

Panorama Econômico do Mercado Imobiliário

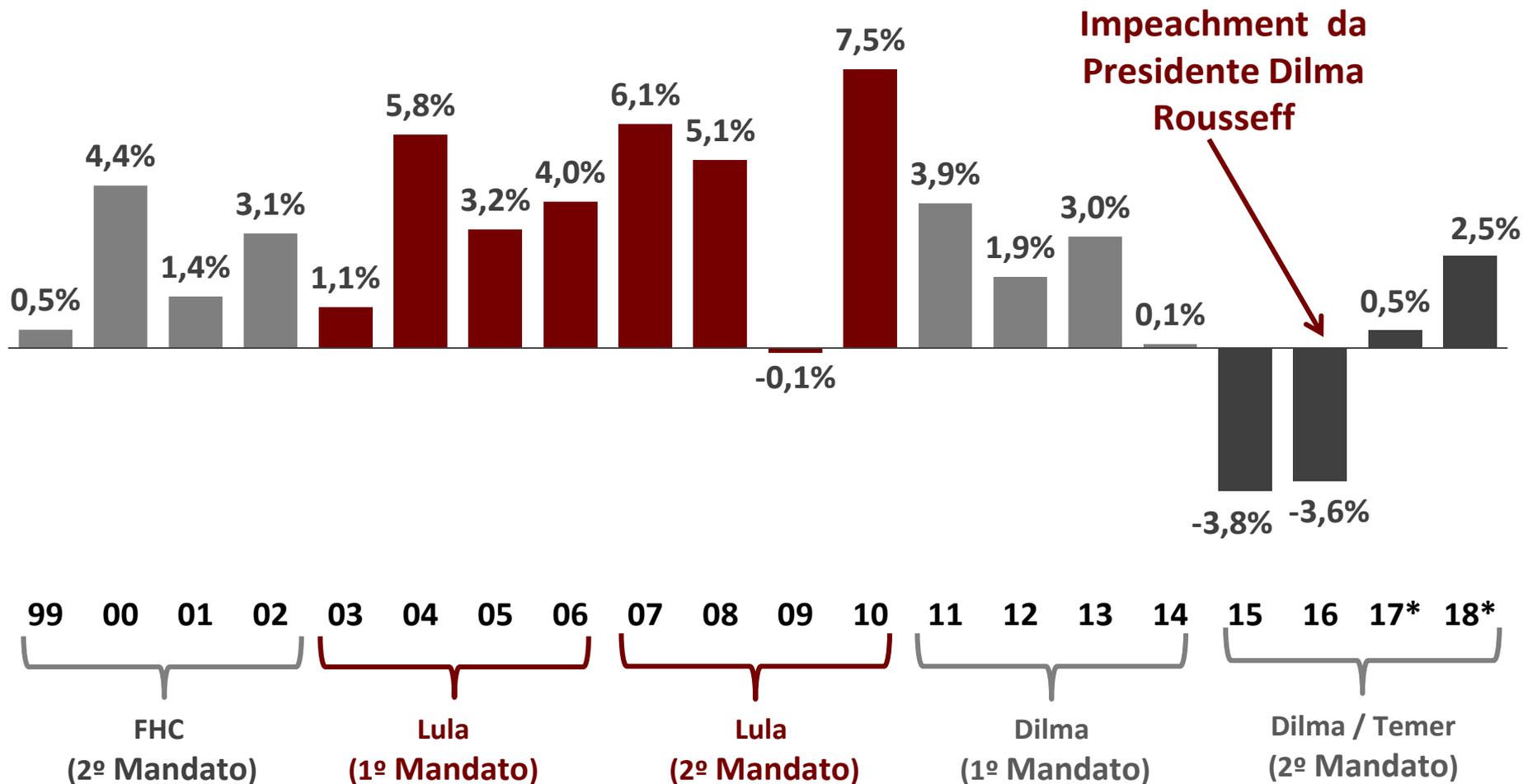
Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

FAAP – 17/05/2017



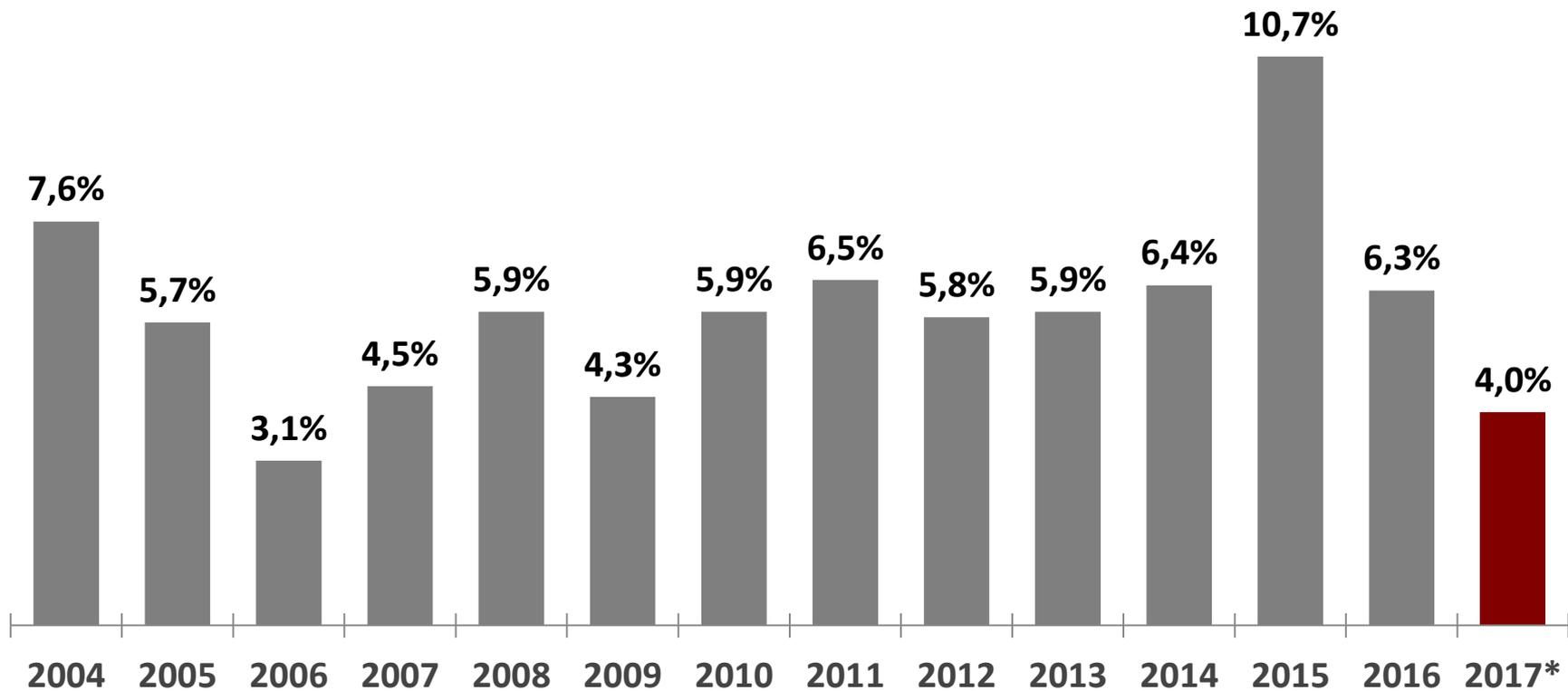
Atividade econômica - % de crescimento do PIB no Brasil



* Previsão – Relatório Focus 05/05/2017

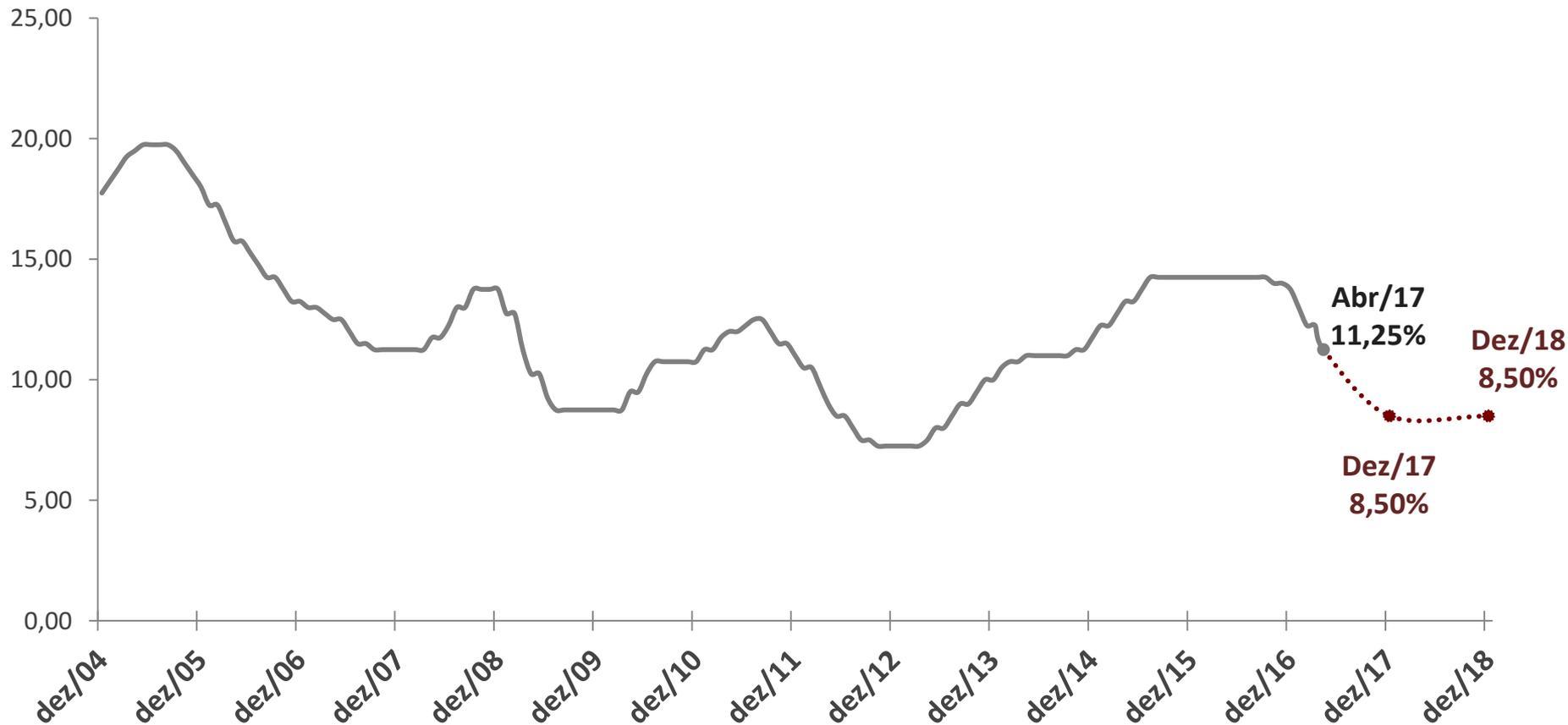
Fonte: IBGE

Inflação – IPCA (variação % 12 meses)



* dez/17 - Previsão – Relatório Focus 05/05/2017

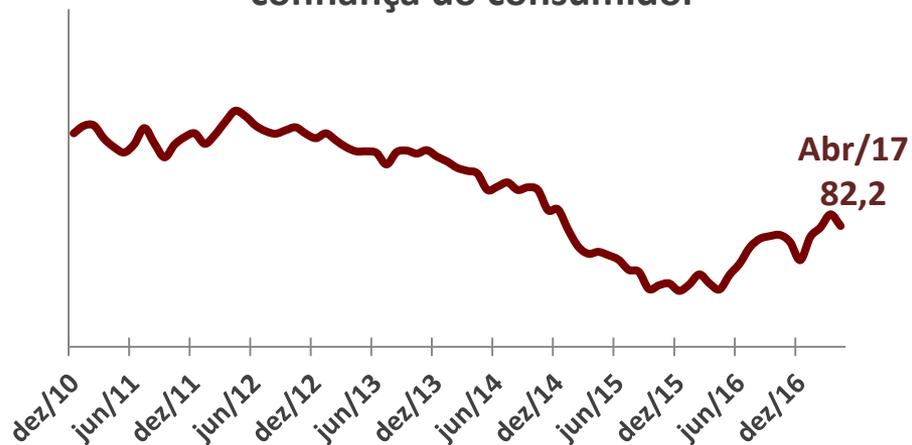
Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



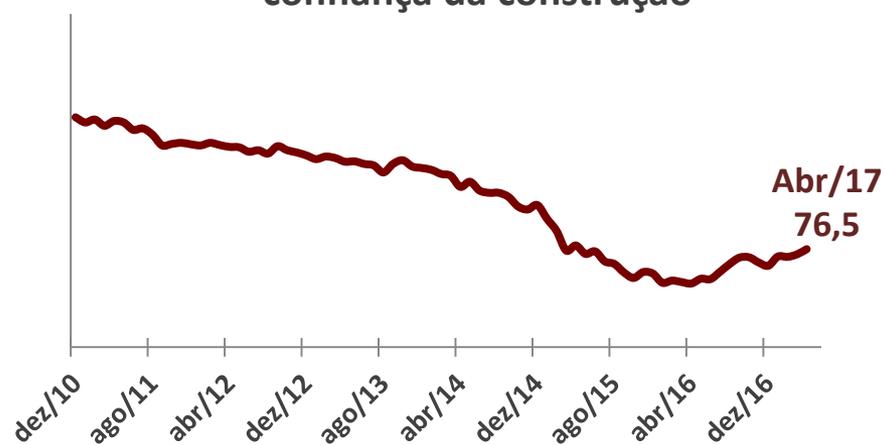
* dez/17 e dez/18 - Previsão – Relatório Focus 05/05/2017

Índices de confiança – com ajuste sazonal

confiança do consumidor



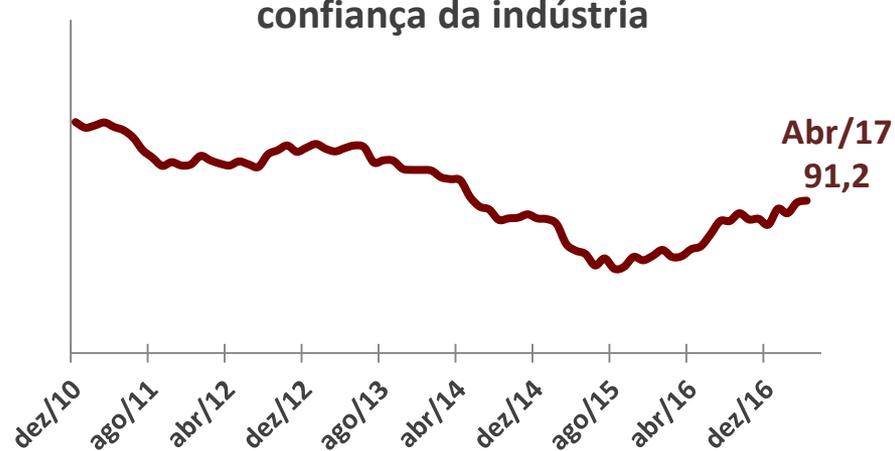
confiança da construção



confiança do comércio



confiança da indústria

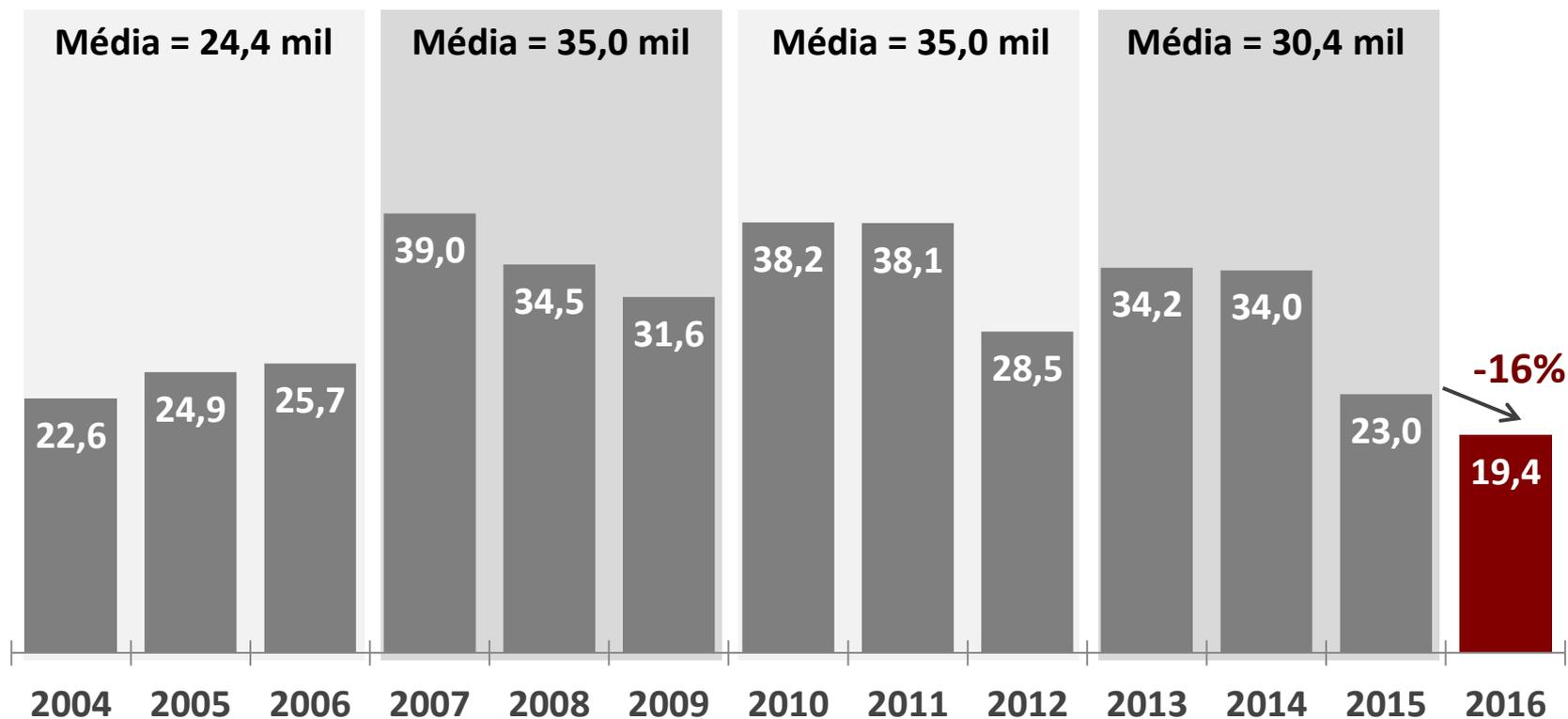


Mercado Imobiliário

Cidade de São Paulo

Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades



Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Em mil unidades

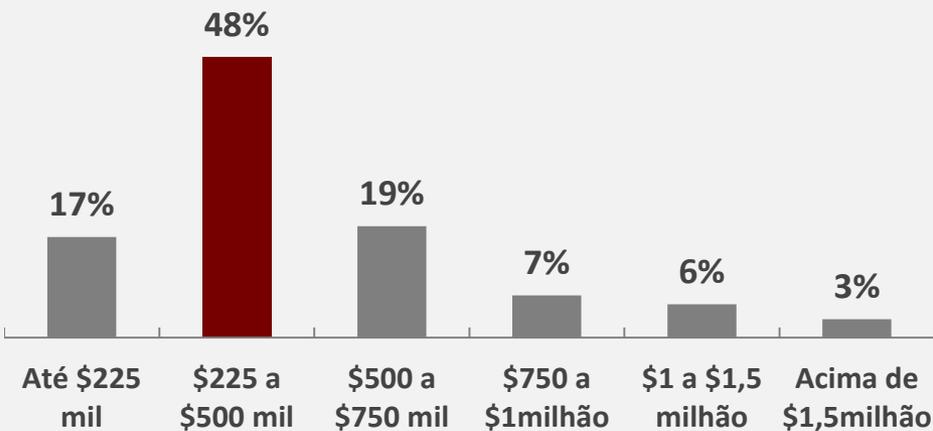
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Média
1 dorm.	1,1	1,7	1,0	0,5	1,5	1,9	4,3	6,6	4,8	9,5	10,9	6,1	2,9	4,1
2 dorms.	9,0	7,5	7,3	12,6	11,6	14,4	18,6	17,7	14,3	13,7	14,4	12,5	11,6	12,6
3 dorms.	7,4	8,9	7,9	12,5	13,2	10,6	12,2	11,1	6,6	8,6	7,1	3,7	4,0	8,7
4 dorms.	5,0	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	19,4	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%	15%	13%
2 dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	42%	55%	60%	42%
3 dorms.	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	16%	21%	29%
4 dorms.	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	3%	4%	16%
Total	100%													

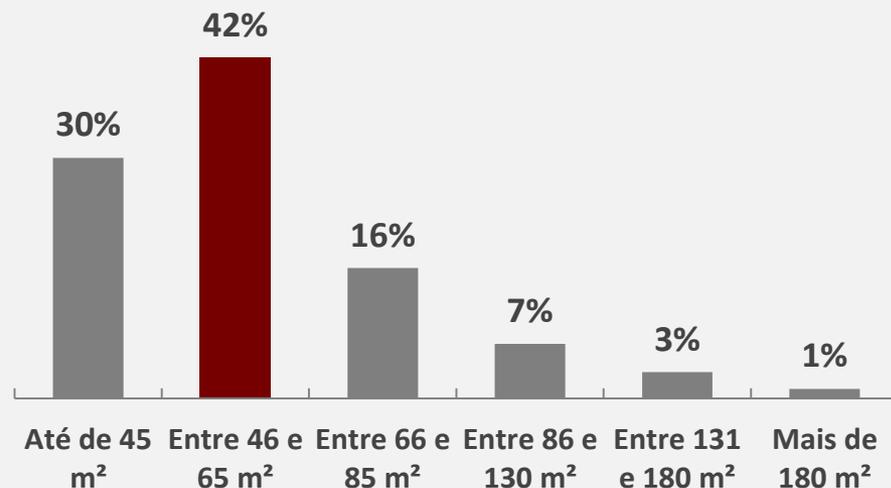
 Maior participação

Participação percentual nas unidades lançadas em 2016

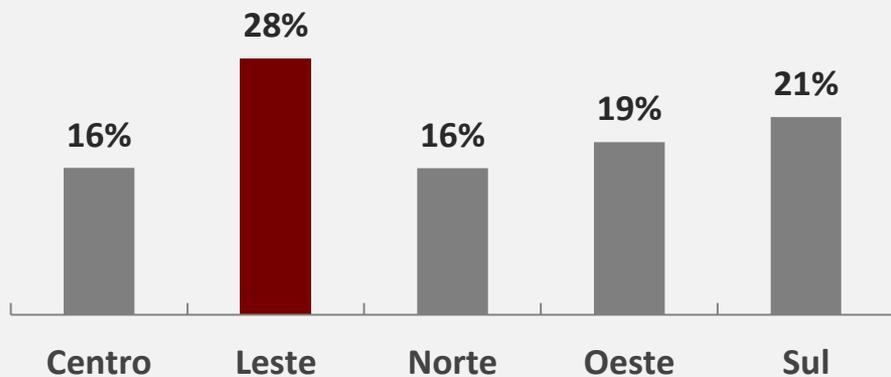
Faixa de Preço



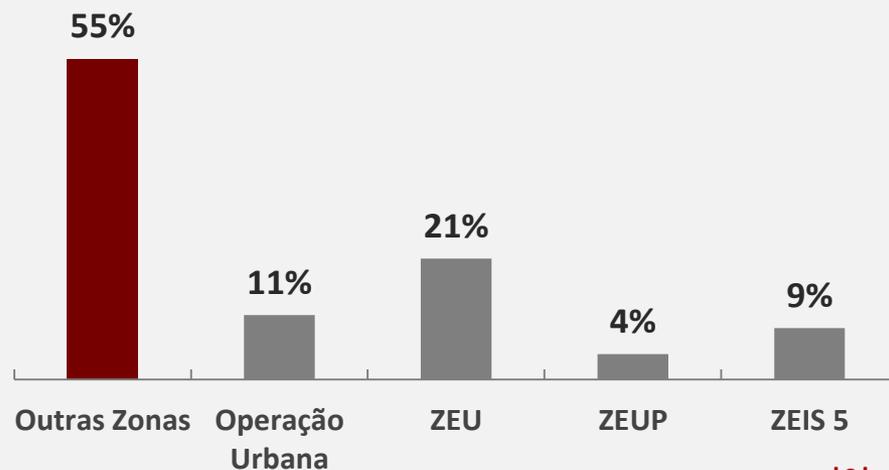
Faixa de área útil



Zona da Cidade

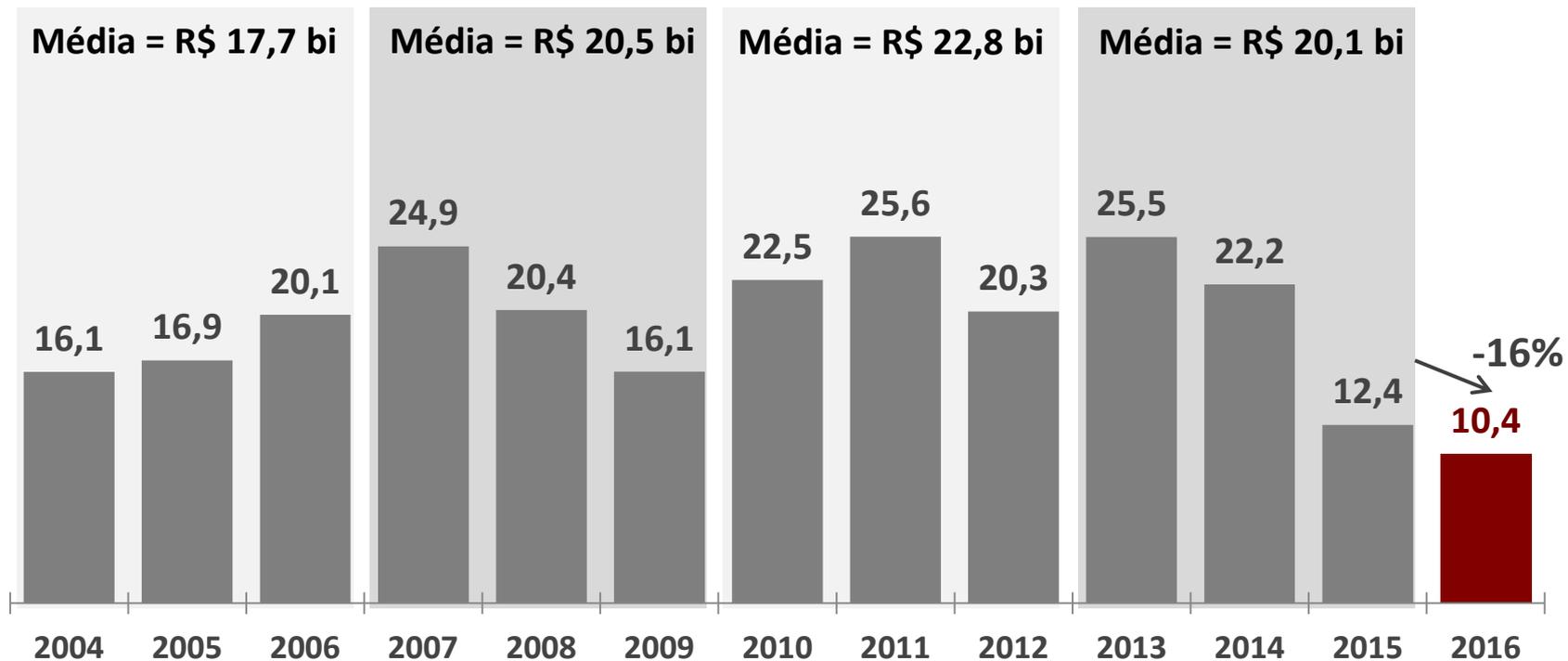


Zoneamento



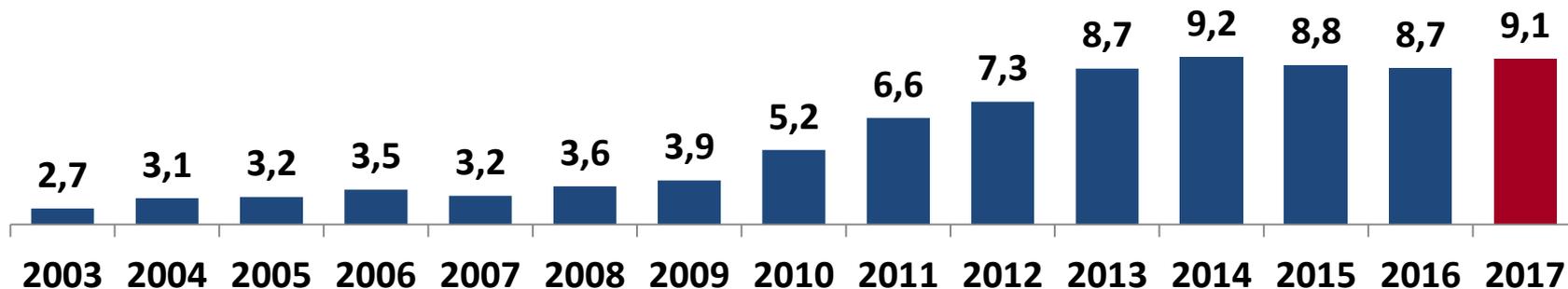
Valor Global Lançado na Cidade de São Paulo

Em bilhões (R\$), atualizado pelo INCC-DI/FGV de março/2017

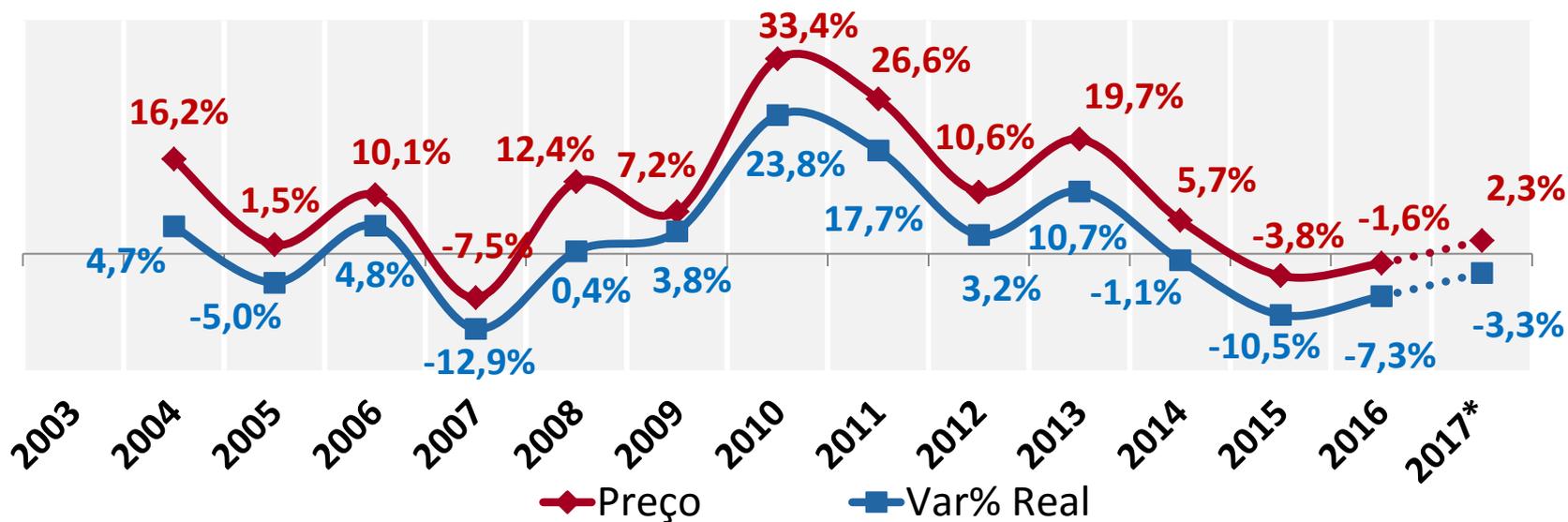


Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil – março 2017

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos

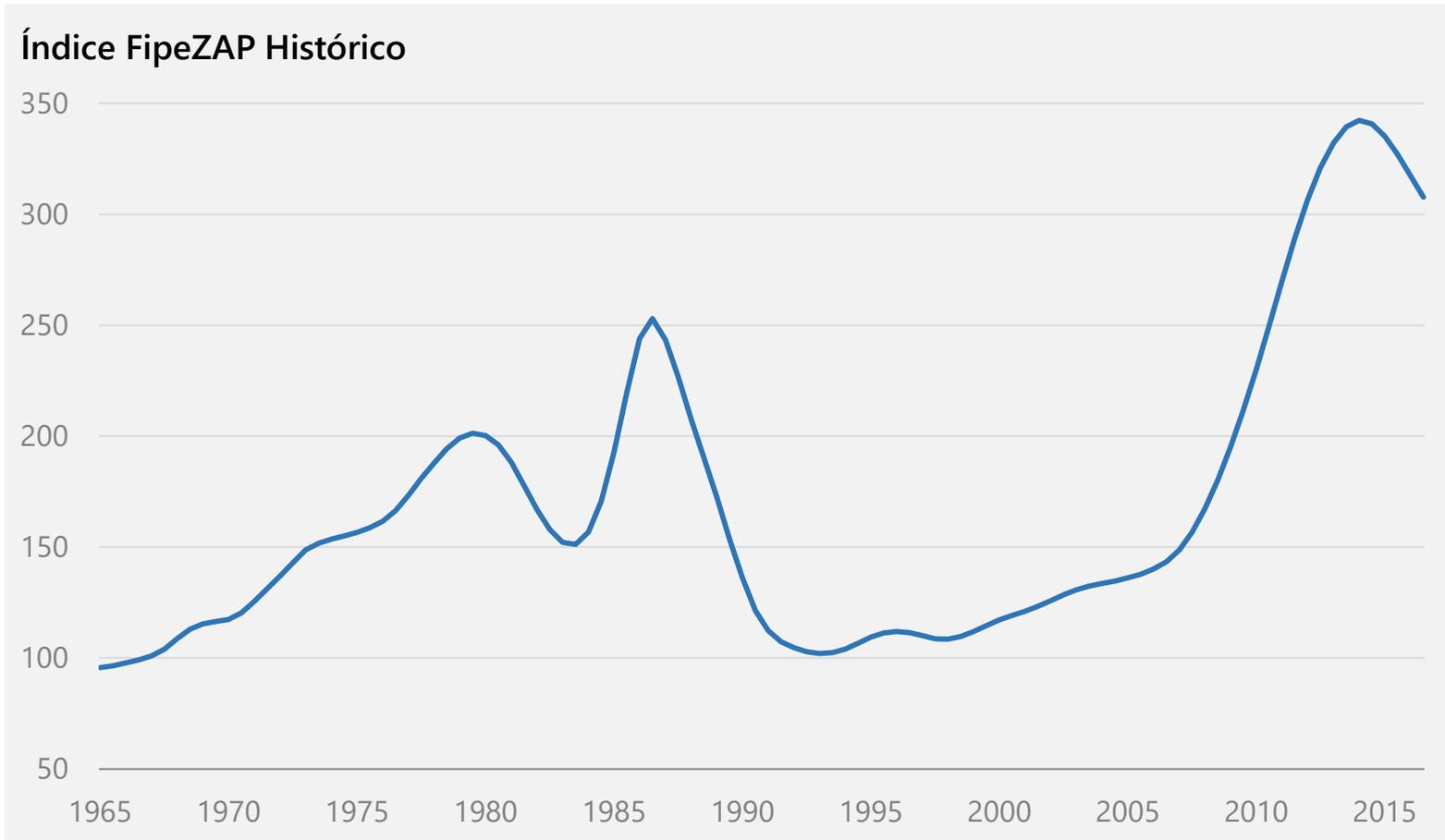


Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



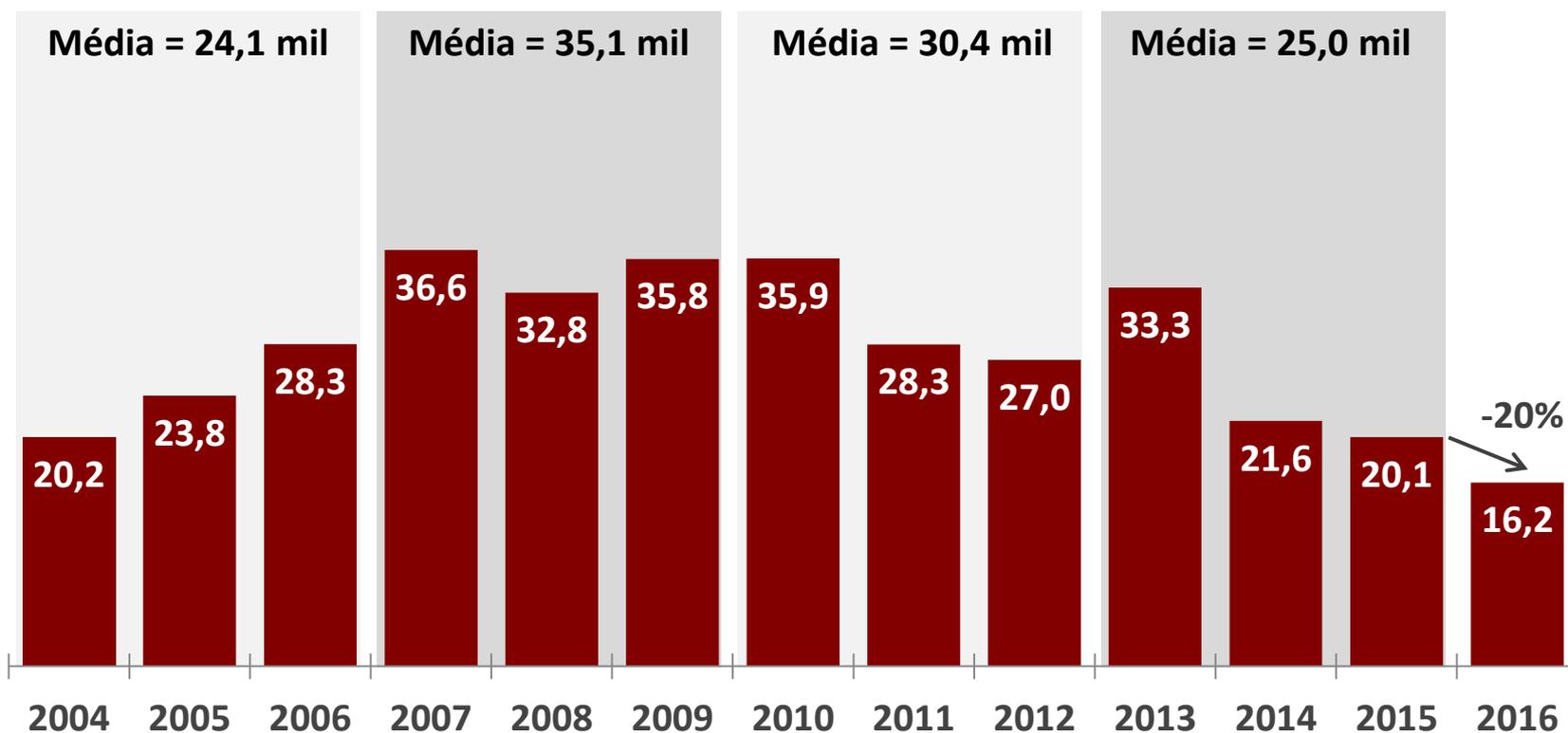
* Considerando a variação dos últimos 12 meses

Prevendo o passado



Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades



Vendas de Imóveis Residenciais por Tipologia - Cidade de São Paulo

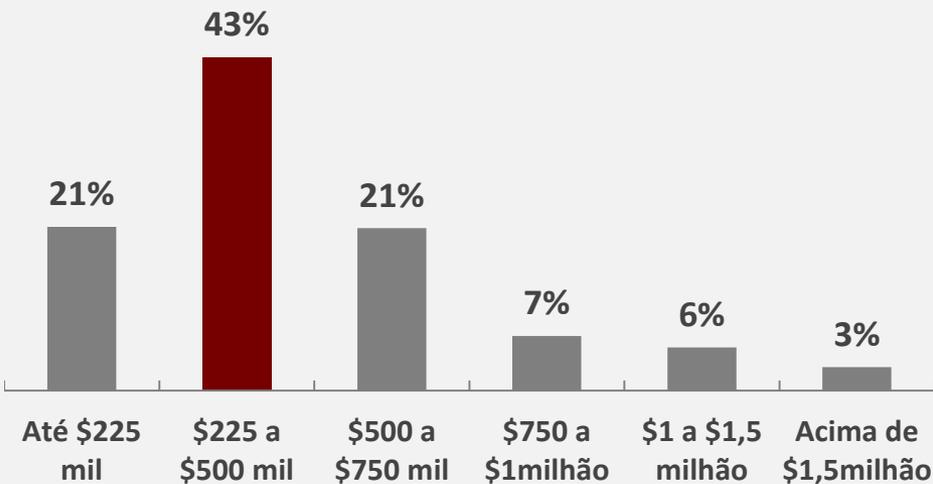
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	média
1 dorm.	1,7	0,7	1,9	0,6	1,0	2,1	3,9	3,9	4,2	8,4	6,1	4,5	3,4	3,3
2 dorms.	6,7	8,4	9,3	13,6	10,8	14,2	15,1	13,3	13,4	14,7	9,8	11,3	9,0	11,5
3 dorms.	7,0	8,2	9,3	11,3	12,7	12,6	11,3	8,5	7,3	7,7	4,6	3,7	3,2	8,3
4 dorms.	4,8	6,4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

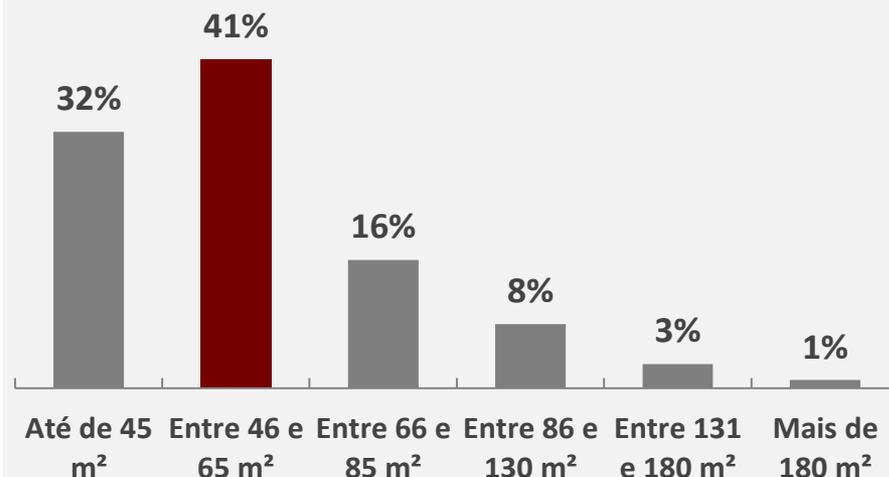
 **Maior participação**

Participação percentual nas unidades comercializadas em 2016

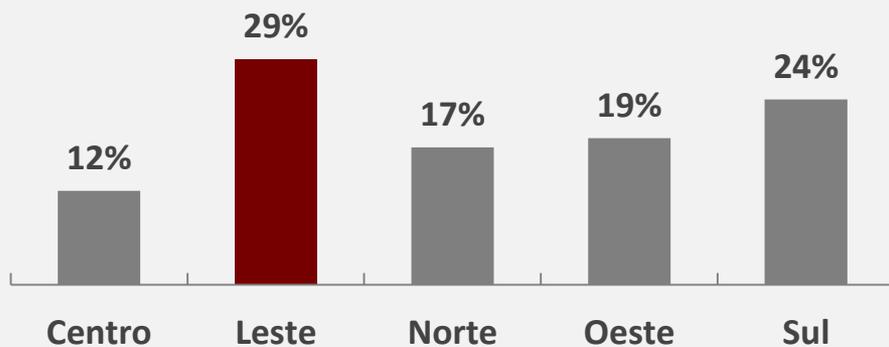
Faixa de Preço



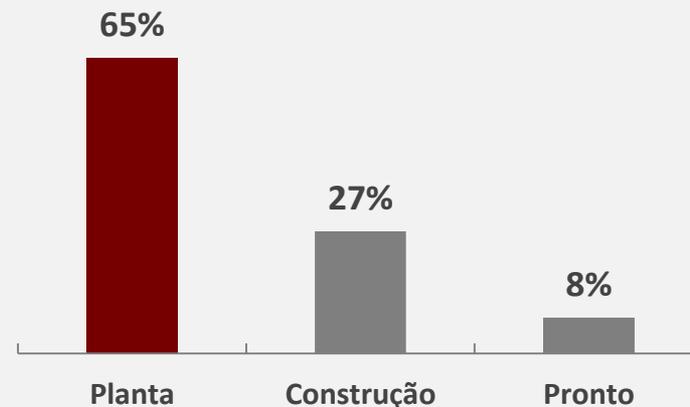
Faixa de área útil



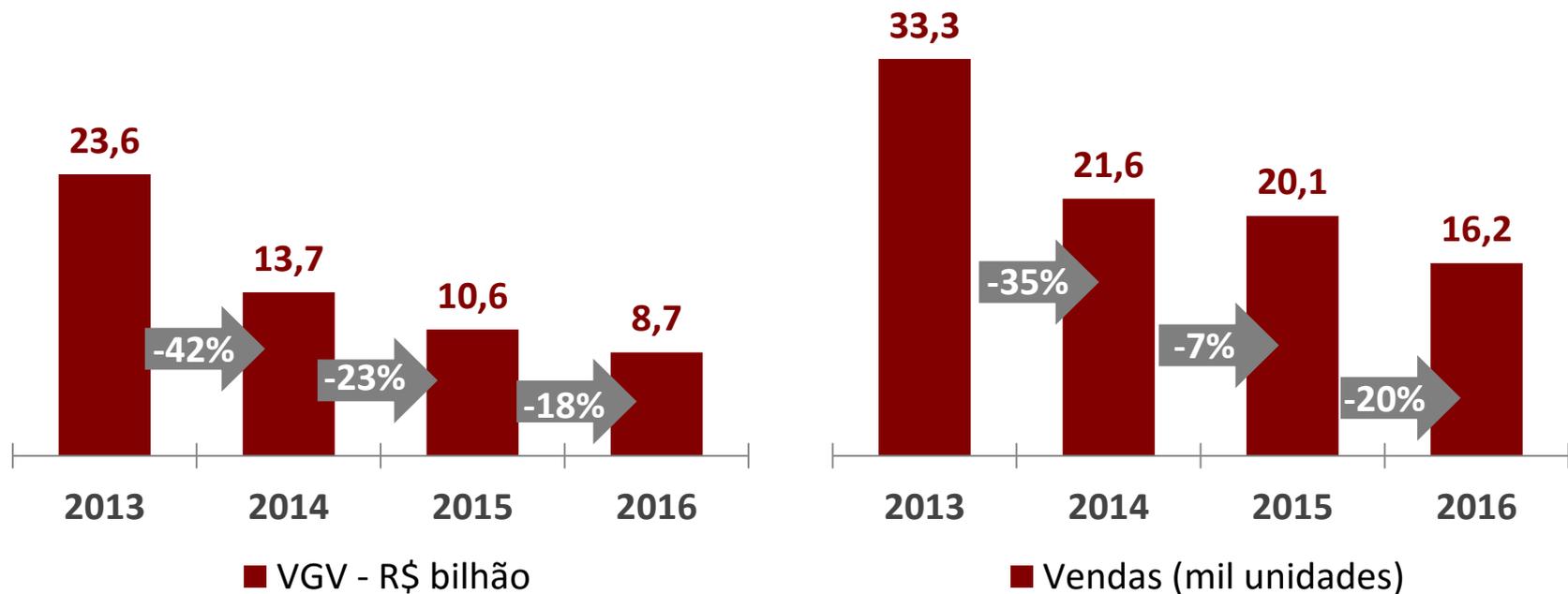
Zona da Cidade



Fase de Obras



Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

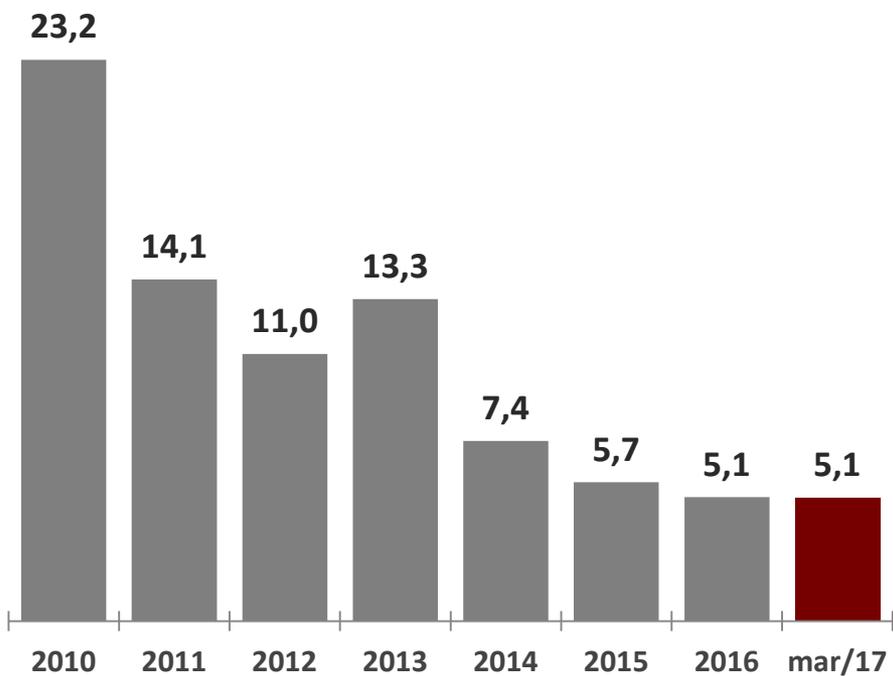


atualizado pelo INCC-DI de Mar/17

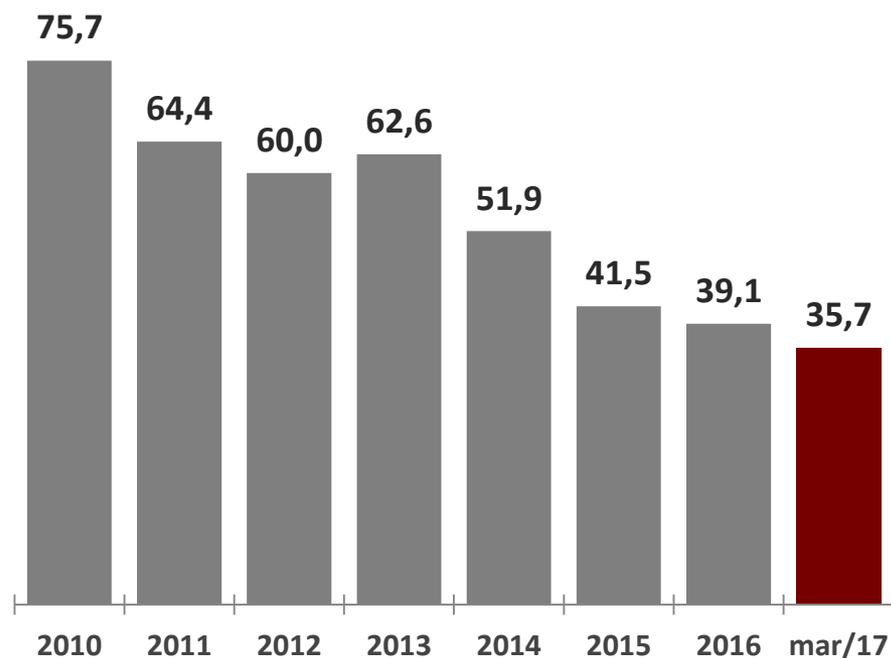
VSO de Imóveis Residenciais Novos na Cidade de São Paulo

Em (%)

VSO mensal

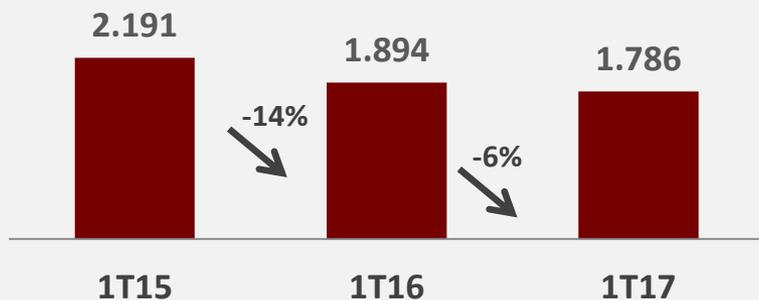


VSO 12 meses

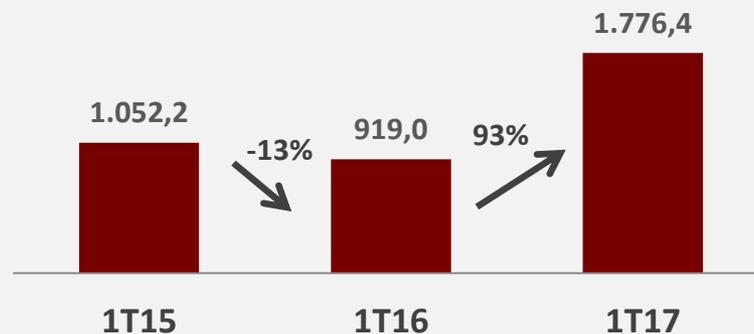


Acumulado no ano – Primeiro trimestre

Unidades Lançadas



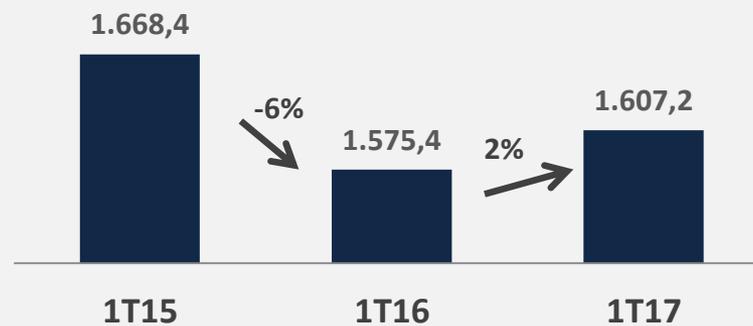
VGL – Valor global lançado – Em R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de mar/17



Unidades Vendidas

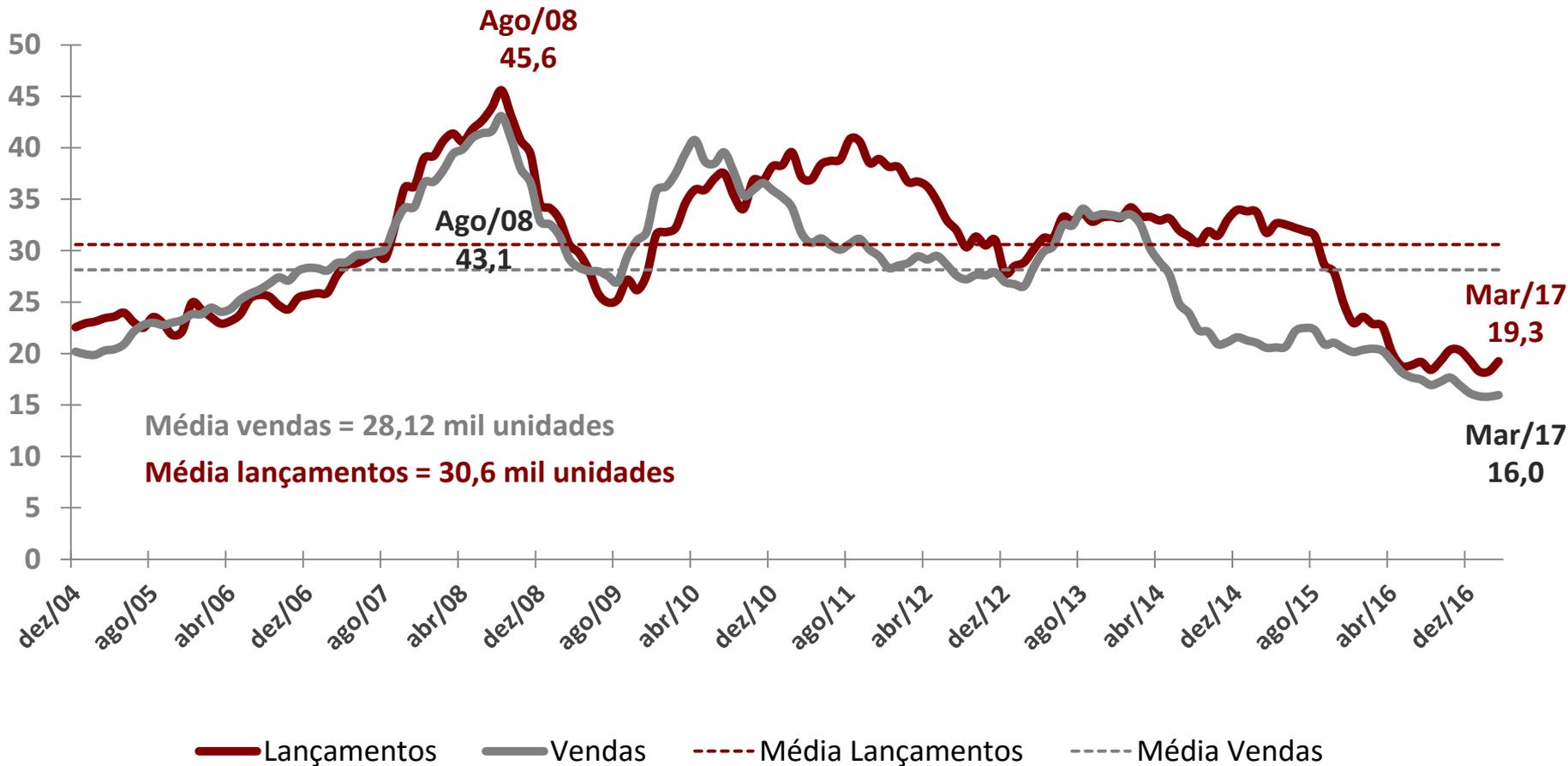


VGV – Valor global vendido – Em R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de mar/17



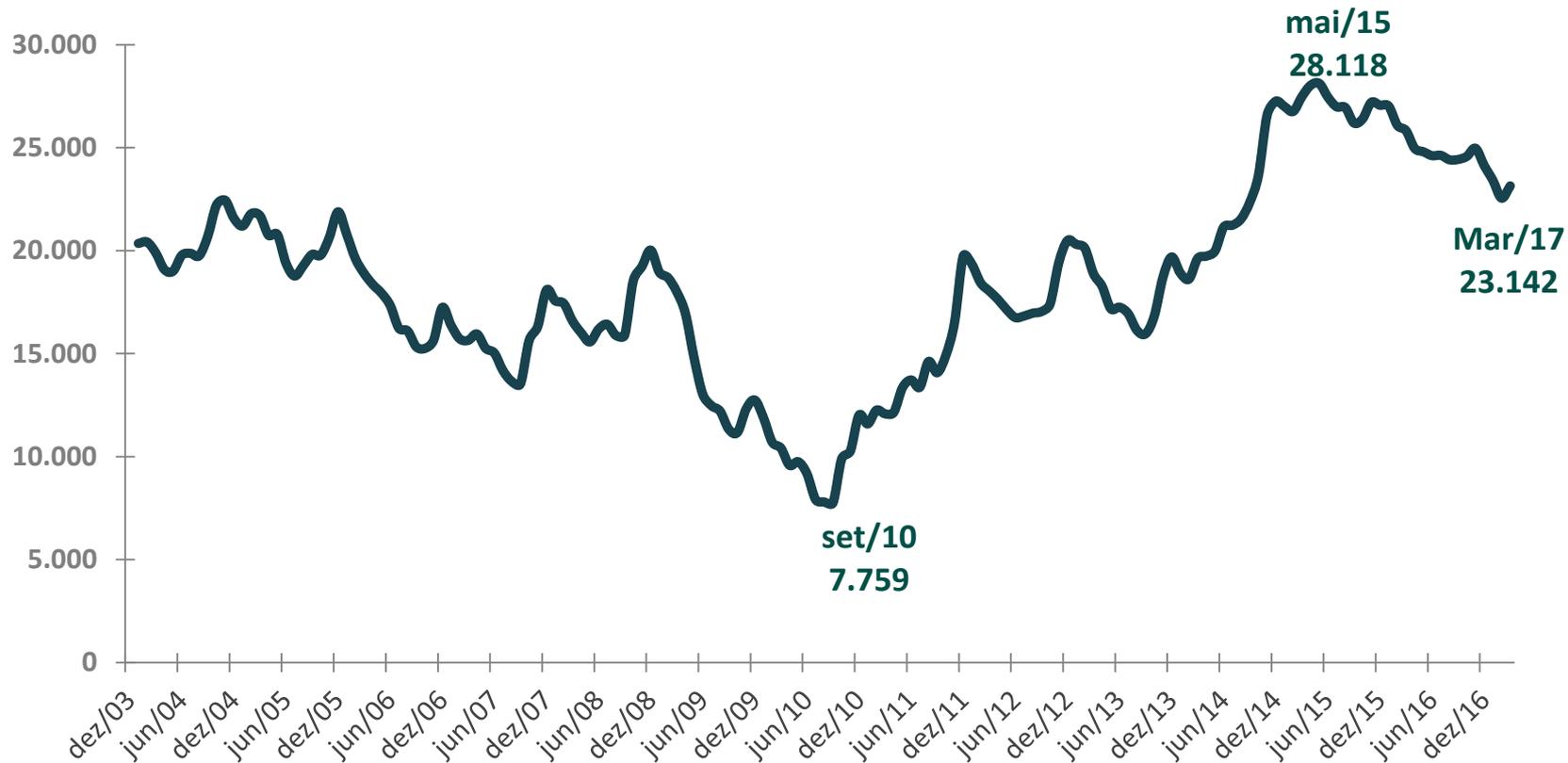
Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades

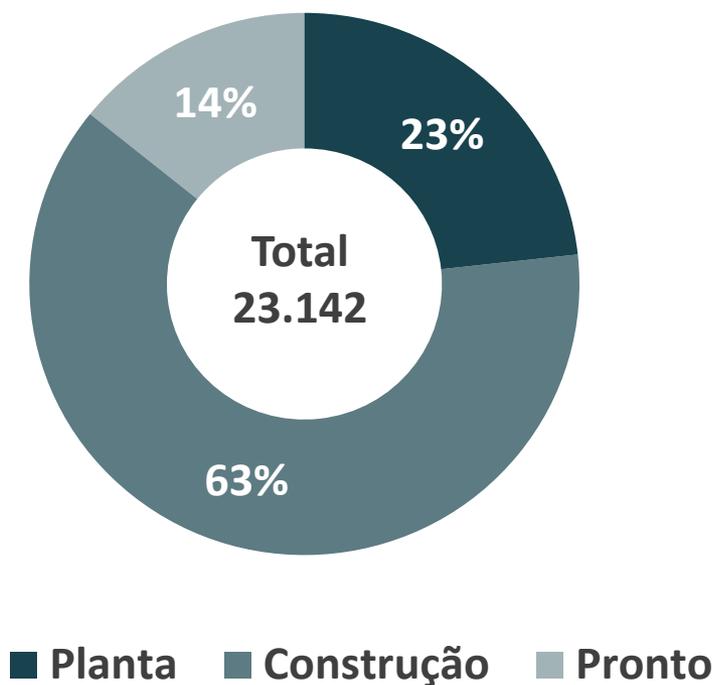
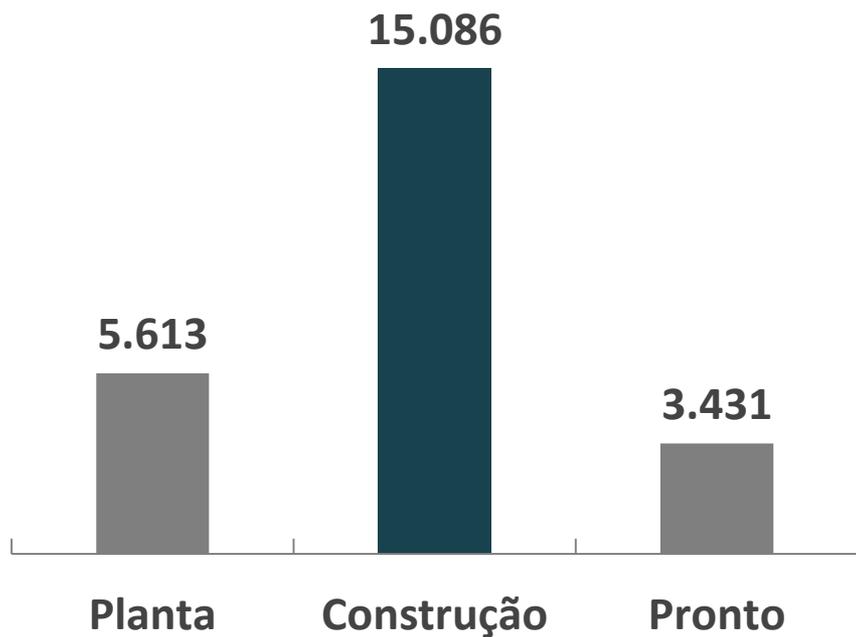


Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Cidade de São Paulo

Em unidades

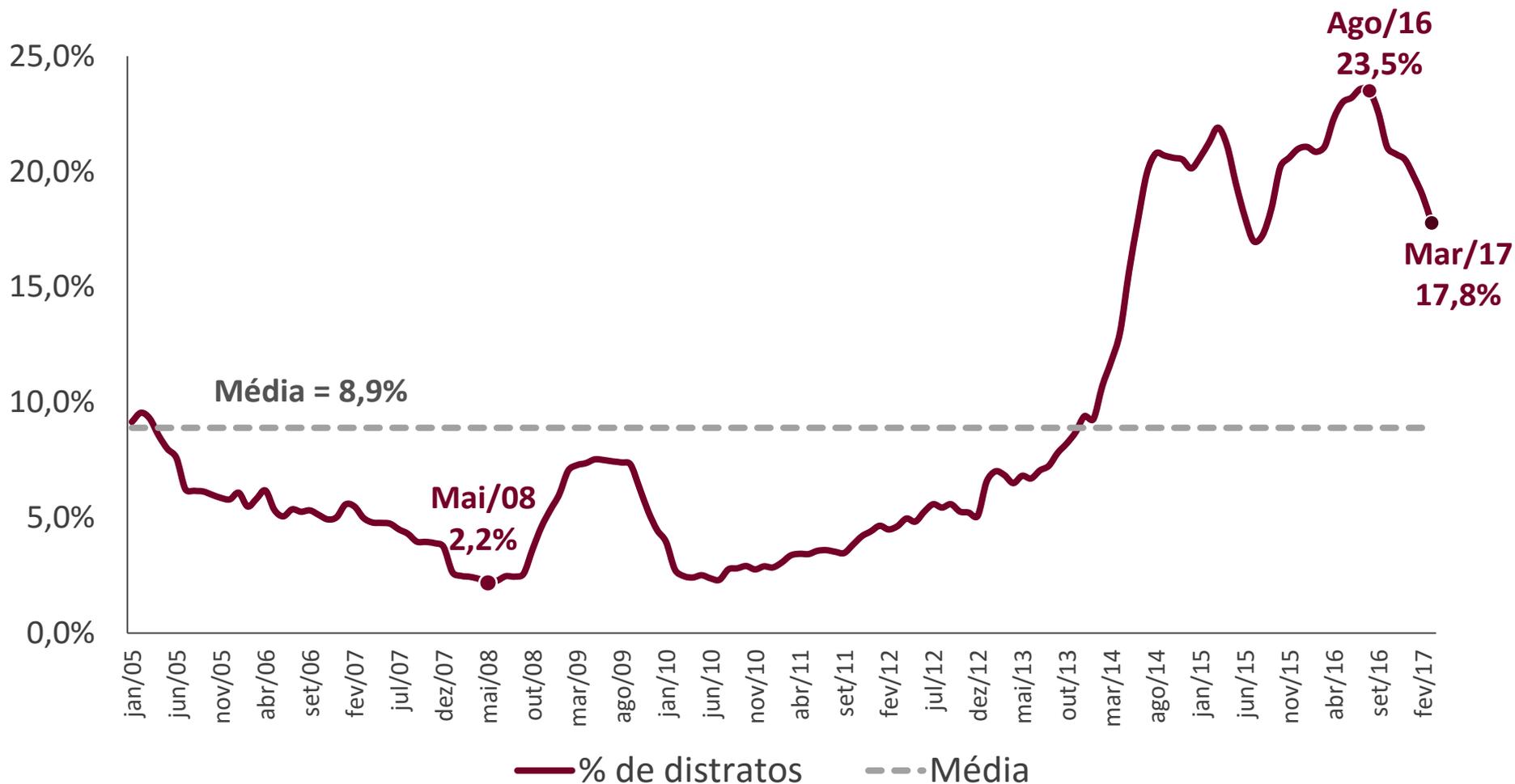


Oferta final por fase de obra - março/2016



Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



Mercado Imobiliário

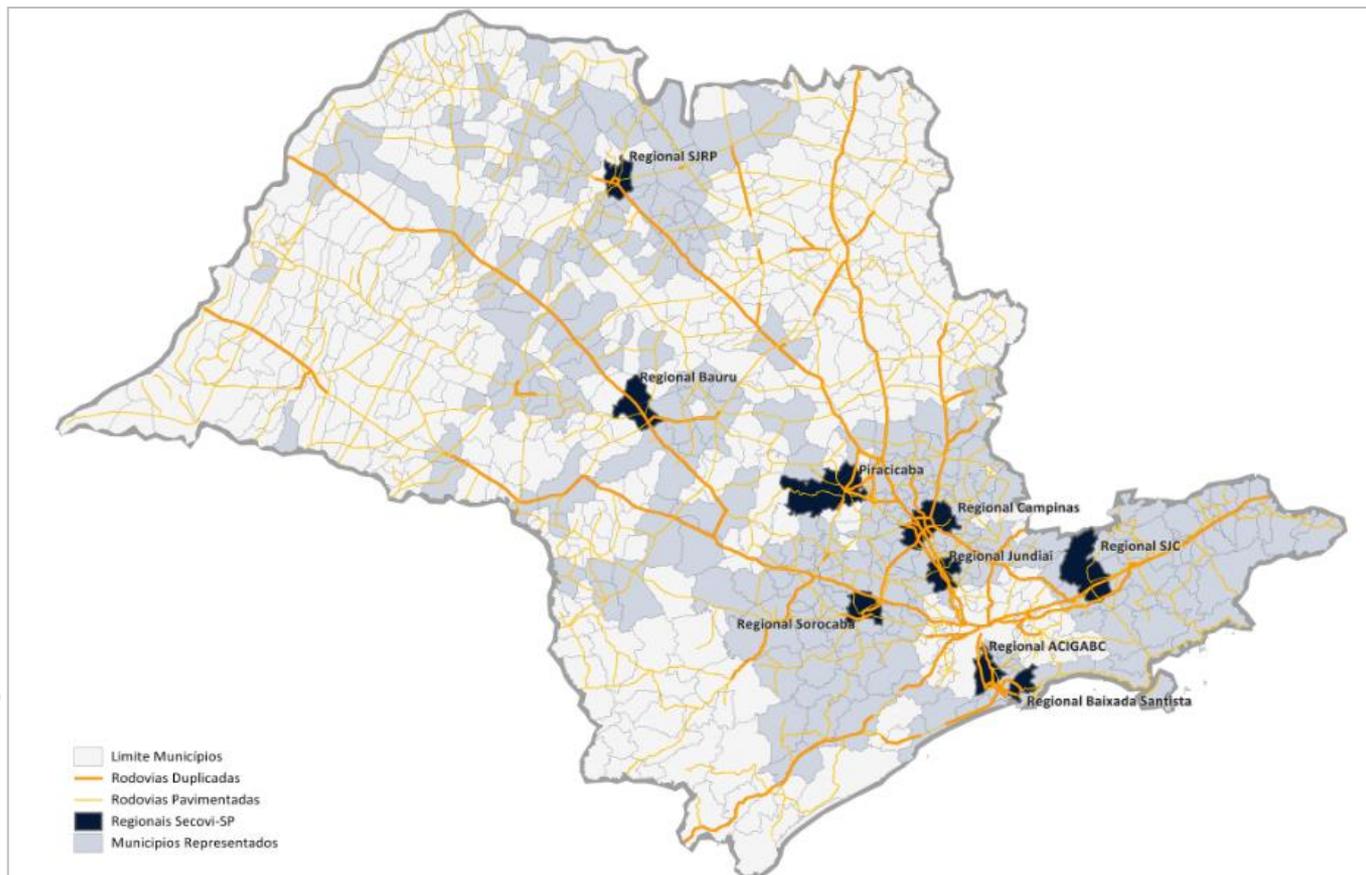
Interior de São Paulo

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

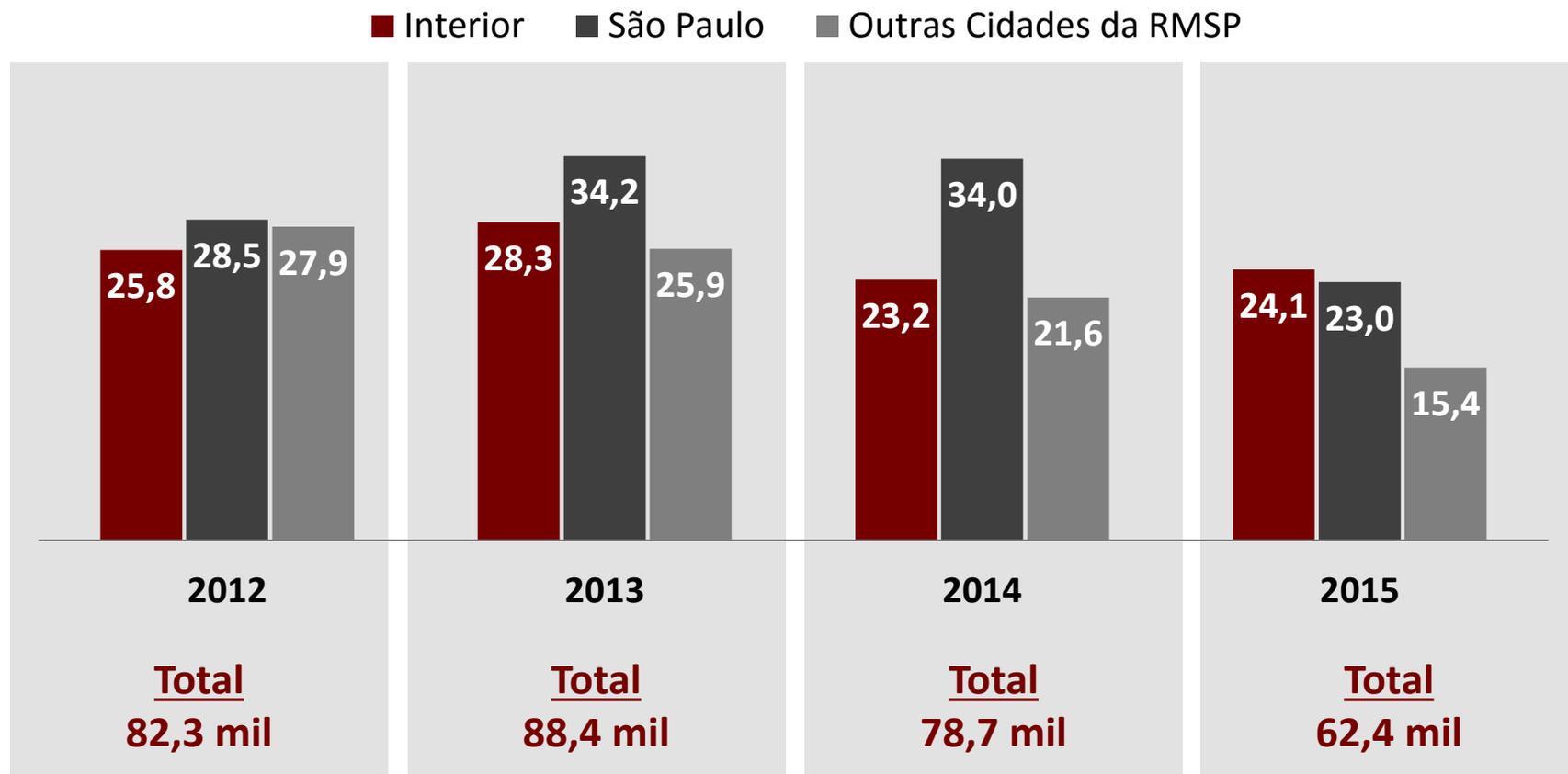
- Baixada Santista
- Bauru
- Campinas
- Grande ABC
- Jundiaí
- Piracicaba
- RM Vale do Paraíba
- São José do Rio Preto
- Sorocaba



O cronograma de divulgação é anual e as cidades têm diferentes datas de fechamento.

Unidades residenciais lançadas nas regiões pesquisadas

Em mil unidades



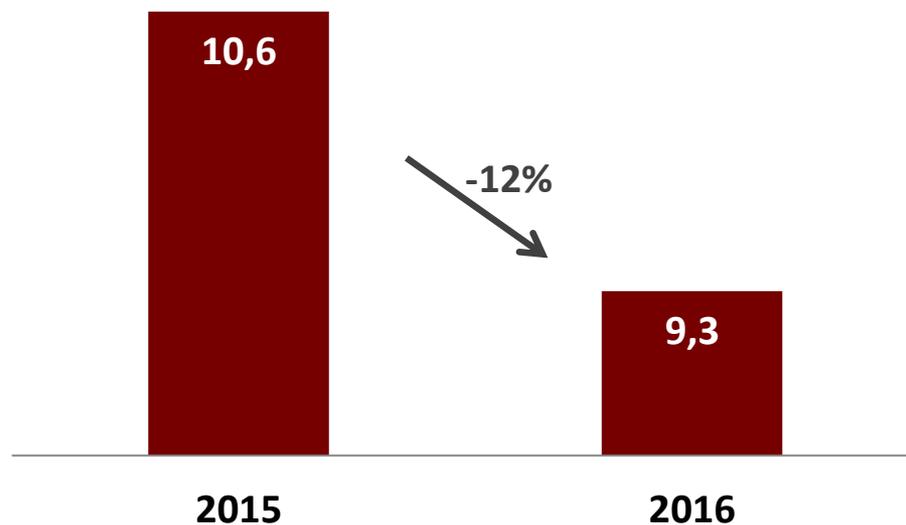
Os quatro anos totalizam **311,8 mil unidades** residenciais lançadas nas regiões pesquisadas.

Unidades residenciais lançadas nas regiões pesquisadas

Em mil unidades

Devido as diferentes datas de divulgação das pesquisas, para o ano de 2016 foi possível consolidar, até o momento, as unidades lançadas nas seguintes cidades:

- Bauru;
- Piracicaba;
- São José dos Campos;
- São José do Rio Preto.



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/2014 a março/2017	7.876	5.402
São José dos Campos	maio/2014 a abril/2017	4.871	2.757
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		75.723	49.515

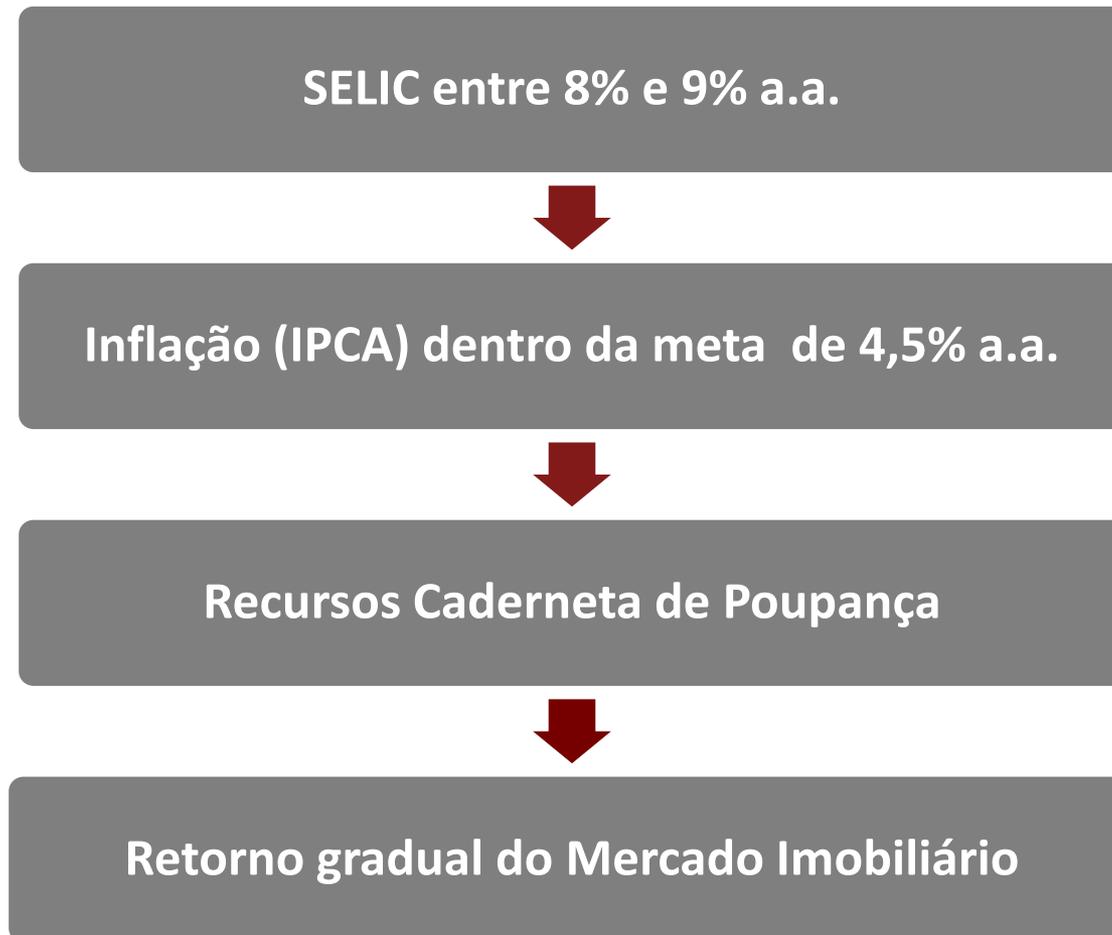
Perspectivas

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!



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946