

**CONVENÇÃO  
SECOVI 2019**

---

**ANTECIPE TENDÊNCIAS  
INFLUENCIE DECISÕES**

# Panorama do Mercado Imobiliário

**Celso Petrucci**

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

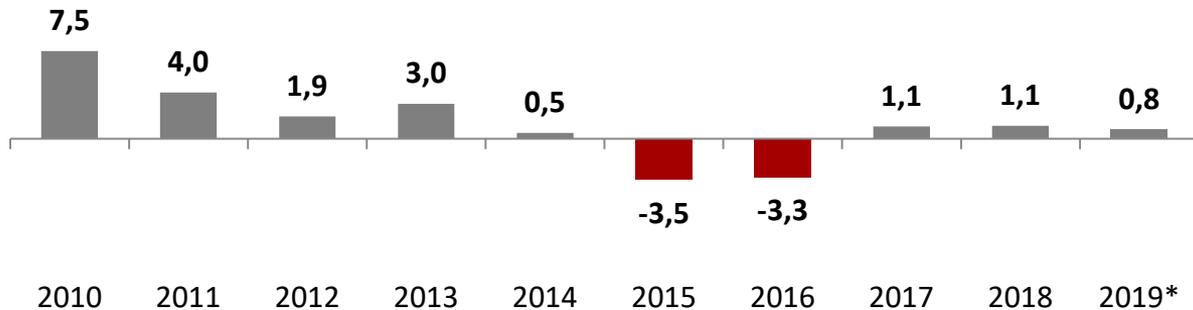


# Economia

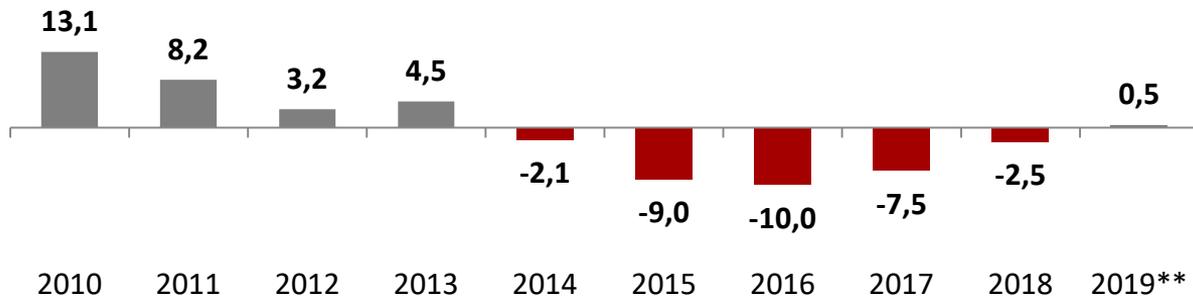


# PIB - Brasil

## PIB Total – crescimento anual (%)



## PIB Construção Civil – crescimento anual (%)

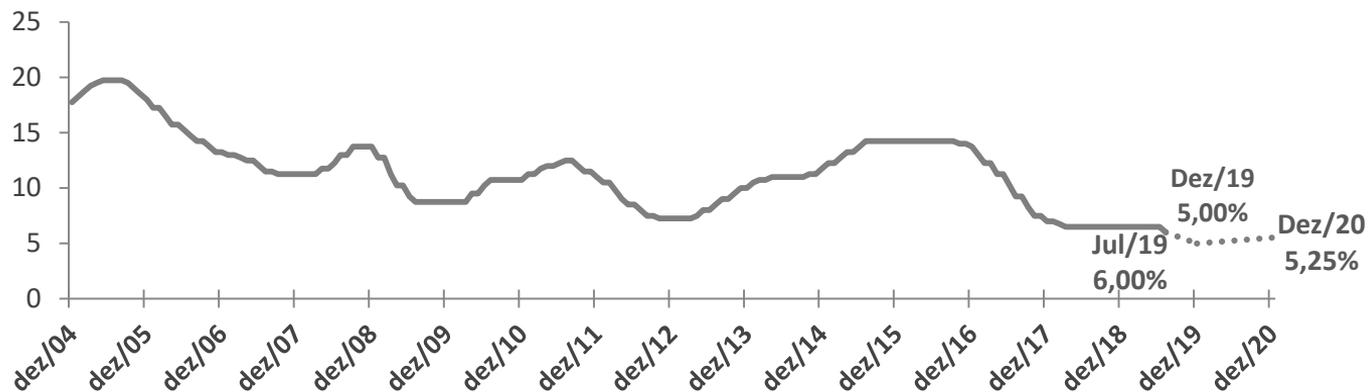


\*Estimativa: Banco Central (23/08/2019)\*\*Estimativa FGV(2019)

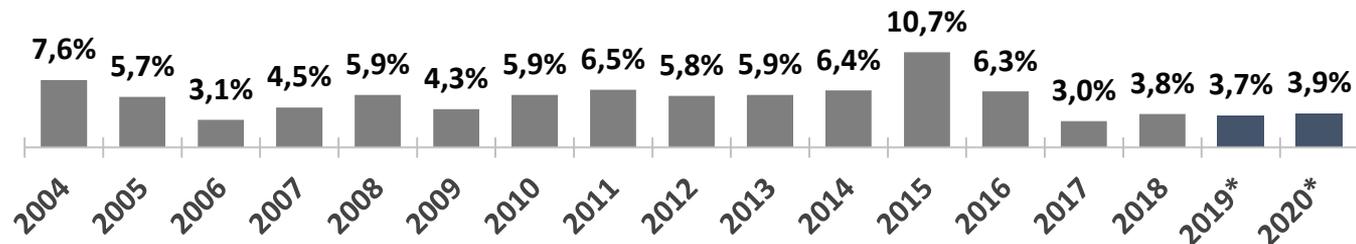
Fonte: IBGE, BCB e Bradesco

# Indicadores Econômicos

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



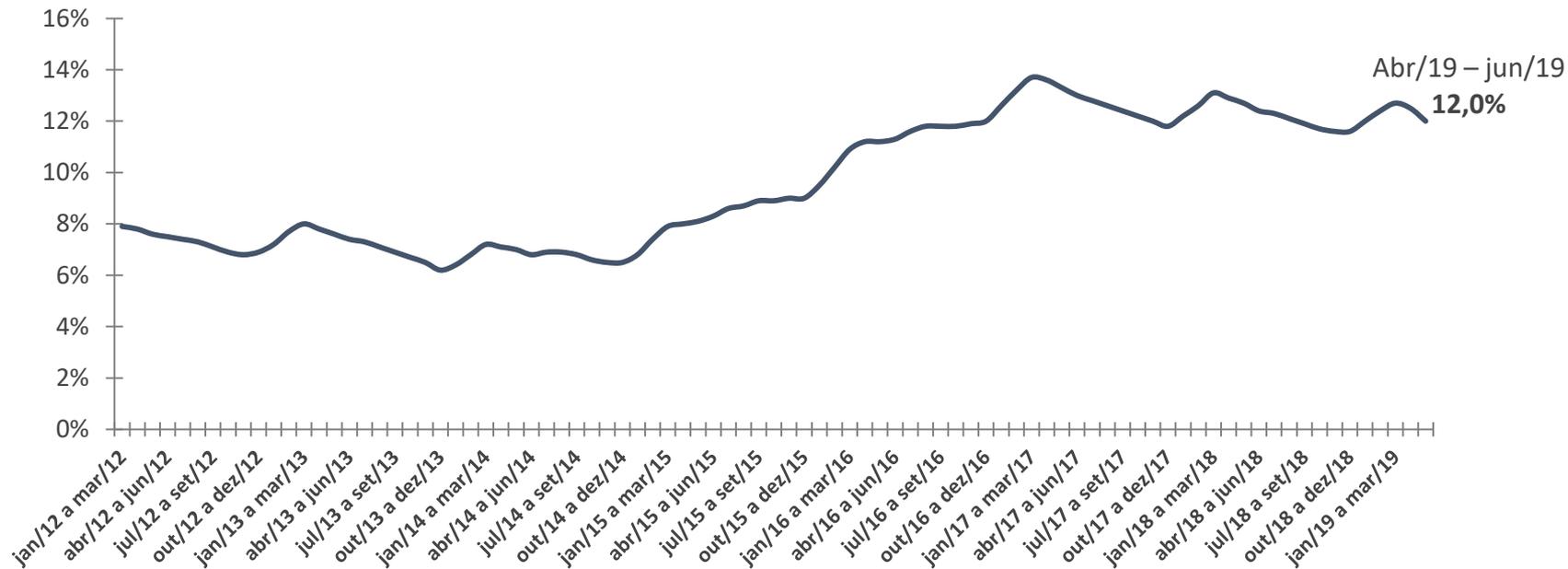
## Inflação - IPCA



\* Projeção do relatório Focus de 23/08/2019

Fonte: IBGE | Bacen

# Taxa de desocupação



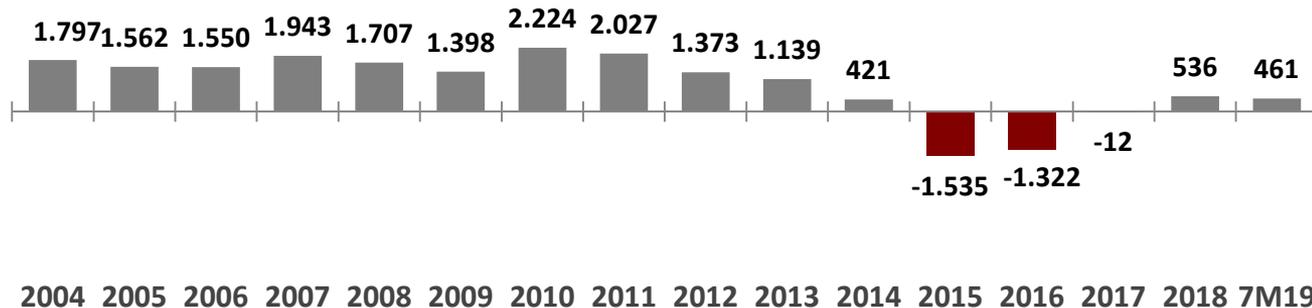
Abr/19 – jun/19  
**12,0%**

Fonte: PNAD Contínua - IBGE

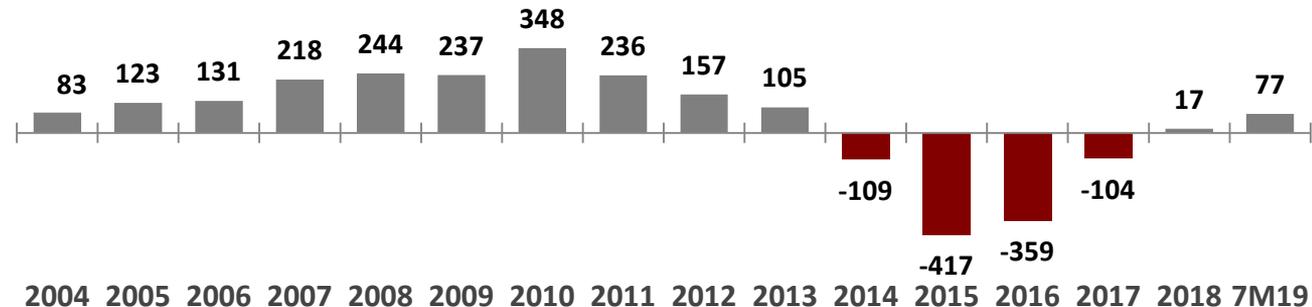
# Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

## Número de trabalhadores Total

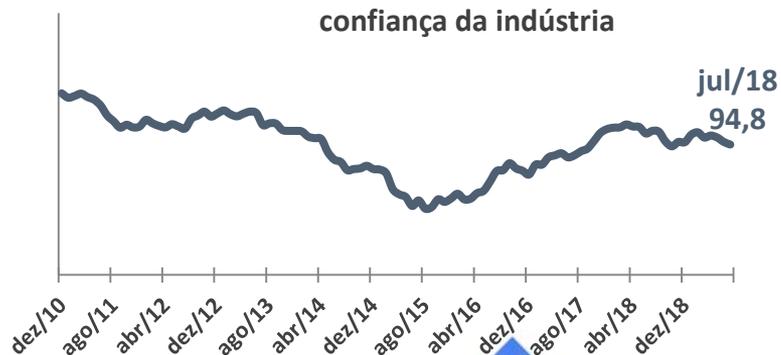
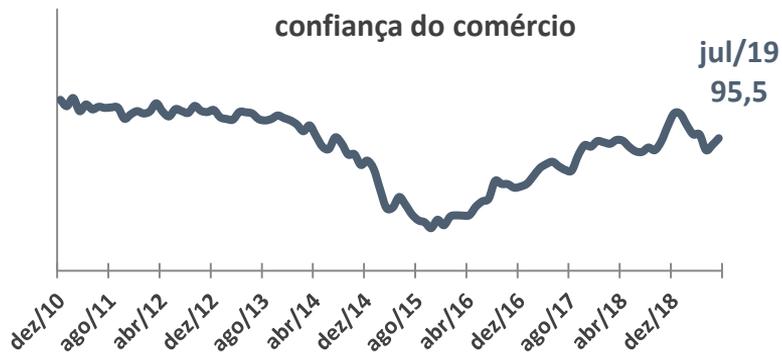
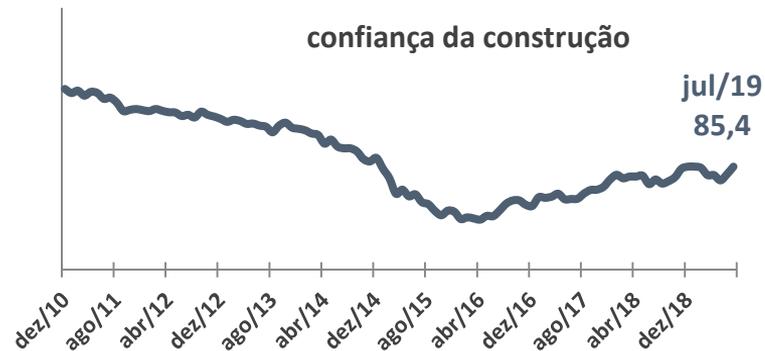
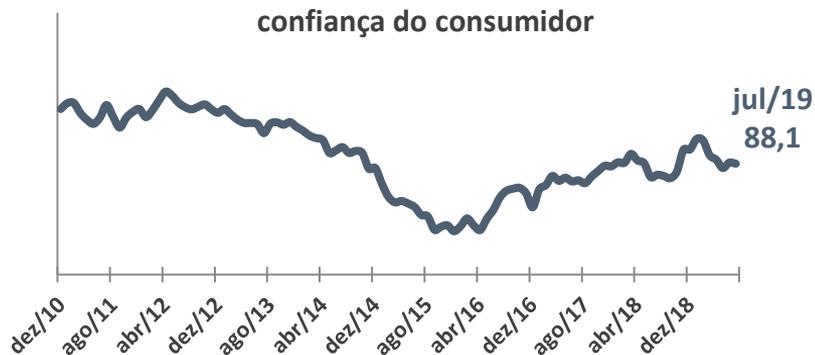


## Número de trabalhadores da Construção Civil



Fonte: CAGED

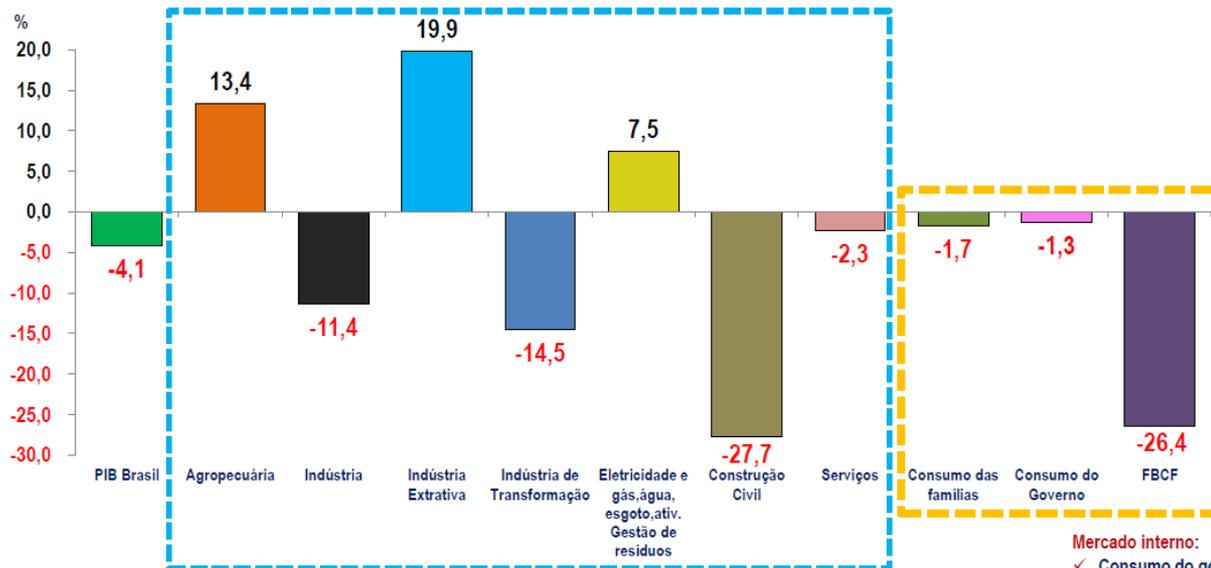
# Índices de confiança – com ajuste sazonal



Fonte: FGV

# 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:

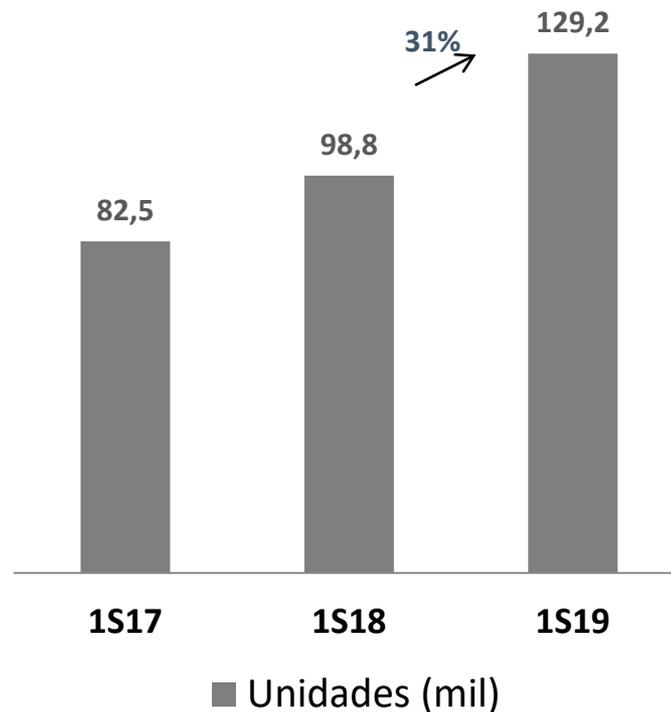
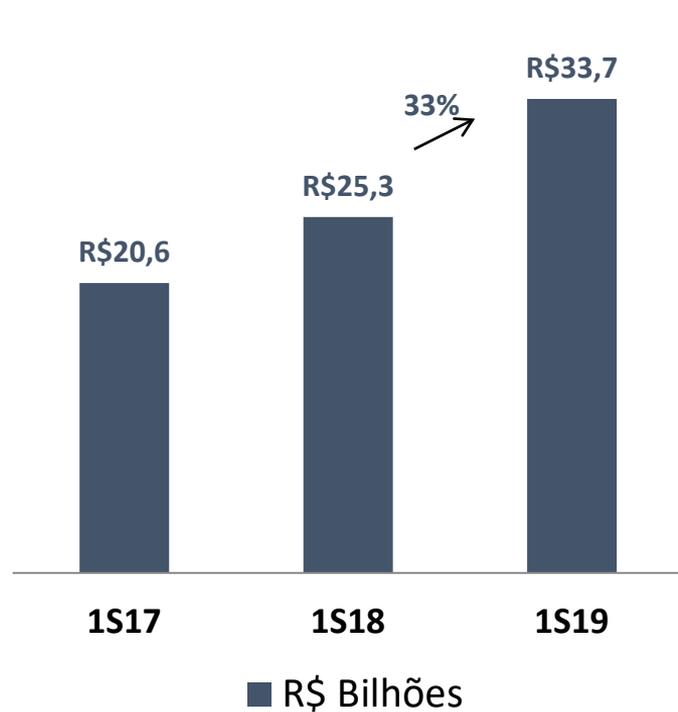
- ✓ Consumo do governo (impedimento – crise fiscal)
- ✓ Consumo das famílias – dinamismo contido em função do desemprego elevado e do endividamento.
- ✓ Investimento (de onde é necessário vir o investimento).

Fonte: Contas Nacionais Trimestrais - 1º Trim./19, IBGE.

# Financiamento Imobiliário

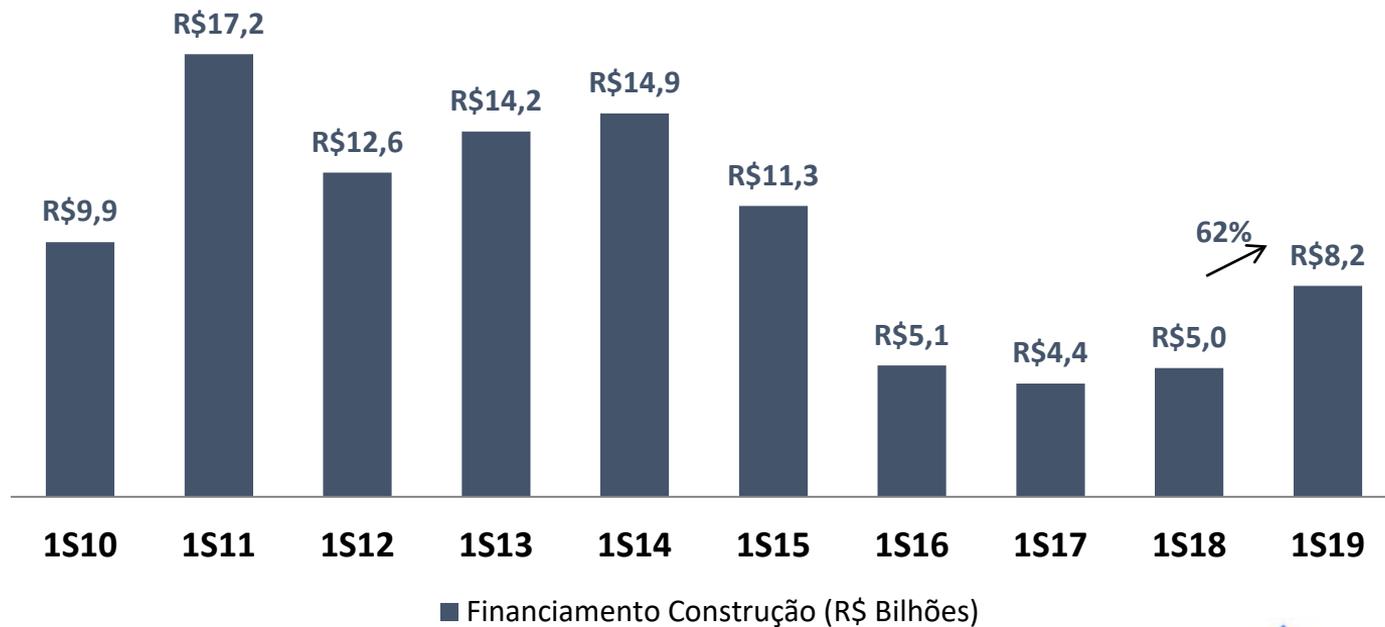


# Financiamento imobiliário - SBPE



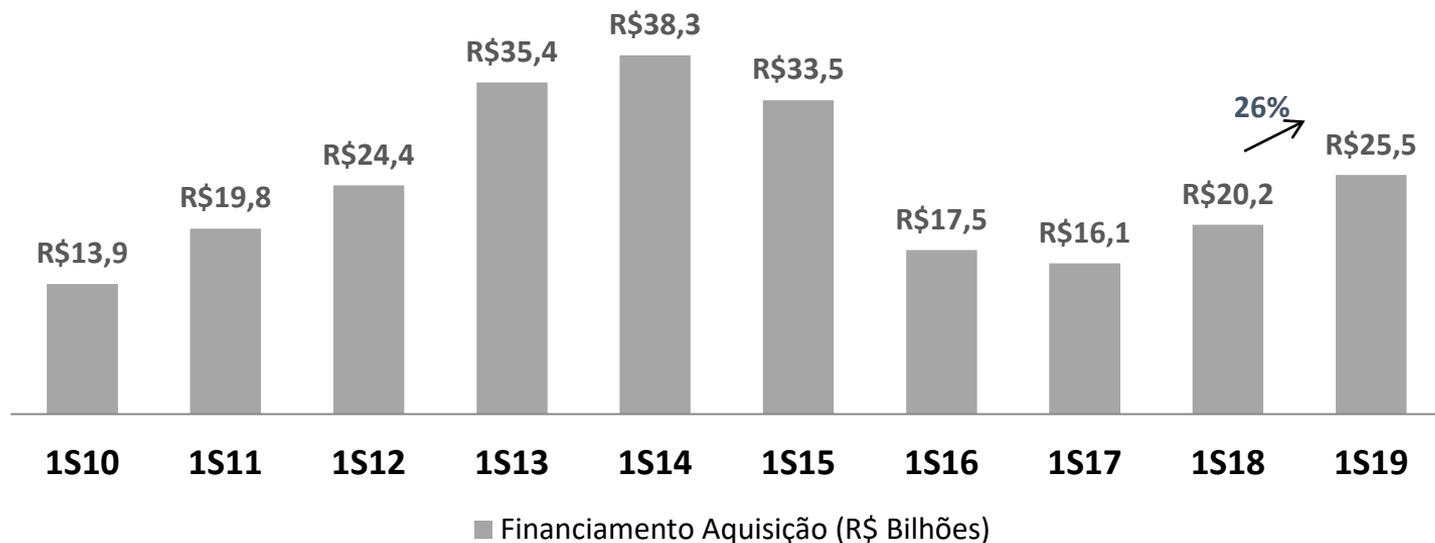
Fonte: Abecip

# Financiamento imobiliário SBPE - Construção



Fonte: Abecip

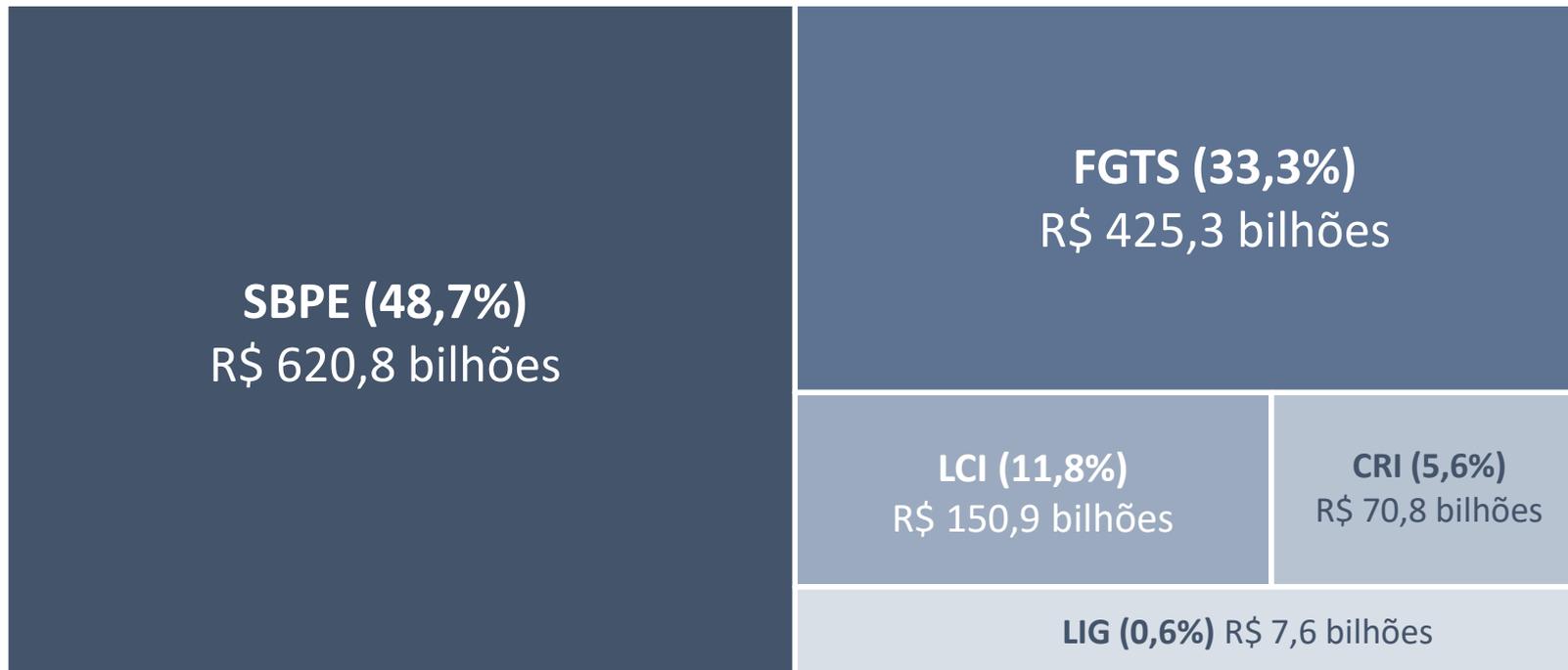
# Financiamento imobiliário SBPE - Aquisição



Fonte: Abecip

# Funding para o Crédito Imobiliário

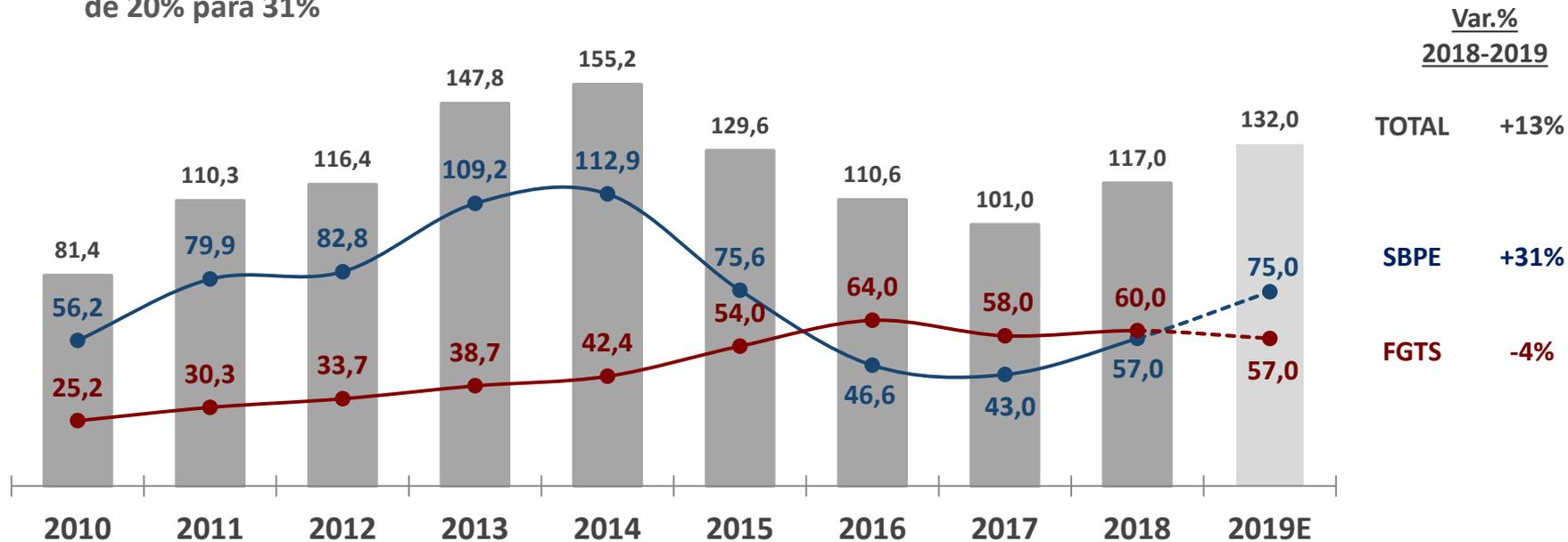
Estrutura de Funding: R\$ 1.275 bilhões em jun/2019



Fonte: Abecip/ B3/BCB/Caixa

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

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



Fonte: Abecip

# Dados Operacionais

---

Incorporadoras de capital aberto

# Resumo dos Lançamentos

VGL – Valor Global Lançado (*bilhões de R\$*)

*Números referentes ao (%) da empresa*

1S18 = R\$ 7,1

1S19 = R\$ 10,3



**VARIAÇÃO**

**44%**

Fonte: Relatório 2º Trimestre de 2019 (com base nos dados de 15 incorporadoras)

Lançamentos (*unidades*)

*Números referentes ao total lançado*

1S18 = 36.320

1S19 = 42.456



**VARIAÇÃO**

**17%**

Fonte: Relatório 2º Trimestre de 2019 (com base nos dados de 14 incorporadoras)

# Resumo das vendas

VGW – Valor Global Vendas (*bilhões de R\$*)

*Números referentes ao (%) da empresa*

1S18 = R\$ 8,3

1S19 = R\$ 10,6



**VARIAÇÃO**  
**28%**

Fonte: Relatório 2º Trimestre de 2019 (com base nos dados de 15 incorporadoras)

Vendas (*unidades*)

*Números referentes ao total lançado*

1S18 = 43.673

1S19 = 44.133



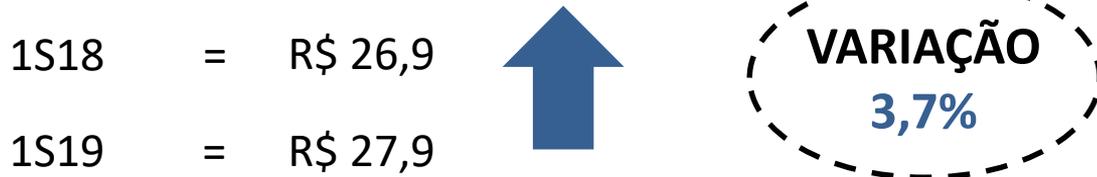
**VARIAÇÃO**  
**1,1%**

Fonte: Relatório 2º Trimestre de 2019 (com base nos dados de 13 incorporadoras)

# Resumo do Estoque e Land Bank

Estoque a Valor de Mercado (*bilhões de R\$*)

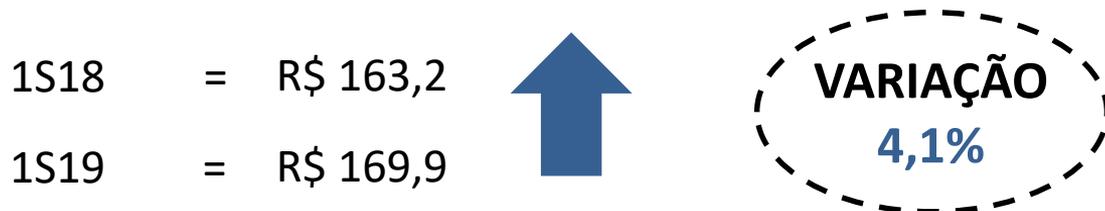
*Números referentes ao total*



Fonte: Relatório 2º Trimestre de 2019 (com base nos dados de 15 incorporadoras)

Land Bank (*bilhões de R\$*)

*Números referentes ao total*



Fonte: Relatório 2º Trimestre de 2019 (com base nos dados de 14 incorporadoras)

# Mercado Imobiliário Nacional

---

# Unidades residenciais lançadas nas regiões pesquisadas

Região	1º trimestre 2018	2º trimestre de 2018	3º trimestre de 2018	4º trimestre de 2018	1º trimestre de 2019	2º trimestre de 2019	Variação (%) trimestre anterior	Variação (%) trimestre atual e ano anterior
Norte	0	900	1.228	300	220	900	<b>309,1%</b>	<b>0,0%</b>
Nordeste	3.920	5.109	4.115	4.276	3.788	2.579	<b>-31,9%</b>	<b>-49,5%</b>
Centro-Oeste	657	2.077	1.453	2.756	1.598	3.649	<b>128,3%</b>	<b>75,7%</b>
Sudeste	6.862	15.536	13.939	29.764	6.799	21.044	<b>209,5%</b>	<b>35,5%</b>
Sul	1.242	3.759	4.558	3.008	3.203	2.435	<b>-24,0%</b>	<b>-35,2%</b>
<b>Total</b>	<b>12.681</b>	<b>27.381</b>	<b>25.293</b>	<b>40.104</b>	<b>15.608</b>	<b>30.607</b>	<b>96,1%</b>	<b>11,8%</b>

Fonte: CBIC/CII

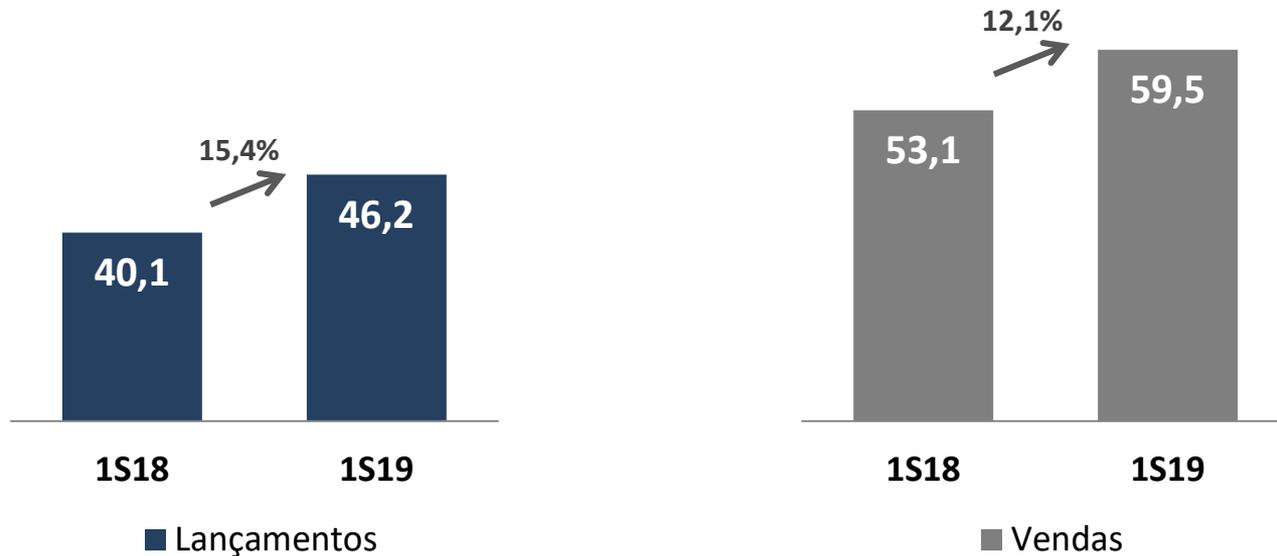
# Unidades residenciais comercializadas nas regiões pesquisadas

Região	1º trimestre 2018	2º trimestre de 2018	3º trimestre de 2018	4º trimestre de 2018	1º trimestre de 2019	2º trimestre de 2019	Variação (%) trimestre anterior	Variação (%) trimestre atual e ano anterior
Norte	558	785	976	941	679	1.031	51,9%	31,4%
Nordeste	5.580	6.881	5.361	5.888	5.592	5.708	2,1%	-17,0%
Centro-Oeste	2.601	2.605	2.063	2.375	2.263	3.177	40,4%	22,0%
Sudeste	12.848	14.402	14.214	21.588	14.242	19.233	35,0%	33,5%
Sul	3.226	3.604	4.175	3.049	3.931	3.664	-6,8%	1,7%
Total	24.813	28.277	26.789	33.841	26.708	32.813	22,9%	16,0%

Fonte: CBIC/CII

# Lançamentos e vendas – Primeiro semestre

Em mil unidades



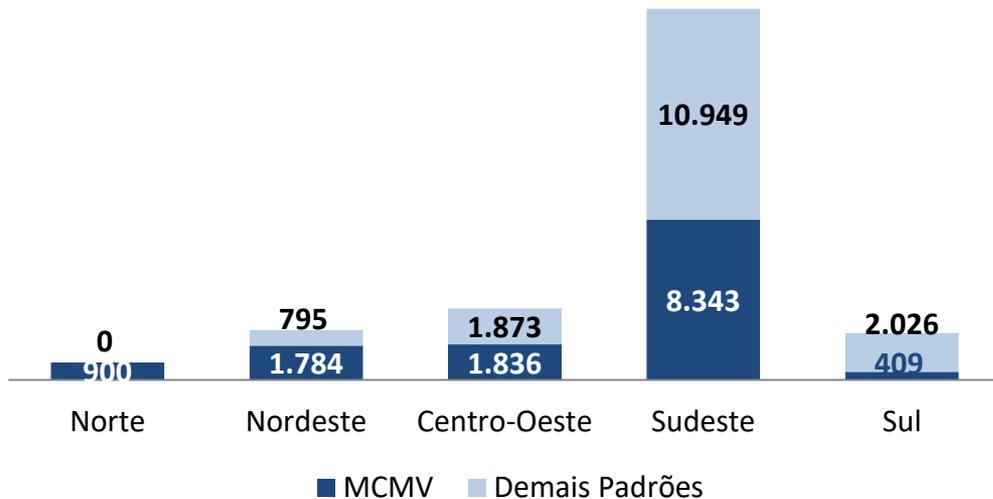
Fonte: CBIC/CI

# Oferta final disponível nas regiões pesquisadas

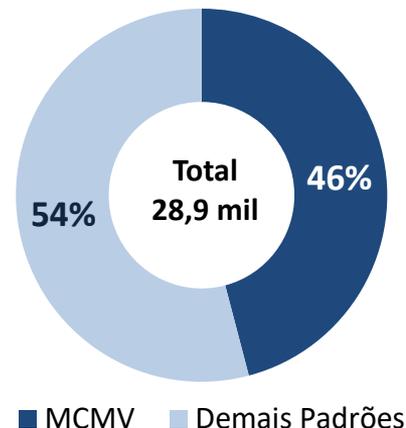
Região	1º trimestre 2018	2º trimestre de 2018	3º trimestre de 2018	4º trimestre de 2018	1º trimestre de 2019	2º trimestre de 2019	Variação (%) trimestre anterior	Variação (%) trimestre atual e ano anterior
Norte	5.679	5.783	5.960	5.642	5.300	5.023	-5,2%	-13,1%
Nordeste	35.983	34.562	34.207	32.140	32.126	28.930	-9,9%	-16,3%
Centro-Oeste	12.784	12.447	11.861	11.968	11.905	11.822	-0,7%	-5,0%
Sudeste	48.516	48.073	44.107	48.137	43.689	44.929	2,8%	-6,5%
Sul	19.544	20.707	21.021	21.363	21.525	20.351	-5,5%	-1,7%
Total	122.506	121.572	117.156	119.250	114.545	111.055	-3,0%	-8,7%

Fonte: CBIC/CI

# Unidades residenciais lançadas – 2T19



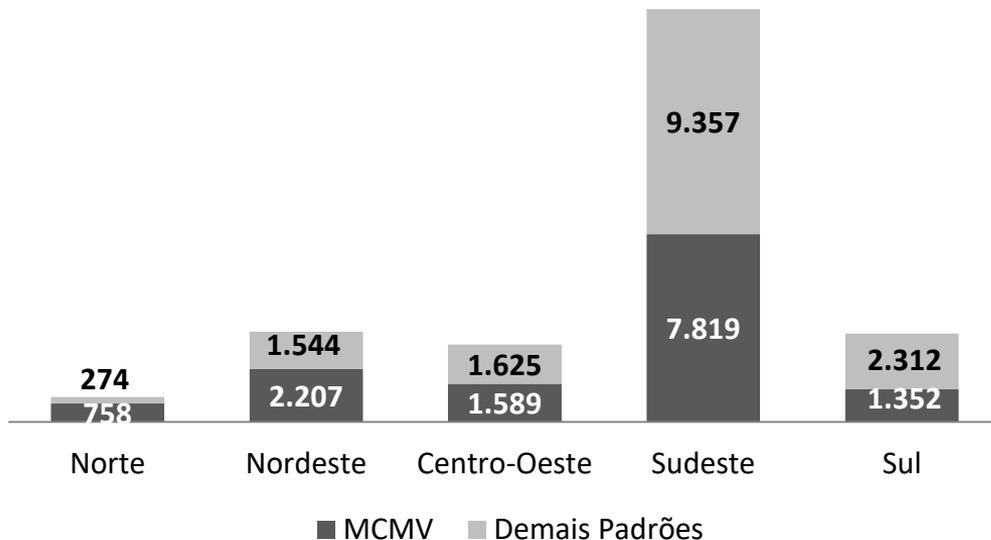
Participação no total lançado



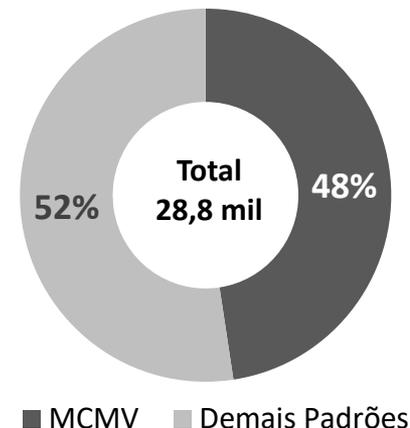
- ✓ As análises de lançamentos e vendas MCMV englobam **22 regiões**: Belém, Manaus, Campina Grande, RM de Fortaleza, RM de Recife, RM de Maceió, Salvador, RM de Salvador, Cuiabá, Distrito Federal, Goiânia, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, RM de Belo Horizonte, São Paulo, RM de São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Florianópolis, Joinville, RM de Curitiba e Porto Alegre.
- ✓ As 22 regiões representam um total de 28.915 unidades, ou seja, 94,5% do total de unidades lançadas (30.607).

Fonte: CBIC/CII

# Unidades residenciais comercializadas – 2T19



## Participação no total comercializado



- ✓ As análises de lançamentos e vendas MCMV englobam **22 regiões**: Belém, Manaus, Campina Grande, RM de Fortaleza, RM de Recife, RM de Maceió, Salvador, RM de Salvador, Cuiabá, Distrito Federal, Goiânia, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, RM de Belo Horizonte, São Paulo, RM de São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Florianópolis, Joinville, RM de Curitiba e Porto Alegre.
- ✓ As 22 regiões representam um total de 28.837 unidades, ou seja, 87,9% do total de unidades lançadas (32.813).

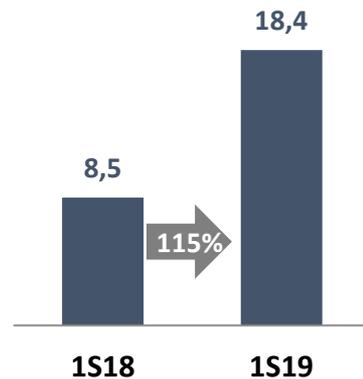
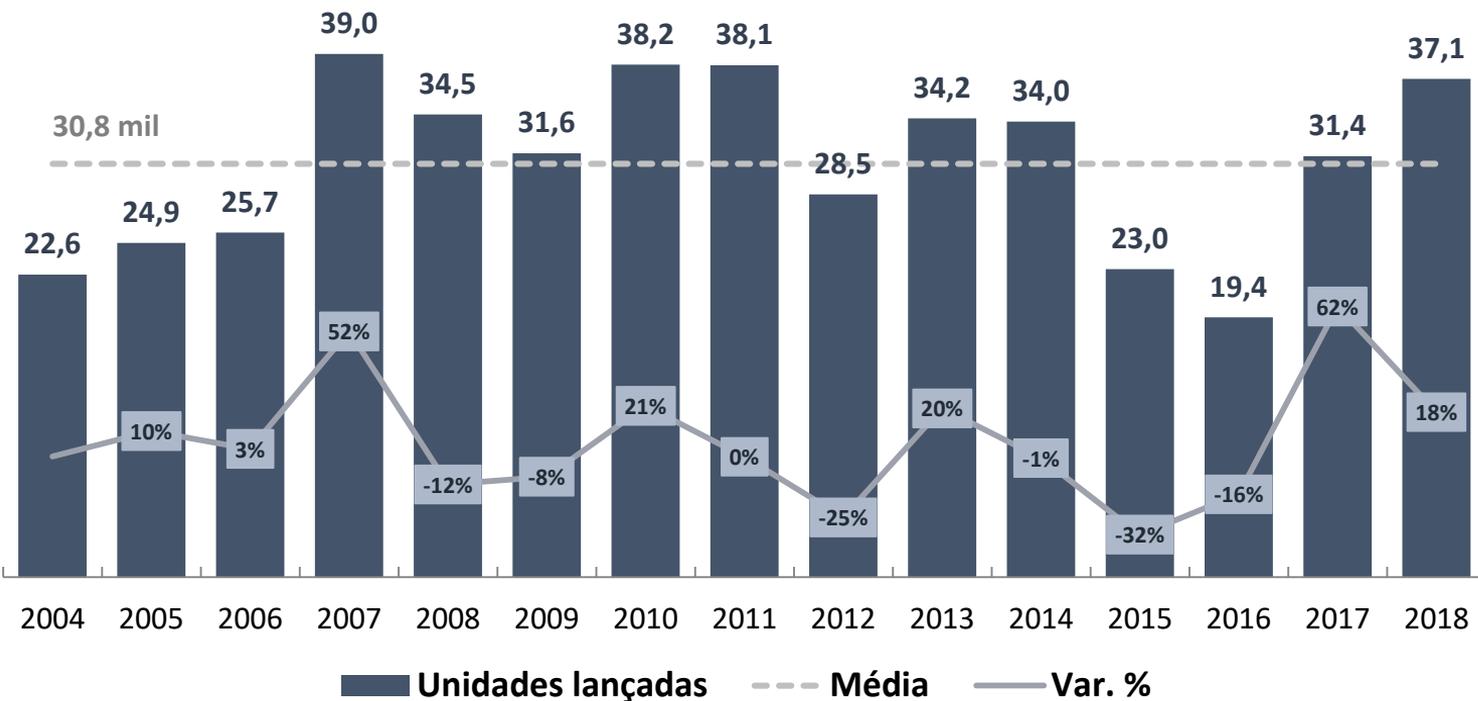
Fonte: CBIC/CI

# Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo



# Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

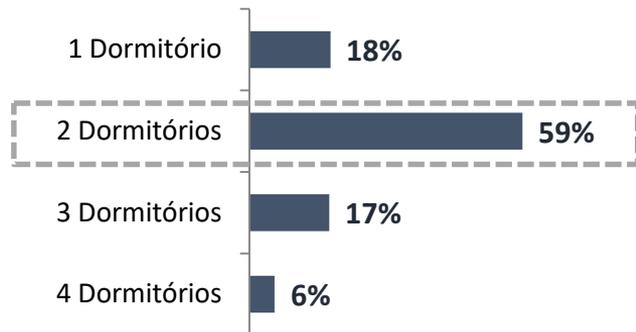
Em mil unidades



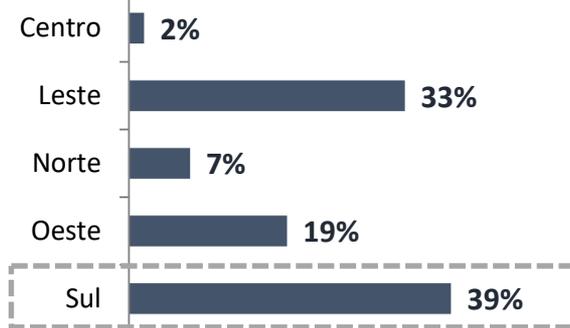
Fonte: Embraesp

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

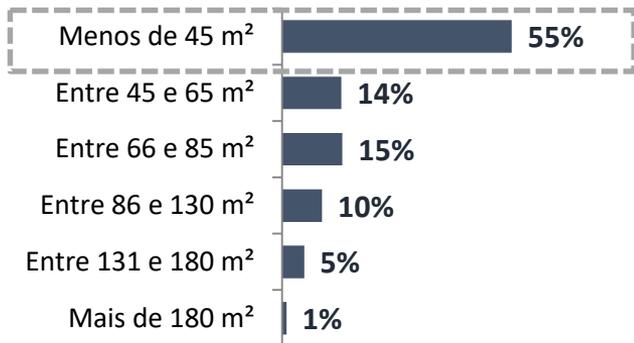
## Tipologia



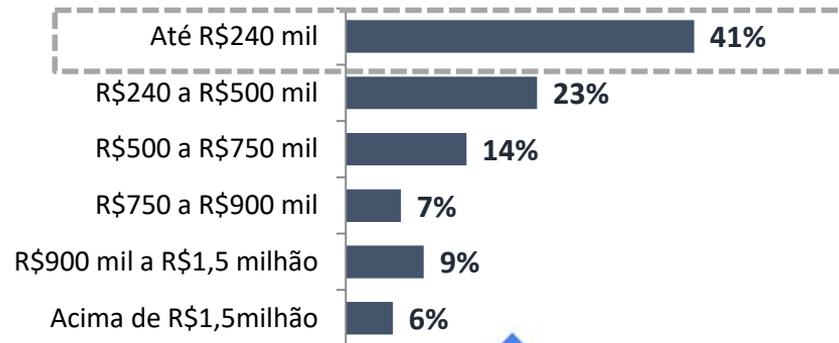
## Zona da Cidade



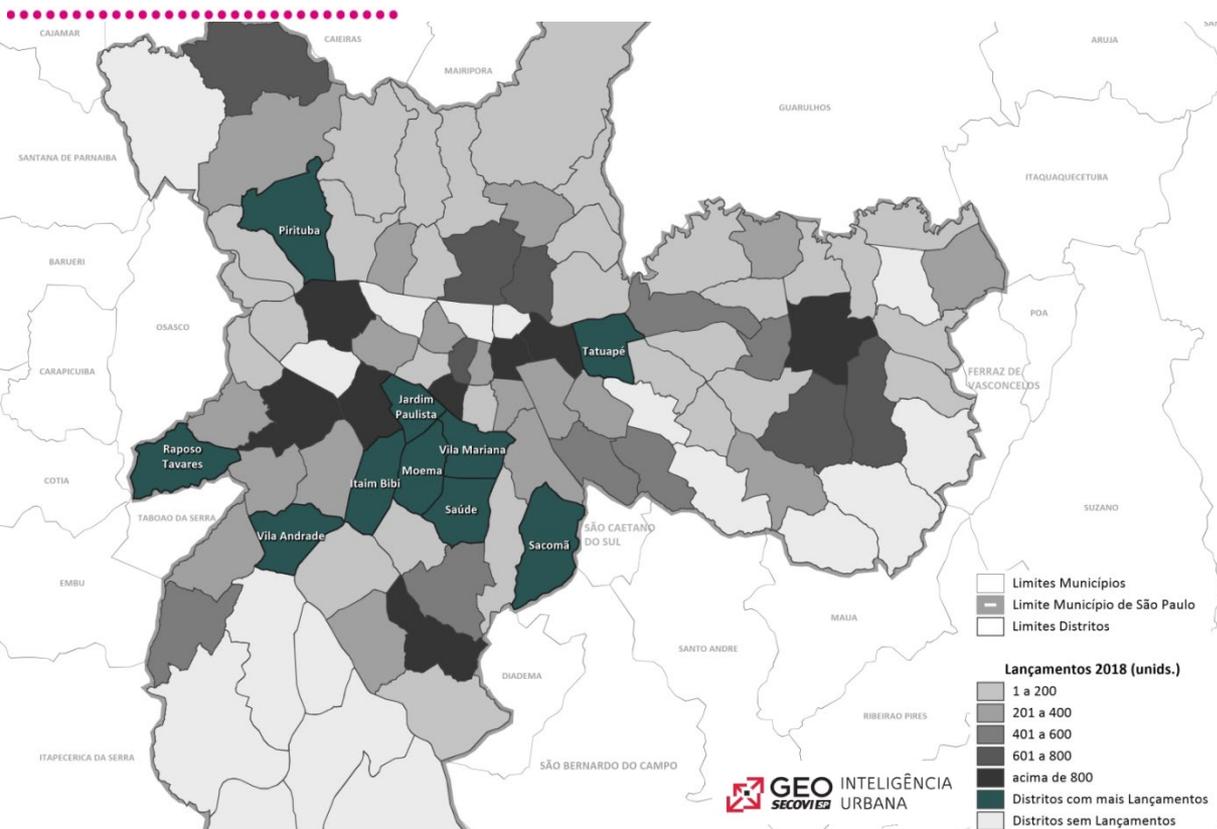
## Faixa de área útil



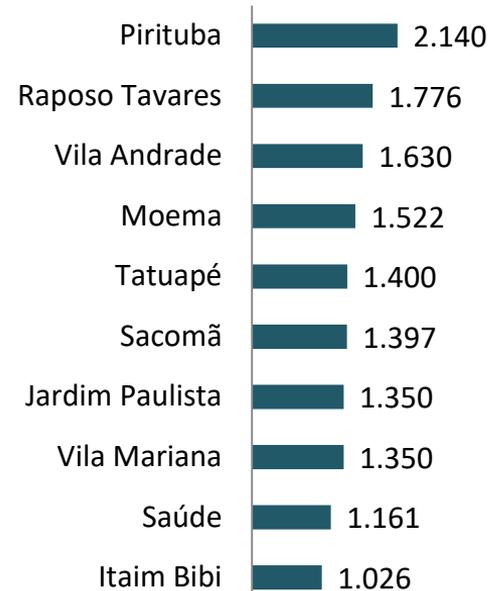
## Faixa de Preço



# Ranking – Distritos com mais unidades lançadas 2018



■ 2018



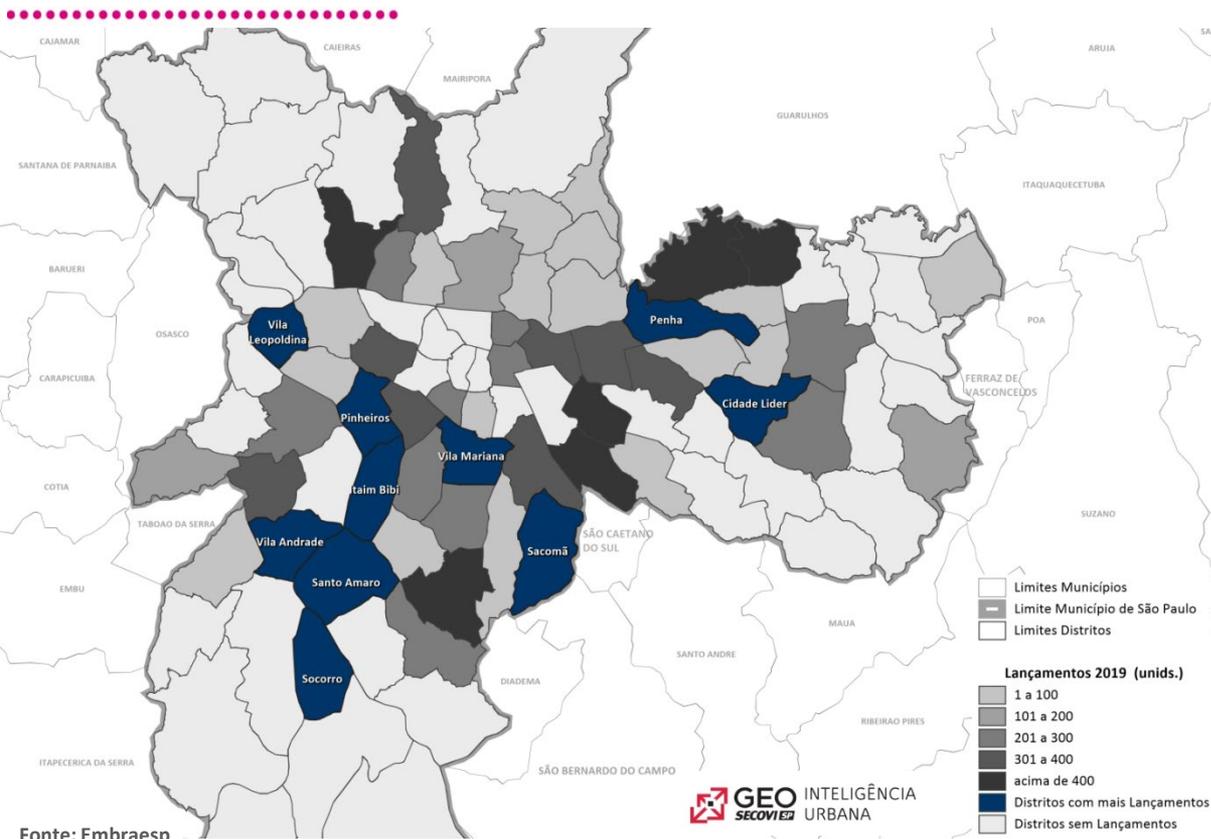
Os 10 distritos do ranking concentram 40% dos lançamentos da cidade

**GEO** INTELIGÊNCIA  
**SECOVIED** URBANA

Fonte: Embraesp

CONVENÇÃO  
SECOVI 2019

# 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

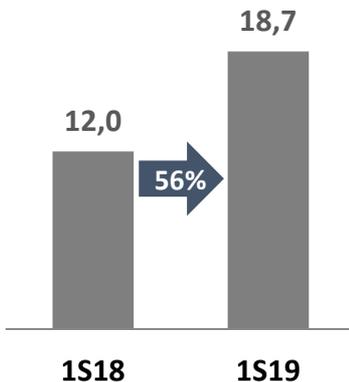
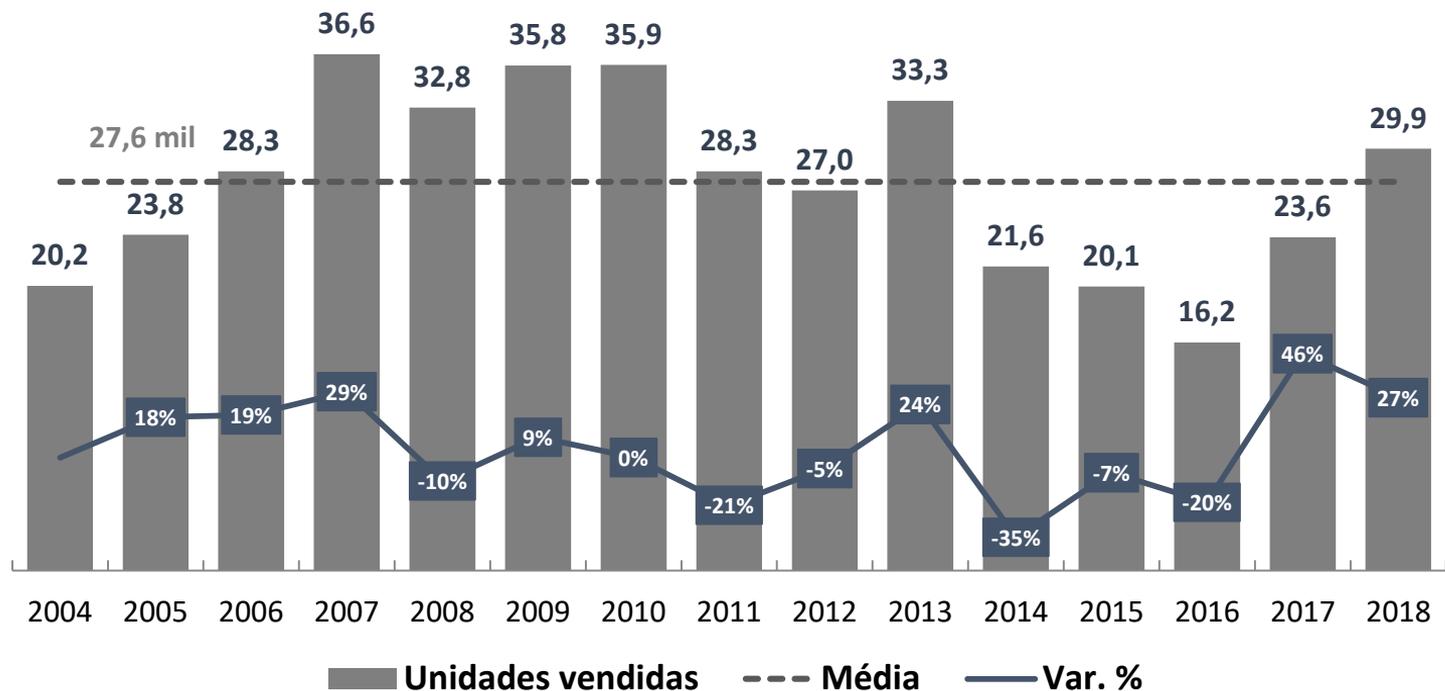
Fonte: Embraesp

**GEO** INTELIGÊNCIA  
**SECOVI** URBANA

CONVENÇÃO  
SECOVI 2019

# Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

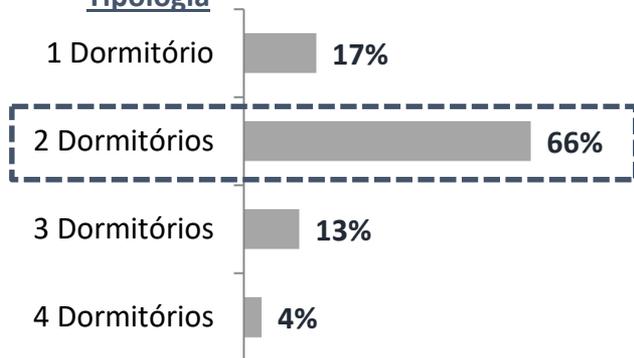
Em mil unidades



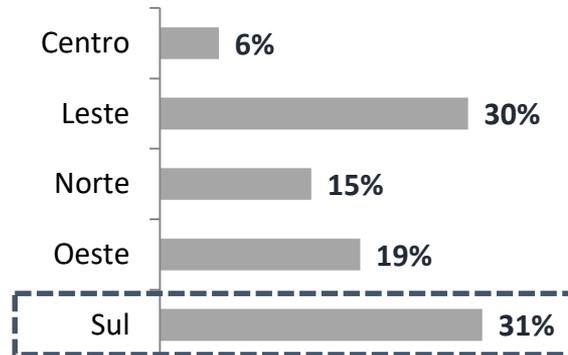
Fonte: Secovi-SP

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

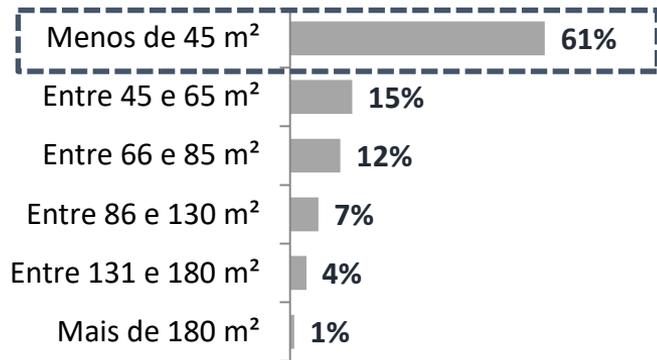
## Tipologia



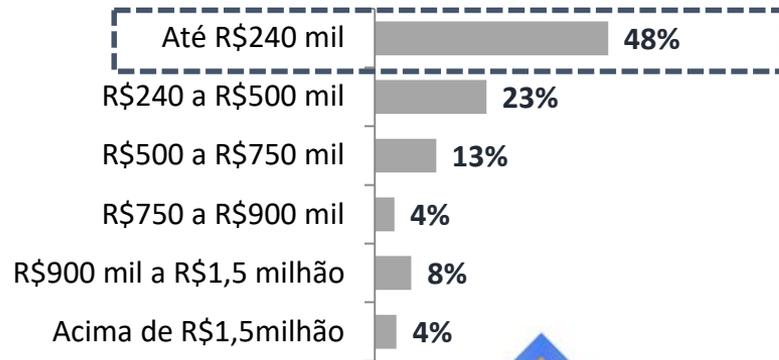
## Zona da Cidade



## Faixa de área útil



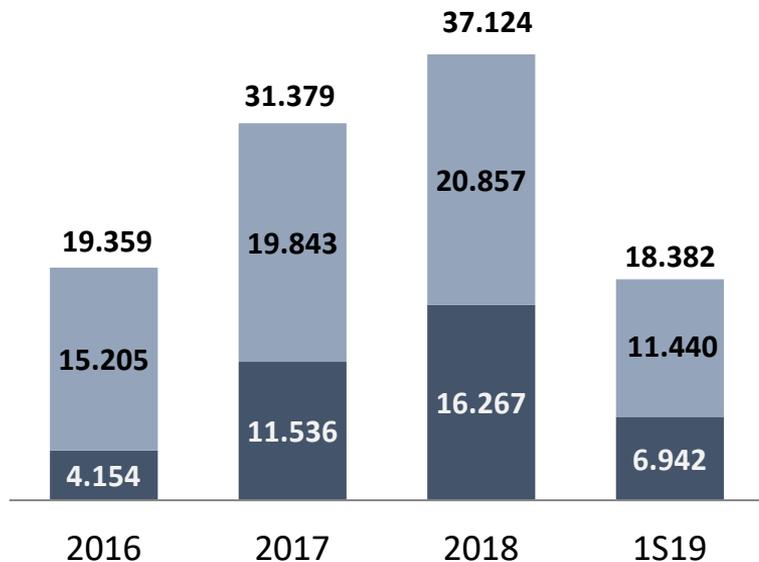
## Faixa de Preço



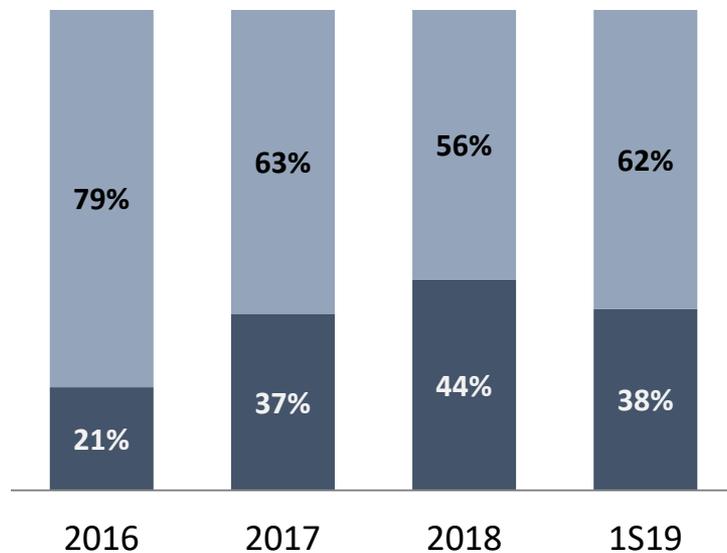
Fonte: Secovi-SP

# Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades lançadas



Participação no total lançado

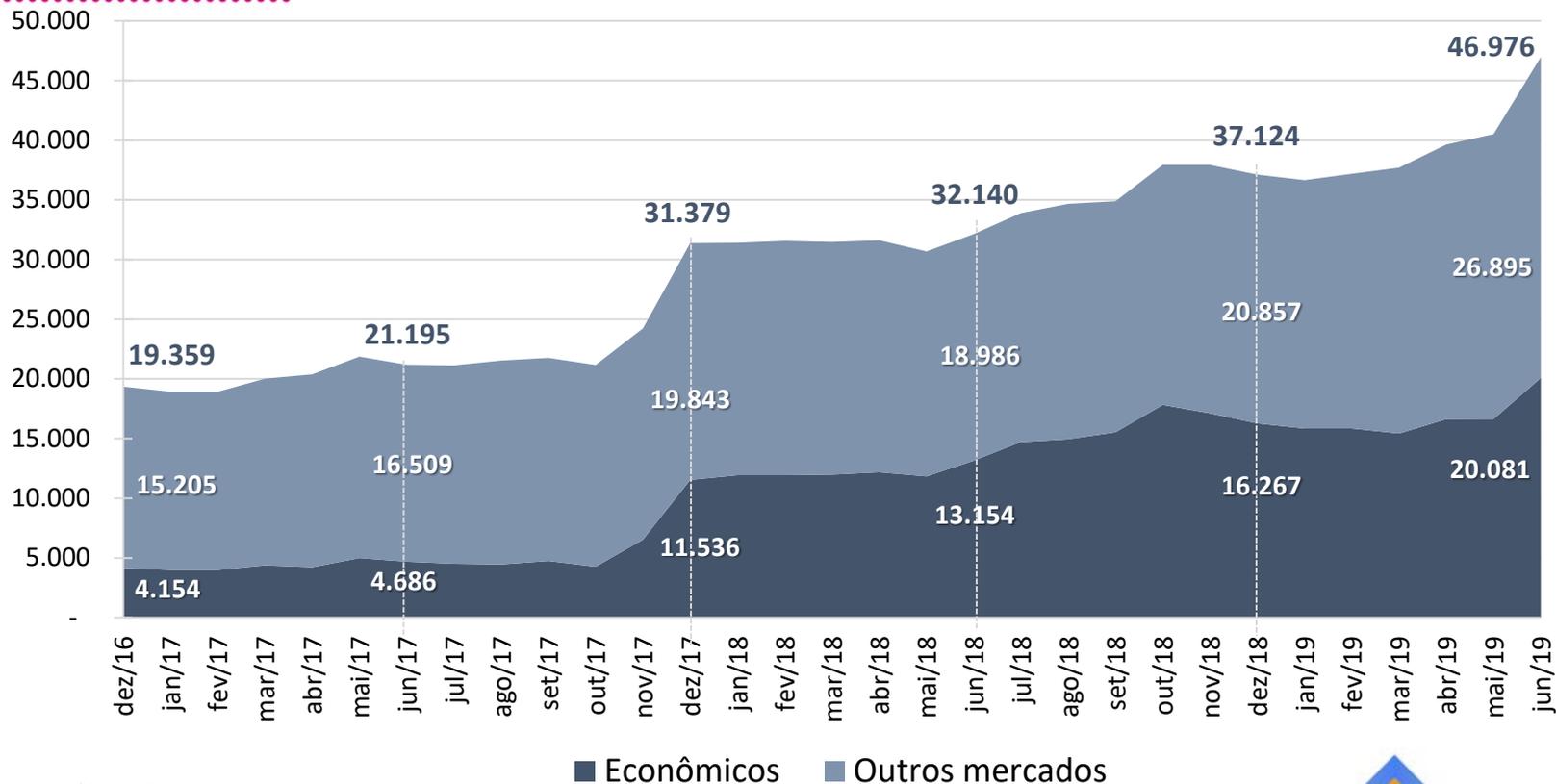


■ Econômicos ■ Outros Mercados

■ Econômicos ■ Outros Mercados

Fonte: Embraesp

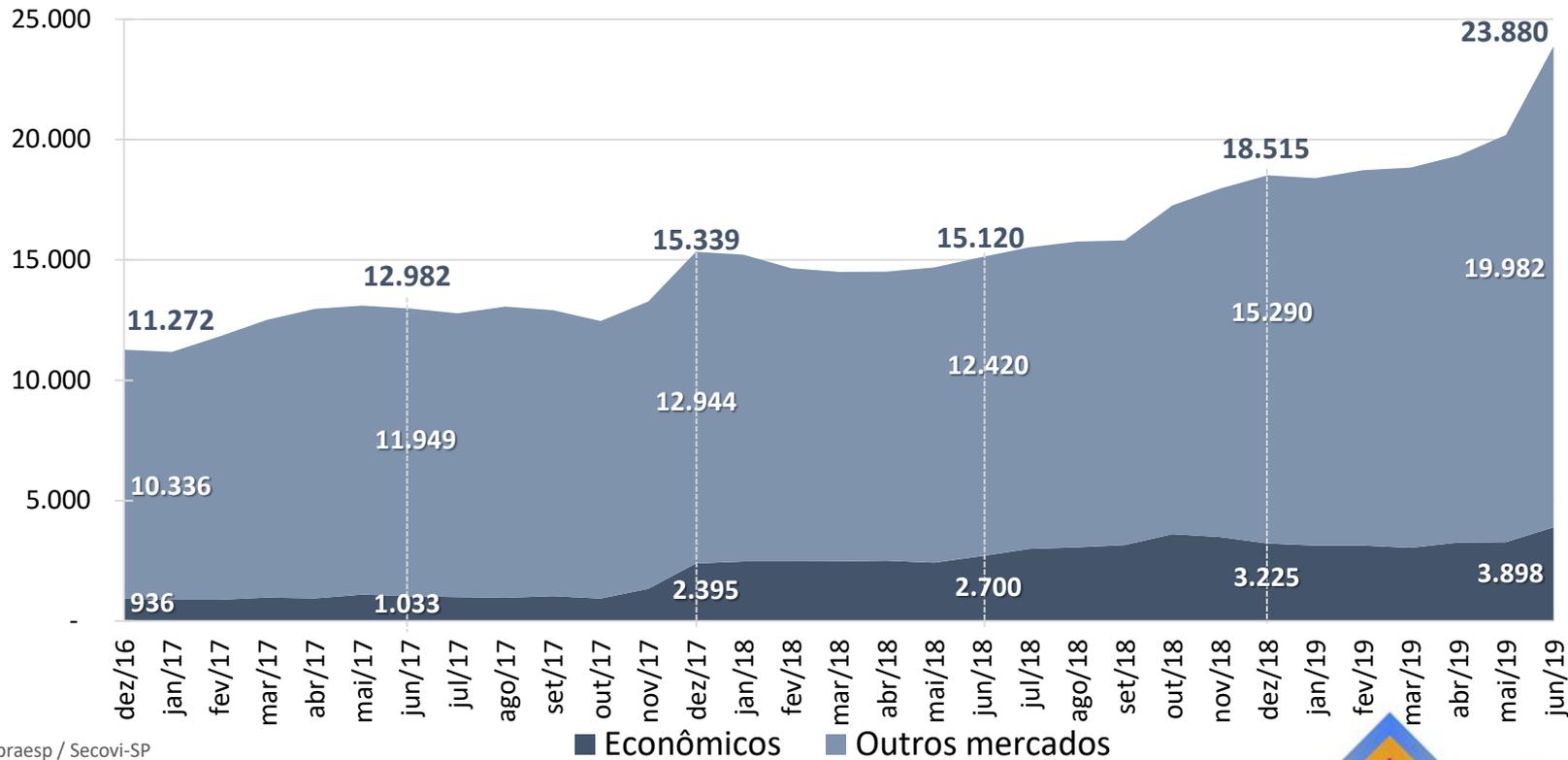
# Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses



Fonte: Embraesp / Secovi-SP

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

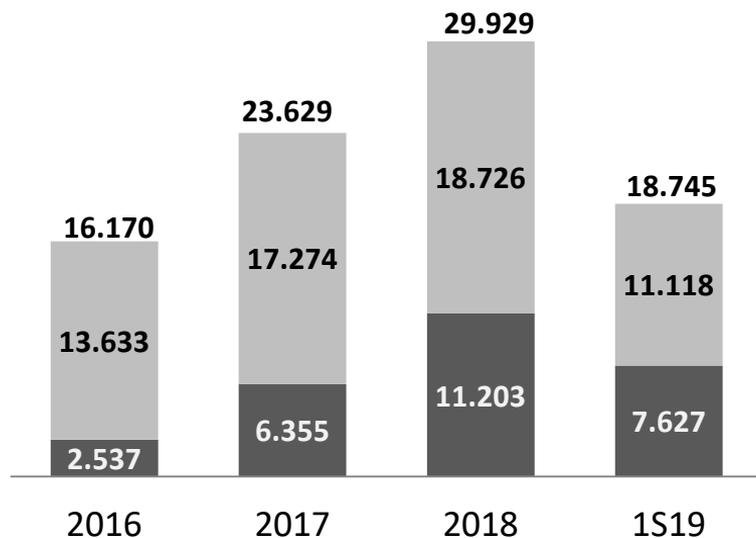
Valor Global Lançado na cidade de São Paulo



Fonte: Embraesp / Secovi-SP

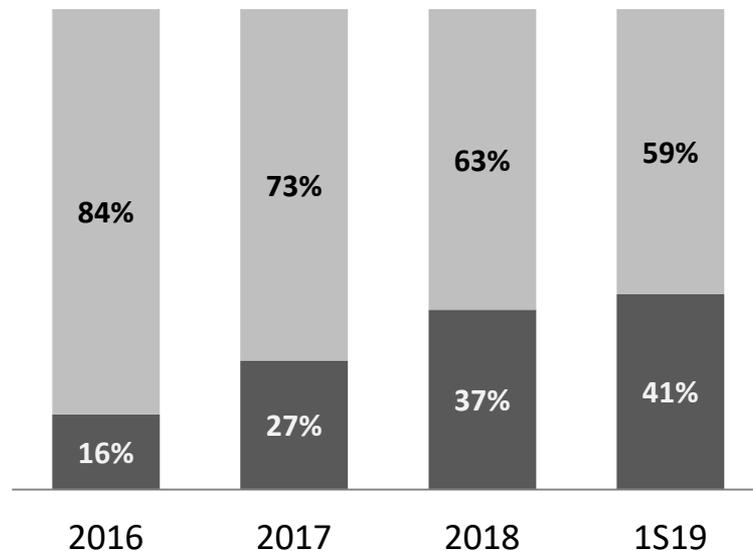
# Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades vendidas



■ Econômicos ■ Outros Mercados

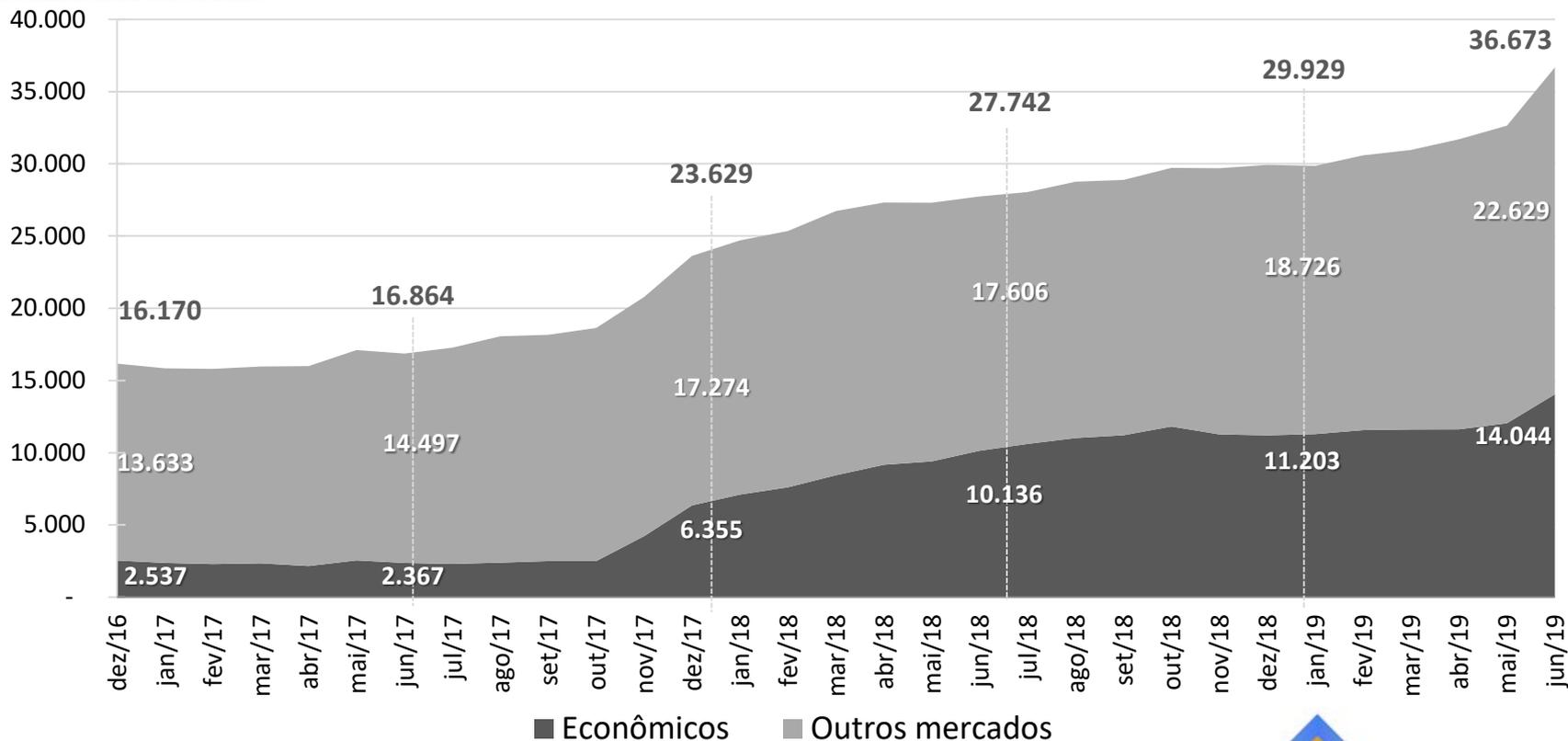
Participação no total vendido



■ Econômicos ■ Outros Mercados

Fonte: Secovi-SP

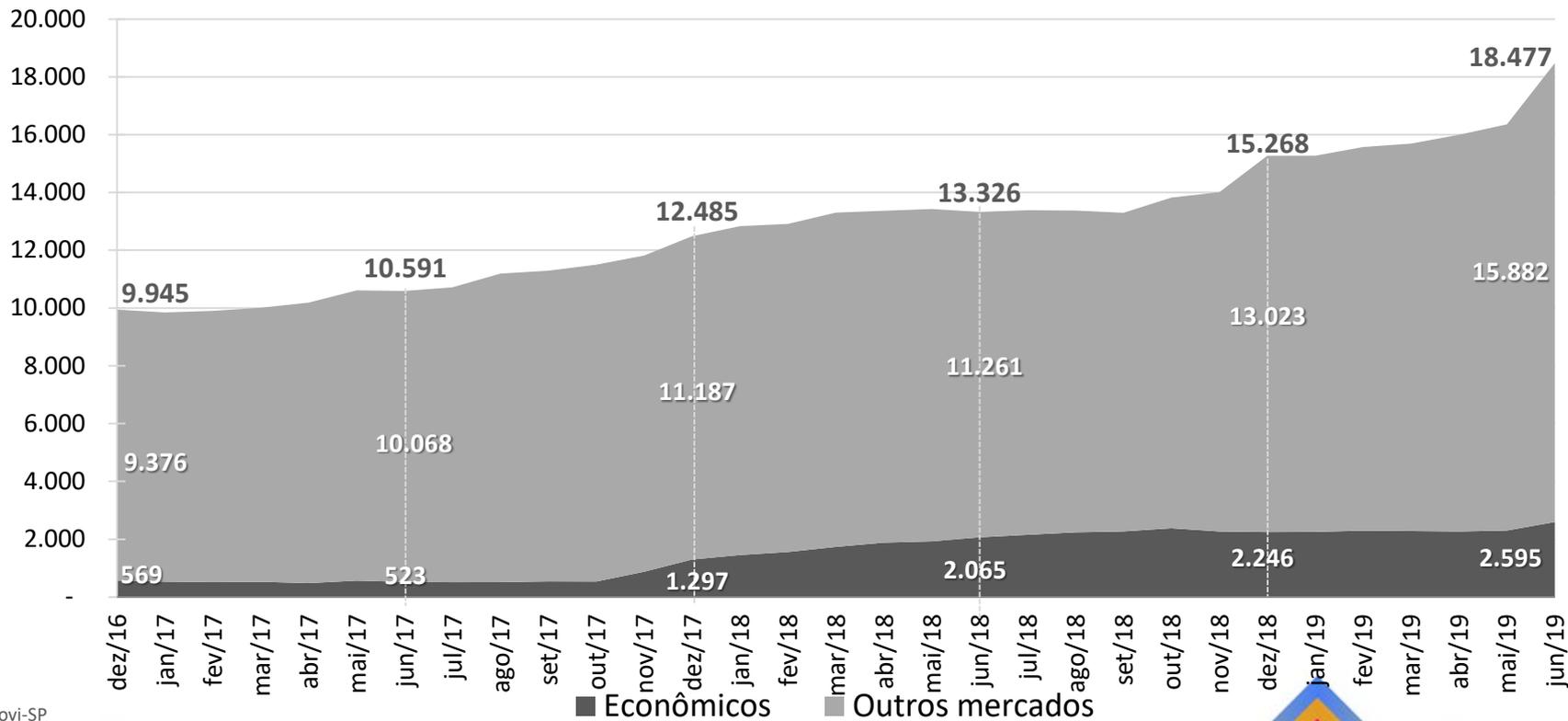
# Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses



Fonte: Secovi-SP

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

Valor Global Vendido na cidade de São Paulo



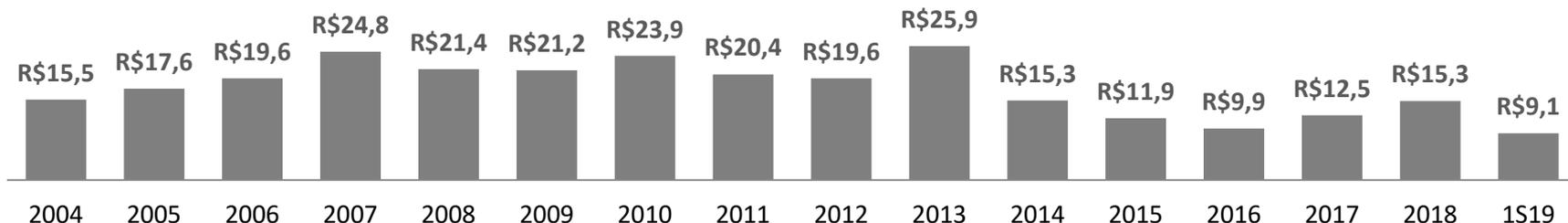
Fonte: Secovi-SP

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

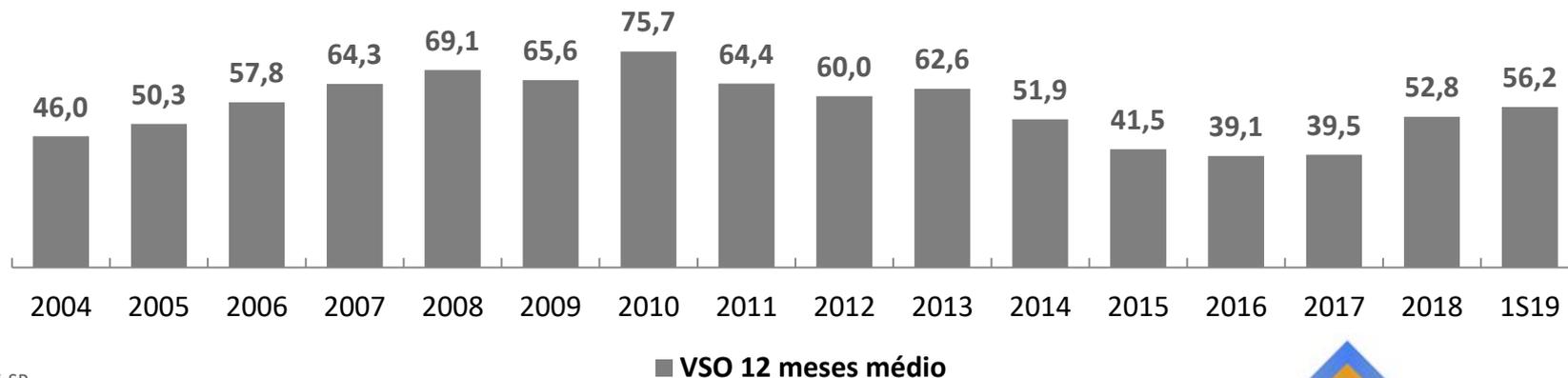
■ VGL - Atualizado pelo INCC-DI jun/19



■ VGV - Atualizado pelo INCC-DI jun/19



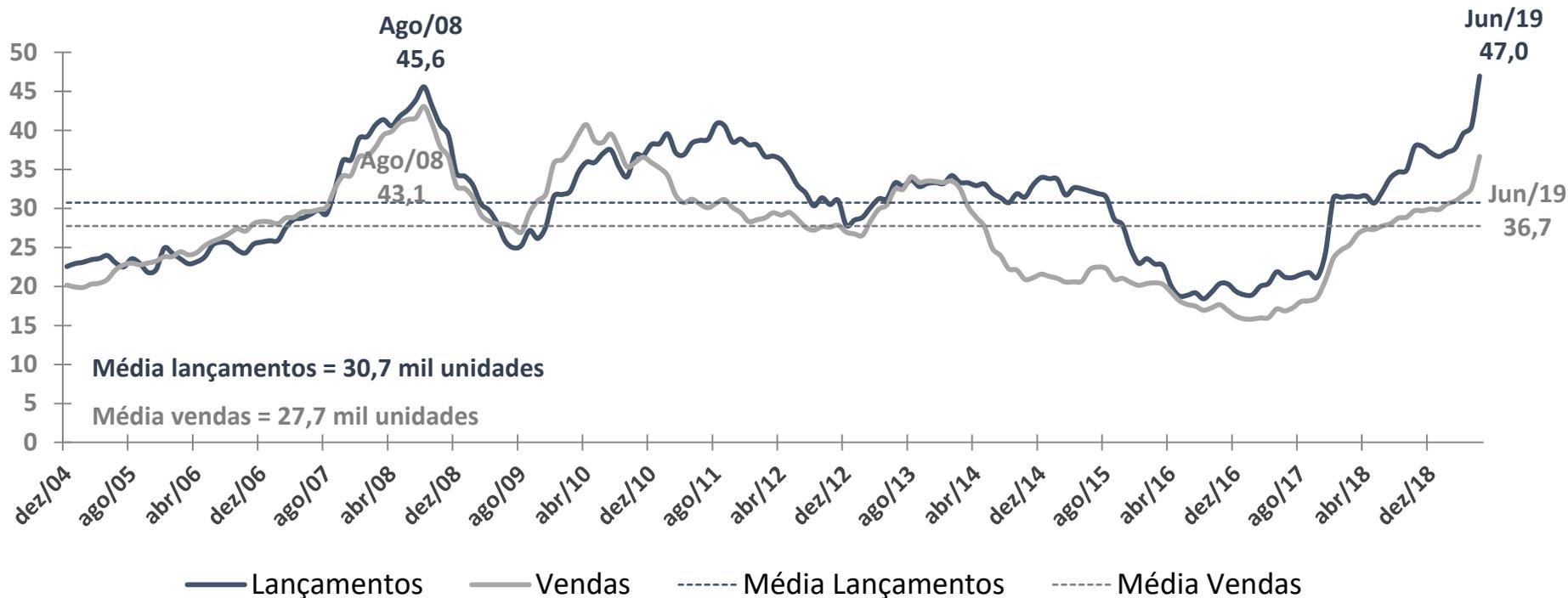
# VSO (Vendas sobre oferta) cidade de São Paulo – Em %



Fonte: Secovi-SP

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

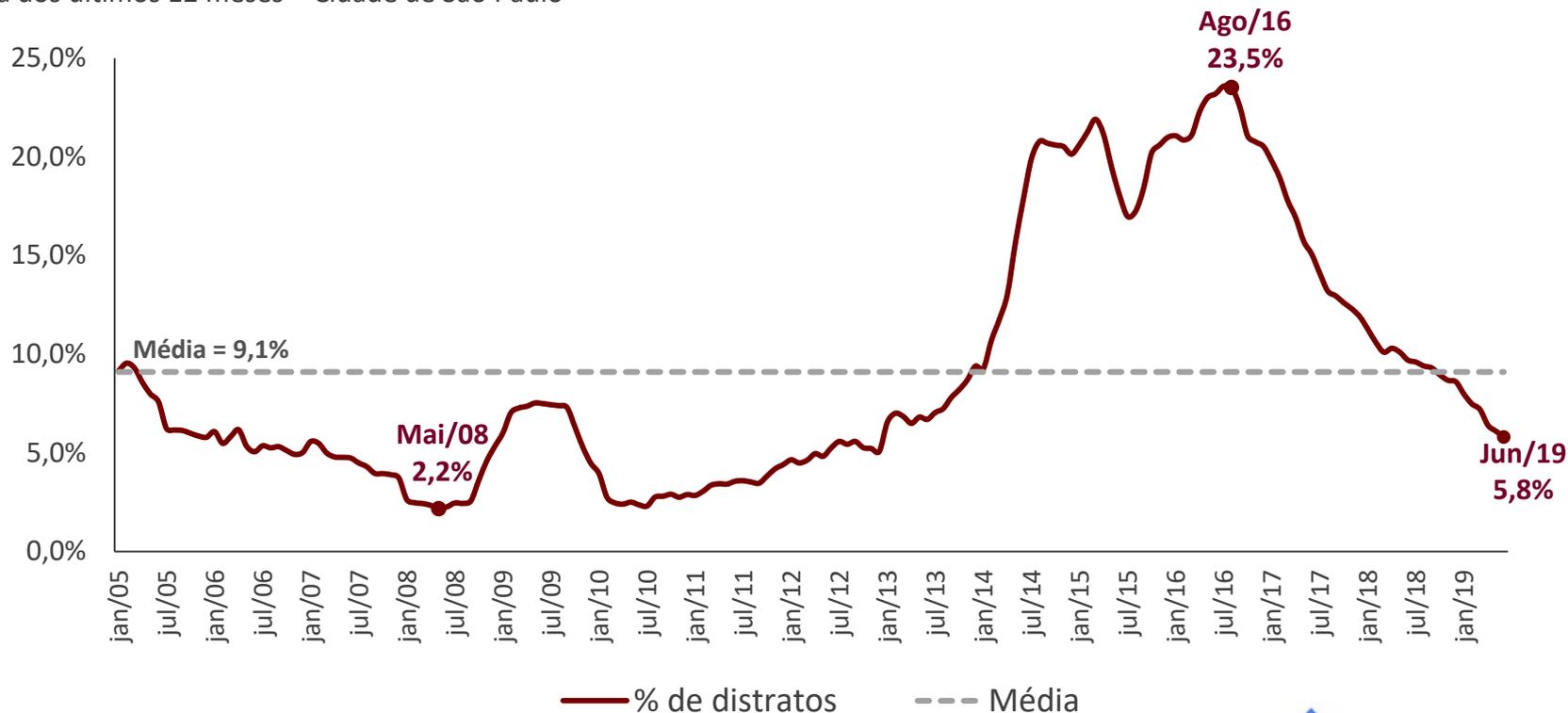
Mil unidades



Fonte: Embraesp | Secovi-SP

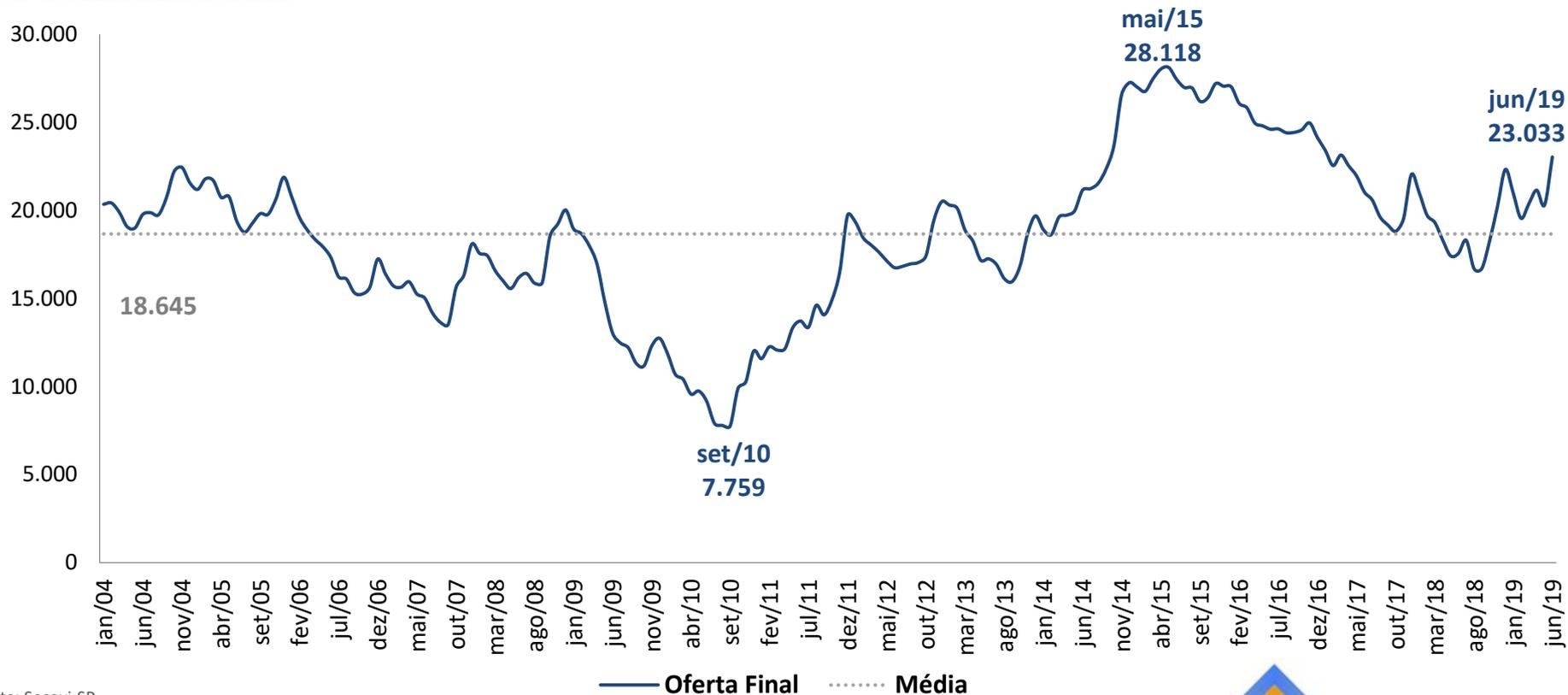
# Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

# Oferta final – cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

# Panorama da Hotelaria Brasileira



# Desempenho hoteleiro nacional

- ✓ Foi analisado o desempenho de 420 hotéis, com um total de 31,7 mil UHs, das 29 principais redes hoteleiras do país.

Histórico e tendência de desempenho (R\$ de 2019)



Desempenho 2019\*

**+3,2%**  
de ocupação

**+1,3%**  
de diária média  
em valores reais

# Evolução de desempenho da hotelaria nacional

## Em 2018,

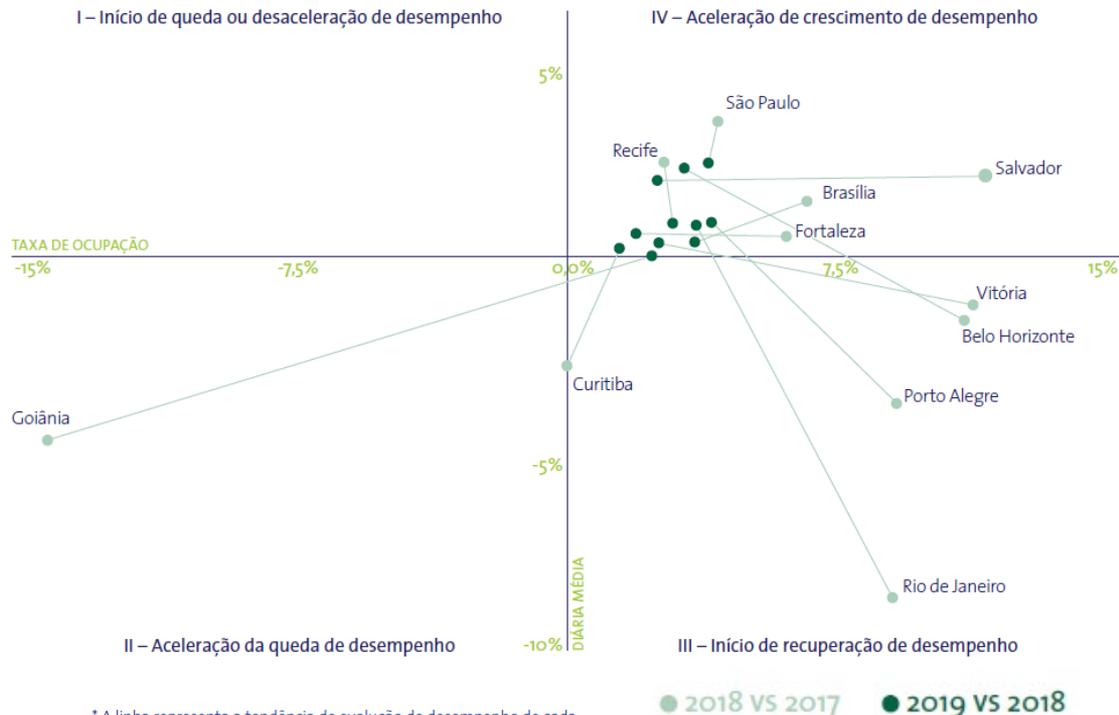
com exceção de Goiânia, todas as cidades tiveram crescimento de ocupação. No entanto, a diária cresceu, de forma ainda modesta, apenas em algumas cidades (São Paulo, Recife, Salvador, Brasília e Fortaleza).

## Para 2019,

as redes esperam acelerar o crescimento de desempenho dos hotéis, com aumentos de ocupação e diária em praticamente todas as cidades. Com a retomada da economia, o setor hoteleiro vive um novo ciclo de incremento de resultado.

## Desafios.

Apesar da tendência nacional de recuperação de desempenho, as cidades de Goiânia e Curitiba podem encontrar maior dificuldade para atingir os orçamentos em 2019 em razão da perspectiva de aumento de oferta nos referidos municípios.



\* A linha representa a tendência de evolução de desempenho de cada mercado. O ponto de partida é a variação entre 2017 e 2018. E o ponto de chegada a variação esperada pelas redes entre 2018 e 2019, com base nos orçamentos por elas elaborados.

# Nova oferta de hotéis no Brasil

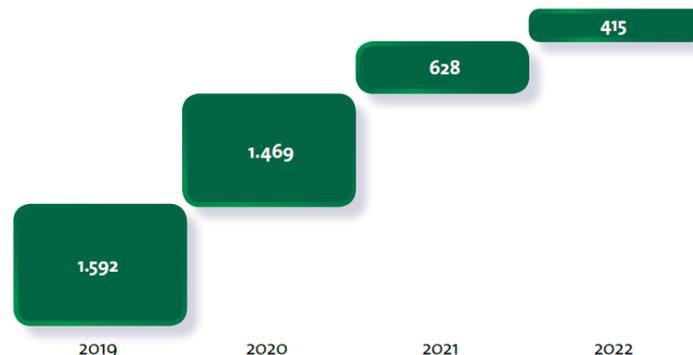
**+3,7%**

de aumento de oferta  
acumulado previsto até 2022  
(0,9% a.a.)

123 novos hotéis em estruturação em todo o país, totalizando 18.698 UHs e com concentração das aberturas entre 2019 e 2020. Na maioria das cidades a previsão de nova oferta é baixa. Sem novos hotéis em médio prazo e com a retomada de crescimento econômico, o mercado passará por um novo ciclo de recuperação de desempenho. Em longo prazo, e com a publicação da Instrução 602 da CVM, espera-se um crescimento de oferta menos expressivo no país, o que diminui a percepção de risco do negócio hoteleiro e estimula o desenvolvimento de novas estruturas de *funding* no setor.

Mais de R\$ 4 bilhões em investimentos confirmados para o setor hoteleiro no Brasil durante os próximos quatro anos

Investimento em novos hotéis no Brasil (R\$ milhões)



# Distribuição geográfica da nova oferta

## Oferta em desenvolvimento

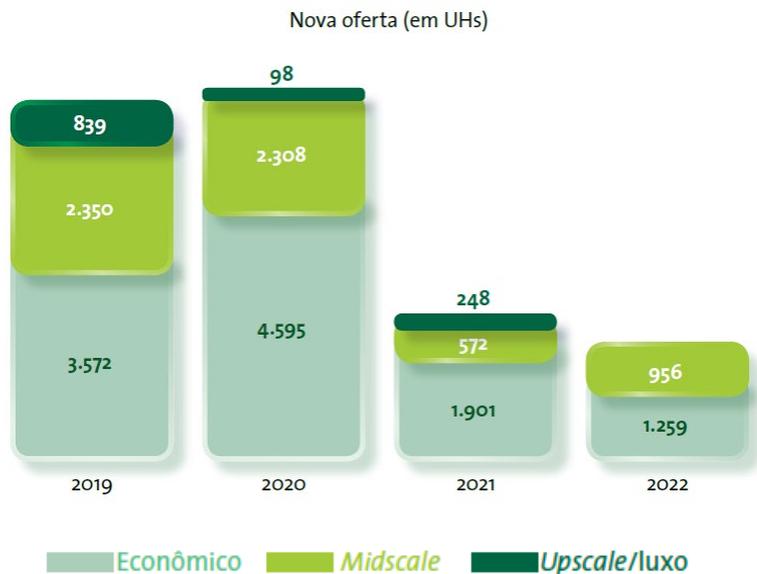
Estado	Total de UHs	Total de hotéis
São Paulo	5.952	37
Santa Catarina	2.059	14
Rio Grande do Sul	1.815	12
Rio de Janeiro	1.804	9
Minas Gerais	1.013	7
Paraná	959	7
Alagoas	849	5
Goiás	679	5
Paraíba	549	4
Mato Grosso	540	5
Amazonas	464	3
Ceará	455	3
Pará	358	3
Pernambuco	326	2
Bahia	282	2
Espírito Santo	248	2
Mato Grosso do Sul	174	2
Tocantins	172	1
Sergipe	0	0
Rio Grande do Norte	0	0
DF	0	0
Acre	0	0
Rondônia	0	0
Roraima	0	0
Amapá	0	0
Piauí	0	0
Maranhão	0	0
Total	18.698	123

74% das novas UHs em desenvolvimentos serão inauguradas nas regiões Sul e Sudeste, com foco nos estados de SP, SC, RS e RJ



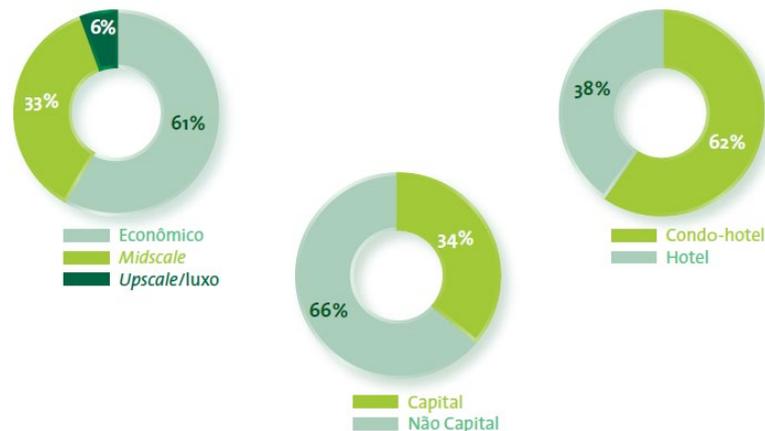
Fonte: Panorama da Hotelaria Brasileira – HotelInvest | FOHB

# Segmentação da nova oferta



123 hotéis confirmados, somando 18.698 UHs. Maioria é do segmento econômico, desenvolvida como condo-hotel e localizada fora das capitais

Segmentação da nova oferta (em UHs)





# Obrigado!

**Celso Petrucci**

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

---

**#CONVENÇÃO SECOVI 2019**