

HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



**GEP - Grupo de Estudos e Pesquisas do
Capítulo Brasileiro do IREM**

**Copa do Mundo de 2014 e a Estabilização
do Mercado de Real Estate**



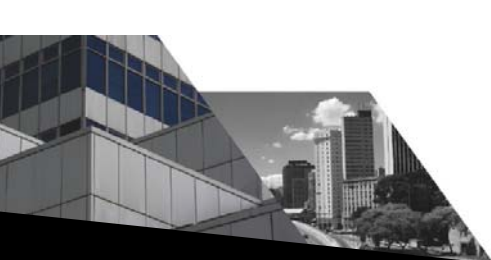
Introdução

- O grupo de estudo apresentou um trabalho sobre a Copa do Mundo na convenção da LARES de 2010.
- Objetivo de analisar os impactos no mercado imobiliário de São Paulo
- Como até mesmo a localidade do estádio e confirmação da cidade de São Paulo não estavam definidas, optou-se por realizar o acompanhamento nos anos subsequentes.



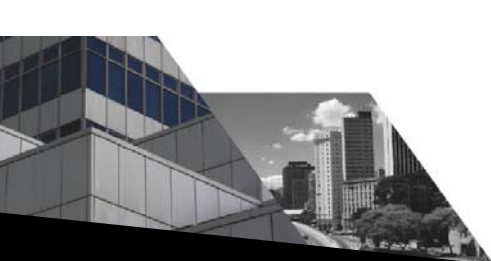
Resumo

- A Copa do Mundo de 2014 está estimulando o mercado imobiliário brasileiro e trazendo uma enorme gama de ganhos para o setor.
- Após o tom eufórico e a escalada de preços com a notícia da realização da Copa de 2014, o mercado imobiliário em São Paulo está se estabilizando tanto nos valores dos imóveis para venda quanto para locação.



Resumo

- Com a abertura de crédito imobiliário que vem se intensificando e as obras de infraestrutura lançadas, este trabalho tem o objetivo de identificar as oportunidades para que a cidade de São Paulo usufrua dos benefícios e investimentos que serão aportados, a fim de deixar um legado positivo.



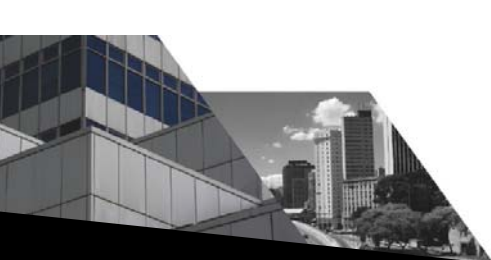
HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



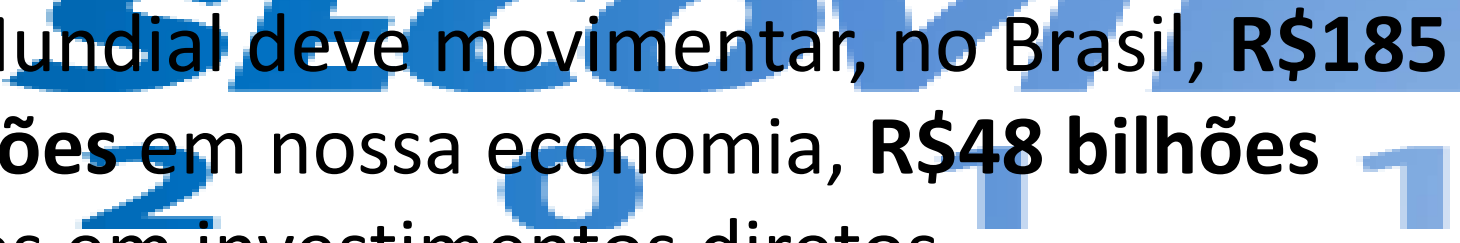
Objetivo

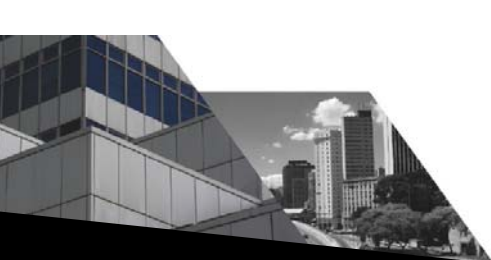
- Escopo restrito:

- Analisar o impacto da
Copa do Mundo de 2014
no Mercado Imobiliário
da **Cidade de São Paulo.**



A Copa de 2014

- 
- O Mundial deve movimentar, no Brasil, **R\$185 bilhões** em nossa economia, **R\$48 bilhões** deles em investimentos diretos.
 - Levará a imagem do país e das cidades sede a bilhões de pessoas.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

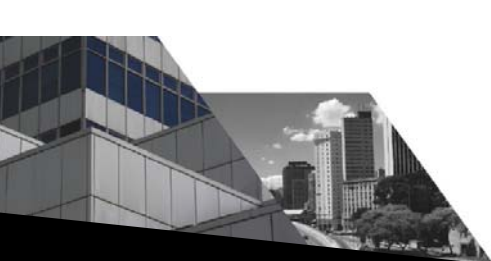


Overview de São Paulo

- História:

- Fundada em 1554
- Crescimento no final do século XIX
- Consolidação do século XX

- Muitos imigrantes



Overview de São Paulo

- Hoje:

- Maior cidade da América do Sul (11M hab)
- 19^a mais rica do mundo
- 14^a mais globalizada
- IDH 0,85
- 38% das 100 maiores empresas nacionais
- 63% dos grupos internacionais presentes no país
- 11M de visitantes
- 12,3% do PIB nacional



Vantagens de São Paulo

- Maior rede de metrô do país (e em expansão)
- Maior aeroporto internacional e o maior doméstico
- Única cidade com base hoteleira que atende aos requisitos da FIFA
- Melhor infraestrutura de telecomunicações, escritórios, negócios e lazer

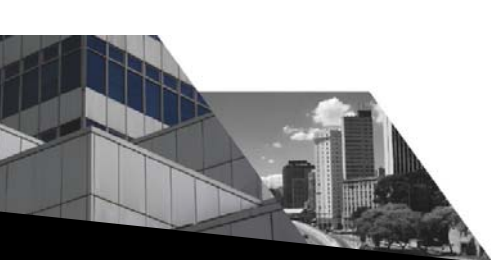


HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



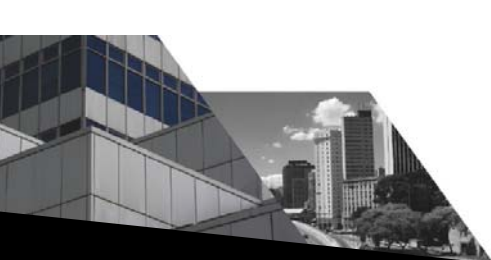
Problemas de São Paulo

- 7 milhões de veículos
- Rede de transportes coletivos insuficiente
- Aeroportos obsoletos
- Altos preços (hotéis, voos, alimentação, escritórios, etc.)



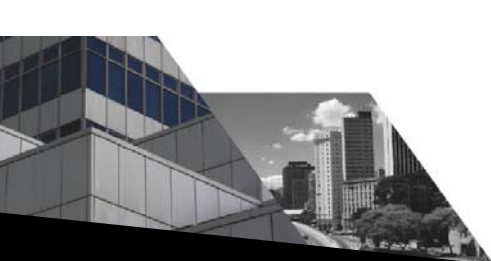
Fielzão

- O estádio em construção (10%) fica em itaquera, local ermo e distante da população local com poder aquisitivo para assistir aos jogos.
- Região sem parque hoteleiro
- Difícil acesso



Impactos

- Devido à magnitude do mega evento, os impactos podem ocorrer em diferentes regiões:
 - Localmente no Bairro de Itaquera (estádio)
 - Região Leste (acessos, lançamentos imobiliários)
 - Cidade (hotéis e transporte)
 - Região Metropolitana (aeroporto internacional)





HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



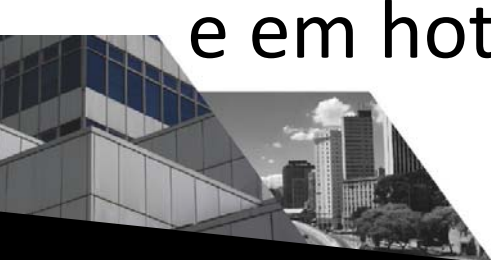
Itaquera

- O Projeto Itaquera 2014 prevê um polo institucional bem planejado, com centro de convenções, fórum, escolas, faculdades, parques, policiamento, saúde, rodoviária e outras melhorias.
- O governo do Estado investirá R\$345,9 milhões nas obras e a prefeitura R\$132,2 milhões.



Mercado Imobiliário em Itaquera

- Os impactos no mercado imobiliário local dependem do legado e uso futuro da infraestrutura a ser implementada.
- A reurbanização, melhor transporte e usos comerciais criarão impacto. Entretanto, Por ser uma região afastada, não é de se esperar grandes investimentos em edifícios comerciais e em hotéis.





HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



Mercado Imobiliário em Itaquera

- Até a data da conclusão deste trabalho, constatamos apenas a especulação pontual na transação de imóveis secundários e um impacto na venda de áreas para incorporação de, provavelmente, conjuntos residenciais que ainda não foram lançados.
- Há grande carência de dados oficiais sobre o mercado imobiliário na região.



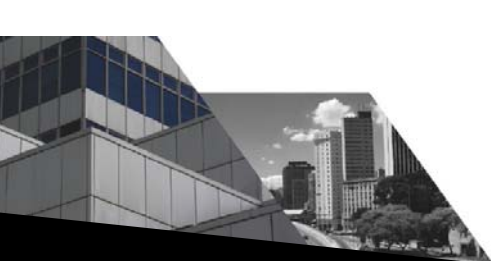


HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



Mercado Imobiliário em Itaquera

- Profissionais do mercado imobiliário não acreditam em uma super-valorização de Itaquera.





HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



Mercado Imobiliário em São Paulo

- O ritmo de crescimento econômico do país, taxas de juros mais baixas, o ascensão social, são fatores que sustentam o crescimento imobiliário pelos próximos anos.
- Os resultados do mercado imobiliário paulistano em 2011 tendem a ser melhores que os de 2010, mas isto se deve aos impactos da crise de 2008 que perduraram dois anos.





HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



Mercado Imobiliário em São Paulo

- Os valores dos imóveis em São Paulo estão bastante altos, inclusive para padrões internacionais. O novo estoque de imóveis residenciais e comerciais poderá causar desaceleração e estabilização de preços nos próximos 18 meses em algumas regiões.



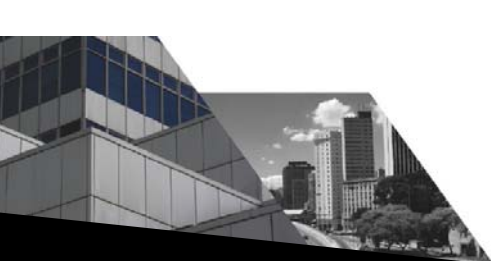


HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?




Mercado Imobiliário em São Paulo

- Numa cidade com as dimensões de São Paulo, os efeitos da Copa do Mundo serão minimizados.



Conclusão

- 
- Ainda é cedo para medir o impacto da Copa de 2014.
 - No trabalho de 2012, provavelmente será possível identificar os primeiros impactos de lançamentos residenciais na região.



Participantes

- Participantes do Grupo:

- Pia Margarida Rivelli Paciello
- Caio Sergio Calfat Jacob
- Guilherme de Barros Monteiro Ribeiro
- Rosalina Rylko
- Fernanda Pereira Lisboa

