



# Balanco do Mercado Imobiliário 2014

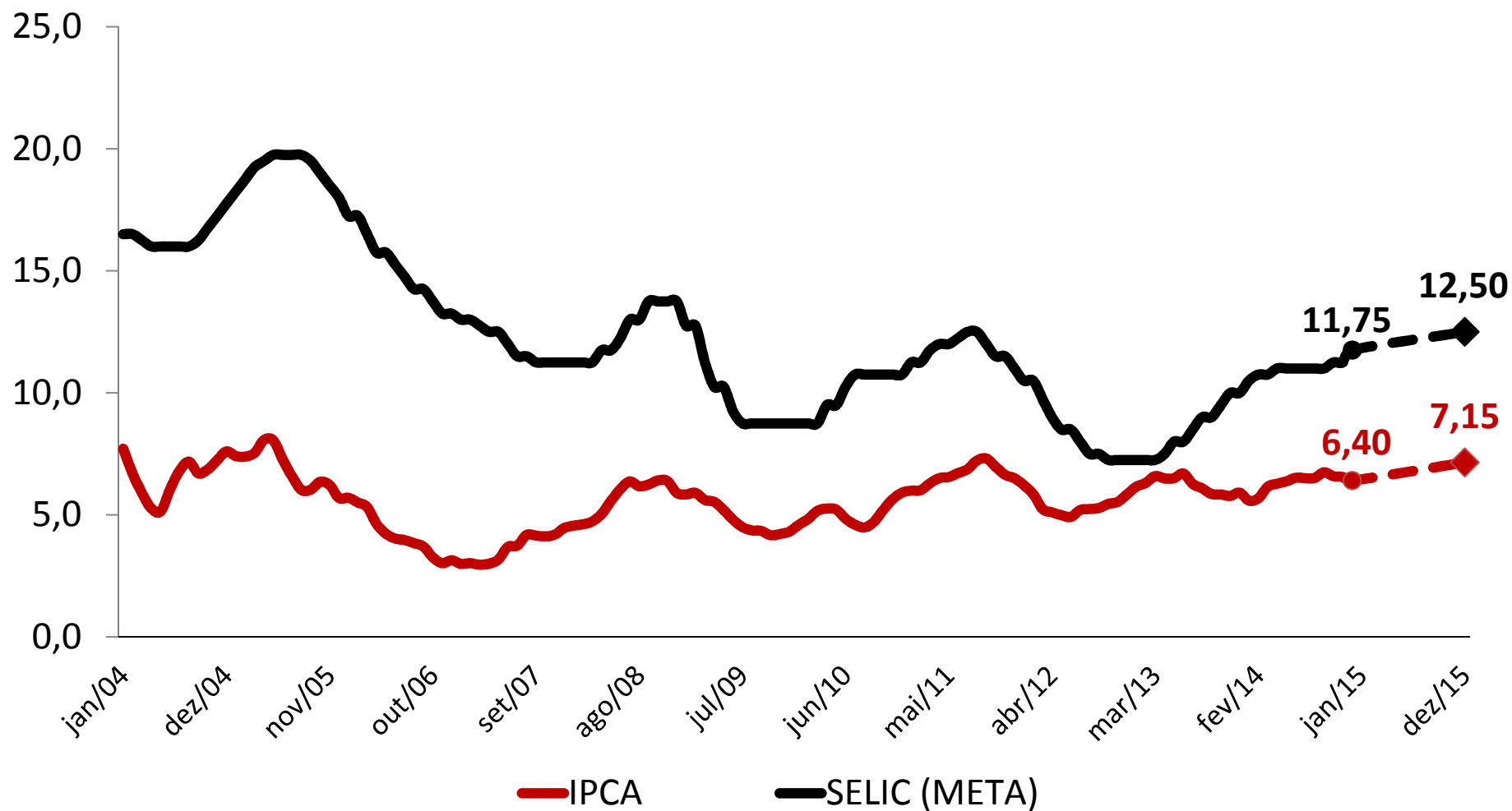
**Celso Petrucci**  
Economista-chefe do Secovi-SP



Economia

# Taxa de Juros e Inflação

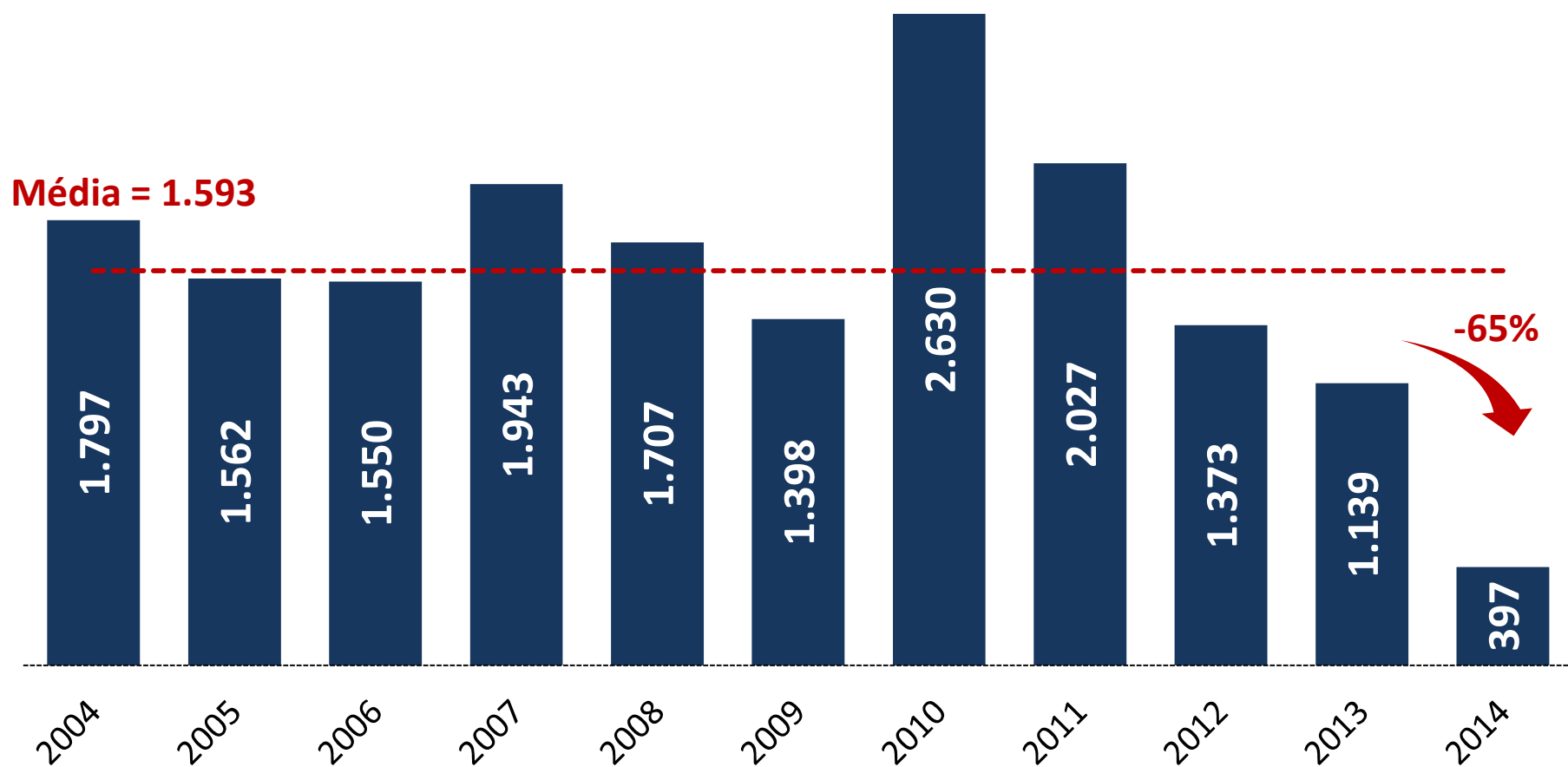
*Evolução em (%) a.a.*



\*2015 previsão FOCUS 09/02/15

## 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*

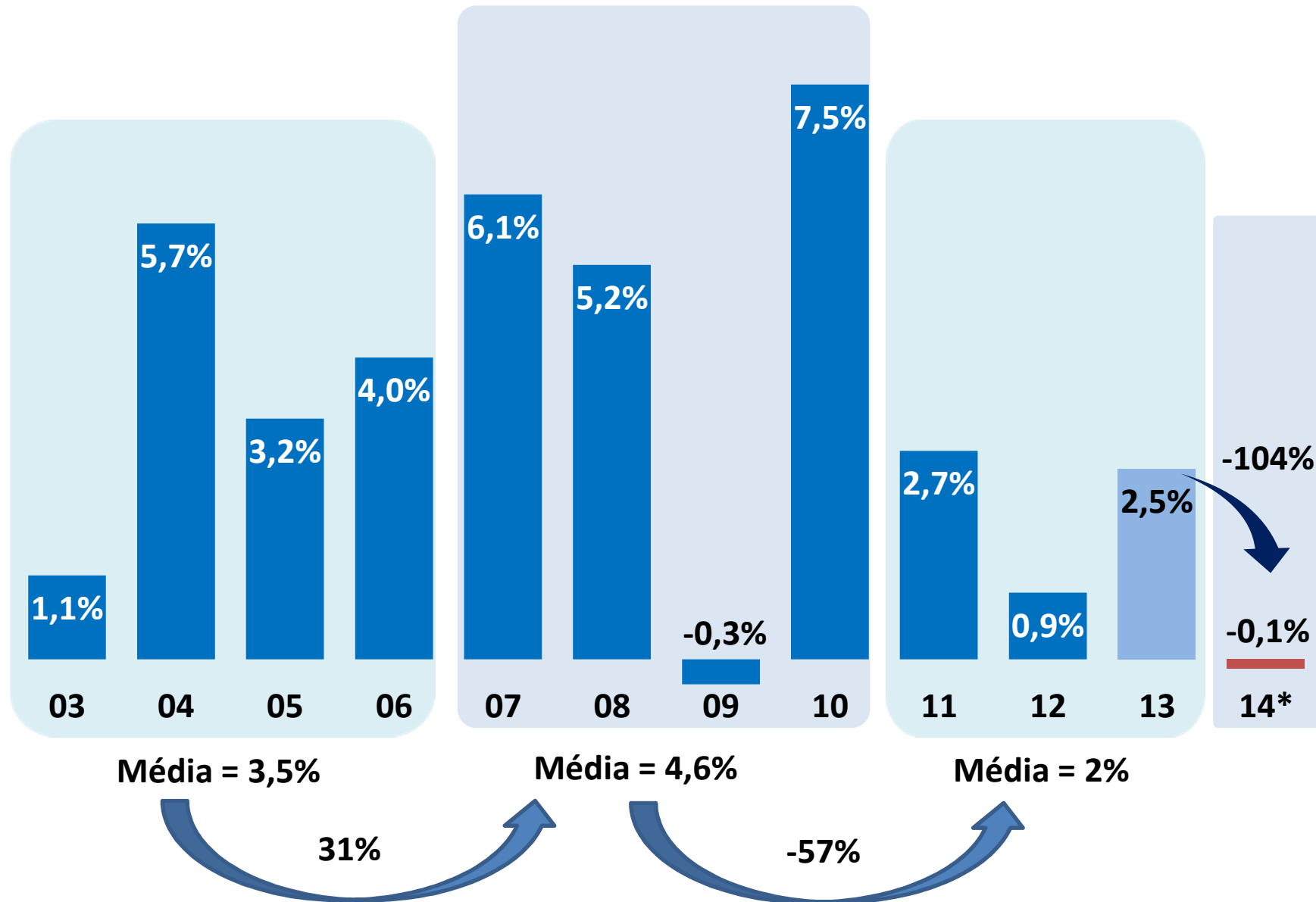
## Saldo de Empregos Formais – Brasil – Construção Civil – Com Ajuste\*

*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)



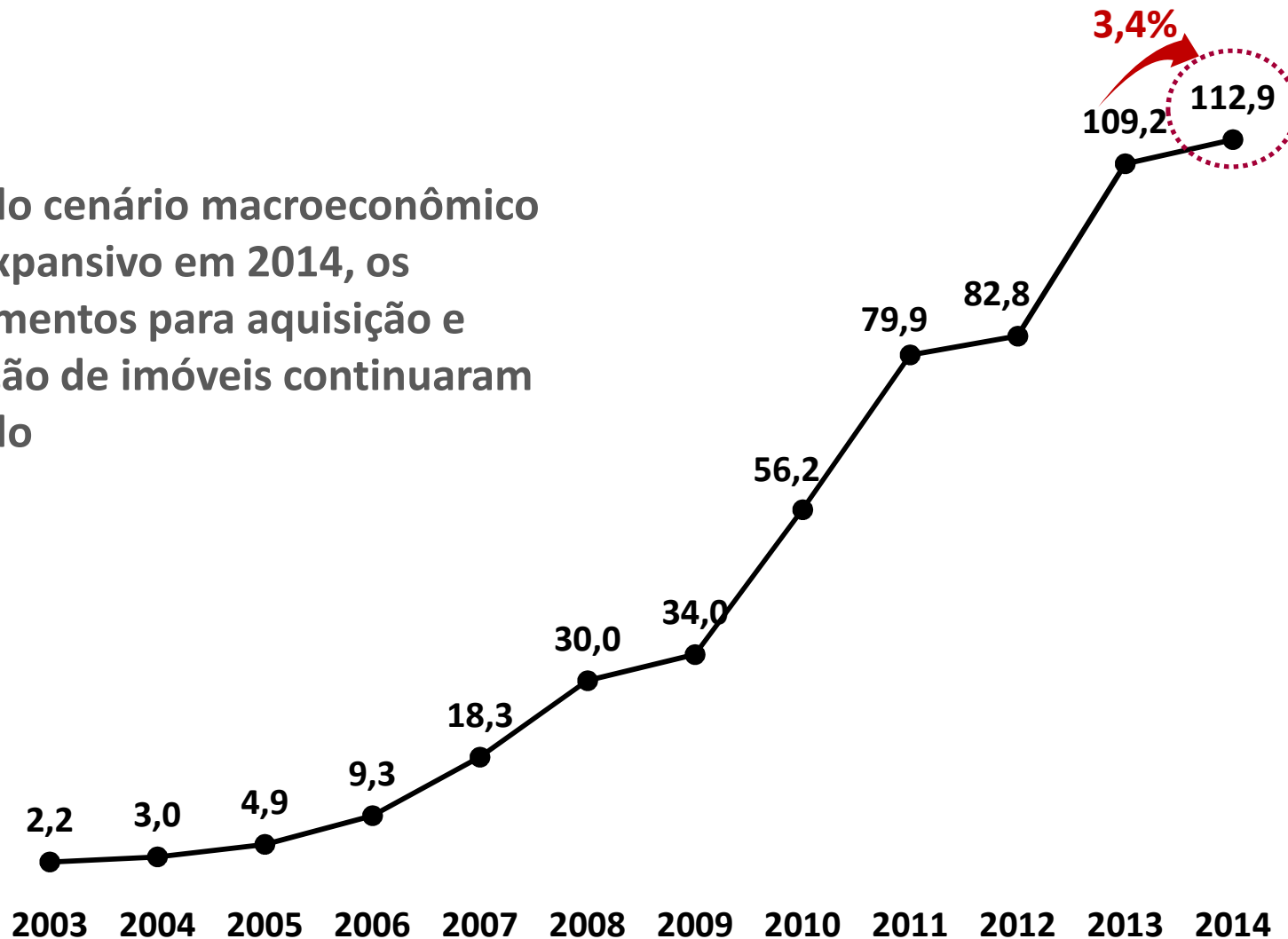


# Financiamento Imobiliário

# 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



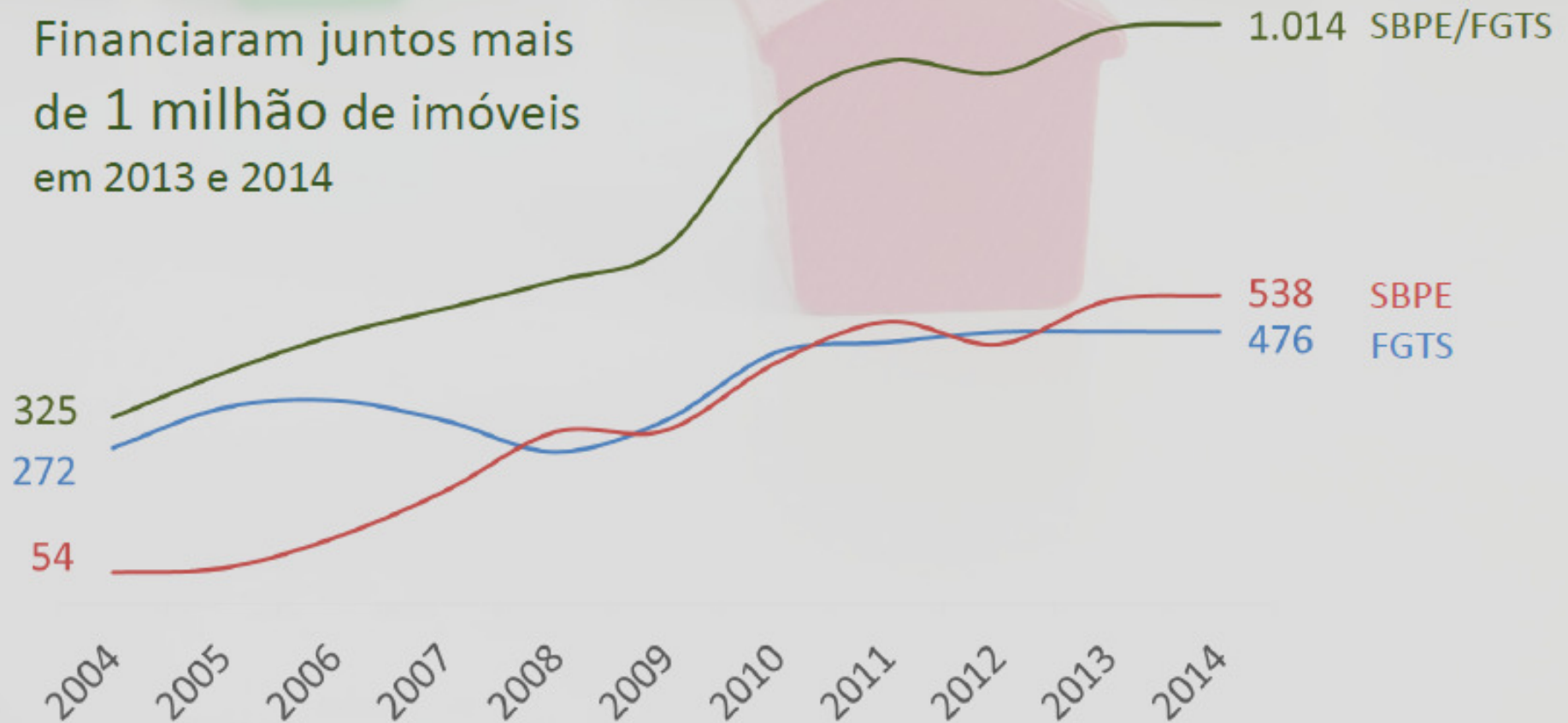


# Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS

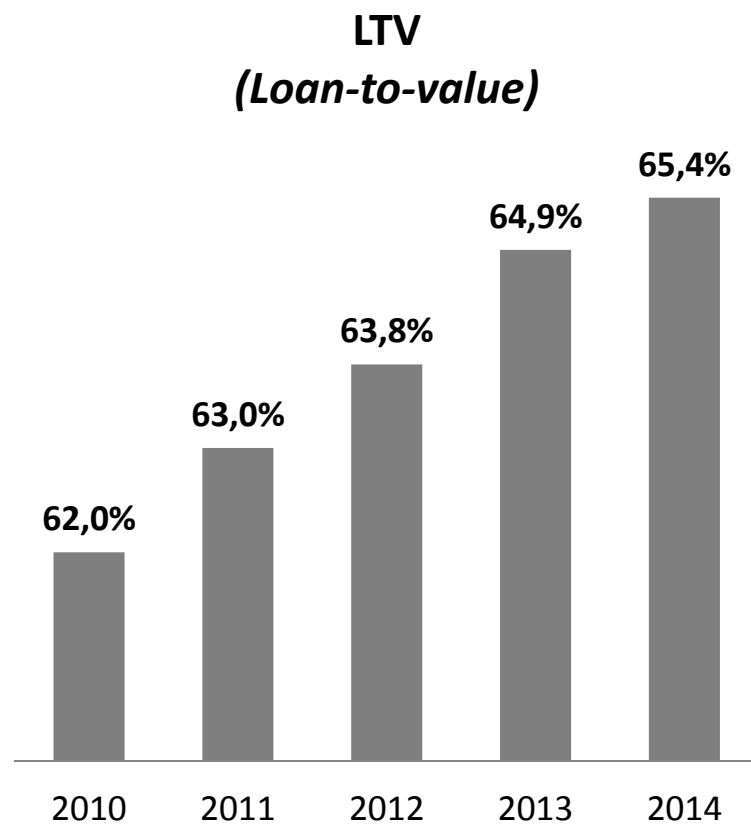
Quantidade de Imóveis (mil unidades)

## SBPE e FGTS

Financiaram juntos mais de 1 milhão de imóveis em 2013 e 2014



# Segurança do Crédito Imobiliário

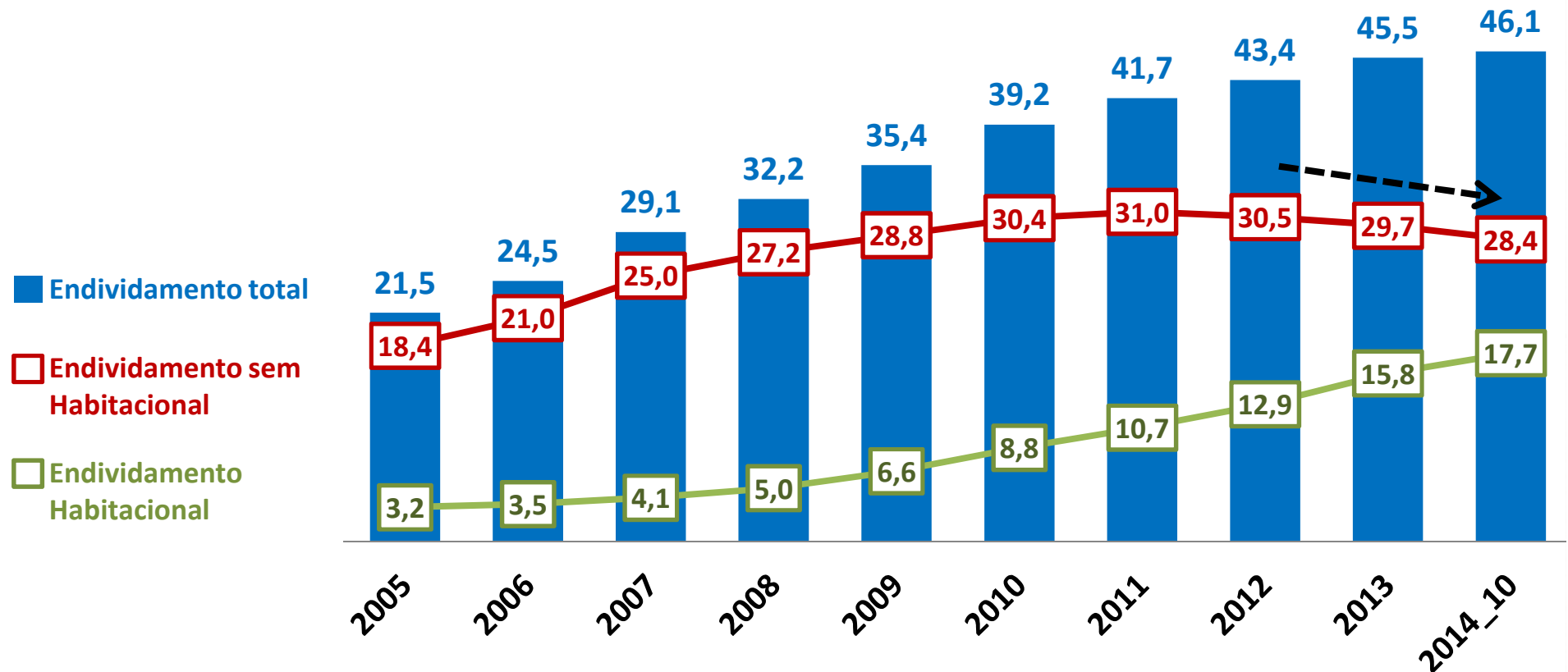


**Comprometimento  
de renda  
30%**

**Sistema de  
Amortização  
SAC**

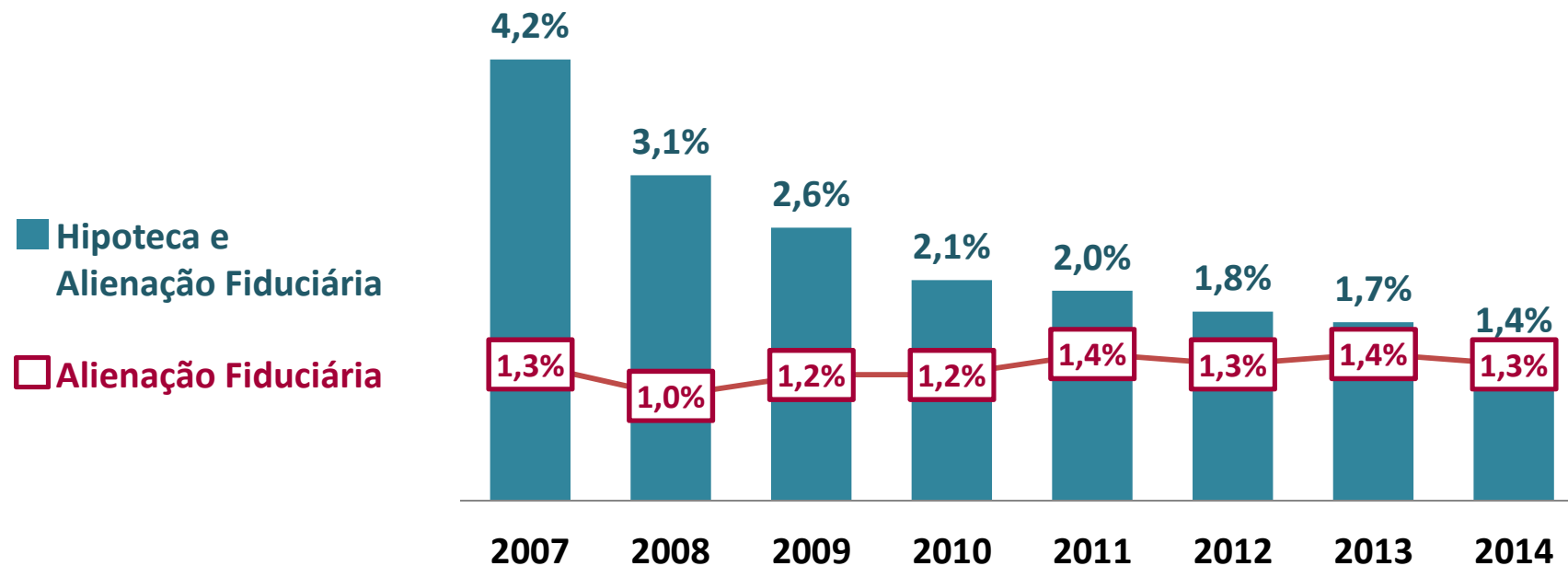
# Endividamento das Famílias no Sistema Financeiro Nacional (%)

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**

# Avanços do Crédito Imobiliário em 2014

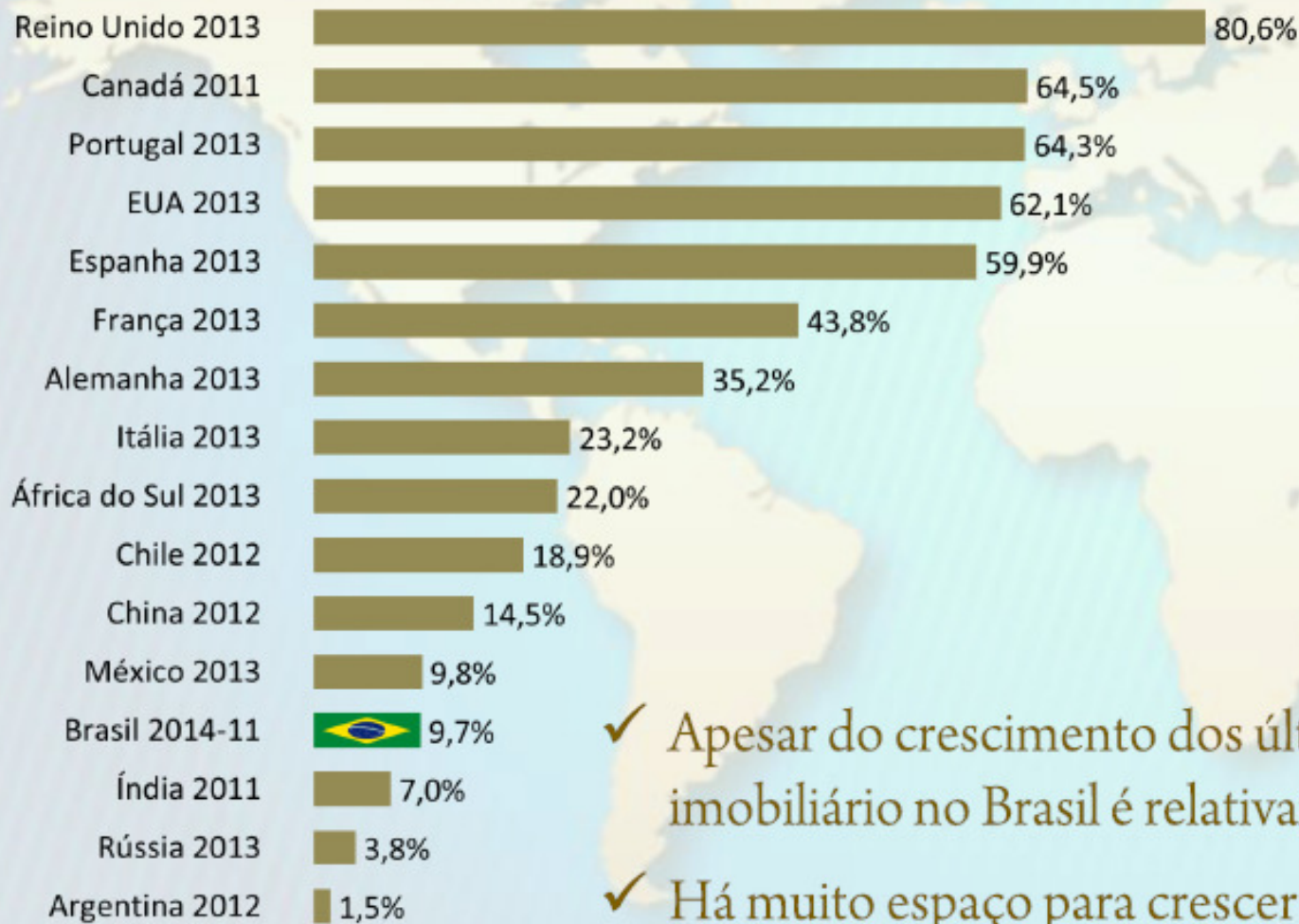
Registro  
Eletrônico

Letra  
Garantida  
Imobiliária

Concentração  
dos ônus na  
matrícula do  
Imóvel

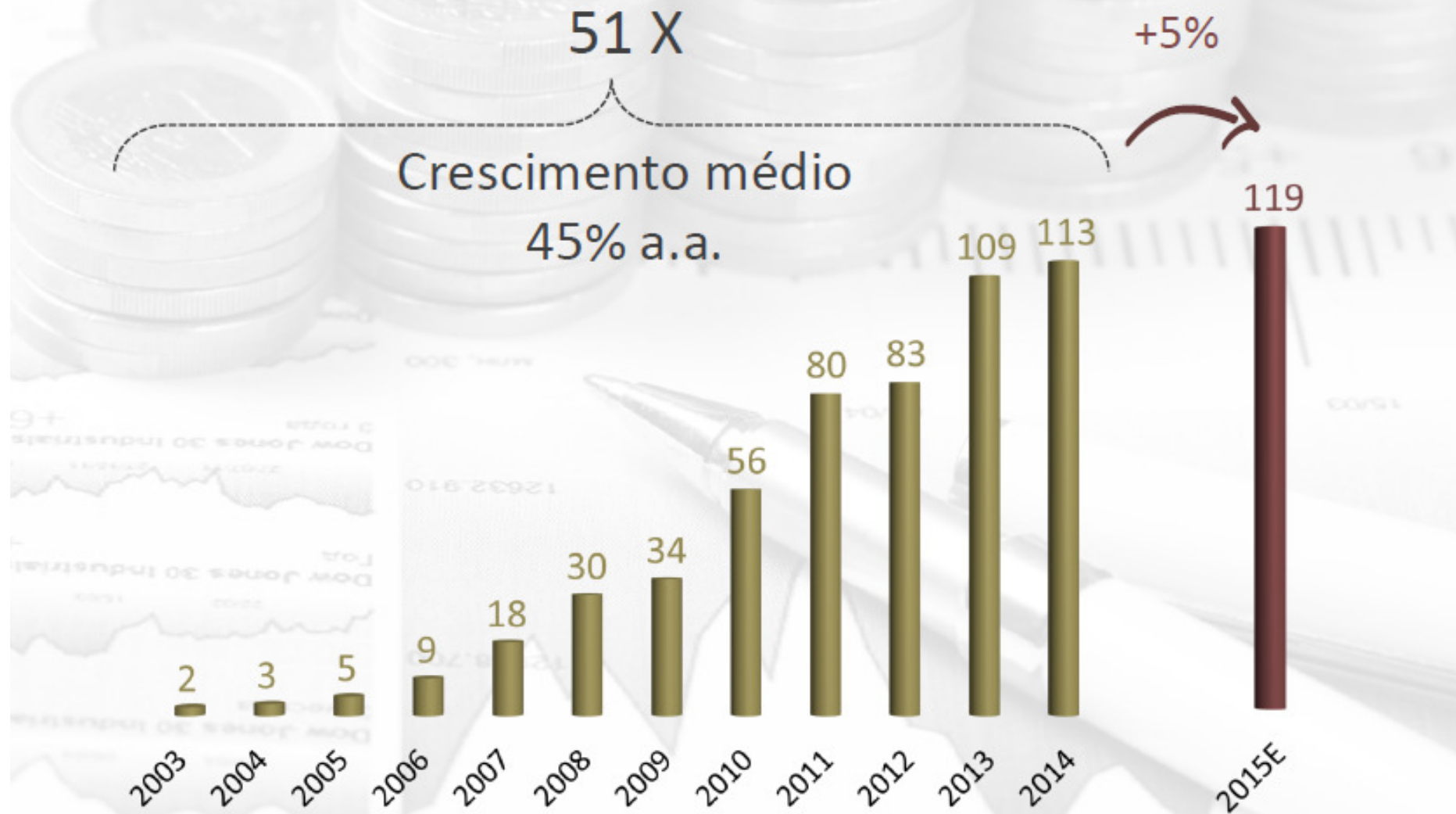
# Tamanho do Crédito Imobiliário

## (%) Crédito imobiliário / PIB



- ✓ Apesar do crescimento dos últimos anos, o crédito imobiliário no Brasil é relativamente pequeno
- ✓ Há muito espaço para crescer (Mercado potencial)

## Expectativa 2015



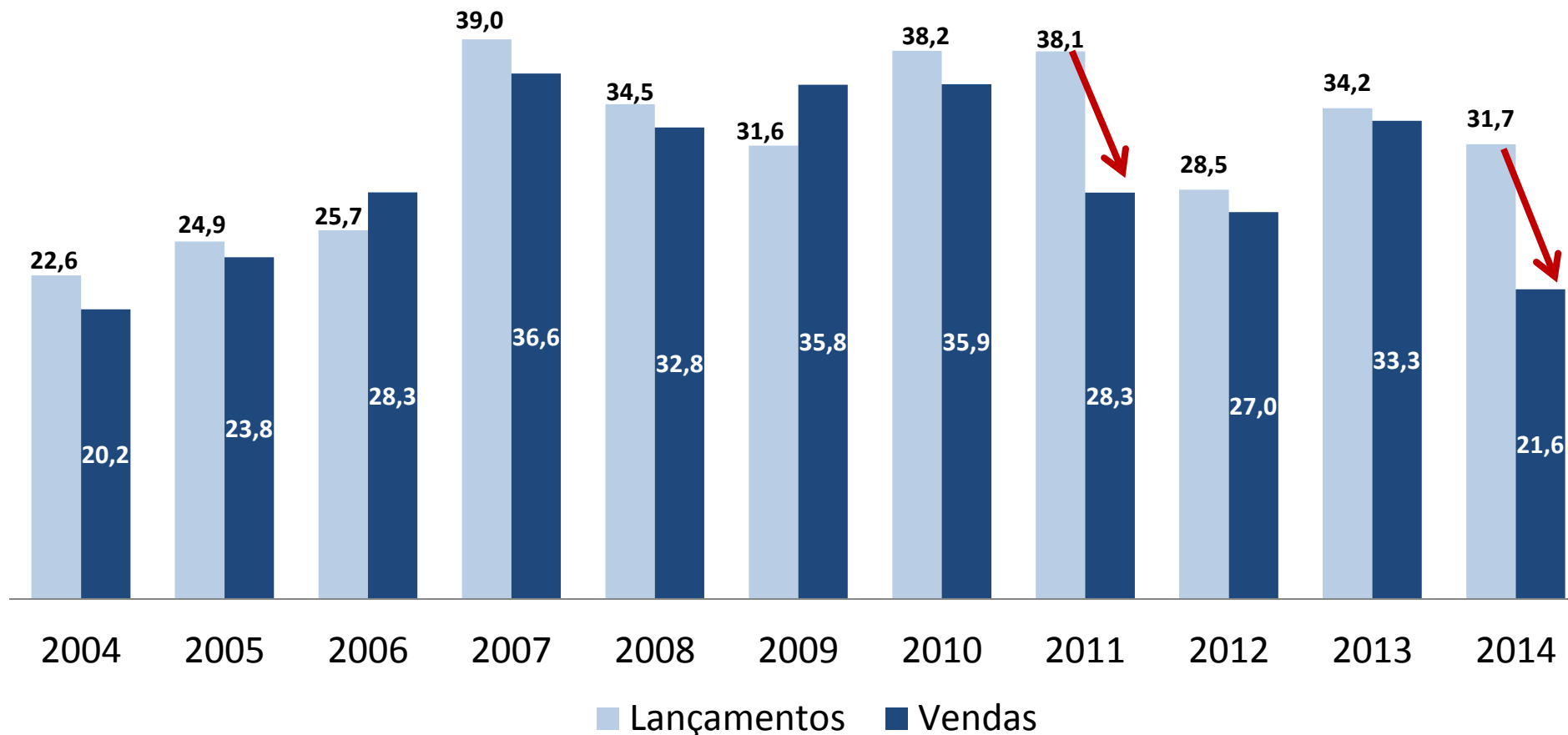


# Mercado Imobiliário



# Comportamento do Mercado nos últimos anos

*Cidade de São Paulo – Em mil unidades*

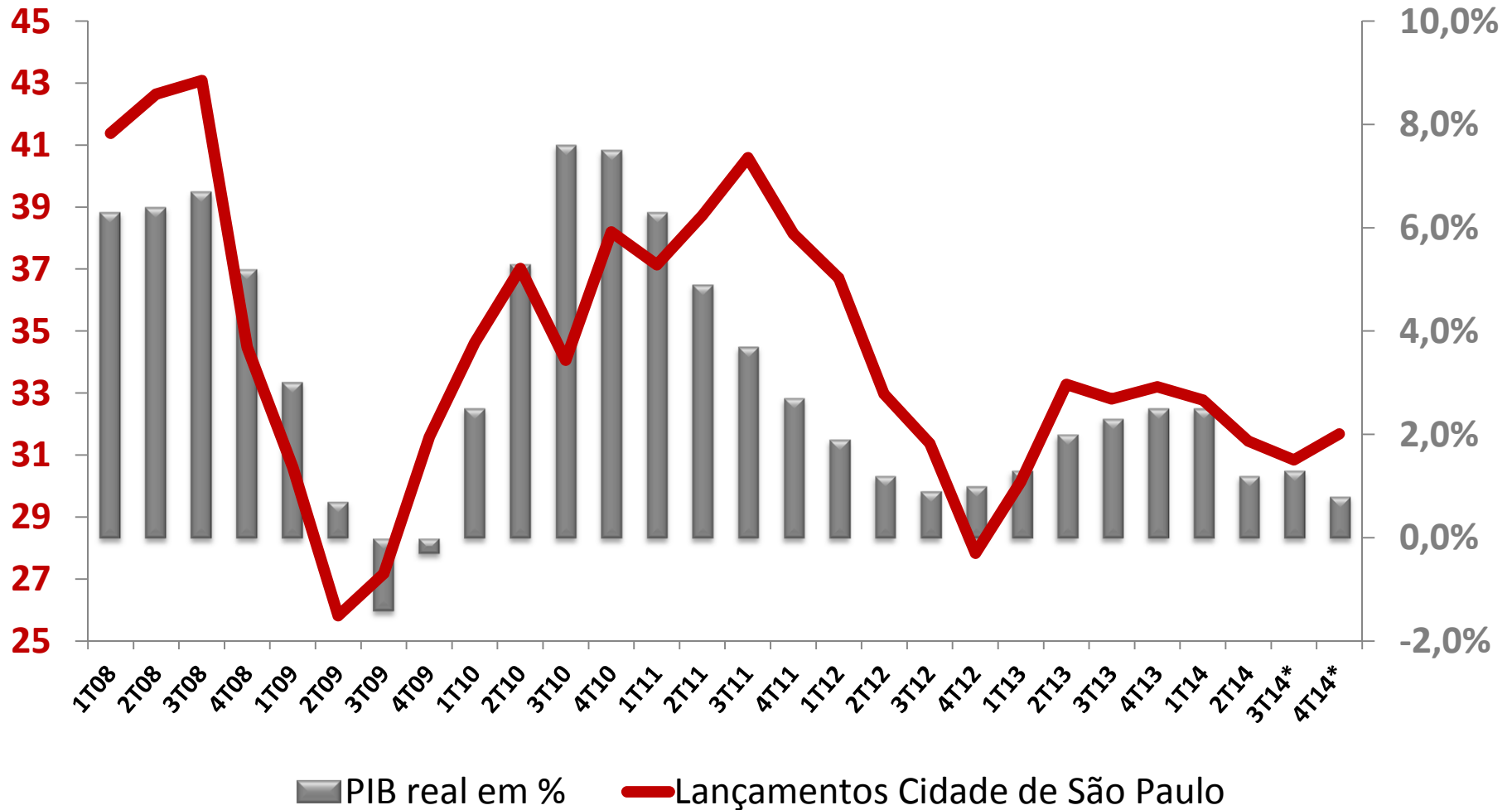




# Lançamentos Residenciais

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

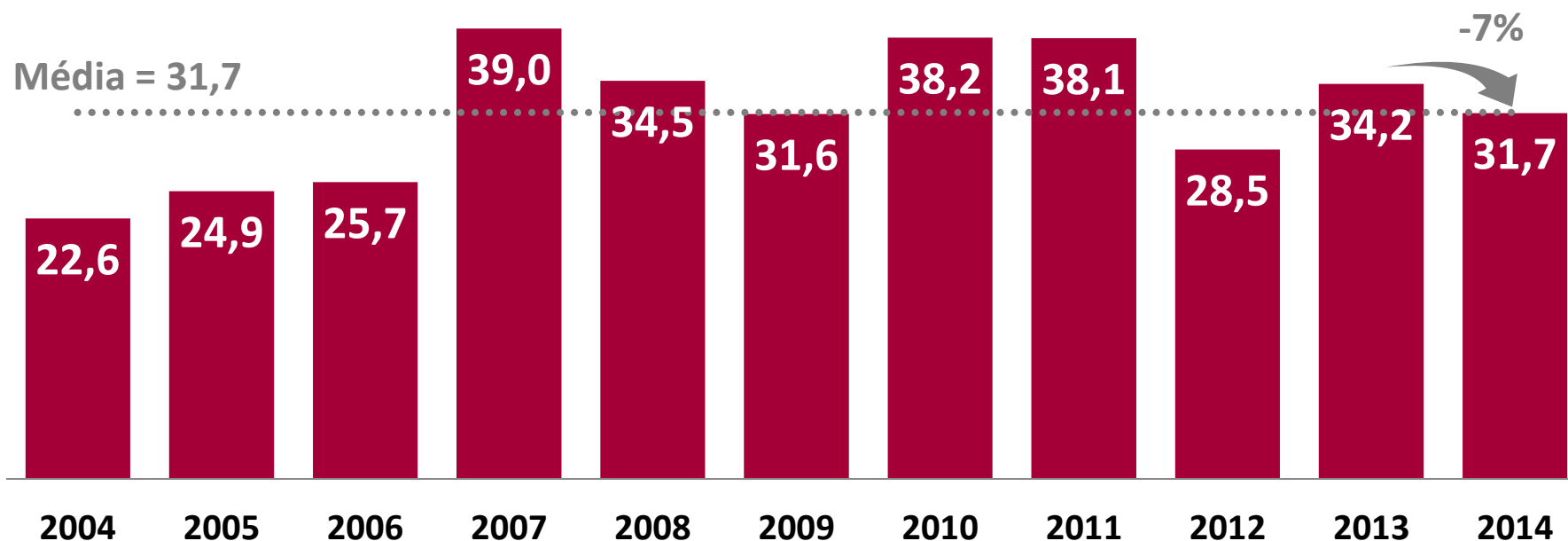
Mil Unidades



# Lançamentos de Imóveis Residenciais

*Cidade de São Paulo*

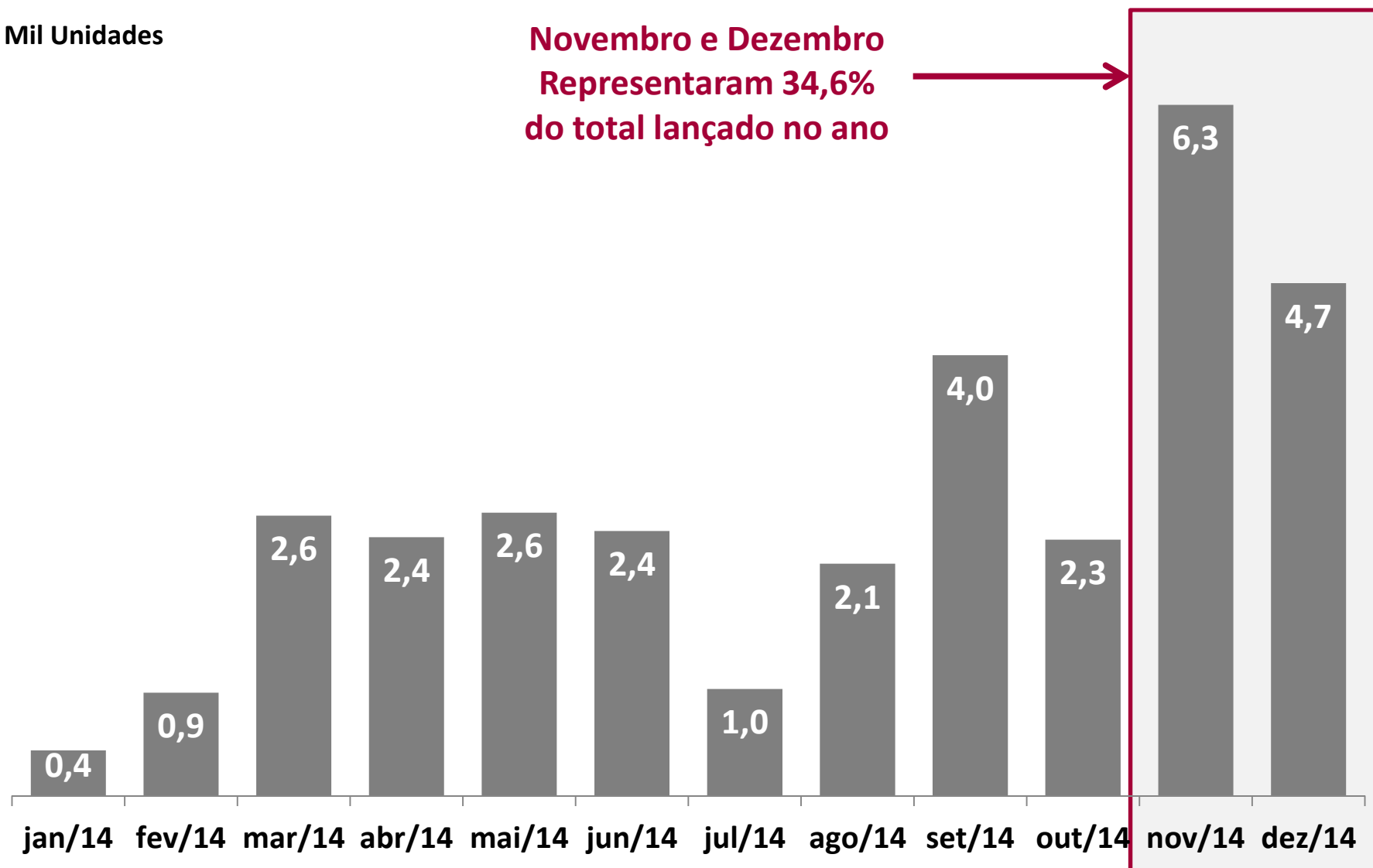
Mil Unidades



# Lançamentos de Imóveis Residenciais

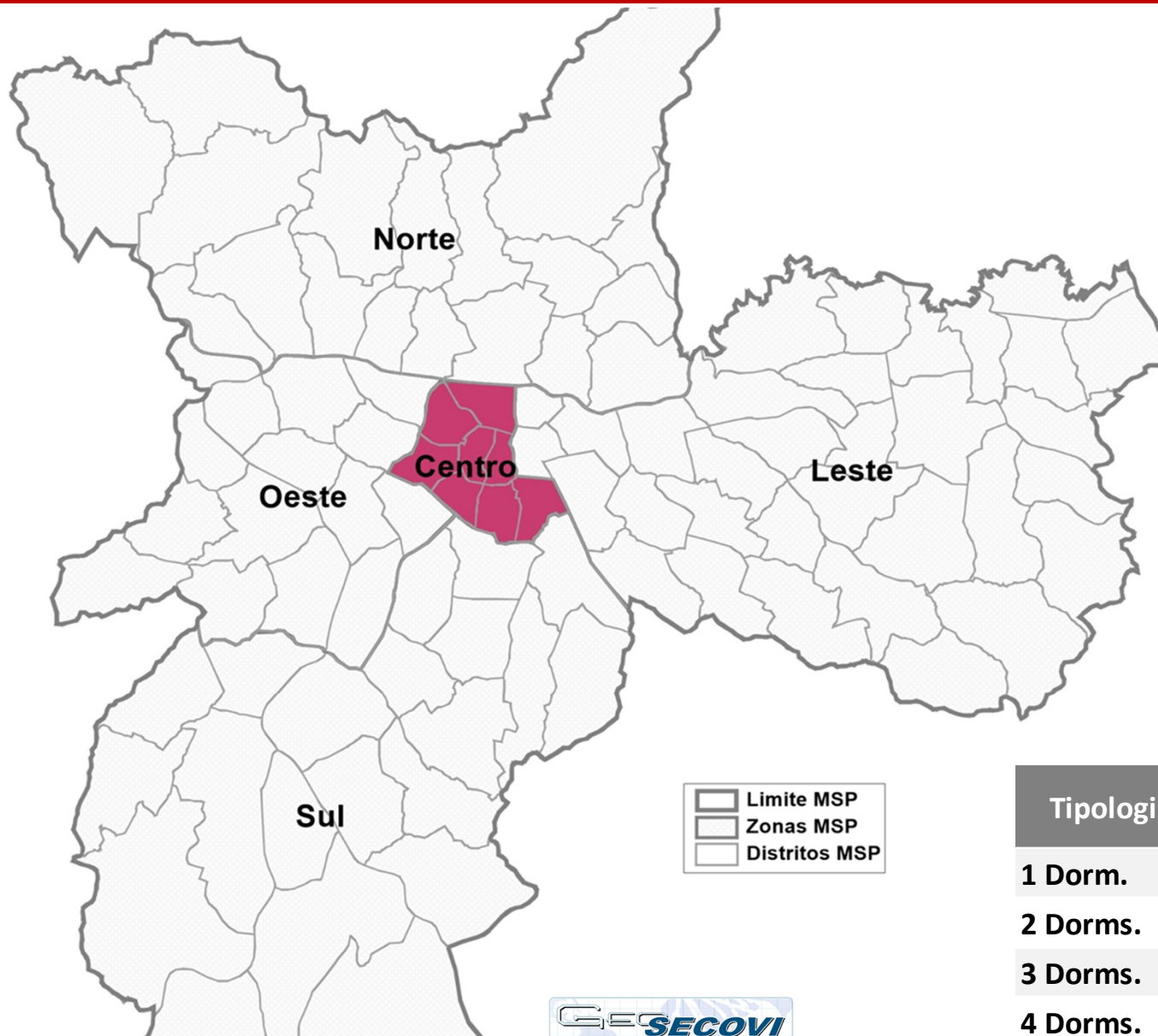
*Cidade de São Paulo no ano de 2014*

Mil Unidades



# Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

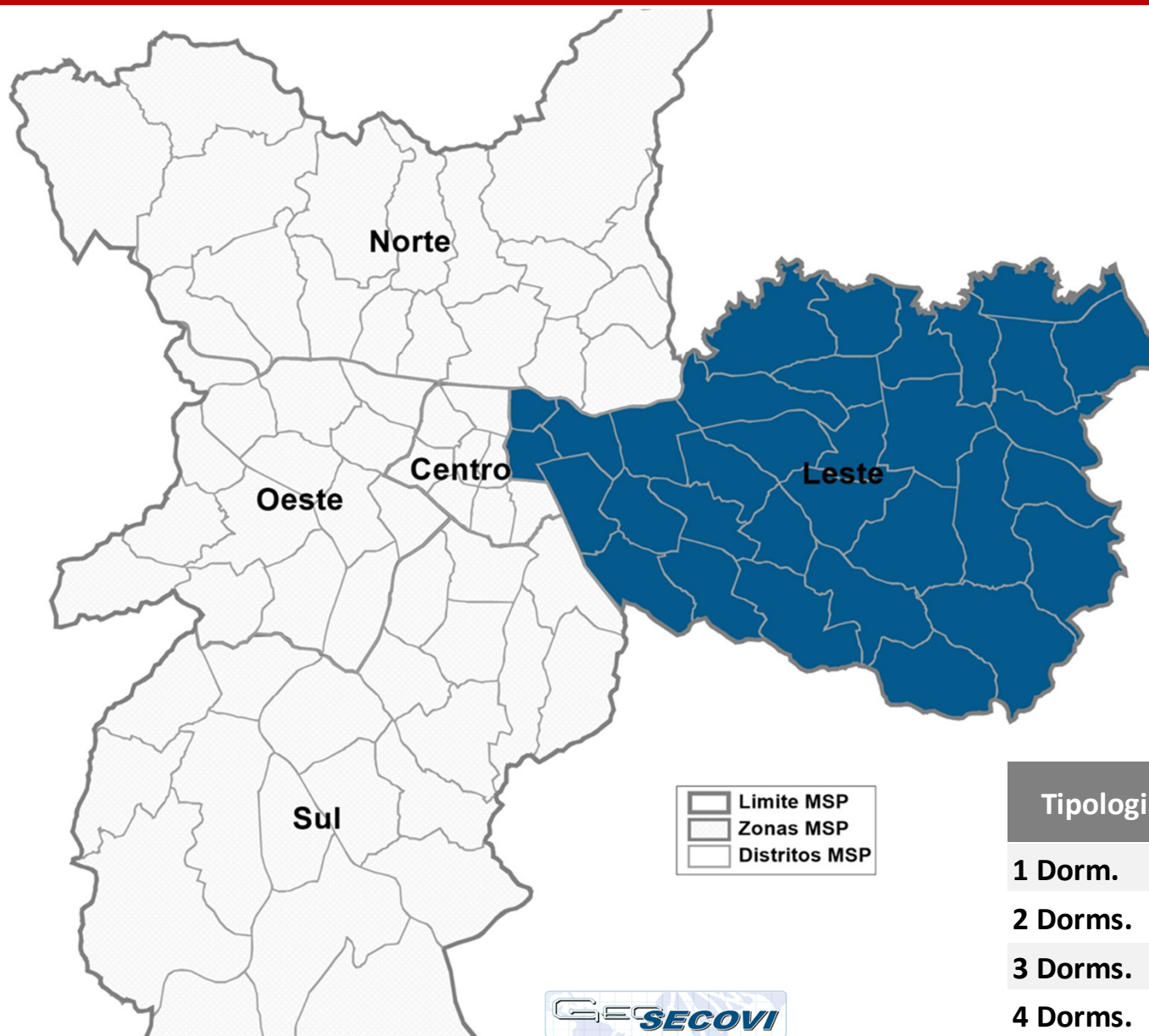
*Cidade de São Paulo no ano de 2014*



Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	3.655	72%
2 Dorms.	1.181	23%
3 Dorms.	222	4%
4 Dorms.	0	0%
<b>Total</b>	<b>5.058</b>	<b>100%</b>

# Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

*Cidade de São Paulo no ano de 2014*

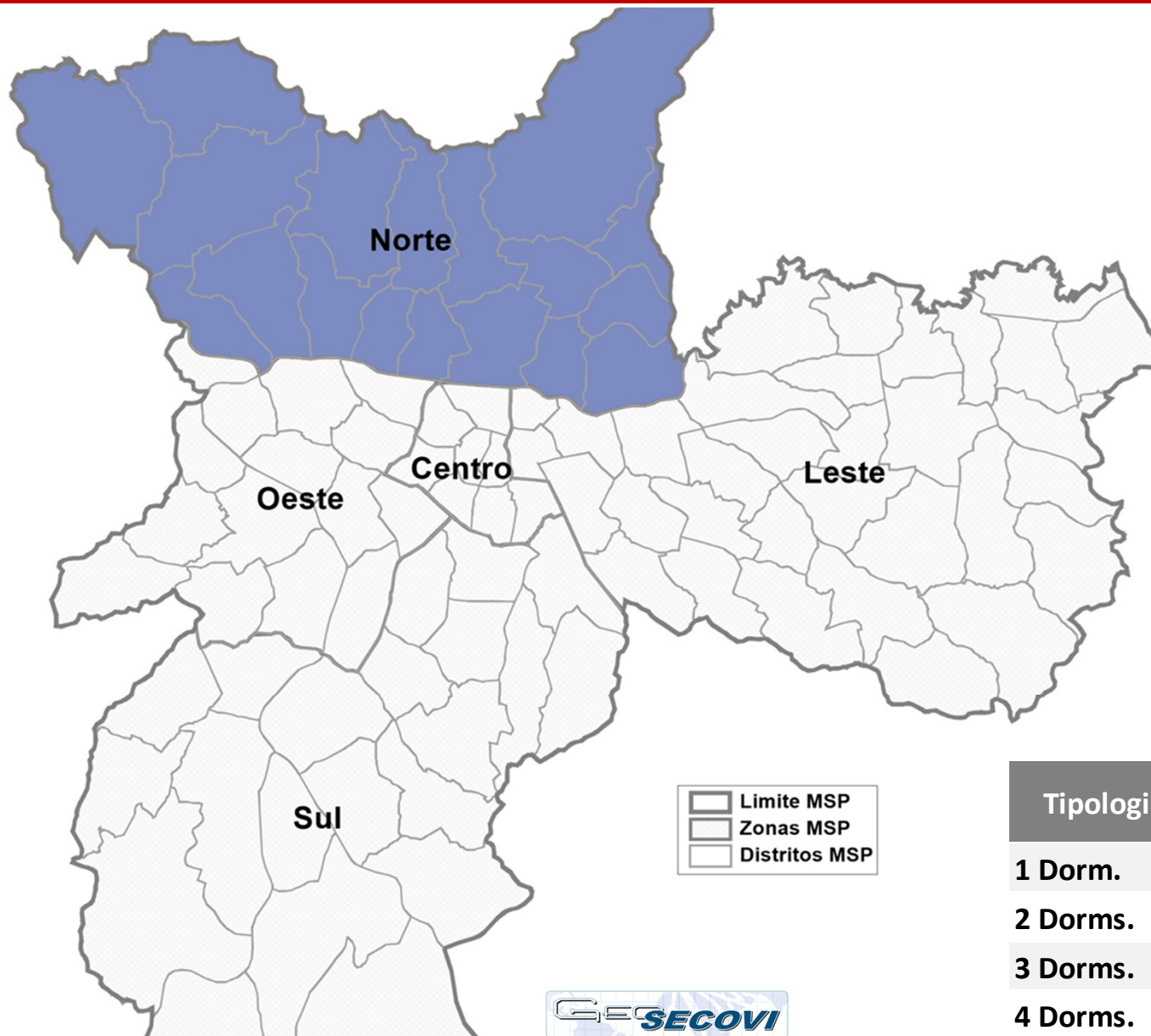


Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	684	10%
2 Dorms.	4.026	59%
3 Dorms.	1.937	28%
4 Dorms.	152	2%
<b>Total</b>	<b>6.799</b>	<b>100%</b>



# Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

*Cidade de São Paulo no ano de 2014*



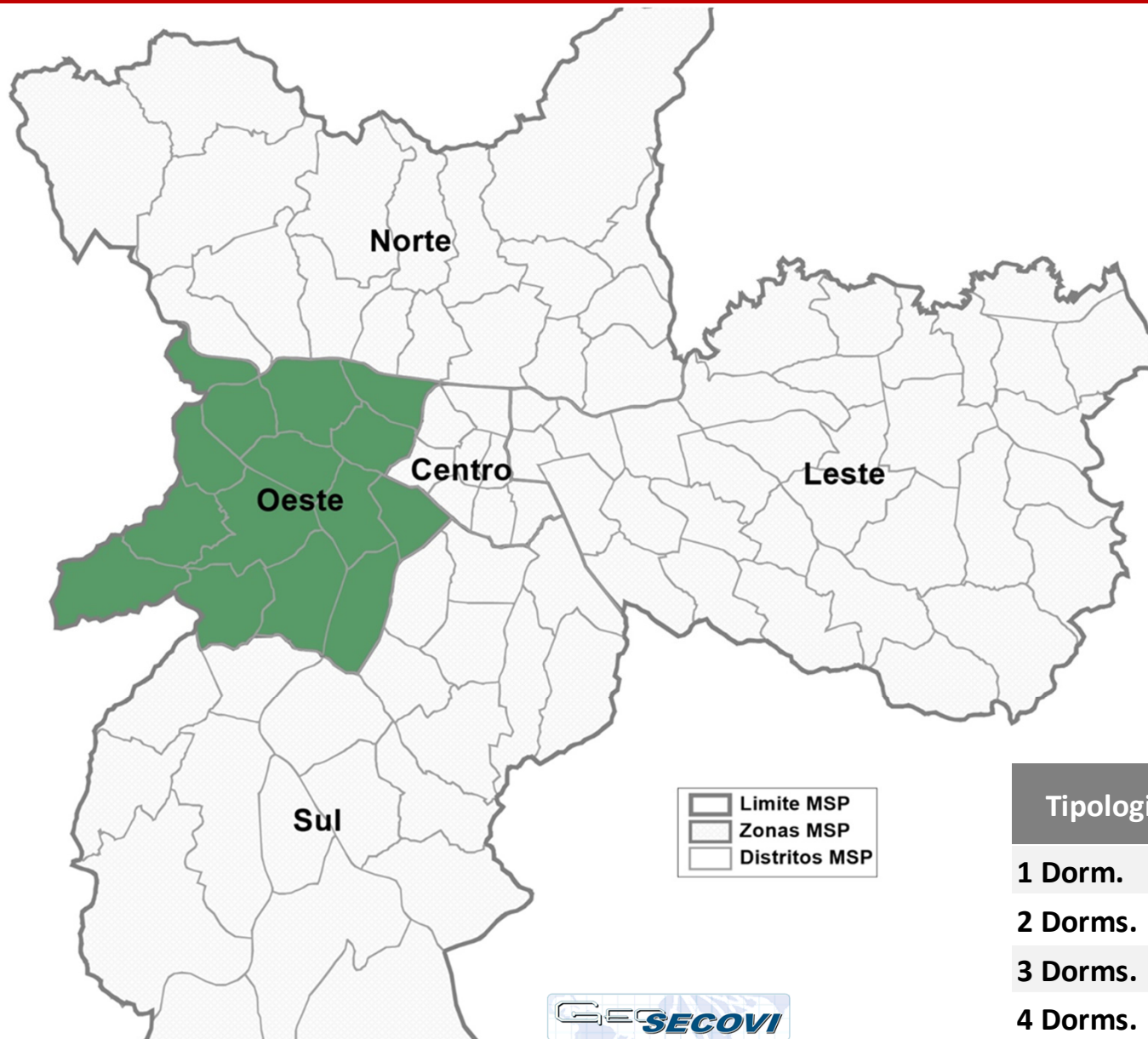
Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	326	8%
2 Dorms.	2.159	53%
3 Dorms.	1.589	39%
4 Dorms.	37	1%
<b>Total</b>	<b>4.111</b>	<b>100%</b>

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP



# Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

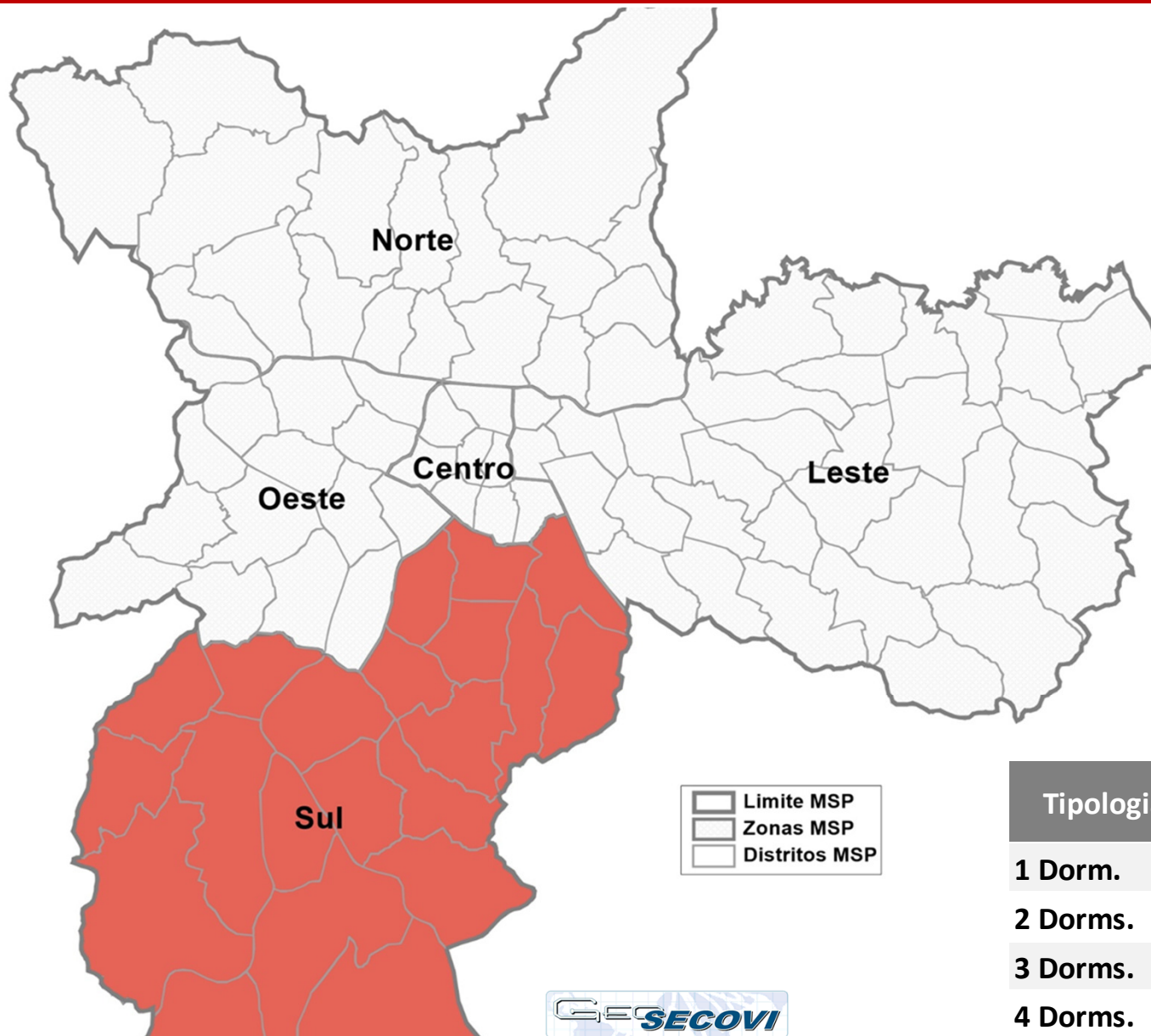
*Cidade de São Paulo no ano de 2014*



Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	3.511	43%
2 Dorms.	2.589	32%
3 Dorms.	1.407	17%
4 Dorms.	605	7%
<b>Total</b>	<b>8.112</b>	<b>100%</b>

# Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

*Cidade de São Paulo no ano de 2014*

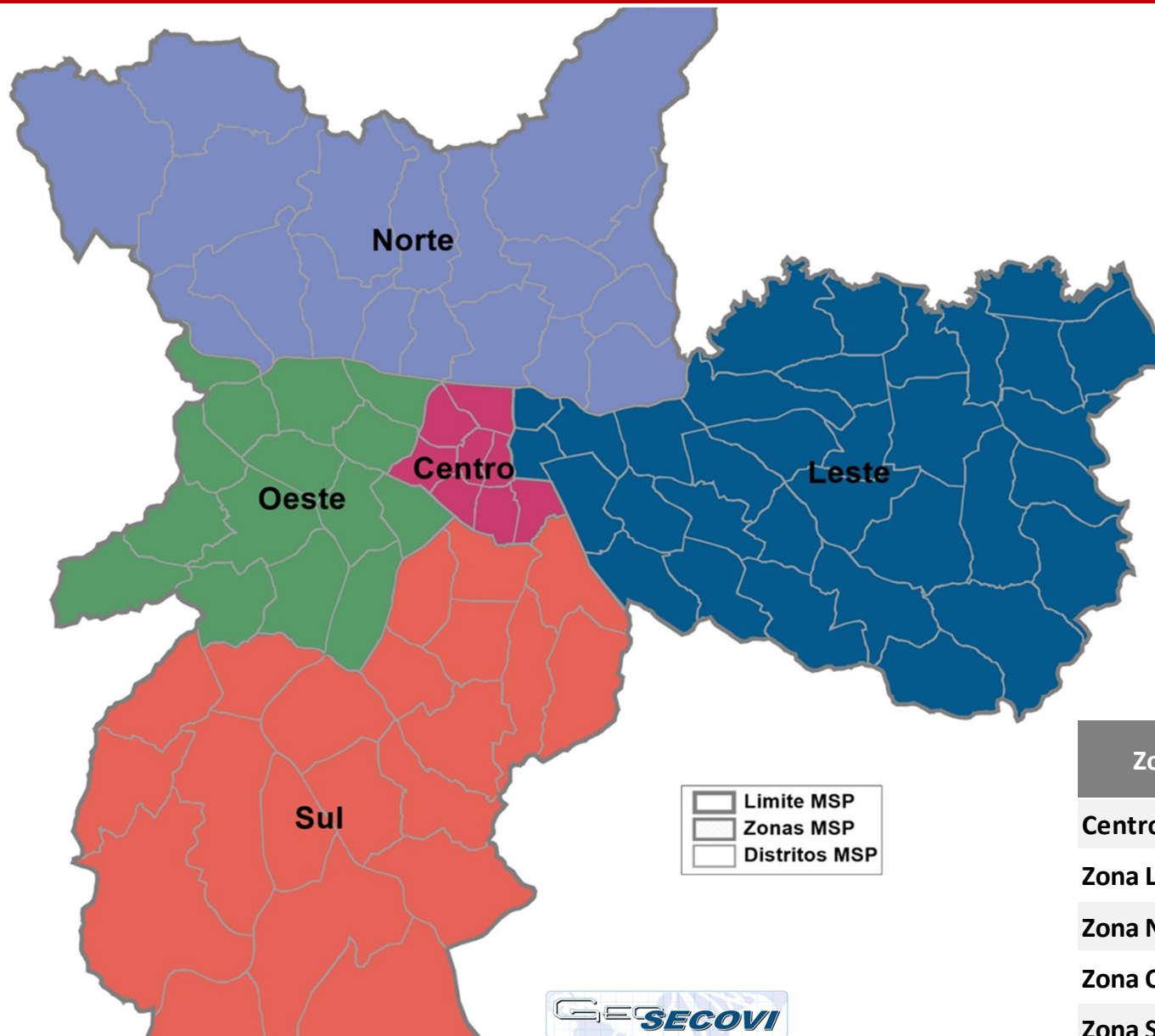


Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	2.471	33%
2 Dorms.	2.825	37%
3 Dorms.	1.523	20%
4 Dorms.	780	10%
<b>Total</b>	<b>7.599</b>	<b>100%</b>

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

# Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

*Cidade de São Paulo no ano de 2014*



Zona	Unidades Lançadas	Participação %
Centro	5.058	16%
Zona Leste	6.799	21%
Zona Norte	4.111	13%
Zona Oeste	8.112	26%
Zona Sul	7.599	24%
<b>Total</b>	<b>31.679</b>	<b>6.799</b>

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

# 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%	34%	12%
2 Dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	40%	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%

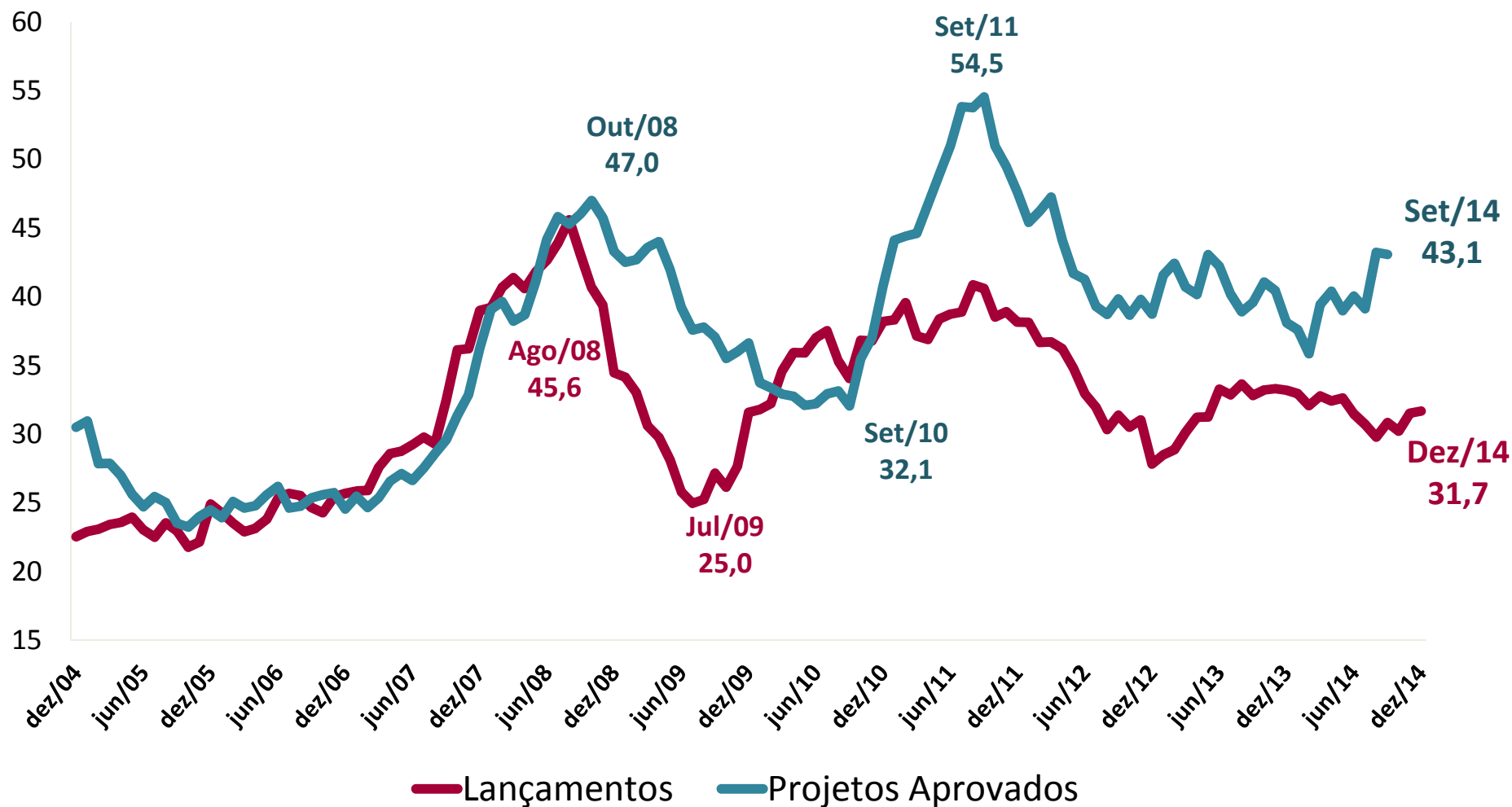
 **Maior Participação**

 **Menor Participação**

# Lançamentos e Projetos Aprovados Residenciais

*Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses*

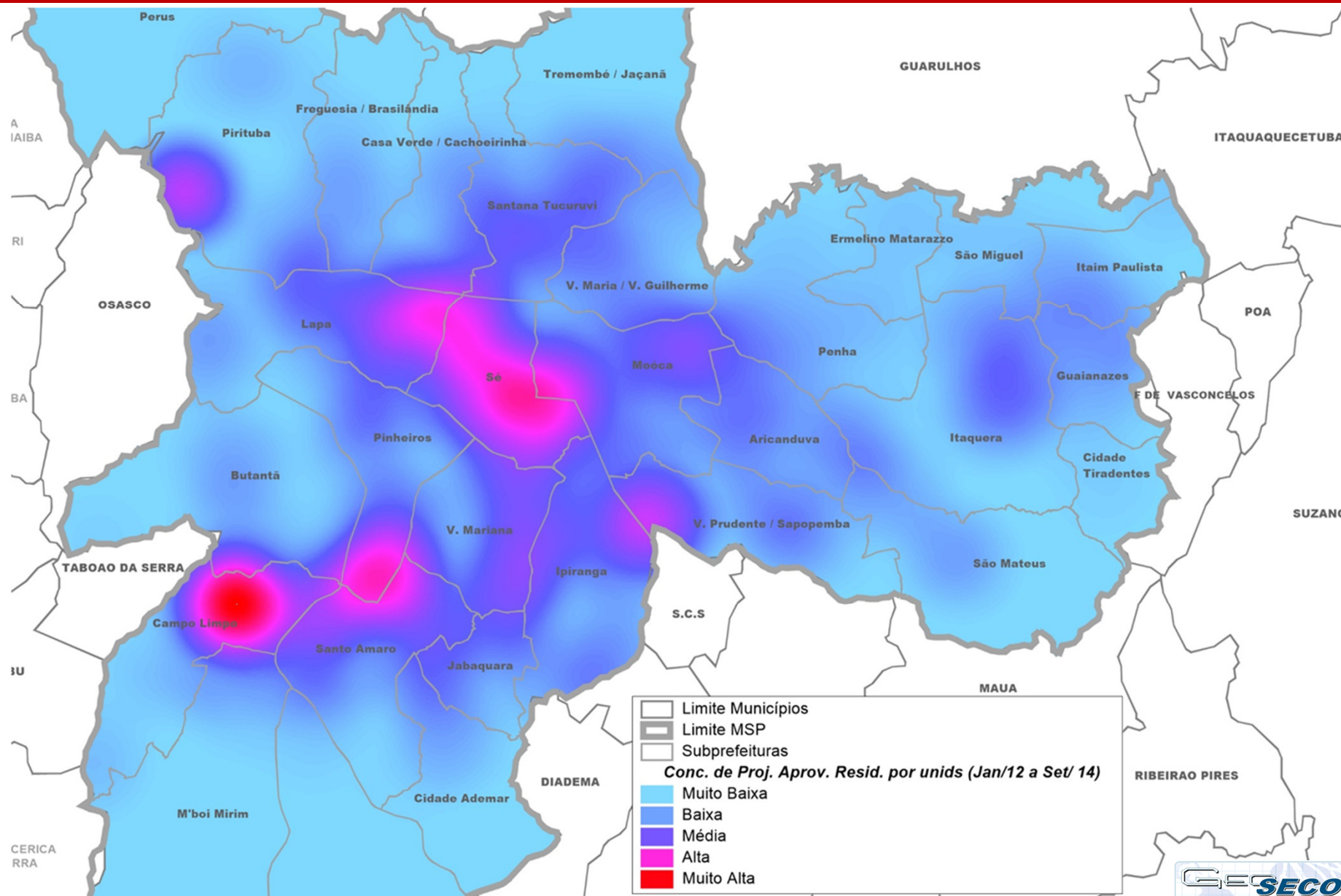
Mil Unidades





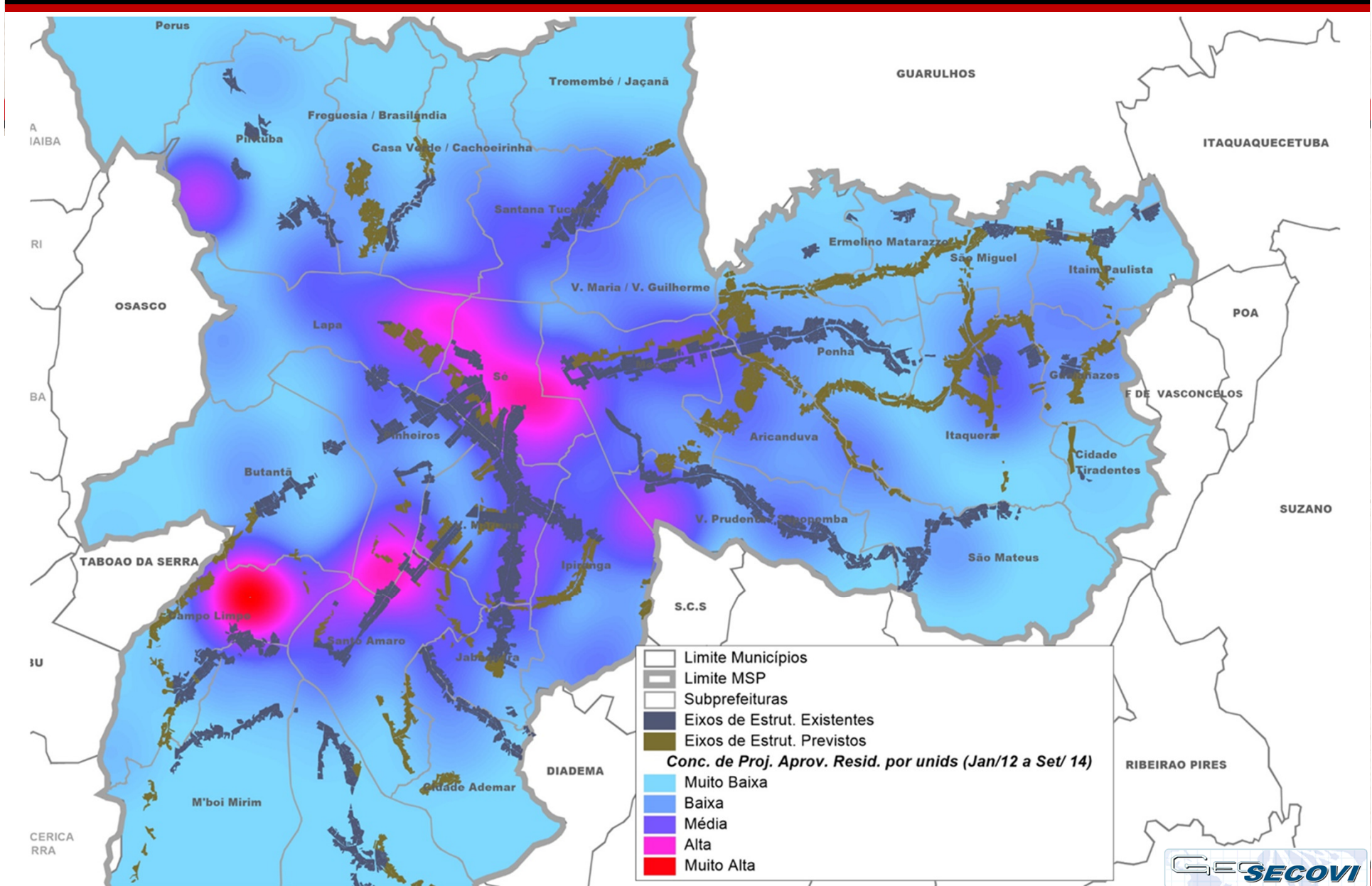
# Concentração das unidades Residenciais Aprovadas

Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Setembro/14



# Concentração das unidades Residenciais Aprovadas

Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Setembro/14



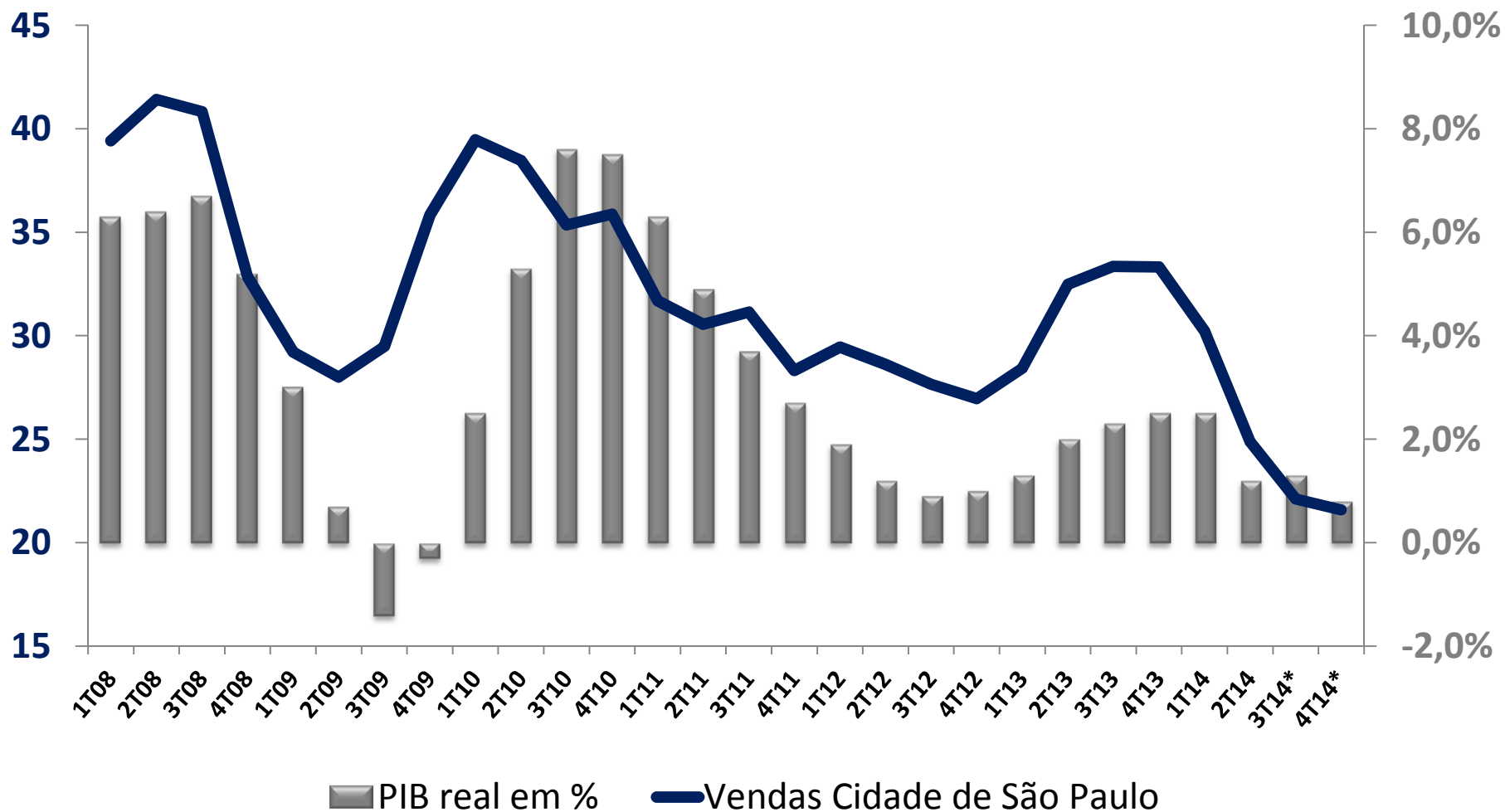


# Comercialização

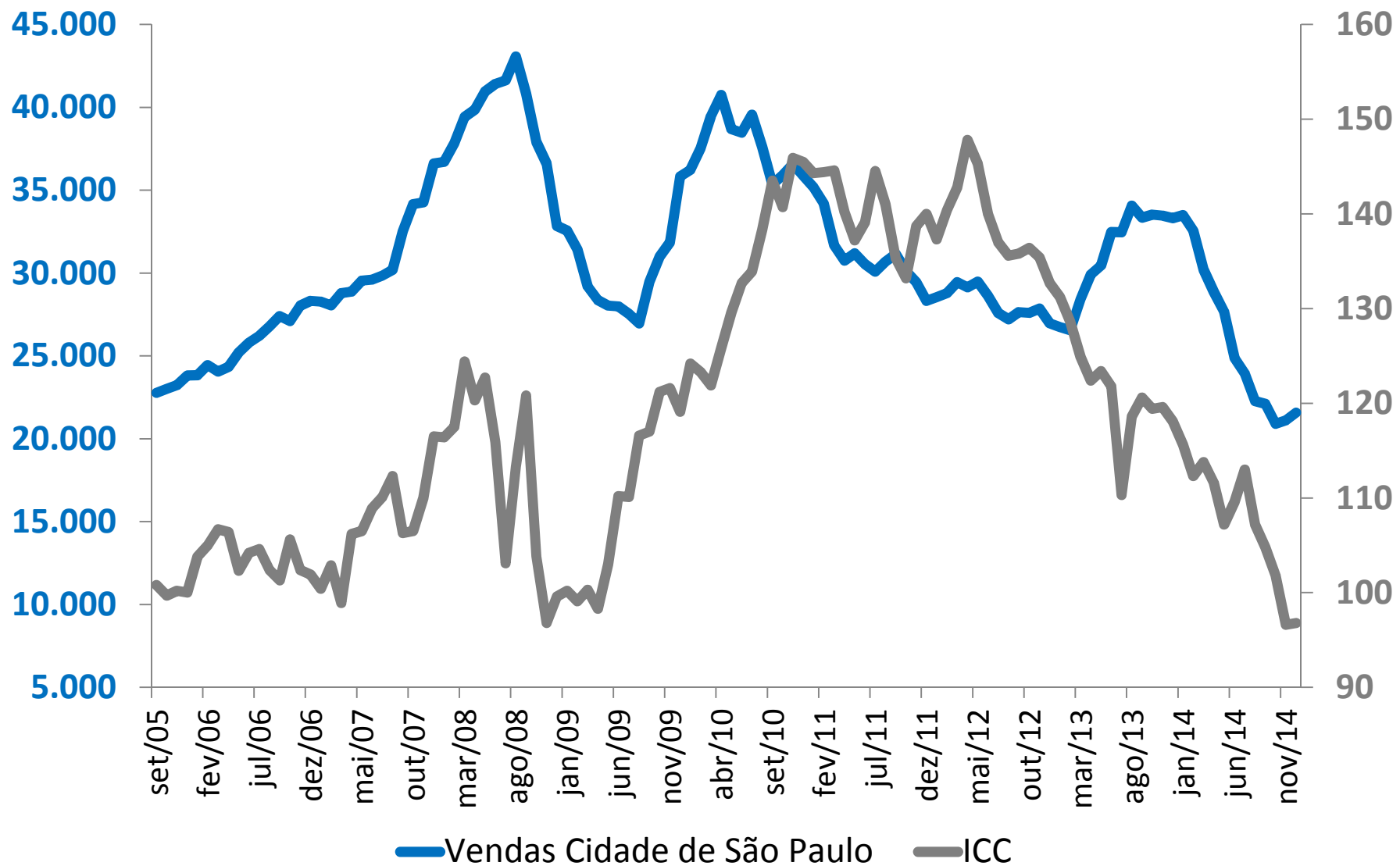


# Vendas de imóveis residenciais novos - acumulado em 12 meses e variação % trimestral do PIB real

Mil Unidades



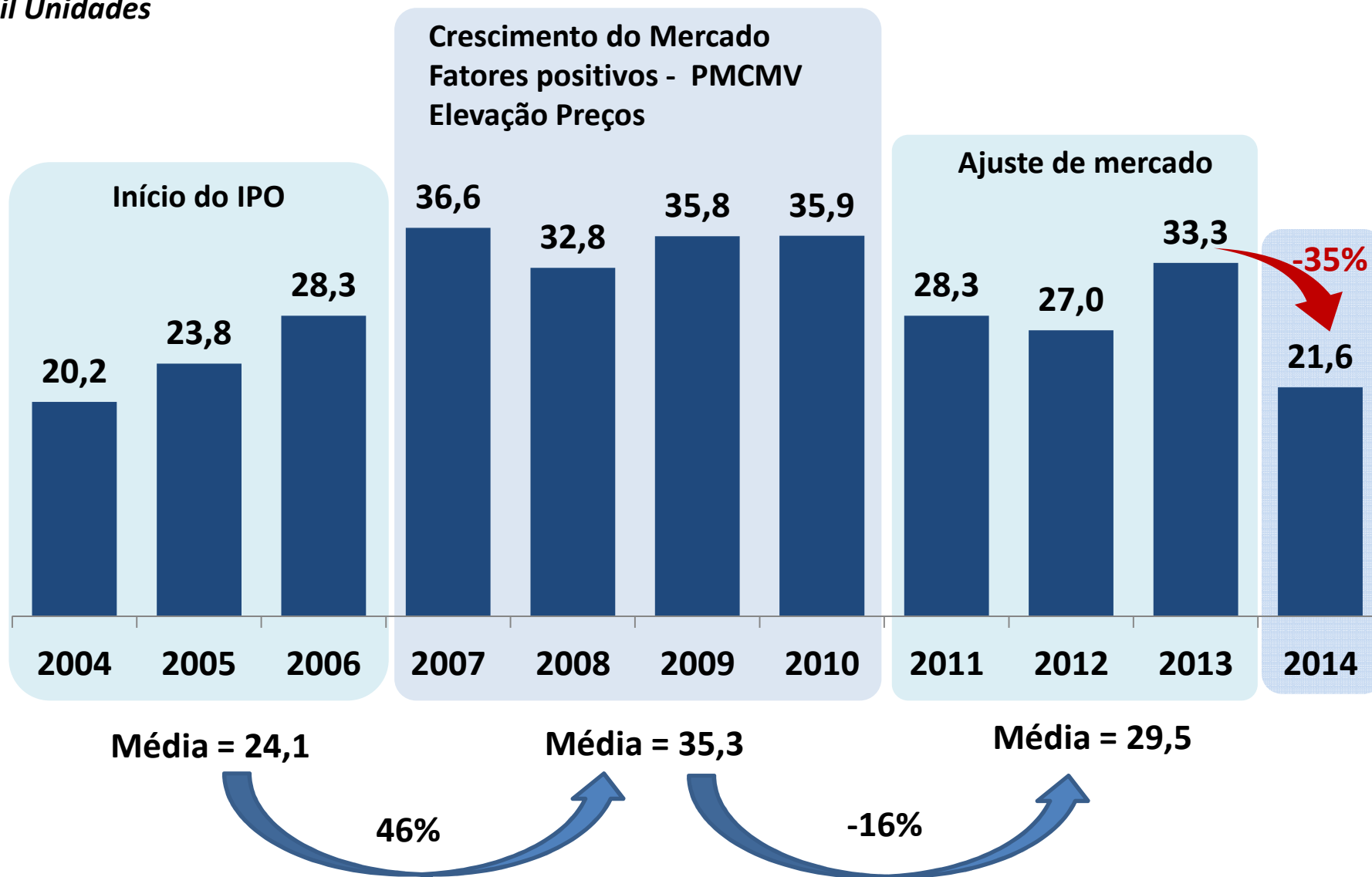
# Vendas acumulado 12 meses x Índice de Confiança do Consumidor



# Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

*Cidade de São Paulo*

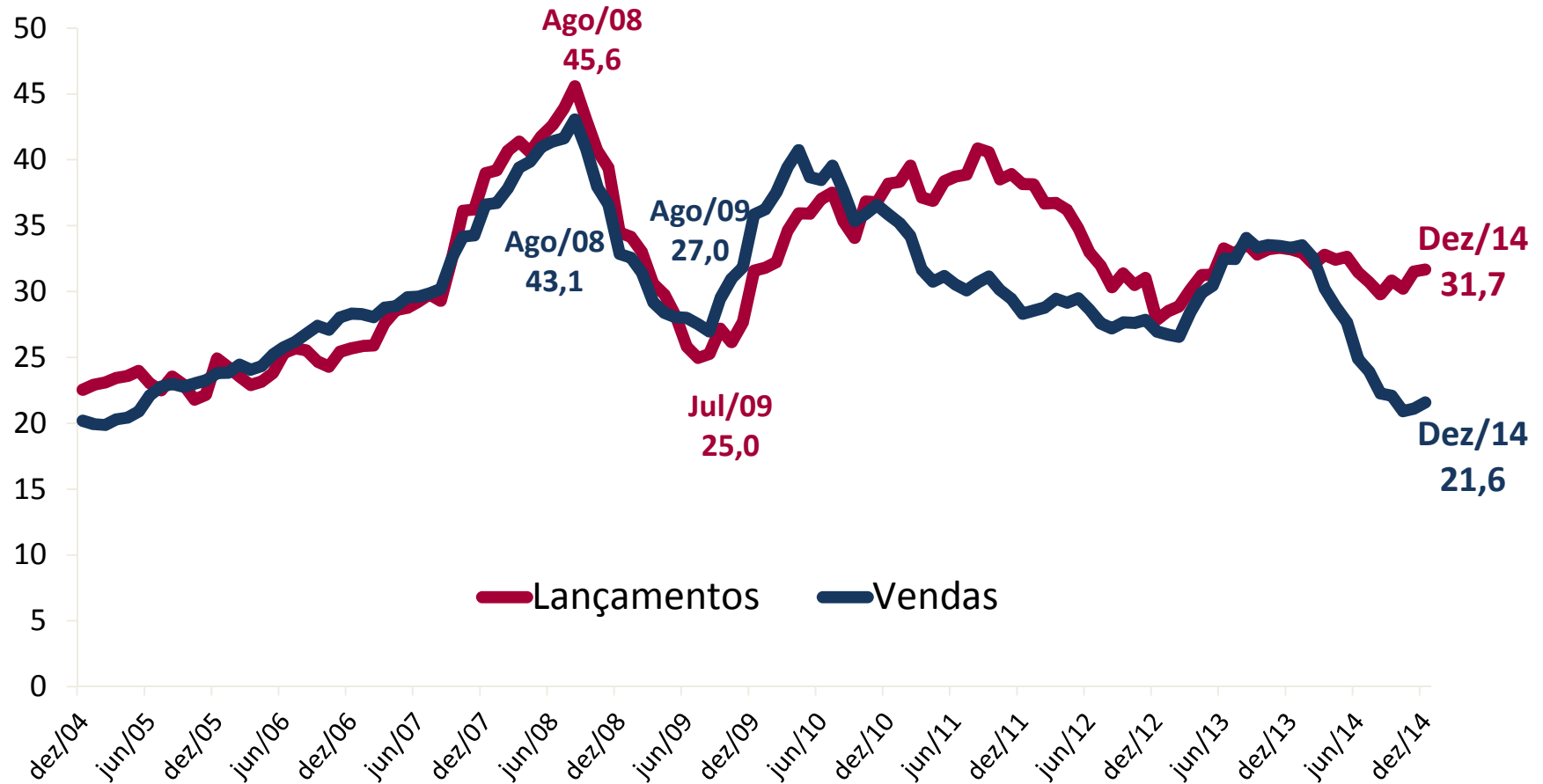
Mil Unidades



# Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

## Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

Mil Unidades



# 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**

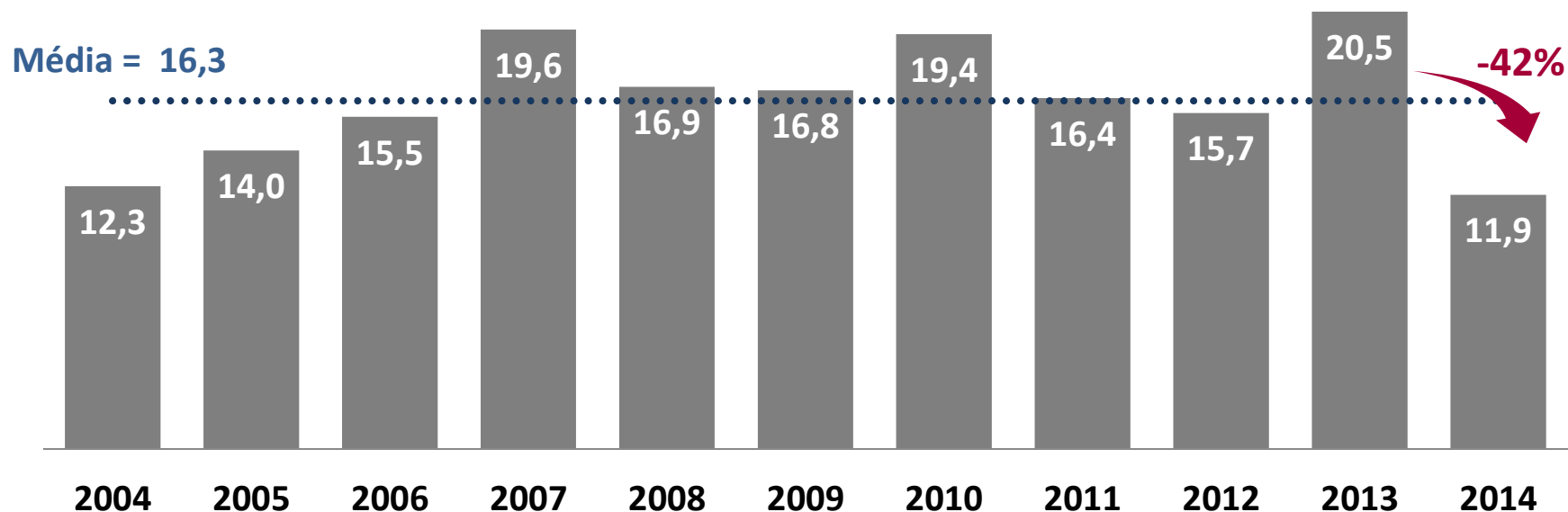
 **Menor Participação**

# Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

*Cidade de São Paulo*

Em R\$ Bilhões

## VGV – Valor Global de Vendas

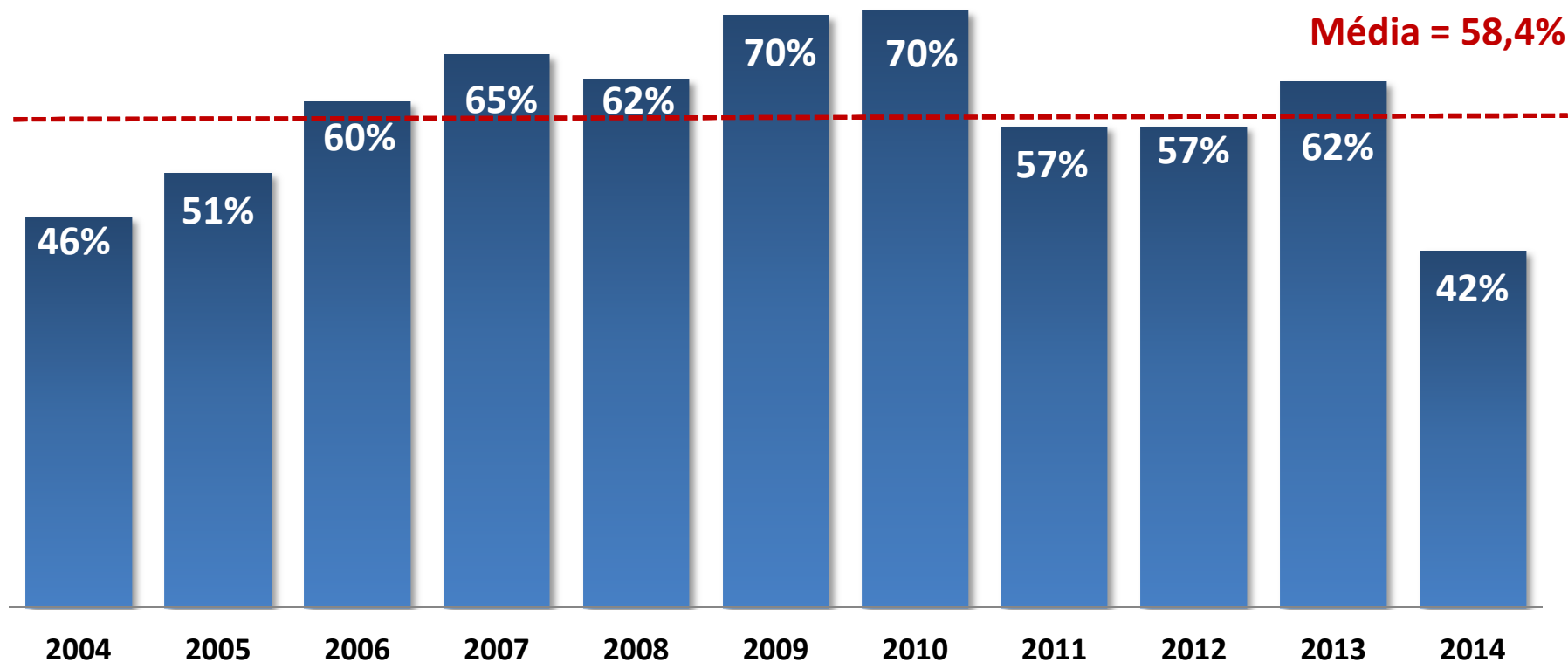


*Atualizado pelo INCC-DI de Dezembro/2014*

# VSO\* acumulado em 12 meses

*Cidade de São Paulo*

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

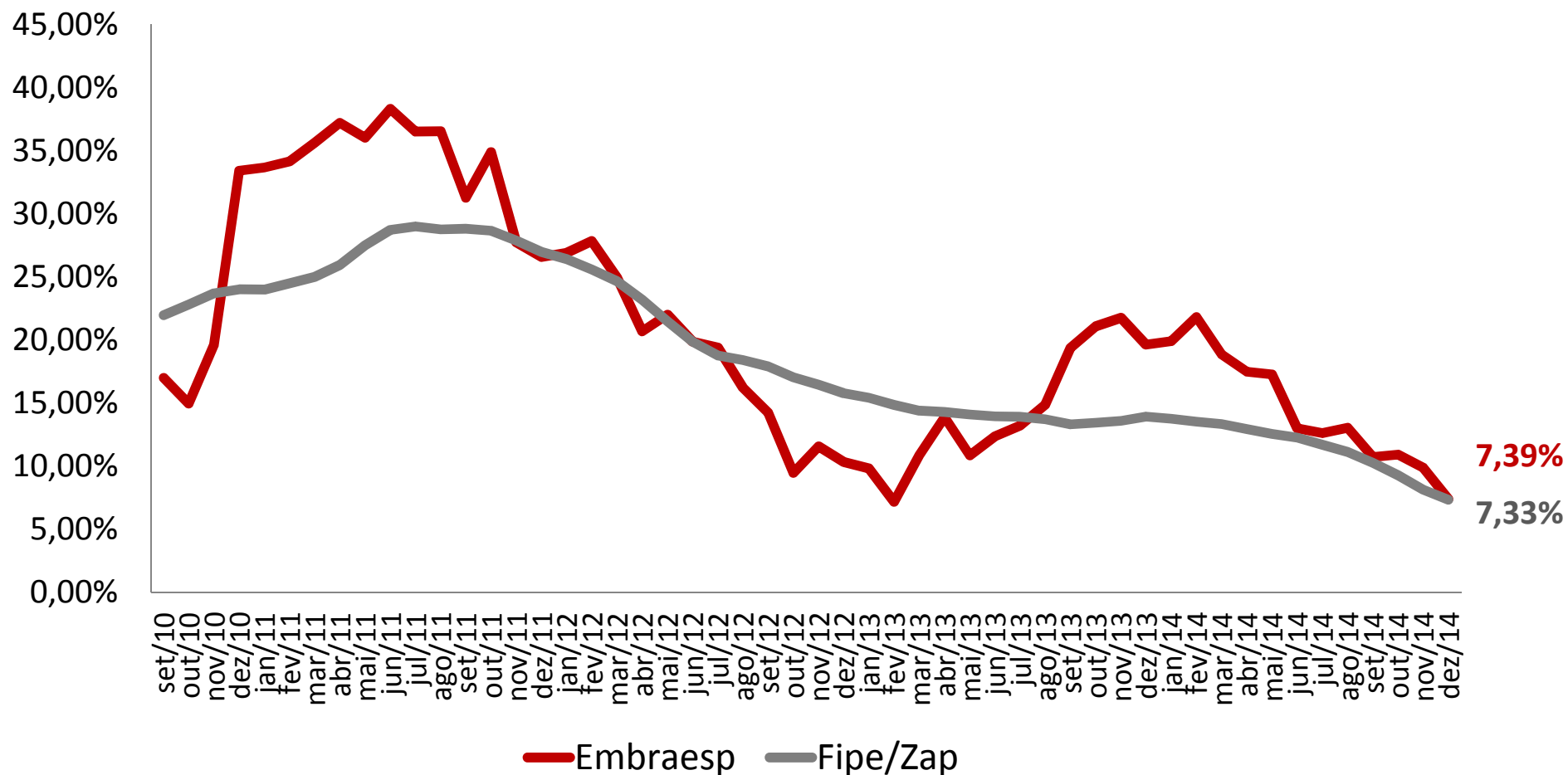


Preço Médio

Cidade de São Paulo



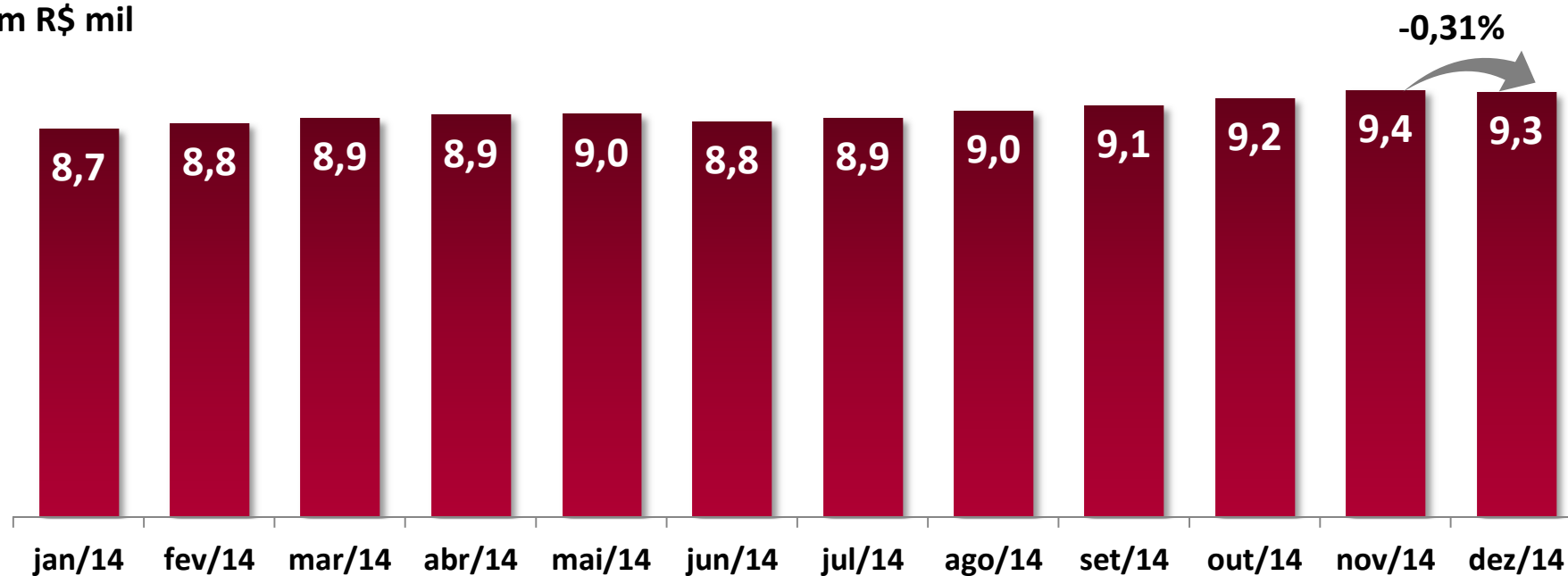
# Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP



# Preço Médio Mensal

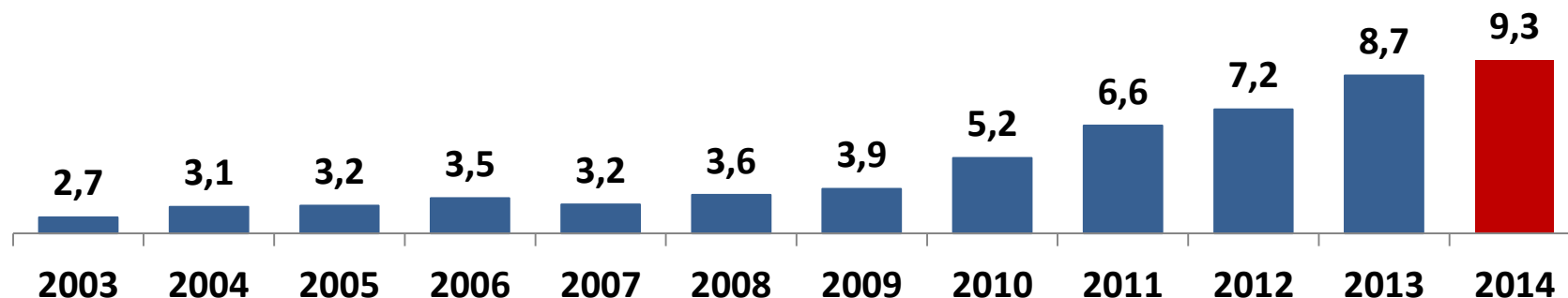
Cidade de São Paulo - Imóveis Residenciais Verticais Novos – acumulado 12 meses

Em R\$ mil

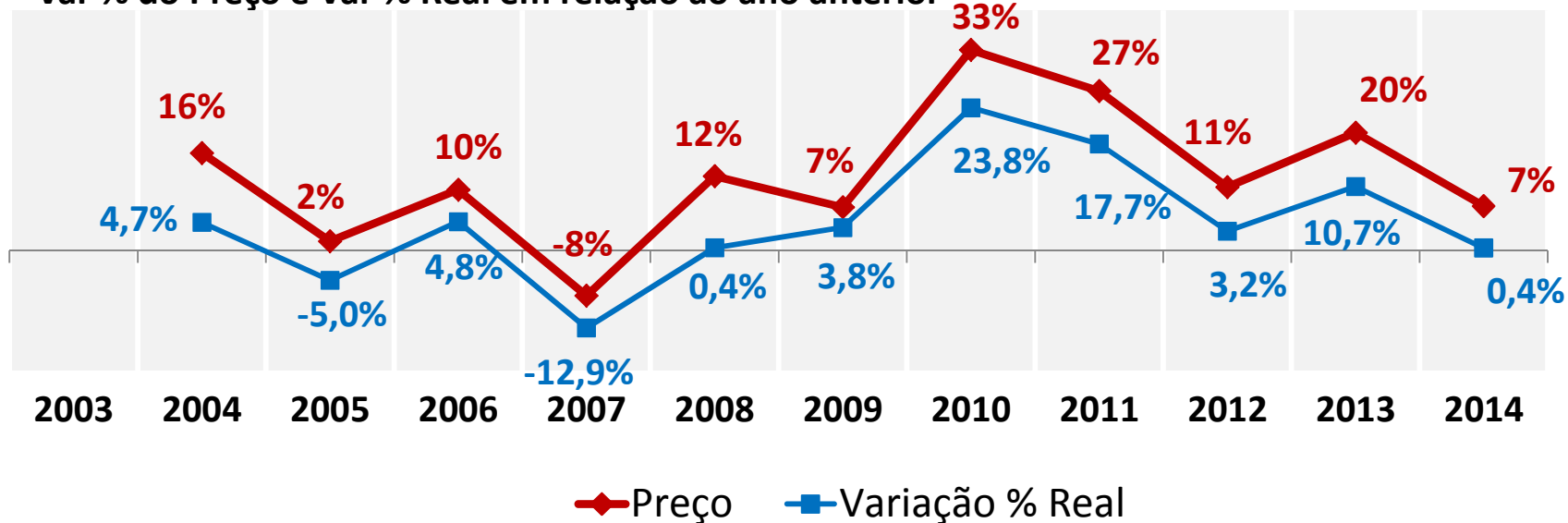


# Preço médio anual da Embraesp por m<sup>2</sup> de área útil

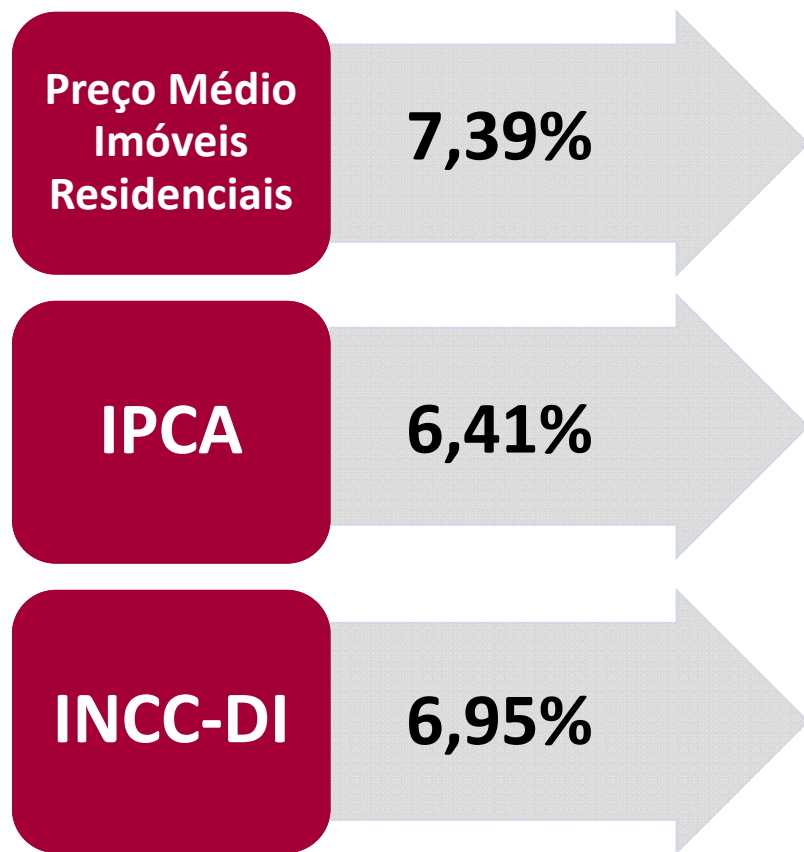
## Cidade de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



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

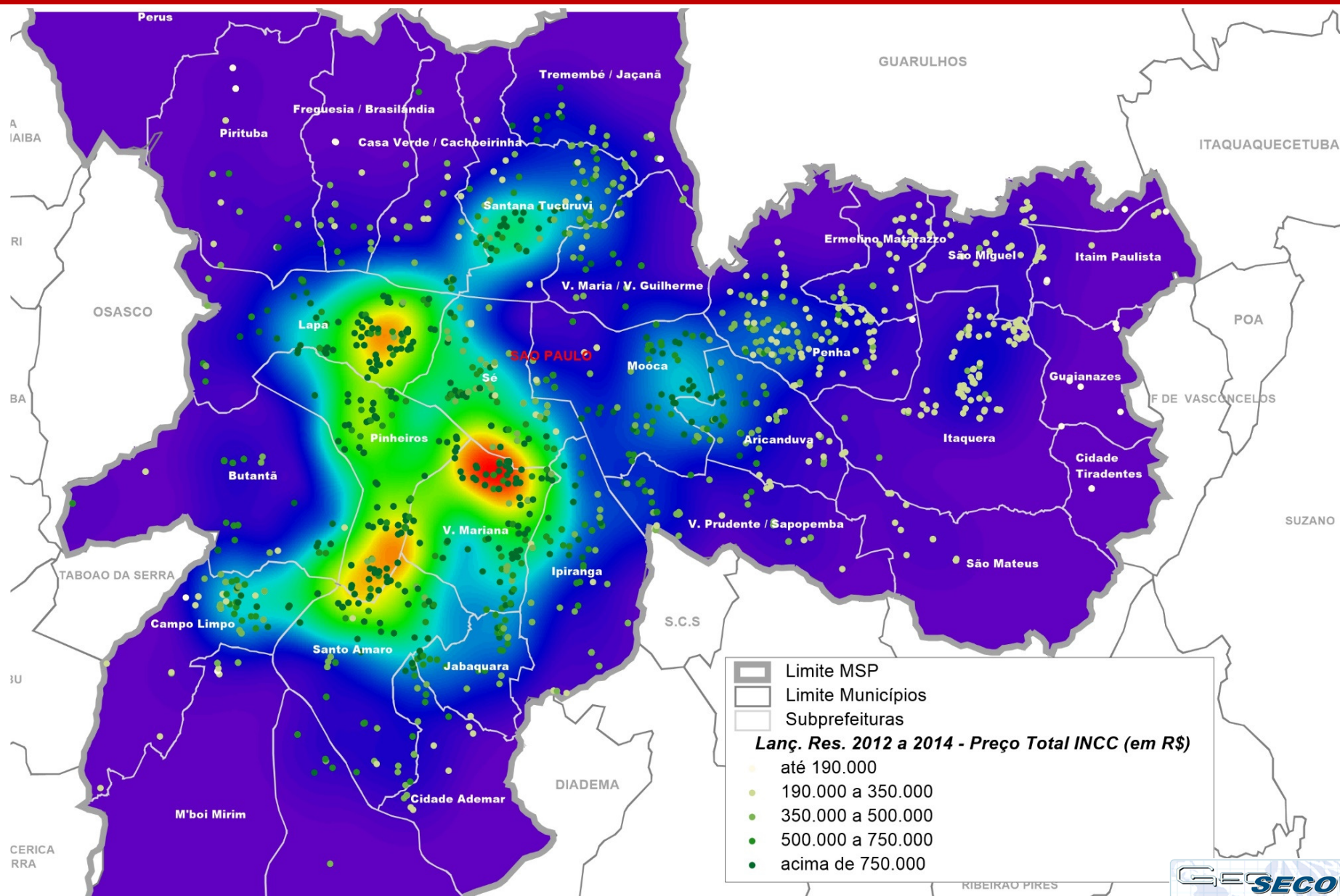


## Variação dos índices em 2014



# Concentração das unidades lançadas por faixa de preço

## Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14



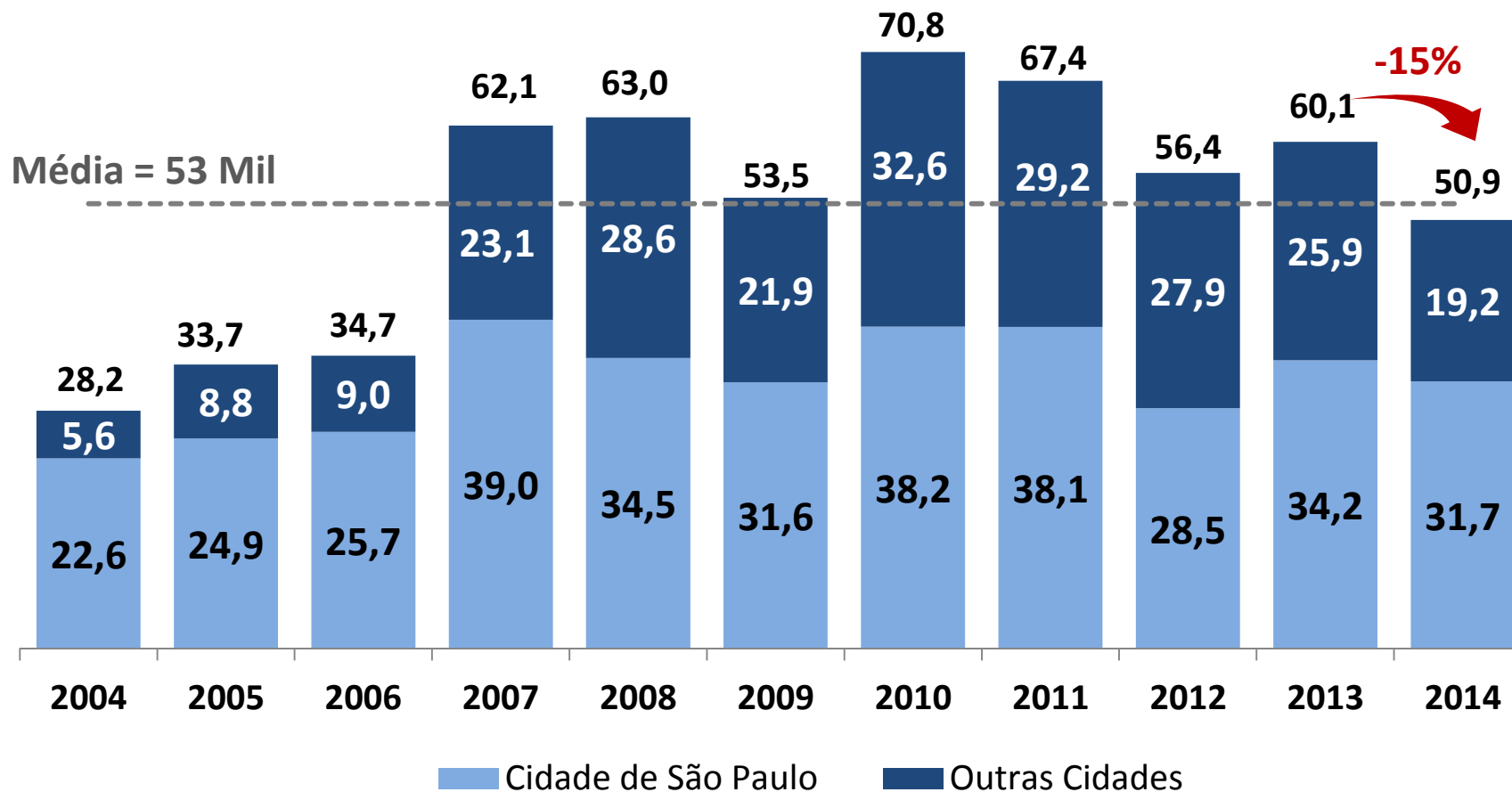


# Região Metropolitana de São Paulo

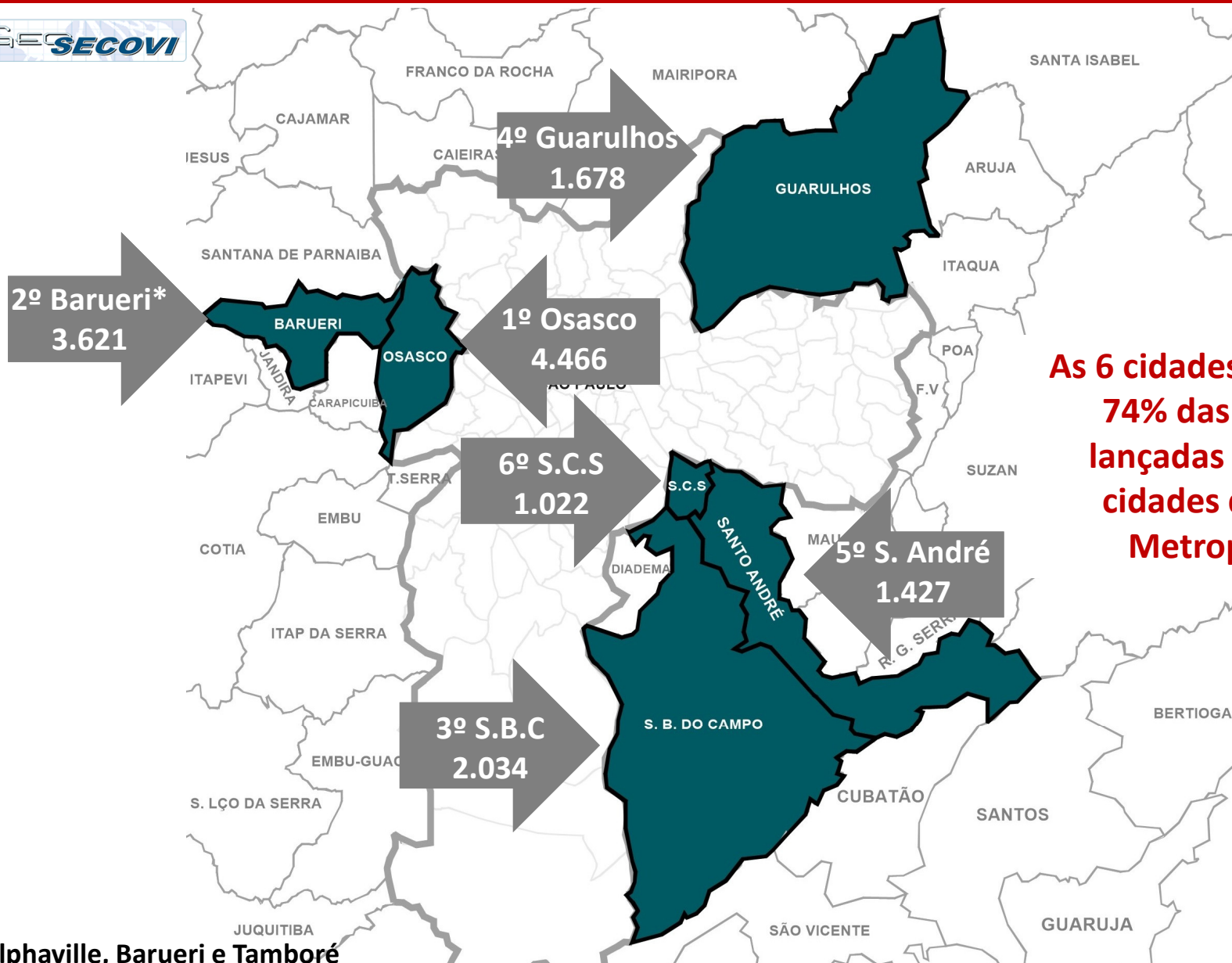
# Lançamentos de Imóveis Residenciais

## Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades



# Cidades com mais unidades residenciais lançadas – 2014



**As 6 cidades concentram 74% das unidades lançadas nas outras cidades da Região Metropolitana**

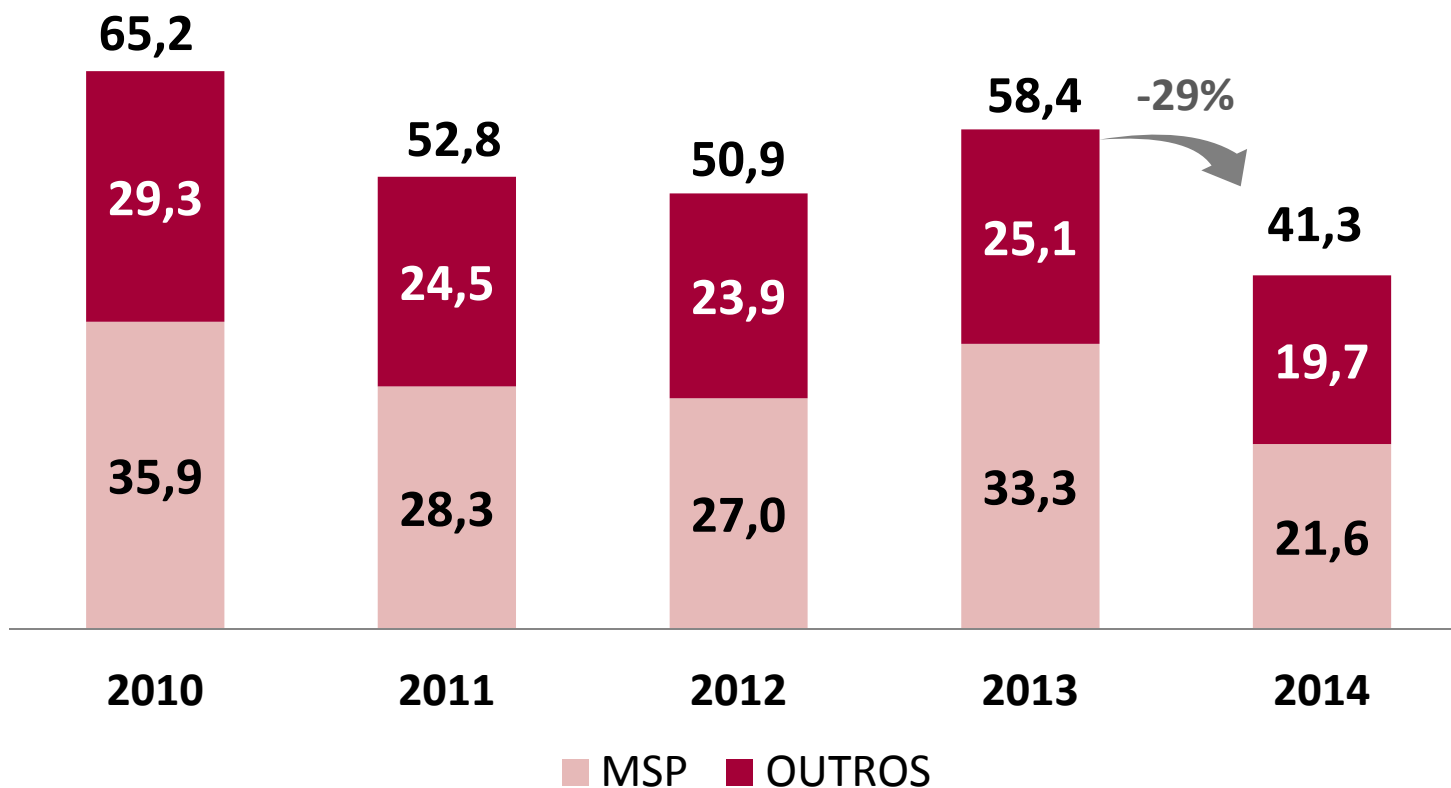
\* Alphaville, Barueri e Tamboré





# Vendas de Imóveis Residenciais Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades





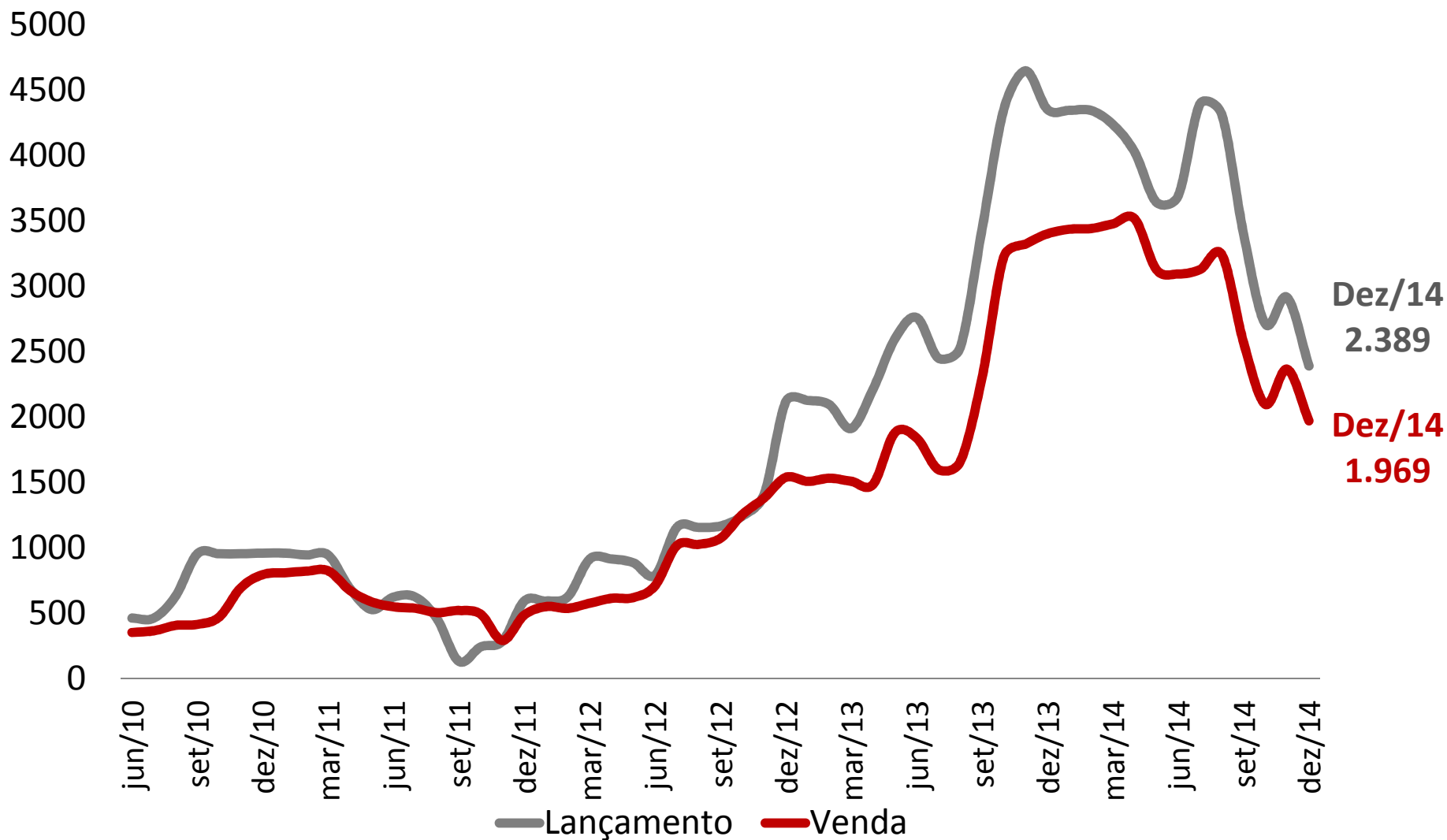
# Comparativo de Lançamentos e Vendas

**Outras Cidades da Região  
Metropolitana**

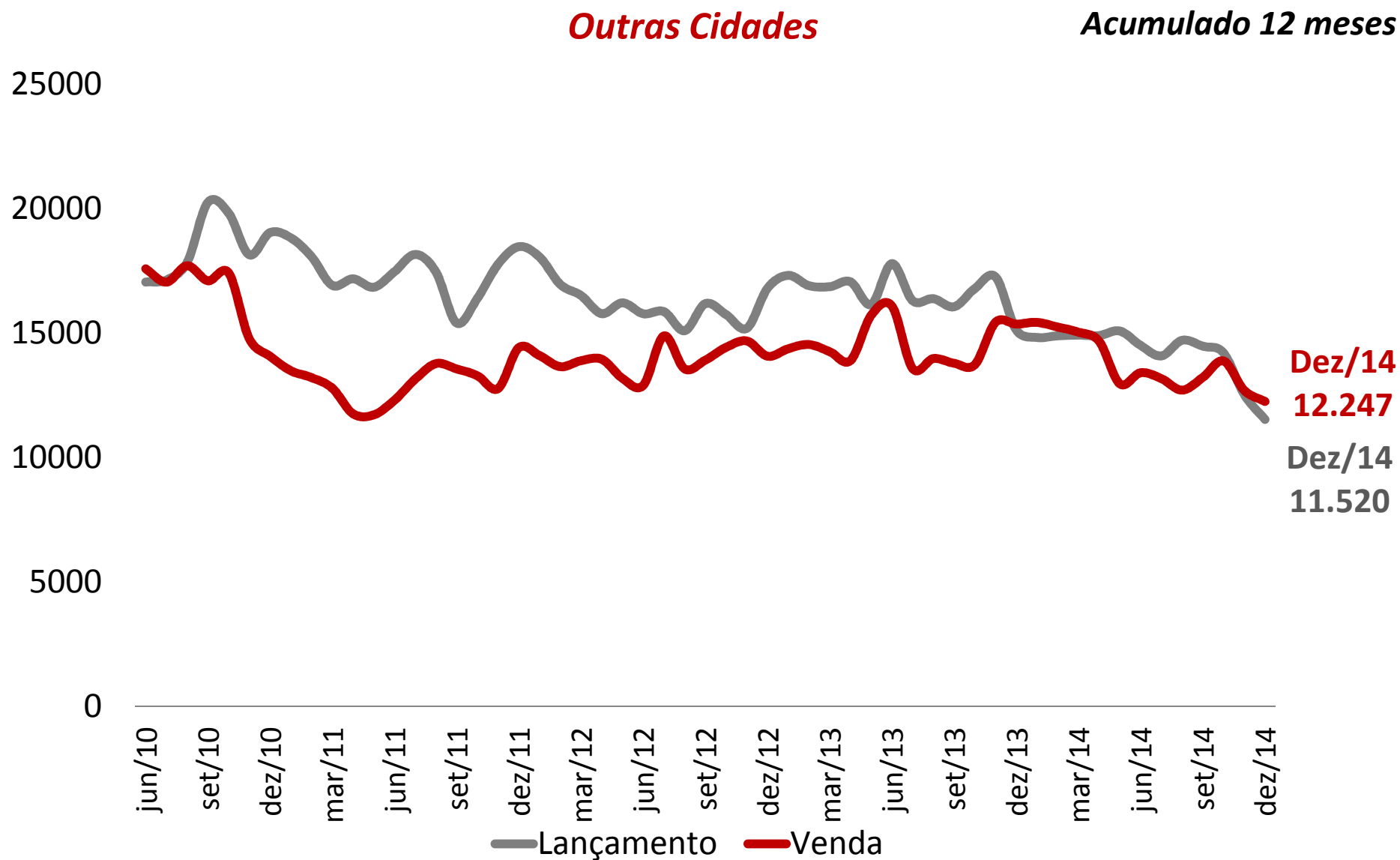
# Lançamentos x Vendas de unidades de 1 dormitório

*Outras Cidades*

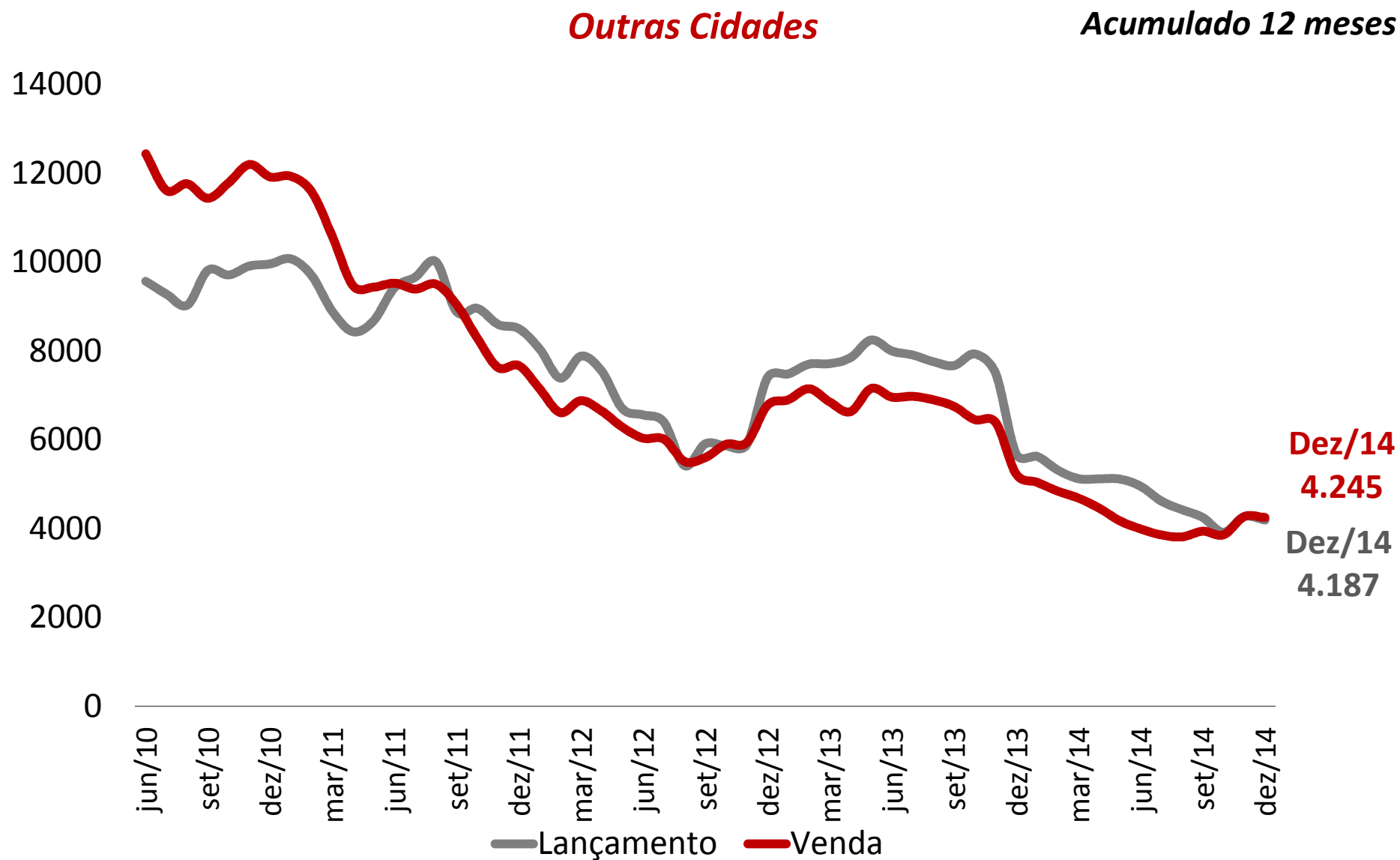
*Acumulado 12 meses*



# Lançamentos x Vendas de unidades de 2 dormitórios



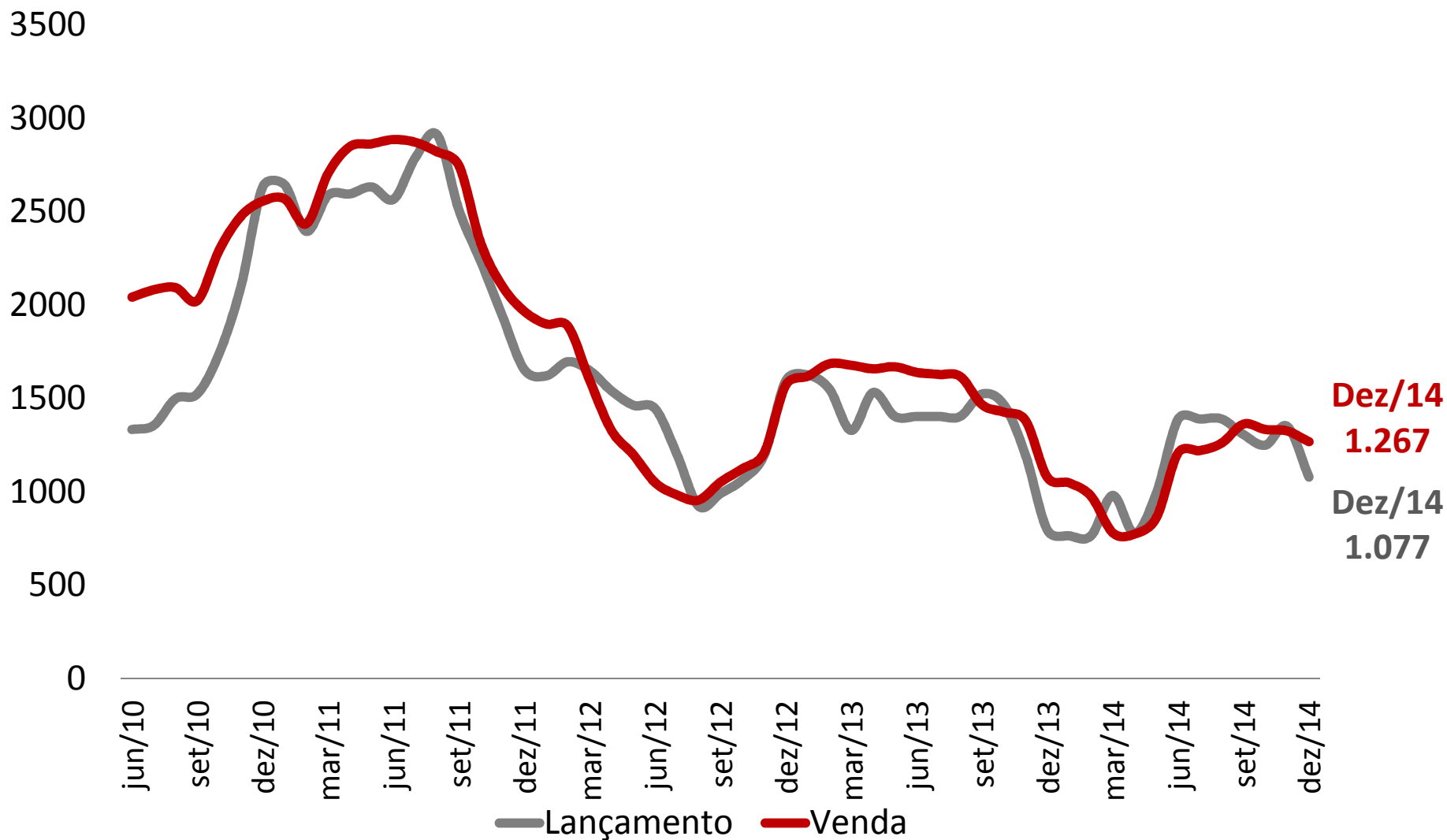
# Lançamentos x Vendas de unidades de 3 dormitórios



# Lançamentos x Vendas de unidades de 4 dormitórios

*Outras Cidades*

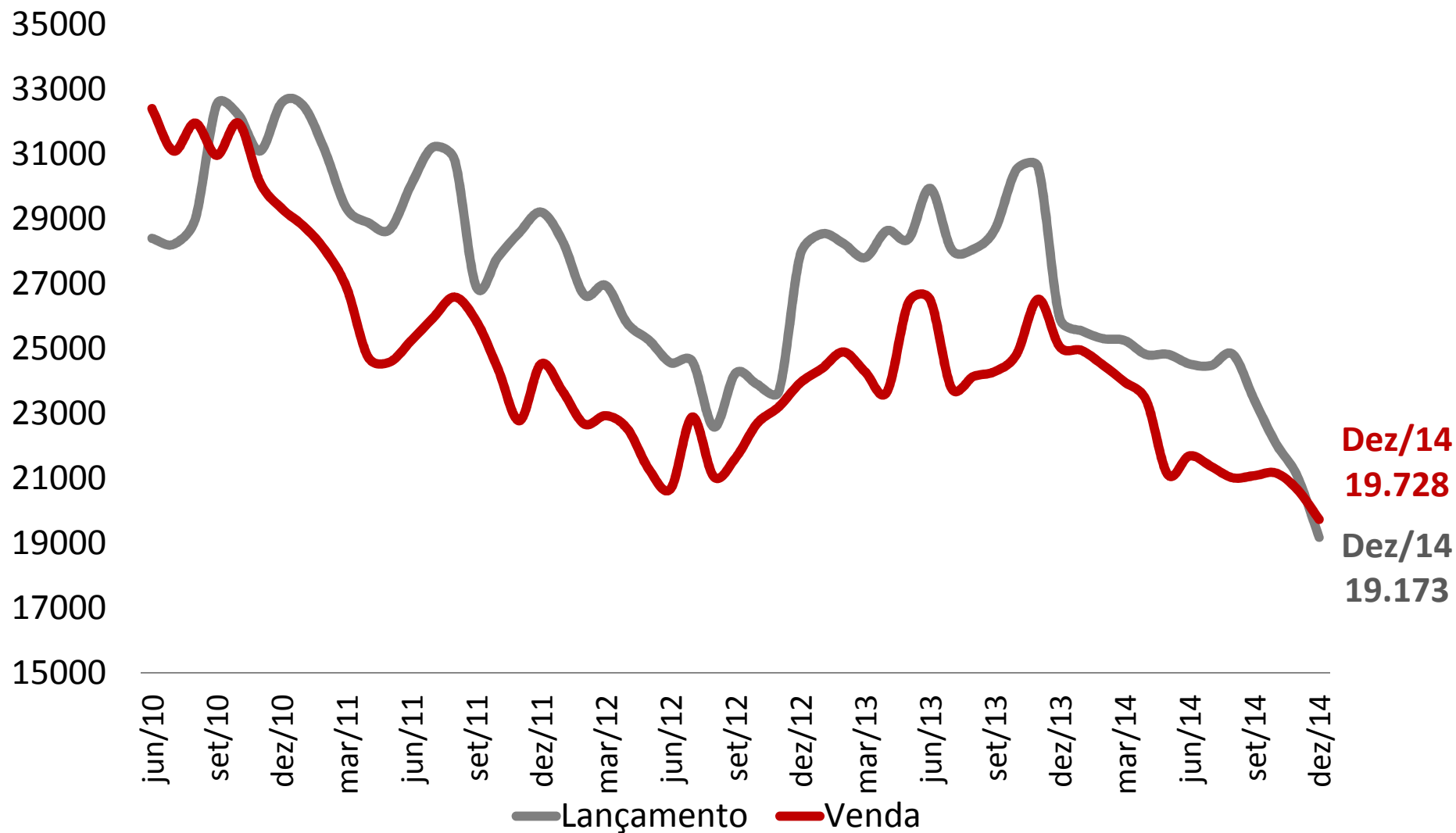
*Acumulado 12 meses*



# Lançamentos x Vendas de unidades residenciais

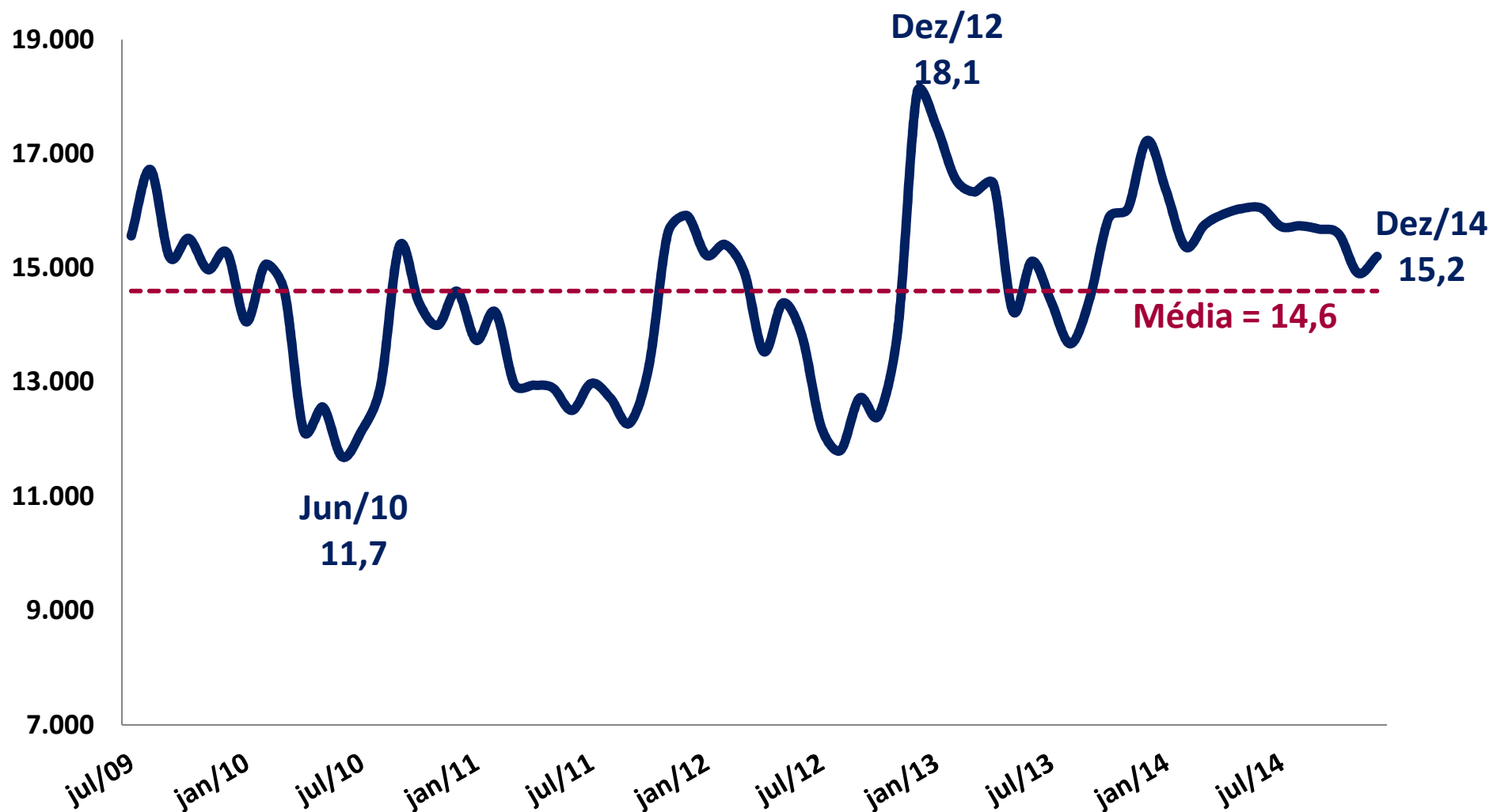
*Outras Cidades*

*Acumulado 12 meses*



# Oferta Final – Outras Cidades

Mil Unidades

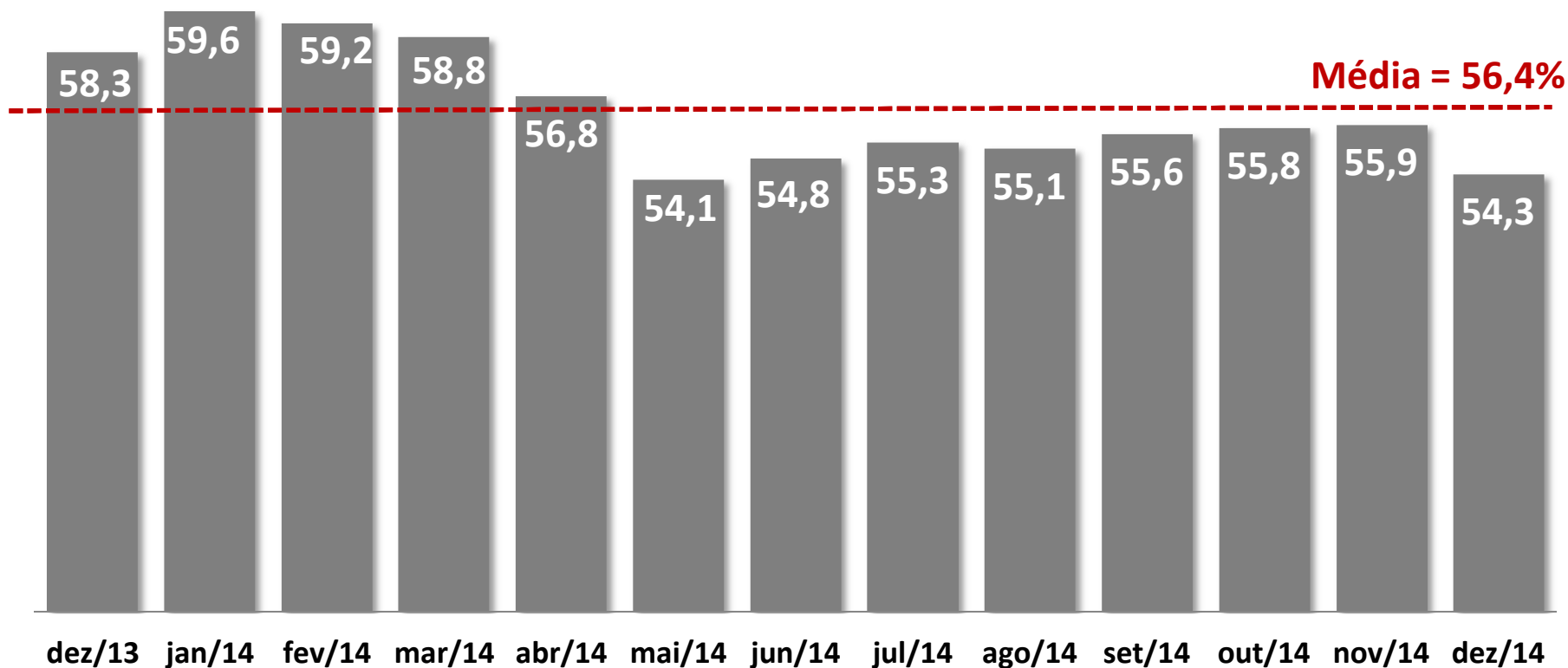




# VSO Acumulado em 12 meses

## RMSP – Outras Cidades

Em %



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

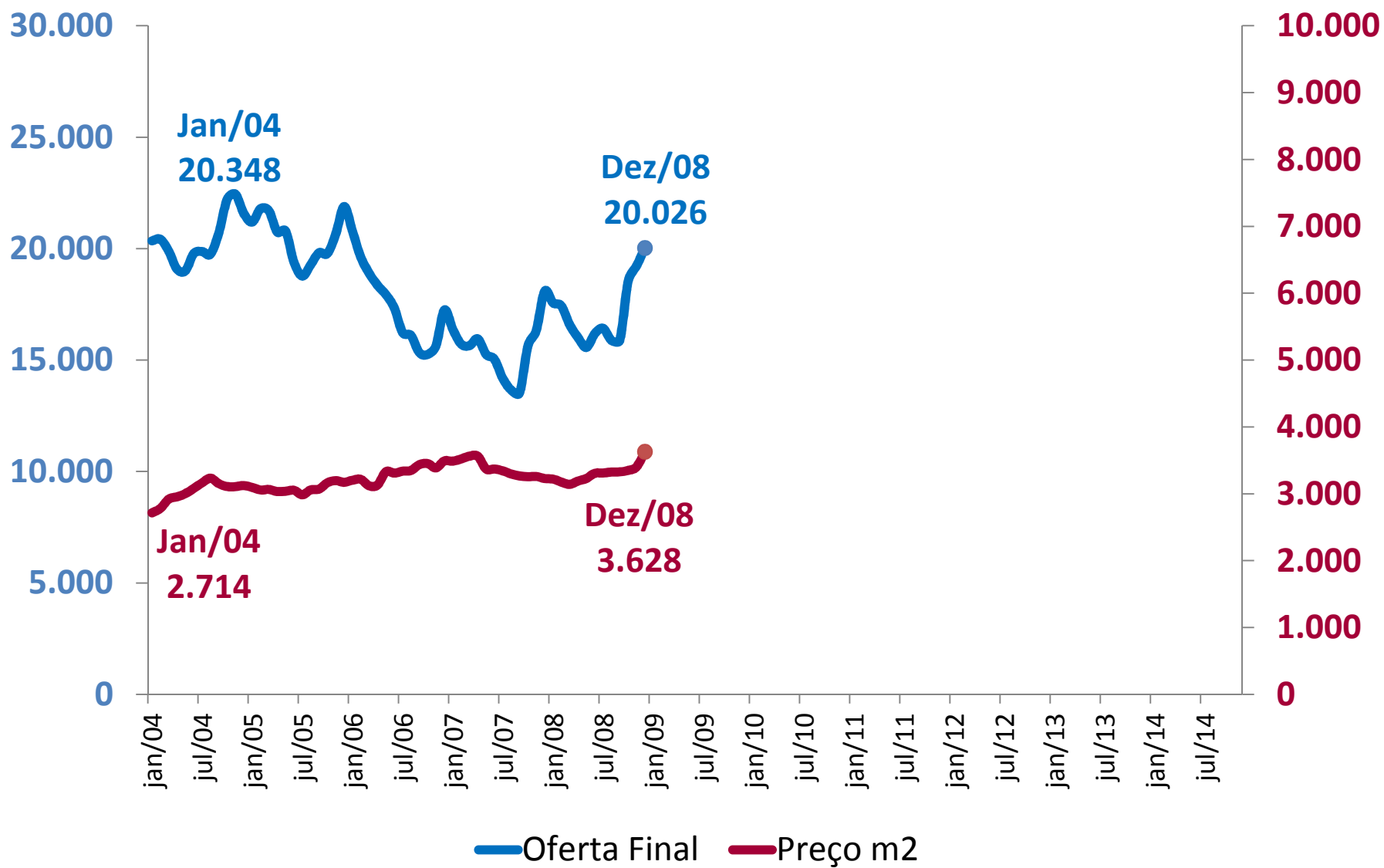
UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas



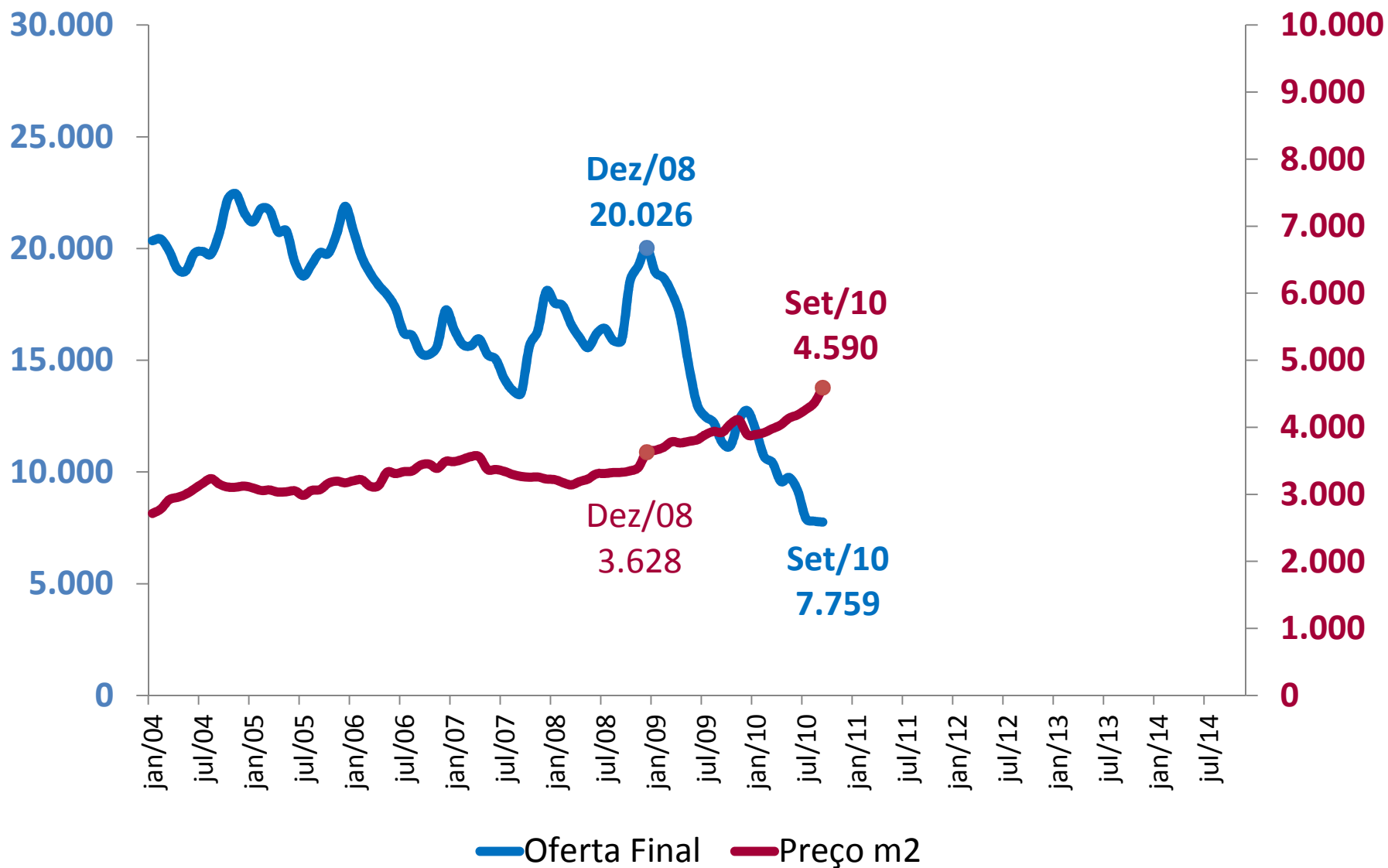
Oferta

Cidade de São Paulo

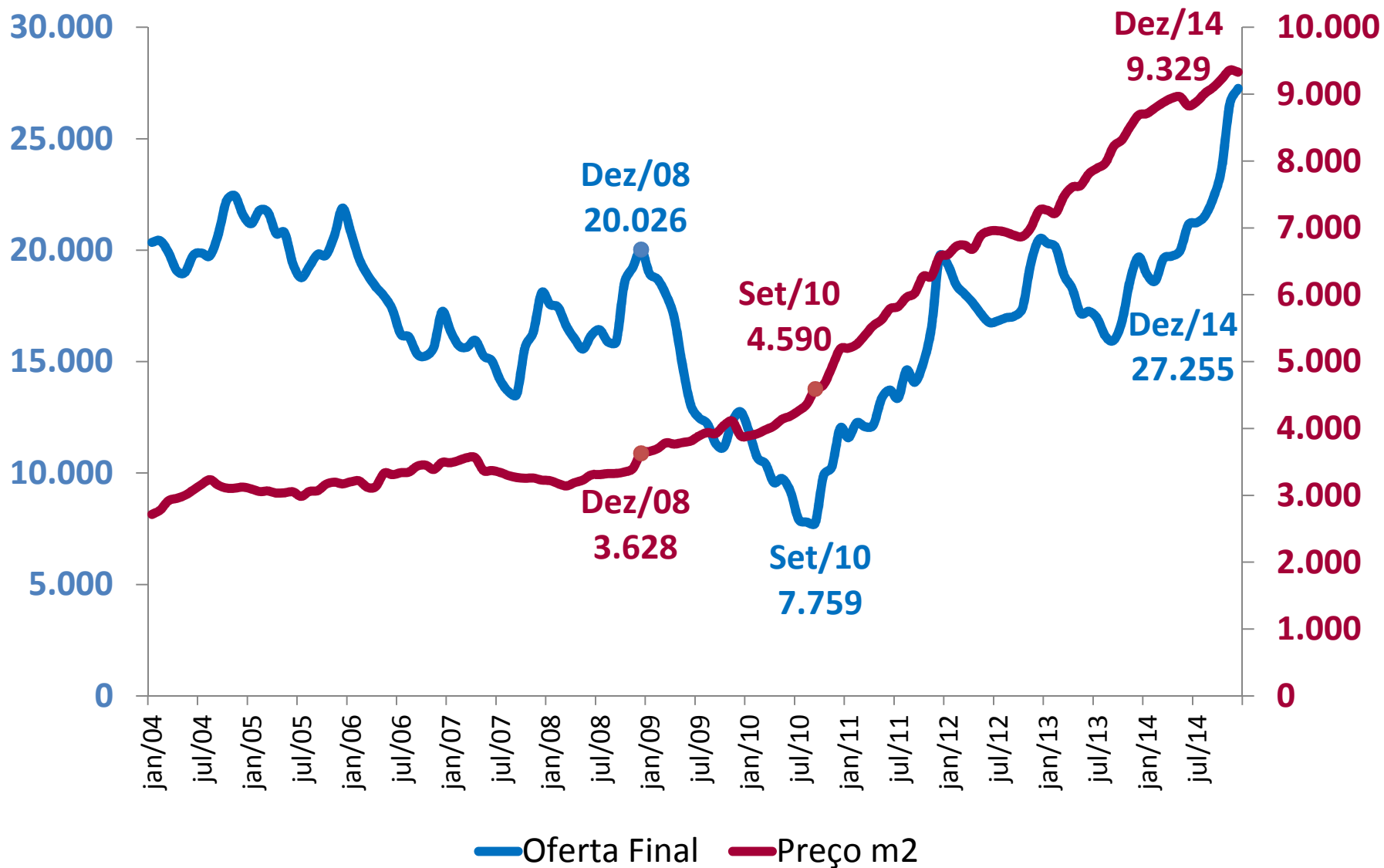
# Oferta X Preço m<sup>2</sup> de Área Útil – Cidade de São Paulo

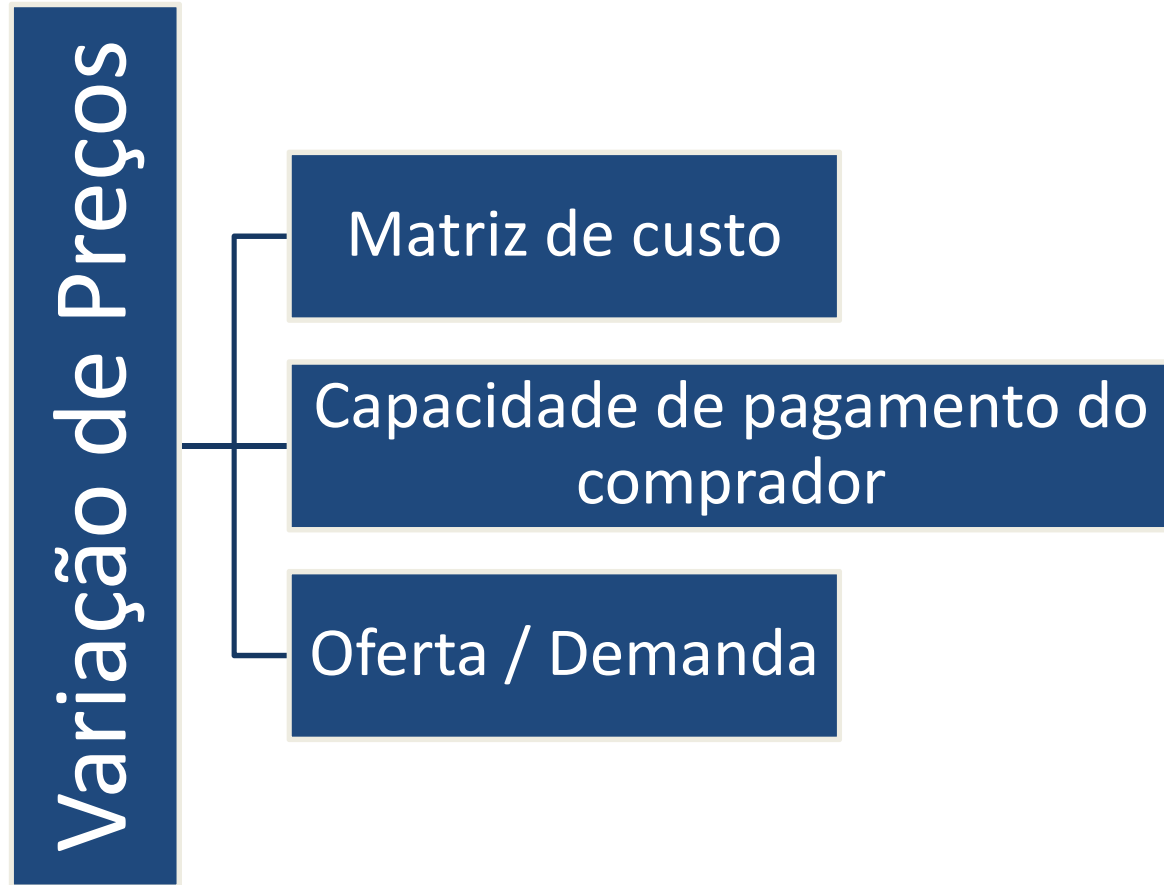


# Oferta X Preço m<sup>2</sup> de Área Útil – Cidade de São Paulo



# Oferta X Preço m<sup>2</sup> de Área Útil – Cidade de São Paulo



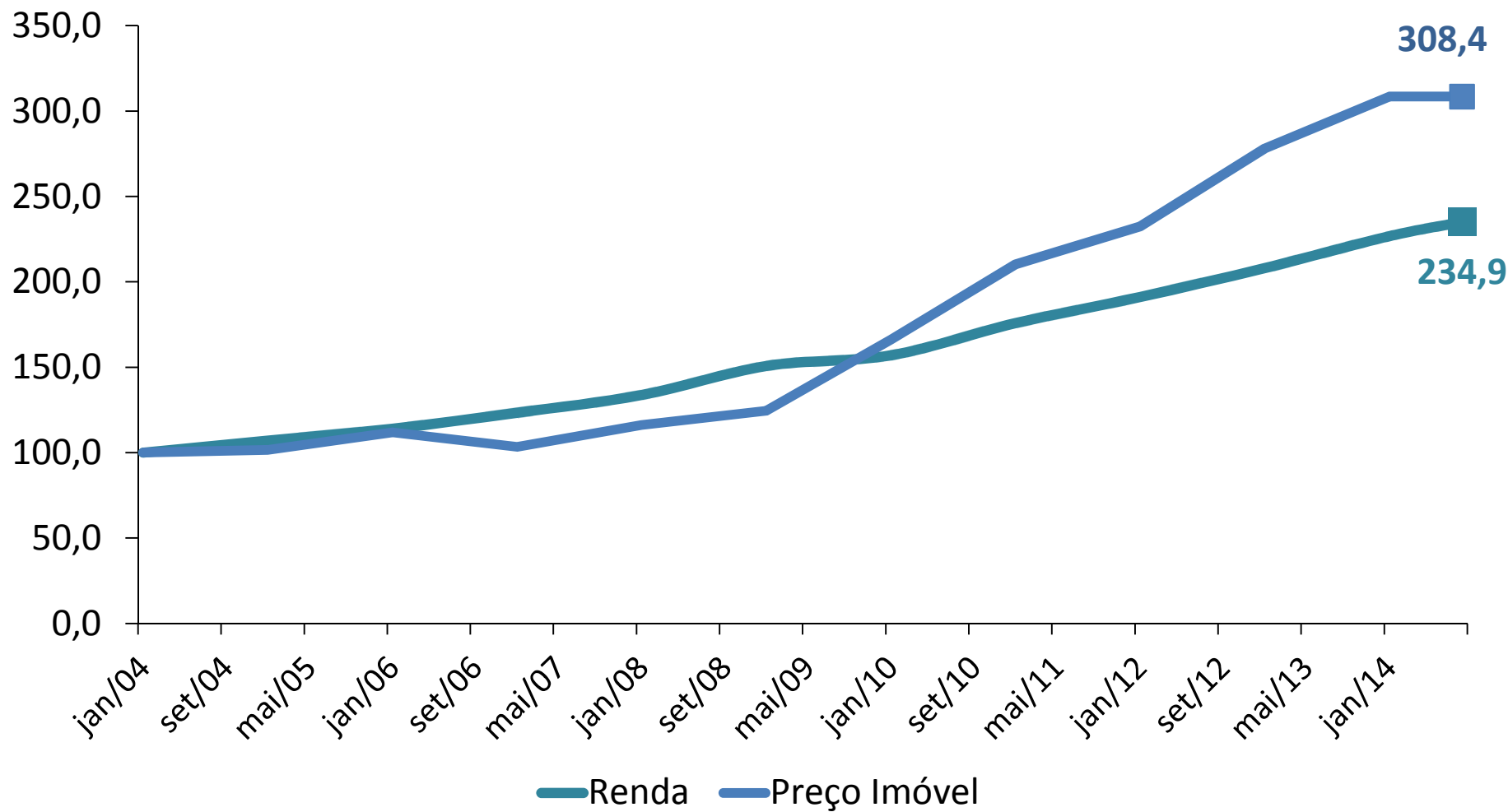




# Análise da Renda da População

## Rendimento Habitual Nominal da População Ocupada Referente a 6 Regiões Metropolitanas x Preço Imóvel Cidade de São Paulo

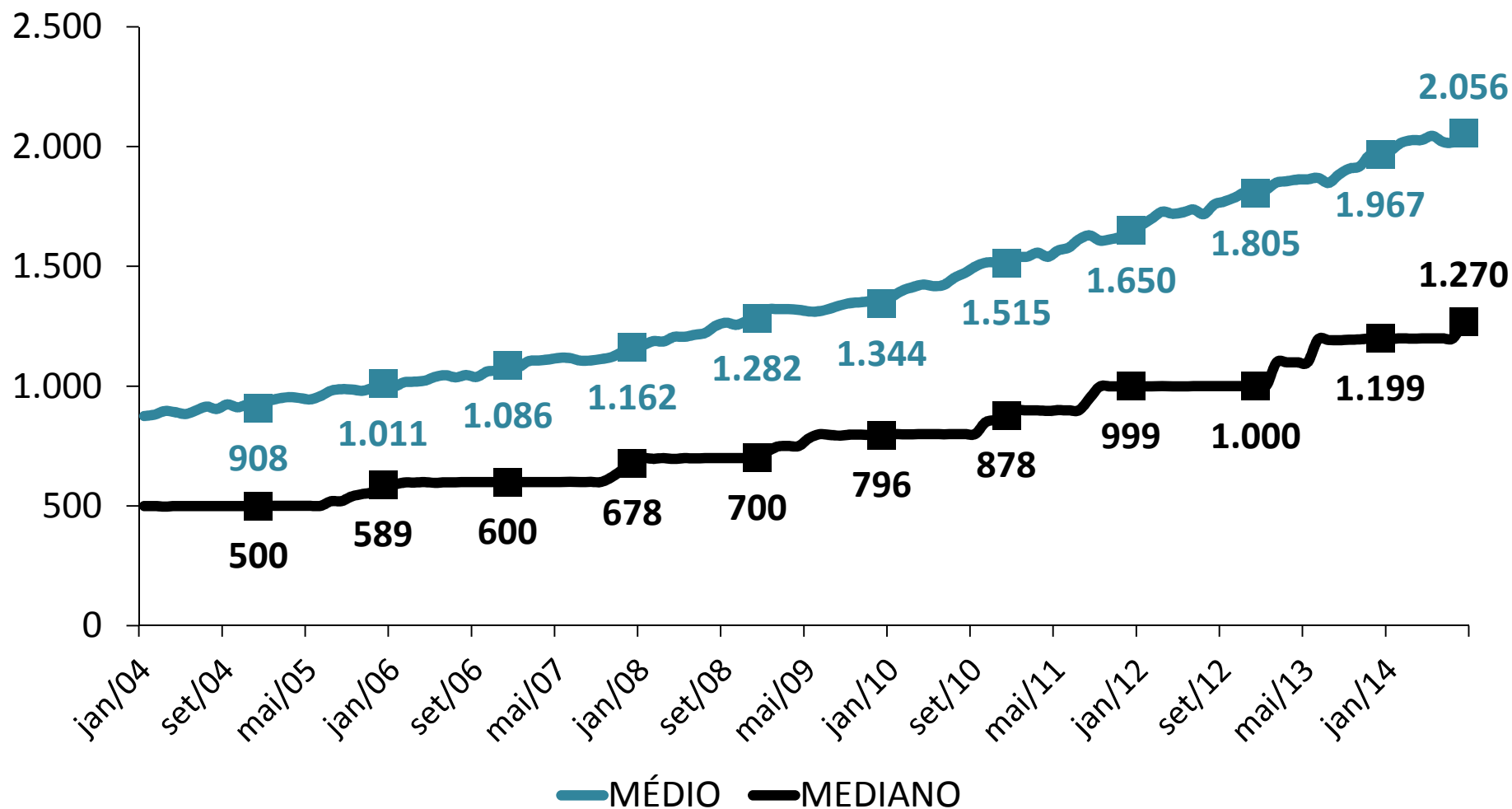
*Janeiro de 2004 = 100*





## Rendimento Habitual Nominal da População Ocupada Referente a 6 Regiões Metropolitanas

Em Valores (R\$)



# Simulador de Financiamentos Caixa (no Brasil)

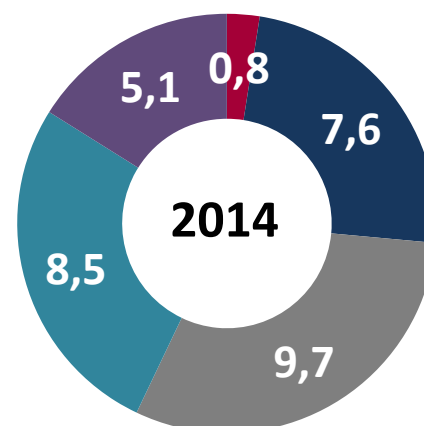
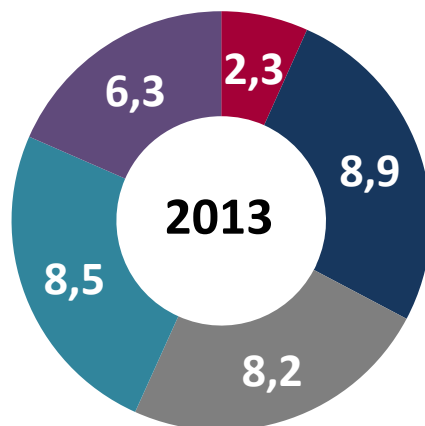
Valor do Imóvel (R\$ mil)	Total de simulações ( jun a dez 2014)	Participação %	Procura por Idade	Total de simulações ( jun a dez 2014)	Participação %
0 - 100	5.923,1	13%	0 < idade ≤ 25	7.267,1	17%
100 - 150	17.979,1	41%	26 < idade ≤ 35	19.688,3	45%
150 - 200	8.453,8	19%	36 < idade ≤ 45	9.981,7	23%
200 - 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%
<b>Total</b>	<b>43.959,0</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>43.959,0</b>	<b>100%</b>

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%
<b>Total</b>	<b>43.959,0</b>	<b>100%</b>

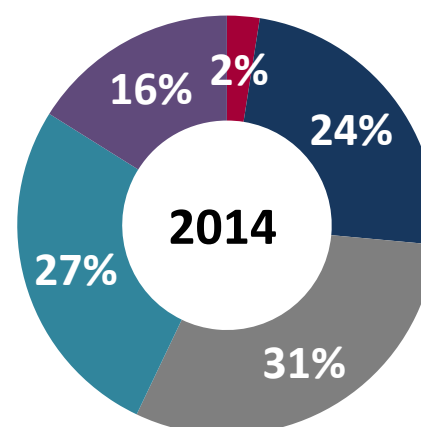
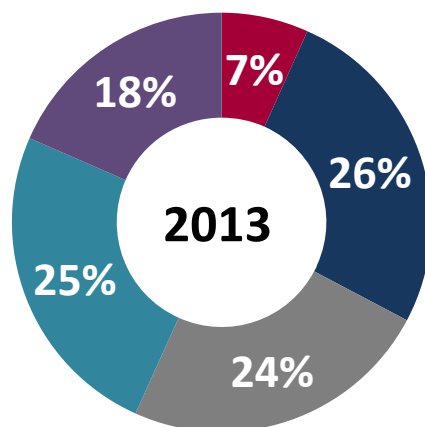
# Lançamentos dos produtos por Faixa de Preço

## Cidade de São Paulo

Lançamentos em mil unidades



Participação % nos lançamentos

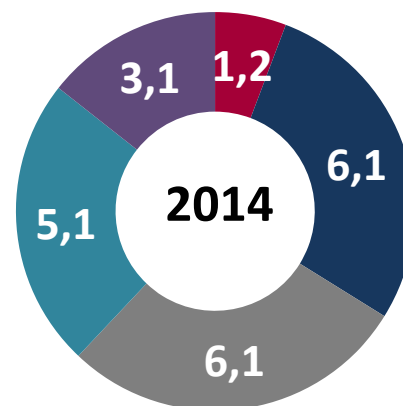
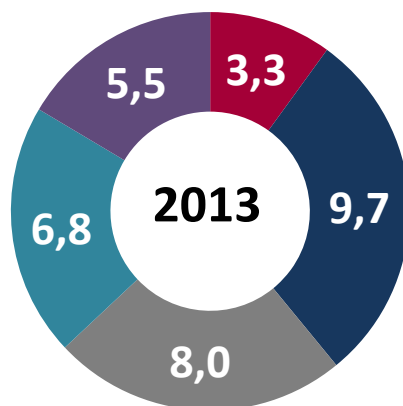


- Menos de \$190 mil
- Entre \$190 mil a \$ 350 mil
- Entre \$350 mil a \$ 500 mil
- Entre \$500 mil a \$ 750 mil
- Mais de \$ 750 mil

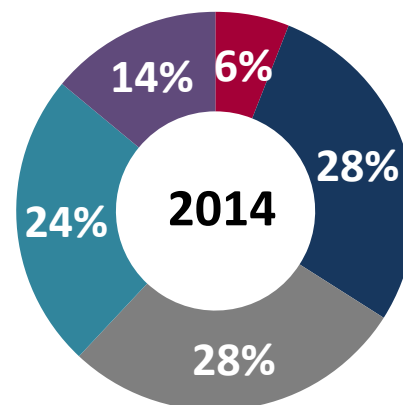
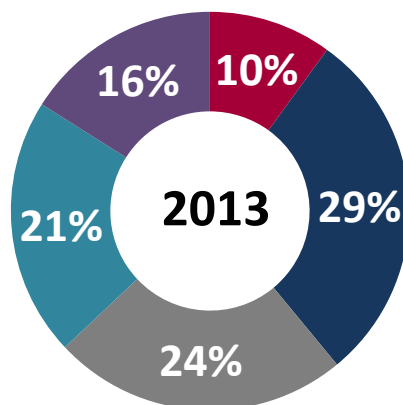
# Vendas dos produtos por Faixa de Preço

## Cidade de São Paulo

Vendas em mil unidades



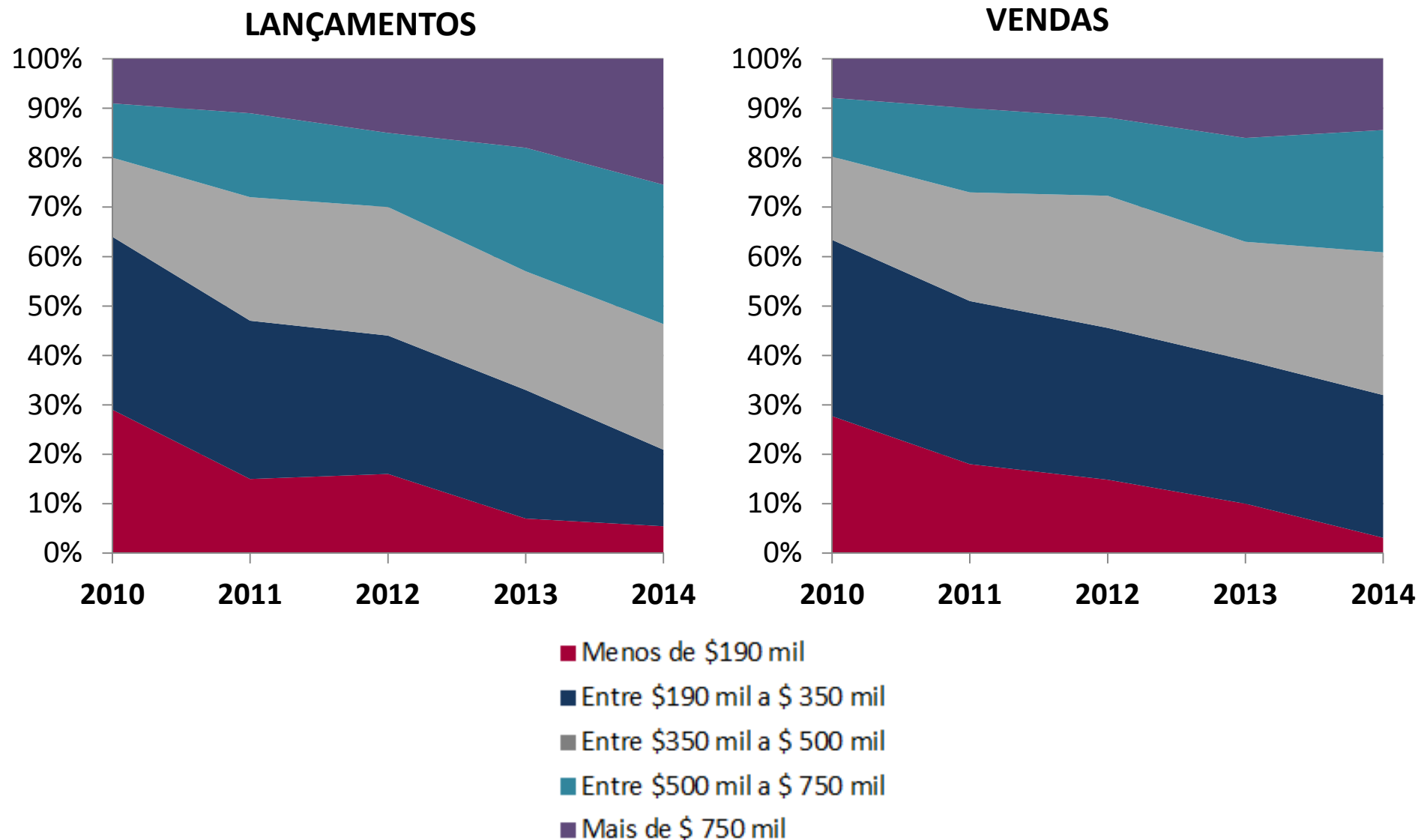
Participação % nas vendas



- Menos de \$190 mil
- Entre \$190 mil a \$ 350 mil
- Entre \$350 mil a \$ 500 mil
- Entre \$500 mil a \$ 750 mil
- Mais de \$ 750 mil

# Lançamentos e Vendas dos produtos por Faixa de Preço

*Cidade de São Paulo*



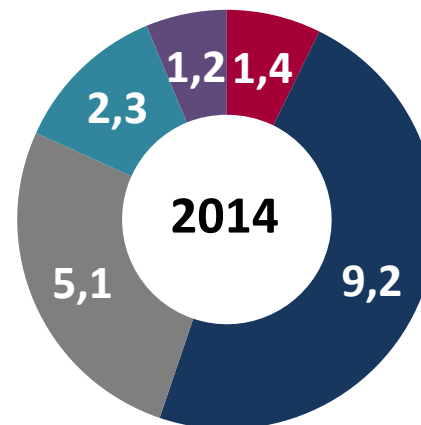
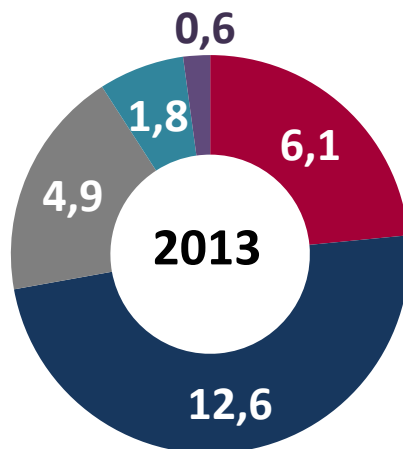


## Faixas de Preço Outras Cidades da RMSP

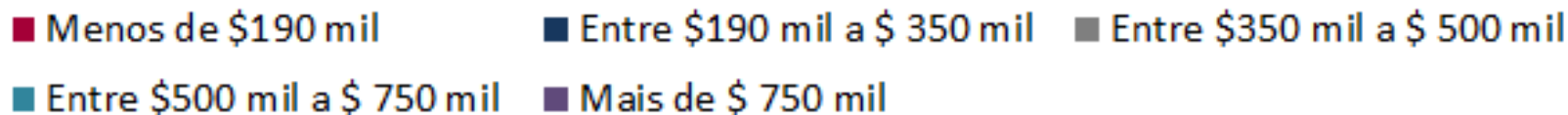
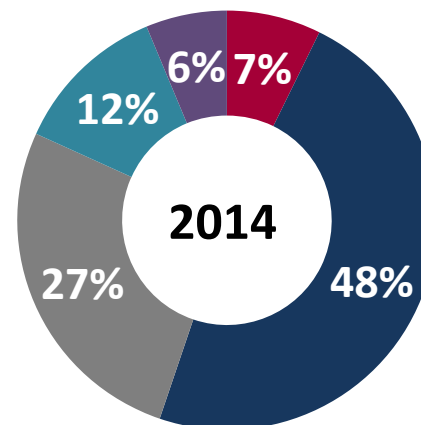
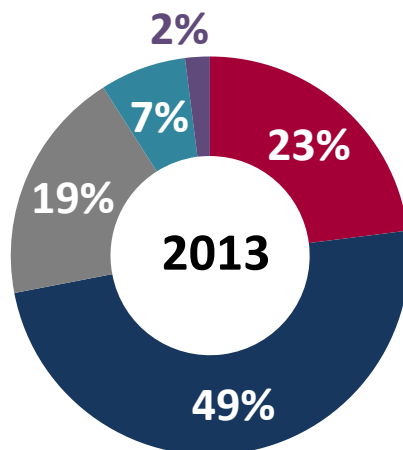
# Lançamentos dos produtos por Faixa de Preço

## Outras Cidades

Lançamentos em mil unidades



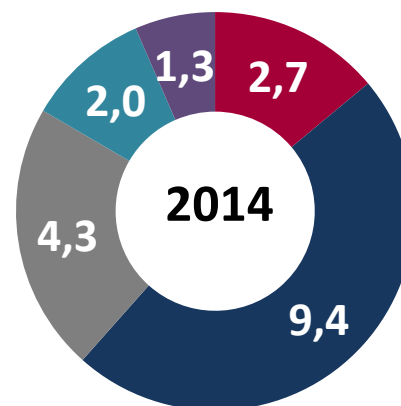
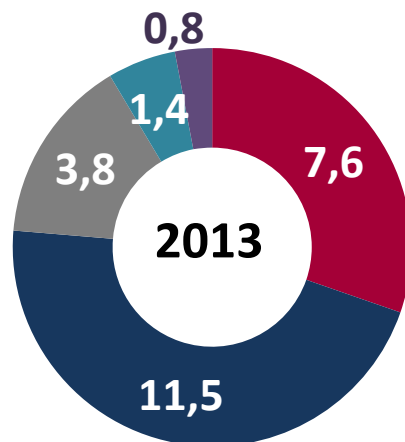
Participação % nos lançamentos



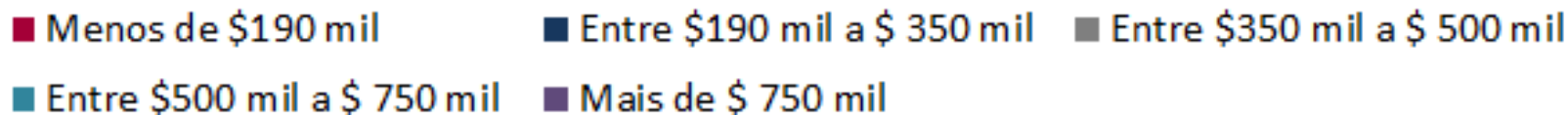
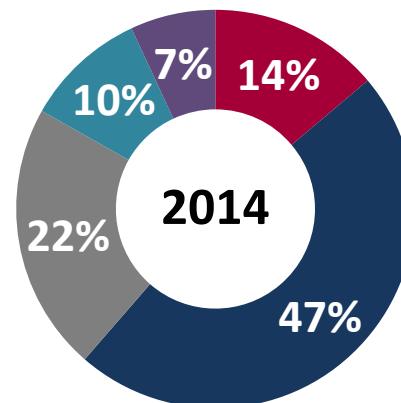
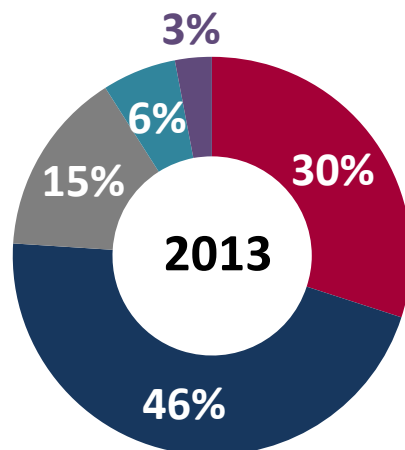
# Vendas dos produtos por Faixa de Preço

## Outras Cidades

Vendas em mil unidades



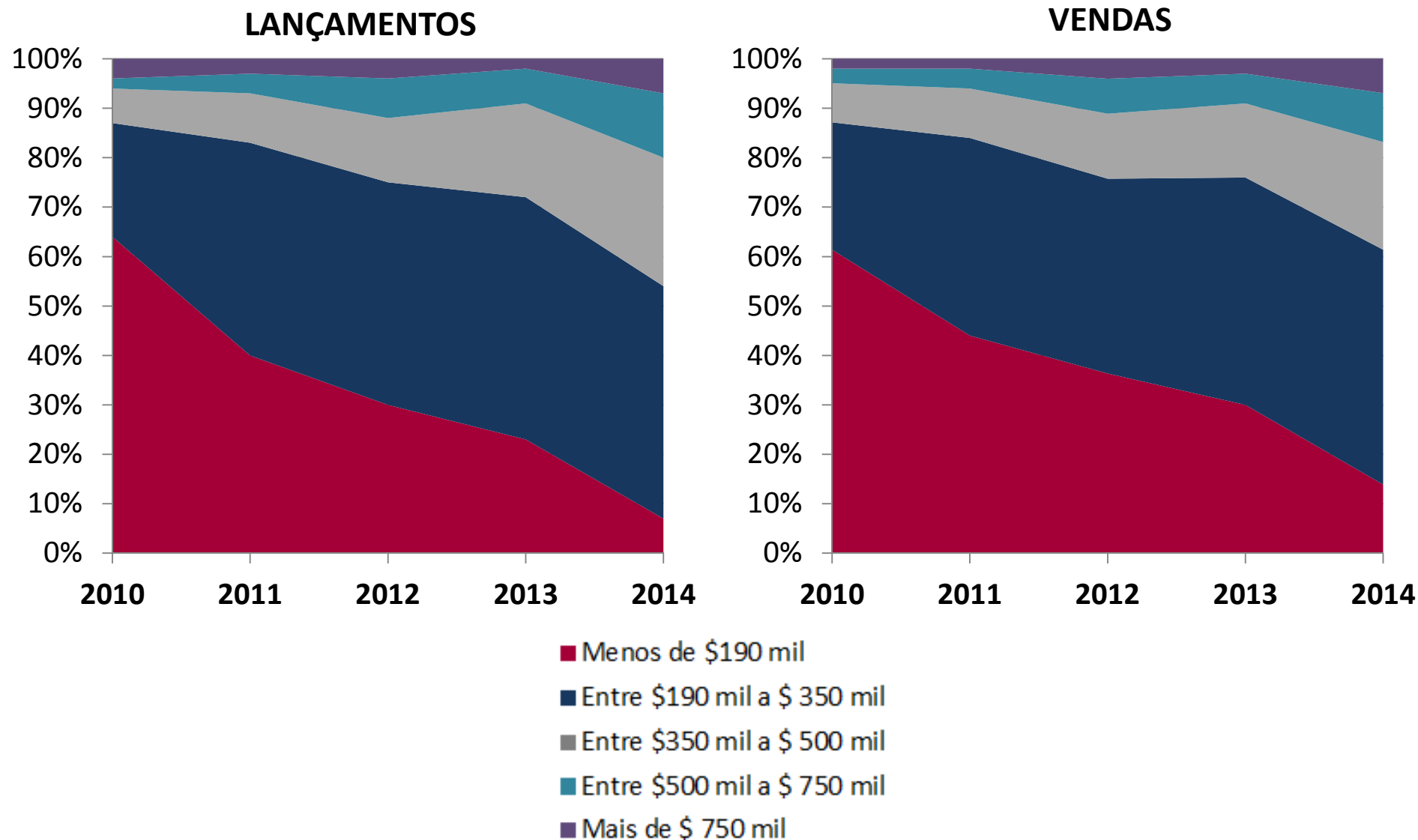
Participação % nas vendas





# Lançamentos e Vendas dos produtos por Faixa de Preço

## Outras Cidades

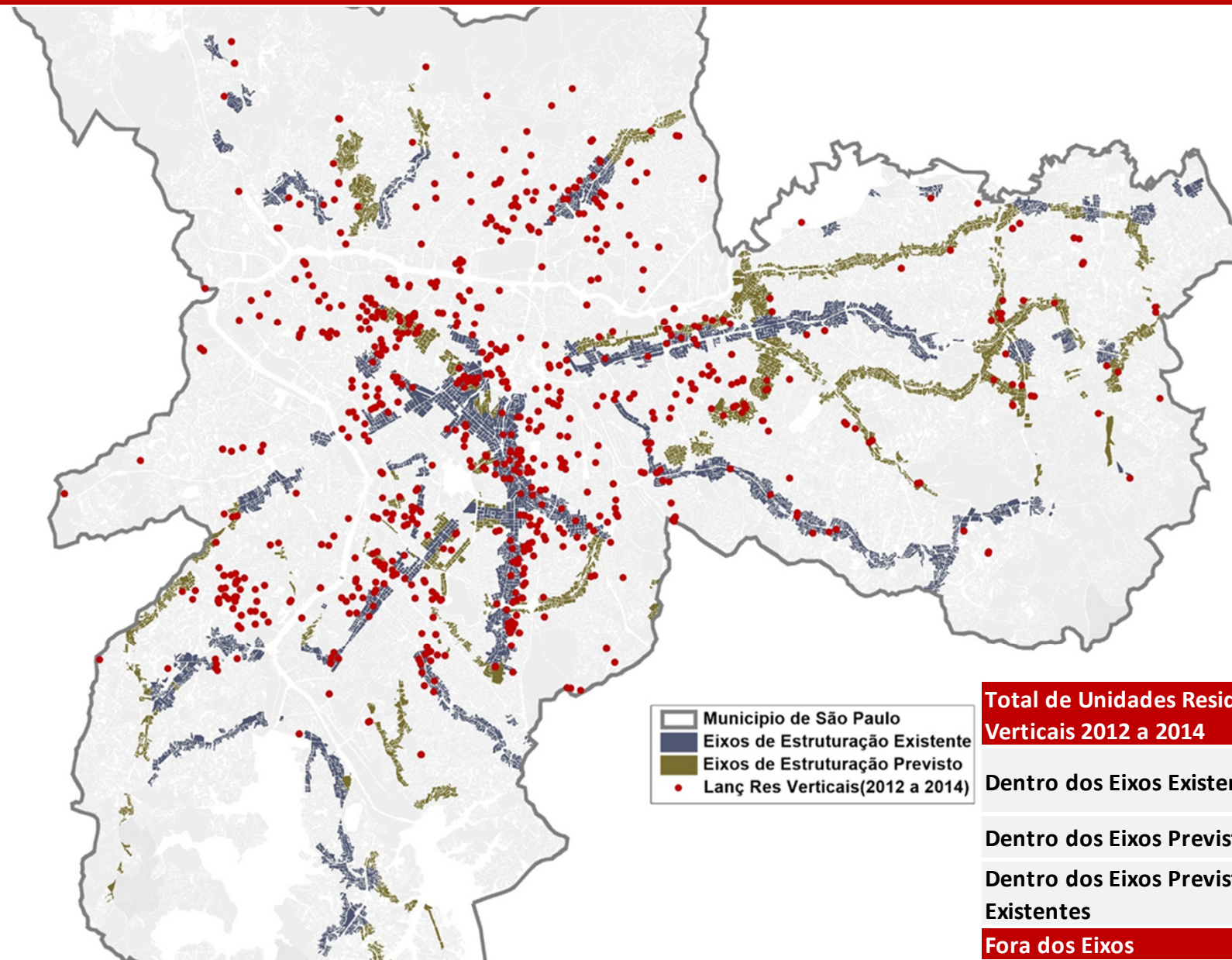


# O mercado precisa ajustar-se à conjuntura atual

---

# Unidades residenciais verticais lançadas

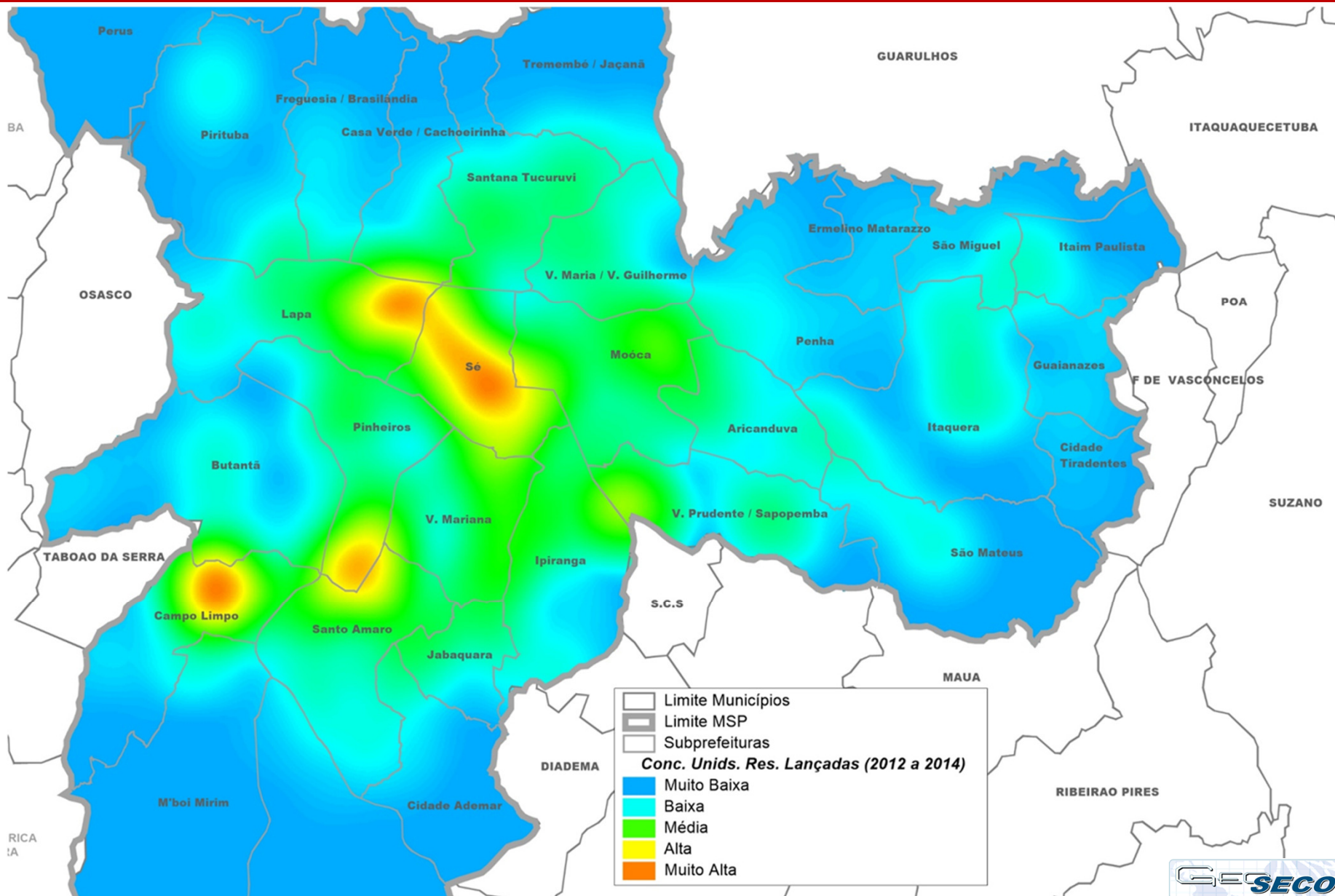
## Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14



<b>Total de Unidades Residenciais Verticais 2012 a 2014</b>	<b>90.431</b>
Dentro dos Eixos Existentes	10.971
Dentro dos Eixos Previstos	6.036
Dentro dos Eixos Previstos e Existentes	17.007
<b>Fora dos Eixos</b>	<b>73.424</b>

# Concentração de unidades residenciais lançadas

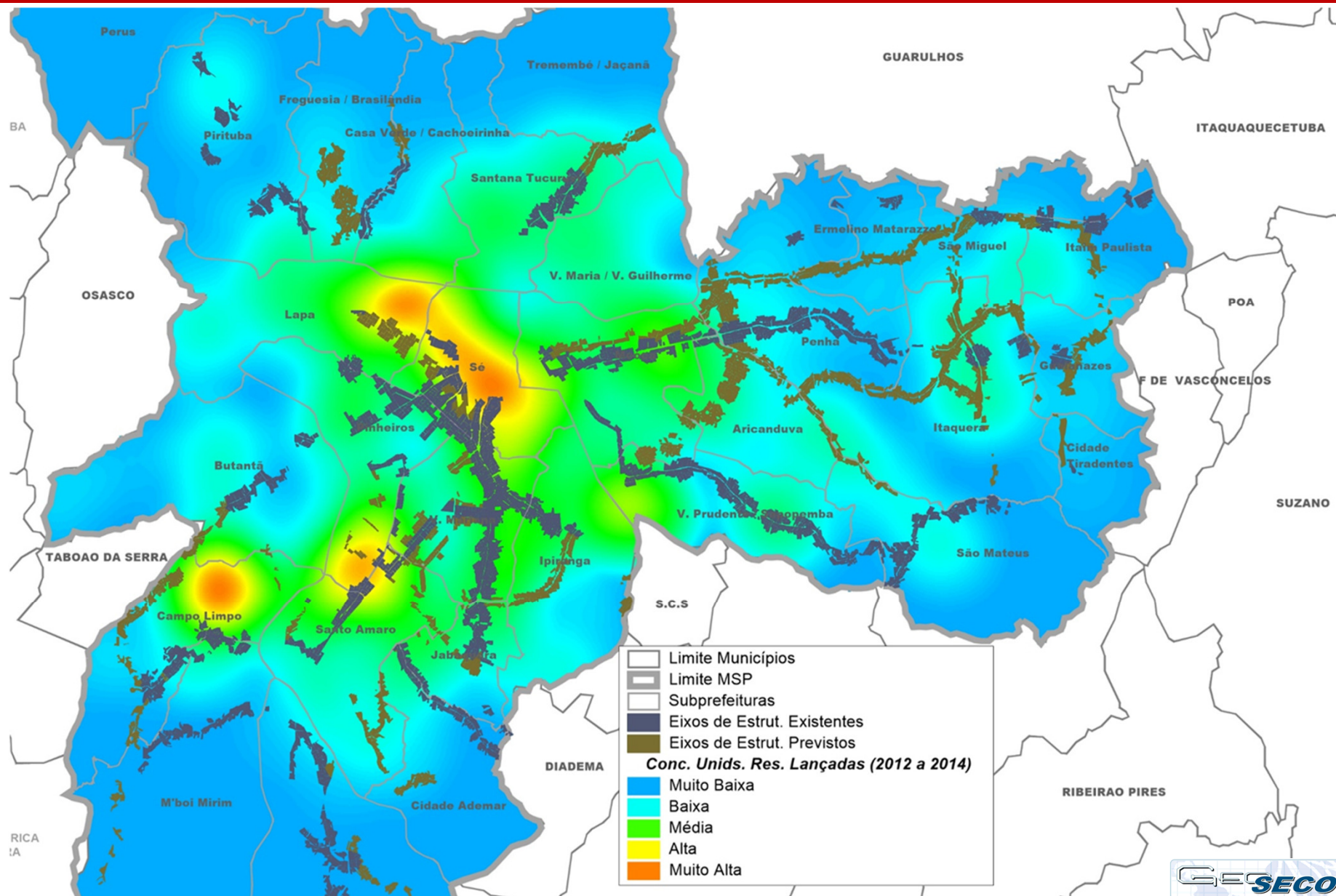
*Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14*





# Concentração de unidades lançadas e Eixos de Estruturação

## Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14



## Plano Diretor Estratégico - PDE

- **Plano Diretor Estratégico (PDE)** – Novos modelos de ocupação trazem mudanças na lógica do planejamento, desenvolvimento e crescimento da cidade;
- O novo PDE tem eixos de desenvolvimento com parâmetros distintos e, em muitos casos, mais restritivos para a produção imobiliária;
- O mercado passa por um momento de transição entre o PDE antigo e o novo;
- Em 2015, muitos lançamentos ainda serão com base no Plano Diretor Estratégico anterior.

## PDE - Necessidade de Desenvolver Novos Produtos

---

- **Os novos conceitos do PDE trarão, obrigatoriamente, novos produtos imobiliários no mercado;**

A solução da equação que envolve restrições urbanísticas, aumentos de custos e incentivos ainda está sendo resolvida;

A solução virá com novos e atrativos produtos para o consumidor, repletos de inovações tecnológicas, incluindo novos conceitos urbanísticos. Tudo isso a custos compatíveis com a renda do público-alvo.

---

- **Todo o incentivo está voltado para a produção nos Eixos de Estruturação Urbana;**

Os Eixos de Estruturação existentes equivalem a 3% da cidade; e os previstos, a 2%;

As Operações Urbanas devem entrar em vigor nos prazos previstos, para equilibrar a oferta de terrenos;

Persistem problemas: burocracia, falta de transparência nos processos e as contrapartidas exigidas oneram muito a produção.

---



## A Produção pelo novo PDE

---

- **Um Plano Diretor Estratégico tem vigência de 15 anos;**

Se o mercado não encontrar a solução adequada para a equação de desenvolvimento imposta pelas novas regras, poderá haver grave desequilíbrio entre oferta e demanda, desta vez, com falta de oferta;

Haverá aumento do déficit habitacional; e aumento ainda maior nos preços dos imóveis e de locação.

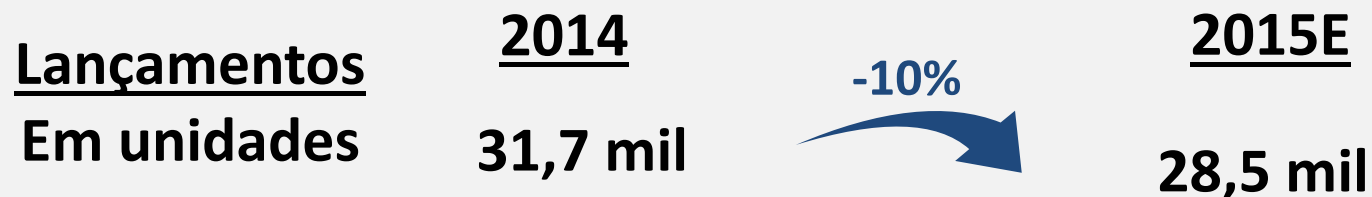
---

## Perspectivas para 2015

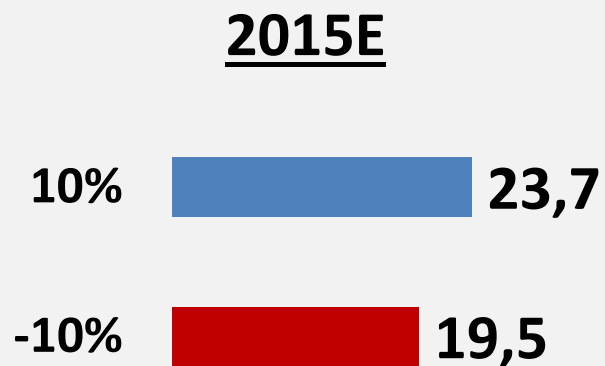
---

- Expectativa de mudança no rumo da política econômica
  - Necessidade de contenção de gastos públicos
  - Aumento de impostos
  - Crise hídrica / energética
  - Mercado Imobiliário:  
Deverá focar na oferta não vendida e lançar menos;  
O 2S15 poderá refletir as mudanças na economia.
-

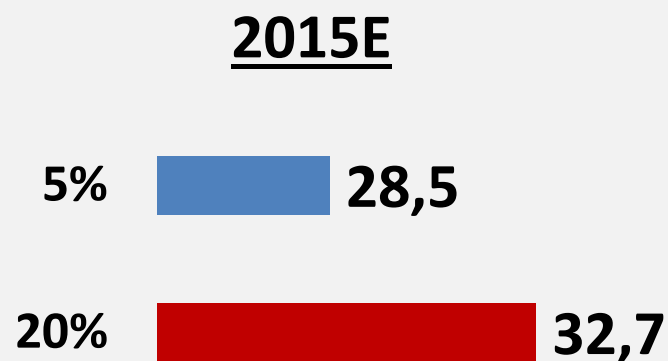
# Projeções para 2015 na cidade de São Paulo



Vendas  
Em unidades  
2014 = 21,6 mil



Oferta Final  
Em unidades  
2014 = 27,3 mil





# **Celso Petrucci**

Economista-chefe do Secovi-SP

**OBRIGADO!**