

CONVENÇÃO SECOVI 2012

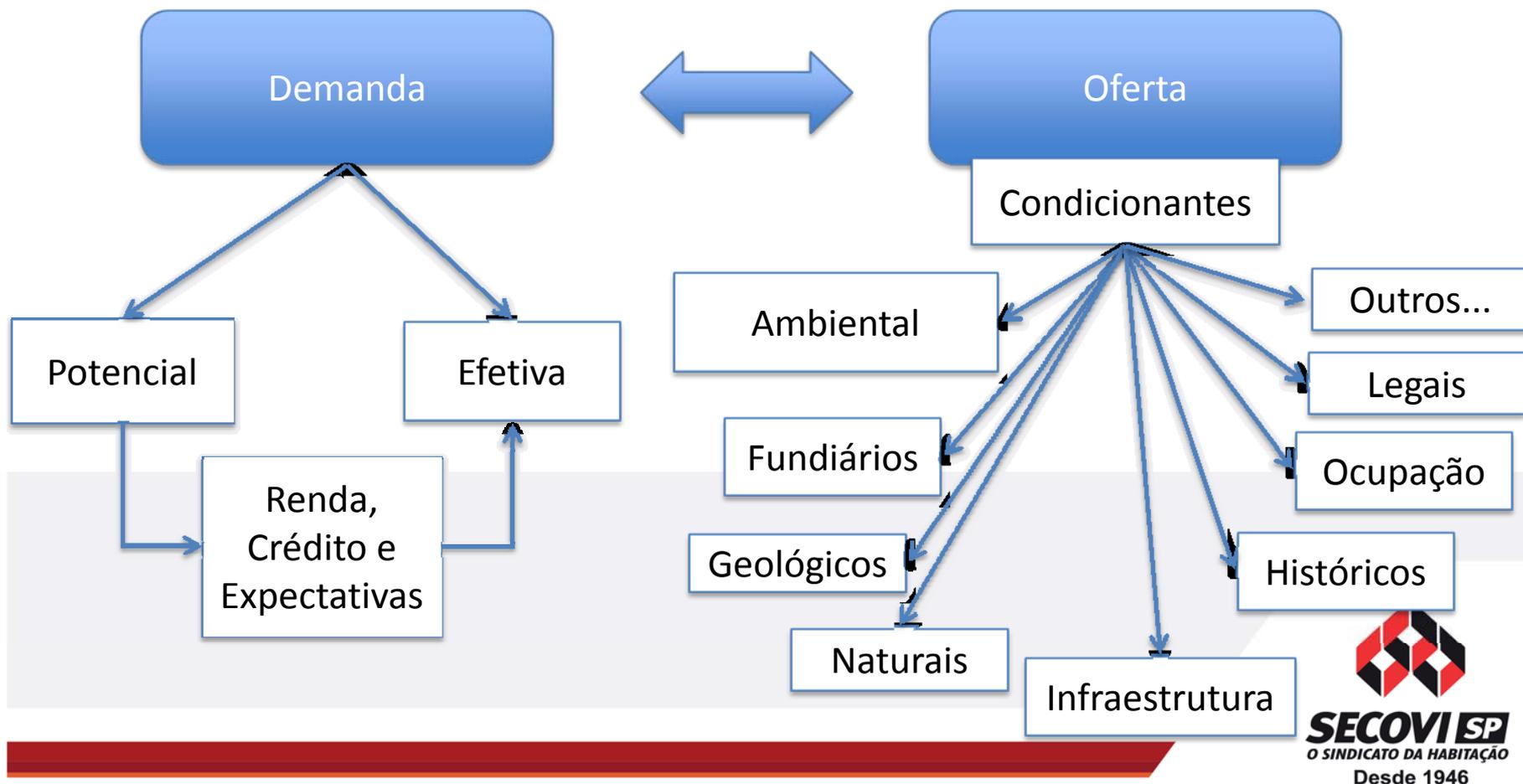
VENCENDO OS DESAFIOS DO MERCADO
COM QUALIDADE E INOVAÇÃO

ADEMI-PE
Associação das Empresas
do Mercado Imobiliário de Pernambuco

A dinâmica imobiliária da Região
Metropolitana do Recife
e perspectivas futuras

São Paulo, 13 de setembro de 2012
Marcello Chagas Gomes

- Dinâmica Imobiliária:



Choque de Realidade!



RENDIMENTO MÉDIO REAL – PESSOAS OCUPADAS POR REGIÕES METROPOLITANAS

REGIÕES	R\$ (Julho/2011)	R\$ (Julho/2012)	Var. (%)
São Paulo - SP	1.801,35	1.834,30	1,8
Rio de Janeiro – RJ*	-	-	-
Belo Horizonte - MG	1.641,63	1.726,40	5,2
Porto Alegre - RS	1.662,00	1.673,80	0,7
Salvador – BA*	-	-	-
Recife - PE	1.186,60	1.247,20	5,1

Fonte: IBGE – Pesquisa Mensal de Emprego

* IBGE do RJ e BA em greve, resultado não divulgado.

Alguns números do mercado imobiliário da Região Metropolitana do Recife





Pesquisa do Índice de Velocidade de Vendas – IVV (Julho/2012)

Os indicadores são produzidos, mensalmente, a partir de pesquisa direta conduzida pela Unidade de Pesquisas Técnicas da **FIEPE em parceria com o Sebrae-PE**, com o apoio do SINDUSCON/PE, SECOVI/PE e ADEMI/PE O plano de cobertura amostral corresponde a mais de 70,0% do total de ofertas disponíveis no mercado imobiliário da Região Metropolitana do Recife.

Onde encontrar:

<http://www.ademi-pe.com.br/mercado-imobiliario-ivv/>



① Que é IVV ou VSO(vendas sobre ofertas)?

- Fundamentalmente:

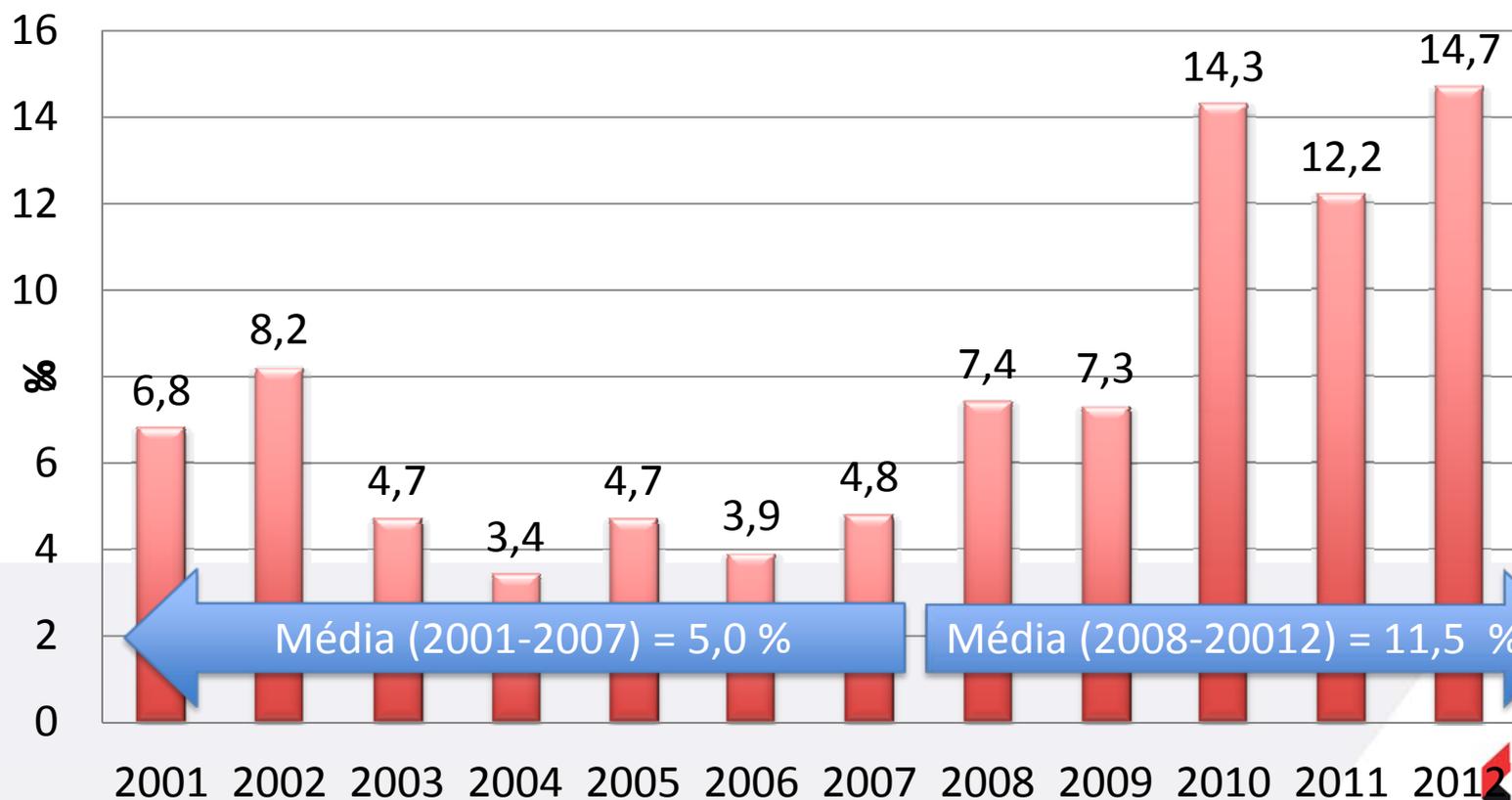
$$\text{IVV} = \text{Vendas} / (\text{Ofertas iniciais} + \text{Lançamentos})$$

② Para que serve?

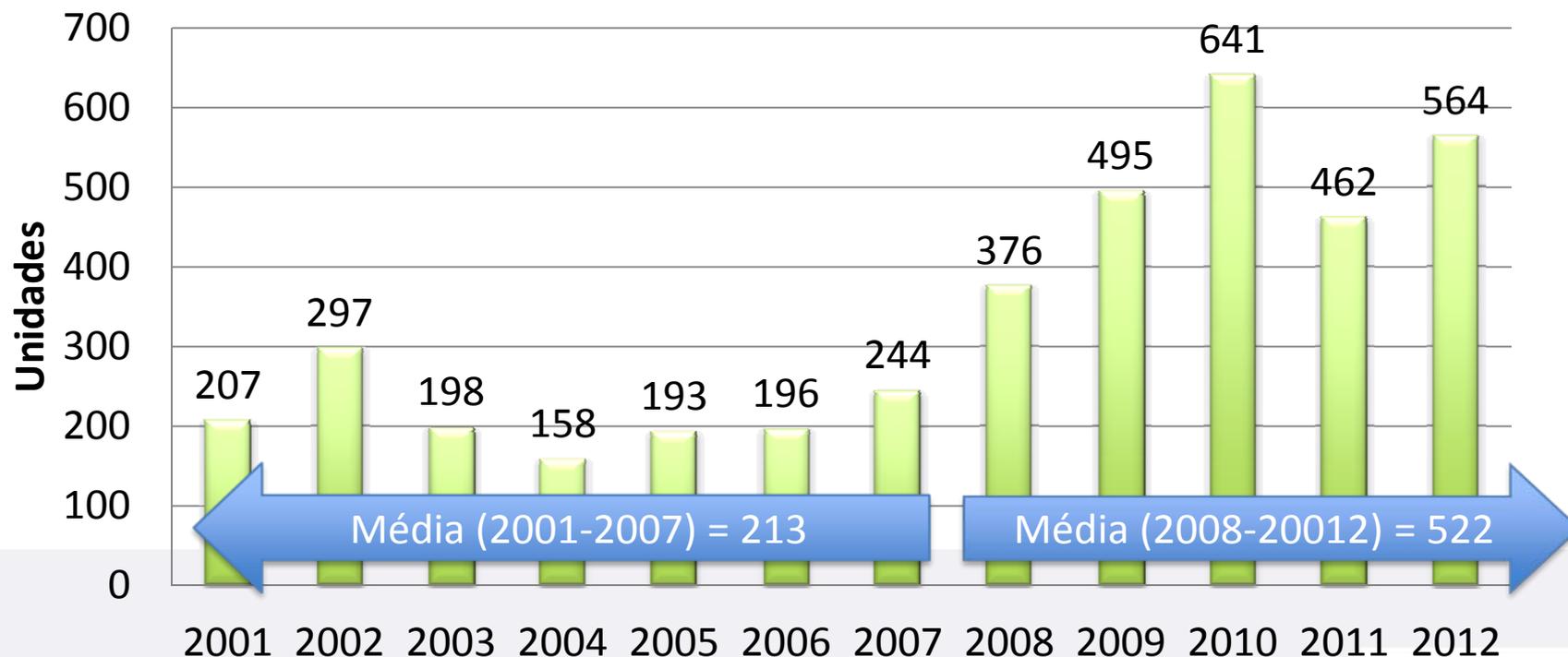
- Identificar com um número a dinâmica do mercado.



IVV(%) – média ano de imóveis residenciais



Vendas(unid.) – média mensal por ano de imóveis residenciais

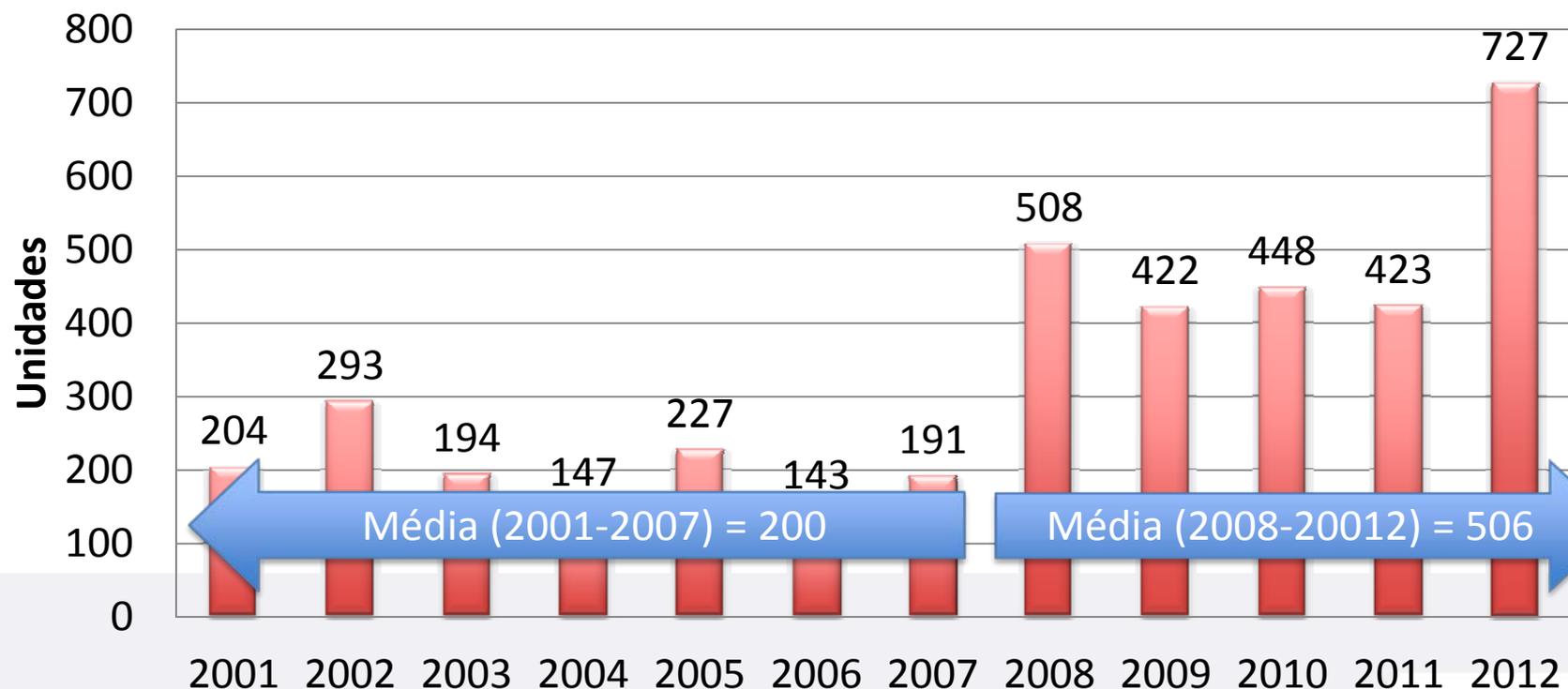


Obs: 2012 dados de Jan. – Jul.

Fonte: Pesquisa Direta - FIEPE/UPTEC

Nota: Valores sujeitos à retroplação.

Lançamentos(unid.) - médias mensais por ano de imóveis residenciais

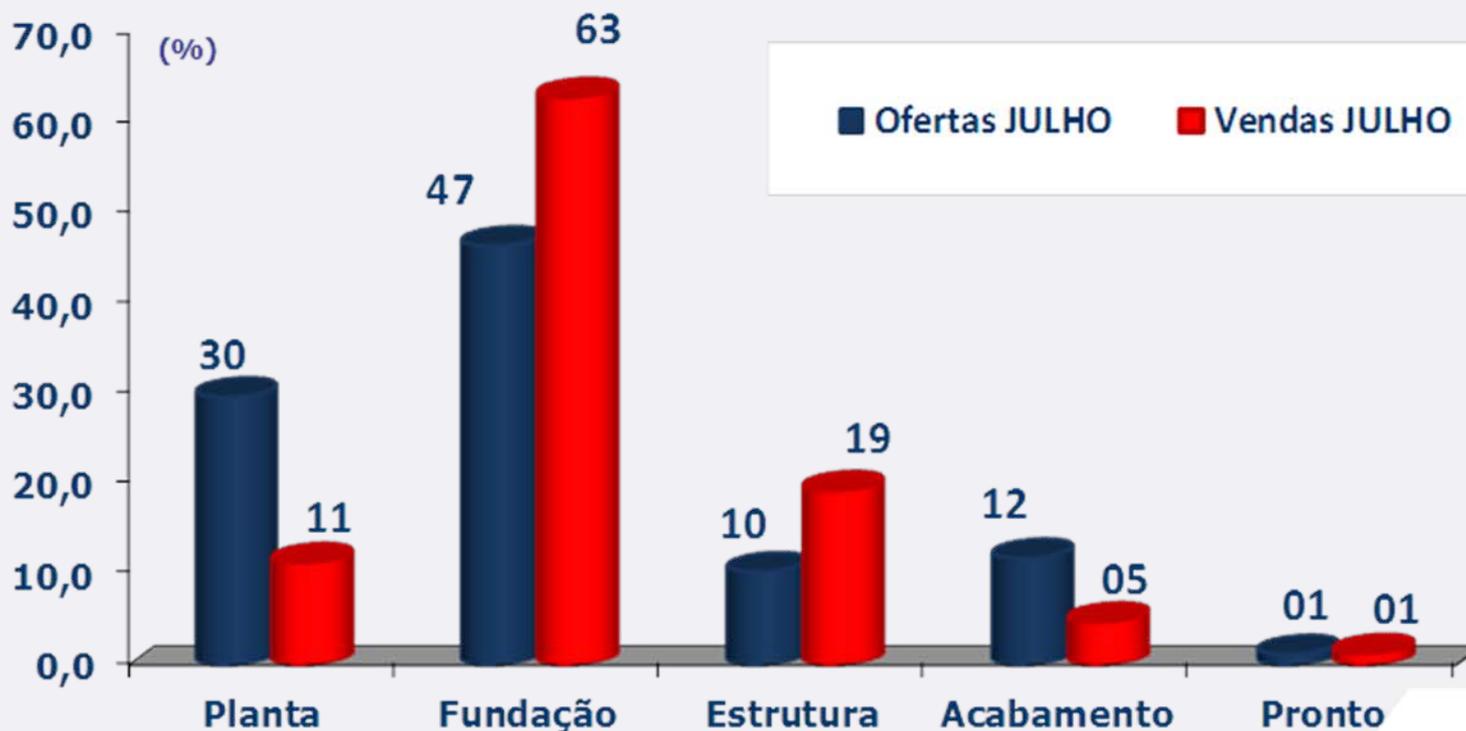


Obs: 2012 dados de Jan. – Jul.

Fonte: Pesquisa Direta - FIEPE/UPTEC

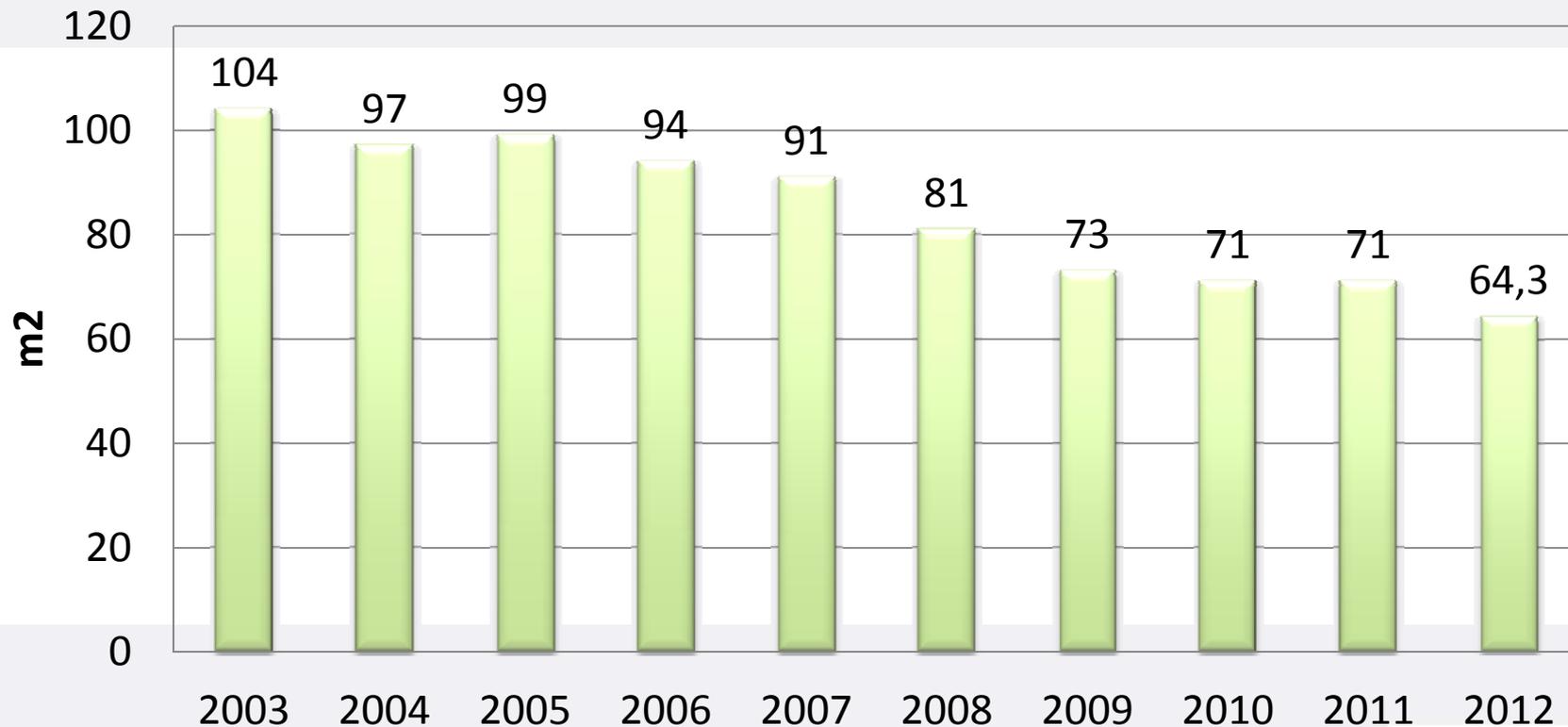
Nota: Valores sujeitos à retropolação.

OFERTAS E VENDAS – POR ESTÁGIO DA OBRA JULHO/2012



Fonte: Pesquisa Direta - FIEPE/UPTEC
Nota: Valores sujeitos à retropolação.

Área Privativa Média (m²) da Unidade Vendida por Ano



Obs: 2012 dados de Jan-Jul.

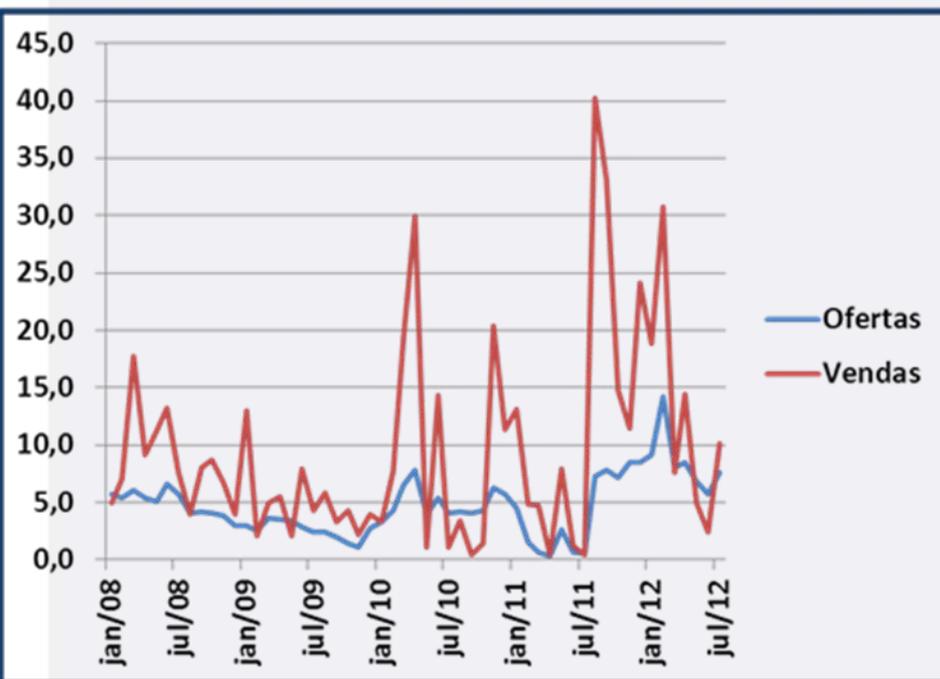
Fonte: Pesquisa Direta - FIEPE/UPTEC

Nota: Valores sujeitos à retropolação.

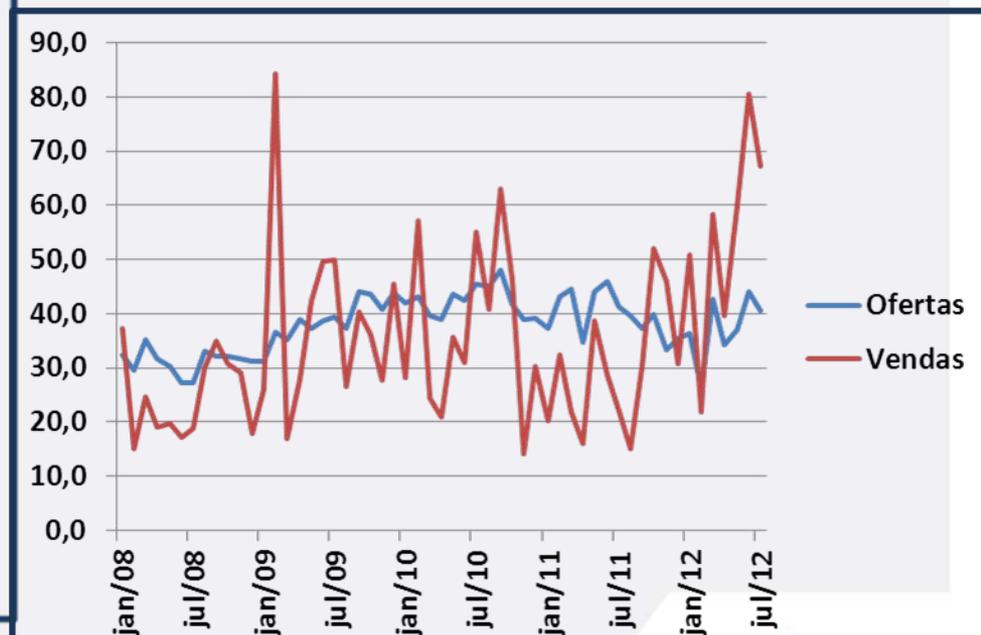


OFERTAS E VENDAS x N° DE QUARTOS EM (%) DE 2008 A JULHO-2012

01 QUARTO SOCIAL



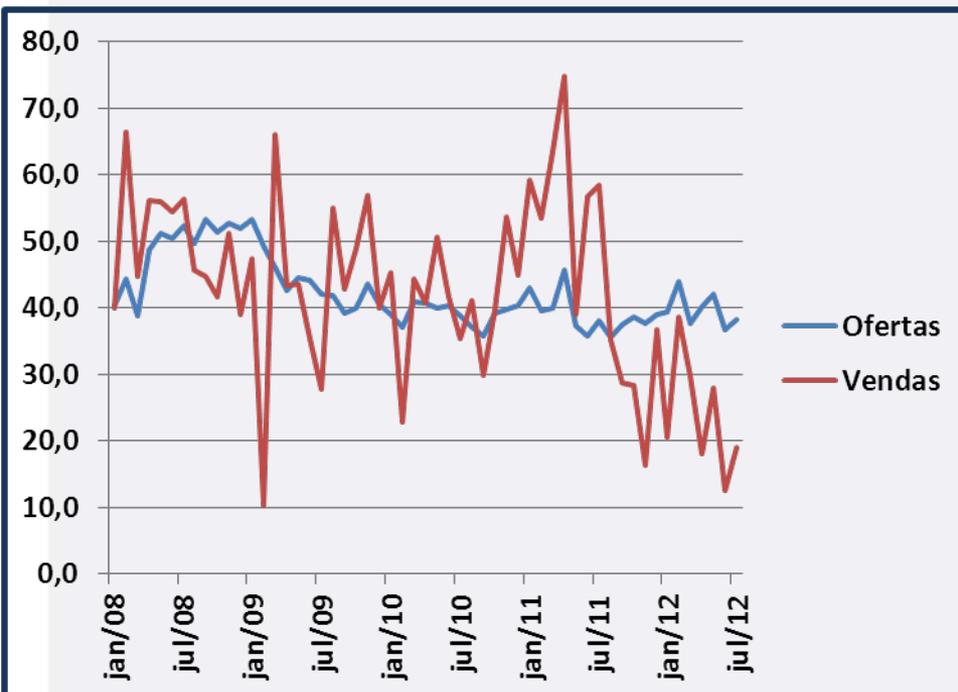
02 QUARTOS SOCIAIS



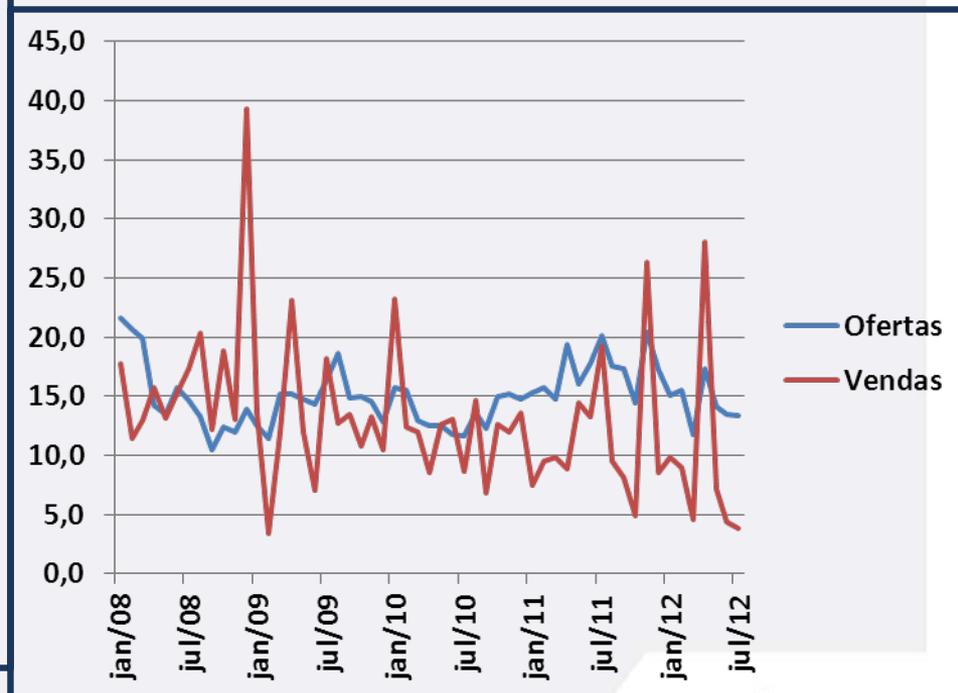
Fonte: Pesquisa Direta - FIEPE/UPTEC
Nota: Valores sujeitos à retropolação.

OFERTAS E VENDAS x Nº DE QUARTOS EM (%) DE 2008 A JULHO-2012

03 QUARTOS SOCIAIS

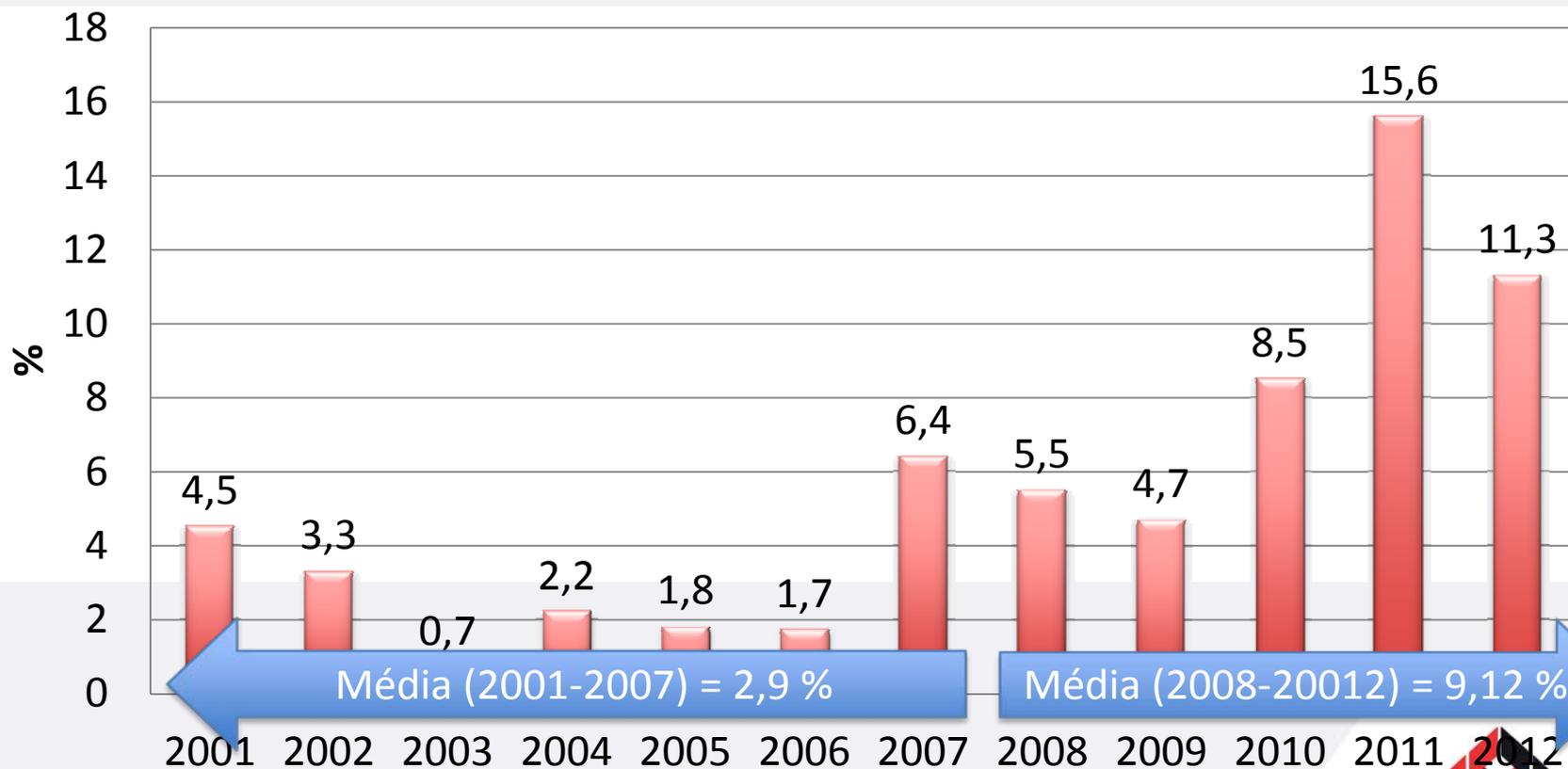


04 QUARTOS SOCIAIS OU +



Fonte: Pesquisa Dieta - FIEPE/UPTEC
Nota: Valores sujeitos à retopolação.

IVV(%) - Média Ano de Imóveis Comerciais



- Observações:
 - Economia de Pernambuco com âncora do mercado imobiliário nos próximos anos. Segunda maior carteira de investimentos no Brasil (\cong R\$ 95 Bi na década) ;
 - Salão Imobiliário de Pernambuco cinco edições (2008-2012);
 - Dificuldades e necessidade de um índice de preços do mercado imobiliário - Qual mercado imobiliário? (ademiimoveis.com.br);
 - Interferência indevida de entidades e grupos “parceiros”;
 - Protagonismo urbano: Estamos devendo;
 - Novas centralidades: Bairros ou Cidades planejadas;
 - Outras...



“O maior castigo dos homens bons que não querem assumir o governo e serem governado por homens maus”

Adaptação livre



Obrigado!

www.ademi-pe.com.br

ademi-pe@ademi-pe.com.br

Marcello Gomes



Inclusão de última hora:
Estratos da apresentação feita pelo
Instituto da Cidade – Eng. Pelópidas
Silveira no I Fórum Construbusiness.
Realizado pela AMCHAM Brasil – Recife
em 11/09/2013.





Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



idades planejadas x Recife do futuro
conceitos_análises_aplicações



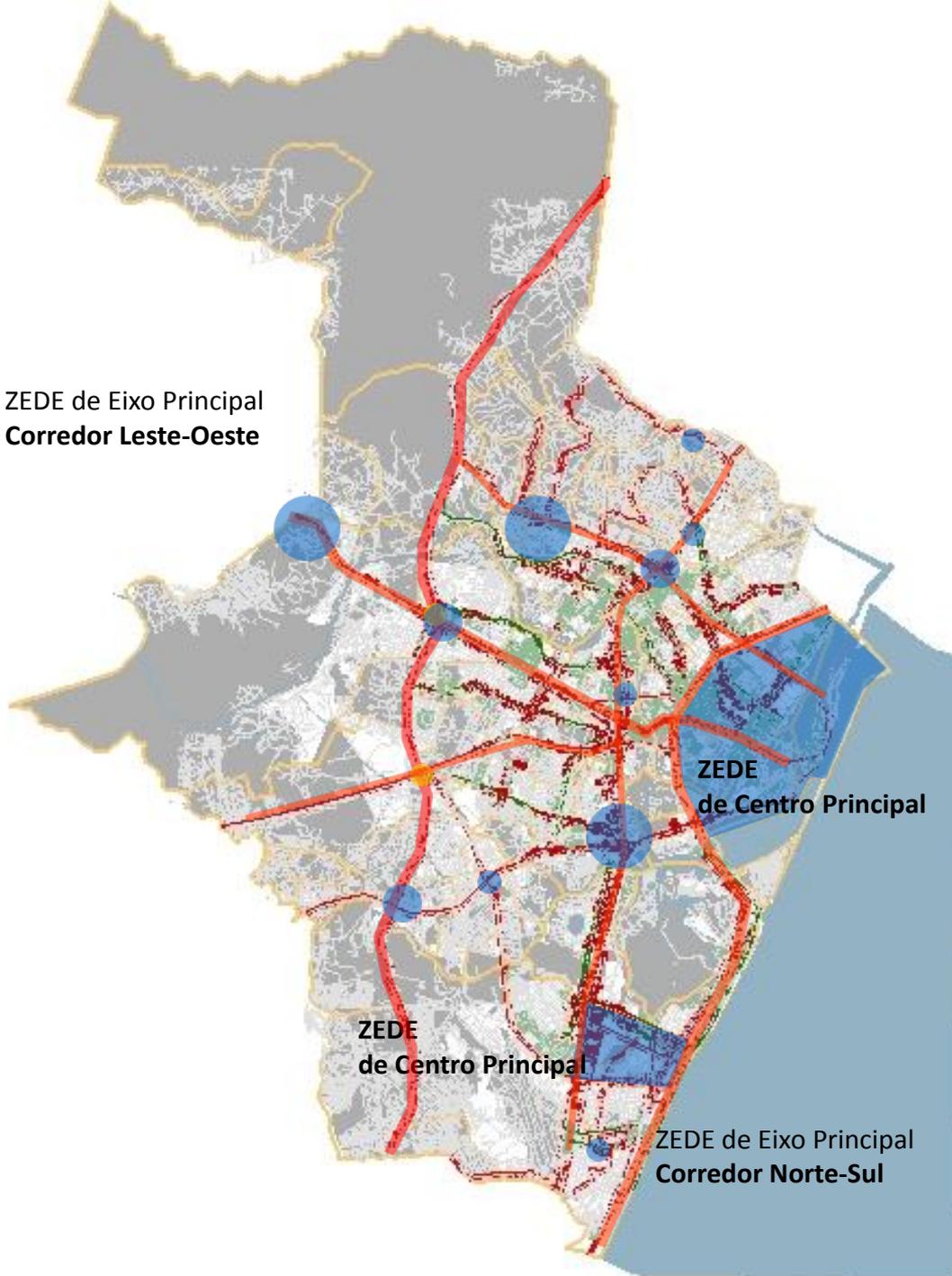
Três Questões Básicas do Plano Diretor :

1. A Cidade tem como crescer e adensar?
2. Como pode o crescimento e adensamento se dar de forma socialmente justa e ambientalmente sustentável?
3. Como fazer tudo isso de forma transparente e democrática?

Três Questões Básicas do Plano de Mobilidade :

1. As pessoas têm como se deslocar?
2. Como podem os deslocamentos se dar de forma mais fácil, eficiente e sustentável?
3. Como fazer tudo isso de forma transparente e democrática?

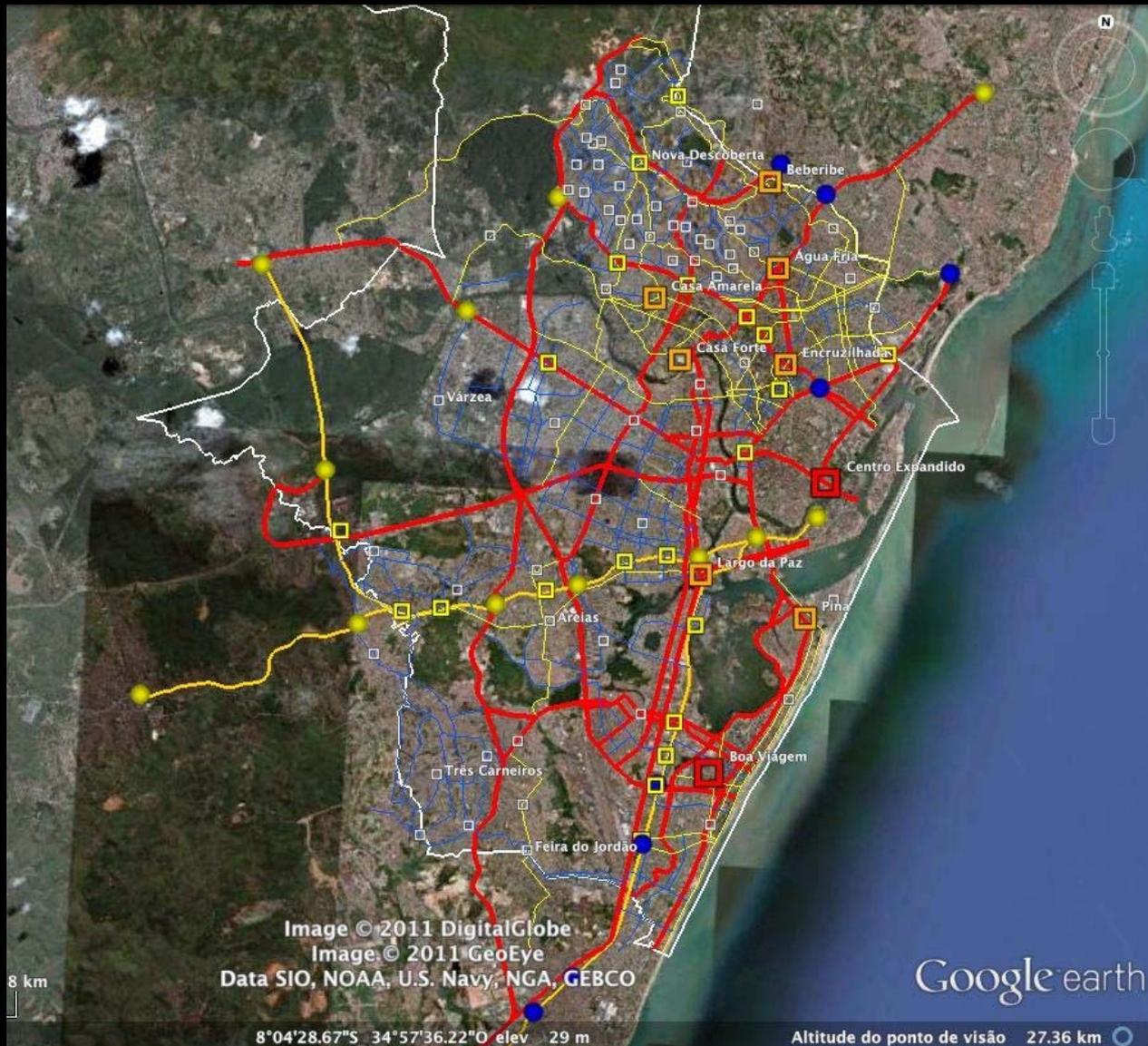
ZEDE de Eixo Principal
Corredor Leste-Oeste



ZEDE
de Centro Principal

ZEDE
de Centro Principal

ZEDE de Eixo Principal
Corredor Norte-Sul



Plano Diretor
da Cidade do
Recife



Plano Diretor
de Transporte e
Mobilidade



Planos
Microrregionais



Lei de Uso e
Ocupação do
Solo



O RECIFE METROPOLITANO

Nucleações

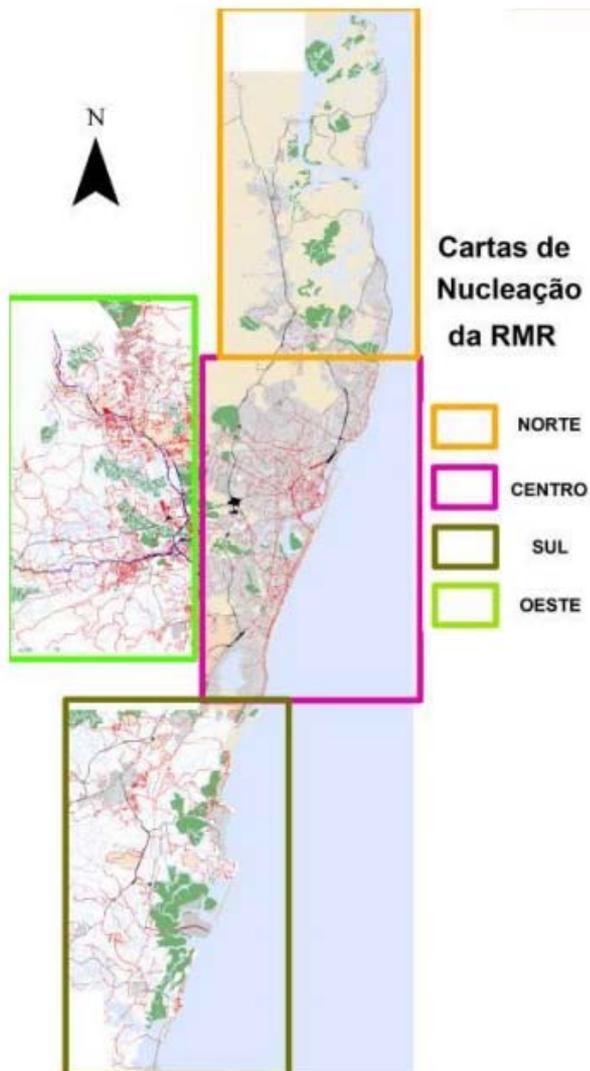
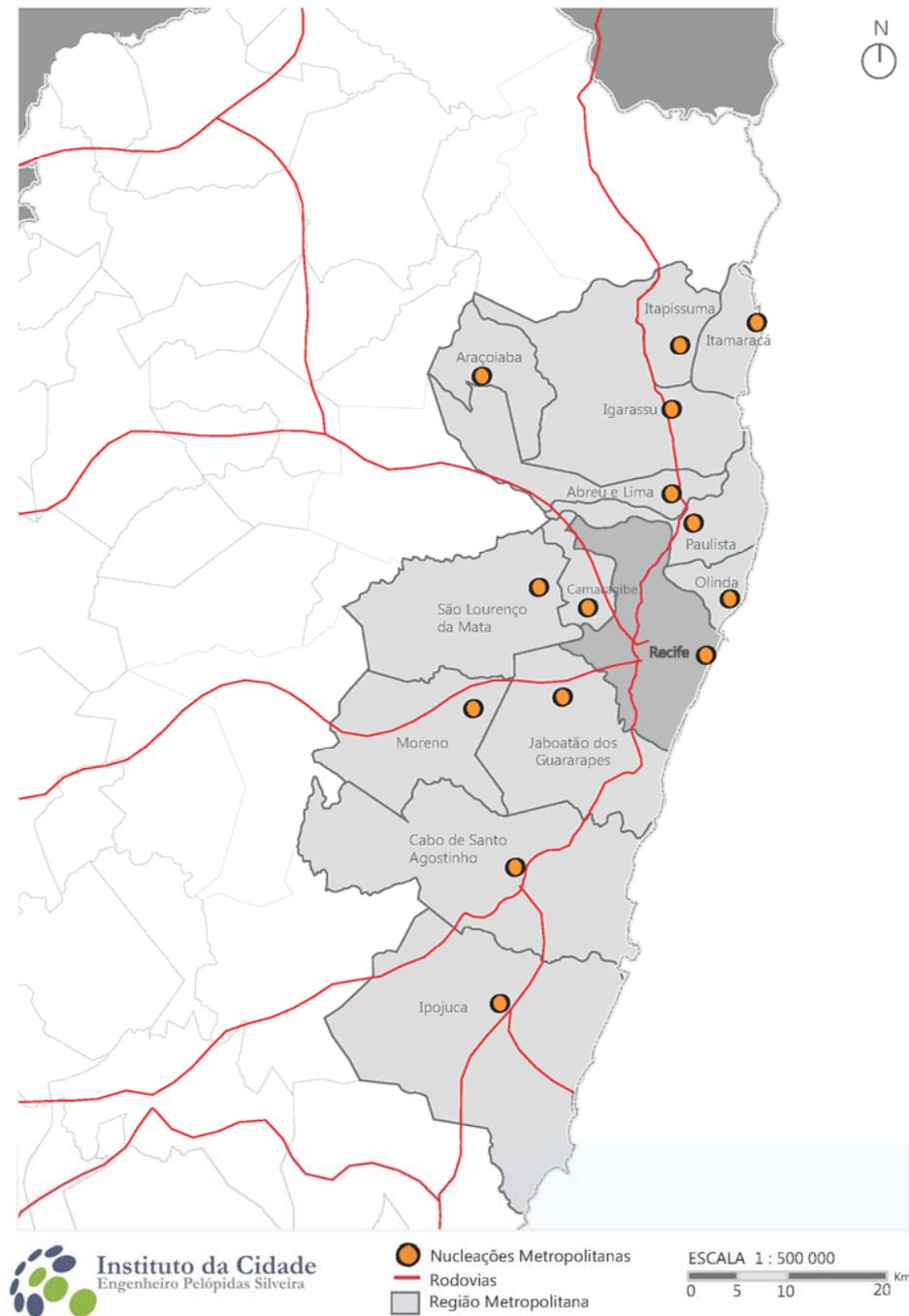


Figura 16 - Cartas de Nucleação da RMR. Fonte: FIDEM 2008.



PERNAMBUCO

Grandes empreendimentos e equipamentos



Polo Farmacoquímico

FIAT



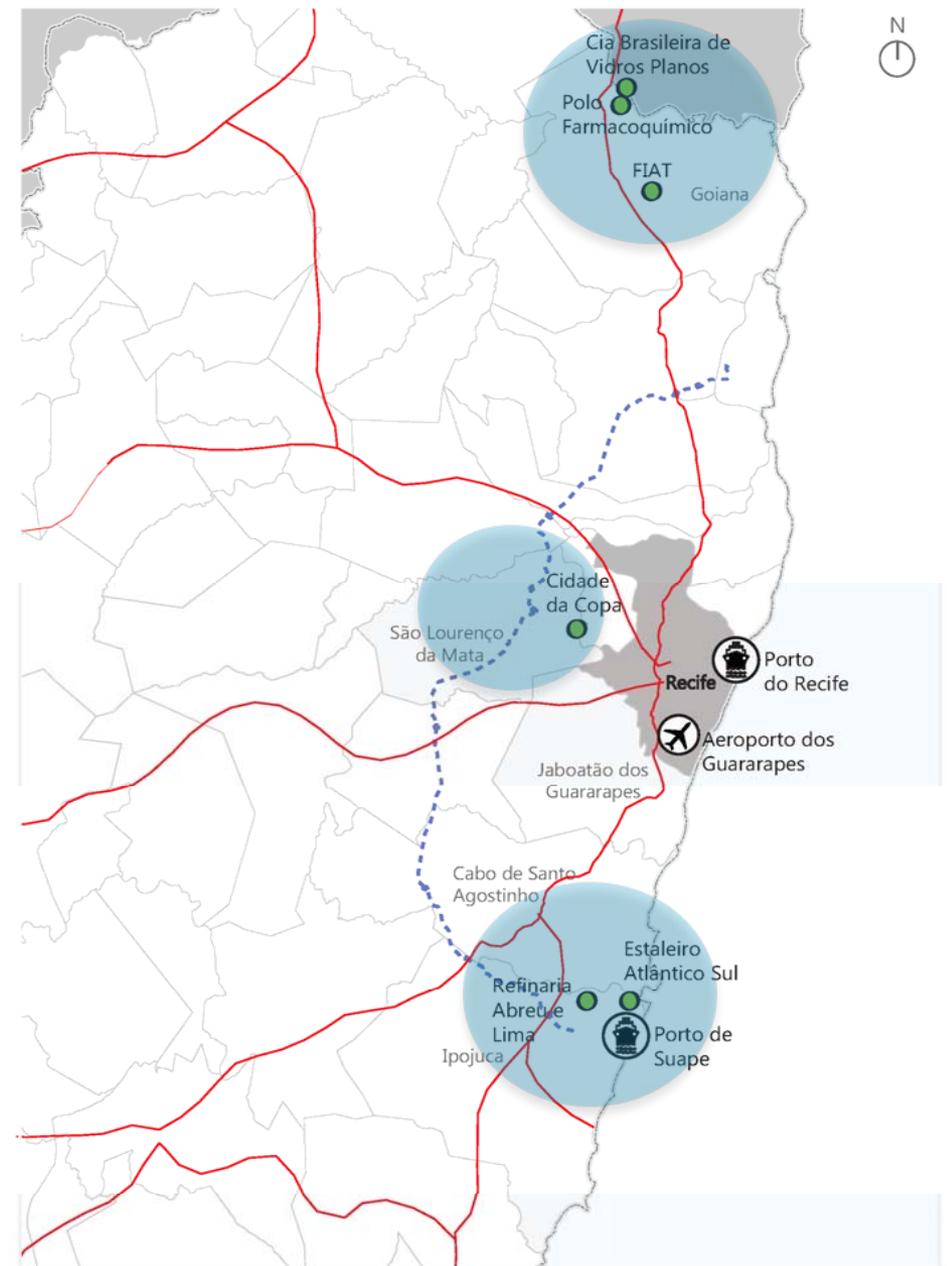
Cidade da Copa



Estaleiro Atlântico Sul



Refinaria Abreu e Lima



RESERVA DO PAIVA

Cabo de Santo Agostinho

antes



depois



RESERVA DO PAIVA

Cabo de Santo Agostinho



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



Área : 550 ha.

Nº Unidades habitacionais : 394

Densidade : 2,86hab/ha

~ DOIS IRMÃOS 4,58

Programa :

- **3 Condomínios Residenciais** : Terraço Laguna, Vila dos Corais e Morada da Península.

- **Empresariais, Hotéis, Clubes Esportivos , Marina e Campo de Golfe.**

Renda : Acima de 12 salários mínimos.

Construtora: ODEBRECHT REALIZAÇÕES



novo mundo empresarial



vila dos corais



terraço laguna



morada da península

ALPHAVILLE

Jaboatão dos Guararapes





PLANTA CONCEITUAL

- 1 Praça da Diversão
- 2 Praça Zen
- 3 Praça da Atividade Física
- 4 Praça da Melhor Idade
- 5 Rotatória de Arte
- 6 Mirante
- 7 Área Residencial
- 8 Área de Preservação Permanente
- 9 AlphaVille Pernambuco 2 Clube
- 10 Portaria
- 11 Via de Acesso
- 12 Área Multiuso



Área : 88 ha.

Nº Unidades habitacionais : 540 lotes

Densidade : 24,5hab/ha

~ APIPUCOS (25,87)

Renda : A partir de 15 salários mínimos.

Equipamentos :

- Clube, espaços fitness e gourmet e mirante

- Portaria, guarita e estabelecimentos de comércio e serviços.

Infraestrutura :

Independente e prevista pela construtora - estações elevatórias e de tratamento, reservatórios de água e um emissário.

Construtora : ALPHAVILLE PE



whisky bar



espaço fitness



piscina



clube



portaria e guarita



espaço comercial

CIDADE ATLÂNTICA

Goiana



- Goiana = 12km
- Recife = 51km
- SUAPE via BR-101 = 100km
- SUAPE via Arco Metropolitano = 120km



CIDADE ATLÂNTICA

Goiana



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



Área : 600 hec.

Nº Unidades habitacionais : 18000

Densidade : 120 hab/há

~ CASA FORTE(120,7) COHAB(122)

Programa :

2 Bairros Residenciais

Centro do Bairro (Escolas, Supermercados e Comércio)

Centro da Cidade (Shopping, Hotéis, Empresariais, Hospitais e Unidades de Capacitação FIAT)

Centro de Vizinhança

Centro de Logística

Núcleos de Convivência

Renda : 3 a 6 salários mínimos –

MCMV.

Construtora : QUEIROZ GALVÃO,
CAVALCANTI PETRIBU, GL
EMPREENDIMENTOS E MOURA.



centro logístico



hospital



shopping



hotel



qualificação profissional



centro empresarial

NORTHVILLE

Goiana



NORTHVILLE Goiana



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira

- estacionamento
- parque
- 1 setor residencial
- 2 setor institucional
- 3 setor comercial
- 4 setor de qualificação
- 5 setor educacional
- 6 setor empresarial
- 7 setor hoteleiro
- 8 shopping center
- 9 centro médico



Área : 50 ha

Nº Unidades habitacionais: 2200

Densidade: 176hab/ha

~ SANCHO (177)

Renda : De 2 até 10 salários –
MCMV.

Programa :

- Estabelecimentos comerciais/serviços
- Shopping e hotéis
- Equipamentos de saúde, lazer, saúde e educação.

Construtora: GRUPO
EMPRESARIAL PARADIGMA



RESERVA SÃO LOURENÇO

São Lourenço da Mata



RESERVA SÃO LOURENÇO

São Lourenço da Mata



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira

- Estabelecimento comercial
- Igreja/Templo
- Condomínios
- Praça
- Supermercado
- Centro de educação infantil



Área : 22ha

Nº Unidades habitacionais:

2048 Densidade: 372 hab/ha
~ ALTO J. DO PINHO (292,4)

Programa :

- 17 condomínios
(Playground, salão de festas, portaria e zeladoria)
 - Galeria comercial e supermercado
 - Escolas e igreja
- Construtora : PERNAMBUCO
SOFT



playground e salão de festas



condomínios



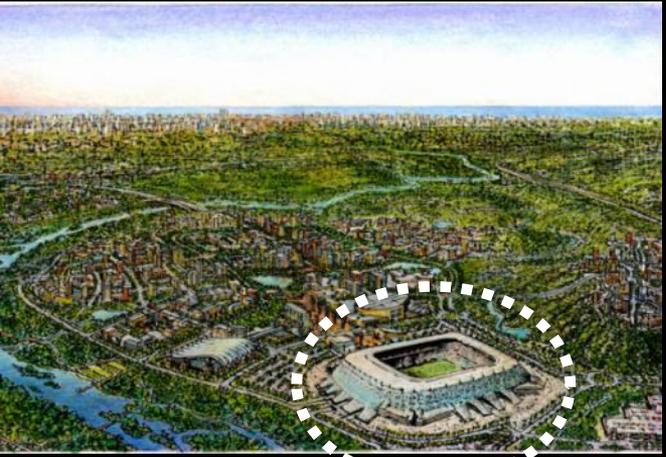
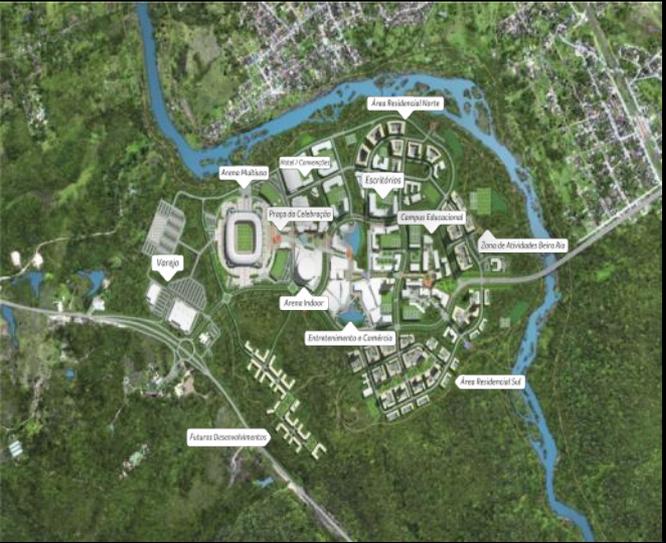
espaço para supermercado



centro de educação infantil

CIDADE DA COPA

São Lourenço da Mata



CIDADE DA COPA

São Lourenço da Mata



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



Área : 240ha

Nº Unidades Habitacionais : 7000

Densidade : 116,6hab/ha

~ ENGENHO DO MEIO (116,3)

Programa :

- Campus universitário
- Museu, teatro e hotéis
- Centro de convenções e shopping center
- Estabelecimentos comerciais e empresariais.

Construtora : ODEBRETCH
REALIZAÇÕES

● MORAR

- Residências
- Escola de Ensino Fundamental e Médio
- Parques e Playgrounds

● DIVERTIR

- Hotéis e Convenções
- Cinema
- Bares e Restaurantes

● APRENDER

- Campus universitário

● TRABALHAR

- Torres comerciais
- Escritórios corporativos

PERNAMBUCO x SUAPE

R\$ 38 bilhões em investimentos

% de indústrias = 38%

% do PIB estadual = 57%

142 mil empregos até 2017

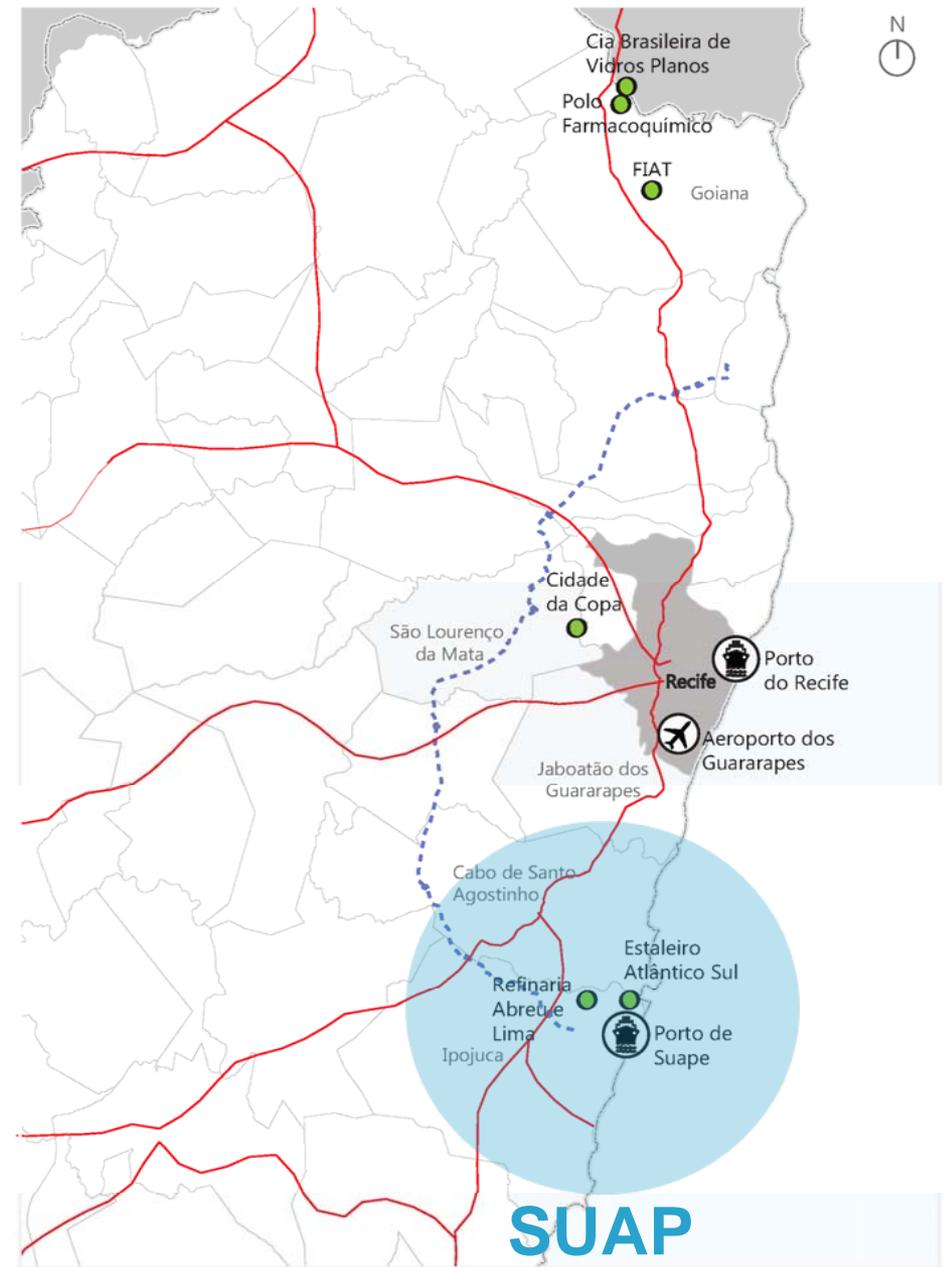
Num raio de 800km estão :

7 capitais

7 aeroportos

8 portos internacionais

30 milhões de pessoas



ENGENHO TRAPICHE

Ipojuca



ENGENHO TRAPICHE

Ipojuca



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



Área : 200ha

Nº Unidades habitacionais : 16000

Densidade : 320hab/ha

~ ALTO J. DO PINHO (292,4)

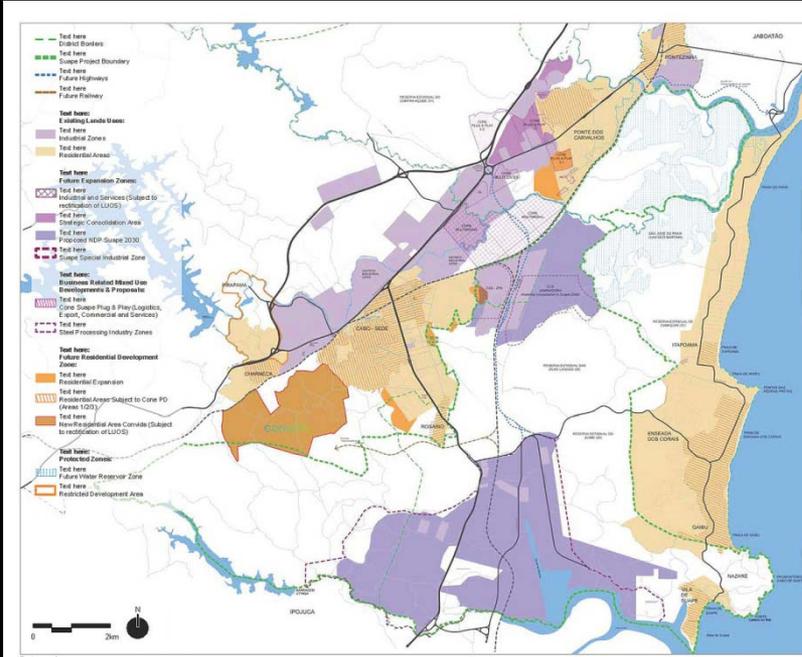
Programa :

- Supermercados e shopping
- Estabelecimentos de comércio/serviços e empresariais
- Hospitais e escolas

Construtora : QUEIROZ GALVÃO E CYRELA

CONVIDA SUAPE

Cabo de Santo Agostinho



Participative Plan
Map of zoned planning designations local to Convida Suape



CONVIDA SUAPE

Cabo de Santo Agostinho



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



Mix de Usos :

Autonomia > Residencial, saúde educacional, comercial, empresarial e de serviços.

Mobilidade : Walkability (200m) e multimodalidade.

Sustentabilidade :

Ecourbanismo, design compacto, gerenciamento de resíduos e fontes renováveis.

Densidade :

De média a elevada.

Áreas Verdes :

Corredores verdes, portais de entrada e preservação da mata atlântica.

Demanda :

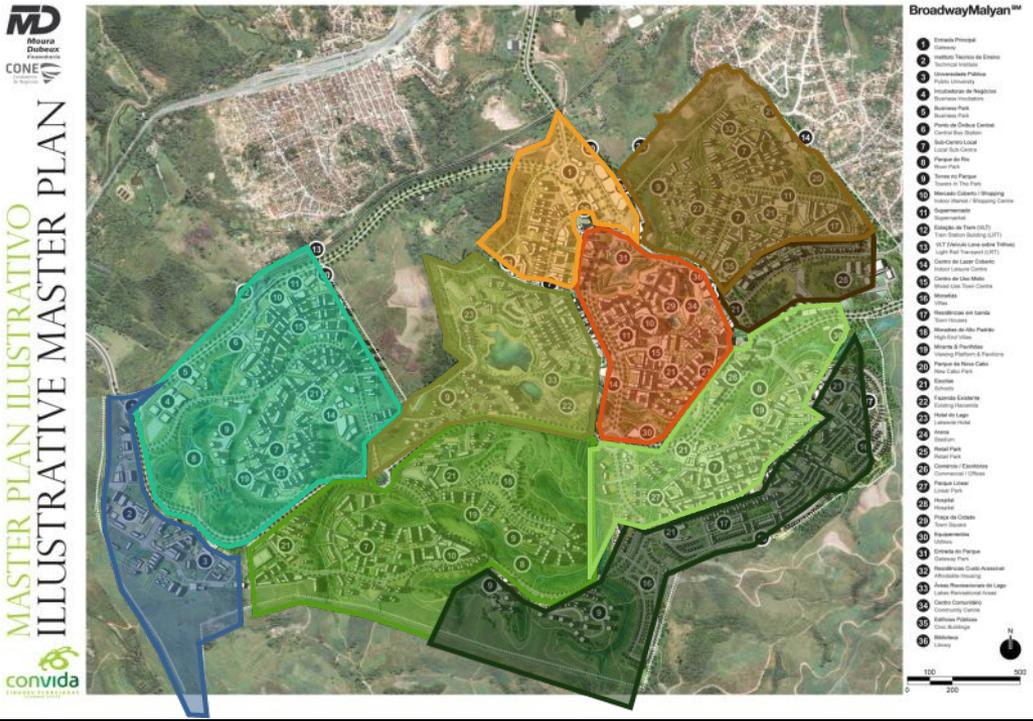
Atende as classes A, B e C.

CONVIDA SUAPE

Cabo de Santo Agostinho



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



Área : 500 ha.
Nº Unidades habitacionais : 25000
Densidade : 200hab/ha
~ ALTO J. DO PINHO (292,4)
Programa :
10 Bairros

- Campus universitário e tecnológico
- Incubadora de negócios
- Hospital e policlínicas
- Estabelecimentos de comércio e serviços
- Hotéis e pavilhão de conferências
- Centro cultural, centro esportivo, bibliotecas e outros edifícios públicos.

Construtora : MOURA DUBEUX e CONE SUAPE

- PORTAL OESTE
- CAMPUS
- VILA DO PARQUE
- CENTRO CONVIDA
- NOVO CABO
- CONVIDA SAÚDE
- BEIRA LAGO
- PORTAL NORTE
- VILA PORTAL SUL
- COLINA VERDE

ECO CITY JIQUIÁ

Recife



EDIFÍCIO EXISTENTE
Fórum Ministro Artur Marinho (Justiça Federal)



ECO CITY JIQUIÁ

Recife



Instituto da Cidade
Engenheiro Pelópidas Silveira



galeria



bicicleta . carro . calçada



canal

Área : 25 ha

Nº Unidades habitacionais : 3.000

Densidade : 480hab/ha

~ BARCELONA (359 - The Density Atlas)

Programa:

- Shopping center, estabelecimentos de comércio/serviço e empresariais
- Posto médico, posto policial, academia da cidade e unidades habitacionais

Construtora : CONIC SOUZA FILHO

Obrigado!

www.ademi-pe.com.br

ademi-pe@ademi-pe.com.br

Marcello Gomes

