



Jan/ 2018

# Índice Ademi-ES - VivaReal

## Análise do Mercado Imobiliário

### Janeiro /2018

# Núcleo de Inteligência e Pesquisas ADEMI-ES

- ✓ Charles Bitencourt
- ✓ Gustavo Figueiredo
- ✓ Herman Scheneider
- ✓ Rachel Menezes Gava

# Metodologia

## *Dados levantados:*



**Tipo de imóvel**  
Imóveis prontos verticais



**Perfis mais buscados**  
Tipologia (nº de dormitórios)



**Dados**  
Oferta e Demanda por imóveis  
Venda e aluguel



**Bairros mais demandados**  
Venda e aluguel



**Ranking nacional**  
Preço do m<sup>2</sup> das 30 cidades pesquisadas para vendas e aluguel, incluindo Vitória e Vila Velha



**Abrangência**  
Vitória e Vila Velha

# Análise ES | Qual o perfil dos clientes que buscam apartamentos?

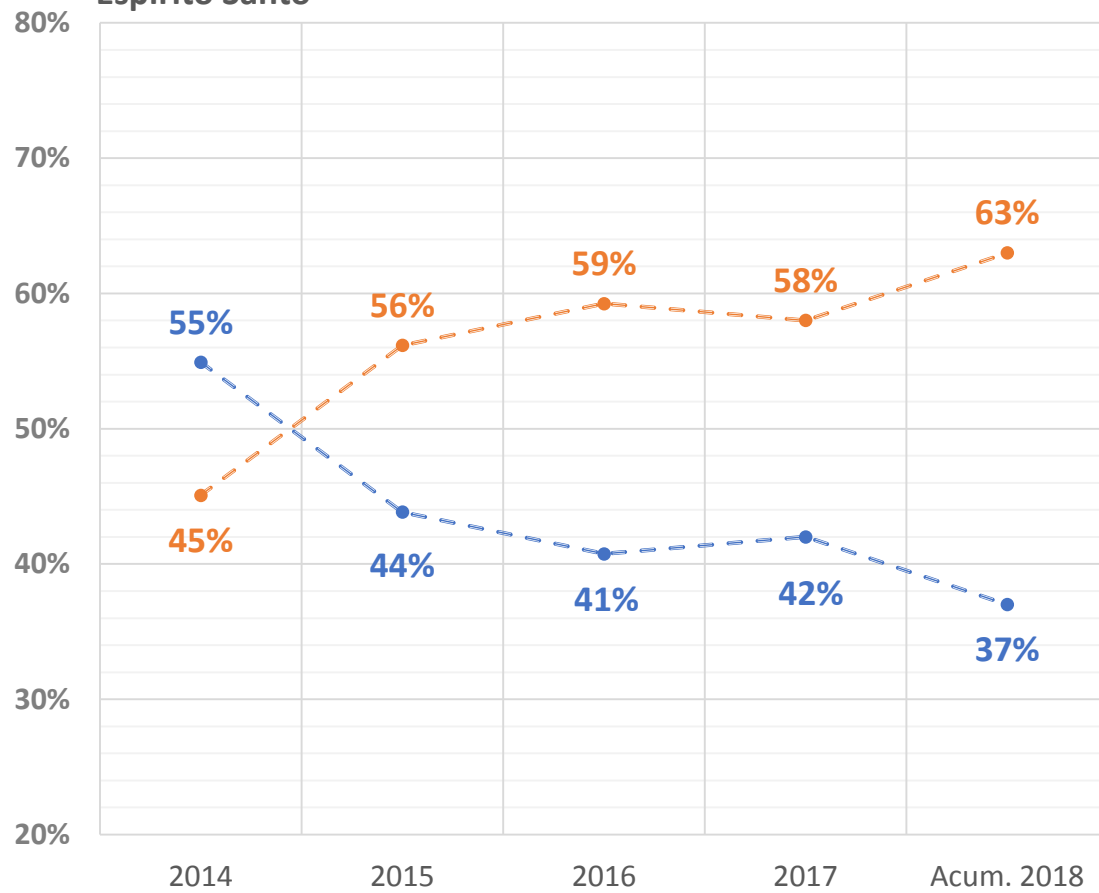
## Res. Verticais – Jan/18



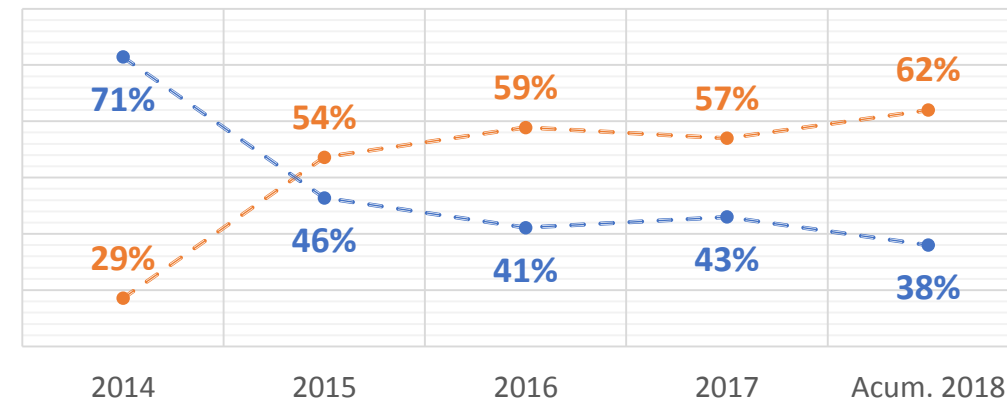
# Demanda ES | Por tipo de transação

## Demanda para residenciais verticais – Compra vs Aluguel

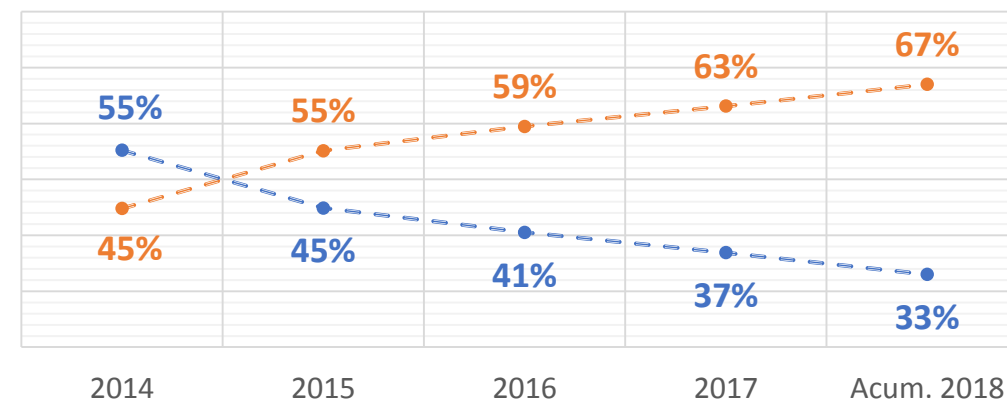
Espírito Santo



Vitória



Vila Velha

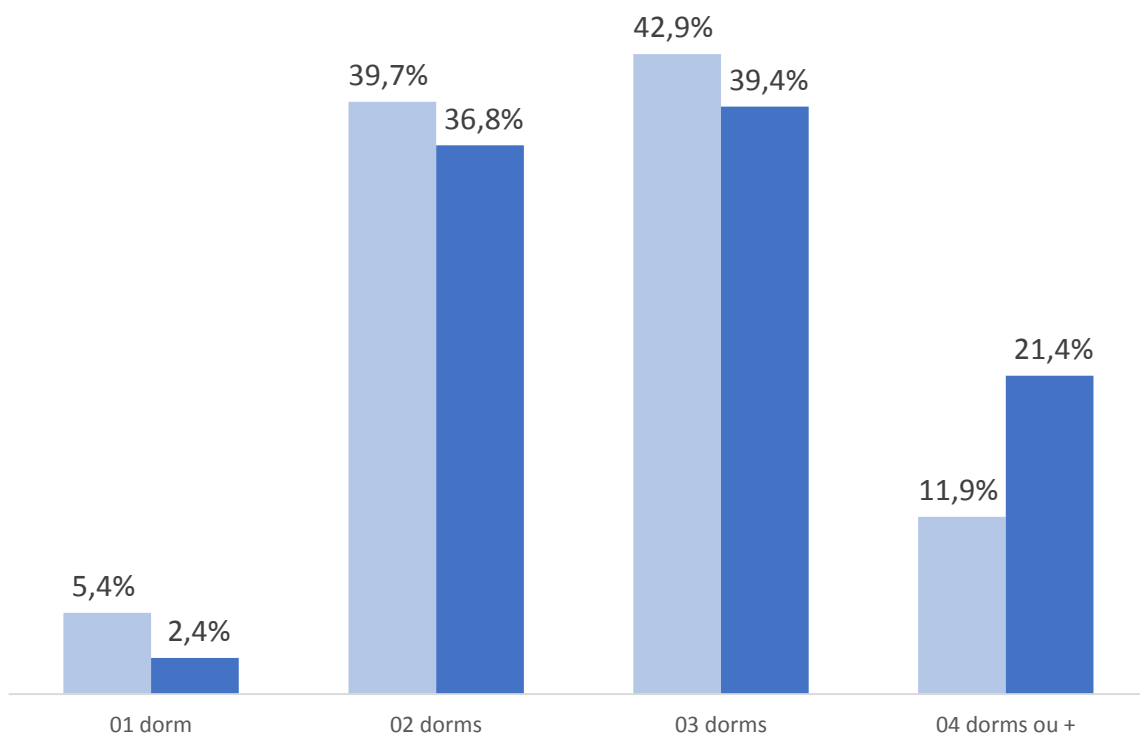


● Compra ● Aluguel

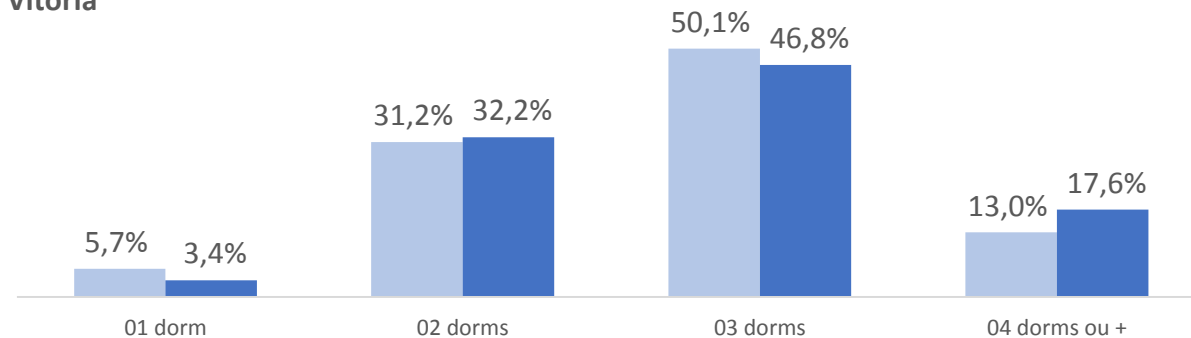


# Demanda e Oferta para venda no ES | N° Dormitórios Res. Verticais – Jan/18

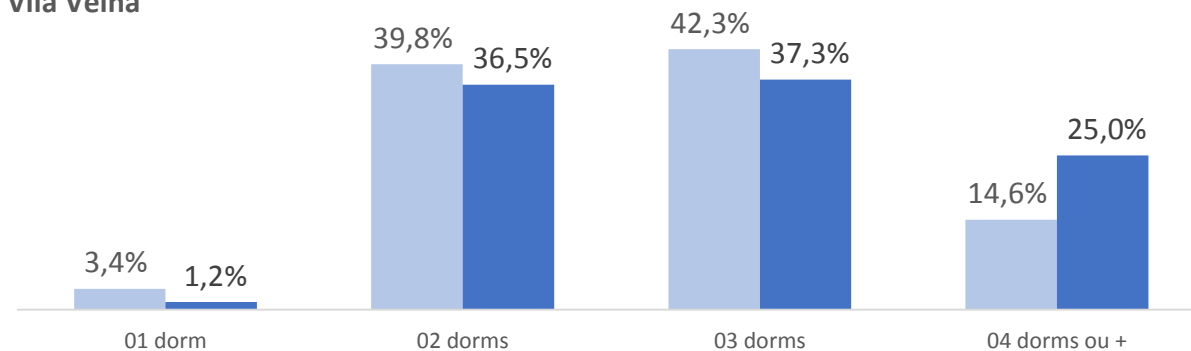
## Espírito Santo



## Vitória



## Vila Velha

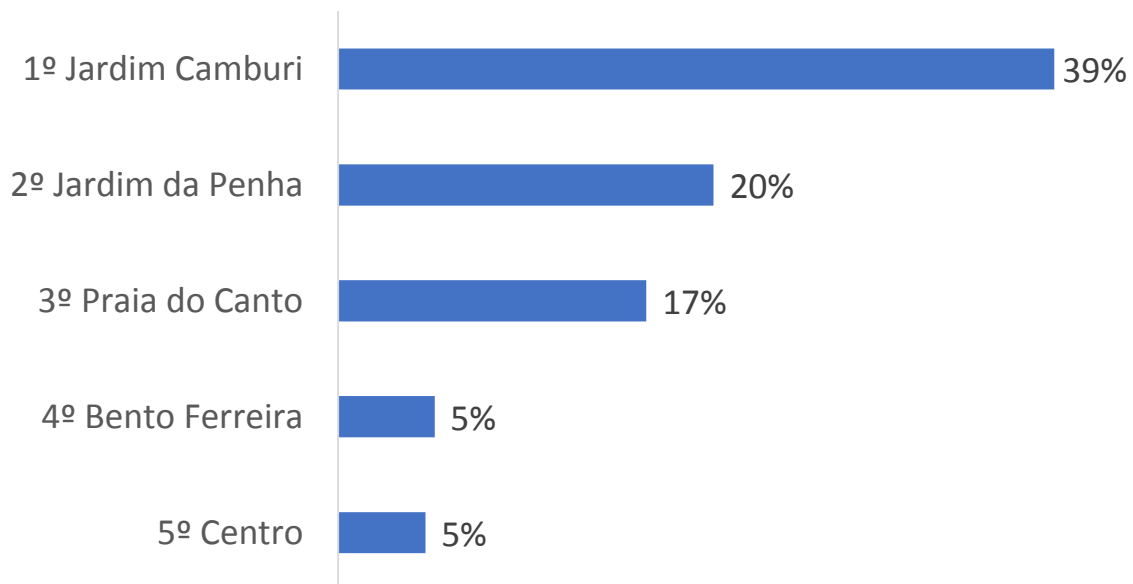


■ Demanda ■ Oferta

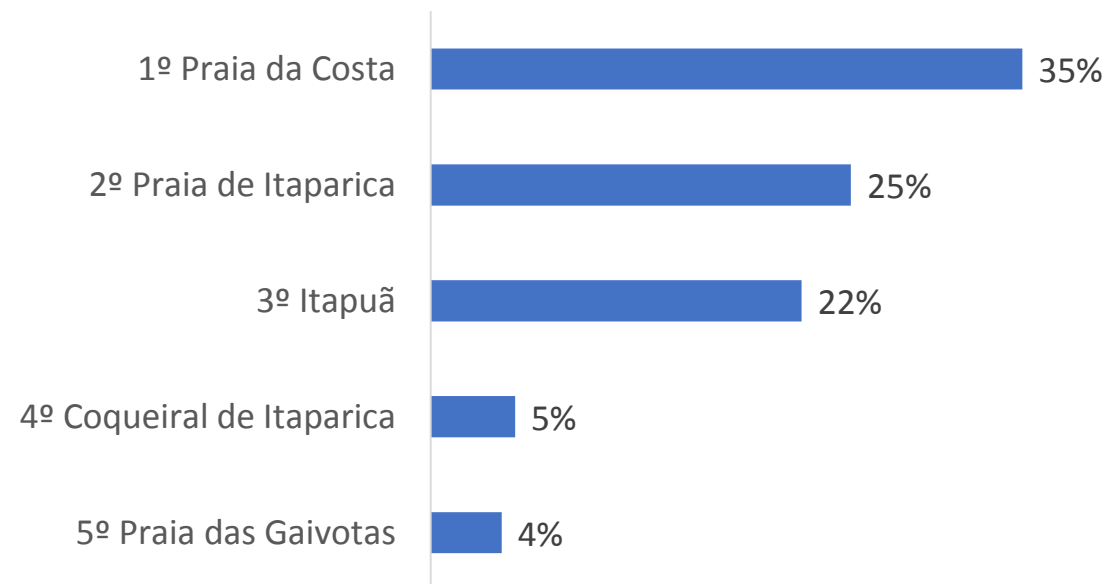
# Bairros mais demandados| TOP 5 Residenciais Verticais – Vendas – Jan/18

## TOP 5 Bairros mais buscados para Venda

### Vitória



### Vila Velha

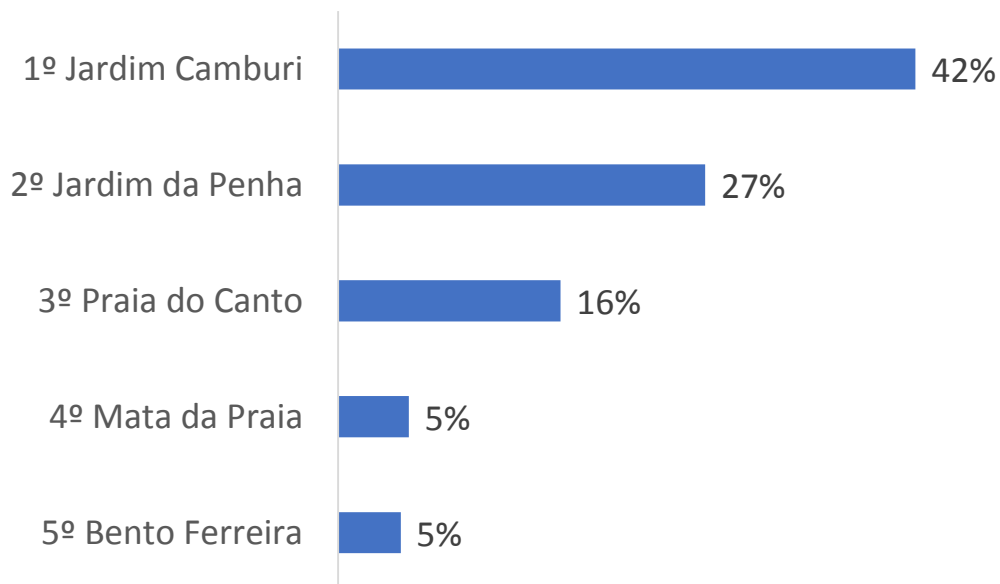




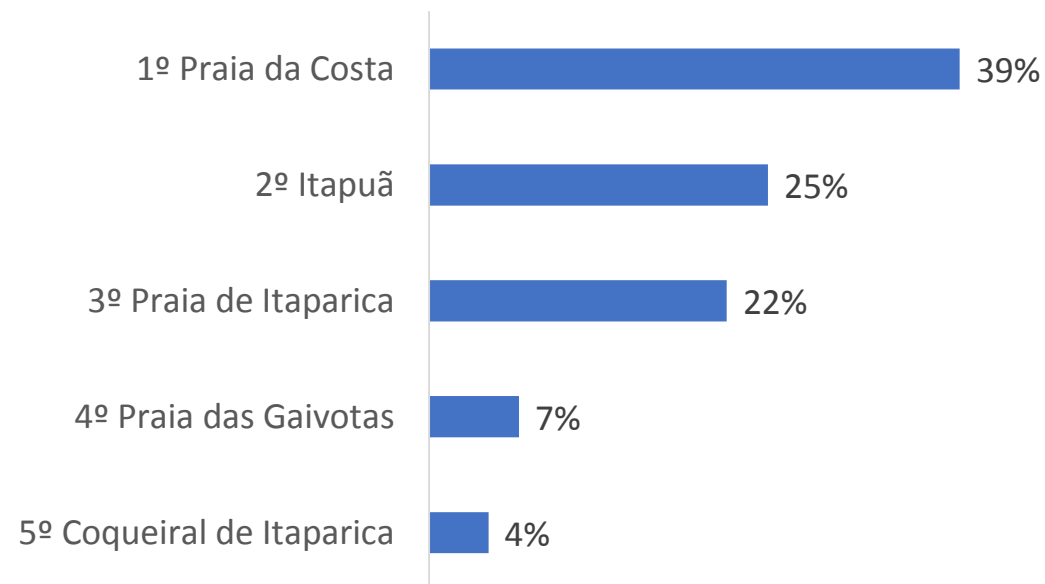
# Bairros mais demandados| TOP 5 Residenciais Verticais – Aluguel – Jan/18

## TOP 5 Bairros mais buscados para Aluguel

### Vitória



### Vila Velha



# Top 30 cidades | Variações de preços medianos do m<sup>2</sup> de vendas

Rk.	Cidade	Jan-2017	Fev-2017	Mar-2017	Abr-2017	Mai-2017	Jun-2017	Jul-2017	Ago-2017	Set-2017	Out-2017	Nov-2017	Dez-2017	Jan-2018	Variação Nominal Jan-2018 / Dez-2017
1º	Rio de Janeiro	R\$ 7.685	R\$ 7.786	R\$ 7.909	R\$ 7.816	R\$ 7.653	R\$ 7.931	R\$ 7.677	R\$ 7.600	R\$ 7.590	R\$ 7.500	R\$ 7.292	R\$ 7.169	R\$ 7.255	▲ 1,20%
2º	Florianópolis	R\$ 5.634	R\$ 5.647	R\$ 5.688	R\$ 5.688	R\$ 5.714	R\$ 5.761	R\$ 5.682	R\$ 5.765	R\$ 5.859	R\$ 5.875	R\$ 5.922	R\$ 6.078	R\$ 6.138	▲ 0,99%
3º	Barueri	R\$ 6.034	R\$ 6.075	R\$ 6.060	R\$ 6.071	R\$ 6.026	R\$ 6.075	R\$ 6.061	R\$ 6.053	R\$ 6.098	R\$ 6.117	R\$ 6.092	R\$ 6.087	R\$ 6.140	▲ 0,88%
4º	João Pessoa	R\$ 4.525	R\$ 4.529	R\$ 4.535	R\$ 4.545	R\$ 4.533	R\$ 4.531	R\$ 4.545	R\$ 4.500	R\$ 4.482	R\$ 4.489	R\$ 4.475	R\$ 4.426	R\$ 4.461	▲ 0,79%
5º	Ribeirão Preto	R\$ 4.113	R\$ 4.125	R\$ 4.118	R\$ 4.110	R\$ 4.103	R\$ 4.085	R\$ 4.107	R\$ 4.095	R\$ 4.118	R\$ 4.130	R\$ 4.124	R\$ 4.125	R\$ 4.151	▲ 0,63%
6º	Belo Horizonte	R\$ 4.800	R\$ 4.800	R\$ 4.824	R\$ 4.828	R\$ 4.800	R\$ 4.808	R\$ 4.828	R\$ 4.813	R\$ 4.815	R\$ 4.907	R\$ 4.818	R\$ 4.808	R\$ 4.833	▲ 0,53%
7º	Osasco	R\$ 5.231	R\$ 5.231	R\$ 5.228	R\$ 5.227	R\$ 5.200	R\$ 5.200	R\$ 5.204	R\$ 5.200	R\$ 5.214	R\$ 5.227	R\$ 5.230	R\$ 5.261	R\$ 5.270	▲ 0,19%
8º	Recife	R\$ 6.075	R\$ 6.071	R\$ 6.097	R\$ 6.111	R\$ 6.125	R\$ 6.122	R\$ 6.125	R\$ 6.102	R\$ 6.132	R\$ 6.137	R\$ 6.182	R\$ 6.180	R\$ 6.190	▲ 0,17%
9º	Vila Velha	R\$ 4.754	R\$ 4.762	R\$ 4.750	R\$ 4.750	R\$ 4.737	R\$ 4.750	R\$ 4.761	R\$ 4.762	R\$ 4.762	R\$ 4.762	R\$ 4.760	R\$ 4.743	R\$ 4.750	▲ 0,15%
10º	São José dos Campos	R\$ 4.444	R\$ 4.439	R\$ 4.444	R\$ 4.463	R\$ 4.464	R\$ 4.470	R\$ 4.479	R\$ 4.507	R\$ 4.507	R\$ 4.516	R\$ 4.517	R\$ 4.537	R\$ 4.537	■ 0,00%
11º	Santo André	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.034	R\$ 5.034	R\$ 5.039	R\$ 5.023	R\$ 5.033	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	■ 0,00%
12º	São Bernardo do Campo	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	■ 0,00%
13º	Niterói	R\$ 6.909	R\$ 6.900	R\$ 6.923	R\$ 6.917	R\$ 6.875	R\$ 6.905	R\$ 6.900	R\$ 6.885	R\$ 6.875	R\$ 6.852	R\$ 6.818	R\$ 6.818	R\$ 6.818	■ 0,00%
14º	Guarulhos	R\$ 5.072	R\$ 5.059	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 5.019	R\$ 5.043	R\$ 5.047	R\$ 5.075	R\$ 5.089	R\$ 5.066	R\$ 5.072	R\$ 5.071	▼ -0,02%
15º	Sorocaba	R\$ 3.908	R\$ 3.892	R\$ 3.889	R\$ 3.913	R\$ 3.913	R\$ 3.902	R\$ 3.904	R\$ 3.900	R\$ 3.898	R\$ 3.894	R\$ 3.906	R\$ 3.906	R\$ 3.902	▼ -0,10%
	<b>Brasil</b>	<b>R\$ 5.556</b>	<b>R\$ 5.536</b>	<b>R\$ 5.532</b>	<b>R\$ 5.532</b>	<b>R\$ 5.517</b>	<b>R\$ 5.554</b>	<b>R\$ 5.568</b>	<b>R\$ 5.523</b>	<b>R\$ 5.584</b>	<b>R\$ 5.556</b>	<b>R\$ 5.538</b>	<b>R\$ 5.561</b>	<b>R\$ 5.556</b>	▼ -0,10%
16º	Jundiaí	R\$ 4.759	R\$ 4.764	R\$ 4.762	R\$ 4.754	R\$ 4.756	R\$ 4.767	R\$ 4.767	R\$ 4.787	R\$ 4.783	R\$ 4.783	R\$ 4.770	R\$ 4.781	R\$ 4.776	▼ -0,11%
17º	Brasília	R\$ 9.127	R\$ 9.143	R\$ 9.143	R\$ 9.132	R\$ 9.140	R\$ 9.128	R\$ 9.128	R\$ 9.113	R\$ 9.124	R\$ 9.124	R\$ 9.055	R\$ 8.950	R\$ 8.939	▼ -0,11%
18º	Vitória	R\$ 5.723	R\$ 5.727	R\$ 5.733	R\$ 5.714	R\$ 5.698	R\$ 5.682	R\$ 5.700	R\$ 5.714	R\$ 5.833	R\$ 5.864	R\$ 5.737	R\$ 5.722	R\$ 5.714	▼ -0,14%
19º	Natal	R\$ 4.128	R\$ 4.122	R\$ 4.138	R\$ 4.158	R\$ 4.167	R\$ 4.165	R\$ 4.167	R\$ 4.195	R\$ 4.182	R\$ 4.206	R\$ 4.179	R\$ 4.167	R\$ 4.160	▼ -0,16%
20º	Salvador	R\$ 5.000	R\$ 5.052	R\$ 5.019	R\$ 5.053	R\$ 5.065	R\$ 5.042	R\$ 5.052	R\$ 5.000	R\$ 5.053	R\$ 5.098	R\$ 5.143	R\$ 5.231	R\$ 5.212	▼ -0,35%
21º	Goiânia	R\$ 4.453	R\$ 4.452	R\$ 4.455	R\$ 4.452	R\$ 4.458	R\$ 4.457	R\$ 4.476	R\$ 4.474	R\$ 4.416	R\$ 4.429	R\$ 4.508	R\$ 4.469	R\$ 4.452	▼ -0,38%
22º	Londrina	R\$ 4.195	R\$ 4.179	R\$ 4.203	R\$ 4.188	R\$ 4.167	R\$ 4.172	R\$ 4.243	R\$ 4.155	R\$ 4.167	R\$ 4.199	R\$ 4.217	R\$ 4.155	R\$ 4.139	▼ -0,38%
23º	São Paulo	R\$ 7.583	R\$ 7.571	R\$ 7.576	R\$ 7.562	R\$ 7.556	R\$ 7.593	R\$ 7.639	R\$ 7.625	R\$ 7.746	R\$ 7.722	R\$ 7.636	R\$ 7.667	R\$ 7.636	▼ -0,40%
24º	Curitiba	R\$ 5.348	R\$ 5.404	R\$ 5.404	R\$ 5.432	R\$ 5.411	R\$ 5.442	R\$ 5.443	R\$ 5.450	R\$ 5.457	R\$ 5.532	R\$ 5.533	R\$ 5.510	R\$ 5.485	▼ -0,46%
25º	São Caetano do Sul	R\$ 6.038	R\$ 6.039	R\$ 6.037	R\$ 6.032	R\$ 6.032	R\$ 6.034	R\$ 6.026	R\$ 6.044	R\$ 6.032	R\$ 6.080	R\$ 6.076	R\$ 6.077	R\$ 6.046	▼ -0,50%
26º	Campinas	R\$ 5.357	R\$ 5.318	R\$ 5.333	R\$ 5.333	R\$ 5.333	R\$ 5.341	R\$ 5.333	R\$ 5.333	R\$ 5.308	R\$ 5.333	R\$ 5.303	R\$ 5.278	R\$ 5.250	▼ -0,53%
27º	Joinville	R\$ 3.845	R\$ 3.832	R\$ 3.832	R\$ 3.802	R\$ 3.780	R\$ 3.750	R\$ 3.737	R\$ 3.756	R\$ 3.750	R\$ 3.775	R\$ 3.814	R\$ 3.846	R\$ 3.824	▼ -0,59%
28º	Porto Alegre	R\$ 5.625	R\$ 5.682	R\$ 5.718	R\$ 5.714	R\$ 5.698	R\$ 5.556	R\$ 5.638	R\$ 5.625	R\$ 5.630	R\$ 5.676	R\$ 5.686	R\$ 5.660	R\$ 5.619	▼ -0,72%
29º	Fortaleza	R\$ 5.714	R\$ 5.660	R\$ 5.631	R\$ 5.612	R\$ 5.616	R\$ 5.625	R\$ 5.616	R\$ 5.584	R\$ 5.571	R\$ 5.615	R\$ 5.571	R\$ 5.562	R\$ 5.500	▼ -1,11%
30º	Santos	R\$ 5.086	R\$ 5.106	R\$ 5.102	R\$ 5.100	R\$ 5.077	R\$ 5.091	R\$ 5.111	R\$ 5.112	R\$ 5.294	R\$ 5.499	R\$ 5.424	R\$ 5.405	R\$ 5.200	▼ -3,80%

# Top 30 cidades | Variações de preços medianos do m<sup>2</sup> de aluguel

Rk.	Cidade	Jan-2017	Fev-2017	Mar-2017	Abr-2017	Mai-2017	Jun-2017	Jul-2017	Ago-2017	Set-2017	Out-2017	Nov-2017	Dez-2017	Jan-2018	Variação Nominal Jan-2018 / Dez-2017
1º	Florianópolis	R\$ 21,54	R\$ 21,65	R\$ 21,97	R\$ 21,82	R\$ 21,82	R\$ 21,96	R\$ 21,83	R\$ 21,88	R\$ 21,74	R\$ 20,83	R\$ 18,41	R\$ 21,08	R\$ 21,65	▲ 2,72%
2º	Vila Velha	R\$ 15,66	R\$ 15,56	R\$ 15,56	R\$ 15,45	R\$ 15,45	R\$ 15,45	R\$ 15,45	R\$ 15,56	R\$ 15,56	R\$ 15,45	R\$ 15,22	R\$ 15,00	R\$ 15,38	▲ 2,51%
3º	Goiânia	R\$ 15,52	R\$ 15,49	R\$ 15,18	R\$ 15,19	R\$ 15,08	R\$ 15,00	R\$ 15,43	R\$ 15,52	R\$ 15,62	R\$ 15,59	R\$ 15,00	R\$ 14,67	R\$ 15,00	▲ 2,27%
4º	Barueri	R\$ 31,10	R\$ 31,09	R\$ 30,94	R\$ 31,25	R\$ 31,25	R\$ 31,25	R\$ 31,25	R\$ 30,91	R\$ 31,25	R\$ 31,25	R\$ 31,43	R\$ 31,90	R\$ 32,50	▲ 1,88%
5º	São José dos Campos	R\$ 17,86	R\$ 17,78	R\$ 17,83	R\$ 17,78	R\$ 17,54	R\$ 17,65	R\$ 17,65	R\$ 17,69	R\$ 17,65	R\$ 17,61	R\$ 17,65	R\$ 17,72	R\$ 18,00	▲ 1,57%
6º	Curitiba	R\$ 16,22	R\$ 16,30	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,36	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,87	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,90	▲ 1,38%
7º	Recife	R\$ 26,47	R\$ 26,47	R\$ 26,54	R\$ 26,25	R\$ 25,91	R\$ 25,71	R\$ 25,71	R\$ 25,93	R\$ 25,89	R\$ 25,00	R\$ 26,09	R\$ 26,00	R\$ 26,32	▲ 1,21%
8º	Osasco	R\$ 21,74	R\$ 21,93	R\$ 22,00	R\$ 22,11	R\$ 21,93	R\$ 21,93	R\$ 22,22	R\$ 22,32	R\$ 22,73	R\$ 22,40	R\$ 22,50	R\$ 22,41	R\$ 22,64	▲ 1,02%
9º	Vitória	R\$ 16,67	R\$ 16,64	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,92	R\$ 16,98	R\$ 17,15	R\$ 17,27	R\$ 17,33	R\$ 17,14	R\$ 17,00	R\$ 17,00	R\$ 17,14	▲ 0,84%
10º	Ribeirão Preto	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,50	R\$ 16,35	R\$ 16,67	R\$ 16,57	R\$ 16,67	R\$ 16,98	R\$ 16,67	R\$ 16,84	R\$ 16,98	▲ 0,83%
11º	Santos	R\$ 29,17	R\$ 29,35	R\$ 29,29	R\$ 29,78	R\$ 30,00	R\$ 29,50	R\$ 29,76	R\$ 29,55	R\$ 29,37	R\$ 30,00	R\$ 29,63	R\$ 30,00	R\$ 30,23	▲ 0,78%
12º	Sorocaba	R\$ 17,24	R\$ 17,14	R\$ 17,02	R\$ 17,02	R\$ 17,02	R\$ 17,02	R\$ 17,07	R\$ 17,05	R\$ 17,00	R\$ 16,98	R\$ 17,09	R\$ 17,14	R\$ 17,24	▲ 0,57%
13º	Salvador	R\$ 22,07	R\$ 22,22	R\$ 22,33	R\$ 22,50	R\$ 22,67	R\$ 22,77	R\$ 22,63	R\$ 22,50	R\$ 22,50	R\$ 22,22	R\$ 22,22	R\$ 22,11	R\$ 22,22	▲ 0,51%
14º	Santo André	R\$ 21,43	R\$ 21,43	R\$ 21,43	R\$ 21,43	R\$ 21,33	R\$ 21,33	R\$ 21,28	R\$ 21,25	R\$ 21,15	R\$ 21,25	R\$ 21,00	R\$ 20,78	R\$ 20,83	▲ 0,26%
15º	Londrina	R\$ 15,00	R\$ 14,88	R\$ 14,86	R\$ 14,67	R\$ 14,55	R\$ 14,77	R\$ 14,81	R\$ 14,85	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 14,75	R\$ 14,55	R\$ 14,58	▲ 0,26%
16º	Guarulhos	R\$ 20,41	R\$ 20,45	R\$ 20,48	R\$ 20,69	R\$ 20,63	R\$ 20,50	R\$ 20,37	R\$ 20,27	R\$ 20,51	R\$ 20,63	R\$ 20,58	R\$ 20,63	R\$ 20,63	▬ 0,00%
17º	Jundiaí	R\$ 19,77	R\$ 19,74	R\$ 19,78	R\$ 19,78	R\$ 19,72	R\$ 19,70	R\$ 19,78	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	▬ 0,00%
18º	Belo Horizonte	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,80	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	R\$ 16,67	▬ 0,00%
	<b>Brasil</b>	<b>R\$ 26,14</b>	<b>R\$ 25,88</b>	<b>R\$ 25,71</b>	<b>R\$ 25,56</b>	<b>R\$ 25,00</b>	<b>R\$ 25,00</b>	<b>R\$ 25,33</b>	<b>R\$ 25,00</b>	<b>R\$ 25,20</b>	<b>R\$ 25,37</b>	<b>R\$ 25,00</b>	<b>R\$ 25,00</b>	<b>R\$ 25,00</b>	<b>▬ 0,00%</b>
19º	Niterói	R\$ 22,12	R\$ 22,22	R\$ 21,88	R\$ 21,74	R\$ 21,71	R\$ 21,59	R\$ 21,52	R\$ 21,33	R\$ 20,83	R\$ 20,69	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	▬ 0,00%
20º	João Pessoa	R\$ 21,02	R\$ 21,09	R\$ 21,25	R\$ 21,25	R\$ 21,18	R\$ 21,08	R\$ 21,43	R\$ 21,05	R\$ 20,73	R\$ 20,37	R\$ 20,37	R\$ 20,00	R\$ 20,00	▬ 0,00%
21º	Brasília	R\$ 33,33	R\$ 33,33	R\$ 33,33	R\$ 33,74	R\$ 33,46	R\$ 33,33	R\$ 33,93	R\$ 33,33	R\$ 33,33	R\$ 33,33	R\$ 32,79	R\$ 32,14	R\$ 32,14	▬ 0,00%
22º	Rio de Janeiro	R\$ 33,28	R\$ 33,33	R\$ 33,33	R\$ 33,33	R\$ 33,14	R\$ 33,33	R\$ 32,50	R\$ 32,05	R\$ 31,82	R\$ 31,58	R\$ 31,43	R\$ 30,00	R\$ 30,00	▬ 0,00%
23º	Natal	R\$ 19,44	R\$ 19,40	R\$ 19,30	R\$ 19,08	R\$ 18,95	R\$ 18,97	R\$ 19,30	R\$ 19,63	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,54	R\$ 20,33	R\$ 20,29	▼ -0,20%
24º	São Caetano do Sul	R\$ 20,00	R\$ 19,88	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,20	R\$ 20,25	R\$ 20,49	R\$ 20,49	R\$ 20,50	R\$ 20,76	R\$ 21,38	R\$ 21,33	▼ -0,22%
25º	São Bernardo do Campo	R\$ 19,09	R\$ 19,23	R\$ 19,23	R\$ 19,23	R\$ 19,15	R\$ 19,18	R\$ 19,23	R\$ 19,35	R\$ 19,44	R\$ 19,57	R\$ 19,23	R\$ 19,17	R\$ 19,12	▼ -0,26%
26º	Fortaleza	R\$ 14,77	R\$ 14,58	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 15,00	R\$ 14,77	R\$ 14,41	R\$ 14,36	▼ -0,37%
27º	São Paulo	R\$ 37,63	R\$ 37,50	R\$ 37,14	R\$ 37,04	R\$ 36,67	R\$ 36,29	R\$ 36,19	R\$ 36,17	R\$ 36,54	R\$ 37,45	R\$ 36,97	R\$ 36,70	R\$ 36,54	▼ -0,43%
28º	Porto Alegre	R\$ 21,43	R\$ 21,43	R\$ 21,26	R\$ 21,25	R\$ 21,29	R\$ 21,30	R\$ 21,28	R\$ 21,25	R\$ 21,33	R\$ 21,46	R\$ 20,75	R\$ 20,63	R\$ 20,48	▼ -0,68%
29º	Joinville	R\$ 14,55	R\$ 14,66	R\$ 14,55	R\$ 14,37	R\$ 14,29	R\$ 14,50	R\$ 14,49	R\$ 14,44	R\$ 14,44	R\$ 14,47	R\$ 14,40	R\$ 14,58	R\$ 14,43	▼ -1,04%
30º	Campinas	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 19,77	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 19,74	▼ -1,32%

**ADEMI-ES e VivaReal  
agradecem pela  
atenção!**