

Panorama do mercado imobiliário: Desafios e oportunidades em 2018

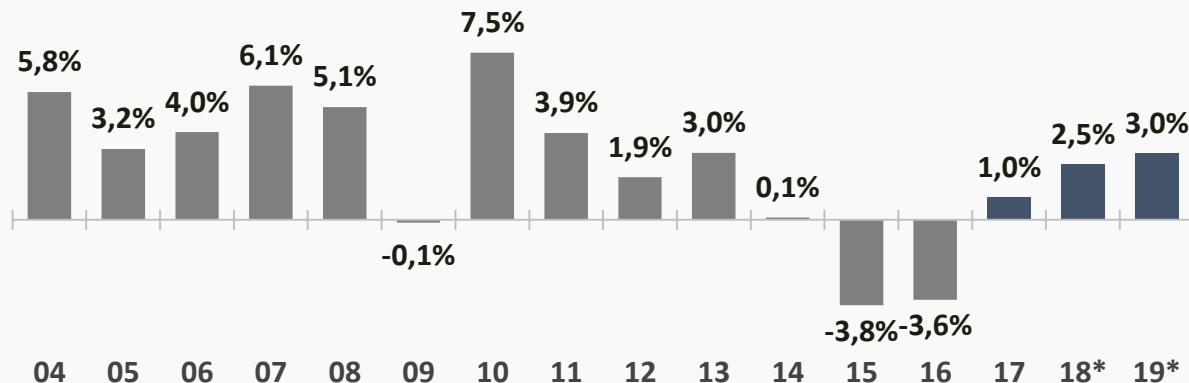
Flavio Amary
Presidente do SECOVI-SP



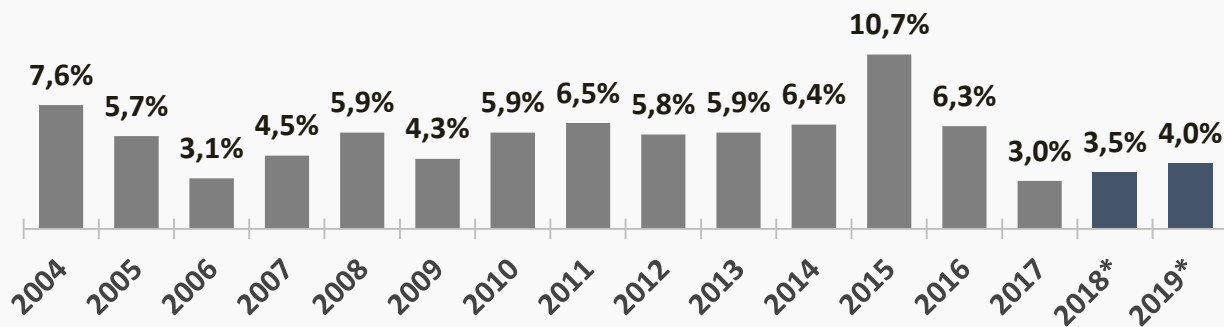
Economia

Principais indicadores econômicos

PIB do Brasil - Taxa de crescimento no ano



Inflação - IPCA

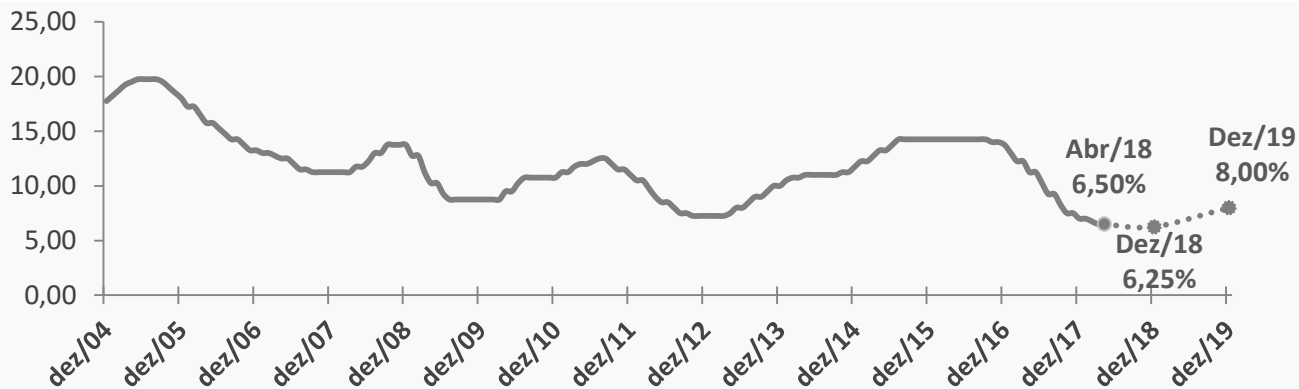


* Projeção do relatório Focus de 11/05/2018

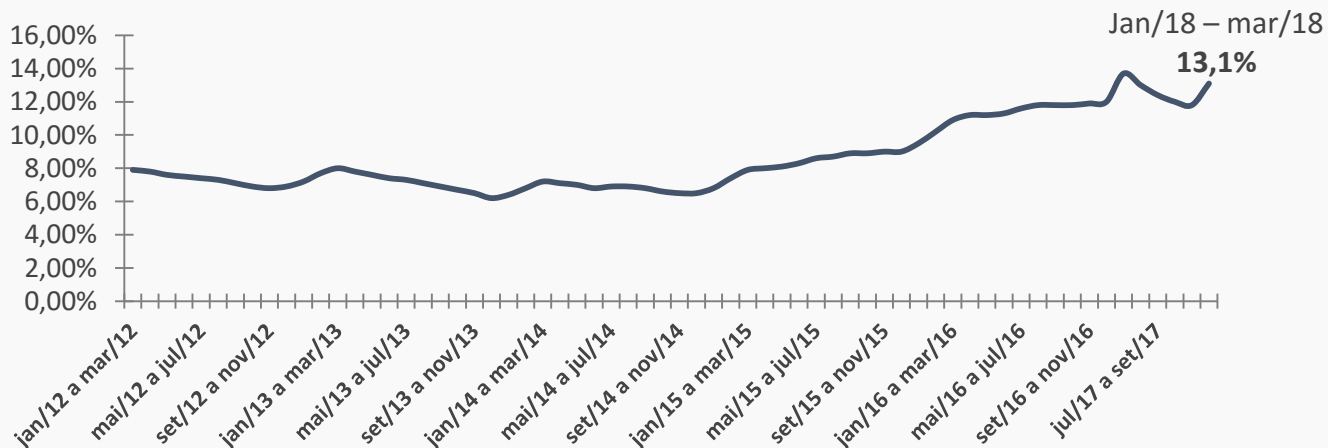
Fonte: IBGE

Principais indicadores econômicos

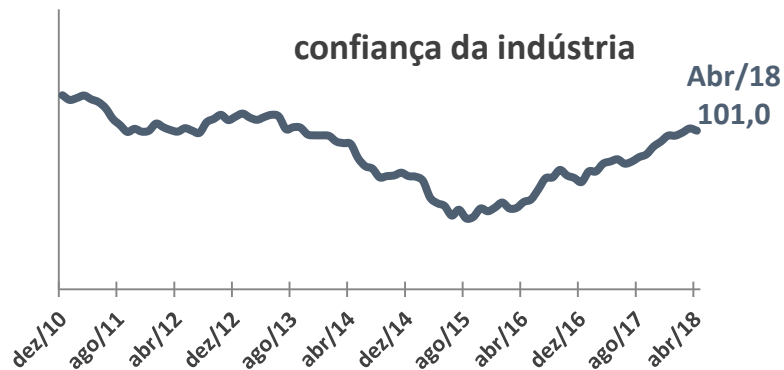
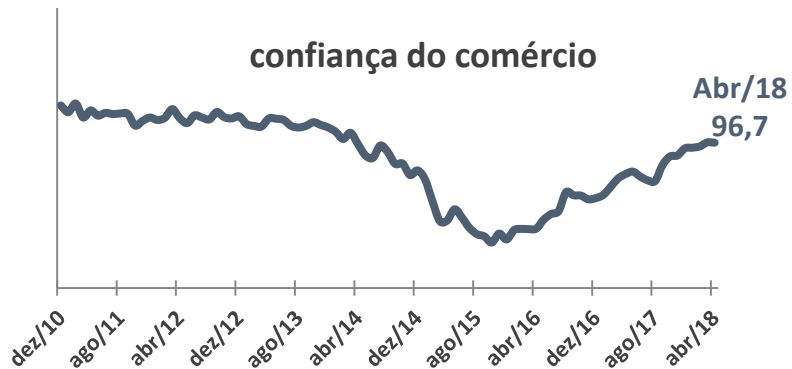
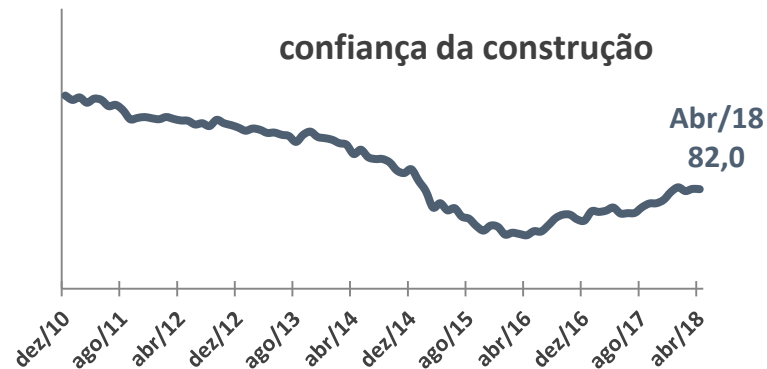
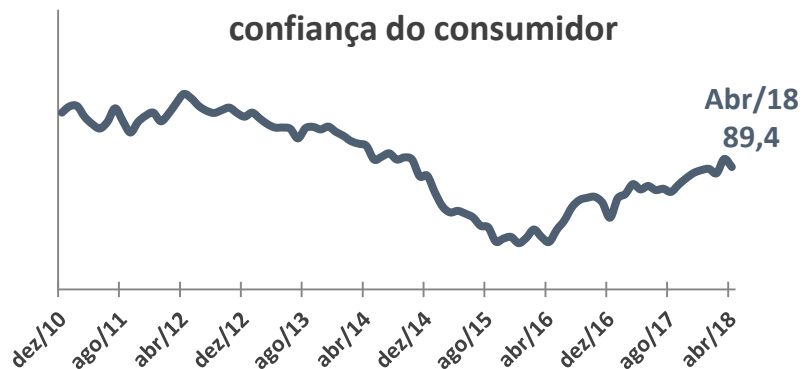
Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



Taxa de Desocupação

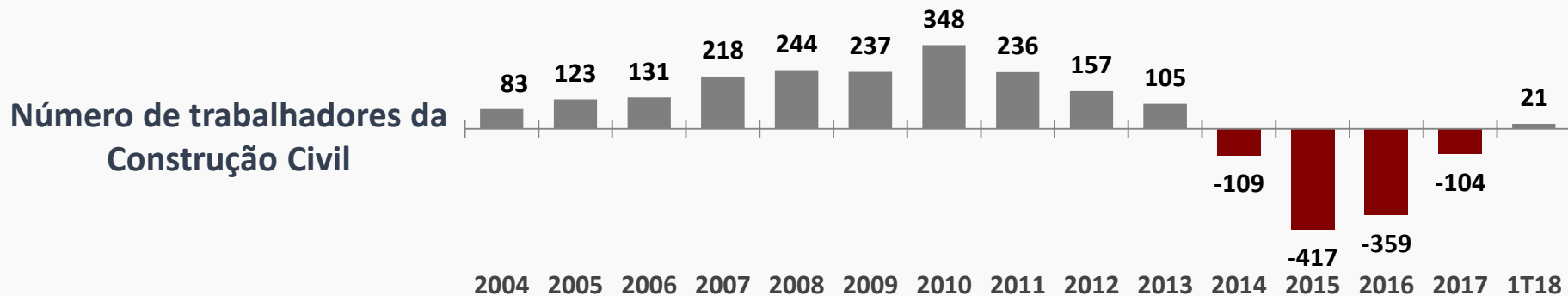
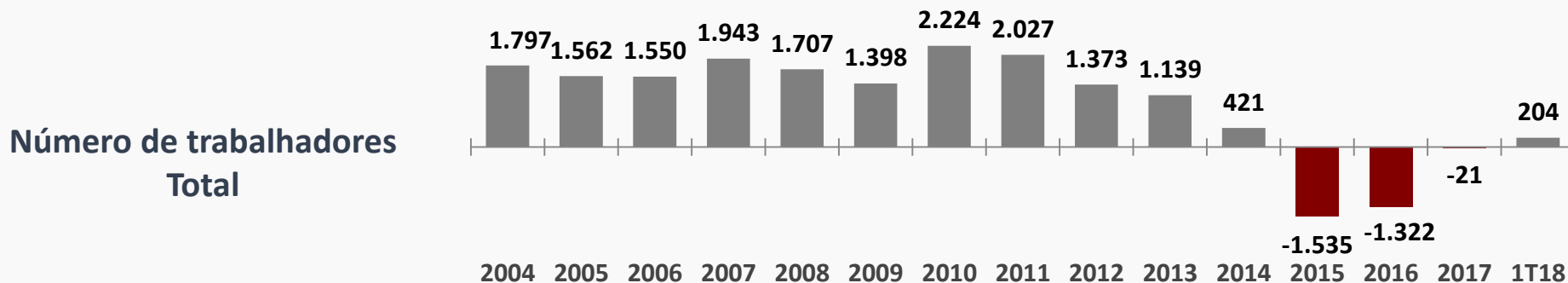


Índices de confiança – com ajuste sazonal



Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil



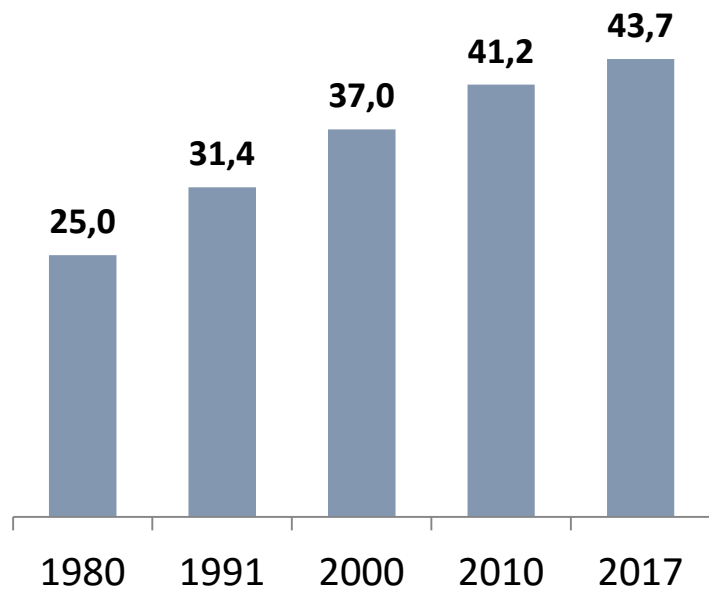
Demografia

Estado de São Paulo

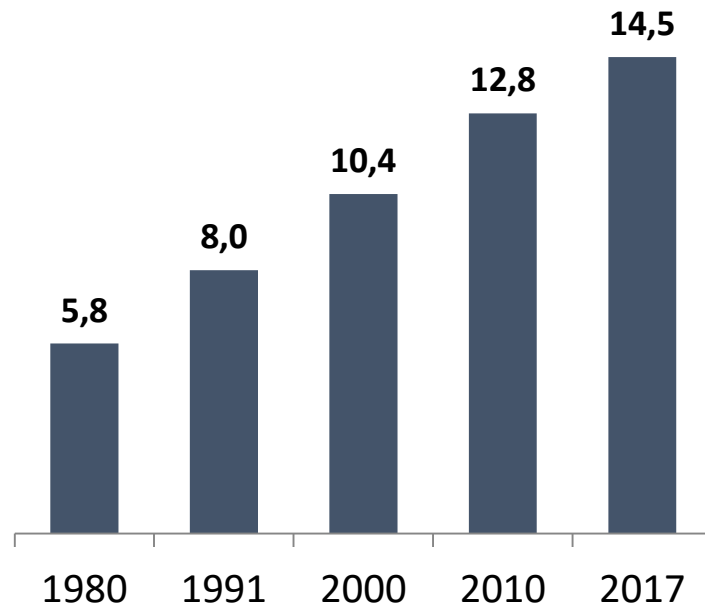
População e Domicílios– Estado de São Paulo

Em milhões

População



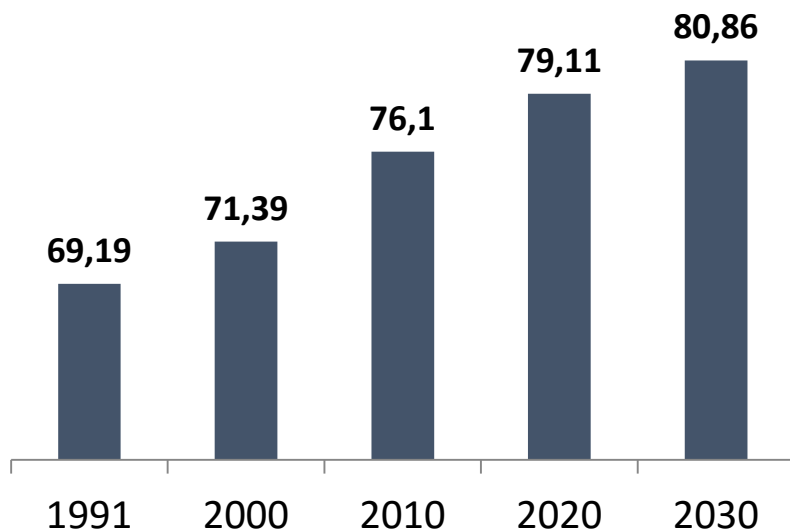
Domicílios particulares permanentes



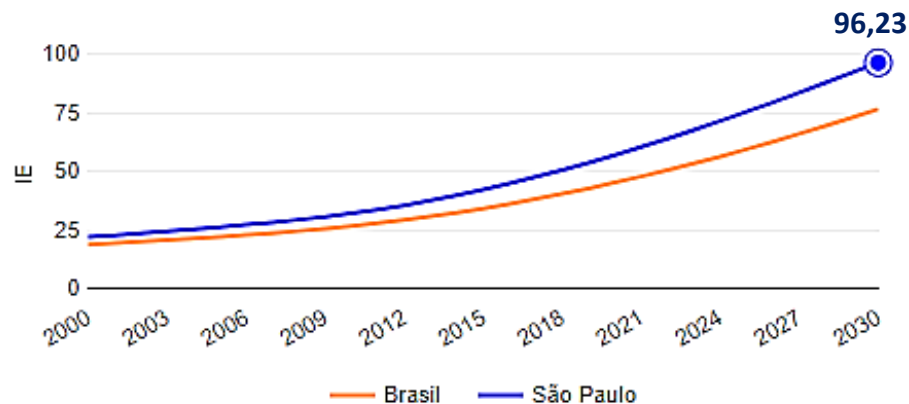
Expectativa de vida e envelhecimento da população

Estado de São Paulo

Expectativa de vida da população – em anos

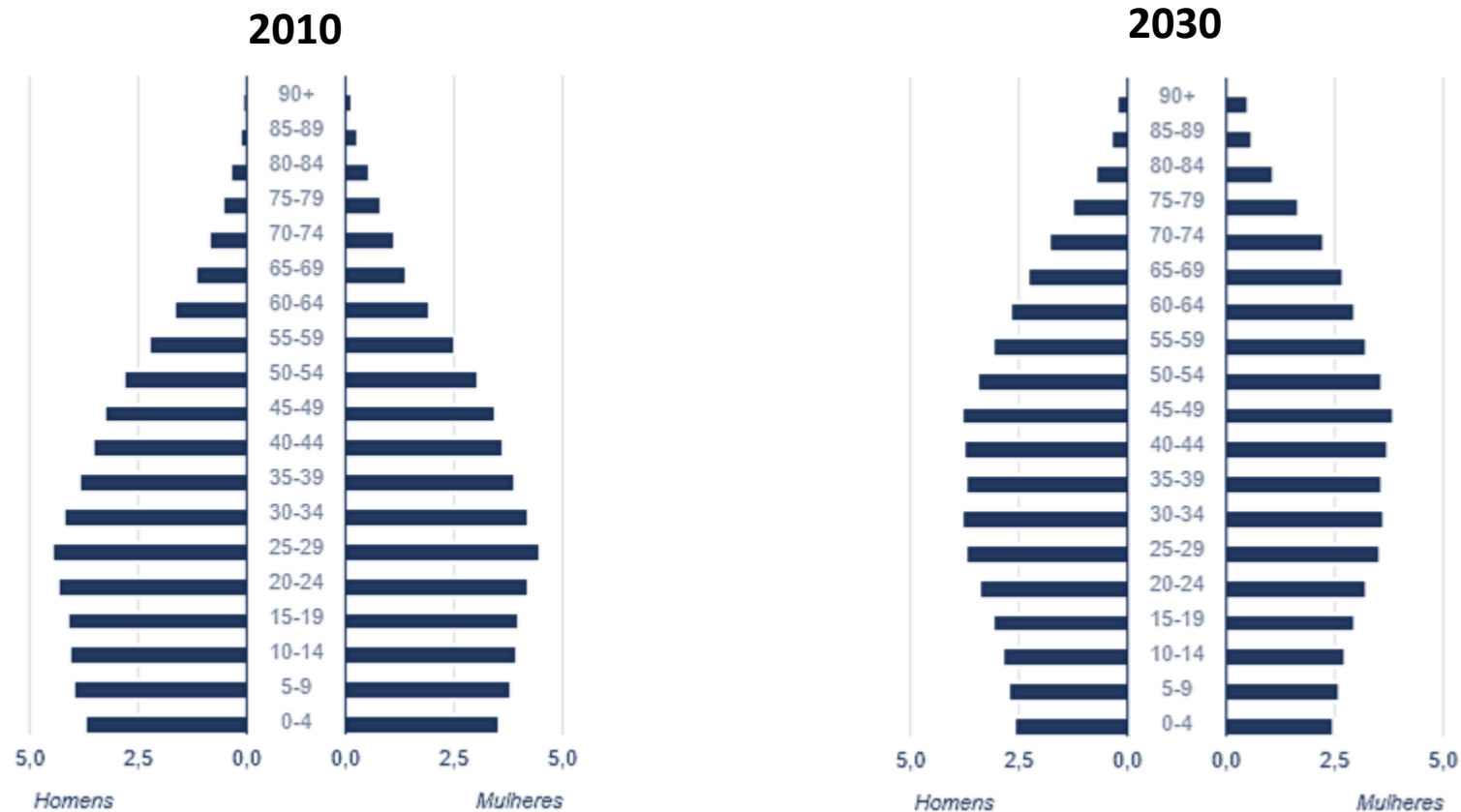


Índice de envelhecimento (IE)

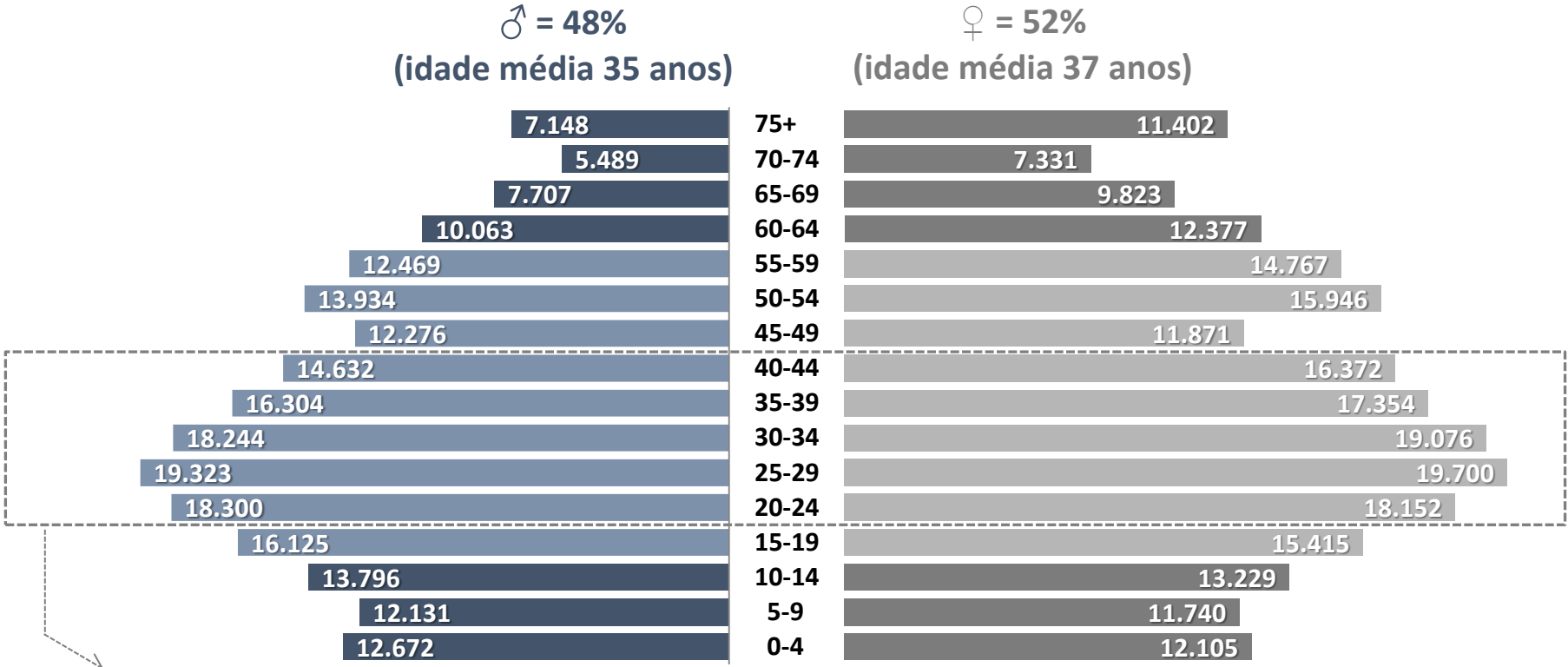


Índice de Envelhecimento (IE): Número de pessoas de 60 anos ou mais, para cada 100 pessoas menores de 15 anos de idade

Pirâmide etária do Estado de São Paulo



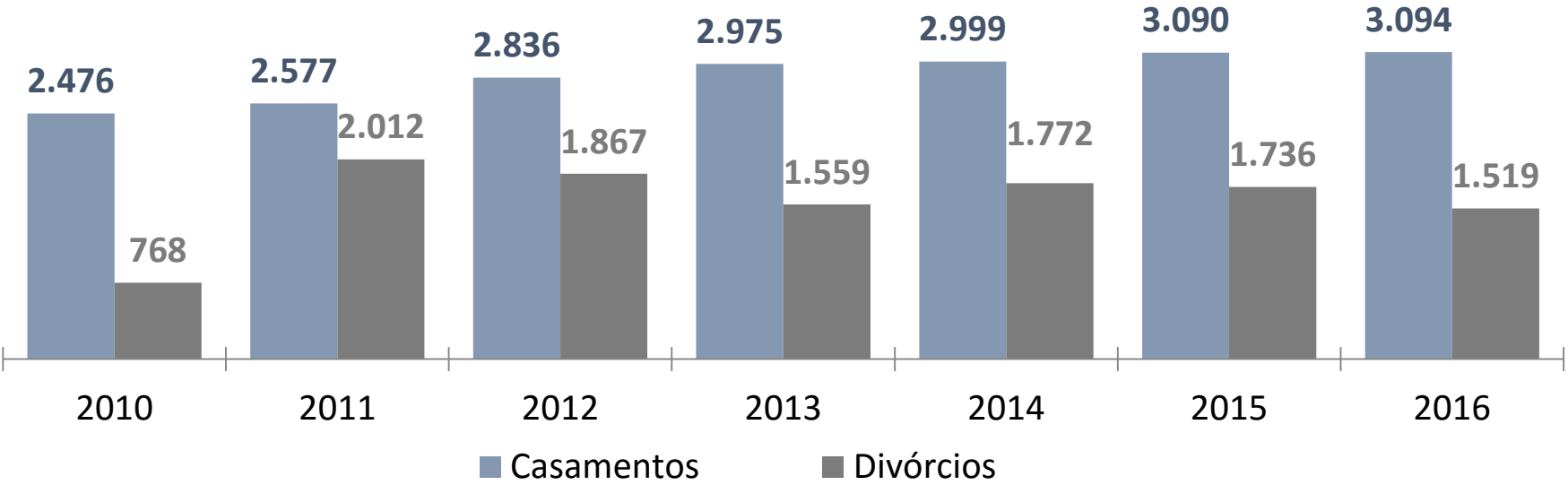
Pirâmide Etária (projeção populacional 2017) – São José do Rio Preto



41% da população de São José do Rio Preto encontram-se na faixa etária entre 20 a 44 anos

Fonte: Seade

Demanda: Casamentos e divórcios – São José do Rio Preto

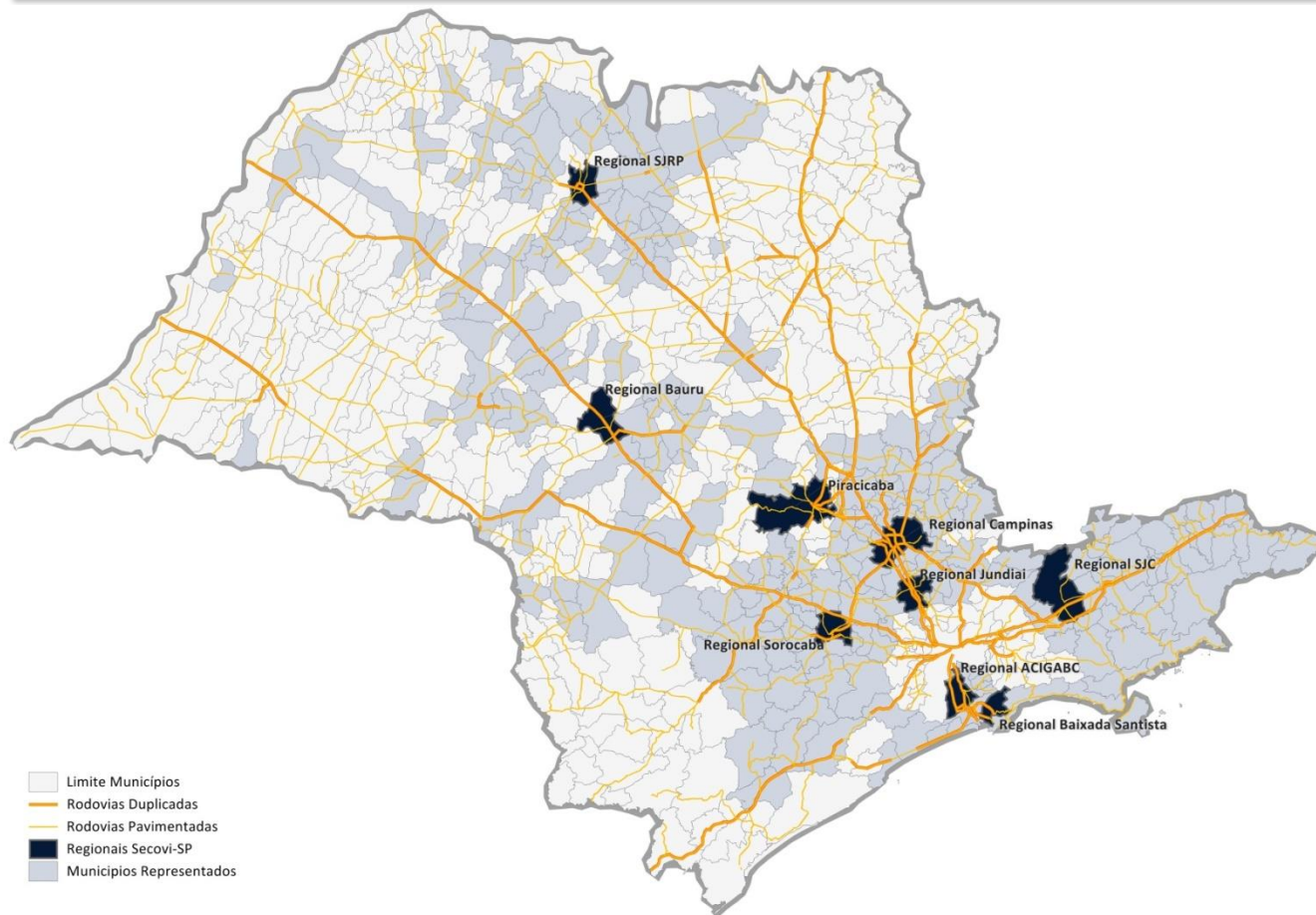


Novos Arranjos familiares indicam a necessidade de novas moradias

Fonte: IBGE

Mercado Imobiliário do Interior

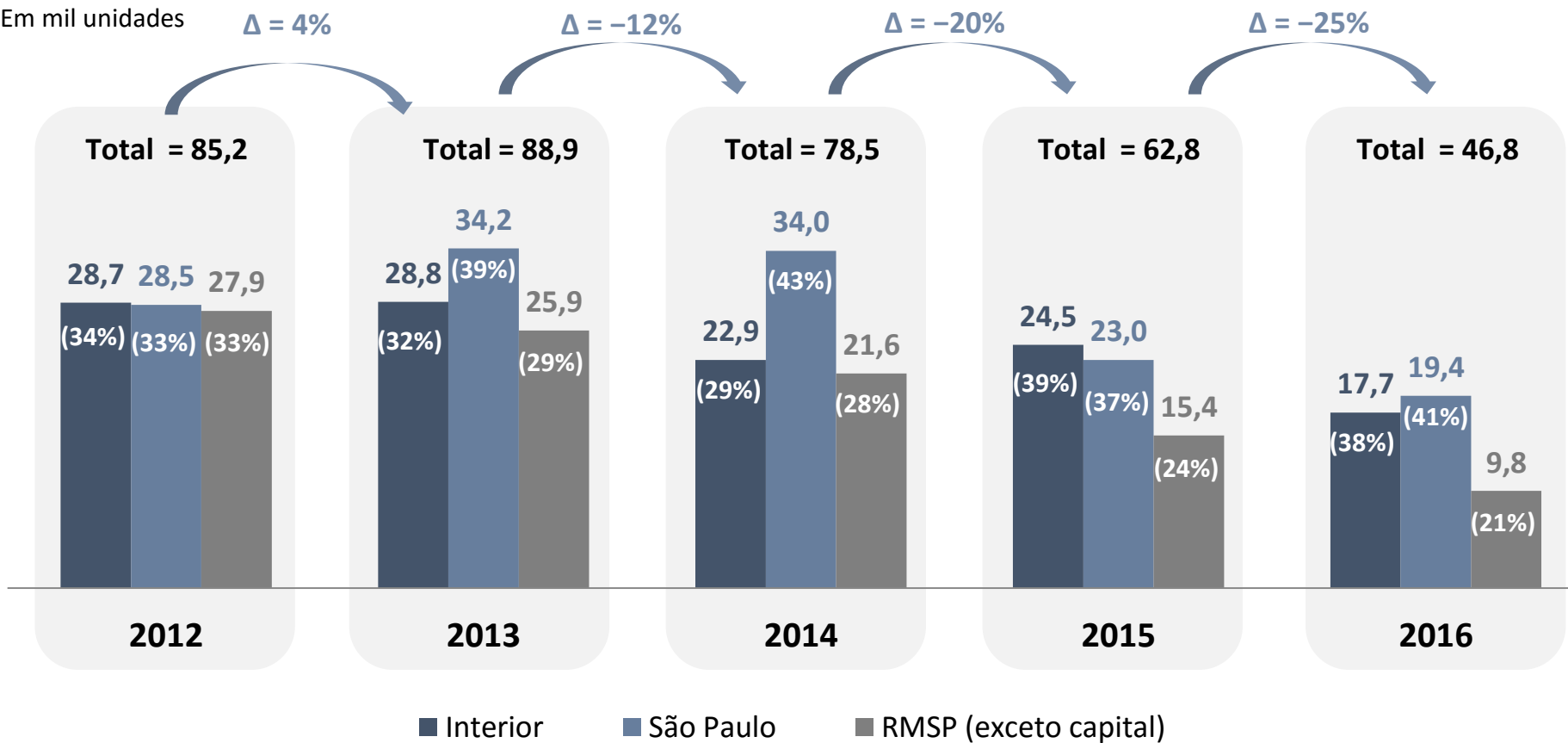
Regionais e representantes do Secovi-SP



- Baixada Santista
- Bauru
- Campinas
- Grande ABC
- Jundiaí
- Piracicaba
- São José do Rio Preto
- Sorocaba
- Vale do Paraíba

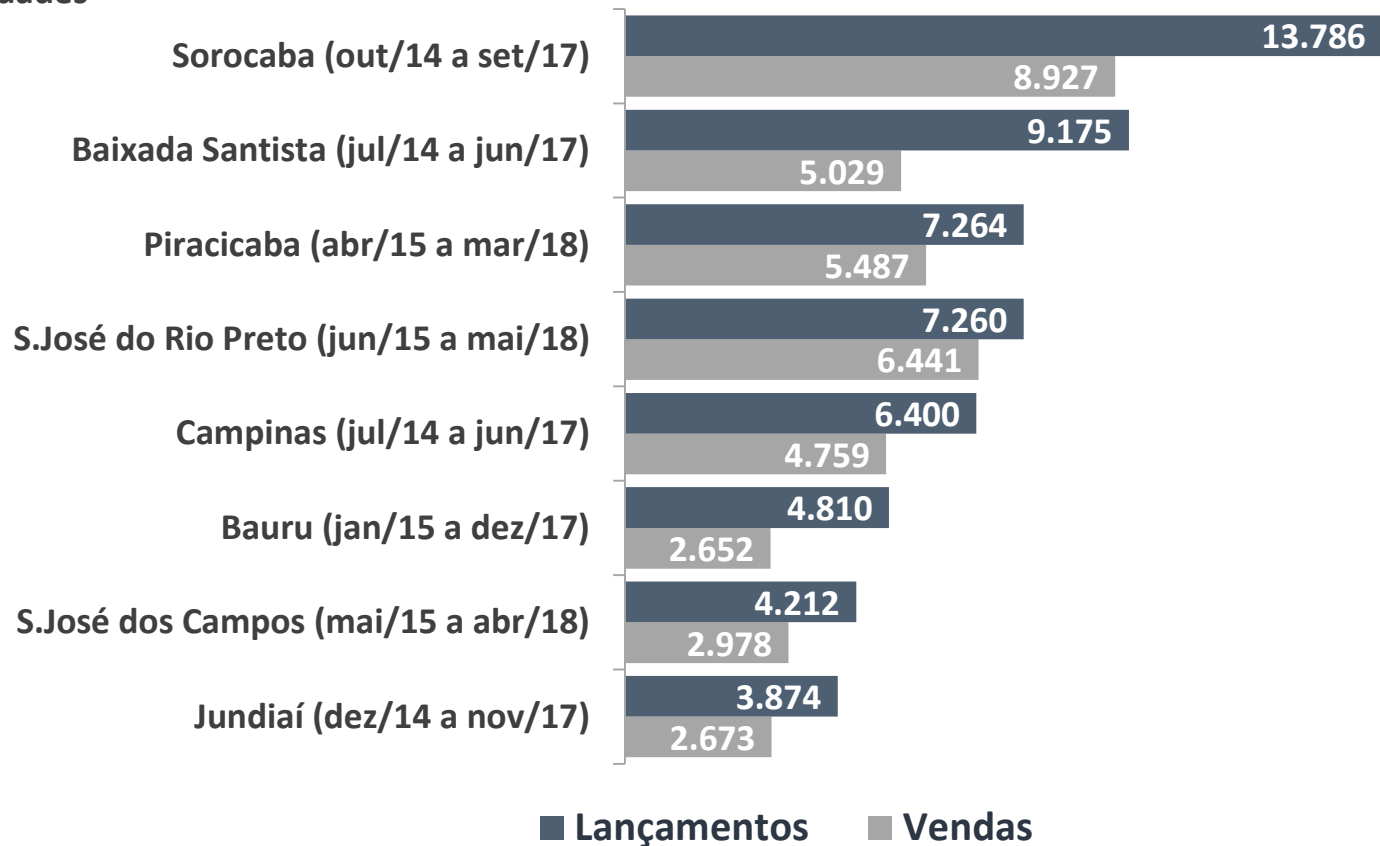
Unidades Lançadas por Ano

Em mil unidades



Lançamentos e vendas de imóveis residenciais nos últimos 36 meses

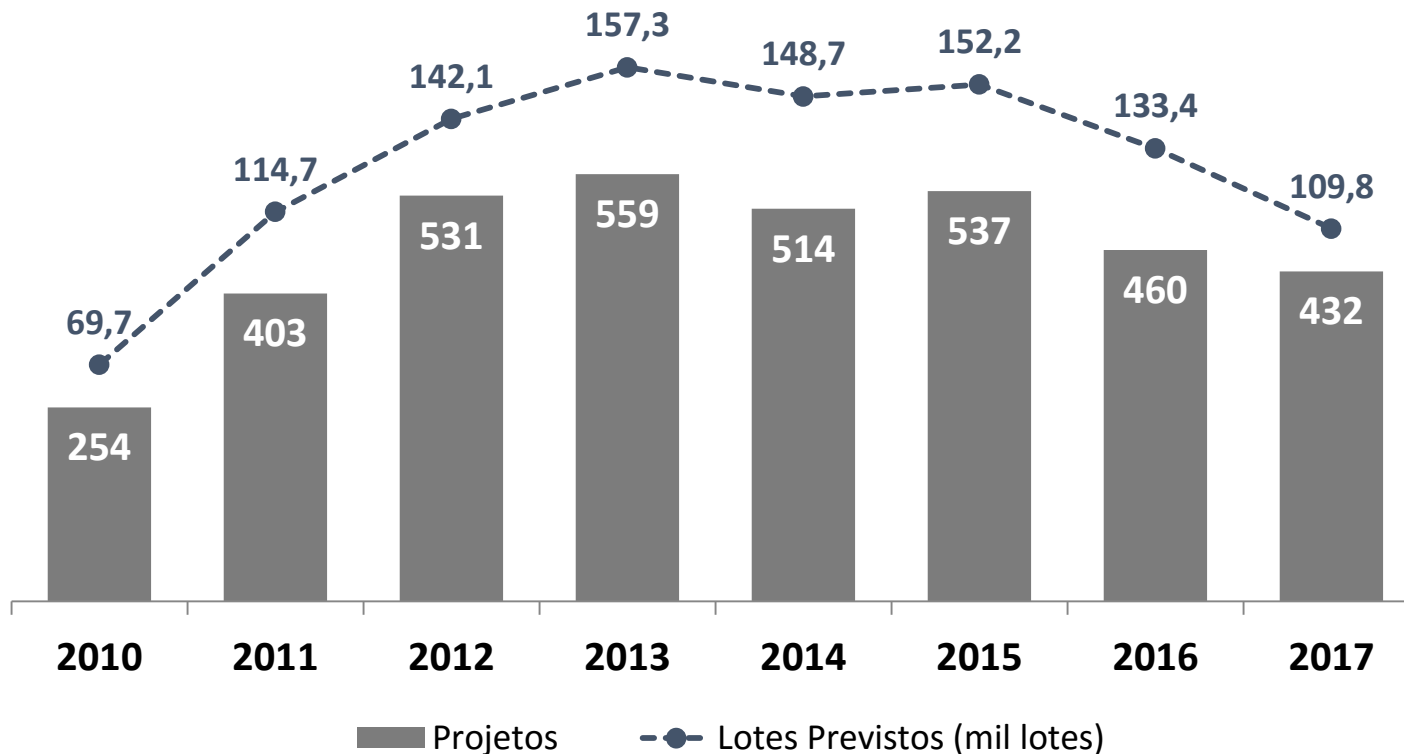
Em unidades



Loteamentos aprovados

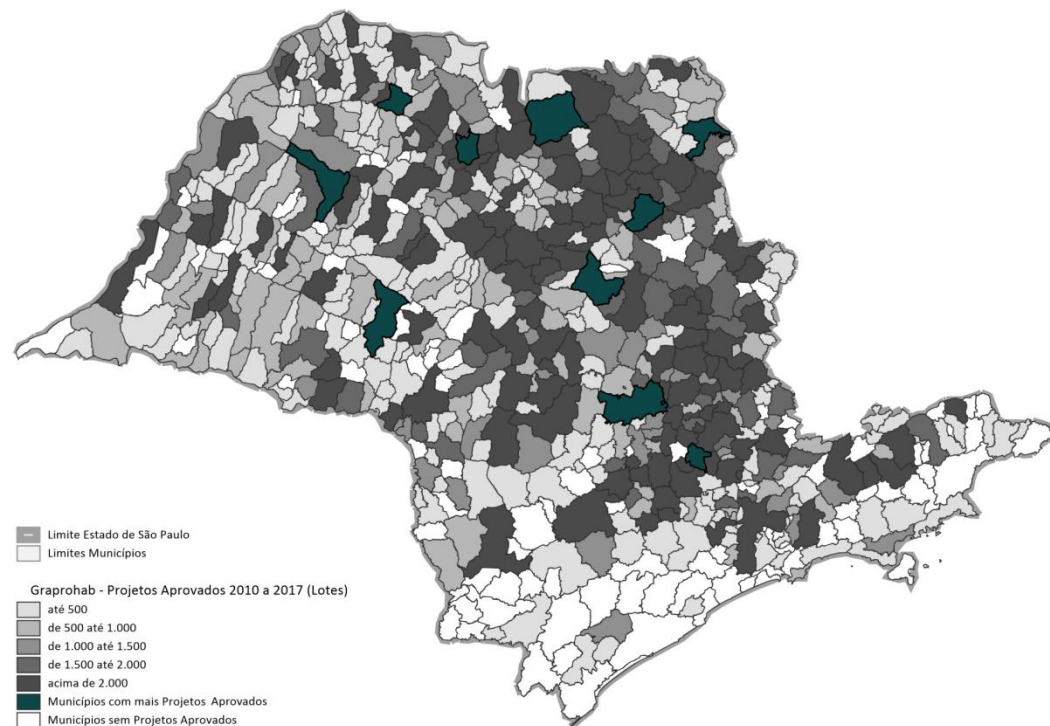
Estado de São Paulo

Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB – Estado de São Paulo



Municípios com mais lotes aprovados de 2010 - 2017 – Estado de São Paulo

Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	84	43.029	4,2%
Ribeirão Preto	52	20.550	2,0%
Piracicaba	53	18.889	1,8%
Indaiatuba	38	17.970	1,7%
Araraquara	38	16.660	1,6%
Franca	40	16.243	1,6%
Marília	36	15.199	1,5%
Barretos	32	14.816	1,4%
Votuporanga	45	13.302	1,3%
Araçatuba	22	13.292	1,3%
Total 10 municípios	440	189.950	18,5%
Total Estado de São Paulo	3.690	1.027.851	100,0%



Mercado Imobiliário Nacional

Regiões Pesquisadas



Unidades residenciais lançadas por região

- ✓ Em 2017 foram lançadas 82,3 mil unidades residenciais nas regiões pesquisadas, aumento de 5,2% em relação ao ano anterior.

Unidades residenciais lançadas			
Região Pesquisada	2016	2017	Variação %
Norte	1.941	1.067	-45,0%
Nordeste	15.015	15.991	6,5%
Centro-Oeste	4.421	4.710	6,5%
Sudeste	49.113	49.410	0,6%
Sul	7.796	11.165	43,2%
Total	78.286	82.343	5,2%

Unidades residenciais novas vendidas por região

- ✓ Em 2017 foram vendidas 94,2 mil unidades residenciais nas regiões pesquisadas, aumento de 9,4% em relação ao ano anterior.

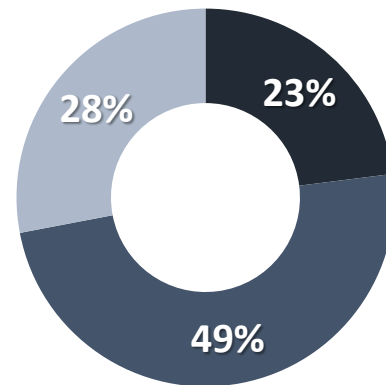
Unidades residenciais vendidas			
Região Pesquisada	2016	2017	Variação %
Norte	3.582	2.474	-30,9%
Nordeste	16.981	21.912	29,0%
Centro-Oeste	6.931	8.507	22,7%
Sudeste	46.142	49.391	7,0%
Sul	12.504	11.937	-4,5%
Total	86.140	94.221	9,4%

Oferta final disponível por região

- ✓ Todas as regiões apresentaram redução na oferta final disponível em 2017.

Oferta Final Disponível			
Região Pesquisada	dez/16	dez/17	Variação %
Norte	6.401	5.779	-9,7%
Nordeste	42.233	38.709	-8,3%
Centro-Oeste	18.176	15.390	-15,3%
Sudeste	65.246	54.843	-15,9%
Sul	21.909	20.330	-7,2%
Total	153.965	135.051	-12,3%

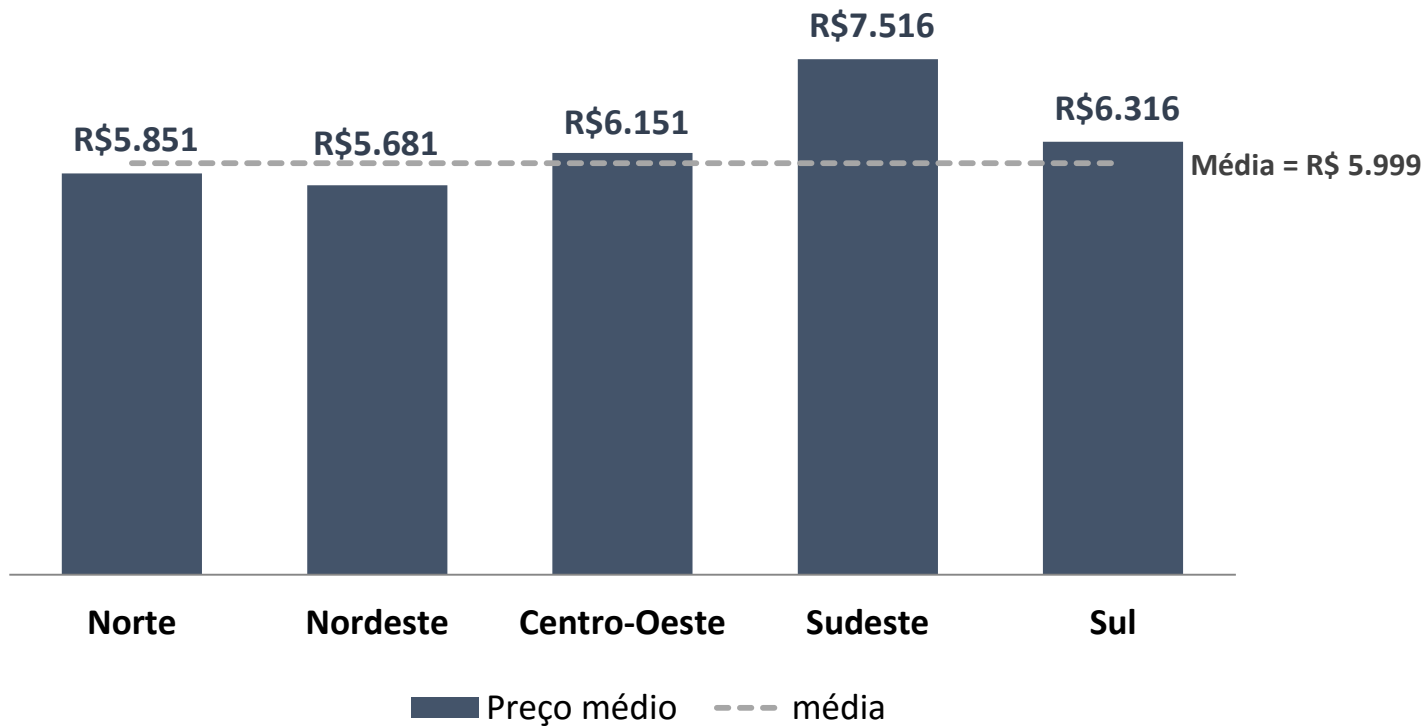
Oferta final por fase de obras



■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos

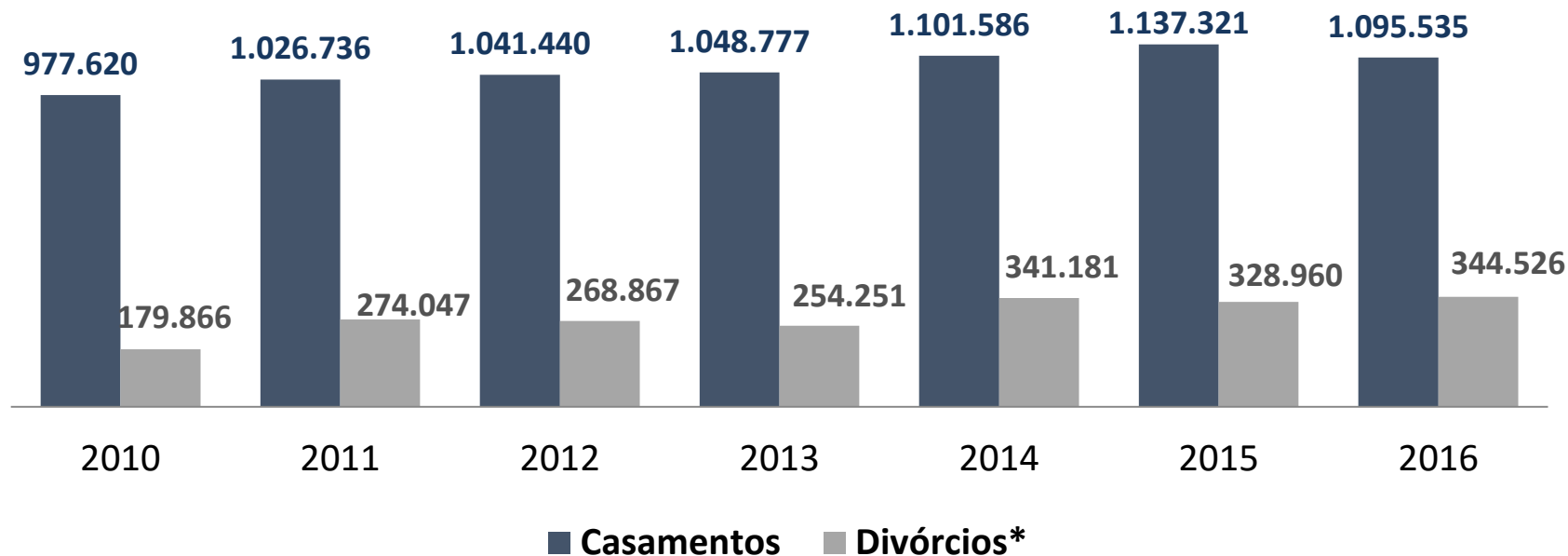
*Não foi informado estágio de obra de todos os empreendimentos

Preço médio – m² de área privativa



Demanda

Casamentos e divórcios - Brasil

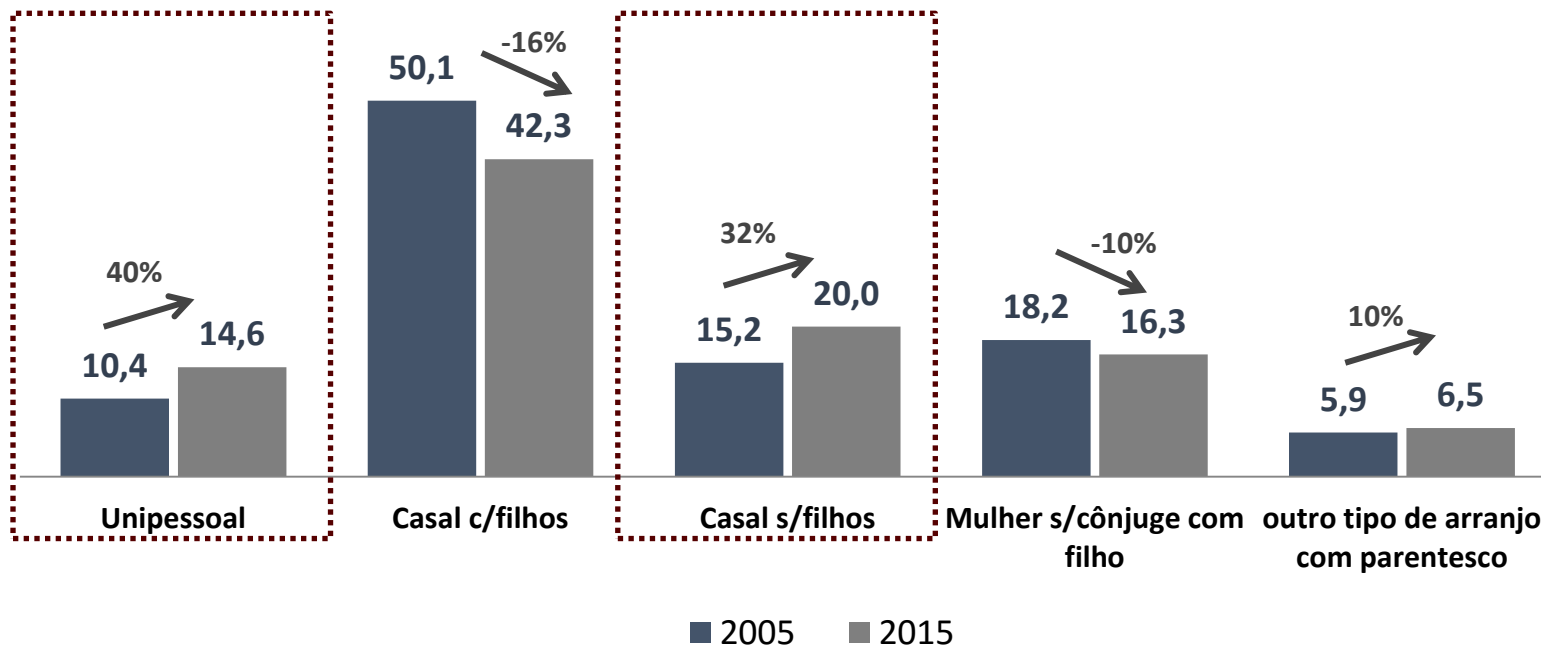


*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

*2014 alteração metodologia

Distribuição percentual dos arranjos familiares residentes em domicílios particulares

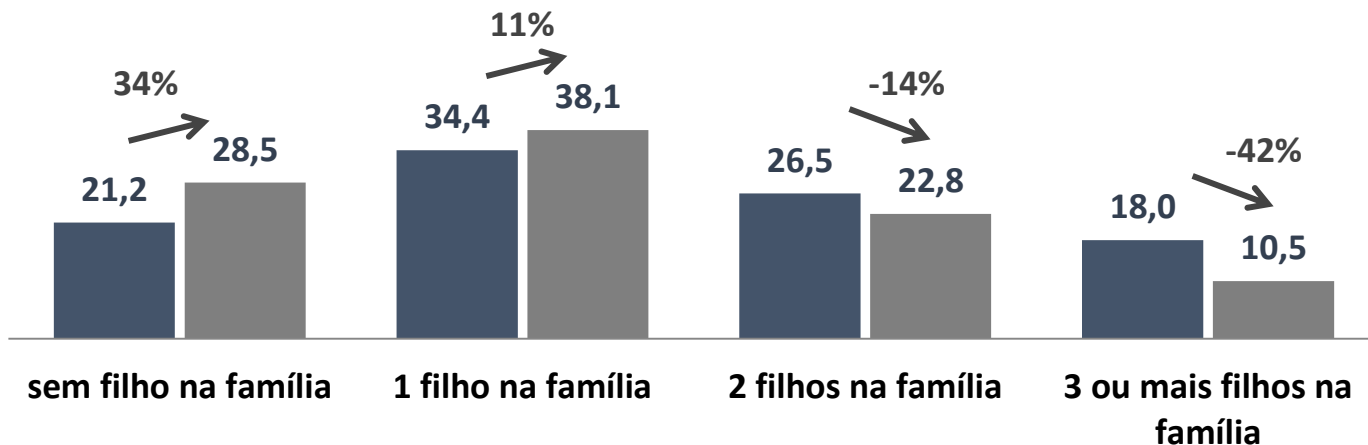
Participação %



Distribuição percentual dos arranjos familiares com parentesco residentes em domicílios particulares

Indicação de presença de filho na família

Participação %



Estudo de Demanda de imóveis residenciais

- » O Secovi-SP contratou um estudo desenvolvido pela FGV, com o objetivo de mensurar a demanda potencial de imóveis residenciais de 2015 a 2025;
- » O resultado do estudo foi obtido através da elaboração de cenários sociodemográficos e econômicos.

Cenário para demanda habitacional - Evolução do estoque de domicílios

	Incremento		Estoque	Incremento	Estoque
	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Região Norte	1.359.255	712.159	4.957.690	1.351.011	6.308.701
Região Nordeste	4.220.658	2.200.527	17.594.419	4.225.567	21.819.986
Região Sudeste	5.932.223	2.986.031	29.191.435	5.684.786	34.876.221
Região Sul	2.107.374	1.166.020	10.288.575	1.947.756	12.236.331
Região Centro Oeste	1.357.555	736.909	5.141.738	1.341.993	6.483.731
Brasil	14.977.065	7.801.646	67.173.857	14.551.113	81.724.970
São Paulo - UF	3.062.117	1.482.025	14.879.589	3.022.639	17.902.228
Regiões Metropolitanas					
São Paulo	1.388.770	737.892	7.018.349	1.333.849	8.352.198
Rio de Janeiro	764.002	478.952	4.476.827	601.755	5.078.582
Belo Horizonte	376.269	195.487	1.753.572	358.590	2.112.162
Salvador	392.908	220.745	1.381.282	369.812	1.751.094
Porto Alegre	262.875	150.961	1.535.506	239.132	1.774.638

- **Incremento de domicílios da ordem de 14,5 milhões de unidades entre 2015 e 2025;**
- **Em termos absolutos, este incremento está pouco abaixo do observado entre 2004 e 2014, de quase 15 milhões de unidades.**

Demanda por domicílios para 2025

	Incremento	Estoque	Incremento	Estoque
Faixas de renda	2004 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Até R\$ 1.600	-2.598.390	27.499.420	494.472	27.993.892
De R\$ 1.600 até R\$ 3.275	8.592.983	21.105.083	6.866.869	27.971.952
De R\$ 3.275 até R\$ 5.000	4.743.421	9.042.082	3.316.008	12.358.090
De R\$ 5.000 até R\$ 7.000	1.989.692	4.579.920	1.541.478	6.121.397
De R\$ 7.000 até R\$ 10.000	1.007.289	2.089.685	748.277	2.837.962
Acima de R\$ 10.000	1.242.069	2.857.667	1.584.010	4.441.678
Total Brasil	14.977.065	67.173.857	14.551.113	81.724.970

- **Entre 2004 e 2014, o número de domicílios com renda até R\$ 1.600 caiu devido ao período de crescimento econômico e redução das desigualdades;**
- **Dadas as dinâmicas das variáveis-chave projetadas até 2025, o maior incremento em termos absolutos deverá se concentrar na faixa de renda entre R\$ 1.600 e R\$ 3.275.**

OBRIGADO!

Flavio Amary
Presidente do SECOVI-SP

