

CONVENÇÃO SECOVI 2012

VENCENDO OS DESAFIOS DO MERCADO
COM QUALIDADE E INOVAÇÃO

O MERCADO IMOBILIÁRIO NO INTERIOR

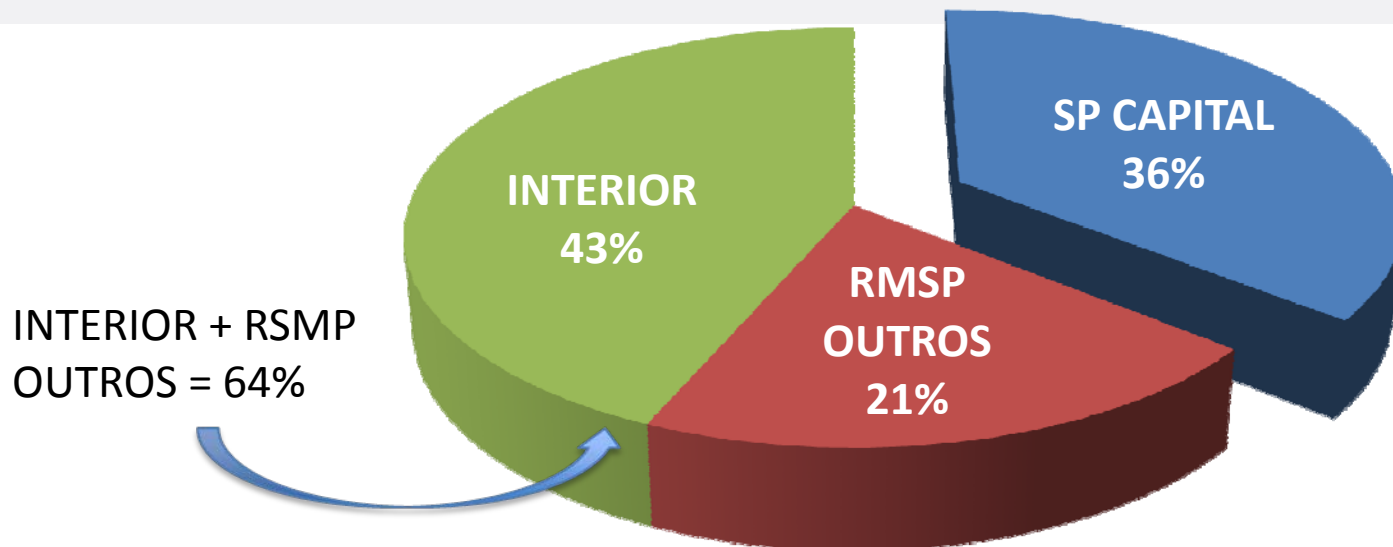
INTERIOR DE SÃO PAULO

Flavio Amary

Vice-presidente do Interior do Secovi-SP e
Diretor Regional em Sorocaba e Região



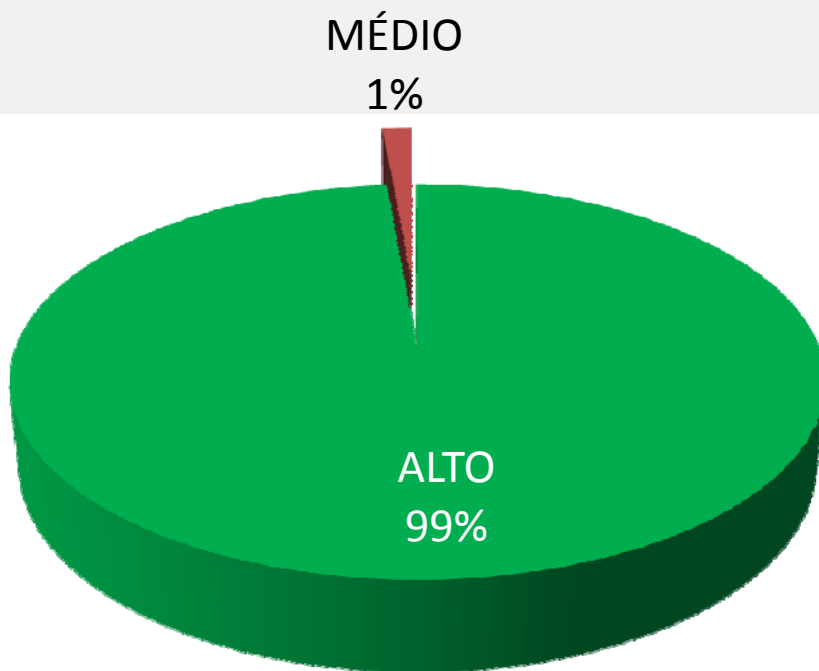
PARTICIPAÇÃO % DO INTERIOR NO PIB DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 2009



RMSP OUTROS = 38 municípios que compõe a Região Metropolitana de São Paulo com exceção da Capital

INTERIOR = 606 municípios

99% DOS MUNICÍPIOS DO INTERIOR TEM IDH ELEVADO



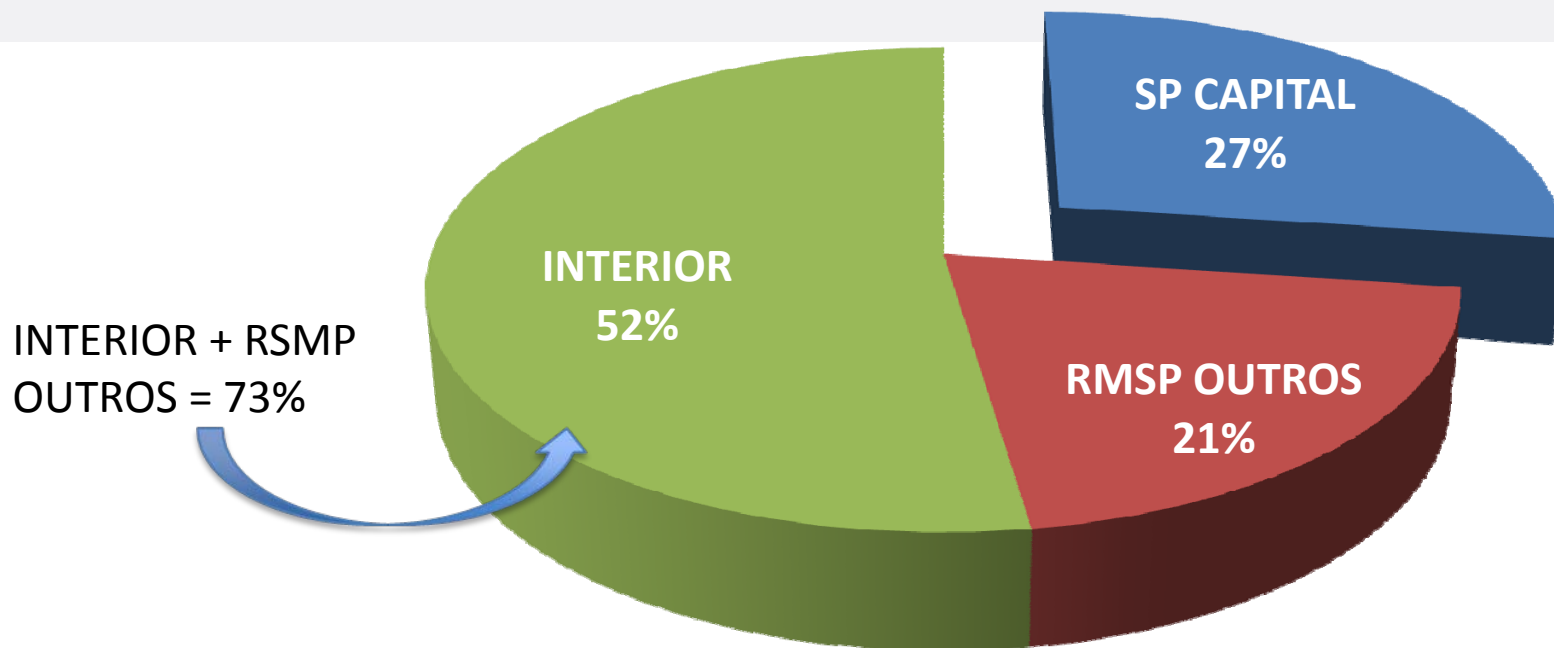
IDH

Elevado = 0,900 a 0,700

Médio = 0,699 a 0,450

IDH = Combina educação, longevidade e renda

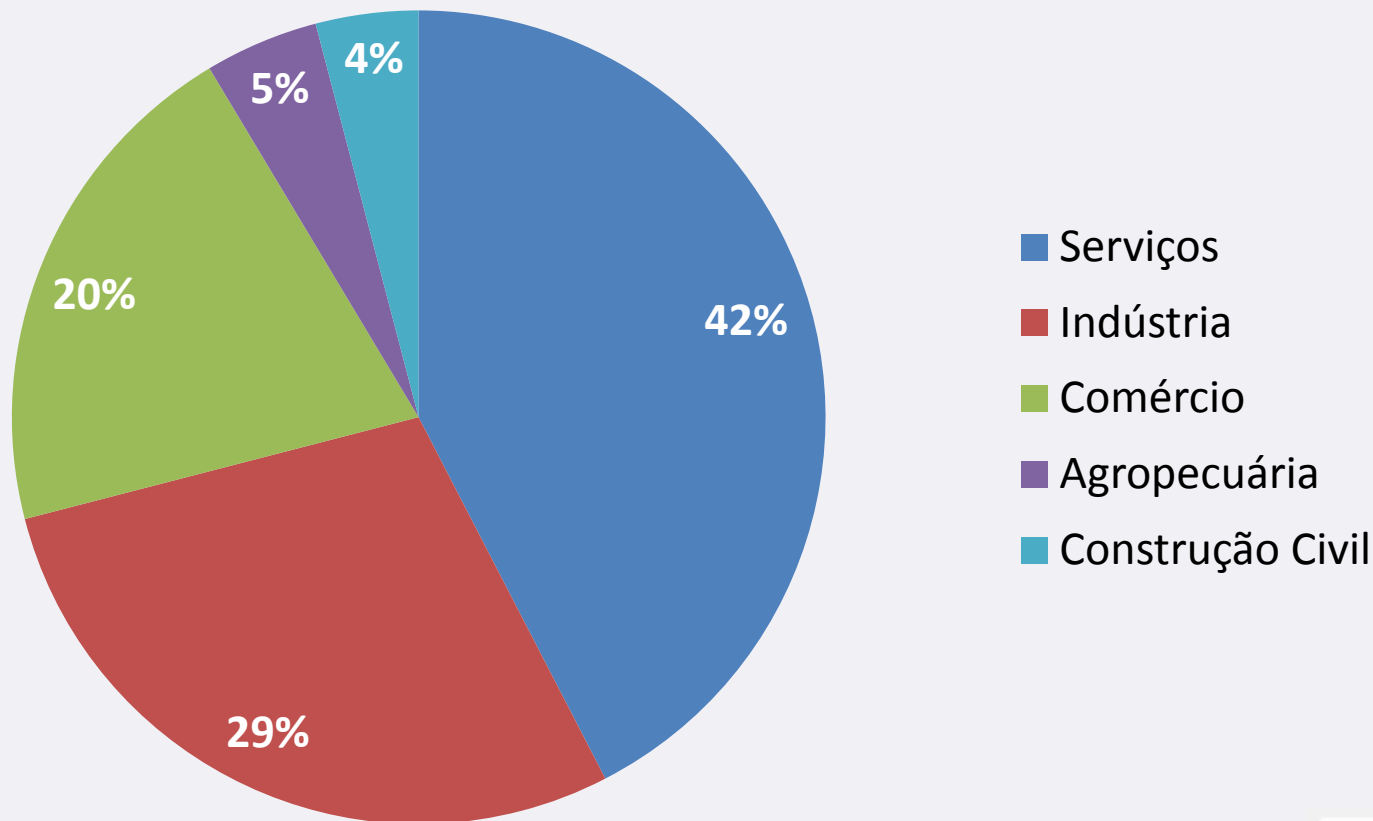
% DA POPULAÇÃO DO INTERIOR NO ESTADO DE SÃO PAULO EM 2011



RMSP OUTROS = 38 municípios que compõe a Região Metropolitana de São Paulo com exceção da Capital

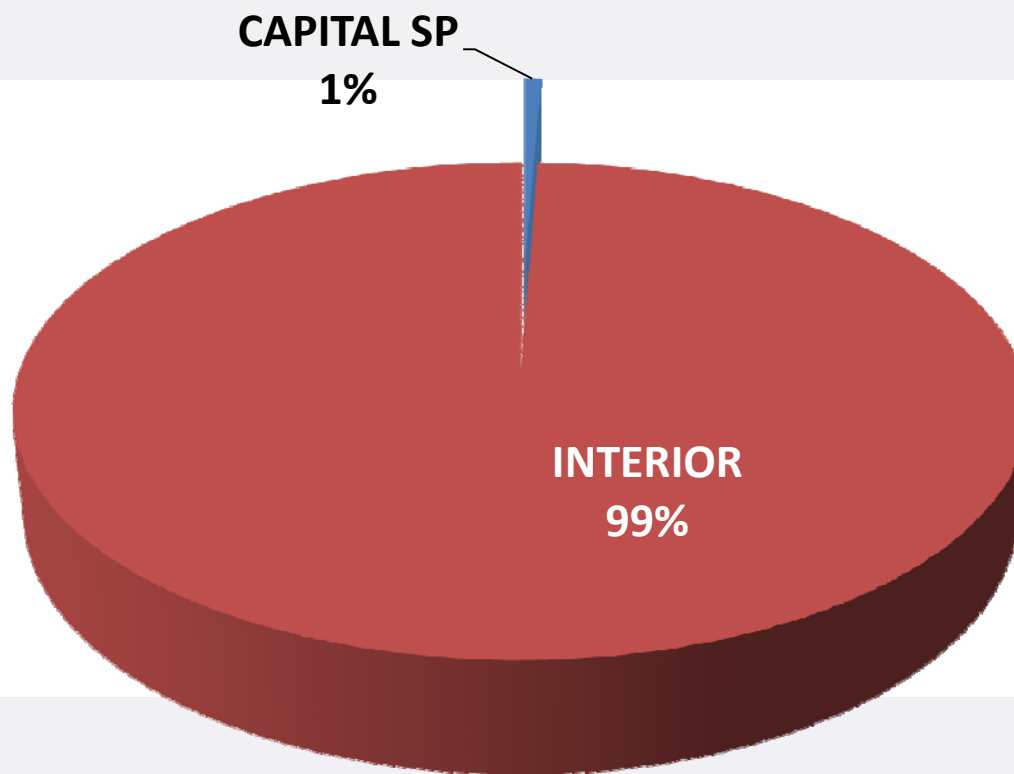
INTERIOR = 606 municípios

MAIS DE 8 MILHÕES DE EMPREGOS FORMAIS NO INTERIOR*



* Todos os Municípios do Estado de São Paulo com exceção da Capital

% DA ÁREA DO INTERIOR* NO ESTADO DE SÃO PAULO

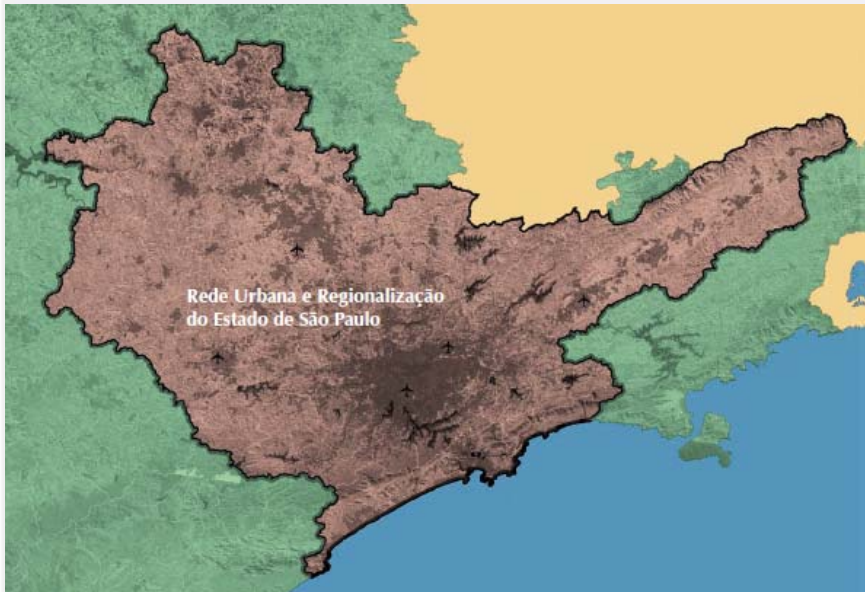


* Todos os Municípios do Estado de São Paulo com exceção da Capital

EXPANSÃO - MACROMETRÓPOLE



EXPANSÃO - MACROMETRÓPOLE PAULISTA



**Regiões Metropolitanas de São Paulo,
Baixada Santista, Campinas, Vale do
Paraíba**

**Aglomeramentos Urbanos de Jundiaí,
Piracicaba e Sorocaba**

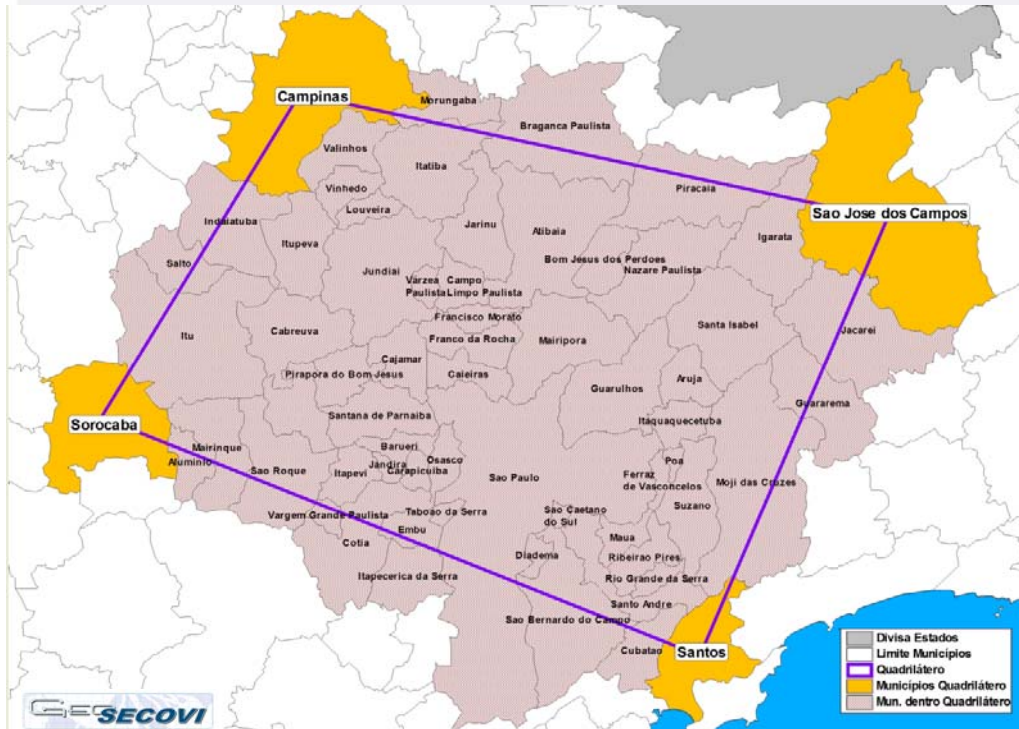
Também outros centros urbano

- Planejamento e política regional integrada;
- Interligados por relações econômicas e sociais;
- Área de 44.309 km²;
- 16,49 % da superfície do Estado de São Paulo e 0,5% da do país;
- Abriga 153 municípios.

MACROMETRÓPOLE PAULISTA

- Possui **ampla rede viária** favorece a integração de forma mais articulada;
- Território com significativa **heterogeneidade estrutural**, com condições ou potencialidades de desenvolvimentos econômico, social e urbano diferenciadas, não apenas no Estado, mas também no país
- Intensa **troca** de fluxos na esfera do consumo de bens e serviços e, sobretudo, na relação pendular moradia–trabalho
- É responsável por mais de **27% do PIB nacional** e mais de **80% do PIB estadual**, sendo que a maioria de seus municípios apresenta perfil econômico multissetorial e industrial.
- População de mais de 30 milhões habitantes, aproximadamente 72% da população total do Estado;





- Área de 12.847 km²;
- 5,18% da superfície do Estado de São Paulo e 0,15% da do país;
- Abriga 60 municípios;
- Interligados por relações econômicas e sociais.

**Quadrilátero formado por Campinas,
Sorocaba, Santos e S. José dos Campos;**

QUADRILÁTERO - MEGAMETRÓPOLE PAULISTA

- Municípios do quadrilátero possuem até 100 quilômetros da capital paulista;
- São atrativos para pessoas que buscam locais com boa infraestrutura, mais baratos próximos da capital;
- Melhora da qualidade das estradas e crescimento das economias locais contribuíram para alavancar o mercado imobiliário;
- Rodovias atraem os lançamentos de condomínios devido a facilidade de deslocamento.



MOTIVOS PARA INVESTIR NO INTERIOR

1. Grande potencial de crescimento do mercado imobiliário, em função da demanda habitacional;
2. **Cada vez mais empresas de grande e médio porte estão se deslocando para o interior para aproveitar oportunidades como espaço, infraestrutura, e incentivos governamentais;**
3. Grande quantidade de jovens entrarão no mercado de trabalho nas próximas décadas, gerando impacto no mercado imobiliário;
4. **Redução da taxa de juros e aumento de prazo do financiamento propiciará a inclusão;**
5. Maior disponibilidade de áreas para incorporação e loteamento.
6. **Maior qualidade de vida (segurança, trânsito, etc)**
7. Melhor custo benefício



SECOVI-SP NO INTERIOR



REGIONAIS DO SECOVI-SP

ESCRITÓRIO REGIONAL

Baixada Santista
Bauru e Região
Campinas e Região
Grande ABC
Jundiaí e Região
São José do Rio Preto e Região
Sorocaba e Região
Vale do Paraíba

DIRETOR

- Renato Monteiro
- Riad Elia Said
- Fuad Jorge Cury
- Milton Bigucci
- Célia Benassi
- Joaquim Ribeiro
- Flavio Amary
- Frederico Marcondes César



MERCADO IMOBILIÁRIO SOROCABA

Flavio Amary

Vice-presidente do Interior do Secovi-SP e
Diretor Regional em Sorocaba e Região



Território e População:

Área = 448,98 km²

População Residente (2010) = 586.625

Densidade Demográfica (2010) = 1.307 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 98,98%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 178.871

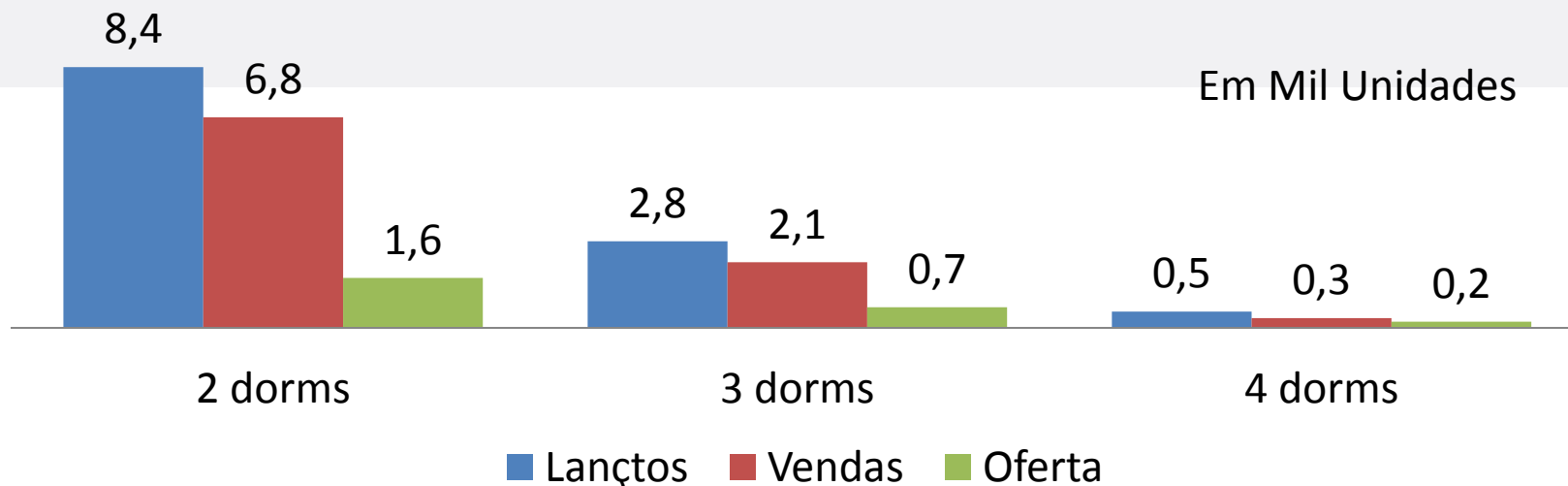
Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,27

Economia

PIB (2009) = R\$ 7,9 bilhões

PIB per Capita (2009) = R\$ 18.776





TOTAL NO PERÍODO

Lançamentos = 11,7 mil unidades

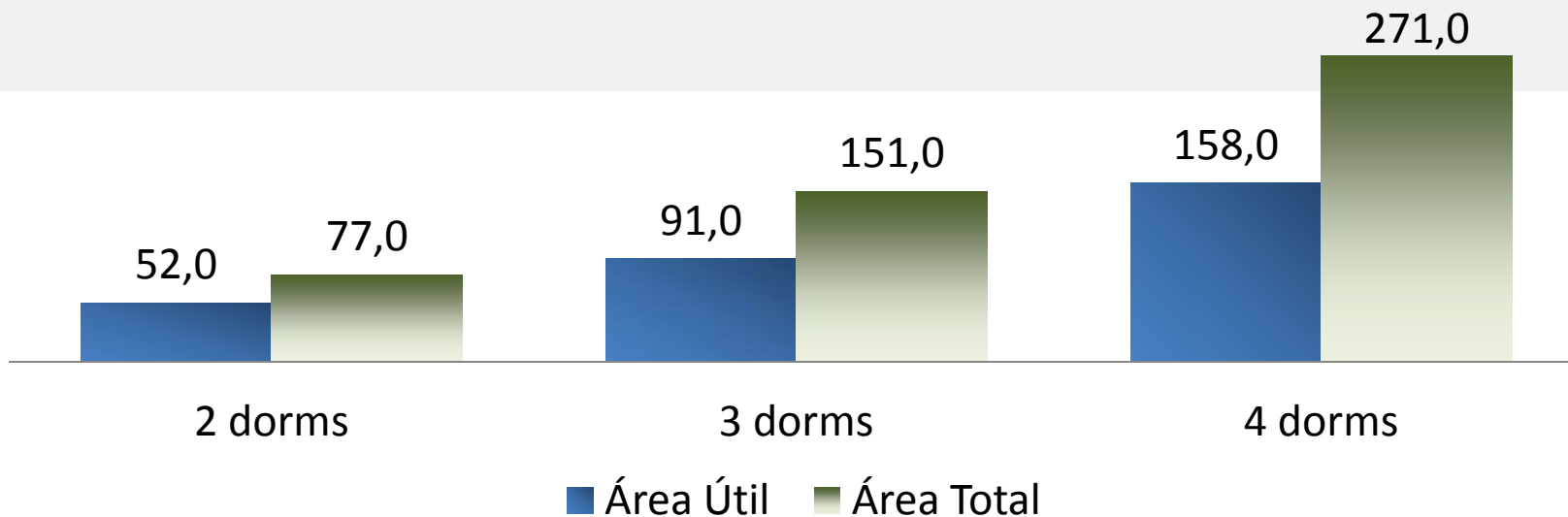
Vendas = 9,2 mil unidades

Oferta = 2,5 mil unidades

POPULAÇÃO = 587 mil

PIB = R\$ 7,9 bilhões

* Empreendimentos que possuíam unidades em Oferta e/ou Vendidas em Produção na época do estudo

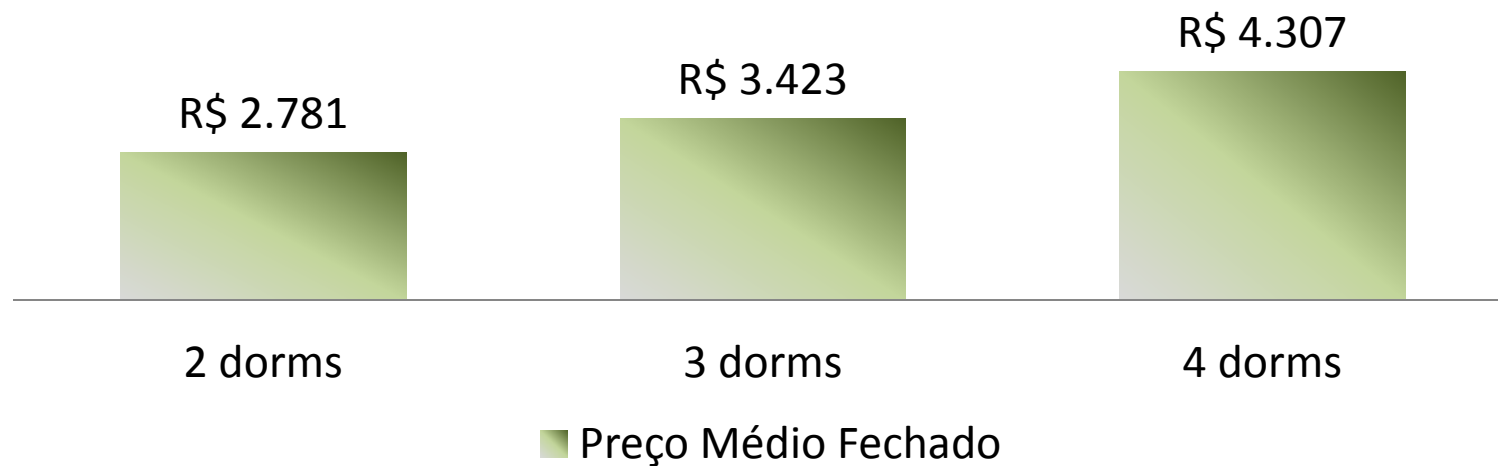


Nº PESSOAS POR DOMICÍLIO = 3,3

POPULAÇÃO = 587 mil

DOMICÍLIOS = 179 mil

Fontes: Robert Zarif, Seade e IBGE



* Preços atualizados até julho pelo INCC

MUITO OBRIGADO

Flavio Amary

Contato: joelma.scarabeli@secovi.com.br



MERCADO IMOBILIÁRIO JUNDIAÍ

Aparecido Carlos Pelegrine Silva

Presidente da Proempi (Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário de Jundiaí)



Território e População:

Área = 431,5 km²

População Residente (2010) = 370.126

Densidade Demográfica (2010) = 858 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 95,70%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 118.334

Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,12

Economia

PIB (2009) = R\$ 16,6 bilhões

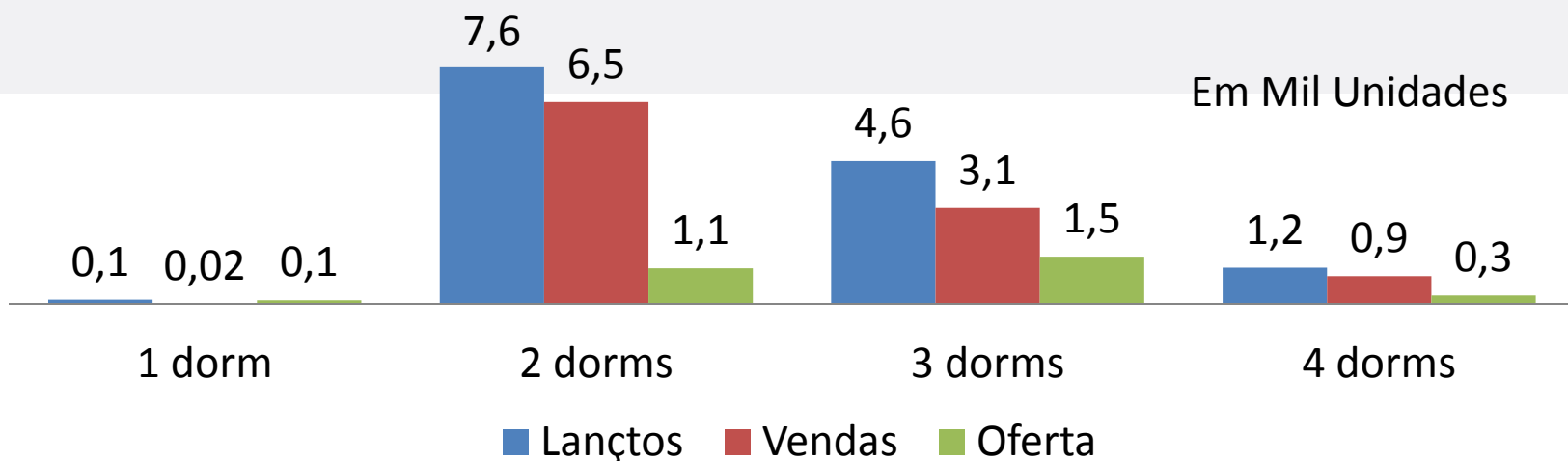
PIB per Capita (2009) = R\$ 47.395

Fonte: IBGE/SEADE

JUNDIAÍ - LANÇAMENTOS E VENDAS*

Residenciais Novos Verticais e Horizontais

Período: Dez/07 a Nov/11



TOTAL NO PERÍODO

Lançamentos = 13,5 mil unidades

Vendas = 10,5 mil unidades

Oferta = 3,0 mil unidades

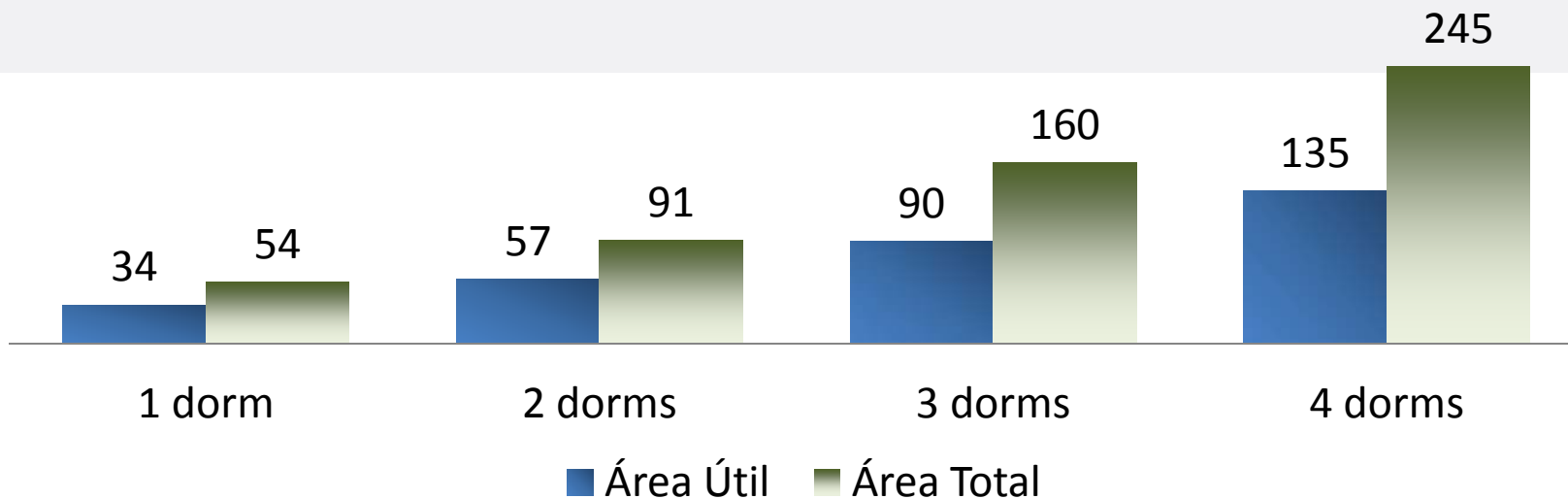
POPULAÇÃO = 370 mil

PIB = R\$ 16,6 bilhões

* Empreendimentos que possuíam unidades em Oferta e/ou Vendidas em Produção na época do estudo

Fontes: Robert Zarif, Seade e IBGE



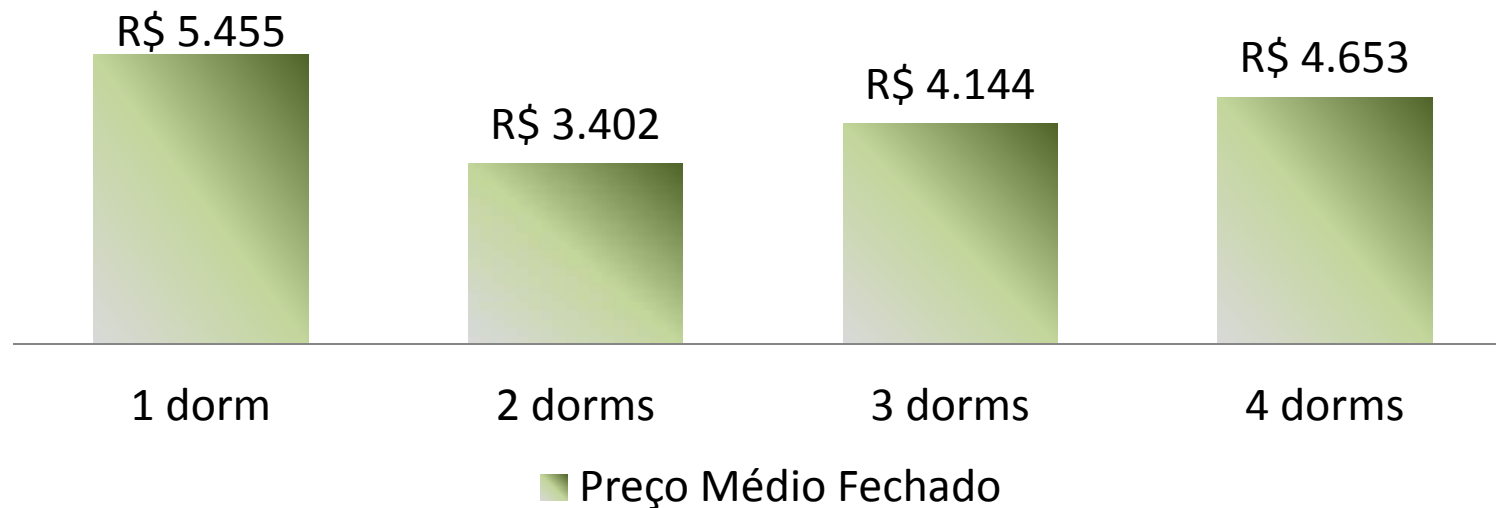


Nº PESSOAS POR DOMICÍLIO = 3,2

POPULAÇÃO = 370 mil

DOMICÍLIOS = 118 mil

Fontes: Robert Zarif, Seade e IBGE



* Preços atualizados até julho pelo INCC

MUITO OBRIGADO

Aparecido Carlos Pelegrine Silva

Contato: proempi@proempi.org.br



MERCADO IMOBILIÁRIO BAIXADA SANTISTA

Carlos César Meschini

Diretor Executivo da Regional do Secovi
na Baixada Santista



Território e População:

Área = 720,4 km²

População Residente (2010) = 1.304.648

Densidade Demográfica (2010) = 1.810,98 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 99,93%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 415.025

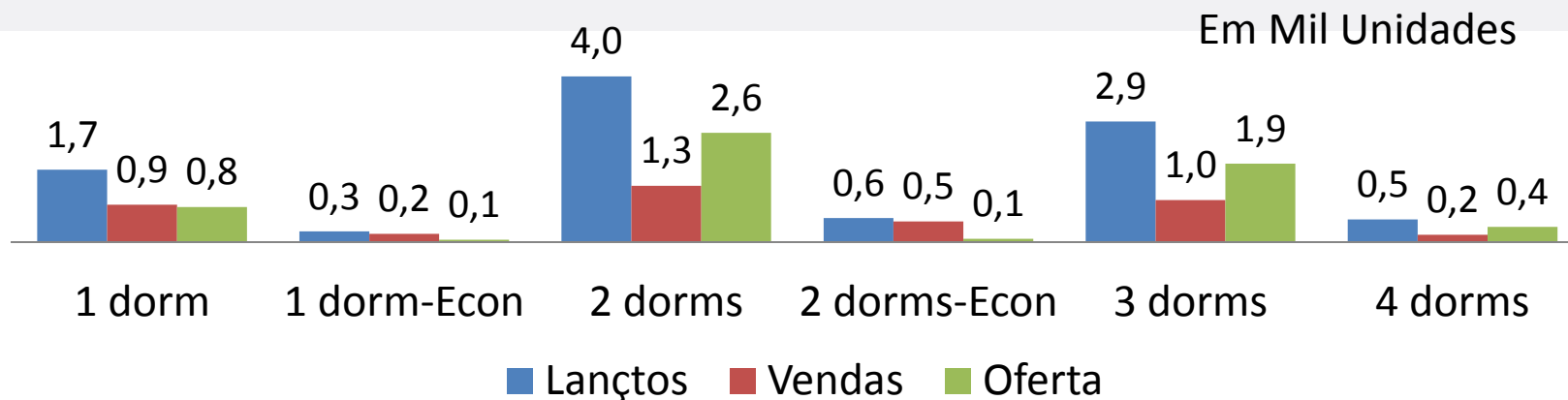
Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,17

Economia

PIB (2009) = R\$ 31,7 bilhões

PIB per Capita (2009) = R\$ 24.246

Fonte: IBGE/SEADE



TOTAL NO PERÍODO

Lançamentos = 10,0 mil unidades

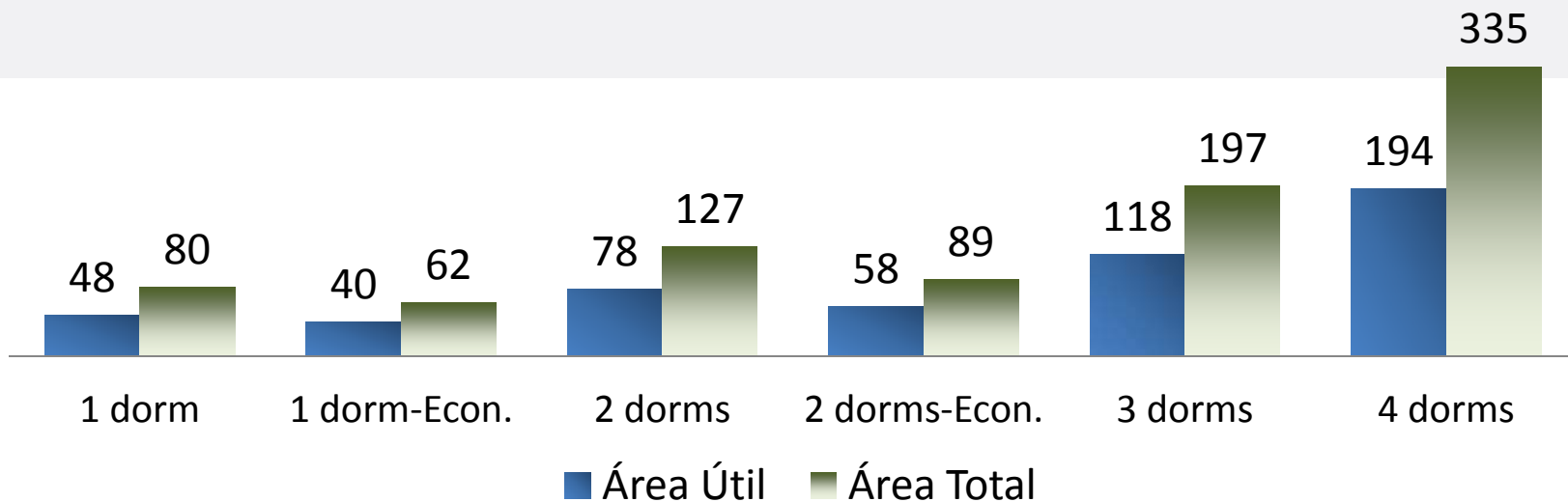
Vendas = 4,1 mil unidades

Oferta = 5,9 mil unidades

POPULAÇÃO = 1,3 milhão

PIB = R\$ 31,7 bilhões

* Empreendimentos que possuíam unidades em Oferta e/ou Vendidas em Produção na época do estudo do municípios de Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande



Nº PESSOAS POR DOMICÍLIO = 3,2

POPULAÇÃO = 1,3 milhão

DOMICÍLIOS = 415 mil

Fontes: Robert Zarif, Seade e IBGE



* Preços atualizados até julho pelo INCC – Municípios de Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande

MUITO OBRIGADO

Carlos César Meschini

Contato: fabiana.massanet@secovi.com.br



MERCADO IMOBILIÁRIO VALE DO PARAÍBA

Frederico Marcondes César

Diretor Regional do Secovi no Vale do Paraíba



Território e População:

Área = 1.099,8 km²

População Residente (2010) = 629.921

Densidade Demográfica (2010) = 572,77 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 97,97%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 189.587

Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,31

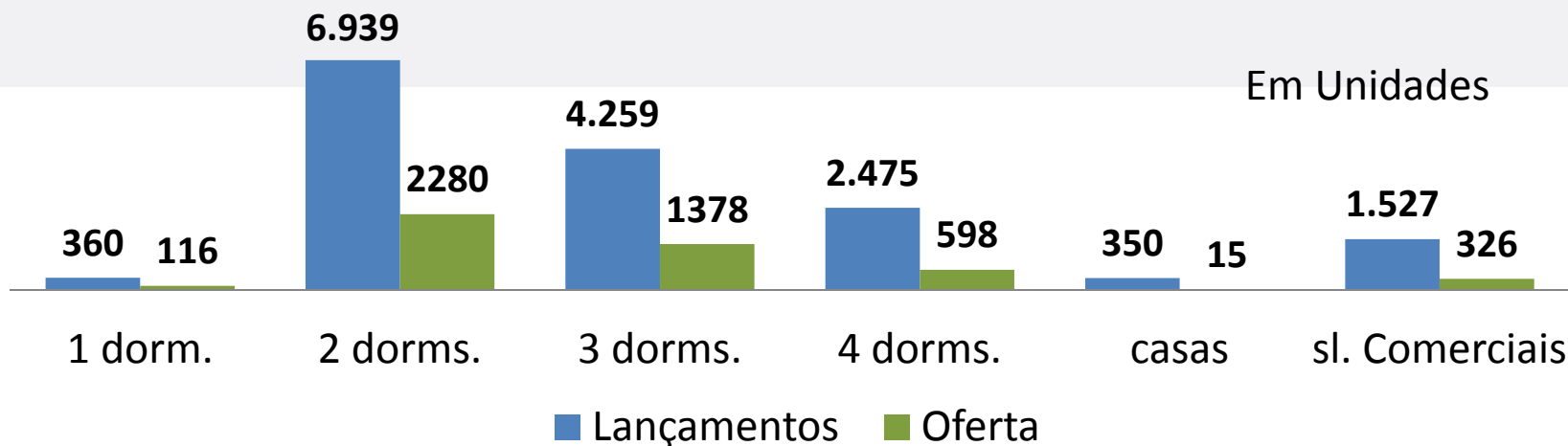
Economia

PIB (2009) = R\$ 22,02 bilhões

PIB per Capita (2009) = R\$ 35.751

Fonte: IBGE/SEADE

Período: Mar/12 a Jun/12



TOTAL NO PERÍODO

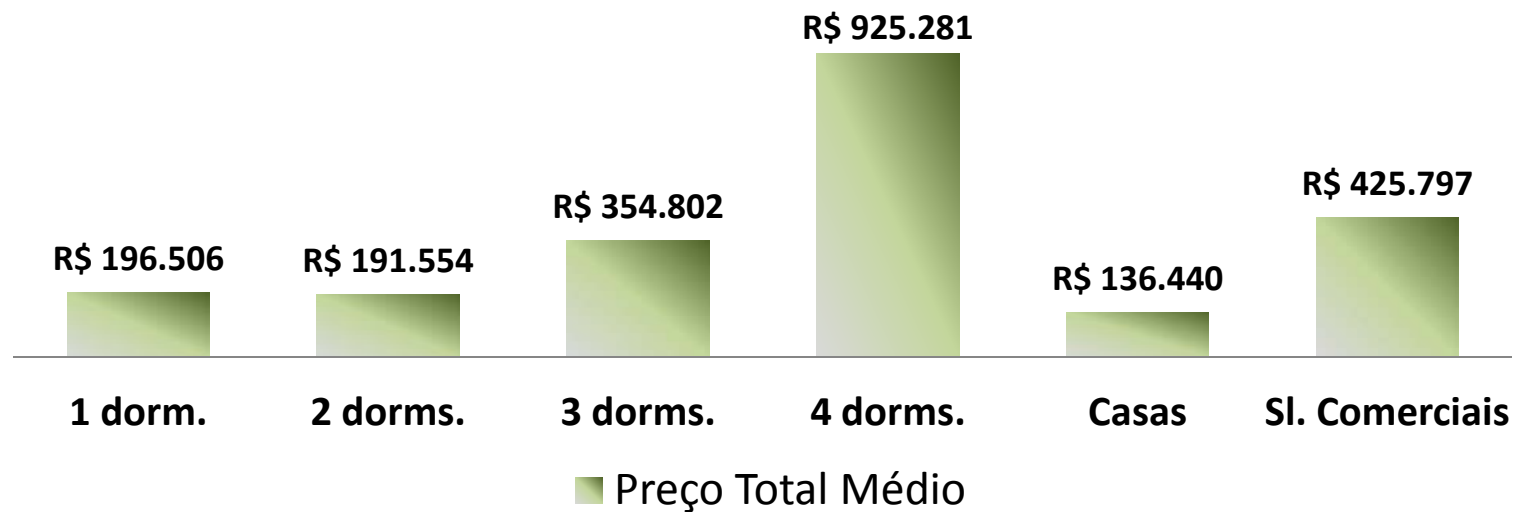
Lançamentos = 15,9 mil unidades

Oferta = 4,7 mil unidades

POPULAÇÃO = 630 mil habitantes

PIB = R\$ 22 bilhões

	jun/10	% em relação ao total de unid	jun/11	% em relação ao total de unid	mar/12	% em relação ao total de unid	jun/12	% em relação ao total de unid
EMPREEND.	Nº UNIDADES		Nº UNIDADES		Nº UNIDADES		Nº UNIDADES	
1 Dorm.	59	2%	35	1%	86	2%	116	2%
2 Dorm.	671	25%	1.624	37%	2.570	41%	2.280	44%
3 Dorm.	904	30%	1.280	28%	1.445	25%	1.378	27%
4 Dorm.	659	23%	662	18%	668	16%	598	15%
Casas	499	10%	479	4%	494	10%	15	10%
Salas Comerciais	543	10%	111	11%	324	6%	326	2%
TOTAL disp. Vendas	3.335		4.191		5.587		4.713	
total apartamentos	2293		3601		4769		4372	
TOTAL Unidades	12384		14180		16746		15910	
					700 unid totais casas PAR		tiramos casas PAR	
Total Empreendimentos	122		134		143		144	
Velocidade Vendas	5,60%				4,21%		3,46%	
	jun/09 - 6,54%							



MUITO OBRIGADO

Frederico Marcondes César

Contato: rosamaria.fernandes@secovi.com.br



MERCADO IMOBILIÁRIO CAMPINAS

Fuad Jorge Cury

Diretor Regional do Secovi-SP em Campinas



Território e População:

Área = 795,0 km²

População Residente (2010) = 1.080.113

Densidade Demográfica (2010) = 1.359 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 98,28%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 348.503

Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,09

Economia

PIB (2009) = R\$ 31,7 bilhões

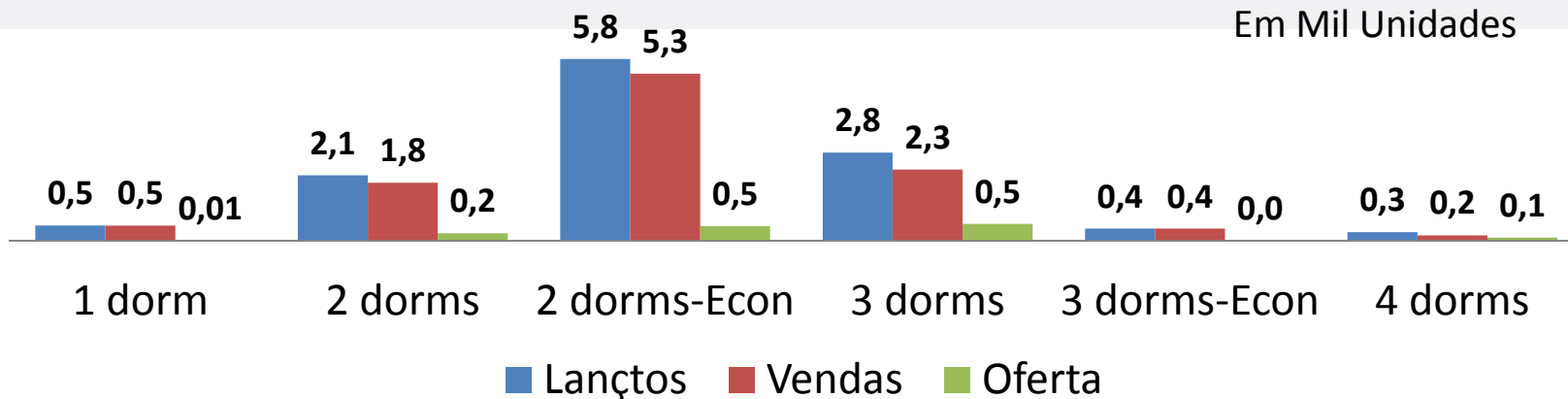
PIB per Capita (2009) = R\$ 29.732

Fonte: IBGE/SEADE

CAMPINAS – LANÇAMENTOS E VENDAS*

Residenciais Novos Verticais e Horizontais

Período: Jun/09 a Jun/12



TOTAL NO PERÍODO

Lançamentos = 11,9 mil unidades

Vendas = 10,5 mil unidades

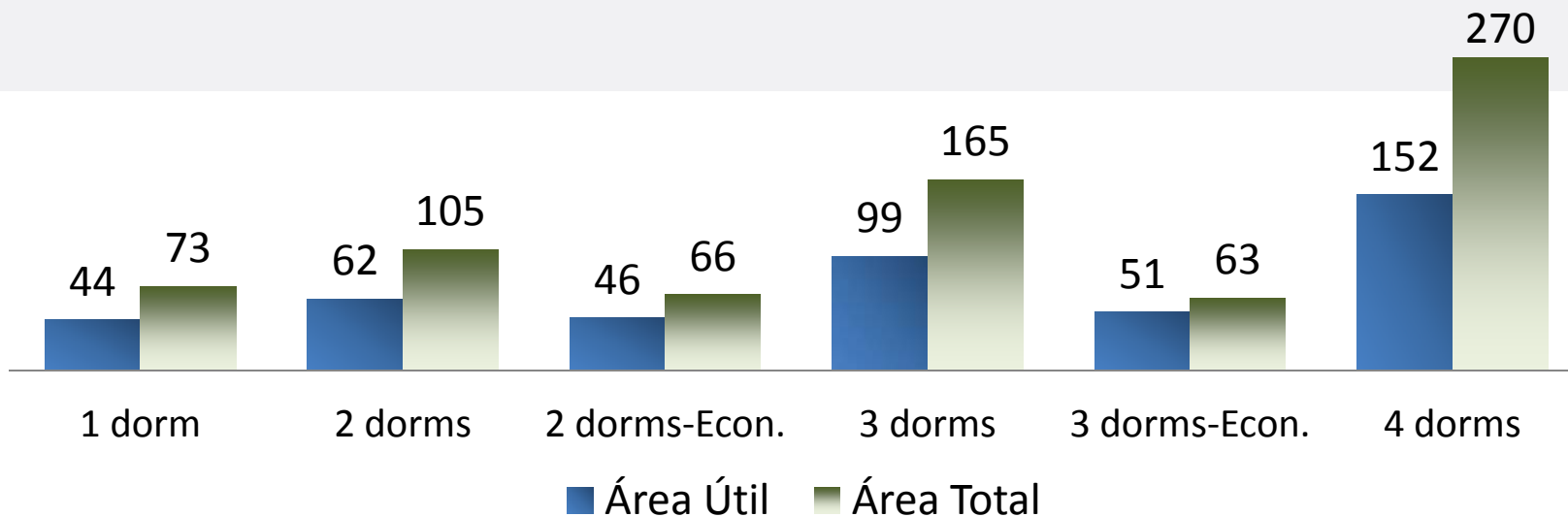
Oferta = 1,4 mil unidades

POPULAÇÃO = 1,1 milhão

PIB = R\$ 31,7 bilhões

* Empreendimentos que possuíam unidades em Oferta e/ou Vendidas em Produção na época do estudo

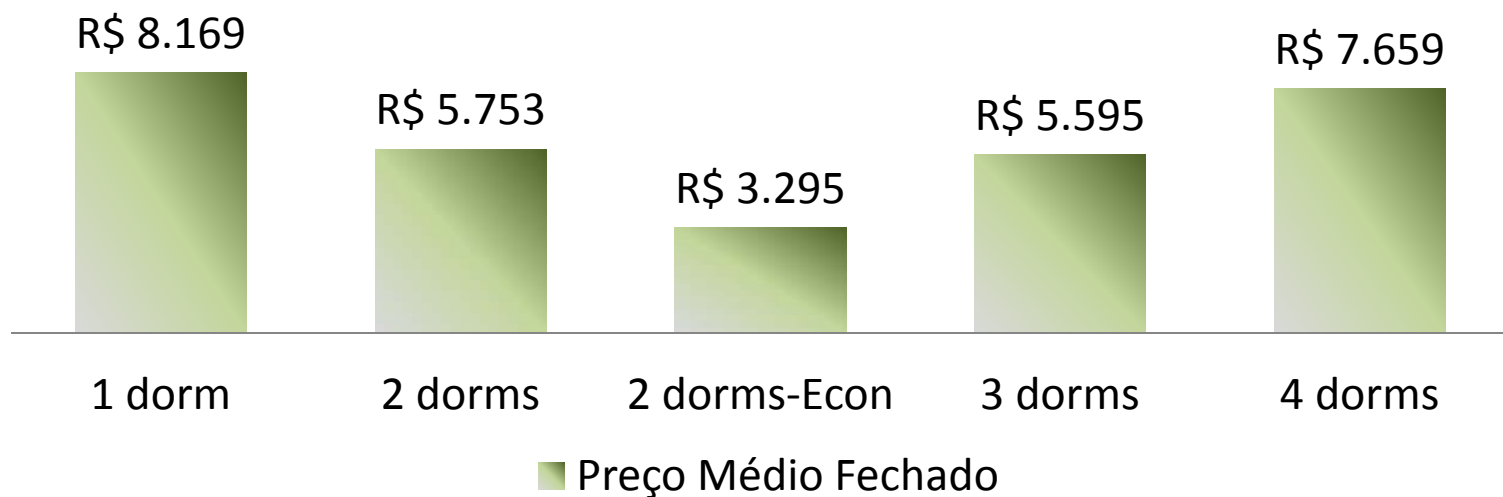
Fontes: Robert Zarif, Seade e IBGE



Nº PESSOAS POR DOMICÍLIO = 3,1

POPULAÇÃO = 1,1 milhão

DOMICÍLIOS = 349 mil



* Preços atualizados até julho pelo INCC

Censo do ano de 2000

Município	DHDE*	0-3 Sal. Mín.	3-5 Sal. Mín.	5-10 Sal. Mín.	Maior que 10 Sal. Mín.	Nº Dom. Particulares
CAMPINAS	34.729	5.955	5.868	9.230	13.676	284.433
ESTADO SP	1.088.254	206.257	201.750	305.429	374.819	8.735.116

* DHDE = Demanda Habitacional Demográfica – Necessidade de habitação devido a novos arranjos familiares (Casamento, divórcios, etc)

Censo do ano de 2000

Município	DHDE*	0-3 Sal. Mín.	3-5 Sal. Mín.	5-10 Sal. Mín.	Maior que 10 Sal. Mín.	Nº Dom. Particulares
CAMPINAS	34.729	5.955	5.868	9.230	13.676	284.433
ENTORNO**	25.180	4.693	5.142	7.861	7.484	215.452
ESTADO DE S.P.	1.088.254	206.257	201.750	305.429	374.819	8.735.116

* DHDE = Demanda Habitacional Demográfica – Necessidade de habitação devido a novos arranjos familiares (Casamento, divórcios, etc).

** Cidades do Entorno: Hortolândia / Indaiatuba / Itatiba / Jaguariúna / Paulínia, Sumaré / Valinhos / Vinhedo.

Censo do ano de 2000

Município	DHDE*	0-3 Sal. Mín.	3-5 Sal. Mín.	5-10 Sal. Mín.	Maior que 10 Sal. Mín.	Nº Dom. Particulares
CAMPINAS	34.729	5.955	5.868	9.230	13.676	284.433
OUTRAS CIDADES**	26.868	4.939	4.955	8.042	8.932	219.107
ESTADO DE S.P.	1.088.254	206.257	201.750	305.429	374.819	8.735.116

* DHDE = Demanda Habitacional Demográfica – Necessidade de habitação devido a novos arranjos familiares (Casamento, divórcios, etc)

** OUTRAS CIDADES: São Carlos / Piracicaba / Rio Claro / São João da Boa Vista

MUITO OBRIGADO

Fuad Jorge Cury

Contato: carolina.sartori@secovi.com.br



MERCADO IMOBILIÁRIO SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro

Diretor Regional do Secovi-SP em São José do Rio
Preto



Território e População:

Área = 431,3 km²

População Residente (2010) = 408.258

Densidade Demográfica (2010) = 947 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 93,93%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 137.312

Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 2,96

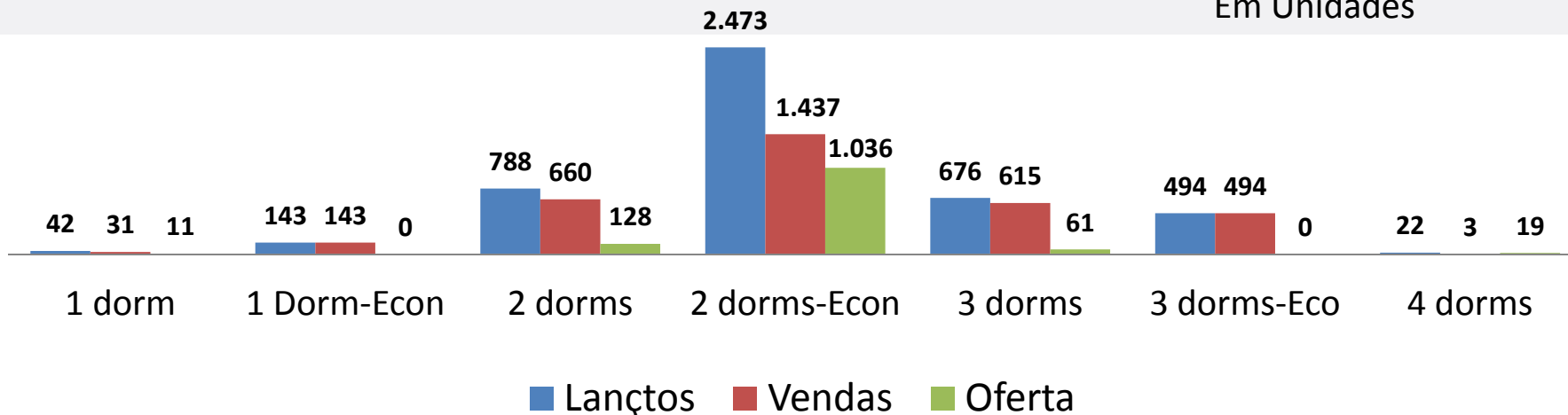
Economia

PIB (2009) = R\$ 7,9 bilhões

PIB per Capita (2009) = R\$ 18.776

Fonte: IBGE/SEADE

Em Unidades



TOTAL NO PERÍODO

Lançamentos = 4.638 unidades

Vendas = 3.383 unidades

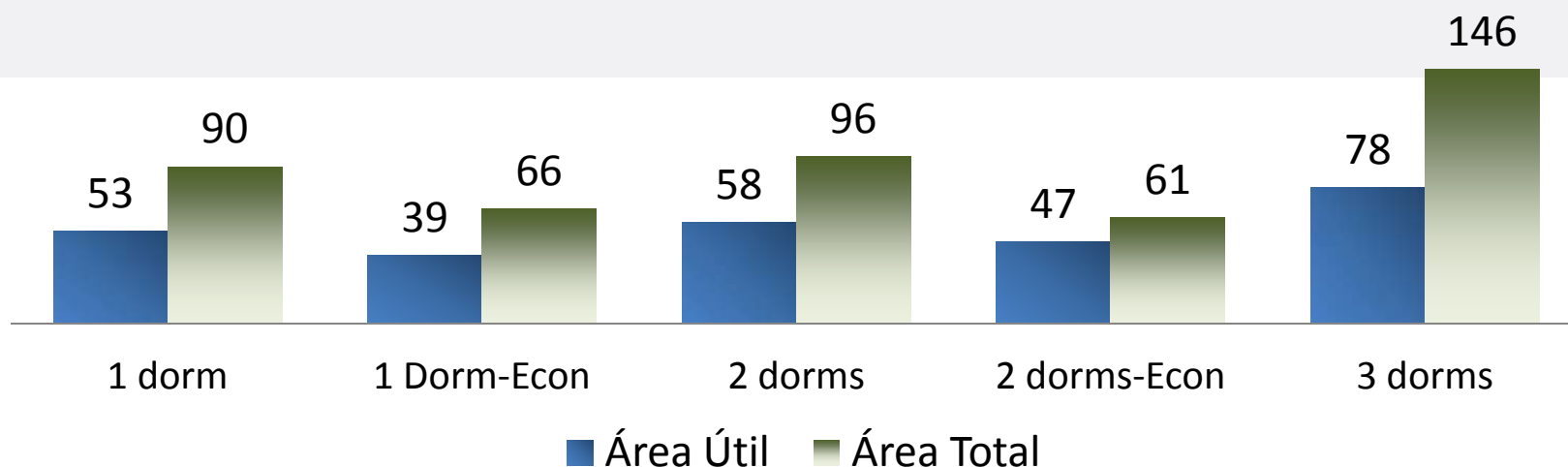
Oferta = 1.255 unidades

POPULAÇÃO = 408 mil habitantes

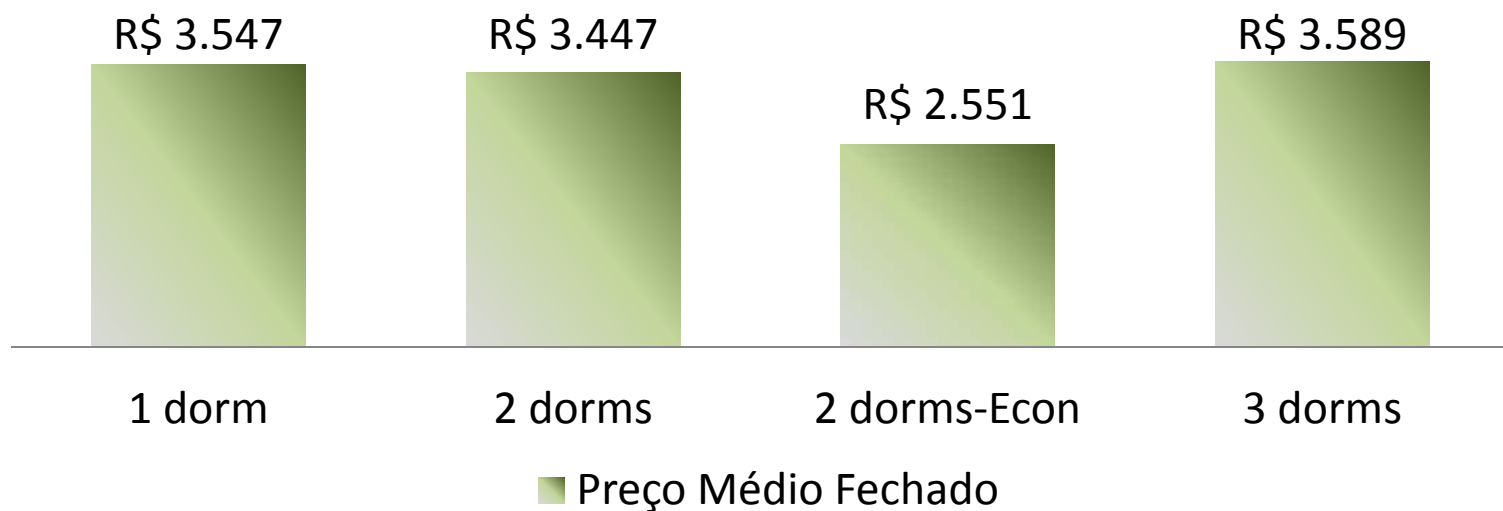
PIB = R\$ 7,9 bilhões

* Empreendimentos que possuíam unidades em Oferta e/ou Vendidas em Produção na época do estudo

Fontes: Robert Zarif, Seade e IBGE



Nº PESSOAS POR DOMICÍLIO = 2,96
POPULAÇÃO = 408 mil habitantes
DOMICÍLIOS = 137 mil



* Preços atualizados até julho pelo INCC

MUITO OBRIGADO

Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro

Contato: rosa.domingues@secovi.com.br



MERCADO IMOBILIÁRIO GRANDE ABC

Milton Bigucci

Diretor Regional do Secovi-SP no ABC



GRANDE ABC – PERFIL

(SANTO ANDRÉ, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO CAETANO DO SUL, DIADEMA, MAUÁ, RIBEIRÃO PIRES E RIO GRANDE DA SERRA)

Território e População:

Área = 826,862 km²

População Residente (2010) = 2.551.328

Densidade Demográfica (2010) = 3.085,55 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 99,52%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 795.433

Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,21

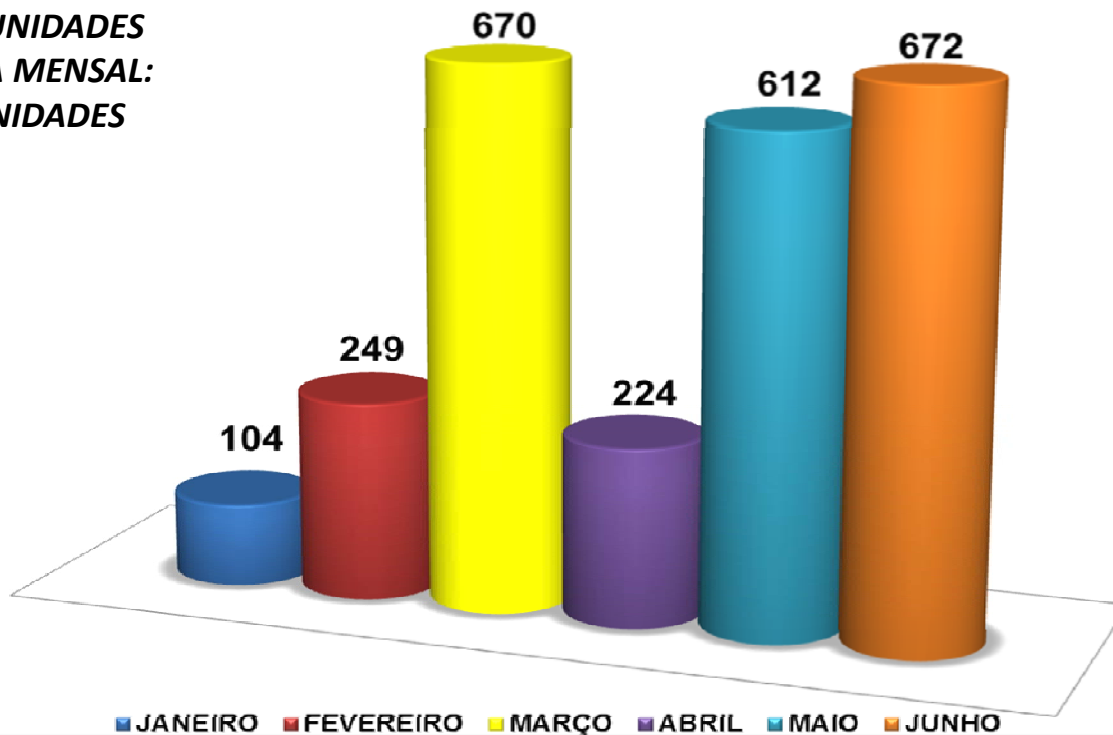
Economia

PIB (2009) = R\$ 71,2 bilhões

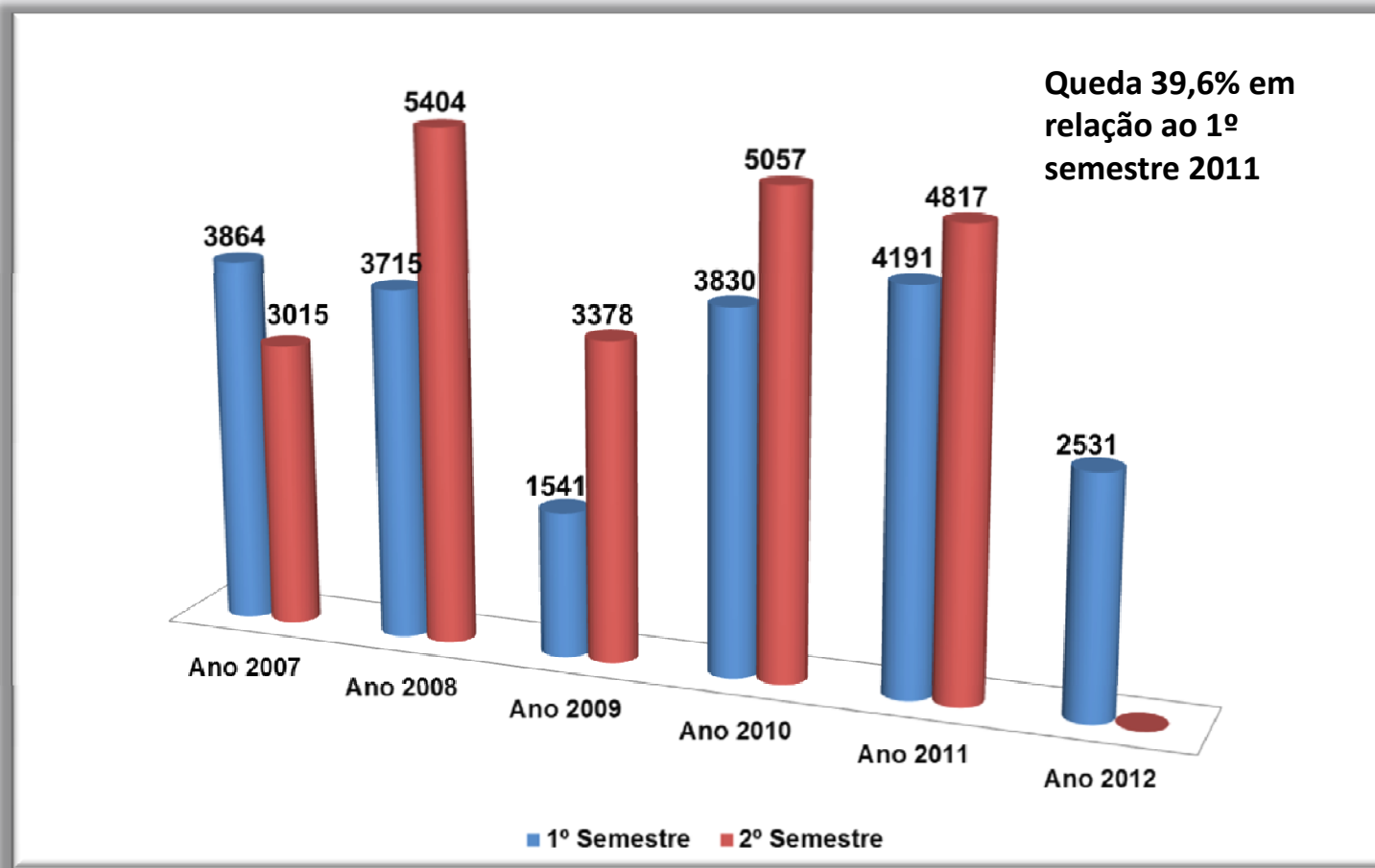
PIB per Capita (2009) = R\$ 27.893

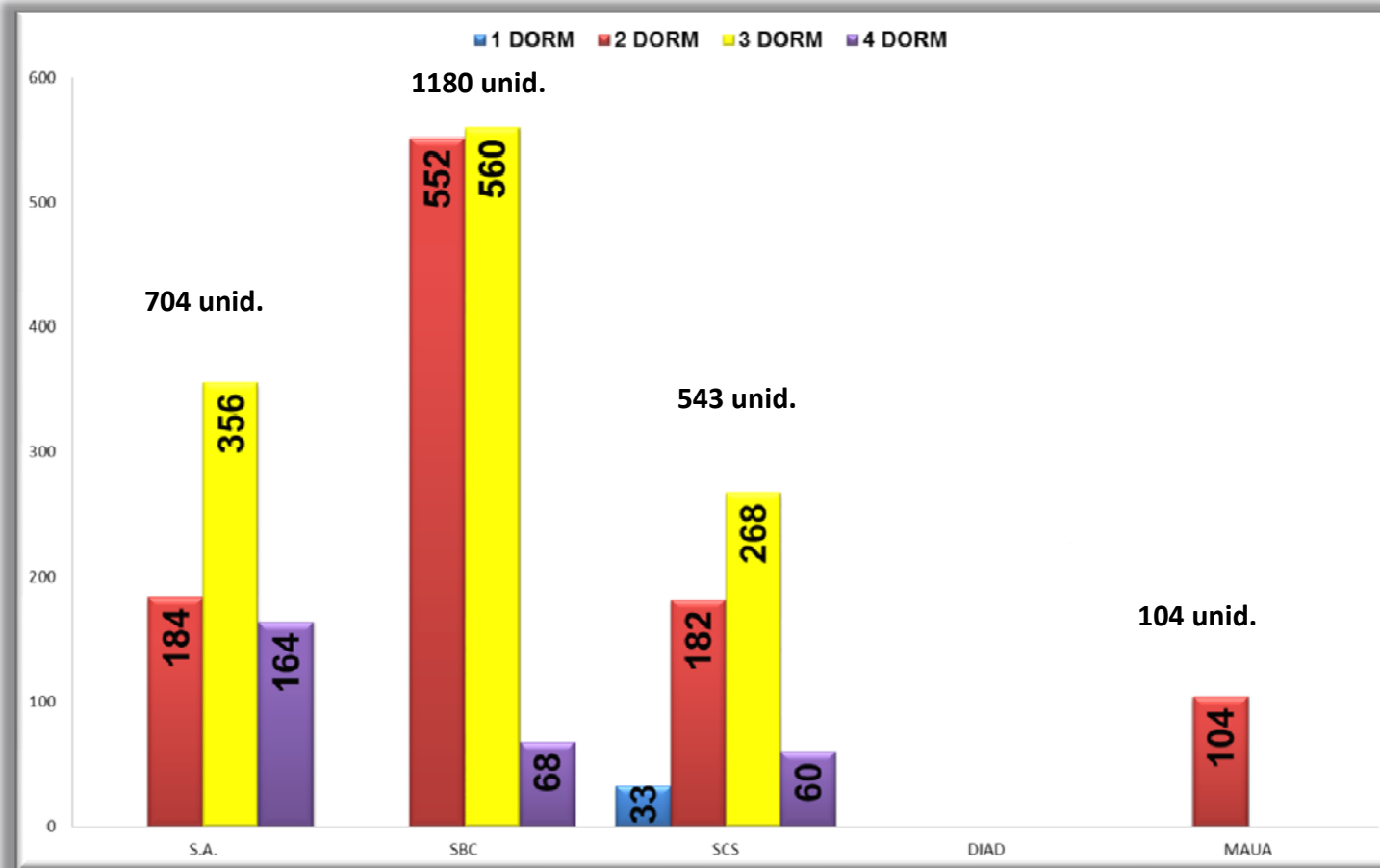
Fonte: IBGE/SEADE

TOTAL DO PERÍODO:
2531 UNIDADES
MÉDIA MENSAL:
422 UNIDADES



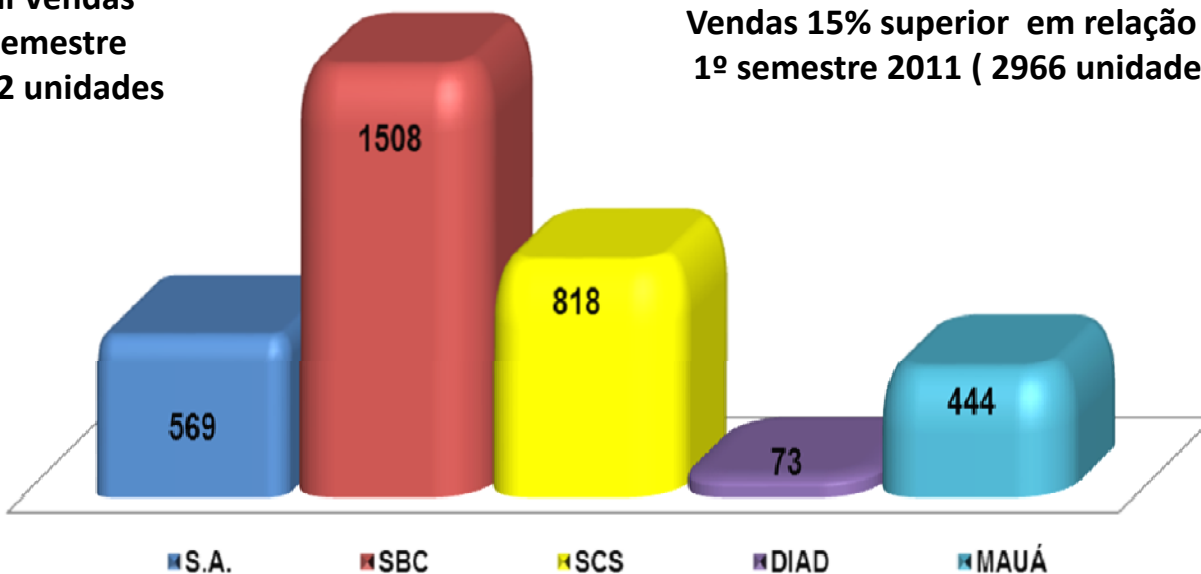
COMPARATIVO DE LANÇAMENTOS VERTICAIS DO ABCDM
Dos 5 anos anteriores por semestre

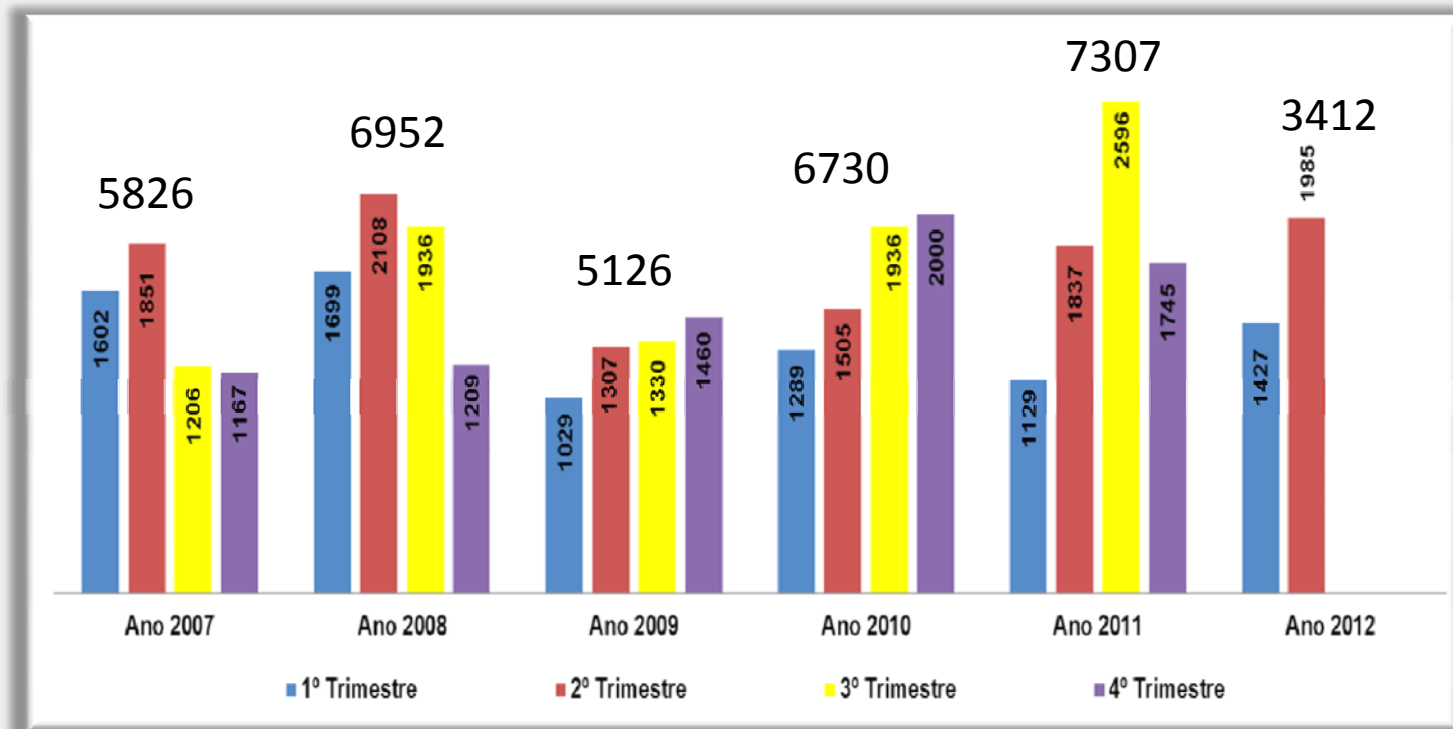




**Total Vendas
1º Semestre
3412 unidades**

**Vendas 15% superior em relação ao
1º semestre 2011 (2966 unidades)**







MUITO OBRIGADO

Site: www.acigabc.com.br

E-mail: agicabc@acigabc.com.br



MERCADO IMOBILIÁRIO BAURU

Riad Elia Said

Diretor Regional do Secovi-SP em Bauru



Território e População:

Área = 667,7 km²

População Residente (2010) = 343.937

Densidade Demográfica (2010) = 515,12 habitantes/km²

Grau de urbanização (2010) = 98,33%

Habitação

Domicílios particulares ocupados (2010) = 109.947

Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,09

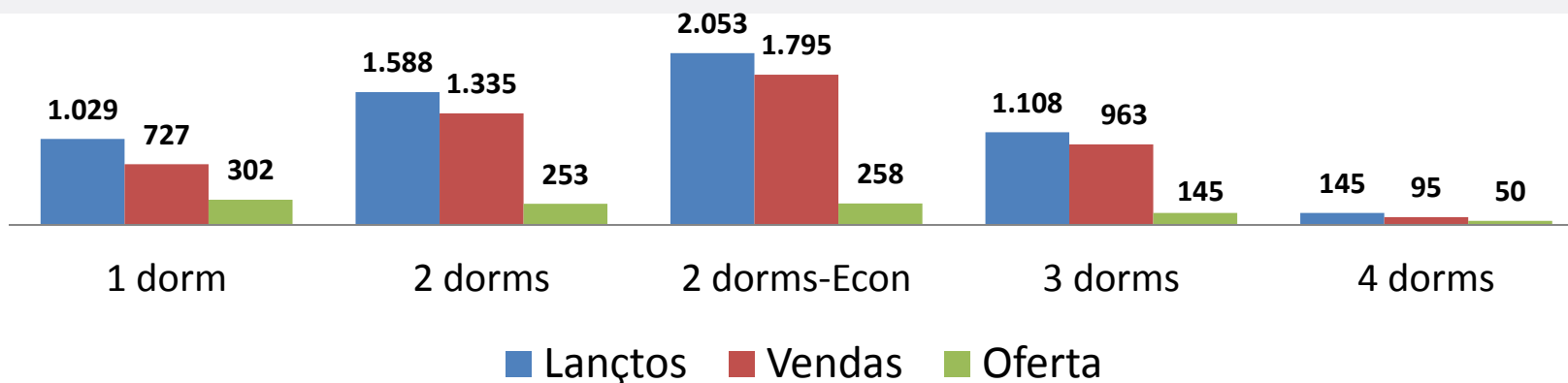
Economia

PIB (2009) = R\$ 6,8 bilhões

PIB per Capita (2009) = R\$18.906

Fonte: IBGE/SEADE

Em Unidades



TOTAL NO PERÍODO

Lançamentos = 5.923 unidades

Vendas = 4.915 unidades

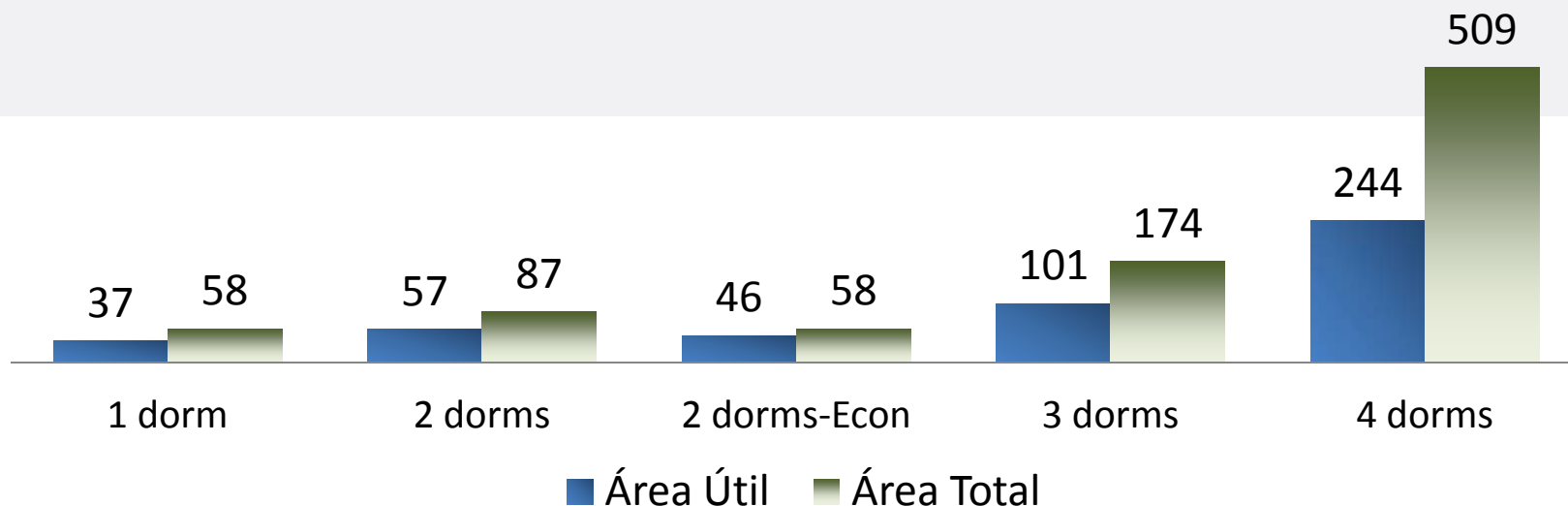
Oferta = 1.008 unidades

POPULAÇÃO = 344 mil habitantes

PIB = R\$ 6,8 bilhões

* Empreendimentos que possuíam unidades em Oferta e/ou Vendidas em Produção na época do estudo

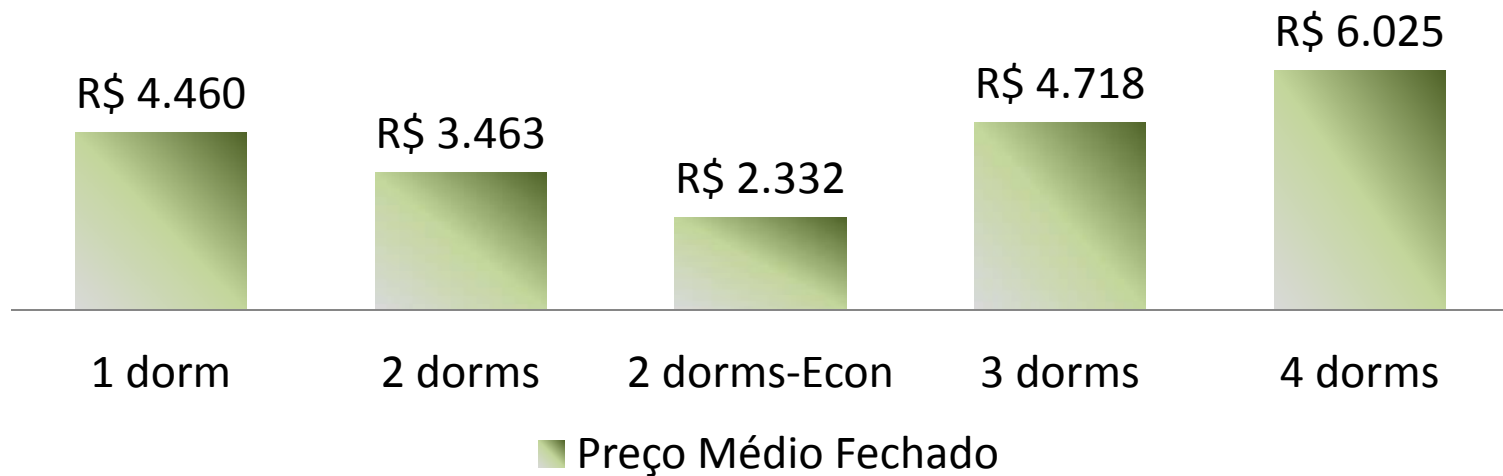
Fontes: Robert Zarif, Seade e IBGE



Nº PESSOAS POR DOMICÍLIO = 3,09

POPULAÇÃO = 344 mil habitantes

DOMICÍLIOS = 110 mil



* Preços atualizados até julho pelo INCC

MUITO OBRIGADO

Riad Elia Said

Contato: claudia.salles@secovi.com.br



CONVENÇÃO SECOVI 2012

VENCENDO OS DESAFIOS DO MERCADO
COM QUALIDADE E INOVAÇÃO

**Agradecemos a todos pela
participação**