

Balanço do Mercado Imobiliário de São Paulo – 2017

CONJUNTURA

O ano de 2017 foi marcado pelo início da retomada. Na economia, o PIB (Produto Interno Bruto) apresentou sinais de recuperação, encerrando uma série de oito quedas trimestrais consecutivas, iniciada no primeiro trimestre de 2015 e que perdurou até o quarto trimestre de 2016.

Outros indicadores melhoraram em relação a 2016. A variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), de 2,95%, ficou abaixo da meta mínima; a taxa Selic caiu de 13,75% a.a. (dez/2016) para 7,0% a.a. (dez/2017), alcançando o menor patamar histórico; e a taxa de desocupação passou de 13,7% para 11,8%, segundo levantamento do último trimestre de 2017 realizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Com a economia mostrando sinais positivos, os índices de confiança dos consumidores e dos empresários voltaram a crescer.

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo acompanhou este momento de retomada e, depois de registrar os pontos mais baixos de seus indicadores no ano de 2016, apresentou resultados surpreendentes em 2017.

Lançamentos residenciais na cidade de São Paulo

De acordo com a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), foram **lançadas na cidade de São Paulo 28,7 mil unidades** residenciais em 2017, volume **48,0%** superior às **19,4 mil unidades lançadas em 2016**. Os lançamentos quebraram a série de três anos de quedas consecutivas, fazendo com que os números de 2017 superassem os dados registrados em 2015 e 2016. No entanto, o resultado ainda não foi suficiente para alcançar a média histórica de 30 mil unidades por ano na capital paulista.

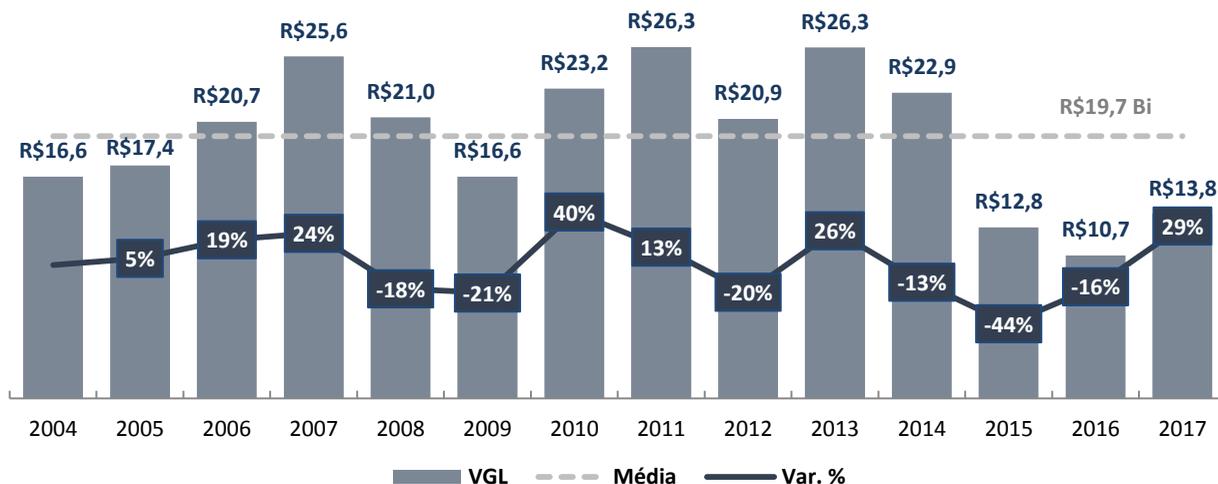
Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo



Fonte: Embraesp

VGL (Valor Global Lançado) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2017

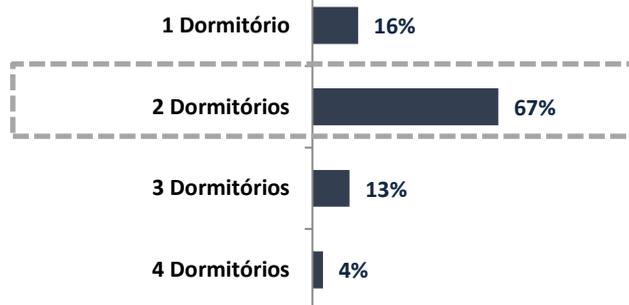


Fonte: Embraesp

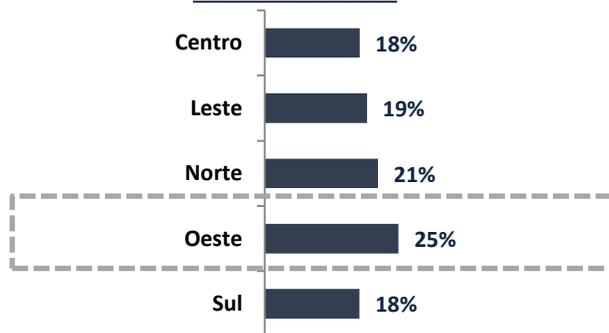
Nos lançamentos de 2017, 67% das unidades foram de 2 dormitórios, 58% possuíam área útil menor do que 45m² e 50% tinham preço total de até R\$ 240 mil. As características que predominaram foram, principalmente, de imóveis econômicos enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida.

Participação percentual nas unidades lançadas 2017

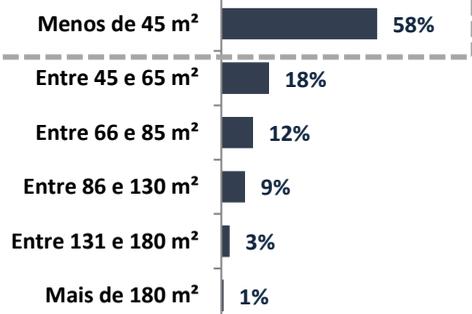
Tipologia



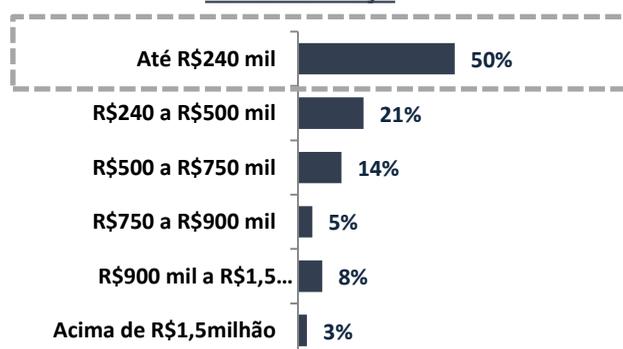
Zona da Cidade



Faixa de área útil



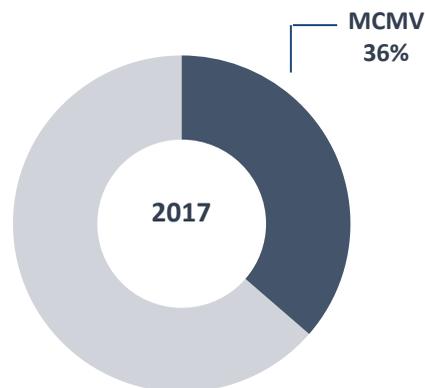
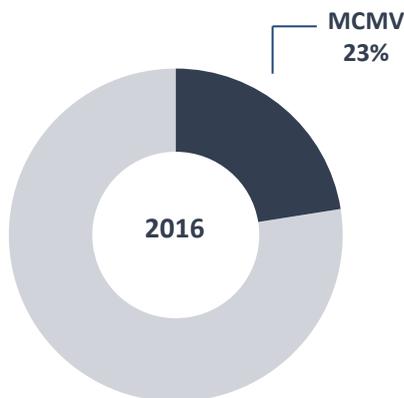
Faixa de Preço



Fonte: Embraesp

Unidades lançadas na cidade de São Paulo MCMV

- Foram considerados os lançamentos residenciais verticais com preço médio do m² de área útil inferior a R\$ 5.500 e ticket até R\$ 225 mil em 2016 e R\$ 240 mil em 2017.



2016	Unidades Lançadas
MCMV	4.154
Demais empreendimentos	14.308
Total	18.462

2017	Unidades Lançadas
MCMV	10.343
Demais empreendimentos	18.090
Total	28.433

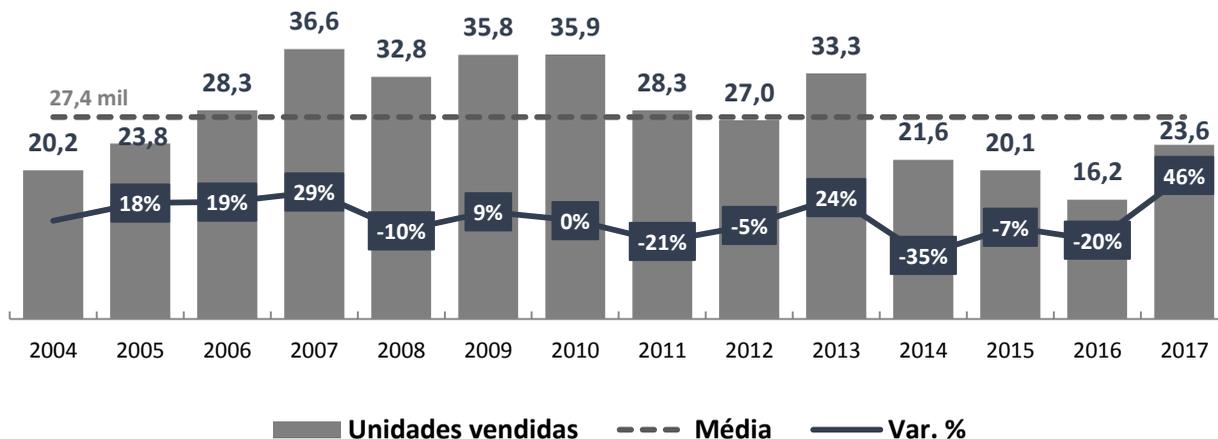
Fonte: Secovi-SP

Comercialização de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo

Em 2017, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP (PMI) registrou **23,6 mil unidades residenciais novas comercializadas** na cidade de São Paulo. Esse montante é **46,1%** superior às **16,2 mil unidades vendidas em 2016**. Assim como nos lançamentos, a comercialização quebrou uma série de três anos de queda, porém, ainda abaixo da média histórica de 27,4 mil vendas anuais.

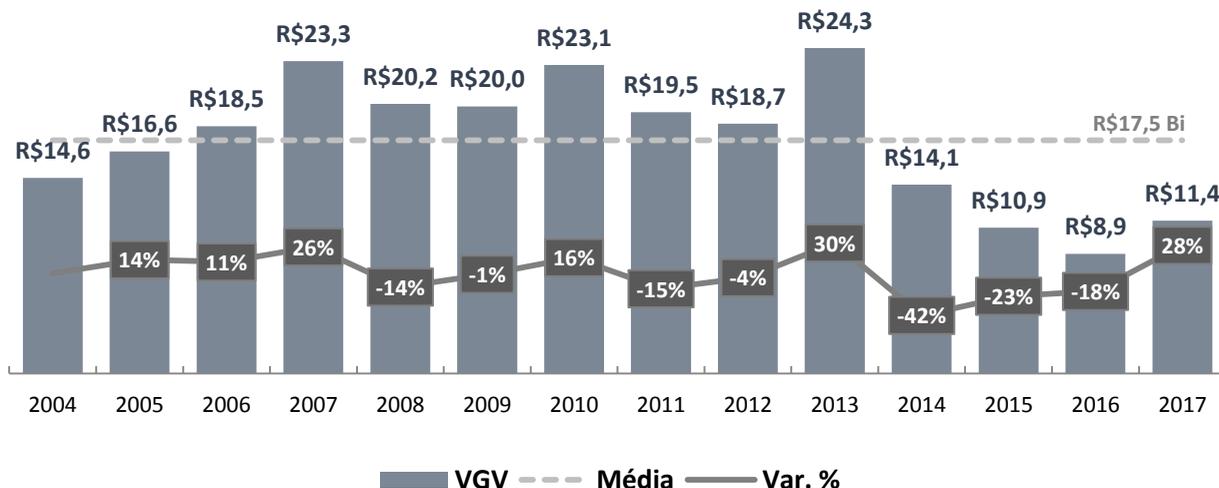
Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades



VGW (Valor Global Vendido) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2017

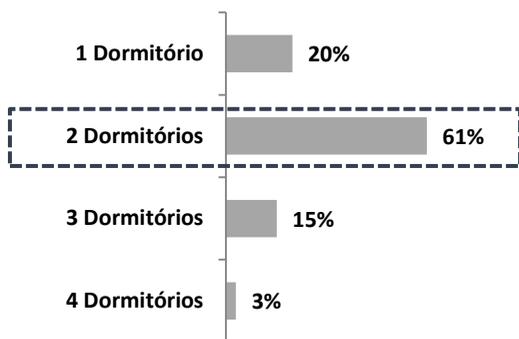


Fonte: Secovi-SP

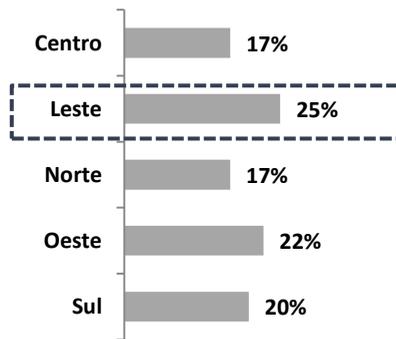
Os lançamentos mostraram-se bastante aderentes às vendas e as características das unidades comercializadas comprovam que 2017 foi o ano dos imóveis econômicos. Do total comercializado, 61% foram de 2 dormitórios, possuíam menos de 45 m² de área útil e preço de até R\$ 240 mil.

Participação percentual nas unidades comercializadas 2017

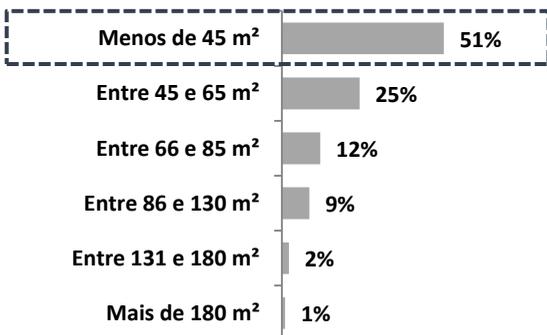
Tipologia



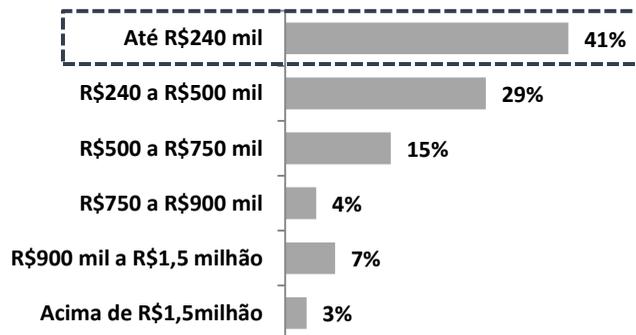
Zona da Cidade



Faixa de área útil



Faixa de Preço

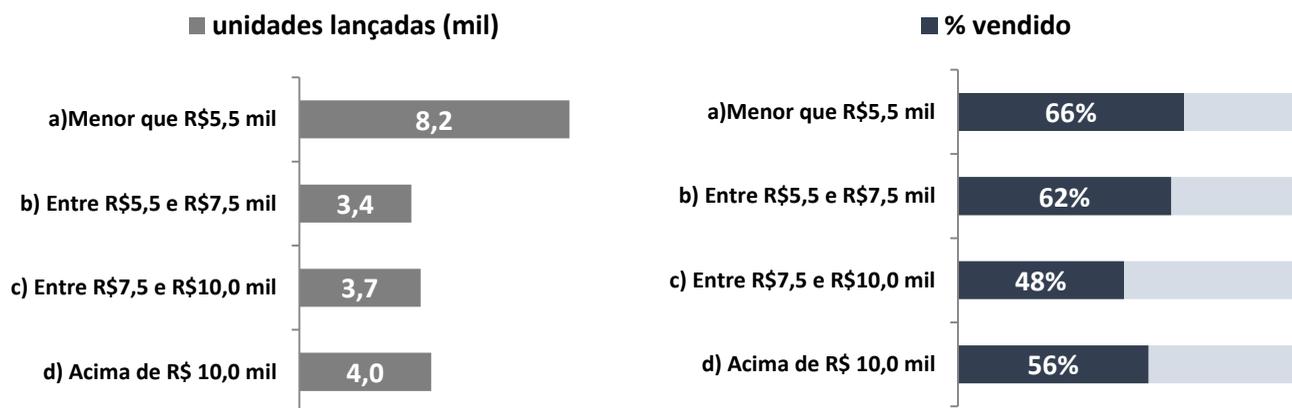


Fonte: Secovi-SP

Apesar do sucesso dos econômicos, empreendimentos de outras faixas de valor também apresentaram bons resultados. Imóveis com preços entre R\$ 7,5 mil e R\$ 10 mil o metro quadrado de área útil lançados em 2017 registraram 48% de vendas e unidades com valores acima dessa faixa (superior a R\$ 10,0 mil o metro quadrado) alcançaram o melhor desempenho, com 56% comercializados.

Desempenho dos lançamentos residenciais verticais de 2017 – Amostra PMI

- Em 2017, foram lançados 174 empreendimentos verticais na cidade de São Paulo, com um total de 28.433 unidades, das quais 68% fazem parte da amostra da PMI.



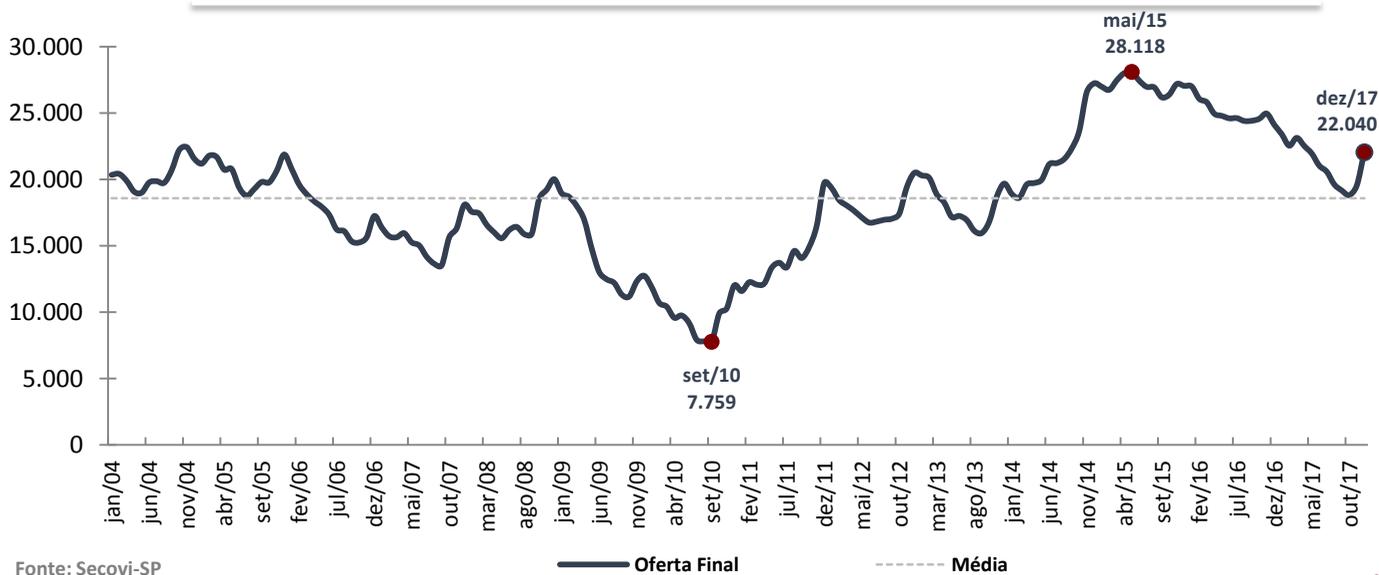
*Segmentado por faixas de preço médio do m² de área útil

Fonte: Secovi-SP

Oferta de imóveis novos na cidade de São Paulo

A cidade de São Paulo terminou o ano com **22 mil unidades residências novas em oferta**. A oferta final é calculada considerando a soma de imóveis ofertados no mês anterior com as unidades lançadas e a subtração das vendas líquidas (vendas menos distratos).

Oferta final – Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

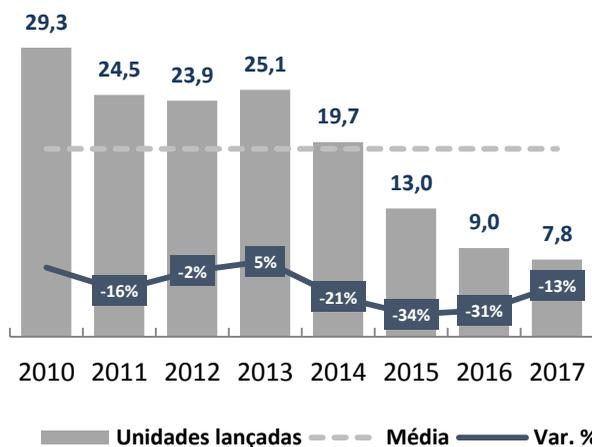
Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)

A Pesquisa do Secovi-SP acompanha, também, o mercado nas cidades que compõem a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), composta por 39 municípios, incluindo a Capital. Devido à importância da região, são analisadas as cidades do entorno (38 municípios) separadamente.

Em 2017, foram lançadas nas outras cidades da RMSP 7,9 mil unidades, representando uma queda de 18,8% em relação ao ano anterior. Em termos de comercialização, foram escoadas 7,8 mil unidades, com variação negativa de 13,2% na comparação com 2016.

Unidades residenciais lançadas e vendidas – Outras cidades da RMSP

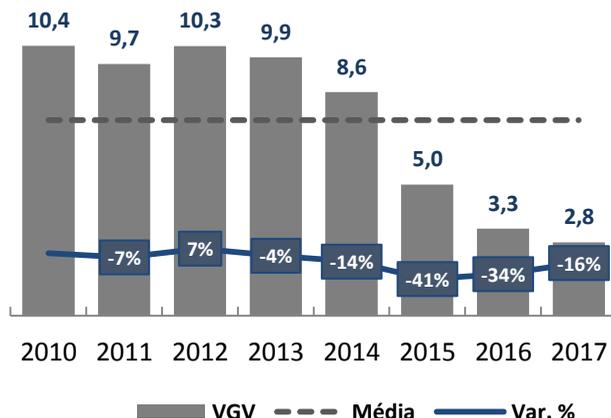
Em mil unidades



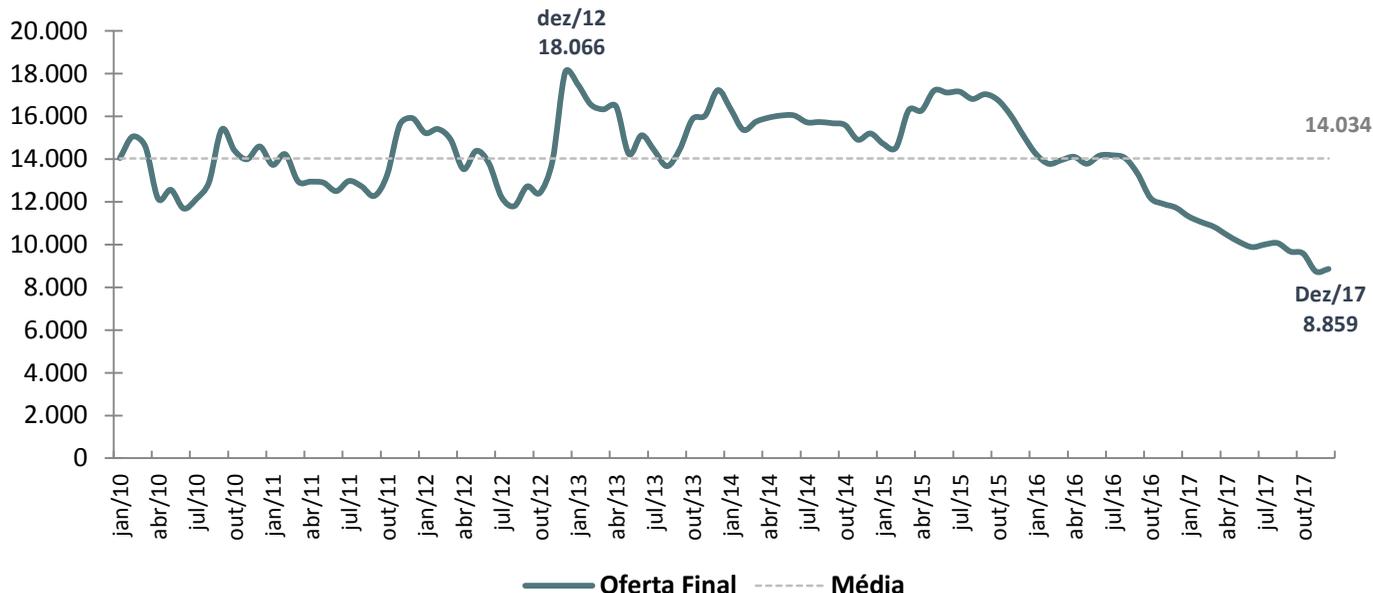
Fonte: Embraesp/Secovi-SP

VGL e VGV (R\$ Bilhões) – Outras cidades da RMSP

Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2017



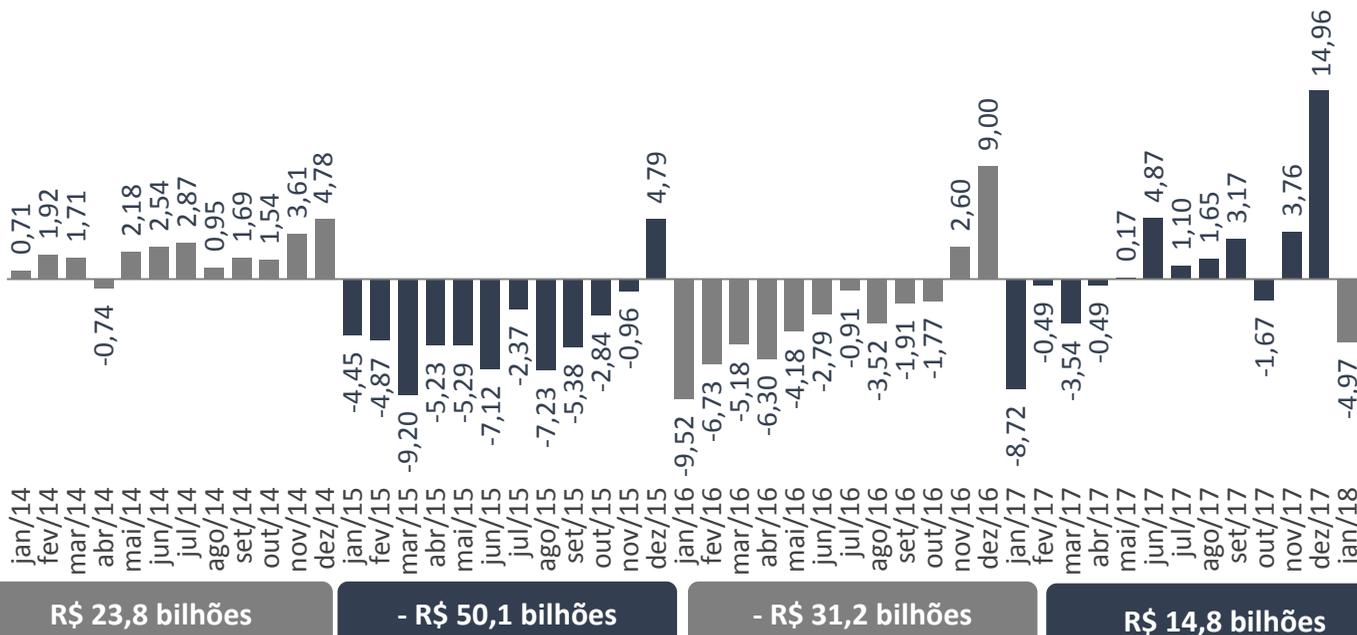
Fonte: Embraesp/Secovi-SP

Oferta final – Outras cidades da RMSP


Fonte: Secovi-SP

Financiamento imobiliário – Brasil

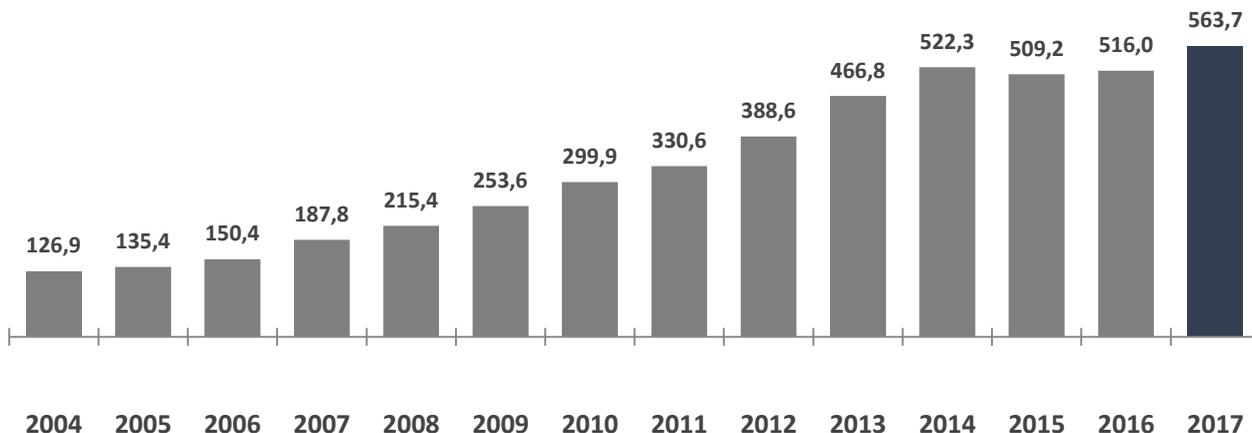
A caderneta de poupança voltou a registrar captação líquida positiva, fechando 2017 com saldo positivo de R\$ 14,8 bilhões. O saldo total da poupança atingiu R\$ 563,7 bilhões.

Poupança SBPE – Captação líquida (R\$ bilhões)

R\$ 23,8 bilhões
- R\$ 50,1 bilhões
- R\$ 31,2 bilhões
R\$ 14,8 bilhões

Fonte: ABCEIP

Poupança SBPE

Saldo (R\$ bilhões)

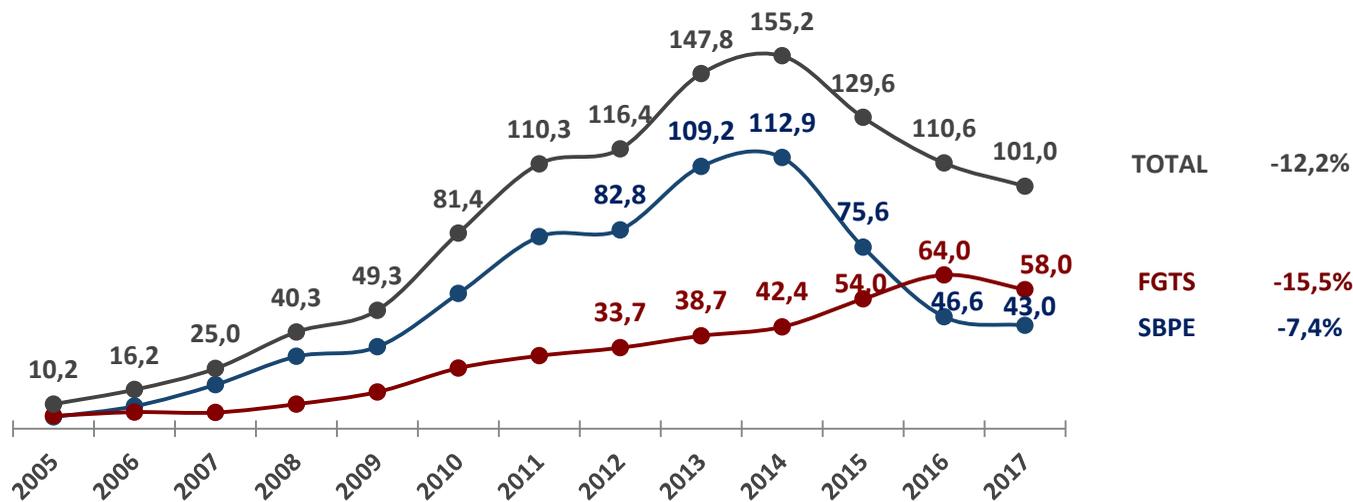


Fonte: BACEN

O financiamento imobiliário registrou queda pelo terceiro ano consecutivo. O total financiado em 2017 foi de R\$ 101,0 bilhões, uma redução nominal de 12,2% na comparação com 2016 (R\$ 110,6 bilhões). Segundo a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), a expectativa para 2018 é de um crescimento de 15%.

Concessões com recursos do SBPE e FGTS

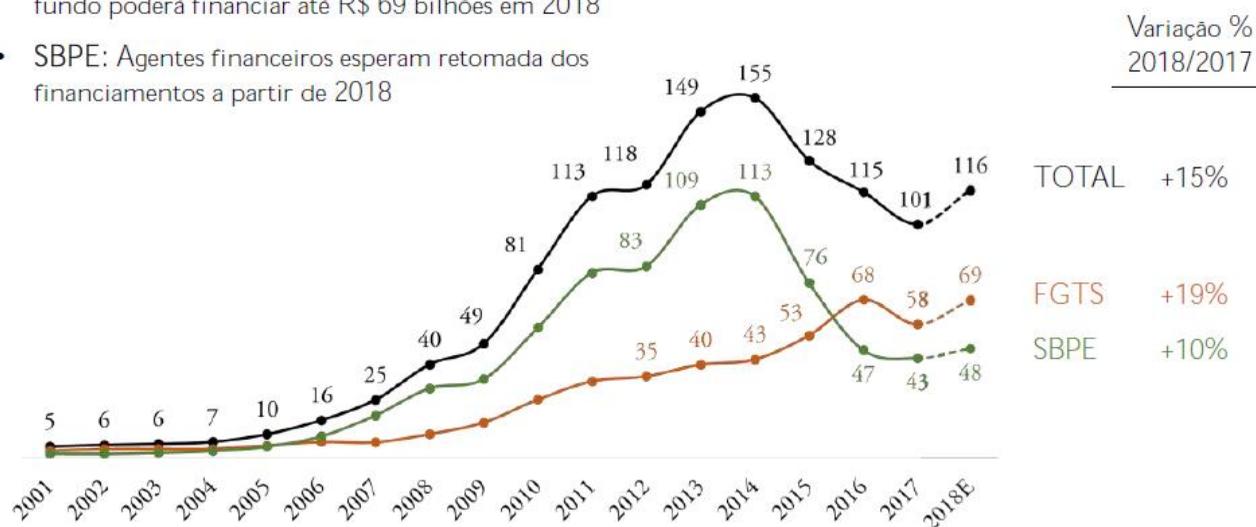
Valores financiados (R\$ bilhões)



Fonte: BACEN e ABECIP

Expectativa: Financiamentos SBPE e FGTS – R\$ Bilhões

- FGTS: Segundo o orçamento operacional, o fundo poderá financiar até R\$ 69 bilhões em 2018
- SBPE: Agentes financeiros esperam retomada dos financiamentos a partir de 2018



Considerações finais

A reação do mercado imobiliário em 2017 foi surpreendente e superou as expectativas do início do ano. A retomada dos lançamentos e da comercialização de imóveis novos na cidade de São Paulo contribuiu para ampliar as perspectivas de retorno do emprego na construção civil a partir do segundo semestre de 2018. Vale lembrar que o ciclo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é longo e existe um intervalo entre os lançamentos e o efetivo início das obras.

Some-se a este cenário o estudo da FGV (Fundação Getúlio Vargas), realizado em parceria com o Secovi-SP em 2016, que aponta forte demanda habitacional até o ano de 2025. Durante o período de crise (2014/2016), houve represamento desta demanda, o que explica, em parte, a retomada do mercado imobiliário em 2017.

O aquecimento do setor imobiliário e da economia contribuiu também para a redução do volume de distratos, que caíram substancialmente no ano passado, apesar de ainda não haver consenso sobre um marco regulatório para a questão.

Perspectivas – Tomando como base as expectativas dos empresários do setor imobiliário, aliadas aos dados do Boletim Focus do Bacen (Banco Central do Brasil), é possível estimar crescimento nas vendas para 2018 de 5% a 10%. Em relação aos lançamentos, a estimativa é que poderão ficar próximos aos números de 2017, com maior diversificação dos produtos ofertados.

Entretanto, para que o setor possa concretizar essa projeção e gerar mais empregos, é fundamental que a taxa de juros e a inflação continuem em patamares aceitáveis, que a calibragem da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São Paulo seja concluída e aprovada, que a Reforma da Previdência caminhe no Congresso Nacional e que haja maior controle do déficit público.