



# DMI

DADOS DO  
MERCADO  
IMOBILIÁRIO





# MOTIVAÇÃO

# Metodologia

**30**

idades  
analisadas

Análise do valor médio dos  
imóveis cadastrados no VivaReal

**+ 2 mi**

Maior Base de imóveis  
entre os portais

Análise de Intenção de

**Compra e  
Aluguel**

com base nos contatos  
realizados no Portal

# Representatividade

**14 milhões**  
de visitas mensais

**18 mil**  
anunciantes

**2,5 milhões**  
de contatos mensais

**16**  
escritórios

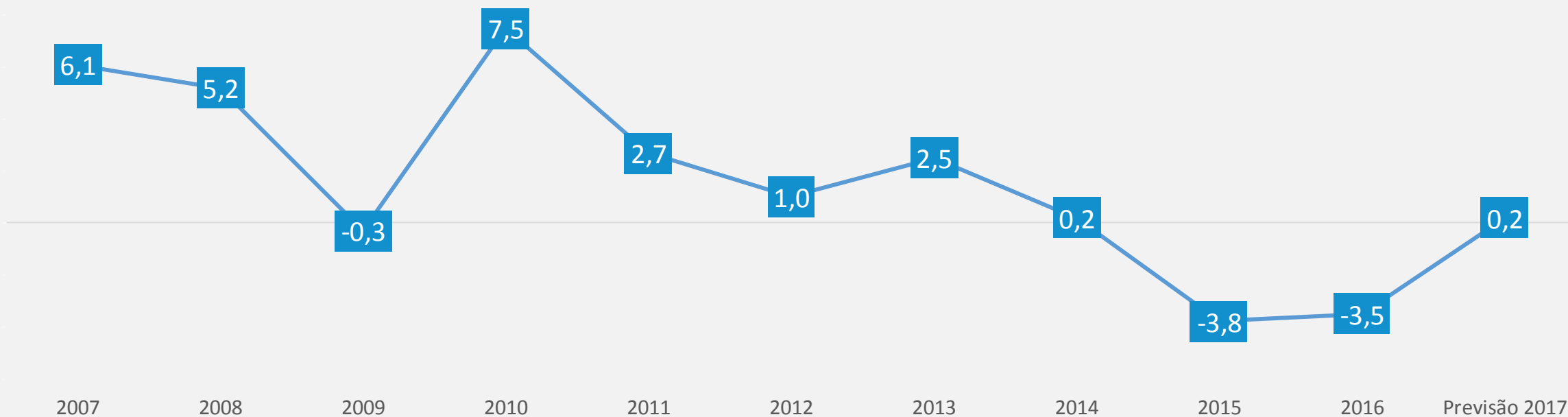


# DADOS MACRO

# Dados Macro - PIB

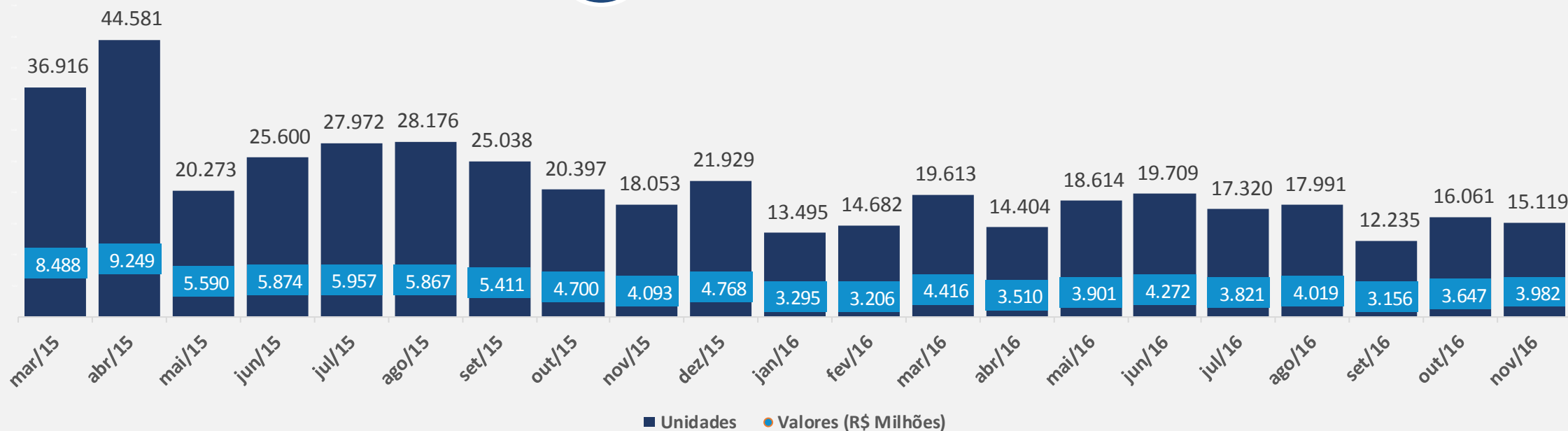


## Crescimento do PIB (%) – Brasil



Fonte: World Bank e FMI

# Dados Macro – Número de Financiamentos

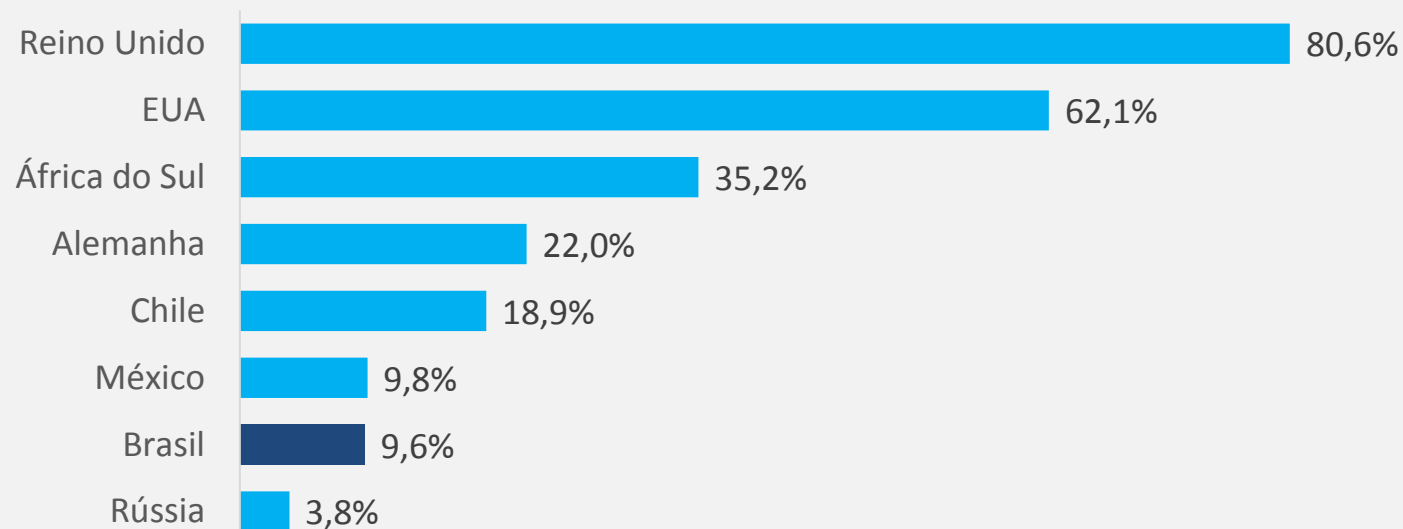


Após as mudanças na regra de financiamento entre Abril e Maio de 2015, houve queda nas unidades e valores de financiamento.

# Dados Macro – Crédito Imobiliário



## Crédito imobiliário no PIB (%) Por País



Apesar de o crédito imobiliário apresentar crescimento conforme os anos, este é relativamente baixo quando comparado ao PIB de outros países.

Fonte: Abecip

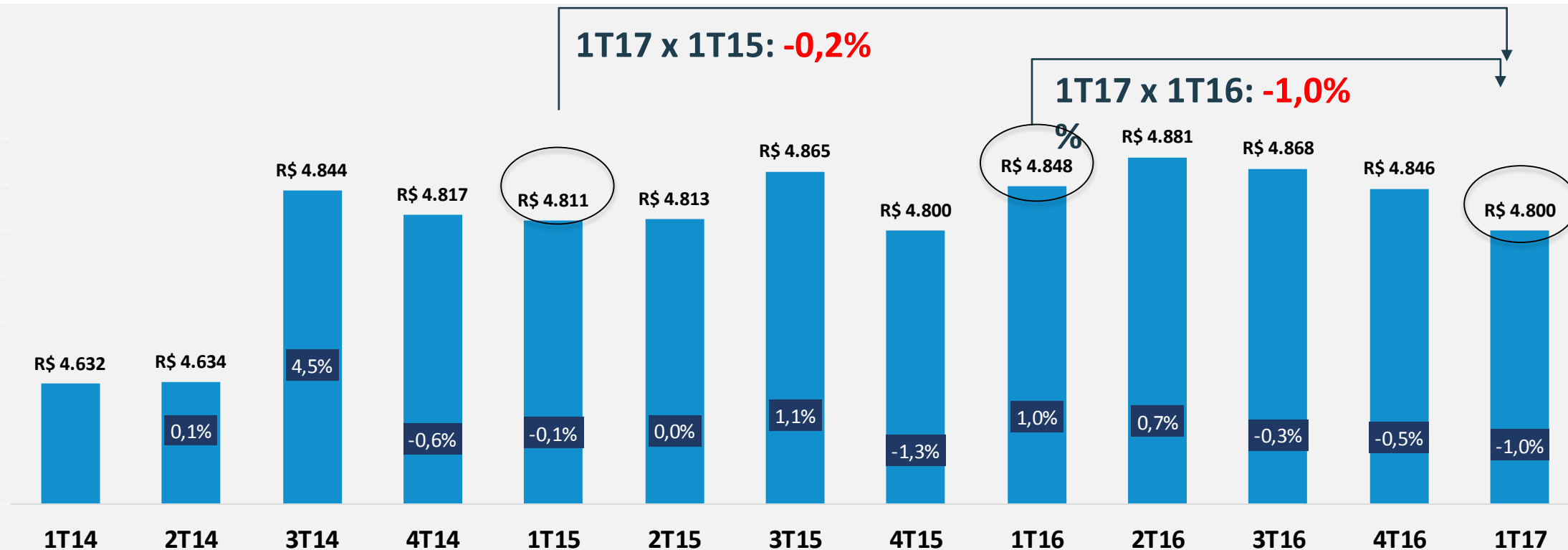




# MERCADO IMOBILIÁRIO 2017

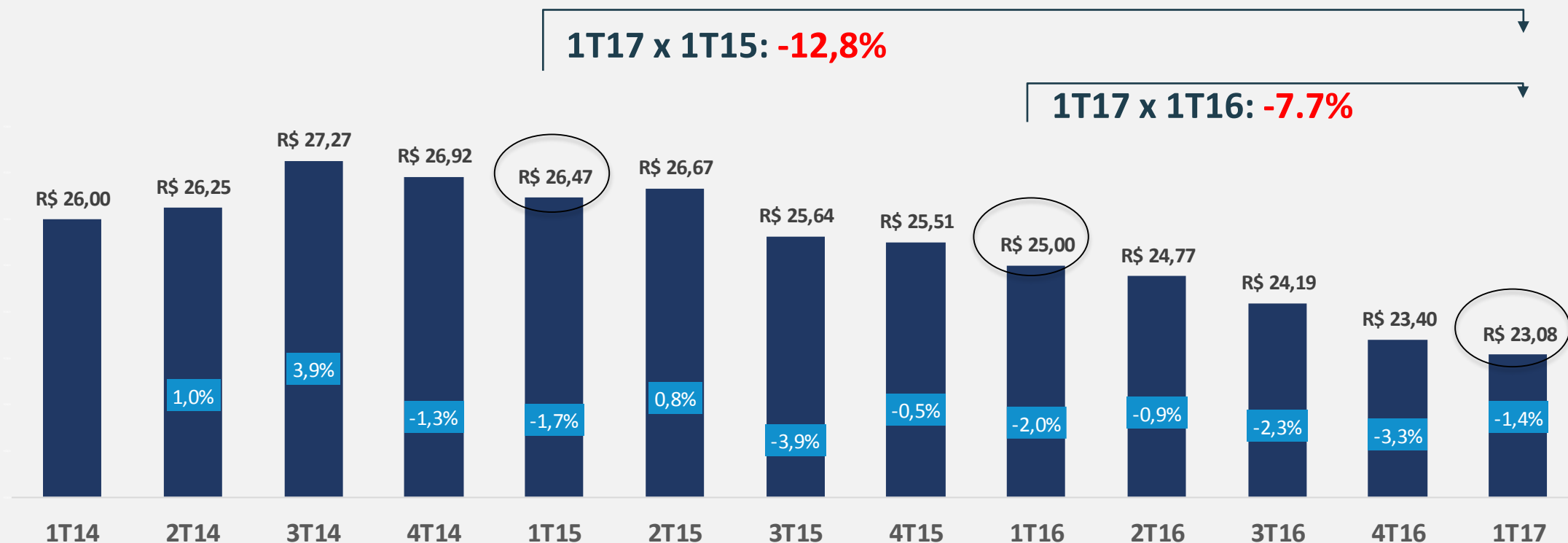


# Preço m<sup>2</sup>- VENDA - Brasil



Fonte: VivaReal

# Preço m<sup>2</sup>- ALUGUEL- Brasil



Fonte: VivaReal



# GERAL – 30 CIDADES

# Variação de Preços Médios do m<sup>2</sup> - Venda

CIDADE	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	Variação Nominal 1T17/1T16
Ribeirão Preto	R\$ 3.645	R\$ 3.648	R\$ 3.692	R\$ 3.638	R\$ 3.636	R\$ 3.769	R\$ 3.807	R\$ 3.817	R\$ 3.867	6,33%
Salvador	R\$ 4.755	R\$ 4.789	R\$ 4.831	R\$ 4.898	R\$ 4.884	R\$ 4.951	R\$ 5.000	R\$ 4.965	R\$ 5.143	5,31%
Curitiba	R\$ 4.383	R\$ 4.470	R\$ 4.393	R\$ 4.400	R\$ 4.471	R\$ 4.638	R\$ 4.779	R\$ 4.667	R\$ 4.683	4,74%
Londrina	R\$ 3.600	R\$ 3.529	R\$ 3.553	R\$ 3.429	R\$ 3.564	R\$ 3.582	R\$ 3.736	R\$ 3.699	R\$ 3.727	4,57%
Porto Alegre	R\$ 4.545	R\$ 4.605	R\$ 4.893	R\$ 4.982	R\$ 5.000	R\$ 5.093	R\$ 5.173	R\$ 5.153	R\$ 5.217	4,35%
Belo Horizonte	R\$ 4.357	R\$ 4.400	R\$ 4.444	R\$ 4.360	R\$ 4.417	R\$ 4.514	R\$ 4.467	R\$ 4.608	R\$ 4.600	4,15%
Sorocaba	R\$ 3.103	R\$ 3.167	R\$ 3.231	R\$ 3.237	R\$ 3.276	R\$ 3.298	R\$ 3.382	R\$ 3.440	R\$ 3.412	4,15%
Goiânia	R\$ 3.760	R\$ 3.839	R\$ 3.875	R\$ 3.824	R\$ 4.044	R\$ 4.043	R\$ 3.916	R\$ 4.107	R\$ 4.205	3,97%
São José dos Campos	R\$ 3.902	R\$ 3.879	R\$ 3.981	R\$ 4.000	R\$ 4.000	R\$ 4.077	R\$ 4.084	R\$ 4.119	R\$ 4.130	3,26%
Florianópolis	R\$ 4.749	R\$ 4.714	R\$ 4.728	R\$ 4.842	R\$ 4.932	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.160	R\$ 5.077	2,95%
Guarulhos	R\$ 4.464	R\$ 4.500	R\$ 4.460	R\$ 4.463	R\$ 4.516	R\$ 4.625	R\$ 4.714	R\$ 4.771	R\$ 4.646	2,87%
Fortaleza	R\$ 4.005	R\$ 4.135	R\$ 4.386	R\$ 4.375	R\$ 4.460	R\$ 4.419	R\$ 4.590	R\$ 4.667	R\$ 4.588	2,87%
Recife	R\$ 6.040	R\$ 6.029	R\$ 6.053	R\$ 6.040	R\$ 6.034	R\$ 6.038	R\$ 6.084	R\$ 6.097	R\$ 6.207	2,86%
Barueri	R\$ 5.469	R\$ 5.545	R\$ 5.500	R\$ 5.512	R\$ 5.550	R\$ 5.607	R\$ 5.686	R\$ 5.662	R\$ 5.704	2,78%
Vitória	R\$ 5.224	R\$ 5.304	R\$ 5.514	R\$ 5.550	R\$ 5.606	R\$ 5.667	R\$ 5.729	R\$ 5.722	R\$ 5.755	2,66%

# Variação de Preços Médios do m<sup>2</sup> - Venda

CIDADE	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	Variação Nominal 1T17/1T16
São Caetano do Sul	R\$ 5.455	R\$ 5.484	R\$ 5.522	R\$ 5.556	R\$ 5.571	R\$ 5.556	R\$ 5.660	R\$ 5.687	R\$ 5.696	2,24%
Jundiaí	R\$ 4.237	R\$ 4.200	R\$ 4.250	R\$ 4.246	R\$ 4.259	R\$ 4.313	R\$ 4.352	R\$ 4.331	R\$ 4.352	2,17%
Santos	R\$ 4.960	R\$ 4.982	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.041	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.091	1,82%
João Pessoa	R\$ 4.182	R\$ 4.197	R\$ 4.321	R\$ 4.286	R\$ 4.375	R\$ 4.444	R\$ 4.444	R\$ 4.441	R\$ 4.444	1,59%
Vila Velha	R\$ 4.324	R\$ 4.294	R\$ 4.444	R\$ 4.583	R\$ 4.606	R\$ 4.615	R\$ 4.714	R\$ 4.706	R\$ 4.677	1,56%
Osasco	R\$ 4.464	R\$ 4.500	R\$ 4.560	R\$ 4.571	R\$ 4.620	R\$ 4.625	R\$ 4.649	R\$ 4.694	R\$ 4.667	1,02%
Rio de Janeiro	R\$ 7.394	R\$ 7.125	R\$ 7.262	R\$ 7.237	R\$ 7.244	R\$ 7.143	R\$ 7.154	R\$ 7.391	R\$ 7.310	0,92%
Joinville	R\$ 3.151	R\$ 3.219	R\$ 3.333	R\$ 3.400	R\$ 3.303	R\$ 3.308	R\$ 3.351	R\$ 3.438	R\$ 3.333	0,91%
Campinas	R\$ 4.492	R\$ 4.531	R\$ 4.714	R\$ 4.759	R\$ 4.762	R\$ 4.790	R\$ 4.857	R\$ 4.915	R\$ 4.796	0,72%
Santo André	R\$ 4.625	R\$ 4.660	R\$ 4.703	R\$ 4.727	R\$ 4.775	R\$ 4.773	R\$ 4.786	R\$ 4.795	R\$ 4.786	0,23%
São Bernardo do Campo	R\$ 4.455	R\$ 4.481	R\$ 4.537	R\$ 4.569	R\$ 4.585	R\$ 4.601	R\$ 4.630	R\$ 4.643	R\$ 4.579	-0,12%
Niterói	R\$ 6.170	R\$ 6.299	R\$ 6.250	R\$ 6.190	R\$ 6.138	R\$ 6.163	R\$ 6.154	R\$ 6.167	R\$ 6.098	-0,67%
São Paulo	R\$ 6.824	R\$ 6.885	R\$ 6.917	R\$ 6.882	R\$ 6.885	R\$ 6.923	R\$ 6.829	R\$ 6.829	R\$ 6.825	-0,87%
Brasília	R\$ 8.400	R\$ 8.274	R\$ 8.243	R\$ 7.917	R\$ 8.245	R\$ 8.276	R\$ 8.235	R\$ 8.403	R\$ 8.111	-1,63%
Natal	R\$ 3.731	R\$ 3.902	R\$ 3.818	R\$ 3.821	R\$ 3.835	R\$ 3.839	R\$ 3.750	R\$ 3.757	R\$ 3.704	-3,42%

# Variação de Preços Médios do m<sup>2</sup> - Aluguel

CIDADE	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	Varição Nominal 1T17/1T16
Florianópolis	R\$ 18,89	R\$ 18,86	R\$ 20,00	R\$ 20,73	R\$ 20,00	R\$ 20,52	R\$ 21,48	R\$ 20,50	R\$ 21,16	5,80%
Recife	R\$ 27,03	R\$ 26,32	R\$ 24,69	R\$ 24,29	R\$ 25,00	R\$ 25,25	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,71	2,84%
Santos	R\$ 28,57	R\$ 29,41	R\$ 29,09	R\$ 28,57	R\$ 29,53	R\$ 29,11	R\$ 28,89	R\$ 29,09	R\$ 29,63	0,34%
Ribeirão Preto	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,25	R\$ 15,75	R\$ 15,79	R\$ 15,79	R\$ 15,85	R\$ 15,65	R\$ 15,79	0,00%
São Paulo	R\$ 36,08	R\$ 36,00	R\$ 35,89	R\$ 35,71	R\$ 35,38	R\$ 35,71	R\$ 35,24	R\$ 35,71	R\$ 35,38	0,00%
Santo André	R\$ 19,69	R\$ 20,00	R\$ 19,84	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	0,00%
Jundiaí	R\$ 18,67	R\$ 18,52	R\$ 18,33	R\$ 18,57	R\$ 18,57	R\$ 18,57	R\$ 18,52	R\$ 18,57	R\$ 18,55	-0,11%
Curitiba	R\$ 15,94	R\$ 16,25	R\$ 15,91	R\$ 16,00	R\$ 15,50	R\$ 15,26	R\$ 15,91	R\$ 15,18	R\$ 15,29	-1,35%
Guarulhos	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 19,57	R\$ 19,35	R\$ 19,23	R\$ 19,44	R\$ 20,00	R\$ 19,23	R\$ 18,97	-1,35%
São José dos Campos	R\$ 17,78	R\$ 17,56	R\$ 17,69	R\$ 17,50	R\$ 17,21	R\$ 17,14	R\$ 17,11	R\$ 17,14	R\$ 16,93	-1,63%
Vila Velha	R\$ 15,71	R\$ 15,56	R\$ 15,38	R\$ 15,42	R\$ 15,25	R\$ 15,09	R\$ 15,38	R\$ 15,25	R\$ 15,00	-1,64%
São Bernardo do Campo	R\$ 19,69	R\$ 19,23	R\$ 18,88	R\$ 18,67	R\$ 18,69	R\$ 18,46	R\$ 18,33	R\$ 18,33	R\$ 18,33	-1,93%
Brasília	R\$ 35,86	R\$ 33,33	R\$ 32,89	R\$ 32,26	R\$ 33,00	R\$ 32,05	R\$ 32,14	R\$ 32,40	R\$ 32,05	-2,88%
São Caetano do Sul	R\$ 20,00	R\$ 19,89	R\$ 19,78	R\$ 20,83	R\$ 20,00	R\$ 19,74	R\$ 19,82	R\$ 19,61	R\$ 19,30	-3,50%
Osasco	R\$ 24,62	R\$ 25,00	R\$ 23,83	R\$ 23,86	R\$ 20,77	R\$ 20,16	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	-3,71%

# Variação de Preços Médios do m<sup>2</sup> - Aluguel

CIDADE	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	Variação Nominal 1T17/1T16
Barueri	R\$ 30,21	R\$ 30,97	R\$ 29,47	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 29,41	R\$ 29,11	R\$ 28,74	R\$ 28,88	-3,73%
Goiânia	R\$ 15,06	R\$ 15,58	R\$ 15,00	R\$ 14,81	R\$ 14,29	R\$ 14,29	R\$ 14,05	R\$ 14,09	R\$ 13,75	-3,8%
Belo Horizonte	R\$ 17,93	R\$ 17,14	R\$ 17,17	R\$ 16,89	R\$ 16,67	R\$ 16,20	R\$ 16,00	R\$ 16,33	R\$ 16,00	-4,0%
Natal	R\$ 17,33	R\$ 17,86	R\$ 16,00	R\$ 16,64	R\$ 16,90	R\$ 16,35	R\$ 16,57	R\$ 16,46	R\$ 16,18	-4,3%
Rio de Janeiro	R\$ 44,00	R\$ 41,00	R\$ 38,33	R\$ 36,36	R\$ 34,62	R\$ 33,99	R\$ 33,78	R\$ 33,33	R\$ 33,06	-4,5%
Sorocaba	R\$ 16,67	R\$ 17,24	R\$ 16,82	R\$ 16,67	R\$ 16,37	R\$ 16,30	R\$ 16,20	R\$ 16,00	R\$ 15,63	-4,5%
Fortaleza	R\$ 13,00	R\$ 13,33	R\$ 14,00	R\$ 13,33	R\$ 13,99	R\$ 14,00	R\$ 13,73	R\$ 13,33	R\$ 13,33	-4,7%
Joinville	R\$ 13,50	R\$ 13,53	R\$ 13,92	R\$ 14,29	R\$ 14,49	R\$ 14,12	R\$ 13,77	R\$ 14,00	R\$ 13,73	-5,2%
Vitória	R\$ 18,49	R\$ 18,79	R\$ 17,55	R\$ 17,78	R\$ 17,50	R\$ 16,43	R\$ 16,30	R\$ 16,67	R\$ 16,47	-5,9%
Campinas	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 19,35	R\$ 19,11	R\$ 18,75	-6,3%
Salvador	R\$ 25,00	R\$ 23,75	R\$ 23,81	R\$ 23,47	R\$ 23,75	R\$ 22,67	R\$ 22,22	R\$ 21,69	R\$ 21,74	-8,5%
Londrina	R\$ 16,70	R\$ 17,14	R\$ 15,94	R\$ 15,89	R\$ 14,71	R\$ 14,55	R\$ 14,67	R\$ 13,73	R\$ 13,33	-9,4%
Porto Alegre	R\$ 21,32	R\$ 22,00	R\$ 21,67	R\$ 22,50	R\$ 22,50	R\$ 21,67	R\$ 21,13	R\$ 20,83	R\$ 20,18	-10,3%
Niterói	R\$ 22,73	R\$ 24,71	R\$ 22,95	R\$ 23,08	R\$ 22,97	R\$ 21,74	R\$ 21,60	R\$ 21,25	R\$ 20,45	-11,0%
João Pessoa	R\$ 24,13	R\$ 23,44	R\$ 22,75	R\$ 23,28	R\$ 23,39	R\$ 19,55	R\$ 19,60	R\$ 20,00	R\$ 19,83	-15,2%

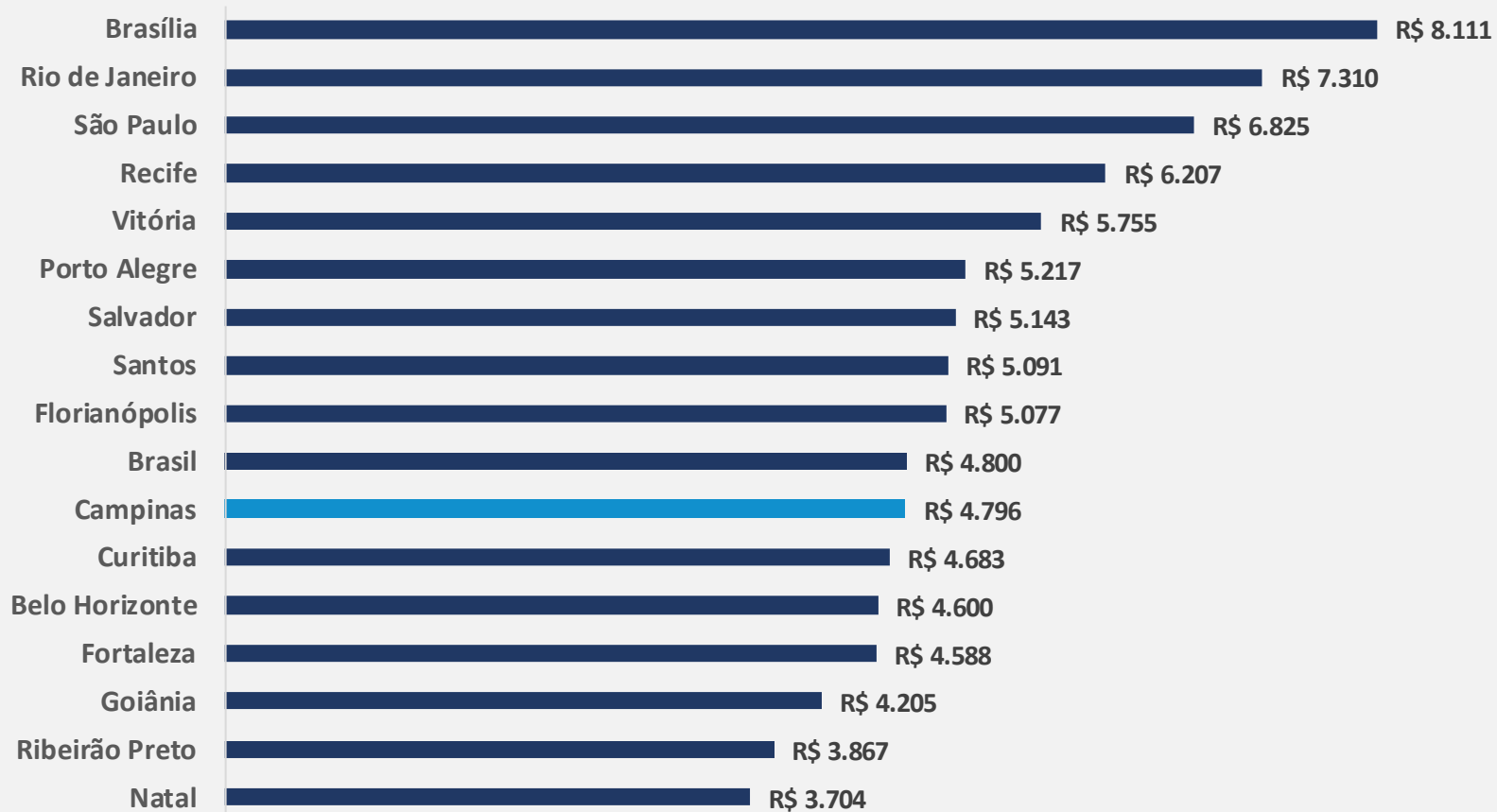




# 16 CIDADES VIVAREAL



## Preço médio por cidade – Venda

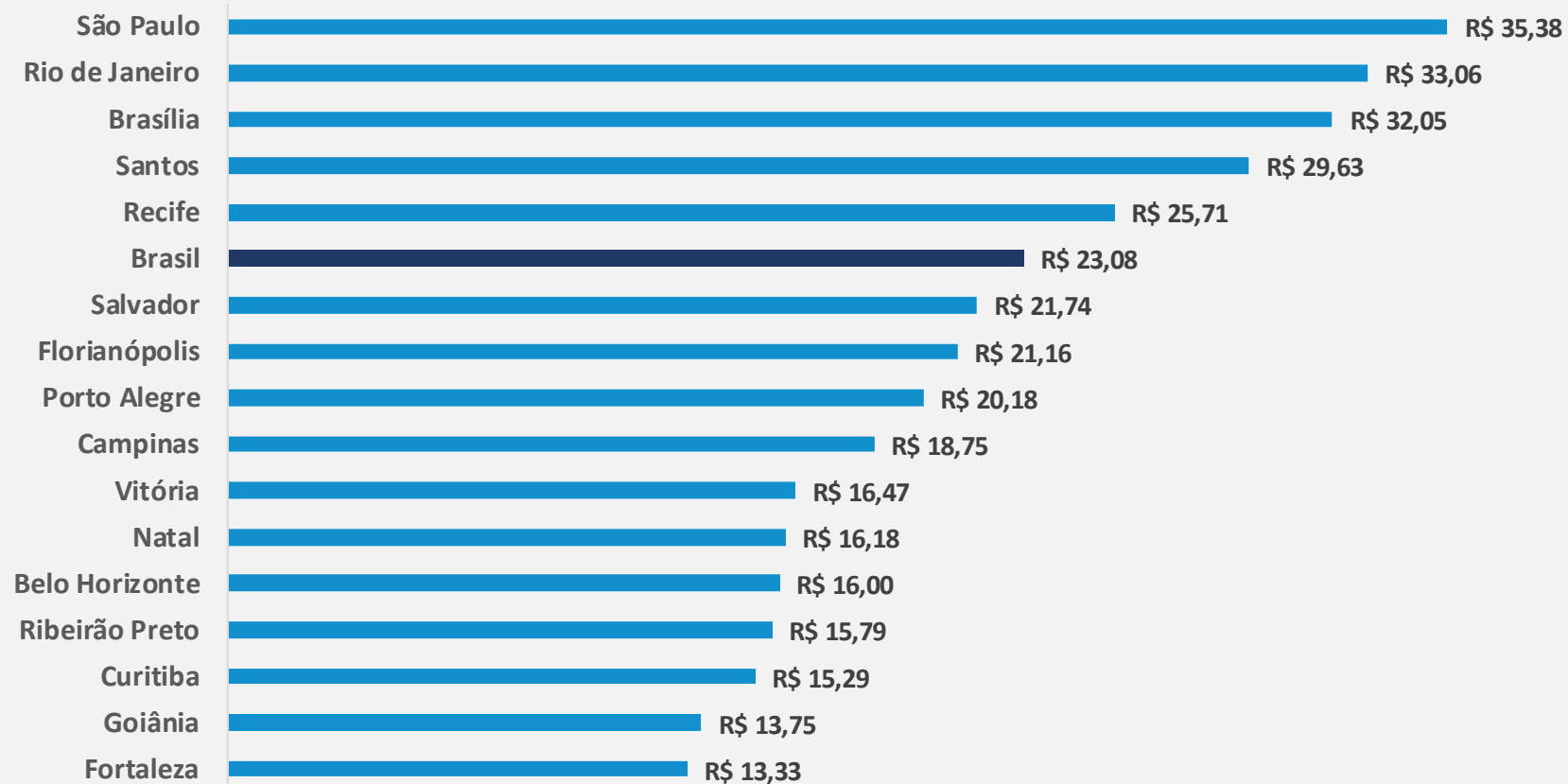


Brasília, Rio de Janeiro e São Paulo são as cidades com valor de venda mais alto do país.

Fonte: VivaReal



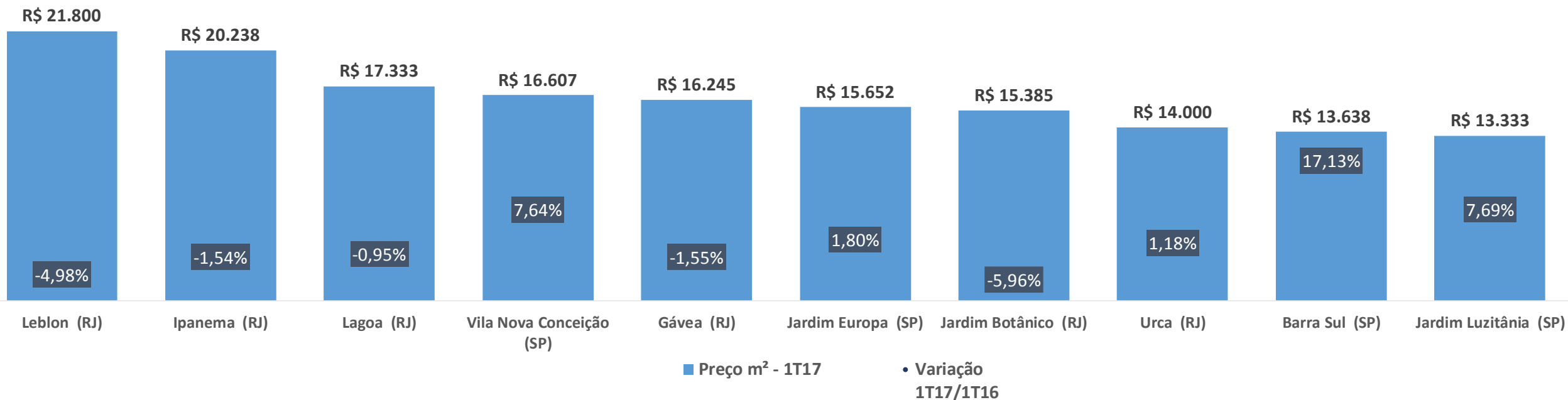
## Preço médio por cidade – Aluguel



A ordem destas três cidades é invertida no preço de aluguel, por m<sup>2</sup>, onde São Paulo é a cidade mais cara e Brasília a terceira.

Fonte: VivaReal

# Bairro m<sup>2</sup> mais Caros – Brasil – 1T17



Os 10 bairros mais caros do Brasil estão concentrados no Rio de Janeiro (6), São Paulo (3) e Santa Catarina (1).

Fonte: VivaReal

# Bairros mais Procurados – Brasil

## VENDA

Vila Mariana - São Paulo  
Tatuapé - São Paulo  
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro  
Recreio Dos Bandeirantes - Rio de Janeiro  
Ipiranga - São Paulo  
Vila Prudente - São Paulo  
Itaquera - São Paulo  
Boa Viagem - Recife  
Móoca - São Paulo  
Pituba - Salvador

## ALUGUEL

Vila Mariana - São Paulo  
Bela Vista - São Paulo  
Pinheiros - São Paulo  
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro  
Tatuapé - São Paulo  
Moema - São Paulo  
Butantã - São Paulo  
Perdizes - São Paulo  
Copacabana - Rio de Janeiro  
Boa Viagem - Recife

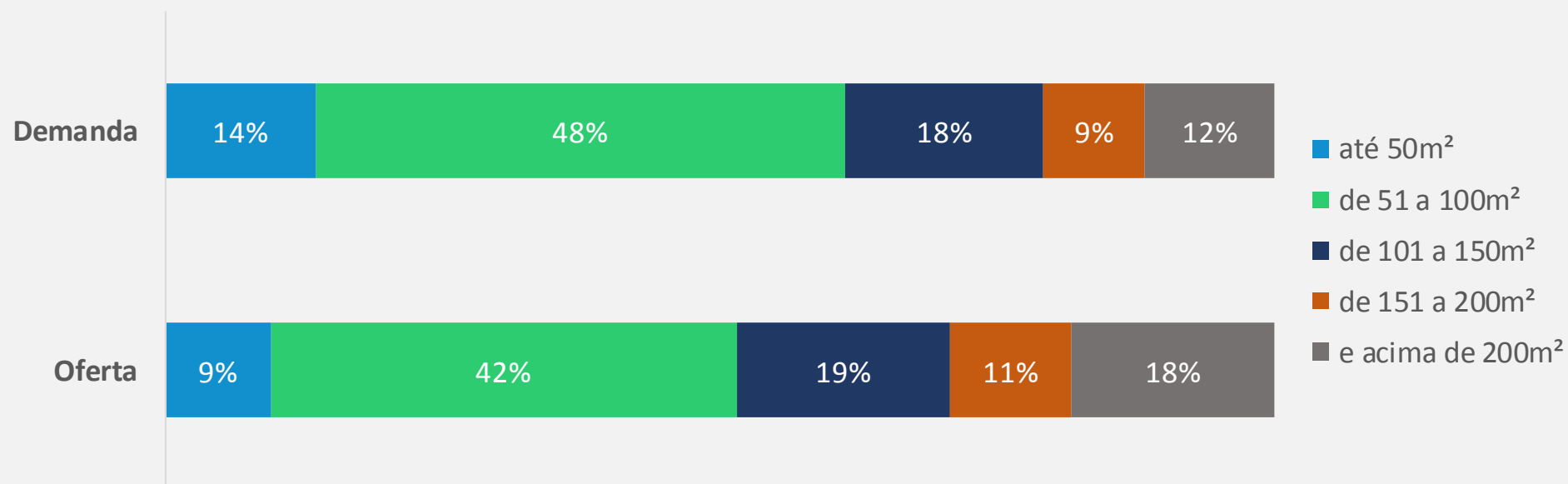


# OFERTA VS DEMANDA

# Oferta e Demanda- Brasil



## Metragem – Venda



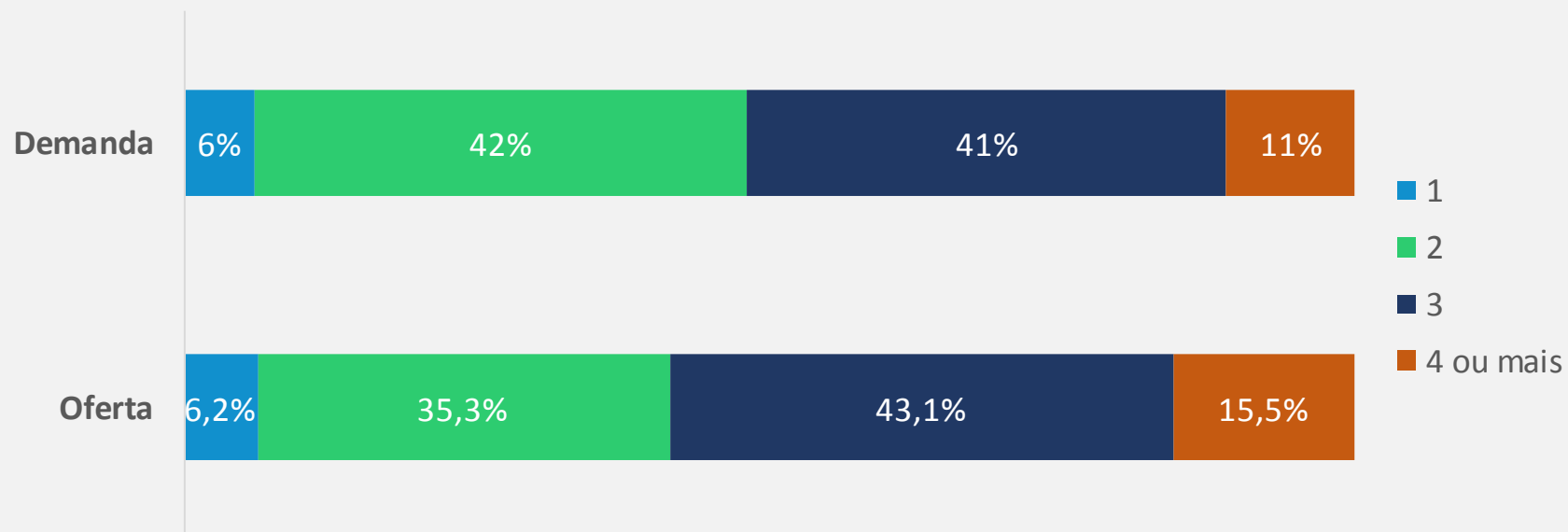
Em metragem, 62% das pessoas procuram por imóveis de até 100 m<sup>2</sup>, enquanto sua oferta é de 51%.

Fonte: VivaReal

# Oferta e Demanda- Brasil



## Nº Dormitórios – Venda



Em número de quartos, 48% das pessoas procuram imóveis de 1 e 2 dormitórios, enquanto 58% da oferta é de imóveis acima de 3 dormitórios.

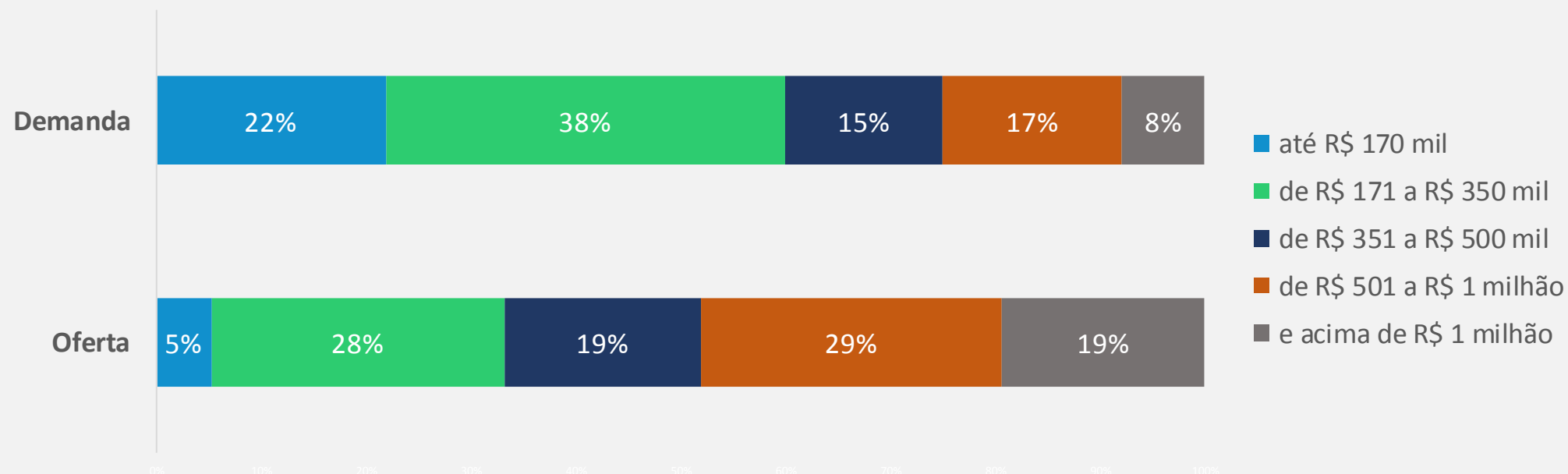
Fonte: VivaReal



# Oferta e Demanda- Brasil



## Faixa de Preço – Venda



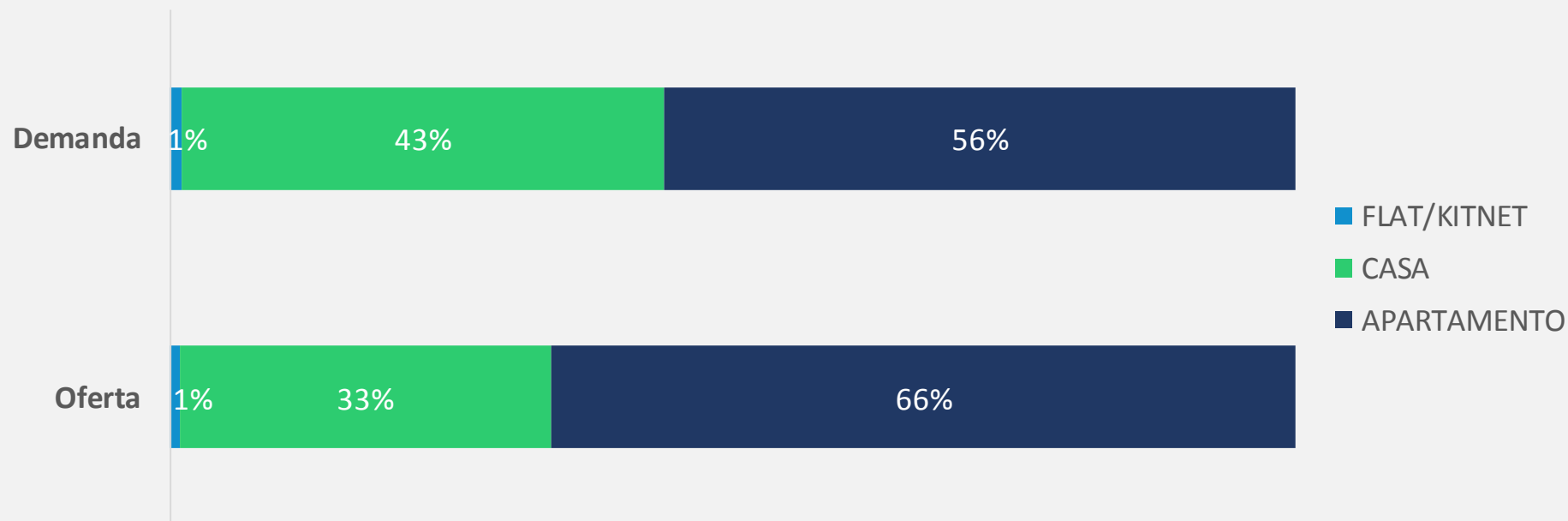
Em Faixa de Preço, 75% das pessoas procuram por imóveis até R\$ 500 mil, porém a oferta desses imóveis é de apenas 52%. Apesar da demanda por imóveis acima de 1 milhão ser de apenas 8%, a oferta é de 19%.

Fonte: VivaReal

# Oferta e Demanda- Brasil



## Tipo de Casa- Venda



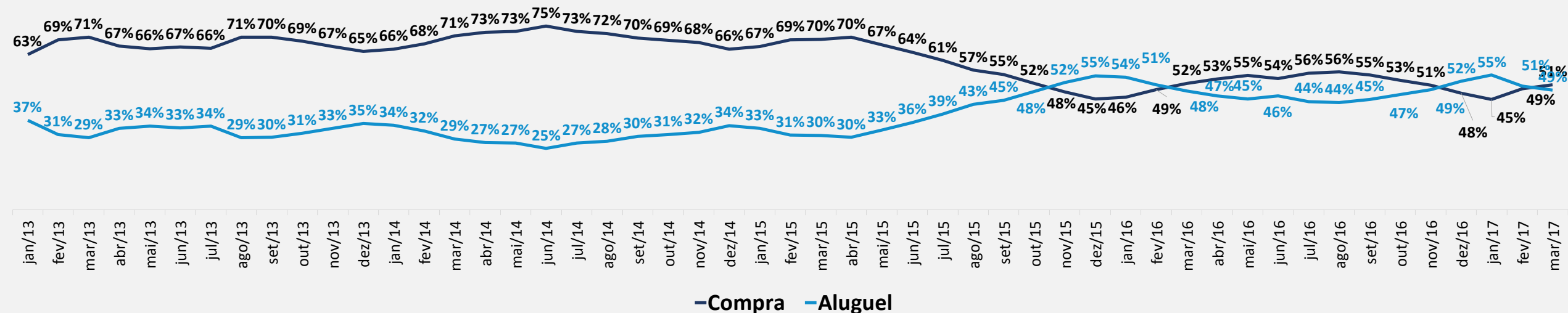
Apartamentos é o tipo de moradia mais procurada e também a mais ofertada.

Fonte: VivaReal

# Compra x Aluguel - Brasil



Compra x Aluguel



Fonte: VivaReal