

Panorama do Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

Entendendo o Mercado

Até 1964

- Mercado desregulado

1964

- Lei 4.380 (BNH) e 4.591 (Incorporação Imobiliária)

1966

- Lei 5.107 – FGTS (hoje 8.036/90)

1986

- Extinção do BNH

2004

- Novo marco regulatório – Lei 10.931

2005/2007

- Abertura capital das incorporadoras

2009

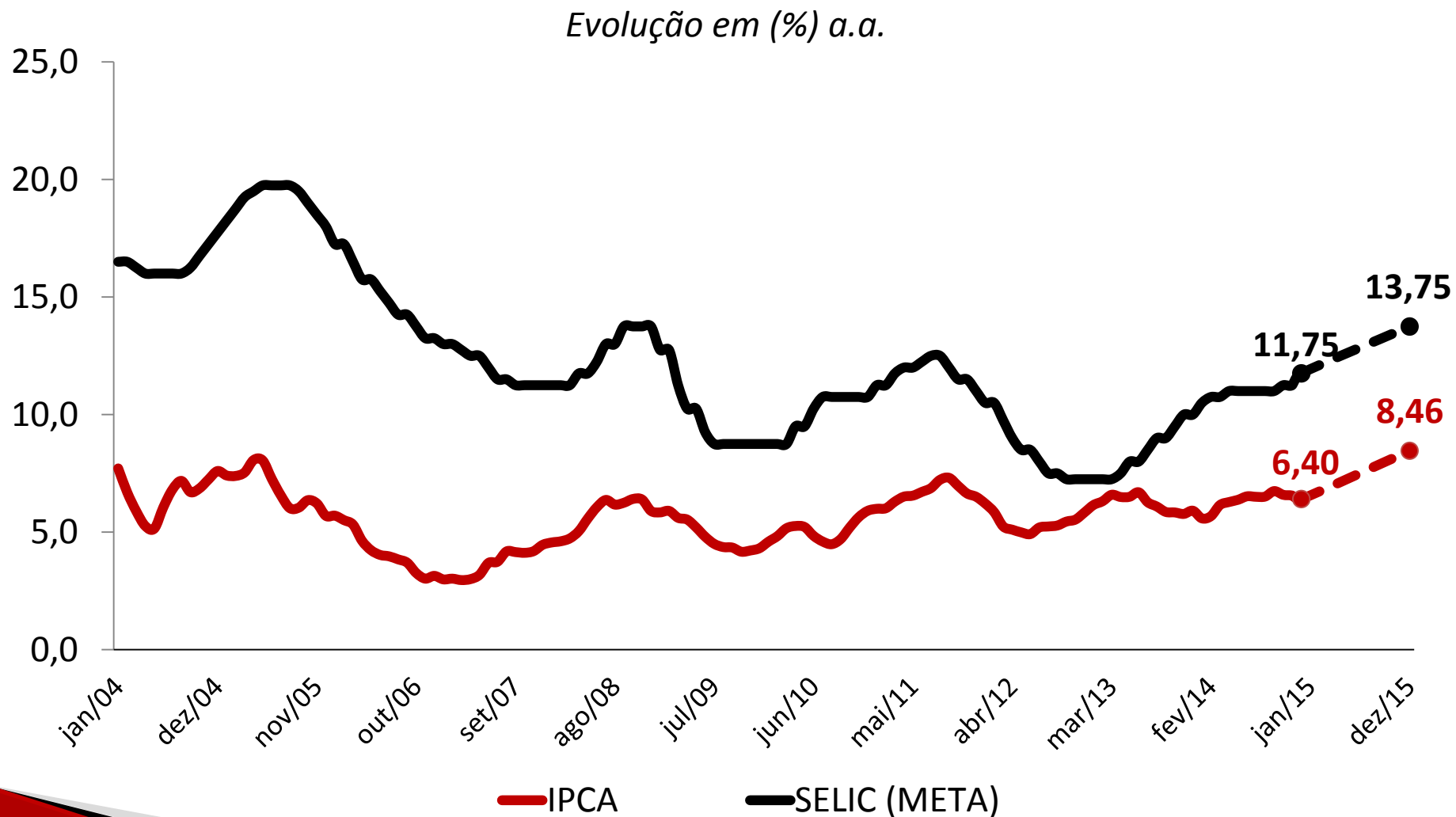
- Programa MCMV

2012

- Programa MCMV fase 2

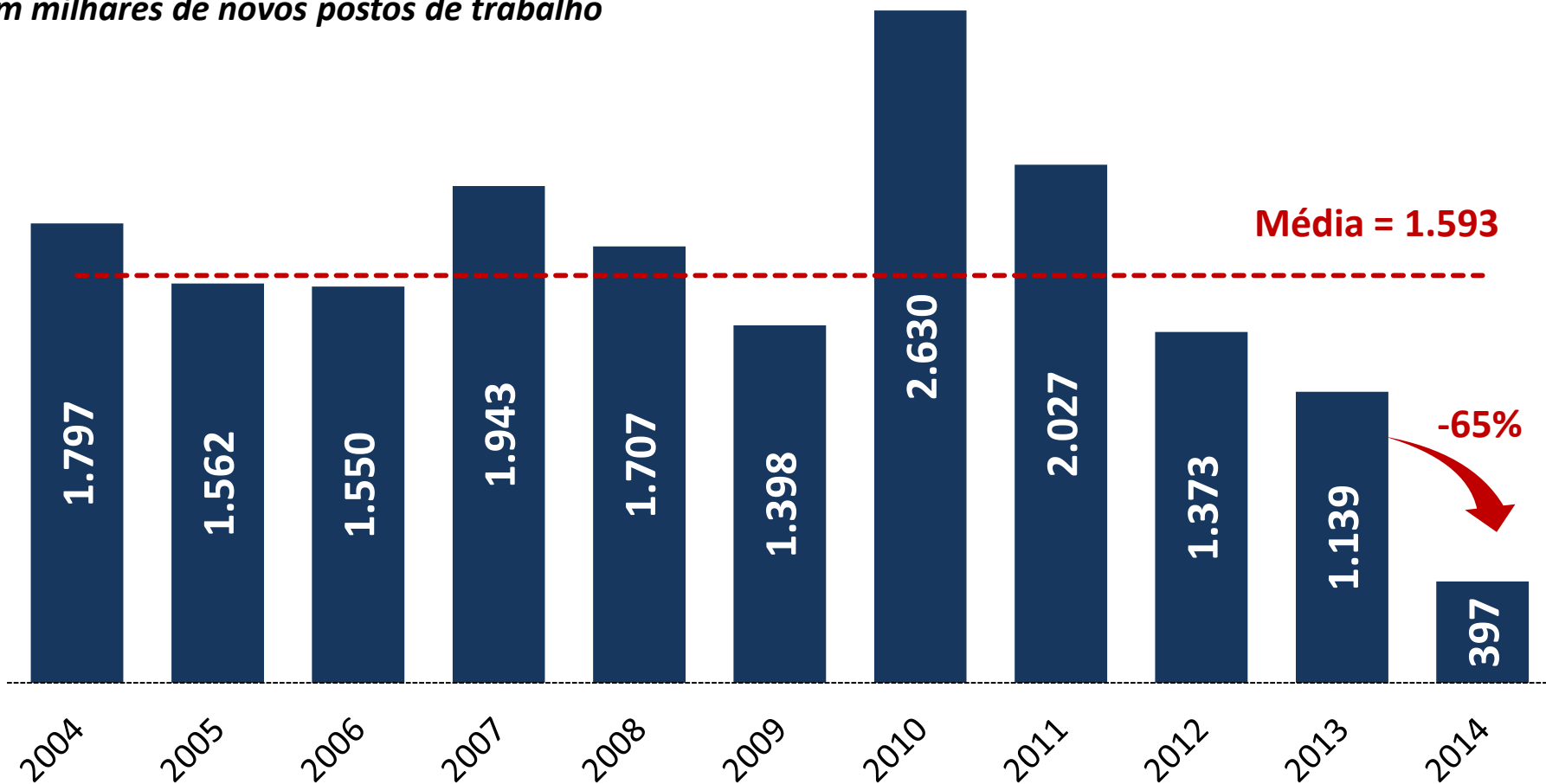
Economia

Taxa de Juros e Inflação



Saldo de Empregos Formais – Brasil – Todas as Atividades Com Ajuste*

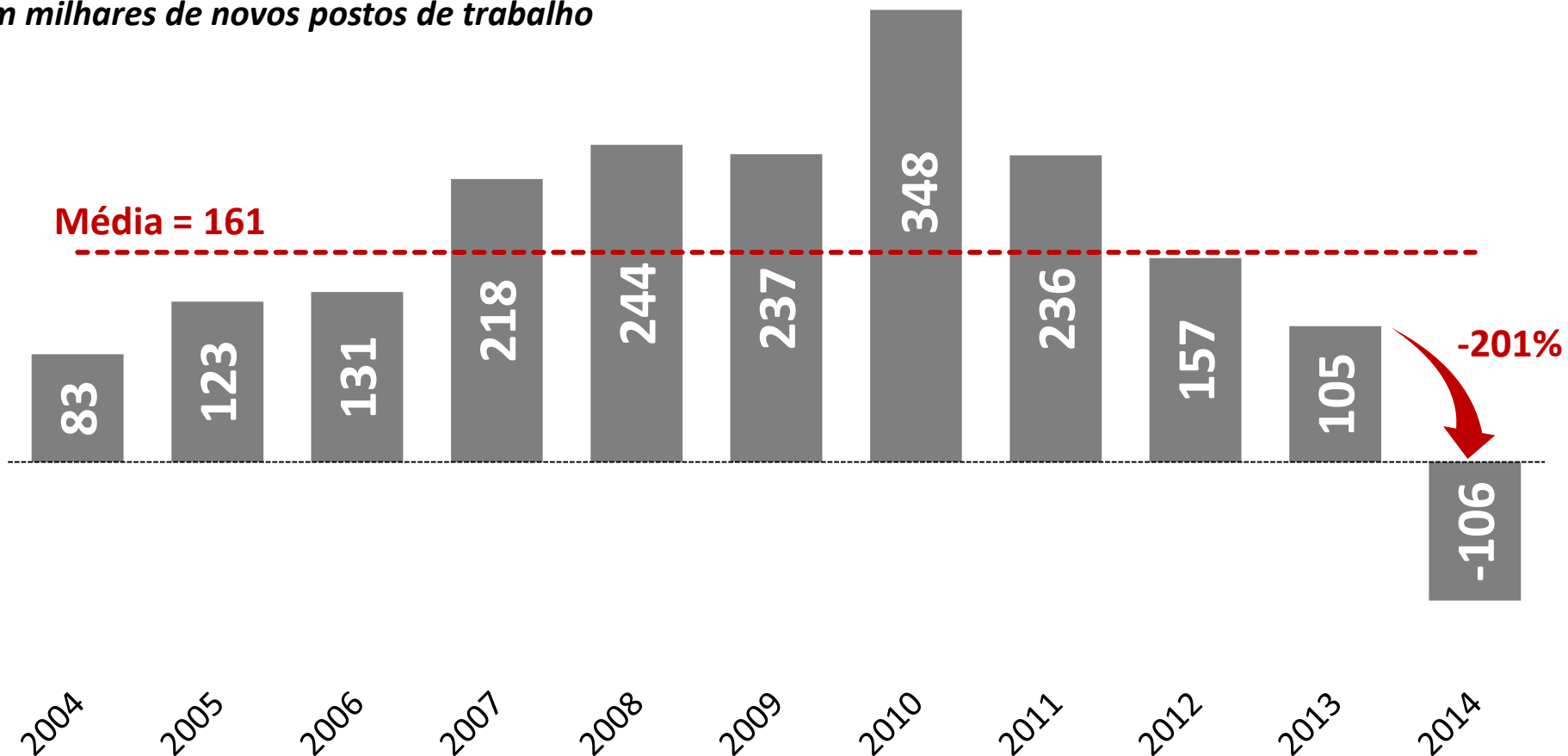
Em milhares de novos postos de trabalho



*acertos que são encaminhados ao Ministério do Trabalho e Emprego após a publicação das pesquisas

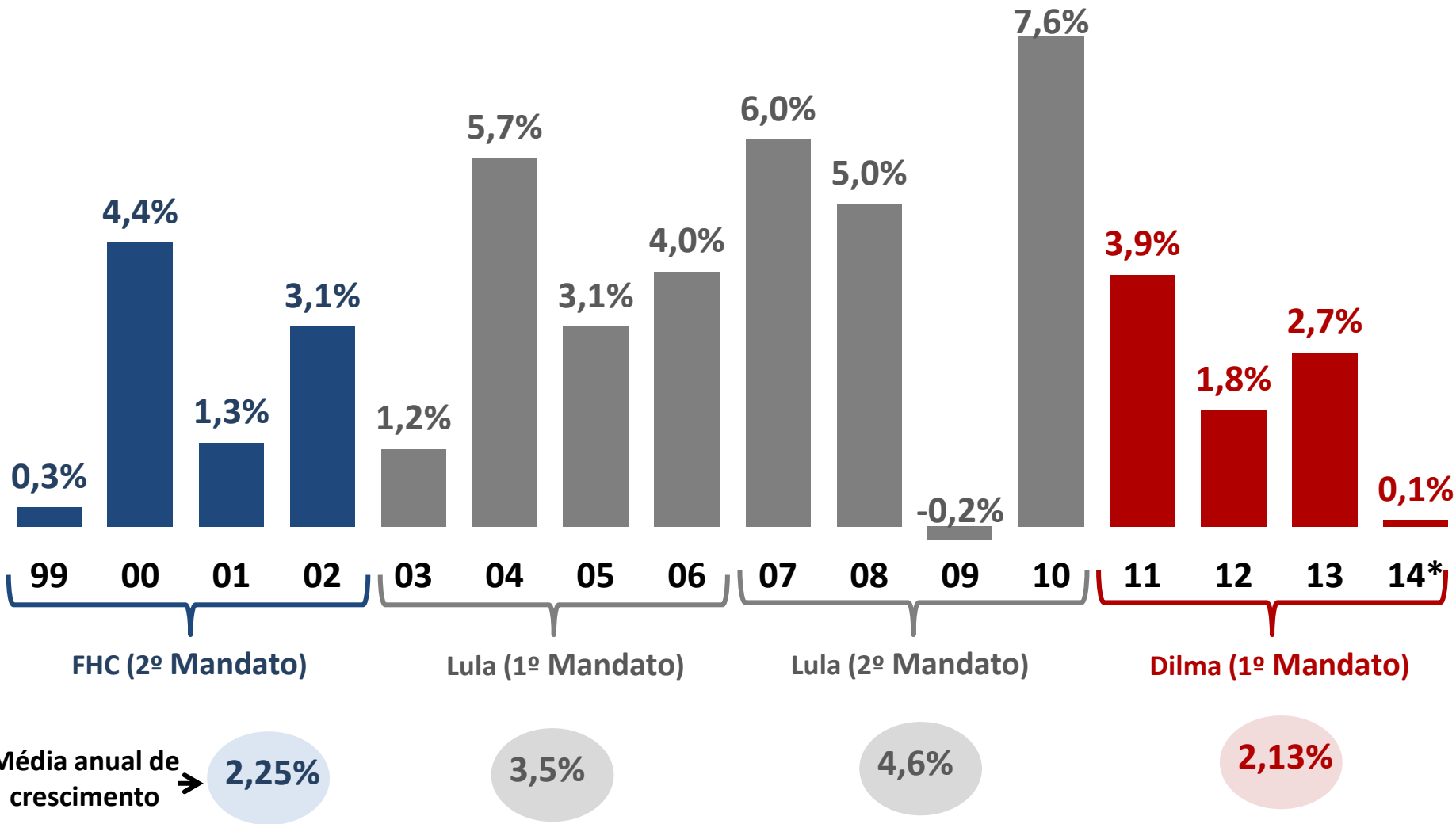
Saldo de Empregos Formais – Brasil – Construção Civil Com Ajuste*

Em milhares de novos postos de trabalho



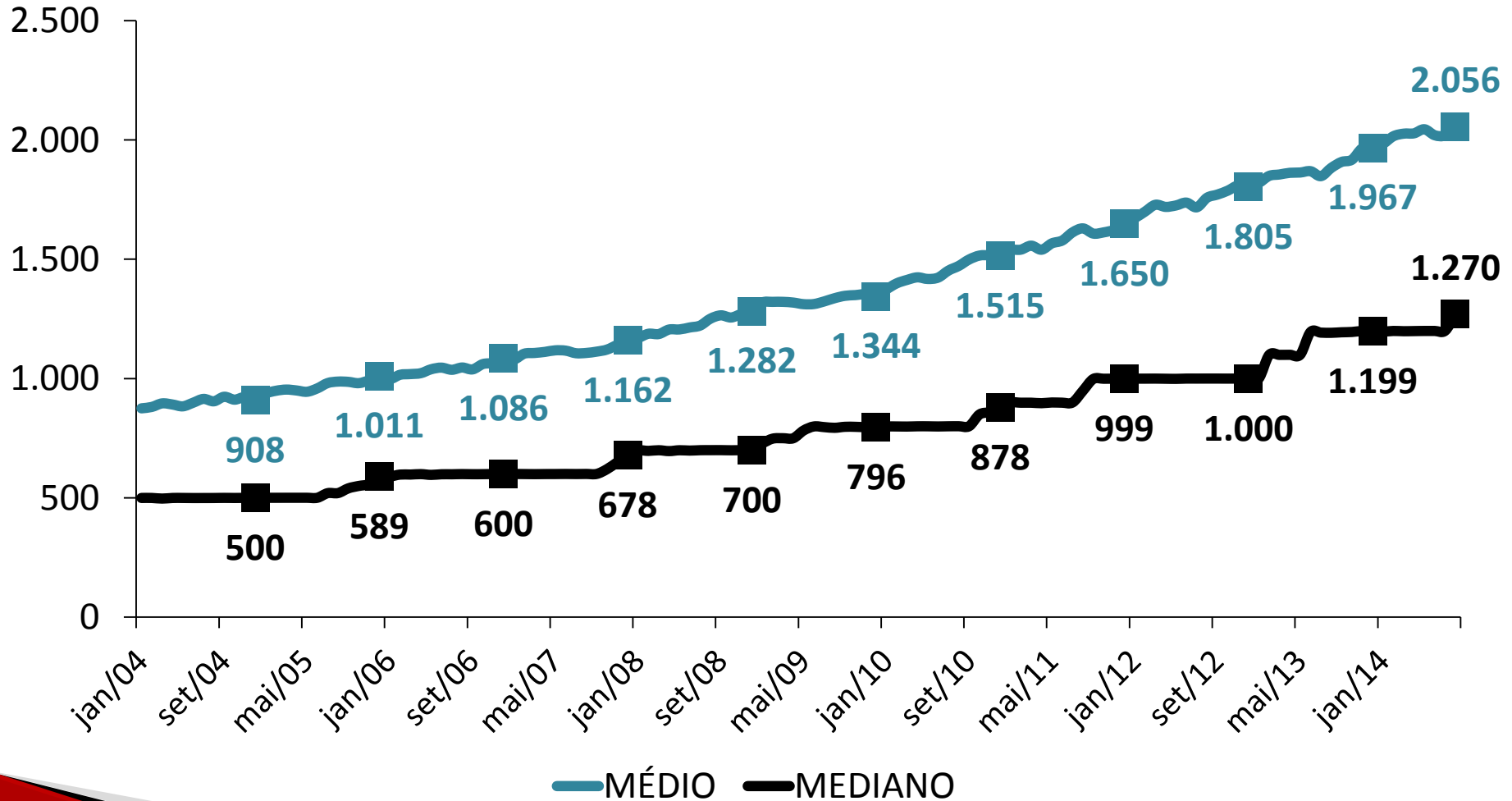
**acertos que são encaminhados ao Ministério do Trabalho e Emprego após a publicação das pesquisas*

PIB do Brasil (variação anual)



Rendimento Habitual Nominal da População Ocupada Referente a 6 Regiões Metropolitanas

Em Valores (R\$)



São José do Rio Preto

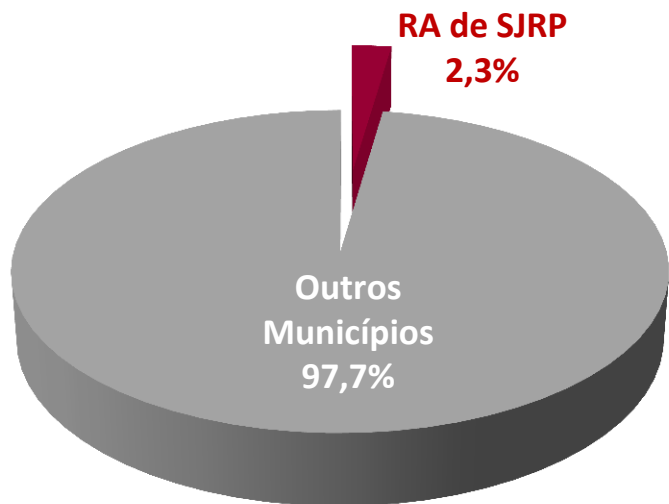
IFDM 2011 – Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal

Nacional	Estadual	IFDM Consolidado	UF	Município
1º	1º	0.9161	SP	Louveira
2º	2º	0.9156	SP	São José do Rio Preto
3º	3º	0.9041	SP	São Caetano do Sul
4º	4º	0.9038	SP	Barueri
5º	5º	0.9023	SP	Santos
6º	6º	0.9016	SP	Votuporanga
7º	7º	0.9007	SP	Amparo
8º	8º	0.8985	SP	Vinhedo
9º	9º	0.8969	SP	Indaiatuba
10º	10º	0.8952	SP	Jundiaí

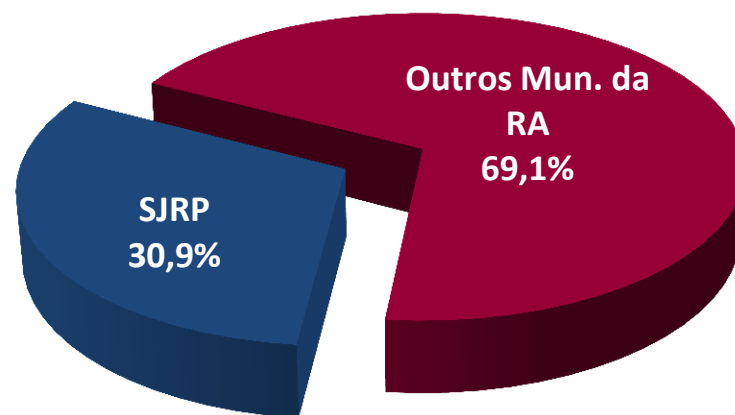
O IFDM – Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal – é um estudo do Sistema FIRJAN que acompanha anualmente o desenvolvimento socioeconômico de todos os mais de 5 mil municípios brasileiros em três áreas de atuação: Emprego & renda, Educação e Saúde. Criado em 2008, ele é feito, exclusivamente, com base em estatísticas públicas oficiais, disponibilizadas pelos ministérios do Trabalho, Educação e Saúde.

PIB da Região Administrativa de São José do Rio Preto - 2010

Estado de São Paulo

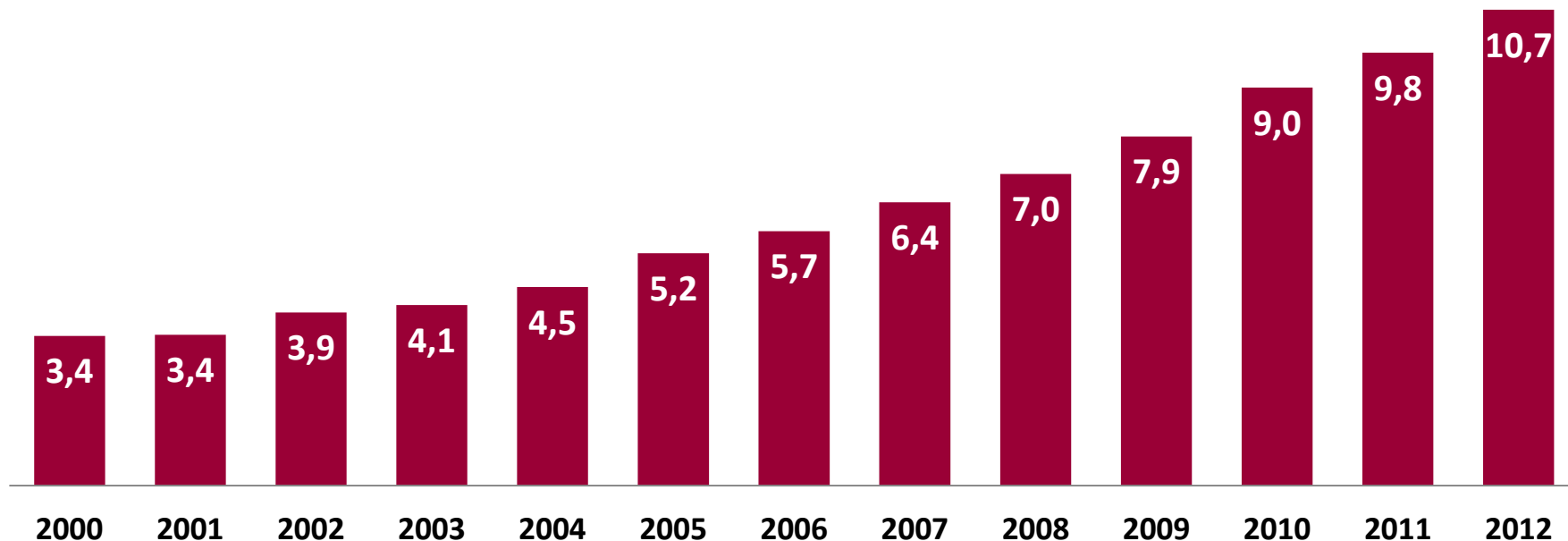


R.A. de São José do Rio Preto



PIB – Em Bilhões de Reais Correntes

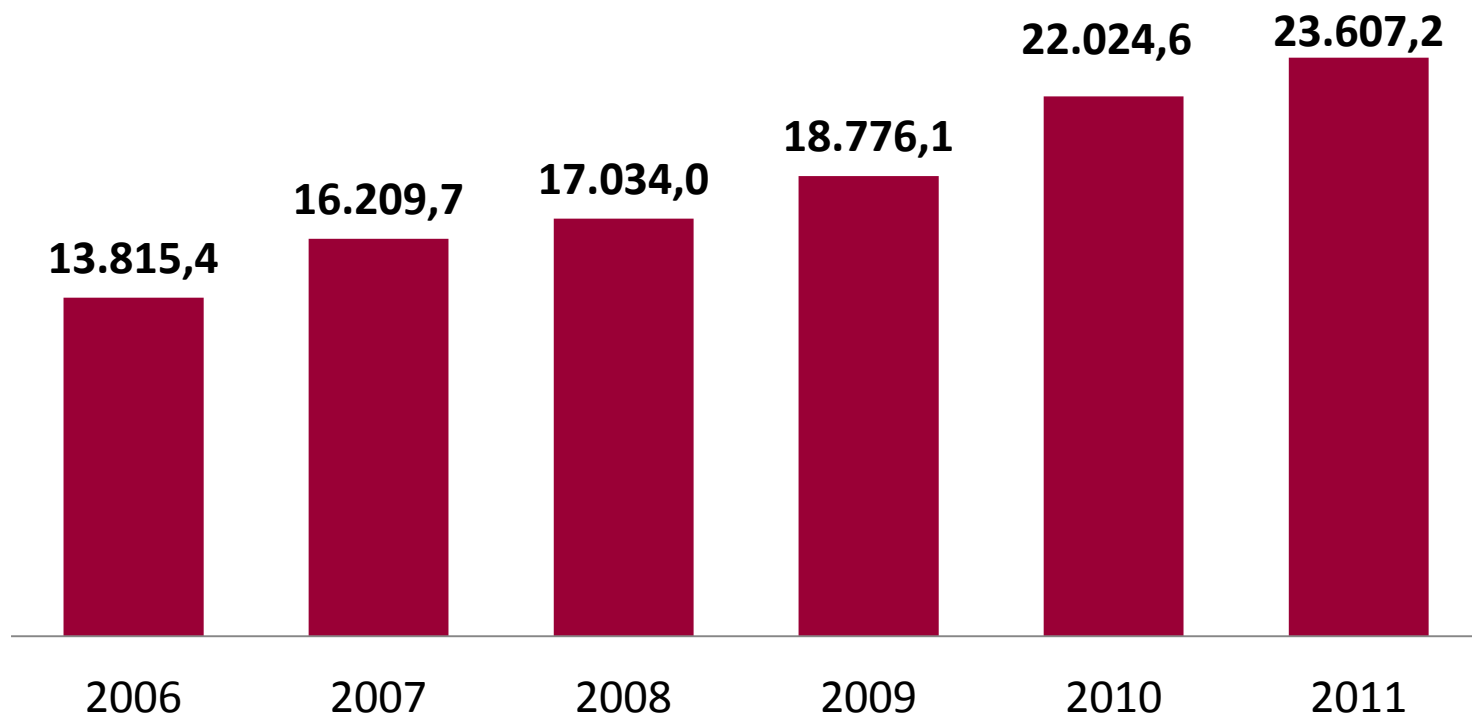
São José do Rio Preto



O PIB de São José do Rio Preto vem crescendo de forma constante, de 2000 a 2012 houve um crescimento de 218%

PIB Per Capita – Em R\$

São José do Rio Preto

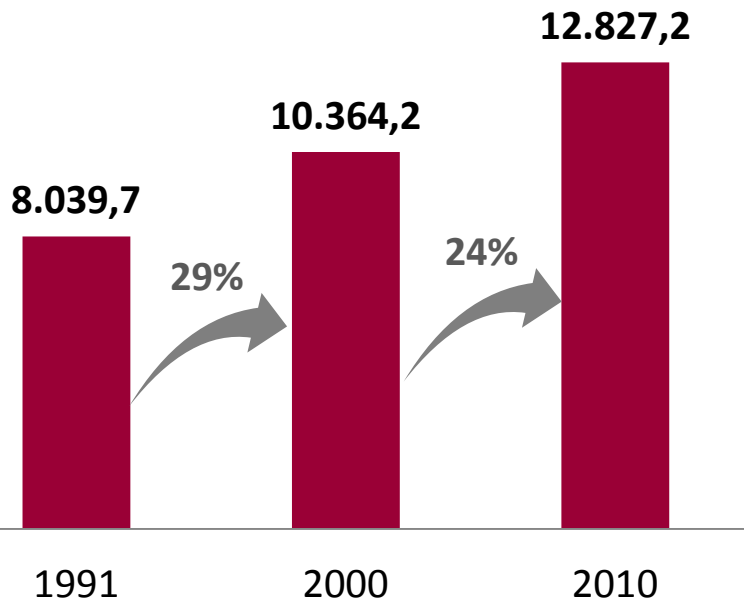


Crescimento de 71% de 2006 para 2011

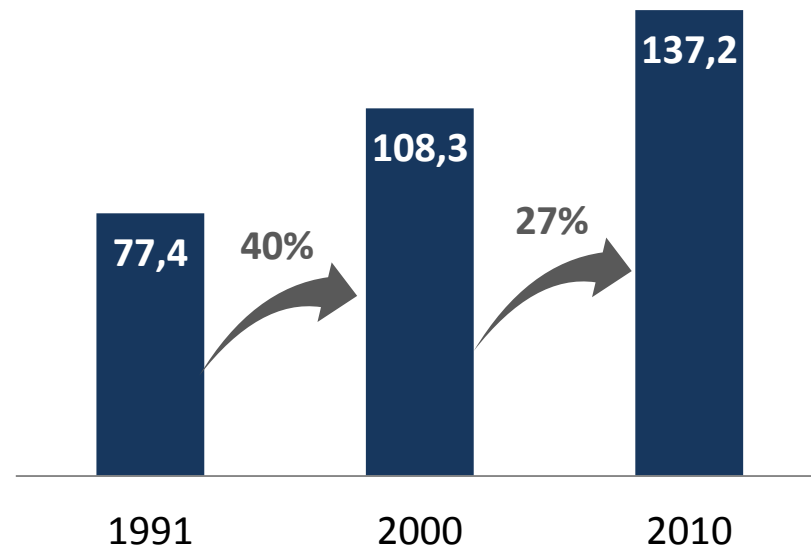
Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

Estado de São Paulo

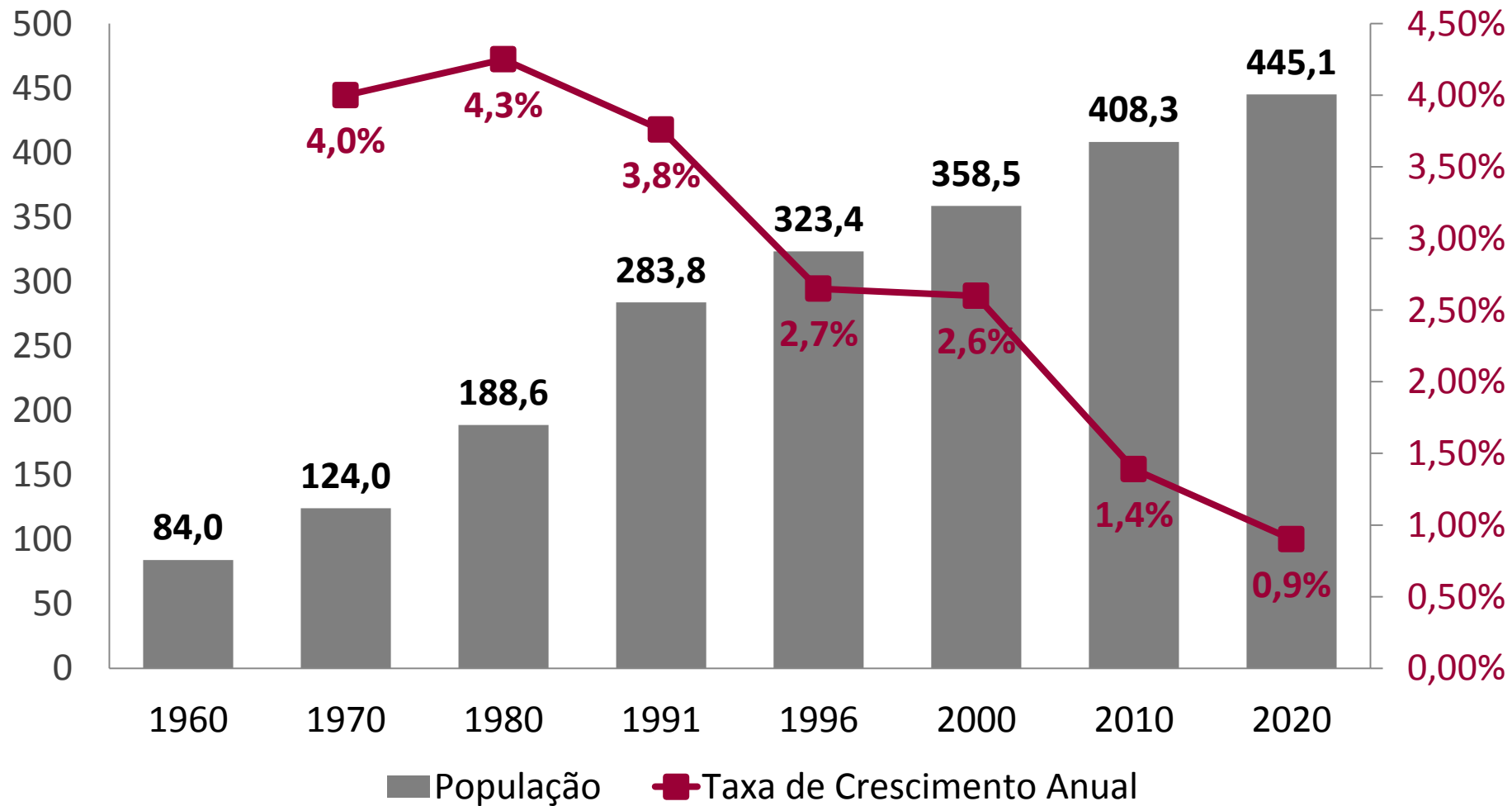


São José do Rio Preto

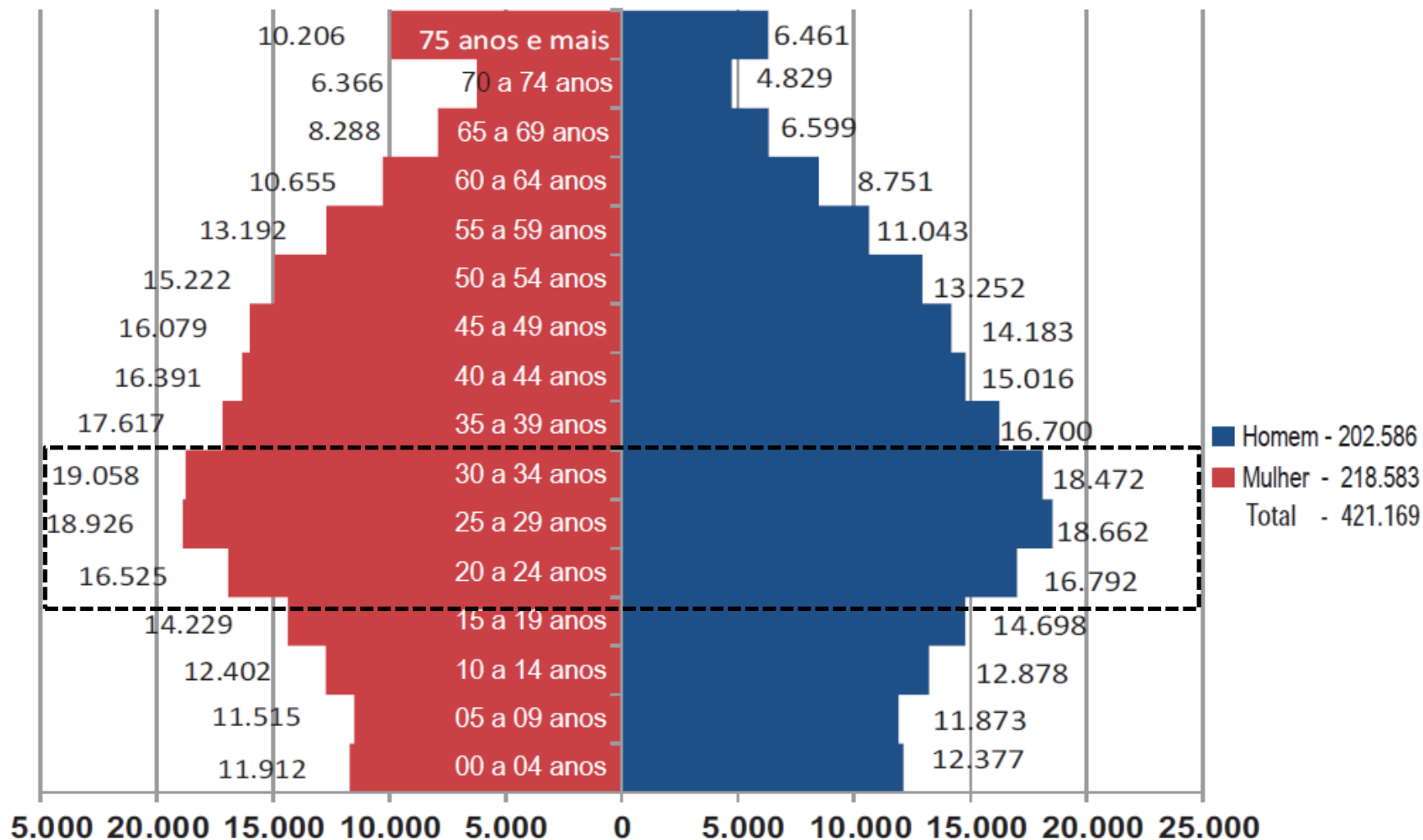


Em 10 anos, houve um acréscimo de 29 mil domicílios em SJRP, variação 12,5 % superior à observada no Estado de São Paulo

População – Em mil habitantes



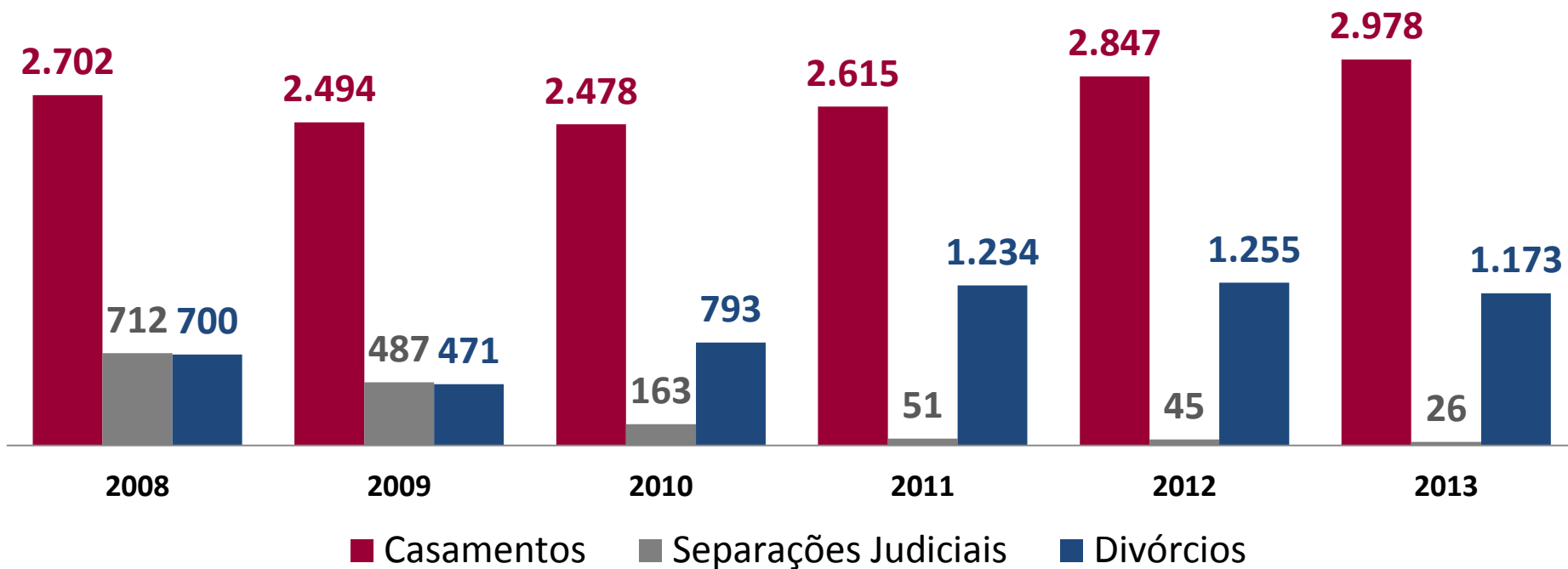
Pirâmide Etária - 2013



26% da população de SJRP tem entre 20 e 34 anos

Registro Civil – Casamentos, Separações e Divórcios

São José do Rio Preto

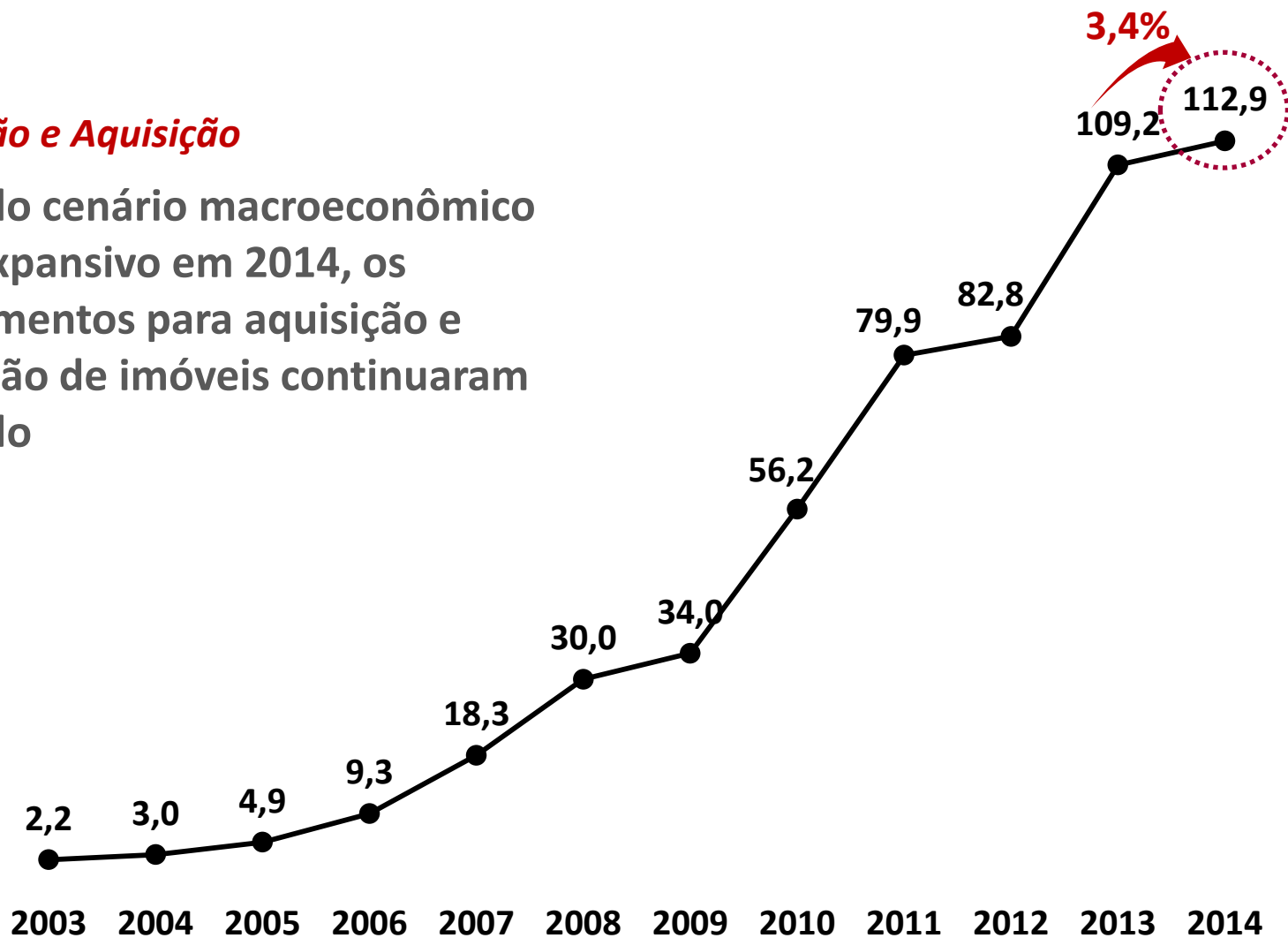


Financiamento Imobiliário

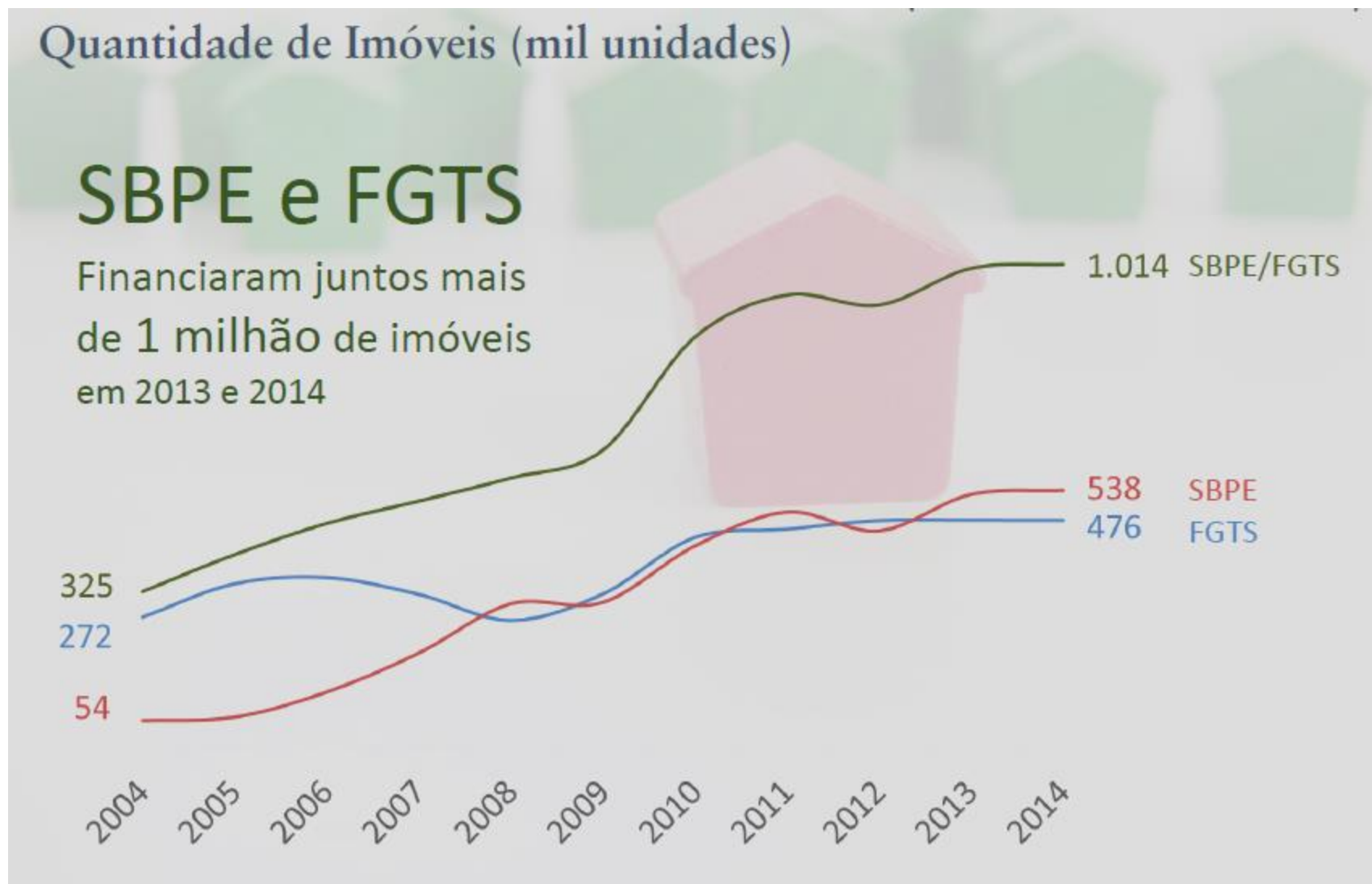
Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Construção e Aquisição

Apesar do cenário macroeconômico pouco expansivo em 2014, os financiamentos para aquisição e construção de imóveis continuaram crescendo

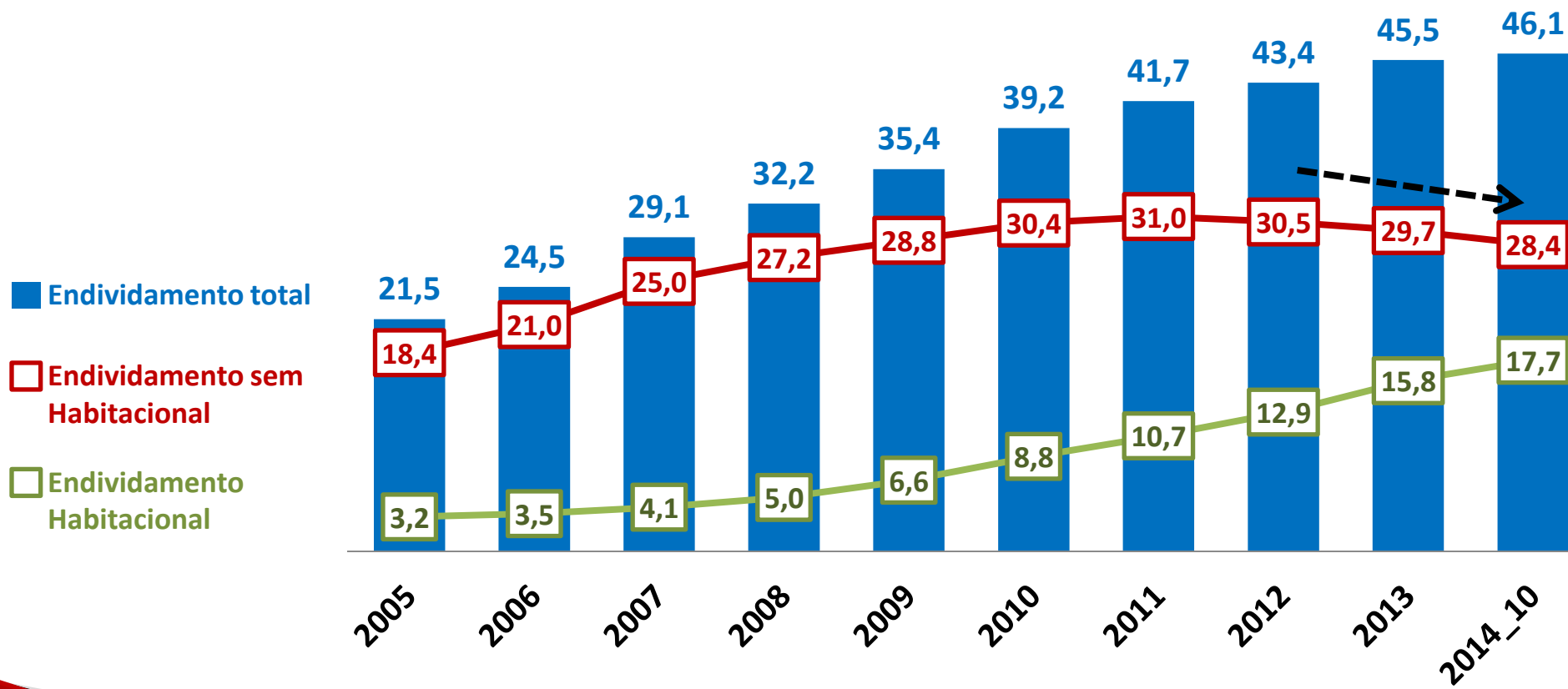


Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS



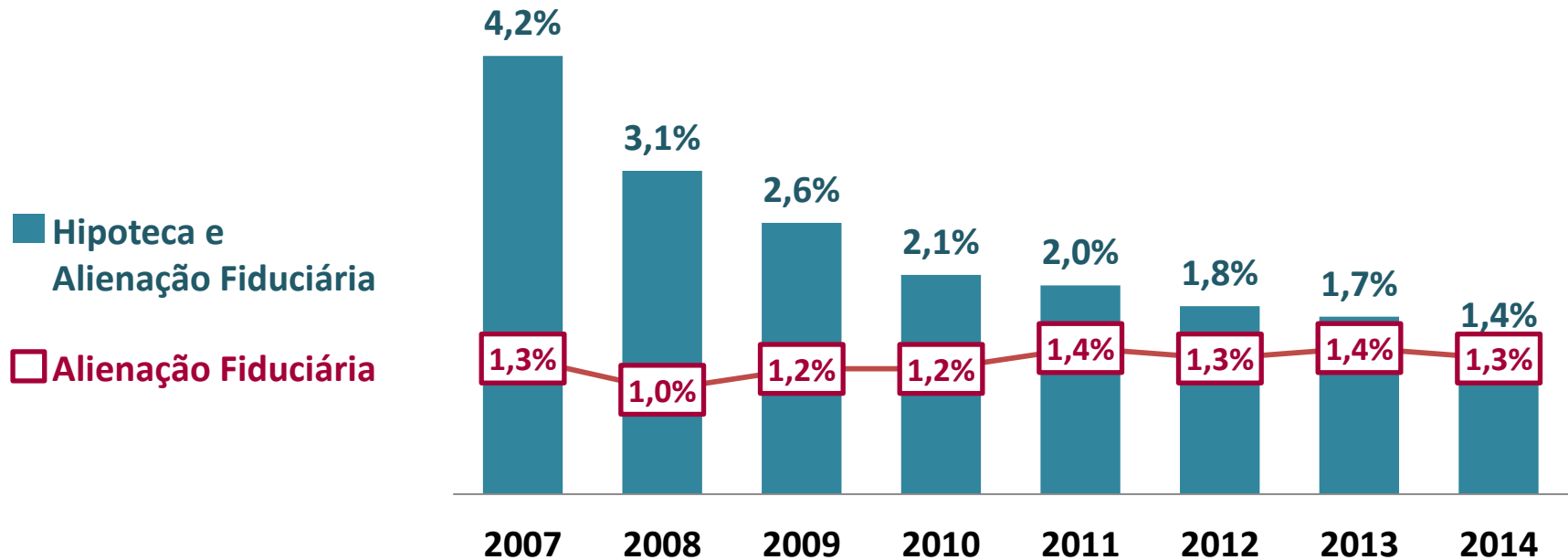
Endividamento das Famílias no Sistema Financeiro Nacional (%)

Desde 2012, o endividamento das famílias vem crescendo exclusivamente em função do crédito habitacional



Inadimplência SBPE (%)

Contratos com mais de 3 prestações em atraso



Mais de 95% dos contratos ativos utilizam a Alienação Fiduciária como forma de garantia

Outros Fundings – Saldo (R\$ Bilhões)



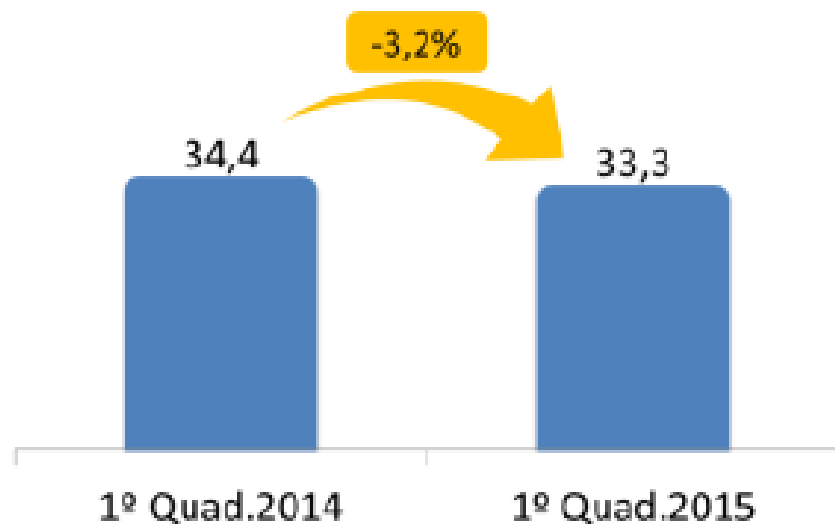
Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Expectativa 2015

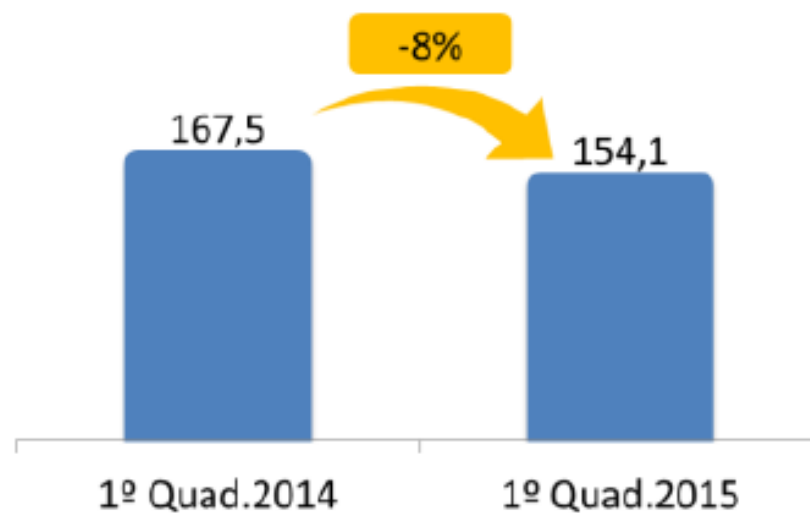


Volume Financiado – Primeiro Quadrimestre

Valores financiados - R\$ Bilhões

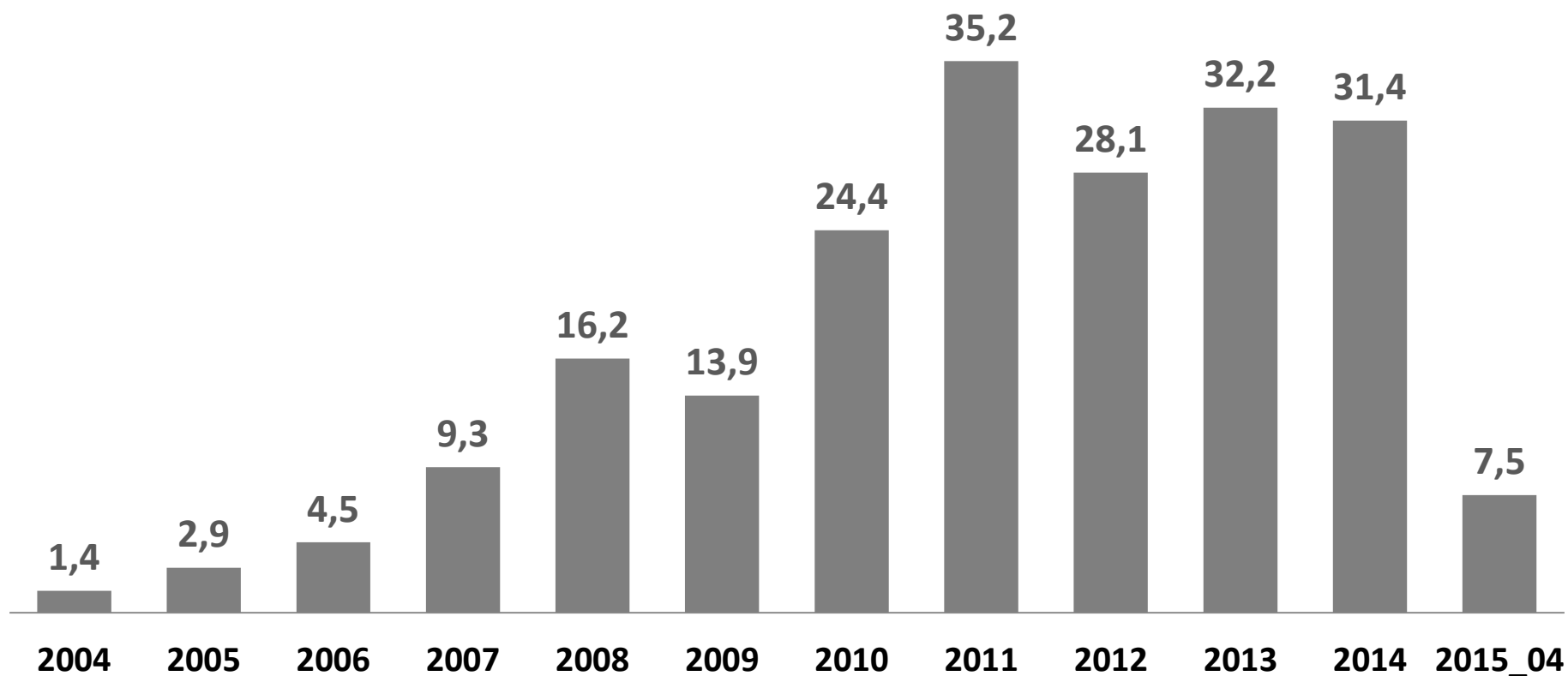


Unidades financiadas (Mil)



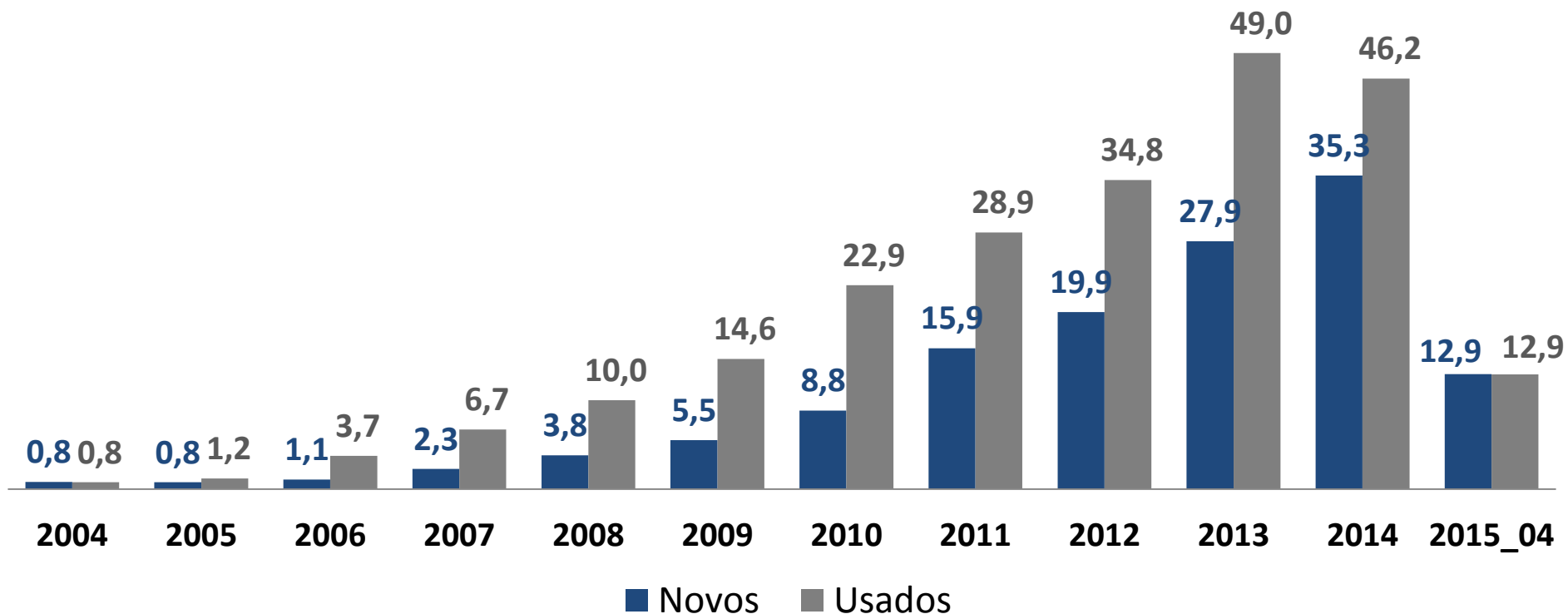
Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Construção



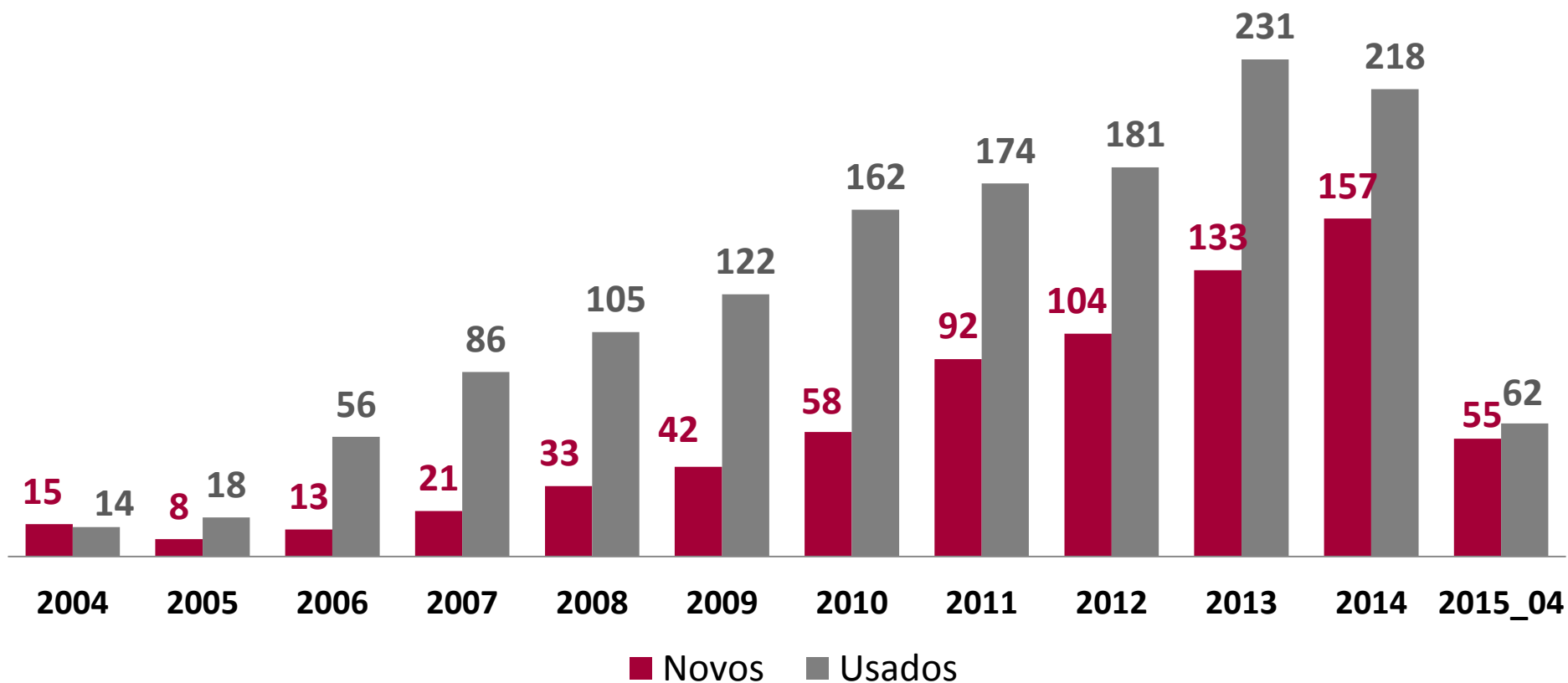
Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Aquisição



Financiamento Imobiliário SBPE – Em mil unidades

Aquisição



Mercado Imobiliário

Entidades que Realizam Pesquisa

	ENTIDADE	REGIÕES PESQUISADAS
1	ADEMI - AL	Maceió
2	ADEMI - BA	Salvador, Lauro de Freitas, Camaçari e Feira de Santana
3	SINDUSCON - CE	RM de Fortaleza
4	ADEMI - ES / SINDUSCON - ES	Vitória, Vila Velha, Serra e Cariacica
5	ADEMI - GO	RM de Goiânia (Goiânia e Ap. de Goiânia)
6	SINDUSCON - MG	Belo Horizonte
7	SINDUSCON - MT	Cuiabá
8	SINDUSCON - PB	RM de João Pessoa
9	SINDUSCON - PR	Curitiba
10	ADEMI - PE / SINDUSCON - PE	RM de Recife
11	ADEMI - RJ	Rio de Janeiro
12	SINDUSCON - RS	Porto Alegre
13	SINDUSCON - RN	RM Natal
14	SINDUSCON - SC	Joinville
15	SECOVI - SP	RM de São Paulo

Até a data da tabulação das pesquisas, Ademi-ES/Sinduscon-ES e Sinduscon-RN ainda não tinham os dados do 1T15

Dados Consolidados

- Total apurado pelas pesquisas realizadas no país.
- Para manter a mesma base de comparação, foram desconsiderados da análise e dos totais, os dados de Vitória e região, Cuiabá, Curitiba e Joinville.

Comparativo dos Lançamentos Residenciais

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1T13	Unidades Lançadas 1T14	Variação %		Unidades Lançadas 1T15	Variação %	
Maceió	55	0	↓	-100%	391		-
Salvador e Região	387	480	↑	24%	628	↑	31%
RM de Fortaleza	713	920	↑	29%	1.210	↑	32%
Vitória e Região	285	32	↓	-89%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	919	781	↓	-15%	1.813	↑	132%
Cuiabá	N.D.	312		N.D.	430	↑	38%
Belo Horizonte	742	1.062	↑	43%	390	↓	-63%
RM de João Pessoa	2.230	1.618	↓	-27%	1.188	↓	-27%
Curitiba	800	821	↑	3%	892	↑	9%
RM de Recife	1.874	2.061	↑	10%	1.168	↓	-43%
Rio de Janeiro	1.667	2.115	↑	27%	1.120	↓	-47%
Porto Alegre	1.100	1.283	↑	17%	526	↓	-59%
Joinville	N.D.	465		N.D.	190	↓	-59%
RM de São Paulo	8.098	6.511	↓	-20%	4.374	↓	-33%
Total Ajustado	17.785	16.831	↓	-5%	12.808	↓	-24%

Comparativo das Vendas de Imóveis Residenciais Novos

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 1T13	Unidades Vendidas 1T14	Variação %		Unidades Vendidas 1T15	Variação %	
Maceió	167	95	↓	-43%	515	↑	442%
Salvador e Região	1.667	1.250	↓	-25%	1.649	↑	32%
RM de Fortaleza	1.035	1.026	↓	-1%	1.241	↑	21%
Vitória e Região	836	975	↑	17%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	1.899	2.027	↑	7%	1.936	↓	-4%
Cuiabá	N.D.	923		N.D.	311	↓	-66%
Belo Horizonte	826	695	↓	-16%	711	↑	2%
RM de João Pessoa	1.109	1.223	↑	10%	1.355	↑	11%
Curitiba	N.D.	1.356		N.D.	1.103	↓	-19%
RM de Recife	1.824	1.569	↓	-14%	1.128	↓	-28%
Rio de Janeiro	2.554	1.328	↓	-48%	1.586	↑	19%
Porto Alegre	1.003	925	↓	-8%	896	↓	-3%
Joinville	N.D.	481		N.D.	192	↓	-60%
RM de São Paulo	11.496	7.305	↓	-36%	5.242	↓	-28%
Total Ajustado	23.580	17.443	↓	-26%	16.259	↓	-7%

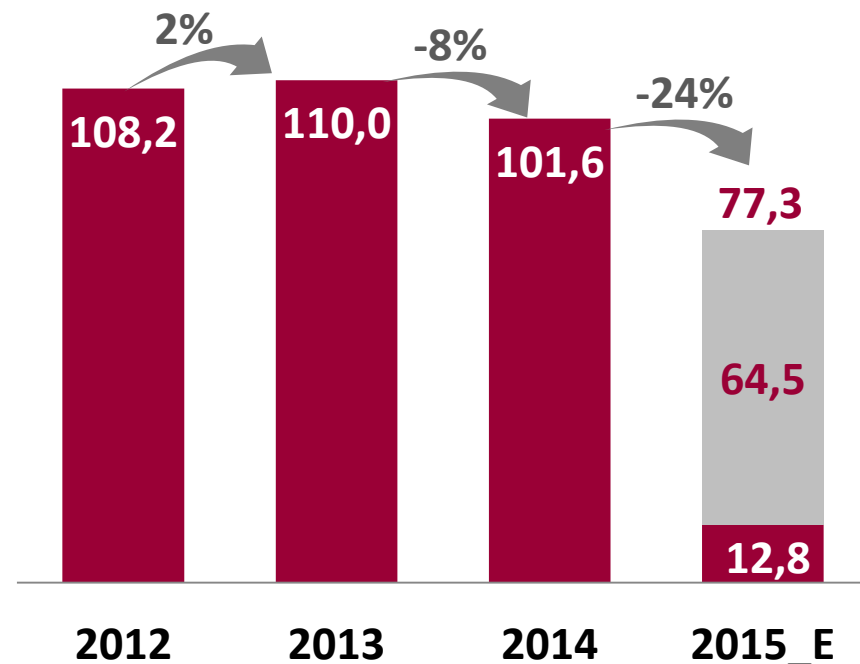
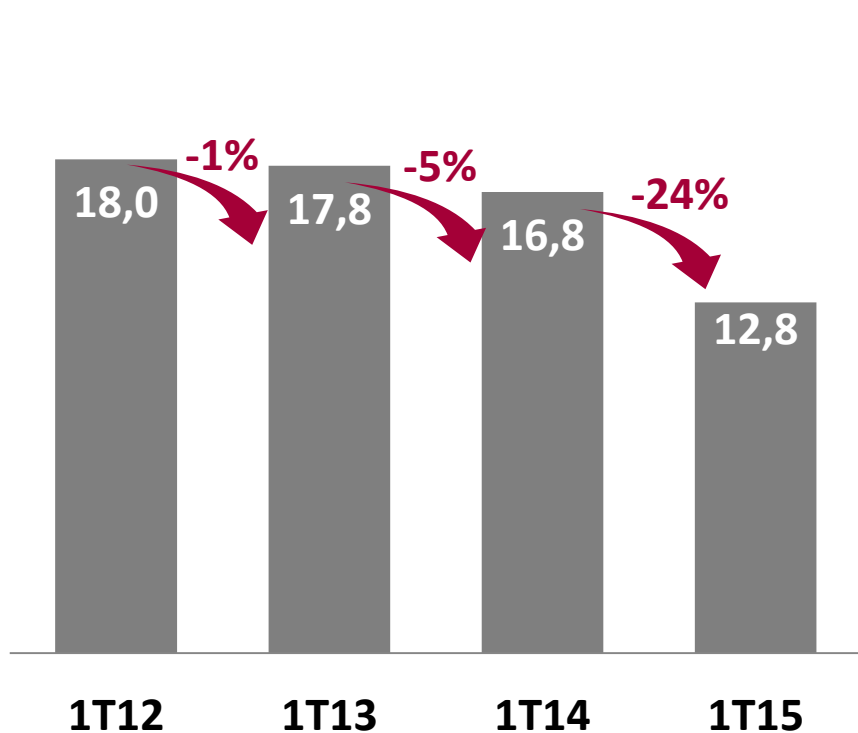
Comparativo dos Lançamentos e Vendas no 1T15

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1T15	Unidades Vendidas 1T15	Diferença de lanços. e vendas
Maceió	391	515	-124
Salvador e Região	628	1.649	-1.021
RM de Fortaleza	1.210	1.241	-31
Vitória e Região	N.D.	N.D.	N.D.
RM de Goiânia	1.813	1.936	-123
Cuiabá	430	311	119
Belo Horizonte	390	711	-321
RM de João Pessoa	1.188	1.355	-167
Curitiba	892	1.103	-211
RM de Recife	1.168	1.128	40
Rio de Janeiro	1.120	1.586	-466
Porto Alegre	526	896	-370
Joinville	190	192	-2
RM de São Paulo	4.374	5.242	-868
Total Ajustado	12.808	16.259	-3.451

No 1T15 foram vendidas 3.451 unidades residenciais a mais do que unidades lançadas, indicando uma redução do estoque.

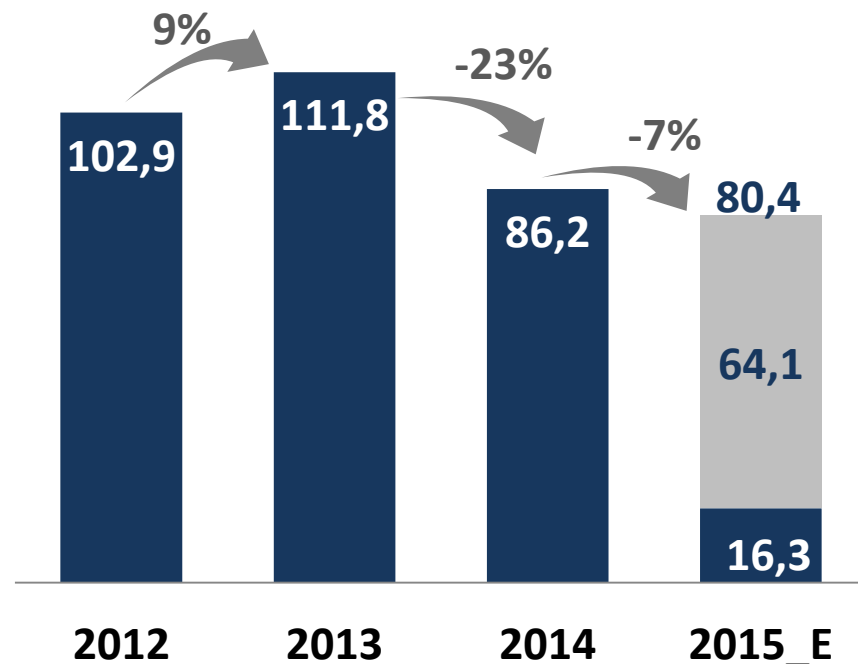
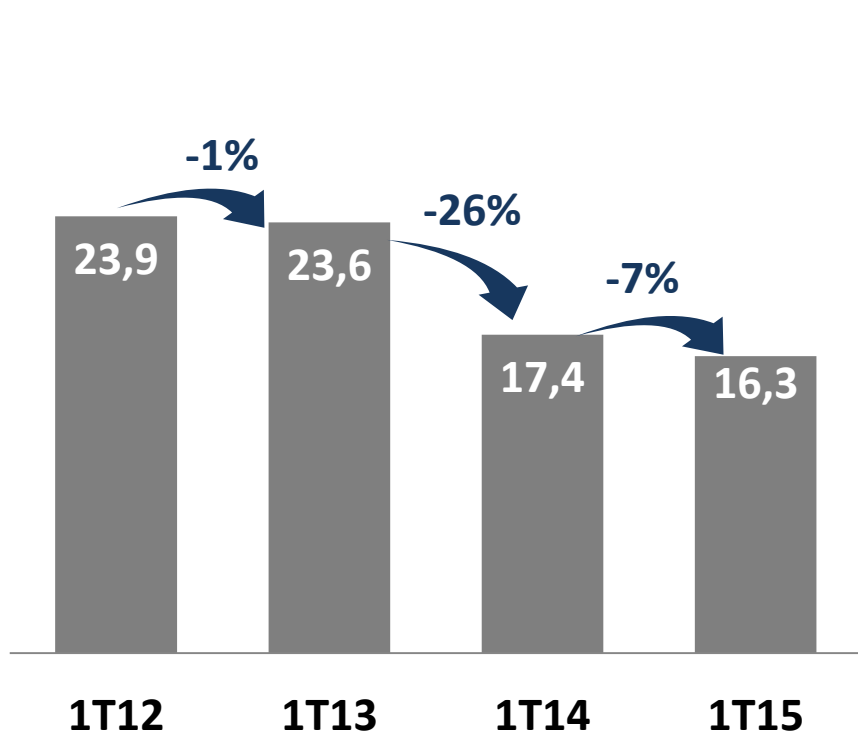
Unidades Residenciais Lançadas – Projeção para 2015

Em mil unidades



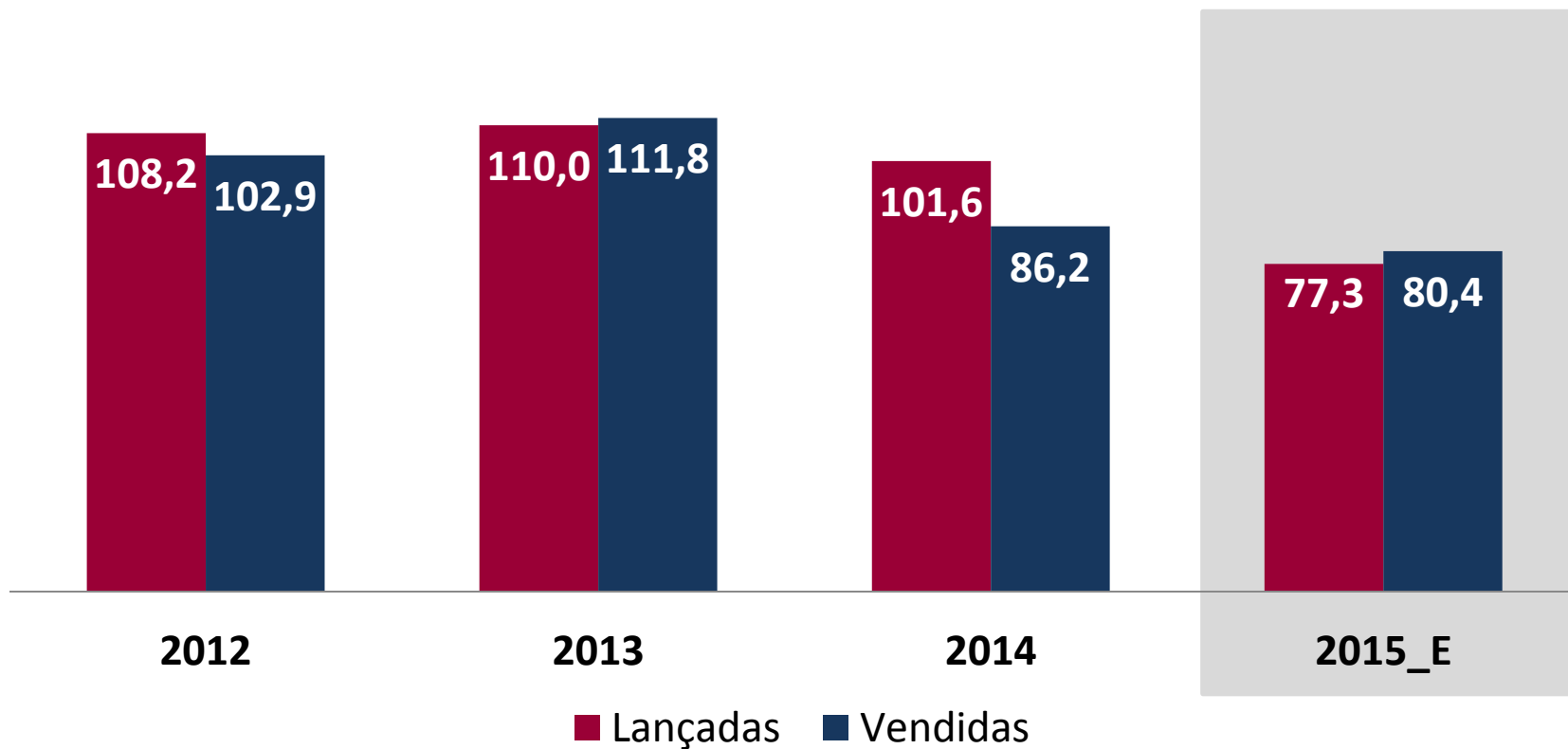
Unidades Residenciais Comercializadas – Projeção para 2015

Em mil unidades



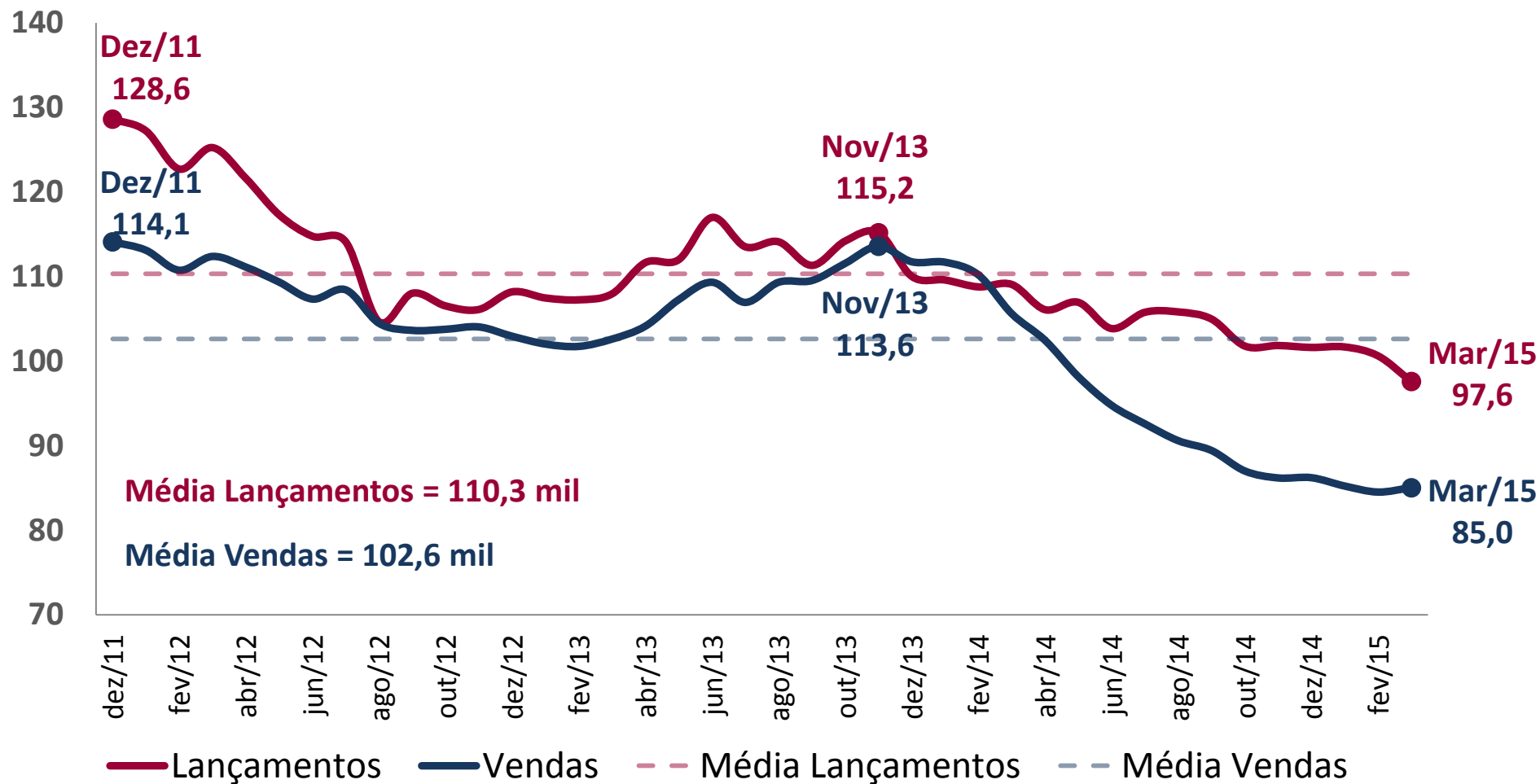
Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Em mil unidades



Lançamentos e Vendas Acumulado em 12 Meses

Em mil unidades



Comparativo do IVV médio no ano

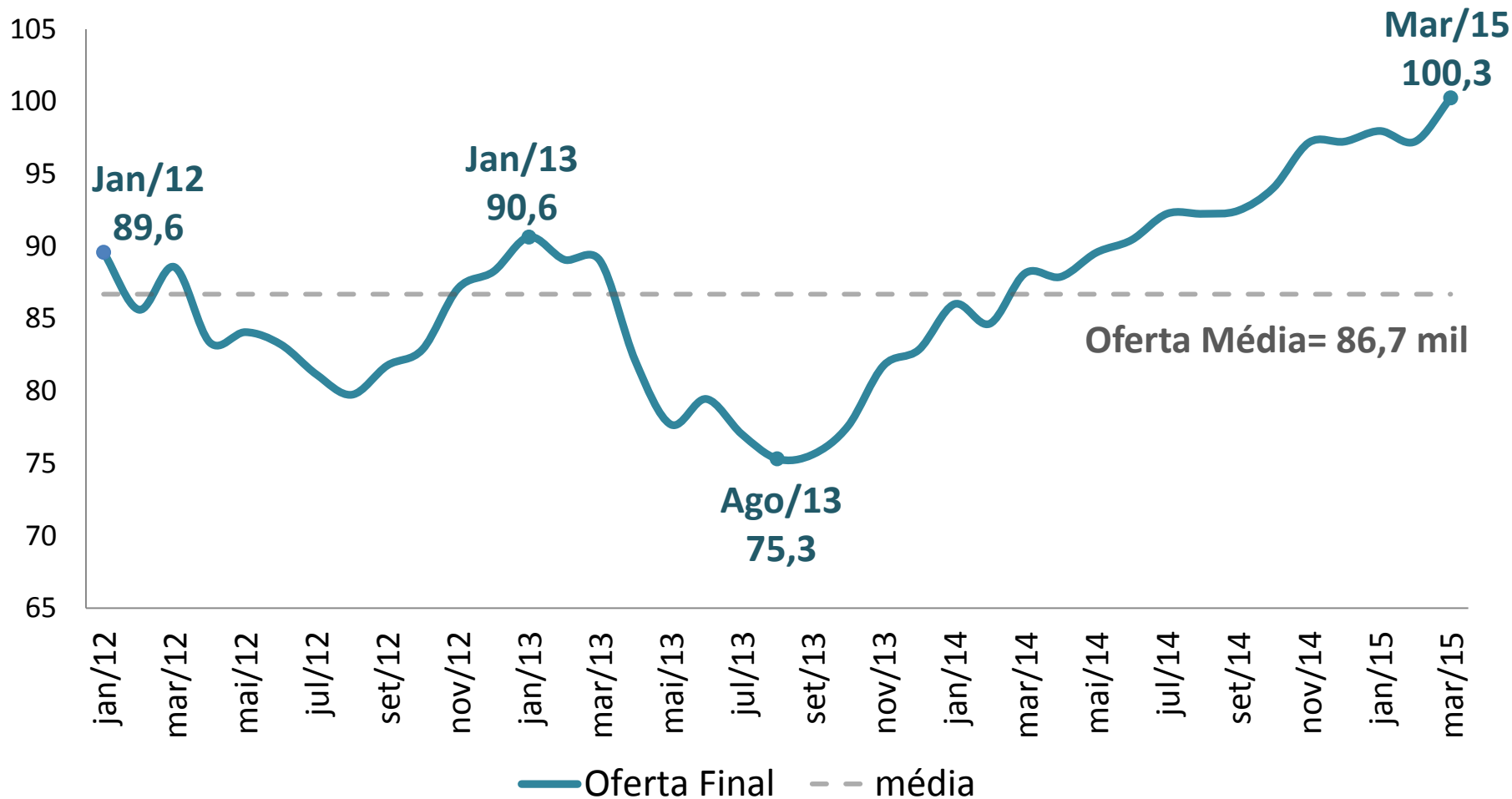
Região Pesquisada	IVV Médio 1T13	IVV Médio 1T14	Variação %		IVV Médio 1T15	Variação %	
Maceió	3,9%	2,0%	↓	-49%	7,7%	↑	285%
Salvador e Região	5,2%	5,8%	↑	12%	8,1%	↑	40%
RM de Fortaleza	6,7%	5,3%	↓	-21%	4,7%	↓	-11%
Vitória e Região	6,5%	8,7%	↑	34%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	5,8%	6,3%	↑	9%	6,1%	↓	-3%
Cuiabá	N.D.	8,5%		N.D.	3,1%	↓	-64%
Belo Horizonte	12,8%	8,4%	↓	-34%	6,9%	↓	-18%
RM de João Pessoa	5,5%	5,4%	↓	-2%	6,4%	↑	19%
Curitiba	N.D.*	N.D.*		N.D.	N.D.*		N.D.*
RM de Recife	13,5%	8,7%	↓	-36%	4,9%	↓	-44%
Rio de Janeiro	9,8%	5,5%	↓	-44%	5,4%	↓	-2%
Porto Alegre	6,4%	8,3%	↑	30%	8,4%	↑	1%
Joinville	N.D.	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
RM de São Paulo	9,4%	6,5%	↓	-31%	3,9%	↓	-40%
Média Ajustada	7,9%	6,2%	↓	-21%	6,3%	↑	0,5%

Comparativo da Oferta Atual

Região Pesquisada	Oferta Final Março/2013	Oferta Final Março/2014	Variação %		Oferta Final Março/2015	Variação %	
Maceió	1.227	1.559	↑	27%	1.925	↑	23%
Salvador e Região	9.964	6.682	↓	-33%	5.970	↓	-11%
RM de Fortaleza	5.343	6.227	↑	17%	8.483	↑	36%
Vitória e Região	4.274	3.908	↓	-9%	N.D.		N.D
RM de Goiânia	10.208	9.697	↓	-5%	10.246	↑	6%
Cuiabá	2.822	3.135		N.D.	3.275	↑	4%
Belo Horizonte	1.766	2.685	↑	52%	3.127	↑	16%
RM de João Pessoa	7.517	7.783	↑	4%	7.116	↓	-9%
Curitiba	N.D	N.D		N.D.	N.D		N.D
RM de Recife	5.094	5.917	↑	16%	7.381	↑	25%
Rio de Janeiro	7.673	7.930	↑	3%	9.051	↑	14%
Porto Alegre	5.011	4.291	↓	-14%	3.184	↓	-26%
Joinville	N.D.	2.064		N.D.	2.454	↑	19%
RM de São Paulo	35.212	33.375	↓	-5%	43.768	↑	31%
Total Ajustado	89.015	86.146	↓	-3,2%	100.251	↑	16%

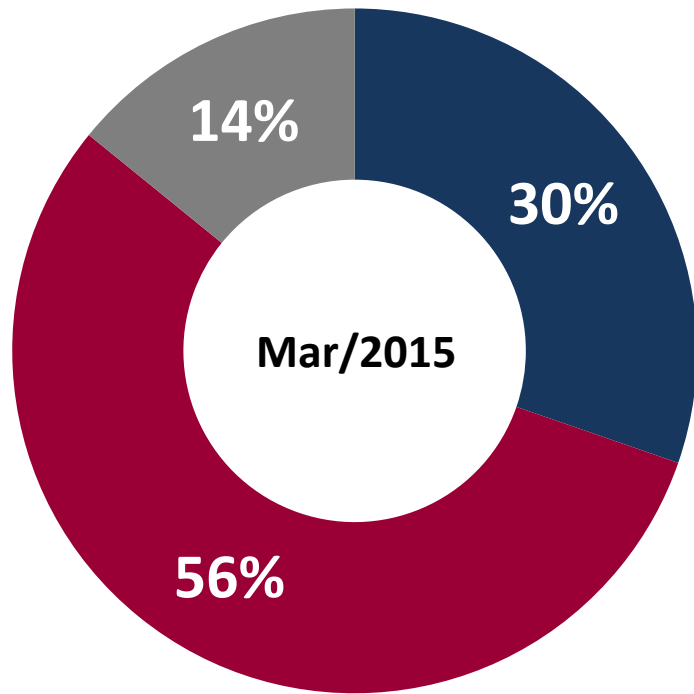
Oferta Disponível

Em mil unidades



Oferta por Fase de Obra

■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos



No gráfico foram considerados os dados das entidades que segmentam a pesquisa por fase de obra, que são as regiões de:

- Salvador e Região;
- RM de Goiânia;
- Belo Horizonte;
- RM de Recife;
- Rio de Janeiro;
- Porto Alegre; e
- Maceió.

Essas regiões somam 40,5 mil unidades em oferta, o que equivale a 40% do total ofertado (100,3 mil unidades).

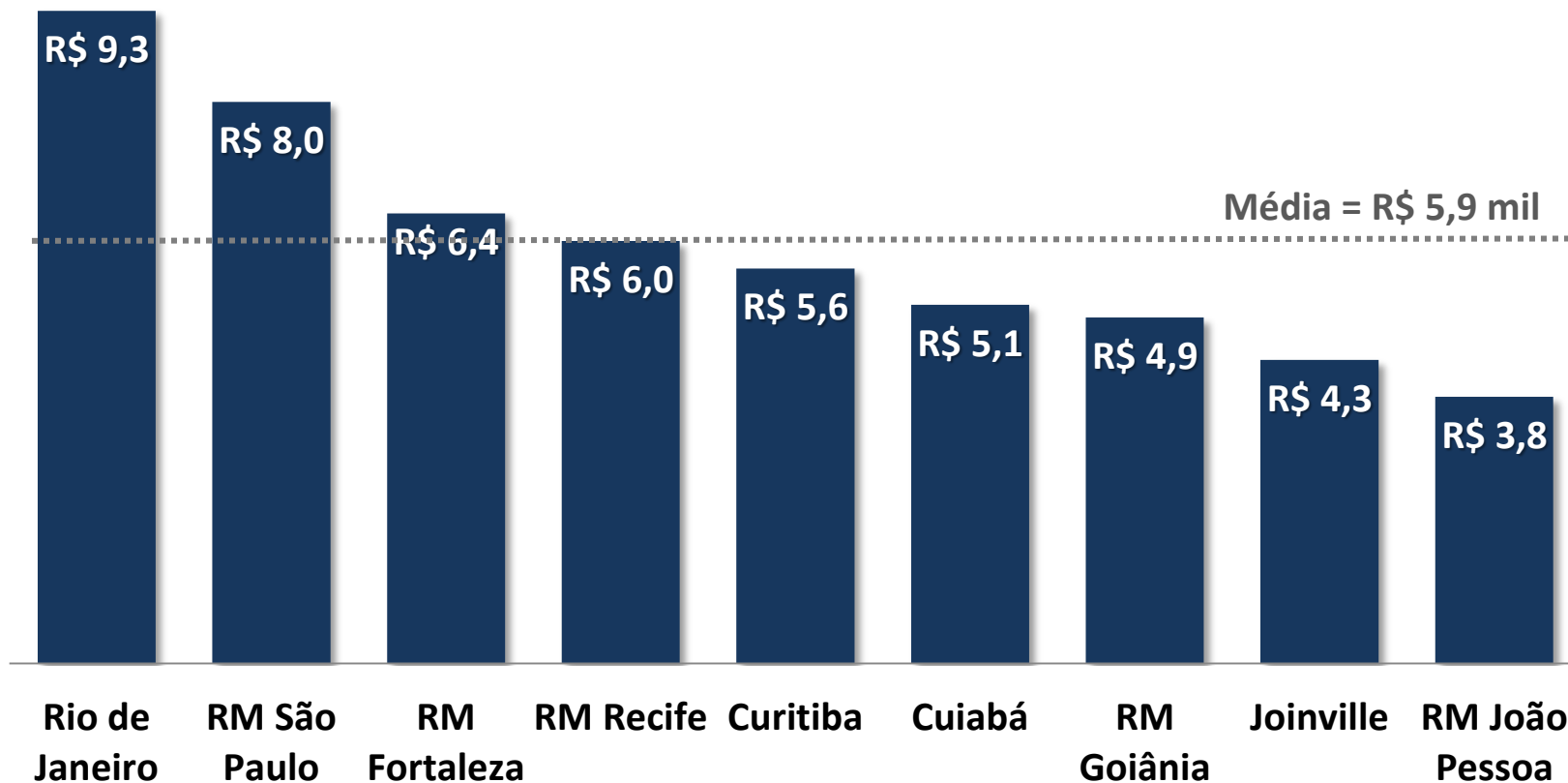
Oferta por Fase de Obra – Março/2015

Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos	Oferta Total
Salvador e Região	2.385	2.491	1.094	5.970
RM de Goiânia	3.244	4.162	2.472	9.878
Belo Horizonte	688	2.103	336	3.127
RM de Recife	2.634	4.222	525	7.381
Rio de Janeiro	1.753	6.188	1.110	9.051
Porto Alegre	694	2.329	161	3.184
Maceió	862	943	120	1.925
Total	12.260	22.438	5.818	40.516

Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos	Oferta Total
Salvador e Região	40%	42%	18%	100%
RM de Goiânia	33%	42%	25%	100%
Belo Horizonte	22%	67%	11%	100%
RM de Recife	36%	57%	7%	100%
Rio de Janeiro	19%	68%	12%	100%
Porto Alegre	22%	73%	5%	100%
Maceió	45%	49%	6%	100%
Total	30%	55%	14%	100%

Preço Médio – M² de Área Privativa

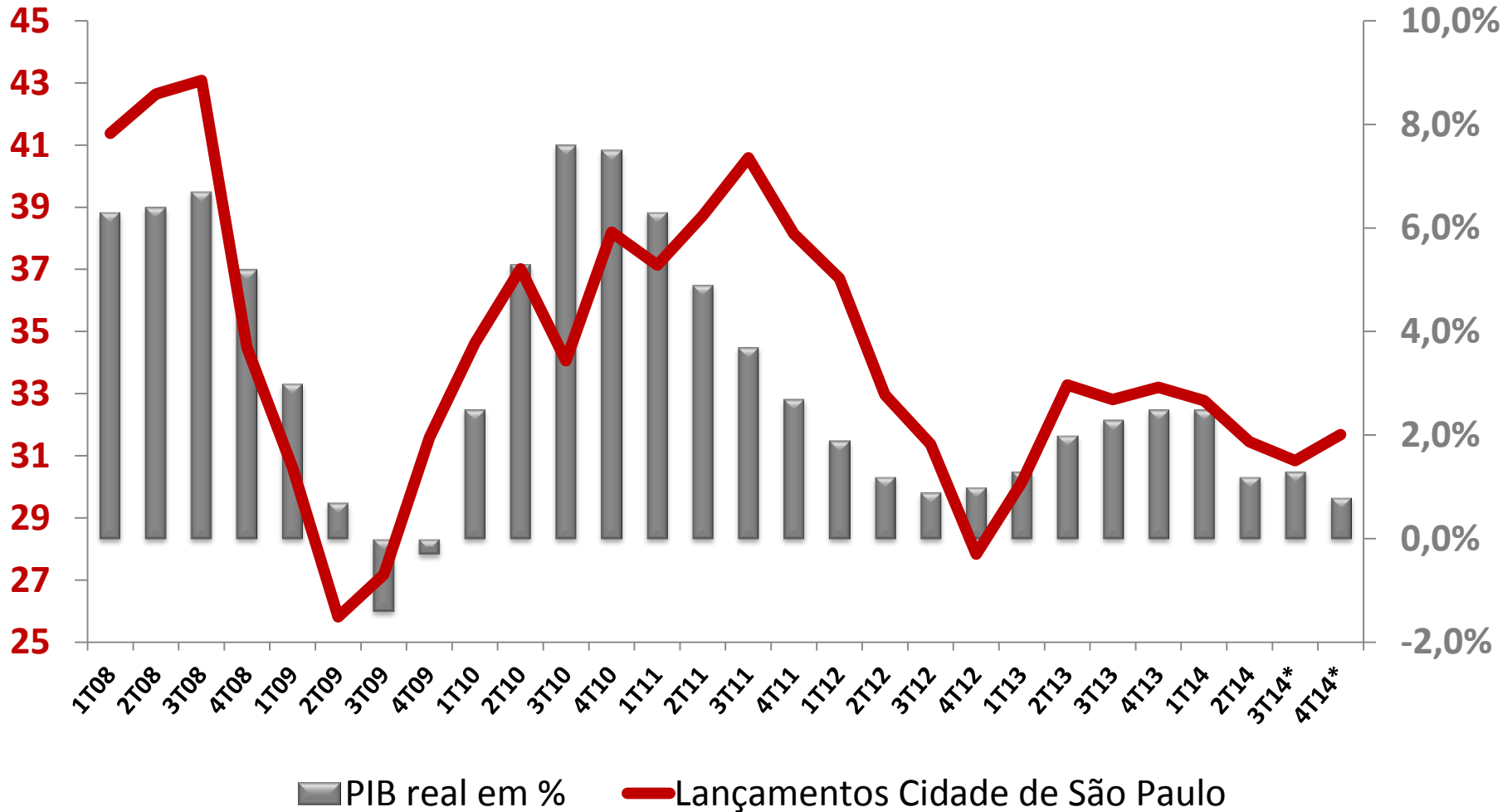
Em Mil R\$



Mercado Imobiliário de São Paulo

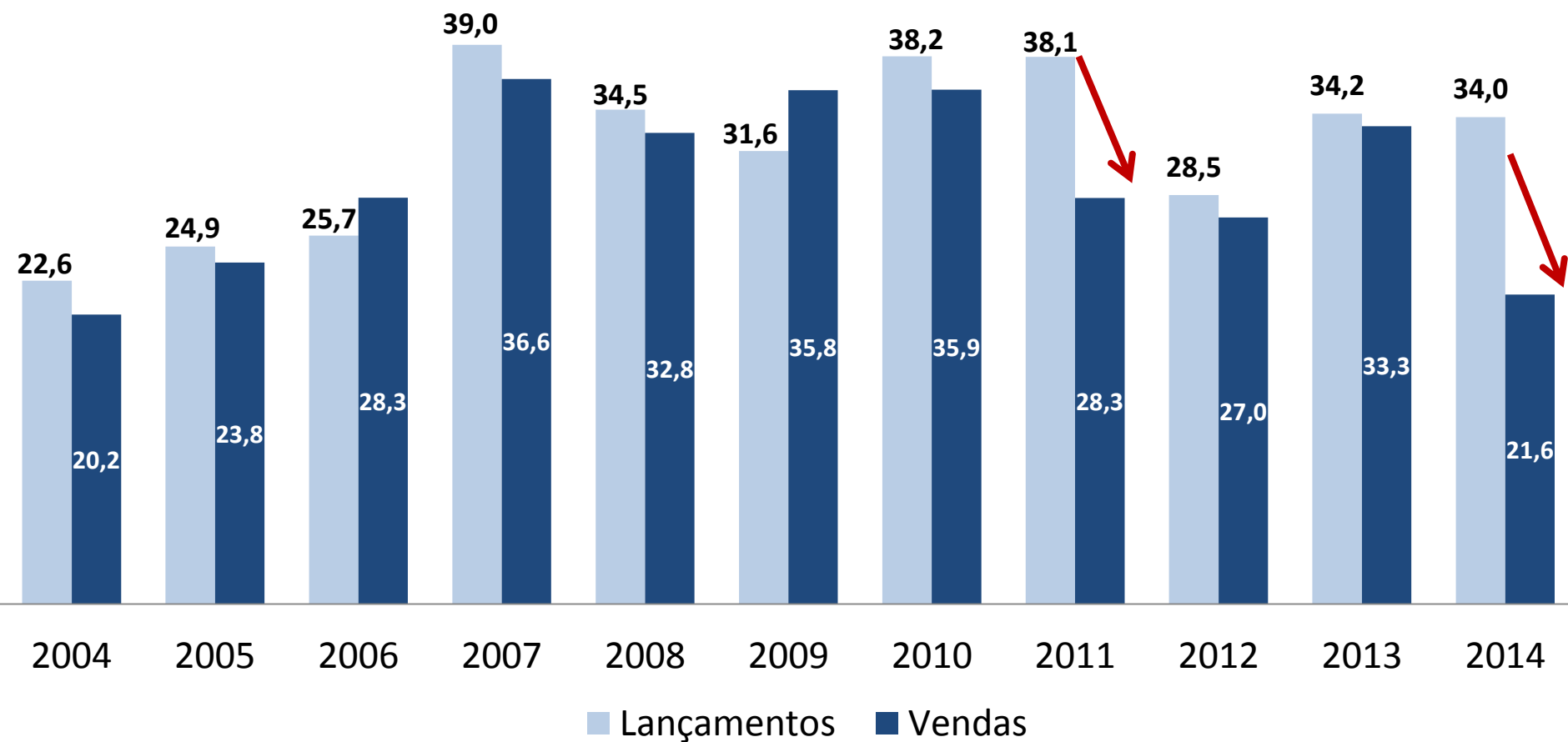
Lançamentos Residenciais acumulados em 12 meses e variação % do PIB real

Mil Unidades



Comportamento do Mercado nos últimos anos

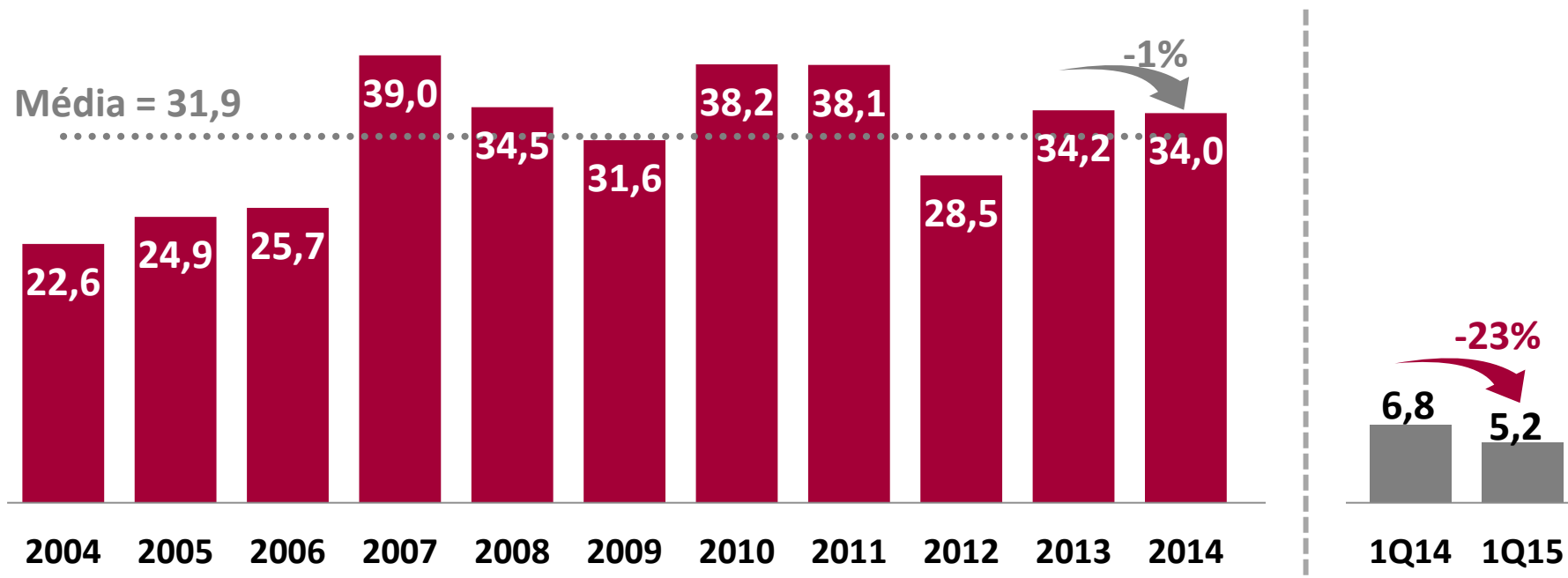
Cidade de São Paulo – Em mil unidades



Lançamentos de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo

Mil Unidades



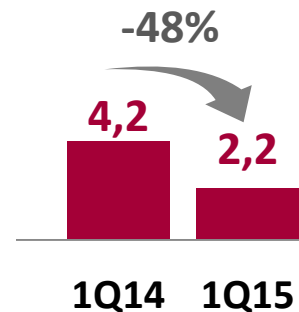
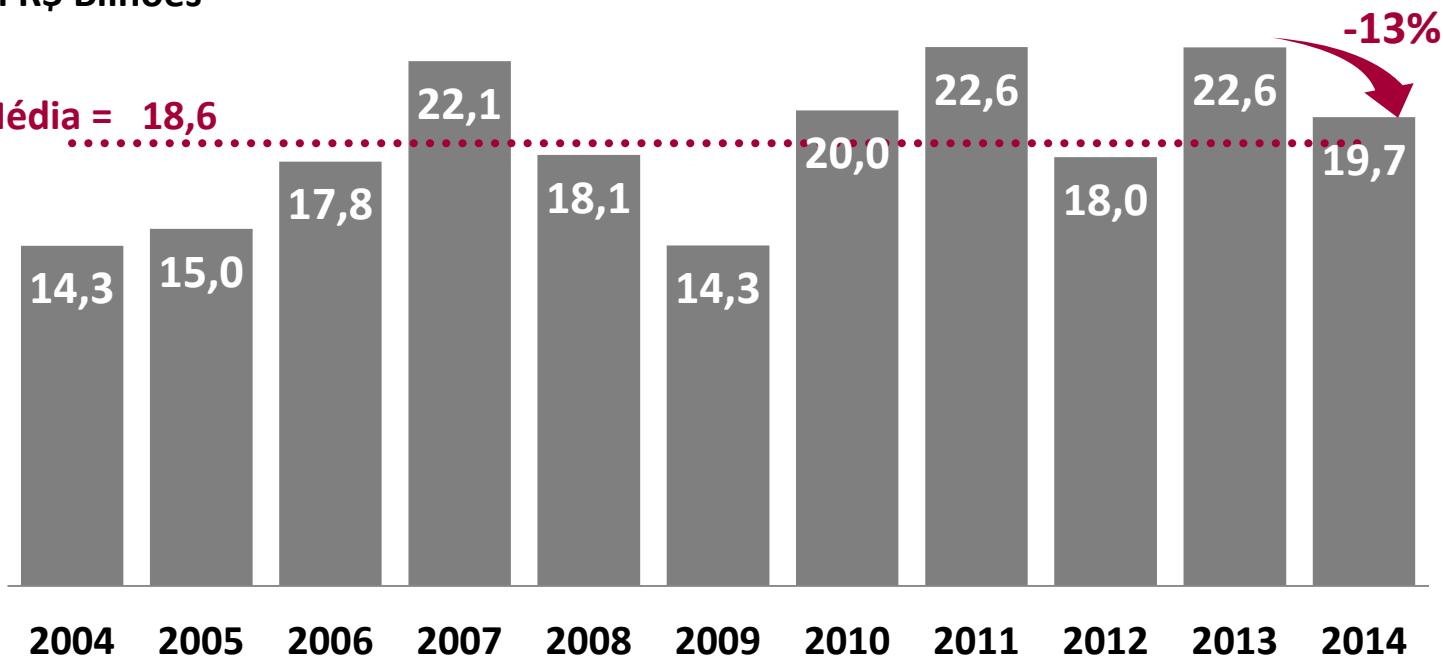
Lançamentos de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo

VGL – Valor Global Lançado

Em R\$ Bilhões

Média = 18,6



Participação (%) dos lançamentos residenciais por número de dormitórios no total lançado em unidades

Cidade de São Paulo

Tipologia	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Média
1 Dorm.	5%	7%	4%	1%	4%	6%	11%	17%	17%	28%	32%	12%
2 Dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	42%	40%
3 Dorms.	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	30%
4 Domrs.	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	18%

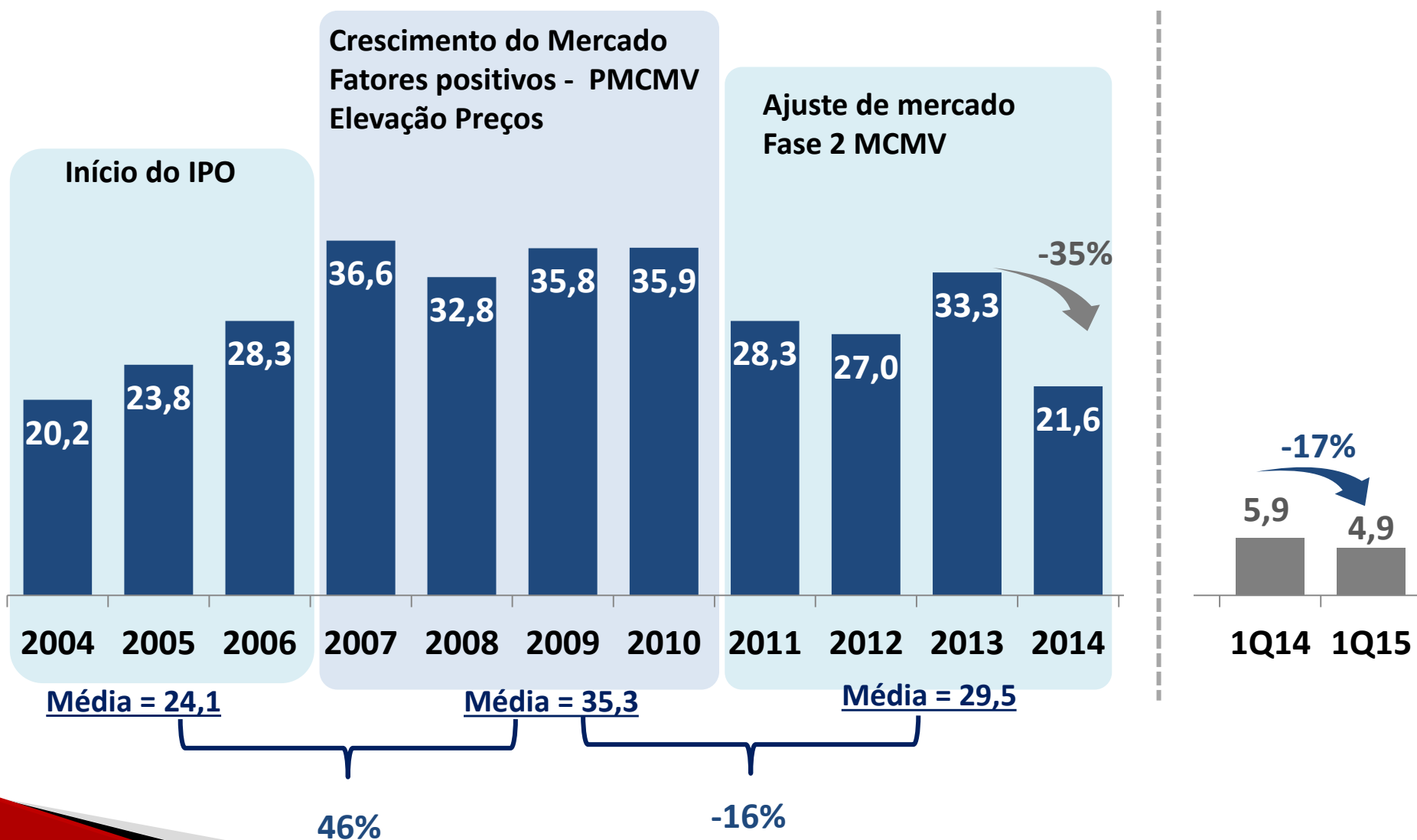
 **Maior Participação**

 **Menor Participação**

Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

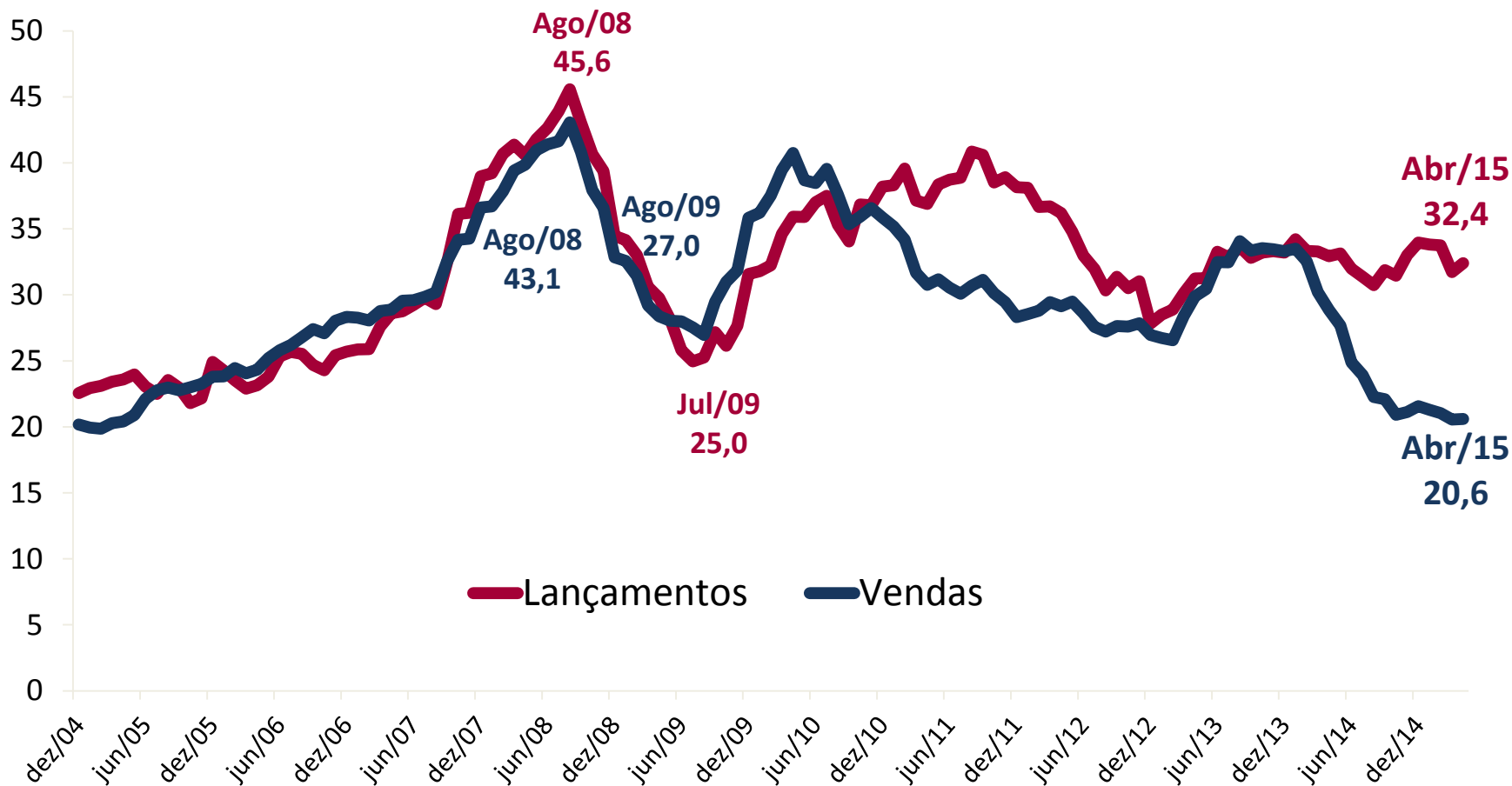
Mil Unidades



Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

Mil Unidades



— Lançamentos — Vendas

Participação (%) das vendas residenciais por número de dormitórios no total comercializado em unidades

Cidade de São Paulo

Tipologia	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Média
1 Dorm.	8%	3%	7%	2%	3%	6%	11%	14%	16%	25%	28%	11%
2 Dorms.	33%	35%	33%	37%	33%	40%	42%	47%	50%	44%	46%	40%
3 Dorms.	35%	35%	33%	31%	39%	35%	32%	30%	27%	23%	21%	31%
4 Domrs.	24%	27%	28%	30%	26%	19%	15%	9%	8%	8%	5%	18%

 **Maior Participação**

 **Menor Participação**

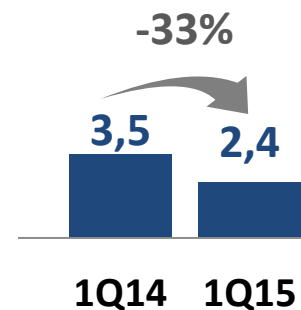
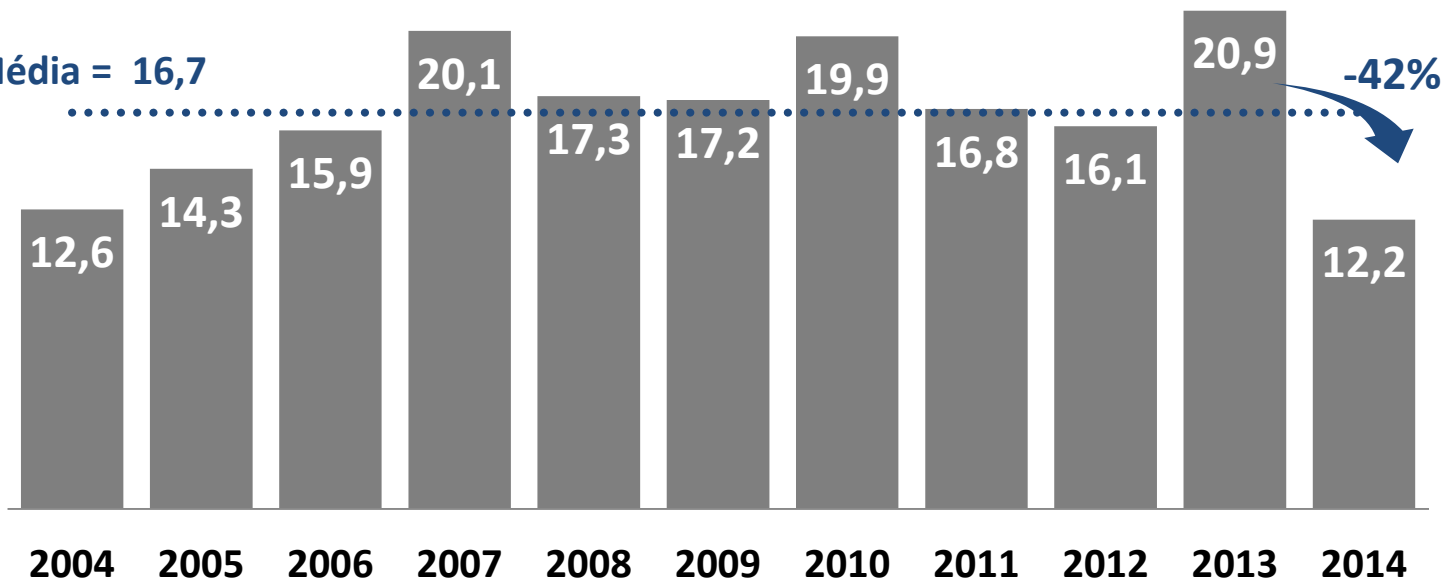
Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

VGV – Valor Global de Vendas

Em R\$ Bilhões

Média = 16,7

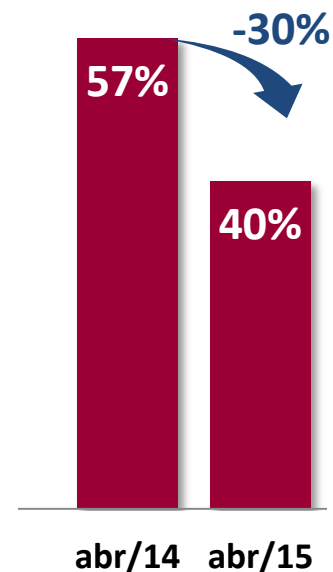
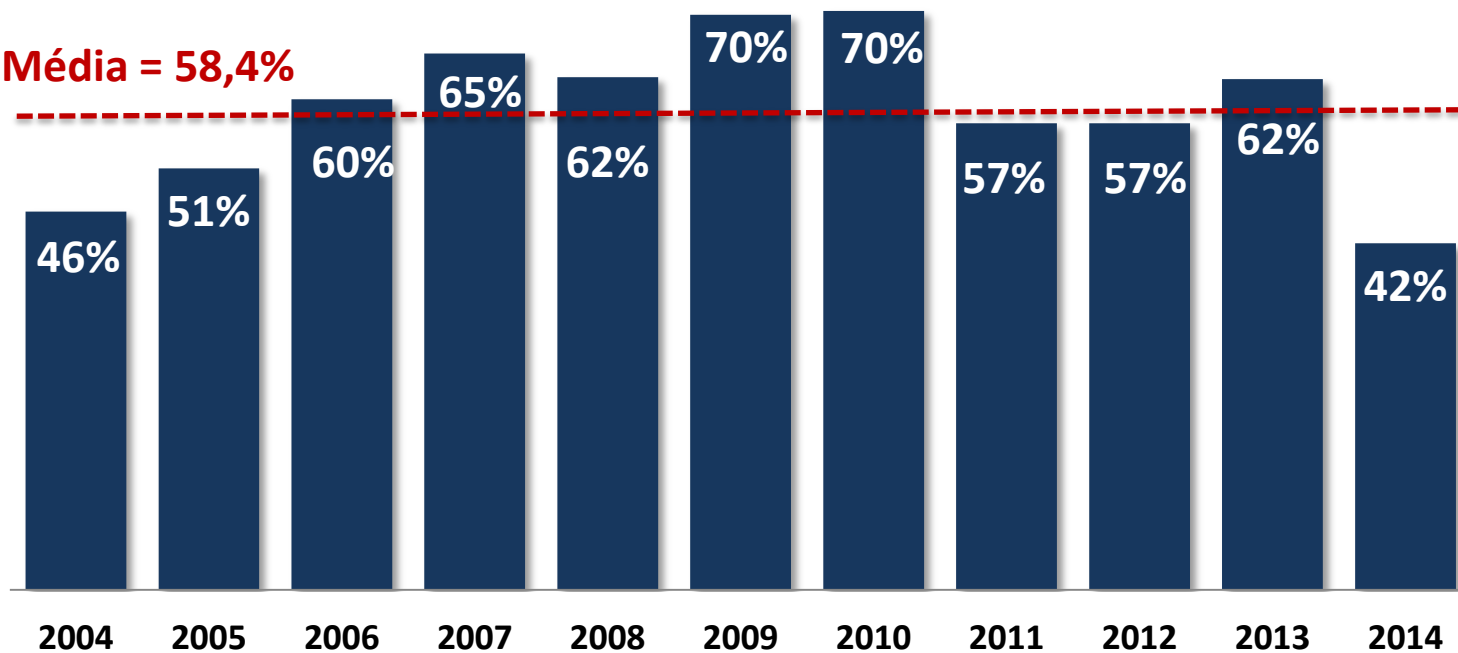


VSO* acumulado em 12 meses

Cidade de São Paulo

Em %

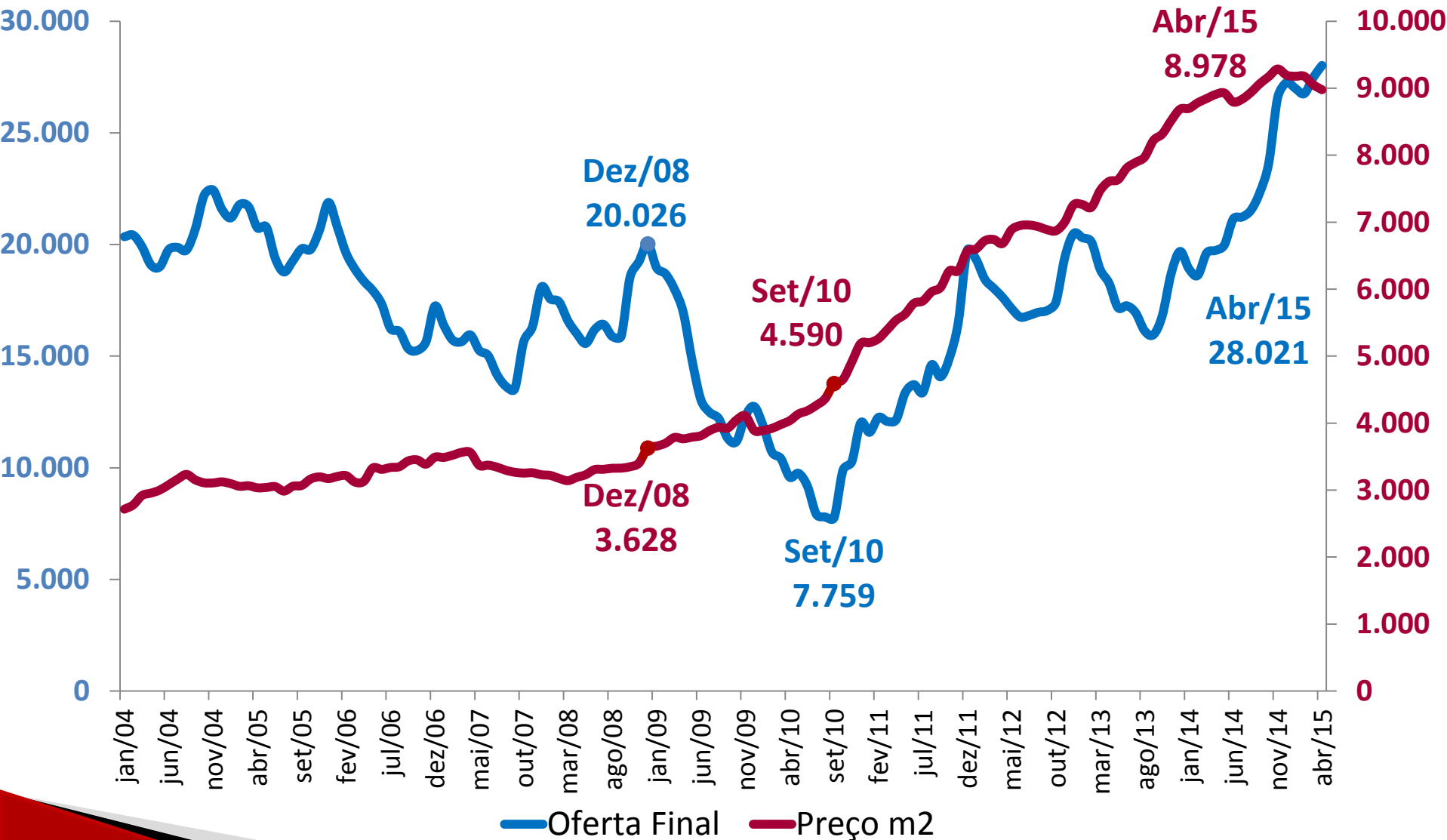
Média = 58,4%



$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV - DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

Oferta X Preço m² de Área Útil – Cidade de São Paulo



Variação de Preços

Matriz de custo

Capacidade de pagamento do comprador

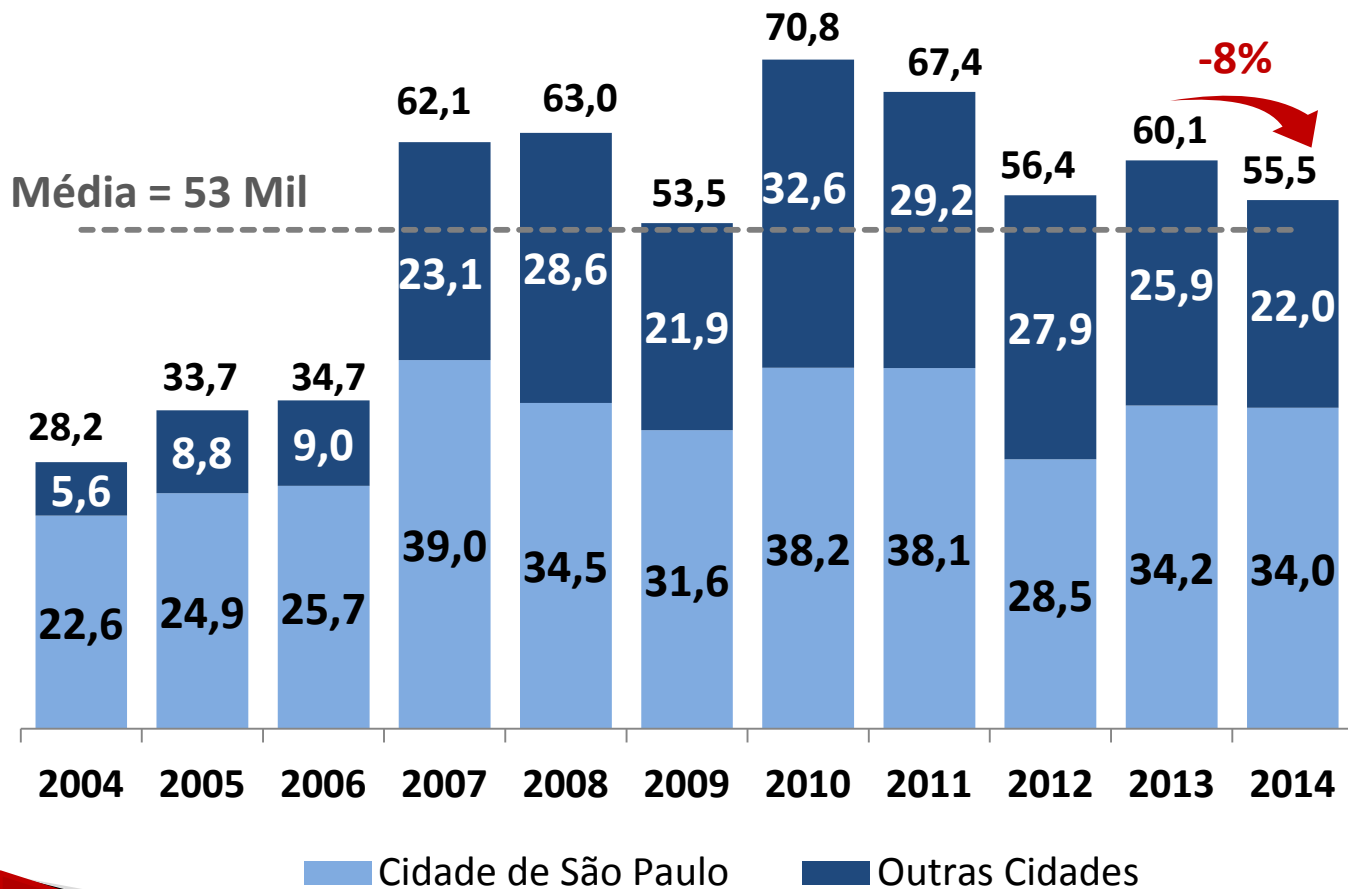
Oferta / Demanda

Região Metropolitana de São Paulo

Lançamentos de Imóveis Residenciais

Região Metropolitana de São Paulo

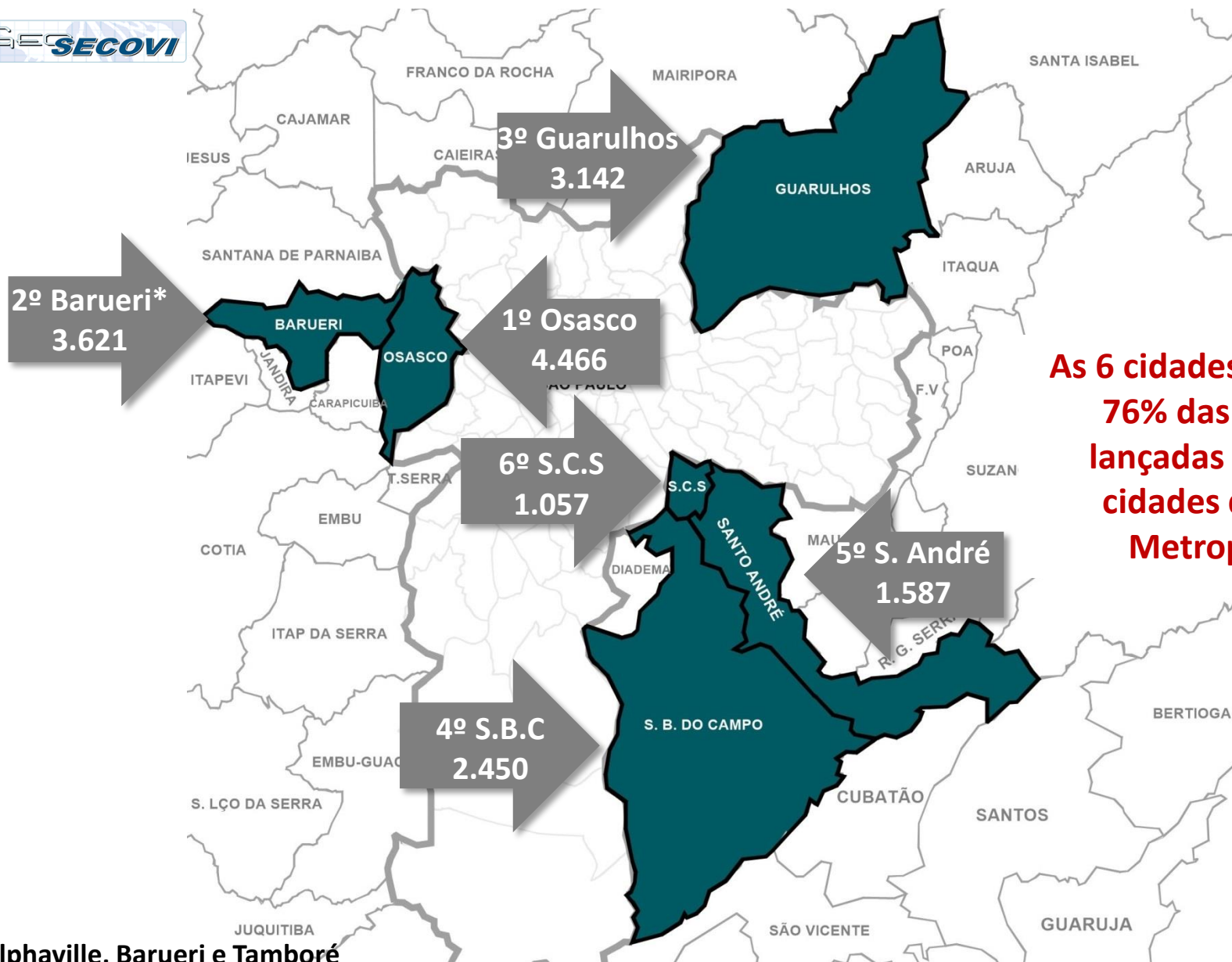
Mil Unidades



2015

Unidades Lançadas janeiro a abril de 2015	
São Paulo	5.214
Outras Cidades	3.534
Total RMSP	8.748

Cidades com mais unidades residenciais lançadas – 2014



As 6 cidades concentram 76% das unidades lançadas nas outras cidades da Região Metropolitana

* Alphaville, Barueri e Tamboré

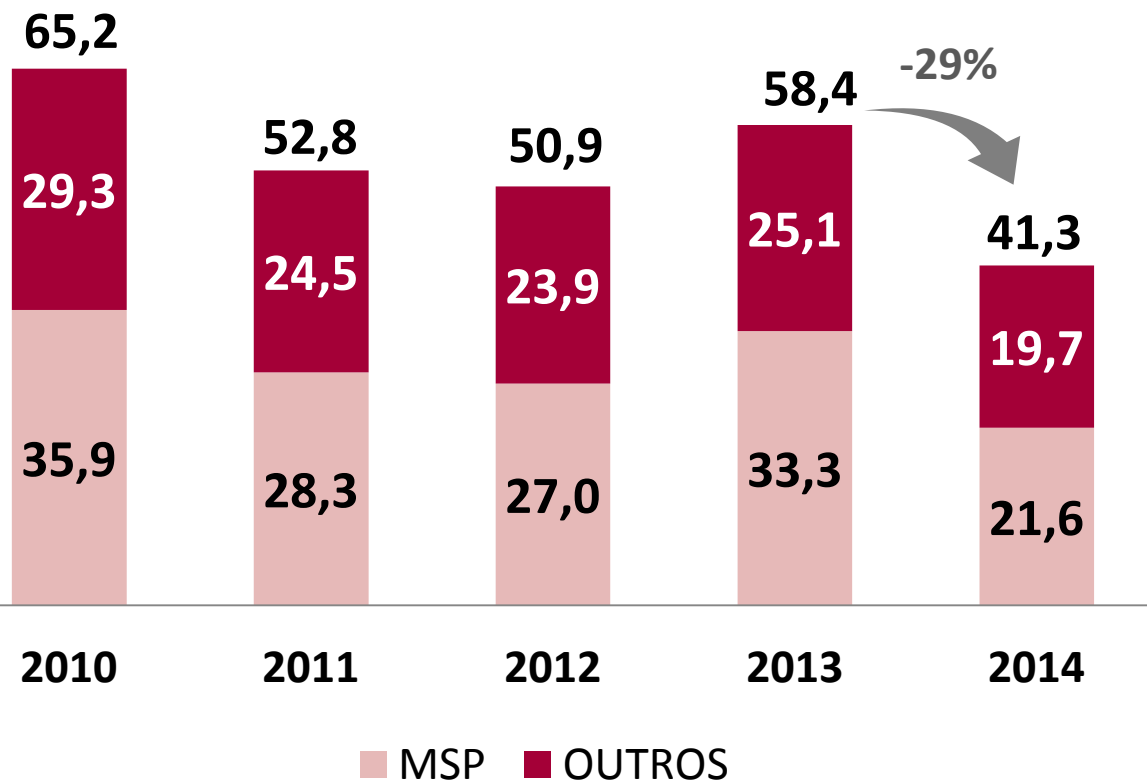
Fonte: Embrasp / Elaboração: GeoSecovi e DEE



Vendas de Imóveis Residenciais

Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades

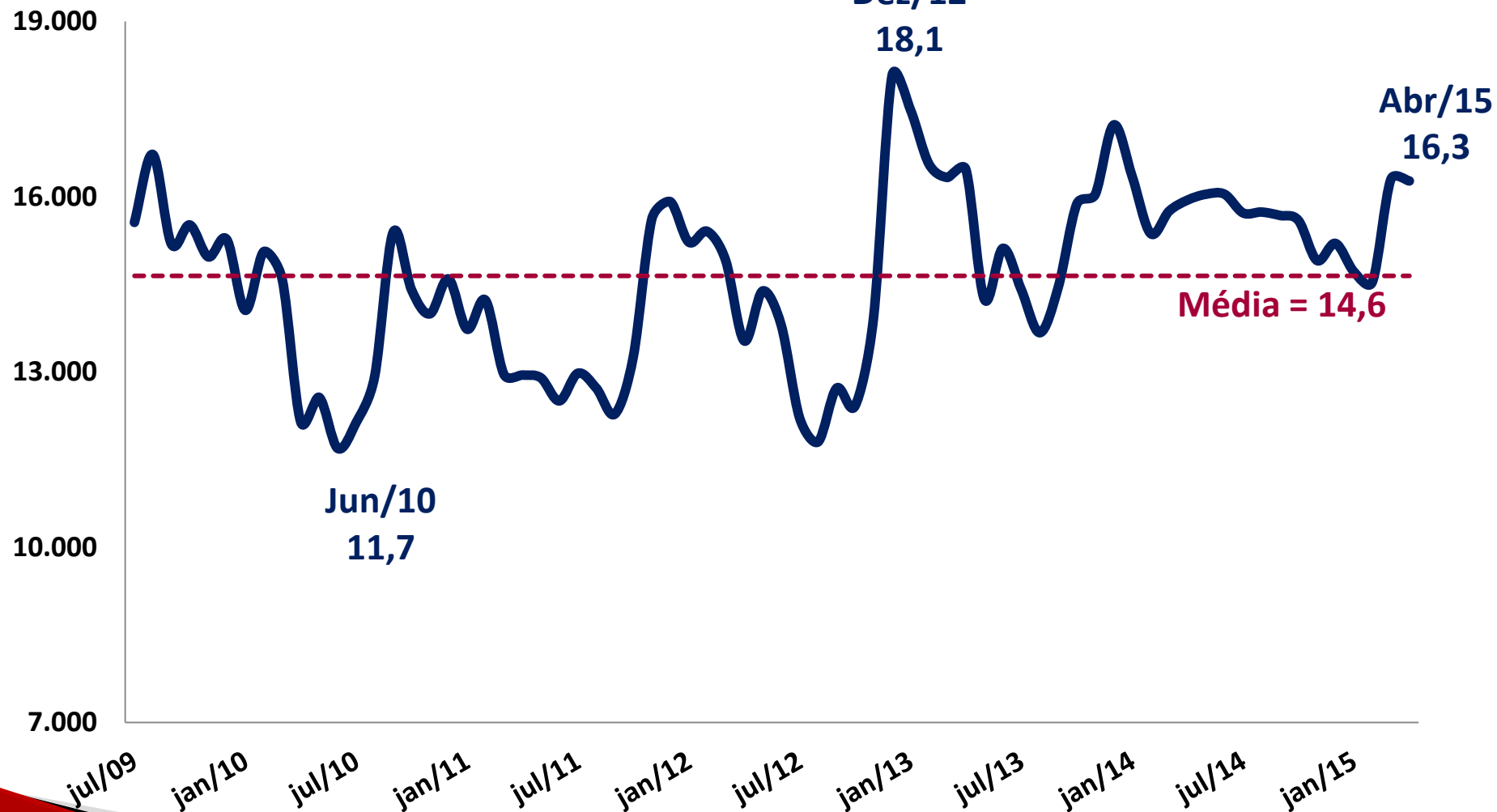


2015

Unidades Vendidas janeiro a abril de 2015	
São Paulo	4.921
Outras Cidades	3.935
Total RMSP	8.856

Oferta Final – Outras Cidades

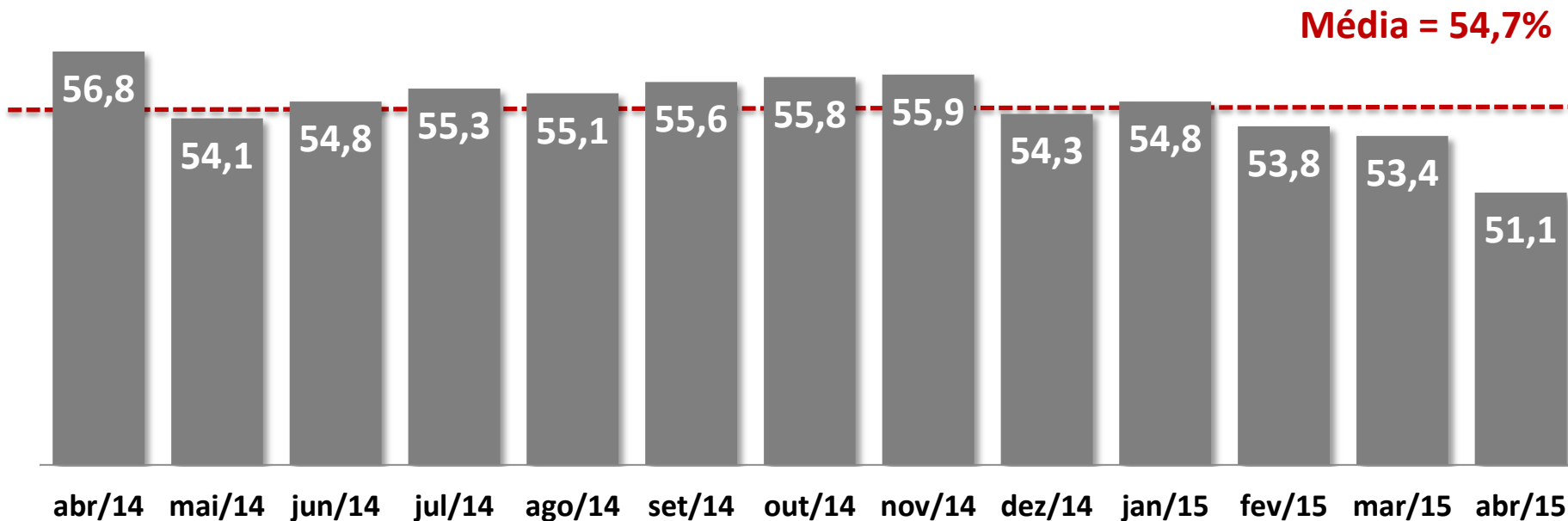
Mil Unidades



VSO Acumulado em 12 meses

RMSP – Outras Cidades

Em %



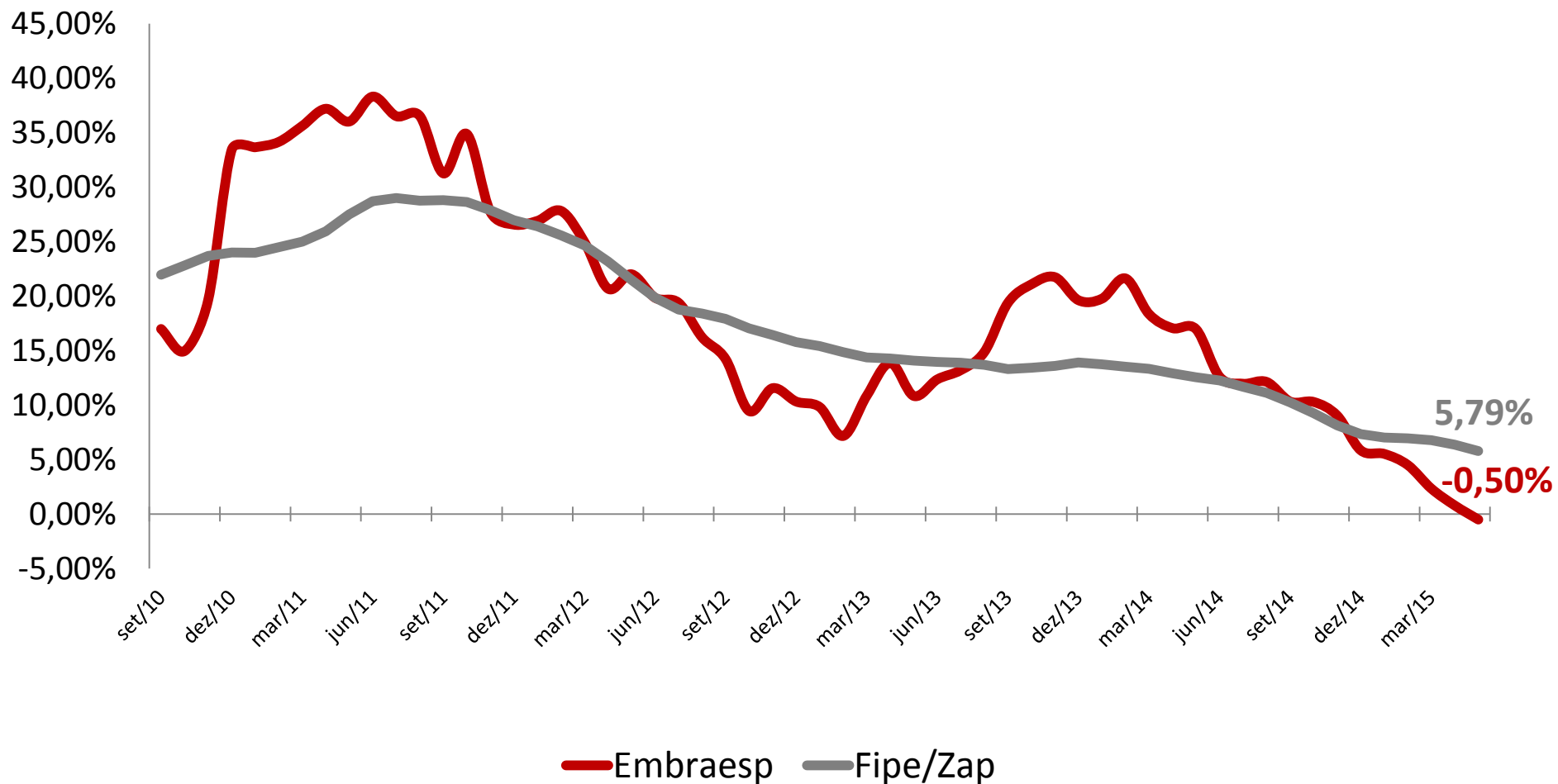
$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV - DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

Preço Médio

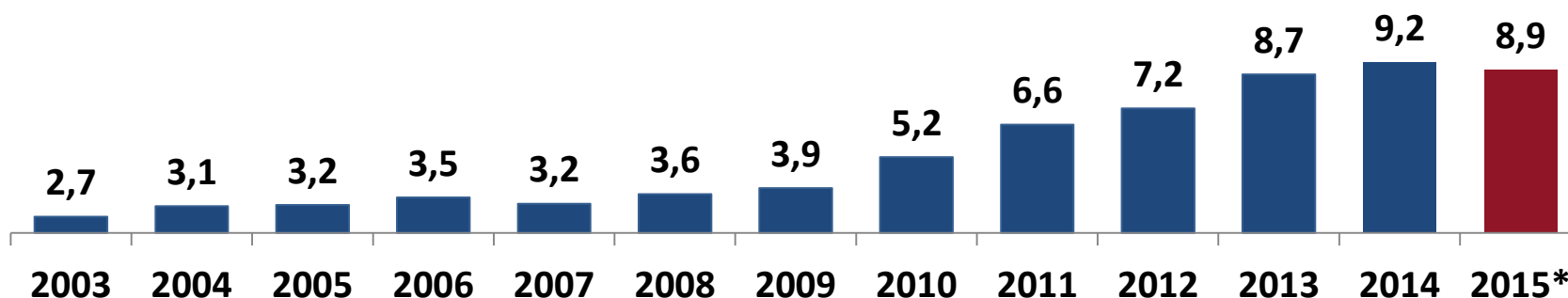
Lançamentos Residenciais Verticais na Cidade
de São Paulo - maio/2015

Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP

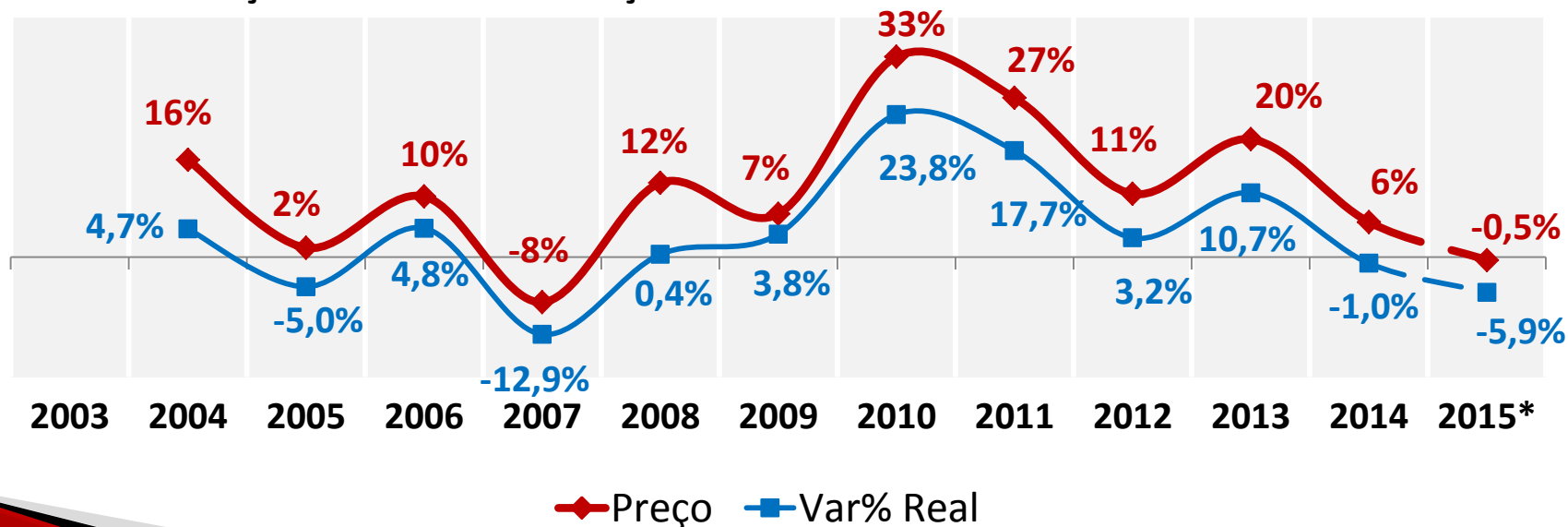


Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos

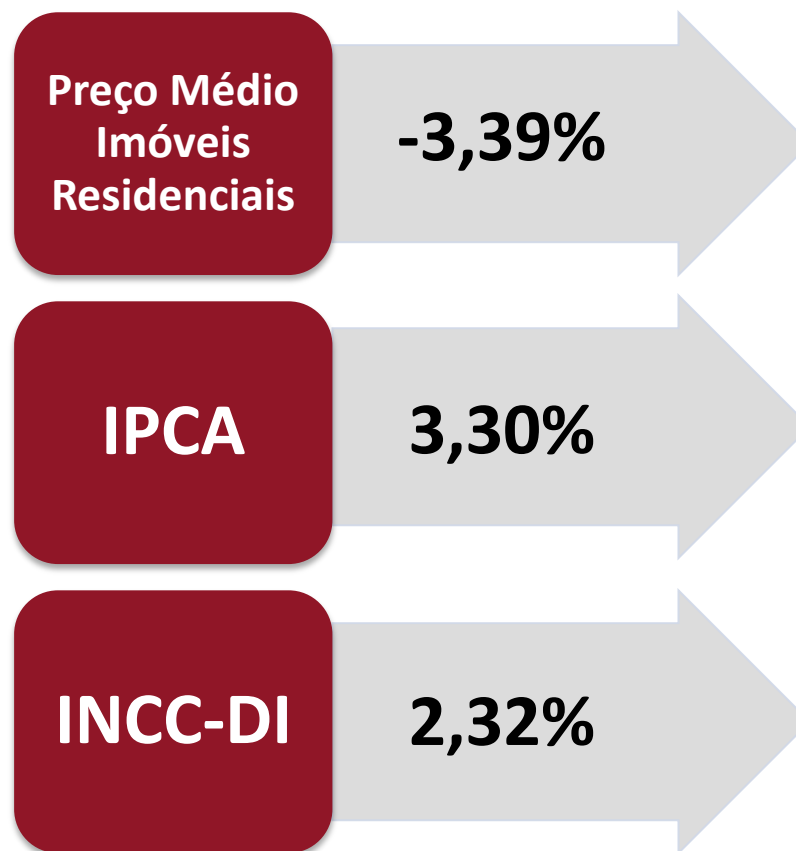


Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



Variação dos índices em 2015

Variação anual – Acumulado de janeiro a maio de 2015

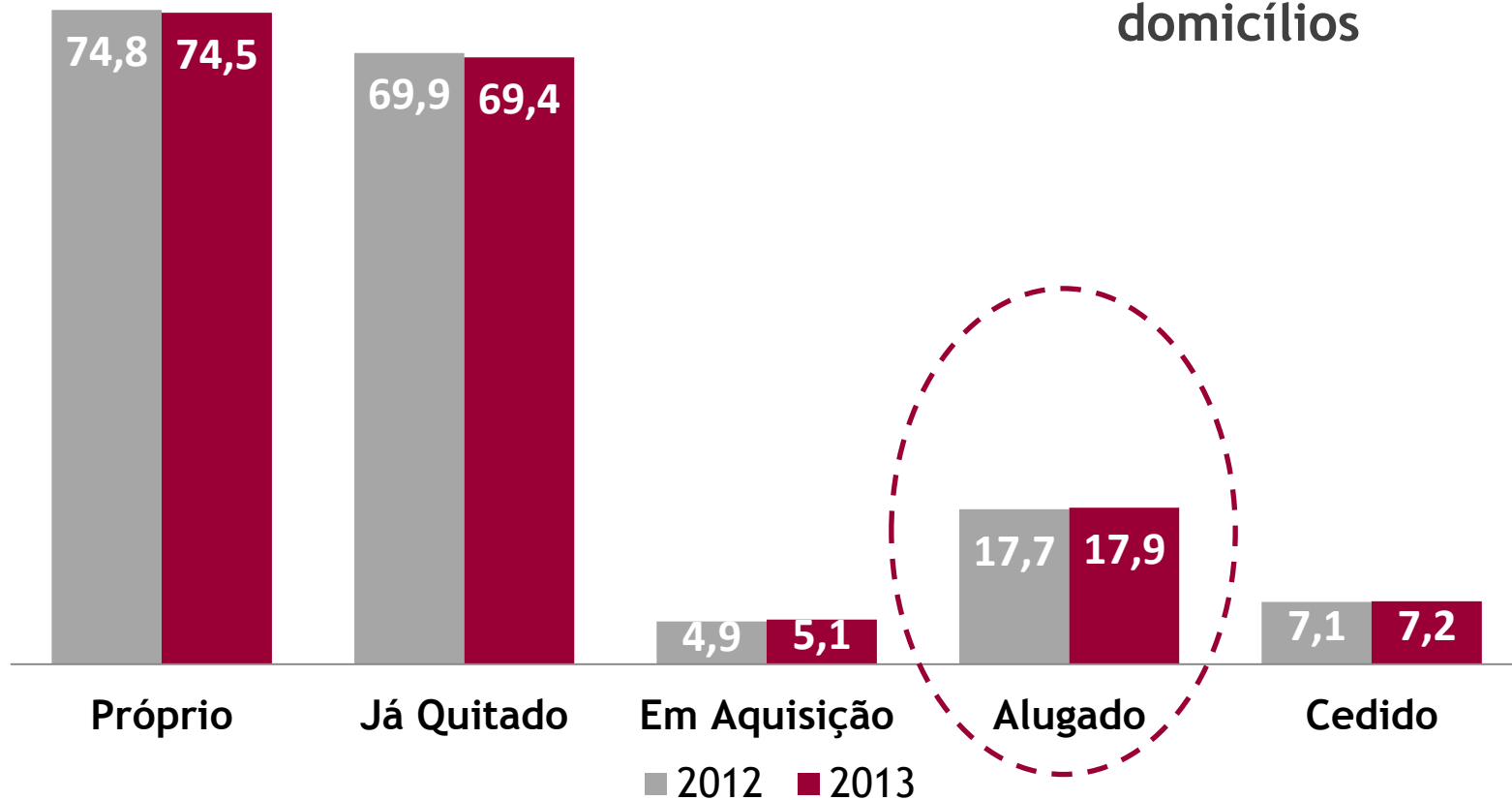


Potencial de Demanda

Condição de Ocupação dos Domicílios Particulares Permanentes

Em %

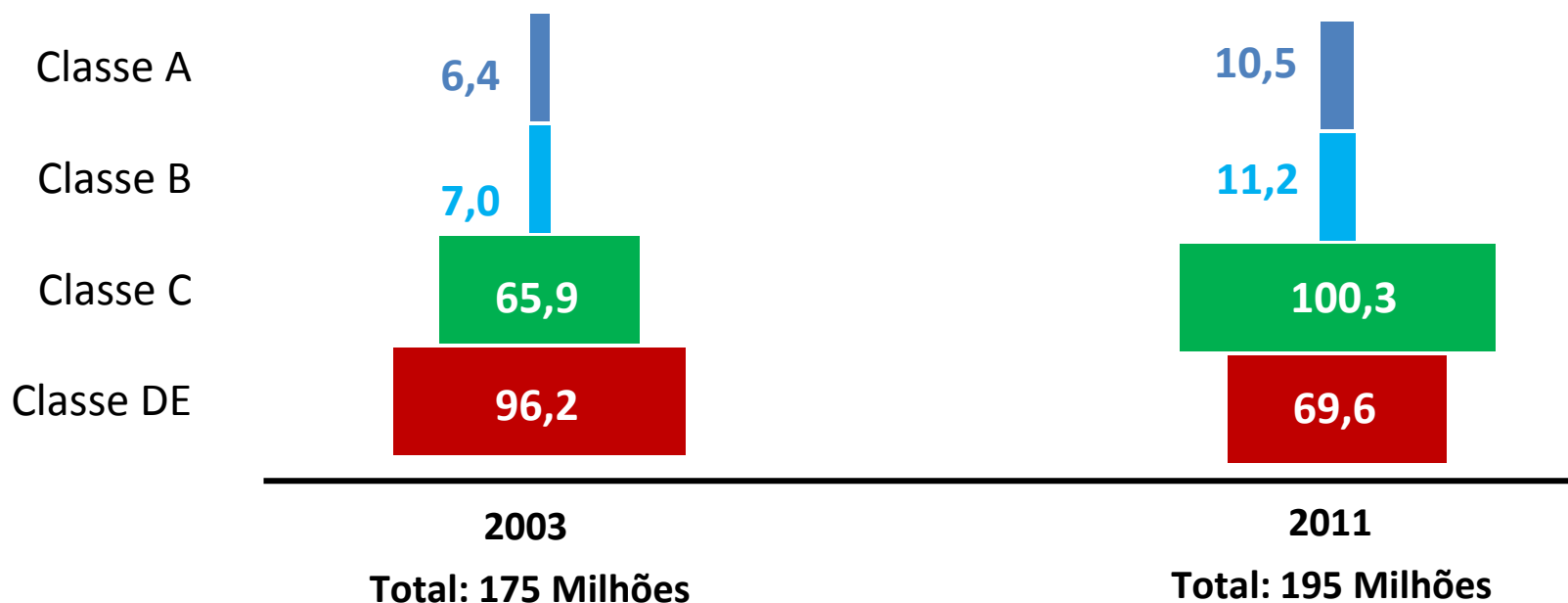
Em 2013, eram **65,1 milhões** de domicílios



Crescimento da Classe Média

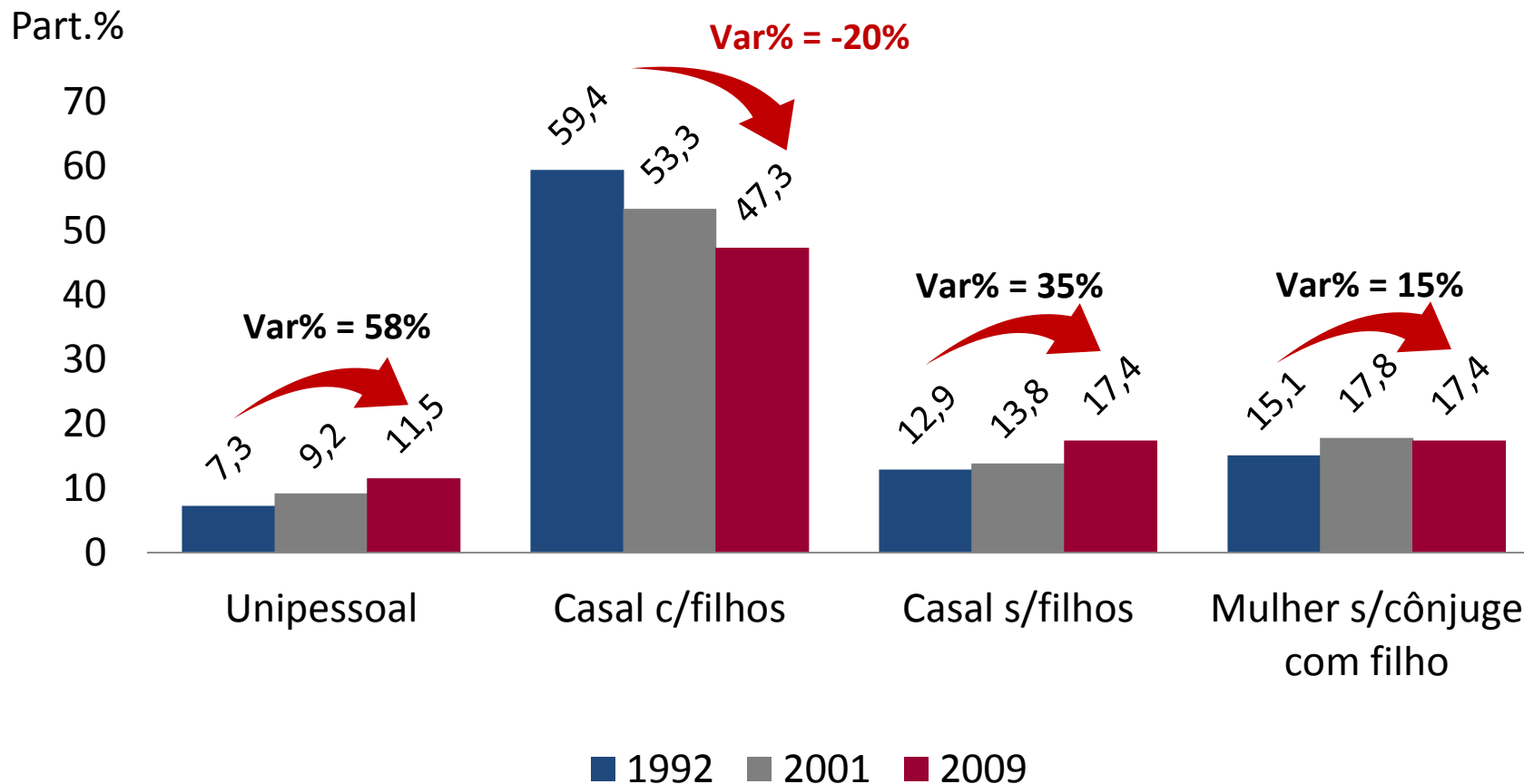
Recentemente o Brasil foi estabelecido como um país de classe média
Mais de 50% da população pertence à classe média, com grande potencial de consumo

Classe Social em milhões de pessoas

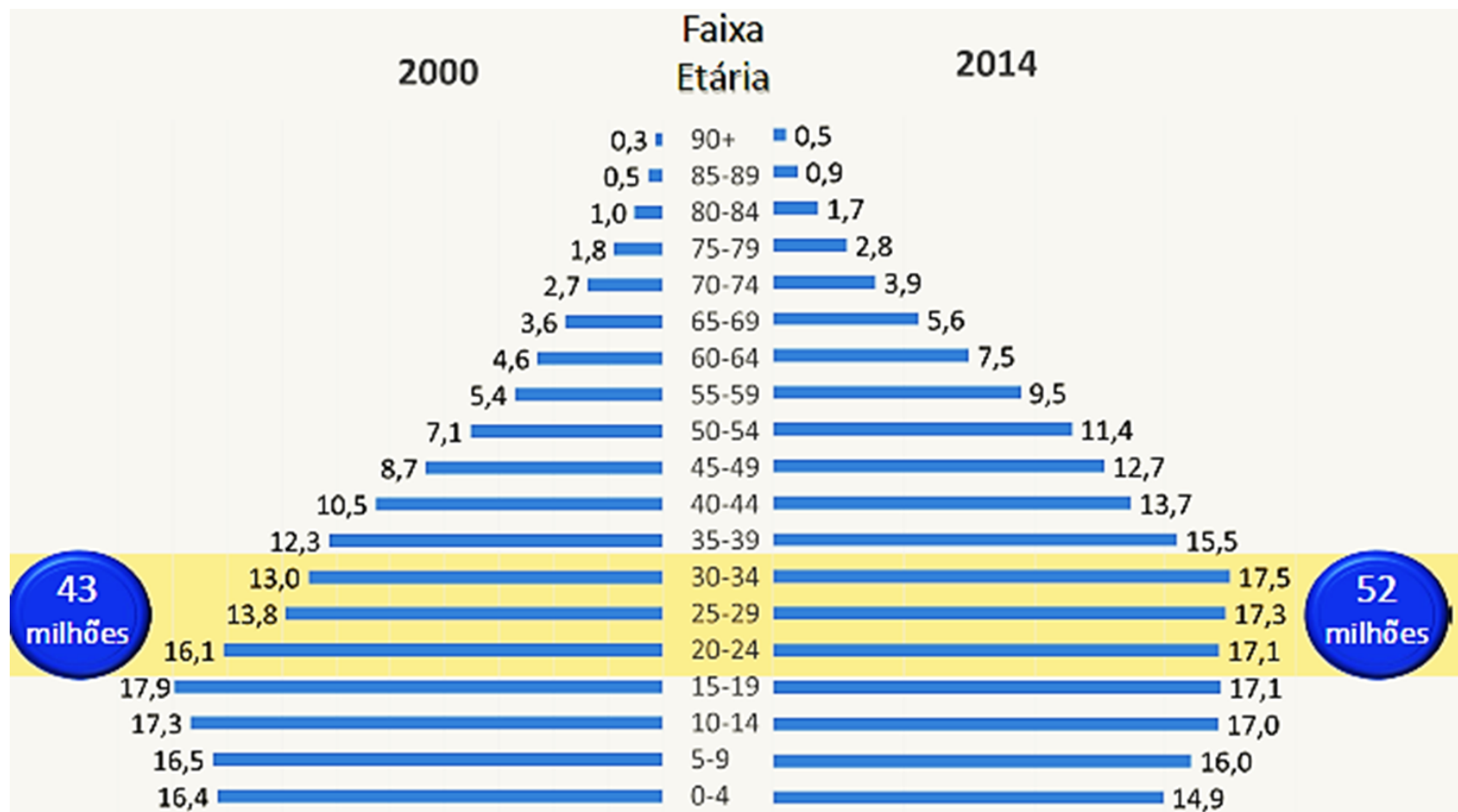


As classes mais ricas (A e B) também obtiveram um rápido crescimento

Arranjos Familiares com Parentesco



População por Faixa Etária



Os brasileiros estão comprando sua casa própria cada vez mais cedo, principalmente aqueles com até 35 anos, que compõe a maioria da população

Demanda por Novas Moradias



do total das famílias brasileiras (11,7 milhões) pagam aluguel.
Total de famílias: 65,1 milhões



1 milhão de casamentos em 2012

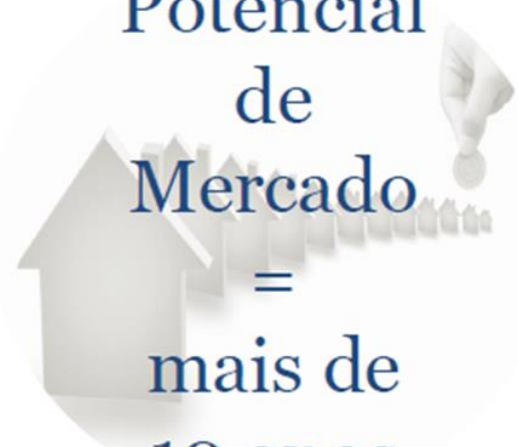


348 mil divórcios em 2012



Déficit habitacional 5,8 milhões de residências (2012)

Potencial de Mercado = mais de 10 anos



Simulador de Financiamentos Caixa (no Brasil)

Valor do Imóvel (R\$ mil)	Total de simulações (jun a dez 2014)	Participação %	Procura por Idade	Total de simulações (jun a dez 2014)	Participação %
0 - 100	5.923,1	13%	0 < idade ≤ 25	7.267,1	17%
100 - 150	17.979,1	41%	26 < idade ≤ 35	19.688,3	45%
150 - 200	8.453,8	19%	36 < idade ≤ 45	9.981,7	23%
200 - 300	6.049,3	14%	46 < idade ≤ 55	4.927,3	11%
300 - 500	3.836,0	9%	56 < idade ≤ 65	1.812,1	4%
Maior 500	1.717,7	4%	65 > idade	282,5	1%
Total	43.959,0	100%	Total	43.959,0	100%

Renda (R\$ mil)	Total de simulações (jun a dez 2014)	Participação %
Até 1.200	783,6	2%
de 1.200 a 2.000	10.258,1	23%
de 2.000 a 4.000	14.185,3	32%
Acima de 4.000	18.732,0	43%
Total	43.959,0	100%

Perspectivas para 2015/2016

- **Expectativa de mudança no rumo da política econômica;**
- **Necessidade de contenção de gastos públicos;**
- **Fase 3 do MCMV (estágio atual);**
- **Recursos da Caderneta de Poupança e FGTS;**
- **Mercado Imobiliário:**

Deverá focar na oferta não vendida e lançar menos;

A partir do 2S15 (mais otimistas) ou 1S16 (mais pessimistas)
o mercado poderá refletir as mudanças na economia.

Obrigado!

Celso Petrucci

celso.petrucci@secovi.com.br