

Panorama do Mercado Imobiliário e as Tendências de Crédito Imobiliário

Celso Petrucci

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

24/06/2019 – Encontro de Mercado SJRP

Temas abordados

- ✓ São José do Rio Preto
- ✓ Mercado de Loteamentos
- ✓ Dados Econômicos
- ✓ Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo
- ✓ Indicadores Nacionais

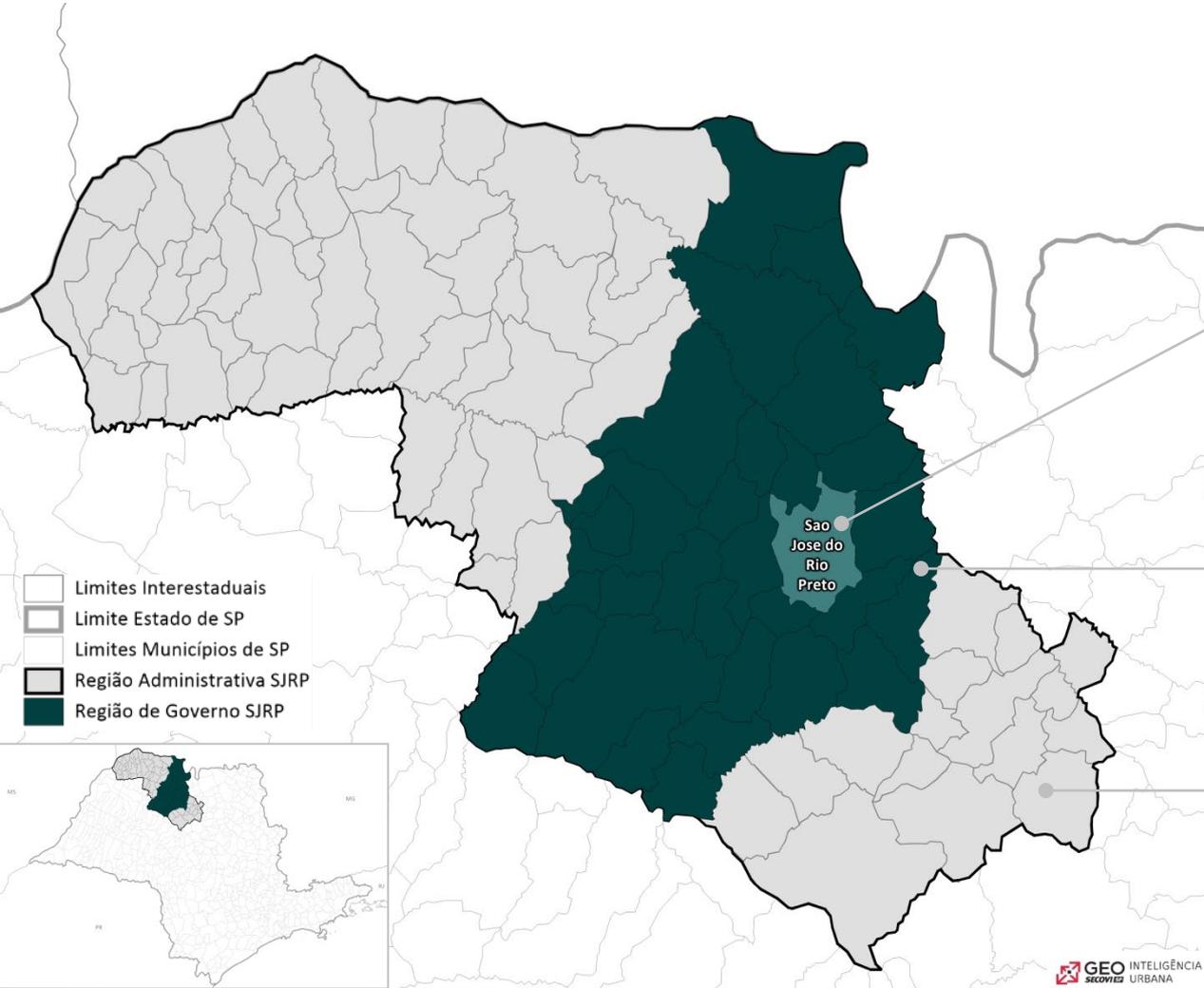
São José do Rio Preto

Número de Habitantes (2018)

São José do Rio Preto
441 mil

Região de Governo SJRP
798 mil

Região Administrativa de SJRP
1,5 milhão



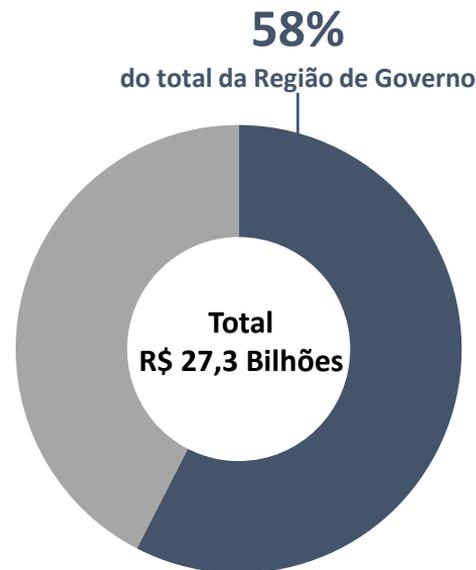
PIB 2016 - Em bilhões de reais correntes

Região de Governo de SJRP



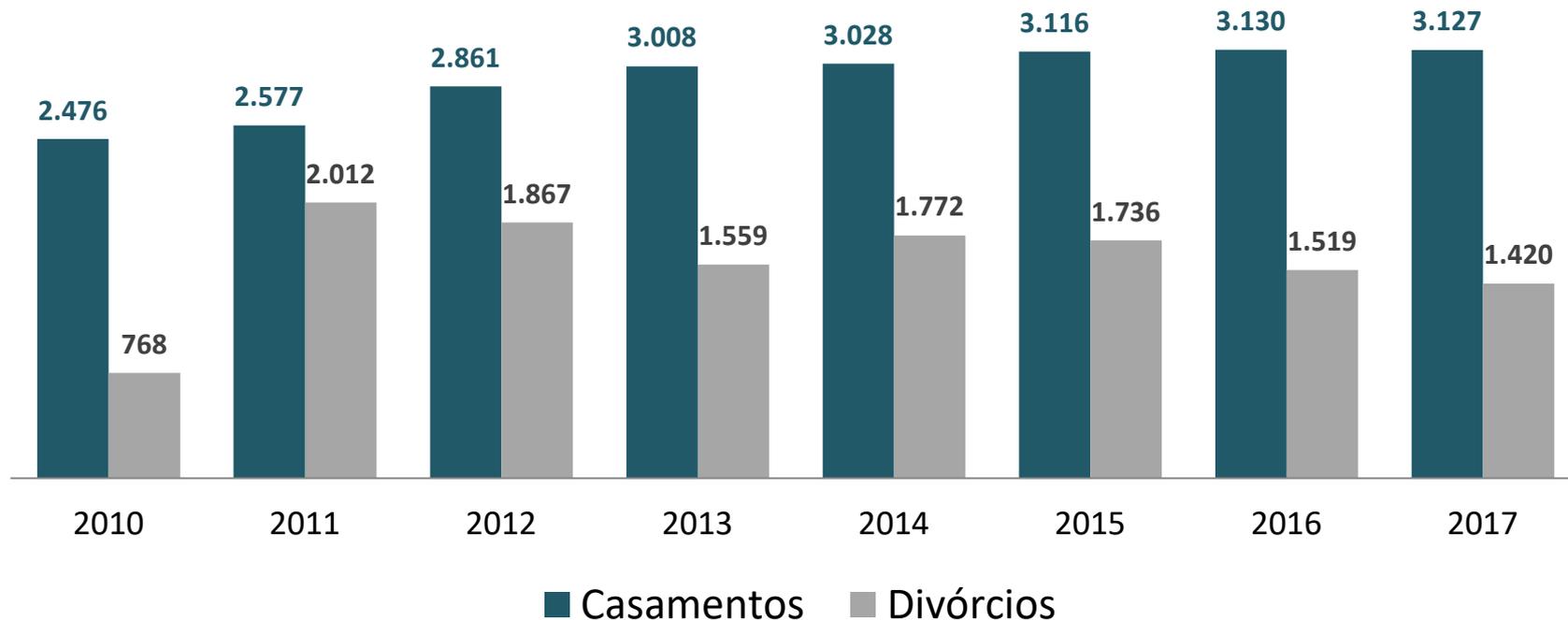
- Região de Governo de SJRP
- Demais municípios do Estado

São José do Rio Preto

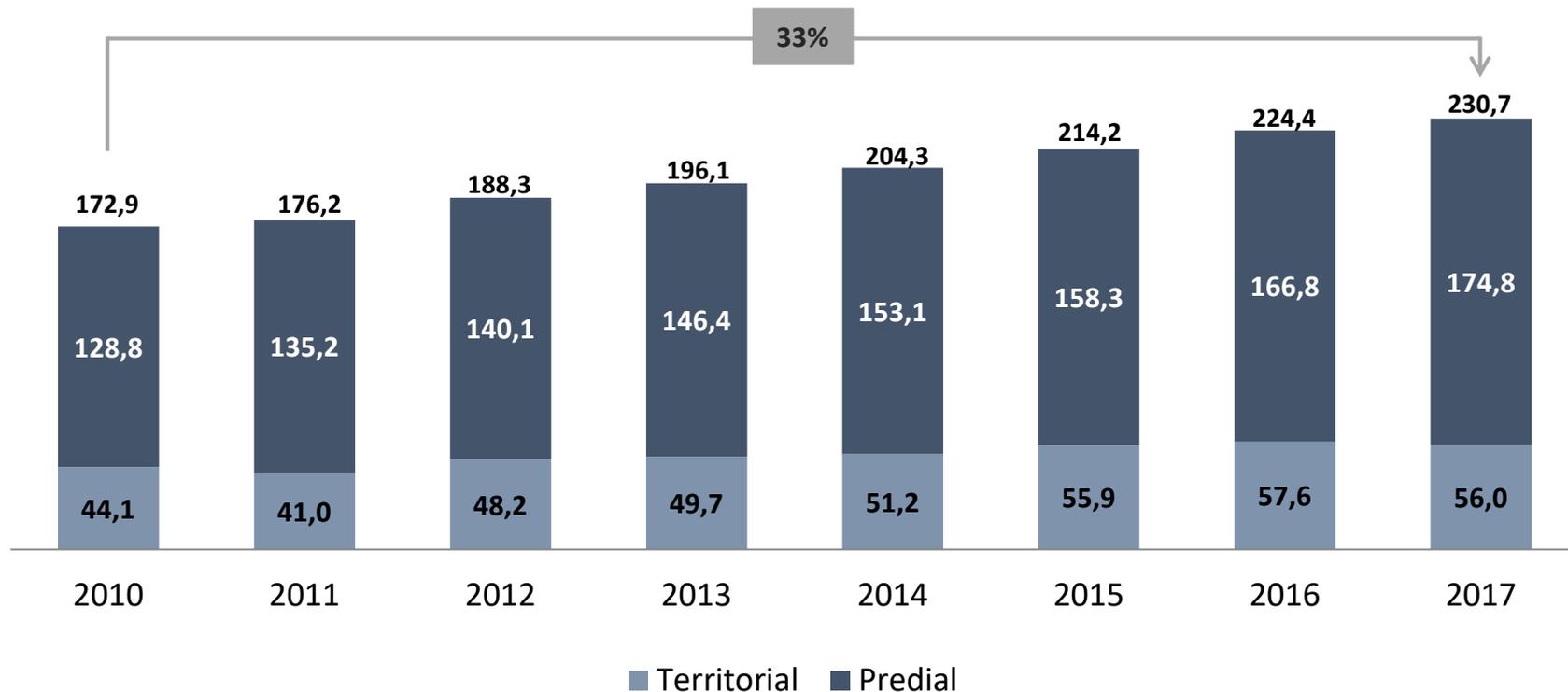


- São José do Rio Preto
- Demais municípios da Região de Governo

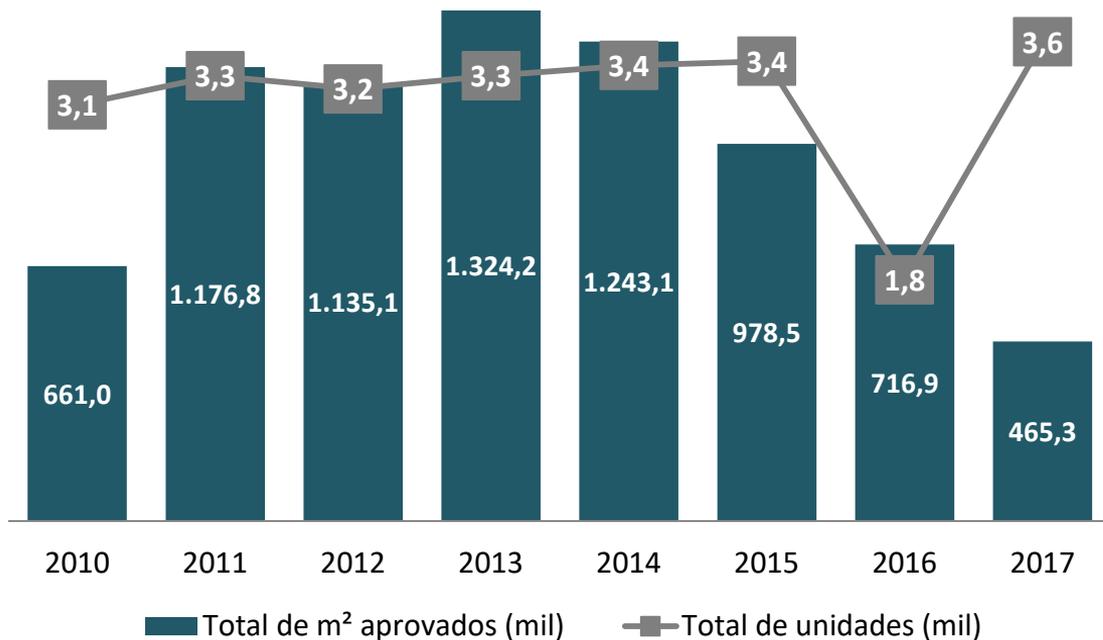
Casamentos e Divórcios em São José do Rio Preto



Dados Imobiliários - IPTU



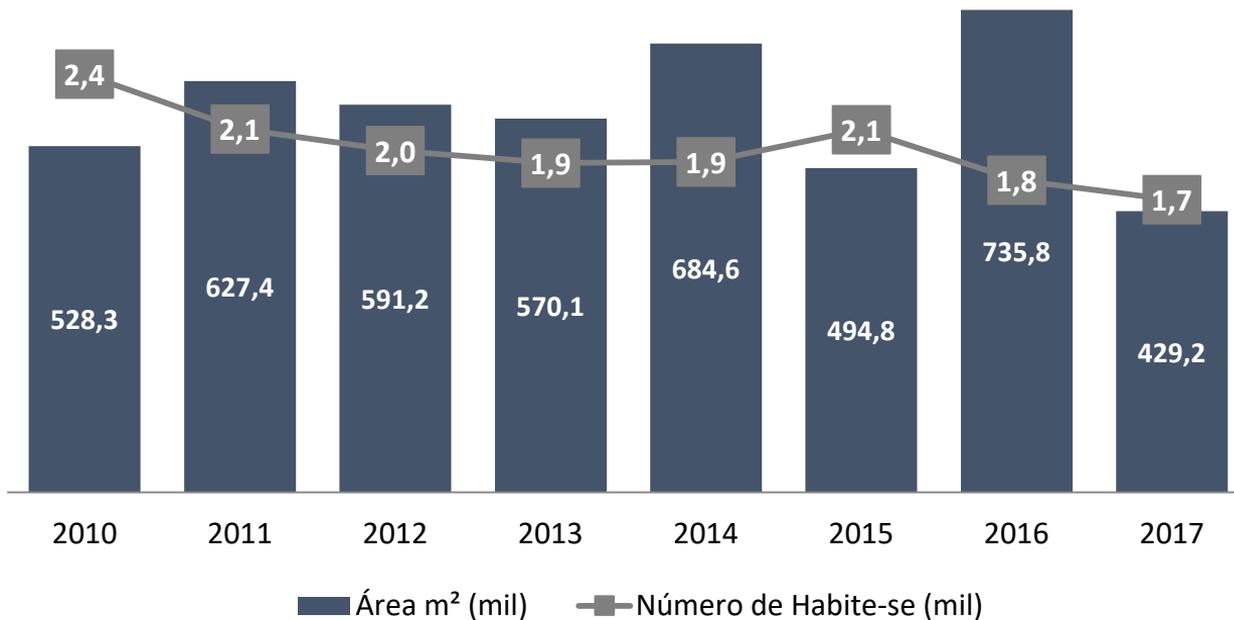
Alvarás de construção aprovados



Alvarás de construção aprovados (mil m²)

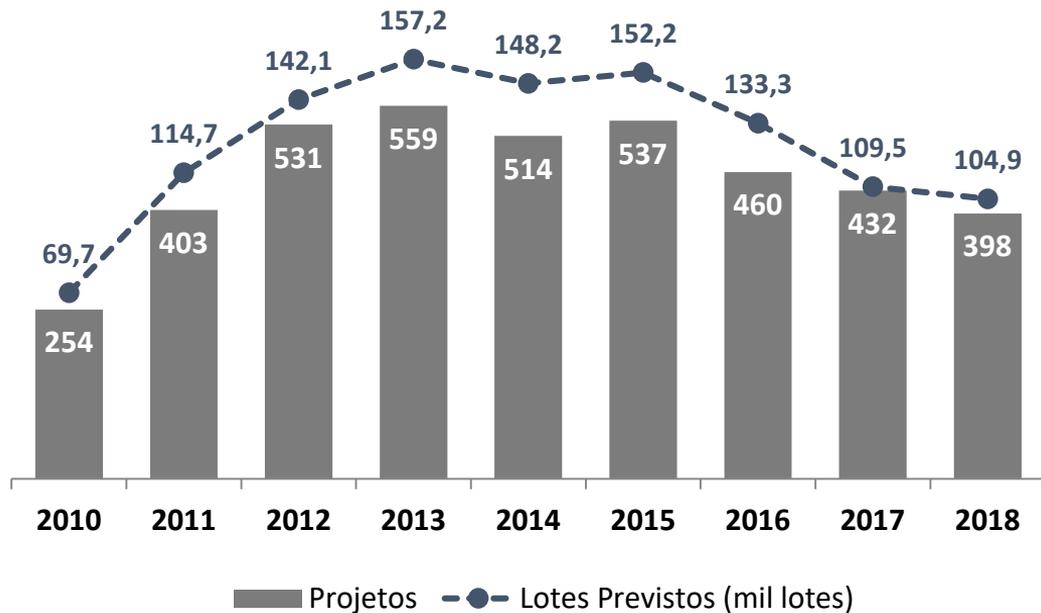
Ano	Comercial	Residencial	Total
2010	180,0	481,0	661,01
2011	529,3	647,5	1.176,80
2012	188,7	946,3	1.135,05
2013	779,5	544,8	1.324,21
2014	542,5	700,5	1.243,06
2015	719,0	259,5	978,53
2016	234,2	501,5	735,78
2017	90,1	375,2	465,31

Expedição de Habite-se



Mercado de Loteamentos

Projetos de loteamentos aprovados pelo Graprohab



Total aprovado de 2010 - 2018

Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	92	47.499	4,20%
Ribeirão Preto	55	21.186	1,87%
Piracicaba	54	18.981	1,68%
Indaiatuba	39	18.055	1,59%
Franca	42	16.913	1,49%
Araraquara	39	16.909	1,49%
Marília	38	15.995	1,41%
Barretos	35	15.655	1,38%
Votuporanga	48	14.289	1,26%
Araçatuba	24	13.928	1,23%
Total 10 municípios	466	199.410	17,61%
Total Estado de São Paulo	4.088	1.132.049	100,00%

Lotes lançados e estoque nas cidades pesquisadas

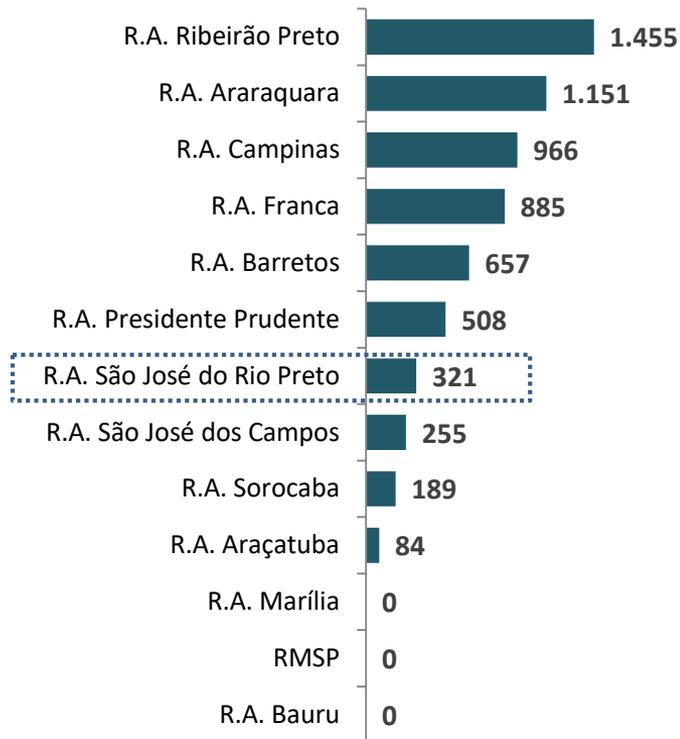
A pesquisa do mercado de loteamentos é feita nos 65 municípios com mais lotes aprovados pelo Graprohab no Estado de São Paulo.

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013	60	11,3%	26.537	13,5%	1.782	5,0%	6,7%
2014	80	15,1%	29.533	15,0%	2.773	7,8%	9,4%
2015	92	17,4%	33.486	17,0%	4.443	12,5%	13,3%
2016	89	16,8%	33.956	17,3%	5.932	16,7%	17,5%
2017	103	19,5%	36.506	18,6%	6.717	18,9%	18,4%
2018	88	16,6%	30.032	15,3%	10.218	28,8%	34,0%
1T19	17	3,2%	6.471	3,3%	3.659	10,3%	56,5%
Total	529	100%	196.521	100%	35.524	100%	18,1%

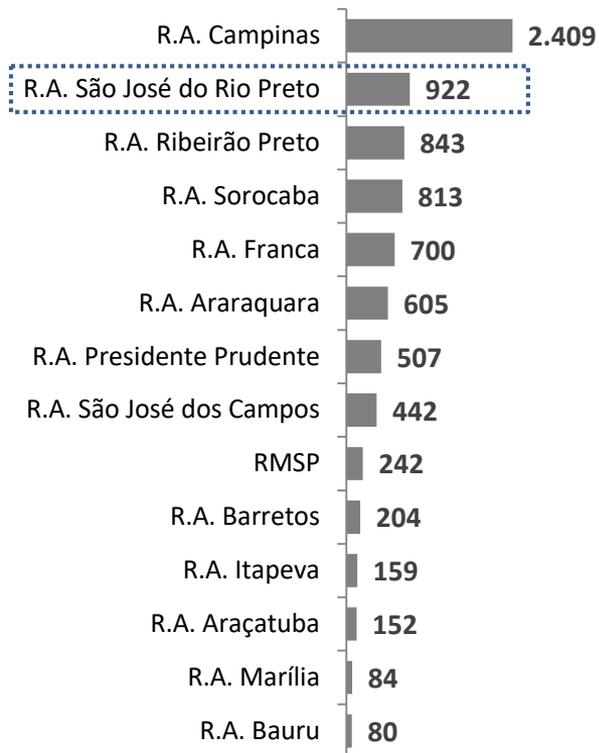
Lotes lançados e vendidos no 1T19

Segmentado por Região Administrativa

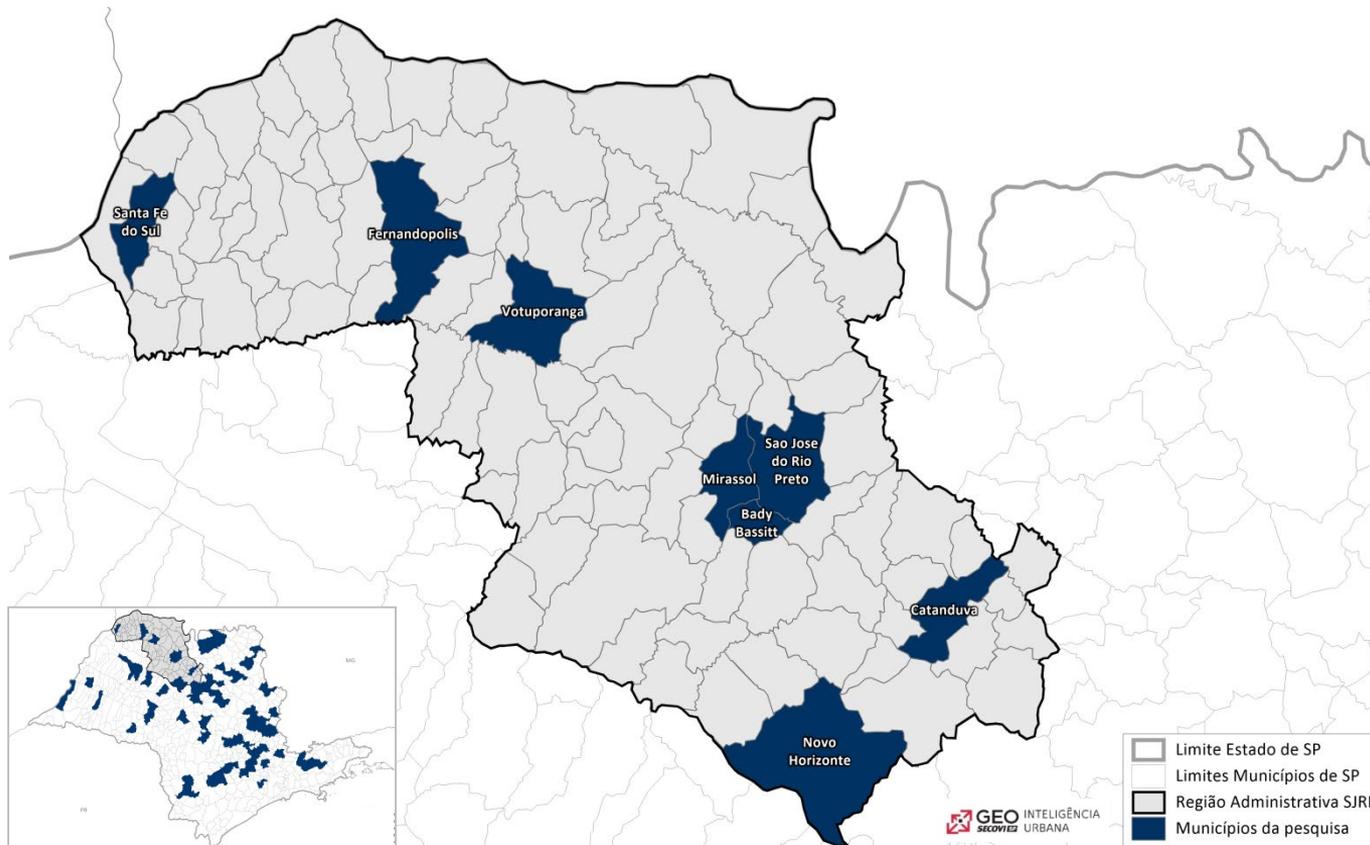
Lotes lançados



Lotes vendidos



Pesquisa de loteamentos – Região Administrativa de SJRP



Os dados são segmentados por Região Administrativa e, fazem parte da R.A. de SJRP os seguintes municípios:

1. Bady Bassitt
2. Catanduva
3. Fernandópolis
4. Mirassol
5. Novo Horizonte
6. Santa fé do Sul
7. São José do Rio Preto
8. Votuporanga

Lotes lançados e estoque na R.A. de SJRP

Loteamentos com lotes disponíveis para venda no 1T19

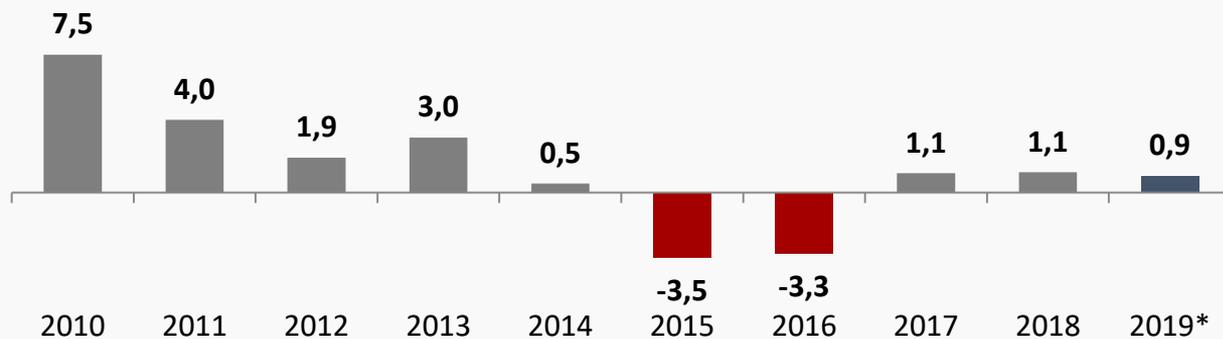
Município	Nº de loteamentos	Total de lotes lançados	Estoque	Área média do lote	Preço médio do m ²
Bady Bassitt	14	4.749	496	217 m ²	R\$ 415
Catanduva	6	2.275	133	340 m ²	R\$ 345
Fernandópolis	6	2.520	442	262 m ²	R\$ 270
Mirassol	8	6.178	886	231 m ²	R\$ 368
Novo Horizonte	3	1.806	515	164 m ²	R\$ 334
Santa Fé do Sul	6	2.338	220	214 m ²	R\$ 274
São José do Rio Preto	22	10.588	951	234 m²	R\$ 455
Votuporanga	9	3.144	651	197 m ²	R\$ 412
Total	74	33.598	4.294	-	-

Loteamentos lançados à partir de jan/2013

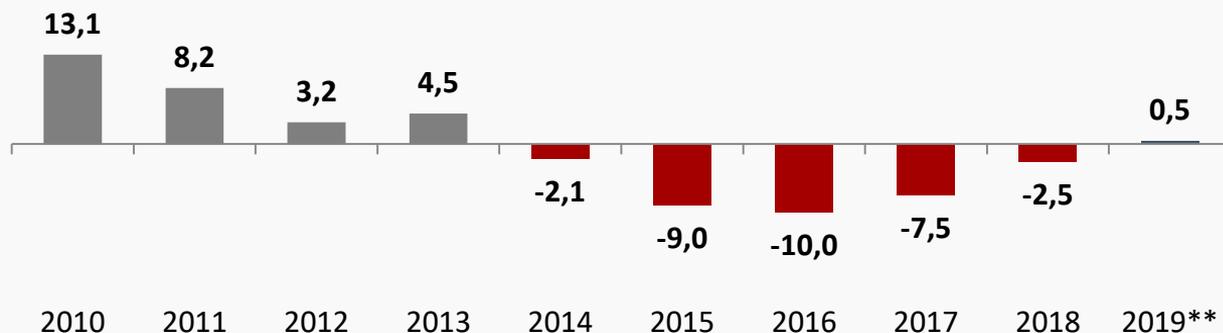
Dados Econômicos

PIB - Brasil

PIB Total – crescimento anual (%)



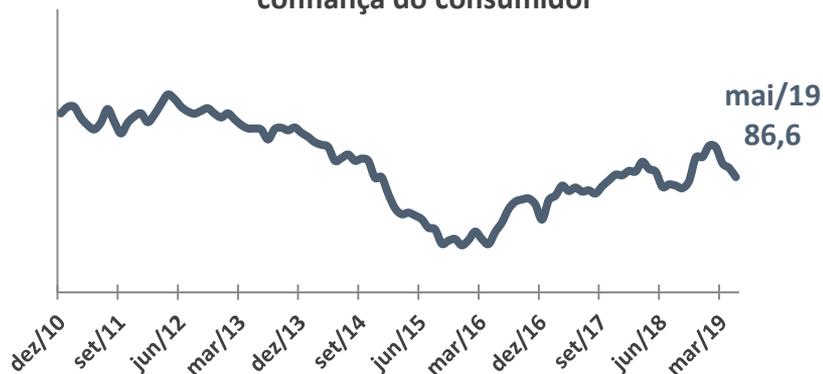
PIB Construção Civil – crescimento anual (%)



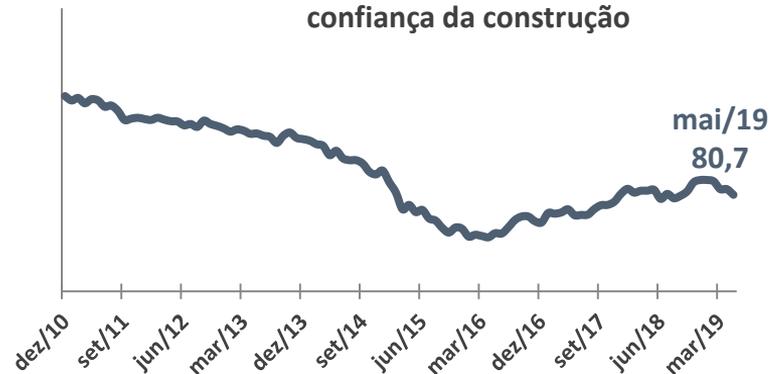
*Estimativa: Banco Central (14/06/19) **Estimativa FGV(2019)

Índices de confiança – com ajuste sazonal

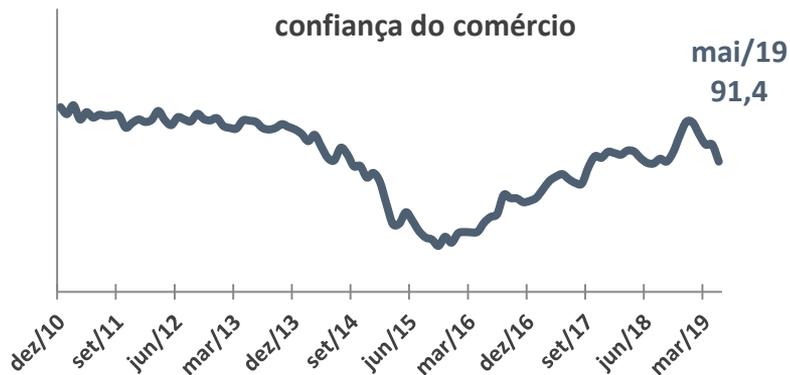
confiança do consumidor



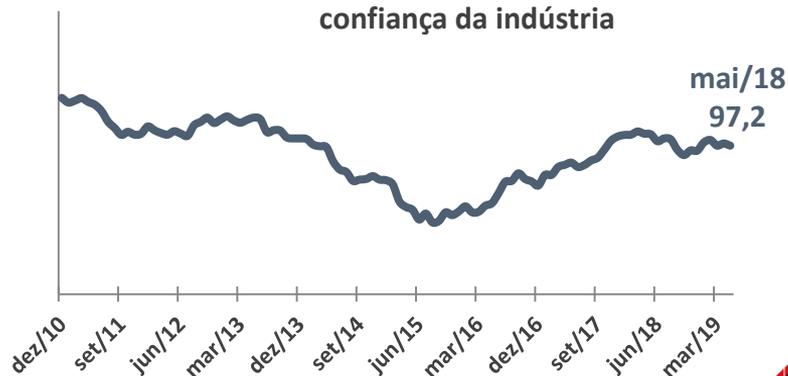
confiança da construção



confiança do comércio



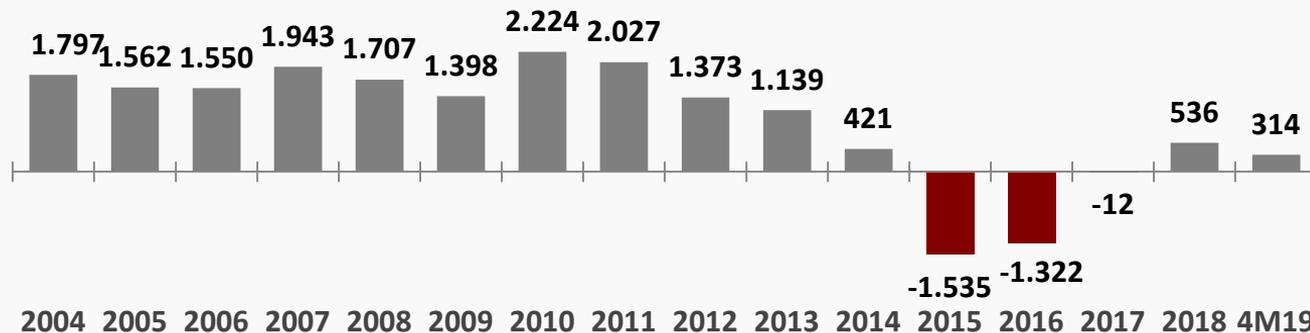
confiança da indústria



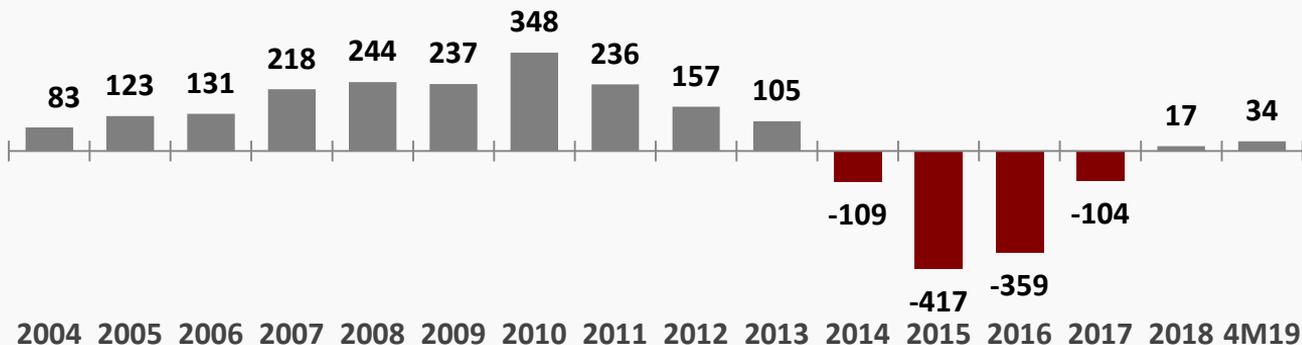
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

Número de trabalhadores Total



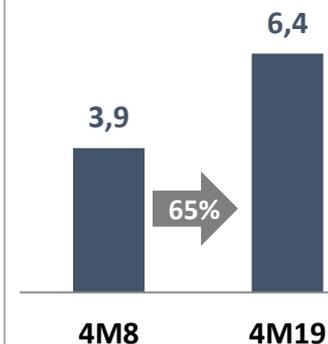
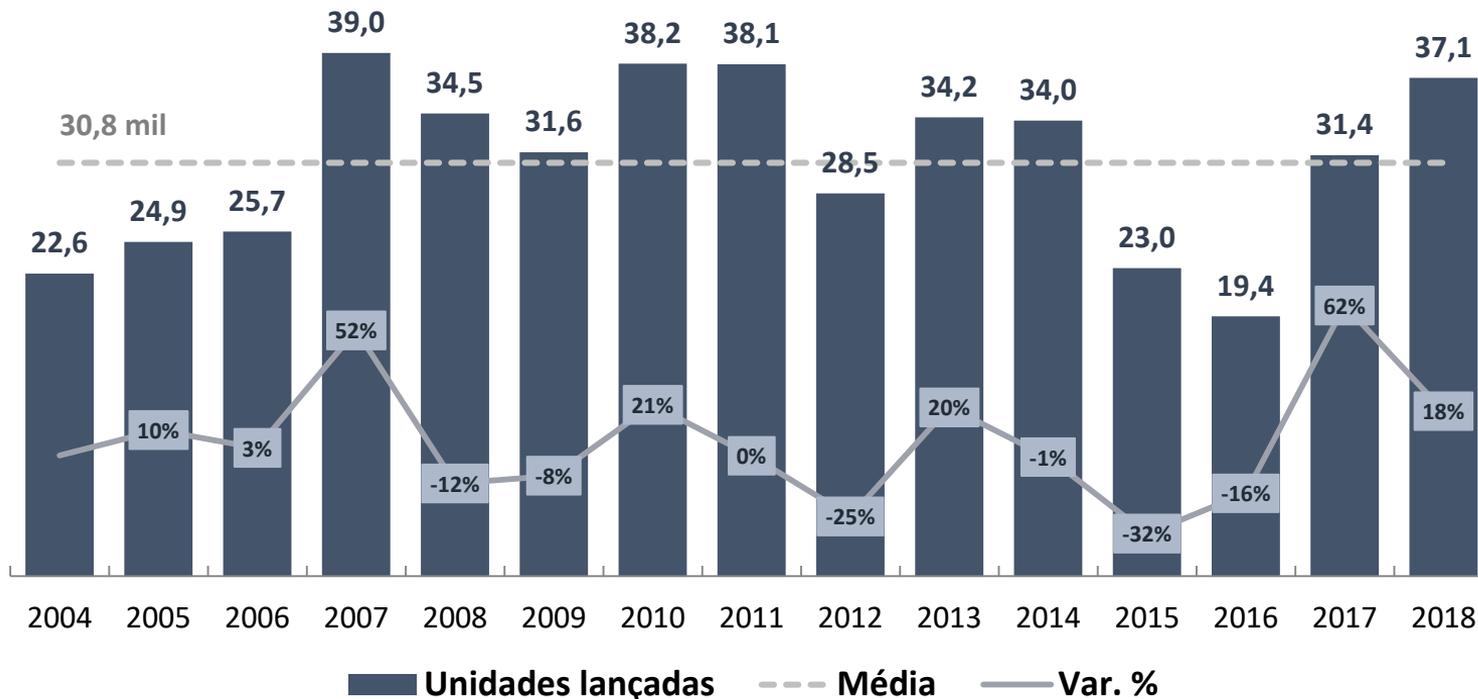
Número de trabalhadores da Construção Civil



Mercado Imobiliário Cidade de São Paulo

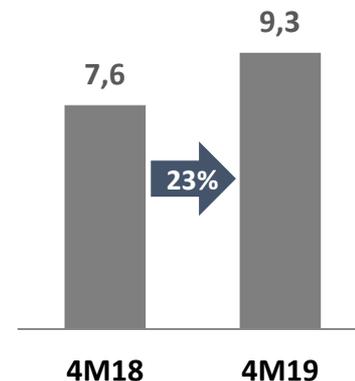
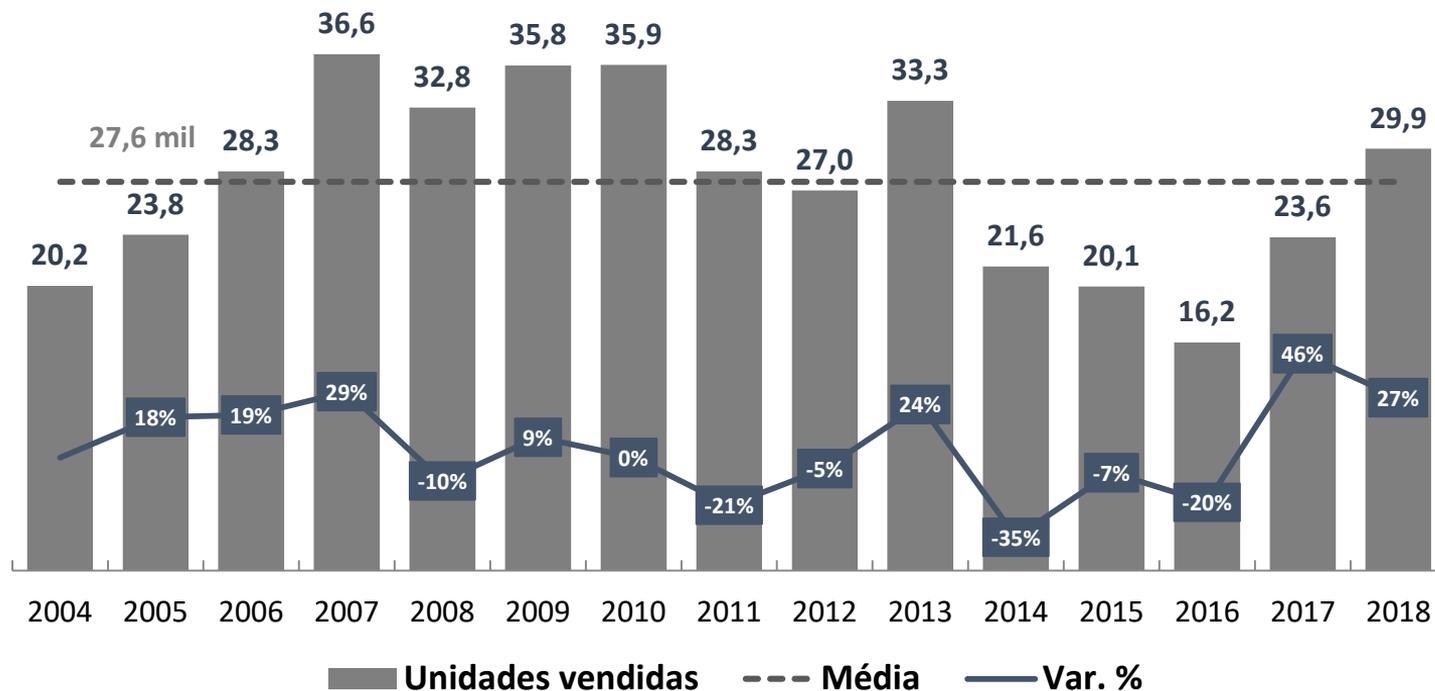
Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades



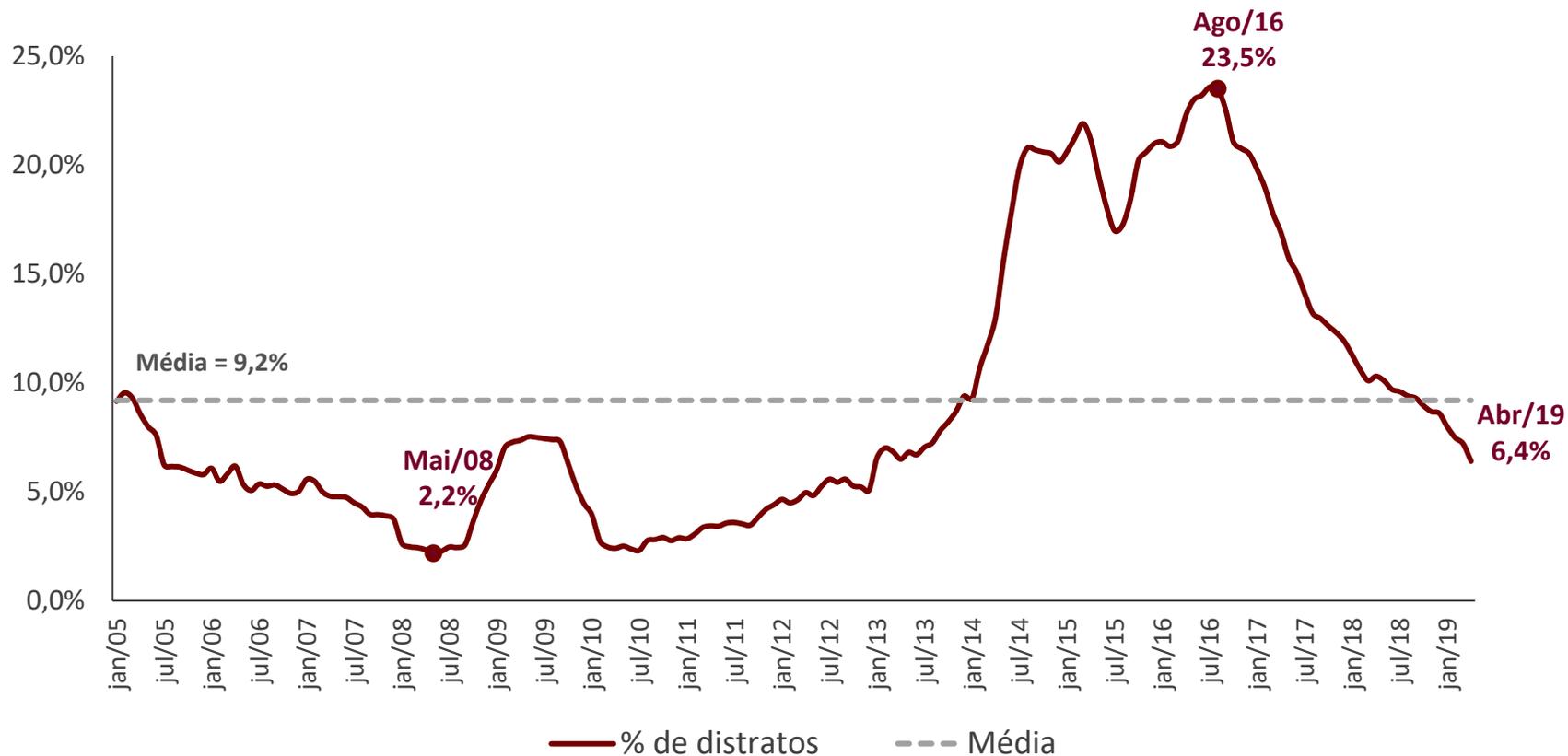
Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

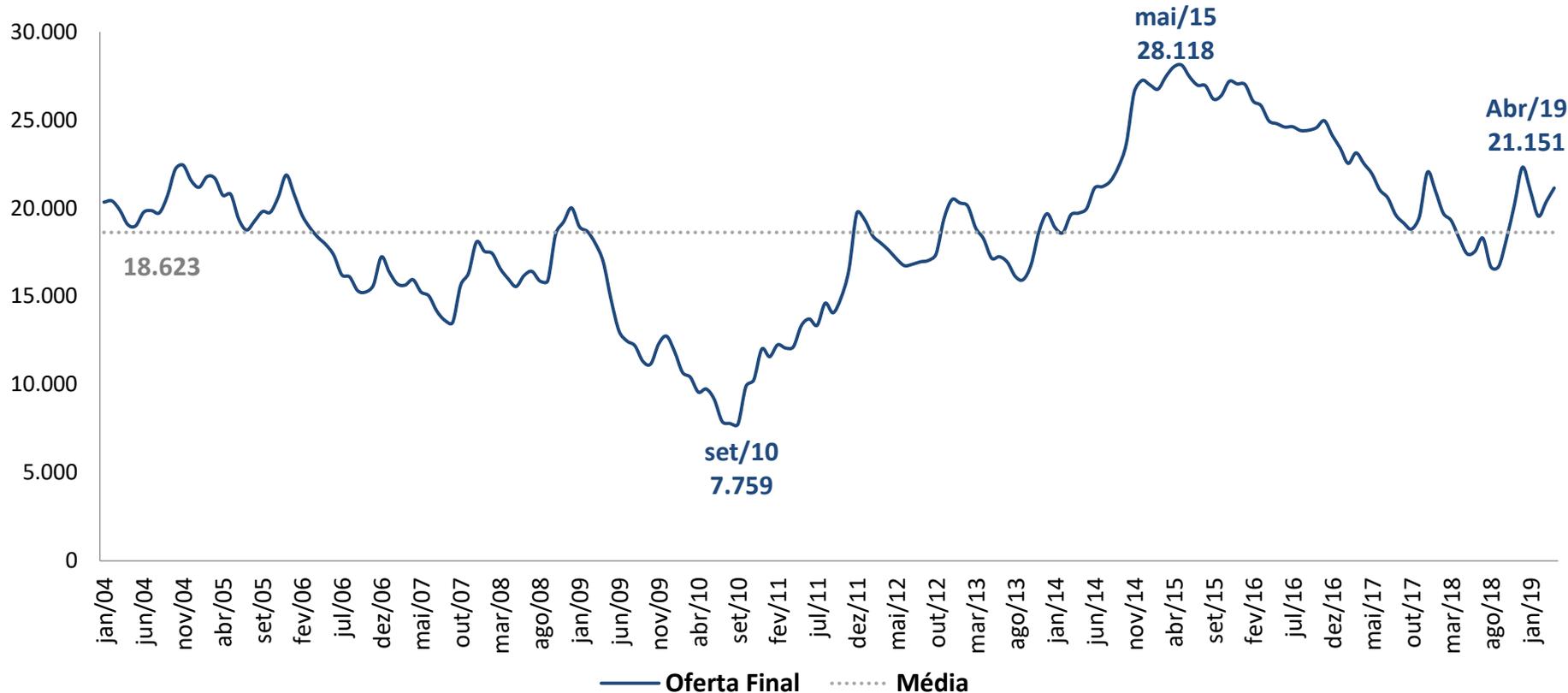


Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



Oferta final – cidade de São Paulo



Indicadores Nacionais

Regiões que realizam pesquisa



População e domicílios das cidades pesquisadas

POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS										
Localização	Região Pesquisada	População	Em %	Part. Brasil	Domicílios	Em %	Part. Brasil	Potencial de Consumo (em milhões)	Em %	Part. Brasil
Norte	Belém	1.446.042	2,1%	0,7%	440.803	1,9%	0,7%	26.925	1,7%	0,7%
Norte	Manaus	2.094.391	3,1%	1,0%	596.255	2,6%	0,9%	36.675	2,3%	0,9%
Nordeste	Campina Grande	407.472	0,6%	0,2%	124.445	0,5%	0,2%	7.396	0,5%	0,2%
Nordeste	RM de Fortaleza	4.019.213	5,9%	1,9%	1.229.339	5,4%	1,8%	70.120	4,3%	1,8%
Nordeste	RM de João Pessoa	1.268.360	1,9%	0,6%	380.806	1,7%	0,6%	21.829	1,3%	0,6%
Nordeste	RM de Maceió	2.425.629	3,6%	1,2%	828.408	3,6%	1,2%	25.602	1,6%	0,7%
Nordeste	RM de Natal	1.577.072	2,3%	0,8%	487.227	2,1%	0,7%	29.199	1,8%	0,7%
Nordeste	RM de Recife	4.019.396	5,9%	2,0%	1.290.977	5,7%	1,9%	71.469	4,4%	1,8%
Nordeste	Salvador	2.953.986	4,3%	1,4%	1.052.396	4,6%	1,6%	72.951	4,5%	1,9%
Nordeste	RM de Salvador	541.527	0,8%	0,3%	181.863	0,8%	0,3%	10.208	0,6%	0,3%
Nordeste	São Luis	1.082.935	1,6%	0,5%	323.088	1,4%	0,5%	19.804	1,2%	0,5%
Centro - Oeste	Cuiabá	585.367	0,9%	0,3%	198.757	0,9%	0,3%	13.868	0,9%	0,4%
Centro - Oeste	Distrito Federal	2.977.216	4,4%	1,4%	951.646	4,2%	1,4%	89.728	5,5%	2,3%
Centro - Oeste	RM de Goiânia	2.458.504	3,6%	1,2%	795.255	3,5%	1,2%	59.236	3,6%	1,5%
Sudeste	Belo Horizonte e Nova Lima	2.604.520	3,8%	1,3%	913.956	4,0%	1,4%	78.483	4,8%	2,0%
Sudeste	Rio de Janeiro	6.498.837	9,5%	3,2%	2.274.699	10,0%	3,4%	177.208	10,9%	4,5%
Sudeste	RM de Belo Horizonte	2.764.693	4,0%	1,3%	898.645	3,9%	1,3%	52.398	3,2%	1,3%
Sudeste	RM de São Paulo	7.860.145	11,5%	3,8%	2.532.691	11,1%	3,8%	210.721	13,0%	5,4%
Sudeste	RM de Vitória	1.935.483	2,8%	0,9%	699.631	3,1%	1,0%	48.418	3,0%	1,2%
Sudeste	São Paulo	12.038.175	17,6%	5,8%	4.115.789	18,1%	6,1%	327.824	20,2%	8,4%
Sudeste	Uberlândia	669.672	1,0%	0,3%	236.423	1,0%	0,4%	17.438	1,1%	0,4%
Sul	Curitiba	1.893.997	2,8%	0,9%	700.222	3,1%	1,0%	56.779	3,5%	1,5%
Sul	Florianópolis	477.798	0,7%	0,2%	187.988	0,8%	0,3%	19.288	1,2%	0,5%
Sul	Joinville	569.645	0,8%	0,3%	199.687	0,9%	0,3%	18.634	1,1%	0,5%
Sul	Porto Alegre	1.481.019	2,2%	0,7%	579.329	2,5%	0,9%	48.134	3,0%	1,2%
Sul	RM de Curitiba	1.643.897	2,4%	0,8%	552.822	2,4%	0,8%	15.893	1,0%	0,4%
Total		68.294.991	100%	33,1%	22.773.147	100%	33,8%	1.626.229	100%	41,7%
BRASIL		206.115.695		-	67.379.098		-	3.904.032		

Unidades residenciais lançadas

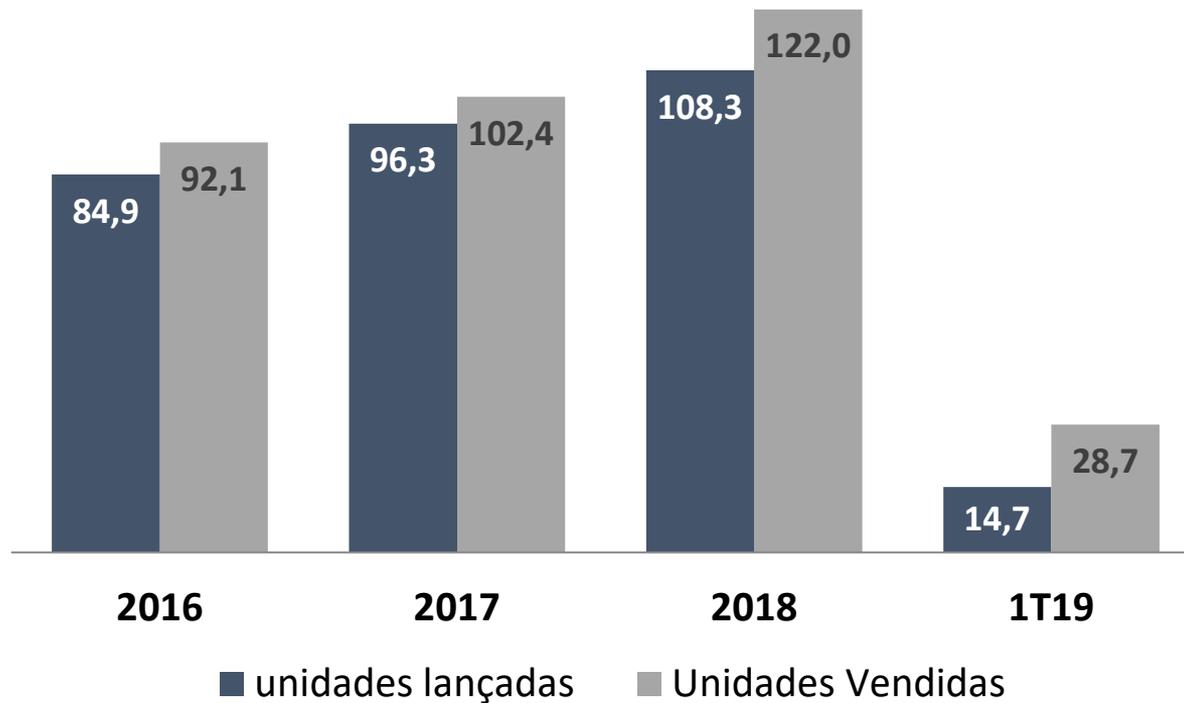
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO							
REGIÃO PESQUISADA	1º trimestre 2018	2º trimestre de 2018	3º trimestre de 2018	4º trimestre de 2018	1º trimestre de 2019	Variação (%) trimestre anterior	Variação (%) trimestre atual e ano anterior
NORTE	0	900	1.228	300	220	-26,7%	-
NORDESTE	4.692	4.759	4.187	3.113	3.912	25,7%	-16,6%
CENTRO-OESTE	536	2.077	1.453	2.756	1.598	-42,0%	198,1%
SUDESTE	7.612	16.452	15.746	30.337	6.871	-77,4%	-9,7%
SUL	1.242	3.759	4.558	2.602	2.079	-20,1%	67,4%
TOTAL	14.082	27.947	27.172	39.108	14.680	-62,5%	4,2%

Unidades residenciais vendidas

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	1º trimestre 2018	2º trimestre de 2018	3º trimestre de 2018	4º trimestre de 2018	1º trimestre de 2019	Varição (%) trimestre anterior	Varição (%) trimestre atual e ano anterior
NORTE	558	785	976	941	679	-27,8%	21,7%
NORDESTE	6.453	8.914	6.176	6.326	6.636	4,9%	2,8%
CENTRO-OESTE	2.709	2.995	2.023	2.385	2.258	-5,3%	-16,6%
SUDESTE	13.196	15.405	15.412	22.657	15.172	-33,0%	15,0%
SUL	3.226	3.604	4.175	3.049	3.931	28,9%	21,9%
TOTAL	26.142	31.703	28.762	35.358	28.676	-18,9%	9,7%

Unidades Residenciais Lançadas e Vendidas



Oferta final disponível

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	1º trimestre 2018	2º trimestre de 2018	3º trimestre de 2018	4º trimestre de 2018	1º trimestre de 2019	Variação (%) trimestre anterior	Variação (%) trimestre atual e ano anterior
NORTE	5.679	5.783	5.960	5.642	5.300	-6,1%	-6,7%
NORDESTE	41.033	38.063	37.472	35.127	34.474	-1,9%	-16,0%
CENTRO-OESTE	12.739	12.412	11.933	11.968	11.889	-0,7%	-6,7%
SUDESTE	52.799	53.882	50.743	54.540	49.112	-10,0%	-7,0%
SUL	19.544	20.707	21.021	20.863	19.647	-5,8%	0,5%
TOTAL	131.794	130.847	127.129	128.140	120.422	-6,0%	-8,6%

Obrigado!

Celso Petrucci

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

celso.petrucci@secovi.com.br