

A Força do Grande ABC no Mercado Imobiliário de São Paulo

Flavio Amary

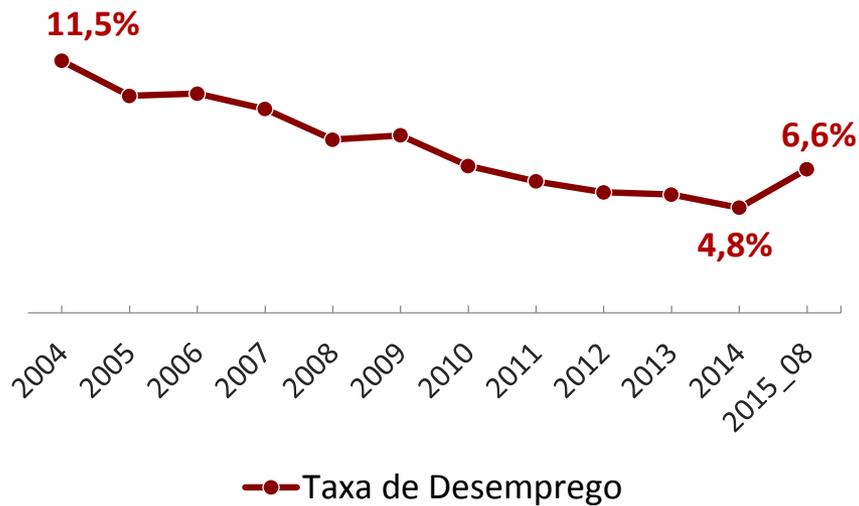
Vice-Presidente do Secovi-SP



Momento Econômico Atual

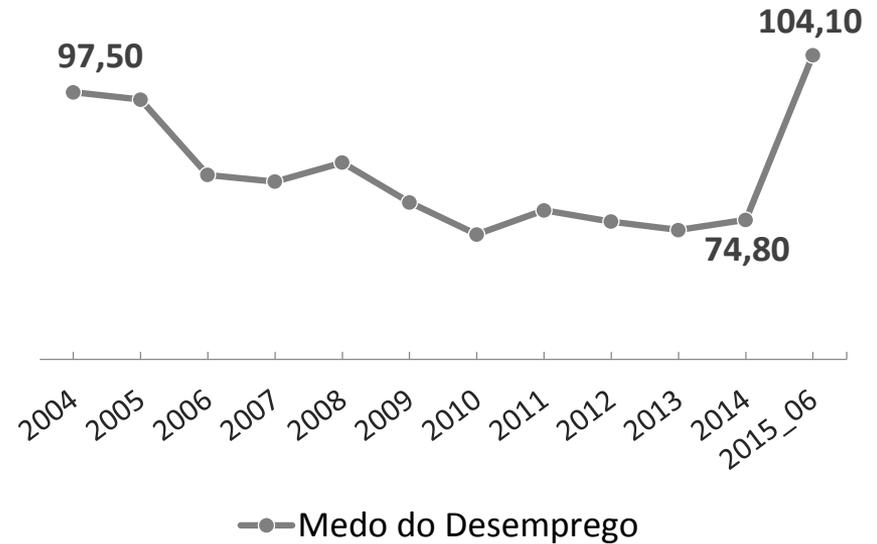
Indicadores Econômicos

Taxa de Desemprego (média)



Fonte: IBGE

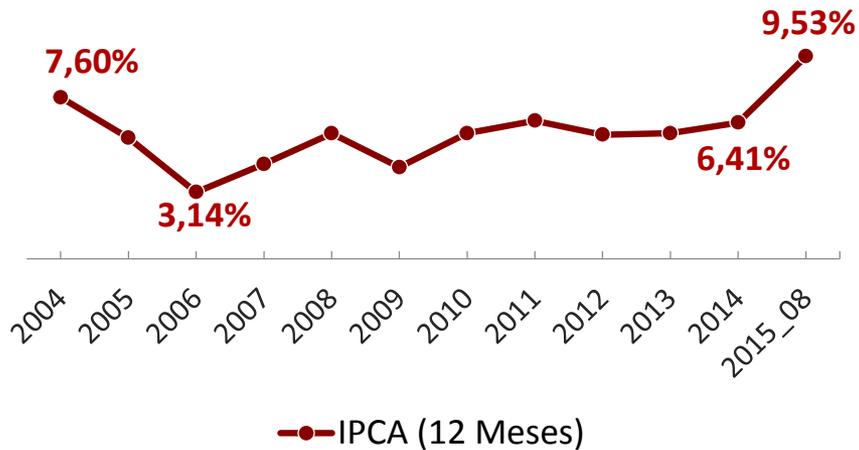
Medo Desemprego



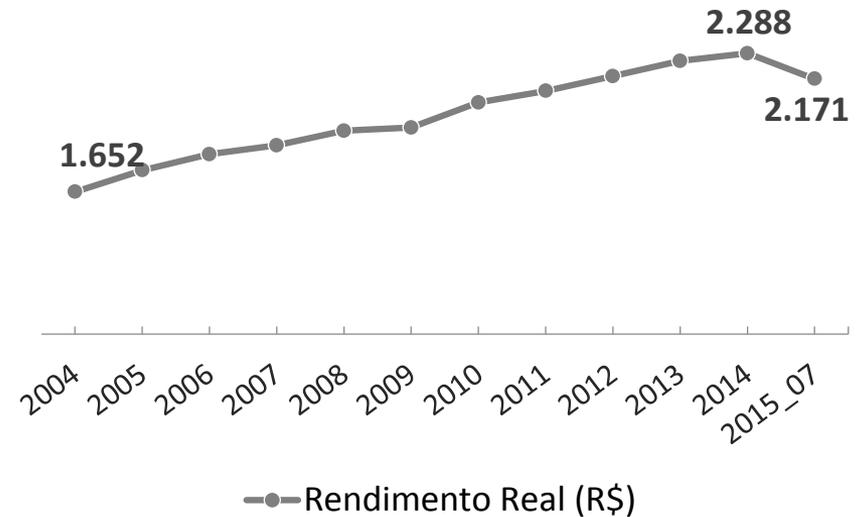
Fonte: CNI

Indicadores Econômicos

Taxa de Inflação

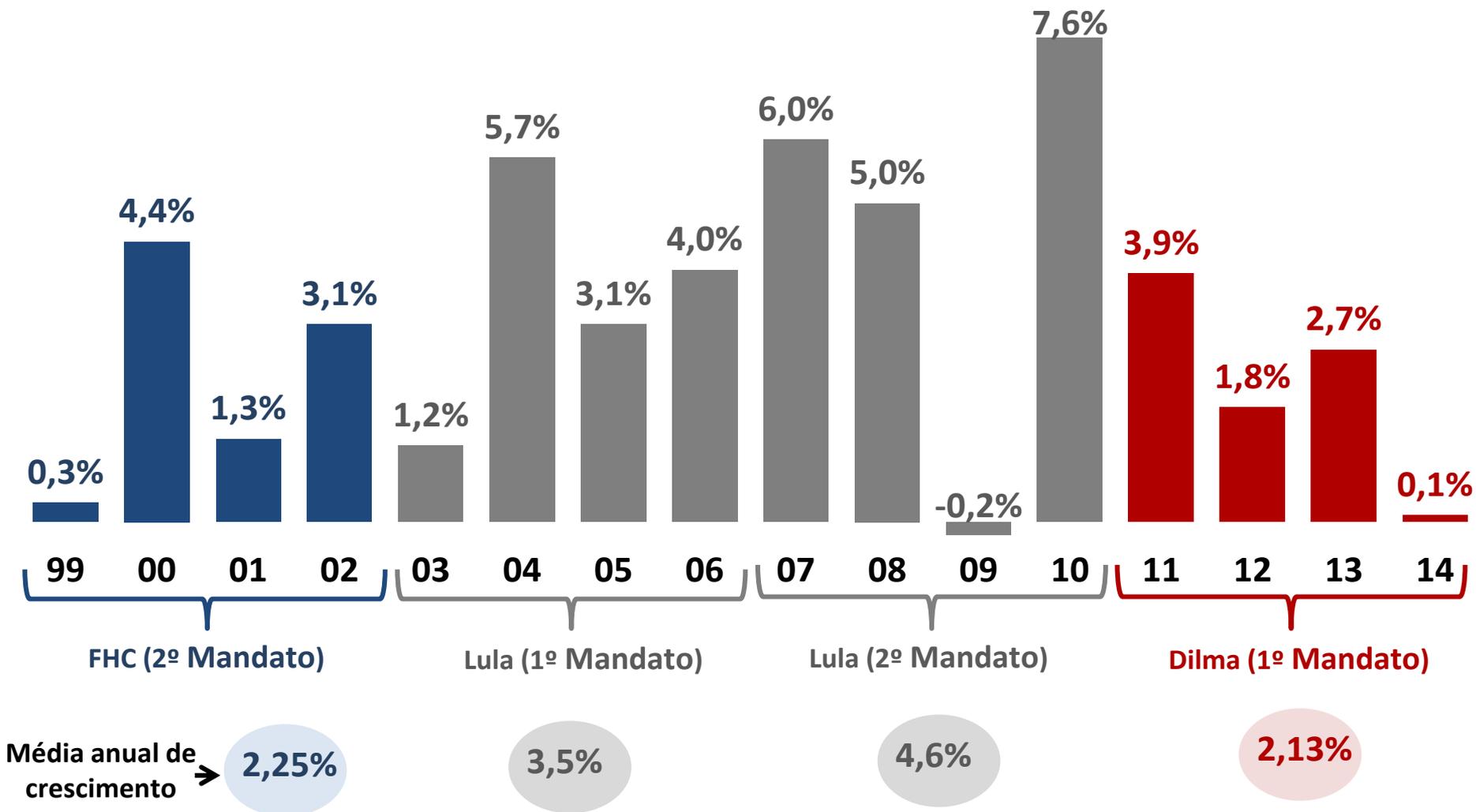


Rendimento Médio



Fonte: IBGE

PIB do Brasil – Variação Anual



Mercado Imobiliário Nacional

Regiões que Possuem Pesquisa do Mercado Imobiliário



Comparativo dos Lançamentos Residenciais

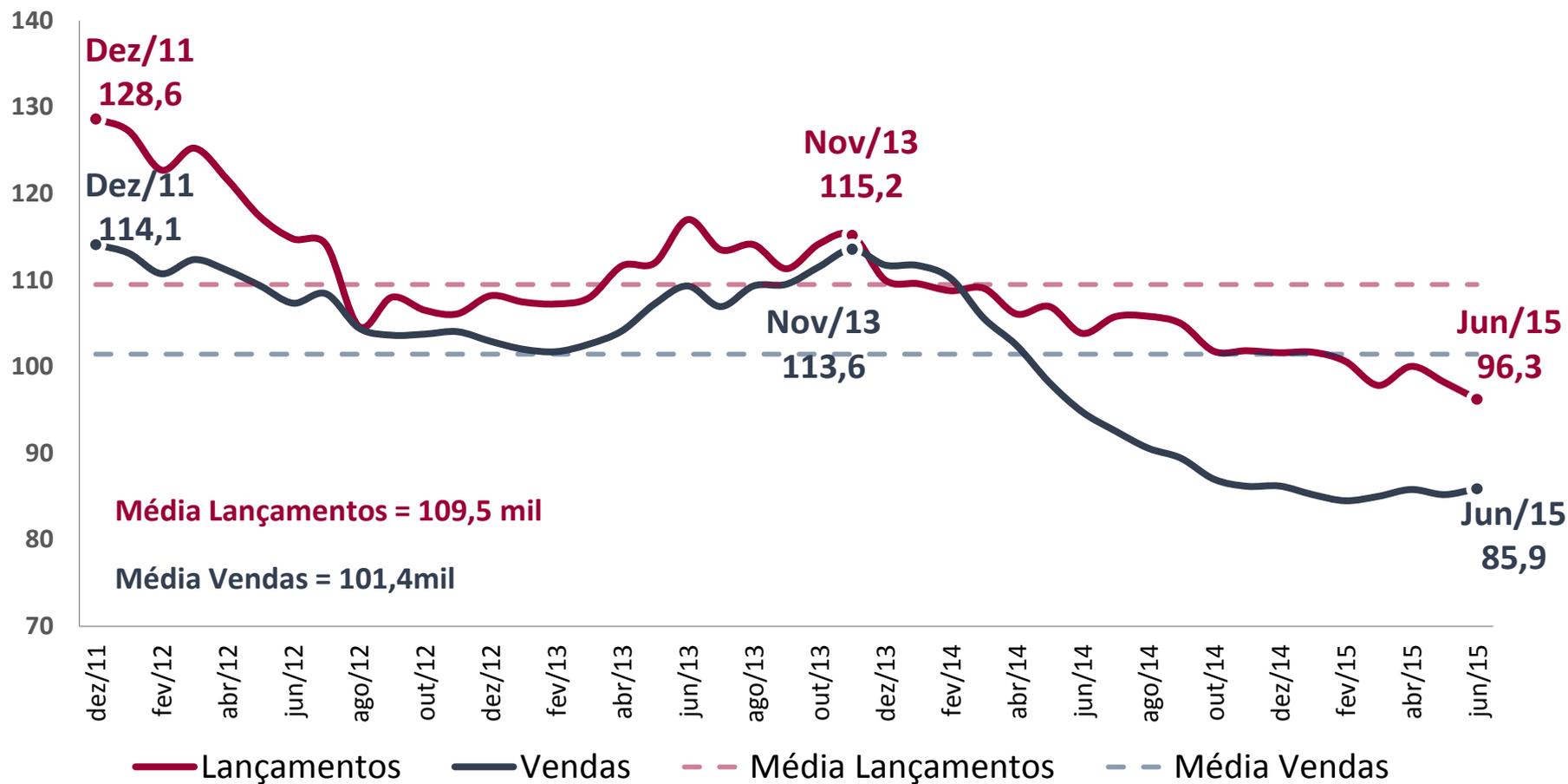
Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1S13	Unidades Lançadas 1S14	Variação %		Unidades Lançadas 1S15	Variação %	
Maceió	302	0	↓	-100%	850		-
Salvador e Região	887	941	↑	6%	2.884	↑	206%
RM de Fortaleza	2.748	2.648	↓	-4%	2.803	↑	6%
Vitória e Região	425	253	↓	-40%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	3.661	1.397	↓	-62%	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%

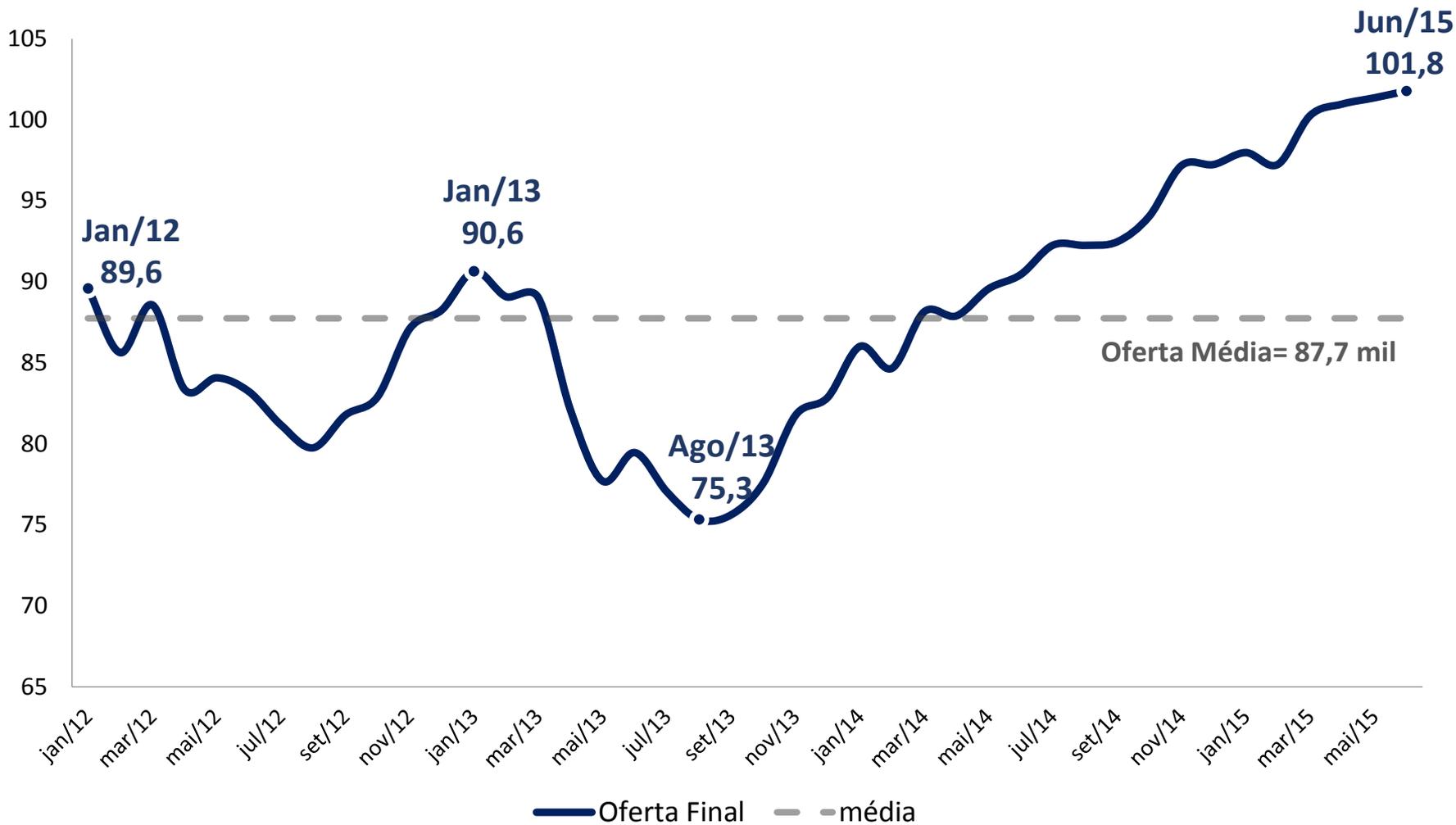
Lançamentos e Vendas Acumulado em 12 Meses

Em mil unidades



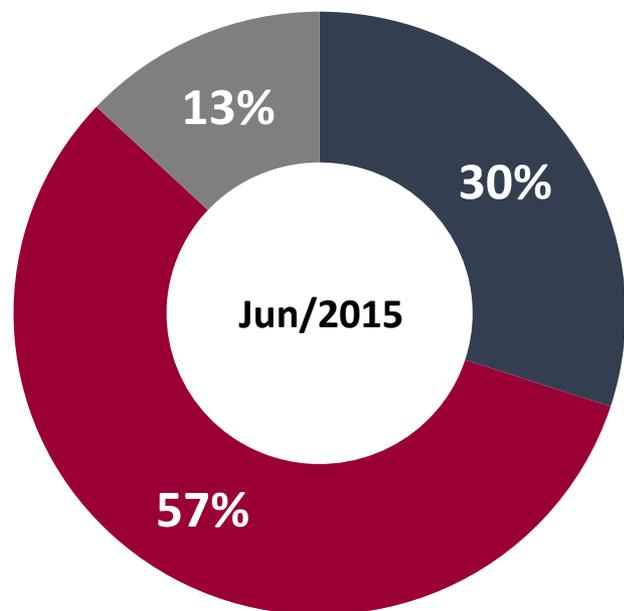
Oferta Disponível

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:

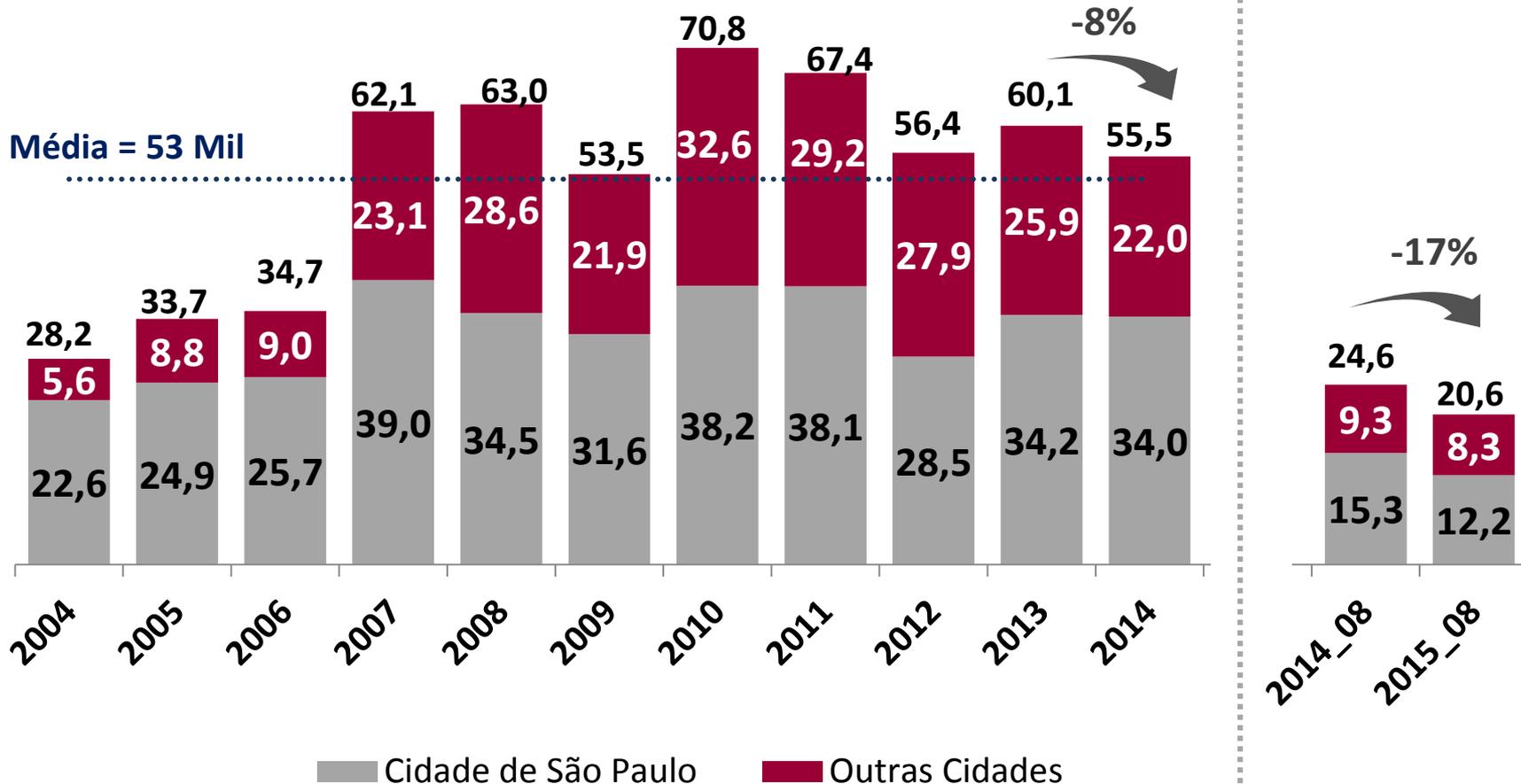
- Belo Horizonte;
- Salvador e Região;
- RM de João Pessoa;
- RM de Goiânia;
- RM de Fortaleza;
- RM de Natal;
- RM de Recife;
- Rio de Janeiro;
- Porto Alegre; e
- Maceió.

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

Região Metropolitana de São Paulo

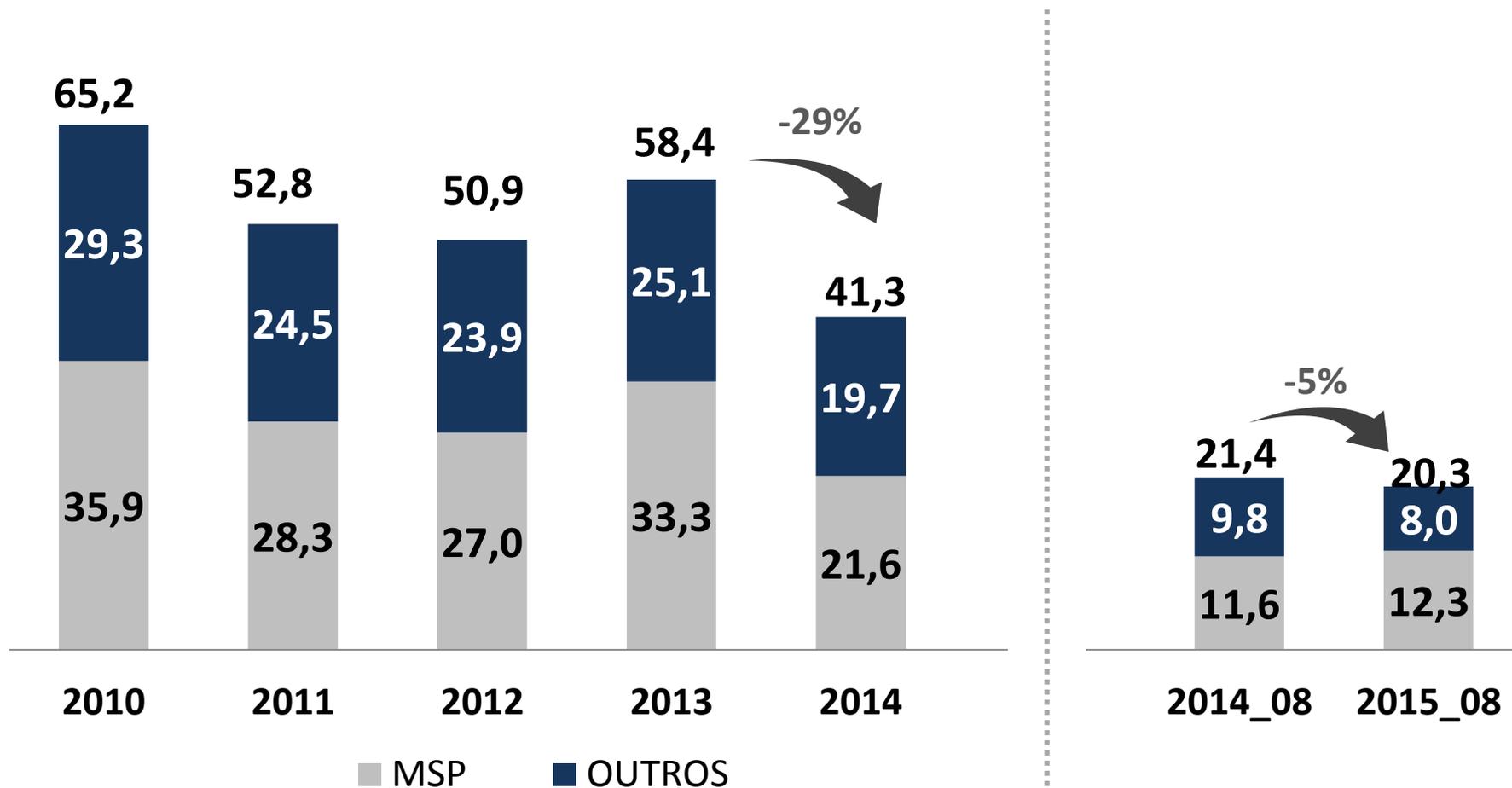
Lançamentos de Imóveis Residenciais - RMSP

Mil Unidades



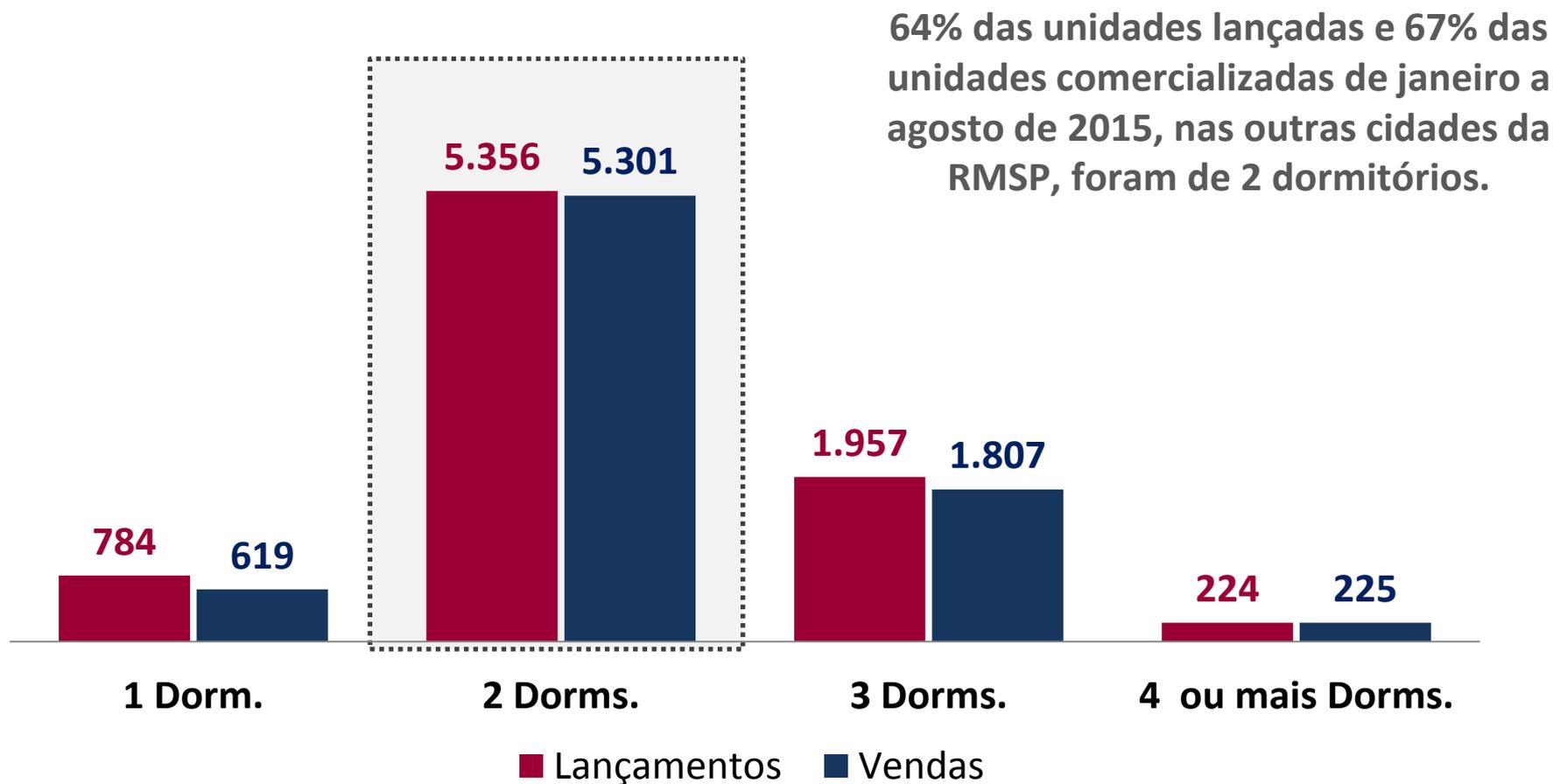
Vendas de Imóveis Residenciais - RMSP

Mil Unidades



Lançamentos e Vendas por Tipologia – janeiro a agosto 2015

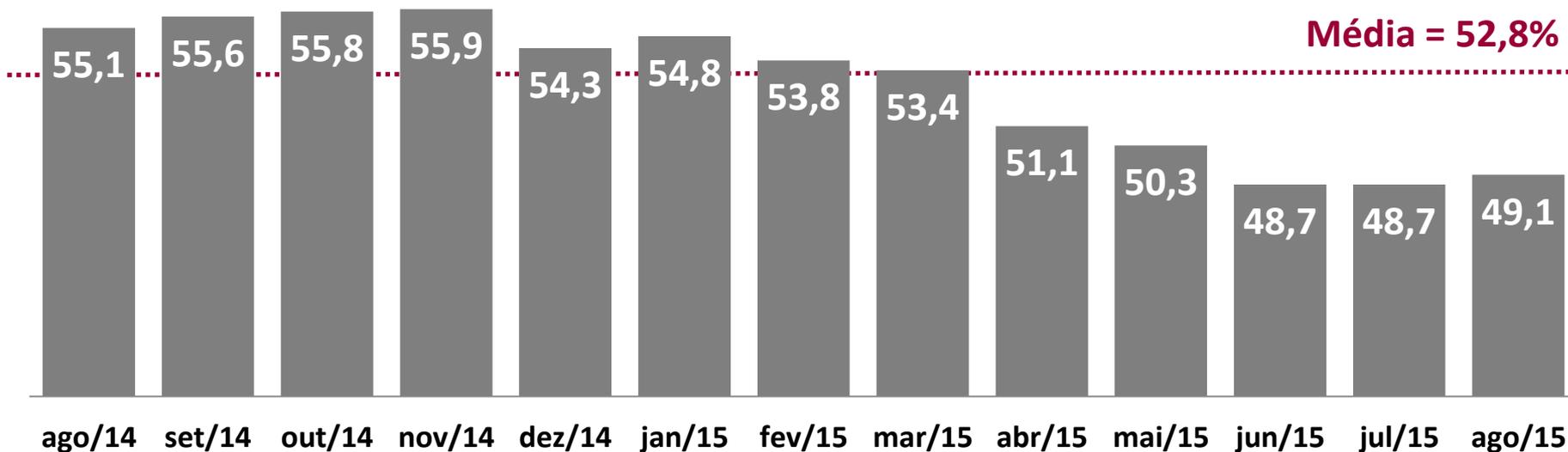
RMSP – Outras Cidades



VSO Acumulado em 12 meses

Em %

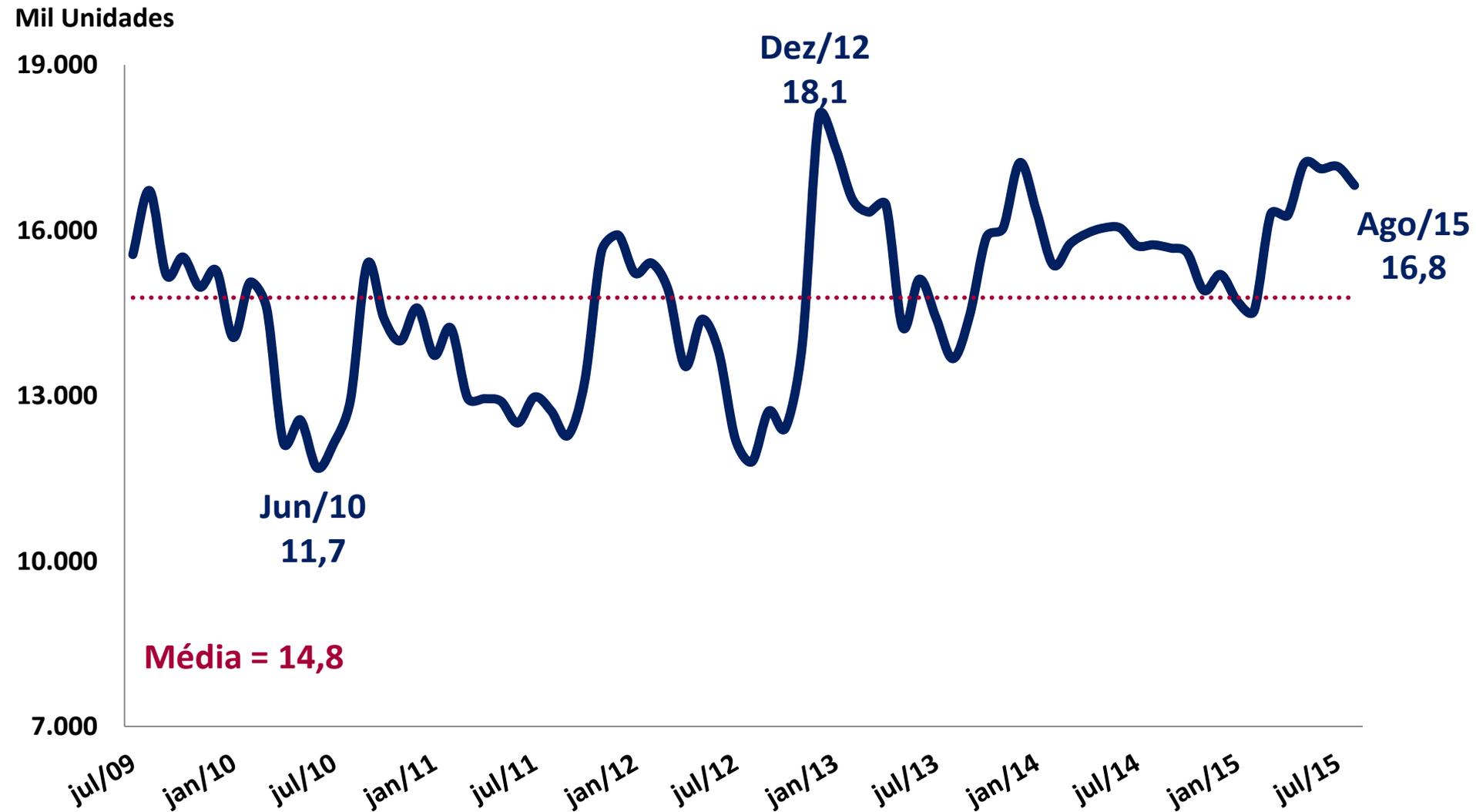
RMSP – Outras Cidades



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

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

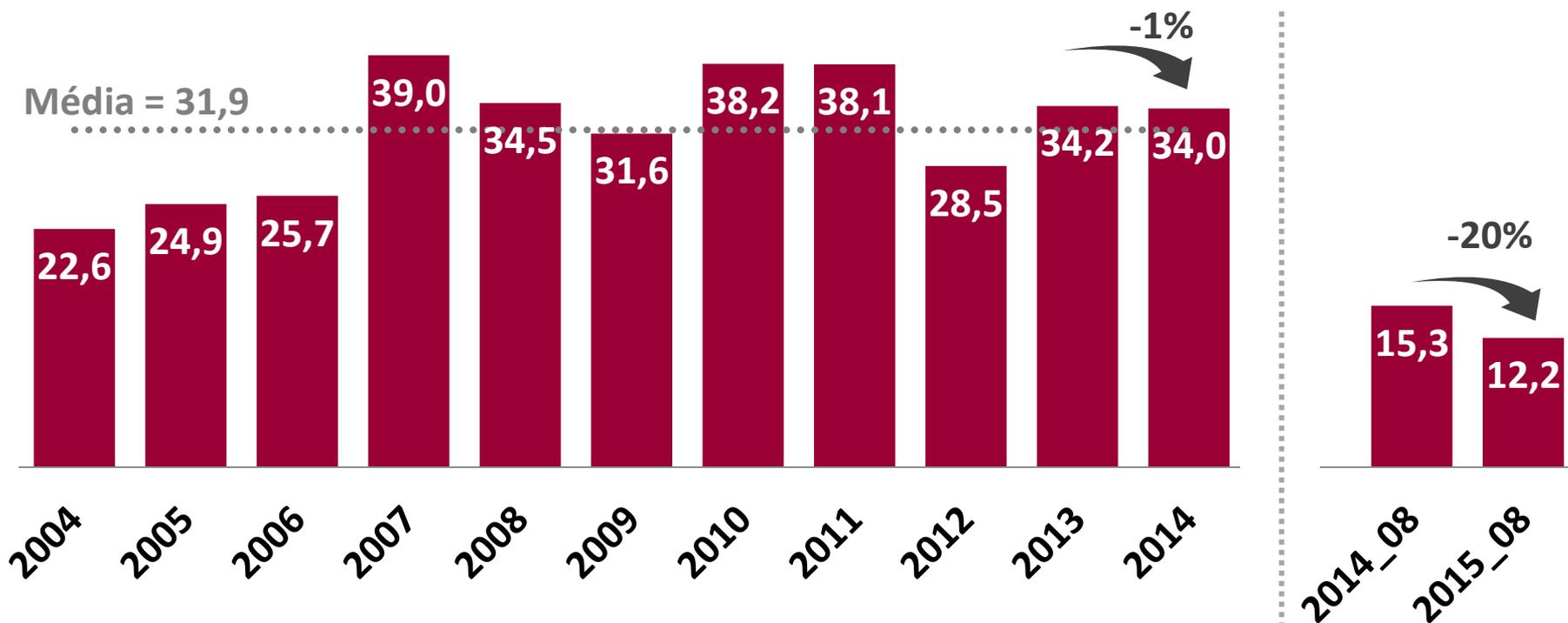
Oferta Final – Outras Cidades



Mercado Cidade de São Paulo

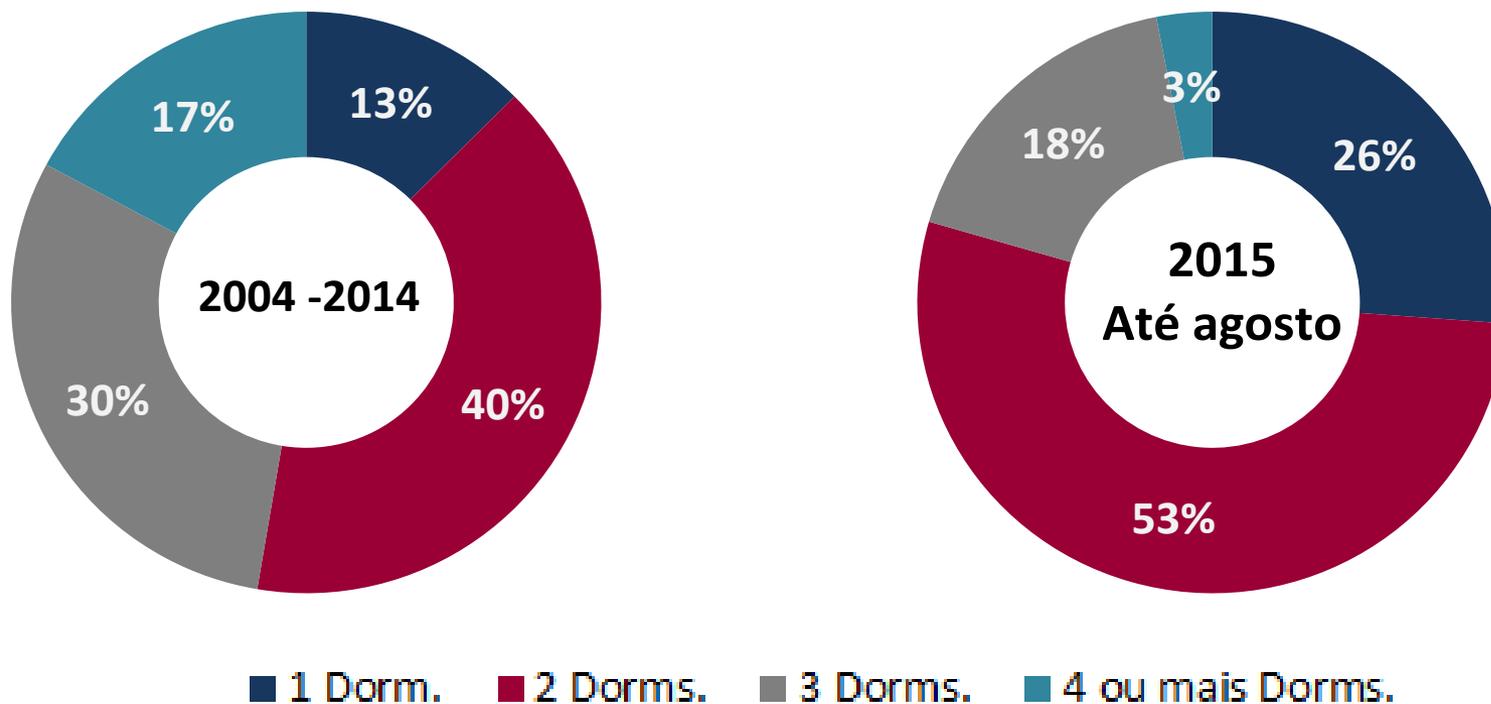
Lançamentos de Imóveis Residenciais – Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Unidades Lançadas - Participação por Tipologia

Cidade de São Paulo

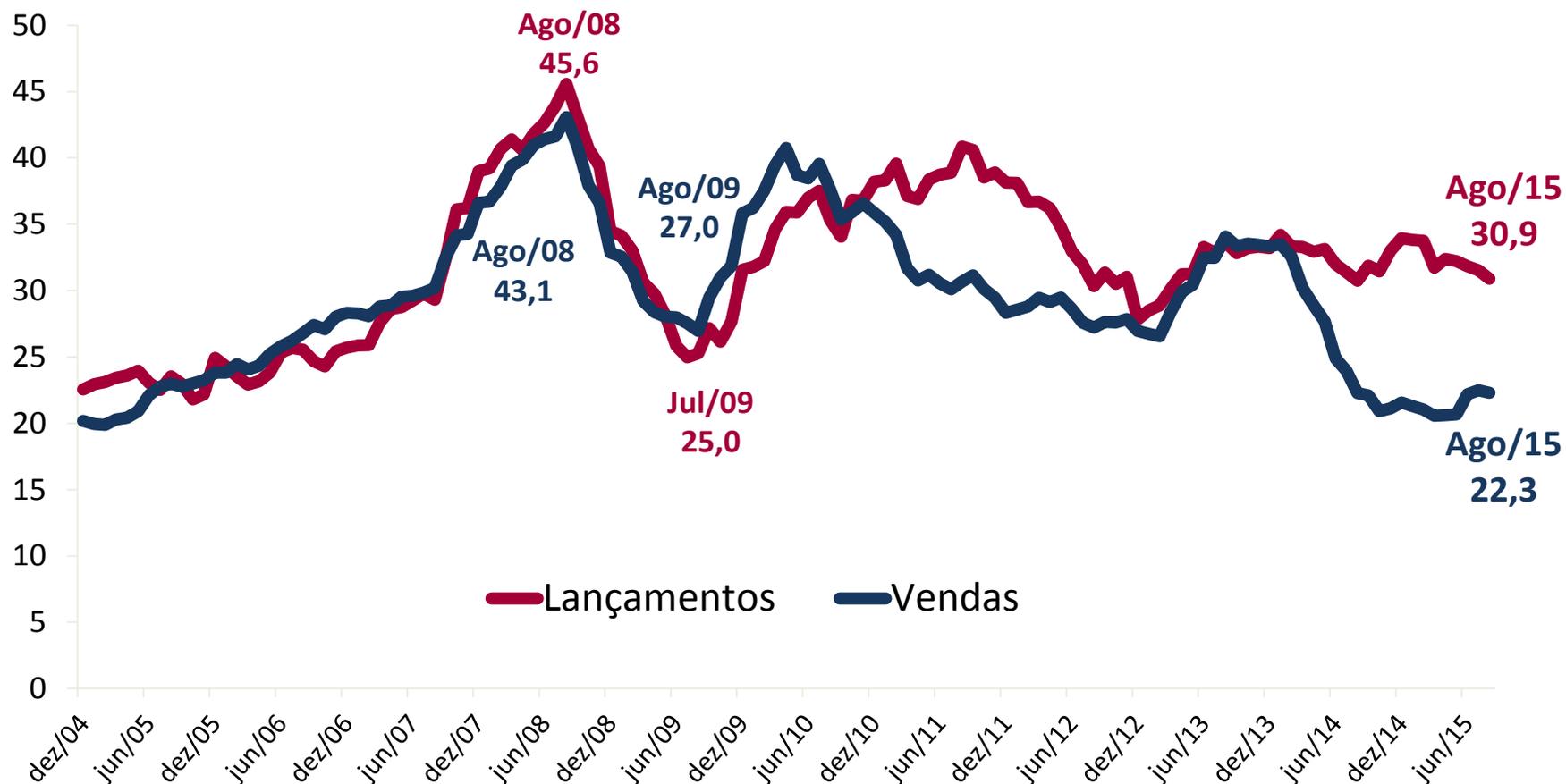


De janeiro a julho de 2015, 79% das unidades lançadas tinham até 2 dormitórios. Do total lançado de 2004 a 2014, 53% dos imóveis eram dessas tipologias.

Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

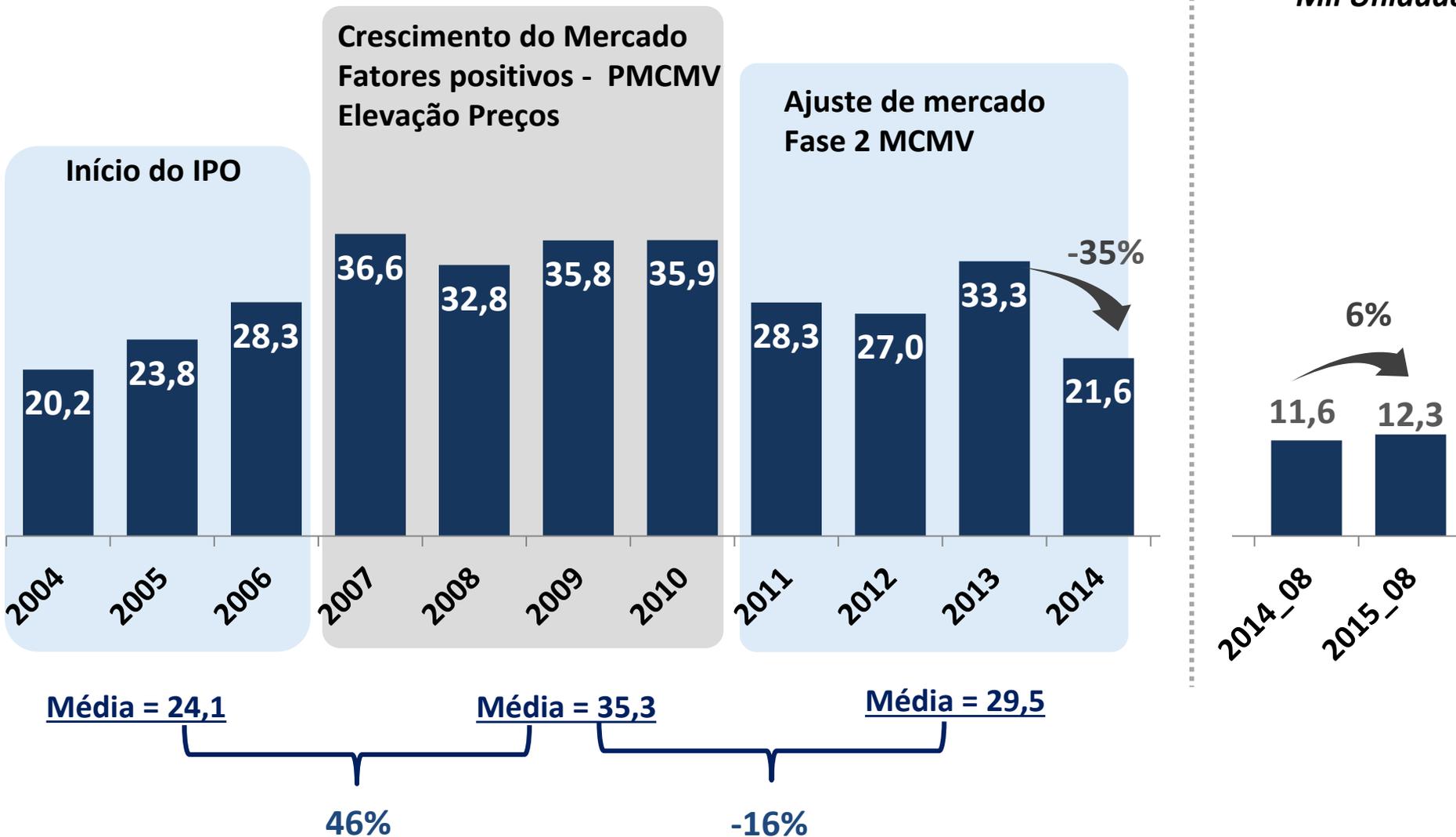
Mil Unidades



Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

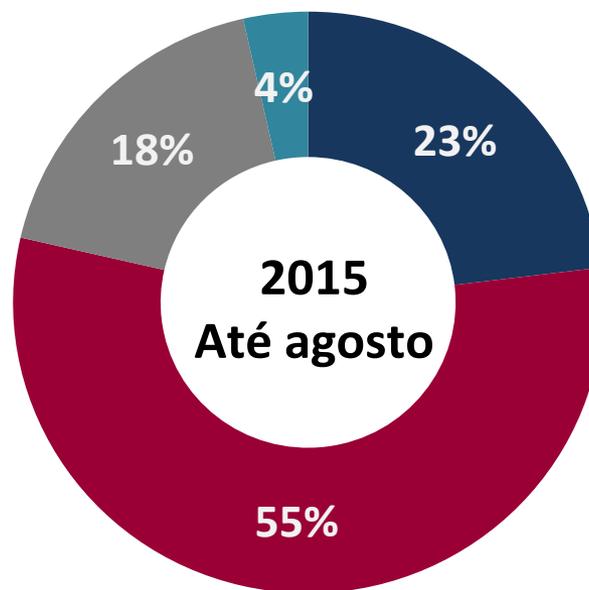
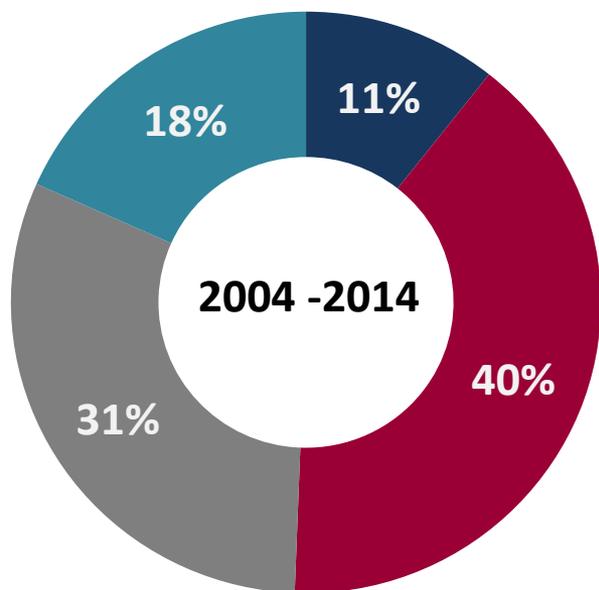
Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Unidades Vendidas - Participação por Tipologia

Cidade de São Paulo

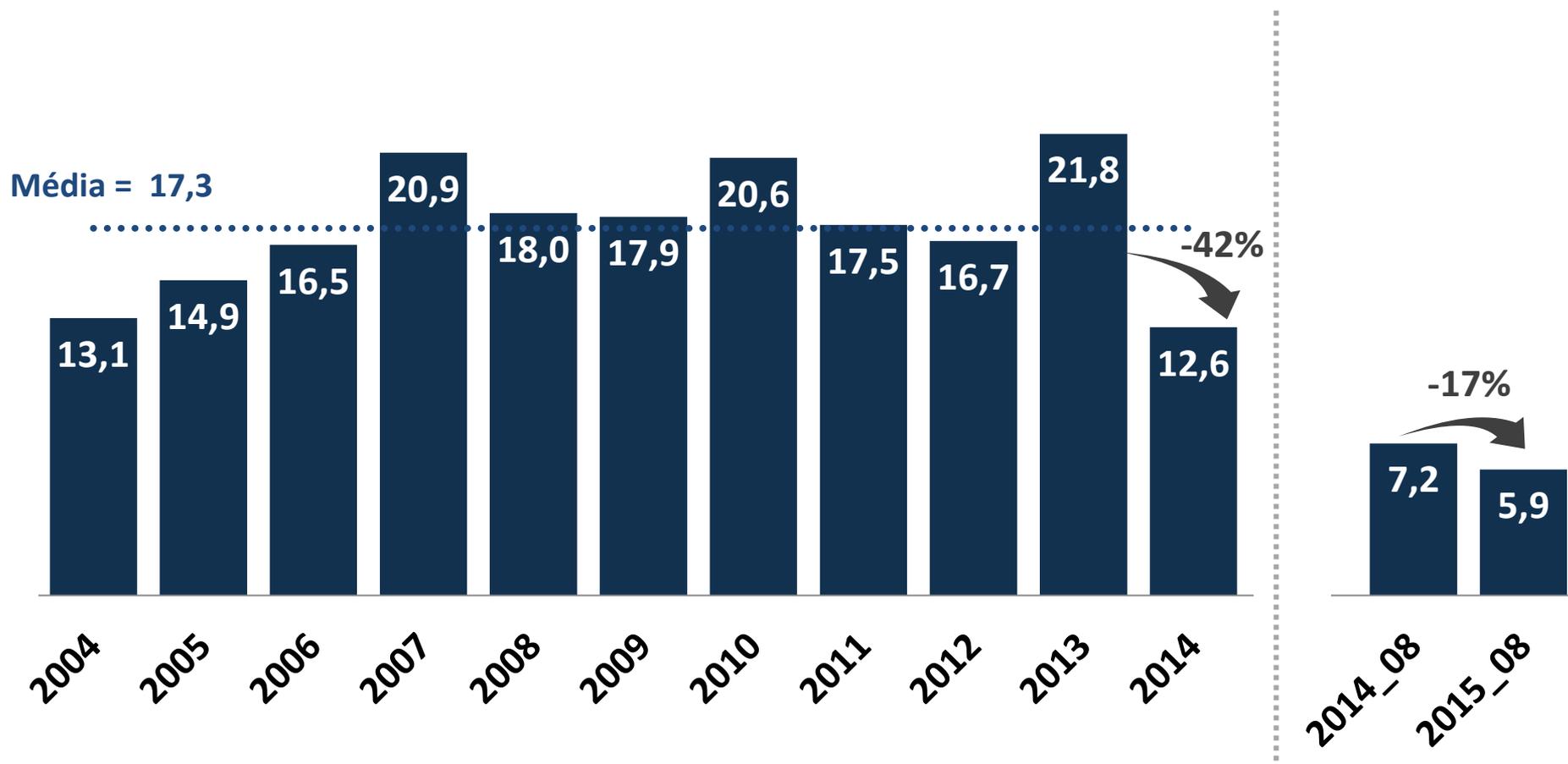


■ 1 Dorm. ■ 2 Dorms. ■ 3 Dorms. ■ 4 ou mais Dorms.

As unidades de 1 ou 2 dormitórios representaram 78% do total vendido em 2015.

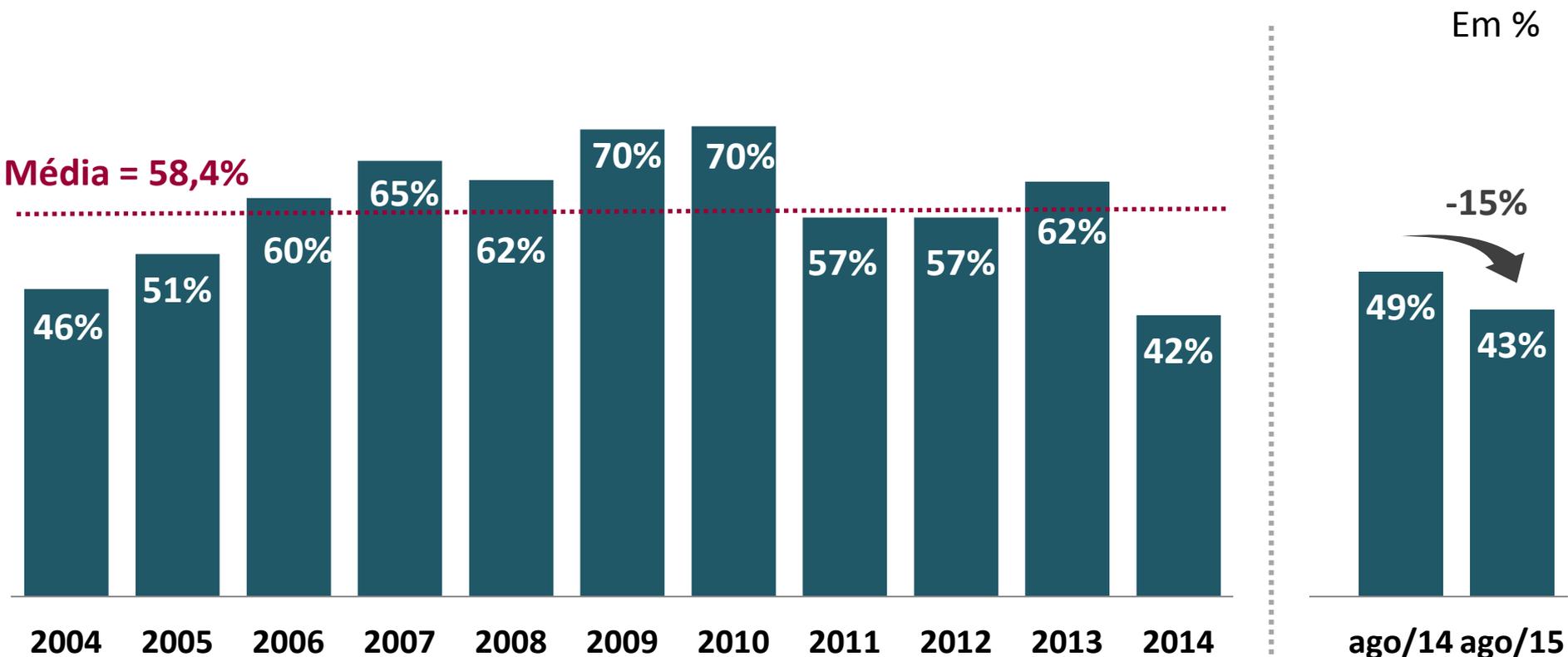
VGV – Valor Global de Vendas

Cidade de São Paulo – Em R\$ Bilhões



Atualizado pelo INCC-DI de Agosto/2015

VSO – Acumulado 12 meses

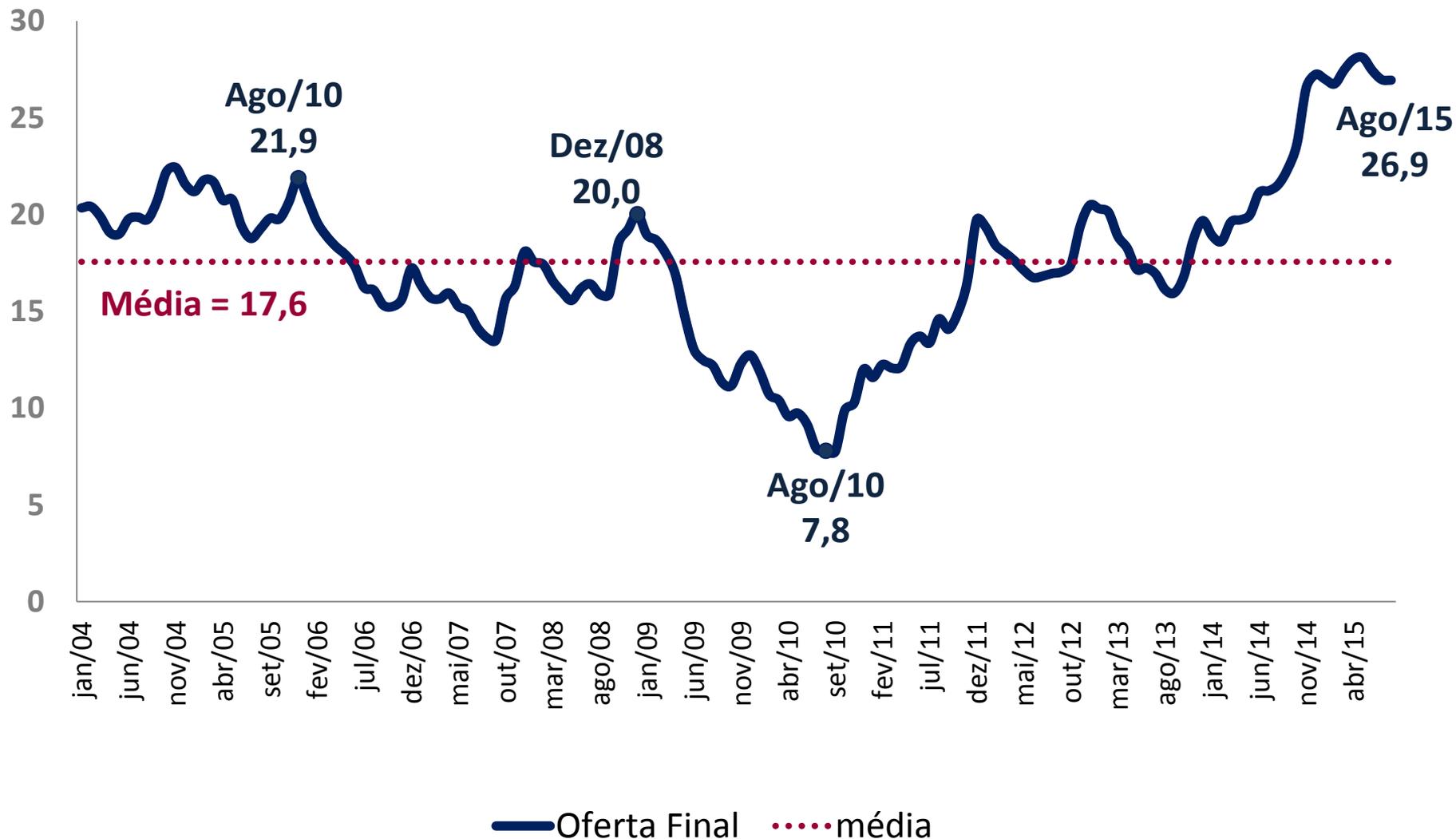


$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV - DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

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

Oferta Final – Cidade de São Paulo

Mil Unidades



— Oferta Final média

Interior de São Paulo

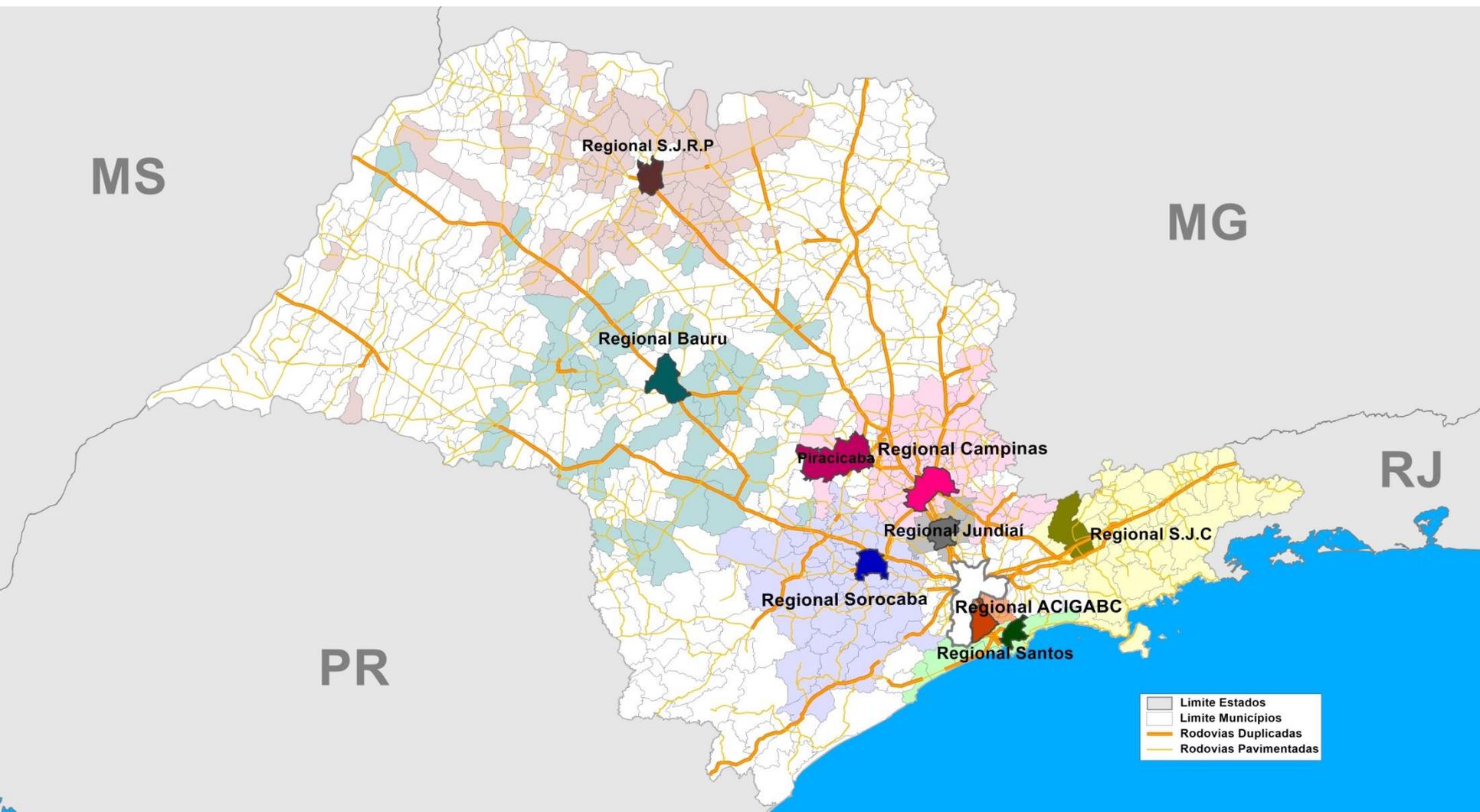
Regionais e Representantes do Secovi-SP no Estado de São Paulo

1. ACIGABC
2. Baixada Santista
3. Bauru
4. Campinas
5. Jundiaí
6. Piracicaba
7. São José dos Campos
8. São José do Rio Preto
9. Sorocaba



As cidades representadas pelas Regionais do Secovi-SP correspondem a 40,4% do PIB do Estado de São Paulo (2012)

Cidades Representadas pelas Regionais do Secovi-SP



Imóveis Residenciais Verticais Novos – Em Unidades

Cidades/Região	Período	Lançamentos	Vendas
Baixada Santista	Jun/12 a jul /15	14.548	8.712
Bauru	Jan/12 a Dez/14	6.239	4.036
Campinas	Ago/12 a Jul/15	8.692	5.694
Jundiaí	Dez/11 a Nov/14	12.762	9.765
Piracicaba	Abr/12 a Mar/15	7.401	5.728
Sorocaba	Out/12 a Set/15	17.838	12.296
SJRP	Jun/12 a Mai/15	8.212	6.026
São José dos Campos	Mai/12 a Abr/15	4.588	3.603
ABCDM	Jul/12 a Jun/15	22.695	25.707

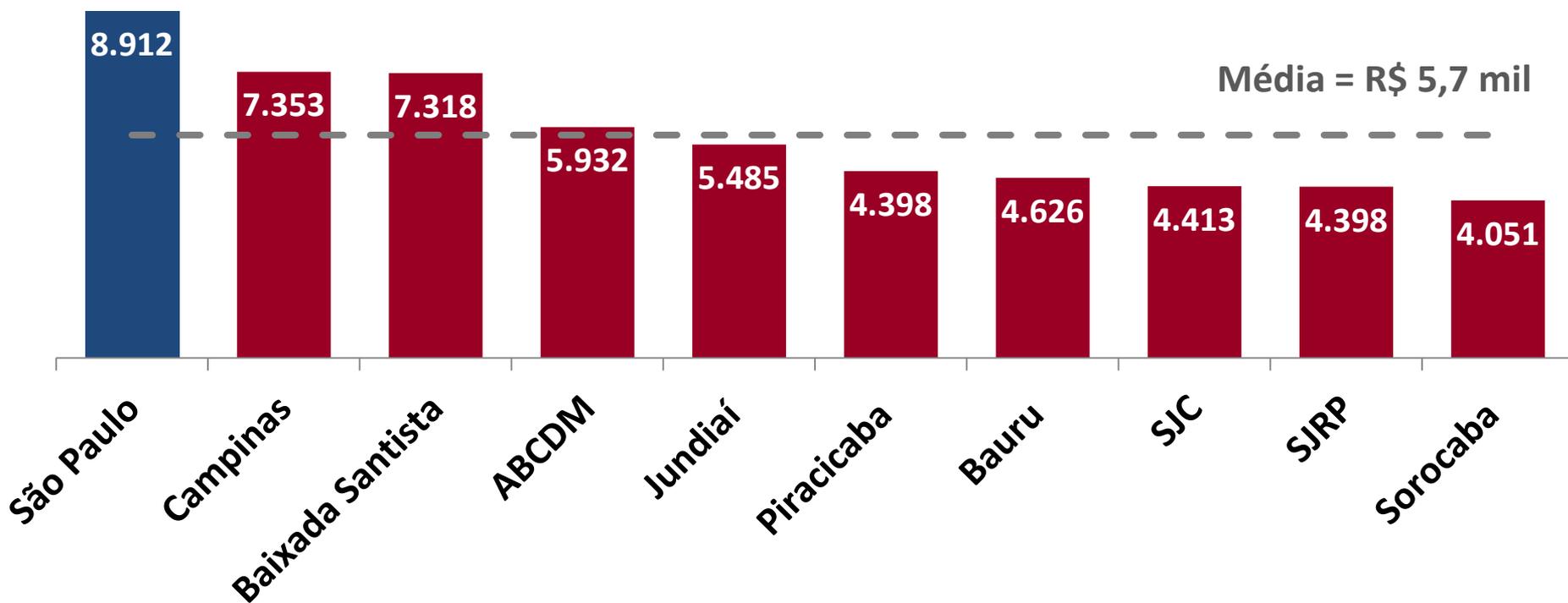
Lançamentos por Tipologia – Participação %

CIDADES	1 Dorm.	2 Dorms.	3 Dorms.	4 Dorms.	Total
Baixada Santista	23%	57%	19%	1%	100%
Campinas	18%	43%	35%	5%	100%
Jundiaí	13%	55%	28%	4%	100%
Piracicaba	8%	69%	19%	4%	100%
Bauru	15%	61%	23%	0%	100%
SJRP	19%	65%	15%	1%	100%
Sorocaba	7%	74%	18%	1%	100%
São José dos Campos	4%	60%	31%	5%	100%
ABCDM	7%	60%	30%	3%	100%
São Paulo	28%	44%	22%	6%	100%

Vendas por Tipologia – Participação %

CIDADES	1 Dorm.	2 Dorms.	3 Dorms.	4 Dorms.	Total
Baixada Santista	25%	58%	17%	1%	100%
Campinas	21%	42%	32%	5%	100%
Jundiaí	13%	59%	24%	5%	100%
Piracicaba	8%	74%	14%	4%	100%
Bauru	22%	58%	20%	0%	100%
SJRP	22%	60%	18%	0%	100%
Sorocaba	9%	74%	16%	1%	100%
São José dos Campos	4%	58%	33%	5%	100%
ABCDM	6%	58%	32%	4%	100%
São Paulo	25%	47%	22%	6%	100%

Preço Médio do M² - Em R\$

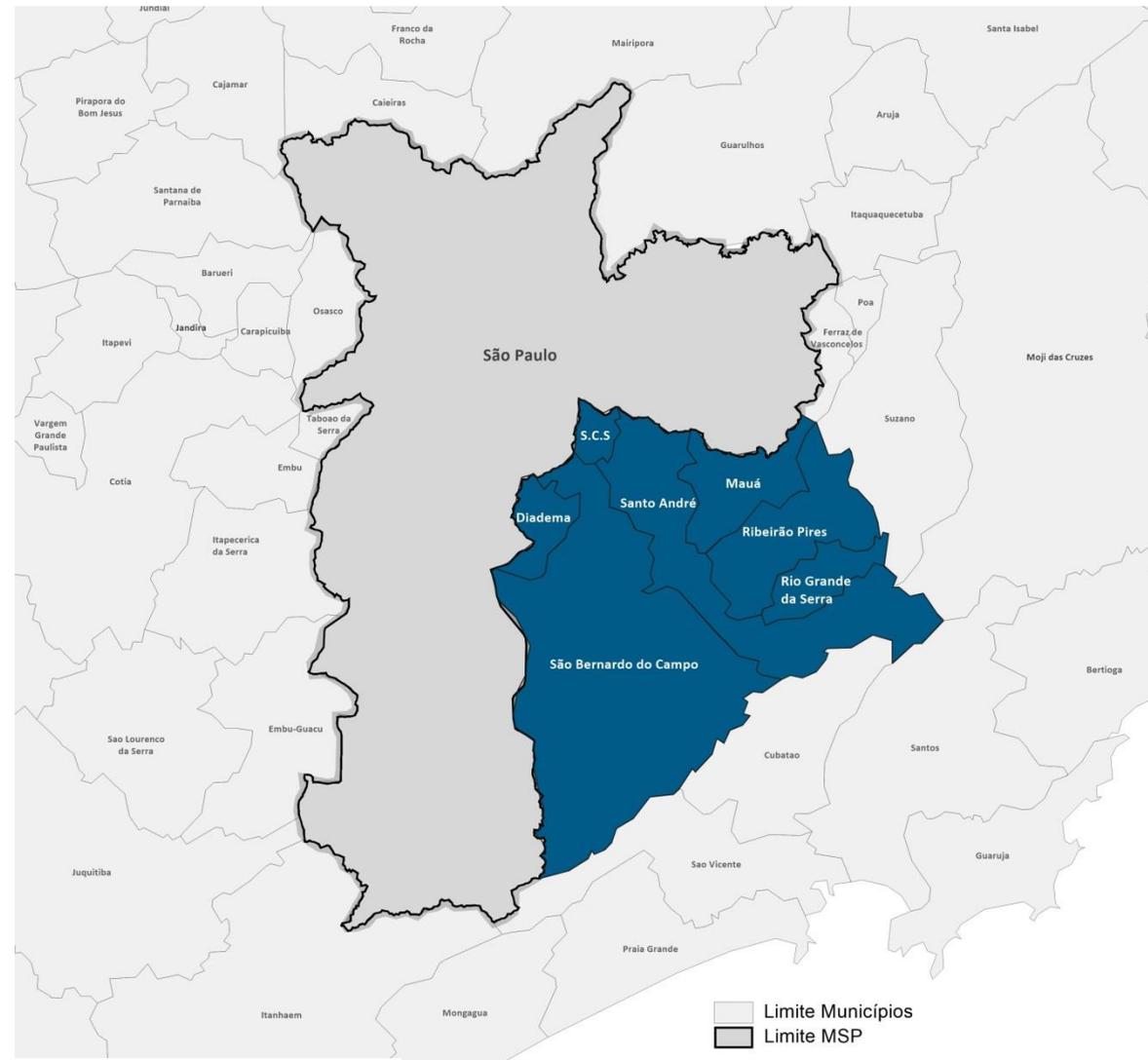


Região do Grande ABC

Região do Grande ABC

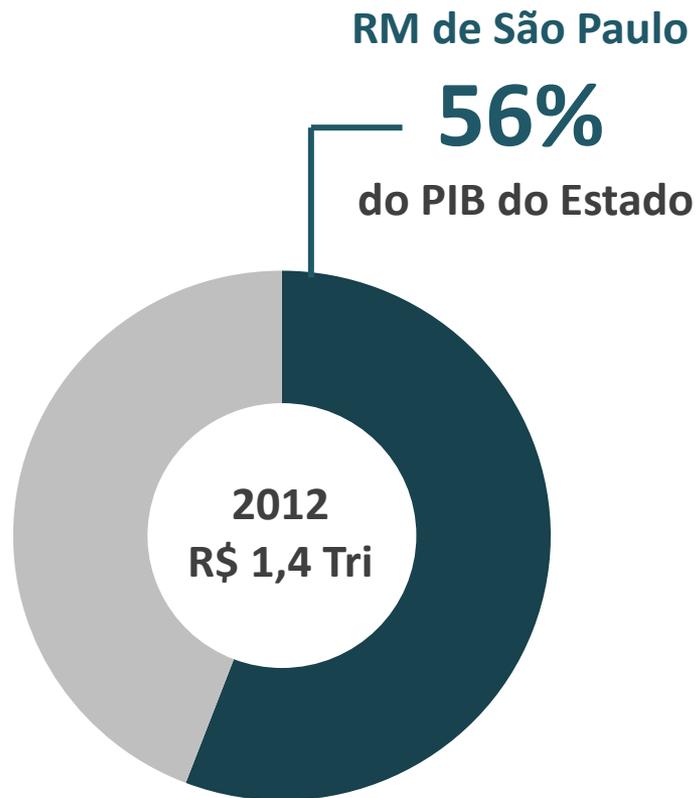
A região do Grande ABC é composta por sete municípios:

1. Diadema
2. Mauá
3. Santo André
4. São Bernardo do Campo
5. São Caetano do Sul
6. Ribeirão Pires
7. Rio Grande da Serra



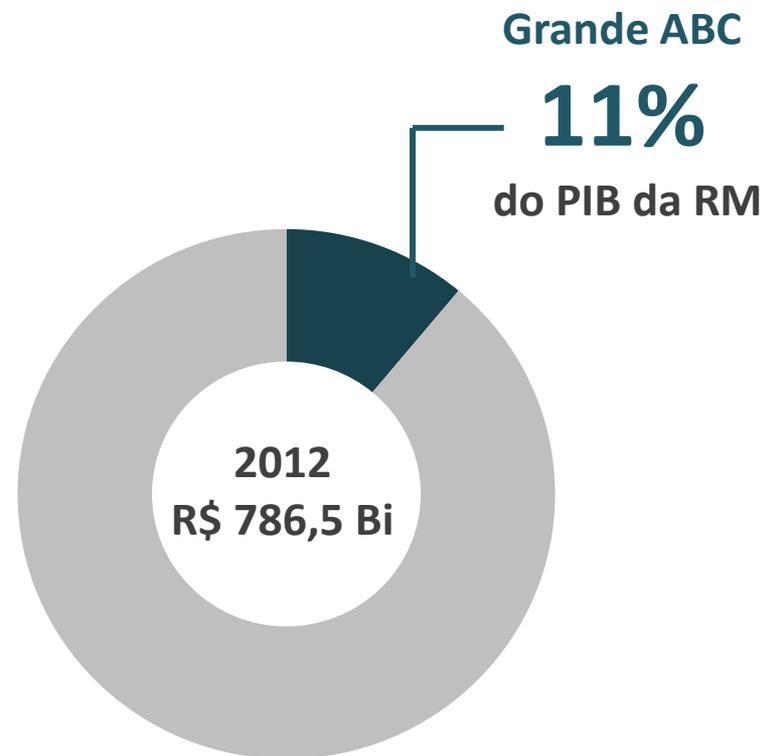
PIB do Grande ABC- 2012

Estado de São Paulo



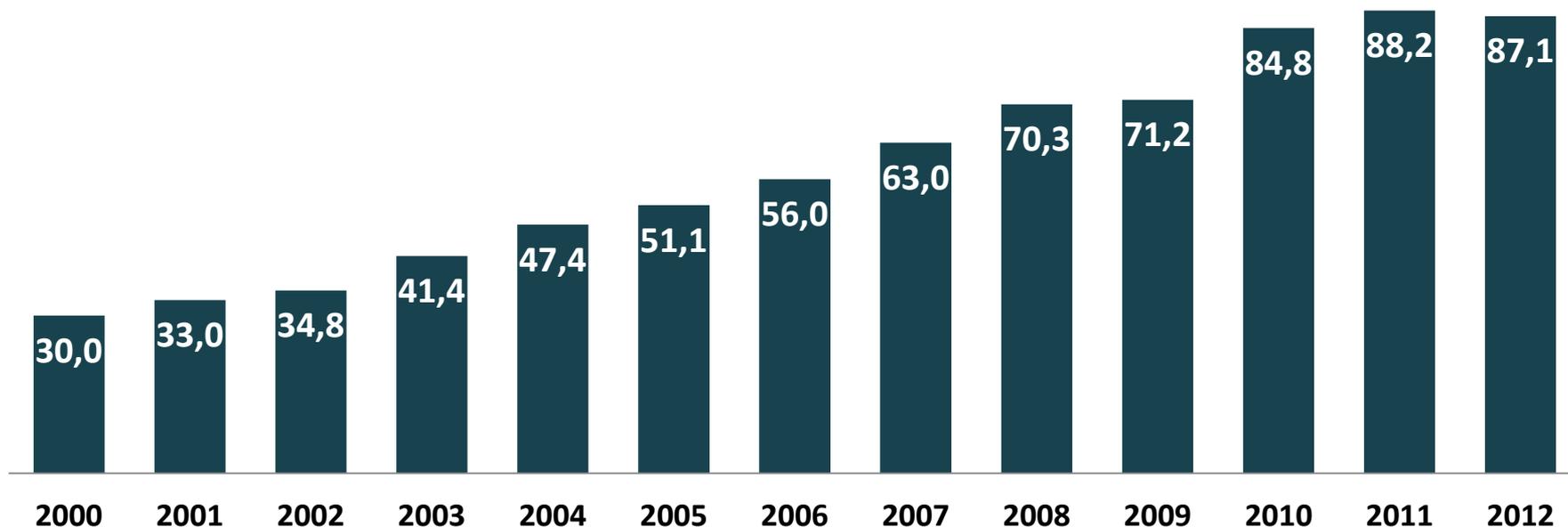
■ RM de São Paulo ■ Outros Municípios do Estado

RM de São Paulo



■ Grande ABC ■ Outros Municípios da RM

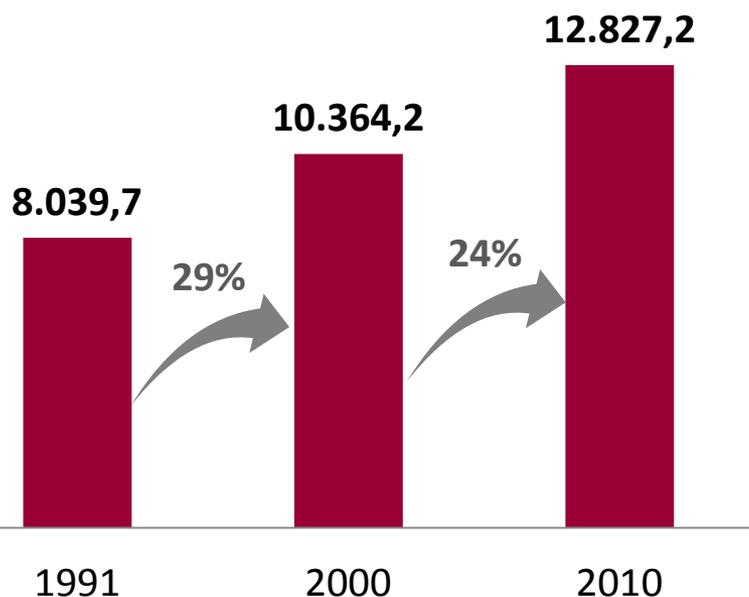
PIB do Grande ABC – Em Bilhões de Reais Correntes



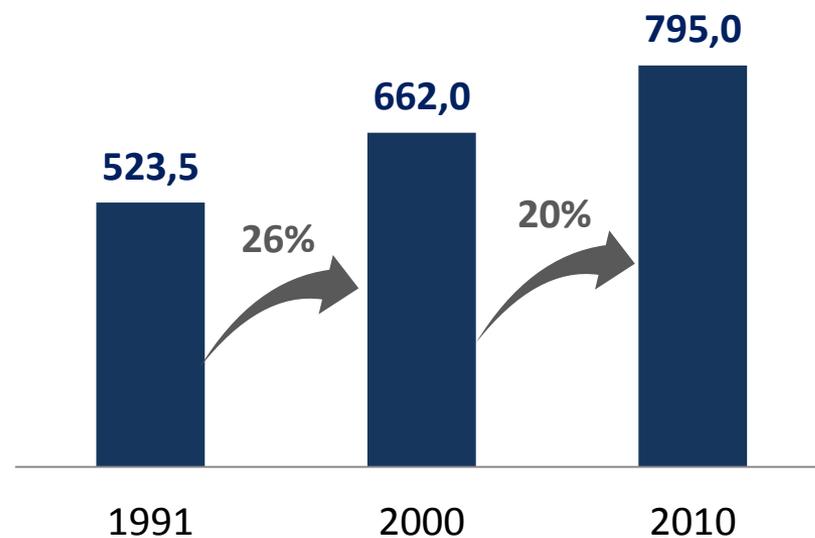
Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

Estado de São Paulo

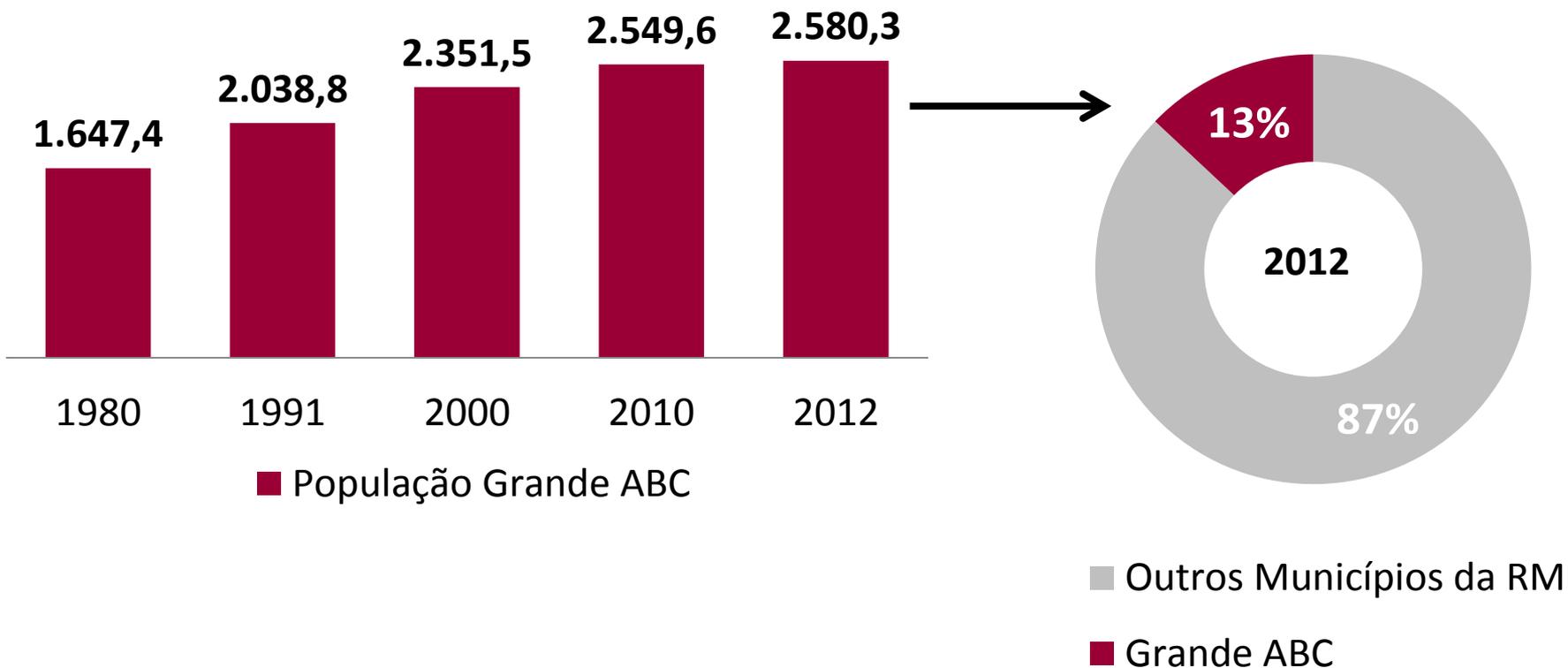


Grande ABC



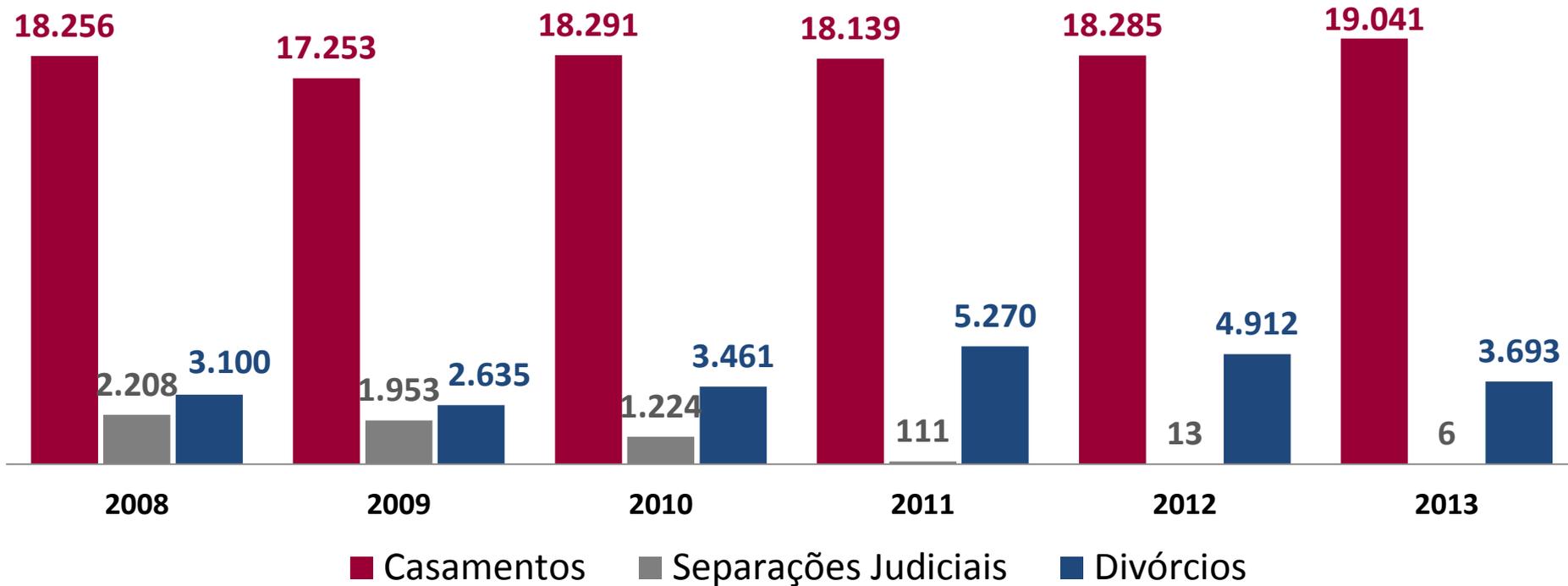
Em 10 anos, houve um acréscimo de 133 mil domicílios no Grande ABC.

População do Grande ABC– Em mil habitantes

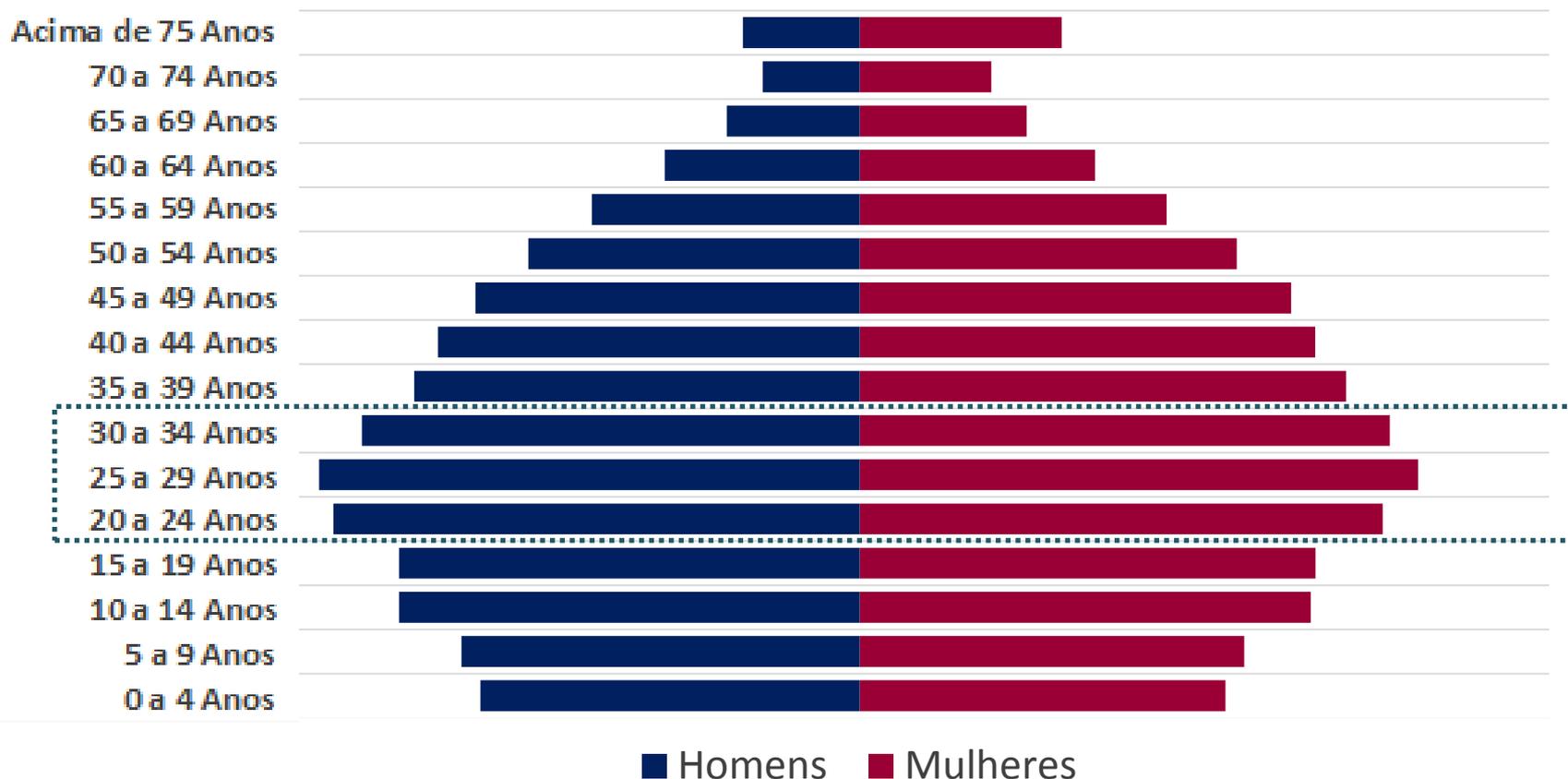


Registro Civil – Casamentos, Separações e Divórcios

Grande ABC



Pirâmide Etária – Grande ABC 2010

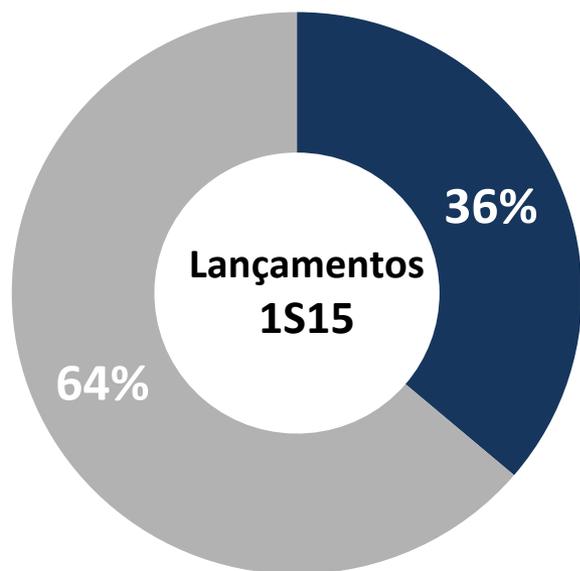


27% da população (691 mil habitantes) do Grande ABC tem entre 20 e 34 anos

Mercado Imobiliário do Grande ABC

Pesquisa referente à imóveis residenciais verticais, não estão computadas na análise as cidades de Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra.

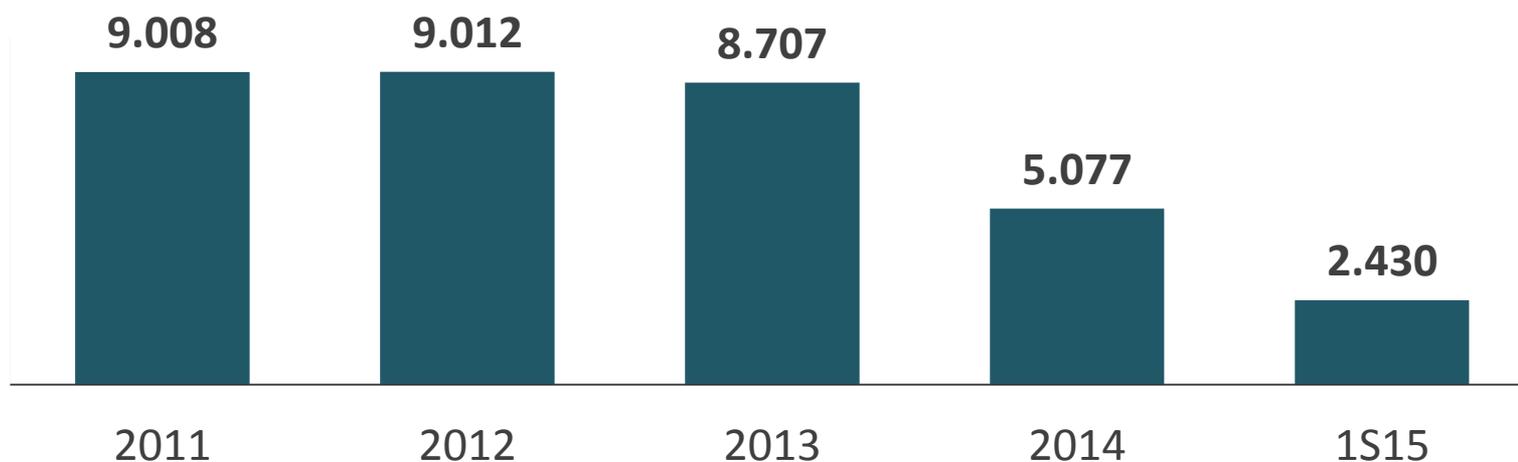
Participação do Grande ABC na Região Metropolitana



Das 6.790 unidades lançadas no primeiro semestre de 2015, nas cidades da Região Metropolitana (com exceção de São Paulo), 36% foram na no Grande ABC.

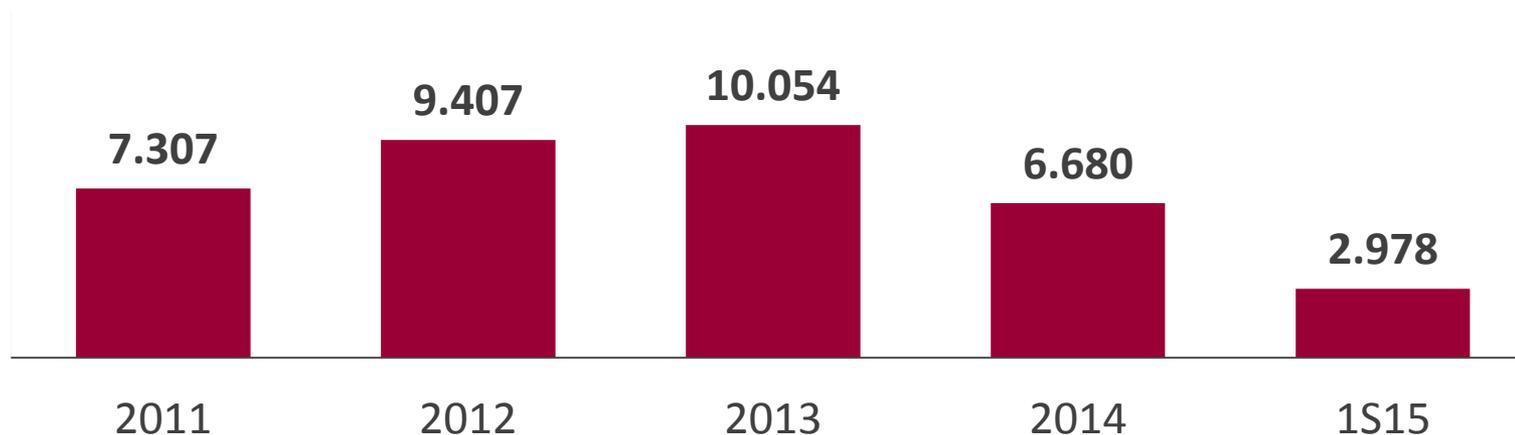
- Grande ABC
- Outros Municípios da RM - Exceto São Paulo

Unidades Residenciais Lançadas no Grande ABC



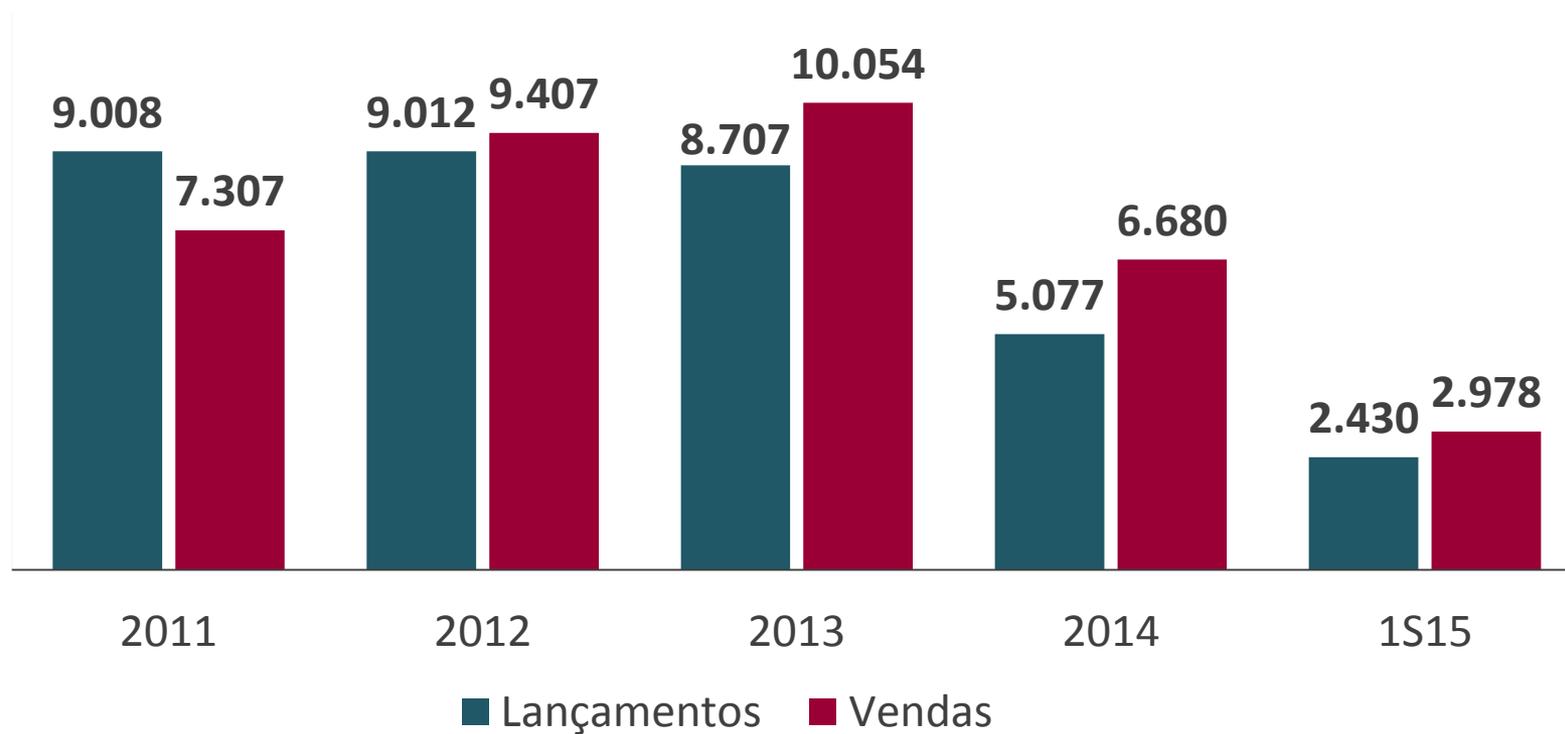
Município	2011	2012	2013	2014	1S15
Santo André	1.475	2.851	3.422	1.319	675
São Bernardo do Campo	3.811	2.529	3.682	1.763	1.324
São Caetano do Sul	1.739	1.062	806	1.022	202
Diadema	887	2.314	559	973	229
Mauá	1.096	256	238	0	0
Total	9.008	9.012	8.707	5.077	2.430

Unidades Residenciais Vendidas no Grande ABC



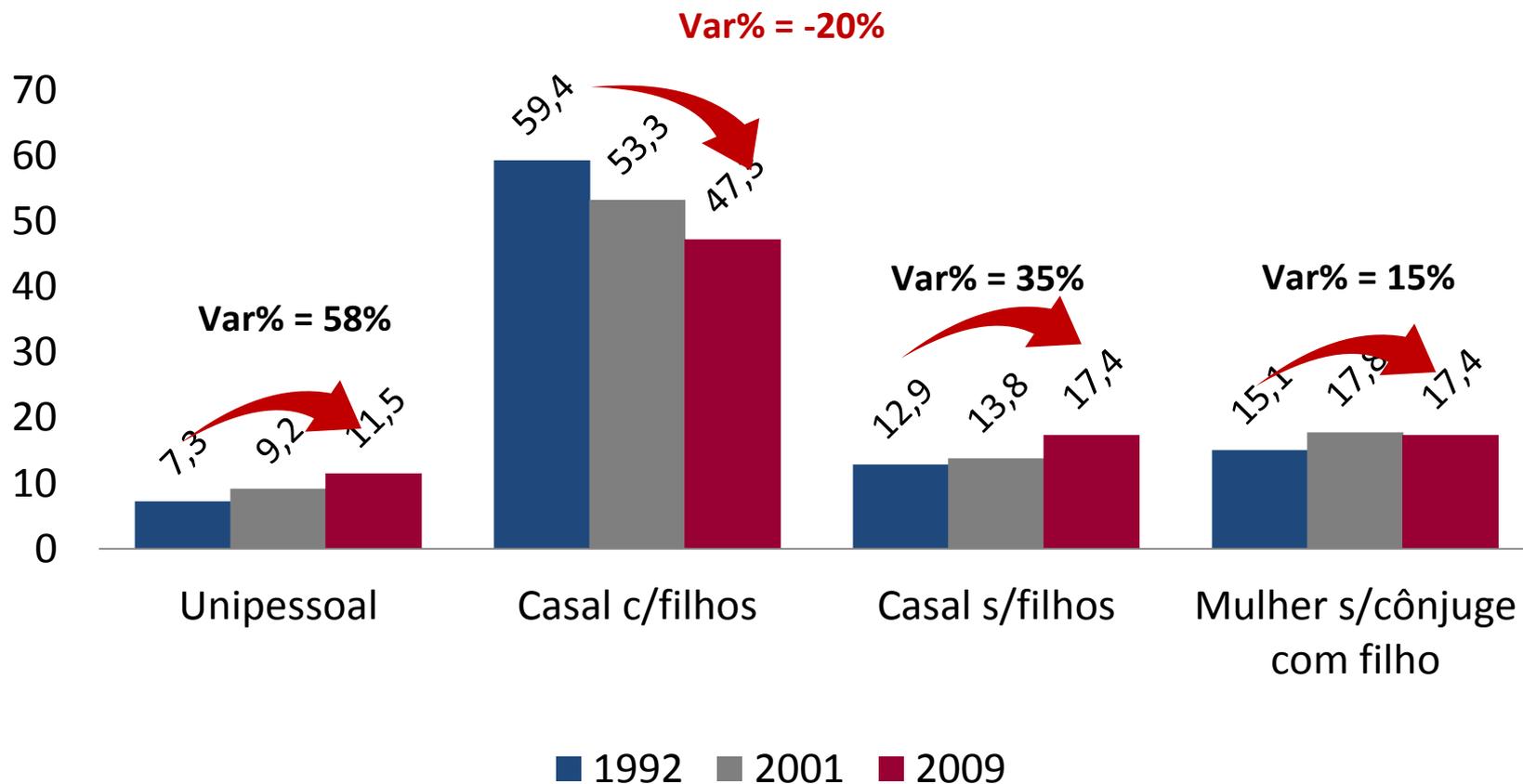
Município	2011	2012	2013	2014	1S15
Santo André	1.324	2.095	3.592	2.163	900
São Bernardo do Campo	3.766	3.618	3.423	2.580	1.241
São Caetano do Sul	918	1.812	1.089	1.074	435
Diadema	578	1.059	1.555	784	402
Mauá	721	823	395	79	0
Total	7.307	9.407	10.054	6.680	2.978

Lançamentos e Vendas – Grande ABC

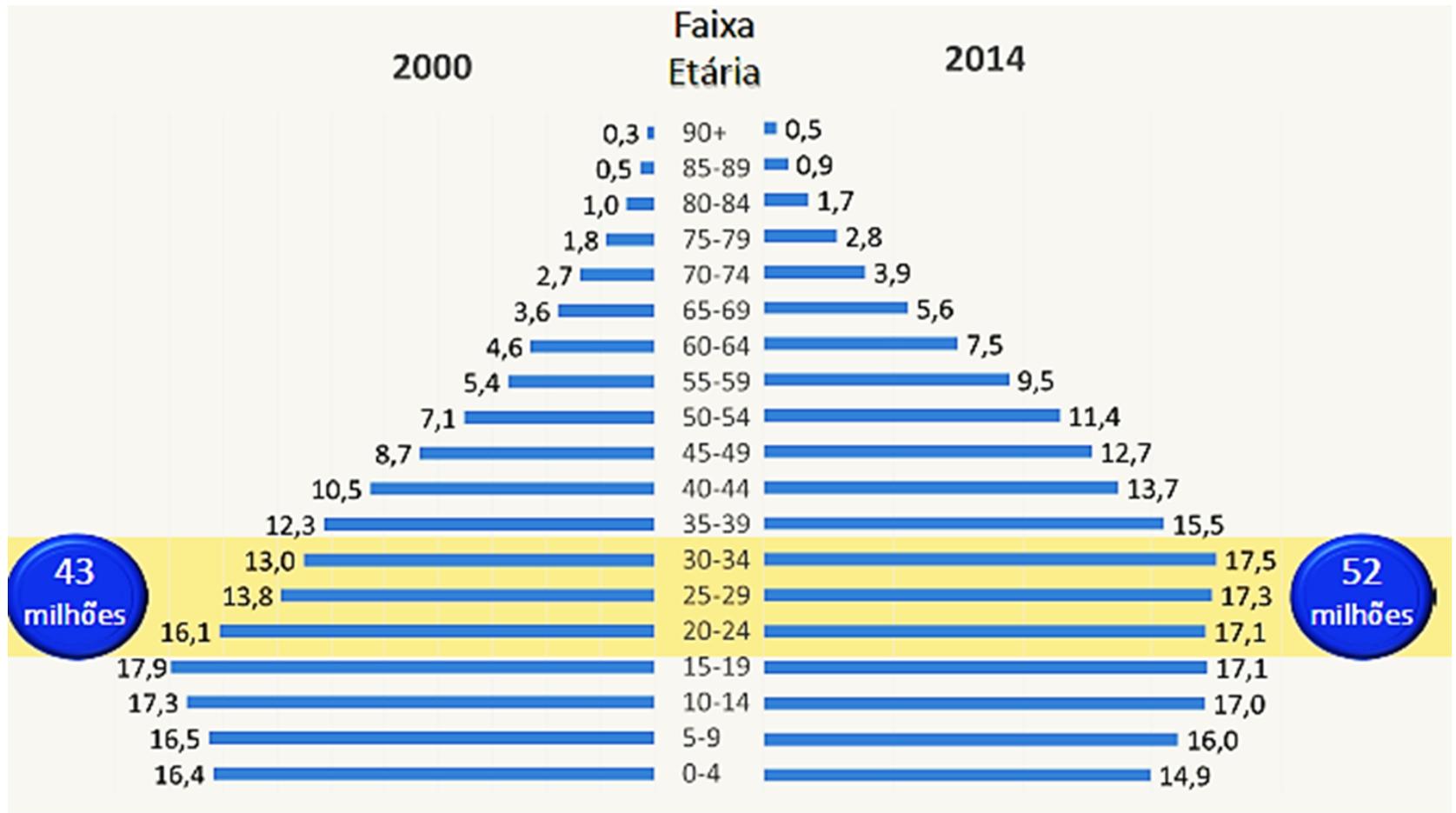


Potencial de Demanda e Perspectivas

Arranjos Familiares com Parentesco



População por Faixa Etária

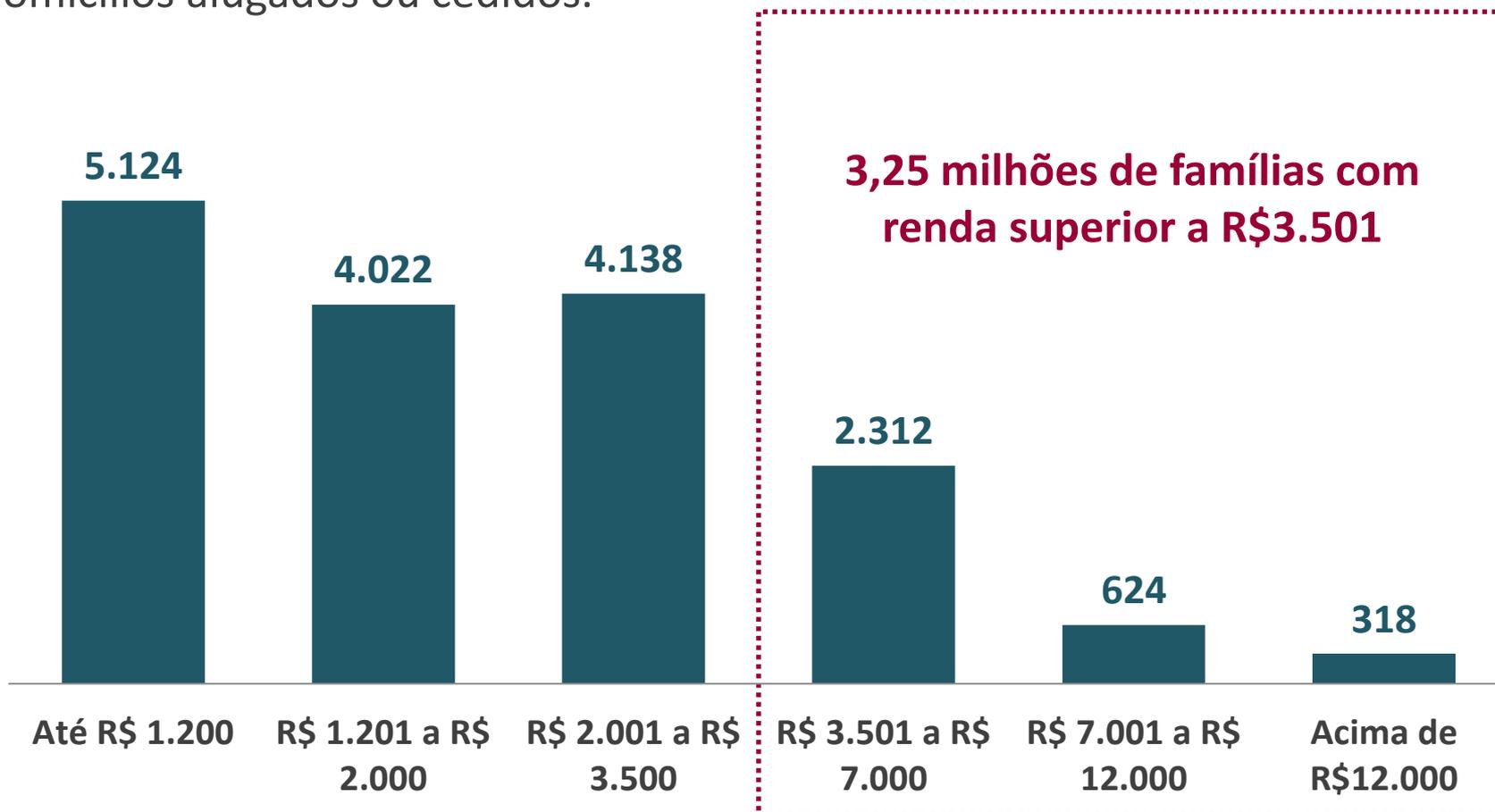


Os brasileiros estão comprando sua casa própria cada vez mais cedo, principalmente aqueles com até 35 anos, que compõe a maioria da população

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.



Demanda por Novas Moradias



do total das famílias brasileiras (11,7 milhões) pagam aluguel.
Total de famílias: 65,1 milhões



1 milhão de casamentos em 2012



348 mil divórcios em 2012



Déficit habitacional 5,8 milhões de residências (2012)

Potencial de Mercado = mais de 10 anos

An illustration showing a hand dropping a coin into a row of houses that recede into the distance, symbolizing market potential.

- **Cenário Político**
- **Cenário Econômico**

Obrigado!

Flavio Amary

Vice-Presidente do Secovi-SP

