

# XVII CONAMI

## Congresso Nacional do Mercado Imobiliário

13 a 16 de outubro de 2013  
Hotel Renaissance - São Paulo - SP



Patrocínio Ouro



Patrocínio Bronze



Apoio



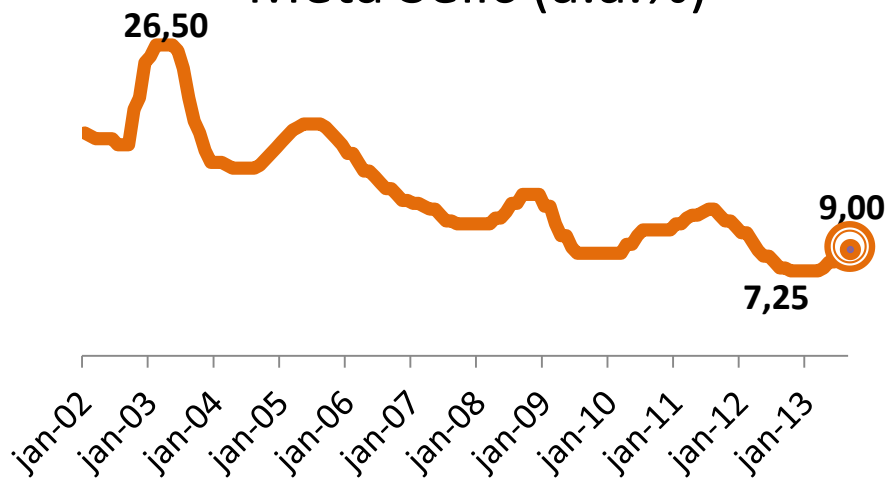
**COMO ESTÁ O MERCADO  
IMOBILIÁRIO ?**

**PARA ONDE VÃO AS  
CIDADES ?**



# ECONOMIA

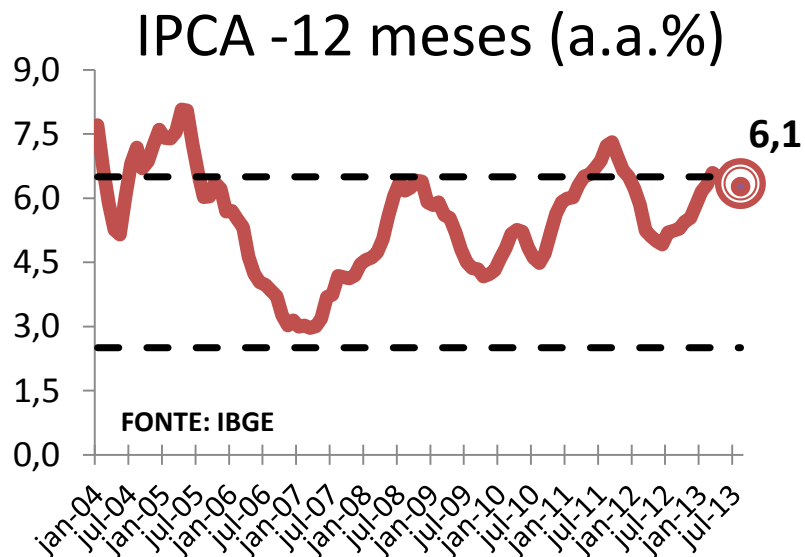
## Meta Selic (a.a.%)



FONTE: BANCO CENTRAL

# INFLAÇÃO E JUROS

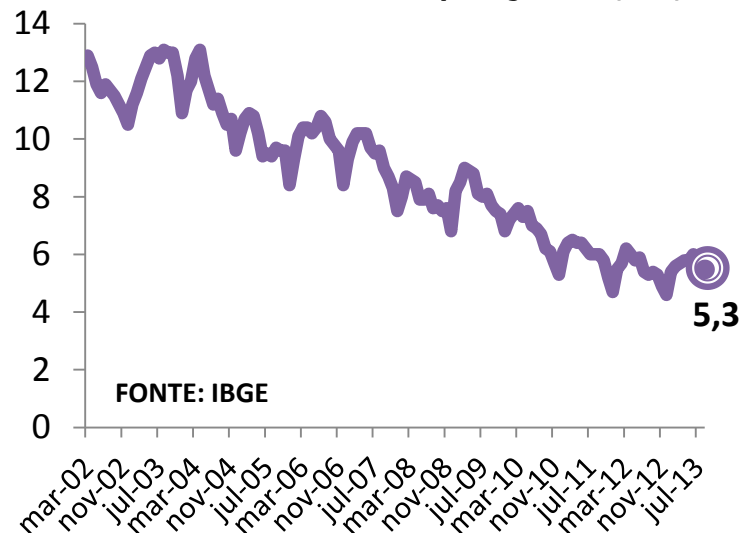
\*Focus dia 27/09/2013



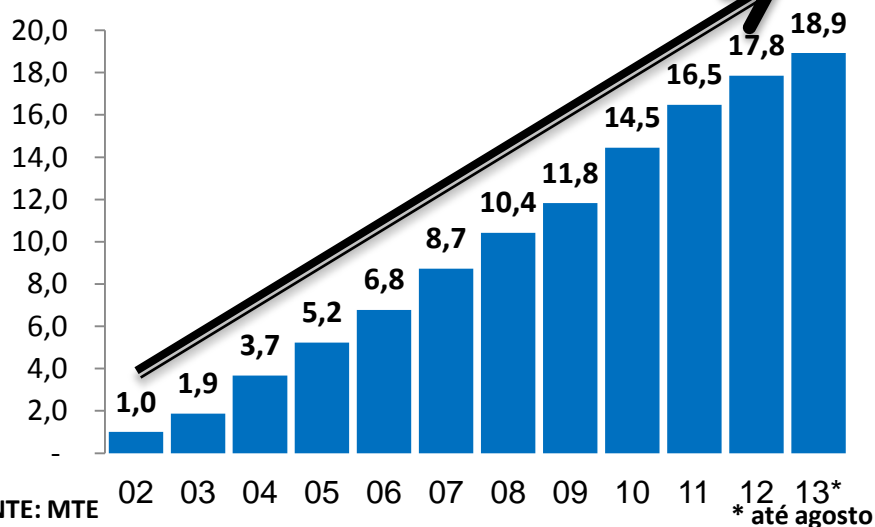
\*Focus dia 27/09/2013

# EMPREGO

## Taxa desocupação (%)

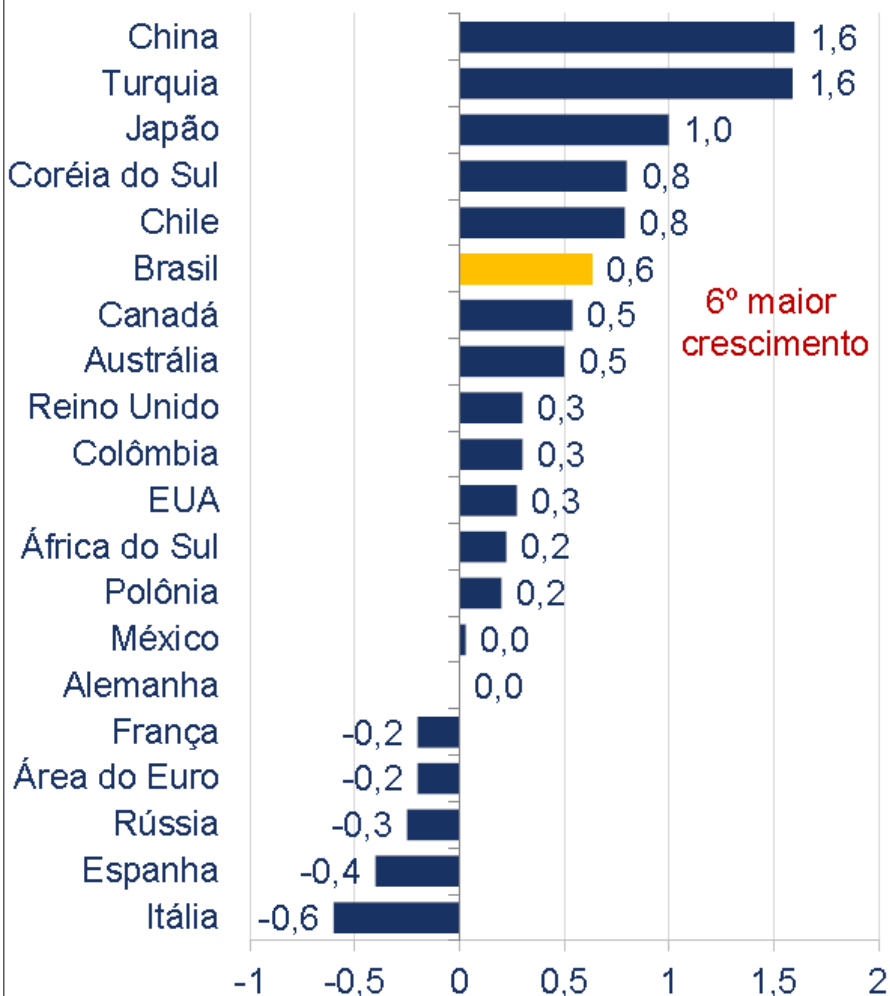


## Emprego Formal Acumulado – Brasil Em milhões

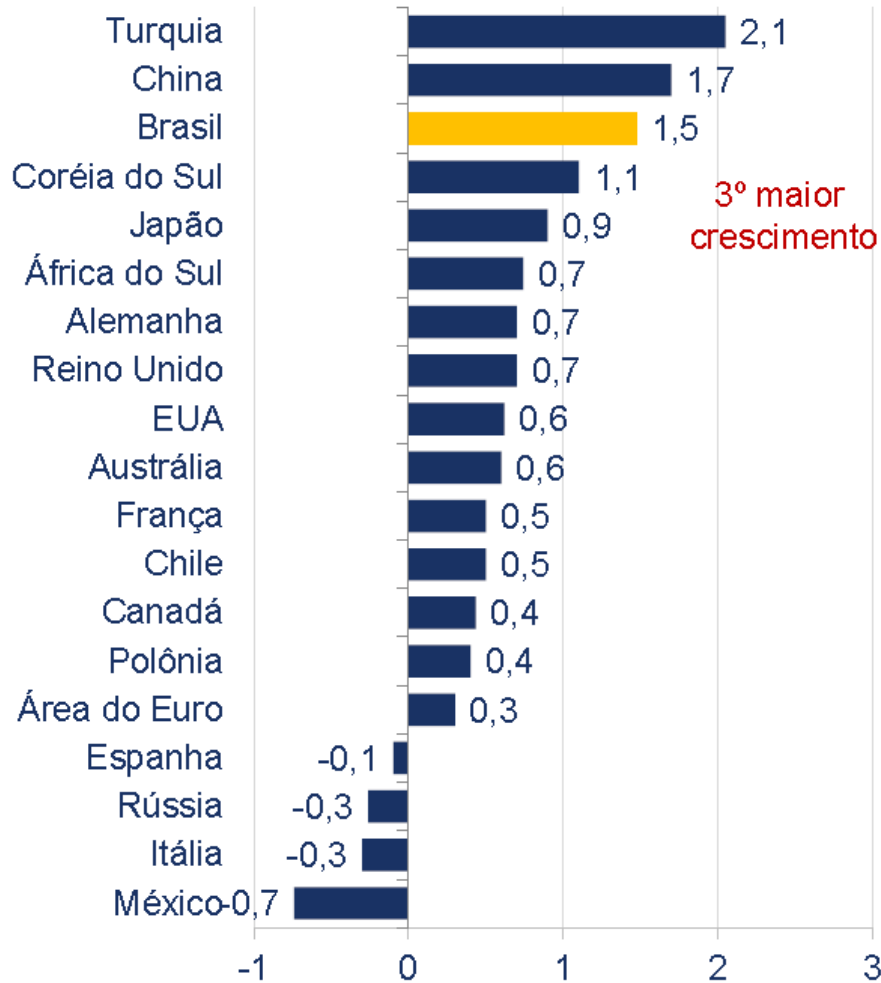


# Dinâmica de crescimento das economias em 2013

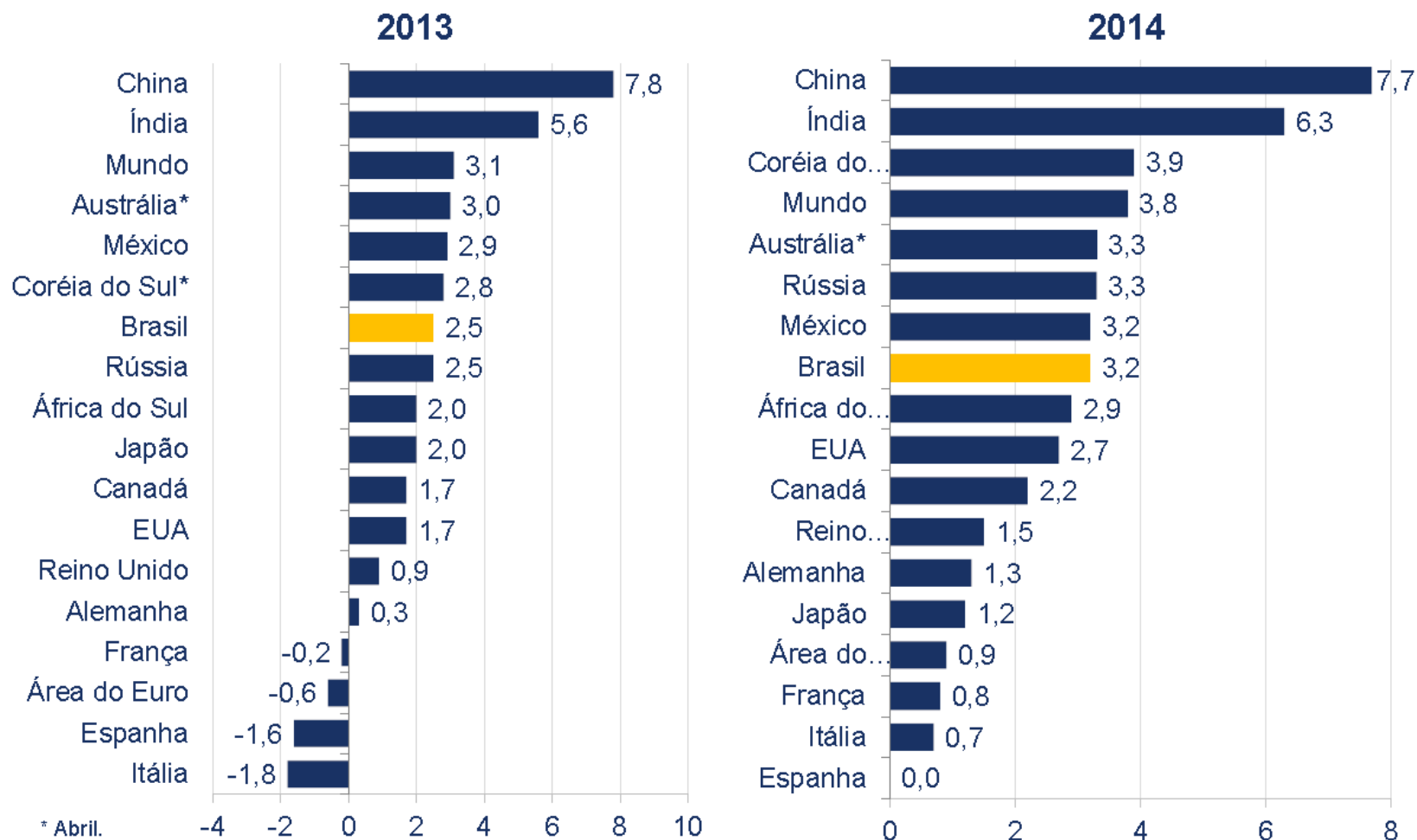
## Crescimento do PIB no 1ºT 2013



## Crescimento do PIB no 2ºT 2013



# Previsões do FMI para crescimento do PIB







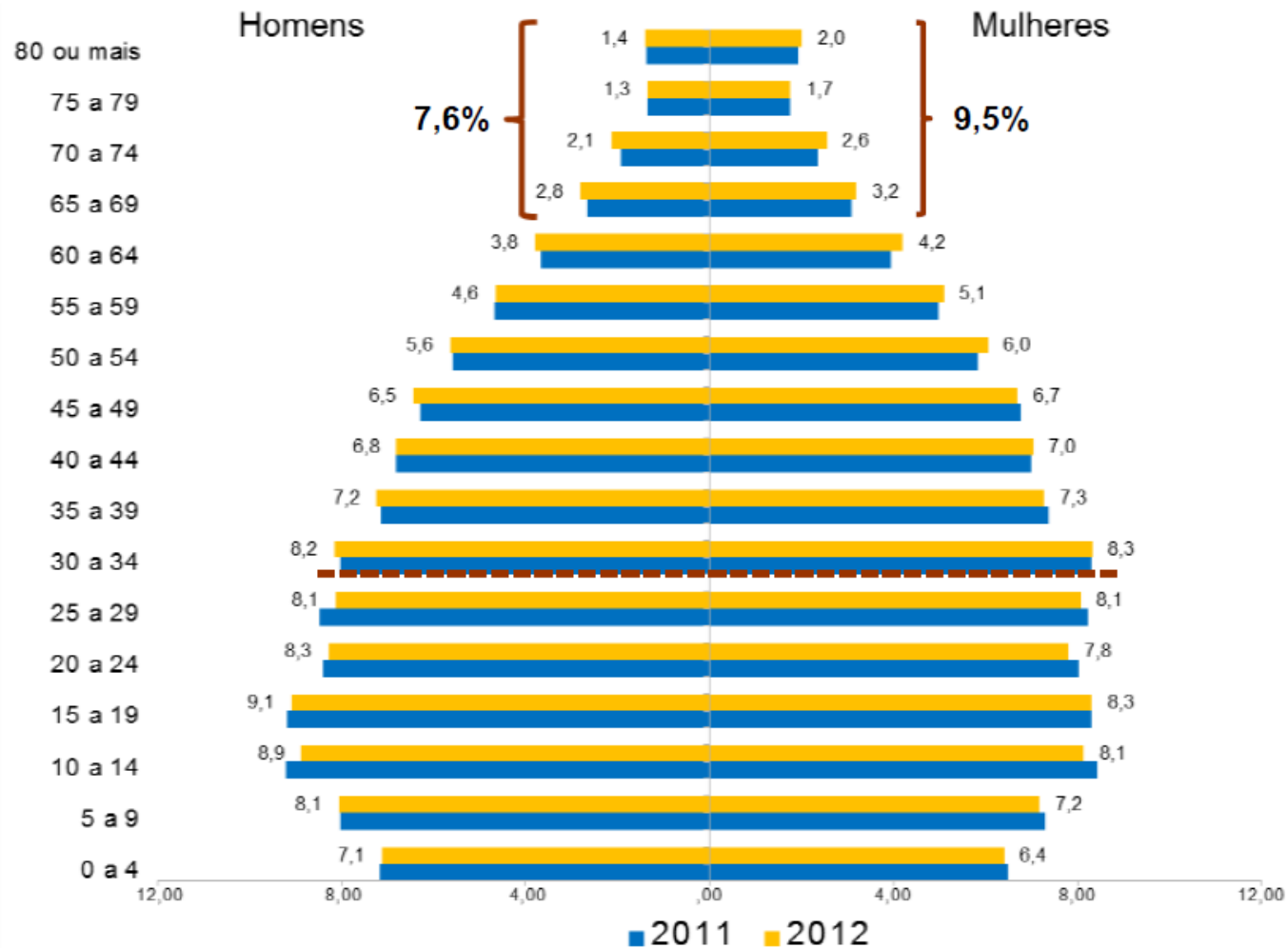
# DEMANDA



O crescimento da demanda habitacional é influenciado, principalmente, por fatores como:

- Distribuição etária da população;
- Padrões de conjugalidade e idade média ao casar;
- Formação de novos arranjos familiares;

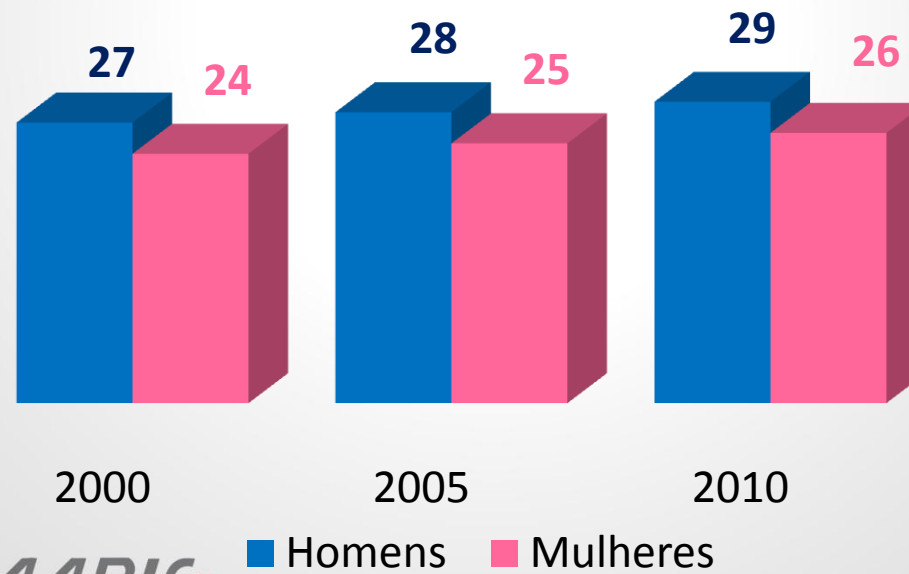
# PIRÂMIDE ETÁRIA (%) - BRASIL



Nas faixas etárias mais jovens, a população masculina é maior que a feminina. Dentre os homens, 33,1% tinham até 19 anos (30% para as mulheres).

- Em 2010 foram registrados **977 mil casamentos**
- Crescimento de 4,5% em relação a 2009

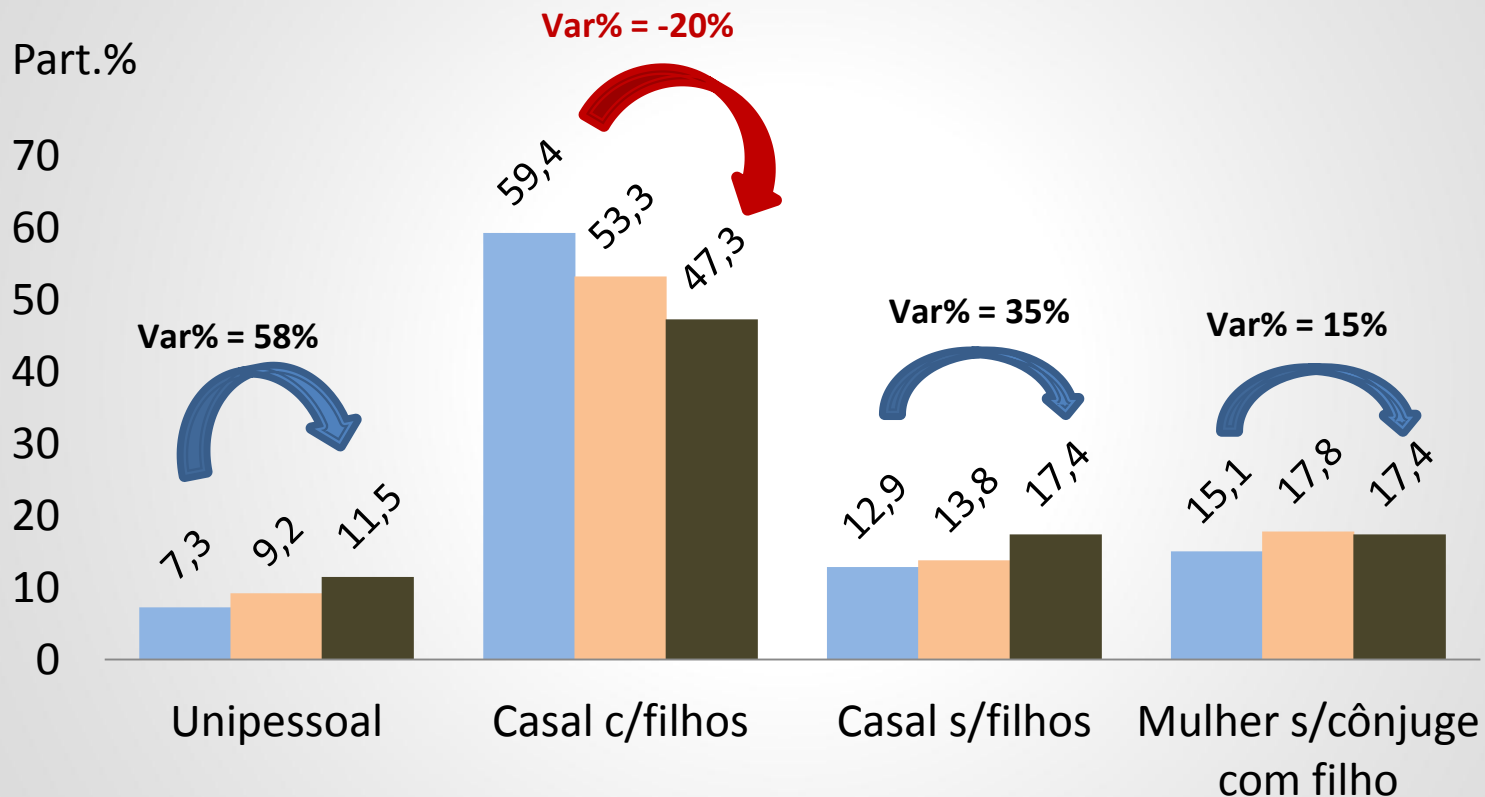
## Idade média no primeiro casamento - Brasil



## A DIVERSIFICAÇÃO DOS ARRANJOS FAMILIARES É MAIS UM FATOR QUE INFLUENCIA DIRETAMENTE NO AUMENTO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS

- A família nuclear vem perdendo relevância para a monoparental e para outros arranjos, compostos por vários membros de uma mesma família ou apenas parentes mais íntimos;
- Aumento do número de divórcios.

# ARRANJOS FAMILIARES COM PARENTESCO



# DIVÓRCIOS CRESCEM 36,8% - Recorde no País

“Em 2010, foram registrados **243 mil divórcios**, entre processos judiciais e escrituras públicas”

## FAMÍLIAS SEPARADAS

### Proporção de divórcios, segundo o tipo de família

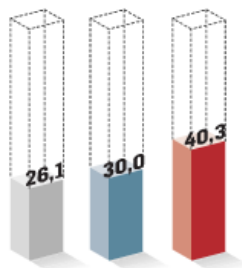
EM PORCENTAGEM

2000

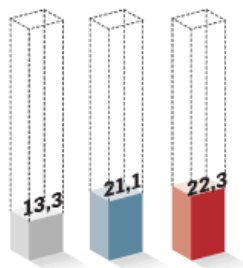
2005

2010

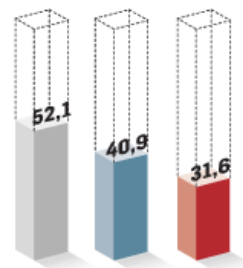
#### Sem filhos



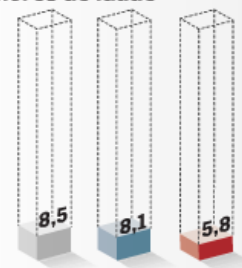
#### Com filhos maiores de idade



#### Com filhos menores de idade



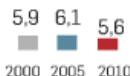
#### Com filhos maiores e menores de idade



### Proporção de divórcios segundo responsáveis pela guarda dos filhos

EM PORCENTAGEM

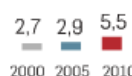
MARIDO



MULHER



COMPARTILHADA

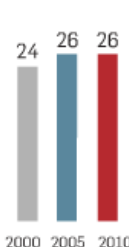


### Idade média do primeiro casamento

HOMEM



MULHER



### Idade média para se divorciar

HOMEM



MULHER



FONTE: IBGE

INFOGRAFICO/AE

# NECESSIDADE DE NOVAS MORADIAS

Tabela 2.1.7 - Necessidades de novas moradias, 2010 a 2022

Ano	Novas moradias			Total
	para atender às novas famílias	para eliminar a precariedade	para reduzir a coabitação	
2010	1.281.560	120.000	120.000	1.521.560
2011	1.307.920	220.000	170.000	1.697.920
2012	1.334.822	220.000	170.000	1.724.822
2013	1.362.277	220.000	170.000	1.752.277
2014	1.390.298	220.000	170.000	1.780.298
2015	1.290.754	280.000	200.000	1.770.754
2016	1.314.905	280.000	200.000	1.794.905
2017	1.339.509	280.000	200.000	1.819.509
2018	1.364.572	280.000	200.000	1.844.572
2019	1.275.726	376.821	260.000	1.912.547
2020	1.297.632	376.821	260.000	1.934.453
2021	1.319.914	376.821	260.000	1.956.735
2022	1.342.579	376.821	260.000	1.979.400
<b>Total</b>	<b>17.222.469</b>	<b>3.627.284</b>	<b>2.640.000</b>	<b>23.489.753</b>

(\*) O déficit por coabitação considera as projeções para 2010. Fonte: FGV.

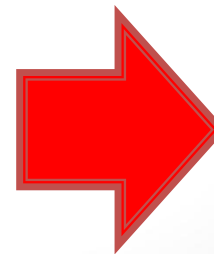
**23,5 milhões de moradias em 13 anos**



2000 - 45 milhões de domicílios  
2010 - 56 milhões de domicílios



1,1 milhões/ano



1,9  
milhões/  
ano

Até 2022



# MERCADO IMOBILIÁRIO CIDADE DE SÃO PAULO

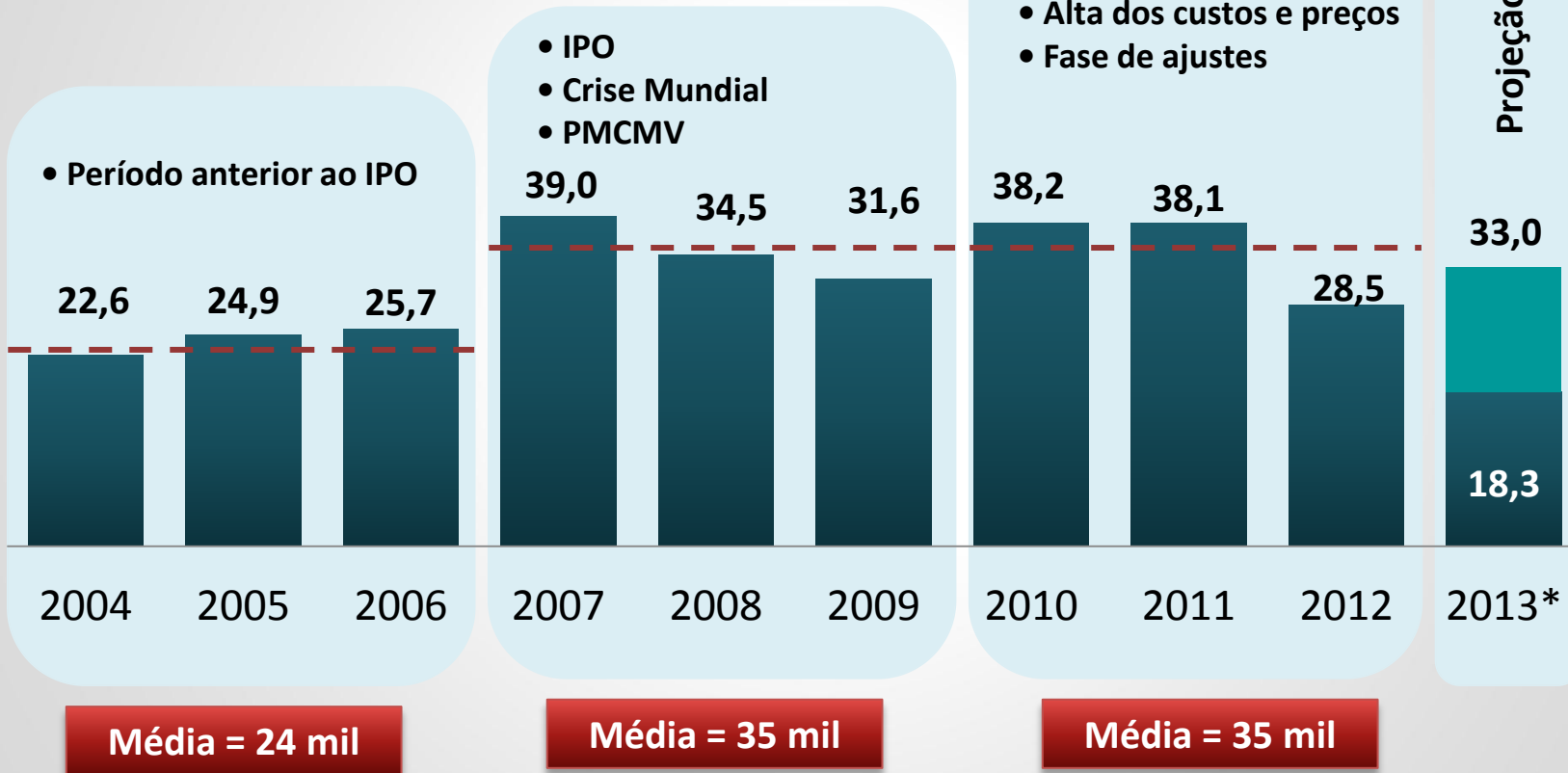




# LANÇAMENTOS

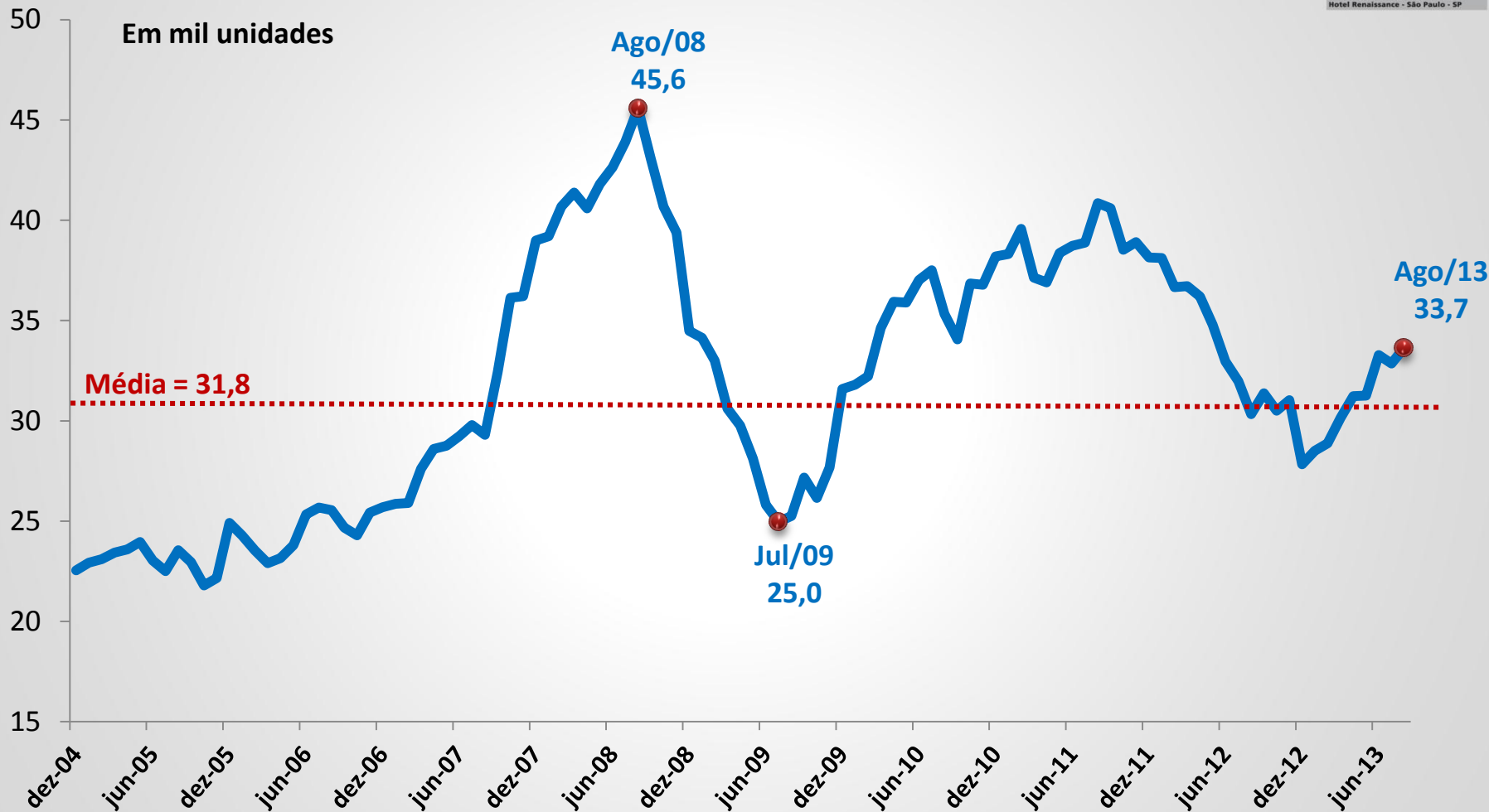
# LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Em mil unidades



# LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS – ACUMULADO 12 MESES

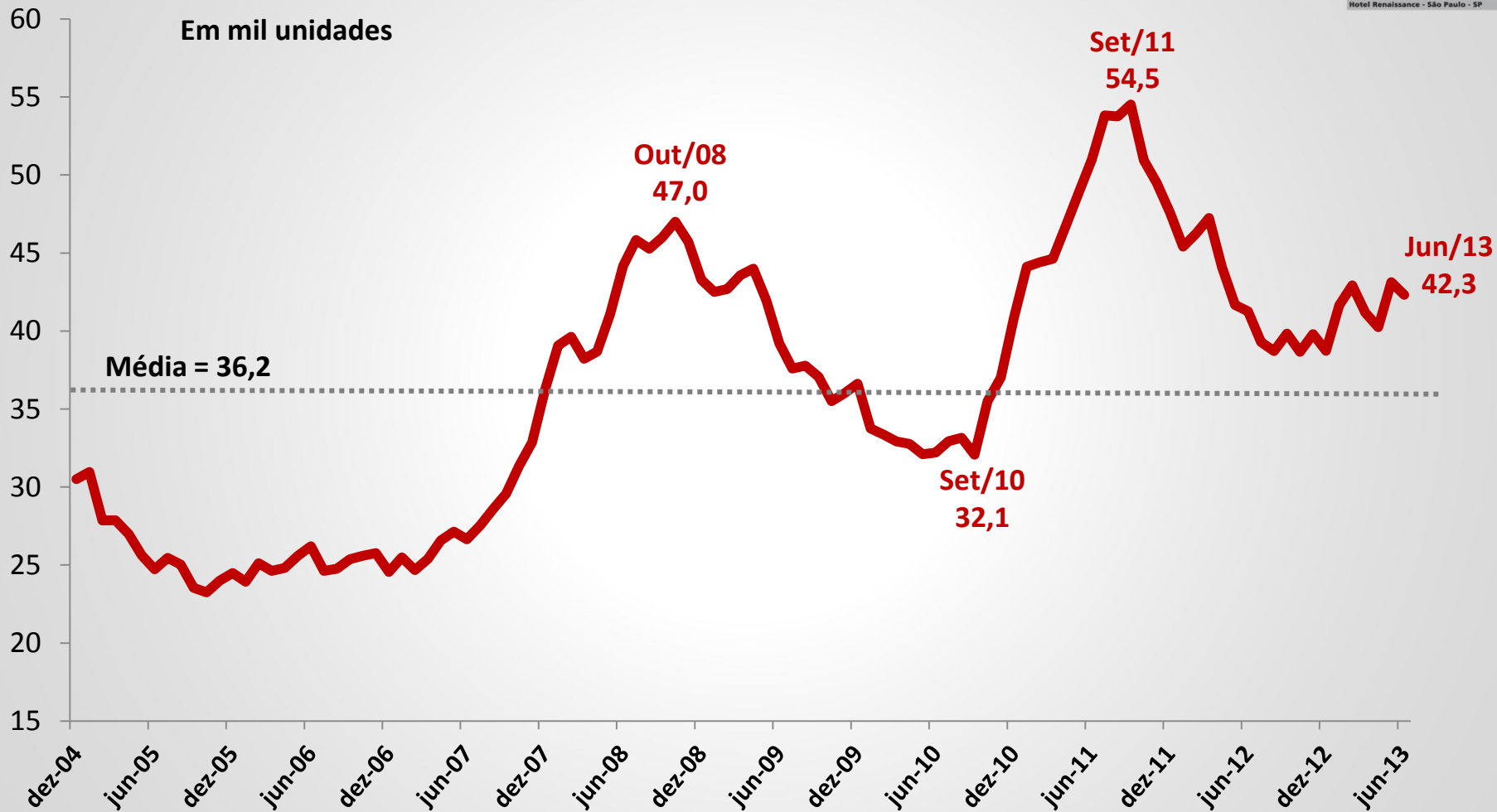
Município de São Paulo





# PROJETOS RESIDENCIAIS APROVADOS – ACUM. 12 MESES

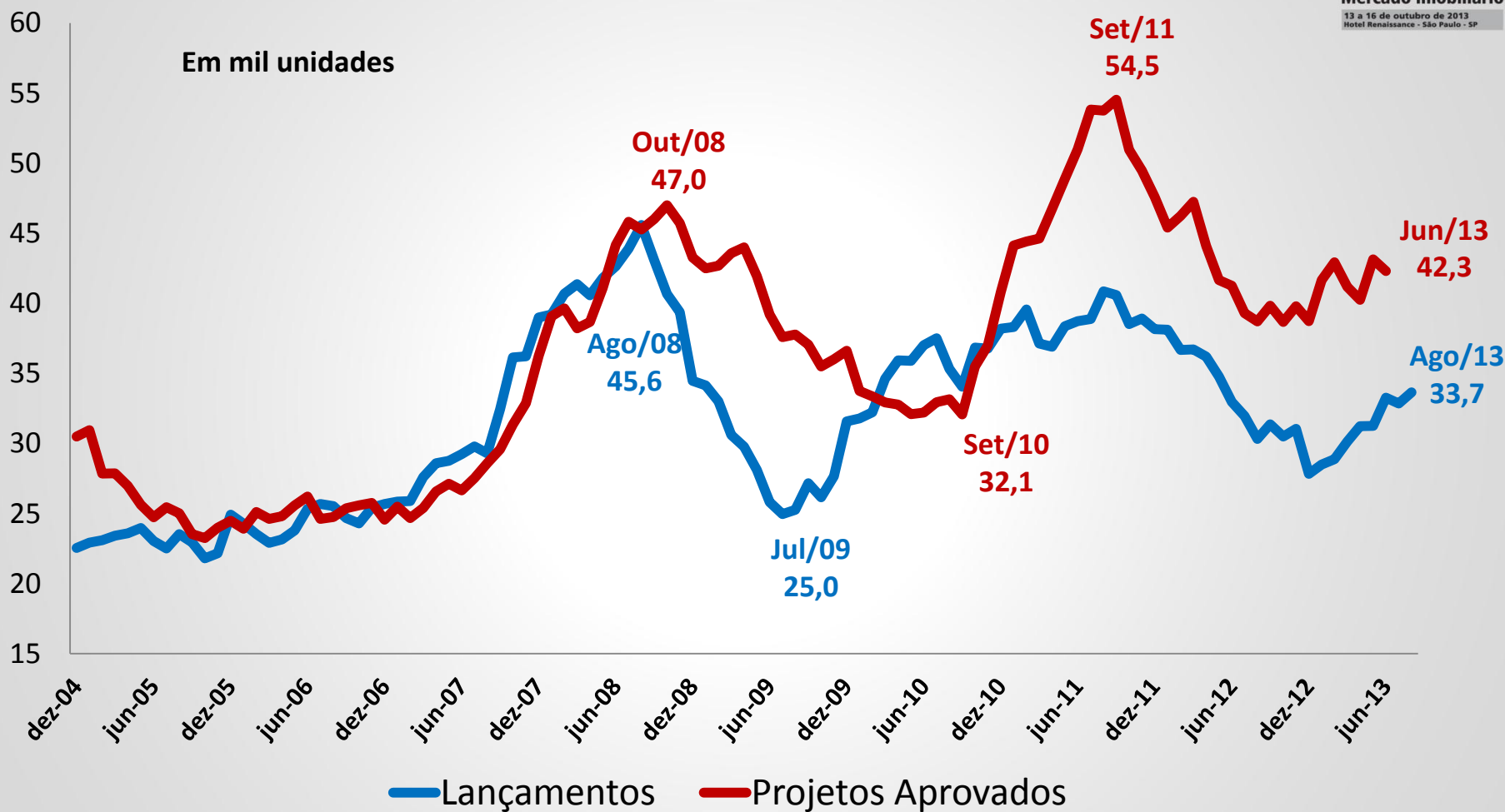
Município de São Paulo



# LANÇAMENTOS X PROJETOS APROVADOS

Município de São Paulo

Comparativo entre lançamentos e projetos aprovados residenciais





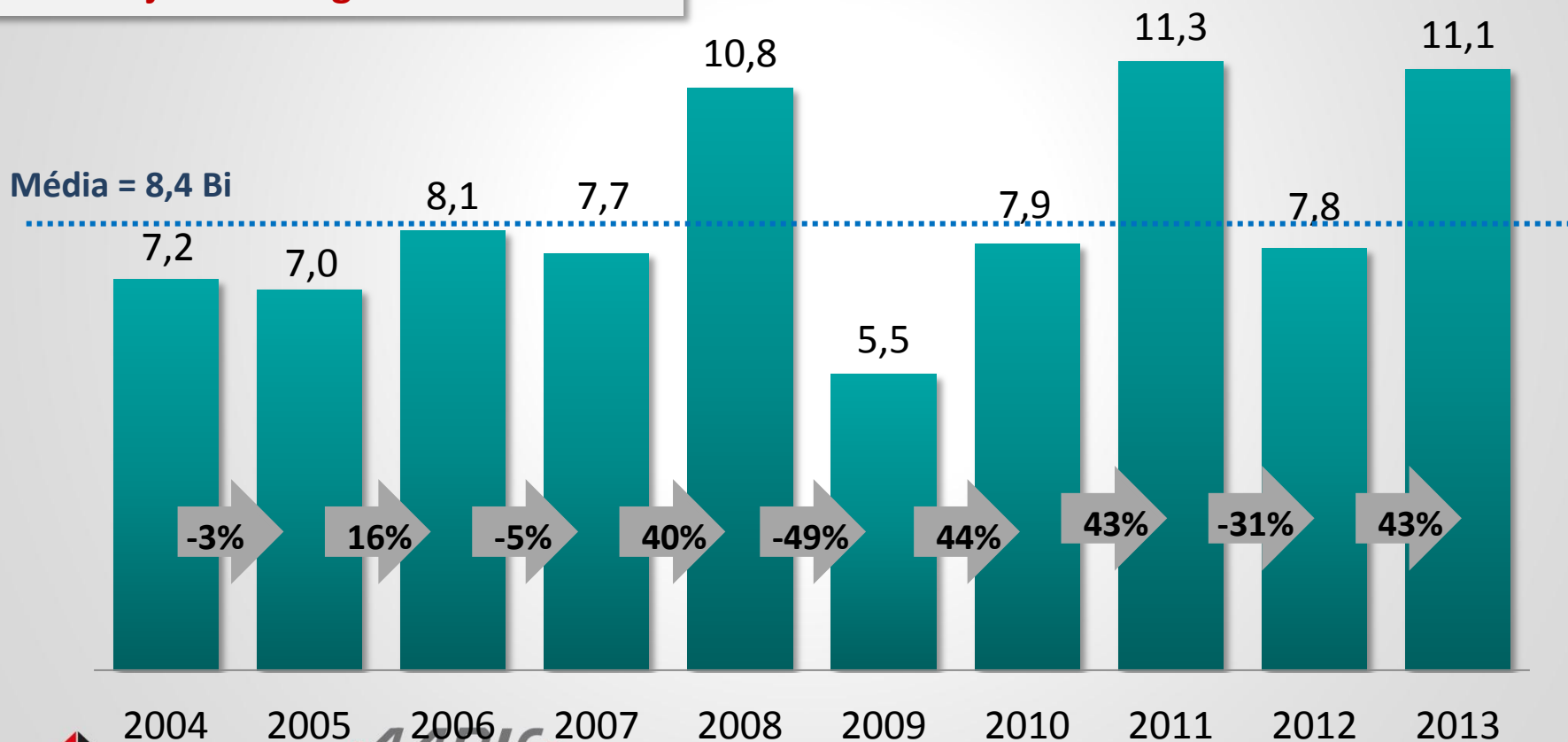
# LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS EM VALORES - VGVL

Município de São Paulo - Em R\$ bilhões atualizados pelo INCC-DI de Agosto 2013



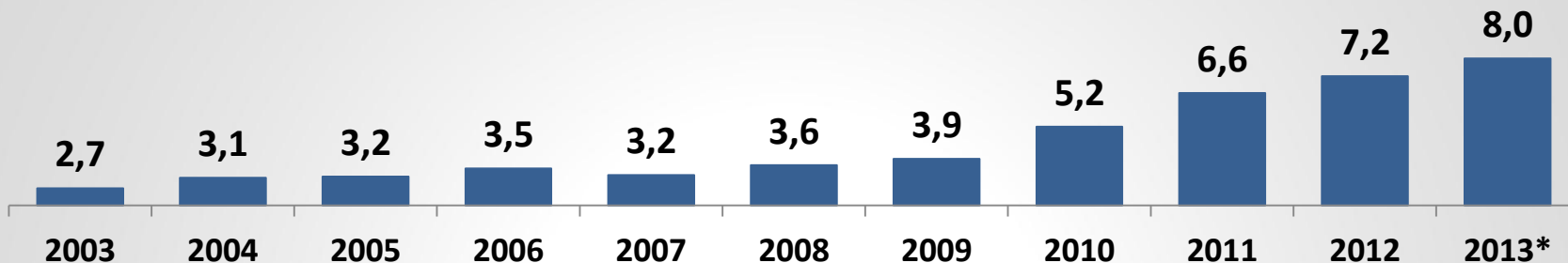
Acumulado de janeiro a agosto de cada ano

**R\$ 350 milhões lançados por semana de janeiro a agosto de 2013**

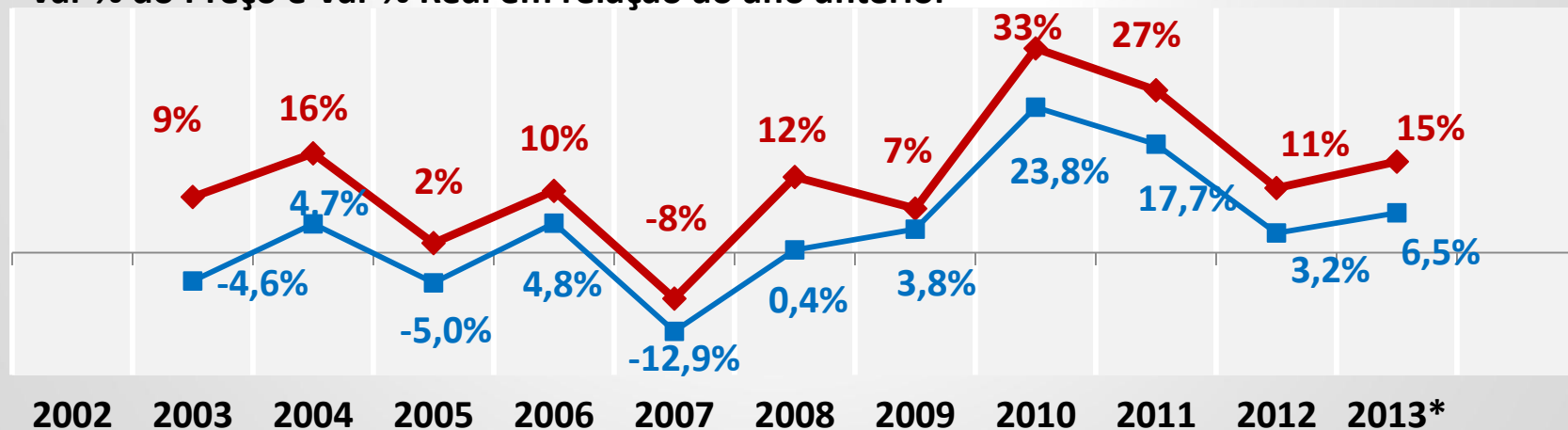


# PREÇO MÉDIO ANUAL – M<sup>2</sup> ÁREA ÚTIL

## Município de São Paulo - Imóveis Residenciais Verticais Novos



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



◆ Preço    ■ Var% Real

2013 - Acumulado 12 meses (setembro 2012 a agosto 2013)

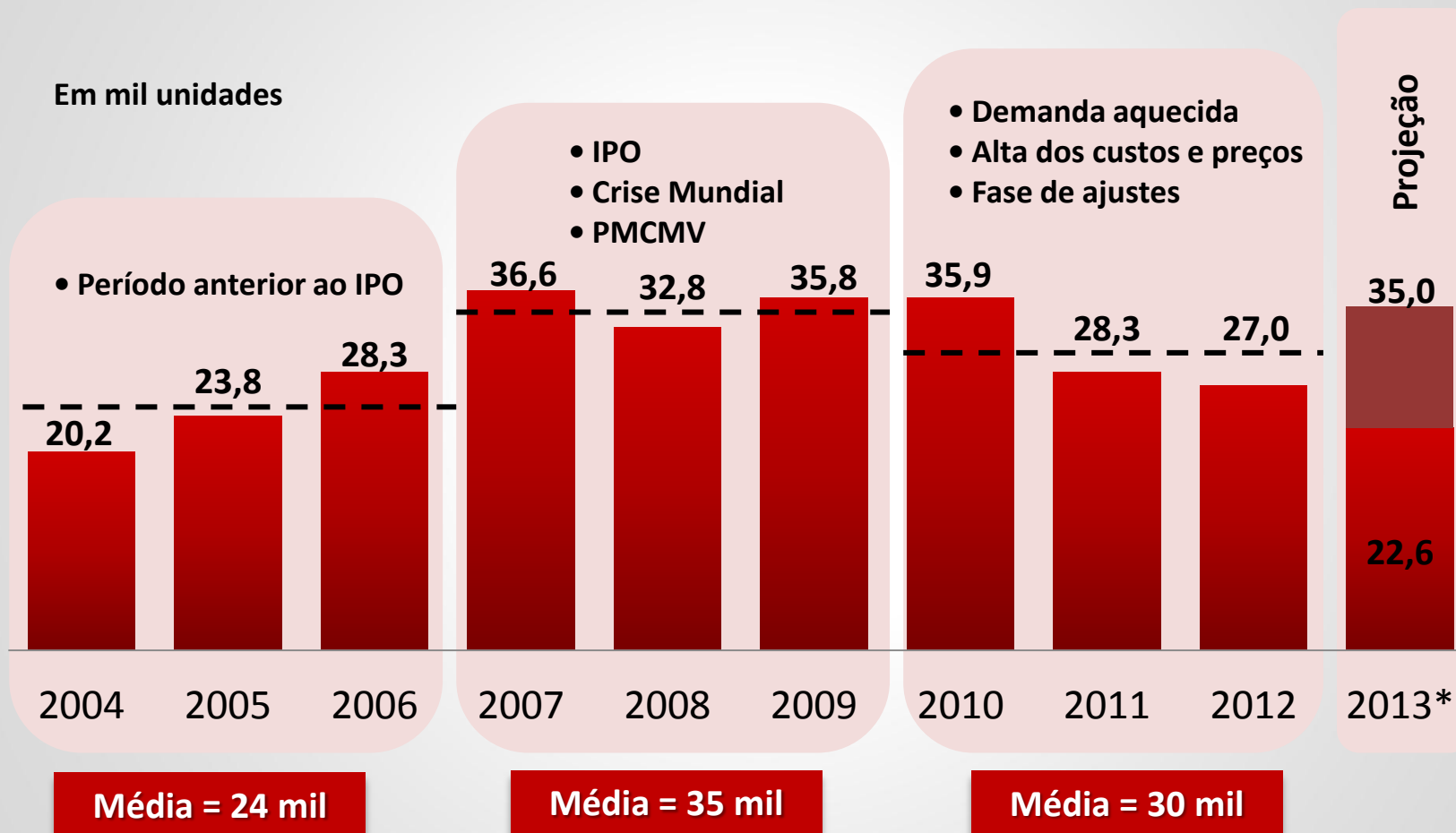


# COMERCIALIZAÇÃO



# VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

## Município de São Paulo - Comercialização de imóveis novos

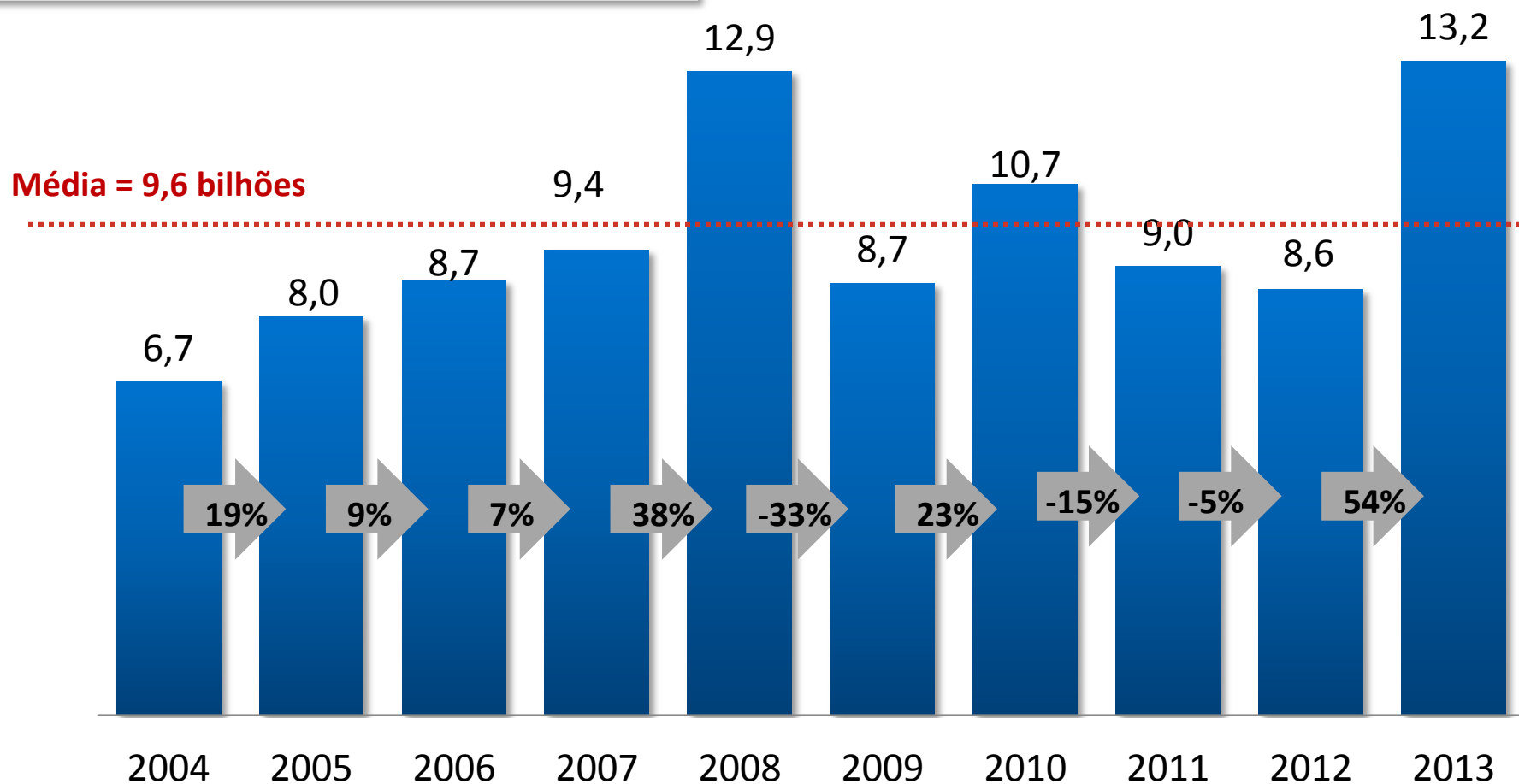


# VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM VALORES - VGV

Município de São Paulo - Em R\$ bilhões atualizados pelo INCC-DI agosto 2013

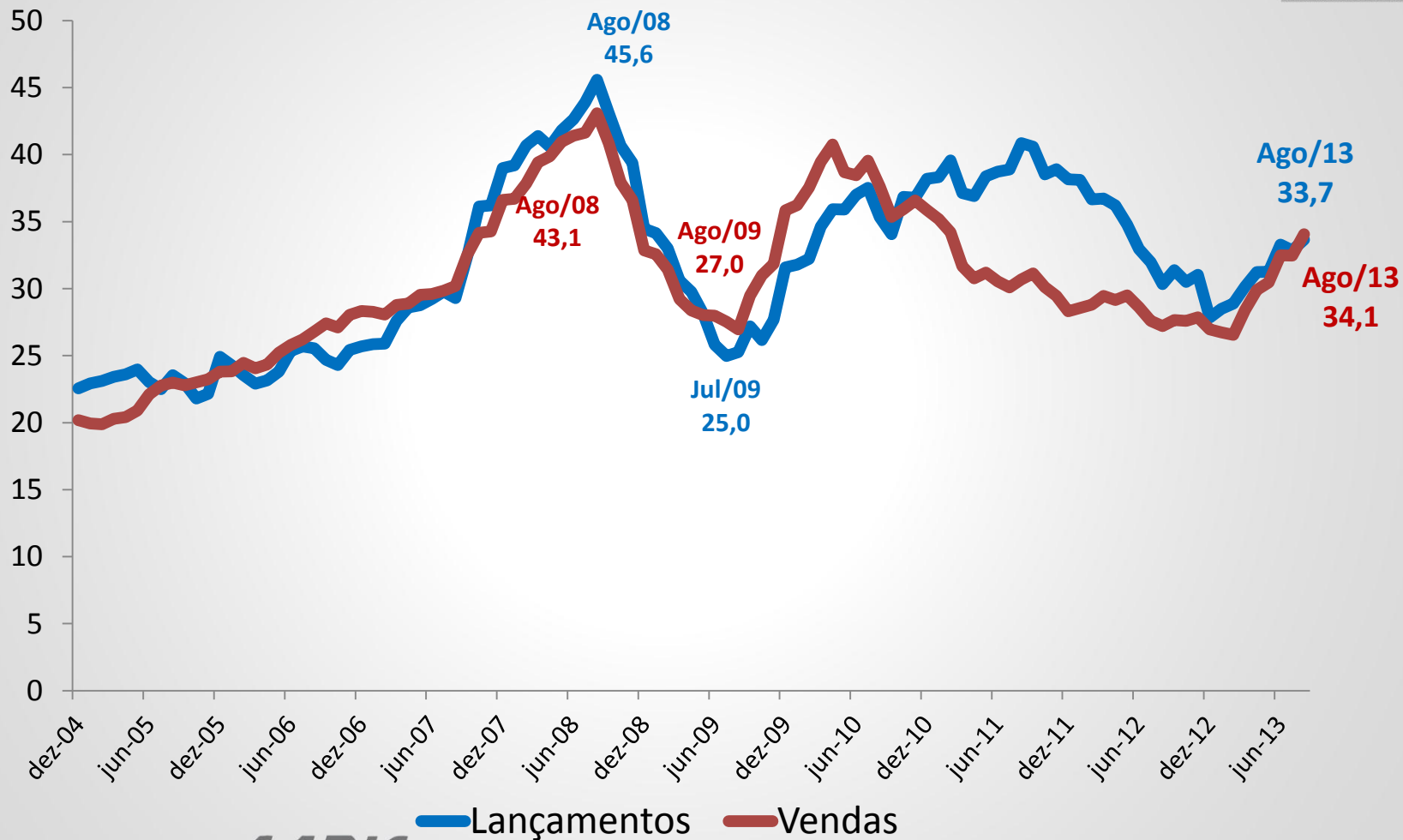
Acumulado de janeiro a agosto de cada ano

**R\$ 410 milhões comercializados por semana de janeiro a agosto de 2013**



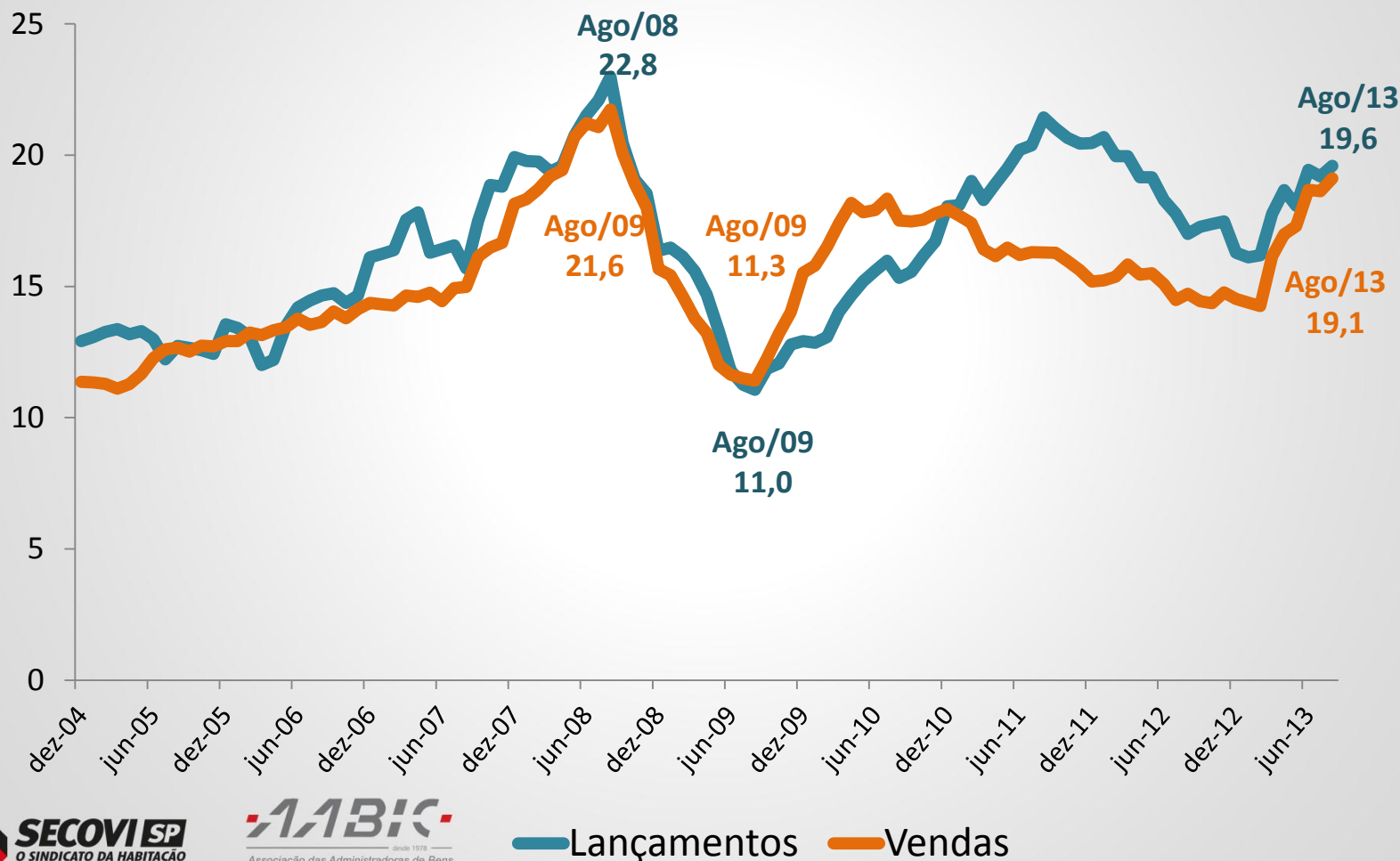
# LANÇAMENTOS E VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Município de São Paulo - Acumulado de 12 meses - em mil unidades



# LANÇAMENTOS E VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Município de São Paulo - Acumulado de 12 meses  
Em bilhões de reais atualizados pelo INCC-DI de agosto/2013



— Lançamentos — Vendas

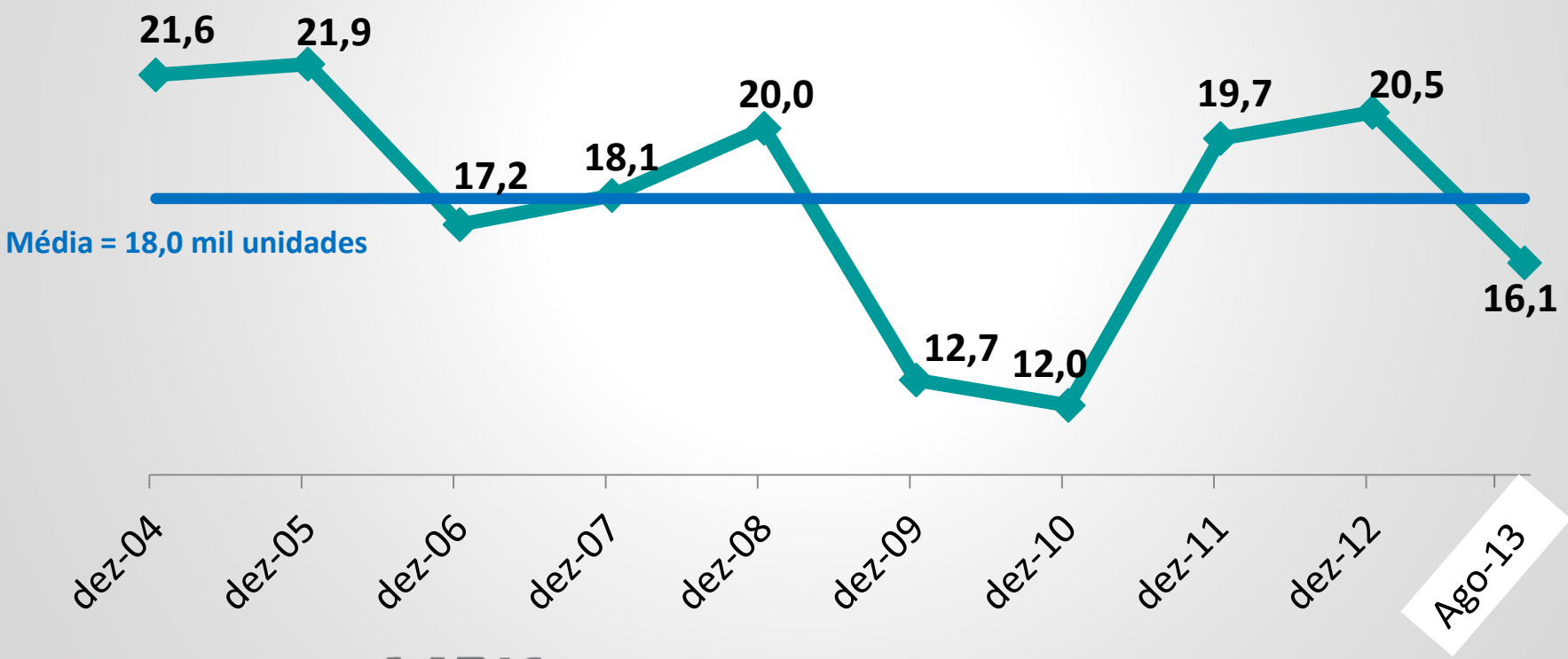


# OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

Município de São Paulo



Em mil unidades



An aerial photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and lower residential structures. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A prominent red horizontal banner is positioned across the middle of the frame, containing the text 'REGIÃO METROPOLITANA' in white, bold, uppercase letters. The background shows a mix of modern skyscrapers and older, more densely packed buildings, with hills visible in the distance under a clear sky.

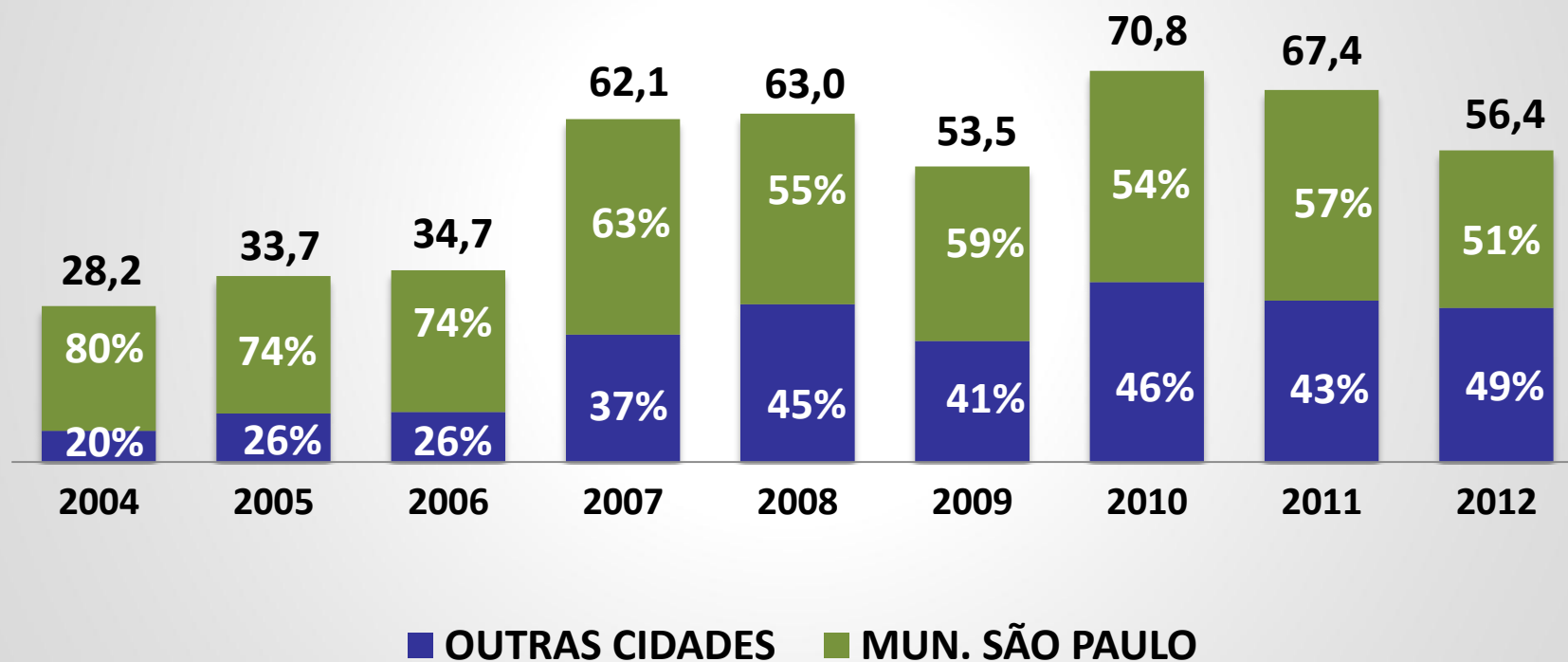
# REGIÃO METROPOLITANA

# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS - ANO

## Região Metropolitana de São Paulo



Mil unidades

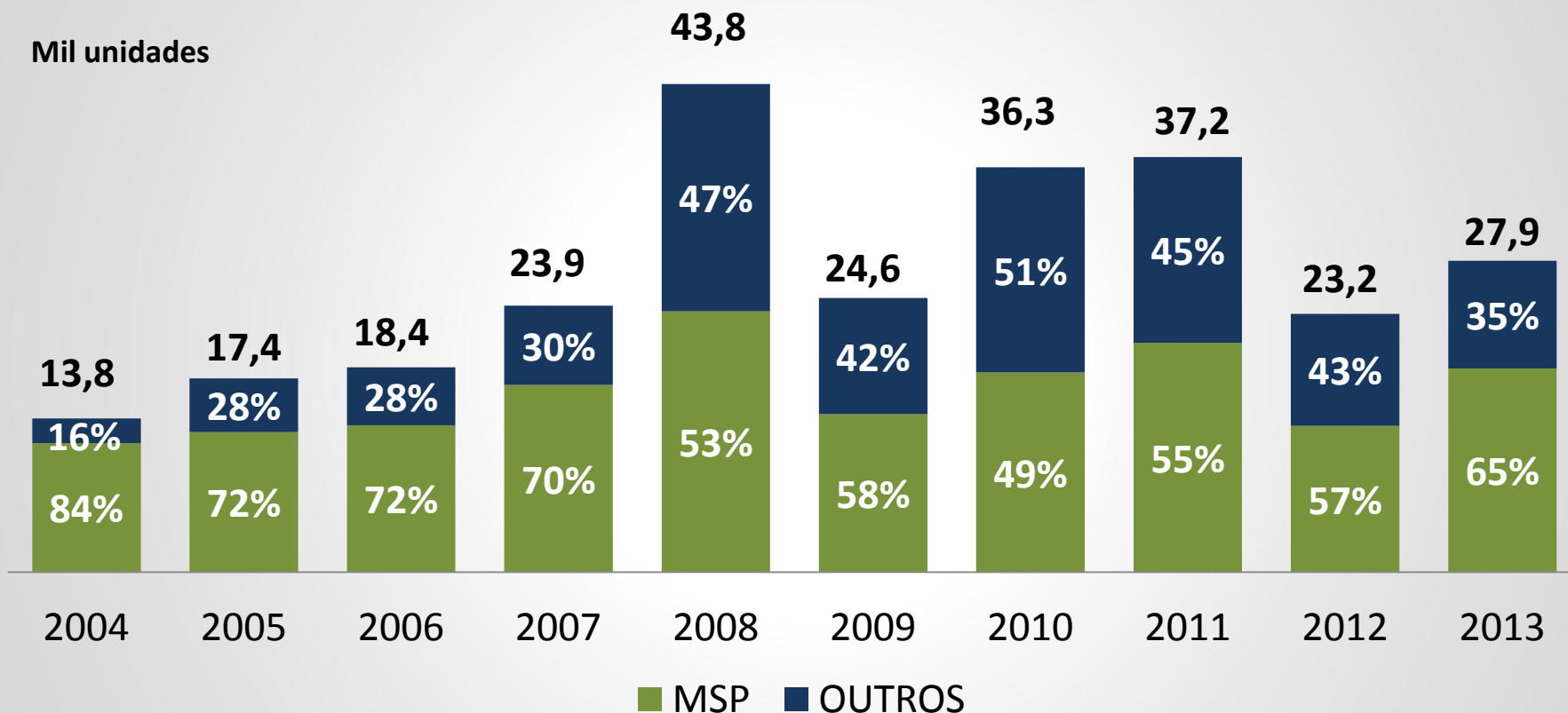


# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

## Região Metropolitana de São Paulo

Acumulado de janeiro a agosto de cada ano

Mil unidades



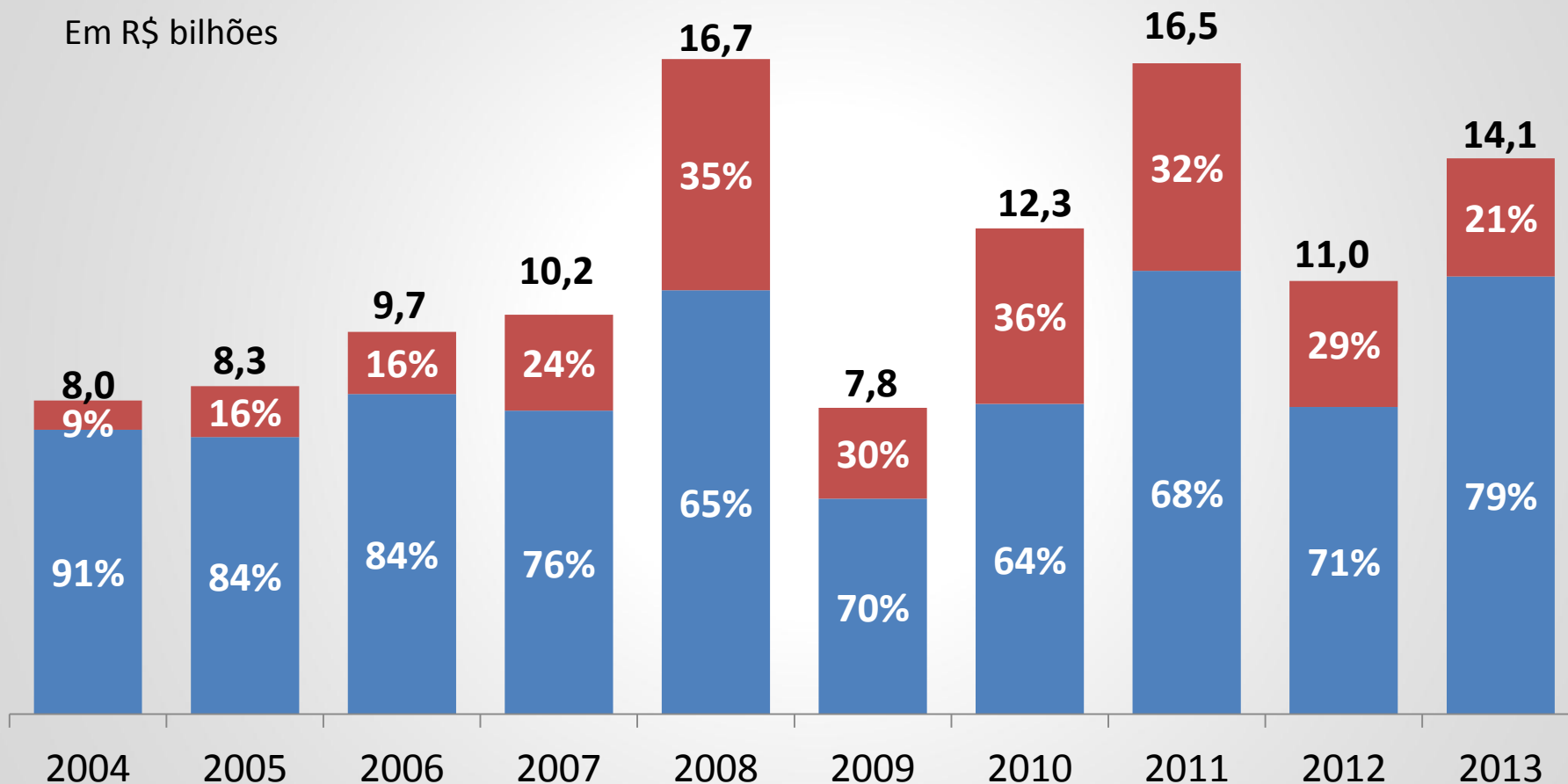
# LANÇAMENTOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Região Metropolitana de São Paulo – Atualizados pelo INCC Agosto 2013



Acumulado de janeiro a agosto de cada ano

Em R\$ bilhões



■ MSP ■ OUTROS



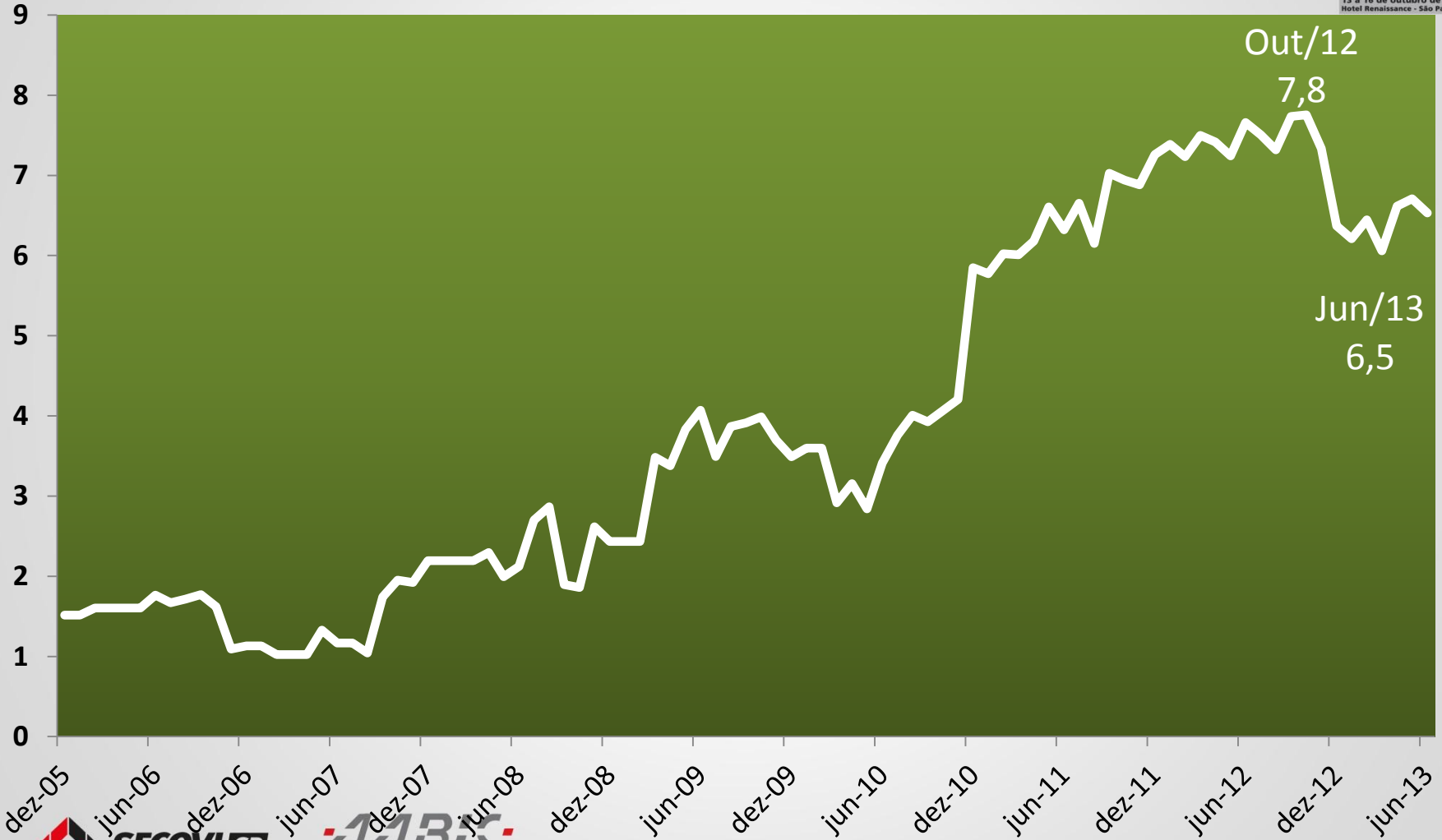
# EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



# LANÇS. IMÓVEIS COMERCIAIS – CIDADE SÃO PAULO



Acumulado em 12 meses – em mil unidades

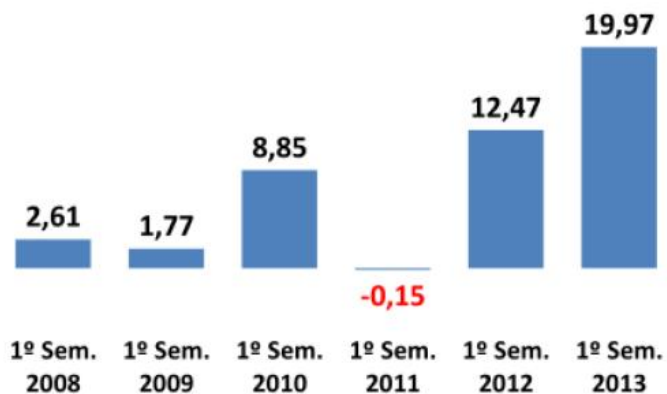






# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

## Caderneta de Poupança SBPE (R\$ bilhões)



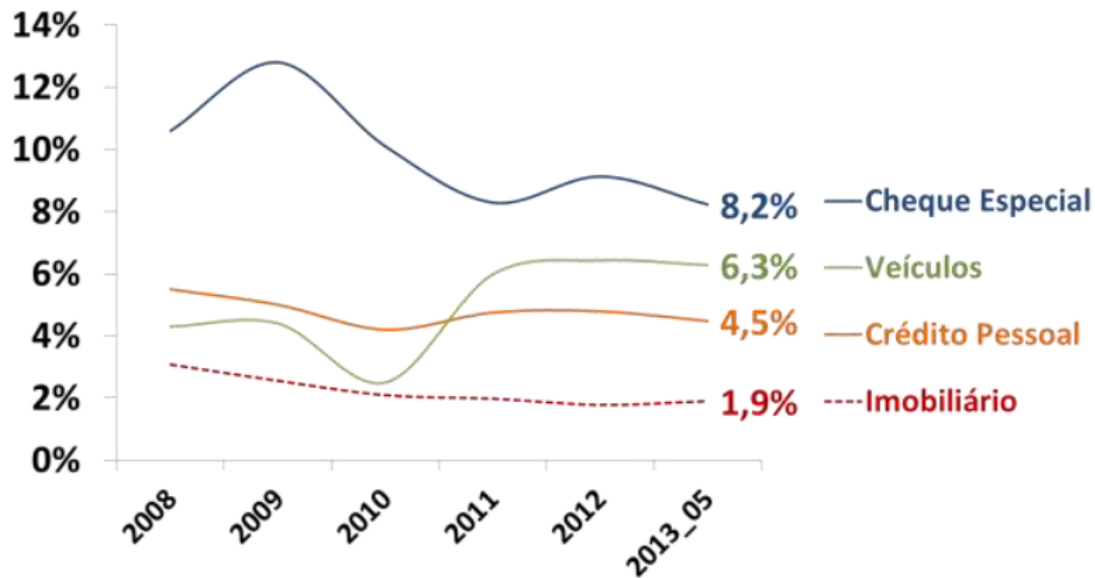
### Acumulado janeiro a julho de 2013

Captação líquida = R\$ 27,8 bi

Saldo = R\$ 429,2 bi



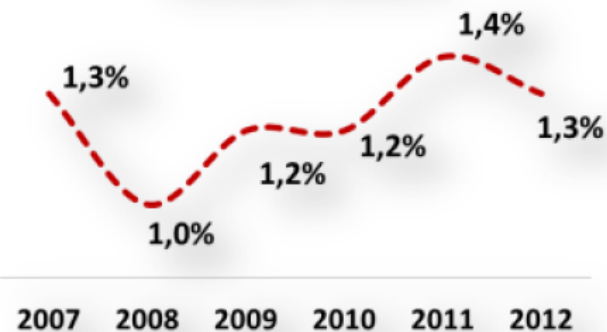
## Contratos com mais de 3 prestações em atraso



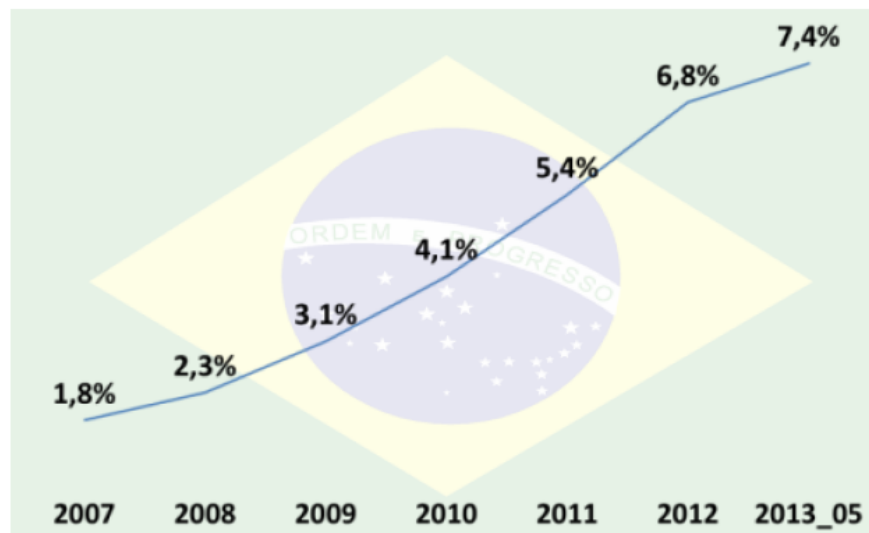
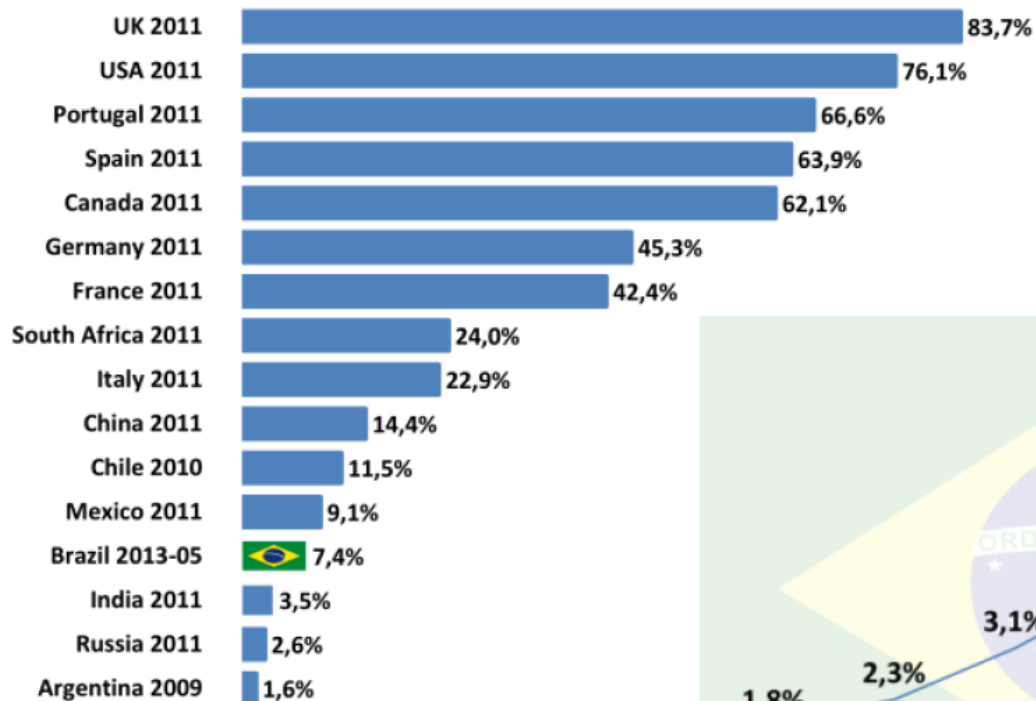
A inadimplência do crédito imobiliário é menor nos contratos com alienação fiduciária



### Alienação Fiduciária



## Participação do crédito imobiliário no PIB



# PARA ONDE VÃO AS CIDADES?

**HOJE POPULAÇÃO MUNDIAL -> 7 BI**

**50% VIVENDO EM CIDADES**

**3,5 Bi**

**Em 2050 POPULAÇÃO MUNDIAL -> 10 BILHOES**

**75% VIVENDO EM CIDADES**

**7,5 Bi**

**Mais 4 Bi de pessoas  
viverão nas cidades**



# COMO SERÃO AS CIDADES NO FUTURO ?



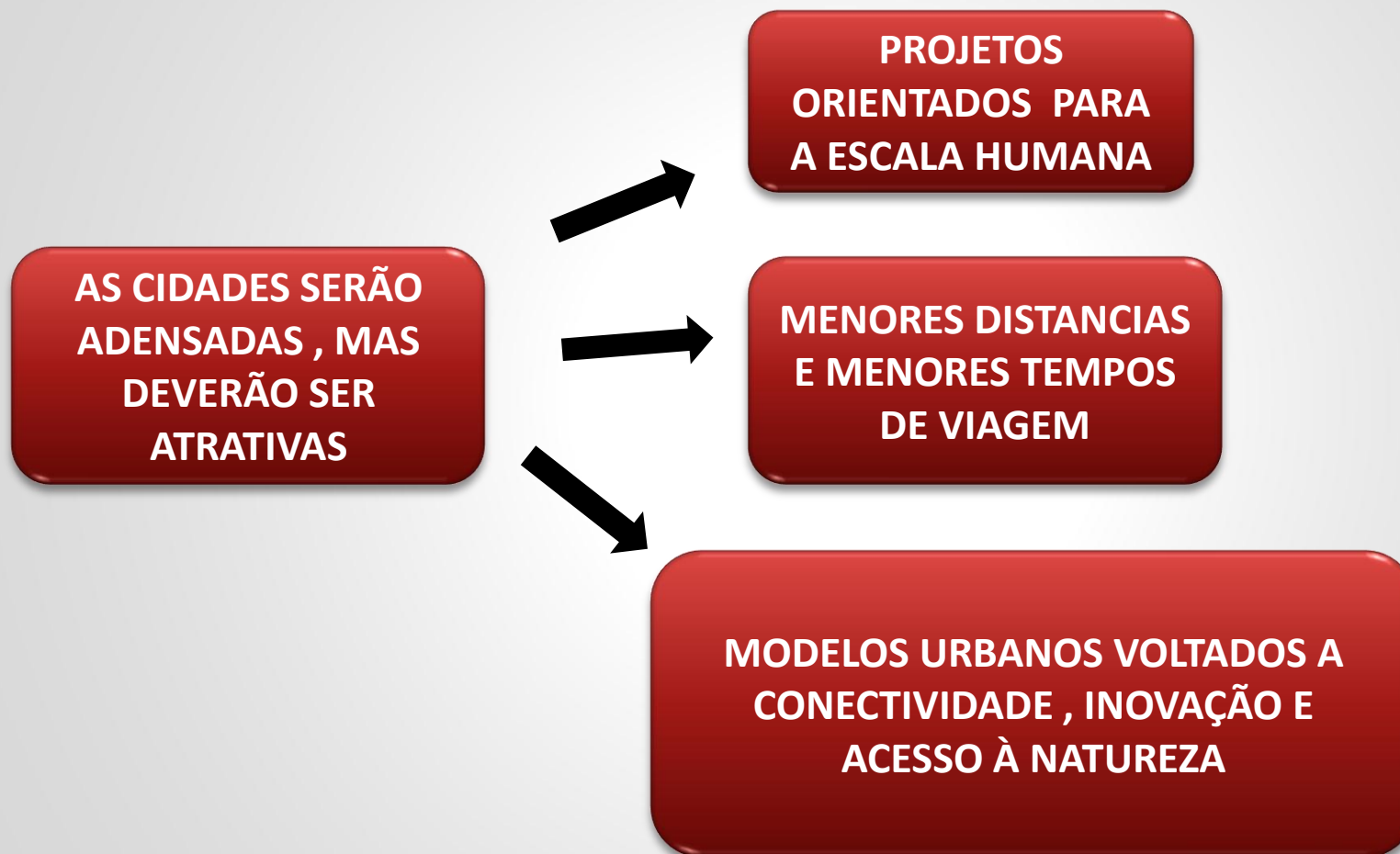
## COMO SERÃO :

- OS LUGARES
- OS EDIFÍCIOS
- O COTIDIANO
- MODELOS DE SUSTENTABILIDADE
- TRANSPORTE

**NÃO PODEMOS FOCAR SOMENTE EM TECNOLOGIA  
AS MUDANÇAS SOCIAIS SERÃO TÃO OU MAIS  
IMPORTANTES**



# COMO SERÁ A FORMA URBANA ?



**GRANDE DESAFIO**

**MOBILIDADE !**



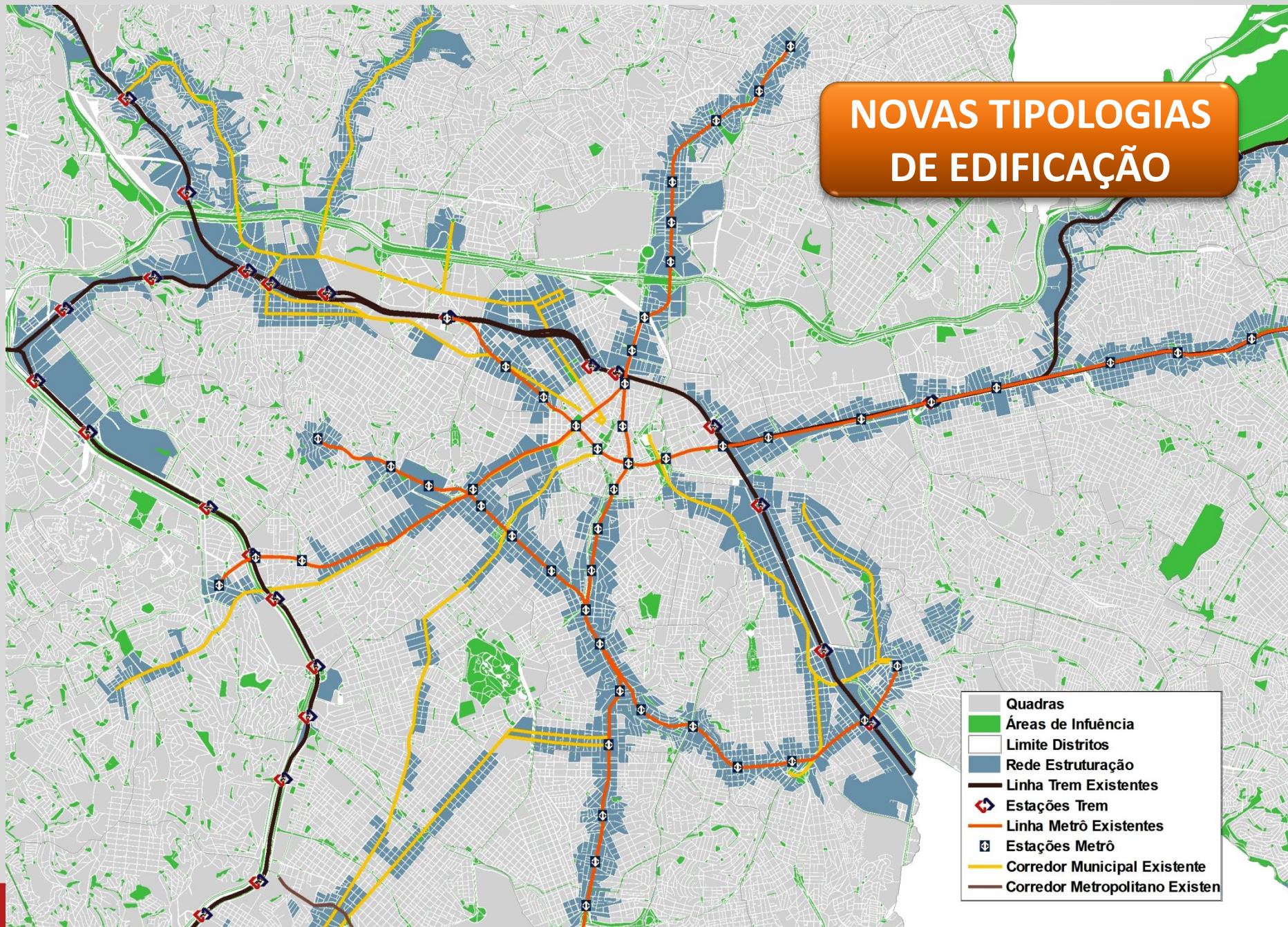
**NOVOS RUMOS PARA  
SÃO PAULO**

**NOVO PLANO DIRETOR**



# ADENSAMENTO AO LONGO DOS EIXOS DE TRANSPORTE

NOVAS TIPOLOGIAS  
DE EDIFICAÇÃO





# NOVA RELAÇÃO COM AS CALÇADAS



BOOM  
RESTAURANT

THE  
BODY  
SHOP

ESPRESSO

Le Petit  
Cafe

Le Petit  
Cafe

LONGCHAMP

Tyler

RELA



BOOK

THE BODY SHOP

ESPRESSO

La Petite Cafe

La Petite Cafe

Trotorn

LOUISIANA CHAMP

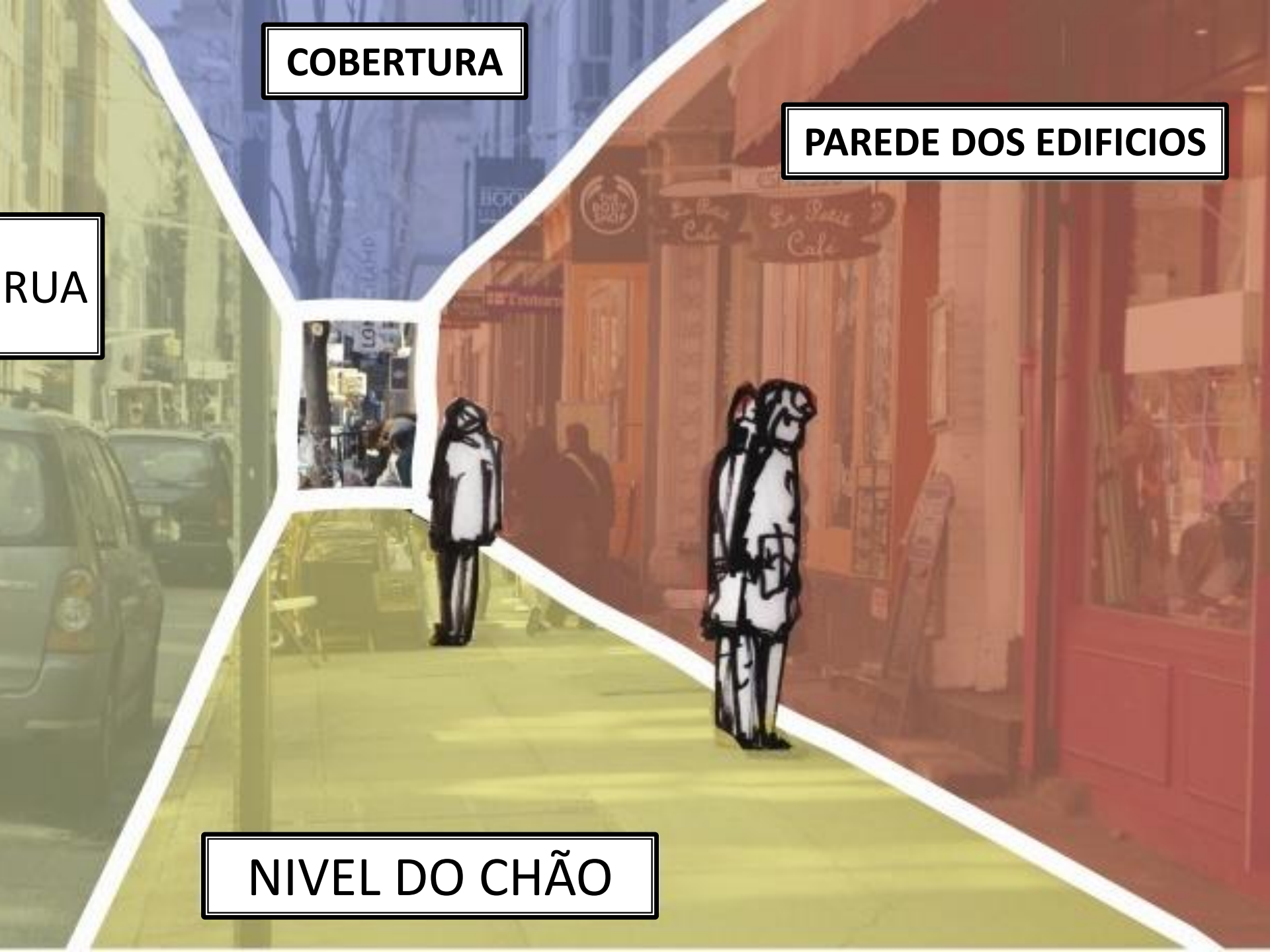


**COBERTURA**

**PAREDE DOS EDIFICIOS**

**RUA**

**NIVEL DO CHÃO**



# SALA NA CALÇADA

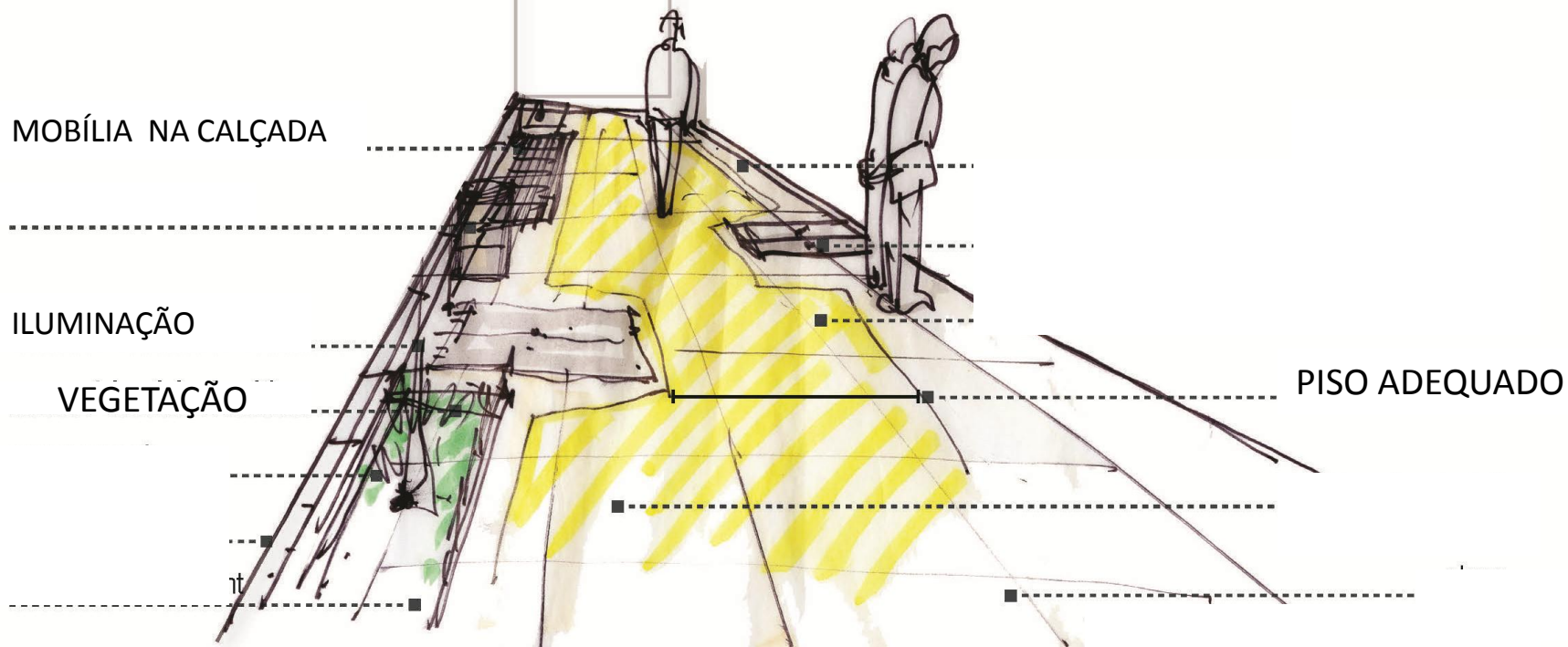


MOBÍLIA NA CALÇADA

ILUMINAÇÃO

VEGETAÇÃO

PISO ADEQUADO





## SALA NA CALÇADA/PAREDE NO PLANO DOS EDIFÍCIOS

RECUO AO NÍVEL DO  
CHÃO

DIFERENTES ATIVIDADES

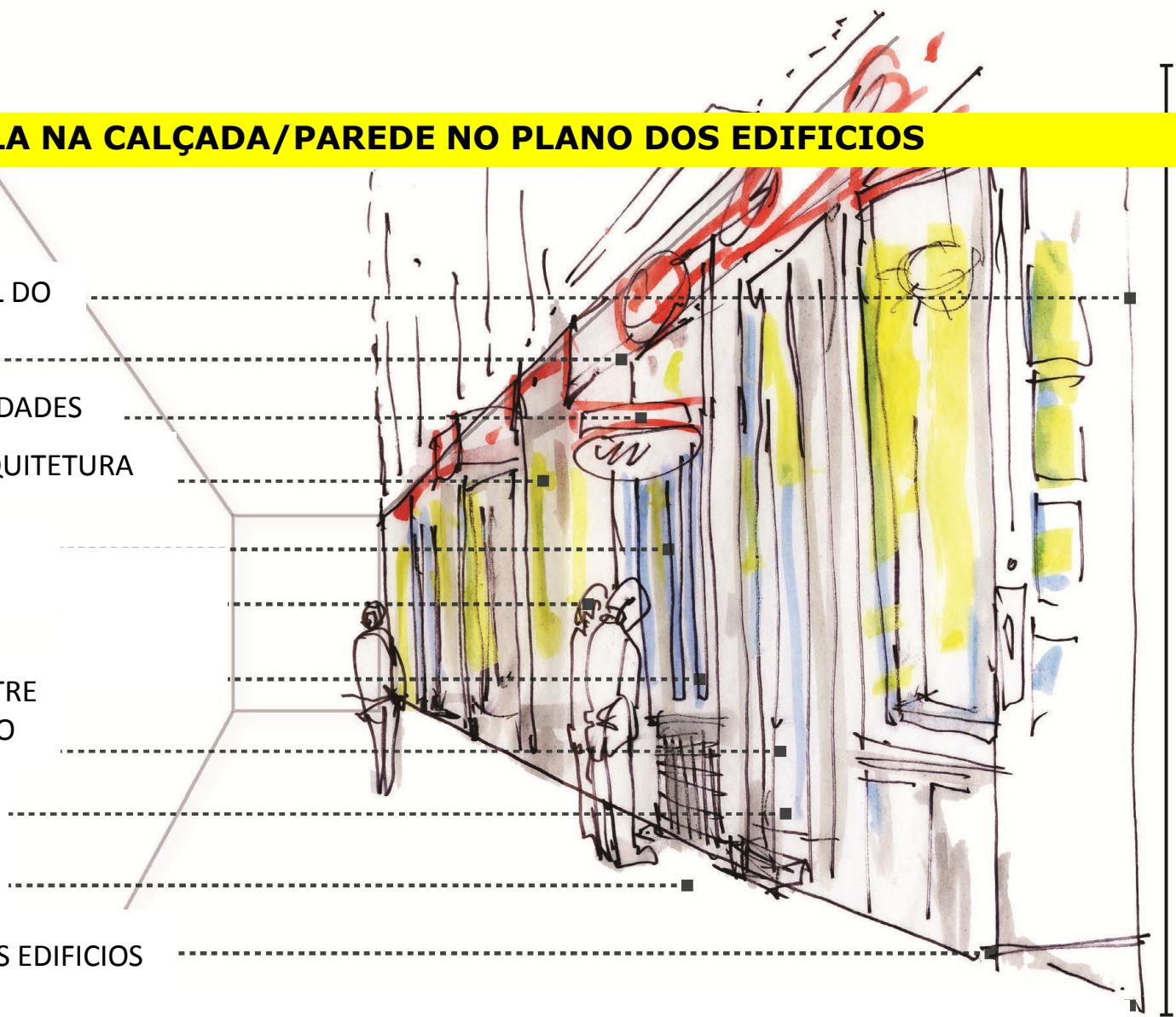
DETALHES DE ARQUITETURA

ILUMINAÇÃO

TRANSPARENCIA ENTRE  
CALÇADA E EDIFÍCIO

ACESSOS

DIVISÕES ENTRE OS EDIFÍCIOS

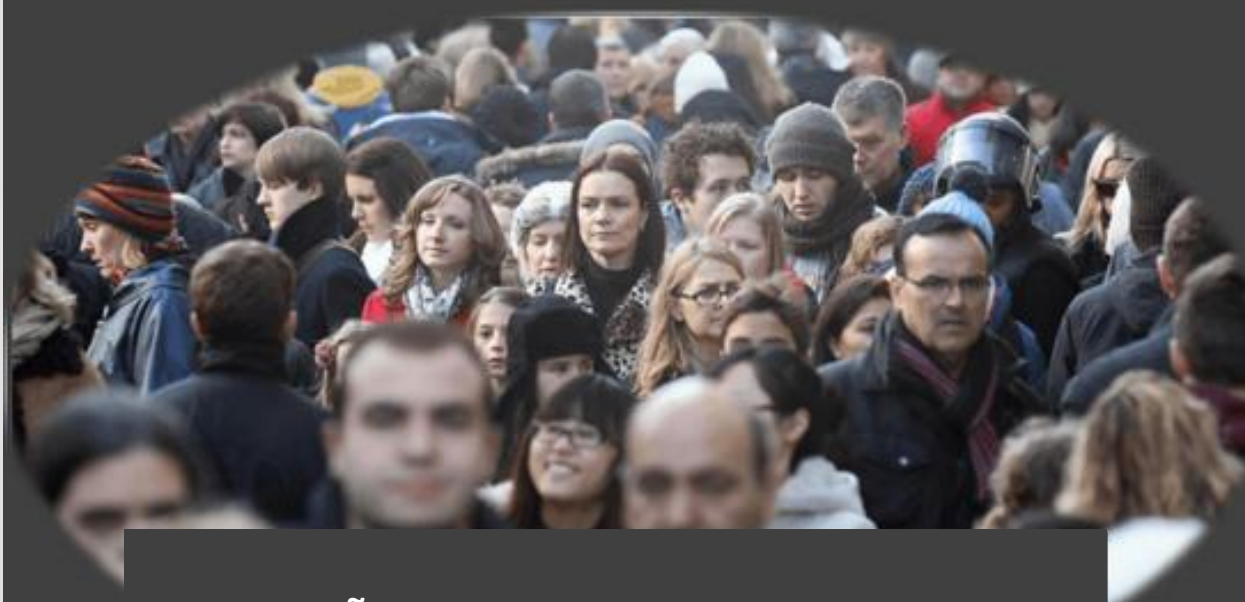






## INVESTIMENTO EM TRANSPORTE PÚBLICO

# CIDADES SERÃO MAIS POPULOSAS



**7,5 BILHÕES VIVERÃO EM CIDADES EM 2050**



# SERÃO MAIS ADENSADAS

USOS MISTOS ,  
MAIOR INCLUSÃO  
SOCIAL,  
OTIMIZAÇÃO DE  
DESLOCAMENTOS



# EDIFÍCIOS USANDO FONTES DE ENERGIA RENOVAVEL

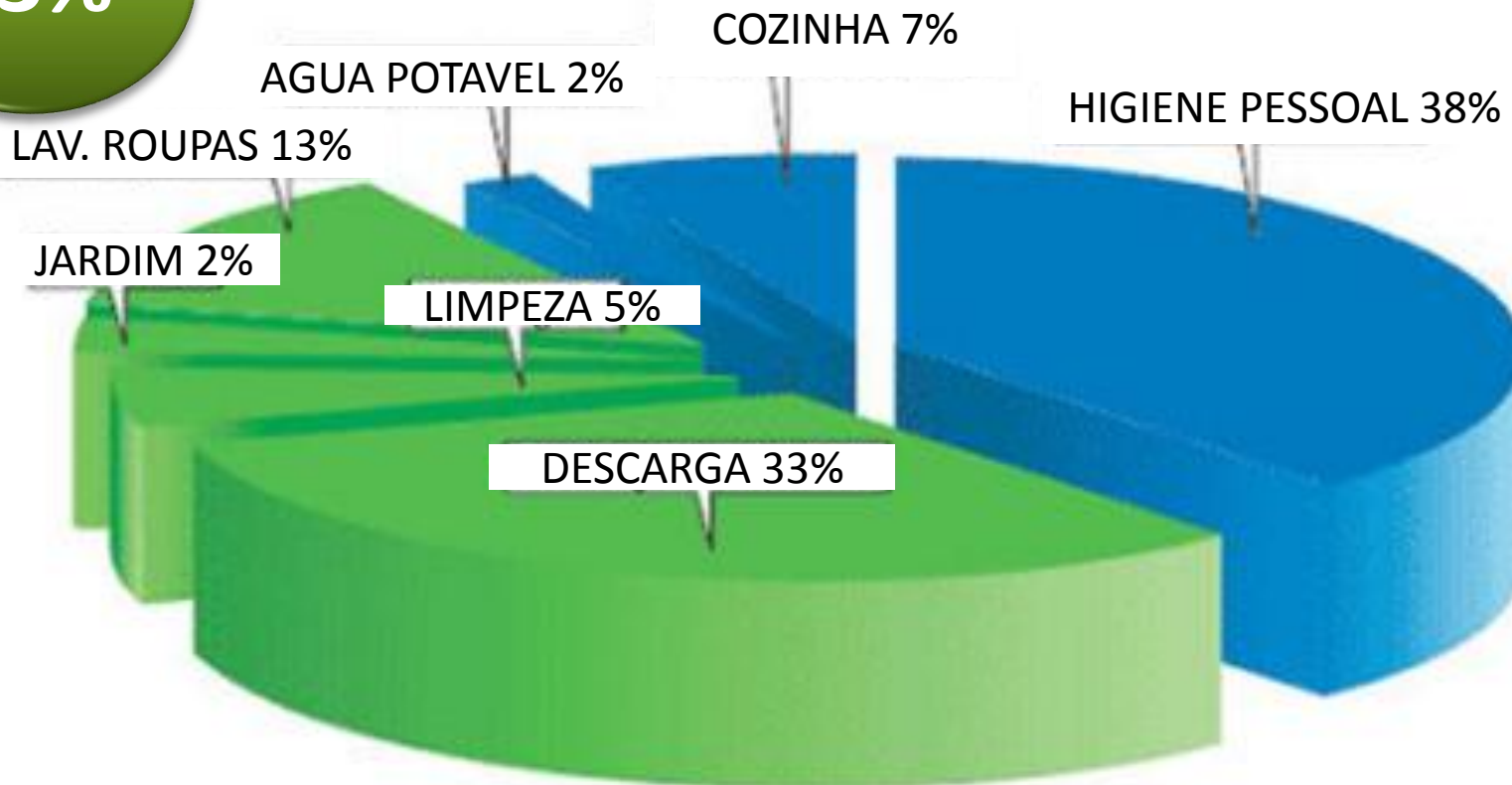


# TRATAMENTO DE AGUAS CINZA SERÁ OBRIGATÓRIO EM EDIFÍCIOS



# UTILIZAÇÃO DE AGUA DE CHUVAS PARA REDUZIR O CONSUMO DE AGUA POTAVEL

53%



PODE SER UTILIZADA AGUA DE CHUVA

NÃO PODE SER UTILIZADA AGUA DE CHUVA

# PAINÉIS SOLARES PARA ILUMINAÇÃO DAS RUAS





# PAVIMENTOS A BASE DE BORRACHA DE PNEUS



ELIMINA ESTOQUE DE PNEUS USADOS

# VEÍCULOS ELÉTRICOS E NÃO POLUENTES PARA TRANSPORTE INDIVIDUAL





# ZERO EMISSÃO DE CARBONO NO TRANSPORTE PUBLICO



# MAIS ARVORES , PRAÇAS E ESPAÇOS VERDES



**MELHOR QUALIDADE DO  
AR E MAIS AREAS PARA  
LAZER**



# O VERDE INCORPORADO NA ARQUITETURA











# FAZENDAS URBANAS



# FAZENDAS URBANAS VERTICAIS

GRANJA

PAINÉIS  
SOLARES

ARMAZENAMENTO  
DE AGUA DE  
CHUVA



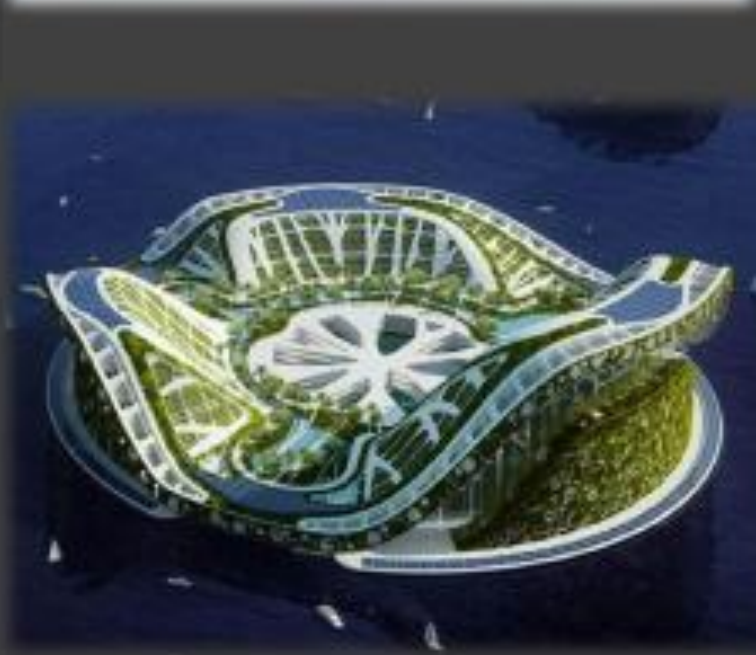


# MULTICULTURA E DIVERSIDADE – CIDADES GLOBAIS



E LÓGICAMENTE , NÃO  
ESTARIAMOS FALANDO DE  
FUTURO SE NÃO  
INCORPORARMOS UM POUCO  
DE FICÇÃO .....

# CIDADES FLUTUANTES NO AR E NO OCEANO





# ROBÔS NAS ATIVIDADES DIARIAS

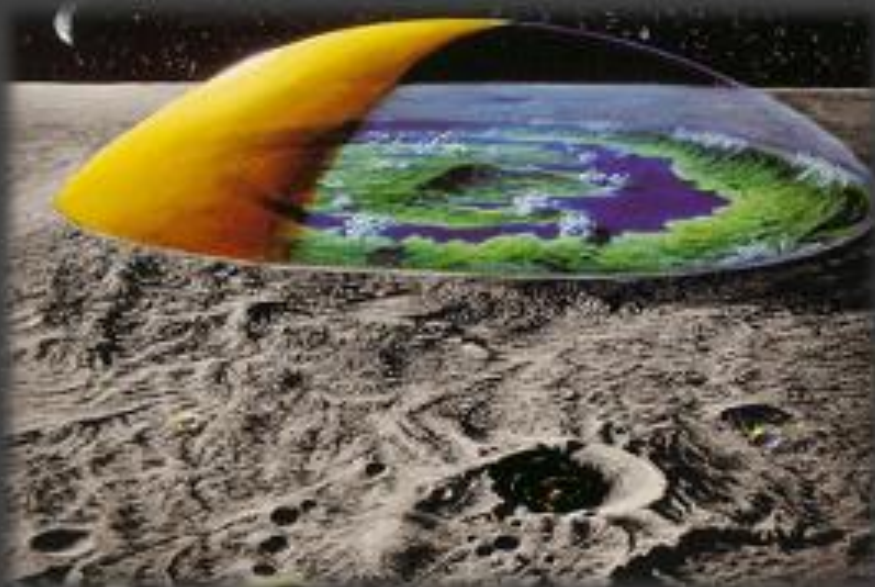


# CARROS VOADORES





# COLÔNIAS NA LUA OU EM MARTE



# AS CIDADES NO FUTURO

**GOVERNOS MUNICIPAIS QUE FARÃO O QUE FOR  
MELHOR PARA A POPULAÇÃO**

**LIDERES QUE FARÃO INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA,  
COM EFICIENCIA E MELHORIA DO MEIO  
AMBIENTE**

**CIDADÃOS PREOCUPADOS COM O BEM-ESTAR DOS CIDADÃOS E QUE  
USARÃO O VOTO PARA ELEGER GOVERNANTES QUE TOMARÃO  
DECISÕES NO MELHOR INTERESSE DA CIDADE**

**CIDADES DIRIGIDAS COM O OBJETIVO DE ACABAR COM A  
CORRUPÇÃO, E ADMINISTRAR OS RECURSOS PUBLICOS COM  
EFICIÊNCIA PARA CONSTRUIR UM LUGAR MELHOR PARA A  
ATUAL, E AS FUTURAS GERAÇÕES**

**NÃO CUSTA  
SONHAR!**



# OBRIGADO!

SECOVI-SP  
Claudio Bernardes