

# Panorama do Mercado Imobiliário

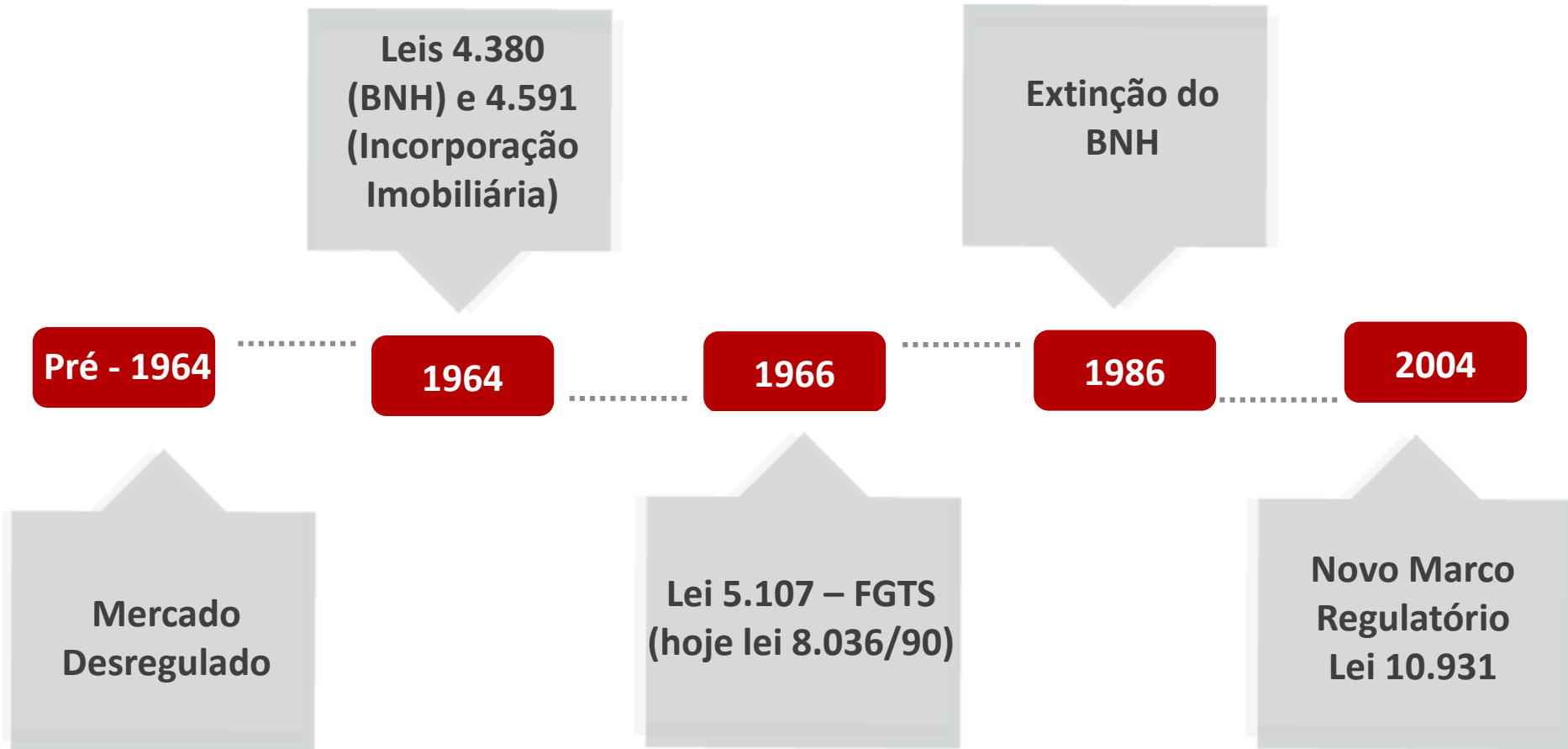
---

**Celso Petrucci**

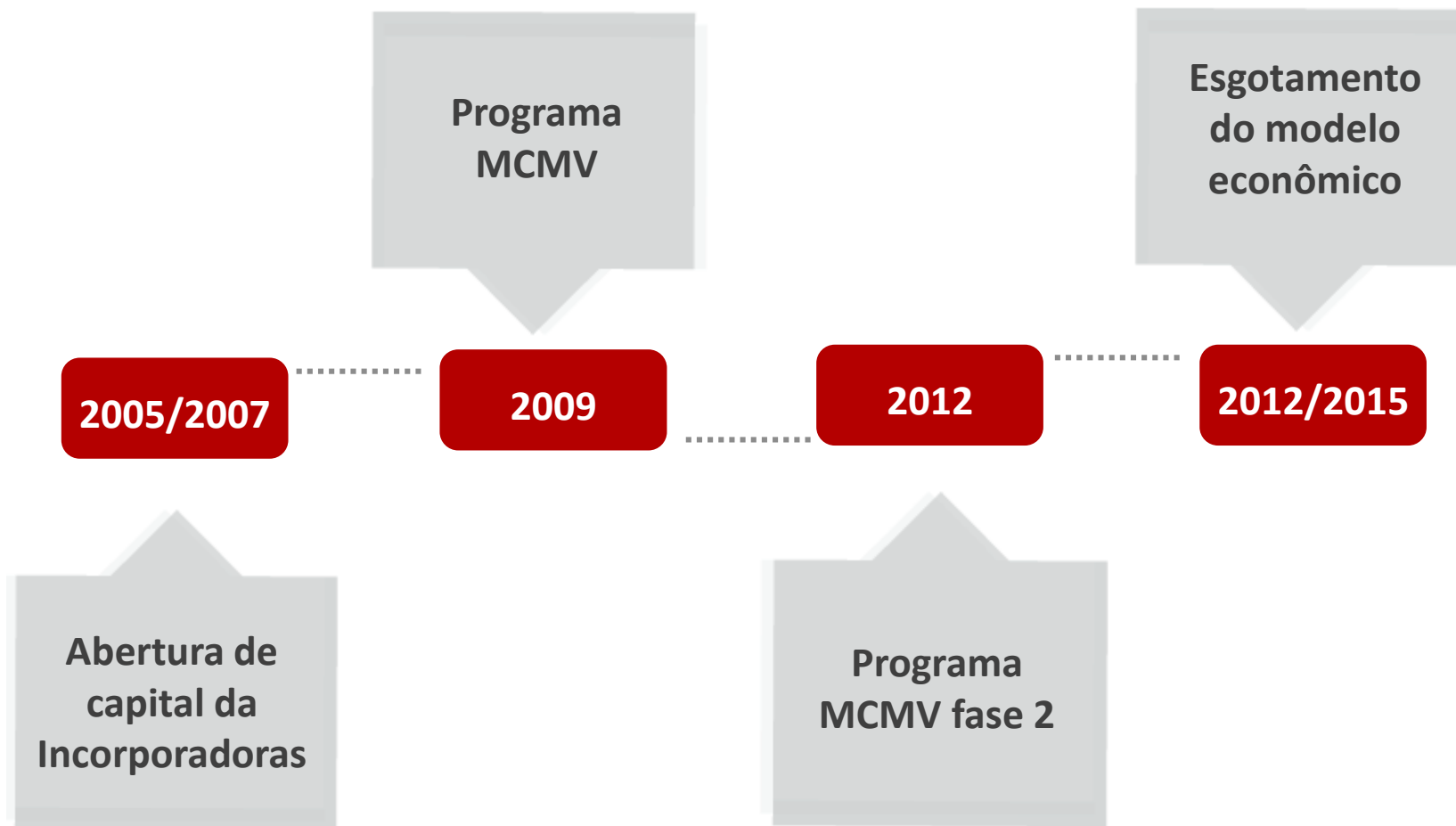
**Economista-Chefe do Secovi-SP**



# Entendendo o Mercado Imobiliário



# Entendendo o Mercado Imobiliário

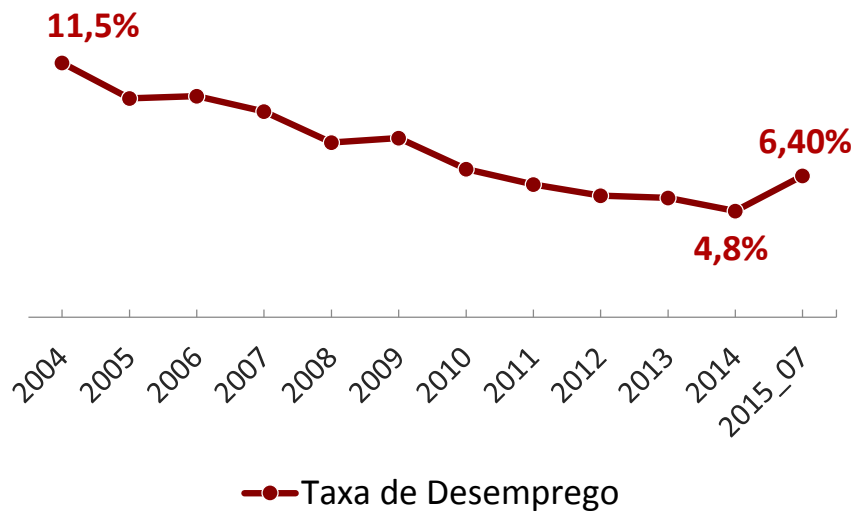


# **Momento Econômico Atual**

---

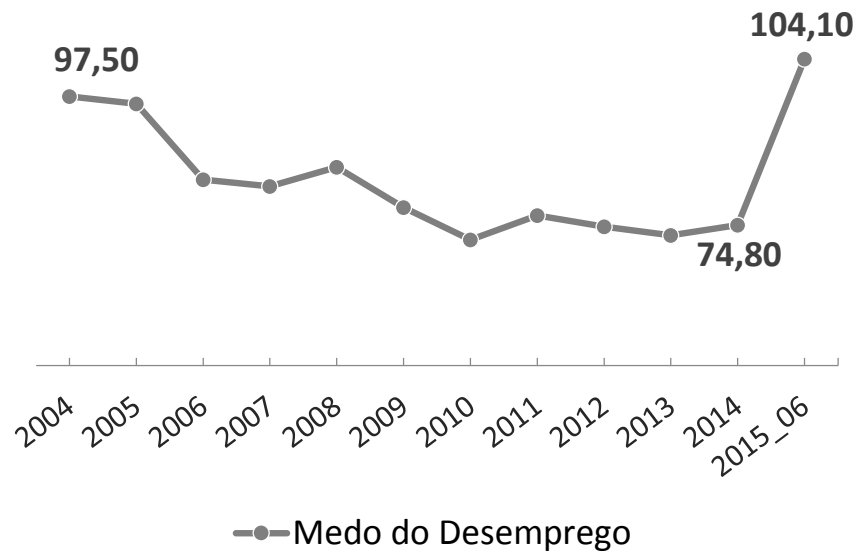
# Indicadores Econômicos

## Taxa de Desemprego (média)



Fonte: IBGE

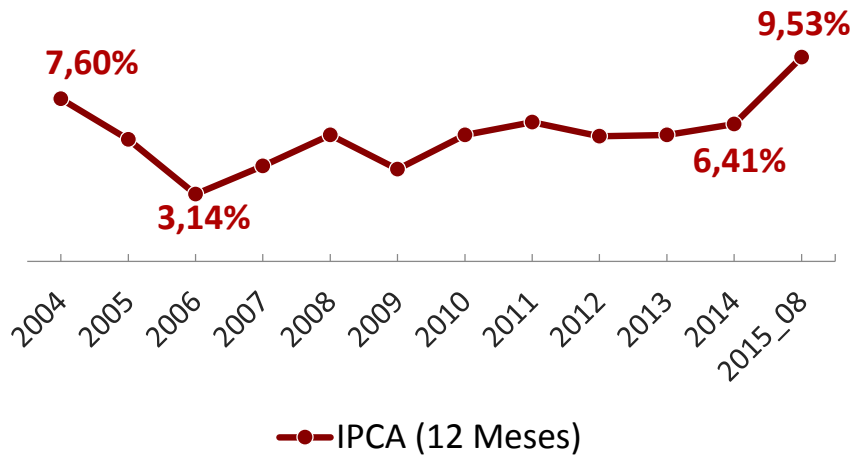
## Medo Desemprego



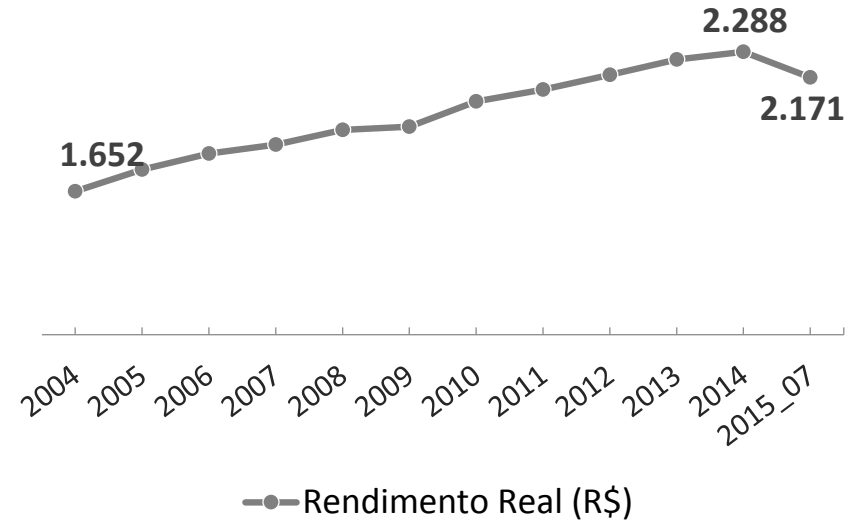
Fonte: CNI

# Indicadores Econômicos

## Taxa de Inflação

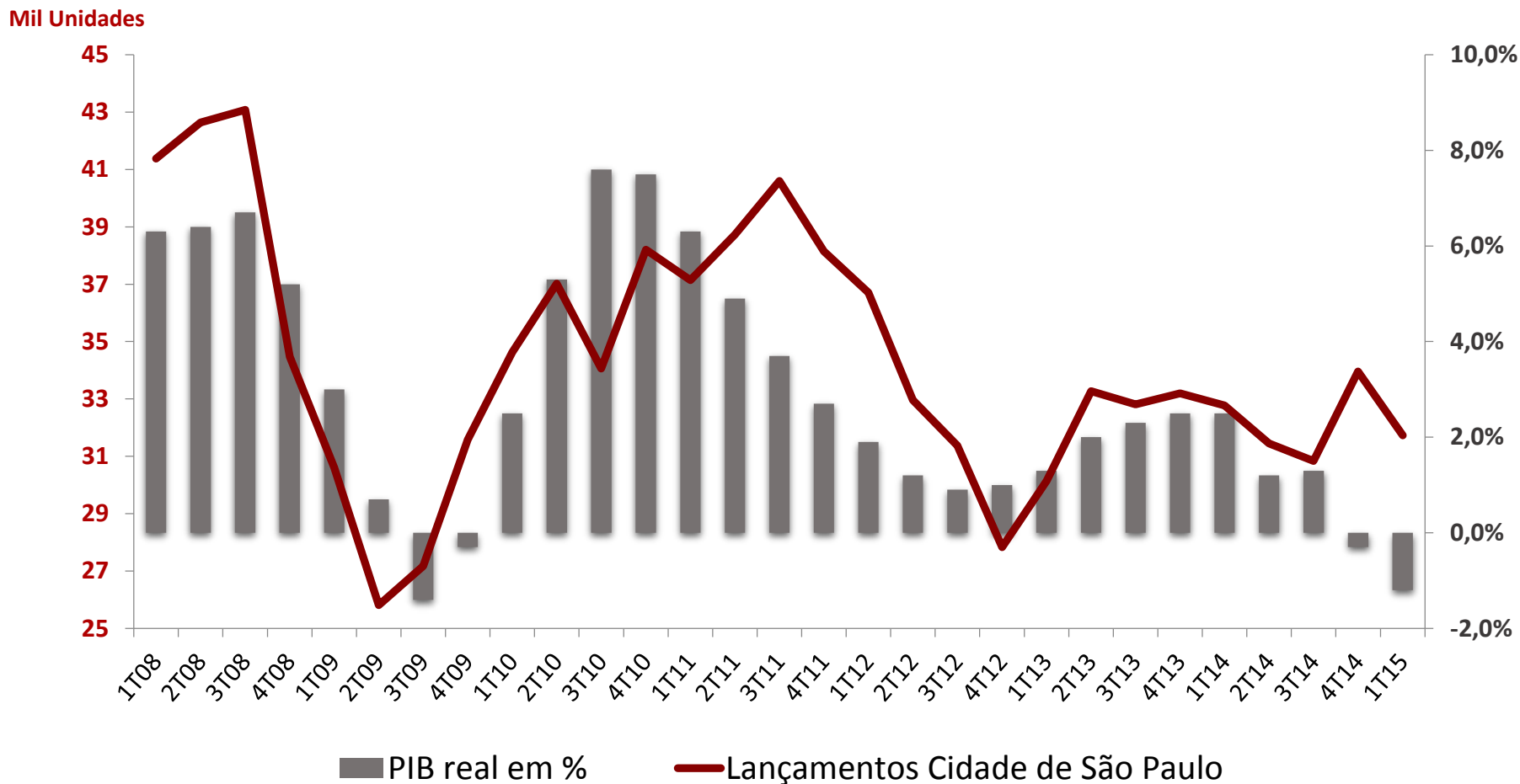


## Rendimento Médio



Fonte: IBGE

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



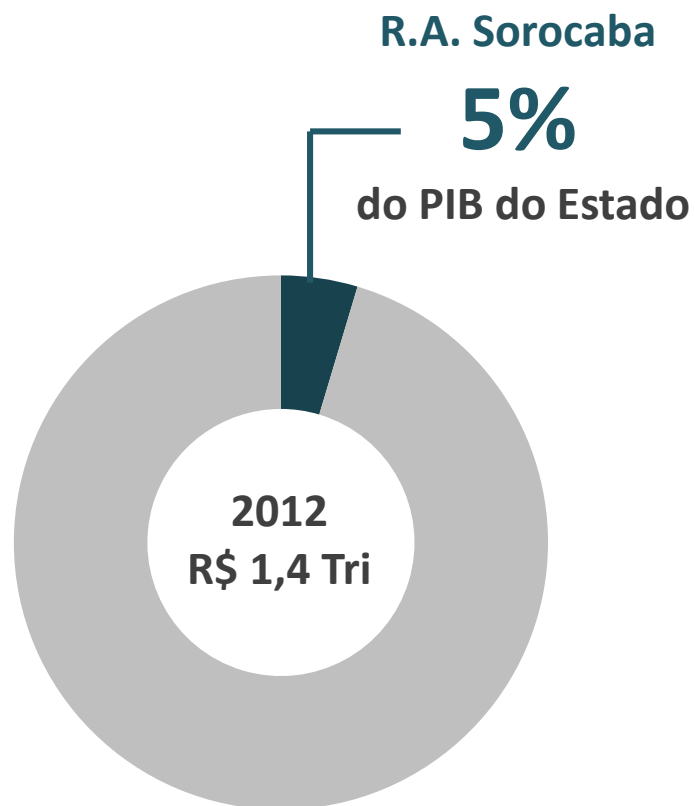
**Sorocaba**

---



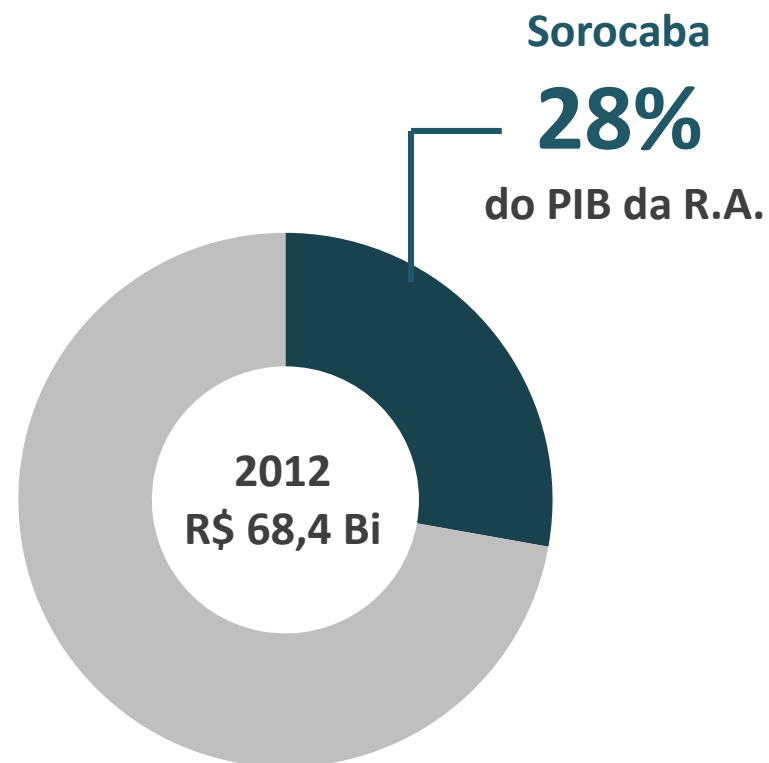
# PIB da Região Administrativa de Sorocaba- 2012

## Estado de São Paulo



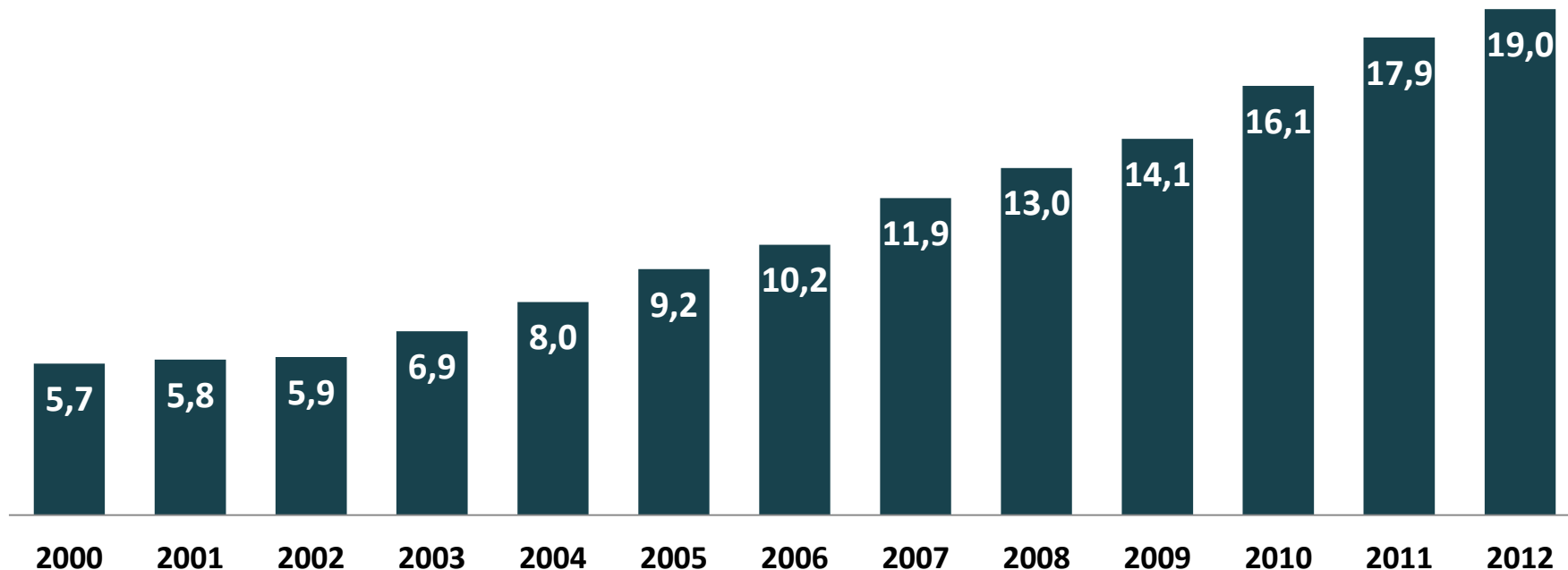
■ R.A. Sorocaba ■ Outros Municípios do Estado

## R.A de Sorocaba



■ Sorocaba ■ Outros Municípios da R.A.

## PIB de Sorocaba – Em Bilhões de Reais Correntes

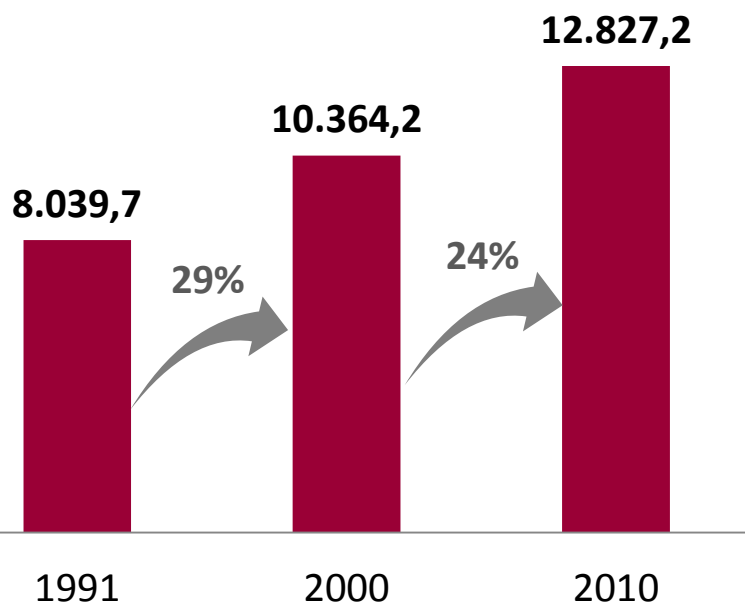


O PIB de Sorocaba vem crescendo de forma constante, de 2000 a 2012 houve uma variação de 234%, equivalente a 9,72% a.a.

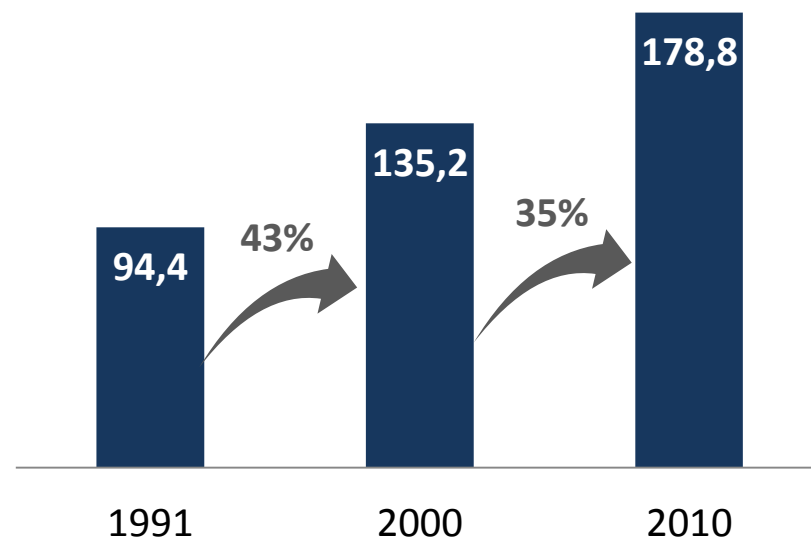
# Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

## Estado de São Paulo

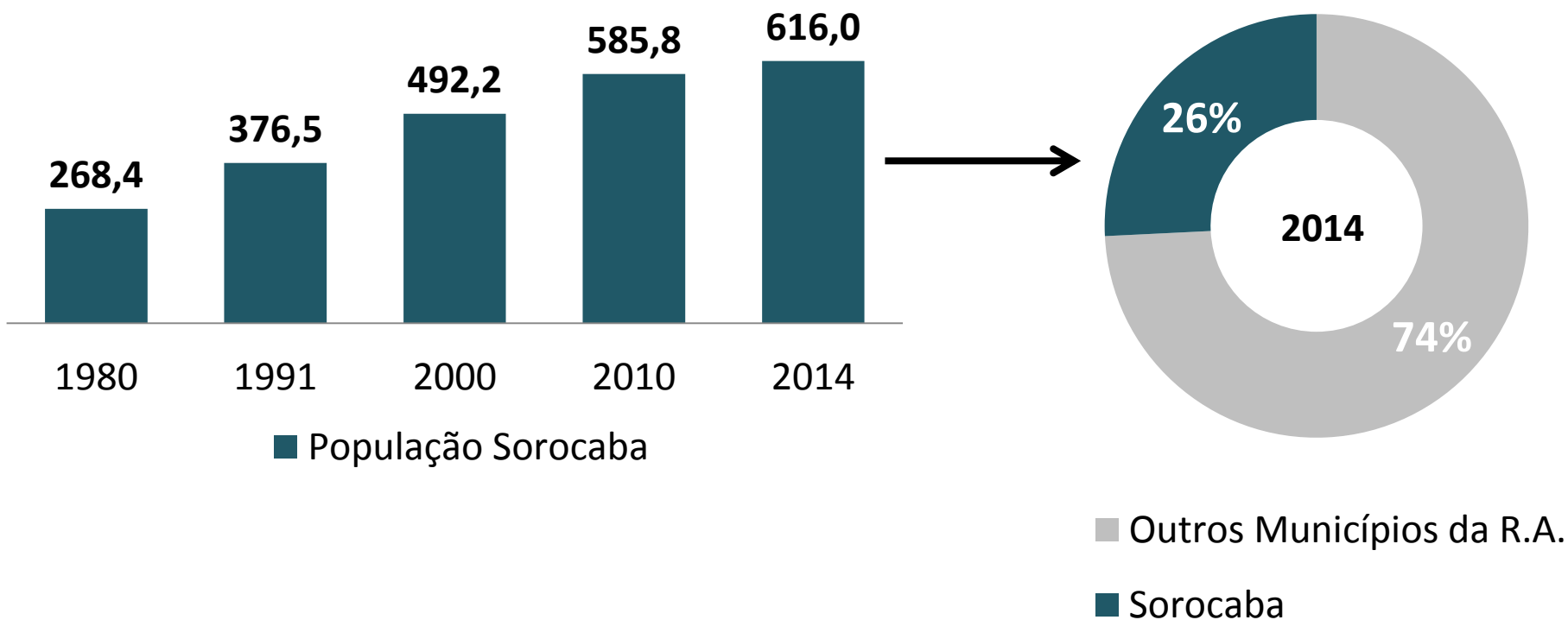


## Sorocaba

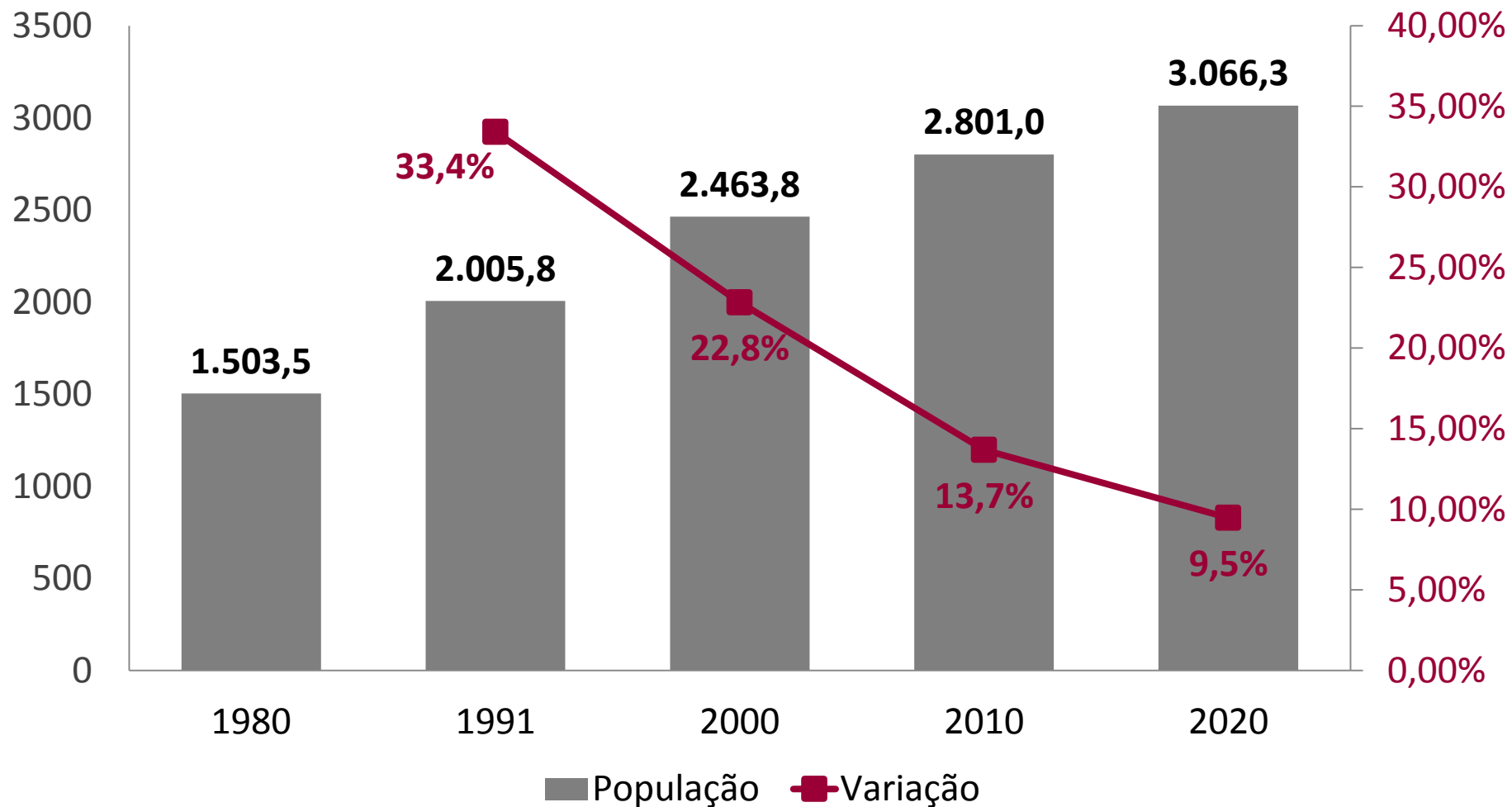


Em 10 anos, houve um acréscimo de 44 mil domicílios em Sorocaba, variação 46 % superior à observada no Estado de São Paulo.

# População de Sorocaba – Em mil habitantes

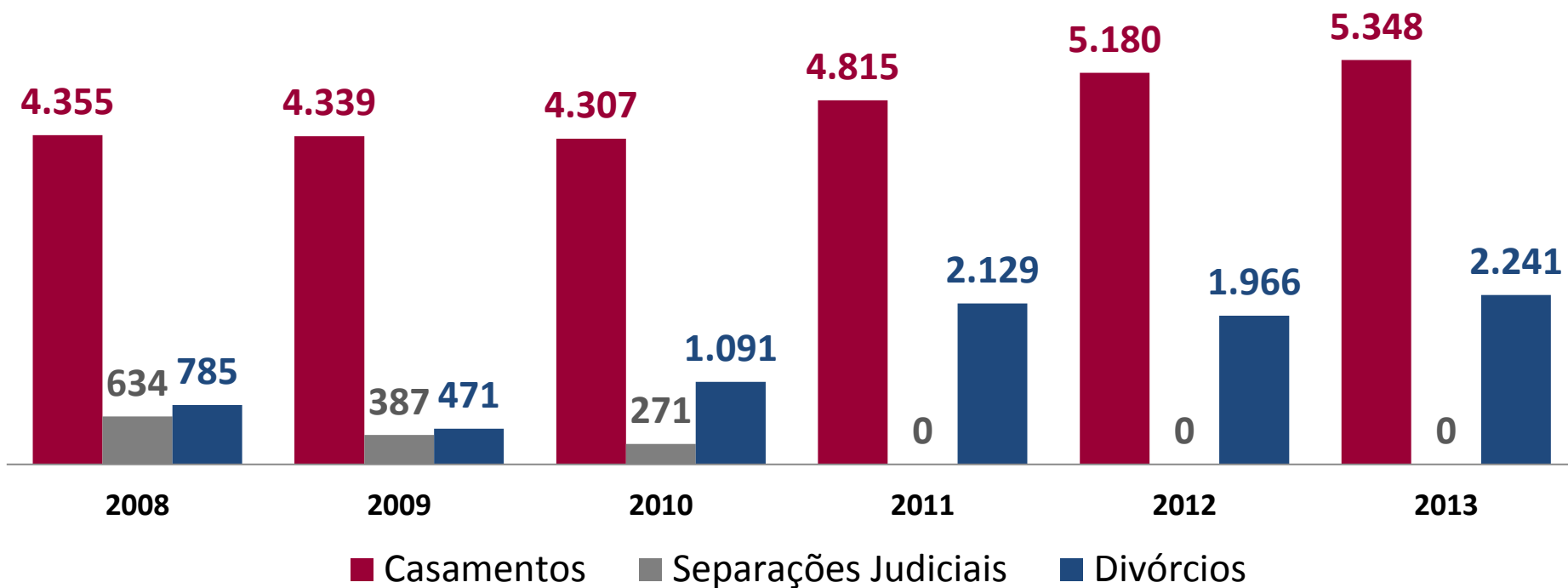


# População R.A. de Sorocaba – Em mil habitantes

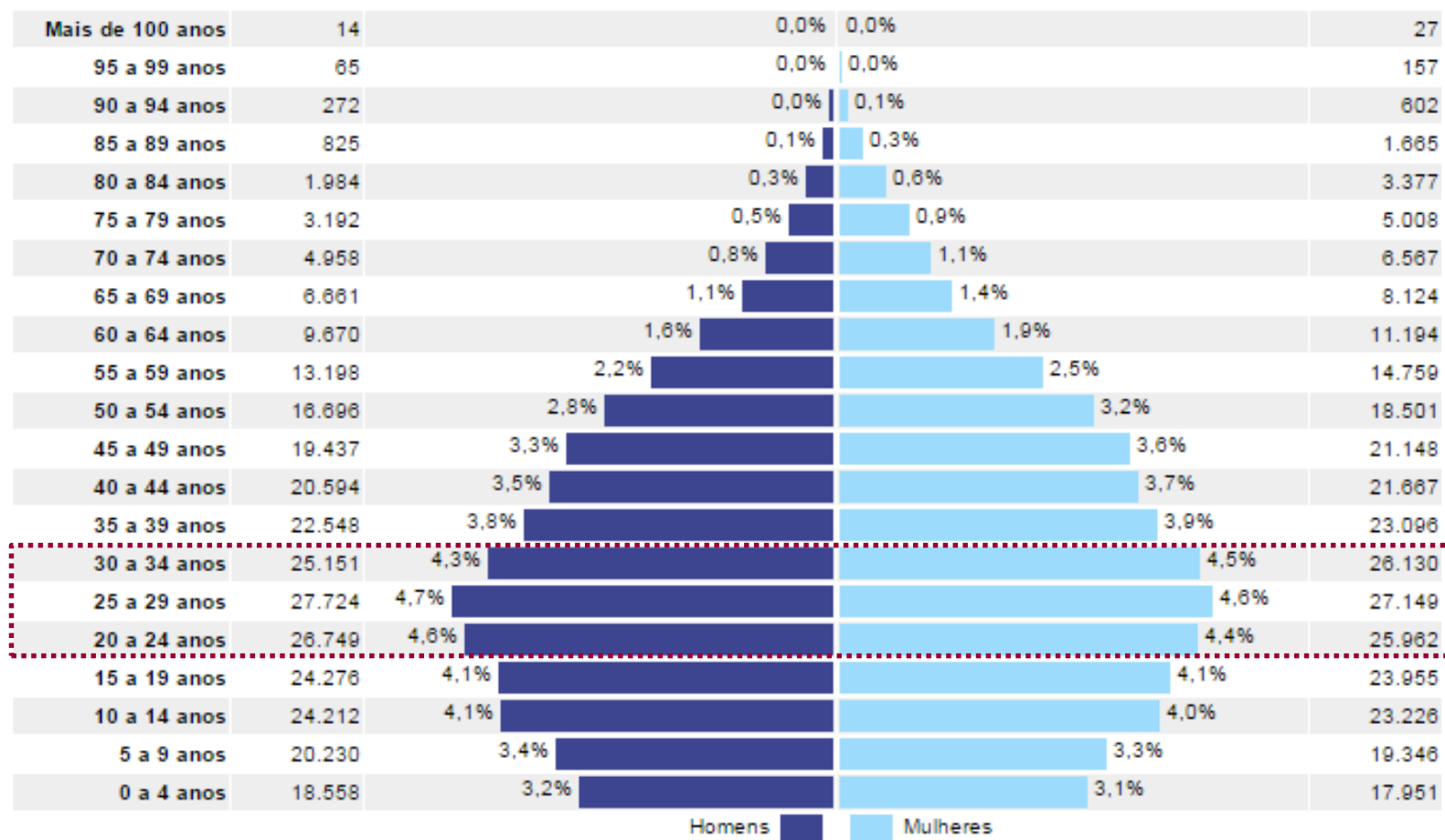


# Registro Civil – Casamentos, Separações e Divórcios

Sorocaba



# Pirâmide Etária – Sorocaba 2010



**27% da população (158,9 mil habitantes) de Sorocaba tem entre 20 e 34 anos**

# **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%        |
| <b>Total Ajustado</b> | <b>46.594</b>          | <b>40.419</b>          | ↓          | <b>-13%</b> | <b>35.047</b>          | ↓          | <b>-13%</b> |

# 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%        |
| <b>Total Ajustado</b> | <b>54.692</b>          | <b>37.715</b>          | ↓          | <b>-31%</b> | <b>37.394</b>          | ↓          | <b>-1%</b> |

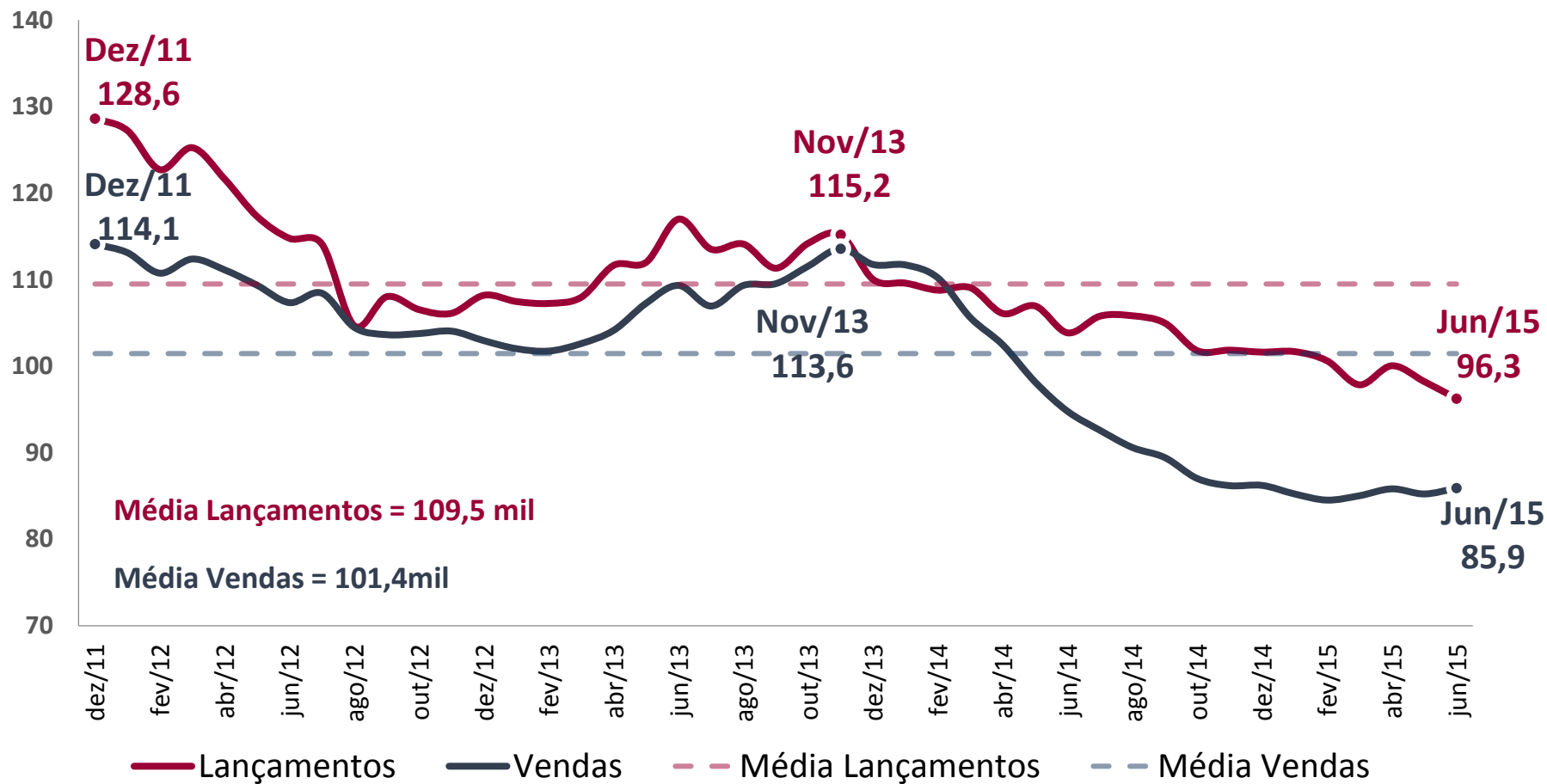
# Comparativo dos Lançamentos e Vendas no 1S15

| Região Pesquisada     | Unidades Lançadas 1S15 | Unidades Vendidas 1S15 | Diferença de lanços. 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                           |
| <b>Total Ajustado</b> | <b>35.047</b>          | <b>37.394</b>          | <b>-2.347</b>                 |

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

# 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%       |
| <b>Média Ajustada</b> | <b>8,3%</b>    | <b>6,3%</b>    | ↓          | <b>-24%</b> | <b>6,2%</b>    | ↓          | <b>-2%</b> |

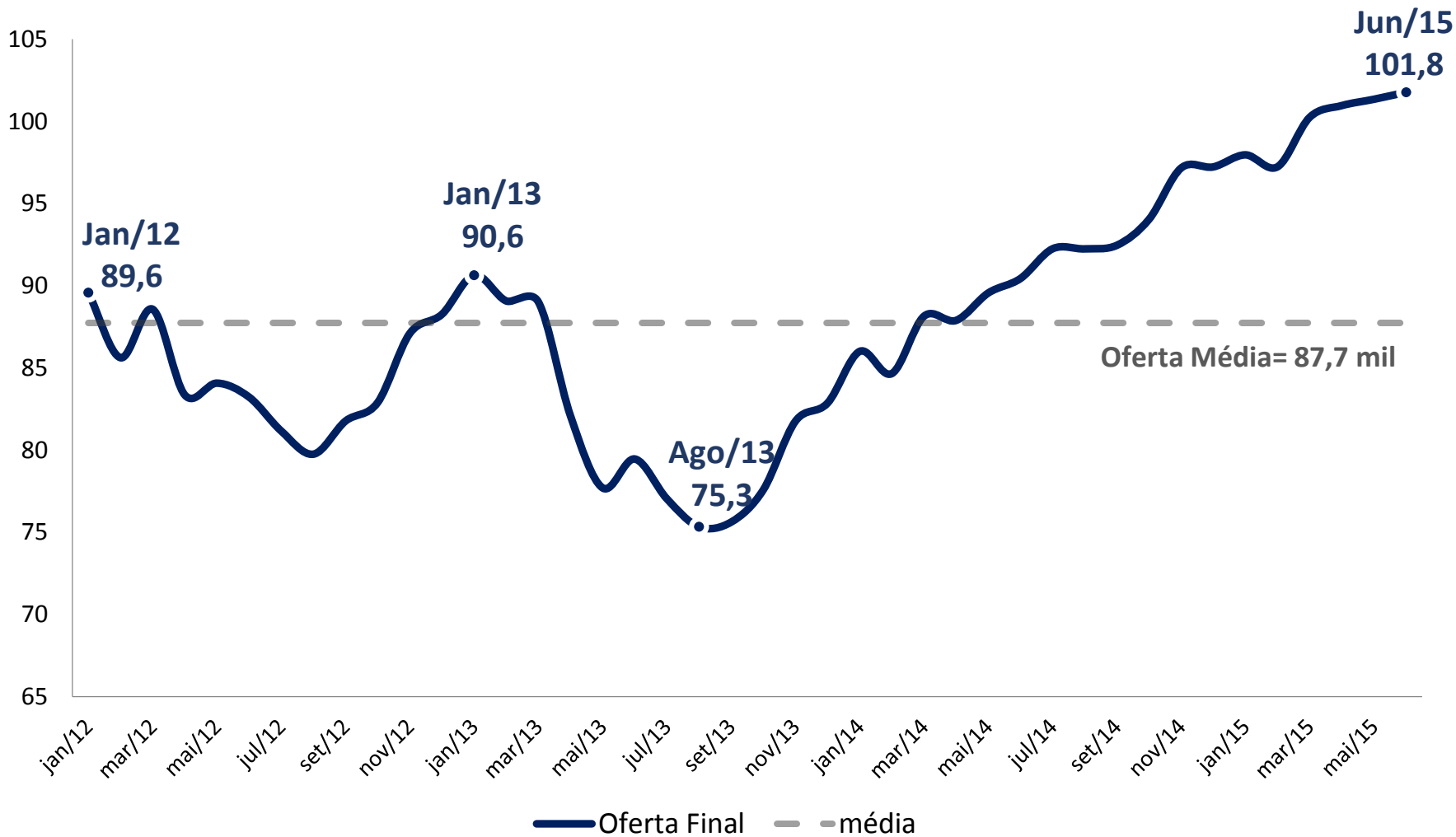
# Comparativo da Oferta Atual

| 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%        |
| <b>Total Ajustado</b> | <b>79.455</b>           | <b>83.799</b>           | ↑          | <b>5%</b> | <b>92.646</b>           | ↑          | <b>11%</b> |

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

# Oferta Disponível

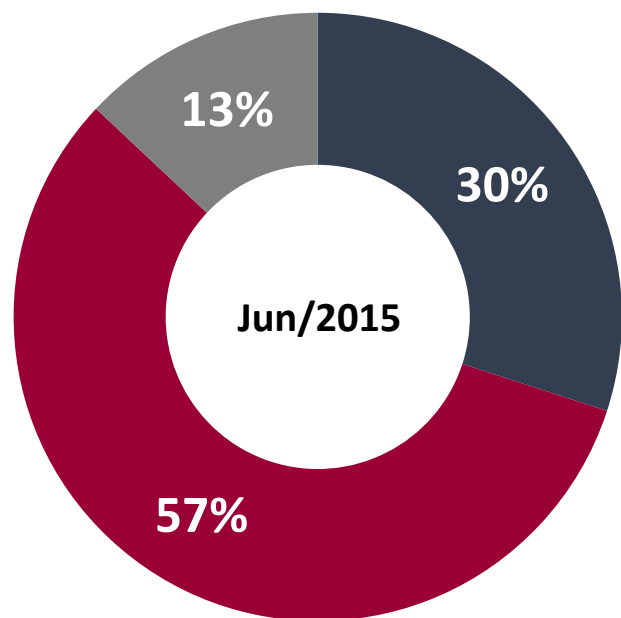
Em mil unidades





# 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).

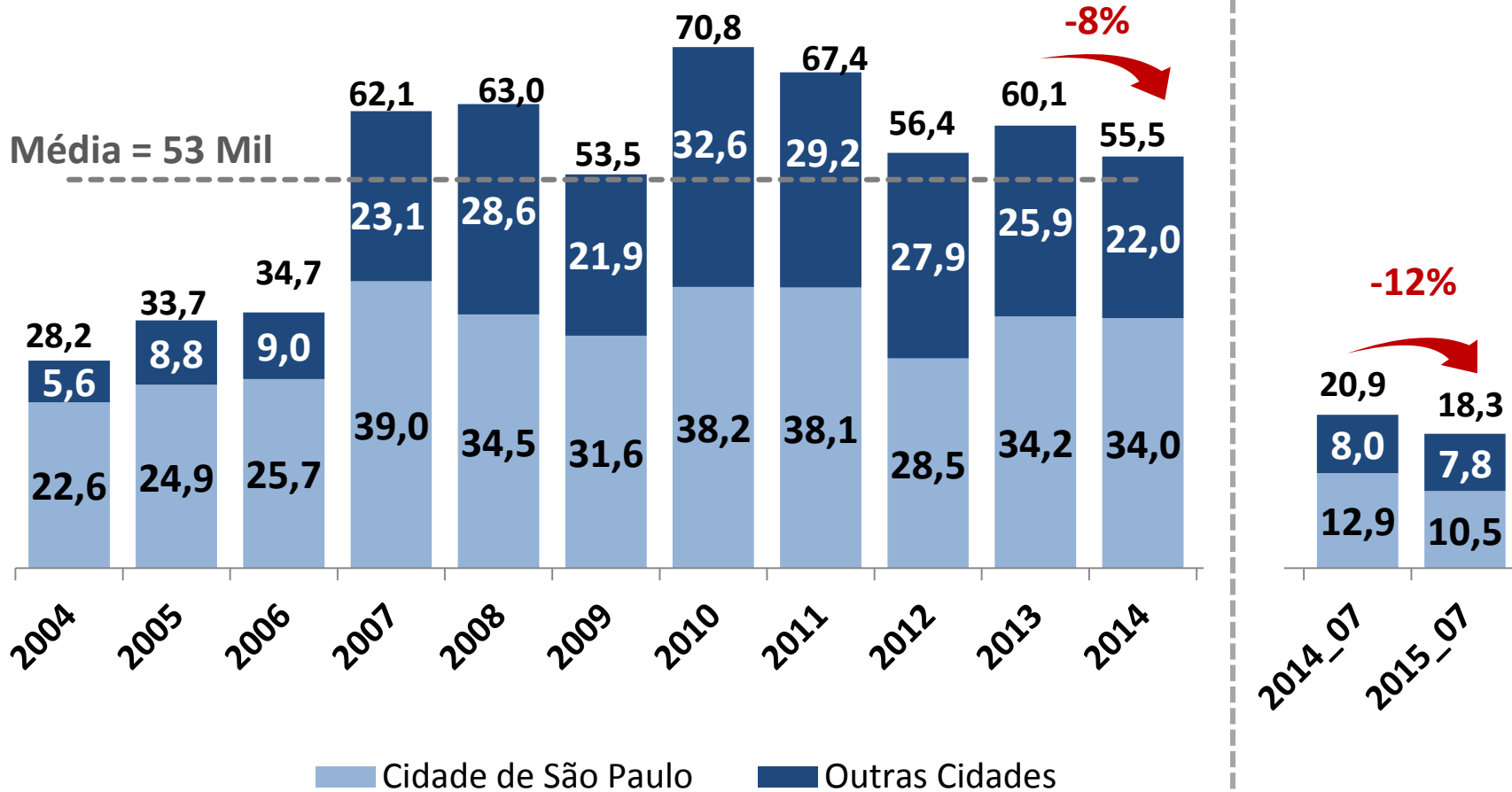
# **Mercado RMSP**

---

# Lançamentos de Imóveis Residenciais

## Região Metropolitana de São Paulo

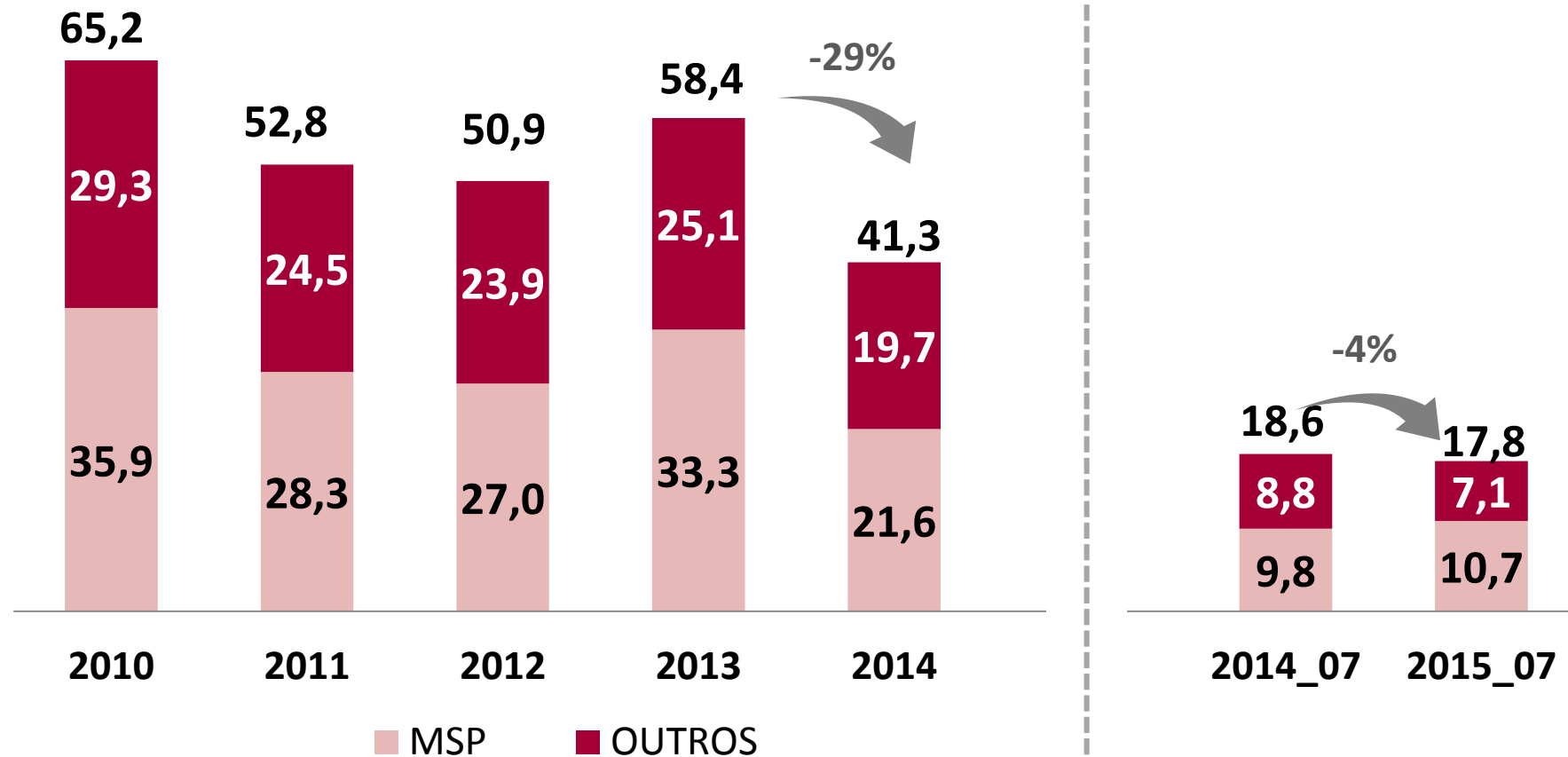
Mil Unidades



# Vendas de Imóveis Residenciais

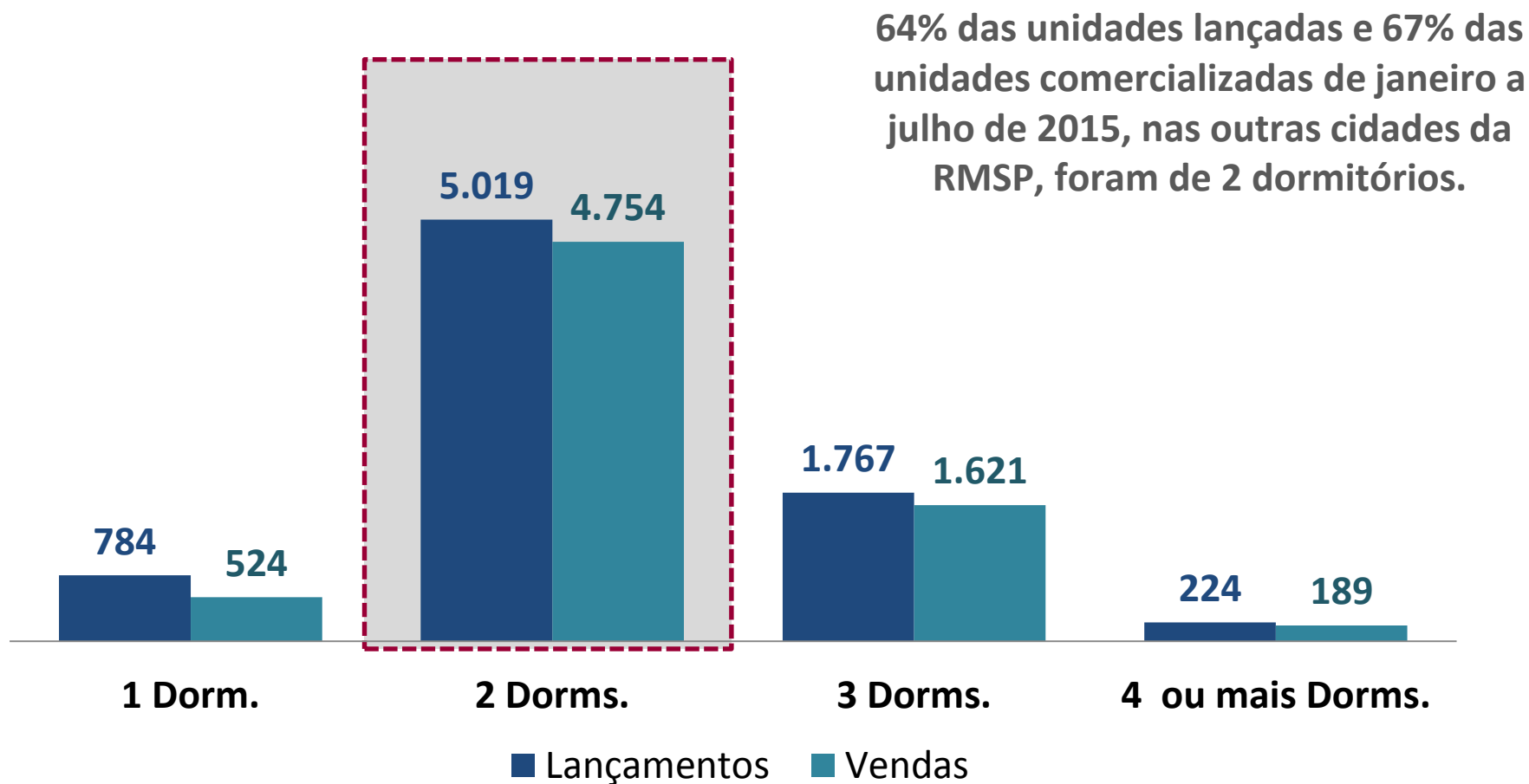
## Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades



# Lançamentos e Vendas por Tipologia – janeiro a julho 2015

## RMSP – Outras Cidades

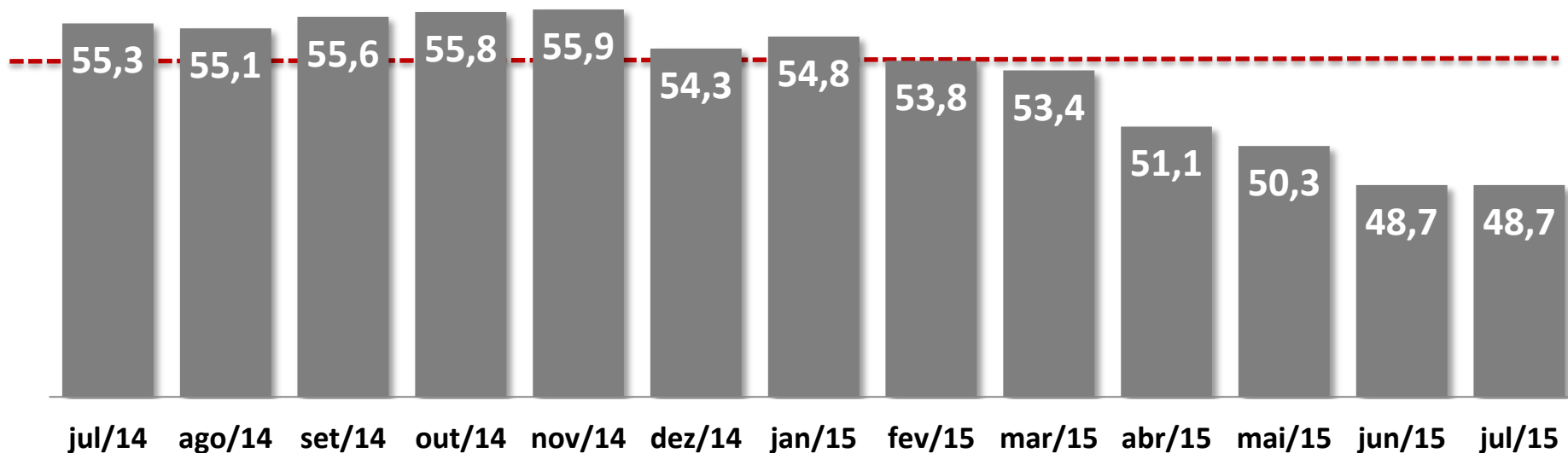


# VSO Acumulado em 12 meses

Em %

RMSP – Outras Cidades

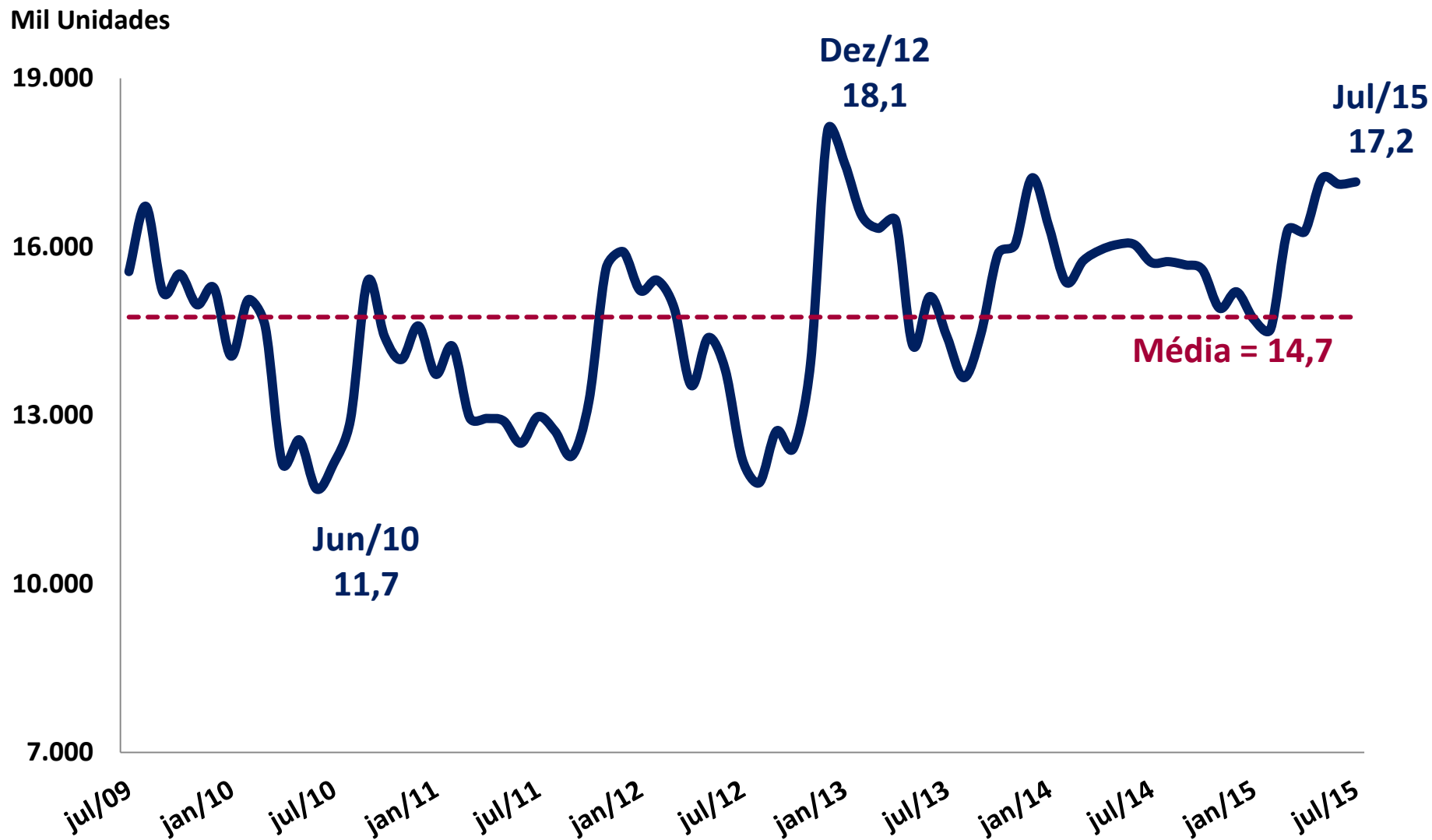
Média = 53,3%



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

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

# Oferta Final – Outras Cidades



# **Mercado Cidade de São Paulo**

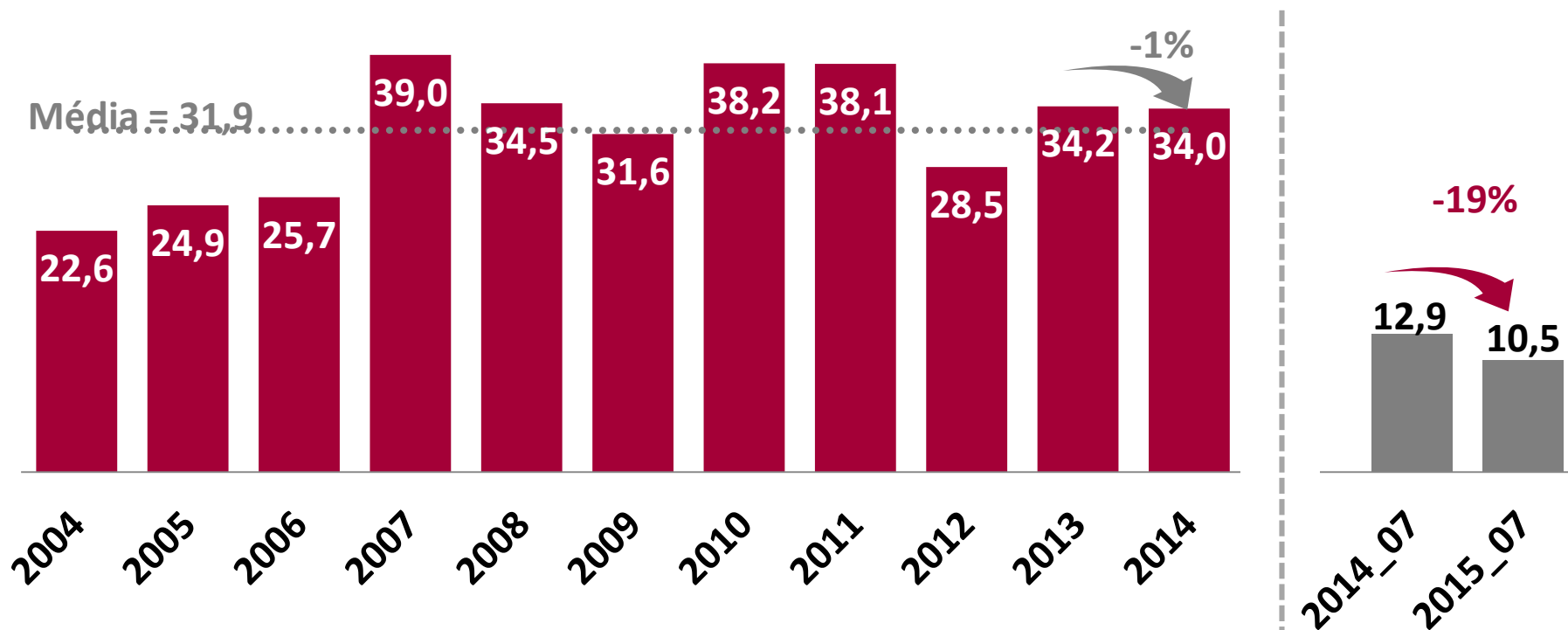
---



# Lançamentos de Imóveis Residenciais

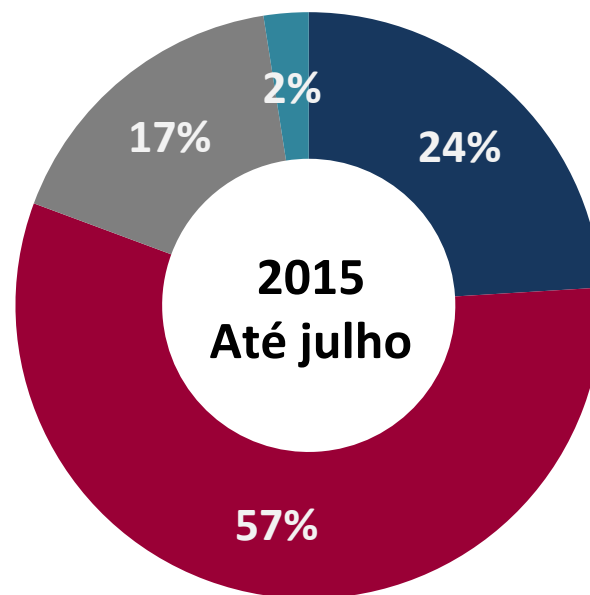
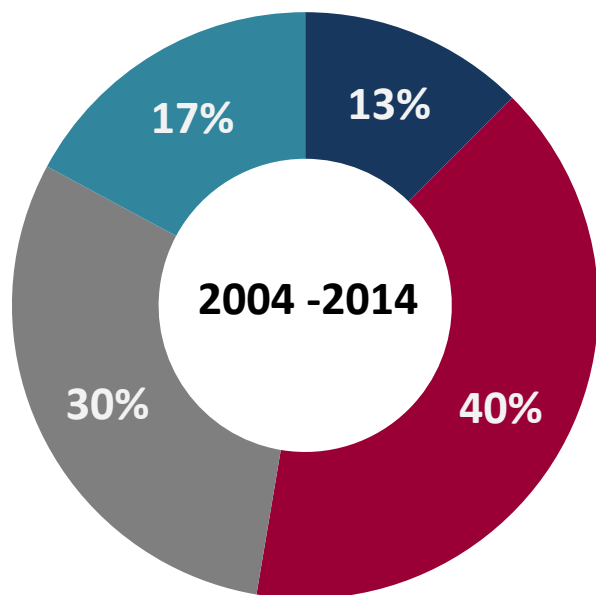
Cidade de São Paulo

Mil Unidades



# Unidades Lançadas - Participação por Tipologia

Cidade de São Paulo



■ 1 Dorm. ■ 2 Dorms. ■ 3 Dorms. ■ 4 ou mais Dorms.

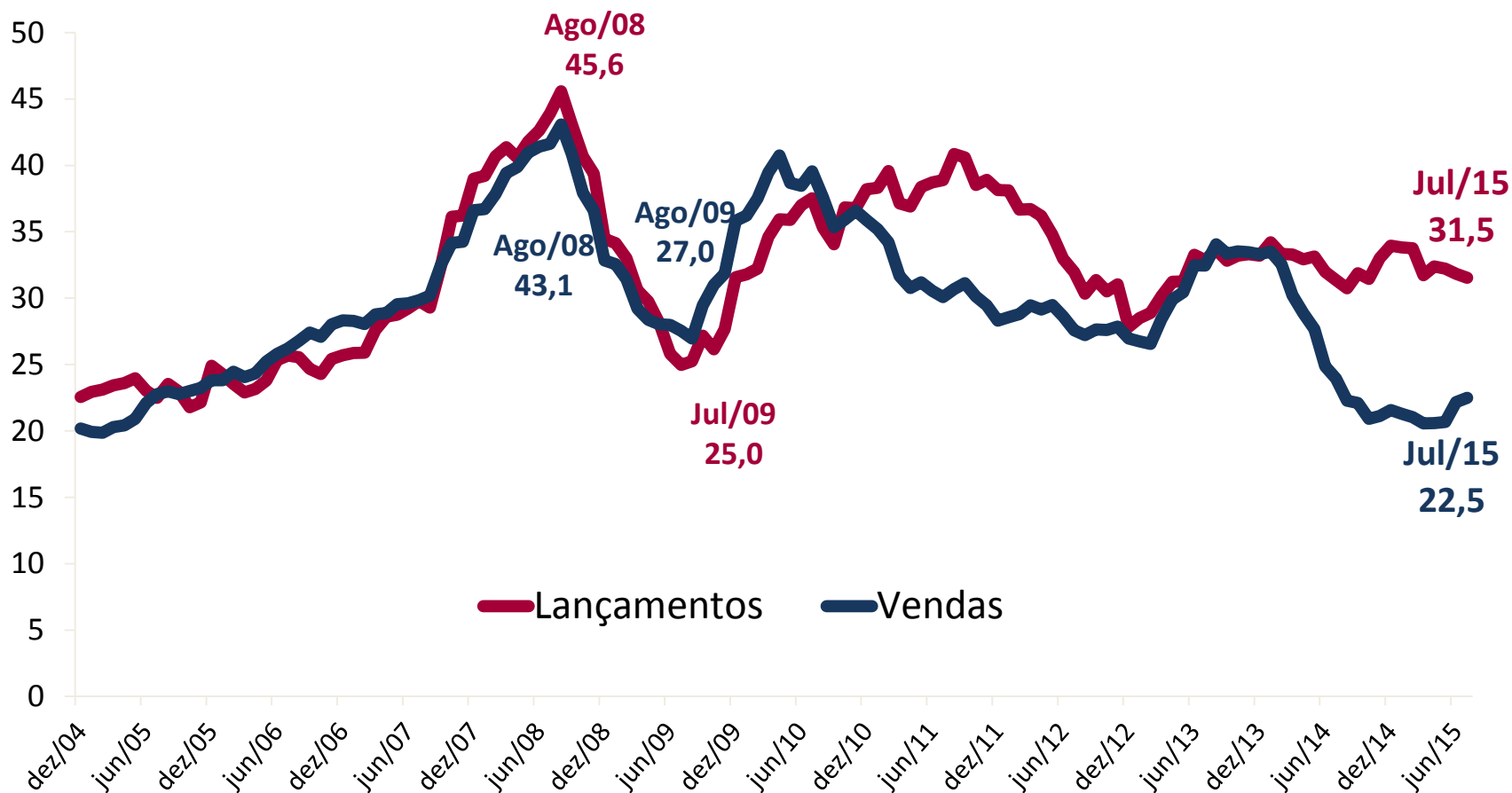
De janeiro a julho de 2015, 81% das unidades lançadas tinham até 2 dormitórios.

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

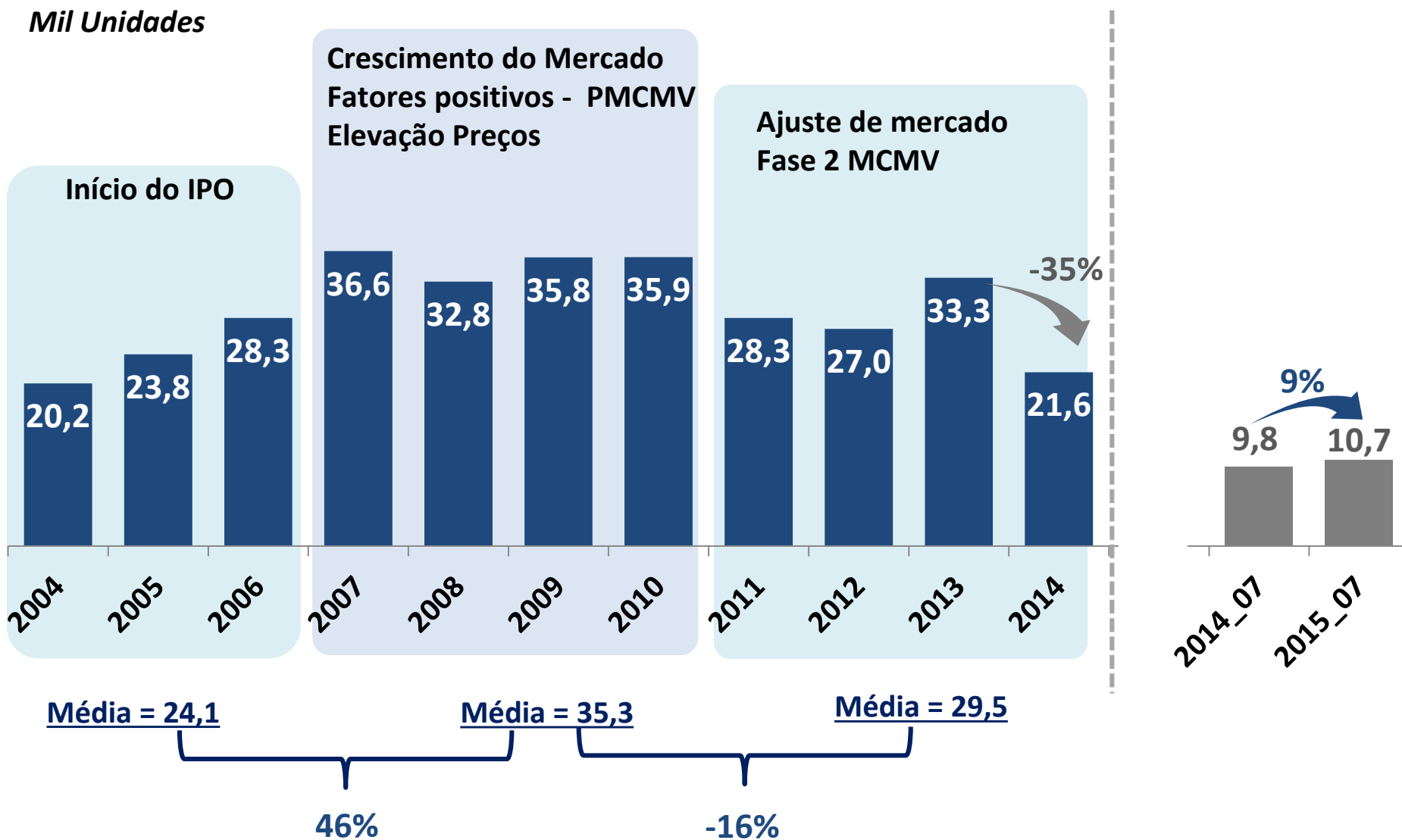
Mil Unidades



# Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

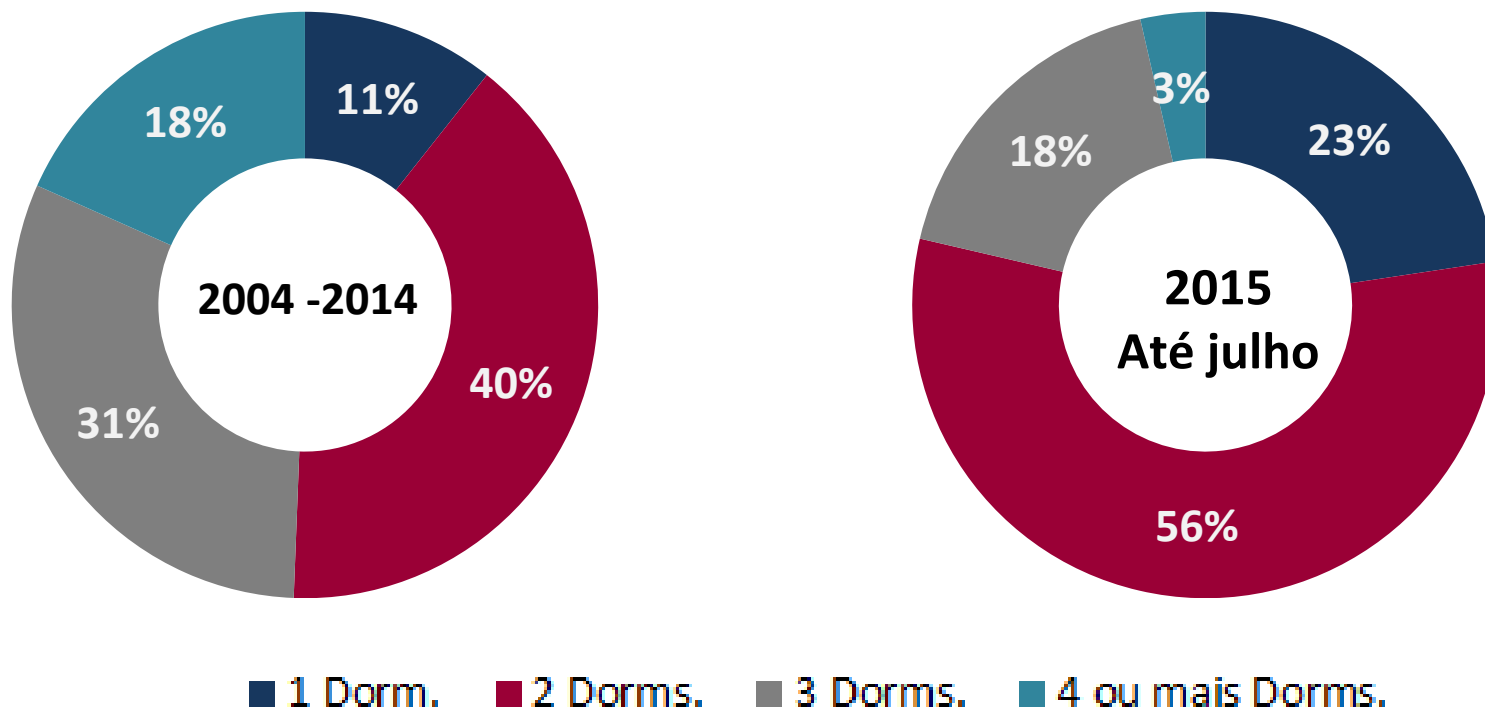
Cidade de São Paulo

Mil Unidades



# Unidades Vendidas - Participação por Tipologia

Cidade de São Paulo



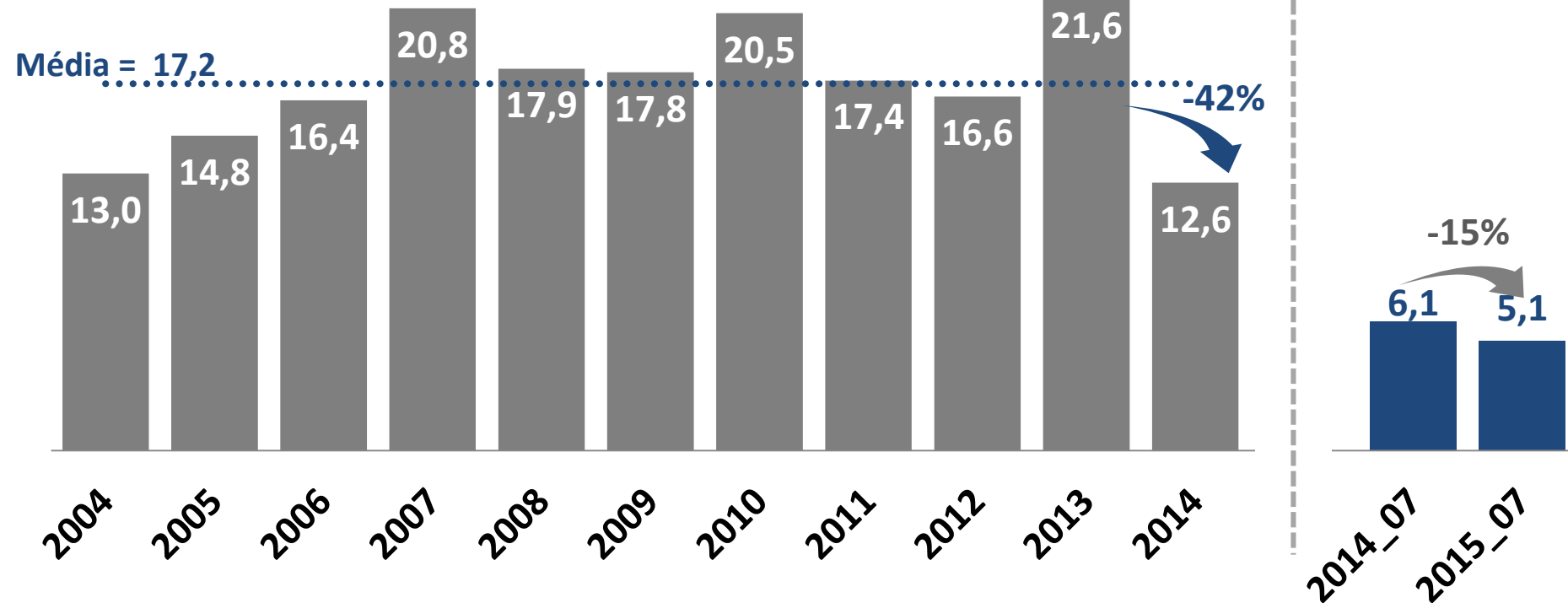
As unidades de 1 ou 2 dormitórios representaram 79% do total vendido em 2015.

# Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

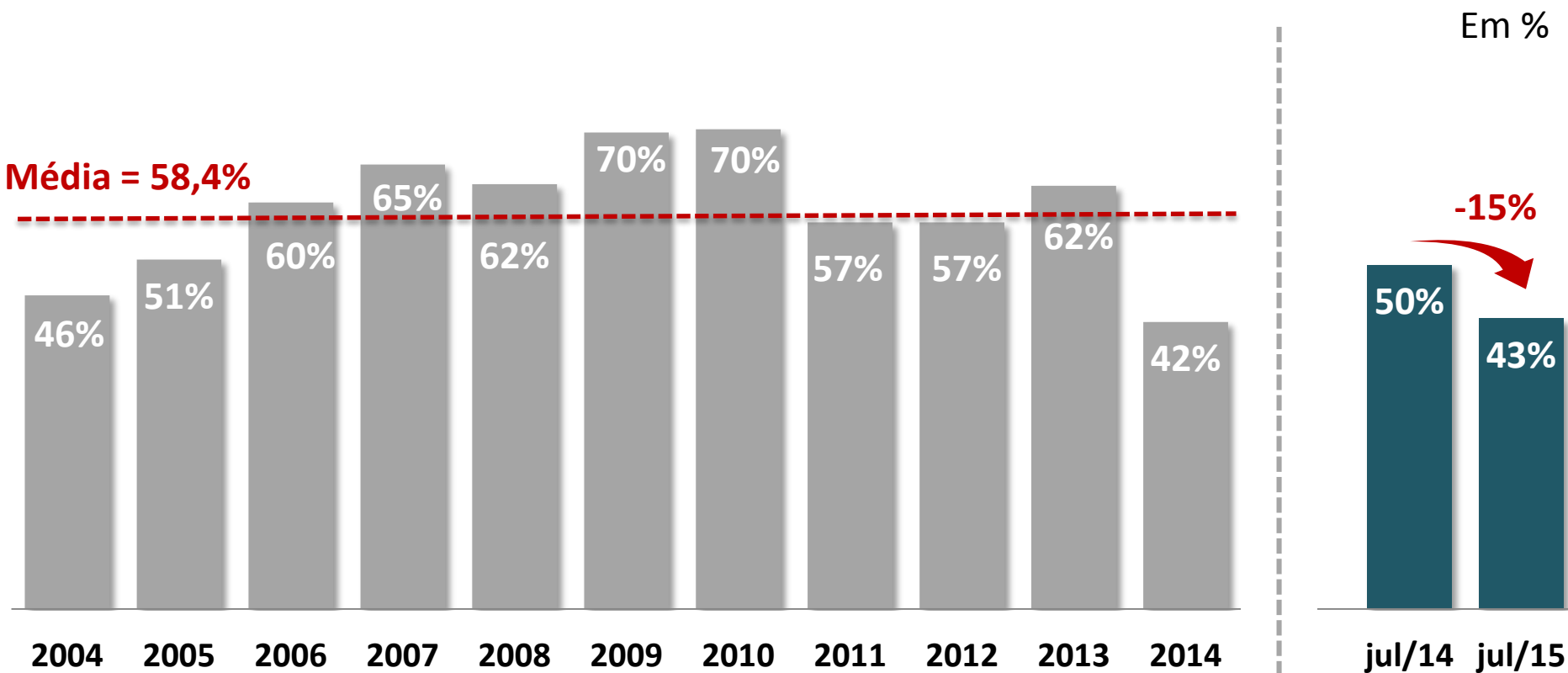
## VGV – Valor Global de Vendas

Em R\$ Bilhões



Atualizado pelo INCC-DI de Julho/2015

# VSO – Acumulado 12 meses

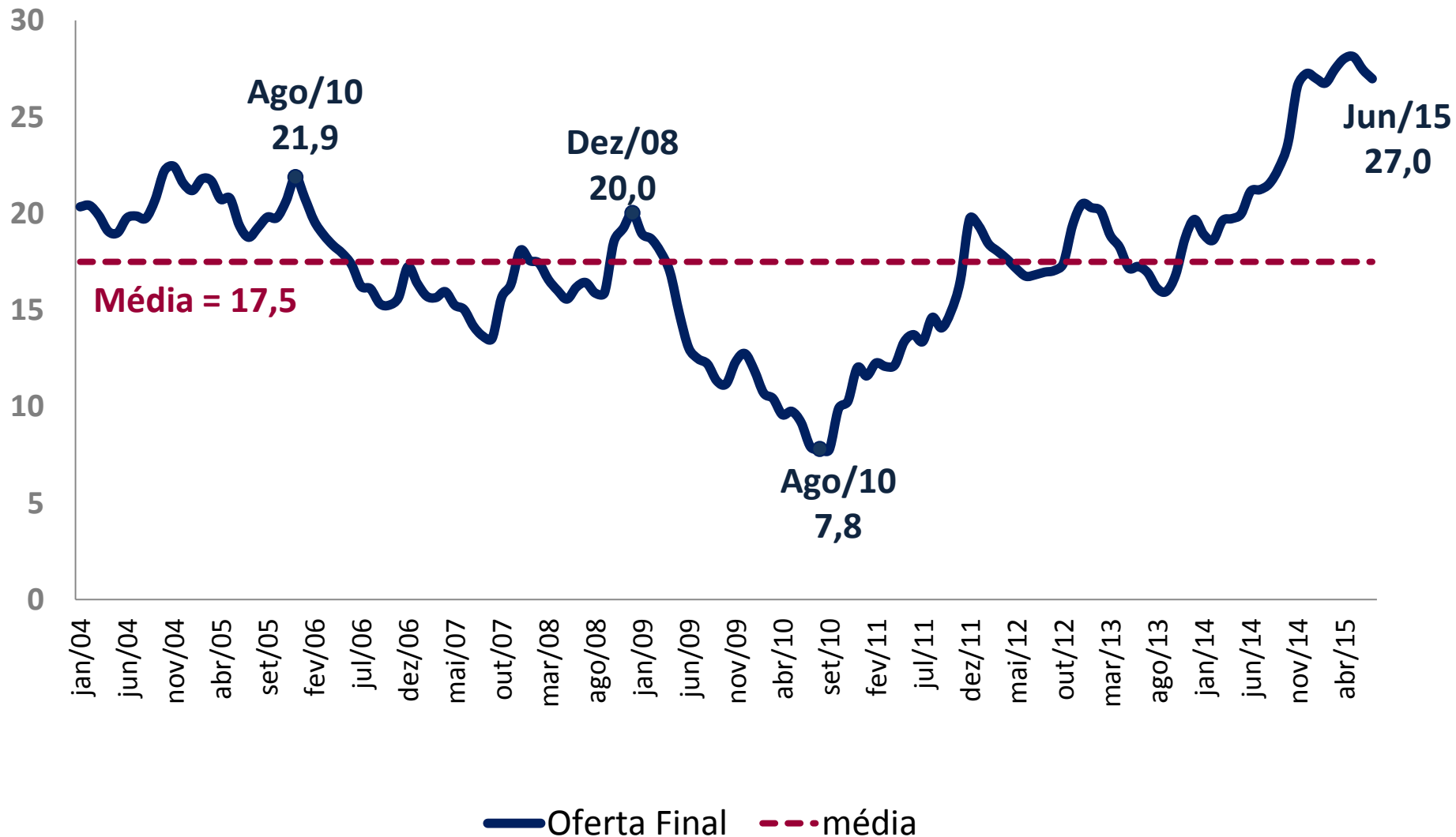


$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV - DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

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

# Oferta Final – Cidade de São Paulo

Mil Unidades

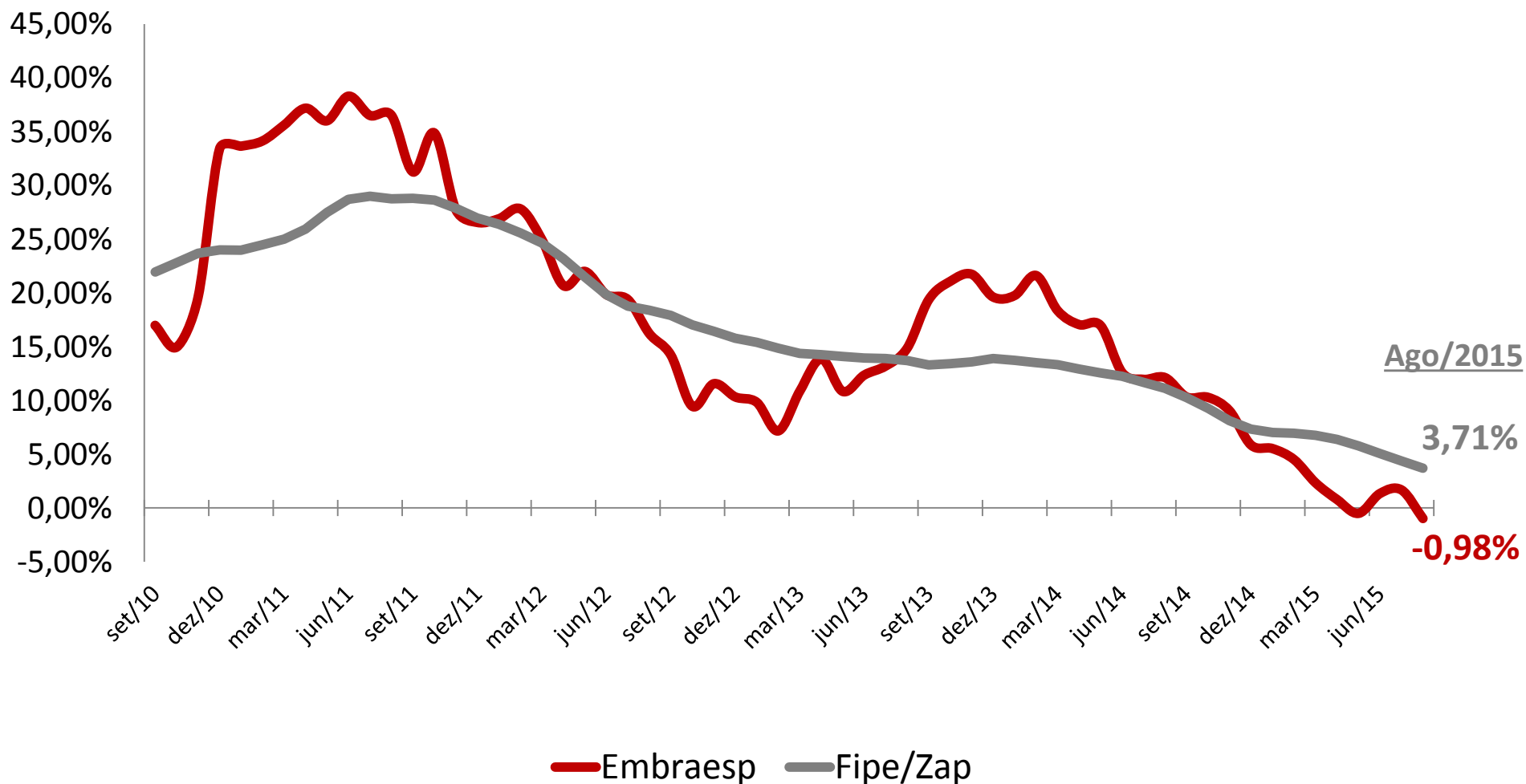




# Preço Médio

---

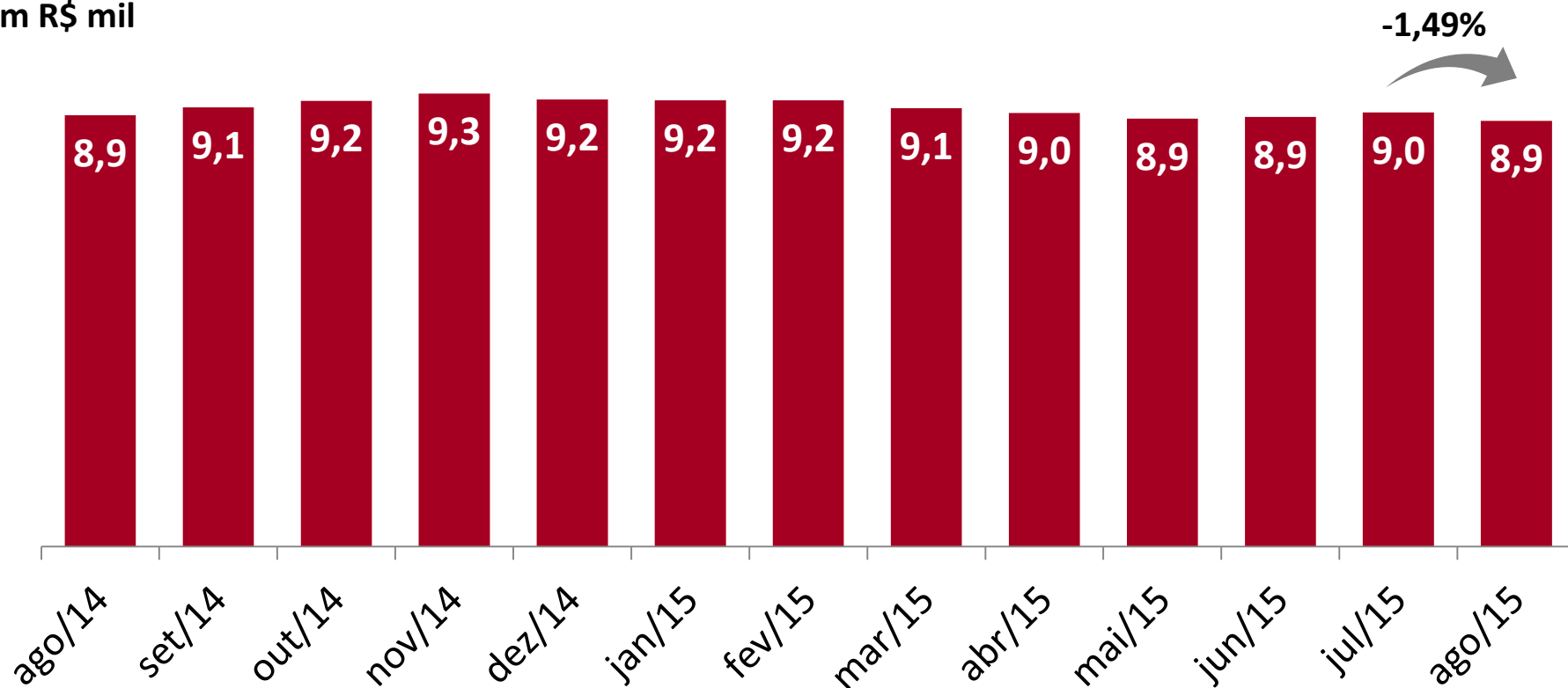
# Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP



# Preço médio mensal – m<sup>2</sup> área útil

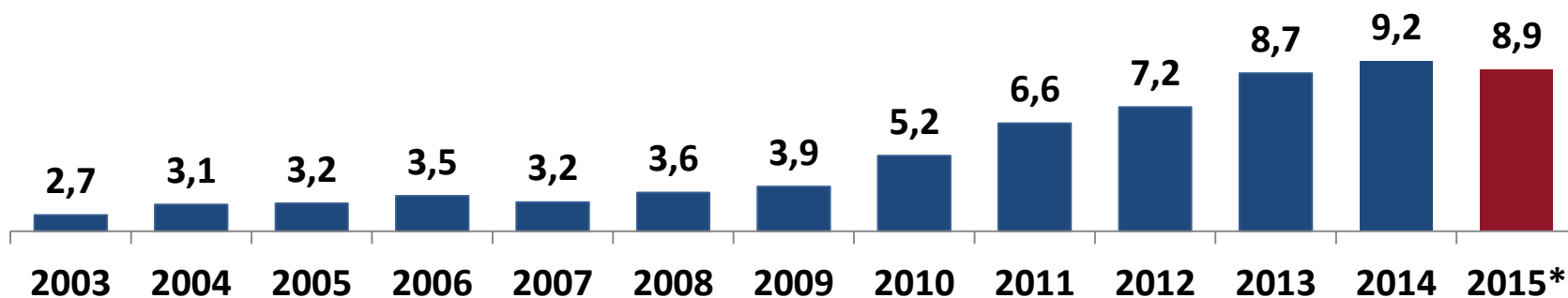
Município de São Paulo - Imóveis Residenciais Verticais Novos, acumulado 12 meses

Em R\$ mil

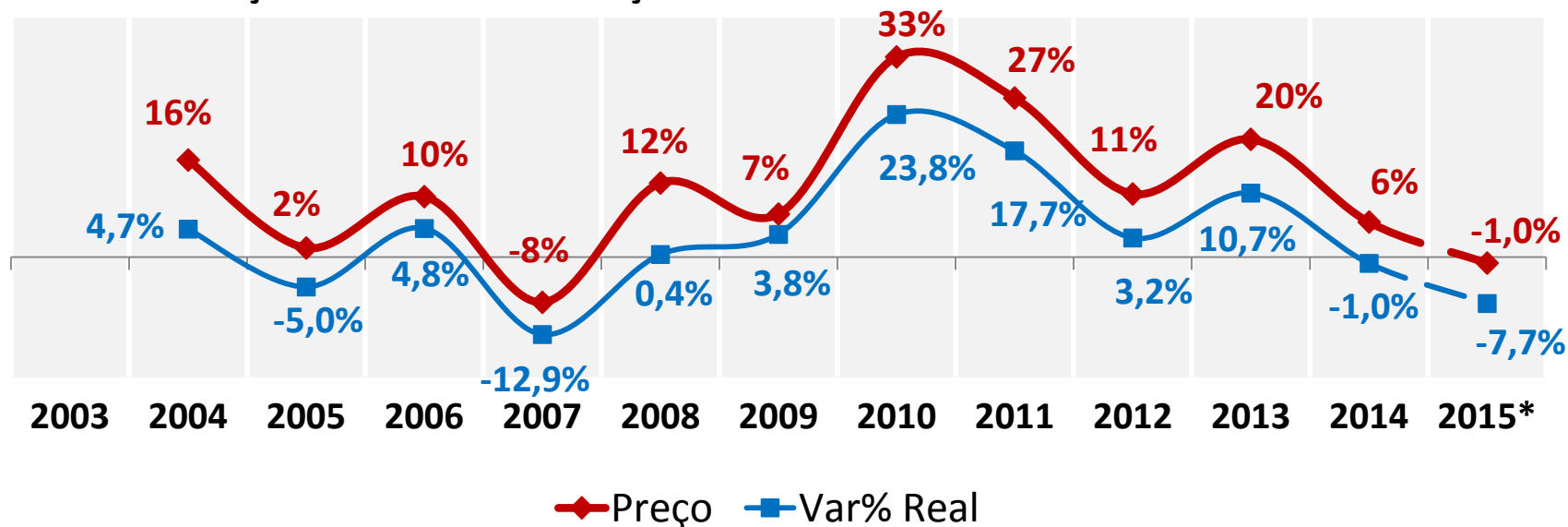


# Preço médio anual da Embraesp por m<sup>2</sup> de área útil

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



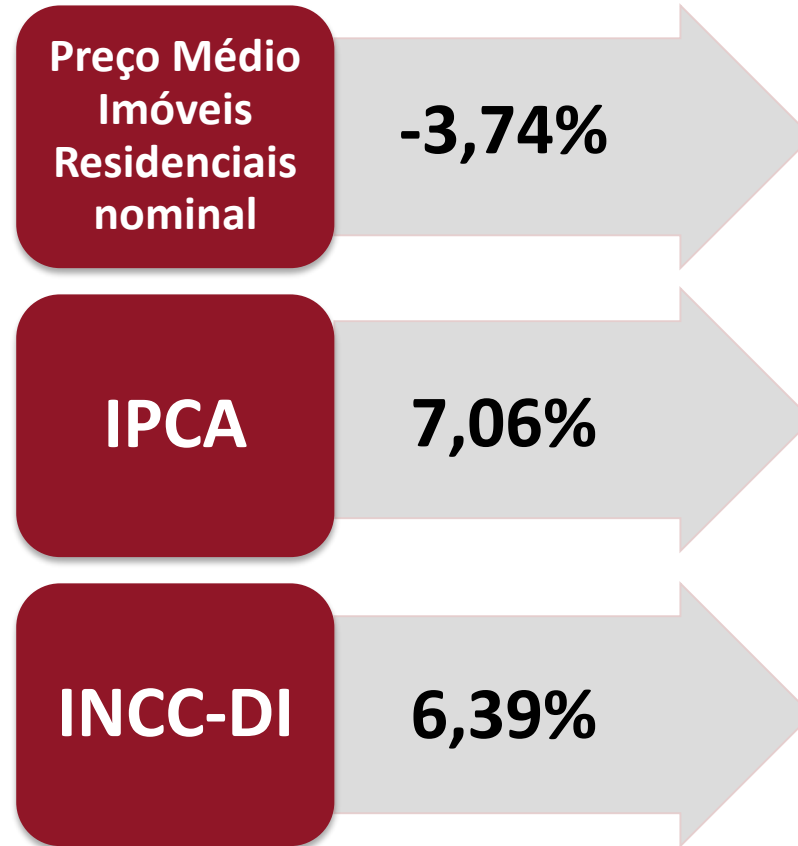
Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



◆ Preço ■ Var% Real

# Variação dos índices em 2015

Variação anual – Acumulado de janeiro a agosto de 2015



# Fontes de Recursos e Demanda

---

# 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!

# Como Enfrentar este Atual Momento Adverso?

## Habita Mais – 19 e 20 de setembro - Rio de Janeiro

15.000 pessoas visitando um Centro Cultural em busca de um imóvel/oportunidades;

## Lançamentos em São Paulo:

### Agosto

Tatuapé – R\$ 7.200,00 m<sup>2</sup> - 67% vendido;

### Setembro

Barra Funda – R\$ 6.330,00 m<sup>2</sup> - 69% vendido;

Saúde – R\$ 8.500,00 m<sup>2</sup> - 62% vendido;

Ipiranga – R\$ 6.650,00 m<sup>2</sup> - 82% vendido;

## 02/09/2015 – Prêmio Master Imobiliário

Mais de 60 *cases* inscritos de todo o país.



Fonte: <http://www.rj.gov.br/>

# Obrigado

---

**Celso Petrucci**

**Economista-Chefe do Secovi-SP**

