

Panorama de Mercado e Atual Momento Econômico

Celso Petrucci

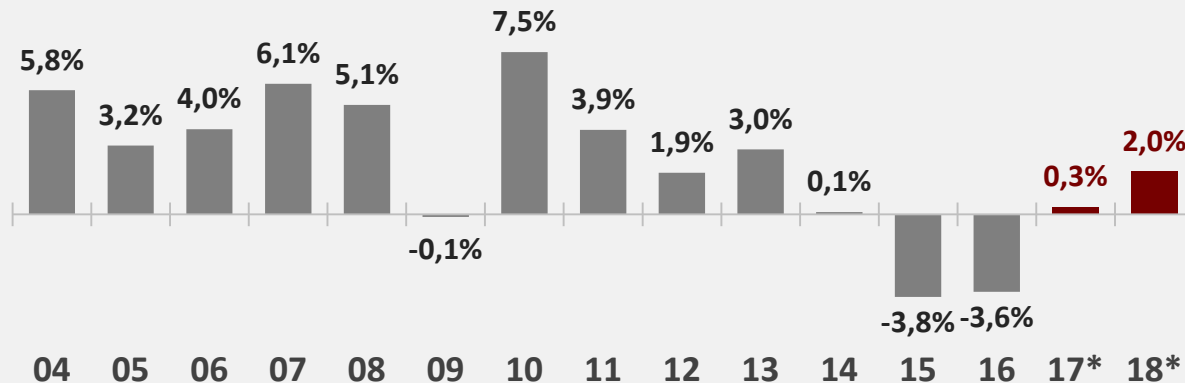
Economista-Chefe do Secovi-SP

Convenção Secovi 2017

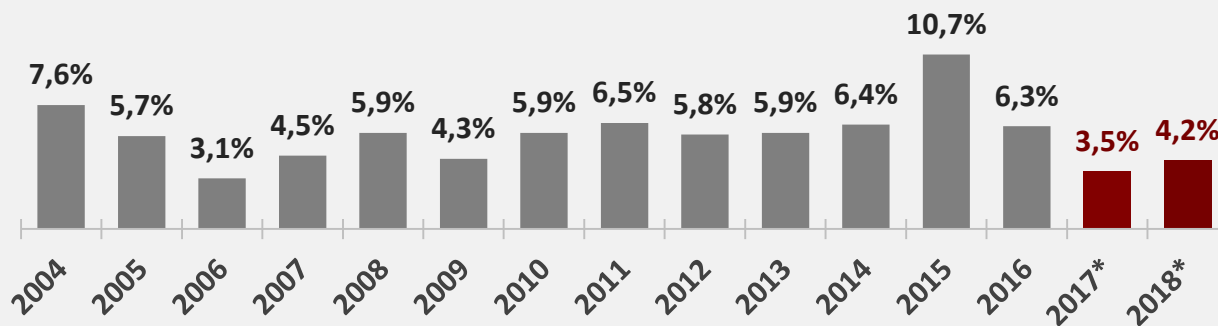
Economia

Principais indicadores econômicos

PIB do Brasil - Taxa de crescimento no ano



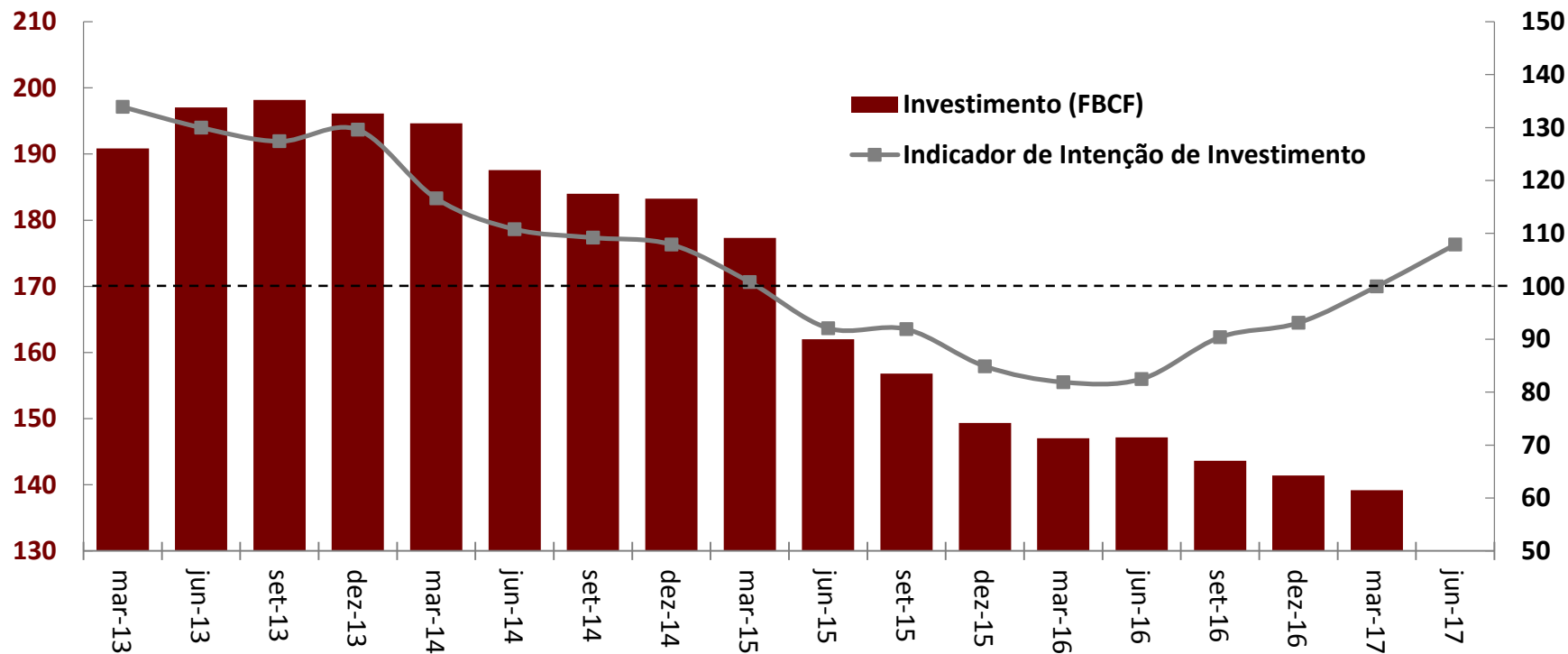
Inflação - IPCA



* Projeção do relatório Focus de 18/08/2017

Fonte: IBGE

Formação Bruta de Capital Fixo (Contas Nacionais)

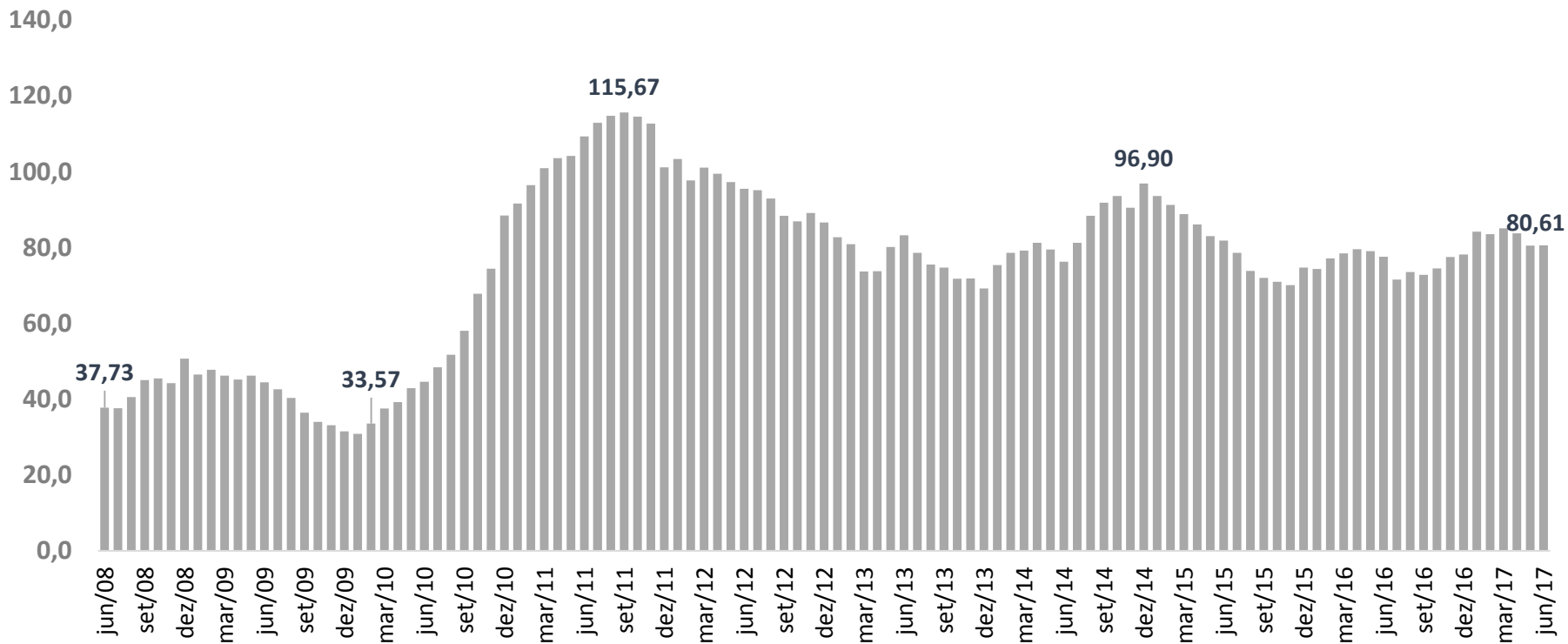


Fonte: IBGE/MP e FGV.

Nota: * O Indicador de Intenção de Investimentos é a diferença da proporção de respostas favoráveis e desfavoráveis mais 100.

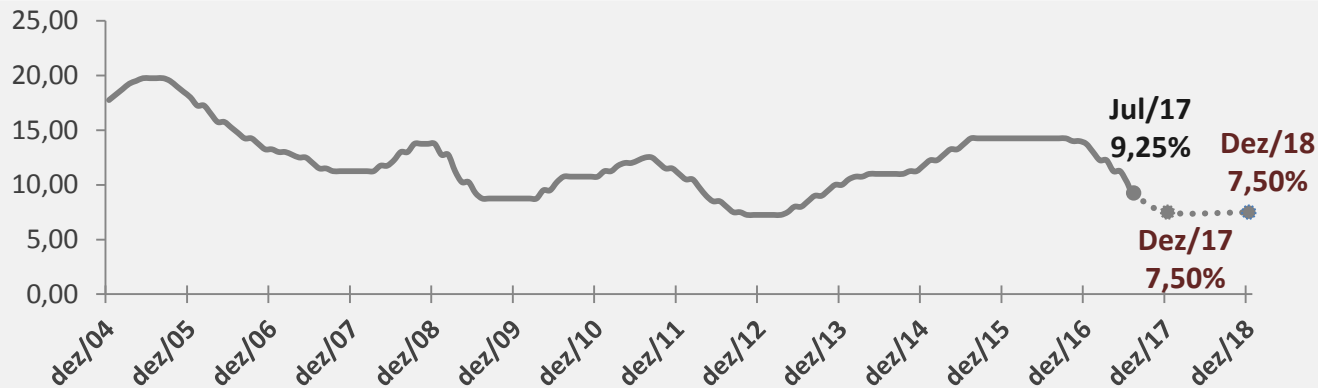
Indicador de Intenção de Investimento* Sondagem de Investimentos IBRE-FGV

Investimento Estrangeiro Direto - saldo acumulado em 12 meses - US\$ bilhões

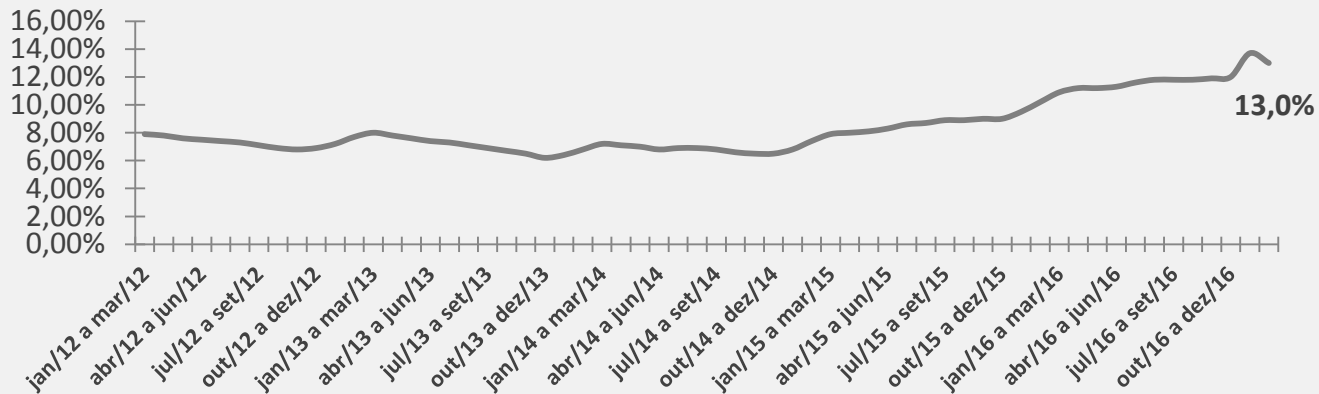


Principais indicadores econômicos

Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



Taxa de Desocupação



* Projeção do relatório Focus de 18/08/2017

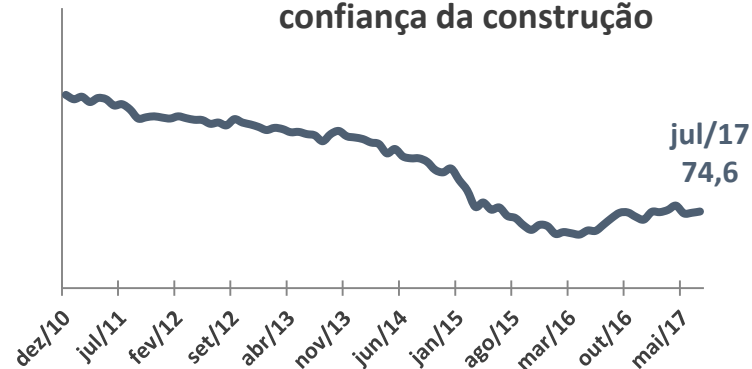
Fonte: Bacen/IBGE

Índices de confiança – com ajuste sazonal

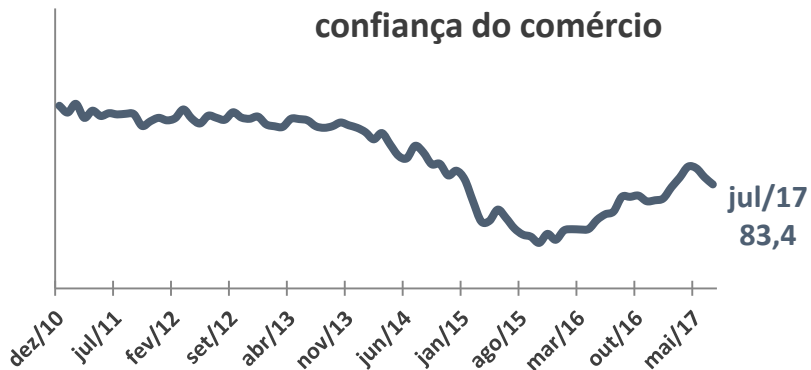
confiança do consumidor



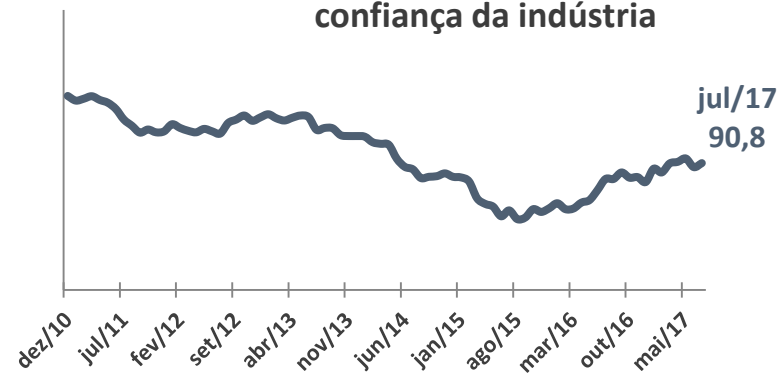
confiança da construção



confiança do comércio



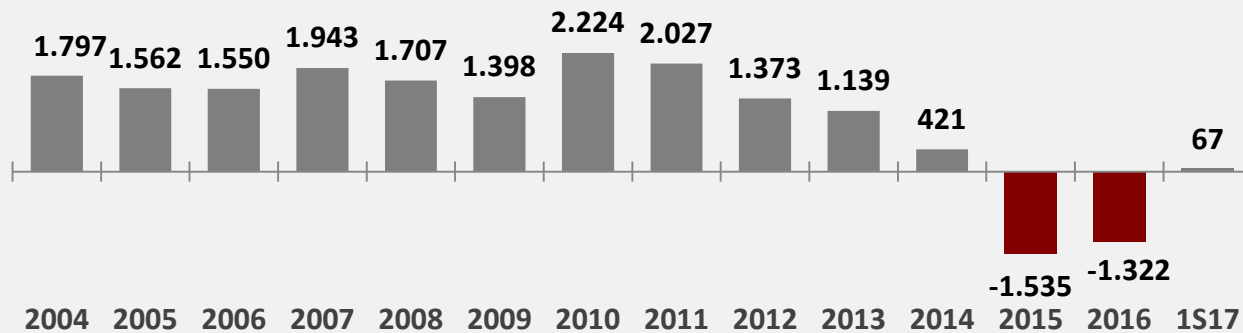
confiança da indústria



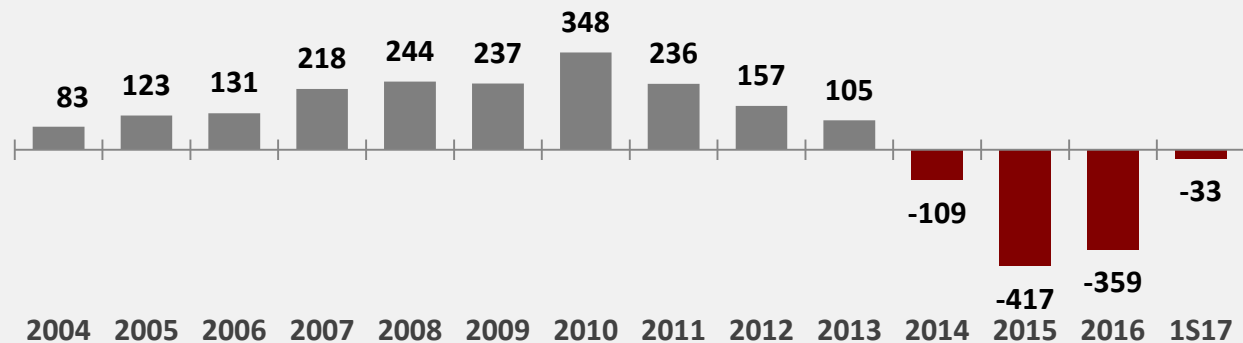
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

Número de trabalhadores
Total



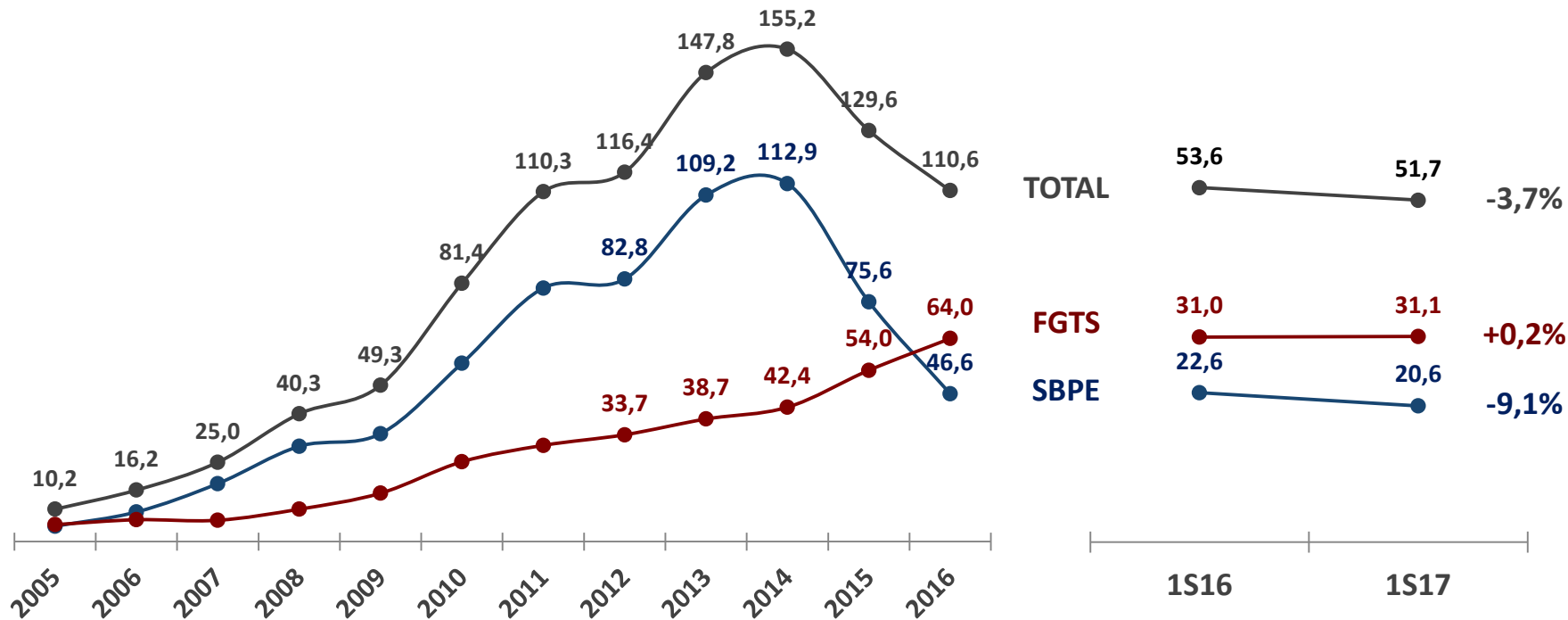
Número de trabalhadores da
Construção Civil



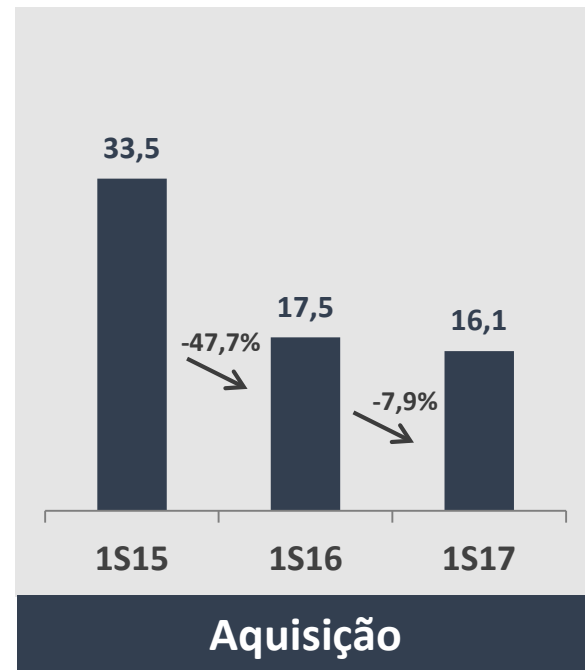
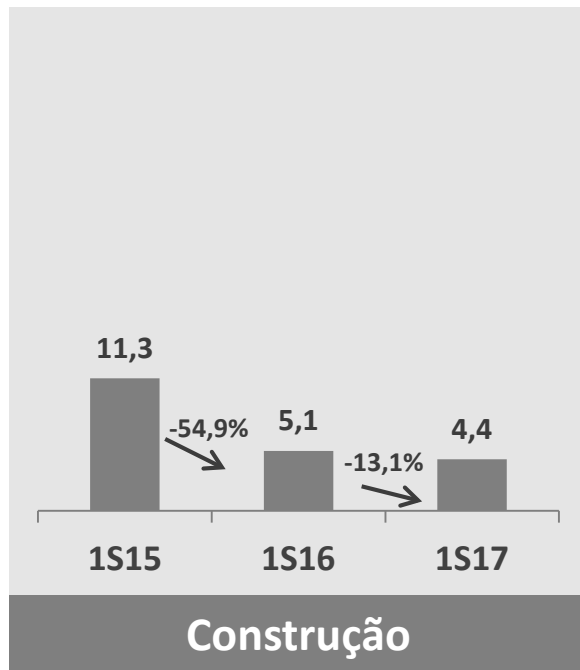
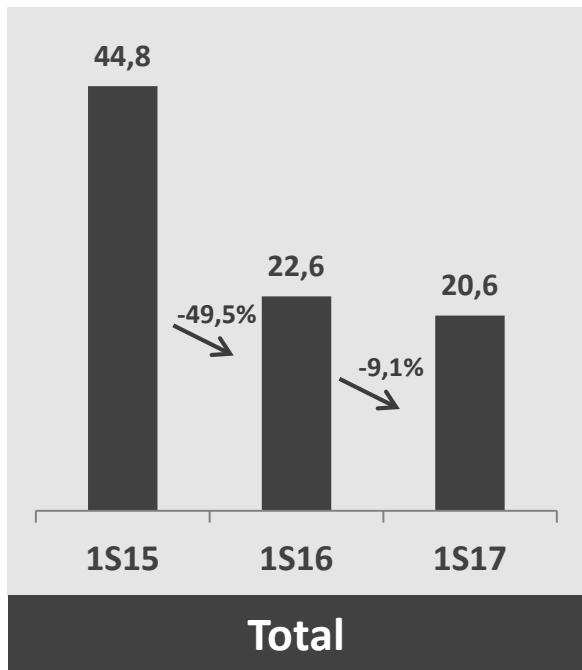
Financiamento Imobiliário

Concessões com recursos do SBPE e FGTS

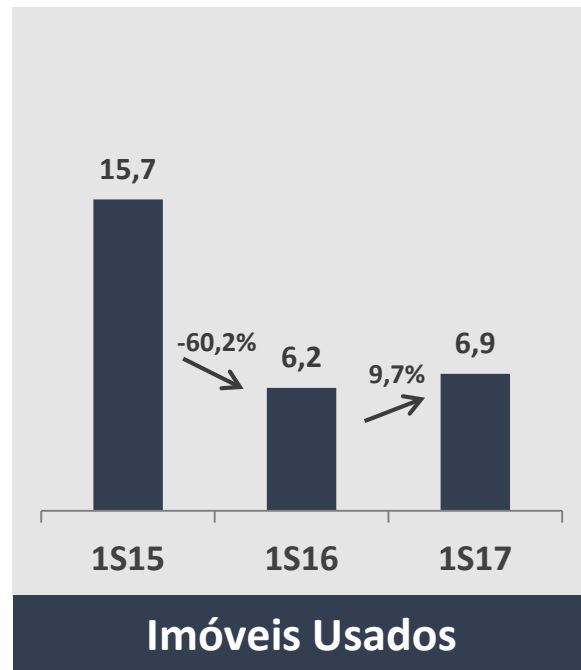
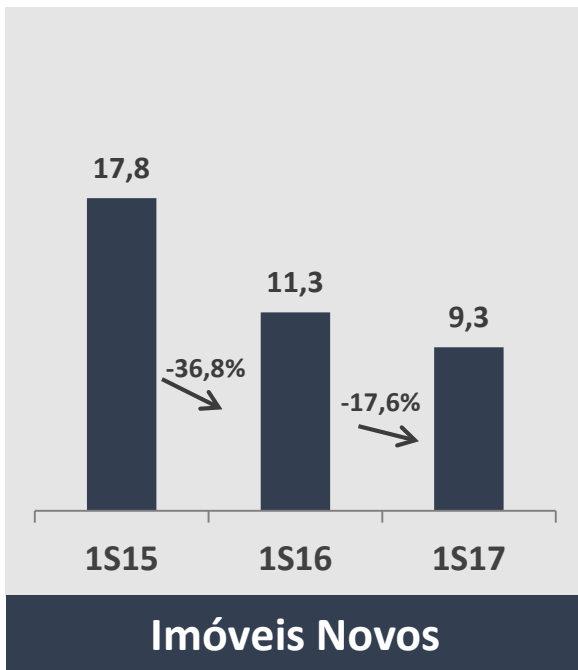
Valores financiados (R\$ bilhões)



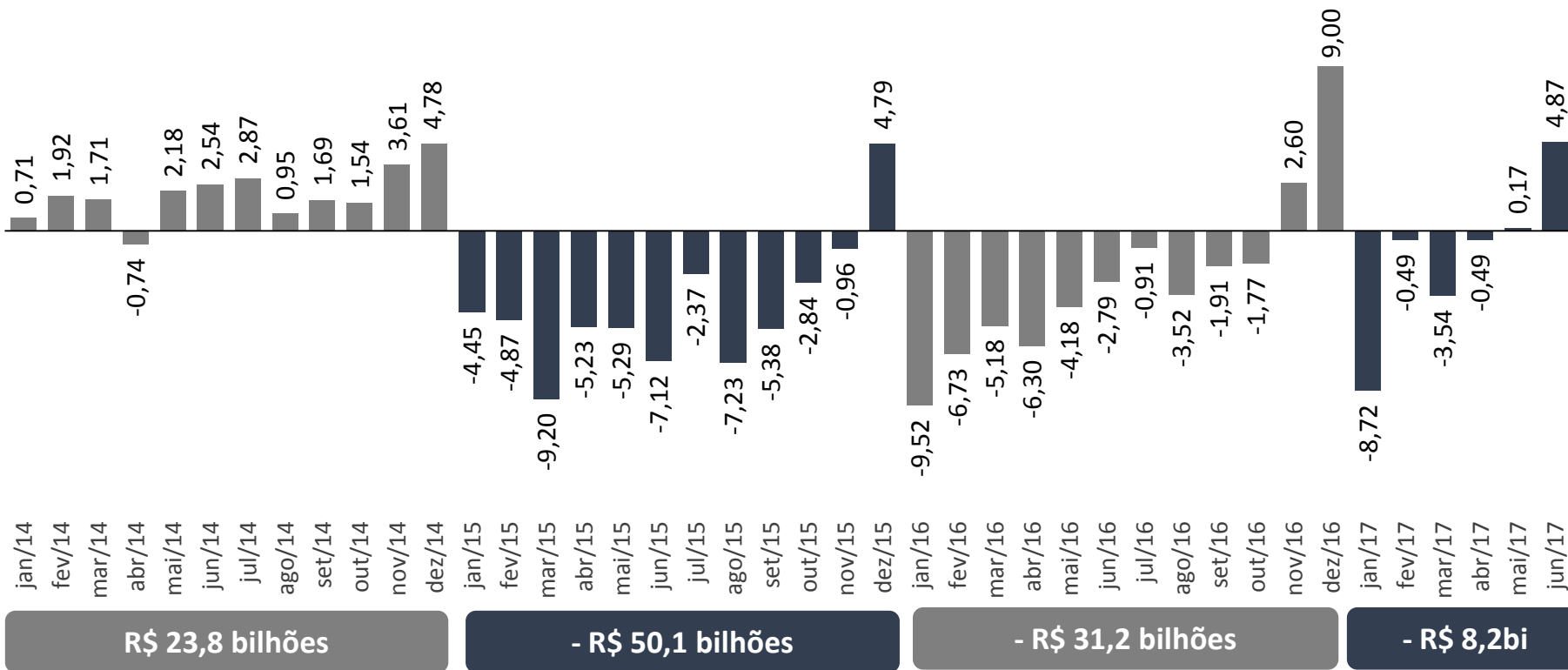
Concessões nos primeiros semestres – SPBE (R\$ Bilhões)



Concessões nos primeiros semestres – Aquisição SPBE (R\$ Bilhões)

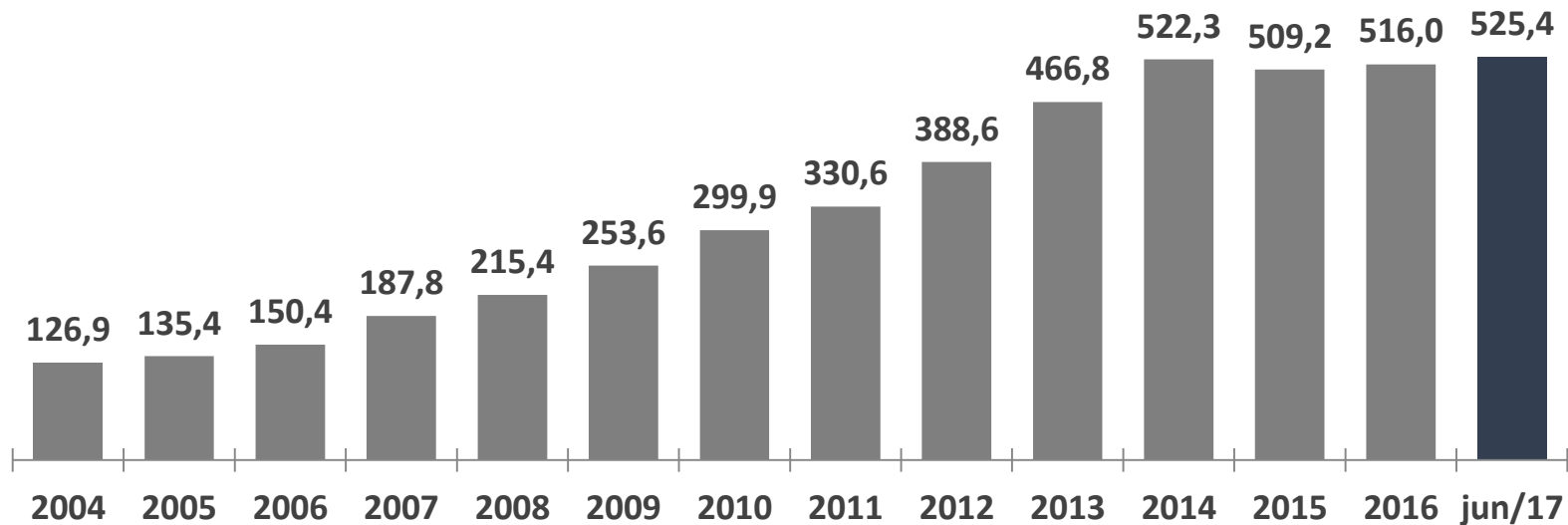


Poupança SBPE – Captação líquida (R\$ bilhões)

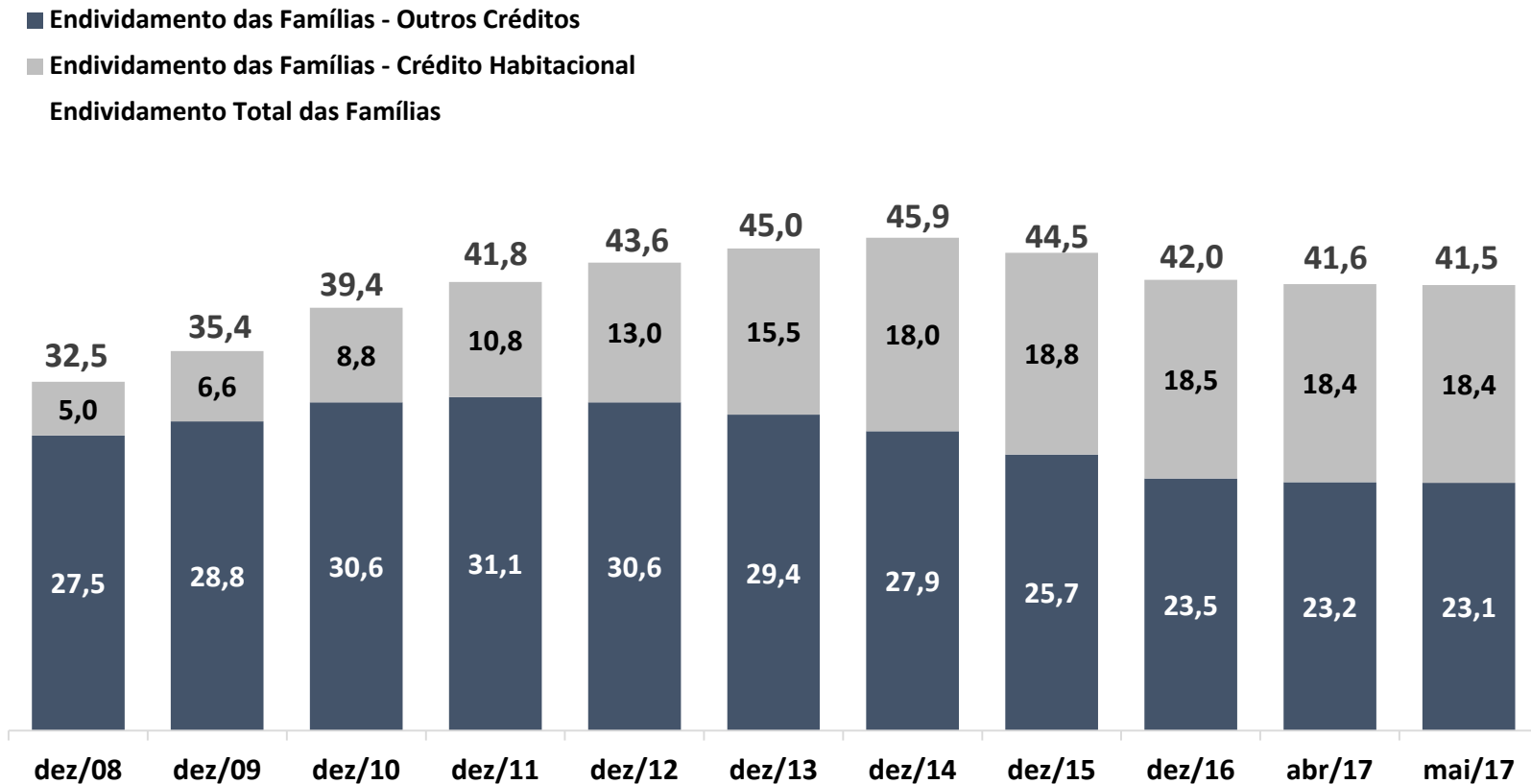


Poupança SBPE

Saldo (R\$ bilhões)



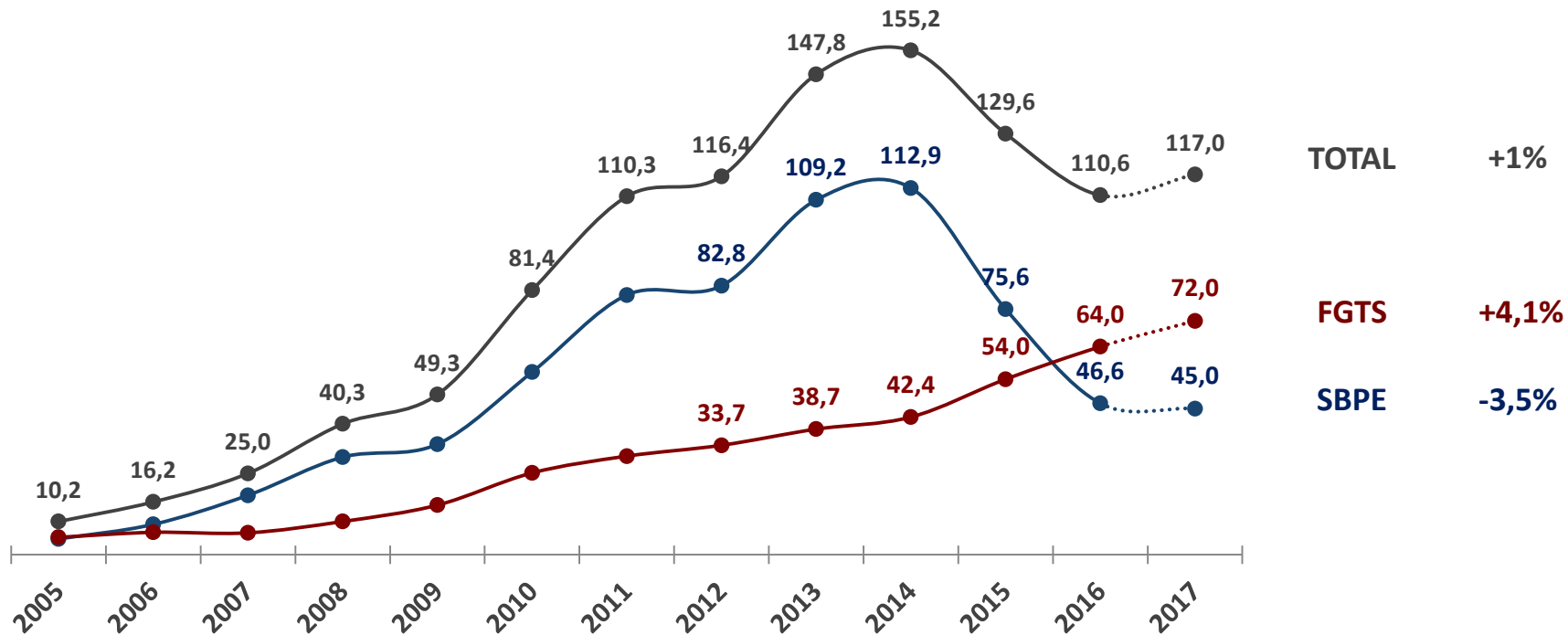
Endividamento* das Famílias - % da Renda Acumulada em 12 Meses



Fonte: BCB. *Endividamento = relação entre o valor atual das dívidas das famílias com o Sistema Financeiro Nacional e a renda das famílias acumulada nos últimos doze meses.

Concessões com recursos do SBPE e FGTS

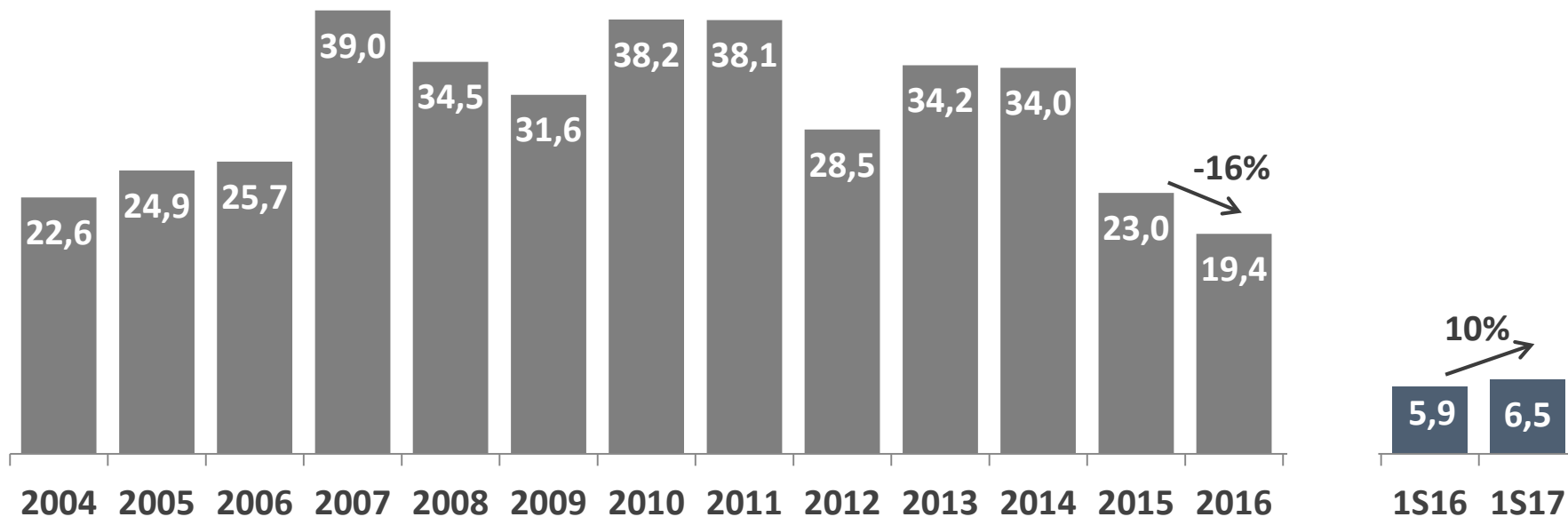
Valores financiados (R\$ bilhões)



Mercado Imobiliário na Cidade de São Paulo

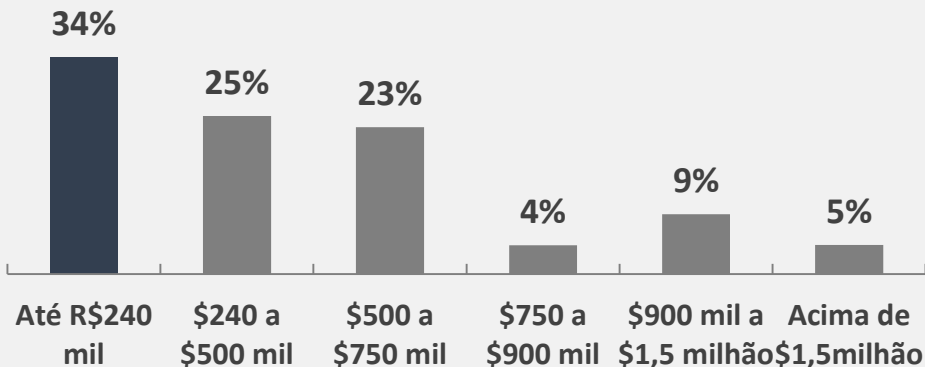
Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades

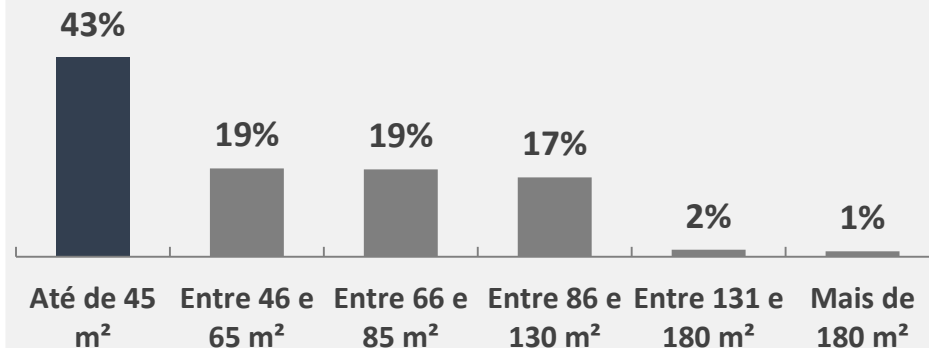


Participação percentual nas unidades lançadas no 1S17

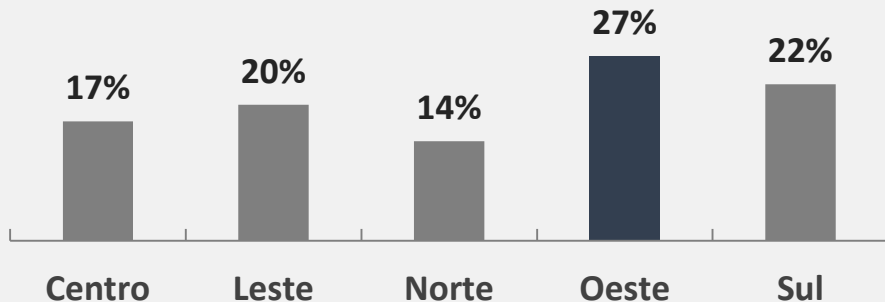
Faixa de Preço



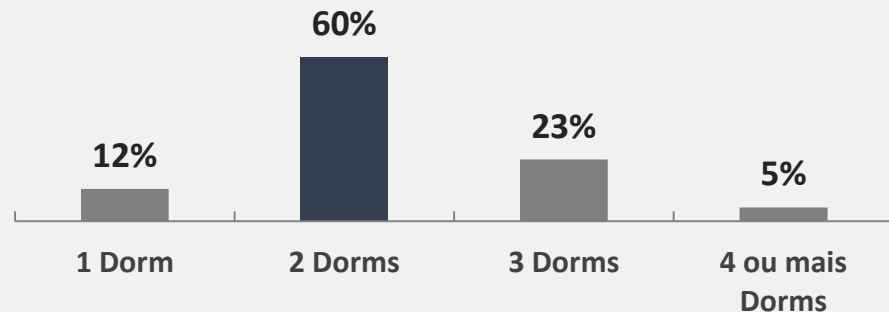
Faixa de área útil



Zona da Cidade

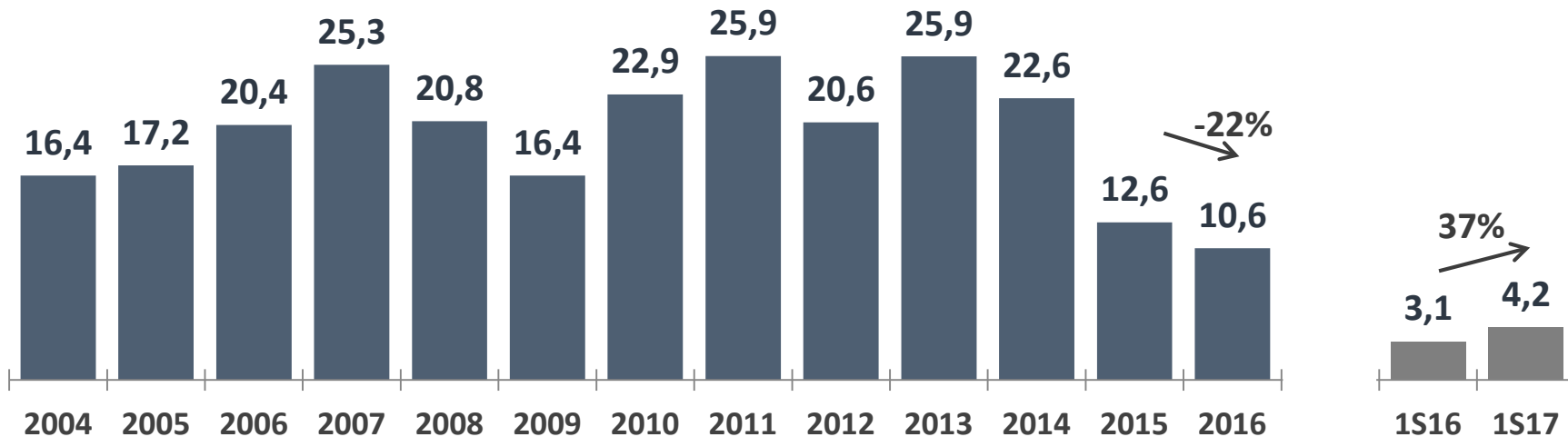


Tipologia



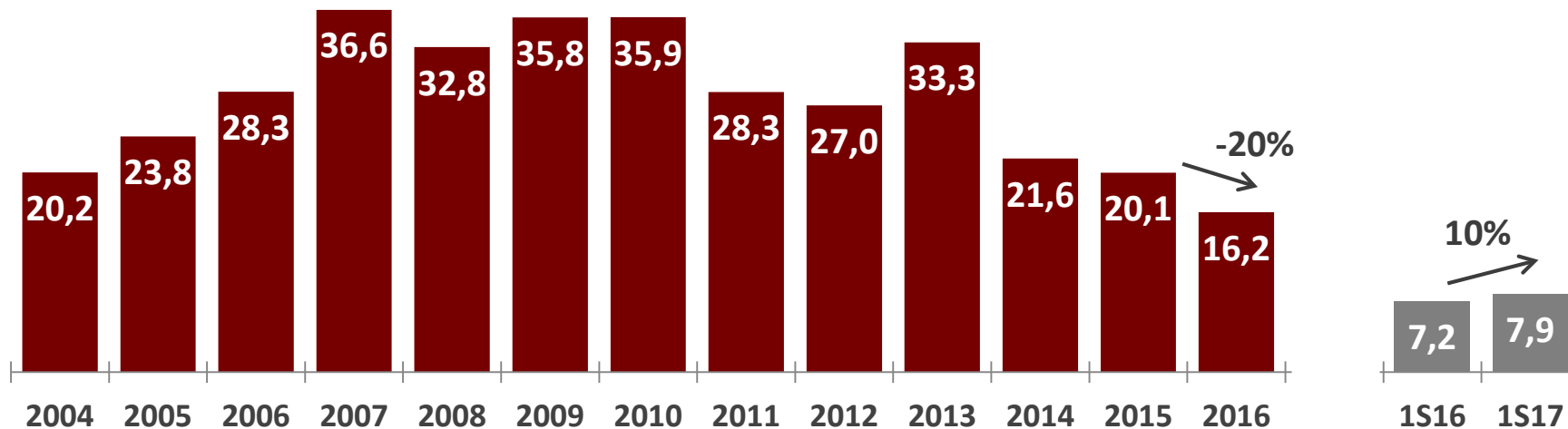
Valor Global Lançado na Cidade de São Paulo

Em bilhões (R\$), atualizado pelo INCC-DI/FGV de jun/17



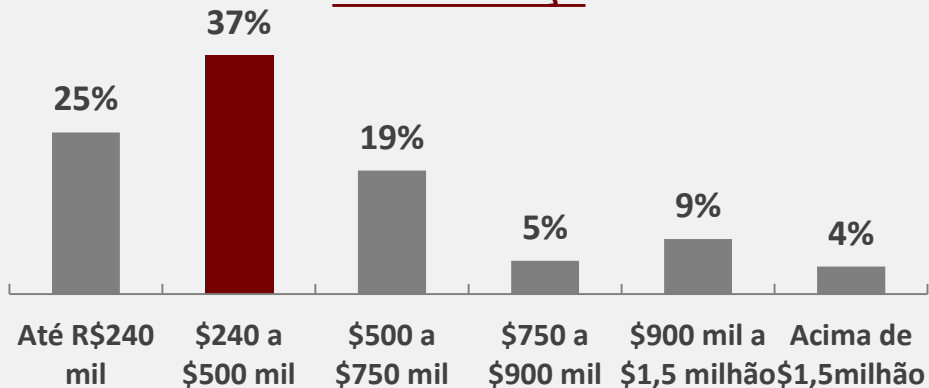
Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades

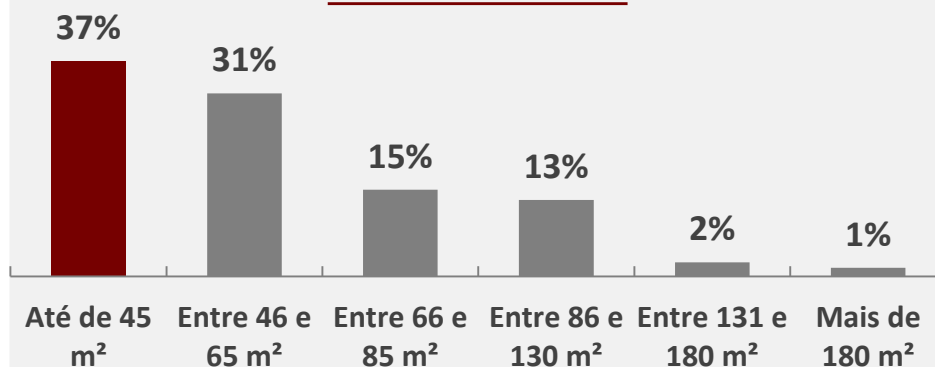


Participação percentual nas unidades comercializadas no 1S17

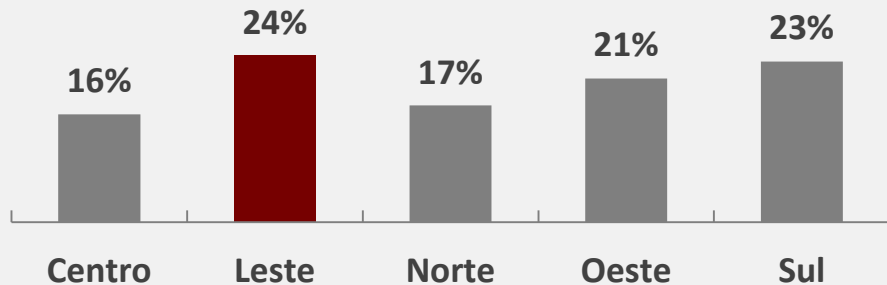
Faixa de Preço



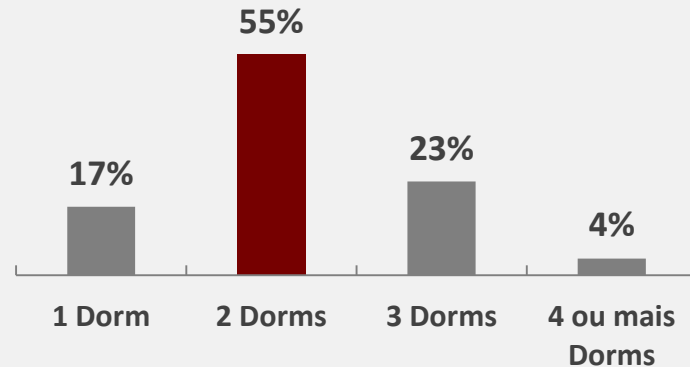
Faixa de área útil



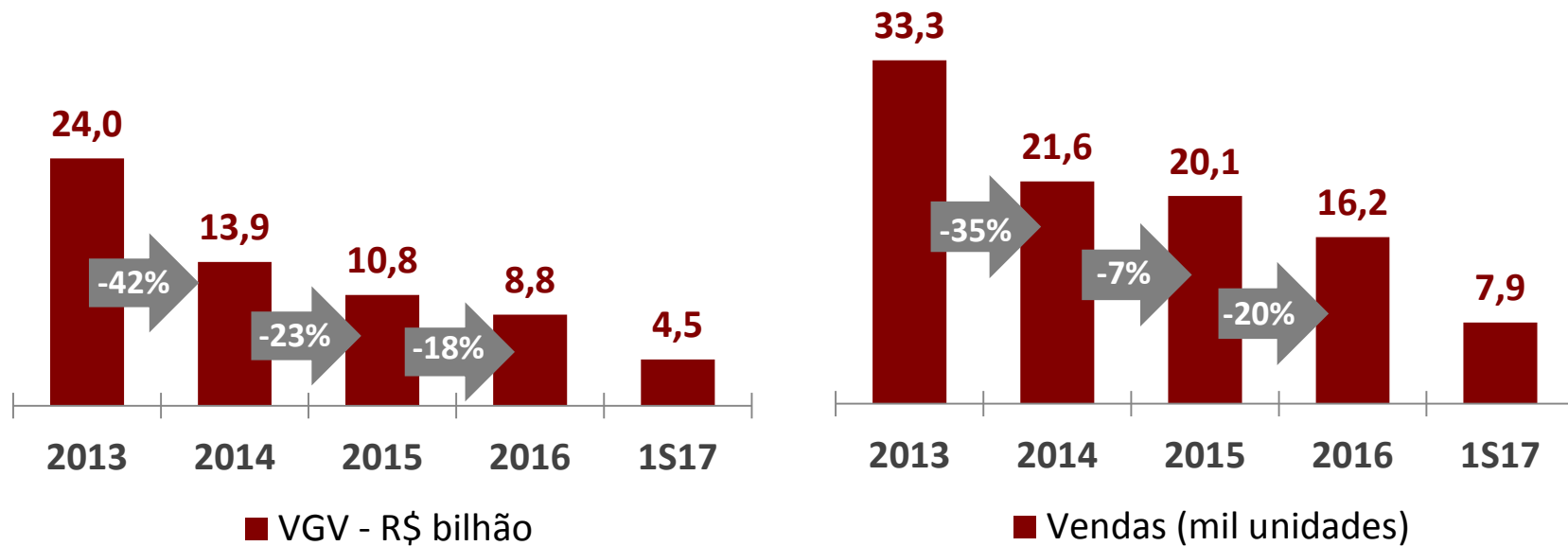
Zona da Cidade



Tipologia



Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

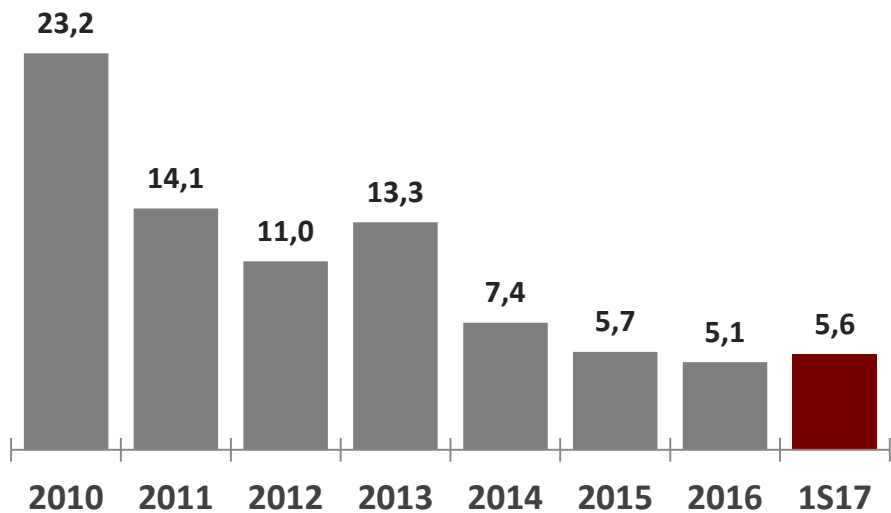


atualizado pelo INCC-DI de jun/17

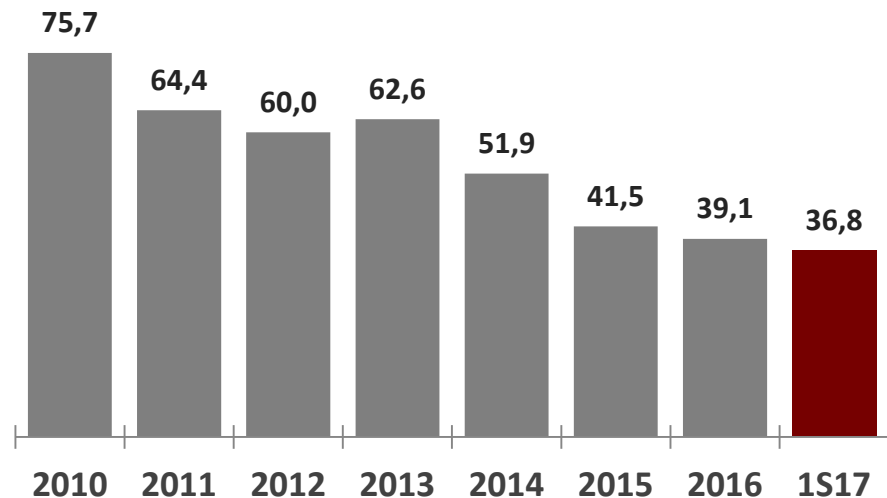
VSO de Imóveis Residenciais Novos na Cidade de São Paulo

Em (%)

VSO mensal

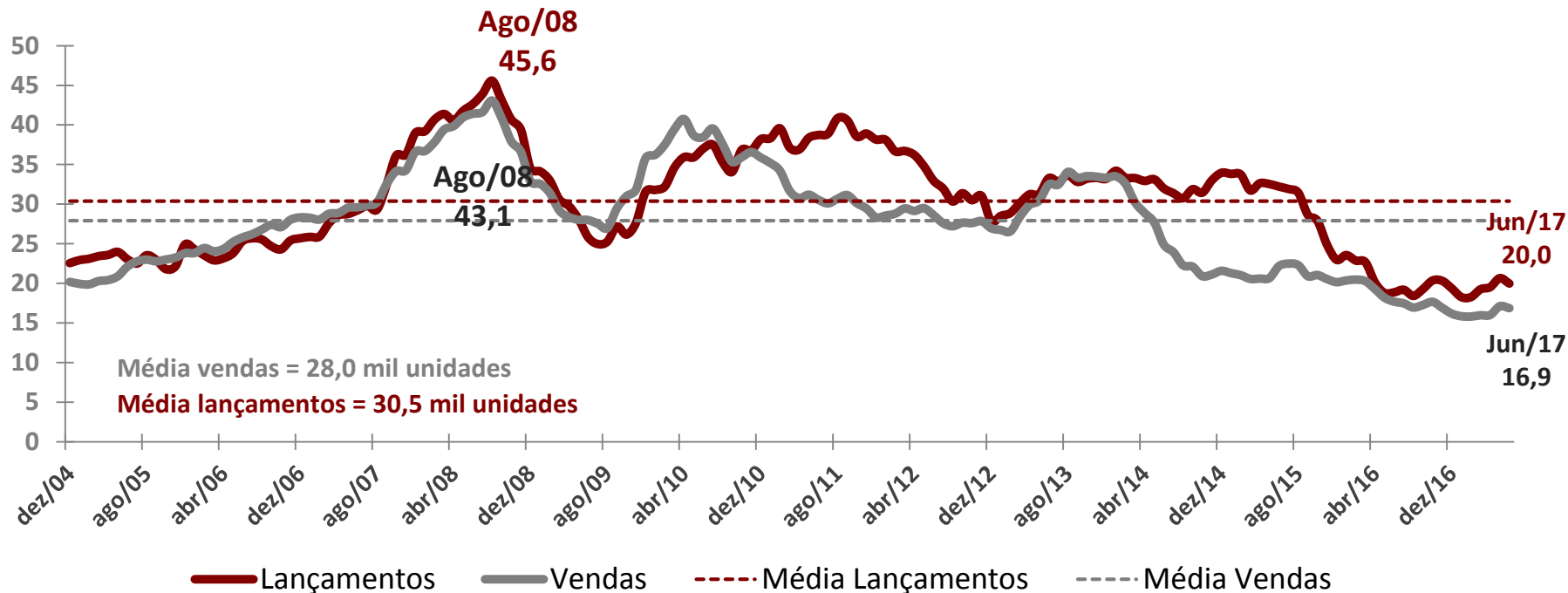


VSO 12 meses



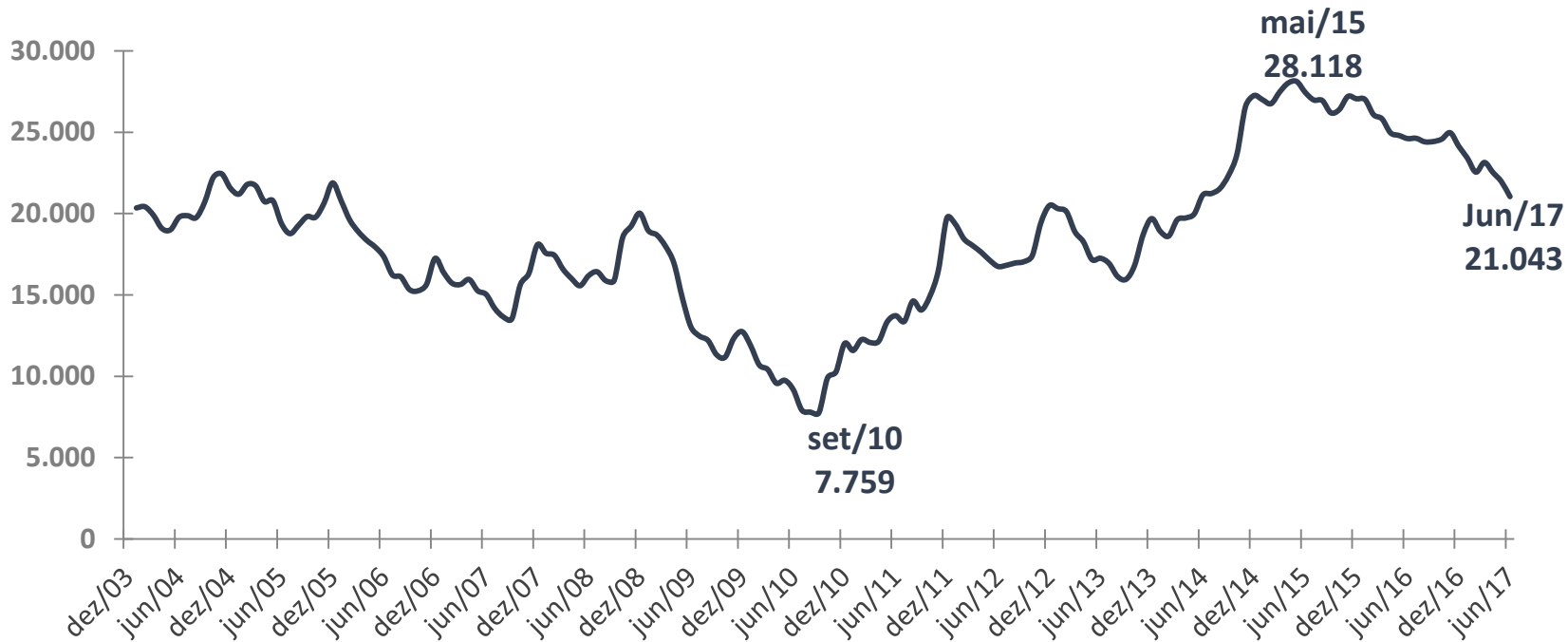
Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Mil unidades



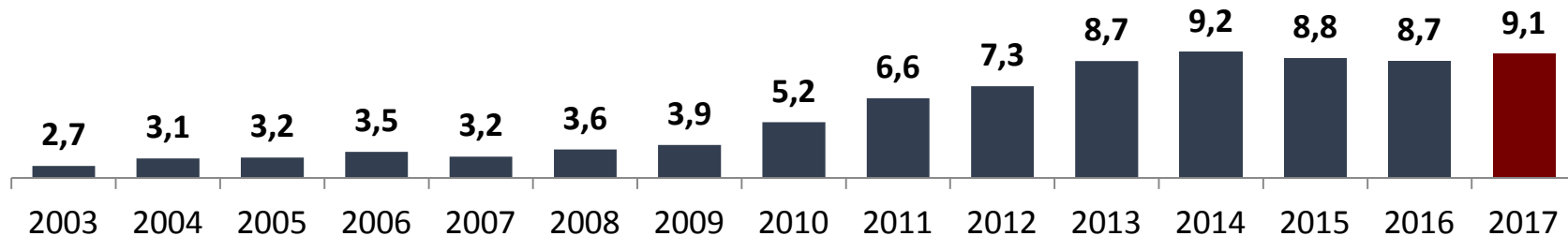
Oferta de Imóveis Residenciais Novos – Cidade de São Paulo

Em unidades

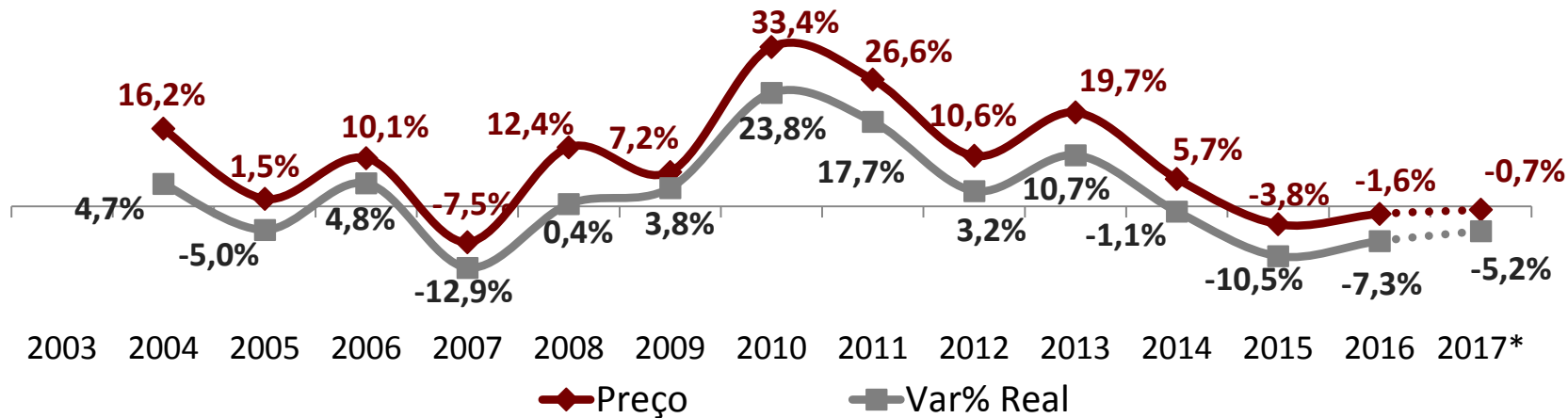


Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos

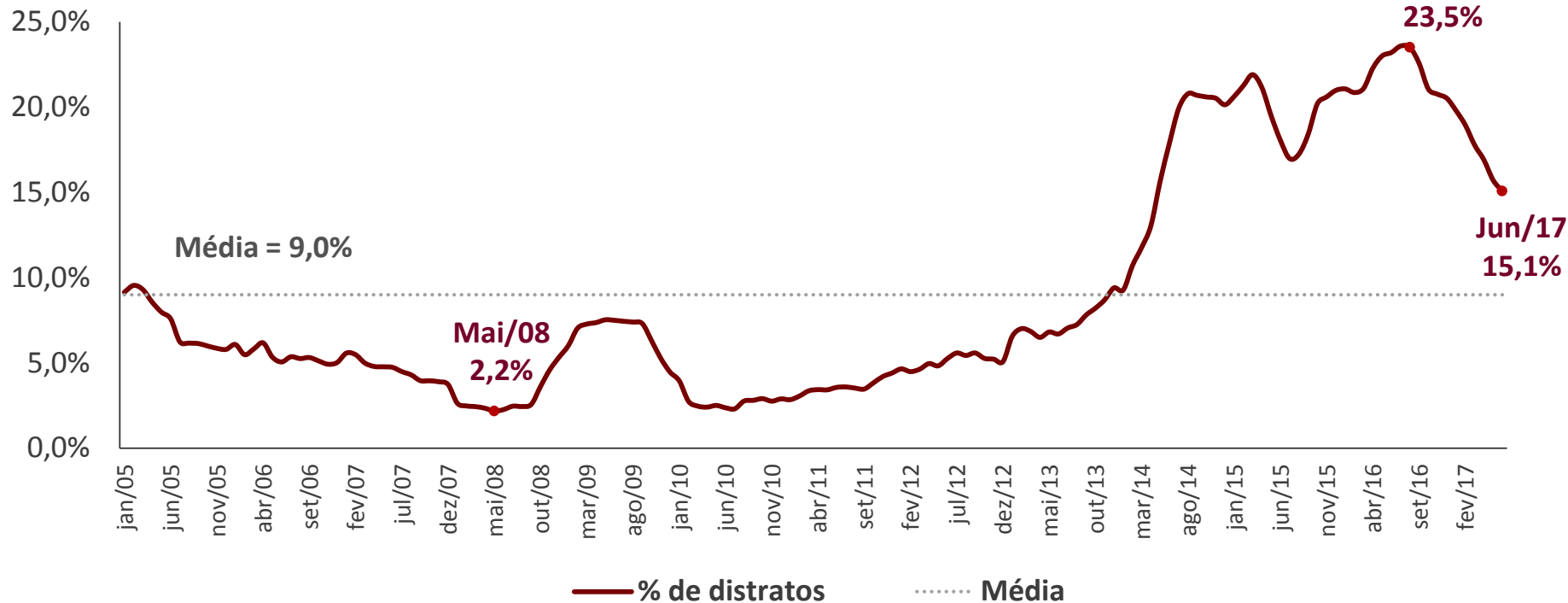


Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



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.**

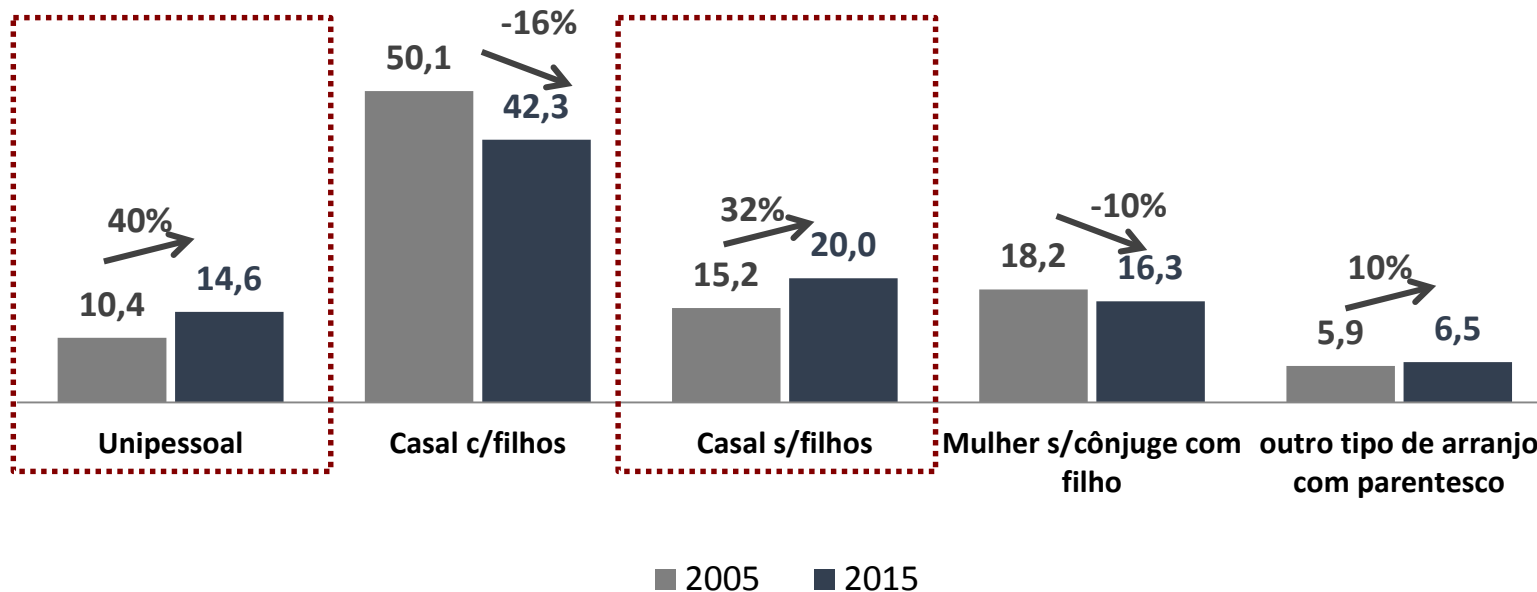
Demanda por domicílios para 2025

	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.**

Distribuição percentual dos arranjos familiares residentes em domicílios particulares

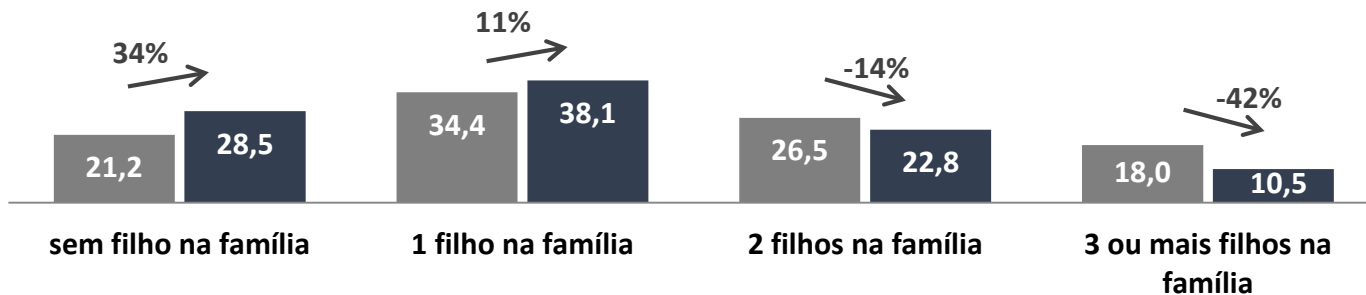
Participação %



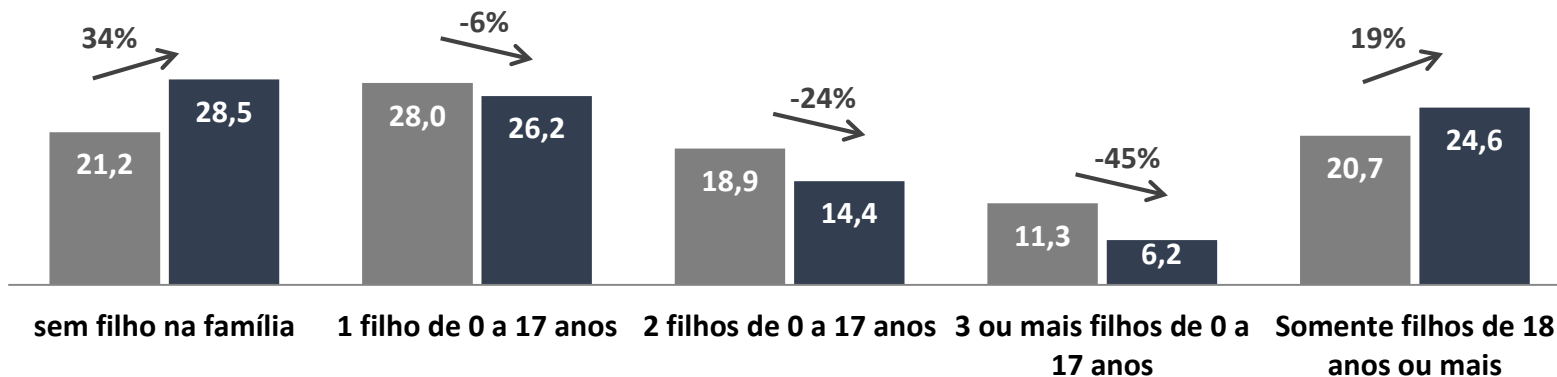
Distribuição percentual dos arranjos familiares com parentesco residentes em domicílios particulares

Indicação de presença de filho na família

Participação %



Quantidade de filhos de 0 a 17 anos na família



■ 2005 ■ 2015

Assuntos Turísticos Imobiliários

Vice-Presidente: Caio Calfat

Assuntos Turísticos Imobiliários



Regulamentação de multipropriedades



Os Condo-hotéis e a Instrução da CVM



Hospedagem estudantil e para idosos



Regulamentação de plataformas digitais de hospedagens

Intermediação Imobiliária e Marketing

Vice-Presidente: Flávio Prando

Intermediação Imobiliária e Marketing



Questão da desintermediação – Perspectiva real ou fantasma?



**O perfil do novo profissional
(Mercado primário e secundário)**



Perspectivas do mercado secundário

Incorporação e Terrenos Urbanos

Vice-Presidente: Emilio Kallas

Incorporação e Terrenos Urbanos



Revisão dos parâmetros do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo



Regulação dos distratos



Adequação das taxas de juros à nova realidade econômica do país

Habitação Econômica

Vice-Presidente: Rodrigo Luna

Habitação Econômica



O mercado de baixa renda vem melhorando gradativamente. Não existe preocupação quanto à demanda



Redução das taxas de juros no SBPE



Incerteza quanto ao futuro do FGTS



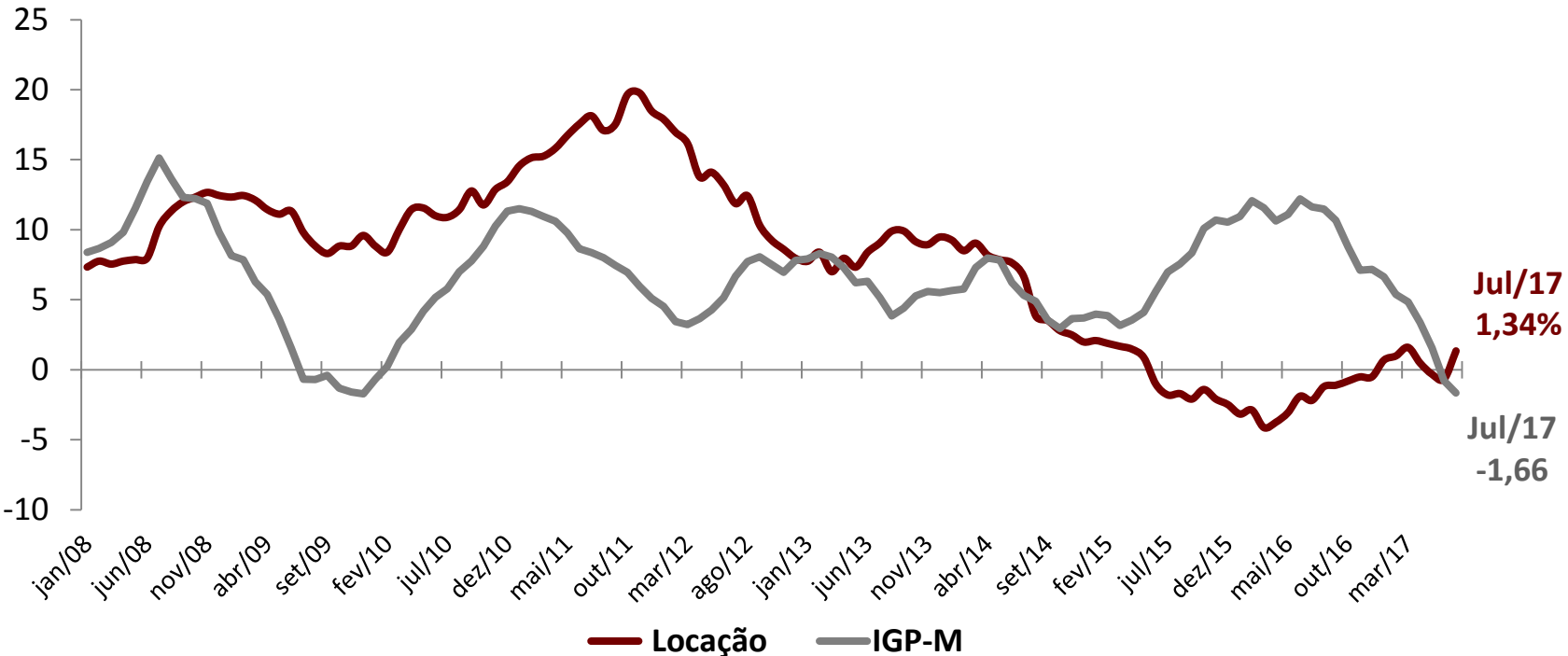
Regulamentação da LIG – Letra Imobiliária Garantida

Gestão Patrimonial e Locação

Vice-Presidente: Rolando Mifano

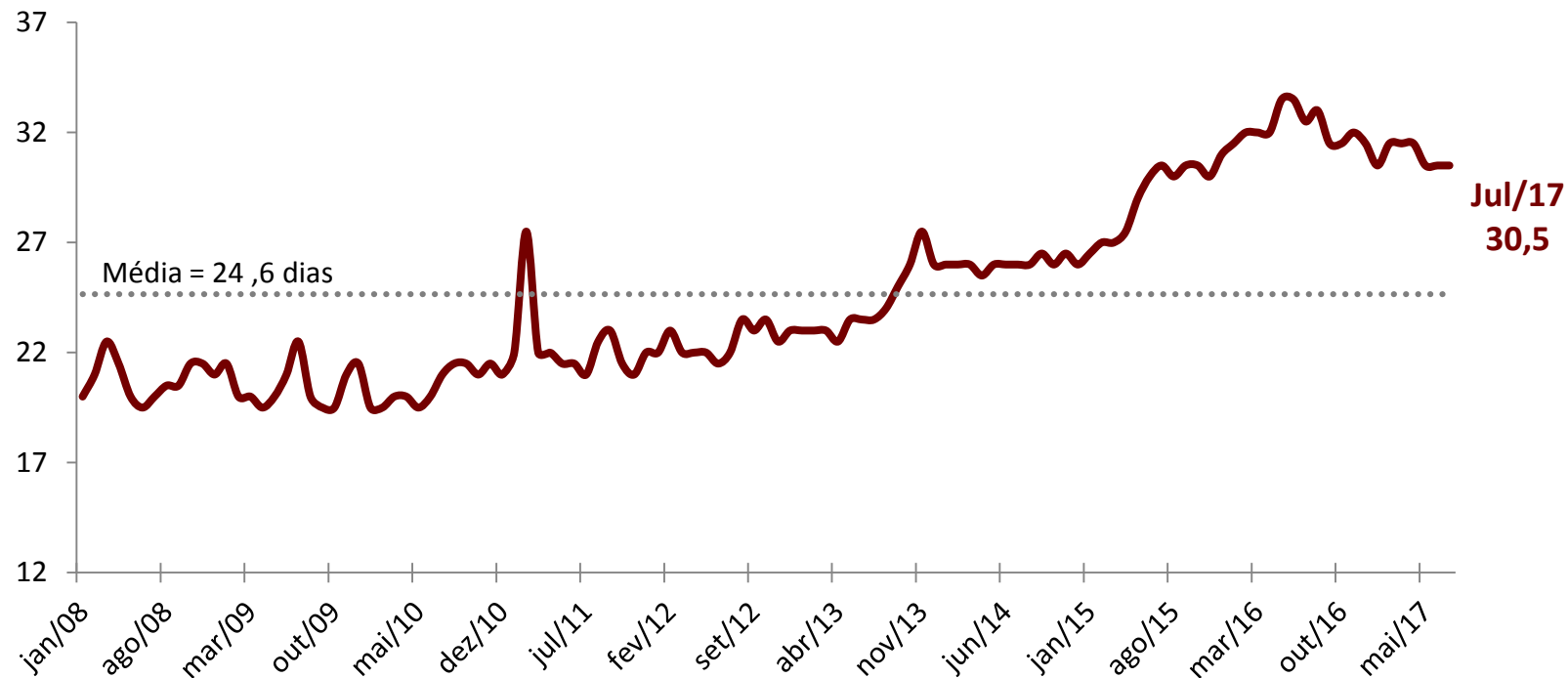
Variação 12 meses do valor médio de locação residencial

Cidade de São Paulo



Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

IVL – Índice de velocidade de Locação Residencial

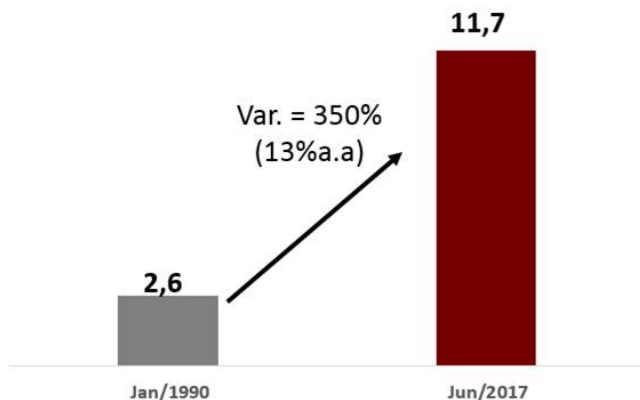


IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado

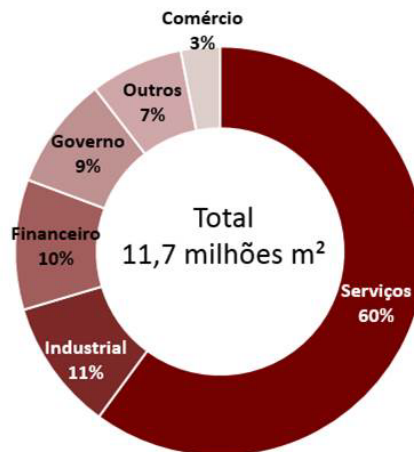
Mercado geral de escritórios de alto padrão – Cidade de São Paulo

(com e sem ar-condicionado central)

Evolução de Ocupação – milhões de m² ocupados



Ocupação de escritórios por ramo de atividade



Preço pedido de locação AAA por região (faixa):

- Paulista R\$ 90 a R\$ 120/m²
- Faria Lima R\$ 120 a R\$ 150/m²
- Marginal Pinheiros R\$ 95 a 120/m²

Principais indicadores – Mercado geral São Paulo

	1S16	2016	1S17
Novo Estoque (m ²)	161.000	223.700	70.300
Absorção Líquida (m ²)	-72.000	-28.600	82.700
Absorção Bruta (m ²)	278.900	690.000	457.000 (Recorde)
Taxa de Vacância	19,7%	19,8%	19,5%

OBRIGADO!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

