



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- **Inflação dentro da meta do Banco Central** (*5,7% em 2010, e 5,2% em 2011 – IPCA*)*
- **Equilíbrio das contas públicas**
- **Baixo risco fiscal**
- **Crescimento anual médio da renda per capita de 3%** (*2003 a 2010*)
 - *Crescimento do PIB per capita de 4,5% ao ano (cenário atual)*
 - *Crescimento do PIB per capita de 6,5% ao ano (cenário otimista)*
- **Crescimento do emprego formal e da renda real**



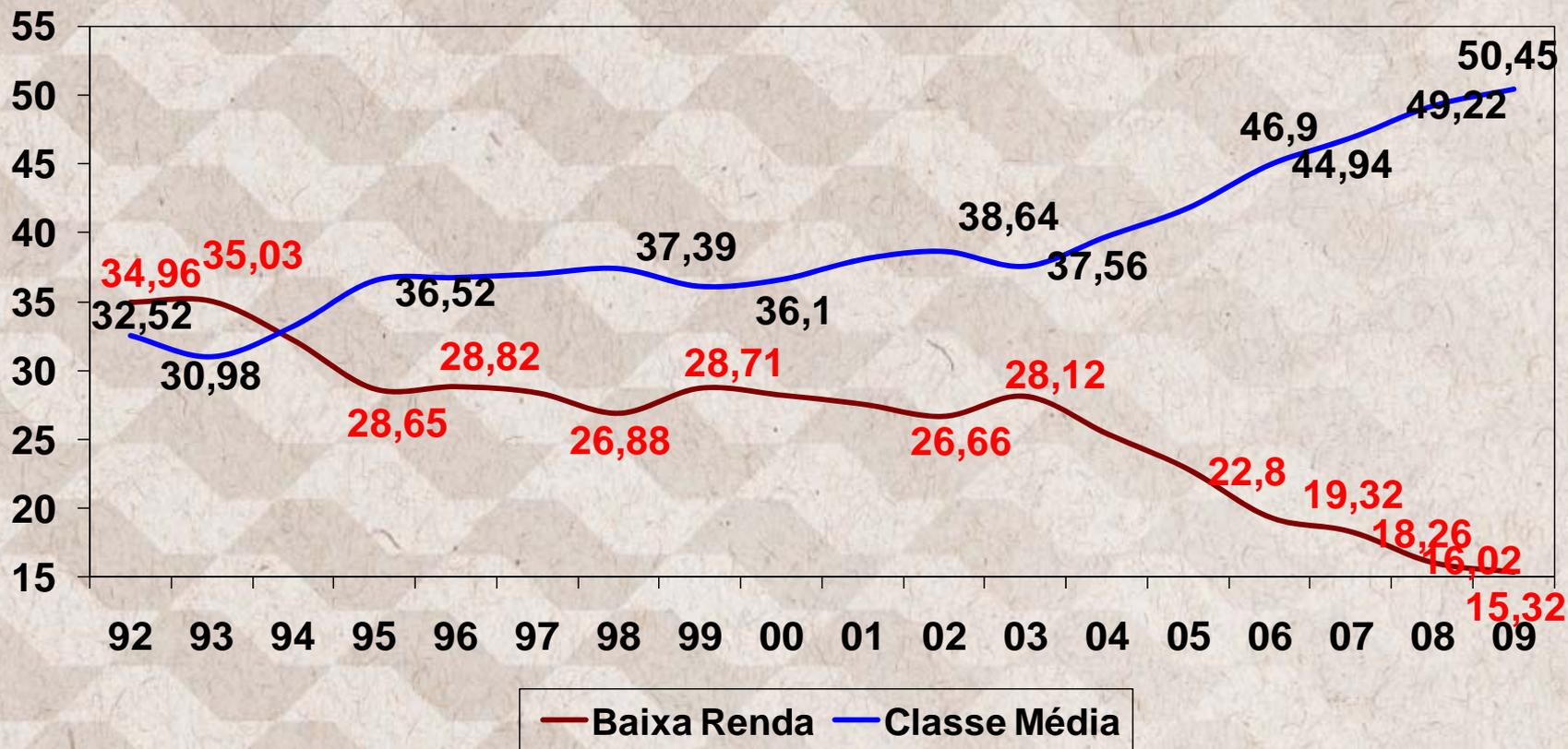
- **30,5 milhões** de brasileiros adentraram a classe média
- **20,5 milhões** de pessoas deixaram a linha da pobreza
- **Sólida regulação do sistema financeiro**
- **Equilíbrio do crescimento populacional** (*215 milhões em 2050*)
 - Excedente feminino de 7 milhões
- **Mais de 90% população em áreas urbanas**
- **Envelhecimento da população** (*mais de 50 anos*)
- **Aumento da expectativa de vida média** (*80 anos*)



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

% CLASSE MÉDIA E BAIXA RENDA

POPULAÇÃO DO BRASIL

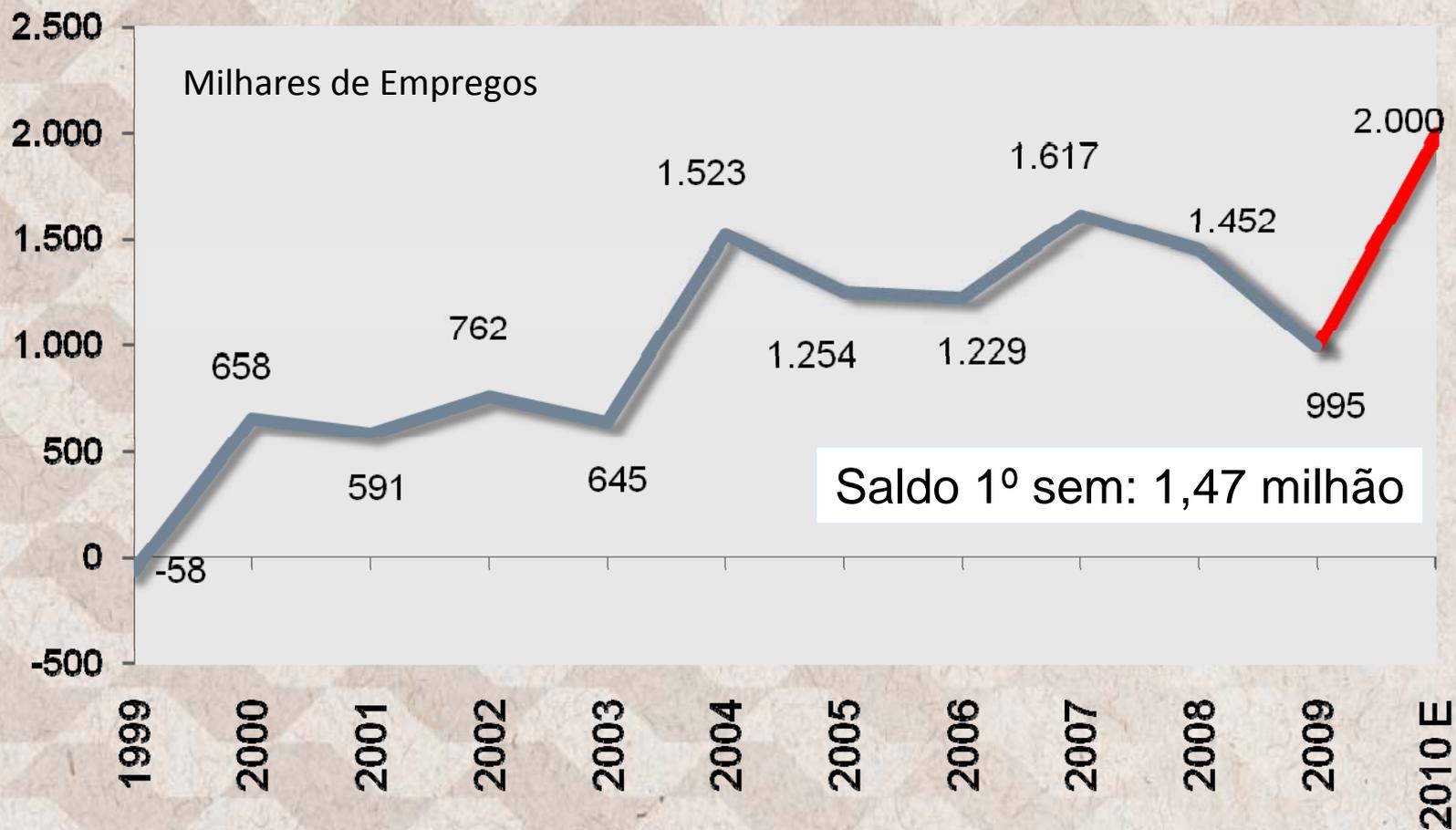




SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

ÍNDICES DE EMPREGO FORMAL

SALDO GERAL – Ano



5/22



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

PIRÂMIDE ETÁRIA

BRASIL - TOTAL

Razão de sexo (Homens/Mulheres): 0,959

Nº médio de moradores por domicílios: 3,3

100 anos e mais

95 a 99 anos

90 a 94 anos

85 a 89 anos

80 a 84 anos

75 a 79 anos

70 a 74 anos

65 a 69 anos

60 a 64 anos

55 a 59 anos

50 a 54 anos

45 a 49 anos

40 a 44 anos

35 a 39 anos

30 a 34 anos

25 a 29 anos

20 a 24 anos

15 a 19 anos

10 a 14 anos

5 a 9 anos

0 a 4 anos

Homens

Mulheres



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

RITMO DE FORMAÇÃO DE FAMÍLIAS

2010 a 2022

Famílias por faixa etária do chefe, Brasil

Faixa etária	2010	2014	2018	2022	(%) ao ano
13 – 18	372.881	384.199	385.715	358.727	-0,32%
19 - 25	4.867.443	4.663.209	4.685.762	4.822.759	-0,08%
26 - 35	14.028.254	14.826.097	14.726.879	14.247.737	0,13%
36 - 45	14.623.904	15.298.703	16.567.884	17.965.428	1,73%
46 – 55	12.941.619	14.360.689	15.208.243	15.816.203	1,69%
56 – 65	8.532.123	10.043.109	11.796.838	13.489.557	3,89%
66 – 75	5.293.098	5.956.787	6.922.729	8.235.719	3,75%
Mais de 75	2.974.717	3.500.445	4.052.750	4.650.289	3,79%
Total	63.634.038	69.033.238	74.346.800	79.586.419	1,88%

8/22



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

NECESSIDADES NOVAS MORADIAS

2010 a 2022

Ano	Para atender às novas famílias	Para eliminar a precariedade	Para reduzir a coabitação	Total
2010	1.281.560	120.000	120.000	1.521.560
2011	1.307.920	220.000	170.000	1.697.920
2012	1.334.822	220.000	170.000	1.724.822
2013	1.362.277	220.000	170.000	1.752.277
2014	1.390.298	220.000	170.000	1.780.298
2015	1.290.754	280.000	200.000	1.770.754
2016	1.314.905	280.000	200.000	1.794.905
2017	1.339.509	280.000	200.000	1.819.509
2018	1.364.572	280.000	200.000	1.844.572
2019	1.275.726	376.821	260.000	1.912.547
2020	1.297.632	376.821	260.000	1.934.453
2021	1.319.914	376.821	260.000	1.956.735
2022	1.342.579	376.821	260.000	1.979.400
Total	17.222.469	3.627.284	2.640.000	23.489.753

9/22



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

POTENCIAL DE CRESCIMENTO

REGIONAL

CIDADE DE SÃO PAULO

População: 10.659.386

Área: 1.522,98 Km²

PIB per capita: R\$ 29,4 mil

BAURU

População: 344.039

Área: 668 Km²

PIB per capita: R\$ 15,2 mil

BRASIL

PIB: R\$ 3,14 TRILHÕES

PIB per capita: R\$ 16,4 mil



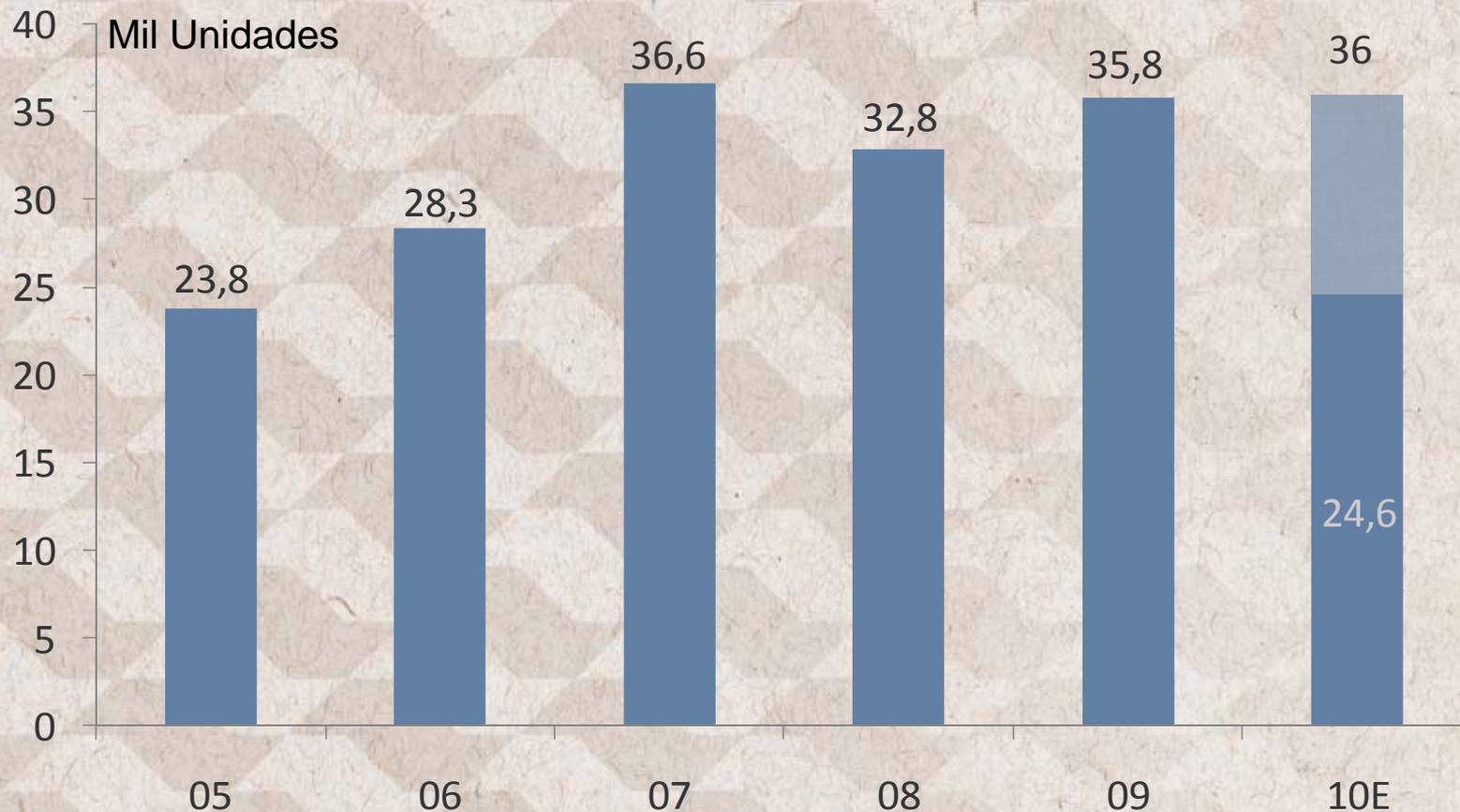
SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO

COMERCIALIZAÇÃO

COMERCIALIZAÇÃO IMÓVEIS NOVOS POR ANO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



2010 = Dados até Setembro

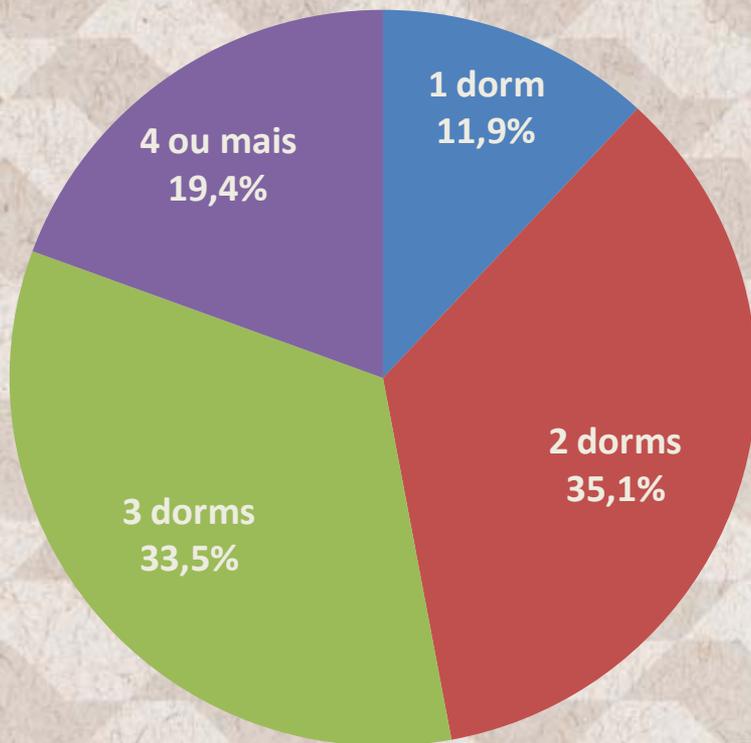
12/22



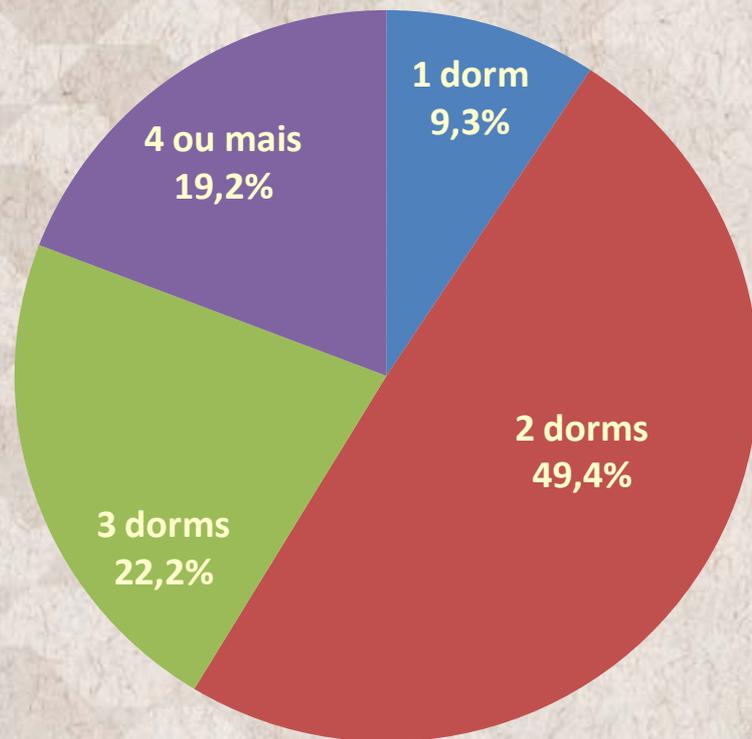
COMERCIALIZAÇÃO IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

TIPOLOGIA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

2T10



3T10





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO

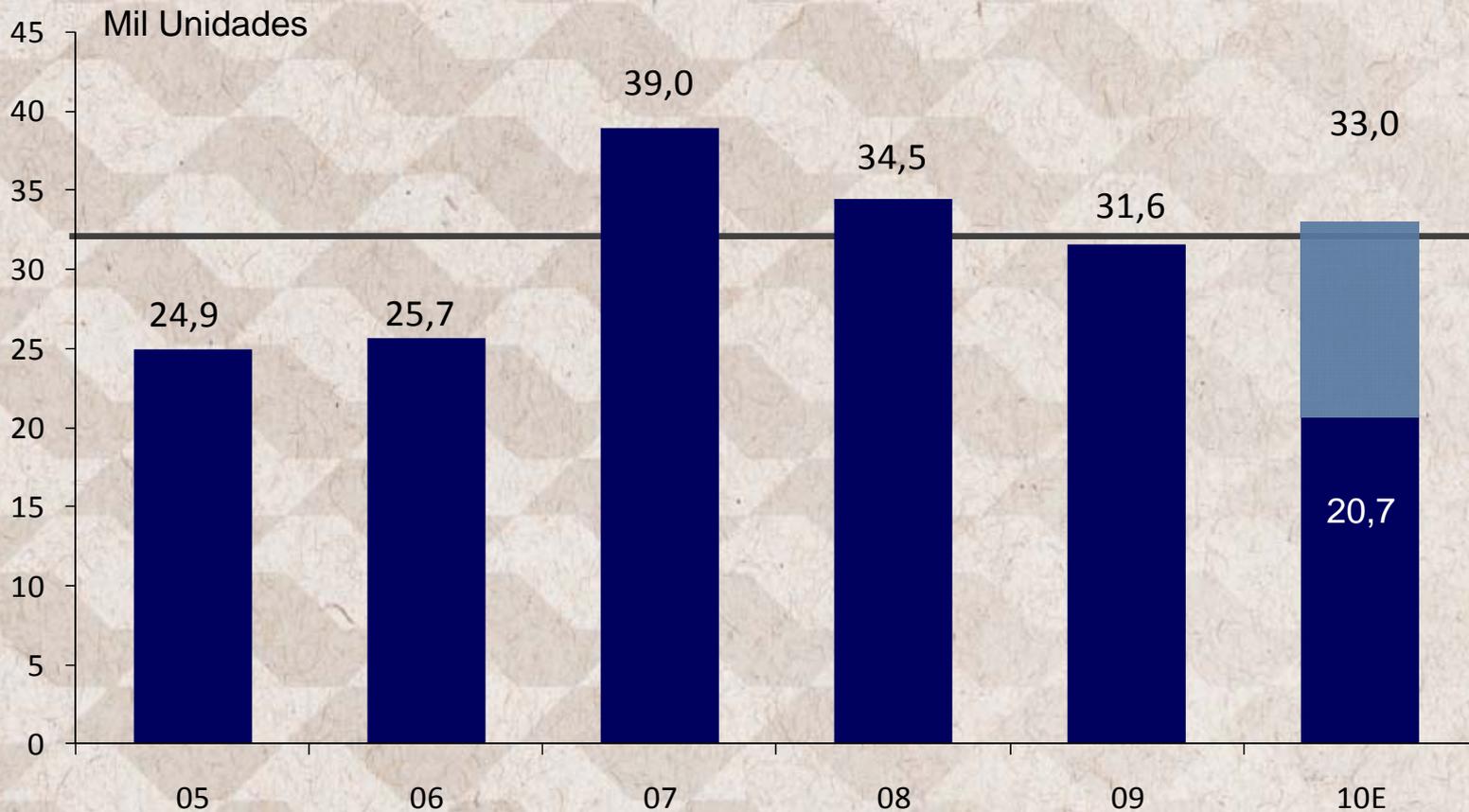
LANÇAMENTOS



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS – ANUAL

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



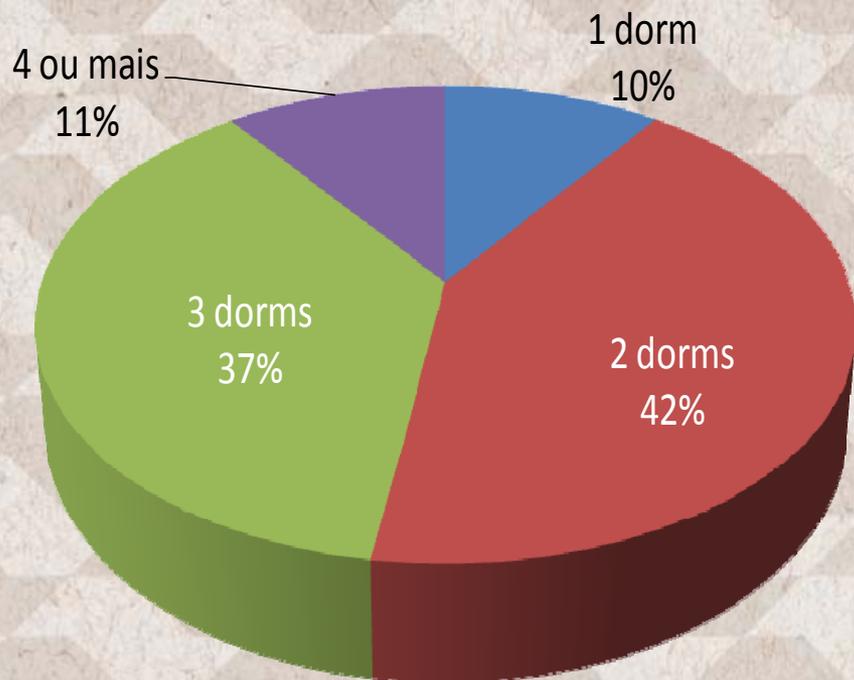
2010 = Dados até Setembro

15/22

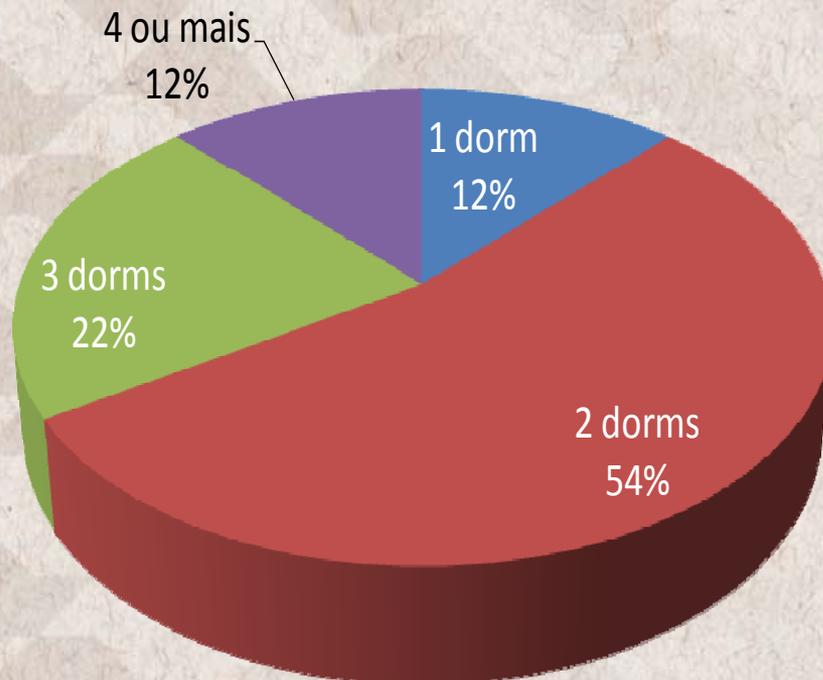
LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

TIPOLOGIA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

2T10



3T10





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

OPORTUNIDADES E DESAFIOS

- **Crescimento populacional:** 1,8% ao ano
- **Mão de obra:** crescimento da demanda de 3,1% ao ano entre 2009 e 2022
- **Produtividade:** crescimento de 6,1% do PIB do setor. Necessidade de formalizar as atividades, aumentar a escala dos projetos e adotar novos métodos construtivos
- **Capital:** crescimento do crédito imobiliário a 9,4% ao ano (R\$ 70 bilhões, em 2009, para R\$ 225 bilhões em 2022). Novas fontes de financiamento (Fundos de Pensão, Tesouraria dos Bancos por meio de LCIs, CRIs, Securitização)
- **Importação de materiais:** de 2006 para 2010, a indústria de materiais saltou de um superávit de R\$ 3 bilhões para um deficit de R\$ 2 bilhões. Competitividade para a indústria nacional evitar a desindustrialização da cadeia
- **Custo da terra:** entre 2009 e 2022, construção de 24 milhões de novas moradias (2,1 bilhões de m² e ocupação de mais de 900 milhões de m² de área de terrenos)

NOVAS FONTES DE FINANCIAMENTO

- **Entre 2010 e 2022** necessário construir 24 milhões de moradias com investimentos de **R\$ 260 bilhões por ano em média**. O montante de crédito exigido será em média de R\$ 173 bilhões/ano.
- **Projeções da FGV:** FGTS e poupança poderão garantir apenas 40% dessas necessidades.
- **Urgência do desenvolvimento de fontes alternativas**
 - *Fundos de previdência têm patrimônio de R\$ 500 bilhões (2009), conforme Abrapp*
 - *Seguradoras – centenas de bilhões*
 - *Covered bonds, CDBs ou CRIs – tesourarias dos bancos*
- **Estímulos:**
 - Concentração dos atos na matrícula do imóvel
 - Cadastro positivo
 - Estímulos tributários/mercado secundário

COMBATE À INEFICIÊNCIA BUROCRÁTICA

- 1. Racionalização** da análise de processos nos municípios (*informatização e transparência*)
- 2. Integração dos procedimentos burocráticos** das três esferas de governo (*eliminação de duplicidades*)
- 3. Formação de comitês de avaliação** dos procedimentos burocráticos (*membros do governo e da iniciativa privada*)
- 4. Criação da matrícula única do imóvel**
- 5. Aparentamento adequado da fiscalização** (*atuação rápida e transparente*)
- 6. Aperfeiçoamento do contexto jurídico** (*segurança jurídica, redução de custos*)



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

GRANDES RESPONSABILIDADES

E

PARTICIPAÇÃO DA INICIATIVA PRIVADA



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

OBRIGADO!

JOÃO CRESTANA
Presidente do Secovi-SP

(11) 5591-1300
presidencia@secovi.com.br