

# Mercado Imobiliário 2016

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

---

Coletiva de Imprensa – 14/03/2017



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

# Estudo de Demanda

---

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

	<b>Incremento</b>	<b>Estoque</b>	<b>Incremento</b>	<b>Estoque</b>
<b>Faixas de renda</b>	<b>2004 - 2014</b>	<b>2014</b>	<b>2015 - 2025</b>	<b>2025</b>
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
<b>Total Brasil</b>	<b>14.977.065</b>	<b>67.173.857</b>	<b>14.551.113</b>	<b>81.724.970</b>

- 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.

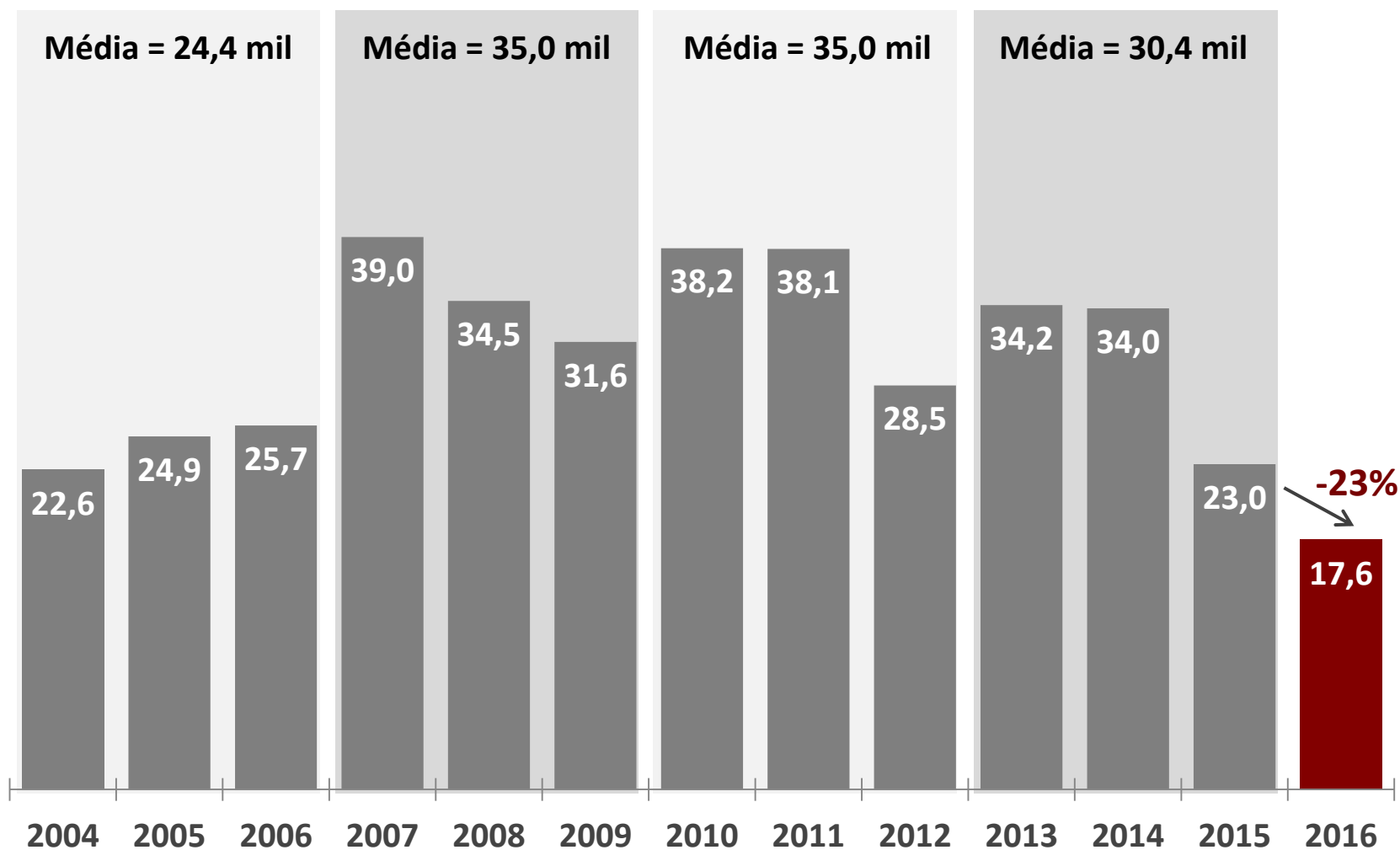
# **Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo**

---

**Lançamentos residenciais**

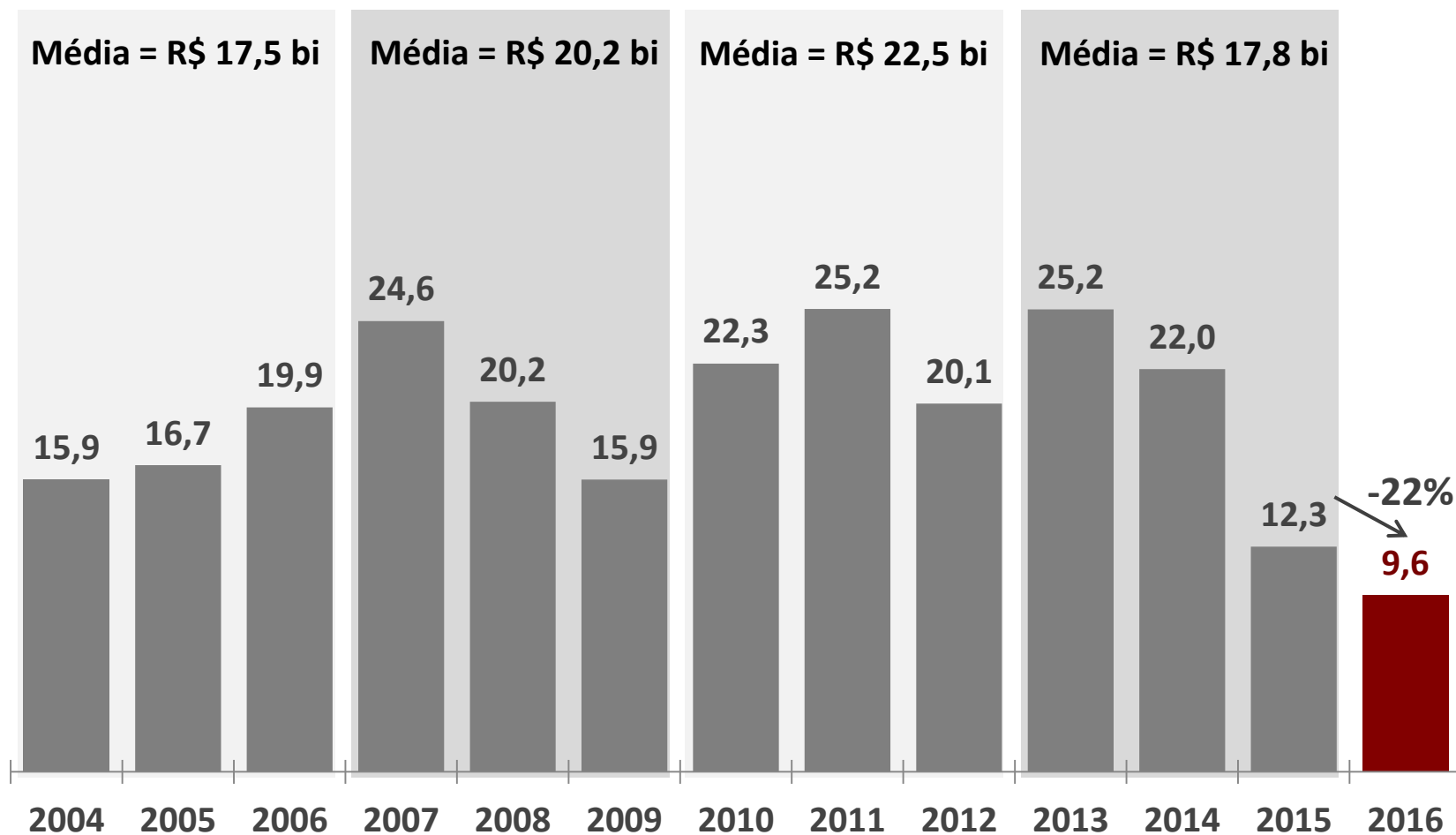
# Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

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

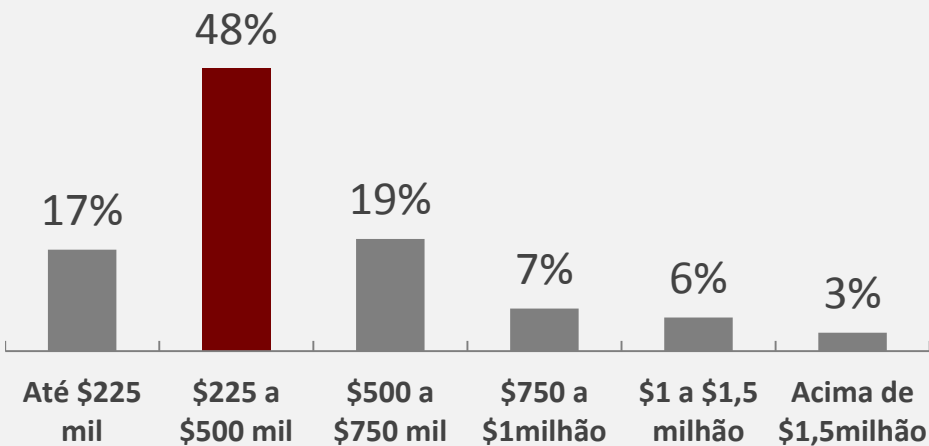
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Média
1 dorm.	1,1	1,7	1,0	0,5	1,5	1,9	4,3	6,6	4,8	9,5	10,9	6,1	<b>2,9</b>	4,1
2 dorms.	9,0	7,5	7,3	12,6	11,6	14,4	18,6	17,7	14,3	13,7	14,4	12,5	<b>10,1</b>	12,6
3 dorms.	7,4	8,9	7,9	12,5	13,2	10,6	12,2	11,1	6,6	8,6	7,1	3,7	<b>3,9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

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%	<b>17%</b>	13%
2 dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	42%	55%	<b>57%</b>	42%
3 dorms.	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	16%	<b>22%</b>	29%
4 dorms.	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	3%	<b>4%</b>	16%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

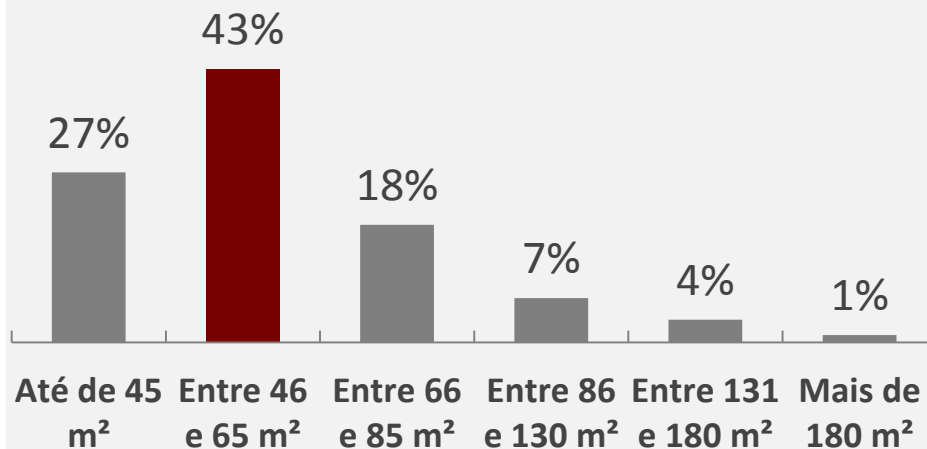
 Maior participação

# Participação percentual nas unidades lançadas em 2016

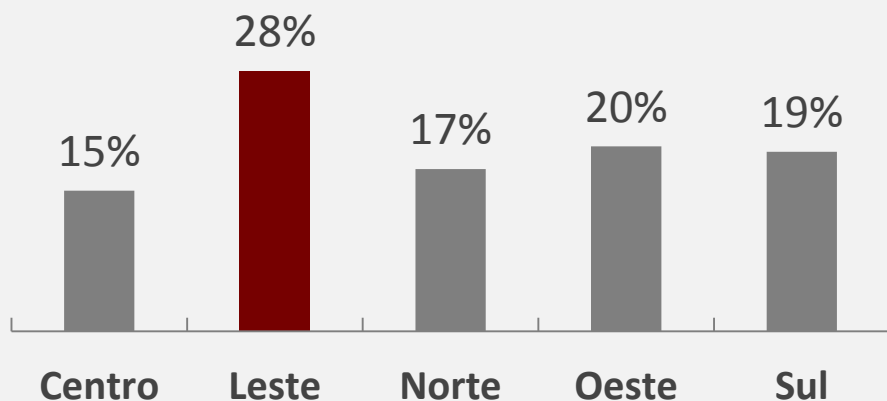
## Faixa de Preço



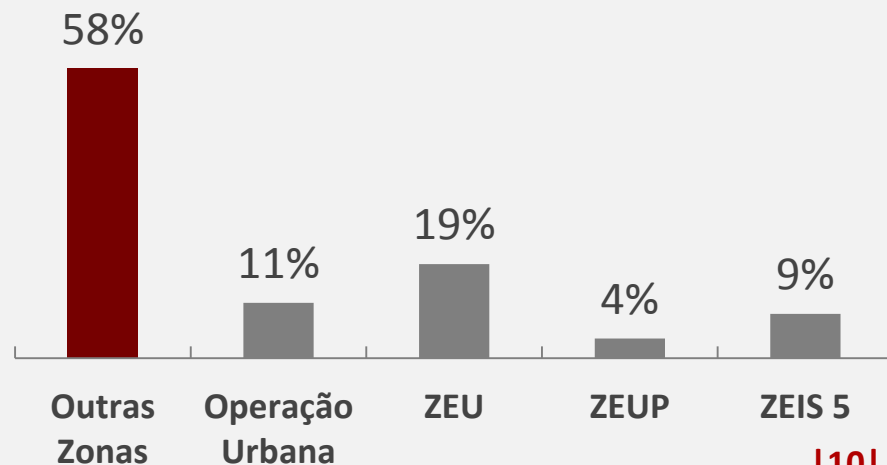
## Faixa de área útil



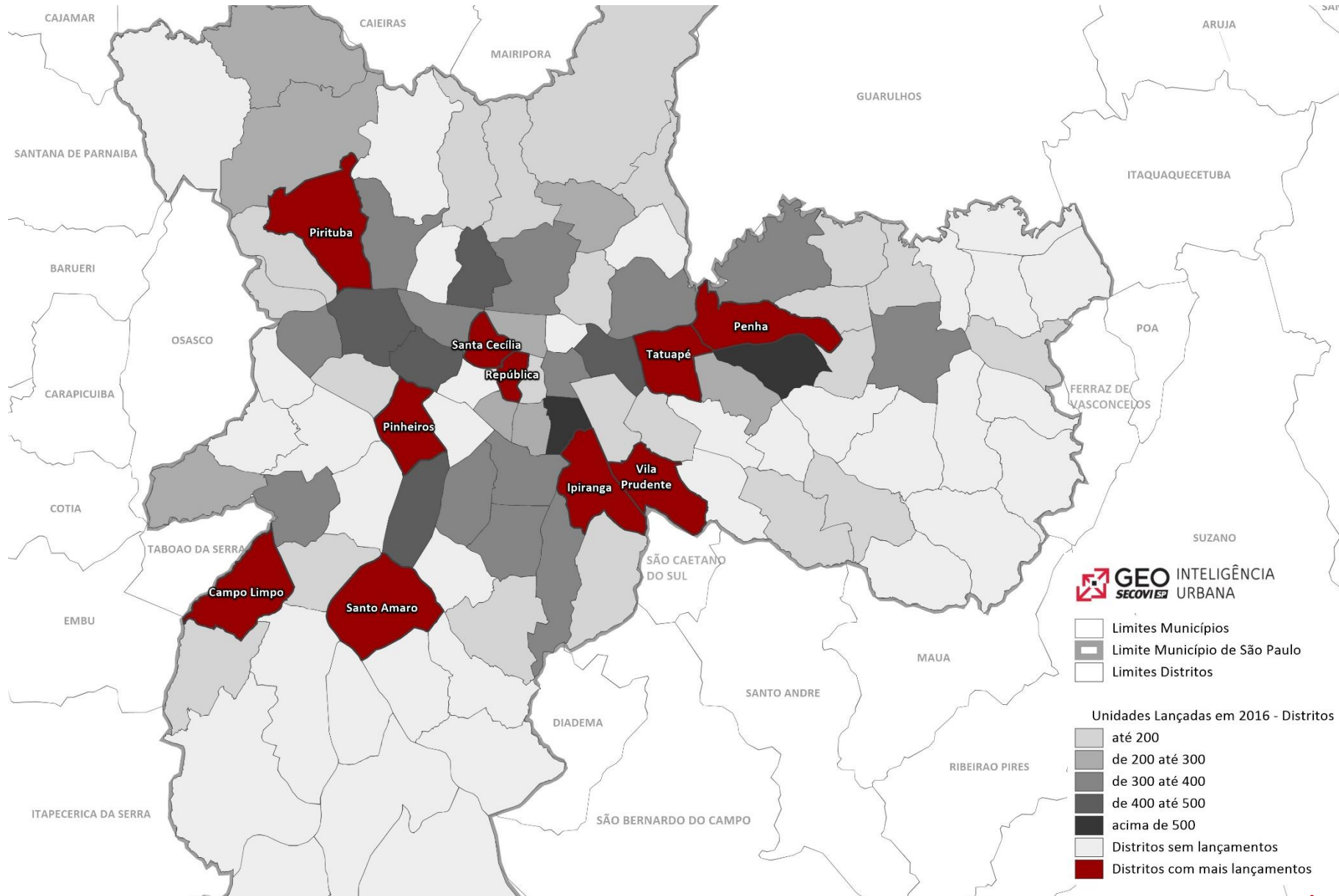
## Zona da Cidade



## Zoneamento



# Lançamentos por Distritos em 2016 – Cidade de São Paulo



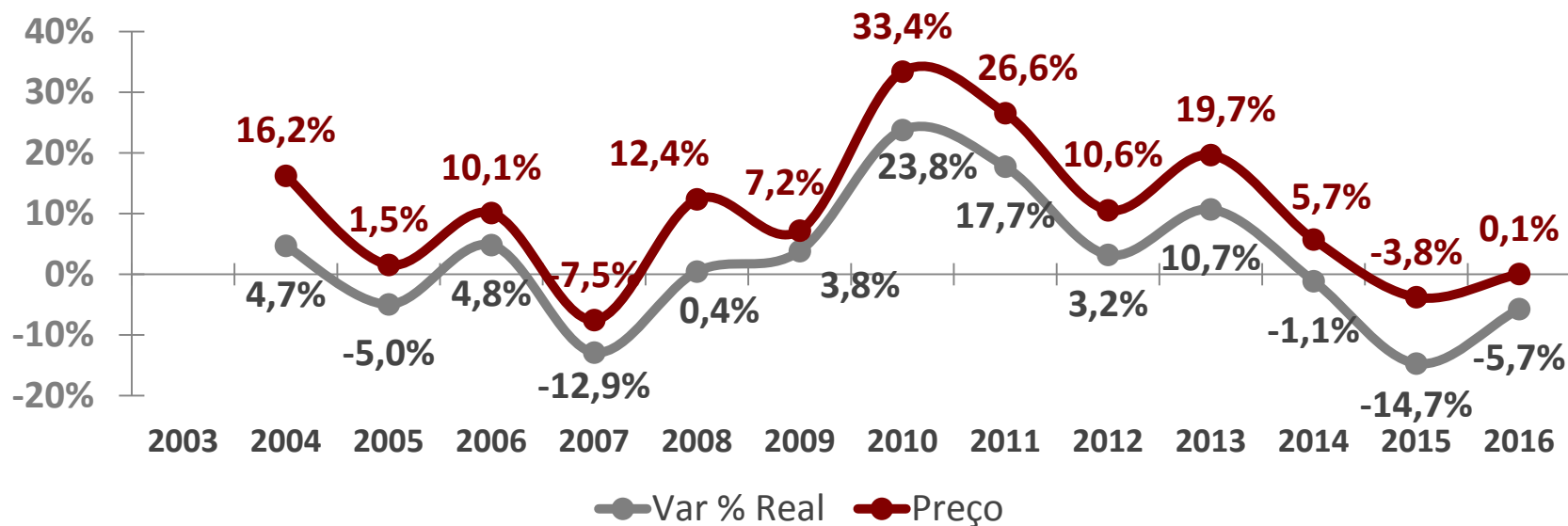
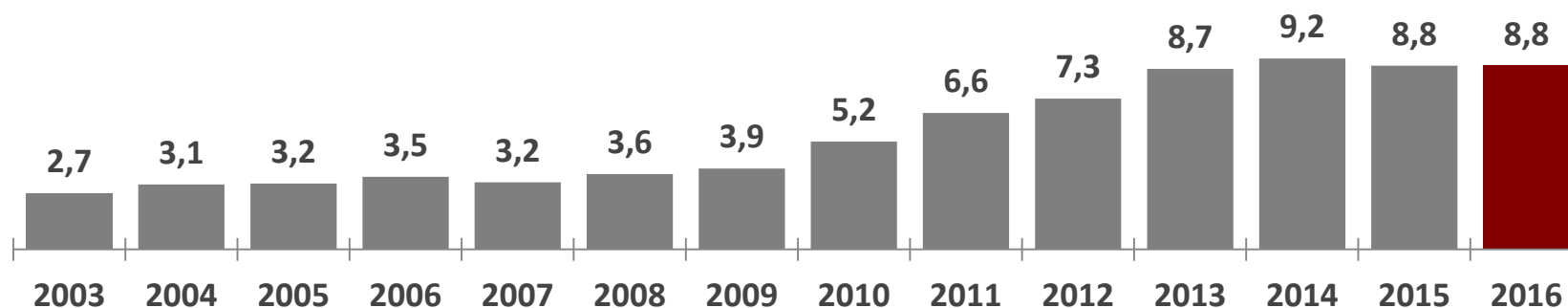
# Lançamentos por Distritos em 2016 – Cidade de São Paulo

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\$/m<sup>2</sup>)



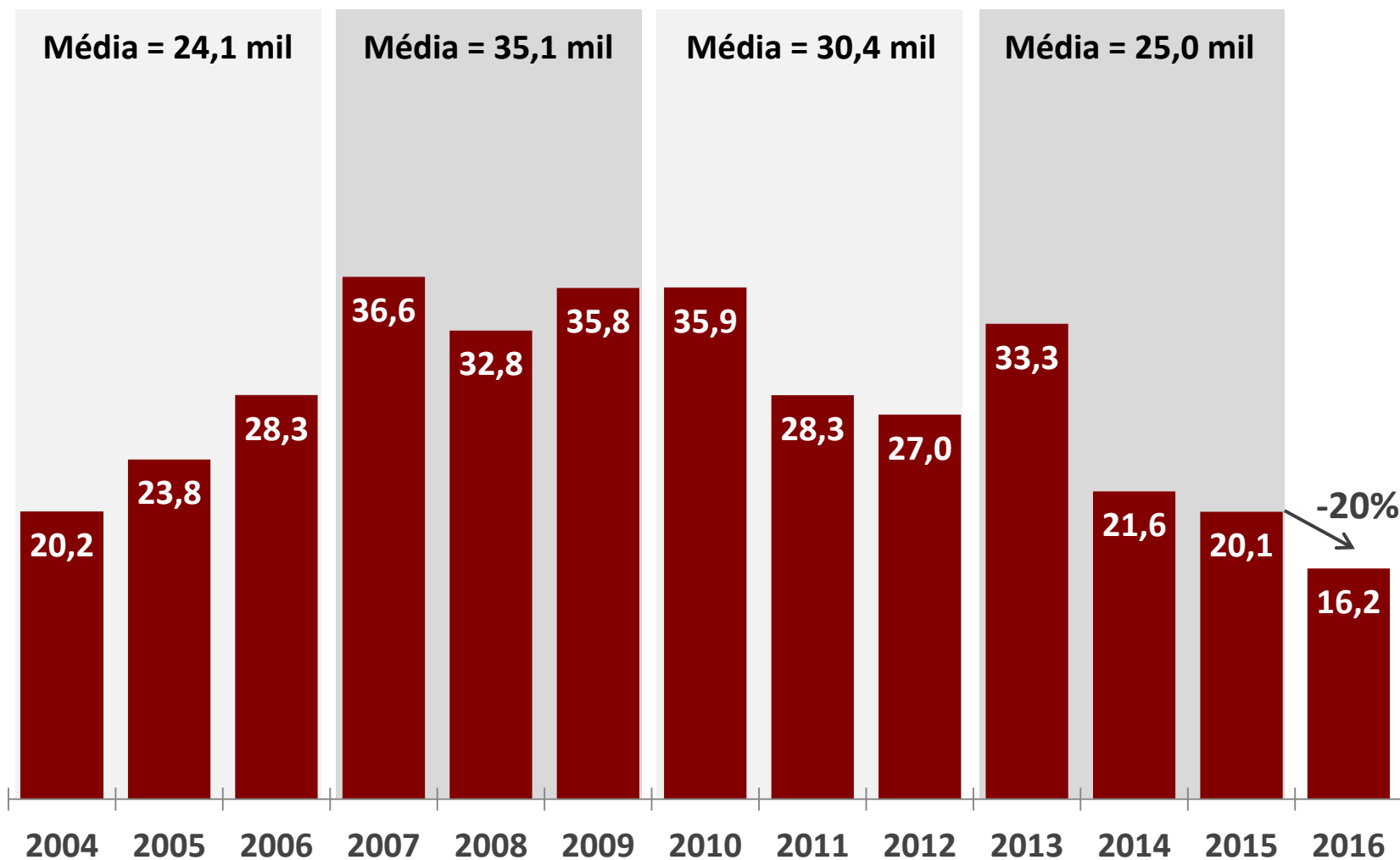
# **Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo**

---

## **Comercialização**

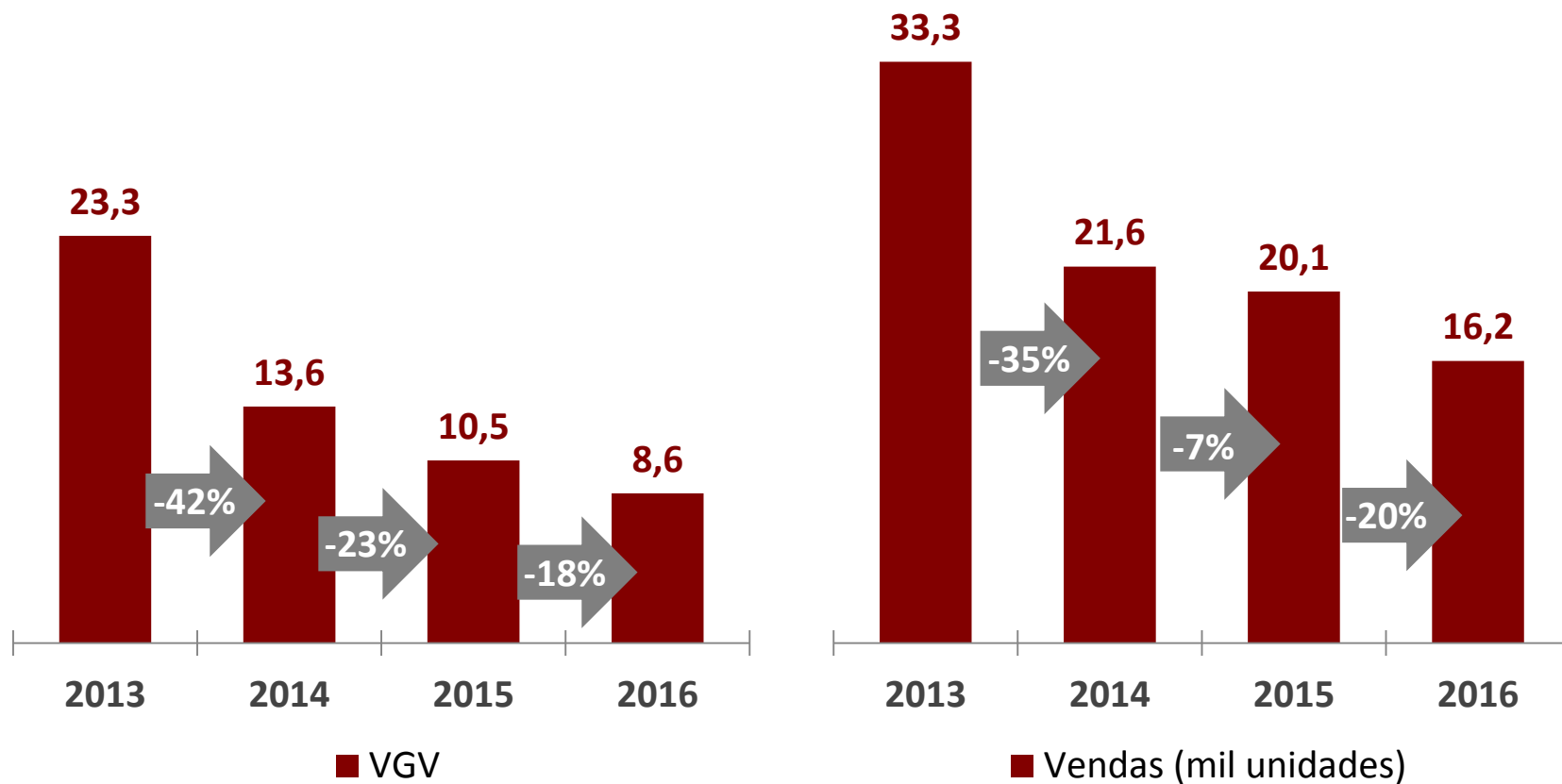
# Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades



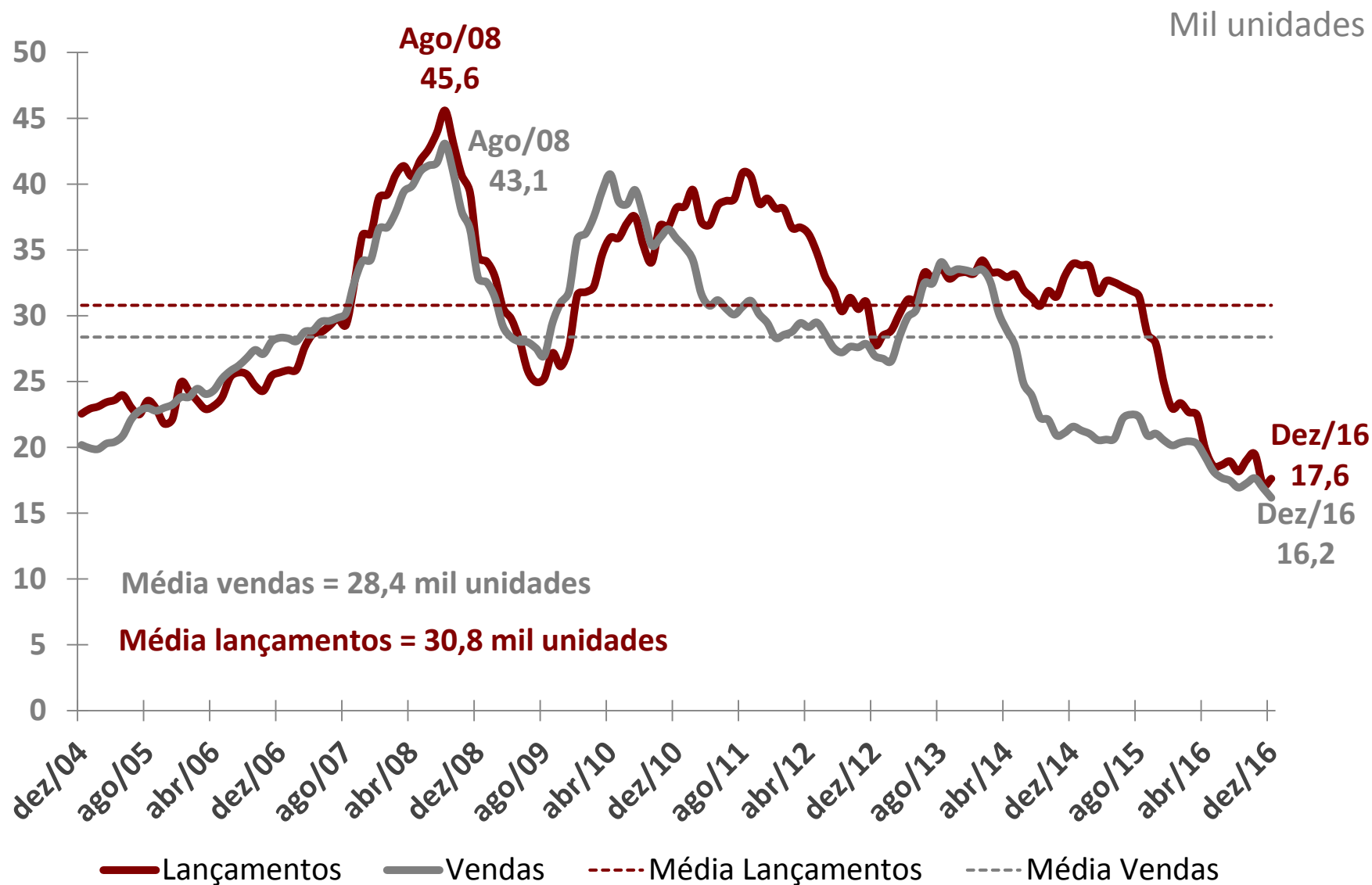
# Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

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

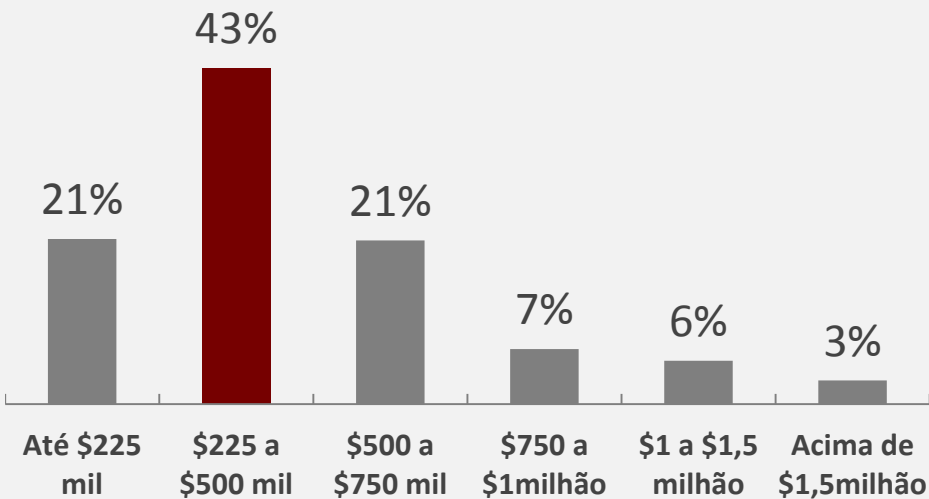
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	média
1 dorm.	1,7	0,7	1,9	0,6	1,0	2,1	3,9	3,9	4,2	8,4	6,1	4,5	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>
2 dorms.	6,7	8,4	9,3	13,6	10,8	14,2	15,1	13,3	13,4	14,7	9,8	11,3	<b>9,0</b>	<b>11,5</b>
3 dorms.	7,0	8,2	9,3	11,3	12,7	12,6	11,3	8,5	7,3	7,7	4,6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

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%	<b>21%</b>	<b>12%</b>
2 dorms.	33%	35%	33%	37%	33%	40%	42%	47%	50%	44%	46%	56%	<b>55%</b>	<b>42%</b>
3 dorms.	35%	35%	33%	31%	39%	35%	32%	30%	27%	23%	21%	18%	<b>20%</b>	<b>30%</b>
4 dorms.	24%	27%	28%	30%	26%	19%	15%	9%	8%	8%	5%	3%	<b>4%</b>	<b>17%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

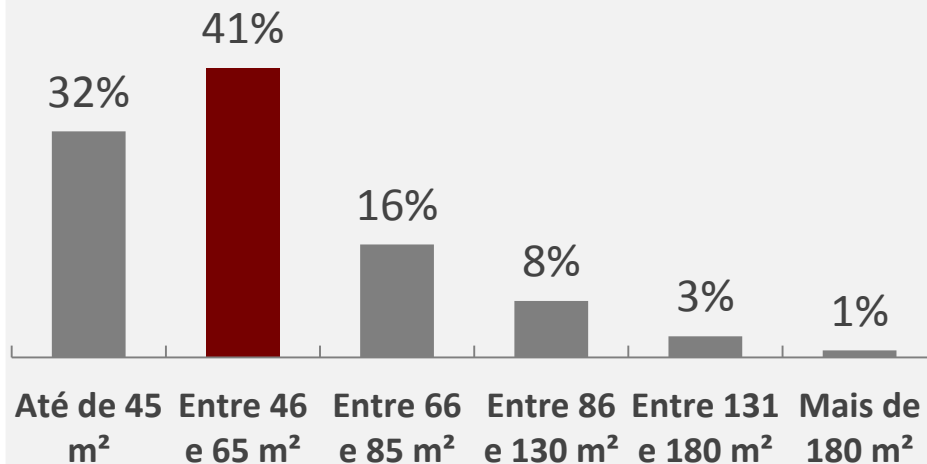
 **Maior participação**

# Participação percentual nas unidades comercializadas em 2016

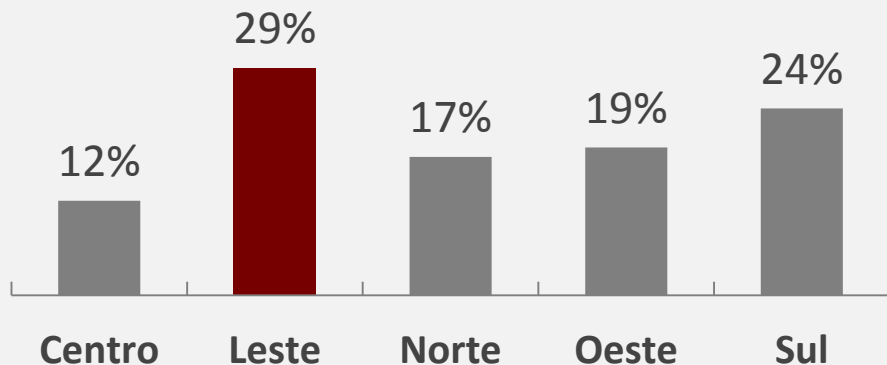
## Faixa de Preço



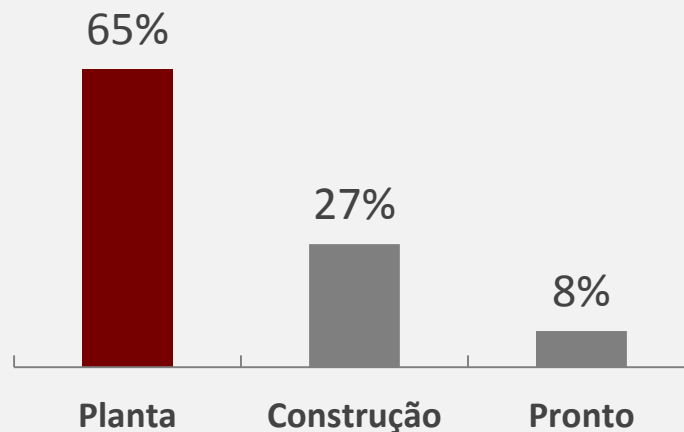
## Faixa de área útil



## Zona da Cidade

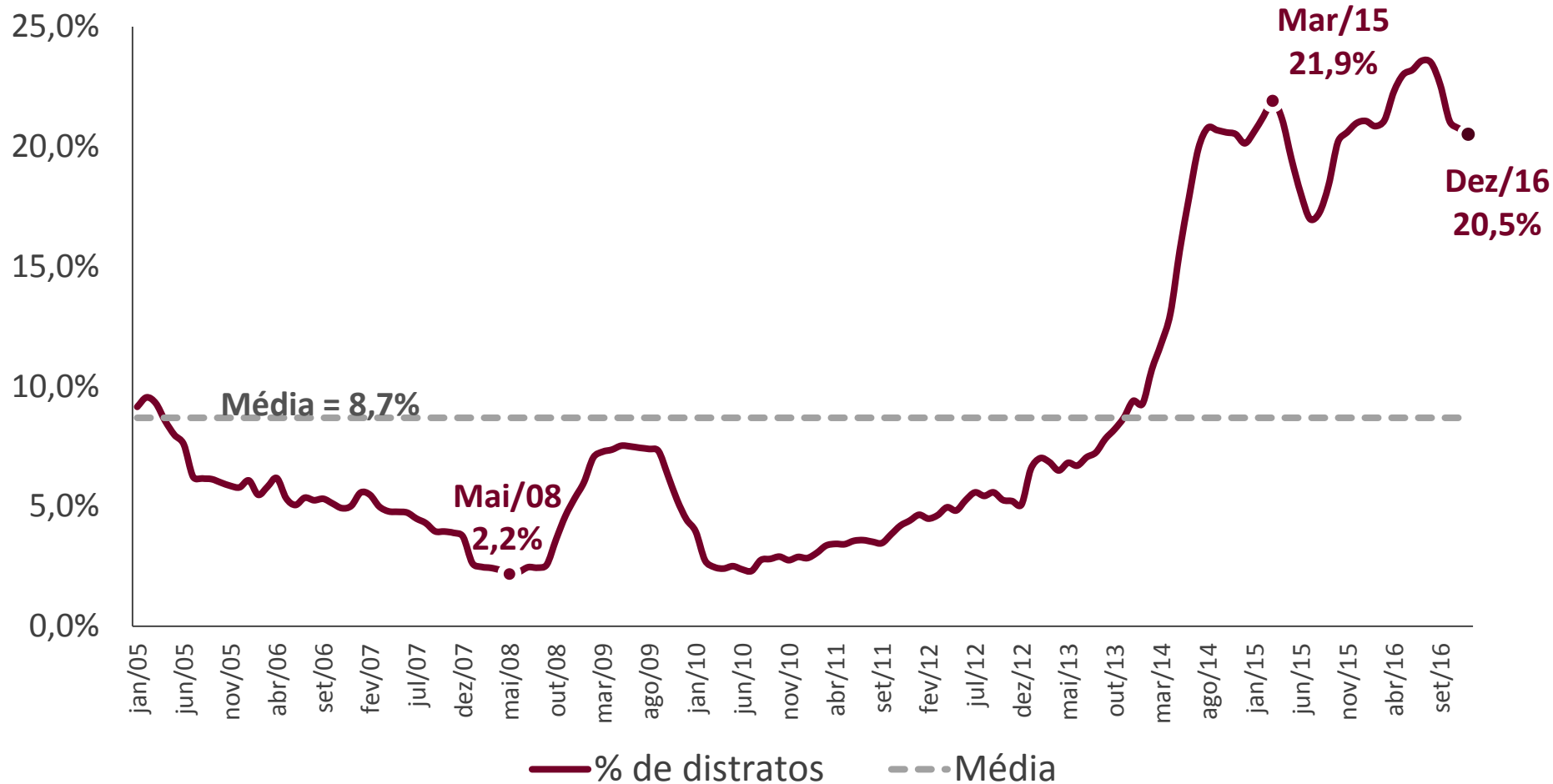


## Fase de Obras



# Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



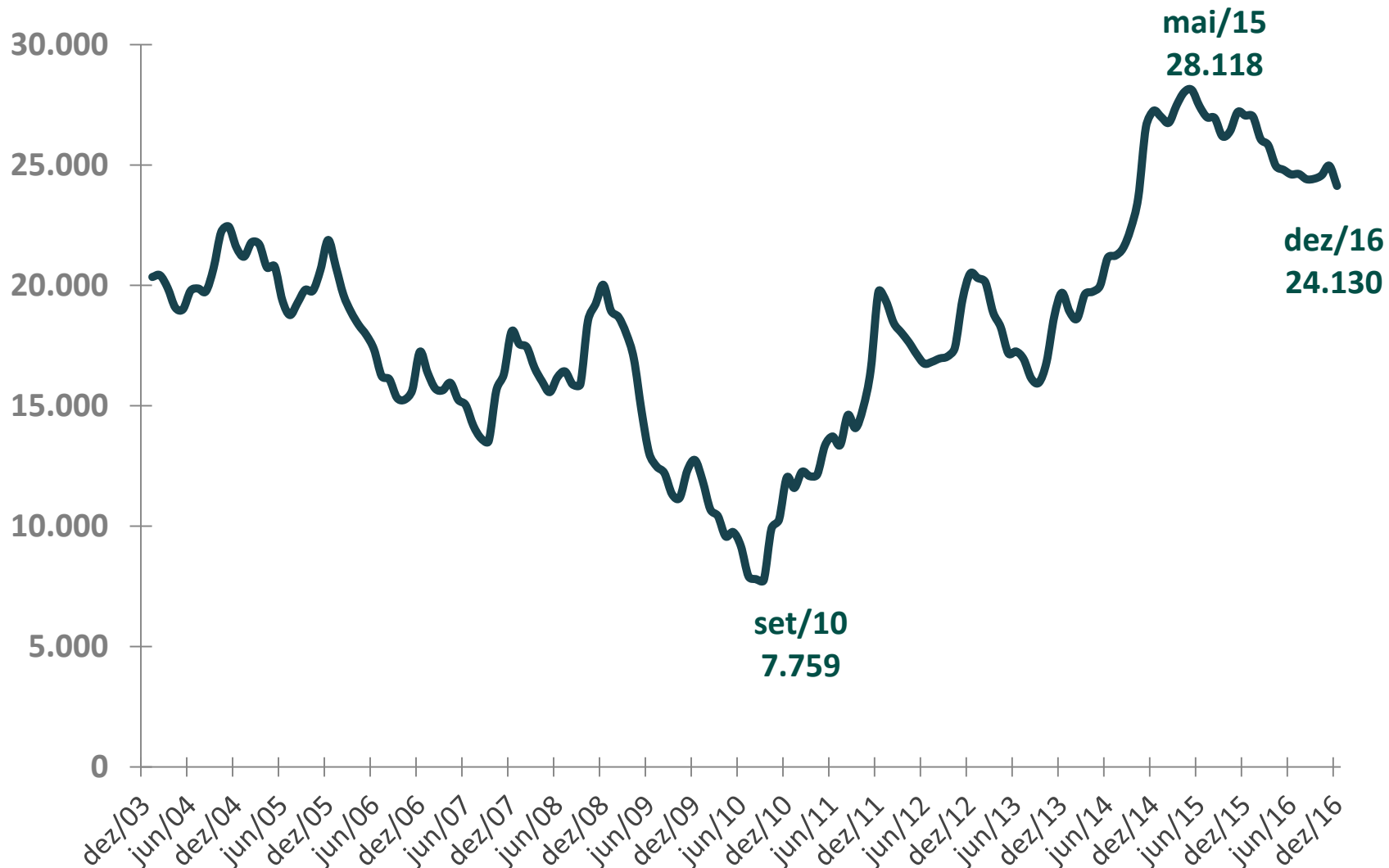
# **Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo**

---

**Oferta Final**

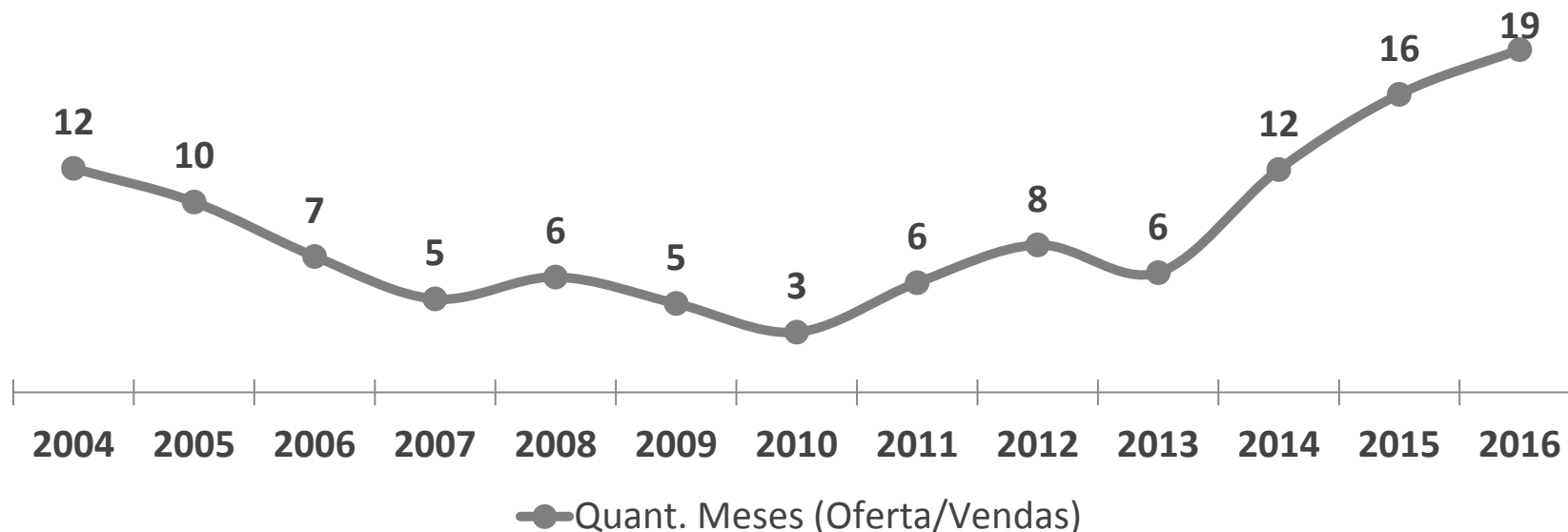
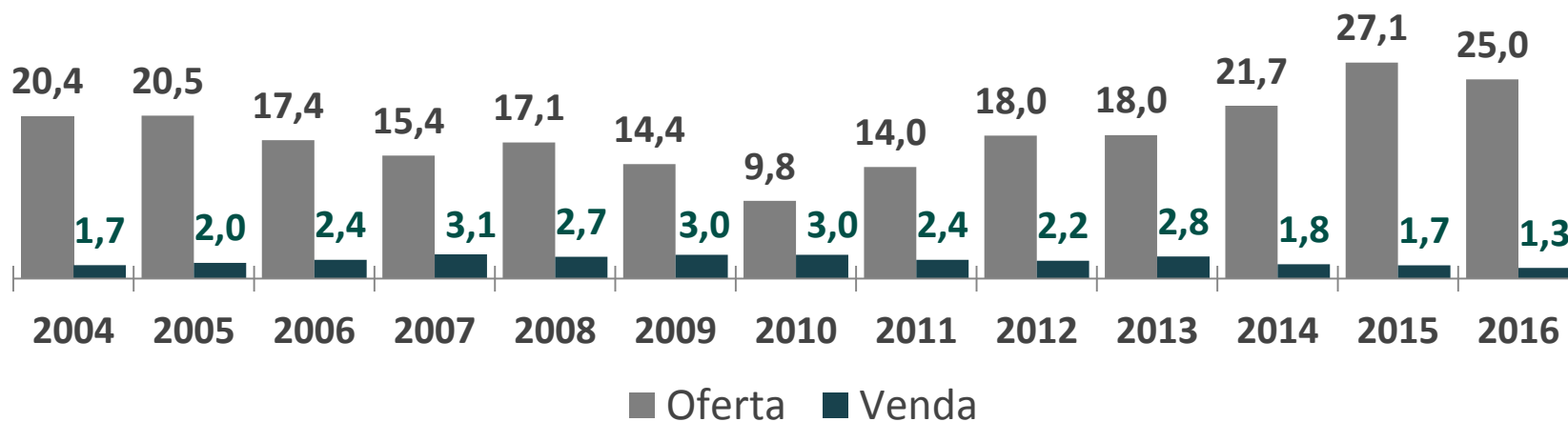
# Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Cidade de São Paulo

Em unidades



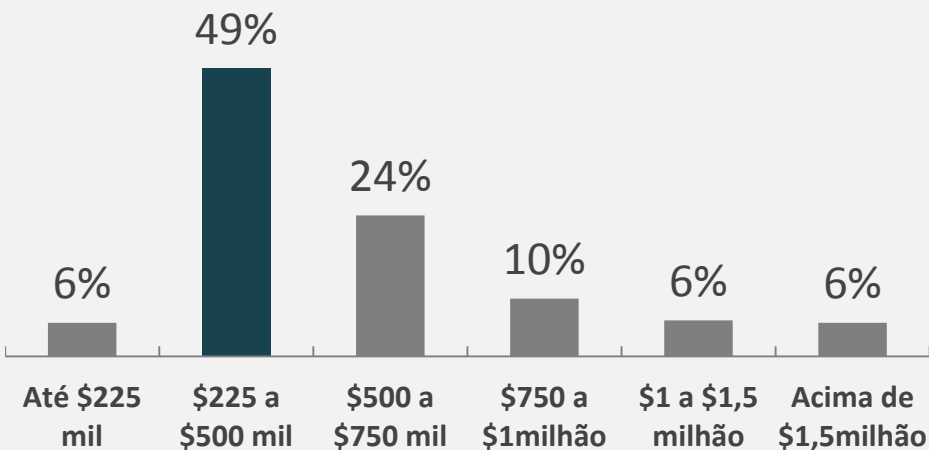
# Quantidade de Meses para Zerar a Oferta de Imóveis

Mil unidades

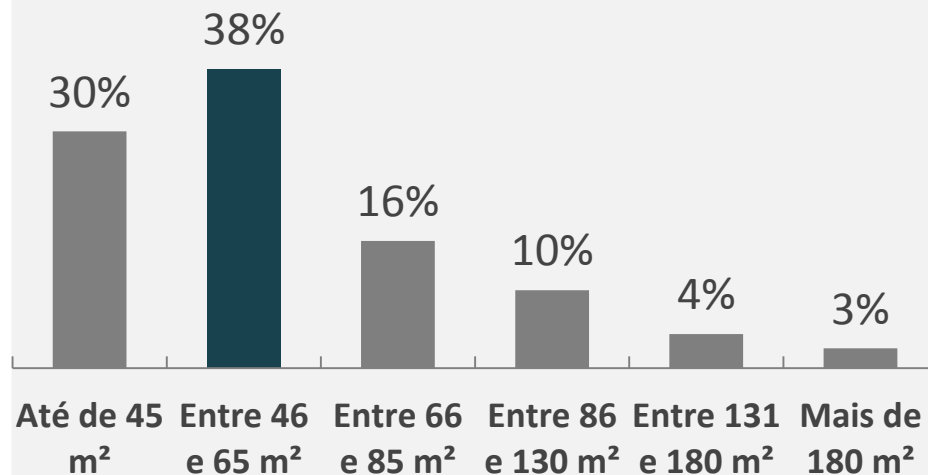


# Participação percentual nas oferta final de dezembro/2016

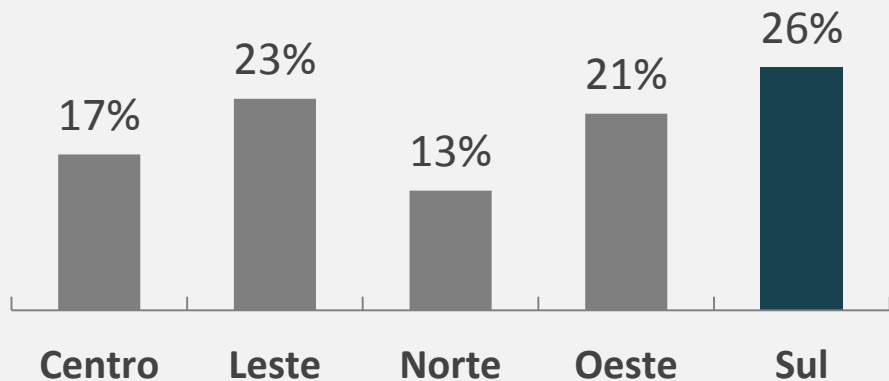
## Faixa de Preço



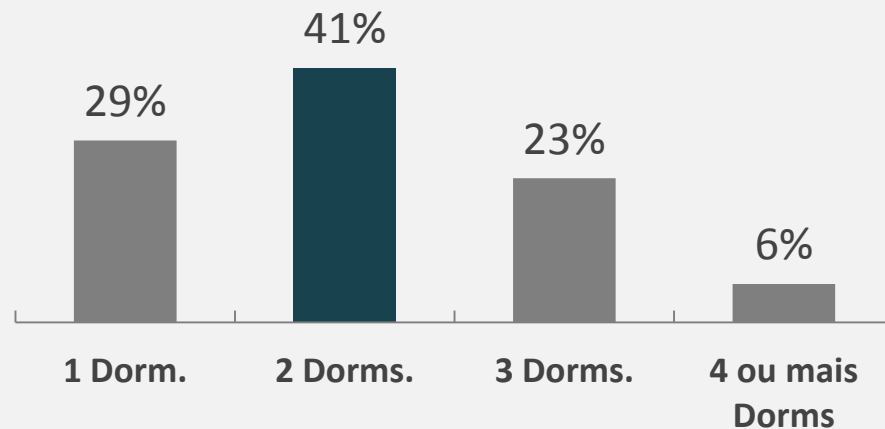
## Faixa de área útil



## Zona da Cidade

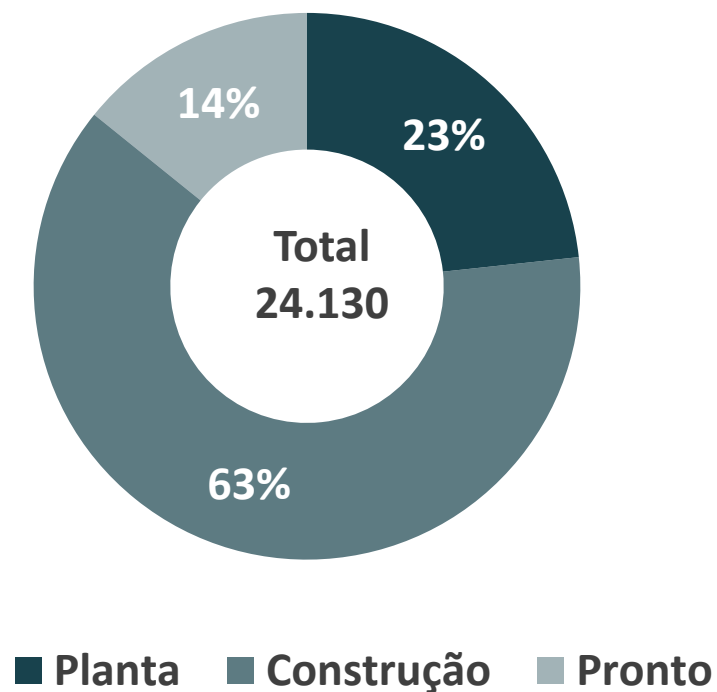
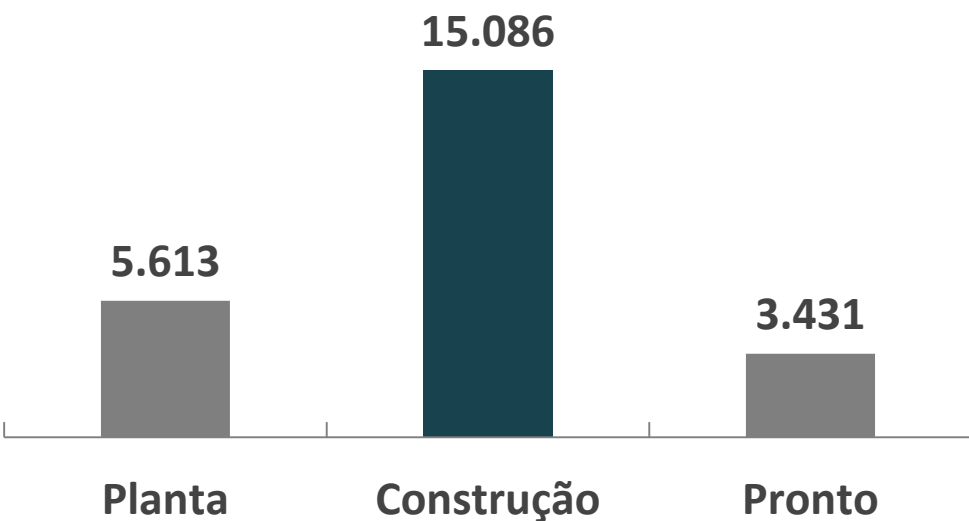


## Tipologia





# Oferta final por fase de obra - dezembro/2016



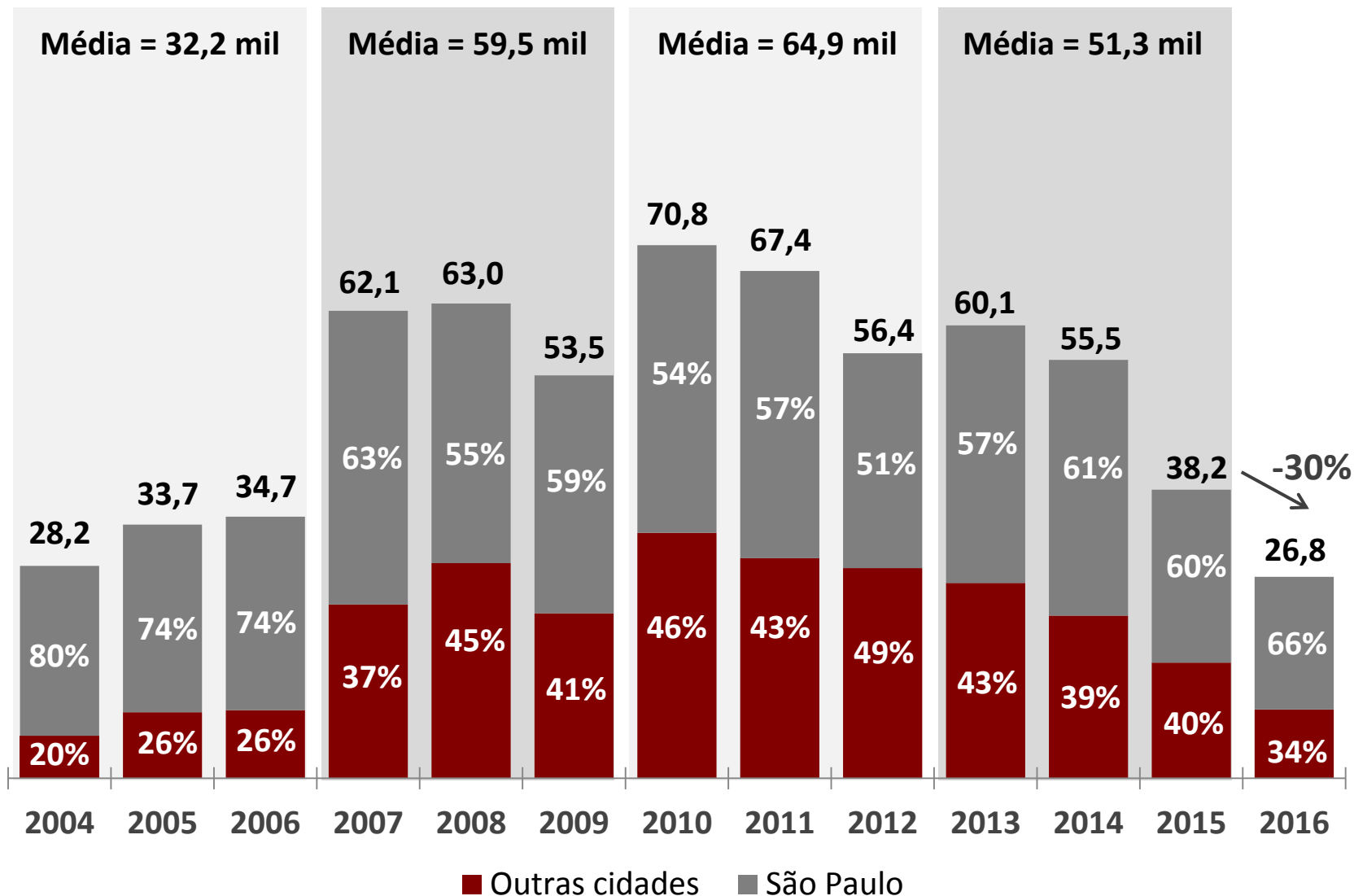
# **Mercado Imobiliário**

---

**Região Metropolitana de São Paulo**

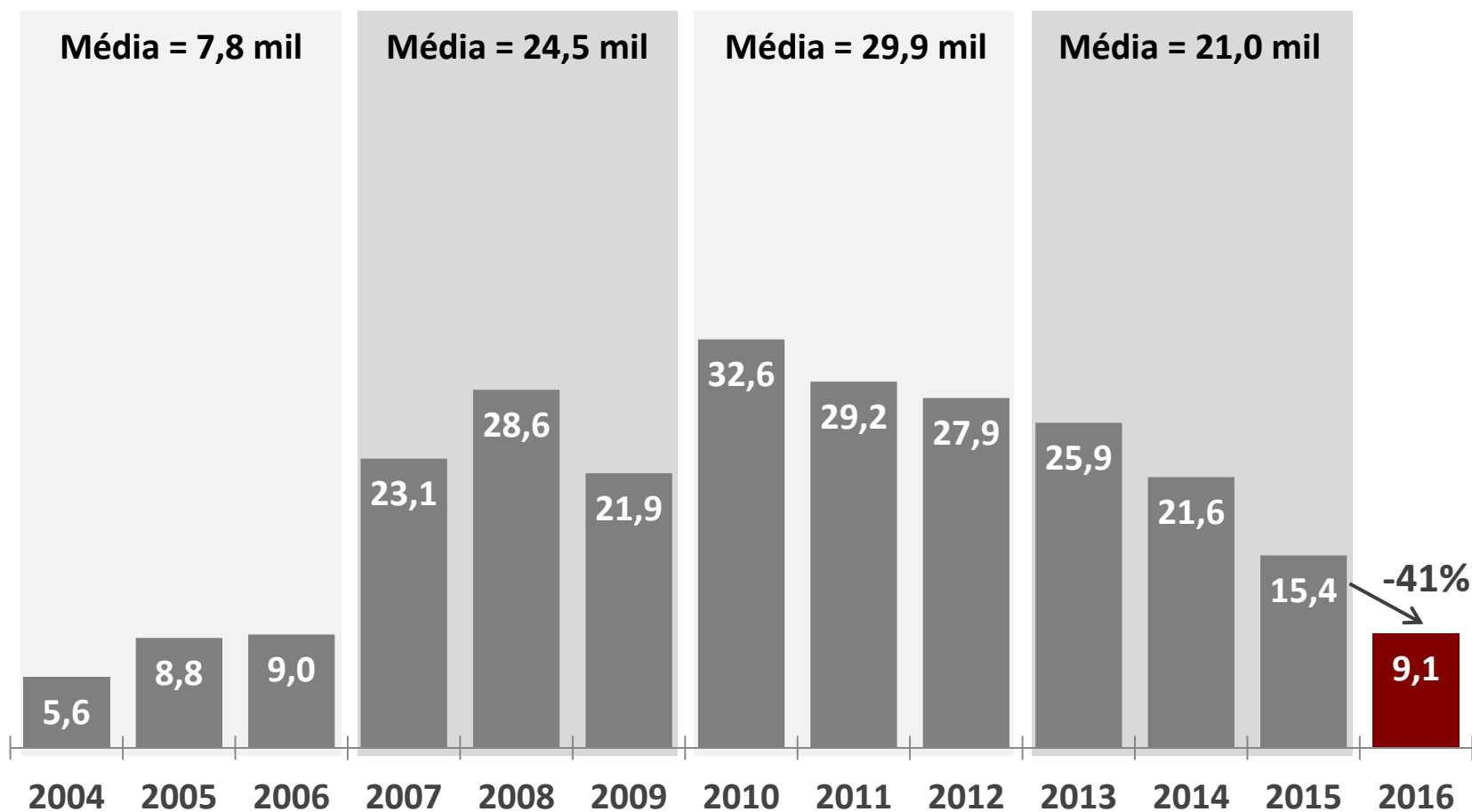
# Lançamentos Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo

Mil unidades



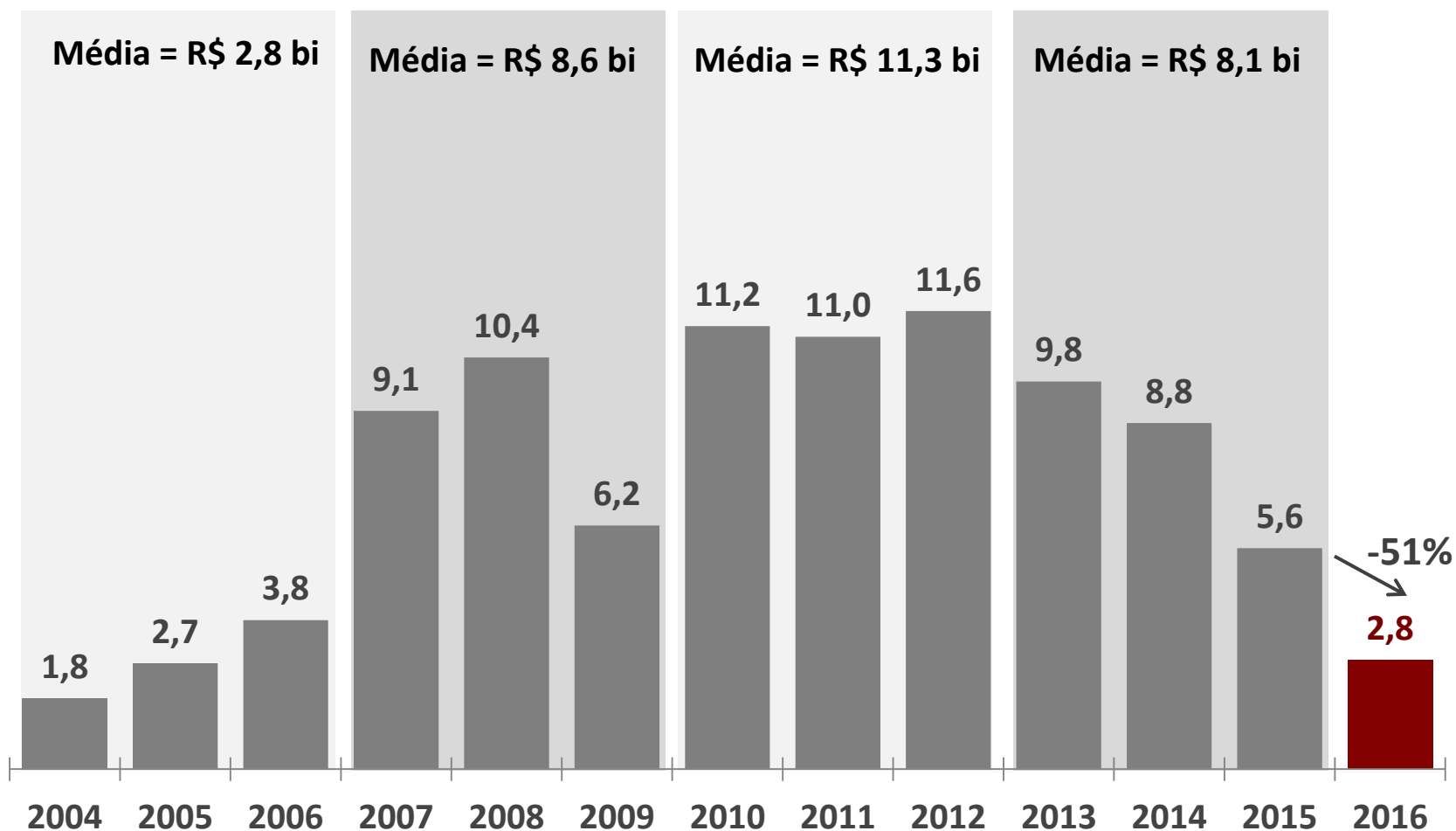
# Lançamentos Residenciais na Outras Cidades da RMSP

Mil unidades



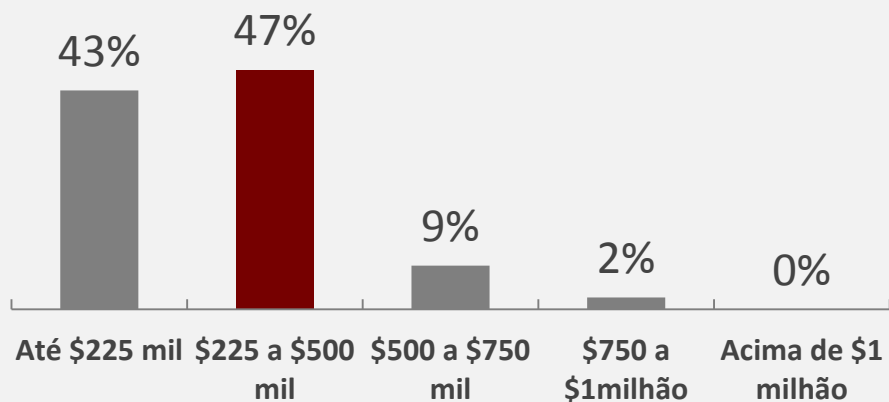
# Valor Global Lançado nas Outras Cidades da RMSP

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

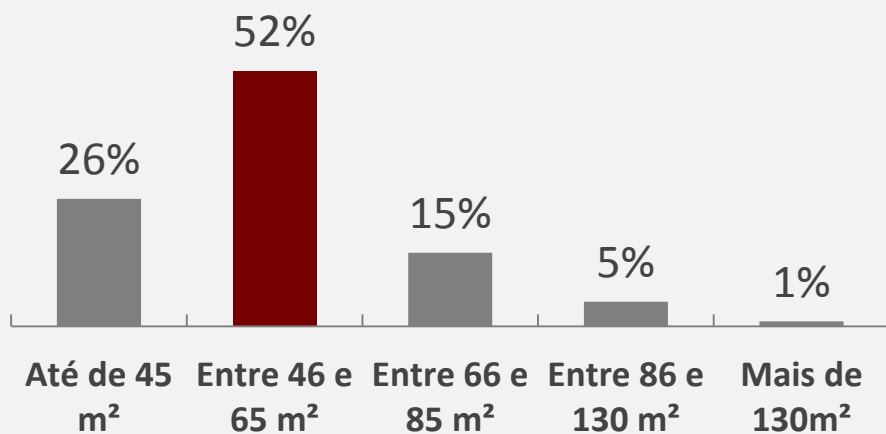


# Participação percentual nas unidades lançadas em 2016

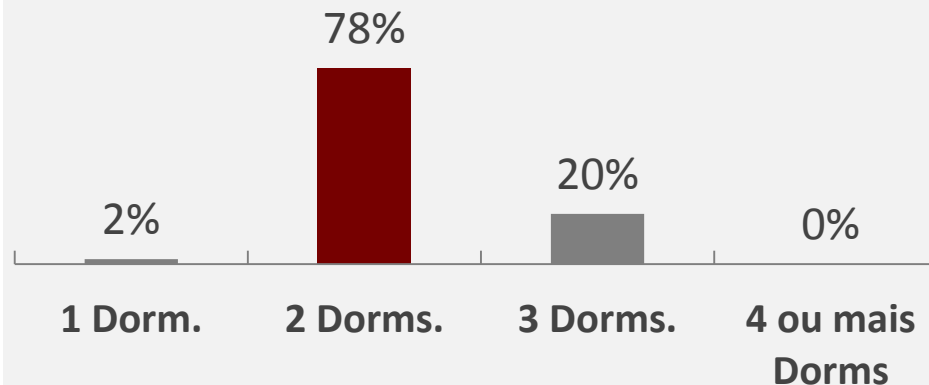
## Faixa de Preço



## Faixa de área útil



## Tipologia



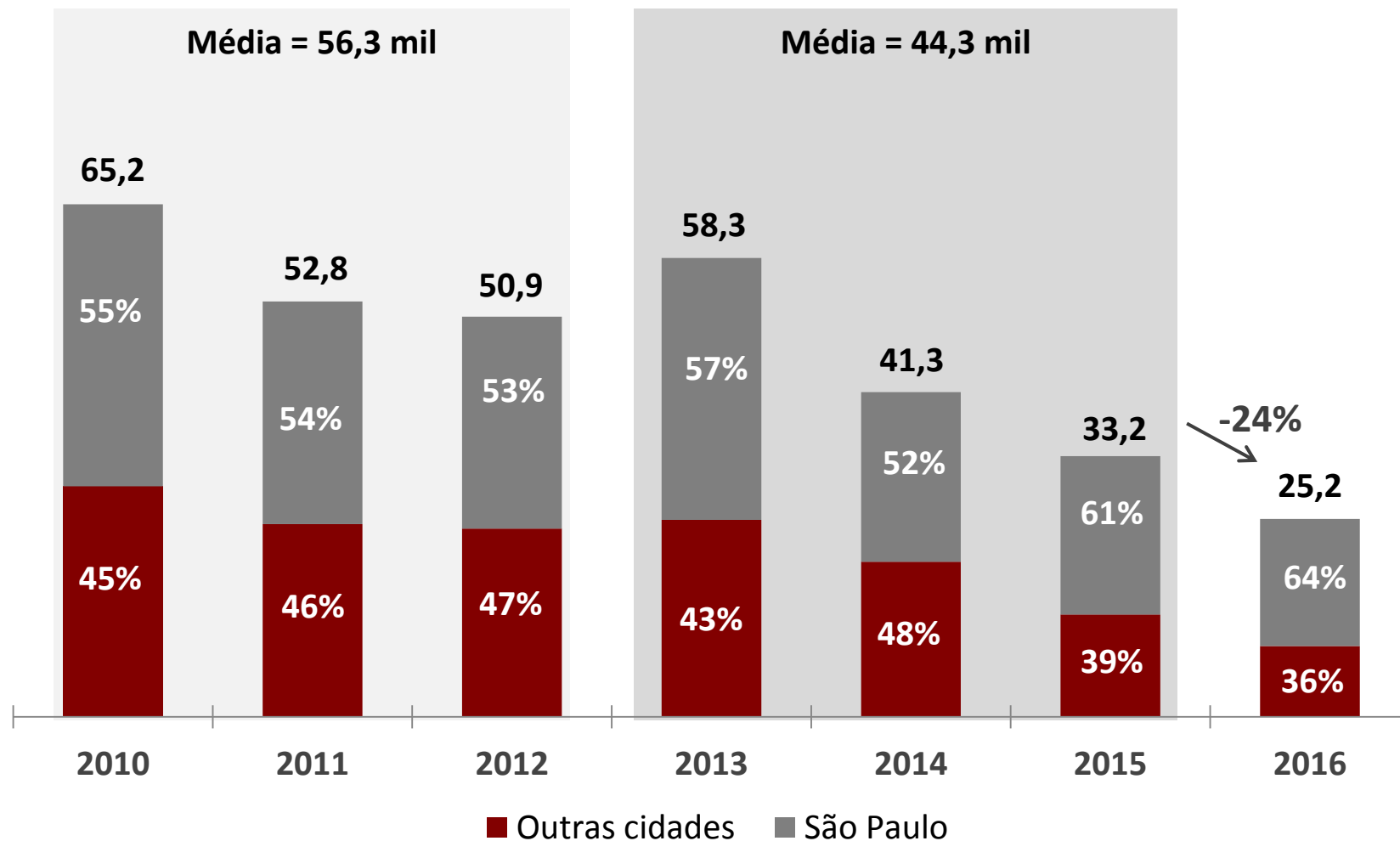
# **Mercado Imobiliário das Outras Cidades da RMSP**

---

**Comercialização**

# Vendas de Imóveis Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo

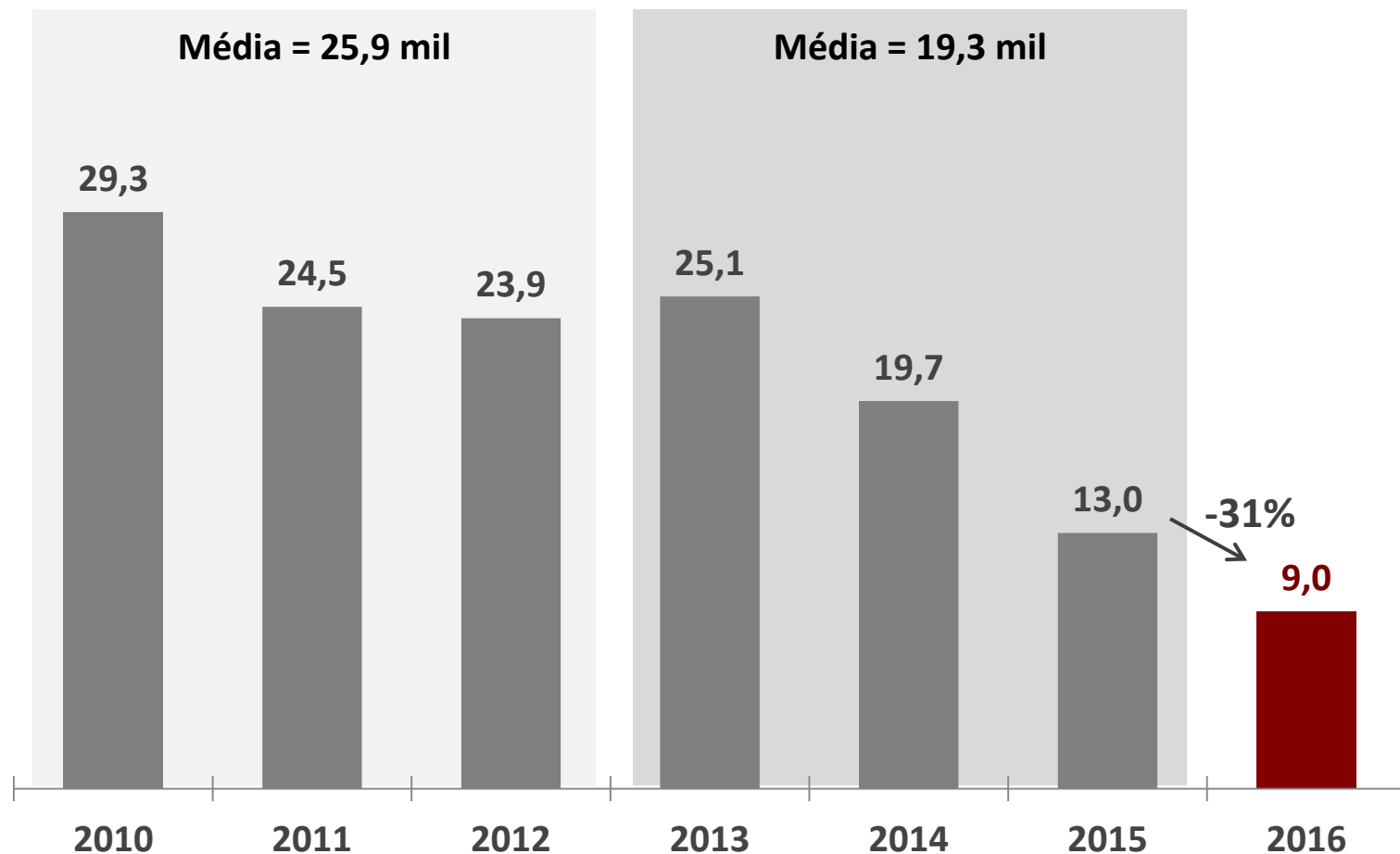
Mil unidades





# Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

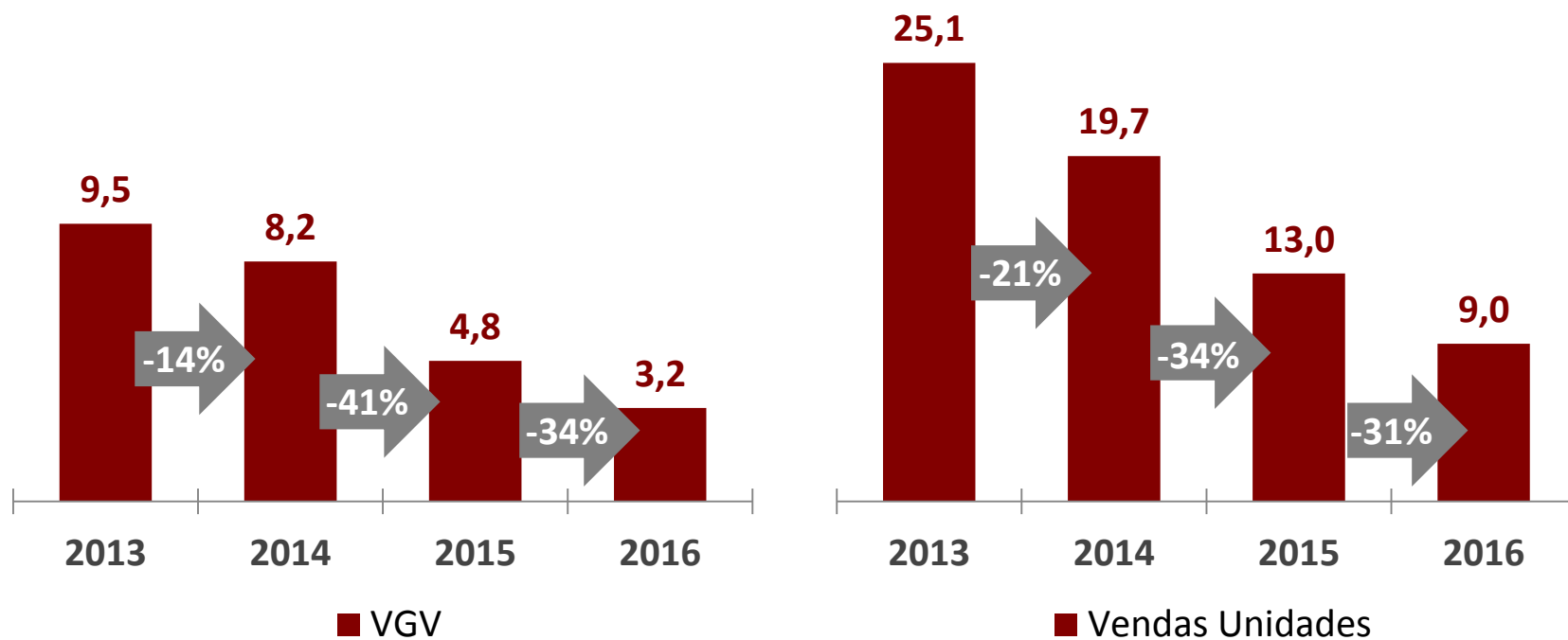
Mil unidades



# Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

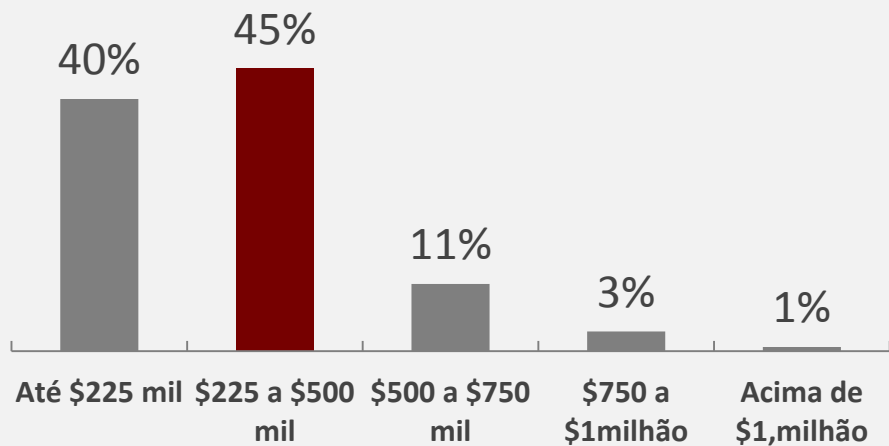
Em bilhões (R\$)  
atualizado pelo INCC-DI de Dez/16

Em mil unidades

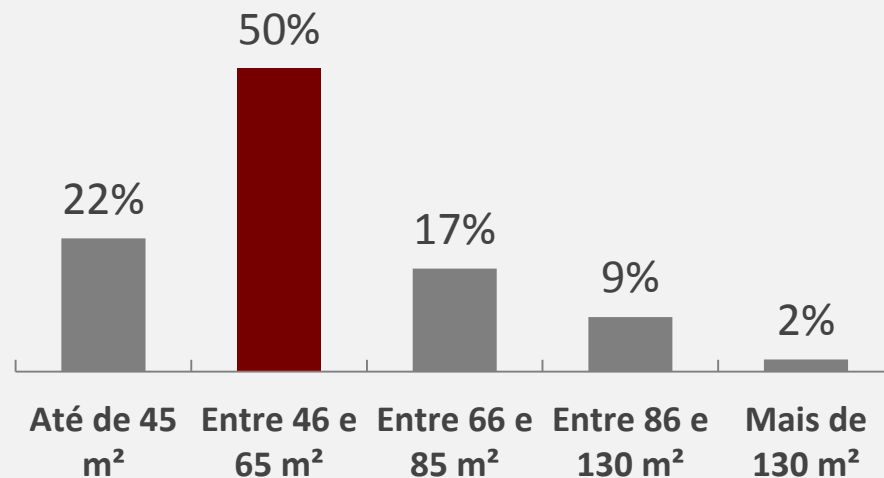


# Participação percentual nas unidades comercializadas em 2016

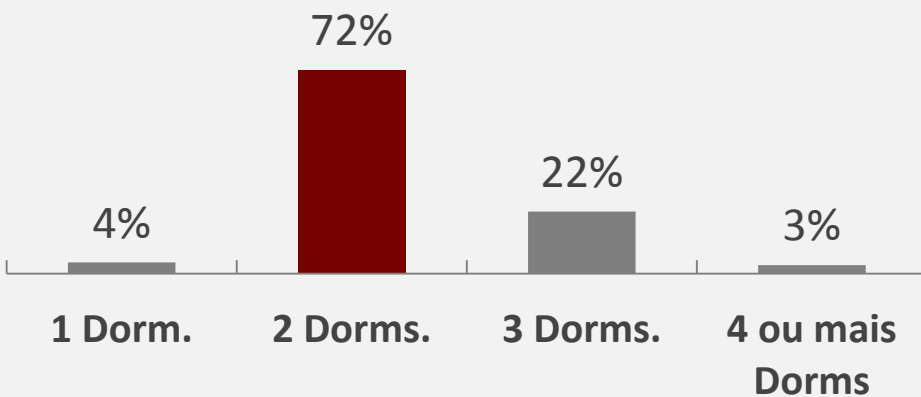
## Faixa de Preço



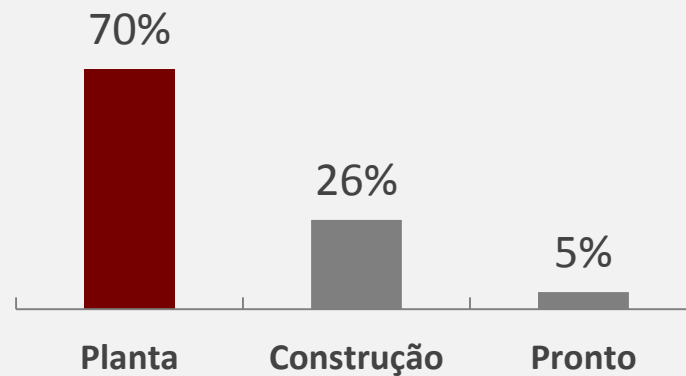
## Faixa de área útil



## Tipologia

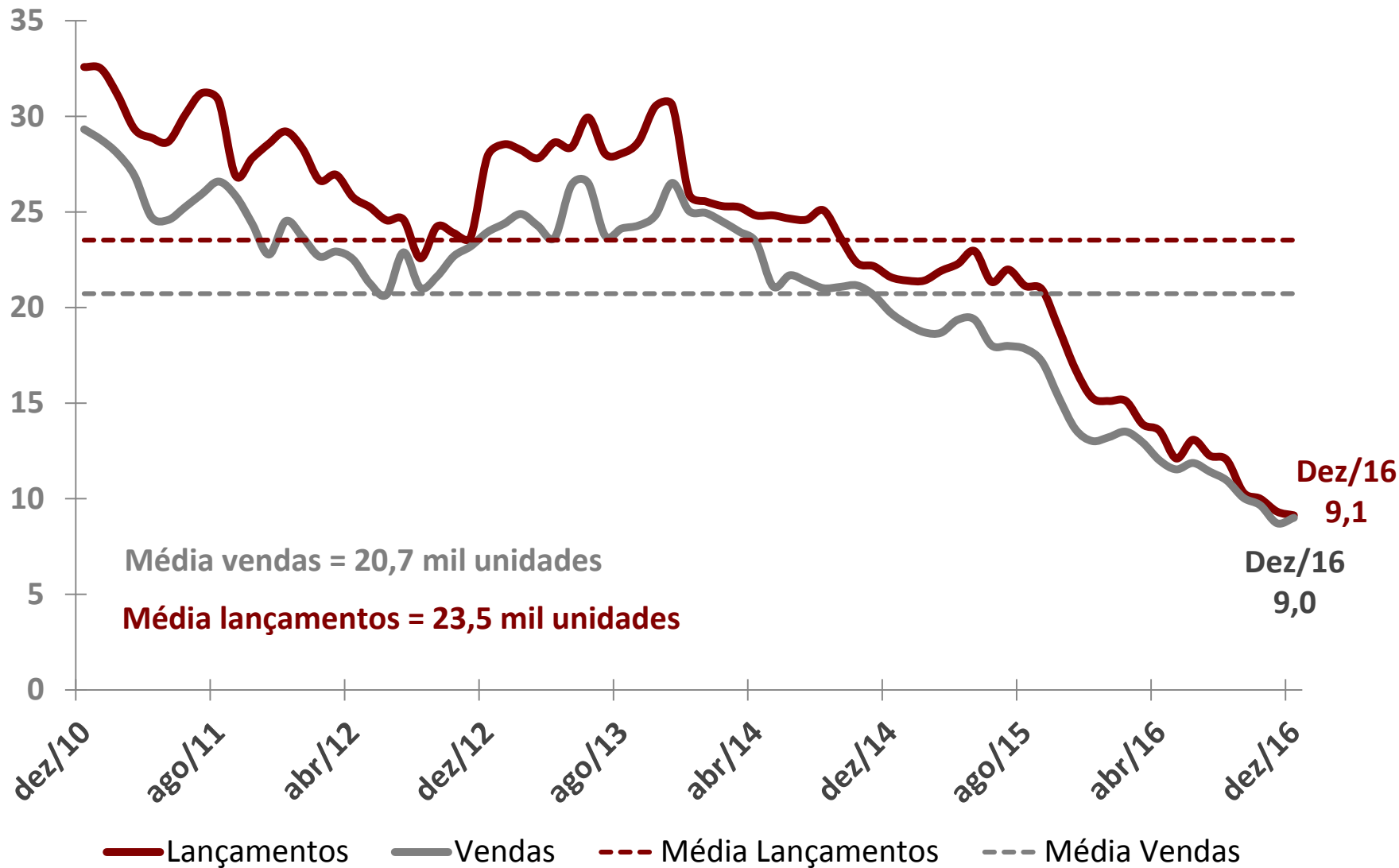


## Fase de Obras



# Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

Mil unidades



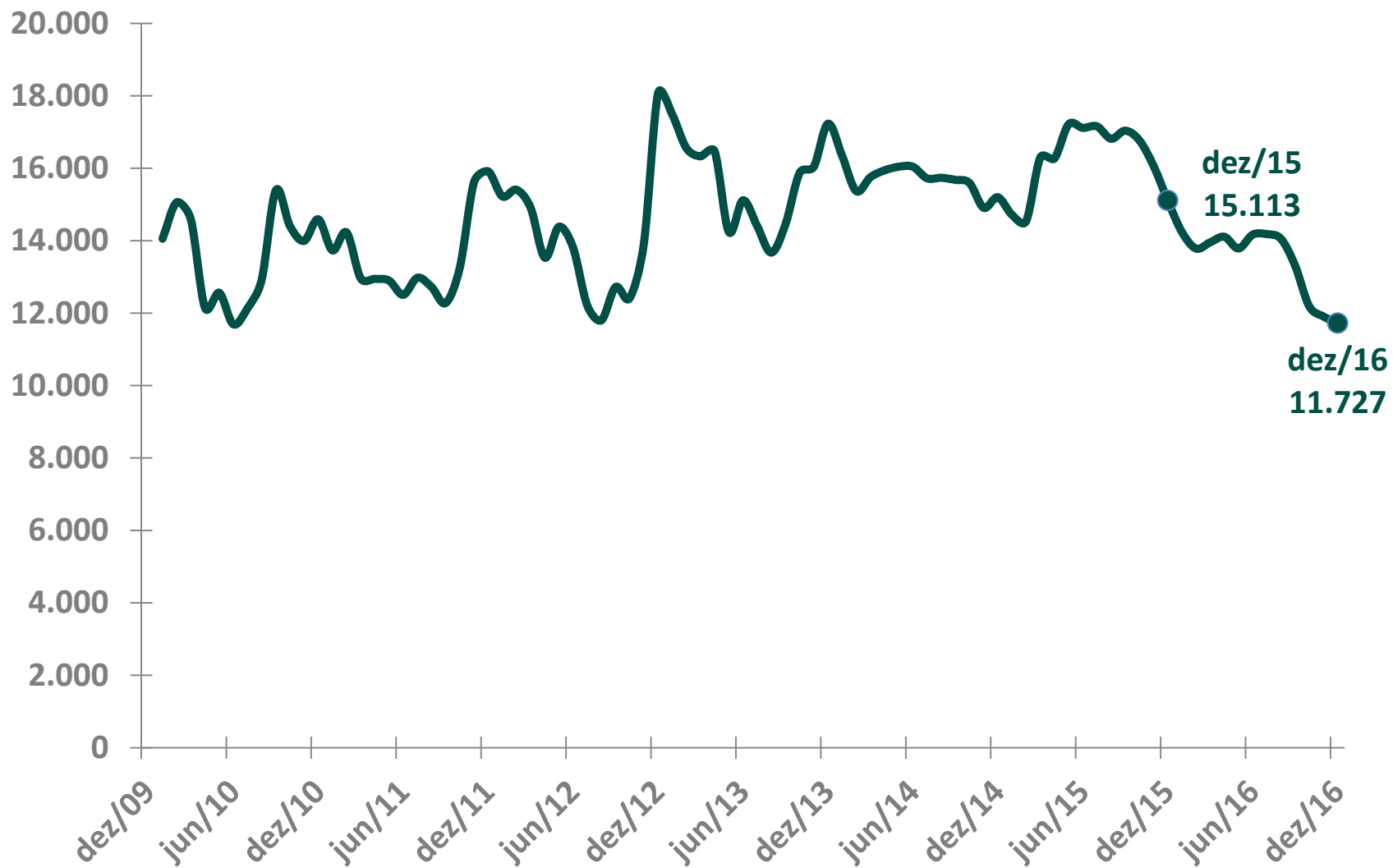
# **Mercado Imobiliário das Outras Cidades da RMSP**

---

**Oferta Final**

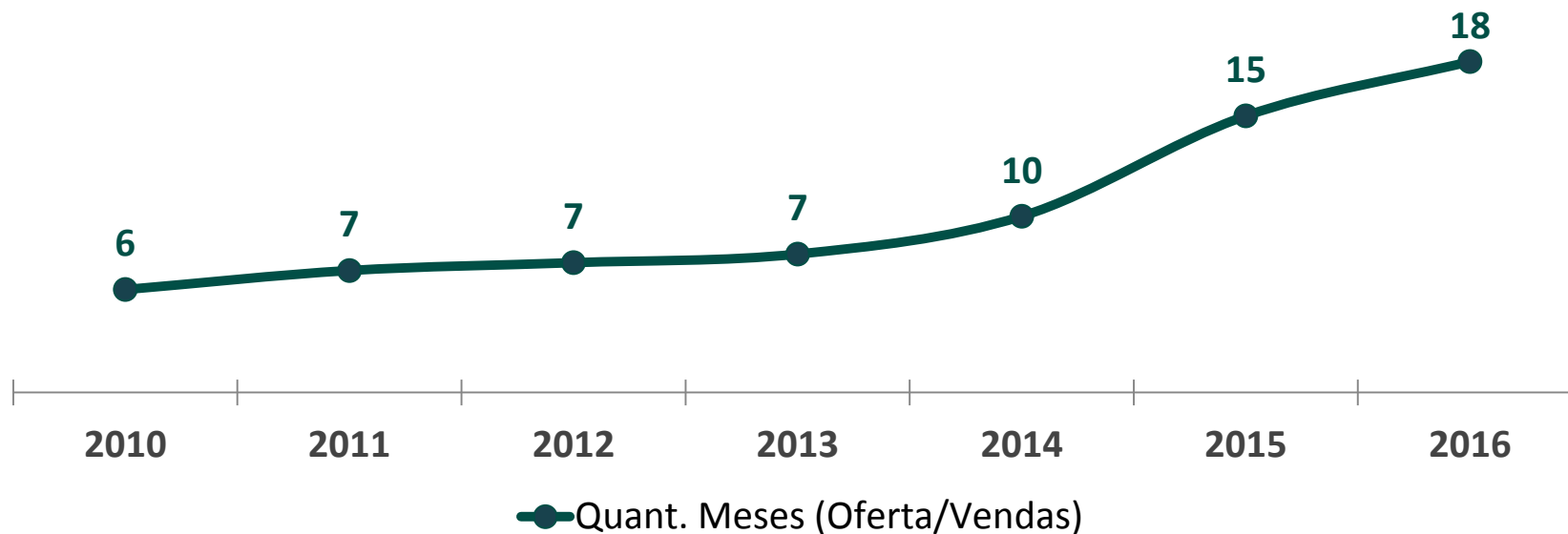
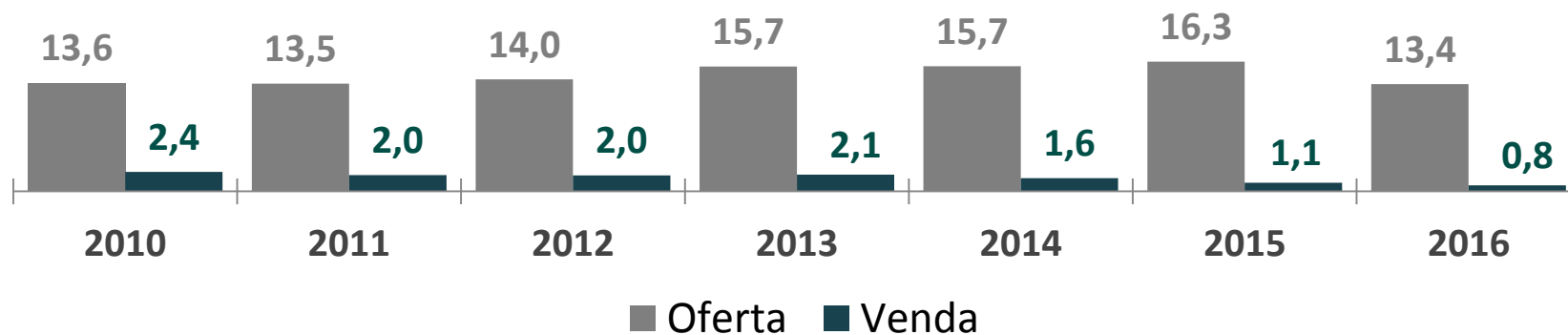
# Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Outras Cidades da RMSP

Em unidades



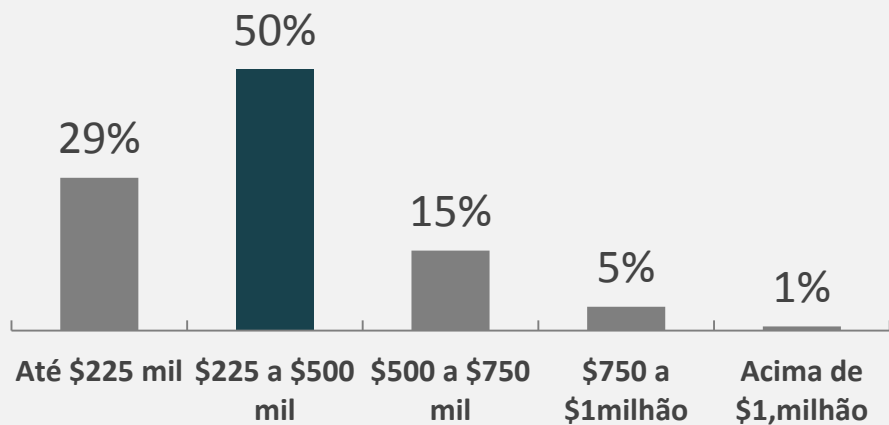
# Quantidade de Meses para Zerar a Oferta de Imóveis

Outras Cidades da RMSP, mil unidades

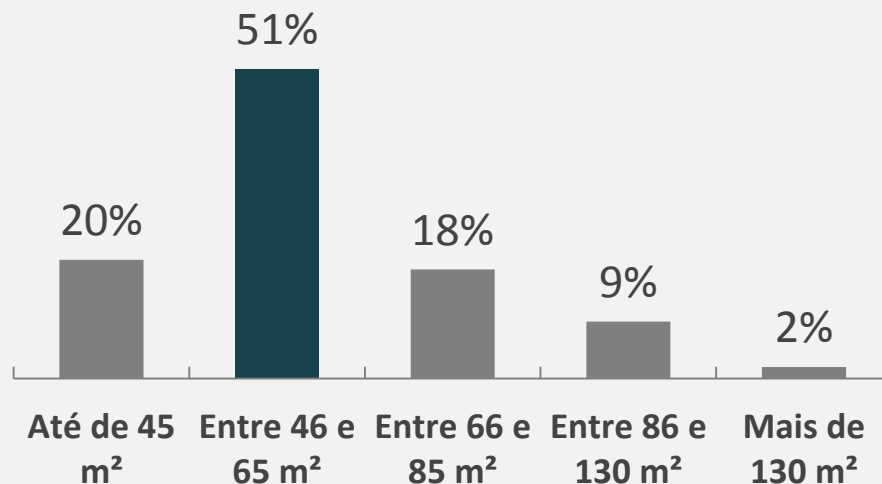


# Participação percentual nas oferta final de dezembro/2016

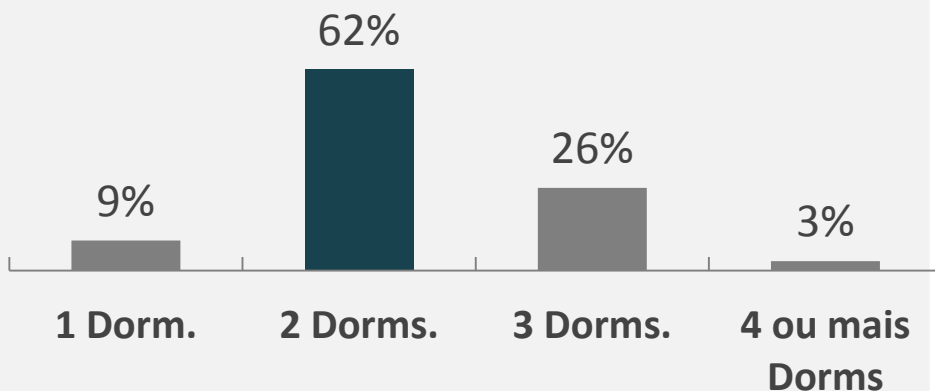
## Faixa de Preço



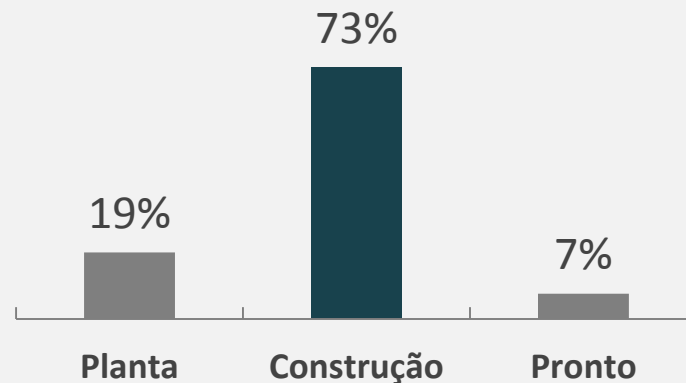
## Faixa de área útil



## Tipologia



## Fase de Obras



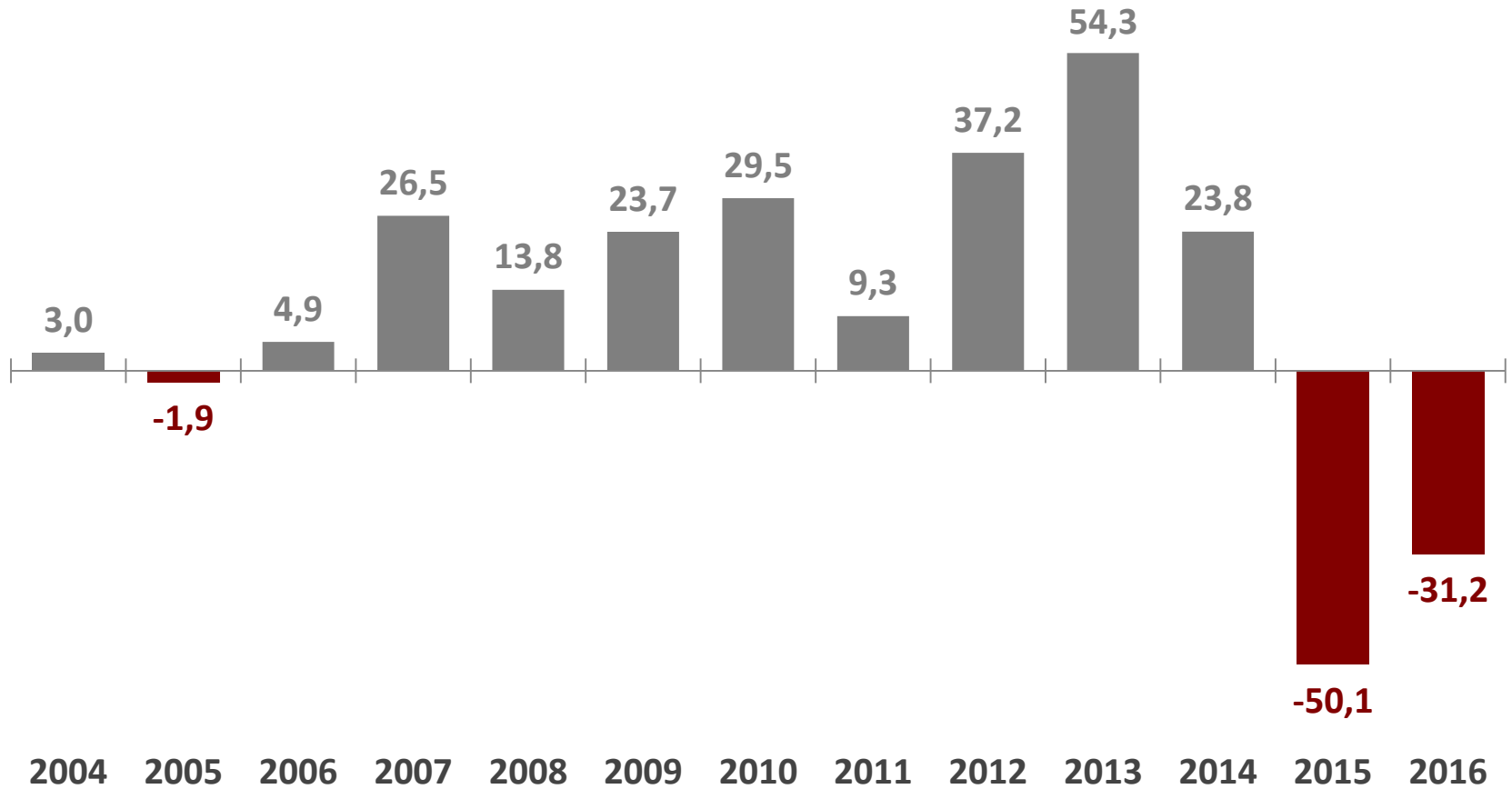


# Financiamento Imobiliário

---

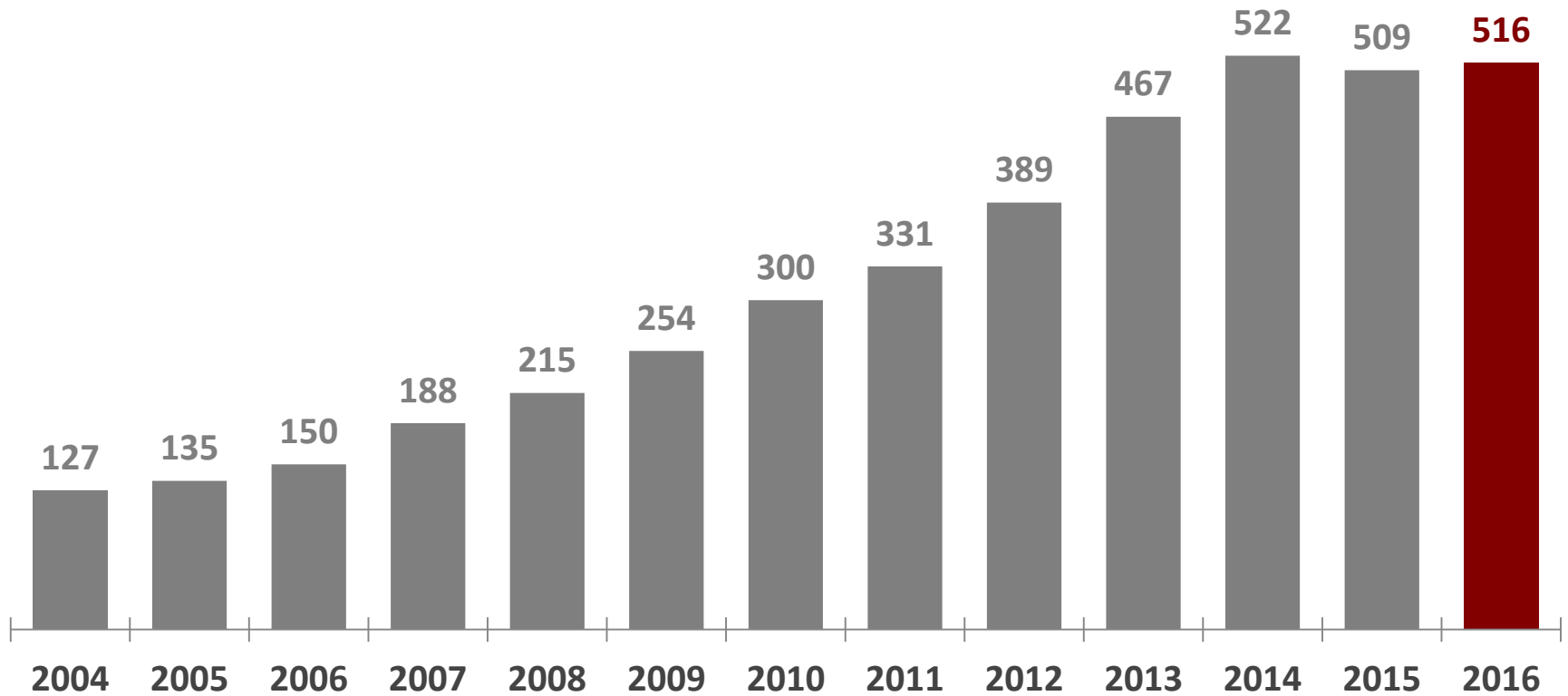
# Poupança SBPE

Captação líquida (R\$ bilhões)



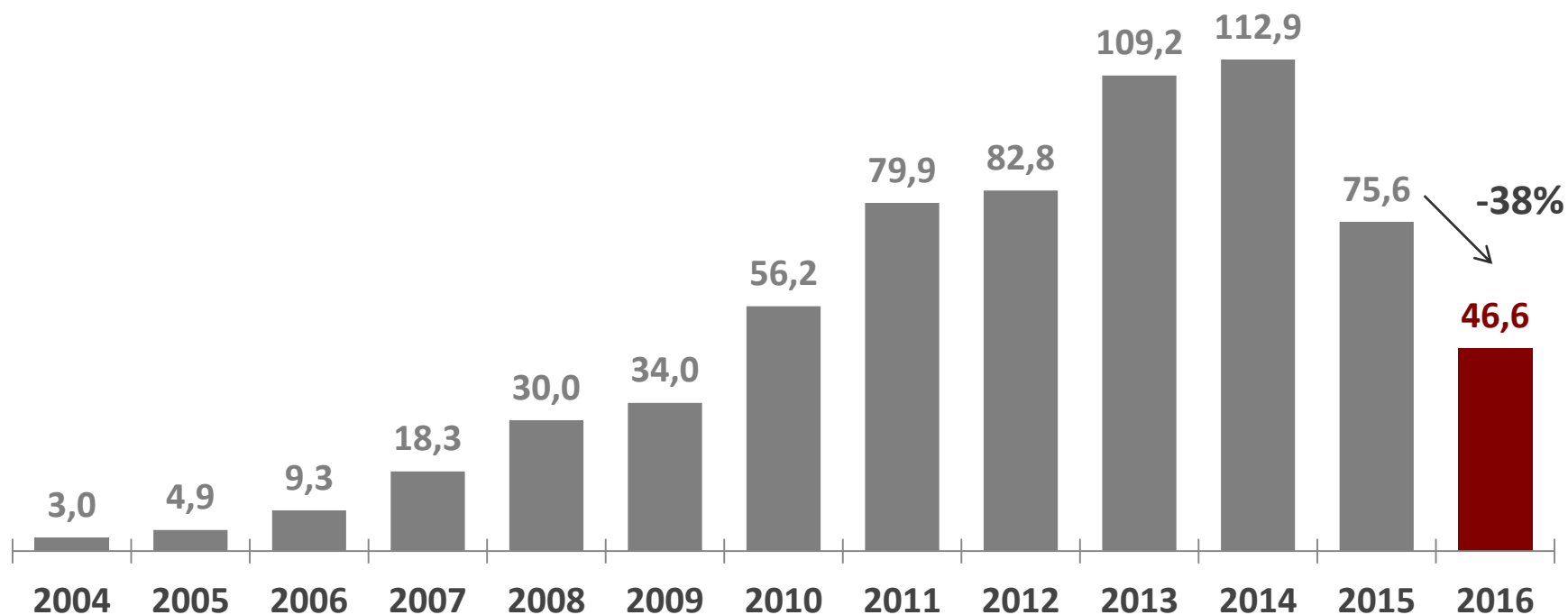
# Poupança SBPE

Saldo (R\$ bilhões)



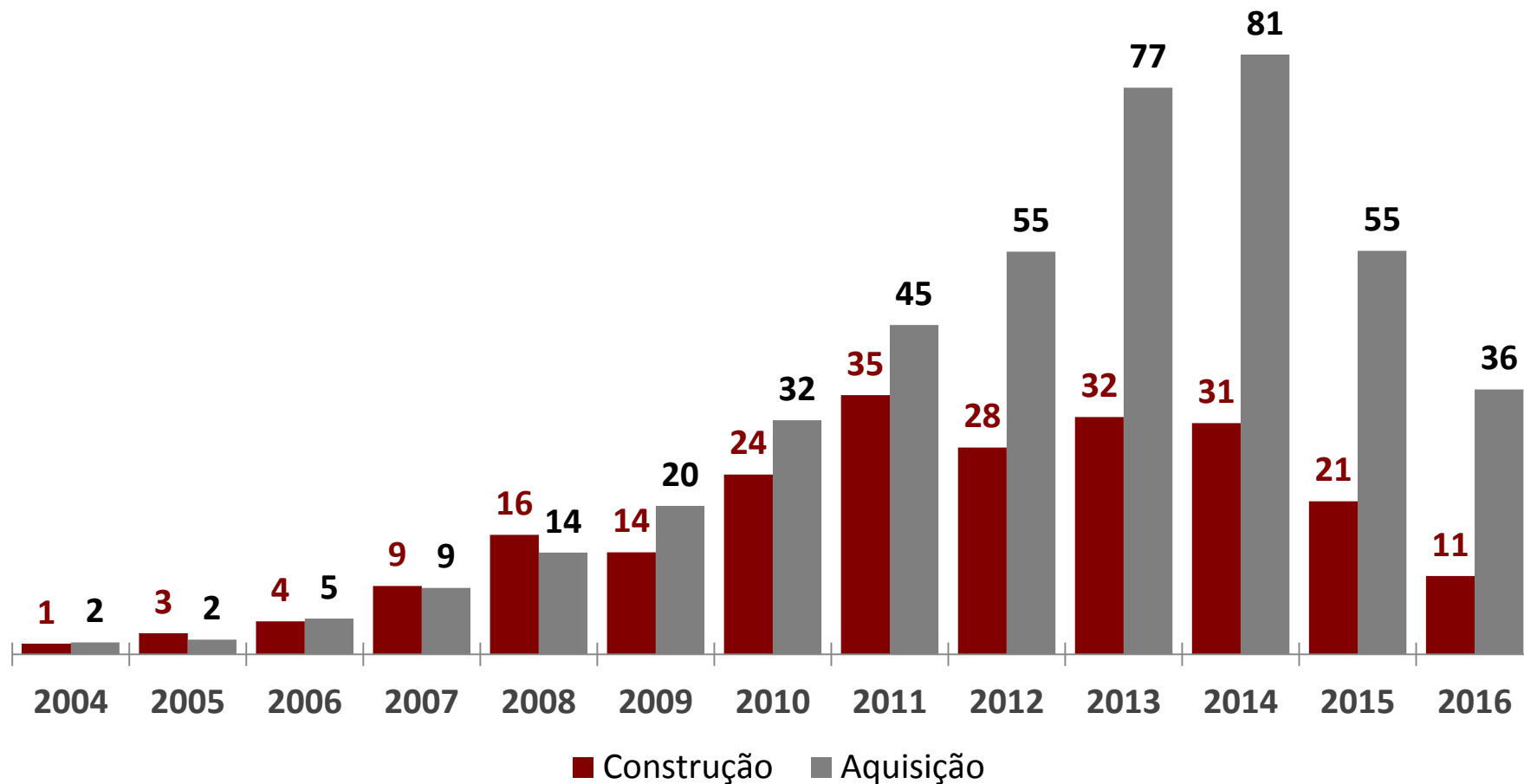
# Financiamento Imobiliário SBPE - Total

Valores financiados (R\$ bilhões)



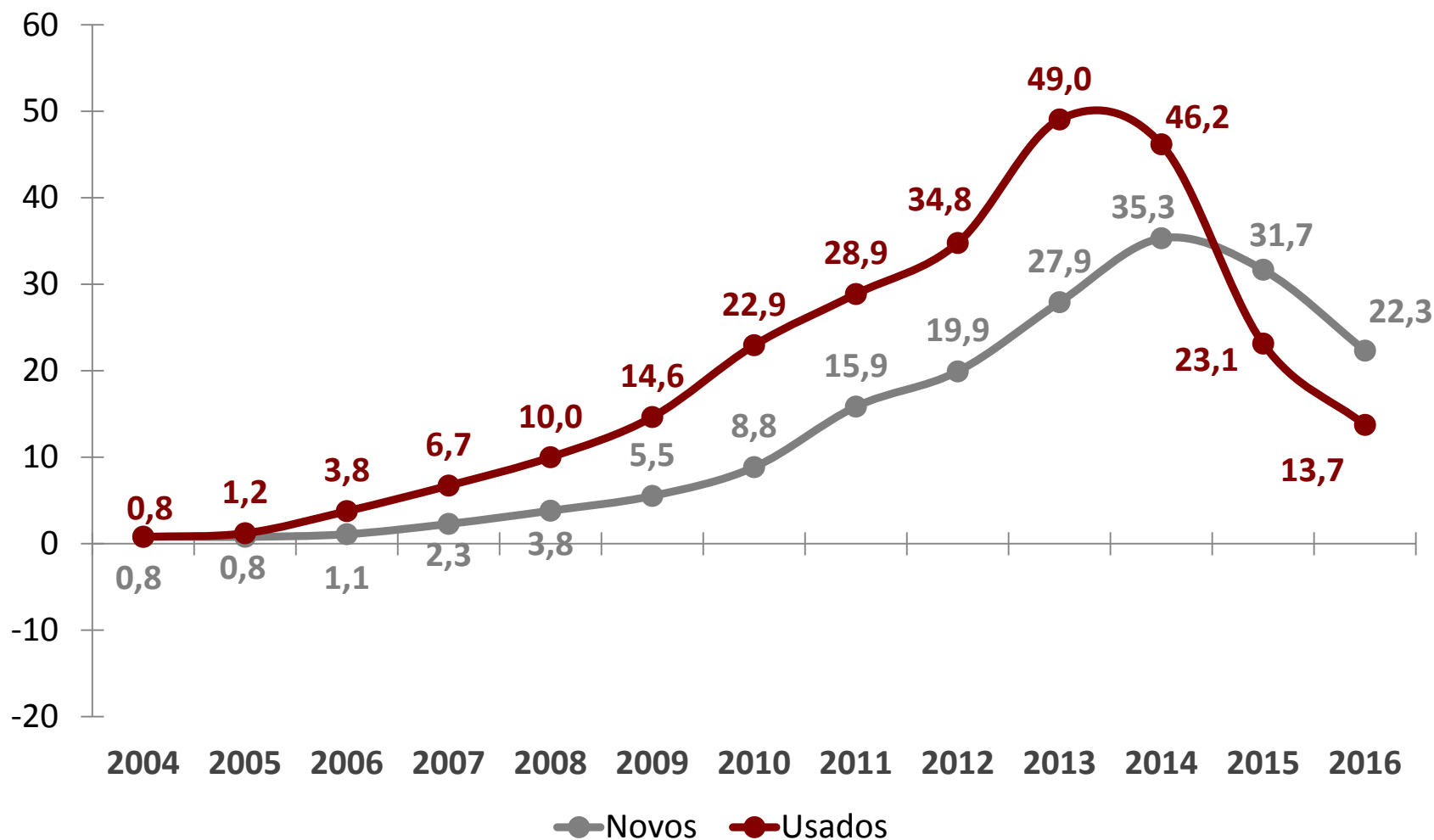
# Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

Valores financiados (R\$ bilhões)



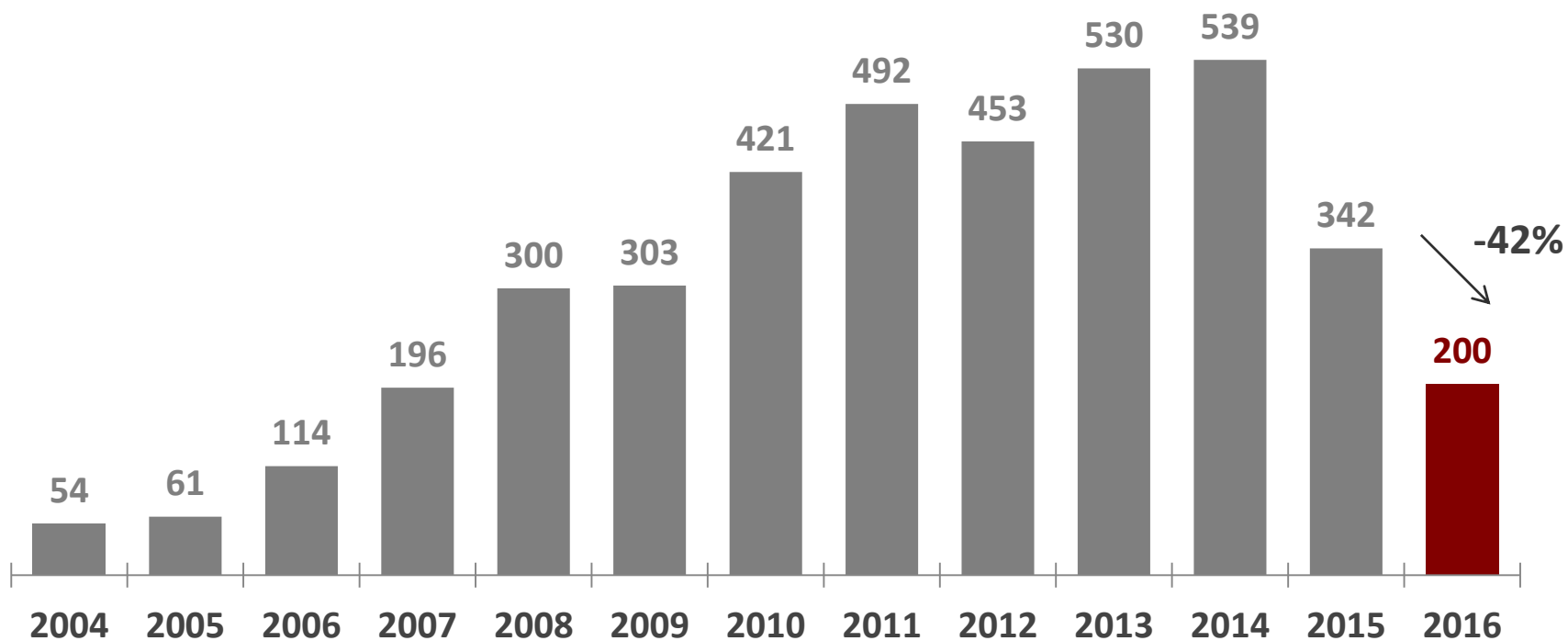
# Financiamento Imobiliário SBPE Aquisição: Novos e Usados

Valores financiados (R\$ bilhões)



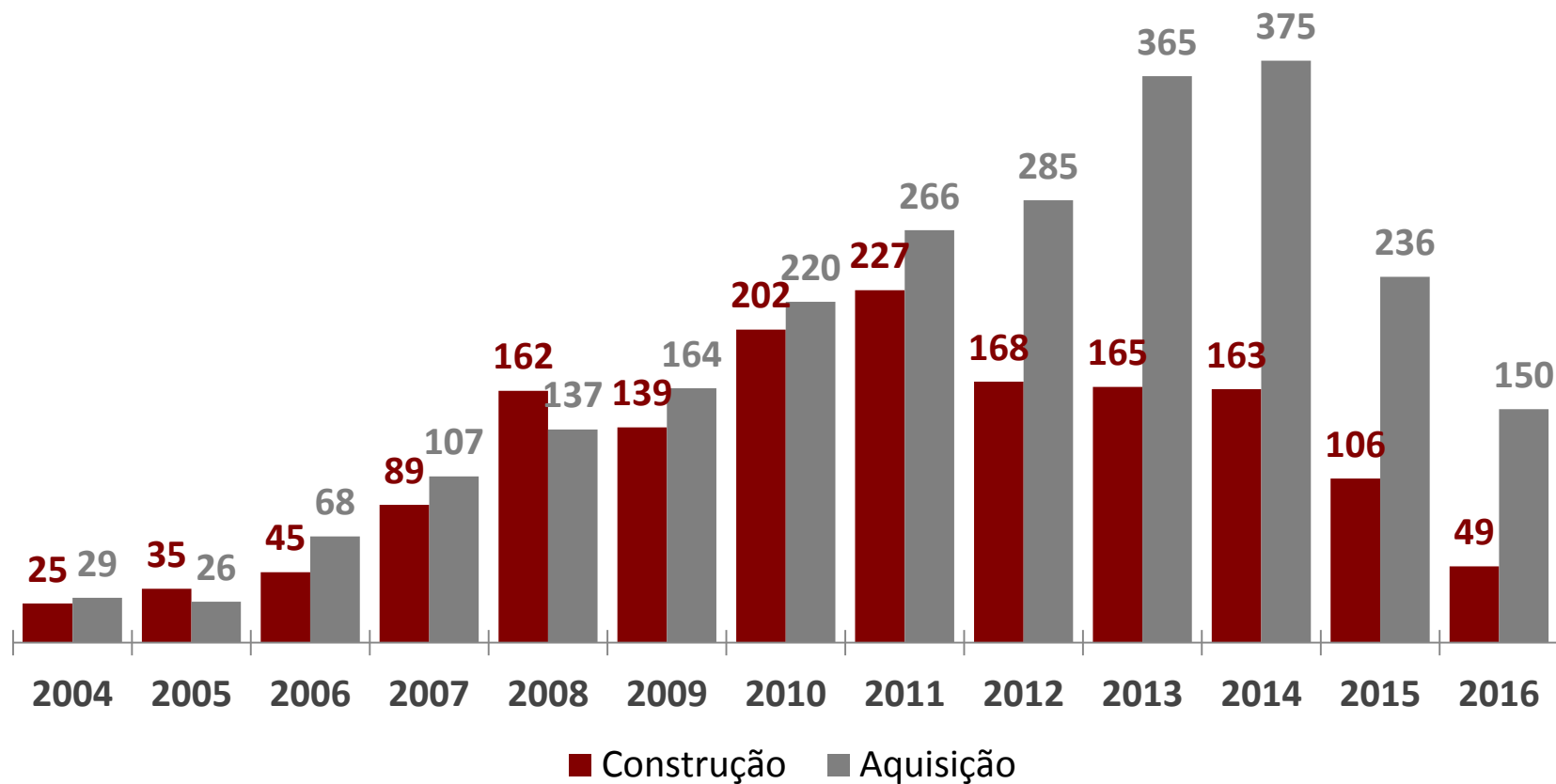
# Financiamento Imobiliário SBPE - Total

Valores financiados (mil unidades)



# Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

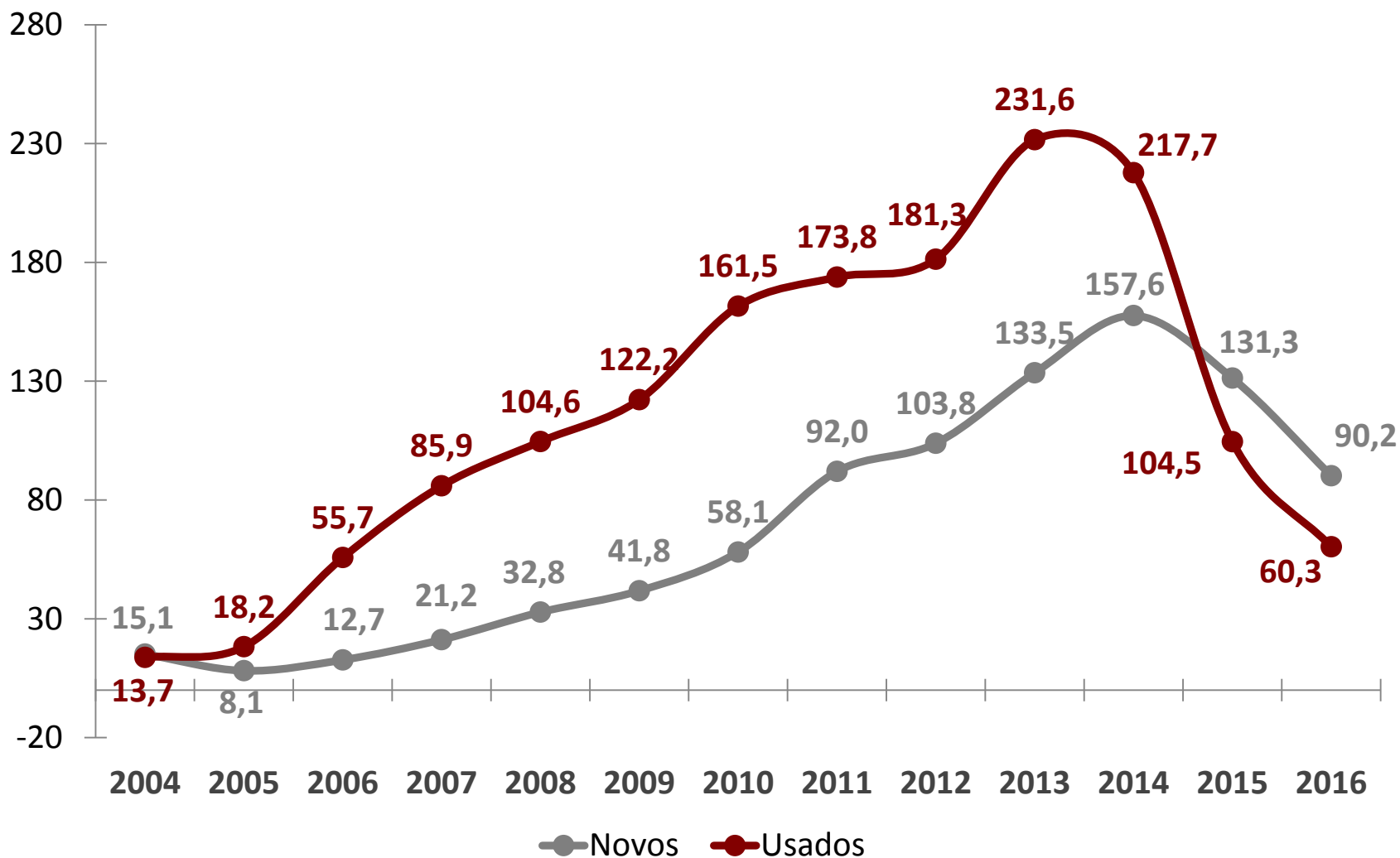
Mil unidades



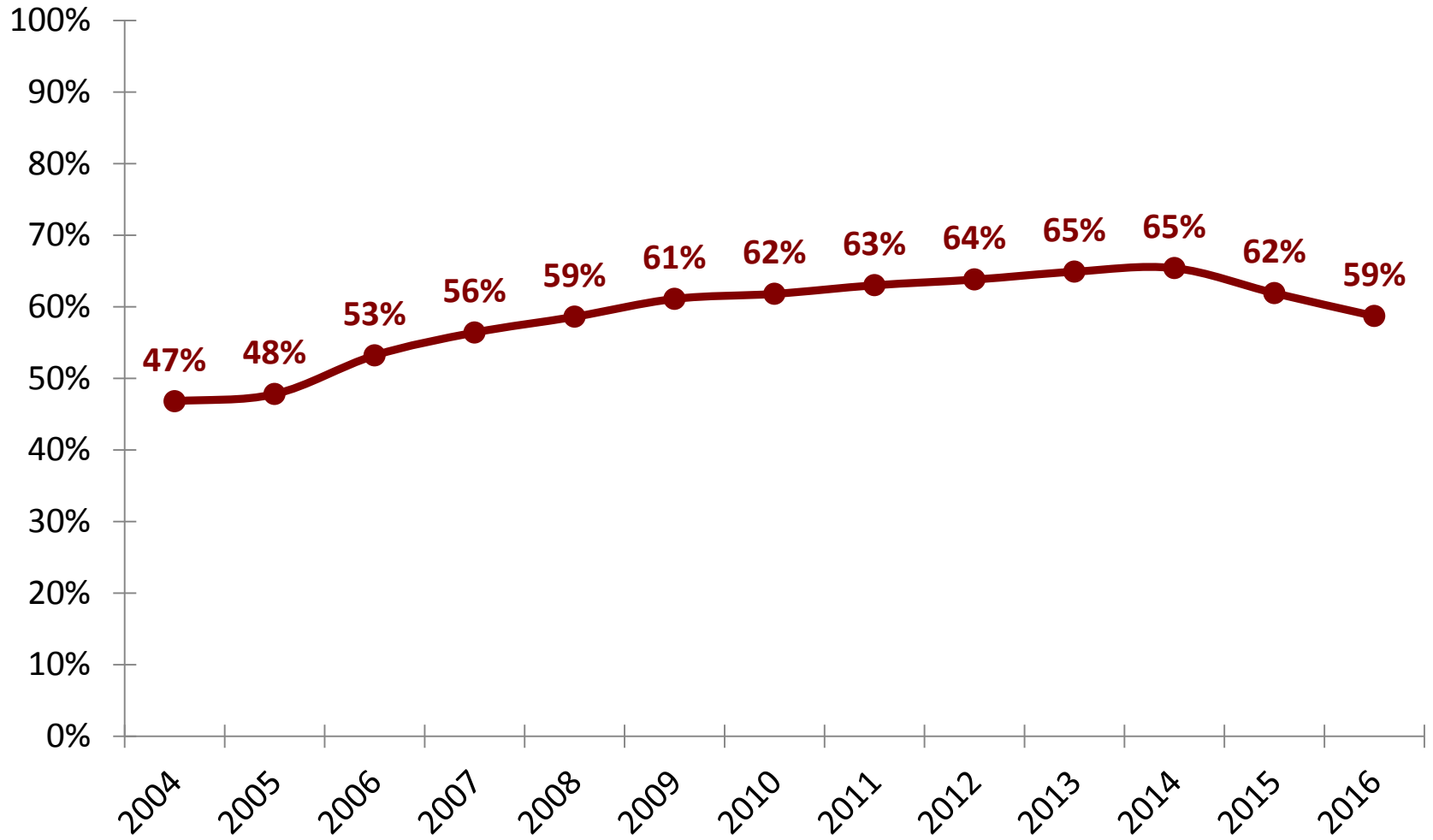


# Financiamento Imobiliário SBPE Aquisição: Novos e Usados

Valores financiados (mil unidades)

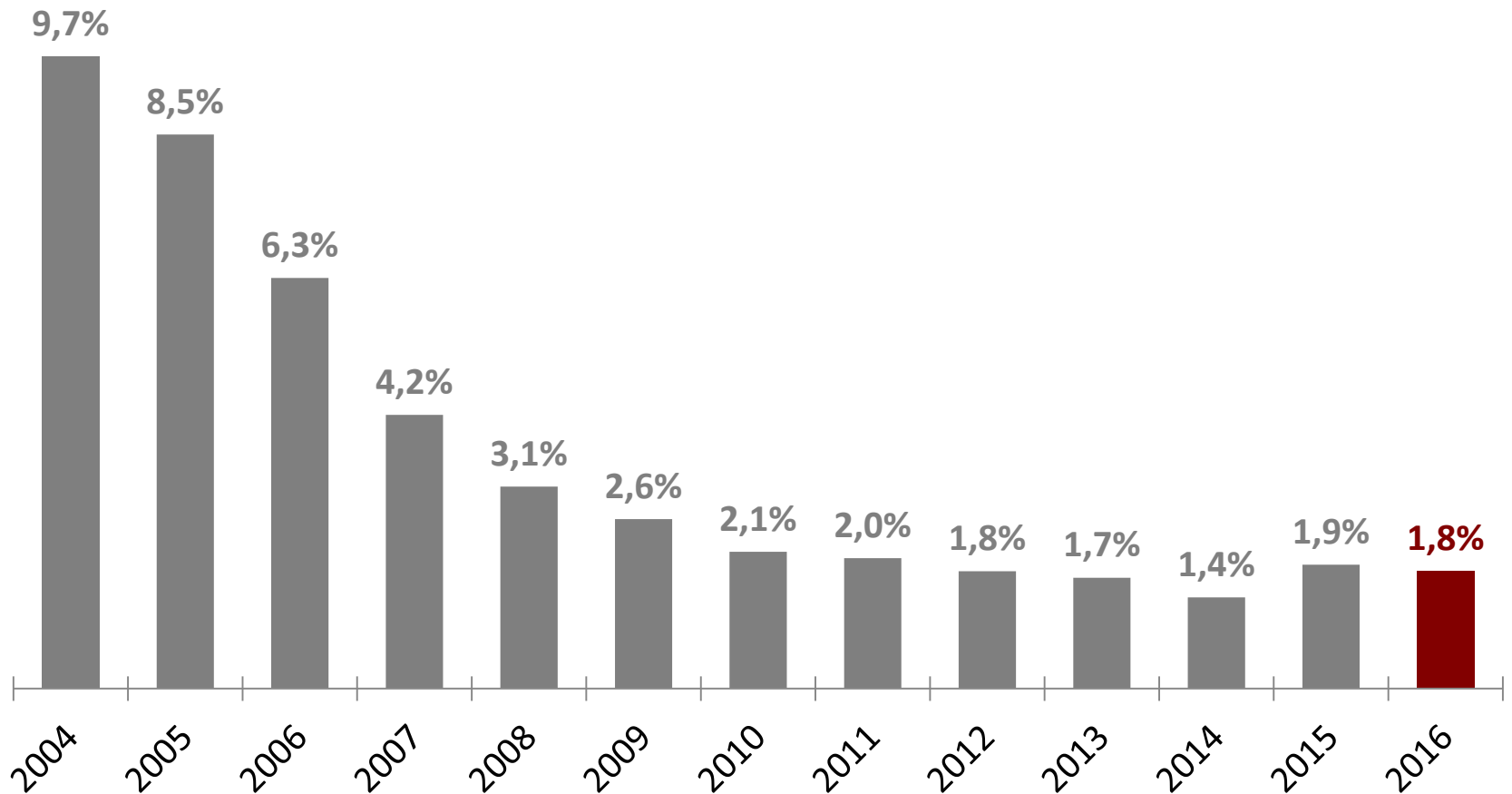


# LTV (%)

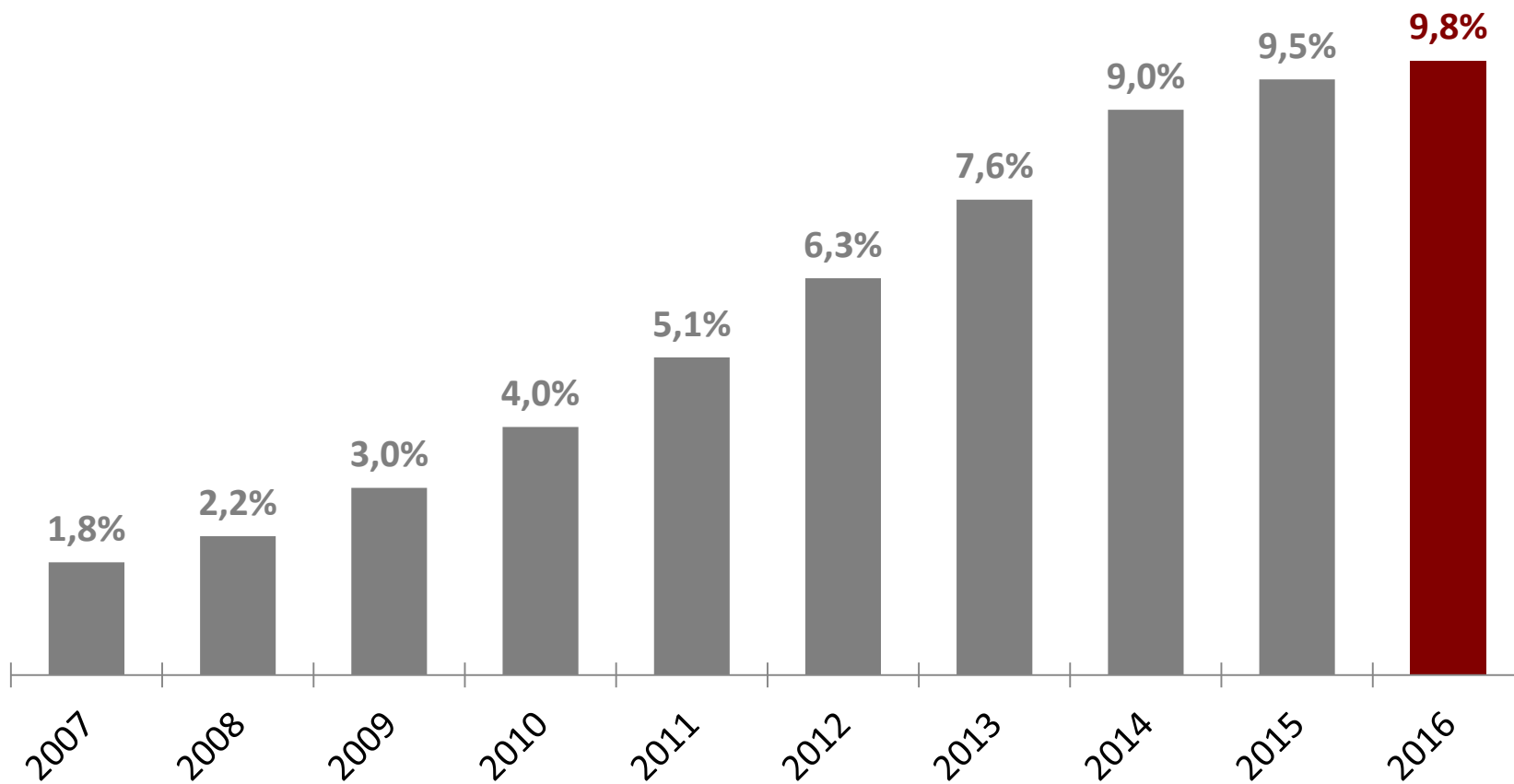


# Inadimplência: contratos com mais de 3 prestações em atraso

Garantia Hipotecária + Alienação Fiduciária

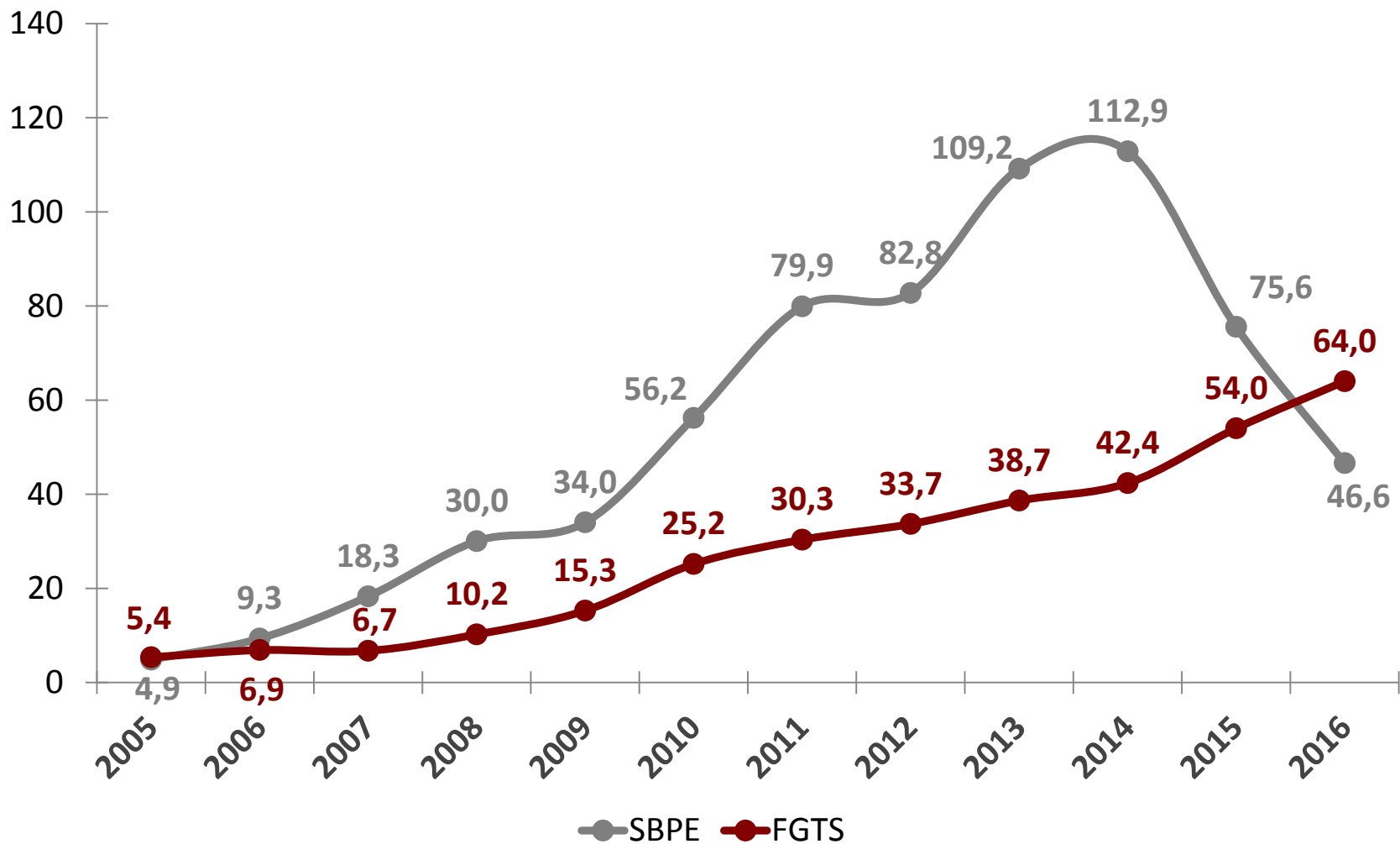


# Evolução do Crédito Imobiliário em relação ao PIB (%)



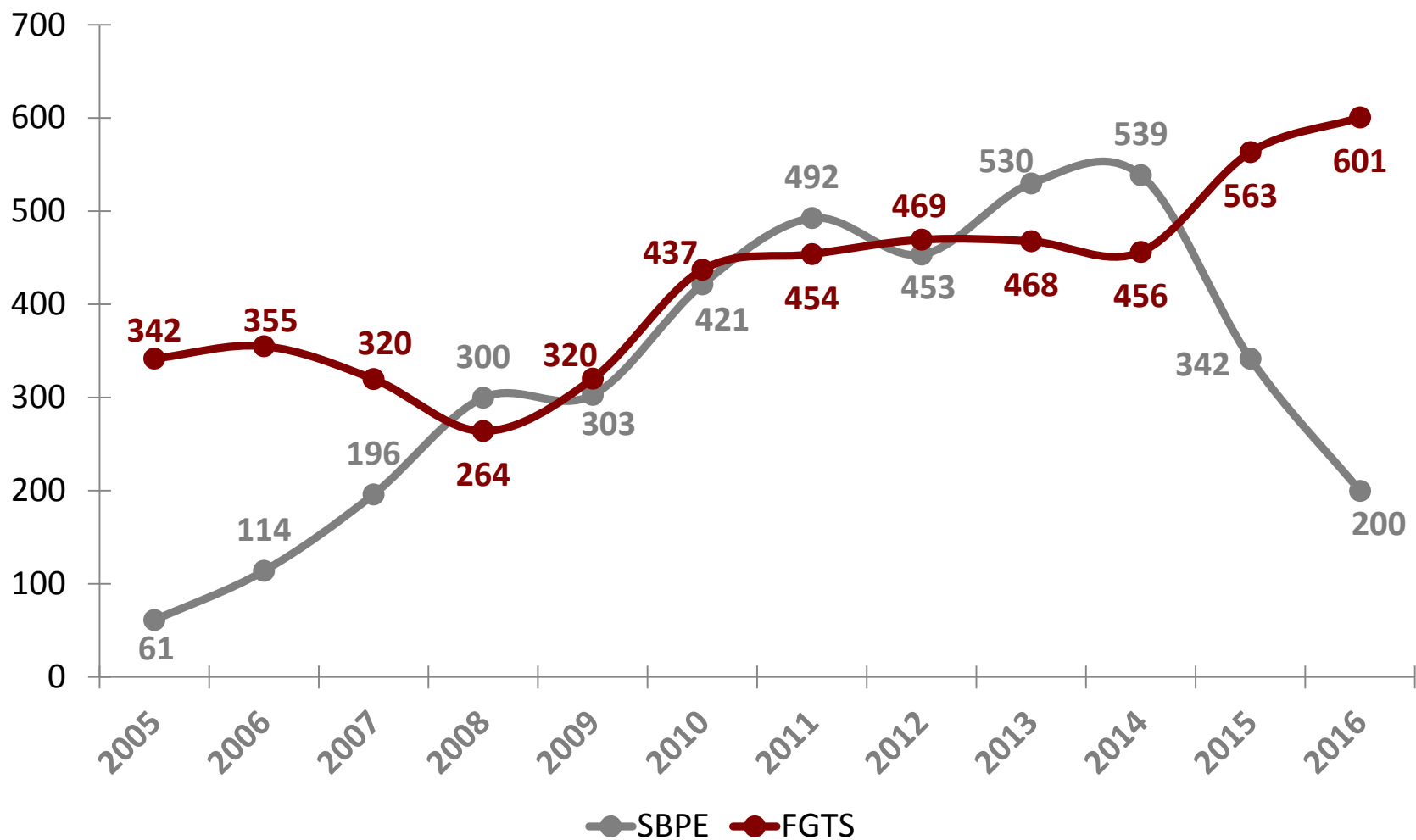
# Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS - Total

Valores financiados (R\$ bilhões)



# Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS - Total

Valores financiados (mil unidades)



Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



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