



Perspectivas Econômicas e Mercado Imobiliário

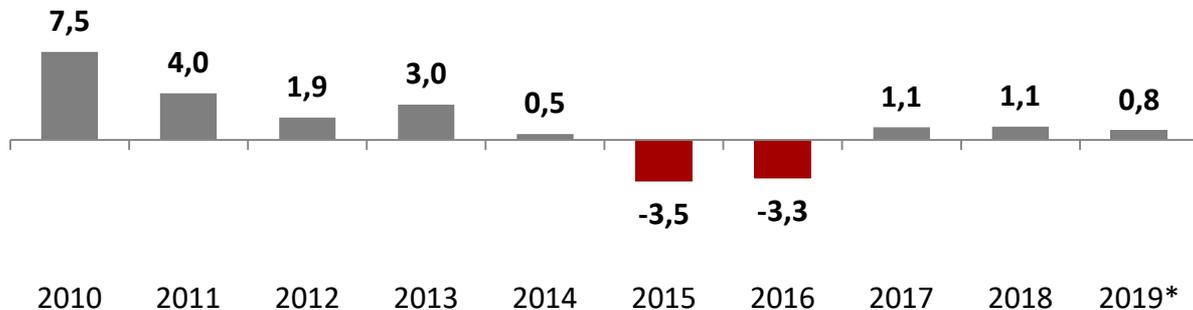
Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP e
Vice-Presidente da CBIC

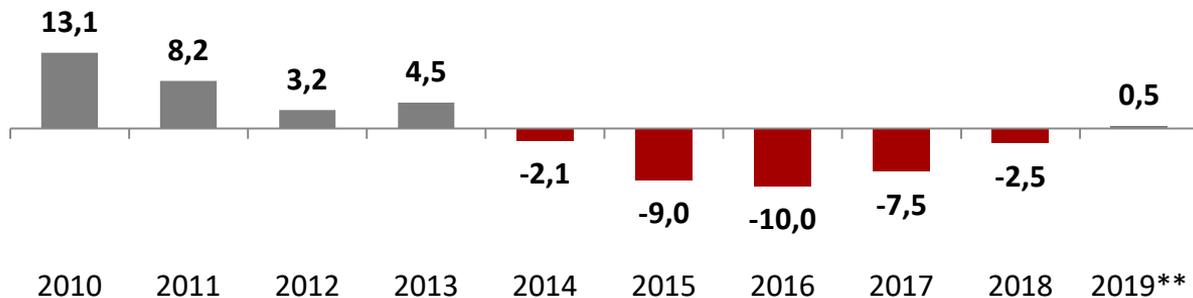
Economia

PIB - Brasil

PIB Total –
crescimento anual (%)



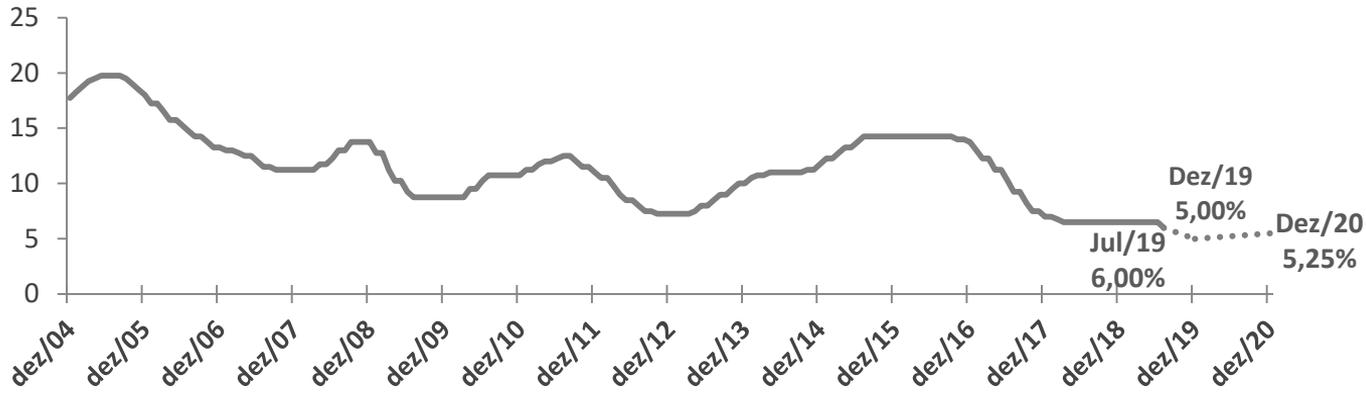
PIB Construção Civil –
crescimento anual (%)



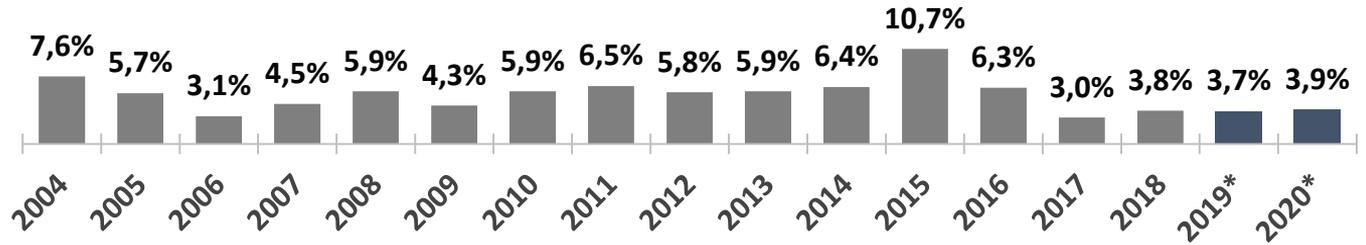
*Estimativa: Banco Central (23/08/2019)**Estimativa FGV(2019)

Indicadores Econômicos

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

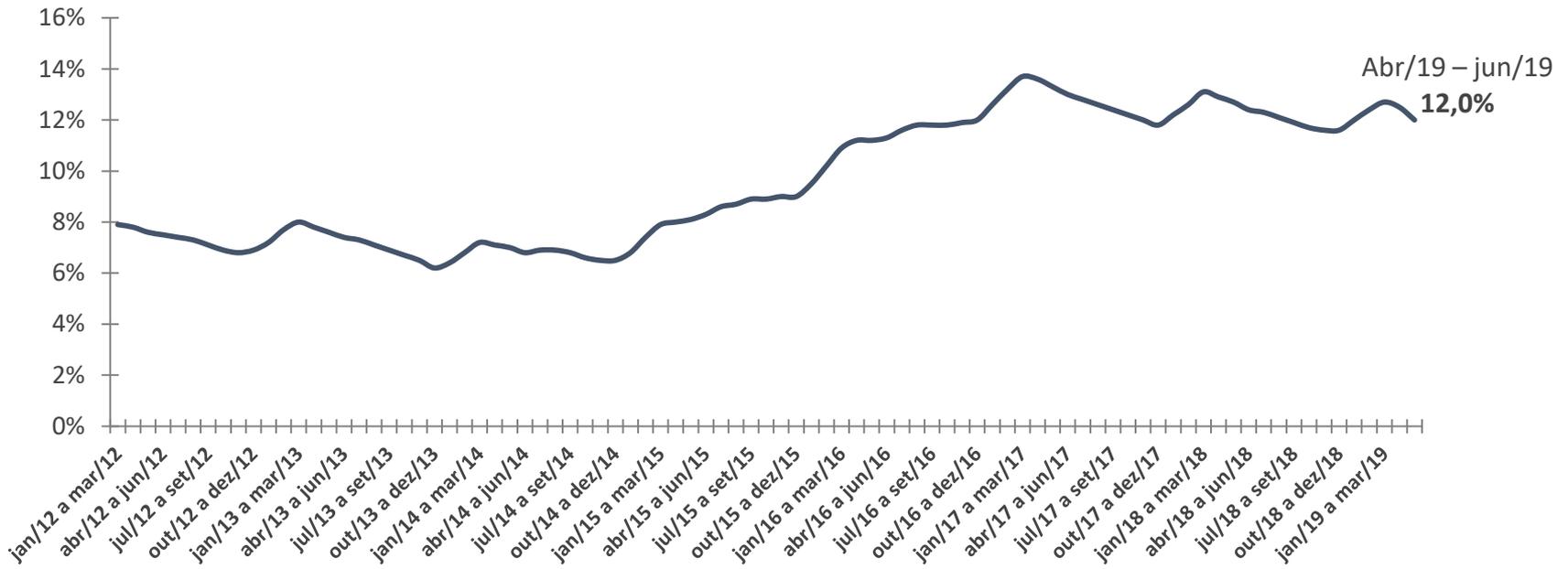


Inflação - IPCA



* Projeção do relatório Focus de 23/08/2019

Taxa de desocupação

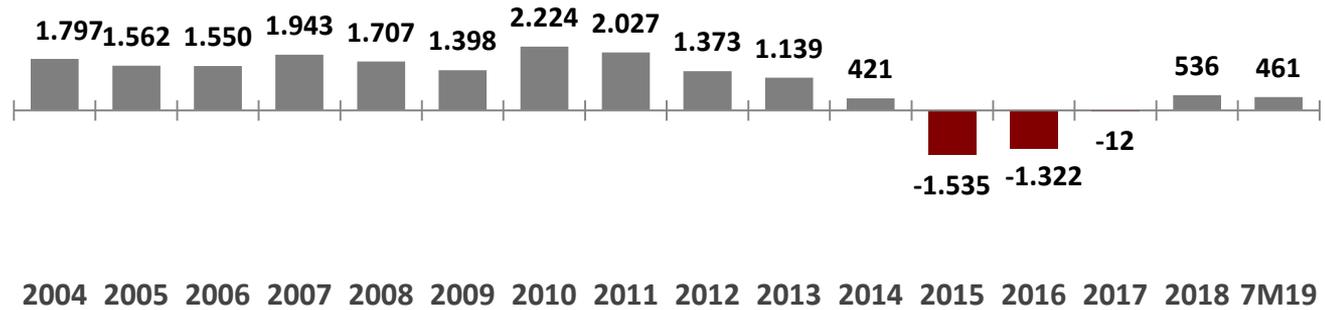


Abr/19 – jun/19
12,0%

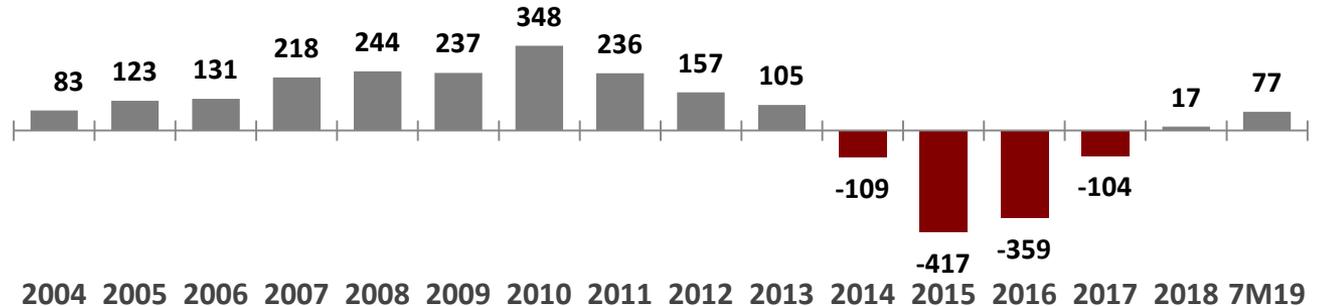
Saldo de empregos formais - Brasil

Em mil

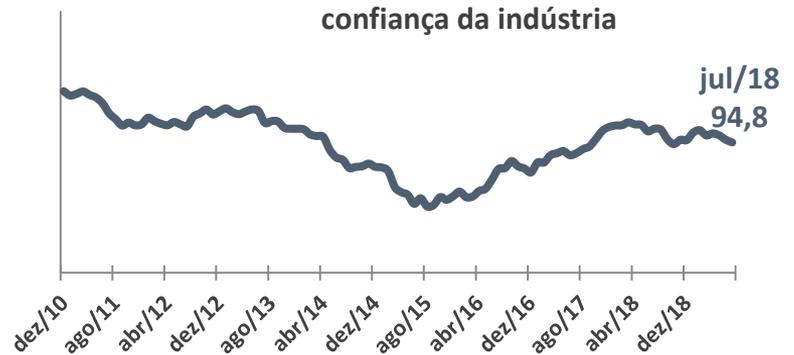
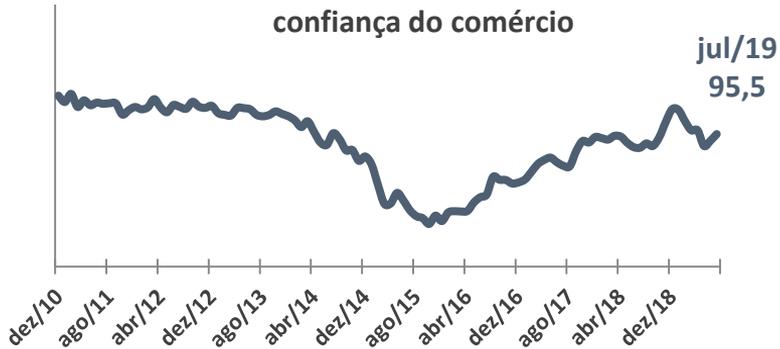
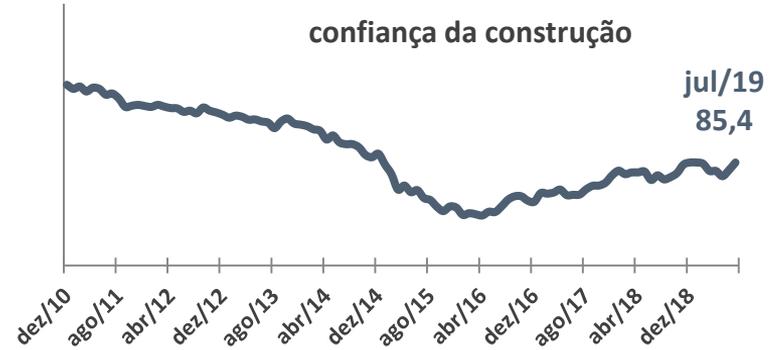
Número de trabalhadores
Total



Número de trabalhadores da
Construção Civil

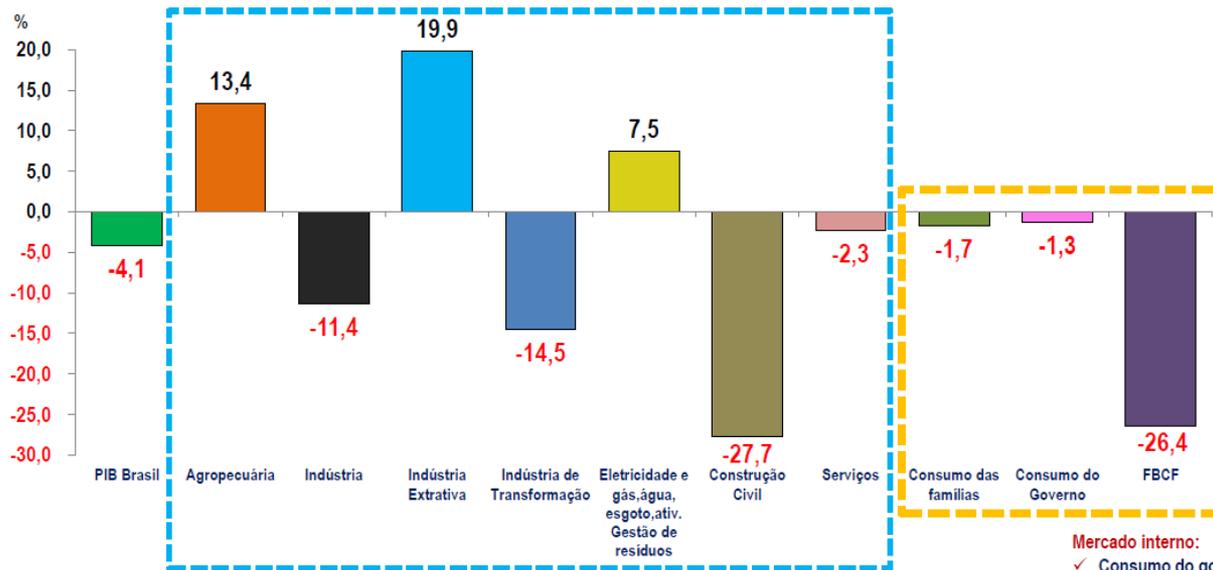


Índices de confiança – com ajuste sazonal



De onde deve vir o crescimento da economia brasileira?

Taxa (%) de crescimento - Acumulado 2014 a 2018



Setor externo:

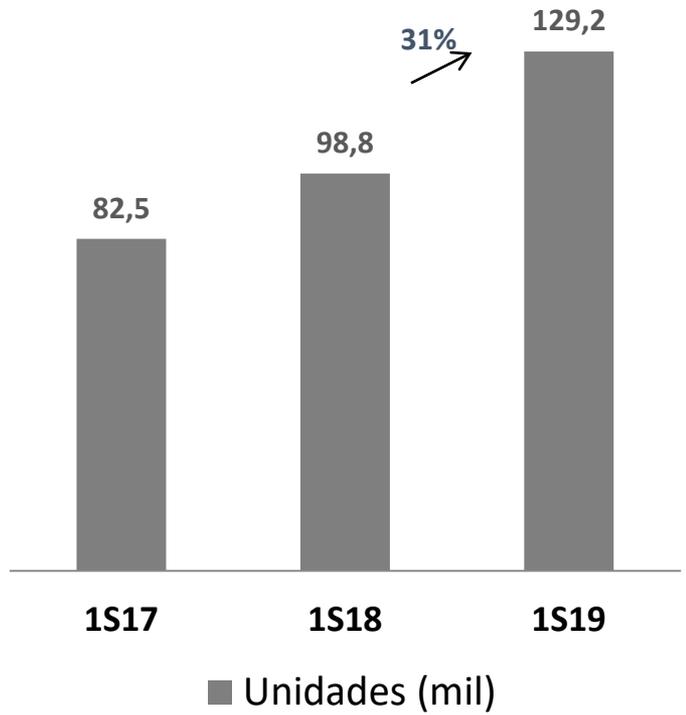
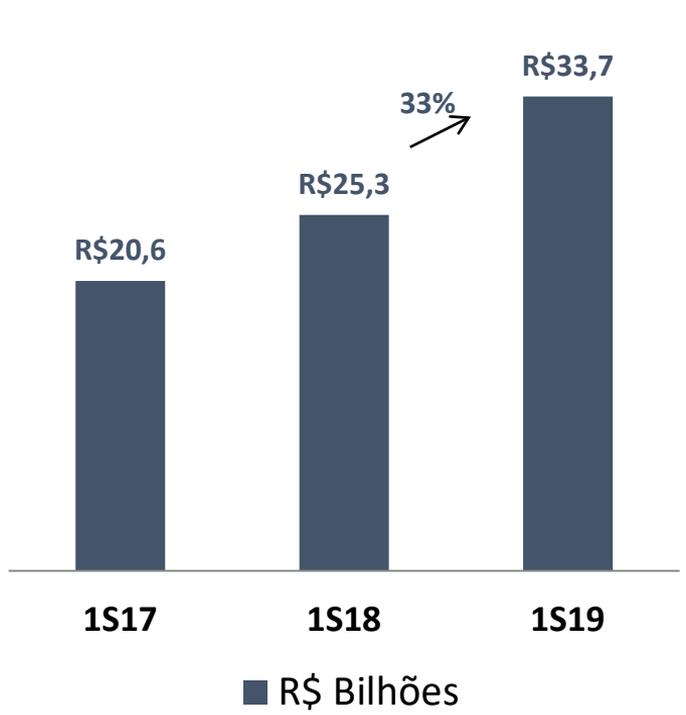
- Sinais de moderação do crescimento chinês e fraqueza do comércio internacional.
- Guerra Comercial China x EUA.
- Relaxamento monetário em vários bancos centrais.

Mercado interno:

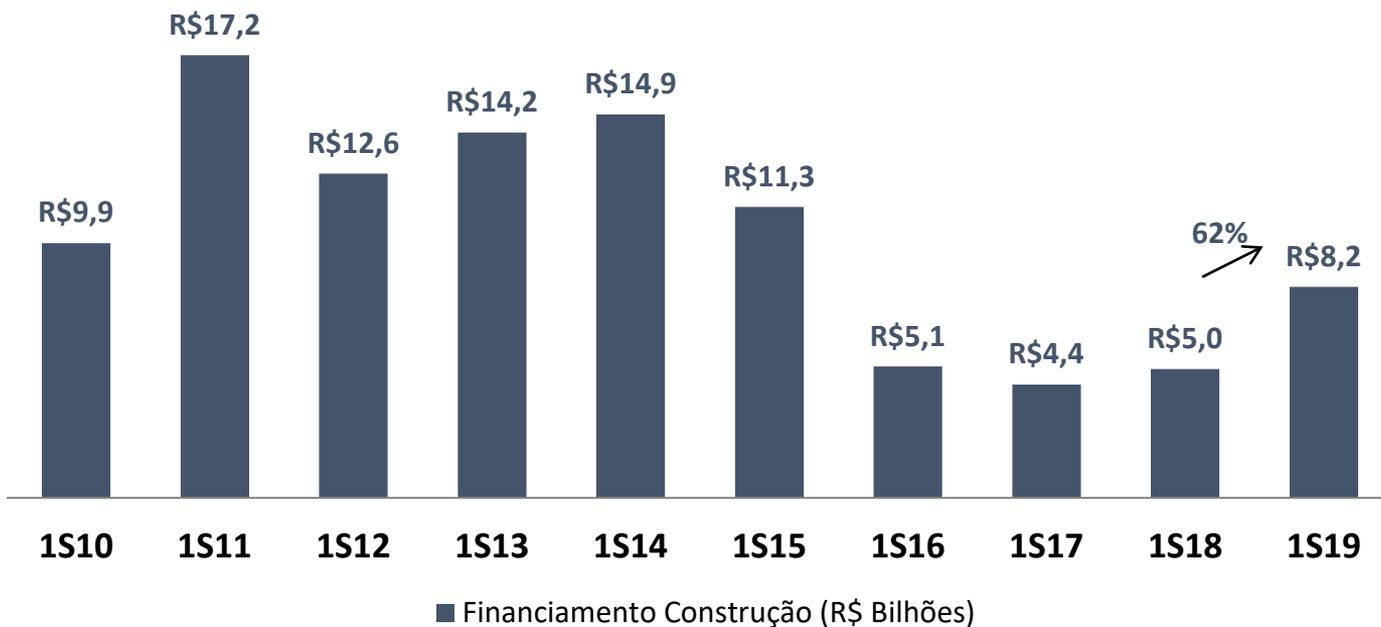
- ✓ Consumo do governo (impedimento – crise fiscal)
- ✓ Consumo das famílias – dinamismo contido em função do desemprego elevado. e do endividamento.
- ✓ Investimento (de onde é necessário vir o investimento).

Financiamento Imobiliário

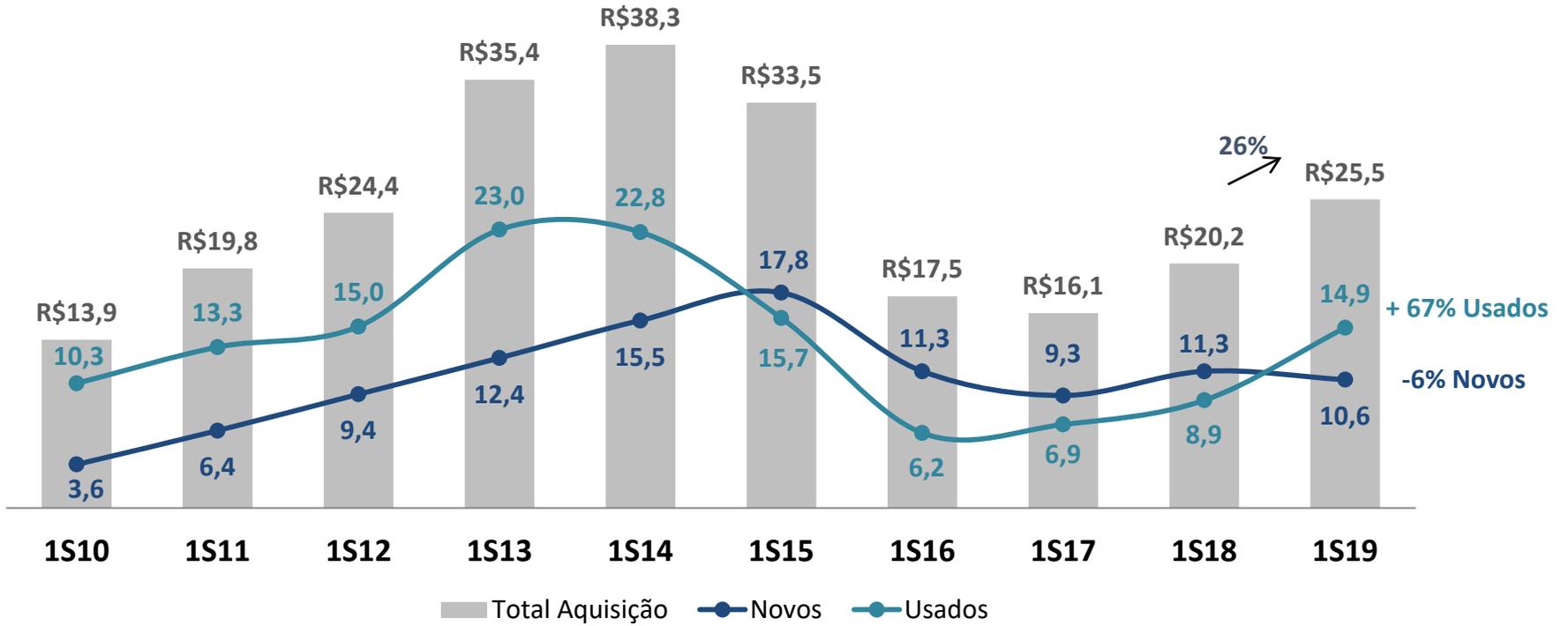
Financiamento imobiliário - SBPE



Financiamento imobiliário SBPE - Construção

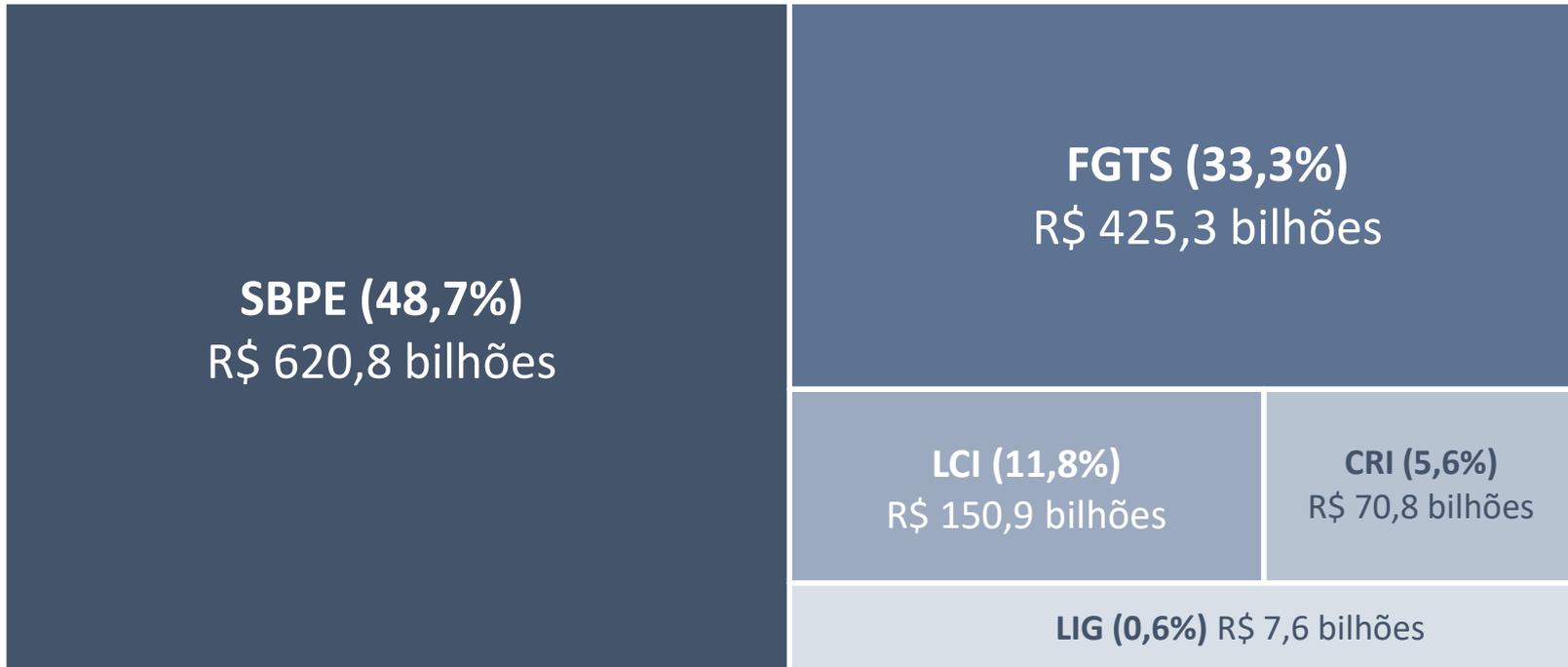


Financiamento imobiliário SBPE – Aquisição (R\$ Bilhões)



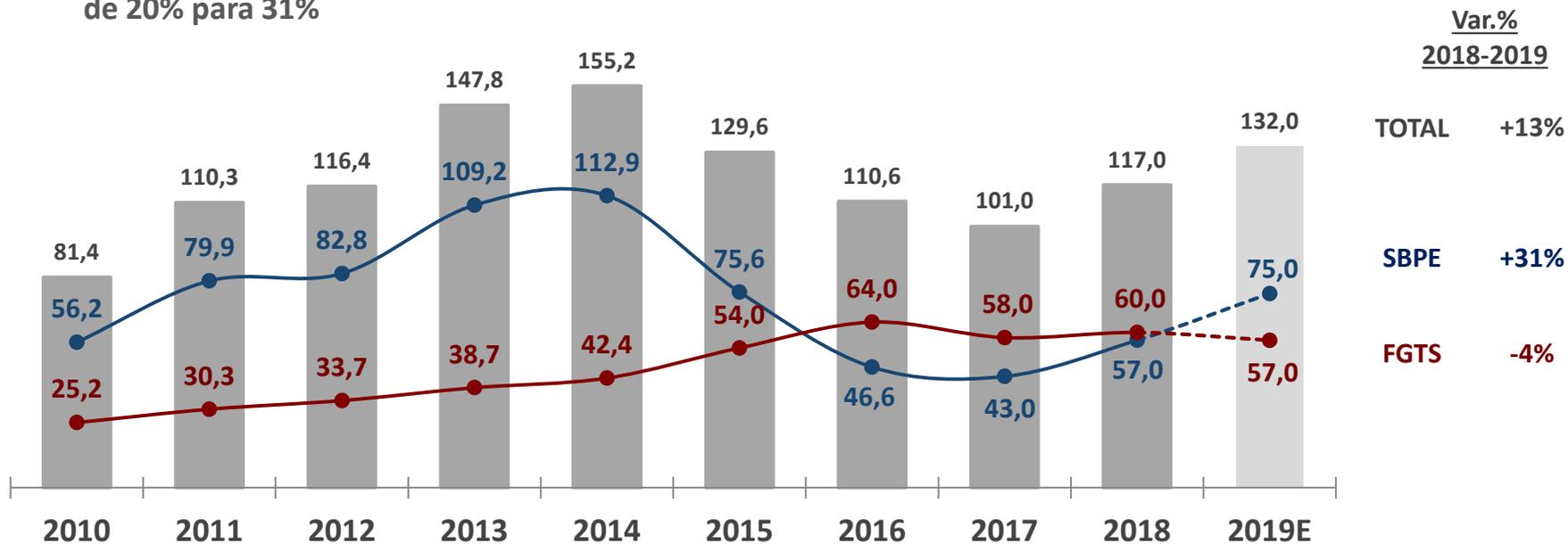
Funding para o Crédito Imobiliário

Estrutura de Funding: R\$ 1.275 bilhões em jun/2019



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

Abecip revisou o crescimento dos
financiamento SBPE para 2019
de 20% para 31%

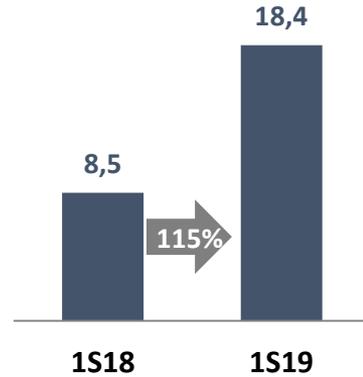
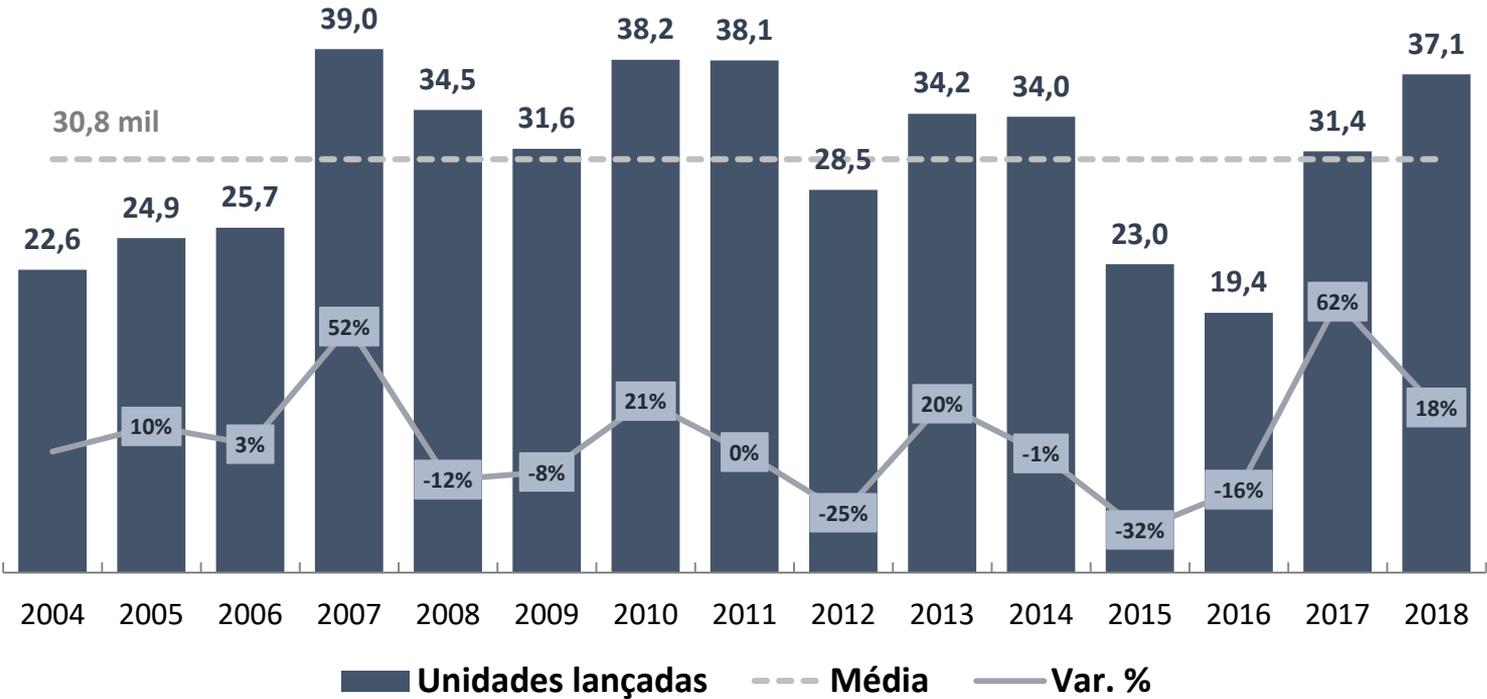


Mercado Imobiliário

Cidade de São Paulo

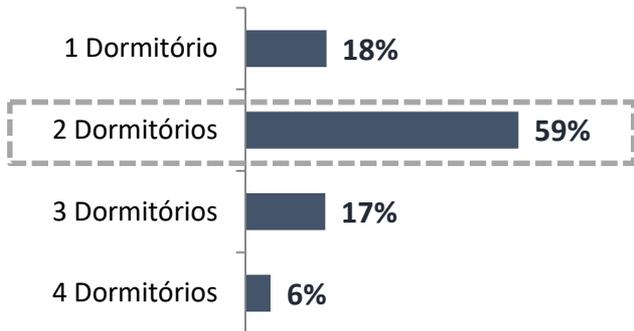
Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

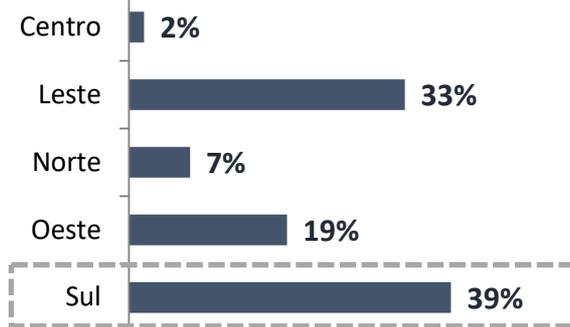


Participação percentual nas unidades lançadas 1S19 – Cidade de São Paulo

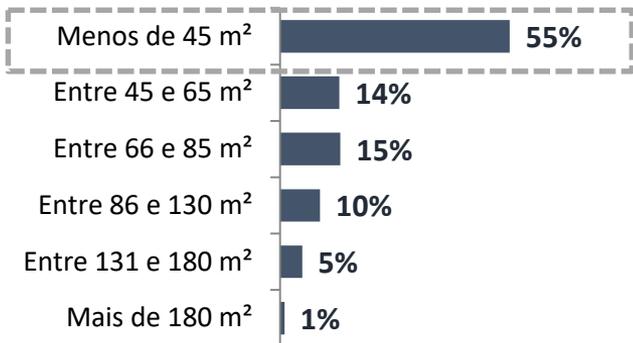
Tipologia



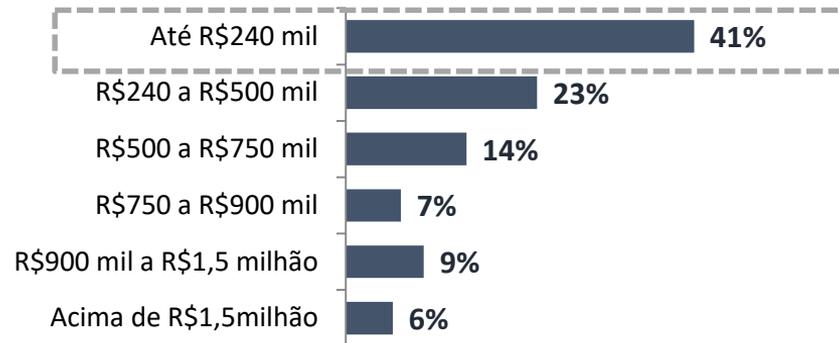
Zona da Cidade



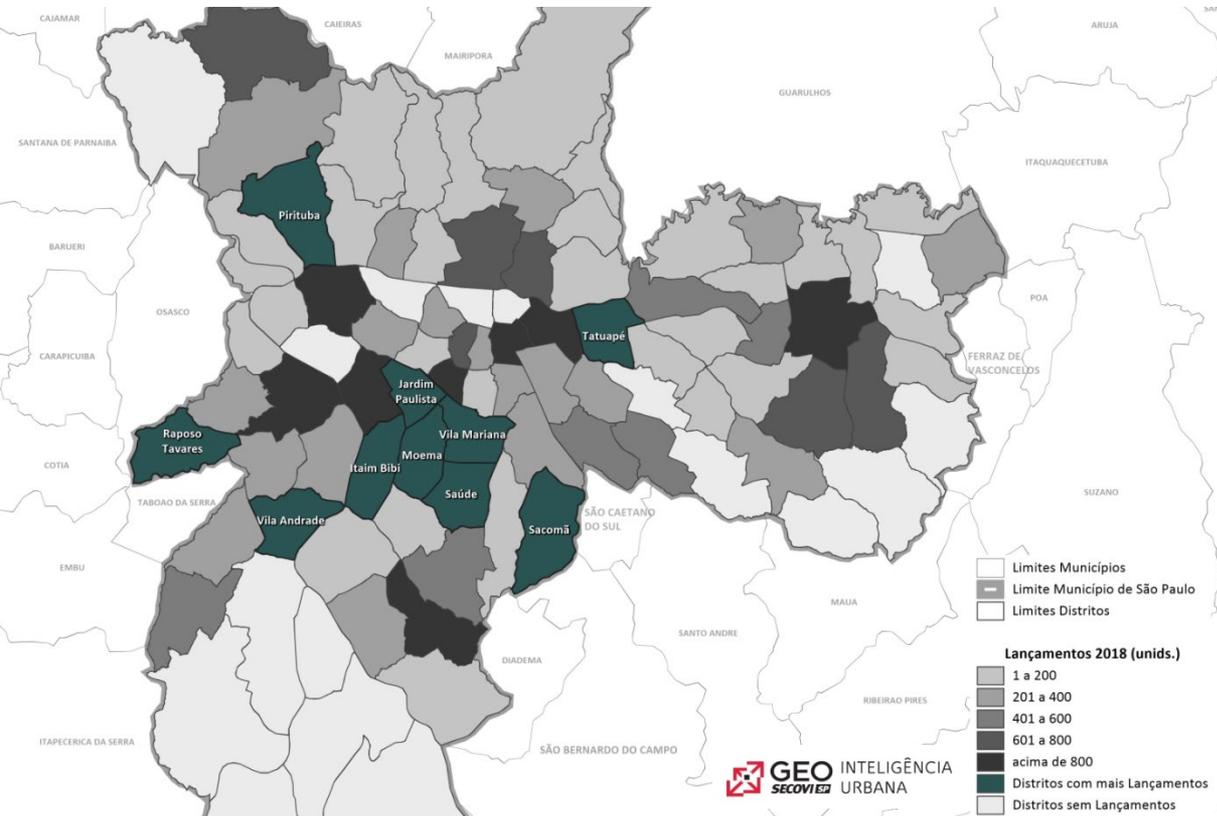
Faixa de área útil



Faixa de Preço

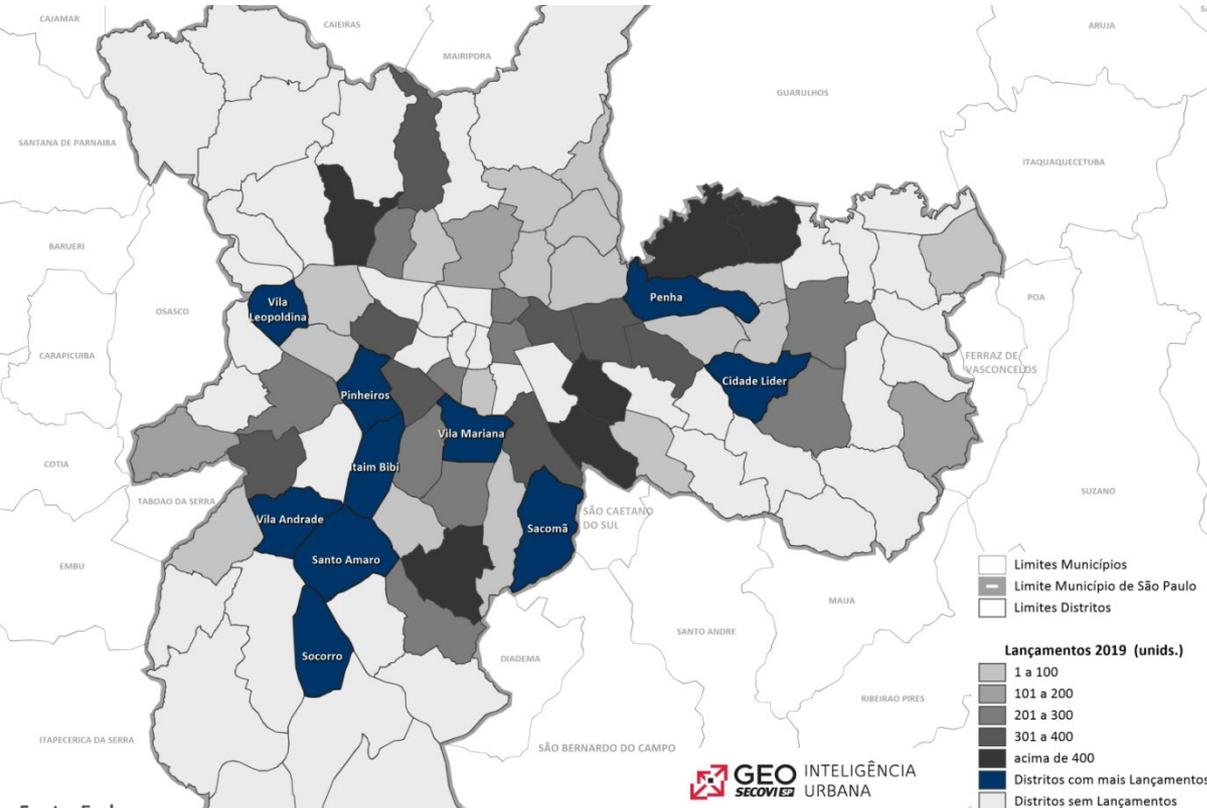


Ranking – Distritos com mais unidades lançadas 2018



Os 10 distritos do ranking concentram 40% dos lançamentos da cidade

Ranking – Distritos com mais unidades lançadas 1S19



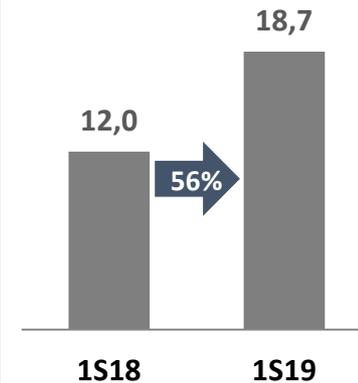
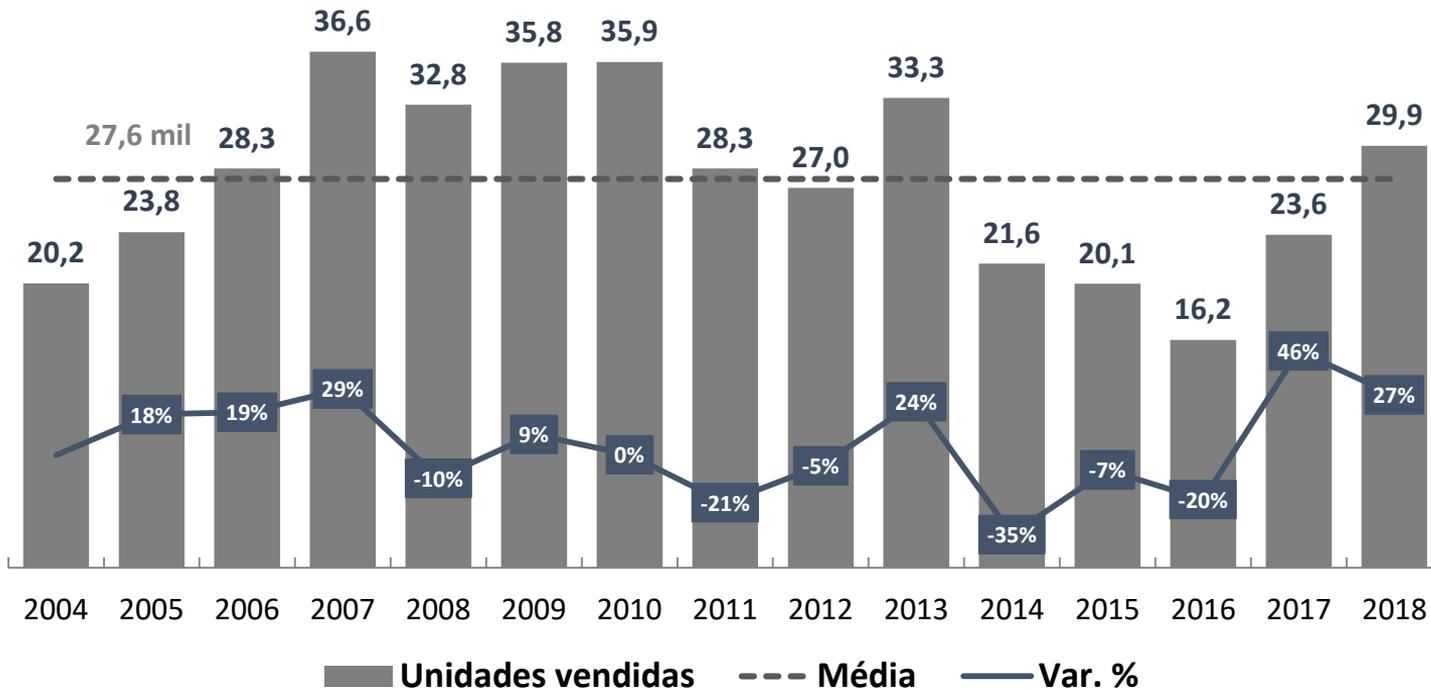
■ 1S19

Sacomã	1.648
Santo Amaro	1.259
Penha	1.003
Vila Andrade	917
Vila Mariana	913
Cidade Lider	902
Pinheiros	655
Vila Leopoldina	614
Socorro	560
Itaim Bibi	540

Os 10 distritos do ranking concentram 49% dos lançamentos da cidade

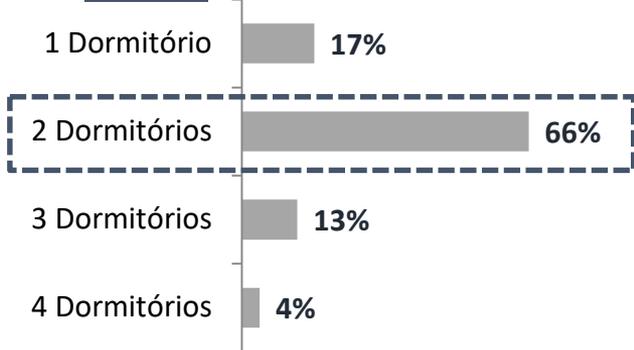
Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

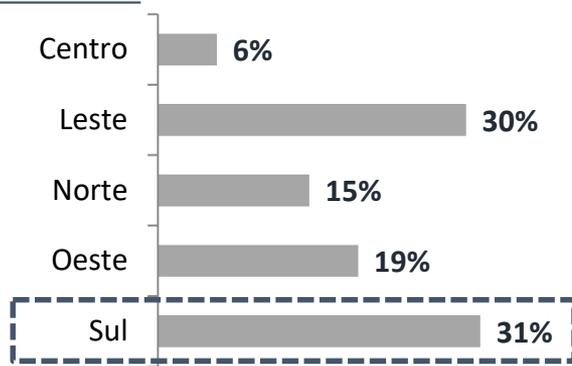


Participação percentual nas unidades comercializadas 1S19 – cidade de São Paulo

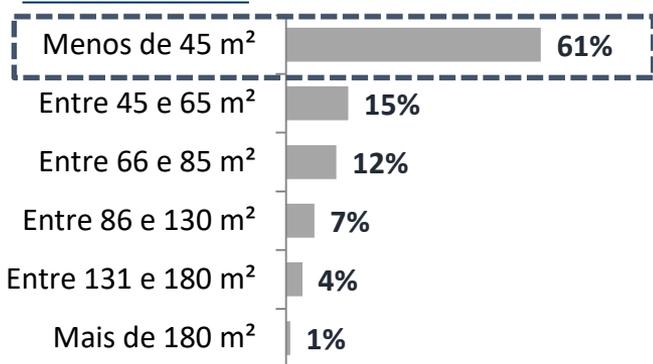
Tipologia



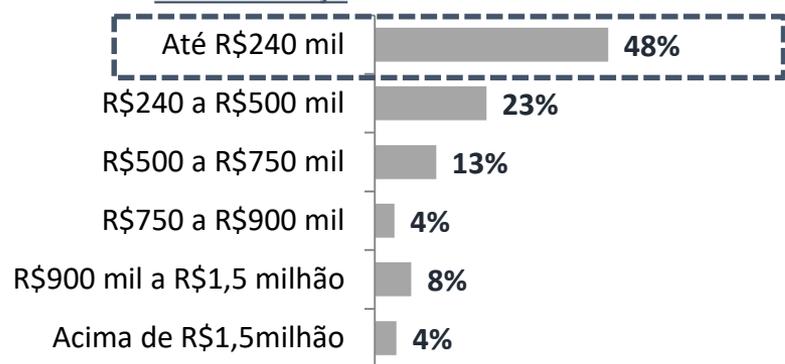
Zona da Cidade



Faixa de área útil

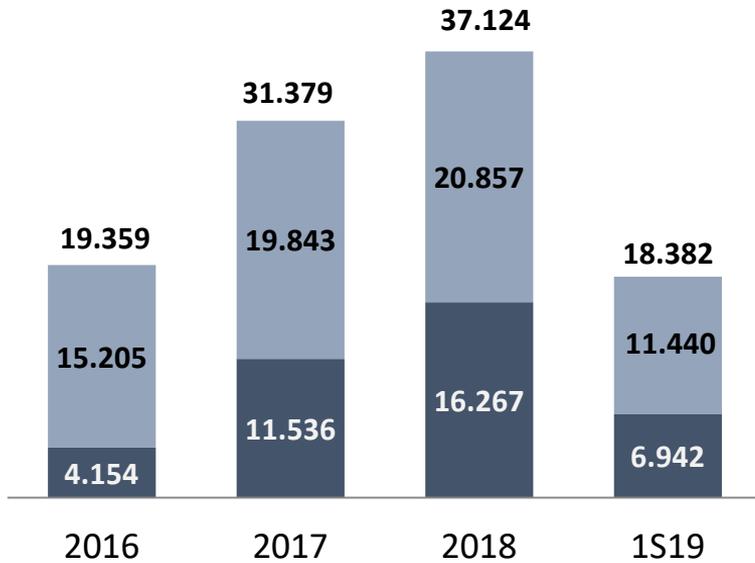


Faixa de Preço



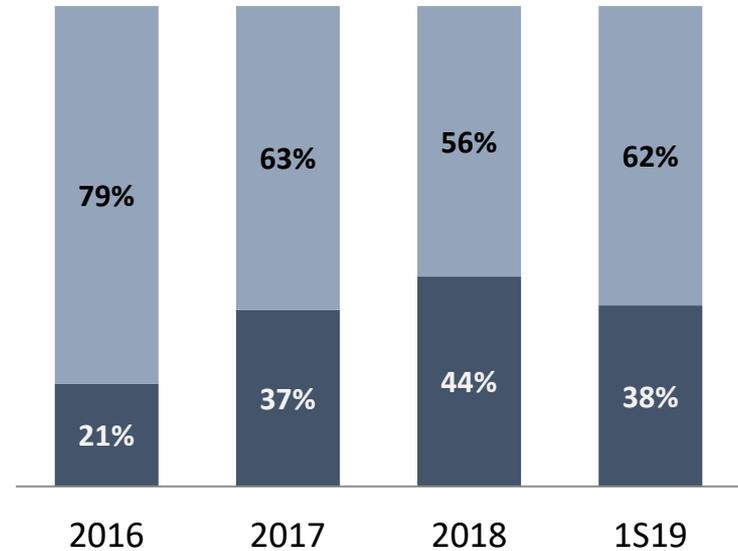
Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades lançadas



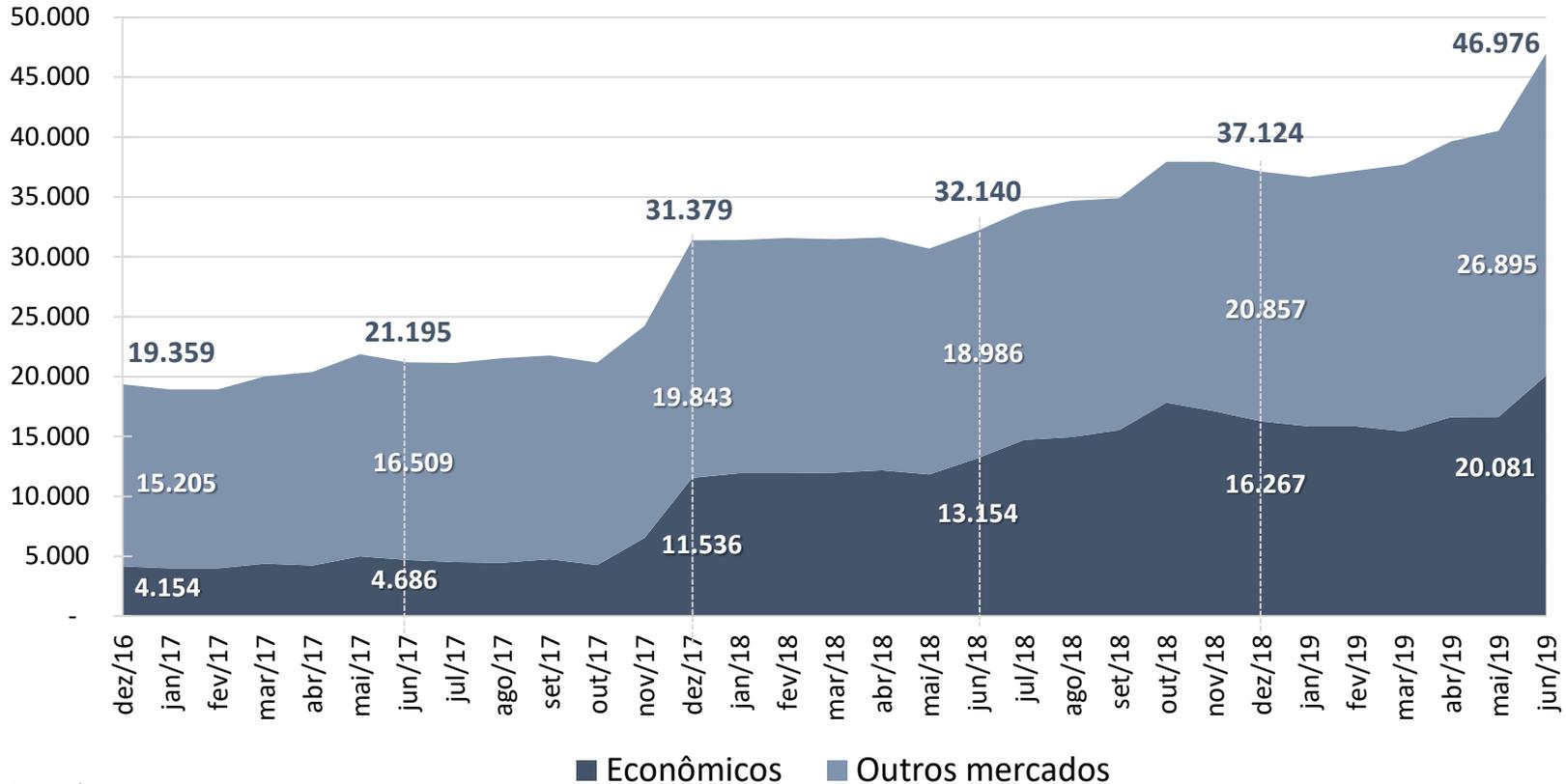
■ **Econômicos** ■ **Outros Mercados**

Participação no total lançado



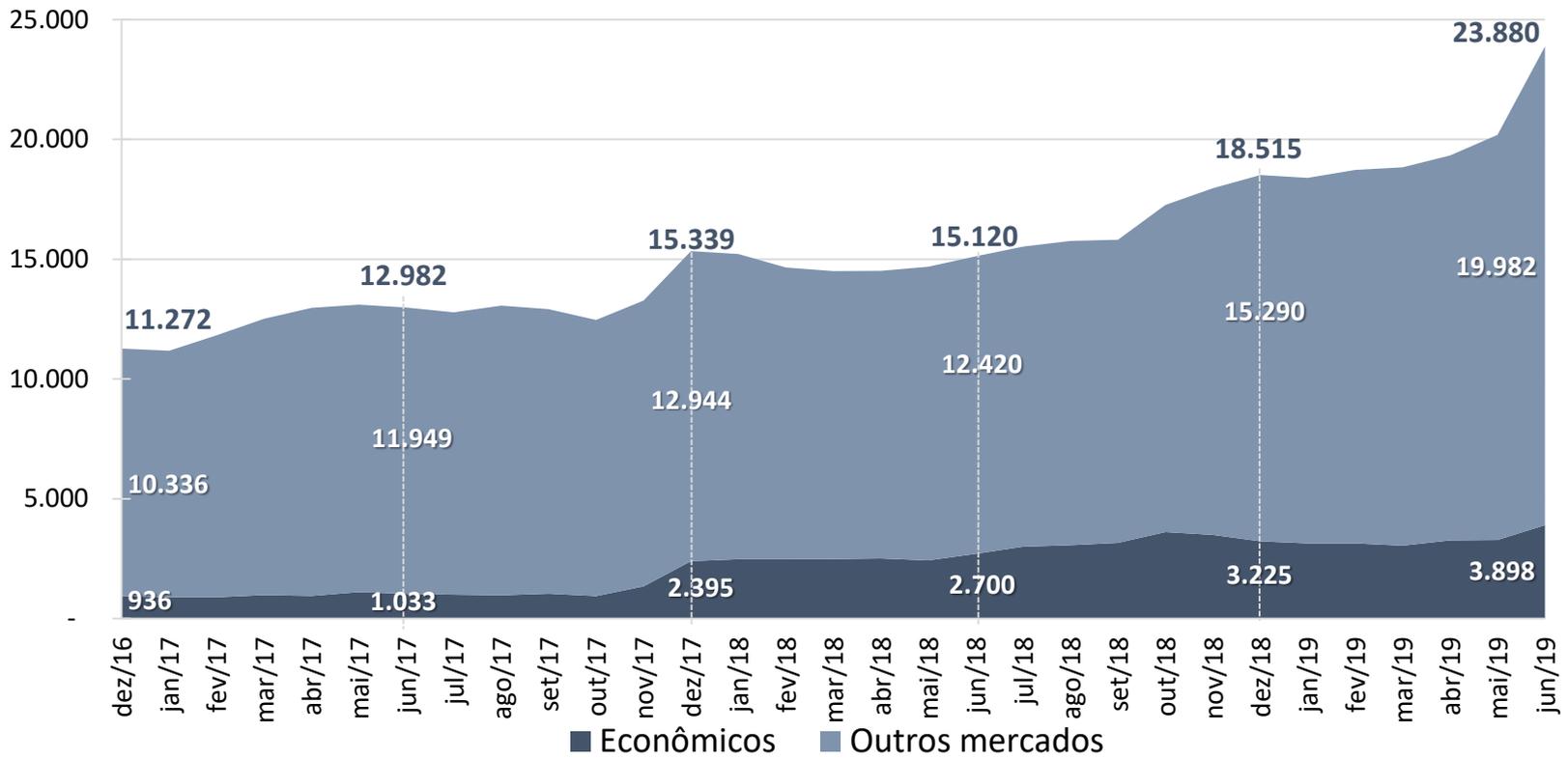
■ **Econômicos** ■ **Outros Mercados**

Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses



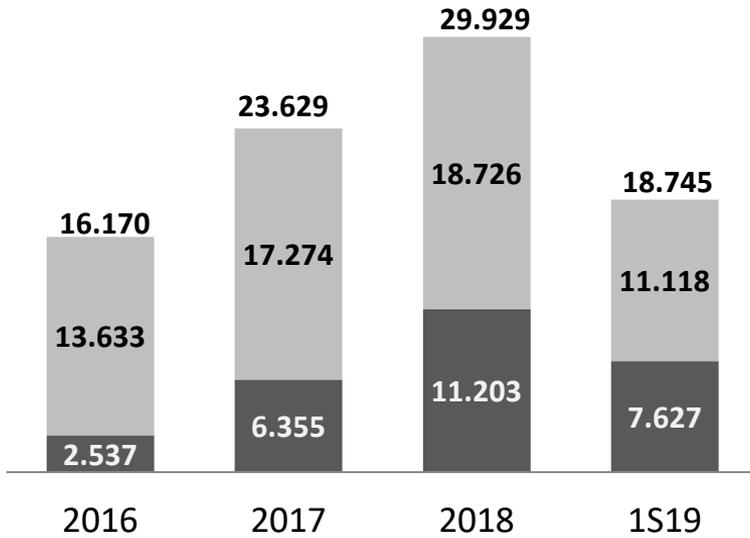
VGL acumulado em 12 meses - (R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de jun/19)

Valor Global Lançado na cidade de São Paulo



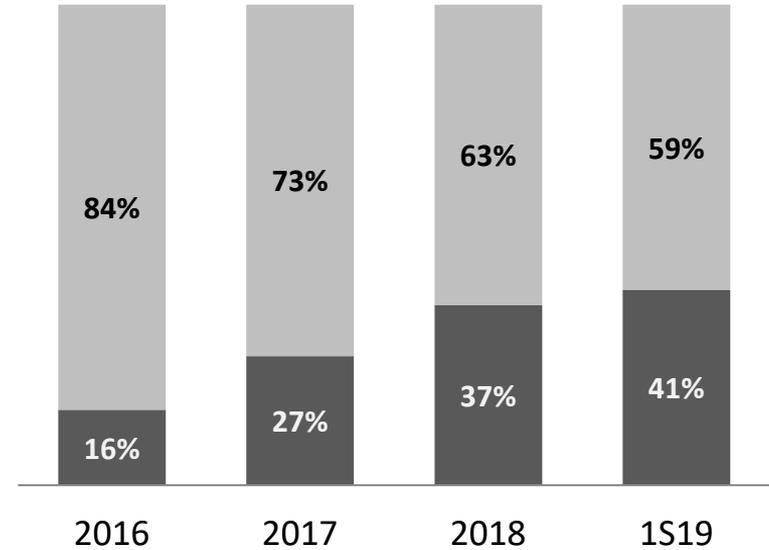
Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades vendidas



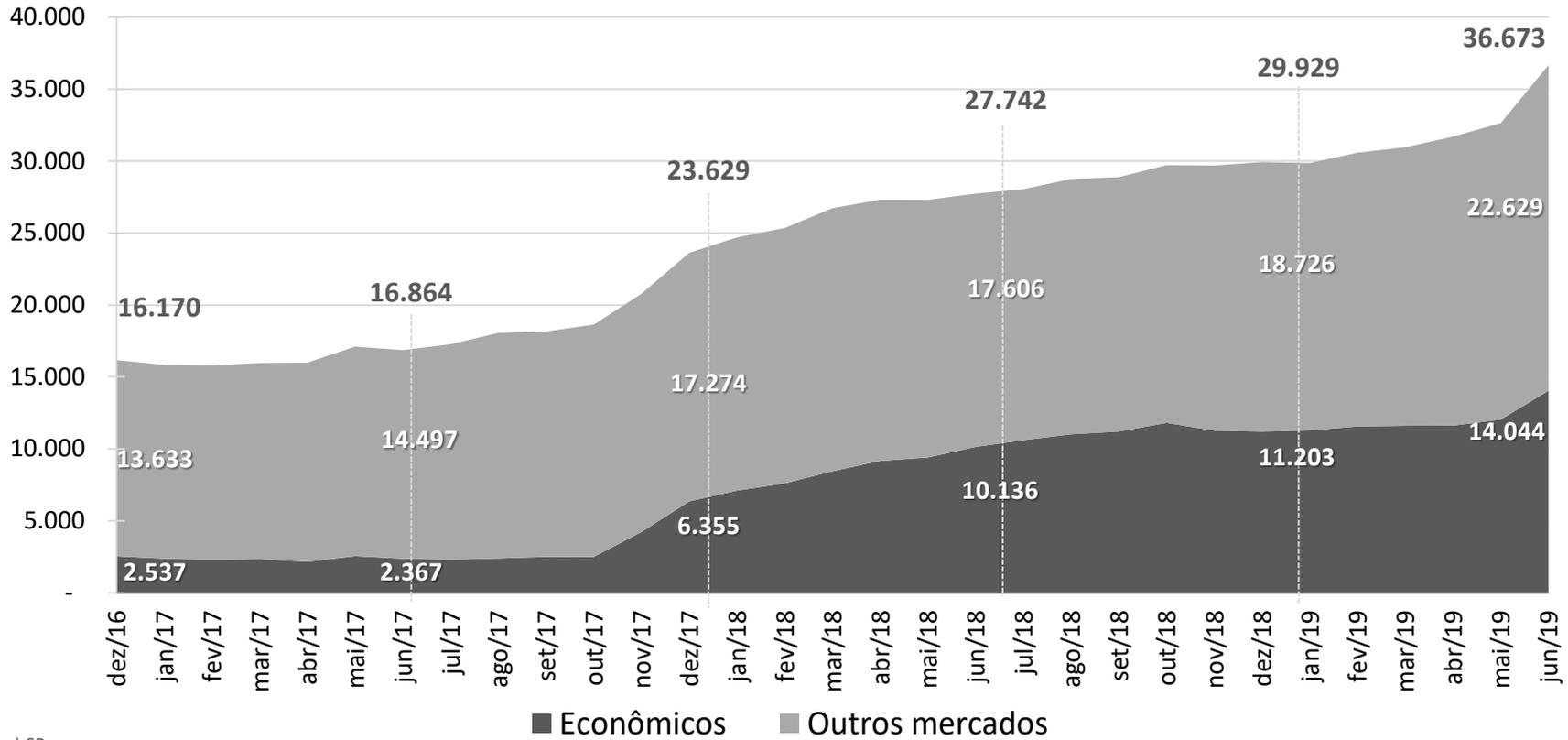
■ Econômicos ■ Outros Mercados

Participação no total vendido



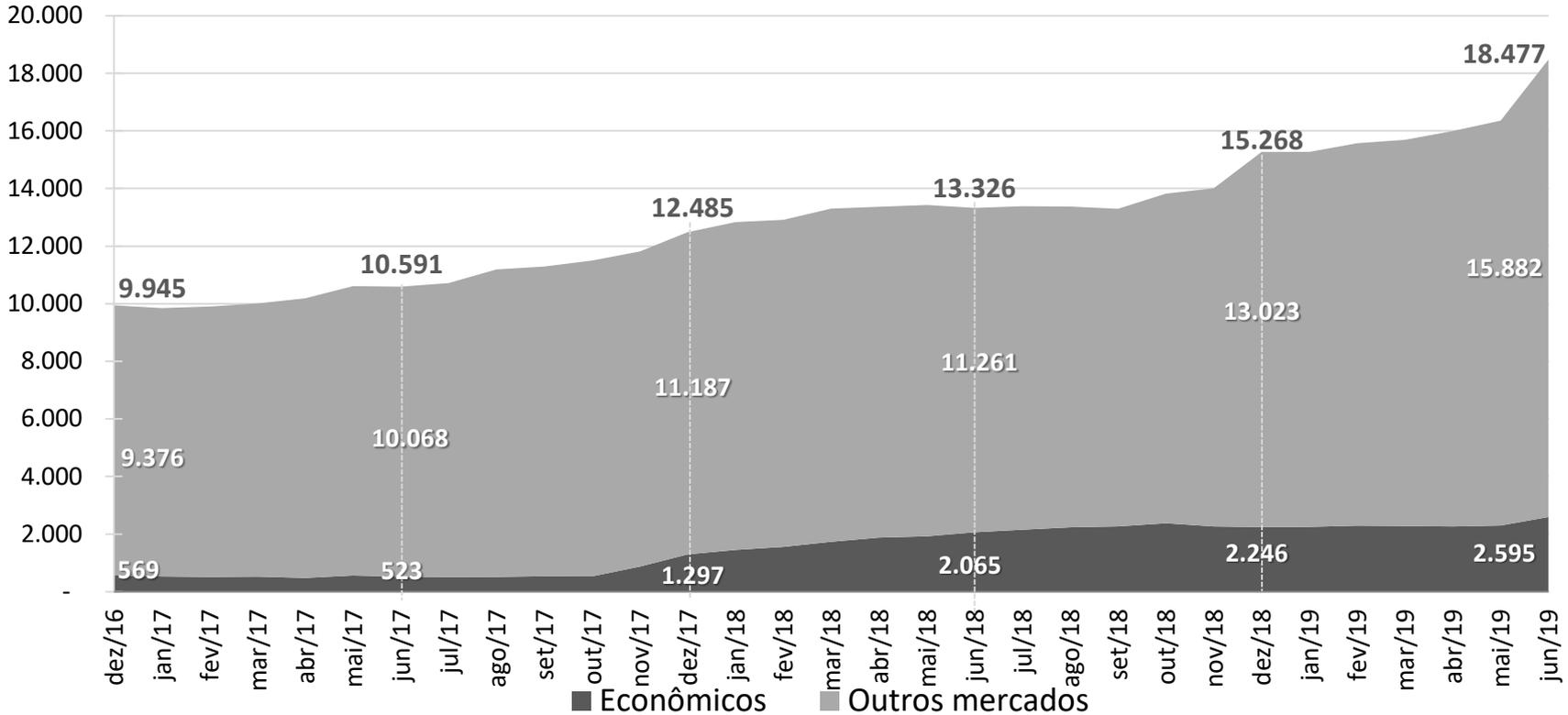
■ Econômicos ■ Outros Mercados

Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses



VGV acumulado em 12 meses - (R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de jun/19)

Valor Global Vendido na cidade de São Paulo



Lançamentos e vendas em R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

■ VGL - Atualizado pelo INCC-DI jun/19



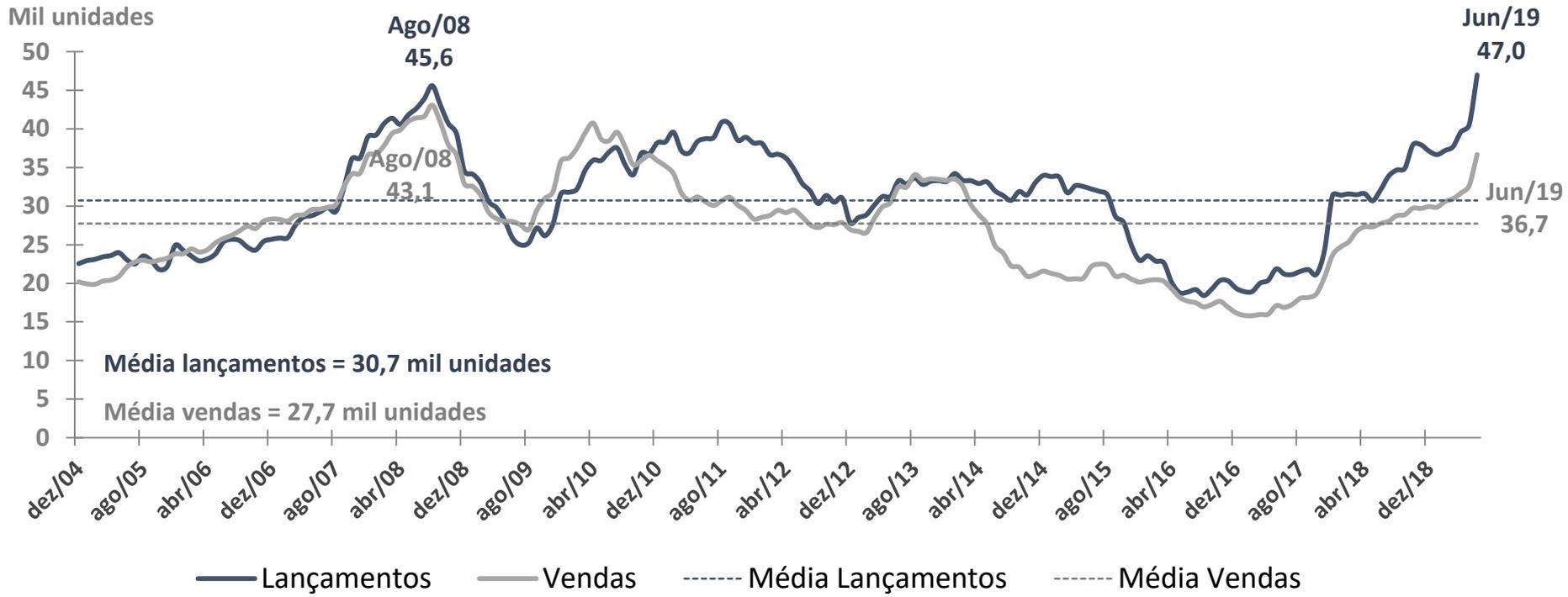
■ VGV - Atualizado pelo INCC-DI jun/19



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

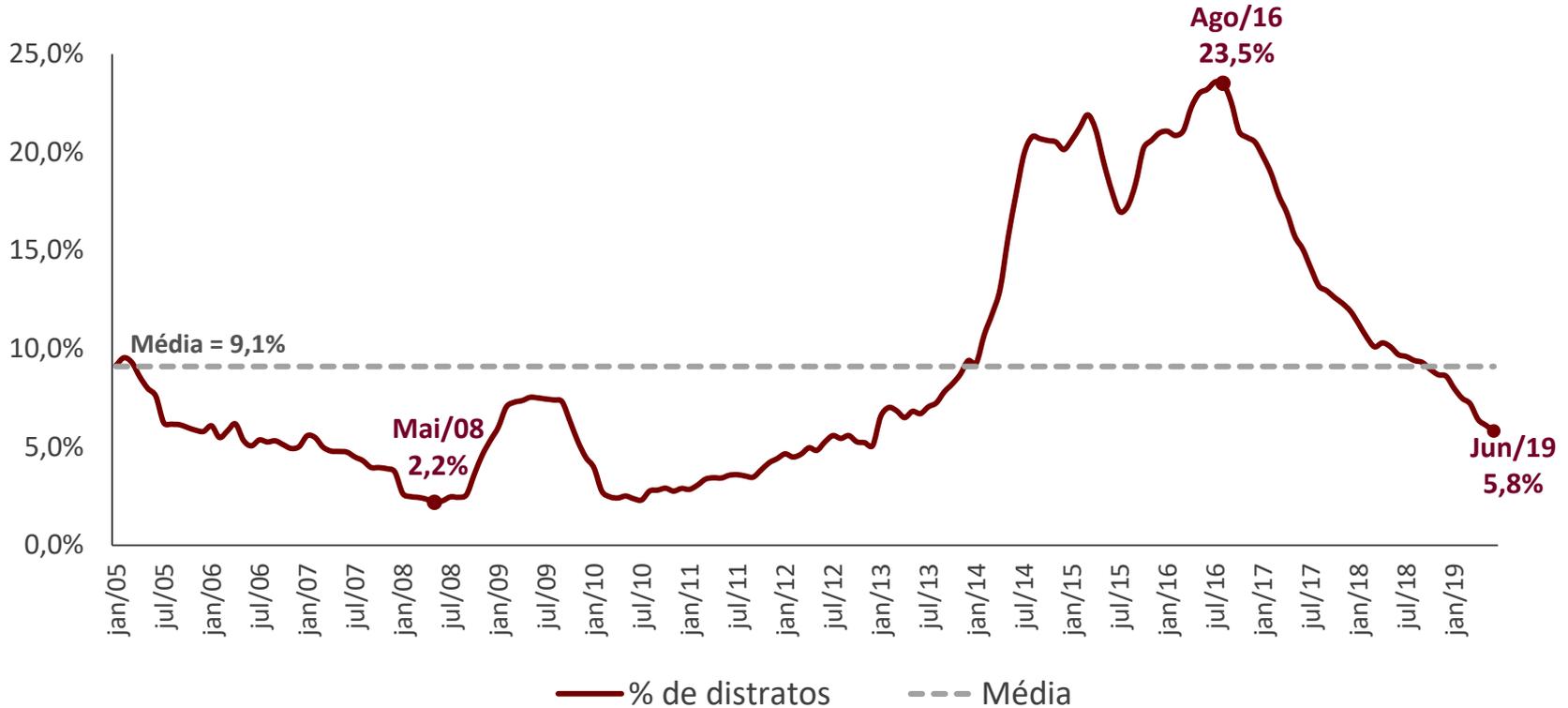


Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo – Acumulado em 12 meses

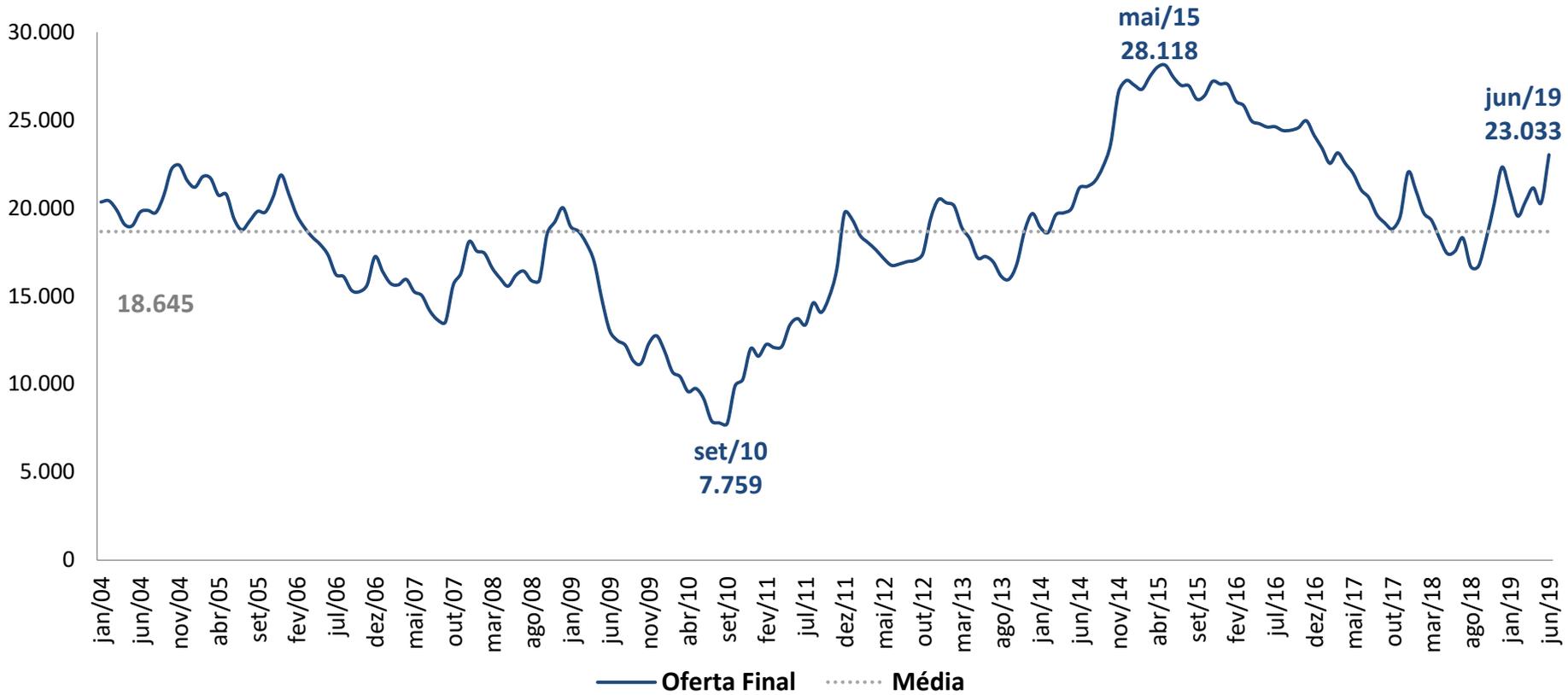


Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



Oferta final – cidade de São Paulo



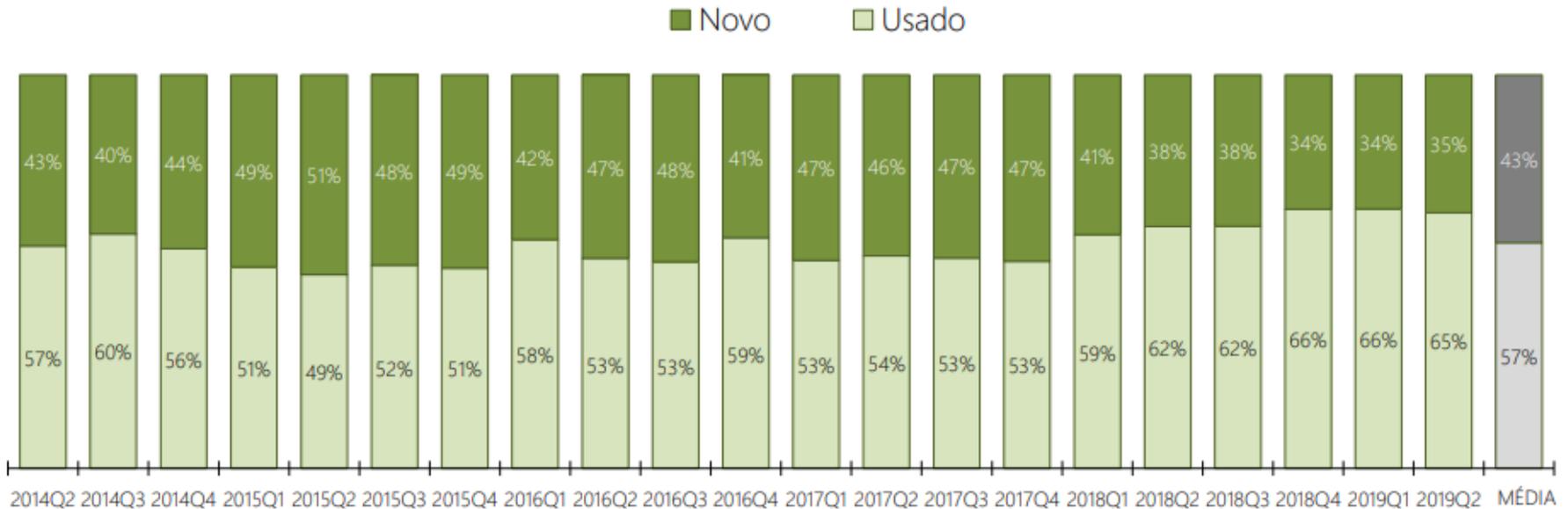
Perfil da Demanda de Imóveis

Raio-X FipeZap – Perfil da Demanda de Imóveis

- O Raio-X FipeZap – pesquisa desenvolvida pela Fipe a partir dos dados da do portal Zap, com foco em compradores e investidores de imóveis residenciais.
- A pesquisa tem uma média de 4 mil respondentes trimestrais.

Tipo de imóvel adquirido nos últimos 12 meses

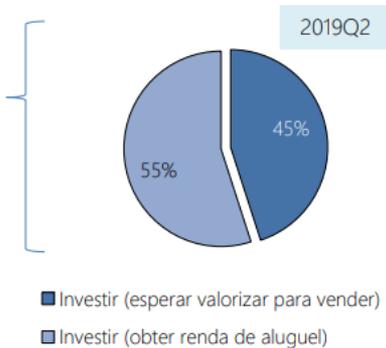
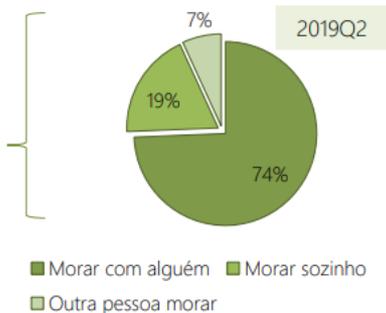
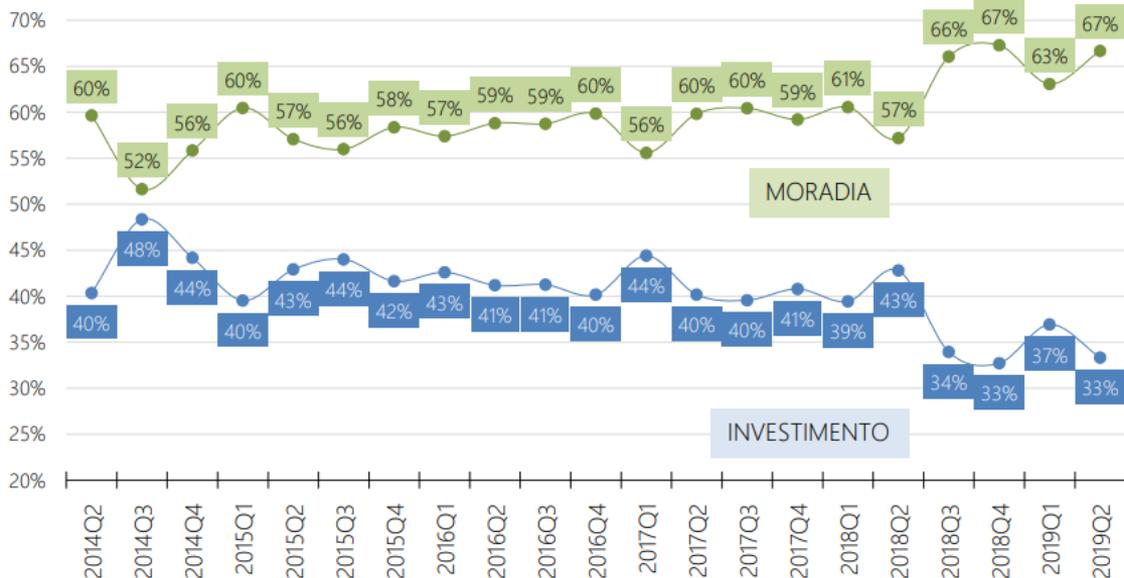
Entre os respondentes da pesquisa no 2T19, 65% optou pela compra de um imóvel usado.



Objetivo do imóvel adquirido

Na última pesquisa, a maioria dos compradores (67%) declarou intenção de usar o imóvel adquirido para moradia, enquanto 33% optou pela intenção de investir com o imóvel adquirido. Entre os que adquiriram recentemente como forma de investimento, houve particular interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel adquirido (55%) ■

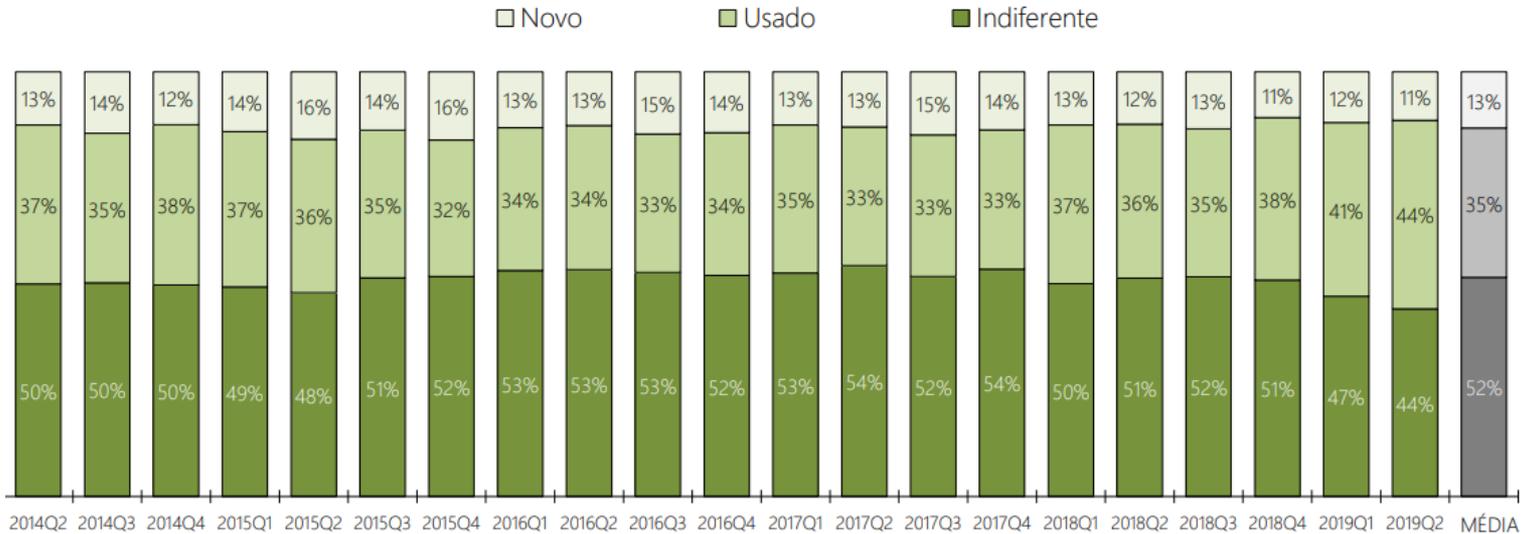
OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Tipo do imóvel pretendido

Entre os respondentes que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, a maior parte (44%) era indiferente entre um imóvel novo e um imóvel usado – percentual ligeiramente inferior ao observado na pesquisa anterior (47%), mantendo-se abaixo do patamar da média histórica da pesquisa (52%) ■

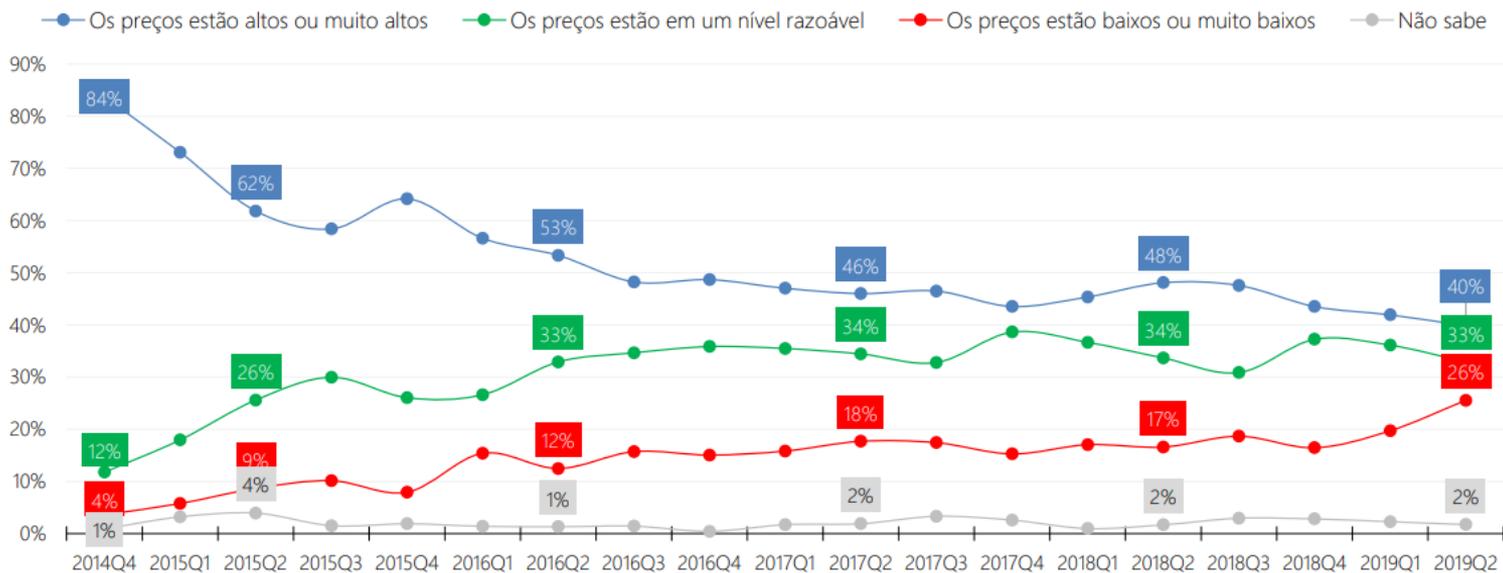
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



Expectativa de preço para os próximos 12 meses, entre os respondentes que adquiriram imóveis recentemente

Entre respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a parcela que considera os preços atuais “altos ou muito altos” declinou de 84%, em 2014, para 40%, na última pesquisa, enquanto o de “baixos ou muito baixos” passou de 4% para 26%. Já o percentual que considera que os preços estão em nível razoável subiu de 12% para 33% no intervalo avaliado ■

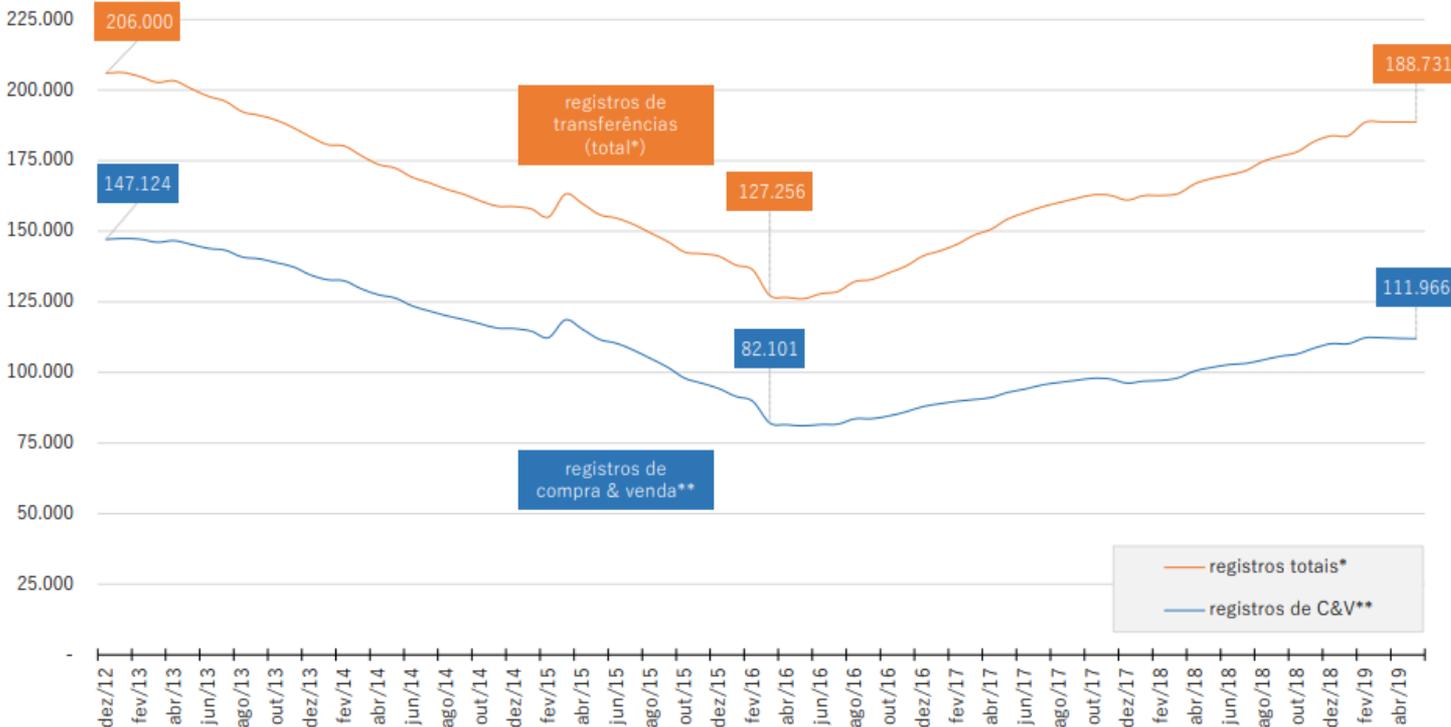
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



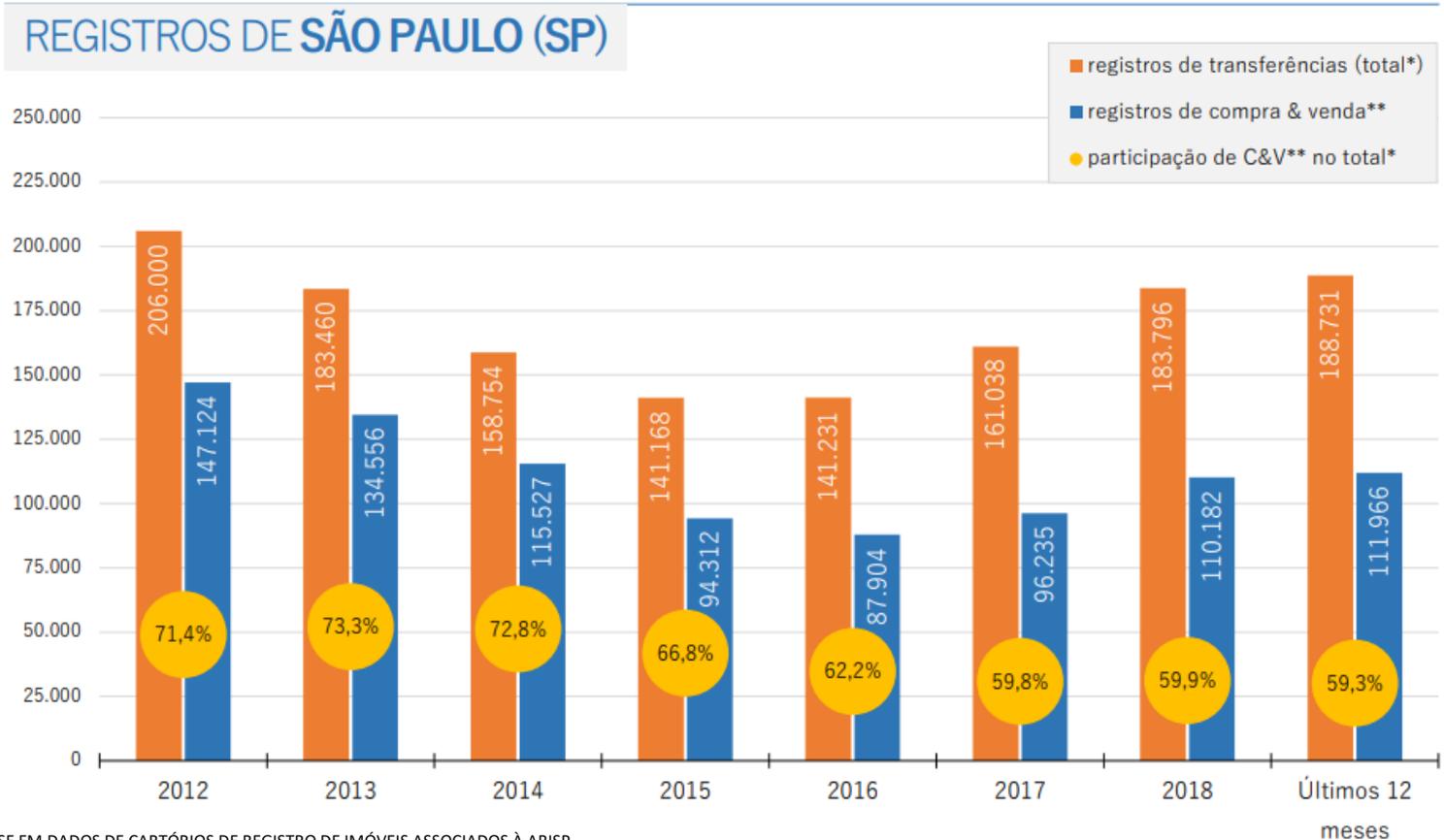
Indicadores do Registro Imobiliário

Evolução de Registros (Acumulado em 12 meses)

REGISTROS DE SÃO PAULO (SP)



Volume anual de registros



Distribuição anual por tipo de imóveis

REGISTROS DE SÃO PAULO (SP)

Tipo de imóvel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Apartamento	49,0%	53,4%	56,4%	53,6%	52,6%	53,6%	54,0%	53,4%
Casa	15,3%	13,9%	13,6%	13,2%	13,7%	13,5%	13,0%	12,7%
Terreno	6,8%	6,9%	7,1%	7,3%	9,2%	10,0%	9,6%	10,0%
Prédio Residencial	8,3%	8,5%	7,7%	8,2%	8,7%	8,4%	8,2%	8,3%
Salas Comerciais	4,3%	4,8%	4,6%	6,3%	4,9%	4,6%	4,0%	3,8%
Prédio Comercial	0,3%	0,6%	0,8%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%
Lojas	1,2%	0,6%	0,5%	0,6%	0,6%	0,7%	0,5%	0,7%
Galpões	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Fazenda	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Outros tipos de imóvel	14,7%	11,2%	9,3%	9,9%	9,6%	8,5%	9,9%	10,4%



Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP e
Vice-Presidente da CBIC