

# Panorama do Mercado Imobiliário

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

19/09/2016 – Encontro de mercado - Campinas

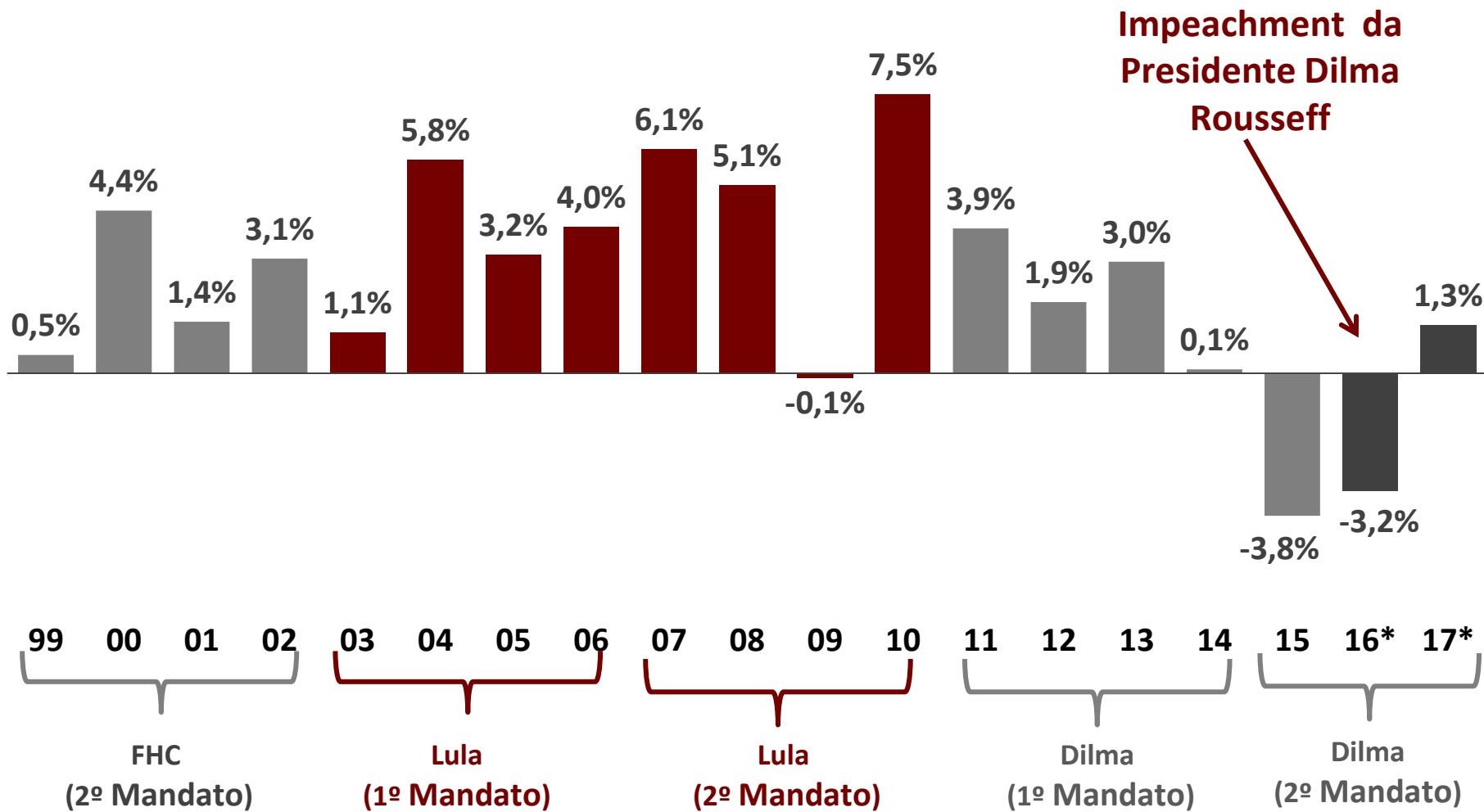


**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO 70 ANOS

# Economia

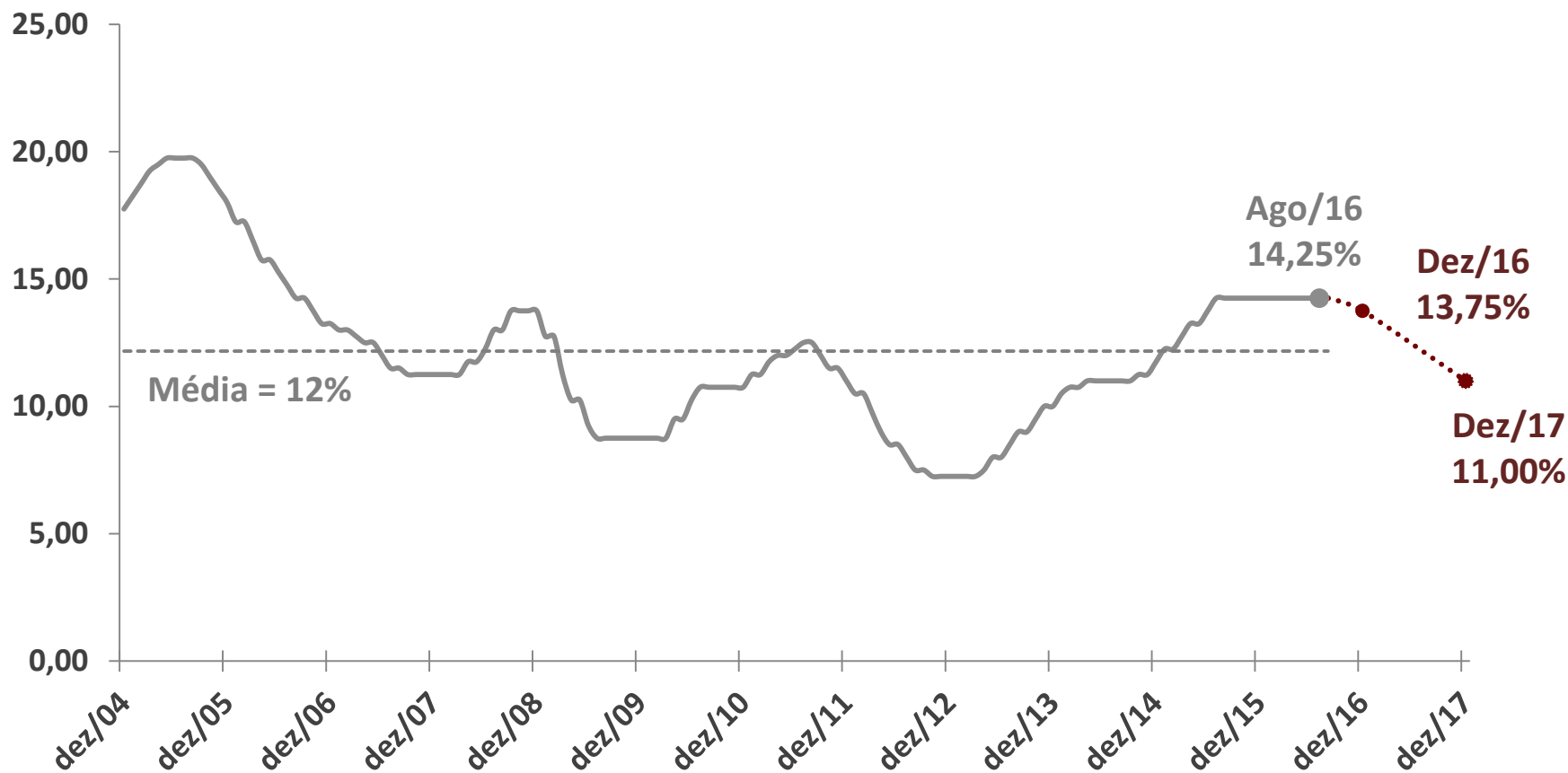
---

# Atividade econômica - % de crescimento do PIB no Brasil



\* Previsão – Relatório Focus 09/09/2016

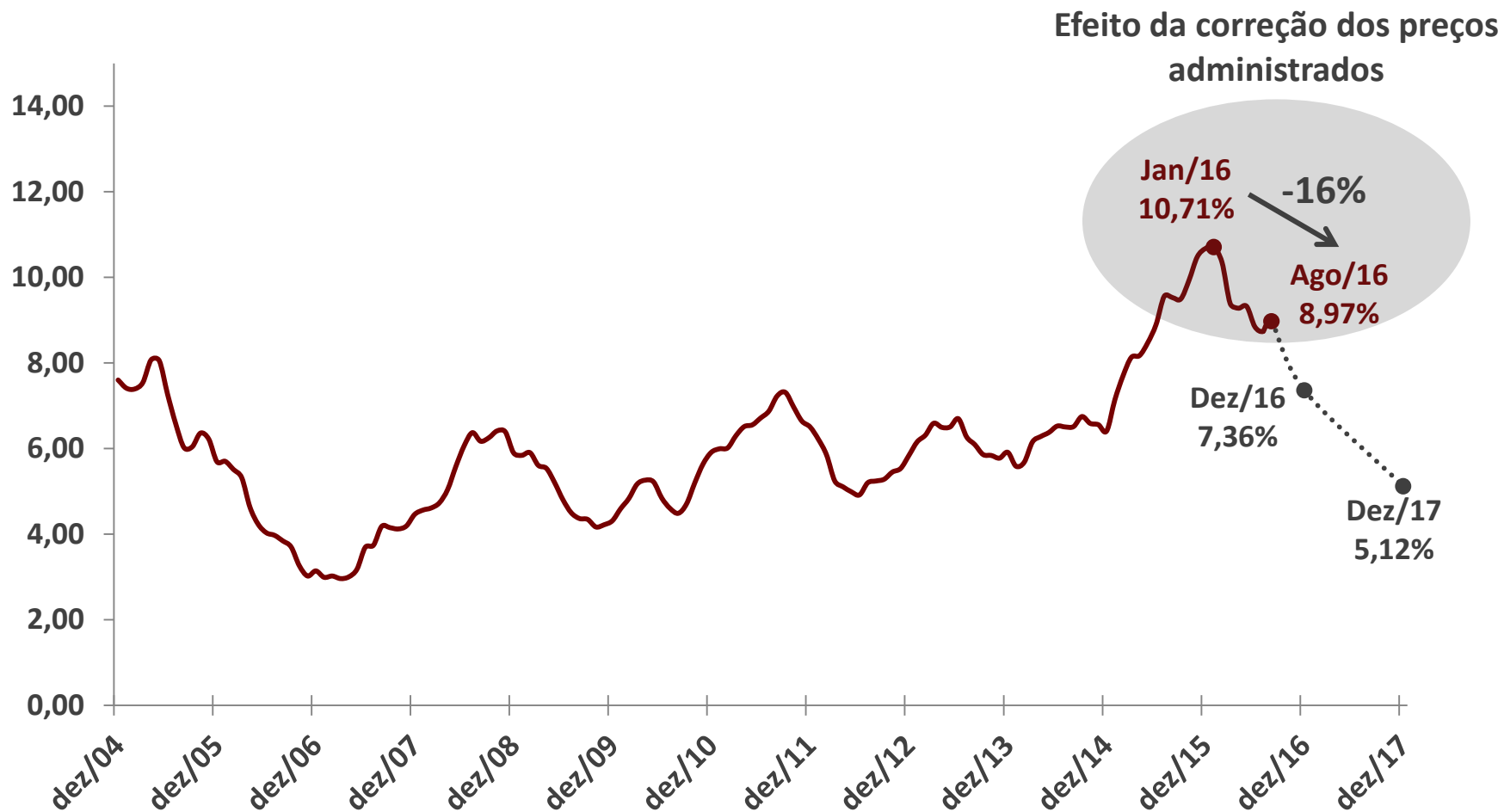
# Meta taxa SELIC (% a.a.) – COPOM



\* desde 30/07/15 o COPM mantém a meta de juros em 14,25% a.a.

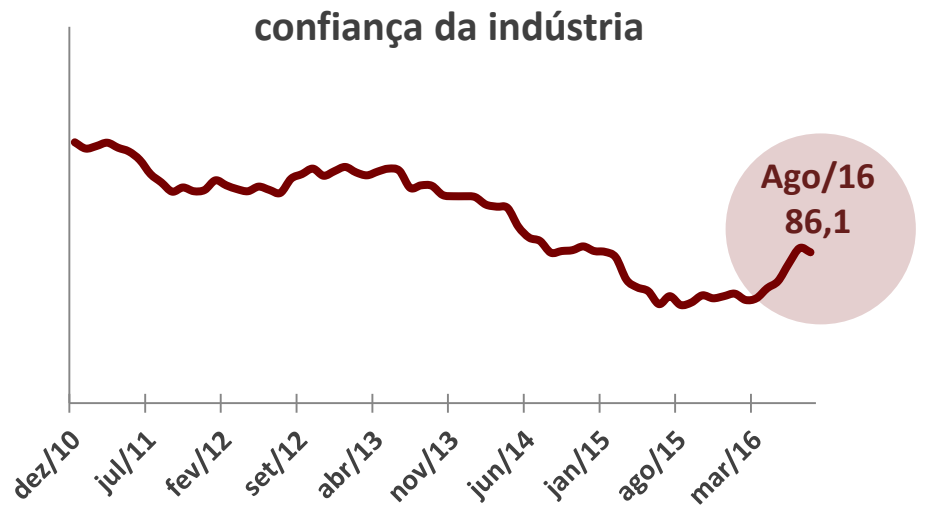
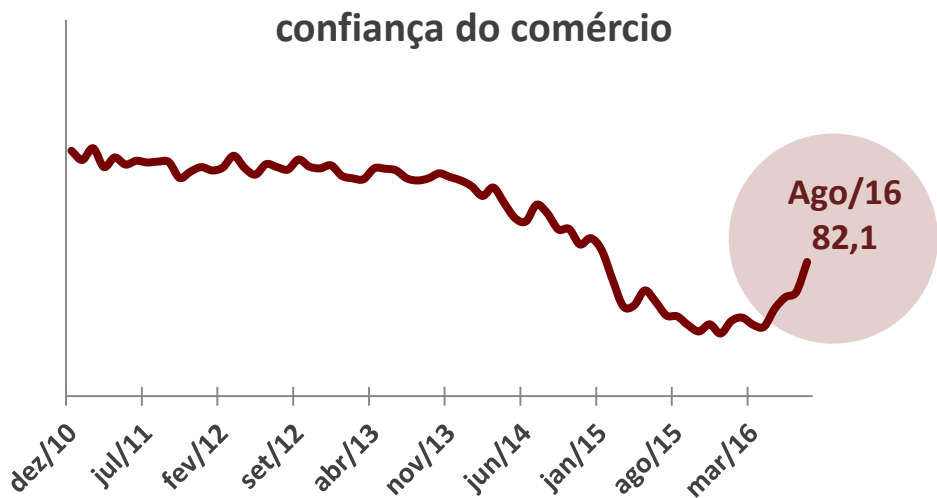
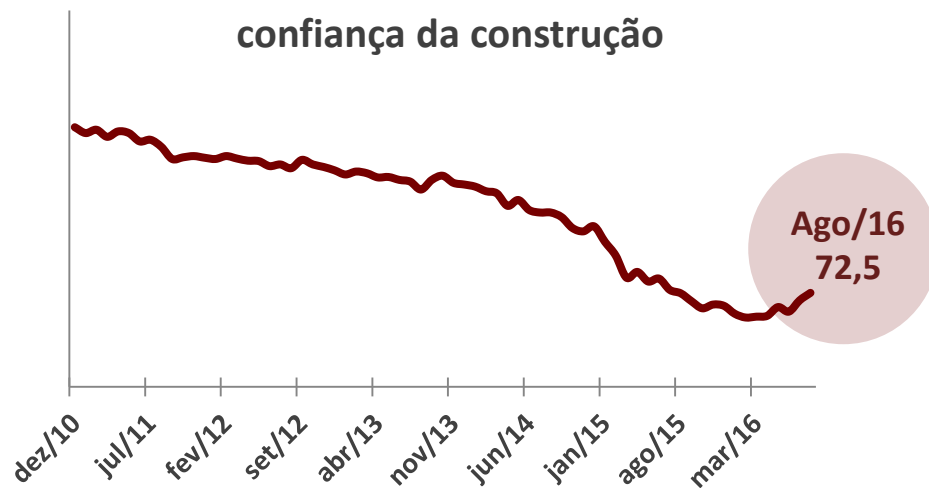
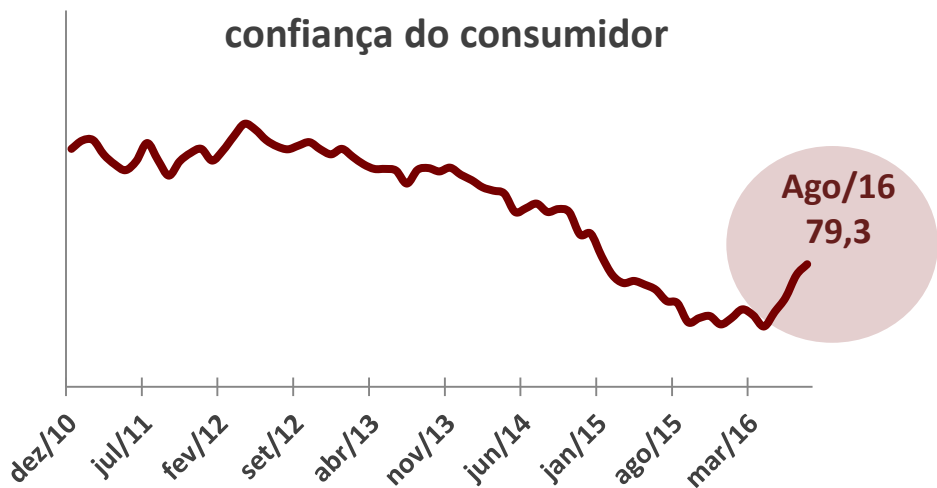
\* dez/2016 e dez/17 - Previsão – Relatório Focus 09/09/2016

# Inflação – IPCA (variação % 12 meses)



\* dez/2016 e dez/17 - Previsão – Relatório Focus 09/09/2016

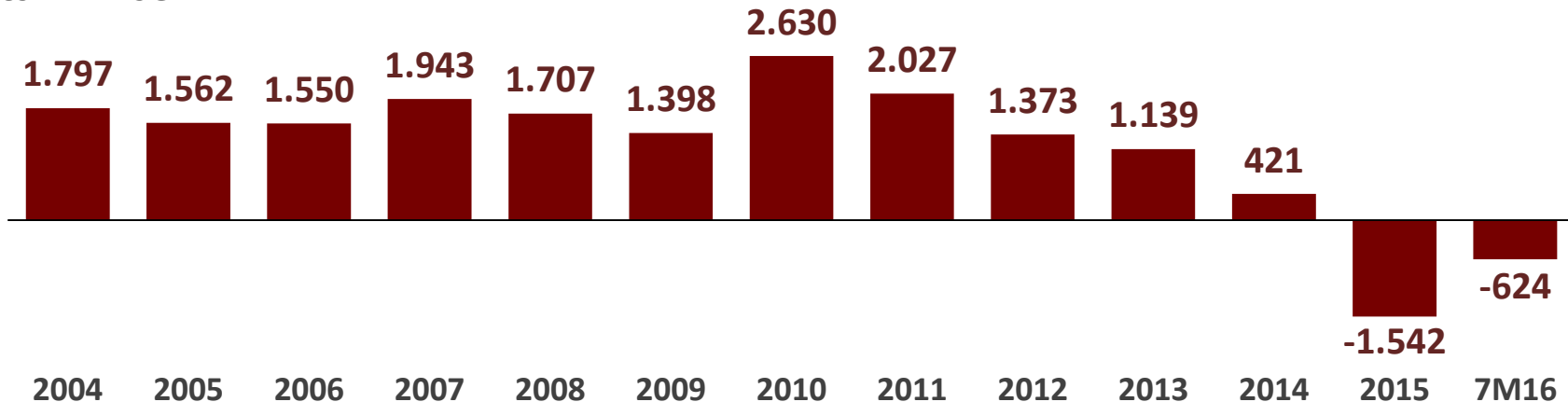
# Índices de confiança – com ajuste sazonal



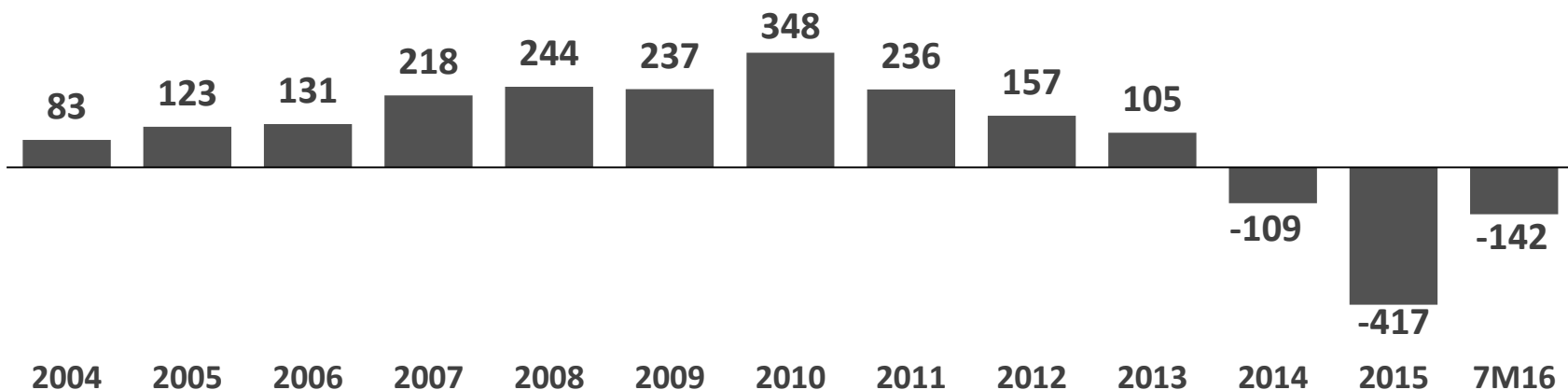
**Com o início do processo de afastamento da presidente Dilma no mês de abril/2016, os índices de confiança do mercado começaram a melhorar**

# Saldo de empregos formais - CAGED (em milhares)

## Total - Brasil



## Construção Civil - Brasil



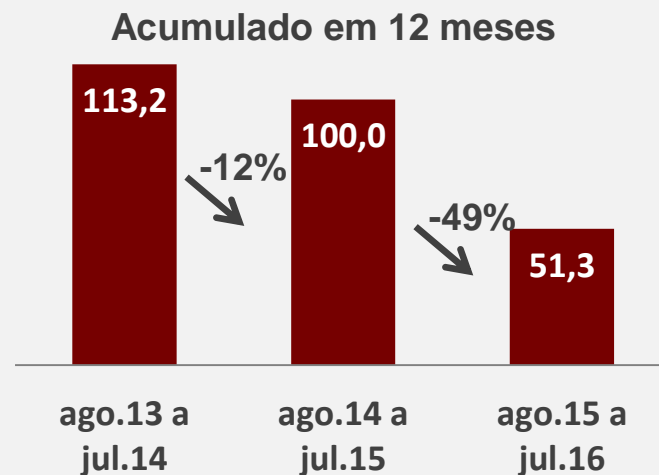
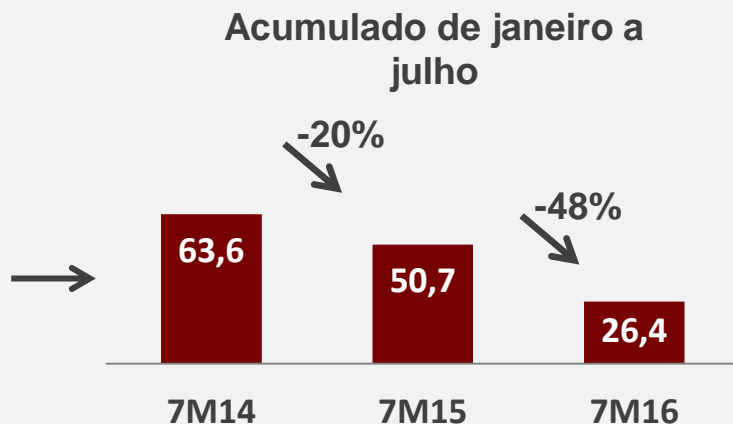
# Financiamento Imobiliário

---

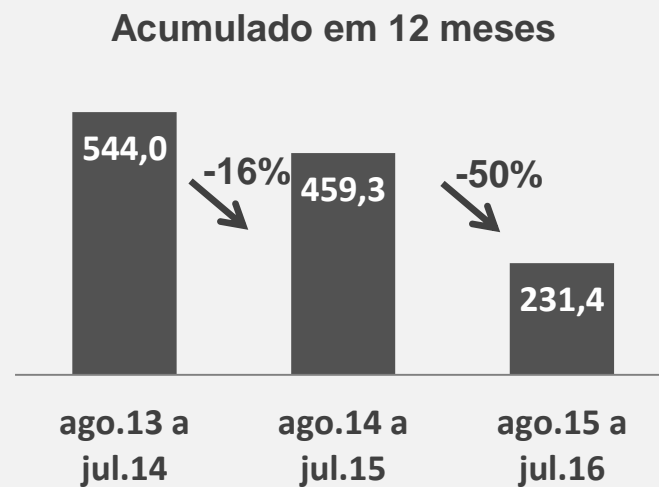
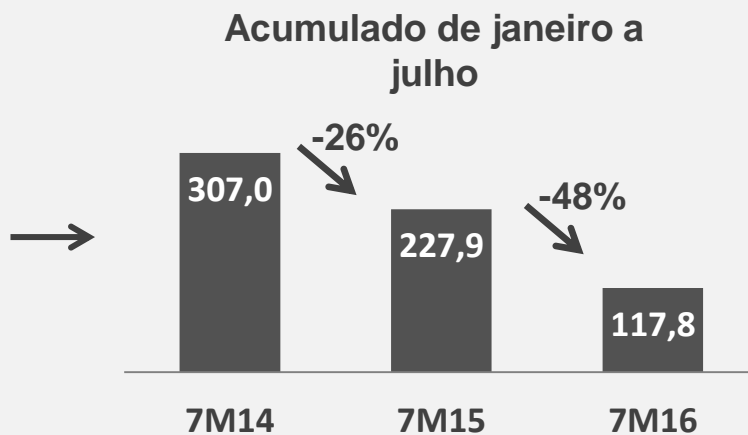


# Financiamento imobiliário – julho 2016

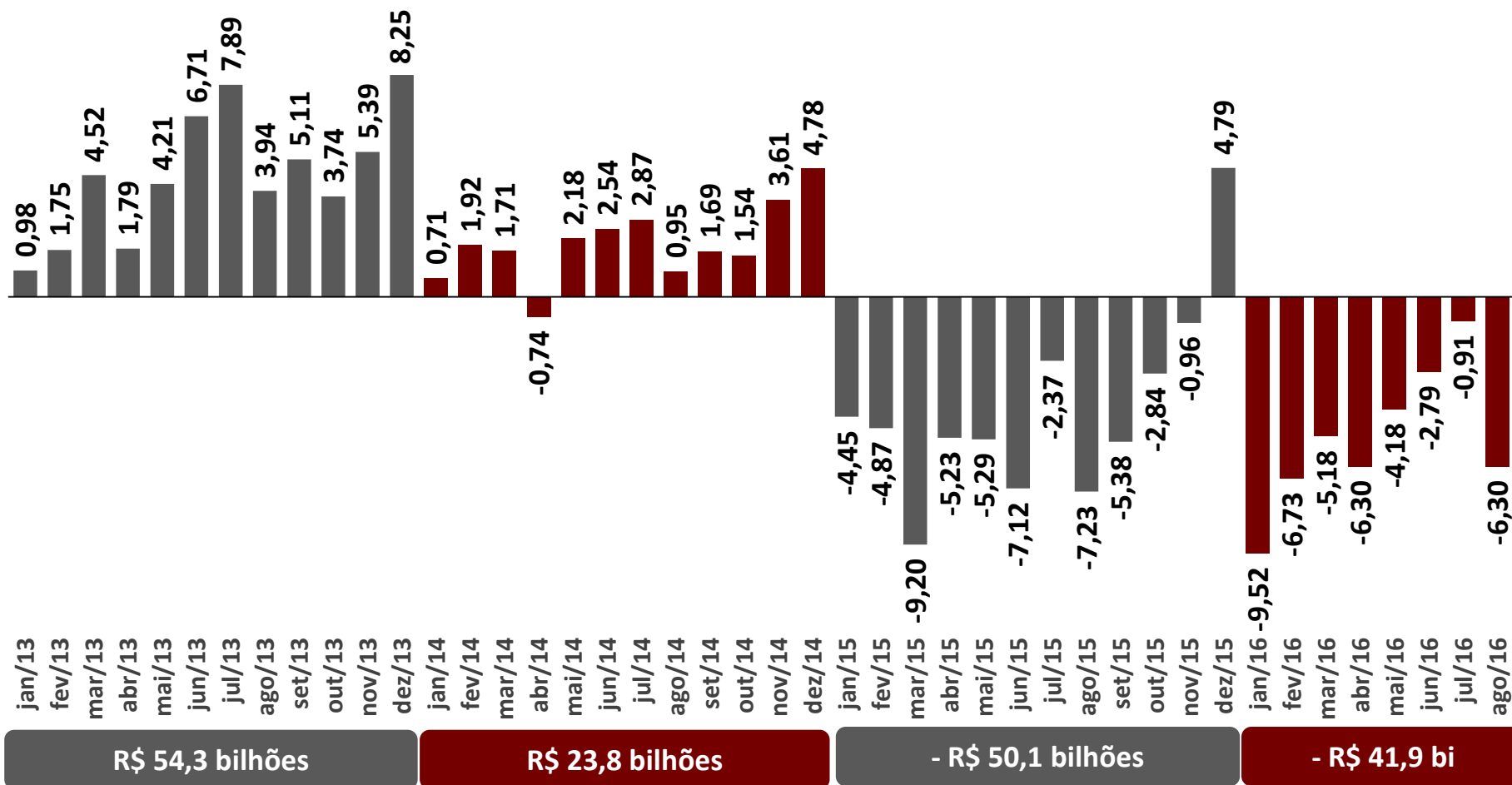
Valores  
Financiados  
(R\$ Bilhões)



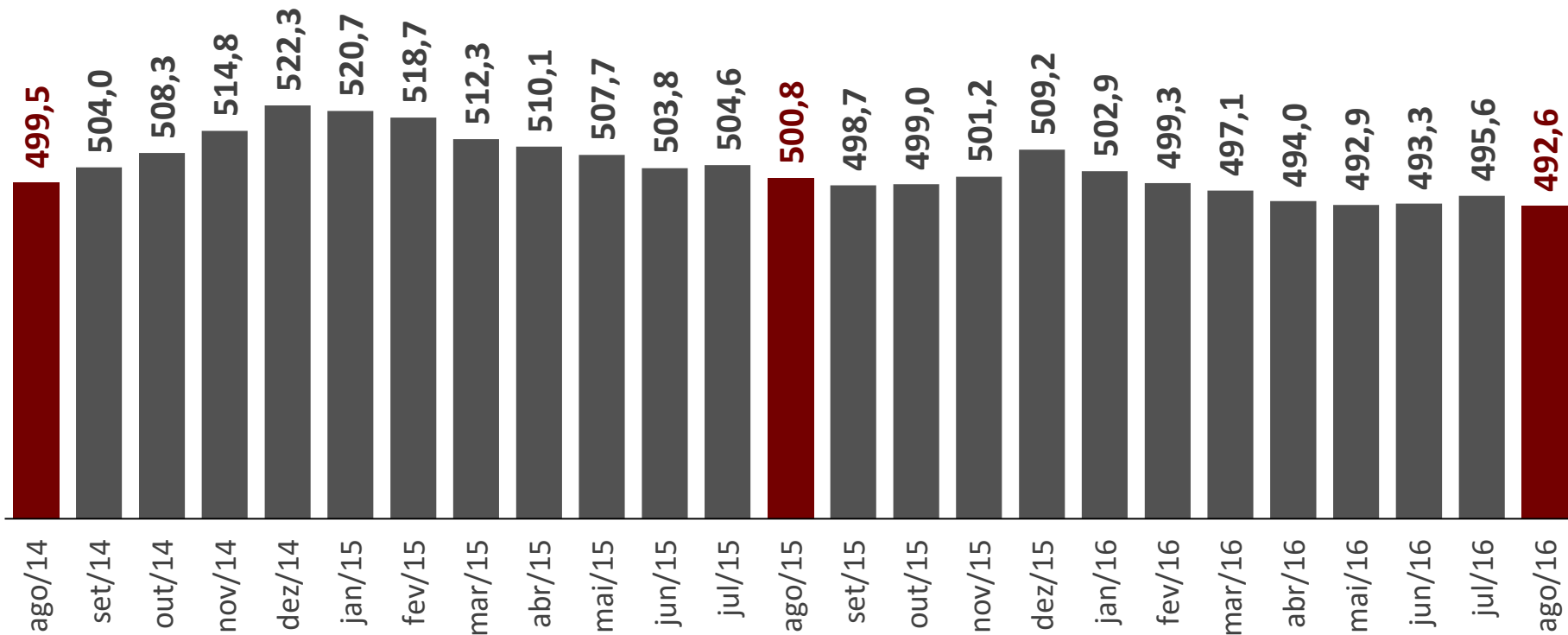
Unidades  
Financiadas  
(mil)



# Poupança SBPE – Captação líquida (R\$ bilhões)

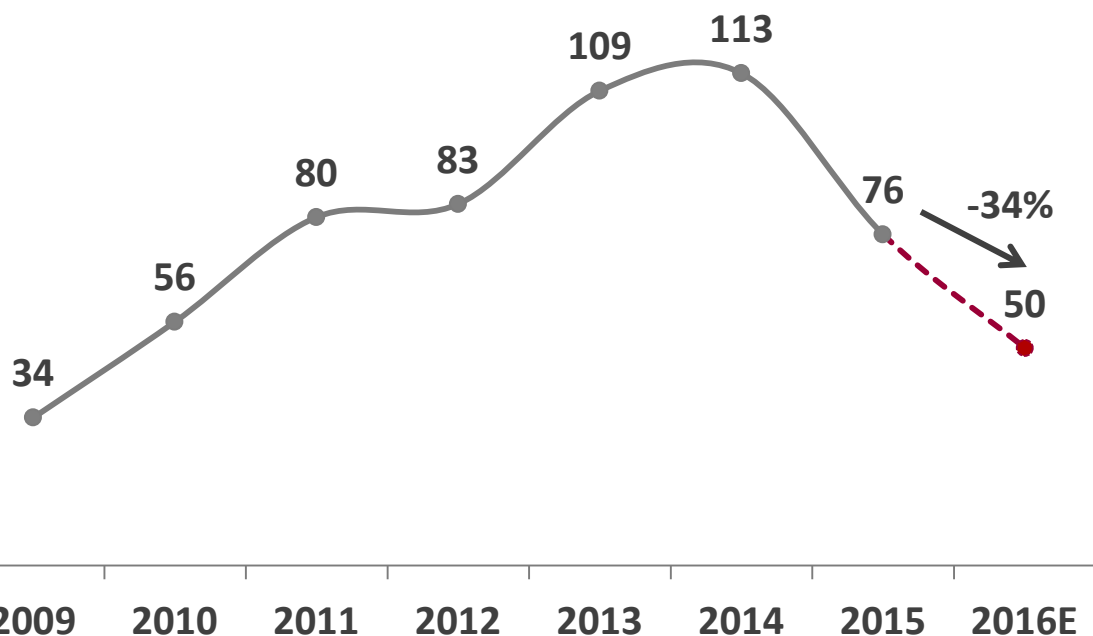


# Poupança SBPE – Saldo (R\$ bilhões)



# Crédito imobiliário SBPE : Projeção 2016 ABECIP

R\$ Bilhões



## 1º Semestre

- Indefinição Política
- Conjuntura econômica pior que o esperado
- Ausência de medidas efetivas para retomada do crescimento

## 2º Semestre

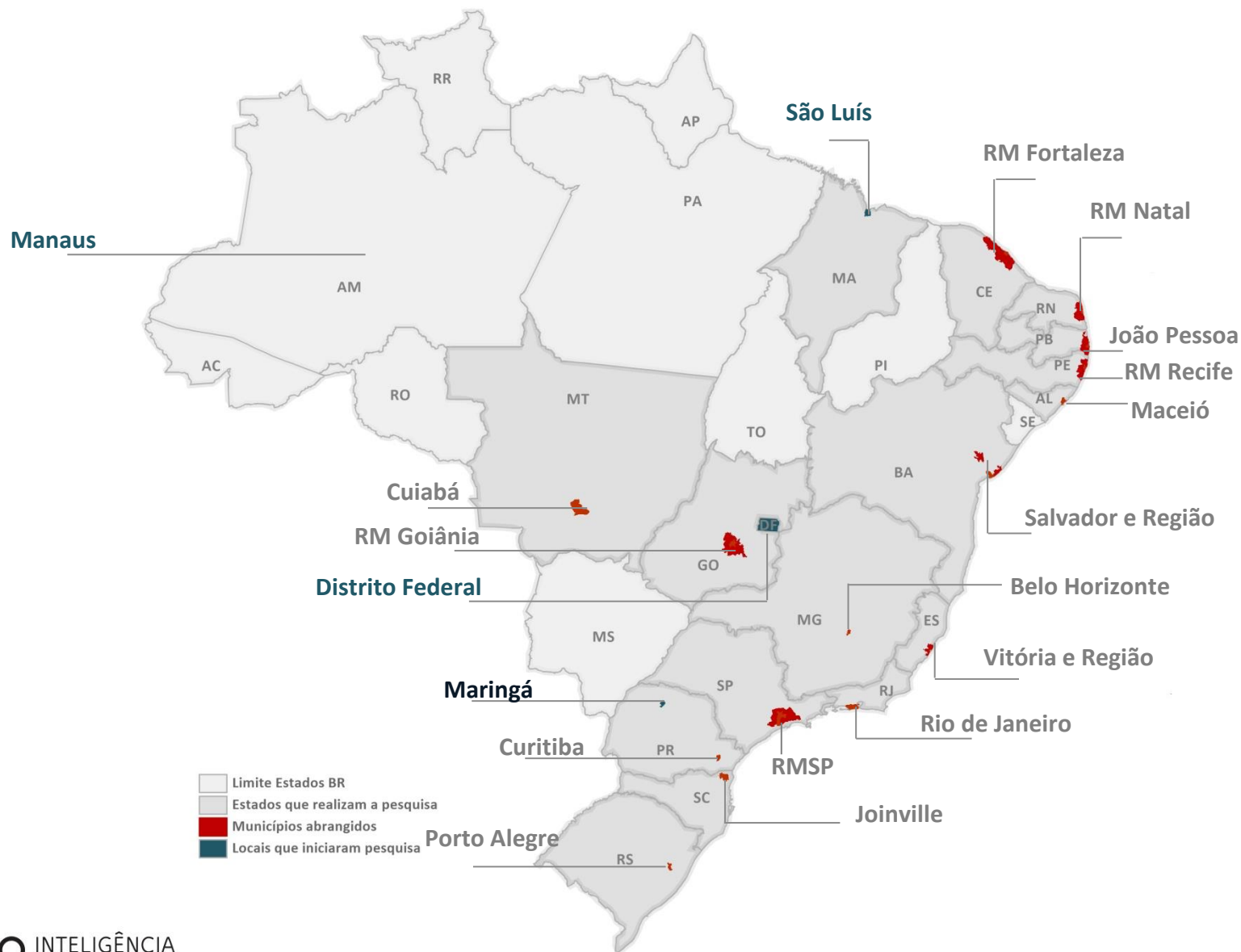
- Definição do cenário político
- Nova agenda propositiva
- Evolução gradativa das expectativas

# **Mercado Imobiliário Nacional**

---

Regiões que realizam pesquisa imobiliária

# Regiões que Possuem Pesquisa do Mercado Imobiliário



# Unidades residenciais lançadas

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1S15	Unidades Lançadas 1S16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	592	359	↓	-39%
Curitiba	2.270	1.157	↓	-49%
Distrito Federal	232	380	↑	64%
Joinville	732	118	↓	-84%
Maceió	850	N.D.		N.D.
Manaus	N.D.	260		N.D.
Maringá	1.482	1.026	↓	-31%
Porto Alegre	979	927	↓	-5%
Rio de Janeiro	2.685	2.350	↓	-12%
RM de Fortaleza	2.803	1.610	↓	-43%
RM de Goiânia	2.307	1.247	↓	-46%
RM de João Pessoa	2.599	1.748	↓	-33%
RM de Natal	190	0	↓	-100%
RM de Recife	1.555	751	↓	-52%
RM de São Paulo	16.969	10.400	↓	-39%
Salvador e Região	2.884	1.536	↓	-47%
<b>Total Ajustado</b>	<b>38.279</b>	<b>23.609</b>	↓	<b>-38%</b>

# Unidades residenciais novas vendidas

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 1S15	Unidades Vendidas 1S16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	672	706	↑	5%
Curitiba	2.662	2.274	↓	-15%
Distrito Federal	1.075	1.324	↑	23%
Joinville	548	886	↑	62%
Maceió	747	N.D.		N.D.
Manaus	N.D.	1.277		N.D.
Maringá	1.211	934	↓	-23%
Porto Alegre	1.724	1.447	↓	-16%
Rio de Janeiro	3.530	4.721	↑	34%
RM de Fortaleza	2.574	2.272	↓	-12%
RM de Goiânia	3.272	1.851	↓	-43%
RM de João Pessoa	2.529	2.116	↓	-16%
RM de Natal	1.007	946	↓	-6%
RM de Recife	2.087	1.290	↓	-38%
RM de São Paulo	15.808	12.194	↓	-23%
Salvador e Região	3.507	3.100	↓	-12%
<b>Total Ajustado</b>	<b>42.206</b>	<b>36.061</b>	↓	<b>-15%</b>

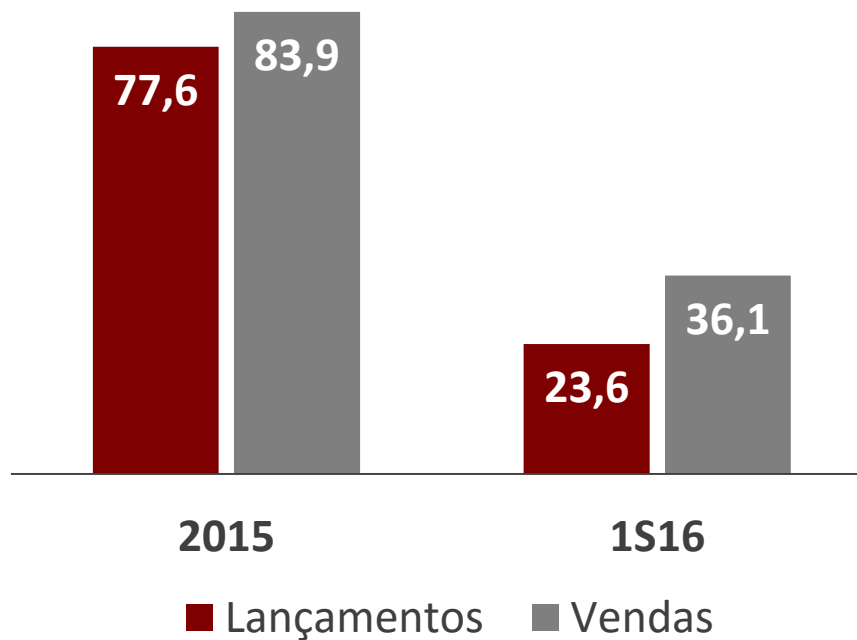


# Oferta final disponível – imóveis residenciais novos

Região Pesquisada	Oferta Final Junho/2015	Oferta Final Junho/2016	Variação %	
Belo Horizonte	N.D	N.D		N.D.
Cuiabá	3.076	2.626	↓	-15%
Curitiba	11.483	8.865	↓	-23%
Distrito Federal	4.385	4.257	↓	-3%
Joinville	2.970	2.985	↑	1%
Maceió	2.152	N.D		N.D.
Manaus	N.D	4.002		N.D.
Maringá	2.171	2.662	↑	23%
Porto Alegre	3.027	3.216	↑	6%
Rio de Janeiro	8.863	9.241	↑	4%
RM de Fortaleza	9.129	9.567	↑	5%
RM de Goiânia	7.456	8.824	↑	18%
RM de João Pessoa	7.353	7.319	↓	0%
RM de Natal	3.486	2.036	↓	-42%
RM de Recife	6.907	7.420	↑	7%
RM de São Paulo	44.563	38.775	↓	-13%
Salvador e Região	7.376	7.310	↓	-1%
<b>Total Ajustado</b>	<b>122.245</b>	<b>115.103</b>	↓	<b>-6%</b>

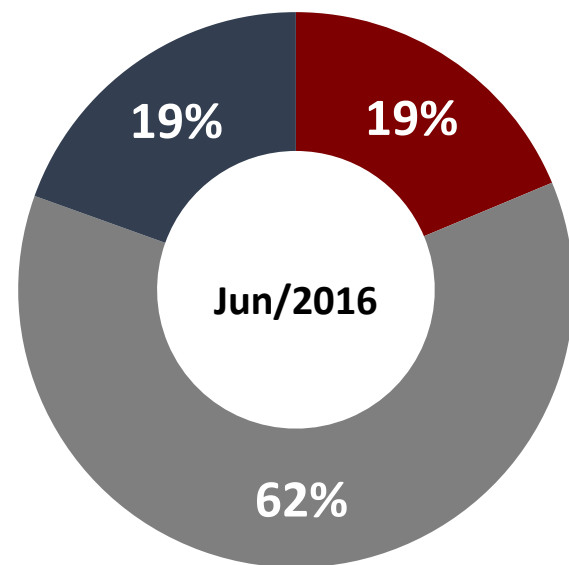
# Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Em mil unidades



# Oferta por Fase de Obra – Junho/2016

Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Cuiabá	11%	75%	13%
Distrito Federal	33%	18%	49%
Joinville	10%	66%	24%
Manaus	5%	51%	43%
Maringá	25%	56%	19%
Porto Alegre	11%	55%	34%
Rio de Janeiro	20%	50%	30%
RM de Fortaleza	11%	73%	16%
RM de Goiânia	19%	60%	21%
RM de Natal*	21%	51%	27%
RM de Recife	35%	57%	8%
RM de São Paulo	14%	74%	12%
Salvador e Região	45%	35%	20%

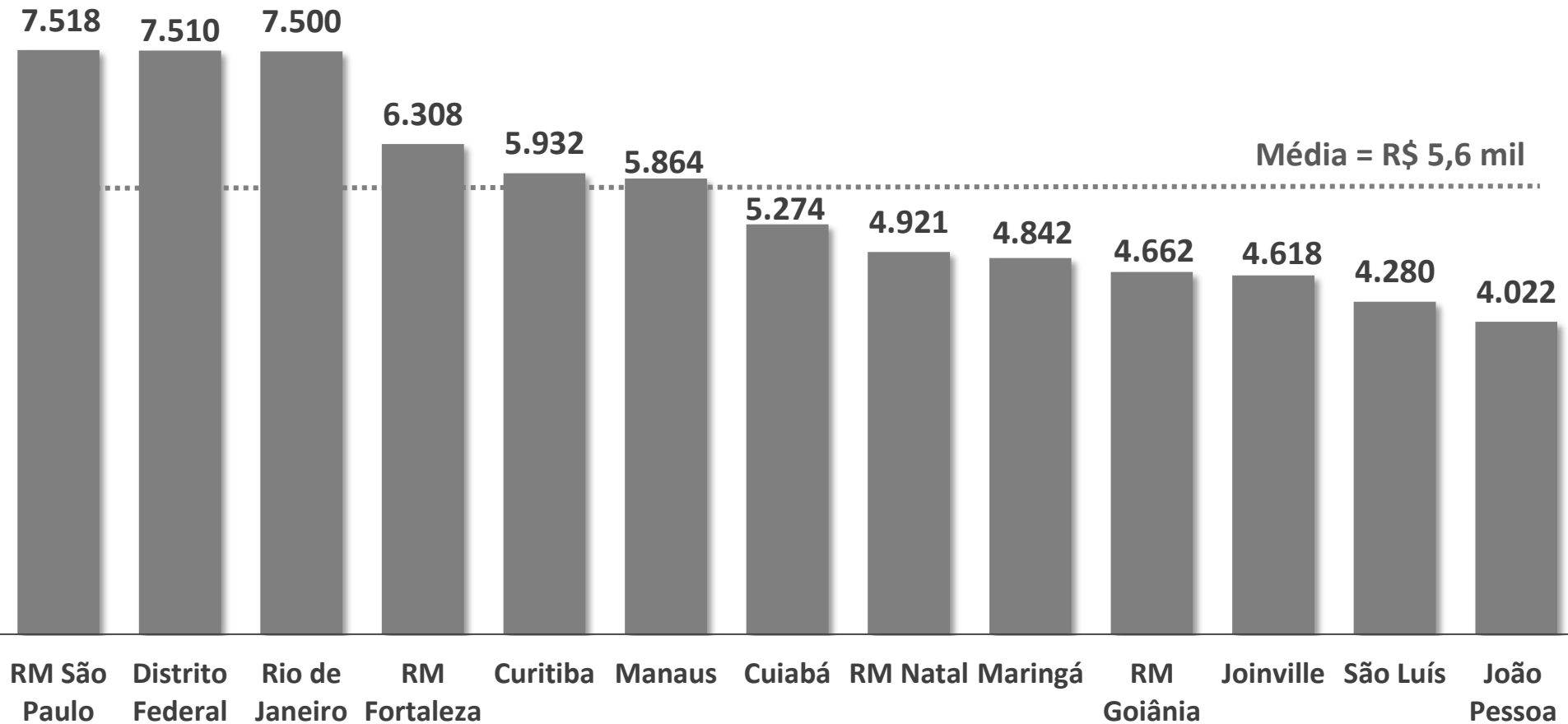


■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos

\*não foi informado o estágio da obra de todos os empreendimentos

# Preço Médio – M<sup>2</sup> de Área Privativa

Em R\$



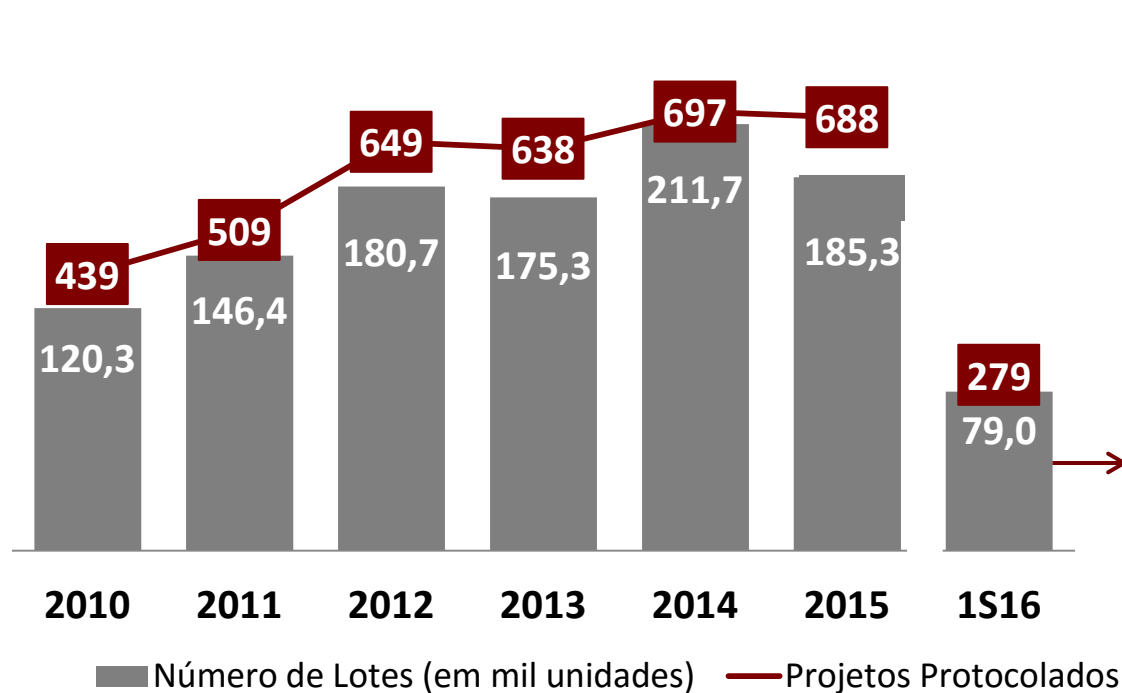
# **Loteamentos**

---

**Projetos aprovados pelo GRAPROHAB**

# Projetos de loteamentos Protocolados no GRAPROHAB

## Estado de São Paulo

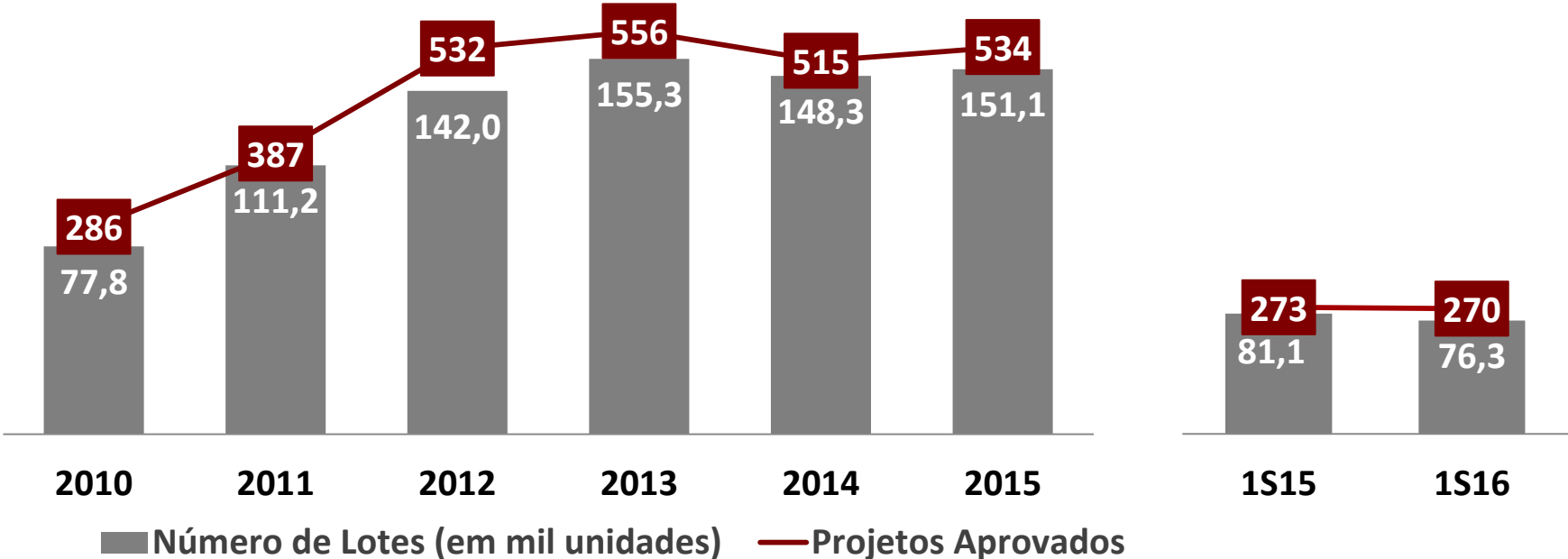


Município	Lotes Previstos	Projetos
1º Campinas	4.405	5
2º São J. do Rio Preto	4.293	9
3º Barretos	2.211	5
4º Cotia	2.156	4
5º Mogi-Mirim	1.929	5
6º Mirassol	1.609	2
7º Indaiatuba	1.549	3
8º Araraquara	1.515	4
9º Dracena	1.355	6
10º Limeira	1.321	3
<b>Total</b>	<b>22.343</b>	<b>46</b>

No primeiro semestre ,279 projetos foram protocolados para análise do GRAPROHAB.

**Campinas foi o município com maior número de lotes protocolados no 1S16.**

# Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB no Estado de São Paulo

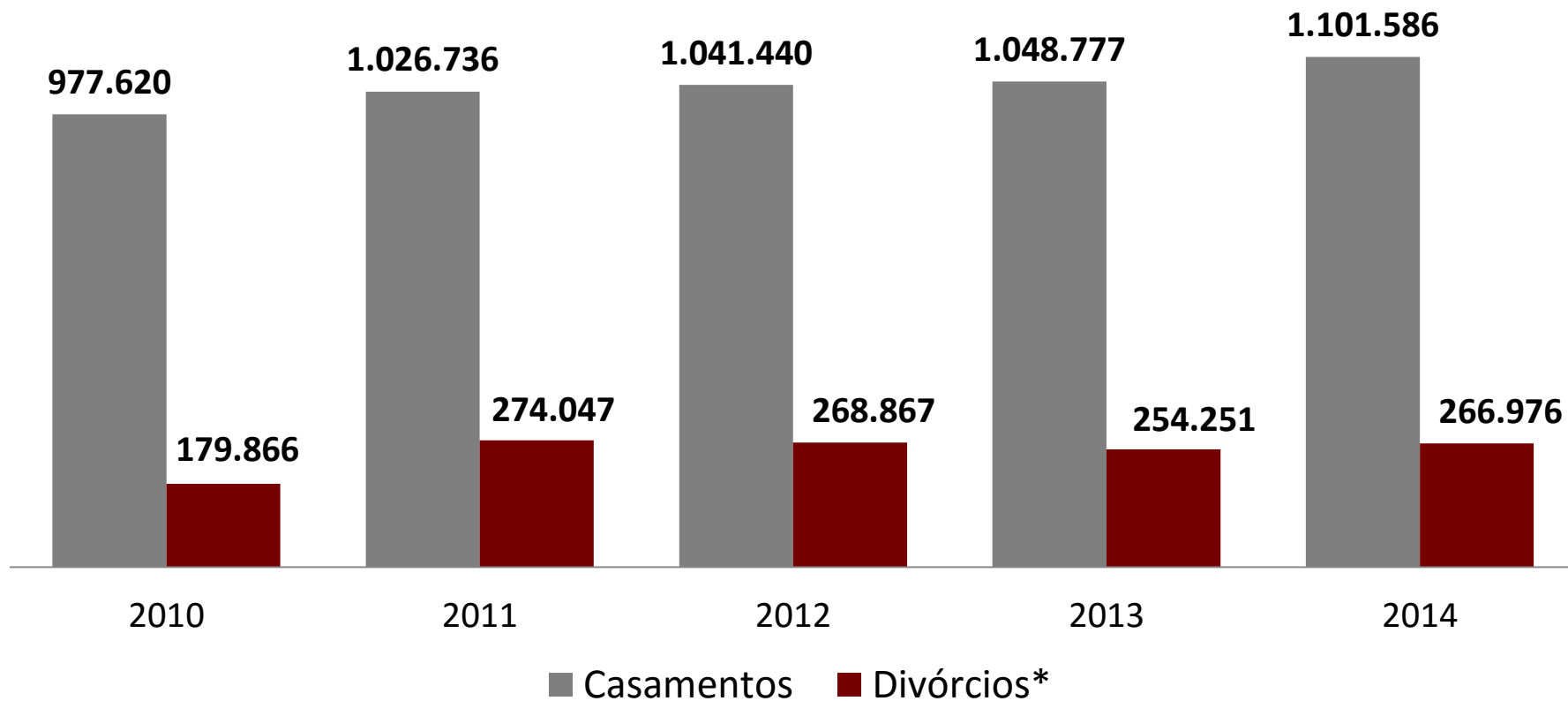


# Demanda

---



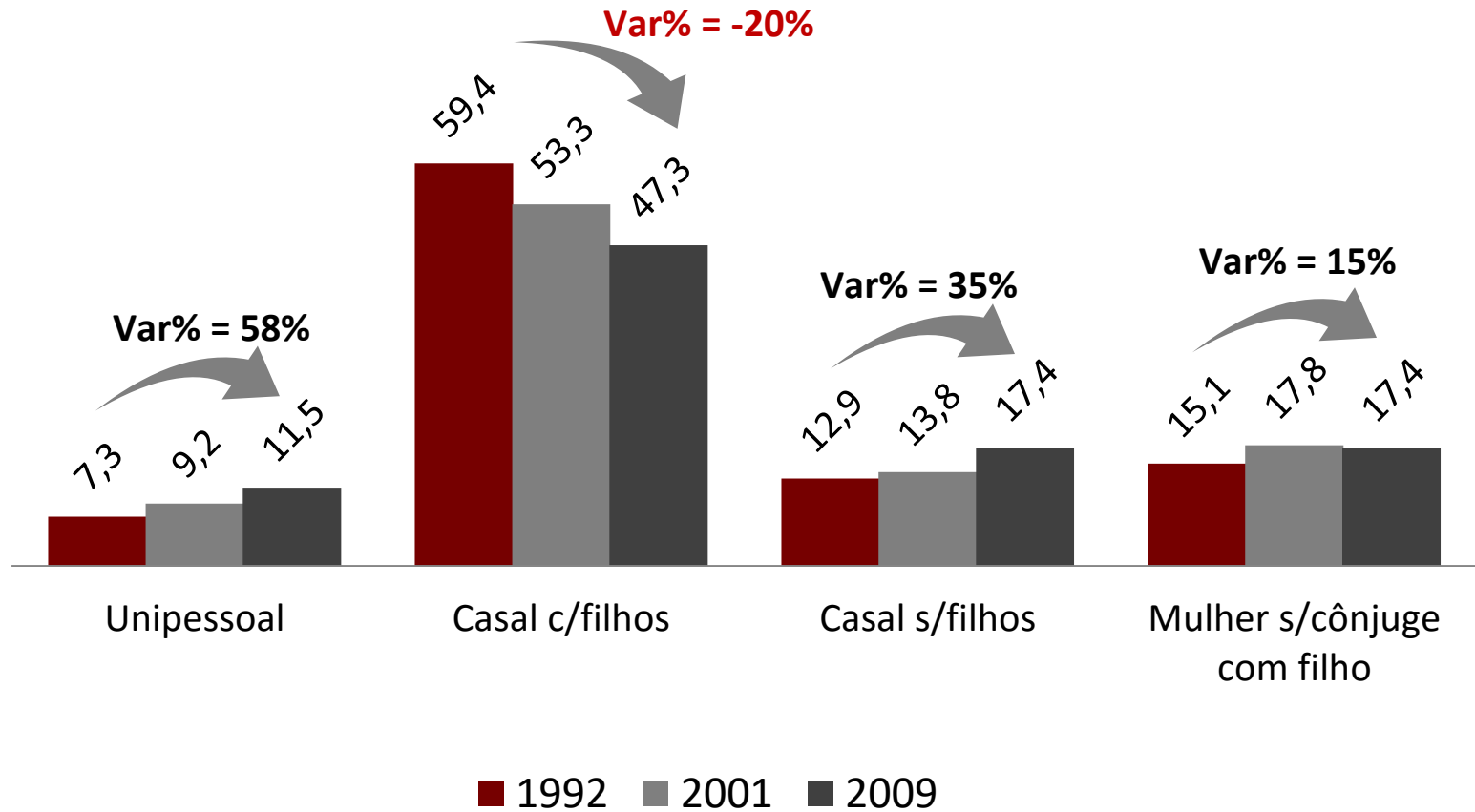
# Casamentos e divórcios - Brasil



\*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

# Arranjos familiares com parentesco

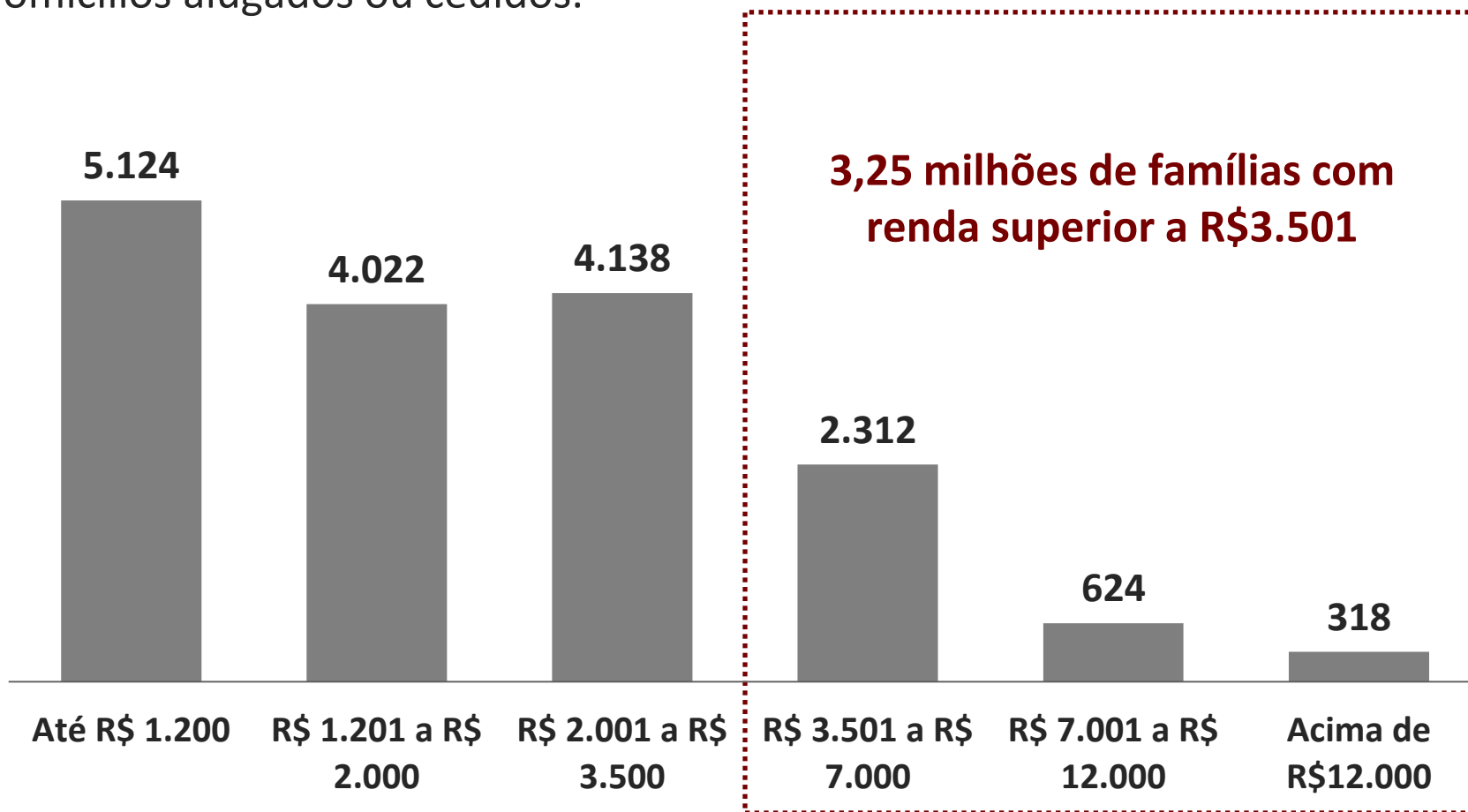
Part. %



# Famílias que Moram em Domicílios Alugados ou Cedidos

Por Faixa de Renda mensal Familiar - Em milhares de famílias

**16,8 milhões** de famílias vivem em domicílios alugados ou cedidos.



# Estudo de Demanda de imóveis residenciais

---

- O Secovi-SP contratou um estudo desenvolvido pela FGV, com o objetivo de mensurar a demanda potencial de imóveis residenciais de 2015 a 2025;
- O resultado do estudo foi obtido através da elaboração de cenários sociodemográficos e econômicos.

# Cenário para demanda habitacional

## evolução do estoque de domicílios

	Incremento		Estoque	Incremento	Estoque
	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Região Norte	1.359.255	712.159	4.957.690	<b>1.351.011</b>	6.308.701
Região Nordeste	4.220.658	2.200.527	17.594.419	<b>4.225.567</b>	21.819.986
Região Sudeste	5.932.223	2.986.031	29.191.435	<b>5.684.786</b>	34.876.221
Região Sul	2.107.374	1.166.020	10.288.575	<b>1.947.756</b>	12.236.331
Região Centro Oeste	1.357.555	736.909	5.141.738	<b>1.341.993</b>	6.483.731
<b>Brasil</b>	<b>14.977.065</b>	<b>7.801.646</b>	<b>67.173.857</b>	<b>14.551.113</b>	<b>81.724.970</b>
<b>São Paulo - UF</b>	<b>3.062.117</b>	<b>1.482.025</b>	<b>14.879.589</b>	<b>3.022.639</b>	<b>17.902.228</b>
<b>Regiões Metropolitanas</b>					
São Paulo	1.388.770	737.892	7.018.349	<b>1.333.849</b>	8.352.198
Rio de Janeiro	764.002	478.952	4.476.827	<b>601.755</b>	5.078.582
Belo Horizonte	376.269	195.487	1.753.572	<b>358.590</b>	2.112.162
Salvador	392.908	220.745	1.381.282	<b>369.812</b>	1.751.094
Porto Alegre	262.875	150.961	1.535.506	<b>239.132</b>	1.774.638

- Incremento de domicílios da ordem de 14,5 milhões de unidades entre 2015 e 2025;
- Em termos absolutos, este incremento está pouco abaixo do observado entre 2004 e 2014, de quase 15 milhões de unidades.

# Demanda por domicílios para 2025

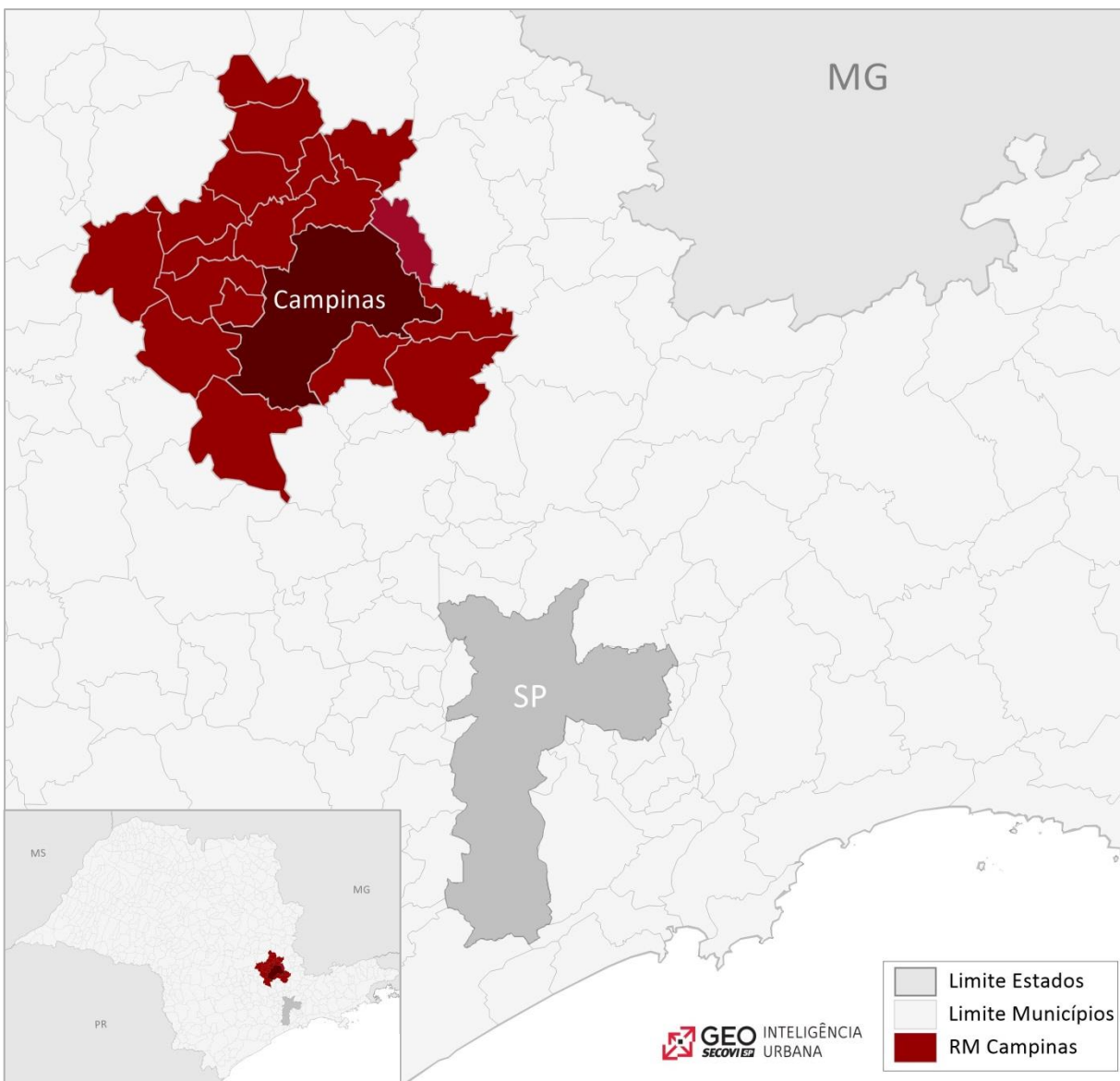
	<b>Incremento</b>	<b>Estoque</b>	<b>Incremento</b>	<b>Estoque</b>
<b>Faixas de renda</b>	<b>2004 - 2014</b>	<b>2014</b>	<b>2015 - 2025</b>	<b>2025</b>
Até R\$ 1.600	-2.598.390	27.499.420	494.472	27.993.892
De R\$ 1.600 até R\$ 3.275	8.592.983	21.105.083	6.866.869	27.971.952
De R\$ 3.275 até R\$ 5.000	4.743.421	9.042.082	3.316.008	12.358.090
De R\$ 5.000 até R\$ 7.000	1.989.692	4.579.920	1.541.478	6.121.397
De R\$ 7.000 até R\$ 10.000	1.007.289	2.089.685	748.277	2.837.962
Acima de R\$ 10.000	1.242.069	2.857.667	1.584.010	4.441.678
<b>Total Brasil</b>	<b>14.977.065</b>	<b>67.173.857</b>	<b>14.551.113</b>	<b>81.724.970</b>

- Entre 2004 e 2014, o número de domicílios com renda até R\$ 1.600 caiu devido ao período de crescimento econômico e redução das desigualdades;
- Dadas as dinâmicas das variáveis-chave projetadas até 2025, o maior incremento em termos absolutos deverá se concentrar na faixa de renda entre R\$ 1.600 e R\$ 3.275.

# Campinas

---

# Região Metropolitana de Campinas



## RM Campinas

20

Municípios

3 milhões

de Habitantes

993 mil

Domicílios

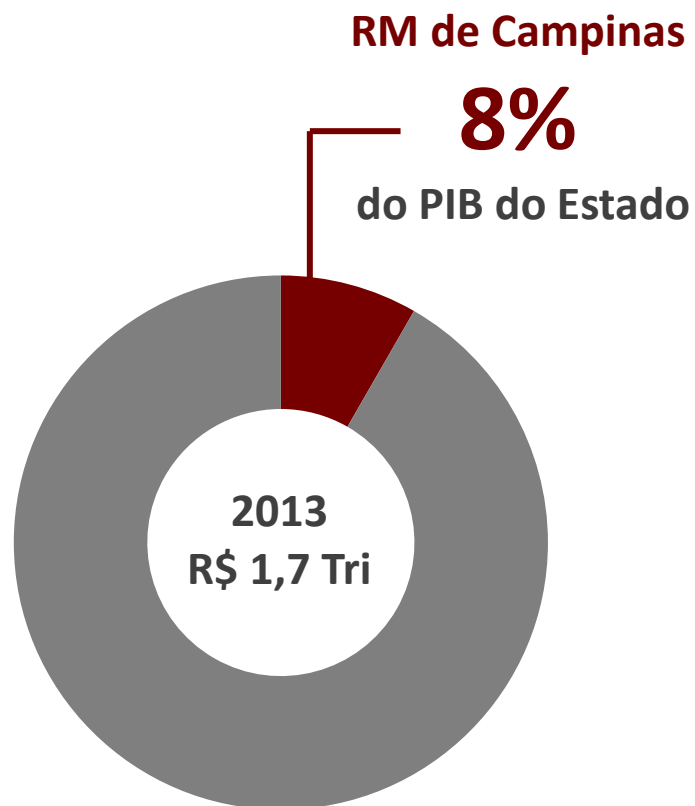
R\$ 142 Bi

PIB



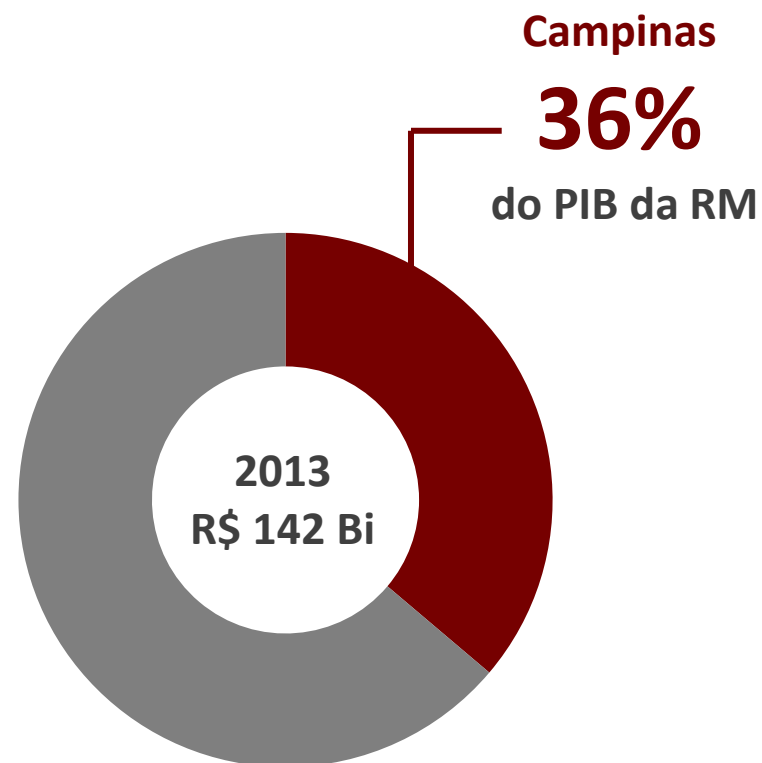
# PIB da RM de Campinas - 2013

## Estado de São Paulo



■ RM Campinas ■ Outros Municípios do Estado

## RM de Campinas

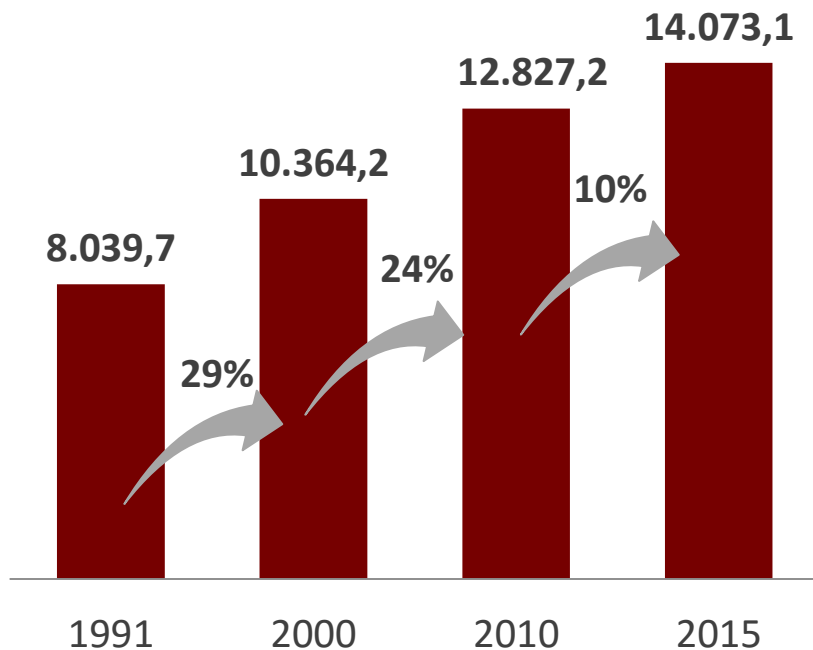


■ Campinas ■ Outros Municípios da RM

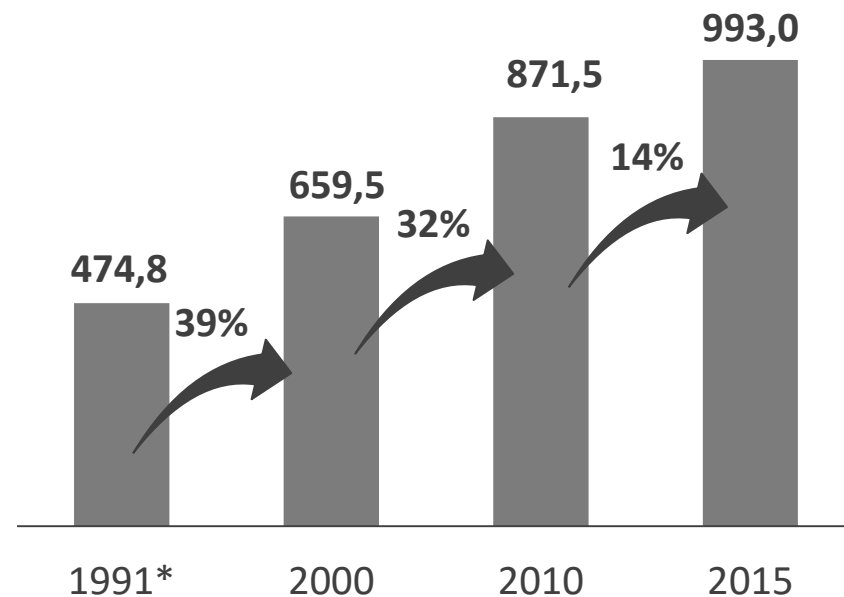
# Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

## Estado de São Paulo



## RM Campinas

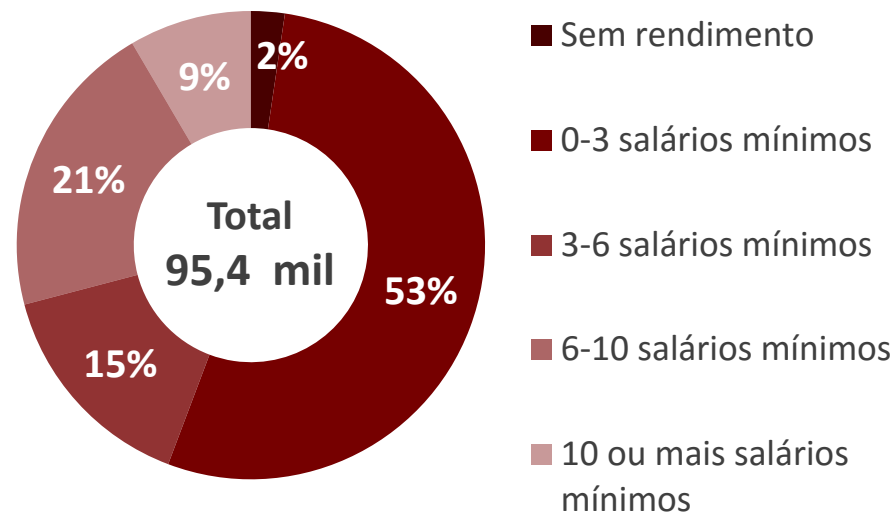
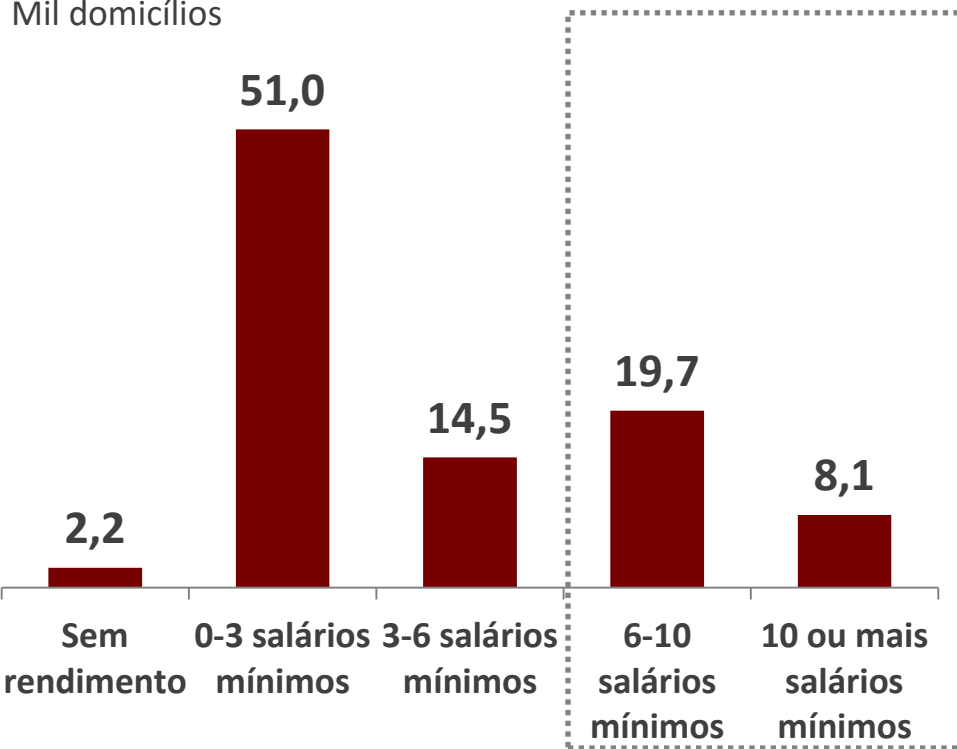


Nos últimos 15 anos, houve um acréscimo de 333 mil domicílios na RM de Campinas.

\* 1991 ano de fundação/emancipação dos municípios da RM: Holambra, Hortolândia e Engenheiro Coelho

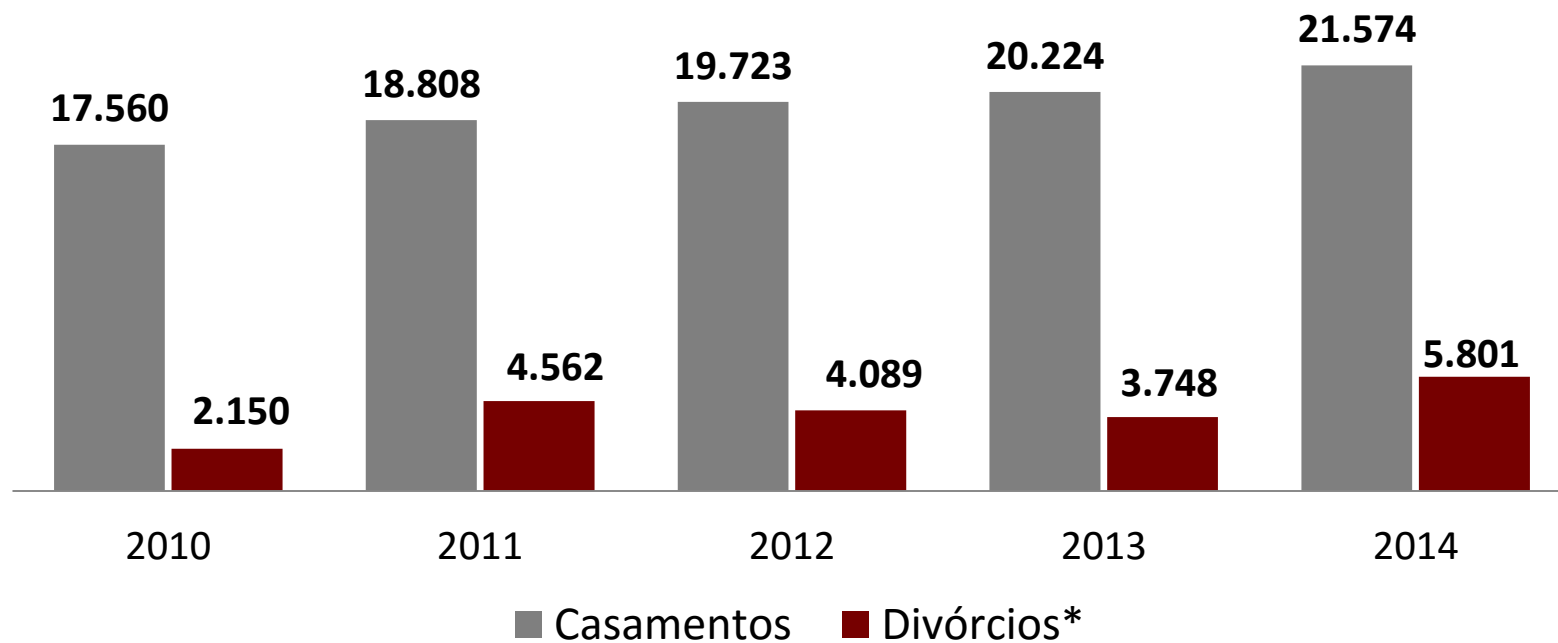
# Déficit Habitacional da RM de Campinas - 2010

Mil domicílios



Em 2010, O Déficit Habitacional da RM de Campinas estava estimado em 95,4 mil domicílios, sendo **30%** para famílias com rendimento maior que 6 salários mínimos.

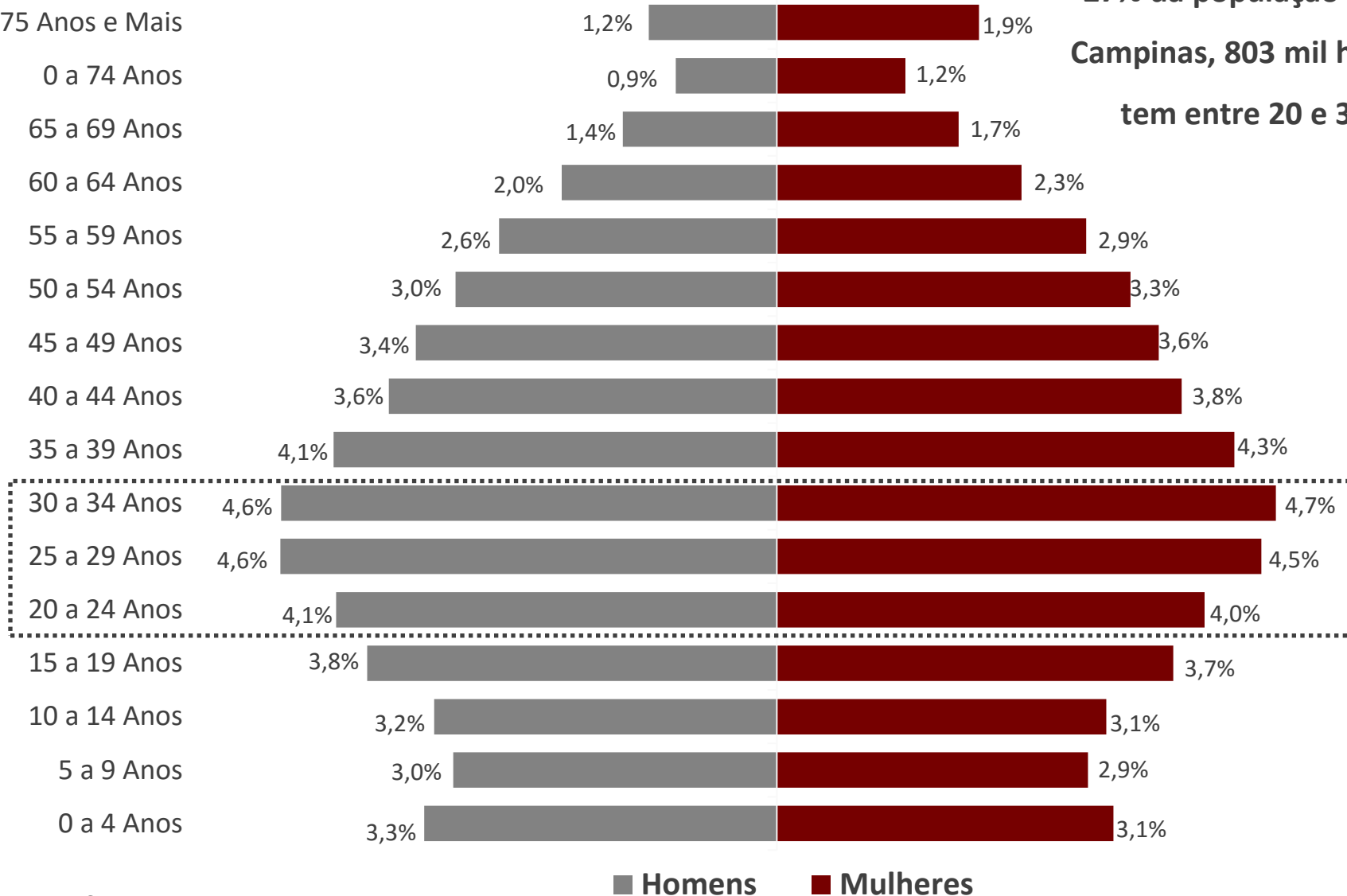
# Casamentos e divórcios – RM de Campinas



\*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

# Pirâmide Etária – RM de Campinas 2015

**27% da população da RM de  
Campinas, 803 mil habitantes,  
tem entre 20 e 34 anos**



Obrigado!

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**  
ANOS