



TERÇA-FEIRA, 8 DE DEZEMBRO DE 2015

DEFINIÇÃO DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS



O preço dos imóveis

O preço dos imóveis é definido pela demanda e pela oferta, como em outros setores da economia. Além disso, questões técnicas e legais para o desenvolvimento dos empreendimentos acabam determinando seu custo de produção.

Outro aspecto importante a ser levado em consideração é o potencial construtivo do terreno, ou seja, quantos metros quadrados de área construída podem ser edificadas em determinado terreno, considerando-se sua metragem. Assim, em regiões mais nobres, com custo de terra mais elevado e potencial construtivo menor, os empreendimentos desenvolvidos normalmente tendem a ter o valor de venda mais elevado.

Por outro lado, as regiões onde a terra não é tão valorizada e onde o potencial construtivo é maior tendem a receber empreendimentos cujo valor de venda das unidades será mais acessível. Abaixo, listamos os componentes do preço de um imóvel:

Terreno: Não só o valor pago pela incorporadora aos proprietários do terreno, mas também a quantidade de m² que ali se pode construir impactam no valor final do imóvel.

Exemplo:

- Terreno de 1.000 m² com custo de aquisição de R\$ 1.000.000,00
- Potencial Construtivo: O equivalente a uma vez a área do Terreno.
- Custo por m² de área construída: R\$ 1.000.000,00 : 1.000 m² = R\$ 1.000,00
- Se a Unidade tiver 100 m², a fração ideal do Terreno custará R\$ 100.000,00

- Terreno de 1.000 m² com custo de aquisição de R\$ 1.000.000,00
- Potencial Construtivo: O equivalente a duas vezes a área do Terreno
- Custo por m² de área construída R\$ 1.000.000,00 : 2.000 m² = R\$ 500,00
- Se a Unidade tiver 100 m², a fração ideal do Terreno custará R\$ 50.000,00

Custo de Produção dos imóveis:

Neste componente, incluem-se todos os custos com projetos, licenciamento, registros, obras, etc.

Custos Financeiros:

Usualmente, os empreendimentos contam com financiamentos para a sua produção. Esses financiamentos são obtidos junto a instituições financeiras e sobre eles incidem custos que são considerados na formação do preço das unidades.

Despesas administrativas:

Para a gestão de todo o processo de incorporação imobiliária, as empresas precisam contar com uma equipe multidisciplinar de profissionais e manter uma estrutura com escritório, equipamentos, sistemas e outros recursos. O custo de manutenção dessa estrutura administrativa também é rateado e compõe o custo das unidades produzidas.

Despesas de Marketing:

São os custos referentes às ações de divulgação e comunicação do produto.

Corretagem:

Corresponde aos honorários de intermediação, devidos a imobiliárias e corretores de imóveis que colaboram para que a compra e venda do imóvel se conclua.

Lucro:

Representa a remuneração pelos investimentos e riscos assumidos pelos incorporadores para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Fonte: [ABRAINC](#)

Postado por Marcos Mascarenhas às 08:02



Recomende isto no Google

Nenhum comentário:

Postar um comentário

Digite seu comentário...

Comentar como:

Unknown (Goog



Sair

Publicar

Visualizar

☐ Notifique-me

GOOGLE+ FOLLOWERS

QUEM SOU EU



Marcos Mascarenhas

[Visualizar meu perfil completo](#)

SEGUIDORES



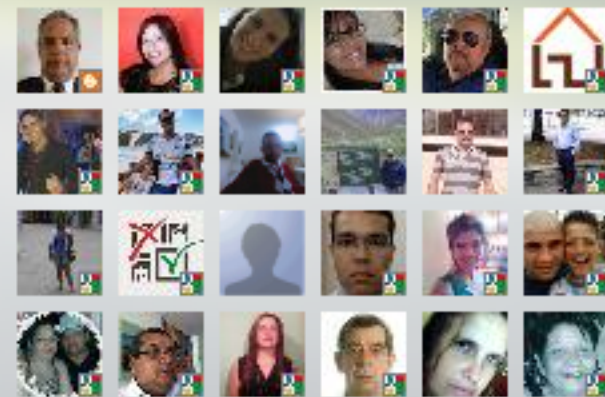
Participar deste site



Google Friend Connect

Membros (995)

[Mais »](#)



Já é um membro? [Fazer login](#)

ARQUIVO DO BLOG

▼ 2015 (575)

▼ Dezembro (11)

[DEFINIÇÃO DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS](#)

[AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA: O QUE É O HABITE-SE?](#)

[REGULARIZAÇÃO DE MATRÍCULAS DE IMÓVEIS](#)

[CÂMARA BRASILEIRA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS IMOBILIÁR...](#)

[SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA: PROJETO PROTEGE O CORRETO...](#)

[HABITAÇÃO POPULAR SERÁ FOCO DA CAIXA EM 2016](#)

[PREÇOS DOS IMÓVEIS ACUMULAM QUEDA REAL DE MAIS DE ...](#)

[I ENCONTRO MUNICIPAL DOS GESTORES IMOBILIÁRIOS](#)

[CONDOMÍNIOS: O CORTE DE SERVIÇOS ESSENCIAIS COMO M...](#)

[CAFÉ COM O SÍNDICO 2015](#)

[MS PROPERTIES QUALIFICA EDIÇÃO DO BOLETIM IMOBILI...](#)

► Novembro (45)

► Outubro (49)

► Setembro (59)

► Agosto (65)

► Julho (42)

► Junho (45)

► Maio (72)

► Abril (38)

► Março (48)

► Fevereiro (48)

► Janeiro (53)

► 2014 (519)

► 2013 (722)

► 2012 (835)

► 2011 (1011)

► 2010 (492)