

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	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

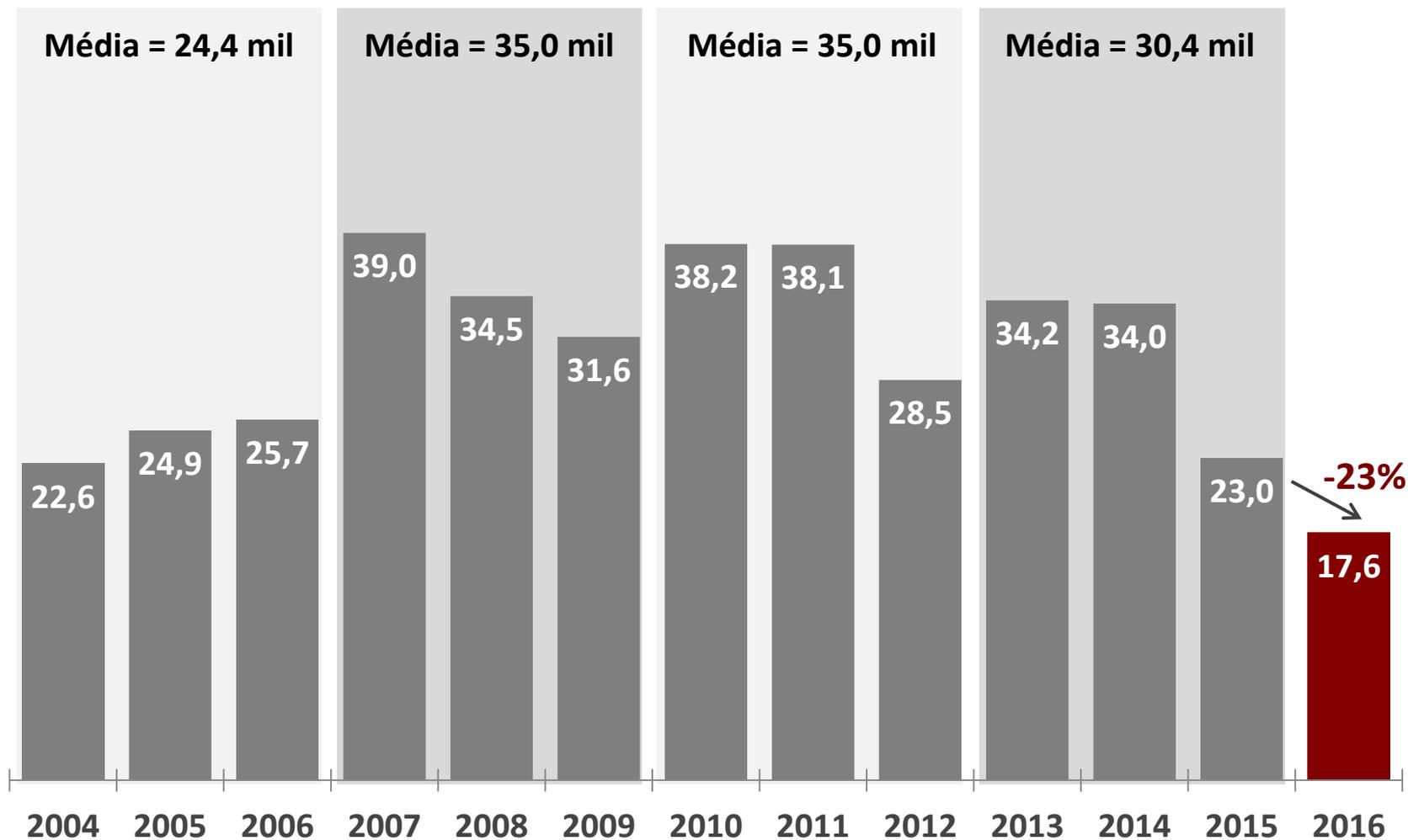
- Entre 2004 e 2014, o número de domicílios com renda até R\$ 1.600 caiu devido ao período de crescimento econômico e redução das desigualdades;
- Dadas as dinâmicas das variáveis-chave projetadas até 2025, o maior incremento em termos absolutos deverá se concentrar na faixa de renda entre R\$ 1.600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

Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Lançamentos residenciais

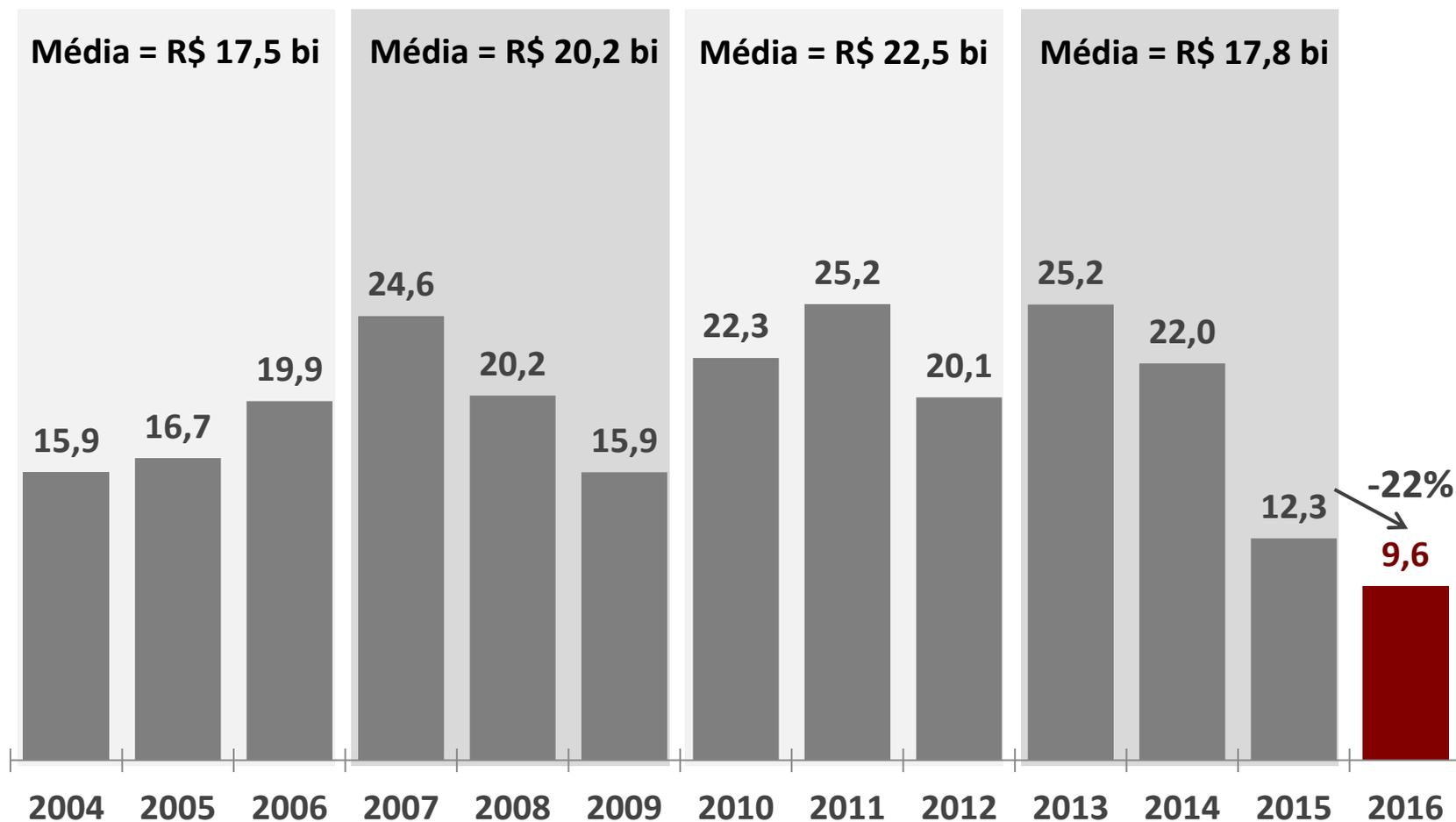
Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

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

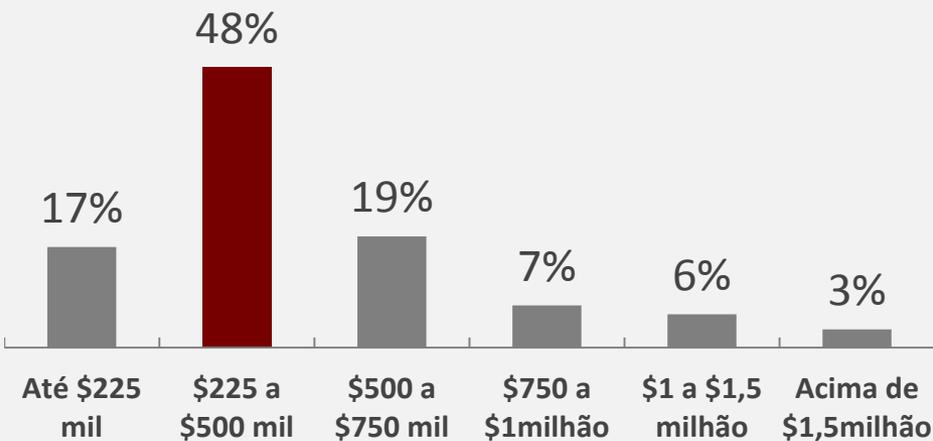
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Média
1 dorm.	1,1	1,7	1,0	0,5	1,5	1,9	4,3	6,6	4,8	9,5	10,9	6,1	2,9	4,1
2 dorms.	9,0	7,5	7,3	12,6	11,6	14,4	18,6	17,7	14,3	13,7	14,4	12,5	10,1	12,6
3 dorms.	7,4	8,9	7,9	12,5	13,2	10,6	12,2	11,1	6,6	8,6	7,1	3,7	3,9	8,7
4 dorms.	5,0	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%													

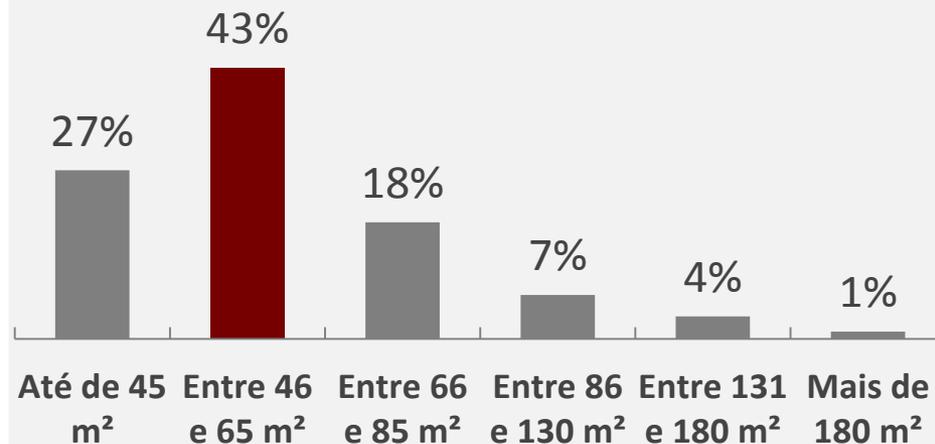
 Maior participação

Participação percentual nas unidades lançadas em 2016

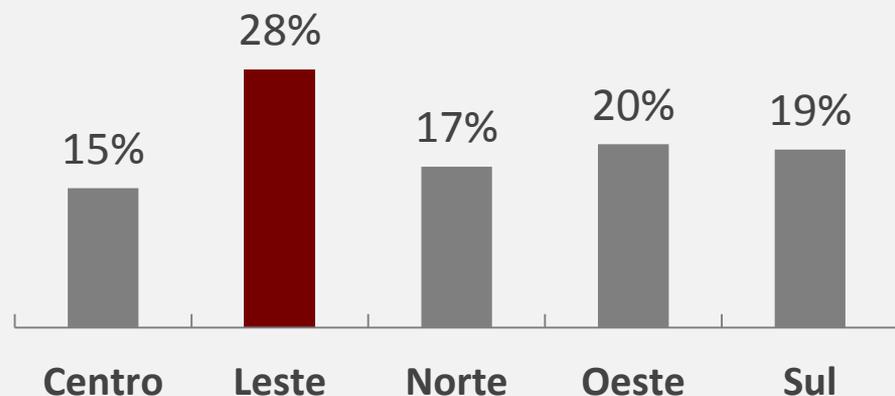
Faixa de Preço



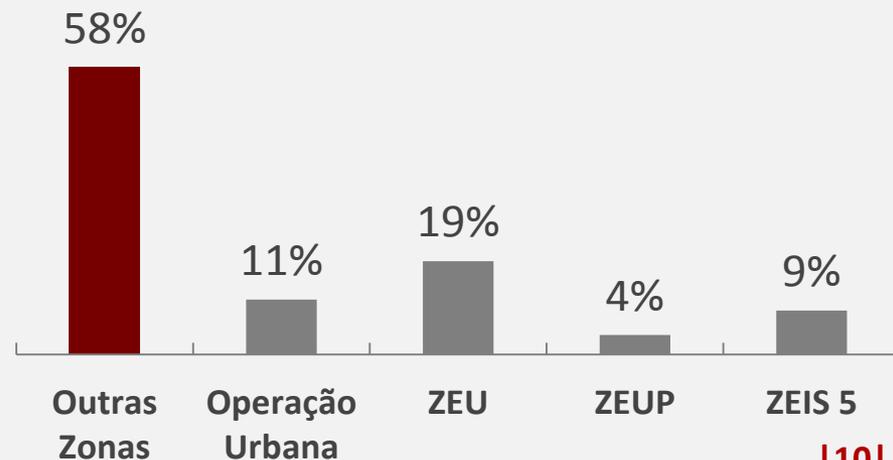
Faixa de área útil



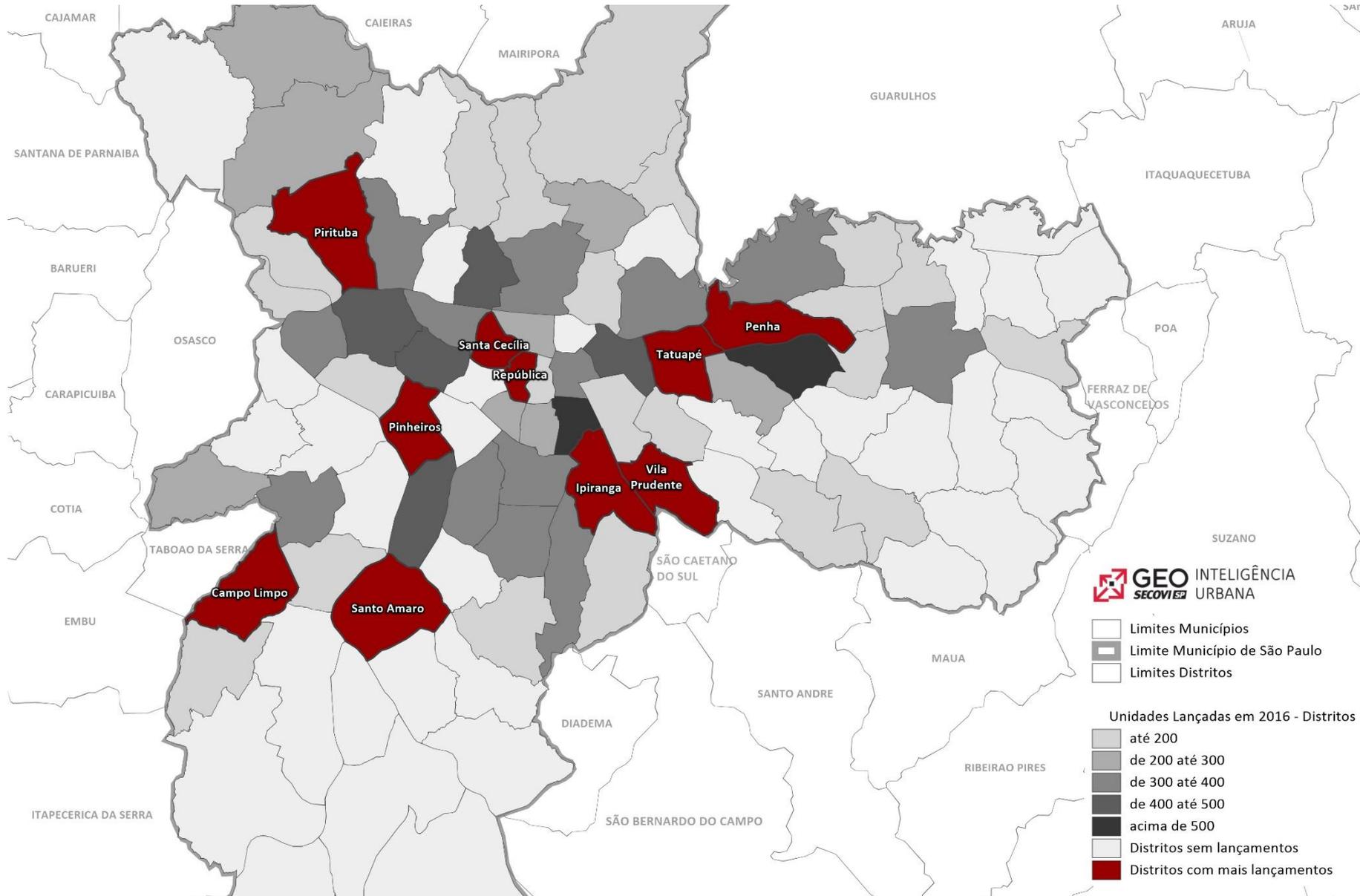
Zona da Cidade



Zoneamento



Lançamentos por Distritos em 2016 – Cidade de São Paulo



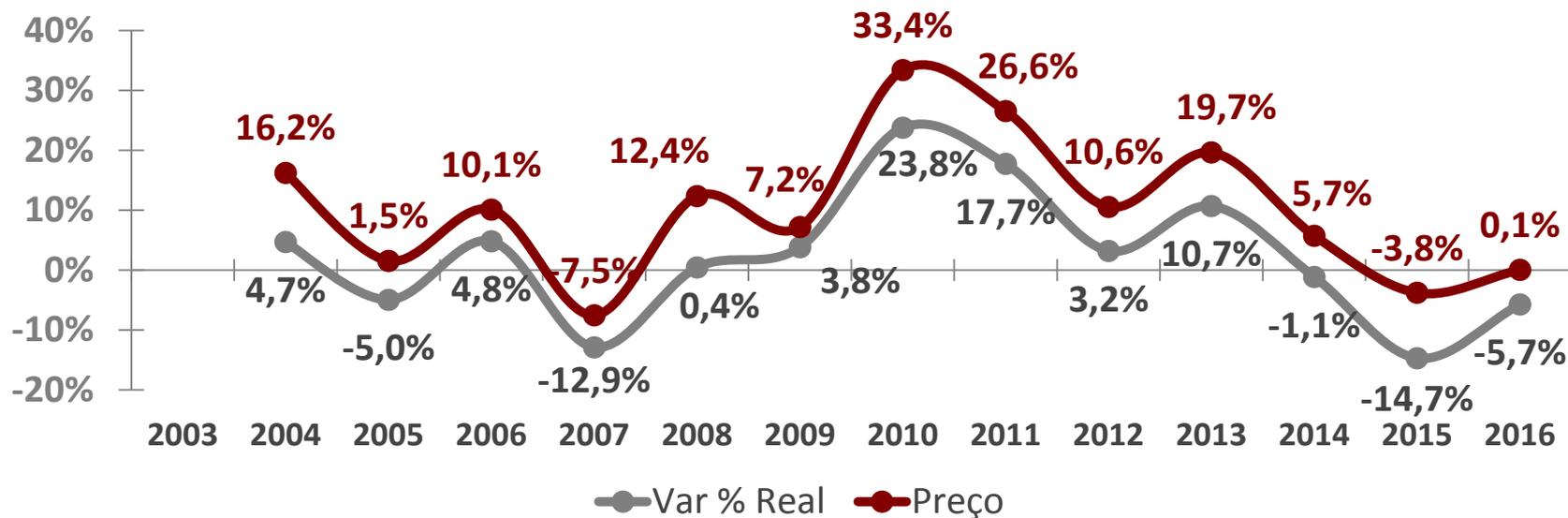
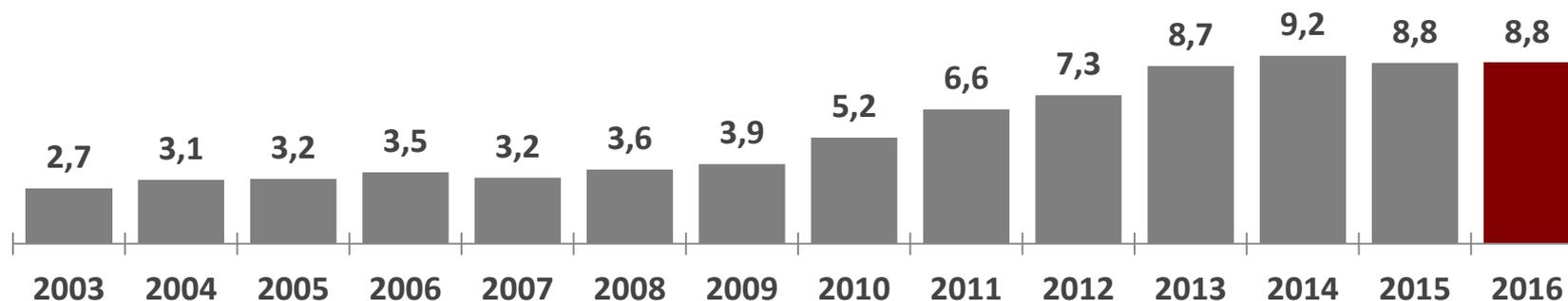
Lançamentos por Distritos em 2016 – Cidade de São Paulo

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)

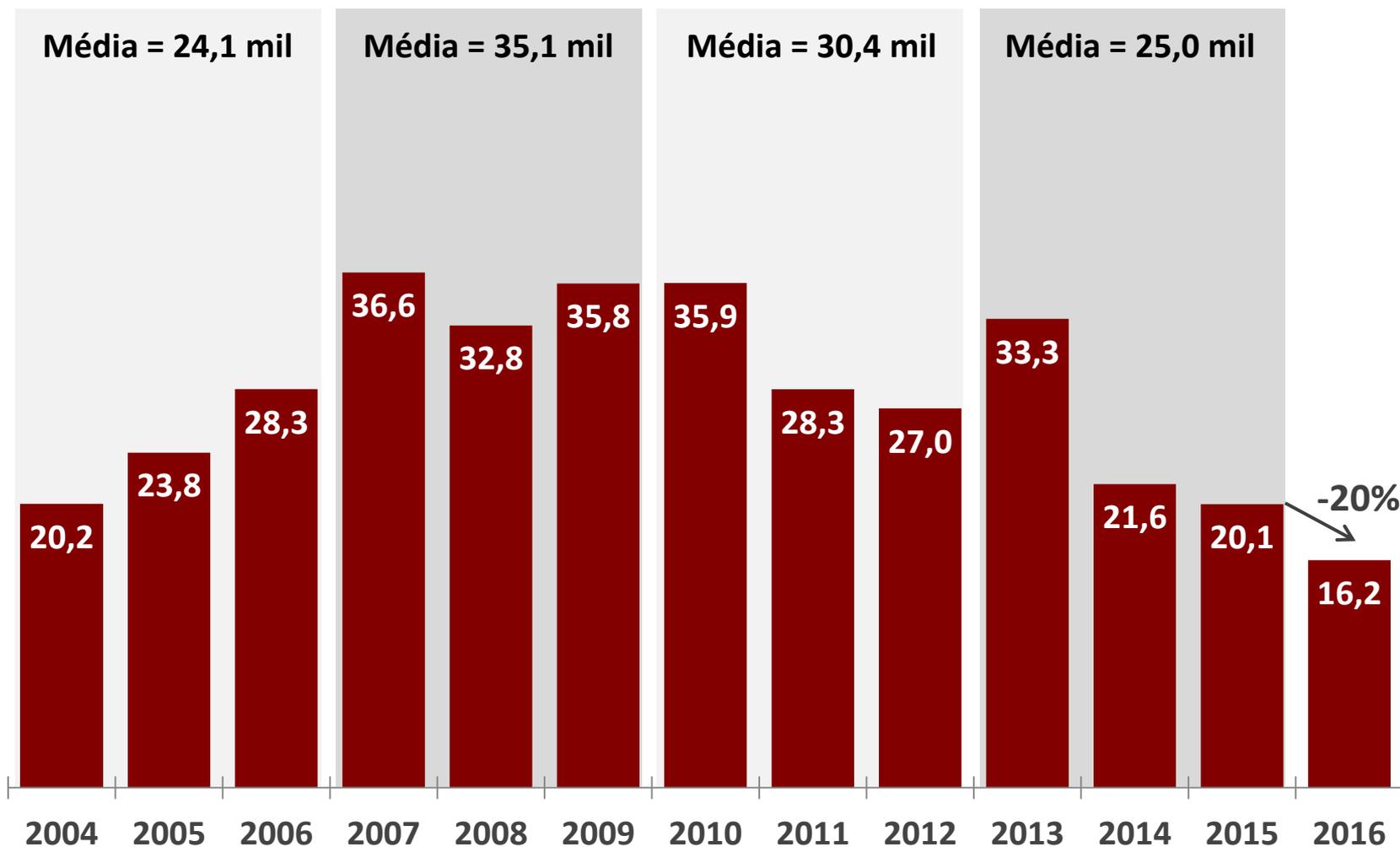


Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Comercialização

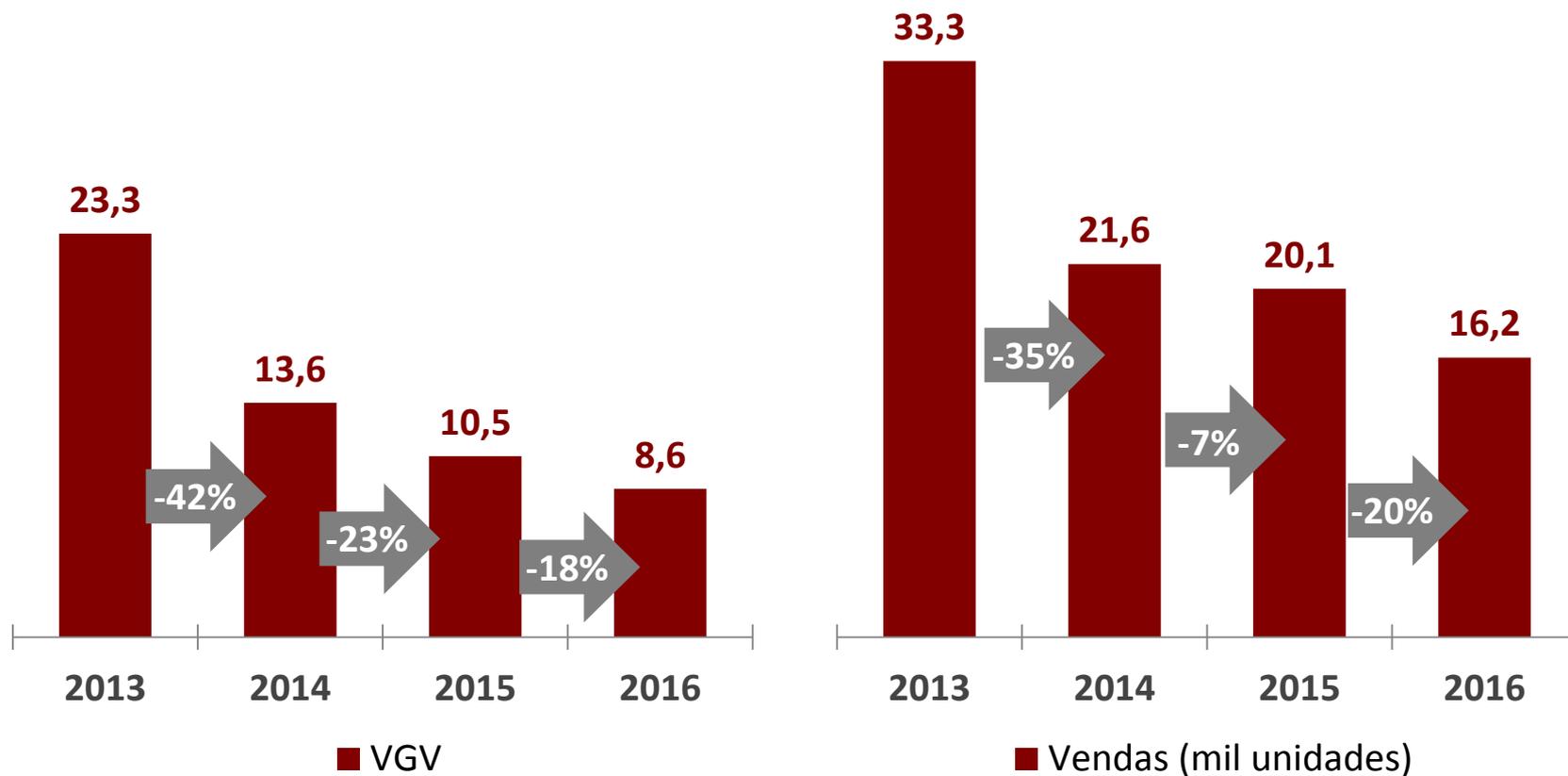
Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades

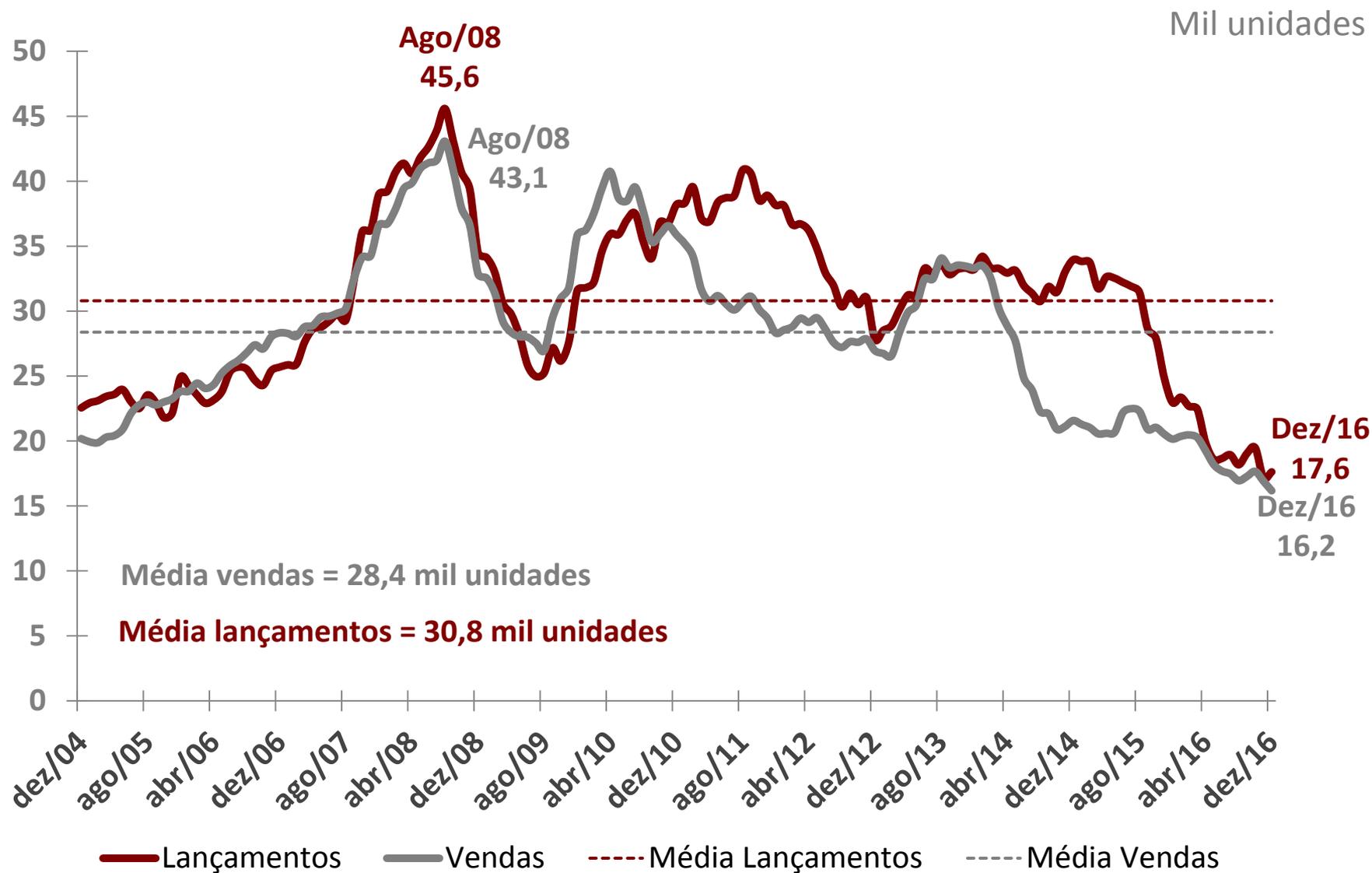


Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

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

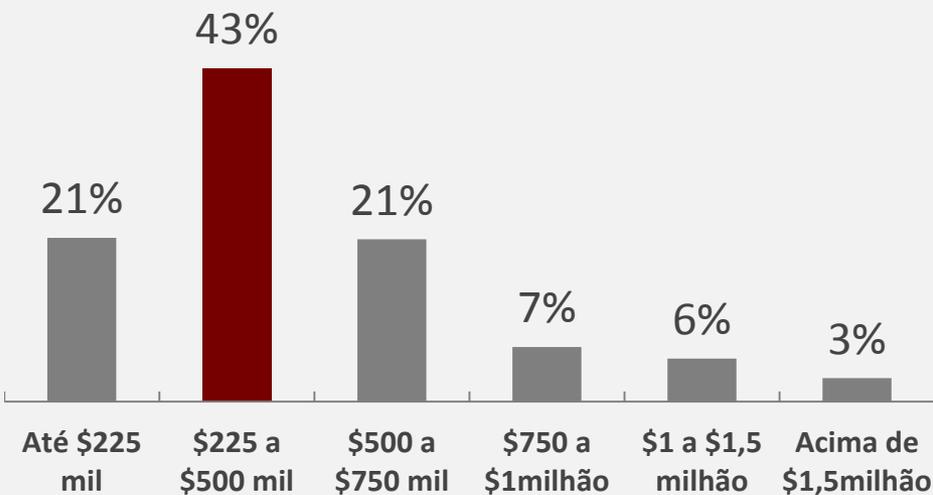
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	média
1 dorm.	1,7	0,7	1,9	0,6	1,0	2,1	3,9	3,9	4,2	8,4	6,1	4,5	3,4	3,3
2 dorms.	6,7	8,4	9,3	13,6	10,8	14,2	15,1	13,3	13,4	14,7	9,8	11,3	9,0	11,5
3 dorms.	7,0	8,2	9,3	11,3	12,7	12,6	11,3	8,5	7,3	7,7	4,6	3,7	3,2	8,3
4 dorms.	4,8	6,4	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%													

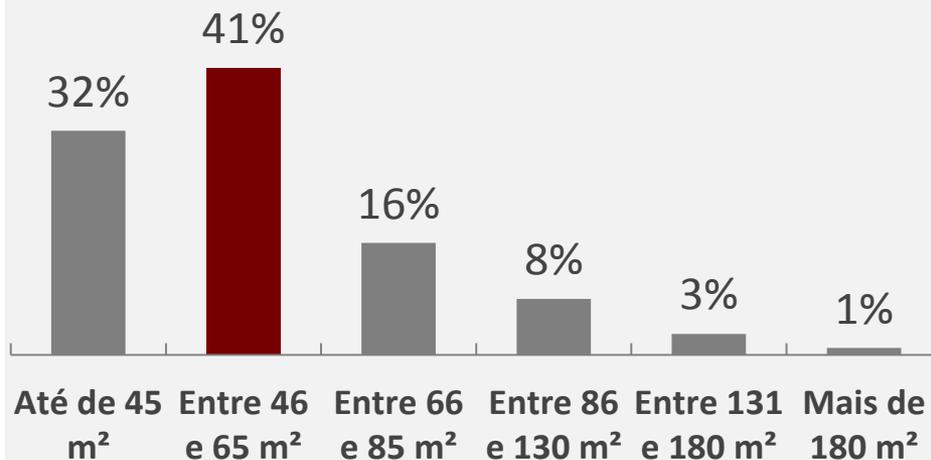
 **Maior participação**

Participação percentual nas unidades comercializadas em 2016

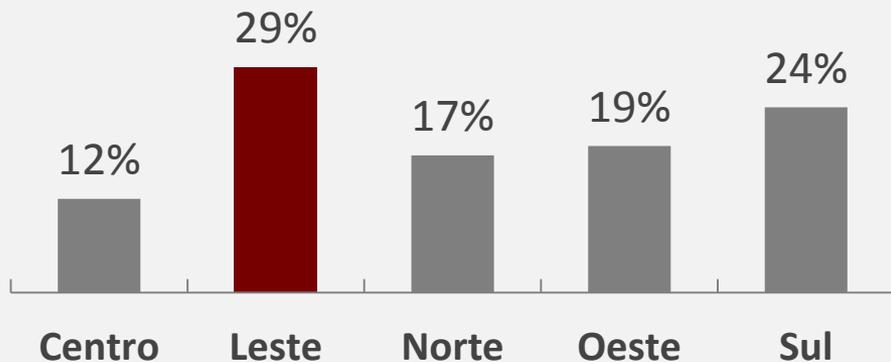
Faixa de Preço



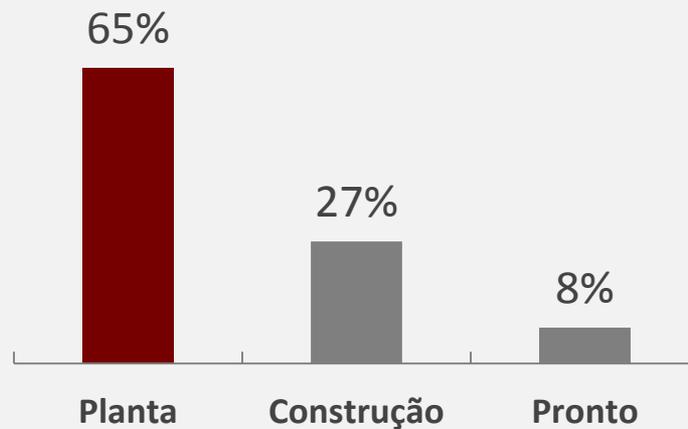
Faixa de área útil



Zona da Cidade

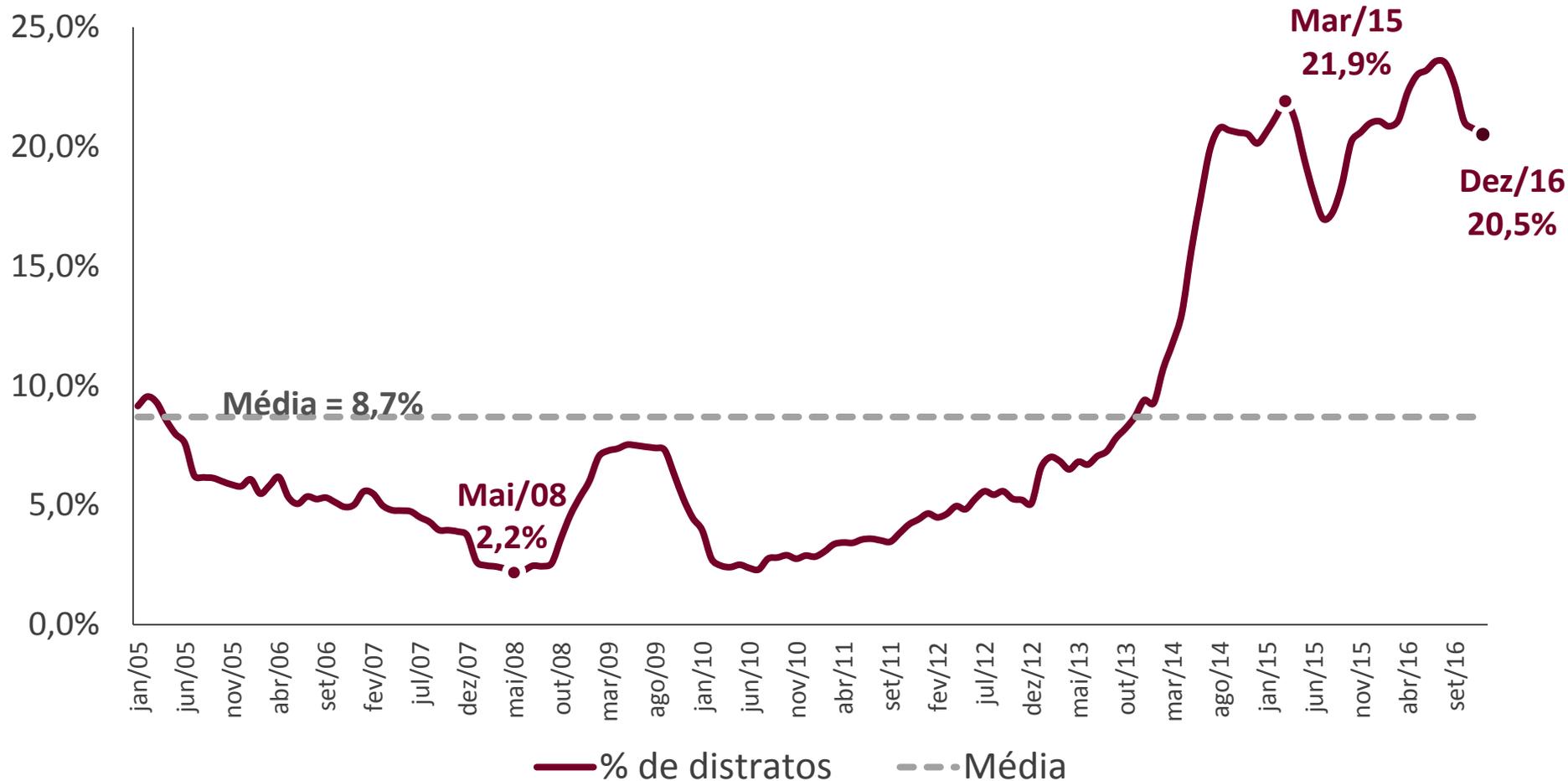


Fase de Obras



Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo

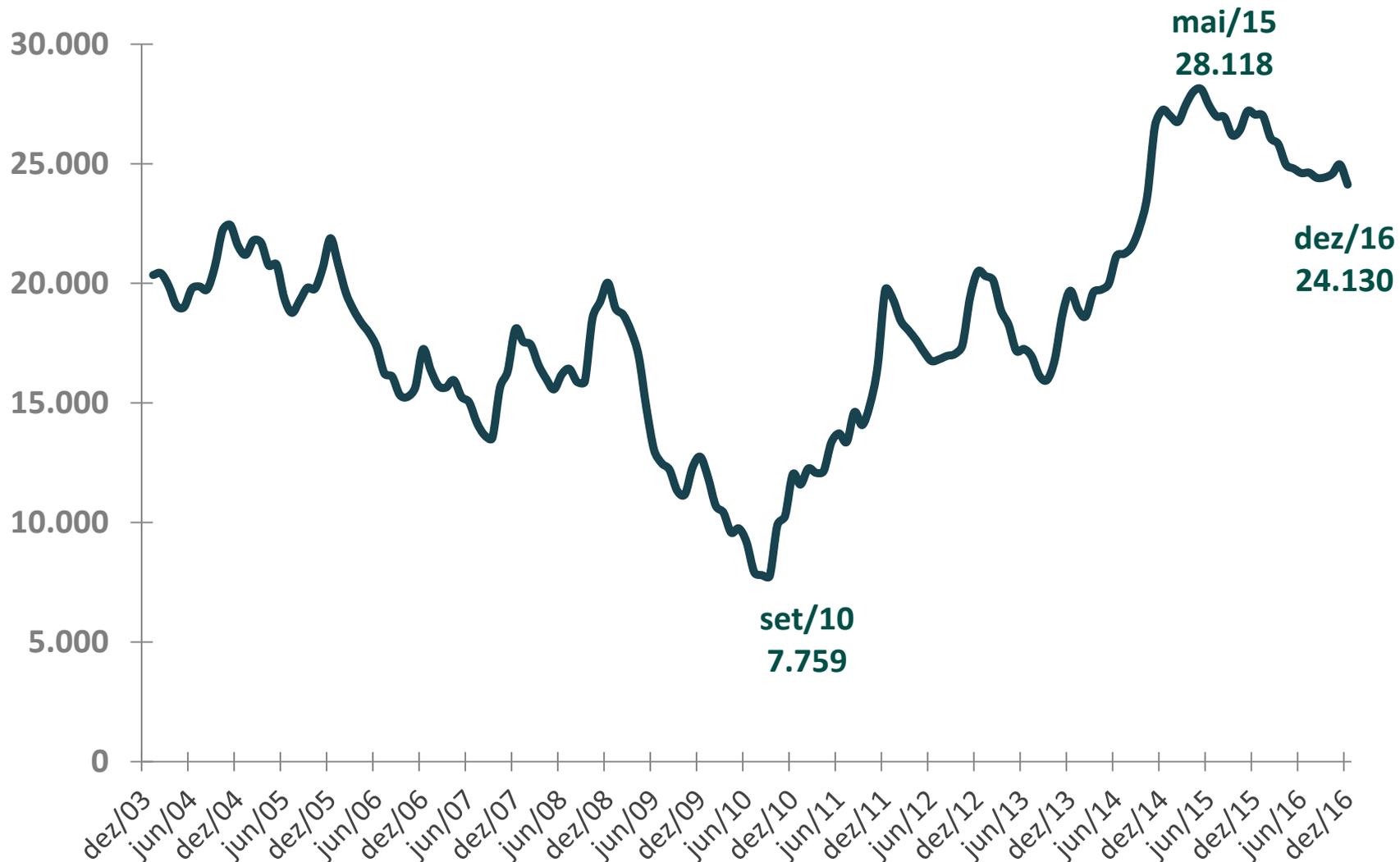


Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Oferta Final

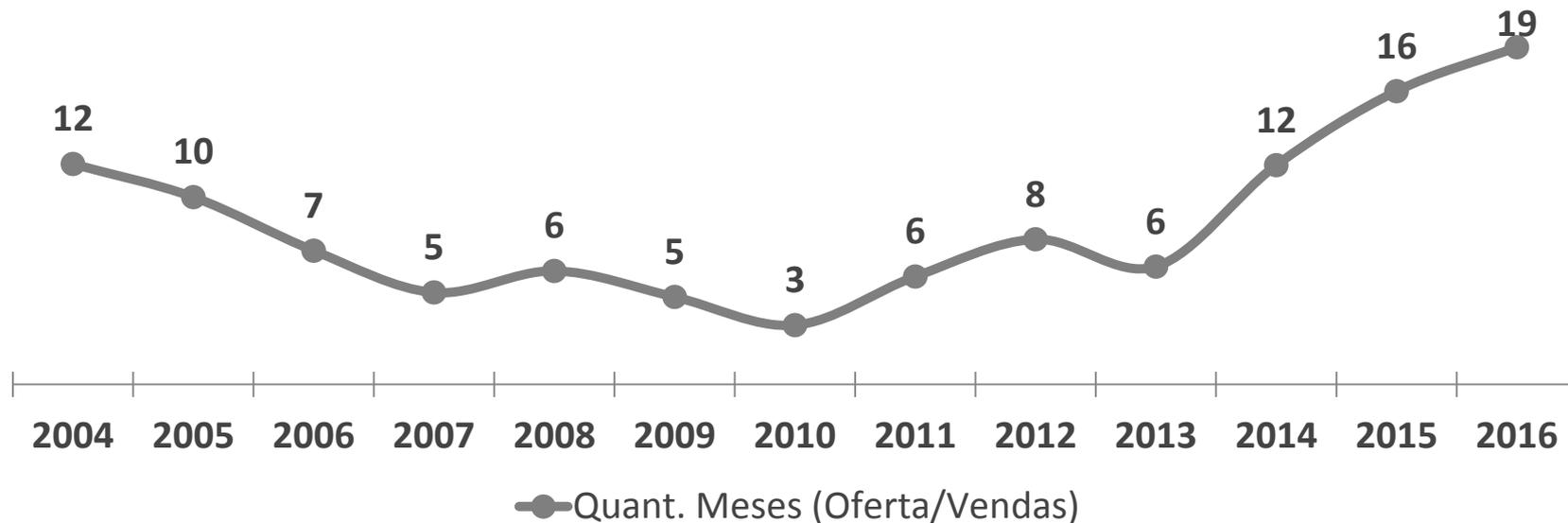
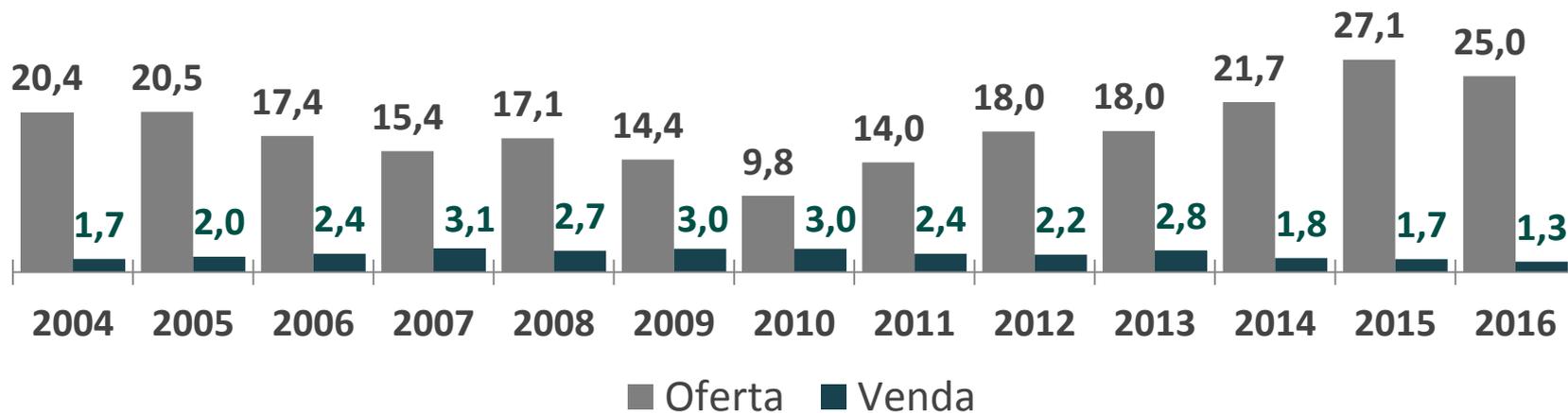
Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Cidade de São Paulo

Em unidades



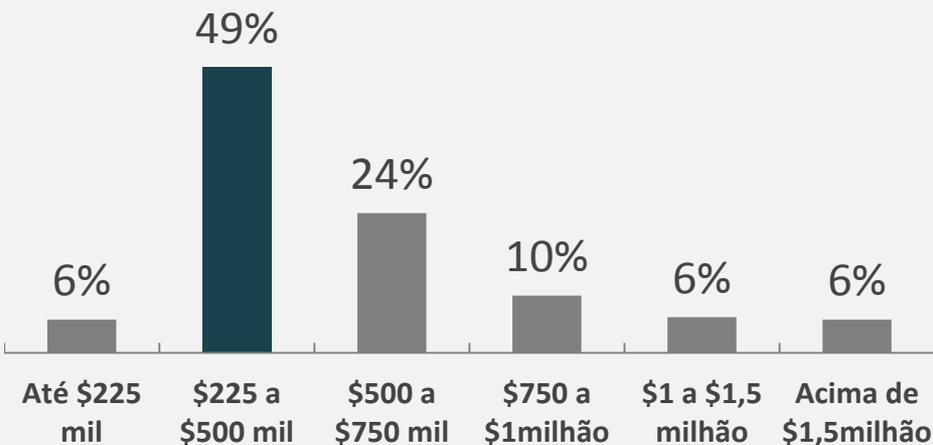
Quantidade de Meses para Zerar a Oferta de Imóveis

Mil unidades

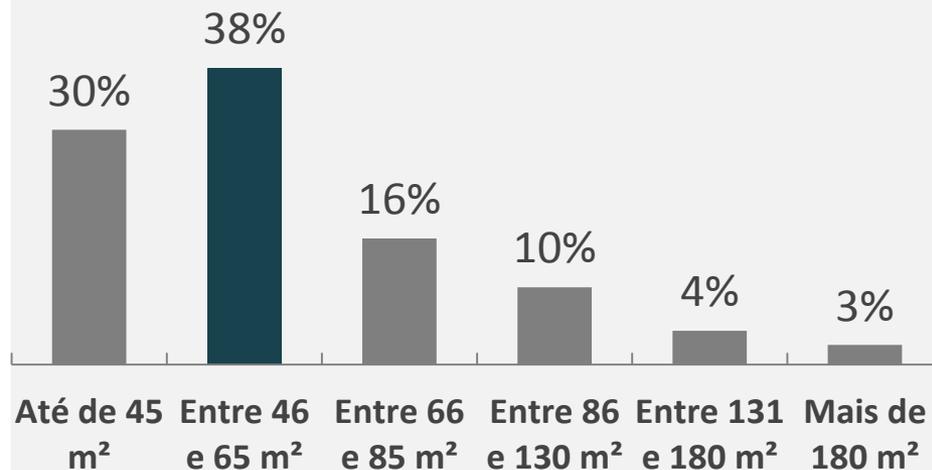


Participação percentual nas oferta final de dezembro/2016

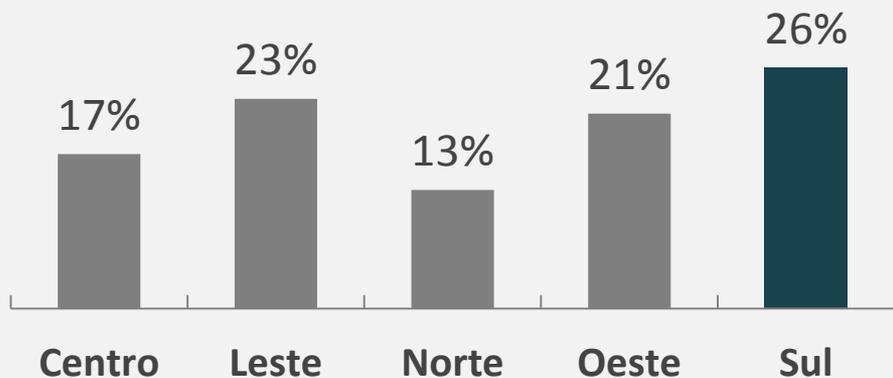
Faixa de Preço



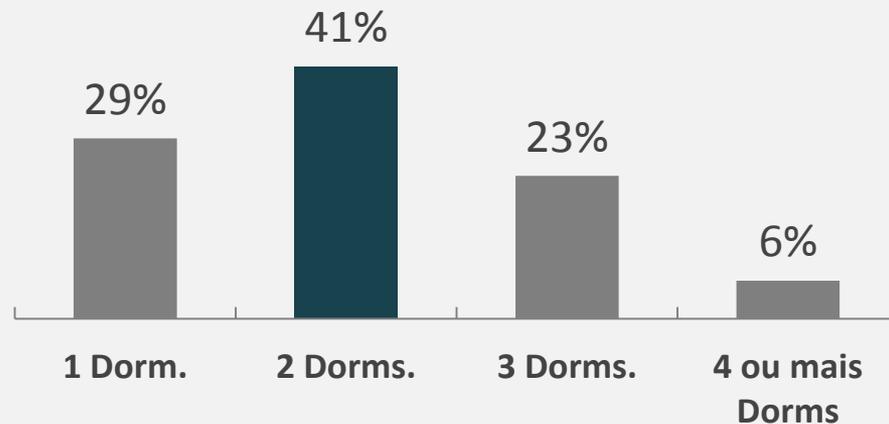
Faixa de área útil



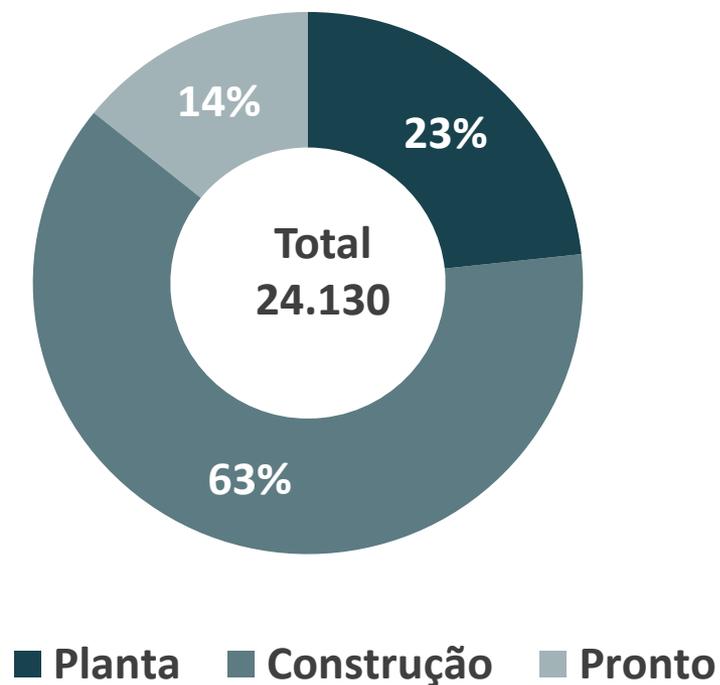
Zona da Cidade



Tipologia



Oferta final por fase de obra - dezembro/2016

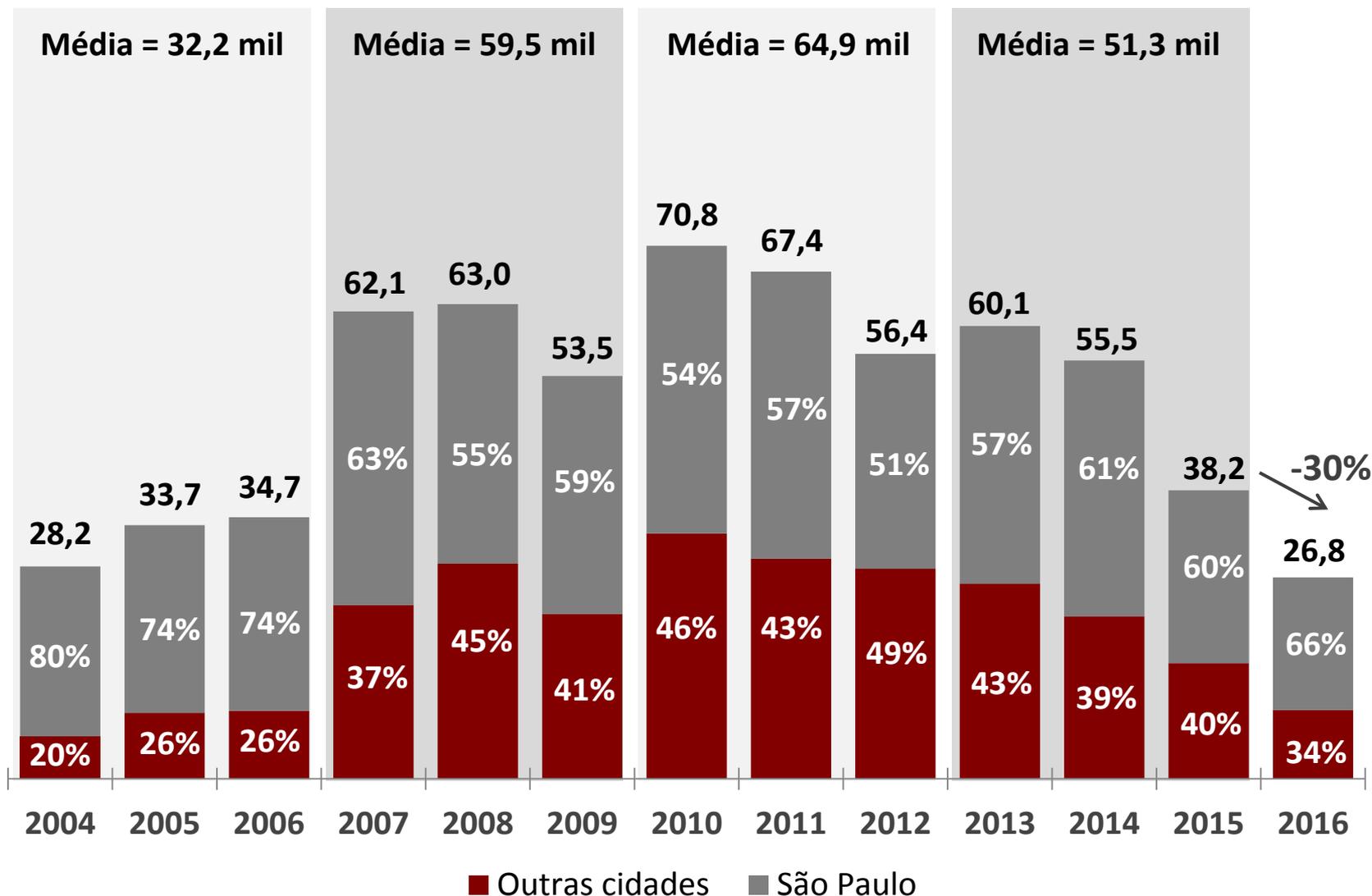


Mercado Imobiliário

Região Metropolitana de São Paulo

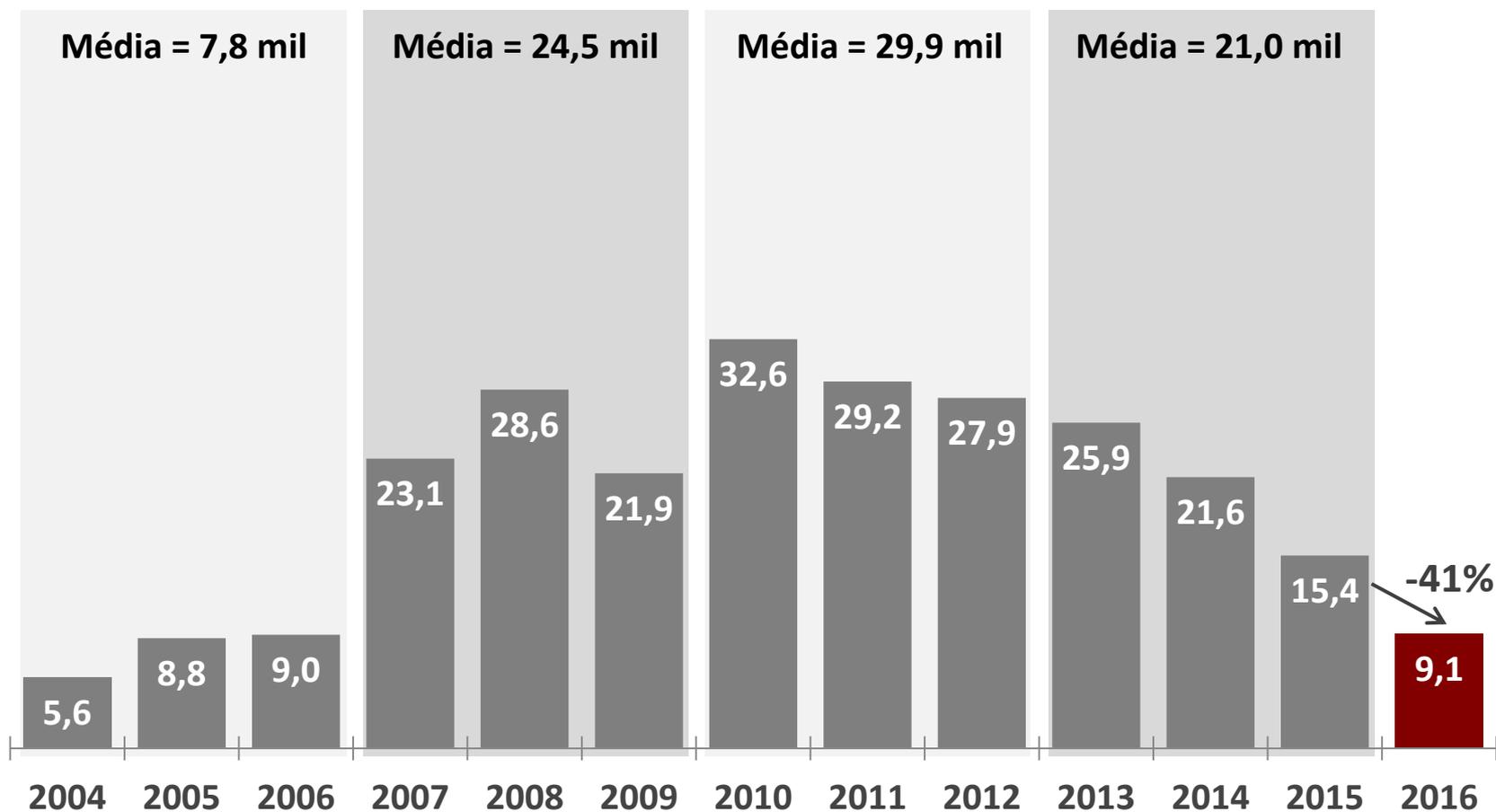
Lançamentos Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo

Mil unidades



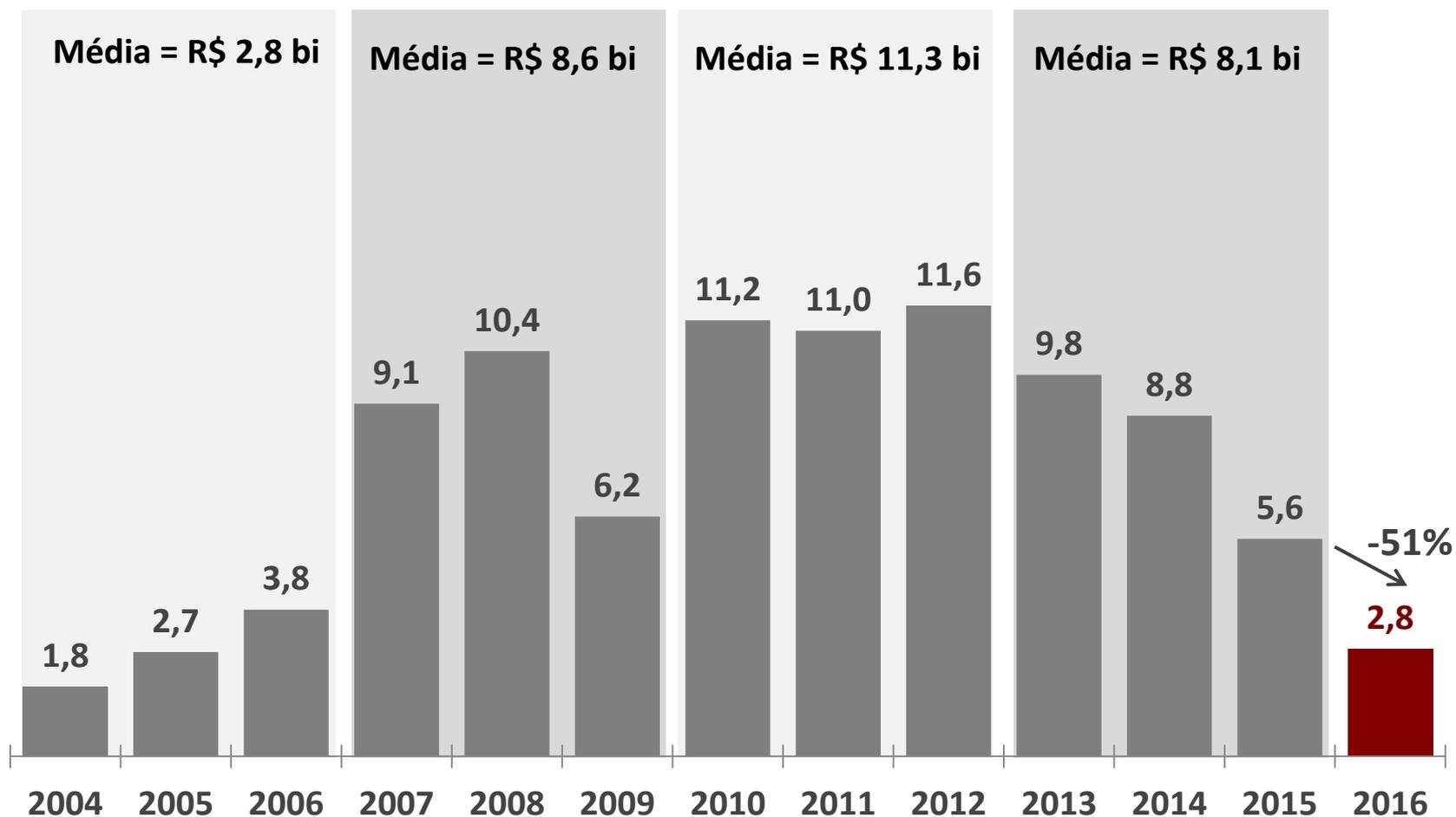
Lançamentos Residenciais na Outras Cidades da RMSP

Mil unidades



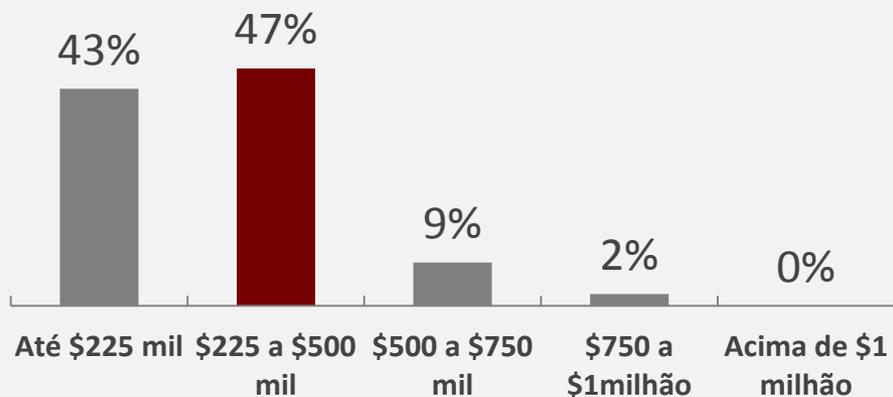
Valor Global Lançado nas Outras Cidades da RMSP

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

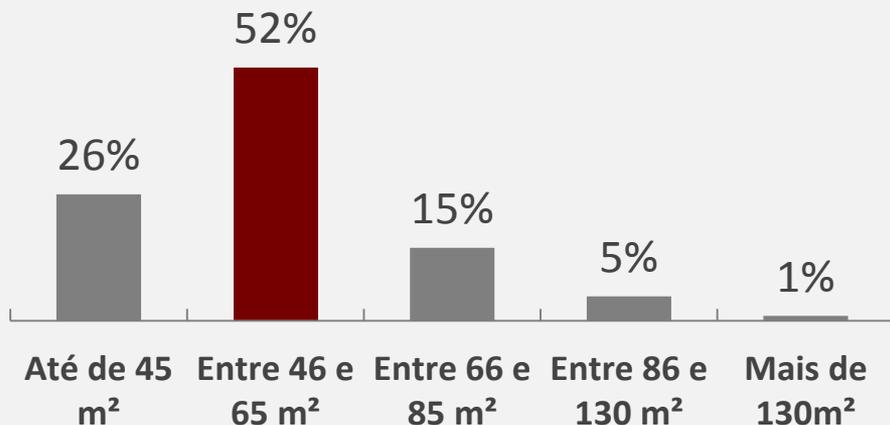


Participação percentual nas unidades lançadas em 2016

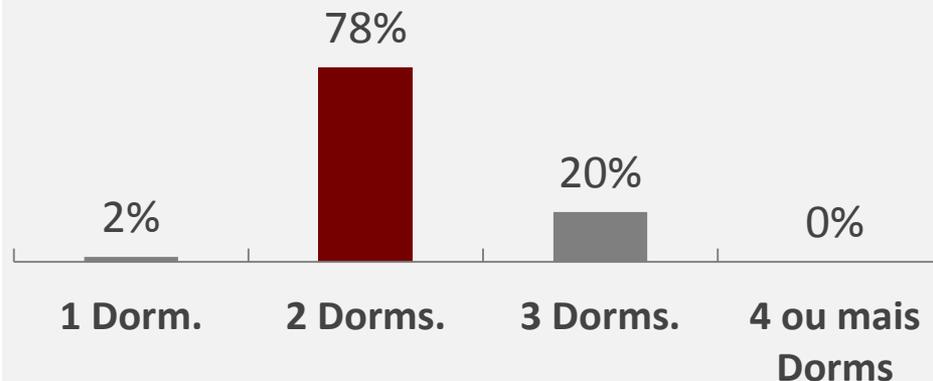
Faixa de Preço



Faixa de área útil



Tipologia

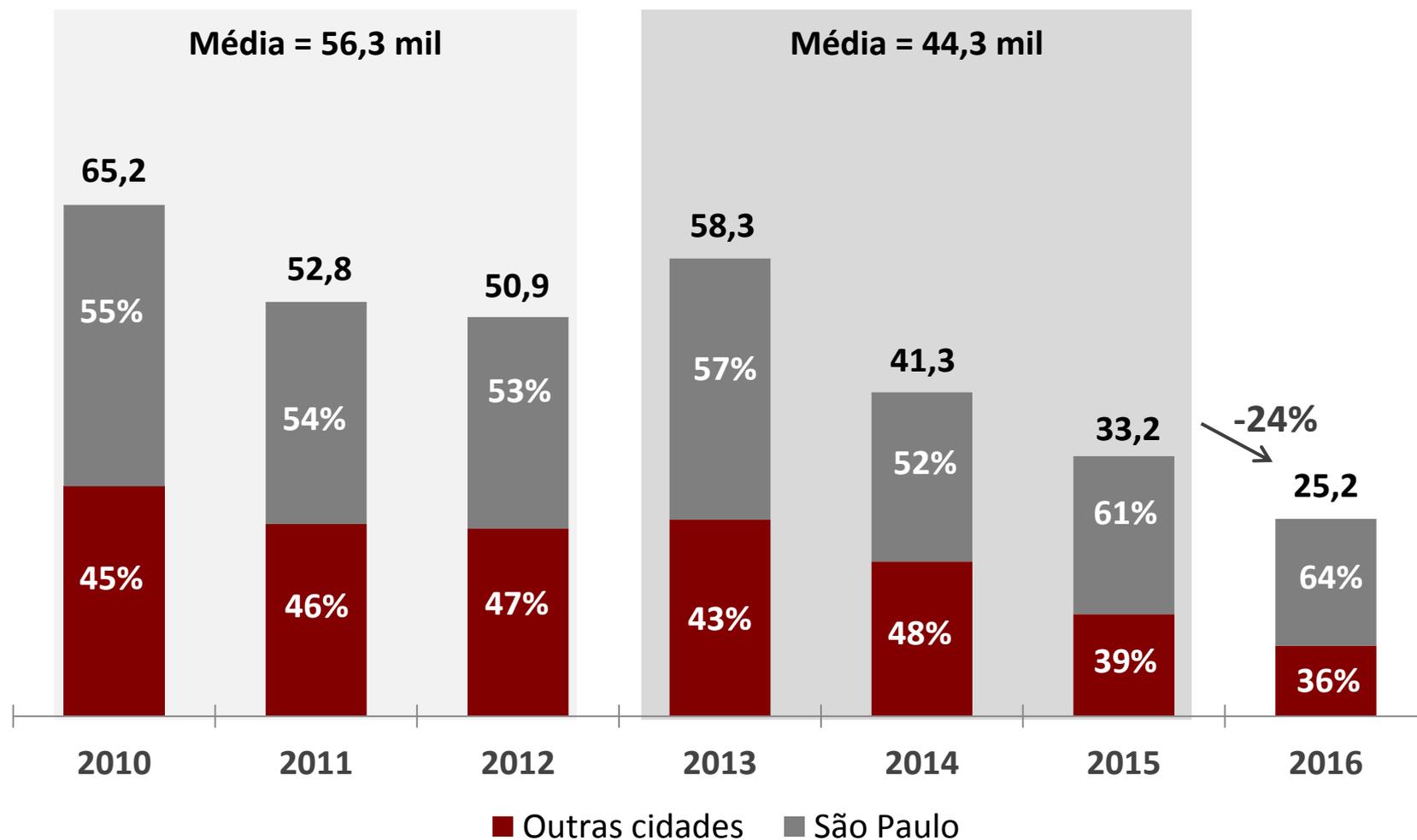


Mercado Imobiliário das Outras Cidades da RMSP

Comercialização

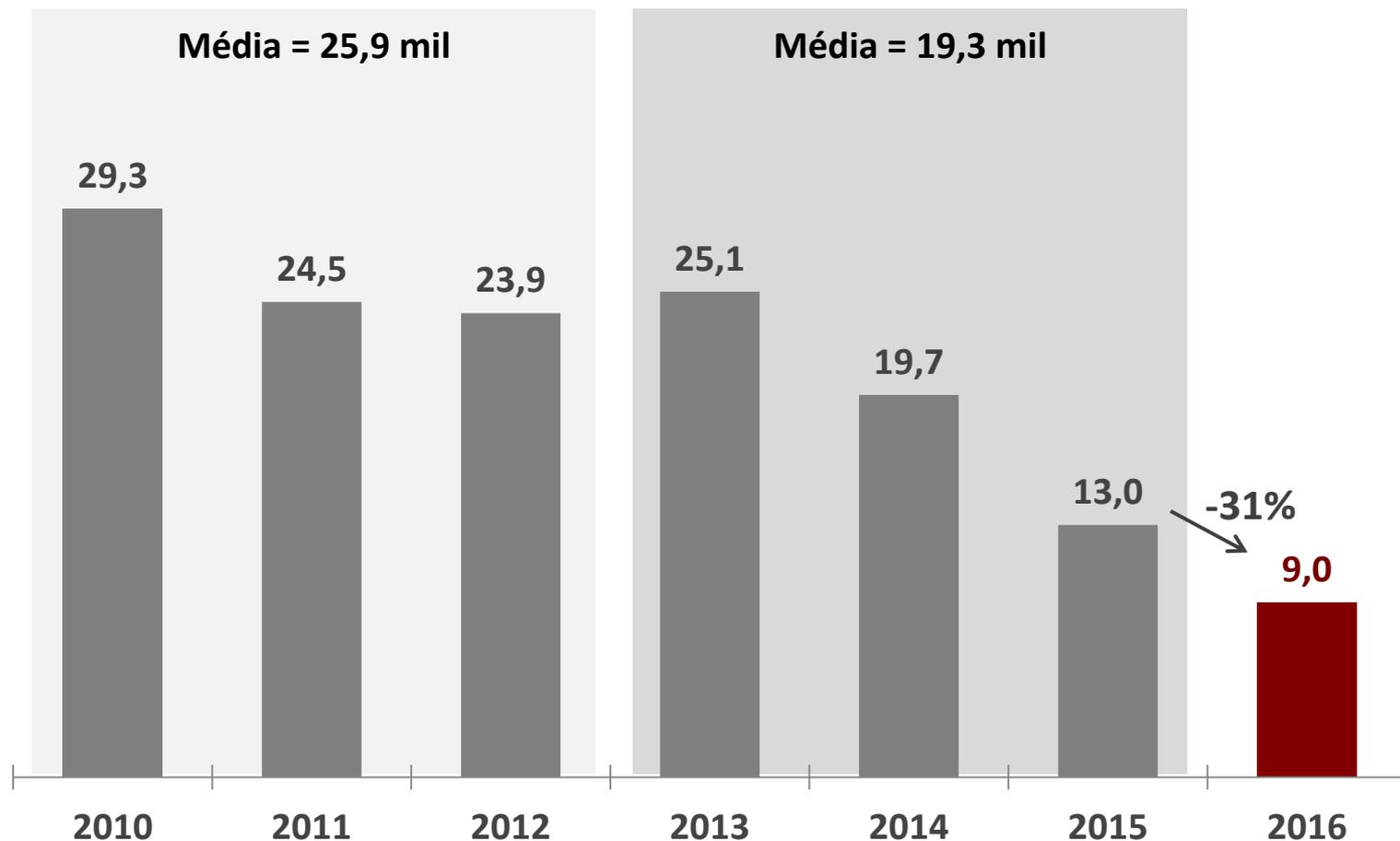
Vendas de Imóveis Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo

Mil unidades



Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

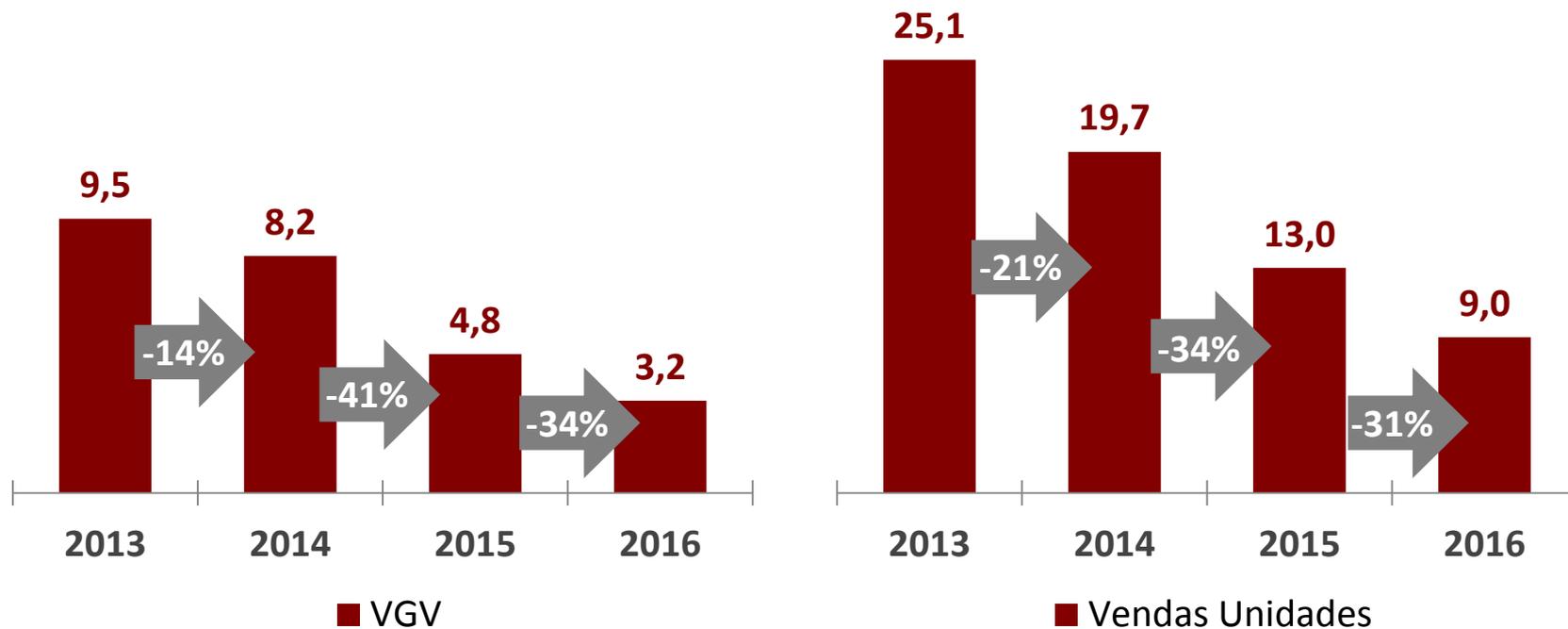
Mil unidades



Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

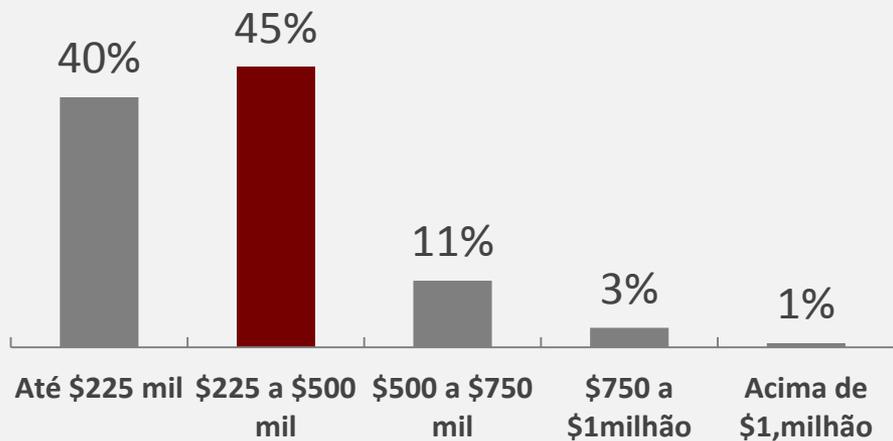
Em bilhões (R\$)
atualizado pelo INCC-DI de Dez/16

Em mil unidades

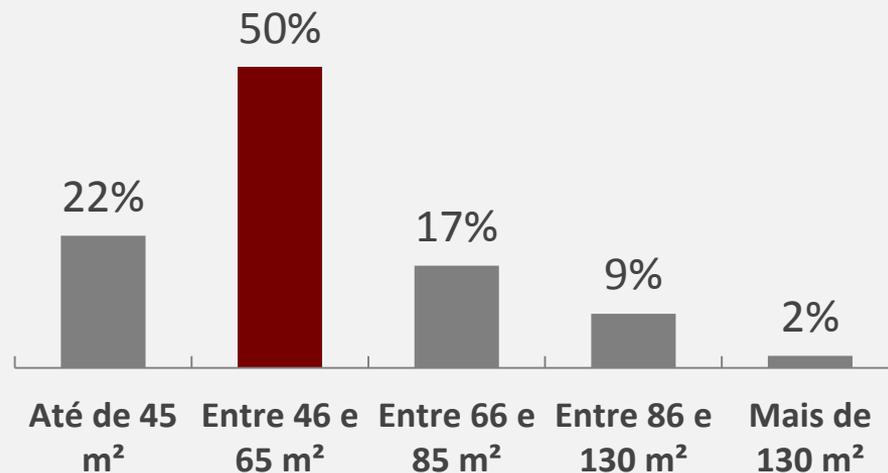


Participação percentual nas unidades comercializadas em 2016

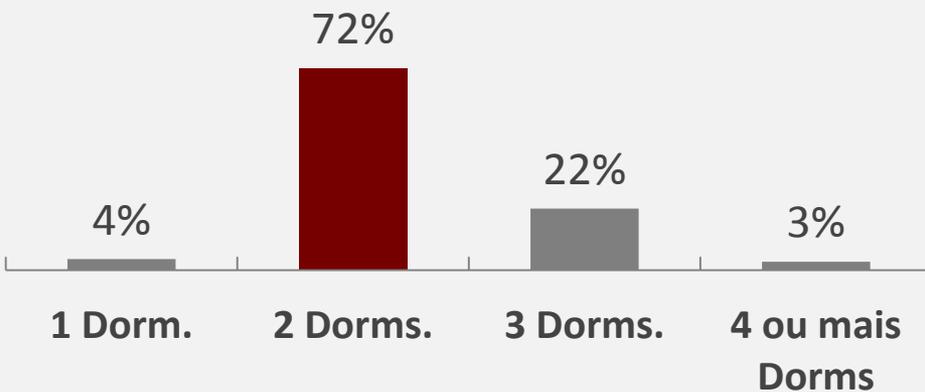
Faixa de Preço



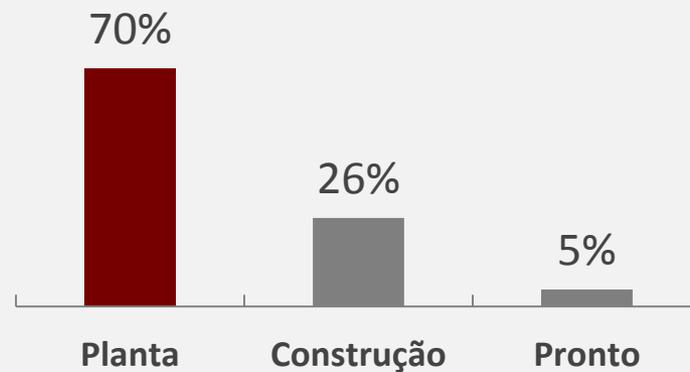
Faixa de área útil



Tipologia

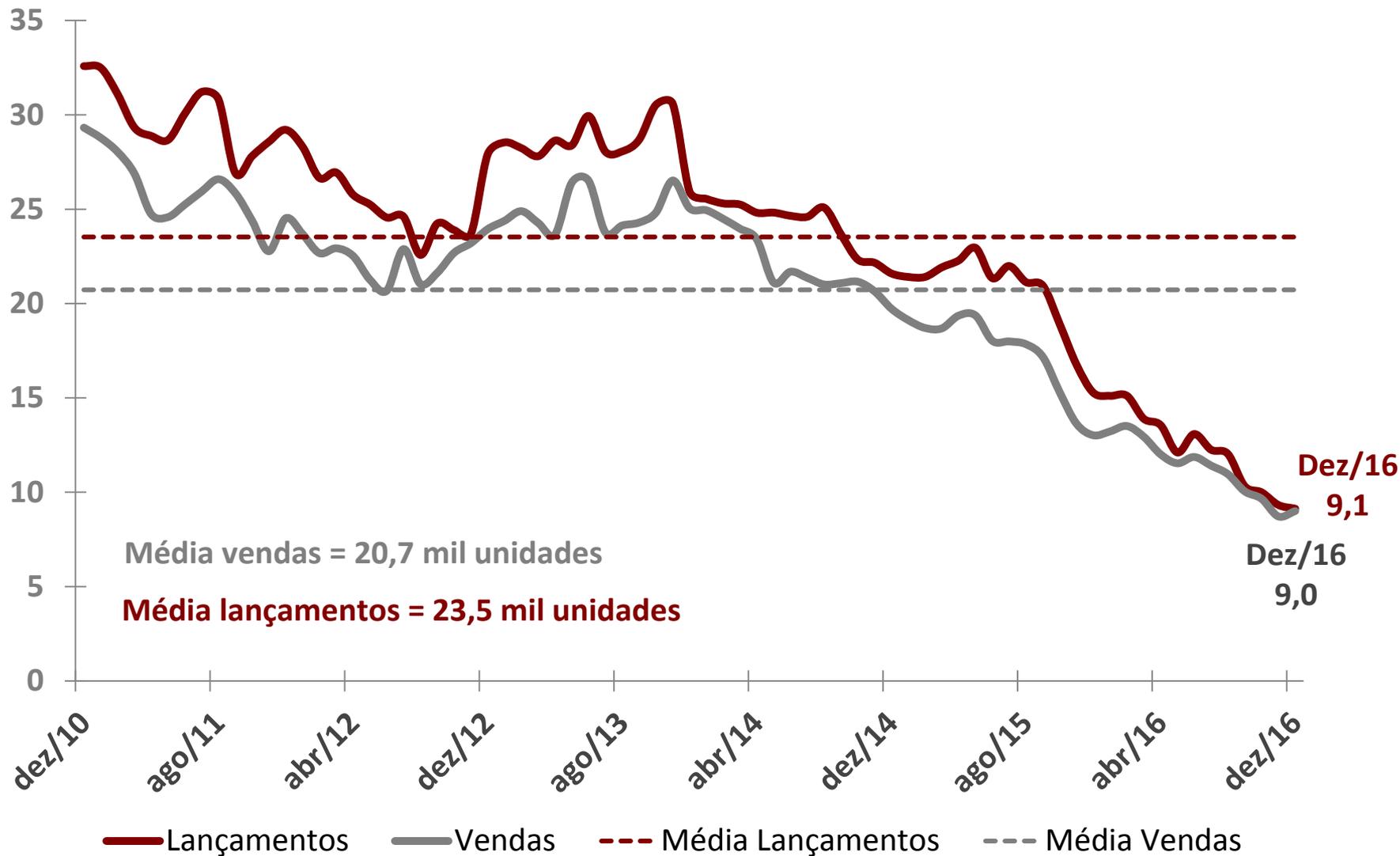


Fase de Obras



Vendas de Imóveis Residenciais nas Outras Cidades da RMSP

Mil unidades

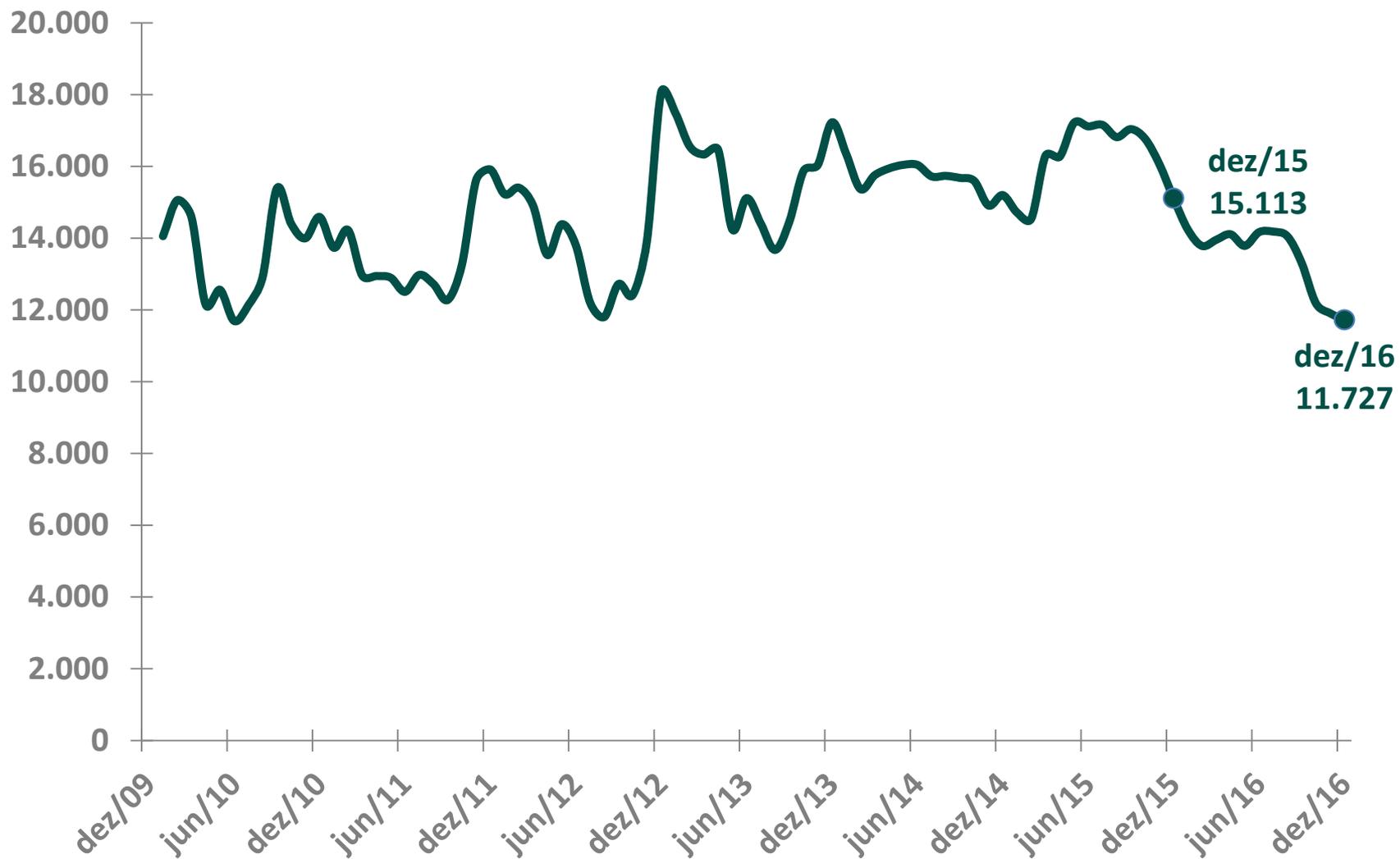


Mercado Imobiliário das Outras Cidades da RMSP

Oferta Final

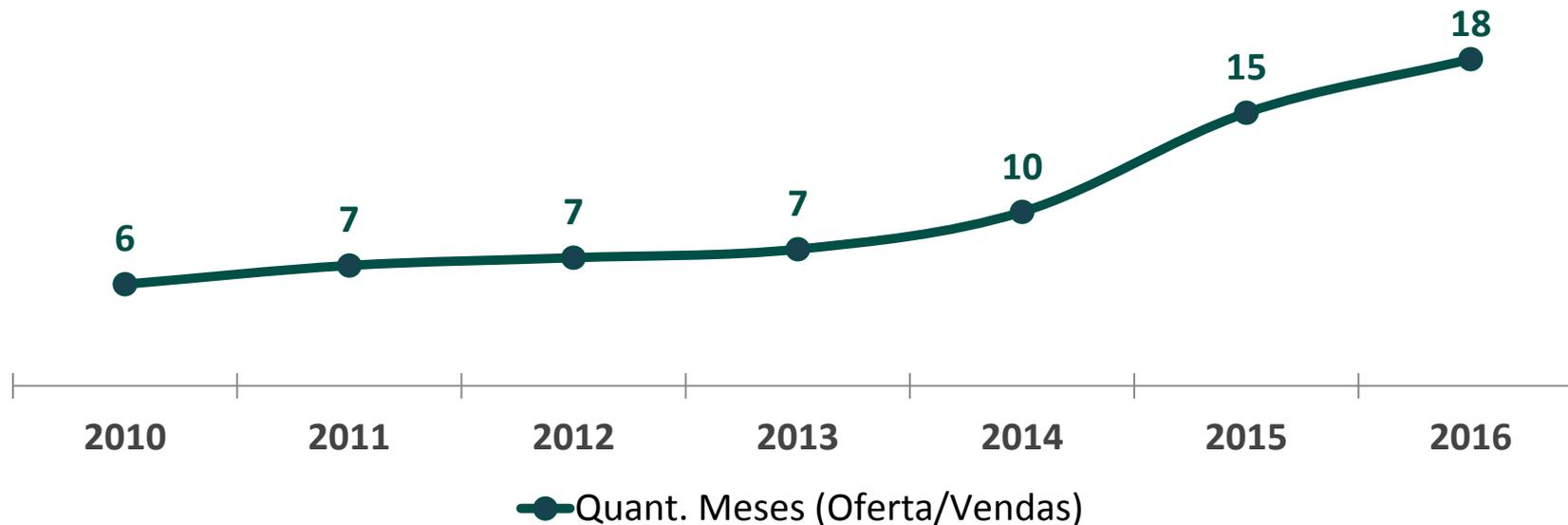
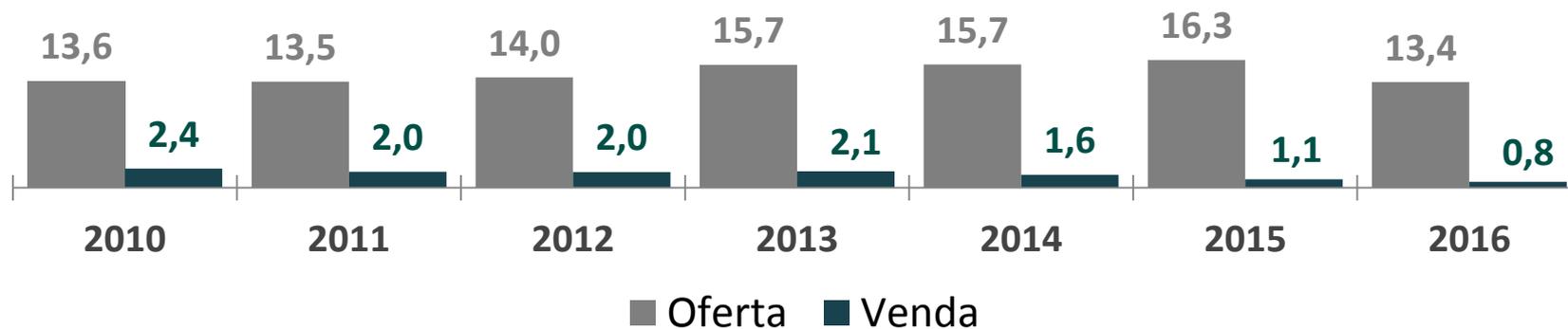
Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Outras Cidades da RMSP

Em unidades



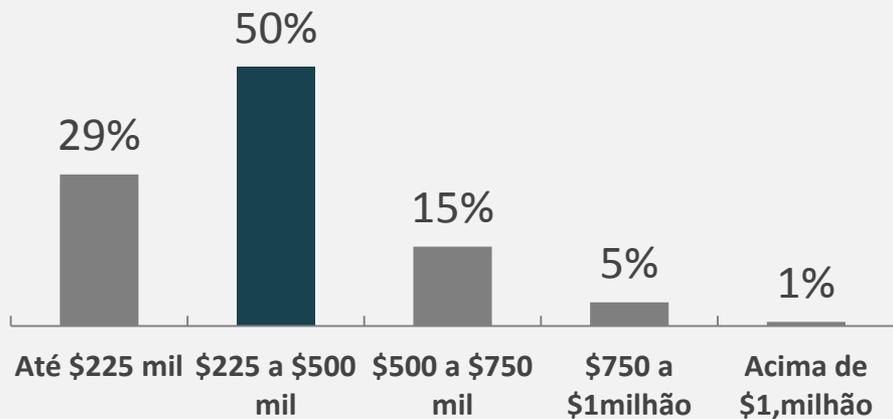
Quantidade de Meses para Zerar a Oferta de Imóveis

Outras Cidades da RMSP, mil unidades

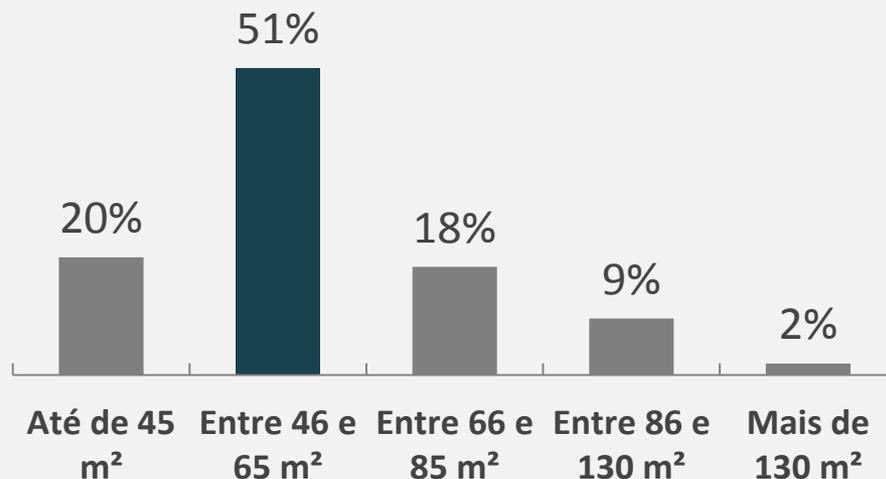


Participação percentual nas oferta final de dezembro/2016

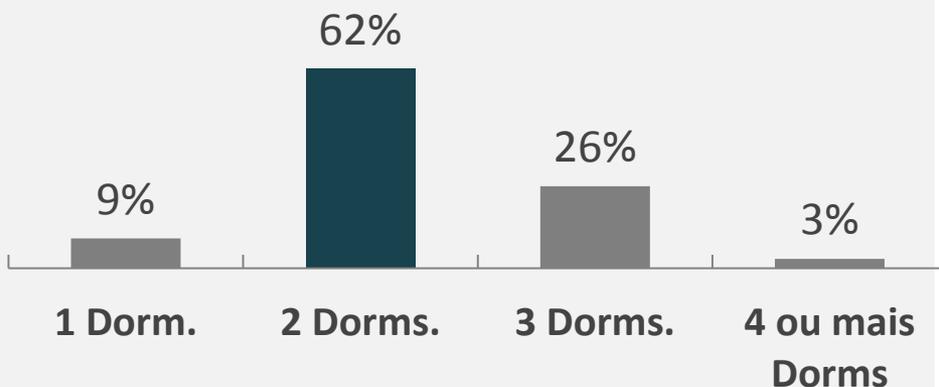
Faixa de Preço



Faixa de área útil



Tipologia



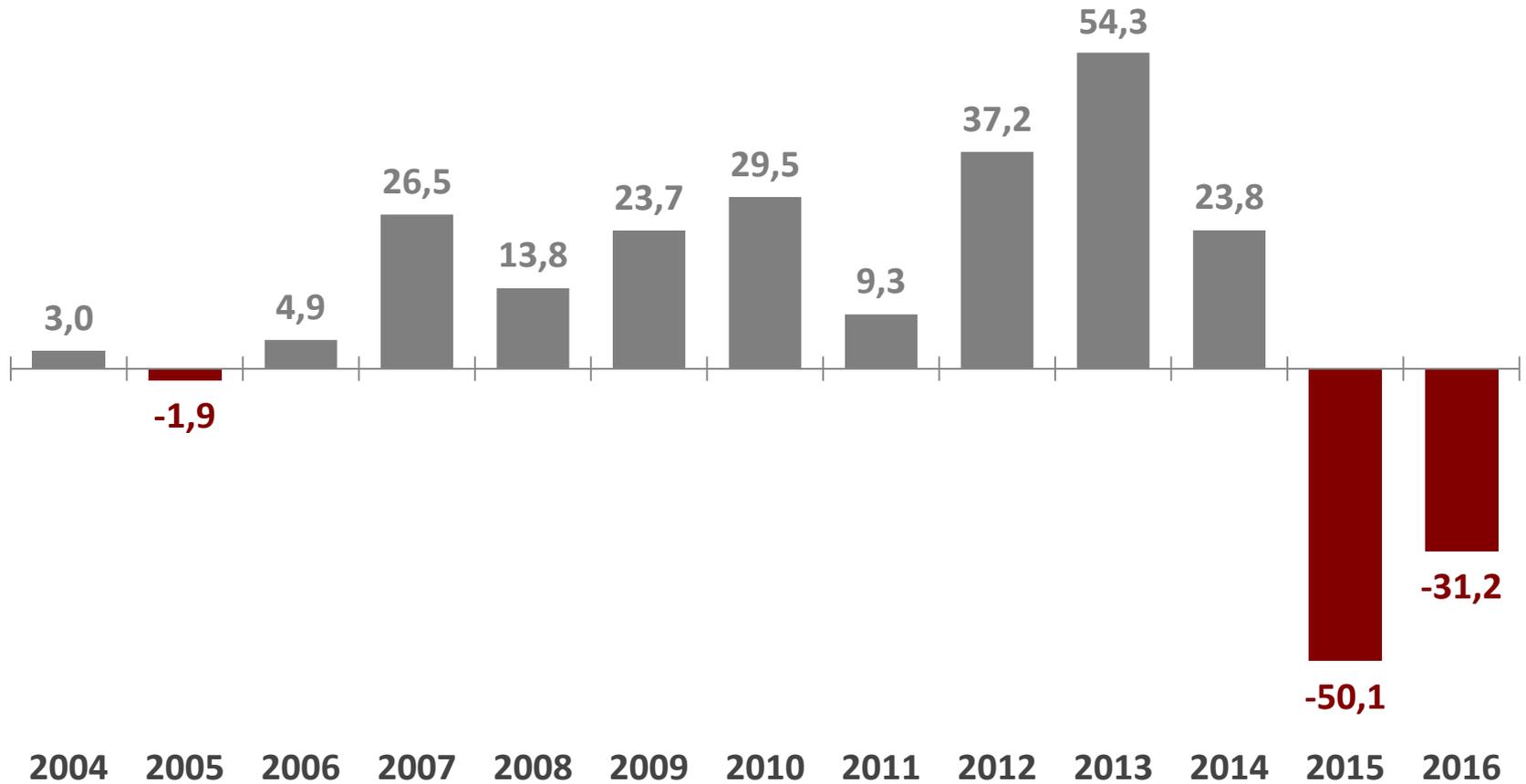
Fase de Obras



Financiamento Imobiliário

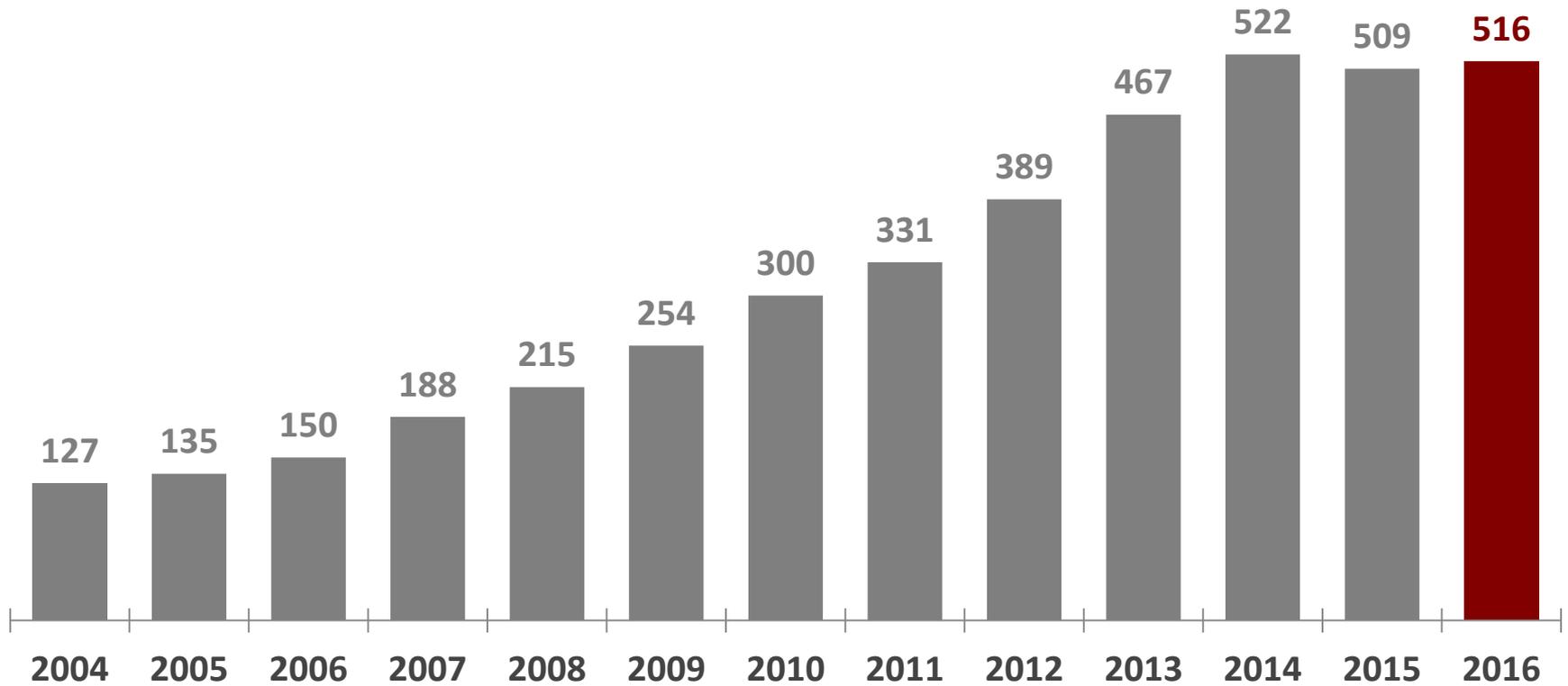
Poupança SBPE

Captação líquida (R\$ bilhões)



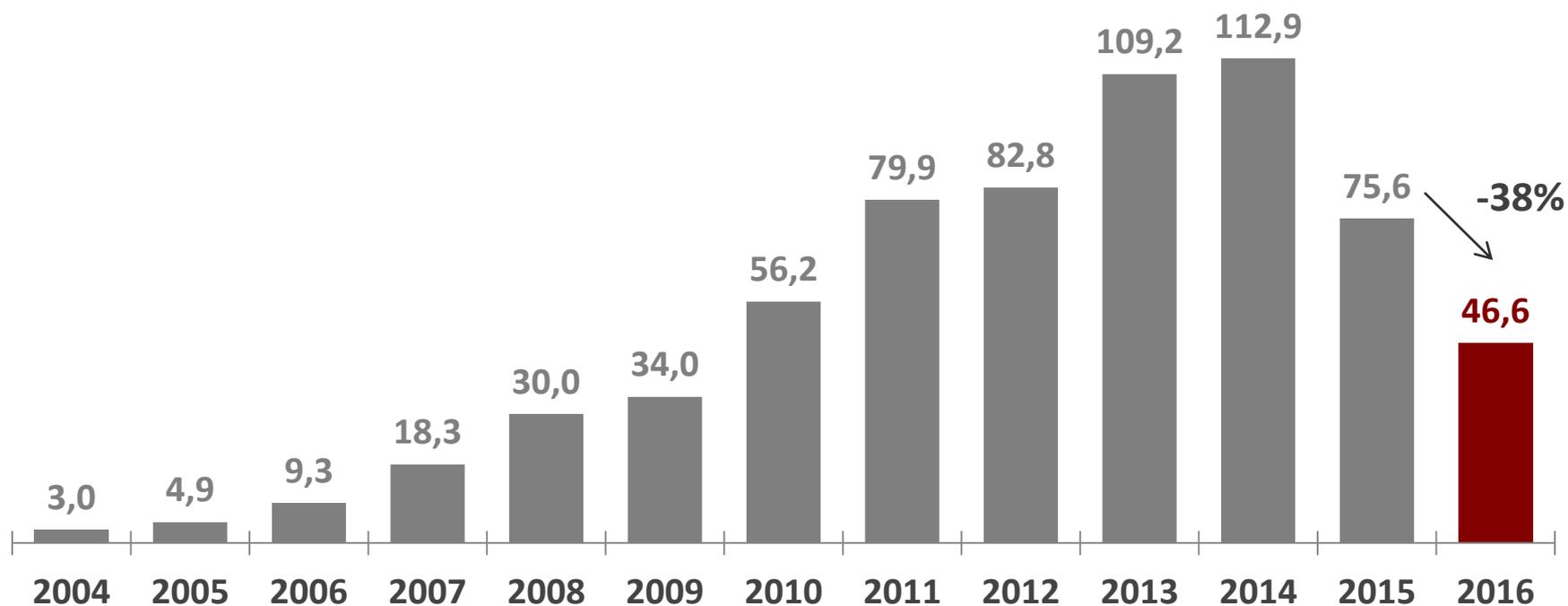
Poupança SBPE

Saldo (R\$ bilhões)



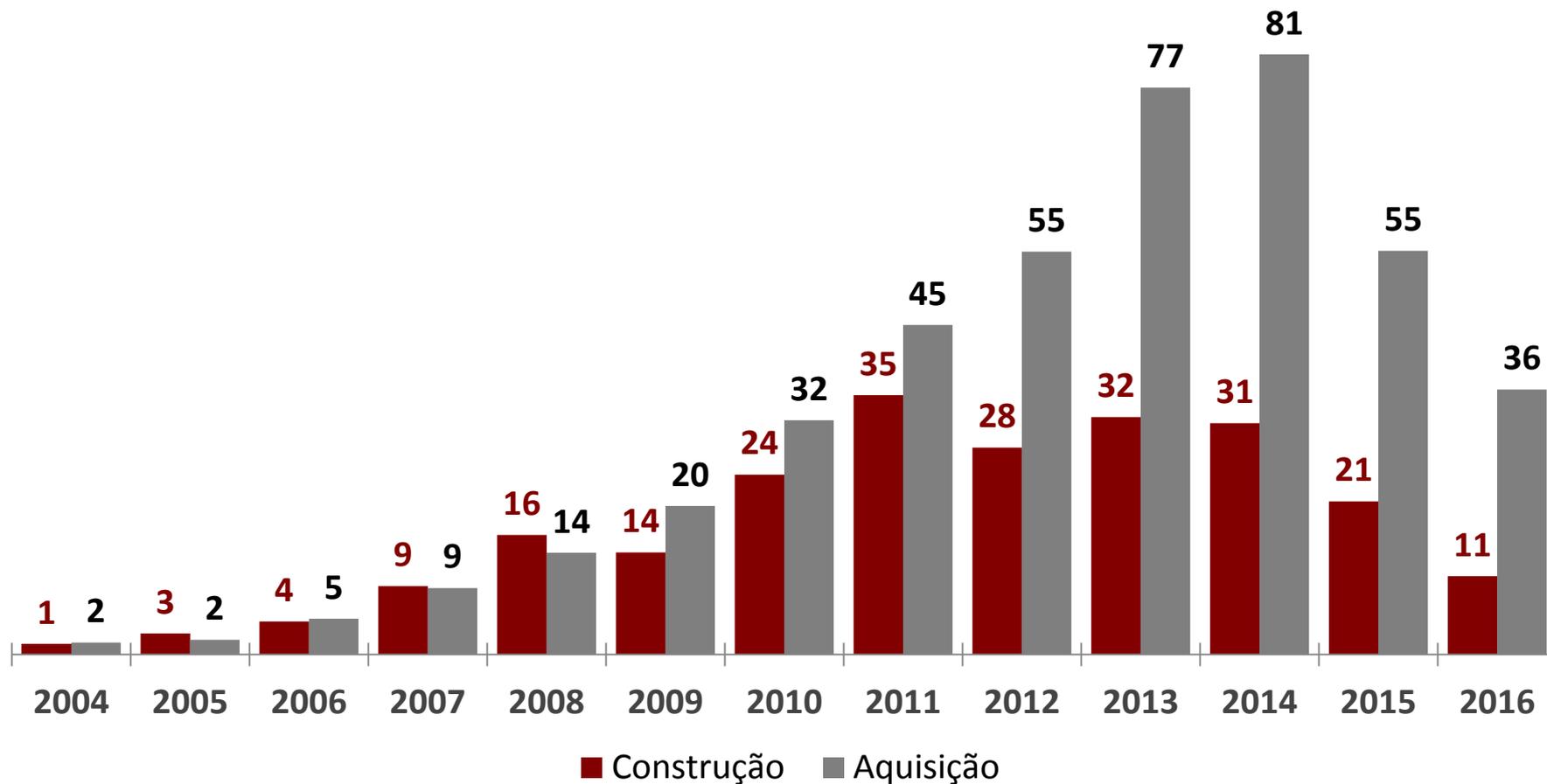
Financiamento Imobiliário SBPE - Total

Valores financiados (R\$ bilhões)



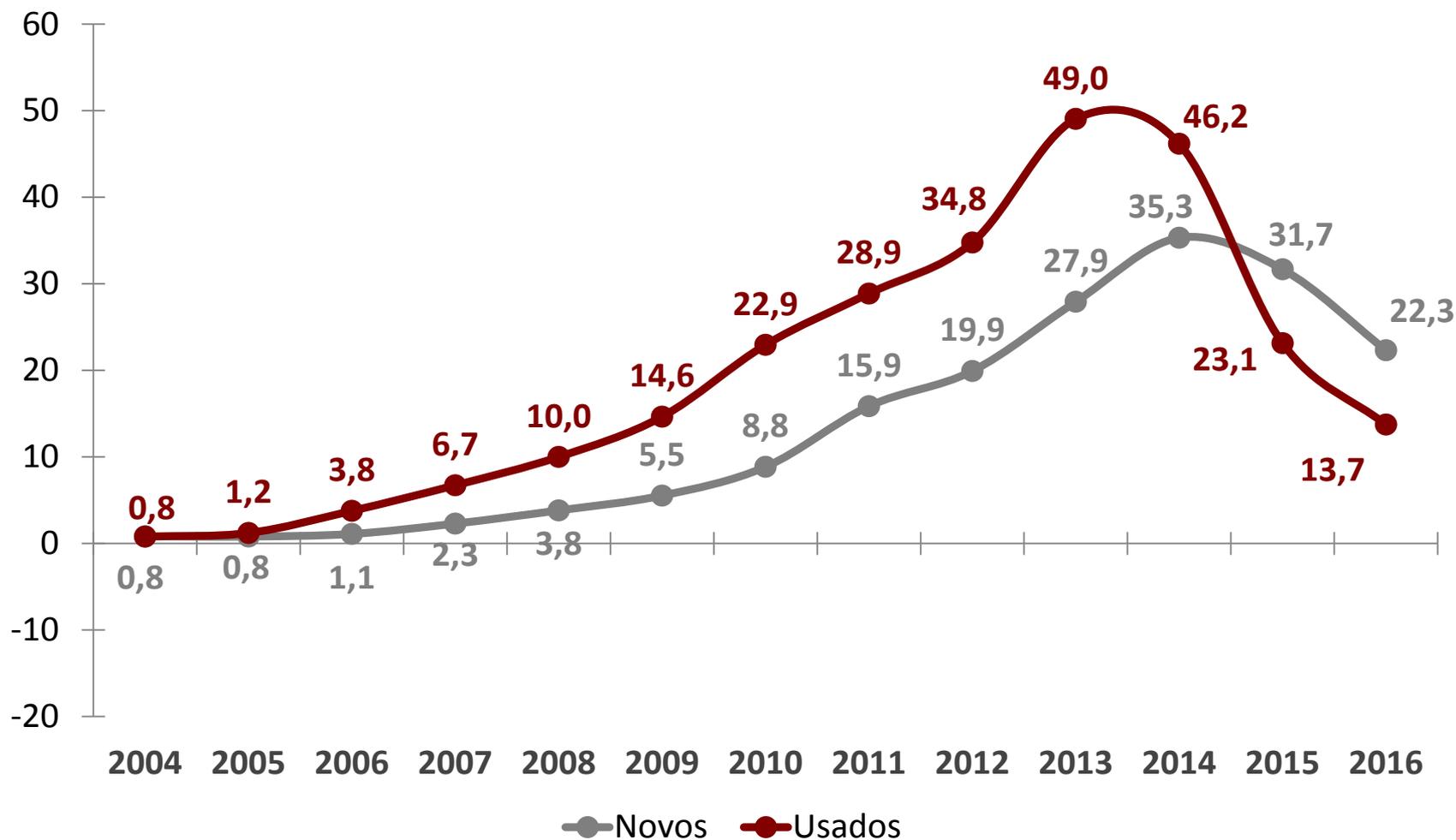
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

Valores financiados (R\$ bilhões)



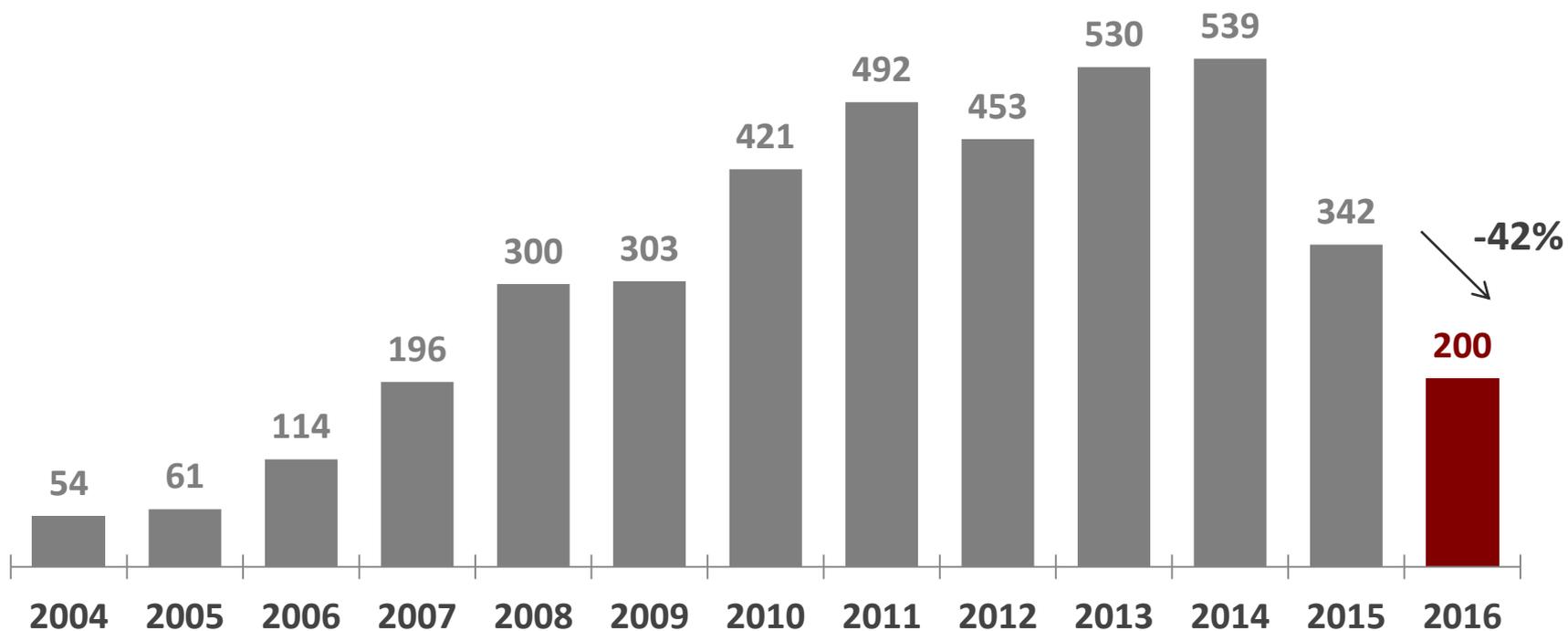
Financiamento Imobiliário SBPE Aquisição: Novos e Usados

Valores financiados (R\$ bilhões)



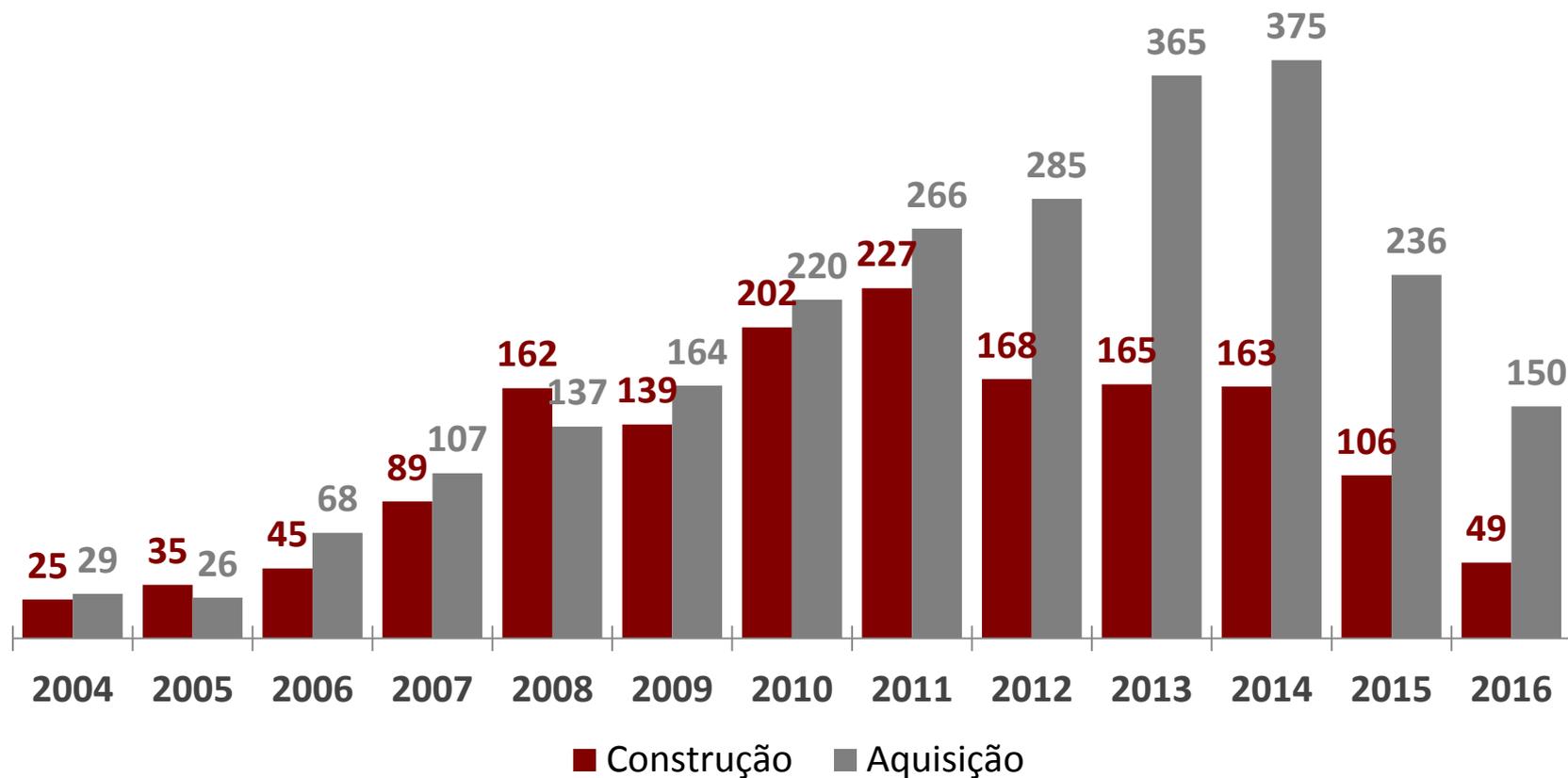
Financiamento Imobiliário SBPE - Total

Valores financiados (mil unidades)



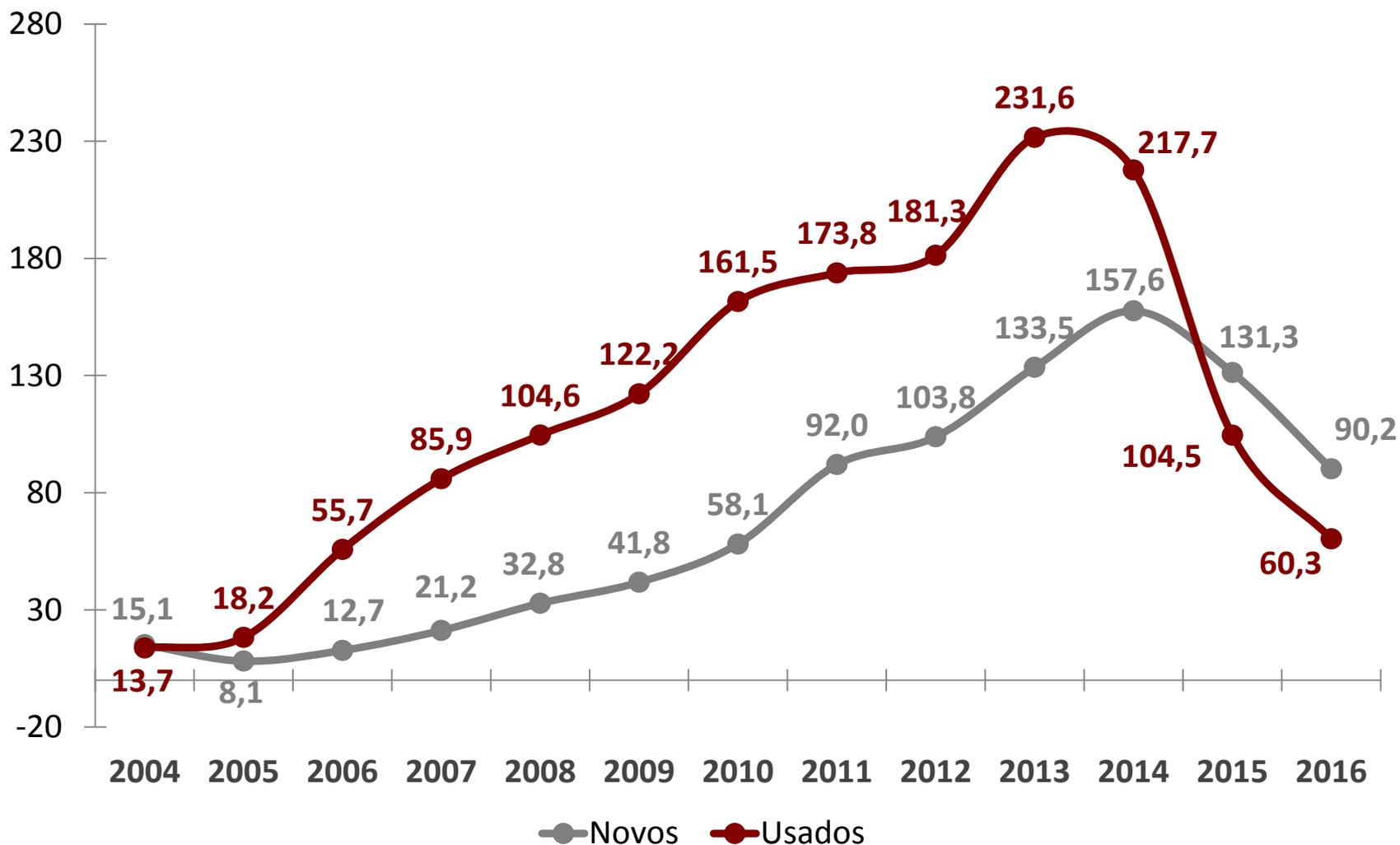
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

Mil unidades

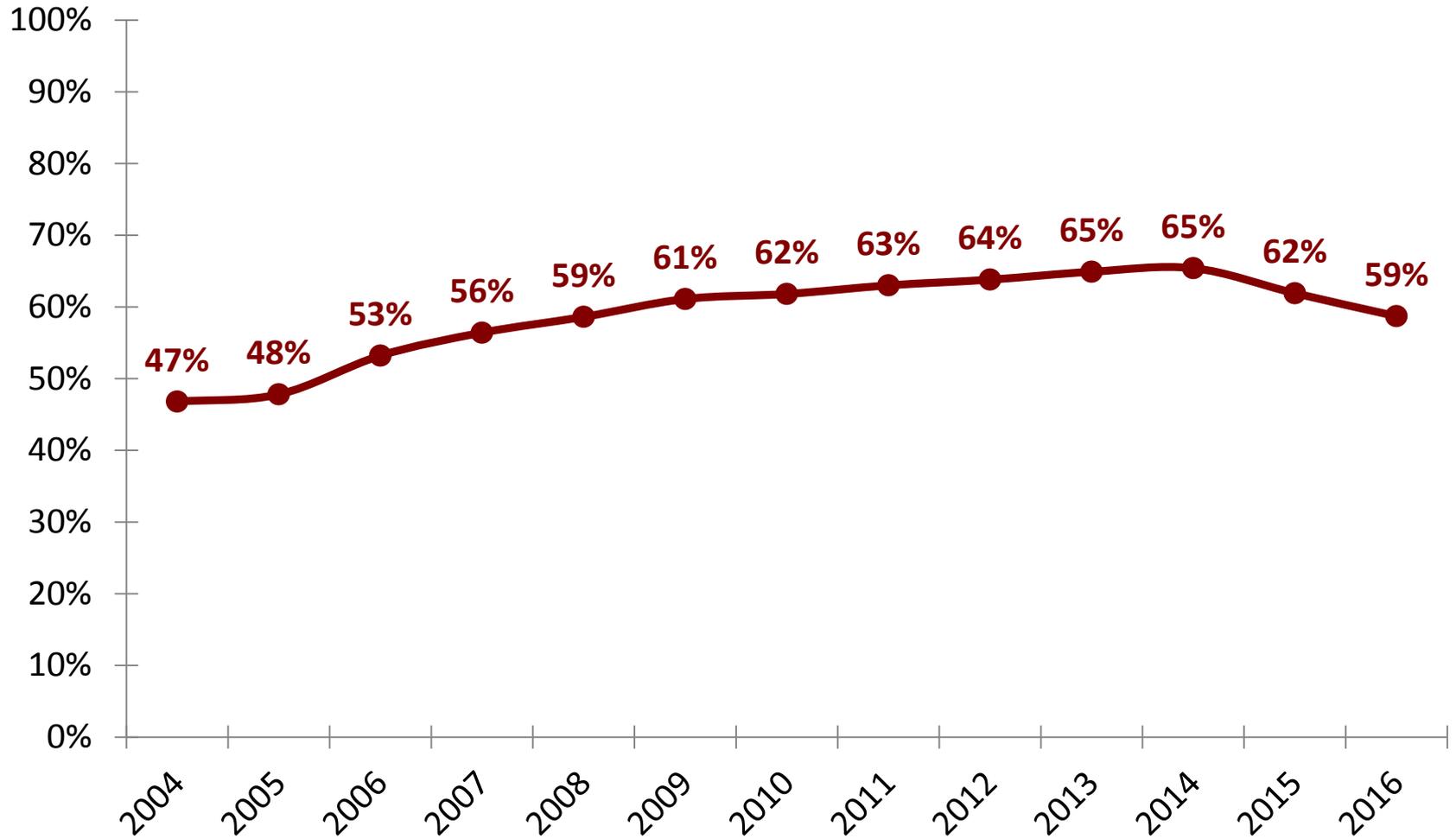


Financiamento Imobiliário SBPE Aquisição: Novos e Usados

Valores financiados (mil unidades)

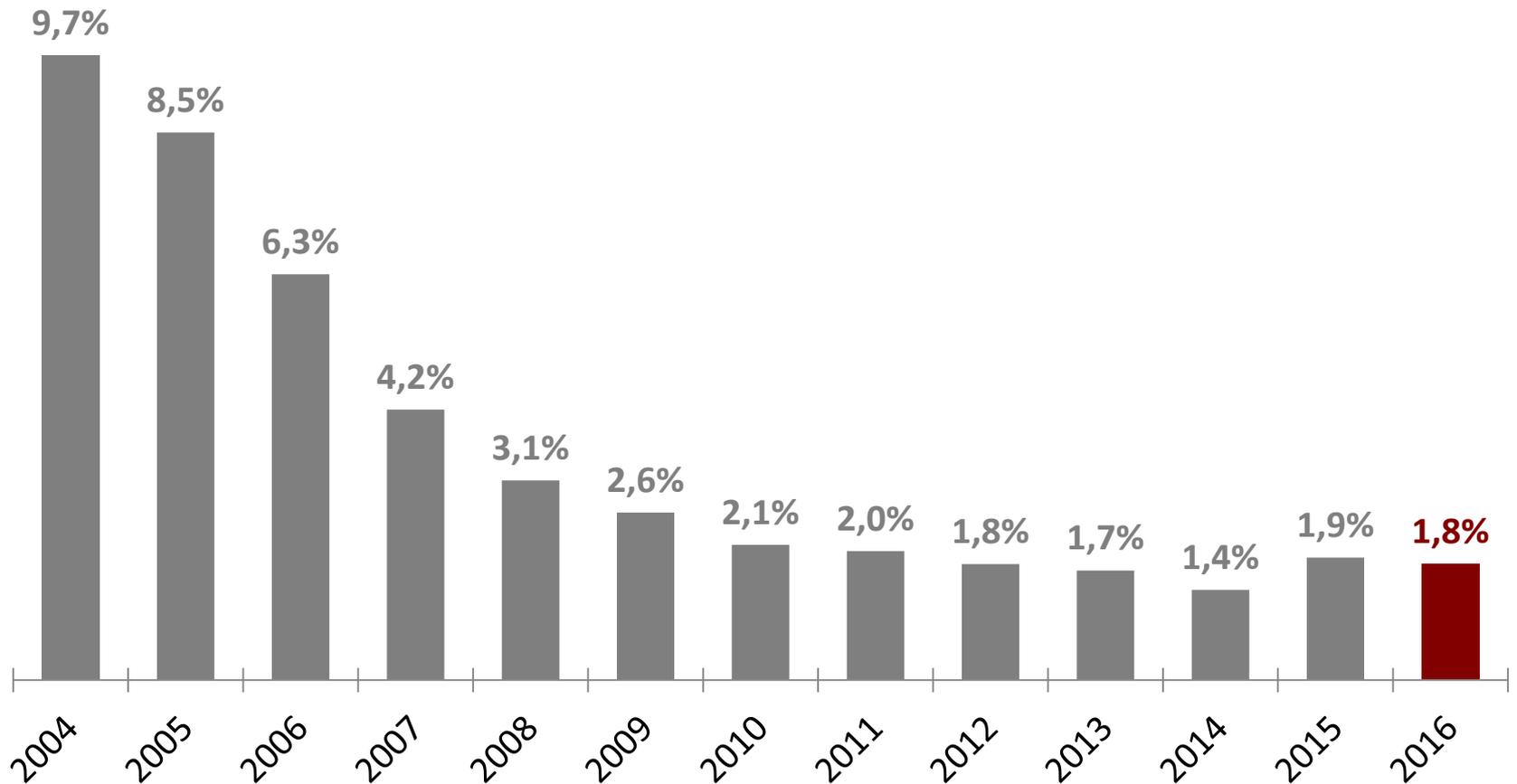


LTV (%)

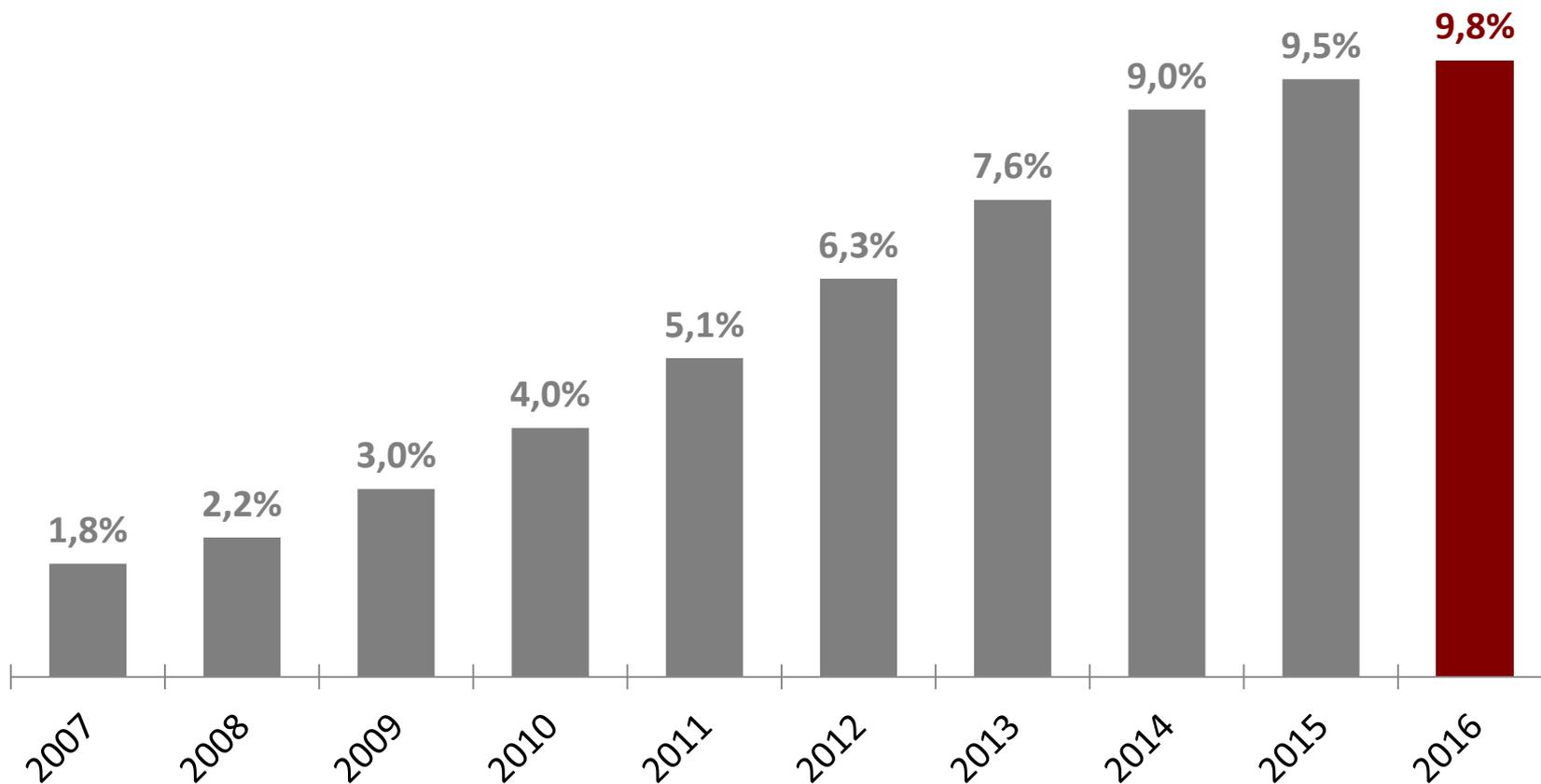


Inadimplência: contratos com mais de 3 prestações em atraso

Garantia Hipotecária + Alienação Fiduciária

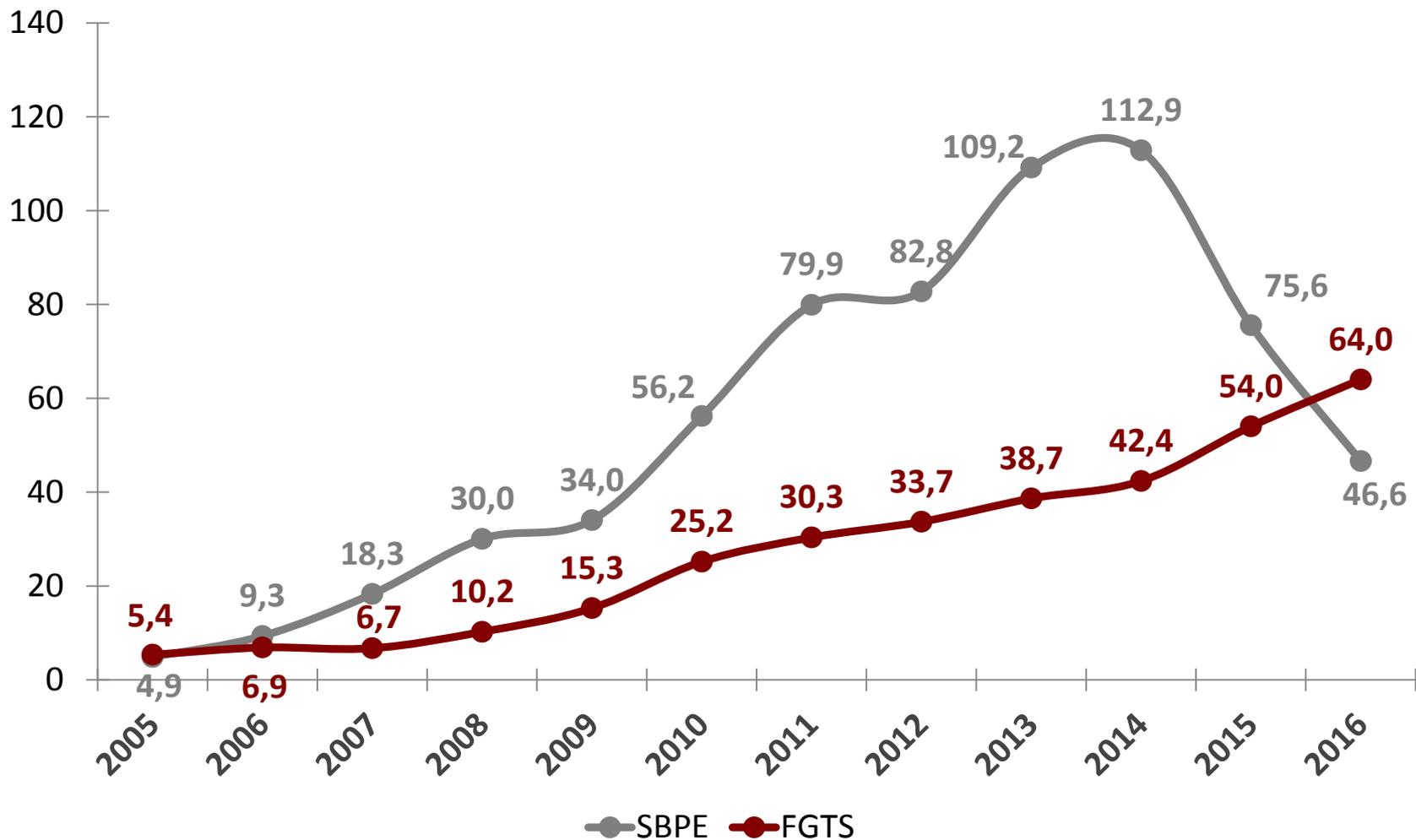


Evolução do Crédito Imobiliário em relação ao PIB (%)



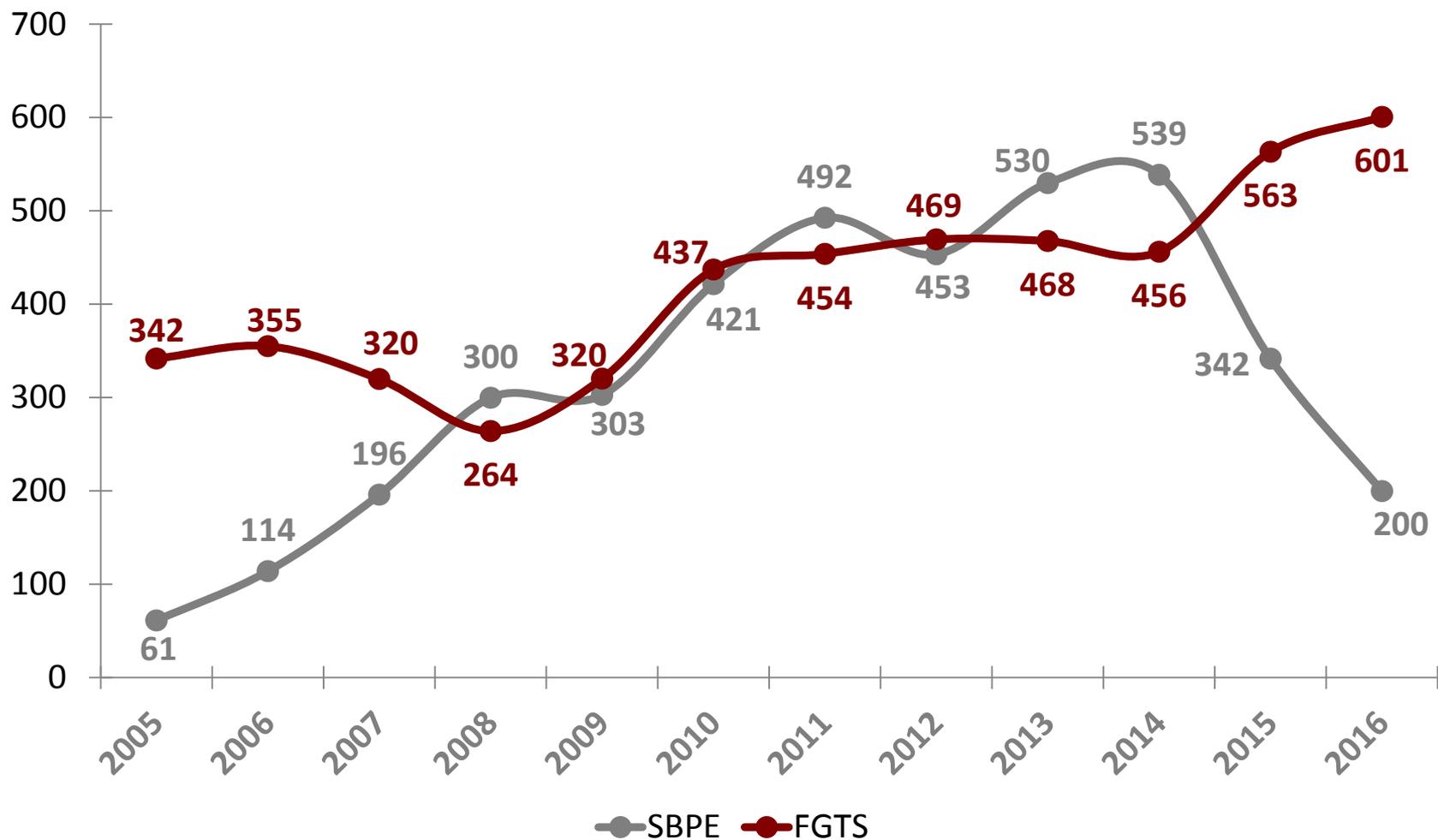
Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS - Total

Valores financiados (R\$ bilhões)



Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS - Total

Valores financiados (mil unidades)



Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

