

Panorama do Mercado Imobiliário

Perspectivas para 2019 e o Cenário Político

Flavio Amary

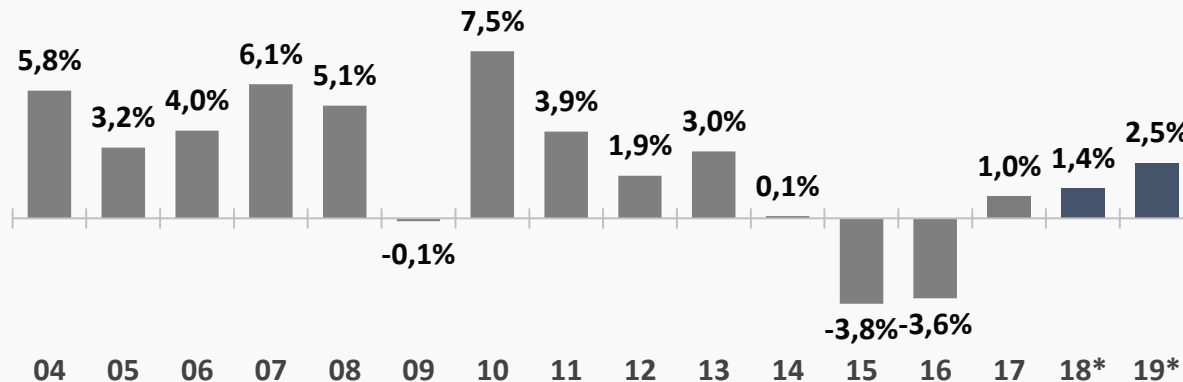
Presidente do SECOVI-SP



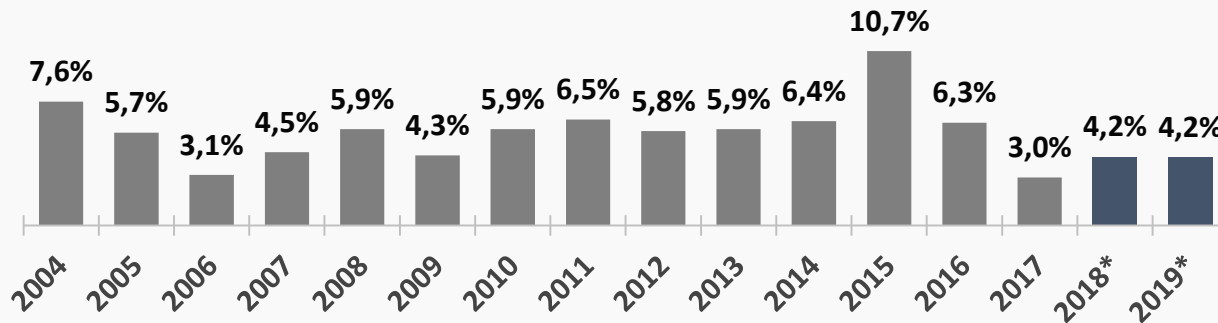
Economia

Principais indicadores econômicos

PIB do Brasil - Taxa de crescimento no ano



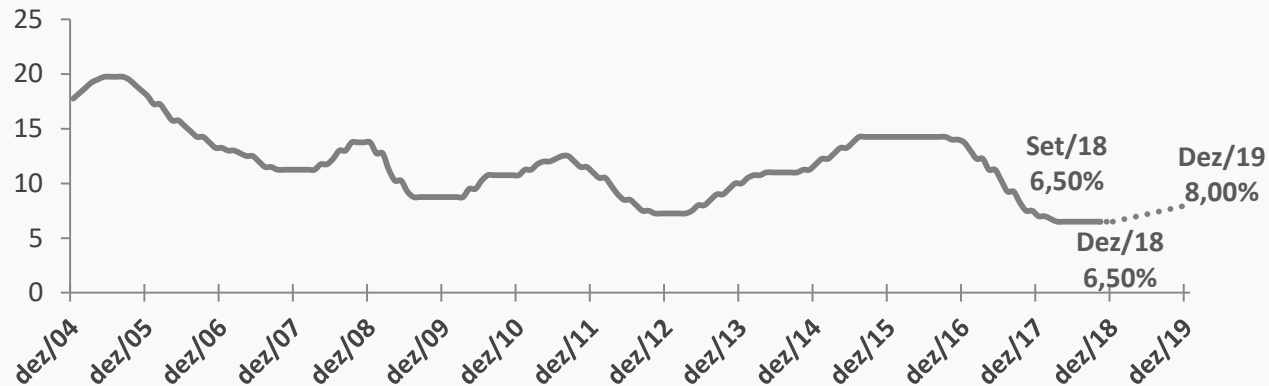
Inflação - IPCA



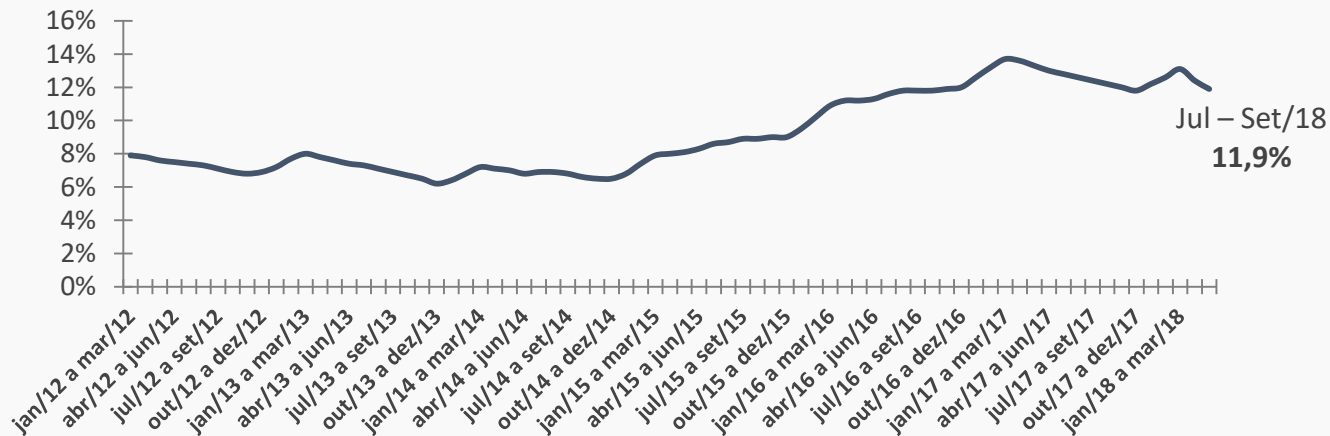
* Projeção do relatório Focus de 09/11/2018

Principais indicadores econômicos

Meta taxa SELIC (% a.a.) COPOM



Taxa de Desocupação



* Projeção do relatório Focus de 09/11/2018

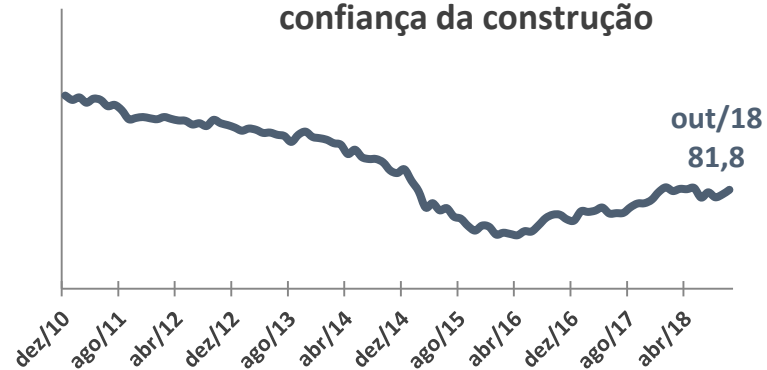
Fonte: Bacen/IBGE

Índices de confiança – com ajuste sazonal

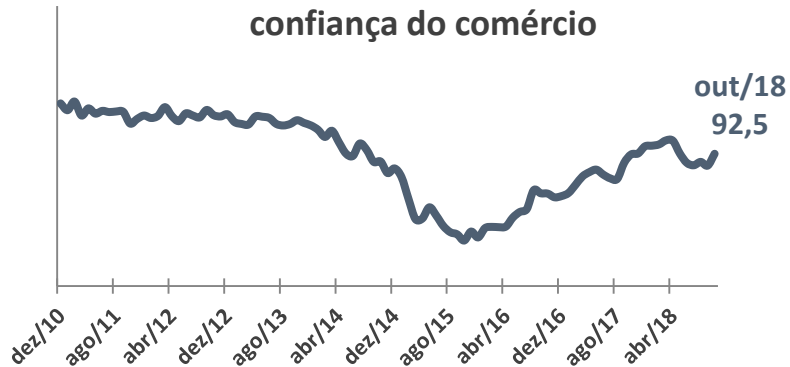
confiança do consumidor



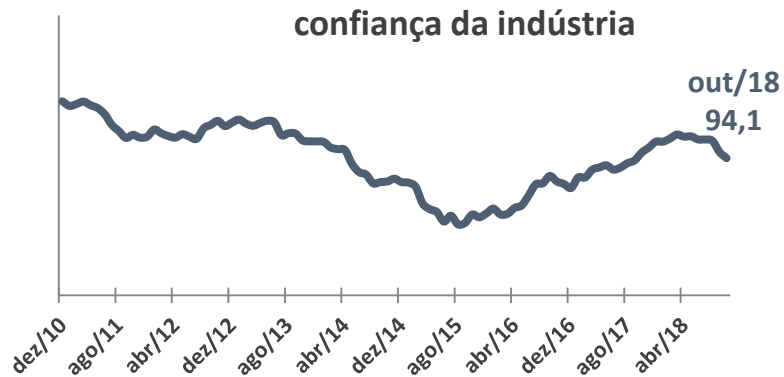
confiança da construção



confiança do comércio



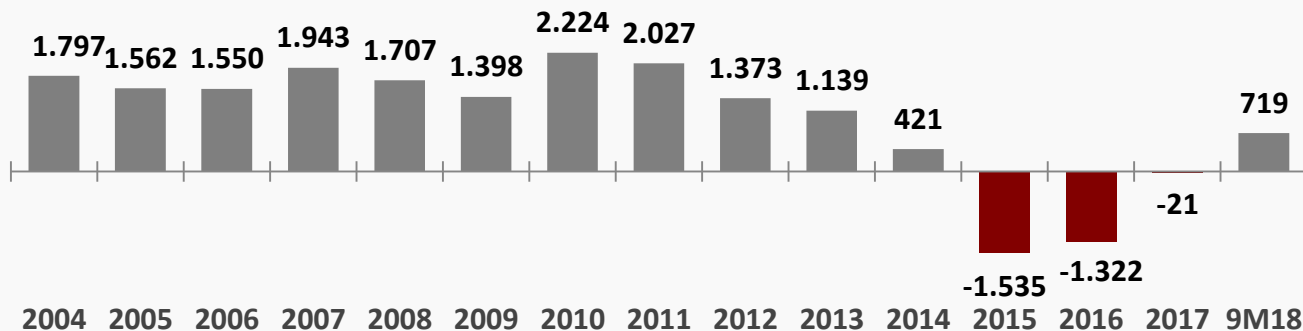
confiança da indústria



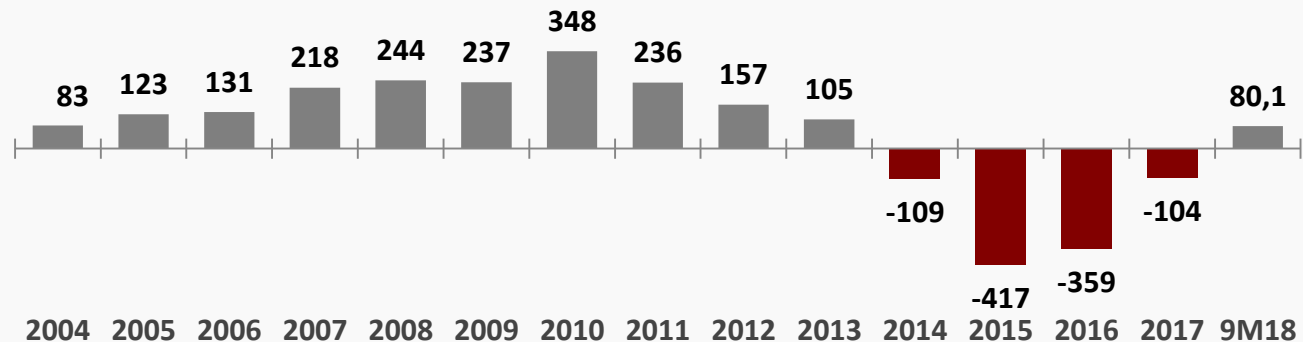
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

Número de trabalhadores Total



Número de trabalhadores da Construção Civil



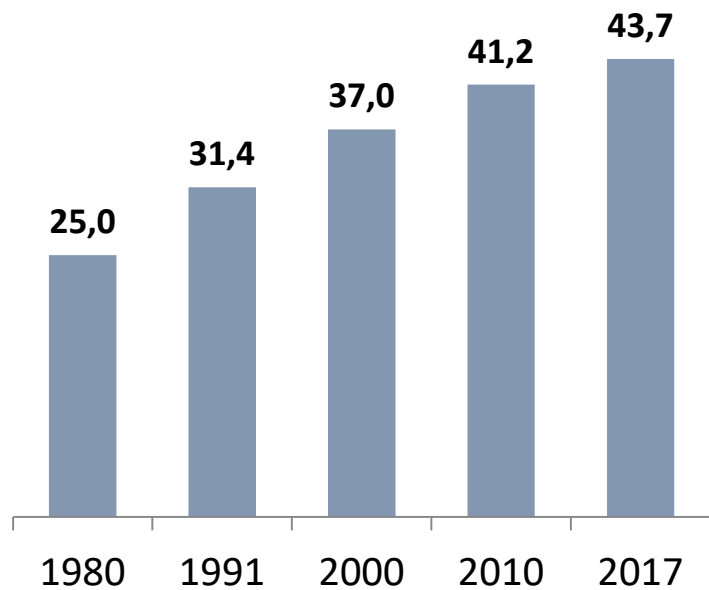
Demografia

Estado de São Paulo

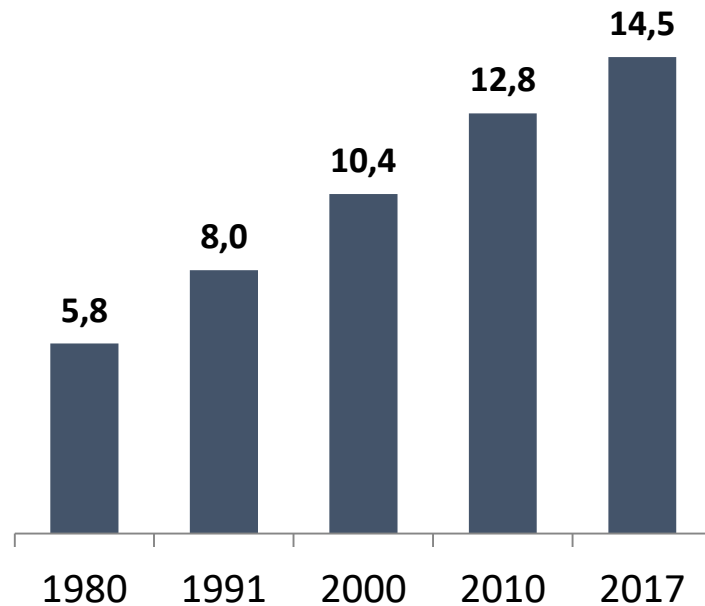
População e Domicílios – Estado de São Paulo

Em milhões

População



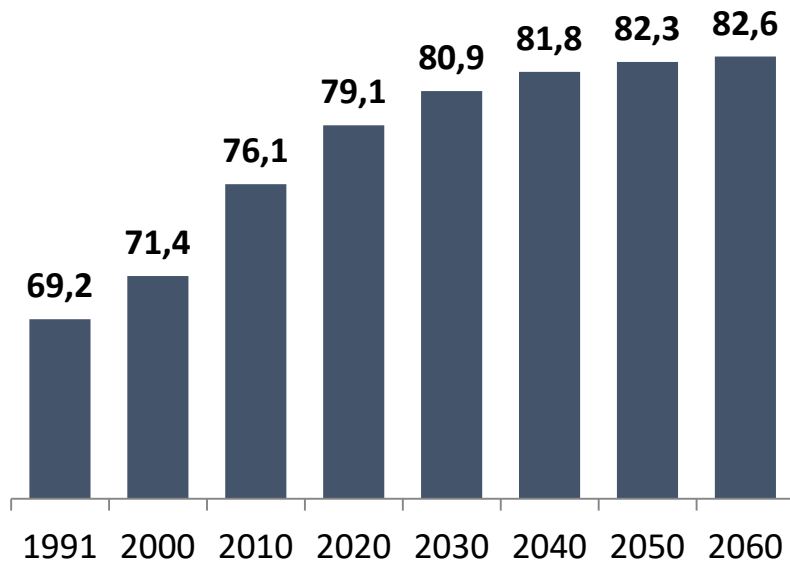
Domicílios particulares permanentes



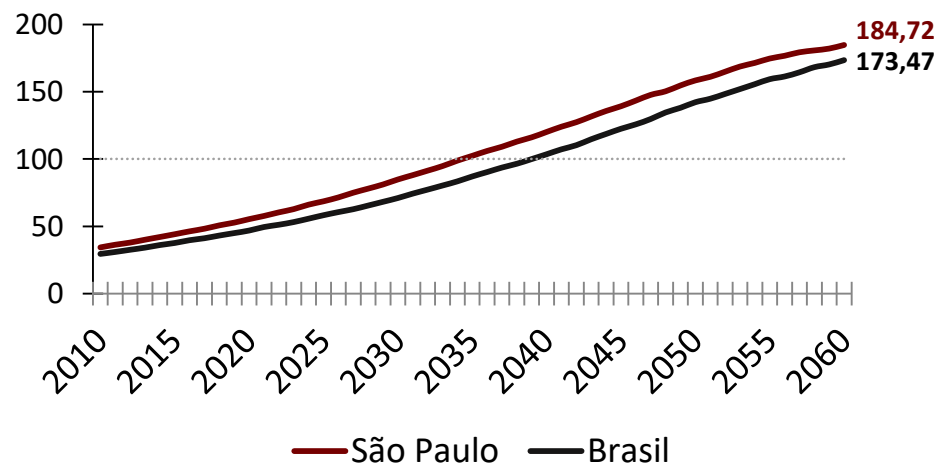
Expectativa de vida e envelhecimento da população

Estado de São Paulo

Expectativa de vida da população – em anos

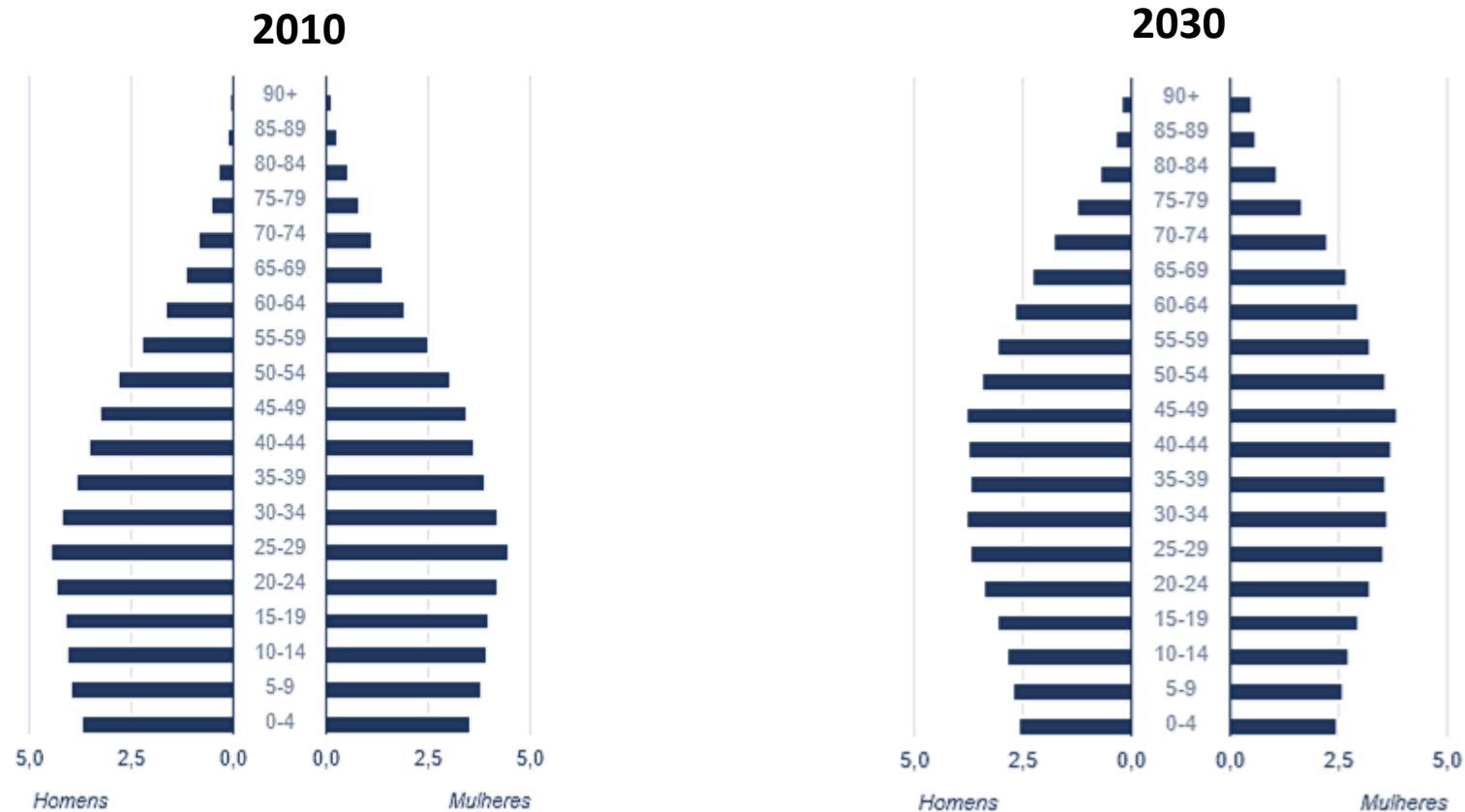


Índice de envelhecimento (IE)



Índice de Envelhecimento (IE): Número de pessoas de 65 anos ou mais, para cada 100 pessoas menores de 15 anos de idade

Pirâmide etária do Estado de São Paulo



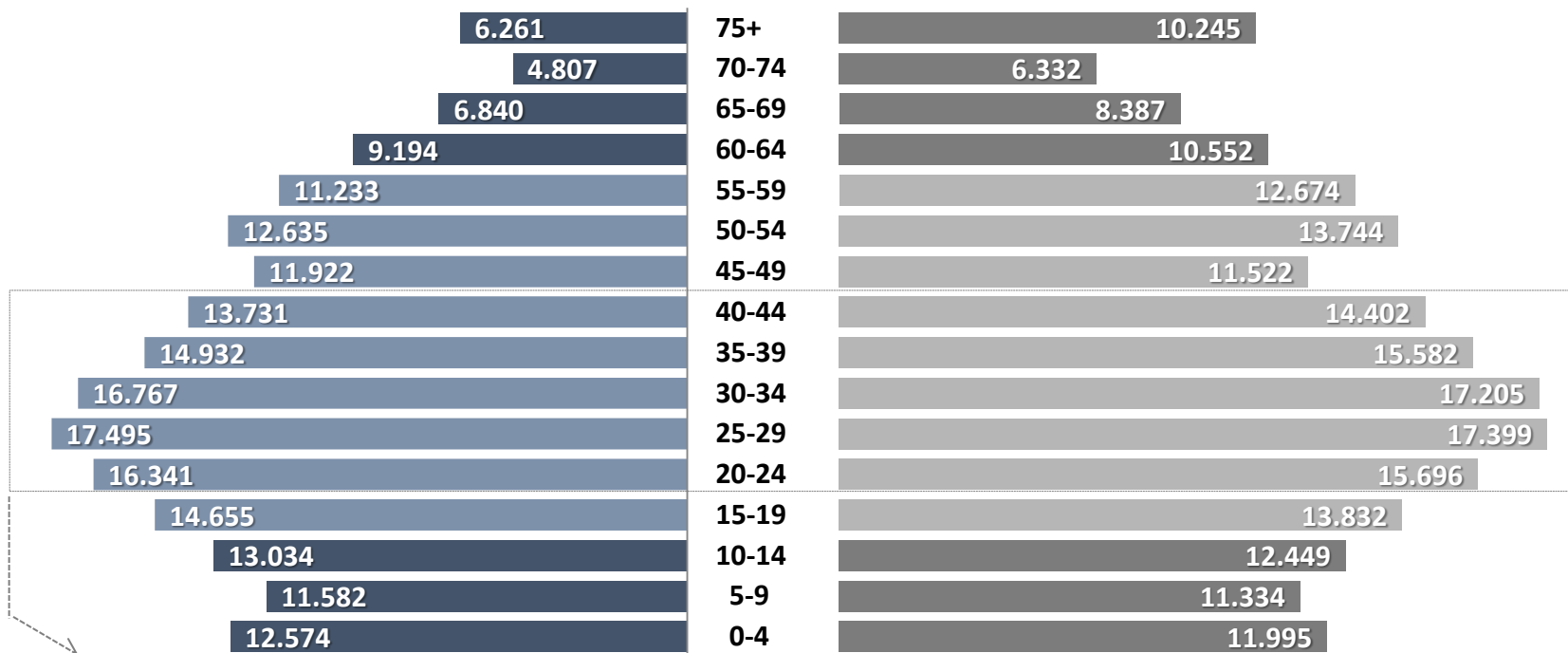
Pirâmide Etária (projeção populacional 2017) – Jundiáí

♂ = 49%

(idade média 35 anos)

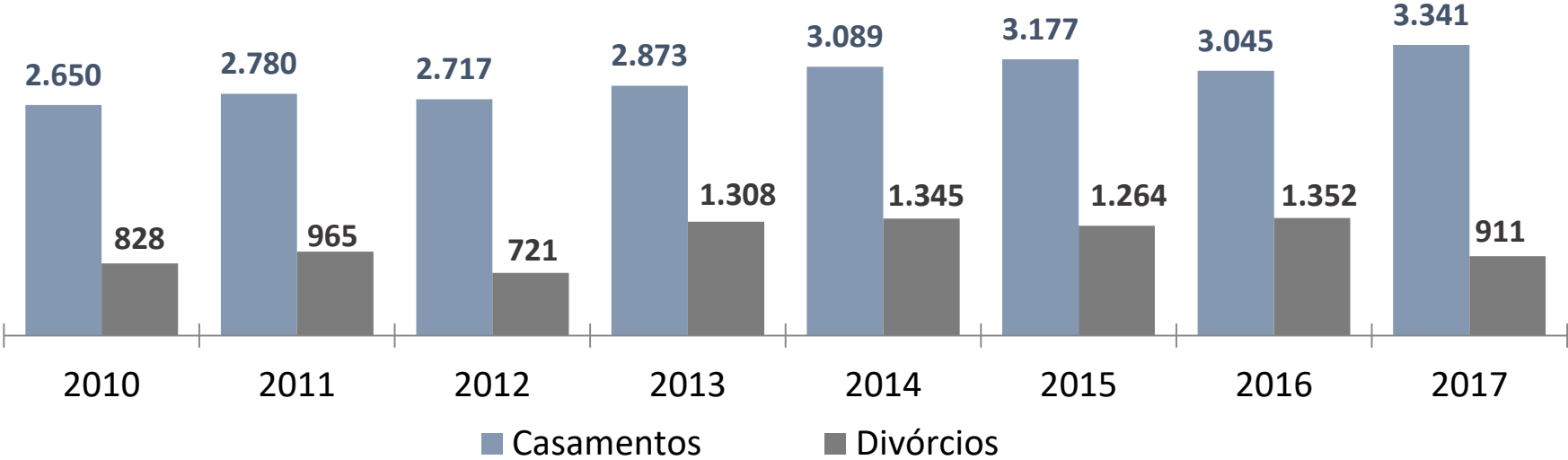
♀ = 51%

(idade média 37 anos)



40% da população de Jundiáí encontra-se na faixa etária entre 20 a 44 anos

Demanda: Casamentos e divórcios – Jundiaí

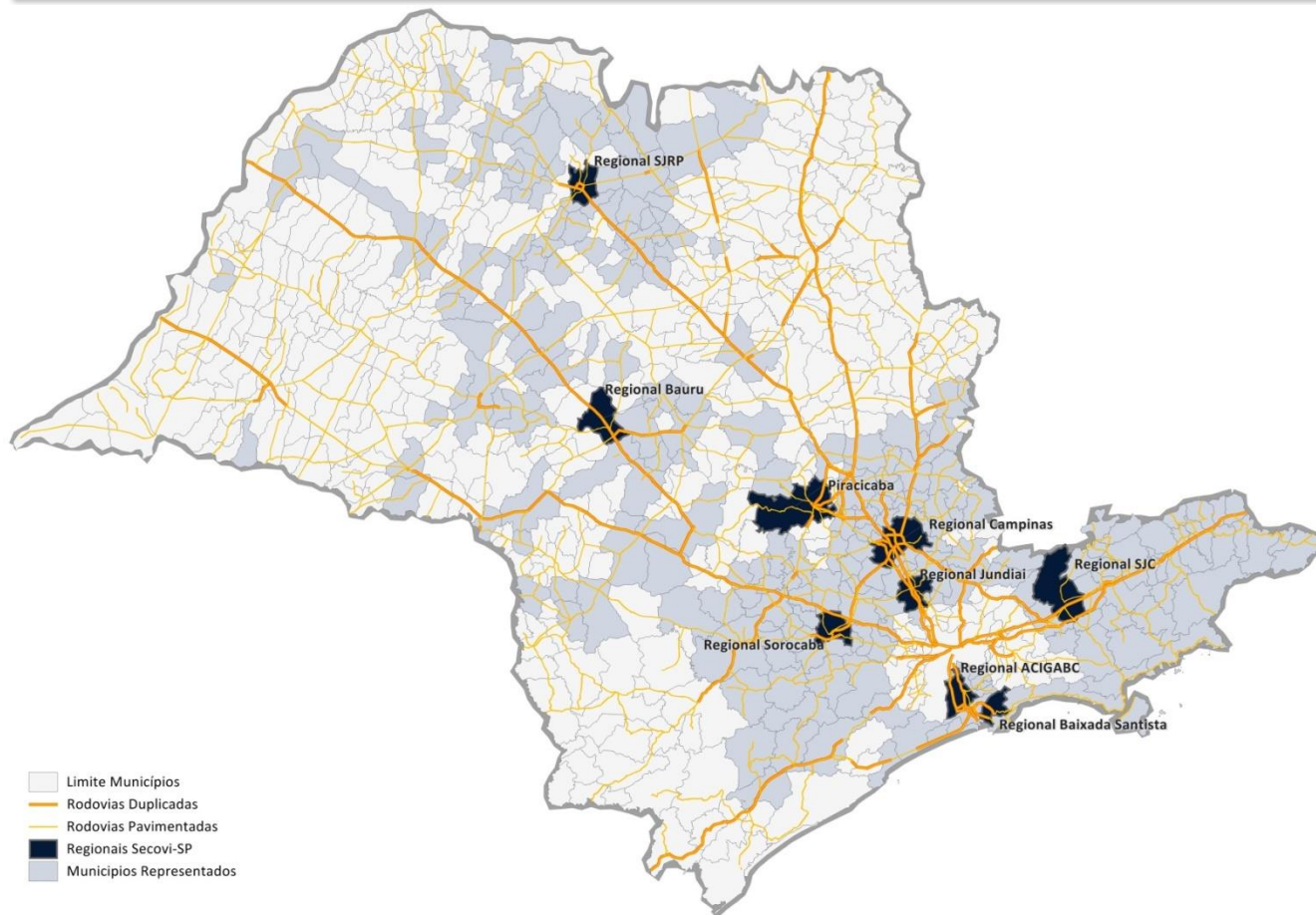


Novos Arranjos familiares indicam a necessidade de novas moradias

Fonte: IBGE

Mercado Imobiliário do Interior

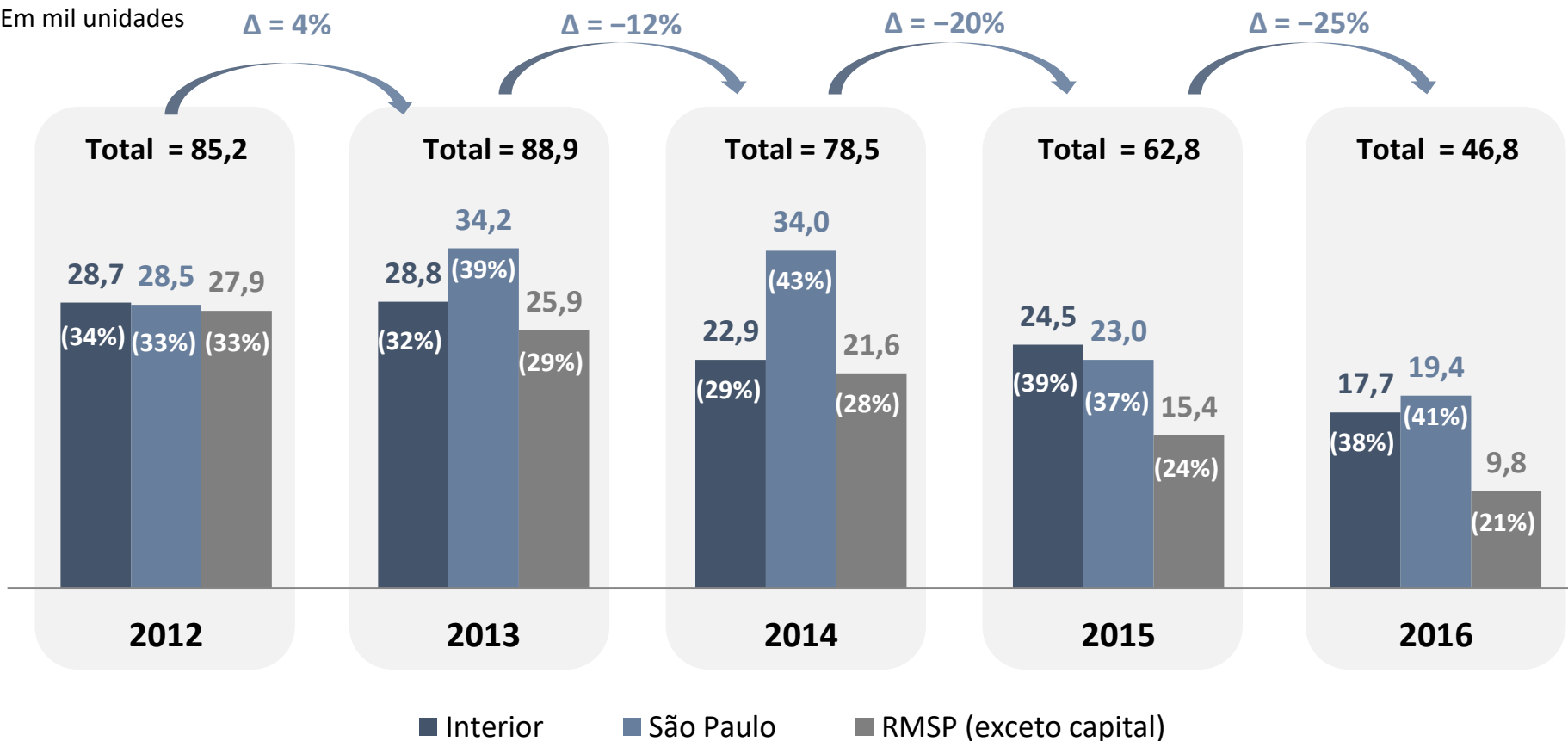
Regionais e representantes do Secovi-SP



- Baixada Santista
- Bauru
- Campinas
- Grande ABC
- Jundiaí
- Piracicaba
- São José do Rio Preto
- Sorocaba
- Vale do Paraíba

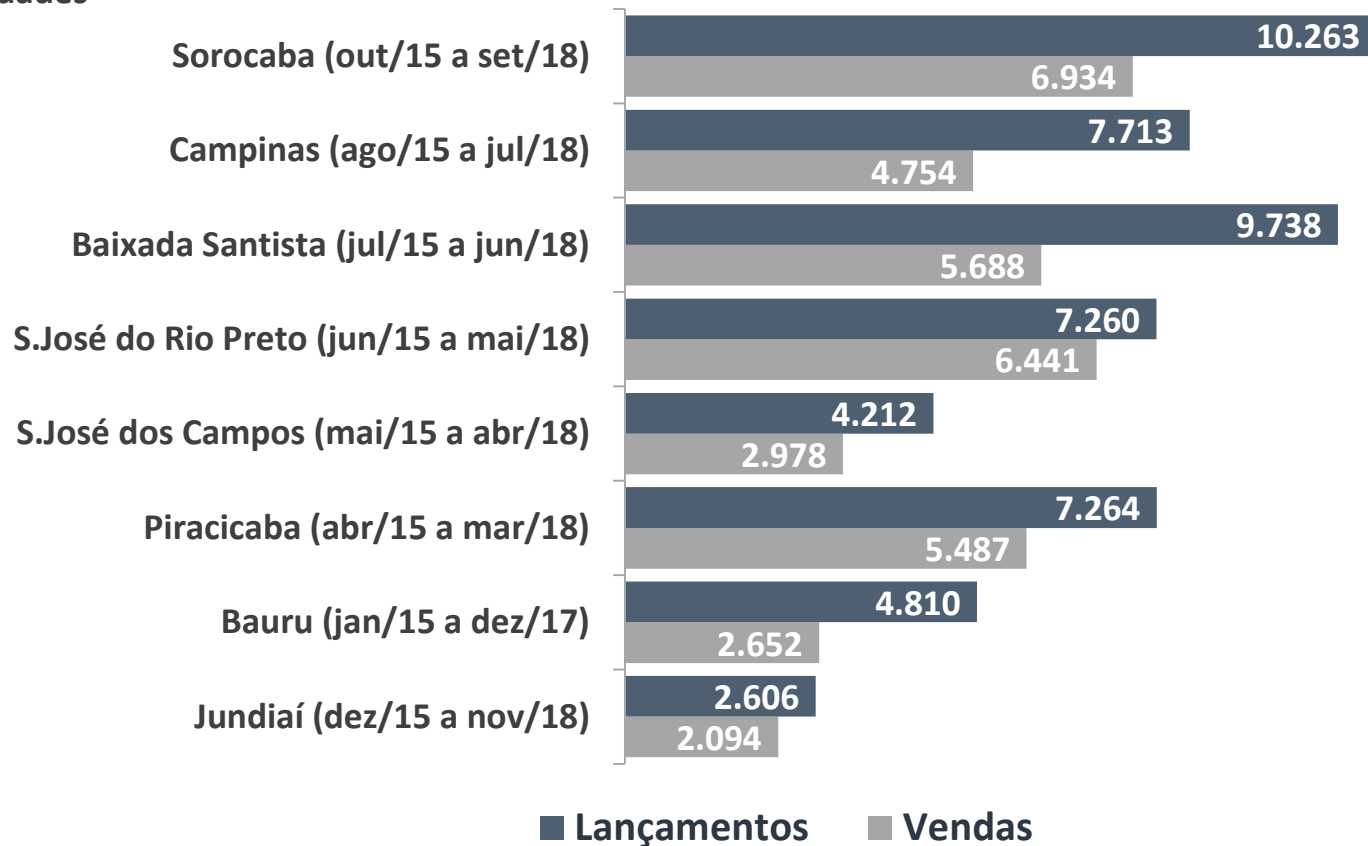
Unidades Lançadas por Ano

Em mil unidades



Lançamentos e vendas de imóveis residenciais nos últimos 36 meses

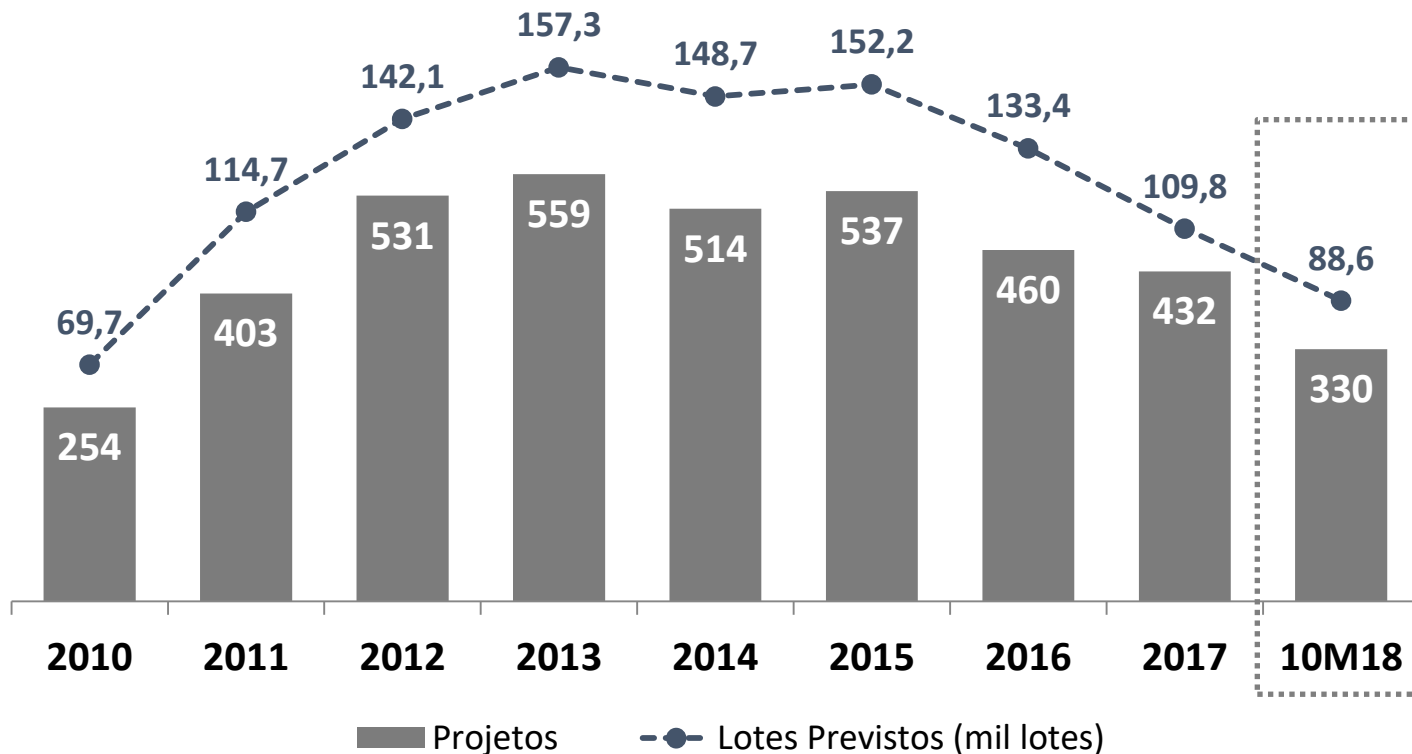
Em unidades



Loteamentos aprovados

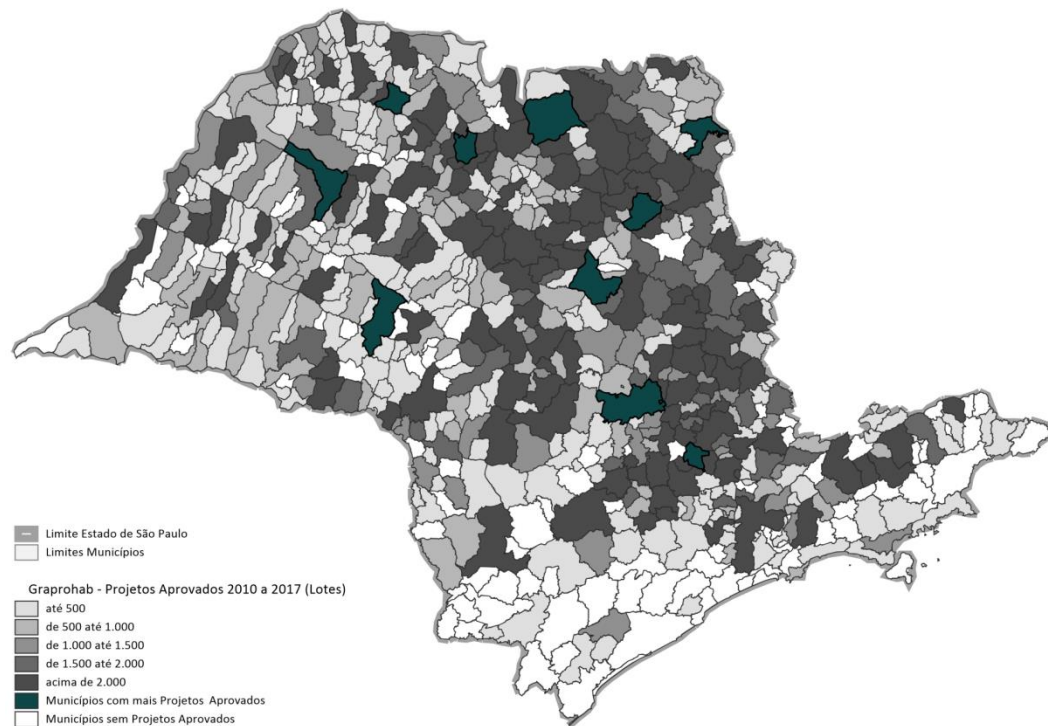
Estado de São Paulo

Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB – Estado de São Paulo



Municípios com mais lotes aprovados de 2010 - 2017 – Estado de São Paulo

Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	84	43.029	4,2%
Ribeirão Preto	52	20.550	2,0%
Piracicaba	53	18.889	1,8%
Indaiatuba	38	17.970	1,7%
Araraquara	38	16.660	1,6%
Franca	40	16.243	1,6%
Marília	36	15.199	1,5%
Barretos	32	14.816	1,4%
Votuporanga	45	13.302	1,3%
Araçatuba	22	13.292	1,3%
Total 10 municípios	440	189.950	18,5%
Total Estado de São Paulo	3.690	1.027.851	100,0%



Mercado Imobiliário Nacional

Regiões Pesquisadas



UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	2º TRIMESTR E 2017	3º TRIMESTRE 2017	4º TRIMESTRE 2017	1º TRIMESTRE 2018	2º TRIMESTRE 2018	VARIAÇÃO(%) TRIMESTRE ANTERIOR	VARIAÇÃO(%) TRIMESTRE ATUAL E ÚLTIMOS 12 MESES
NORTE	224	104	687	0	900	-	301,8%
NORDESTE	5.169	2.298	2.384	4.085	3.893	-4,7%	-24,7%
CENTRO-OESTE	1.626	713	1.695	256	1.996	679,7%	22,8%
SUDESTE	11.693	10.910	29.433	6.202	15.168	144,6%	29,7%
SUL	2.545	2.276	3.439	1.056	3.528	234,1%	38,6%
TOTAL	21.257	16.301	37.638	11.599	25.485	119,7%	19,9%

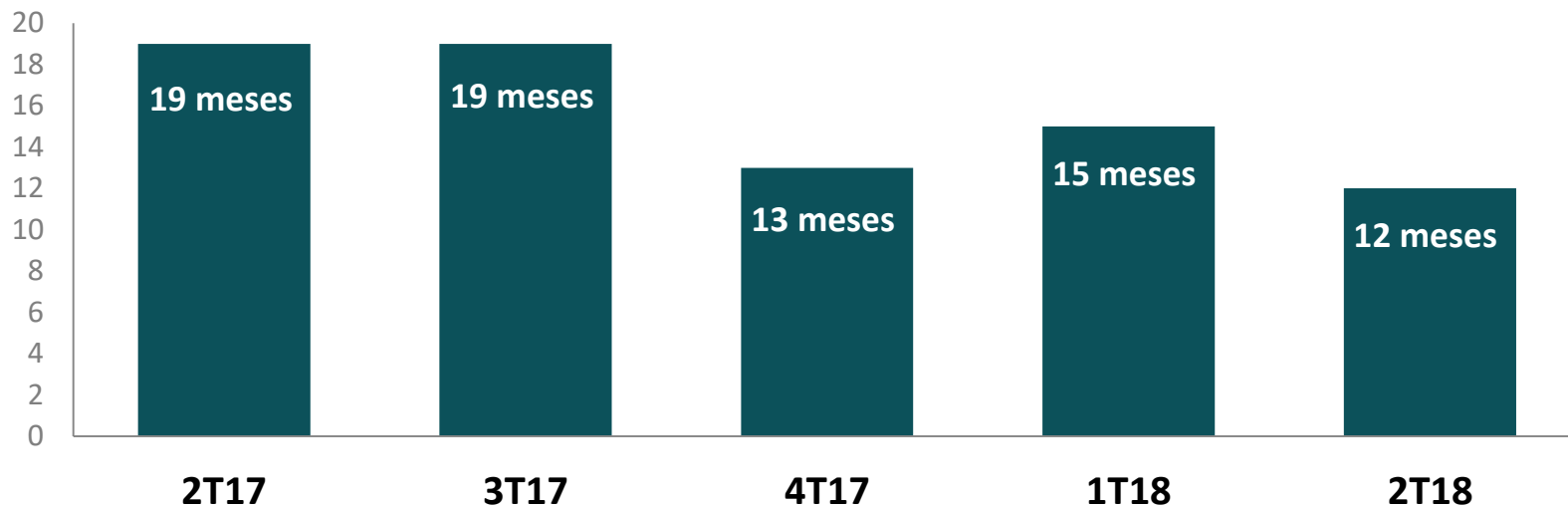
UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	2º TRIMESTRE 2017	3º TRIMESTRE 2017	4º TRIMESTRE 2017	1º TRIMESTRE 2018	2º TRIMESTRE 2018	VARIAÇÃO(%) TRIMESTRE ANTERIOR	VARIAÇÃO(%) TRIMESTRE ATUAL E ÚLTIMOS 12 MESES
NORTE	606	553	598	558	785	40,7%	29,5%
NORDESTE	5.125	6.207	5.588	5.920	7.975	34,7%	55,6%
CENTRO-OESTE	2.217	2.064	2.267	2.749	2.932	6,7%	32,3%
SUDESTE	12.149	9.312	18.768	12.980	15.108	16,4%	24,4%
SUL	2.464	3.014	3.414	3.187	3.151	-1,1%	27,9%
TOTAL	22.561	21.150	30.635	25.394	29.951	17,9%	32,8%

29.951 unidades vendidas no 2T 2018. Aumento de 32,8% em comparação com o 2T do ano passado.

ESCOAMENTO DA OFERTA FINAL/MÉDIA MENSAL 2T/2018



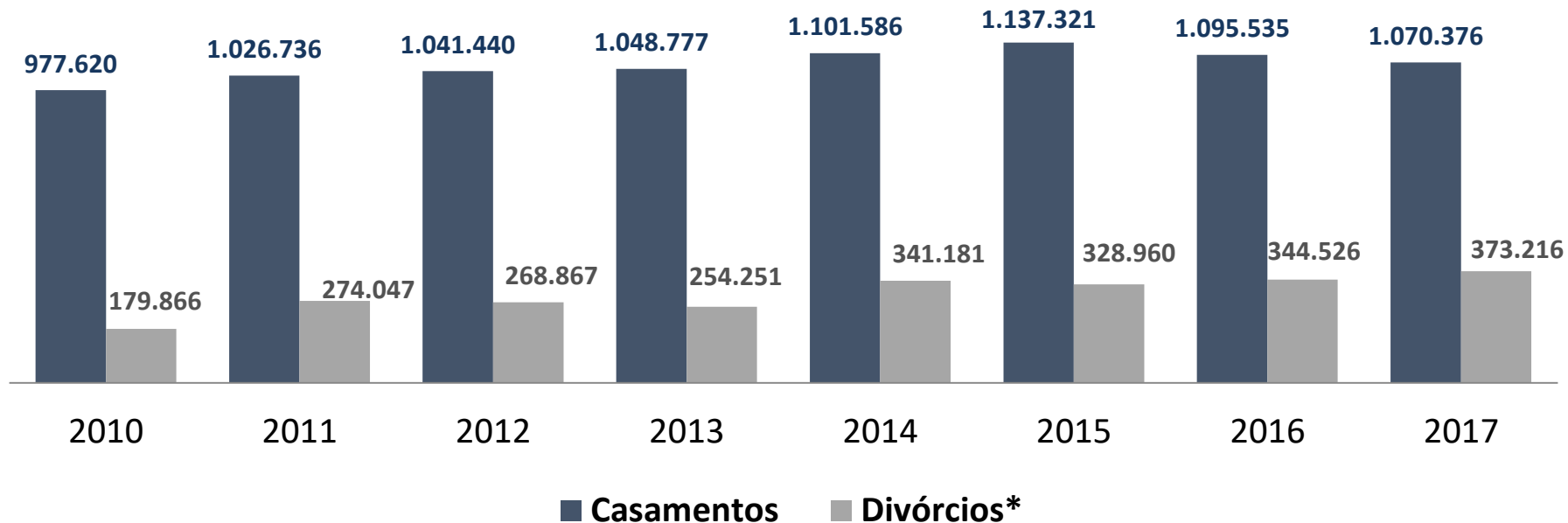
OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	2º TRIMESTRE 2017	3º TRIMESTRE 2017	4º TRIMESTRE 2017	1º TRIMESTRE 2018	2º TRIMESTRE 2018	VARIAÇÃO(%)	VARIAÇÃO(%) TRIMESTRE ANTERIOR E ÚLTIMOS 12 MESES
NORTE	5.495	5.073	5.779	5.679	5.783	1,8%	5,2%
NORDESTE	42.409	39.030	35.451	37.374	34.035	-8,9%	-19,7%
CENTRO-OESTE	16.290	15.423	15.390	13.139	12.771	-2,8%	-21,6%
SUDESTE	60.157	57.332	57.127	51.549	52.503	1,9%	-12,7%
SUL	21.326	20.818	20.330	18.352	19.623	6,9%	8,0%
TOTAL	145.676	137.676	134.077	126.093	124.715	-1,1%	-14,4%

Demanda

Casamentos e divórcios - Brasil

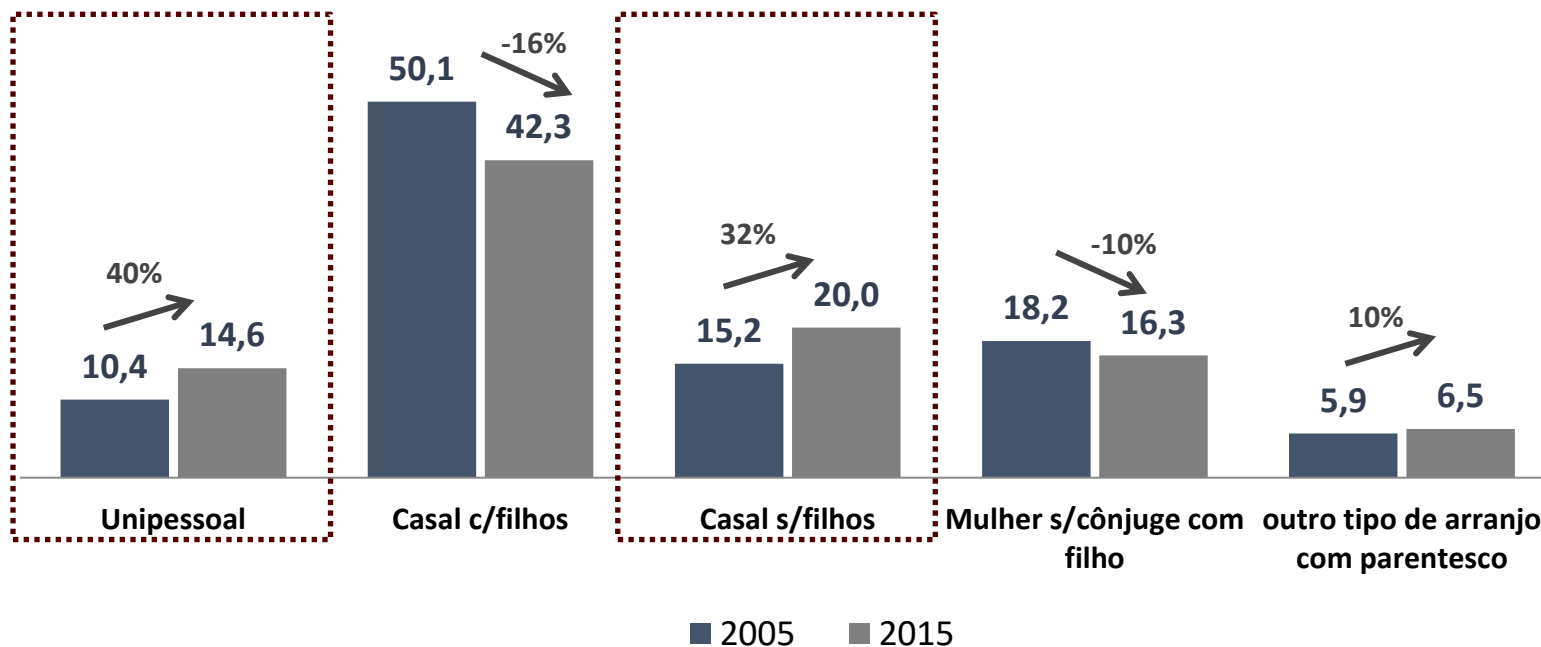


*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

*2014 alteração metodologia

Distribuição percentual dos arranjos familiares residentes em domicílios particulares

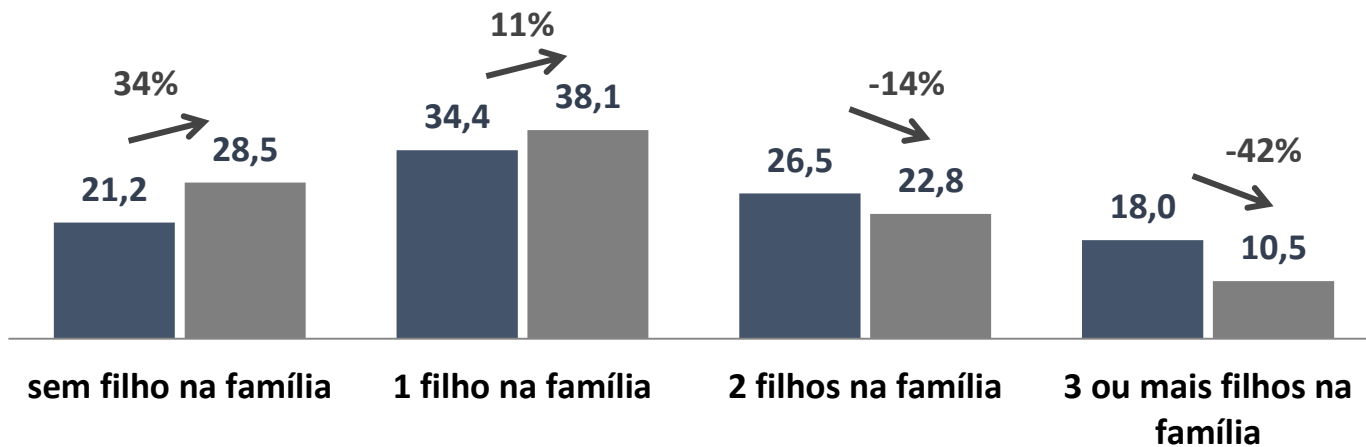
Participação %



Distribuição percentual dos arranjos familiares com parentesco residentes em domicílios particulares

Indicação de presença de filho na família

Participação %



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

	Incremento	Estoque	Incremento	Estoque
Faixas de renda	2004 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
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
Total Brasil	14.977.065	67.173.857	14.551.113	81.724.970

- **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.**

OBRIGADO!

Flavio Amary
Presidente do SECOVI-SP

