

Mercado Imobiliário 2016

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

Coletiva de Imprensa – 14/03/2017

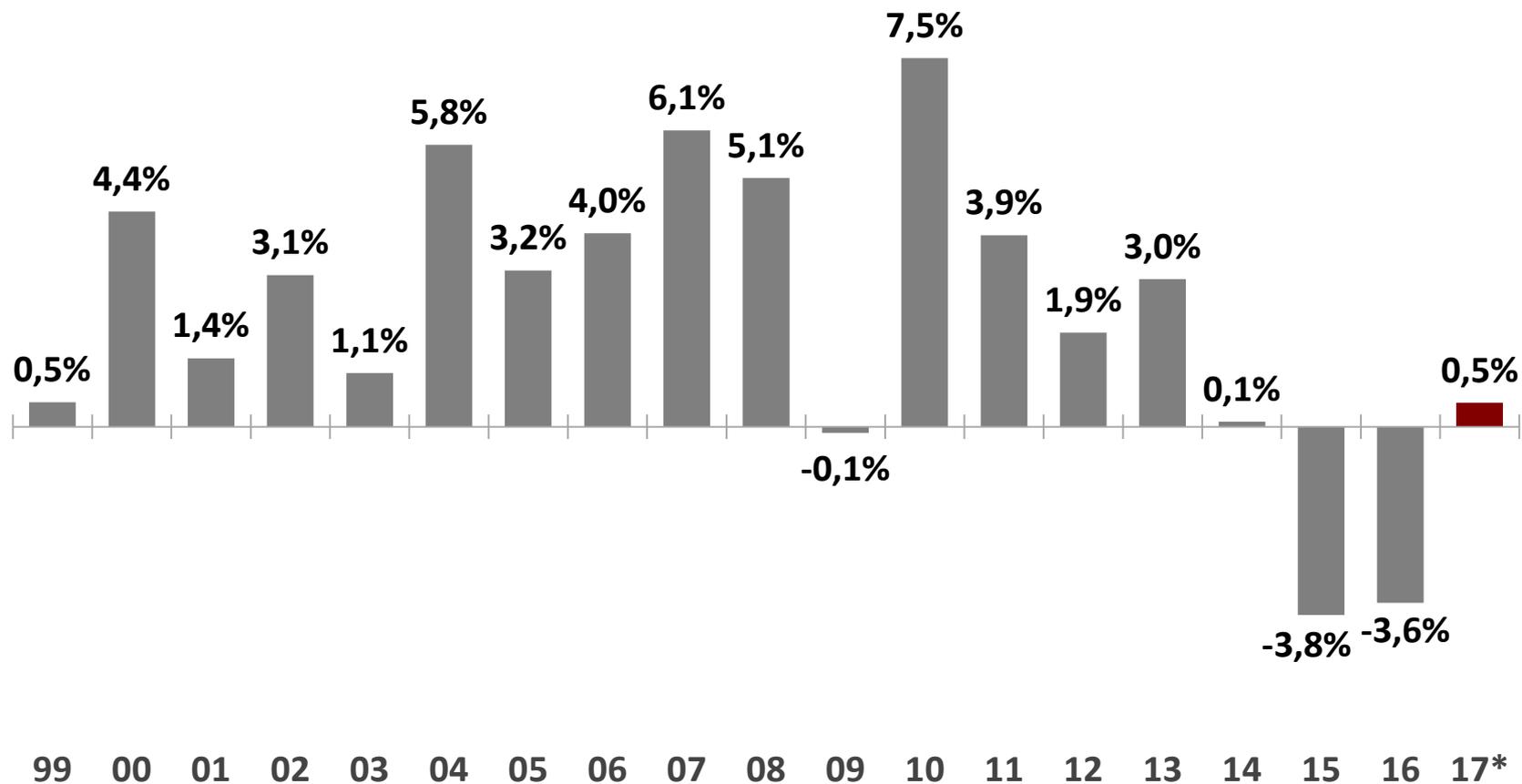


SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO 70 ANOS

Economia e Demanda

PIB do Brasil

Taxa de crescimento no ano

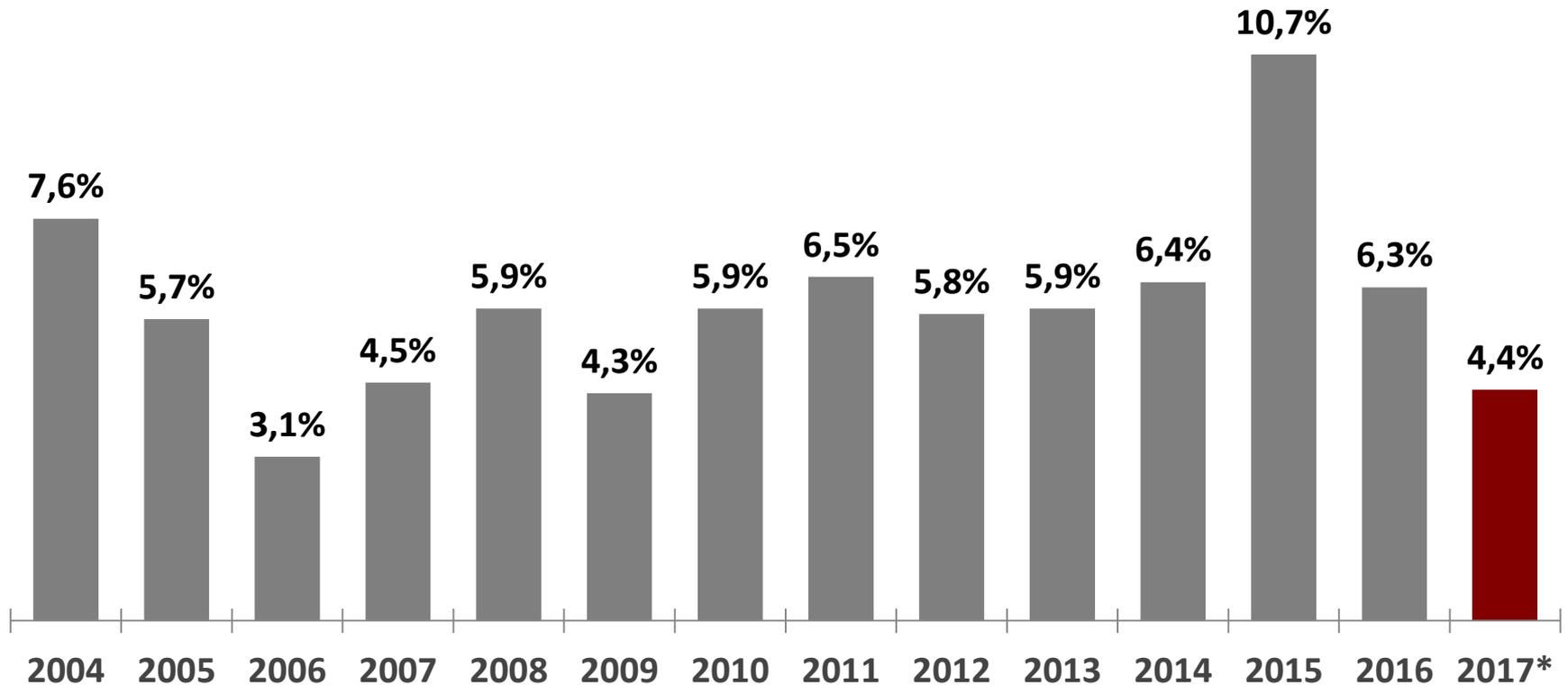


* Projeção do relatório Focus de 03/03/2017

Fonte: IBGE

Inflação – IPCA

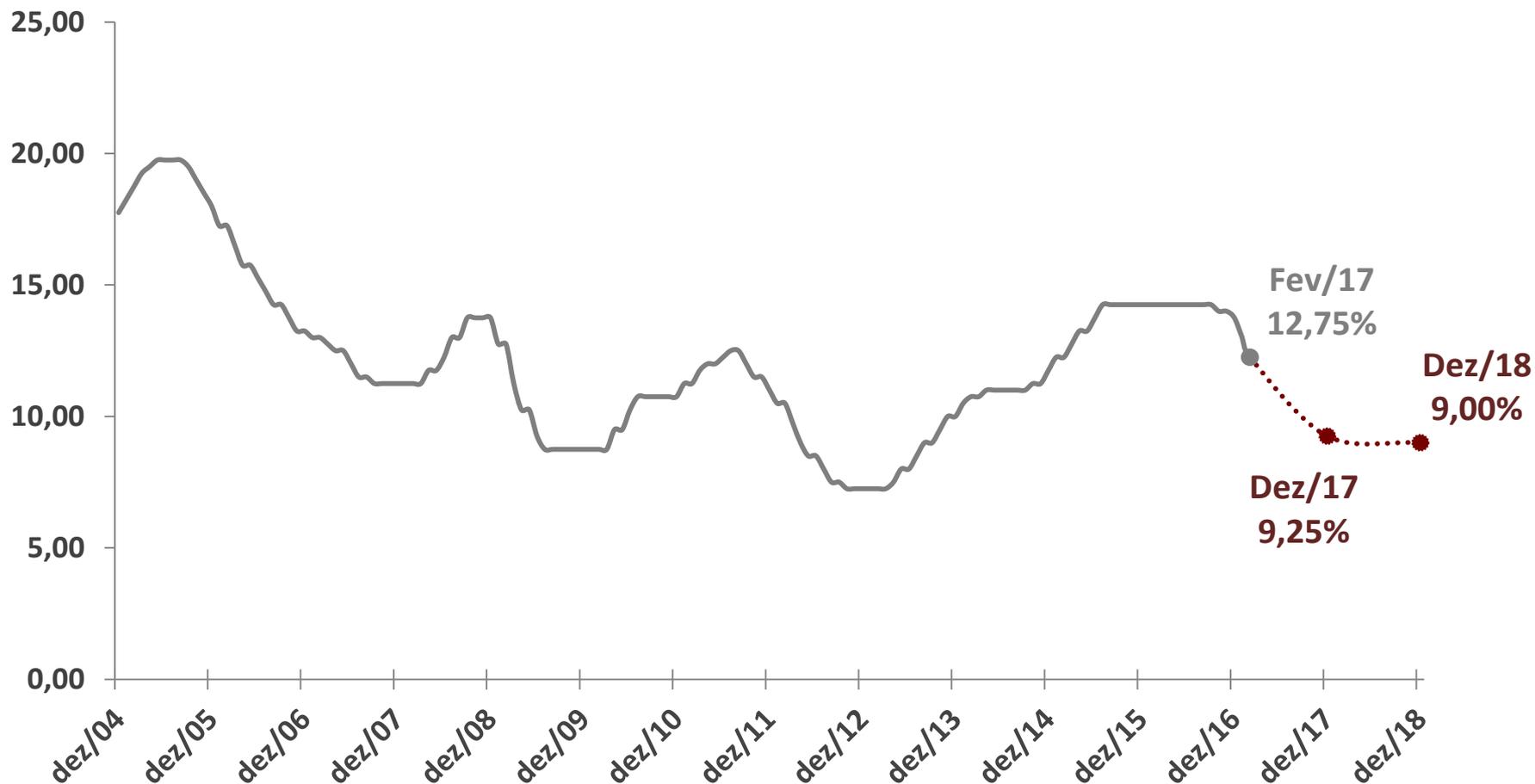
Em (%)



* Projeção do relatório Focus de 03/03/2017

Fonte: IBGE

Meta taxa SELIC (% a.a.) – COPOM



* dez/17 - Previsão – Relatório Focus 03/03/2017

Fonte: BACEN

Índices de confiança – com ajuste sazonal

confiança do consumidor



confiança da construção



confiança do comércio

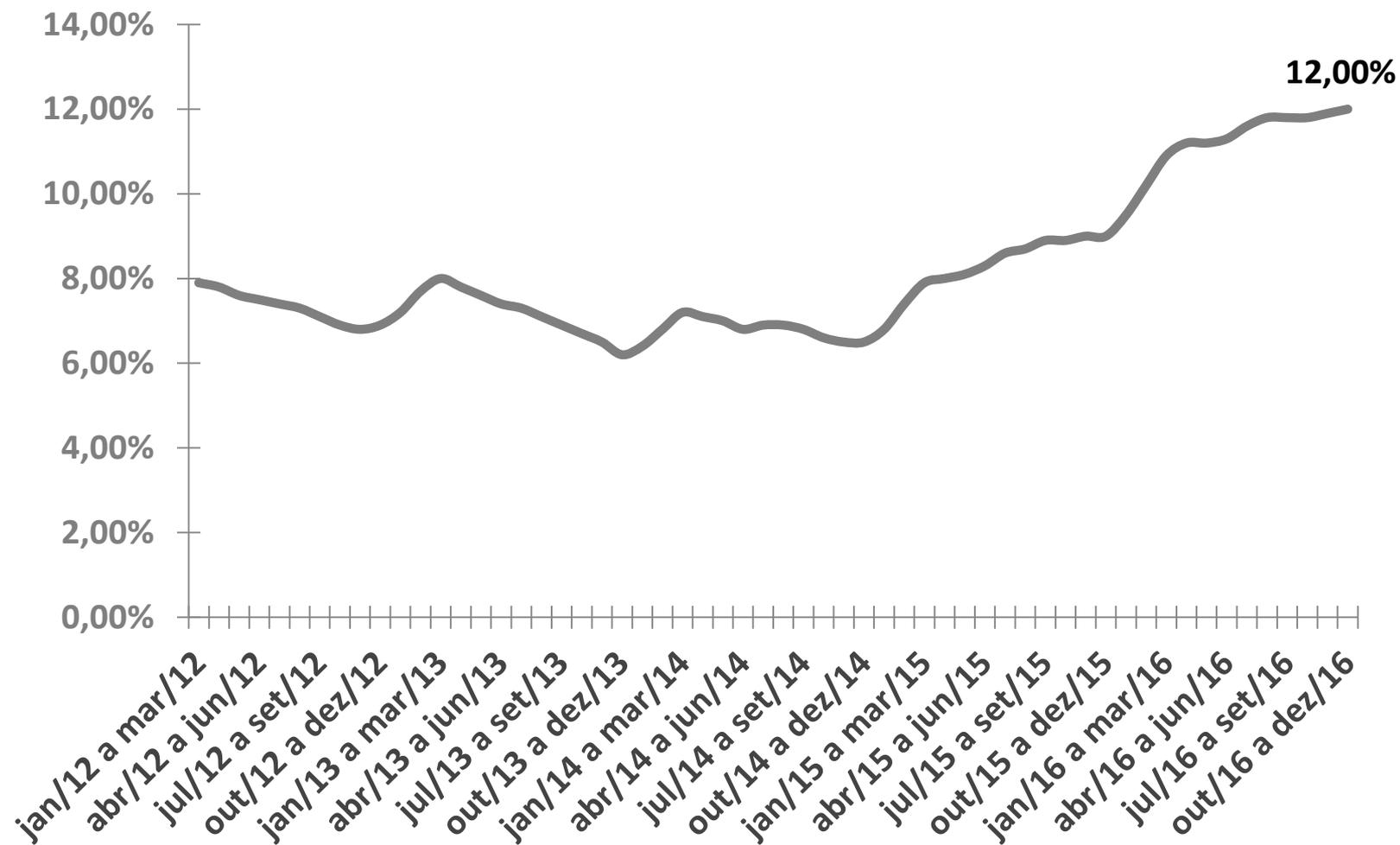


confiança da indústria



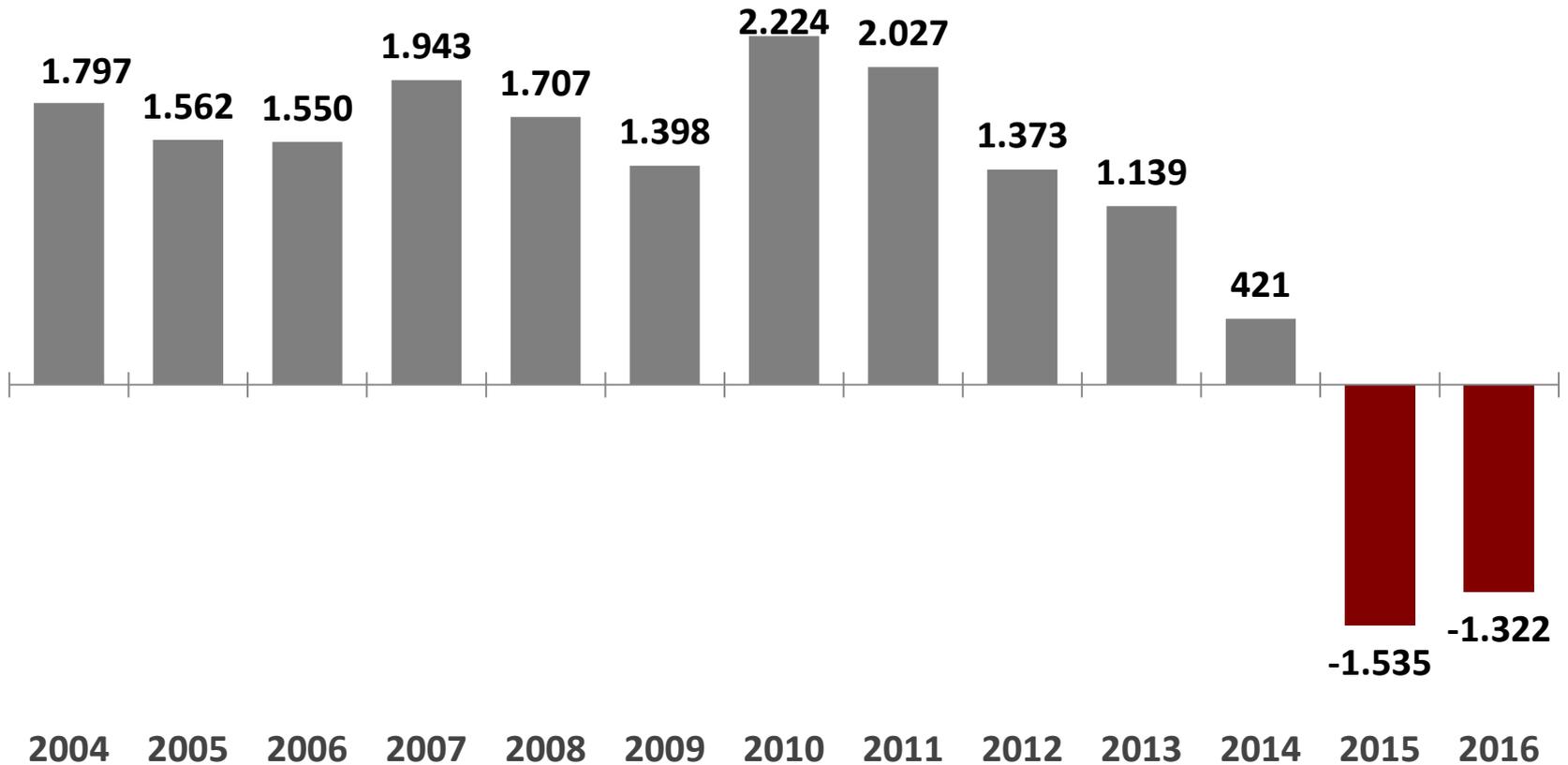
Taxa de Desocupação

Em (%)



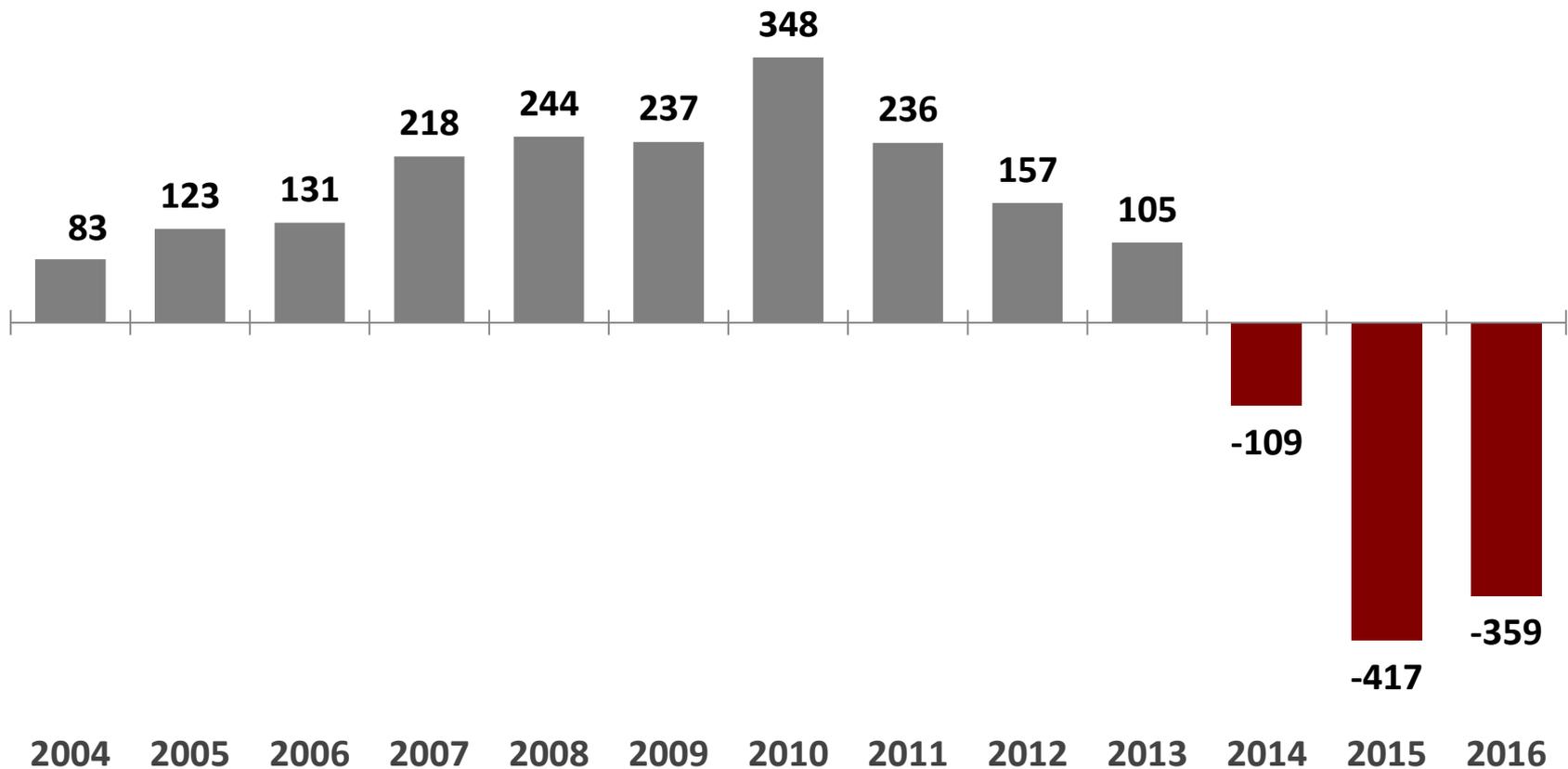
Saldo de Empregos Formais Total – Brasil

Em número de trabalhadores Total



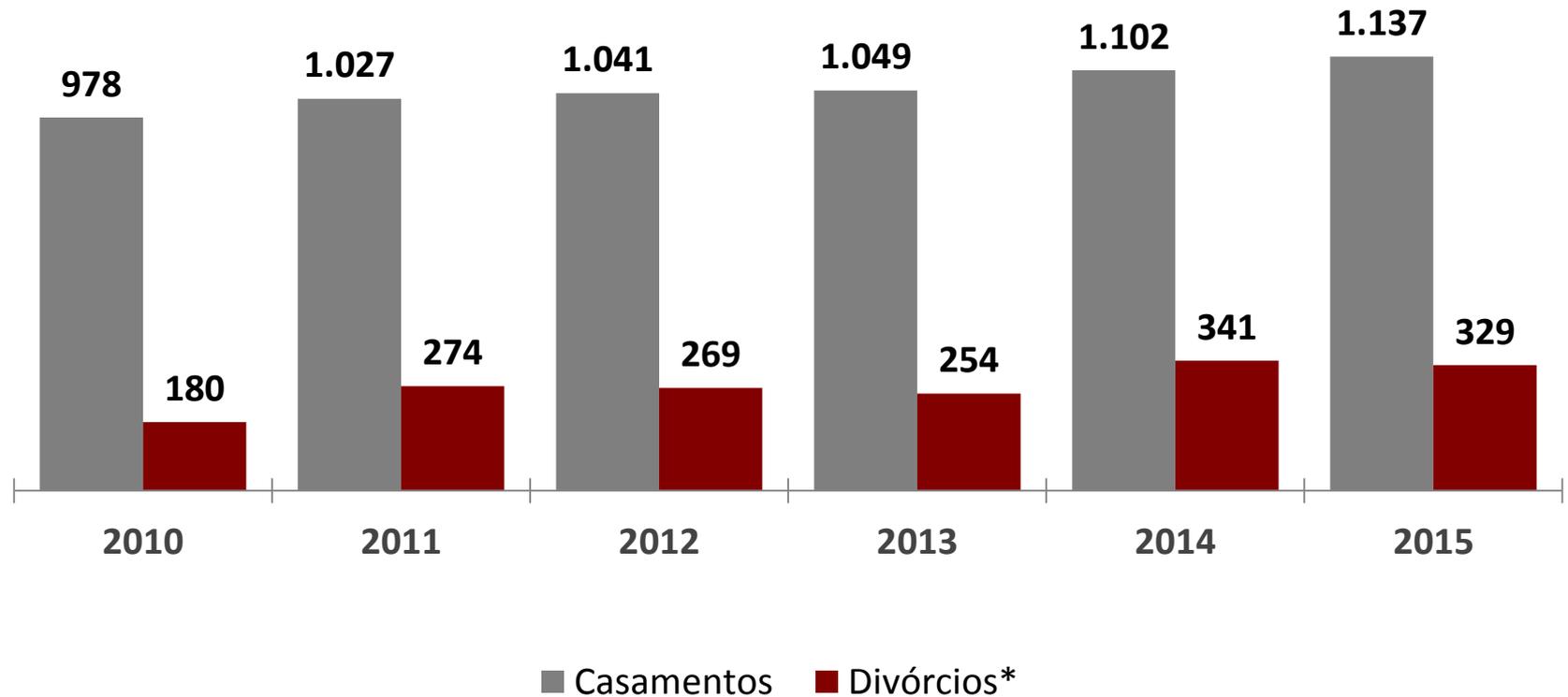
Saldo de Empregos Formais da Construção Civil – Brasil

Em número de trabalhadores da Construção Civil



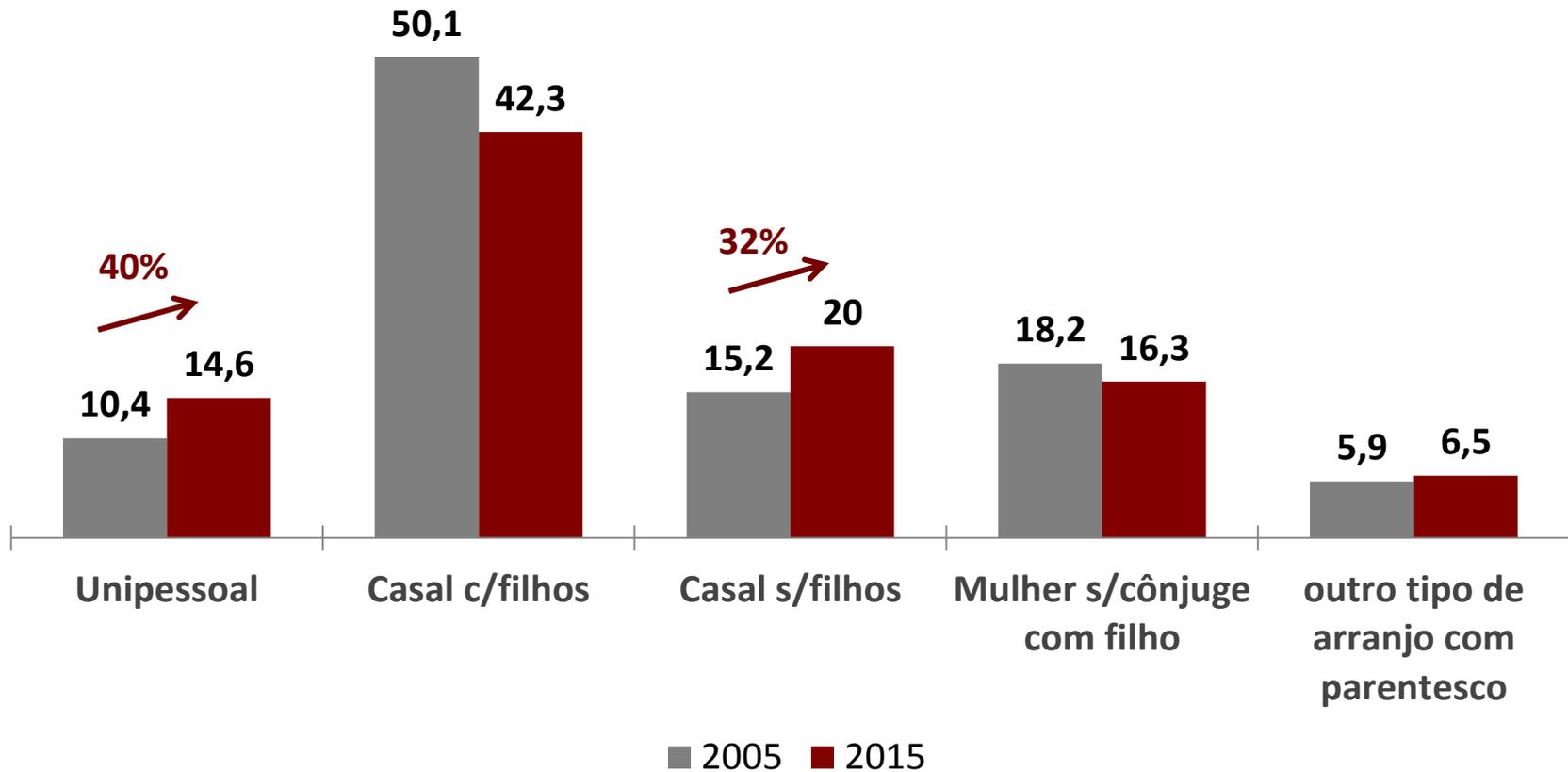
Casamentos e Divórcios no Brasil

Em milhares



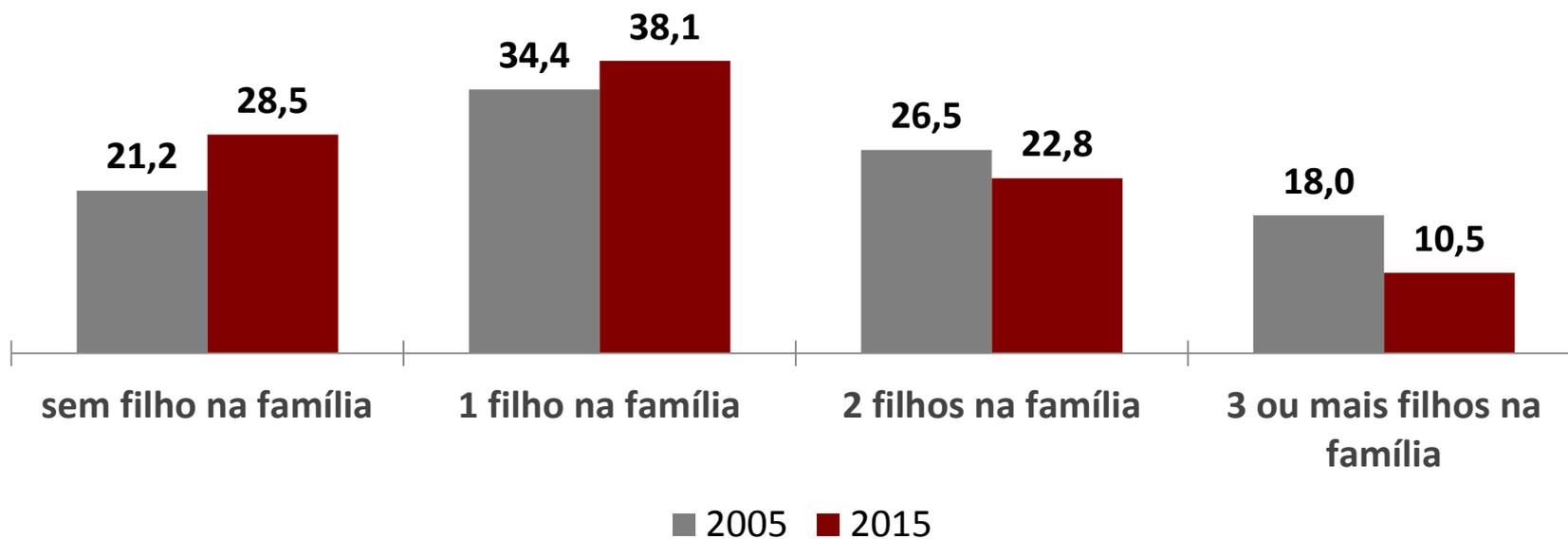
Arranjos familiares residentes em domicílios particulares

Participação (%)



Arranjos familiares com parentesco

Participação (%)



Estudo de Demanda de imóveis residenciais

- O Secovi-SP contratou um estudo desenvolvido pela FGV, com o objetivo de mensurar a demanda potencial de imóveis residenciais de 2015 a 2025;
- O resultado do estudo foi obtido através da elaboração de cenários sociodemográficos e econômicos.

Cenário para demanda habitacional

evolução do estoque de domicílios

	Incremento		Estoque	Incremento	Estoque
	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Região Norte	1.359.255	712.159	4.957.690	1.351.011	6.308.701
Região Nordeste	4.220.658	2.200.527	17.594.419	4.225.567	21.819.986
Região Sudeste	5.932.223	2.986.031	29.191.435	5.684.786	34.876.221
Região Sul	2.107.374	1.166.020	10.288.575	1.947.756	12.236.331
Região Centro Oeste	1.357.555	736.909	5.141.738	1.341.993	6.483.731
Brasil	14.977.065	7.801.646	67.173.857	14.551.113	81.724.970
São Paulo - UF	3.062.117	1.482.025	14.879.589	3.022.639	17.902.228
Regiões Metropolitanas					
São Paulo	1.388.770	737.892	7.018.349	1.333.849	8.352.198
Rio de Janeiro	764.002	478.952	4.476.827	601.755	5.078.582
Belo Horizonte	376.269	195.487	1.753.572	358.590	2.112.162
Salvador	392.908	220.745	1.381.282	369.812	1.751.094
Porto Alegre	262.875	150.961	1.535.506	239.132	1.774.638

- Incremento de domicílios da ordem de 14,5 milhões de unidades entre 2015 e 2025;
- Em termos absolutos, este incremento está pouco abaixo do observado entre 2004 e 2014, de quase 15 milhões de unidades.

Demanda por domicílios para 2025

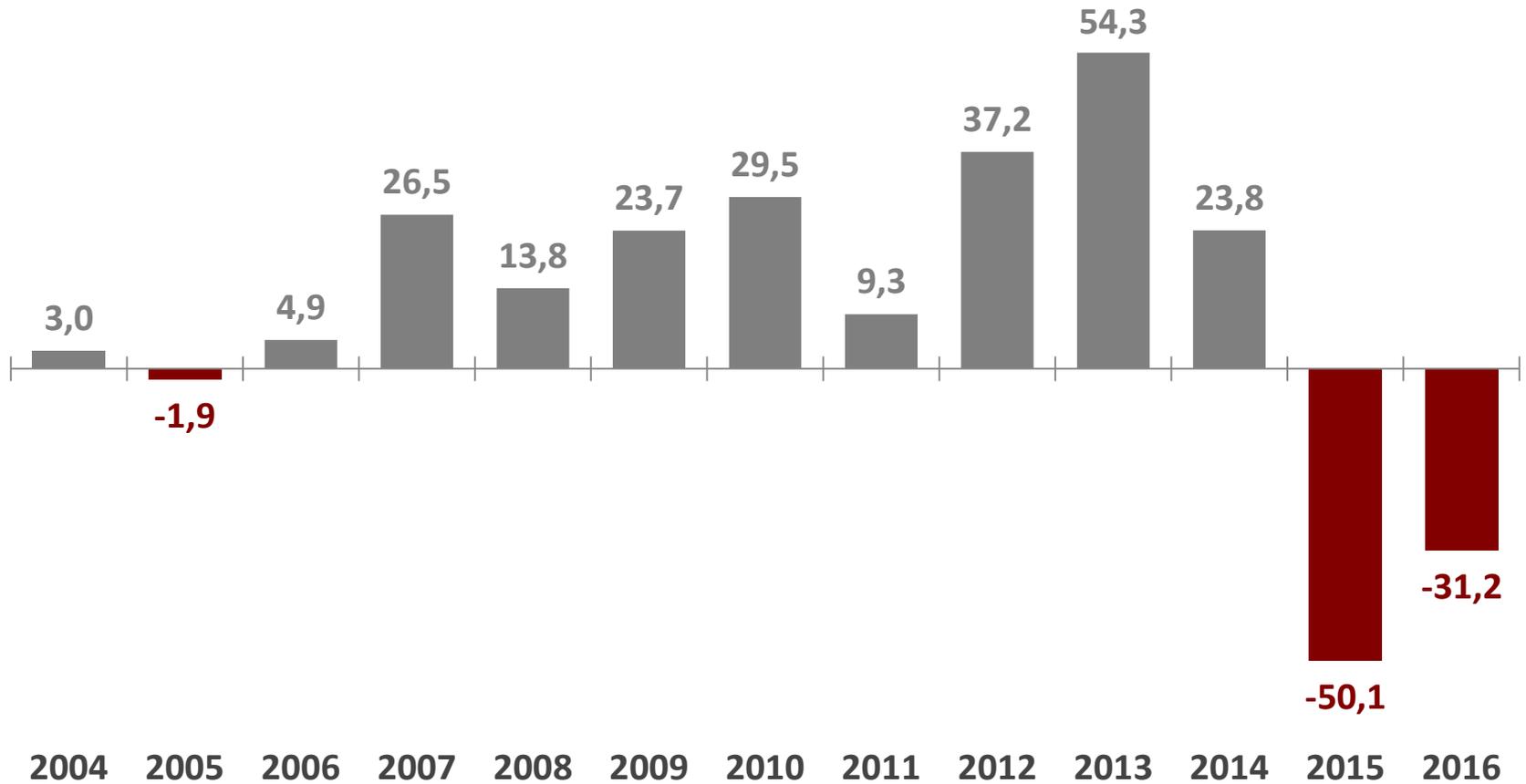
	Incremento	Estoque	Incremento	Estoque
Faixas de renda	2004 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Até R\$ 1.600	-2.598.390	27.499.420	494.472	27.993.892
De R\$ 1.600 até R\$ 3.275	8.592.983	21.105.083	6.866.869	27.971.952
De R\$ 3.275 até R\$ 5.000	4.743.421	9.042.082	3.316.008	12.358.090
De R\$ 5.000 até R\$ 7.000	1.989.692	4.579.920	1.541.478	6.121.397
De R\$ 7.000 até R\$ 10.000	1.007.289	2.089.685	748.277	2.837.962
Acima de R\$ 10.000	1.242.069	2.857.667	1.584.010	4.441.678
Total Brasil	14.977.065	67.173.857	14.551.113	81.724.970

- Entre 2004 e 2014, o número de domicílios com renda até R\$ 1.600 caiu devido ao período de crescimento econômico e redução das desigualdades;
- Dadas as dinâmicas das variáveis-chave projetadas até 2025, o maior incremento em termos absolutos deverá se concentrar na faixa de renda entre R\$ 1.600 e R\$ 3.275.

Financiamento Imobiliário

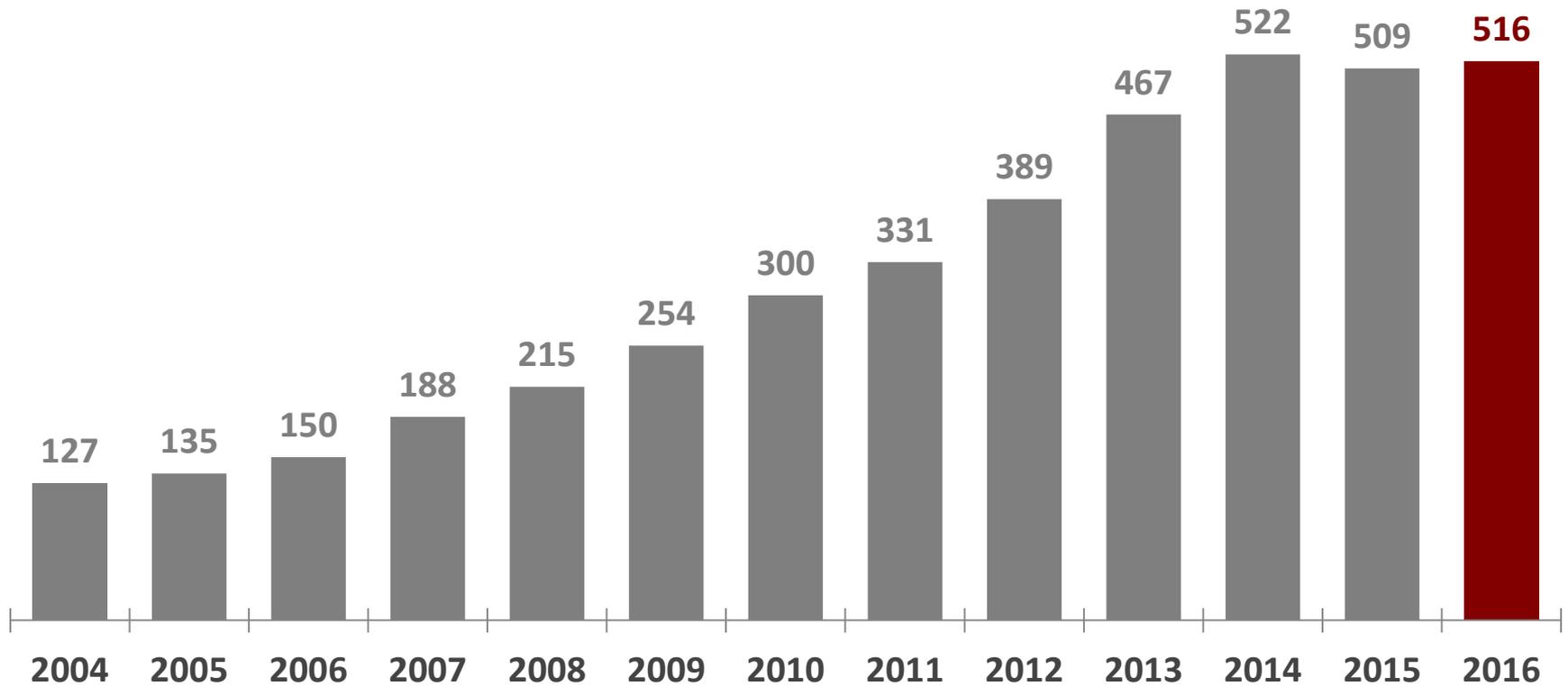
Poupança SBPE

Captação líquida (R\$ bilhões)



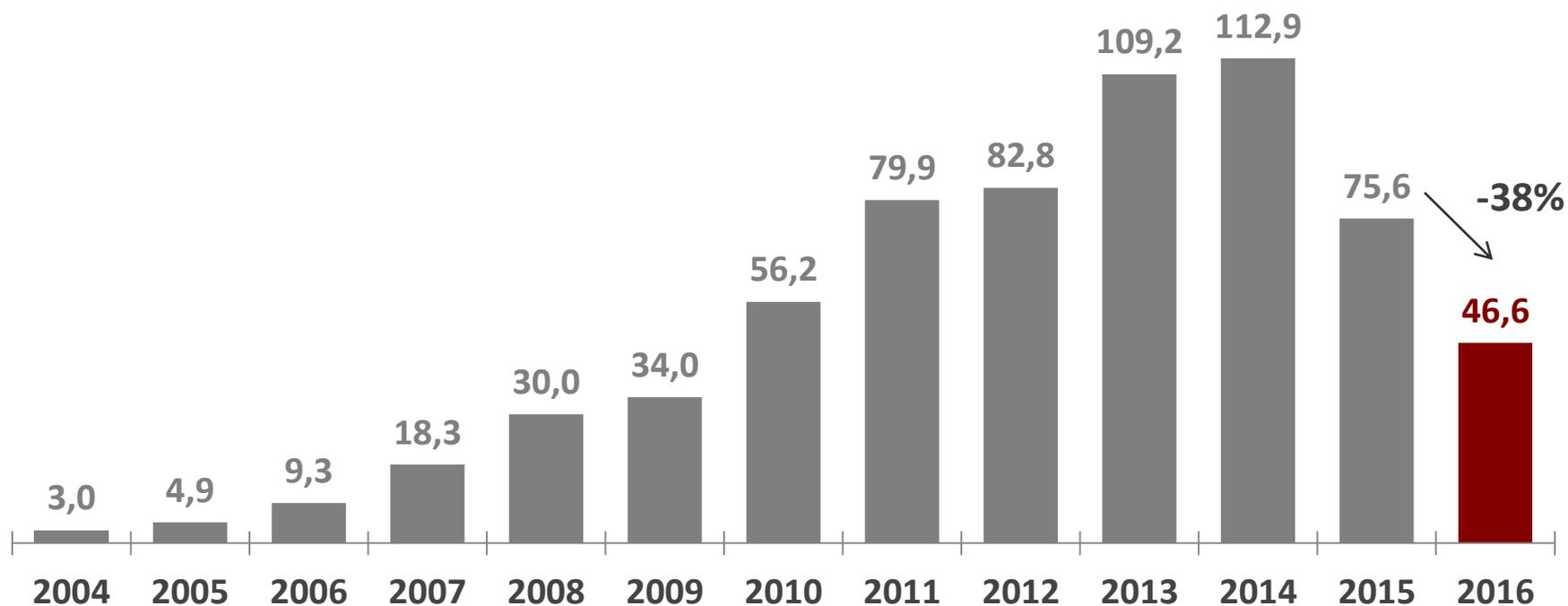
Poupança SBPE

Saldo (R\$ bilhões)



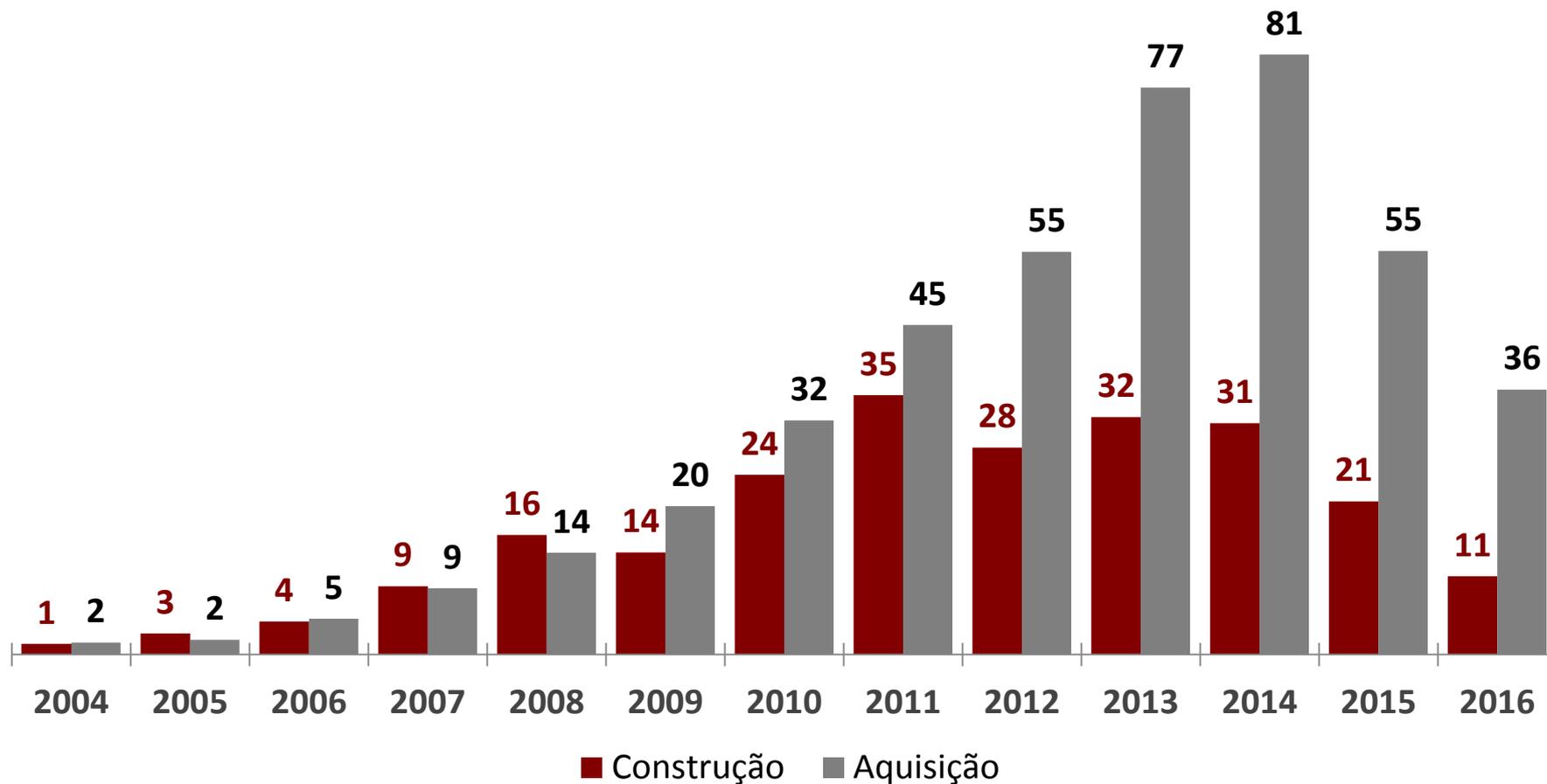
Financiamento Imobiliário SBPE - Total

Valores financiados (R\$ bilhões)



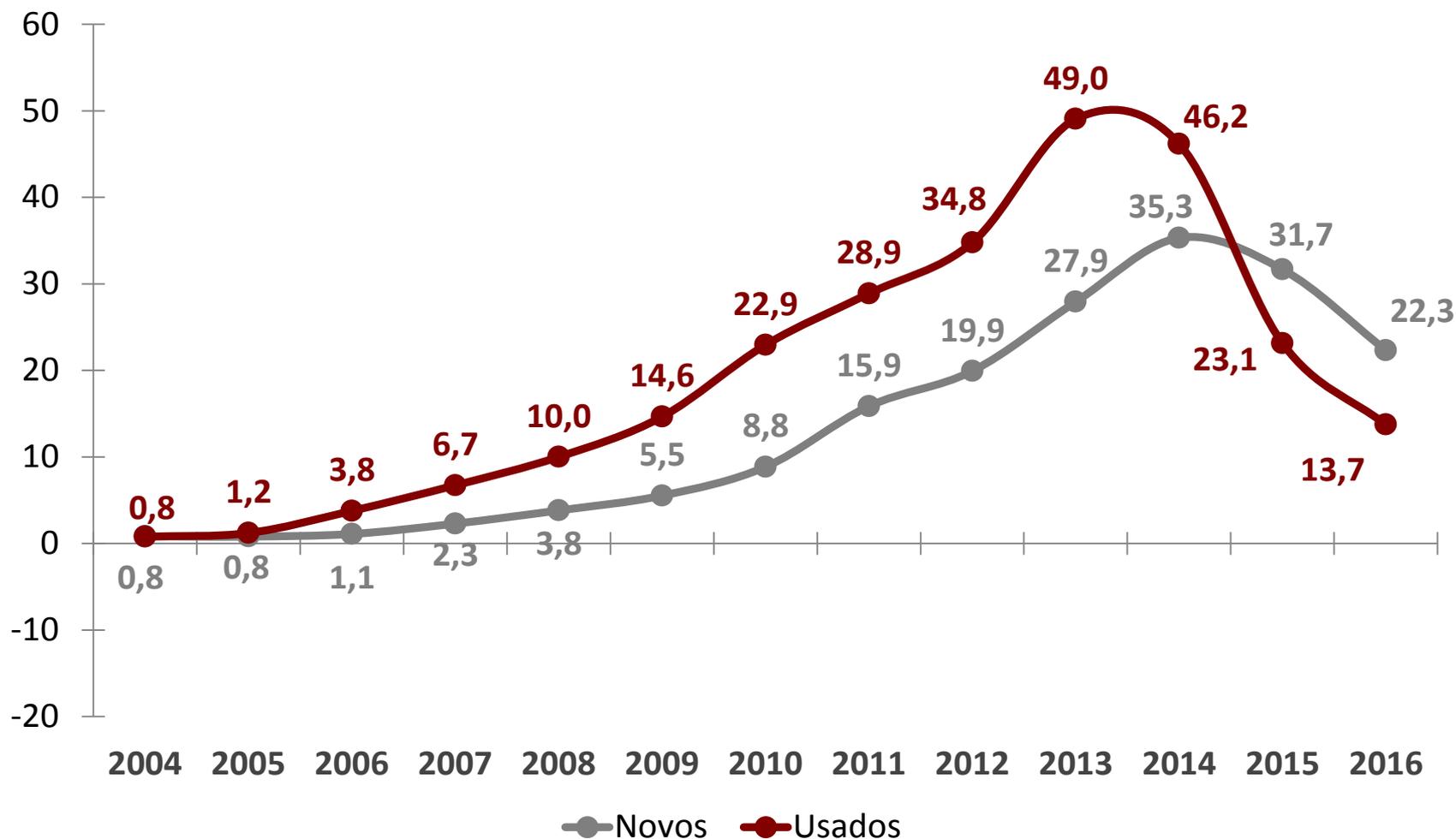
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

Valores financiados (R\$ bilhões)



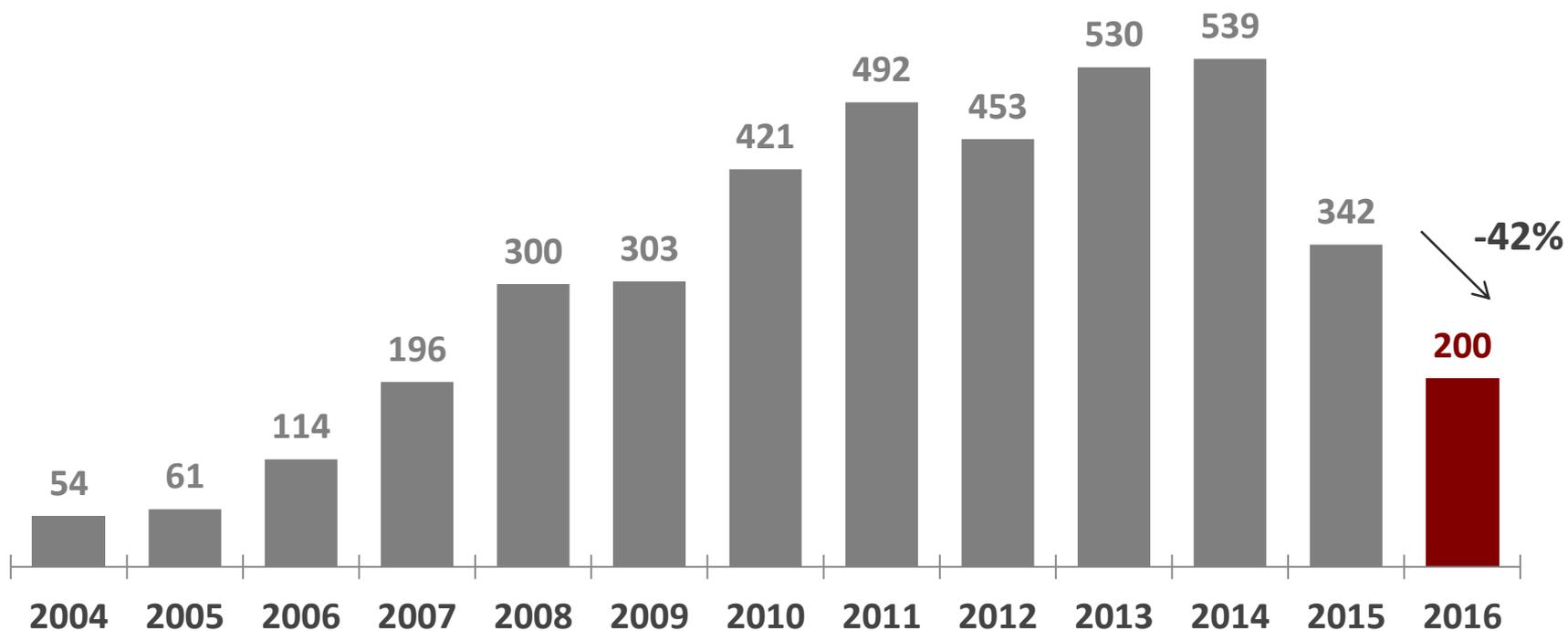
Financiamento Imobiliário SBPE Aquisição: Novos e Usados

Valores financiados (R\$ bilhões)



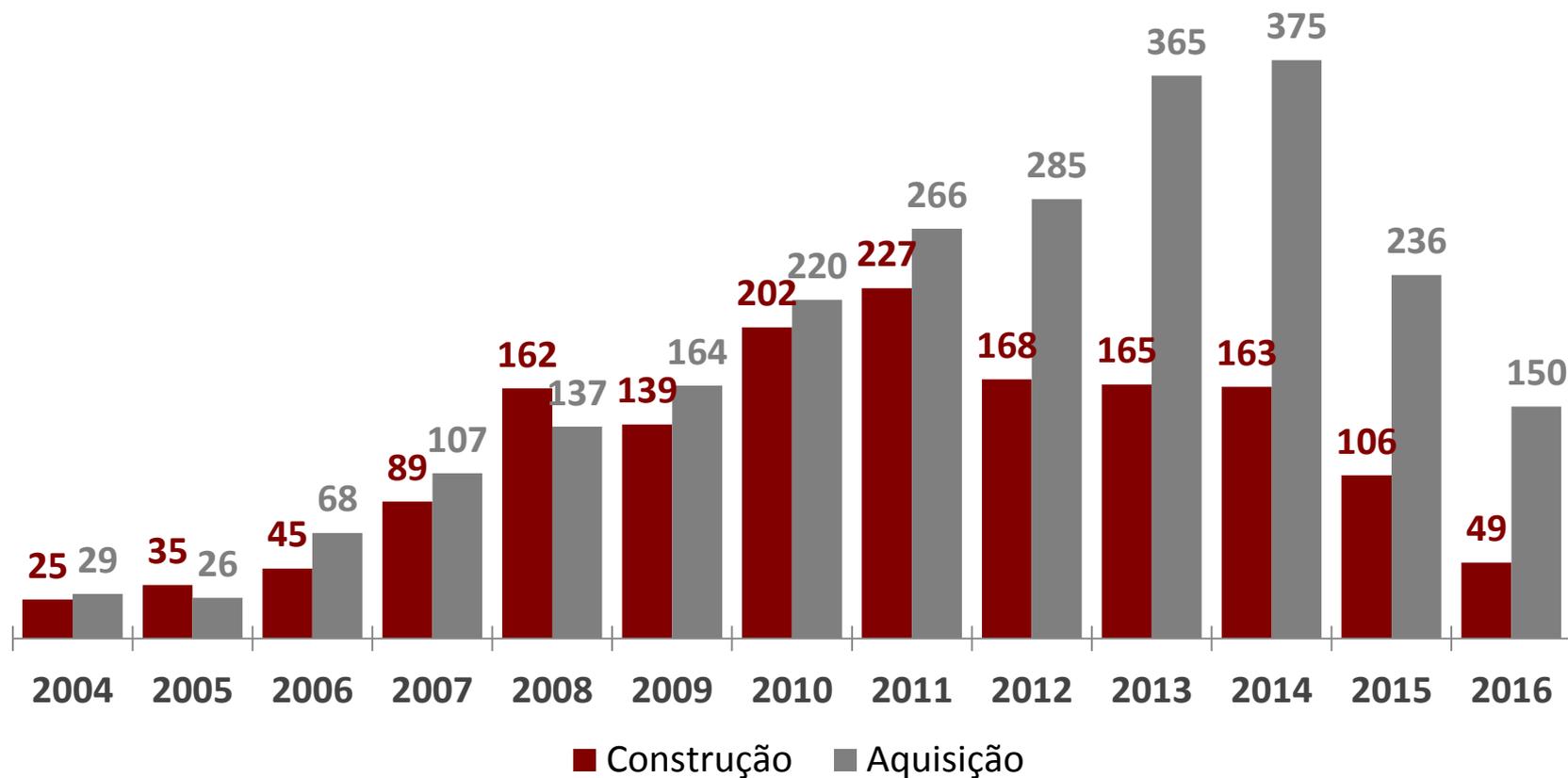
Financiamento Imobiliário SBPE - Total

Valores financiados (mil unidades)



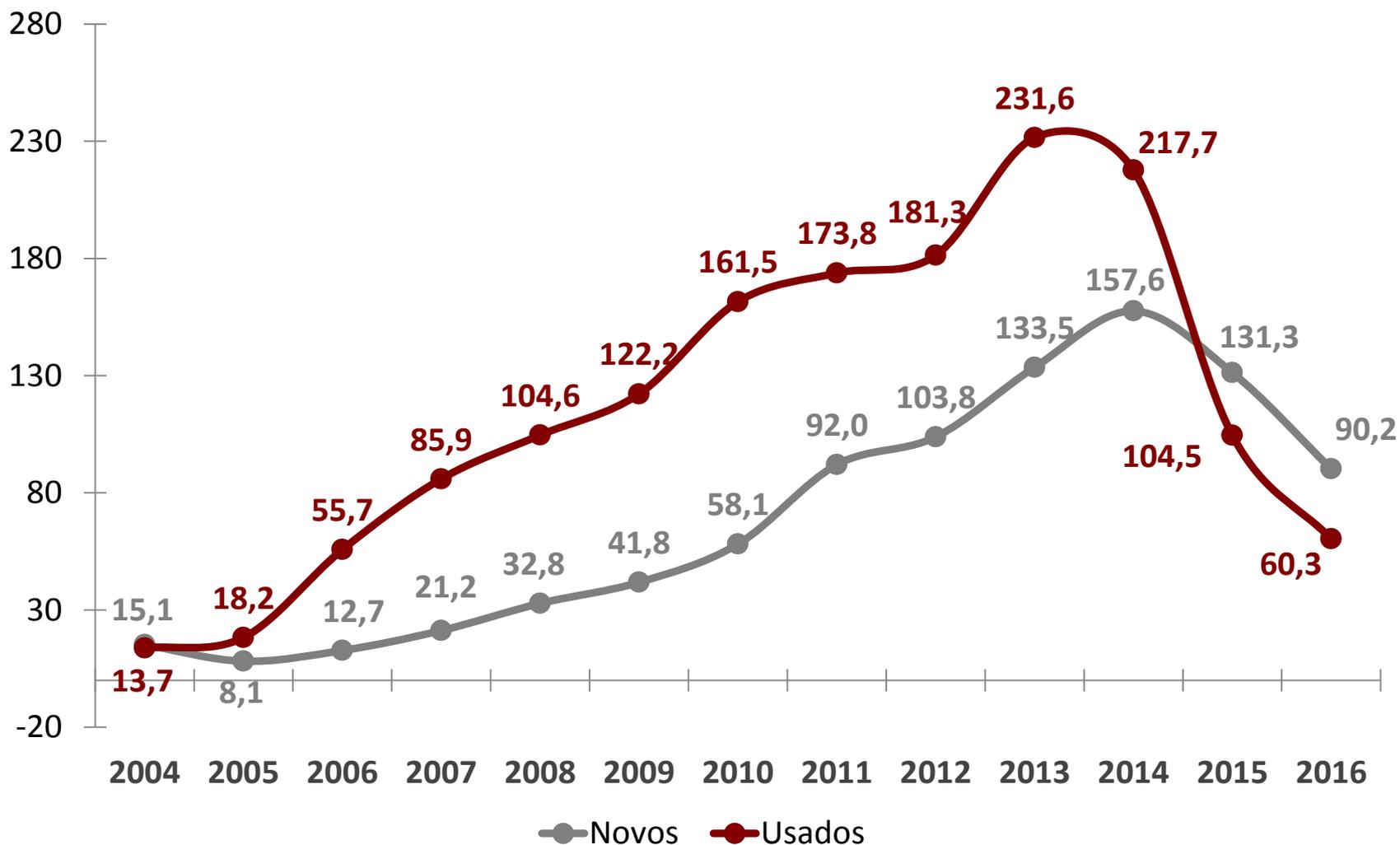
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

Mil unidades

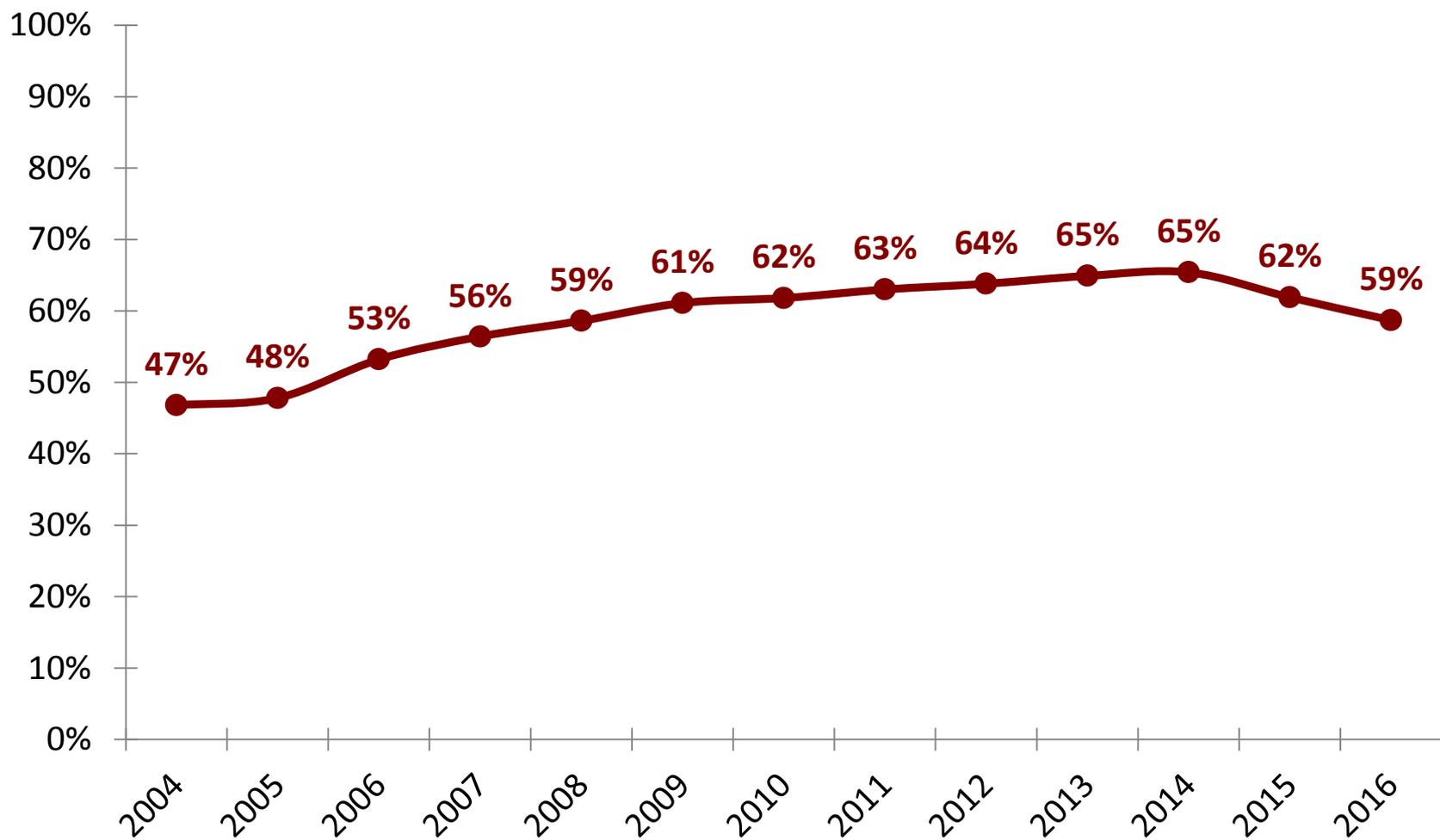


Financiamento Imobiliário SBPE Aquisição: Novos e Usados

Valores financiados (mil unidades)

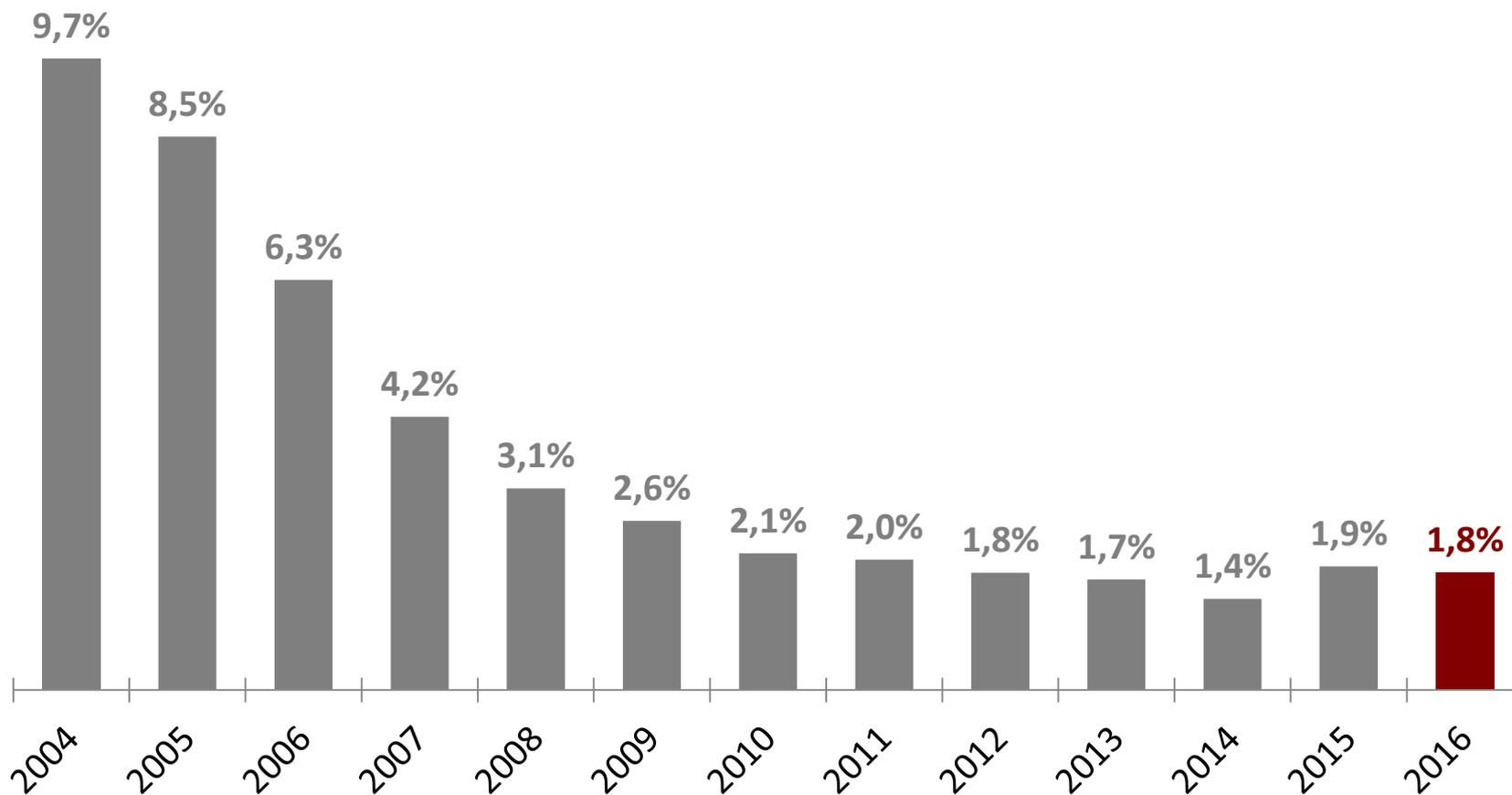


LTV (%)

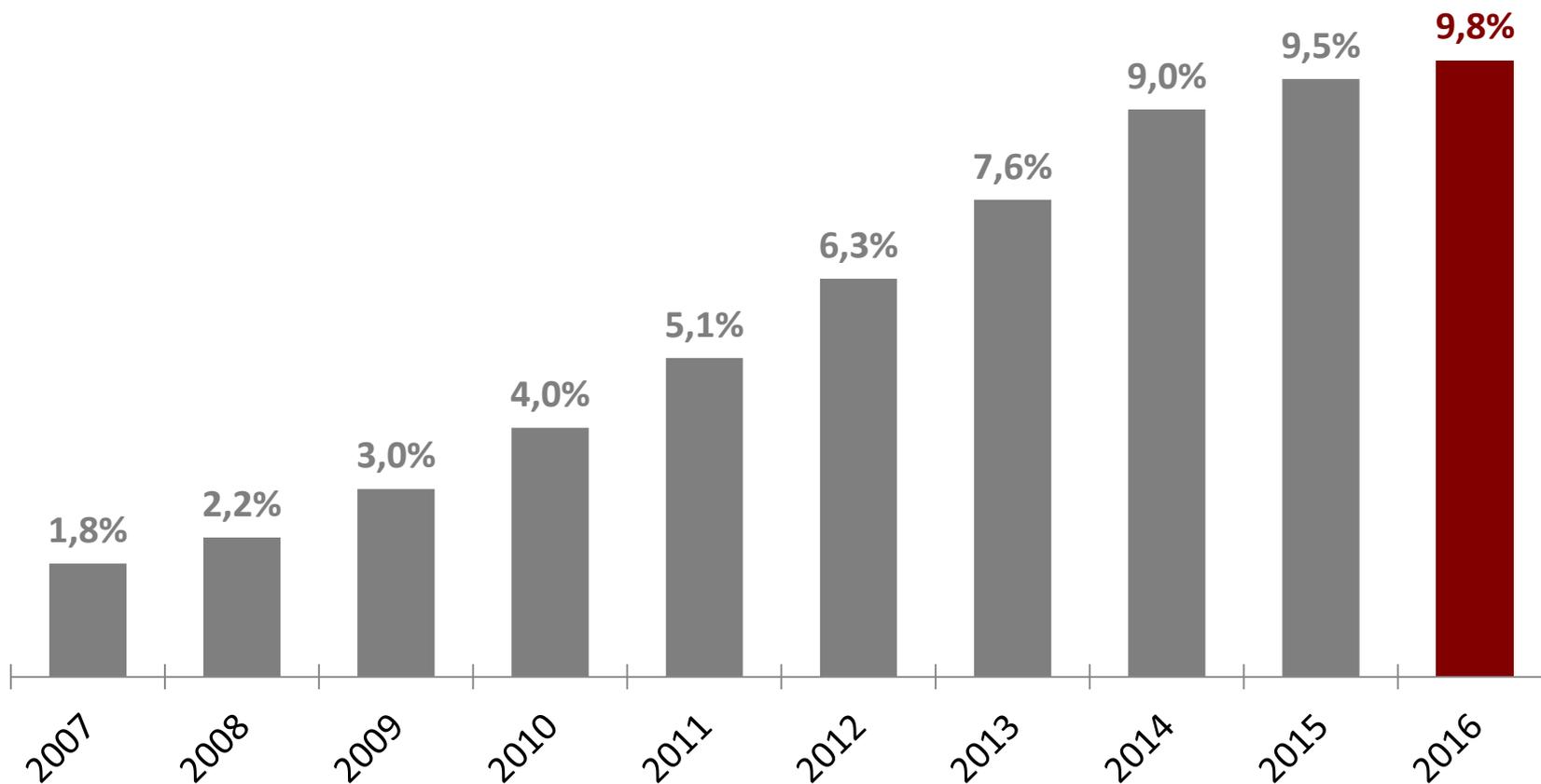


Inadimplência: contratos com mais de 3 prestações em atraso

Garantia Hipotecária + Alienação Fiduciária

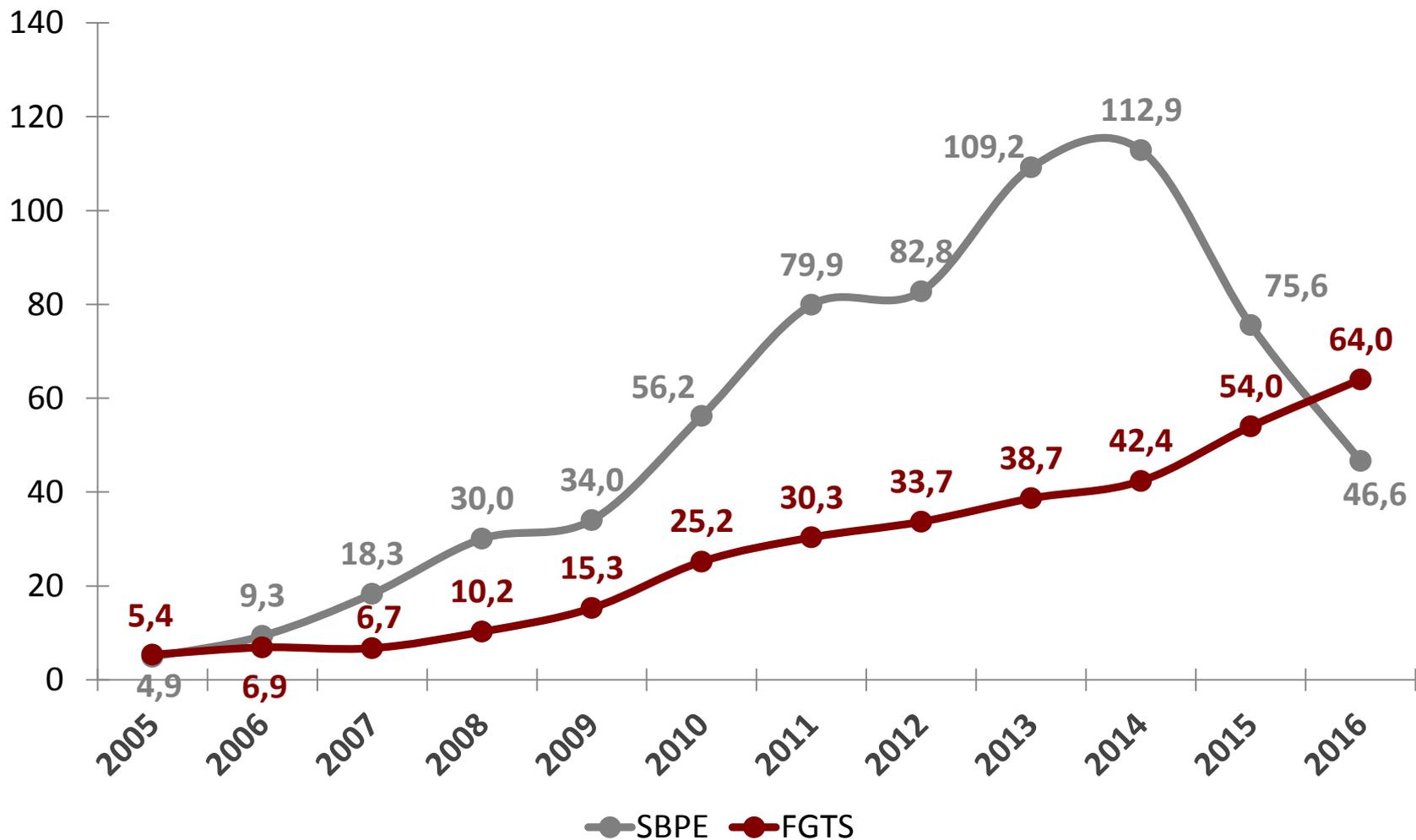


Evolução do Crédito Imobiliário em relação ao PIB (%)



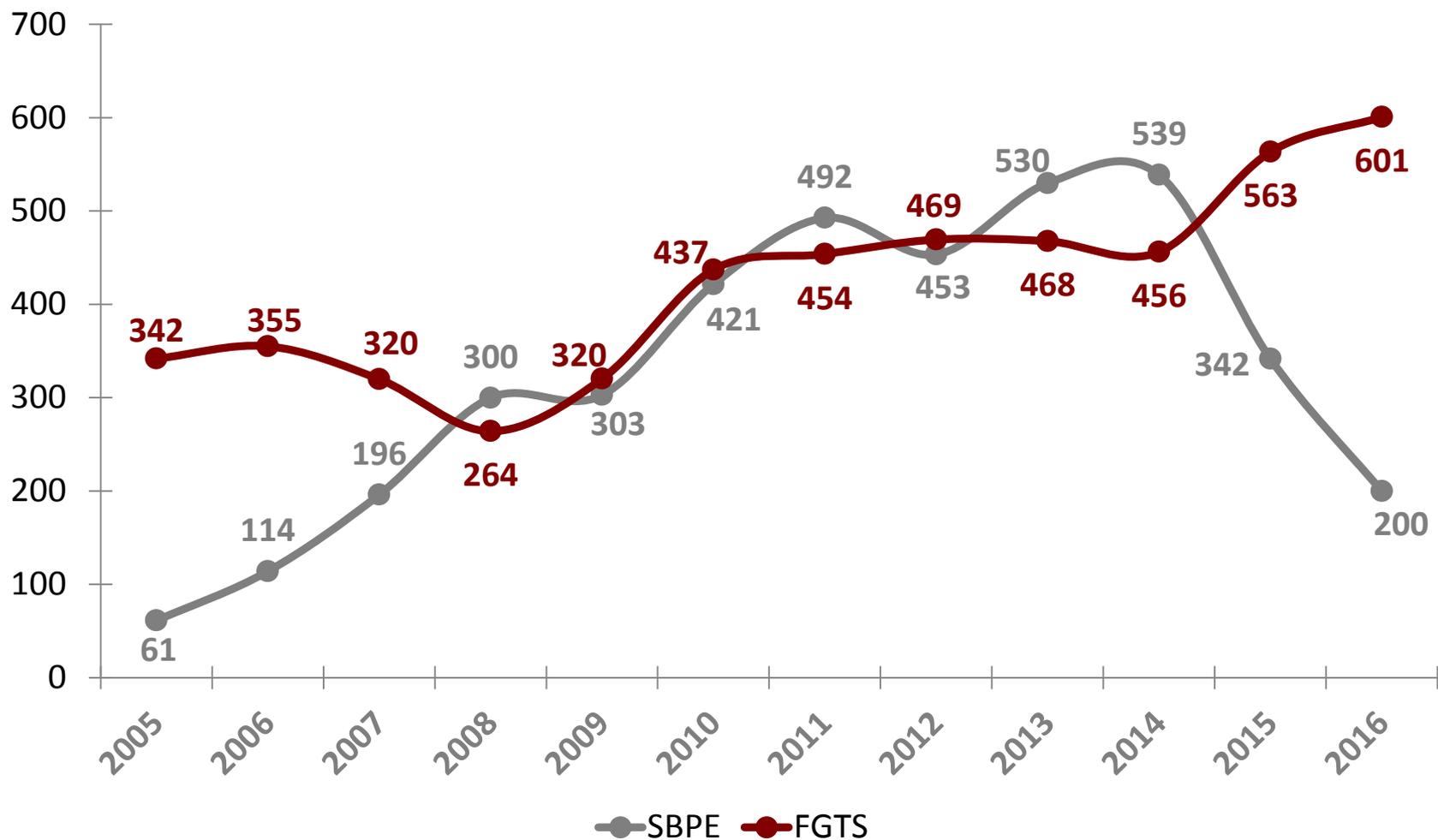
Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS - Total

Valores financiados (R\$ bilhões)



Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS - Total

Valores financiados (mil unidades)



Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Lançamentos residenciais

Curiosidades sobre o mercado imobiliário de São Paulo

Período: de 2004 a 2016 – imóveis residenciais:

LANÇAMENTOS

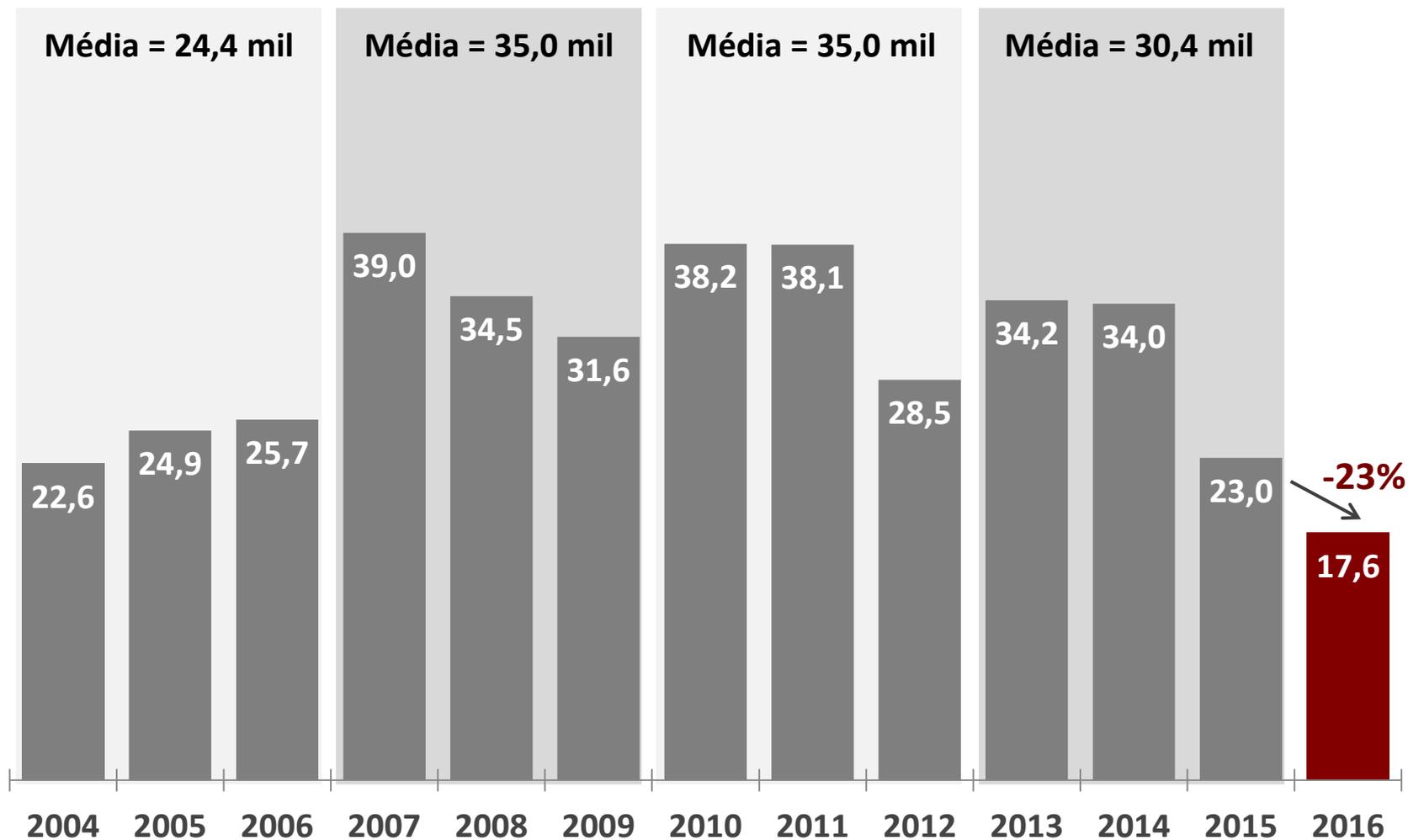
- ✓ **391,8 mil** unidades lançadas em 13 anos;
- ✓ **R\$ 250 bilhões** (atualizados pelo INCC-DI) de VGL;
- ✓ **163,7 mil** unidades de 2 dormitórios (42%);

VENDAS

- ✓ **360,0 mil** unidades vendidas em 13 anos;
- ✓ **R\$ 223,3 bilhões** (atualizados pelo INCC-DI) de VGV;
- ✓ **149,6 mil** unidades de 2 dormitórios (42%);

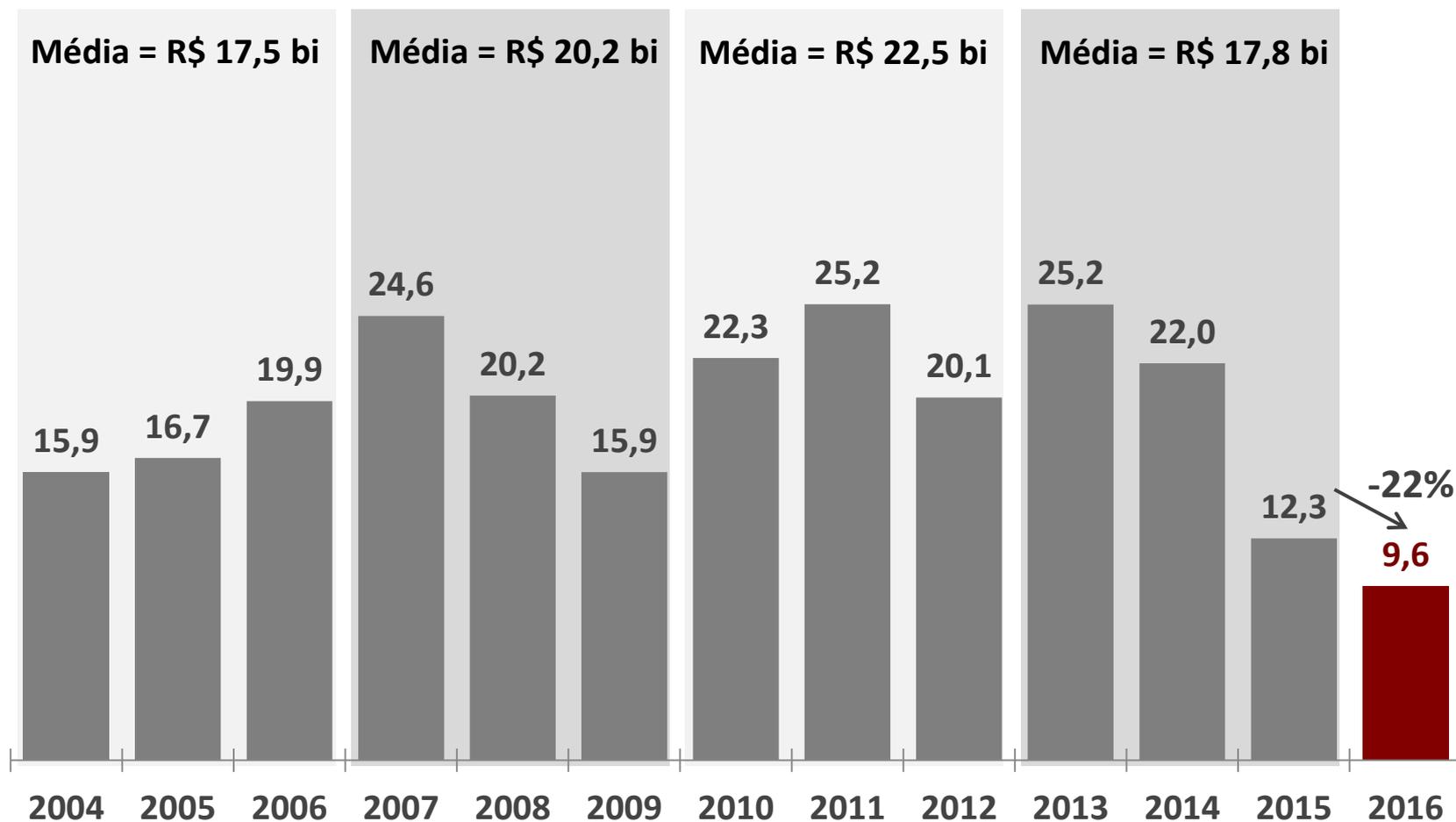
Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades



Valor Global Lançado na Cidade de São Paulo

Em bilhões (R\$), atualizado pelo INCC-DI/FGV de dez/16



Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Em mil unidades

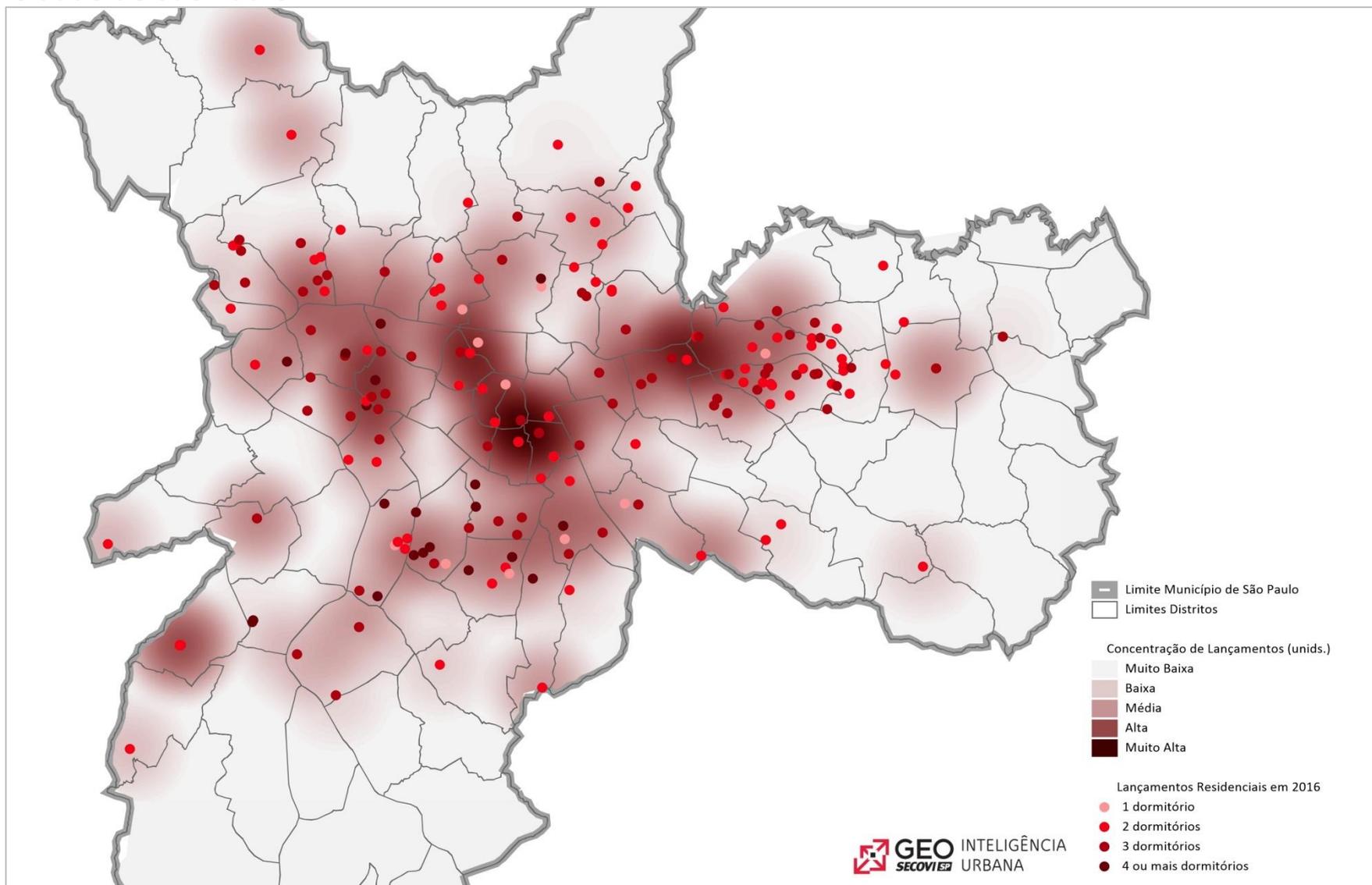
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Média
1 dorm.	1,1	1,7	1,0	0,5	1,5	1,9	4,3	6,6	4,8	9,5	10,9	6,1	2,9	4,1
2 dorms.	9,0	7,5	7,3	12,6	11,6	14,4	18,6	17,7	14,3	13,7	14,4	12,5	10,1	12,6
3 dorms.	7,4	8,9	7,9	12,5	13,2	10,6	12,2	11,1	6,6	8,6	7,1	3,7	3,9	8,7
4 dorms.	5,0	6,8	9,5	13,3	8,2	4,7	3,1	2,8	2,8	2,5	1,6	0,7	0,8	4,7
Total	22,6	24,9	25,7	39,0	34,5	31,6	38,2	38,1	28,5	34,2	34,0	23,0	17,6	30,1

Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Média
1 dorm.	5%	7%	4%	1%	4%	6%	11%	17%	17%	28%	32%	26%	17%	13%
2 dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	42%	55%	57%	42%
3 dorms.	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	16%	22%	29%
4 dorms.	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	3%	4%	16%
Total	100%													

 Maior participação

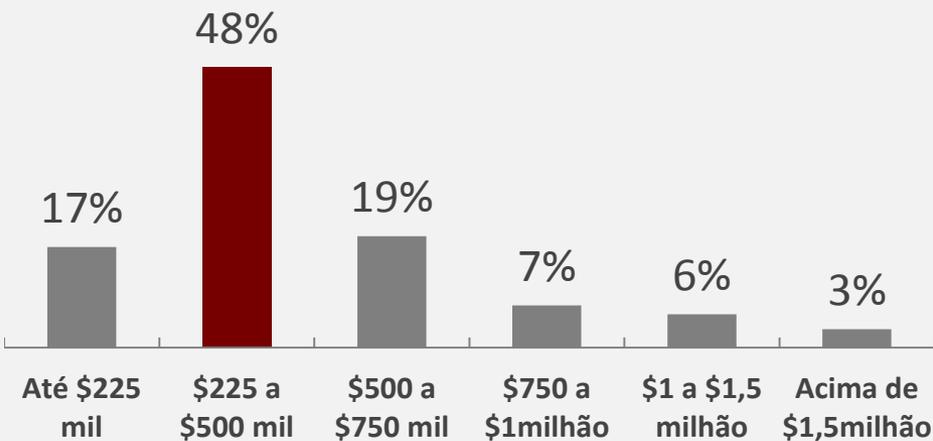
Concentração dos Lançamentos Residenciais 2016

Cidade de São Paulo

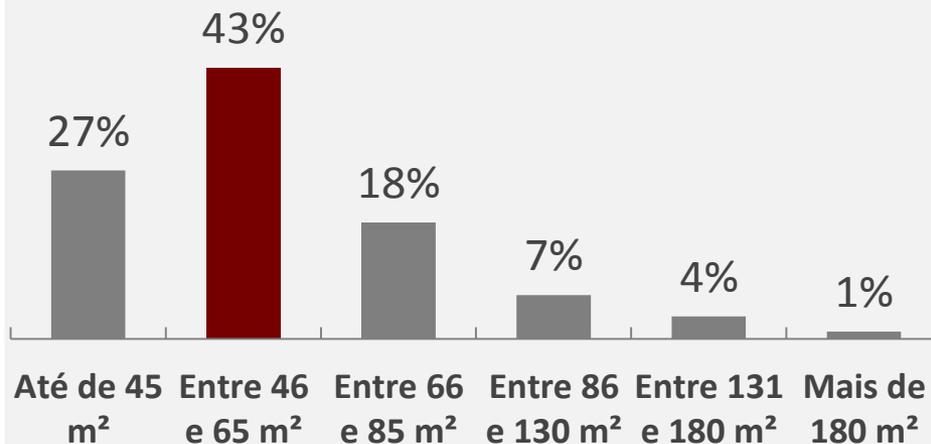


Participação percentual nas unidades lançadas em 2016

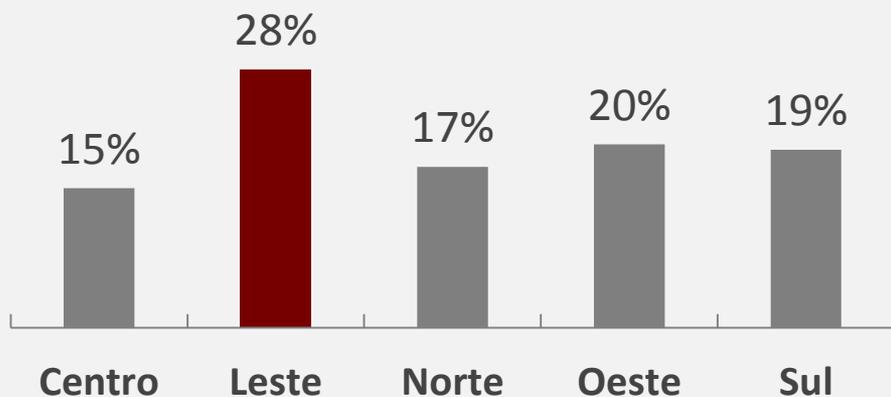
Faixa de Preço



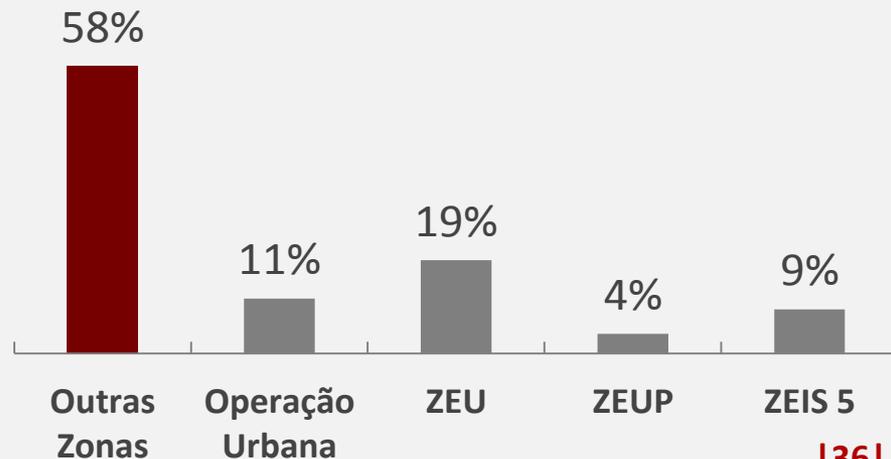
Faixa de área útil



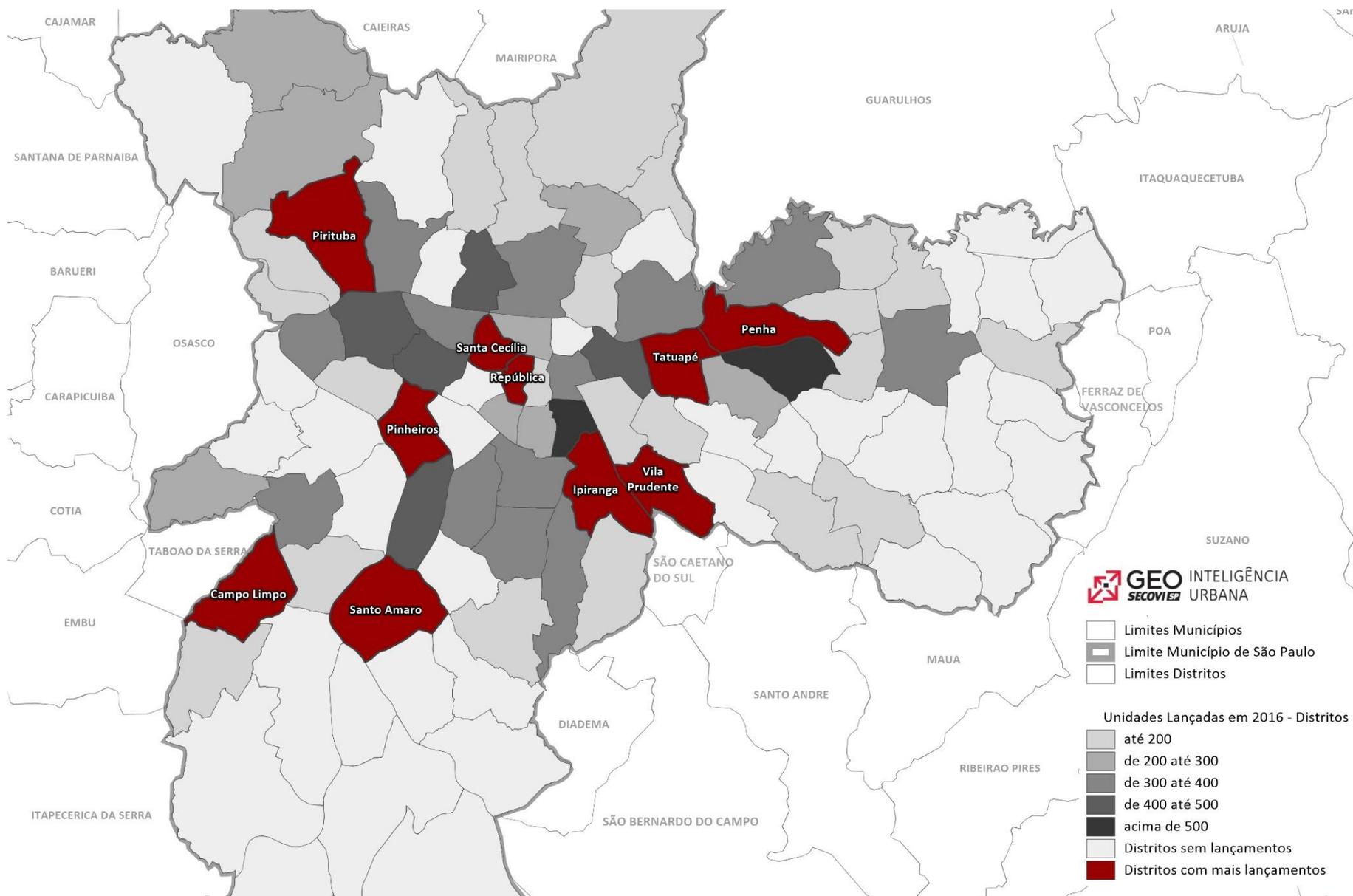
Zona da Cidade



Zoneamento



Lançamentos por Distritos em 2016 – Cidade de São Paulo



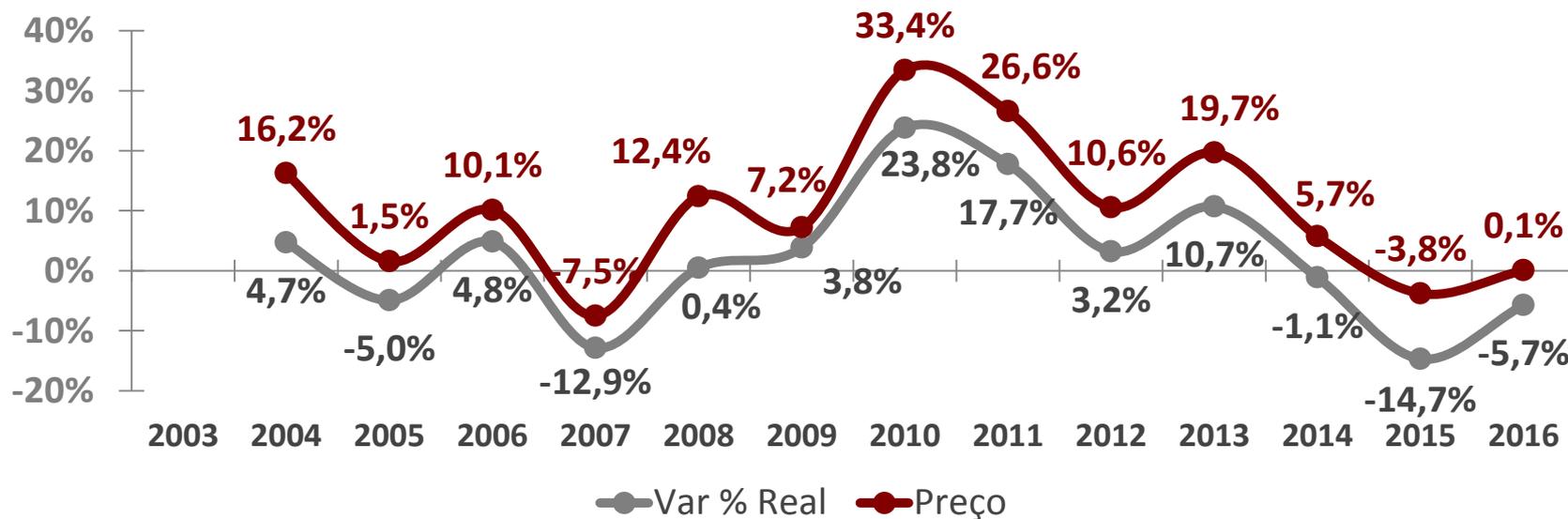
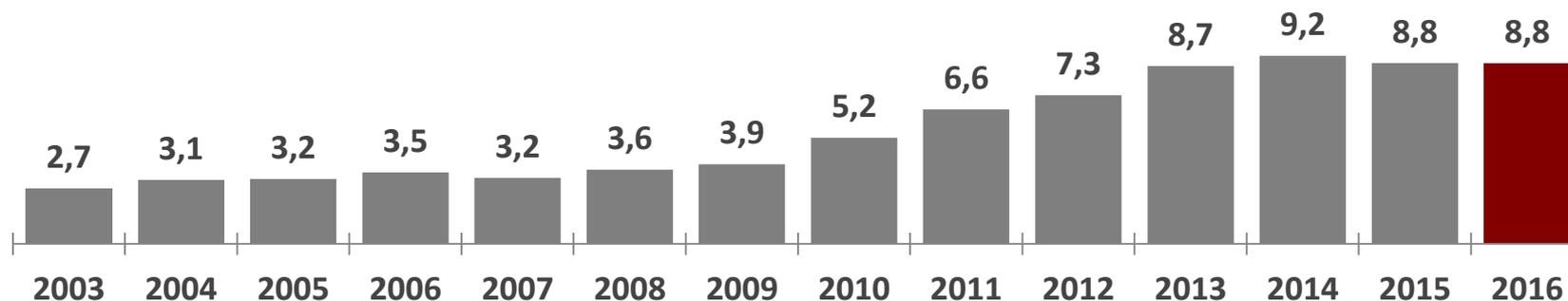
Lançamentos por Distritos em 2016 – Cidade de São Paulo

Distrito	Zona	% do total d..	Data 2016
PENHA	LESTE	4,0%	710
VILA PRUDENTE	LESTE	4,0%	708
CAMPO LIMPO	SUL	3,9%	680
TATUAPÉ	LESTE	3,6%	641
IPIRANGA	SUL	3,5%	624
PINHEIROS	OESTE	3,4%	602
PIRITUBA	NORTE	3,3%	583
SANTA CECÍLIA	CENTRO	3,3%	578
REPÚBLICA	CENTRO	3,2%	556
SANTO AMARO	SUL	3,1%	549

Os 10 distritos do ranking somam 6.231 unidades residenciais lançadas em 2016, 35% do total lançado na cidade.

Preço dos Lançamentos Verticais na Cidade de São Paulo

Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m²)

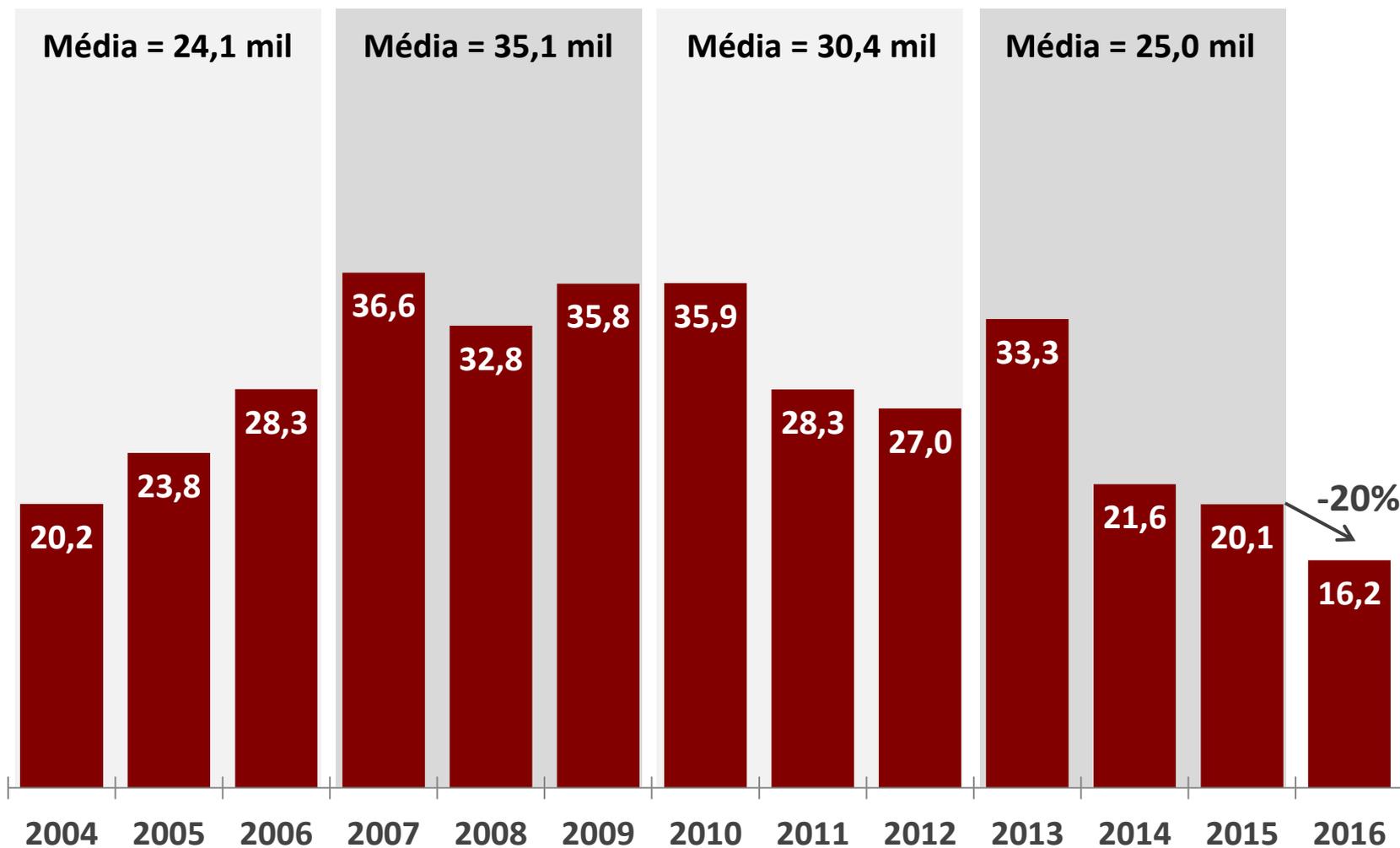


Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Comercialização

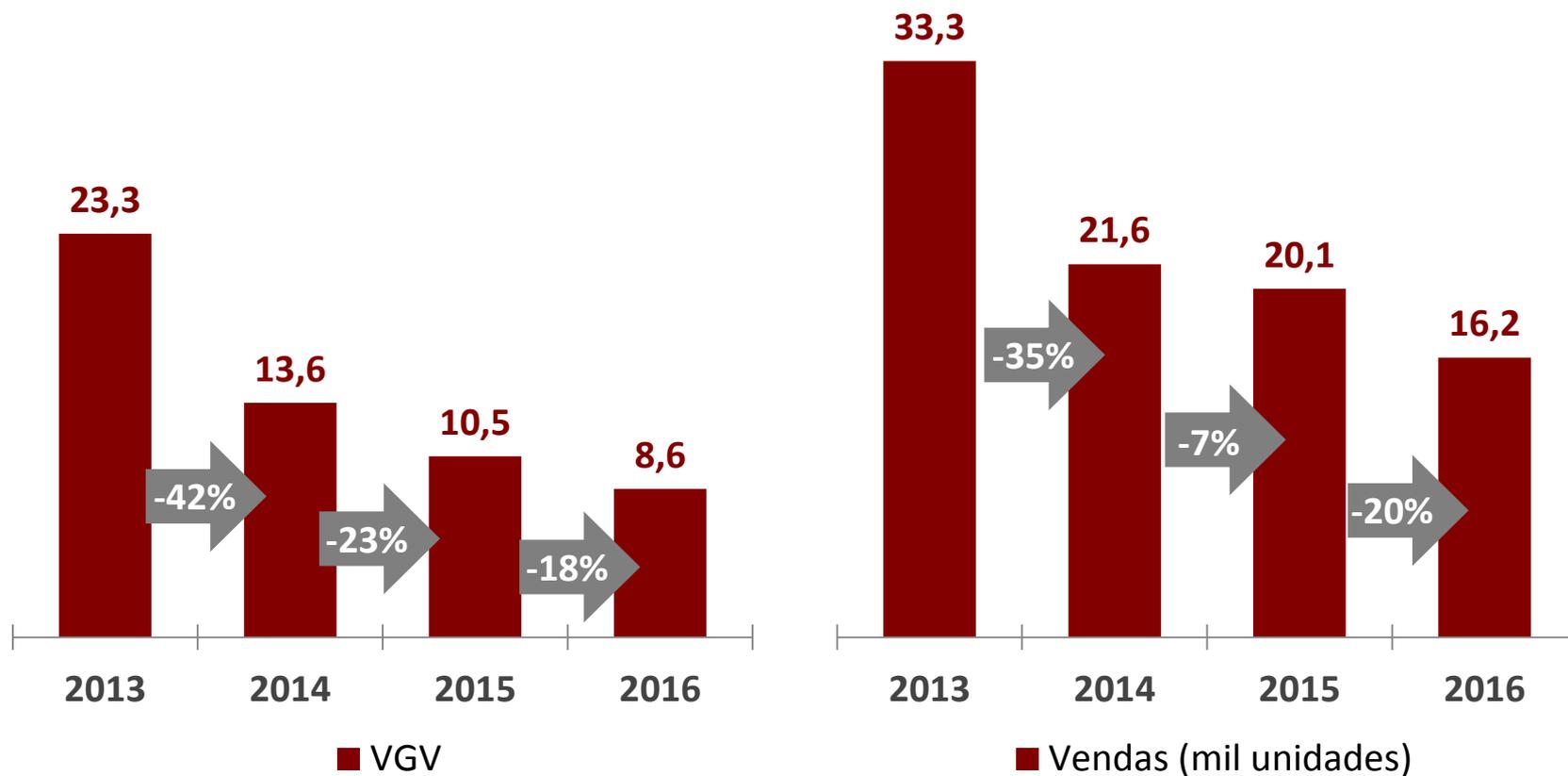
Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades

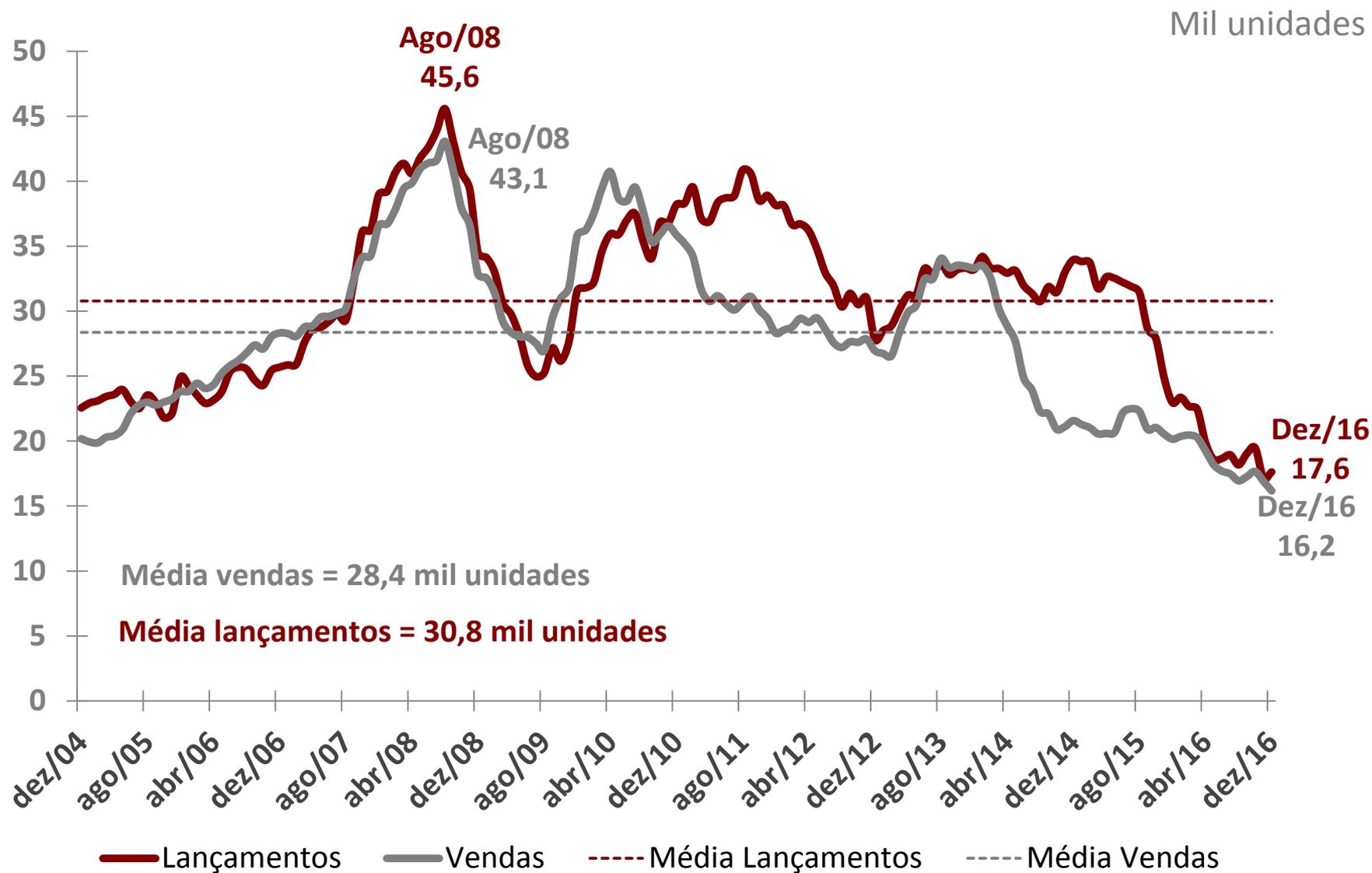


Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Em bilhões (R\$)
atualizado pelo INCC-DI de Dez/16



Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo



Vendas de Imóveis Residenciais por Tipologia - Cidade de São Paulo

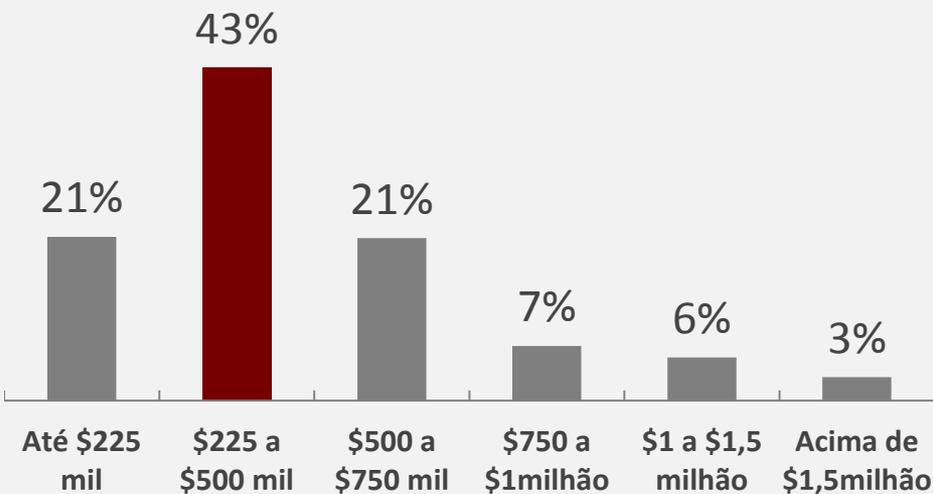
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	média
1 dorm.	1,7	0,7	1,9	0,6	1,0	2,1	3,9	3,9	4,2	8,4	6,1	4,5	3,4	3,3
2 dorms.	6,7	8,4	9,3	13,6	10,8	14,2	15,1	13,3	13,4	14,7	9,8	11,3	9,0	11,5
3 dorms.	7,0	8,2	9,3	11,3	12,7	12,6	11,3	8,5	7,3	7,7	4,6	3,7	3,2	8,3
4 dorms.	4,8	6,4	7,9	11,1	8,4	6,9	5,6	2,7	2,1	2,6	1,0	0,7	0,6	4,7
Total	20,2	23,8	28,3	36,6	32,8	35,8	35,9	28,3	27,0	33,3	21,6	20,1	16,2	27,7

Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	média
1 dorm.	8%	3%	7%	2%	3%	6%	11%	14%	16%	25%	28%	22%	21%	12%
2 dorms.	33%	35%	33%	37%	33%	40%	42%	47%	50%	44%	46%	56%	55%	42%
3 dorms.	35%	35%	33%	31%	39%	35%	32%	30%	27%	23%	21%	18%	20%	30%
4 dorms.	24%	27%	28%	30%	26%	19%	15%	9%	8%	8%	5%	3%	4%	17%
Total	100%													

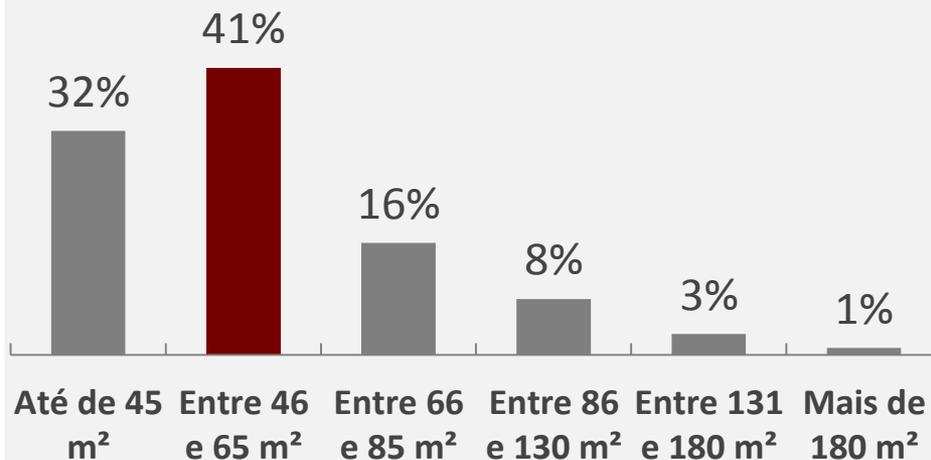
 **Maior participação**

Participação percentual nas unidades comercializadas em 2016

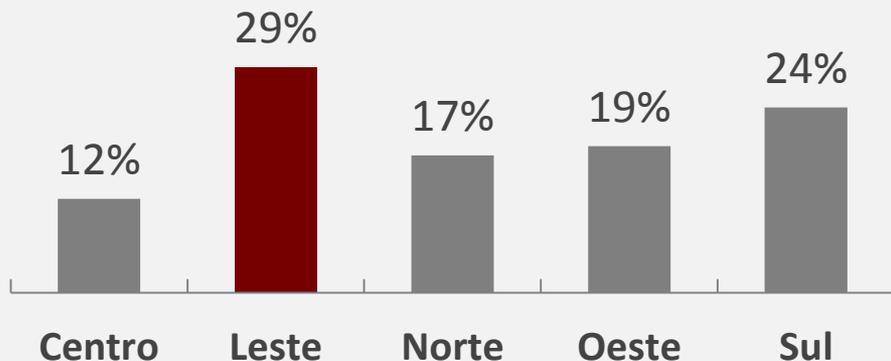
Faixa de Preço



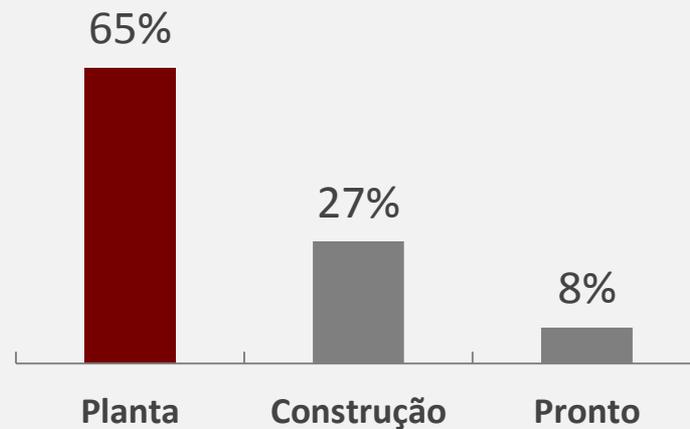
Faixa de área útil



Zona da Cidade



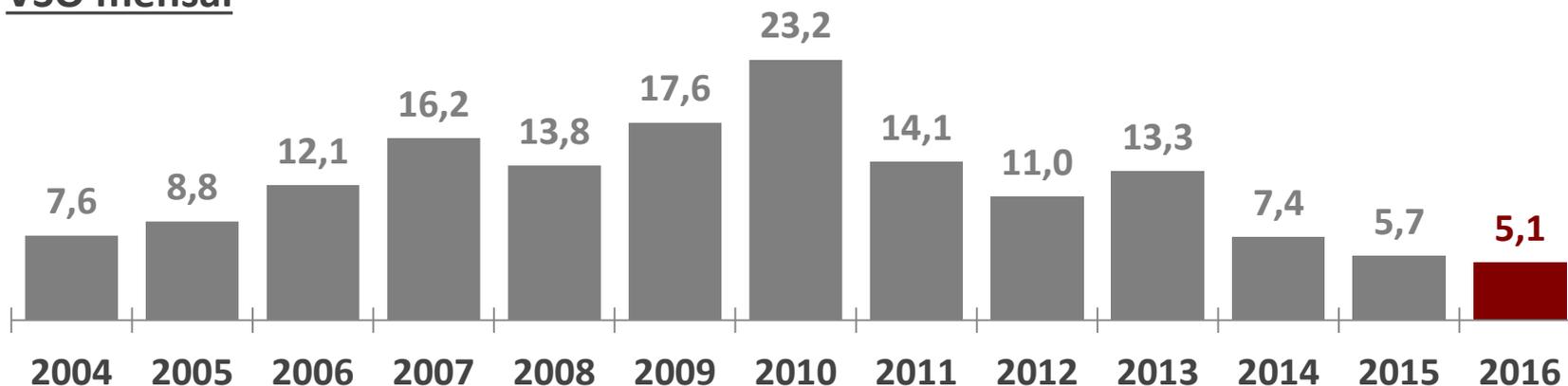
Fase de Obras



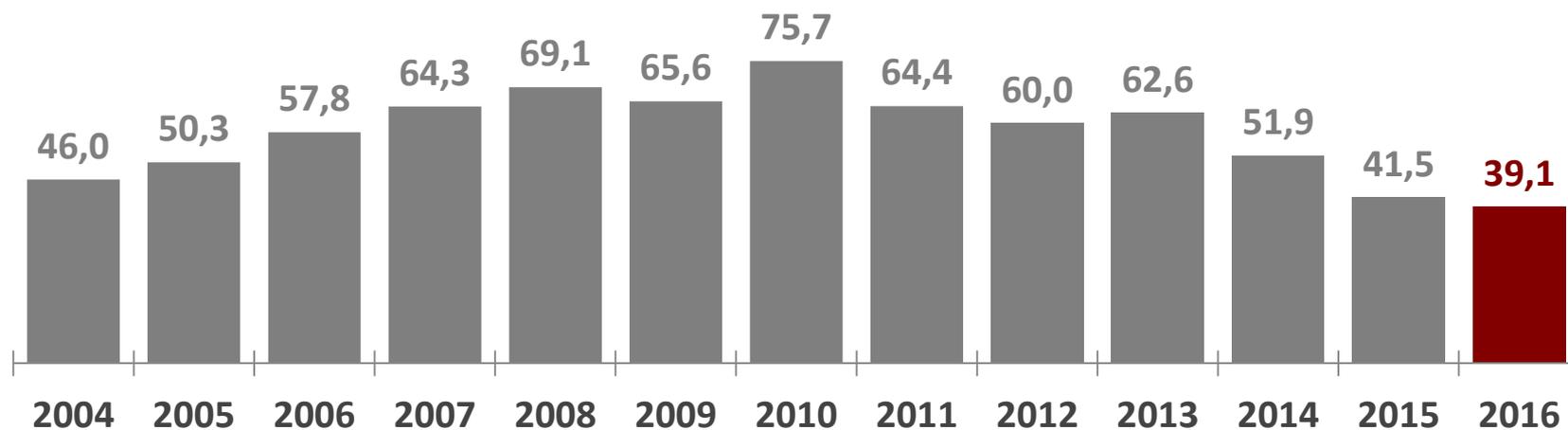
VSO de Imóveis Residenciais Novos na Cidade de São Paulo

Em (%)

VSO mensal

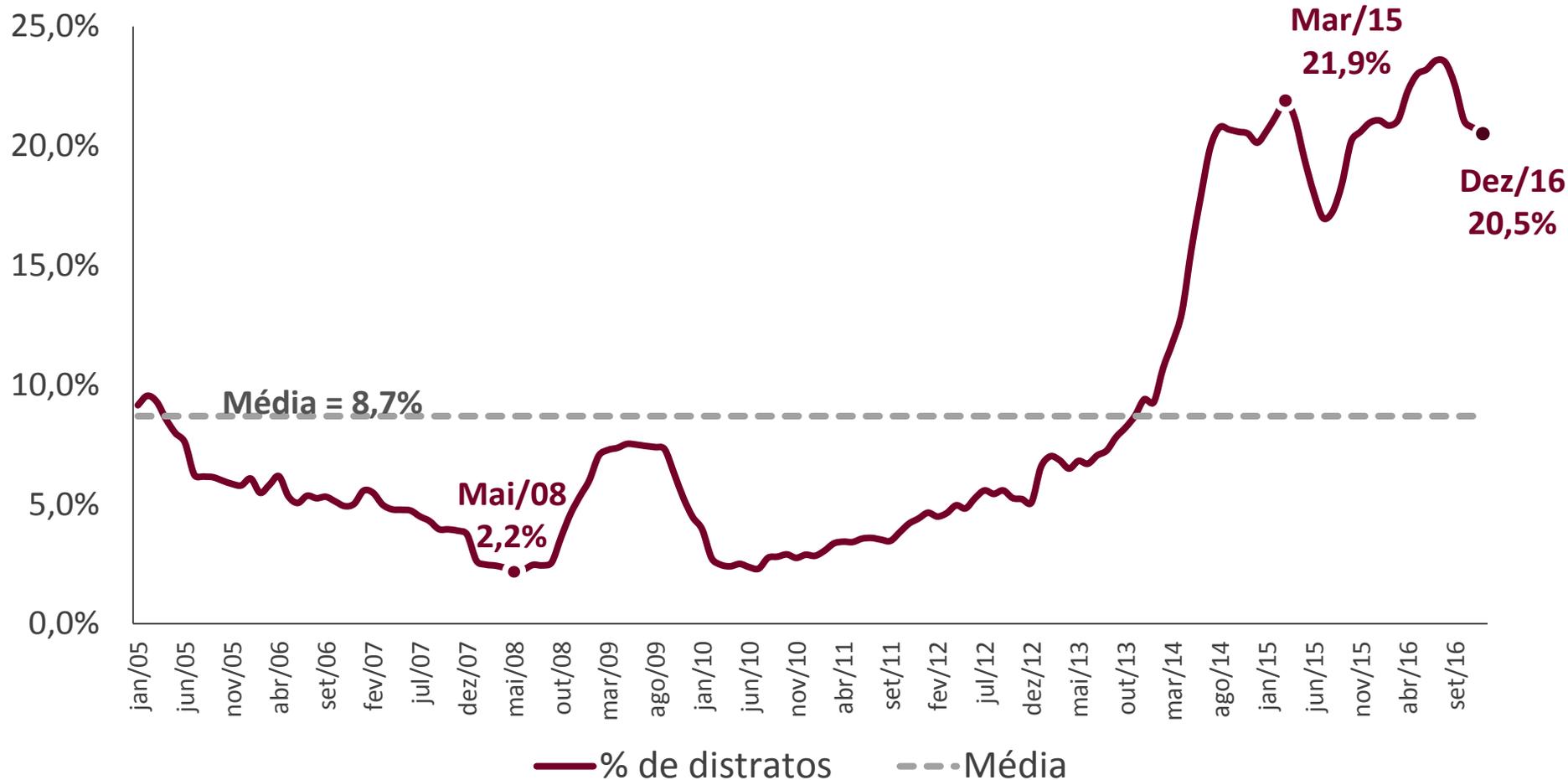


VSO 12 meses



Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo

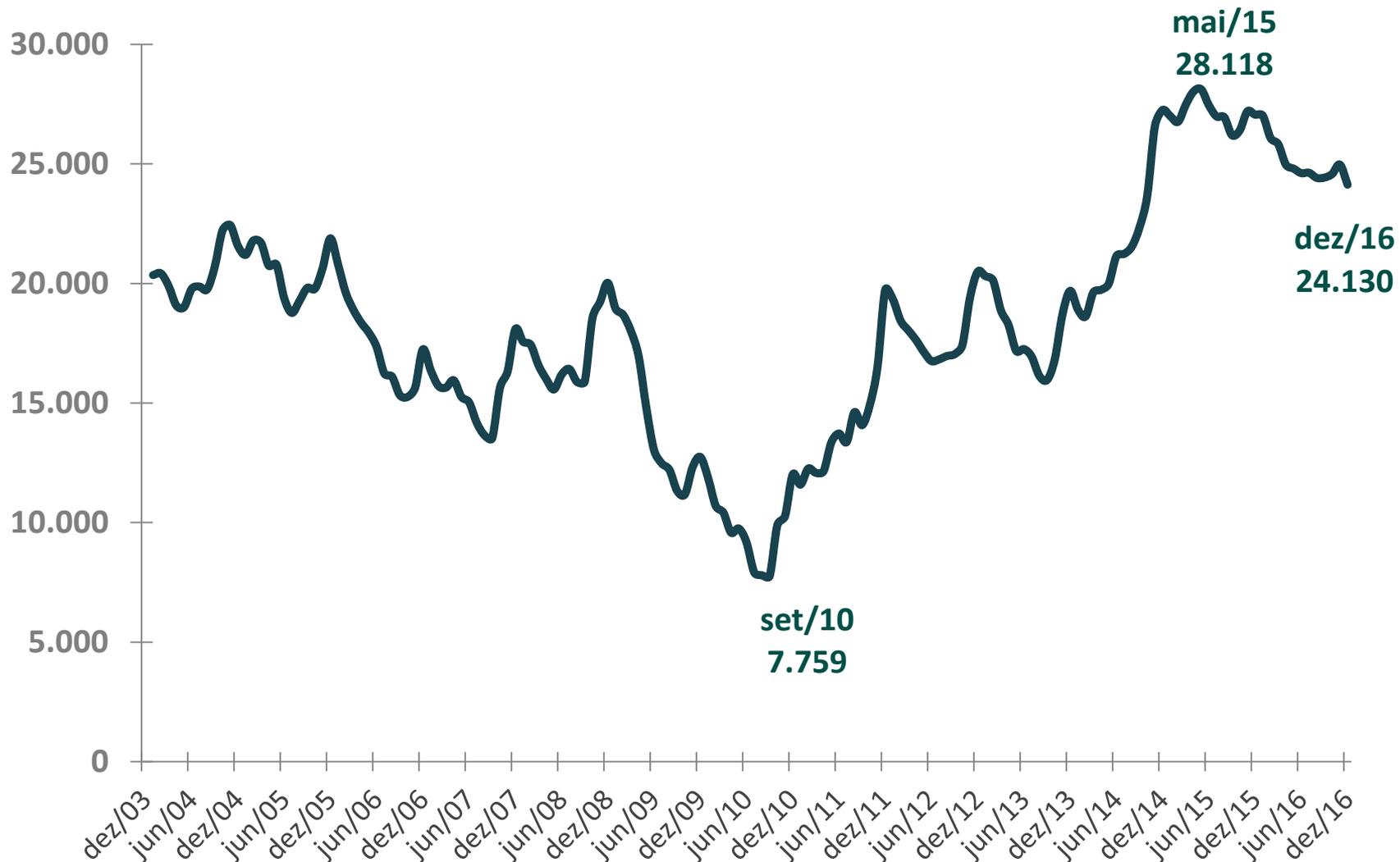


Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Oferta Final

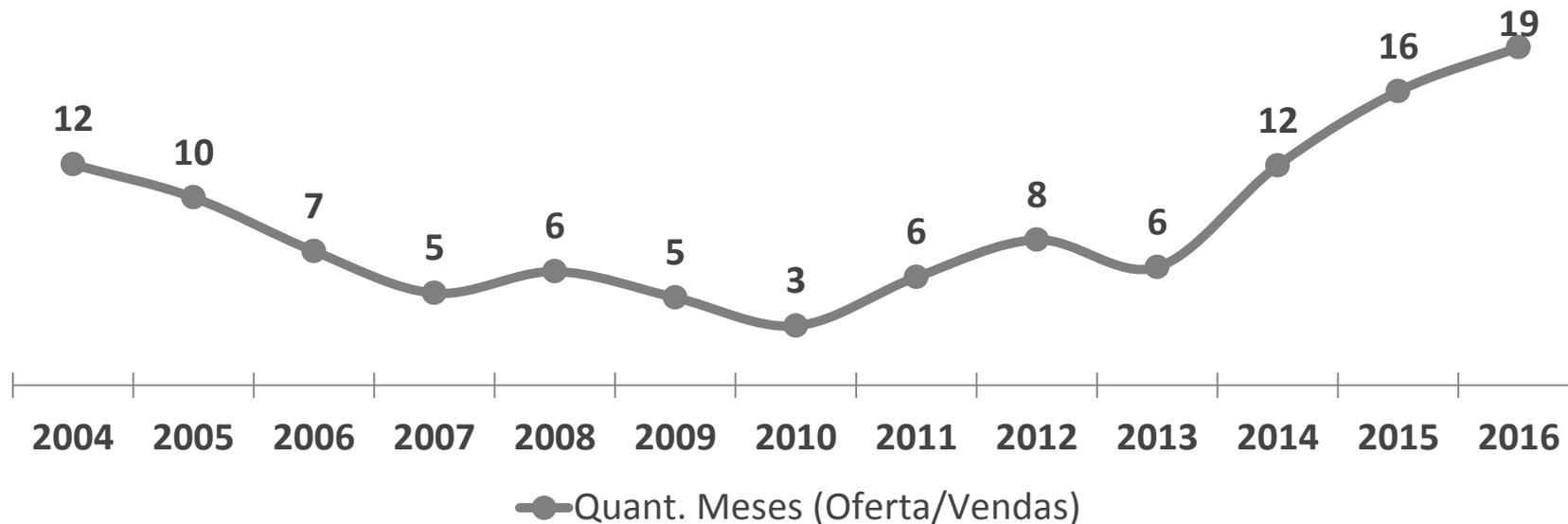
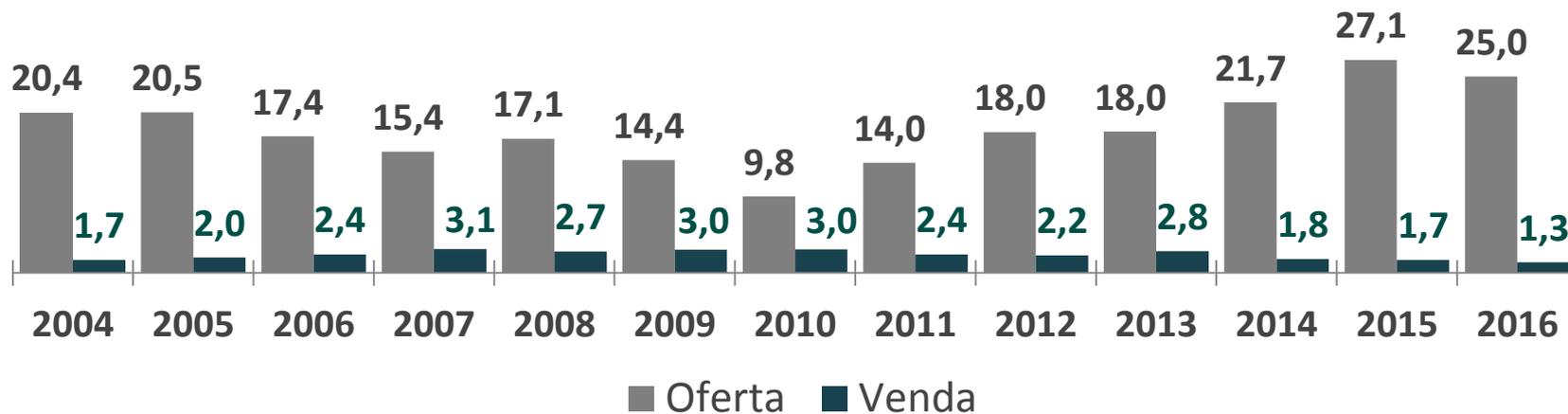
Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Cidade de São Paulo

Em unidades



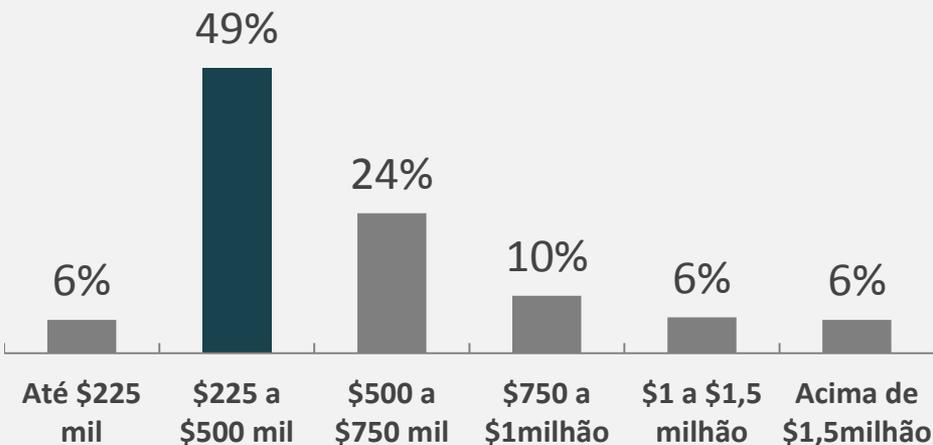
Quantidade de Meses para Zerar a Oferta de Imóveis

Mil unidades

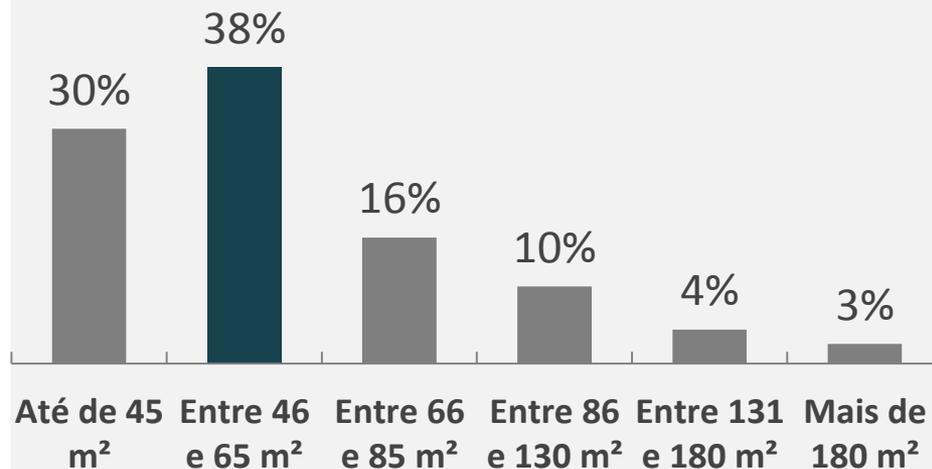


Participação percentual nas oferta final de dezembro/2016

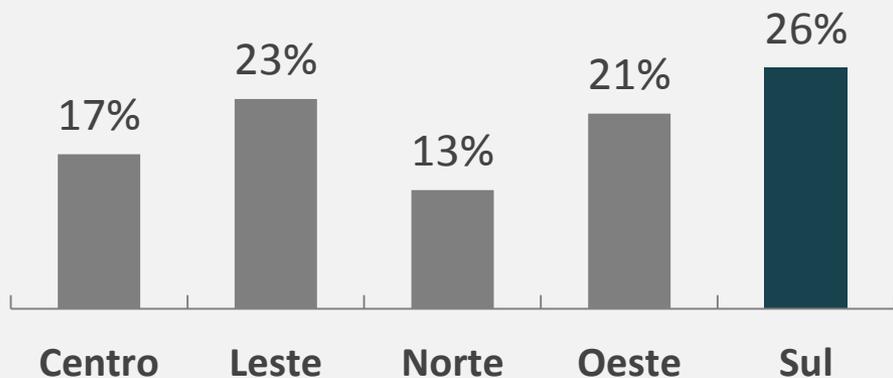
Faixa de Preço



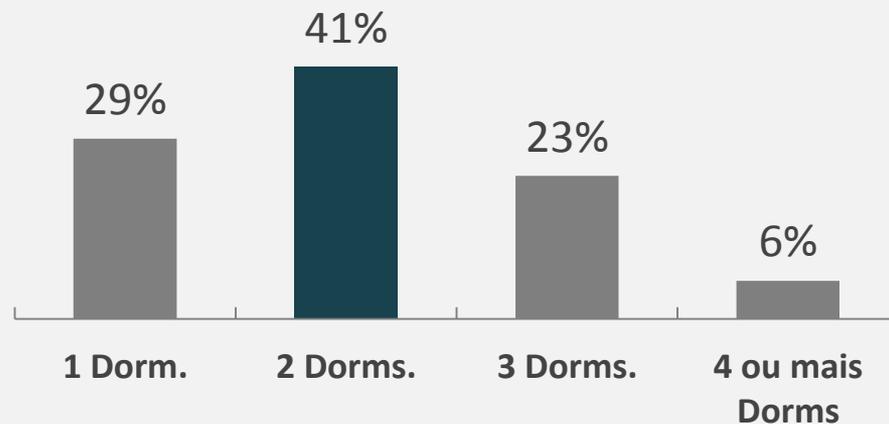
Faixa de área útil



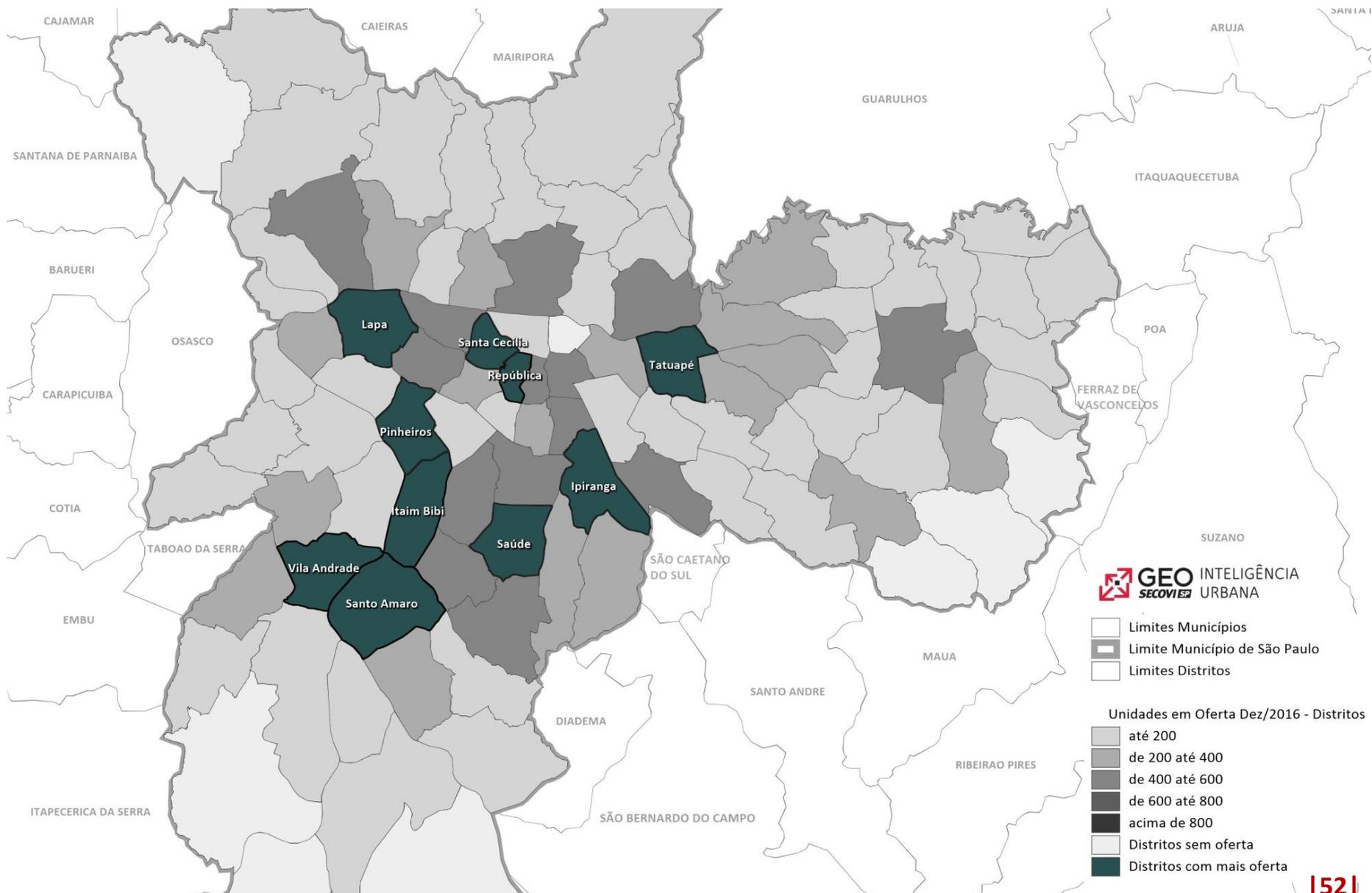
Zona da Cidade



Tipologia



Concentração de unidades em oferta por distrito – dez/2016

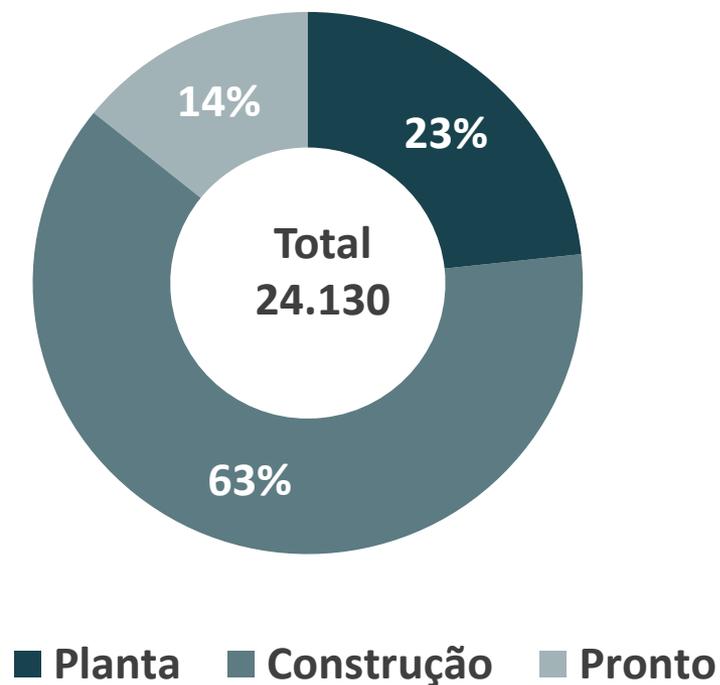
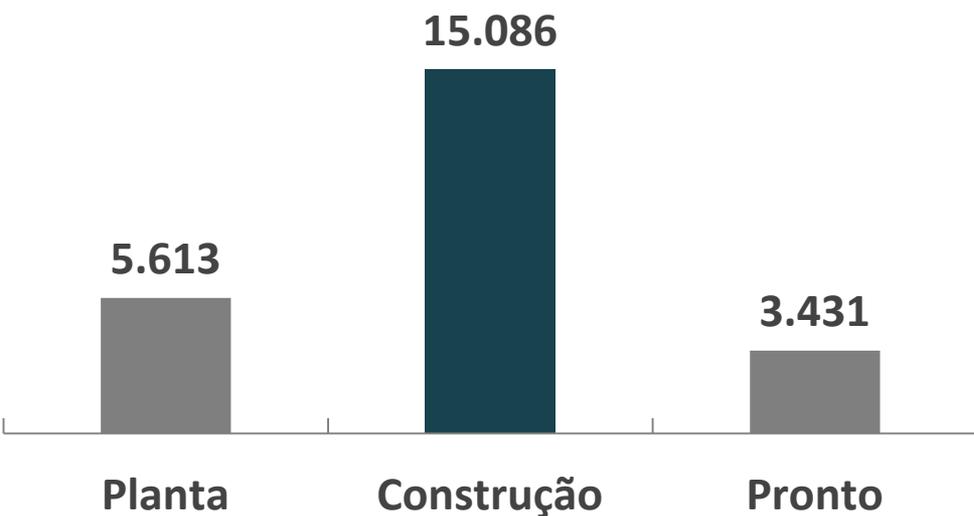


Ranking de distritos com mais unidades em oferta – dez/2016

2016	REPÚBLICA	1	1.505
	VILA ANDRADE	2	1.201
	PINHEIROS	3	934
	ITAIM BIBI	4	924
	TATUAPÉ	5	903
	SANTO AMARO	6	900
	SANTA CECÍLIA	7	739
	SAÚDE	8	657
	LAPA	9	653
	IPIRANGA	10	614

Os 10 distritos do ranking somam 9.030 unidades residenciais disponíveis para vendas em dezembro 2016, 37% do total da cidade.

Oferta final por fase de obra - dezembro/2016

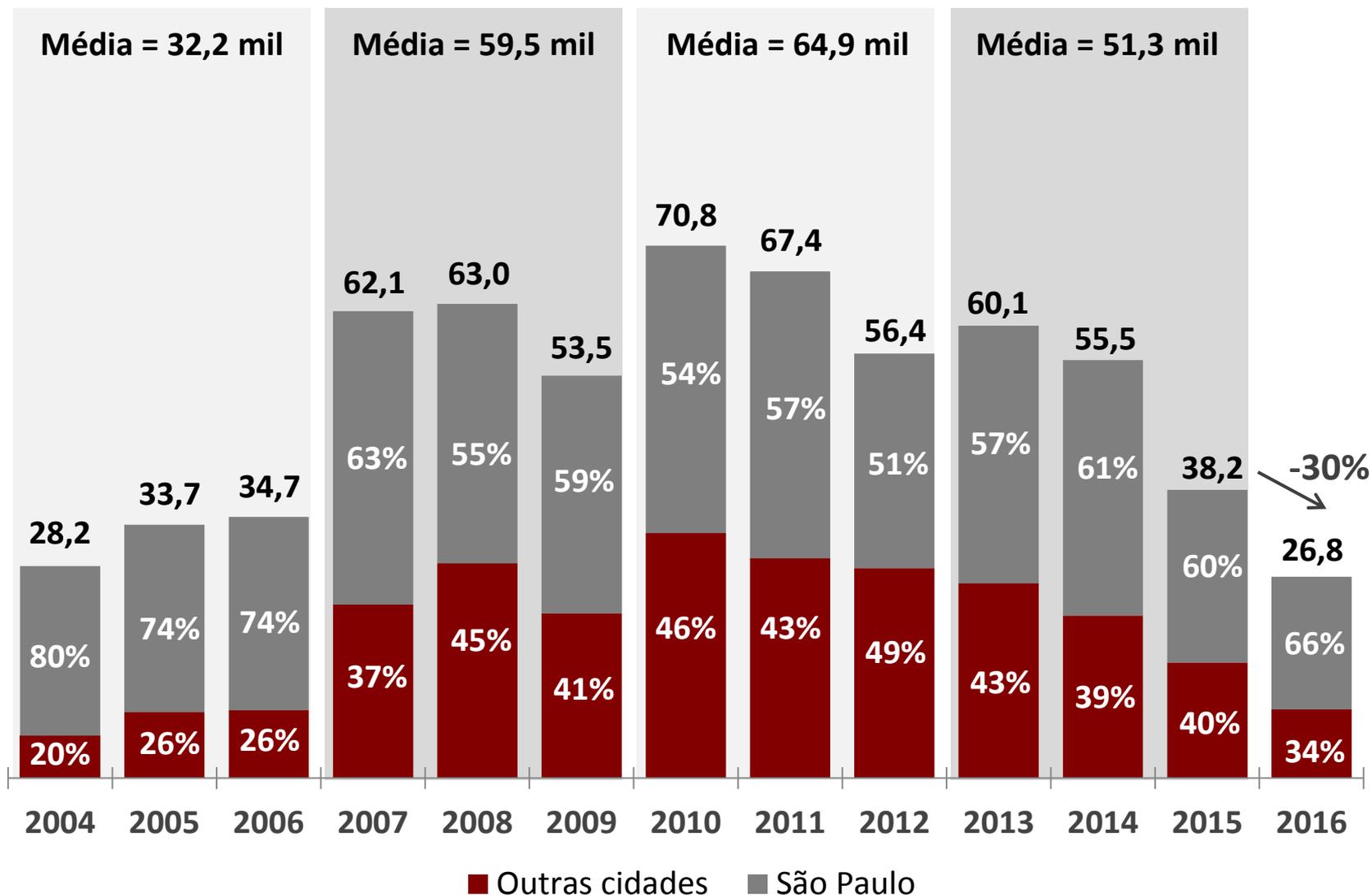


Mercado Imobiliário

Região Metropolitana de São Paulo

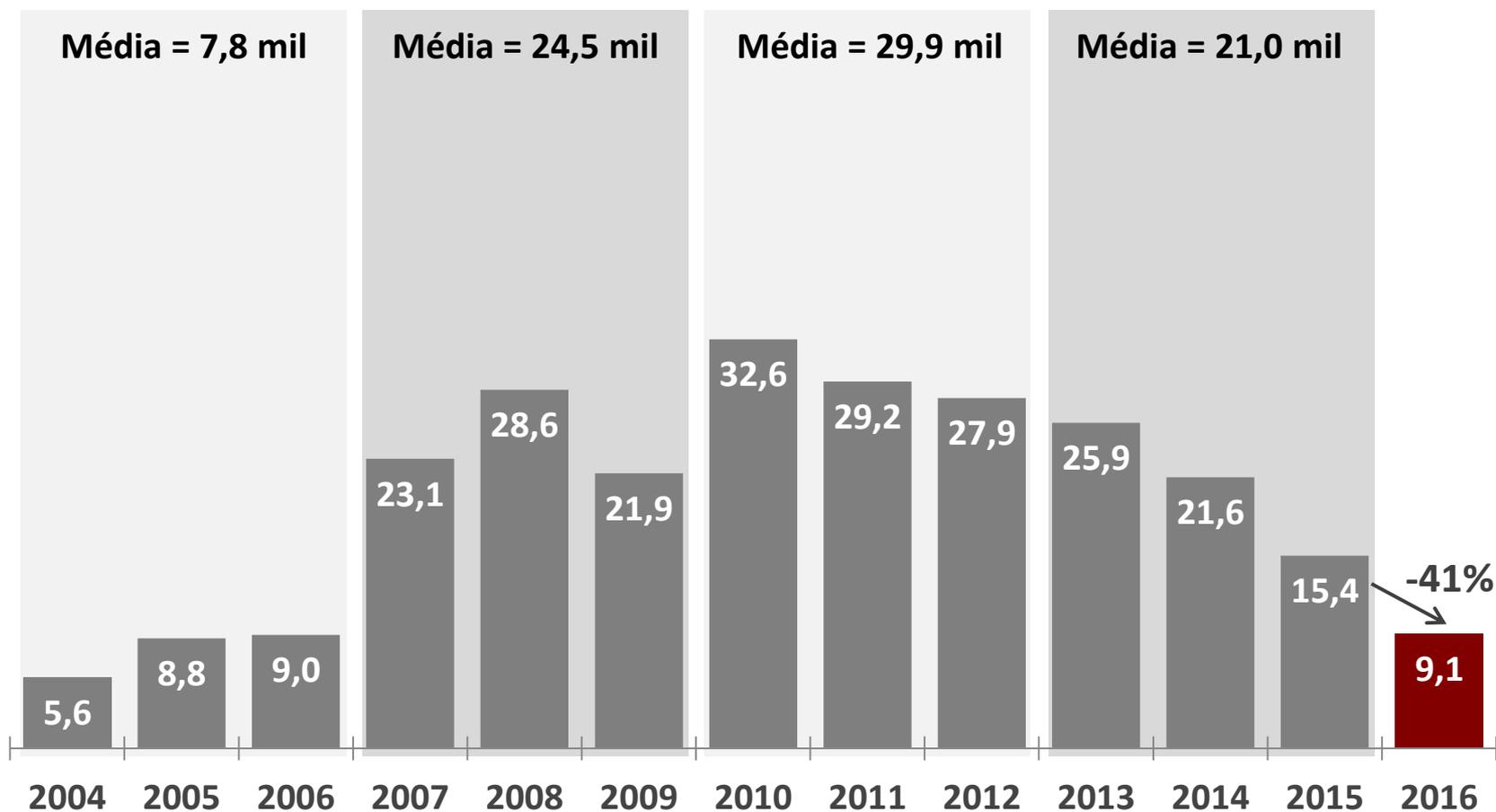
Lançamentos Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo

Mil unidades



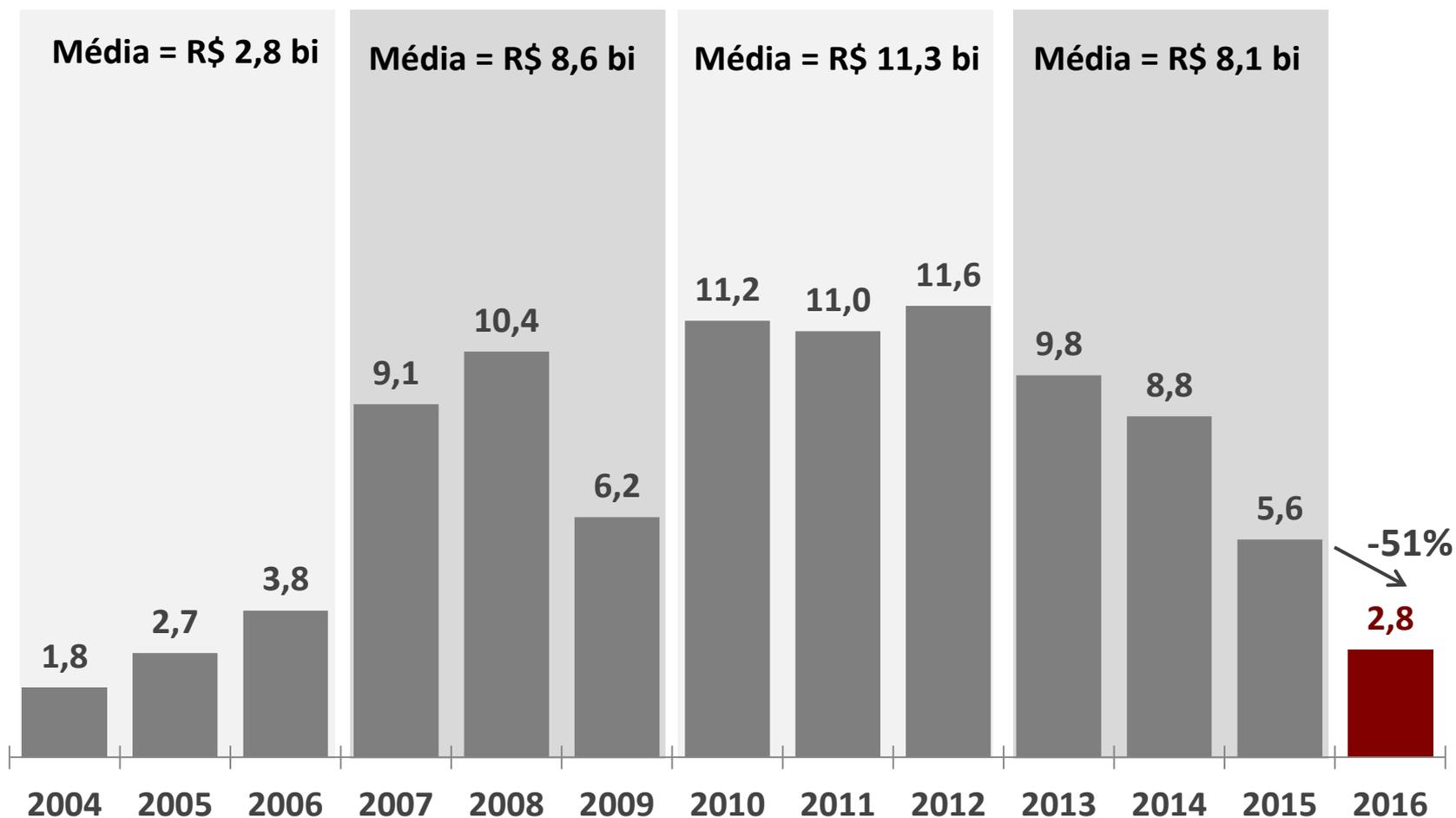
Lançamentos Residenciais na Outras Cidades da RMSP

Mil unidades

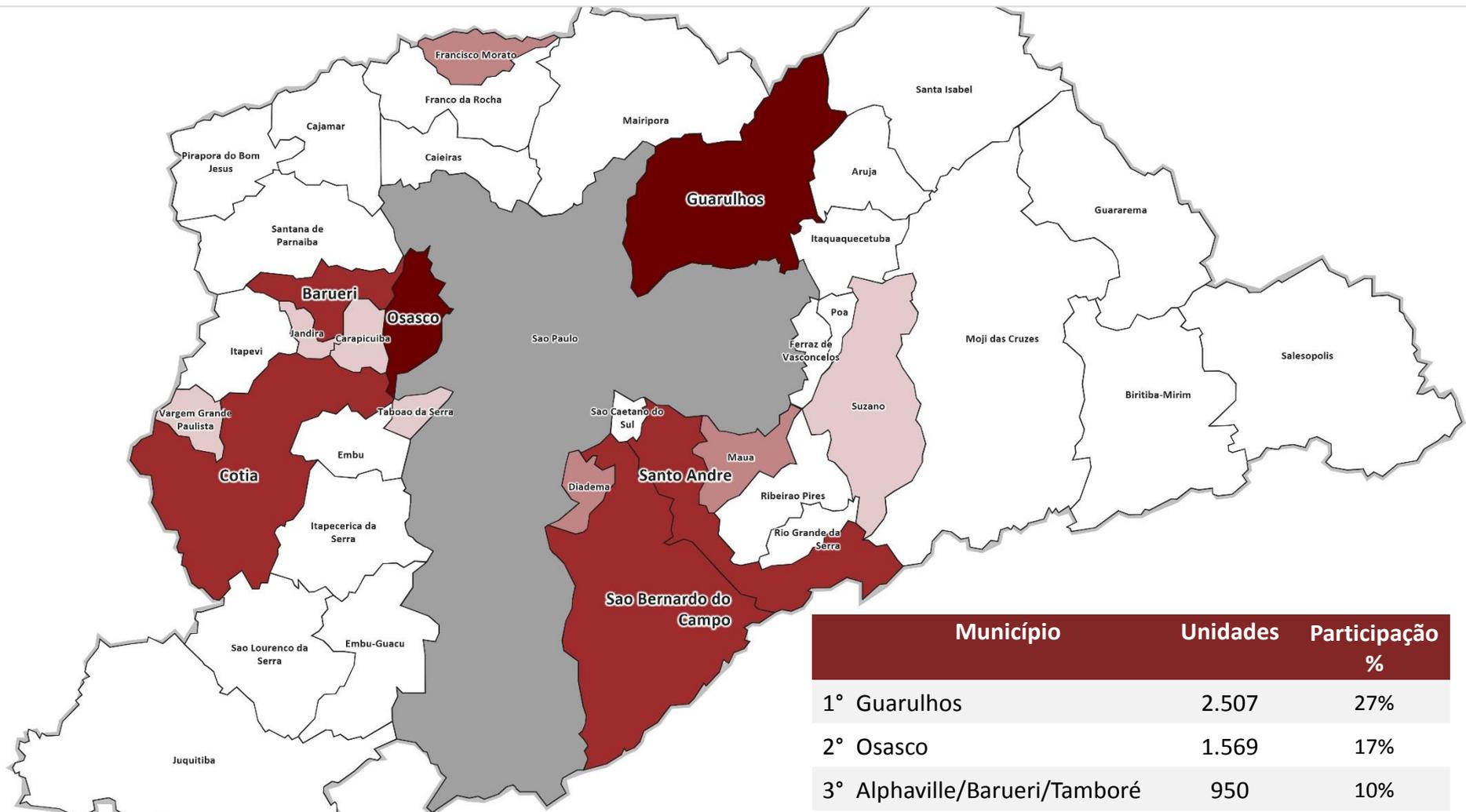


Valor Global Lançado nas Outras Cidades da RMSP

Em bilhões (R\$), atualizado pelo INCC-DI/FGV de dez/16



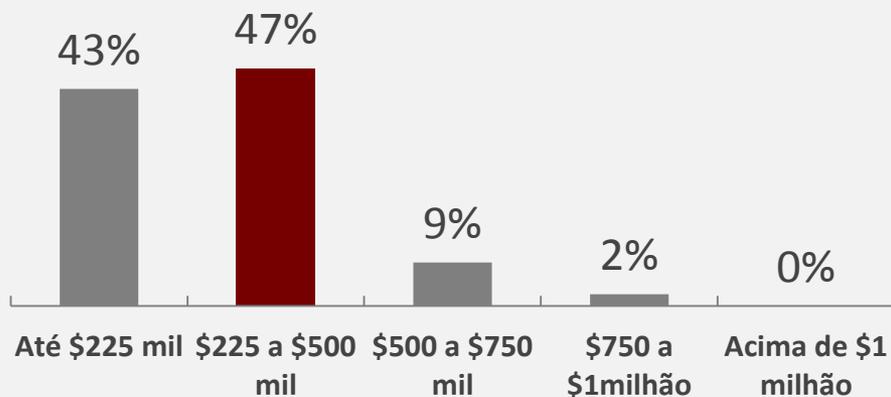
Concentração de Unidades Residenciais Lançados por Cidade



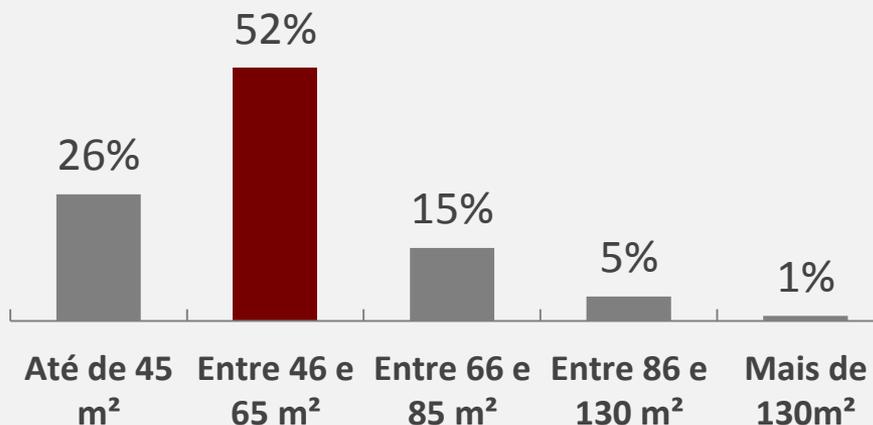
Município	Unidades	Participação %
1° Guarulhos	2.507	27%
2° Osasco	1.569	17%
3° Alphaville/Barueri/Tamboré	950	10%
4° São Bernardo do Campo	843	9%
5° Santo André	814	9%
Total	6.683	73%
Total Outras Cidades	9.131	100%

Participação percentual nas unidades lançadas em 2016

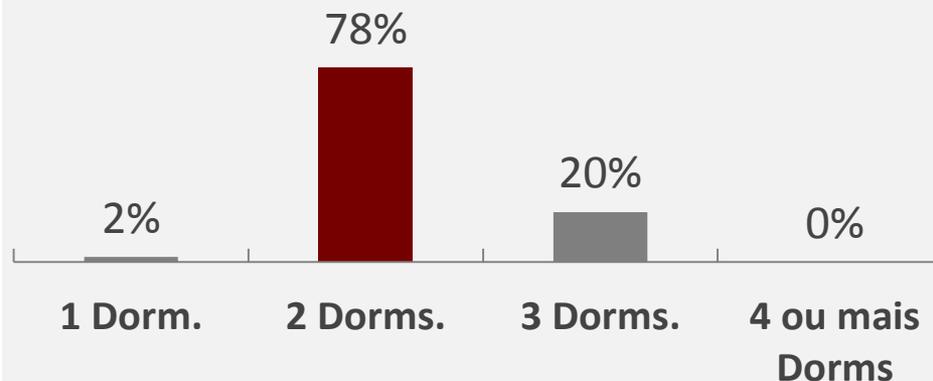
Faixa de Preço



Faixa de área útil



Tipologia

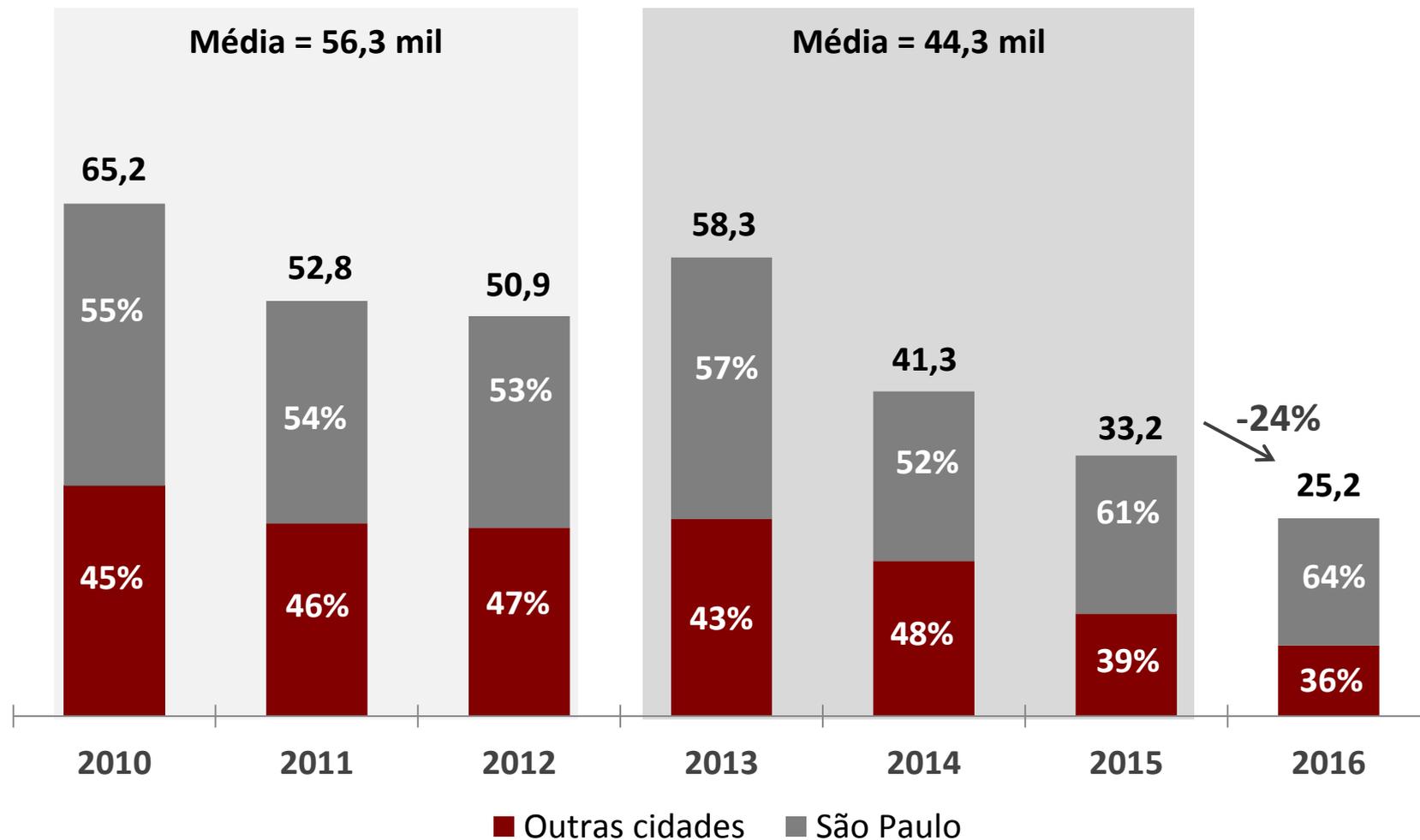


Mercado Imobiliário das Outras Cidades da RMSP

Comercialização

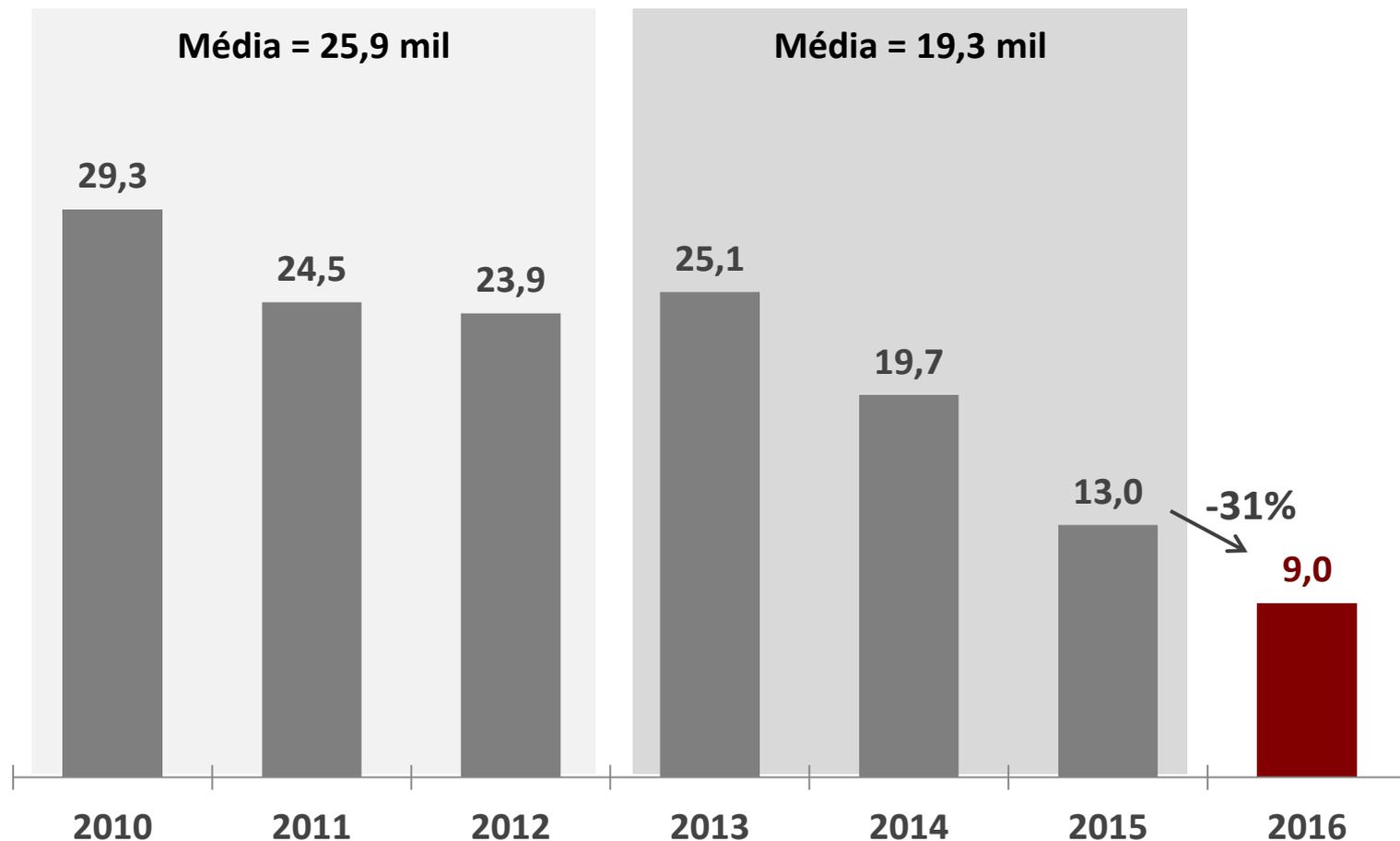
Vendas de Imóveis Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo

Mil unidades



Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

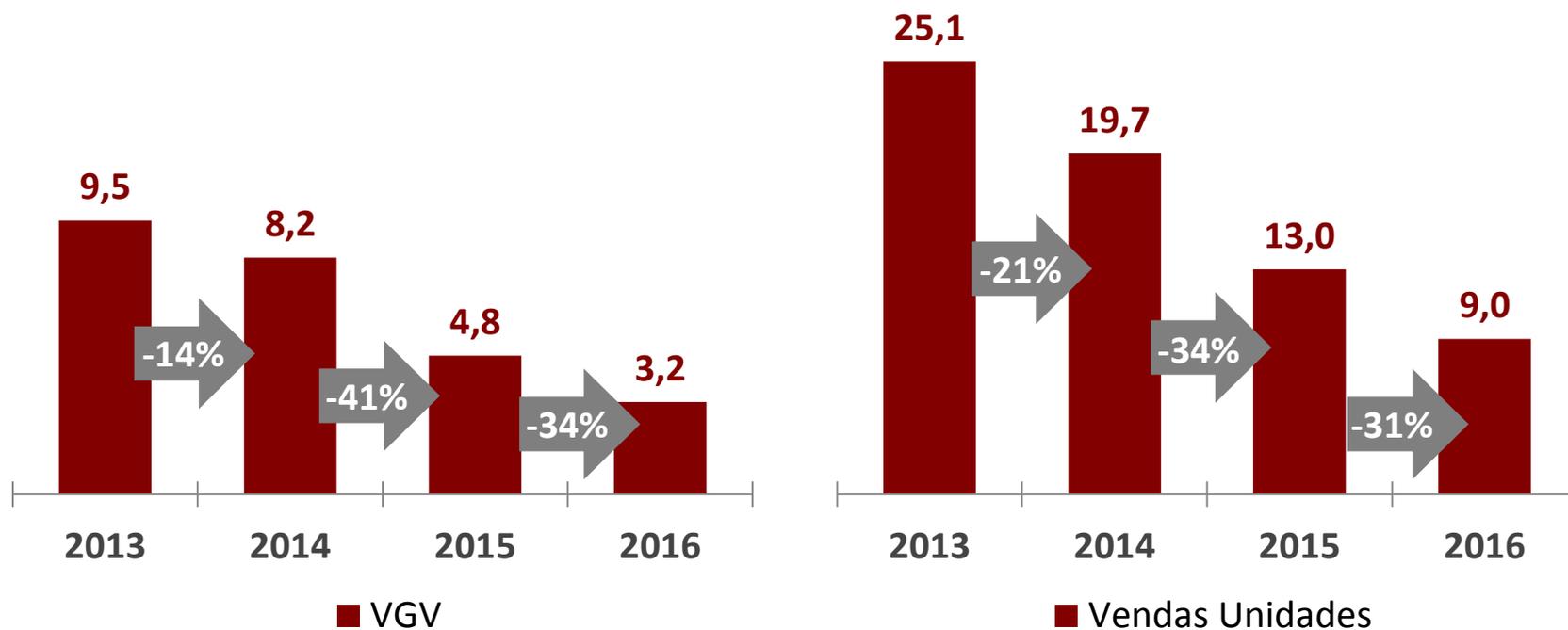
Mil unidades



Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

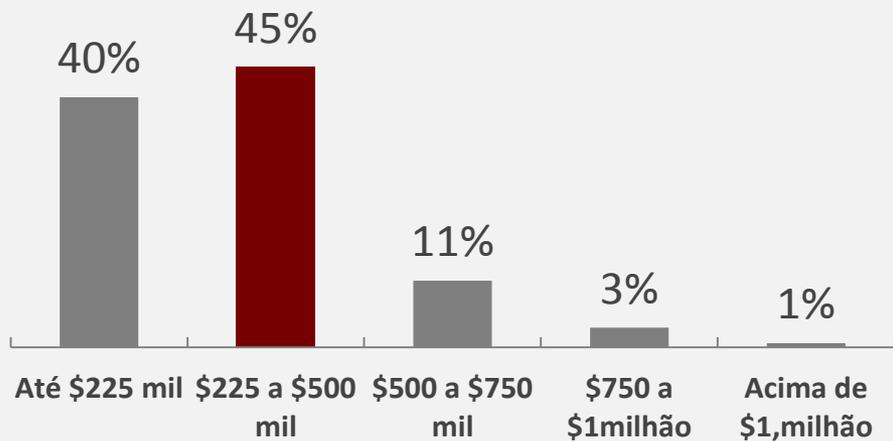
Em bilhões (R\$)
atualizado pelo INCC-DI de Dez/16

Em mil unidades

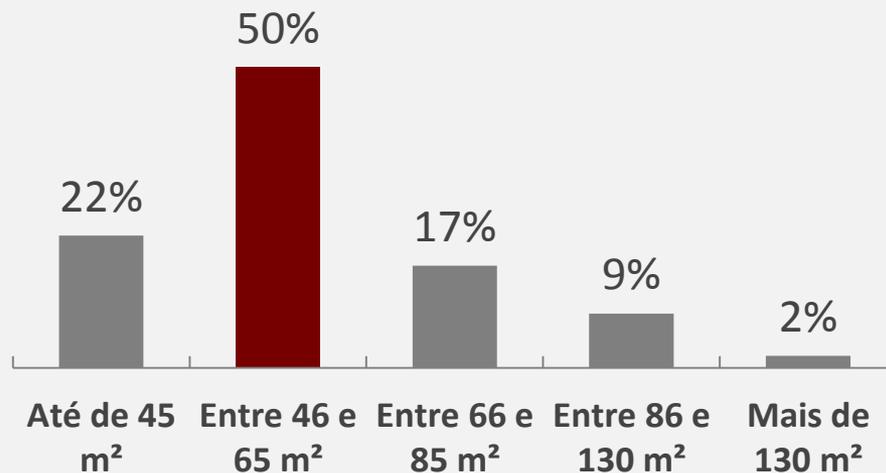


Participação percentual nas unidades comercializadas em 2016

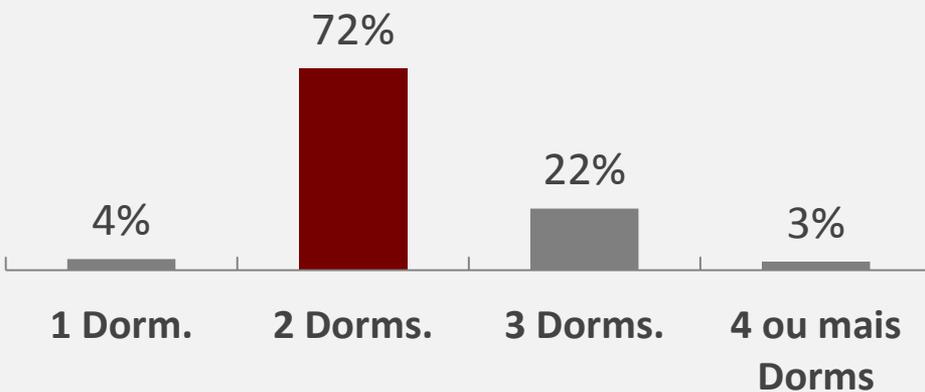
Faixa de Preço



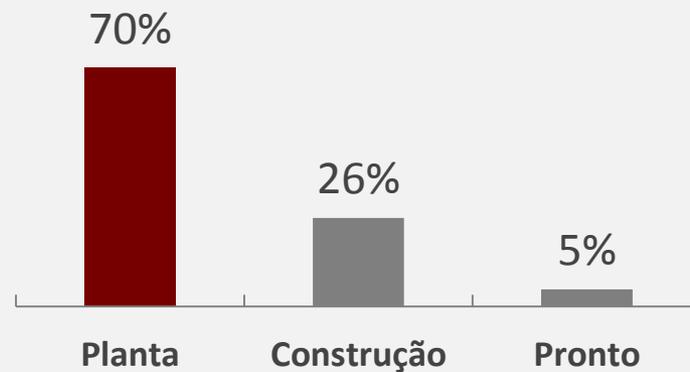
Faixa de área útil



Tipologia



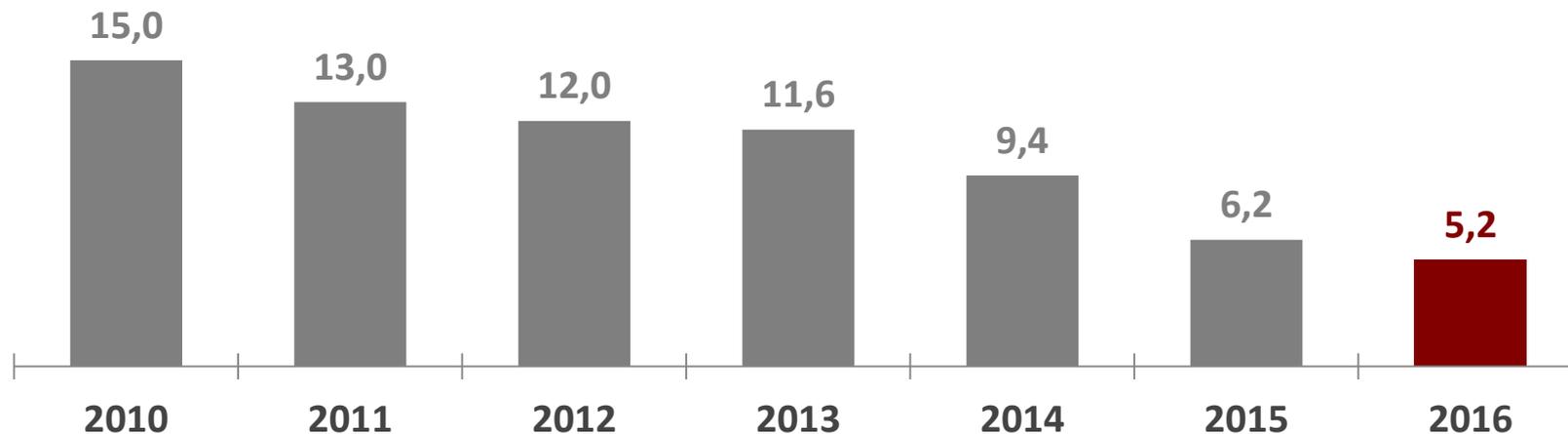
Fase de Obras



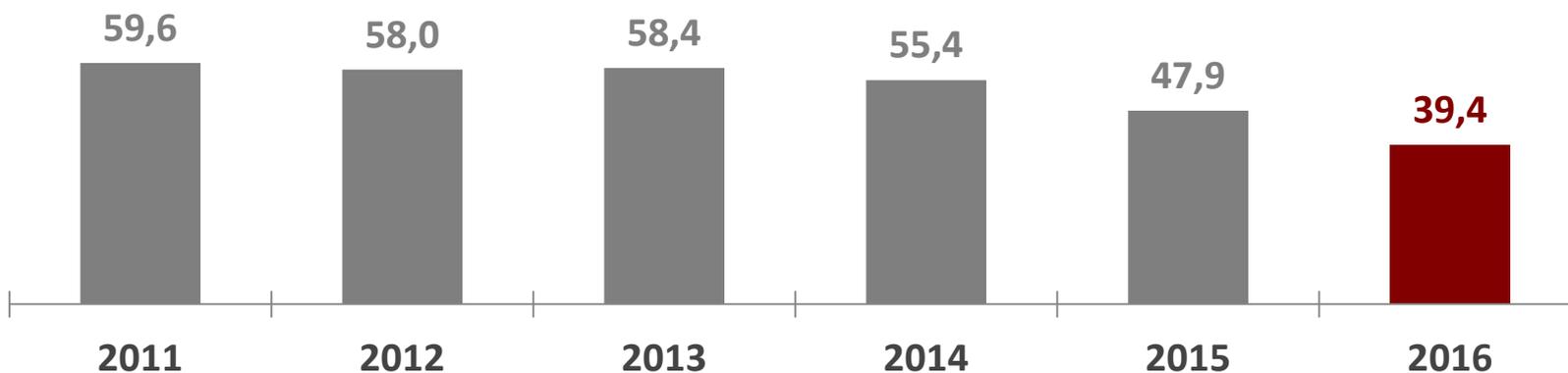
VSO de Imóveis Residenciais Novos

Em (%) - Outras Cidade da RMSP

VSO mensal

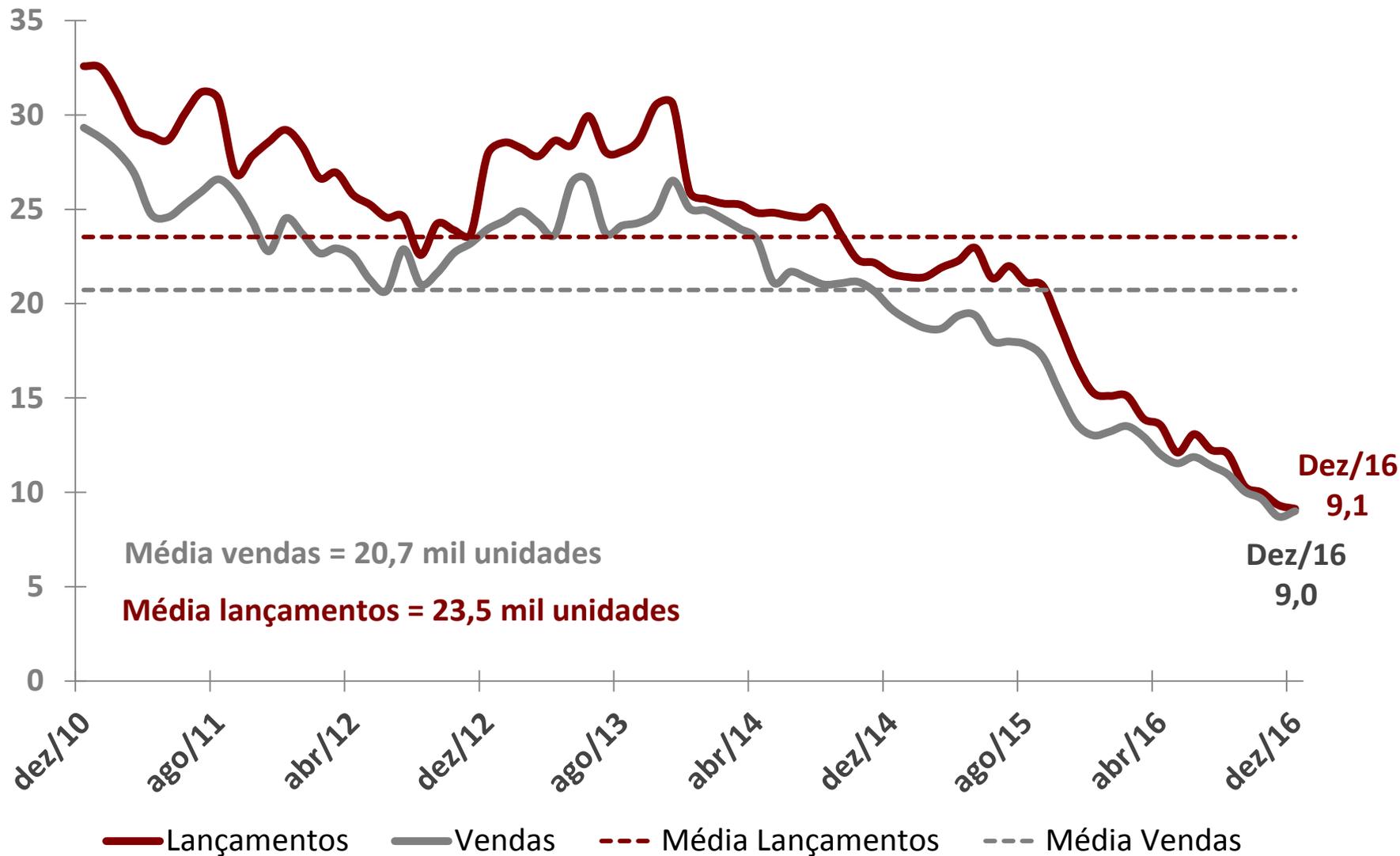


VSO 12 meses



Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

Mil unidades

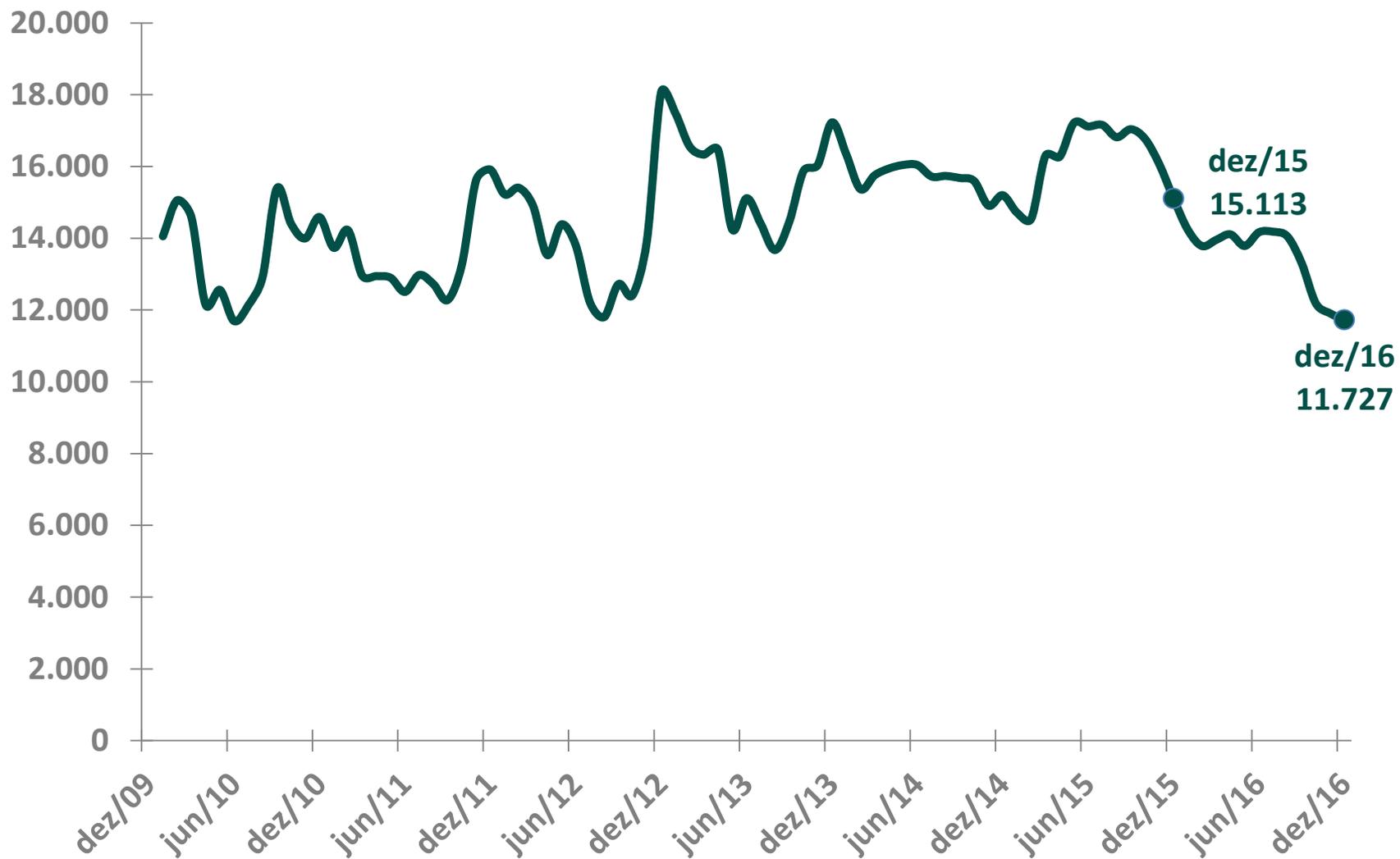


Mercado Imobiliário das Outras Cidades da RMSP

Oferta Final

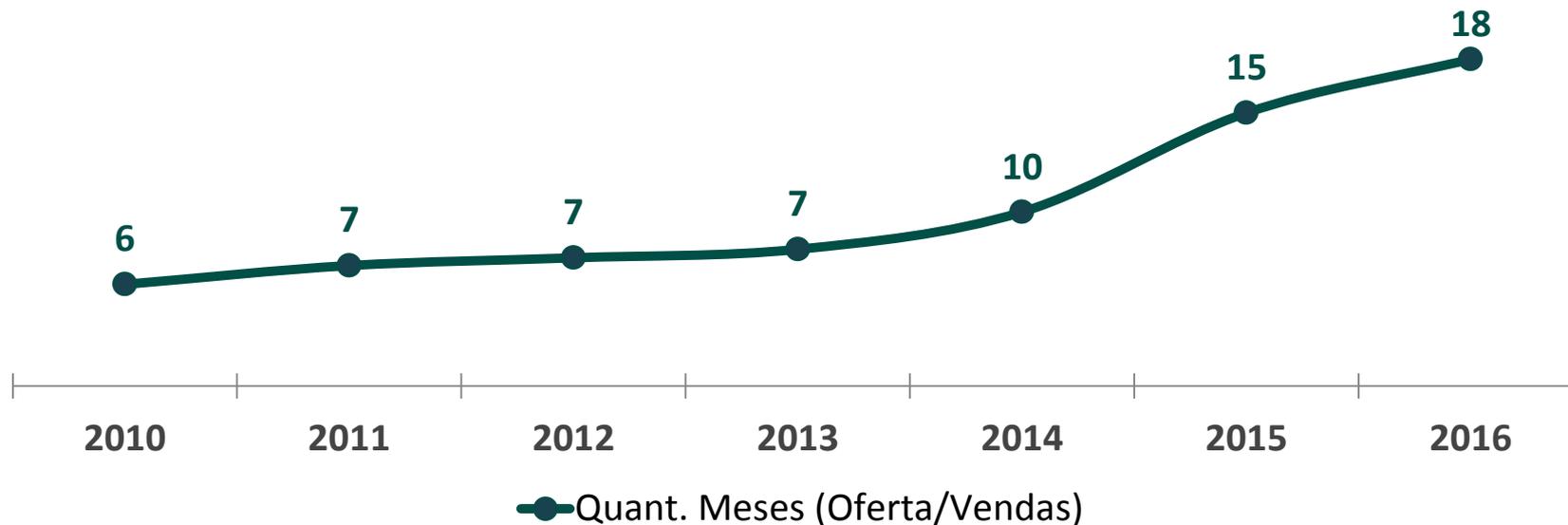
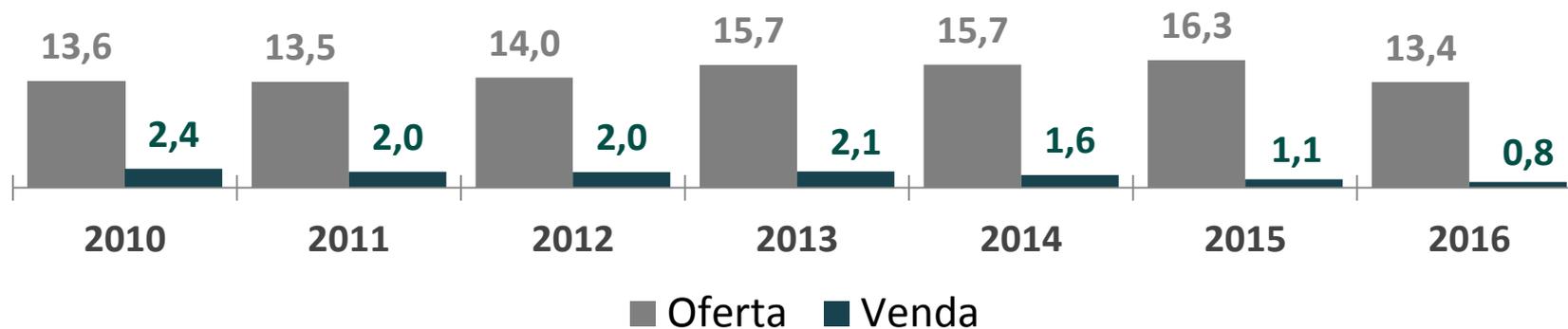
Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Outras Cidades da RMSP

Em unidades



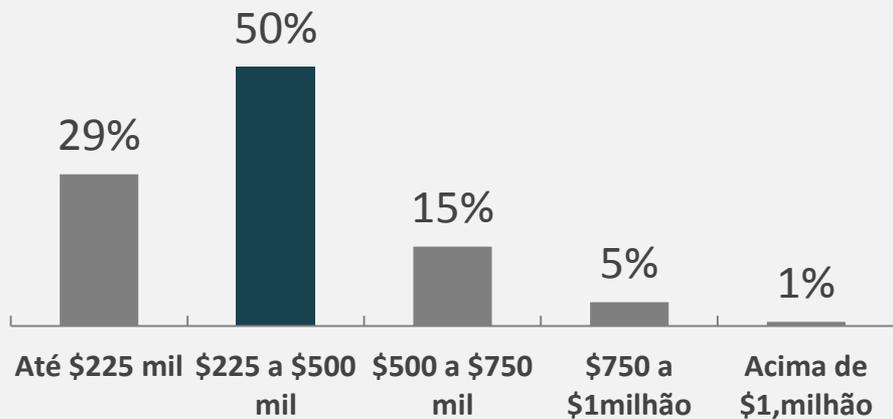
Quantidade de Meses para Zerar a Oferta de Imóveis

Outras Cidades da RMSP, mil unidades

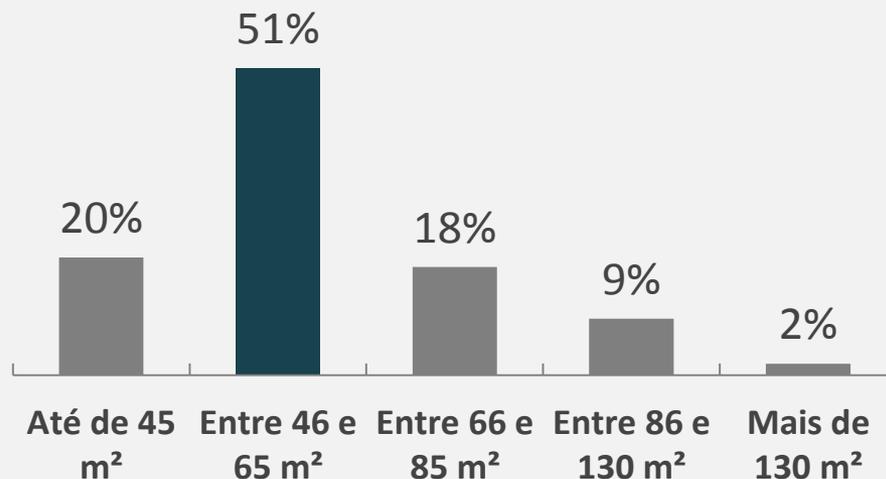


Participação percentual nas oferta final de dezembro/2016

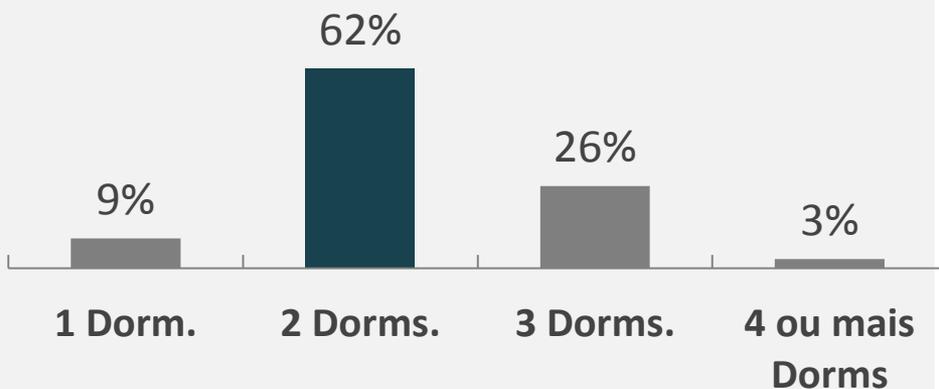
Faixa de Preço



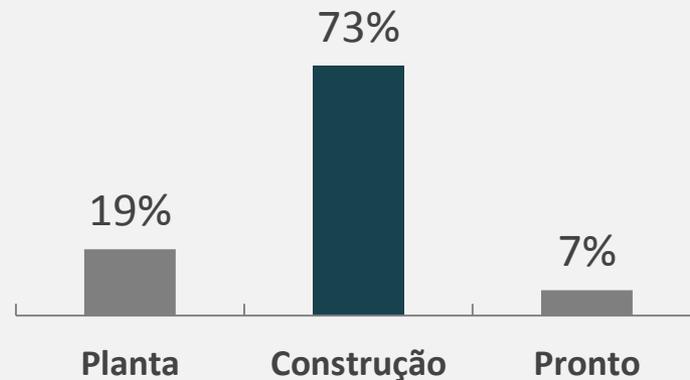
Faixa de área útil



Tipologia



Fase de Obras



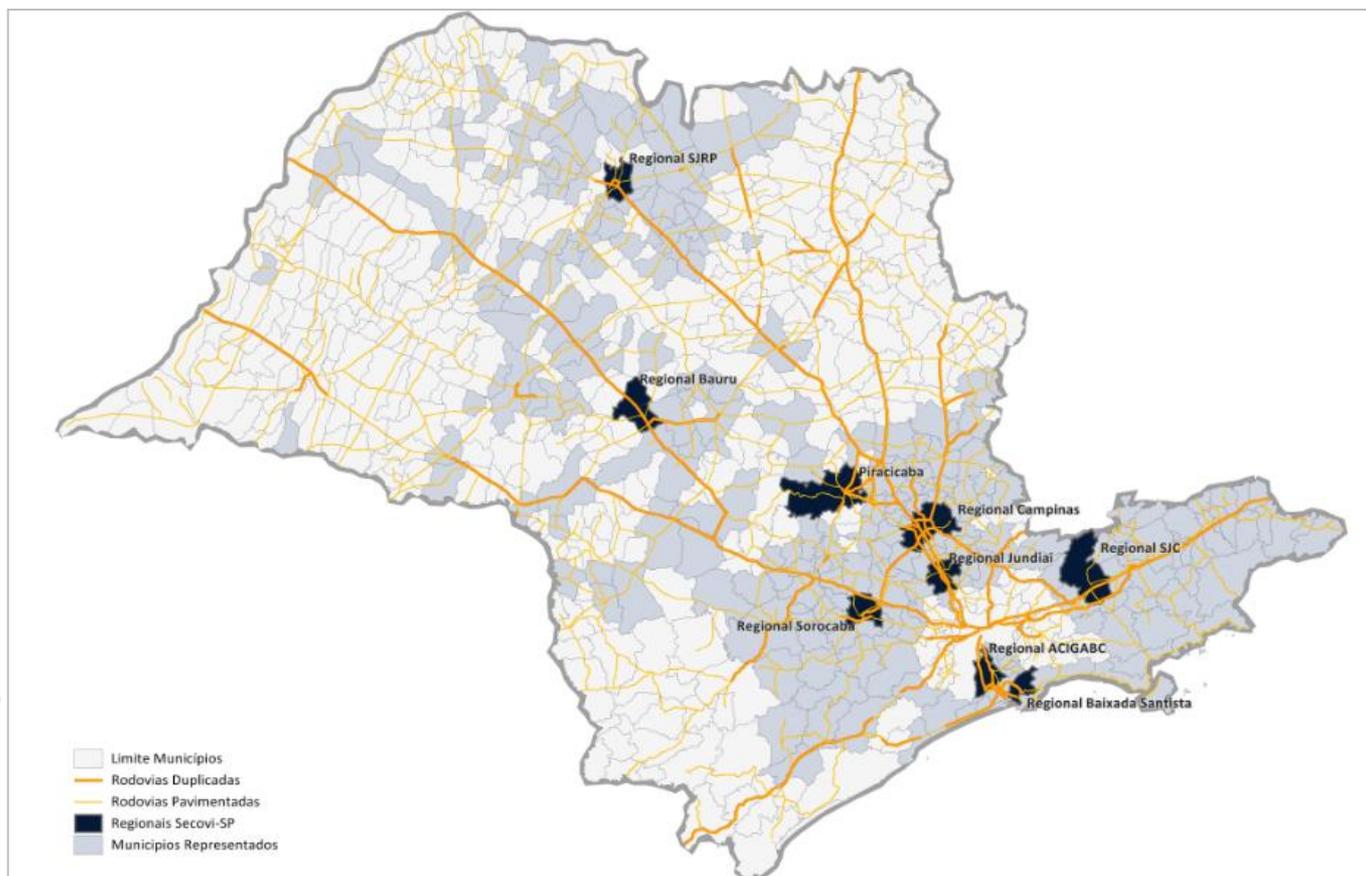
Mercado Imobiliário do Interior

Regionais e representantes do Secovi-SP no Estado de São Paulo

Das nove regionais/representações do Secovi-SP, sete possuem estudos do mercado imobiliário, elaborados com o auxílio do departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP e dois desenvolvidos por equipes próprias de pesquisa (Grande ABC e São José dos Campos):

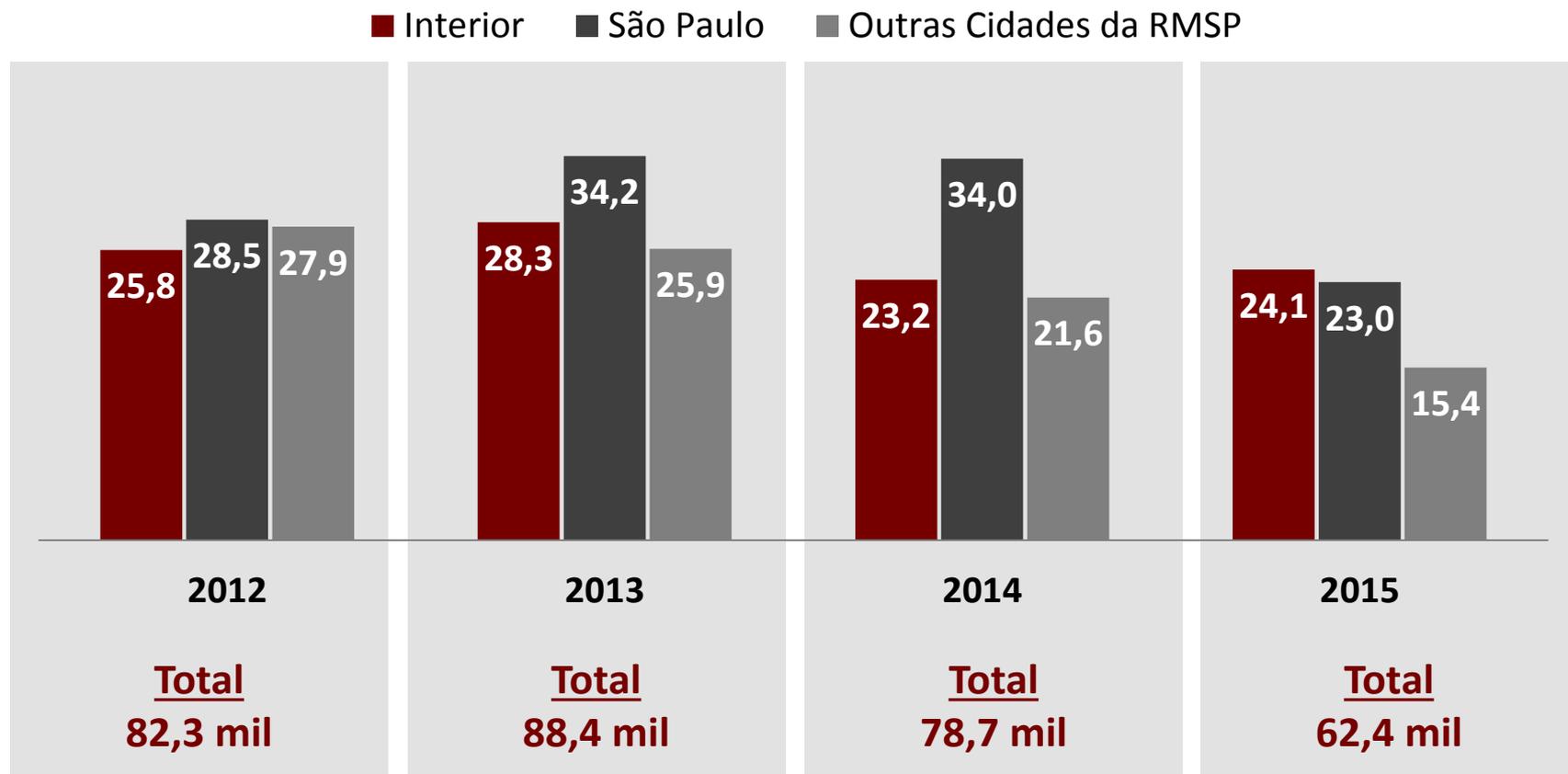
Regionais do Secovi-SP

- Baixada Santista
- Bauru
- Campinas
- Grande ABC
- Jundiaí
- Piracicaba
- RM Vale do Paraíba
- São José do Rio Preto
- Sorocaba



Unidades residenciais lançadas nas regiões pesquisadas

Em mil unidades



Os quatro anos totalizam **311,8 mil unidades** residenciais lançadas nas regiões pesquisadas.

Unidades lançadas 2015 – participação percentual por faixa de preço

Cidades	Menor que R\$215 mil	Entre R\$215 e R\$350 mil	Entre R\$350 e R\$500 mil	Entre R\$500 e R\$750 mil	Acima de R\$750 mil	Total
Baixada Santista	30%	25%	27%	12%	6%	100%
Bauru	80%	0%	0%	15%	5%	100%
Campinas	54%	8%	27%	10%	1%	100%
Jundiaí	34%	50%	10%	0%	6%	100%
Piracicaba	83%	14%	3%	0%	0%	100%
SJRP	78%	13%	9%	0%	0%	100%
Sorocaba	72%	20%	6%	1%	1%	100%
Interior	64%	17%	12%	5%	2%	100%
Outras Cidades da RMSP	30%	36%	20%	10%	3%	100%
São Paulo	23%	26%	26%	15%	11%	100%

Unidades lançadas 2015 – participação percentual por faixa de área útil

Cidades	Menos de 45 m ²	Entre 46 e 65 m ²	Entre 66 e 85 m ²	Entre 86 e 130 m ²	Mais de 131 m ²	Total
Baixada Santista	7%	47%	21%	21%	4%	100%
Bauru	36%	44%	0%	15%	5%	100%
Campinas	50%	32%	16%	1%	1%	100%
Jundiaí	0%	69%	19%	9%	3%	100%
Piracicaba	65%	23%	9%	3%	0%	100%
SJRP	67%	26%	3%	3%	0%	100%
Sorocaba	25%	57%	11%	6%	1%	100%
Interior	38%	41%	11%	7%	2%	100%
Outras Cidades da RMSP	17%	56%	17%	8%	1%	100%
São Paulo	38%	42%	11%	6%	3%	100%

Unidades residenciais lançadas e vendidas em 36 meses

Região/Cidade	Período	Unidades lançadas	Unidades Vendidas
Baixada Santista	julho/2013 a junho/2016	15.413	9.413
Bauru	janeiro/2014 a dezembro/2016	6.305	3.737
Campinas	julho/2013 a junho/2016	9.064	6.432
Jundiaí	novembro/2013 a outubro/2016	7.057	4.342
Piracicaba	abril/2013 a março/2016	8.102	5.378
São José dos Campos	Abril/2013 a Março/2016	3.012	2.026
São José do Rio Preto	maio/2013 a abril/2016	10.112	8.303
Sorocaba	outubro/2013 a setembro/2016	15.025	9.129
Total		74.090	48.760

Perspectivas

Propostas Estruturais do Governo Federal



PEC 55/16 – estabeleceu teto para gastos públicos para 20 anos;



Pacote de concessões e privatização (Infraestrutura);



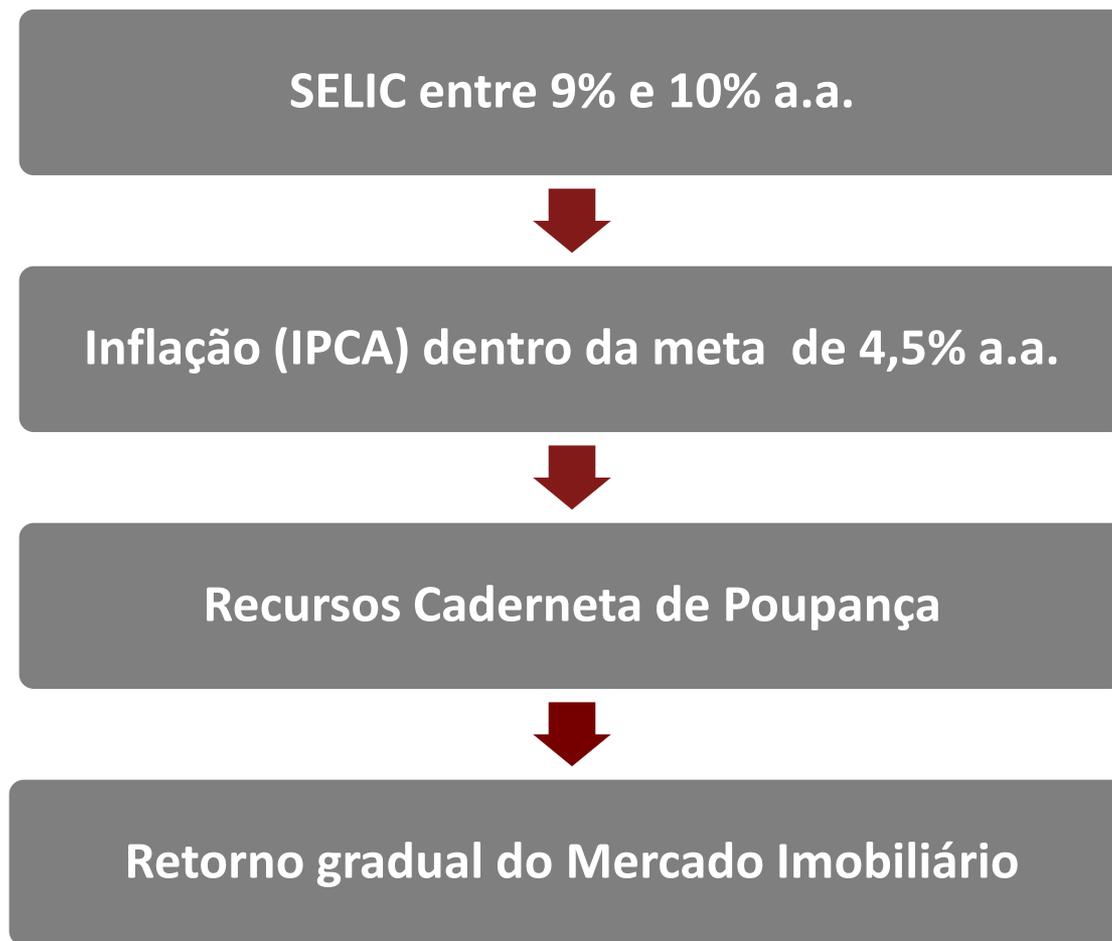
Reforma da Previdência Social.



Pontos da reforma trabalhista

Propostas Estruturais do Governo Federal

Com o andamento/aprovação das medidas propostas pelo Governo, o cenário é de boas notícias para o mercado em 2017:



Reflexos no Mercado Imobiliário

- A reversão de tendência da economia, mesmo que lenta, deverá propiciar um crescimento do MI de 5% a 10% em 2017 e seu retorno gradual, atingindo um novo “patamar” em dois ou três anos;
- As incorporadoras e os agentes financeiros, mais uma vez, terão que adequar suas estruturas, porém, será menos traumático fazê-lo que há quase dez anos atrás;
- Existem questões que terão que ser resolvidas, como: distratos, blindagem da alienação fiduciária e aprimoramento do Patrimônio de Afetação, que são pautas prioritárias dos segmentos envolvidos.

Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**
ANOS