

# Panorama do Mercado Imobiliário

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

28/09/2016 – Encontro de mercado - Sorocaba

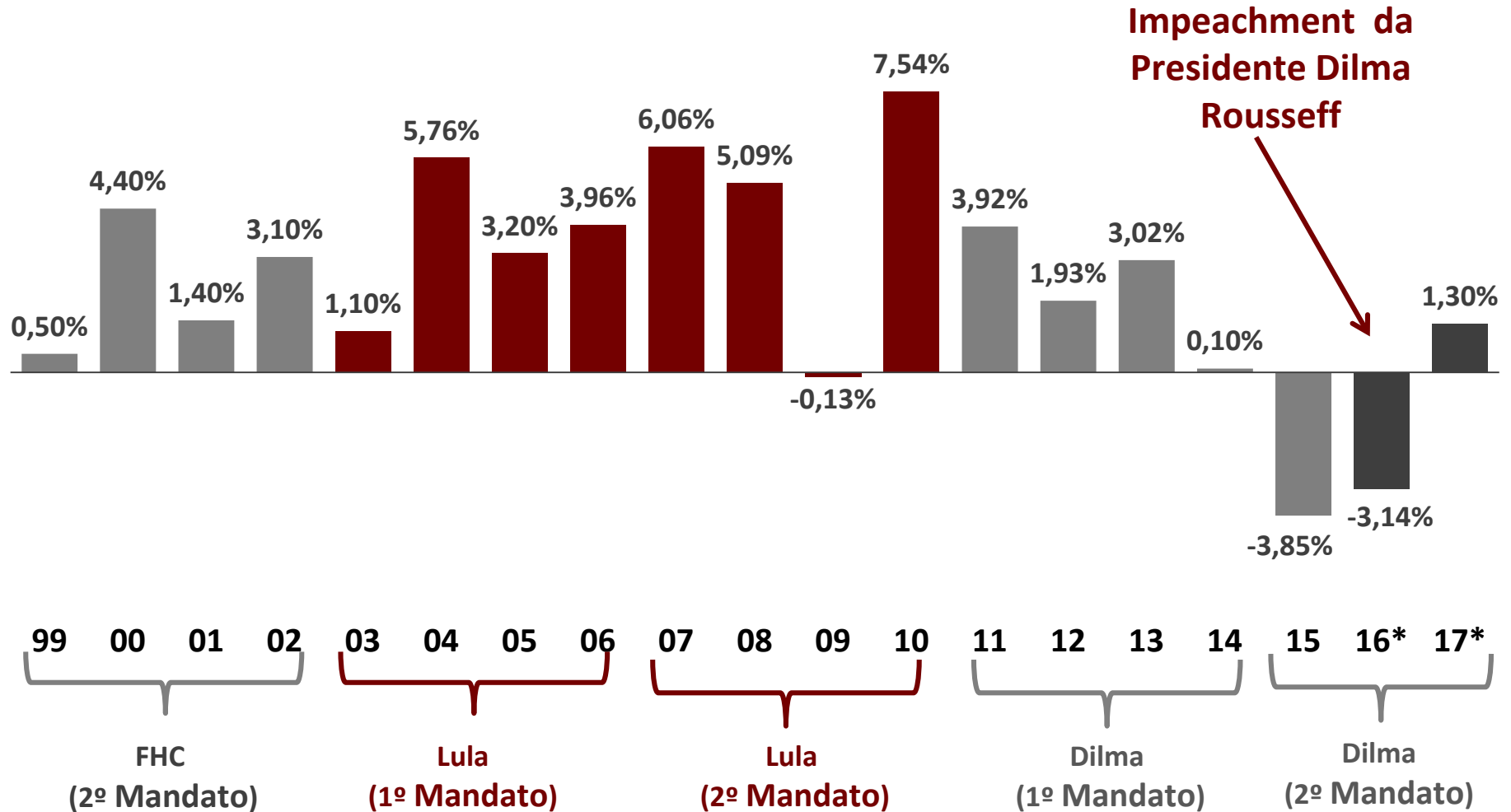


**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO 70 ANOS

# Economia

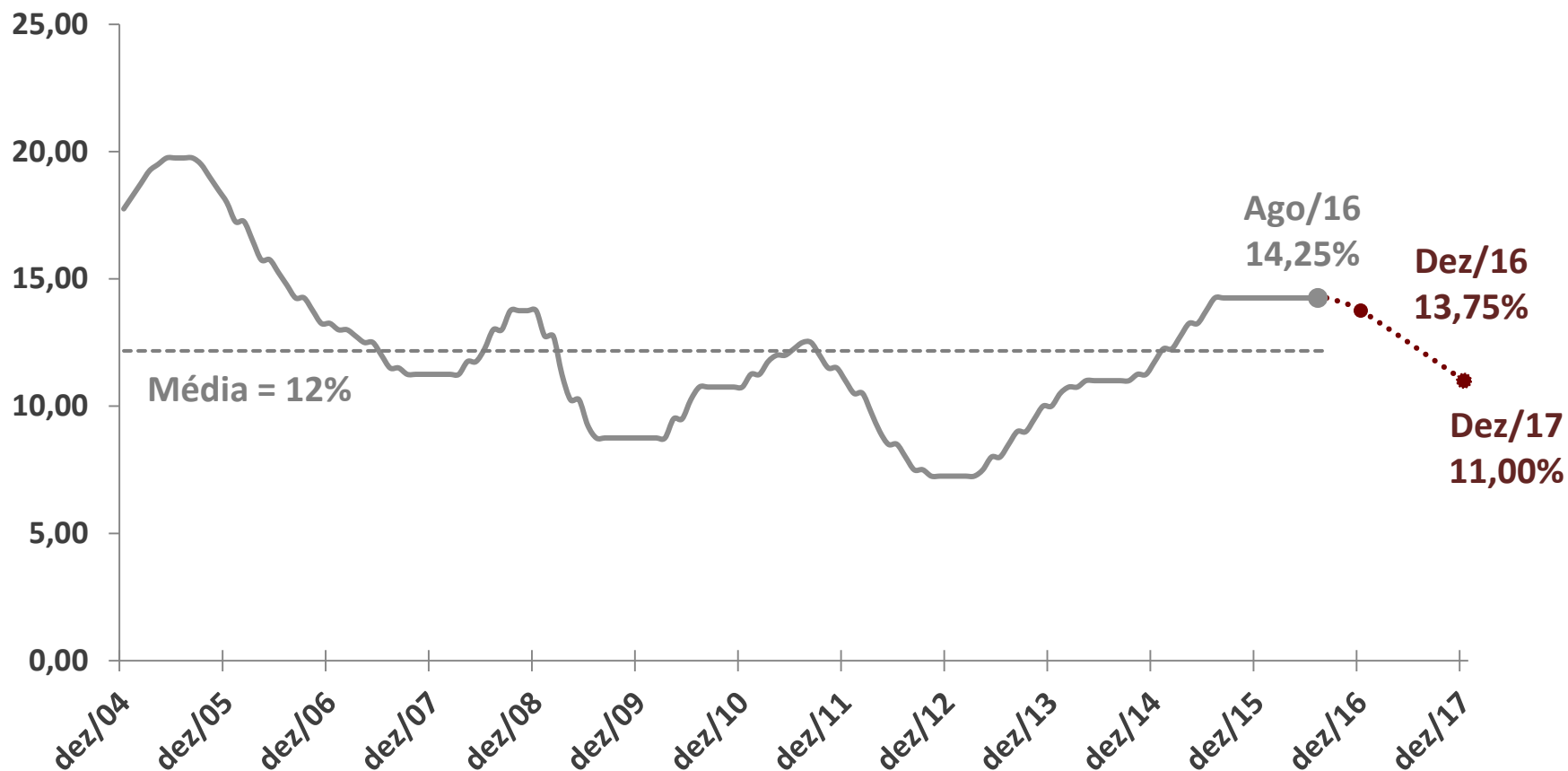
---

# Atividade econômica - % de crescimento do PIB no Brasil



\* Previsão – Relatório Focus 23/09/2016

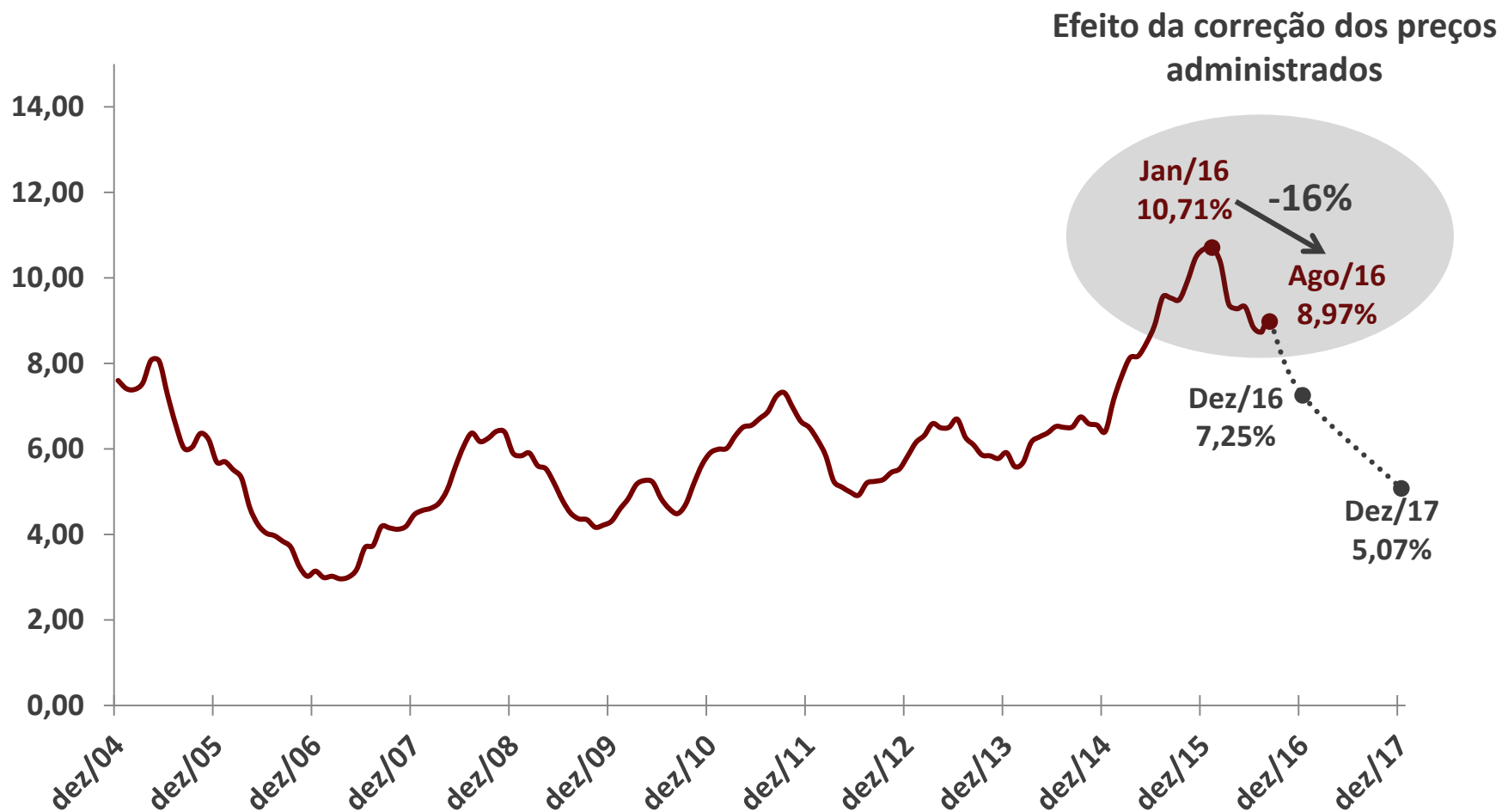
# Meta taxa SELIC (% a.a.) – COPOM



\* desde 30/07/15 o COPM mantém a meta de juros em 14,25% a.a.

\* dez/2016 e dez/17 - Previsão – Relatório Focus 23/09/2016

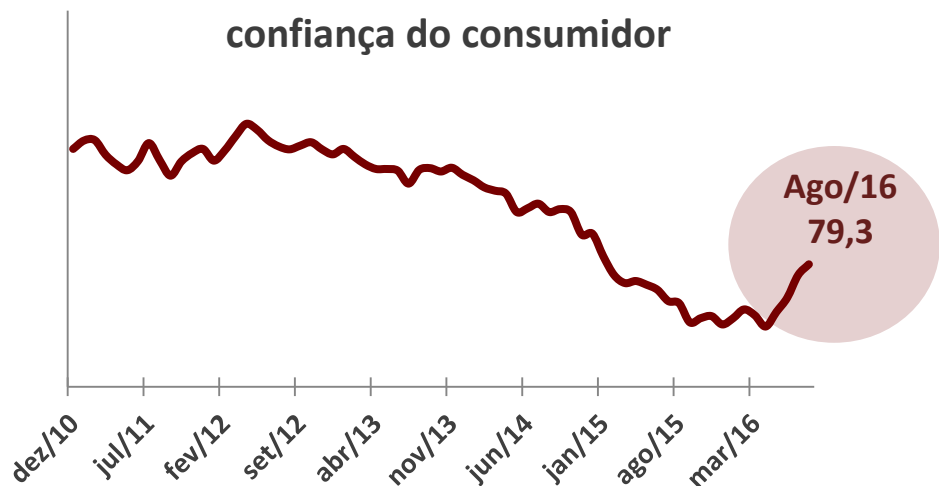
# Inflação – IPCA (variação % 12 meses)



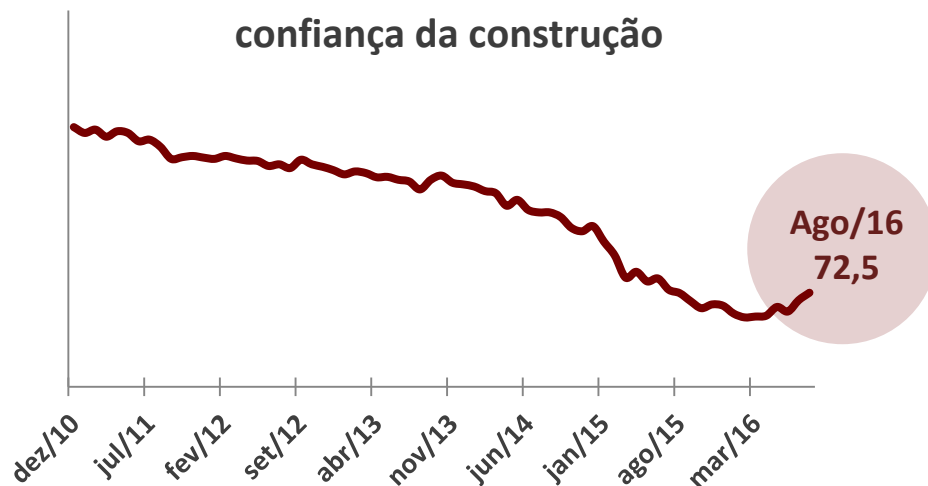
\* dez/2016 e dez/17 - Previsão – Relatório Focus 23/09/2016

# Índices de confiança – com ajuste sazonal

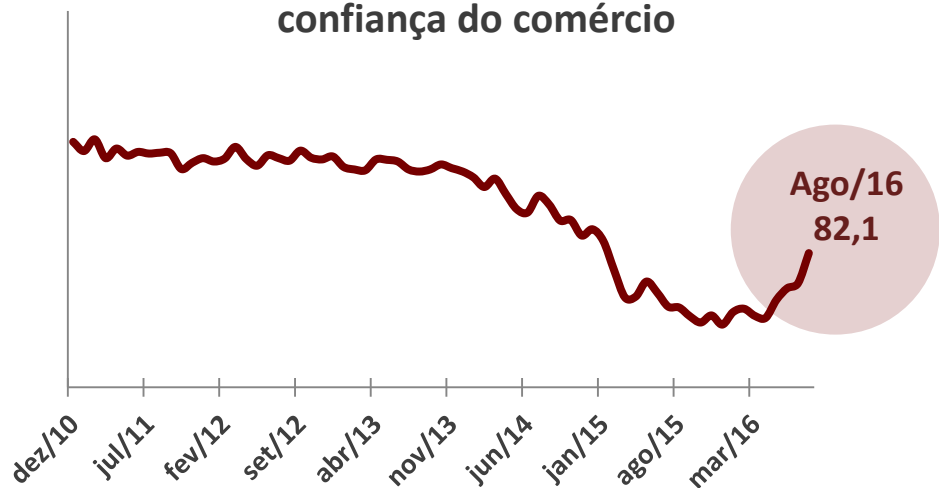
confiança do consumidor



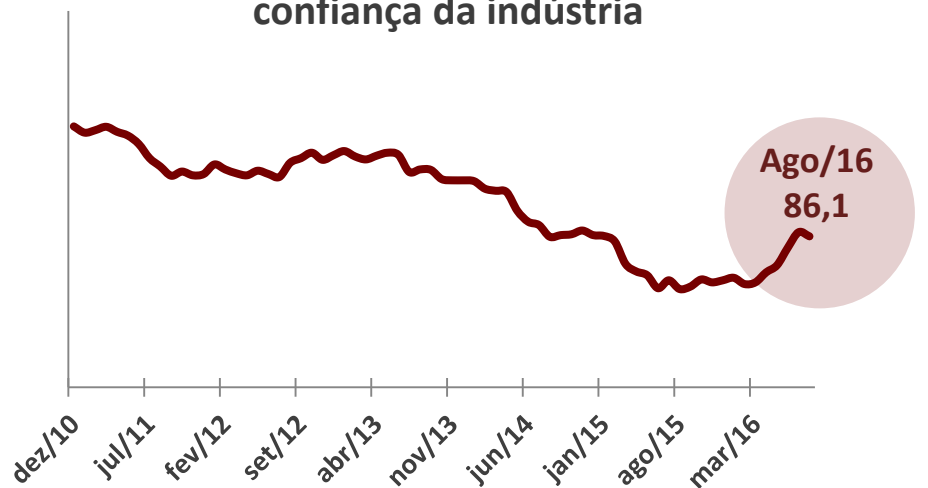
confiança da construção



confiança do comércio



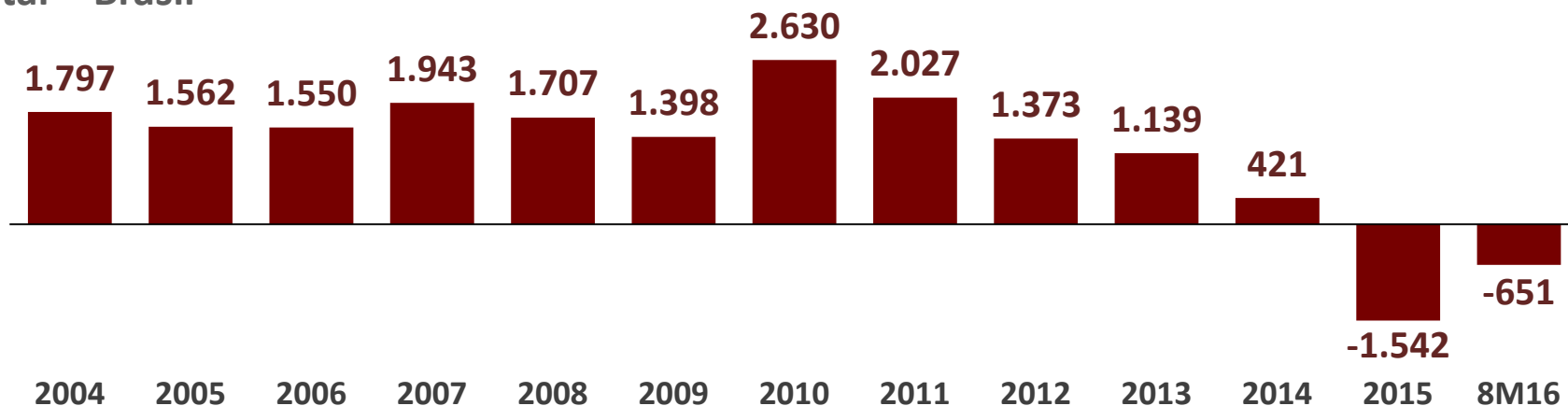
confiança da indústria



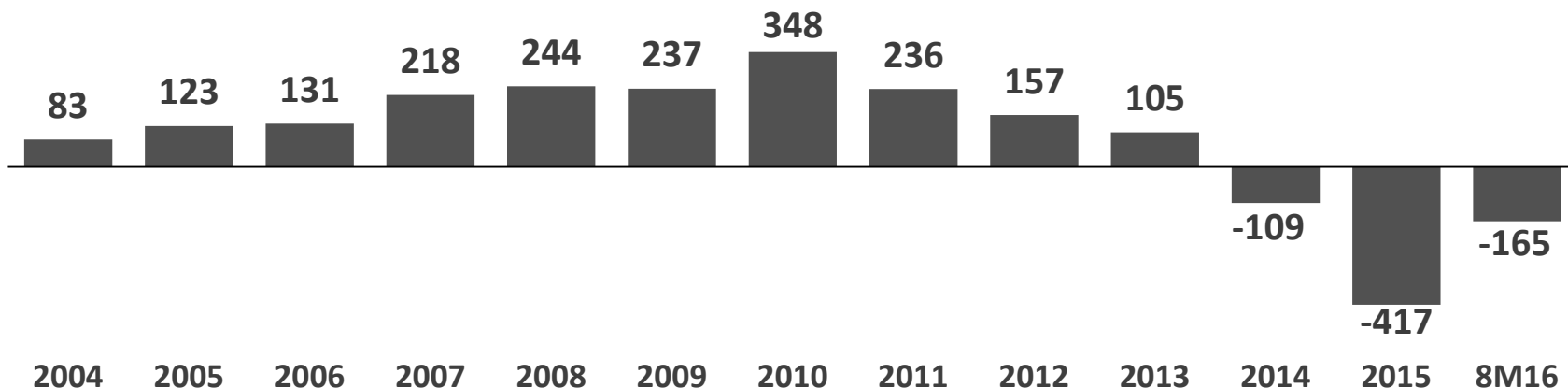
**Com o início do processo de afastamento da presidente Dilma no mês de abril/2016, os índices de confiança do mercado começaram a melhorar**

# Saldo de empregos formais - CAGED (em milhares)

## Total - Brasil



## Construção Civil - Brasil



Nos últimos 12 meses (set/15 a ago/16), o saldo de empregos formais na Construção Civil é de **-409,2 mil**

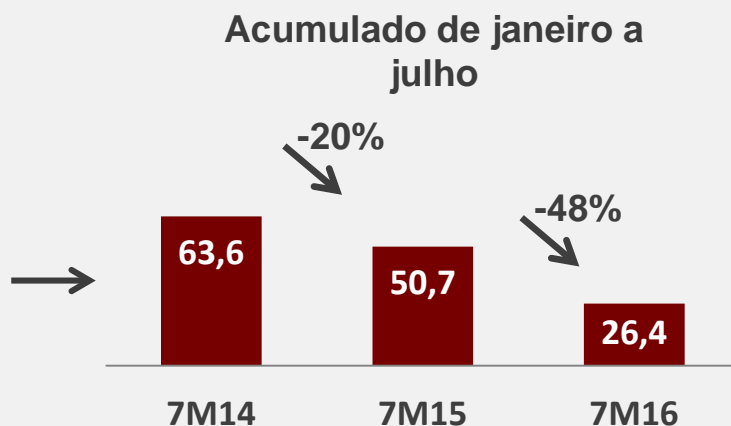
# Financiamento Imobiliário

---

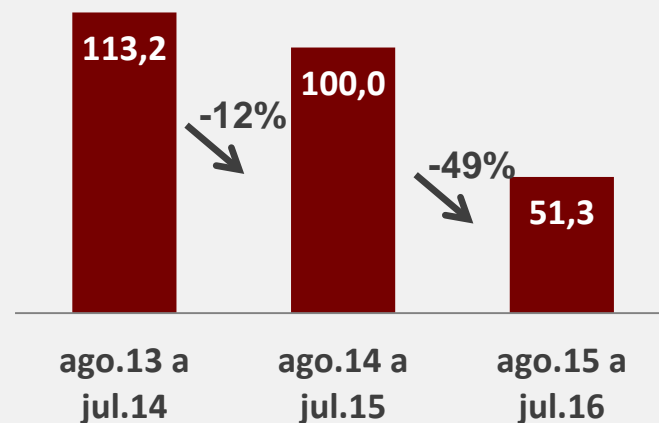


# Financiamento imobiliário – julho 2016

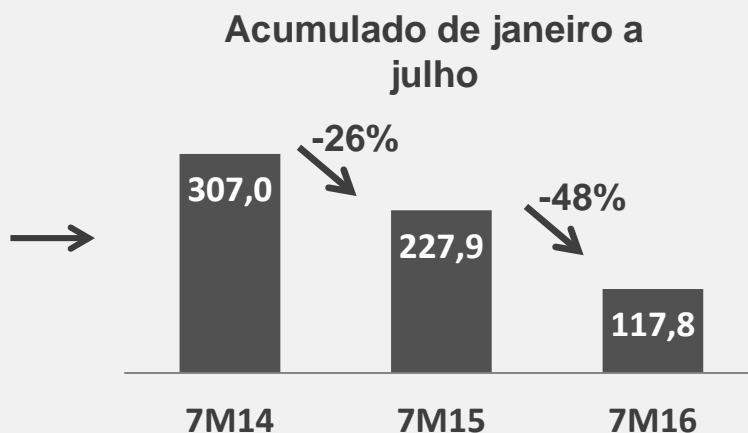
Valores  
Financiados  
(R\$ Bilhões)



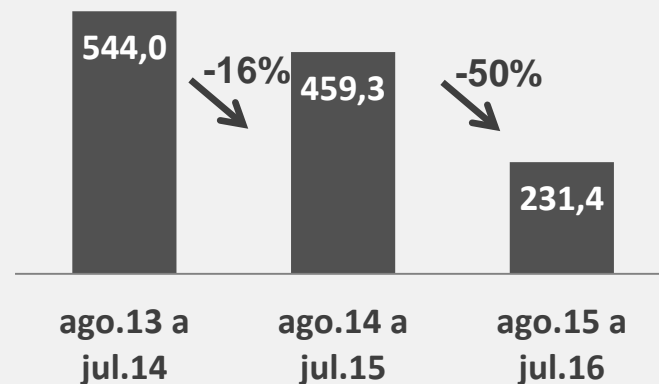
Acumulado em 12 meses



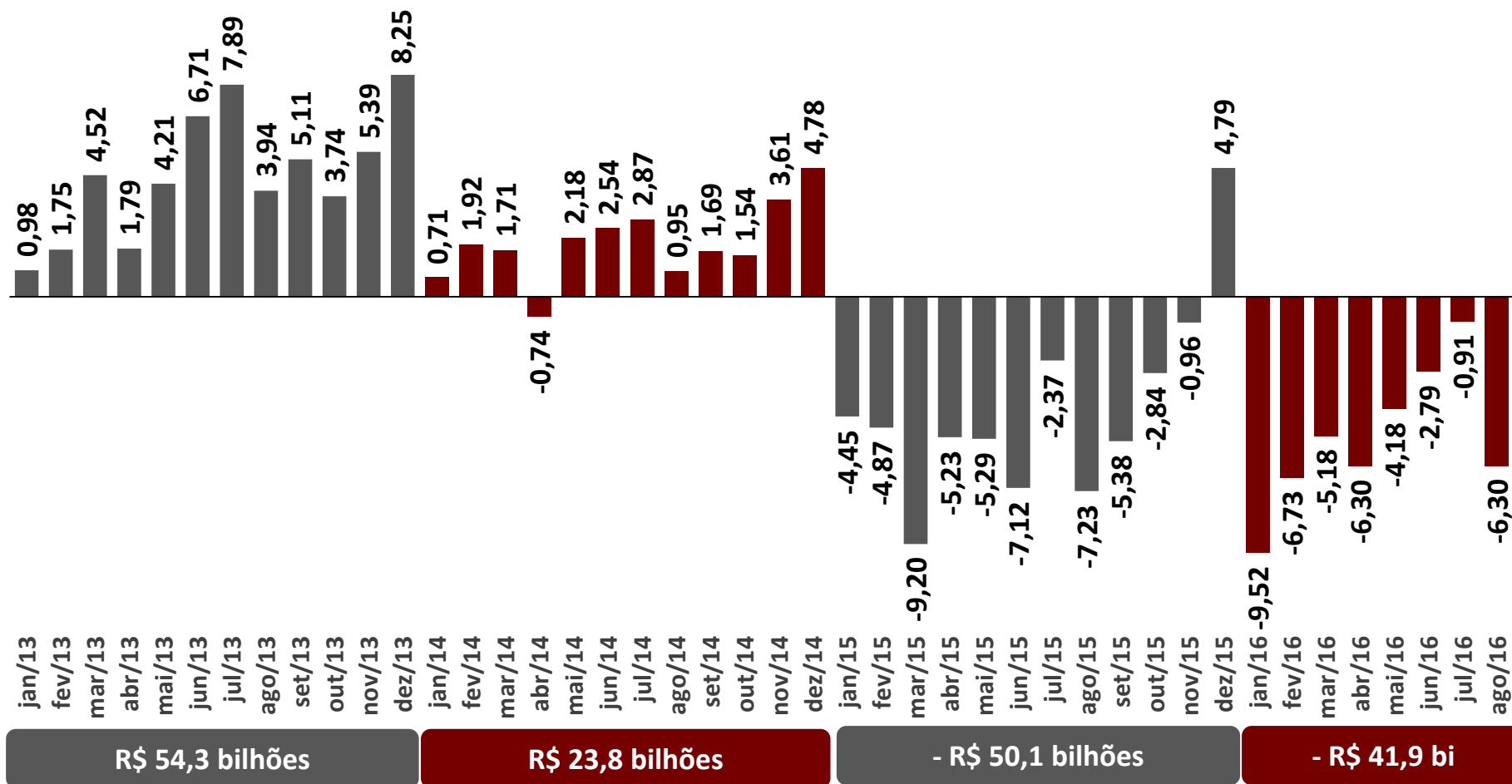
Unidades  
Financiadas  
(mil)



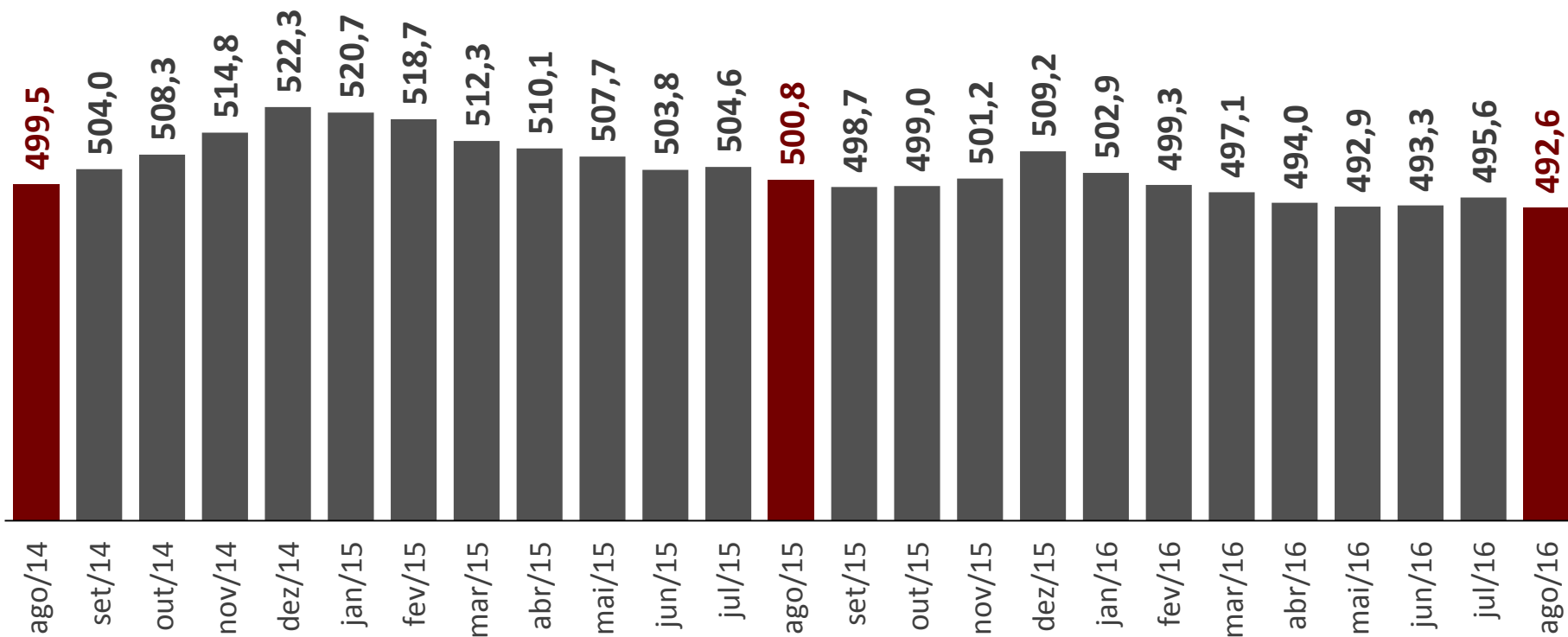
Acumulado em 12 meses



# Poupança SBPE – Captação líquida (R\$ bilhões)

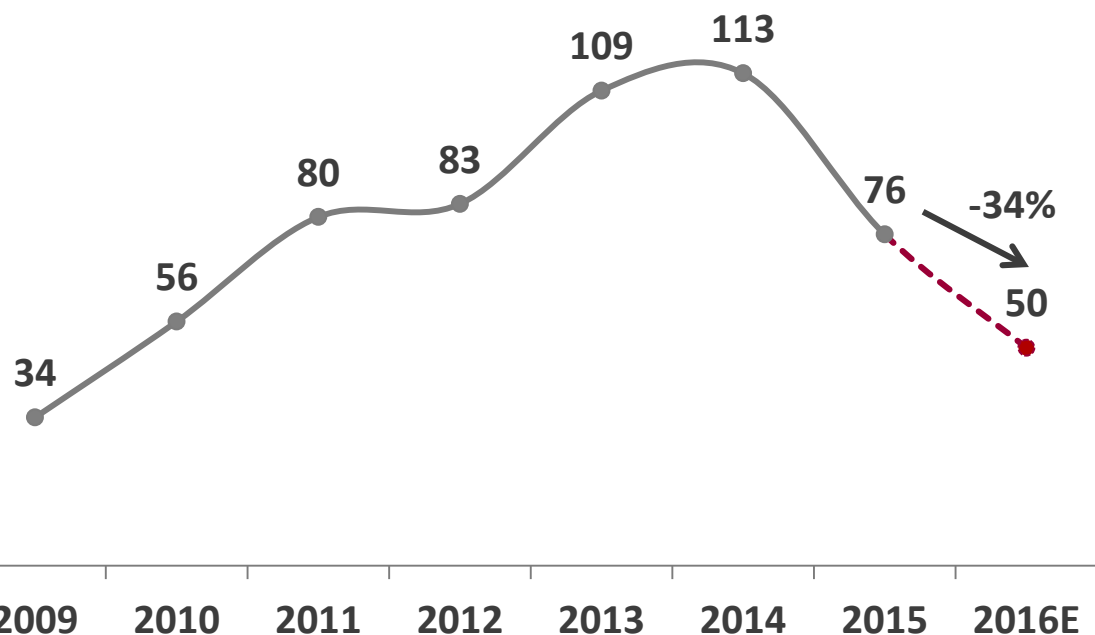


# Poupança SBPE – Saldo (R\$ bilhões)



# Crédito imobiliário SBPE : Projeção 2016 ABECIP

R\$ Bilhões



## 1º Semestre

- Indefinição Política
- Conjuntura econômica pior que o esperado
- Ausência de medidas efetivas para retomada do crescimento

## 2º Semestre

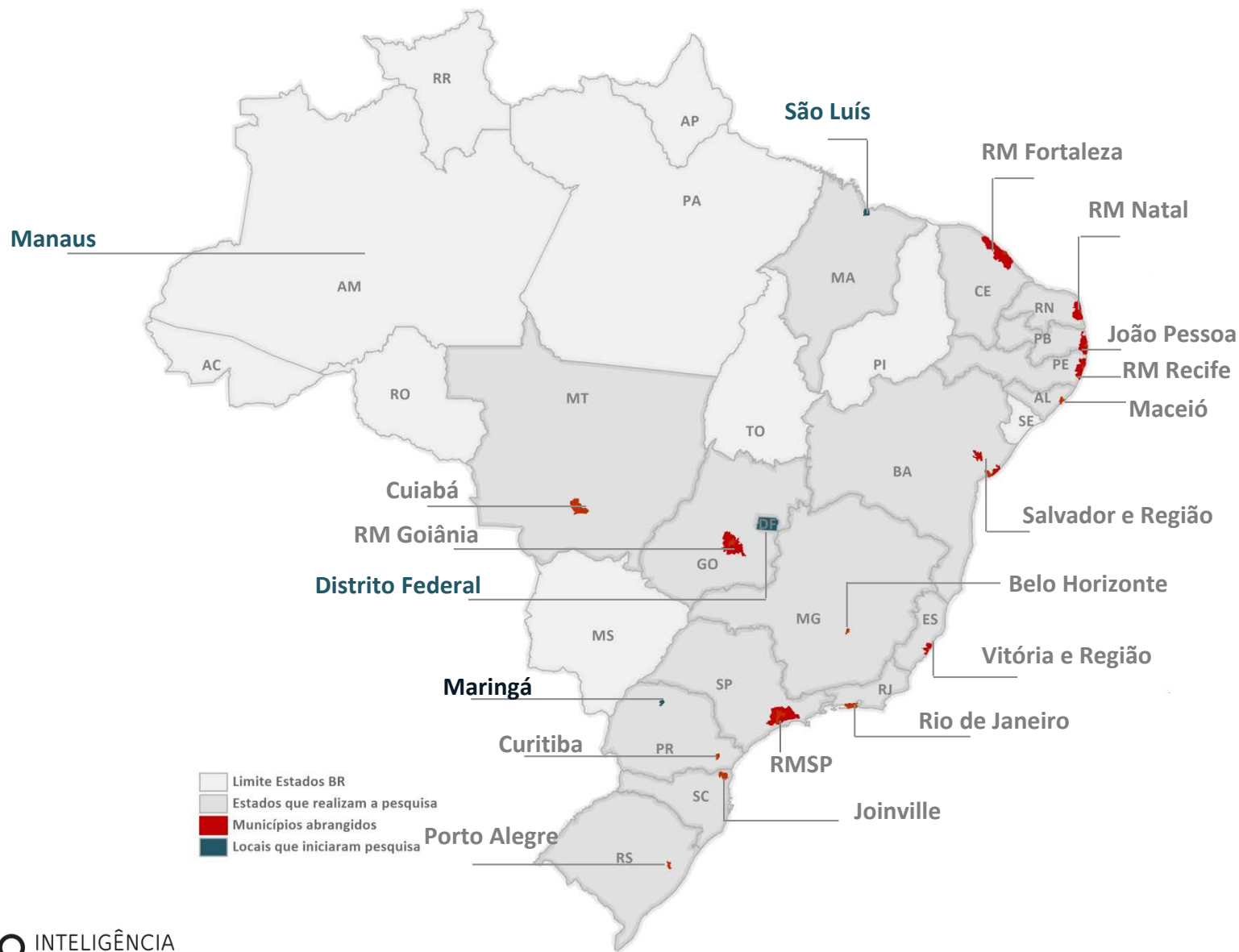
- Definição do cenário político
- Nova agenda propositiva
- Evolução gradativa das expectativas

# **Mercado Imobiliário Nacional**

---

Regiões que realizam pesquisa imobiliária

# Regiões que Possuem Pesquisa do Mercado Imobiliário



# Unidades residenciais lançadas

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1S15	Unidades Lançadas 1S16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	592	359	↓	-39%
Curitiba	2.270	1.157	↓	-49%
Distrito Federal	232	380	↑	64%
Joinville	732	118	↓	-84%
Maceió	850	N.D.		N.D.
Manaus	N.D.	260		N.D.
Maringá	1.482	1.026	↓	-31%
Porto Alegre	979	927	↓	-5%
Rio de Janeiro	2.685	2.350	↓	-12%
RM de Fortaleza	2.803	1.610	↓	-43%
RM de Goiânia	2.307	1.247	↓	-46%
RM de João Pessoa	2.599	1.748	↓	-33%
RM de Natal	190	0	↓	-100%
RM de Recife	1.555	751	↓	-52%
RM de São Paulo	16.969	10.400	↓	-39%
Salvador e Região	2.884	1.536	↓	-47%
<b>Total Ajustado</b>	<b>38.279</b>	<b>23.609</b>	↓	<b>-38%</b>

# Unidades residenciais novas vendidas

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 1S15	Unidades Vendidas 1S16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	672	706	↑	5%
Curitiba	2.662	2.274	↓	-15%
Distrito Federal	1.075	1.324	↑	23%
Joinville	548	886	↑	62%
Maceió	747	N.D.		N.D.
Manaus	N.D.	1.277		N.D.
Maringá	1.211	934	↓	-23%
Porto Alegre	1.724	1.447	↓	-16%
Rio de Janeiro	3.530	4.721	↑	34%
RM de Fortaleza	2.574	2.272	↓	-12%
RM de Goiânia	3.272	1.851	↓	-43%
RM de João Pessoa	2.529	2.116	↓	-16%
RM de Natal	1.007	946	↓	-6%
RM de Recife	2.087	1.290	↓	-38%
RM de São Paulo	15.808	12.194	↓	-23%
Salvador e Região	3.507	3.100	↓	-12%
<b>Total Ajustado</b>	<b>42.206</b>	<b>36.061</b>	↓	<b>-15%</b>

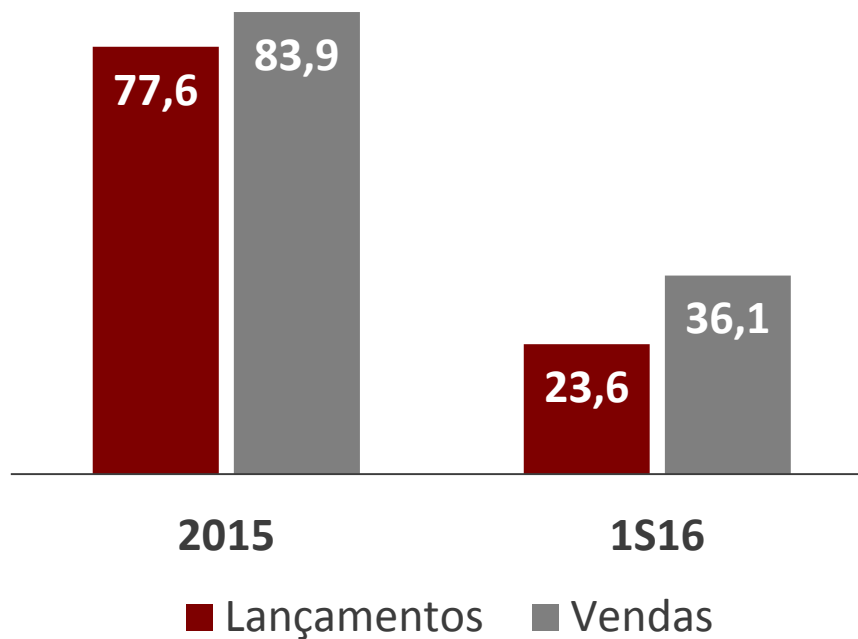


# Oferta final disponível – imóveis residenciais novos

Região Pesquisada	Oferta Final Junho/2015	Oferta Final Junho/2016	Variação %	
Belo Horizonte	N.D	N.D		N.D.
Cuiabá	3.076	2.626	↓	-15%
Curitiba	11.483	8.865	↓	-23%
Distrito Federal	4.385	4.257	↓	-3%
Joinville	2.970	2.985	↑	1%
Maceió	2.152	N.D		N.D.
Manaus	N.D	4.002		N.D.
Maringá	2.171	2.662	↑	23%
Porto Alegre	3.027	3.216	↑	6%
Rio de Janeiro	8.863	9.241	↑	4%
RM de Fortaleza	9.129	9.567	↑	5%
RM de Goiânia	7.456	8.824	↑	18%
RM de João Pessoa	7.353	7.319	↓	0%
RM de Natal	3.486	2.036	↓	-42%
RM de Recife	6.907	7.420	↑	7%
RM de São Paulo	44.563	38.775	↓	-13%
Salvador e Região	7.376	7.310	↓	-1%
<b>Total Ajustado</b>	<b>122.245</b>	<b>115.103</b>	↓	<b>-6%</b>

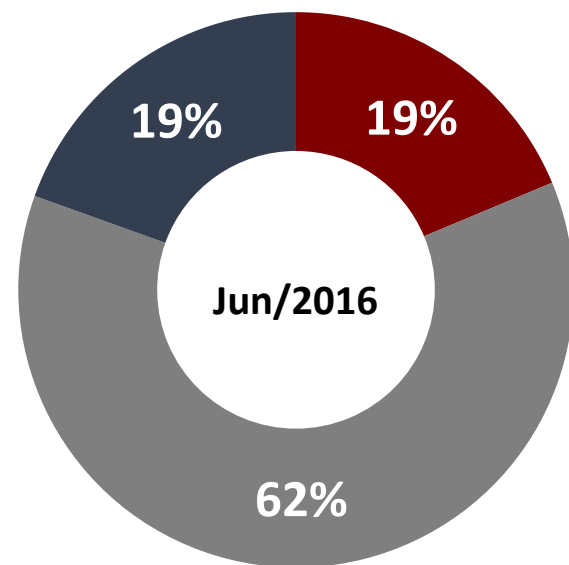
# Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Em mil unidades



# Oferta por Fase de Obra – Junho/2016

Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Cuiabá	11%	75%	13%
Distrito Federal	33%	18%	49%
Joinville	10%	66%	24%
Manaus	5%	51%	43%
Maringá	25%	56%	19%
Porto Alegre	11%	55%	34%
Rio de Janeiro	20%	50%	30%
RM de Fortaleza	11%	73%	16%
RM de Goiânia	19%	60%	21%
RM de Natal*	21%	51%	27%
RM de Recife	35%	57%	8%
RM de São Paulo	14%	74%	12%
Salvador e Região	45%	35%	20%



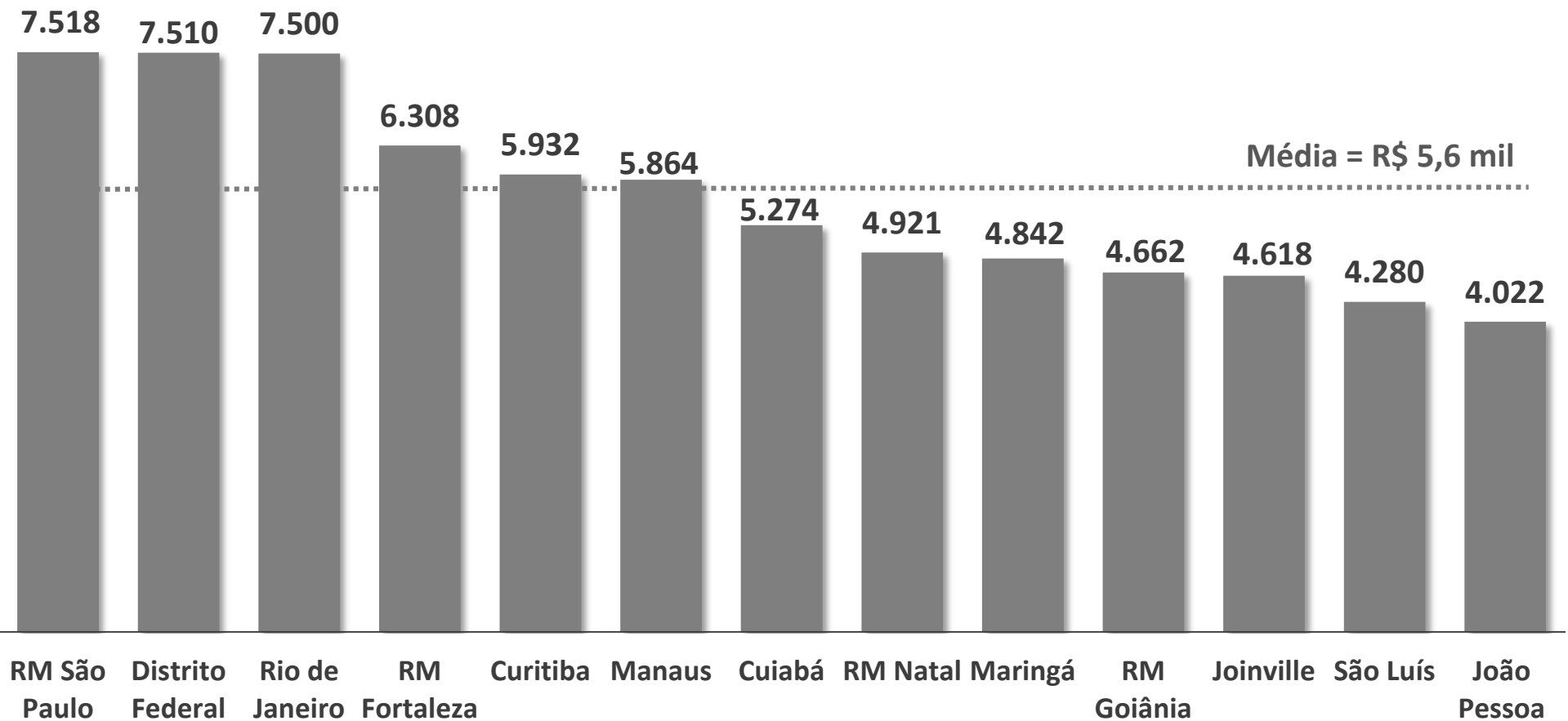
■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos

\*não foi informado o estágio da obra de todos os empreendimentos

Fonte: CBIC/CII Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

# Preço Médio – M² de Área Privativa

Em R\$



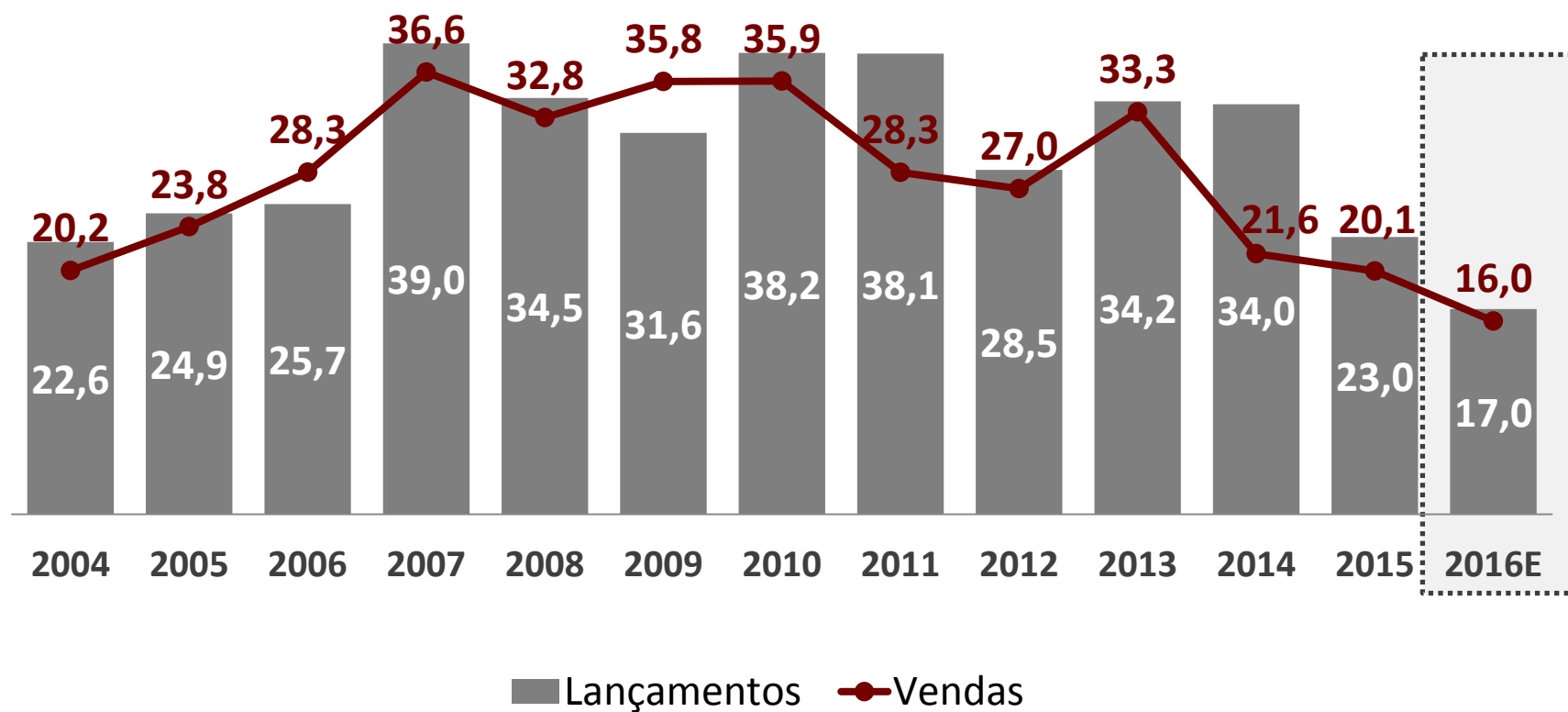
# **Mercado Imobiliário**

---

**Cidade de São Paulo**

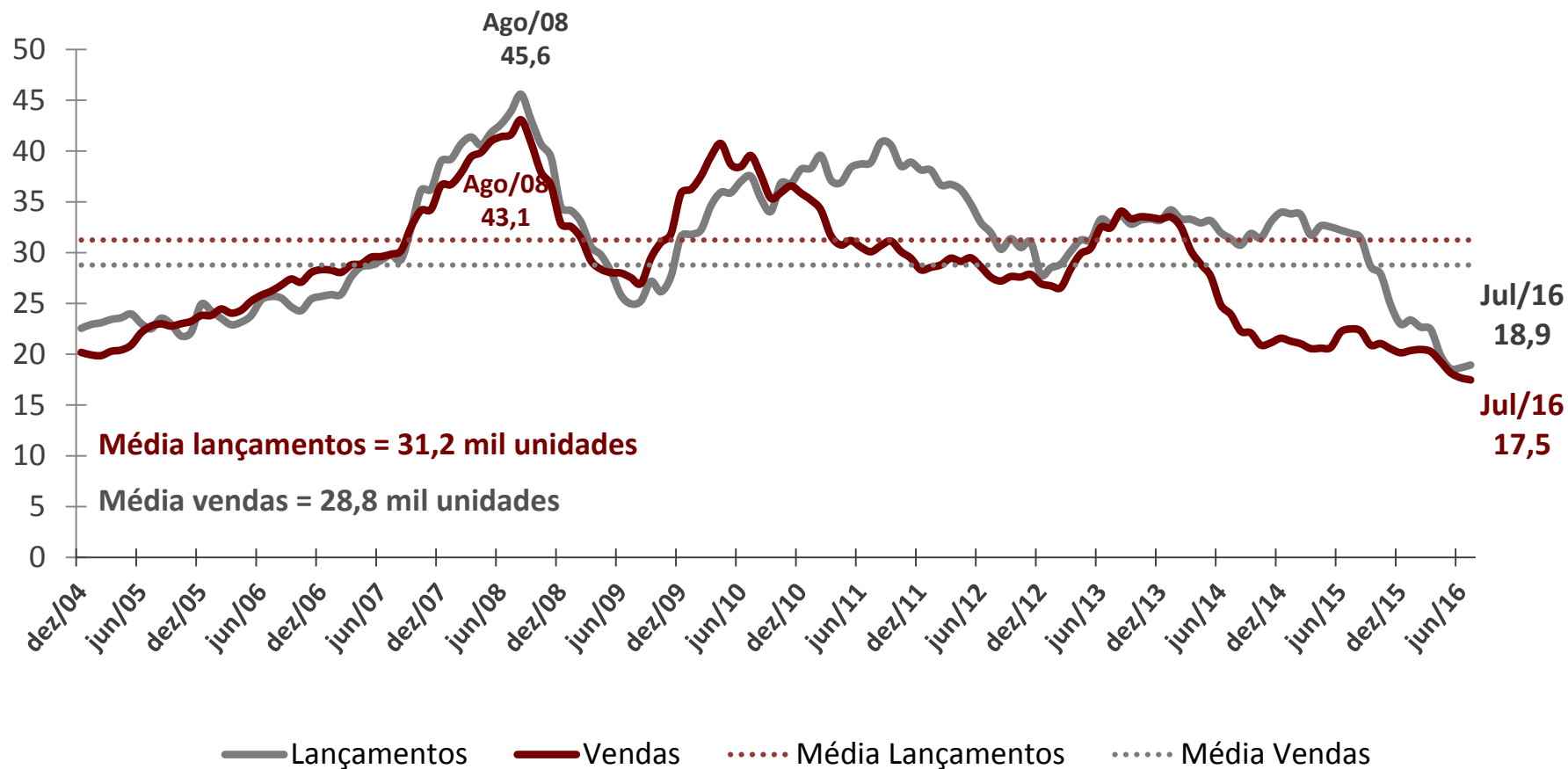
# Lançamentos e vendas de imóveis residenciais

Cidade de São Paulo, em mil unidades



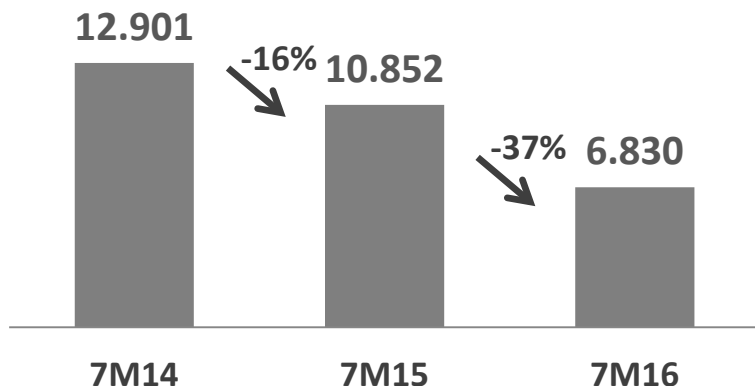
# Lançamentos e vendas - acumulado em 12 meses

Cidade de São Paulo – em mil unidades



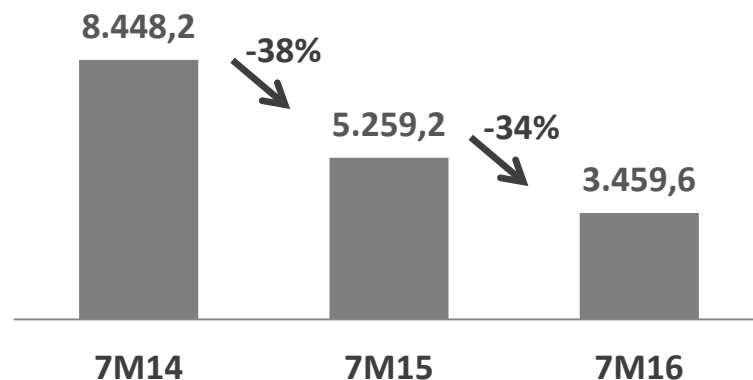
# Acumulado de Janeiro a julho – Cidade de São Paulo

## Unidades Lançadas

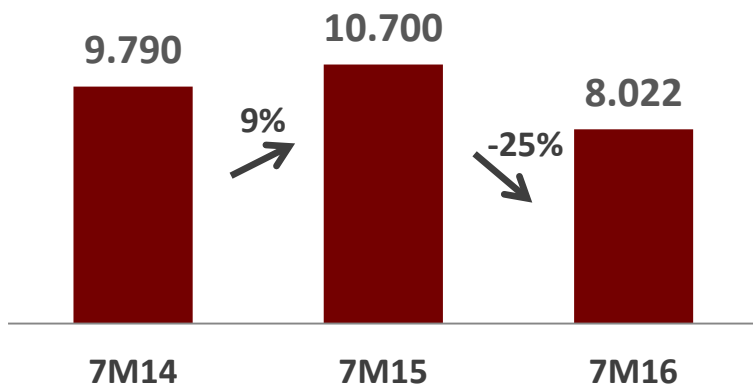


## VGL – Valor global lançado

Em R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de julho/16

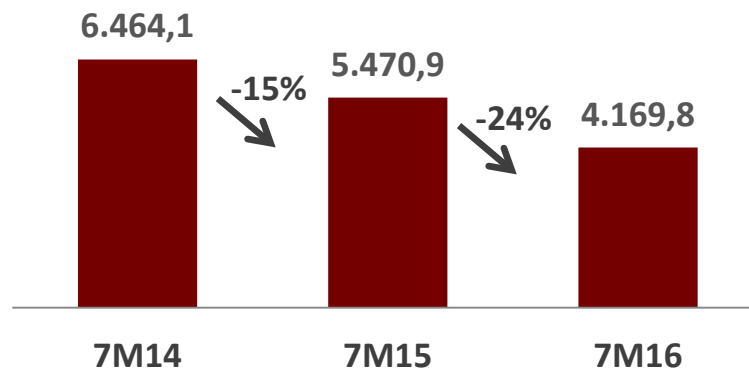


## Unidades Vendidas



## VGV – Valor global vendido

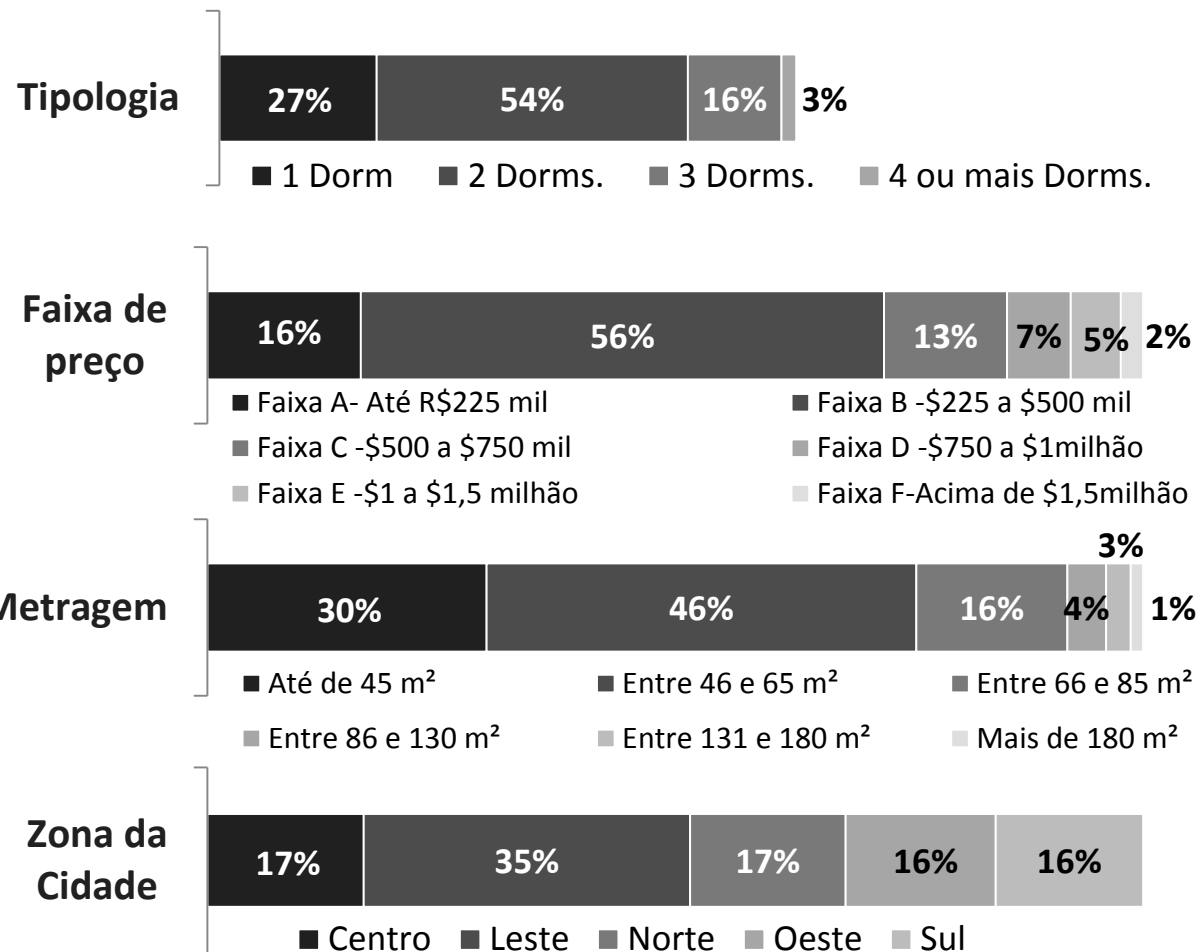
Em R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de julho/16





# Unidades lançadas 7M16 – Cidade de São Paulo

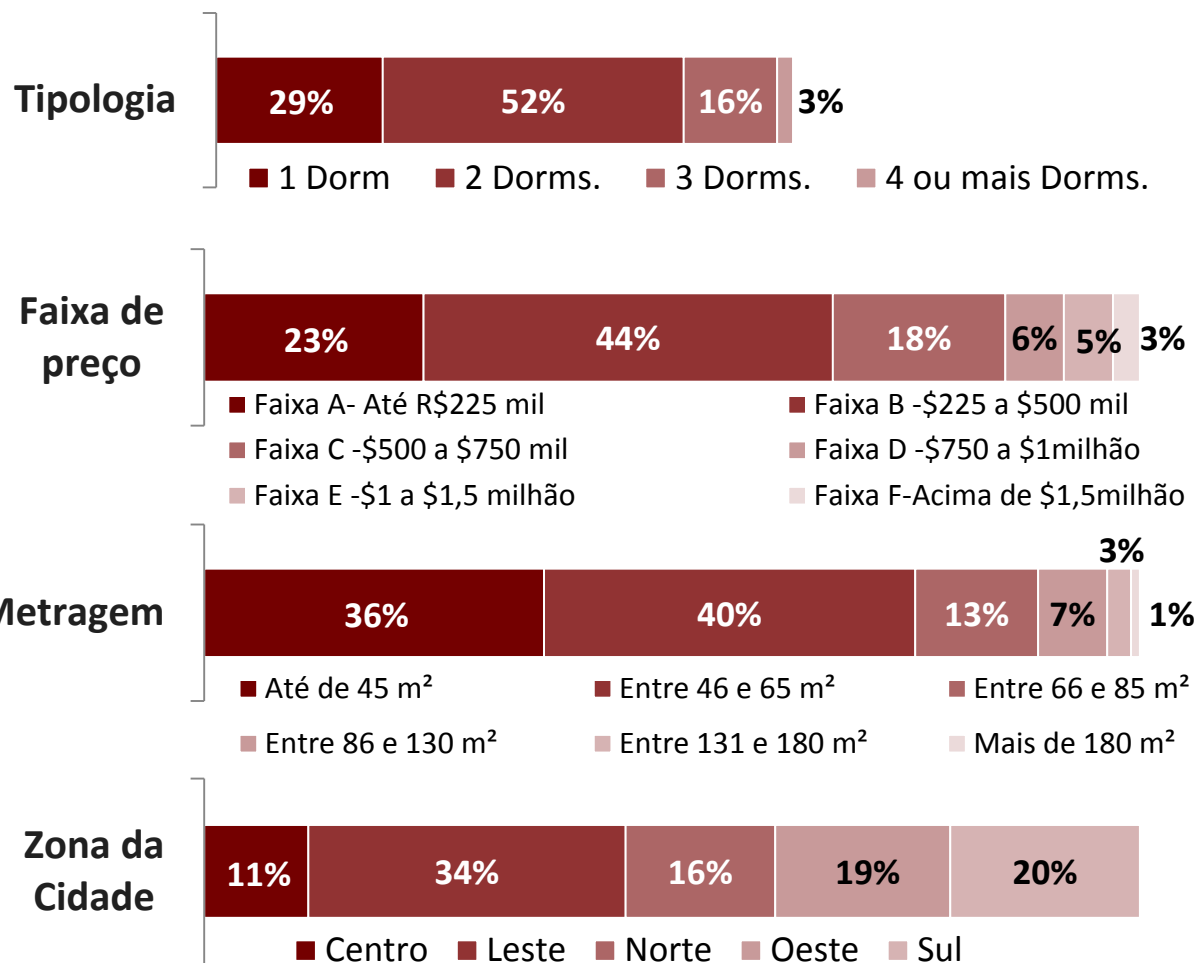
De janeiro a julho de 2016 foram lançadas 6.830 unidades na cidade de São Paulo, com predomínio de: Imóveis de 2 dormitórios, com ticket médio de até R\$ 500 mil, metragem média de até 65m<sup>2</sup> e localizados na zona Leste da cidade.



# Unidades vendidas de janeiro a julho de 2016– Cidade de São Paulo

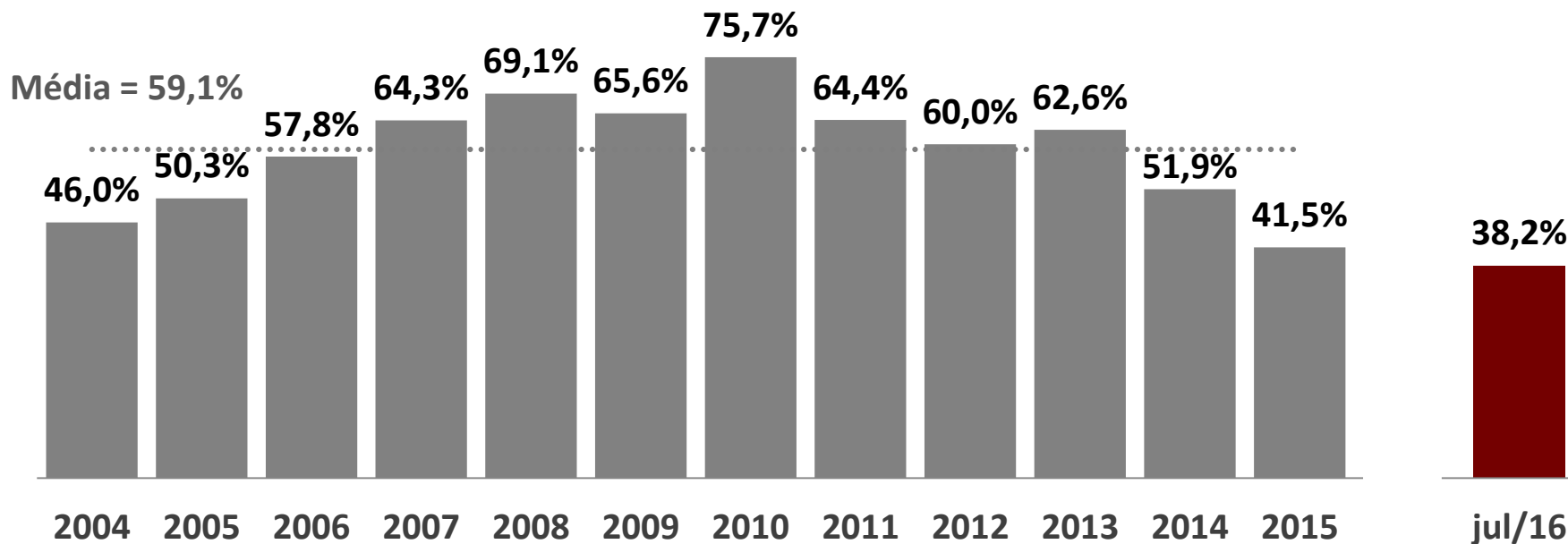
De janeiro a julho de 2016 foram comercializadas 8.022 unidades na cidade de São Paulo, e assim como nos lançamentos, com predomínio de:

Imóveis de 2 dormitórios, com ticket médio de até R\$ 500 mil, metragem média de até 65m<sup>2</sup> e localizados na zona Leste da cidade.



# VSO (Vendas Sobre Oferta) 12 meses

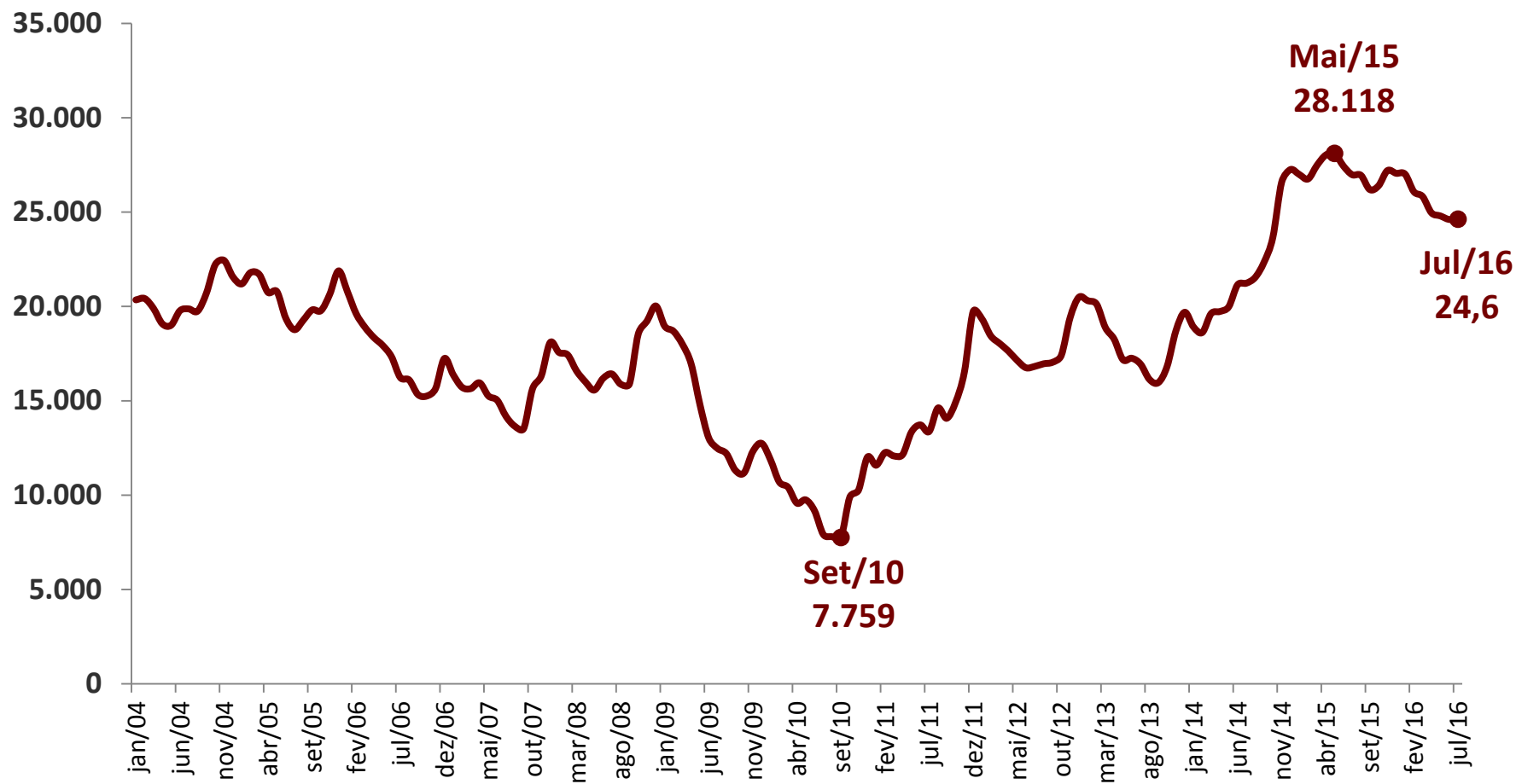
Cidade de São Paulo



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

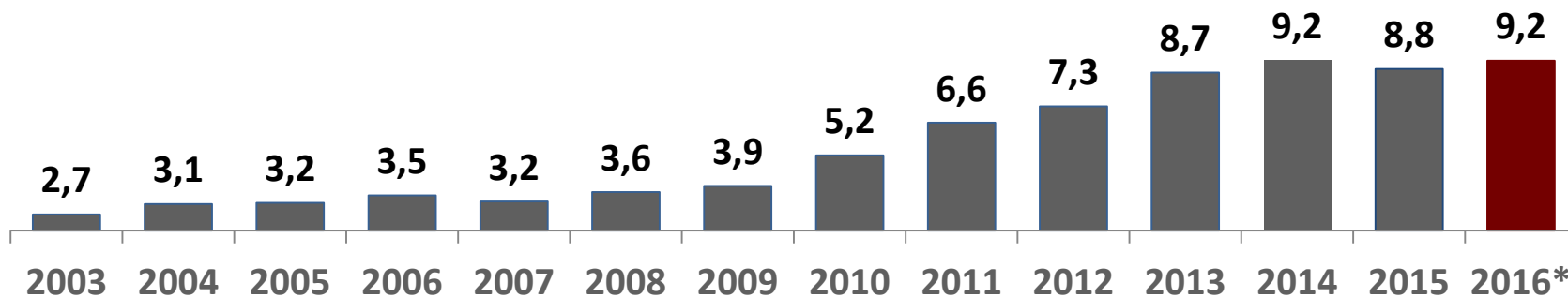
UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

# Oferta final – cidade de São Paulo

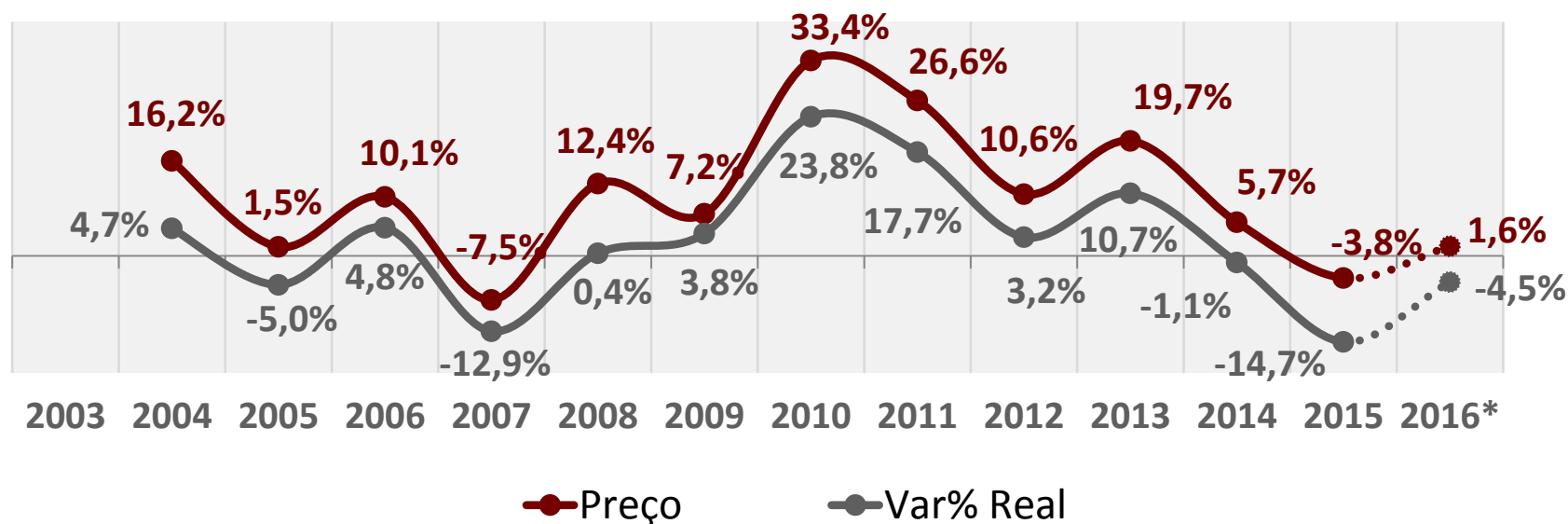


# Preço médio m² de área útil dos lançamentos julho/2016

## Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



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



# Interior de São Paulo

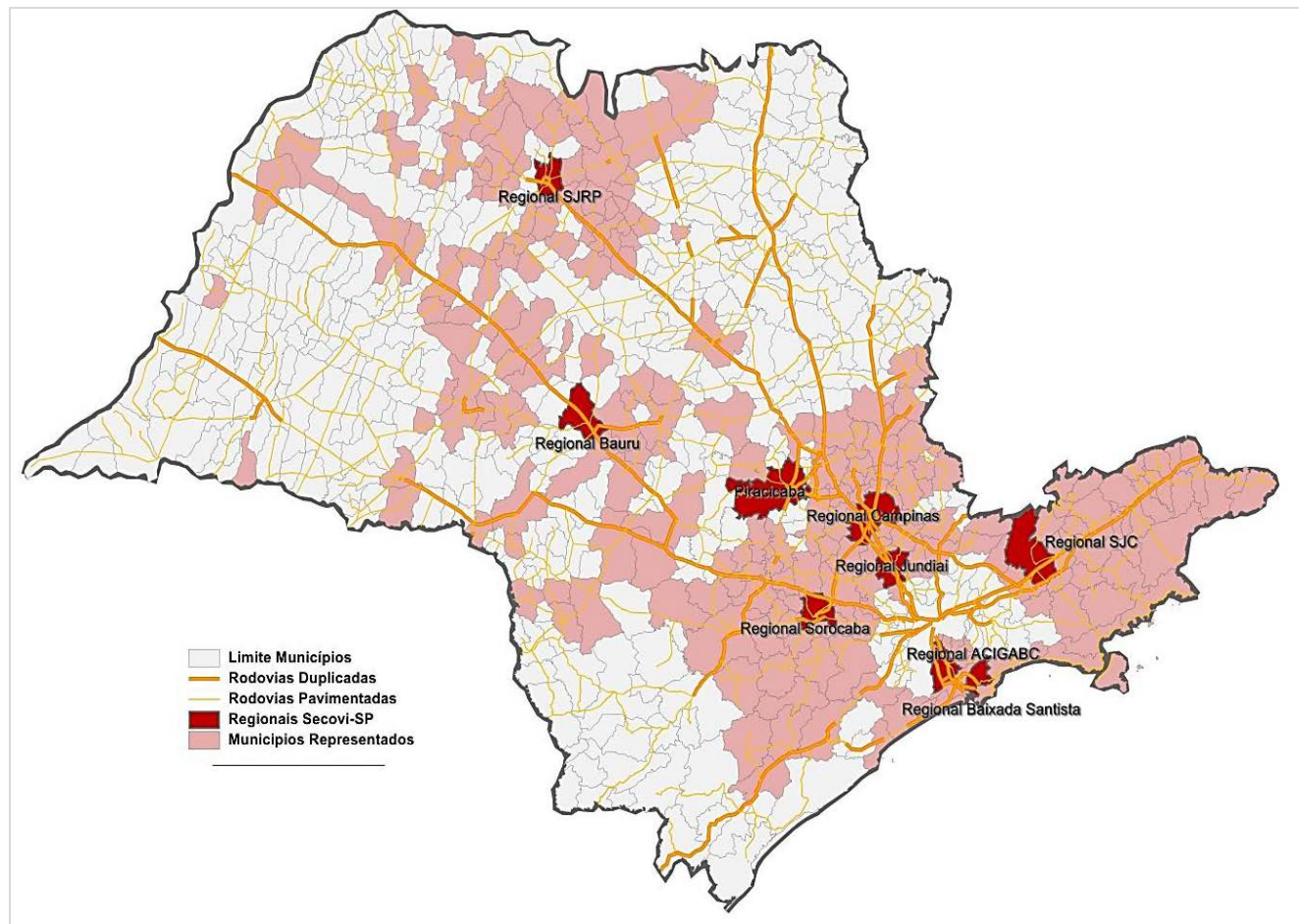
---

# Regionais e representantes do Secovi-SP no Estado de São Paulo

Das nove regionais/representações do Sindicato, sete possuem estudos do mercado imobiliário, elaborados com o auxílio do departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP e dois desenvolvidos por equipes próprias de pesquisa (Grande ABC e São José dos Campos):

## Regionais do Secovi-SP

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

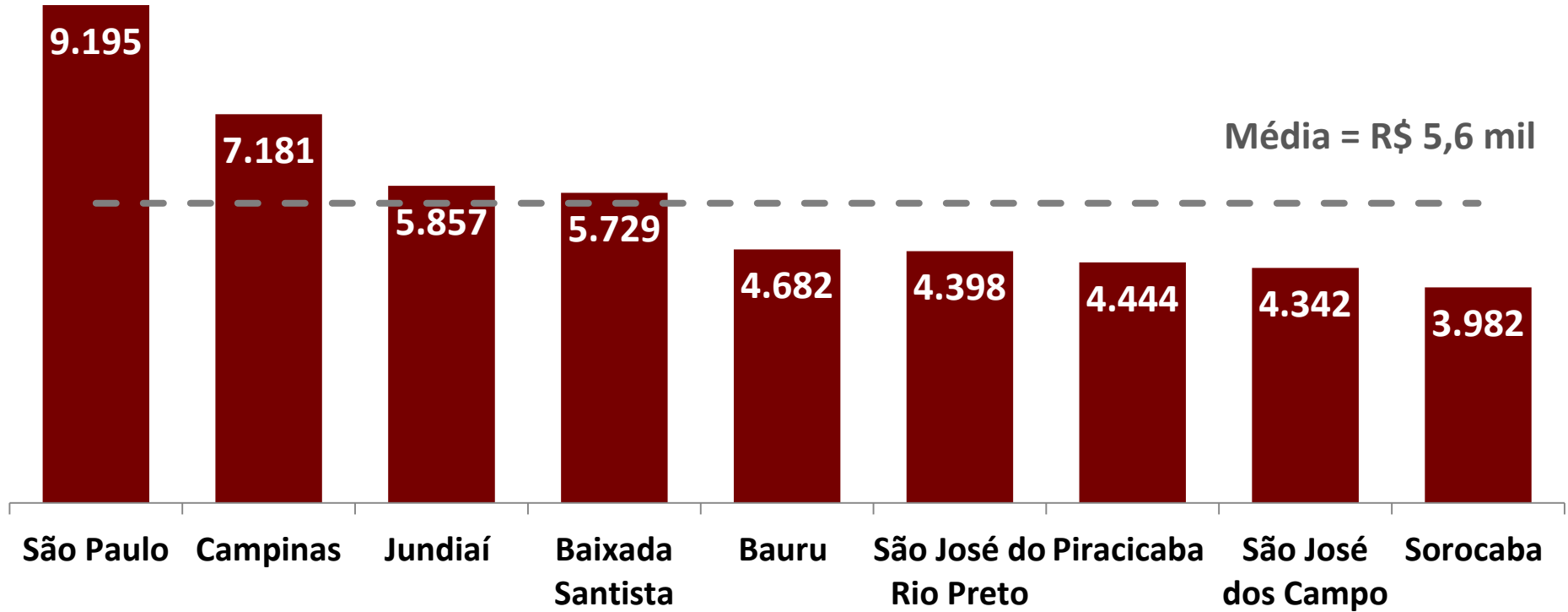


# Unidades residenciais lançadas e vendidas em 36 meses

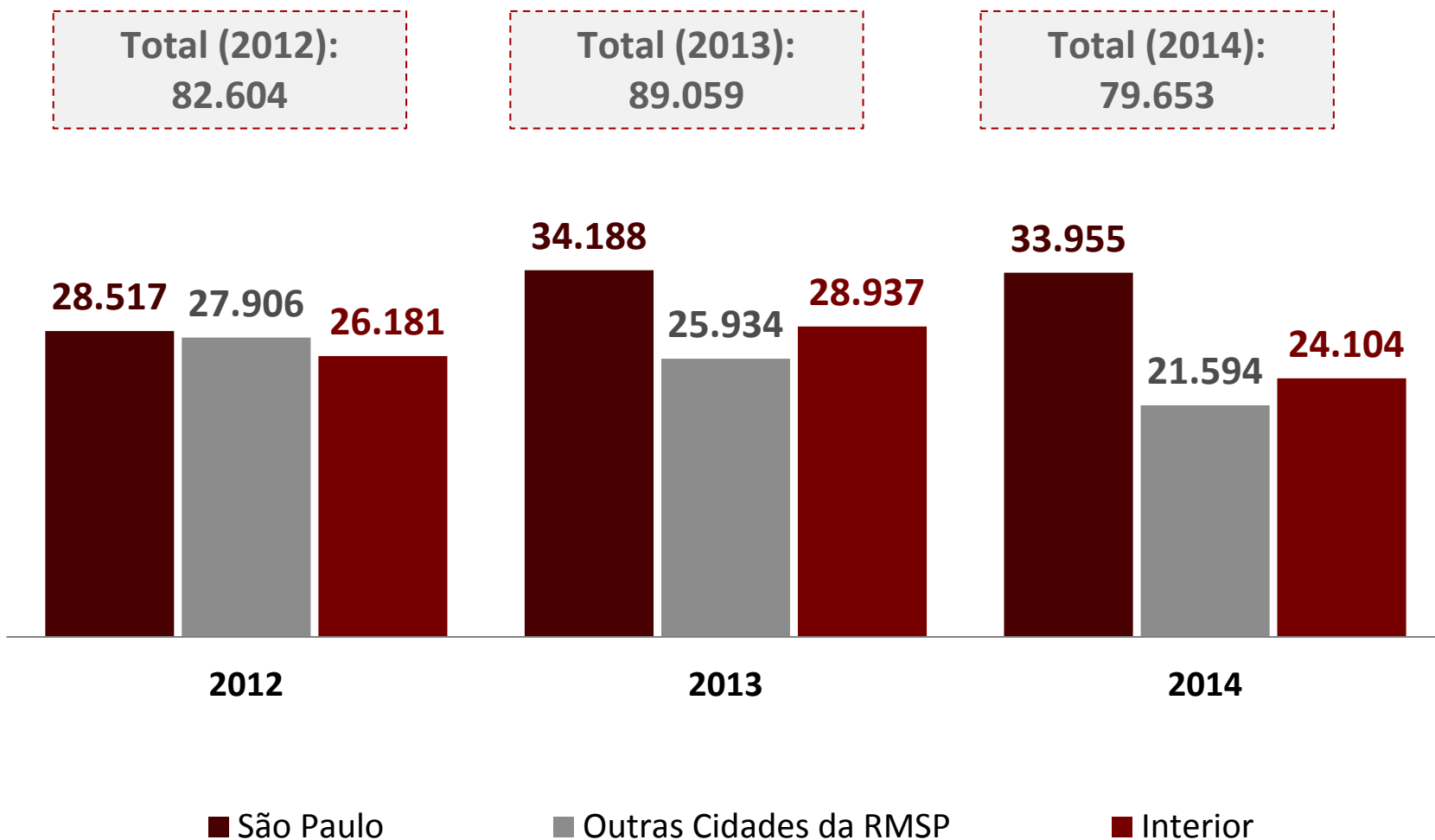
Região/Cidade	Período	Unidades lançadas	Unidades Vendidas
Baixada Santista	julho/2013 a junho/2016	15.413	9.413
Bauru	janeiro/2013 a dezembro/2015	5.545	3.210
Campinas	agosto/2013 a julho/2016	9.064	6.432
Jundiaí	novembro/2012 a outubro/2015	10.156	7.491
Piracicaba	abril/2013 a março/2016	8.102	5.378
São José dos Campos	Abril/13 a Março/2016	3.012	2.026
São José do Rio Preto	maio/2013 a abril/2016	10.112	8.303
Sorocaba	outubro/2013 a setembro/2016	15.025	9.129
Total		76.429	51.382



## Preço médio do m<sup>2</sup> - em R\$



# Unidades lançadas no interior e RMSP



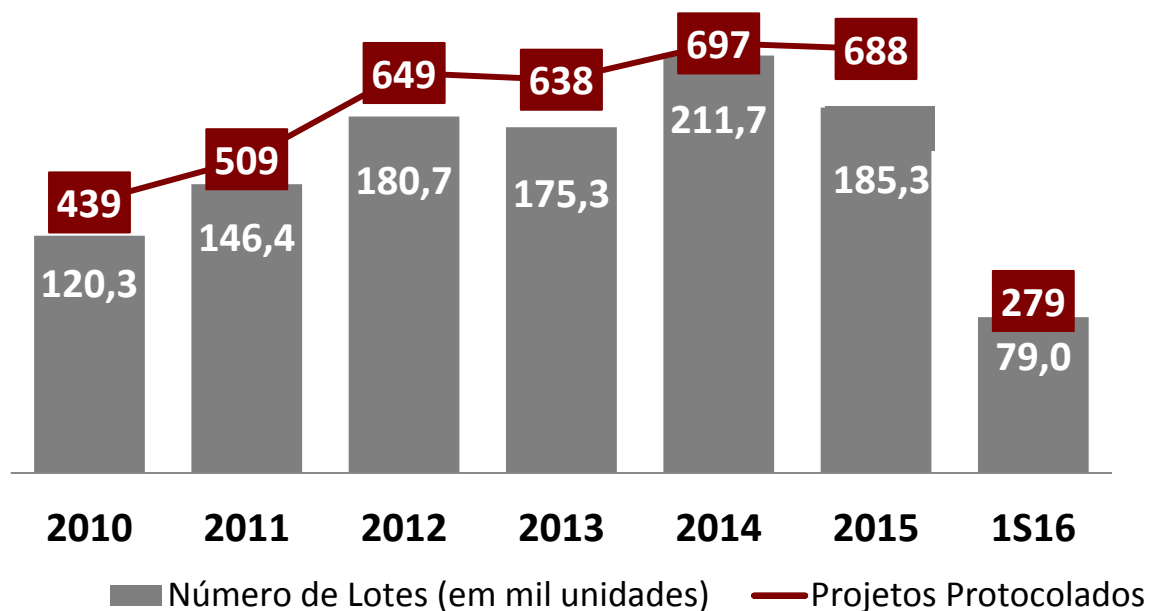
# **Loteamentos**

---

**Projetos aprovados pelo GRAPROHAB**

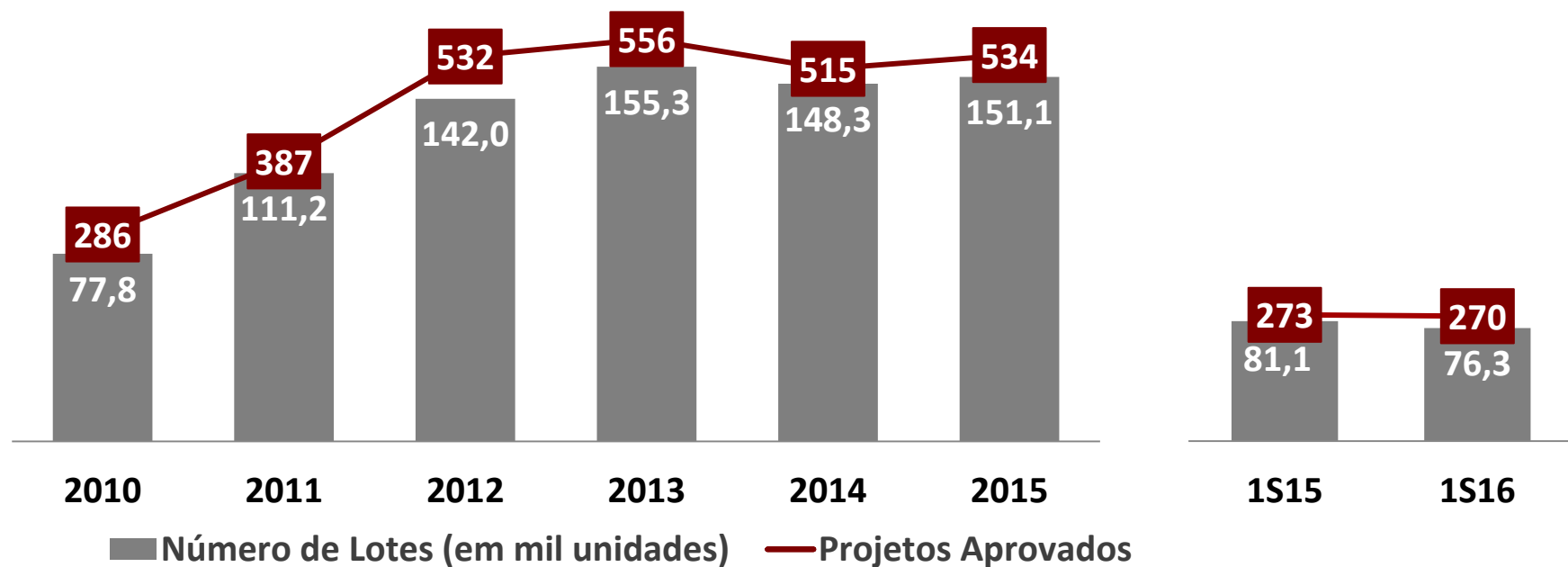
# Projetos de loteamentos Protocolados no GRAPROHAB

## Estado de São Paulo



De janeiro de 2015 a junho de 2016, foram protocolados 7 projetos de loteamento em Sorocaba, com previsão de 1.943 lotes.

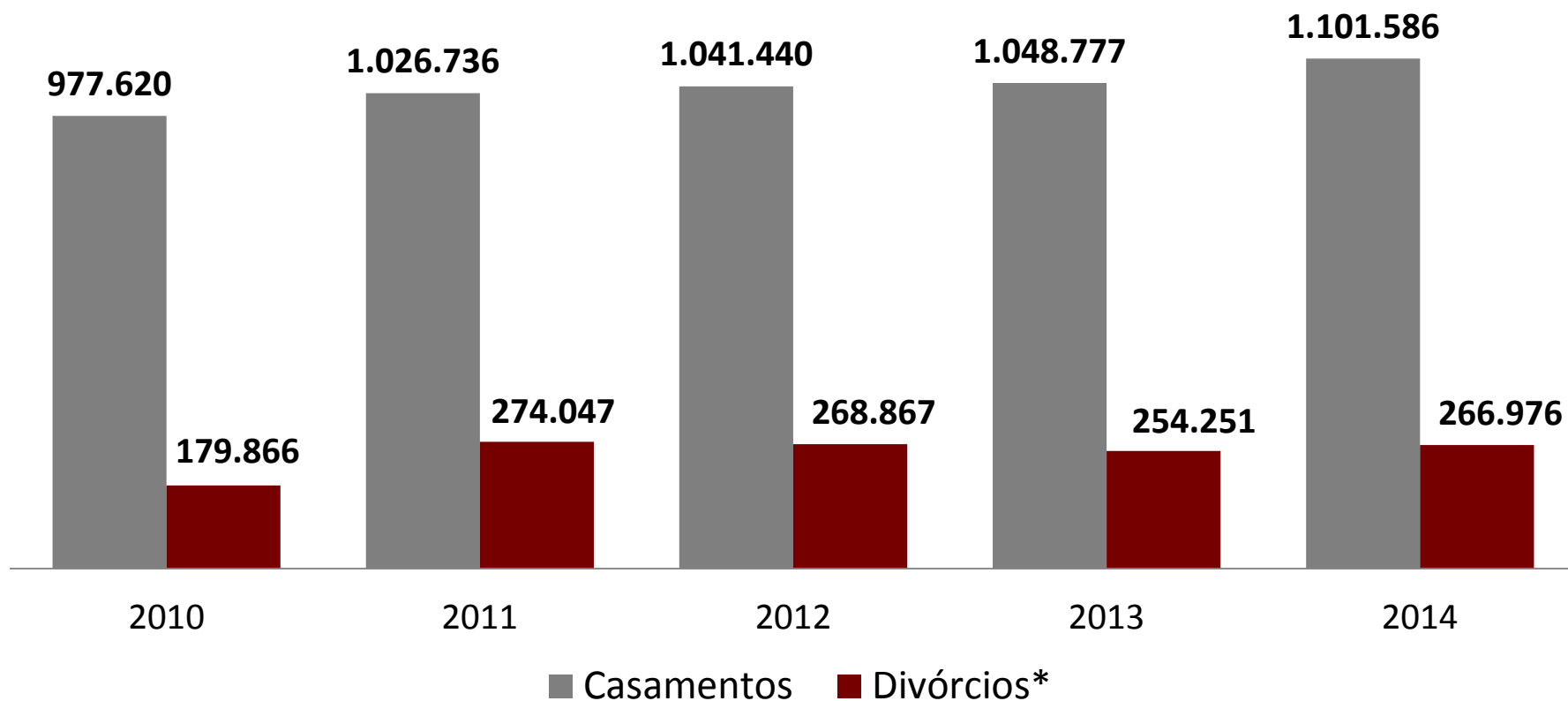
# Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB no Estado de São Paulo



# Demanda

---

# Casamentos e divórcios - Brasil

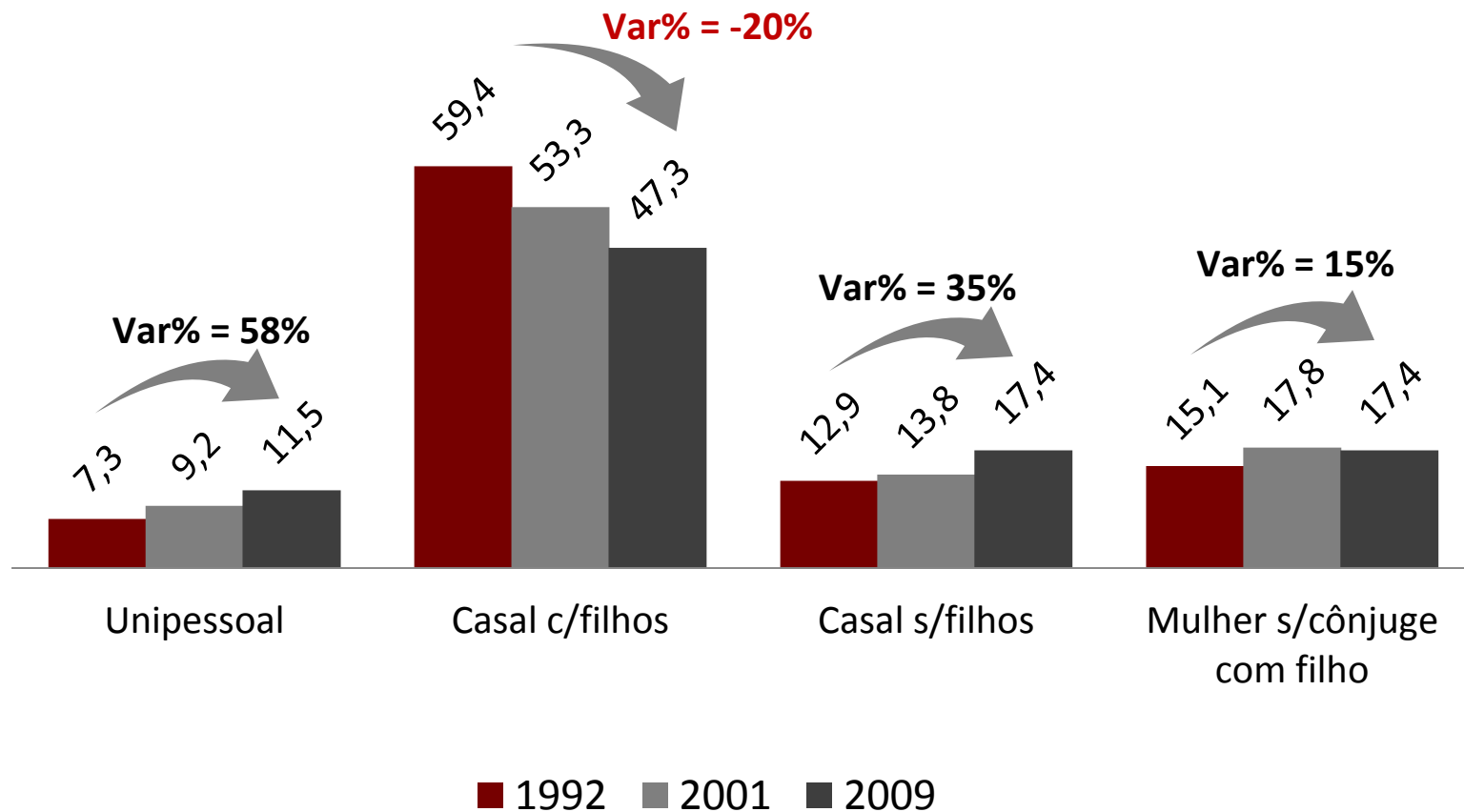


\*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

Fonte: IBGE

# Arranjos familiares com parentesco

Part.%

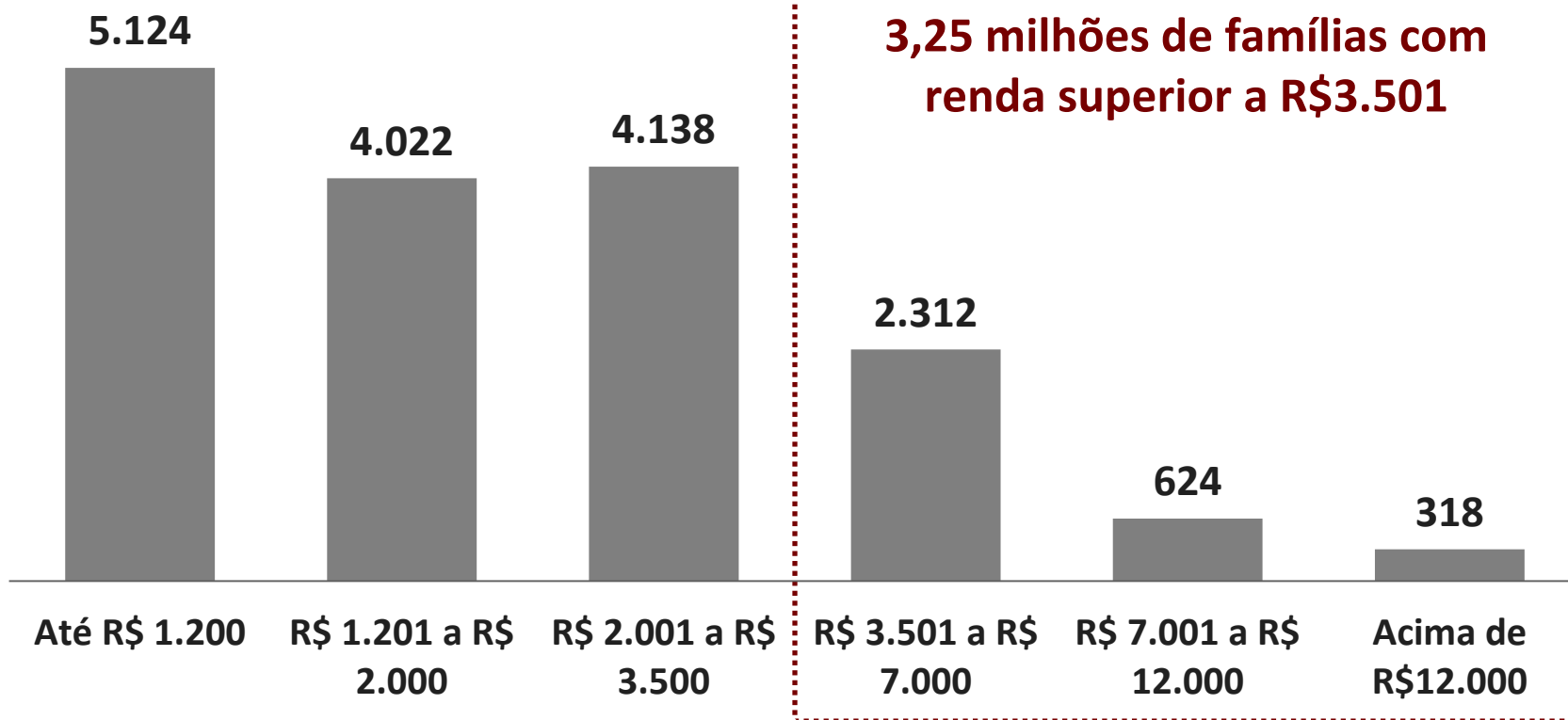




# Famílias que Moram em Domicílios Alugados ou Cedidos

Por Faixa de Renda mensal Familiar - Em milhares de famílias

**16,8 milhões** de famílias vivem em domicílios alugados ou cedidos.



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

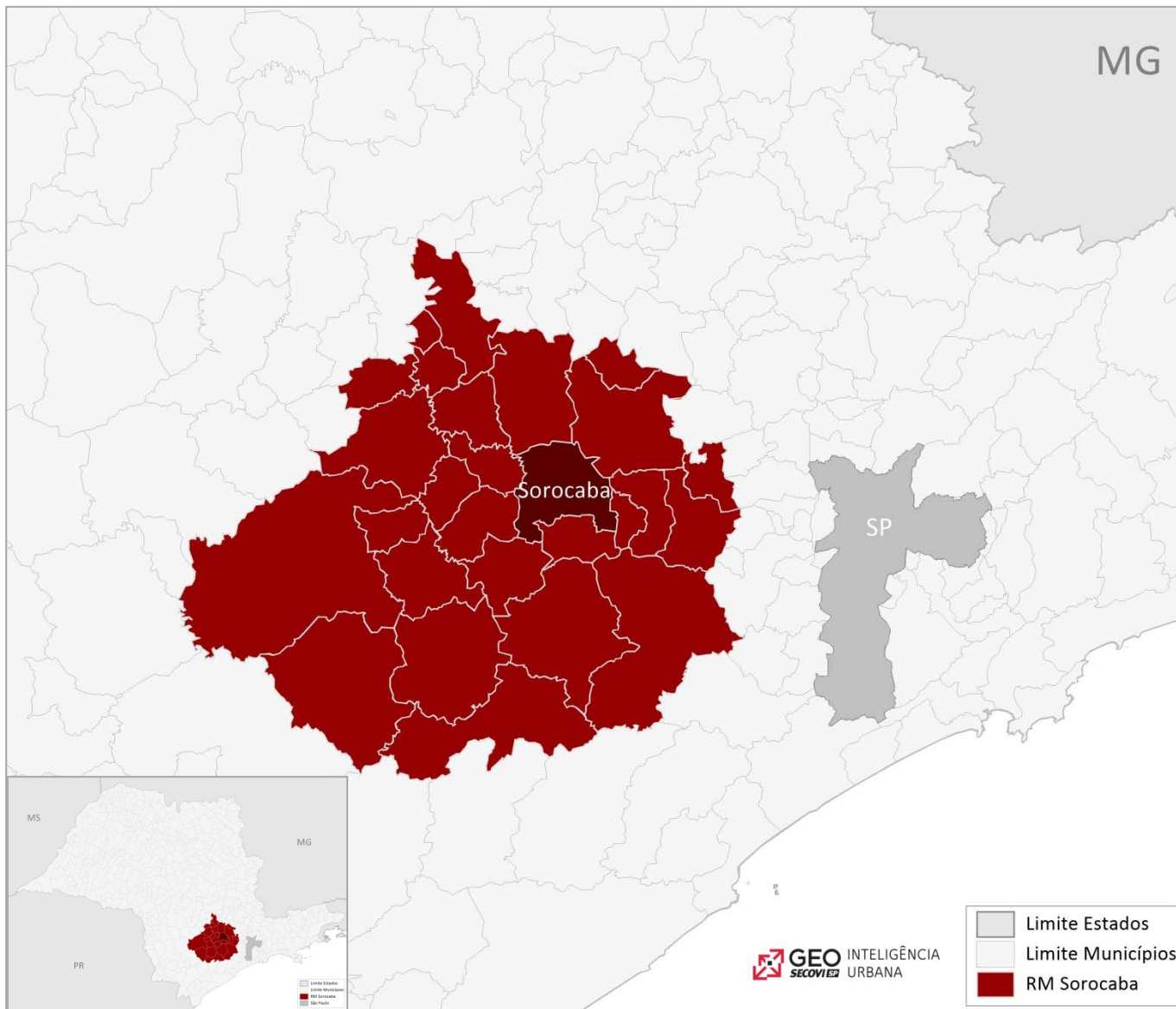
	Incremento	Estoque	Incremento	Estoque
Faixas de renda	2004 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Até R\$ 1.600	-2.598.390	27.499.420	494.472	27.993.892
De R\$ 1.600 até R\$ 3.275	8.592.983	21.105.083	6.866.869	27.971.952
De R\$ 3.275 até R\$ 5.000	4.743.421	9.042.082	3.316.008	12.358.090
De R\$ 5.000 até R\$ 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
<b>Total Brasil</b>	<b>14.977.065</b>	<b>67.173.857</b>	<b>14.551.113</b>	<b>81.724.970</b>

- 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.

# Sorocaba

---

# Região Metropolitana de Sorocaba



## RM Sorocaba

27

Municípios

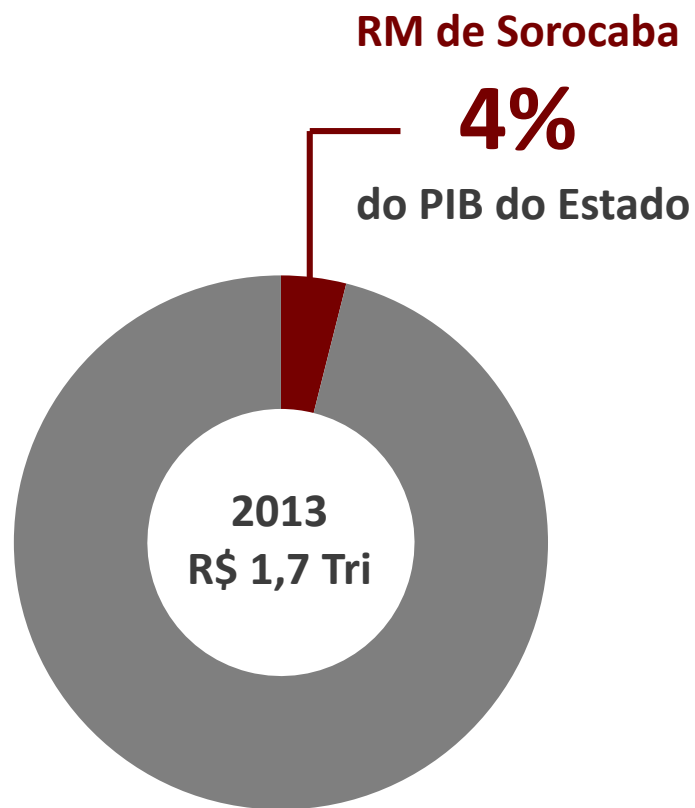
1,8 milhão  
de Habitantes

581 mil  
Domicílios

R\$ 67,2 Bi  
PIB

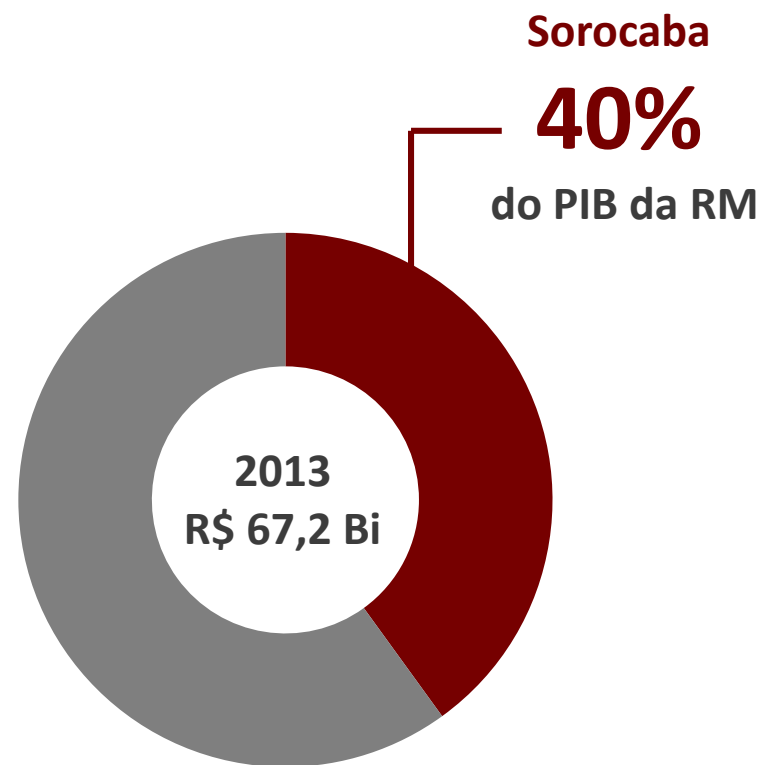
# PIB da RM de Sorocaba - 2013

## Estado de São Paulo



■ RM Sorocaba    ■ Outros Municípios do Estado

## RM de Sorocaba

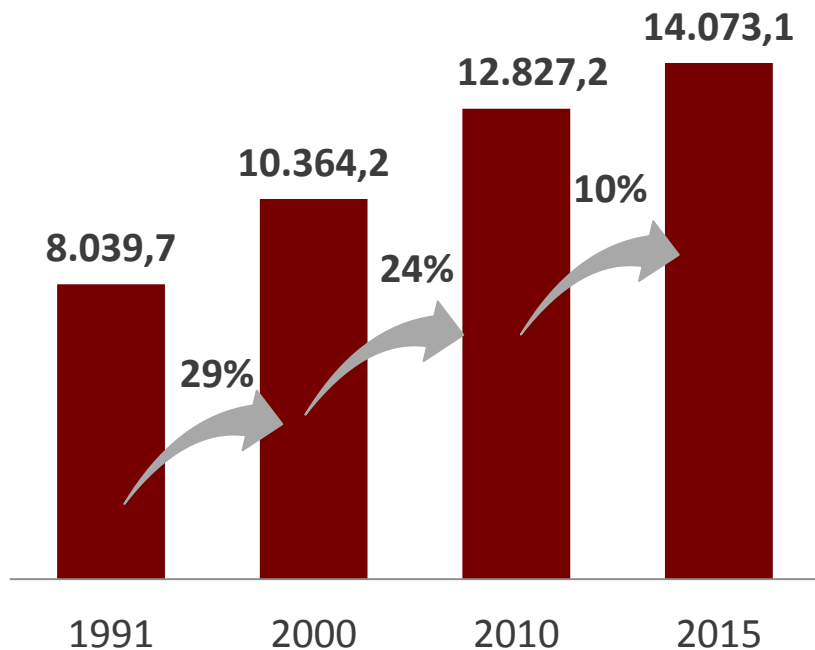


■ Sorocaba    ■ Outros Municípios da RM

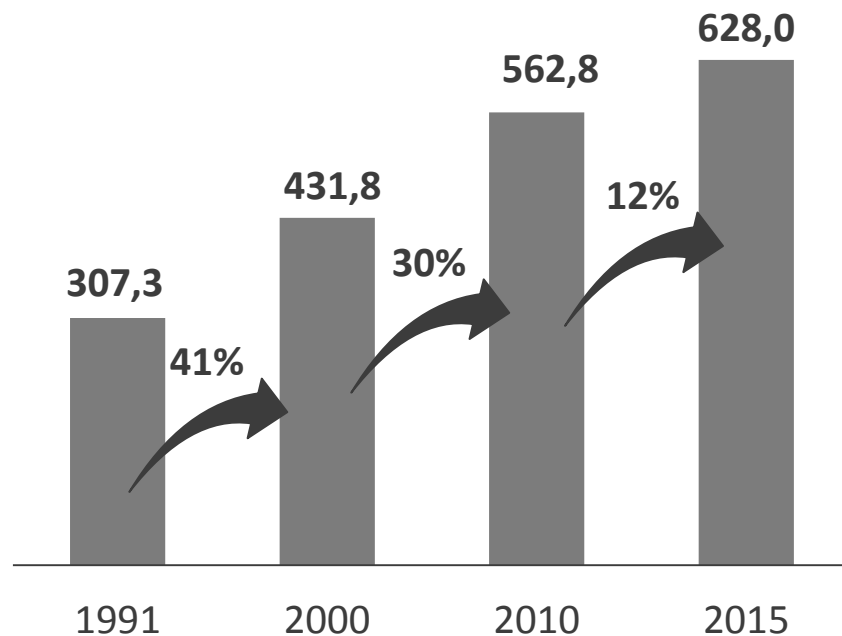
# Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

## Estado de São Paulo



## RM Sorocaba

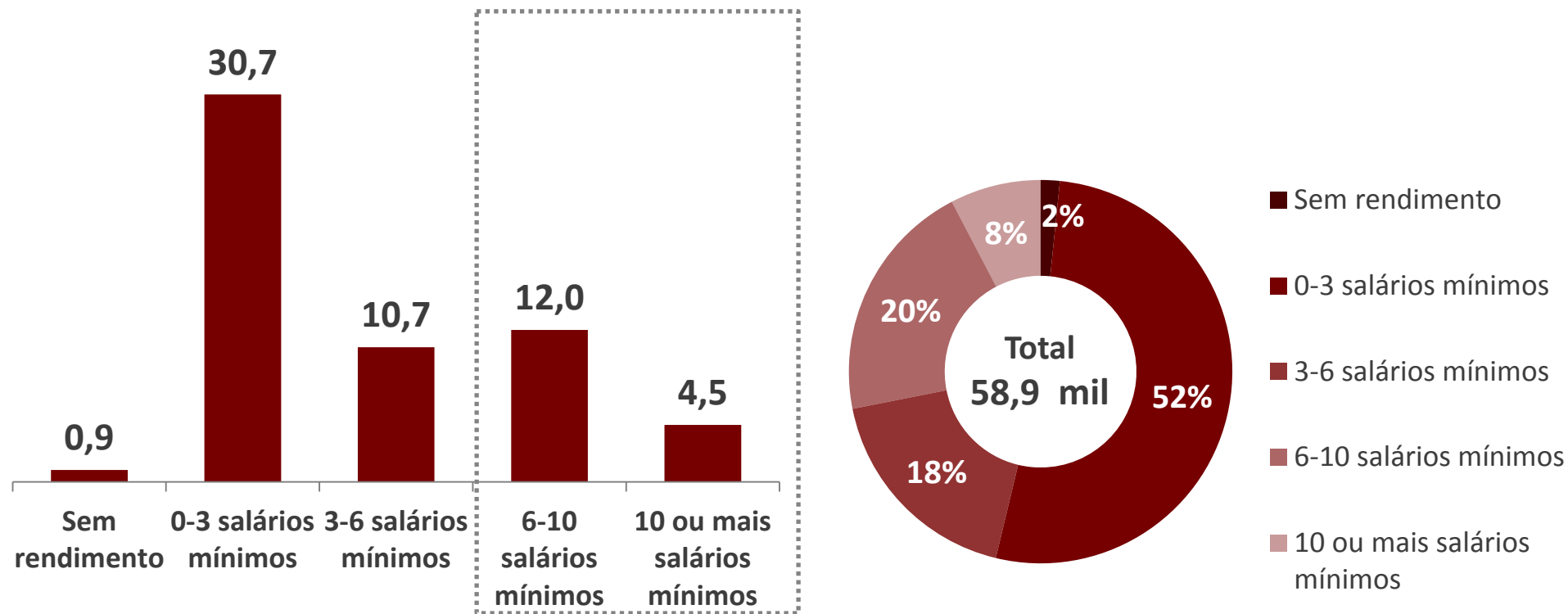


Nos últimos 15 anos, houve um acréscimo de 196 mil domicílios na RM de Sorocaba.



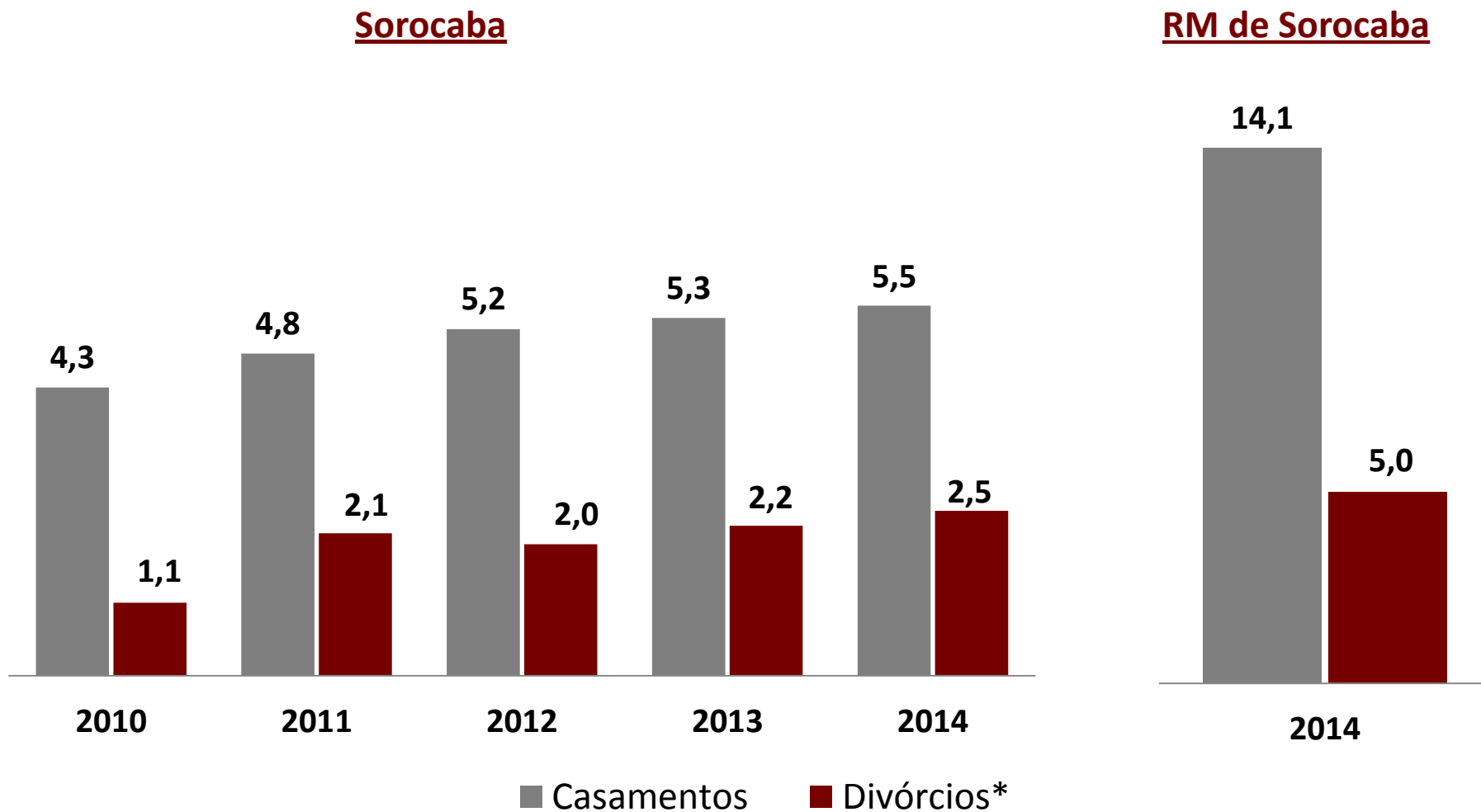
# Déficit Habitacional da RM de Sorocaba - 2010

Mil domicílios



Em 2010, O Déficit Habitacional da RM de Sorocaba estava estimado em 58,9mil domicílios, sendo **28%** para famílias com rendimento maior que 6 salários mínimos.

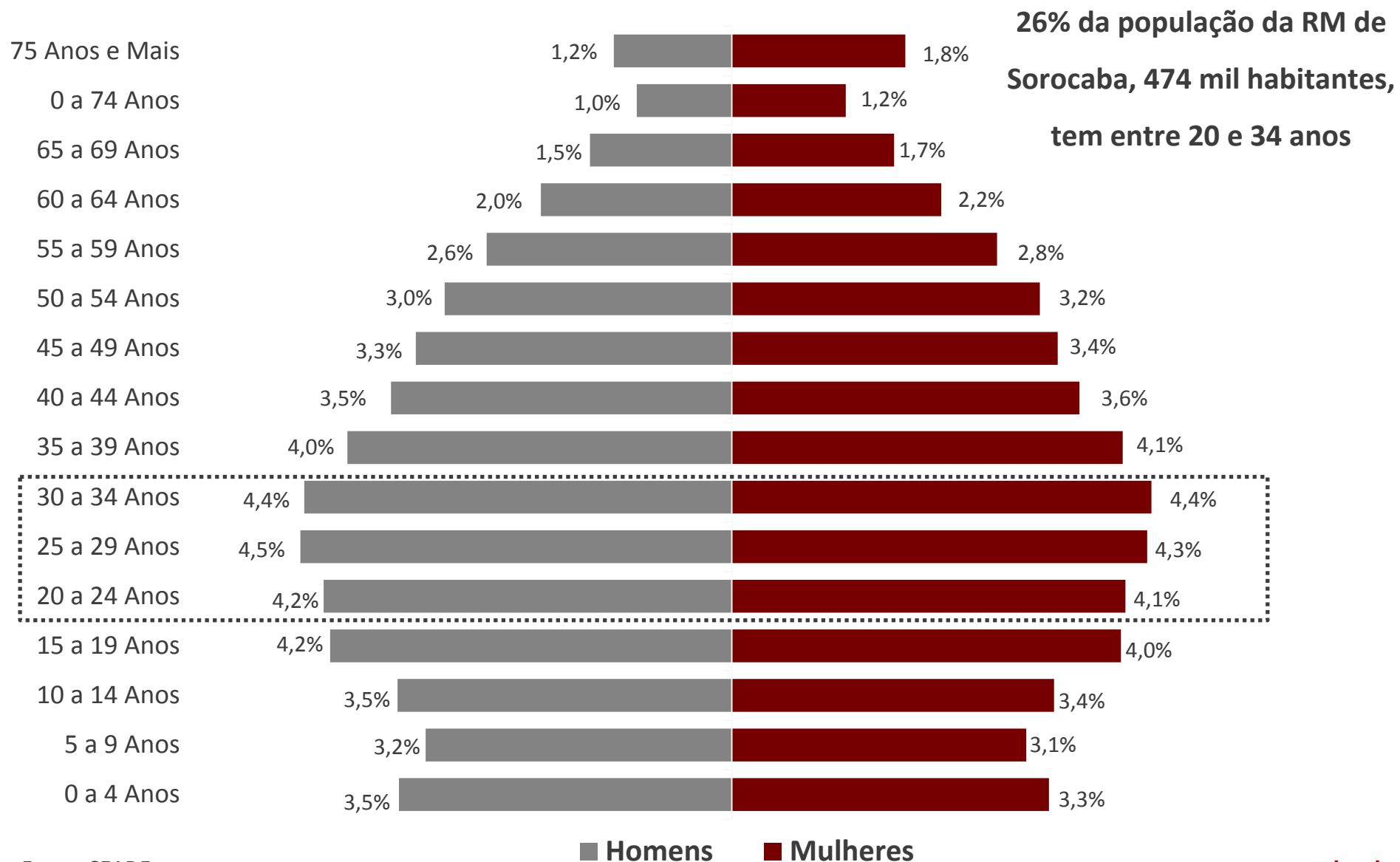
# Casamentos e divórcios – RM de Sorocaba



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

Fonte: IBGE

# Pirâmide Etária – RM de Sorocaba 2015



# Índice de cidades empreendedoras 2015



De acordo com o Índice de Cidades Empreendedoras 2015, publicado pelo Instituto Empreende Endeavor, Sorocaba ficou em 15ª posição entre as cidades mais empreendedoras do Brasil. Se considerarmos apenas o Estado de São Paulo, Sorocaba ocupa a 5ª colocação.

A cidade obteve maior destaque em :

- ✓ **Infraestrutura (Transporte Urbano/Condições Urbanas) – 2ª colocada;**
- ✓ **Mercado (Desenvolvimento Econômico/Clientes Potenciais) – 6ª colocada.**

# Obrigado!

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

---



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**  
ANOS