

**CONVENÇÃO
SECOVI 2019**

**ANTECIPE TENDÊNCIAS
INFLUENCIE DECISÕES**

Panorama do Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

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

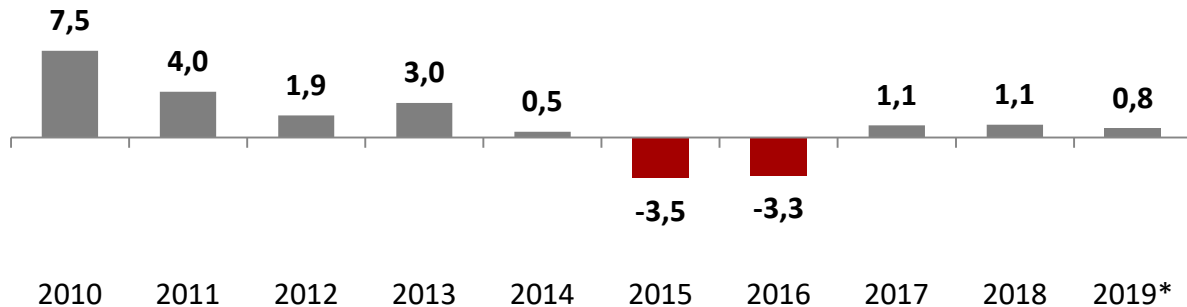


Economia

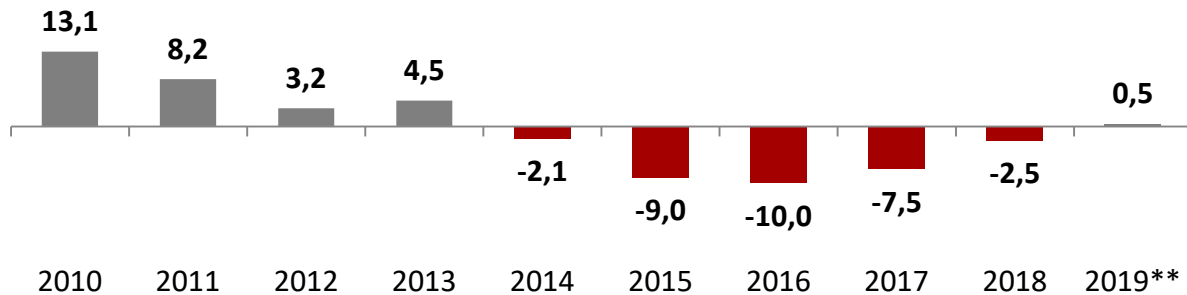


PIB - Brasil

PIB Total – crescimento anual (%)



PIB Construção Civil – crescimento anual (%)

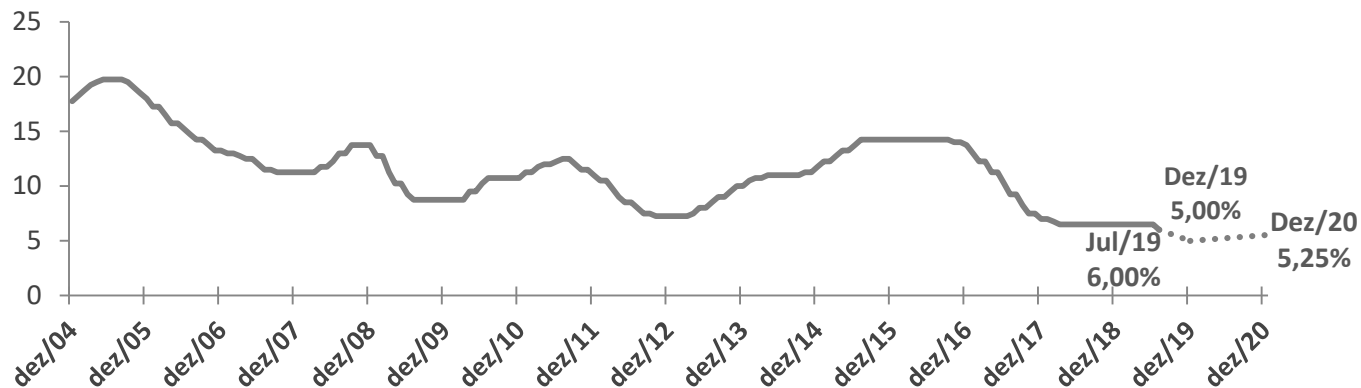


*Estimativa: Banco Central (23/08/2019)**Estimativa FGV(2019)

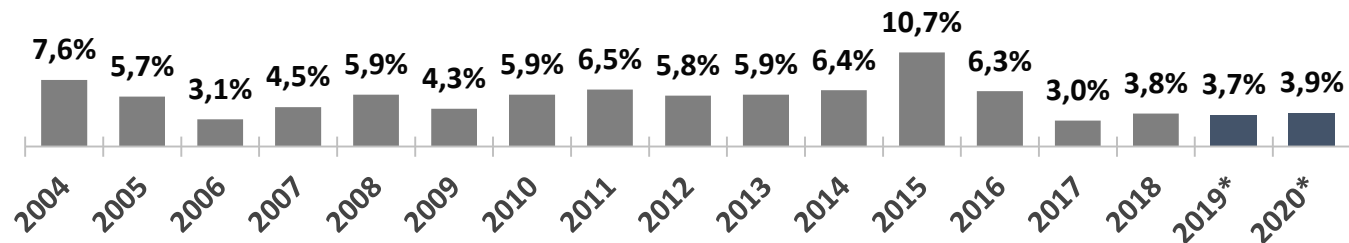
Fonte: IBGE, BCB e Bradesco

Indicadores Econômicos

Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



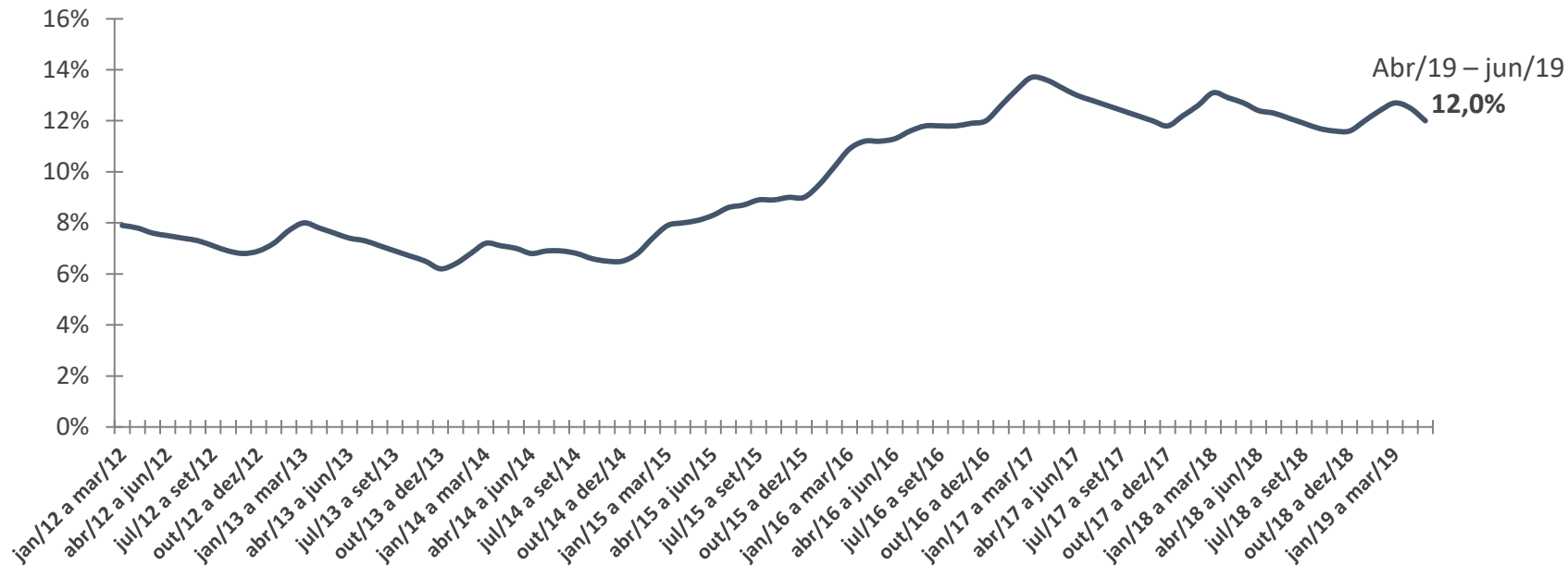
Inflação - IPCA



* Projeção do relatório Focus de 23/08/2019

Fonte: IBGE | Bacen

Taxa de desocupação

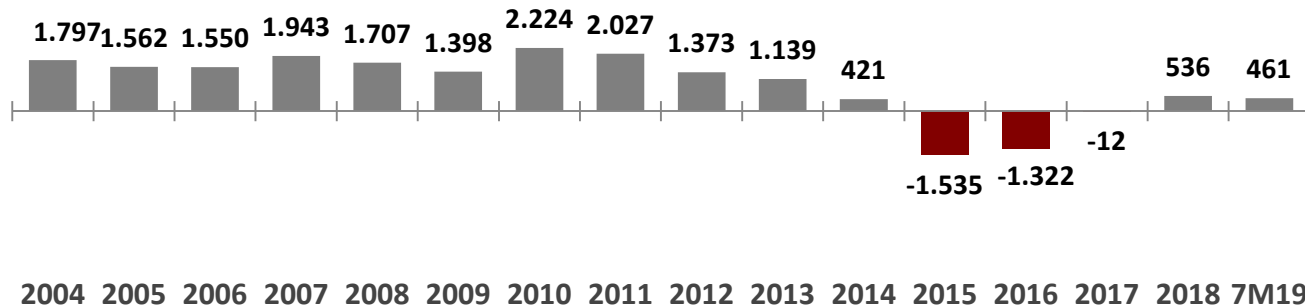


Fonte: PNAD Contínua - IBGE

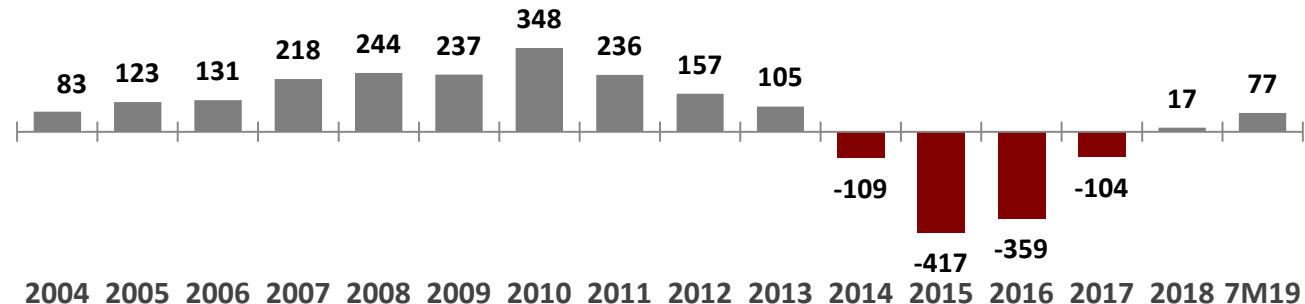
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

Número de trabalhadores Total

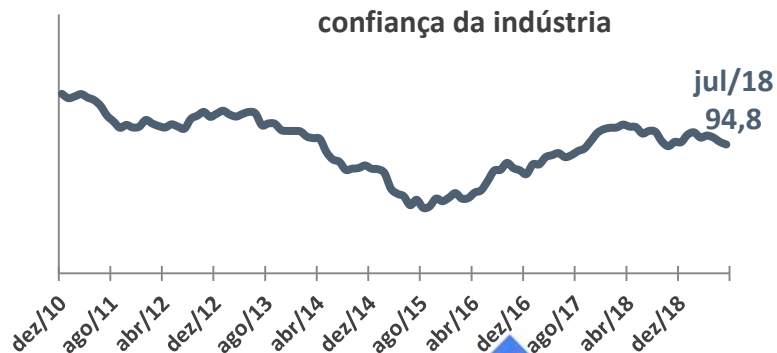
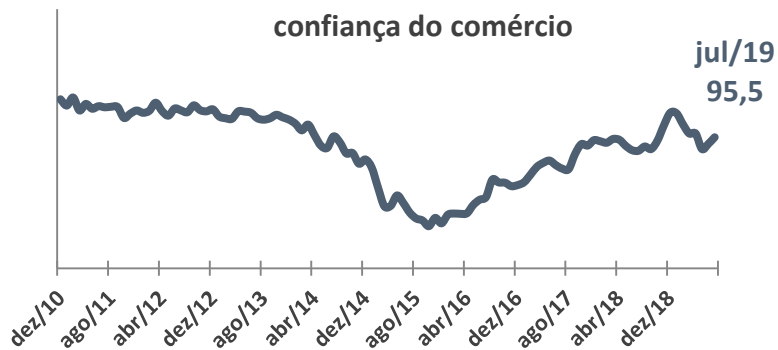
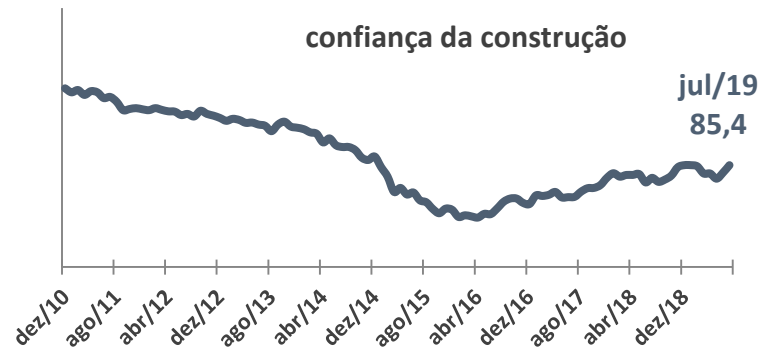
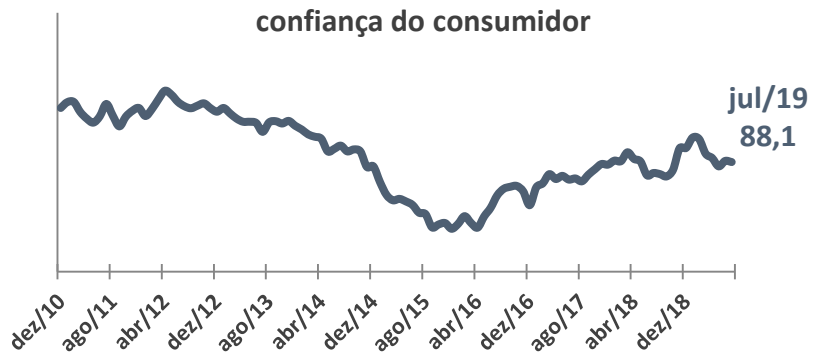


Número de trabalhadores da Construção Civil



Fonte: CAGED

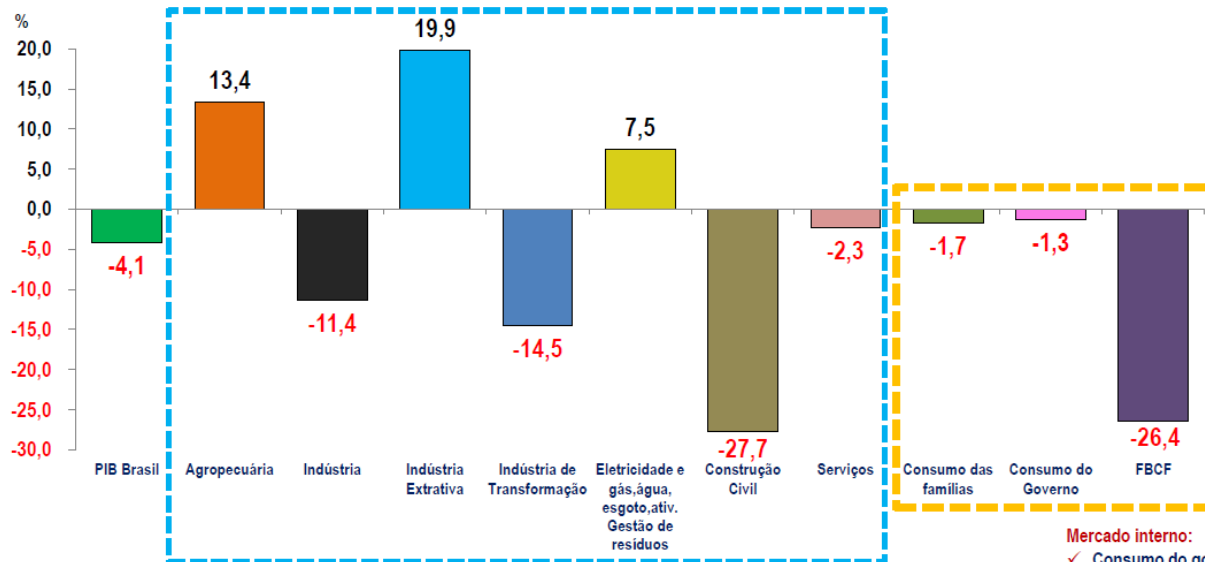
Índices de confiança – com ajuste sazonal



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:

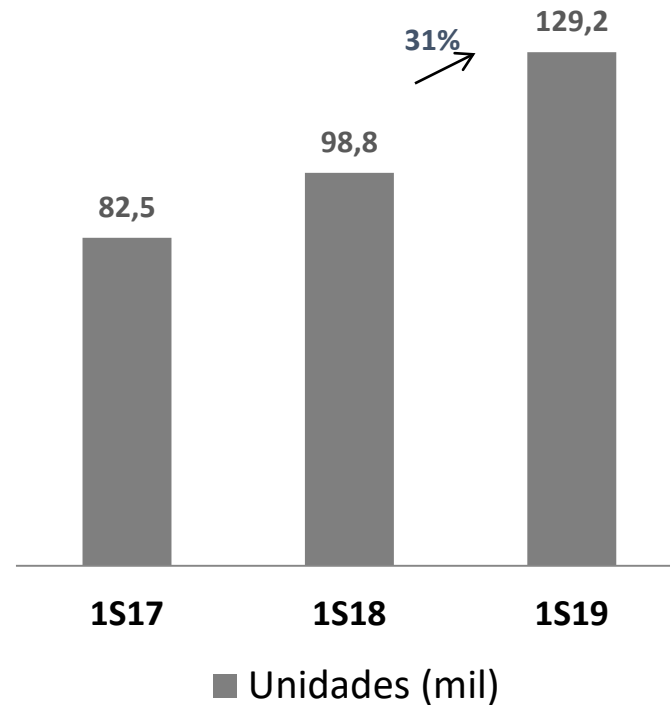
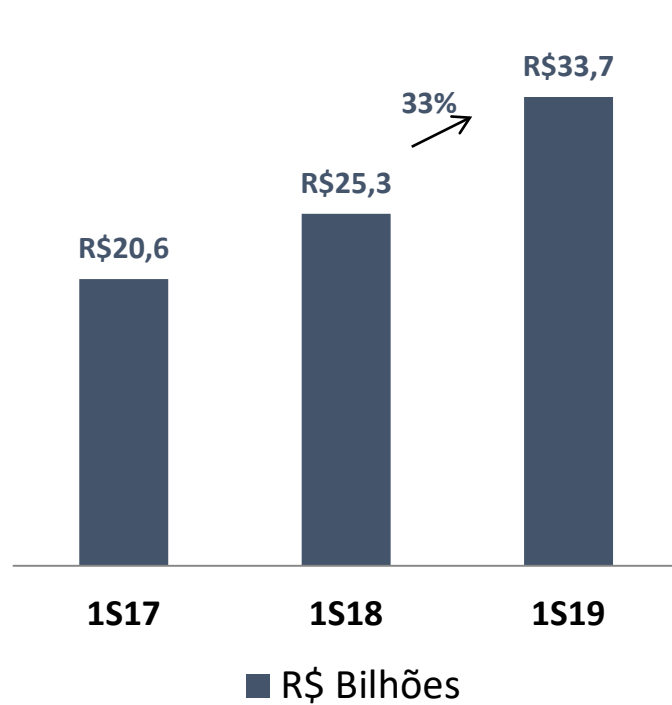
- ✓ Consumo do governo (impedimento – crise fiscal)
- ✓ Consumo das famílias – dinamismo contido em função do desemprego elevado. e do endividamento.
- ✓ Investimento (de onde é necessário vir o investimento).

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

Financiamento Imobiliário

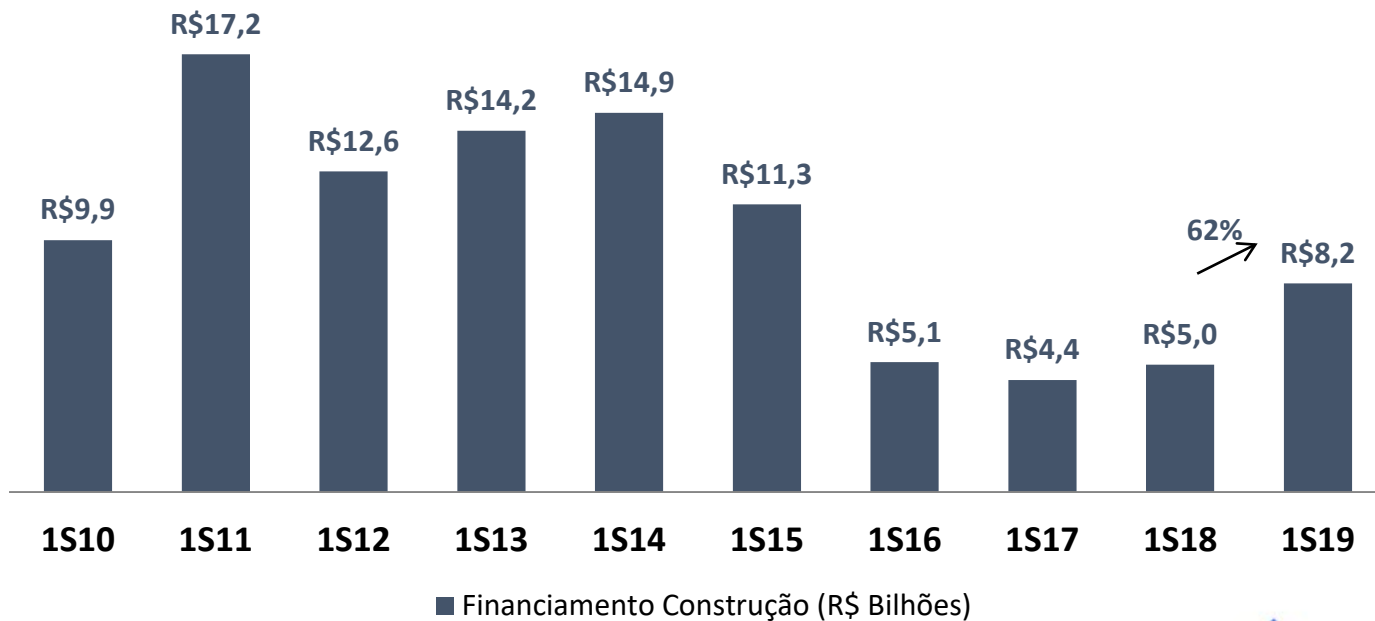


Financiamento imobiliário - SBPE



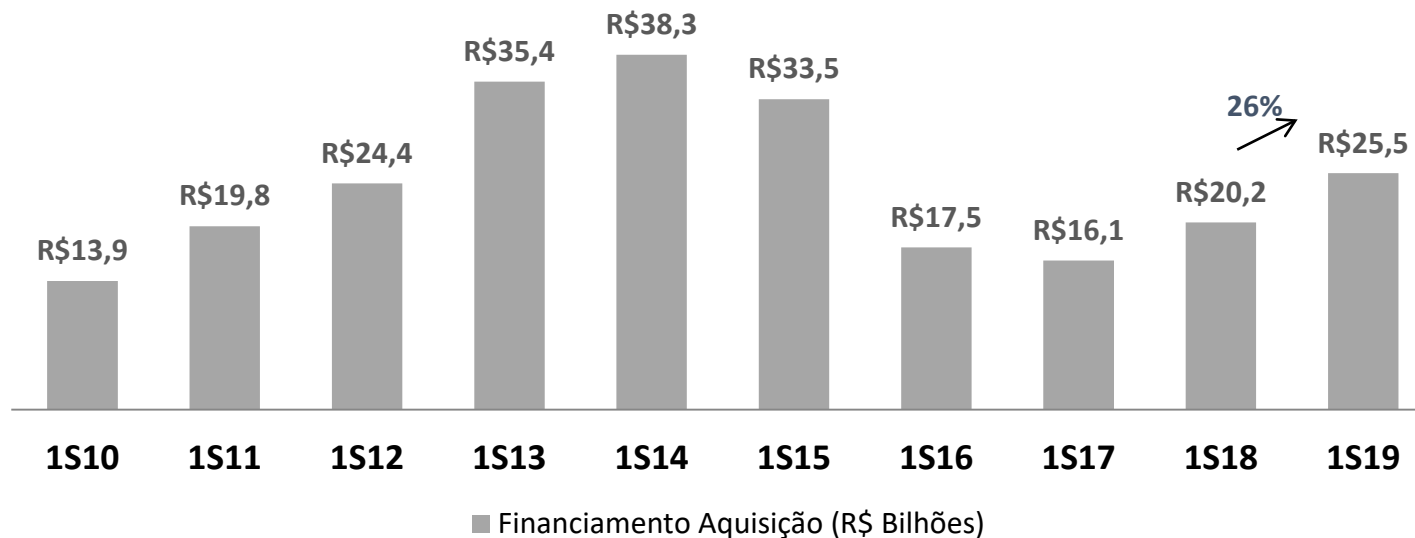
Fonte: Abecip

Financiamento imobiliário SBPE - Construção



Fonte: Abecip

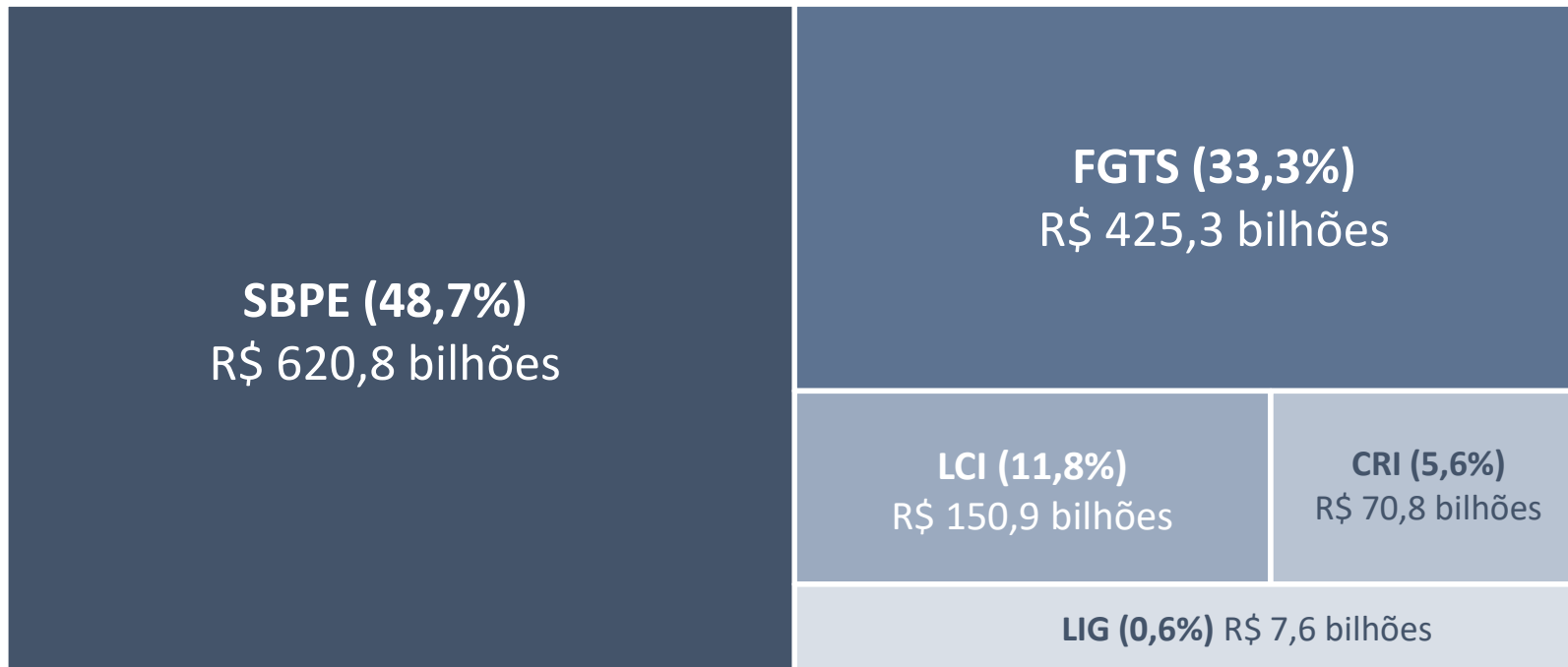
Financiamento imobiliário SBPE - Aquisição



Fonte: Abecip

Funding para o Crédito Imobiliário

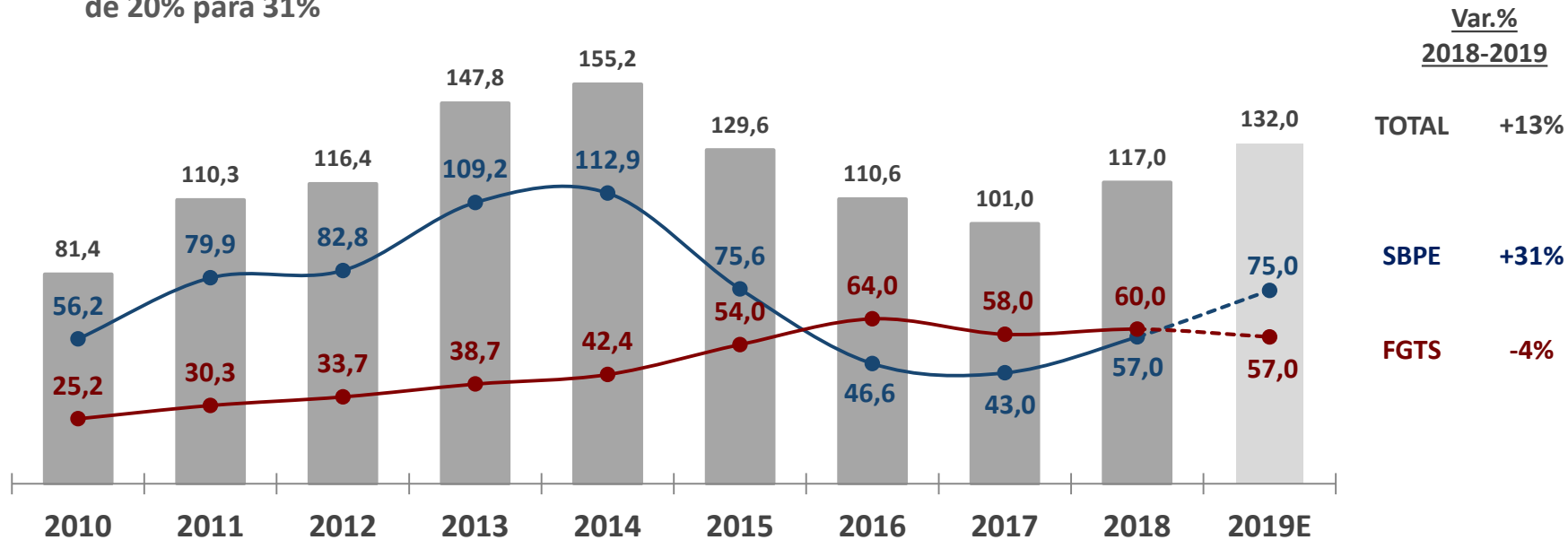
Estrutura de Funding: R\$ 1.275 bilhões em jun/2019



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



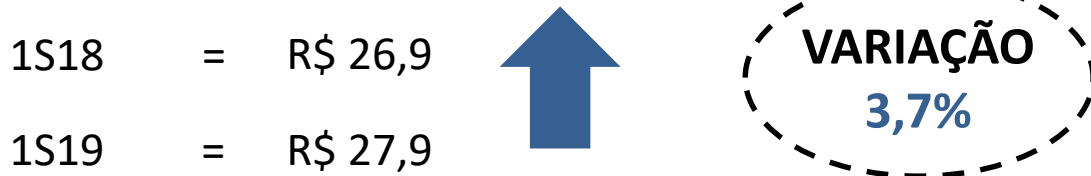
VARIAÇÃO
1,1%

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\$*)

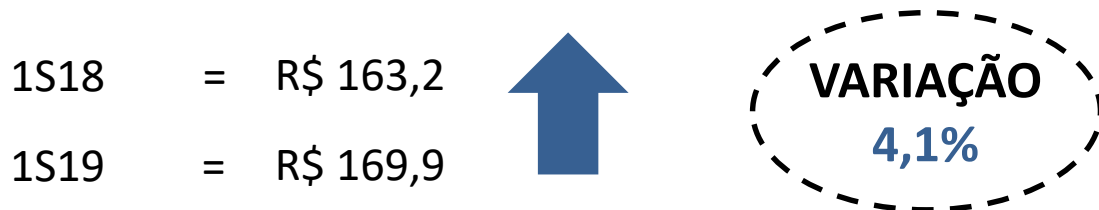
Números referentes ao total



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	309,1%	0,0%
Nordeste	3.920	5.109	4.115	4.276	3.788	2.579	-31,9%	-49,5%
Centro-Oeste	657	2.077	1.453	2.756	1.598	3.649	128,3%	75,7%
Sudeste	6.862	15.536	13.939	29.764	6.799	21.044	209,5%	35,5%
Sul	1.242	3.759	4.558	3.008	3.203	2.435	-24,0%	-35,2%
Total	12.681	27.381	25.293	40.104	15.608	30.607	96,1%	11,8%

Fonte: CBIC/CII

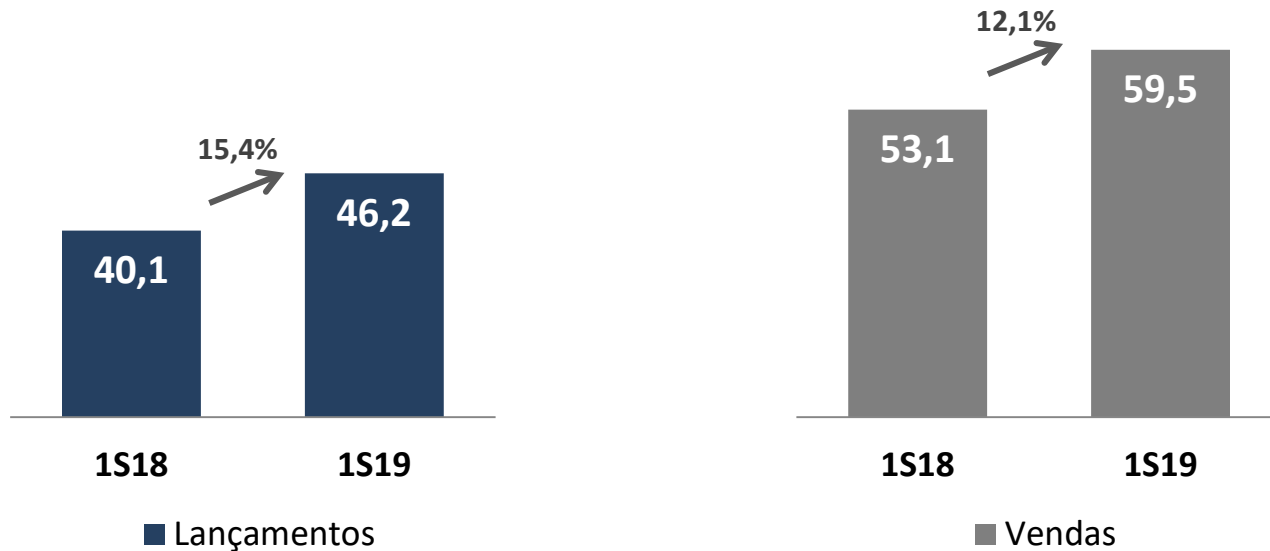
Unidades residenciais comercializadas nas regiões pesquisadas

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



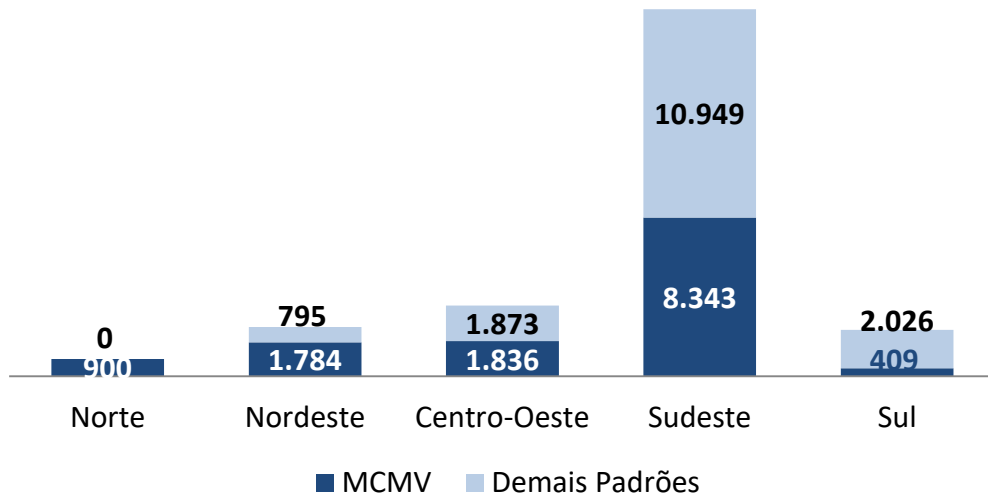
Fonte: CBIC/CI

Oferta final disponível nas regiões pesquisadas

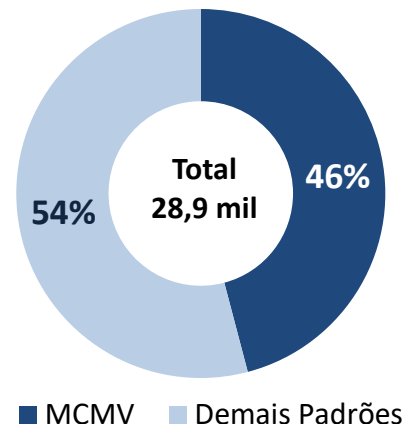
Região	1º trimestre 2018	2º trimestre de 2018	3º trimestre de 2018	4º trimestre de 2018	1º trimestre de 2019	2º trimestre de 2019	Variação (%) trimestre anterior	Variação (%) trimestre atual e ano anterior
Norte	5.679	5.783	5.960	5.642	5.300	5.023	-5,2%	-13,1%
Nordeste	35.983	34.562	34.207	32.140	32.126	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



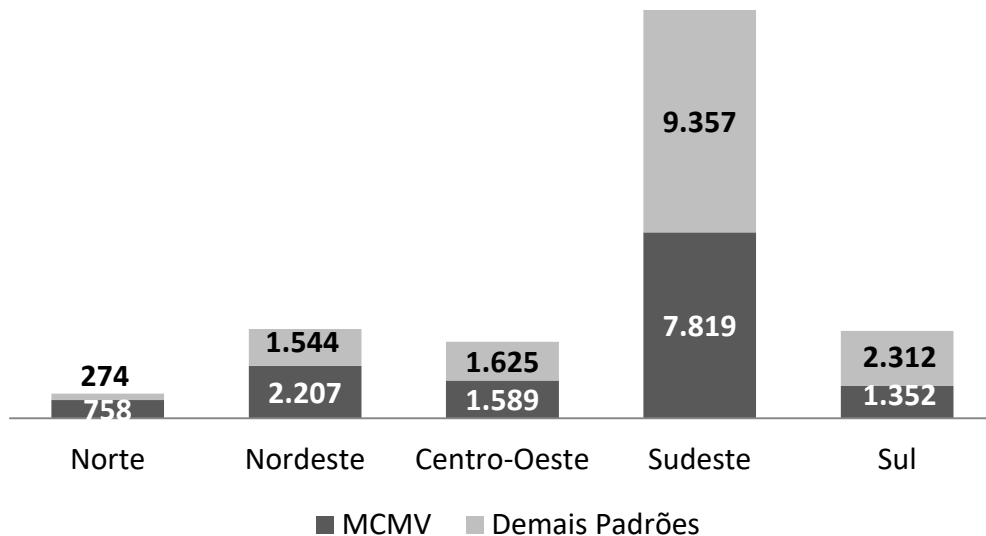
Participação no total lançado



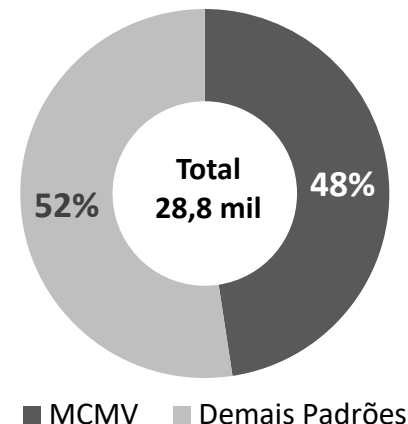
- ✓ As análises de lançamentos e vendas MCMV englobam **22 regiões**: Belém, Manaus, Campina Grande, RM de Fortaleza, RM de Recife, RM de Maceió, Salvador, RM de Salvador, Cuiabá, Distrito Federal, Goiânia, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, RM de Belo Horizonte, São Paulo, RM de São Paulo, Uberlândia, 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/CI

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).

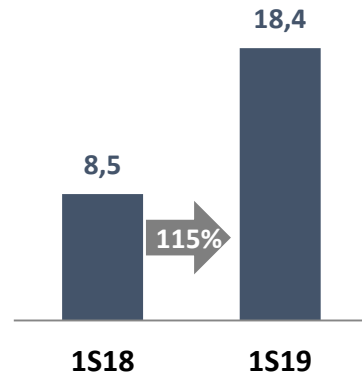
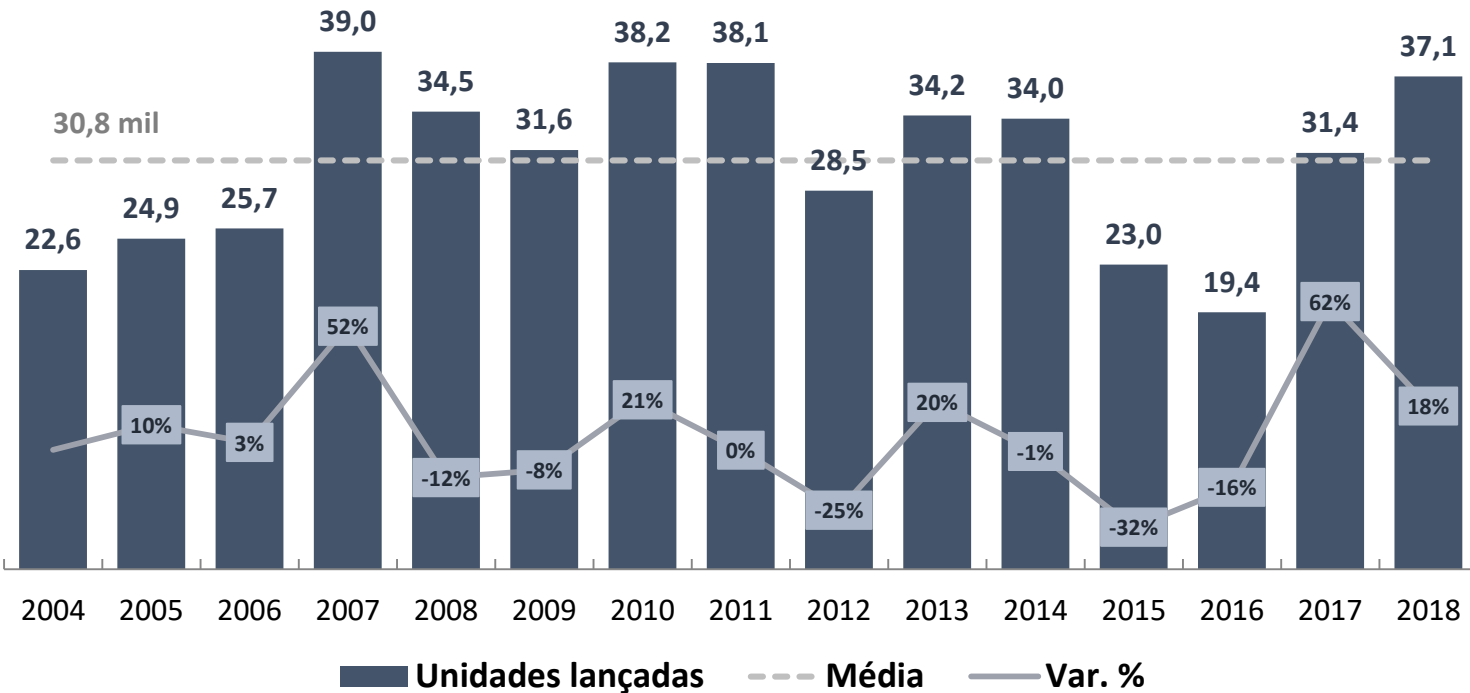
Fonte: CBIC/CI

Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo



Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

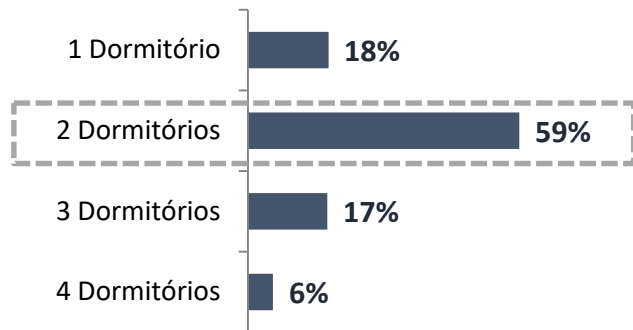
Em mil unidades



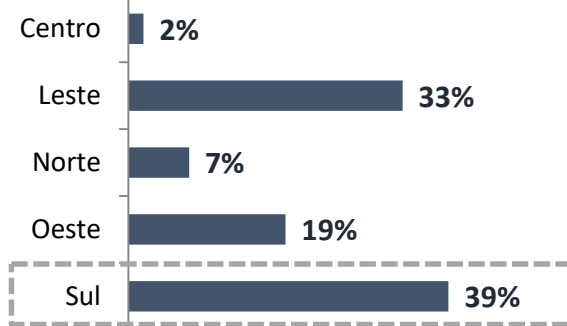
Fonte: Embraesp

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

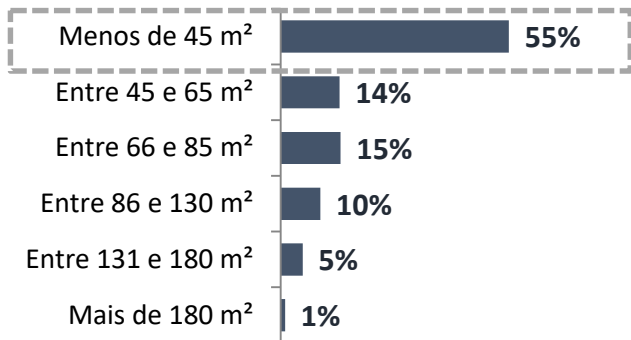
Tipologia



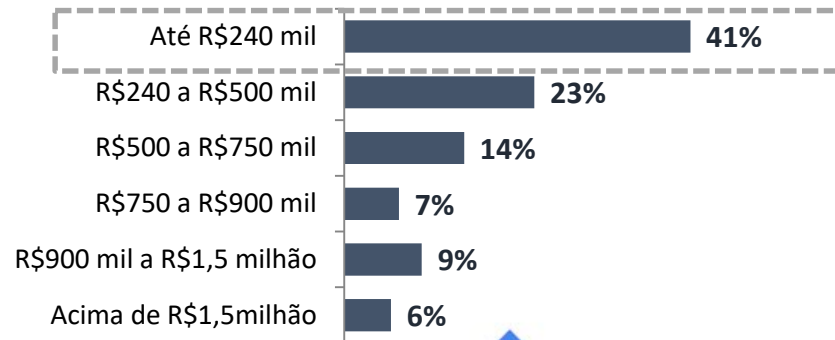
Zona da Cidade



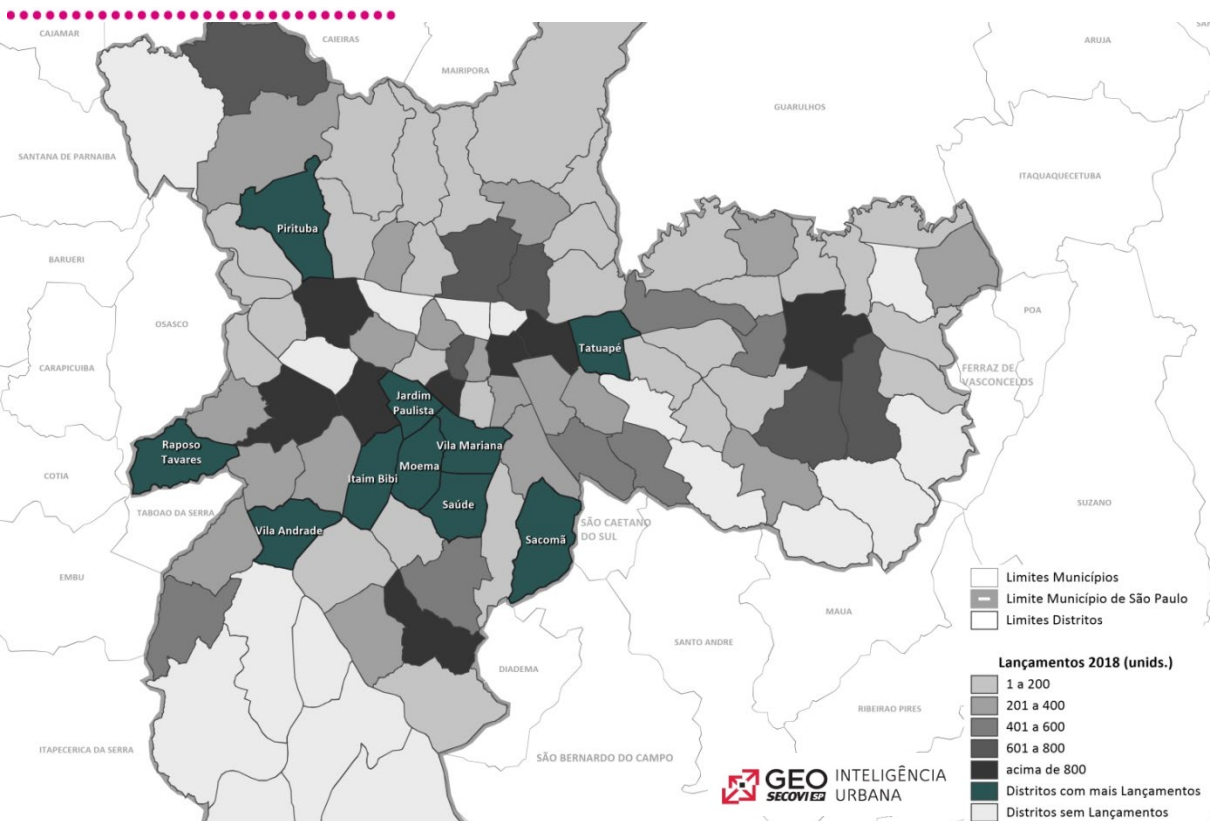
Faixa de área útil



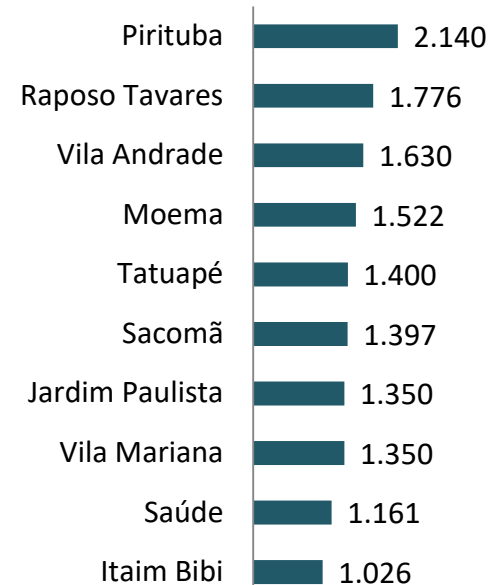
Faixa de Preço



Ranking – Distritos com mais unidades lançadas 2018



■ 2018



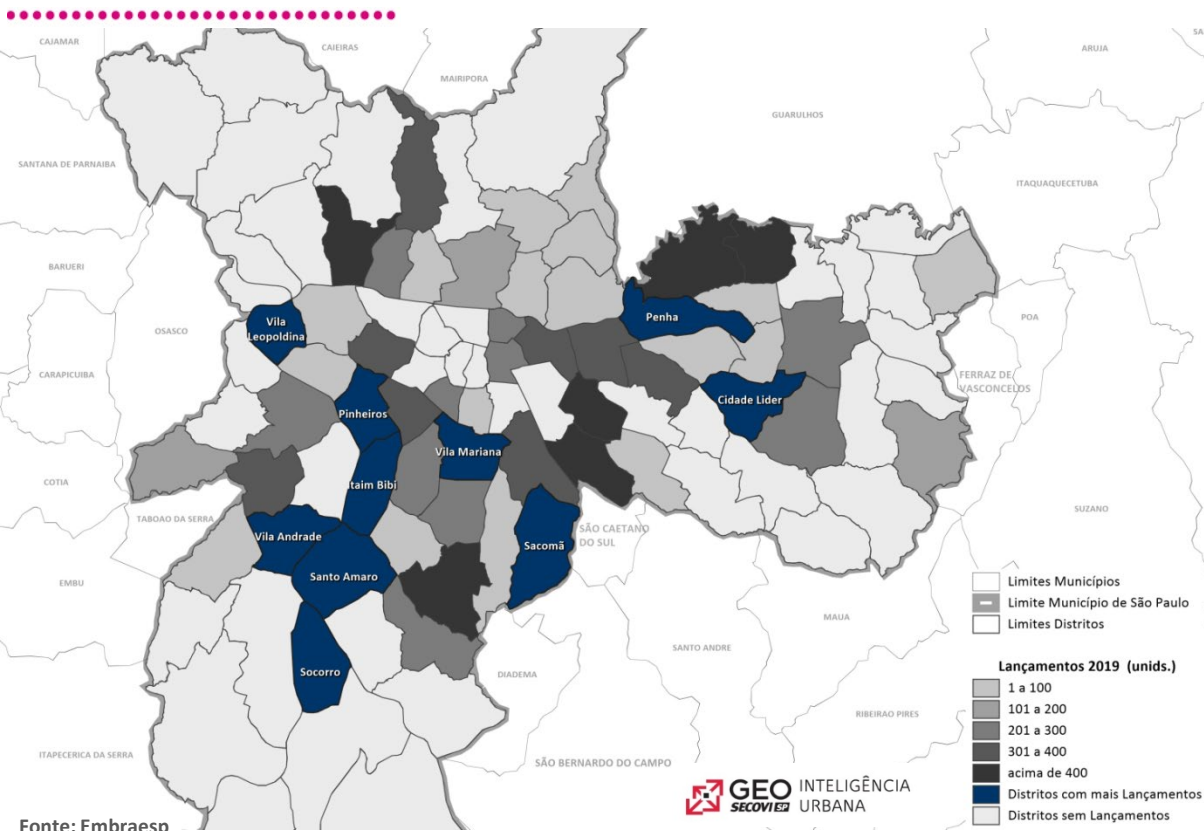
Os 10 distritos do ranking concentram 40% dos lançamentos da cidade

GEO INTELIGÊNCIA
SECOVIED URBANA

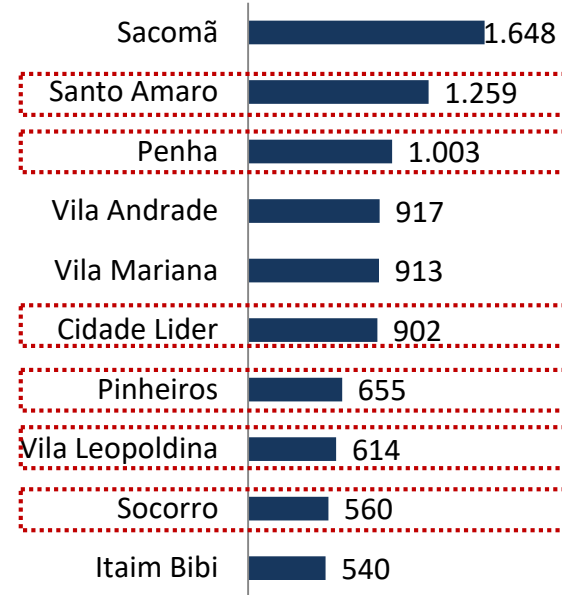
Fonte: Embraesp

CONVENÇÃO
SECOVI 2019

Ranking – Distritos com mais unidades lançadas 1S19



■ 1S19



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

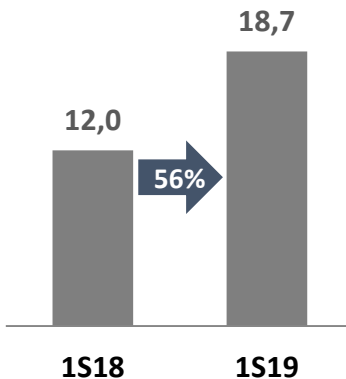
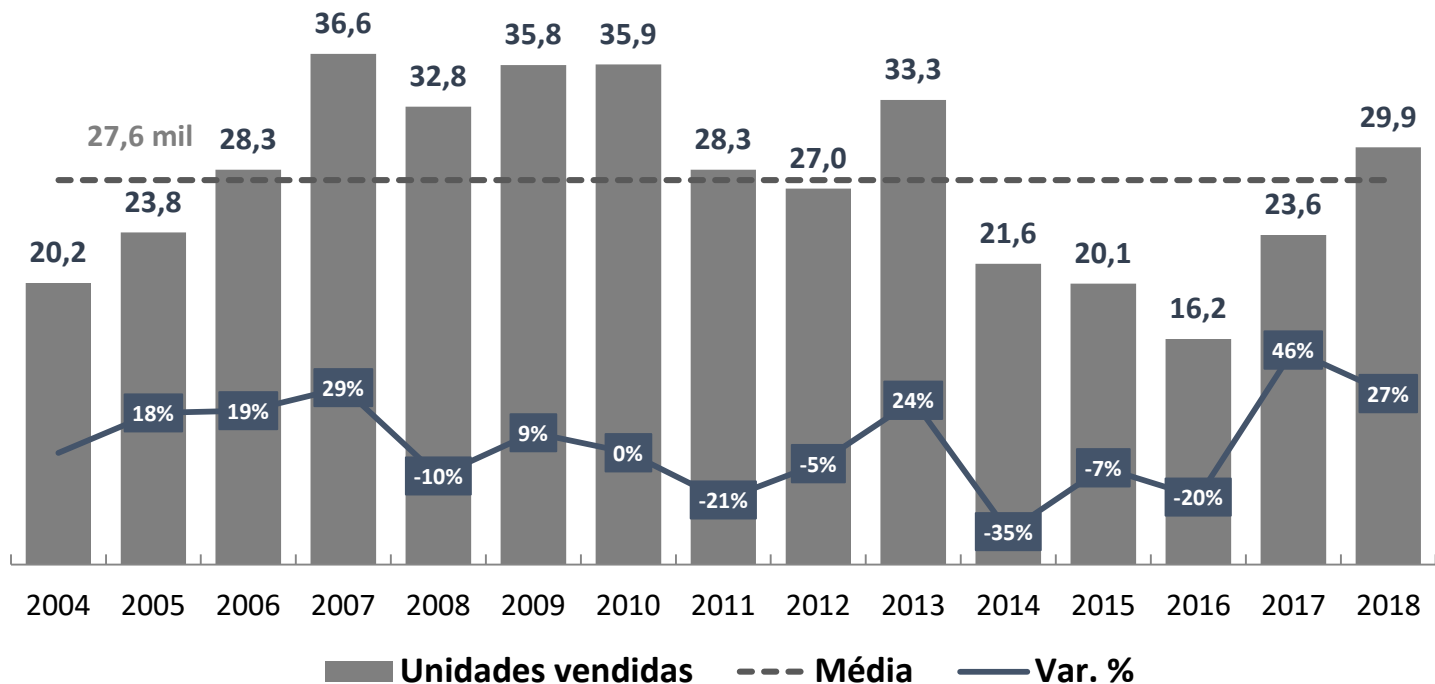
Fonte: Embraesp

GEO INTELIGÊNCIA
SECOVI URBANA

CONVENÇÃO
SECOVI 2019

Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

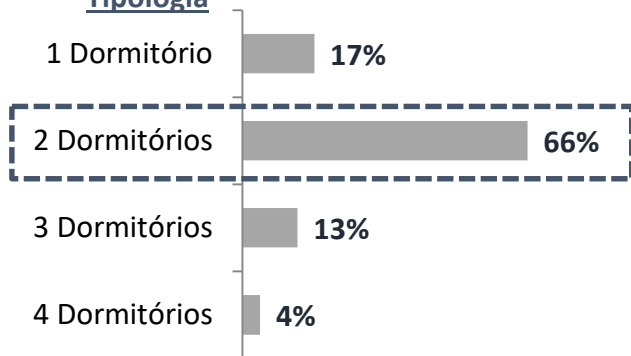
Em mil unidades



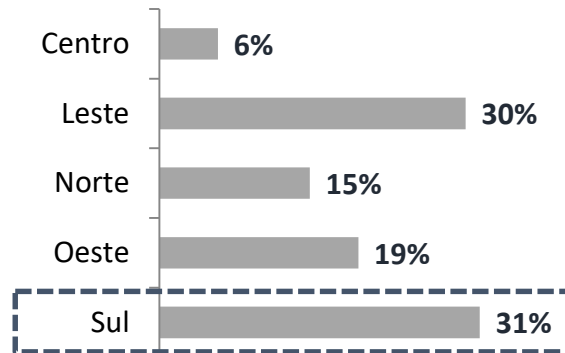
Fonte: Secovi-SP

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

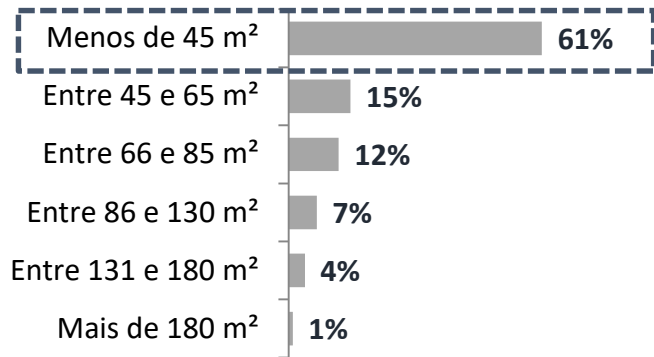
Tipologia



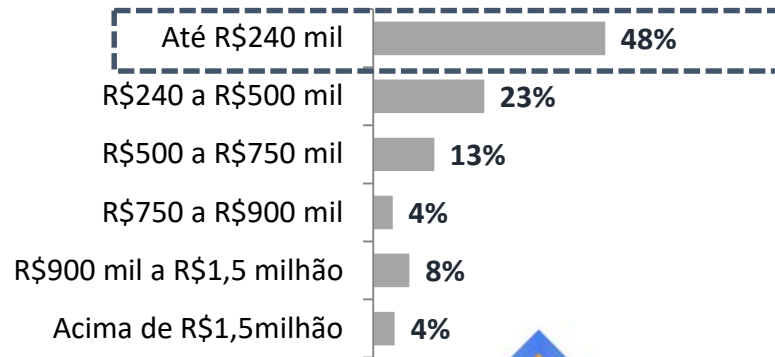
Zona da Cidade



Faixa de área útil



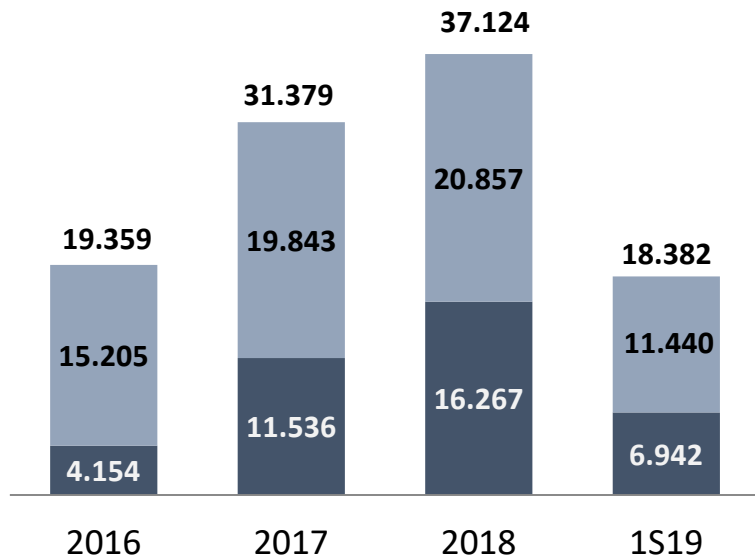
Faixa de Preço



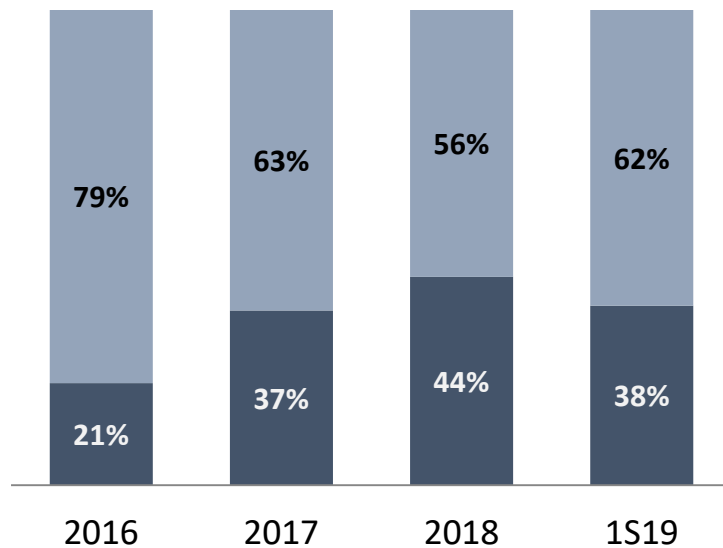
Fonte: Secovi-SP

Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades lançadas



Participação no total lançado

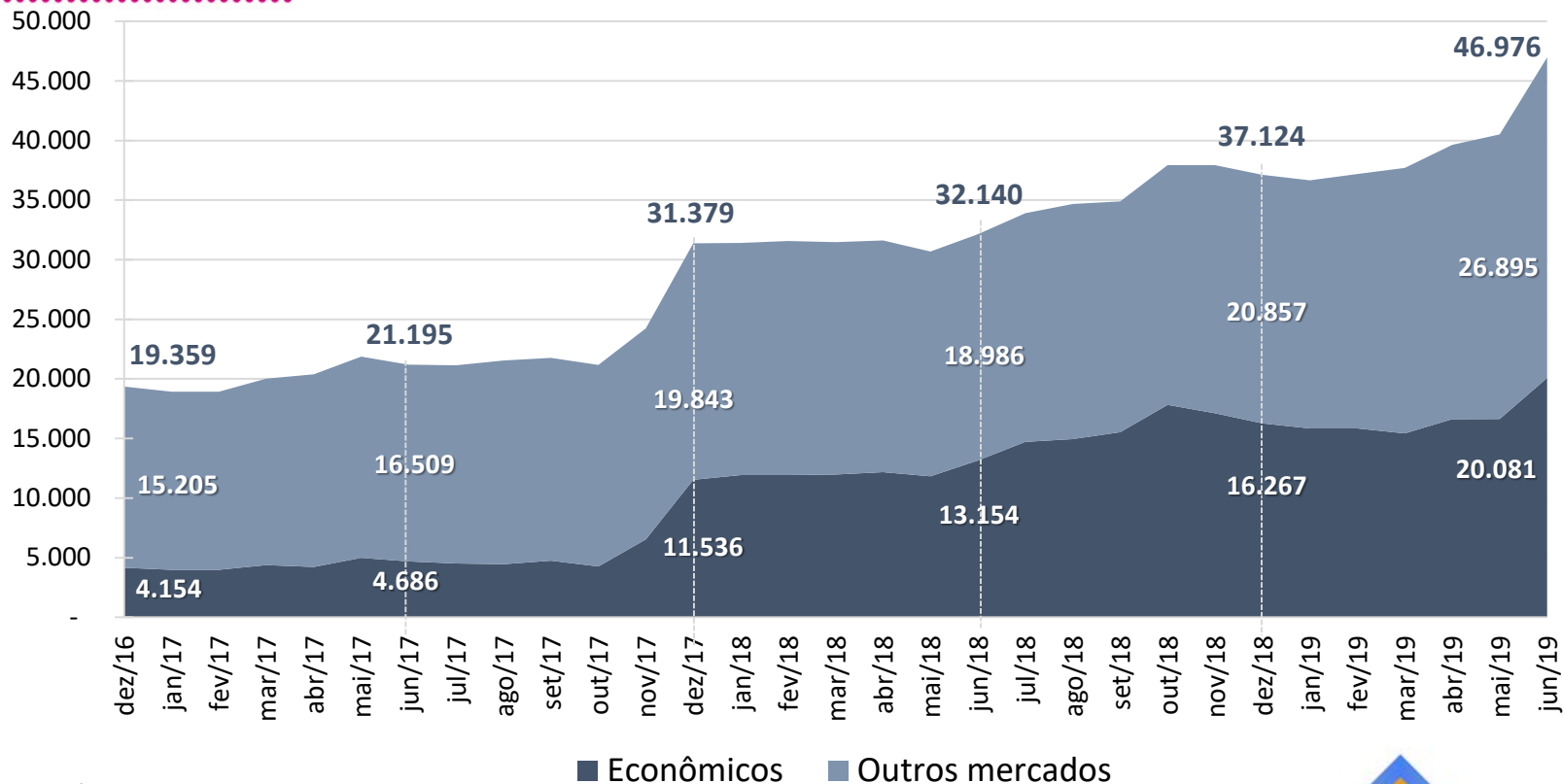


■ Econômicos ■ Outros Mercados

■ Econômicos ■ Outros Mercados

Fonte: Embraesp

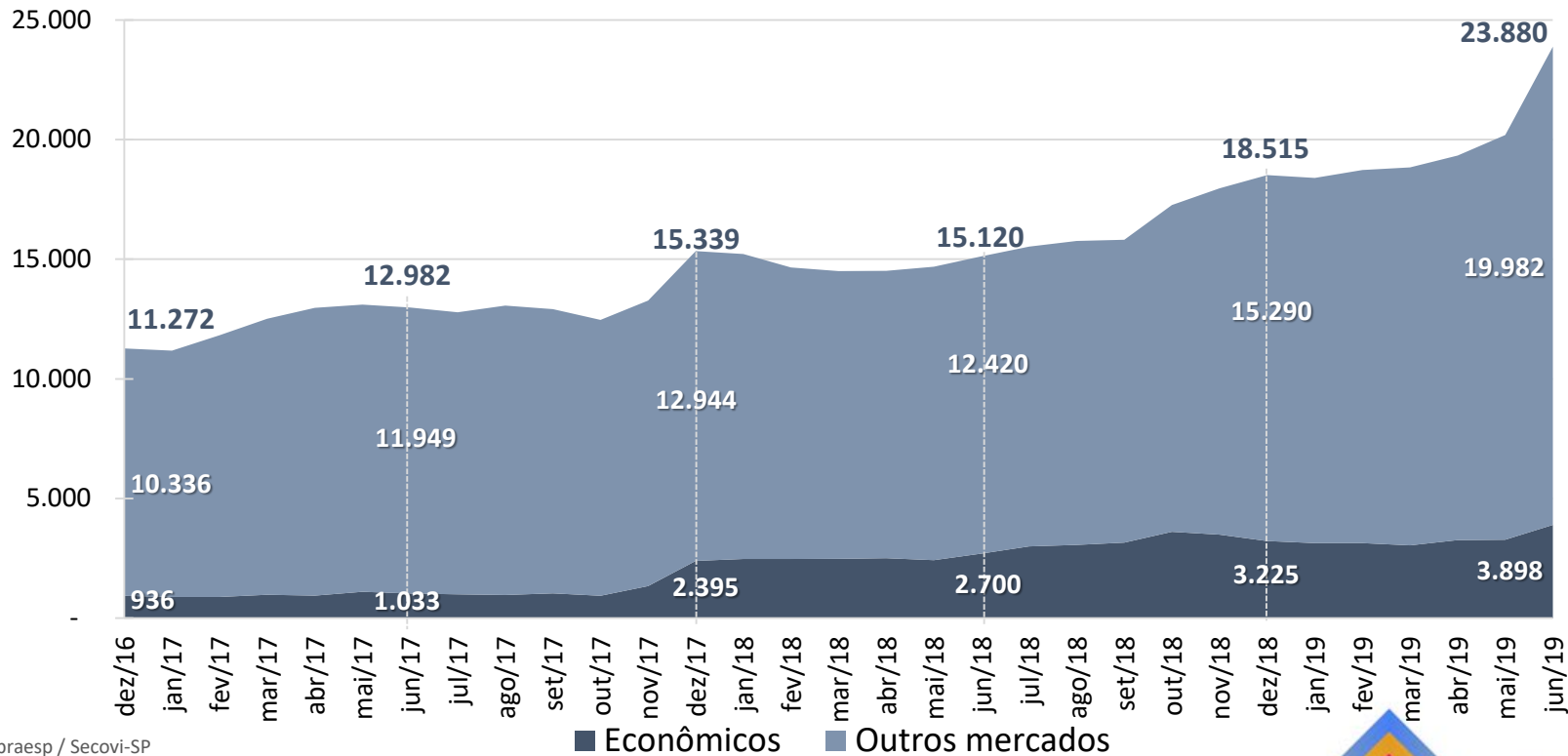
Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses



Fonte: Embraesp / Secovi-SP

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

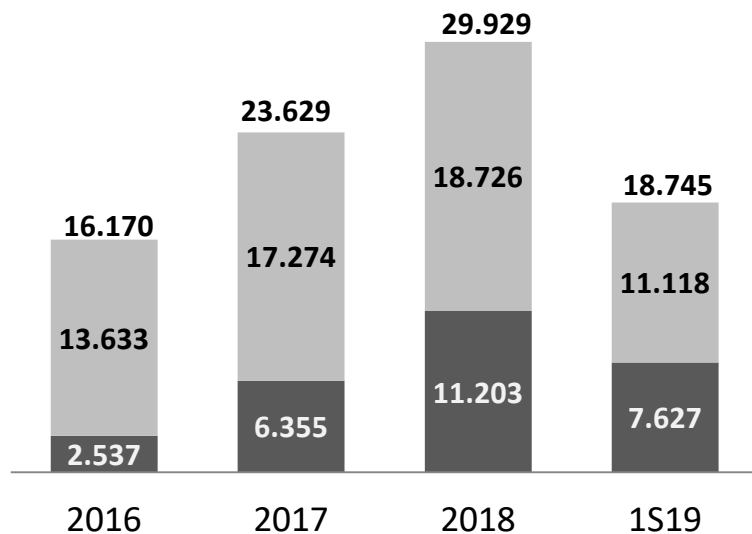
Valor Global Lançado na cidade de São Paulo



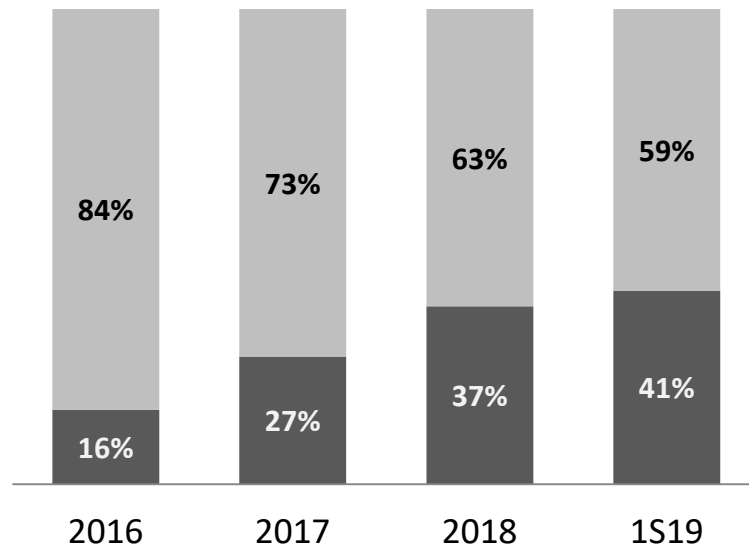
Fonte: Embraesp / Secovi-SP

Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades vendidas



Participação no total vendido

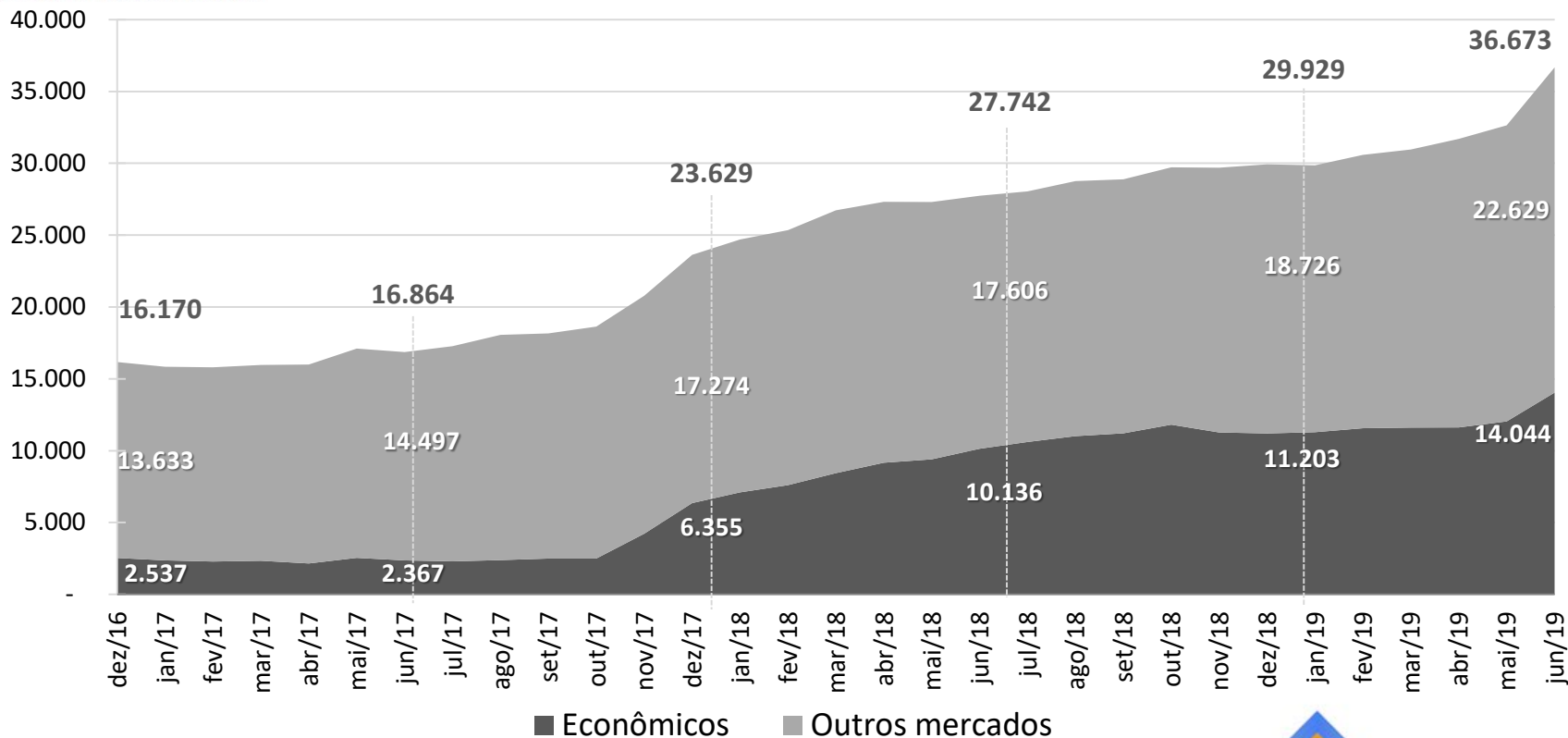


■ Econômicos ■ Outros Mercados

■ Econômicos ■ Outros Mercados

Fonte: Secovi-SP

Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses



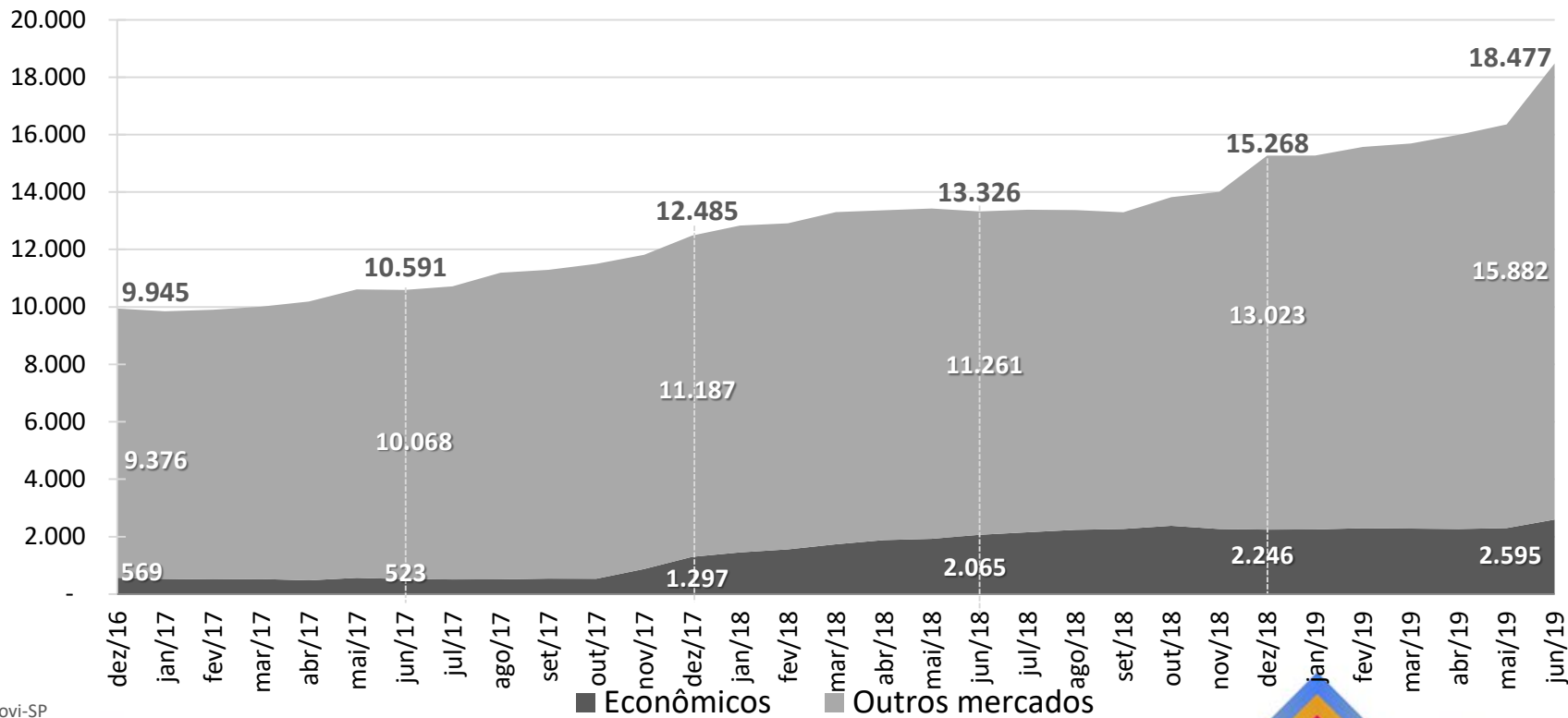
■ Econômicos ■ Outros mercados

Fonte: Secovi-SP

CONVENÇÃO
SECOVI 2019

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

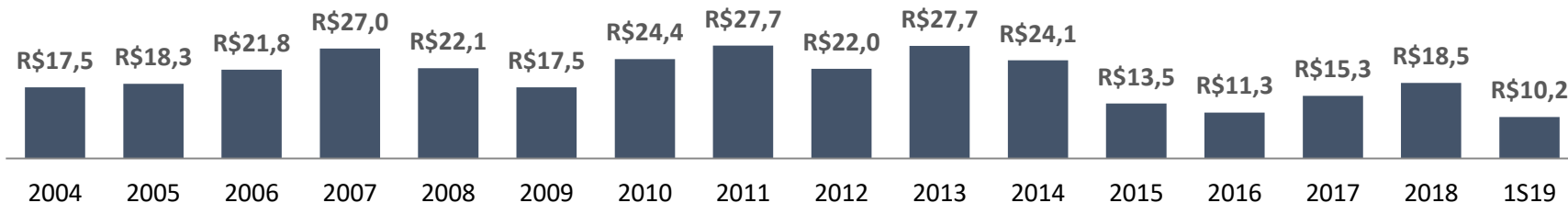
Valor Global Vendido na cidade de São Paulo



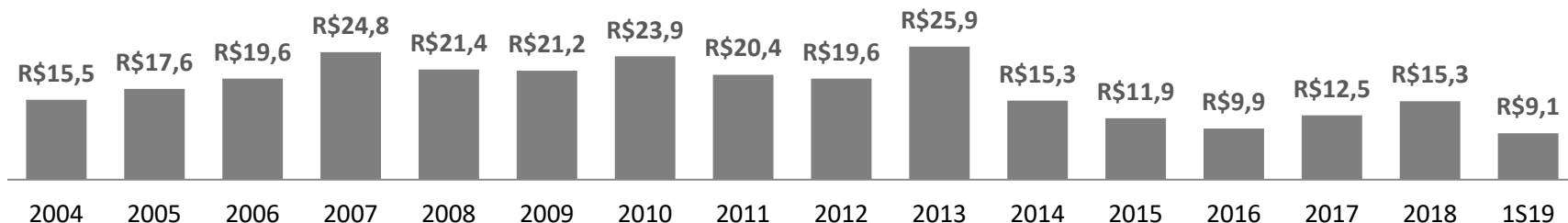
Fonte: Secovi-SP

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

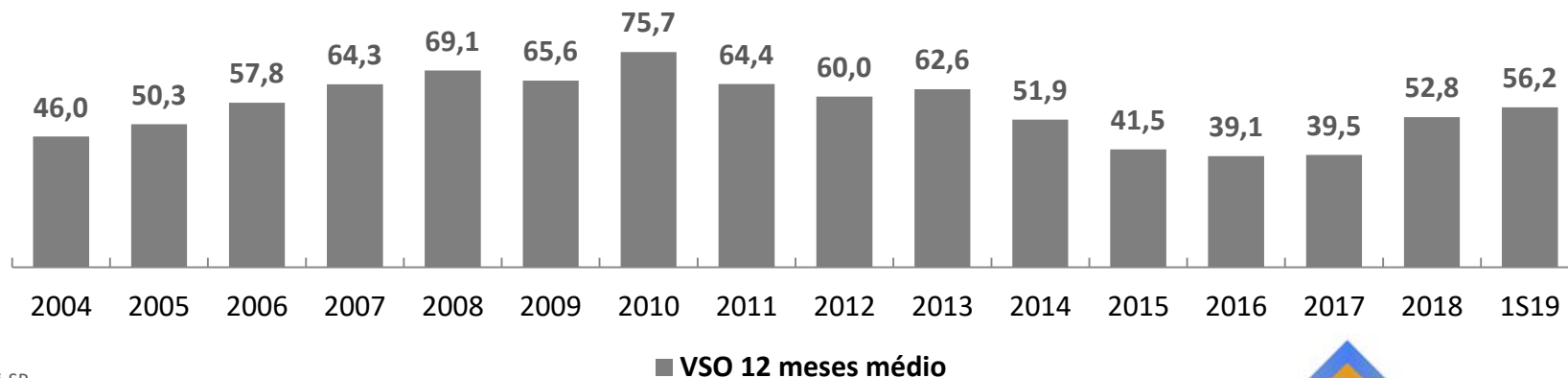
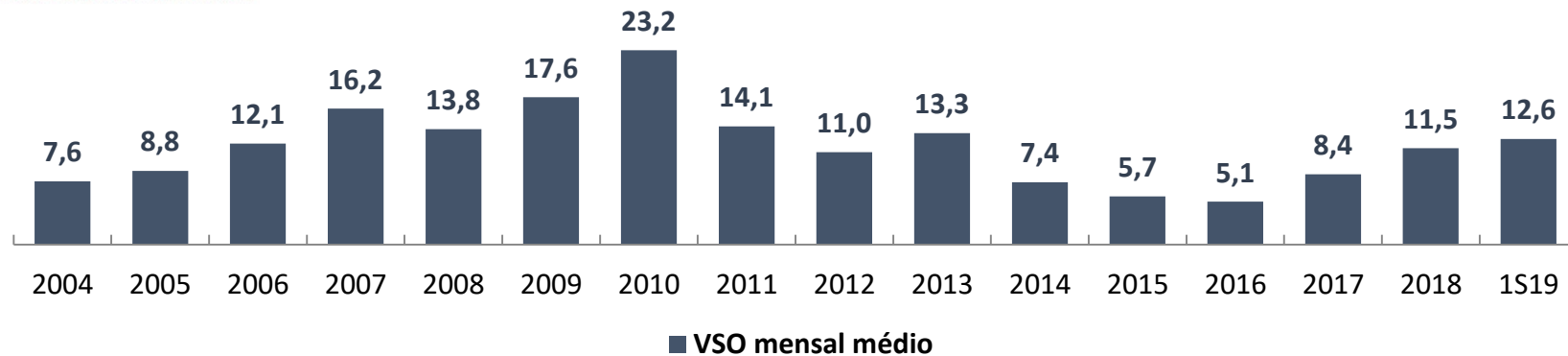
■ VGL - Atualizado pelo INCC-DI jun/19



■ VGV - Atualizado pelo INCC-DI jun/19



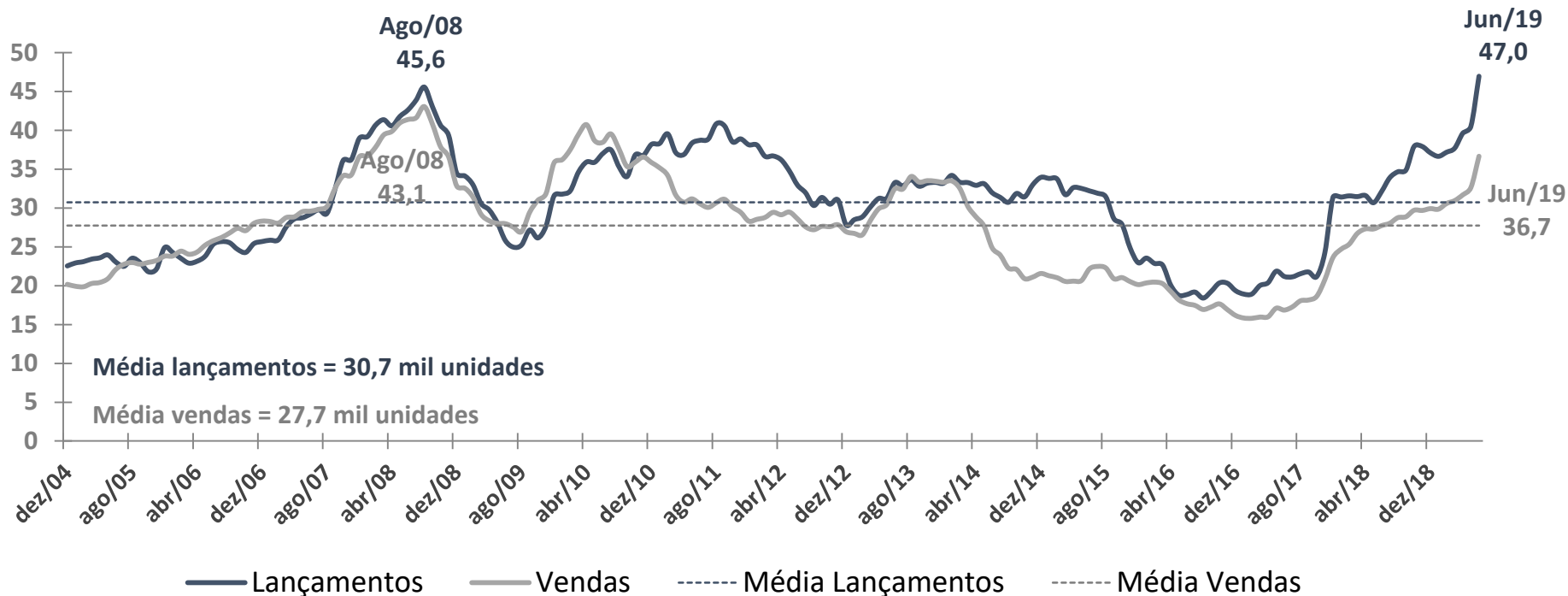
VSO (Vendas sobre oferta) cidade de São Paulo – Em %



Fonte: Secovi-SP

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

Mil unidades



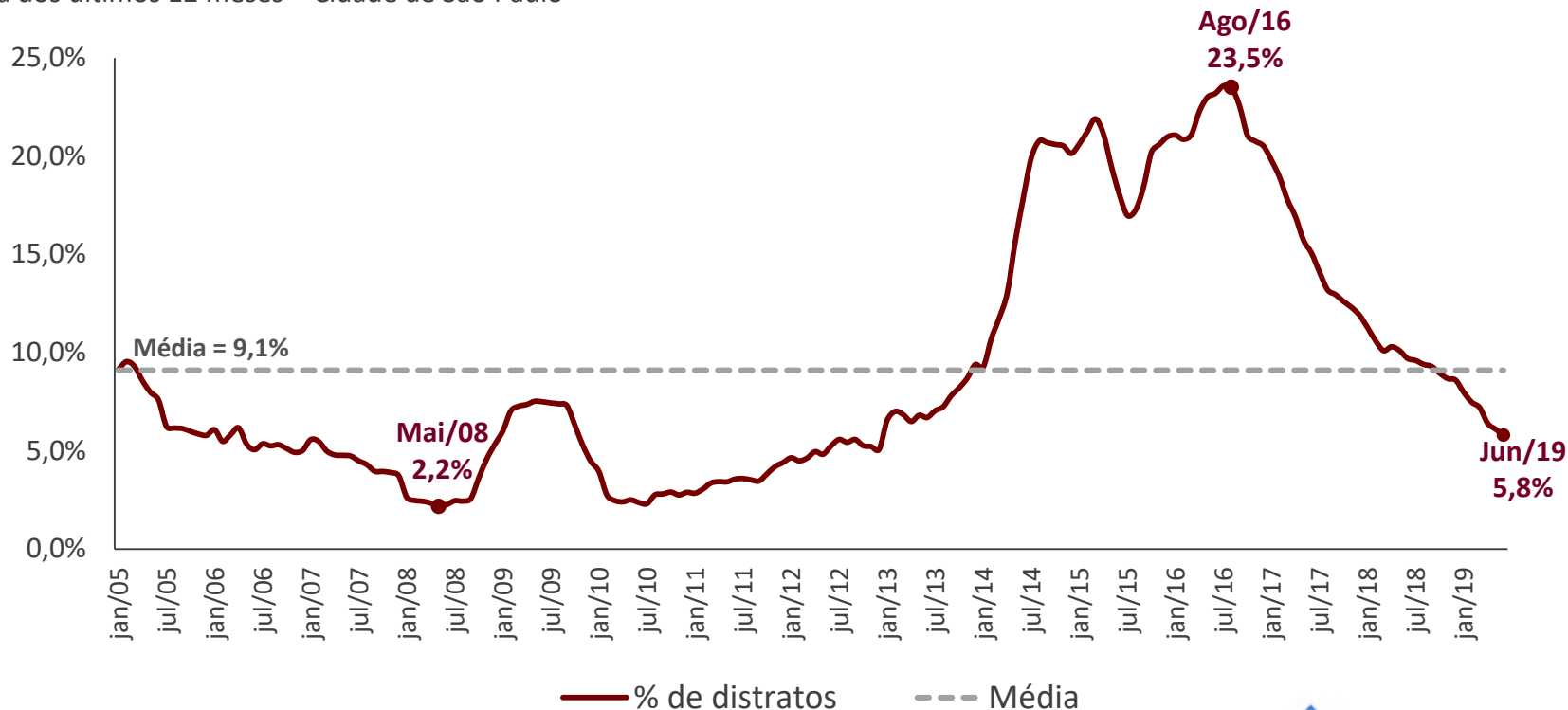
Média lançamentos = 30,7 mil unidades

Média vendas = 27,7 mil unidades

Fonte: Embraesp | Secovi-SP

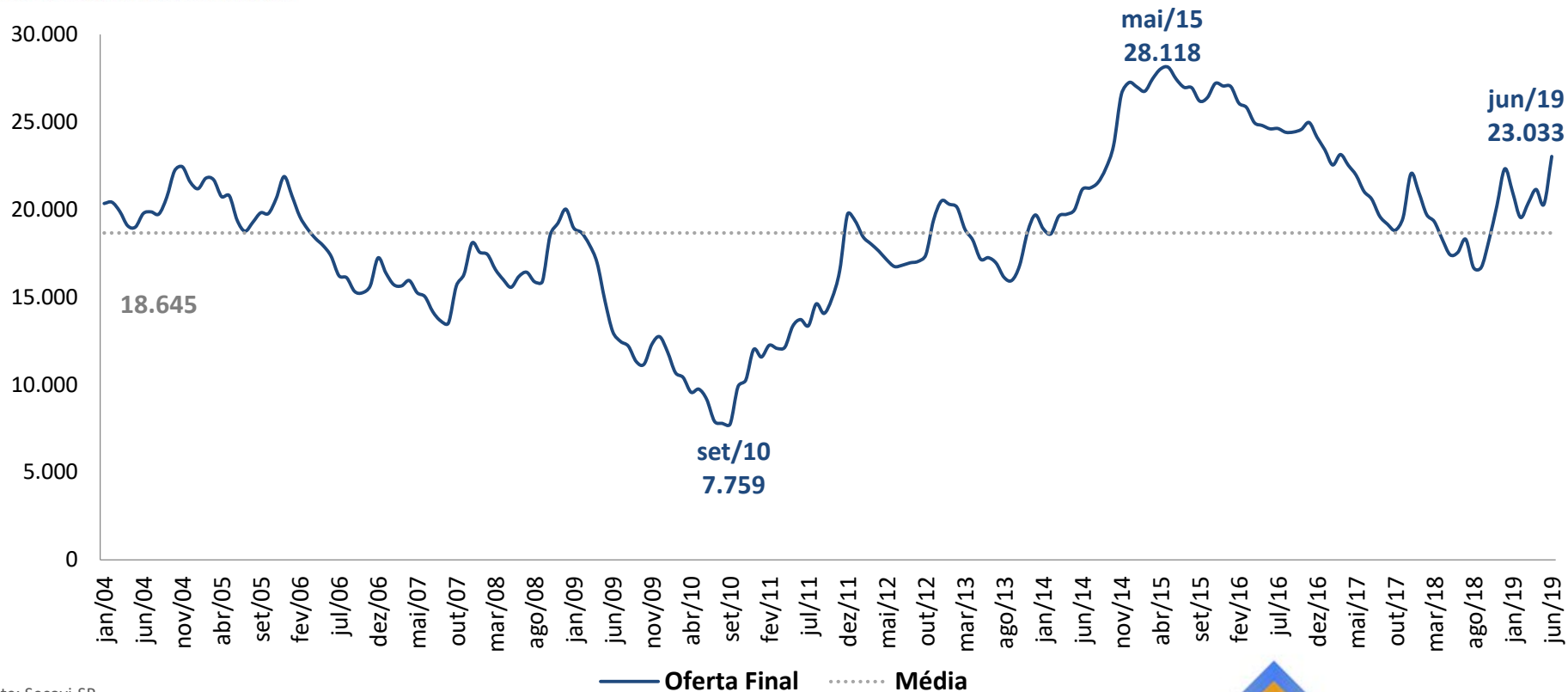
Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

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,

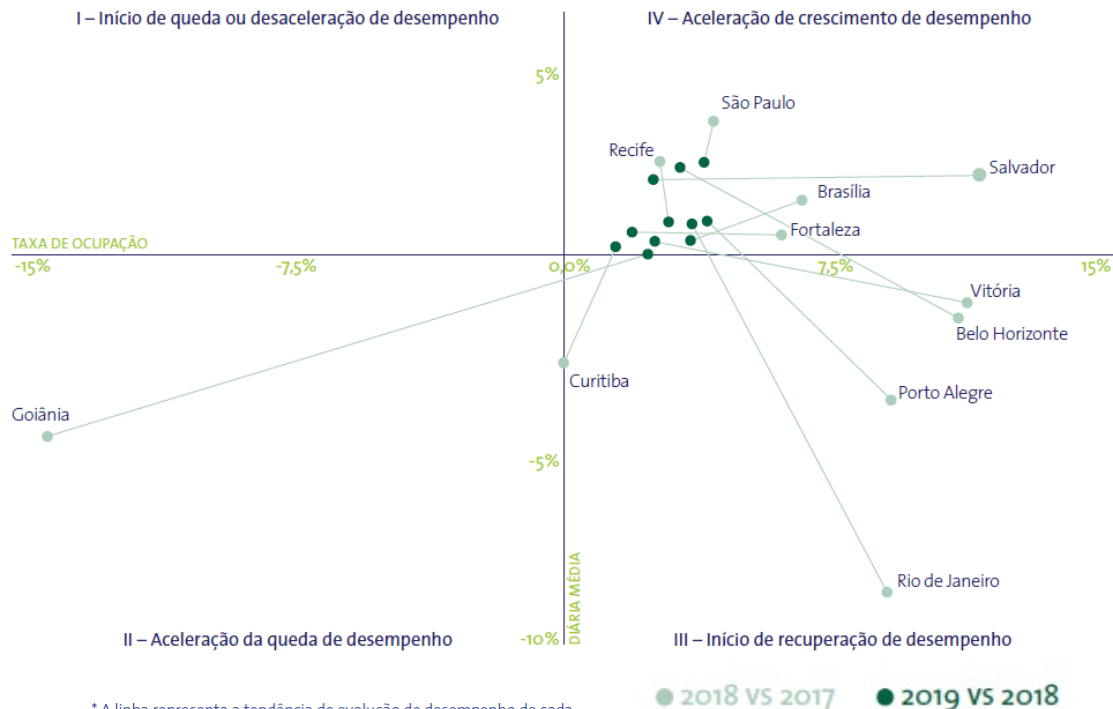
com exceção de Goiânia, todas as cidades tiveram crescimento de ocupação. No entanto, a diária cresceu, de forma ainda modesta, apenas em algumas cidades (São Paulo, Recife, Salvador, Brasília e Fortaleza).

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

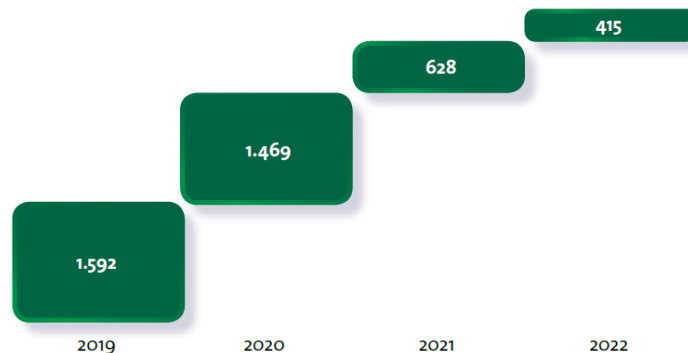
+3,7%

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

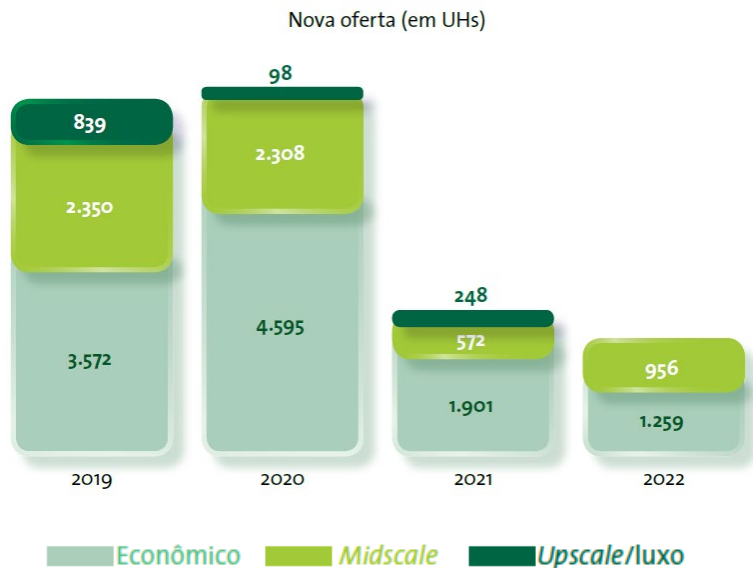
Estado	Total de UHs	Total de hotéis
São Paulo	5.952	37
Santa Catarina	2.059	14
Rio Grande do Sul	1.815	12
Rio de Janeiro	1.804	9
Minas Gerais	1.013	7
Paraná	959	7
Alagoas	849	5
Goiás	679	5
Paraíba	549	4
Mato Grosso	540	5
Amazonas	464	3
Ceará	455	3
Pará	358	3
Pernambuco	326	2
Bahia	282	2
Espirito Santo	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



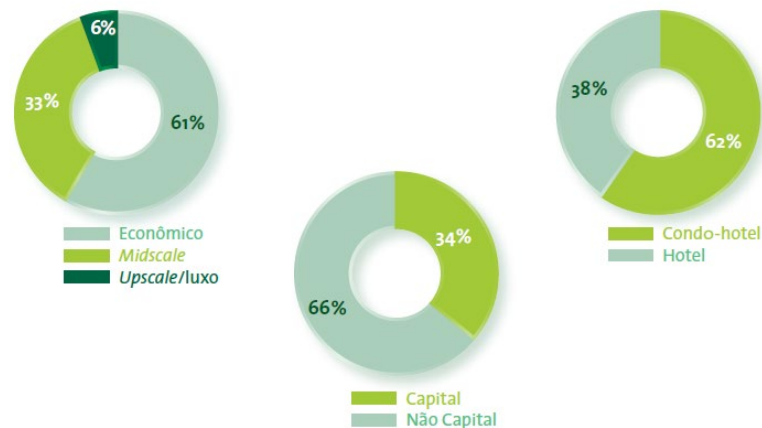
Fonte: Panorama da Hotelaria Brasileira – HotelInvest | FOHB

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