



CONVENÇÃO SECOVI 2018

TRANSFORME-SE

Panorama do Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

Economista-Chefe do SECOVI-SP

Alguns temas enfrentados nos últimos meses

**Distratos
(Novo Marco
Regulatório)**

**Comissão apartada
no MCMV**

**FGTS
(Contas inativas,
FIES, Santas Casas)**

**LBI – Lei Brasileira
de Inclusão**

**Mudanças de PDEs
e Zoneamentos**

**Suspensão do
Direito de
protocolo – Art.
162 da Lei 1.402/16**

IPHAN

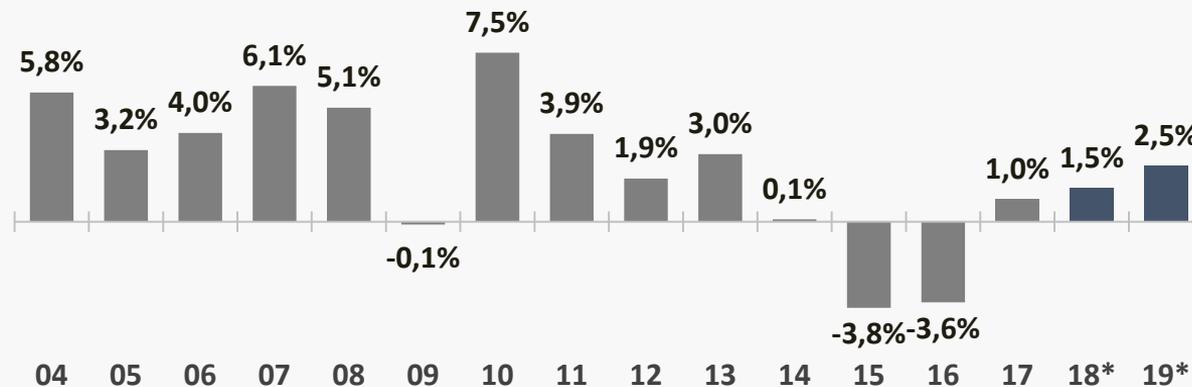
**Resolução
4.676/18 - SBPE**



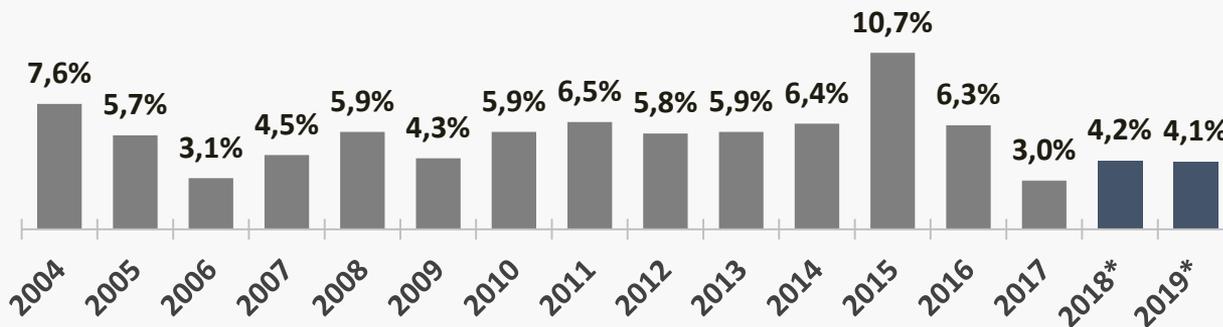
Economia

Principais indicadores econômicos

PIB do Brasil - Taxa de crescimento no ano

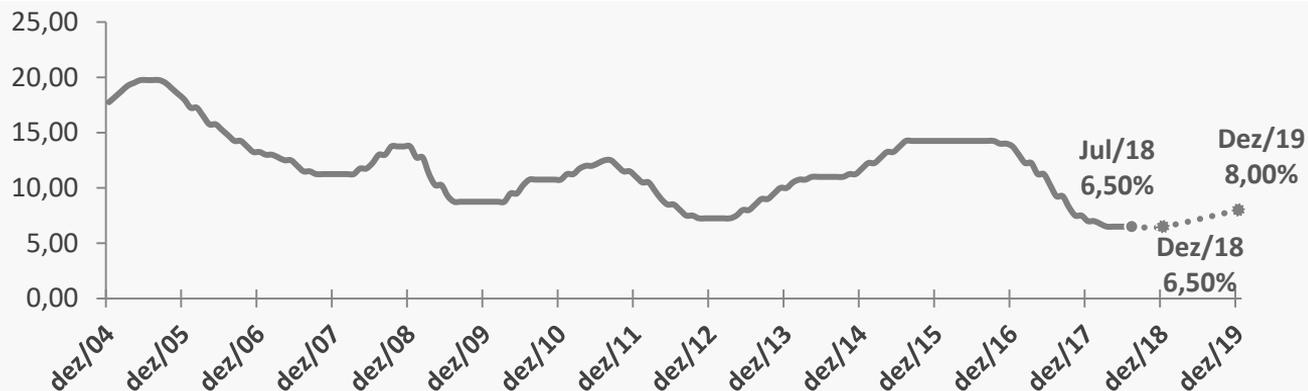


Inflação - IPCA

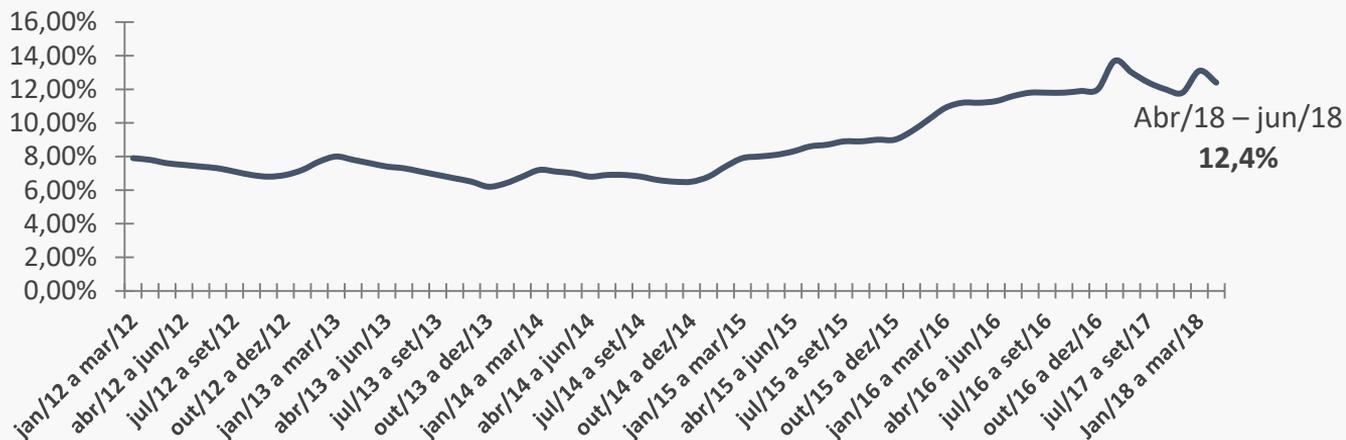


Principais indicadores econômicos

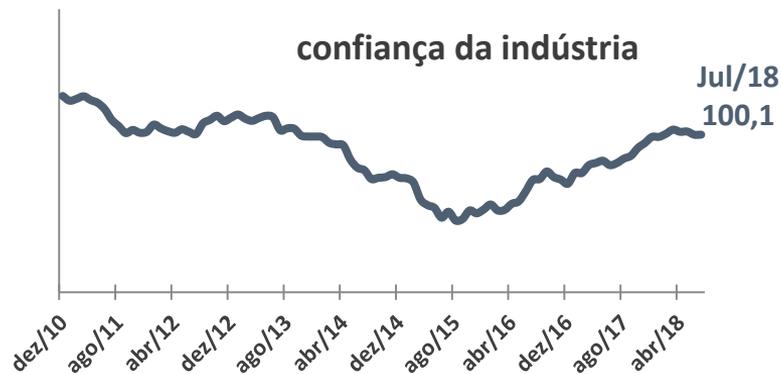
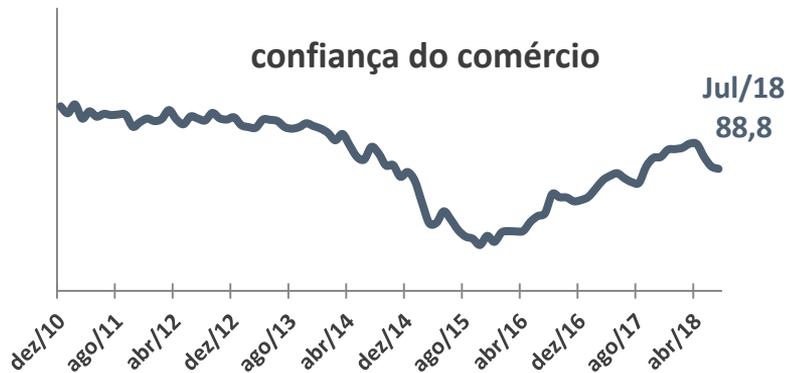
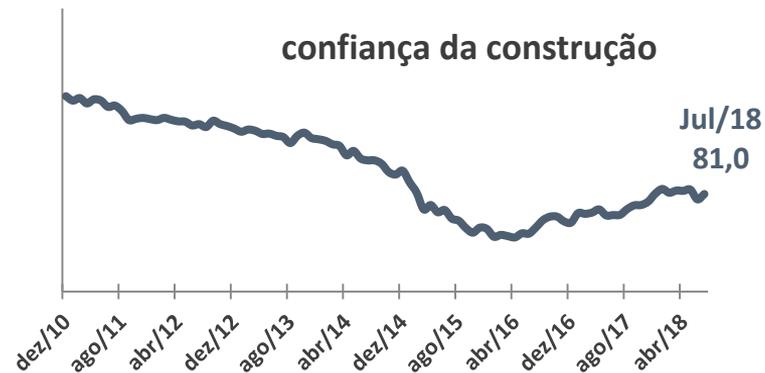
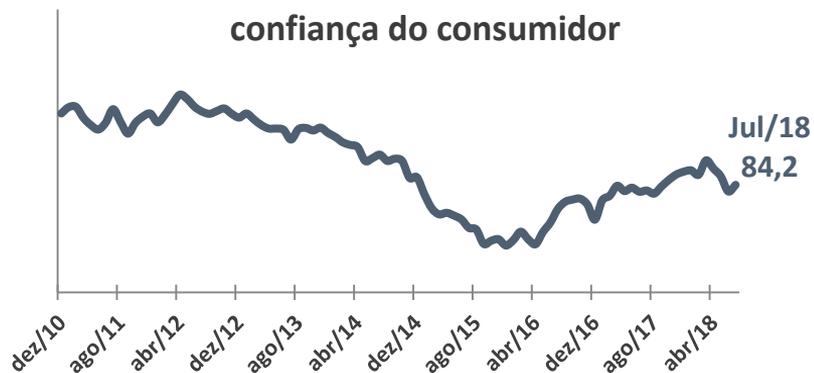
Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



Taxa de Desocupação



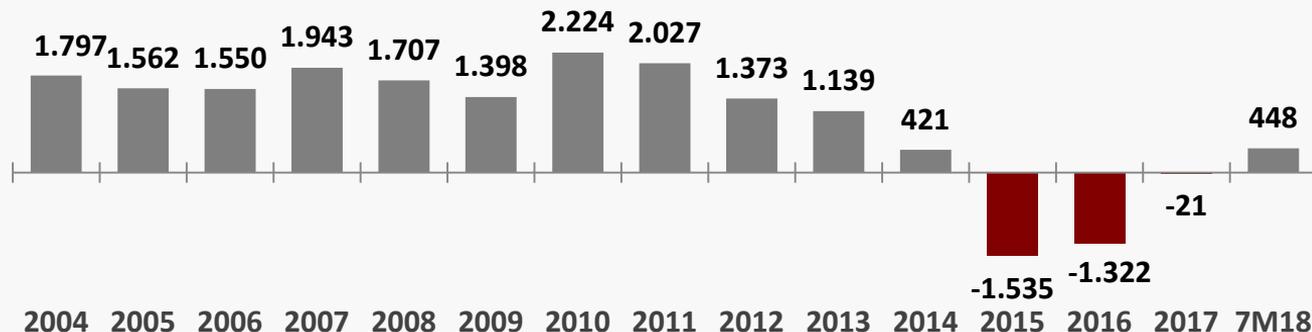
Índices de confiança – com ajuste sazonal



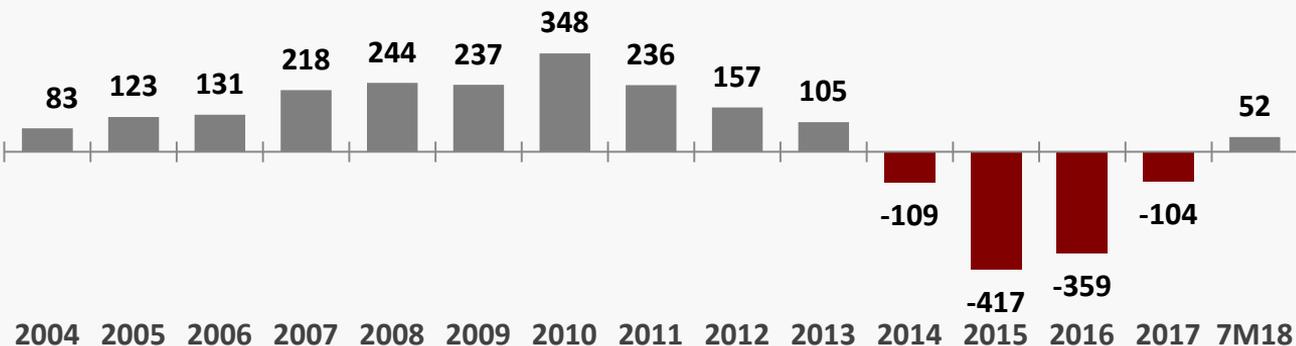
Saldo de empregos formais - Brasil

Em mil

Número de trabalhadores Total



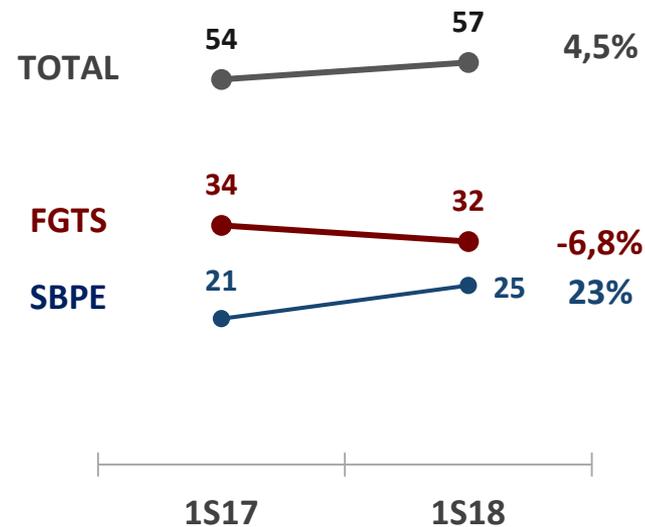
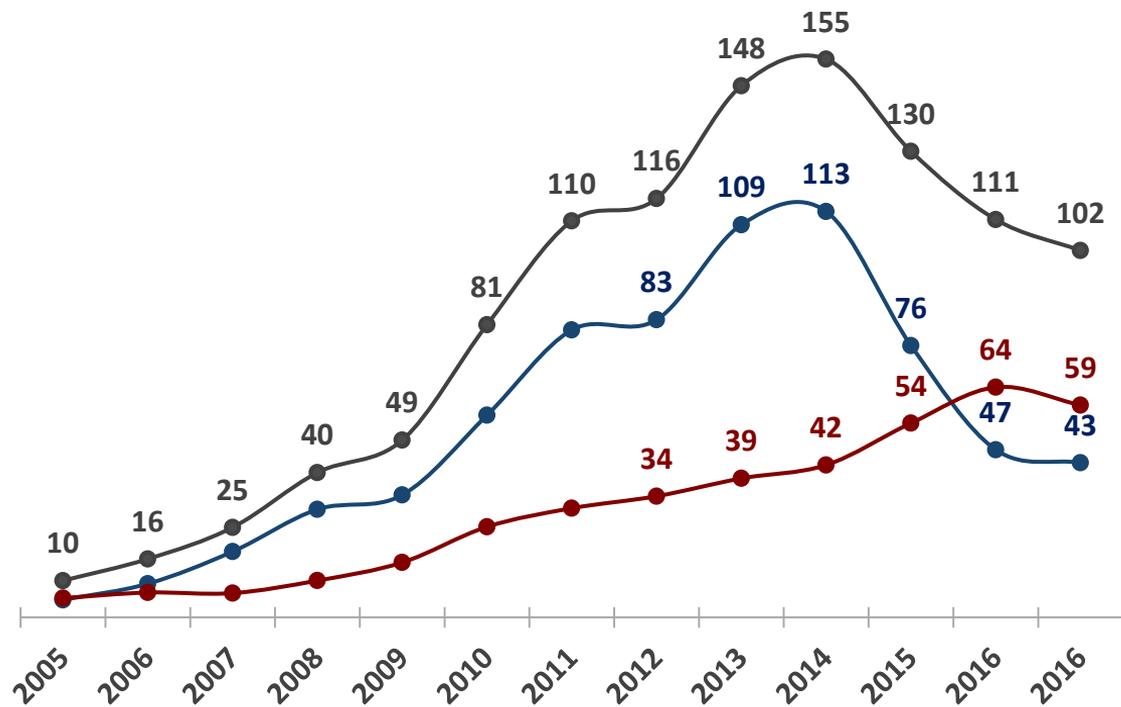
Número de trabalhadores da Construção Civil



Financiamento Imobiliário

Concessões com recursos do SBPE e FGTS

Valores financiados (R\$ bilhões)



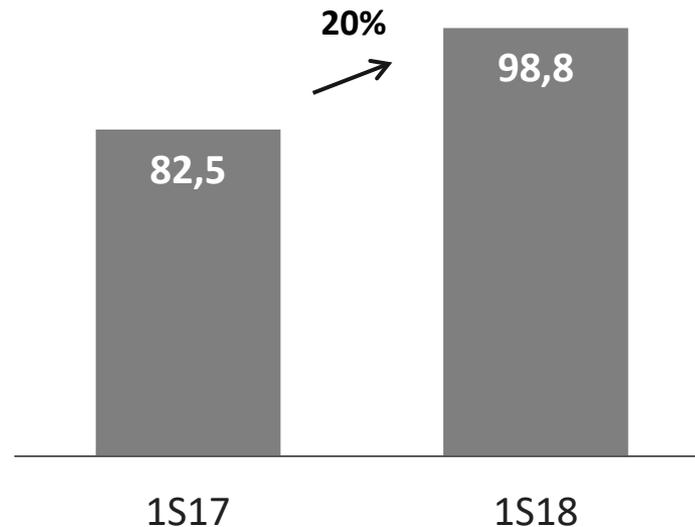
CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Financiamento imobiliário - SBPE

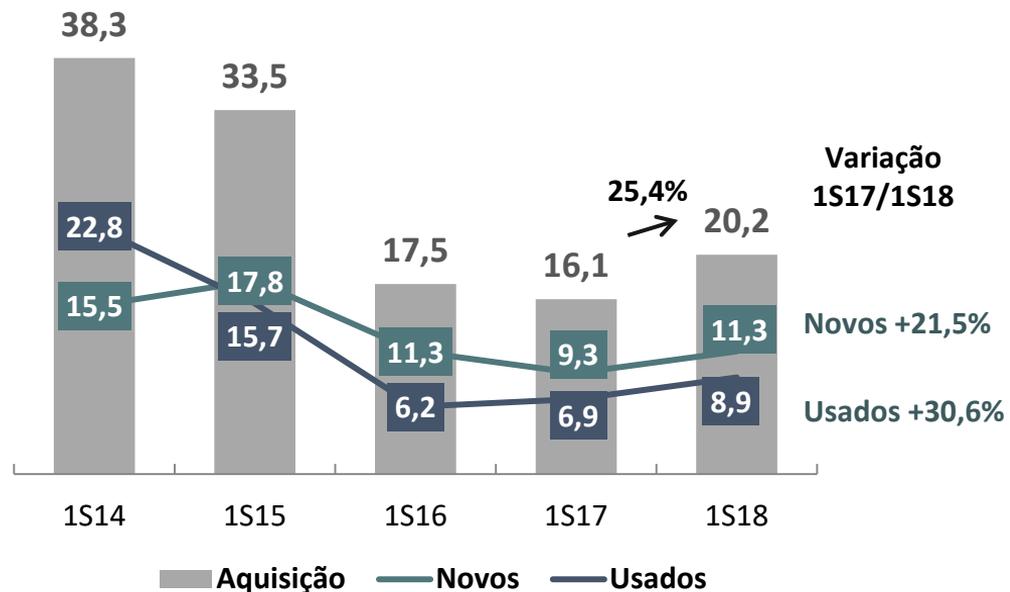
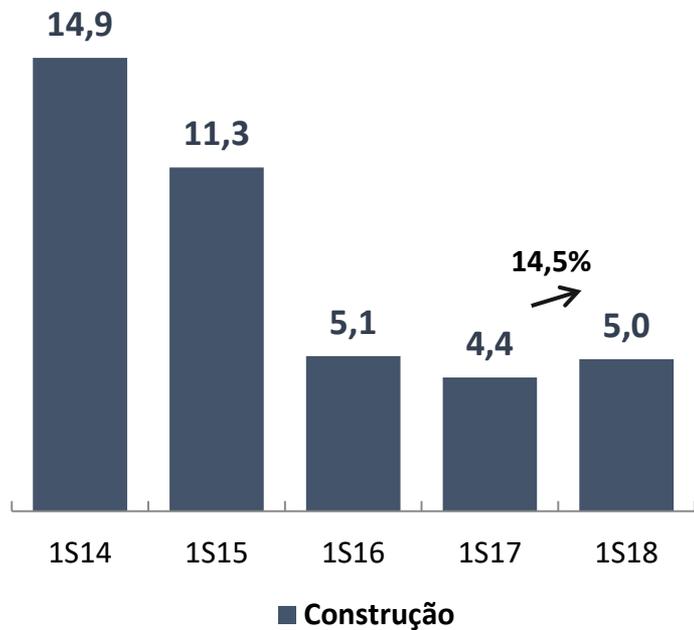
Valores Financiados (R\$ Bilhões)



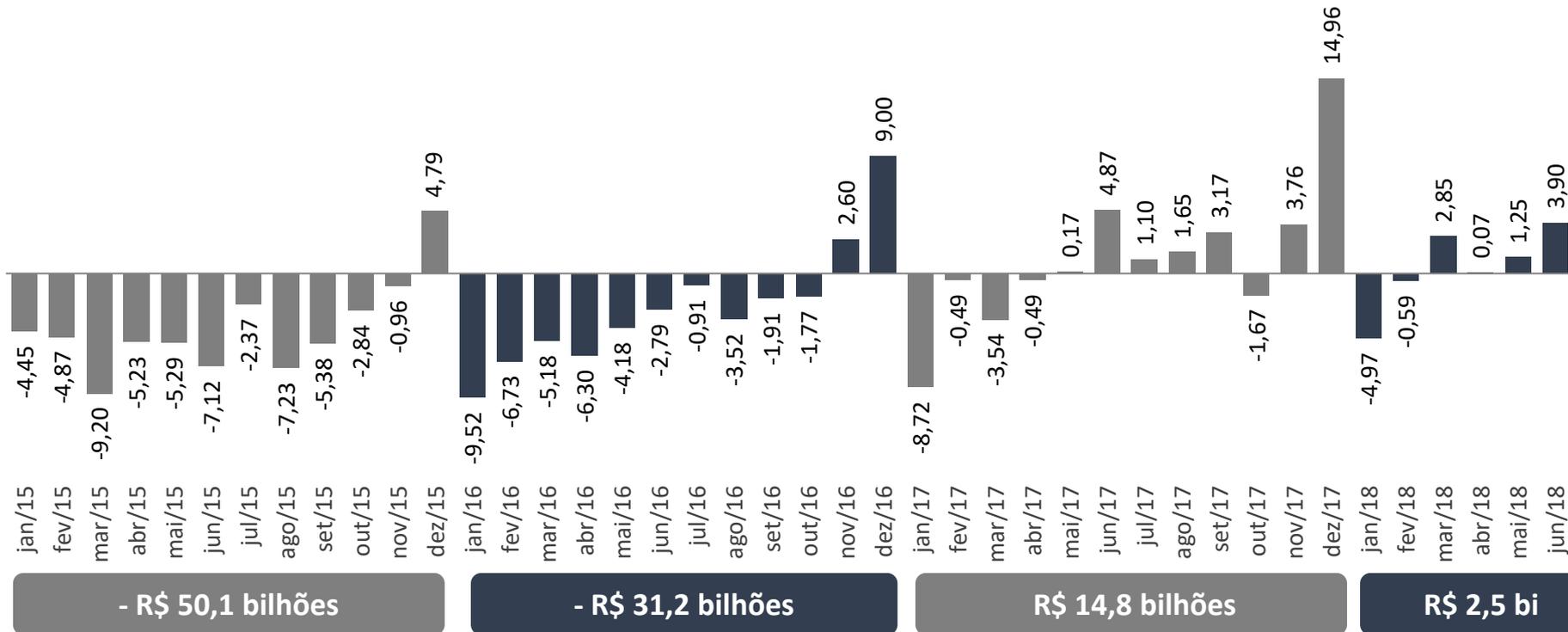
Unidades Financiadas (mil)



Financiamento Imobiliário SBPE (R\$ Bilhões)

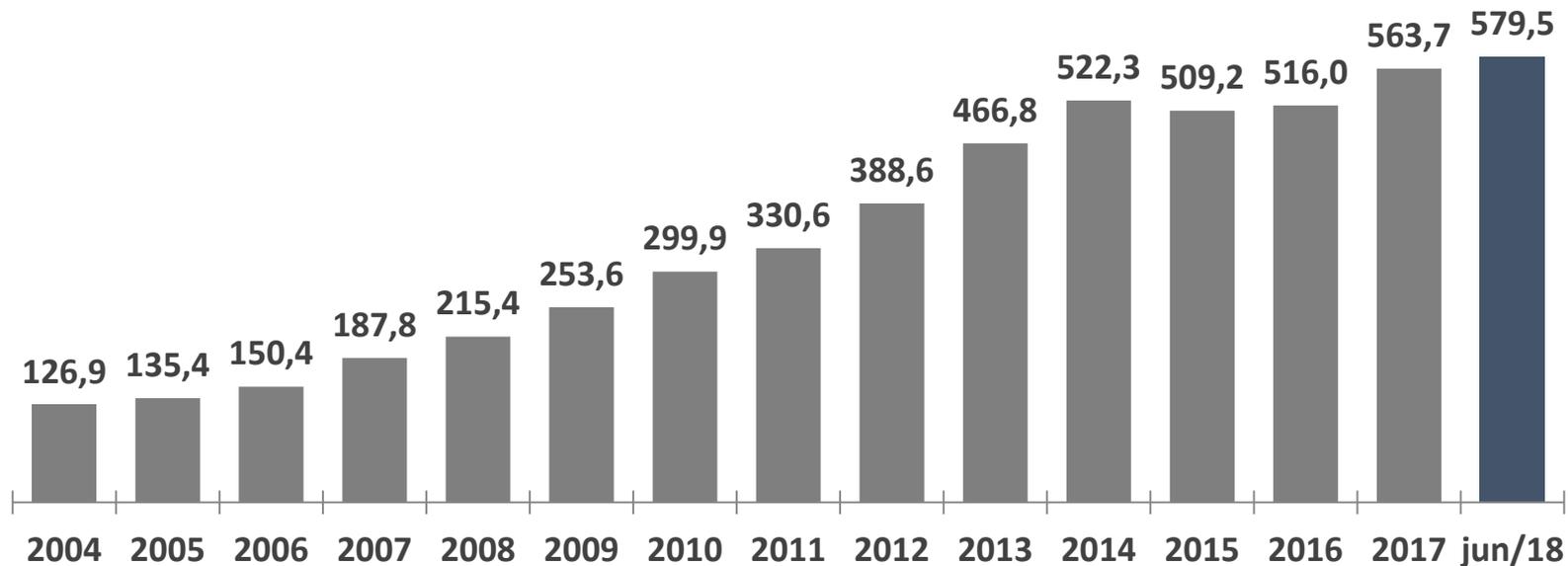


Poupança SBPE – Captação líquida (R\$ bilhões)



Poupança SBPE

Saldo (R\$ bilhões)



CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Expectativa: Financiamentos SBPE e FGTS – R\$ Bilhões

- FGTS: Segundo o orçamento operacional, o fundo poderá financiar até R\$ 69 bilhões em 2018
- SBPE: Agentes financeiros esperam retomada dos financiamentos a partir de 2018



Resolução n° 4.676, de 31/07/2018

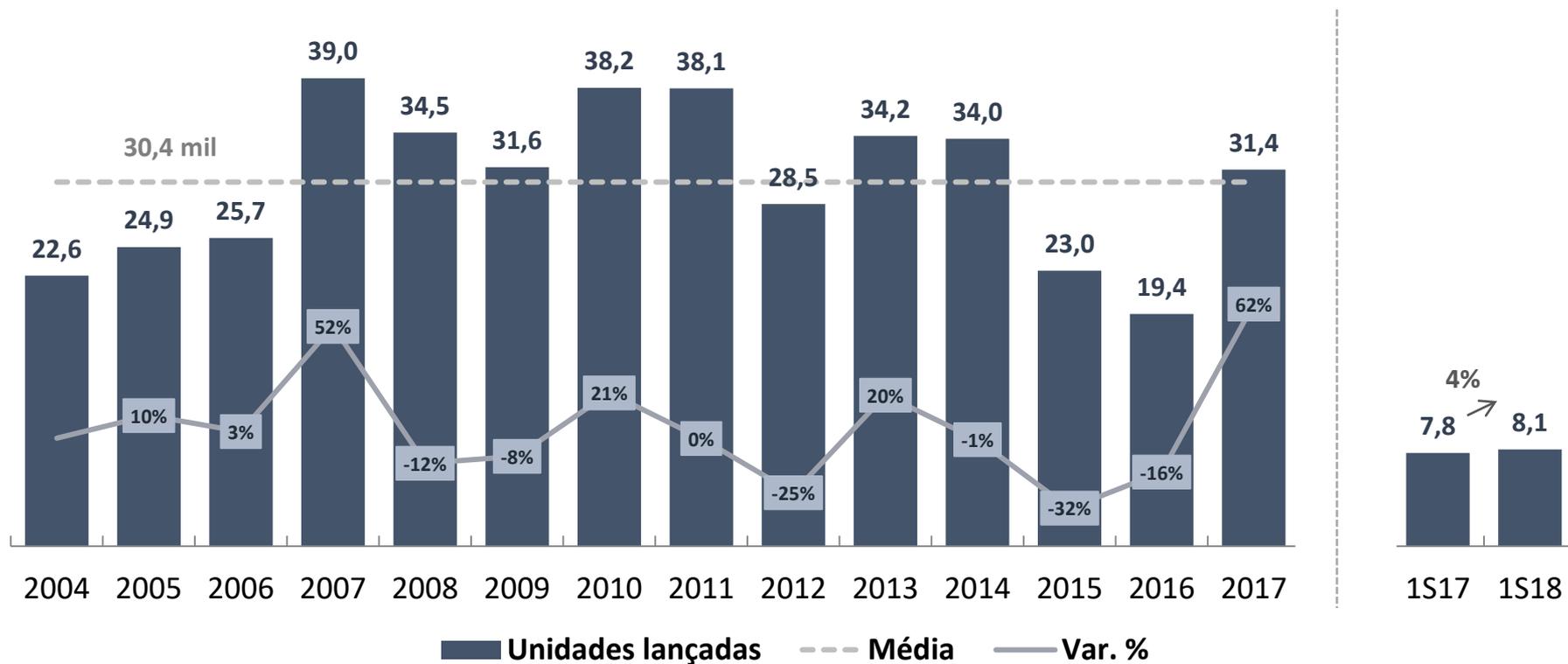
- Trata da integração dos agentes do SBPE, SFH e SFI e disciplina critérios para contratação e para direcionamento de recursos captados em caderneta de poupança;
- Aumenta o limite de enquadramento de imóvel para financiamento no SFH para até R\$1,5milhão em todo país;
- Permite pactuar livremente taxas de juros e índices de atualização monetária (lastro para LIG e CRI), à exceção das operações do SFH, que continuam com taxa máxima de 12% ao ano e atualização pela TR;
- Fixa período de transição para adequação da contabilidade a partir de 1º/01/2019 de seis anos (MAPA 4 de gerencial para contábil). Ultrapassado este período os 65% da poupança serão cumpridos por financiamentos imobiliários, sendo que 80% destes, serão de financiamentos imobiliários residenciais.

Mercado Imobiliário

Cidade de São Paulo

Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

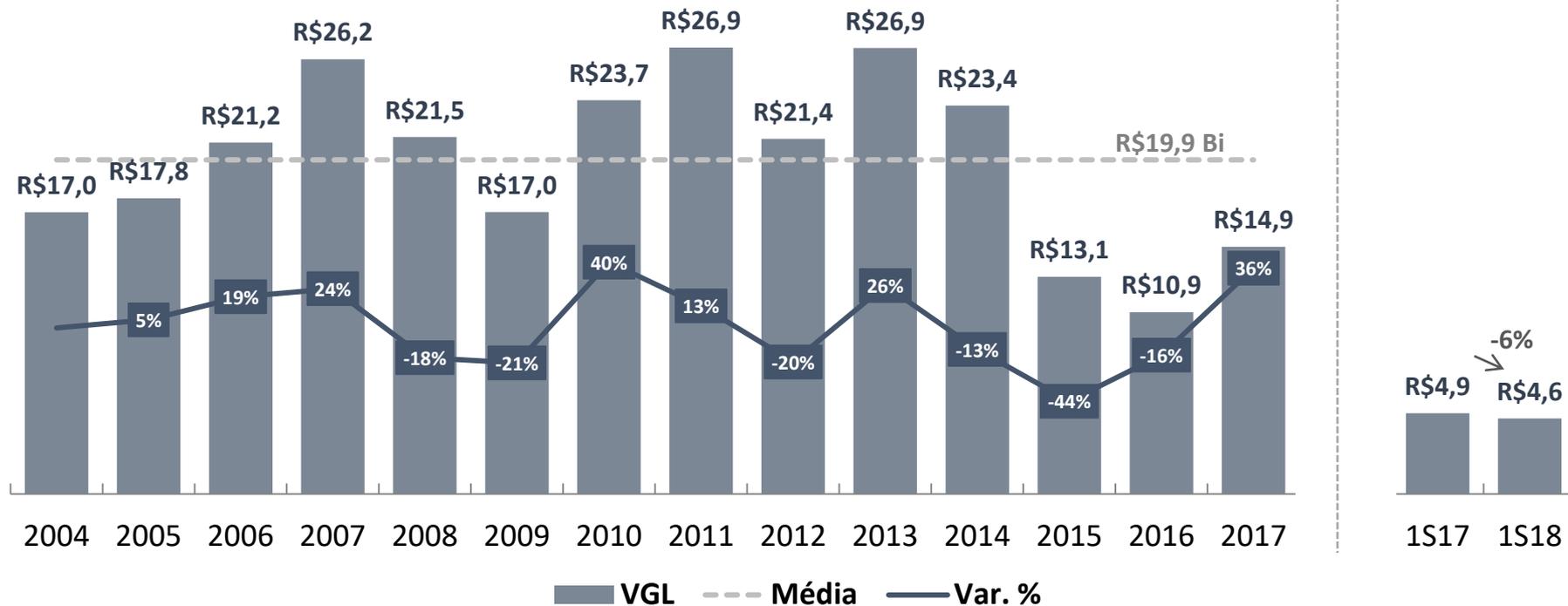


Jul/18 = 2,6 mil unidades lançadas

Fonte: Embraesp

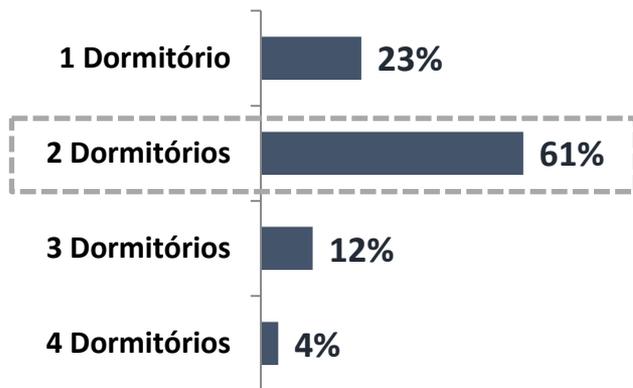
VGL (Valor Global Lançado) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de junho/2018

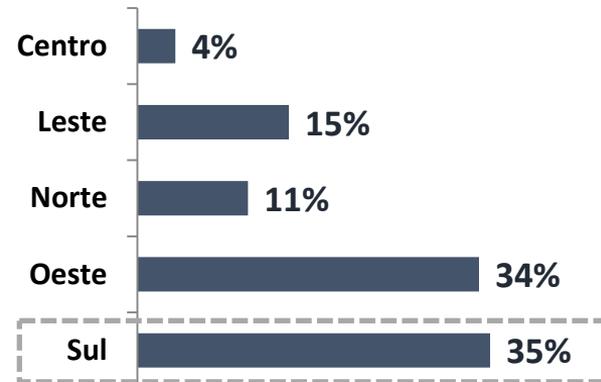


Participação percentual nas unidades lançadas 1S18 – Cidade de São Paulo

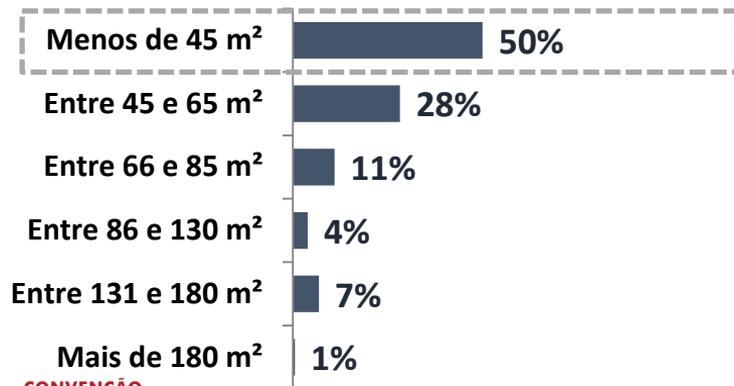
Tipologia



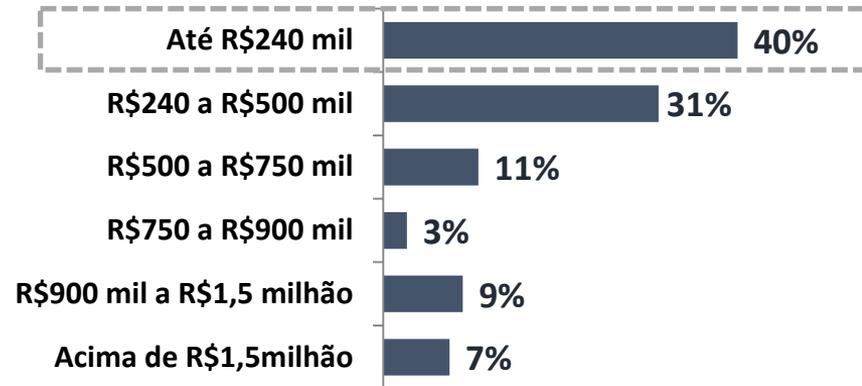
Zona da Cidade



Faixa de área útil

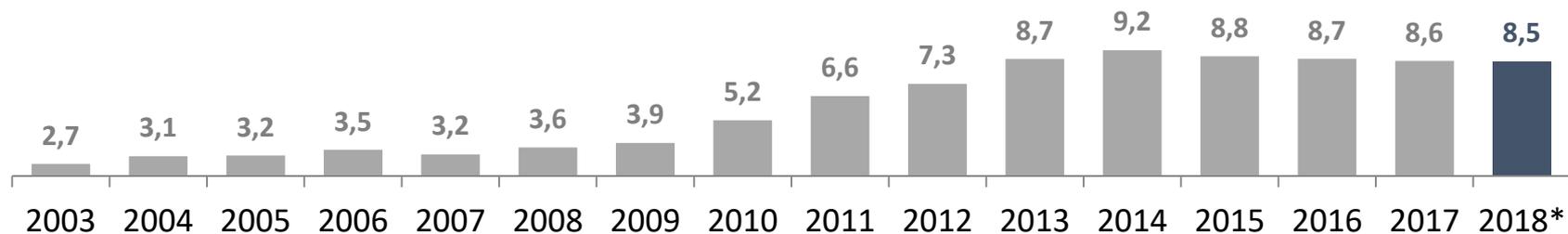


Faixa de Preço



Preço médio anual dos lançamentos por m² de área útil – Junho 2018

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



● Preço

● Var% Real (INCC-DI)



CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

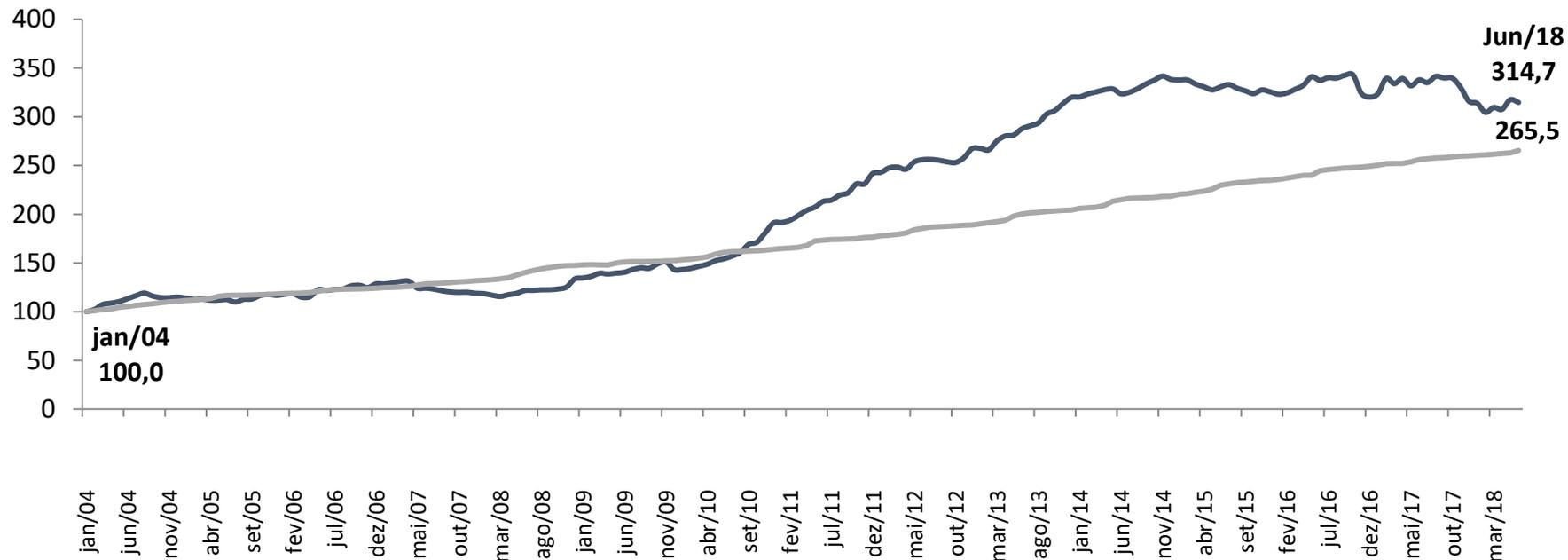
*Acumulado em 12 meses até junho 2018

Fonte: Embraesp / Elaboração: SECOVI-SP

Preço médio por m² de área útil dos lançamentos residenciais verticais

Município de São Paulo – Preço médio dos lançamentos dos últimos 12 meses

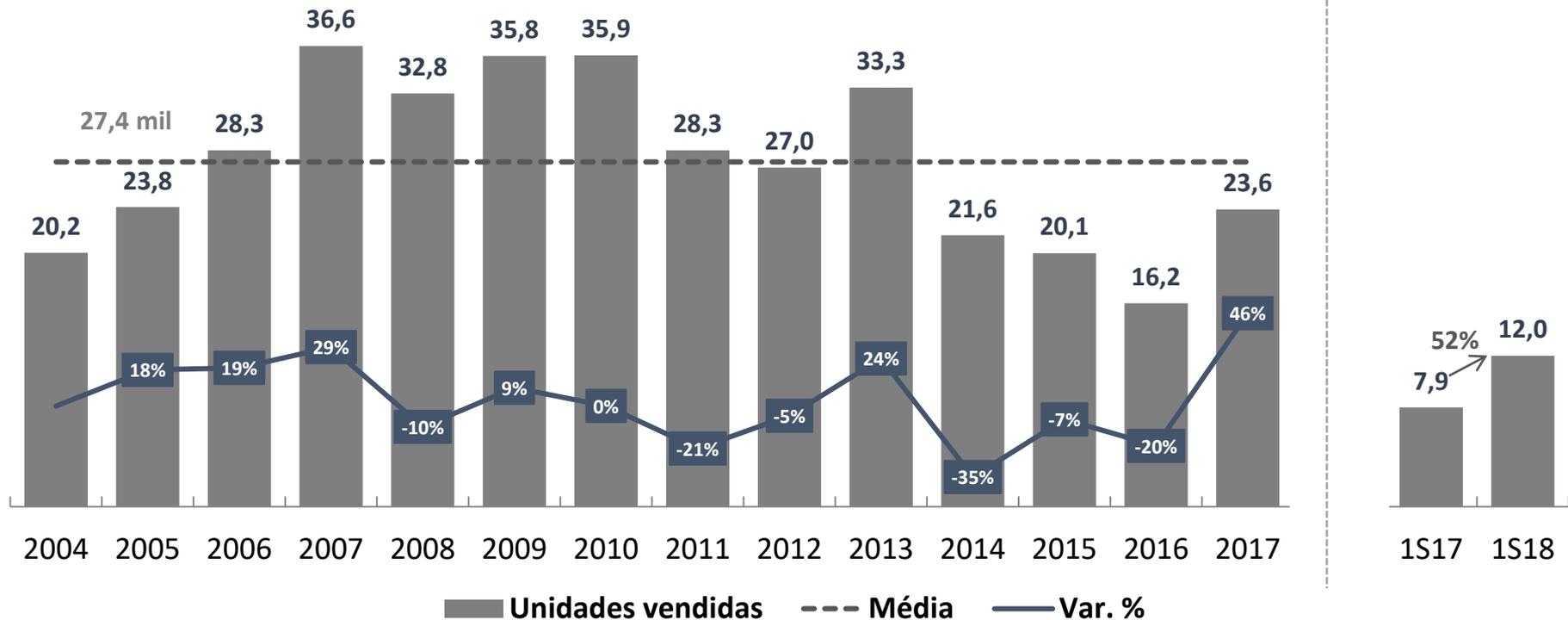
Base 100 = jan/2004



— Preço médio de lançamento — INCC-DI

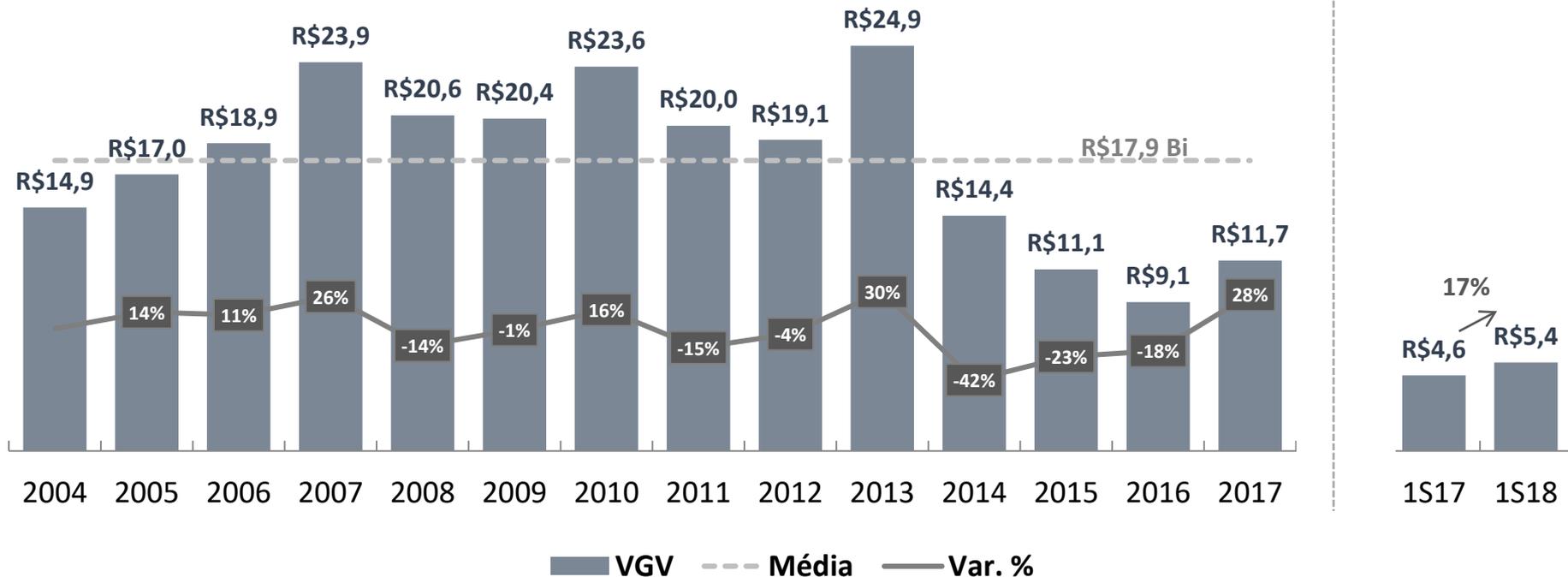
Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades



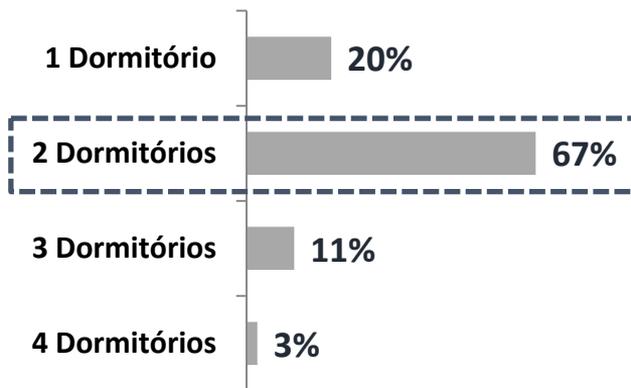
VG (Valor Global Vendido) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de junho/2018

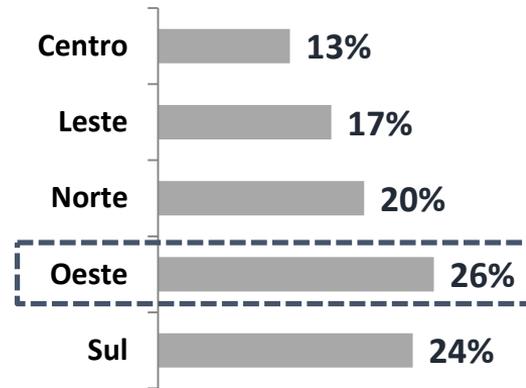


Participação percentual nas unidades comercializadas 1S18 – Cidade de São Paulo

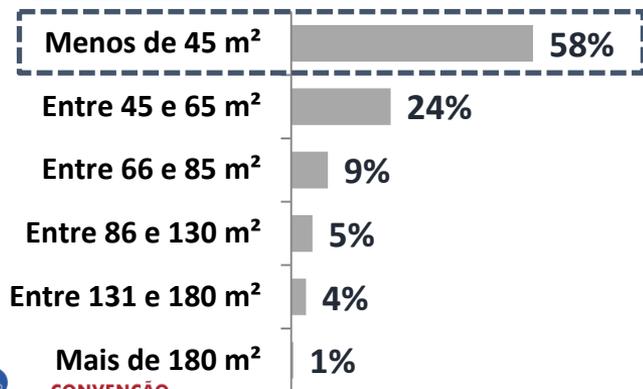
Tipologia



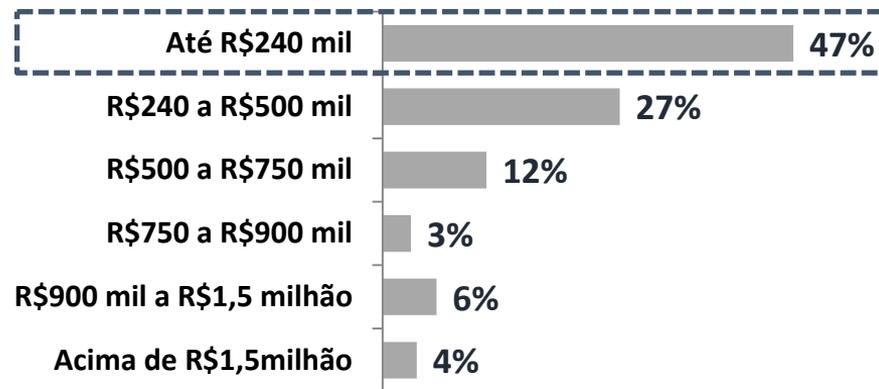
Zona da Cidade



Faixa de área útil



Faixa de Preço

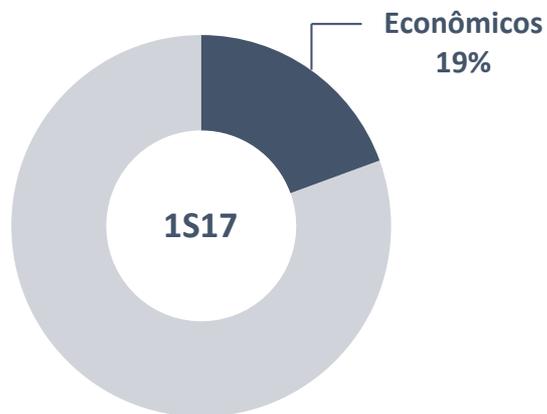


Mais de 180 m²

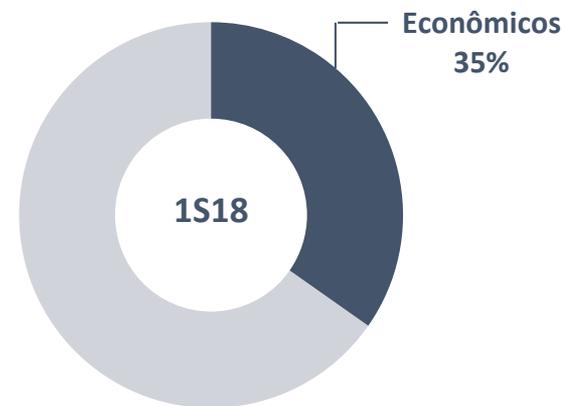
CONVENÇÃO
SECOVI 2018

TRANSFORME-SE

Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos



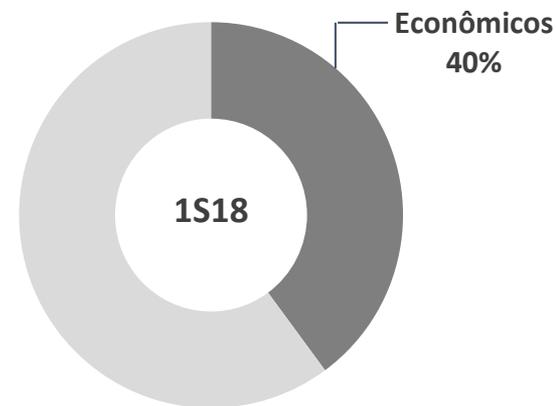
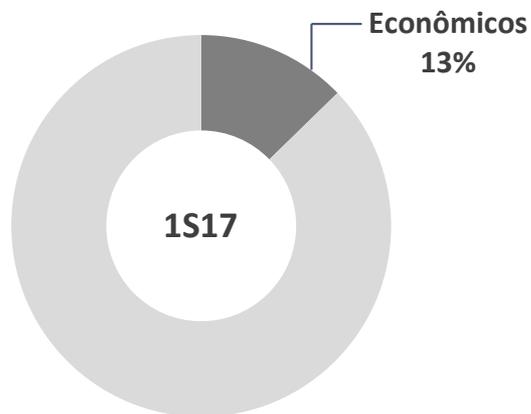
1S17	Unidades Lançadas
Econômicos	1.510
Outros Mercados	6.259
Total	7.769



1S18	Unidades Lançadas
Econômicos	2.802
Outros Mercados	5.266
Total	8.068

- Foram considerados os lançamentos residenciais verticais:
- Lançtos anteriores a set/15 (Preço menor que R\$ 190 mil e R\$ 4.354 m²) | Lançtos entre out/15 e jan/17 (Preço menor que R\$ 225 mil e R\$ 5.156 m²) | Lançtos posterior a jan/17 (Preço menor que R\$ 240 mil e R\$ 5.500 m²)

Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

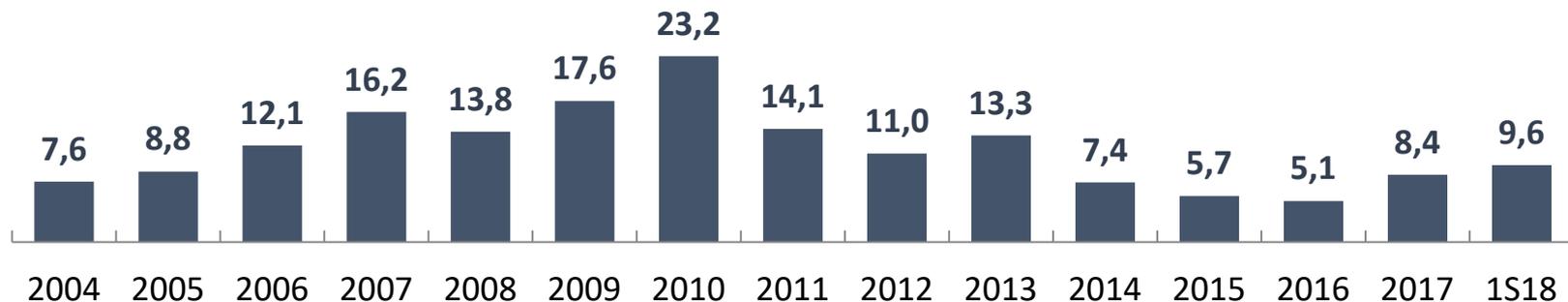


1S17	Unidades Comercializadas
Econômicos	1.005
Outros Mercados	6.883
Total	7.888

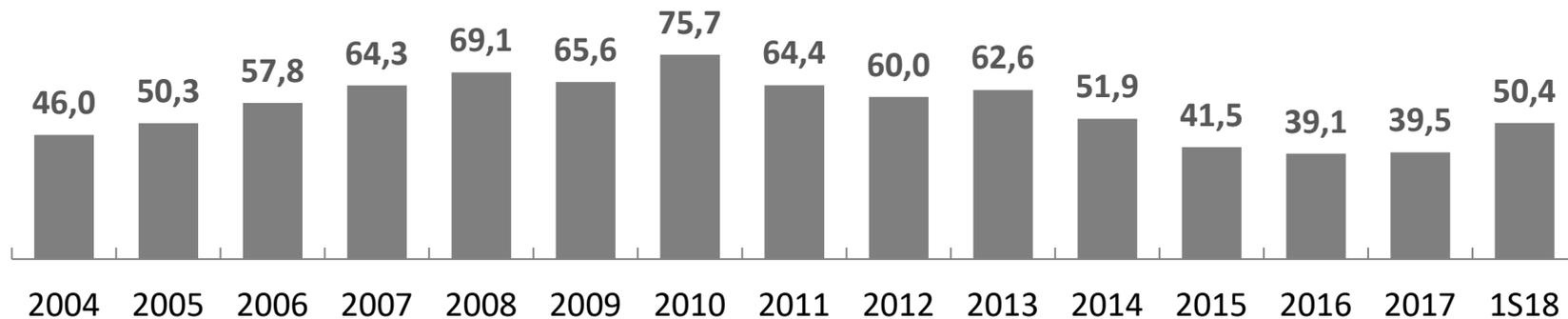
1S18	Unidades Comercializadas
Econômicos	4.786
Outros Mercados	7.215
Total	12.001

- Foram considerados os lançamentos residenciais verticais:
- Lançtos anteriores a set/15 (Preço menor que R\$ 190 mil e R\$ 4.354 m²) | Lançtos entre out/15 e jan/17 (Preço menor que R\$ 225 mil e R\$ 5.156 m²) | Lançtos posterior a jan/17 (Preço menor que R\$ 240 mil e R\$ 5.500 m²)

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



■ VSO mensal médio



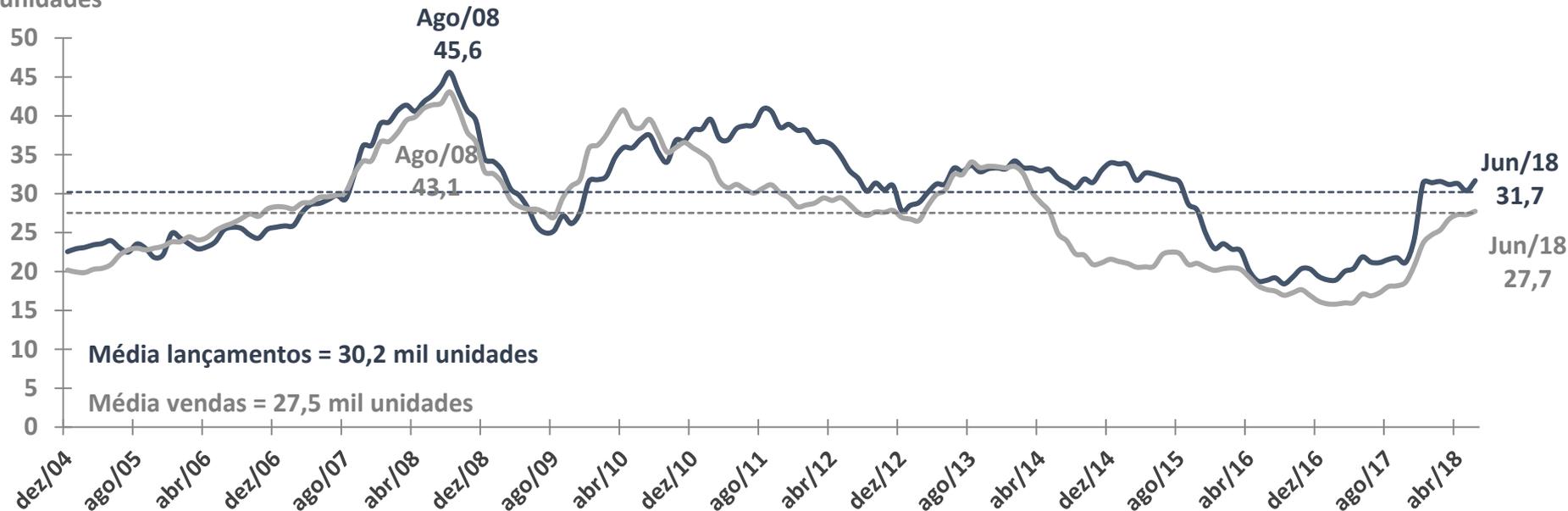
■ VSO 12 meses médio



Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Acumulado em 12 meses

Mil unidades



— Lançamentos — Vendas - - - - Média Lançamentos - - - - Média Vendas

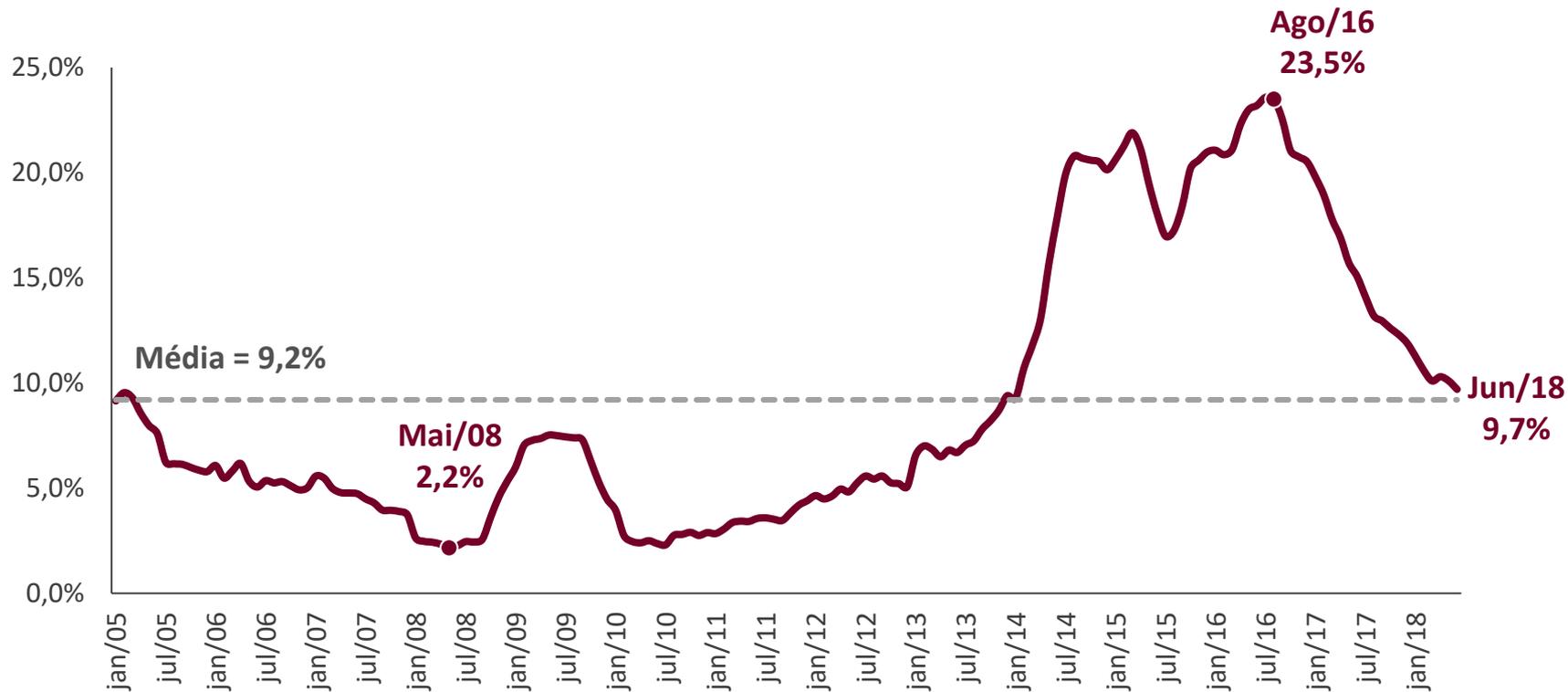


CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Fonte: EMBRAESP e SECOVI-SP

Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

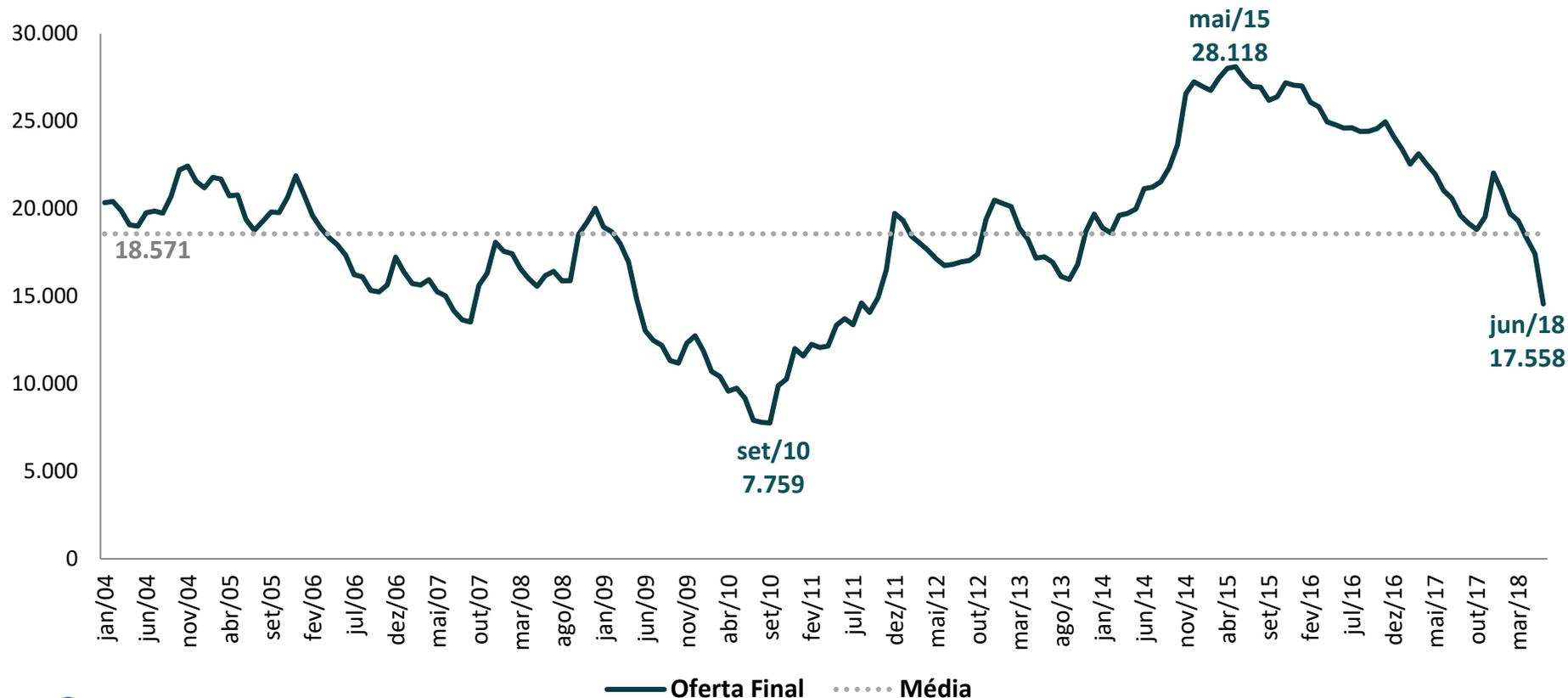
Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



— % de distratos - - - Média



Oferta Final – Cidade de São Paulo



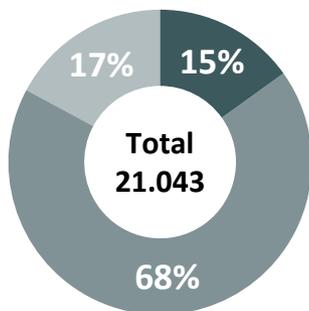
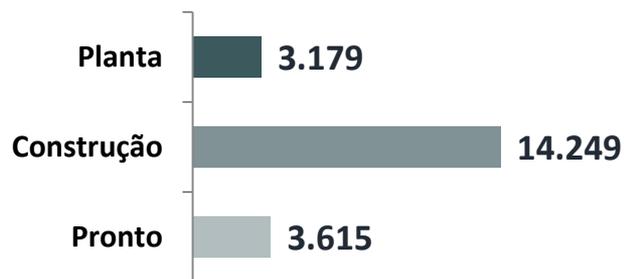
**CONVENÇÃO
SECOVI 2018**
TRANSFORME-SE

Oferta final 48 meses = 22.922

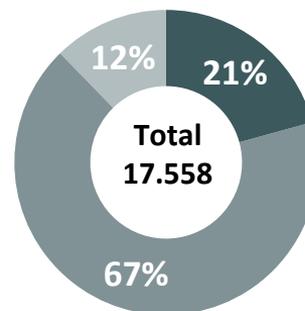
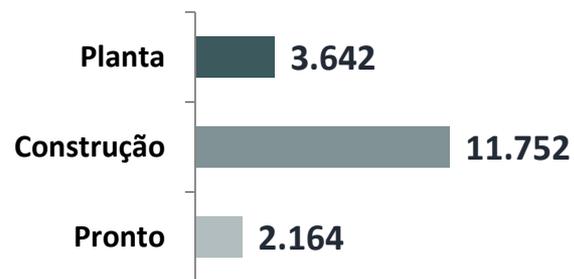
Fonte: SECOVI-SP

Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo

Junho/2017



Junho/2018



■ Planta ■ Construção ■ Prontos

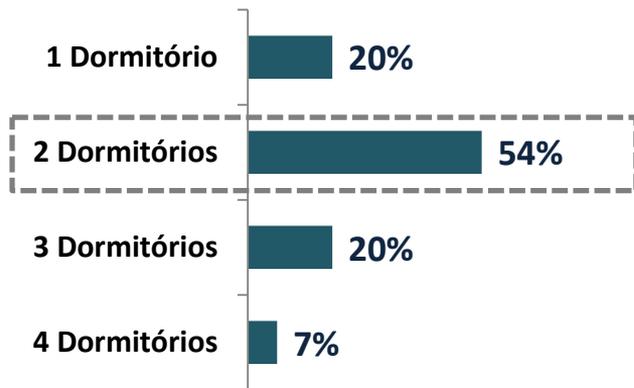
■ Planta ■ Construção ■ Prontos



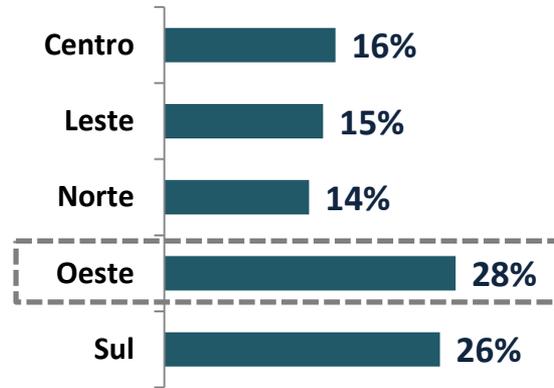
CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Participação percentual na oferta final – Junho/2018 – Cidade de São Paulo

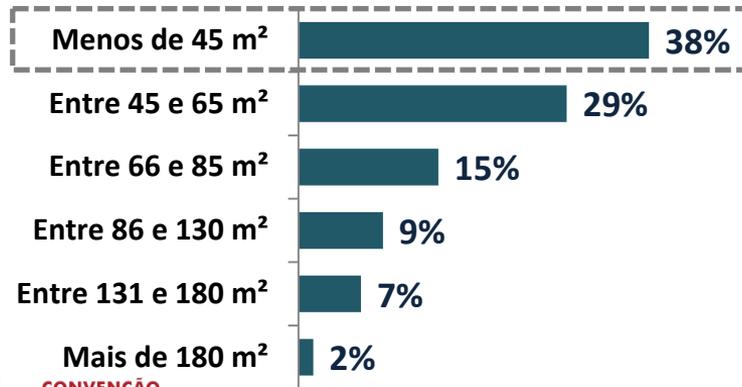
Tipologia



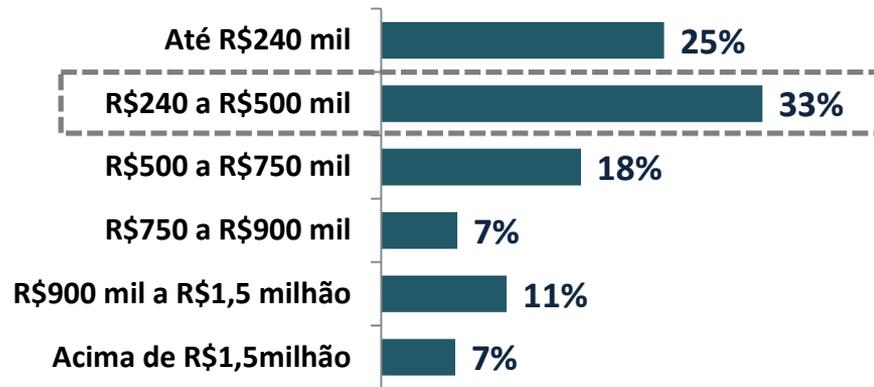
Zona da Cidade



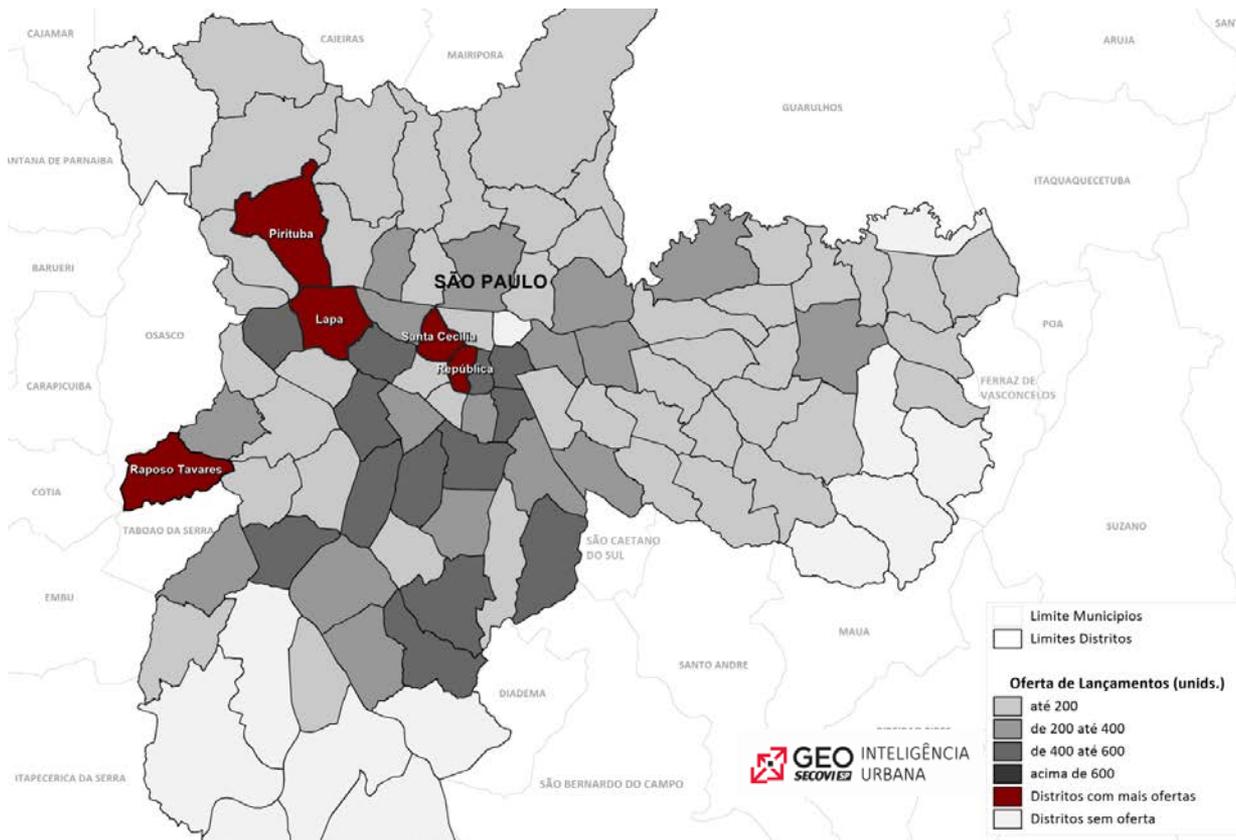
Faixa de área útil



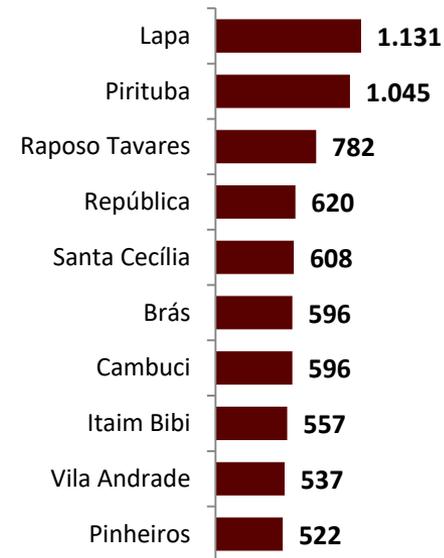
Faixa de Preço



Concentração da oferta final por distrito – Junho/2018



Distritos com mais unidades em oferta



Esses 10 distritos concentraram 40% da oferta disponível em São Paulo



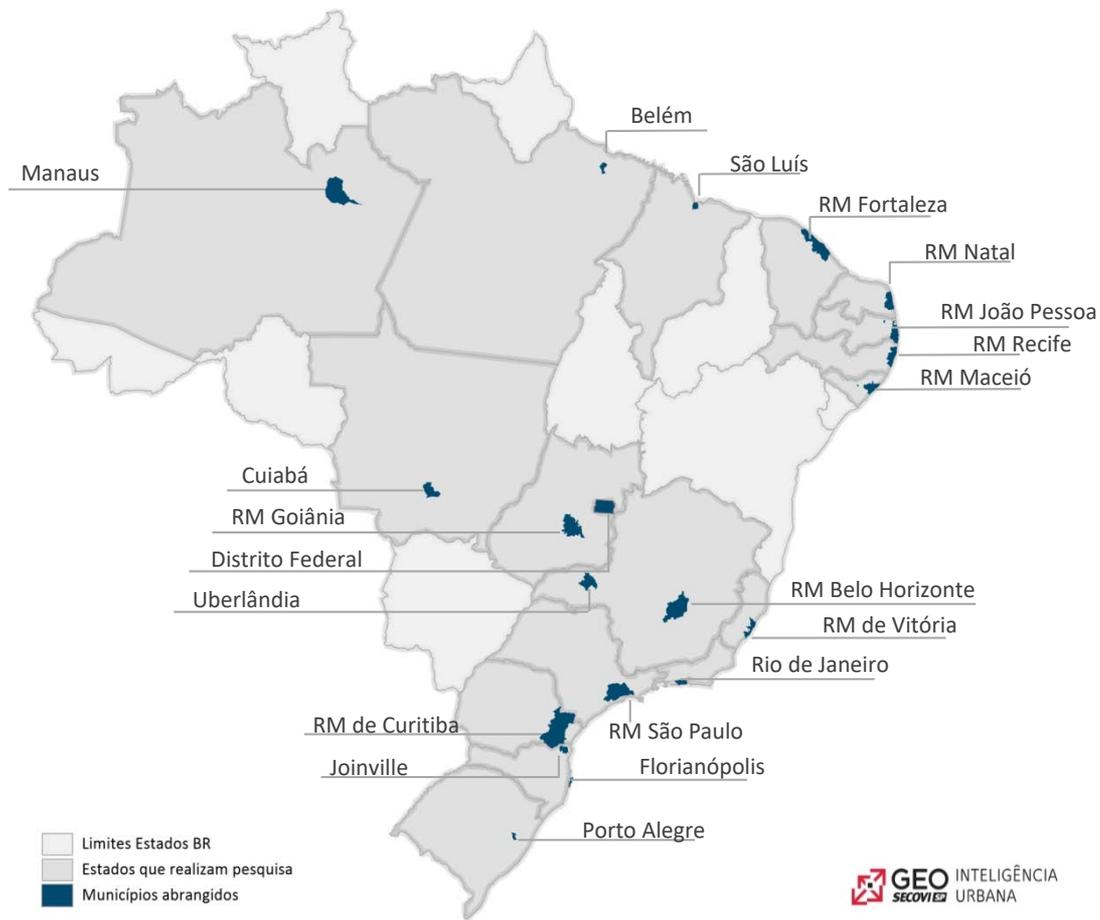
Perspectivas para o mercado imobiliário da cidade de São Paulo 2018

- De acordo com o mercado do 1S18 e sondagem realizada junto às incorporadoras, revimos nossas previsões para 2018, que ainda poderão ser impactadas pelo processo eleitoral em curso;
- **Projeções para o fechamento do ano de 2018:**
 - **Lançamentos:** 8% a 10% de redução (aproximadamente 28mil unidades);
 - **Vendas:** 10% a 17% de crescimento (25mil a 27mil unidades).

Mercado Imobiliário

Indicadores Nacionais CBIC

Regiões Pesquisadas



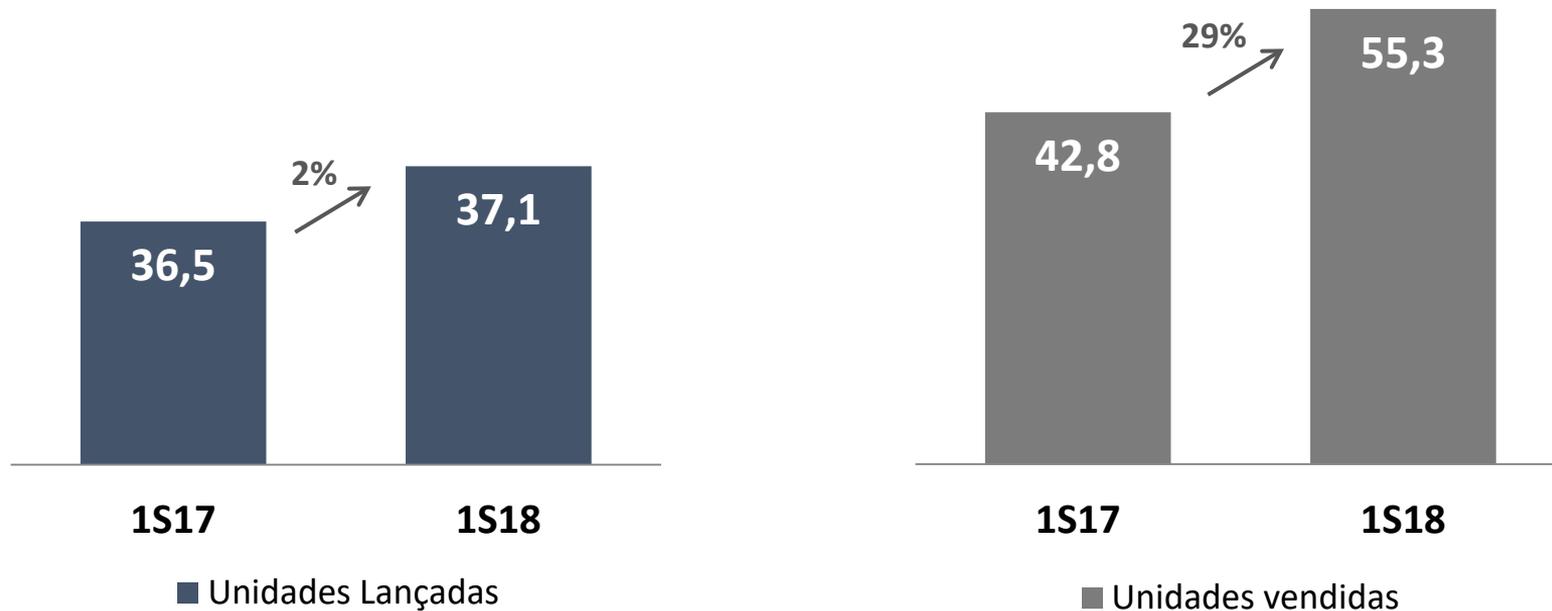
**CONVENÇÃO
SECOVI 2018**

TRANSFORME-SE

**GEO INTELIGÊNCIA
SECOVI URBANA**

Indicadores Imobiliários Nacionais – 1S18

Mil unidades



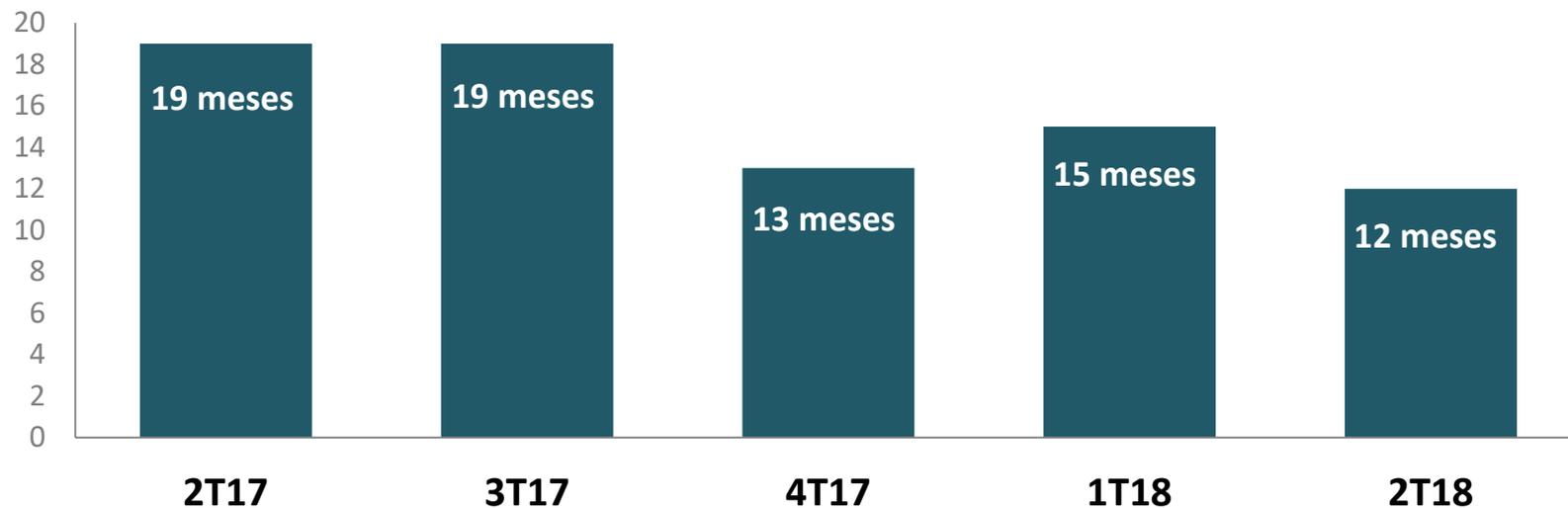
Indicadores Imobiliários Nacionais – 1S18

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	2º TRIMESTRE 2017	3º TRIMESTRE 2017	4º TRIMESTRE 2017	1º TRIMESTRE 2018	2º TRIMESTRE 2018	VARIAÇÃO(%)	VARIAÇÃO(%) TRIMESTRE ANTERIOR E ÚLTIMOS 12 MESES
NORTE	5.495	5.073	5.779	5.679	5.783	1,8%	5,2%
NORDESTE	42.409	39.030	35.451	37.374	34.035	-8,9%	-19,7%
CENTRO-OESTE	16.290	15.423	15.390	13.139	12.771	-2,8%	-21,6%
SUDESTE	60.157	57.332	57.127	51.549	52.503	1,9%	-12,7%
SUL	21.326	20.818	20.330	18.352	19.623	6,9%	8,0%
TOTAL	145.676	137.676	134.077	126.093	124.715	-1,1%	-14,4%

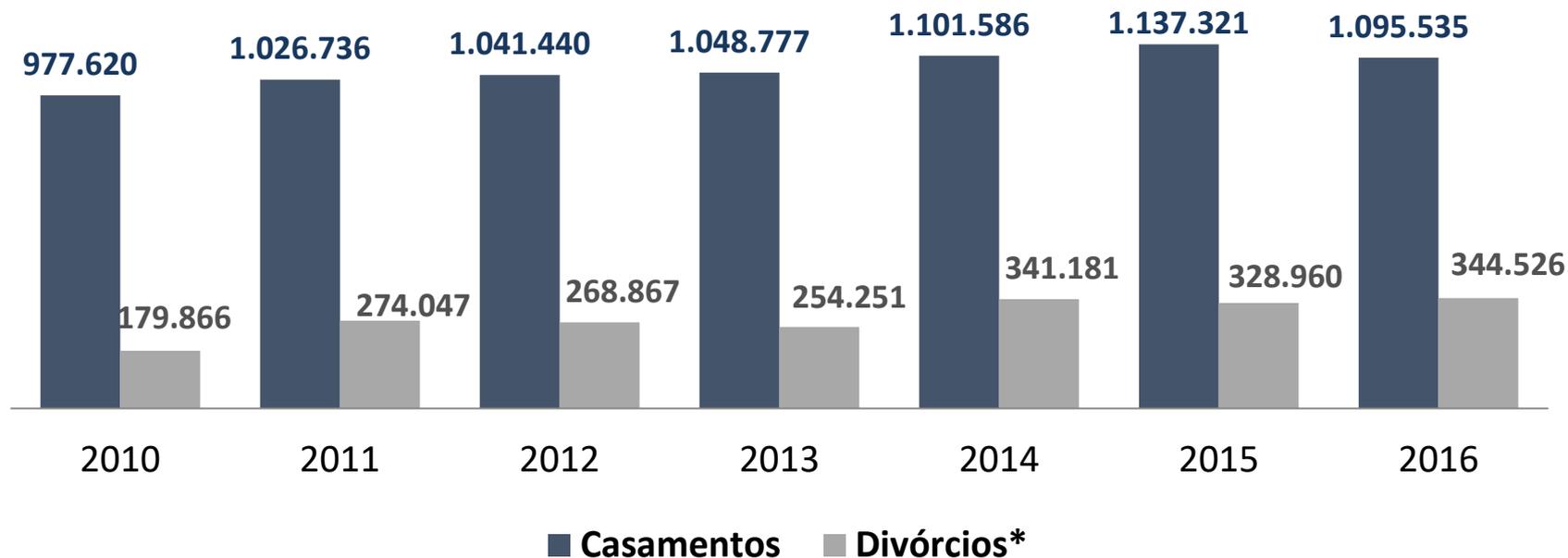


Escoamento da oferta final/média mensal 2T/2018



Demanda

Casamentos e divórcios - Brasil

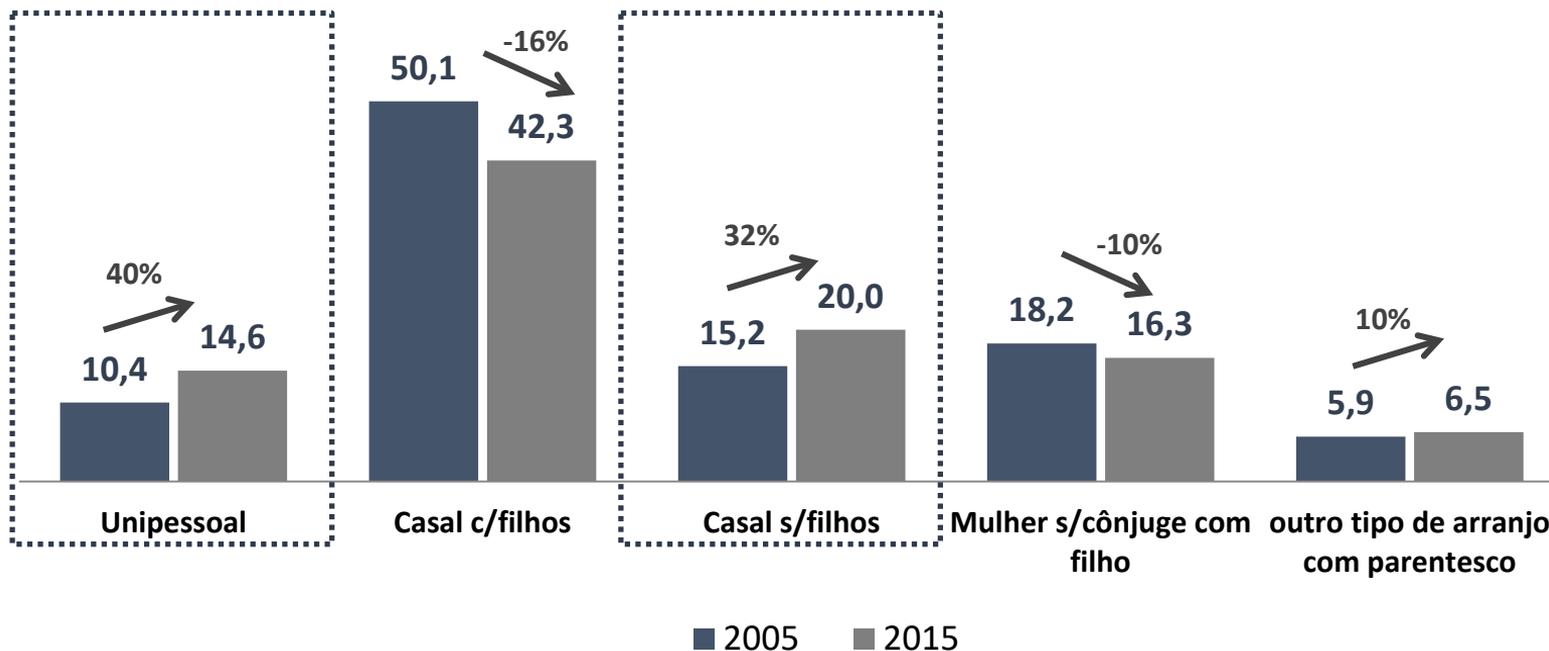


*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

*2014 alteração metodologia

Distribuição percentual dos arranjos familiares residentes em domicílios particulares

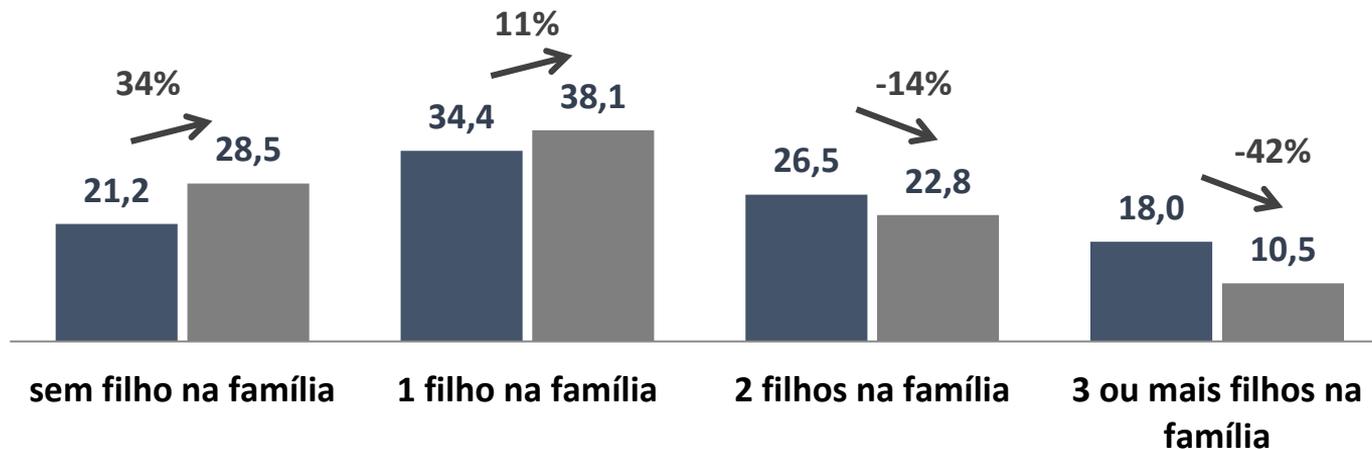
Participação %



Distribuição percentual dos arranjos familiares com parentesco residentes em domicílios particulares

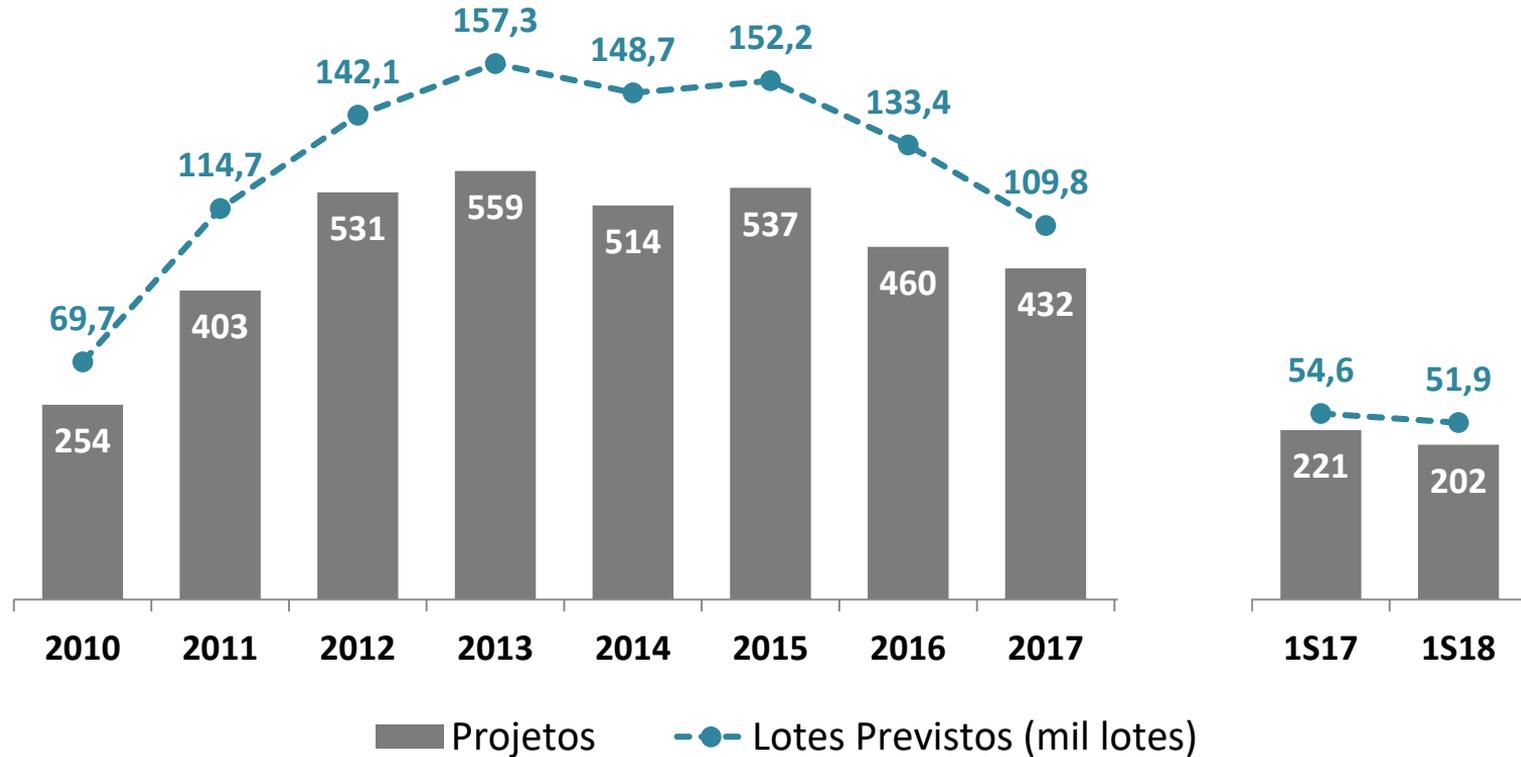
Participação %

Indicação de presença de filho na família



Desenvolvimento Urbano

Projetos de loteamentos aprovados pelo Graprohab



Assuntos Turísticos Imobiliários

Multipropriedade - Conceito:

“Relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.”¹

¹ Tepedino, Gustavo. Multipropriedade Imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1.

Multipropriedade - Justificação da proposta do Projeto de Lei:

- Dinamização do direito de propriedade, possibilitando o revezamento do exercício do direito de propriedade pleno com outros proprietários desse mesmo bem.
- Potencial de dinamização da economia pelas facilidades de acesso a bens a serem compartilhados, facilitando o aumento da oferta e da procura, sem descaracterizar-se como direito real que é.
- Necessidade de regulamentação, permitindo à sociedade melhor avaliar as vantagens e desvantagens desse tipo de negócio, evitando abusos e controvérsias quanto ao delineamento desse fenômeno jurídico no direito de propriedade.

Multipropriedade - Principais temas do Projeto de Lei:

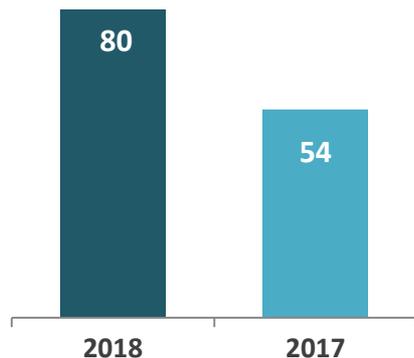
- Definição do instituto da Multipropriedade;
- Indivisibilidade do imóvel;
- Direitos e obrigações do multiproprietário;
- Administração do imóvel;
- Multipropriedade em condomínio edilício;
- Segregação do Condomínio Voluntário e de suas particularidades.

Multipropriedade - Tramitação do PL no Congresso Nacional:

- 20/03/17: Texto de Lei desenvolvido na Vice-presidência de Assuntos Turísticos Imobiliários do Secovi-SP protocolado no Senado Federal sob o nº **PLS 54/17**, de autoria do Senador Wilder Moraes, de GO.
- 21/03/18: PLS 54/17 aprovado em caráter terminativo pela CCJ do Senado Federal, com a disciplina da multipropriedade sendo considerada urgente.
- 16/05/18: Parecer pela aprovação do PLS 54/17, devendo o regramento ser inserido no Código Civil.
- 23/05/18: PLS 54/17 remetido à Câmara dos Deputados, recebendo o nº **PL 10.287/18**.
- 13/06/18: Audiência Pública na Comissão de Turismo desta casa, recebendo o apoio formal das entidades Ministério do Turismo, CBIC/CII, SECOVI-SP, ADIT Brasil, FOHB e ABR.
- 27/08/18: Espera pelo julgamento na CCJ da Câmara Federal, cujo relator será o Deputado Herculano Passos, presidente da Frente Parlamentar Mista em Defesa do Turismo.

Evolução do Mercado de Multipropriedades

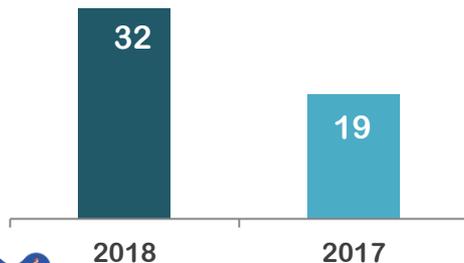
Total de Empreendimentos



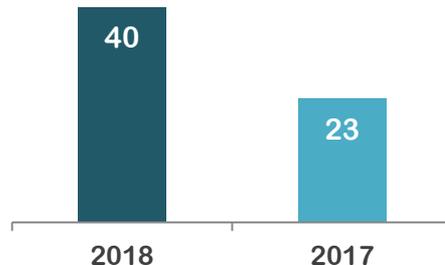
O mercado de multipropriedades apresentou um crescimento de 48% no número de empreendimentos no comparativo 2017/2018.

Atribui-se a esses dados o aumento do número de projetos em construção, que cresceu 73% e a adesão de empreendimentos prontos, que adotaram o sistema de fracionamento.

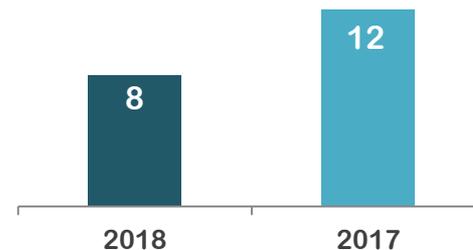
Empreendimentos Prontos



Empreendimentos em Construção



Empreendimentos em Lançamento



Projetos lançados a mercado, sem obras iniciadas

Evolução do Mercado de Multipropriedades

Valores Aplicados

VGV Projetado

2018: R\$16,3 Bilhões
2017: R\$11,1 bilhões

Total de Frações:

2018: 336 mil
2017: 216 mil

Valor Médio por Fração:

2018: R\$ 48 mil
2017: R\$ 51 mil

Valor Médio por Semana:

2018: R\$ 17 mil
2017: R\$ 15 mil

Média de Semanas de Uso:

2018: 2,8
2017: 3,4

Com VGV projetado de 16 bilhões, o mercado de multipropriedades segue em alta, mesmo em um cenário econômico adverso.

O período médio por empreendimento foi reduzido de 3 para 2 semanas de utilização, refletindo nova tendência no tempo de uso do empreendimento.

Em termos de valores, houve um aumento de 13% no preço da semana vendida.

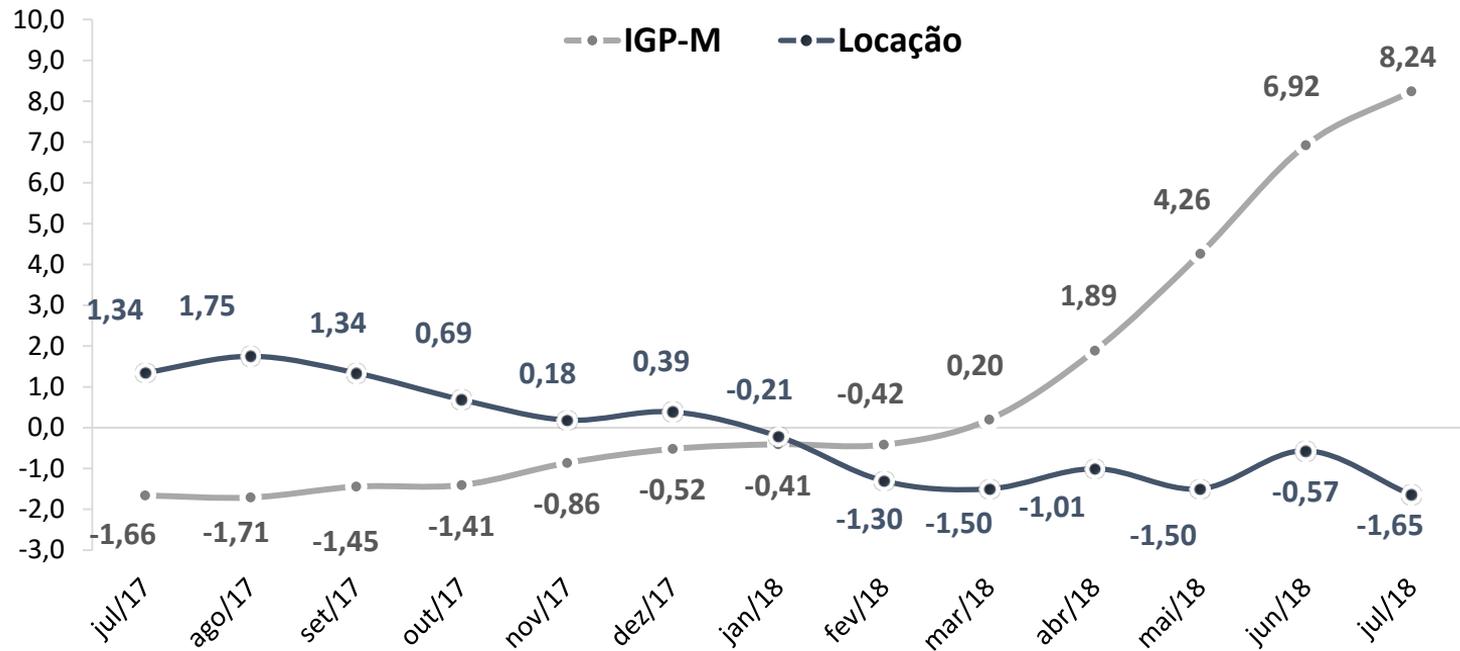


Gestão Patrimonial e Locação

Pesquisa de locação residencial no município de São Paulo

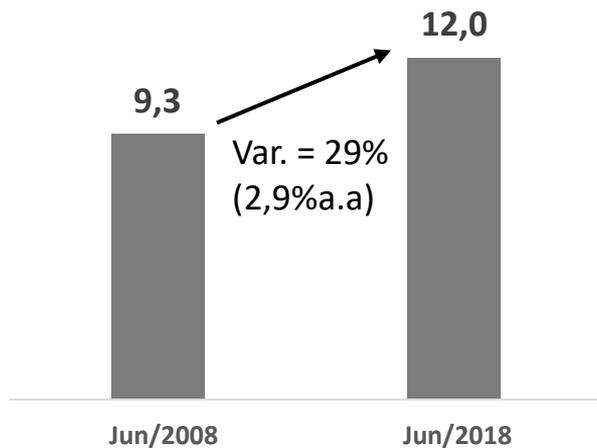
variação do valor médio comparado com o IGP-M nos últimos 12 meses

Cidade de São Paulo

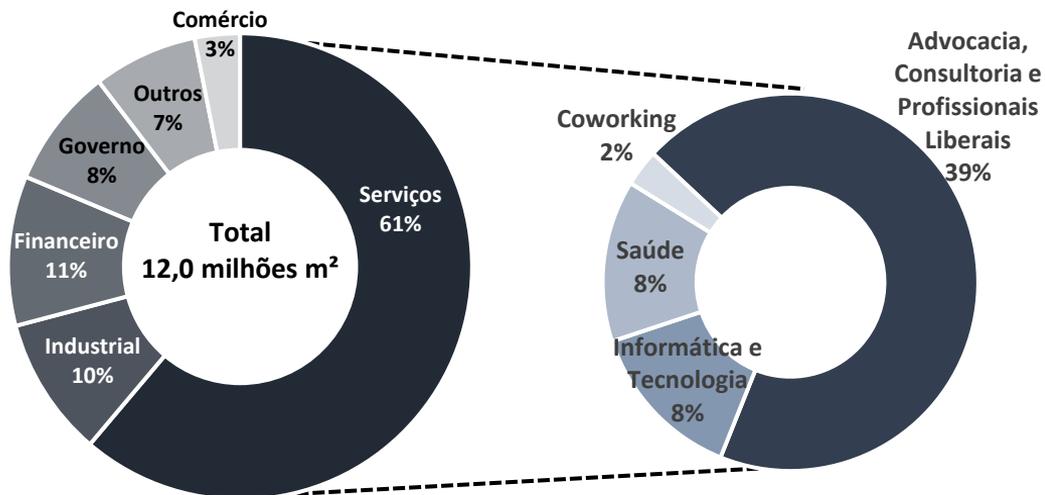


Mercado geral de escritórios de alto padrão – Cidade de São Paulo

Evolução de Ocupação – Milhões de m² ocupados



Ocupação de escritórios por ramo de atividade



Preços Pedidos de Locação (alto padrão) AAA por região (faixa)

Paulista R\$ 95,00 a R\$ 125,00/m²

Faria Lima R\$ 135,00 a R\$ 185,00/m²

Marginal Pinheiros R\$ 75,00 a R\$ 120,00/m²



Mercado geral de escritórios de alto padrão – Cidade de São Paulo

	1S17	2017	1S18
Novo Estoque (m²)	71.300	211.000	179.700
Absorção Líquida (m²)	57.800	241.000	50.200
Absorção Bruta (m²)	420.800	905.000	374.200
Taxa de Vacância	19,7%	18,7%	19,6%



CONVENÇÃO SECOVI 2018

TRANSFORME-SE

Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do SECOVI-SP