



Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Realização



IGMI-R

JOSÉ AGUIAR

SUPERINTENDENTE DA ABECIP

Florianópolis 16/10/2103



Formação do IGMI-R

Índice Geral Do Mercado Imobiliário-Residencial

FORMAÇÃO DO IGMI-R

- **BANCO DE DADOS AMOSTRAL** : 70.000 laudos
- **PERÍODO**: 2010 E 2012
- **VARIÁVEIS EXTRAÍDAS DOS LAUDO DE AVALIAÇÃO**: 62
- **TIPO**: Casas e Apartamentos

DESAFIO MAIOR NA FORMAÇÃO DO BANCO DE DADOS DE LAUDOS

PADRONIZAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

DADOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data do laudo:

Nº do Laudo:

Nº do Banco:

Endereço do Imóvel

Endereço

Complementos

Bairro

Cidade

UF

CEP

Características da Região

Usos Predominantes

Infra-Estrutura Urbana

Serviços públicos e comunitários

Fatores de Valorizantes

Fatores de Depreciação

Terreno - Casa

Forma

Topografia

Área

Frente

Características da Unidade

Tipo	Fechamento das paredes
Uso	Nº de vagas no estacionamento
Nº Pavimentos	
Nº de Quartos	cobertas
Nº de Suites	descobertas
Nº de Banheiros	Áreas averbadas
Idade Aparente	Privativa
Posição (somente para apartamento)	De Uso Comum
Padrão de acabamento	Total
Estado de Conservação	Áreas não averbadas

Características do Prédio em que se encontra a unidade (se aplicável)

Usos

Nº de pavimentos

Nº de unidades por andar

Nº de elevadores

Estado de Conservação

Infraestrutura/Serviços/Equipamentos

Valor de Avaliação Total

BANCO DE DADOS AMOSTRAL: 4.290

UF	FREQ.	PERCENT.	CUM.
SP	2.224	51.88	100.00
RJ	330	7.70	38.58
PR	309	6.93	30.60
MG	282	6.58	19.66
GO	227	5.25	12.85
BA	163	3.13	3.64
RS	162	3.78	42.97
SC	138	3.22	46.33
DF	76	1.77	6.65
MT	62	1.45	22.21
MS	47	1.10	20.76
ES	41	0.96	7.60
PE	33	0.77	23.63
CE	26	0.61	4.88
PA	23	0.51	22.74
AM	18	0.42	0.47
RN	15	0.35	38.93
RO	10	0.23	39.16
MA	8	0.19	13.09
PB	5	0.12	22.86
SE	4	0.09	46.42
AL	2	0.05	0.05
PI	2	0.05	23.68
AP	1	0.02	0.49
RR	1	0.02	39.19
Total	4,287	100.00	

ERROS DE GRAFIA NA VARIÁVEL RELEVANTE - CIDADE

CIDADE	FREQ.
Sdão paulo	1
São paulo	34
são paulo	107
São Paulo	1
São Paulo	1
São Paulo	729
São Paulo,	1
são Paulo	3

ERROS NA VARIÁVEL RELEVANTE - CEP

CEP	FREQ.	PERCENT	CUM.
-	7	0.18	0.18
.	251	6.31	6.48
00000-000	355	8.92	15.41
00000-001	1	0.03	15.43
00000-002	1	0.03	15.46
00000-004	1	0.03	15.48
00000-005	1	0.03	15.51
00000-007	1	0.03	15.53
00000-009	1	0.03	15.56
00000-010	1	0.03	15.58
00000-011	1	0.03	15.61

ERROS NA VARIÁVEL RELEVANTE – ÁREA

ÁREA

range:	[0,373195]				
unique values:	1495	missing .:	1323/4290		
mean:	2517.72				
std. dev:	12640.1				
percentiles:	10%	25%	50%	75%	90%
	0	120	287.5	665	3957

ERROS NA VARIÁVEL RELEVANTE – ÁREA PRIVATIVA

AREA_PRIVATIVA

range:	[0,137737.99]				
unique values:	2285	missing .: 1409/4290			
mean:	186.617				
std. dev:	2896.74				
percentiles:	10%	25%	50%	75%	90%
	50	66.33	92.16	137.54	207.44

ERROS NA VARIÁVEL RELEVANTE – NÚMERO DE DORMITÓRIOS

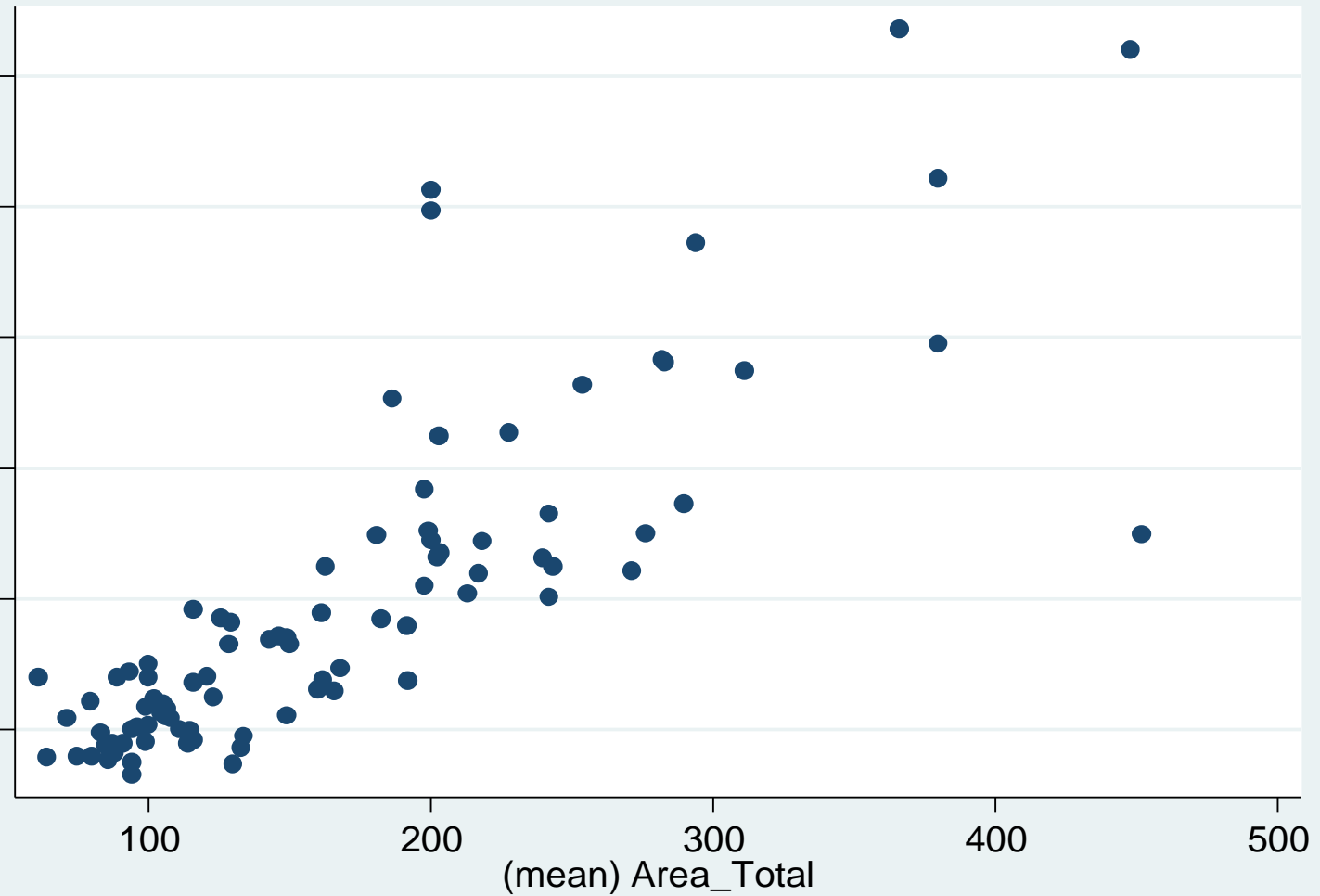
NUM_QUARTOS		
range:	[0,9]	
unique values:	9	
		missing.: 987/4290
tabulation:	Freq.	Value
	258	0
	724	1
	1830	2
	416	3
	53	4
	14	5
	4	6
	2	7
	2	9
	987	

ERROS NA VARIÁVEL RELEVANTE – NÚMERO DE BANHEIROS

NUM_BANHEIROS					
range:	[0,9]				
unique values:	10		missing .:	803/4290	
mean:	138.945				
std. dev:	84738				
percentiles:	10%	25%	50%	75%	90%
	1	1	1	1	2

RETA DA MENOR DISPERSÃO

2010m8



IMÓVEL SINTÉTICO - HEGEMÔNICO

Source	SS	df	MS			
Model	3.1197e+14	4	7.7992e+13	Number of obs = 1385		
Residual	4.0168e+13	1381	2.9086e+10	F(4, 1381) = 2681.41		
Total	3.5214e+14	1385	2.5425e+11	Prob > F = 0.0000		
				R-squared = 0.8859		
				Adj R-squared = 0.8856		
				Root MSE = 1.7e+05		

Valor_de_A~o	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Area_Total	2215.469	62.905	35.22	0.000	2092.07	2338.869
banheiros	30670.61	6486.473	4.73	0.000	17946.2	43395.01
mes	-4079.321	709.3454	-5.75	0.000	-5470.832	-2687.81
mes2	6.601116	1.154691	5.72	0.000	4.335979	8.866254

RESULTADO FINAL DO IGMI-R

MÊS	VALOR DO IMÓVEL	IGMI-R/MÊS	IGMI-R/ACUM
jan/10	346.745,00		
fev/10	350.633,00	1.12%	1.12%
mar/10	354.535,00	1.11%	2.25%
abr/10	358.451,00	1.10%	3.38%
mai/10	362.379,00	1.10%	4.51%
jun/10	366.321,00	1.09%	5.65%
jul/10	370.277,00	1.08%	6.79%
ago/10	374.245,00	1.07%	7.93%
set/10	378.227,00	1.06%	9.08%
out/10	382.223,00	1.06%	10.23%
nov/10	386.232,00	1.05%	11.39%
dez/10	390.254,00	1.04%	12.55%
jan/11	394.289,00	1.03%	13.71%
fev/11	398.338,00	1.03%	14.88%
mar/11	402.400,00	1.02%	16.05%
abr/11	406.475,00	1.01%	17.23%
mai/11	410.564,00	1.01%	18.41%
jun/11	414.666,00	1.00%	19.59%
jul/11	418.782,00	0.99%	20.78%
ago/11	422.910,00	0.99%	21.97%
set/11	427.053,00	0.98%	23.16%
out/11	431.208,00	0.97%	24.36%
nov/11	435.377,00	0.97%	25.56%
dez/11	439.559,00	0.96%	26.77%

RELAÇÃO IGMI-R E IVG-R:

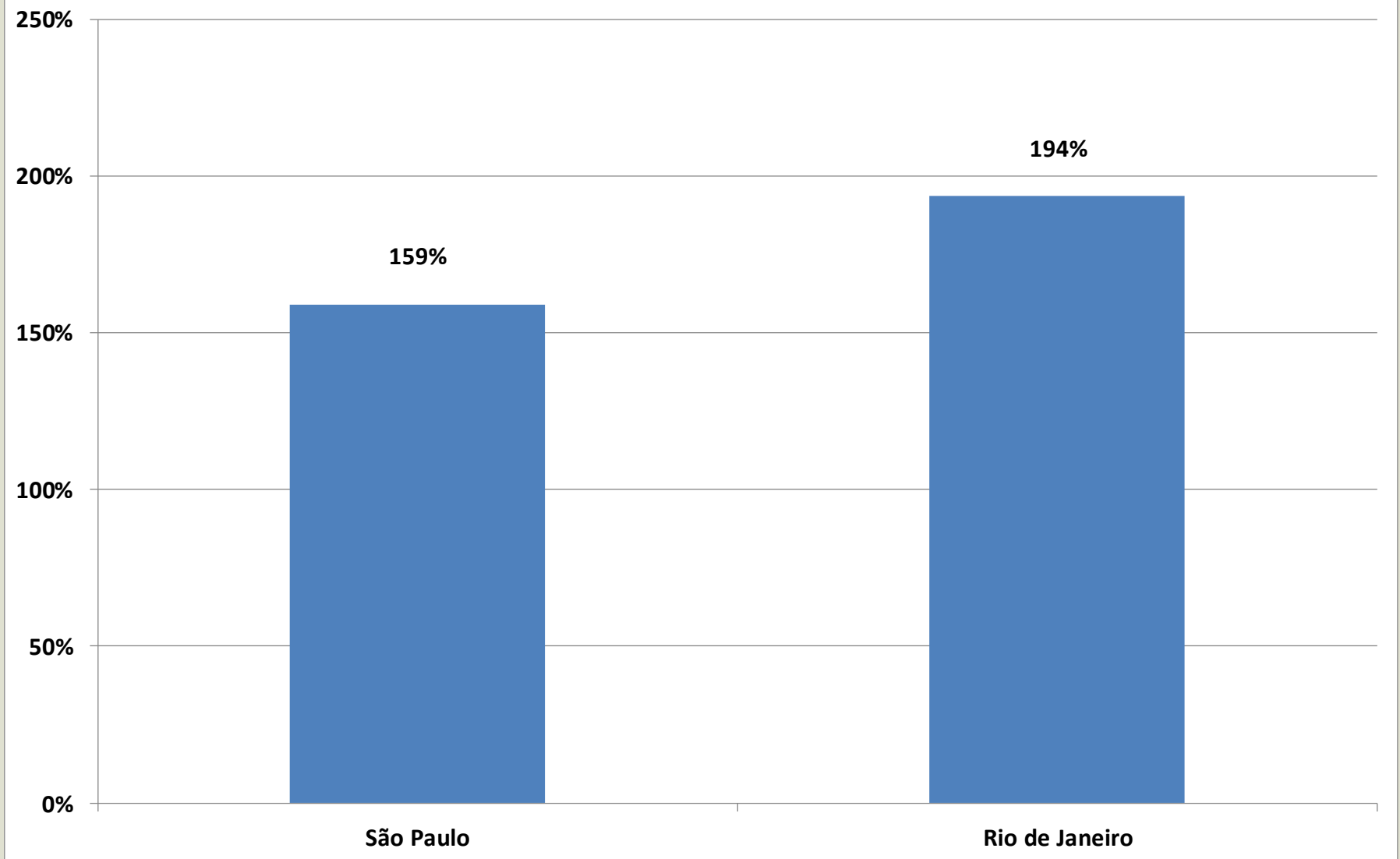
➤ ***FONTE DAS INFORMAÇÕES É A MESMA, MAS IVG-R NÃO TEM QUALQUER ESTRATIFICAÇÃO DO UNIVERSO DOS IMÓVEIS FINANCIADOS.***

LIMITAÇÕES:

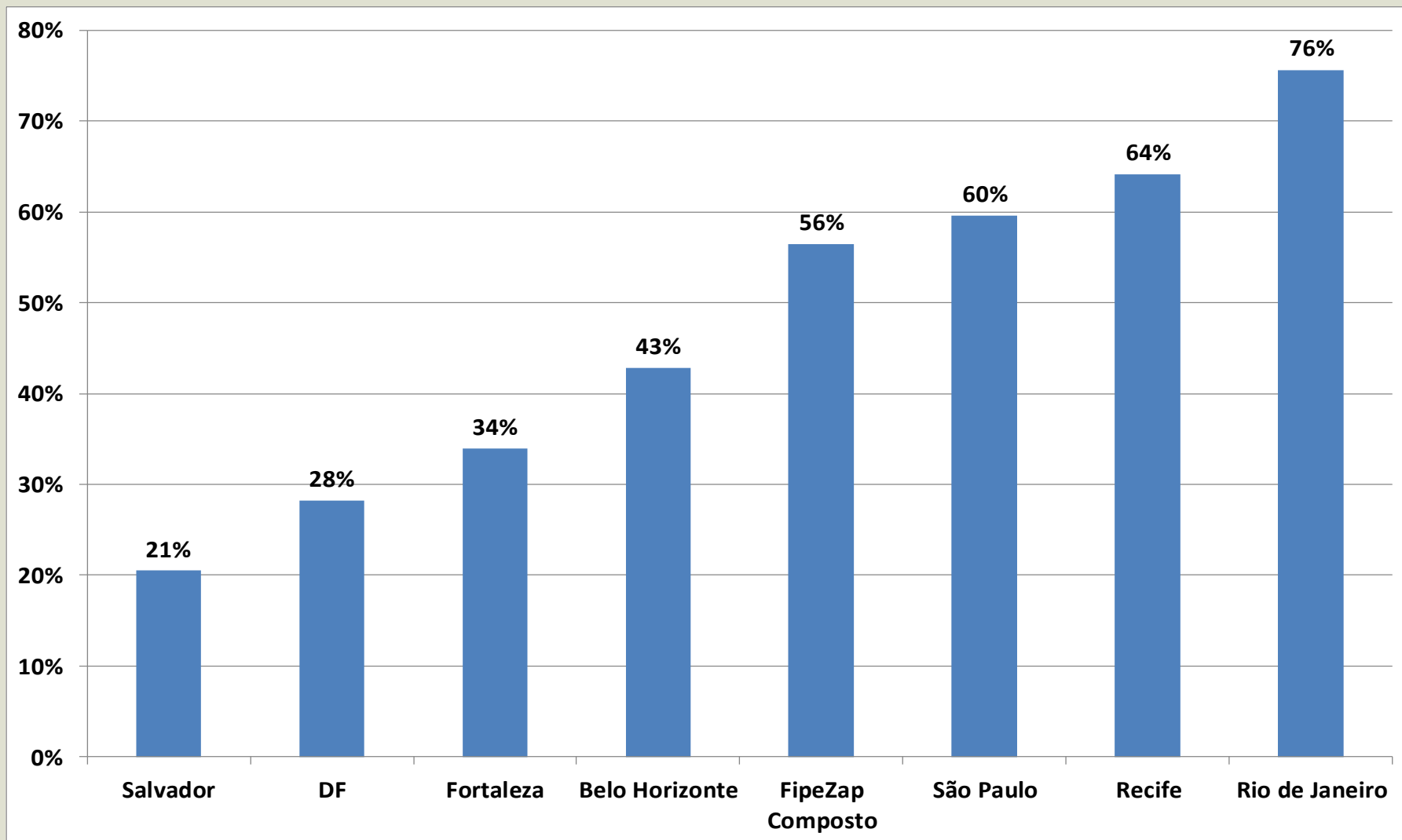
- Não capta alterações do padrão de imóveis transacionados;
- Não permite cálculo de sub-índices (padrão de imóveis, local,...)

➤ ***PELA SUA PROPOSTA, O IGMI-R NÃO TERIA ESTAS LIMITAÇÕES, MAS ISTO DEPENDE DA DISPONIBILIDADE E QUALIDADE DOS DADOS***

VARIAÇÃO DE PREÇOS DESDE 2008



VARIAÇÃO DE PREÇOS DESDE 2010



PICOS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIAS

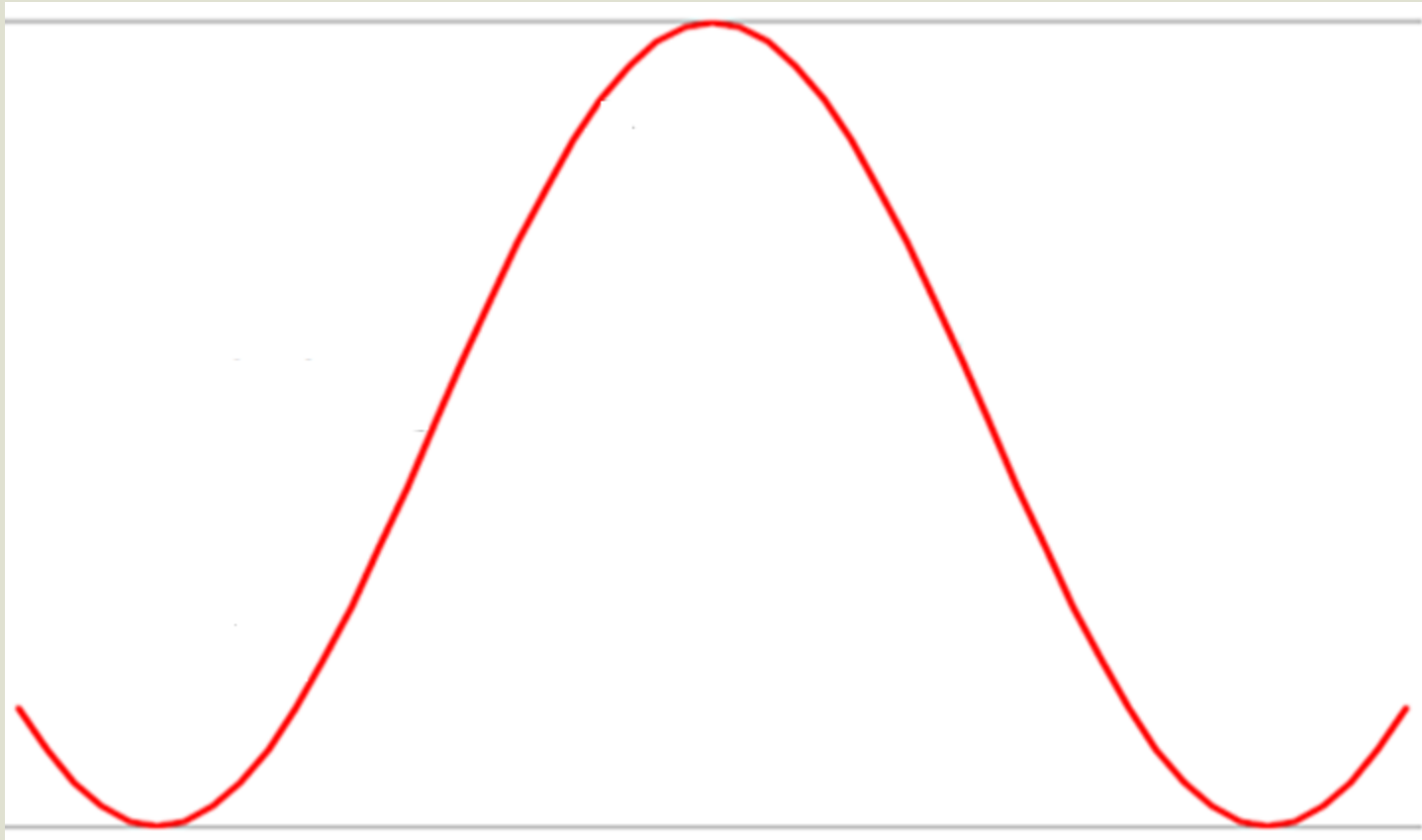


ILUSTRAÇÃO DO PADRÃO DE BOLHAS IMOBILIÁRIAS

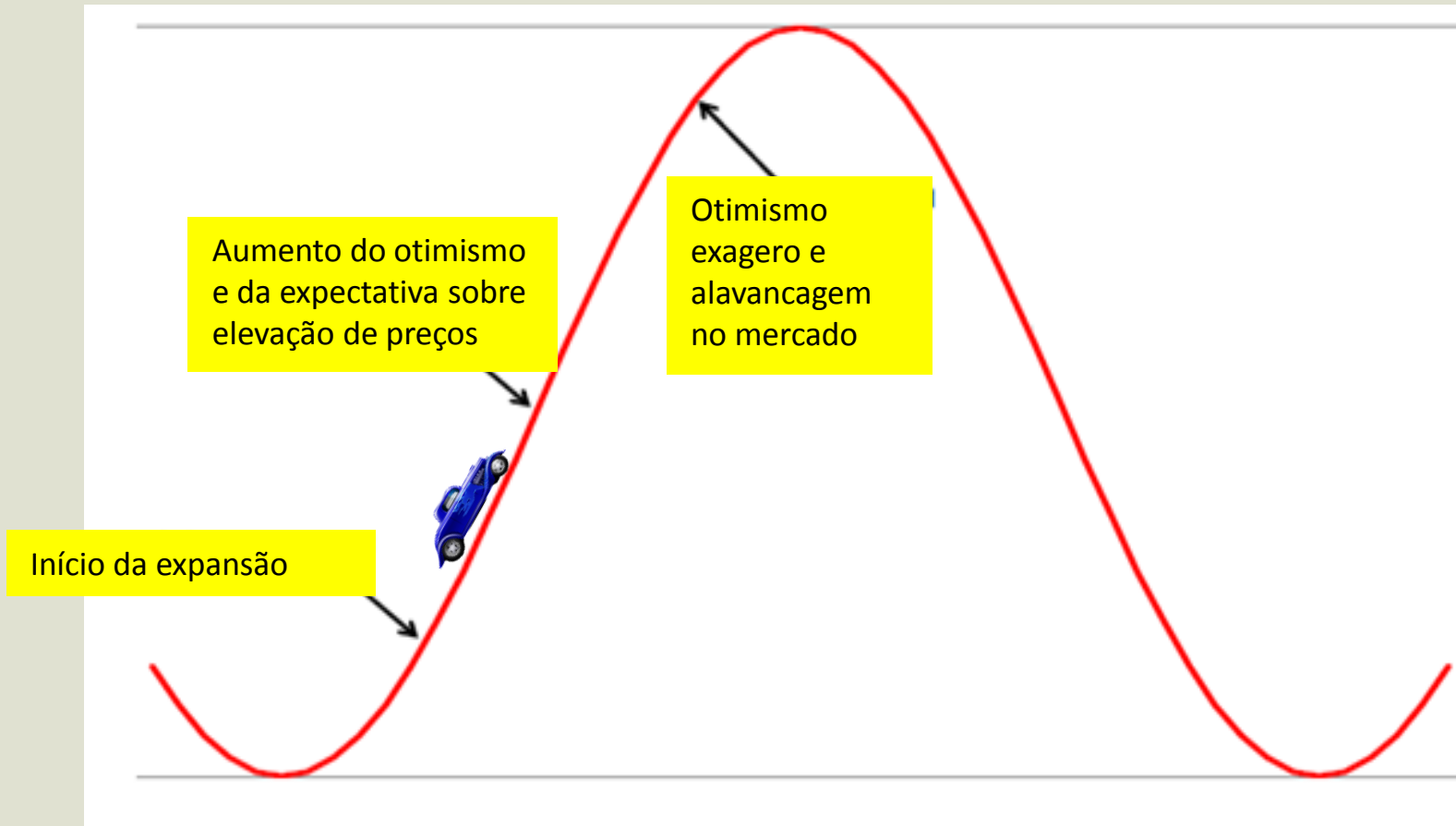


ILUSTRAÇÃO DO PADRÃO DE BOLHAS IMOBILIÁRIAS



EVIDÊNCIAS CONTRA E A FAVOR DE BOLHA IMOBILIÁRIA

A FAVOR		CONTRA	
ALTA DOS PREÇOS ACIMA DA TENDÊNCIA	✓	AUMENTO DOS IMÓVEIS VAGOS	✓
AUMENTO DA RELAÇÃO PREÇO/RENDA	✓	COMPRAS ESPECULATIVAS	✓
AUMENTO DA RELAÇÃO PREÇO/ALUGUEL	✓	EXPANSÃO DO CRÉDITO AUMENTADA POR NOVOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO	✓
EXPANSÃO DO CRÉDITO ACIMA DA TENDÊNCIA	✓	AUMENTO NA INADIMPLÊNCIA	✓
ALTOS NÍVEIS DE ATIVIDADES NA CONSTRUÇÃO	✓	EVENTO DE FORTE AUMENTO DOS JUROS	✓
QUEDA DE LANÇAMENTOS SINALISA FALTA DE DEMANDA AO PREÇO ATUAL	✓	MEDIDAS DO GOVERNO PARA ESFRIAR SETOR	✓

A demanda crescente por financiamento habitacional nos últimos anos não comprometeu a qualidade do crédito

LTV em 2013
65%

Comprometimento de
renda
30%

Inadimplência

Em 2012

Garantia Hipotecária + Alienação
Fiduciária

1,8%

Alienação Fiduciária

1,3%

Sem
Risco de
Bolha

**NÃO HÁ EVIDÊNCIA
DE PROBLEMAS NO
CRÉDITO
IMOBILIÁRIO.**



Obrigado!

JOSÉ AGUIAR

Superintendente - ABECIP

Fone: 011-3286-4855

E-mail: aguiar@abecip.org.br