

O QUE FAZ A DIFERENÇA NO MERCADO DE IMÓVEIS DO INTERIOR

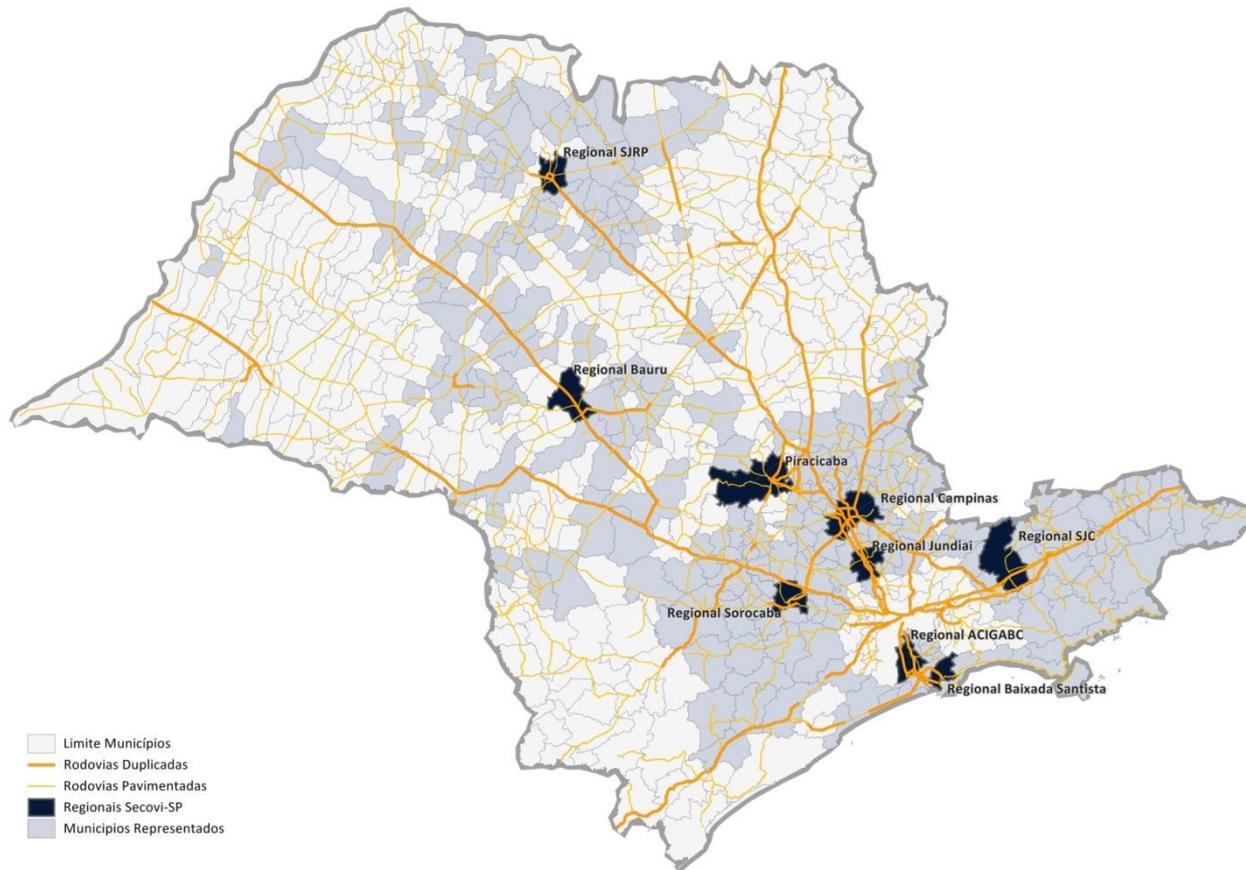
Frederico Marcondes César
Vice-Presidente do Secovi-SP

Convenção Secovi 2017

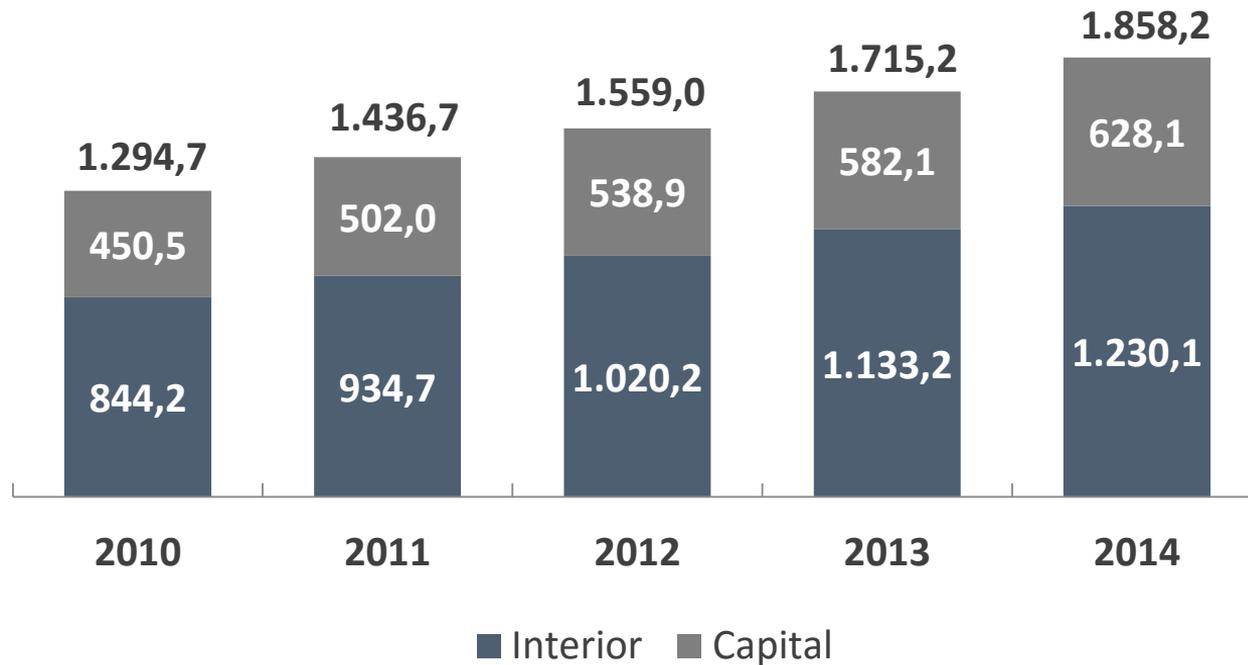
Regionais e representantes do Secovi-SP

Regionais do Secovi-SP

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



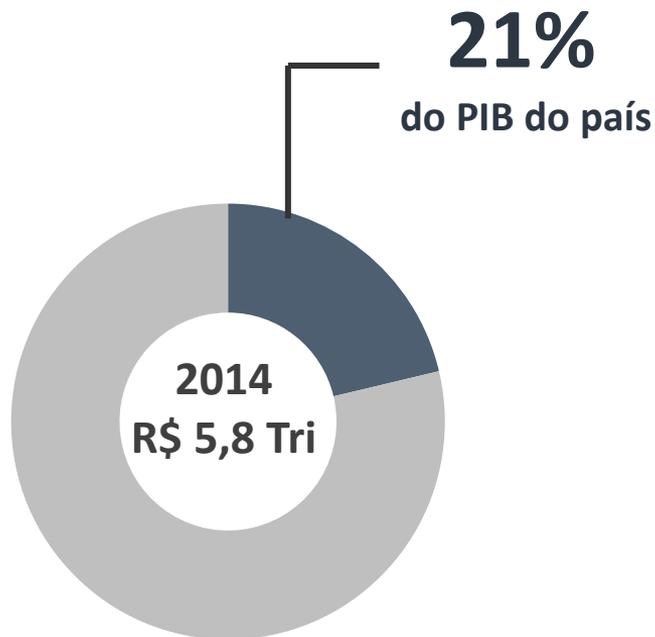
PIB do estado de São Paulo – em bilhões de reais correntes



Nos últimos anos, o PIB Interior Paulista representou em média 66% do PIB do Estado de São Paulo.

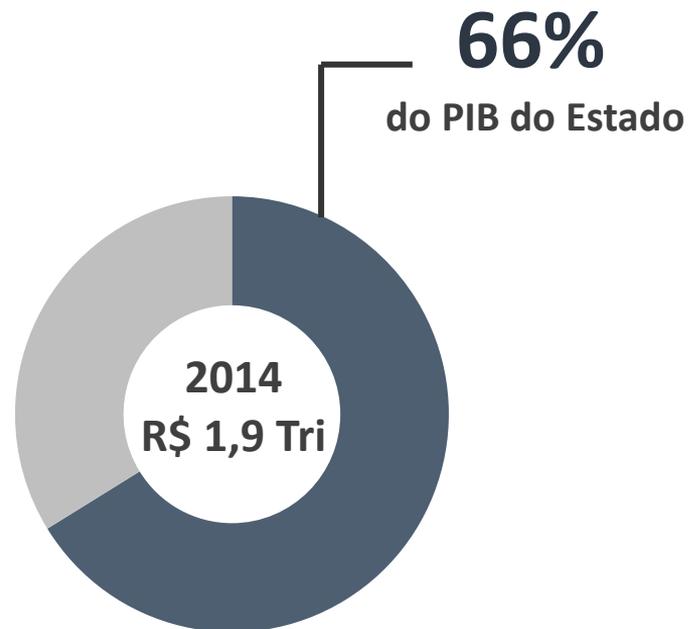
Participação do interior paulista no PIB – em reais correntes

Brasil



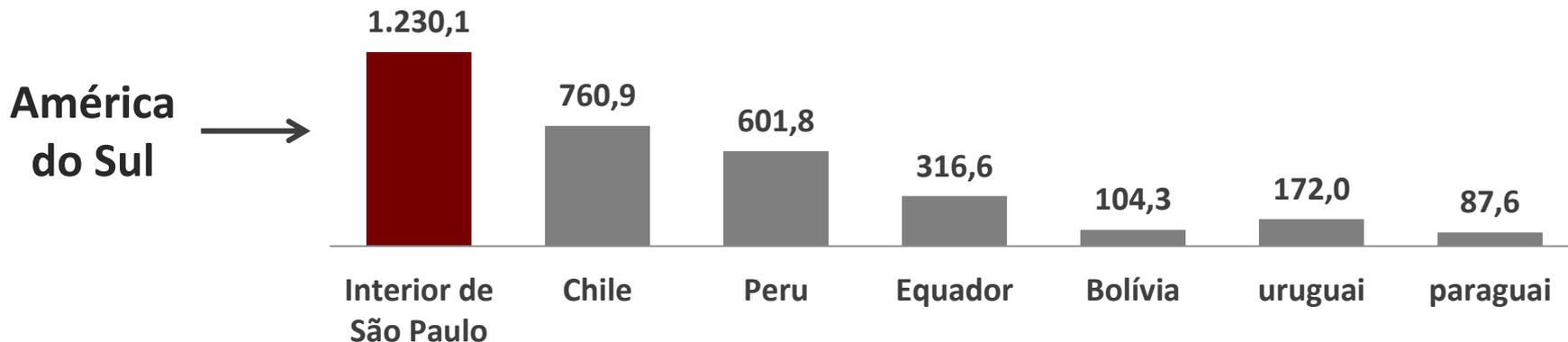
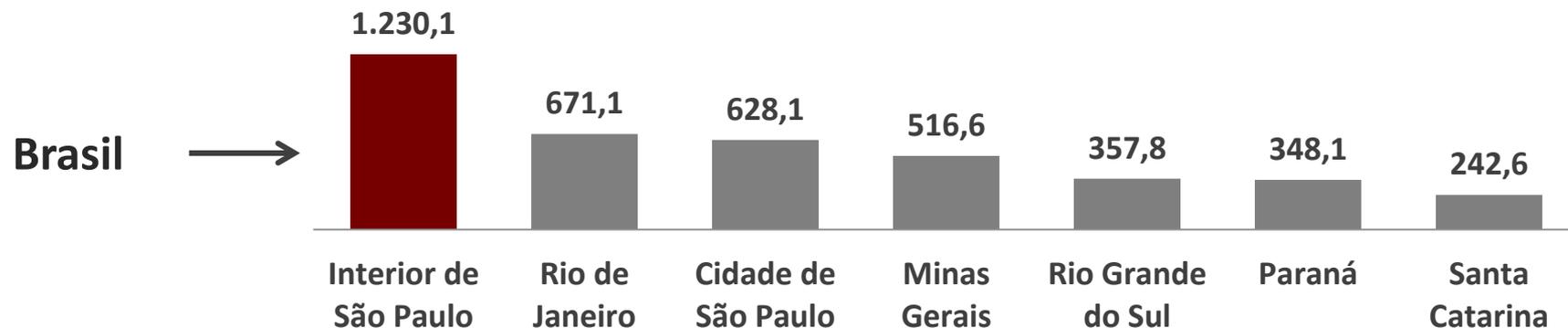
■ Interior de SP ■ Demais municípios do País

Estado de São Paulo

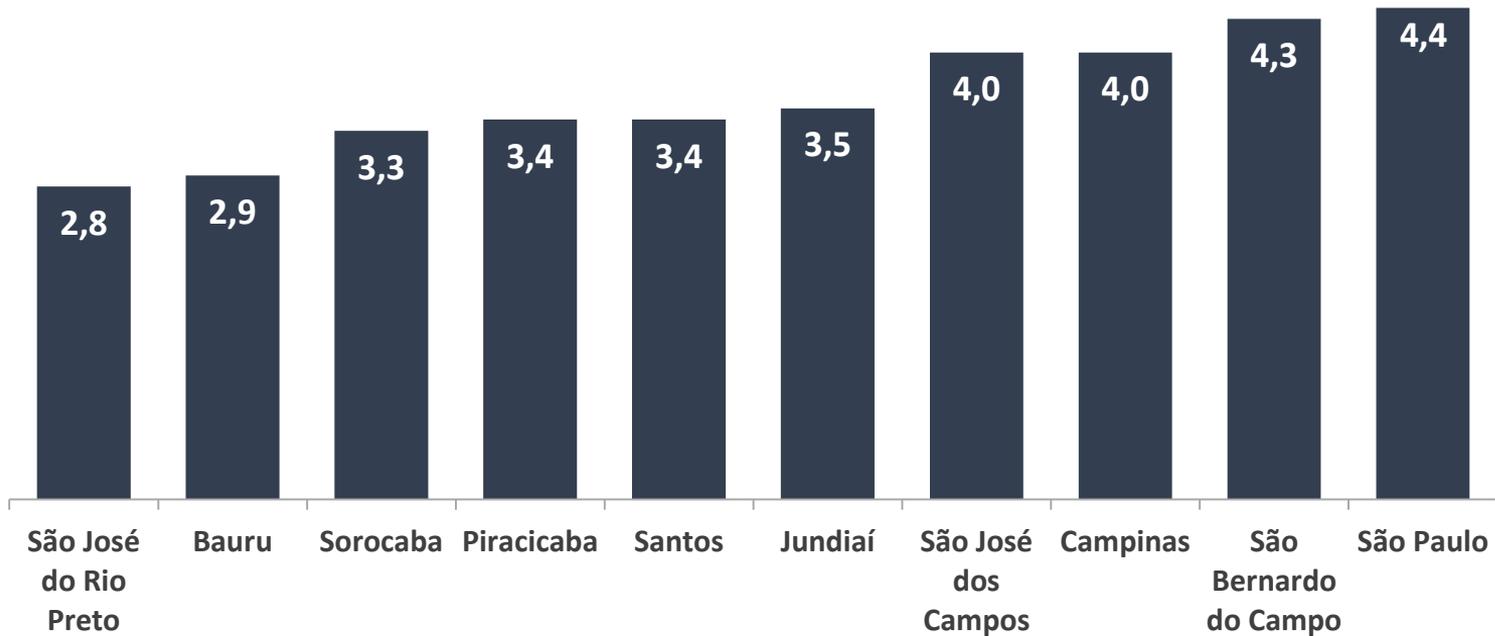


■ Interior de SP ■ Capital

PIB 2014 – Em Bilhões de reais correntes

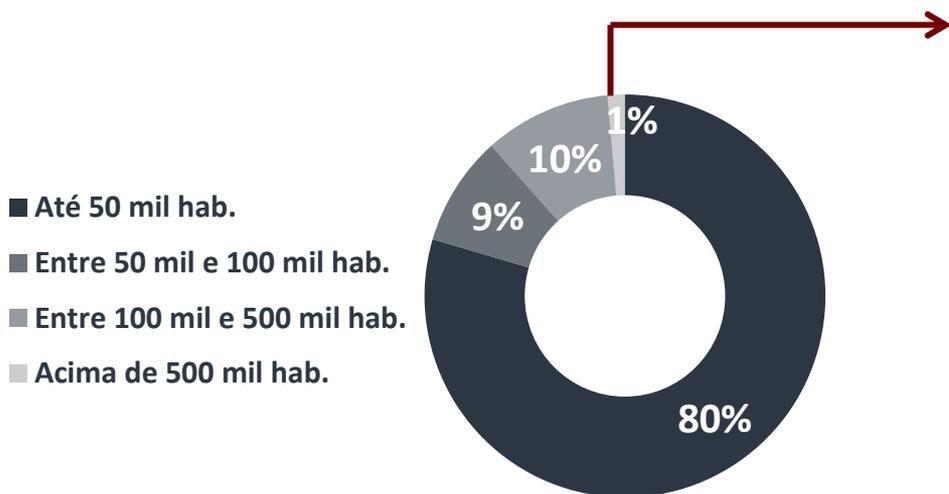


Salário médio mensal dos trabalhadores formais – número de salários mínimos (2015)



População por município – Estado de São Paulo 2016

Dos 645 municípios que compõem o Estado de São Paulo, 513 (80%) possuem população inferior a 50 mil habitantes

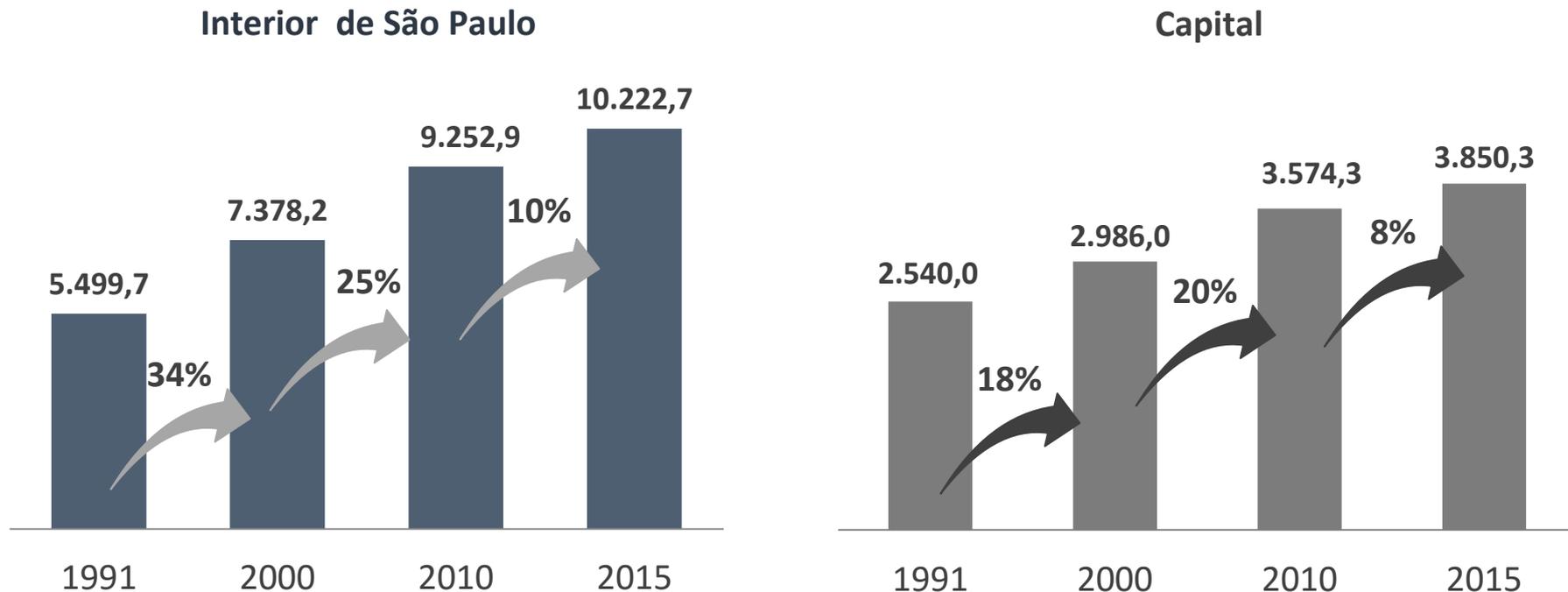


Apenas os nove municípios abaixo possuem mais de 500 mil habitantes:

Município	Número de Habitantes
São Paulo	11.638.802
Guarulhos	1.300.708
Campinas	1.142.620
São Bernardo do Campo	795.541
Santo André	687.250
São José dos Campos	680.008
Osasco	674.552
Ribeirão Preto	654.893
Sorocaba	630.550

Evolução dos domicílios particulares permanentes

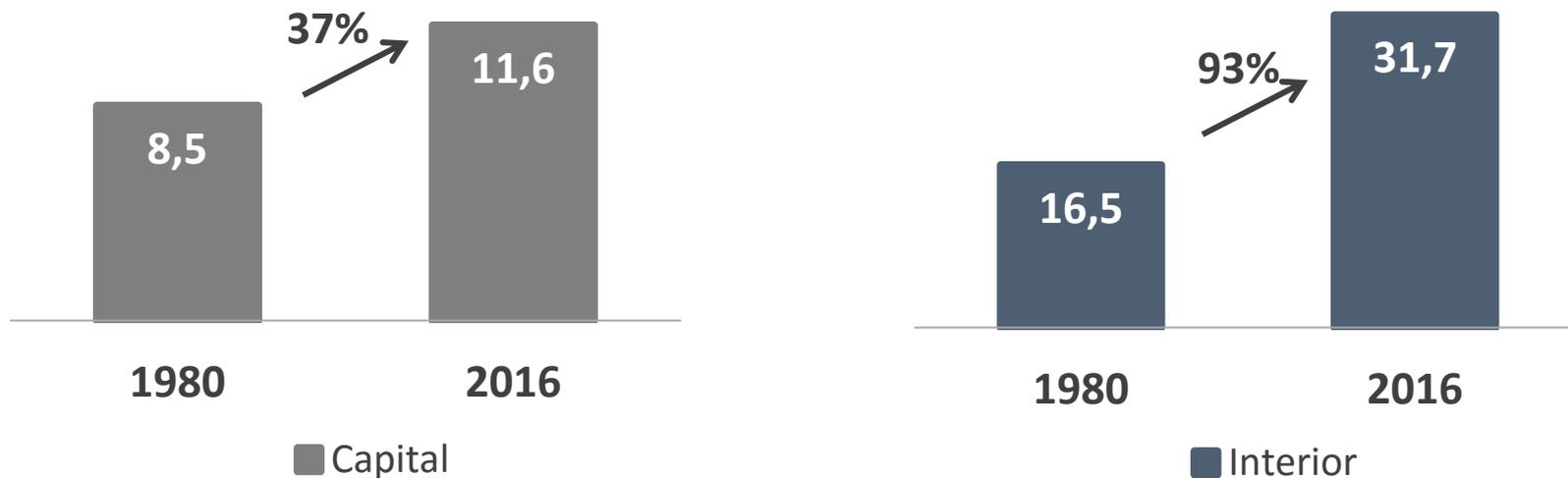
Em mil domicílios



De 1991 a 2015 o Interior de São Paulo criou 4,7 milhões de novos domicílios, quantidade superior a existente na capital.

População do Estado de São Paulo

Em milhões de habitantes



De 1980 a 2016, a população do interior paulista praticamente dobrou de tamanho, enquanto a capital registrou um aumento de 37%.

Número do Habitantes

Número de habitantes (2016)

- Estado de São Paulo = 43,3 milhões
- Cidade de São Paulo = 11,6 milhões
- **Interior Paulista = 31,7 milhões**

A população do interior paulista é maior que:

Chile = 17,3 milhões de habitantes

Holanda = 16,8 milhões de habitantes

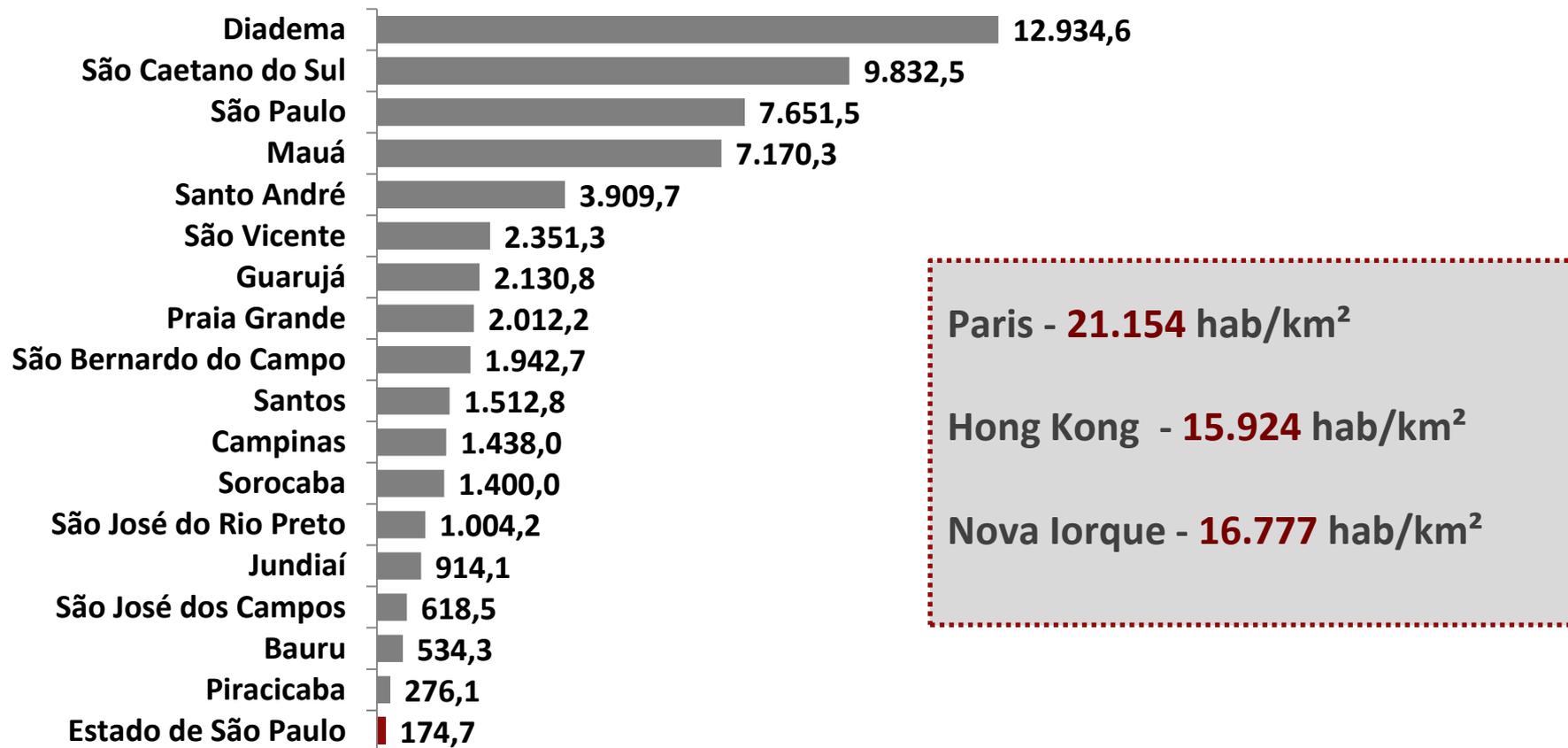
Portugal = 10,5 milhões de habitantes

Bélgica = 10,4 milhões de habitantes

Suécia = 9,7 milhões de habitantes

Maior que a Bolívia, Chile e Uruguai juntos.

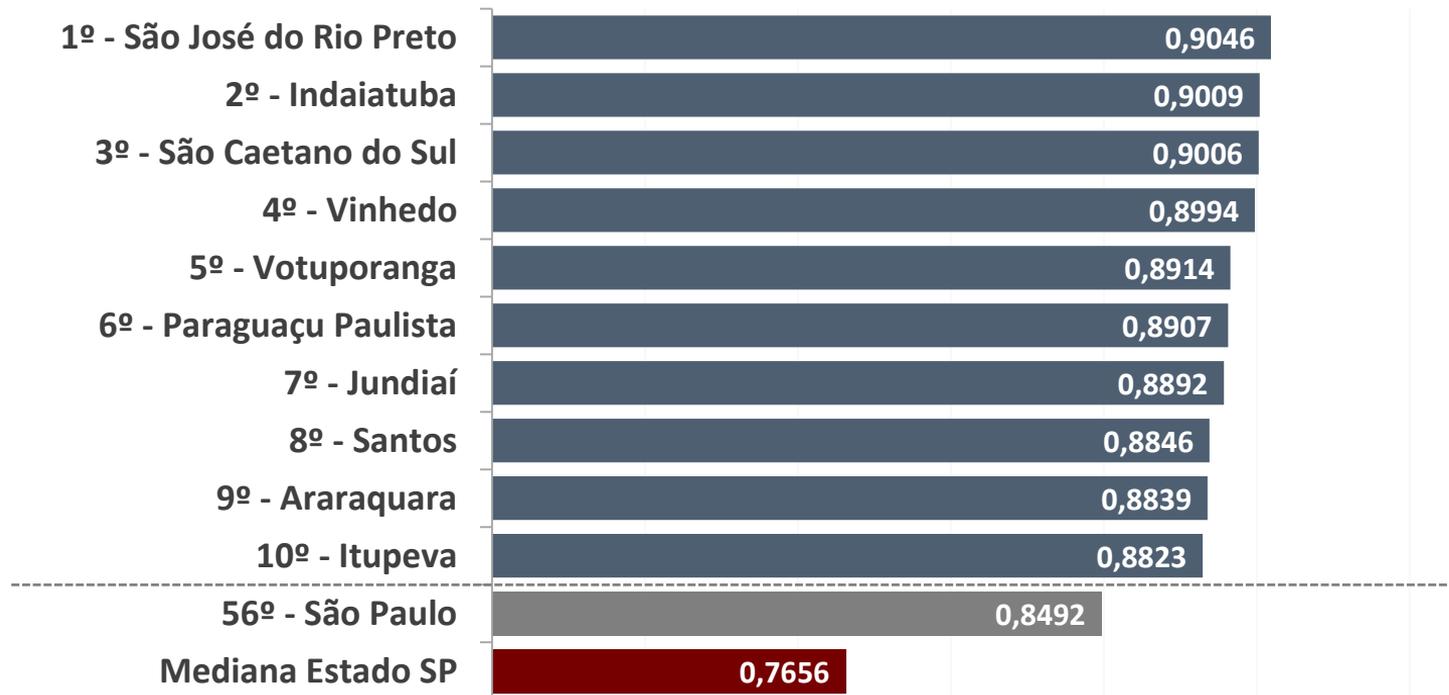
Densidade demográfica das cidades pesquisadas (Habitantes/km²)



IFDM – Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal – ano base 2013

Estado de São Paulo

Os municípios com maiores IFDM estão no Interior



O IFDM – Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal – é um estudo do Sistema FIRJAN que acompanha anualmente o desenvolvimento socioeconômico de todos os municípios brasileiros em três áreas de atuação: Emprego & renda, Educação e Saúde.

Nível de atendimento dos domicílios particulares permanentes no estado de São Paulo – PNAD 2015



Abastecimento de Água

96,1% dos domicílios



Esgoto Sanitário

91,8% dos domicílios



Coleta de Lixo

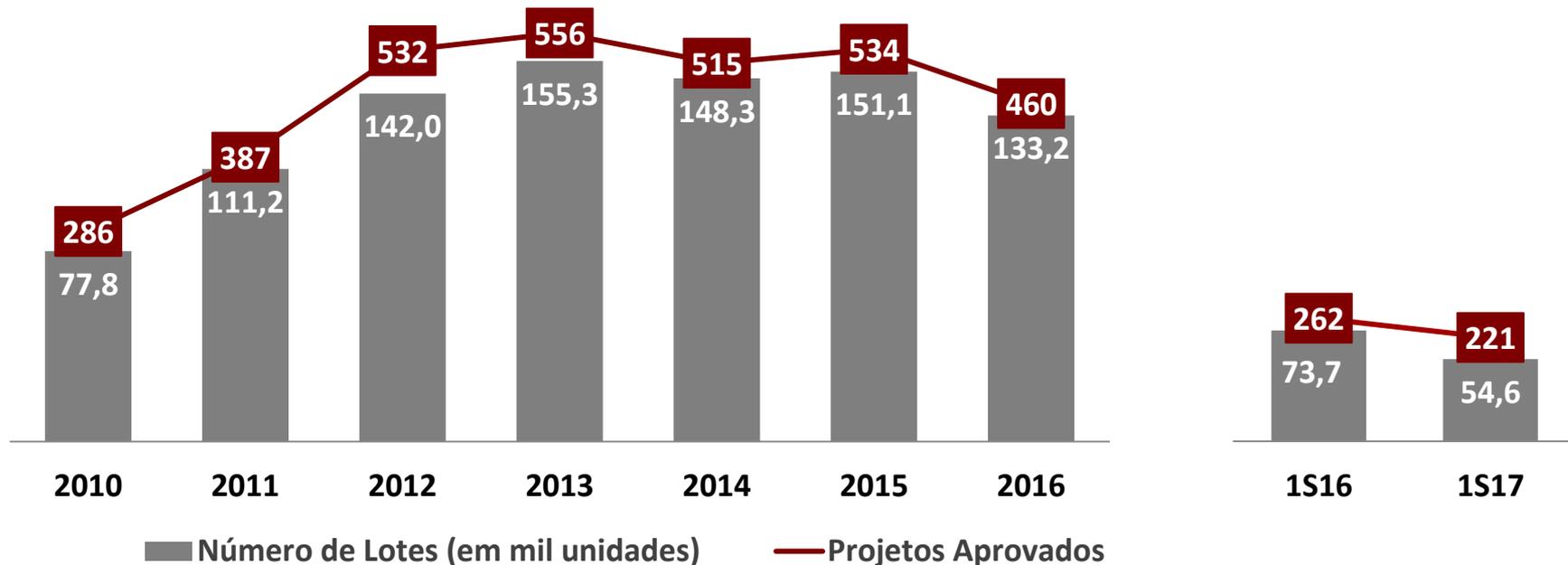
99,1% dos domicílios



Iluminação Elétrica

100,0% dos domicílios

Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB no Estado de São Paulo



Os projetos de loteamentos estão concentrados no interior paulista. Na capital paulista foram aprovados apenas 5 projetos de janeiro de 2016 a junho de 2017.

Programas de loteamentos

Programa de lotes - Morar Bem, Viver Melhor

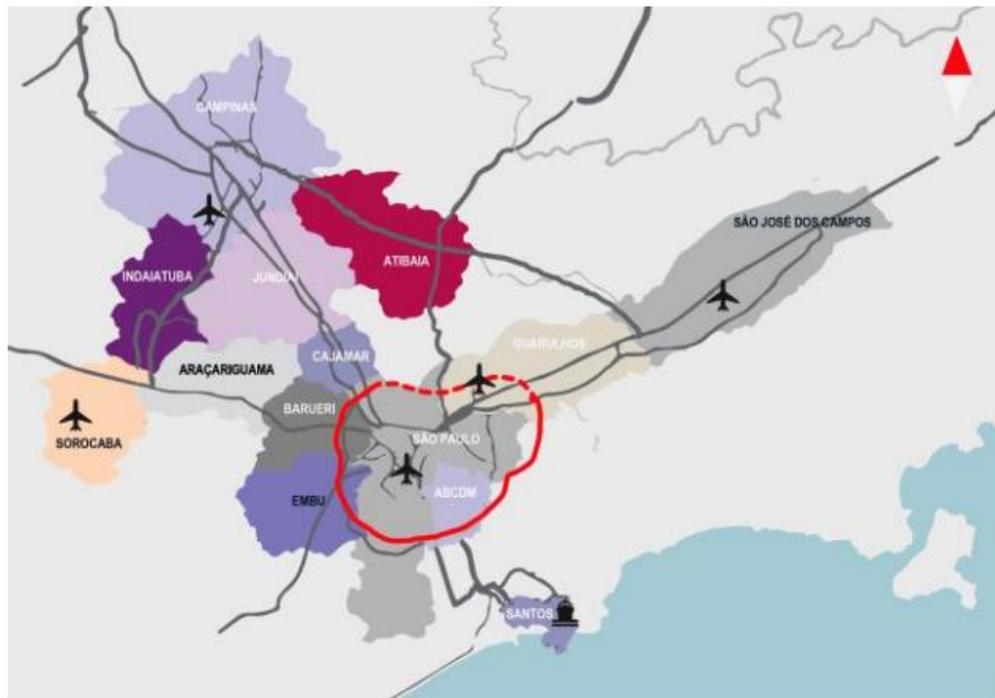
- ✓ Programa para subsidiar a compra de lotes privados destinados a edificações de interesse social para famílias com renda de até 5 salários mínimos.

Produlote – Linha de crédito para empresas Loteadoras e Urbanizadoras

- ✓ As condições para a empresa são: ser Loteadora ou Urbanizadora, com faturamento superior a R\$ 15 milhões, possuir experiência com a execução de loteamentos, situação cadastral regular e condição econômico-financeira para tomar crédito;
- ✓ A linha de crédito financia até 70% do custo de infraestrutura incidente e não incidente, limitado a 50% do VGV do loteamento.

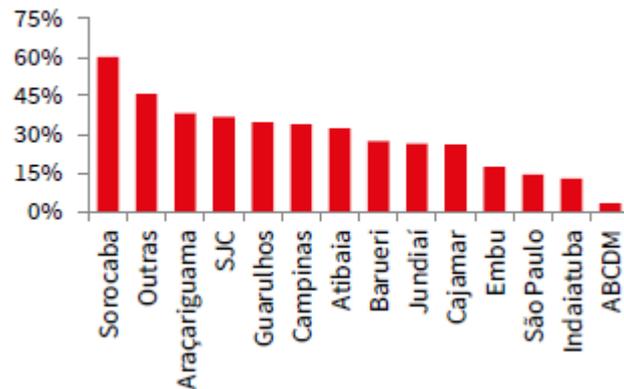
Regiões de condomínios logísticos de alto padrão no Estado de São Paulo – 1T17

São Paulo



Indicadores	1T 2017	1T 2016
Estoque total	9.984.923 m ²	
Absorção líquida	-14.527 m ²	▲
Absorção bruta	173.321 m ²	▲
Novo estoque	171.517 m ²	
Taxa de vacância	28,85 %	▲
Preço pedido	R\$19,34/m ² /mês	▼

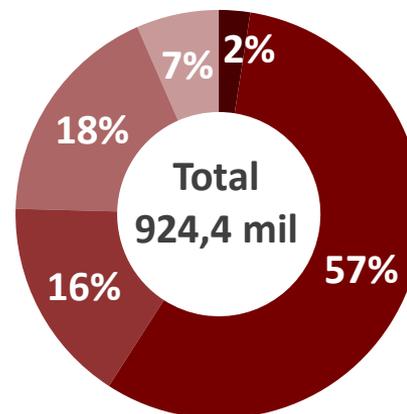
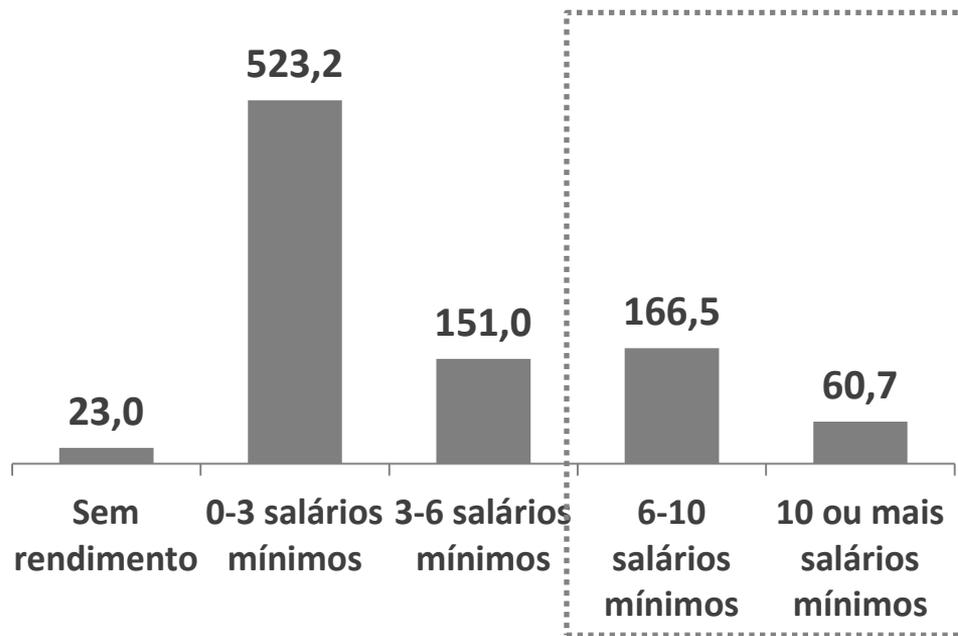
Taxa de vacância



Mercado Imobiliário

Déficit habitacional – Interior de São Paulo 2010

Mil domicílios



- Sem rendimento
- 0-3 salários mínimos
- 3-6 salários mínimos
- 6-10 salários mínimos
- 10 ou mais salários mínimos

Em 2010, O Déficit Habitacional do interior de São Paulo estava estimado em 924,4 mil domicílios, sendo **25%** para famílias com rendimento maior que 6 salários mínimos.

Lançamentos dos imóveis residenciais nos últimos 36 meses

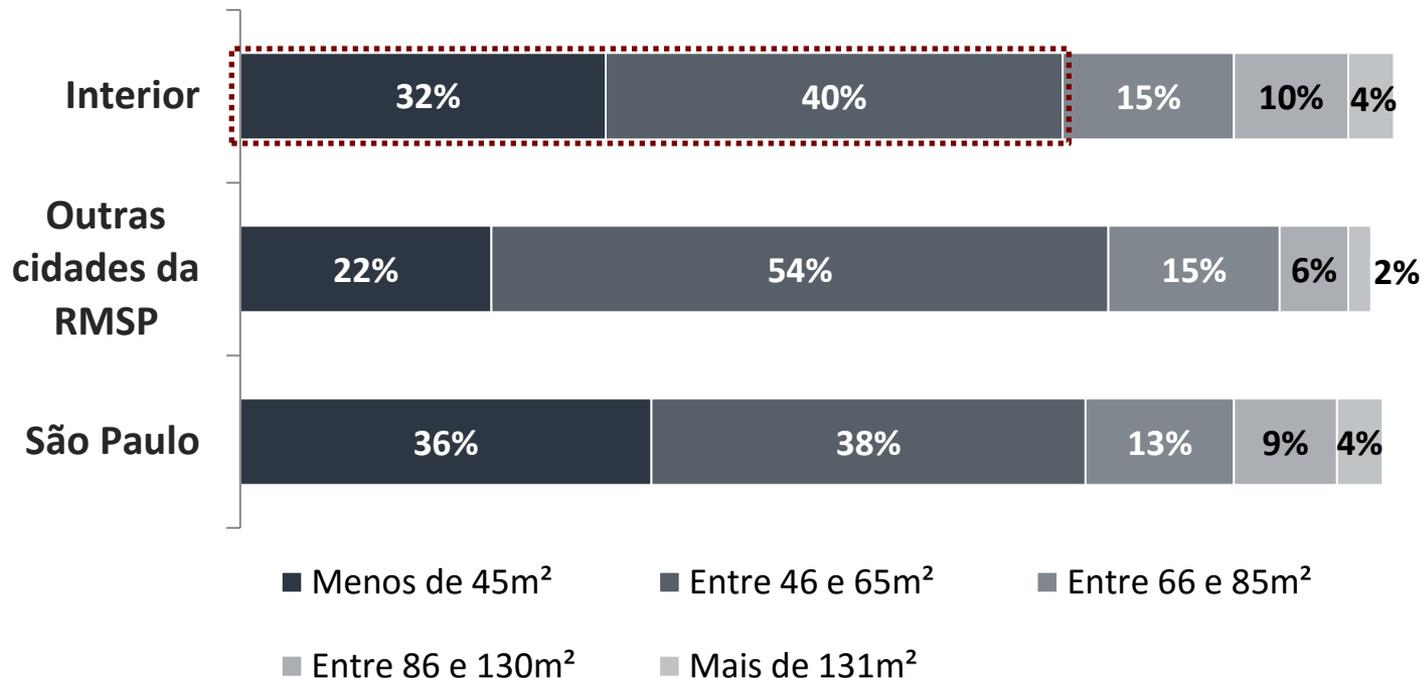
Em Unidades

Município	Período	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 Dorms	Total
Baixada Santista	jul/14 a jun/17	1.951	5.810	1.326	88	9.175
Bauru	Jan/14 a dez/16	501	4.460	1.244	100	6.305
Campinas	jul/2013 a jun/16	1.159	4.817	2.638	450	9.064
Jundiaí	nov/13 a out/16	295	4.182	2.436	144	7.057
Piracicaba	abr/14 a mar/17	232	6.339	1.193	112	7.876
S. José do Rio Preto	jun/14 a mai/17	1.388	7.857	730	48	10.023
Sorocaba	out/13 a set/16	1.016	12.071	1.812	126	15.025
S. José dos Campos	mai/14 a abr/17	468	3.489	880	34	4.871
São Paulo	jun/14 a mai/17	18.350	37.283	13.640	2.687	71.960
Outras cidades da RMSP	jun/14 a mai/17	4.218	29.506	8.169	1.304	43.197

Em todas as regiões pesquisadas, predominam os lançamentos de imóveis de 2 dormitórios

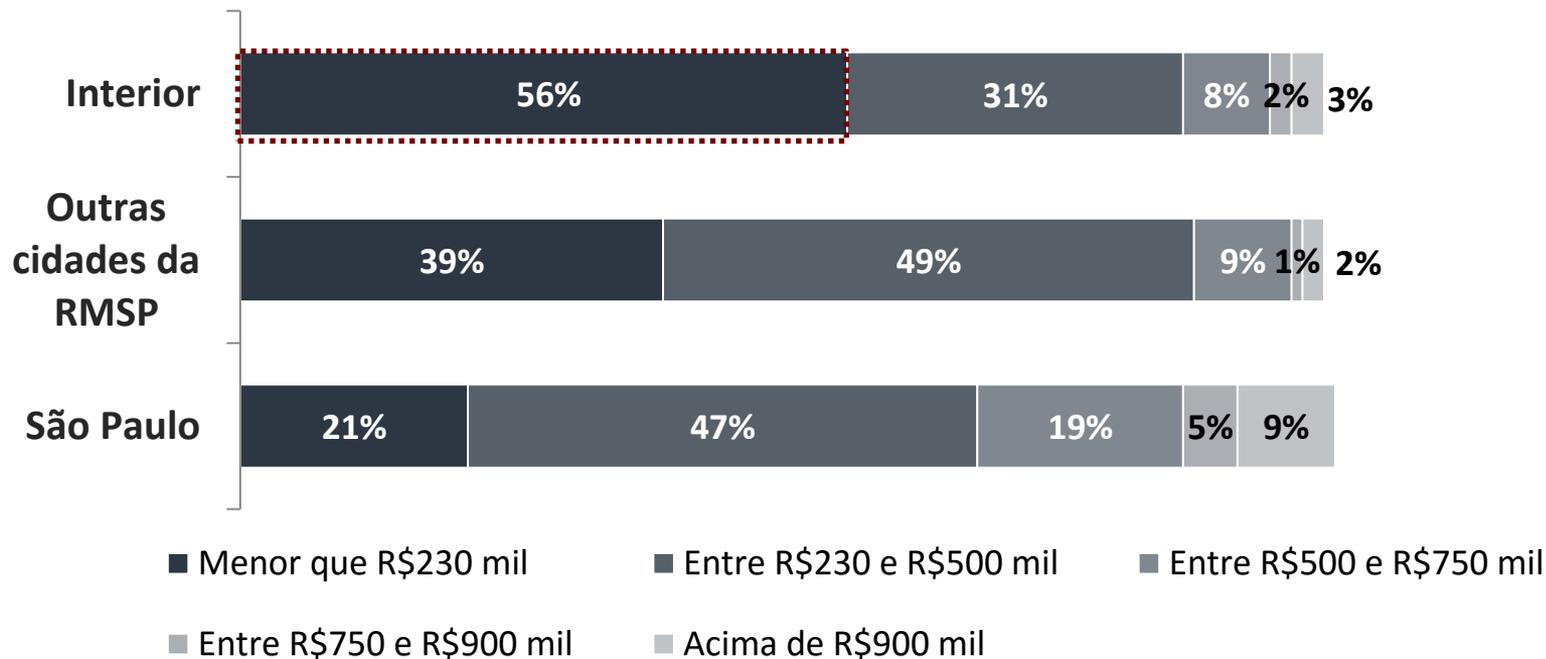
Unidades lançadas por faixa de área útil últimos 36 meses

Das unidades residenciais lançadas no interior, 72% (50.043) possuíam metragem média de até 65m².



Unidades lançadas por faixa de preço últimos 36 meses

Das unidades residenciais lançadas no interior, 56% (39.163) possuíam preço inferior a R\$ 230 mil



Oferta final* dos imóveis residenciais lançados nos últimos 36 meses

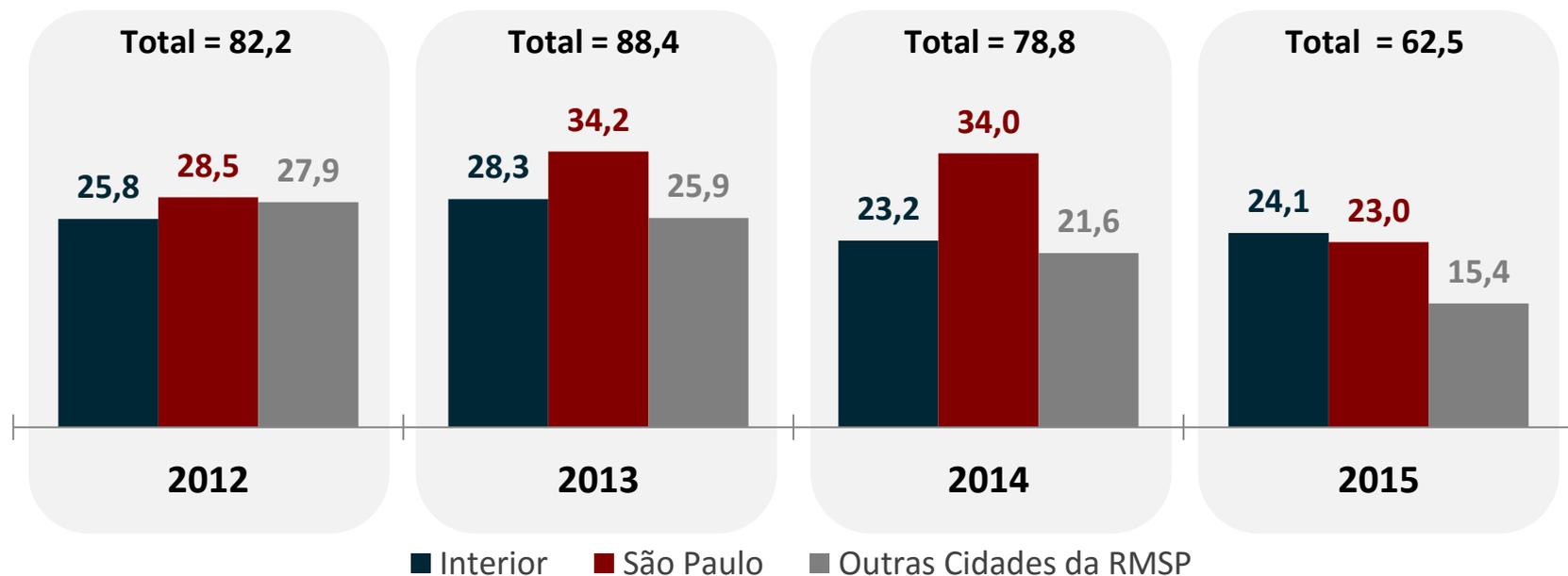
Participação (%) por tipologia

Município	Período	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 Dorms	Total em unidades
Baixada Santista	jun/17	20%	60%	19%	1%	4.146
Campinas	jul/16	11%	56%	29%	4%	2.632
Sorocaba	set/16	6%	80%	13%	1%	5.896
Jundiaí	out/16	6%	47%	45%	2%	2.715
Bauru	dez/16	5%	70%	23%	3%	2.568
Piracicaba	mar/17	5%	78%	13%	3%	2.474
São José dos Campos	abr/17	11%	76%	12%	1%	2.114
São José do Rio Preto	Mai/17	14%	76%	8%	1%	2.454
São Paulo	Mai/17	28%	44%	22%	6%	21.960
Outras cidades da RMSP	Mai/17	11%	62%	24%	3%	10.118

Em média, 65% da oferta disponível nas regiões pesquisadas é composta por imóveis com 2 dormitórios.

Lançamentos de imóveis residenciais por ano

Em mil unidades



Interior – 11 municípios pesquisados, com população de 5,4 milhões de habitantes.

Vendas dos imóveis residenciais nos últimos 36 meses

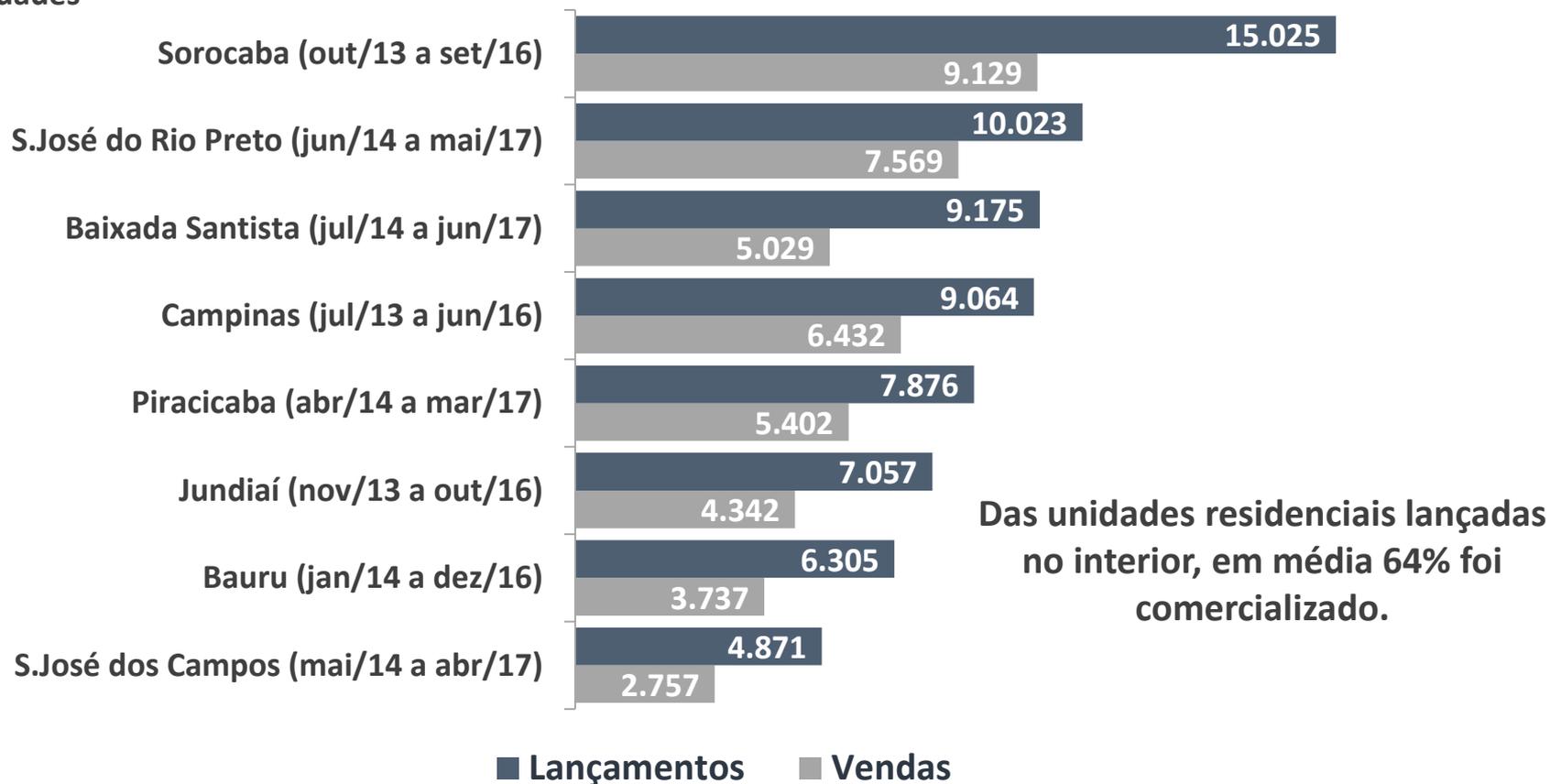
Em (Unidades)

Município	Período	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 Dorms	Total
Baixada Santista	jul/14 a jun/17	1.111	3.332	558	28	5.029
Bauru	jan/14 a dez/16	383	2.672	659	23	3.737
Campinas	Jul/13 a jun/16	880	3.331	1.886	335	6.432
Jundiaí	nov/13 a out/16	143	2.898	1.219	82	4.342
Piracicaba	abr/14 a mar/17	115	4.397	864	26	5.402
S. José do Rio Preto	Jun/14 a mai/17	1.022	5.985	527	35	7.569
Sorocaba	out/13 a set/16	662	7.357	1.030	80	9.129
S. José dos Campos	mai/14 a abr/17	243	1.881	616	17	2.757
São Paulo	jun/14 a mai/17	13.615	29.311	10.905	2.116	55.947
Outras cidades da RMSP	jun/14 a mai/17	3.109	26.050	7.640	1.492	38.291

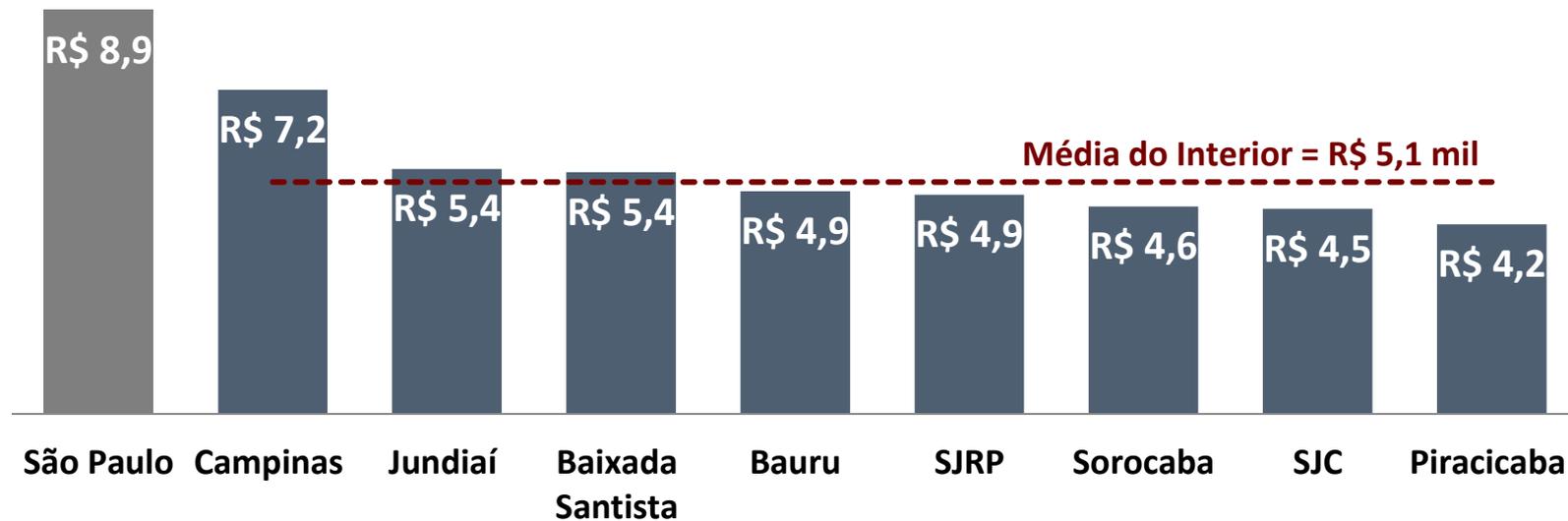
Assim como nos lançamentos, imóveis de 2 dormitórios predominam na quantidade comercializada.

Lançamentos e vendas de imóveis residenciais nos últimos 36 meses

Em unidades



Preço médio do m² - R\$ mil



Atratividade do Interior Paulista

- Menor custo de vida (aquisição, locação, alimentação);
- Melhor qualidade de vida (segurança, mobilidade urbana);
- Mão-de-obra especializada (universidades, parques industriais de alta tecnologia);
- Fácil acesso às principais rodovias, portos e ferrovias do Estado;
- Menor custo de instalação para as empresas (incentivos e isenções).

Oportunidades

- Média de 203 mil casamentos e 50 mil divórcios por ano;
- Déficit habitacional estimado para o interior paulista de 924 mil domicílios;
- Crescimento vegetativo da população;
- Pirâmide etária – idade do consumo 20 – 39 anos (33% da população);
- PIB do Interior.

Cases de Sucesso e Principais desafios no Interior

Baixada Santista

- **Previsão de lançamentos de grandes projetos enquadrados no Programa MCVM, com aproximadamente 10 mil unidades.**

Bauru

- **Feirão da Caixa/Feimóveis, realizado na cidade em junho/2017, reuniu mais de 7 mil pessoas e movimentou R\$ 102 milhões em negócios.**
- **Instalação de duas universidades de medicina na cidade;**



Cases de Sucesso e Principais desafios no Interior

Campinas

- Empreendimento Reserva Amazônica, que será implantado em Campinas, irá transformar uma área degradada do bairro São Bernardo em um parque linear com diversos condomínios no entorno;
- Novo Plano Diretor Estratégico – prevê o aumento do perímetro urbano e implantação de outorga onerosa;
- Plano de manejo da APA Campinas, que ocupa 33% do território do município, com aprovação prevista para dezembro/2017.



Jundiaí

- **Obras do Complexo Viário de Jundiaí (previsão de entrega: março 2018) – ampliação de avenidas municipais criando importantes corredores na cidade que causarão impacto positivo na mobilidade da cidade;**
- **Desenvolvimento do trecho sul da Avenida 9 de julho, com a inauguração do Jundiaí Shopping, hotéis Ibis, supermercado Pão de Açúcar e edifícios de escritórios;**
- **Aeroporto de Jundiaí: Governador Geraldo Alckmin, anunciou o aporte de R\$ 20,5 milhões em investimentos no sistema de pistas, pátios e acesso.**



Cases de Sucesso e Principais desafios no Interior

Vale do Paraíba

- Duplicação da Rodovia dos Tamoios, que liga as cidades de São José dos Campos e Caraguatatuba;



- Loteamento Arboville, ao lado de Jacareí, com previsão de 135 mil habitantes.



Cases de Sucesso e Principais desafios no Interior

São José do Rio Preto

- Duplicação do trecho urbano da BR 153, que facilitará o acesso a determinados locais da cidade;
- Lançamentos de loteamentos populares em SJRP e nas cidades vizinhas;
- A cidade possui o maior Índice de desenvolvimento municipal (Firjan) do Estado de São Paulo e o segundo maior do Brasil.



Cases de Sucesso e Principais desafios no Interior

Sorocaba

- Sorocaba Sustentável – Ciclovia : a cidade possui hoje 124 quilômetros de ciclovias. Do total, 6 quilômetros são de ciclofaixas e 7 quilômetros de faixa compartilhada com ônibus;
- Desafio: Mobilidade Urbana (transporte público).



OBRIGADO!

Frederico Marcondes César
Vice-Presidente do Secovi-SP

