

Perspectivas do Mercado Imobiliário Atual

Flavio Amary

Presidente do Secovi-SP

SJC – 15/05/2017



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Necessidades de Reformas

- ✓ **PEC 55/16 (Teto dos gastos públicos);**
- ✓ **Previdência (Olhar para o futuro);**
- ✓ **Trabalhista (Acordado sobre legislado e outros);**
- ✓ **Política (Cláusula de barreira e outros).**

✓ Distratos (Rescisão unilateral de contratos)

- **Causas:**

- Aumento das taxas de juros dos financiamentos imobiliários no SBPE;
- Avaliação mais restritiva do risco de crédito dos bancos;
- Cenário macroeconômico desfavorável – desocupação de 14,2 milhões de pessoas.

- **Efeitos:**

- Desequilíbrio nas contas dos empreendimentos;
- Carregamento da dívida dos planos-empresários;
- Aumento dos estoques em momento desfavorável, mormente prontos.

Gargalos – Atuação do Secovi-SP

- ✓ **Licenciamento Ambiental;**
- ✓ **Projeto Áreas Contaminadas;**
- ✓ **Recursos de Financiamento (SBPE + FGTS + LIG);**
- ✓ **PL 50/15;**
- ✓ **Financiamento para produção e aquisição de lotes urbanizados;**
- ✓ **LAR – Locação Acessível Residencial.**

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.

Demanda por domicílios na RM do Vale do Paraíba e Litoral Norte

- Considerando a participação de 5,4% da RM do Vale do Paraíba e do Litoral Norte no número total de domicílios particulares permanentes do Estado de São Paulo (PNAD 2014), estimamos que, de 2015 a 2025, será necessário:
 - **Incremento de 781,6 mil domicílios na Região Metropolitana;**
 - **Média de 78 mil novos domicílios por ano.**

OBRIGADO!

Flavio Amary

Presidente do Secovi-SP

