

Mercado Imobiliário 2019

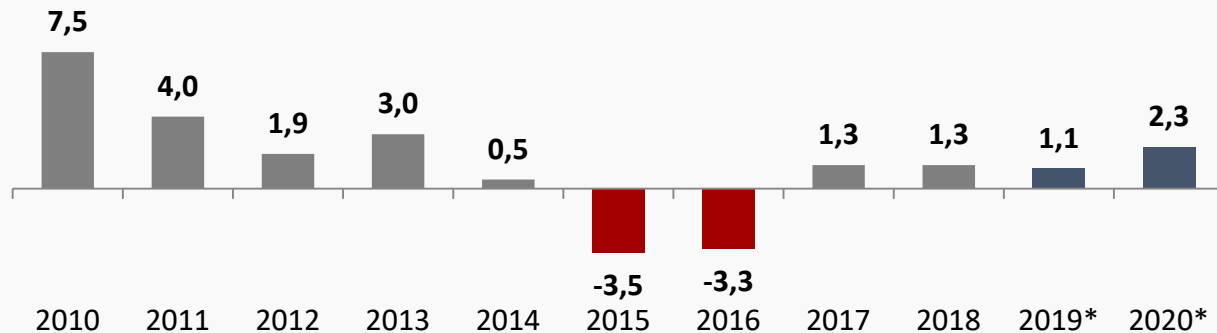
Celso Petrucci
Economista - Chefe do Secovi-SP

13/02/2020 – Coletiva de Imprensa

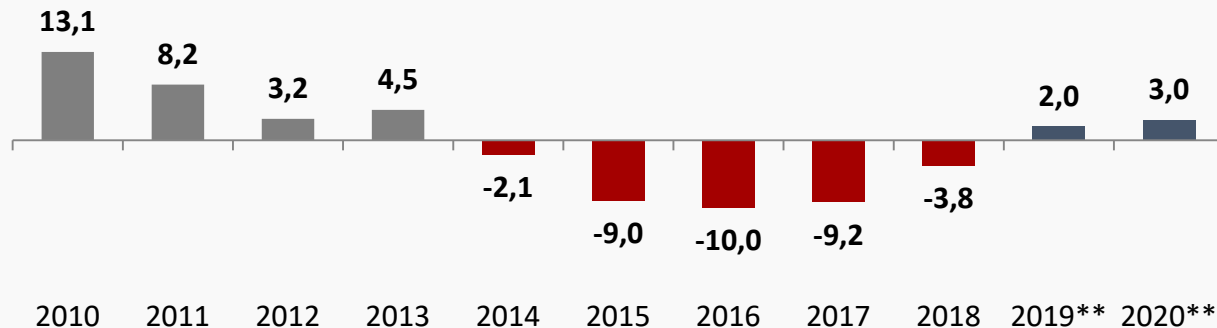
Dados Econômicos

Principais Indicadores Econômicos

PIB Total – crescimento anual (%)



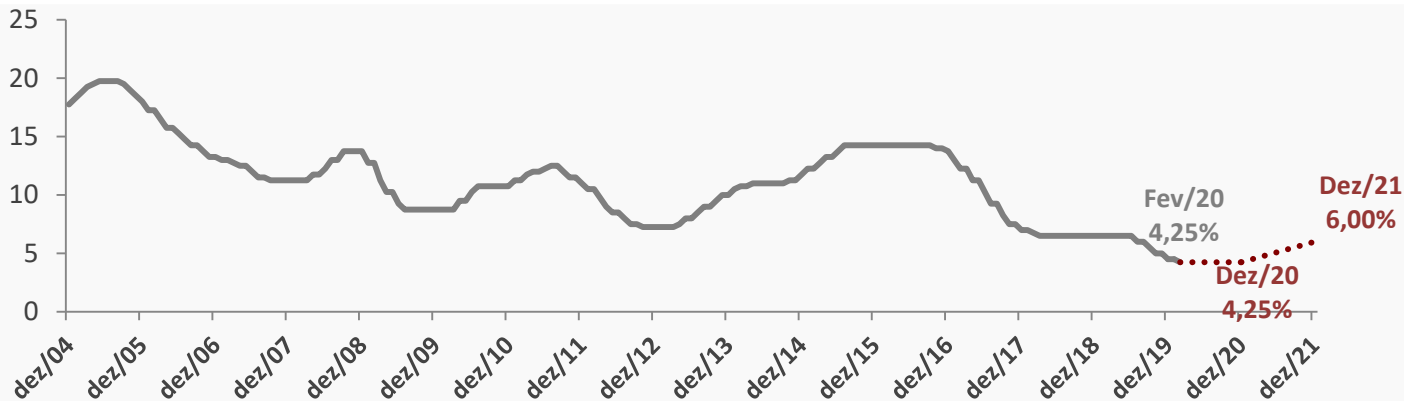
PIB Construção Civil – crescimento anual (%)



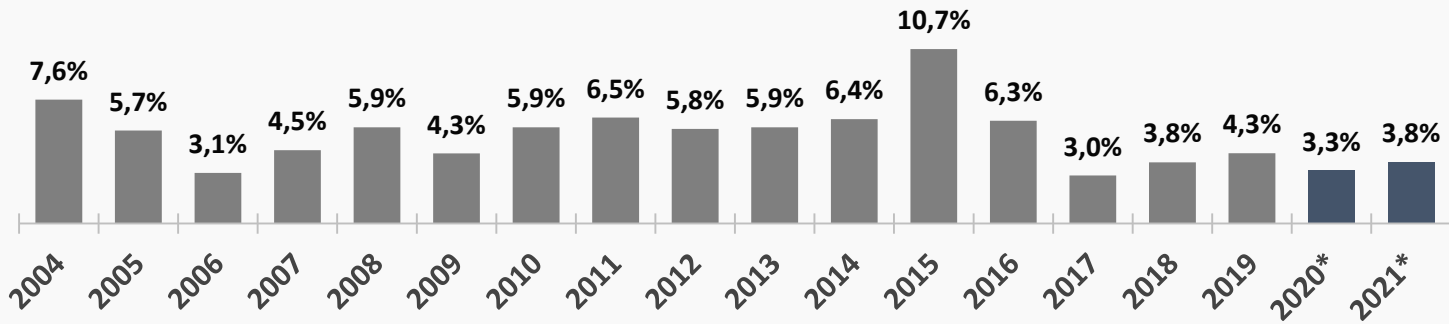
*Estimativa: Banco Central (07/02/2020) **Estimativa FGV

Principais indicadores econômicos

Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM

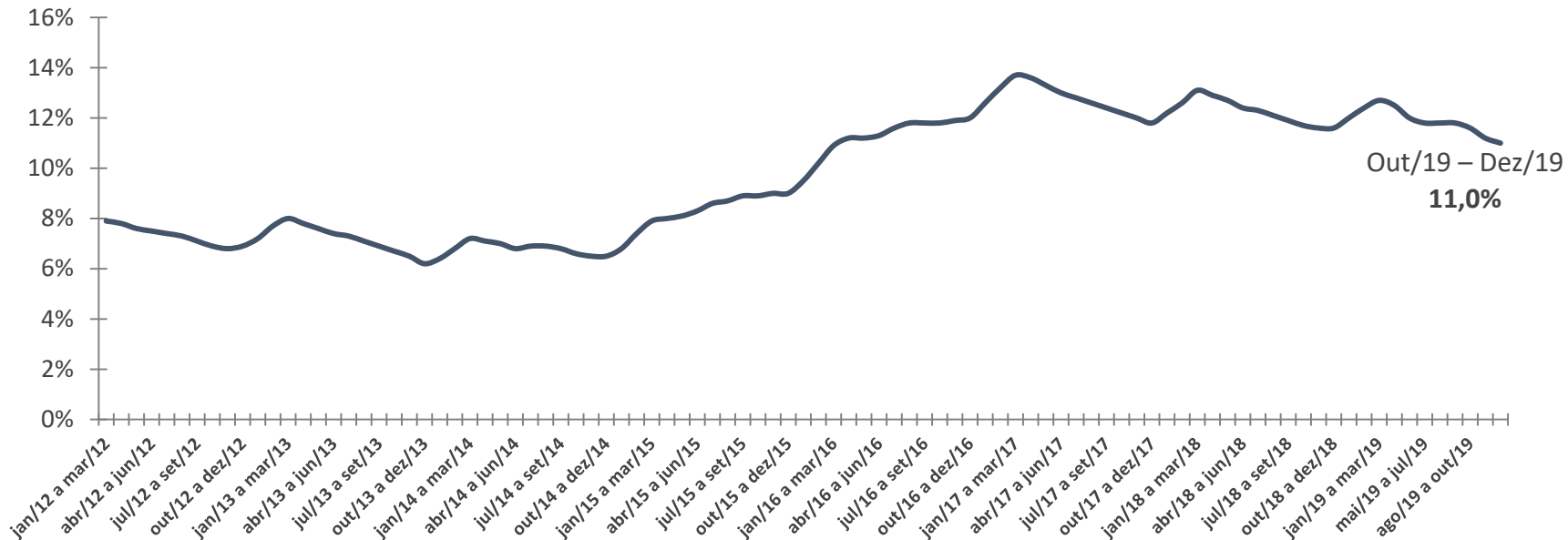


Inflação - IPCA



* Projeção do relatório Focus de 07/02/2020

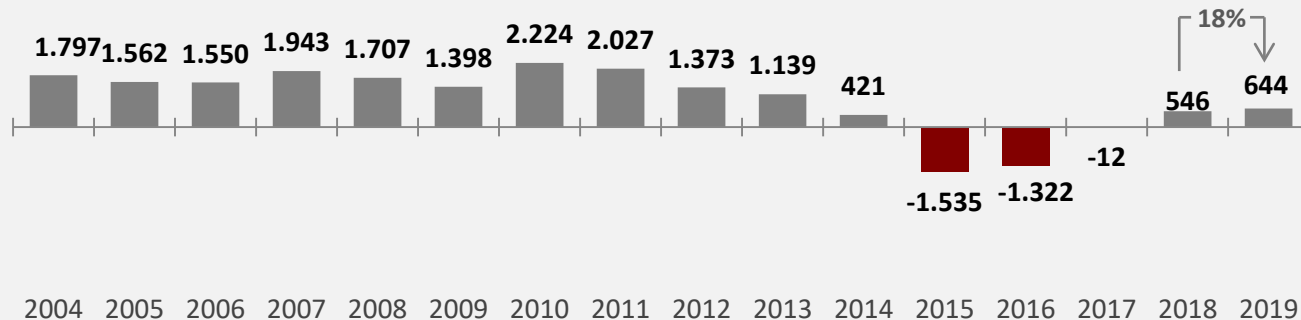
Taxa de Desocupação



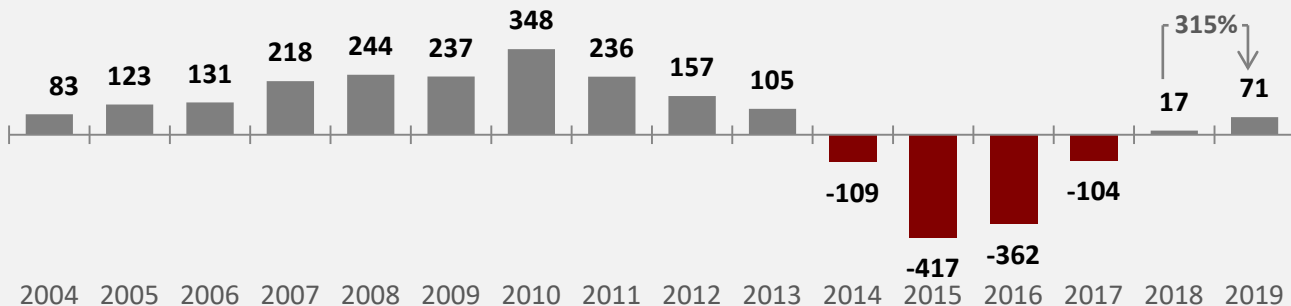
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

Número de trabalhadores Total



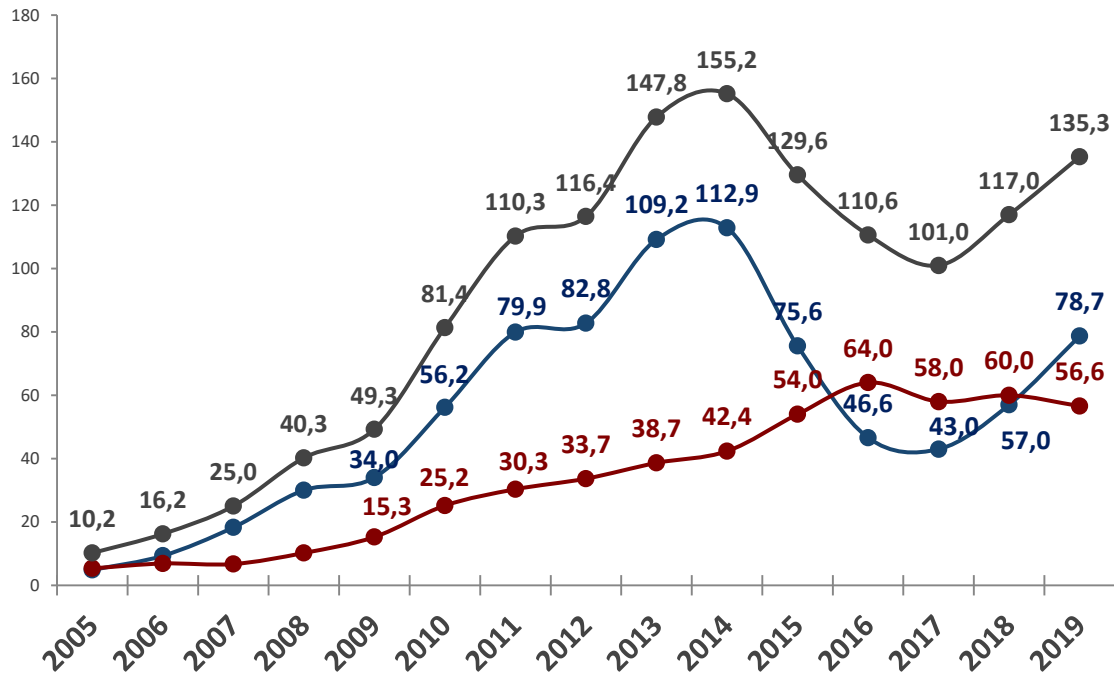
Número de trabalhadores da Construção Civil



Financiamento Imobiliário

Concessões com recursos do SBPE e FGTS

Valores financiados (R\$ bilhões)



Var.%
2018-2019

TOTAL +15%

SBPE +37%

FGTS -5%

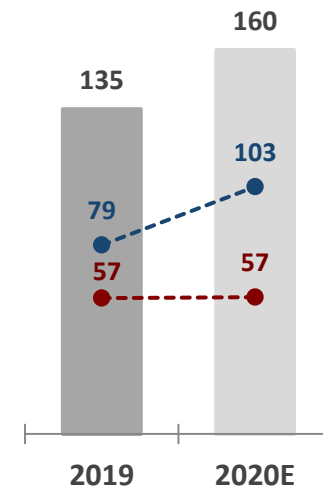
Estimativa Abecip

Var.%
2019-2020

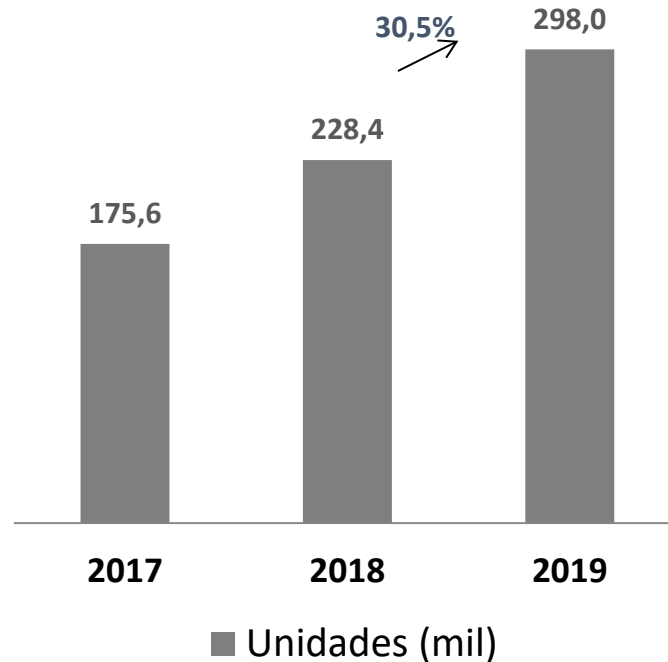
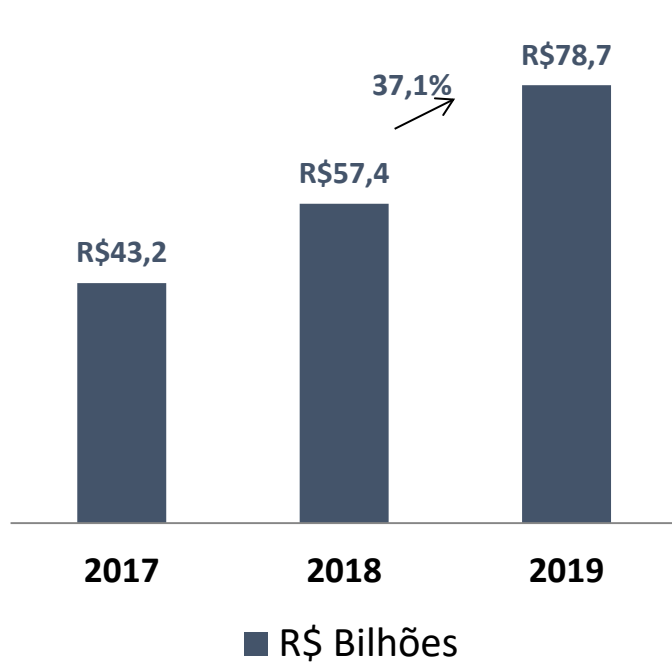
TOTAL +18%

SBPE +31%

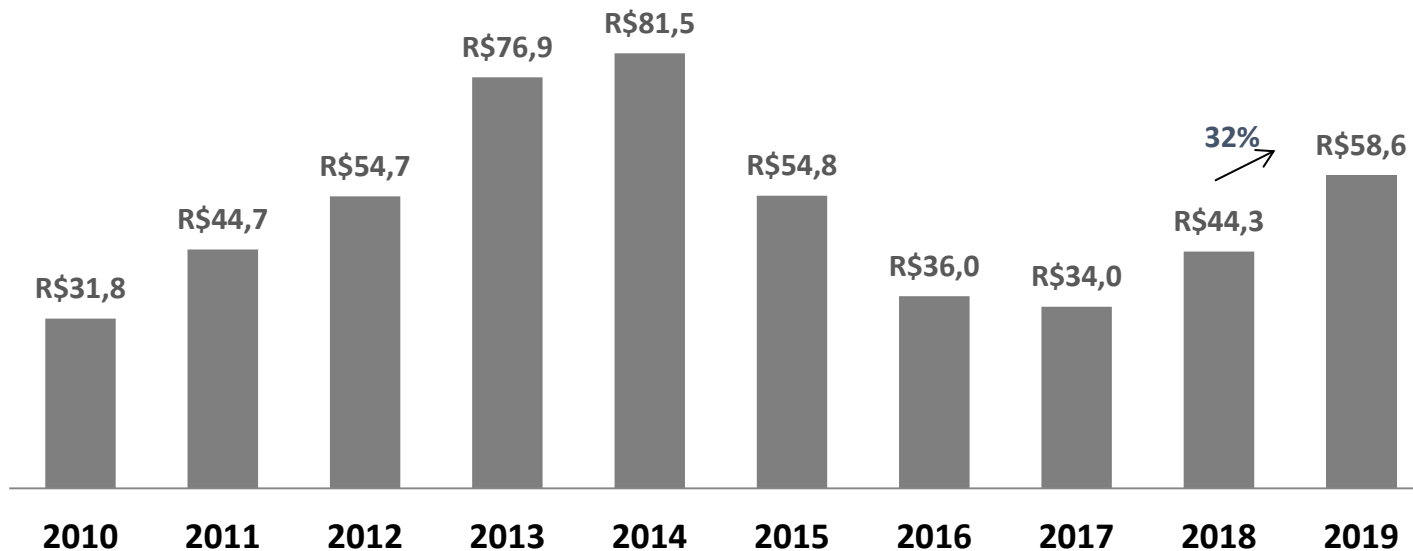
FGTS 0%



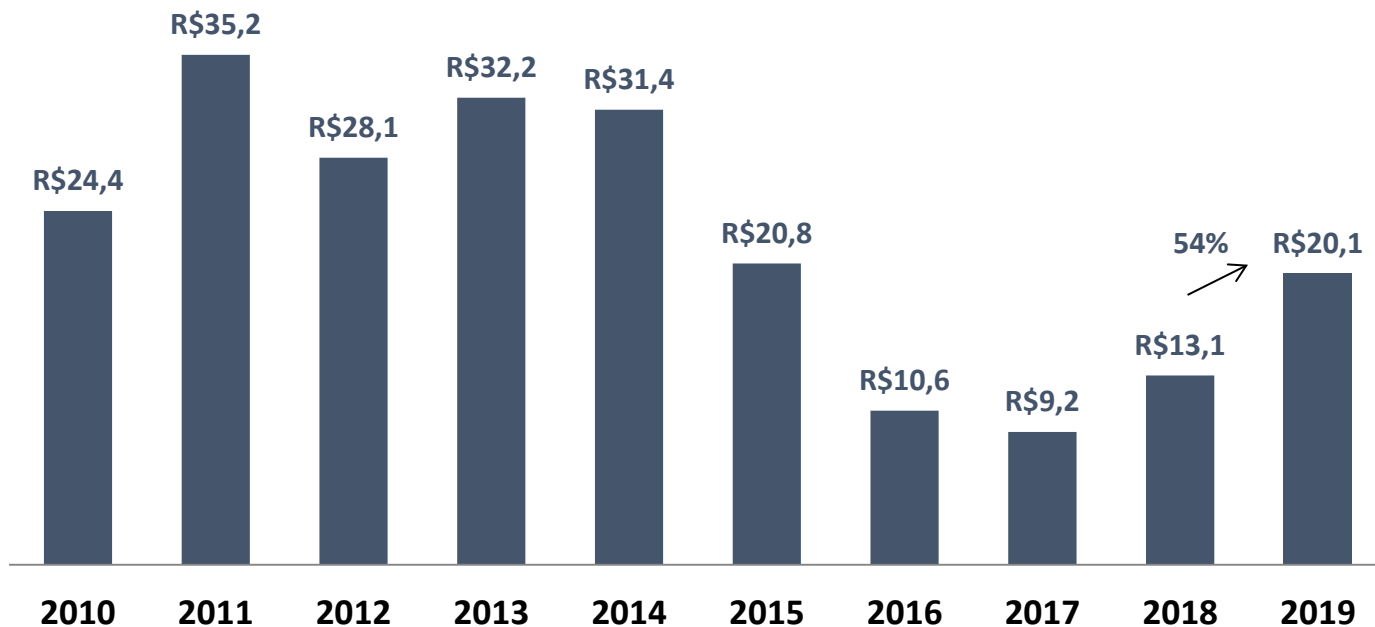
Financiamento Imobiliário - SBPE



Financiamento imobiliário SBPE – Aquisição (R\$ Bilhões)

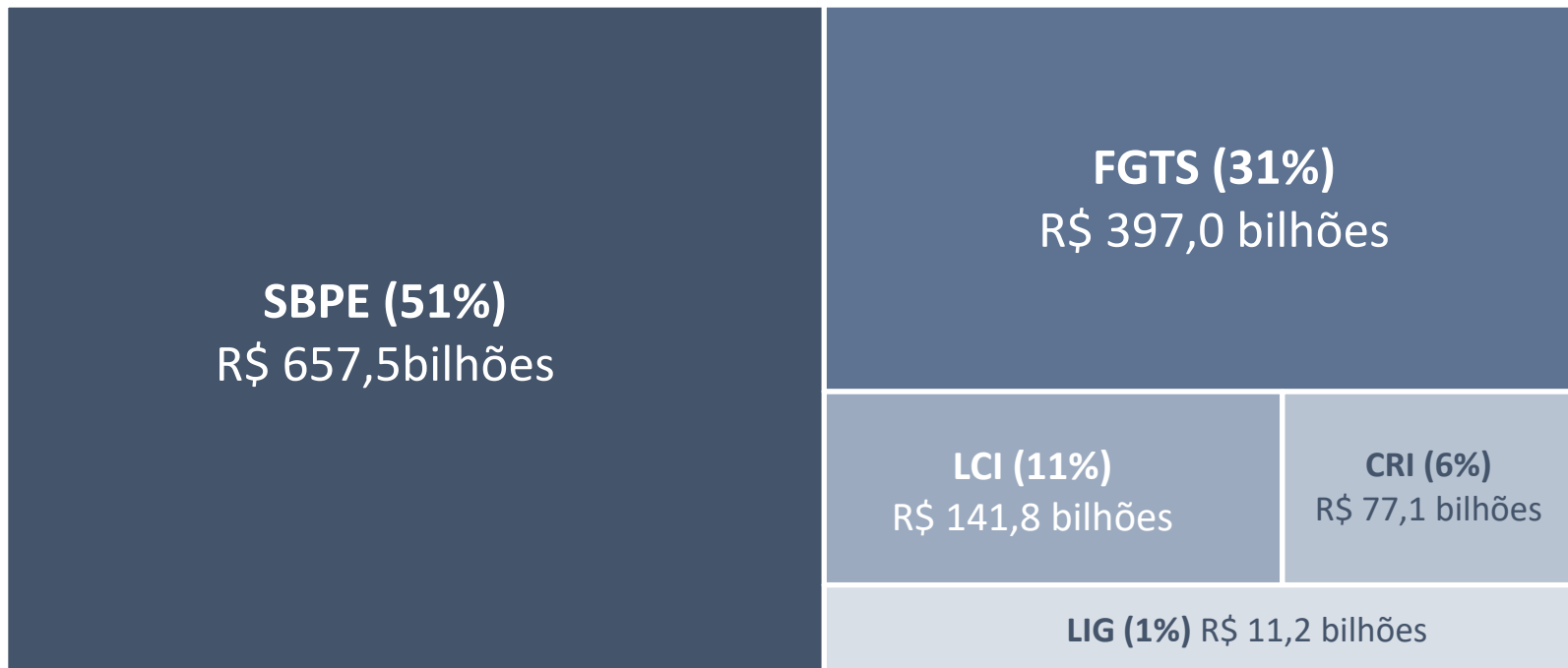


Financiamento imobiliário SBPE – Construção (R\$ bilhões)



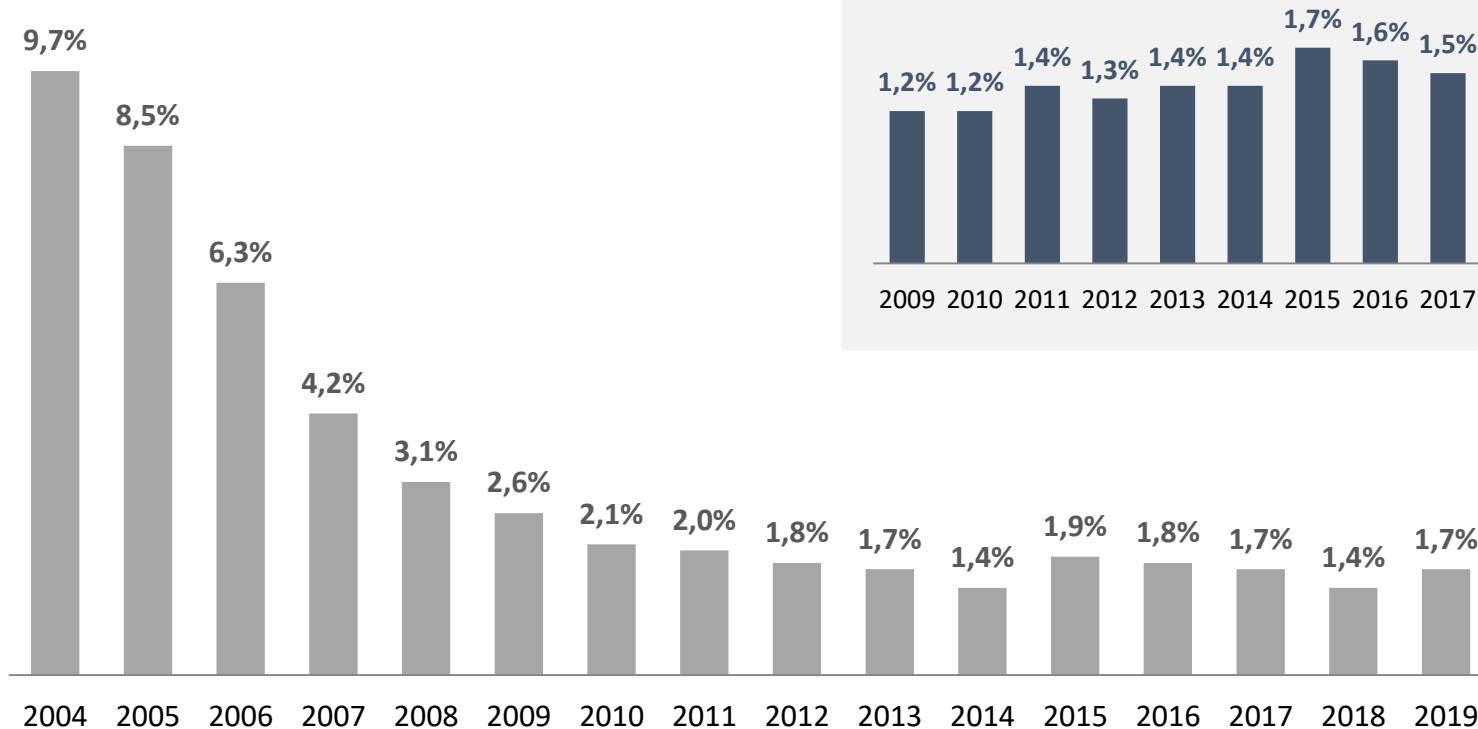
Funding para o Crédito Imobiliário

Estrutura de Funding: R\$ 1.285 bilhões em dez/2019

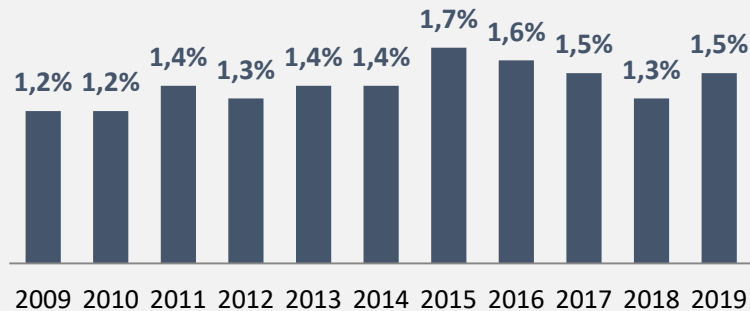


Inadimplência – Financiamentos Imobiliários SBPE

Hipoteca + Alienação Fiduciária



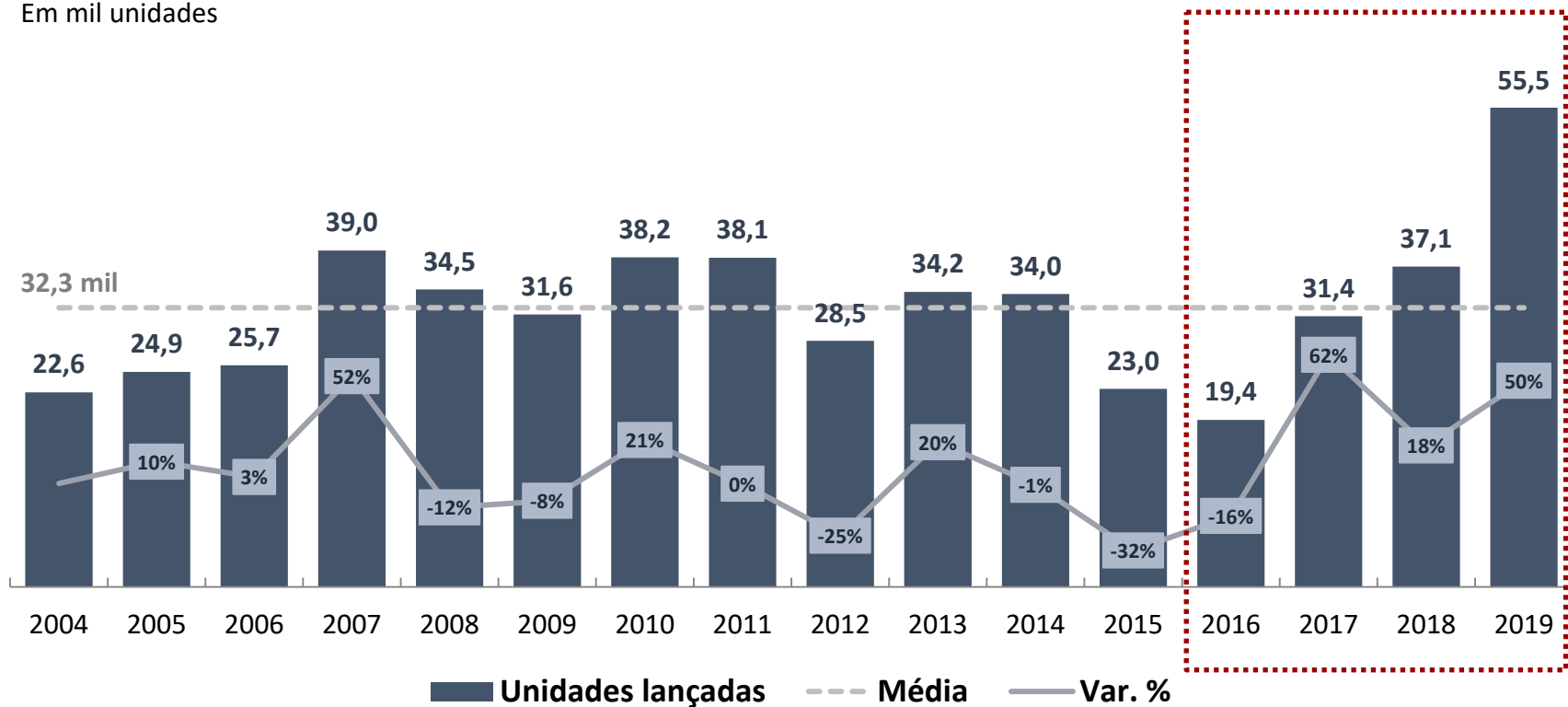
Alienação Fiduciária



Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

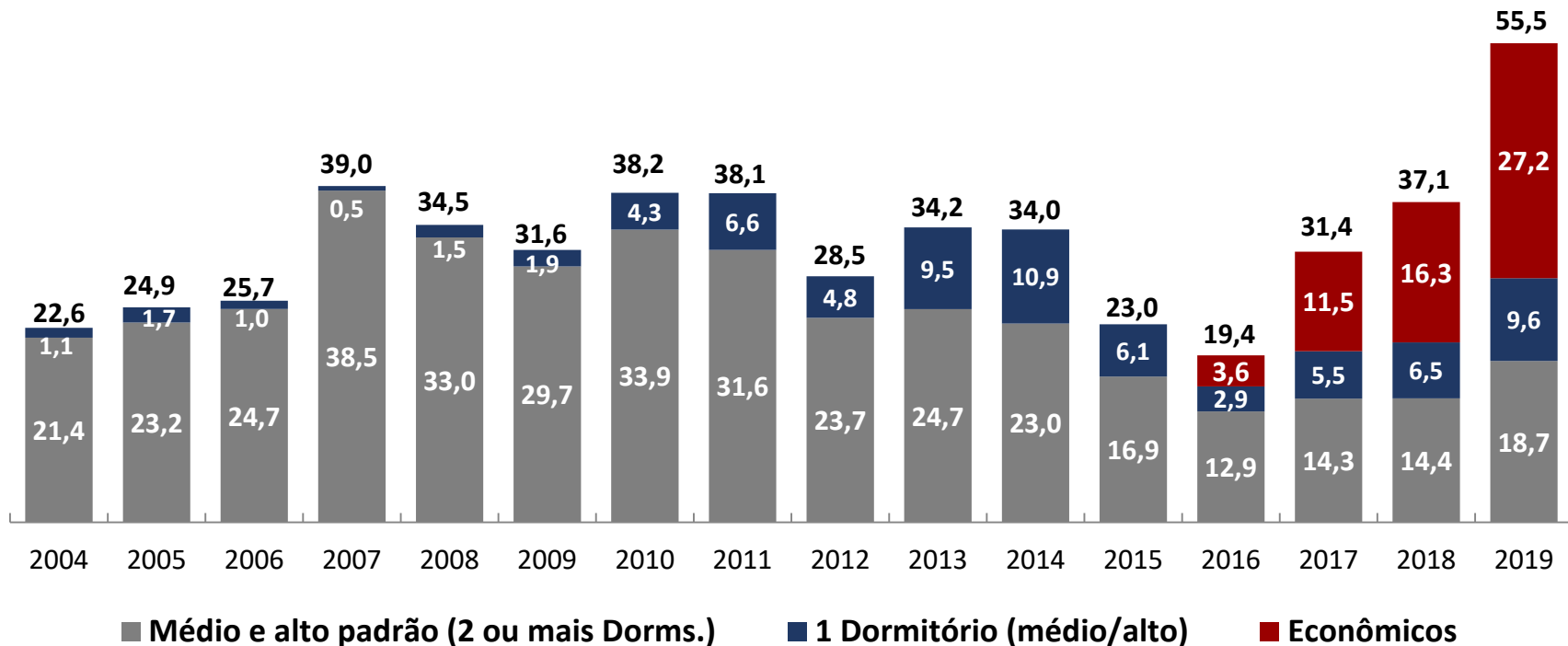
Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades



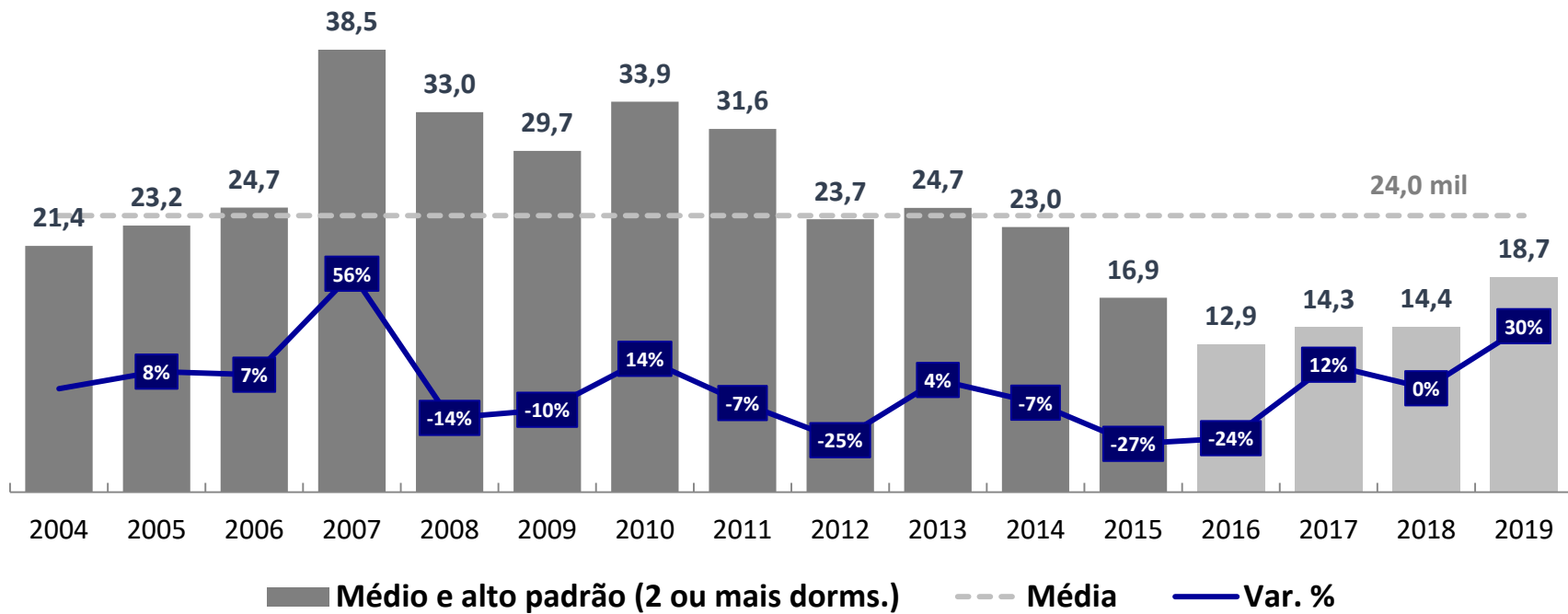
Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

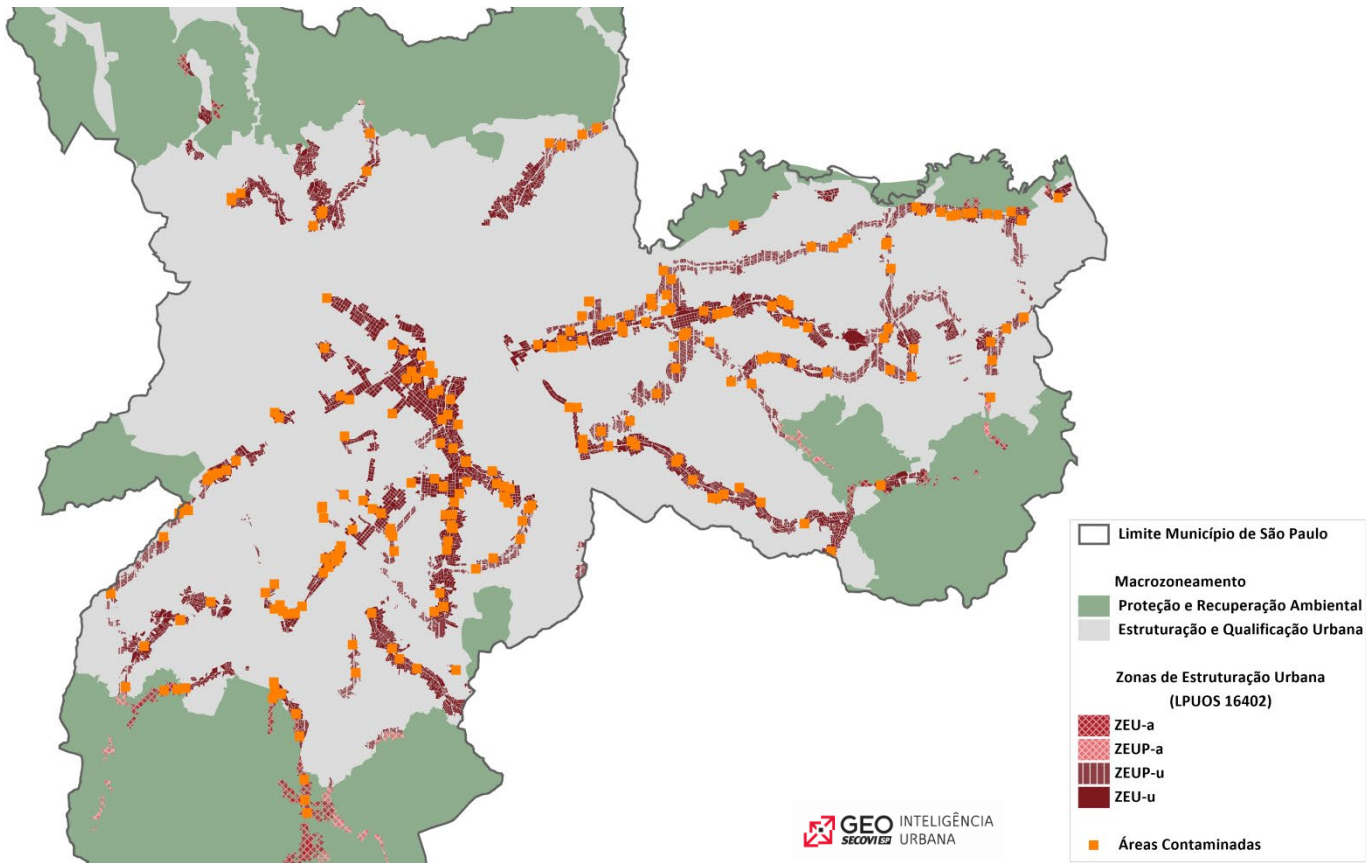


Unidades residenciais lançadas médio e alto padrão (2 ou mais dorms.) – Cidade de São Paulo

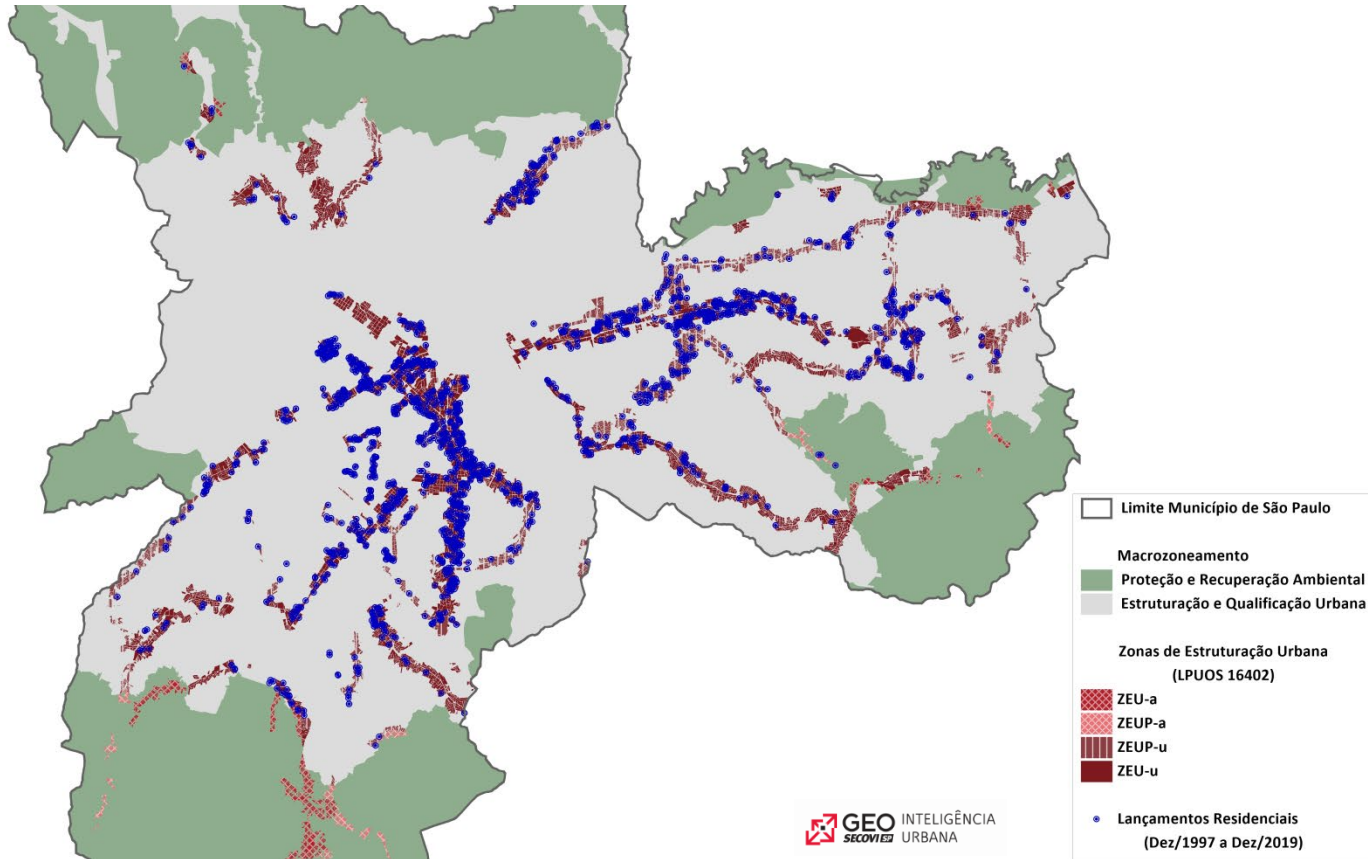
Em mil unidades



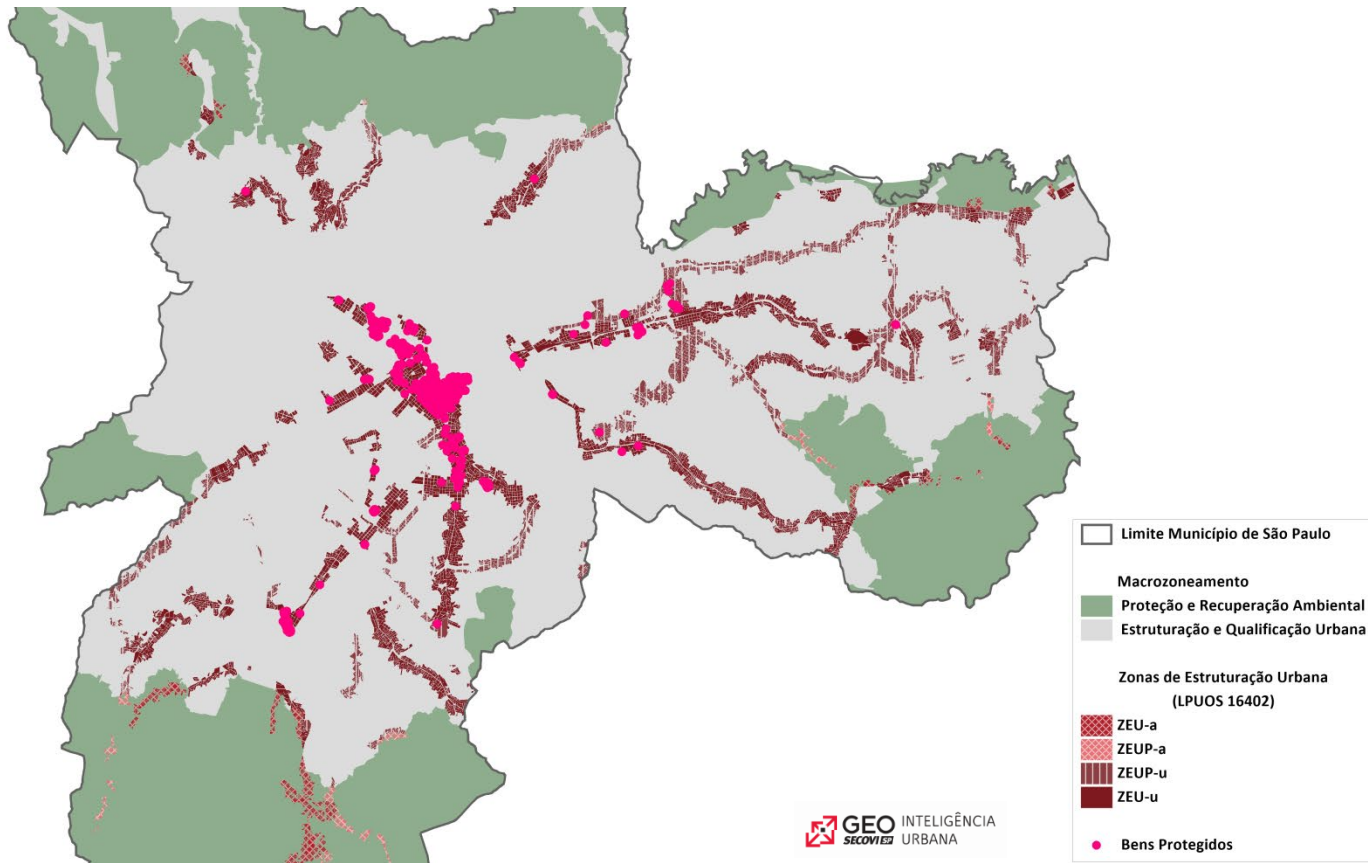
Áreas contaminadas em áreas de ZEU e ZEUP



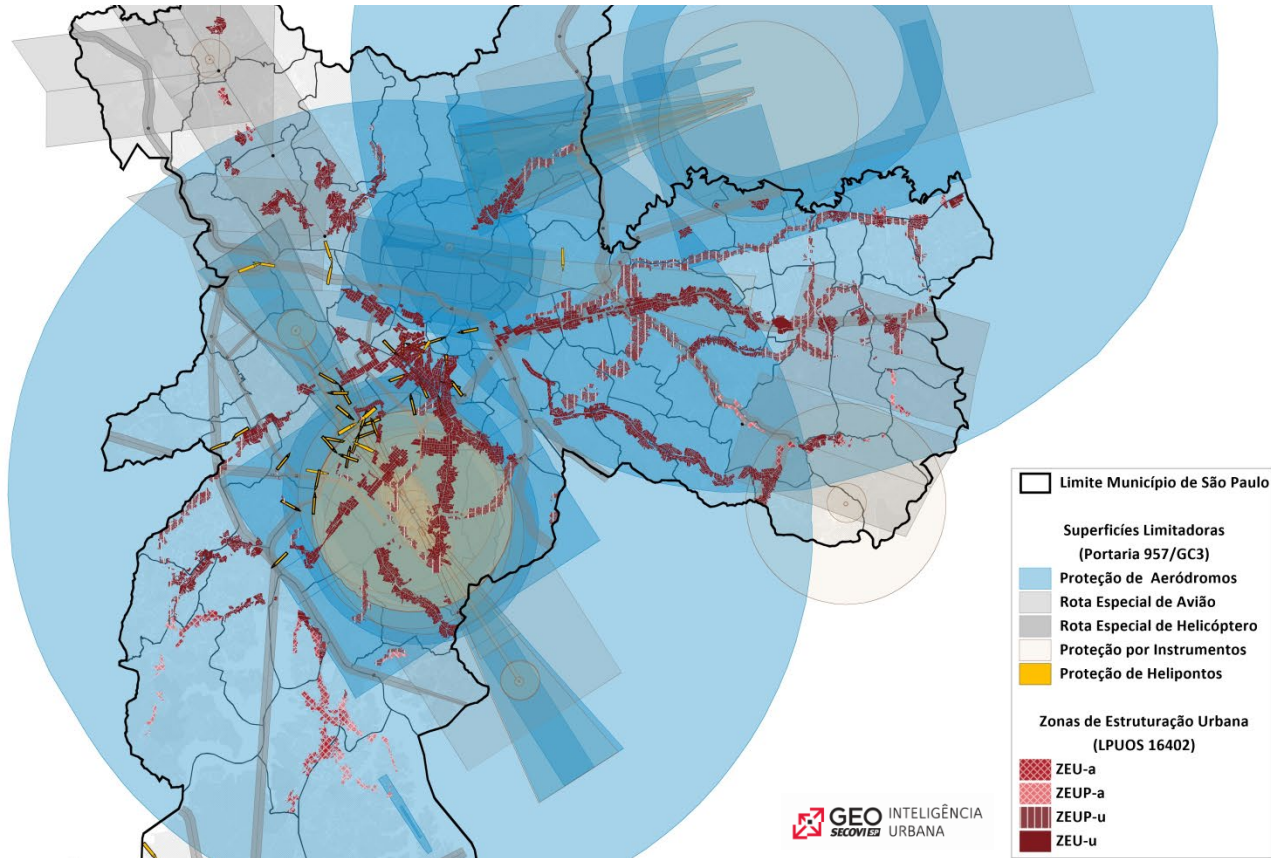
Lançamentos residenciais em áreas de ZEU e ZEUP



Bens Tombados em áreas de ZEU e ZEUP



Superfícies Limitadoras - COMAER



Unidades residenciais lançadas por tipo de Zoneamento – Cidade de São Paulo

Econômicos	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	-	-	938	3.871
EIXO PREVISTO	-	-	111	1.839
OUTRAS ZONAS	3.012	7.037	11.372	18.209
ZEIS	587	4.499	3.846	3.305
Total	3.599	11.536	16.267	27.224

Econômicos	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	-	-	6%	14%
EIXO PREVISTO	-	-	1%	7%
OUTRAS ZONAS	84%	61%	70%	67%
ZEIS	16%	39%	24%	12%
Total	100%	100%	100%	100%

Outros Mercados	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	3.287	5.420	9.875	18.562
EIXO PREVISTO	1.072	385	1.137	184
OUTRAS ZONAS	10.309	12.317	9.151	8.746
ZEIS	1.092	1.721	694	813
Total	15.760	19.843	20.857	28.305

Outros Mercados	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	21%	27%	47%	66%
EIXO PREVISTO	7%	2%	5%	1%
OUTRAS ZONAS	65%	62%	44%	31%
ZEIS	7%	9%	3%	3%
Total	100%	100%	100%	100%

Unidades residenciais lançadas – Vagas de Garagem

Cidade de São Paulo

Econômicos

Unidades lançadas	2016	2017	2018	2019
COM VAGA	2.450	5.226	6.575	5.399
SEM VAGA	1.149	6.310	9.692	21.825
Total	3.599	11.536	16.267	27.224

Participação %	2016	2017	2018	2019
COM VAGA	68%	45%	40%	20%
SEM VAGA	32%	55%	60%	80%
Total	100%	100%	100%	100%

Outros Mercados

Unidades lançadas	2016	2017	2018	2019
COM VAGA	14.562	14.461	15.357	21.068
SEM VAGA	1.198	5.382	5.500	7.237
Total	15.760	19.843	20.857	28.305

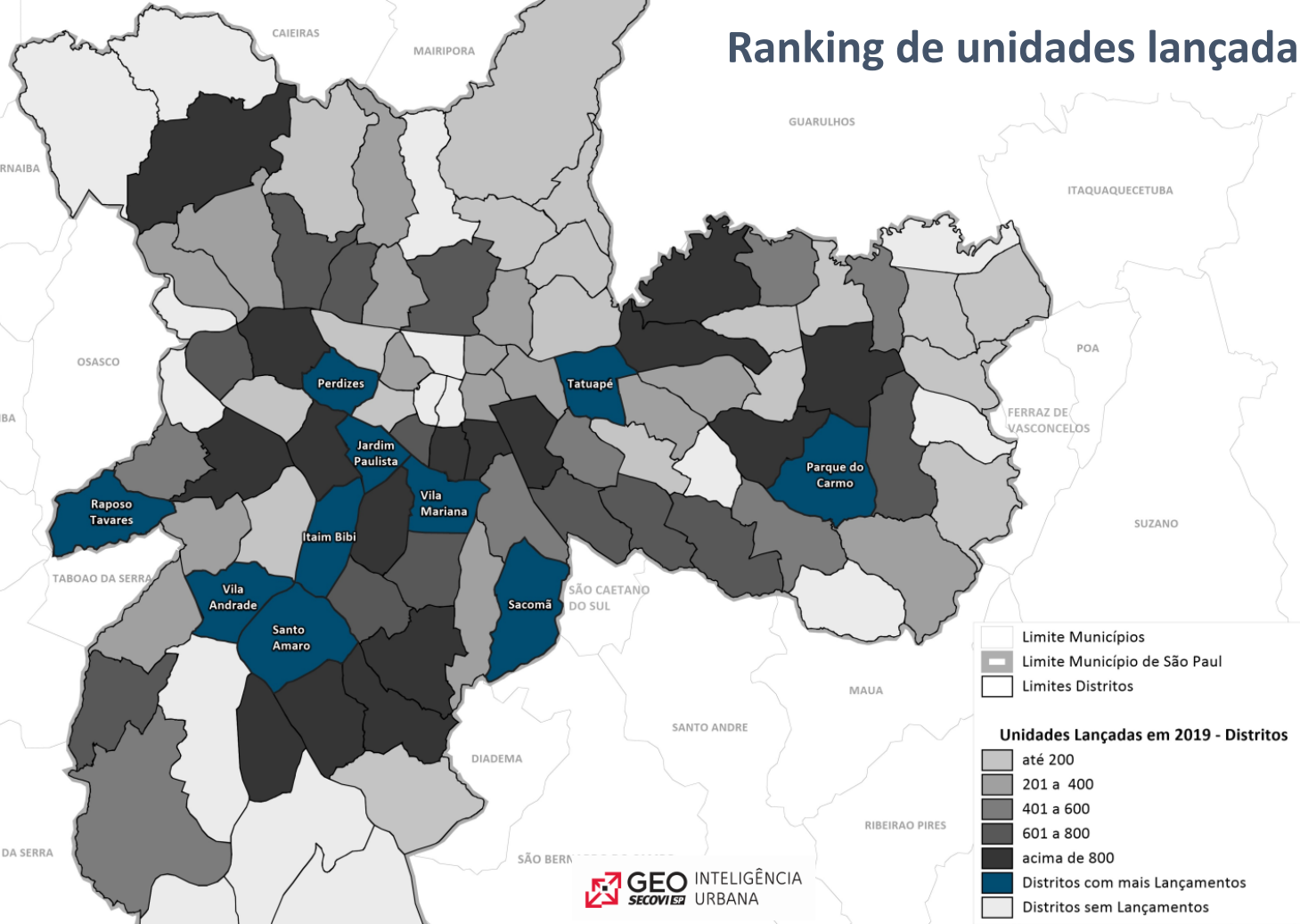
Participação %	2016	2017	2018	2019
COM VAGA	92%	73%	74%	74%
SEM VAGA	8%	27%	26%	26%
Total	100%	100%	100%	100%

Lançamento de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo (mil unidades)

Área útil m ²	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
Menos de 45 m ²	0,8	1,6	1,8	2,4	3,0	3,3	4,4	5,1	5,3	7,6	11,1	8,7	5,8	18,4	23,8	36,4	8,7
Entre 46 e 65 m ²	9,2	8,3	7,8	11,8	11,5	13,8	16,1	16,9	12,2	14,5	12,7	9,7	8,2	6,0	5,4	7,4	10,7
Entre 66 e 85 m ²	3,5	4,0	2,8	6,0	6,9	5,9	9,9	9,5	5,3	5,5	4,9	2,4	3,1	3,4	3,7	5,6	5,2
Entre 86 e 130 m ²	4,6	5,6	5,4	9,4	7,4	4,9	5,2	4,0	3,3	4,2	3,6	1,4	1,3	2,5	1,9	3,2	4,2
Entre 131 e 180 m ²	2,7	3,0	4,7	5,3	3,0	2,6	1,8	1,7	1,2	1,2	1,2	0,5	0,6	0,8	1,5	2,2	2,1
Mais de 180 m ²	1,8	2,4	3,2	4,0	2,7	1,2	0,7	0,9	1,2	1,2	0,5	0,3	0,2	0,2	0,7	0,8	1,4
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	19,4	31,4	37,1	55,5	32,3

Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
Menos de 45 m ²	4%	6%	7%	6%	9%	10%	12%	13%	19%	22%	33%	38%	30%	59%	64%	66%	25%
Entre 46 e 65 m ²	41%	33%	30%	30%	33%	44%	42%	44%	43%	42%	37%	42%	42%	19%	15%	13%	35%
Entre 66 e 85 m ²	15%	16%	11%	15%	20%	19%	26%	25%	19%	16%	15%	11%	16%	11%	10%	10%	16%
Entre 86 e 130 m ²	20%	22%	21%	24%	21%	15%	14%	11%	11%	12%	11%	6%	7%	8%	5%	6%	13%
Entre 131 e 180 m ²	12%	12%	18%	14%	9%	8%	5%	4%	4%	4%	3%	2%	3%	3%	4%	4%	7%
Mais de 180 m ²	8%	10%	12%	10%	8%	4%	2%	2%	4%	4%	2%	1%	1%	1%	2%	1%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Ranking de unidades lançadas por distrito 2019

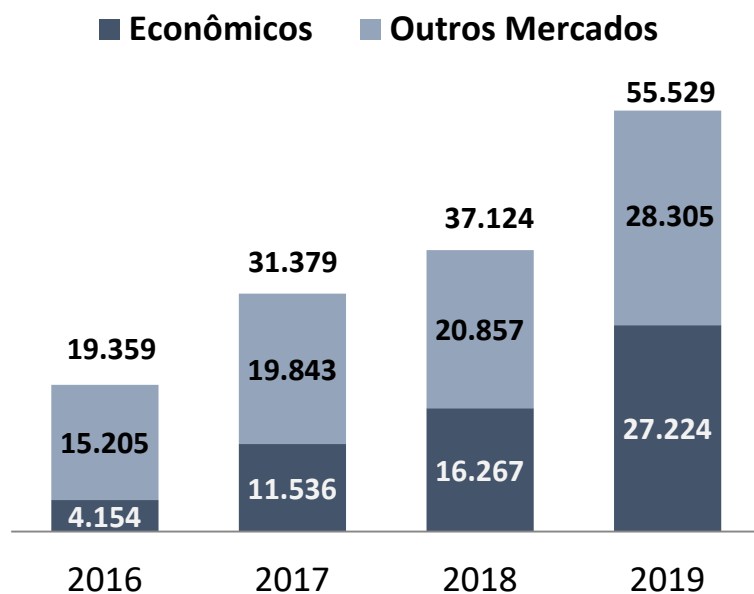


Santo Amaro	4.151
Sacomã	3.170
Vila Mariana	2.653
Tatuapé	1.825
Itaim Bibi	1.766
Perdizes	1.637
Raposo Tavares	1.580
Jardim Paulista	1.547
Vila Andrade	1.389
Parque do Carmo	1.334

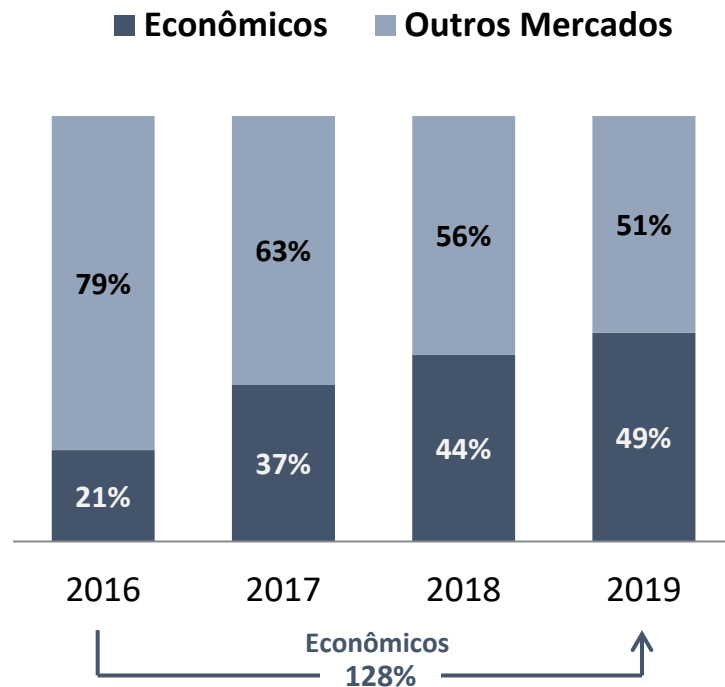
Os dez distritos do ranking concentram 38% das unidades lançadas na cidade

Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

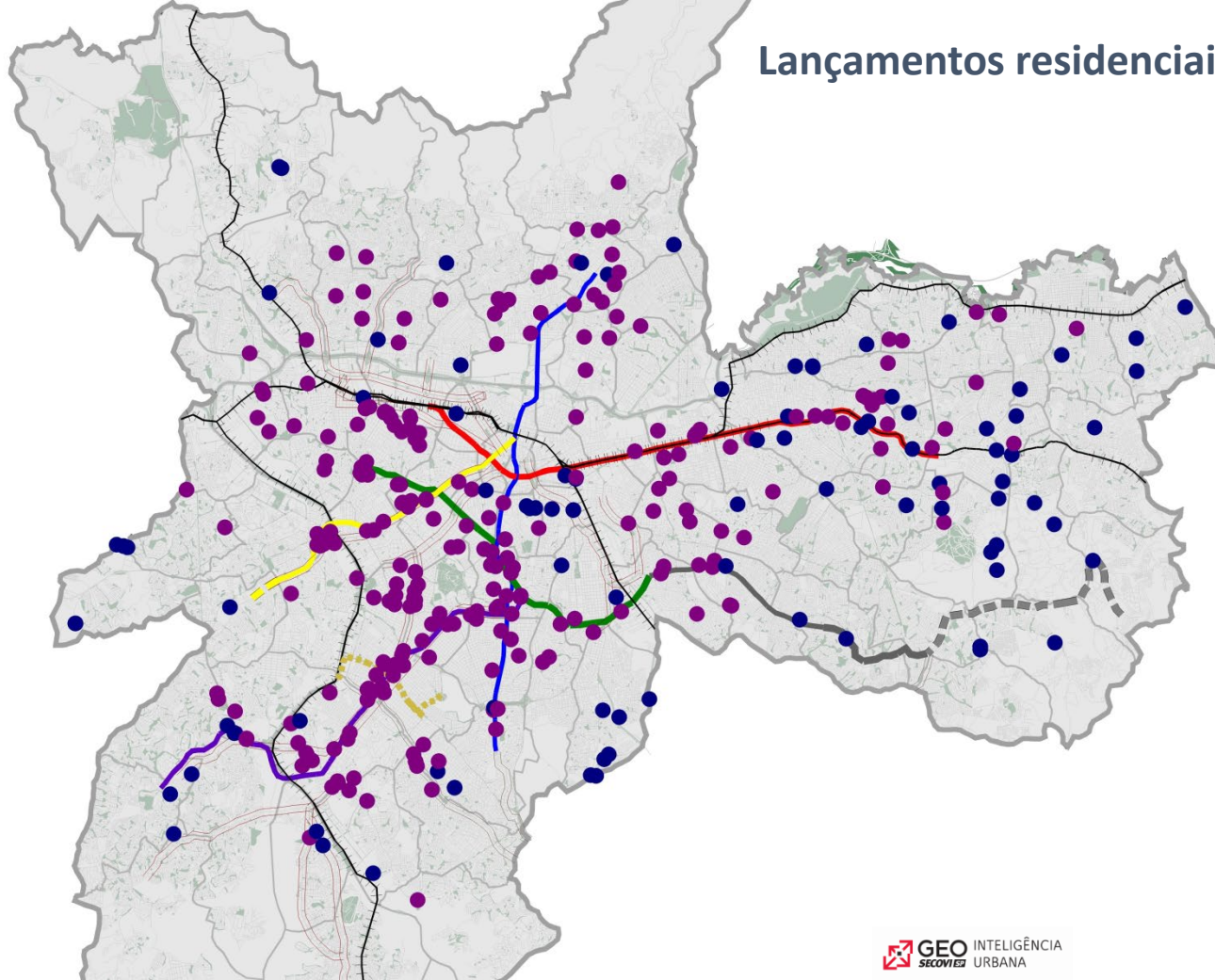
Unidades lançadas



Participação no total lançado



Lançamentos residenciais por tipo de mercado - 2019



- Limite Município de São Paulo
- Limites Distritos
- Áreas Verdes

Rede de Transportes

- Linha de Trem
- Metrô**
- Linha Amarela
- Linha Amarela - Em Construção
- Linha Azul
- Linha Lilás
- Linha Ouro - Em Construção
- Linha Prata
- Linha Prata - Em Construção
- Linha Verde
- Linha Vermelha

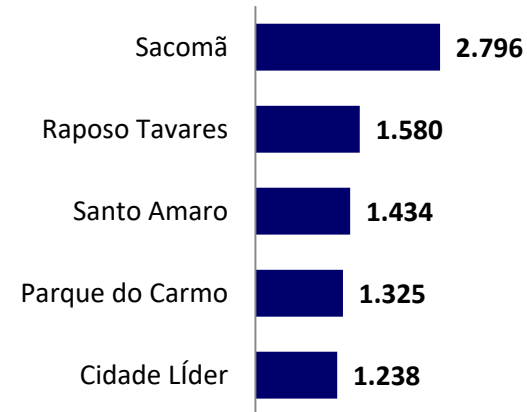
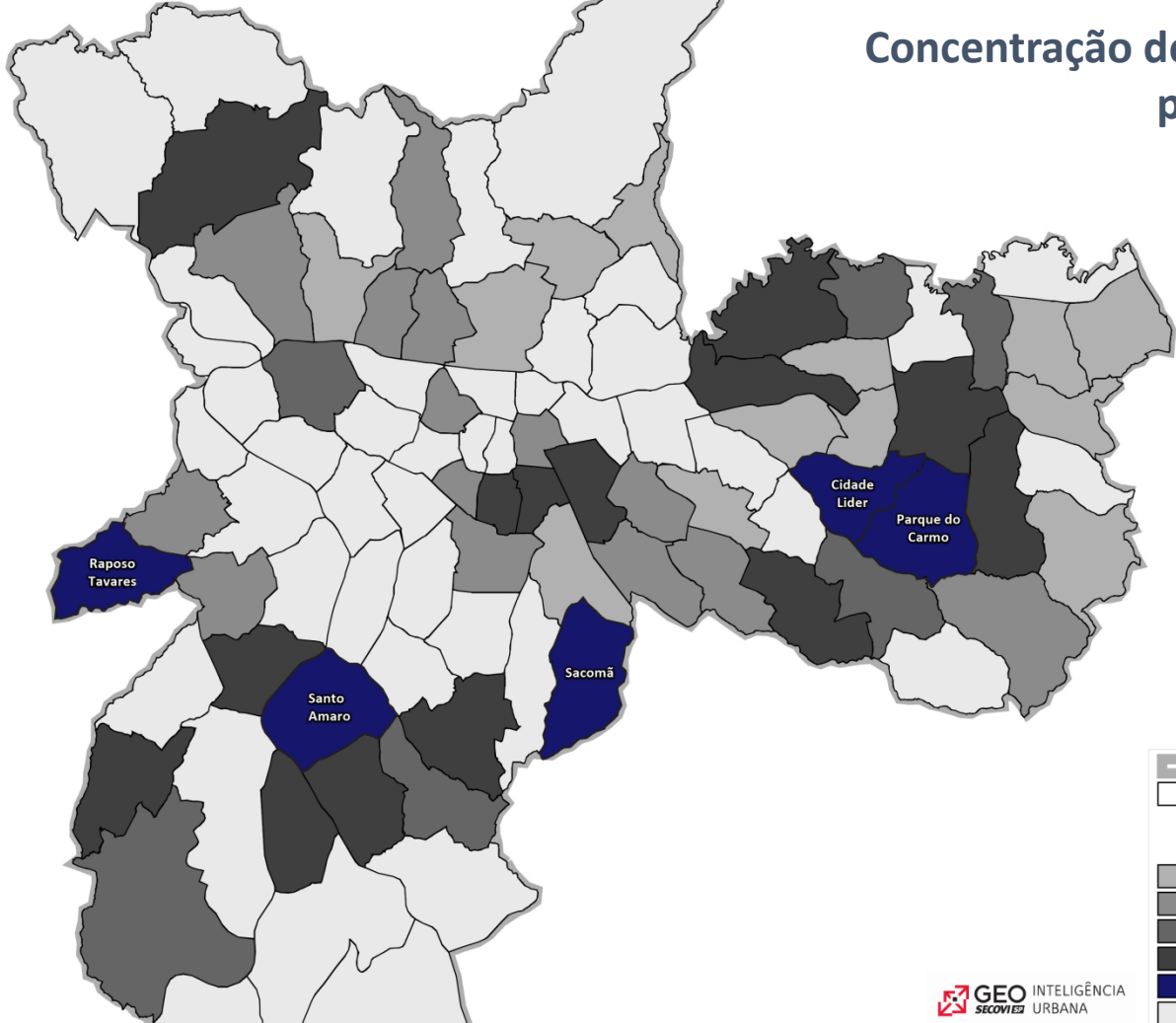
Corredor de ônibus

- Municipal
- Intermunicipal

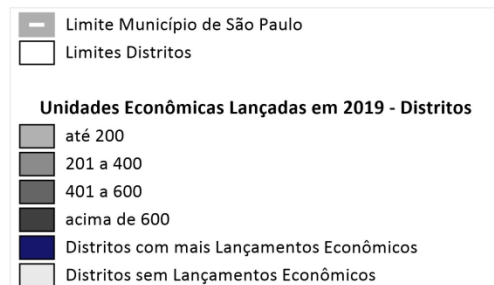
Lançamentos Residenciais em 2019

- Econômicos
- Outros Mercados

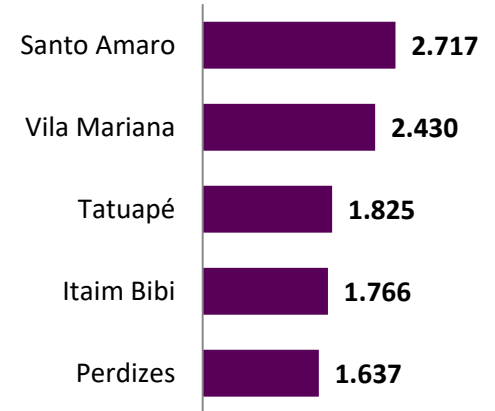
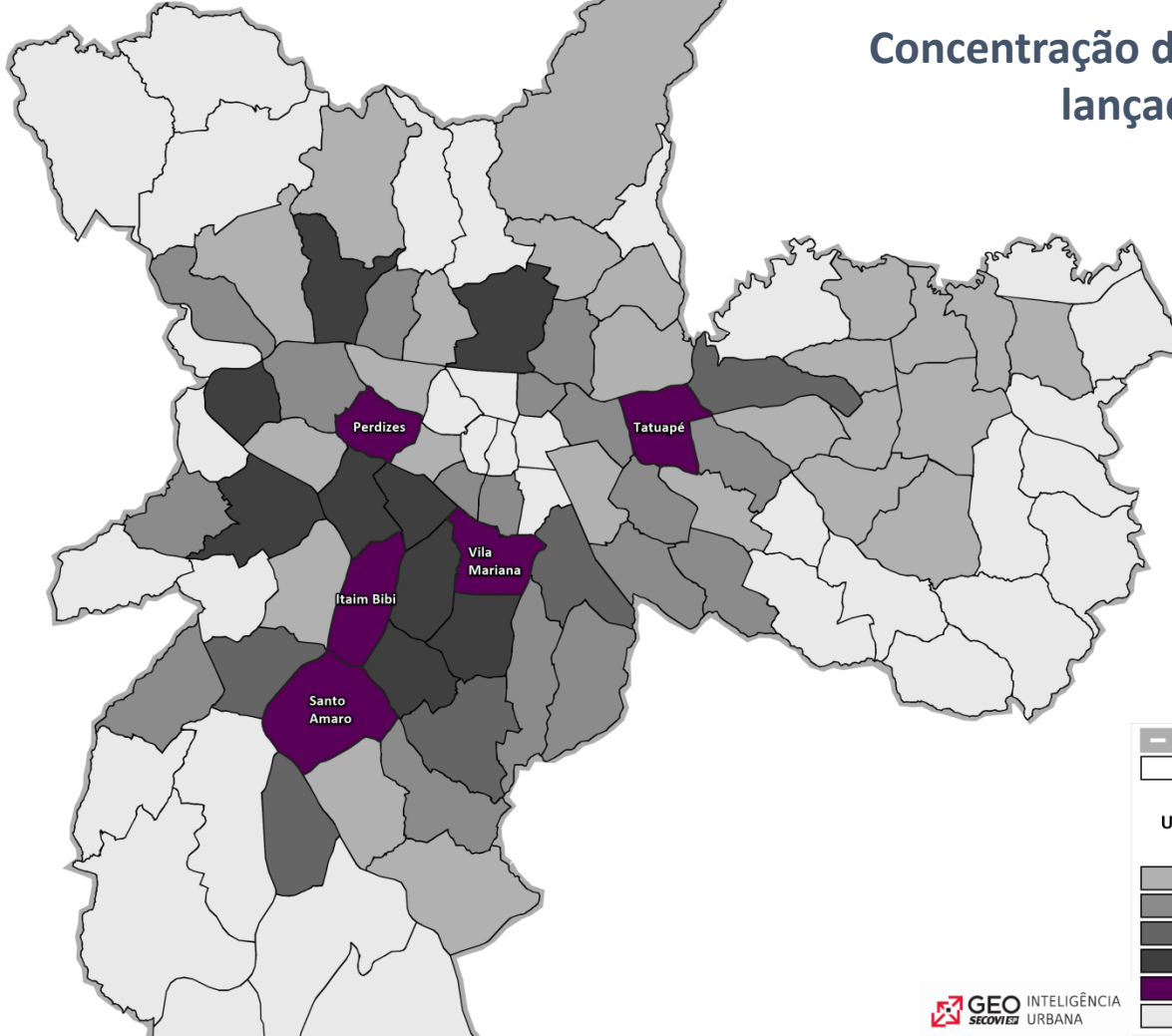
Concentração de unidades econômicas lançadas por Distrito - 2019



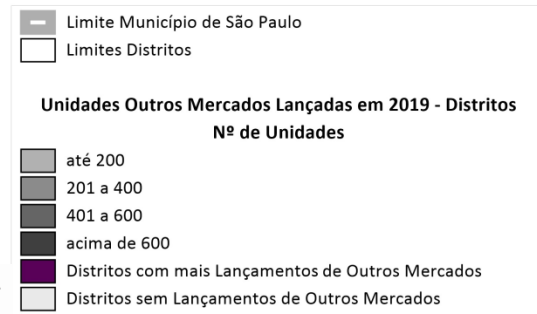
Os cinco distritos do ranking concentram 31% das unidades econômicas lançadas na cidade



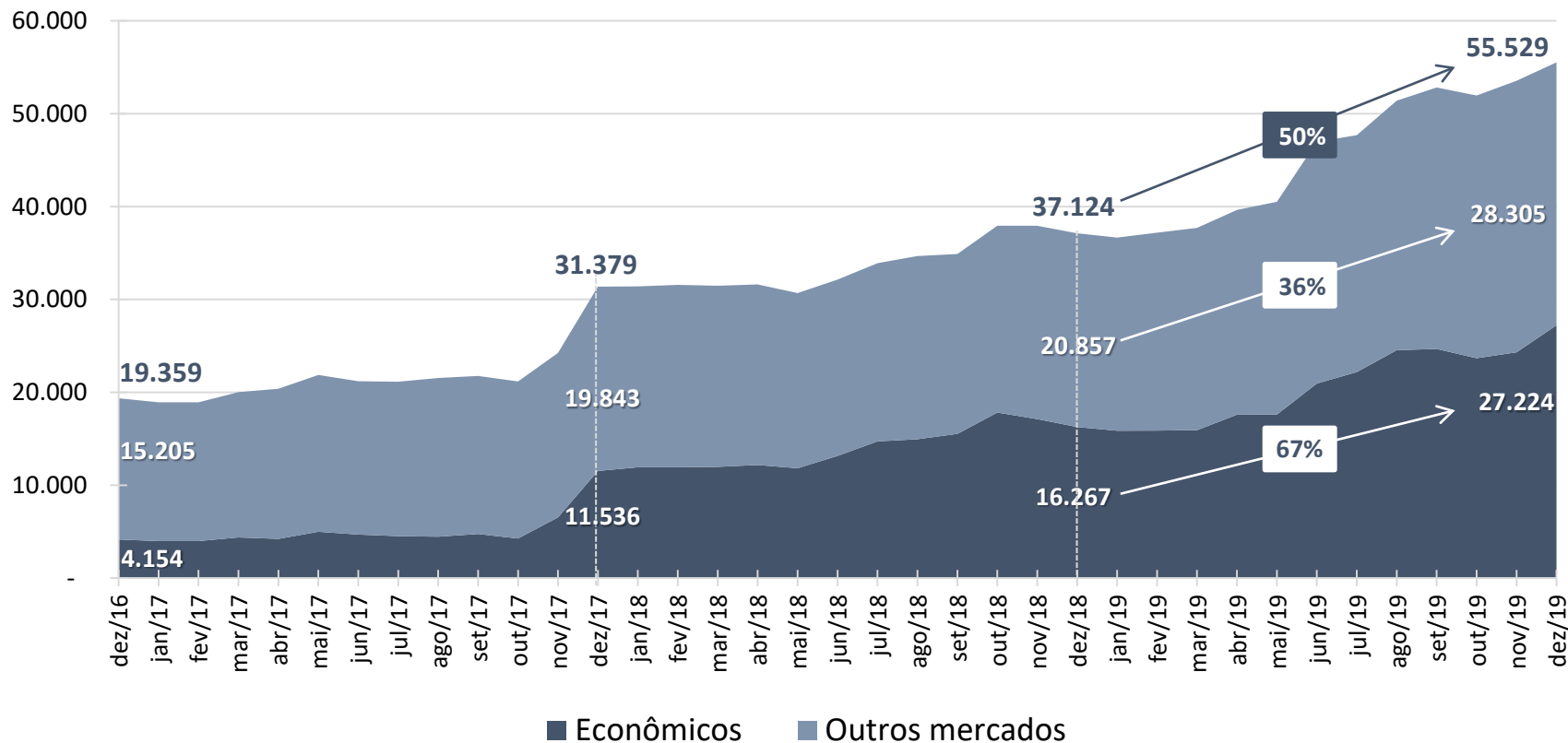
Concentração de unidades de outros mercados lançadas por Distrito - 2019



Os cinco distritos do ranking concentram 37% das unidades de outros mercados lançadas na cidade

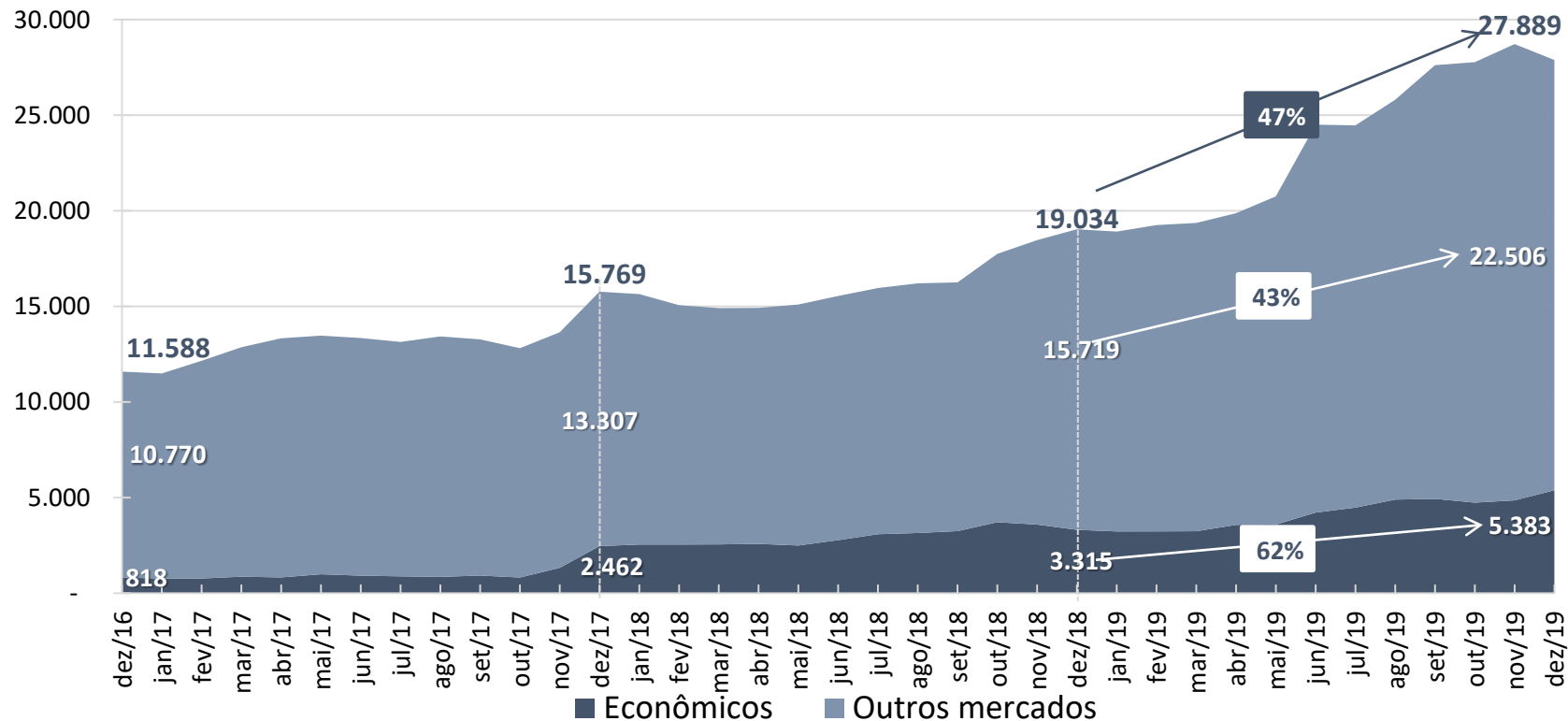


Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses



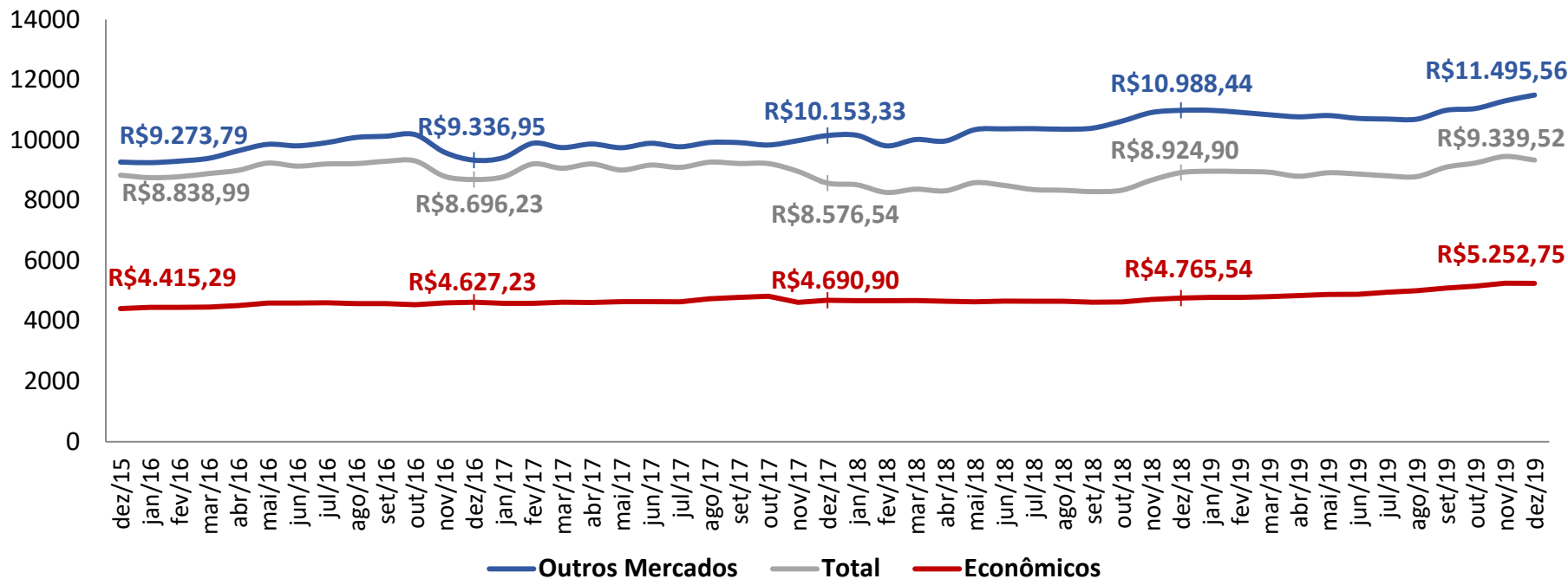
VGL acumulado em 12 meses - (R\$ Milhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/19)

Valor Global Lançado na cidade de São Paulo



Preço médio (tabela de vendas) dos lançamentos residenciais verticais – Cidade de São Paulo

Acumulado em 12 meses

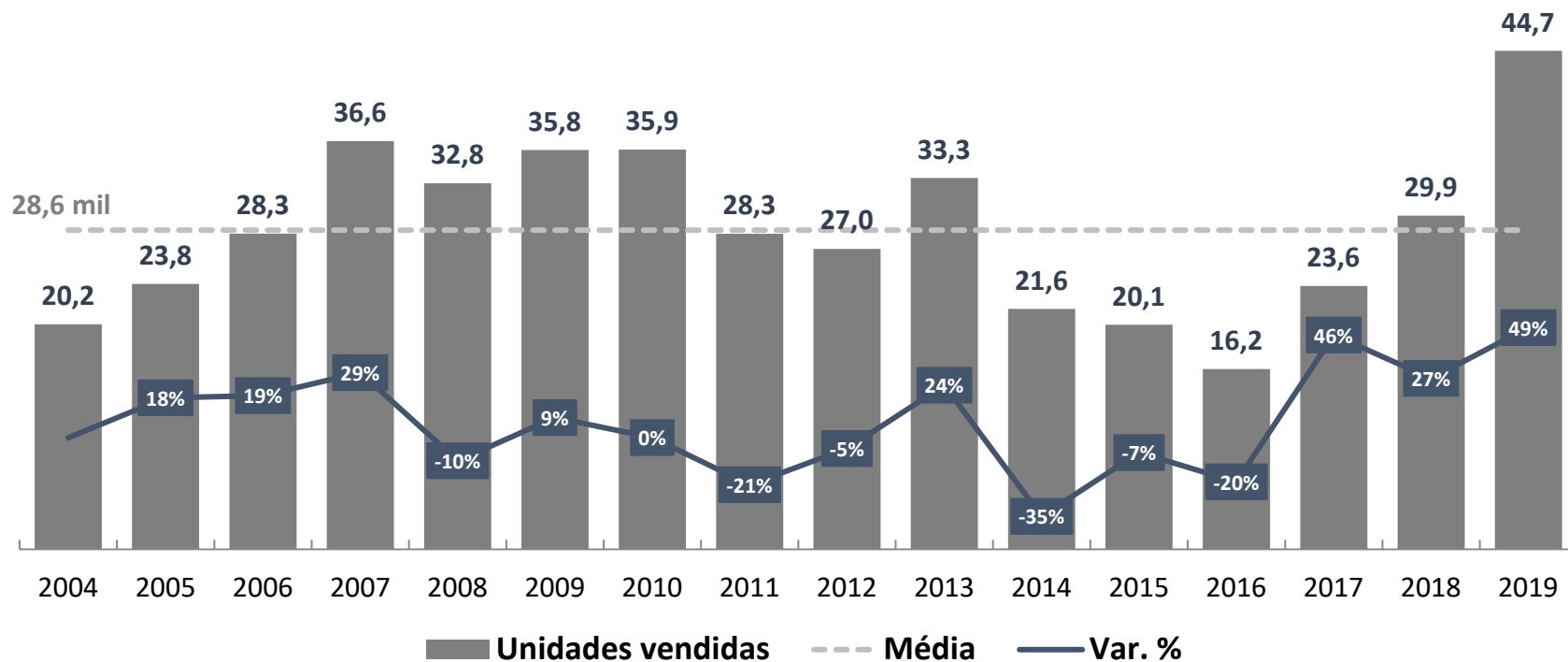


Varição nominal do preço médio lançado acum. 12 meses →

Varição % 12 meses	dez/18	dez/19
Outros mercados	8,23%	4,61%
Econômicos	1,59%	10,22%
Total	4,06%	4,65%

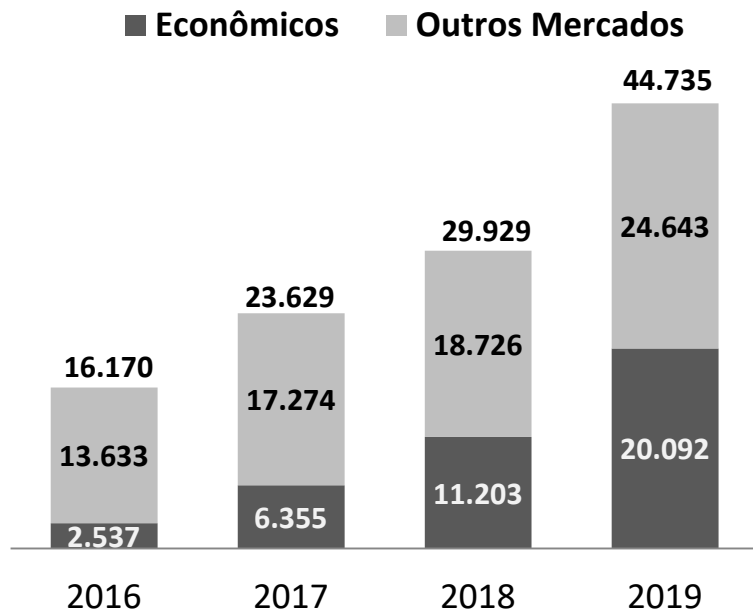
Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

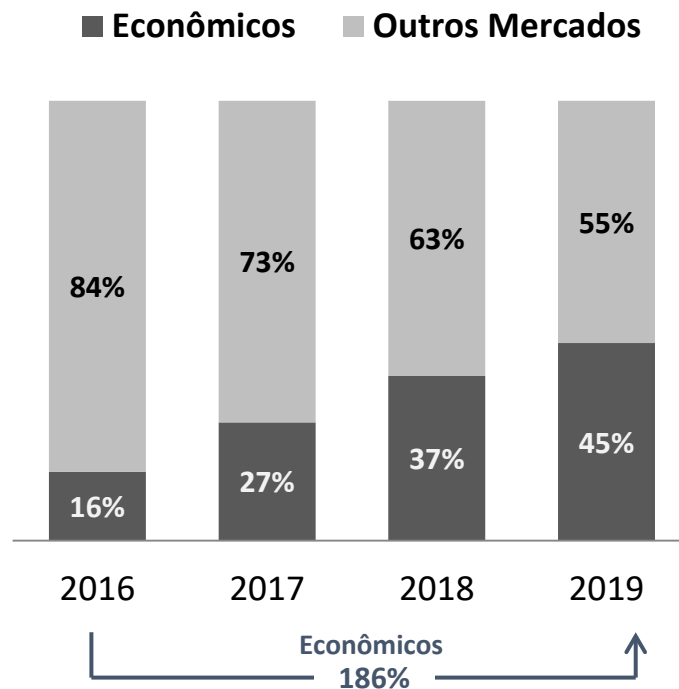


Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

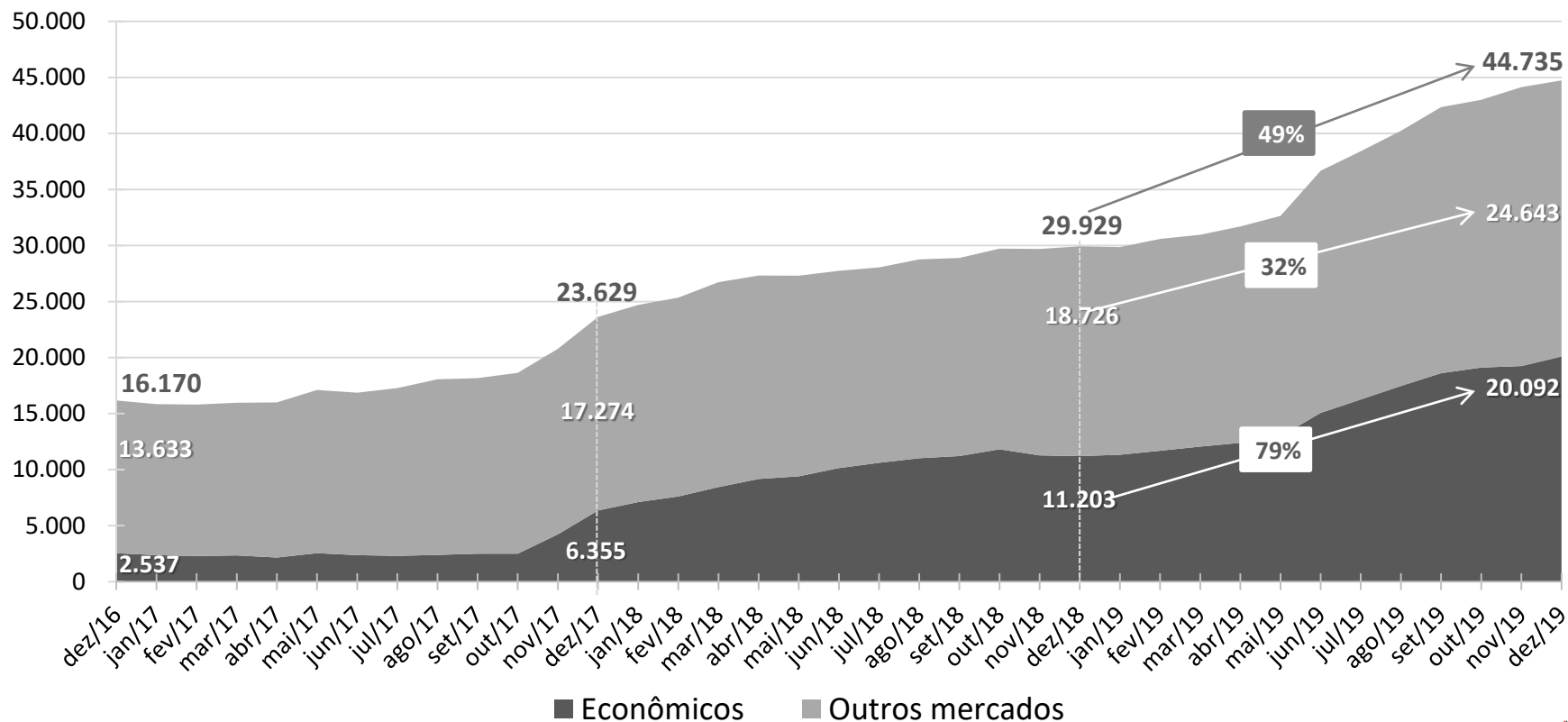
Unidades vendidas



Participação no total vendido

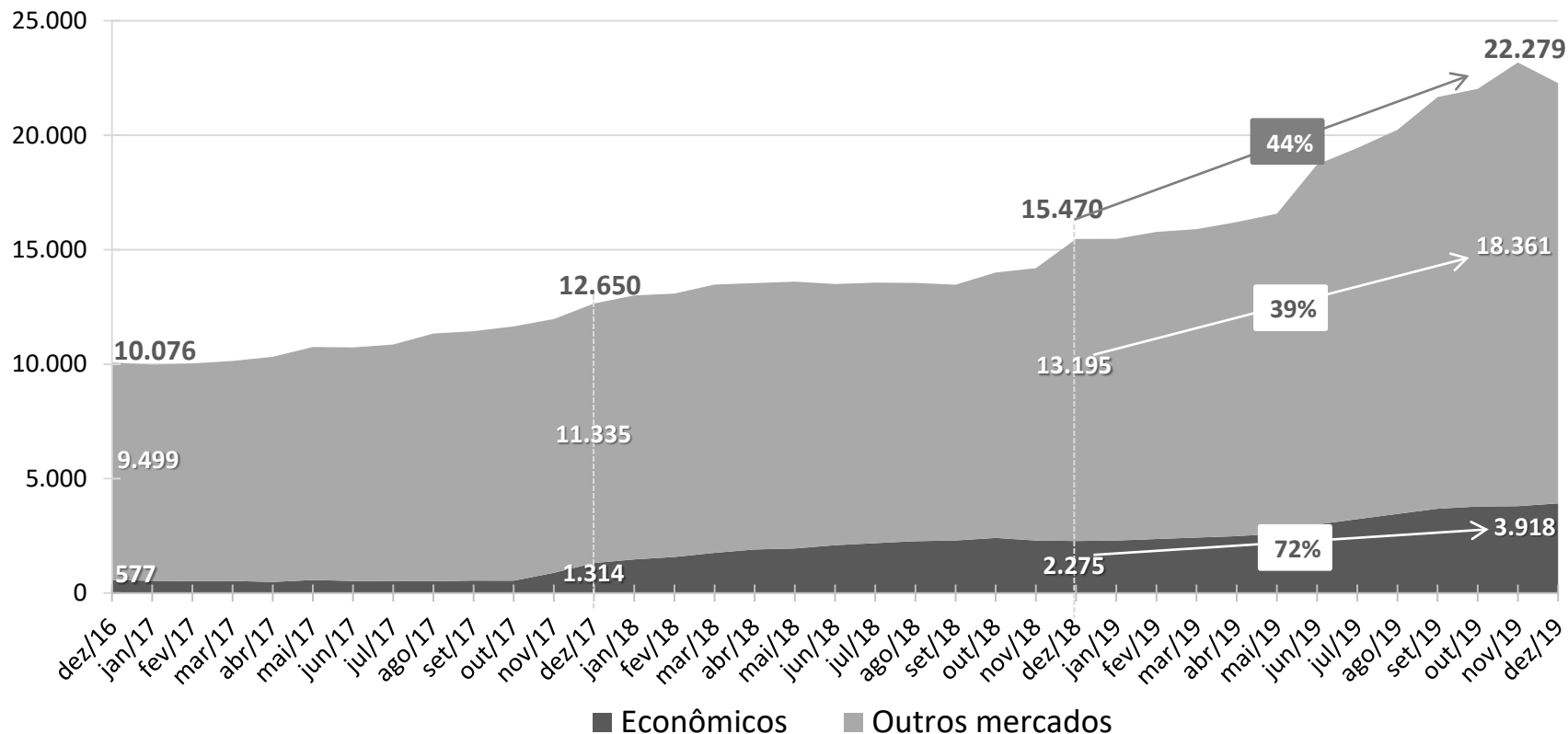


Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses



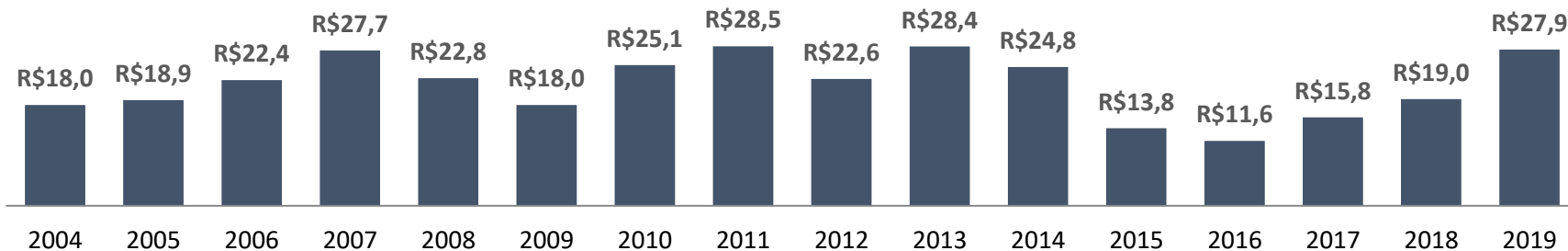
VGV acumulado em 12 meses - (R\$ Milhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/19)

Valor Global Vendido na cidade de São Paulo

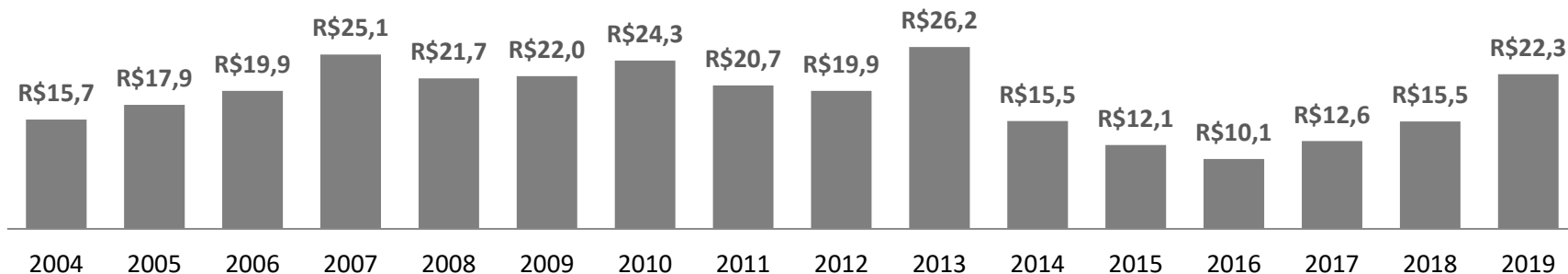


Lançamentos e vendas em R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

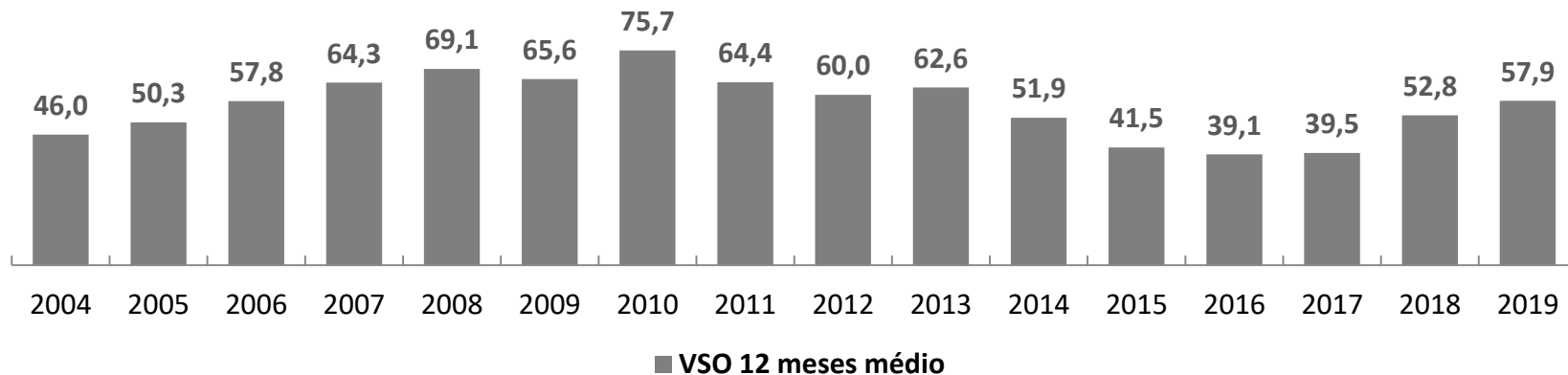
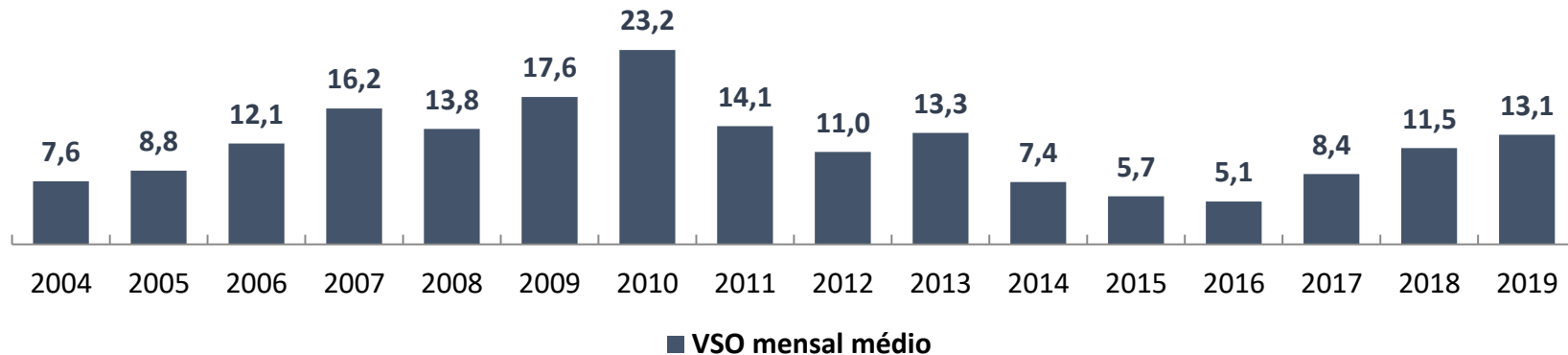
■ VGL - Atualizado pelo INCC-DI dez/19



■ VGV - Atualizado pelo INCC-DI dez/19

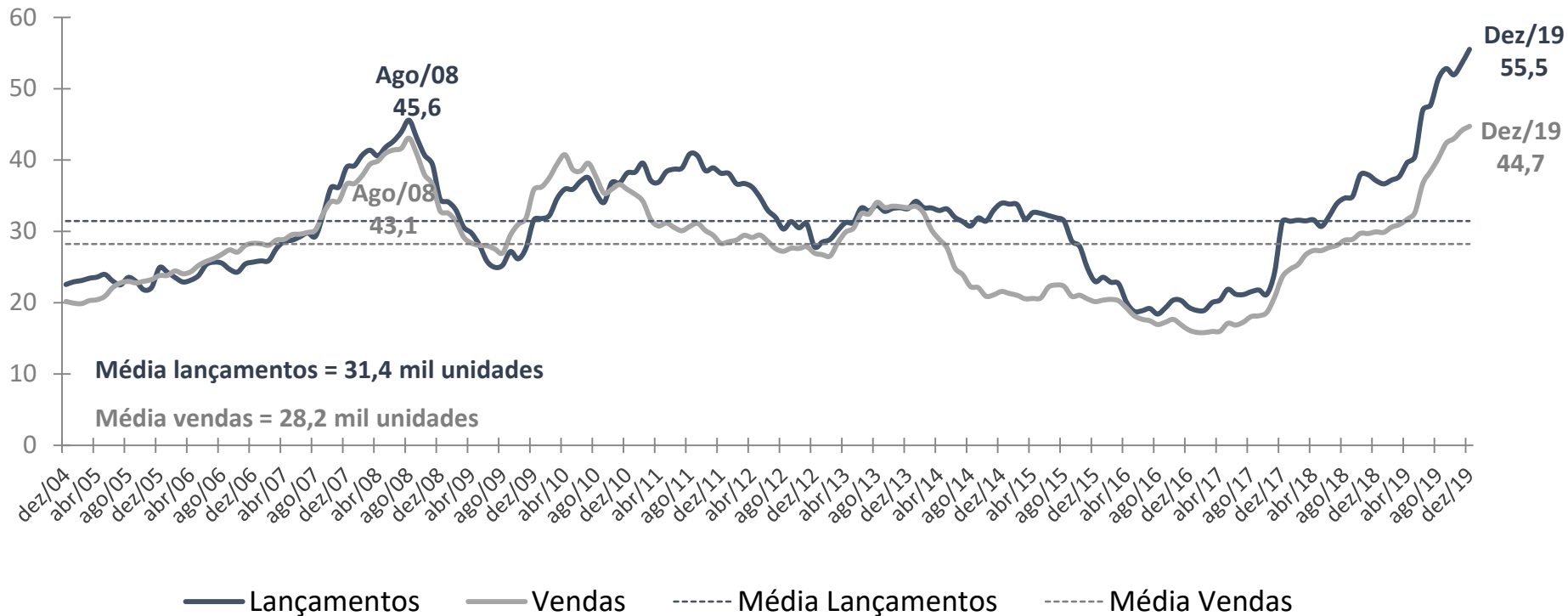


VSO (Vendas sobre oferta) cidade de São Paulo – Em %



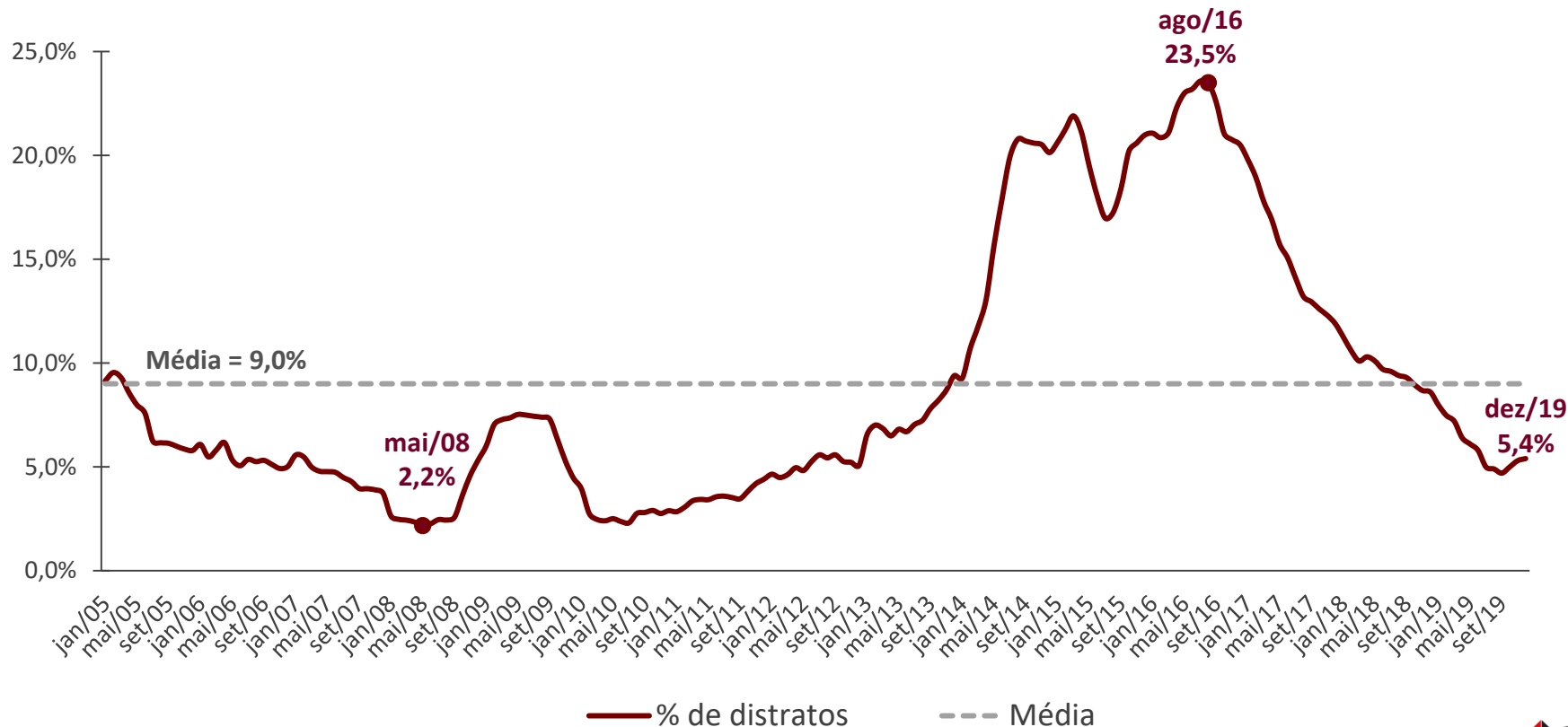
Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo - Acum. 12 meses

Mil unidades

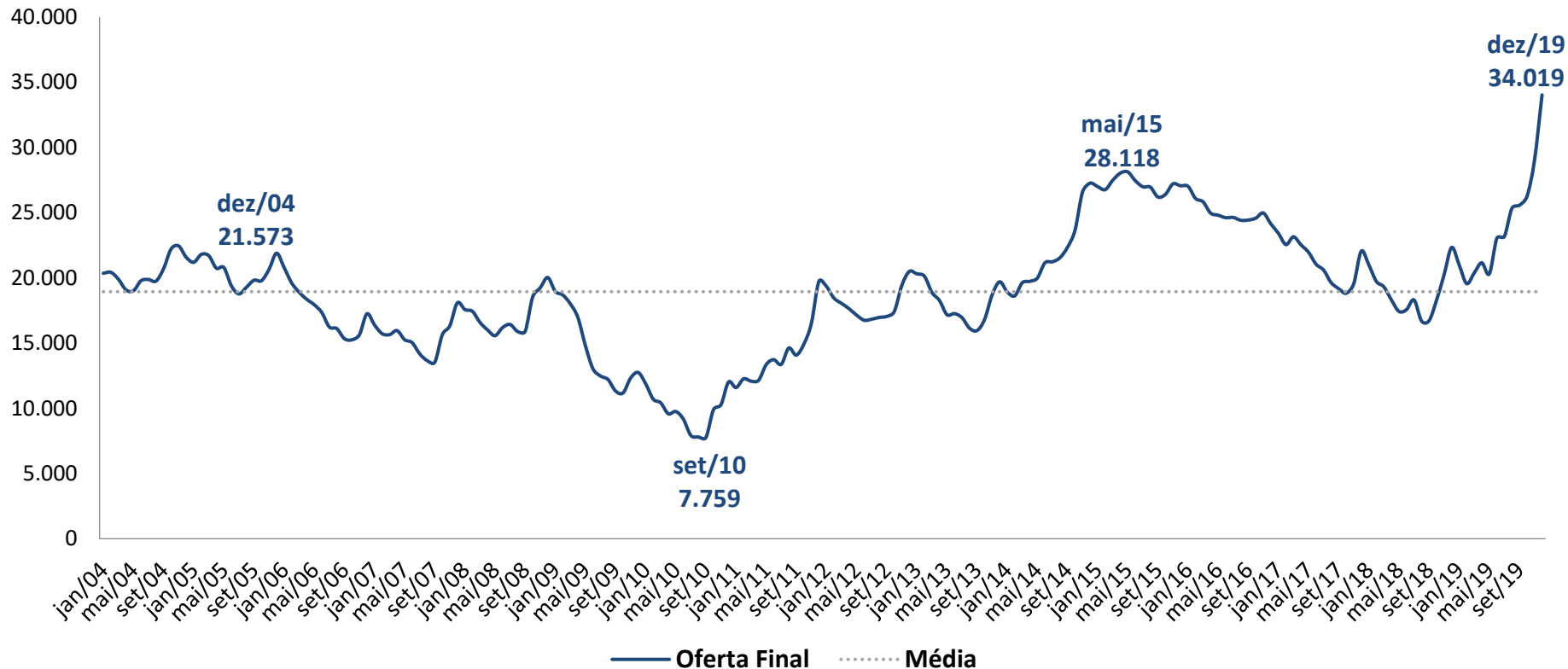


Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

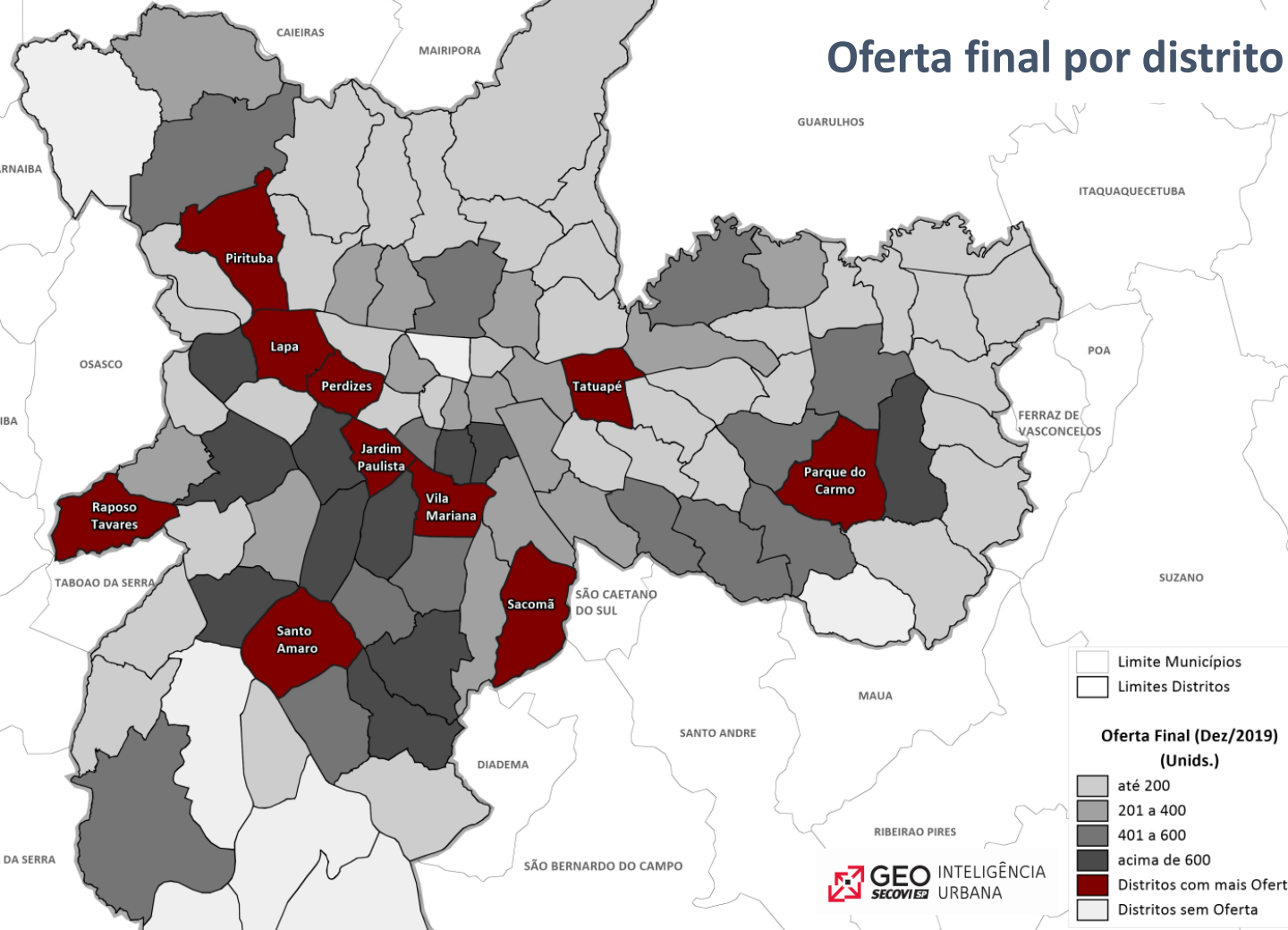
Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



Oferta final – cidade de São Paulo



Oferta final por distrito – Dezembro 2019



Santo Amaro	2.013
Sacomã	1.916
Tatuapé	1.247
Parque do Carmo	1.158
Vila Mariana	1.126
Lapa	1.112
Raposo Tavares	1.098
Jardim Paulista	1.048
Perdizes	1.013
Pirituba	908

Os dez distritos do ranking concentram 37% das unidades disponíveis para venda na cidade

Conclusões

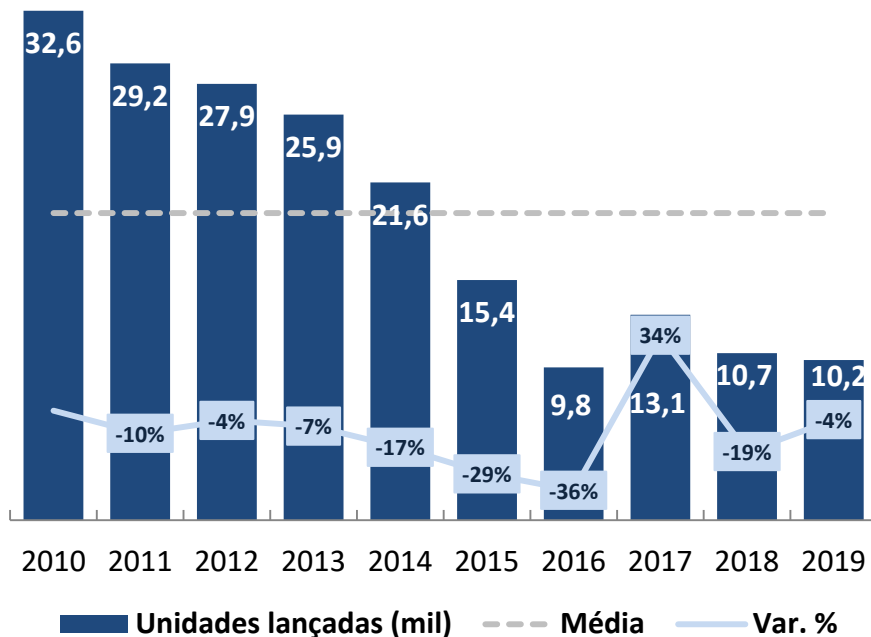
- ✓ O crescimento do mercado imobiliário ocorreu, em grande parte, devido a inserção dos imóveis econômicos e compactos, principalmente em áreas periféricas;
- ✓ O mercado de classe média está sendo prejudicado pelas restrições das leis municipais;
- ✓ Enquanto novos mercados crescem, o mercado para a classe média atua abaixo da média histórica;
- ✓ Restrições do Plano Diretor e Lei de Zoneamento causam concentração de tipos de produtos em algumas regiões;
- ✓ A calibragem da Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo vai equilibrar o mercado, gerando uma maior diversidade de produtos e por consequência mais empregos e moradias para a população.

Mercado Imobiliário

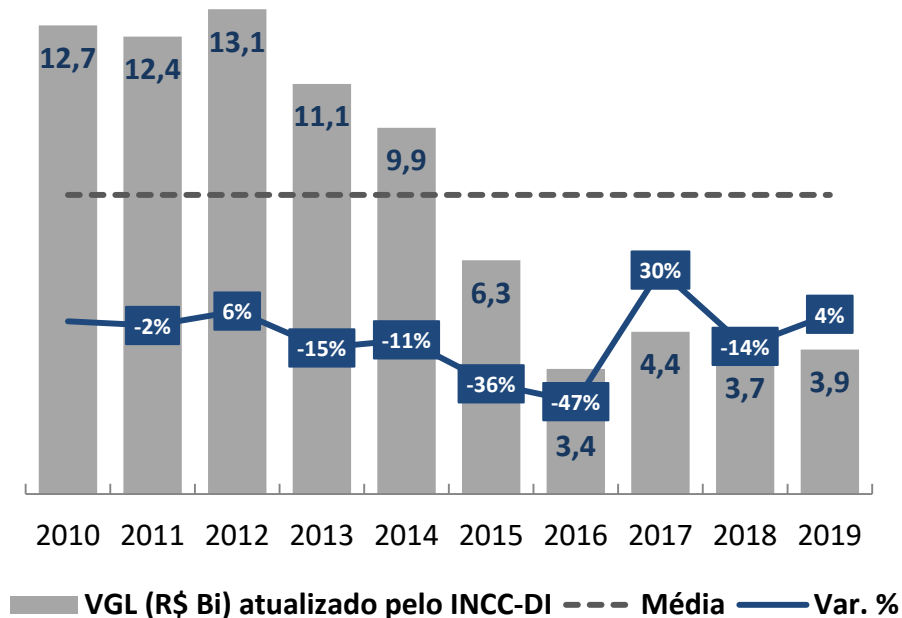
Outras Cidades da RMSP

Lançamentos Residenciais – Outras cidades da RMSP

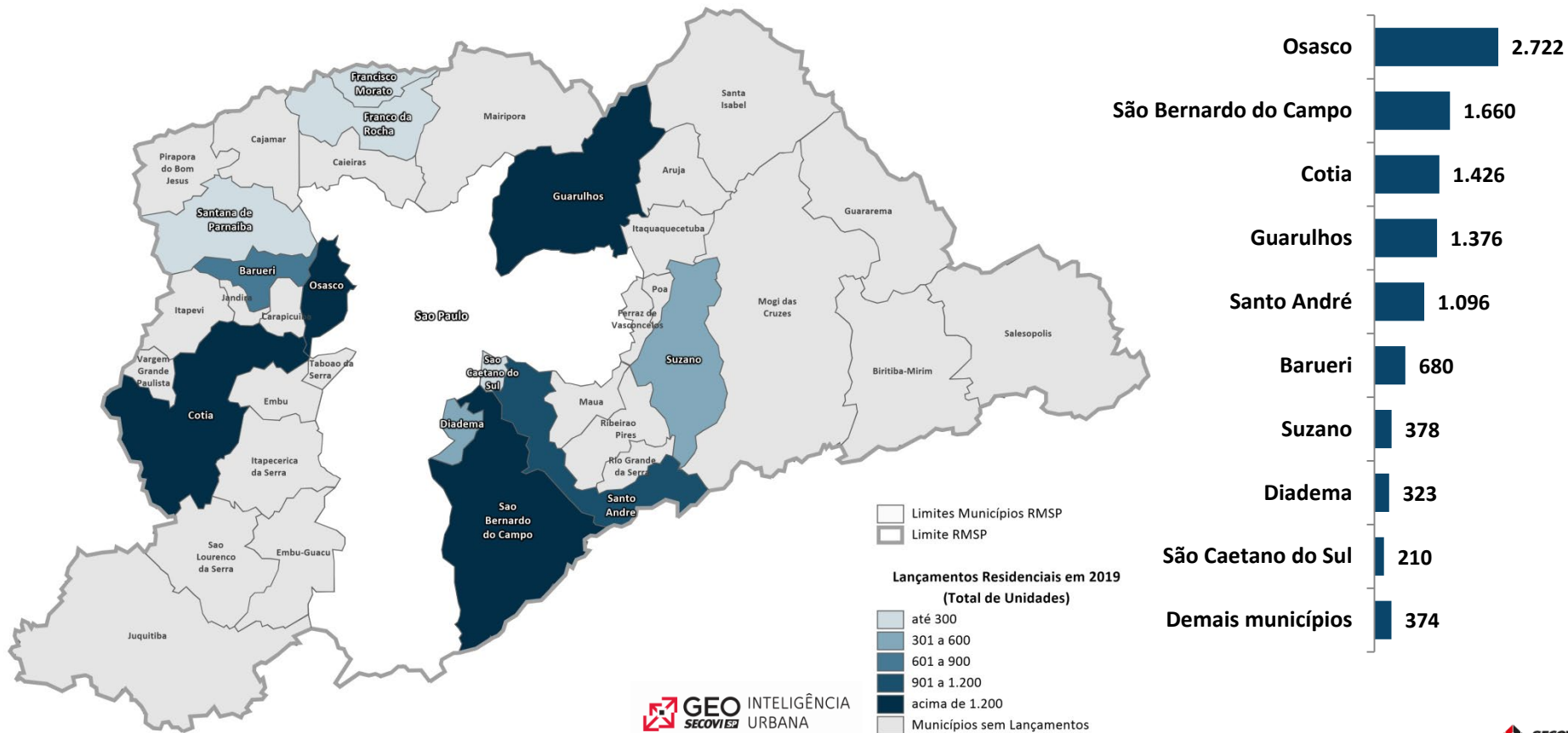
Unidades lançadas



VGL – Valor Global Lançado

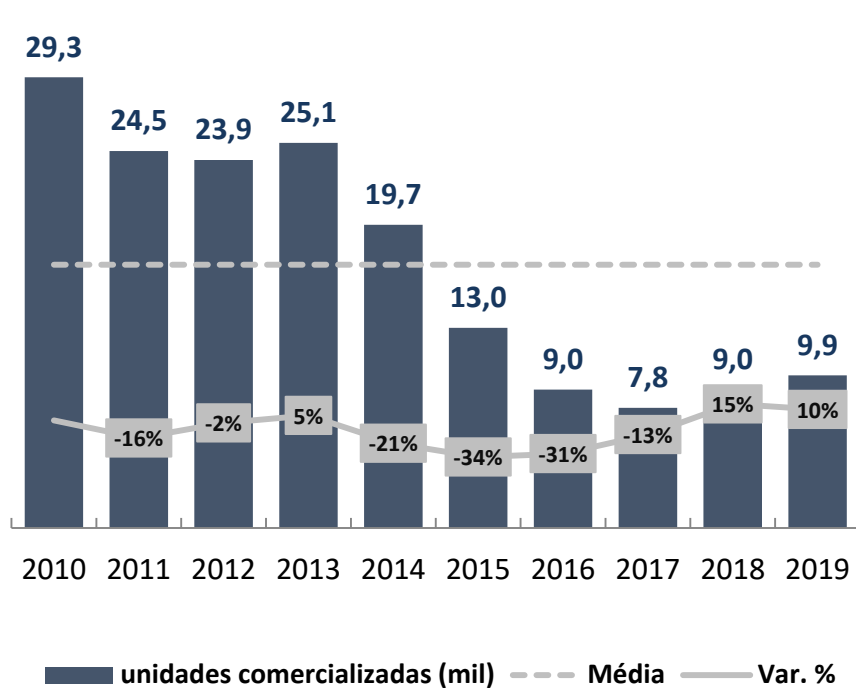


Concentração das unidades lançadas por município - 2019

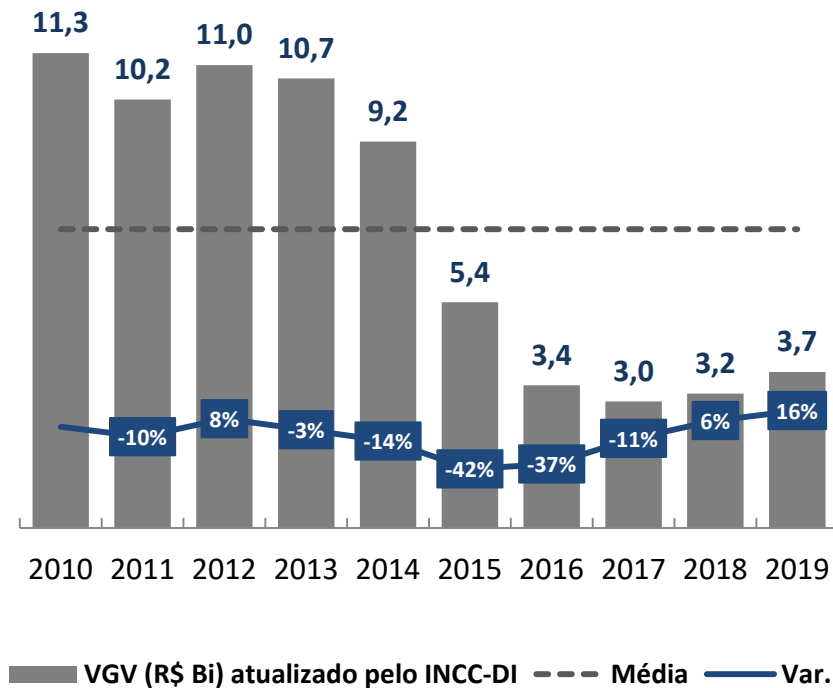


Comercialização de Imóveis Residenciais Novos – Outras cidades da RMSP

Unidades Comercializadas



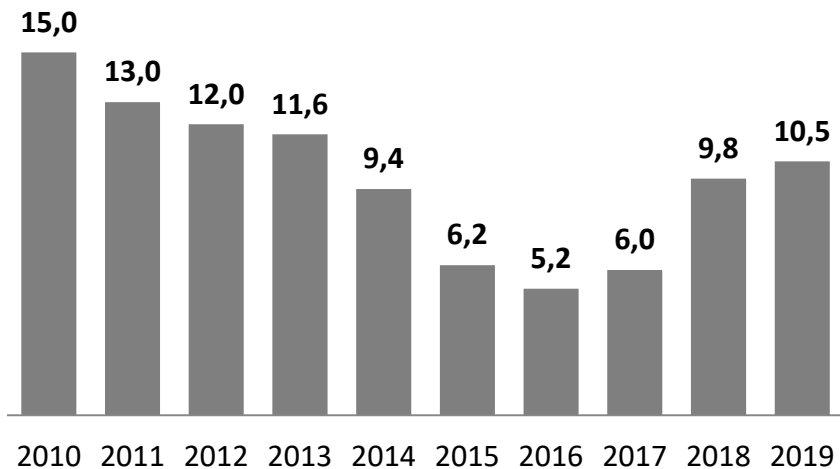
VGV – Valor Global Vendido



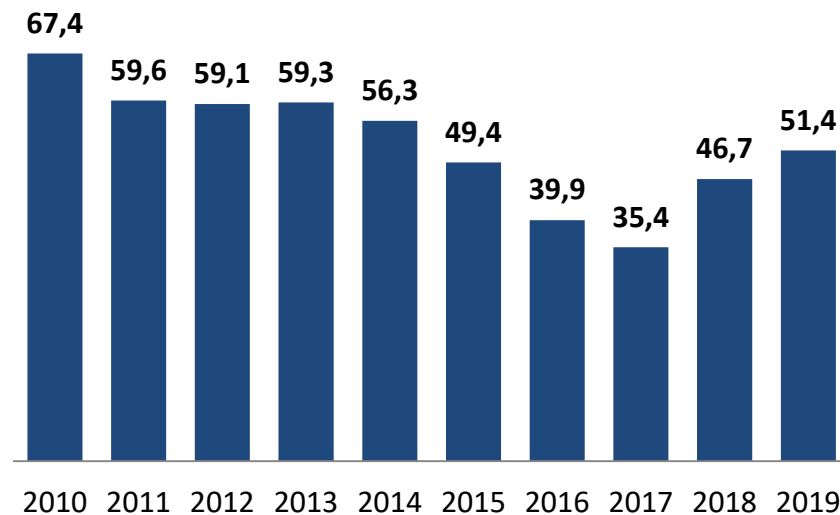
VSO médio de Imóveis Residenciais Novos

Em (%) - Outras Cidade da RMSP

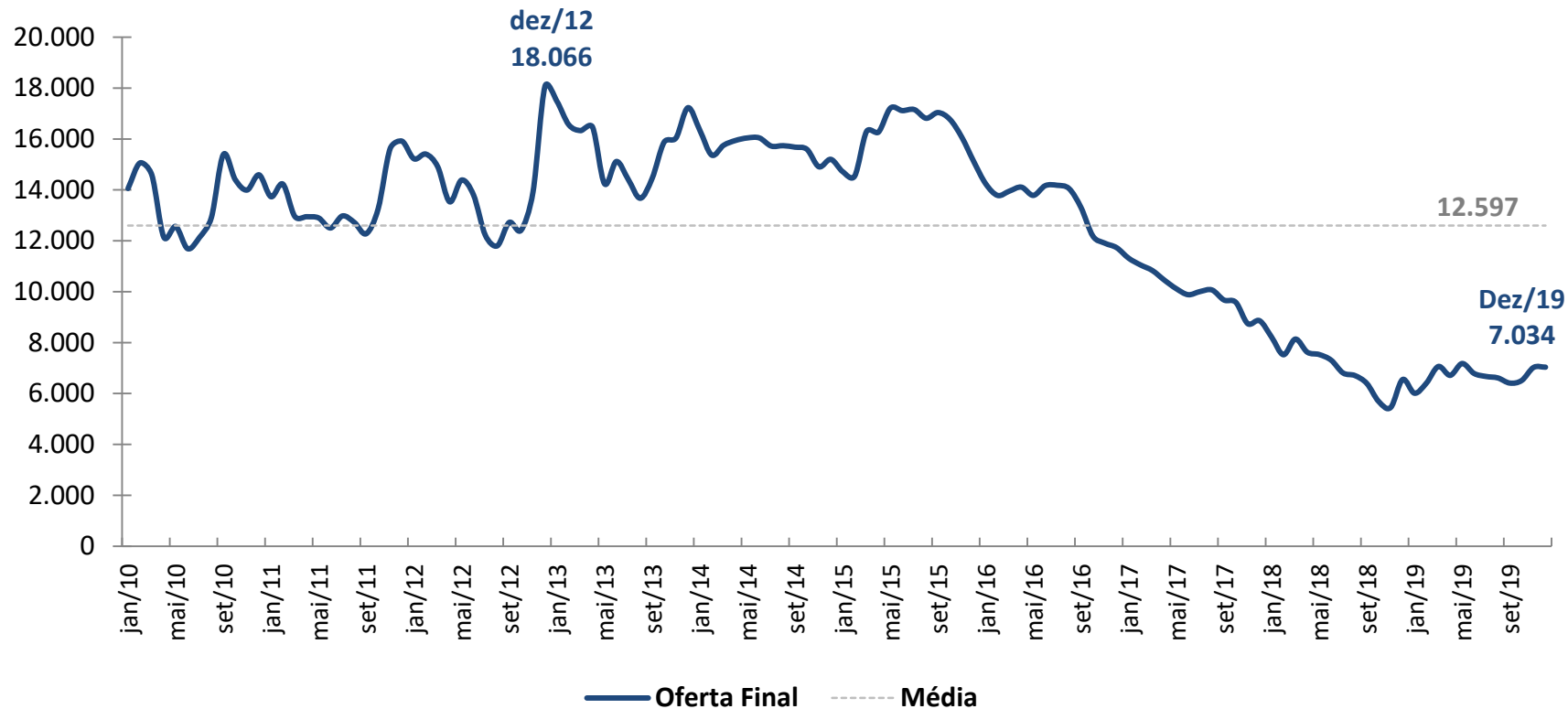
VSO mensal



VSO 12 meses



Oferta final – Outras cidades da RMSP



Perspectivas

- ✓ Cumprimento do Ajuste Fiscal;
- ✓ Reforma Administrativa;
- ✓ Reforma Tributária;
- ✓ Dúvidas sobre o limite de orçamentos do FGTS;
- ✓ Novos *fundings* – Fundos de Previdência/Reservas de Seguradoras/Recursos Externos?
- ✓ IPO de empresas incorporadoras;
- ✓ Para 2020, a expectativa é que o mercado repita o bom desempenho de 2019 em termos de unidades lançadas e vendidas, com crescimento de 10% no VGV.

Obrigado!

Celso Petrucci
Economista - Chefe do Secovi-SP