



ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

CELSO PETRUCCI

Diretor-executivo

Economista-chefe do Secovi-SP



ECONOMIA

Economia brasileira

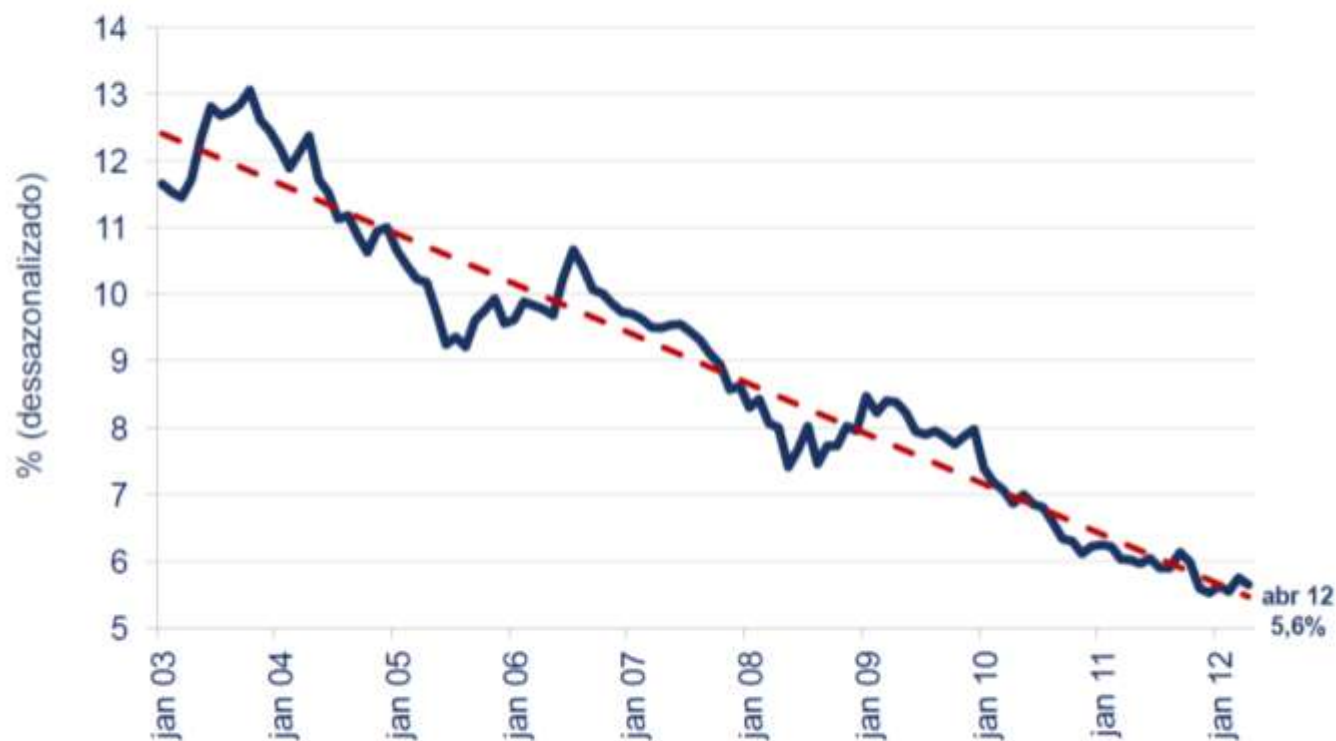
Atividade econômica

Inflação

Atividade econômica

- Elementos de sustentação da demanda presentes
 - Taxa de desemprego em nível historicamente baixo
 - Economia continua gerando empregos formais
 - Renda real do trabalhador permanece em ascensão
 - Massa salarial em expansão
 - Crédito em crescimento moderado
- Flexibilização das condições monetárias e financeiras e outras iniciativas de estímulo à atividade
- **Esse cenário proporcionará uma retomada mais consistente da atividade econômica, que deve acelerar-se a partir do 2º semestre**

Desemprego em níveis historicamente baixos



dados até abr 12

Criação de empregos formais continua positiva



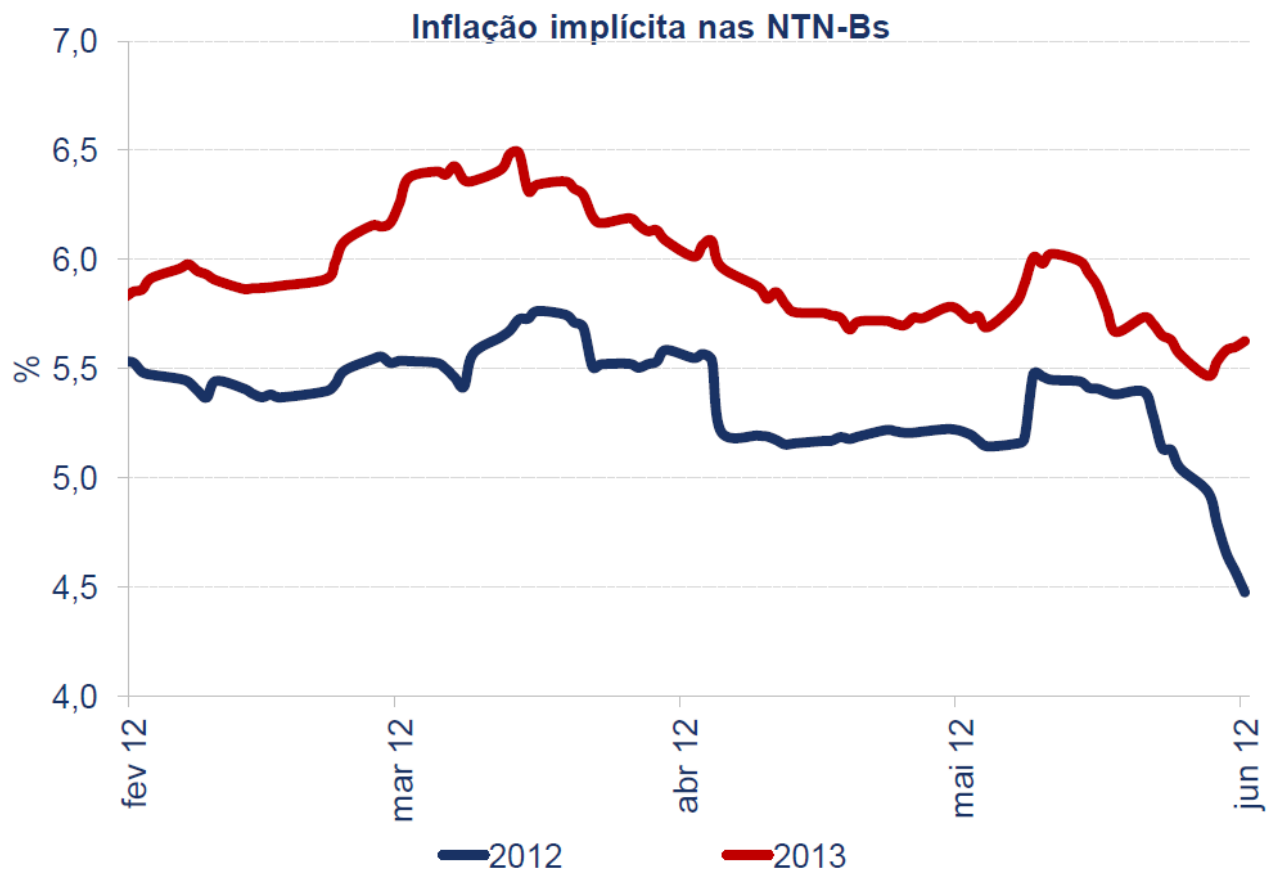
Fonte: MTE / BCB

Rendimento real dos trabalhadores em ascensão



Fonte: IBGE

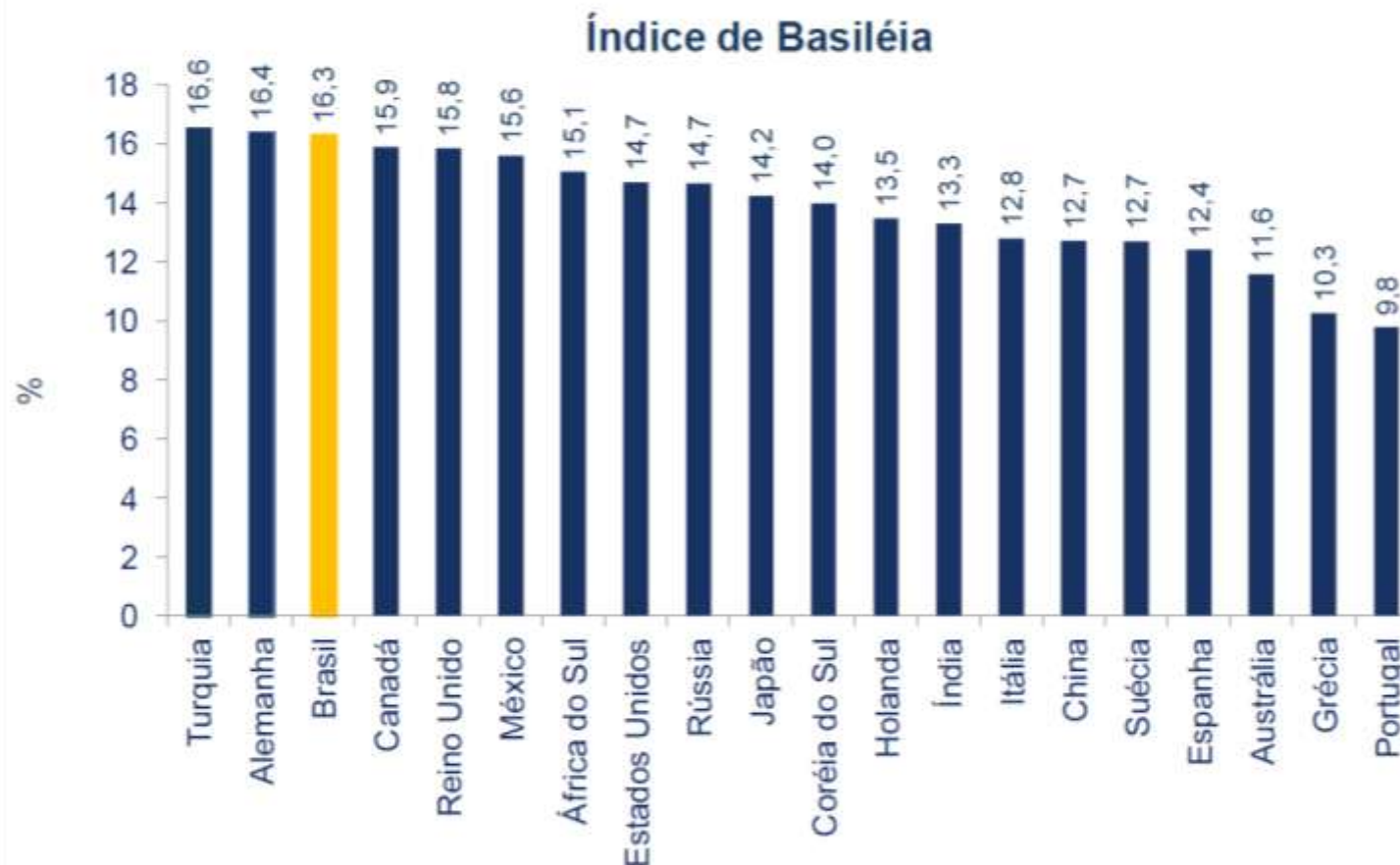
Inflação: mercados sugerem convergência à meta



Sistema Financeiro Nacional sólido

- Fatores que garantem a solidez do SFN
 - Nível de capital acima do padrão internacional
 - Rigorosas regras de provisionamento
 - Elevados índices de liquidez

Sistema financeiro capitalizado



Fonte: FMI (2011 ou último dado disponível)

Expansão do crédito, com redução dos juros e spread

- O crédito expande de forma moderada
 - Saldo das operações de crédito cresceu 18% nos últimos doze meses (até abril)
 - Concessões em 2012 (até abril) estão 10% superiores ao mesmo período em 2011
- Dados recentes sinalizam:
 - recuperação das concessões, inclusive para o segmento de veículos
 - redução das taxas de juros e do spread

Crédito expande de forma sustentável

Crédito imobiliário crescendo em ritmo acelerado, mas ainda representa parcela pequena do crédito total no Brasil



(#) Direcionado, exceto imobiliário

*até abr 12

Fonte: BCB

Perspectivas da economia brasileira

- O Brasil apresenta sólidos fundamentos macroeconômicos e importantes colchões de liquidez
- O governo está avançando na agenda de reformas e realizando investimentos em infraestrutura
- O Sistema Financeiro Nacional apresenta níveis elevados de capital, de liquidez e de provisão
- A expansão do crédito prosseguirá ao longo dos próximos trimestres, em contexto de menores taxas de juros, *spread* e inadimplência
- O ritmo da atividade econômica no Brasil irá se acelerar ao longo dos próximos trimestres
- Inflação em trajetória de convergência para a meta

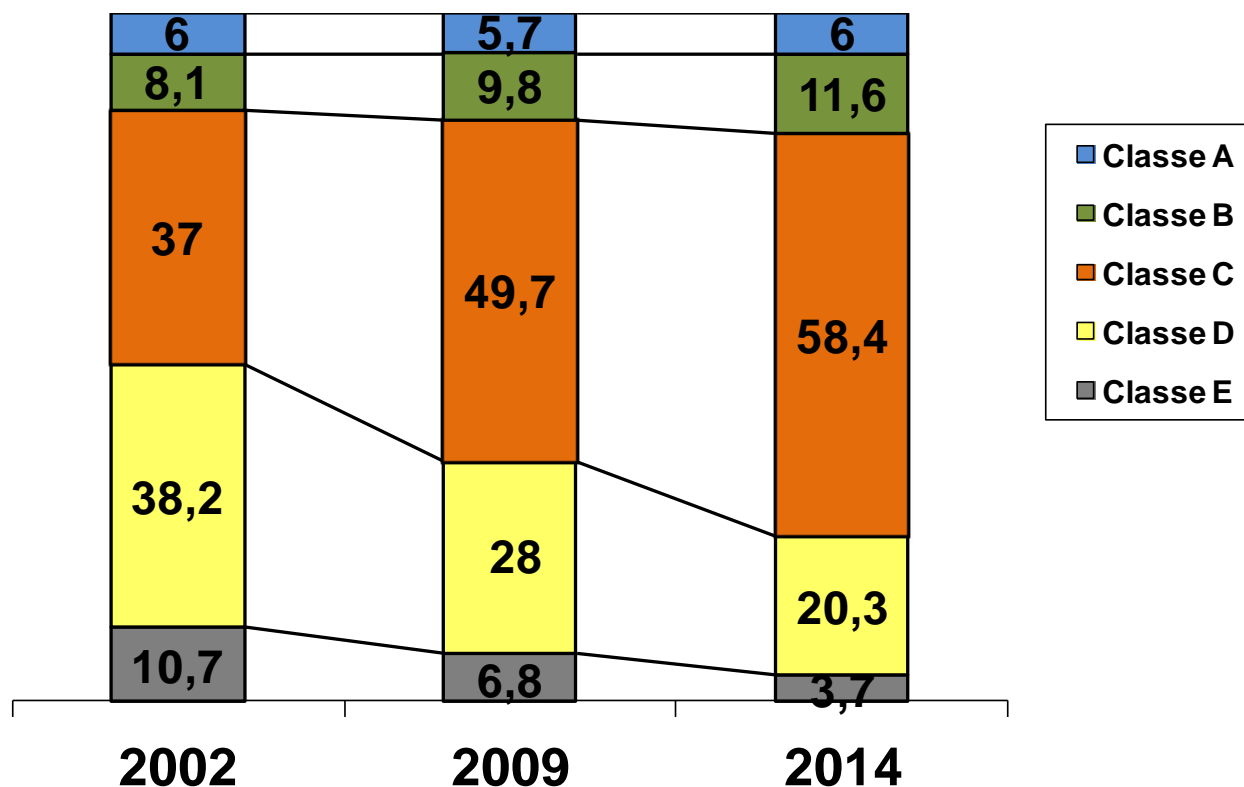


DEMANDA

EVOLUÇÃO DA PIRÂMIDE DE CLASSES SOCIAIS (%)



BRASILEIROS DAS CLASSES "D" e "E" TENDEM A MIGRAR PARA A CLASSE "C", QUE SERÁ PREDOMINANTE EM 2014

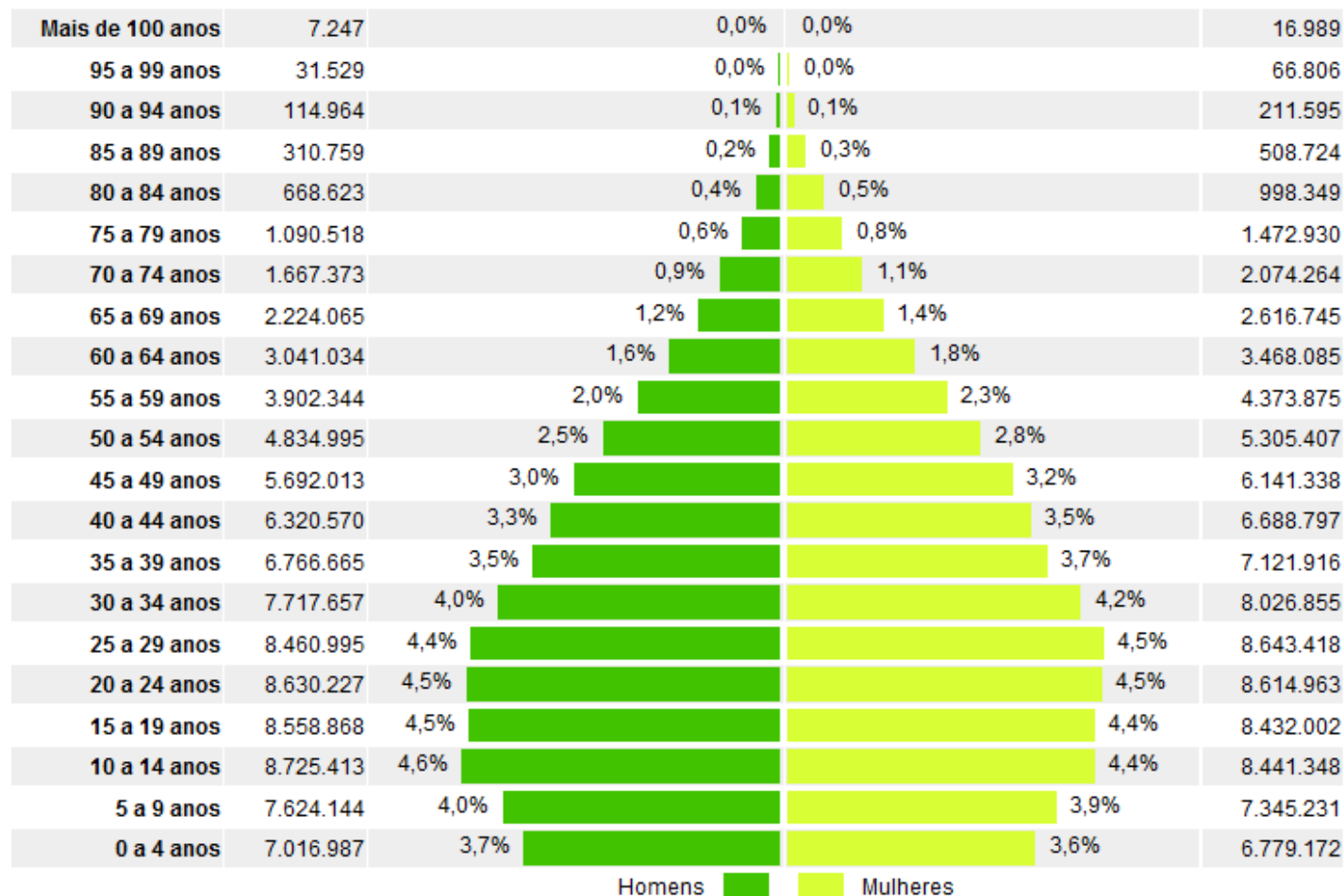


PIRÂMIDE ETARIA EM 2010

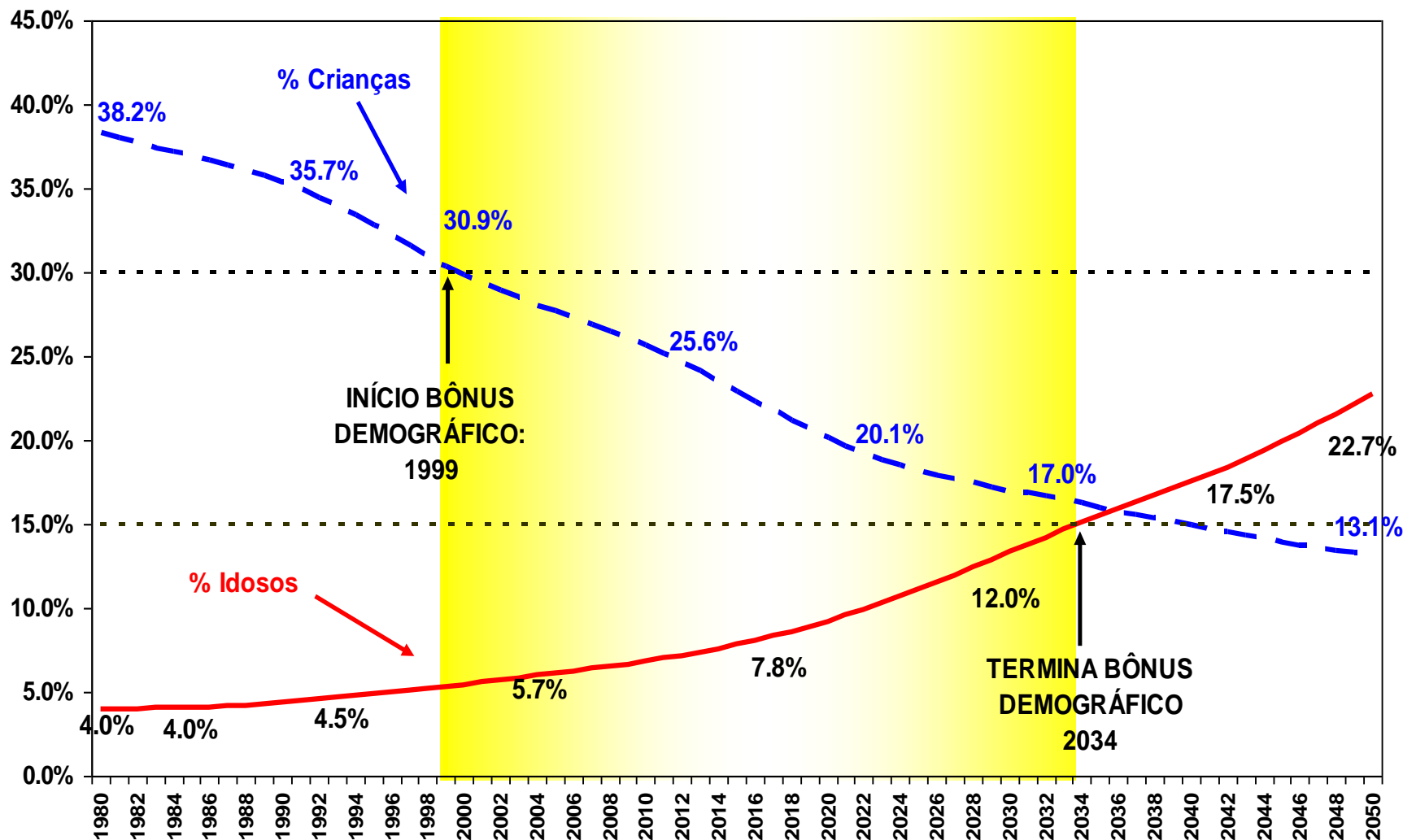


Distribuição da população por sexo, segundo os grupos de idade

BRASIL - 2010



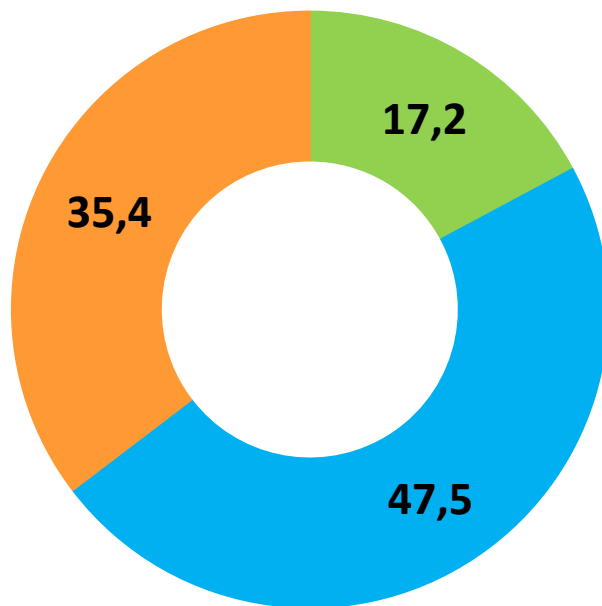
BÔNUS DEMOGRÁFICO - POPULAÇÃO PRODUTIVA



INTENÇÃO DE COMPRA DE MORADIA POR CLASSE SOCIAL



Total de pessoas que disseram estar interessadas em adquirir um imóvel ou terreno em 12 meses: **9,9milhões***



■ Alta Renda ■ Nova Classe Média ■ Baixa Renda

Oito em cada dez brasileiros que desejam comprar um imóvel em um prazo de um ano são Emergentes, representantes da Nova Classe Média ou da Base da Pirâmide

* Primeiro trimestre de 2011



***ESTUDO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO DE
S. JOSÉ DO RIO PRETO***

**DADOS DE
JUNHO/11 A MAIO/12**

Período: Junho/11 a Maio/12

- 1 dormitório:** 42 unidades lançadas (2,05%)
- 2 dormitórios:** 354 unidades lançadas (17,32%)
- 2 dormitórios econômico:** 1.536 unidades lançadas (75,15%)
- 3 dormitórios:** 112 unidades lançadas (5,48%)
- 4 dormitórios:** não houve lançamentos

Total: 2.044 unidades lançadas

-> 100% das unidades são verticais

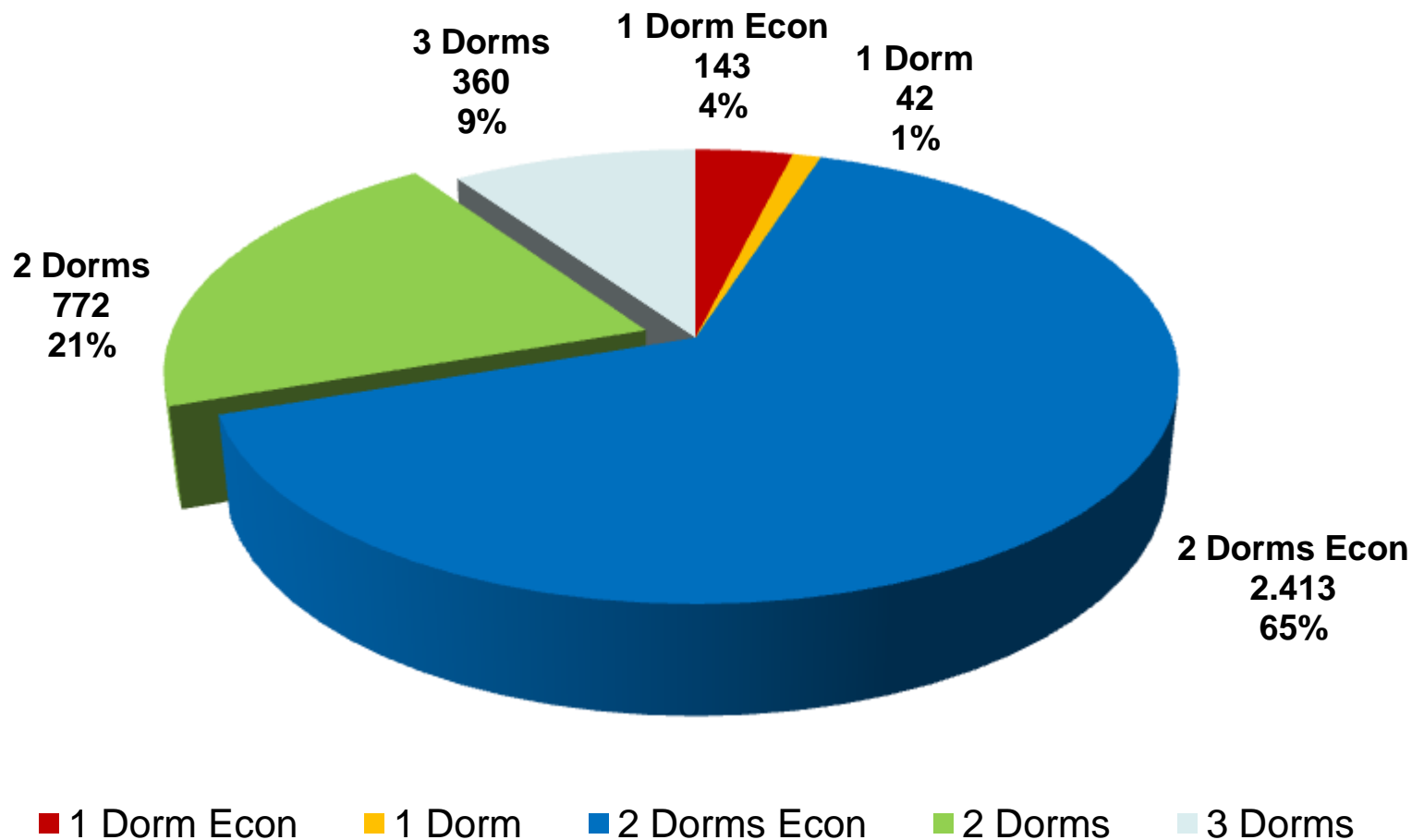
IMÓVEIS RESIDENCIAIS VERTICAIS NOVOS

DADOS ACUMULADOS MAIO/09 A MAIO/12

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios

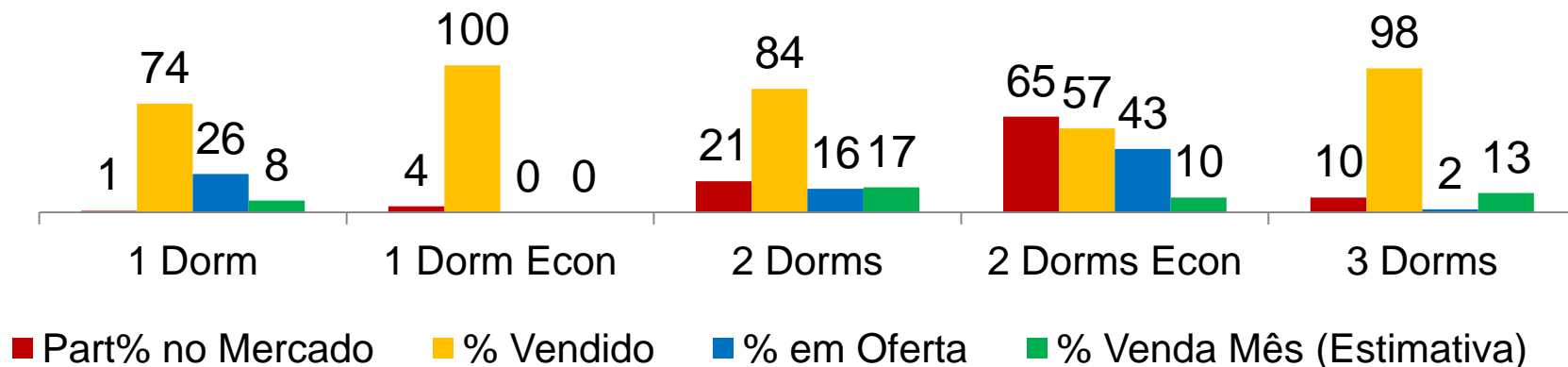


Total: 3.730 unidades

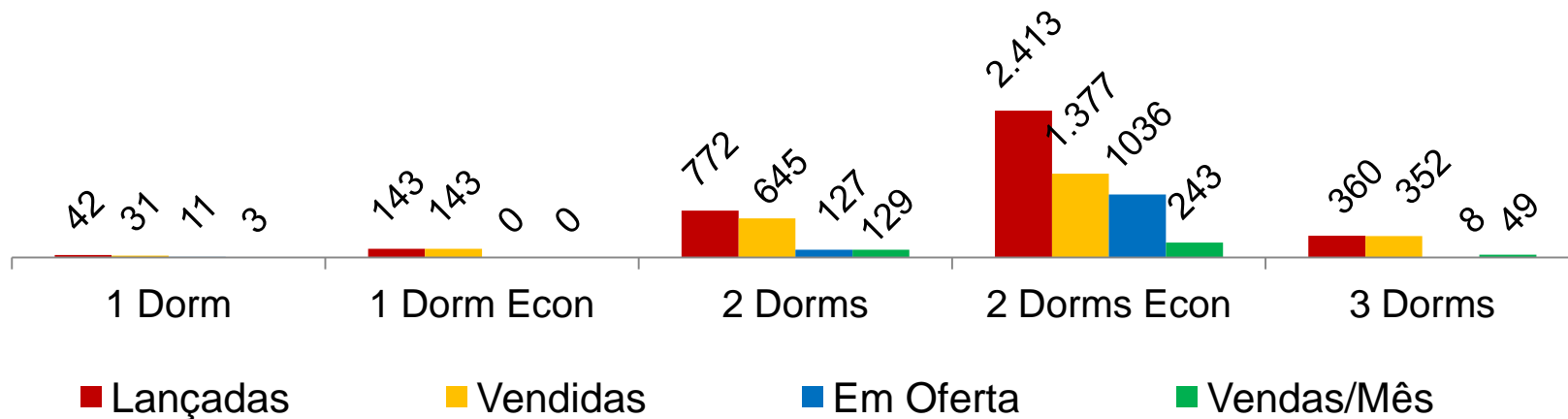
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



Performance de Vendas (%)



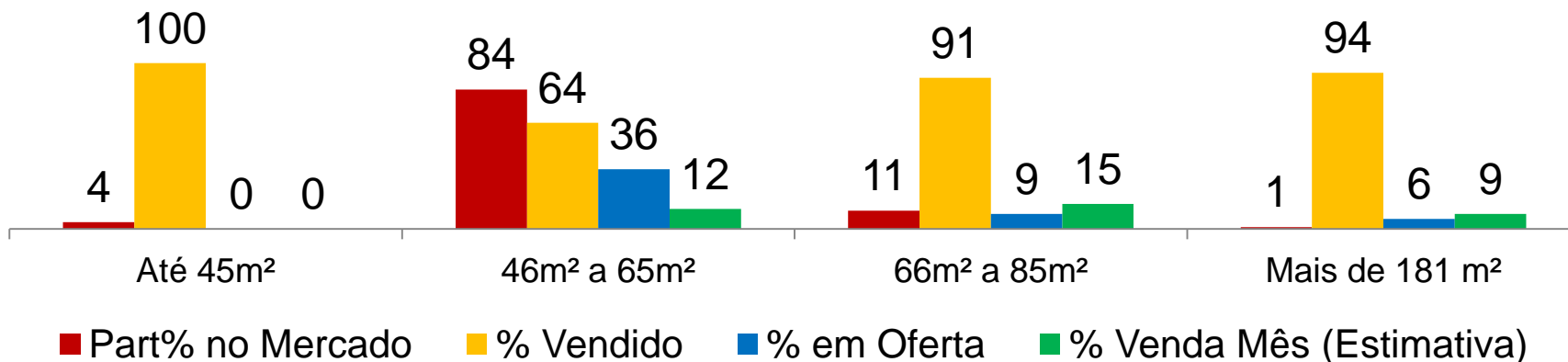
Performance de Vendas (Unidades)



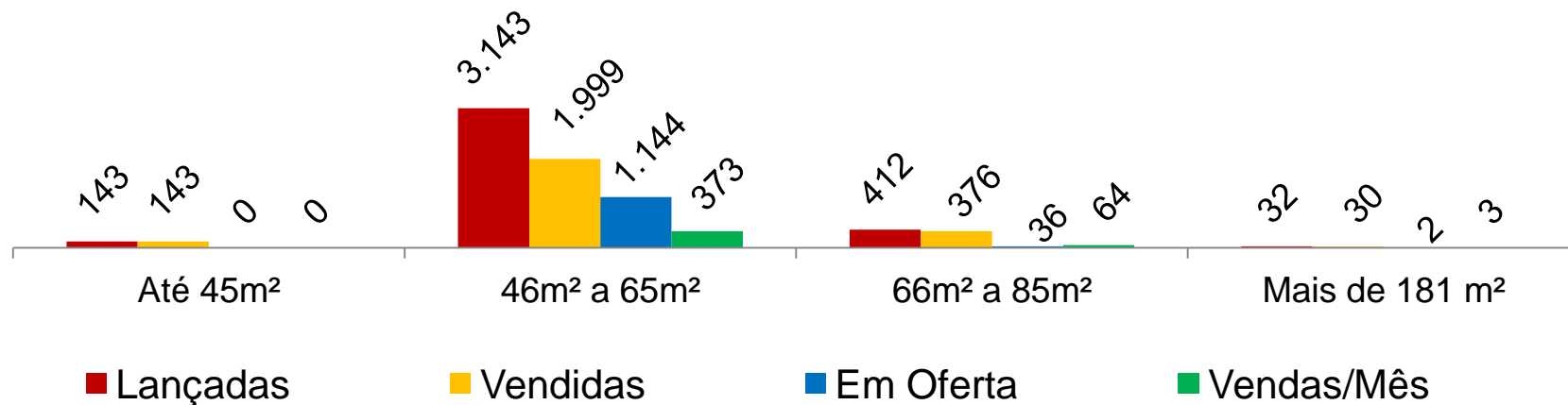
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



Performance de Vendas (%)



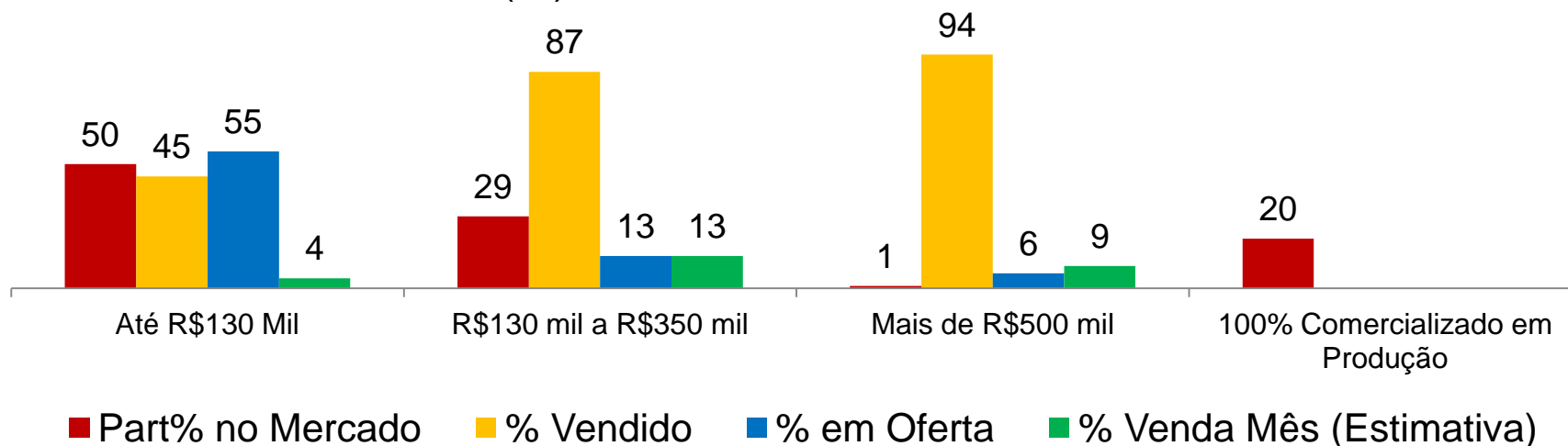
Performance de Vendas (Unidades)



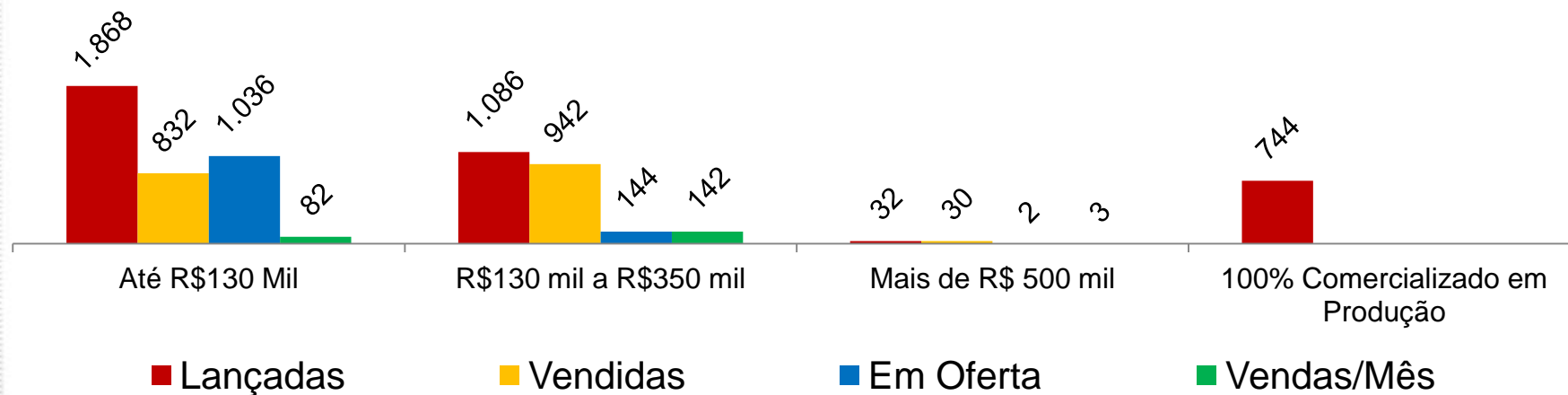
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)

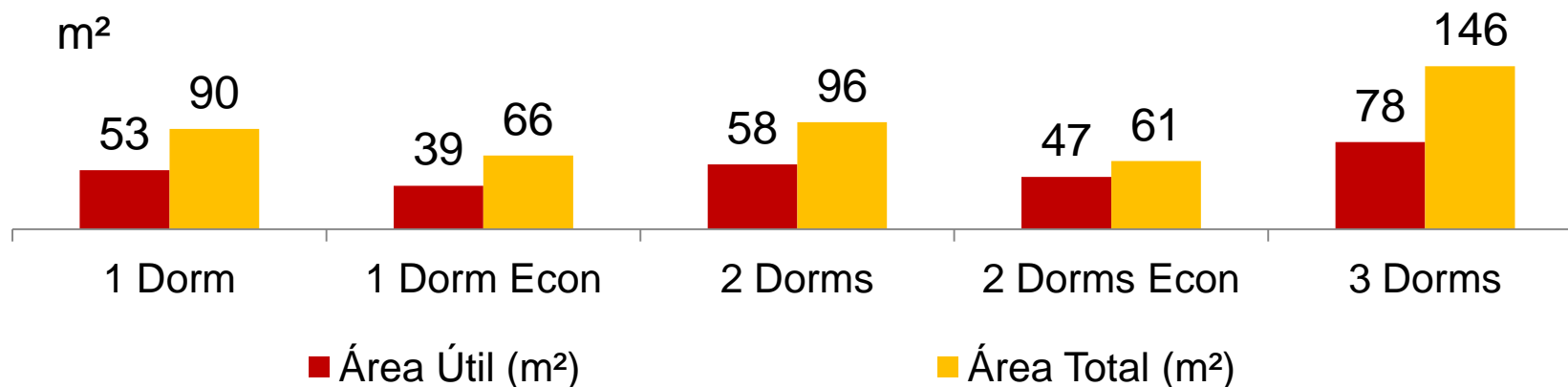


SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



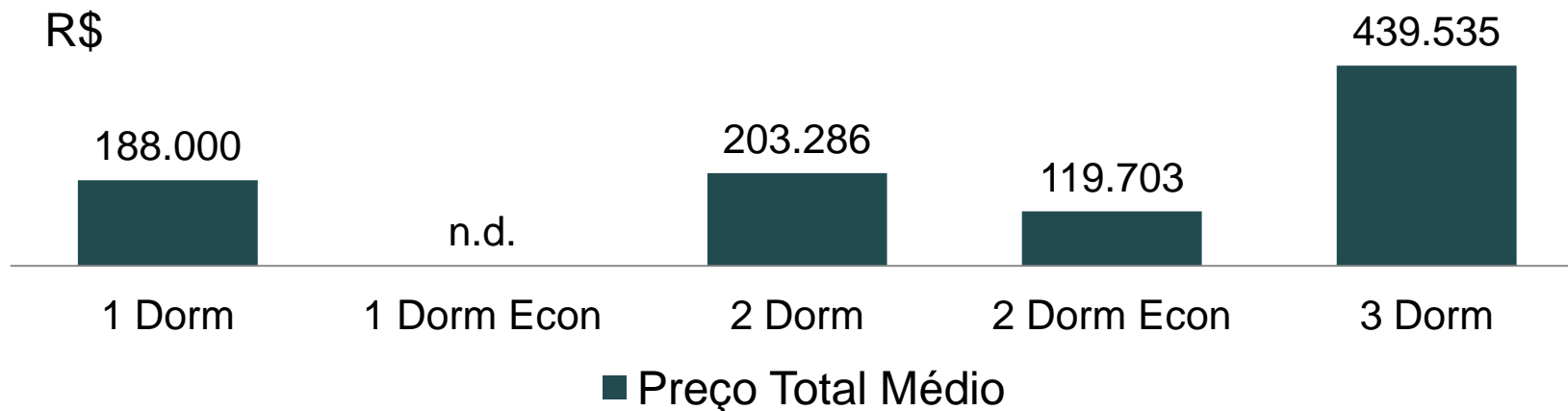
Áreas Médias – Privativa e Total

m²



Preço Total Médio-Preço Fechado

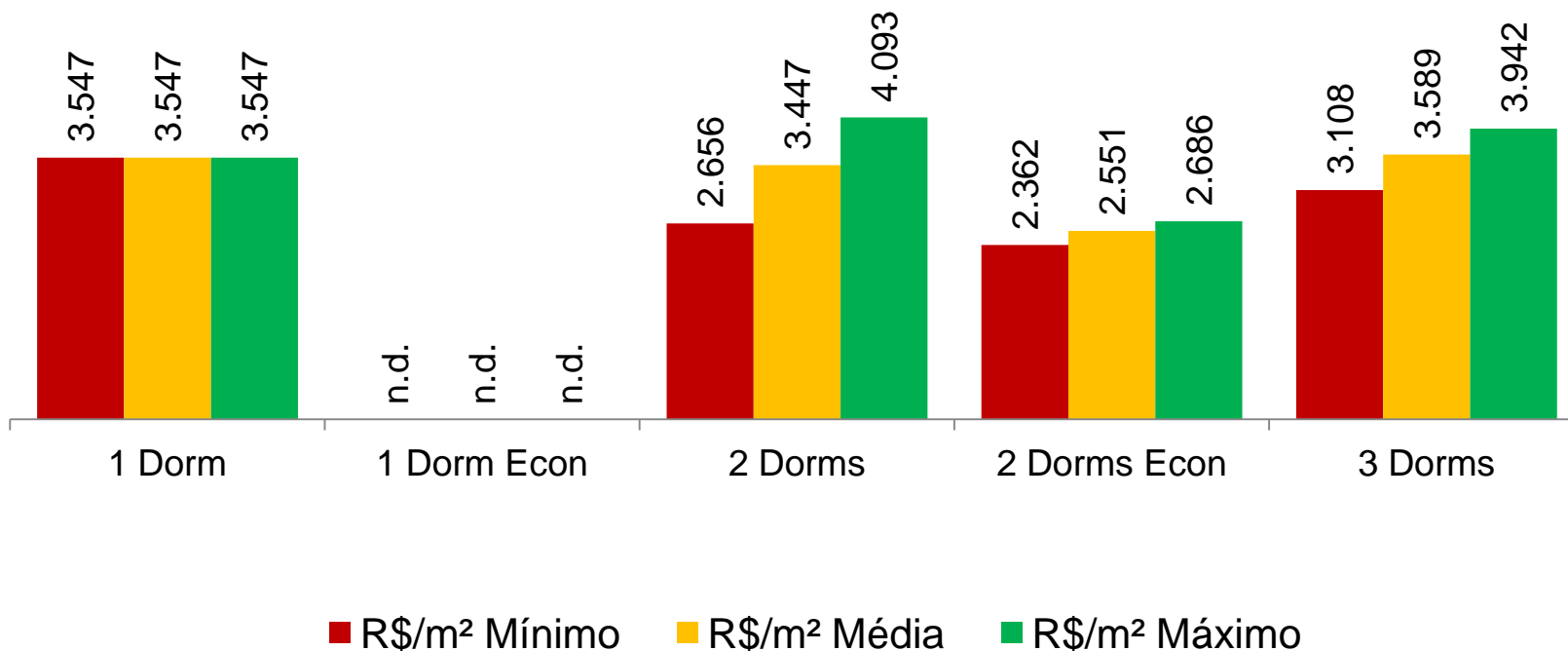
R\$



SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



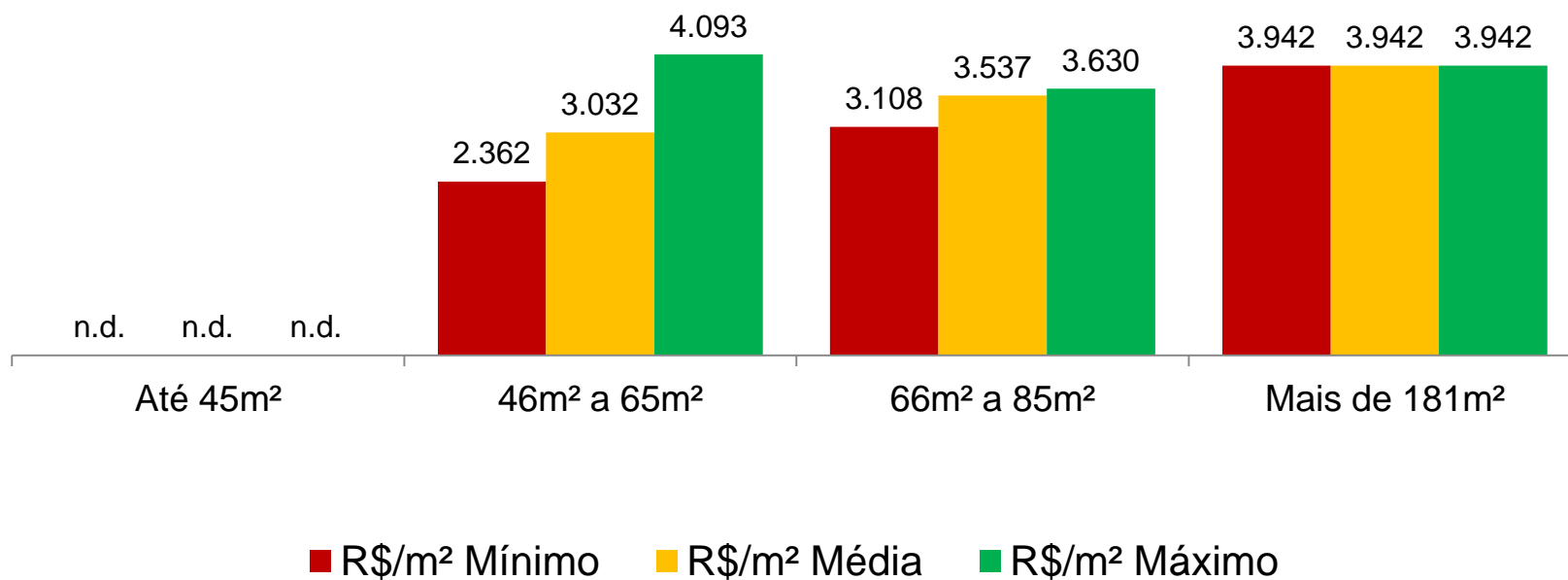
Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativa



SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



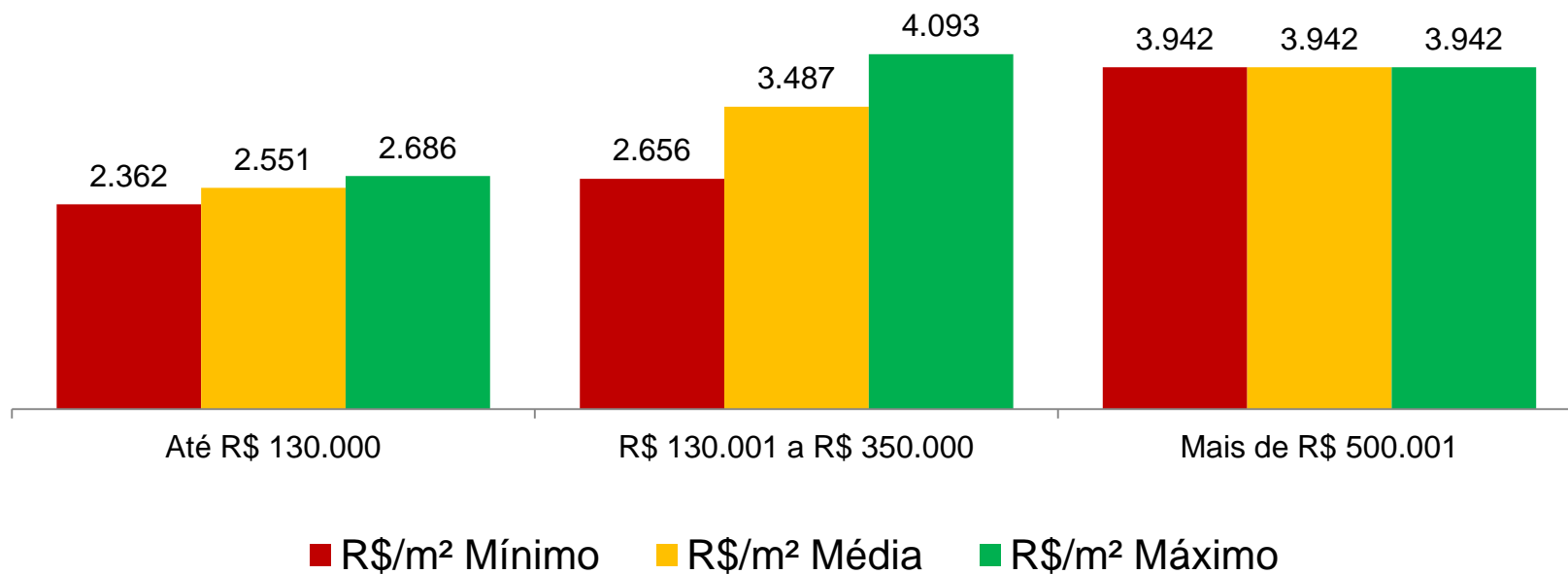
Análise por m² Privativo - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RESIDENCIAIS VERTICAIS



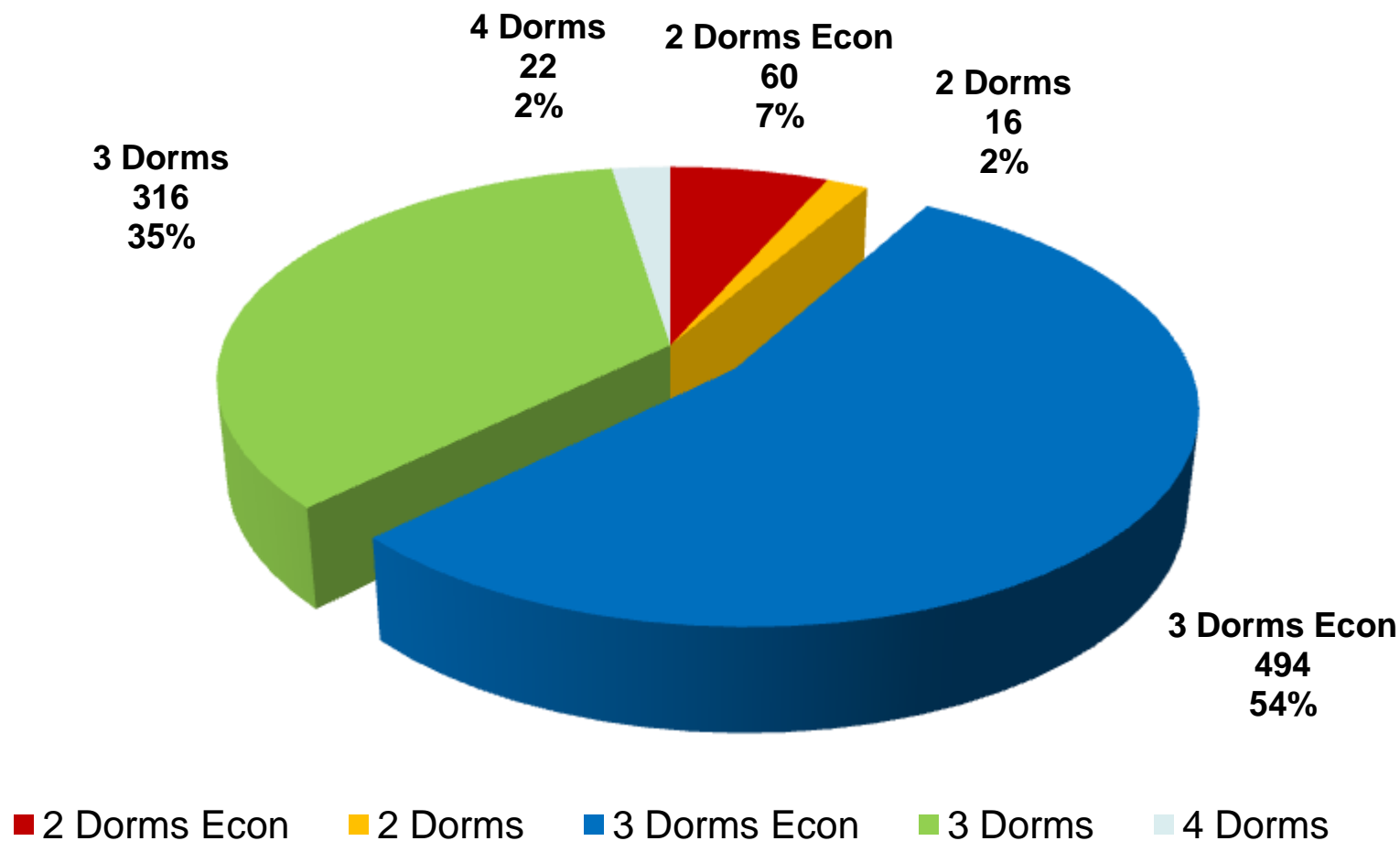
Anál. por Preço de Venda - Preço Méd. Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



IMÓVEIS RESIDENCIAIS VERTICAIS HORIZONTAIS

DADOS ACUMULADOS MAIO/09 A MAIO/12

Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



Total: 908 unidades



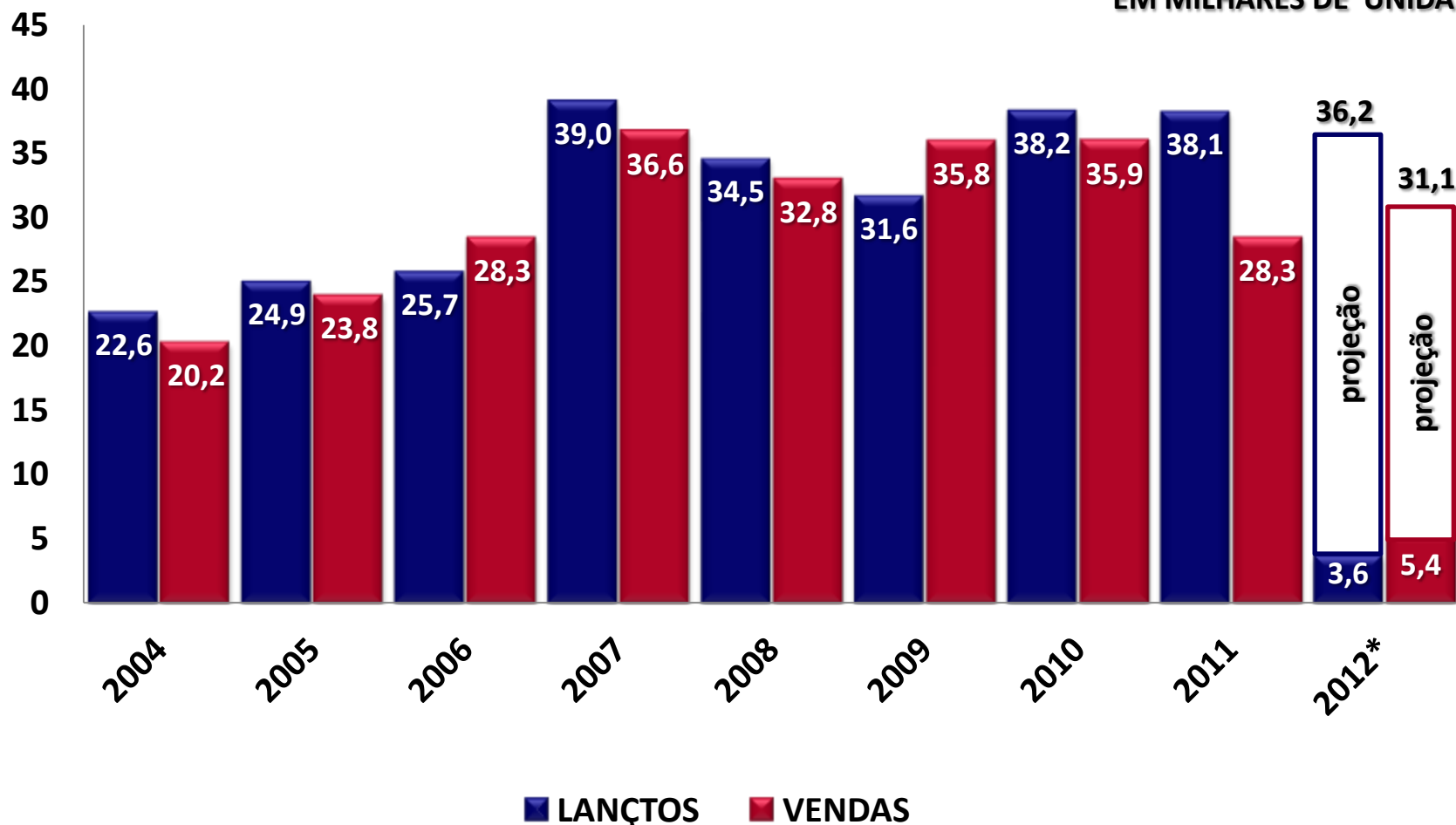
***MERCADO IMOBILIÁRIO
MUNICÍPIO DE
SÃO PAULO***

LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS



Município de São Paulo

EM MILHARES DE UNIDADES



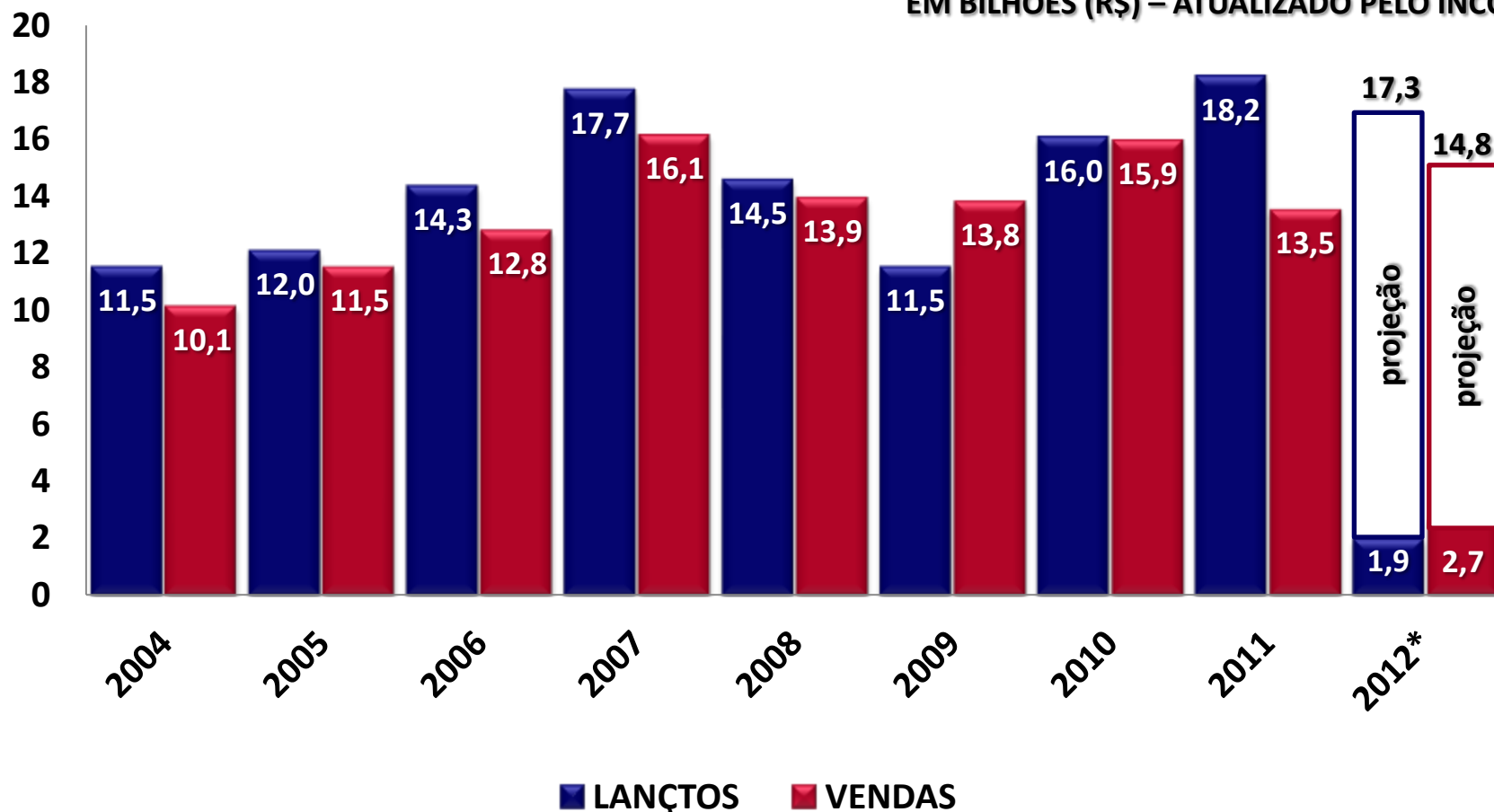
* até março

LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS



Município de São Paulo

EM BILHÕES (R\$) – ATUALIZADO PELO INCC-DI

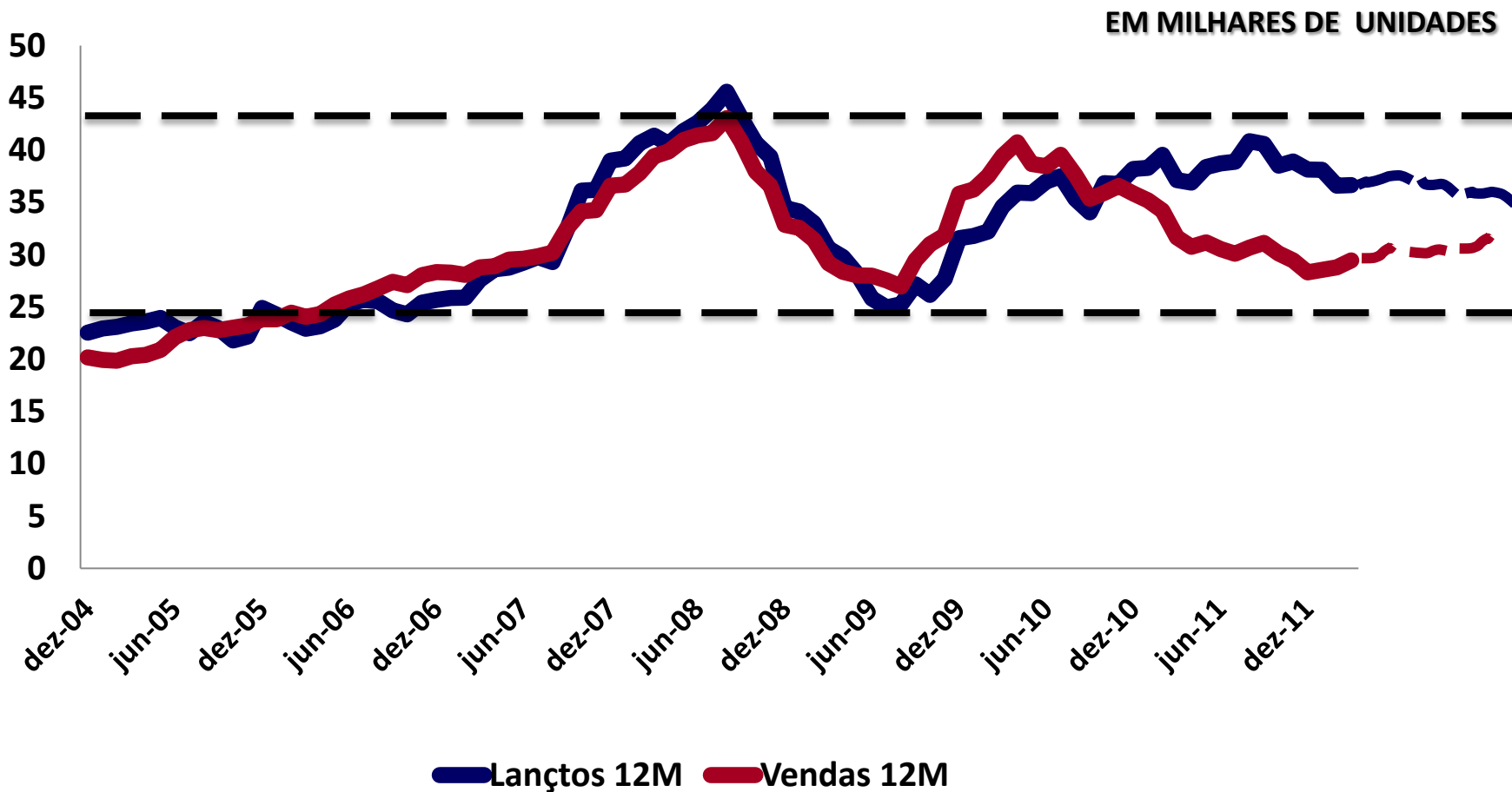


* até março

LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES



Município de São Paulo

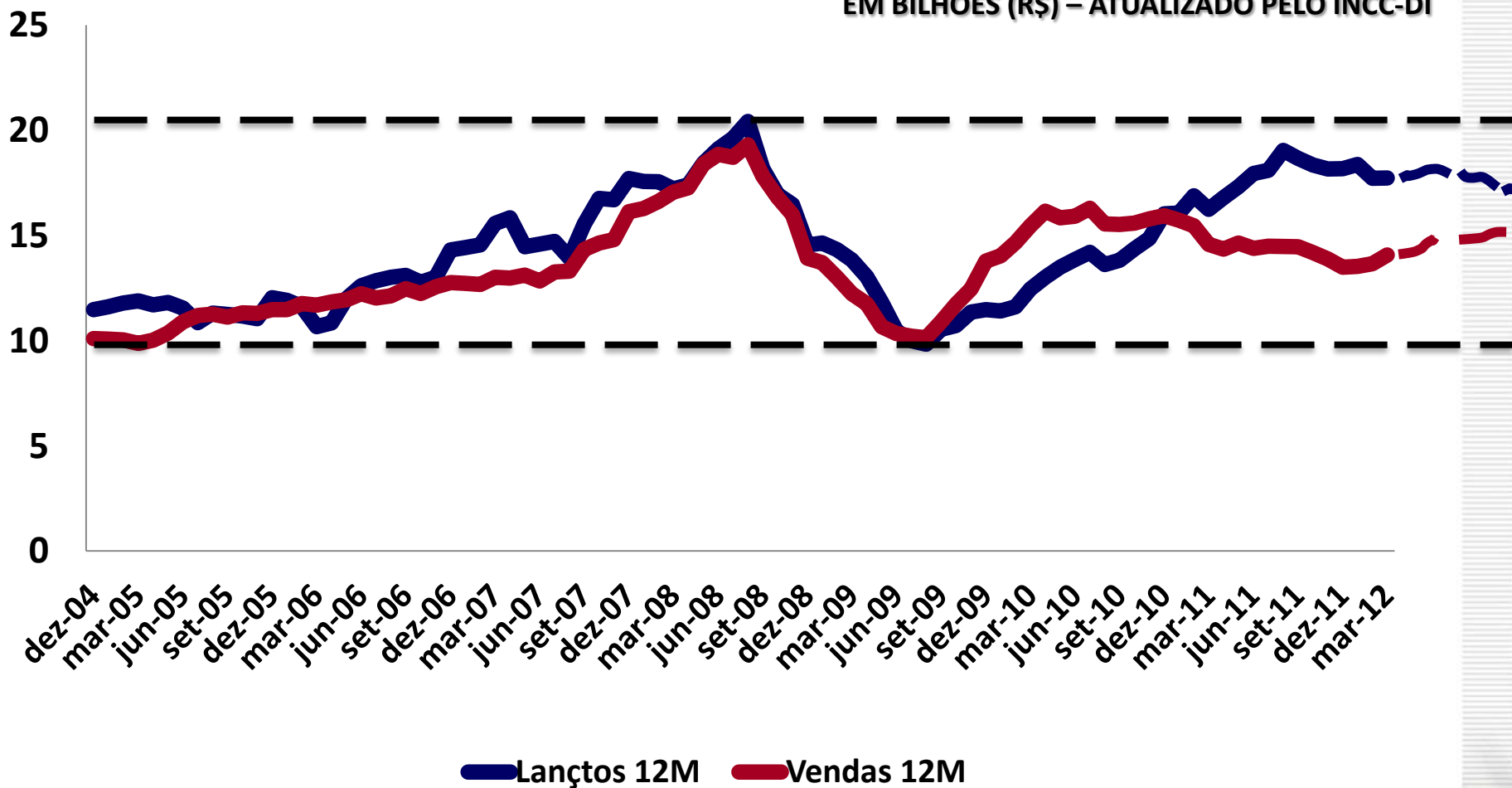


LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES



Município de São Paulo

EM BILHÕES (R\$) – ATUALIZADO PELO INCC-DI



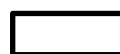
LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS - TRIMESTRE



Município de São Paulo – em unidades

Participação segmentada por faixa (m²) de área útil

Faixa m ²	1T09	1T10	1T11	1T12
Menos de 45	7,6%	12,2%	9,1%	16,0%
Entre 46 e 65	36,3%	43,3%	41,6%	39,9%
Entre 66 e 85	23,0%	29,0%	25,5%	19,6%
Entre 86 e 130	19,1%	12,4%	14,6%	19,0%
Entre 131 e 180	6,1%	0,5%	7,5%	1,6%
Mais de 180	8,0%	2,7%	1,7%	3,9%
Total	100%	100%	100%	100%



Maior participação



Menor participação

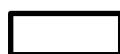
COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS



Município de São Paulo – em unidades

Participação segmentada por faixa (m²) de área útil

Faixa m ²	1T09	1T10	1T11	1T12
Menos de 45	5,7%	8,7%	8,1%	11,4%
Entre 46 e 65	36,0%	36,8%	40,5%	41,0%
Entre 66 e 85	22,3%	22,5%	24,0%	24,2%
Entre 86 e 130	21,8%	18,7%	14,9%	15,6%
Entre 131 e 180	7,5%	8,5%	9,2%	4,8%
Mais de 180	6,7%	4,8%	3,3%	2,9%
Total	100%	100%	100%	100%



Maior participação



Menor participação



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE

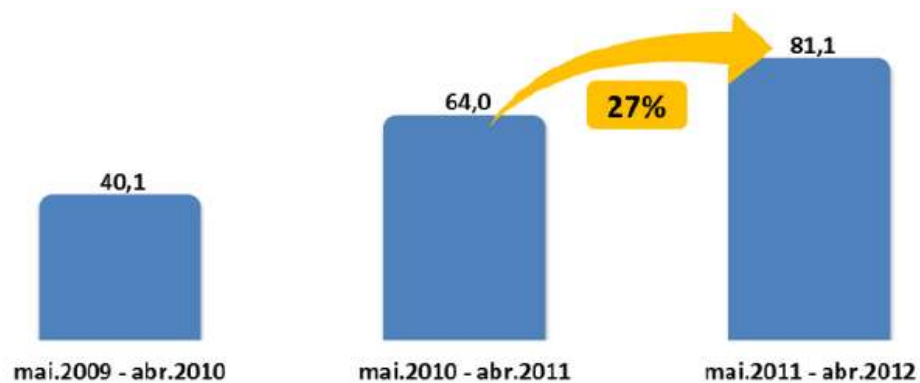
FATOS IMPORTANTES EM MAIO/12

- Mudança na regra da poupança a partir de 04/maio/12
 - Quando a Selic for igual ou inferior a 8,5% a.a. a renumeração da poupança será fixado em 70% da Selic mais a TR
- A captação líquida de maio foi de quase R\$ 5 bilhões

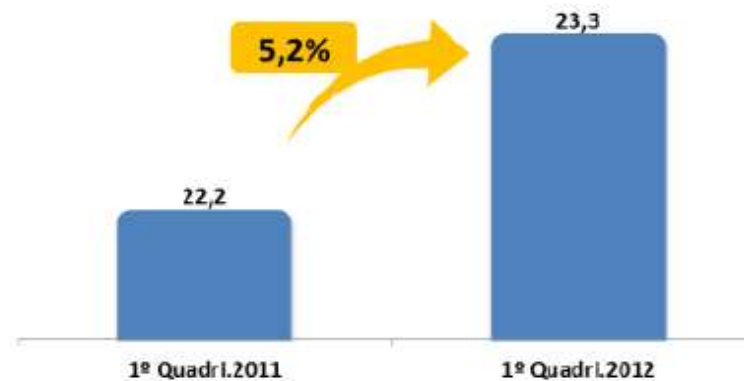
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SBPE



Volume acumulado em 12 meses - R\$ bilhões



Financiamento acumulado no ano - R\$ Bilhões



Caixa amplia para 35 anos prazo para casa própria

Financiamento é o mais longo da história do banco; juros caíram

Taxa de juros a.a. + TR

De : 7,9% a 9,0%

Para: 7,8% a 8,85%

FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO



- Crescimento sustentável. Mercado passa por processo natural de acomodação;
- Mercado busca equilíbrio entre oferta e demanda; Estimativa para a cidade de São Paulo de redução de lançamentos (-5%) e crescimento nas vendas (+10%);
- Melhoria nos aspectos econômicos: redução dos juros, geração de emprego formal, crescimento da renda média e da massa salarial;
- Processo contínuo de reurbanização de áreas com criação de novos bairros dotados de lazer, comércio, serviços e residências para todos os padrões.

MUITO OBRIGADO

SECOVI-SP

Economista-chefe

Celso Petrucci