos censos anteriores.

2. RESULTADOS

Empreendimentos em Construção por Município



2. RESULTADOS

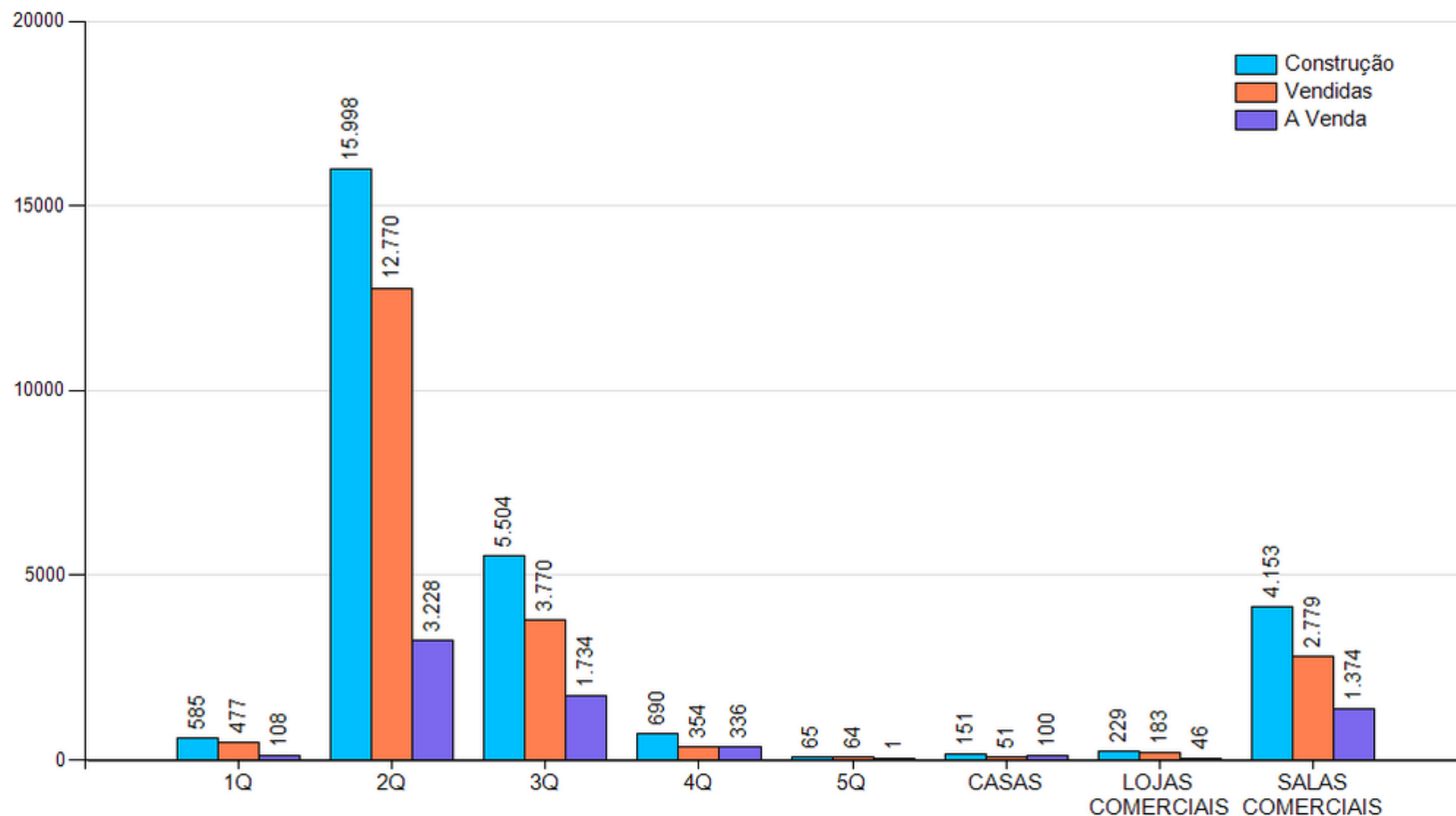
Estágios das Obras

Estágio	Unidades em Construção	Unidades em Construção / Total em Construção	Unidades em Construção Vendidas	Unidades em Construção Vendidas / Total Vendido	% Vendido / Construção
Acabamento	8.500	31%	7.180	35%	84%
Estrutura	12.293	45%	9.673	47%	79%
Fundação	4.343	16%	2.823	14%	65%
Planta	2.239	8%	772	4%	34%
Total	27.375	100%	20.448	100%	75%

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

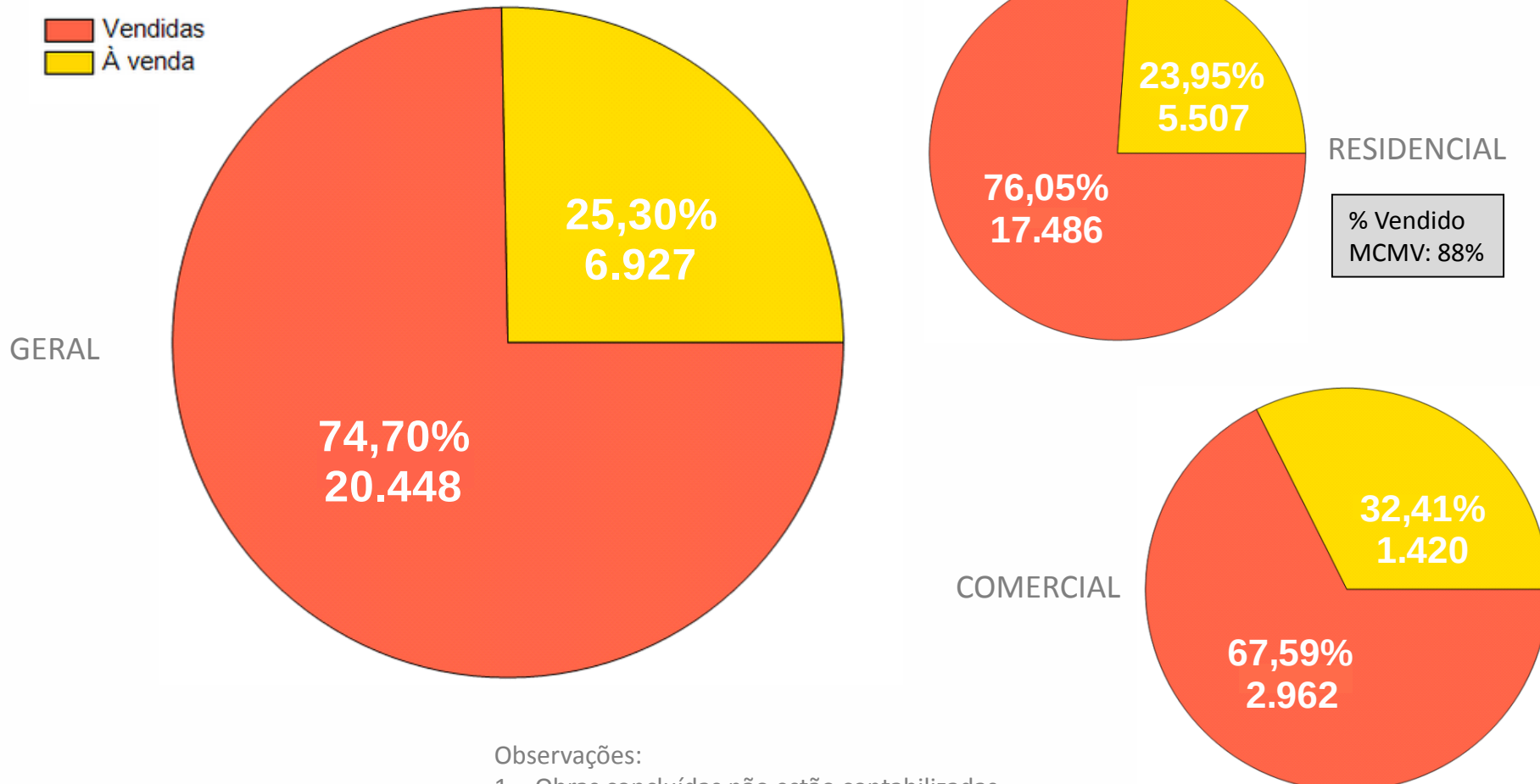
2. RESULTADOS

Unidades em Construção / Vendidas / Disponíveis - RMGV



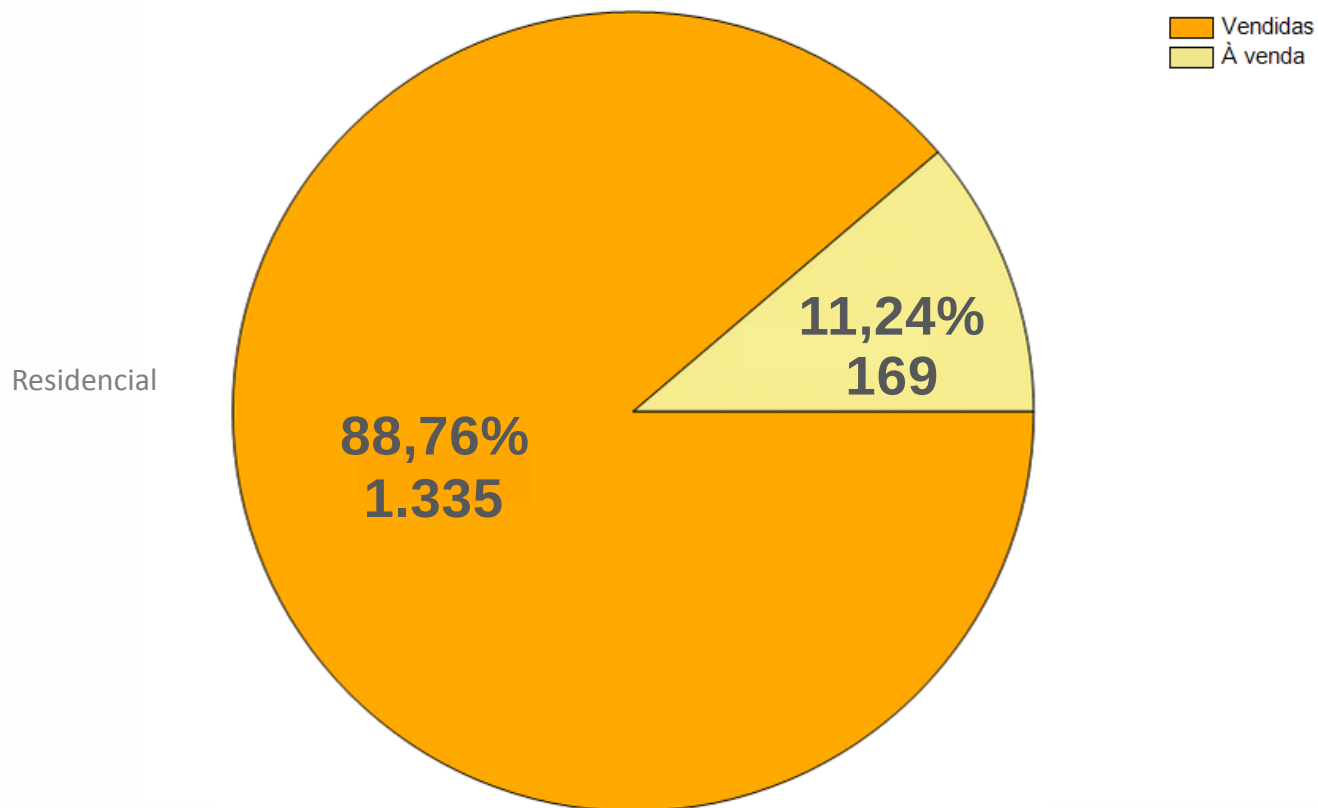
2. RESULTADOS

% Comercialização das Unidades - RMGV



2. RESULTADOS

% Comercialização das Unidades - CARIACICA

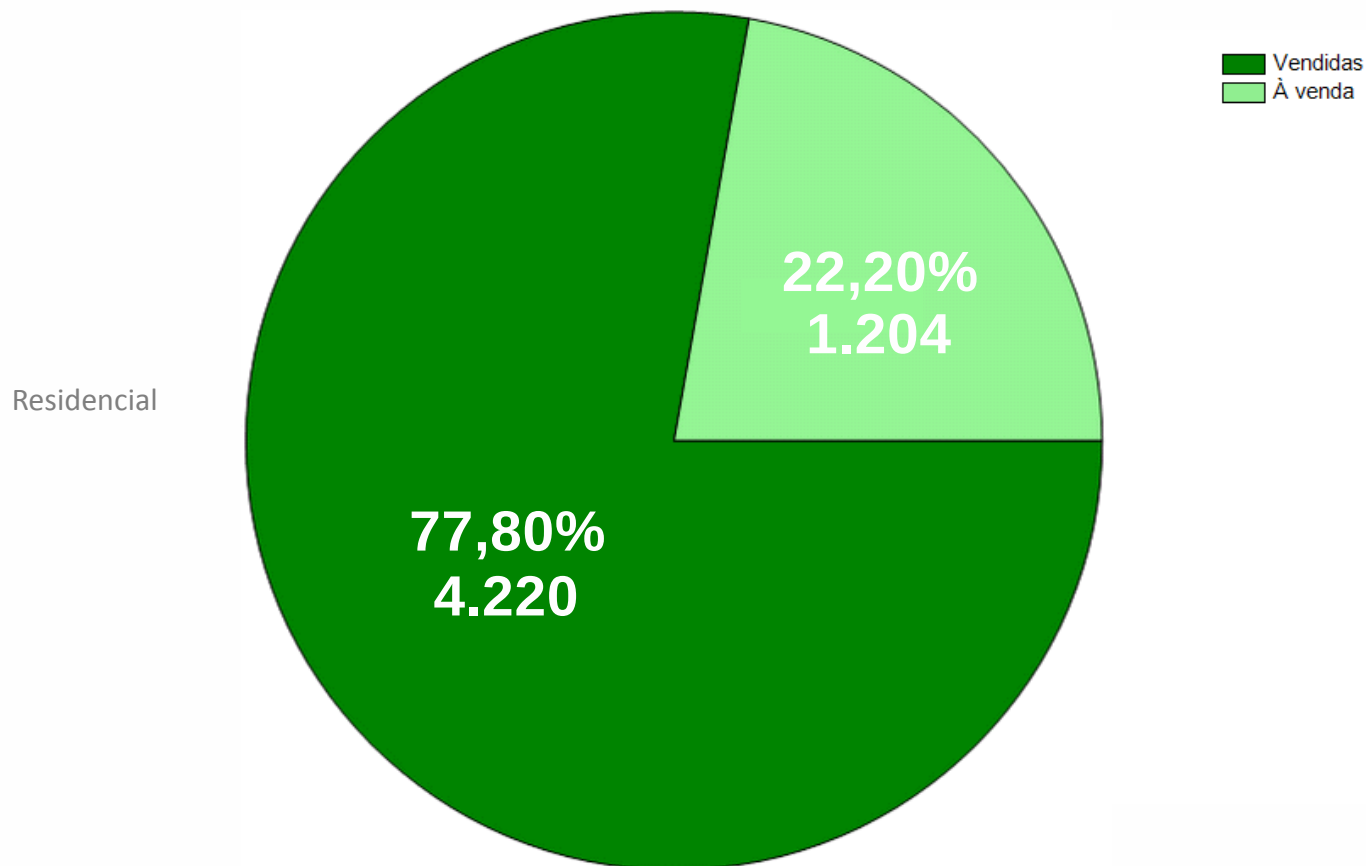


Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas

2. RESULTADOS

% Comercialização das Unidades - SERRA



Observações:

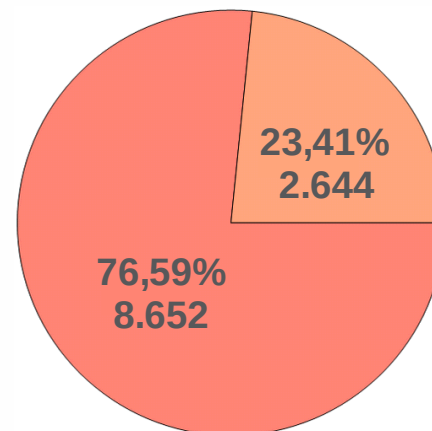
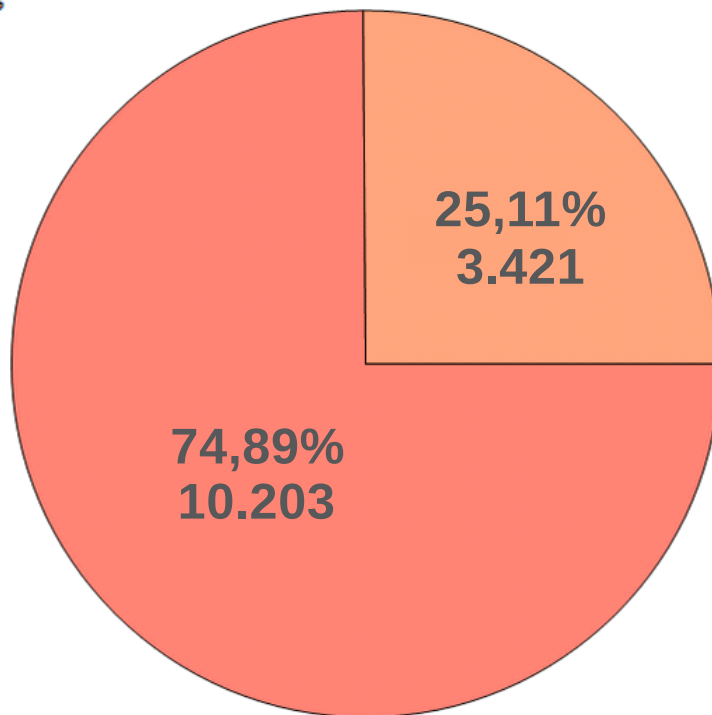
1. Obras concluídas não estão contabilizadas

2. RESULTADOS

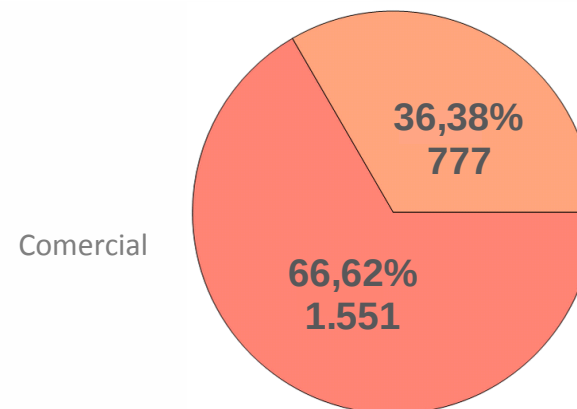
% Comercialização das Unidades – VILA VELHA

 Vendidas
 À venda

Geral



Residencial



Comercial

Observações:

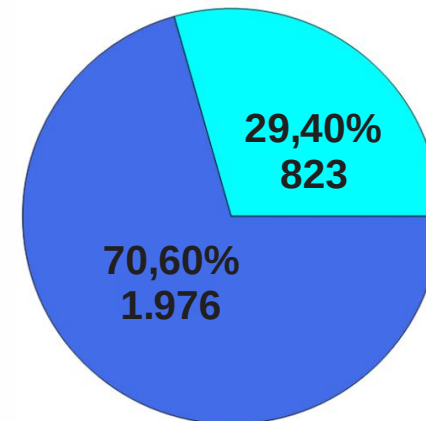
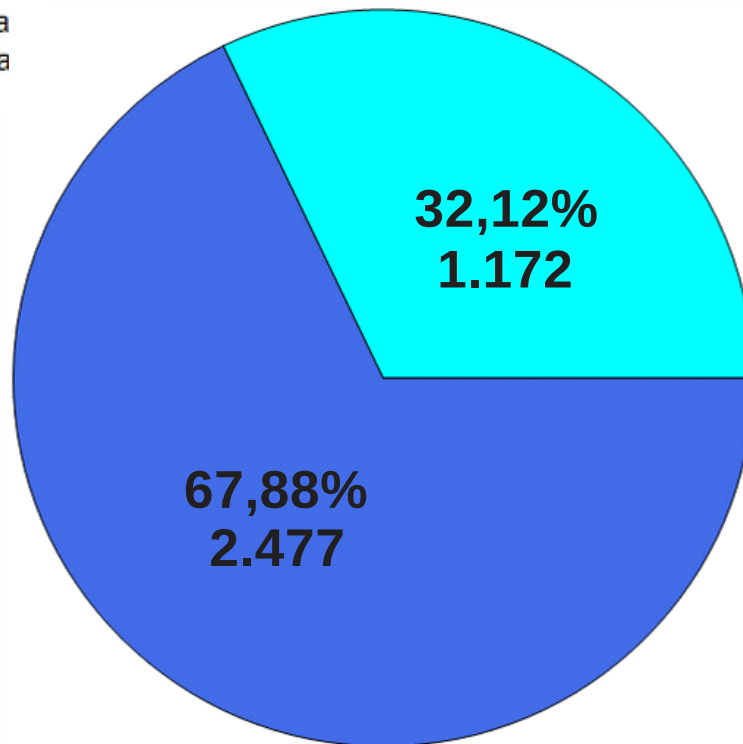
1. Obras concluídas não estão contabilizadas

2. RESULTADOS

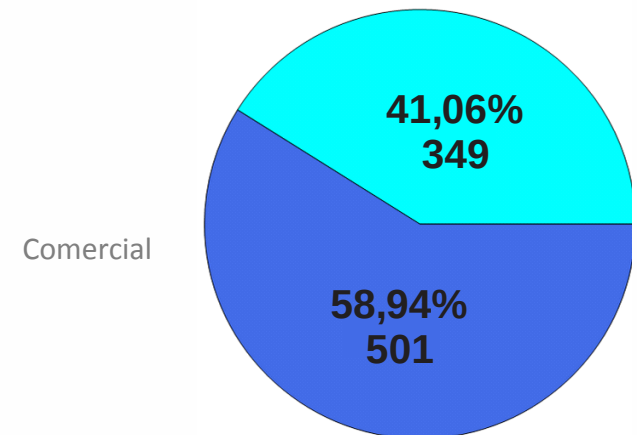
% Comercialização das Unidades – VITÓRIA

 Vendida
 À venda

Geral



Residencial



Comercial

Observações:

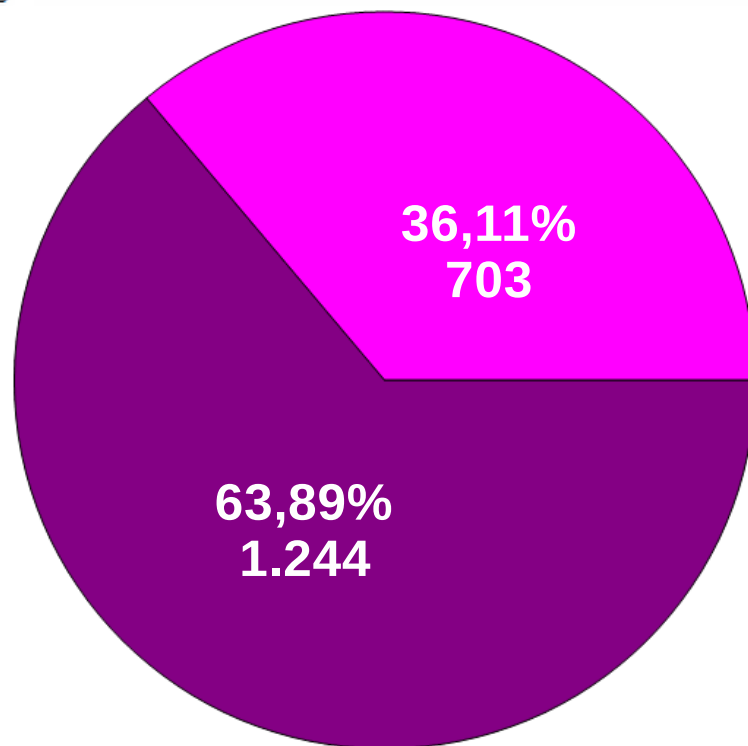
1. Obras concluídas não estão contabilizadas

2. RESULTADOS

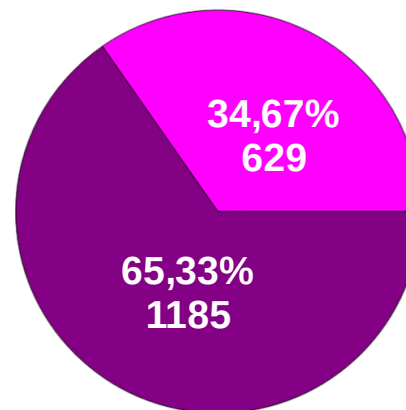
% Comercialização das Unidades – Guarapari

■ Vendidas
■ À venda

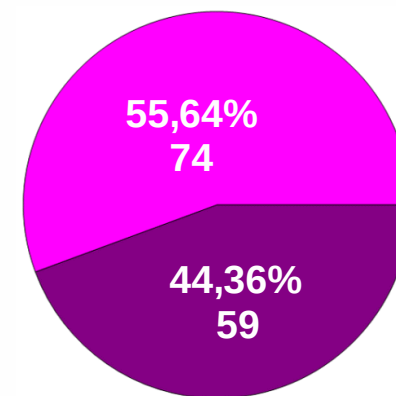
Geral



Residencial



Comercial

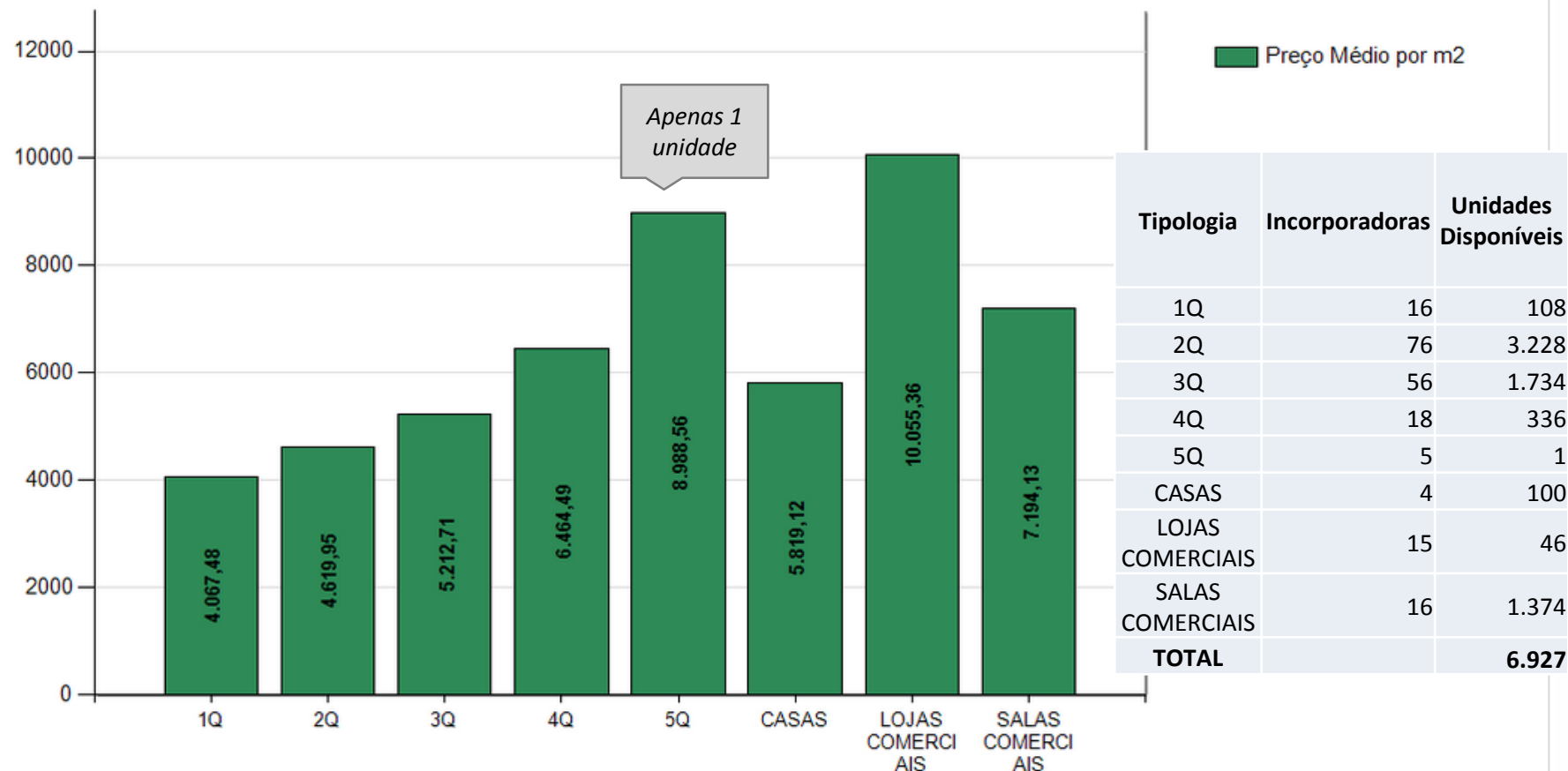


Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas

2. RESULTADOS

Preço/m² Médio e Quantidades - RMGV



Valores em Reais (R\$) e Unidades disponíveis (Em Construção)

2. RESULTADOS

Preço/m² Médio e Quantidades – Cariacica e Viana

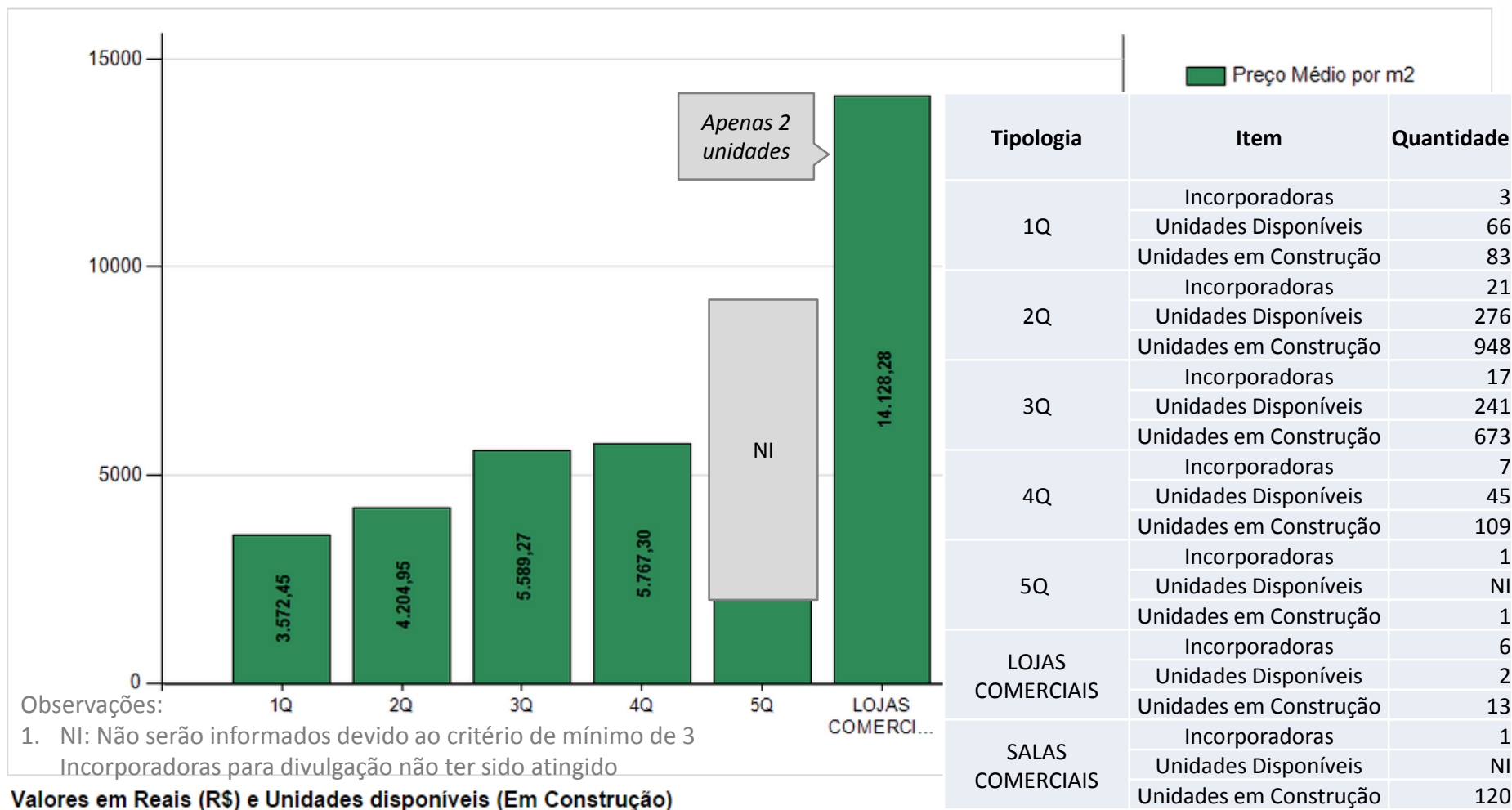
Tipologia	Item	Quantidade (Cariacica)	Quantidade (Viana)
1Q	Incorporadoras	1	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	16	0
2Q	Incorporadoras	2	1
	Unidades Disponíveis	NI	NI
	Unidades em Construção	1064	156
3Q	Incorporadoras	2	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	364	0
4Q	Incorporadoras	1	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	60	0
LOJAS COMERCIAIS	Incorporadoras	1	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	15	0
SALAS COMERCIAIS	Incorporadoras	2	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	884	0

Observações:

1. NI: Os dados de unidades disponíveis em Cariacica e Viana não serão informados devido ao critério de mínimo de 3 Incorporadoras para divulgação não ter sido atingido.

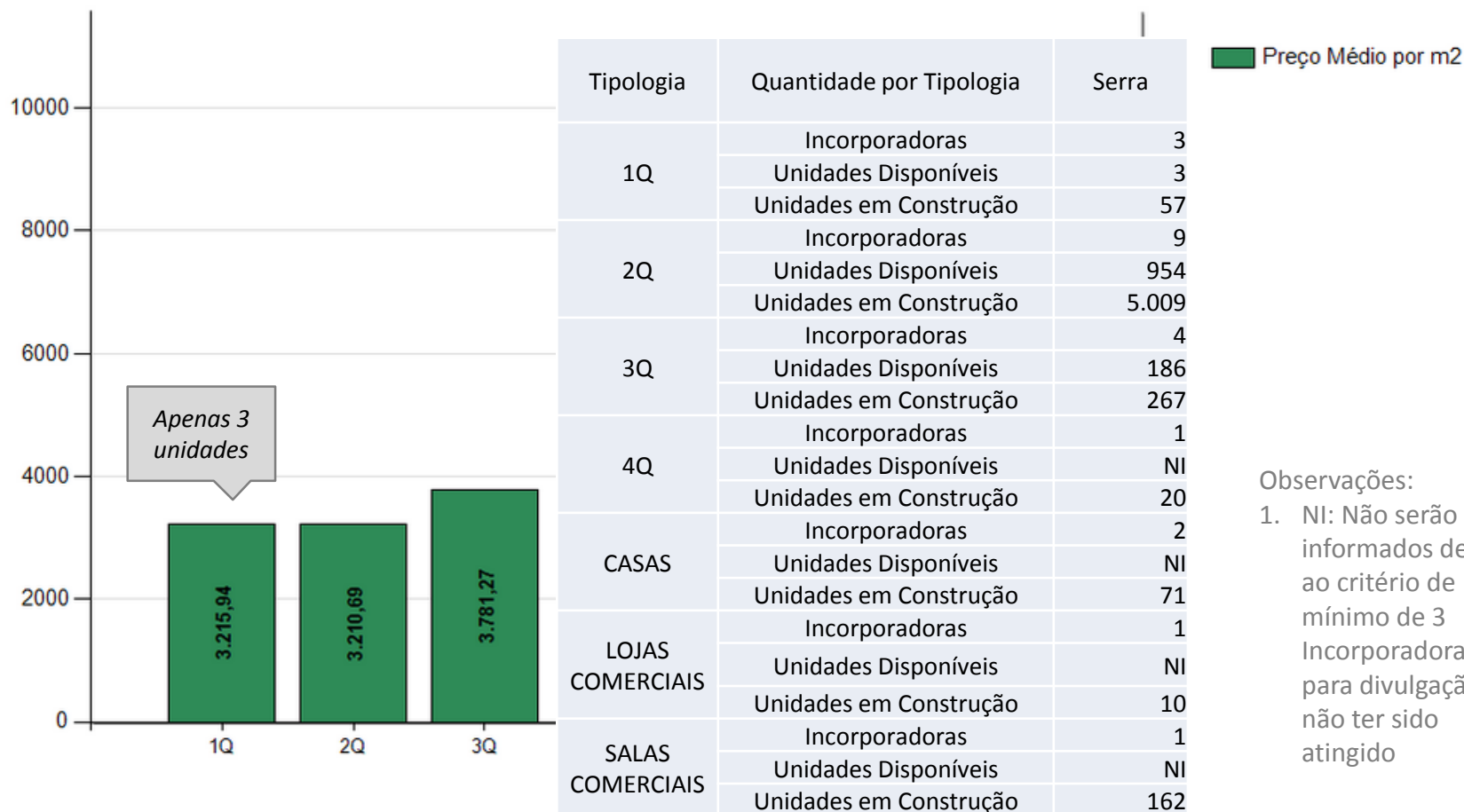
2. RESULTADOS

Preço/m² Médio e Quantidades - Guarapari



2. RESULTADOS

Preço/m² Médio e Quantidades – Serra



Valores em Reais (R\$) e Unidades disponíveis (Em Construção)

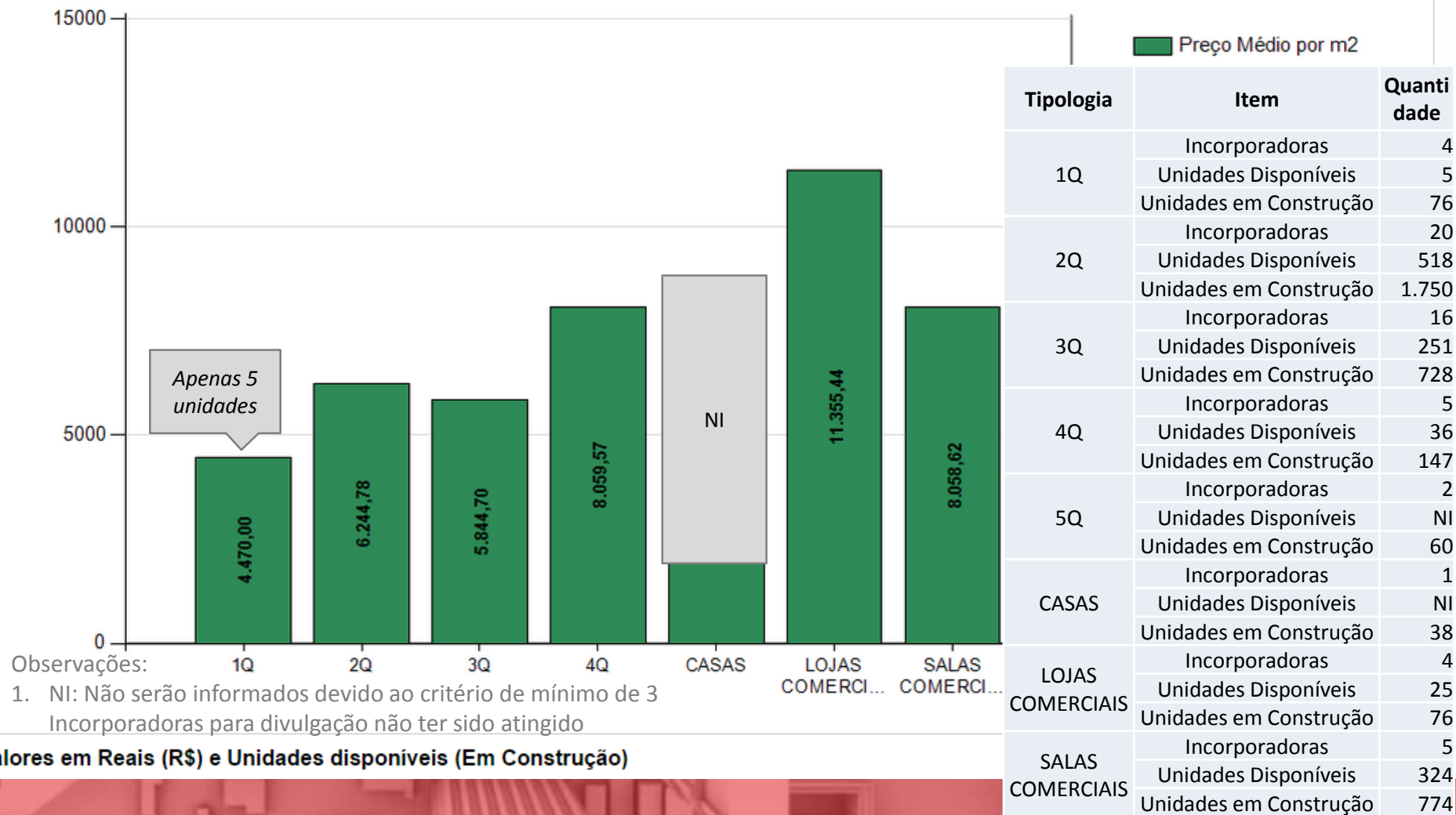
2. RESULTADOS

Preço/m² Médio e Quantidades – Vila Velha



2. RESULTADOS

Preço/m² Médio e Quantidades - Vitória



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, tendo sido definidas pelo Sinduscon-ES;
- 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, apoiador ou patrocinador COTA PRATA**.

2. RESULTADOS

Cidade	Região (Agrupamentos de bairros)	Unidades em Construção Outubro/2014	Unidades em Construção Janeiro/2015	Residenciais	Comerciais
Cariacica	Campo Grande e entornos	2.431	2.403	1.504	899
	Total Cariacica	2.431	2.403	1.504	899
Guarapari	Praia do Morro	615	557	555	2
	Jardim Santa Rosa	150	150	150	0
	São Judas Tadeu	120	120	120	0
	Centro, Muquiçaba e entornos	829	829	699	130
	Enseada Azul	270	263	262	1
	Nova Guarapari	22	22	22	0
	Praia de Santa Mônica	14	6	6	0
	Total Guarapari	2.020	1.947	1.814	133
Serra	Laranjeiras, Valparaíso e entornos	2.779	2.711	2.539	172
	Jardim Limoeiro e entornos	2.432	1.828	1.828	0
	Jacaraípe, Manguinhos e entornos	1.287	1.057	1.057	0
	Total Serra	6.498	5.596	5.424	172
Viana	Marcílio de Noronha	156	156	156	0
	Total Viana	156	156	156	0

= +

2. RESULTADOS

Dados por “regiões” (conjuntos de bairros)

Cidade	Região	Unidades em Construção Outubro/2014	Unidades em Construção Janeiro/2015
Vila Velha	Praia da Costa, Praia de Itapoã	5.101	4.564
	Itaparica e entornos	7.247	7.073
	Ataíde, Santa Inês, Divino ES	1.897	1.641
	Ulisses Guimarães, Santa Paula	514	346
	Total Vila Velha	14.759	13.624
Vitória	Bento Ferreira, Praia do Suá	421	381
	Praia do Canto, B. Vermelho	417	249
	Enseada do Suá	144	189
	Jardim da Penha	112	112
	Jardim Camburi, Santa Terezinha	1.722	2.084
	Boa Vista, Mata da Praia	513	551
	Santa Cecília	60	83
	Total Vitória	3.389	3.649
Total	RMGV	29.253	27.375

Residenciais	Comerciais
3.281	1.283
6.575	498
1.094	547
346	0
11.296	2.328
259	122
249	0
0	189
112	0
1.700	384
396	155
83	0
2.799	850
22.993	4.382



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**.

3. ANEXOS

1. Lançamentos 4º Trimestre de 2014

Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
Solarium	COND. CONSTELAÇÃO	Guarapari	Praia de Santa Mônica	Residencial	3
Solarium	COND. URANO	Guarapari	Praia de Santa Mônica	Residencial	3
Dom Diego	ED. MAR DE VENEZA	Guarapari	Praia do Morro	Comercial	1
				Residencial	48
Morar Const. Incorp.	VEREDAS 2ªFASE	Serra	Colina de Laranjeiras	Residencial	176
Pacífico	MANOA VILLAS	Serra	Manguinhos	Residencial	58
Monte Moreno	ED. GREEN HILL TOWER	Vila Velha	Centro	Comercial	40
Pinheiro de Sá Engenharia	COSTA DE ITAPARICA	Vila Velha	Praia de Itaparica	Residencial	96
Bozi Const. Incorp..	ED VITORIA GARDEN	Vitória	Bento Ferreira	Residencial	56
Grasseli Engenharia	DAVI AMARANTES	Vitória	Bento Ferreira	Residencial	30
Lorenge Empreendimentos	DESIGN ENSEADA	Vitória	Enseada do Suá	Comercial	45
RDJ Residencial	ED. MODIGLIANI	Vitória	Jardim Camburi	Residencial	19
RS Const. Incorp.	RESERVA MATA DA PRAIA	Vitória	Mata da Praia	Residencial	38
Impacto Engenharia	RESIDENCIAL AQUARELA SPE	Vitória	Santa Terezinha	Residencial	128
Lorenge Empreendimentos	FACILITÀ CAMBURI	Vitória	Santa Terezinha	Residencial	44
				Comercial	146
RDJ Residencial	ED. JOSE DAHER CARNEIRO	Vitória	Santa Terezinha	Residencial	75

3. ANEXOS

2. Obras concluídas - 4º Trimestre de 2014

Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
Art Nova Empreend. Imob.	JVJ JACARANDA	Cariacica	Santa Bárbara	Residencial	28
Solarium	MAURÍCIO DE NASSAU	Guarapari	Praia de Santa Mônica	Residencial	14
Arcos	VILA TOSCANA	Guarapari	Praia do Morro	Residencial	8
SECCHIM MEIRA	ED. LEONARDO MEIRA	Guarapari	Praia do Morro	Residencial	16
Sigo Empreendimentos	ED. OLIVEIRA DE ALMEIDA	Guarapari	Praia do Morro	Residencial	41
SOLYDUS	ED. KRYZIA	Guarapari	Praia do Morro	Residencial	18
Inocoop-ES	MIRANTE DE JACARAÍPE	Serra	Dr Pedro Feu Rosa	Residencial	46
Construtora Mar Del Plata	VILA DA PRAIA	Serra	Jardim Atlântico	Residencial	20
Lorenge Empreendimentos	VILLAGGIO LIMOEIRO FASE 2	Serra	Jardim Limoeiro	Residencial	472
De Martin Construtora	ED. MANGUINHOS RES. CLUB	Serra	Manguinhos	Residencial	242
Arcos	CRISTAL TOWER	Serra	Nossa Sra de Fátima	Comercial	112
JTM Real	ED. MARIA EDUARDA	Serra	Nossa Sra de Fátima	Residencial	20
Lorenge Empreendimentos	VILLAGGIO LARANJEIRAS - 4	Serra	Planalto de Carapina	Residencial	192
Ecovila	ECOLIFE LARANJEIRAS	Serra	Morada de Laranjeiras	Residencial	24
D'Angelo Incopar	RESID. MIRANTE DA VILA	Vila Velha	Ataíde	Residencial	296
Conmar Const. Incorp.	COND. VILLA DA FLORESTA	Vila Velha	Praia da Costa	Residencial	8

Continua...

3. ANEXOS

2. Obras concluídas - 4º Trimestre de 2014 (continuação...)

Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
Galwan Const. Incorp.	PARQUE DAS CASTANHEIRAS	Vila Velha	Praia da Costa	Residencial	64
Qualivix Construtora	MAR DAS CASTANHEIRAS	Vila Velha	Praia da Costa	Residencial	40
Construtora Épura	SUNSET RESIDENCIAL	Vila Velha	Praia de Itaparica	Residencial	111
Galwan Const. Incorp.	ANNETI VITALI	Vila Velha	Praia de Itaparica	Residencial	120
Galwan Const. Incorp.	PIAZZA SAN MARCO	Vila Velha	Praia de Itaparica	Residencial	30
Avalon	RESIDENCIAL VILLA VASSARI	Vila Velha	Praia de Itapoã	Residencial	51
De Castro Engenharia	ED. GOLD SUMMER	Vila Velha	Praia de Itapoã	Residencial	60
Proeng Const. Incorp.	ED. ITAPOÃ PREMIUM	Vila Velha	Praia de Itapoã	Residencial	52
RDJ Residencial	ED. BONINO MAIA	Vitória	Barro Vermelho	Residencial	30
Grasseli Engenharia	ED. BENTO FERREIRA	Vitória	Bento Ferreira	Residencial	88
Lorengue Empreendimentos	MODERN LIFE	Vitória	Bento Ferreira	Residencial	96
Lorengue Empreendimentos	MODERN LIFE	Vitória	Bento Ferreira	Comercial	6
Barbosa Barros	ED. PARATY	Vitória	Jardim Camburi	Residencial	18
Pacífico	ILHA DO FAROL	Vitória	Jardim Camburi	Residencial	32
Impacto Engenharia	ED. IMPACTO EMPRESARIAL	Vitória	Santa Luíza	Comercial	102

3. ANEXOS

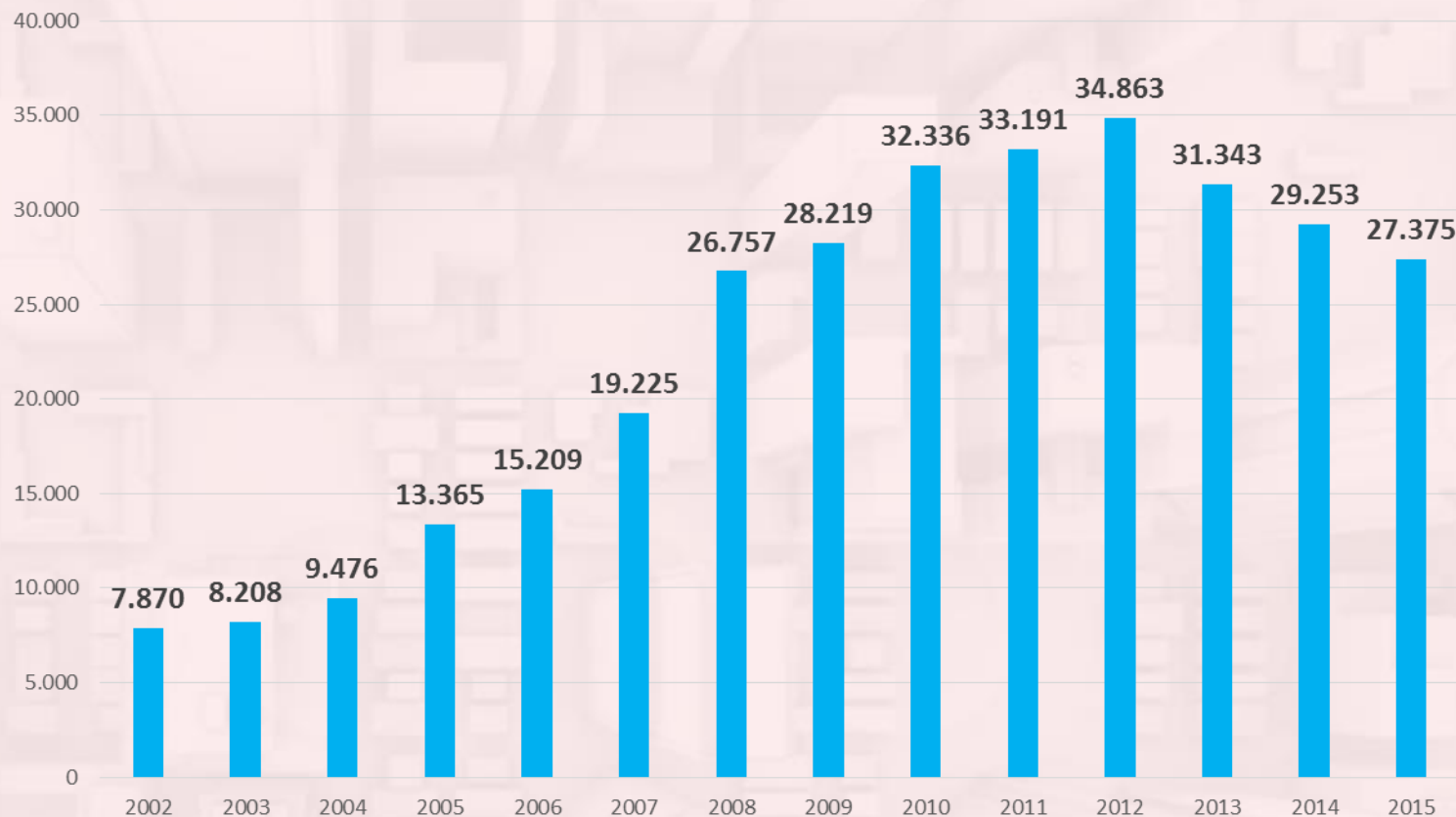
3. Incorporadoras - Unidades em Construção na RMGV

Maiores	Incorporadora	Modalidade de Negócio	Unidades em Construção
1	MRV Engenharia	Incorporação a preço fechado	4.565
2	Lorenge Empreendimentos	Incorporação a preço fechado	3.041
3	Orion Engenharia	Incorporação a preço de custo	1.593
4	Galwan Const. Incorp.	Incorporação a preço de custo	1.059
5	Santos Neves Planej. Incorp.	Incorporação a preço de custo	1.018
6	Construtora Sá Cavalcante	Incorporação a preço fechado	998
7	Morar Const. Incorp.	Incorporação a preço fechado	750
8	Inocoop-ES	Incorporação a preço de custo	702
9	Decottignies Construtora	Incorporação a preço fechado	692
10	Proeng Const. Incorp.	Incorporação a preço fechado	659
	Todas as demais		12.298
	Total RMGV		27.375

- As dez incorporadoras englobam 55% do total de unidades em construção na RMGV.

4. Série Histórica

Unidades em construção



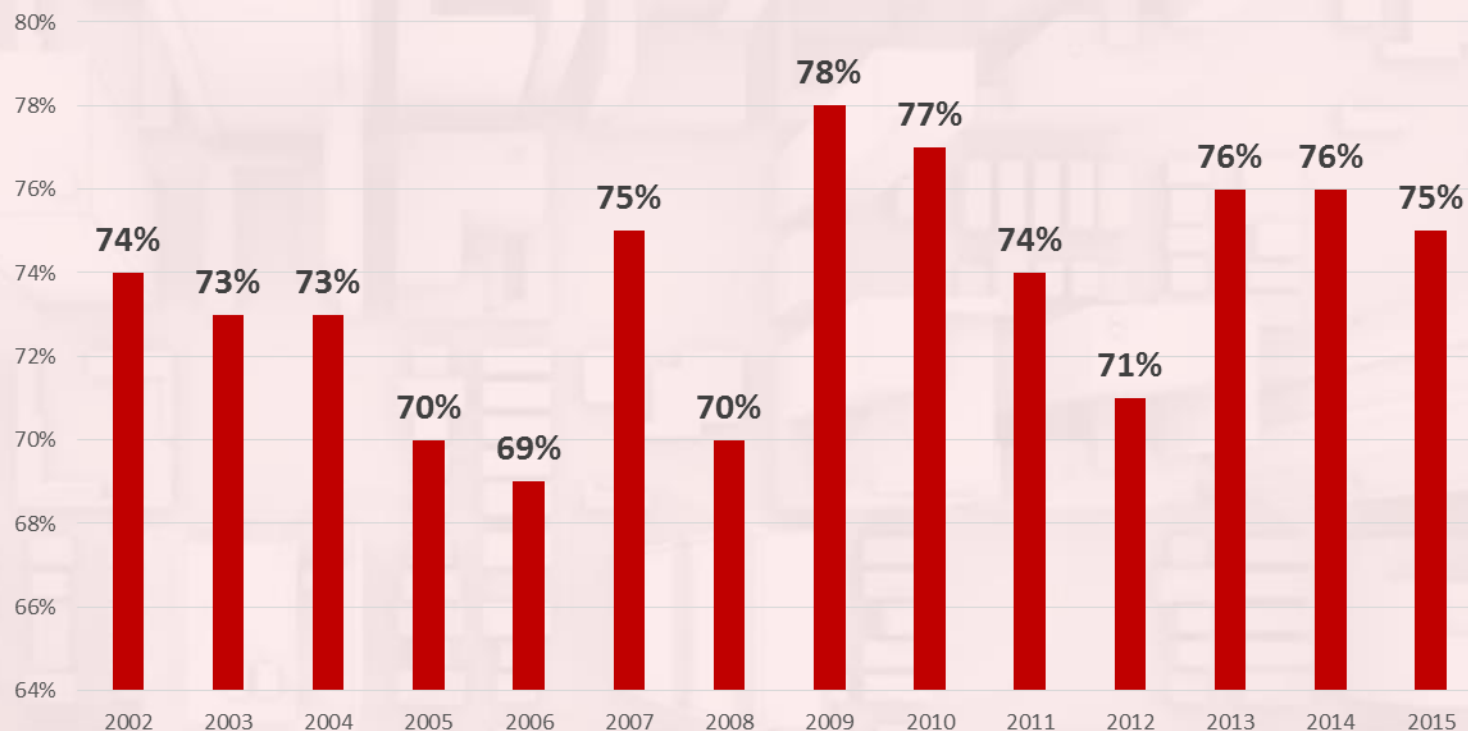
*Censos 2º Semestre – A partir do ano de 2012 foi incorporado o município de Guarapari na pesquisa e, em 2014, Fundão e Viana.

*2014 – Fechamento Setembro 2014

*2015 – Fechamento Dezembro 2014

4. Série Histórica

Unidades em Construção Vendidas %



*Censos 2º Semestre – A partir do ano de 2012 foi incorporado o município de Guarapari na pesquisa e, em 2014, Fundão e Viana.

*2014 – Fechamento Setembro 2014

*2015 – Fechamento Dezembro 2014

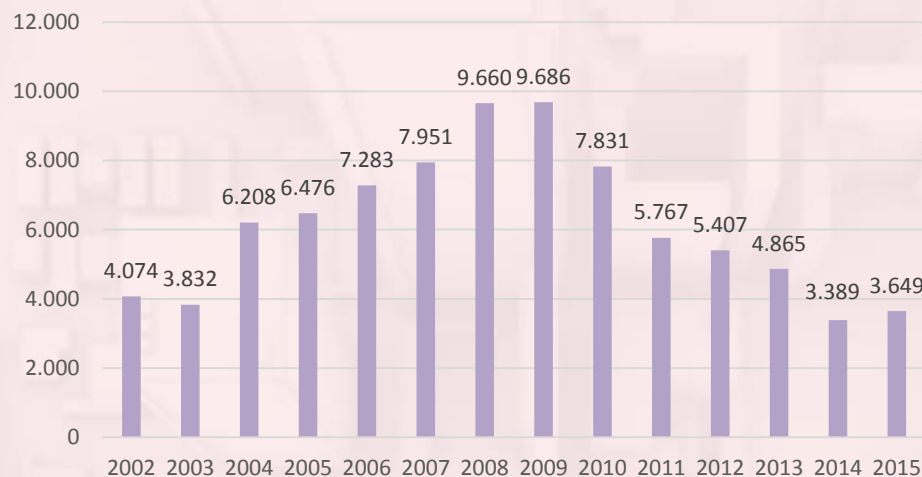
Unidades em Construção por Cidades



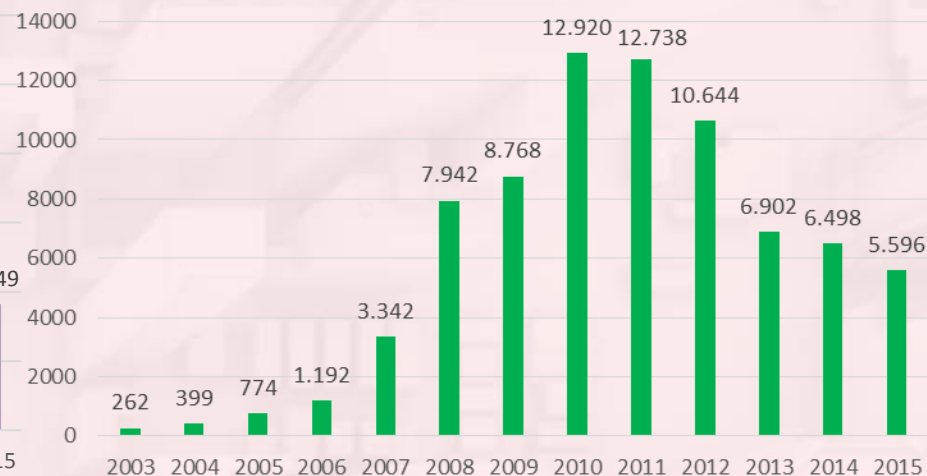
27º CENSO IMOBILIÁRIO
JANEIRO | 2015



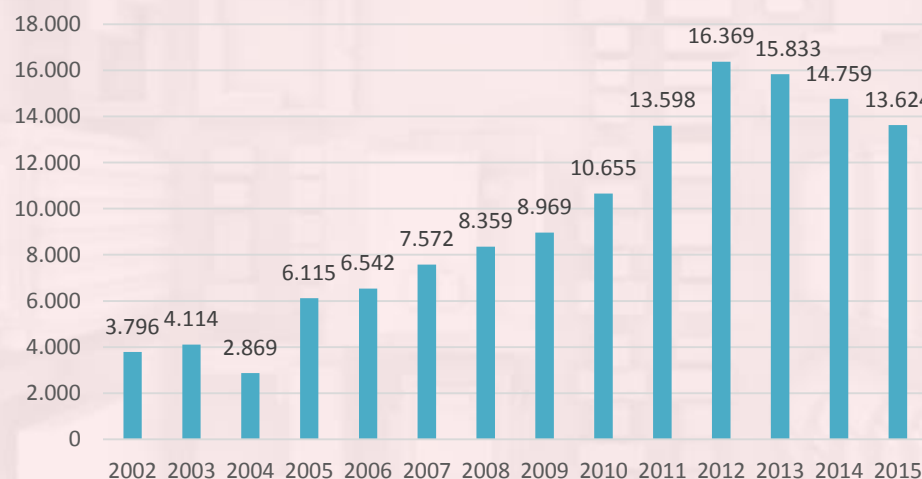
Vitória



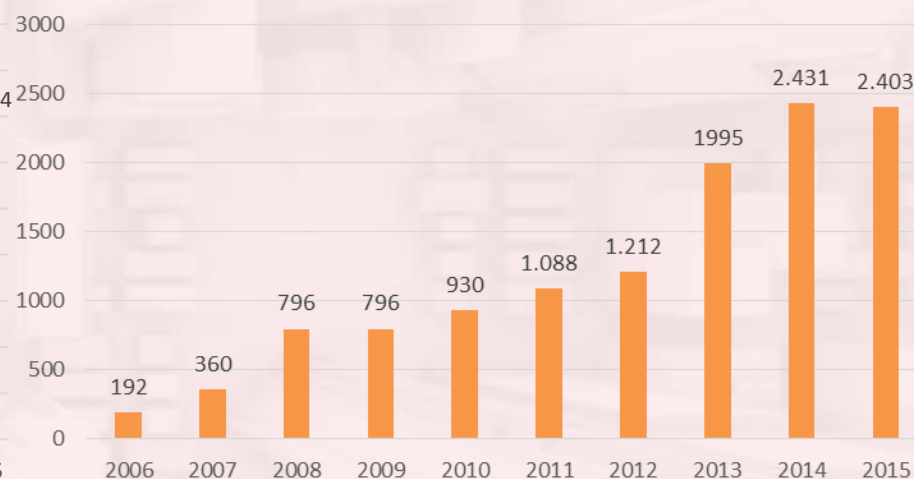
Serra



Vila Velha



Cariacica



*Censos 2º Semestre

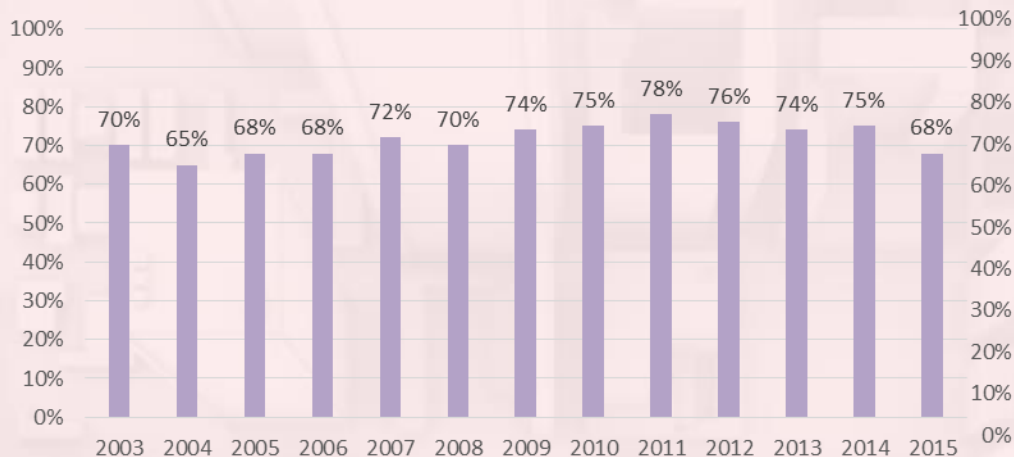
Unidades em Construção por Vendas % Por Cidades



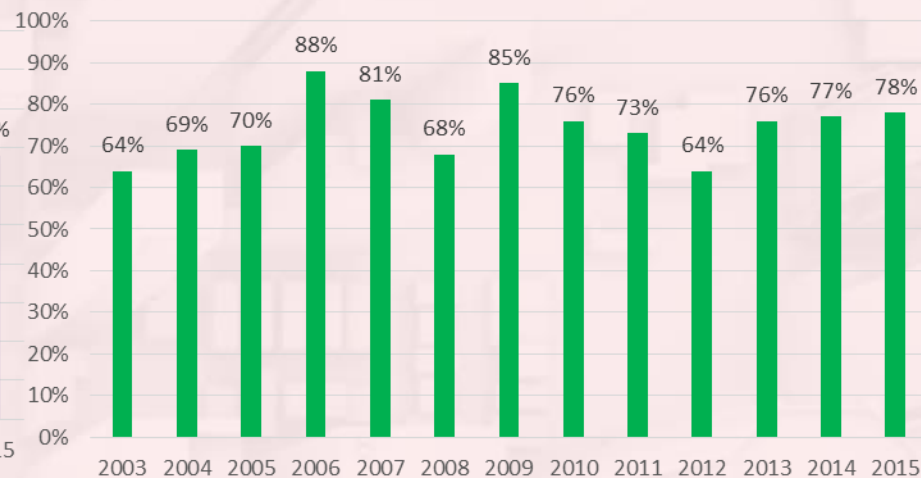
27º CENSO IMOBILIÁRIO
JANEIRO | 2015



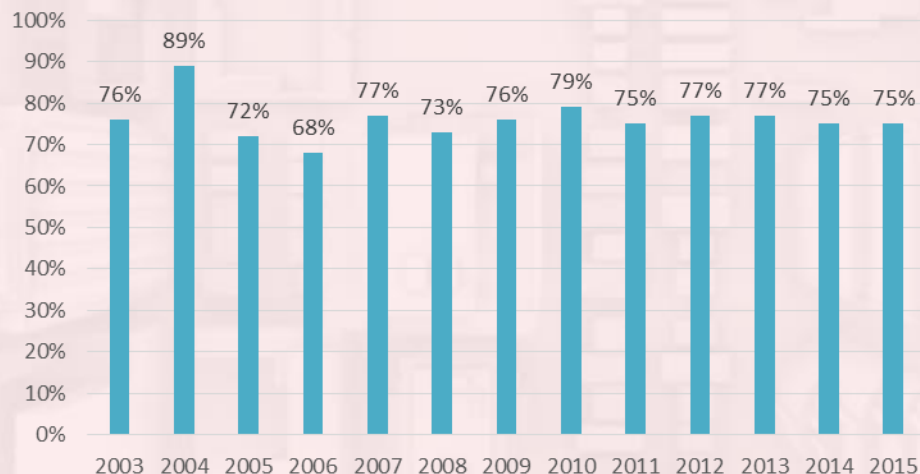
Vitória



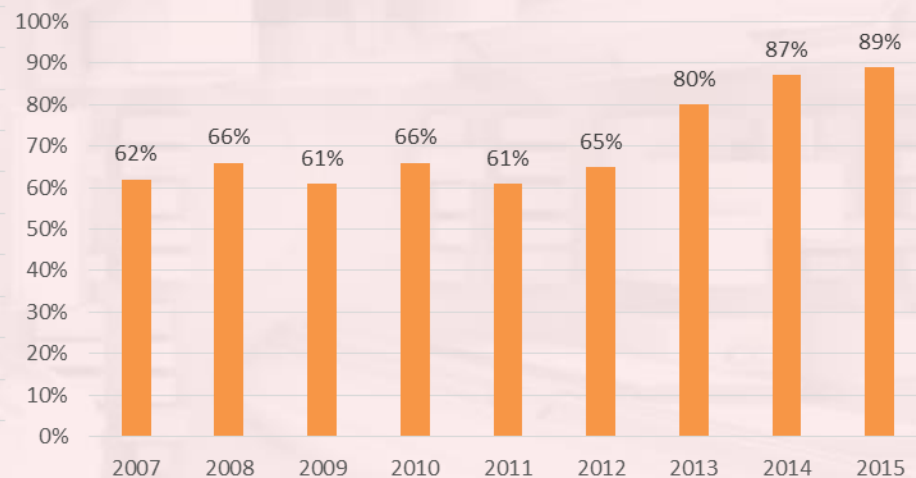
Serra



Vila Velha



Cariacica



*Censos 2º Semestre

EDIÇÕES ANTERIORES



1º CENSO Março/2002

2º CENSO Outubro/2002

3º CENSO Março/2003

4º CENSO Outubro/2003

5º CENSO Maio/2004

6º CENSO Novembro/2004

7º CENSO Maio/2005

8º CENSO Novembro/2005

9º CENSO Maio/2006

10º CENSO Novembro/2006

11º CENSO Maio/2007

12º CENSO Novembro/2007

13º CENSO Maio/2008

14º CENSO Novembro/2008

15º CENSO Junho/2009

16º CENSO Novembro/2009

17º CENSO Junho/2010

18º CENSO Novembro/2010

19º CENSO Junho/2011

20º CENSO Novembro/2011

21º CENSO Maio/2012

22º CENSO Novembro/2012

23º CENSO Junho/2013

24º CENSO Novembro/2013

25º CENSO Maio/2014

26º CENSO Outubro/2014

27º CENSO Janeiro/2015

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO INSTITUCIONAL



SECRETARIA DE ECONOMIA
E PLANEJAMENTO





27° CENSO IMOBILIÁRIO

JANEIRO | 2015