

# **Bolha Imobiliária ou Novo Patamar de Preços ?**

Claudio Bernardes

Aumento de preços dirigidos  
**NÃO** por fundamentos  
econômicos, mas por mera  
**expectativa de aumento**  
**futuro** de preços

**Aumento de  
preços**

**desvinculados**

**Regras normais de  
flutuação do  
mercado**

**Matriz consistente  
de custos**

**ALTO GRAU DE  
ENDIVIDAMENTO**



**Preços!**

**OFERTA DISSOCIADA DA  
DEMANDA**

**CRÉDITO MAL  
CONCEDIDO**

## DUAS PREMISAS DEVEM SER ANALISADAS:

1. Como o mercado valoriza os imóveis;
2. Os fatores que distorcem o equilíbrio do mercado, provocando desarranjo nos preços.

# **QUANTO VALE UM IMÓVEL ?**

**VALE O QUANTO  
PAGAM POR ELE!**

## QUANTO PAGAM POR UM IMÓVEL?

Valor compatível com a capacidade de pagamento

Valor que esteja adequado às necessidades, e à percepção dos benefícios que podem ser obtidos

## Como o mercado valora os imóveis?



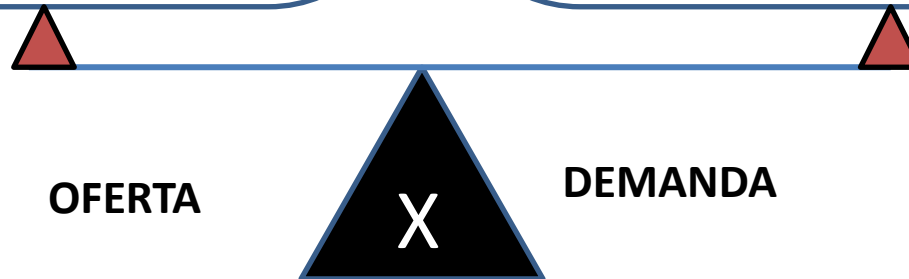
# COMO O MERCADO VALORA OS IMÓVEIS

## EMPREENDEDOR

- Idealiza o empreendimento e identifica o público-alvo
- Estuda a demanda e concorrência
- Formula preço (custos, margem, inflação, sistema de “funding”, tributação, velocidade de vendas)
- Ajusta o produto/preço à renda do comprador

## COMPRADOR

- Considera anseios e necessidades
- Identifica a oferta competitiva pelo binômio (**qualidade; valor**)
- Comparação das ofertas
- Capacidade de pagamento
- Decide pela compra



# DISTORÇÃO NO MERCADO



- ✓ Forte presença de investidores desinformados;
- ✓ Crédito imobiliário irresponsável;
- ✓ Incremento transitório de demanda;
- ✓ Incremento de imóveis ofertados independente da demanda;
- ✓ Preços sobem sem fundamentos econômicos, apenas na expectativa do próprio aumento de preços no futuro.



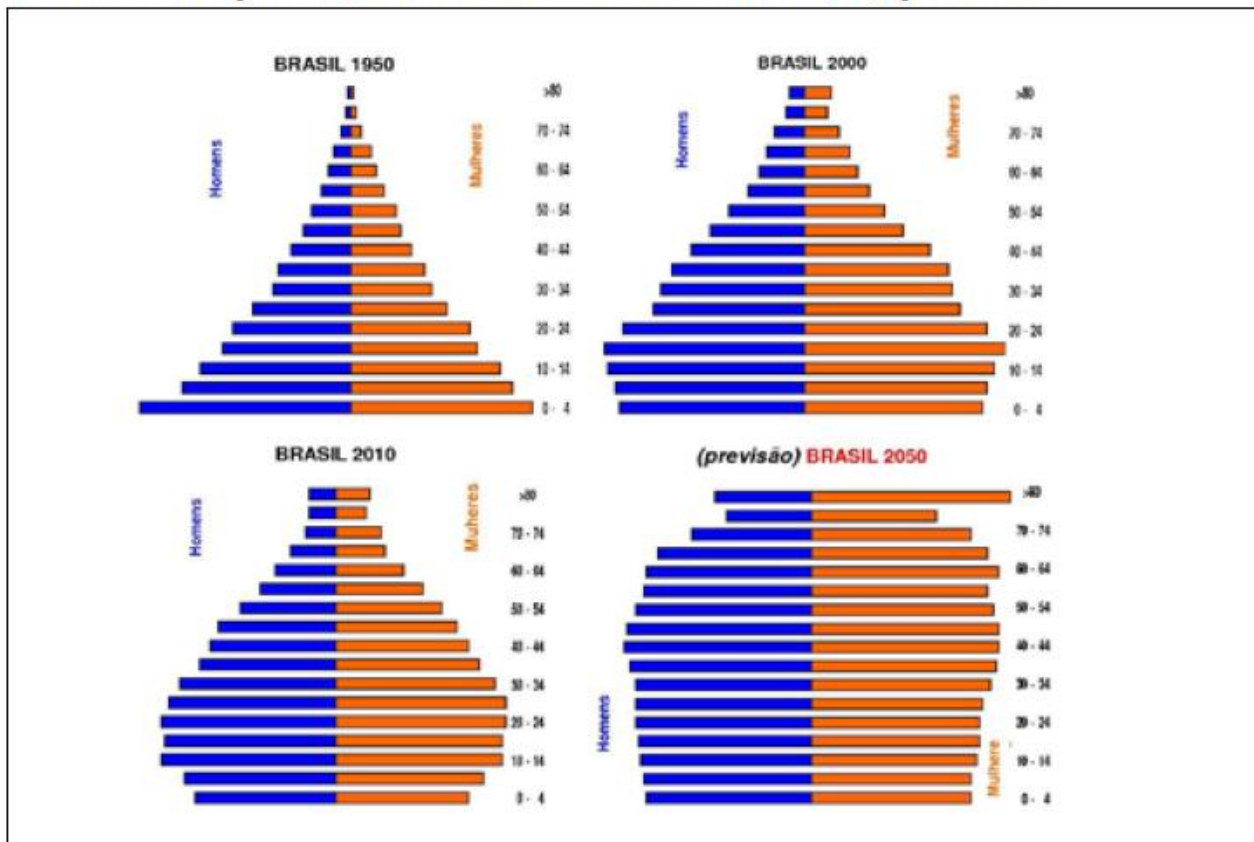
# ***DEMANDA HABITACIONAL NO BRASIL***

**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.

# BÔNUS DEMOGRÁFICO

Gráfico 8 – Variação das pirâmides etárias de 1950 a 2000 e projeção de 2050



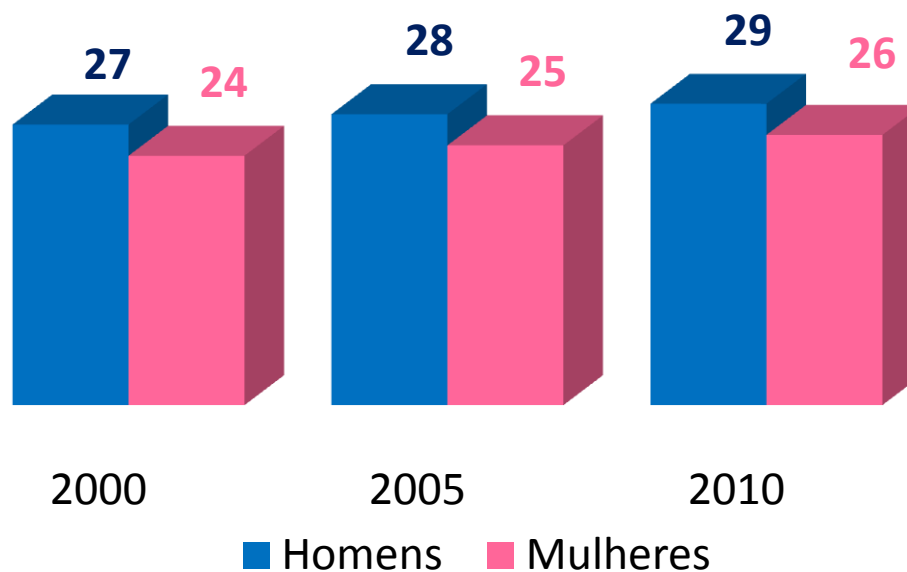
Fonte: ONU (dados da revisão 2006 - visitado em 8/06/2007)

# 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



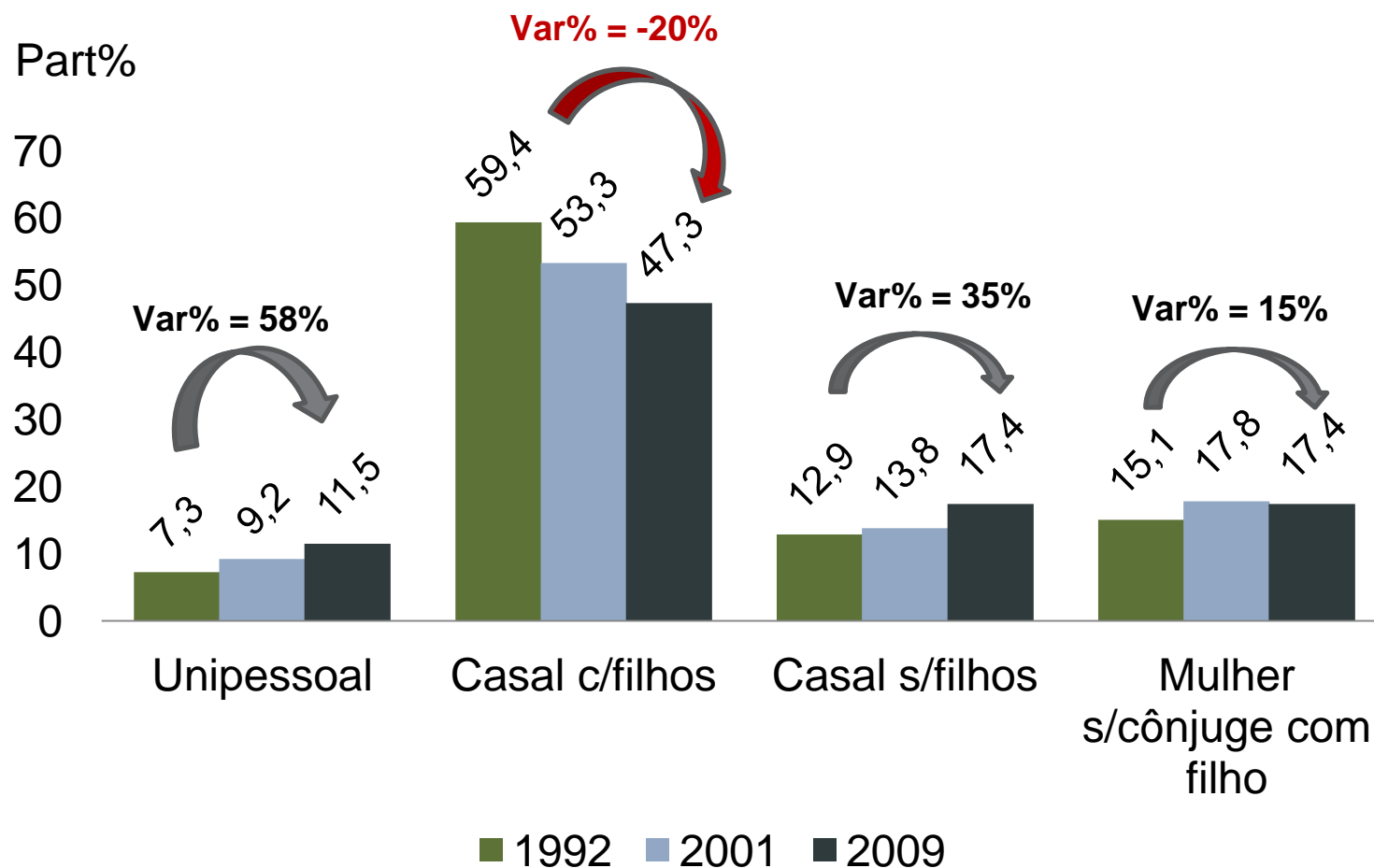
# NOVOS PADRÕES DE CONJUGALIDADE



**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.

# MUDANÇA NOS ARRANJOS FAMILIARES COM PARENTESCO





# DIVÓRCIOS CRESCEM 36,8% - RECORDE NO PAÍS

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

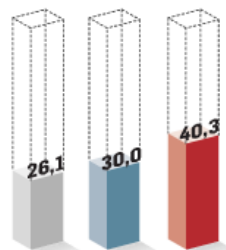
## FAMÍLIAS SEPARADAS

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

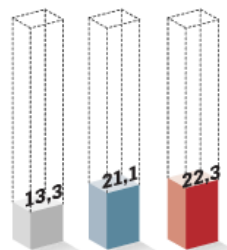
EM PORCENTAGEM



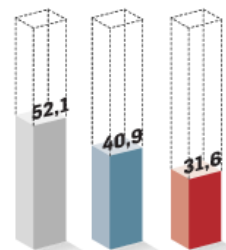
#### Sem filhos



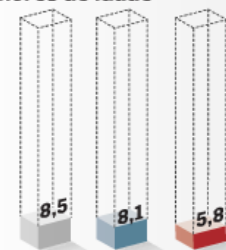
#### Com filhos maiores de idade



#### Com filhos menores de idade



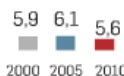
#### Com filhos maiores e menores de idade



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

EM PORCENTAGEM

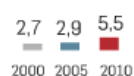
MARIDO



MULHER



COMPARTILHADA

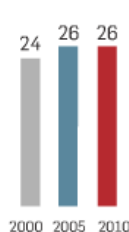


### Idade média do primeiro casamento

HOMEM



MULHER



### Idade média para se divorciar

HOMEM



MULHER



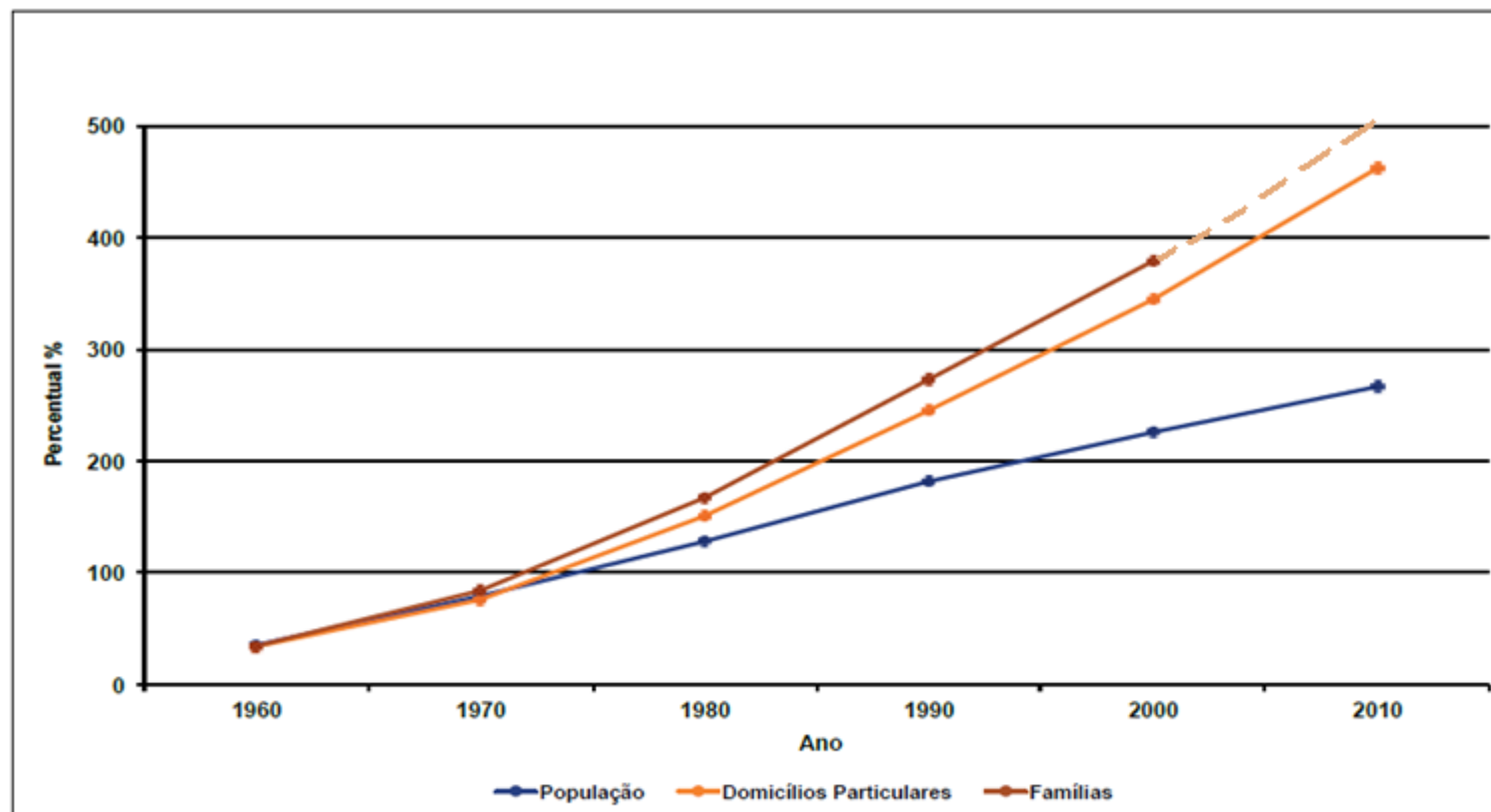
FONTE: IBGE

INFOGRÁFICO/AE

# CRESCIMENTO (% ACUMULADO)



## População – Domicílios Particulares - Famílias



Fonte: IBGE (Censos 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010)

Nota: A informação sobre o número de famílias no Censo 2010 não foi divulgada até o momento.

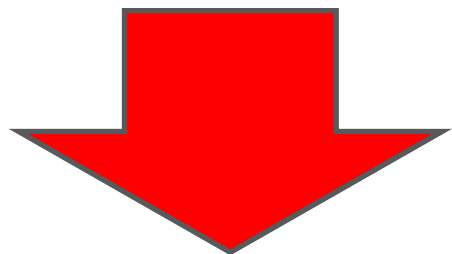
# NECESSIDADES DE HABITAÇÃO EM 2022

Tabela 2.1.7 - Necessidades de novas moradias, 2010 a 2022

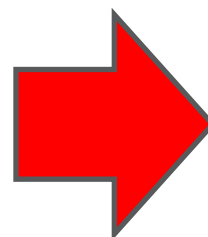
Ano	Novas moradias			Total
	para atender às novas famílias	para eliminar a precariedade	para reduzir a coabitação	
2010	1.281.560	120.000	120.000	1.521.560
2011	1.307.920	220.000	170.000	1.697.920
2012	1.334.822	220.000	170.000	1.724.822
2013	1.362.277	220.000	170.000	1.752.277
2014	1.390.298	220.000	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.

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



1,1 milhão/ano



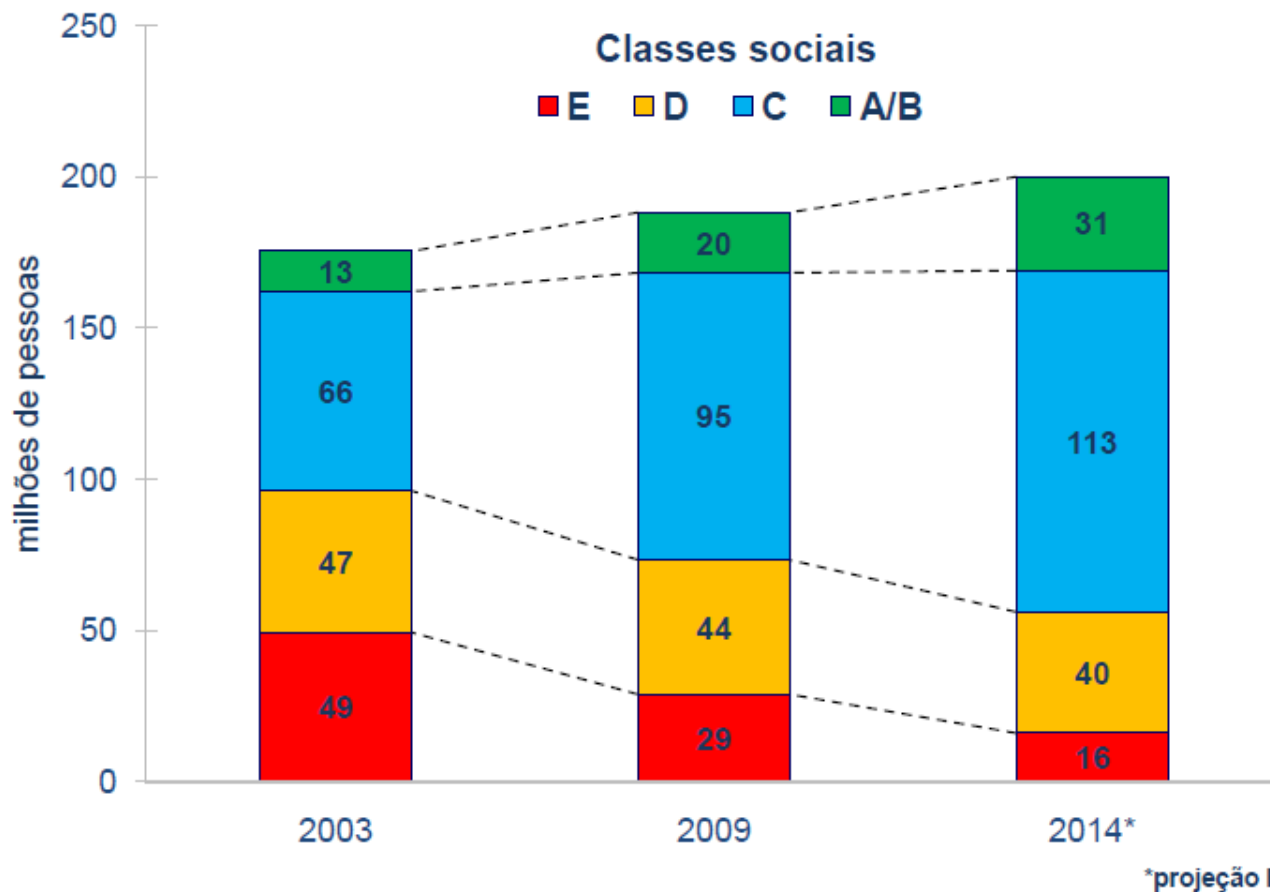
Até 2022

1,9  
milhão/  
ano

# CRESCIMENTO DA CLASSE MÉDIA



## Mobilidade Social



Fonte: FGV

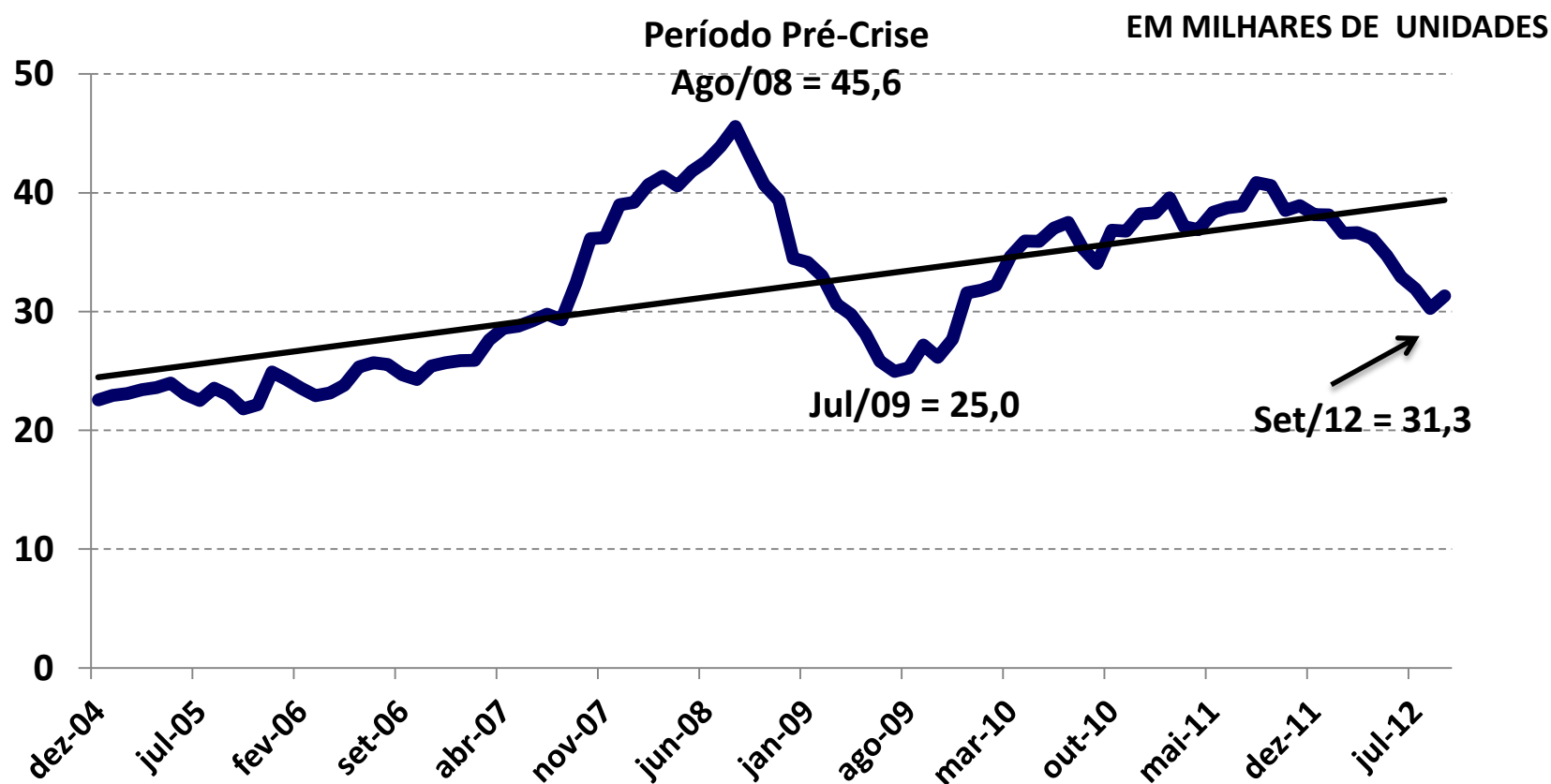


# ***MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL***

# LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS/ACUMULADO 12 MESES



## Município de São Paulo

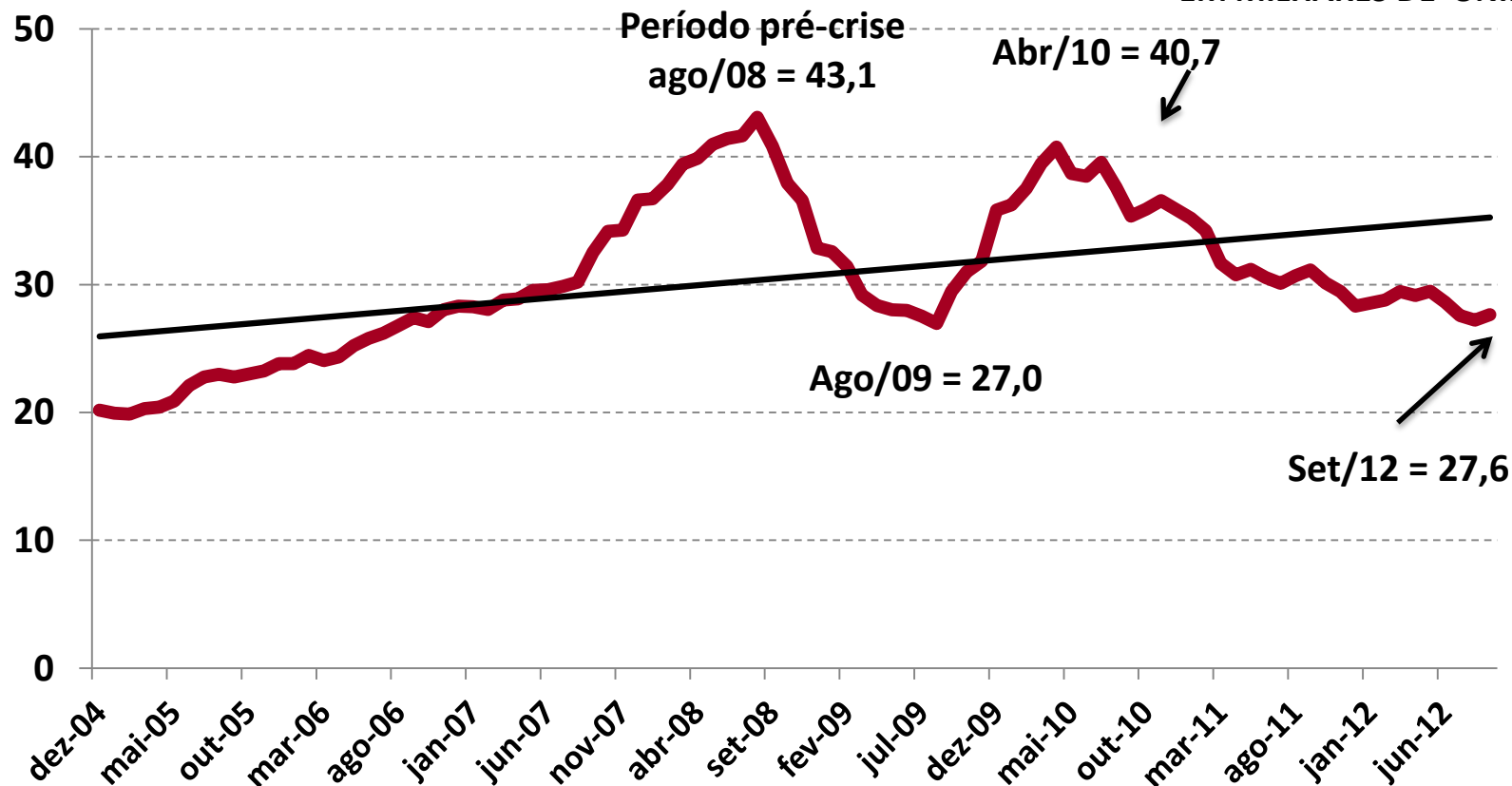


# VENDAS IMÓVEIS RESIDENCIAIS/ACUMULADO 12 MESES



## Município de São Paulo

EM MILHARES DE UNIDADES

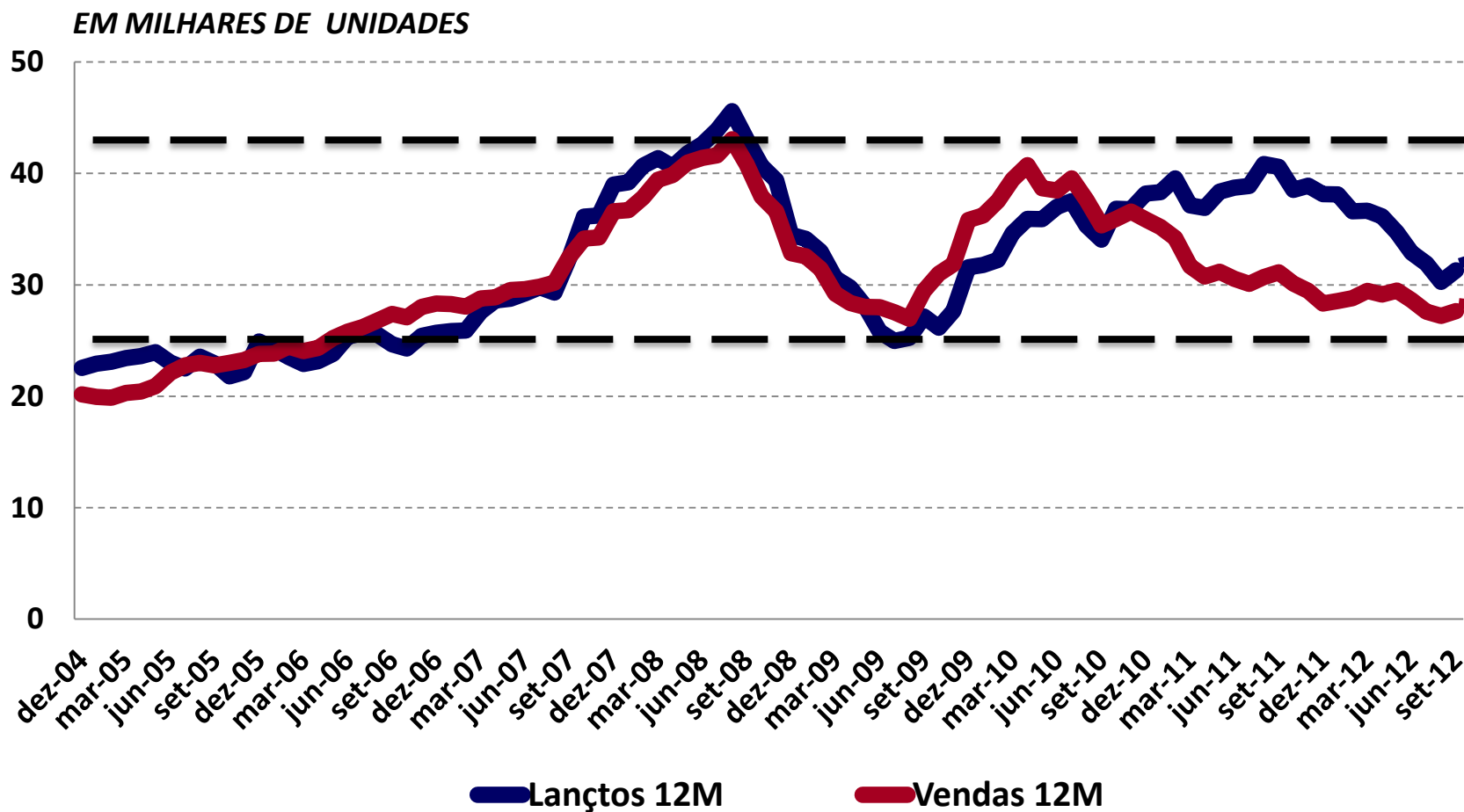




# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - UNIDADES



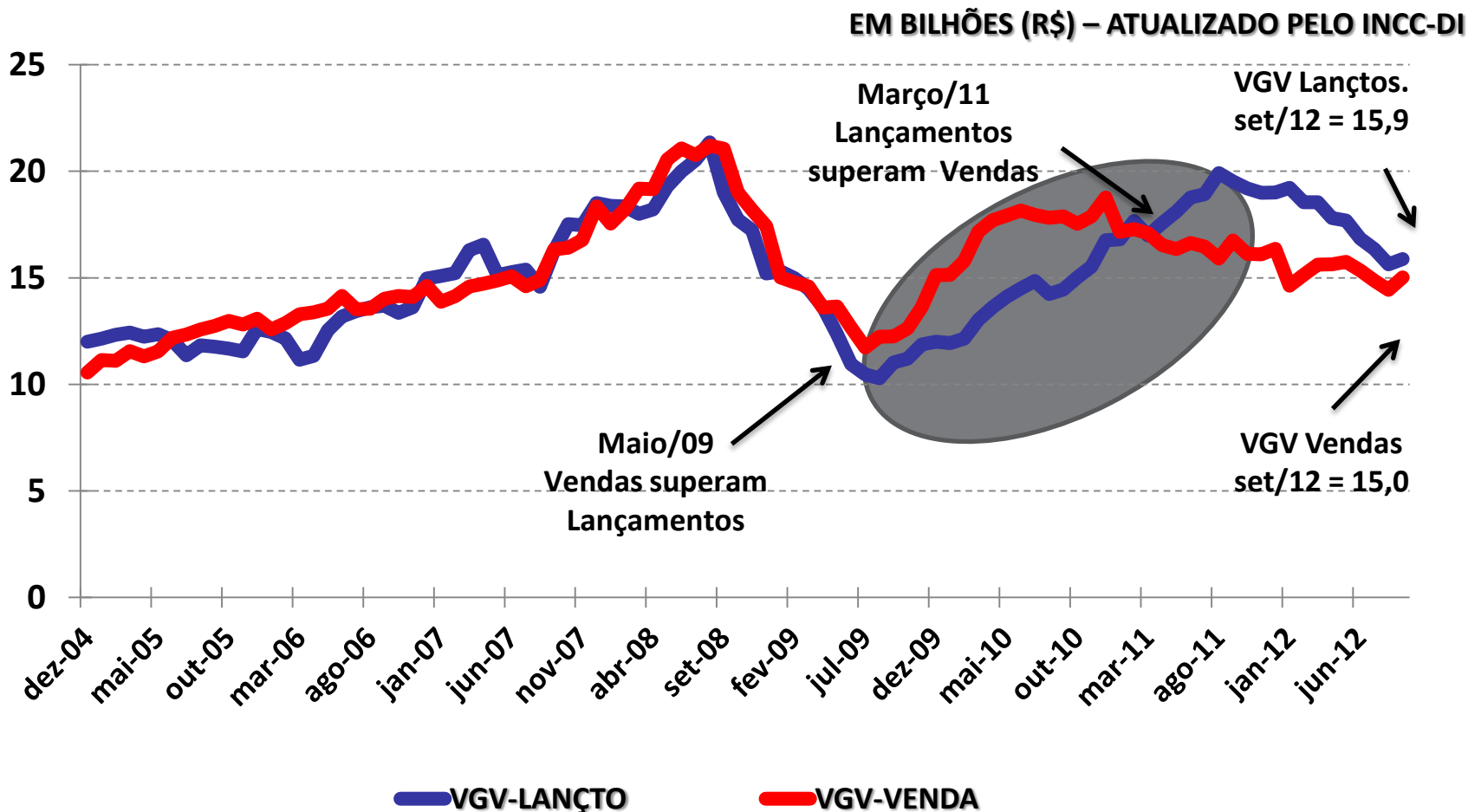
Acum. 12 meses – Município de São Paulo



# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - VGV



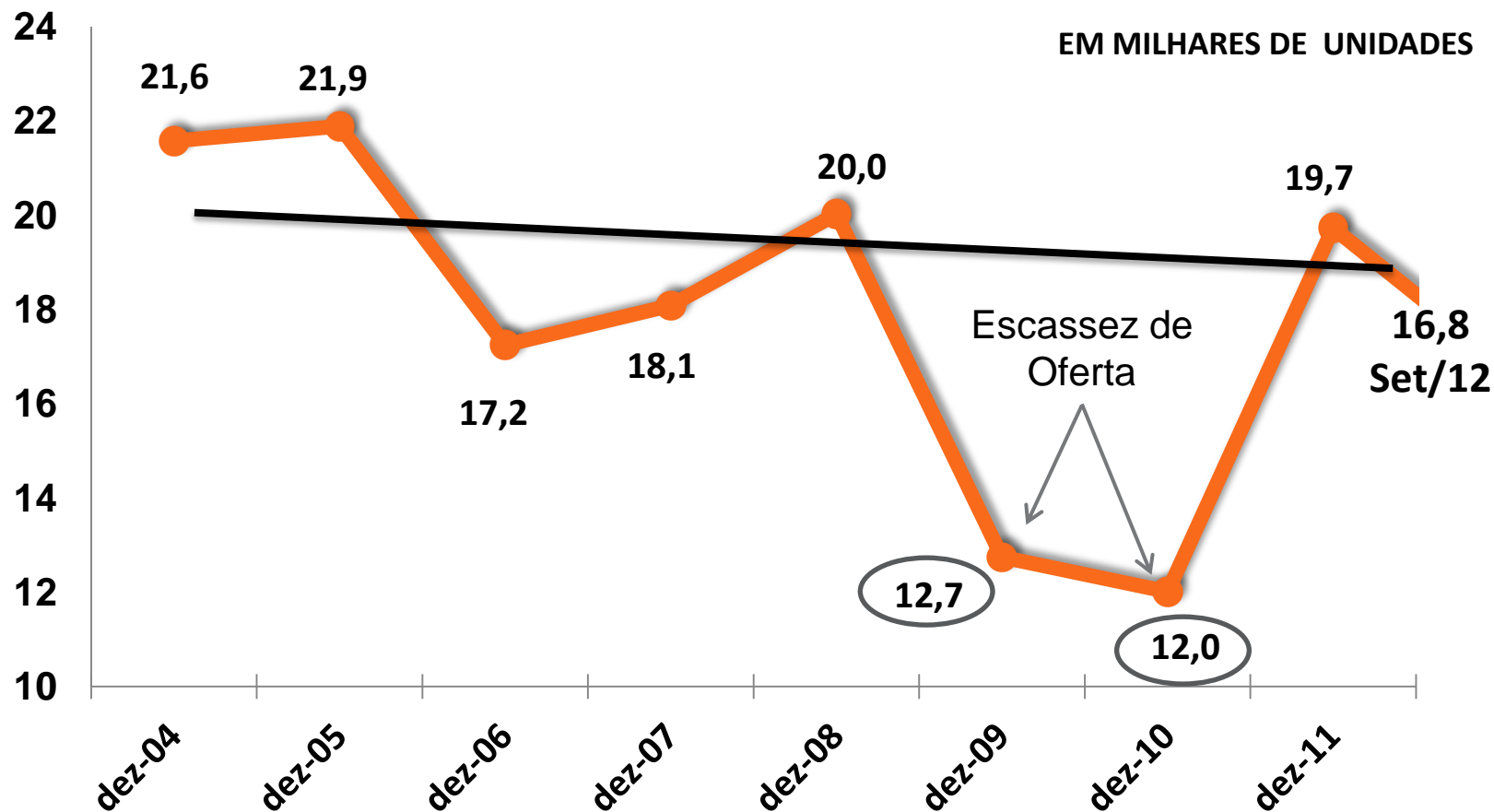
## Acumulado 12 meses - Município de São Paulo



# ESTOQUE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS



## Município de São Paulo



# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS



## Tipologia do Município de São Paulo

### Participação porcentual segmentado por dormitório e ano

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	Média
1 dorm	8,6%	11,8%	5,1%	7,0%	3,7%	1,4%	4,2%	6,1%	11,2%	17,2%	11,2%	7,9%
2 dorm	38,1%	36,3%	39,9%	30,1%	28,6%	32,4%	33,7%	45,6%	48,8%	46,3%	53,3%	39,4%
3 dorm	27,9%	33,8%	32,8%	35,8%	30,6%	32,1%	38,4%	33,5%	31,9%	29,2%	25,5%	32,0%
4 dorm	25,4%	18,1%	22,3%	27,1%	37,1%	34,1%	23,7%	14,8%	8,1%	7,3%	10,0%	20,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100%	100,0%

2012\* Jan a Set



Maior Participação



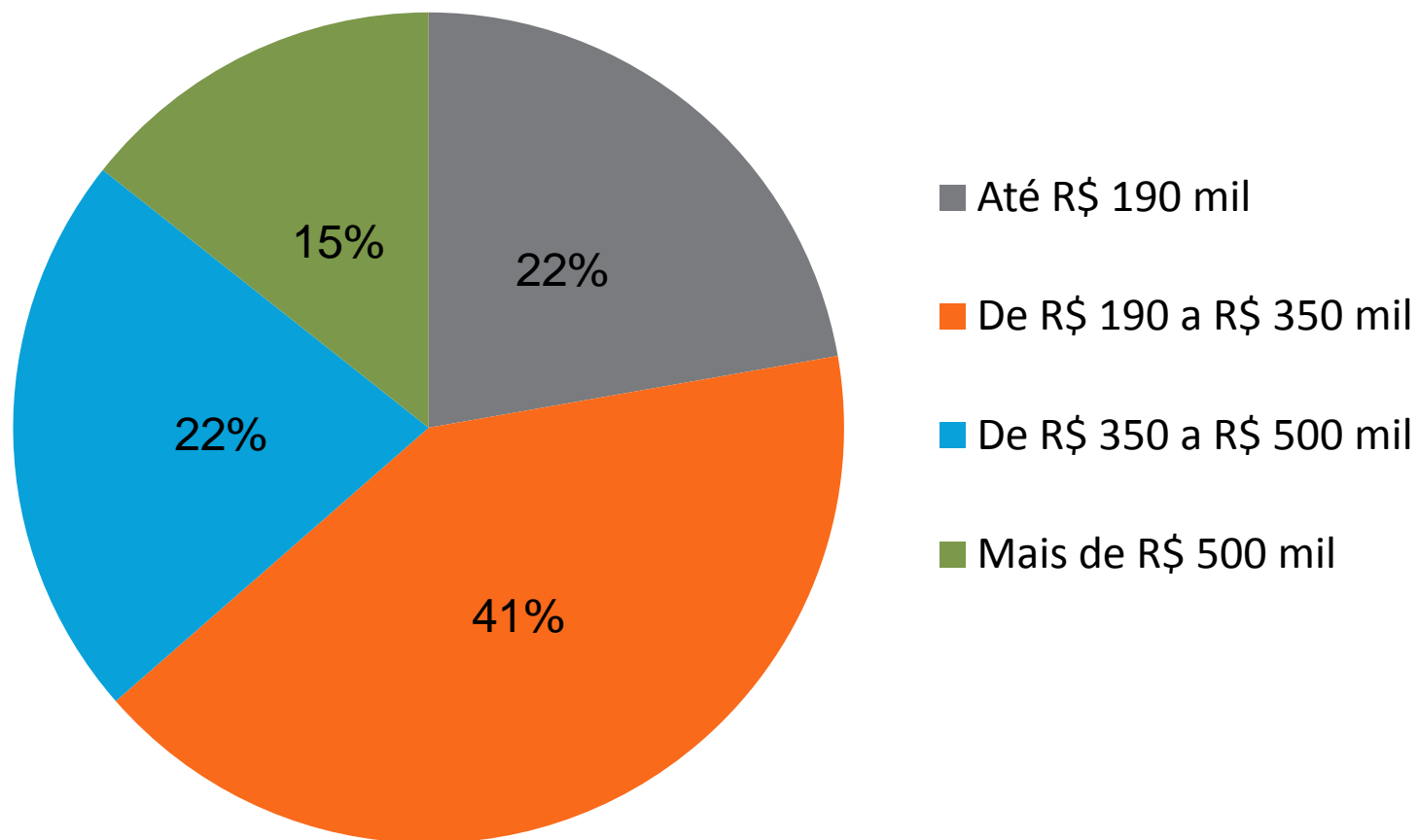
Menor Participação

# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS



## Município de São Paulo

Part. (%) de imóveis de 2 dormitórios no período de out/11 a set/12



# VARIAÇÃO ACUMULADA DE PREÇO X INFLAÇÃO

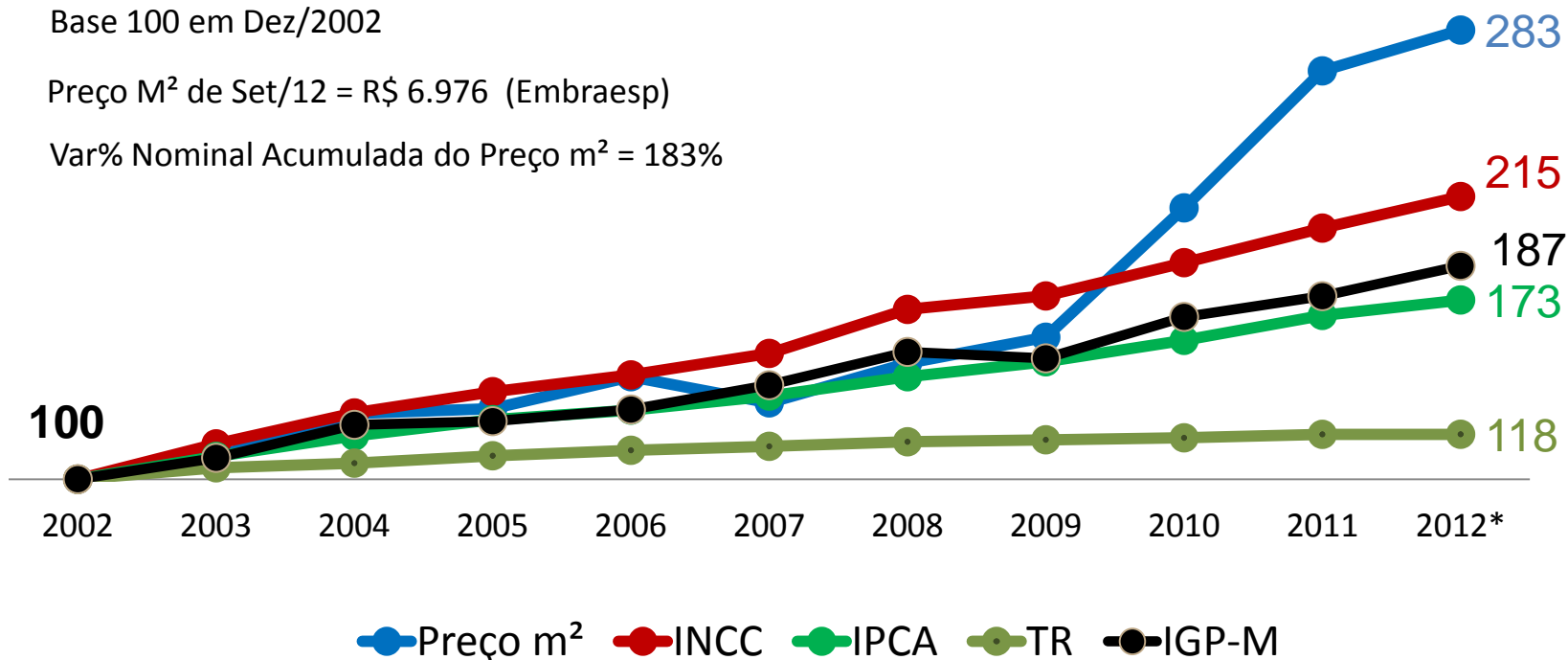


Preço\* m<sup>2</sup> de Área Útil de Imóveis Novos Verticais do Município de São Paulo

Base 100 em Dez/2002

Preço M<sup>2</sup> de Set/12 = R\$ 6.976 (Embraesp)

Var% Nominal Acumulada do Preço m<sup>2</sup> = 183%



2012\* = jan a set

# VARIAÇÃO REAL ACUMULADA DE PREÇO

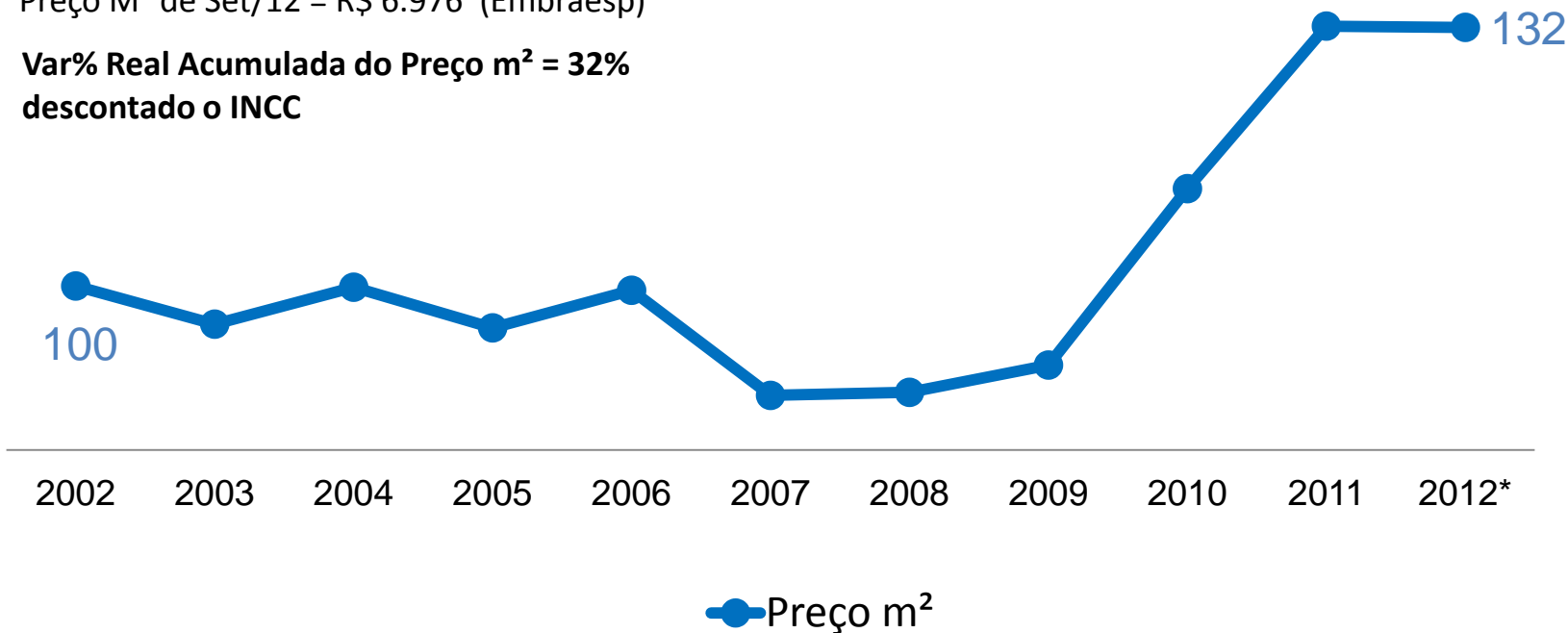


## Número Índice do Preço\* m<sup>2</sup> de Área Útil de Imóveis Novos Verticais do Município de São Paulo

Base 100 em Dez/2002

Preço M<sup>2</sup> de Set/12 = R\$ 6.976 (Embraesp)

**Var% Real Acumulada do Preço m<sup>2</sup> = 32%  
descontado o INCC**

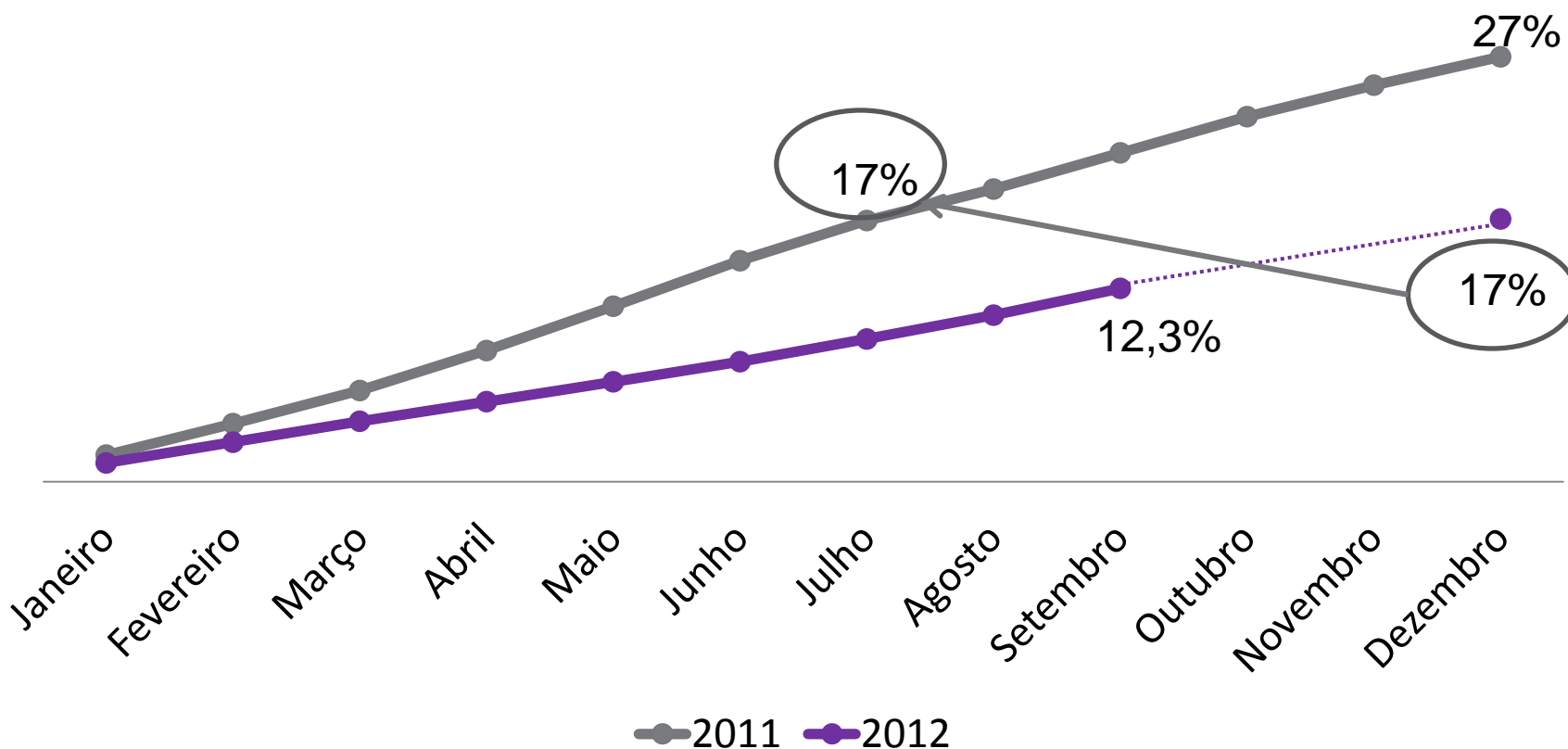


2012\* = jan a set

# COMPARATIVO ÍNDICE 2011 COM 2012



## VARIAÇÃO% ACUMULADA - ÍNDICE FIPE/ZAP - SÃO PAULO



Fonte: Fipe/ZAP

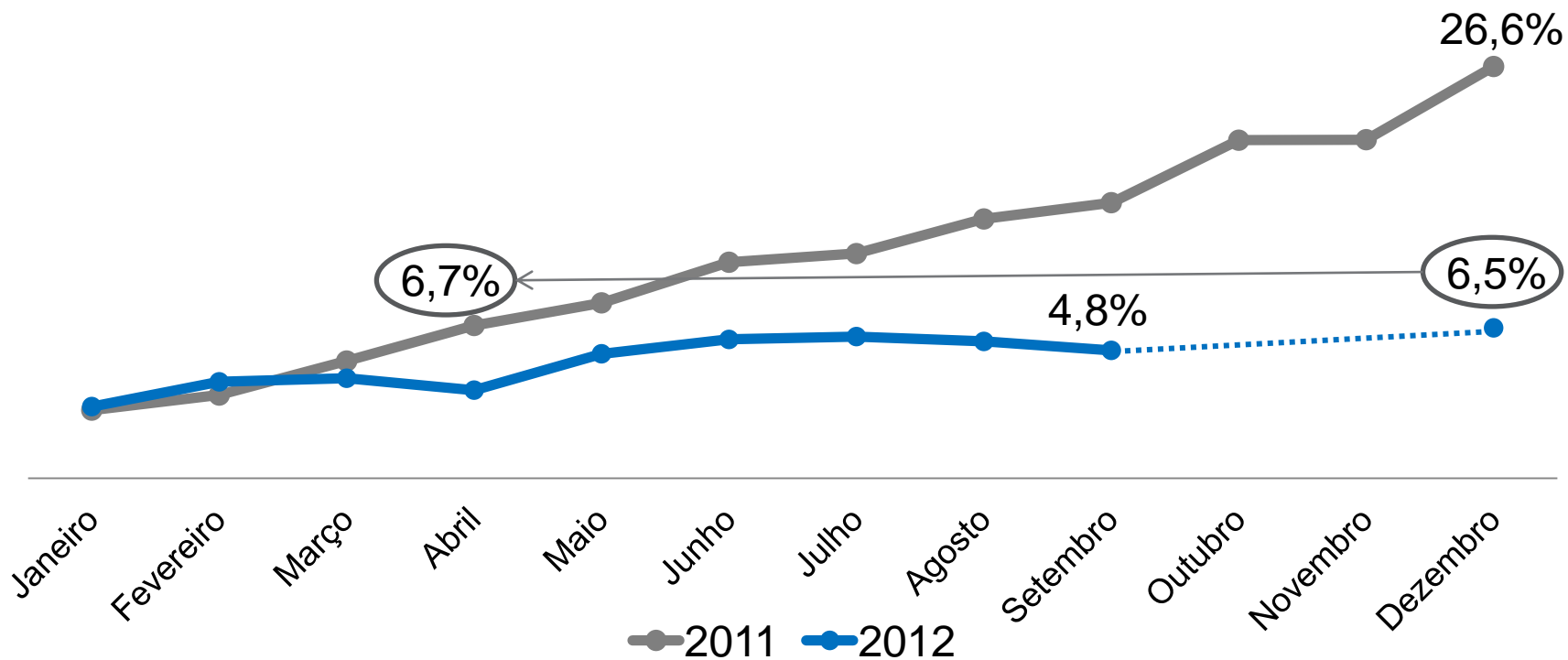
Estimativa: Secovi-SP



# COMPARATIVO DE ÍNDICE 2011 COM 2012



Var% Acumulada Preço\* m<sup>2</sup> de Área Útil de Imóveis Verticais Novos Município de São Paulo



\* Preço médio ponderado dos imóveis lançados no período de 12 meses

# ESCASSEZ DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



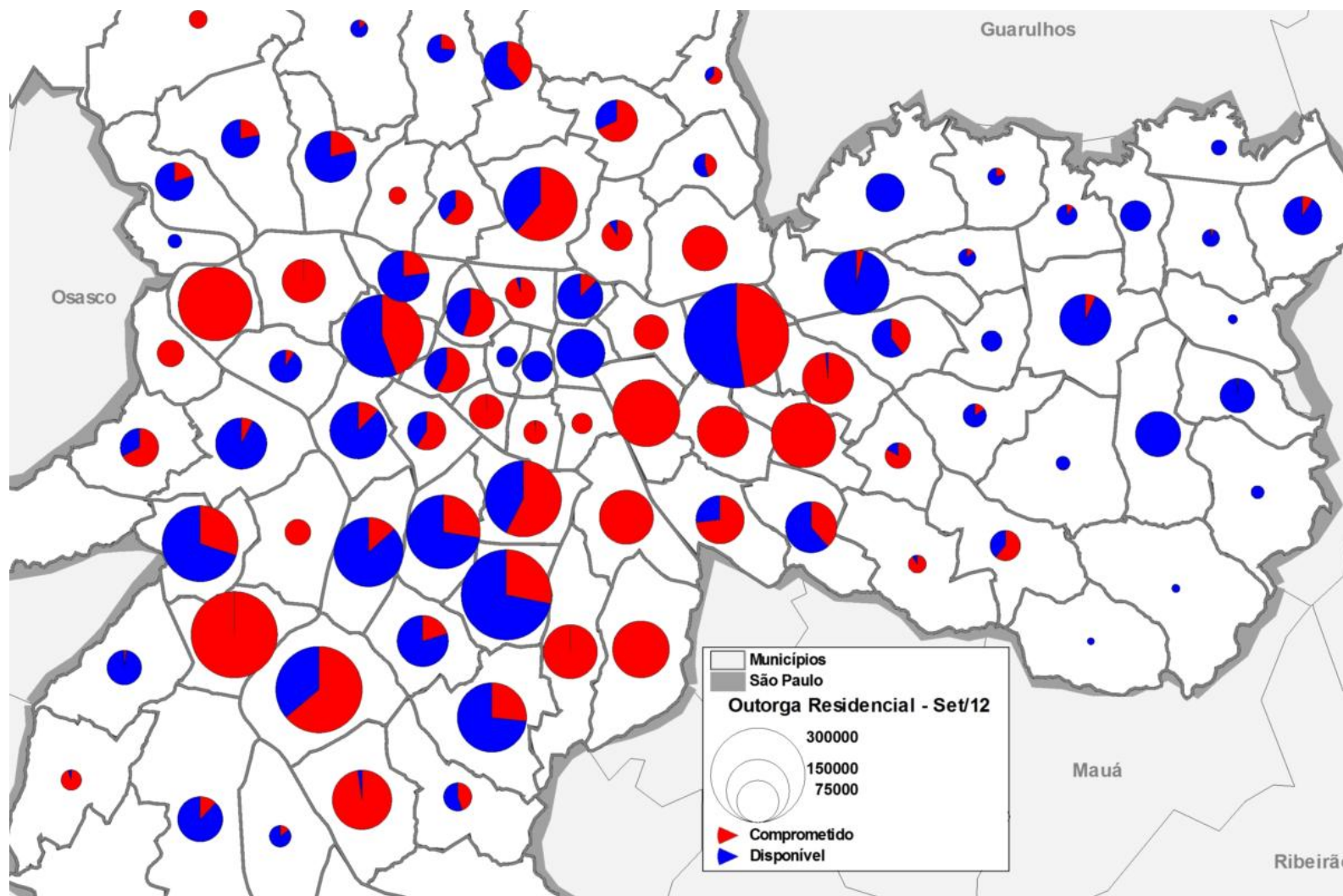
A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo tornou a Outorga Onerosa de potencial construtivo um elemento essencial na viabilização dos empreendimentos imobiliários

Mas o Estoque de Outorga Onerosa de importantes distritos **estão zerados**, o que vai inviabilizar o lançamento de novos empreendimentos nesses locais até que haja uma revisão da Lei de Zoneamento, concedendo mais potencial construtivo

DISTRITOS
Água Rasa
Bela Vista
Belém
Cambuci
Cursino
Ipiranga
Jaguará
Jaraguá
Lapa
Liberdade
Limão
Mooca
Morumbi
Sacomã
Vila Andrade
Vila Formosa
Vila Guilherme
Vila Leopoldina
Vila Maria

# ESTOQUE DE OUTORGA ONEROSA

Do total disponibilizado de 6,9 milhões de m<sup>2</sup>, 51% já foram consumidos



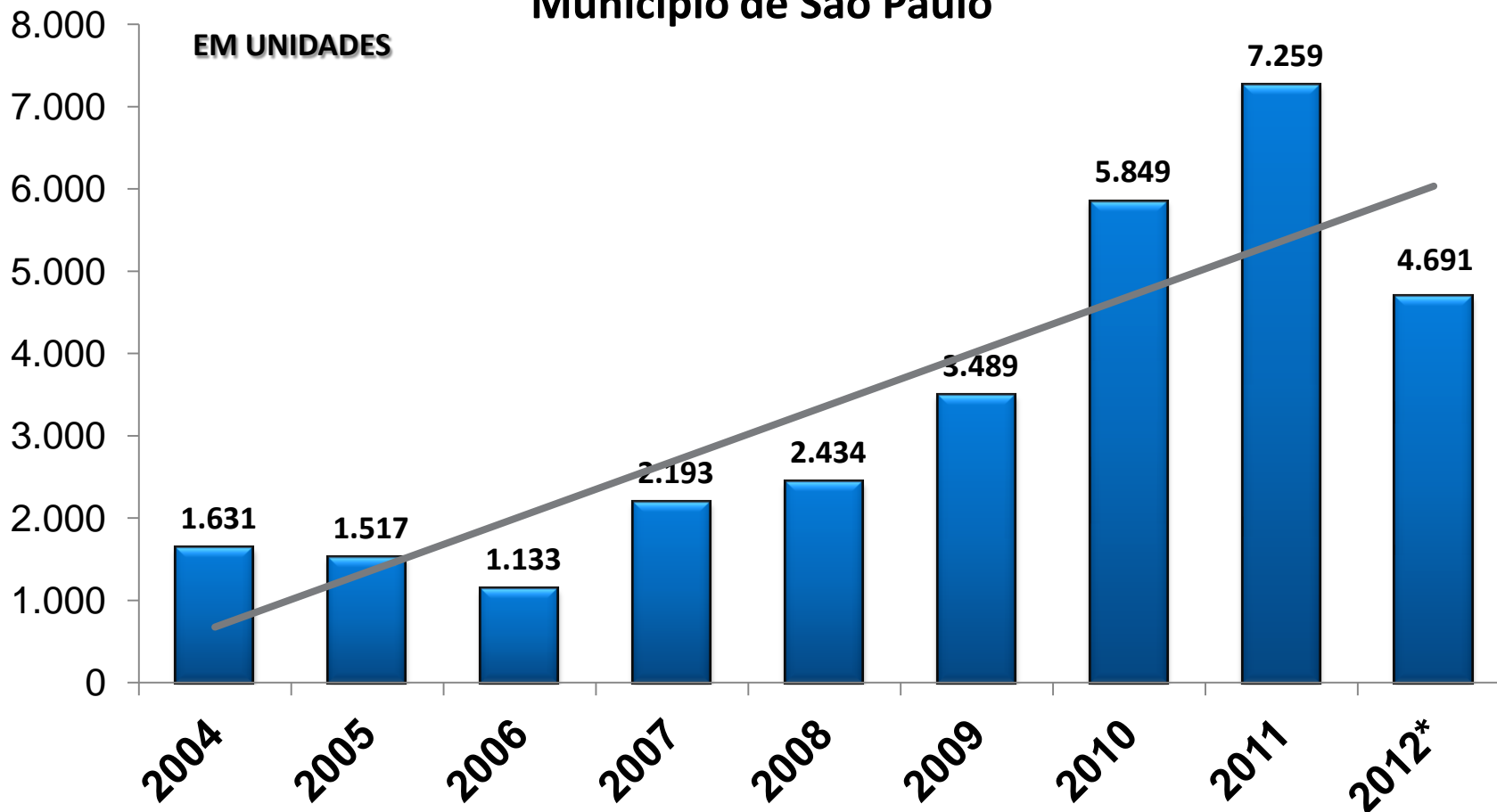


# ***MERCADO IMOBILIÁRIO COMERCIAL***

# LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS



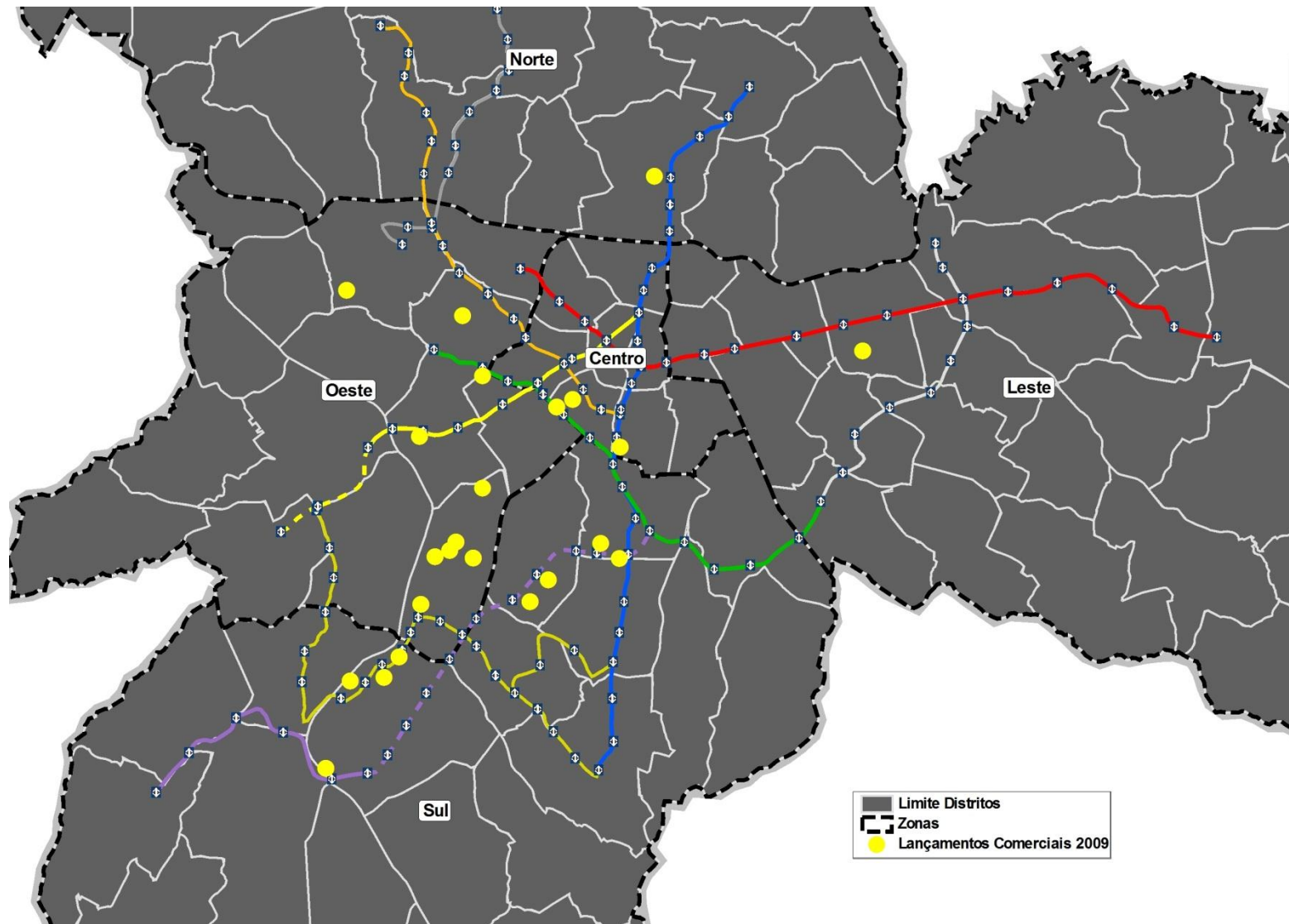
## Município de São Paulo



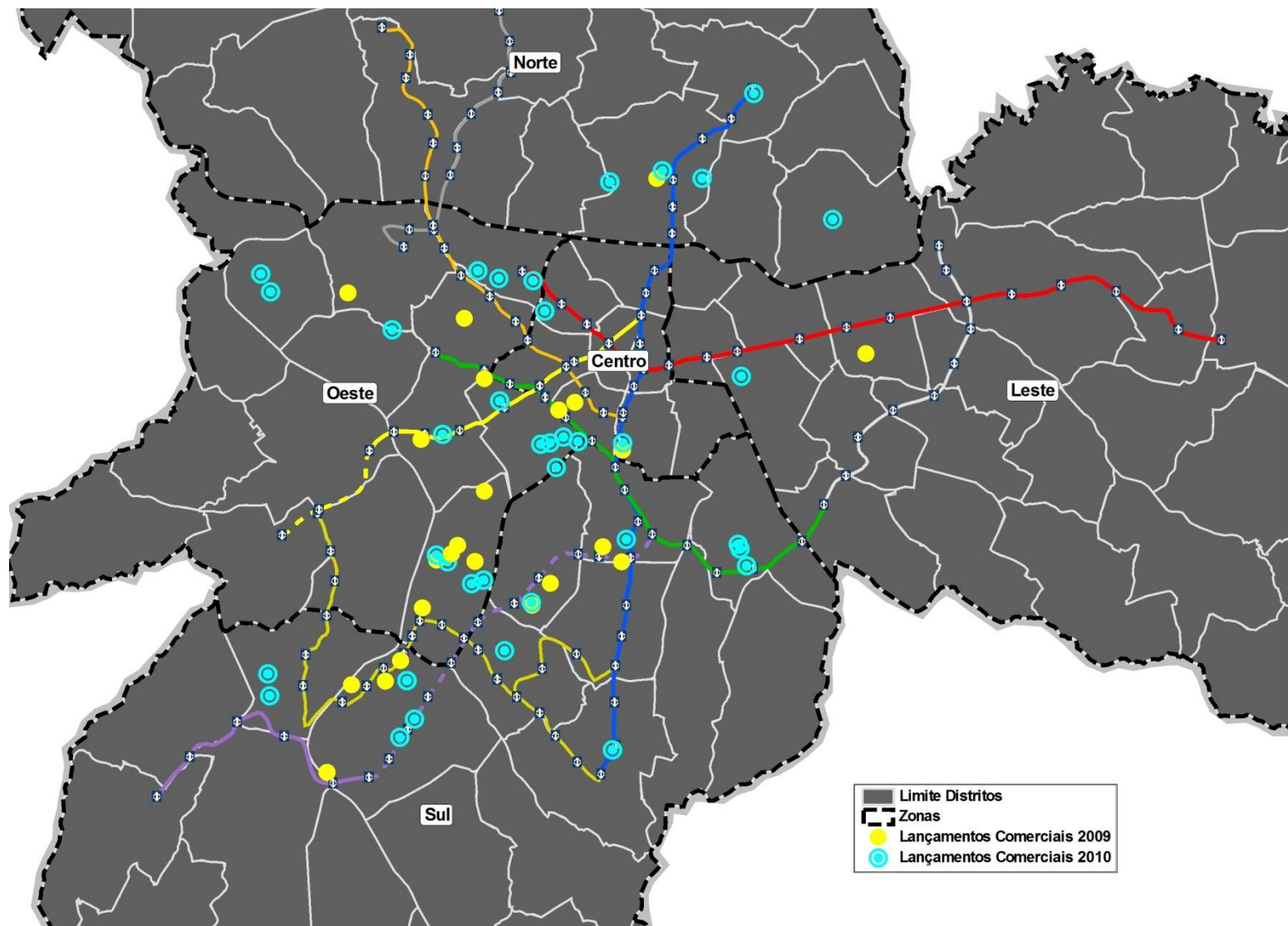
\* até setembro



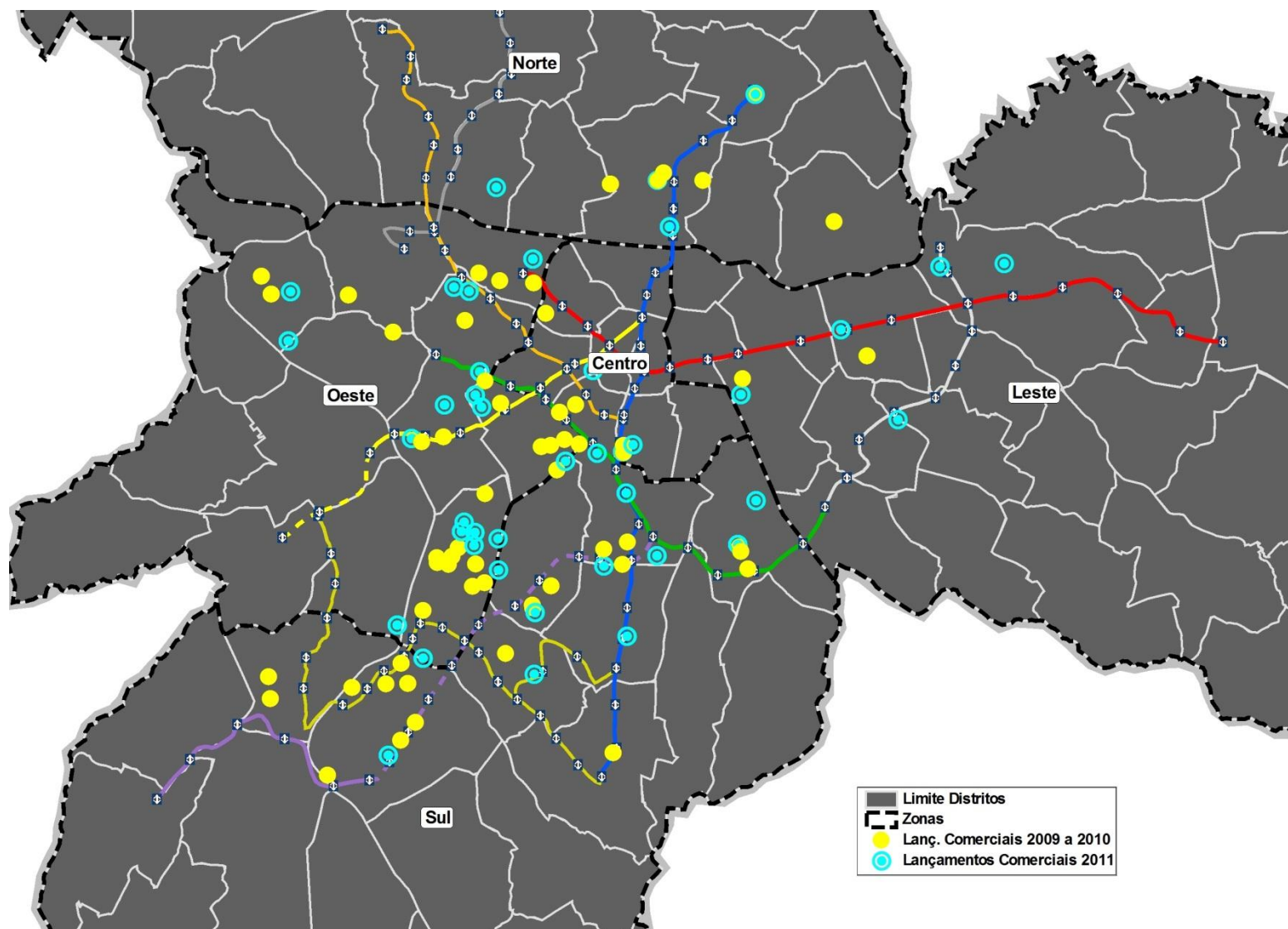
# LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS 2009



# LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS - 2009 - 2010

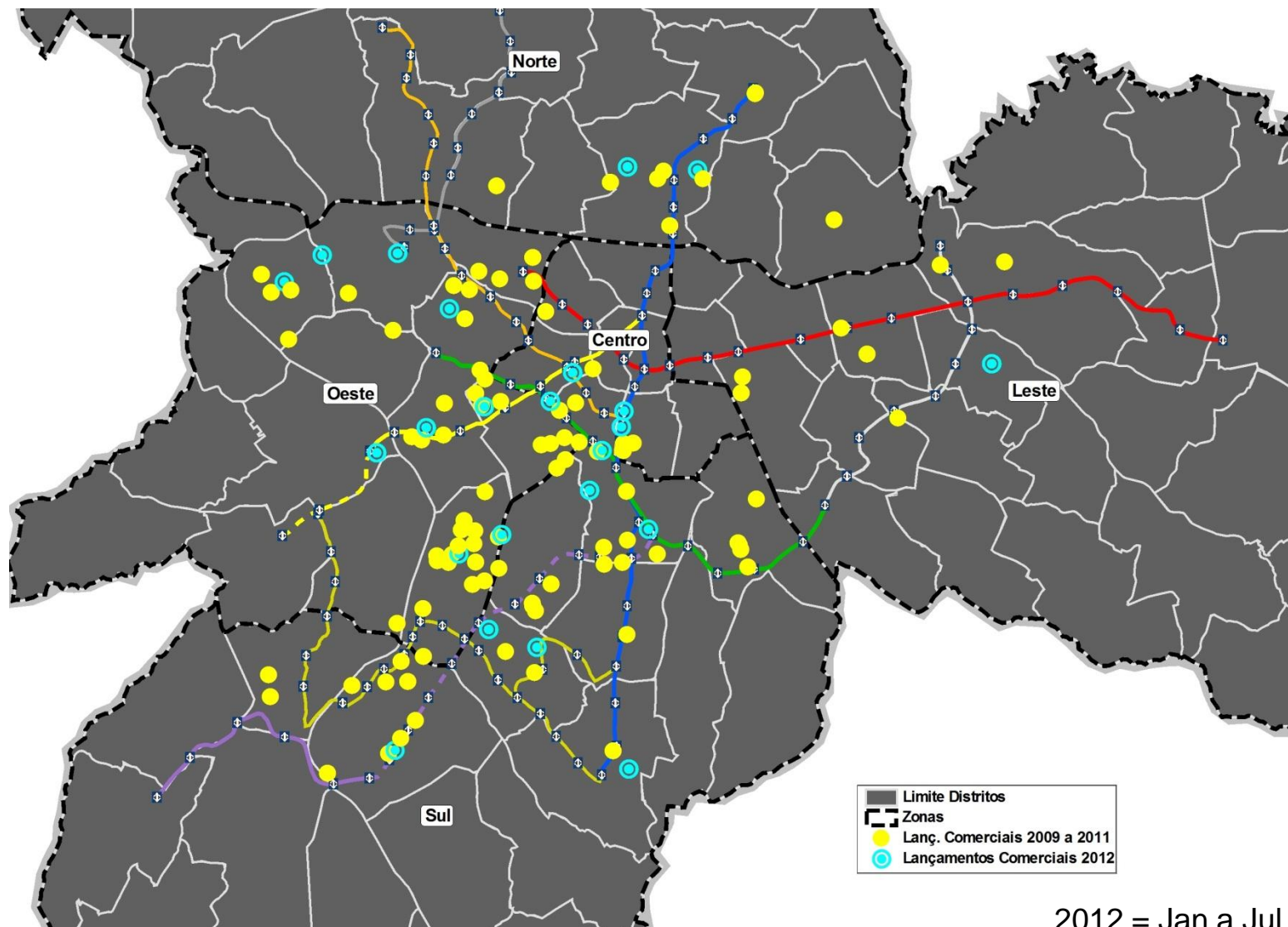


# LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS -2009 - 2011



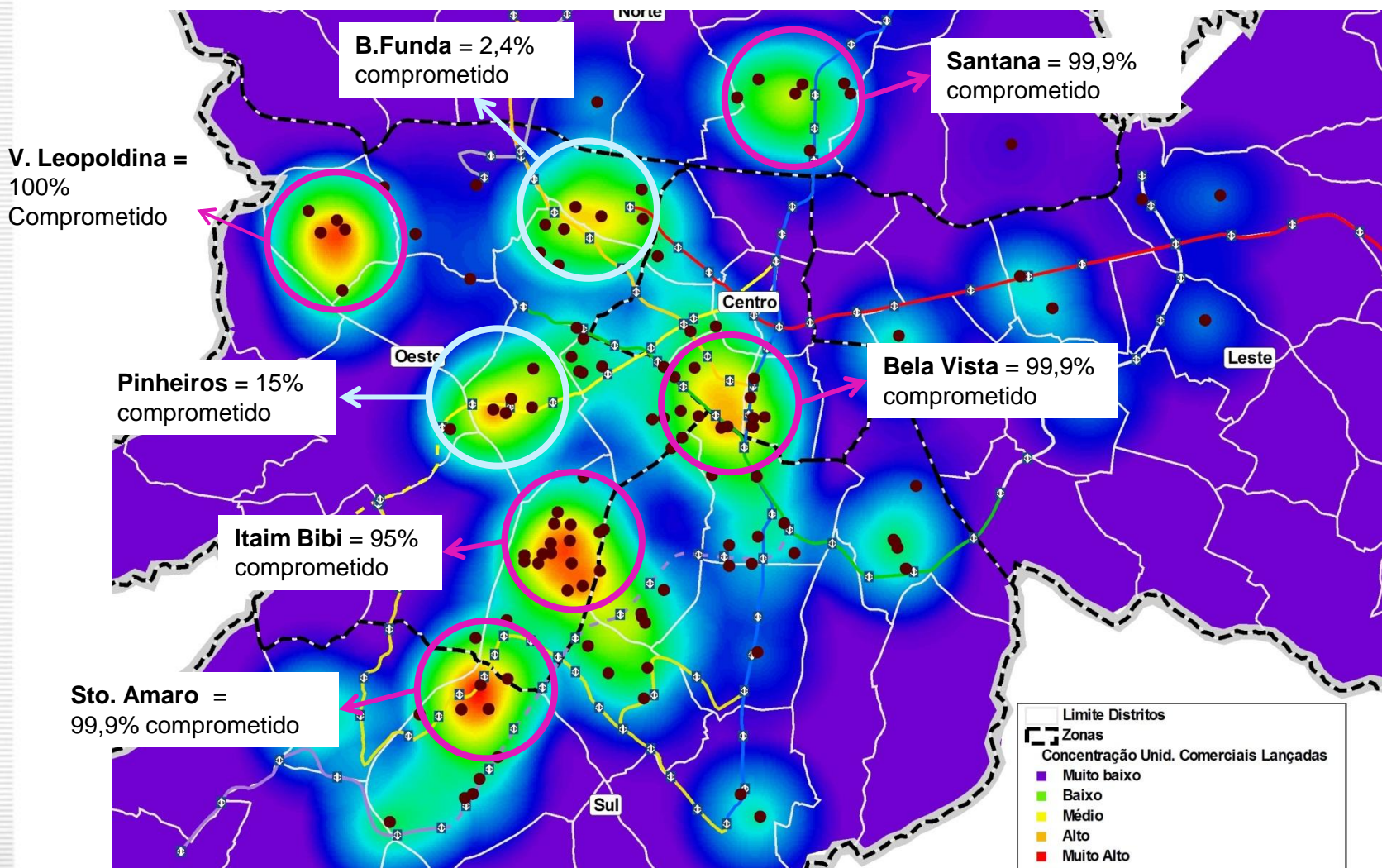


# LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS - 2009 - 2012



# DENSIDADE DE CONJUNTOS COMERCIAIS 2009 - 2012

## Estoque de Outorga Onerosa nos Distritos com maior densidade de lanço





# ***CRÉDITO IMOBILIÁRIO***



# BOLHA IMOBILIÁRIA



HÁ ENORMES DIFERENÇAS ENTRE O AMBIENTE QUE GEROU A CRISE IMOBILIÁRIA NORTE-AMERICANA E O MERCADO DE IMÓVEIS BRASILEIRO.

## BRASIL

- Crédito imobiliário ainda é incipiente (5,5% do PIB);
- Altamente regulamentado e conservador (Renda, LTV, SAC, Taxa de Juros etc.);
- Condições macroeconômicas e demográficas favoráveis (inflação, PIB, emprego, renda etc.);
- Demanda da ordem de 9 milhões imóveis para moradia;
- Comprometimento de no máximo 30% da renda familiar.

## EUA

- Crédito imobiliário em torno de 80% do PIB;
- Taxas baixas de juros durante longo tempo levaram o sistema bancário a buscar ativos de maior retorno e, conseqüentemente, de maior risco;
- LTV de 95% a 120%;
- O mecanismo do subprime permitiu que ativos podres fossem agregados a ativos de melhor qualidade em tranches que formavam derivativos supostamente seguros;
- Financiamento heterodoxo – acima da capacidade de pagamento das pessoas, além de muitos imóveis por família.

LTV = Loan-To-Value

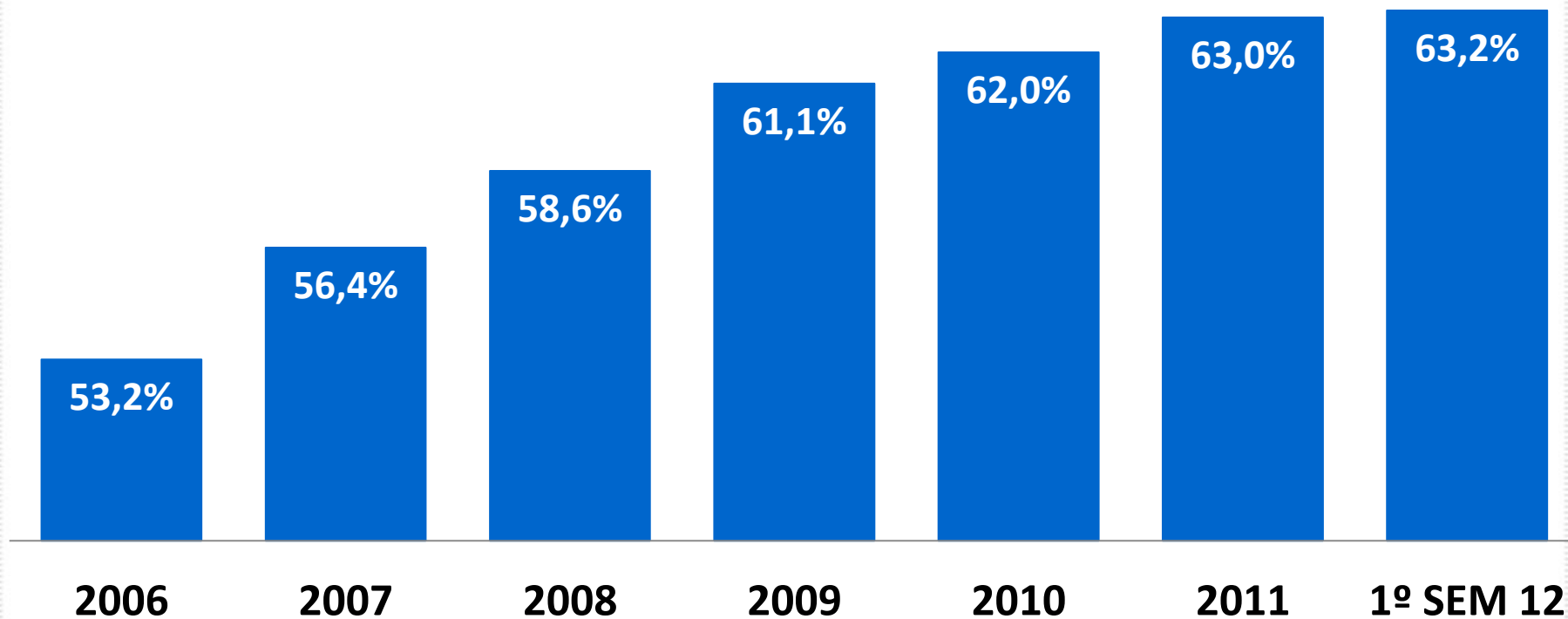
SAC = Sistema de Amortização Constante

# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

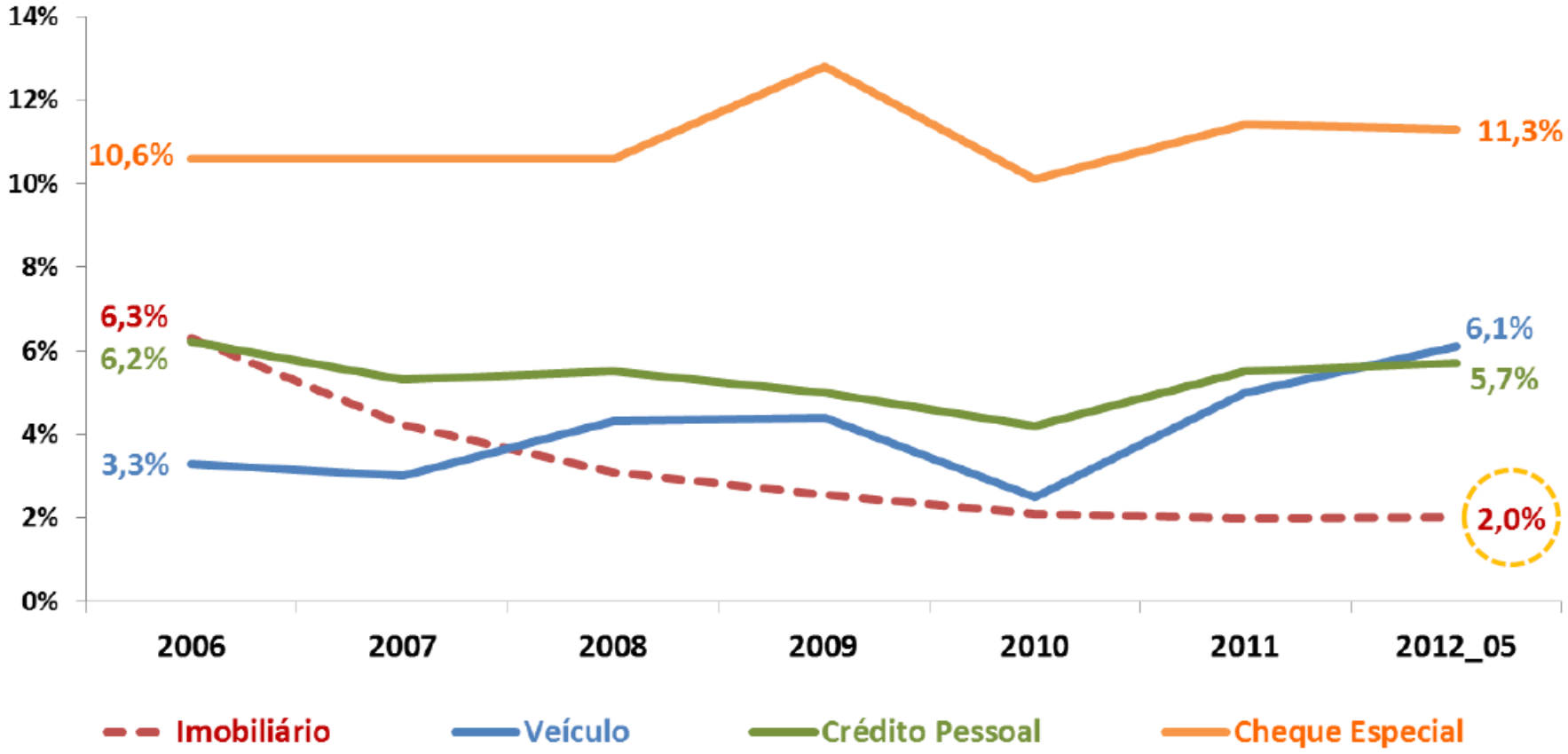


## AQUISIÇÃO – LTV (%)

Dificulta a especulação no mercado, pois, para financiar o imóvel, é necessário dar entrada na média de 37% do valor total da transação



## Contratos com mais de 3 prestações em atraso (%)

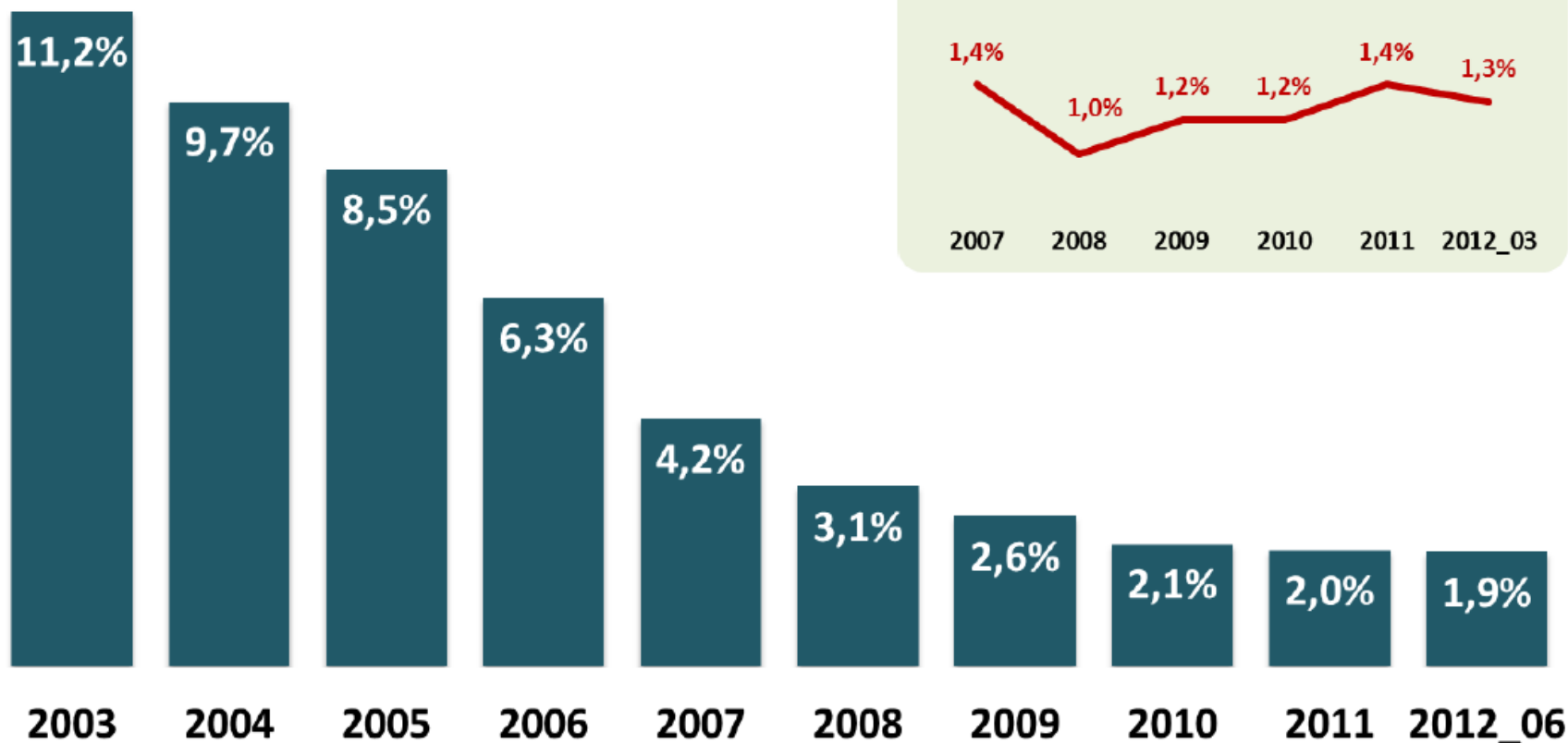


**Crédito imobiliário continua com a menor inadimplência do sistema bancário**

Fonte: Abecip e Banco Central

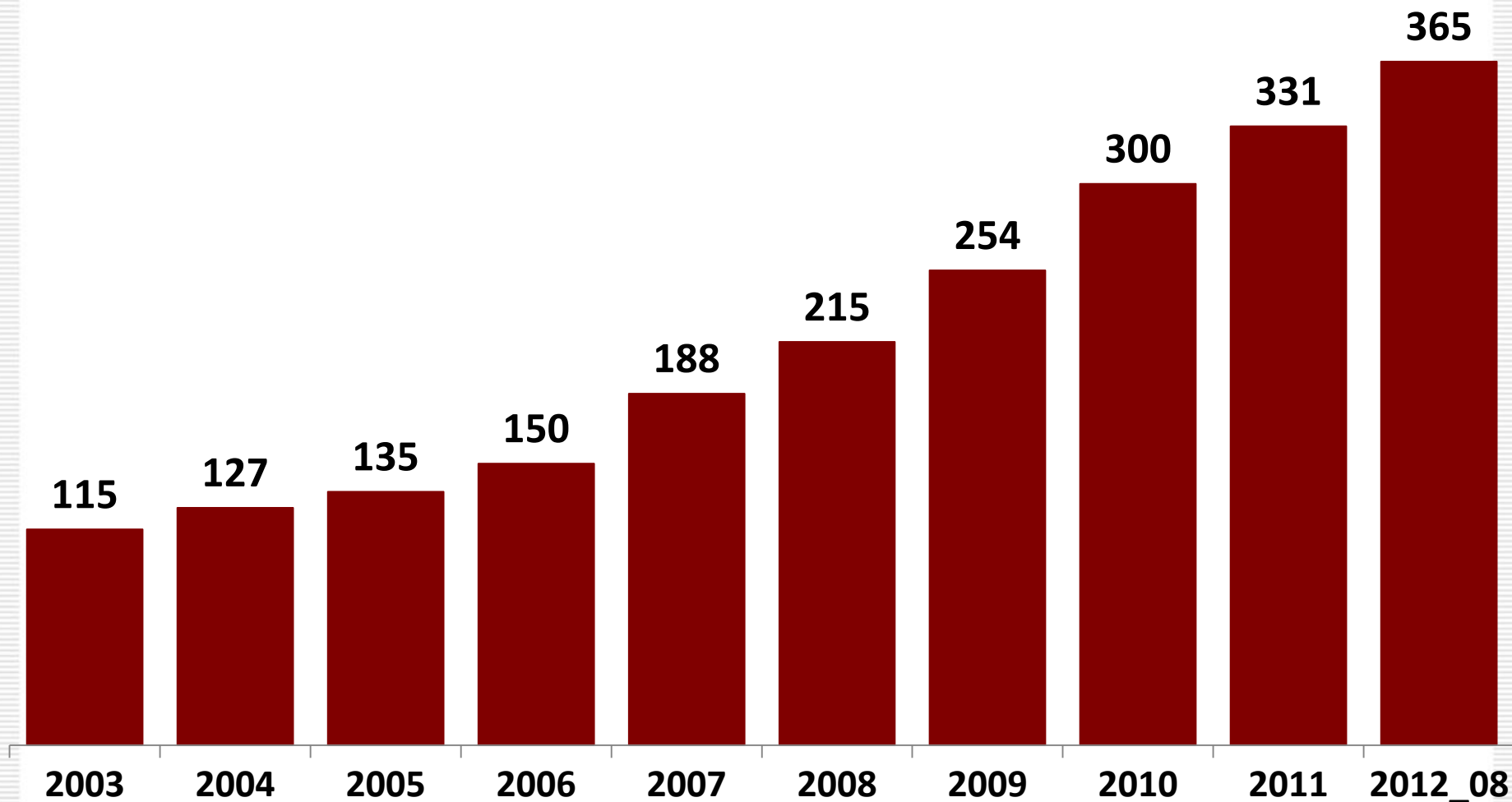
## Contratos com mais de 3 prestações em atraso (%)

### Garantia Hipotecária + Alienação Fiduciária



# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

## SALDO DA POUPANÇA (SBPE) – R\$ BILHÕES





# PERFIL DA CARTEIRA - CAIXA



## CARTEIRA

INADIMPLÊNCIA

1,4%

IDADE ATÉ 45 ANOS

73%

FAIXA ETÁRIA  
Idade Atual

ATÉ 35: 44%

36 A 45: 29%

46 A 65: 26%

ACIMA DE 65: 2%

## GARANTIA

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

94,6%

HIPOTECA

5,2%

OUTRAS

0,2%

Nº total de  
contratos  
3.613.942

Primeiro  
Imóvel

FGTS  
Part.  
49,6%

FGTS  
1º imóvel  
1.792.515

SBPE  
Part. 50,3%

SBPE  
até 35 anos  
44%

SPBE  
1º imóvel  
799.837

1º Imóvel,  
71,5%

Nos últimos 10 anos, com o aumento dos preços, o mesmo imóvel comprado em **2002 por R\$ 148 mil** seria comprado em **2012 por R\$ 416 mil**

|

- Mesmo o aumento da renda não tendo alcançado o mesmo percentual, a capacidade de compra permaneceu

## CAPACIDADE DE COMPRA DA CASA PRÓPRIA

Nos últimos 10 anos, com o aumento dos preços, o mesmo imóvel comprado em 2002 por R\$ 148 mil seria comprado em 2012 por R\$ 416 mil

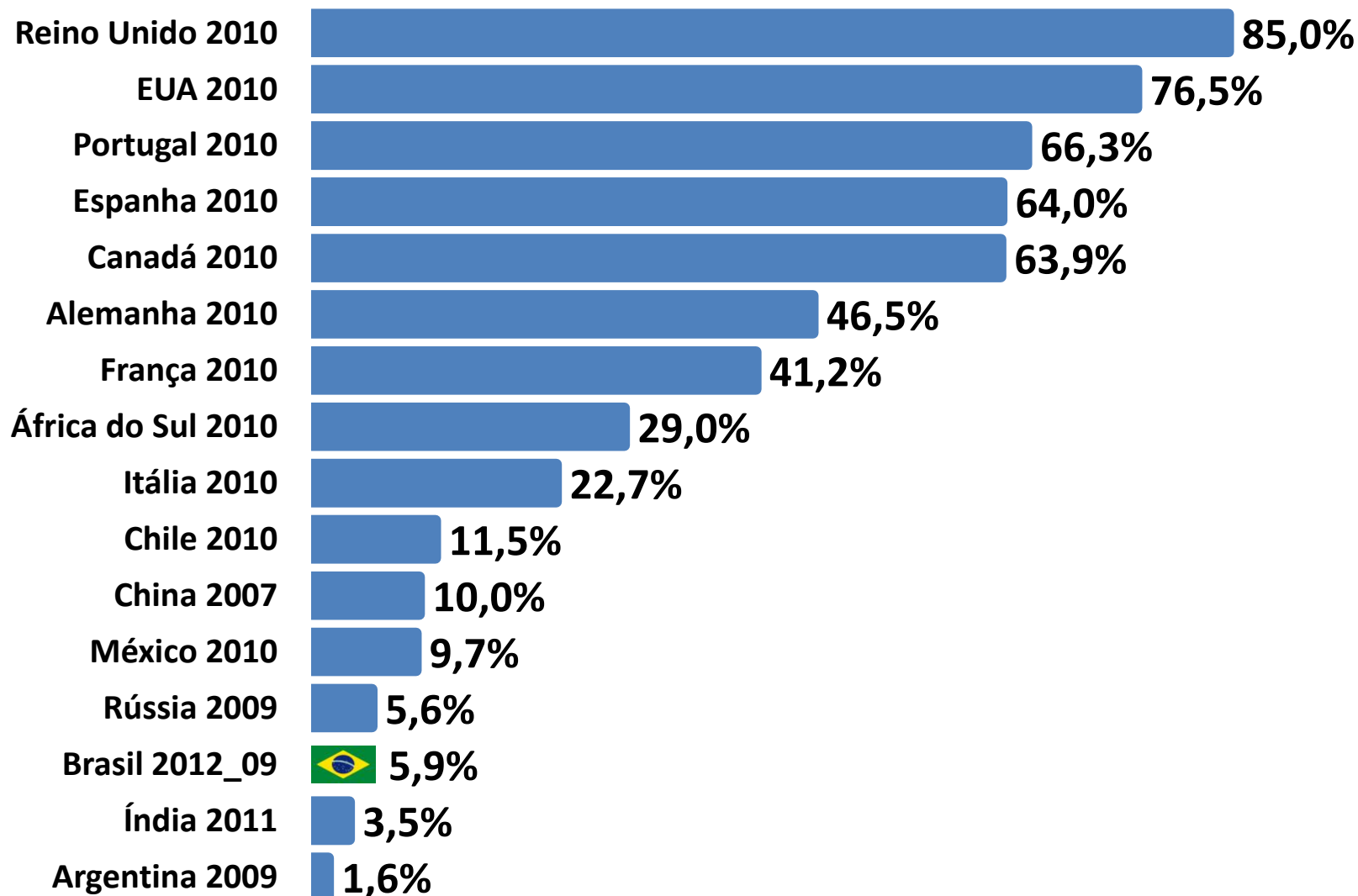
- Mesmo o aumento da renda não tendo alcançado o mesmo percentual, a capacidade de compra permaneceu

### Cenários para compra de um imóvel de 60m<sup>2</sup> na cidade de São Paulo

	Anos		
	2002	2006	2012
*Preço da unidade	R\$ 148 mil	R\$ 210 mil	R\$ 416 mil
LTV	50%	70%	80%
Juros	12%	10% -12%	9% -11%
Prazo do financiamento (meses)	120-180	180-240	240-360
Comprometimento da renda	20 - 25%	25 - 30%	25 - 30%
**Renda mínima necessária	R\$4,5mil / 22SM	R\$6,3mil / 18SM	R\$12mil / 21SM
Poupança	R\$74mil / 16	R\$63mil / 10	R\$83mil / 7

\*Fonte: Embrasp / \*\*Fonte: IBGE

# CRÉDITO IMOBILIÁRIO / PIB



Brasil = Jun/12

- Demanda no País estimada em 1,9 milhão de moradias por ano;
- Demografia favorável;
- Crescimento da classe média também favorece a demanda;
- LTV conservador – inibe a entrada de investidores especuladores, pois a concessão do crédito é conservadora;
- Financiamento imobiliário pode comprometer, no máximo, 30% da renda familiar na concessão do crédito;
- Baixo índice de inadimplência, pois renda real cresce, e as taxa de desemprego estão nos níveis mais baixos da série histórica;
- Financiamento imobiliário representa apenas 5,5% do PIB, com espaço para crescer nos próximos anos;
- O brasileiro tem a cultura de pré pagar o financiamento do imóvel antes do prazo final, utilizando recursos próprios ou FGTS;

- Marco regulatório do setor imobiliário trouxe mais segurança para os bancos, os tomadores de crédito e os empreendedores;
- Aumento de preço ainda reflete fundamentos econômicos (estoque em níveis normais, vendas fluindo, preço ancorado em matriz realista de custo);
- Prevalece no mercado a aquisição do 1º imóvel, devido às características da demanda;
- Oferta em produção equilibrada e ajustando-se à demanda.

***OBRIGADO***

**Claudio Bernardes**

presidencia@secovi.com.br