



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**

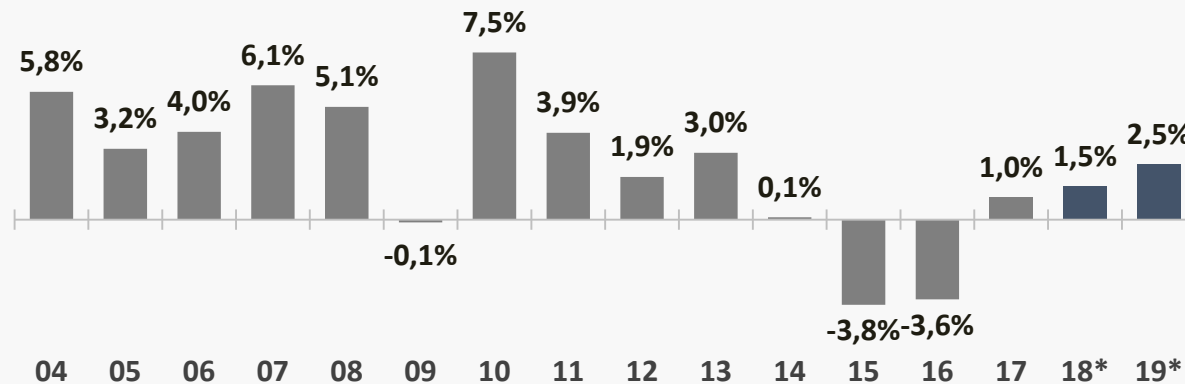
IPHAN

**Resolução
4.676/18 - SBPE**

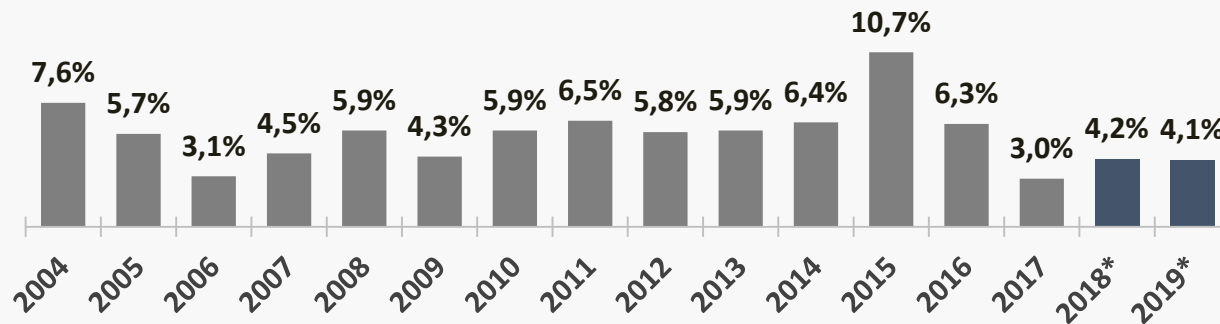
Economia

Principais indicadores econômicos

PIB do Brasil - Taxa de crescimento no ano

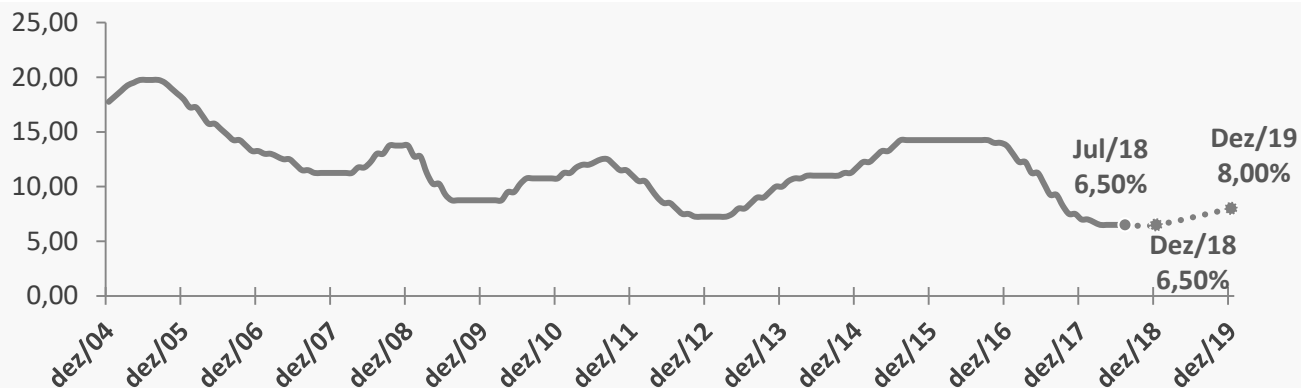


Inflação - IPCA

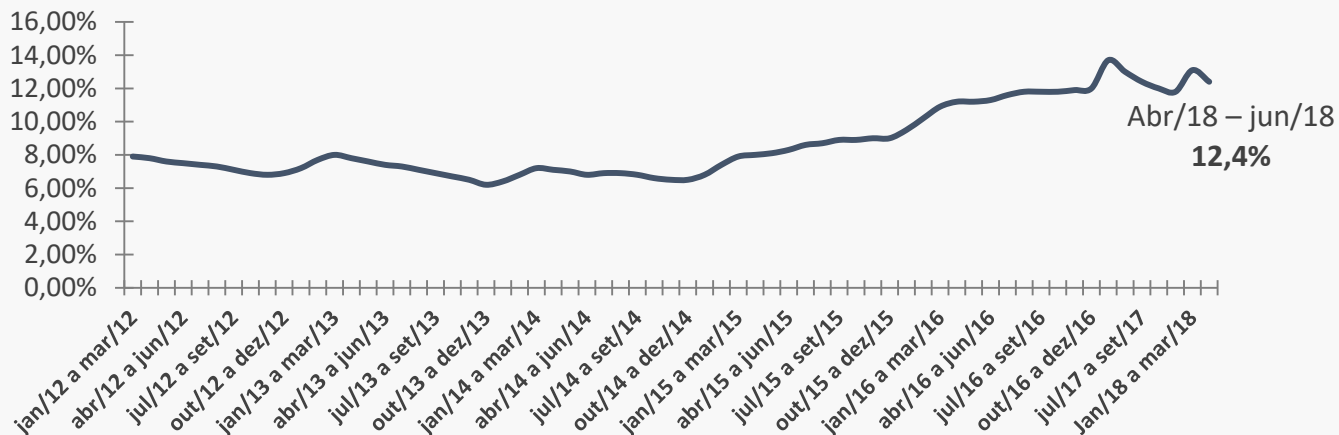


Principais indicadores econômicos

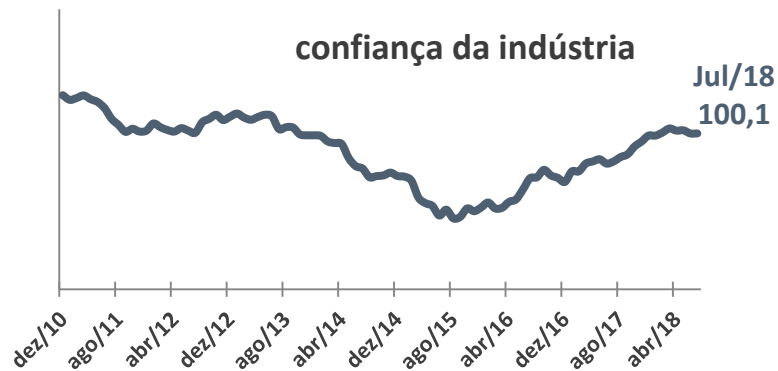
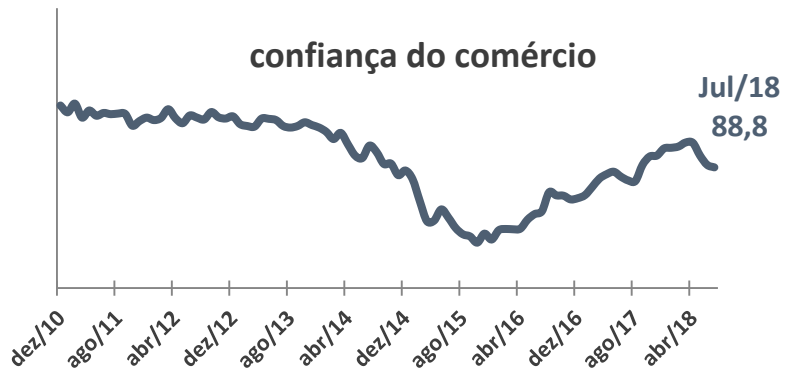
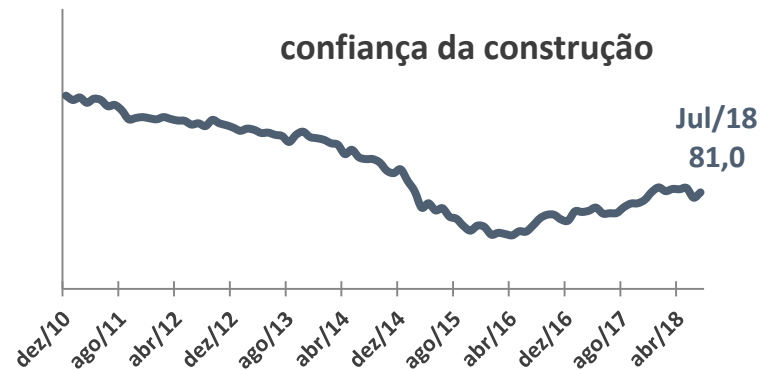
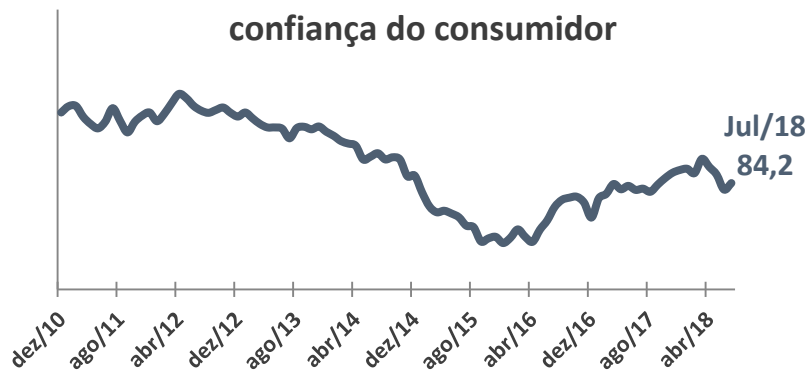
Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



Taxa de Desocupação

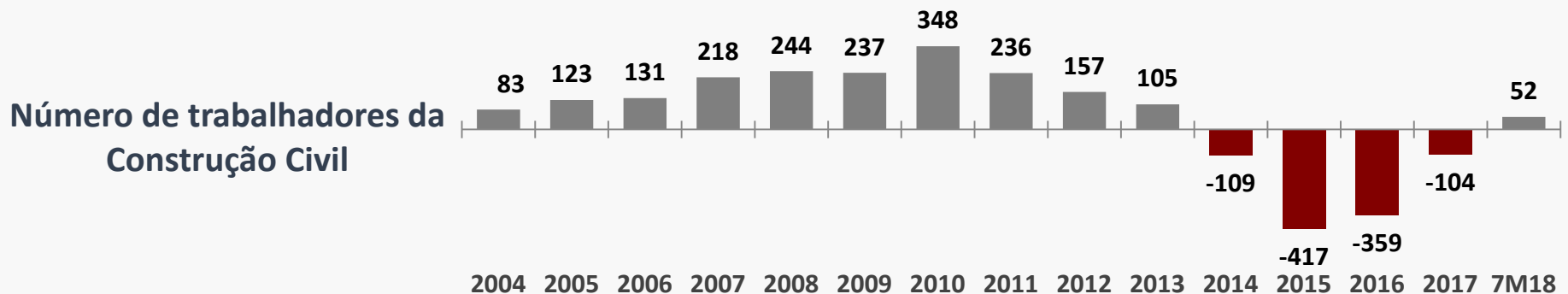
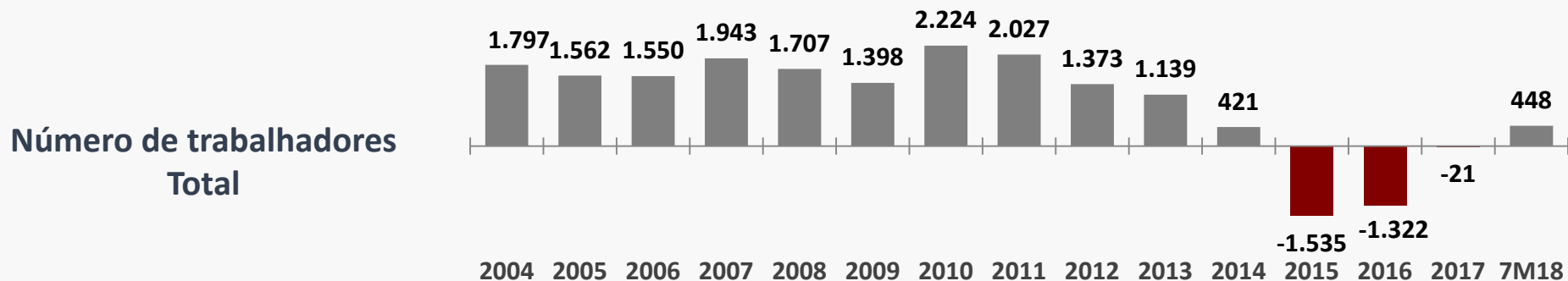


Índices de confiança – com ajuste sazonal



Saldo de empregos formais - Brasil

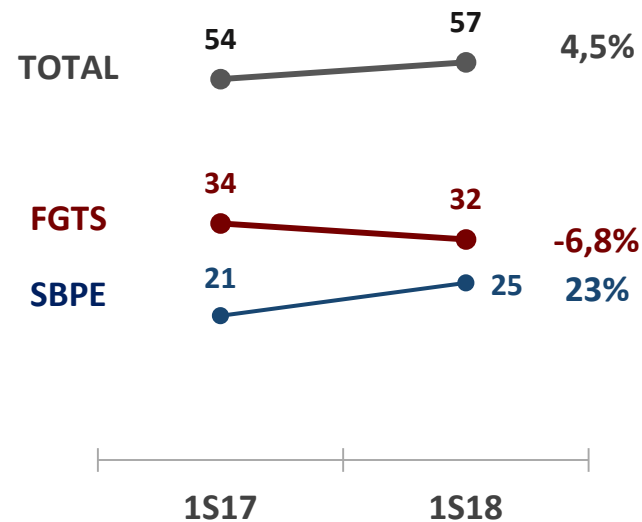
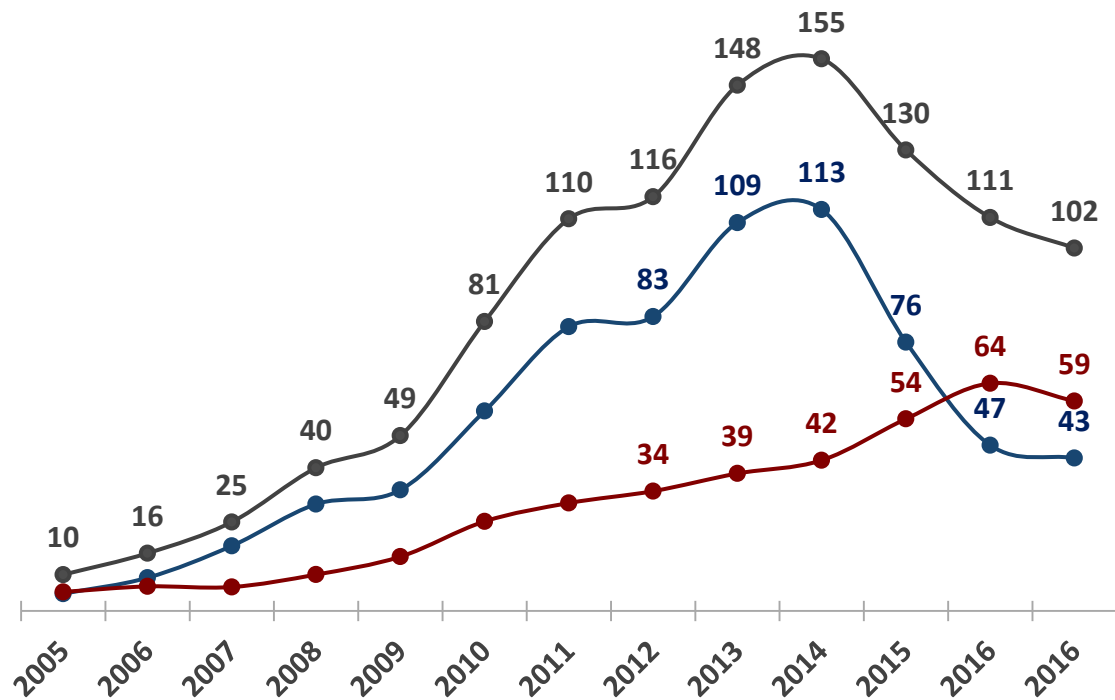
Em mil



Financiamento Imobiliário

Concessões com recursos do SBPE e FGTS

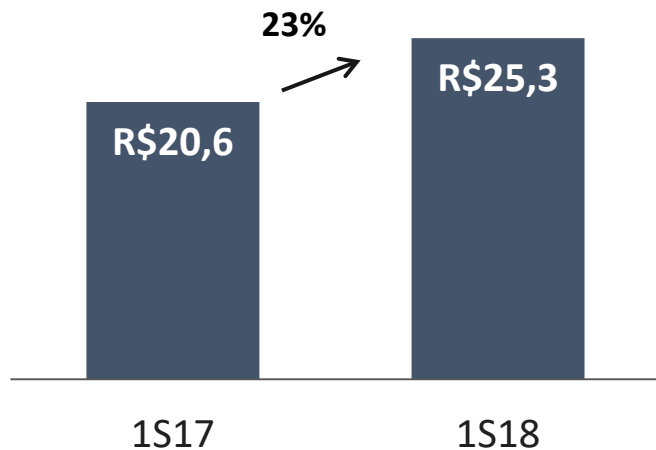
Valores financiados (R\$ bilhões)



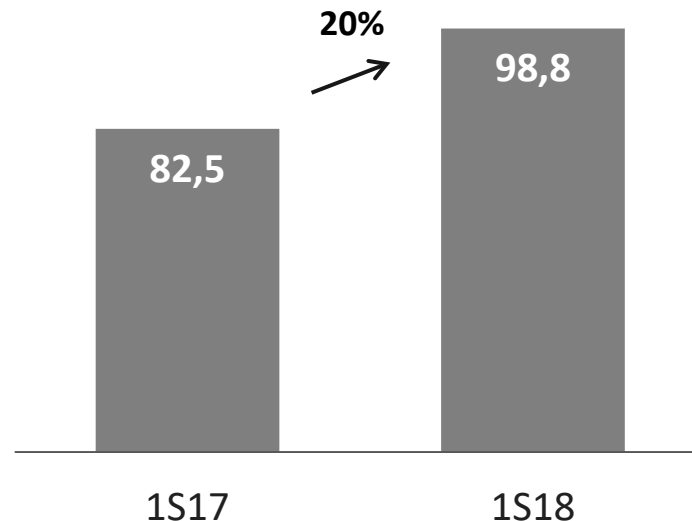
CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Financiamento imobiliário - SBPE

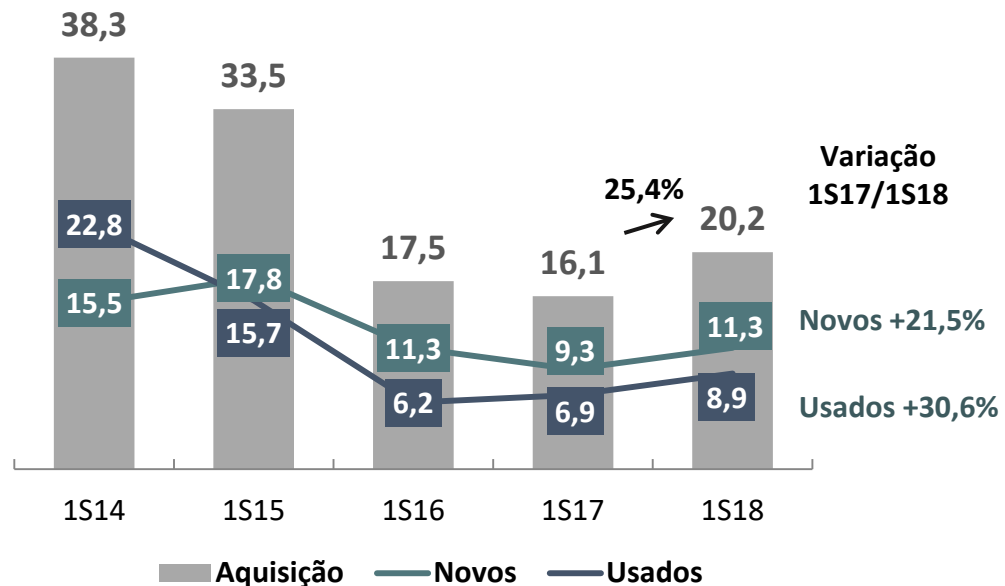
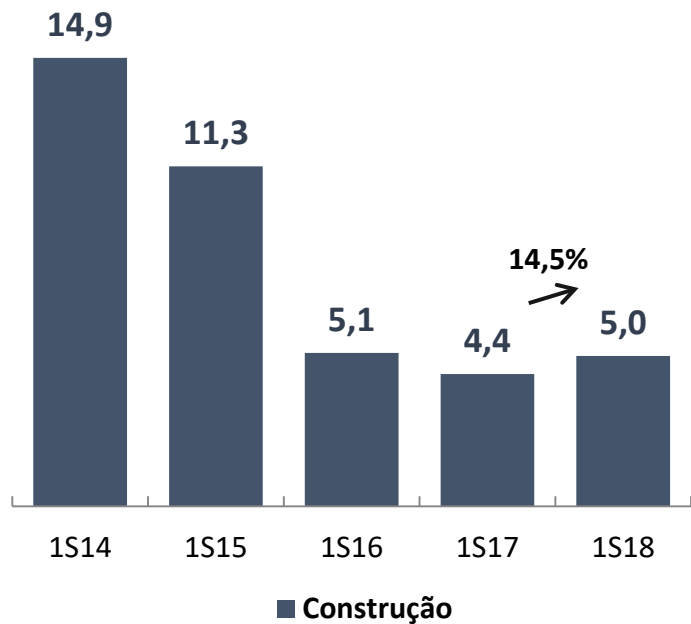
Valores Financiados (R\$ Bilhões)



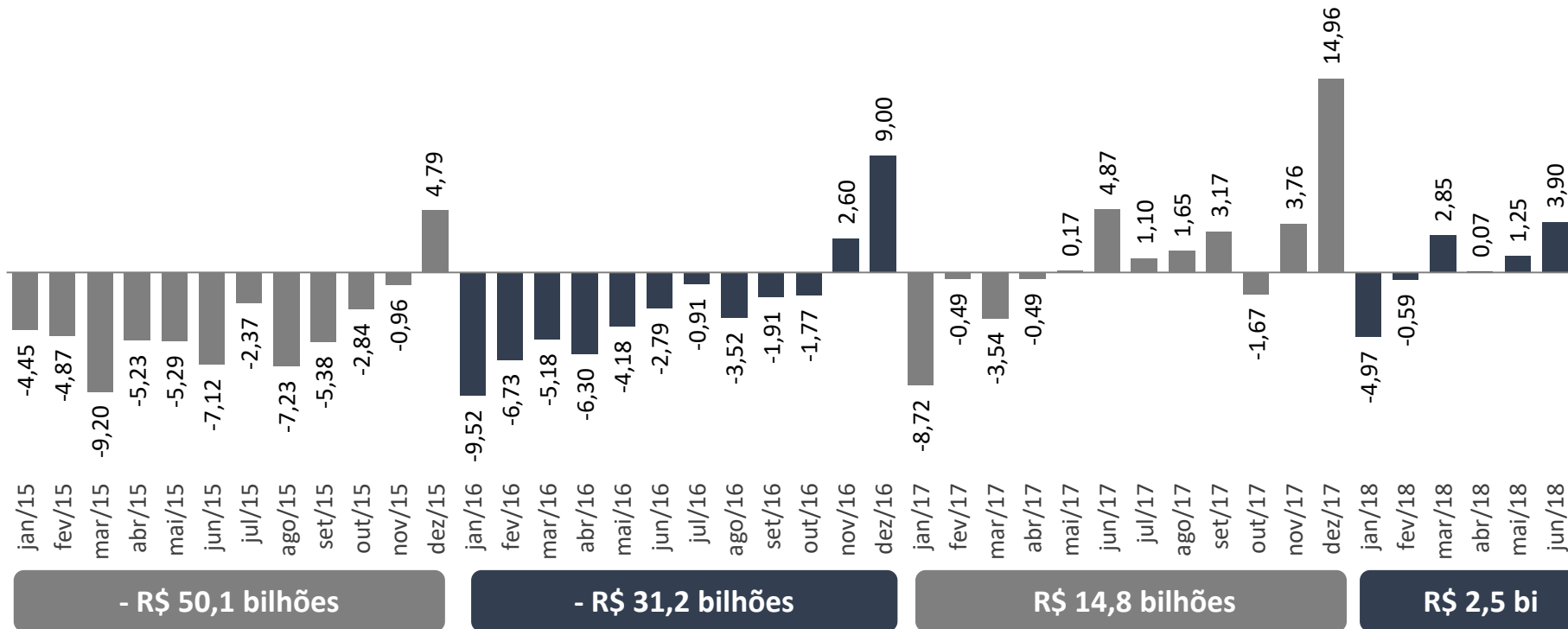
Unidades Financiadas (mil)



Financiamento Imobiliário SBPE (R\$ Bilhões)

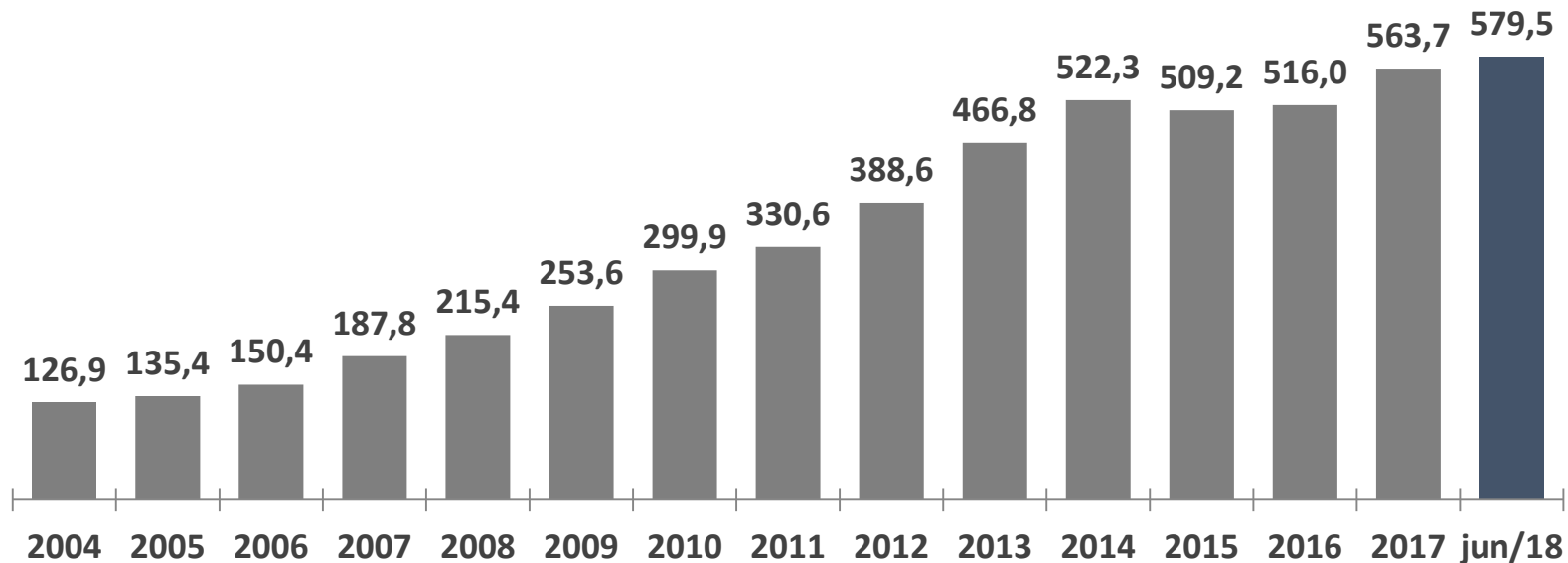


Poupança SBPE – Captação líquida (R\$ bilhões)



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

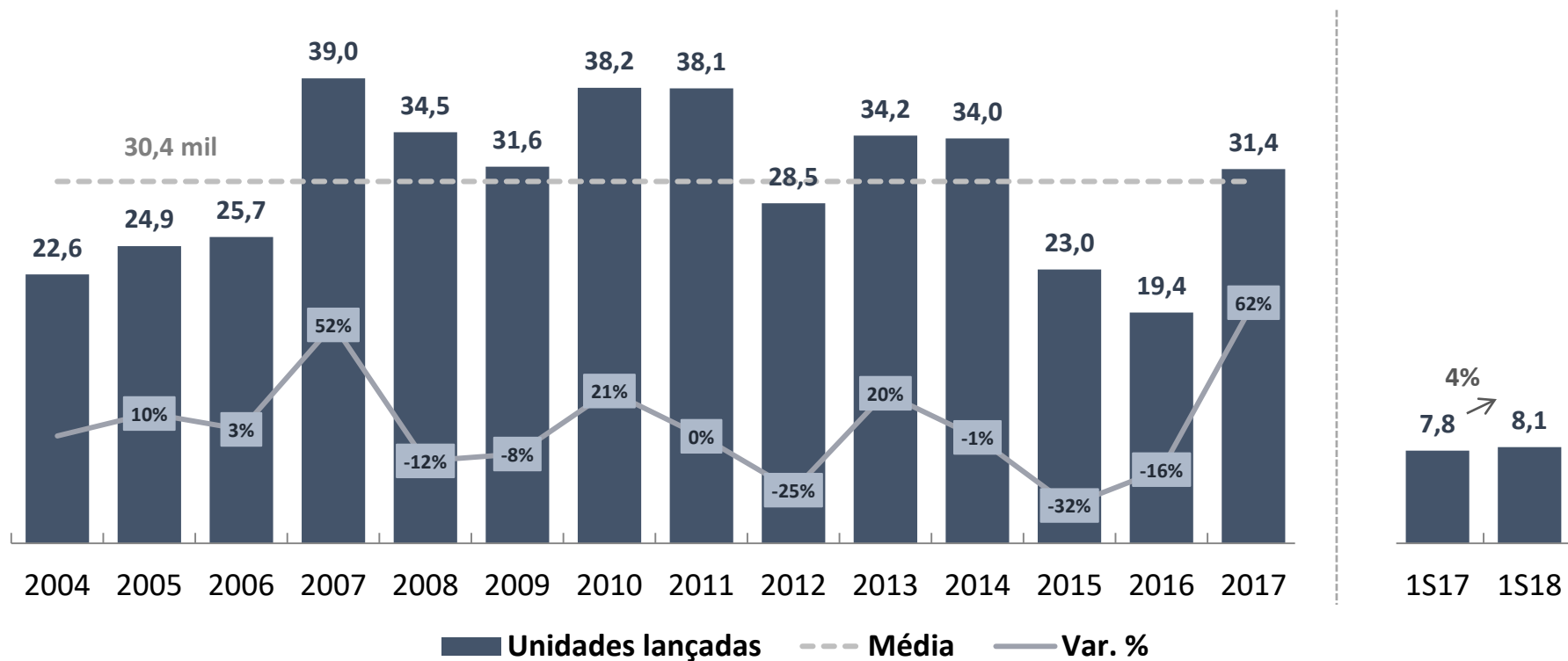
- Trata da integração dos agentes do SBPE, SFH e SFI e disciplina critérios para contratação e para direcionamento de recursos captados em caderneta de poupança;
- Aumenta o limite de enquadramento de imóvel para financiamento no SFH para até R\$1,5milhão em todo país;
- Permite pactuar livremente taxas 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

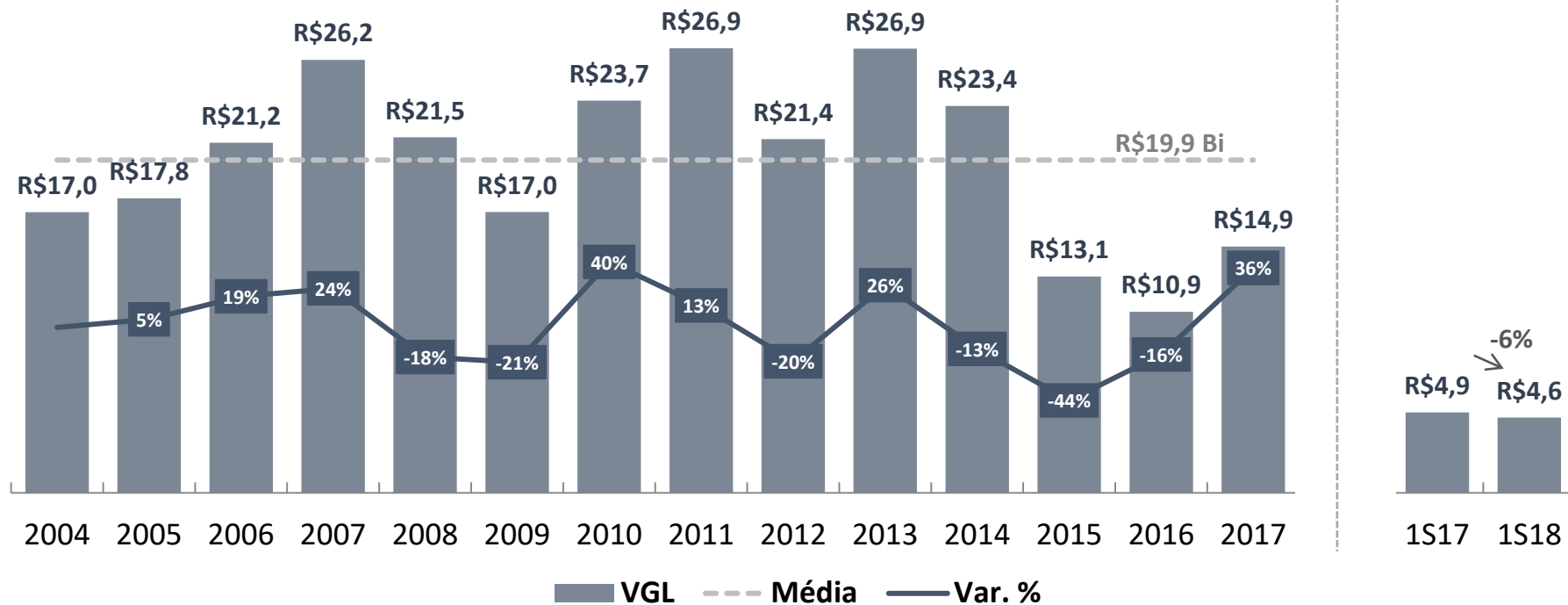


Jul/18 = 2,6 mil unidades lançadas

Fonte: Embraesp

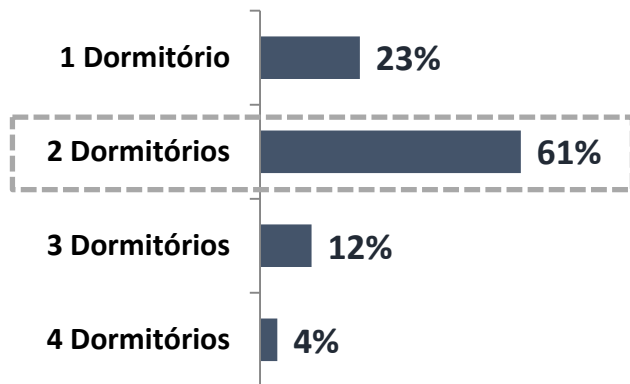
VGL (Valor Global Lançado) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de junho/2018

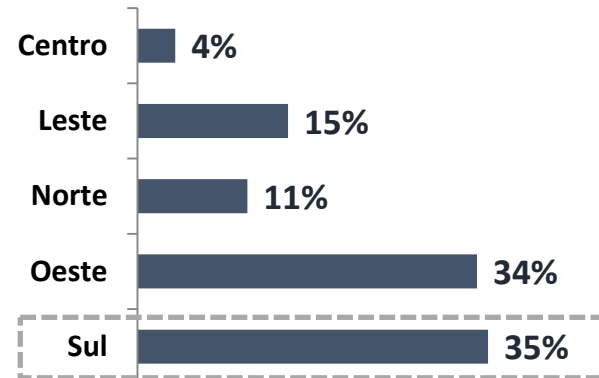


Participação percentual nas unidades lançadas 1S18 – Cidade de São Paulo

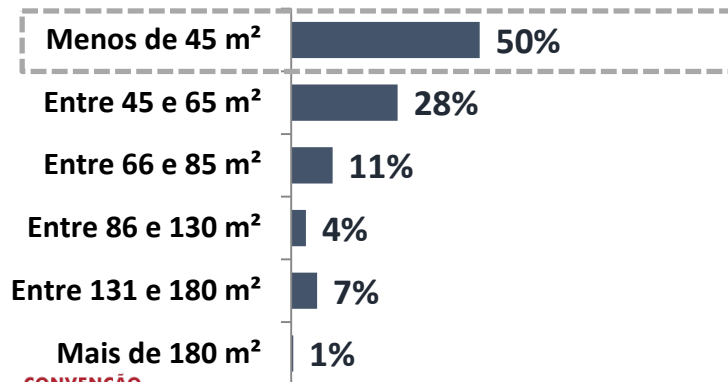
Tipologia



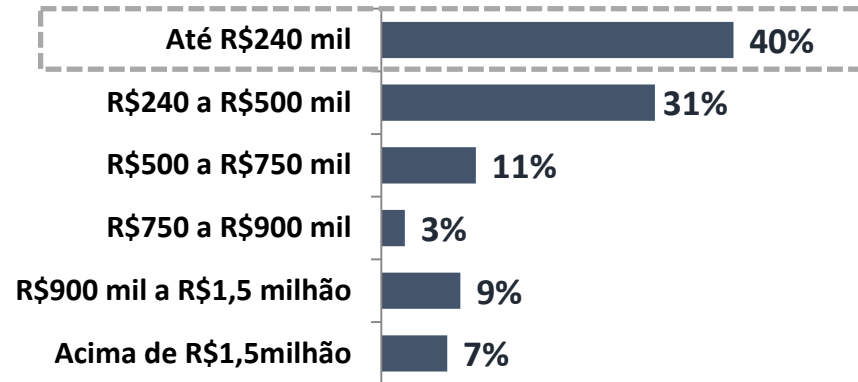
Zona da Cidade



Faixa de área útil

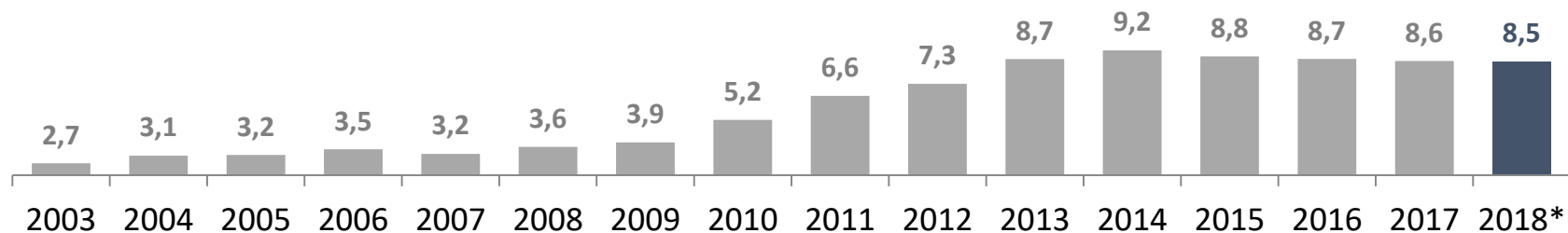


Faixa de Preço

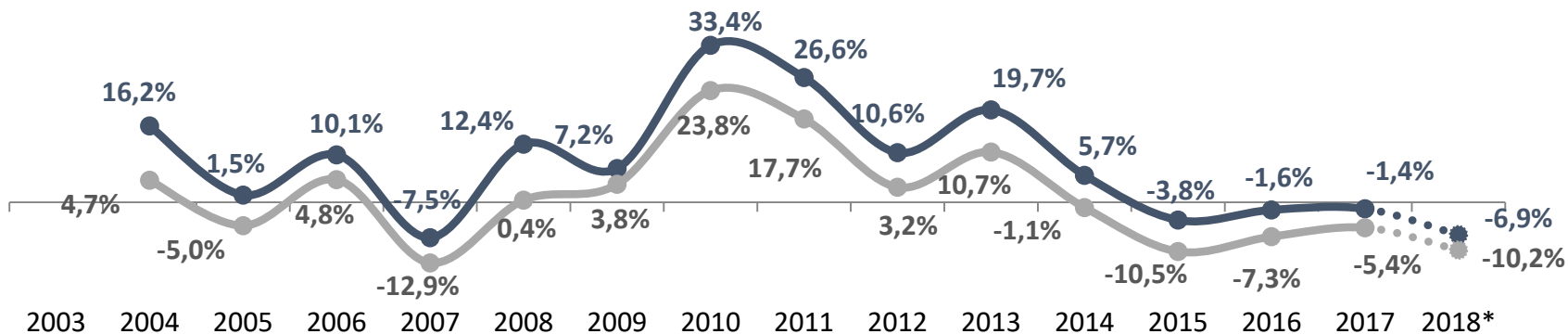


Preço médio anual dos lançamentos por m² de área útil – Junho 2018

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

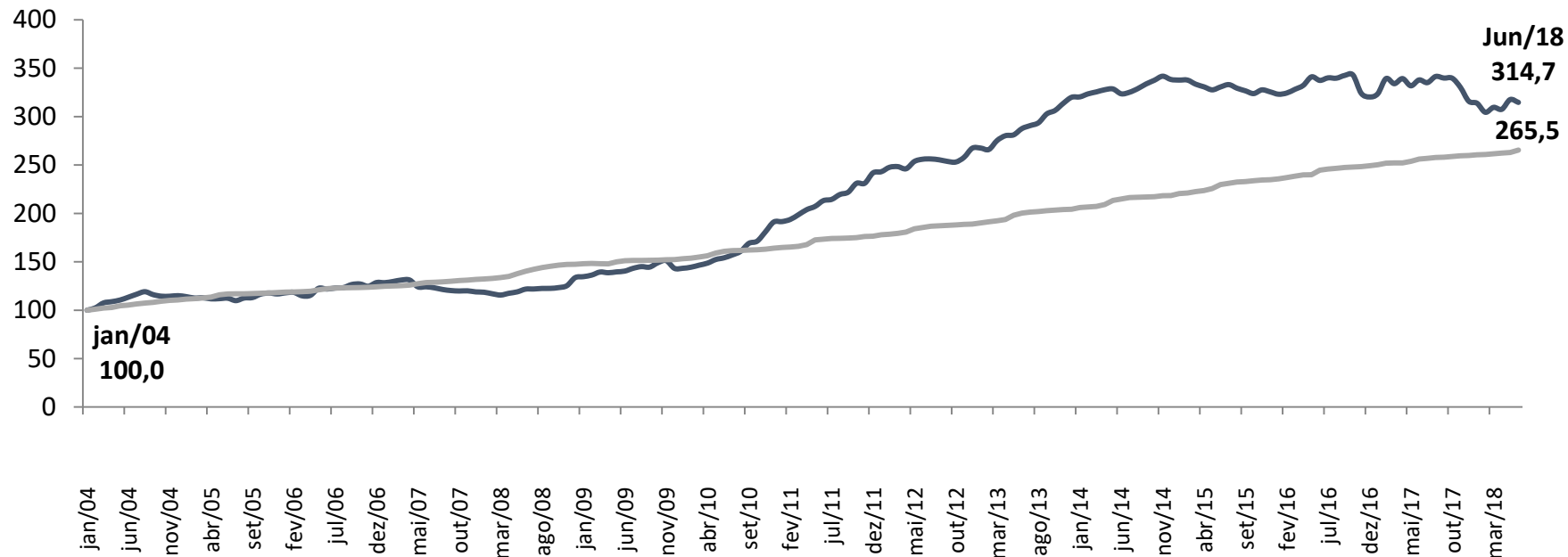
*Acumulado em 12 meses até junho 2018

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

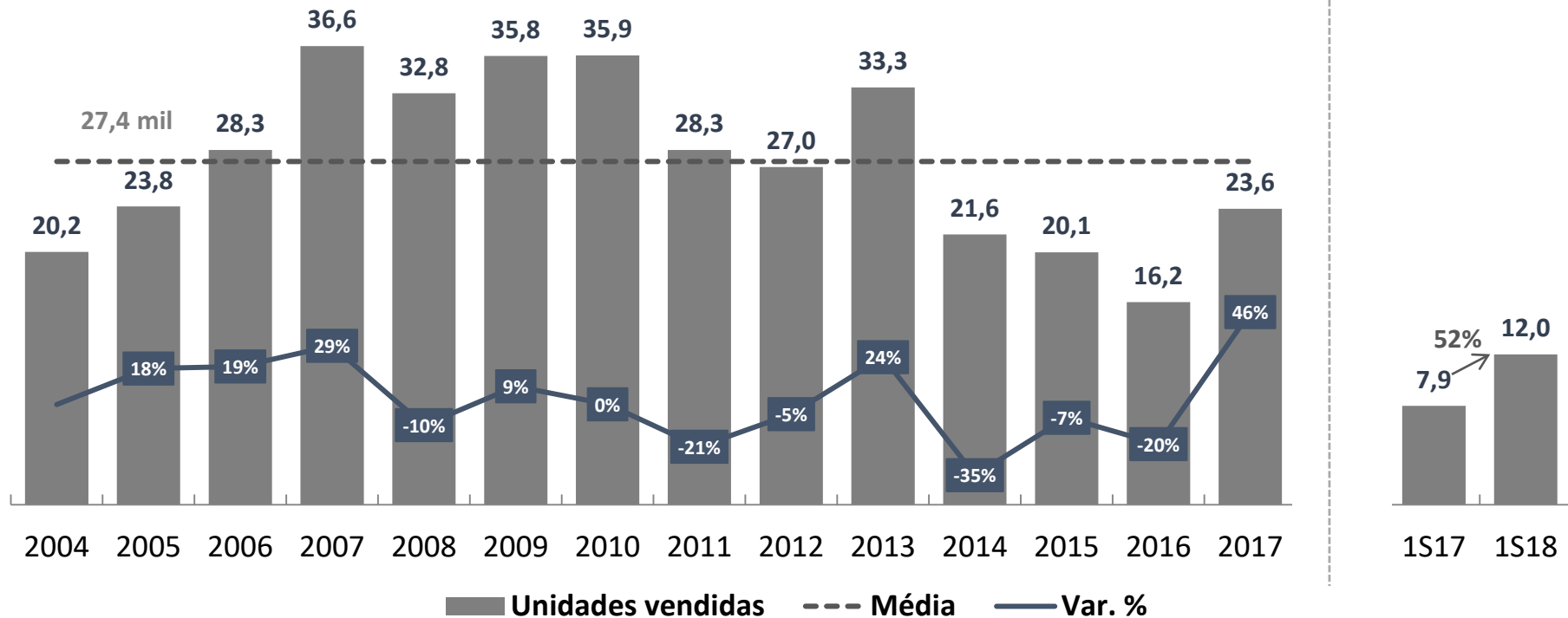
Base 100 = jan/2004



— Preço médio de lançamento — INCC-DI

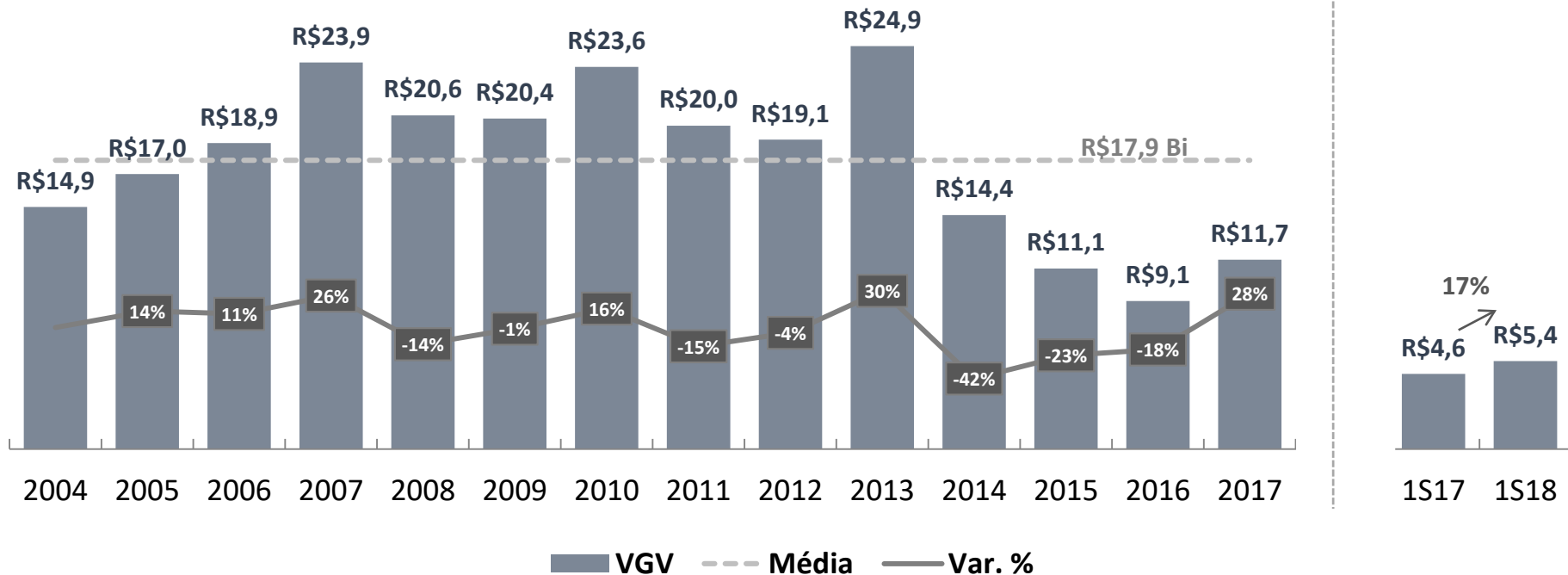
Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades



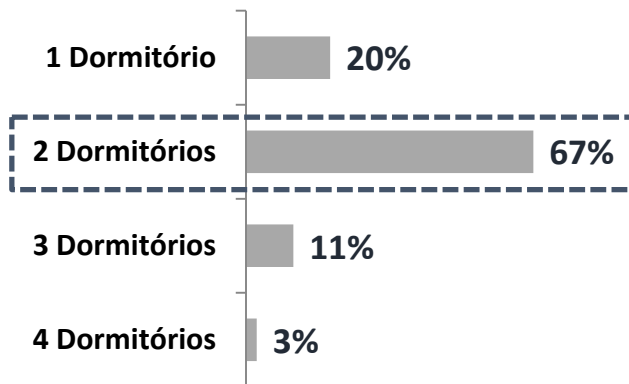
VG (Valor Global Vendido) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de junho/2018

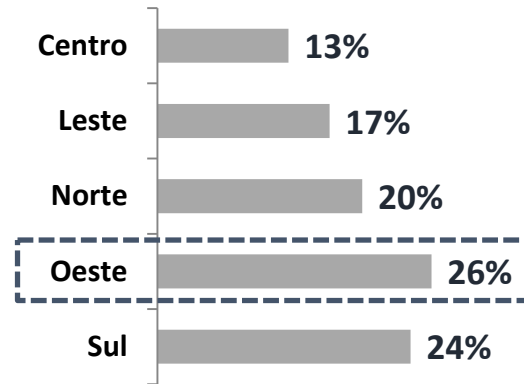


Participação percentual nas unidades comercializadas 1S18 – Cidade de São Paulo

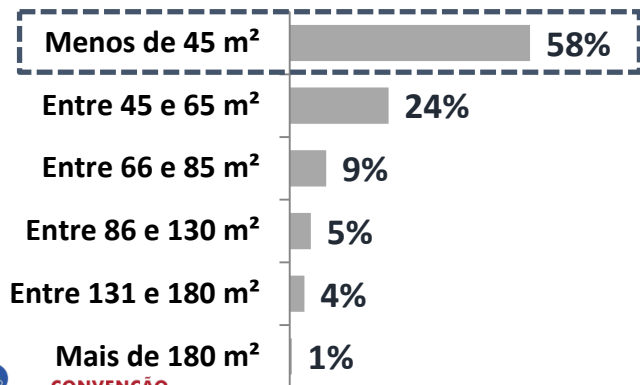
Tipologia



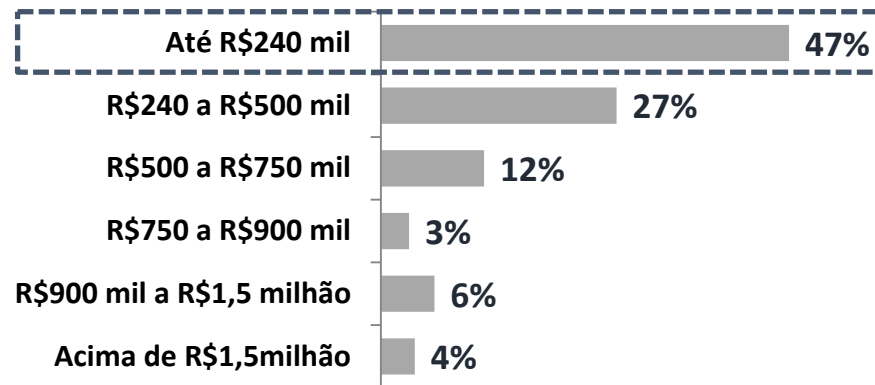
Zona da Cidade



Faixa de área útil



Faixa de Preço

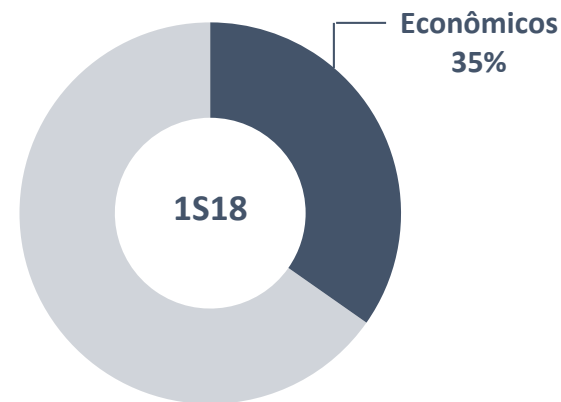
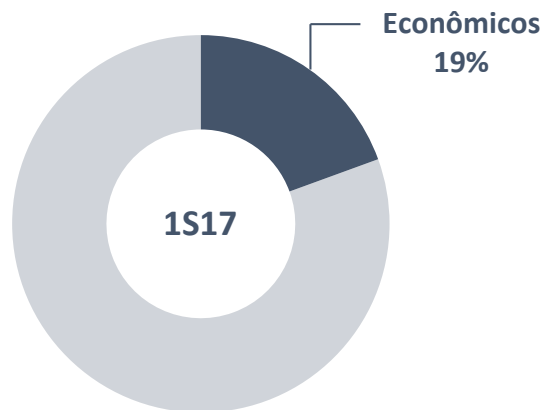


Mais de 180 m²

CONVENÇÃO
SECOVI 2018

TRANSFORME-SE

Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

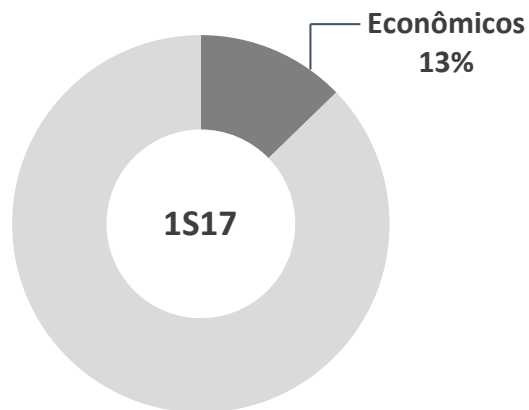


1S17	Unidades Lançadas
Econômicos	1.510
Outros Mercados	6.259
Total	7.769

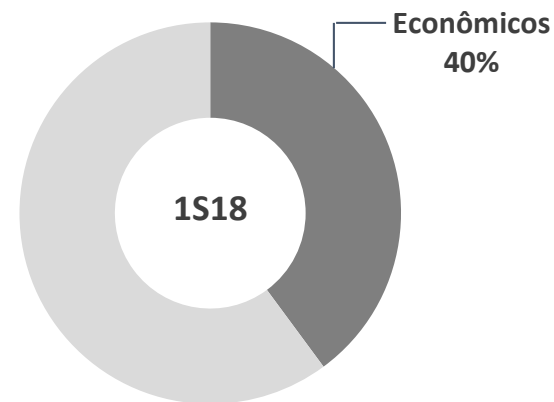
1S18	Unidades Lançadas
Econômicos	2.802
Outros Mercados	5.266
Total	8.068

- 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



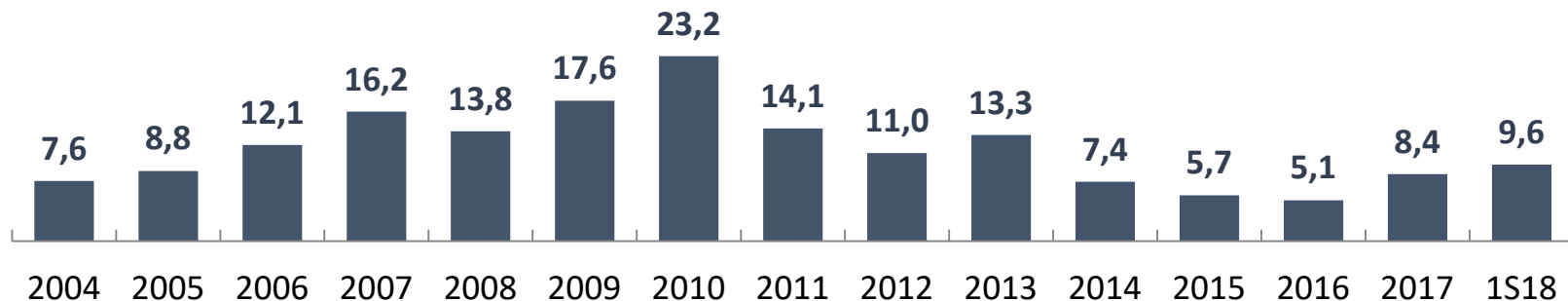
1S17	Unidades Comercializadas
Econômicos	1.005
Outros Mercados	6.883
Total	7.888



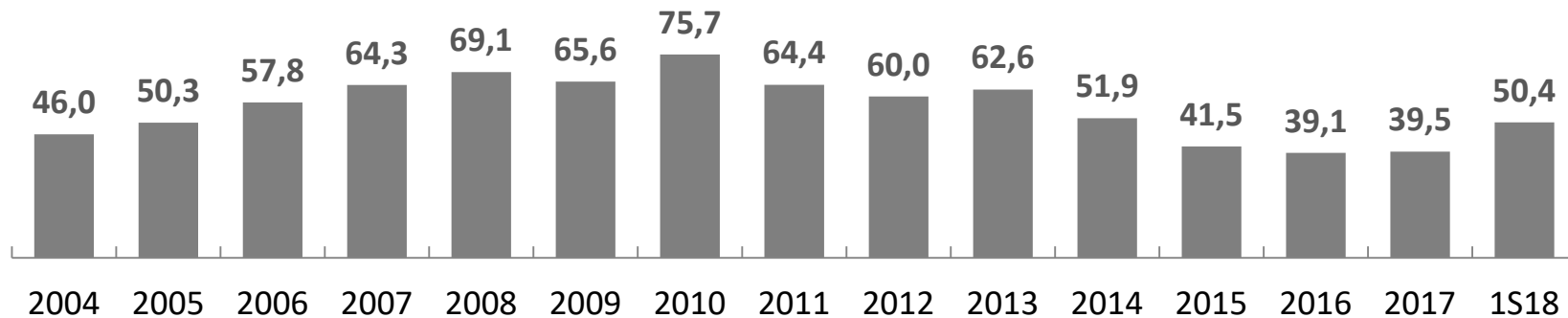
1S18	Unidades Comercializadas
Econômicos	4.786
Outros Mercados	7.215
Total	12.001

- 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



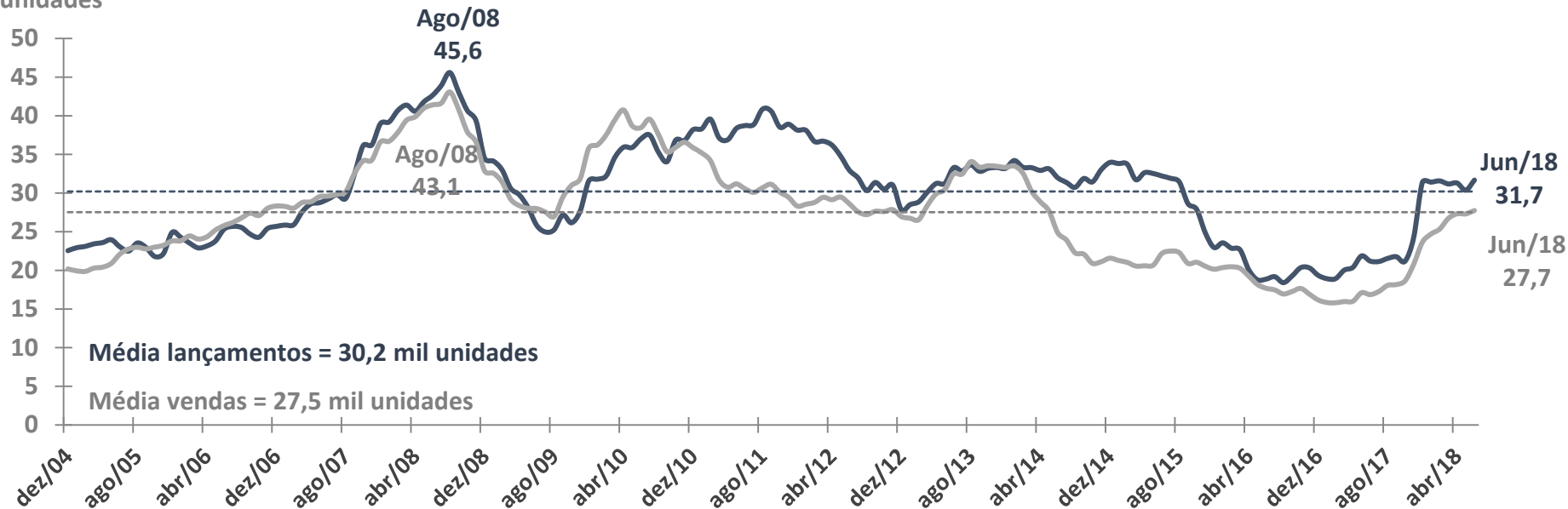
■ VSO 12 meses médio



Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Acumulado em 12 meses

Mil unidades



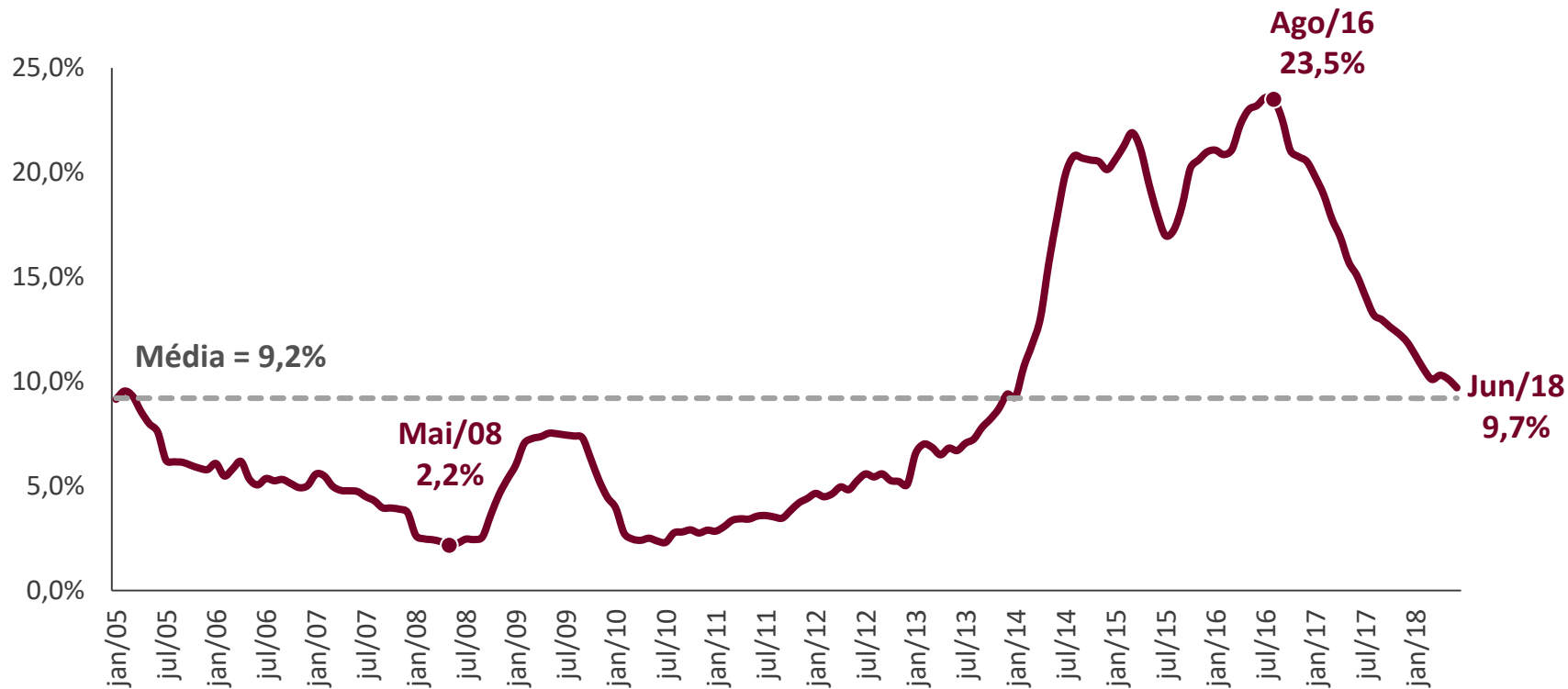
— Lançamentos — Vendas - - - - Média Lançamentos - - - - Média Vendas



CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo

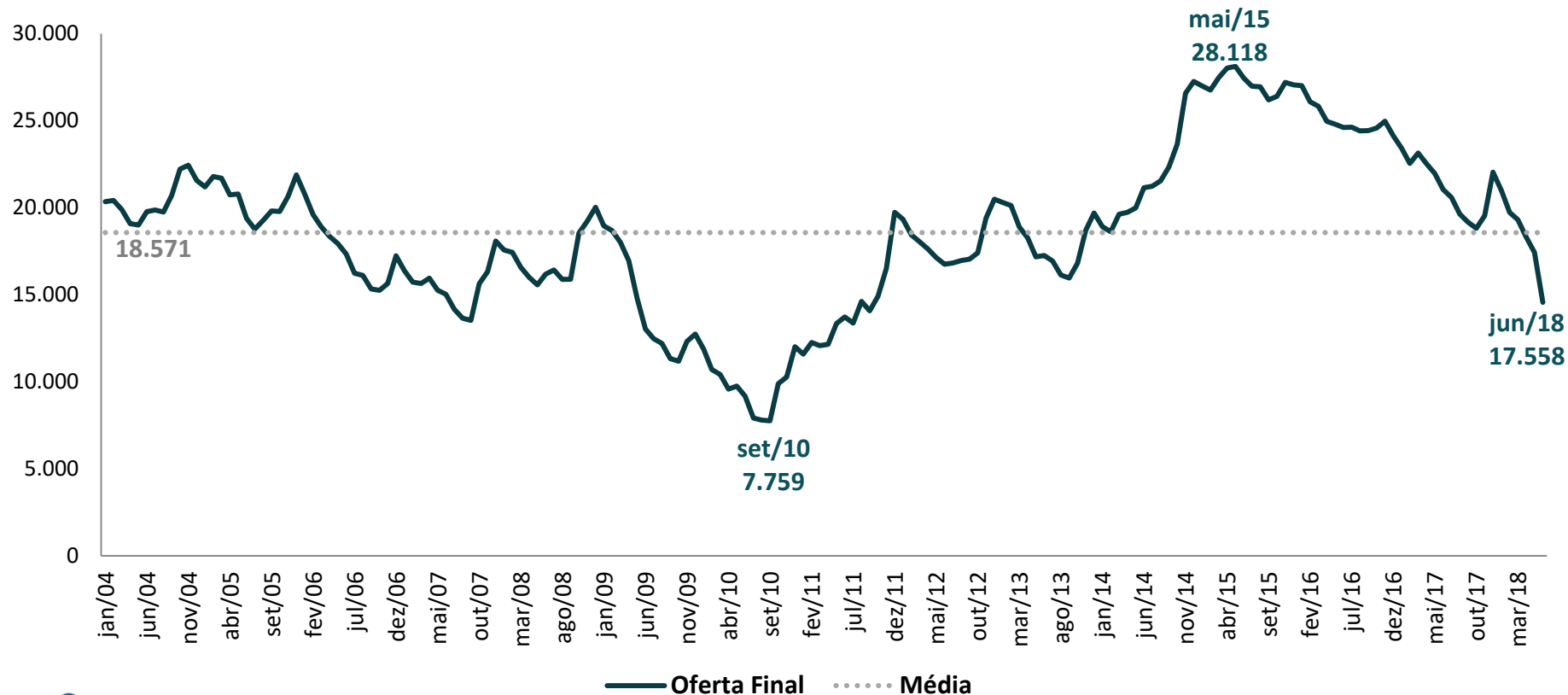


— % de distratos - - - Média



CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Oferta Final – Cidade de São Paulo



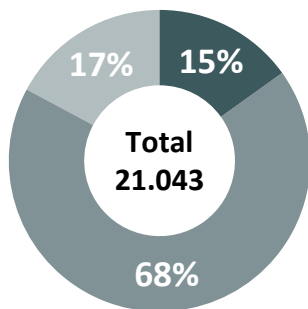
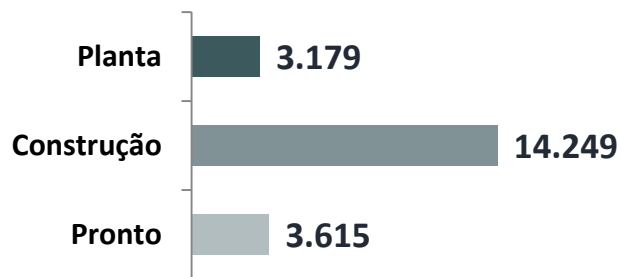
Oferta final 48 meses = 22.922



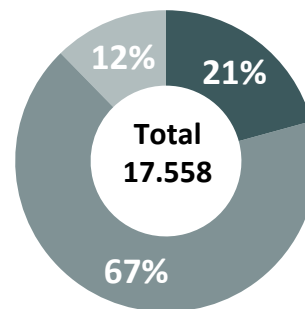
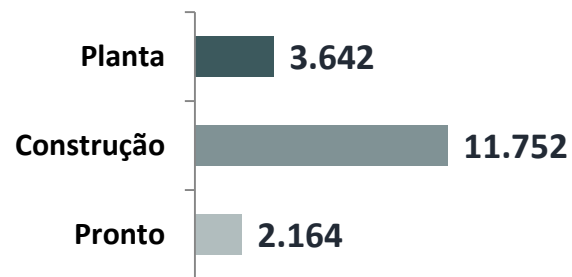
CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo

Junho/2017



Junho/2018



■ Planta ■ Construção ■ Prontos

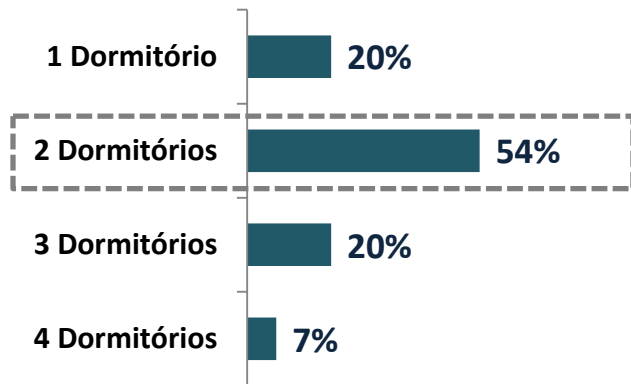
■ Planta ■ Construção ■ Prontos



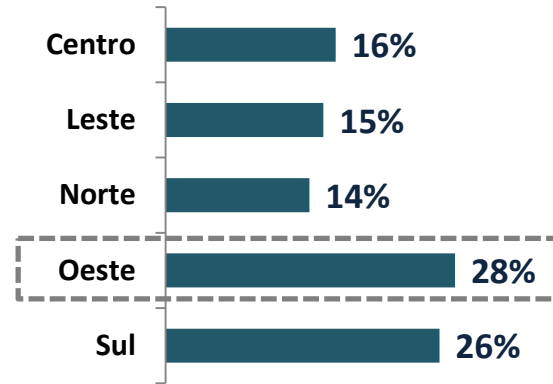
CONVENÇÃO
SECOVI 2018
TRANSFORME-SE

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

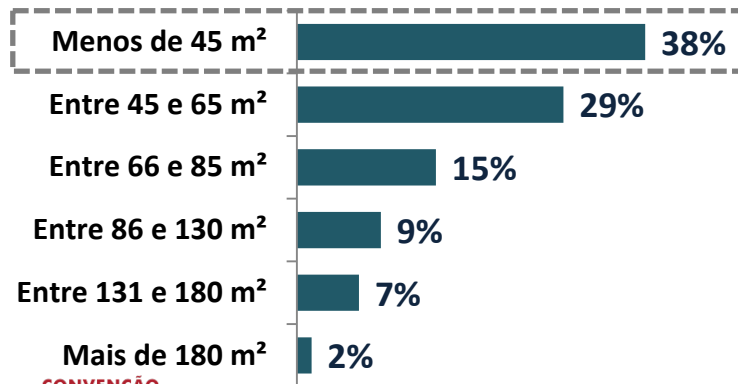
Tipologia



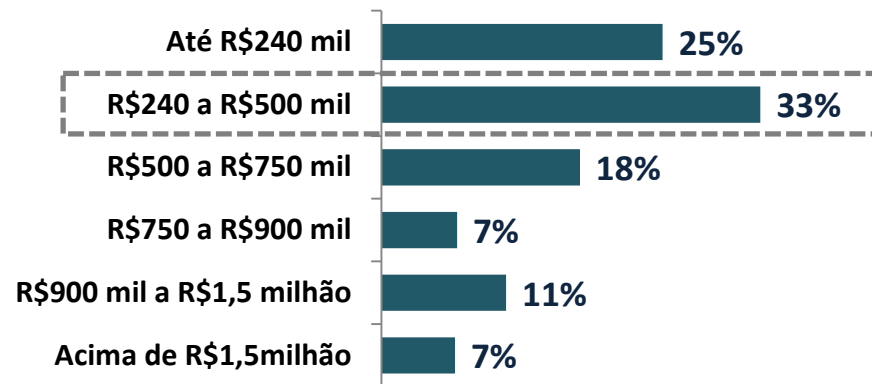
Zona da Cidade



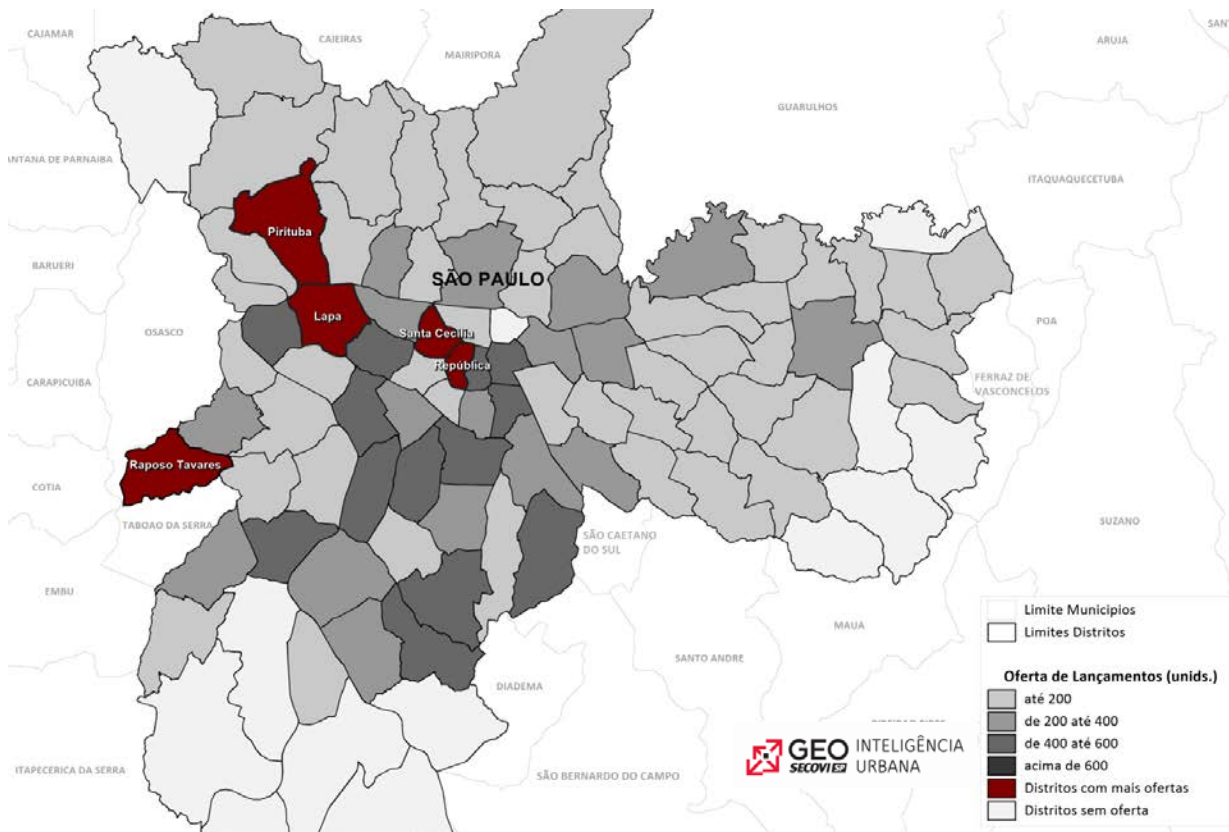
Faixa de área útil



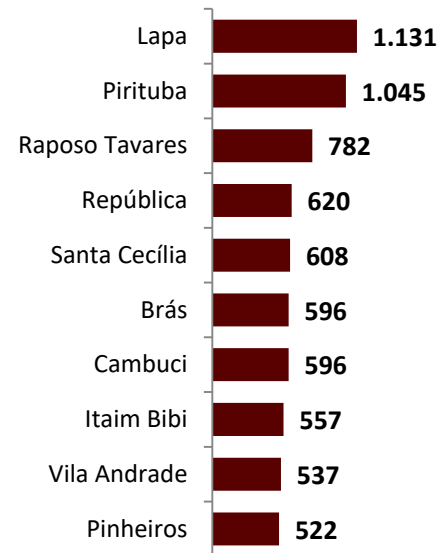
Faixa de Preço



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



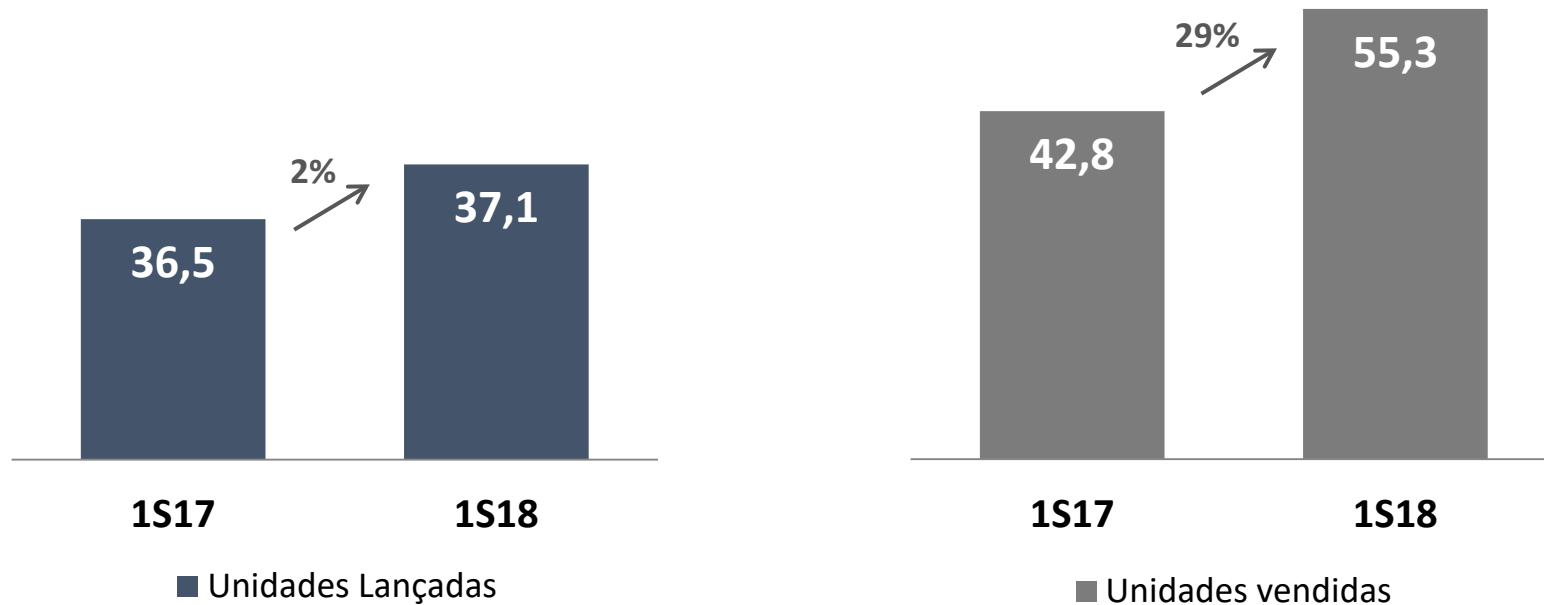
CONVENÇÃO
SECOVI 2018

TRANSFORME-SE

GEO INTELIGÊNCIA
SECOVI URBANA

Indicadores Imobiliários Nacionais – 1S18

Mil unidades

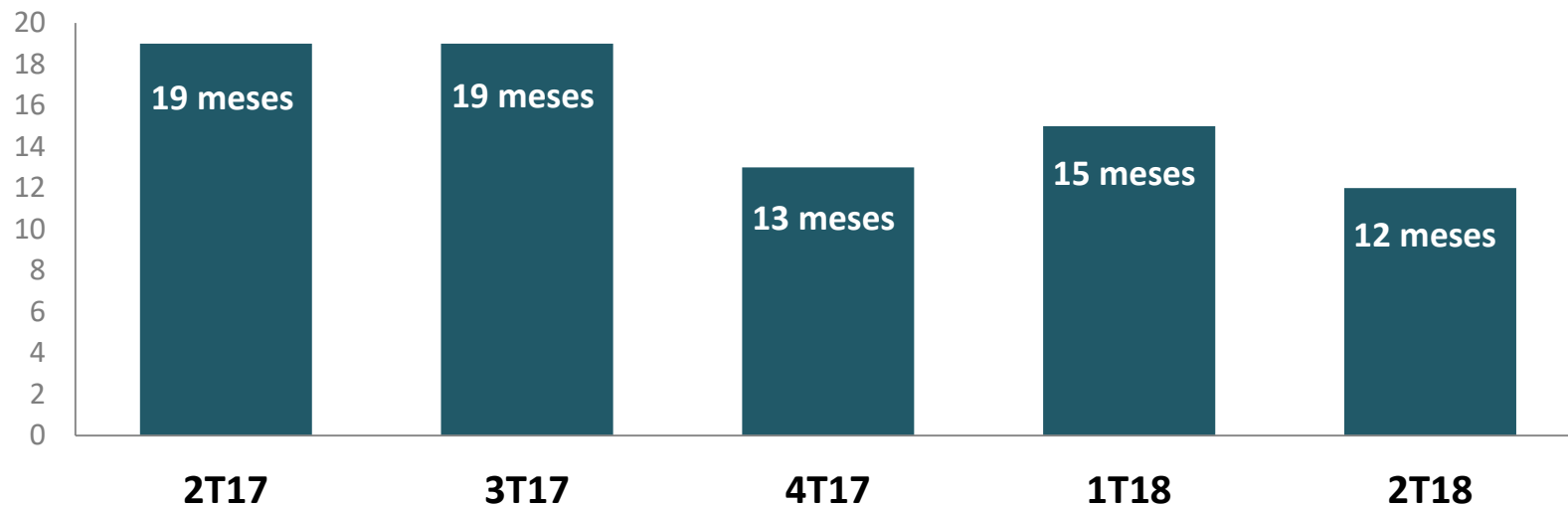


Indicadores Imobiliários Nacionais – 1S18

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%

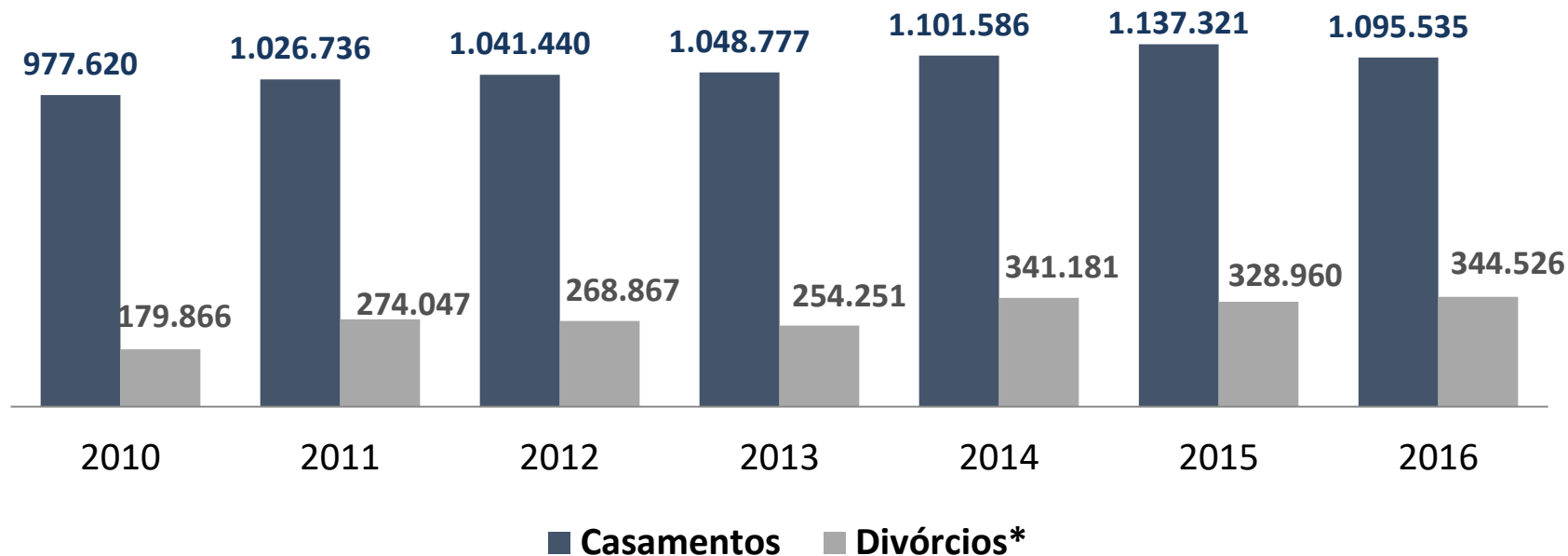


Escoamento da oferta final/média mensal 2T/2018



Demanda

Casamentos e divórcios - Brasil



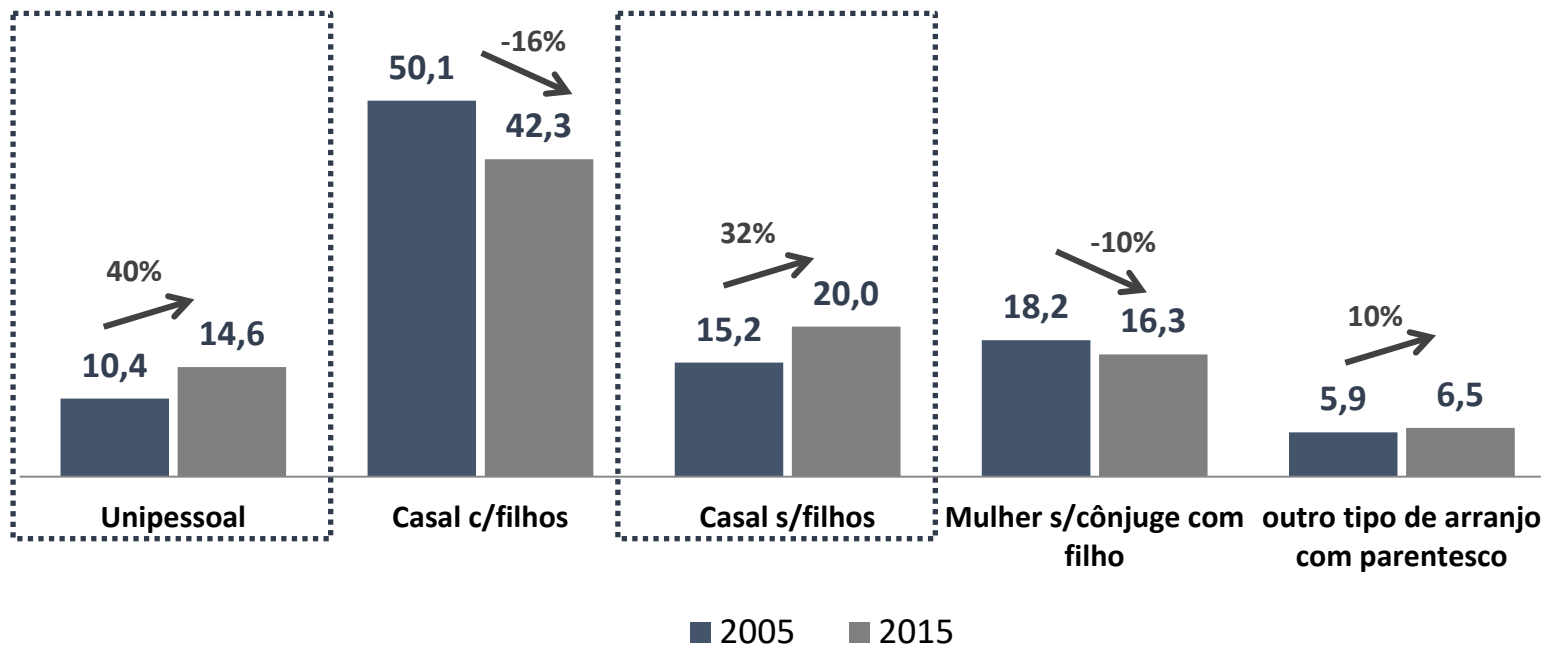
*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

*2014 alteração metodologia



Distribuição percentual dos arranjos familiares residentes em domicílios particulares

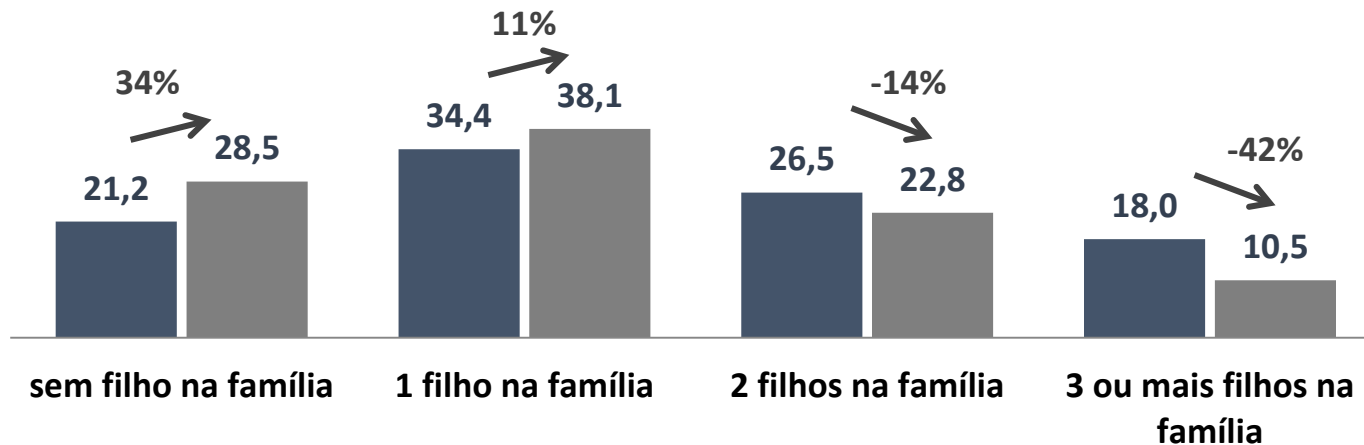
Participação %



Distribuição percentual dos arranjos familiares com parentesco residentes em domicílios particulares

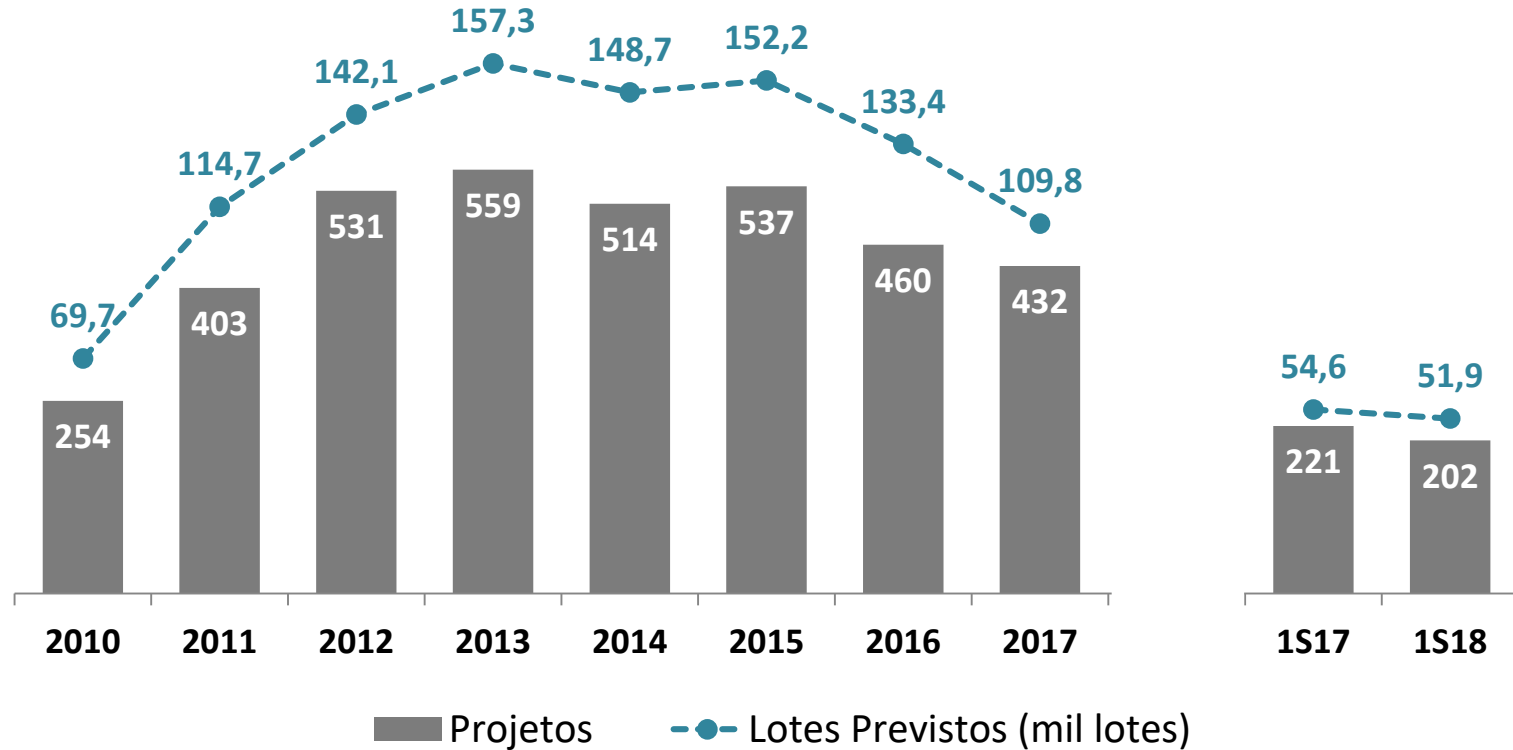
Participação %

Indicação de presença de filho na família



Desenvolvimento Urbano

Projetos de loteamentos aprovados pelo Graprohab



Pesquisa de loteamentos

Mercado de Loteamentos

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Primeiro trimestre de 2018

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

1T17 = 24

1T18 = 10

Variação = -58%

O Secovi-SP, em parceria com a Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e a consultoria da Brain - Bureau de Inteligência Corporativa, começou a desenvolver, no final de 2017, a pesquisa do mercado de lotes urbanizados no Estado de São Paulo.

A pesquisa é realizada por meio do levantamento de dados de lançamentos, vendas, oferta, dentre outros indicadores importantes para dimensionar e acompanhar o mercado de lotes residenciais novos nas principais cidades de São Paulo.

Para iniciar o projeto, a amostragem foi feita por meio de levantamento das cidades com maior número de lotes aprovados no Graproháb (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) entre janeiro de 2013 e setembro de 2017. A partir deste levantamento, foram selecionadas as 55 cidades com mais lotes aprovados, o que corresponde a uma amostra de 51% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo.

Lotes lançados

1T17 = 6.924

1T18 = 3.781

Variação = -45%

Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Lotes lançados Acumulado 12 meses

Mar/17 = 24.940

Mar/18 = 25.216

Variação = 1%

- O Secovi-SP, em parceria com a Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e a consultoria da Brain - Bureau de Inteligência Corporativa, começou a desenvolver, no final de 2017, a pesquisa do mercado de lotes urbanizados no Estado de São Paulo.

- A pesquisa é realizada nas 55 cidades com mais lotes aprovados pelo Graproháb, o que corresponde a uma amostra de 51% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo.

Principais dados da pesquisa:

- Lotes e empreendimentos lançados;
- Lotes vendidos;
- VGV;
- Oferta disponível;
- Preço médio;

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:

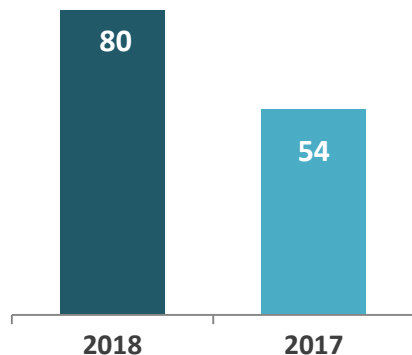
- Definição do instituto da Multipropriedade;
- Indivisibilidade do imóvel;
- Direitos e obrigações do multiproprietário;
- Administração do imóvel;
- Multipropriedade em condomínio edilício;
- Segregação do Condomínio Voluntário e de suas particularidades.

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

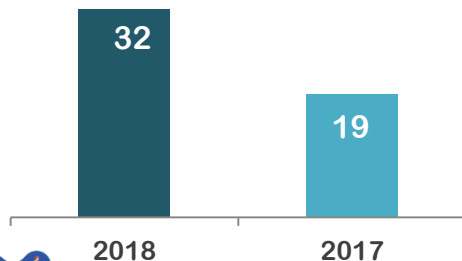
Total de Empreendimentos



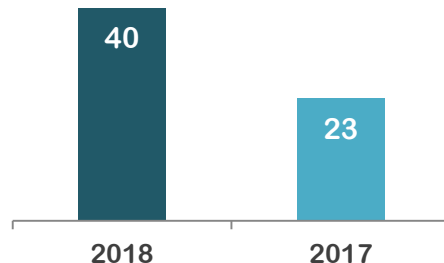
O mercado de multipropriedades apresentou um crescimento de 48% no número de empreendimentos no comparativo 2017/2018.

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.

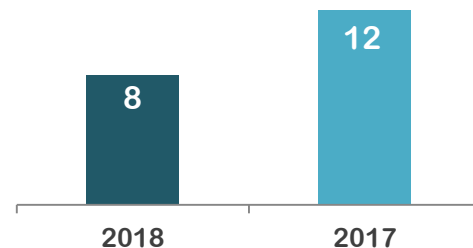
Empreendimentos Prontos



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.

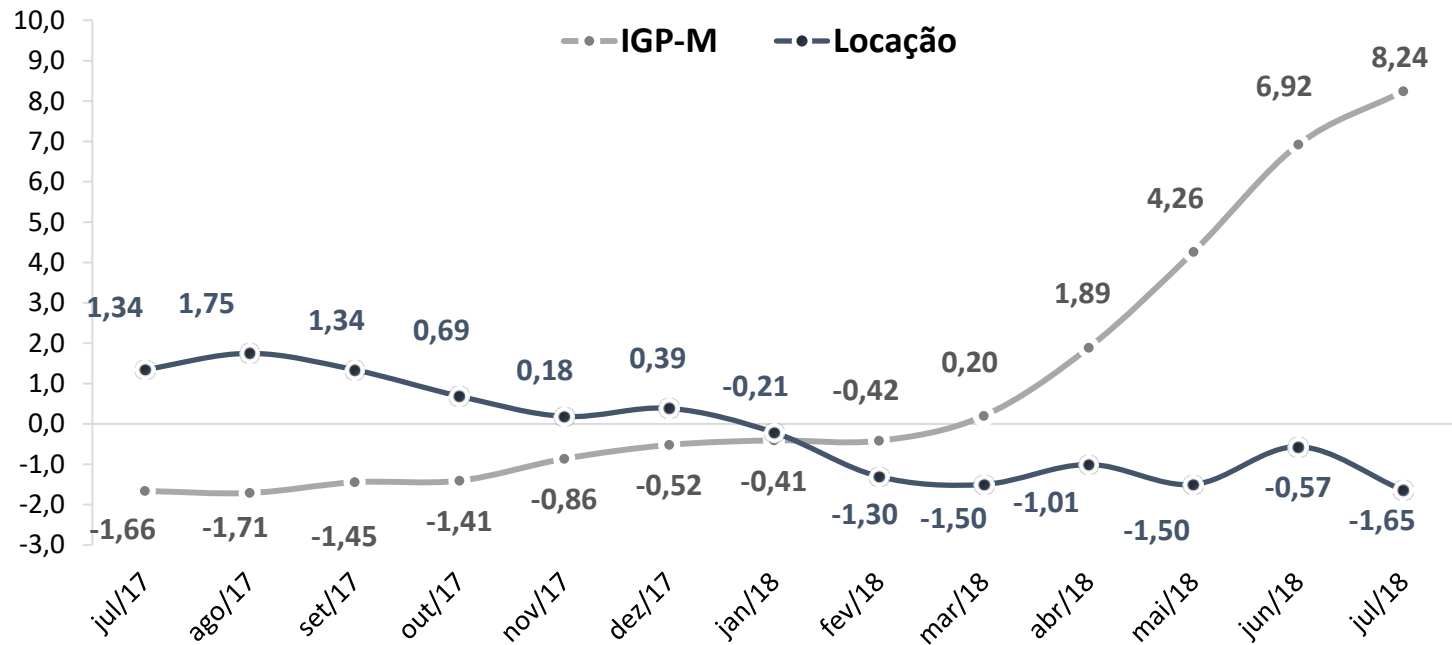


Gestão Patrimonial e Locação

Pesquisa de locação residencial no município de São Paulo

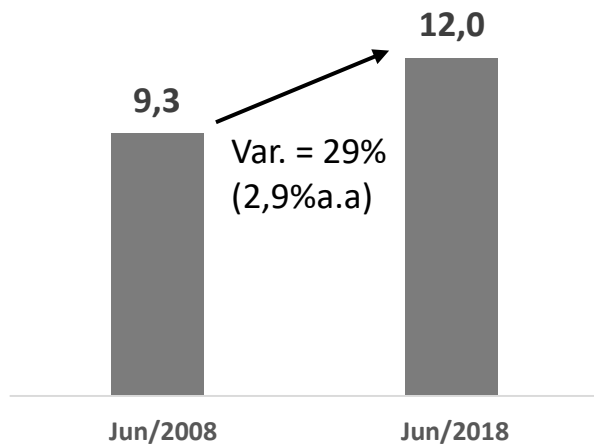
variação do valor médio comparado com o IGP-M nos últimos 12 meses

Cidade de São Paulo

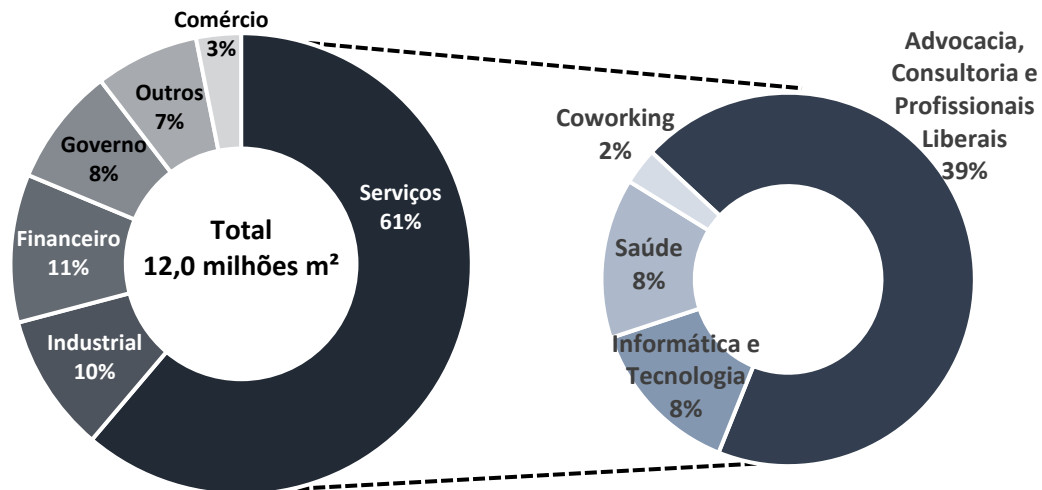


Mercado geral de escritórios de alto padrão – Cidade de São Paulo

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