

# O Cenário Econômico e o Mercado Imobiliário de Campinas



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

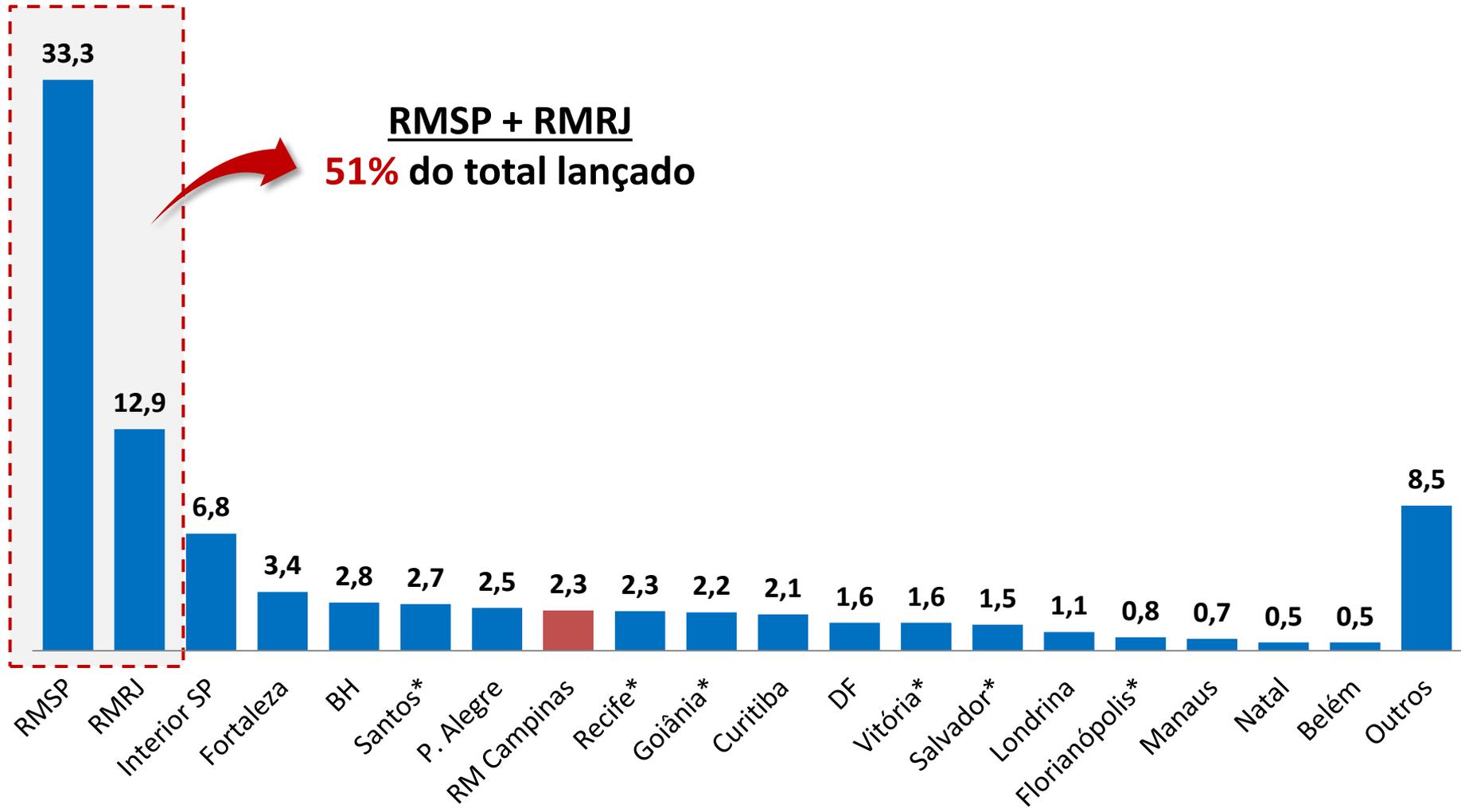
**Celso Petrucci**  
Economista-chefe do Secovi-SP

# Mercado Imobiliário Brasileiro - VGL



**2011 a 2013 – VGV Lançado de R\$ 255,7 Bi**

# 2013 – VGL



**RMSP + RMRJ**  
**51% do total lançado**

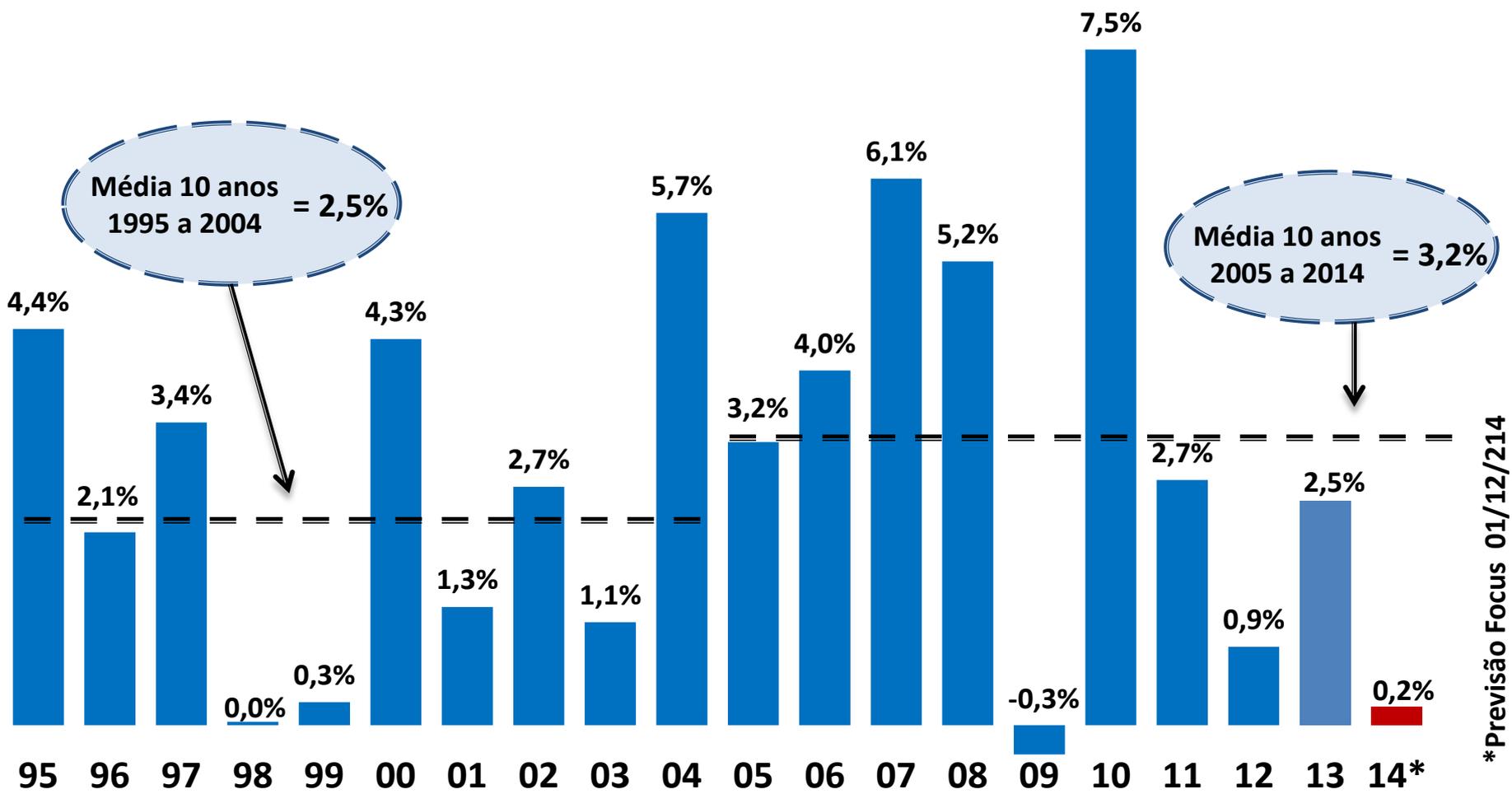
\* E REGIÃO

Fonte: Anuário do Mercado Imobiliário – Inteligência de Mercado Lopes



# ECONOMIA

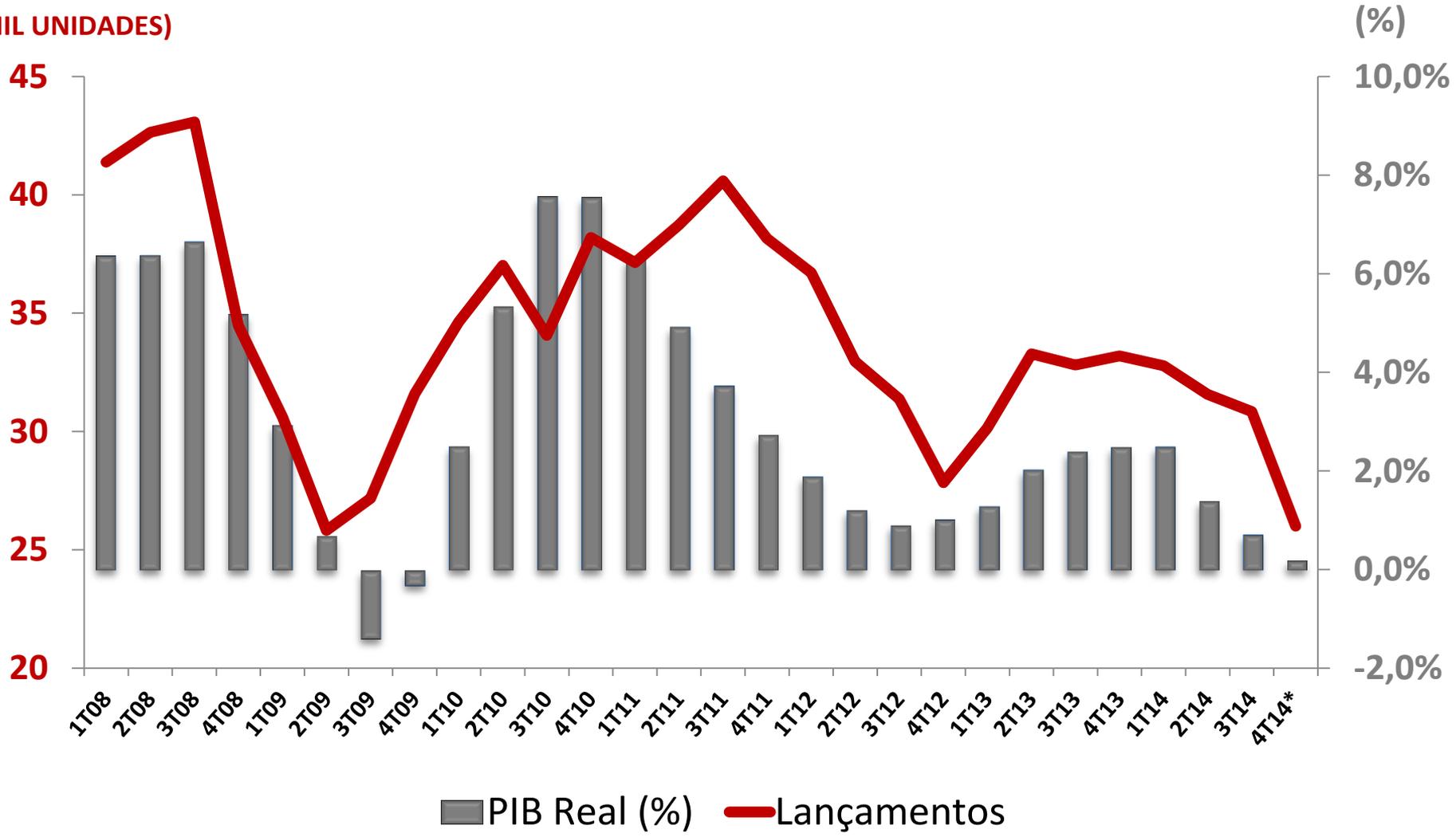
# PIB DO BRASIL (VARIAÇÃO ANUAL)



FONTE: BACEN

# LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS ACUMULADOS EM 12 MESES E VARIAÇÃO (%) DO PIB REAL

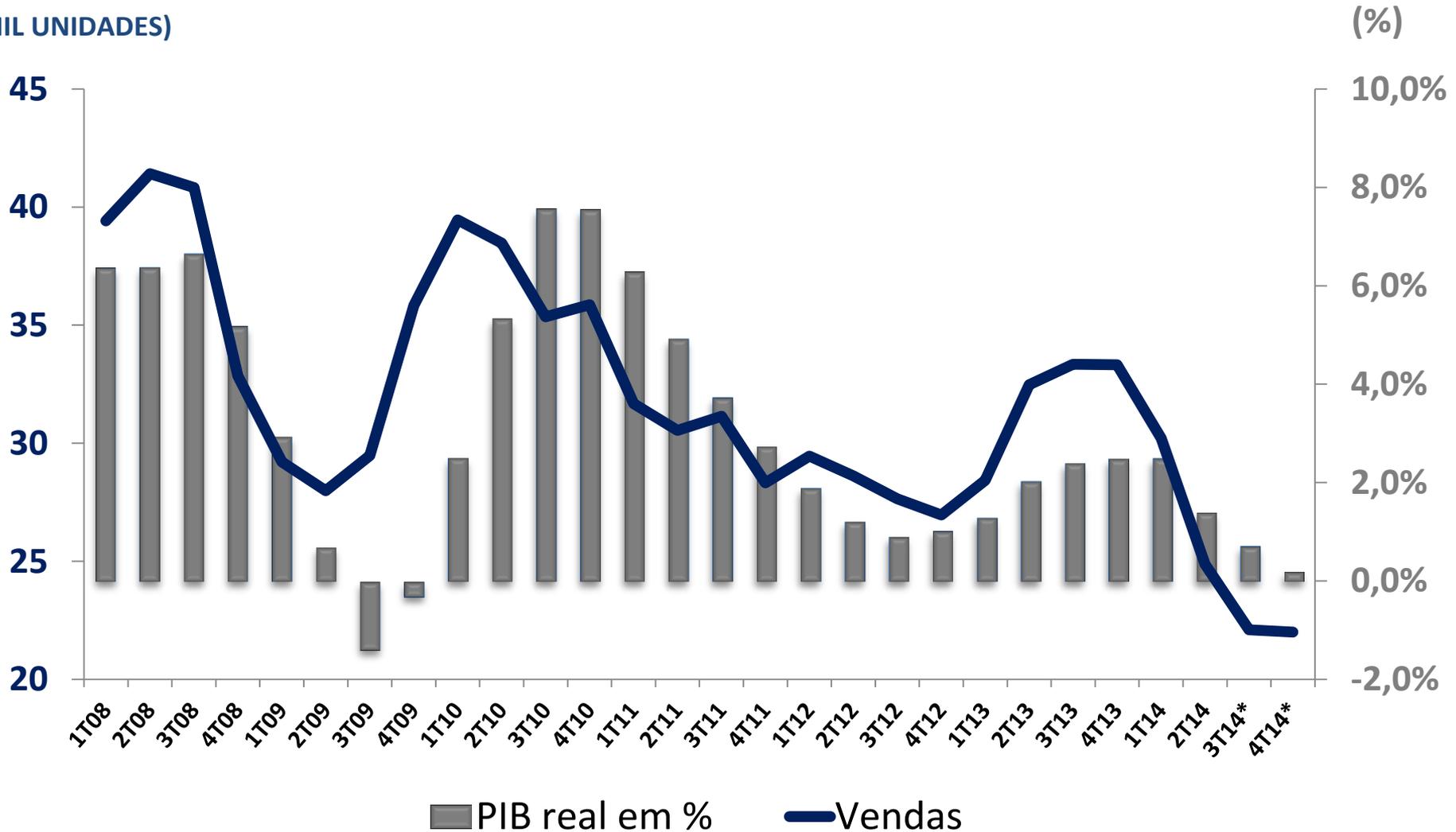
(MIL UNIDADES)



FONTE: EMBRAESP e IBGE

# VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS ACUMULADOS EM 12 MESES E VARIAÇÃO (%) DO PIB REAL

(MIL UNIDADES)



FONTE: EMBRAESP e IBGE

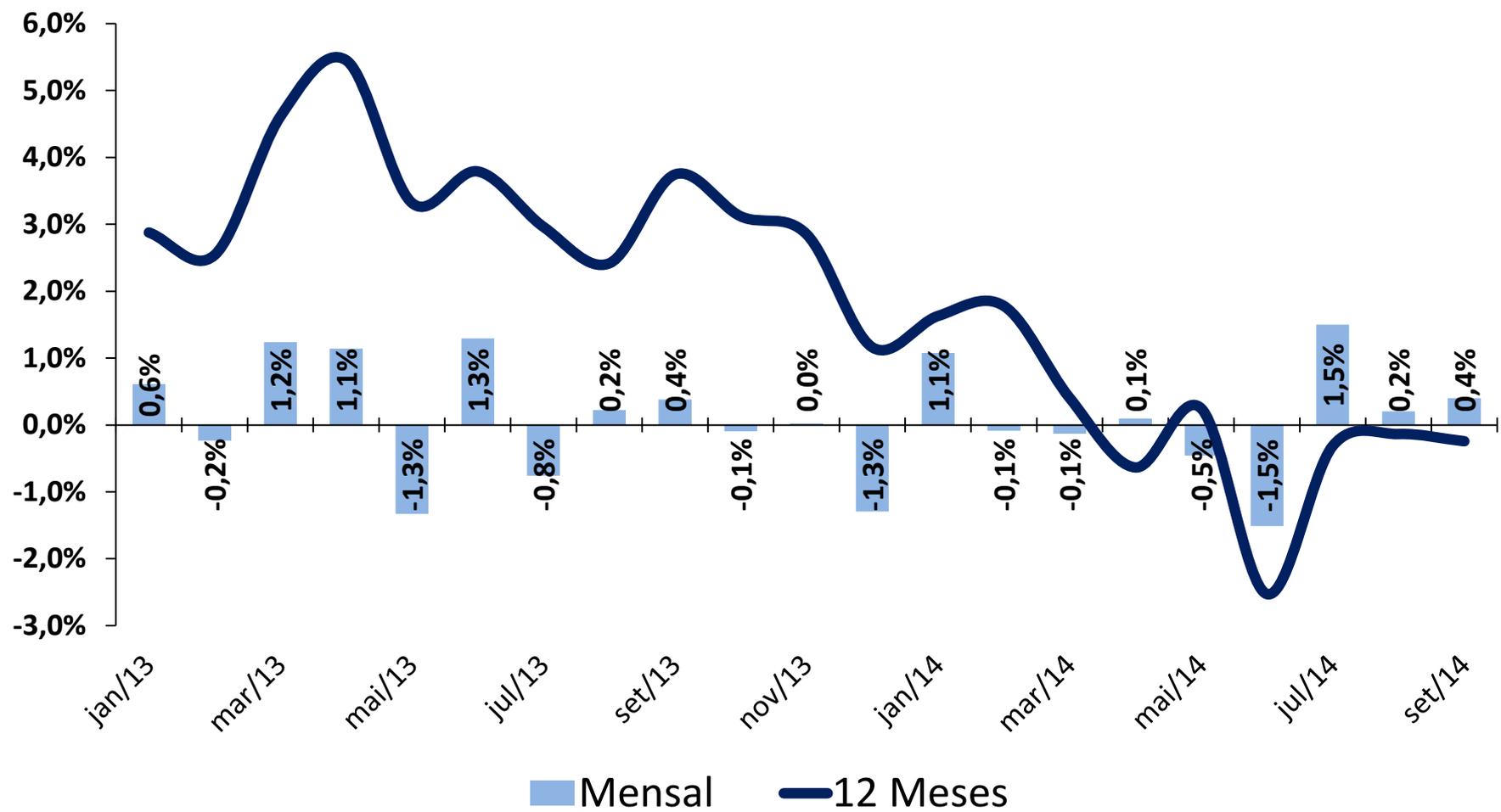
# TAXA DE CRESCIMENTO (%) ACUMULADA EM 12 MESES DO PIB E CONSTRUÇÃO CIVIL COM AJUSTE SAZONAL



— CONSTRUÇÃO CIVIL

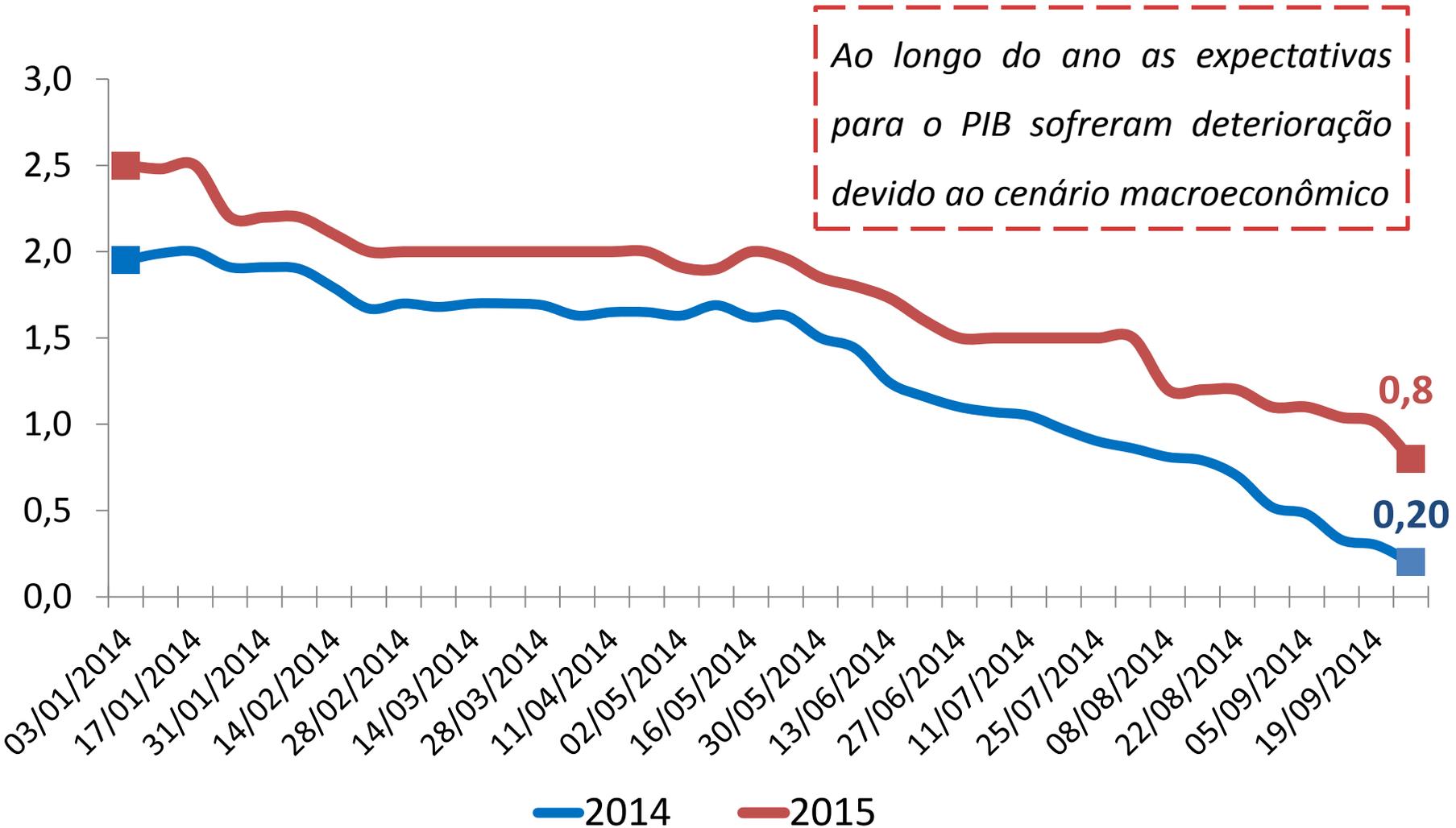
— PIB

# VARIAÇÃO (%) DO ÍNDICE IBC-BR\* COM AJUSTE SAZONAL



\*índice antecedente a publicação do PIB

# EXPECTATIVAS\* MEDIANA PARA O PIB

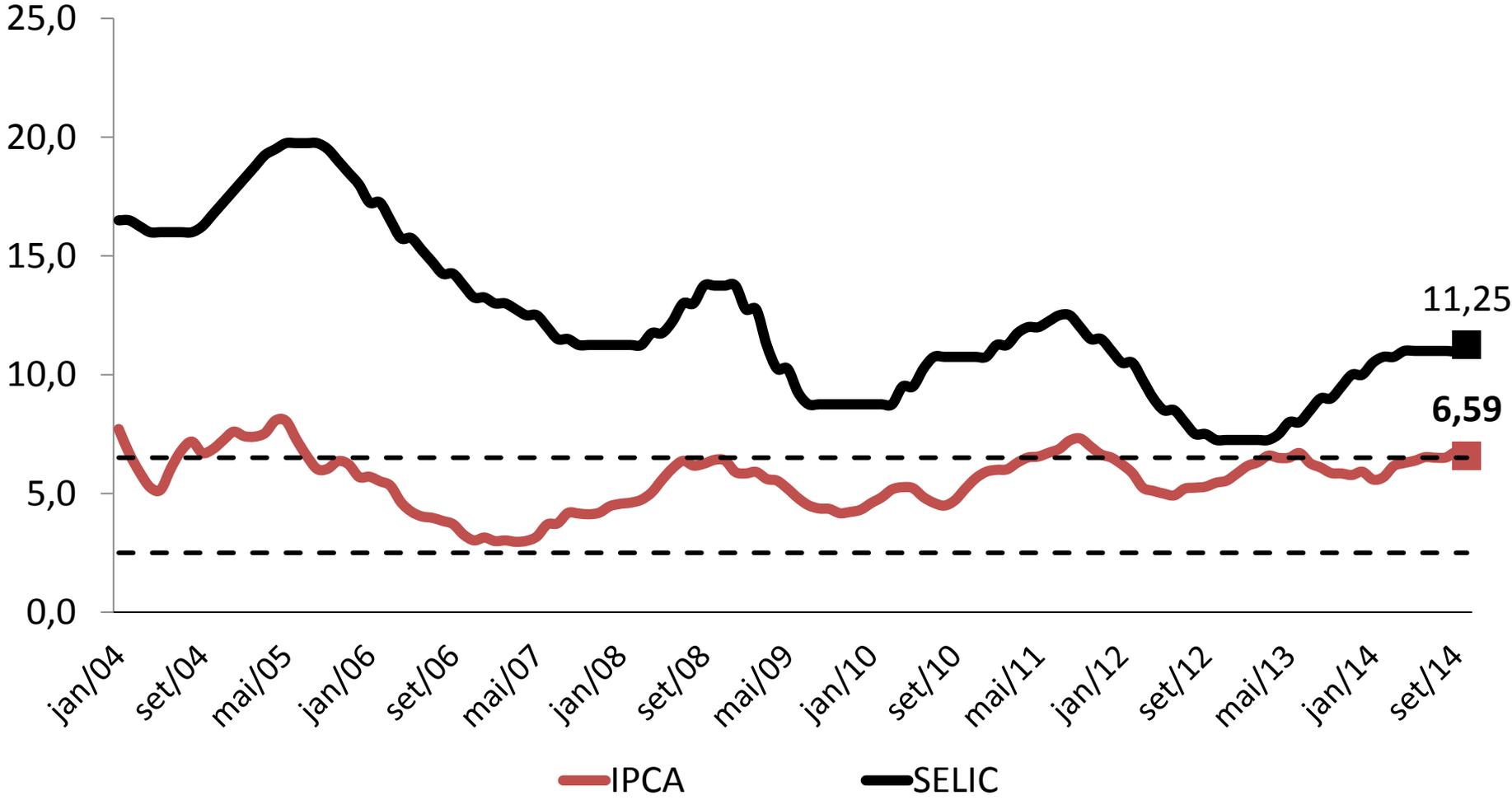


\*RELATÓRIO FOCUS 21/11/2014

FONTE: BACEN

# TAXA DE JUROS E INFLAÇÃO

Em (%) a.a.



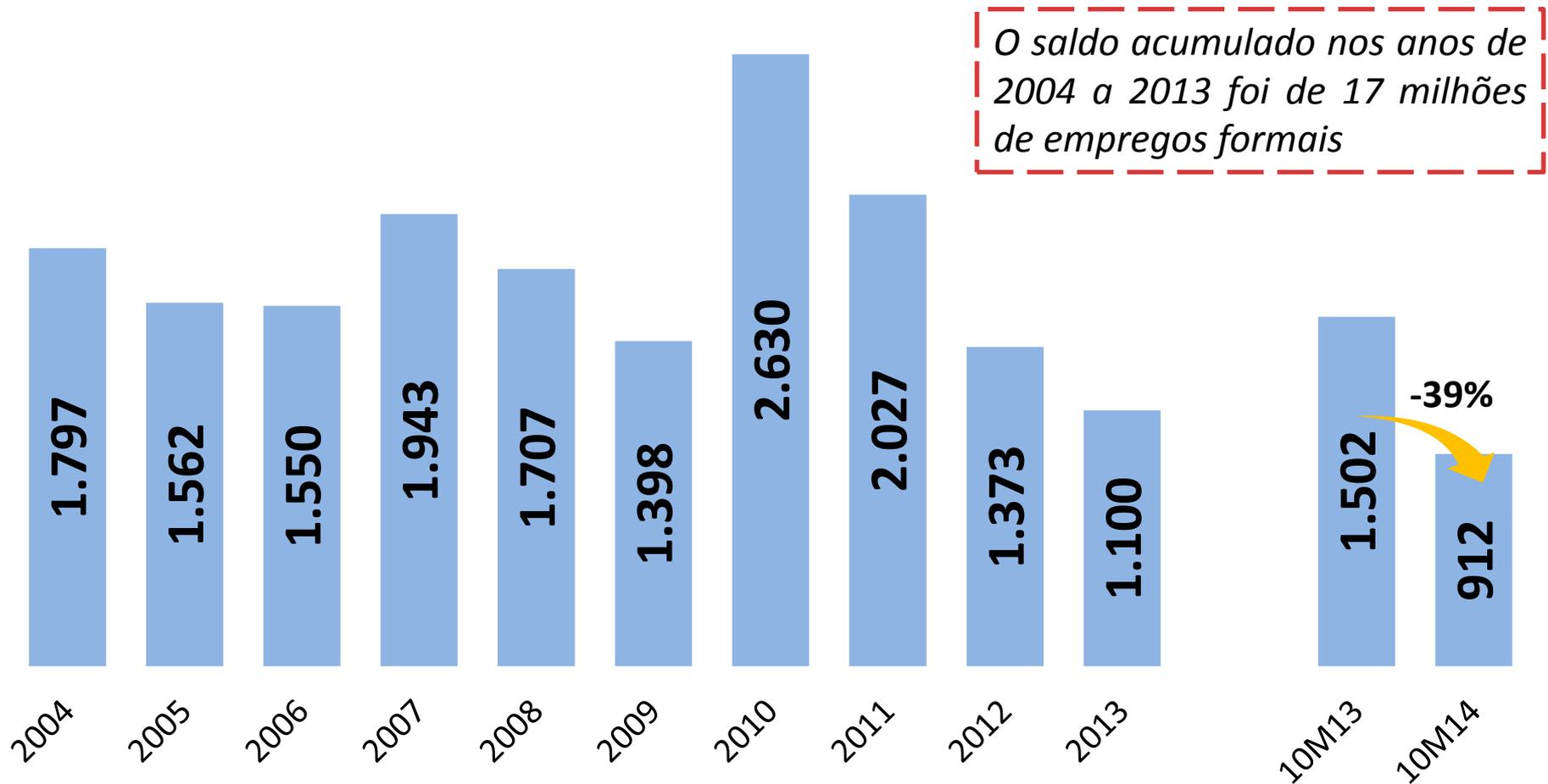
FONTE: IBGE e BACEN



# SALDO DE EMPREGOS FORMAIS – BRASIL

## TODAS AS ATIVIDADES – COM AJUSTE\*

*Em milhares de novos postos de trabalhos*



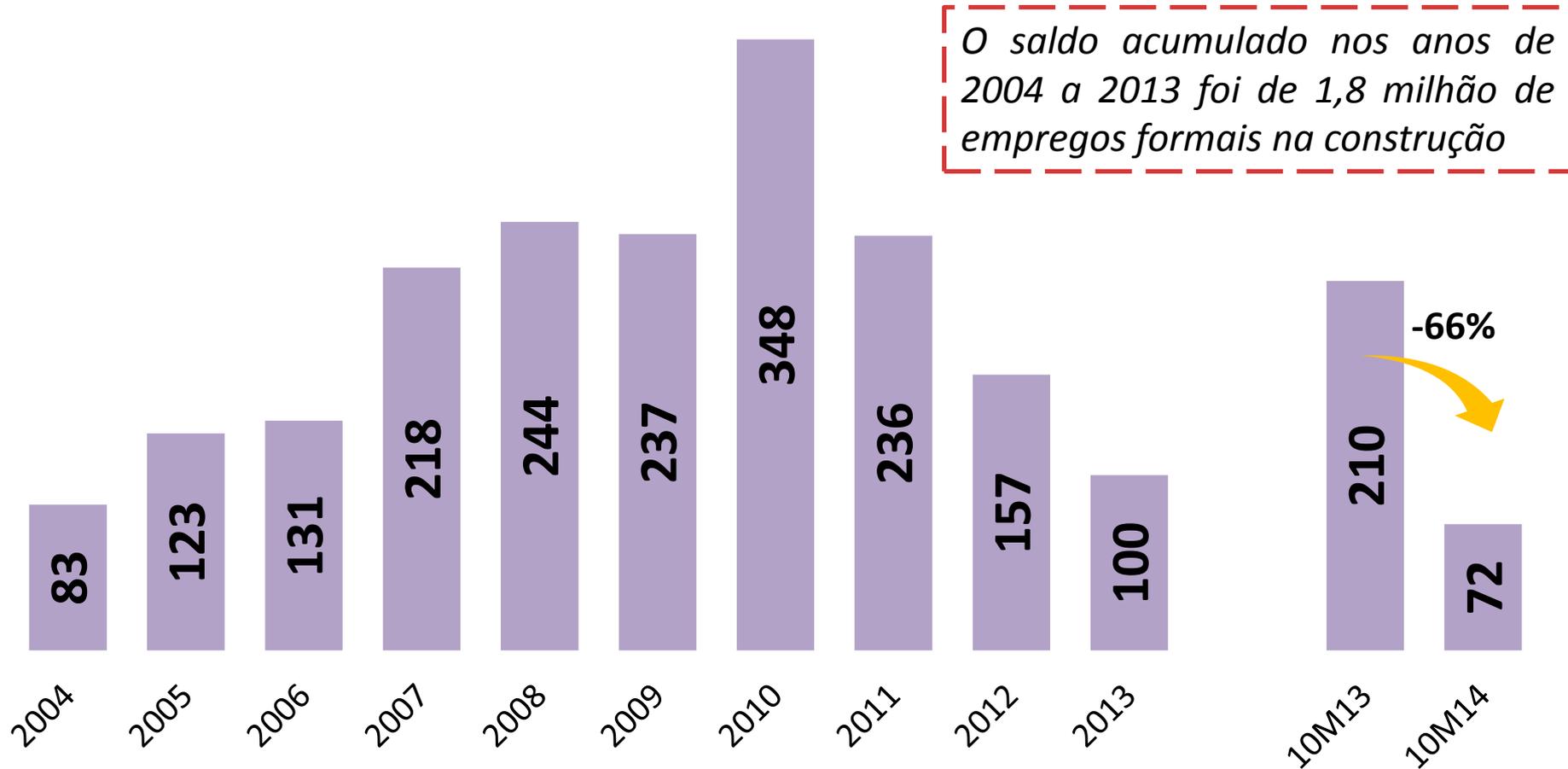
*\*acertos que são encaminhados ao ministério após a publicação das pesquisas*

FONTE: M.T.E.

# SALDO DE EMPREGOS FORMAIS – BRASIL

## CONSTRUÇÃO CIVIL – COM AJUSTE\*

*Em milhares de novos postos de trabalhos*

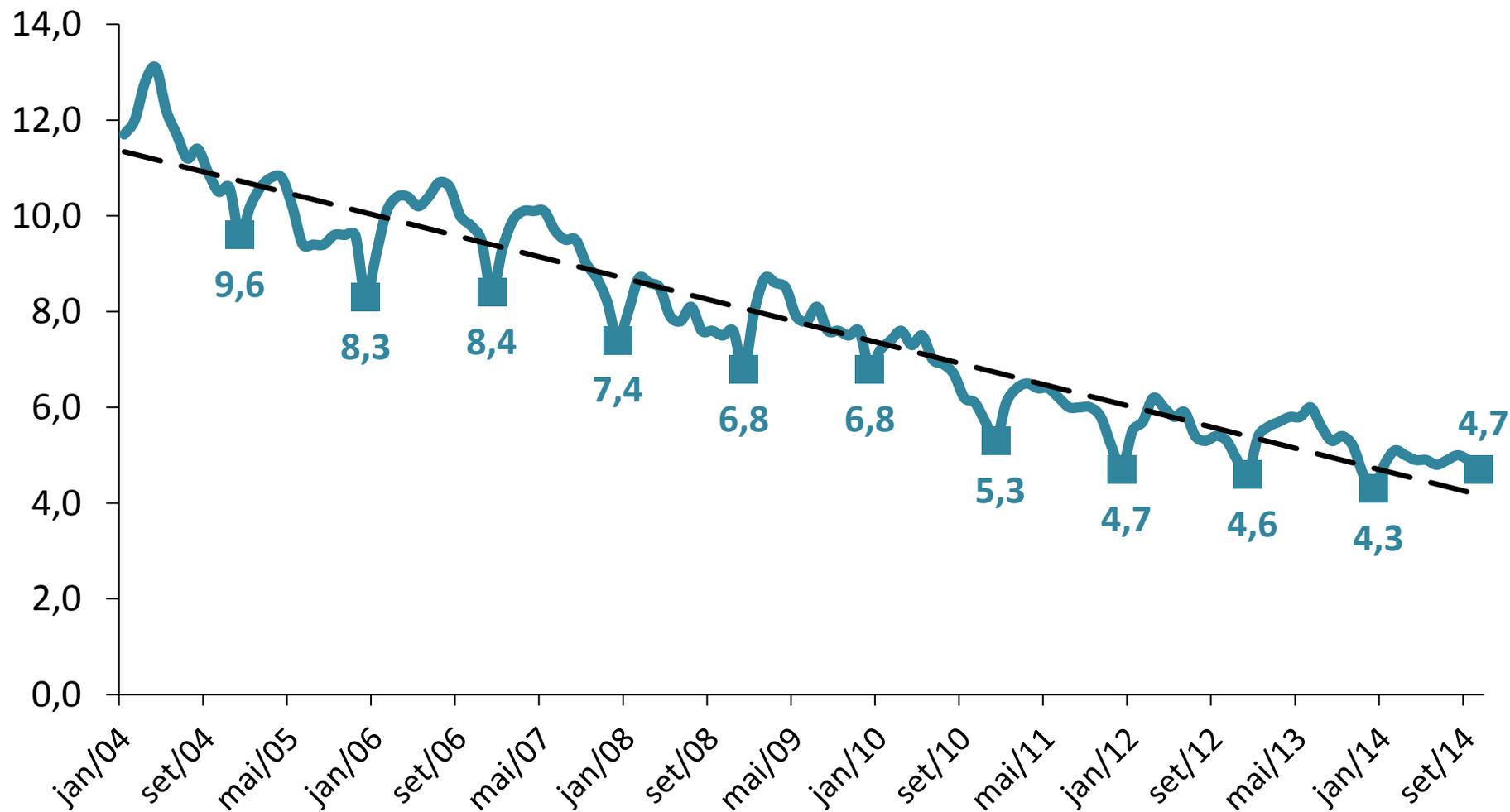


*\*acertos que são encaminhados ao ministério após a publicação das pesquisas*

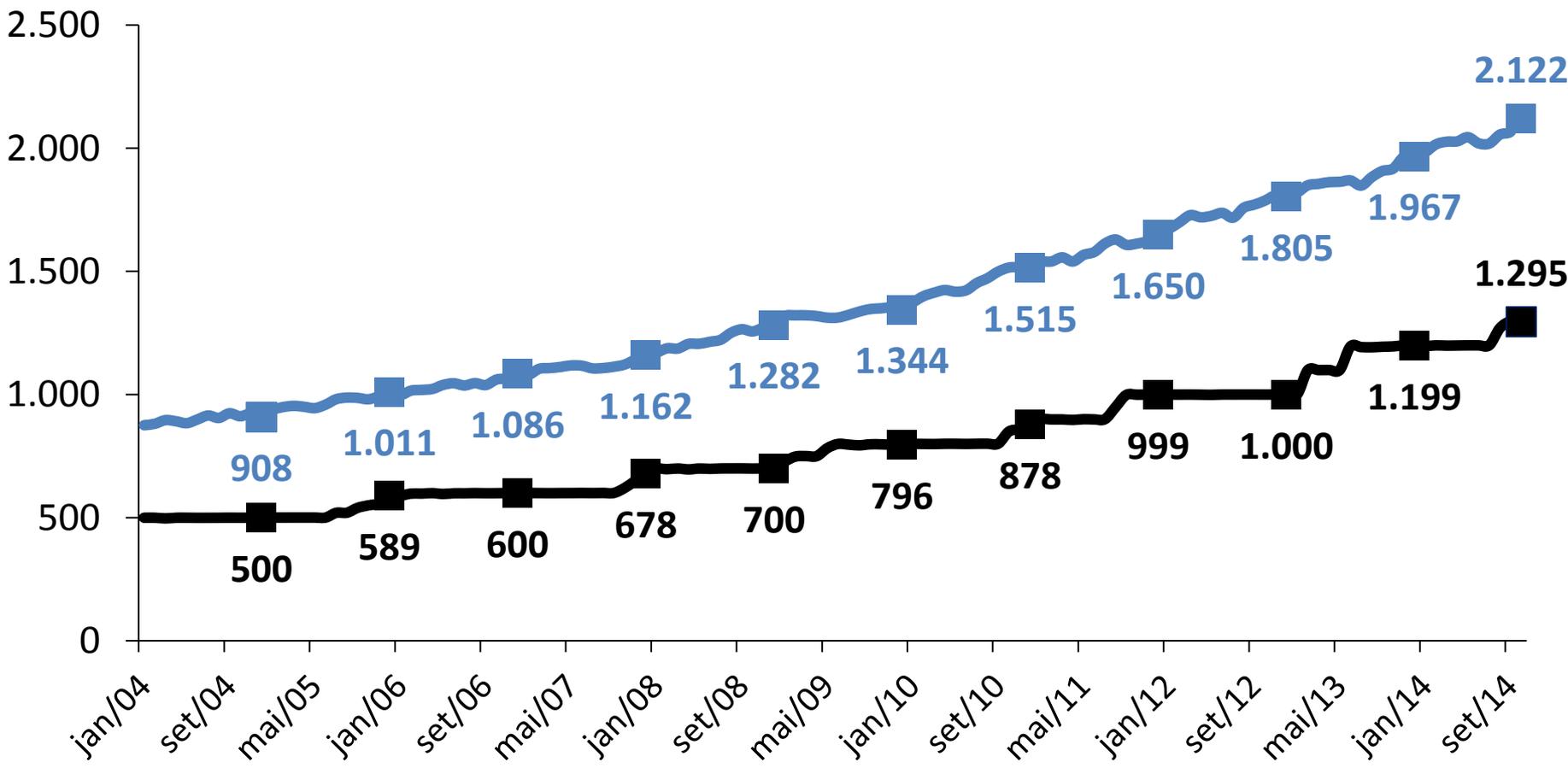
FONTE: M.T.E.

# TAXA DE DESEMPREGO (%)

## REFERENTE A 6 REGIÕES METROPOLITANAS



# RENDIMENTO HABITUAL NOMINAL DA POPULAÇÃO OCUPADA REFERENTE A 6 REGIÕES METROPOLITANAS



— MÉDIO — MEDIANO



# DEMANDA

# O QUE MOVE O MERCADO IMOBILIÁRIO?

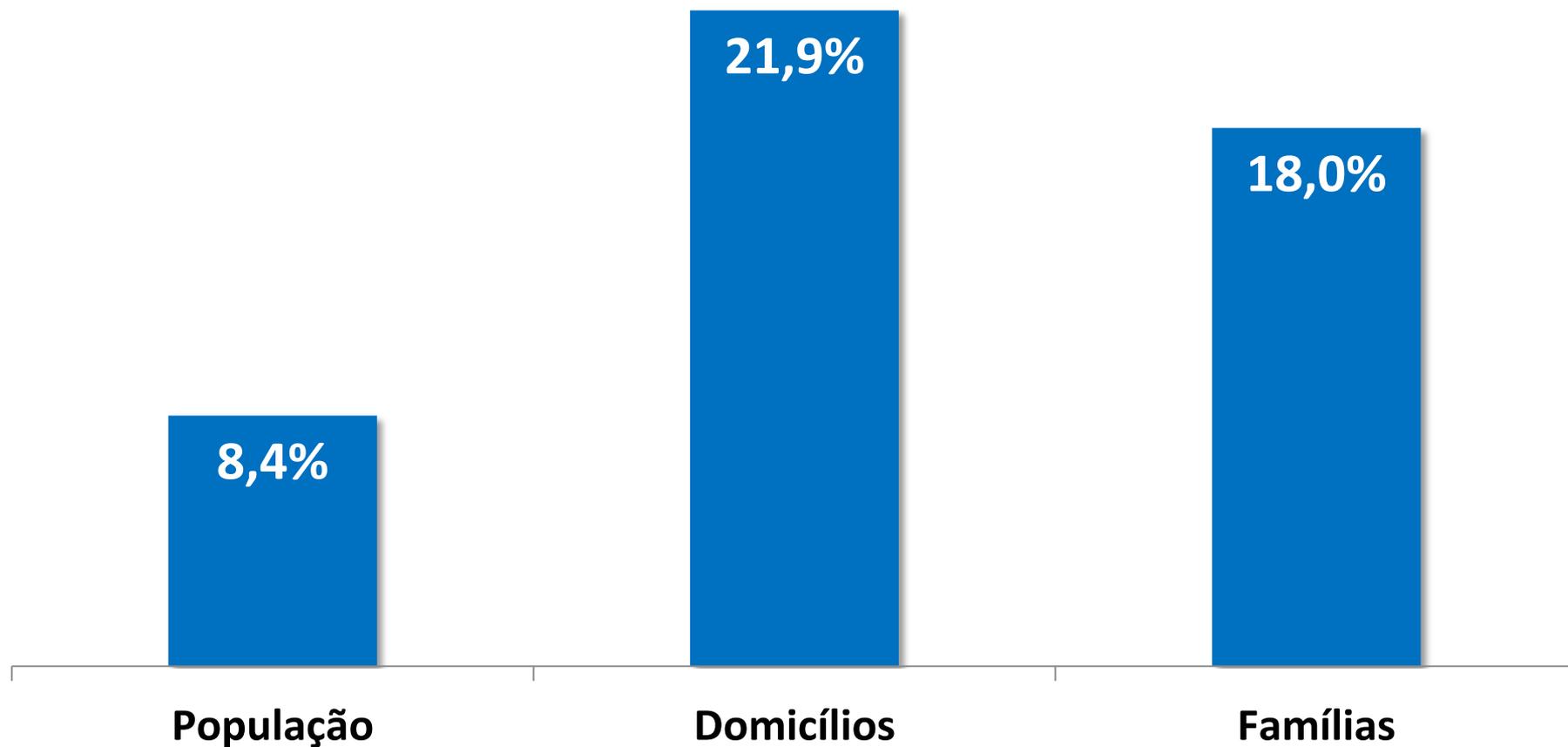
---

- **Dinâmica familiar**: processo de formação de novas famílias, que é influenciado pela evolução da **renda** e pelo **crescimento populacional**;
- **Déficit habitacional**: passivo habitacional decorrente do **não- atendimento** das necessidades de moradia ao longo dos anos;
- **Depreciação**: necessidade de **reposição** do estoque habitacional desgastado;
- **Oferta de crédito**: As **condições** do crédito habitacional – prazo e custo - e o **volume** de recursos;
- **Curva de investimento**: a diminuição da **taxa de juros** da economia cria um diferencial de rentabilidade para os investimentos imobiliários, o que atrai investidores.

# A DINÂMICA DEMOGRAFICA RECENTE

*BRASIL – Indicadores de dinâmica demográfica*

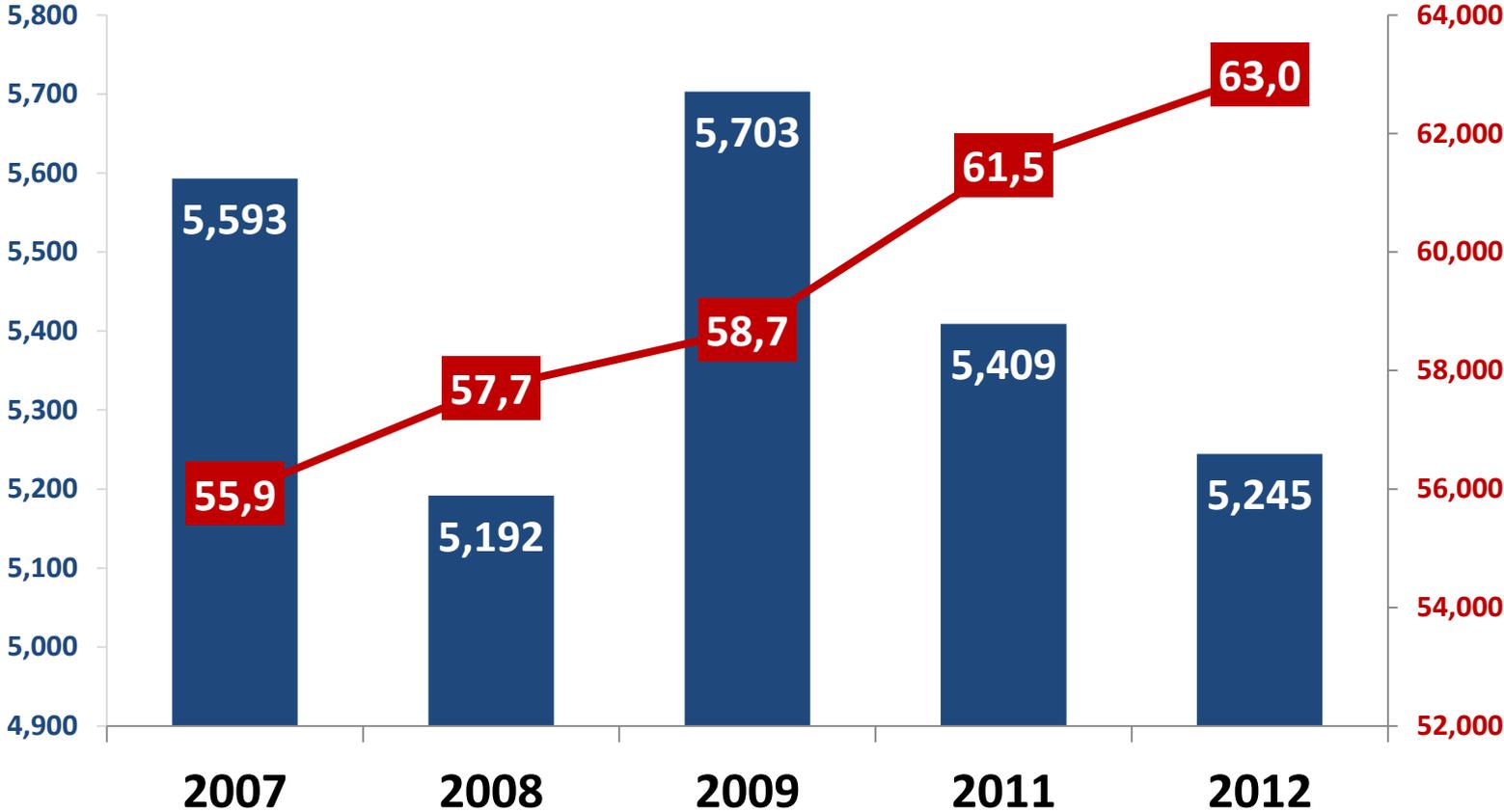
*Taxa de crescimento acumulada, 2005-2012*



# DÉFICIT HABITACIONAL

Em Milhões

Em Mil



■ Déficit habitacional

— Número de domicílios

# DEMANDA HABITACIONAL

---

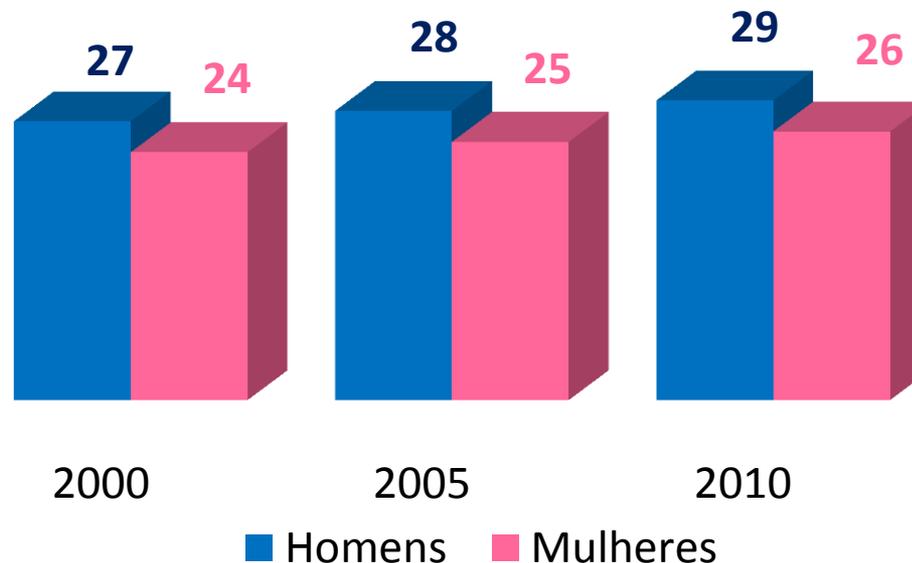
*Entre outros , o crescimento da Demanda Habitacional é influenciado principalmente por fatores como:*

- Distribuição etária da população;
- Os padrões de conjugalidade e a idade média ao casar;
- Formação de novos arranjos familiares;
- Níveis de renda e capacidade de pagamento.

# AUMENTO DO NÚMERO DE CASAMENTOS NO BRASIL

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

## Idade média no primeiro casamento - Brasil

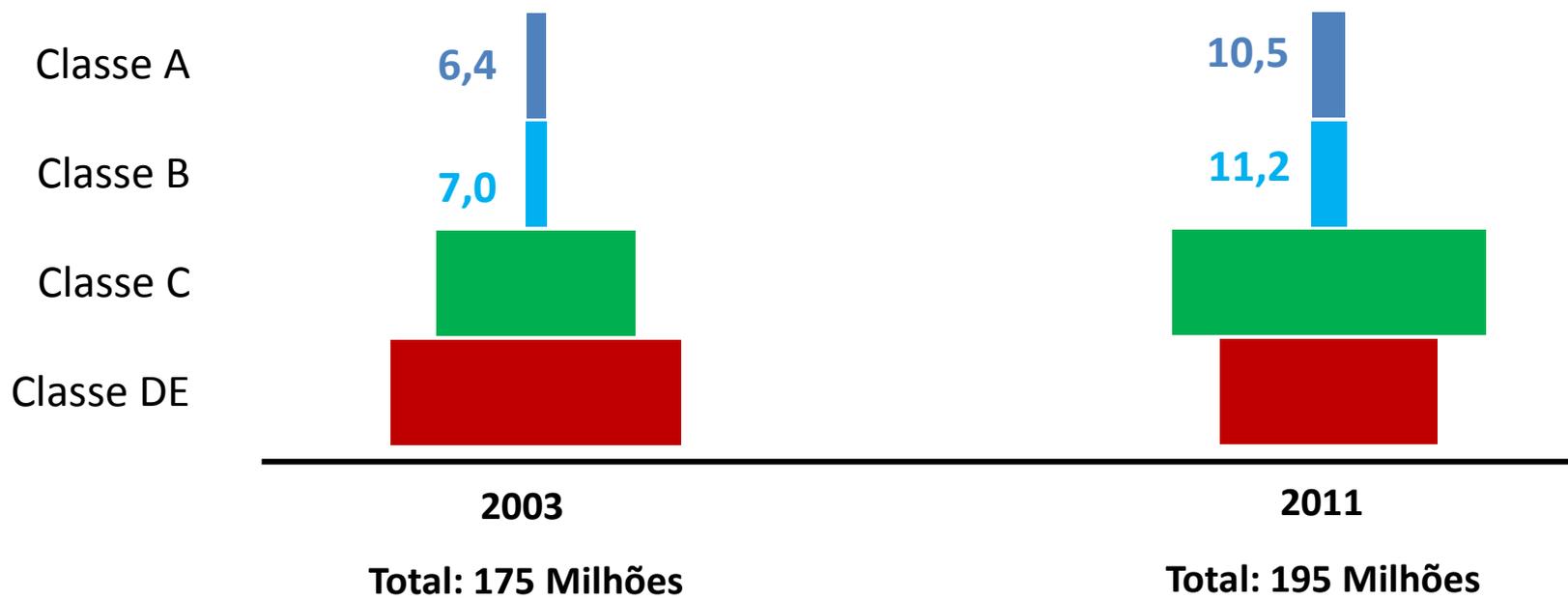


Fontes: IBGE / Estatísticas do Registro Civil 2000/2010

# NOVA CLASSE MÉDIA

*Recentemente o Brasil foi estabelecido como um país de classe média  
Mais de 50% da população pertence à classe média, com grande potencial de consumo*

Classe Social em milhões de pessoas



**As classes mais ricas (A e B) também obtiveram um rápido crescimento**

Fonte: IPEA / PNAD (IBGE)  
Elaborado: Ministério da Fazenda



# CONDIÇÃO NA OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS

## Domicílios particulares permanentes (%)

Em 2002 eram 48 milhões de domicílios particulares permanentes, no ano de 2012 esse número passou para 62,8 milhões, representando um aumento de 31%.



Fonte: PNAD

An aerial photograph of a city, likely Campinas, Brazil, showing a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and residential areas. The word "CAMPINAS" is overlaid in large, white, sans-serif capital letters across the center of the image.

# CAMPINAS

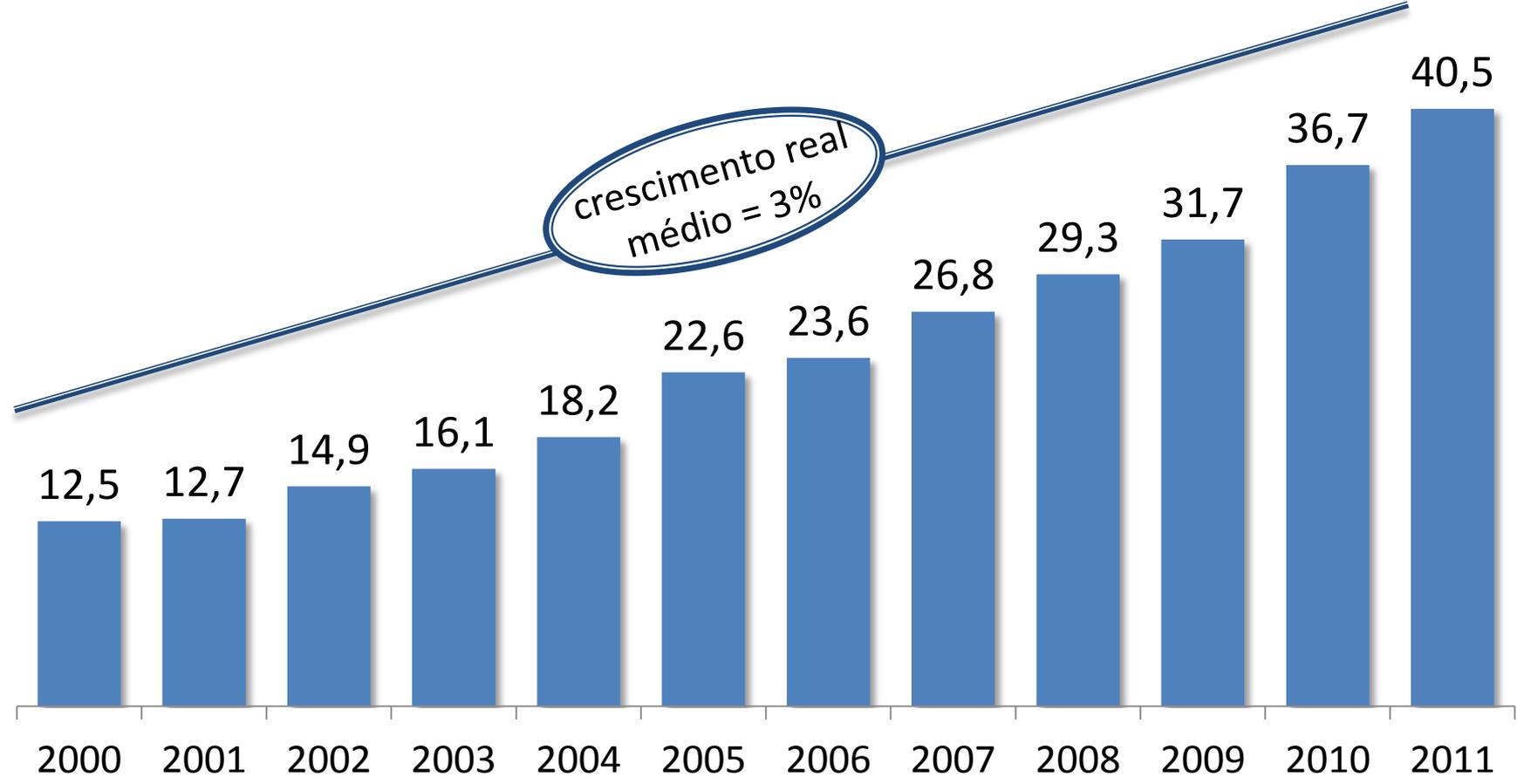
# CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO



Área	IDHM 2010	Faixa do IDHM
797,91 km <sup>2</sup>	0,805	Muito Alto (IDHM entre 0,800 e 1)
Ano de instalação	Pop (Censo 2010)	Densidade demográfica
1797	1.080.113 hab.	1.353,7 hab./km <sup>2</sup>

# EVOLUÇÃO DO PIB

MUNICIPIO DE CAMPINAS  
Valores nominais – Bilhões de Reais(R\$)



Fonte: IBGE

# EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO

MUNICIPIO DE CAMPINAS  
Em milhares de pessoas

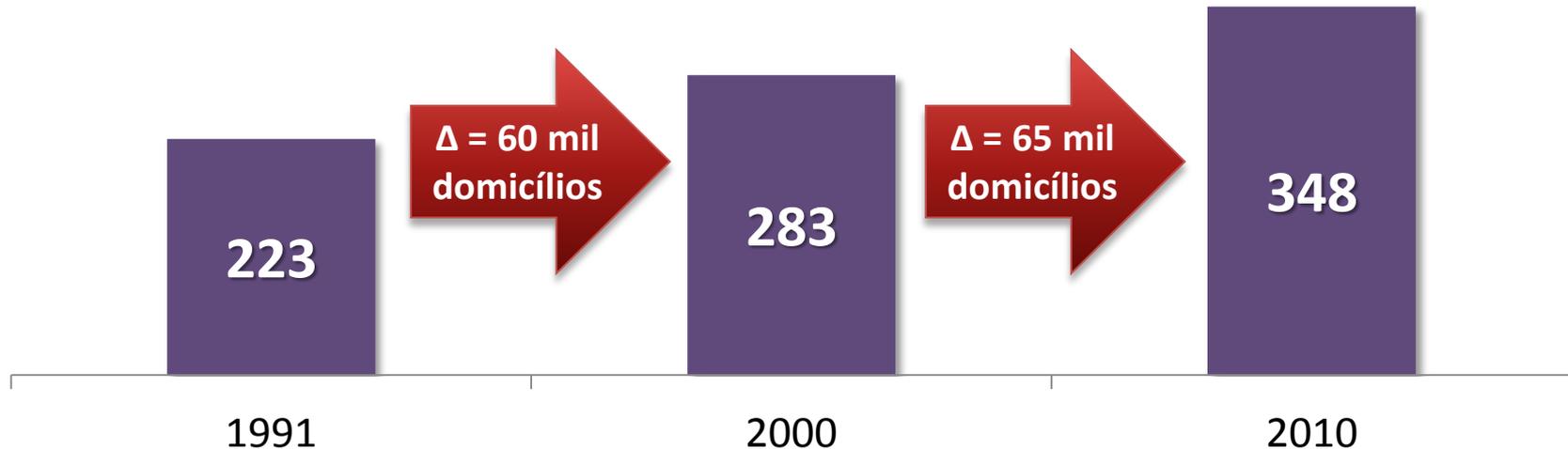


Fonte: SEADE/IBGE

# EVOLUÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARTICUARES PERMANENTES

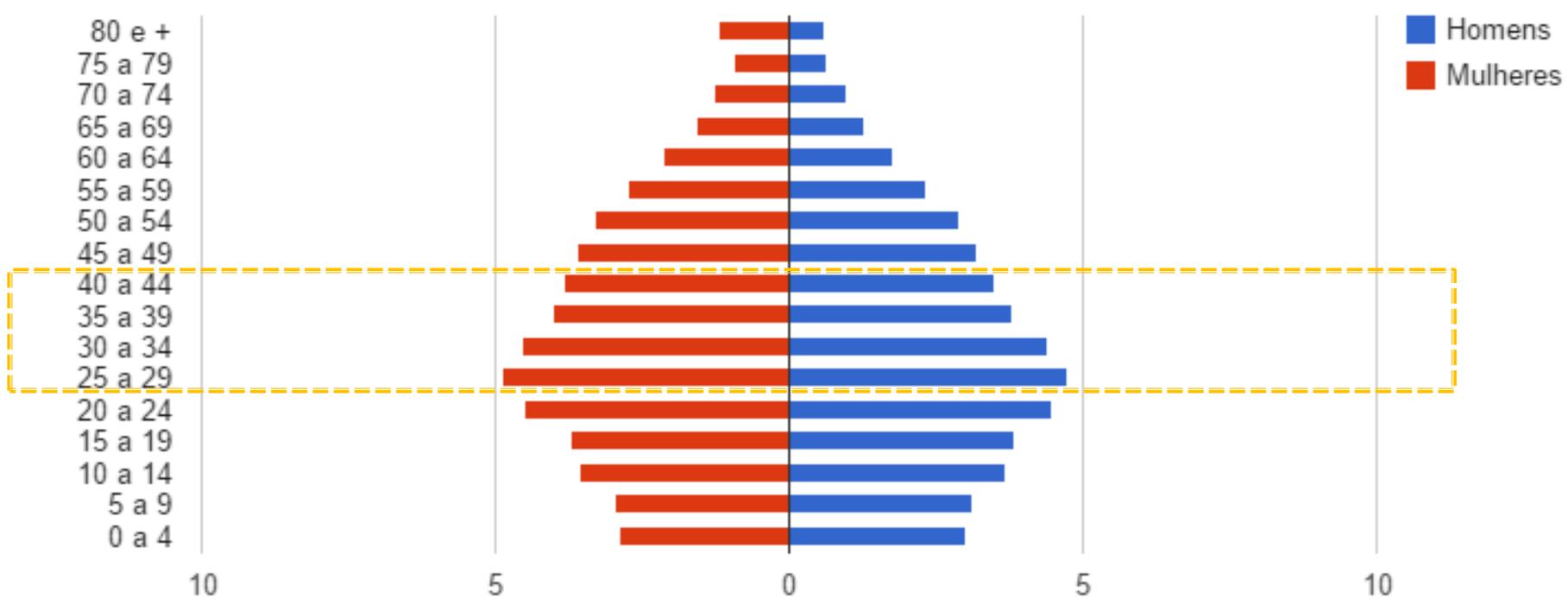
## MUNICIPIO DE CAMPINAS

Mil Domicílios



Em 10 anos, Campinas teve um acréscimo de 65 mil domicílios, correspondente a aproximadamente **6,5 mil moradias por ano**.

# PIRÂMIDE ETARIA



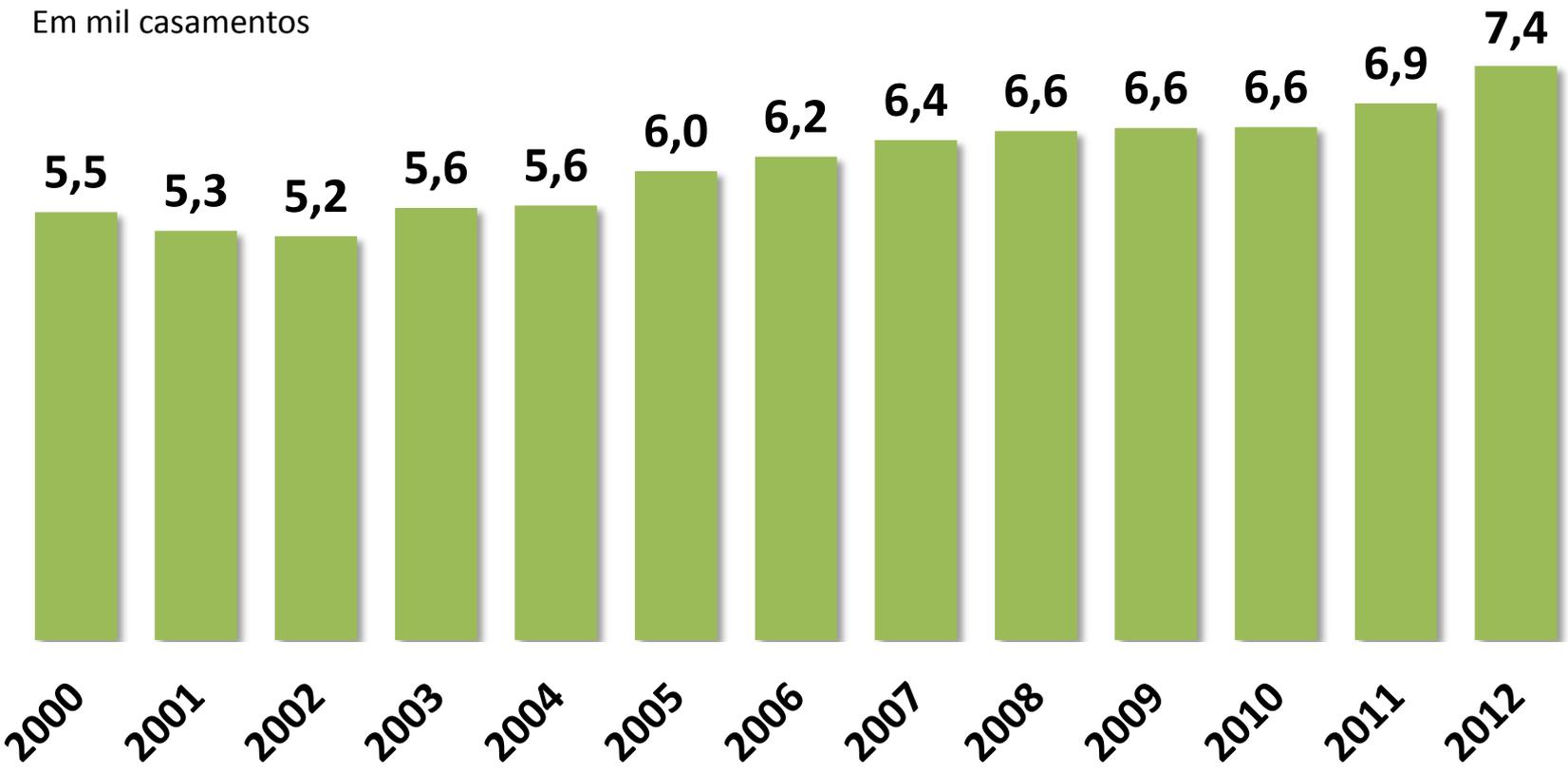
**33% da população de Campinas tem entre 25 e 44 anos**

Fonte: IBGE

# NÚMERO DE CASAMENTOS POR ANO

## MUNICIPIO DE CAMPINAS

Em mil casamentos



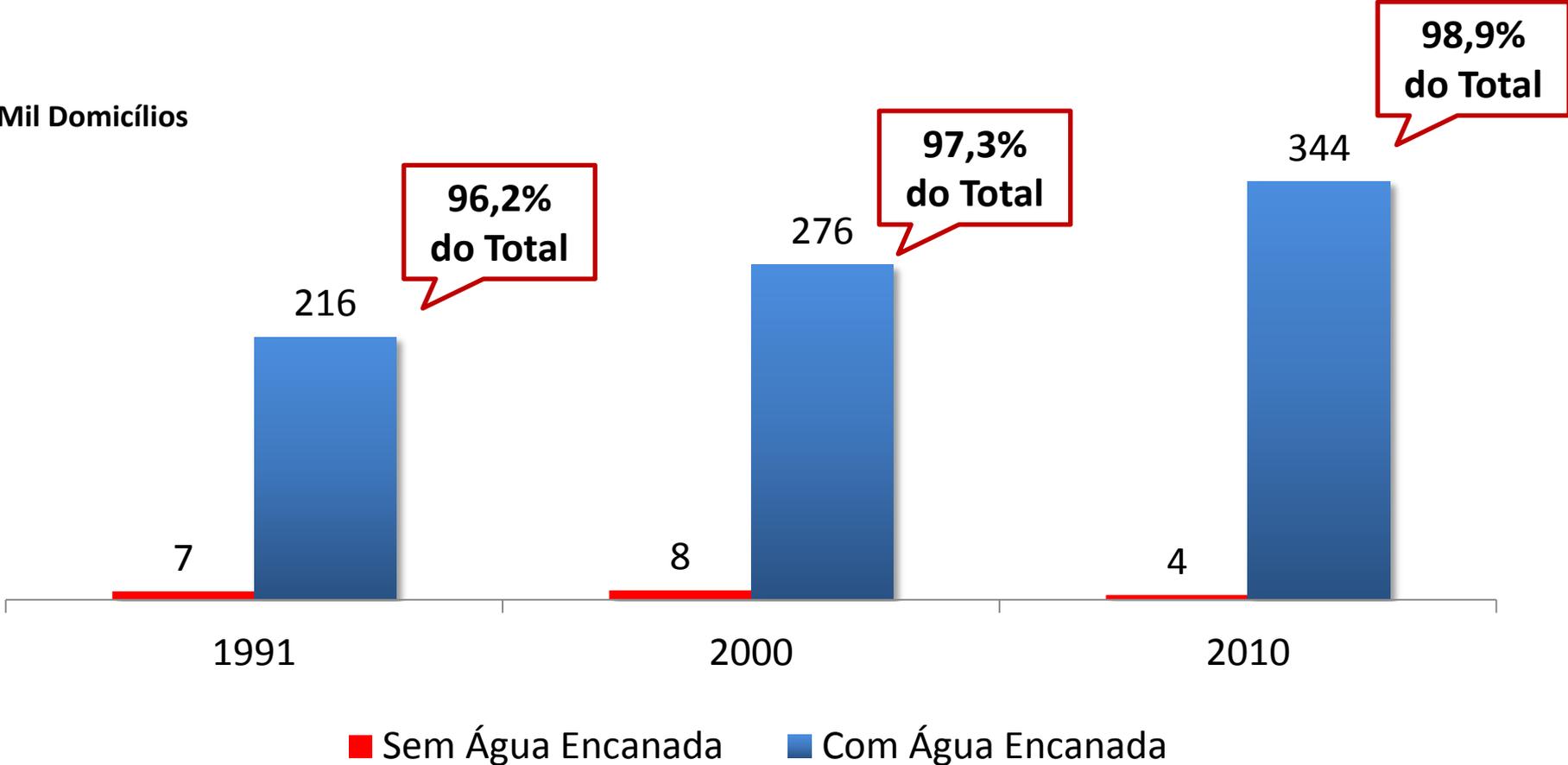
*A quantidade de casamentos tem apresentado crescimento*

Fonte: SEADE/IBGE

# DOMICÍLIOS PERMANENTES COM ÁGUA ENCANADA

## MUNICIPIO DE CAMPINAS

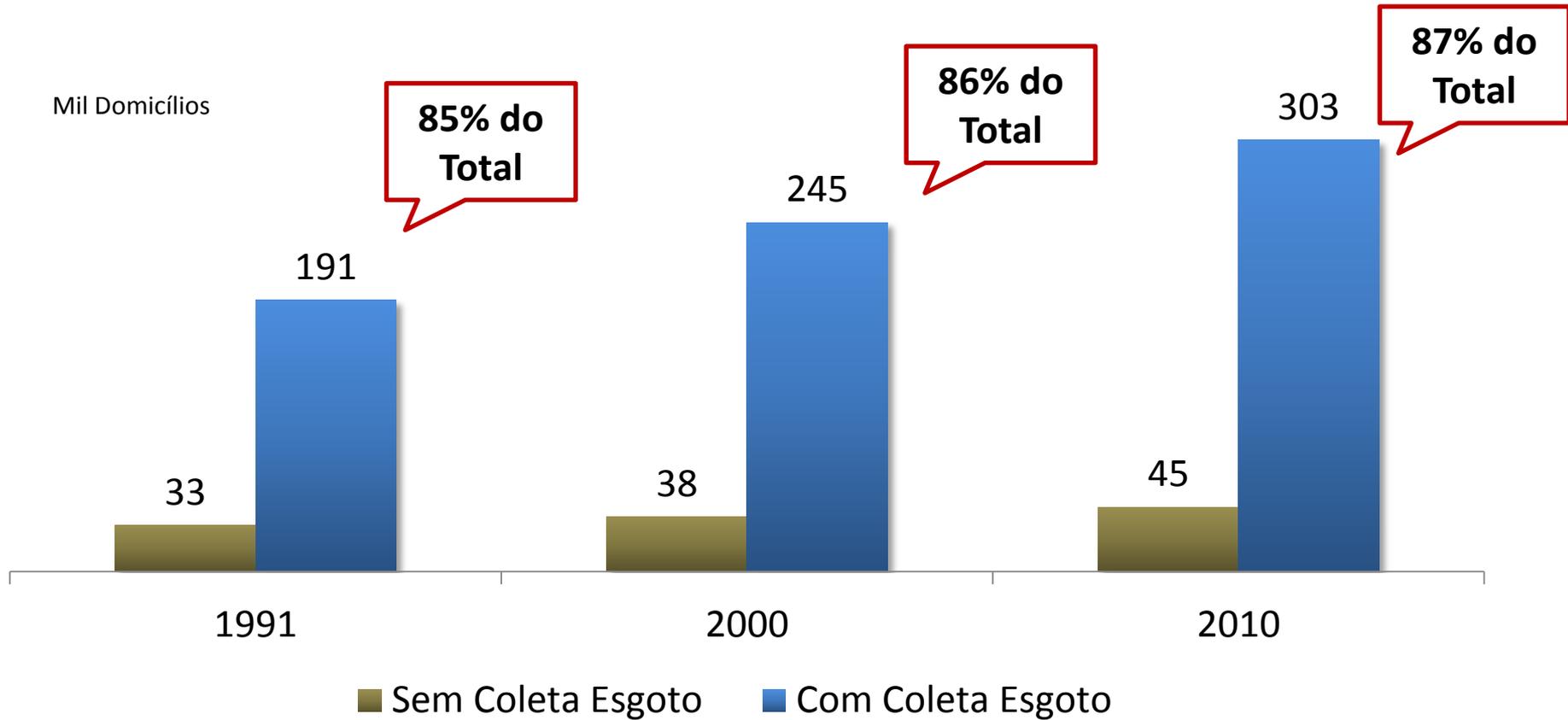
Mil Domicílios



Fonte: IBGE

# DOMICÍLIOS PERMANENTES COM COLETA DE ESGOTO

## MUNICÍPIO DE CAMPINAS

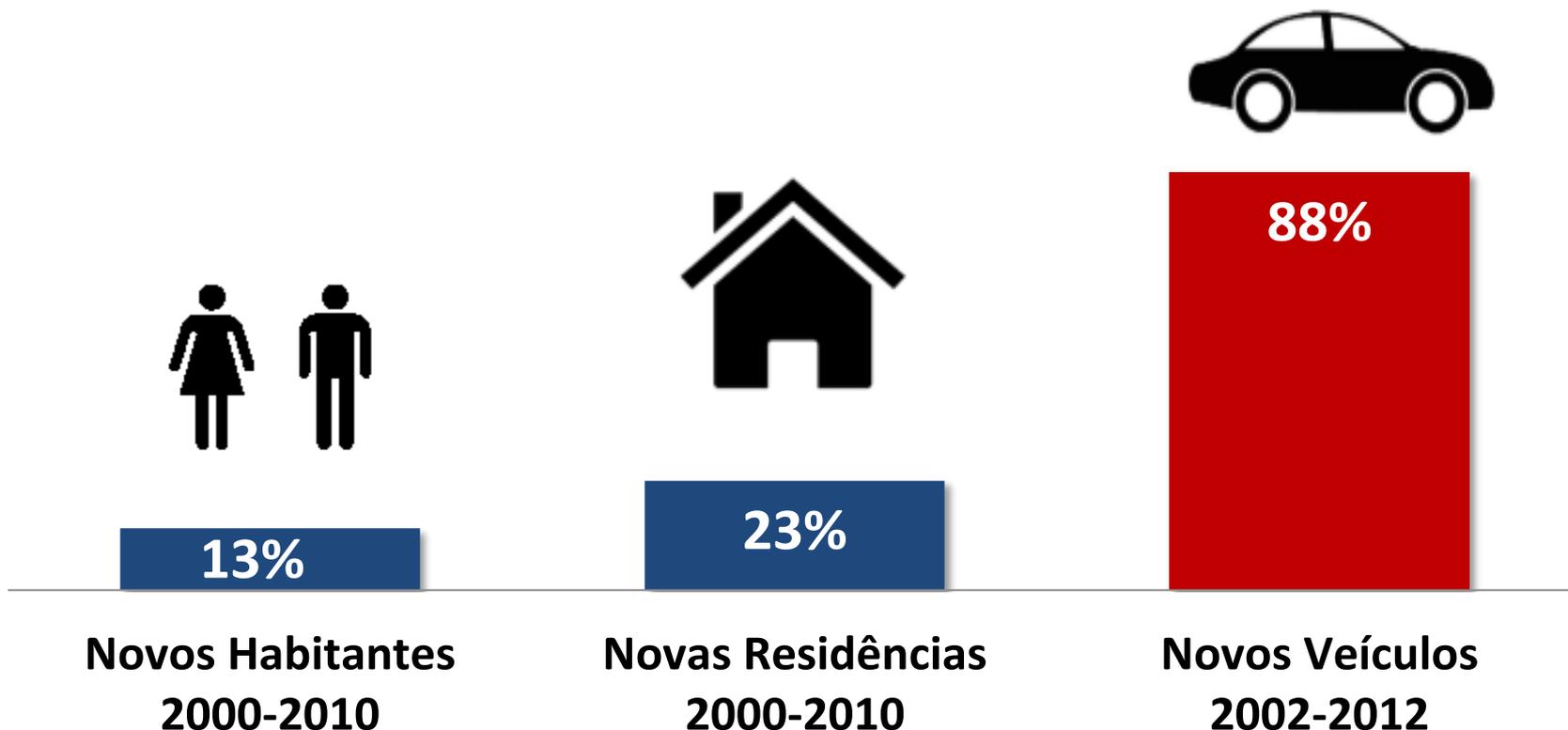


*A coleta e o tratamento de esgoto continua sendo o maior desafio para os municípios. Apesar da evolução dos últimos anos, 13% dos domicílios ainda não tem coleta de esgoto.*

Fonte: IBGE

# TAXA MÉDIA DE CRESCIMENTO COMPARATIVO

## MUNICIPIO DE CAMPINAS

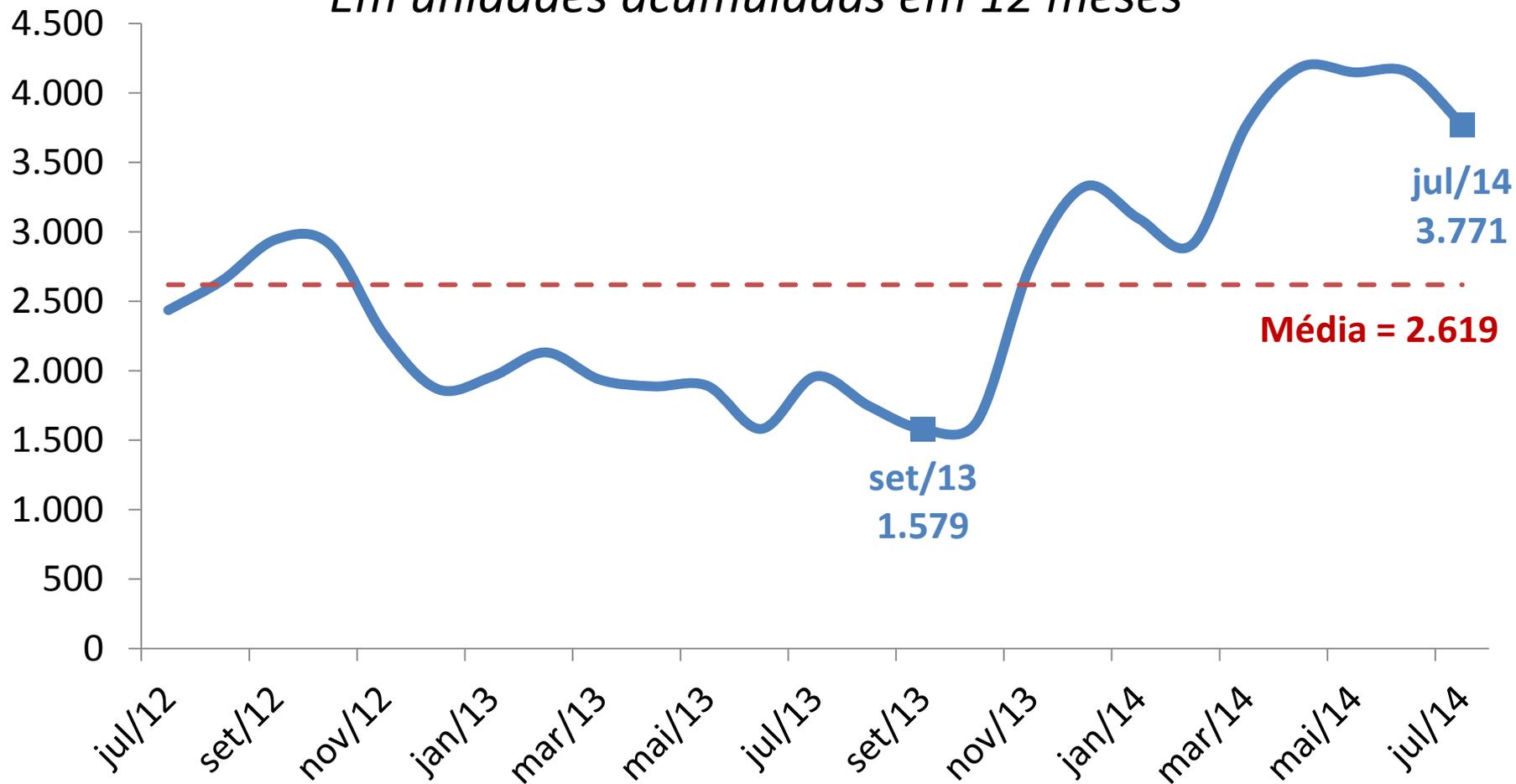




# MERCADO IMOBILIÁRIO DE CAMPINAS

# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

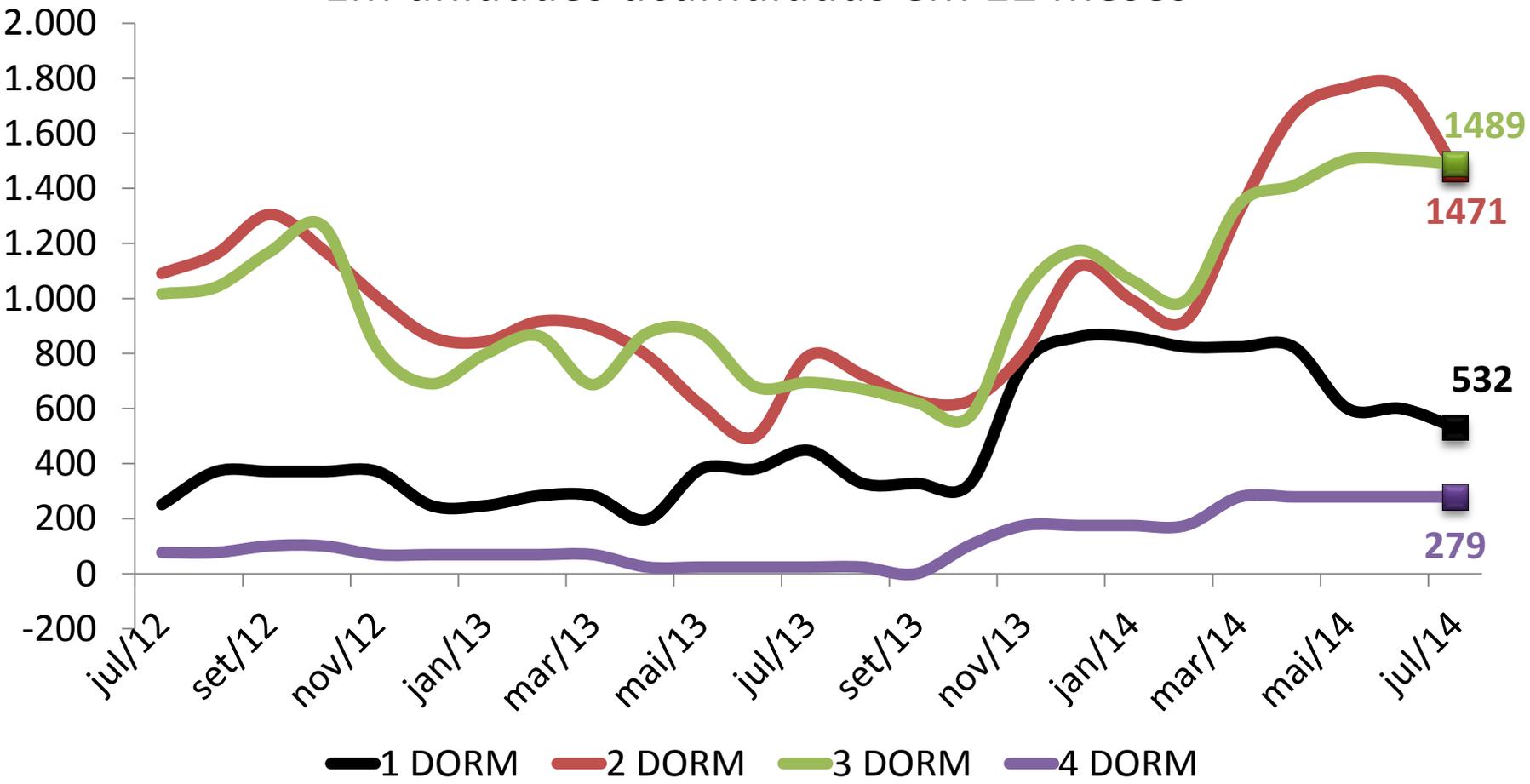
*MUNICIPIO DE CAMPINAS*  
*Em unidades acumuladas em 12 meses*



**Média = 2.619**

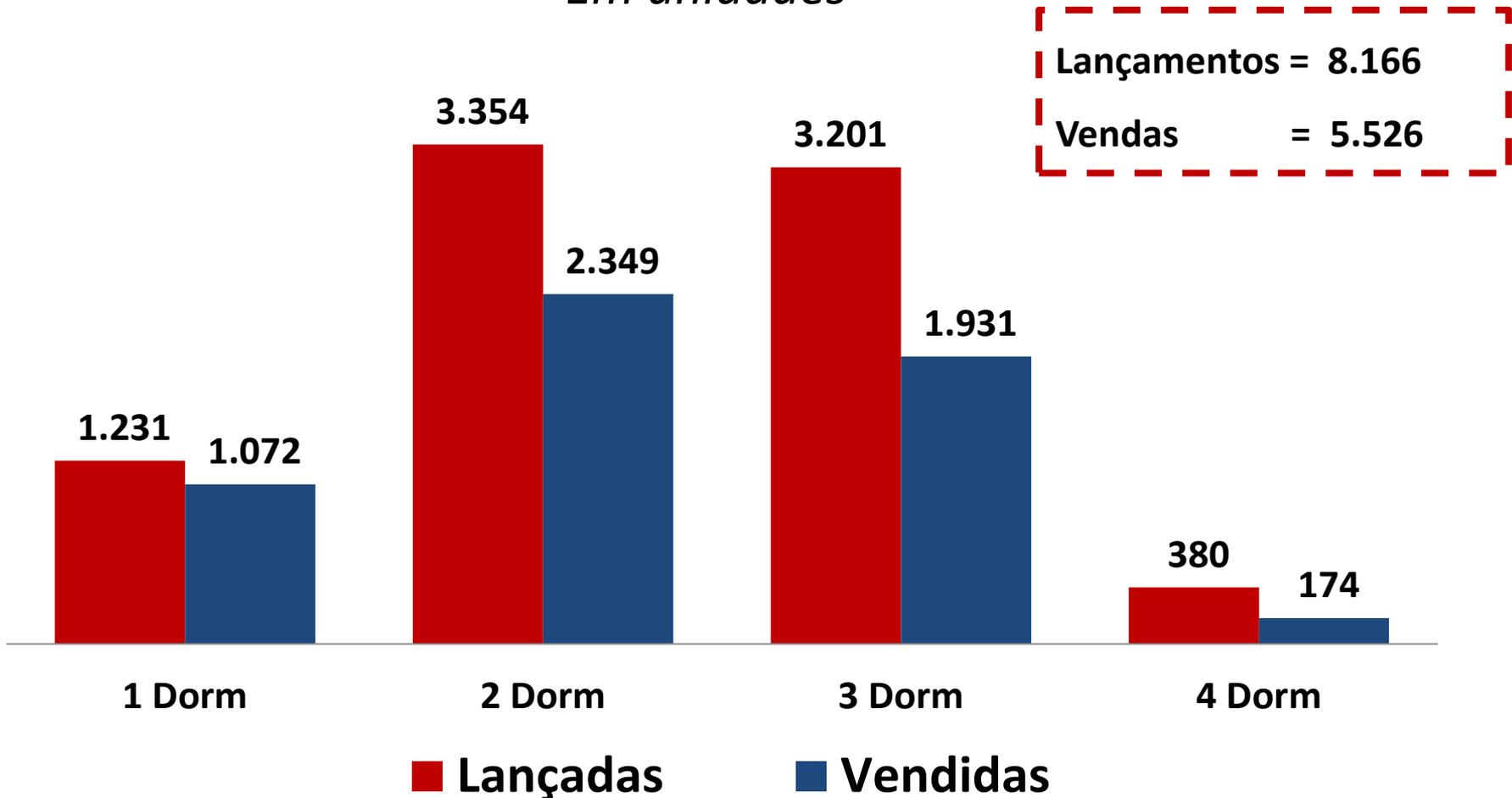
# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

MUNICIPIO DE CAMPINAS  
*Em unidades acumuladas em 12 meses*



# LANÇAMENTOS E VENDAS DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS NO PERÍODO: AGOSTO/11 A JULHO/14 (36 meses)

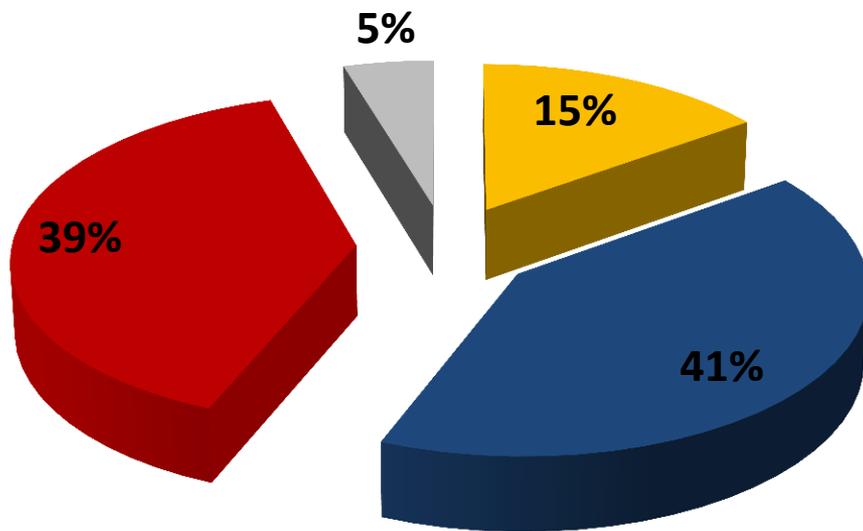
## MUNICÍPIO DE CAMPINAS Em unidades



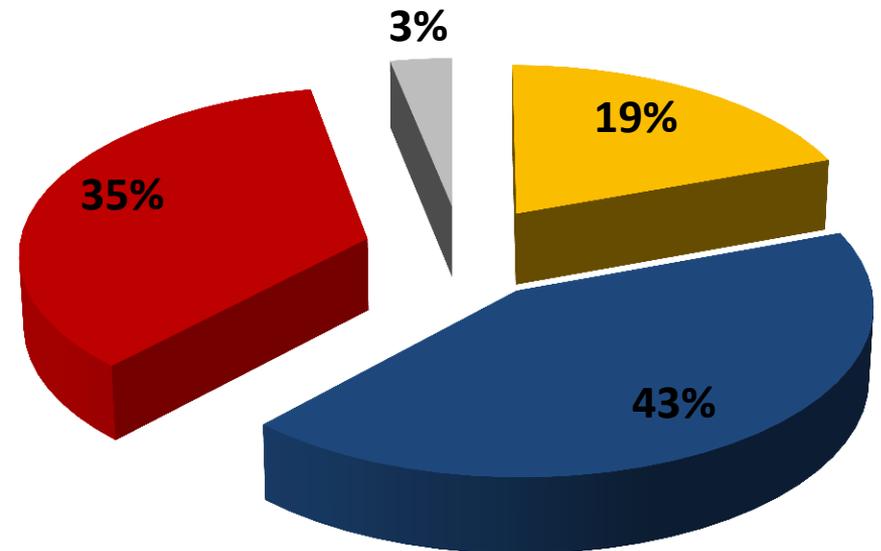
# LANÇAMENTOS E VENDAS DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS NO PERÍODO: AGOSTO/11 A JULHO/14 (36 meses)

## MUNICÍPIO DE CAMPINAS Participação (%)

Unidades Lançadas



Unidades Vendidas



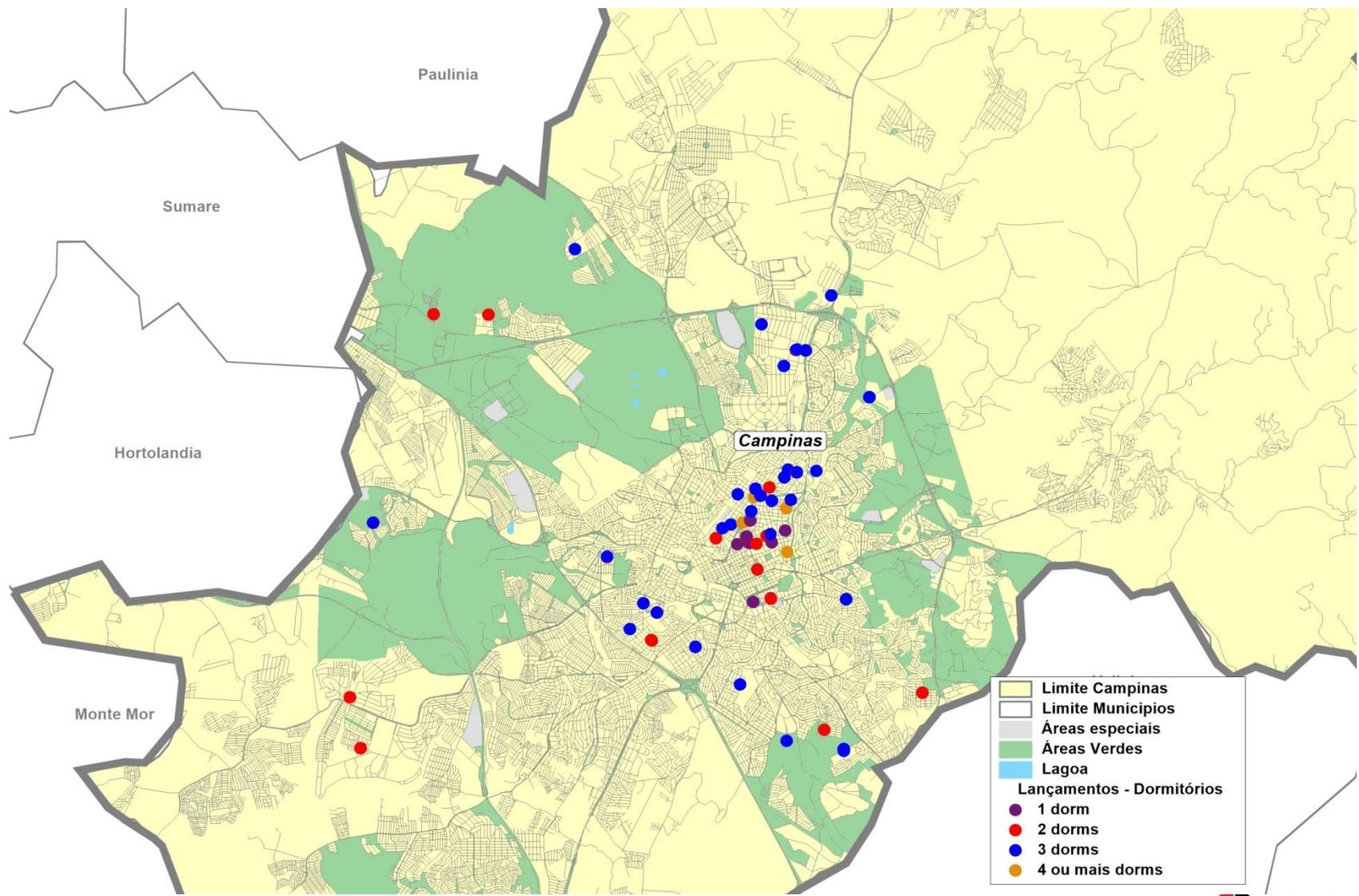
■ 1 Dorm

■ 2 Dorm

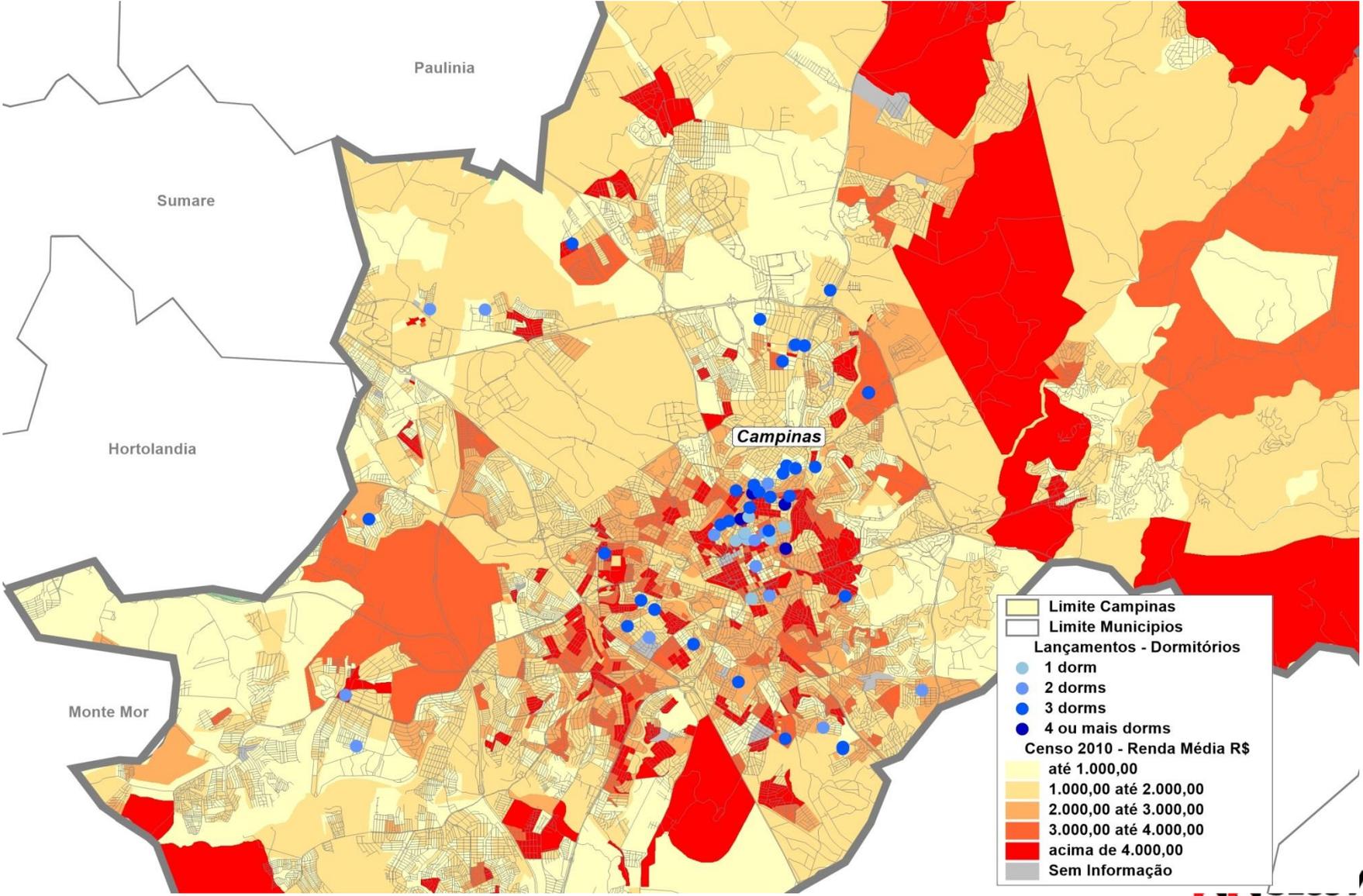
■ 3 Dorm

■ 4 Dorm

# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS



# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

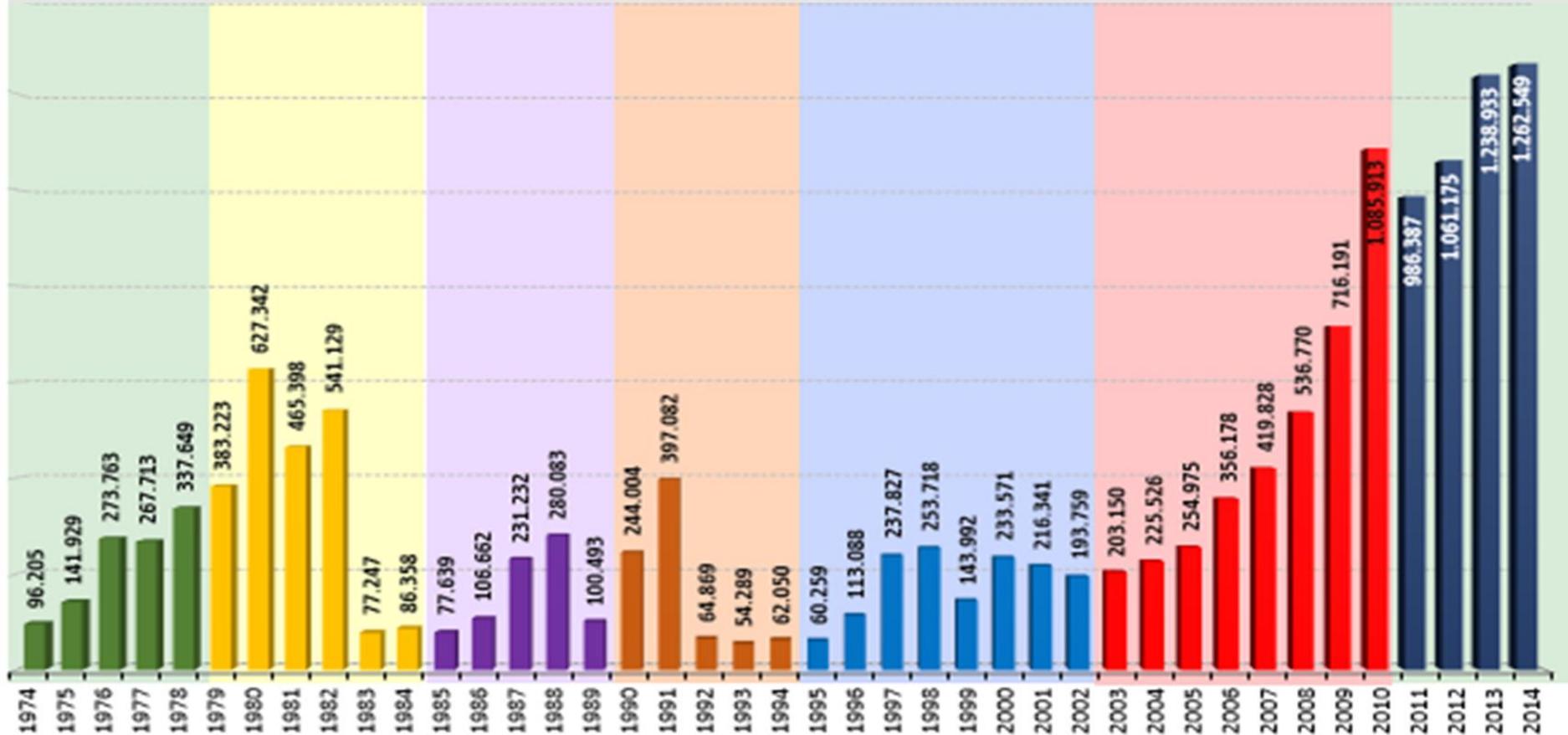


- Limite Campinas
- Limite Municípios
- Laçamentos - Dormitórios
- 1 dorm
- 2 dorms
- 3 dorms
- 4 ou mais dorms
- Censo 2010 - Renda Média R\$
- até 1.000,00
- 1.000,00 até 2.000,00
- 2.000,00 até 3.000,00
- 3.000,00 até 4.000,00
- acima de 4.000,00
- Sem Informação

# FINANCIAMENTOS

# TOTAL DE UH FINANCIADAS CAIXA + MERCADO (1974-2014)

Nos último dez anos o acesso a casa própria via crédito imobiliário saltou de 225 mil para 1,2 milhão de unidades por ano.



# SIMULADOR DE FINANCIAMENTO CAIXA

Valor do Imóvel (R\$mil)	ago/14	Part. %
0 - 100	682,3	10,4%
100 - 150	2.795,0	42,5%
150 - 200	1.297,8	19,8%
200-300	931,4	14,2%
300 - 500	592,9	9,0%
maior 500	270,8	4,1%
<b>Total</b>	<b>6.570,1</b>	<b>100,0%</b>

Procura por Idade	ago/14	Part. %
0 < idade ≤ 25	1.049,0	16,0%
26 < idade ≤ 35	2.940,9	44,8%
36 < idade ≤ 45	1.515,6	23,1%
46 < idade ≤ 55	746,4	11,4%
56 < idade ≤ 65	274,9	4,2%
66 > idade	43,4	0,7%
<b>Total</b>	<b>6.570,1</b>	<b>100,0%</b>

Renda (R\$)	ago/14	Part. %
Até 1.200	105,2	1,6%
de 1.200 a 2.000	1.521,9	23,2%
de 2.000 a 4.000	2.116,5	32,2%
mais de 4.000	2.826,5	43,0%
<b>Total</b>	<b>6.570,1</b>	<b>100,0%</b>

# MUITO OBRIGADO



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

**Celso Petrucci**  
Celso.petrucci@secovi.com.br