

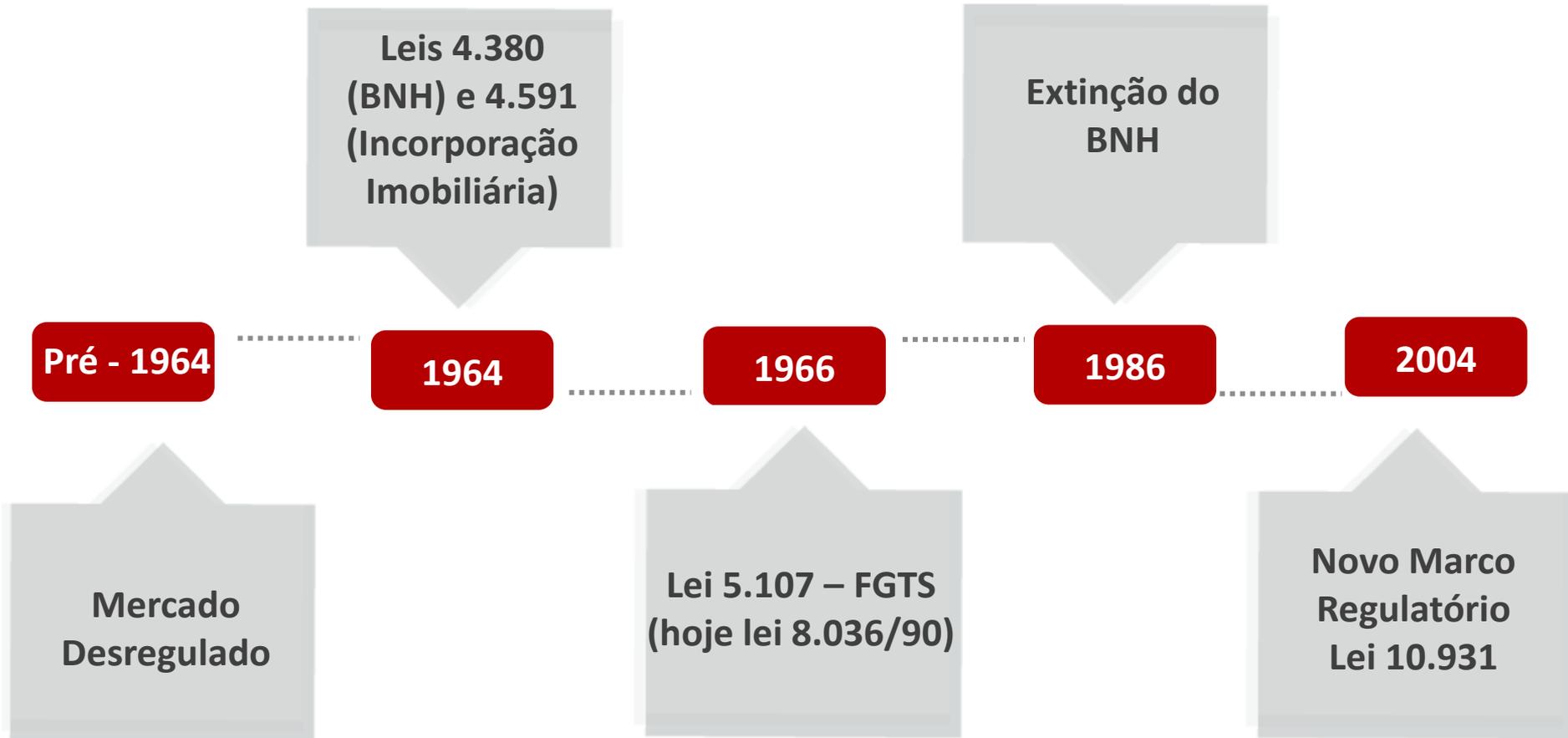
Conjuntura Econômica e Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

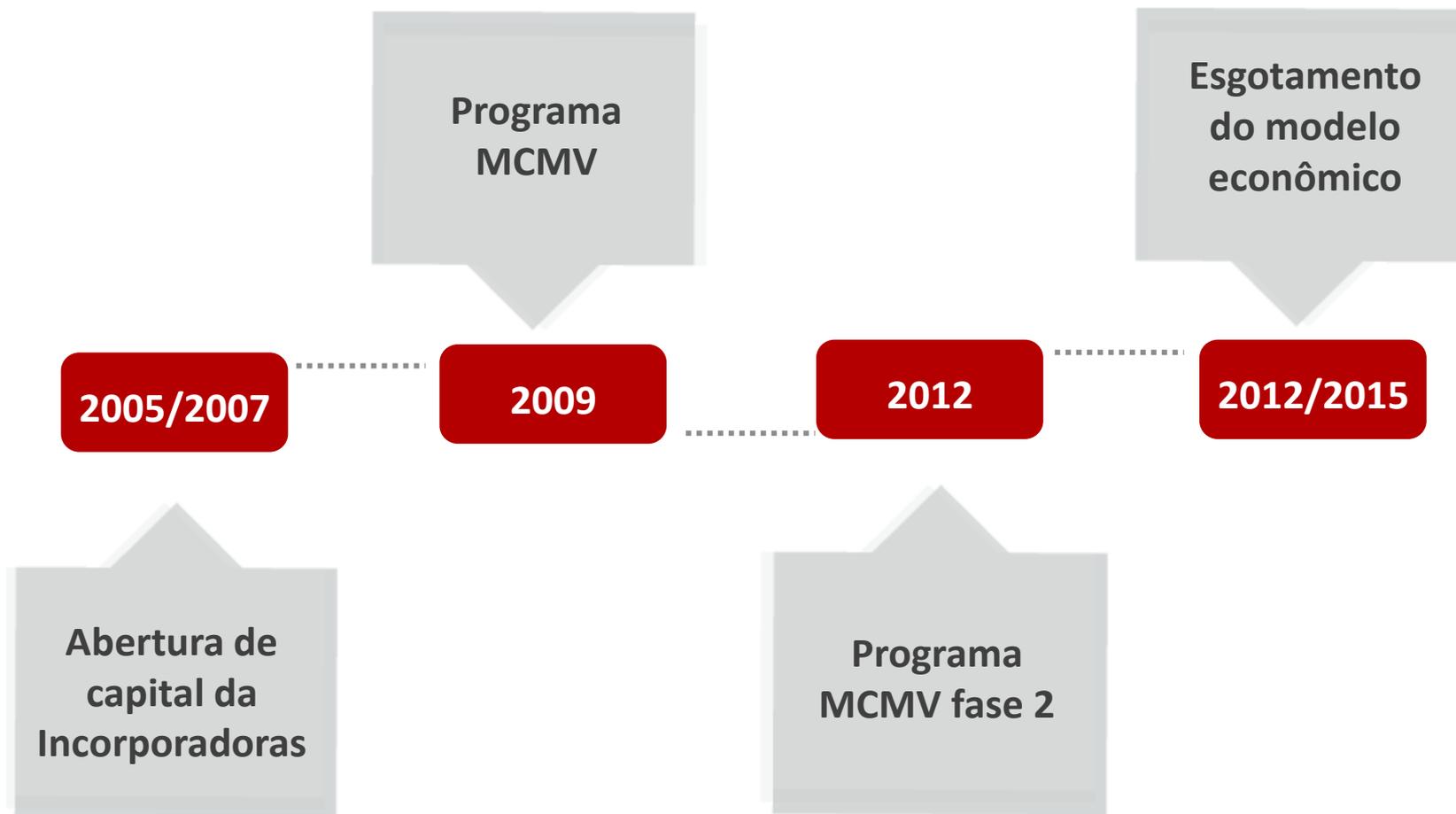
Economista-Chefe do Secovi-SP



Entendendo o Mercado Imobiliário



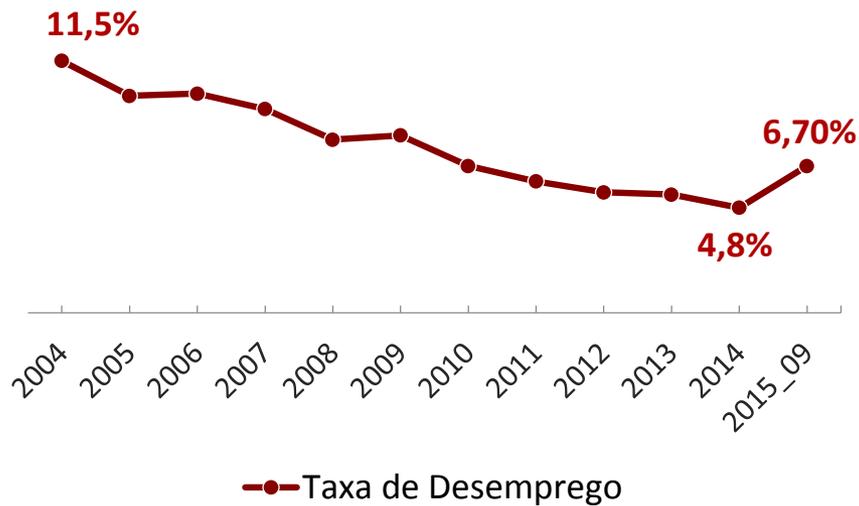
Entendendo o Mercado Imobiliário



Momento Econômico Atual

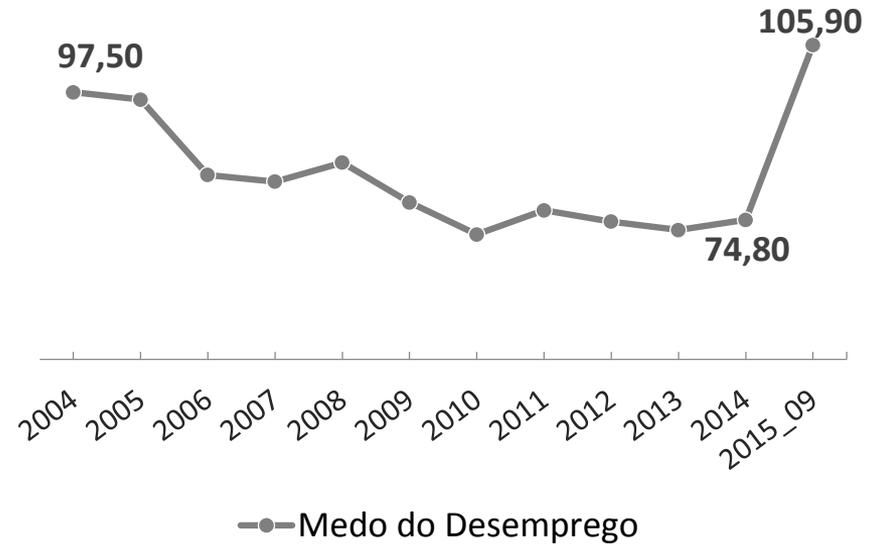
Indicadores Econômicos

Taxa de Desemprego (média)



Fonte: IBGE

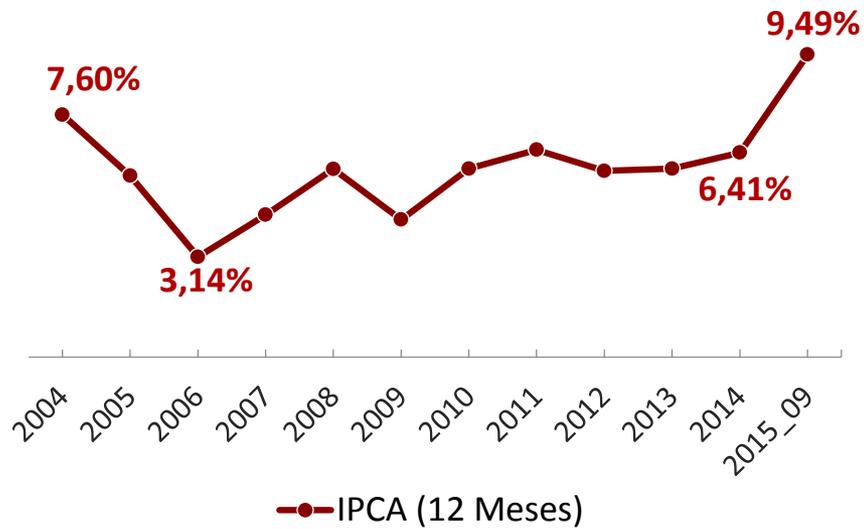
Medo Desemprego



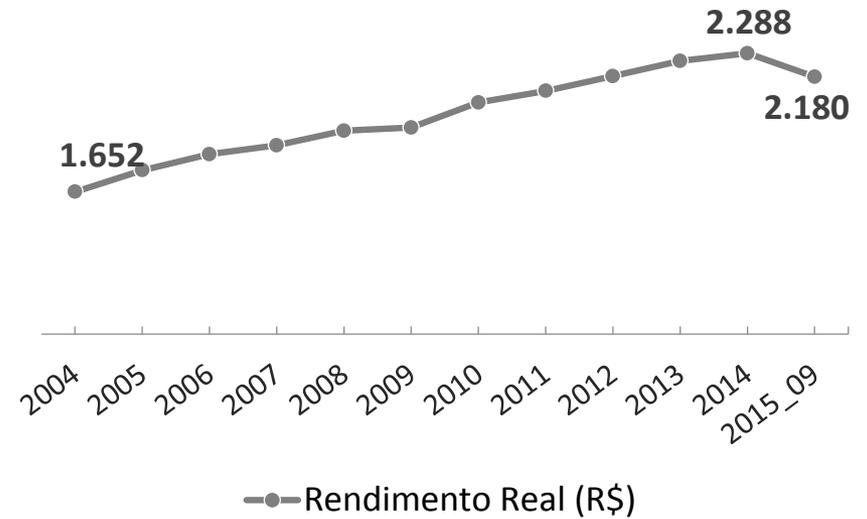
Fonte: CNI

Indicadores Econômicos

Taxa de Inflação

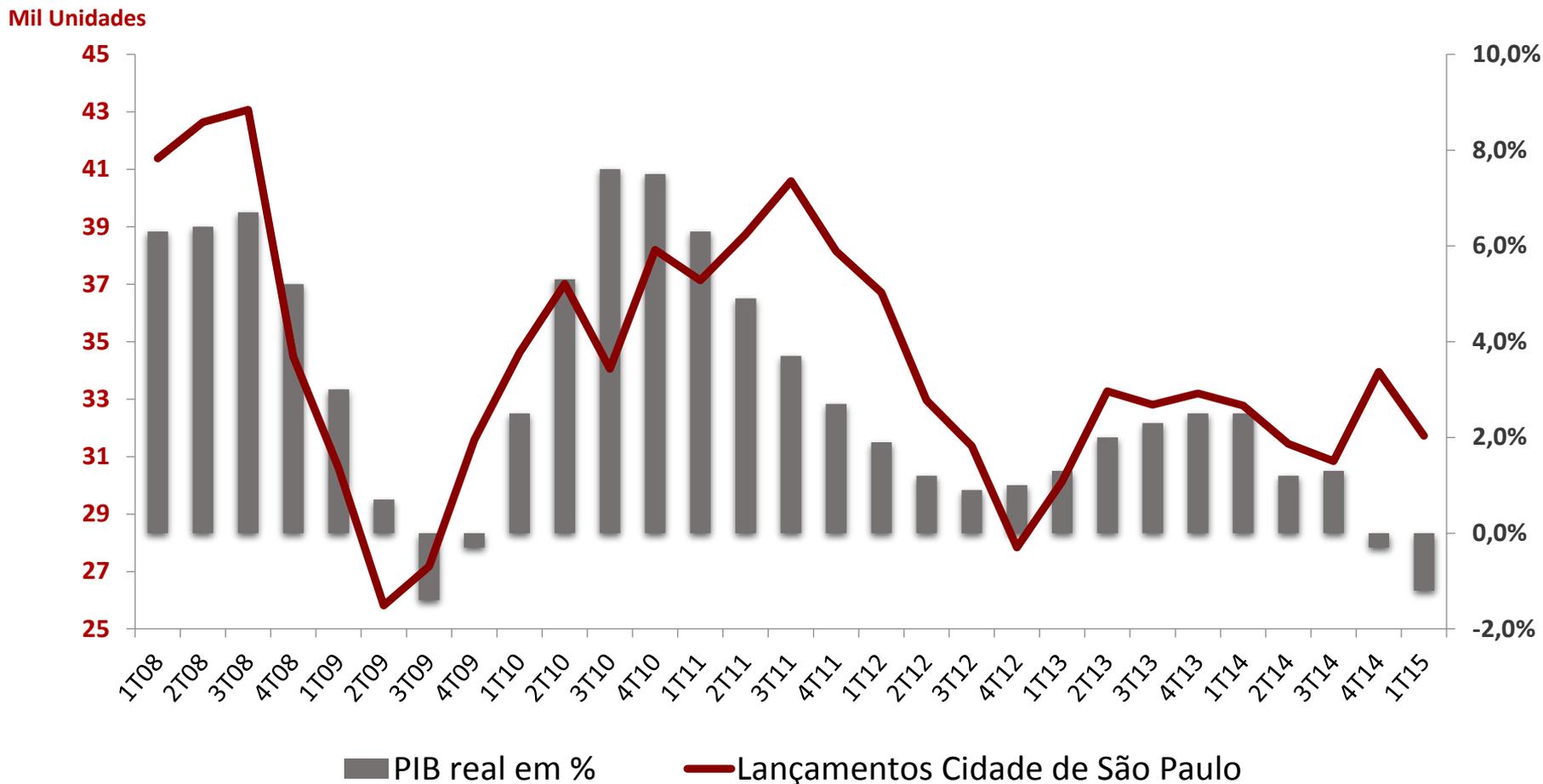


Rendimento Médio



Fonte: IBGE

Lançamentos Residenciais Acumulado em 12 Meses e Variação % do PIB Real



Mercado Imobiliário Nacional

Regiões que Possuem Pesquisa do Mercado Imobiliário



Comparativo dos Lançamentos Residenciais

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1S13	Unidades Lançadas 1S14	Variação %		Unidades Lançadas 1S15	Variação %	
Maceió	302	0	↓	-100%	850		-
Salvador e Região	887	941	↑	6%	2.884	↑	206%
RM de Fortaleza	2.748	2.648	↓	-4%	2.803	↑	6%
Vitória e Região	425	253	↓	-40%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	3.661	1.397	↓	-62%	2.668	↑	91%
Cuiabá	N.D.	754		N.D.	592	↓	-21%
Belo Horizonte	1.617	2.103	↑	30%	1.302	↓	-38%
RM de João Pessoa	3.952	2.716	↓	-31%	2.599	↓	-4%
Curitiba	2.171	1.697	↓	-22%	2.270	↑	34%
RM de Recife	3.782	4.290	↑	13%	1.555	↓	-64%
Rio de Janeiro	5.986	5.905	↓	-1%	3.045	↓	-48%
Porto Alegre	1.199	1.454	↑	21%	979	↓	-33%
Joinville	N.D.	890		N.D.	732	↓	-18%
RM de Natal	N.D.	405		N.D.	190	↓	-53%
RM de São Paulo	22.460	18.965	↓	-16%	16.362	↓	-14%
Total Ajustado	46.594	40.419	↓	-13%	35.047	↓	-13%

Comparativo das Vendas de Imóveis Residenciais Novos

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 1S13	Unidades Vendidas 1S14	Variação %		Unidades Vendidas 1S15	Variação %	
Maceió	303	203	↓	-33%	747	↑	268%
Salvador e Região	3.783	2.667	↓	-30%	3.507	↑	31%
RM de Fortaleza	2.389	2.327	↓	-3%	2.574	↑	11%
Vitória e Região	1.889	1.706	↓	-10%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	4.277	3.467	↓	-19%	3.413	↓	-2%
Cuiabá	N.D.	1.552		N.D.	672	↓	-57%
Belo Horizonte	1.551	1.314	↓	-15%	1.458	↑	11%
RM de João Pessoa	2.644	2.390	↓	-10%	2.529	↑	6%
Curitiba	N.D.	2.272		N.D.	2.662	↑	17%
RM de Recife	3.234	2.974	↓	-8%	2.086	↓	-30%
Rio de Janeiro	5.772	3.496	↓	-39%	3.548	↑	1%
Porto Alegre	2.020	1.967	↓	-3%	1.724	↓	-12%
Joinville	N.D.	880		N.D.	548	↓	-38%
RM de Natal	N.D.	1.519		N.D.	1.093	↓	-28%
RM de São Paulo	28.719	16.910	↓	-41%	15.808	↓	-7%
Total Ajustado	54.692	37.715	↓	-31%	37.394	↓	-1%

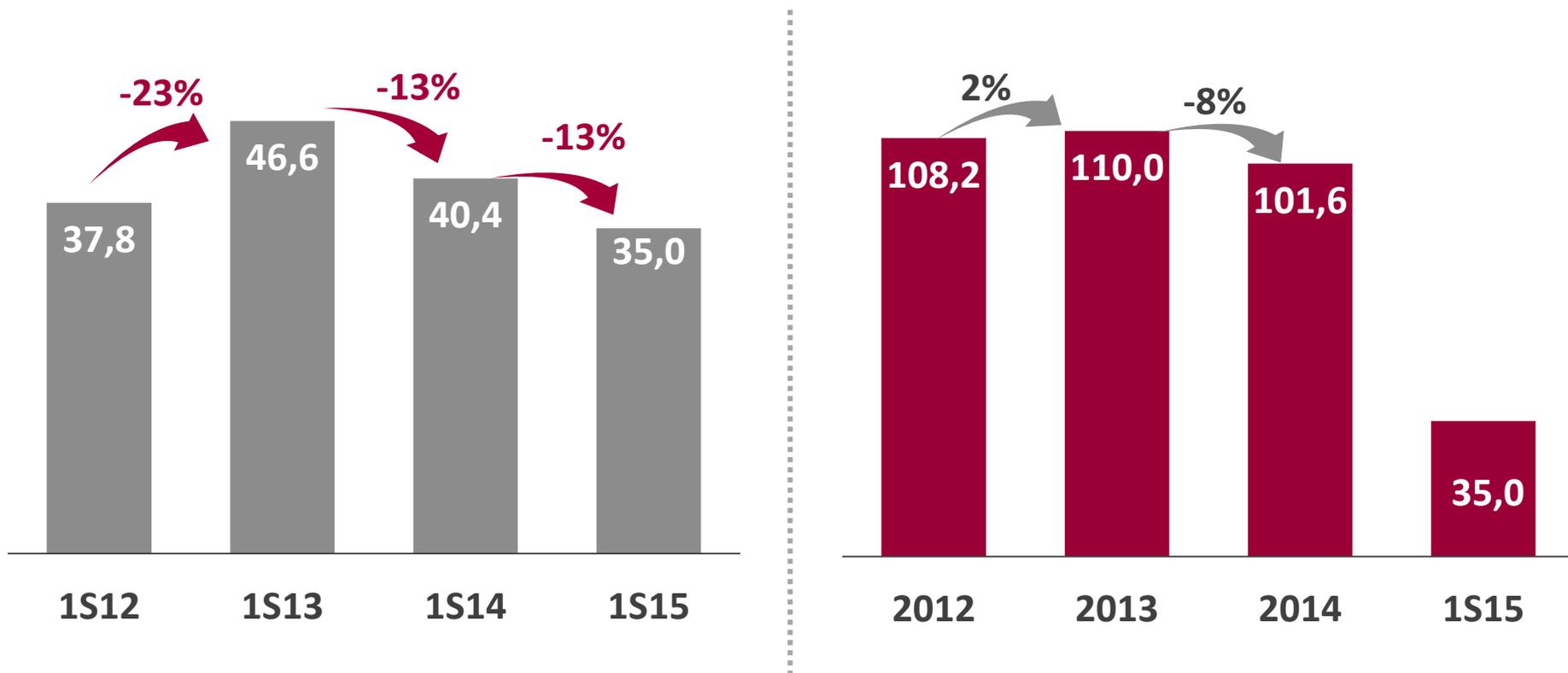
Comparativo dos Lançamentos e Vendas no 1S15

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1S15	Unidades Vendidas 1S15	Diferença de lançtos. e vendas
Maceió	850	747	103
Salvador e Região	2.884	3.507	-623
RM de Fortaleza	2.803	2.574	229
Vitória e Região	N.D.	N.D.	N.D.
RM de Goiânia	2.668	3.413	-745
Cuiabá	592	672	-80
Belo Horizonte	1.302	1.458	-156
RM de João Pessoa	2.599	2.529	70
Curitiba	2.270	2.662	-392
RM de Recife	1.555	2.086	-531
Rio de Janeiro	3.045	3.548	-503
Porto Alegre	979	1.724	-745
Joinville	732	548	184
RM de Natal	190	1.093	-903
RM de São Paulo	16.362	15.808	554
Total Ajustado	35.047	37.394	-2.347

No 1S15 foram vendidas 2.347 unidades residenciais a mais do que unidades lançadas, indicando uma redução da Oferta Final.

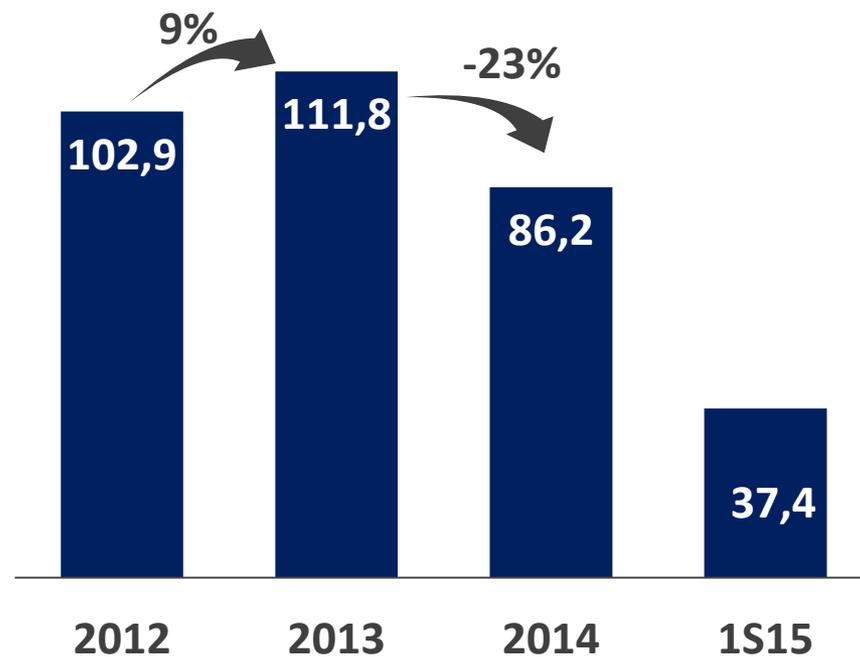
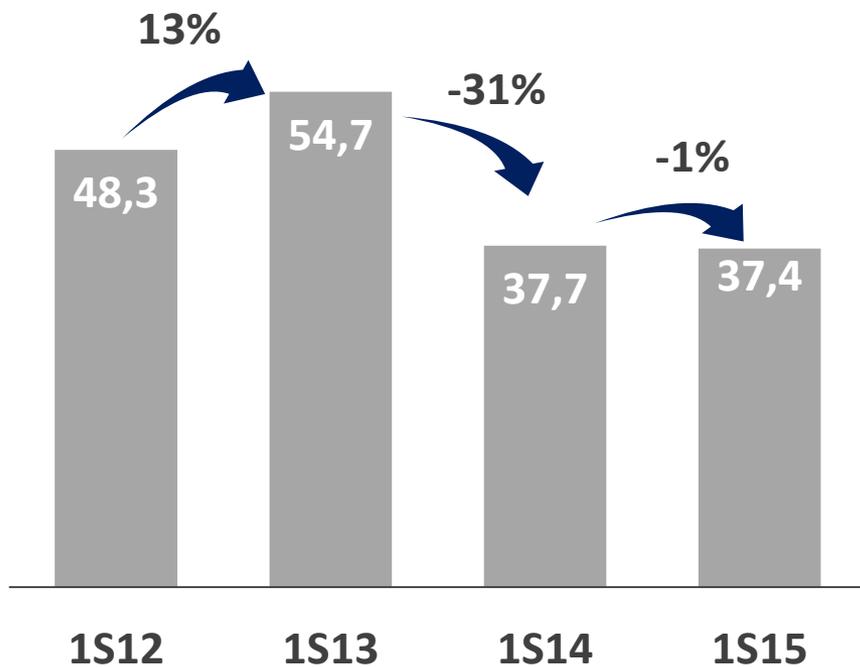
Unidades Residenciais Lançadas

Em mil unidades



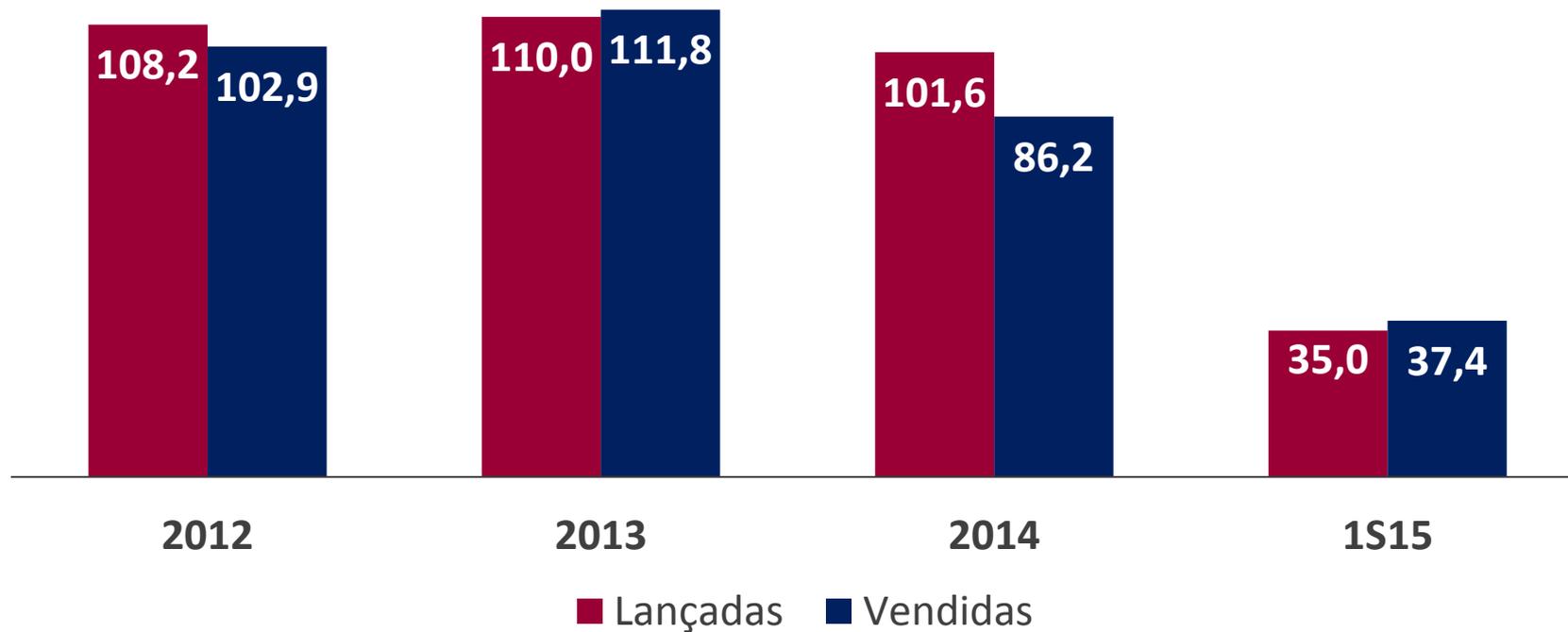
Unidades Residenciais Comercializadas

Em mil unidades



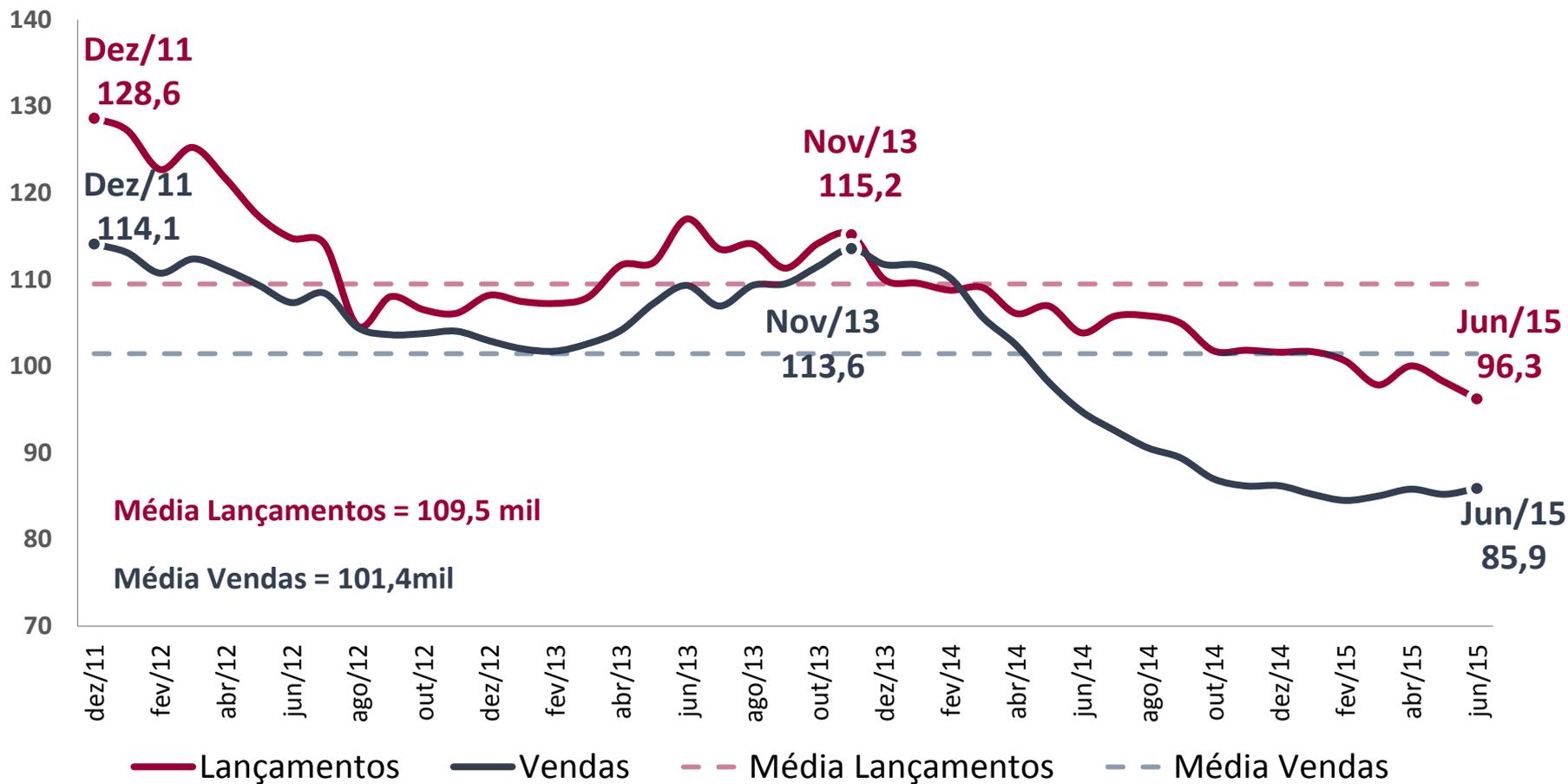
Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Em mil unidades



Lançamentos e Vendas Acumulado em 12 Meses

Em mil unidades



Comparativo do IVV médio no ano

Região Pesquisada	IVV Médio 1S13	IVV Médio 1S14	Variação %		IVV Médio 1S15	Variação %	
Maceió	3,6%	2,1%	↓	-42%	5,6%	↑	167%
Salvador e Região	6,2%	6,4%	↑	3%	8,4%	↑	31%
RM de Fortaleza	6,6%	5,7%	↓	-14%	4,7%	↓	-18%
Vitória e Região	7,8%	7,8%	↔	0%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	6,3%	5,6%	↓	-11%	5,6%	↔	0%
Cuiabá	N.D.	7,5%		N.D.	3,4%	↓	-55%
Belo Horizonte	12,0%	7,5%	↓	-38%	6,7%	↓	-11%
RM de João Pessoa	6,1%	5,7%	↓	-7%	5,9%	↑	4%
Curitiba	N.D.*	N.D.*		N.D.	N.D.*		N.D.*
RM de Recife	11,4%	7,9%	↓	-31%	4,9%	↓	-38%
Rio de Janeiro	11,8%	6,8%	↓	-42%	6,1%	↓	-10%
Porto Alegre	6,7%	8,3%	↑	24%	8,7%	↑	5%
Joinville	N.D.	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
RM de Natal	N.D.	5,0%		N.D.	4,2%	↓	-16%
RM de São Paulo	12,2%	7,3%	↓	-40%	5,6%	↓	-23%
Média Ajustada	8,3%	6,3%	↓	-24%	6,2%	↓	-2%

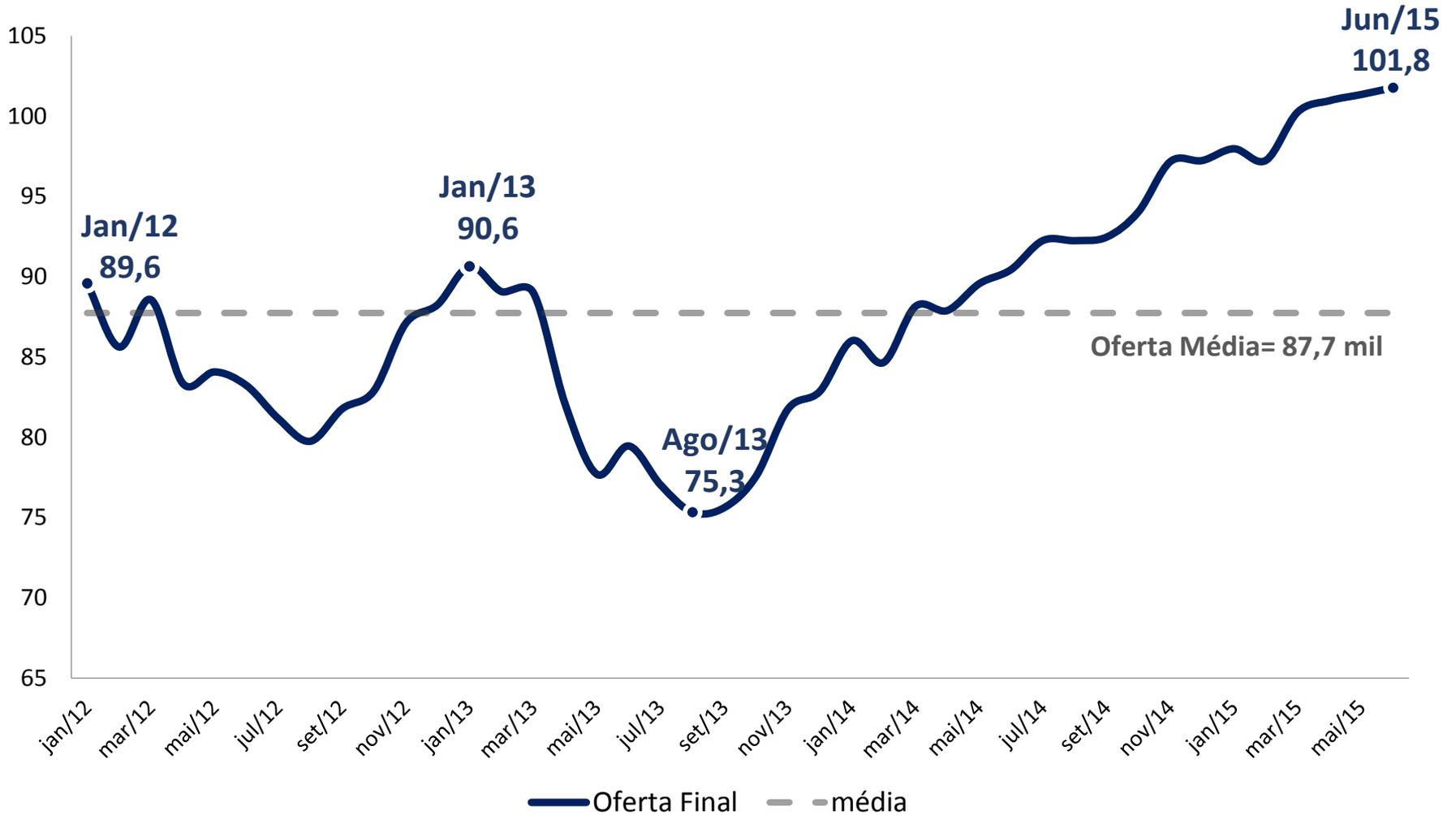
Comparativo da Oferta Atual

Região Pesquisada	Oferta Final Junho/2013	Oferta Final Junho/2014	Variação %		Oferta Final Junho/2015	Variação %	
Maceió	1.413	1.832	↑	30%	2.152	↑	17%
Salvador e Região	8.191	6.185	↓	-24%	7.376	↑	19%
RM de Fortaleza*	N.D.	6.639		N.D.	9.129	↑	38%
Vitória e Região	3.528	2.975	↓	-16%	N.D		N.D
RM de Goiânia	11.437	8.936	↓	-22%	9.037	↑	1%
Cuiabá	3.790	2.948		N.D.	3.076	↑	4%
Belo Horizonte	1.945	3.207	↑	65%	3.330	↑	4%
RM de João Pessoa	7.704	7.714	↑	0,1%	7.353	↓	-5%
Curitiba	N.D.	N.D.		N.D.	11.483		N.D
RM de Recife	5.411	6.826	↑	26%	6.907	↑	1%
Rio de Janeiro	6.541	8.299	↑	27%	8.901	↑	7%
Porto Alegre	4.442	3.613	↓	-19%	3.027	↓	-16%
Joinville	N.D.	2.372		N.D.	2.970	↑	25%
RM de Natal	N.D.	4.897		N.D.	4.106	↓	-16%
RM de São Paulo	32.371	37.187	↑	15%	44.563	↑	20%
Total Ajustado	79.455	83.799	↑	5%	92.646	↑	11%

* A RM de Fortaleza não foi considerada no total em oferta

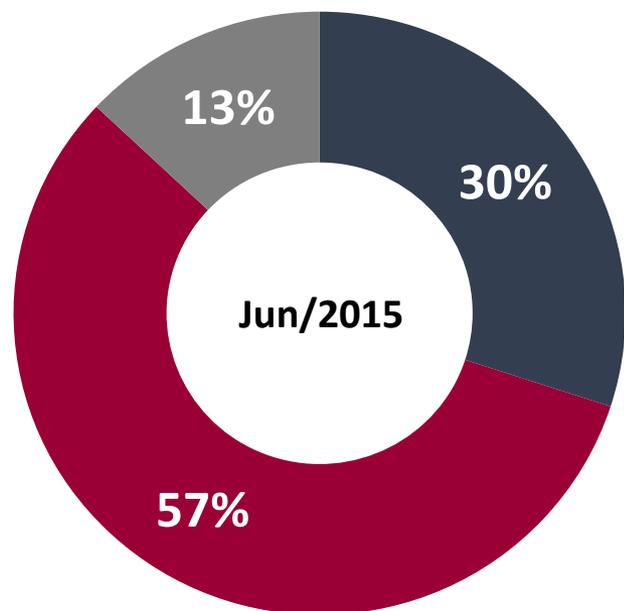
Oferta Disponível

Em mil unidades



Oferta por Fase de Obra

■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos



No gráfico foram considerados os dados das entidades que segmentam a pesquisa por fase de obra, que são as regiões de:

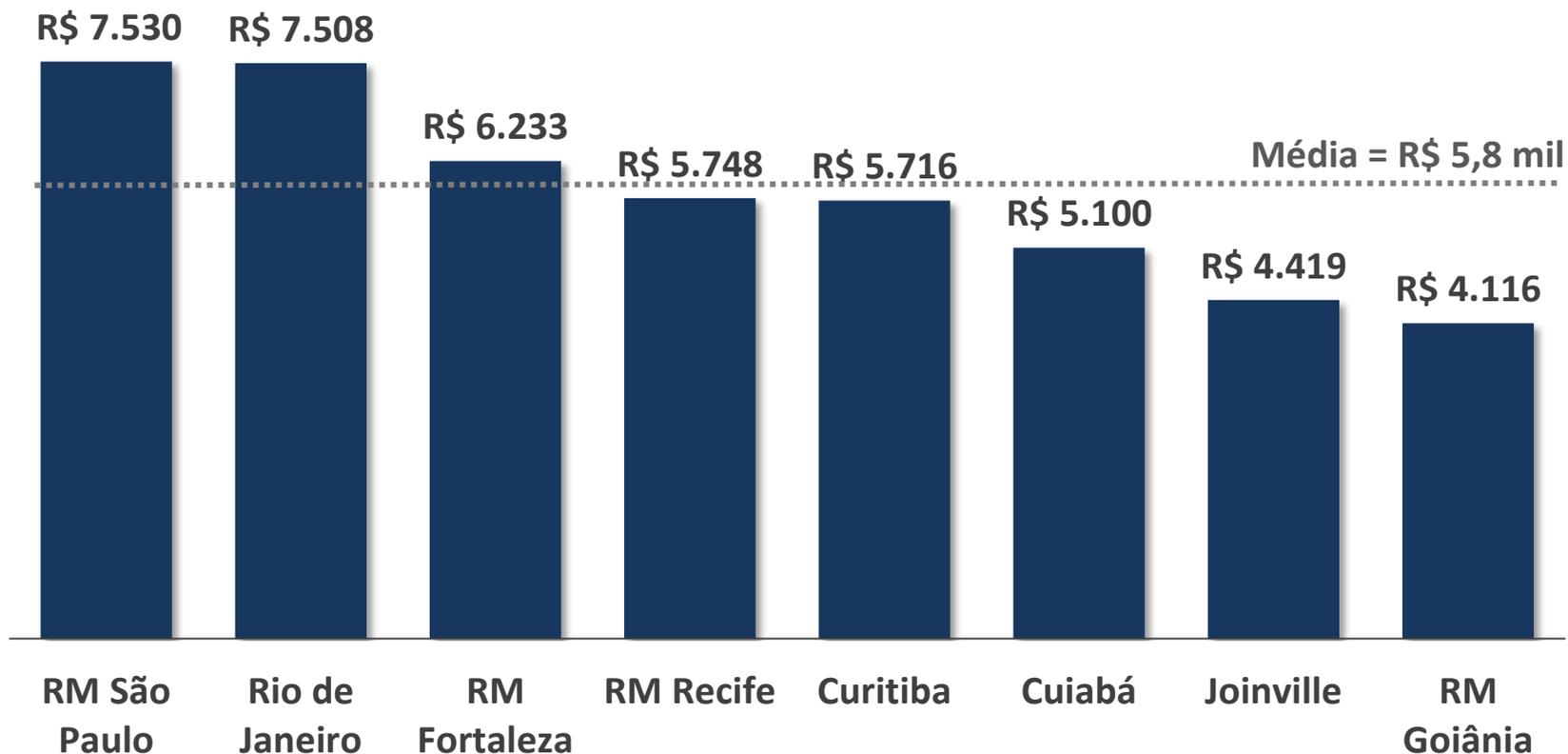
- Belo Horizonte;
- Salvador e Região;
- RM de João Pessoa;
- RM de Goiânia;
- RM de Fortaleza;
- RM de Natal;
- RM de Recife;
- Rio de Janeiro;
- Porto Alegre; e
- Maceió.

Essas regiões somam 60,7 mil unidades em oferta, o que equivale a 60% do total ofertado (101,8 mil unidades).

Participação % por Fase de Obra – Junho/2015

Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos	Oferta Total
Belo Horizonte	35%	56%	9%	100%
RM de João Pessoa*	22%	63%	15%	100%
Maceió*	30%	65%	6%	100%
Porto Alegre	25%	69%	5%	100%
Rio de Janeiro	25%	63%	12%	100%
RM de Fortaleza	19%	70%	10%	100%
RM de Goiânia	31%	51%	18%	100%
RM de Natal*	23%	56%	21%	100%
RM de Recife	34%	57%	8%	100%
Salvador e Região	56%	29%	15%	100%
Total	30%	57%	13%	100%

Preço Médio – M² de Área Privativa – Junho/2015

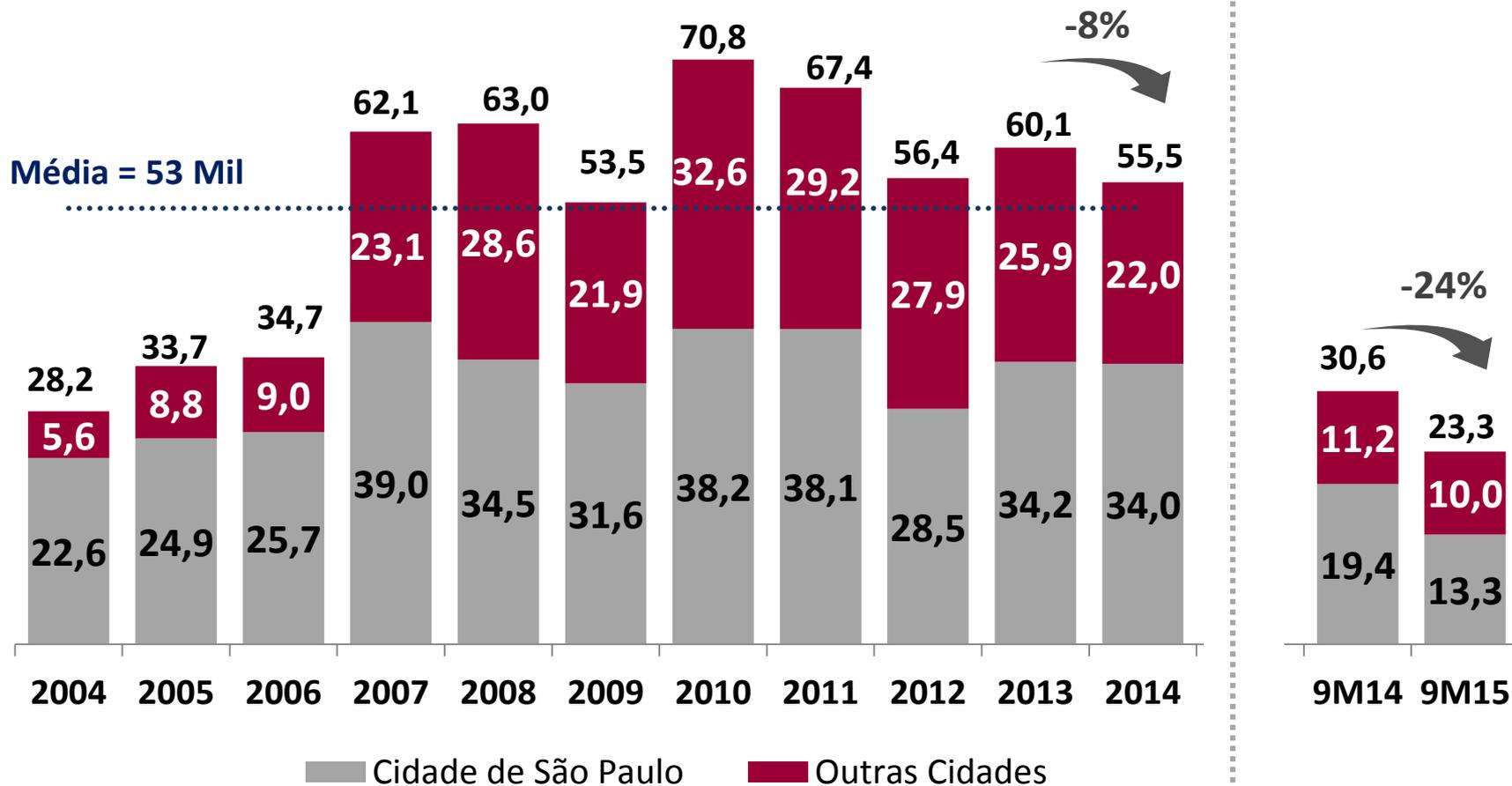


*Rio de Janeiro = Preço médio dos lançamentos do 1S15

Mercado RMSP

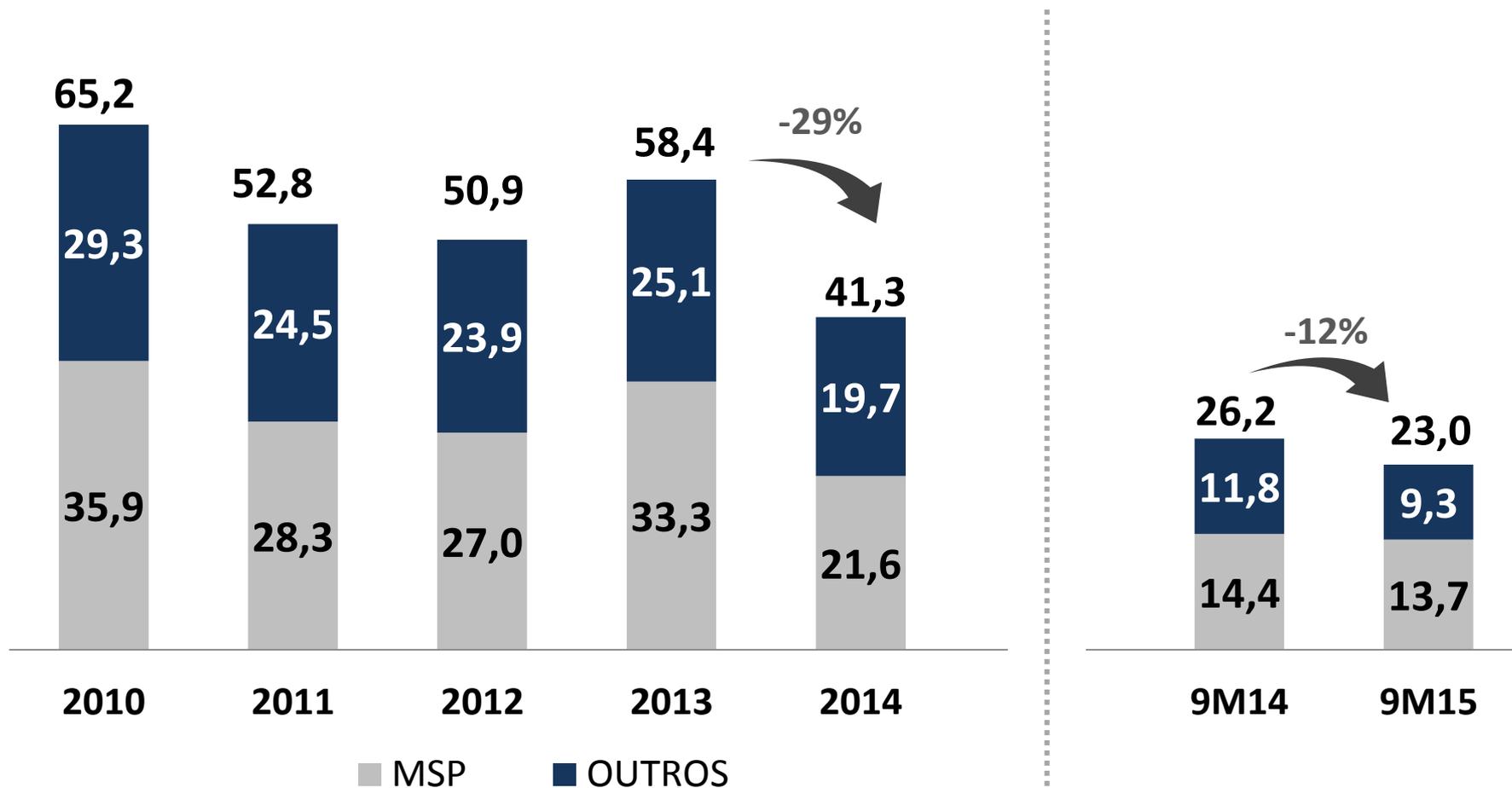
Lançamentos de Imóveis Residenciais - RMSP

Mil Unidades



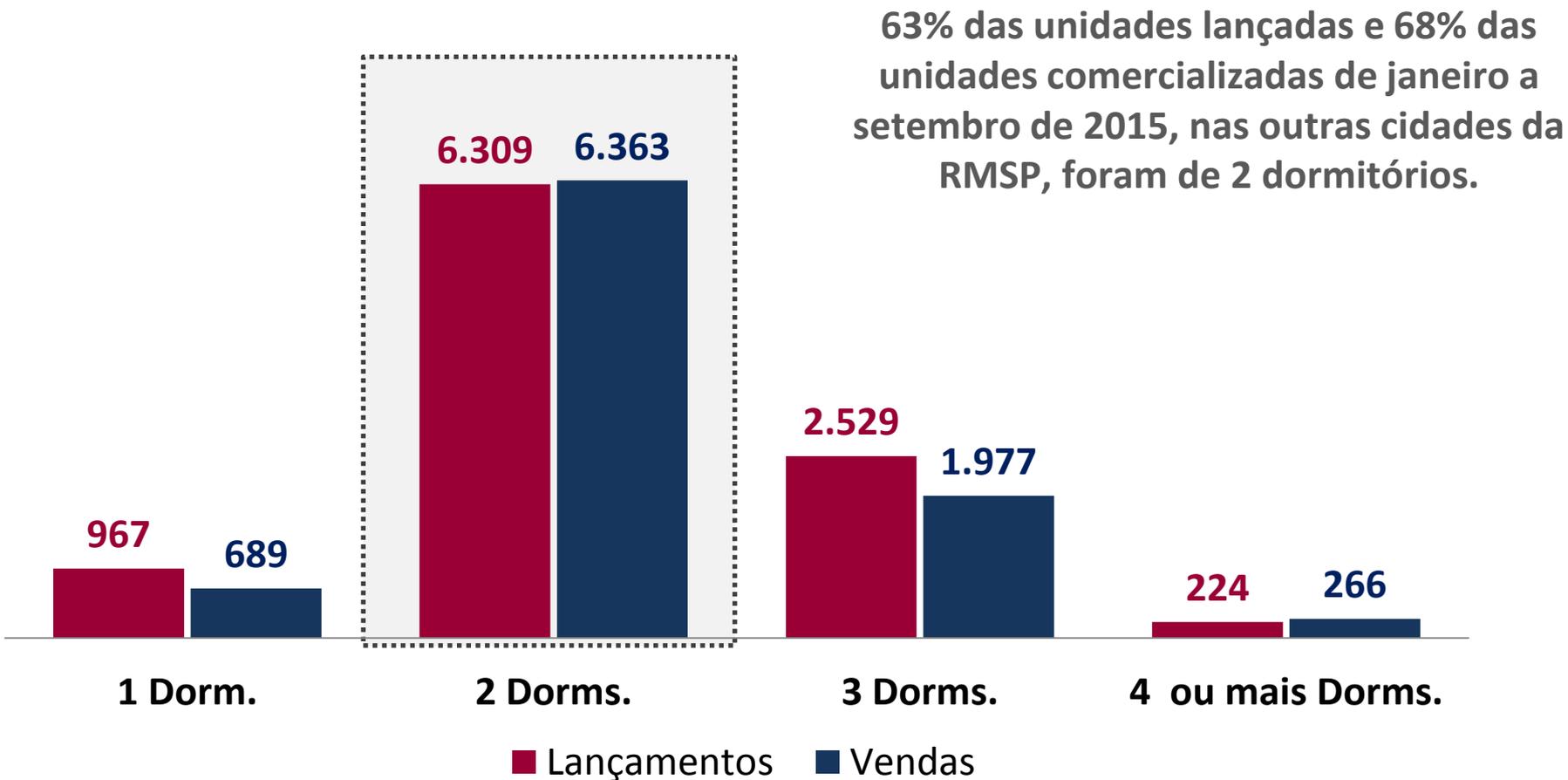
Vendas de Imóveis Residenciais - RMSP

Mil Unidades



Lançamentos e Vendas por Tipologia – janeiro a setembro 2015

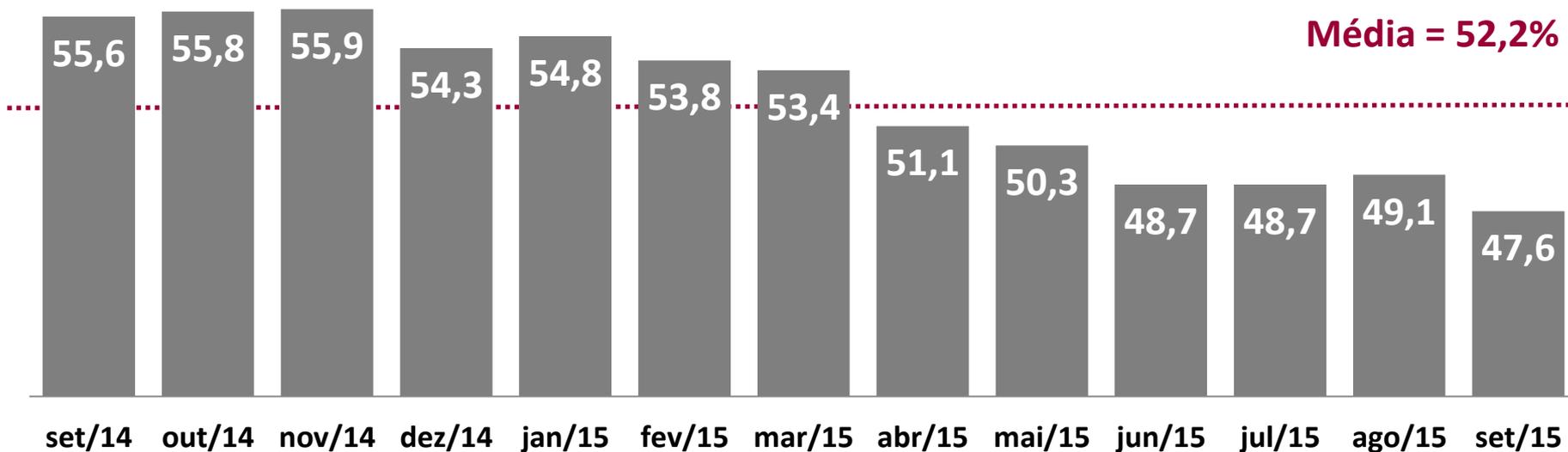
RMSP – Outras Cidades



VSO Acumulado em 12 meses

Em %

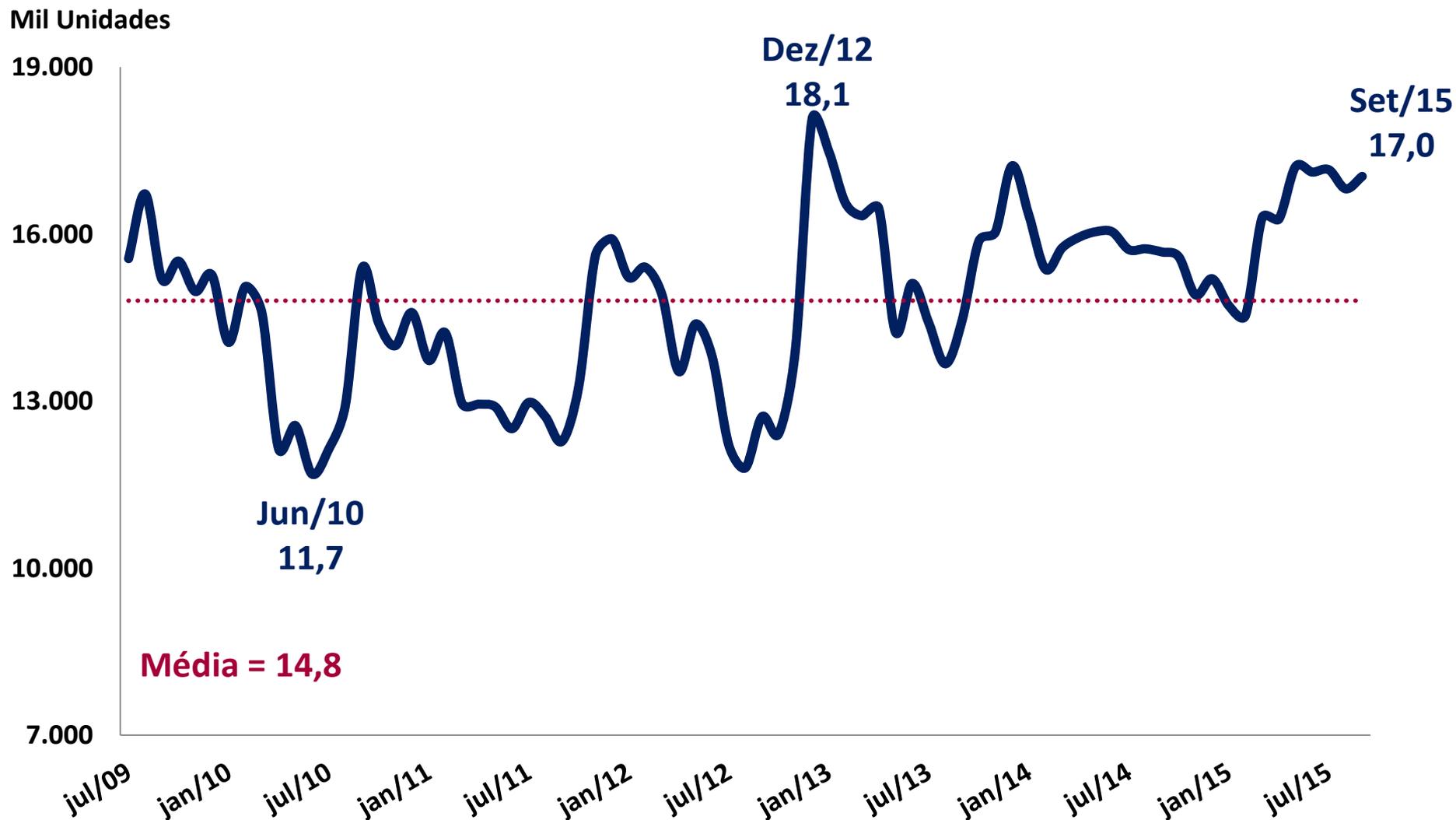
RMSP – Outras Cidades



$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV-DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

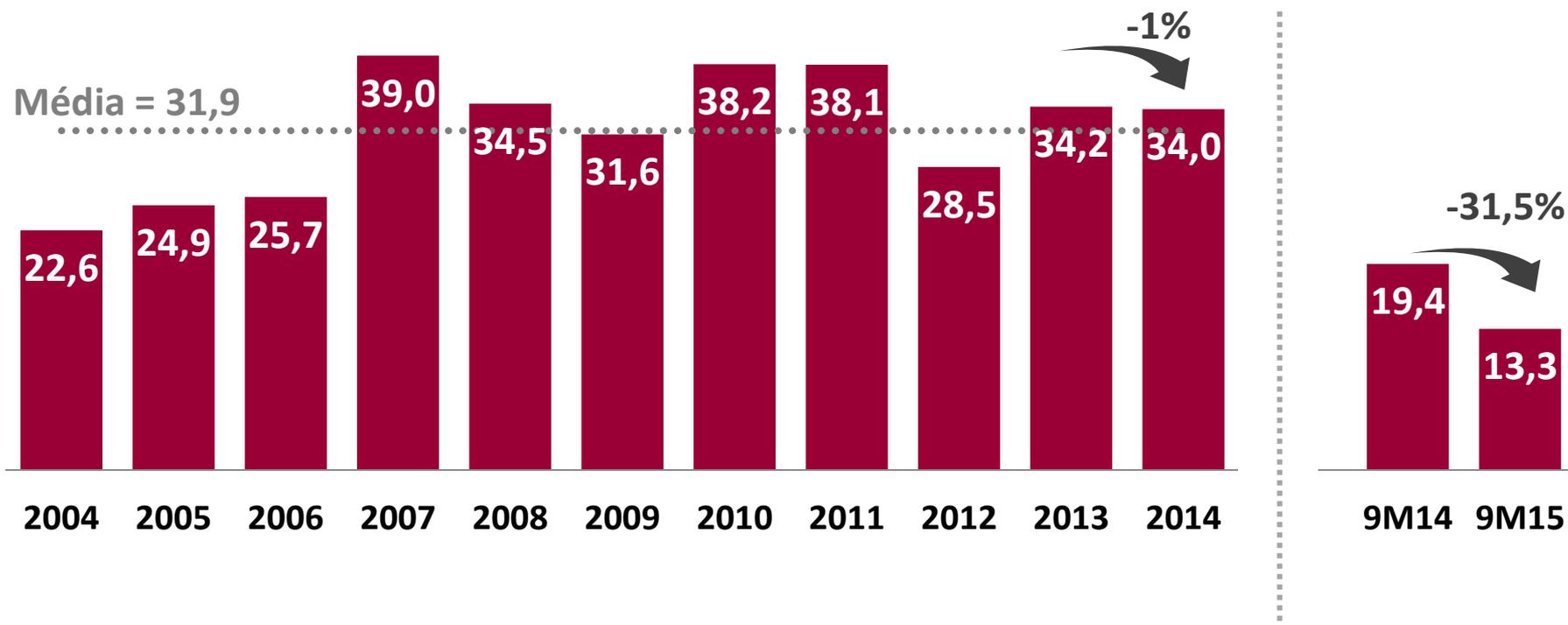
Oferta Final – Outras Cidades



Mercado Cidade de São Paulo

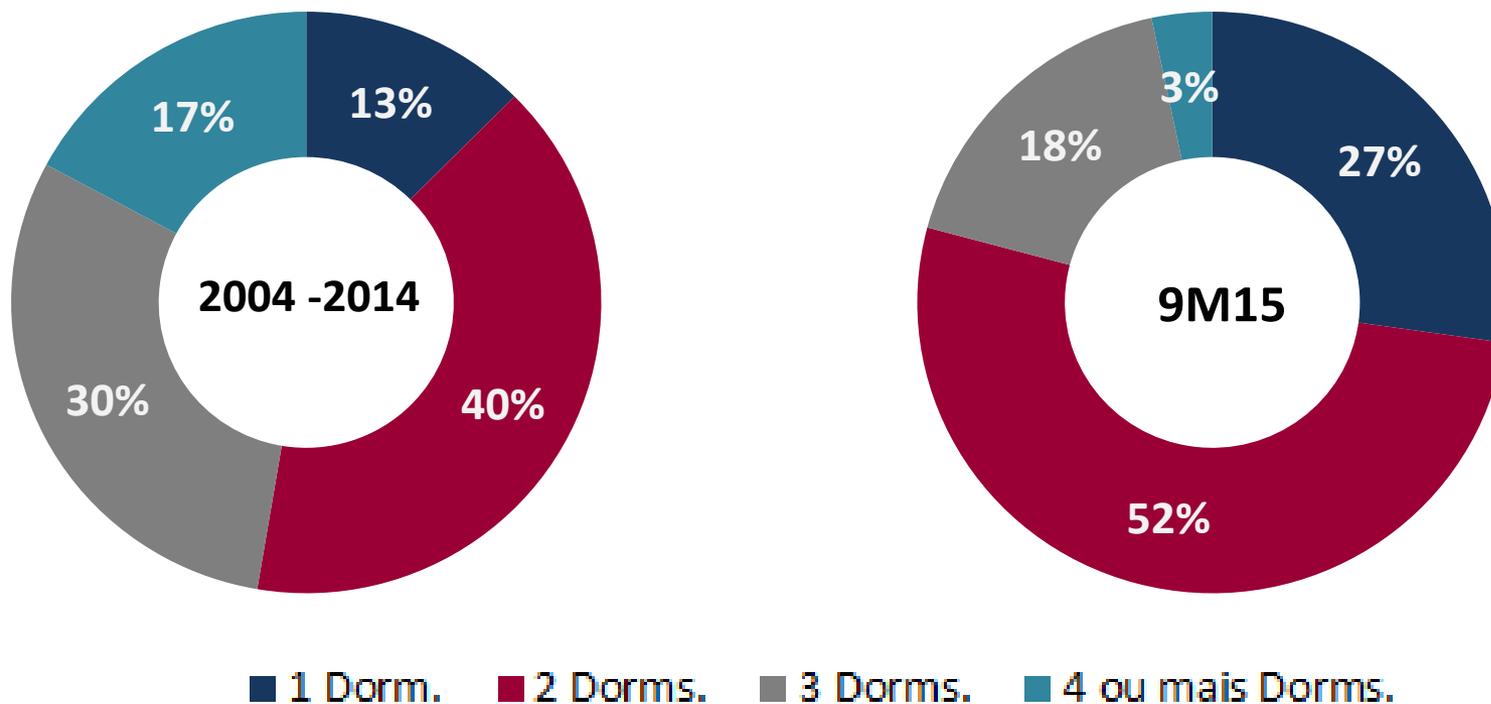
Lançamentos de Imóveis Residenciais – Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Unidades Lançadas - Participação por Tipologia

Cidade de São Paulo

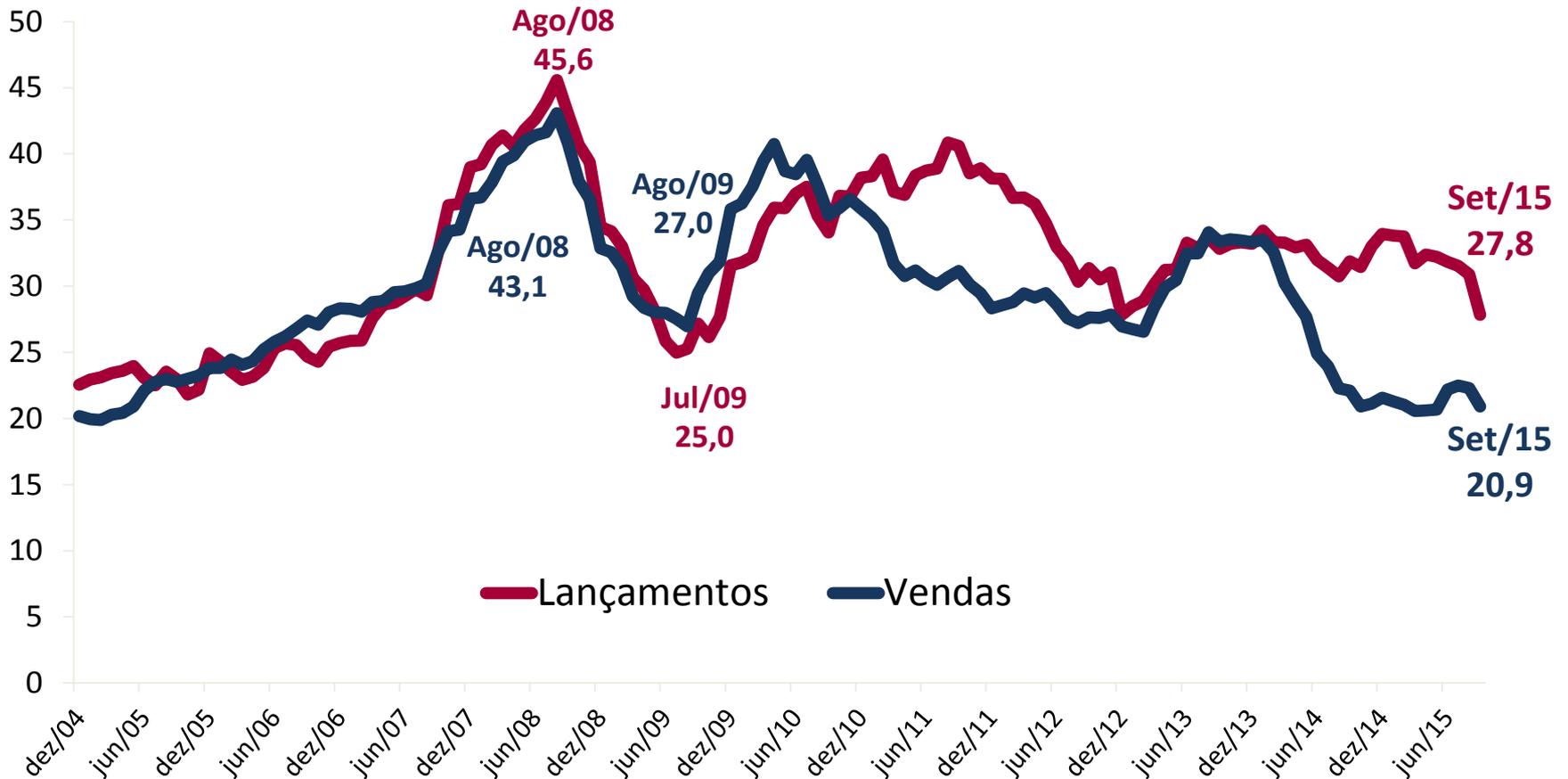


De janeiro a setembro de 2015, 79% das unidades lançadas tinham até 2 dormitórios. Do total lançado de 2004 a 2014, 53% dos imóveis eram dessas tipologias.

Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

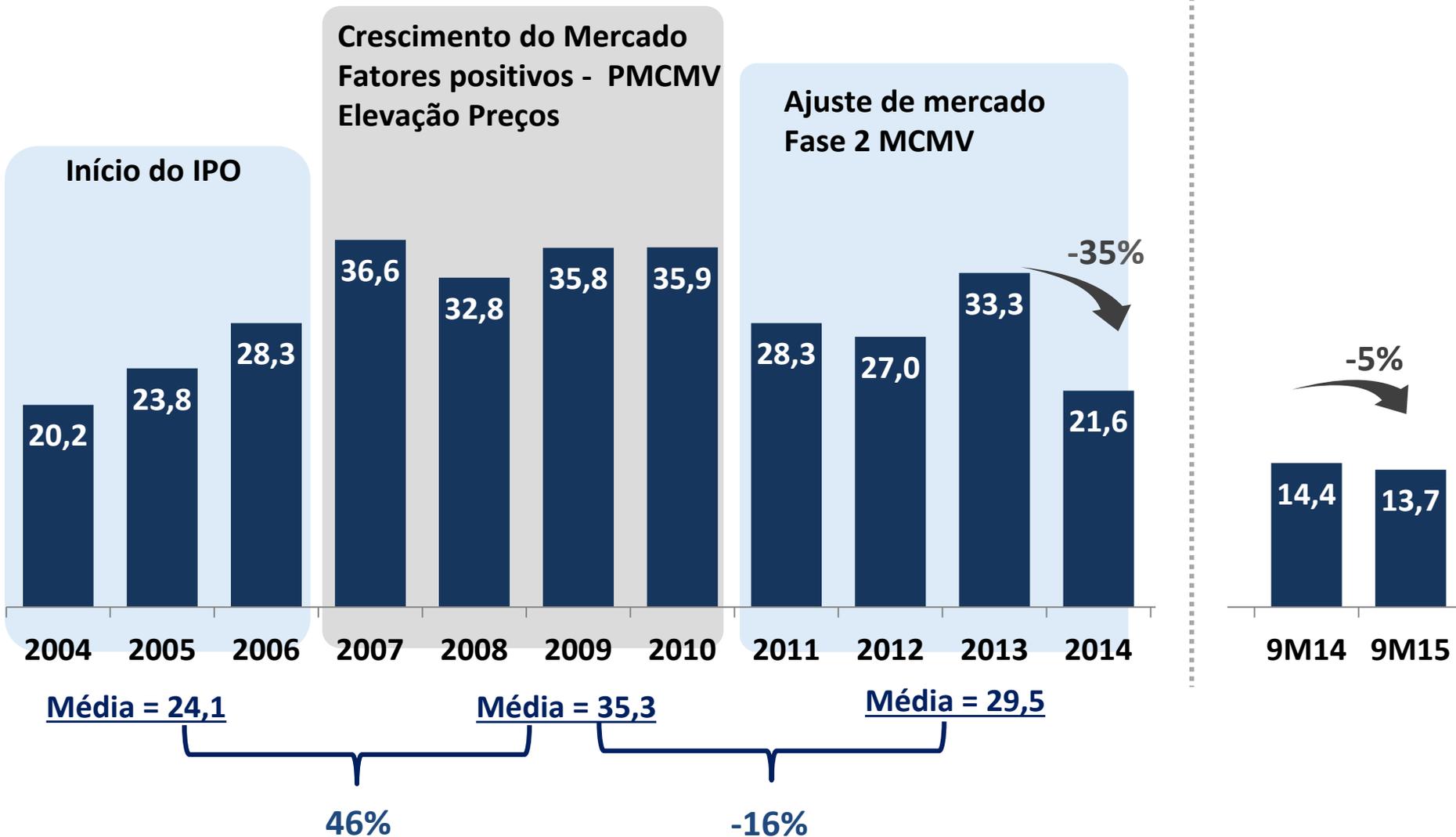
Mil Unidades



Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

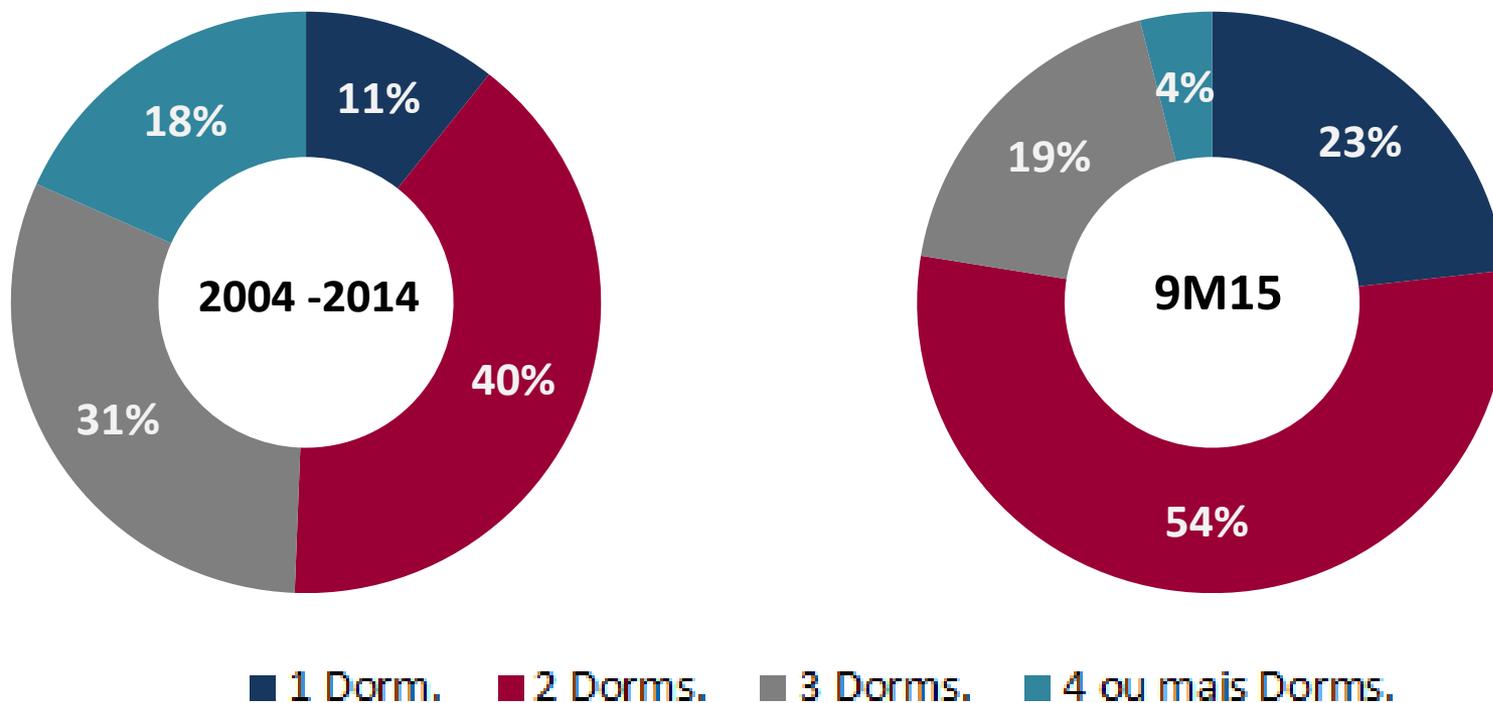
Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Unidades Vendidas - Participação por Tipologia

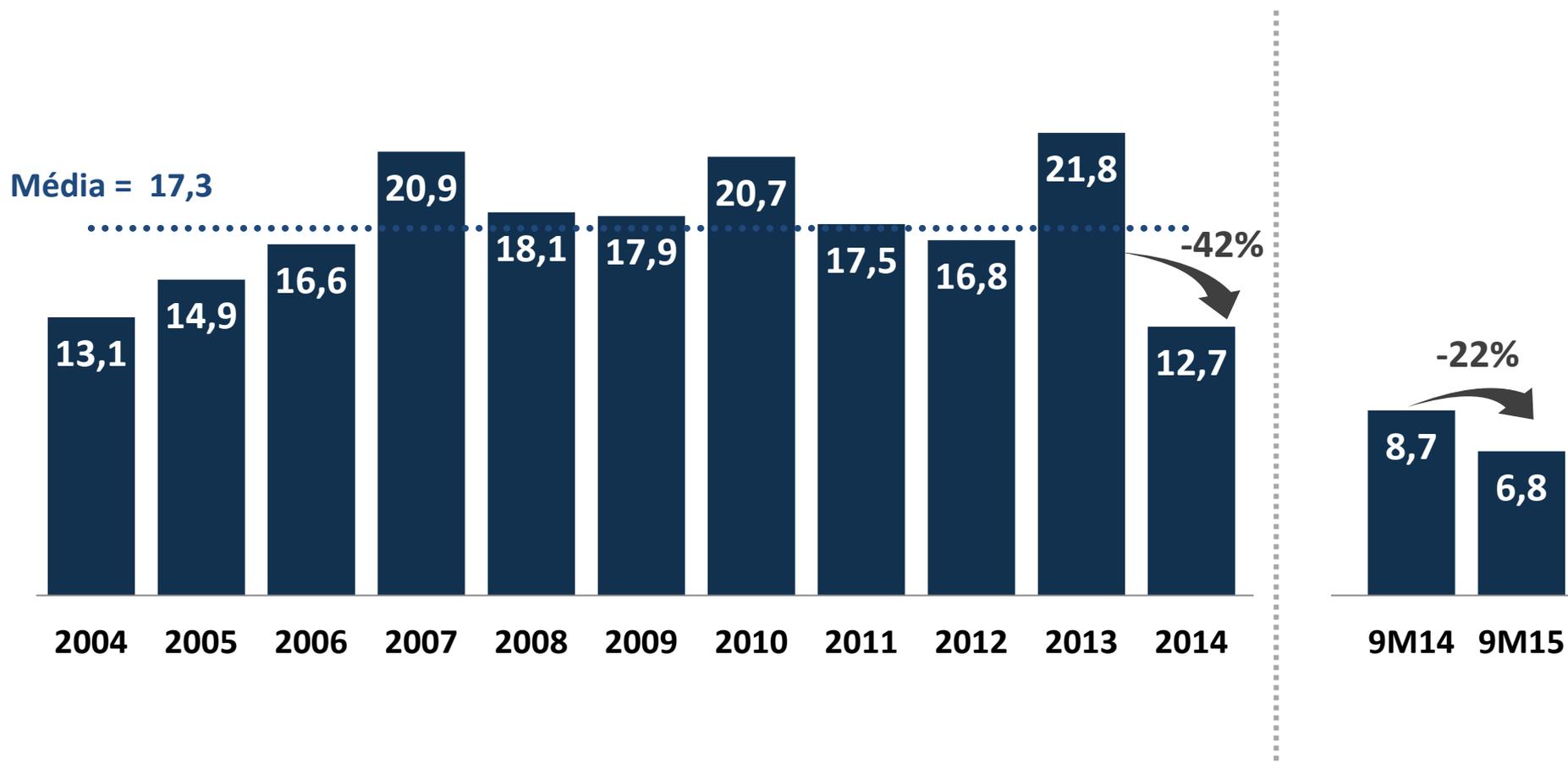
Cidade de São Paulo



As unidades de 1 ou 2 dormitórios representaram 77% do total vendido em 2015.

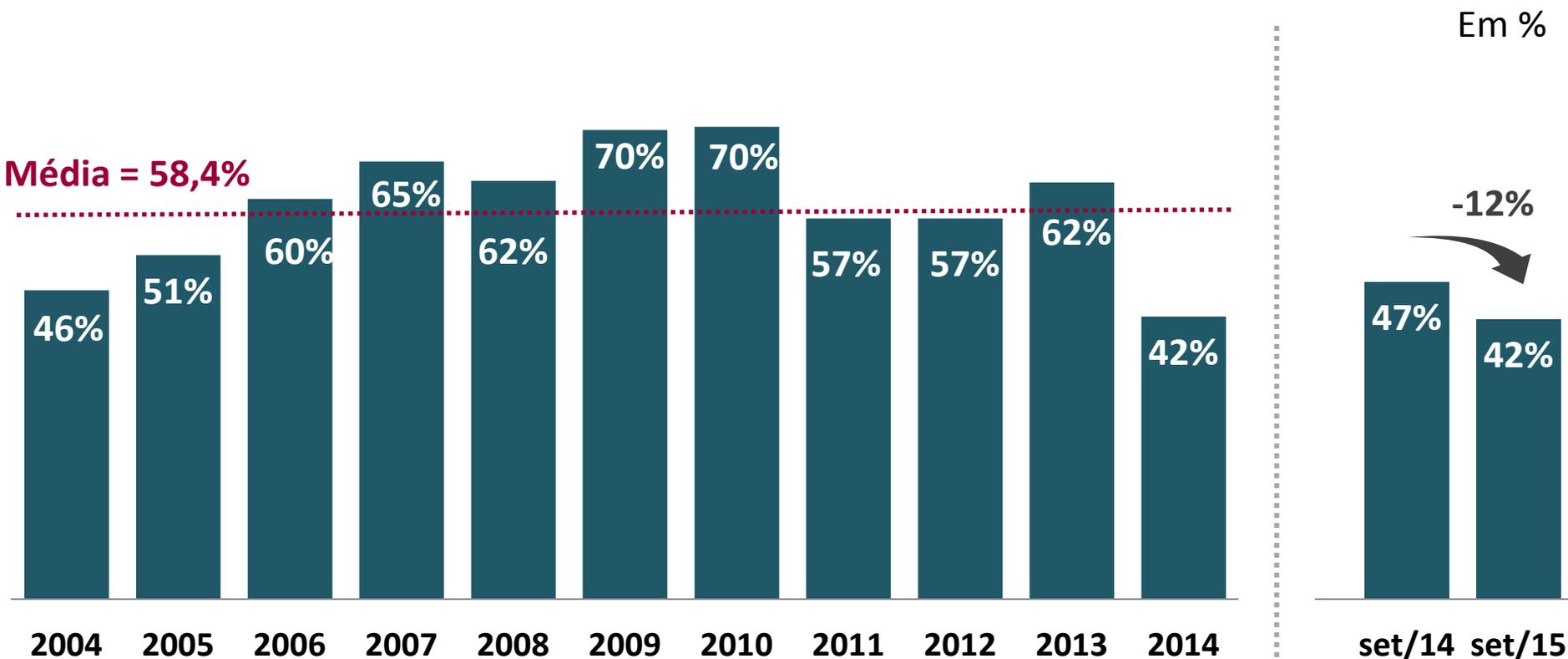
VGV – Valor Global de Vendas

Cidade de São Paulo – Em R\$ Bilhões



Atualizado pelo INCC-DI de Setembro/2015

VSO – Acumulado 12 meses

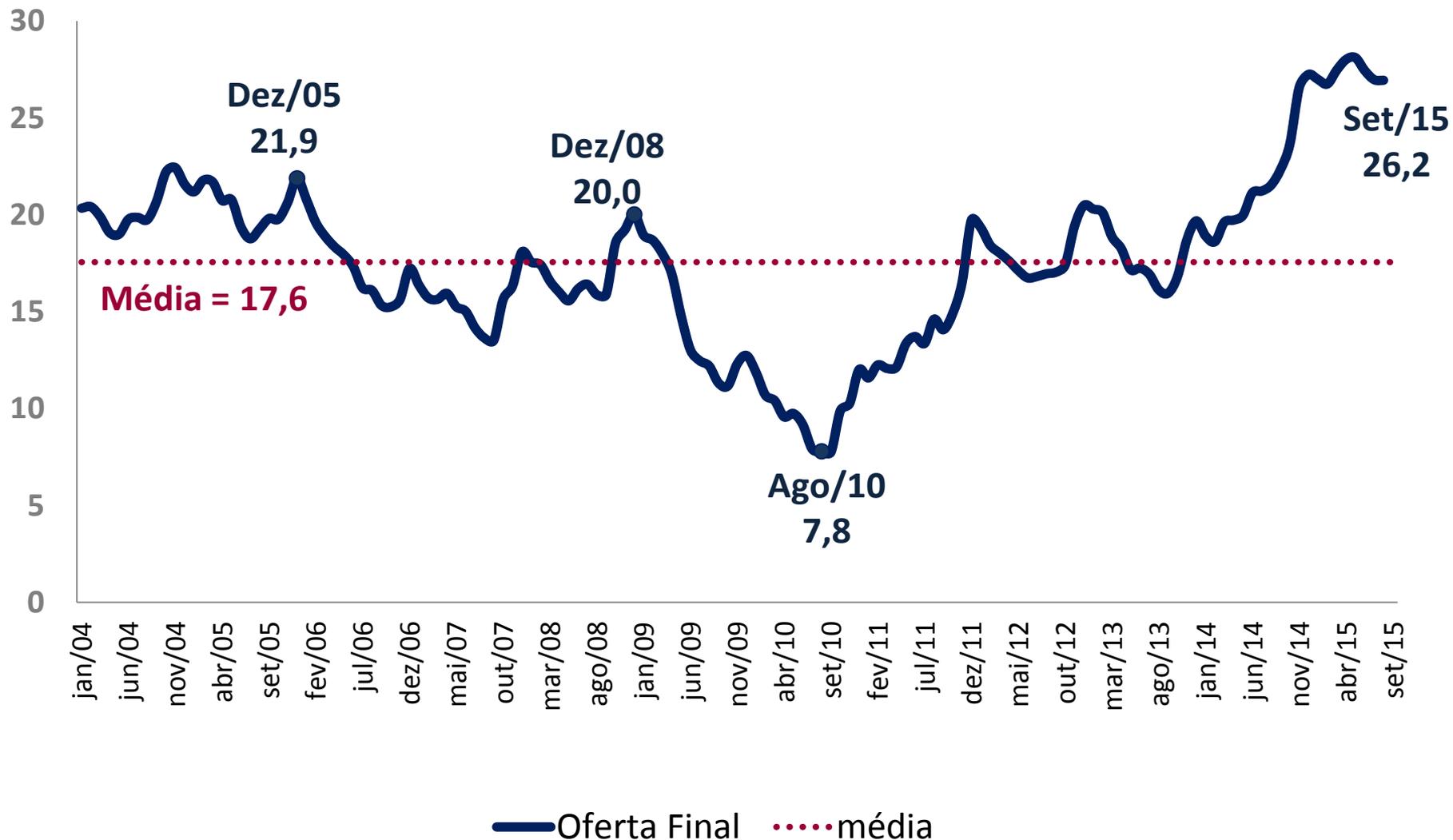


$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV-DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

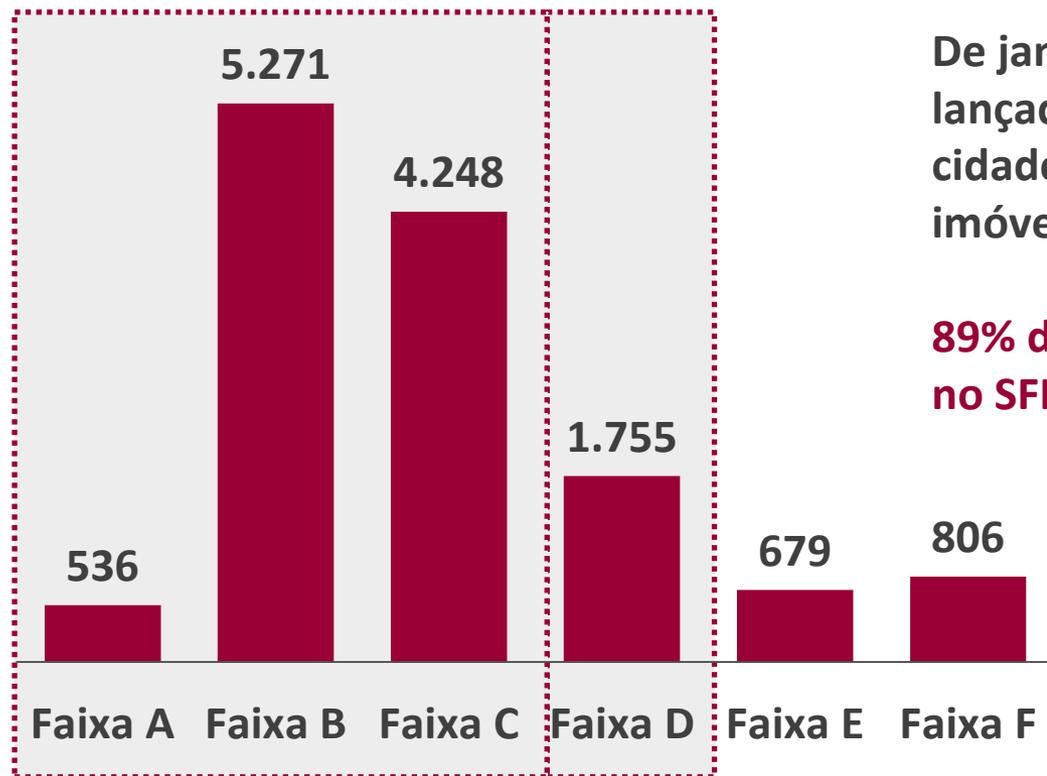
Oferta Final – Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Faixas de Preço

Lançamentos por Faixa de Preço – janeiro a setembro 2015



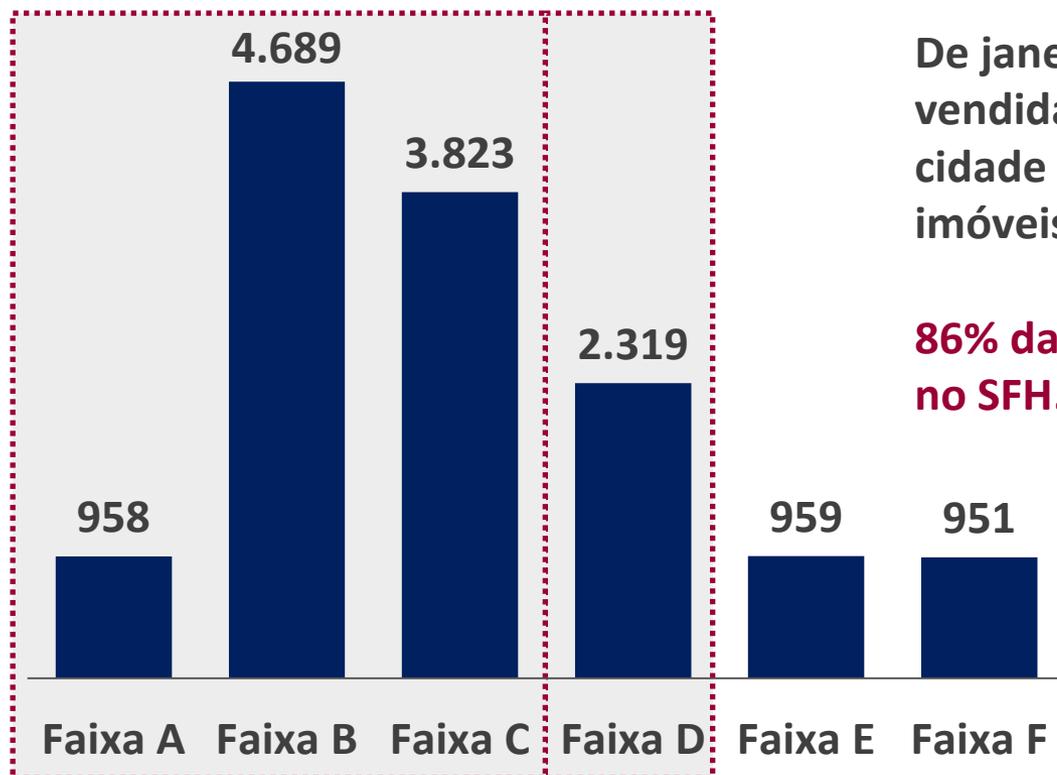
De janeiro a setembro de 2015 foram lançadas 13.295 unidades residenciais na cidade de São Paulo, das quais 76% foram imóveis de até R\$ 500 mil.

89% das unidades estavam enquadradas no SFH.

A- até R\$ 190 mil
B- entre R\$ 190 e R\$ 350 mil
C- entre R\$ 350 e R\$ 500 mil

D- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil
E- entre R\$ 750 e R\$ 1 milhão
F- acima de R\$ 1 milhão

Unidades vendidas por faixa de preço – janeiro a setembro 2015



De janeiro a setembro de 2015 foram vendidas 13.698 unidades residenciais na cidade de São Paulo, das quais 69% foram imóveis de até R\$ 500 mil.

86% das unidades estavam enquadradas no SFH.

A- até R\$ 190 mil

B- entre R\$ 190 e R\$ 350 mil

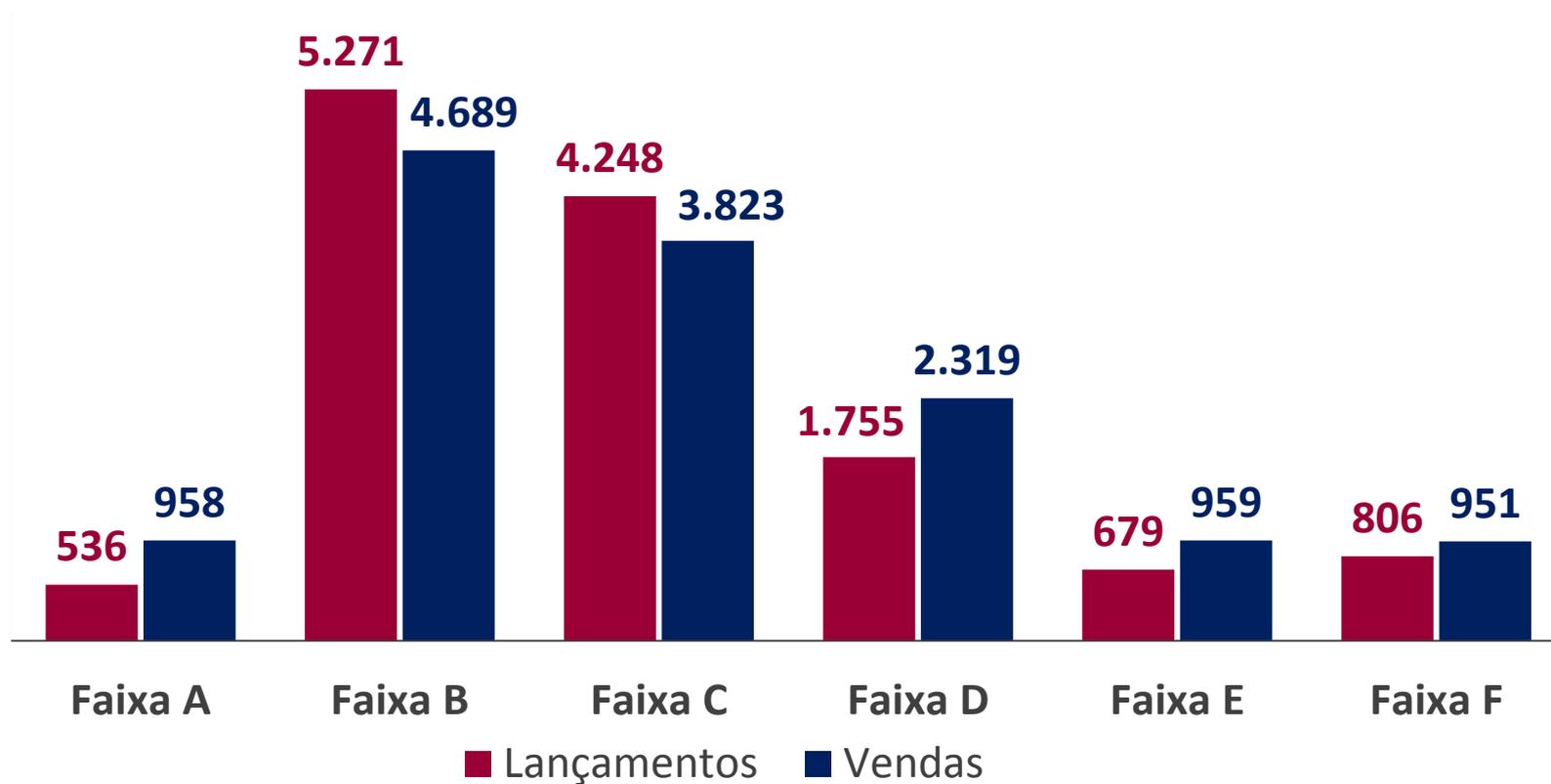
C- entre R\$ 350 e R\$ 500 mil

D- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

E- entre R\$ 750 e R\$ 1 milhão

F- acima de R\$ 1 milhão

Unidades lançadas e vendidas por faixa de preço – 9M15



A- até R\$ 190 mil

B- entre R\$ 190 e R\$ 350 mil

C- entre R\$ 350 e R\$ 500 mil

D- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

E- entre R\$ 750 e R\$ 1 milhão

F- acima de R\$ 1 milhão

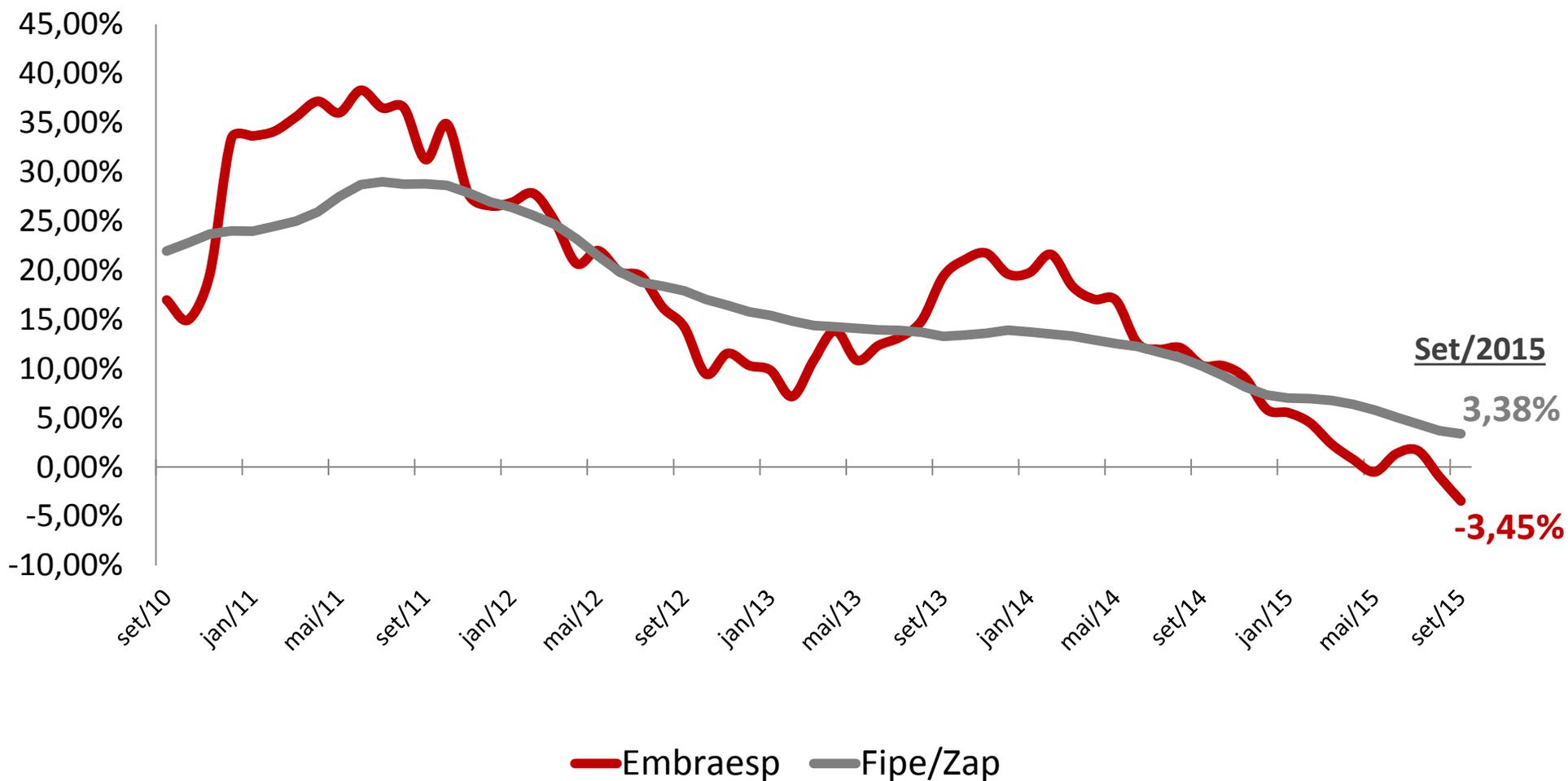
Empreendimentos de Destaque

Lançamentos de 2015 – São Paulo - % vendido até setembro

Mês do Lançamento	Zona de Valor	Dorms.	Unidades Lançadas	Preço Médio do Lançamento	% Vendido até setembro
fev/15	Barra Funda	1	261	R\$ 197.160,00	73%
abr/15	Santa Cecília	1	200	R\$ 372.303,58	54%
abr/15	Tatuapé	2	725	R\$ 267.983,00	85%
mai/15	Tatuapé	1	271	R\$ 380.794,42	52%
mai/15	Guaianazes	2	263	R\$ 194.150,00	88%
mai/15	Itaim Paulista	2	220	R\$ 148.545,00	96%
mai/15	Jardim Marajoara	2	114	R\$ 484.725,00	84%
jun/15	Luz	1	247	R\$ 285.466,00	62%
jun/15	Itaim	1	82	R\$ 1.323.500,00	79%
jun/15	Parque Edu Chaves	2	235	R\$ 289.050,00	81%
jun/15	Tatuapé	2	198	R\$ 202.700,00	99%
jun/15	Ipiranga	2	50	R\$ 595.040,00	54%
ago/15	Liberdade	1	164	R\$ 306.900,00	48%
ago/15	Pirituba	2	110	R\$ 350.000,00	50%
ago/15	Tatuapé	1	126	R\$ 230.640,00	65%
set/15	Centro	1	228	R\$ 361.525,00	44%
set/15	Heliópolis	1	63	R\$ 252.000,00	32%
set/15	Heliópolis	2	128	R\$ 332.700,00	31%
set/15	Vila Gumercindo	3	73	R\$ 1.126.171,00	34%
set/15	Vila Gumercindo	4	49	R\$ 1.607.291,00	80%

Preço Médio

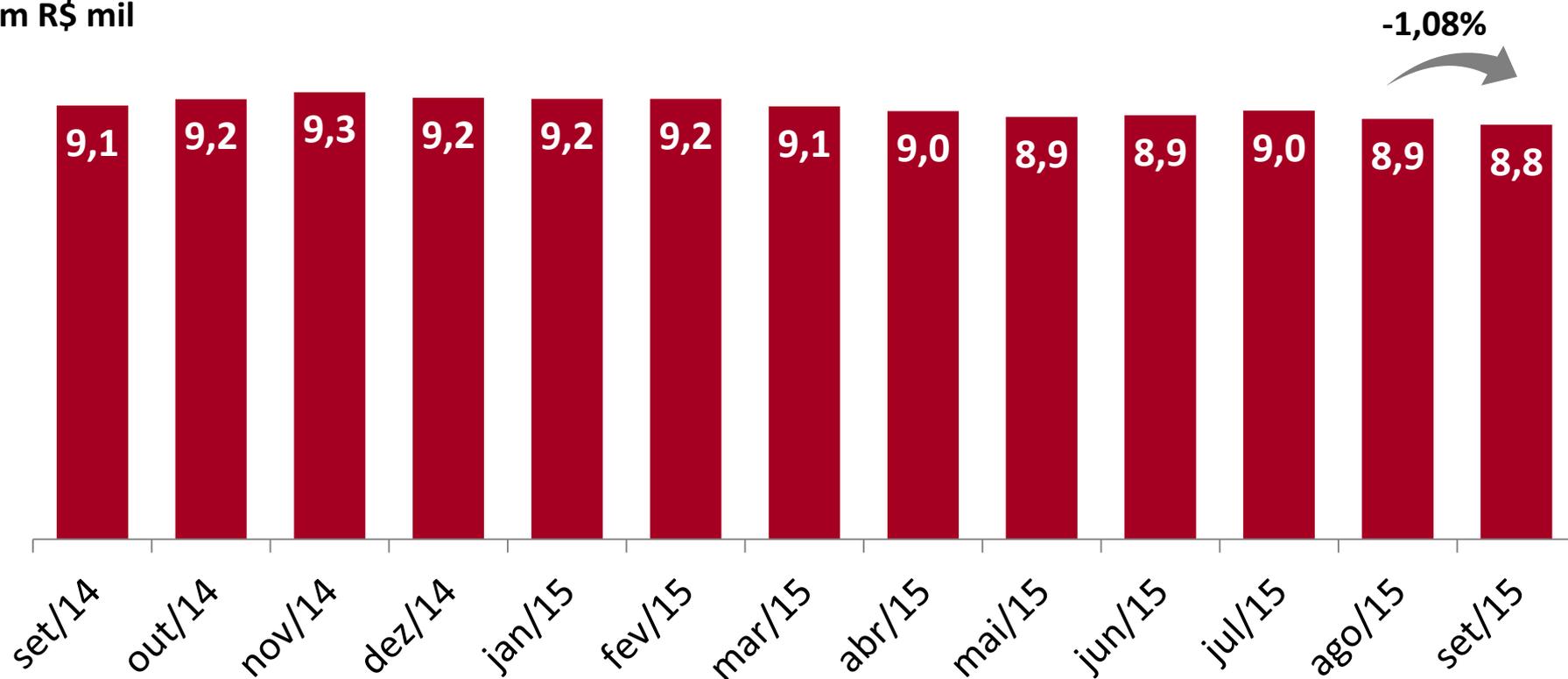
Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP



Preço médio mensal – m² área útil

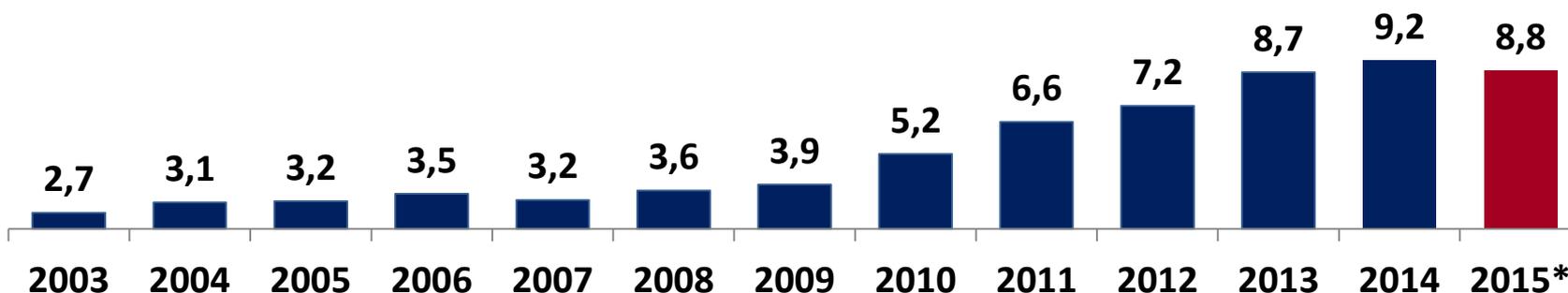
Município de São Paulo - Imóveis Residenciais Verticais Novos, acumulado 12 meses

Em R\$ mil

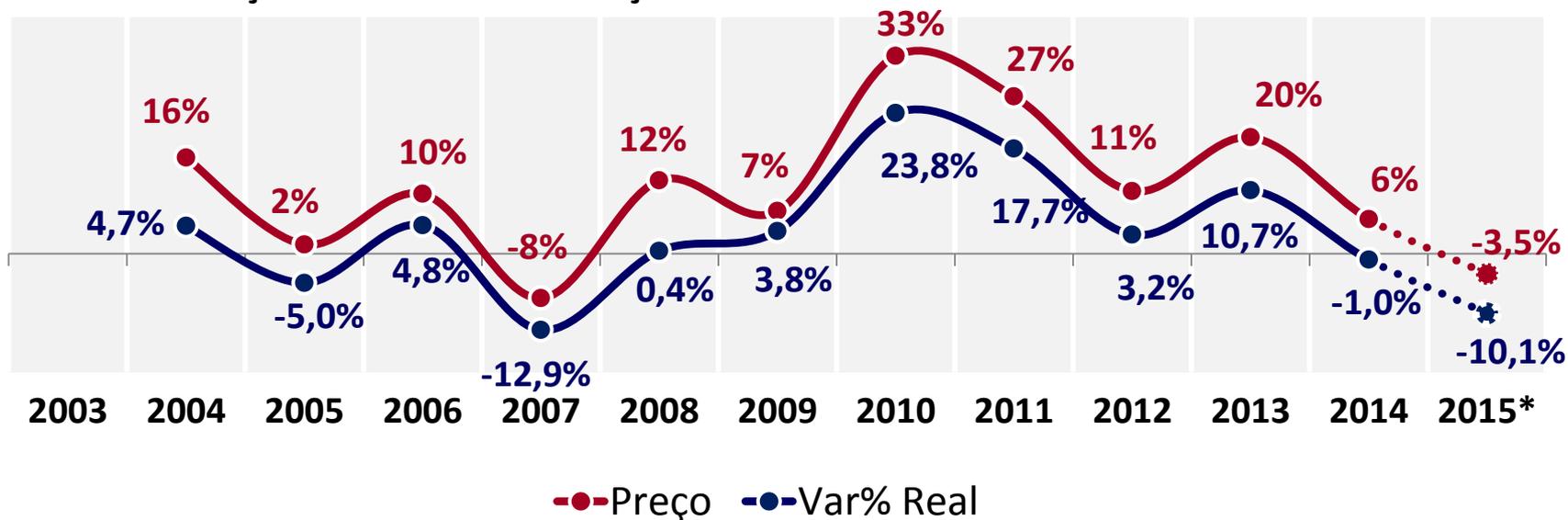


Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



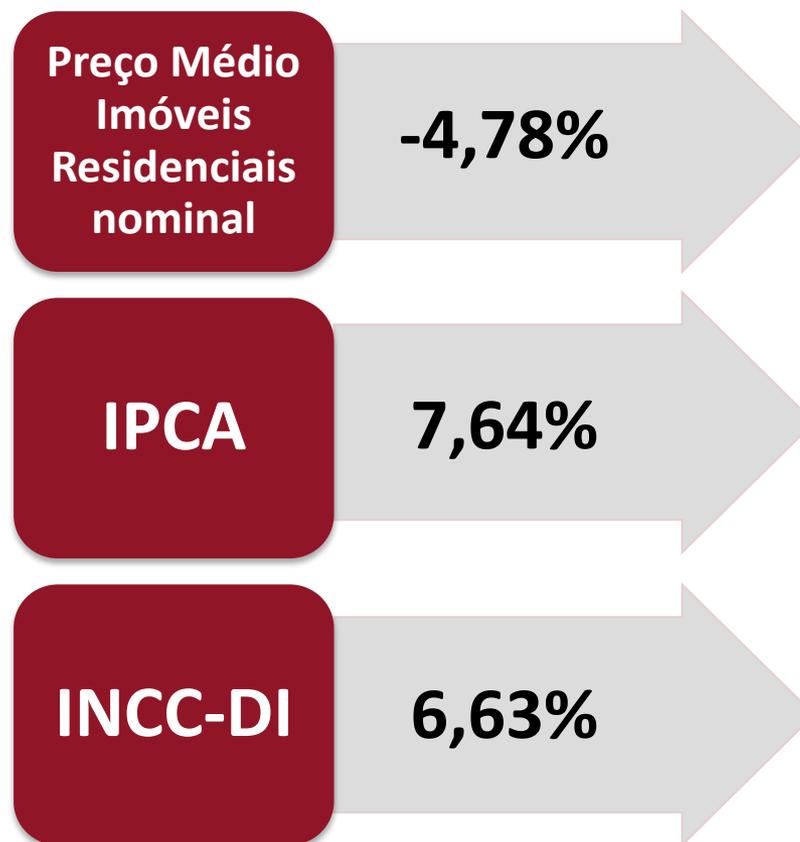
Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



●-●-Preço ●-●-Var% Real

Variação dos índices em 2015

Variação anual – Acumulado de janeiro a setembro de 2015

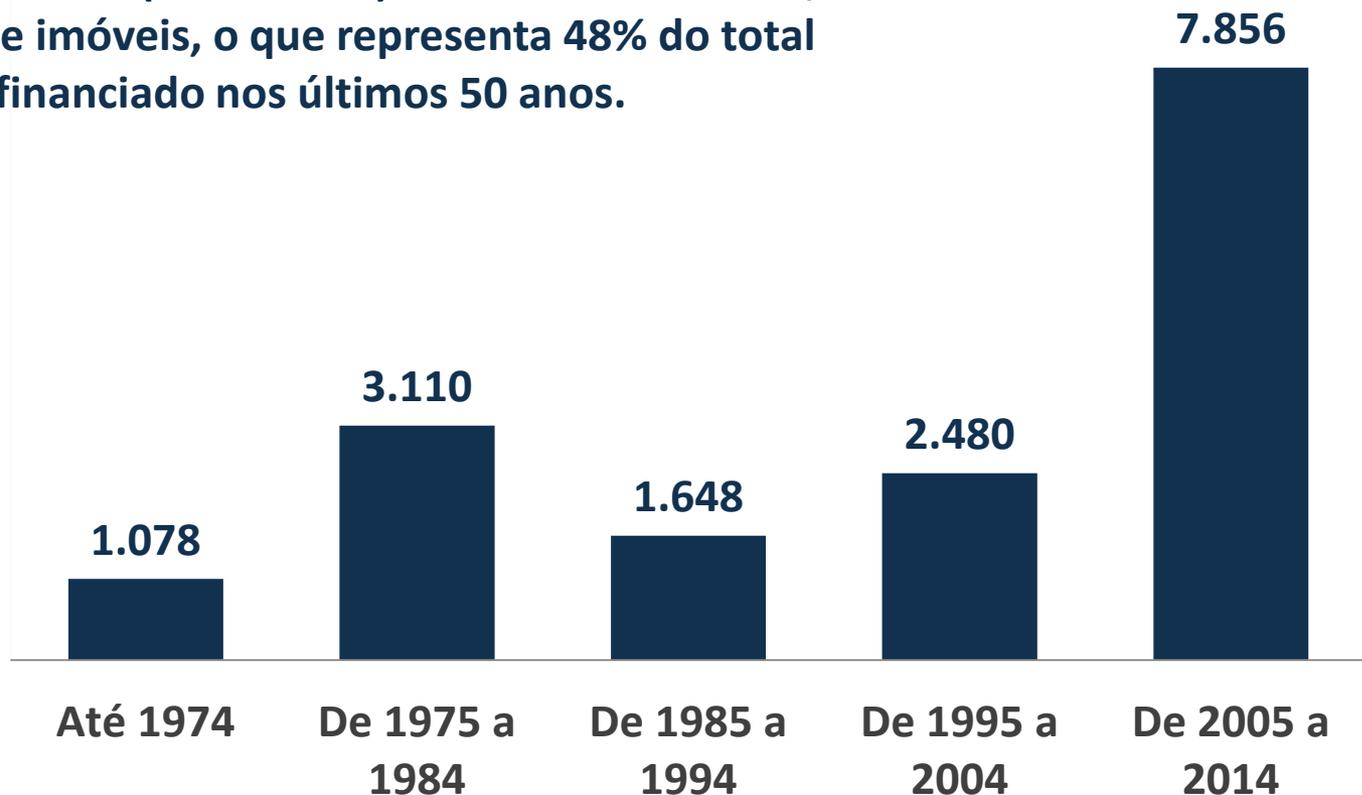


Fontes de Recursos e Demanda

Imóveis Financiados com Recursos do FGTS e SBPE

Em mil unidades

Na última década (2005-2014) foram financiadas 7,9 milhões de imóveis, o que representa 48% do total financiado nos últimos 50 anos.



Entendendo os Recursos de Financiamento

Poupança – SBPE



- 1 O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo “sustentou” os financiamentos por 50 anos, até 2014;
- 2 A falta de atratividade da poupança vem propiciando um êxodo destes recursos;
- 3 A exigibilidade é praticamente a mesma de um ano atrás;
- 4 Após decisões do Conselho Monetário Nacional (Compulsório + Mapa 4) o mercado terá recursos para financiamento de **imóveis enquadrados no SFH** até 2016.

Entendendo os Recursos de Financiamento



- 1 Orçamentos robustos aprovados até 2018;
- 2 Decisão de socorrer operações do SBPE até R\$ 400 mil – Pró Cotista;
- 3 Riscos do PL nº 1358/2015 que altera remuneração das contas vinculadas;
- 4 Reforço dos descontos para **MCMV- Faixa1 FGTS.**

Entendendo os Recursos de Financiamento

Outras Fontes de Recursos (julho/2015)



LCI

Letras de Crédito Imobiliário – R\$ 181,6 bilhões;

CRI

Certificados de Recebíveis Imobiliários – R\$ 58,8 bilhões;

LIG

Letras Imobiliárias Garantidas – Ainda sem ambiente propício, em função da SELIC elevada;

Outros

Também sem ambiente propício.

Entendendo a Demanda



Nos últimos anos a demanda foi atendida considerando aspectos como:

- ✓ Oferta de novas unidades;
- ✓ Recursos Disponíveis;
- ✓ Bônus Demográfico;
- ✓ Crescimento da Renda Real;
- ✓ Déficit Habitacional;
- ✓ Novos Arranjos Familiares.

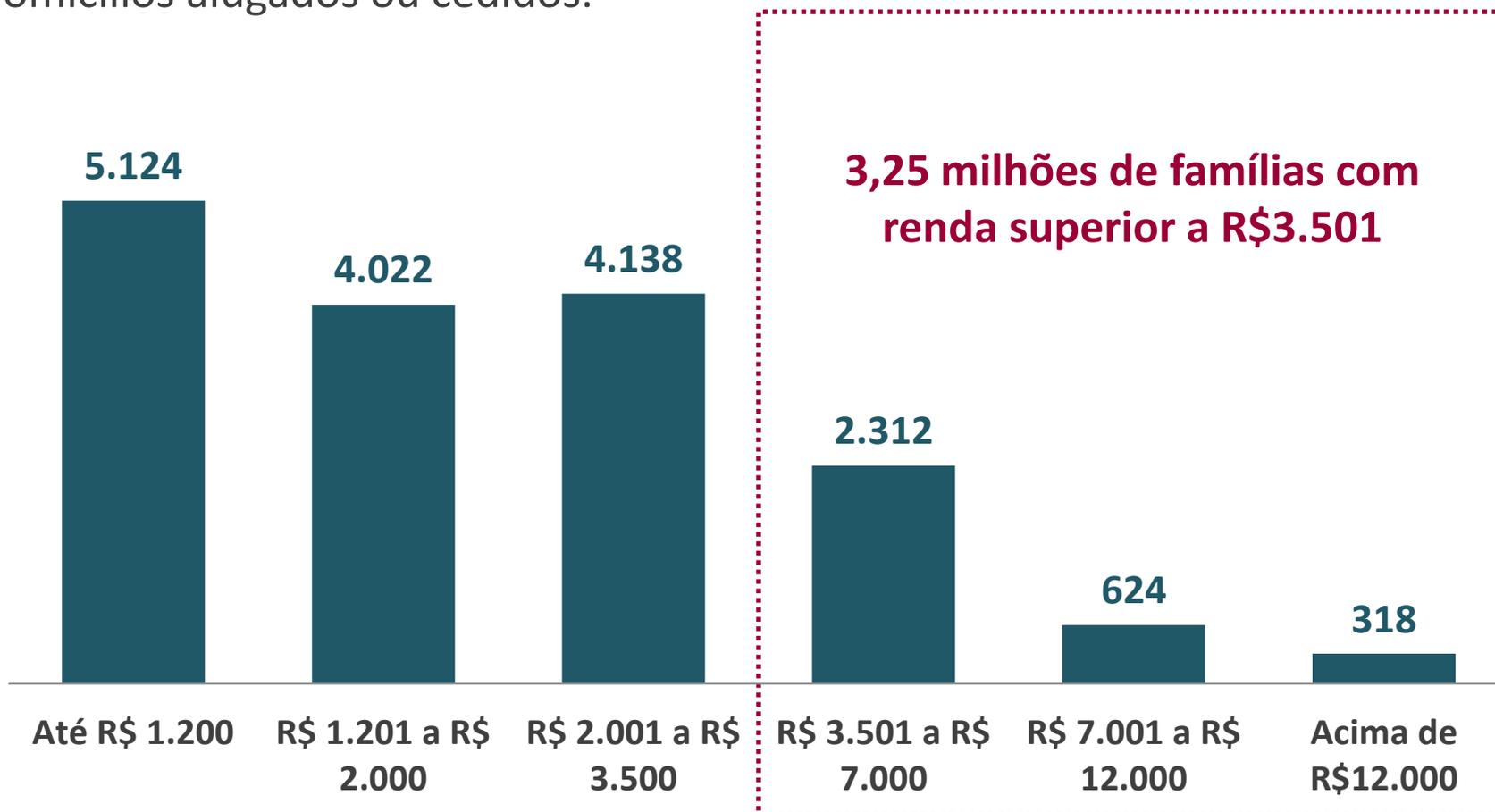
Devemos aproveitar este momento de ajuste de mercado para aprimorar o entendimento da demanda futura.

Estamos em busca de modelos internacionais de “*forecast*” para desenvolvê-lo no país!

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.



Destaques – Relatório de Resultados 3T15 da Gafisa

Divulgação de Resultados

3º Trimestre de 2015

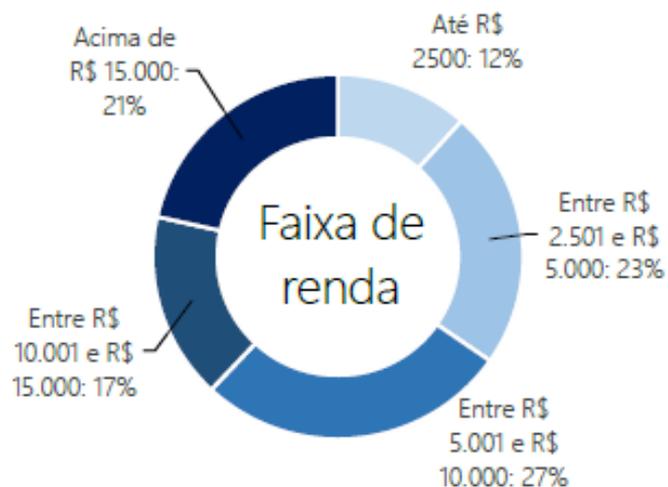
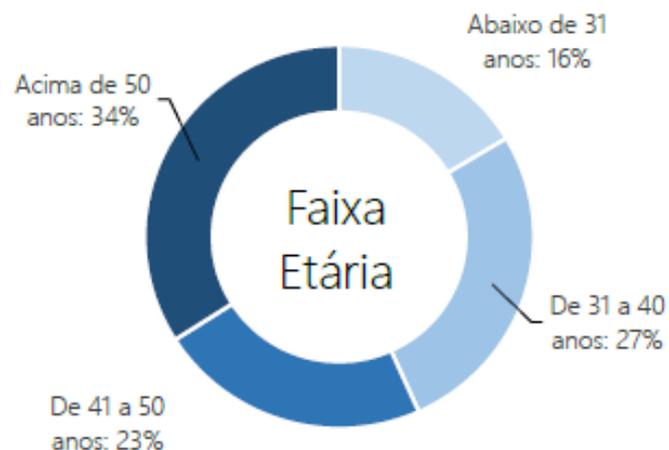
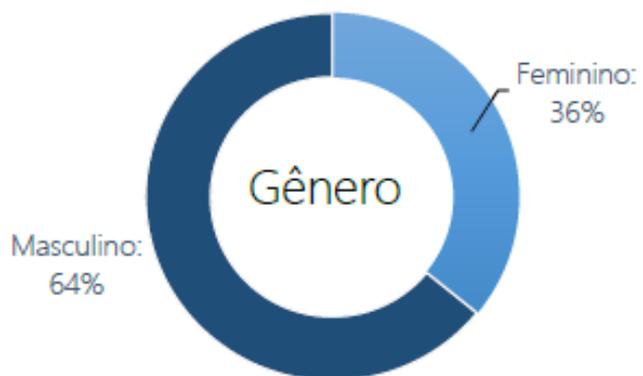


- O segmento Tenda completou seu terceiro trimestre consecutivo de lucratividade, reflexo da maior eficiência operacional e do sucesso na implementação de seu novo modelo de negócio;
- Os lançamentos no 3T15 totalizaram R\$ 606,8 milhões, 13 projetos, a Gafisa foi responsável por 47% dos lançamentos e a Tenda pelos 53% restantes;
- As vendas contratadas líquidas no 3T15 totalizaram R\$ 492,8 milhões, com a Gafisa atingindo R\$ 247,6 milhões e a Tenda R\$ 245,2 milhões;
- Nos últimos 12 meses a Gafisa reportou VSO de 29,6% e a Tenda de 52,4%
- O resultado líquido alcançado no 3T15 foi positivo em R\$ 13,5 milhões. Gafisa apresentou um lucro líquido de R\$ 1,7 milhão, enquanto a Tenda foi responsável por um lucro de R\$ 11,8 milhões;

Perfil da Demanda de Imóveis

Raio-X FipeZap 3T15

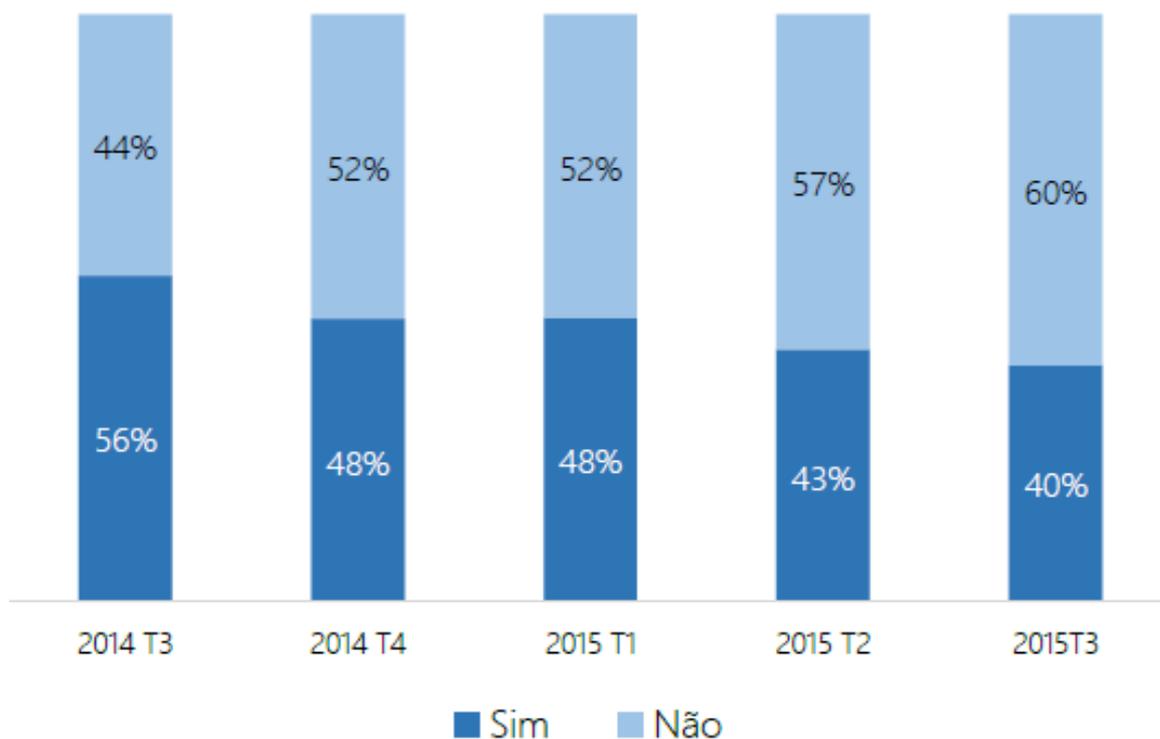
Perfil amostral



A maior parte dos respondentes é do gênero masculino, possui idade acima de 50 anos e renda domiciliar entre R\$ 5.001 e R\$ 10.000

Intenção de compra

Pretende comprar imóveis nos próximos 3 meses?



O percentual de respondentes que afirma ter intenção de comprar um imóvel nos próximos 3 meses caiu para 40% no terceiro trimestre de 2015

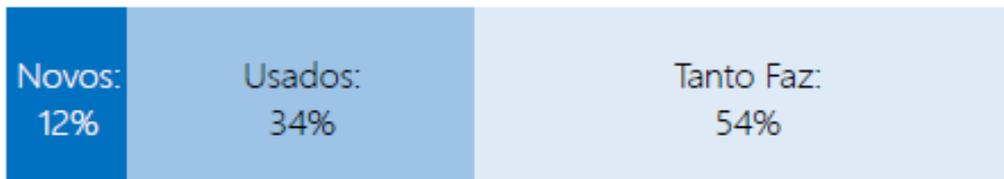
Trata-se do menor patamar de intenção já registrado pelo Raio-X FipeZap

Tipo de imóvel

Compradores (últimos 12 meses)



Pretendem comprar (próximos 3 meses)



A maioria dos compradores de imóveis optou por **usados** no período.

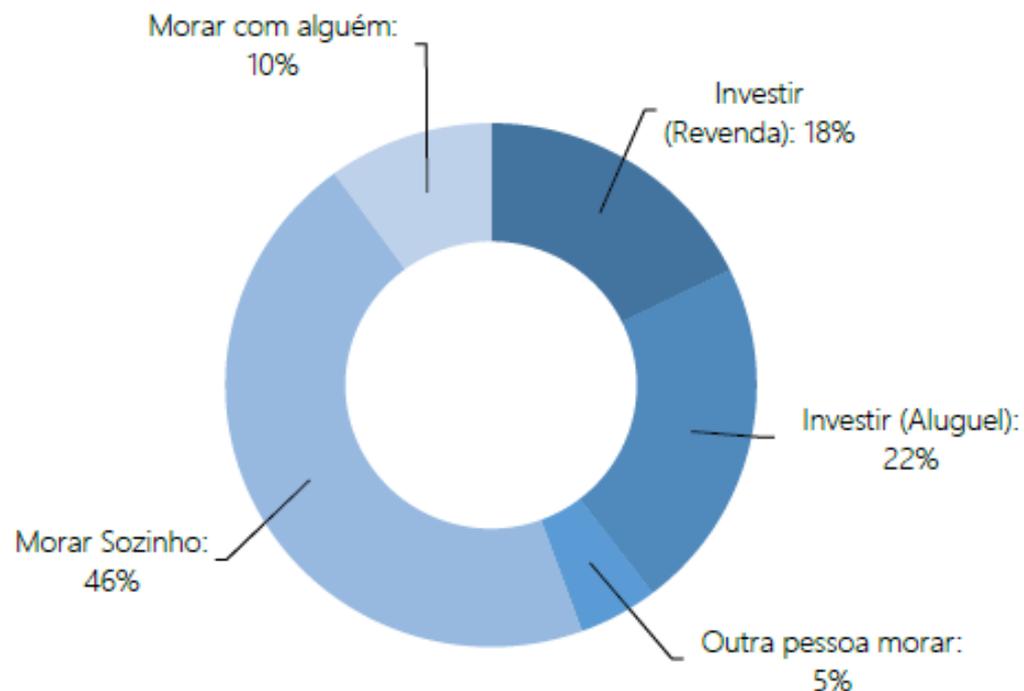
Entretanto, 54% dos que pretendem comprar algum imóvel nos próximos 3 meses se declarou **indiferente** entre um imóvel novo ou usado.

Objetivo da compra

De quem comprou imóvel nos últimos 12 meses

A maior parte dos compradores pretende utilizar o imóvel para moradia

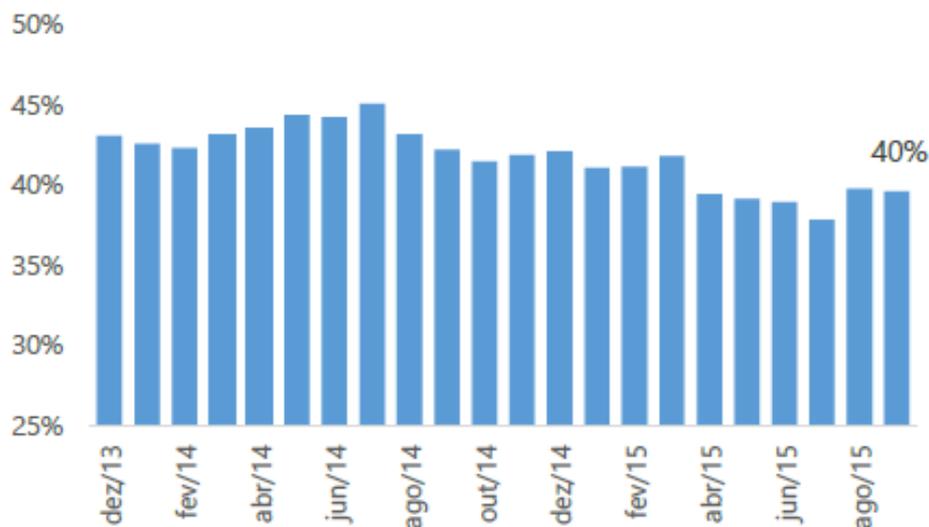
O segundo principal motivo de compra é o investimento com intenção de aluguel



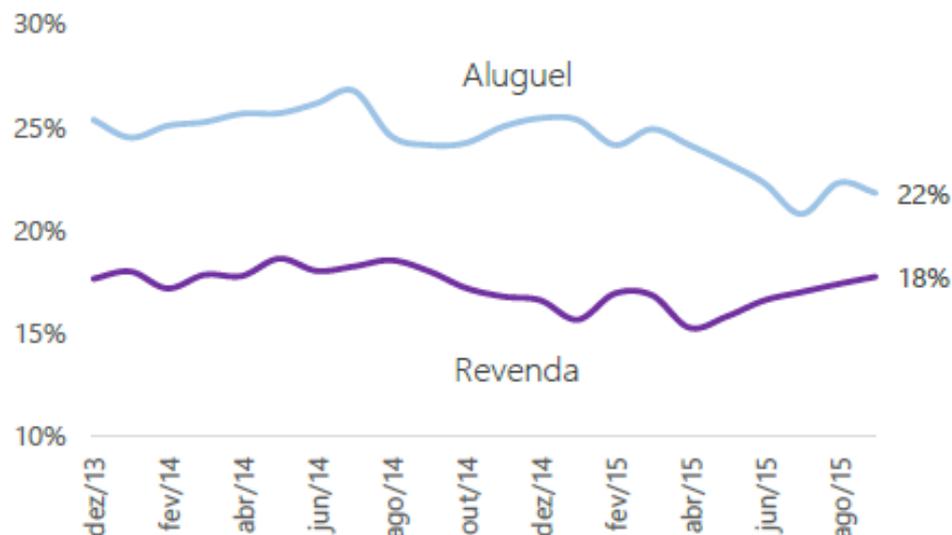
Objetivo da compra: investimento

% no total de compradores acumulado em 12 meses

Participação total dos investidores



Participação por finalidade do investimento

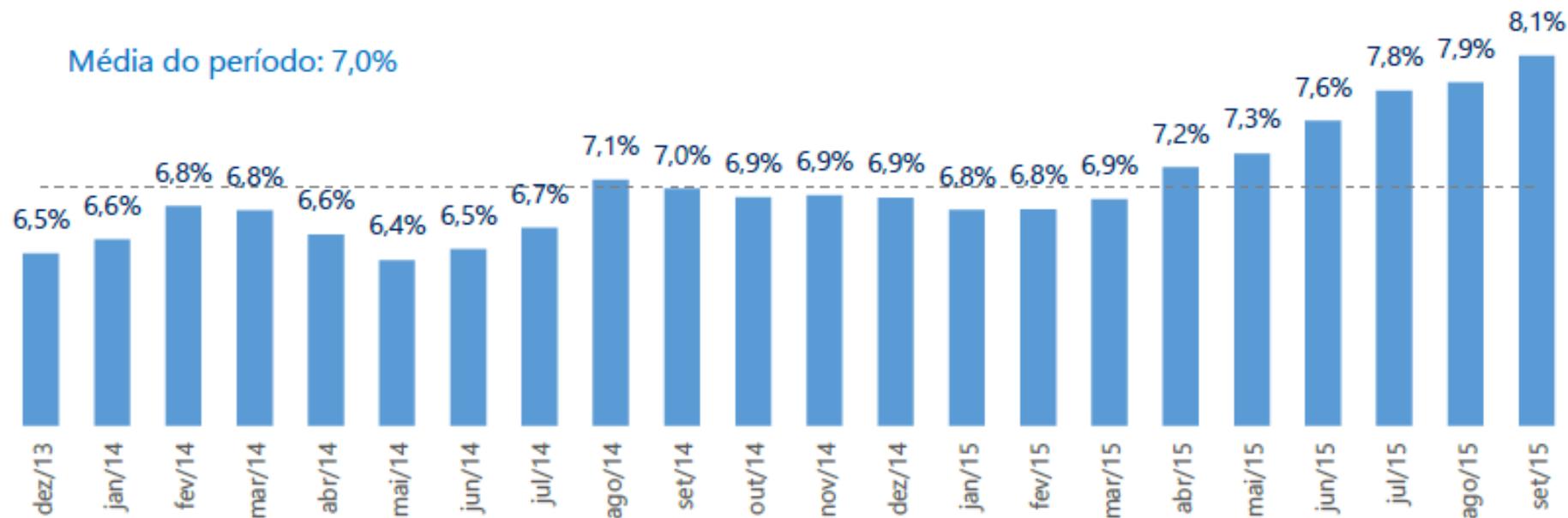


Entre os que compraram imóveis nos últimos 12 meses, 40% o fizeram como investimento

No 3º trimestre de 2015 houve ligeiro aumento em ambas as modalidades: aluguel e revenda

Média do percentual de descontos

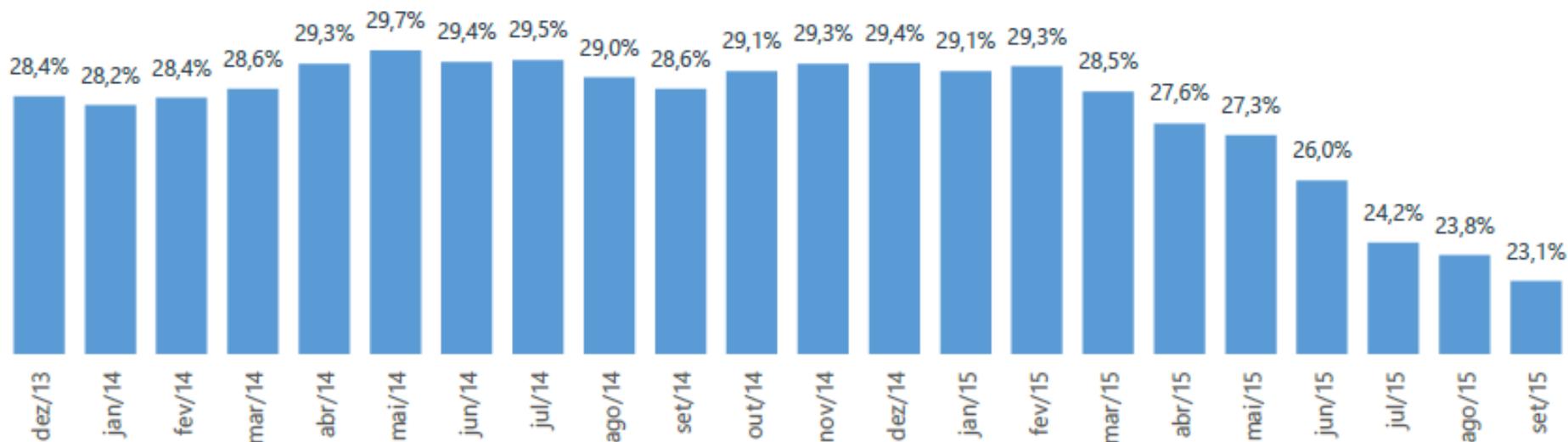
Compras realizadas nos últimos 12 meses



Os descontos cresceram nos últimos meses: passaram de 7,0% em setembro/14 para 8,1% em setembro/15

Percentual de transações sem descontos

Compras realizadas nos últimos 12 meses



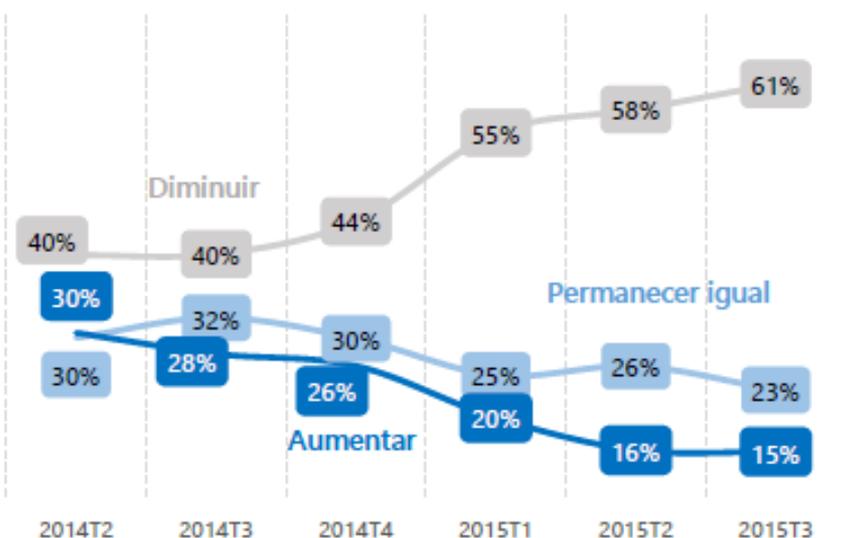
Desde o início de 2015, as **transações sem descontos** vêm se tornando mais raras

Em setembro/15, apenas 23,1% das compras reportadas nos 12 meses anteriores foram fechadas pelo preço originalmente pedido pelo vendedor

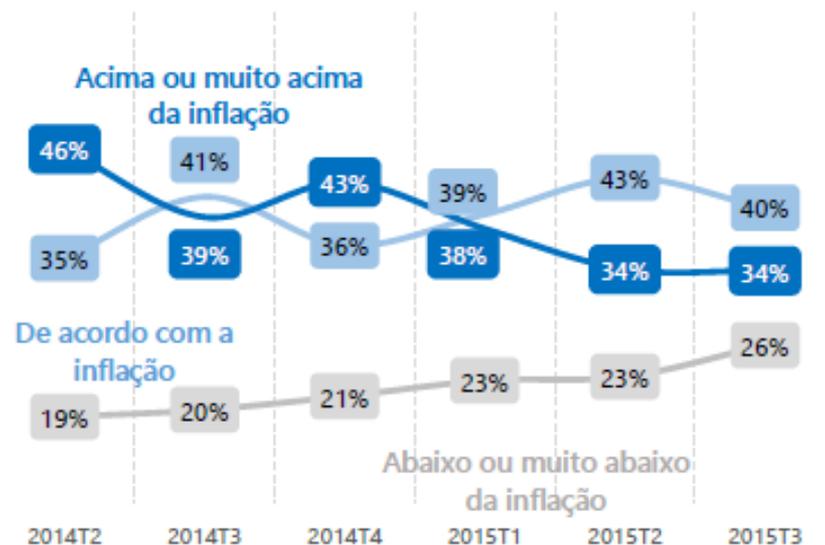
Expectativa com o preço dos imóveis

Para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 12 meses



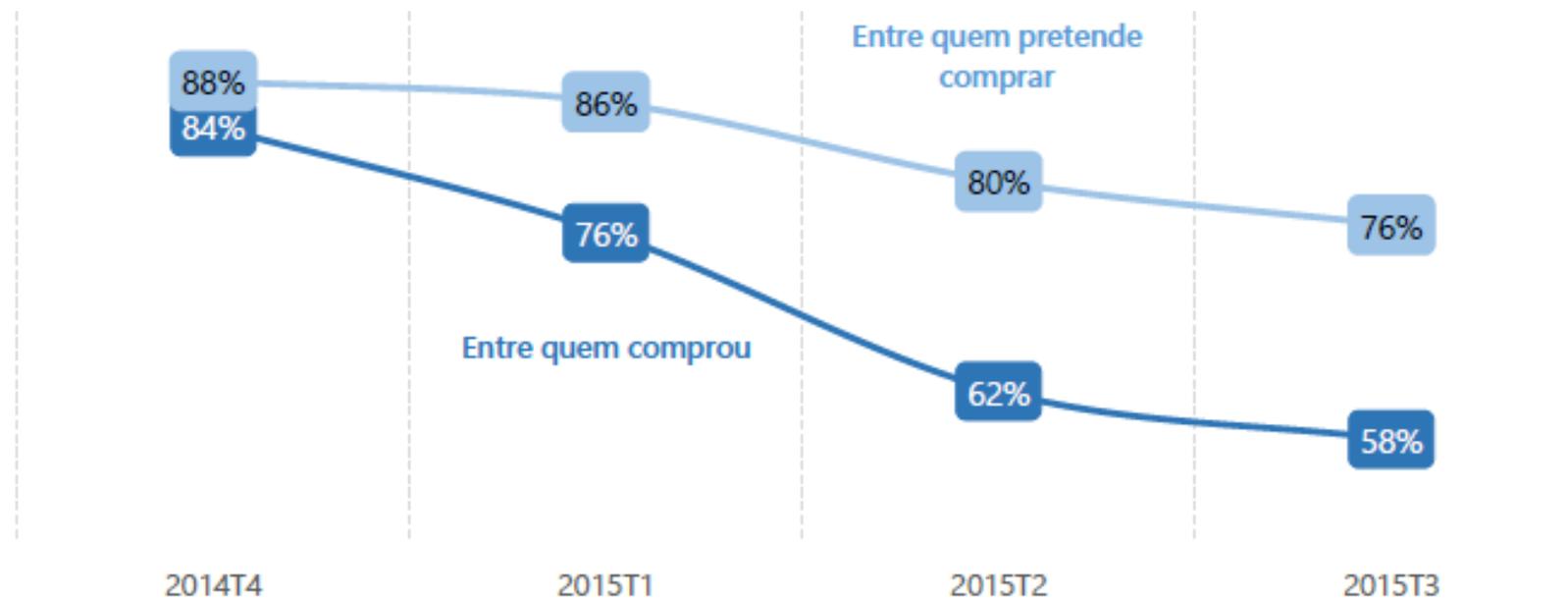
Evolução do preço esperada para os próximos 10 anos



A variação média esperada dos preços para os próximos 12 meses passou a ser de -7,1% no 3º trimestre de 2015 (era de -7,4% no 2º trimestre)

Percepção sobre o preço dos imóveis

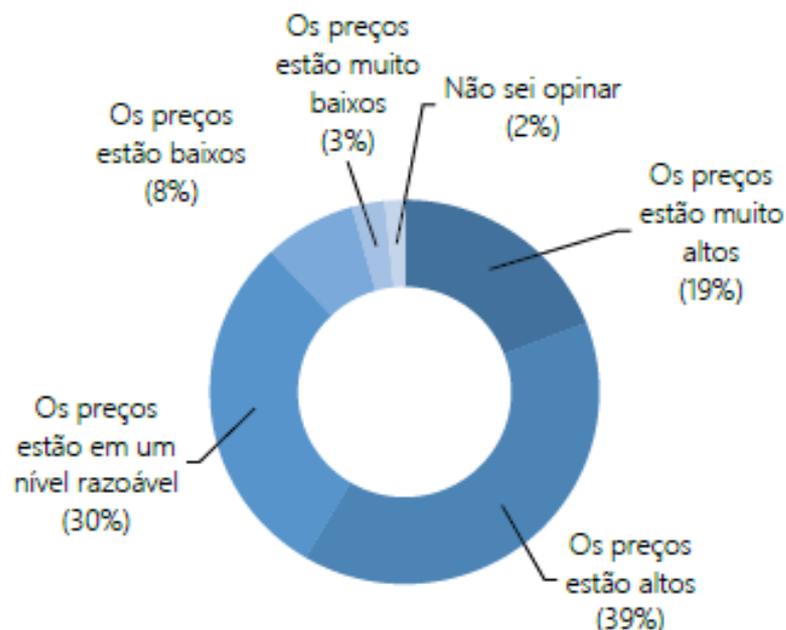
Percentual dos entrevistados que considera os preços atuais altos ou muito altos



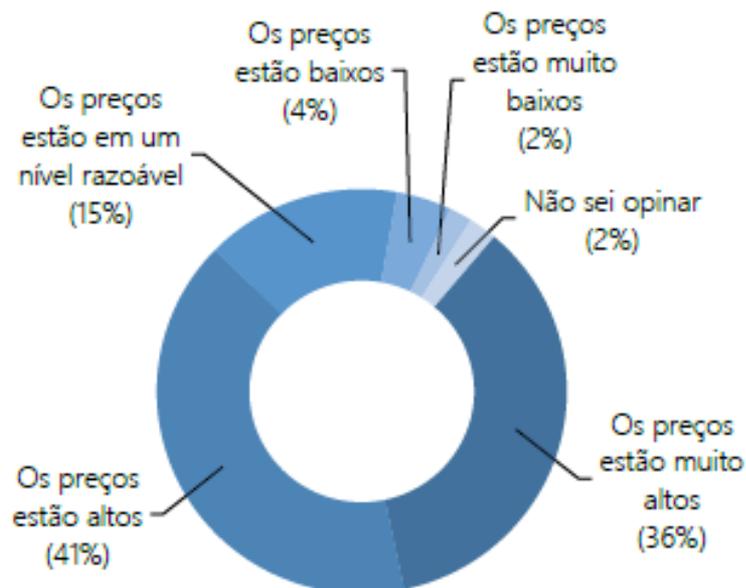
A percepção dos entrevistados sobre o nível de preços tem melhorado gradativamente nos últimos trimestres. Ao final de 2014, o percentual dos que classificavam os preços como "altos" ou "muito altos" era próxima de 90%. Atualmente, esse patamar é de 76% entre aqueles que pretendem comprar imóvel nos próximos 3 meses.

Percepção sobre o preço dos imóveis

Entre os que compraram imóveis



Entre os que pretendem comprar imóveis



Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos últimos 12 meses, 58% dos entrevistados classificaram os preços dos imóveis como "altos" ou "muito altos"

Obrigado

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

