




IGMI-R ABECIP

Elaboração IBRE • FGV
Paulo Picchetti



O boom imobiliário, juntamente com a estabilidade da moeda **intensificou** o interesse por índices de preços **ao consumidor especialmente para ativos imobiliários**

Porém...

Dada a complexidade e as proporções da nossa economia, como determinar a **evolução do preço de um bem heterogêneo e comercializado com baixa frequência?**



IGMI - C

Índice Geral do
Mercado Imobiliário
Comercial



IGMI - R

Índice Geral
do Mercado Imobiliário
Residencial ABECIP



IGMI-R ABECIP

Uma parceria
entre a **Abecip** e a
Fundação Getúlio Vargas



ABECIP



Baseado em um
modelo estatístico que divide
o conjunto de atributos de
um imóvel em **62 variáveis /
atributos, determinando
seu valor sintético**



**COMO
FUNCIONA?**



**QUEM SE
BENEFICIA?**



**COMO TER
ACESSO?**



**COMO
FUNCIONA?**



**QUEM SE
BENEFICIA?**



**COMO TER
ACESSO?**

COMO FUNCIONA?

O IGMI-R ABECIP entende o valor de um imóvel como **a soma do valor de seus atributos/variáveis**

Base de comparação

laudos de avaliação feitos por empresas especializadas



ATRIBUTOS PRESENTES NOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO



ENDEREÇO (transformado em lat/lon)

Logradouro

Número/Complemento

CEP

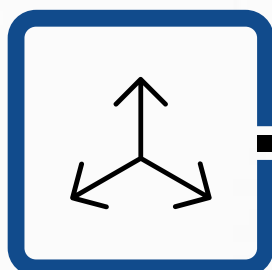
UF



TIPO DO IMÓVEL

Apartamento

Casa



VARIÁVEIS DE ÁREA

Privativa

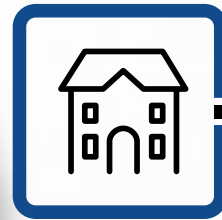
Comum

Total

Averbada

Não-Averbada

ATRIBUTOS PRESENTES NOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

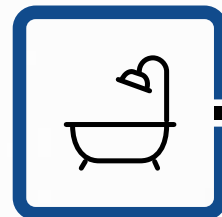


NÚMERO DE DORMITÓRIOS/ SUITES

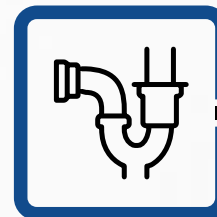


VARIÁVEIS QUALITATIVAS

Padrão de Acabamento
Estado de Conservação

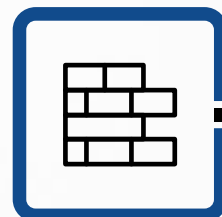


NÚMERO DE BANHEIROS

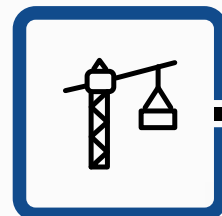


INFRA-ESTRUTURA URBANA

Água
Esgoto
Energia
Telefone
Pavimentação
Gás
Iluminação Pública
Coleta de Lixo



IDADE DO IMÓVEL



PAVIMENTOS

ATRIBUTOS PRESENTES NOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO



ESTRUTURA DE SERVIÇOS

Transporte Público

Comércio

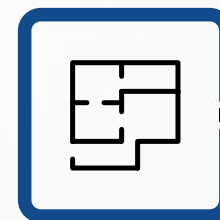
Rede Bancária

Escola

Saúde

Segurança

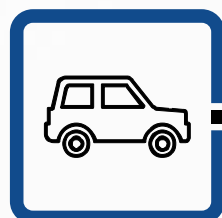
Lazer



FORMA



TOPOGRAFIA



VAGAS DE ESTACIONAMENTO

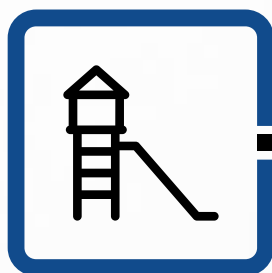
Cobertas

Descobertas



FRENTE

ATRIBUTOS PRESENTES NOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO



APARTAMENTOS

Características do Prédio

Número de Elevadores

Unidades por Andar

Piscina

Play-Ground

Churrasqueira

Quadra

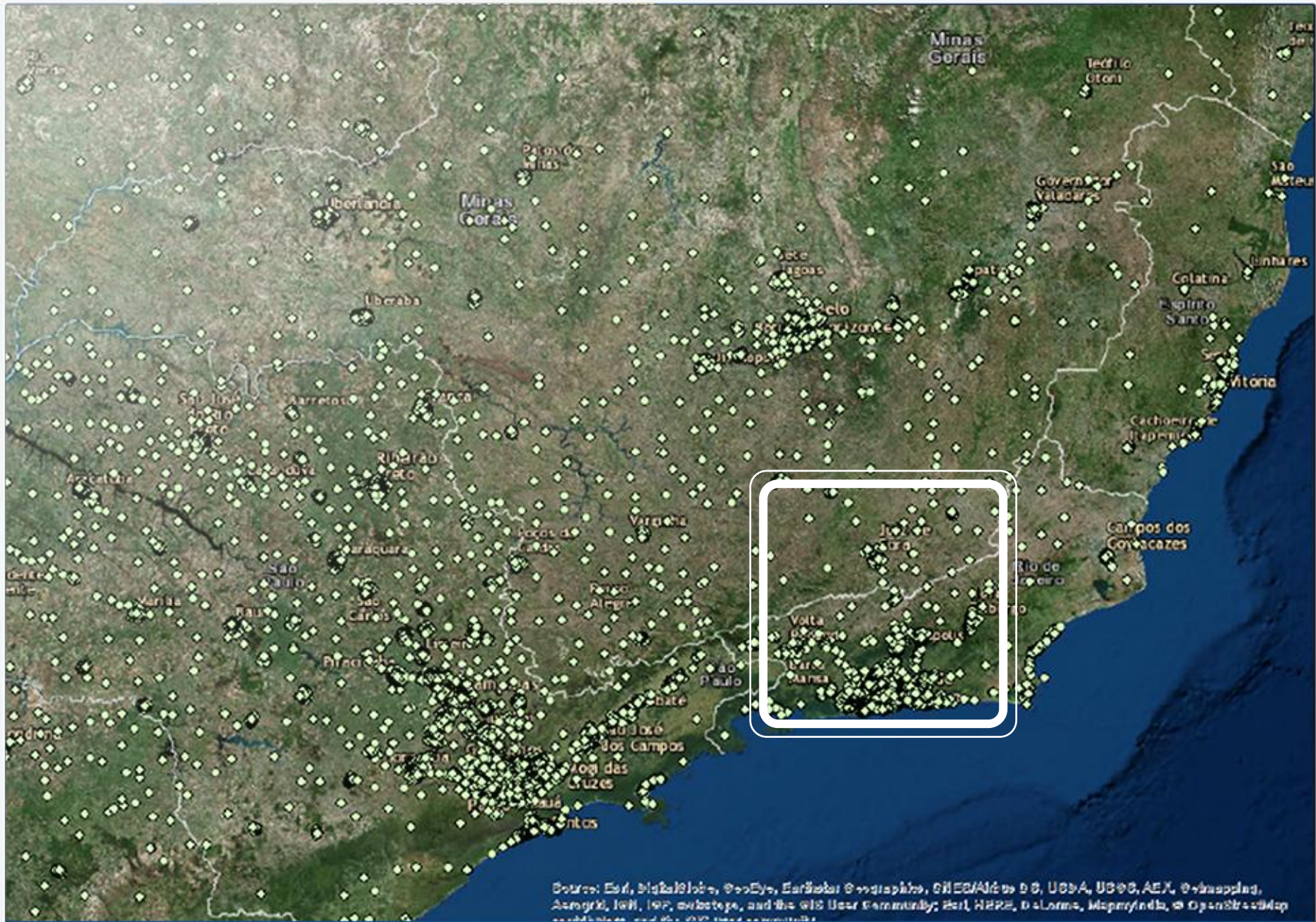
Salão de Festas

Gerador

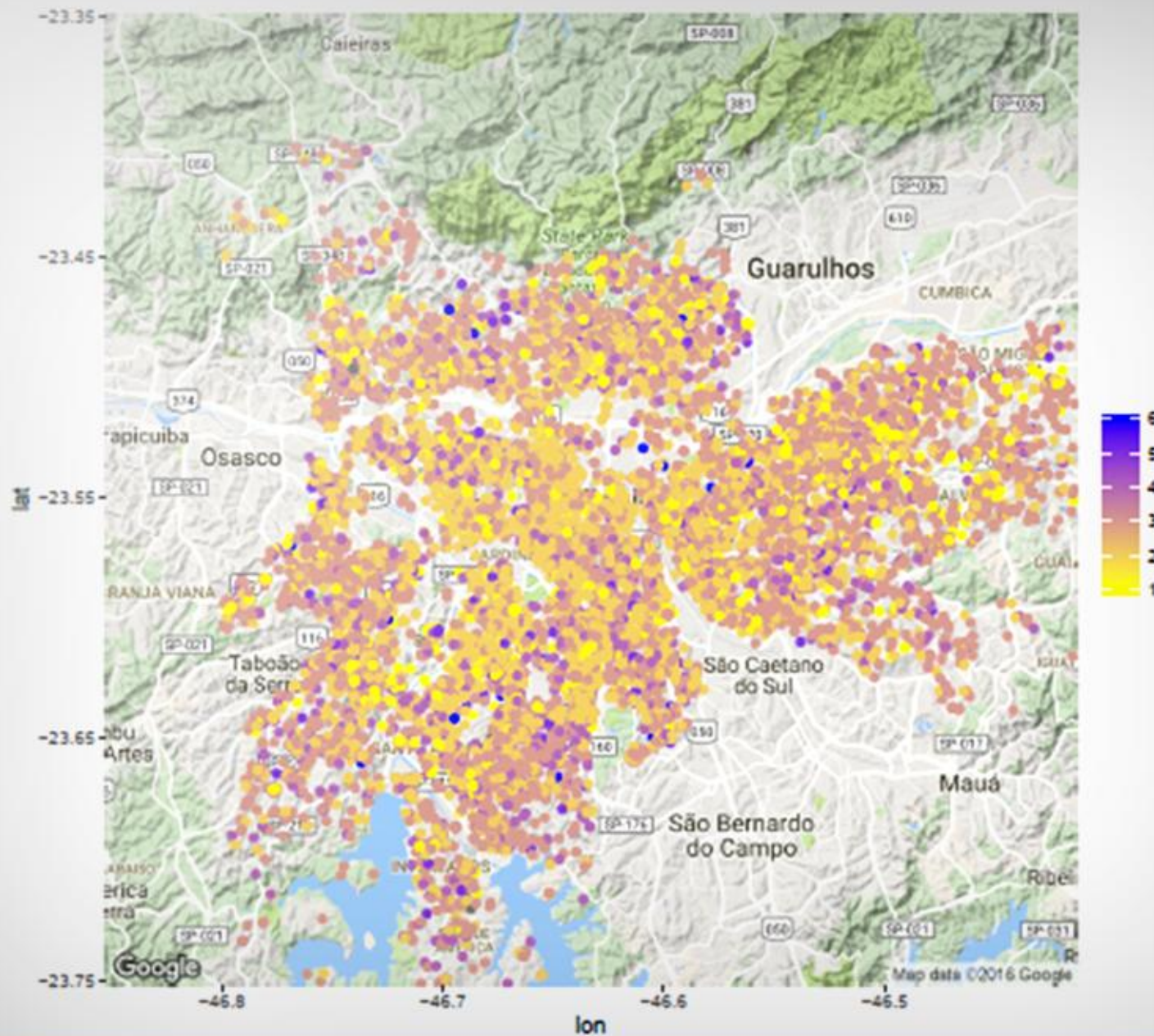


Sendo que a variável de localização utiliza uma ferramenta de geo-referenciamento,
determinando coordenadas de latitude e longitude em mais de 4 mil municípios

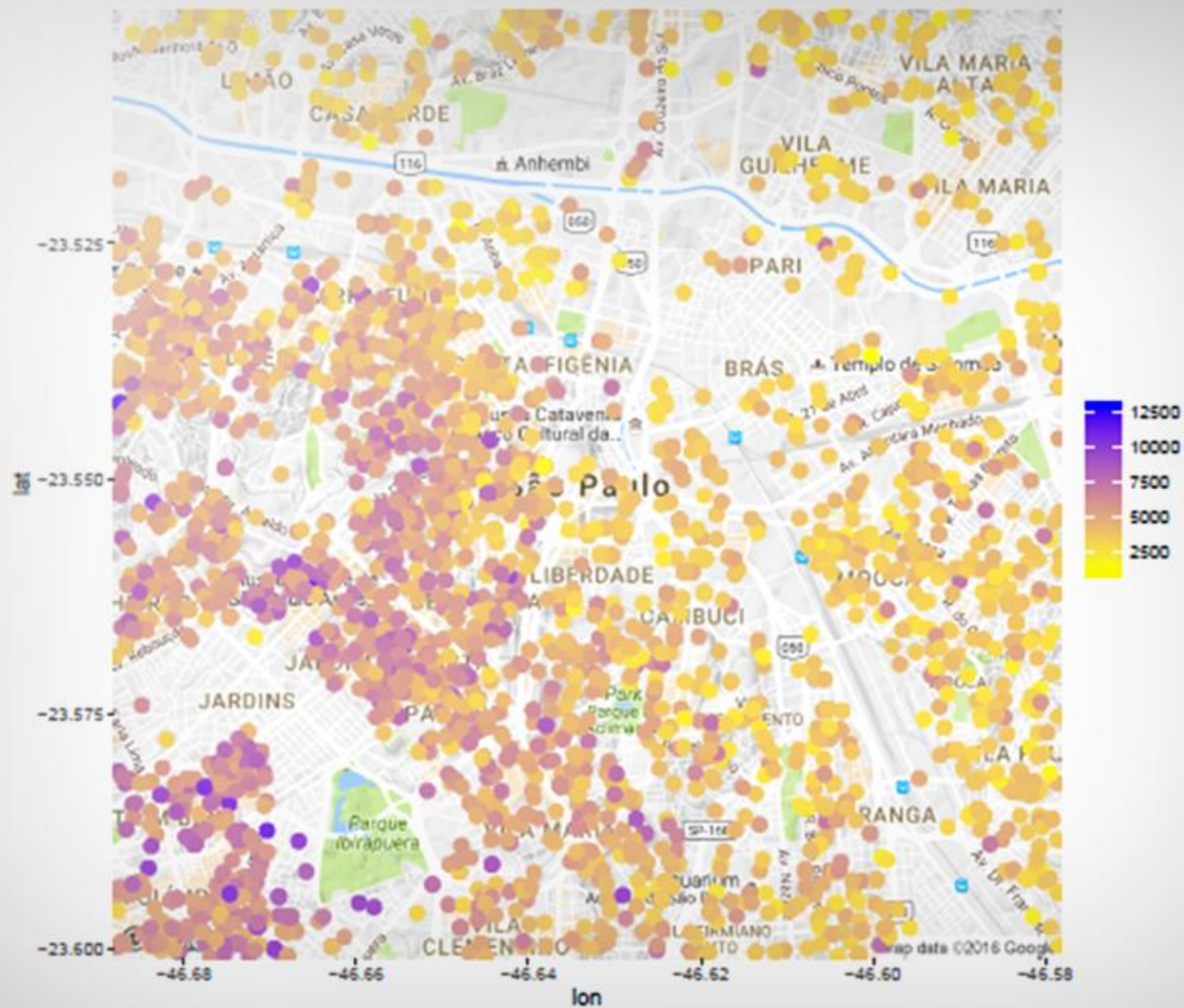




Source: Earth, Google, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Esri, HERE, DeLorme, Mapbox, OpenStreetMap contributors, and the GIS user community.



NÚMERO DE DORMITÓRIOS



PREÇO POR m²

IGMI R ABECIP



QUARTO

ÁREA
CONSTRUÍDA

BANHEIRO

\$\$\$\$\$

PADRÃO DE
ACABAMENTO

FÓRMULA DE CÁLCULO DO ÍNDICE

$p_{t,h}$: preço do imóvel h
no período (mês) t

$z_{t,h}$: características do
imóvel h no período (mês) t

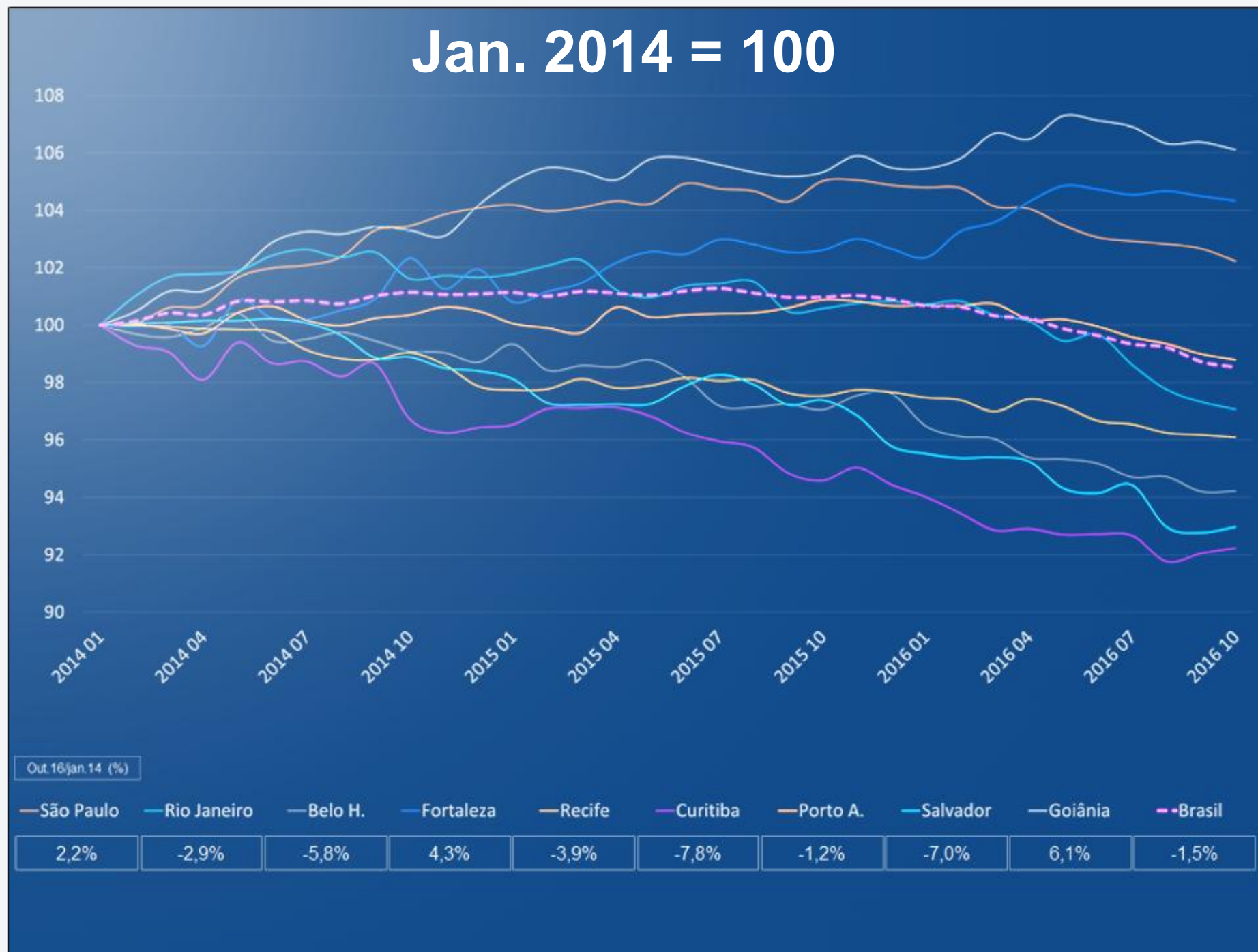
$\hat{p}_{t+1,h}(z_{t,h})$: preço
imputado pelo modelo para
o imóvel em $t+1$

**Variação dos
preços entre o mês
 t e o mês $t+1$:**

$$P_{t,t+1} = \prod_{h=1}^{H_t} \left[\left(\frac{\hat{p}_{t+1,h}(z_{t,h})}{p_{t,h}} \right)^{1/H_t} \right]$$

IGMI-R ABECIP

Série Histórica



IGMI-R ABECIP

Série Histórica



IGMI-R ABECIP

Outubro 2016

Período	% no ano	% 12 meses	% desde Jan.14
Goiânia	0,6%	0,7%	6,1%
Fortaleza	1,6%	1,7%	4,3%
São Paulo	-2,5%	-2,5%	2,2%
Porto Alegre	-1,9%	-1,9%	-1,2%
Rio de Janeiro	-3,7%	-3,7%	-2,9%
Recife	-1,6%	-1,6%	-3,9%
Belo Horizonte	-3,5%	-3,5%	-5,8%
Salvador	-2,9%	-2,9%	-7,0%
Curitiba	-2,3%	-2,3%	-7,8%
Brasil	-2,3%	-2,3%	-2,3%



**COMO
FUNCIONA?**



**QUEM SE
BENEFICIA?**



**COMO TER
ACESSO?**

QUEM SE BENEFICIA?



**Imobiliárias e
incorporadoras**



**Agentes do
mercado
financeiro**



**Formuladores
de políticas
públicas**



**Consumidores
finais**



QUEM SE BENEFICIA?



Imobiliárias e incorporadoras



Identificar as tendências de mercado e **planejar estratégias comerciais**



Agentes do mercado financeiro



Formuladores de políticas públicas

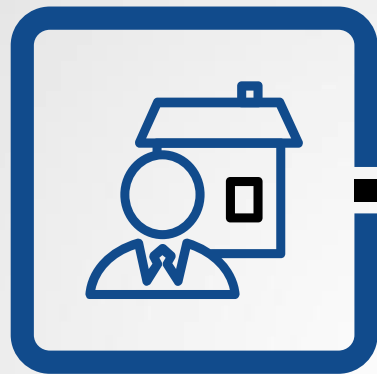


Consumidores finais

QUEM SE BENEFICIA?



Imobiliárias e incorporadoras



Agentes do **mercado financeiro**



Formuladores de **políticas públicas**



Consumidores finais

Calcular os riscos a que estão expostos e **administrar suas respectivas políticas monetárias** de investimento e financiamentos

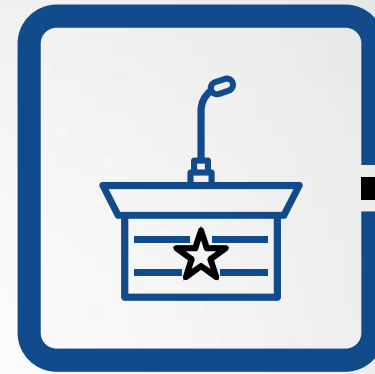
QUEM SE BENEFICIA?



Imobiliárias e incorporadoras



Agentes do mercado financeiro



Formuladores de **políticas públicas**



Consumidores finais



Definir parâmetros para políticas habitacionais, macroeconômicas e de controle de garantias

QUEM SE BENEFICIA?



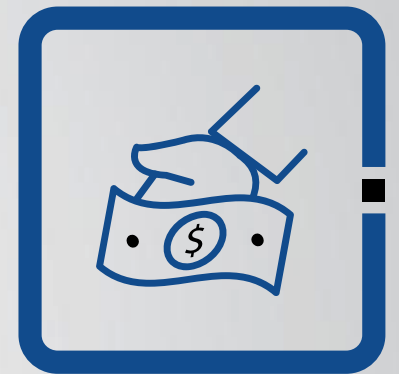
Imobiliárias e incorporadoras



Agentes do mercado financeiro



Formuladores de políticas públicas



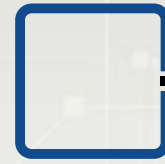
Consumidores finais



Acompanhar a **variação e evolução de preços** e determinar como agir diante da oferta e demanda de imóveis



Análise de mercado e estudos macroeconômicos



Fixação de preços

Regulação prudencial





**COMO
FUNCIONA?**



**QUEM SE
BENEFICIA?**



**COMO TER
ACESSO?**

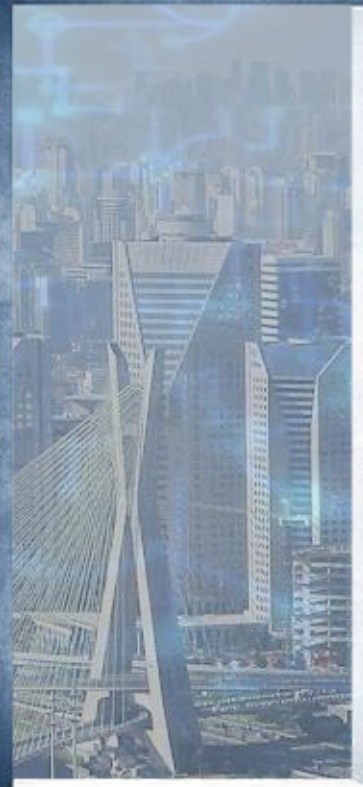
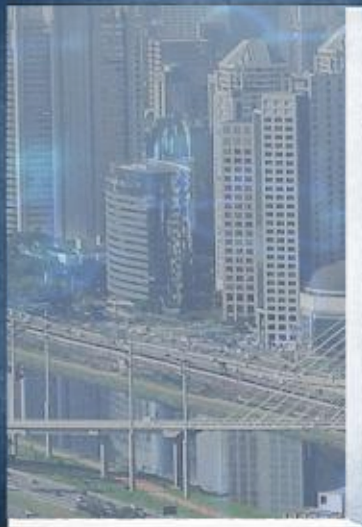
Com início em janeiro de 2014 e mais de **1,5 milhão de dados coletados**, o IGMIR ABECIP é calculado com uma amostra mensal e publicado gratuitamente no site da **ABECIP**



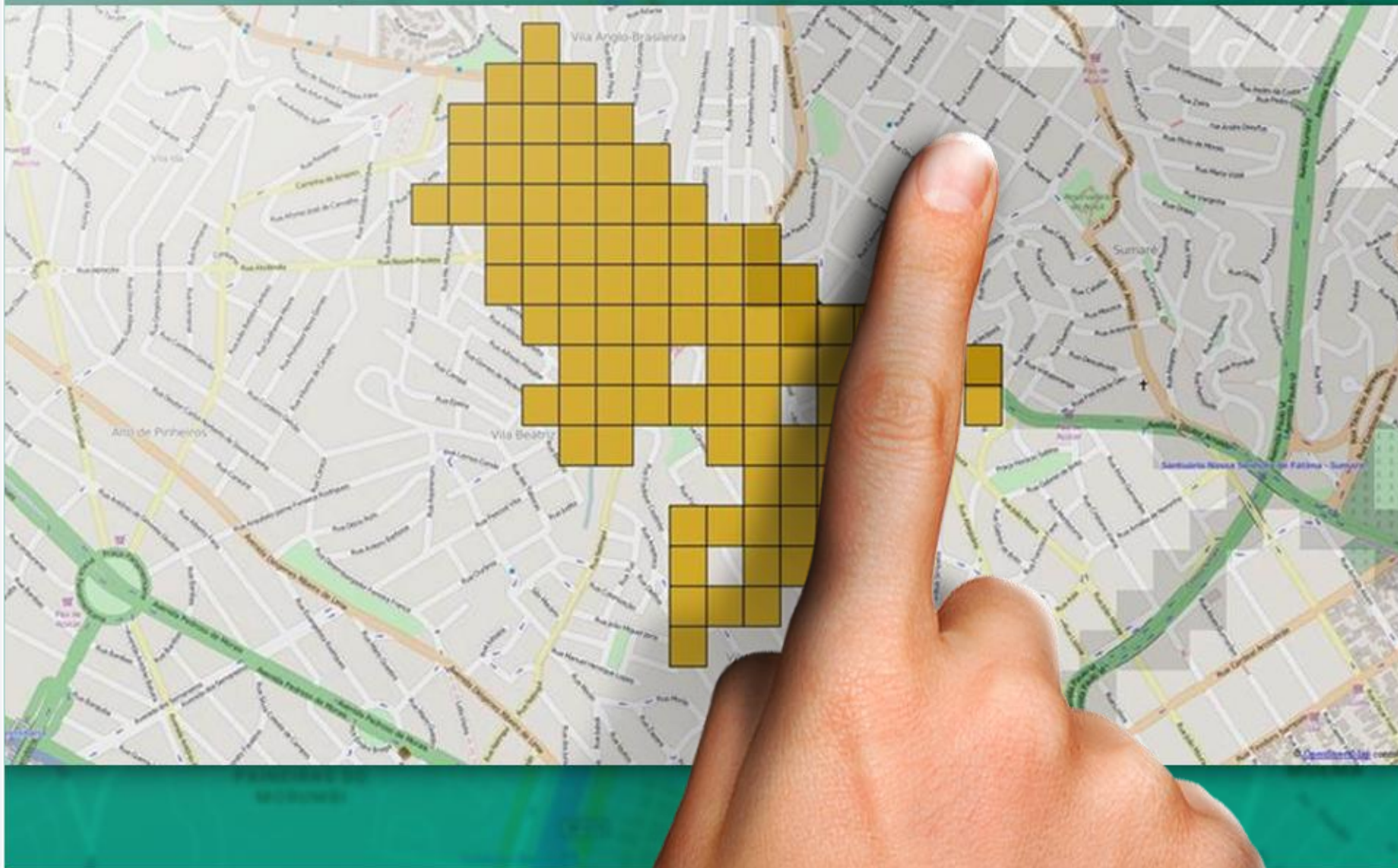
9 CAPITAIS COM MAIOR DENSIDADE DE INFORMAÇÕES
+ ABRANGÊNCIA NACIONAL

JÁ OS SUBPRODUTOS DO ÍNDICE

serão disponibilizados trimestralmente em uma **plataforma online para assinantes e com possibilidade de customização**



EXEMPLO DE SUBPRODUTOS: REGIÕES ENDÓGINAS DE PREÇOS





**Informação ágil,
precisa e confiável**

**Com abrangência nacional
e riqueza de dados**



IGMI-R ABECIP

Elaboração IBRE • FGV

Paulo Picchetti

Novembro, 2016