



CLIENTE: Sinduscon-TAP

DATA DE VEICULAÇÃO: 23/08/2017

VEÍCULO: Site Jornal A Voz do Povo

CADERNO:

ÁREA:

AUTOR:

PÁGINA: [jornalavozdopovoudi.blogspot.com.br](http://jornalavozdopovoudi.blogspot.com.br)

TÍTULO: 2ª pesquisa de mercado imobiliário aponta potencial para novos nichos de mercado em Uberlândia...

<https://jornalavozdopovoudi.blogspot.com.br/2017/07/variedades.html>

## 2ª pesquisa de mercado imobiliário aponta potencial para novos nichos de mercado em Uberlândia...



**Quase 85% dos imóveis seguem a linha popular  
Oferta de imóveis comerciais é baixa e de quitinetes é inexistente**

Uberlândia (MG) - A segunda pesquisa de análise de mercado imobiliário encomendada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (Sinduscon-TAP), junto a Brain Bureau de Inteligência Corporativa (Brain) foi divulgada ontem (21), na sede da Fiemg Regional Vale do Paranaíba, em Uberlândia.

O primeiro estudo referente ao primeiro trimestre fez um compilado abrangente e agora começa a se afunilar traçando uma evolução do mercado e assim construindo uma série histórica desse setor promissor não apenas no Brasil, como também em Uberlândia. O diferencial desta pesquisa foi à inclusão do dado consolidado de vendas, que na pesquisa anterior não constava.

A pesquisa fez um comparativo de vendas entre Uberlândia e Belo Horizonte. No segundo trimestre de 2017, Uberlândia vendeu 419 unidades, sendo 387 residenciais e 32 comerciais. Os imóveis econômicos lideraram as vendas. Foram 206 unidades absorvidas, contra 181 unidades de outros padrões. Ao todo foram comercializados R\$ 109.461 milhões

Já Belo Horizonte vendeu 605 unidades, sendo 585 residenciais e 20 comerciais. A capital mineira se sobressaiu com as vendas de imóveis de outros padrões, atingindo 508 comercializações, contra 77 unidades no padrão econômico. Foram comercializados R\$ 341.000 milhões

De acordo com a pesquisa, até junho de 2017, o mercado imobiliário de Uberlândia apresentava uma oferta final de 6.893 unidades para o mercado residencial vertical e 34 para o mercado comercial.

Segundo o sócio consultor da Brain, Marcos Kahtalian a pesquisa sinaliza que existe uma baixa oferta de empreendimentos comerciais em Uberlândia. “Com a queda na taxa de juros, o investidor que tem dinheiro parado poderá aplicar em imóveis e daí o comercial volta a ser interessante. Não estou dizendo que as construtoras precisam investir em imóveis comerciais, mas é um dado que merece atenção. Na cidade toda, estão nas mãos das construtoras apenas 34 salas comerciais”, disse.

Ainda de acordo com o levantamento, o ano com mais lançamentos foi 2015, tendo uma oferta de 2.184 unidades para venda lançadas neste período. No segundo trimestre, o mercado de empreendimentos comerciais não apresentou lançamentos, colaborando para a redução da disponibilidade sobre oferta, atualmente em 12,2%.

Já o número de lançamentos residenciais teve uma queda em relação ao primeiro trimestre. Enquanto no primeiro trimestre de 2017 foram 13 empreendimentos residenciais lançados, no total de 1.864 unidades, no segundo foram 9, no total de 1.002. No primeiro semestre de 2017 foram lançados 651 imóveis residenciais a mais que no primeiro semestre de 2016.

#### Novos nichos de investimento

A pesquisa trouxe alguns dados que servem de alerta para os empresários. Mostrou que há baixa oferta de imóveis comerciais à venda e de moradia com um quarto, as chamadas quitinetes, que segundo o consultor da Brain, Marcos Kahtalian, pode ser um nicho de mercado para locação. “Uberlândia possui muitas faculdades e penso que seria um mercado que merece ser pesquisado com mais atenção”, ressaltou Kahtalian.

O presidente do Sinduscon-TAP, Pedro Spina, acredita ser cedo para tomada de decisões, mas afirma que é preciso estar atento a novos nichos de mercado. “Desde 2015 estamos num período de estoque. Em um período de cinco anos, são 16 mil unidades lançadas ou em construção, um investimento de R\$ 3 bi em lançamentos. O nosso mercado tem para vender a preço de tabela R\$ 1,3 bi. Isso indica que temos muito trabalho pela frente. O momento é de criar um histórico, de repensar novos nichos, planejar para ser mais assertivos, trabalhando condizente com a demanda e a oferta necessárias”, disse Pedro Spina.

#### Oferta Atual

O estudo apontou que a maior oferta são de imóveis residenciais verticais para a faixa econômica, ou seja, quase 85% dos imóveis seguem a linha popular, denominado pelas construtoras como padrão econômico. O mercado vertical ficou em 6.859 unidades, representando uma disponibilidade sobre a oferta lançada de 41,8%. No mês de junho foi realizado um ajuste na oferta final, incluindo unidades de permuta antes desconsideradas, resultando em um aumento de 1,6% na oferta dos imóveis analisados no 1º trimestre de 2017.

Ainda de acordo com a pesquisa, menos de 8% das unidades lançadas já foram concluídas. Isso indica que o estoque atual de unidades imobiliárias acabadas em Uberlândia é pequeno.

A oferta para o mercado residencial vertical entre os padrões econômicos é de até R\$ 190.000 (84,6%) e Standard de R\$ 190.001 a 400.000 (9,9%). Não foi identificada oferta no padrão Super Luxo, de ticket acima de R\$ 2 milhões. Este dado não sofreu alteração relevante em relação ao primeiro trimestre desse ano.

## Preço médio

O preço médio praticado por unidade na cidade fica em torno de R\$ 261.975, sendo que, as unidades possuem em média 47 m<sup>2</sup>. O mercado comercial apresenta uma oferta final de 34 unidades, em maioria (94,1%) do padrão econômico, até R\$ 3.000m<sup>2</sup> privativos (93,2%).

Já o Valor Geral de Vendas de lançamentos no primeiro trimestre de 2017 foi de R\$ 266 mil e no segundo de R\$ 185 mil, apresentando uma representatividade maior em relação ao 1º e 2º trimestres de 2016, quando o VGV foi de R\$ 142 mil e R\$ 215 mil, respectivamente.

As unidades comerciais representam um Valor Geral de Vendas (VGV) disponível de mais de R\$ 8 milhões.

## Padrões

Não houve mudanças na tipologia se comparado a primeira e a segunda pesquisa. A maioria dos imóveis construídos é de dois dormitórios. A tipologia com maior número de oferta lançada é a de 2 dormitórios, com 6.243 unidades disponíveis atualmente.

O ticket médio por unidade praticado por unidade na cidade fica em torno de R\$ 205.220, um aumento de cerca de 1% com relação ao 1º trimestre. São as unidades com 2 dormitórios as com menor valor por m<sup>2</sup> privativo, média de R\$ 3.473,00.

## Localidade

O bairro com maior número de empreendimentos é o Santa Mônica, com 18, mas o bairro com maior número de oferta final em unidades é no Gávea Sul, são 6 empreendimentos e 1.076 unidades. O bairro com menor oferta final em unidades é o Lídice. Neste bairro são 4 empreendimentos e 39 unidades.

A pesquisa é realizada mensalmente e apresentada trimestralmente pela Brain. As informações foram colhidas com incorporadores, construtoras e imobiliárias, e tem como objetivo atingir aproximadamente 95% dos empreendimentos, que possivelmente respondam por mais de 98% das unidades comercializadas.

A próxima pesquisa deve ser apresentada no início de outubro.