

# Mercado Imobiliário 2018

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

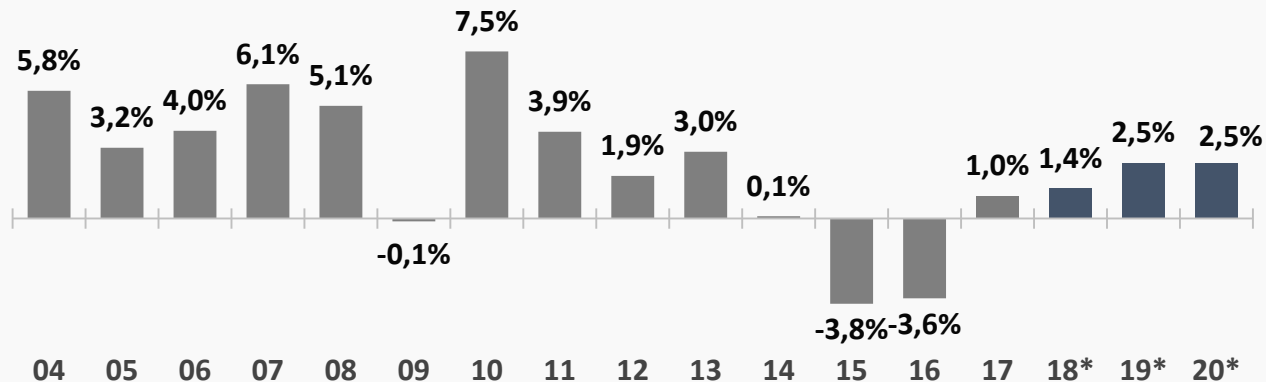
20/02/2019

# Economia

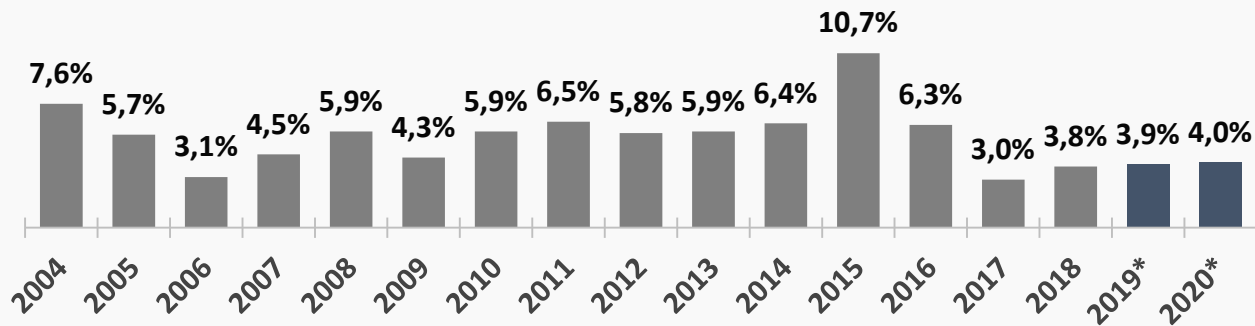
---

# Principais indicadores econômicos

## PIB do Brasil - Taxa de crescimento no ano



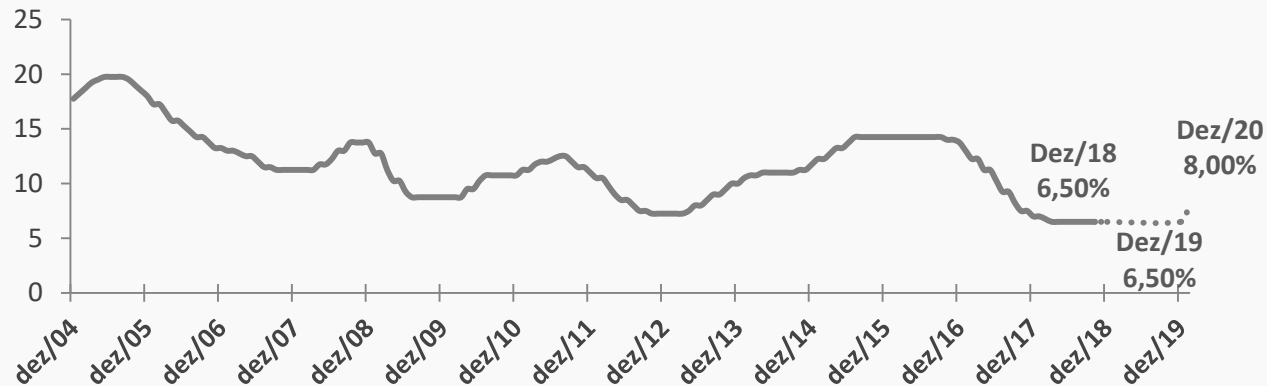
## Inflação - IPCA



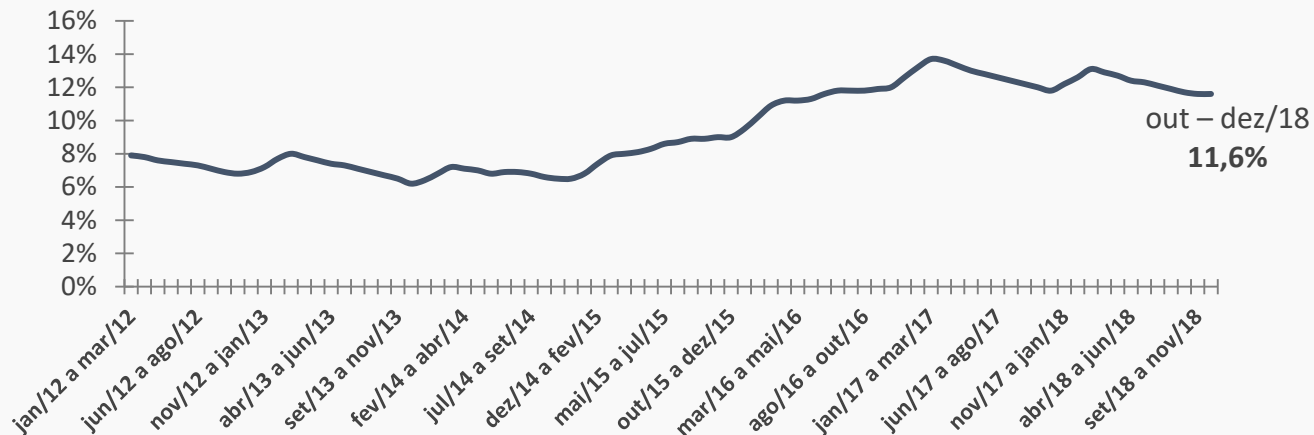
\* Projeção do relatório Focus de 08/02/2019

# Principais indicadores econômicos

## Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



## Taxa de Desocupação

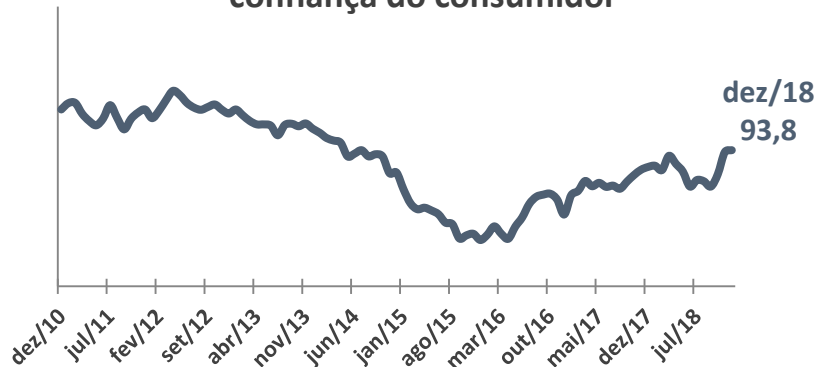


\* Projeção do relatório Focus de 25/01/2019

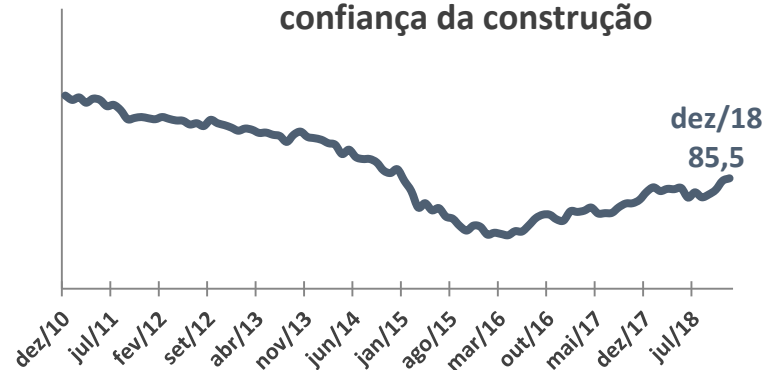
Fonte: Bacen/IBGE

# Índices de confiança – com ajuste sazonal

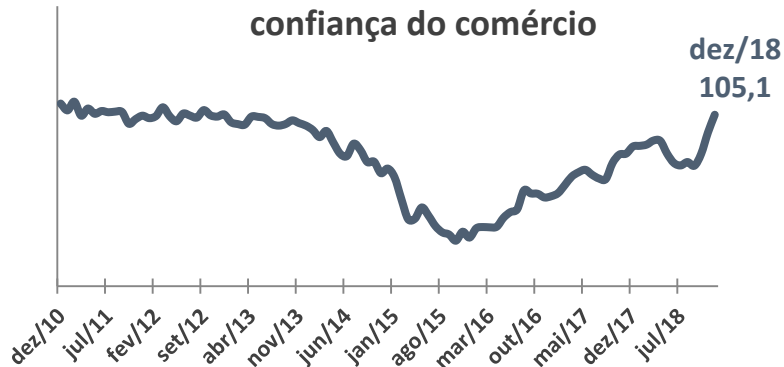
## confiança do consumidor



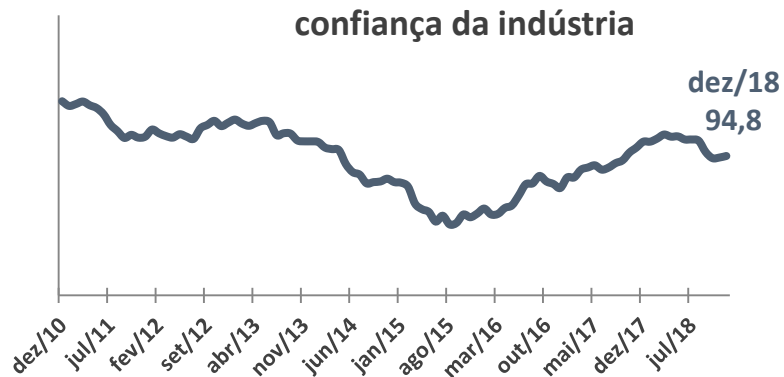
## confiança da construção



## confiança do comércio



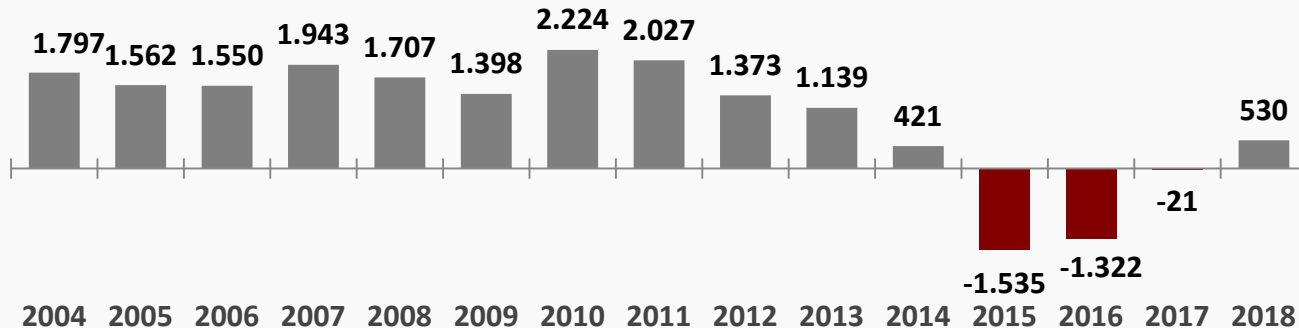
## confiança da indústria



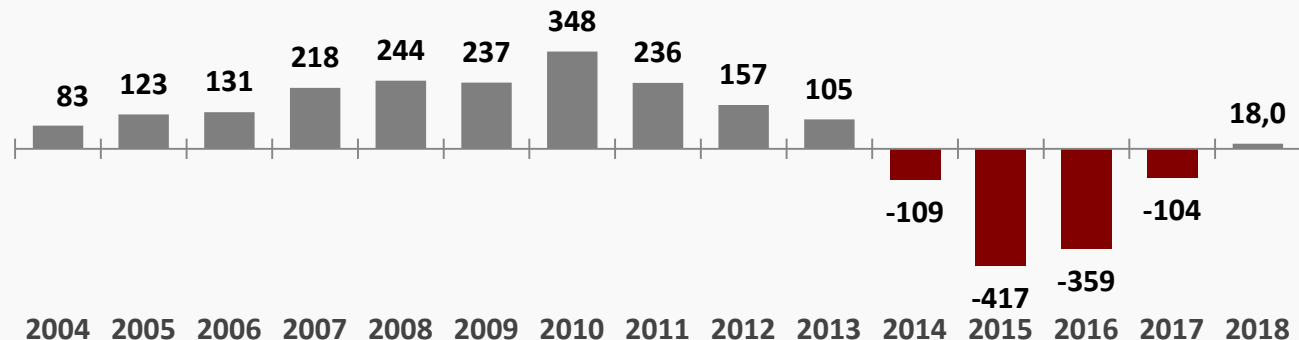
# Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

## Número de trabalhadores Total



## Número de trabalhadores da Construção Civil

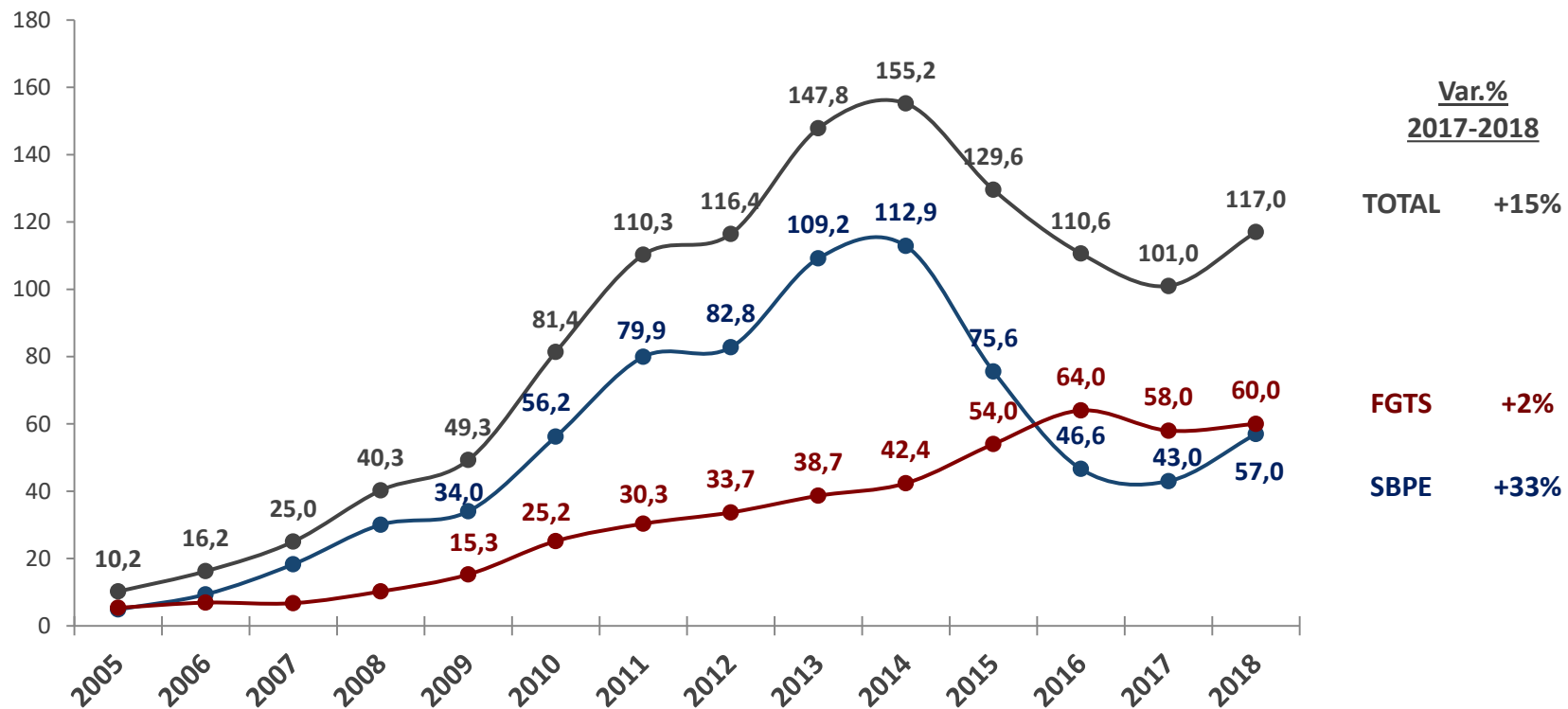


# Financiamento Imobiliário

---

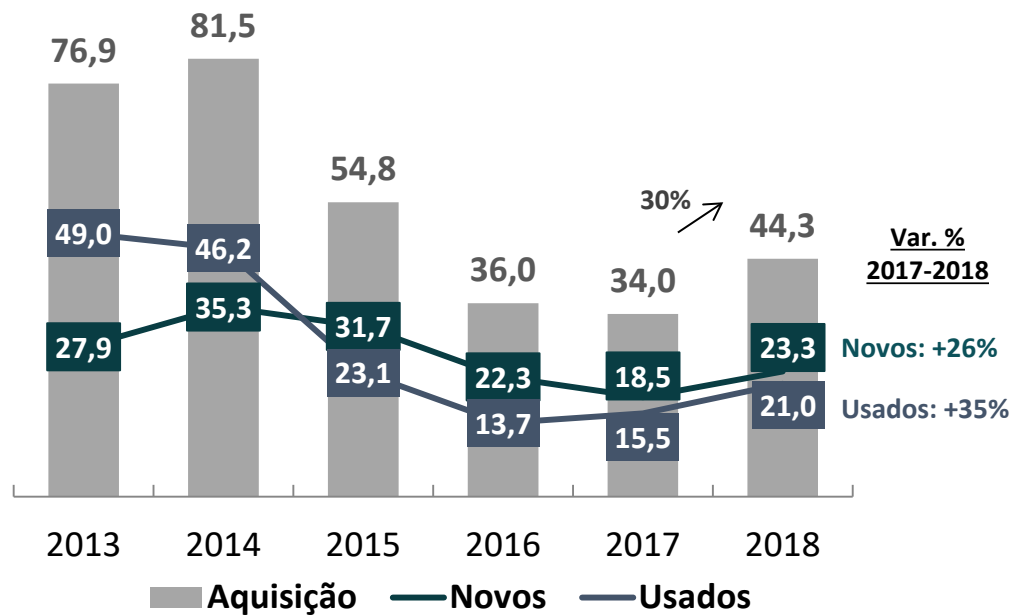
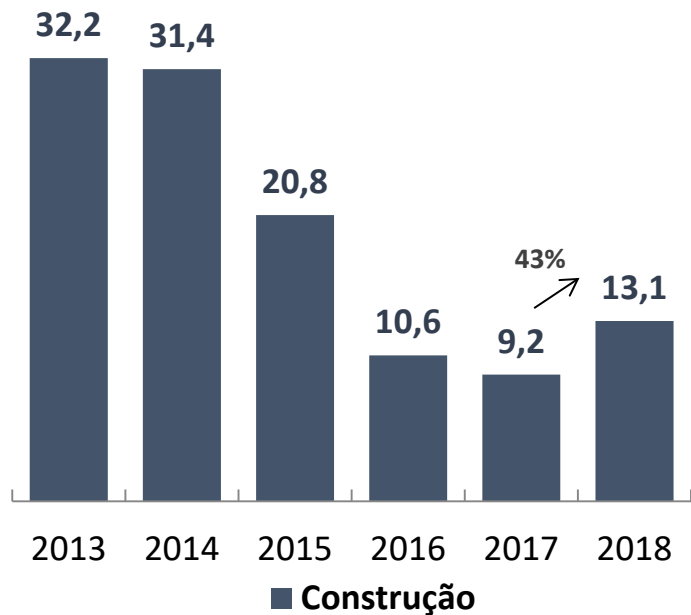
# Concessões com recursos do SBPE e FGTS

Valores financiados (R\$ bilhões)



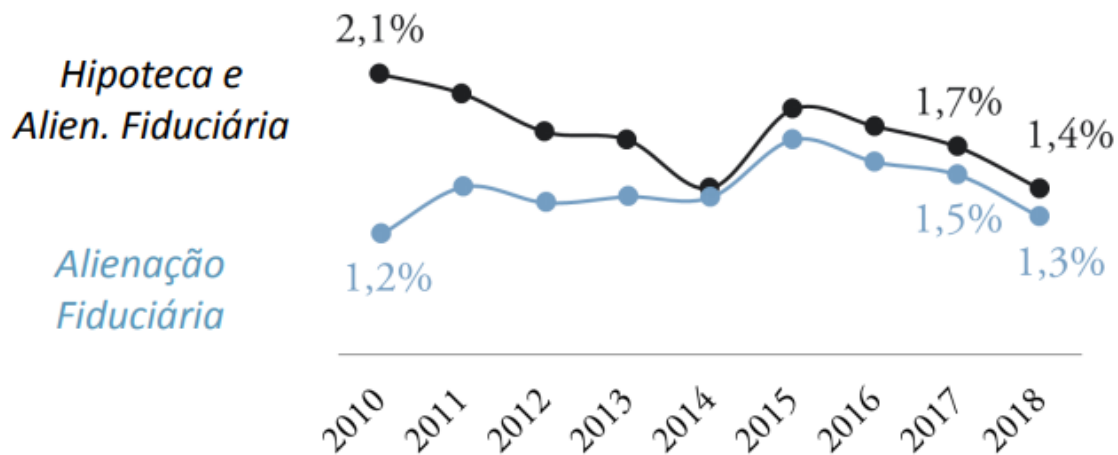


# Financiamento Imobiliário SBPE (R\$ Bilhões)

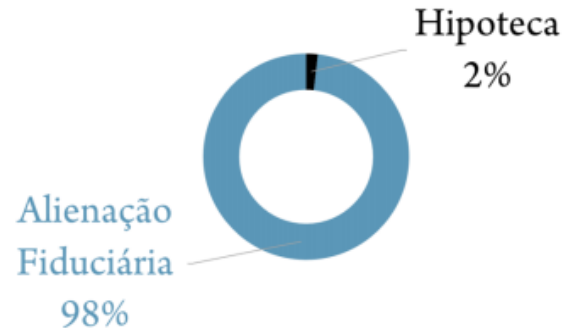


# Inadimplência

*Contratos com mais de 3 prestações em atraso*

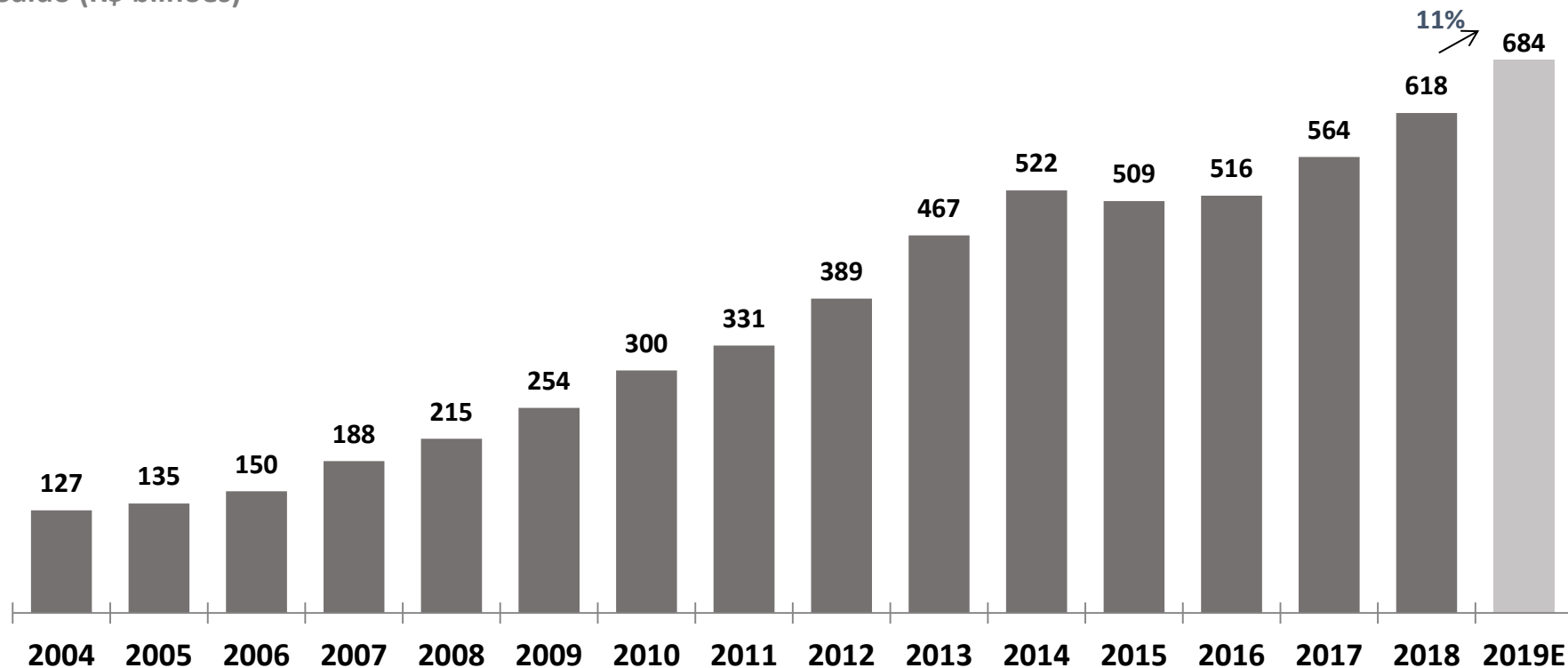


*Participação %*



# Poupança SBPE

Saldo (R\$ bilhões)

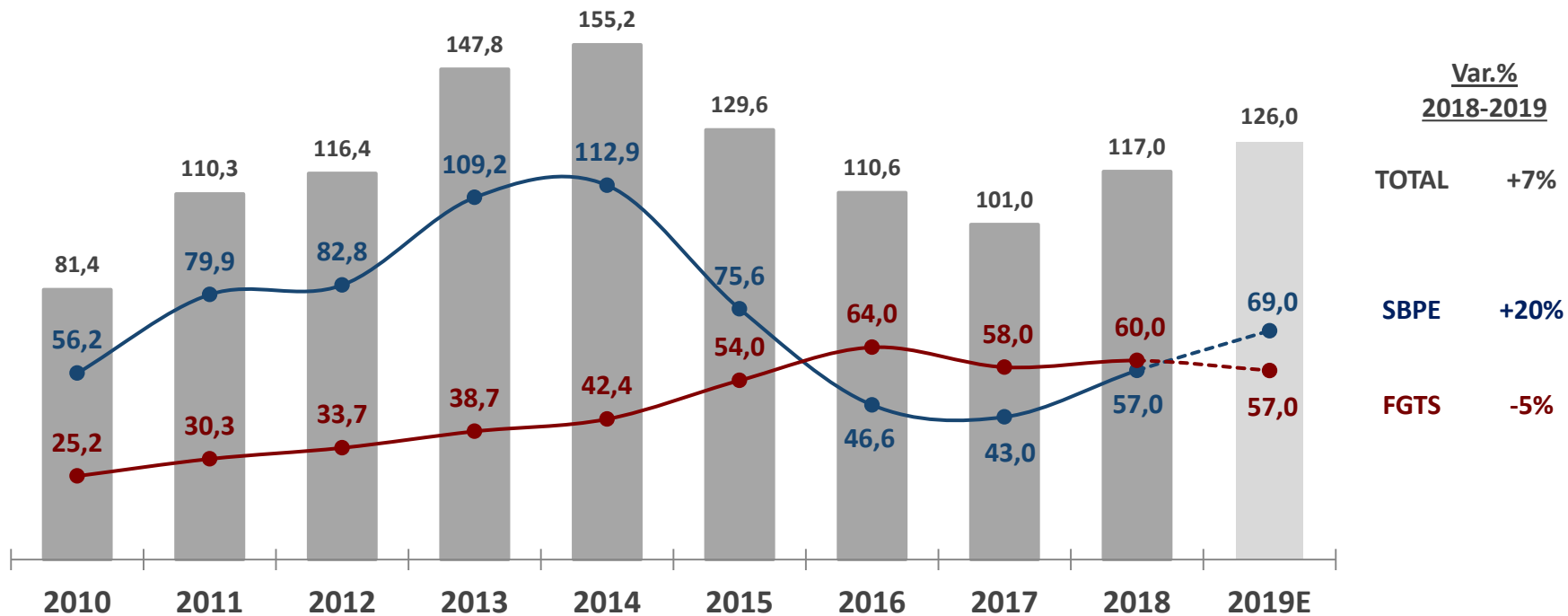


# Funding para o Crédito Imobiliário: R\$ Bilhões (dez/18)

*Estrutura de Funding: R\$ 1.264*



# Estimativa do Financiamento (SBPE e FGTS) para 2019 – R\$ Bilhões



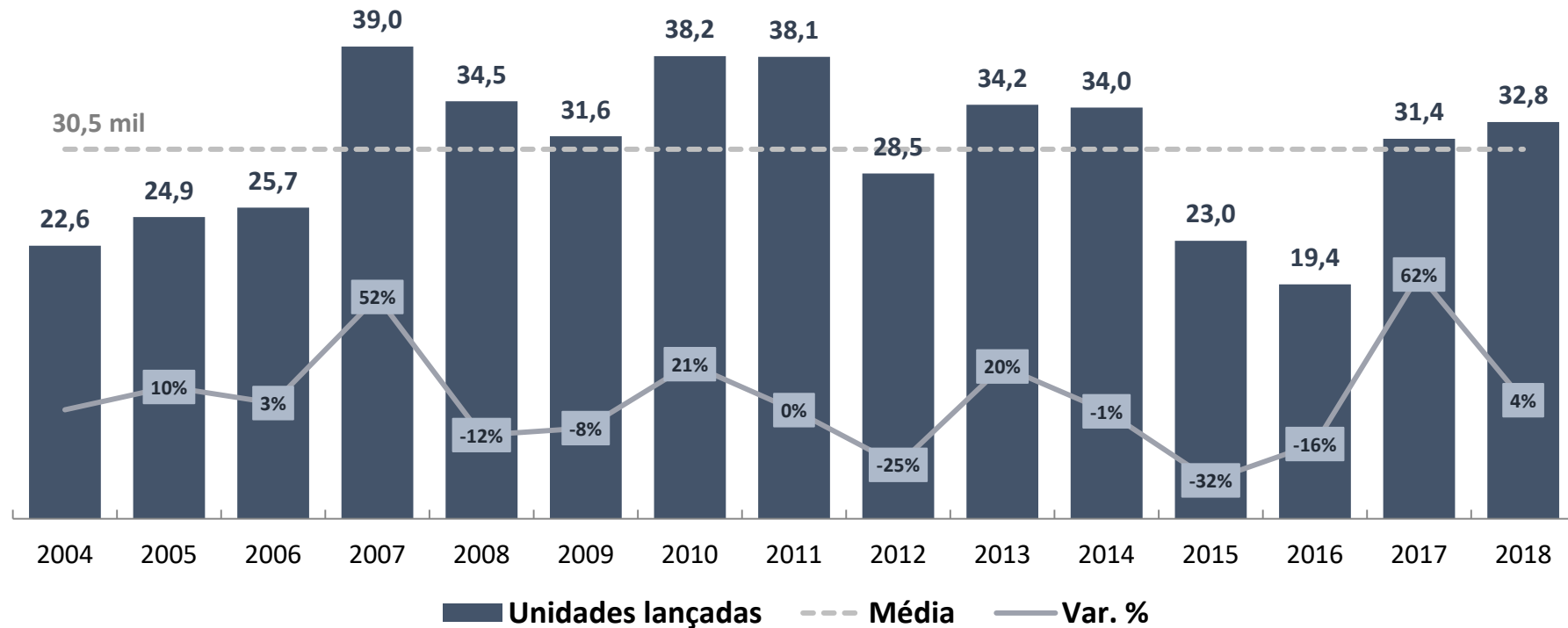
# **Mercado Imobiliário**

---

**Cidade de São Paulo**

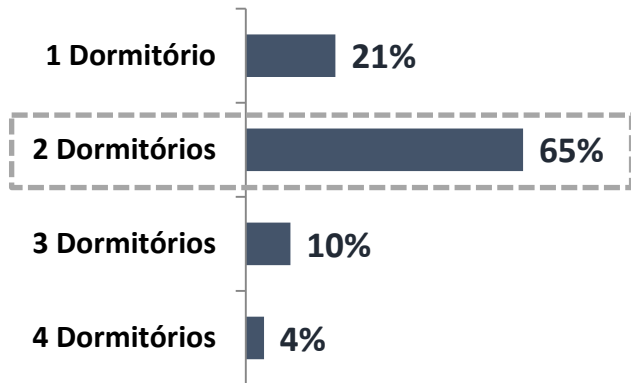
# Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

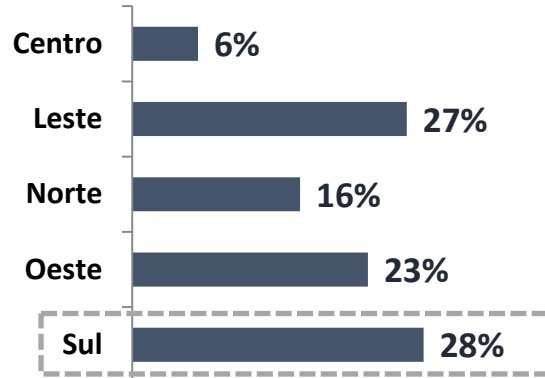


# Participação percentual nas unidades lançadas 2018 – Cidade de São Paulo

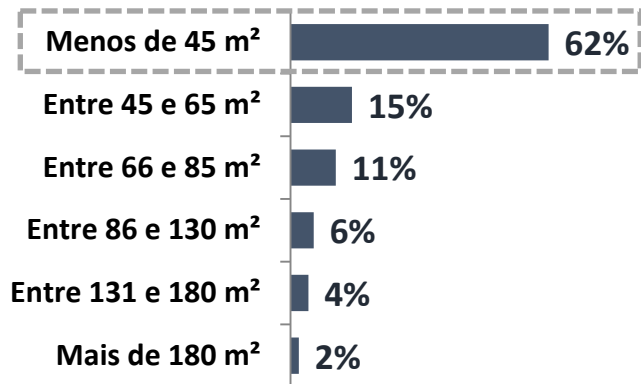
## Tipologia



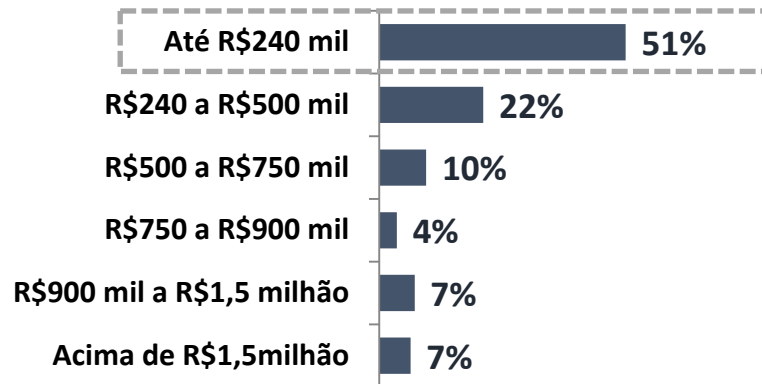
## Zona da Cidade



## Faixa de área útil

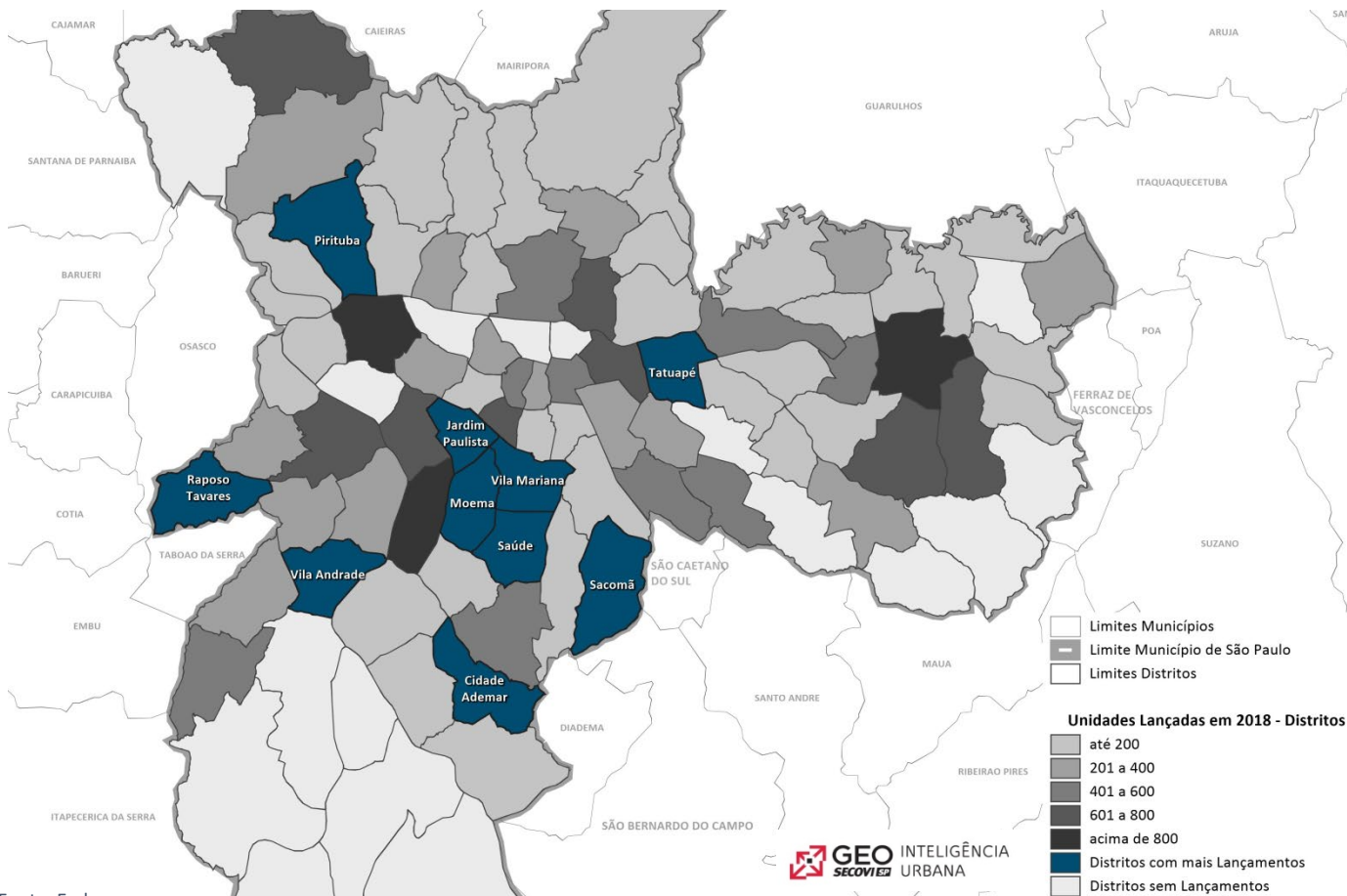


## Faixa de Preço





# Concentração de Lançamentos por Distrito da Cidade de São Paulo – 2018

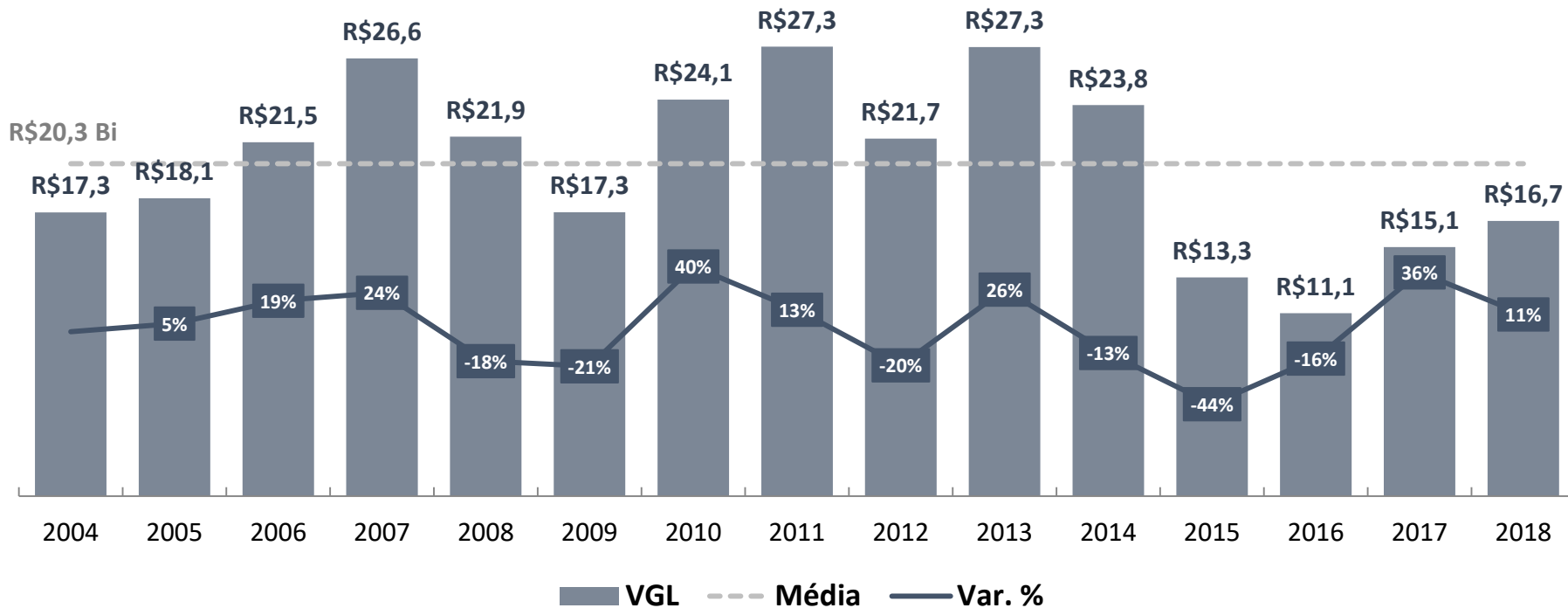


Pirituba	1.872
Raposo Tavares	1.576
Moema	1.444
Sacomã	1.397
Jardim Paulista	1.350
Vila Andrade	1.198
Vila Mariana	1.194
Saúde	1.161
Tatuapé	1.106
Cidade Ademar	1.017

Os dez distritos do ranking concentraram 41% dos lançamentos de 2018

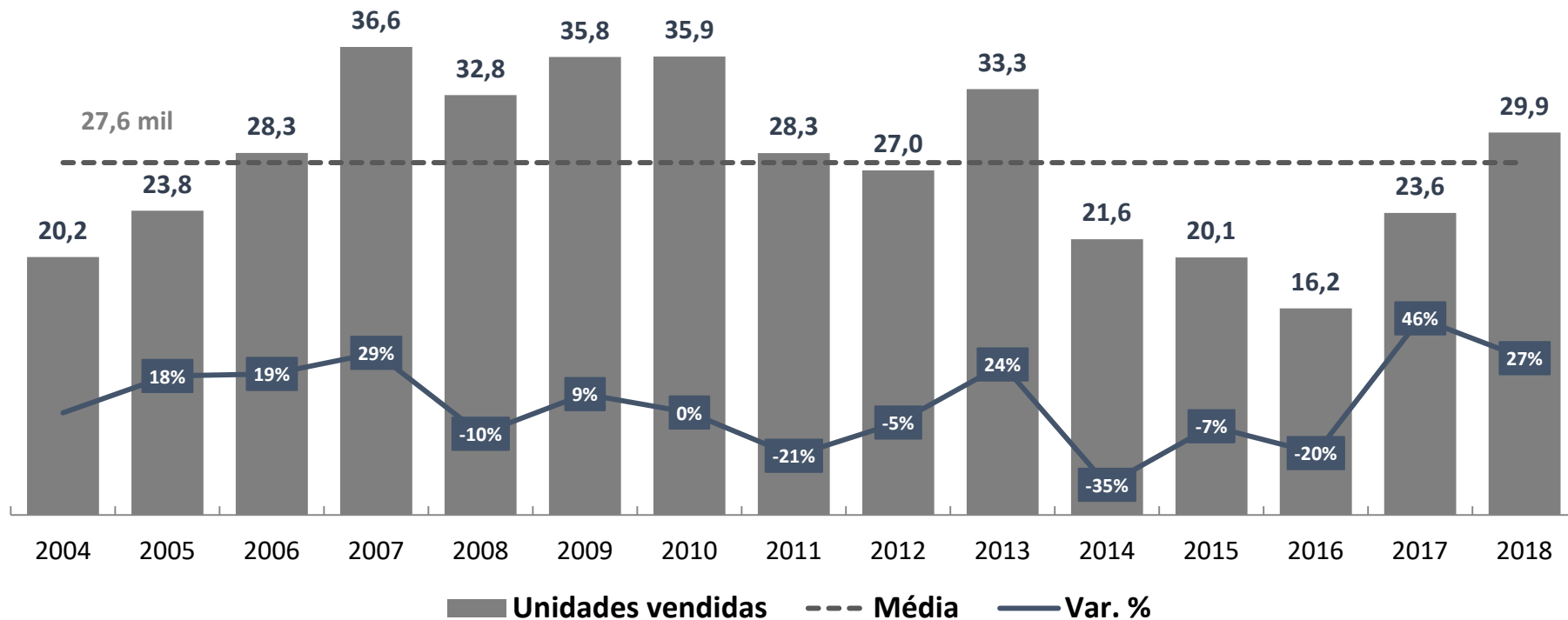
# VGL (Valor Global Lançado) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2018



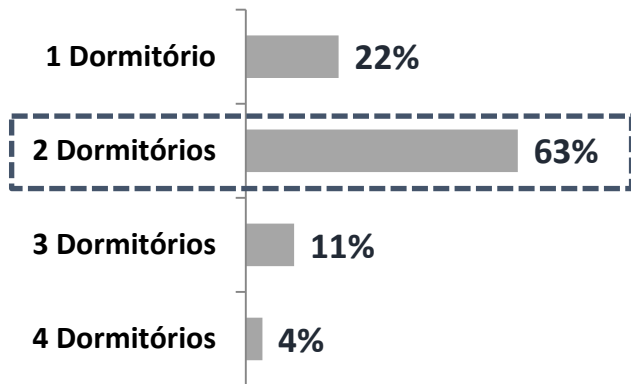
# Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

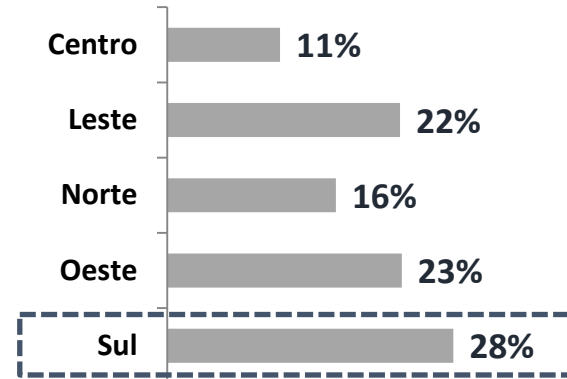


# Participação percentual nas unidades comercializadas 2018– cidade de São Paulo

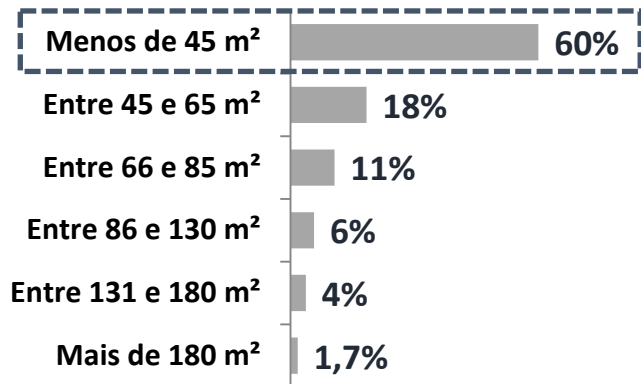
## Tipologia



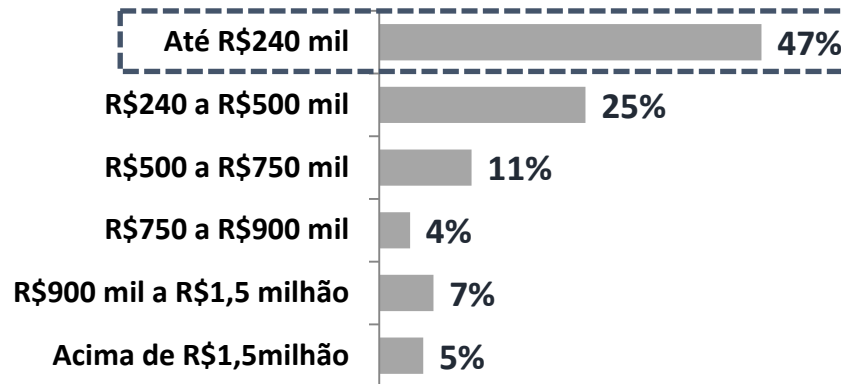
## Zona da Cidade



## Faixa de área útil

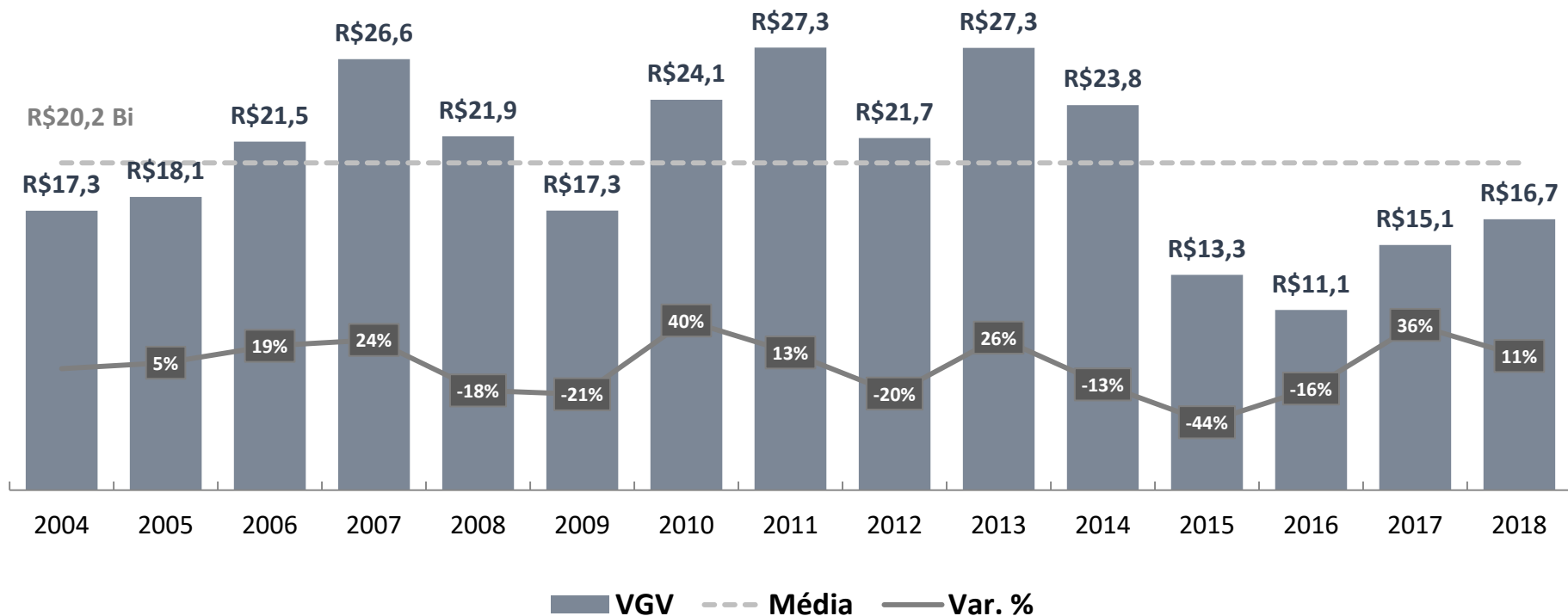


## Faixa de Preço

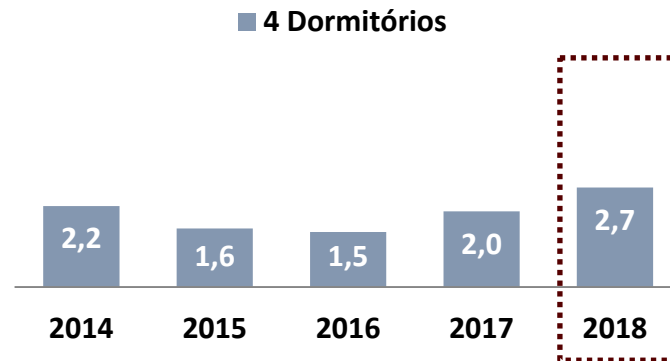
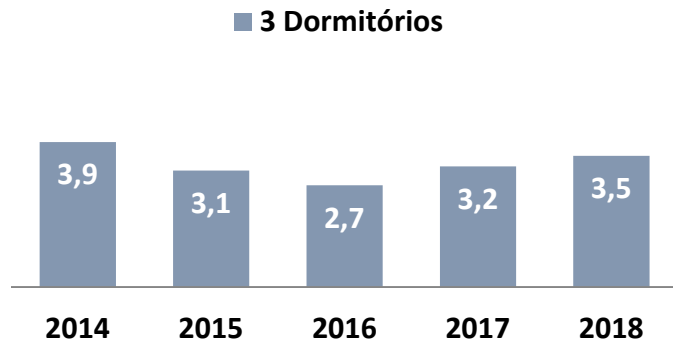
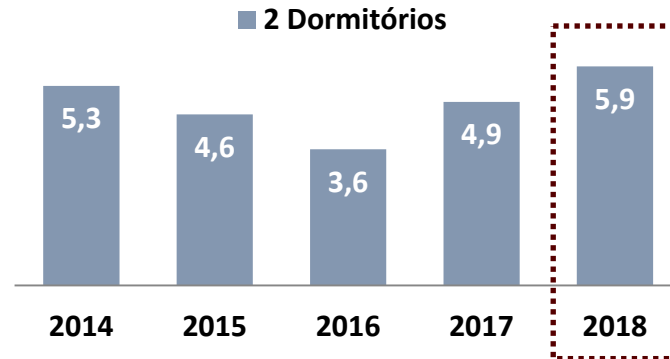
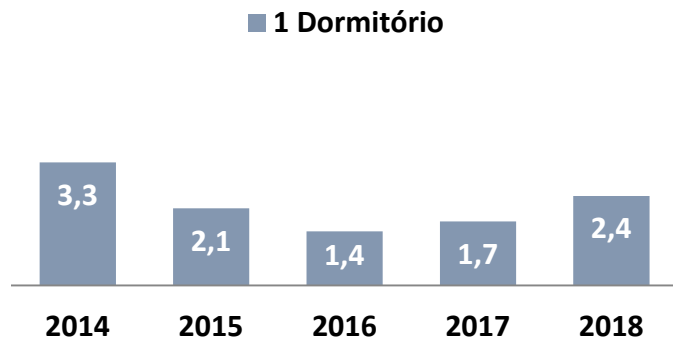


# VGV (Valor Global Vendido) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2018



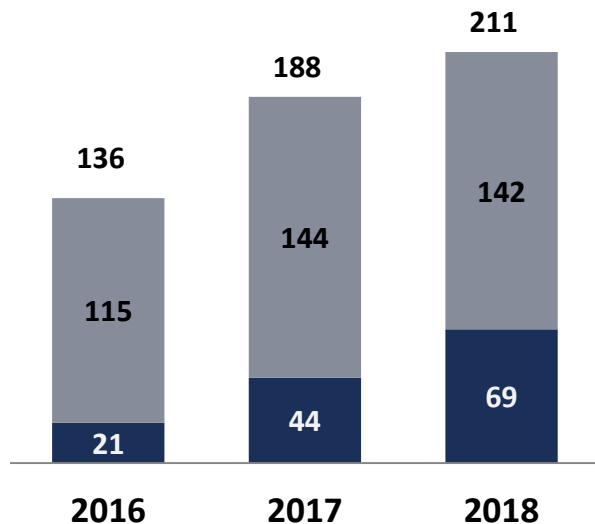
# VGV (R\$ bilhões) por tipologia – Cidade de São Paulo



**Maior valor registrado desde 2014**

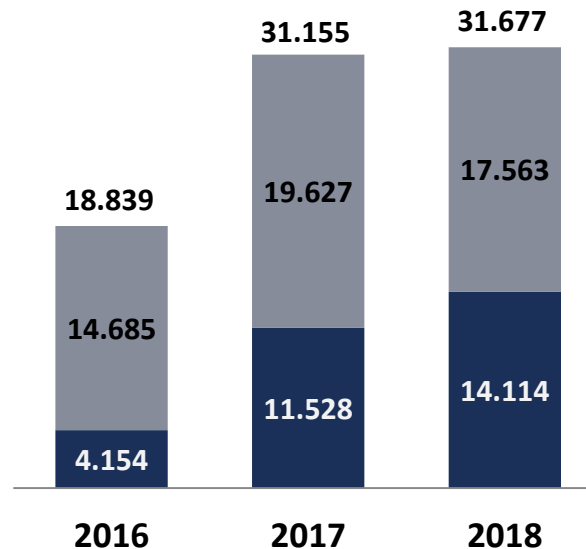
# Lançamentos residenciais verticais – Cidade de São Paulo

## Empreendimentos verticais lançados



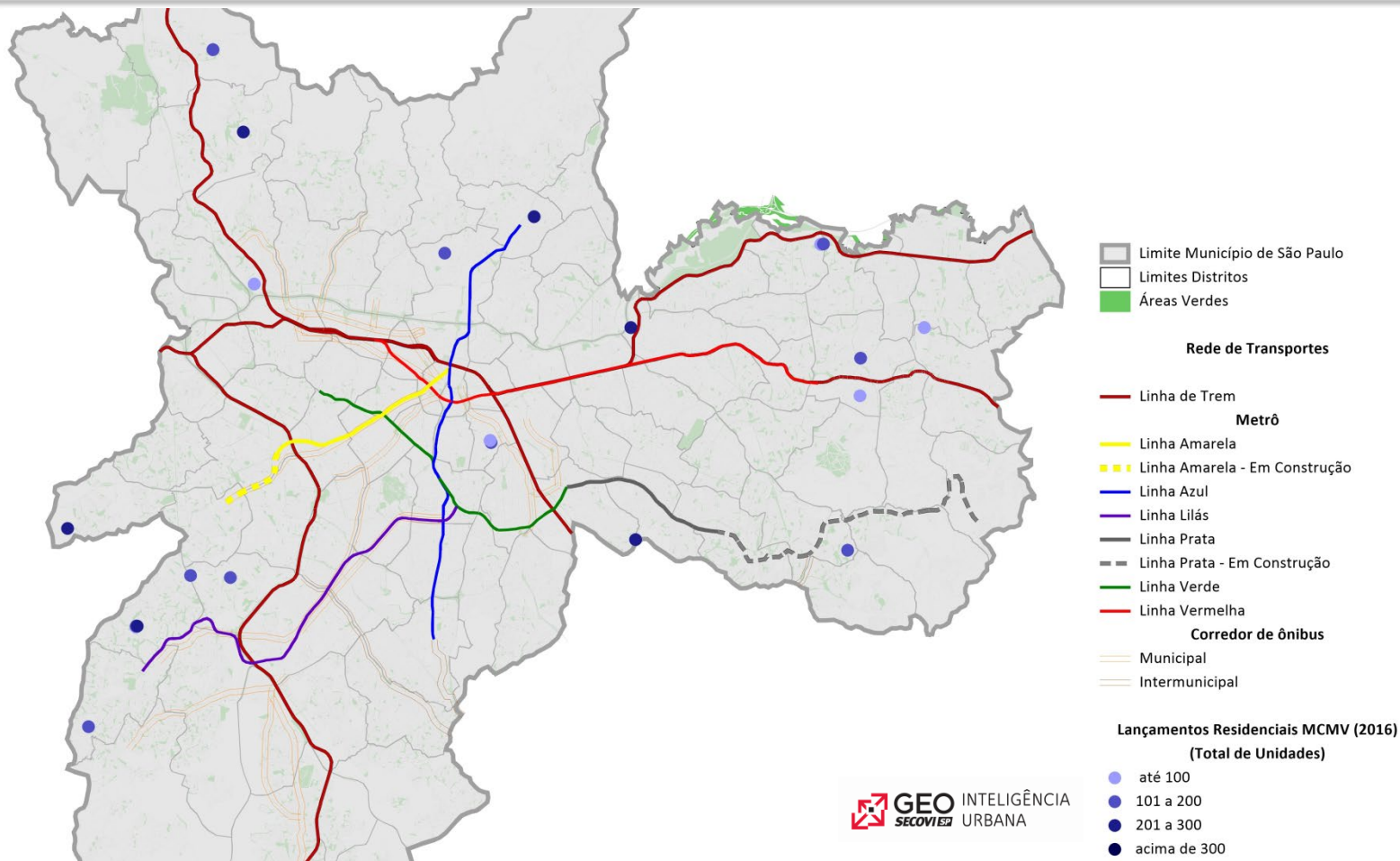
■ Econômicos ■ Outros Mercados

## Unidades verticais lançadas



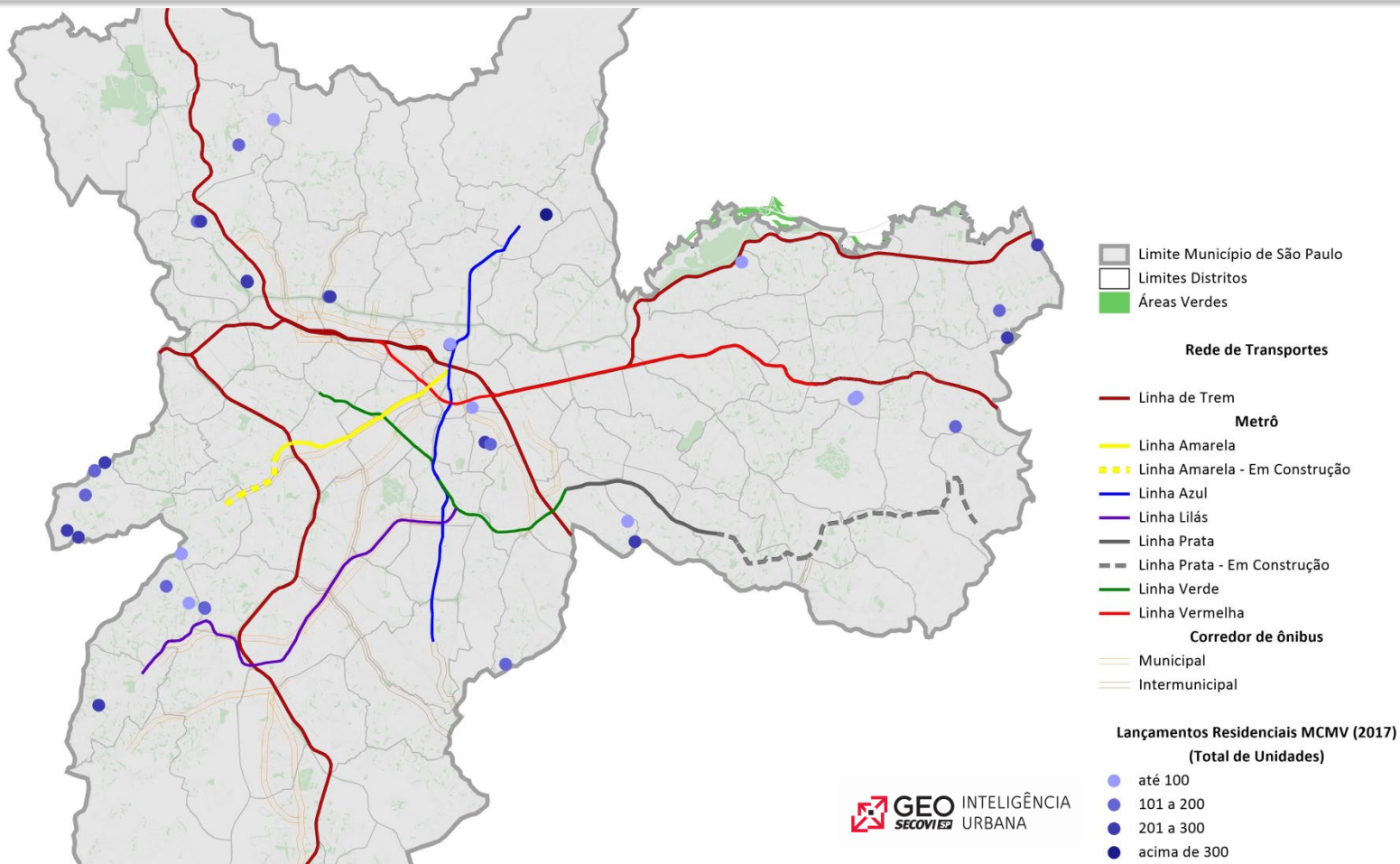
■ Econômicos ■ Outros Mercados

# Lançamentos de Empreendimentos Econômicos Verticais - Cidade de São Paulo - 2016

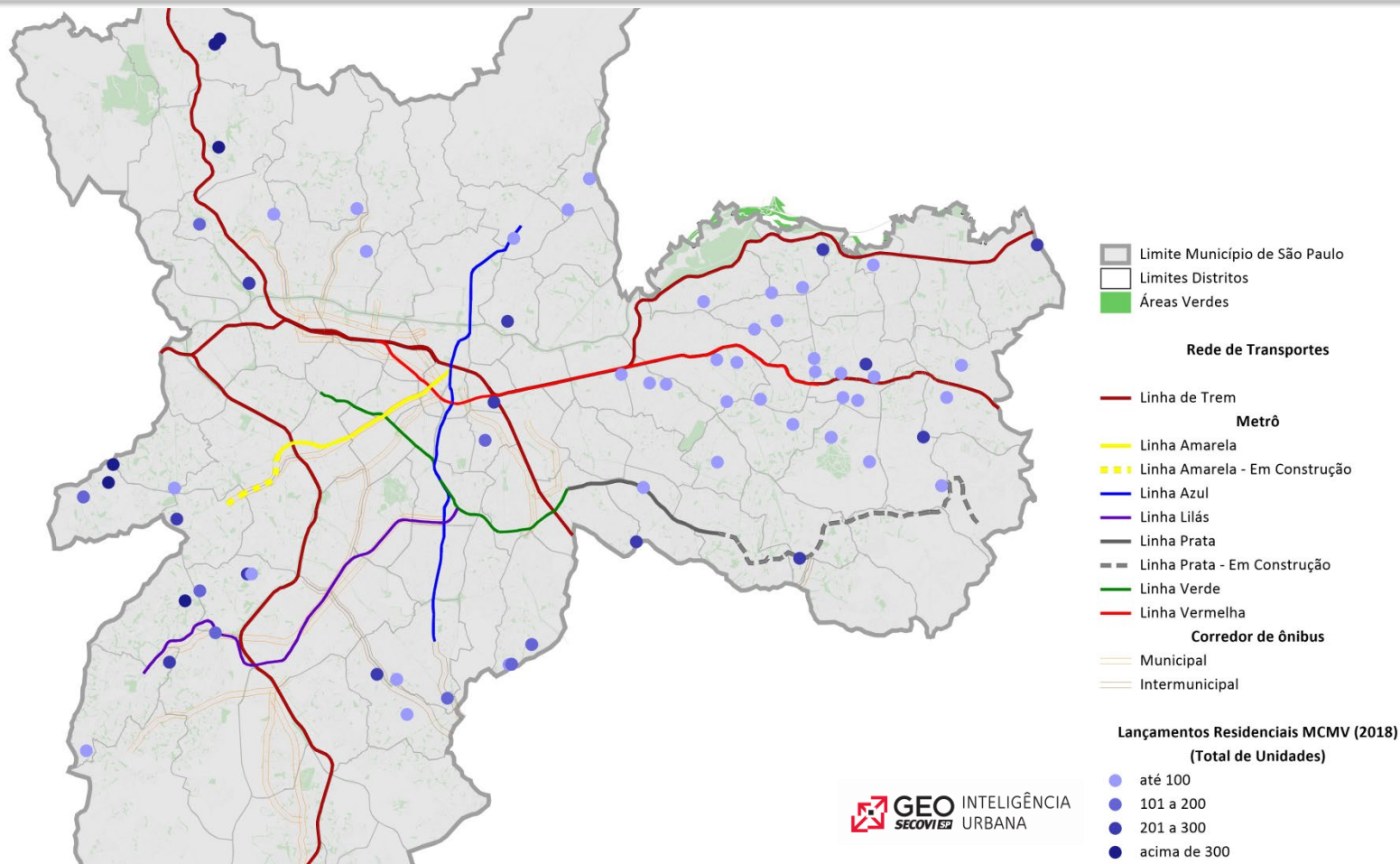




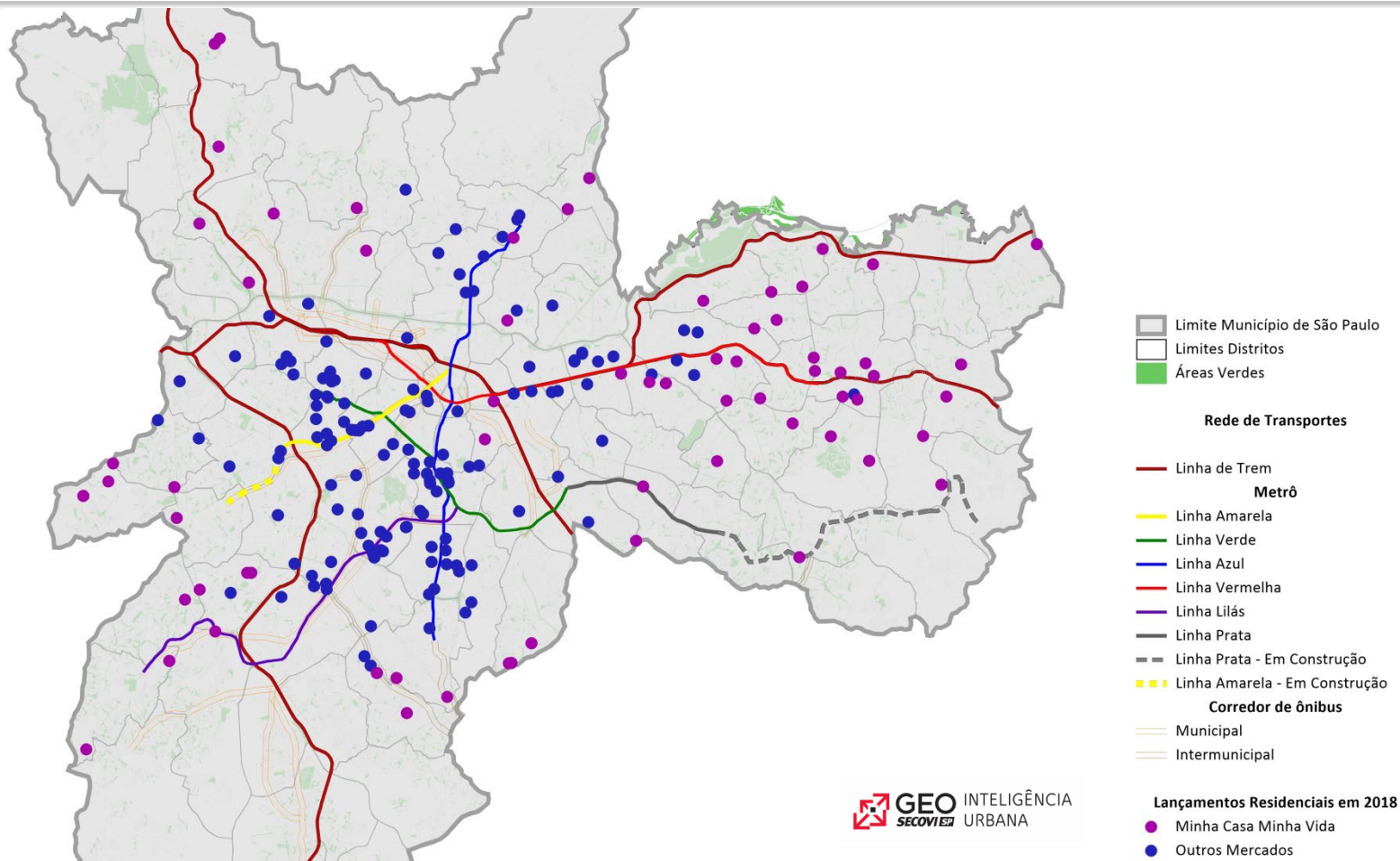
# Lançamentos de Empreendimentos Econômicos Verticais - Cidade de São Paulo - 2017



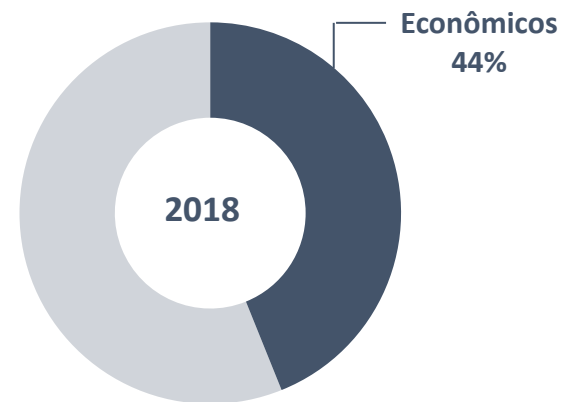
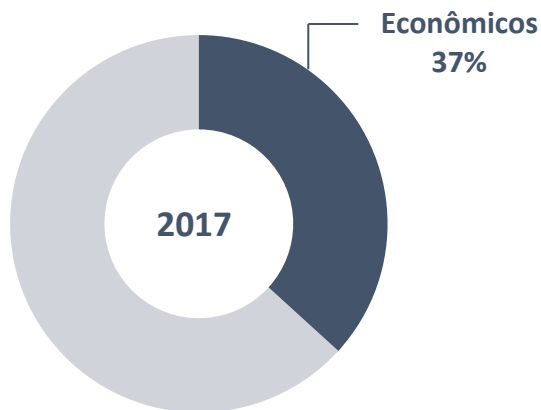
# Lançamentos de Empreendimentos Econômicos Verticais - Cidade de São Paulo - 2018



# Lançamentos Residenciais Verticais – Cidade de São Paulo 2018



# Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

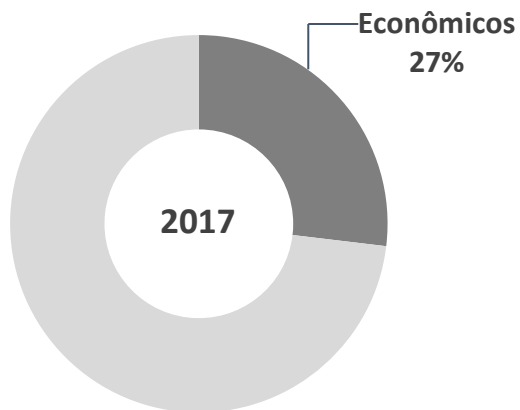


2017	Unidades Lançadas
<b>Econômicos</b>	<b>11.536</b>
Outros Mercados	19.843
<b>Total</b>	<b>31.379</b>

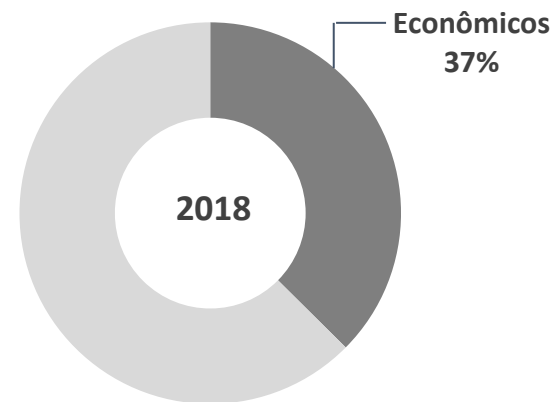
2018	Unidades Lançadas
<b>Econômicos</b>	<b>14.382</b>
Outros Mercados	18.380
<b>Total</b>	<b>32.762</b>

- Foram considerados os lançamentos residenciais verticais:
- Lançtos anteriores a set/15 (Preço menor que R\$ 190 mil e R\$ 4.354 m<sup>2</sup>) | Lançtos entre out/15 e jan/17 (Preço menor que R\$ 225 mil e R\$ 5.156 m<sup>2</sup>) | Lançtos posterior a jan/17 (Preço menor que R\$ 240 mil e R\$ 5.500 m<sup>2</sup>)

# Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos



2017	Unidades Comercializadas
<b>Econômicos</b>	<b>6.355</b>
Outros Mercados	17.274
<b>Total</b>	<b>23.629</b>

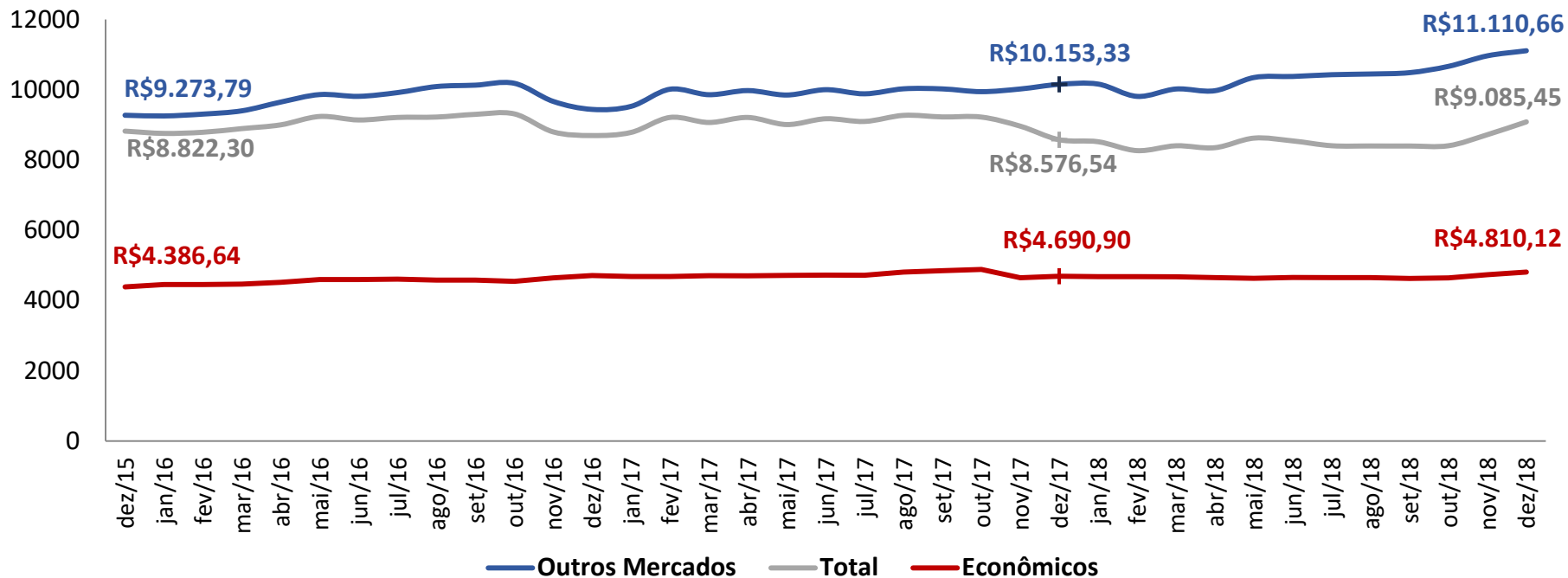


2018	Unidades Comercializadas
<b>Econômicos</b>	<b>11.203</b>
Outros Mercados	18.726
<b>Total</b>	<b>29.929</b>

- Foram considerados os lançamentos residenciais verticais:
- Lançtos anteriores a set/15 (Preço menor que R\$ 190 mil e R\$ 4.354 m<sup>2</sup>) | Lançtos entre out/15 e jan/17 (Preço menor que R\$ 225 mil e R\$ 5.156 m<sup>2</sup>) | Lançtos posterior a jan/17 (Preço menor que R\$ 240 mil e R\$ 5.500 m<sup>2</sup>)

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

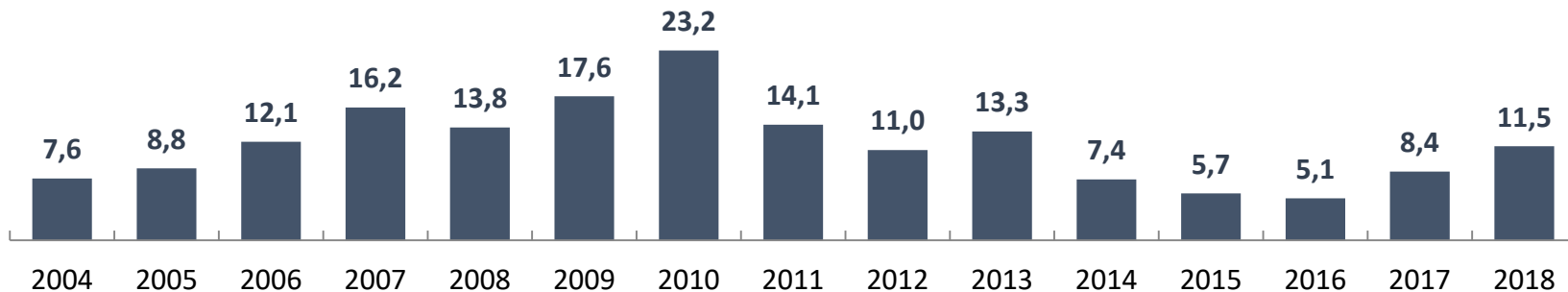
Acumulado em 12 meses



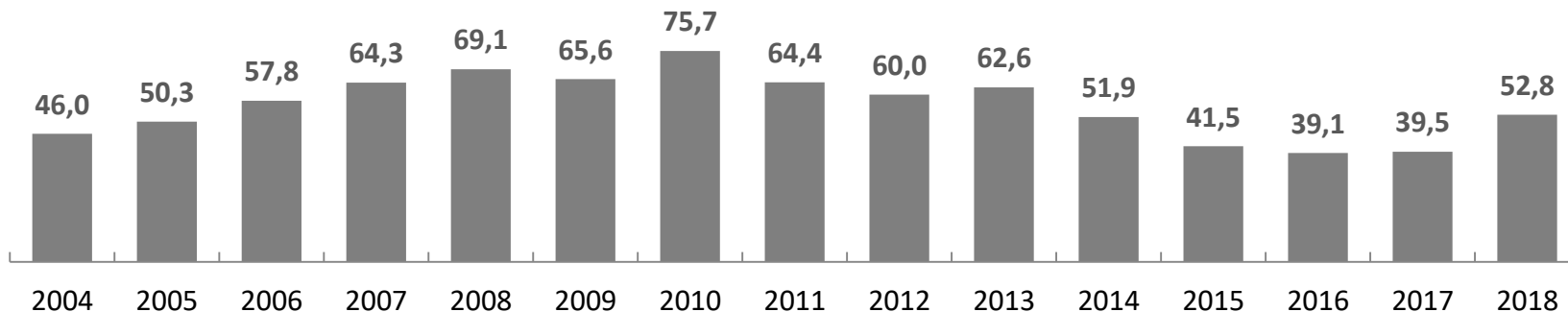
Varição nominal do preço médio lançado acum. 12 meses →

Varição % 12 meses	dez/17	dez/18
Outros mercados	7,55%	9,43%
Econômicos	-0,45%	2,54%
Total	-1,38%	5,93%

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



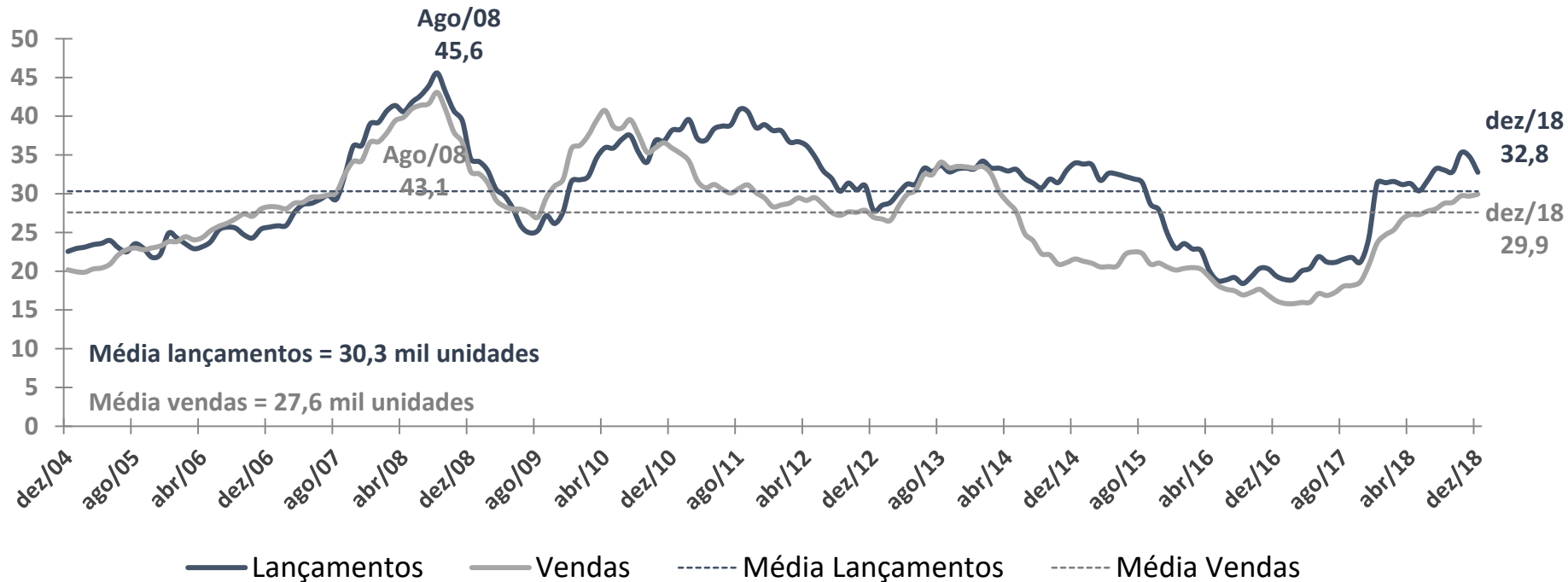
■ VSO mensal médio



■ VSO 12 meses médio

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

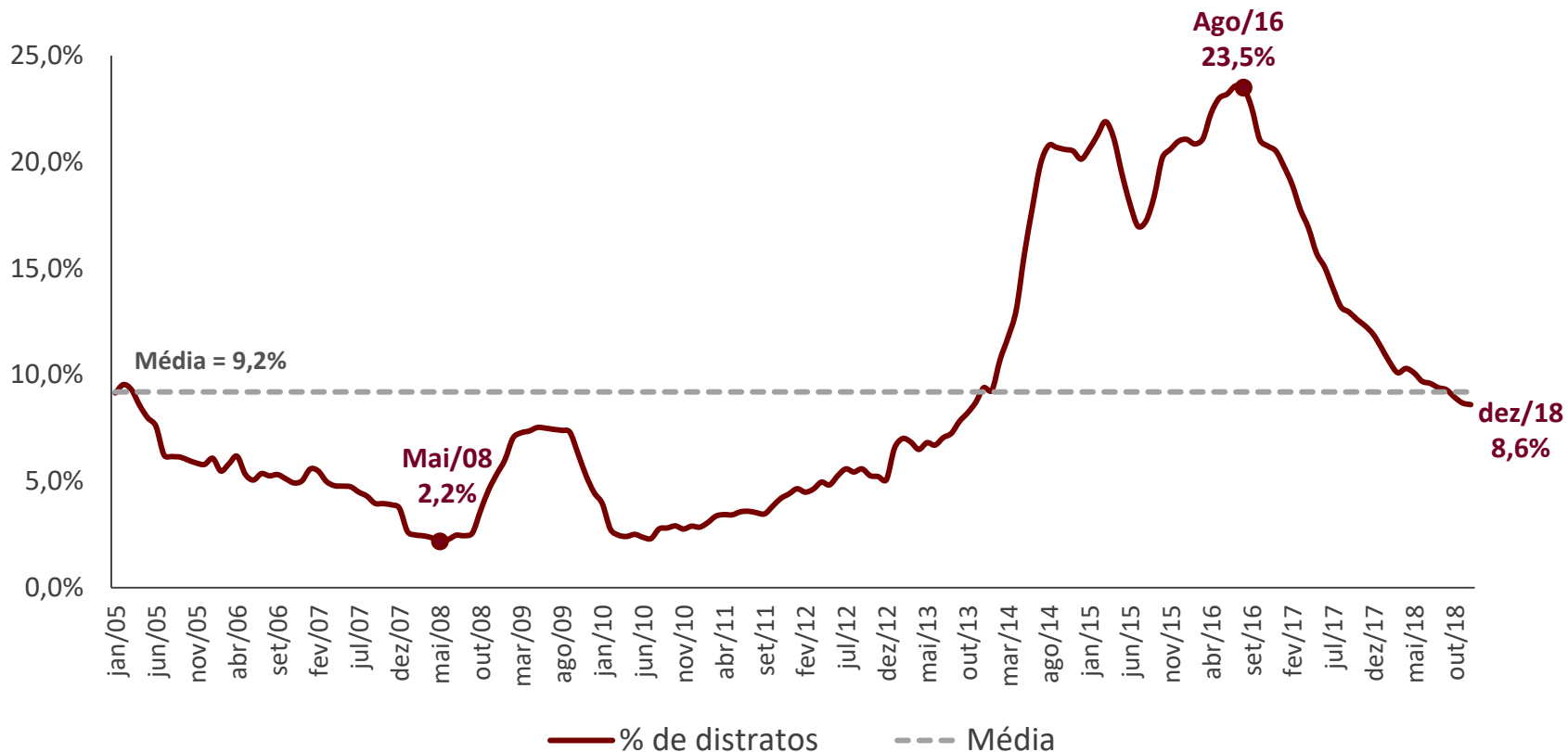
Mil unidades



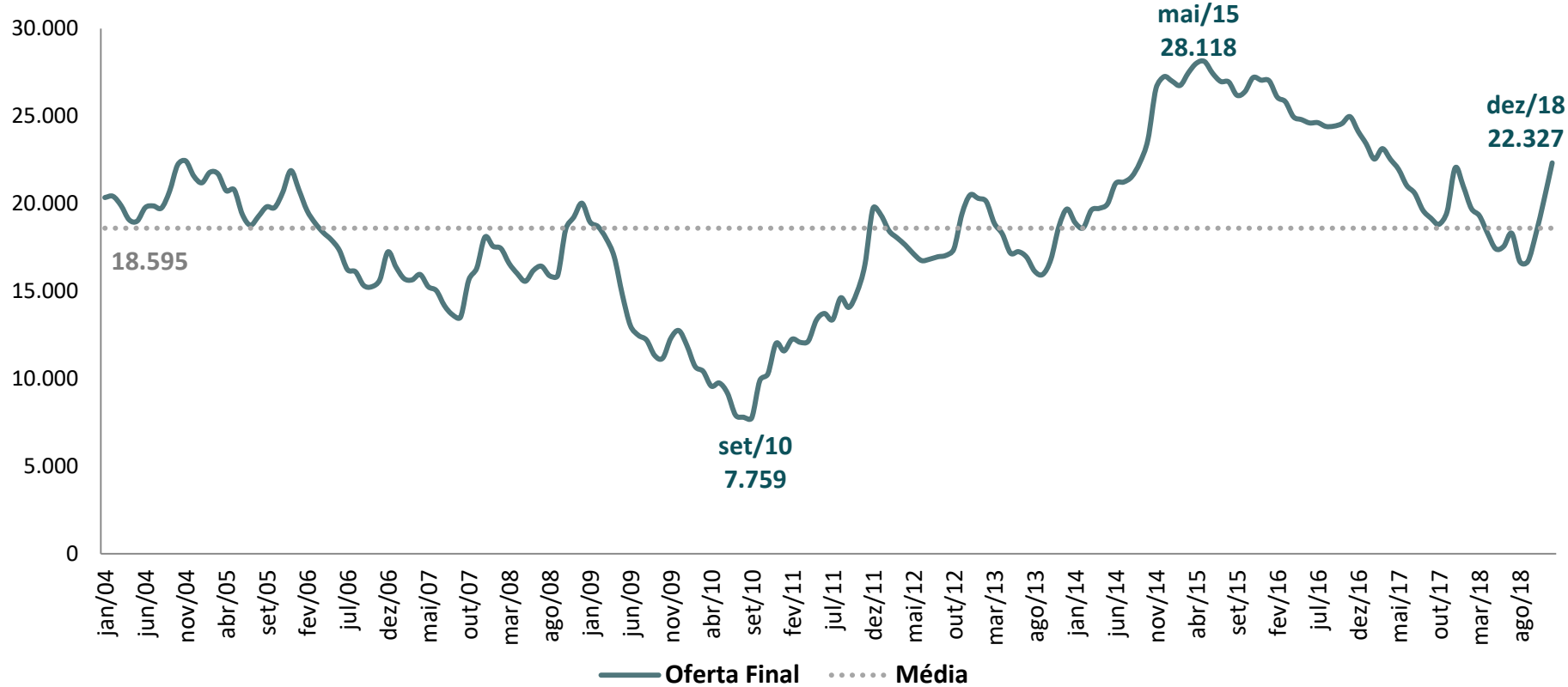


# Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo

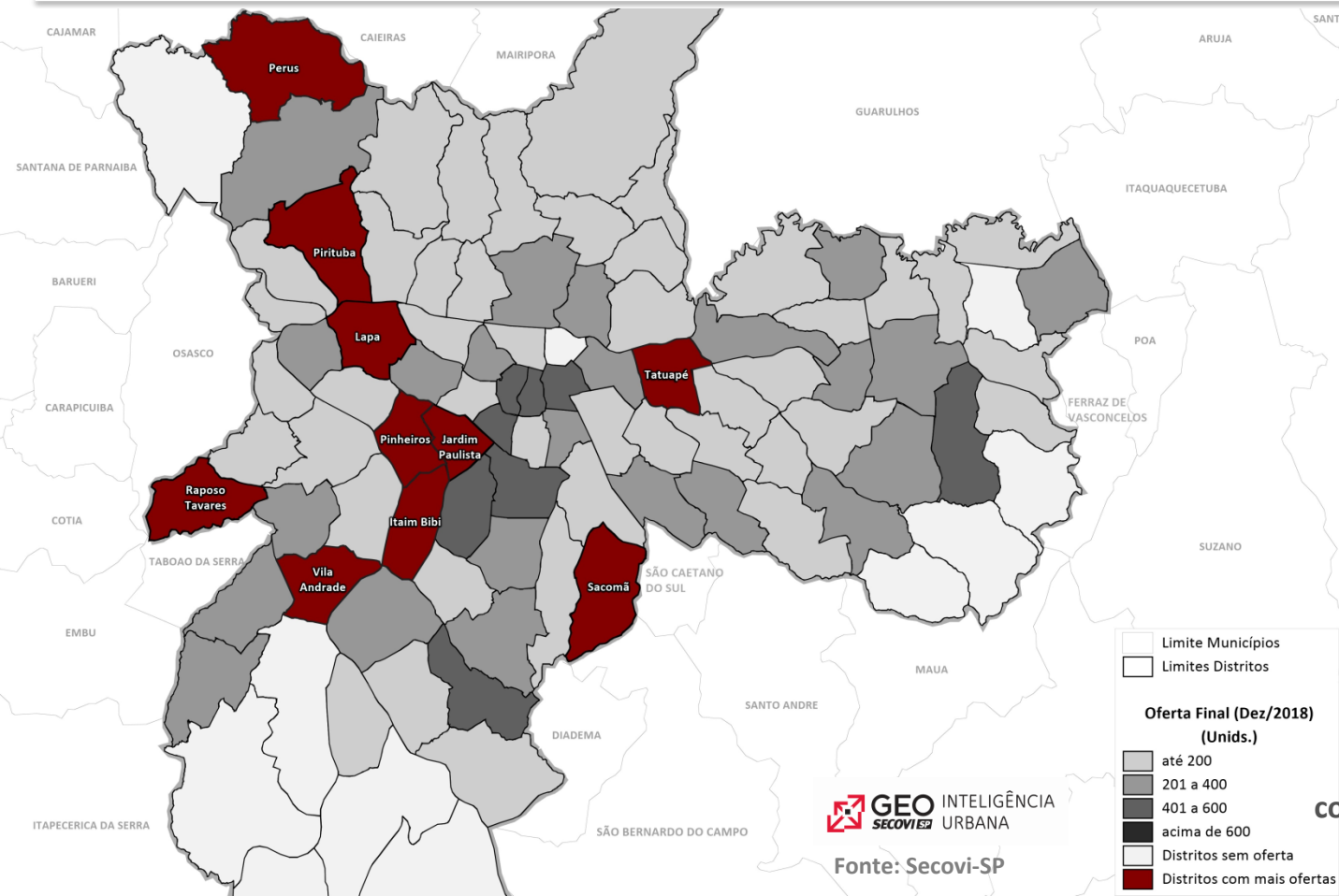


# Oferta final – cidade de São Paulo



**Oferta final 48 meses = 25.151**

# Concentração de Oferta Final por Distrito da Cidade de São Paulo – dez/18



Pirituba 2.041

Lapa 1.033

Vila Andrade 869

Pinheiros 789

Raposo Tavares 743

Jardim Paulista 726

Itaim Bibi 711

Sacomã 709

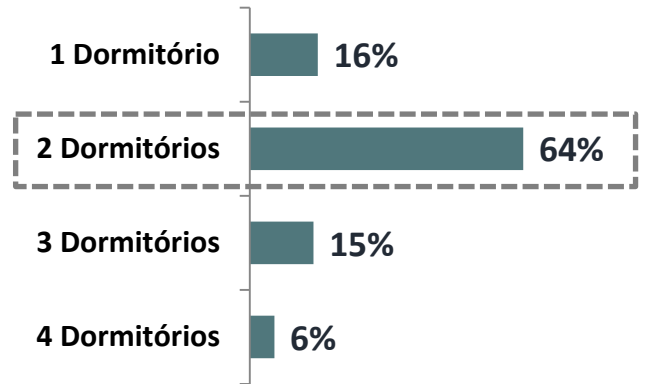
Tatuapé 638

Perus 594

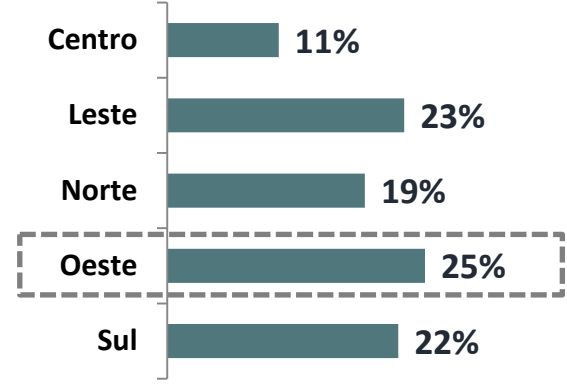
Os dez distritos do ranking concentraram 40% da oferta final de dez/18

# Participação percentual na oferta final – Dezembro/2018 – Cidade de São Paulo

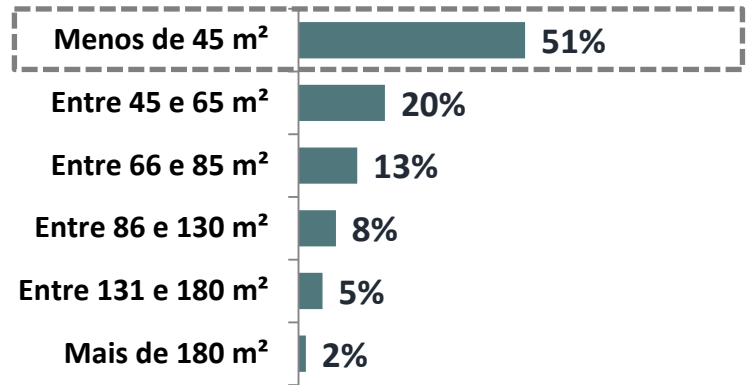
## Tipologia



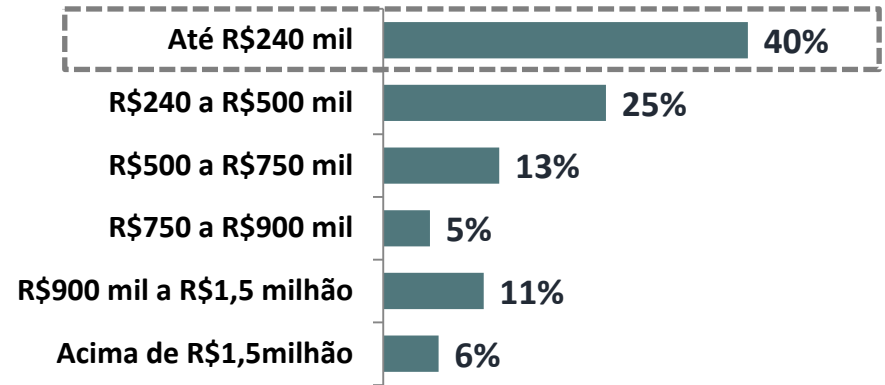
## Zona da Cidade



## Faixa de área útil

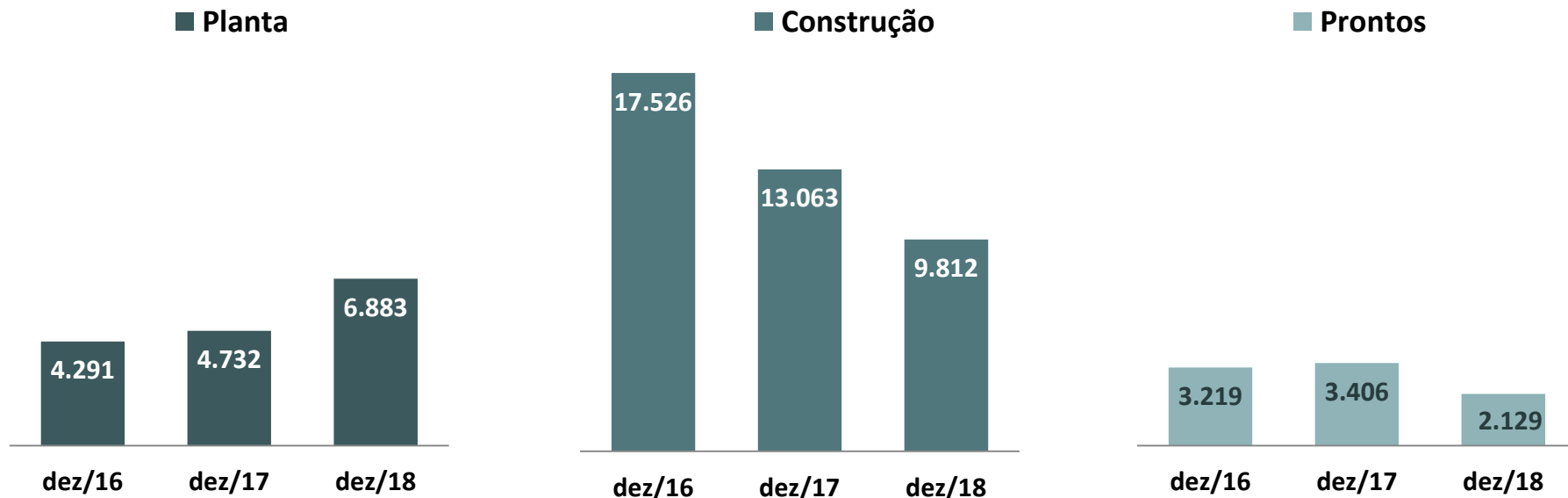


## Faixa de Preço



Fonte: SECOVI-SP

# Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo



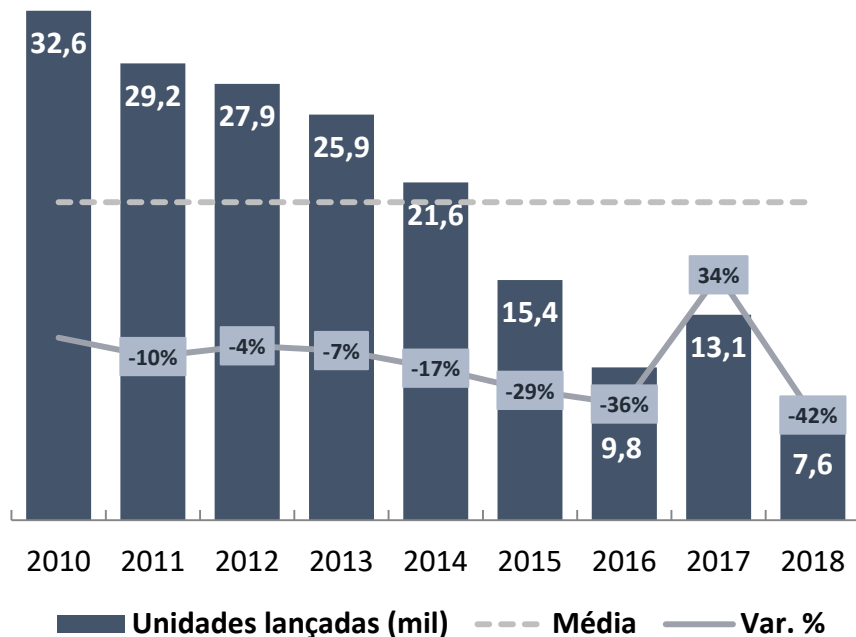
# **Mercado Imobiliário**

---

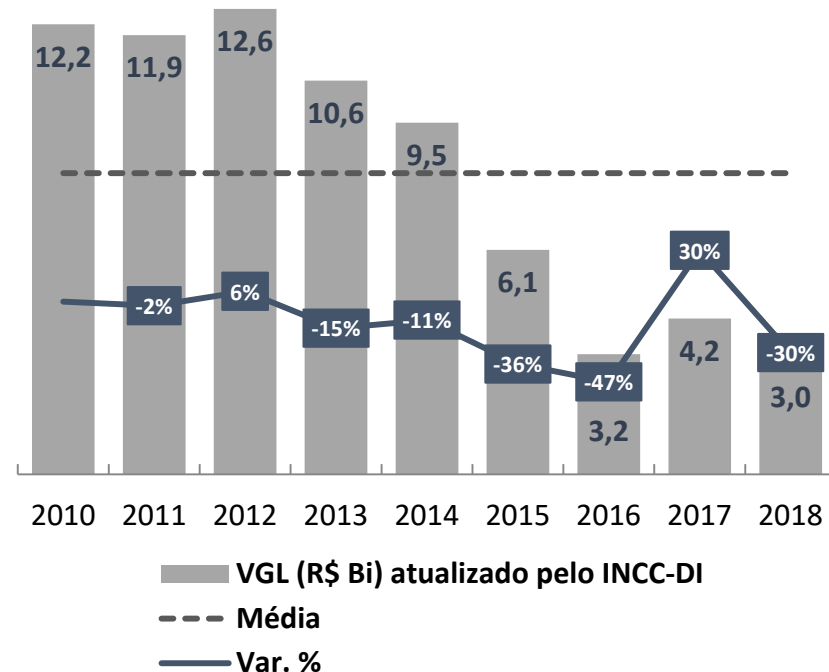
**Outras Cidades da RMSP**

# Lançamentos Residenciais – Outras cidades da RMSP

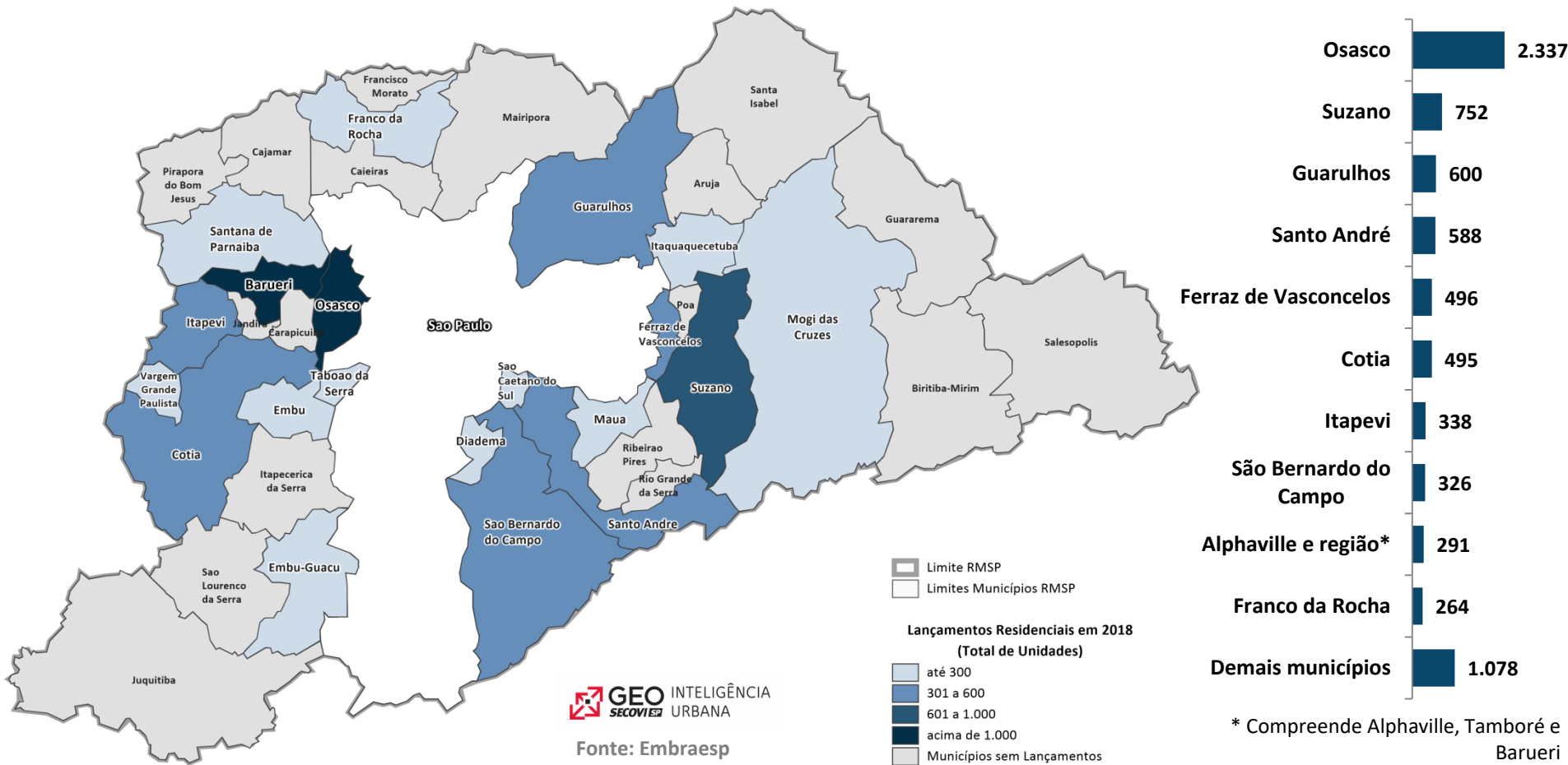
## Unidades lançadas



## VGL – Valor Global Lançado



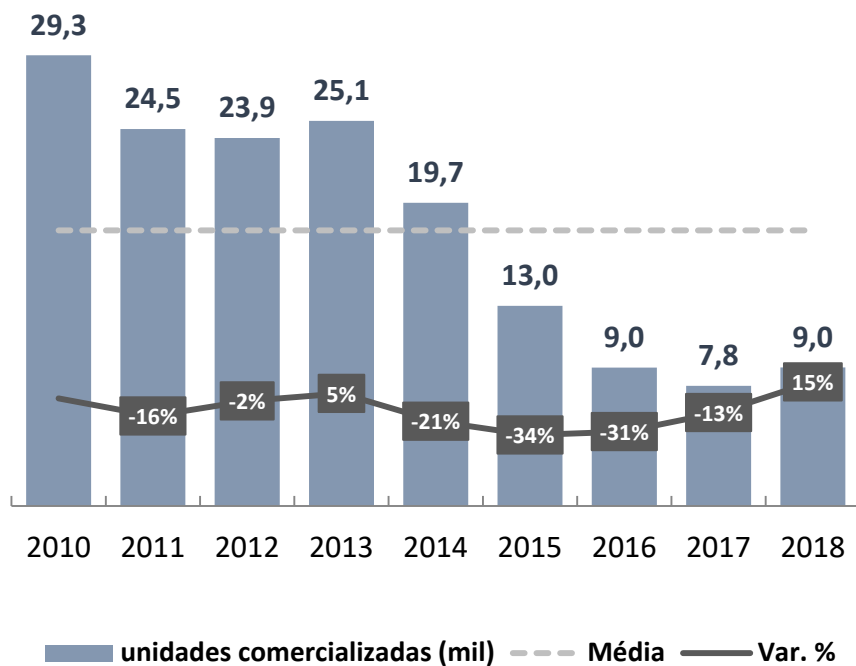
# Concentração das unidades lançadas por município - 2018



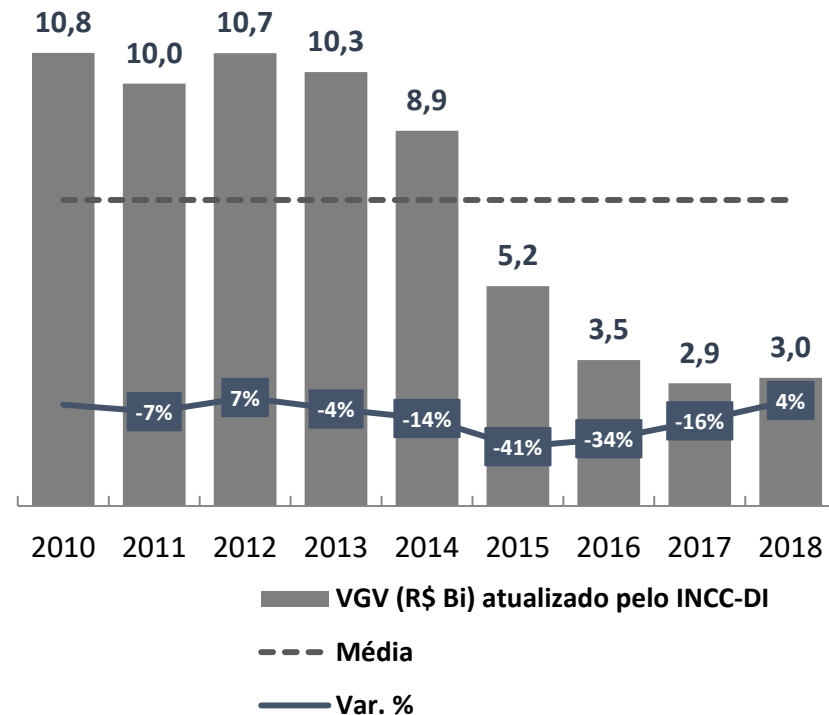


# Comercialização de Imóveis Residenciais Novos – Outras cidades da RMSP

## Unidades Comercializadas



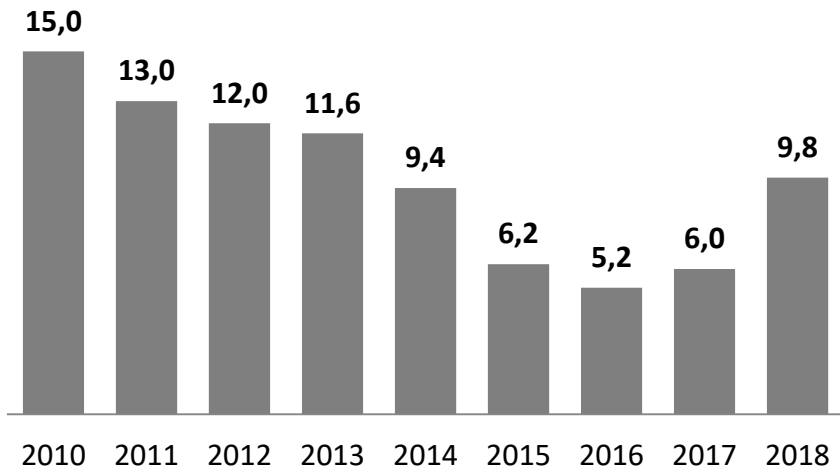
## GVV – Valor Global Vendido



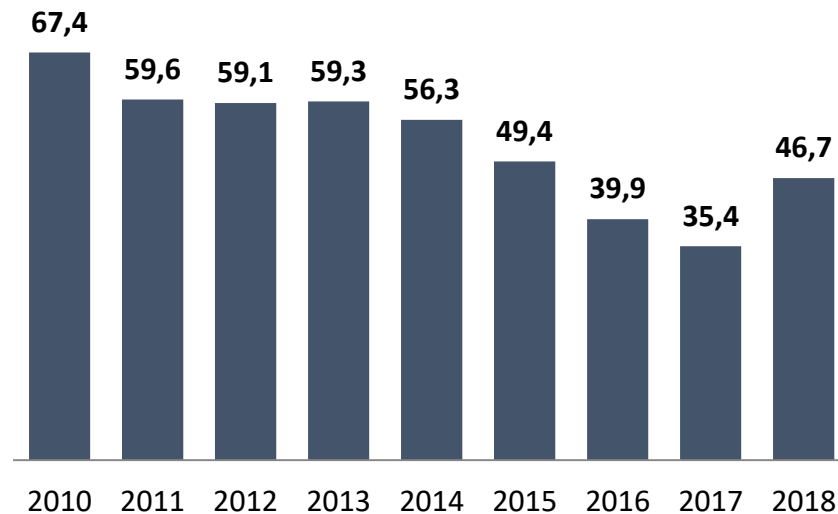
# VSO médio de Imóveis Residenciais Novos

Em (%) - Outras Cidade da RMSP

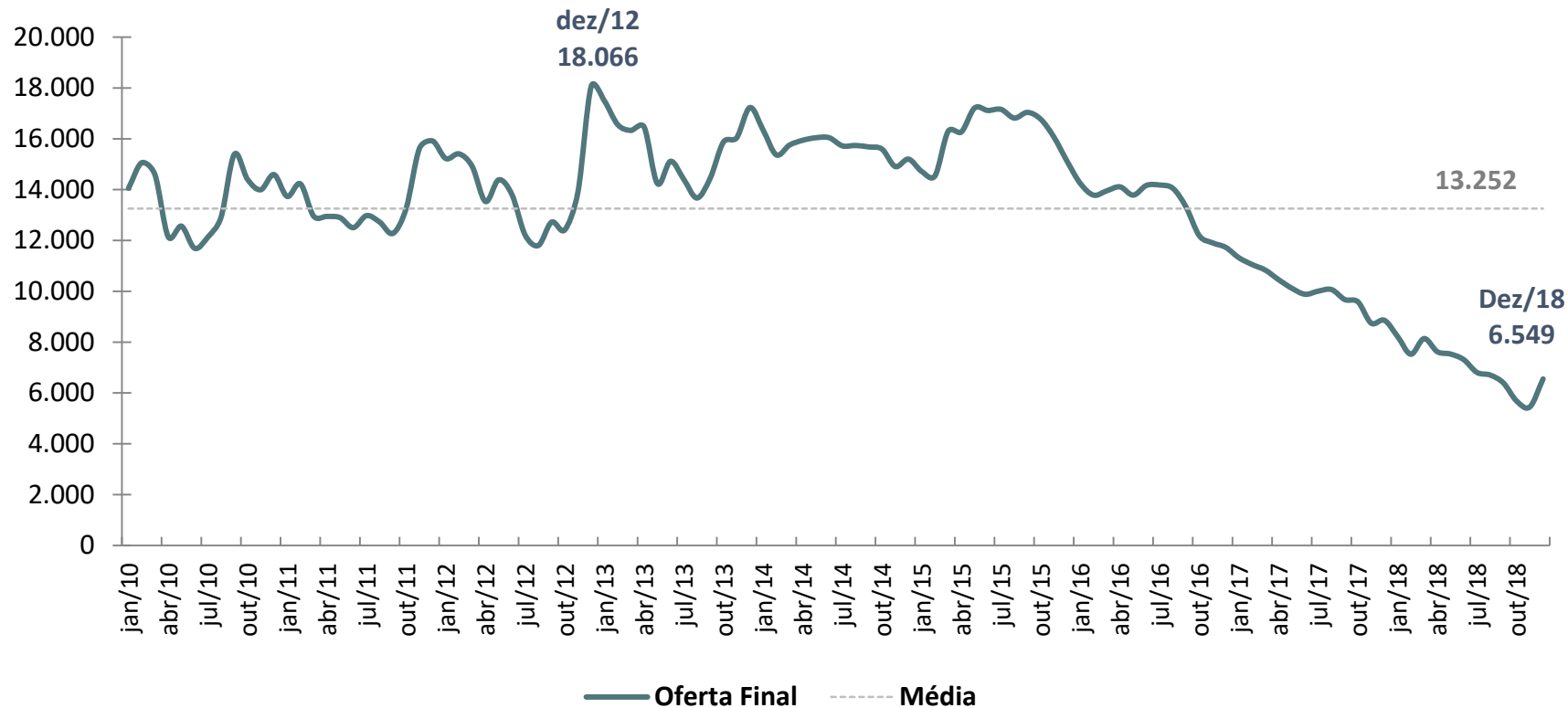
## VSO mensal



## VSO 12 meses



# Oferta final – Outras cidades da RMSP



# **Perspectivas para 2019**

---

# Perspectivas para 2019

---

## Economia

- Ajuste fiscal (contenção das despesas públicas);
- Reforma da Previdência.

## Urbanismo

- Calibragem da Lei de Zoneamento (Cidade de São Paulo);
- Artigo 174, Outorga Onerosa, Gabarito.

## Mercado Imobiliário Cidade de São Paulo

- Estabilidade em relação a 2018;
- Redução de recursos do FGTS;
- VGV – crescimento de 10% em relação a 2018 (R\$15,8 bi).

**OBRIGADO!**

**Celso Petrucci**  
Economista-Chefe do Secovi-SP

