

BALANÇO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

2013

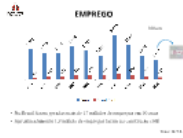


SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Celso Petrucci

Economista-chefe do Secovi-SP

Economia



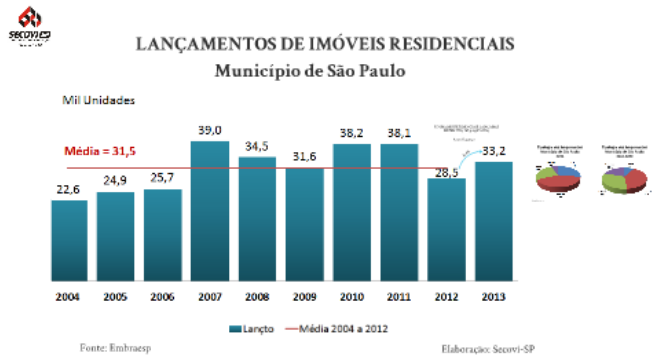
EMPREGO NA CONSTRUÇÃO CIVIL
 Um lançamento imobiliário necessita de mão de obra por, pelo menos, dois ou três anos. Isto tem ajudado a economia em geral.



ECONOMIA 2013
 Longe do caos, mas também não está em uma zona de conforto

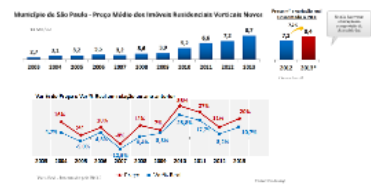


MERCADO IMOBILIÁRIO



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

O custo de construção por m² dos imóveis de 1 dormitório é maior do que o de outras tipologias



Economia





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

INFLAÇÃO 2013



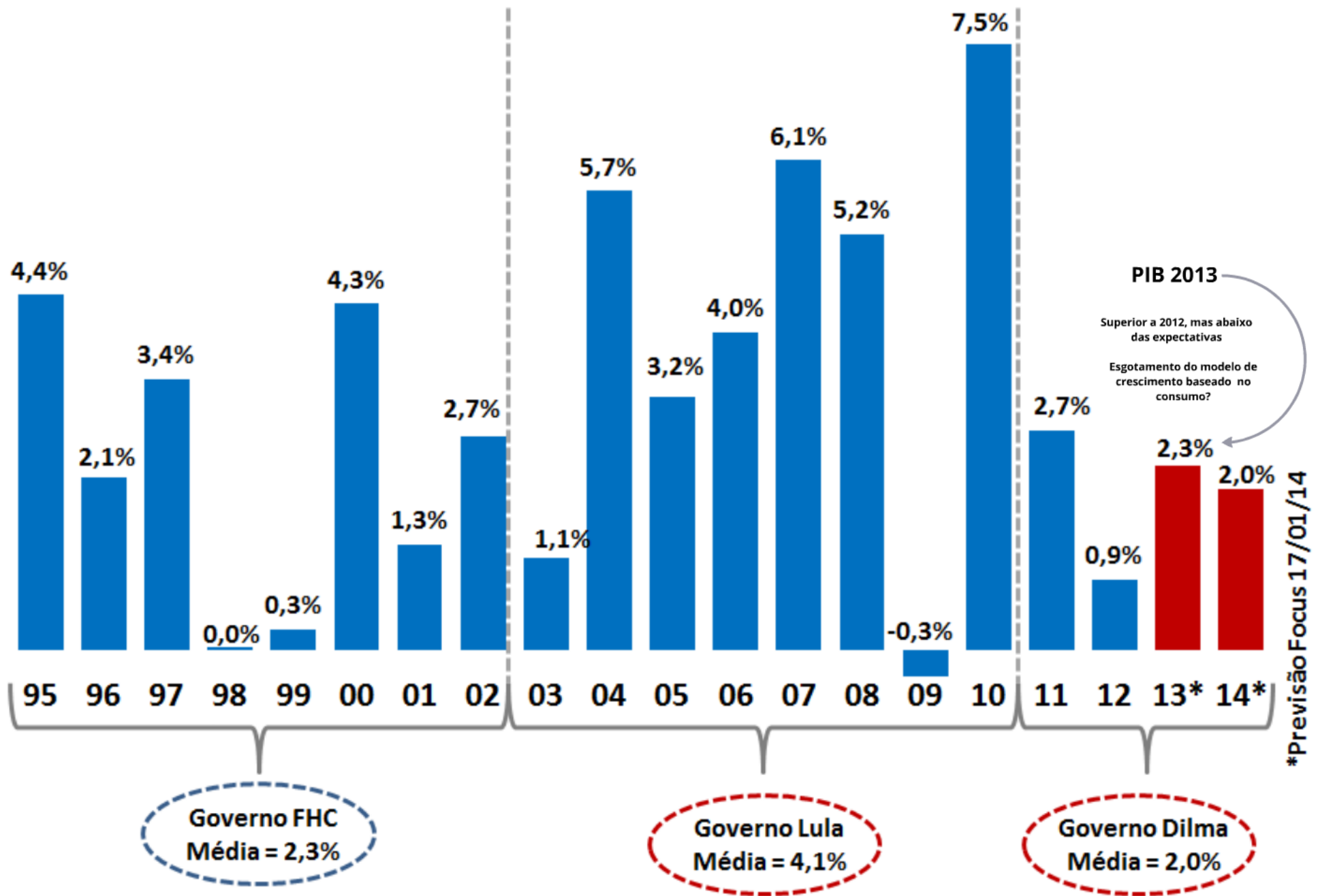
IPCA = 5,91%

**Próximo ao teto da meta do
governo**

Pressão na taxa de juros

Fonte: IBGE

PIB DO BRASIL - VARIAÇÃO ANUAL



PIB 2013

Superior a 2012, mas abaixo das expectativas

Esgotamento do modelo de crescimento baseado no consumo?

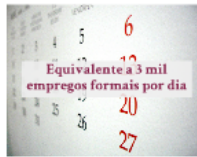
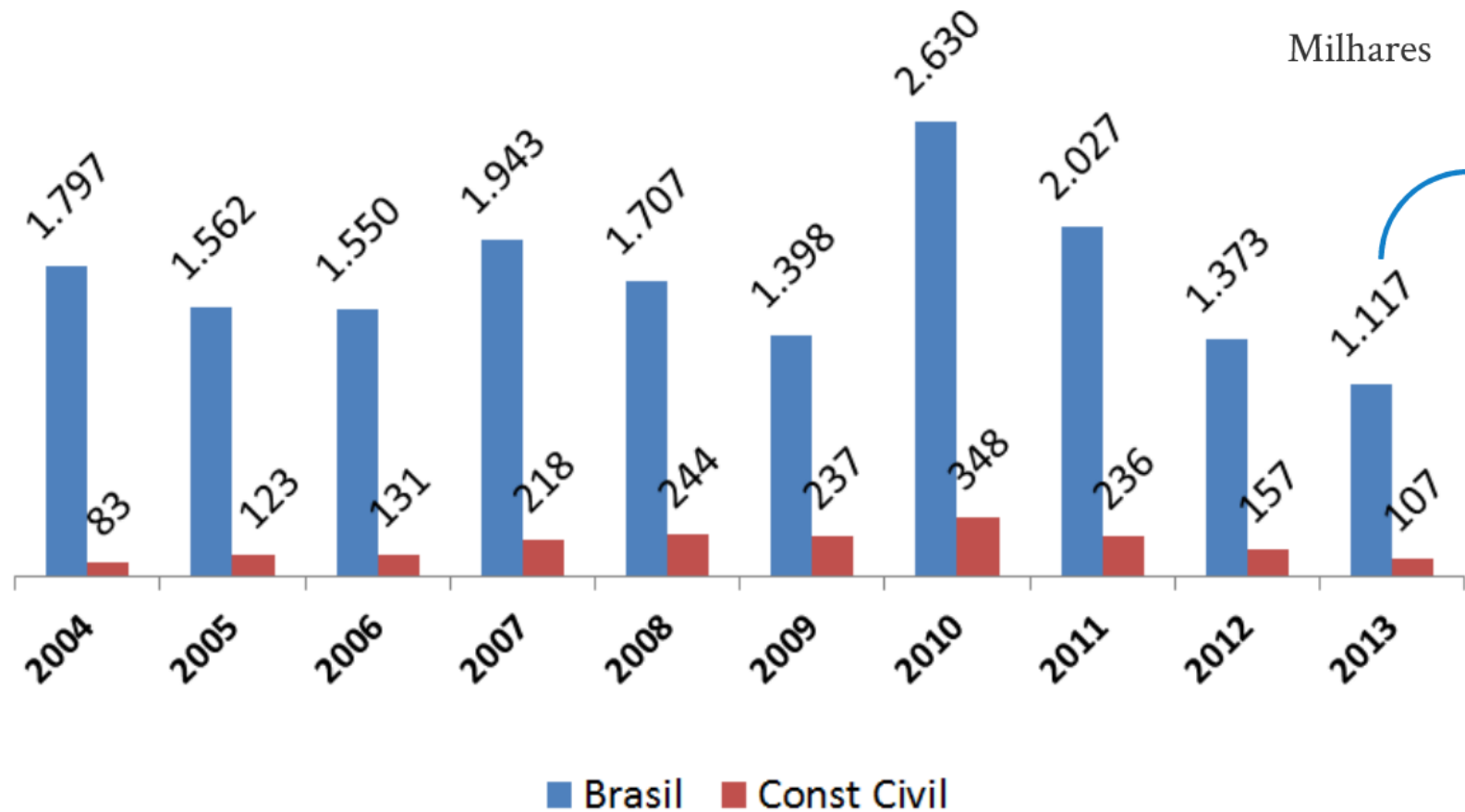
2,7%

2,3%

2,0%

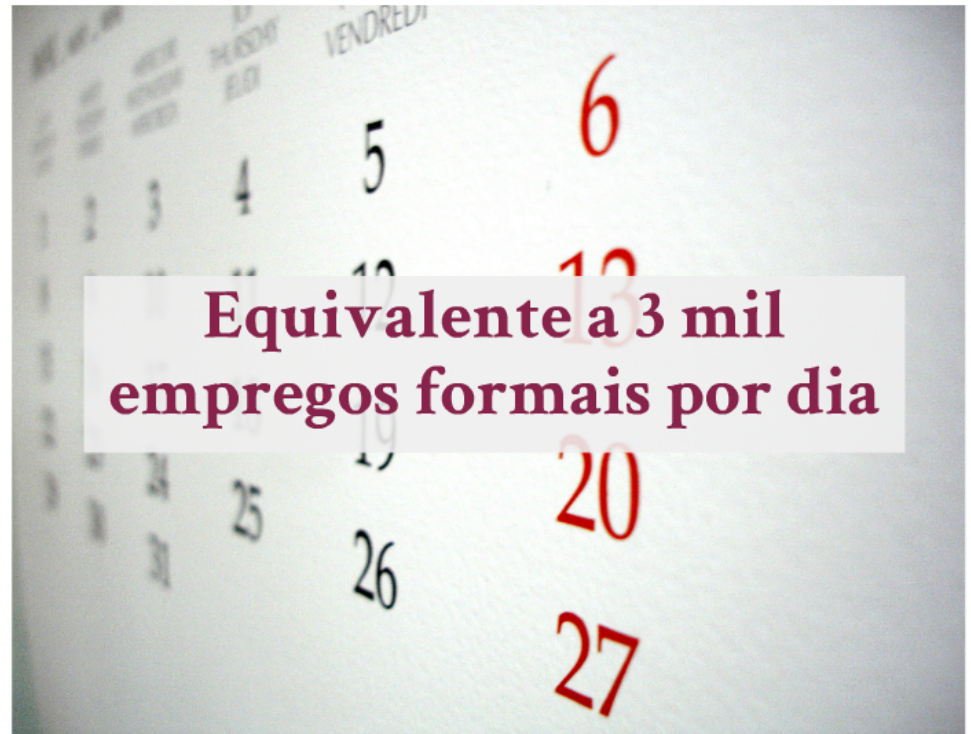
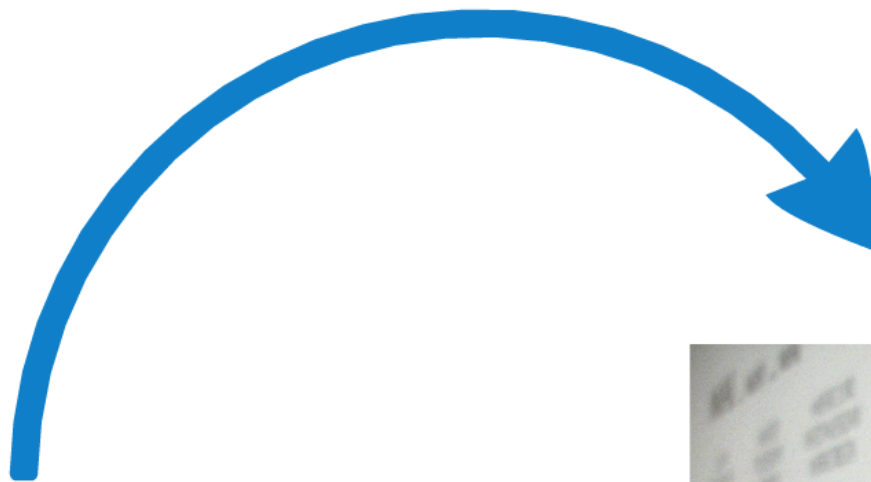
1/14

EMPREGO



- No Brasil foram gerados mais de 17 milhões de empregos em 10 anos
- Aproximadamente 1,9 milhão de empregos foram na construção civil

1.117



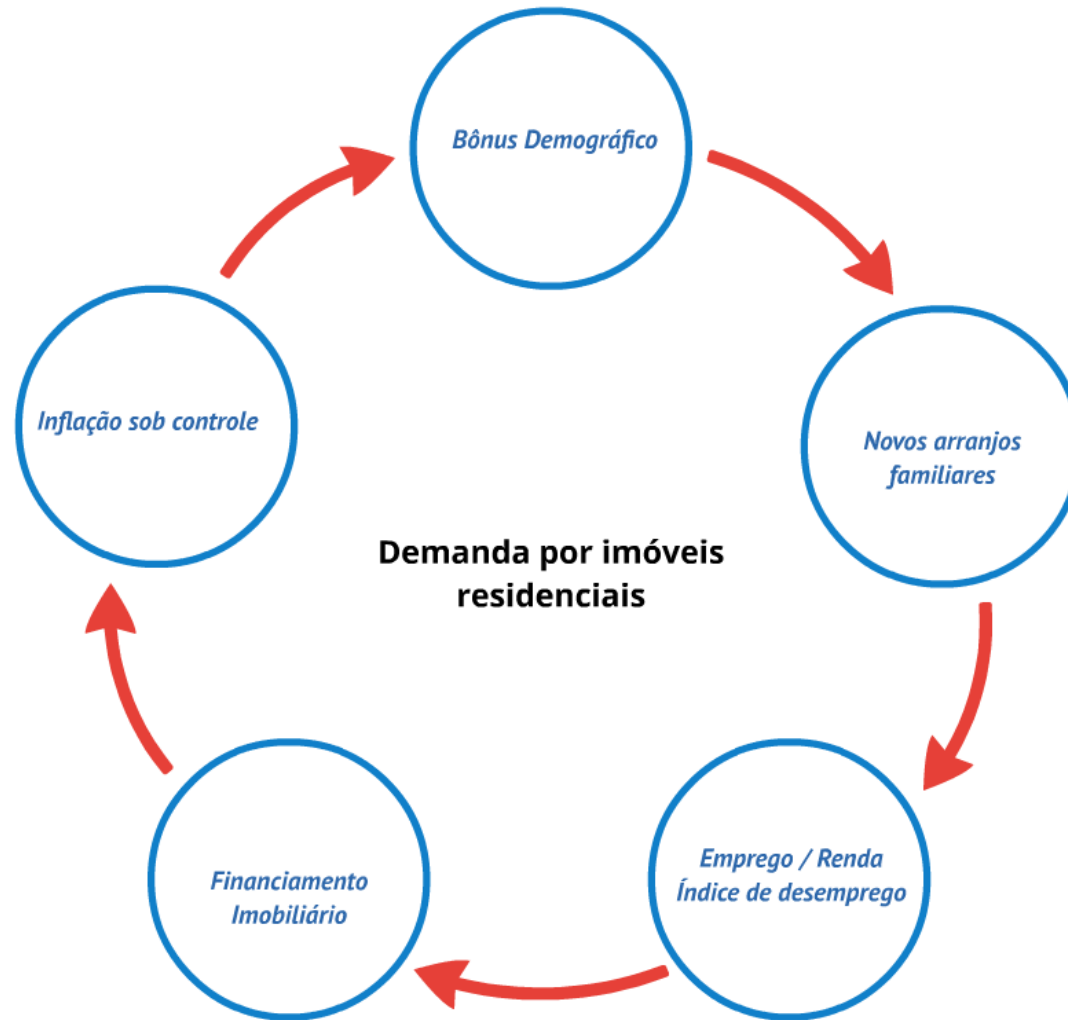
Equivalente a 3 mil
empregos formais por dia



EMPREGO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Um lançamento imobiliário necessita de mão de obra por, pelo menos, dois ou três anos. Isto tem ajudado a economia em geral.

Demanda



Bônus Demográfico



***Novos arranjos
familiares***

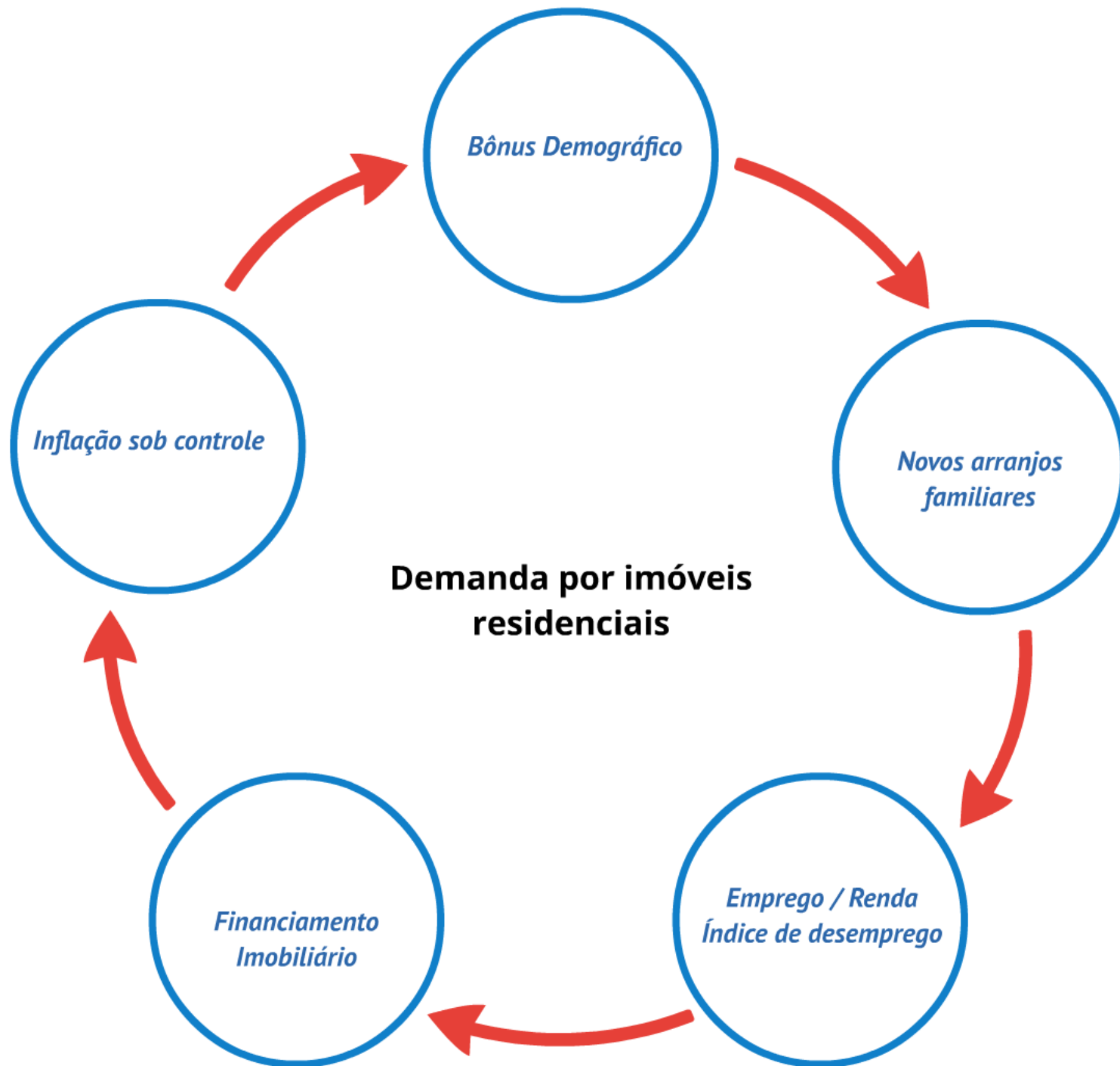


***Emprego / Renda
Índice de desemprego***



***Financiamento
Imobiliário***

Inflação sob controle



ECONOMIA 2013

**Longe do caos, mas
também não está em
uma zona de conforto**

FGV/IBRE

MERCADO IMOBILIÁRIO

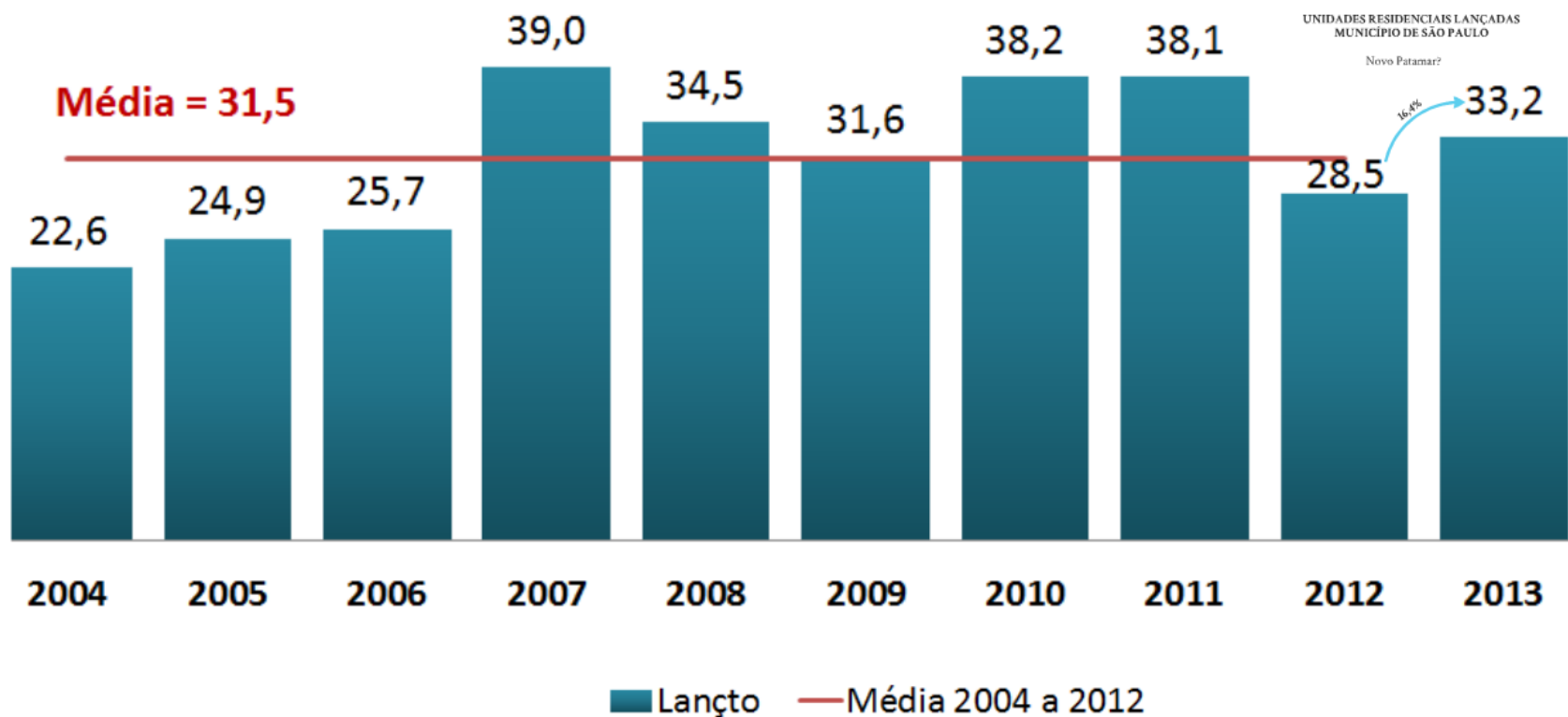


LANÇAMENTOS

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Município de São Paulo

Mil Unidades

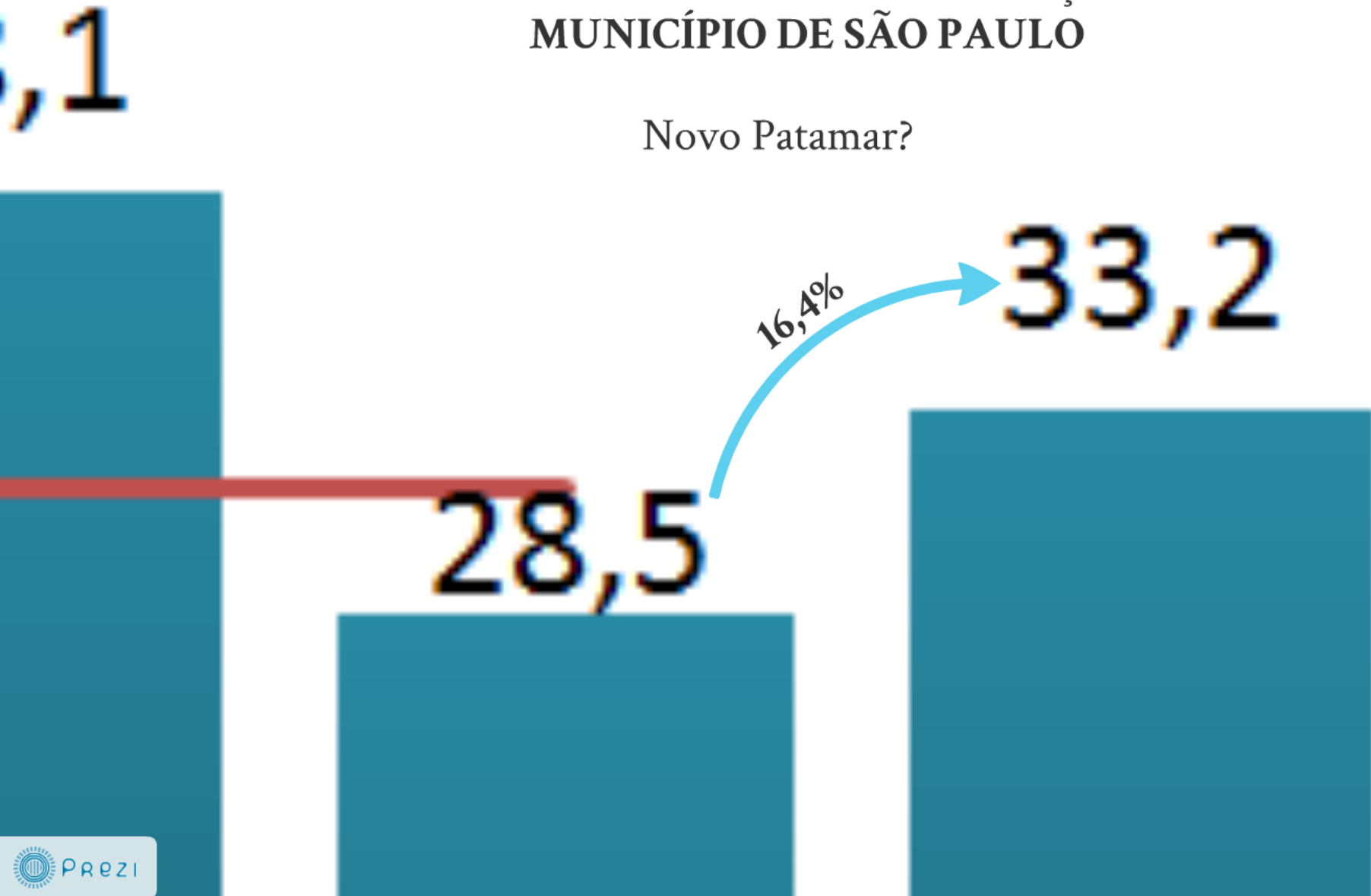


Fonte: Embrasp

Elaboração: Secovi-SP

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

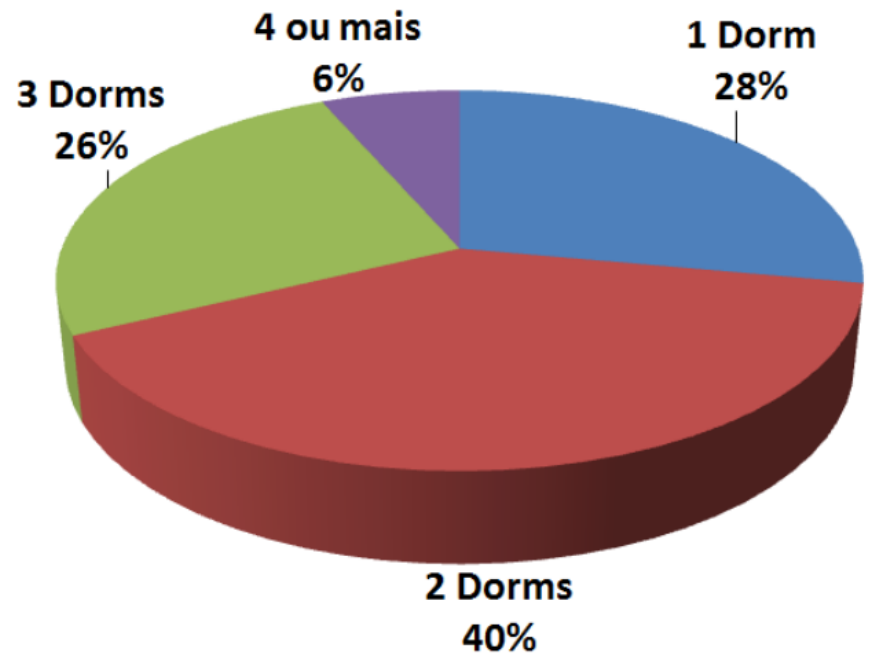
Novo Patamar?



r?

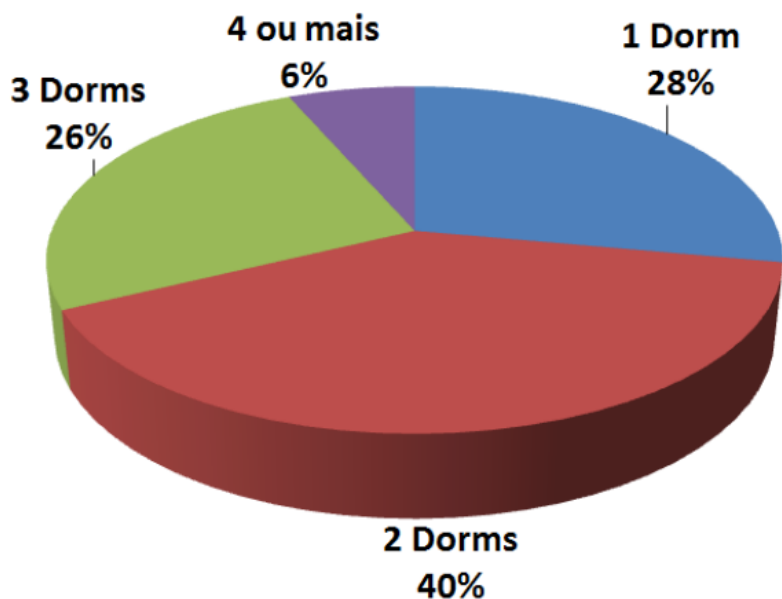
33,2

Tipologia dos lançamentos Município de São Paulo 2013

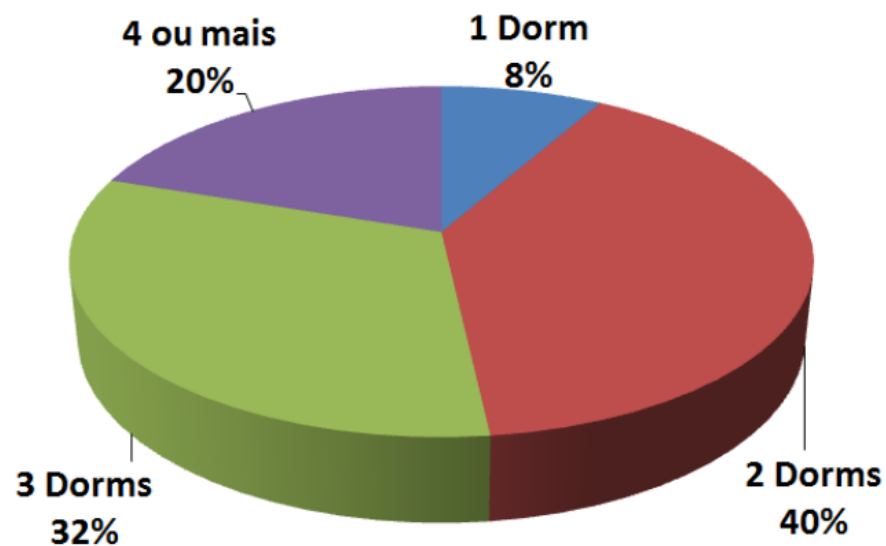


Fonte: Embraesp

Tipologia dos lançamentos Município de São Paulo 2013



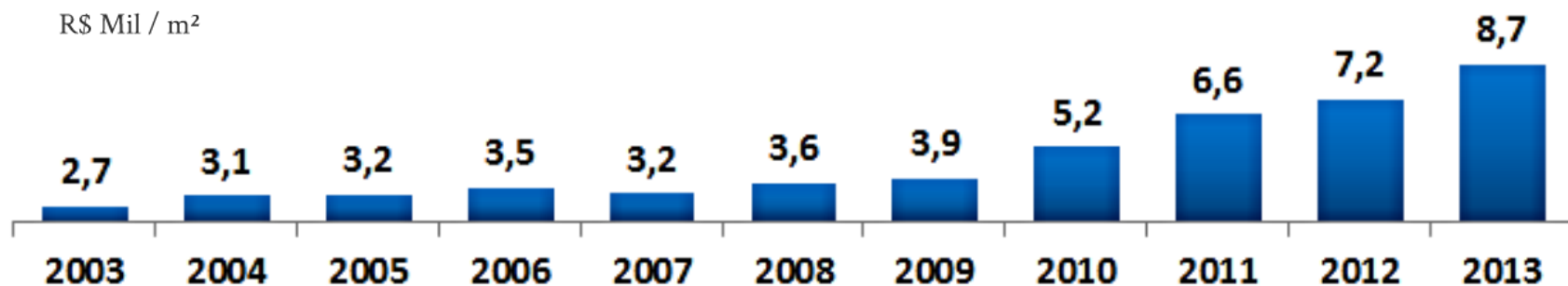
Tipologia dos lançamentos Município de São Paulo 2004-2012



Fonte: Embraesp

Município de São Paulo - Preço Médio dos Imóveis Residenciais Verticais Novos

R\$ Mil / m²



Preço m² e v
Desconta



Elaboração: Seco

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



Var% Real - Descontado pelo INCC

◆ Preço ■ Var% Real

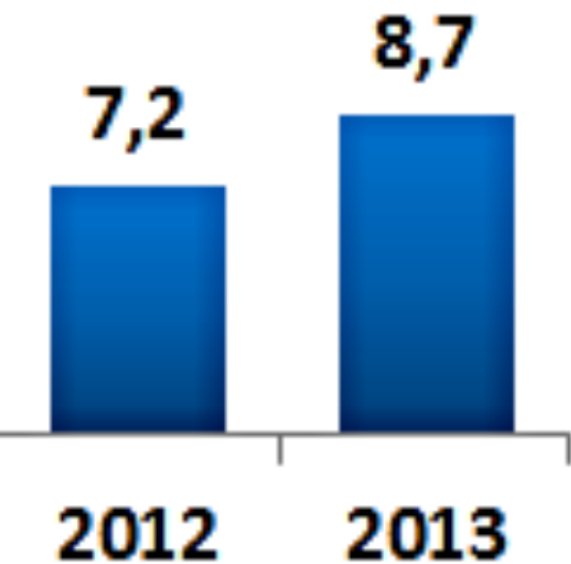
Fonte: Embraesp



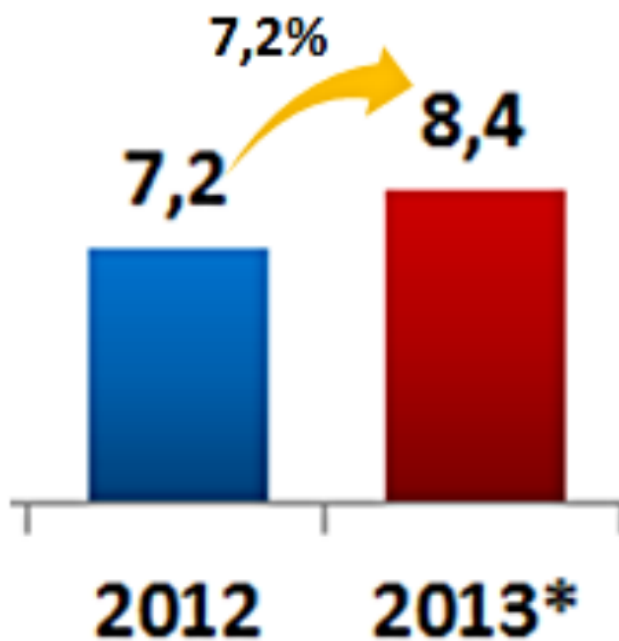
**O custo de construção
por m² dos imóveis de
1 dormitório é maior
do que o de outras
tipologias**



Verticais Novos



Preço m² e variação real Descontado o INCC

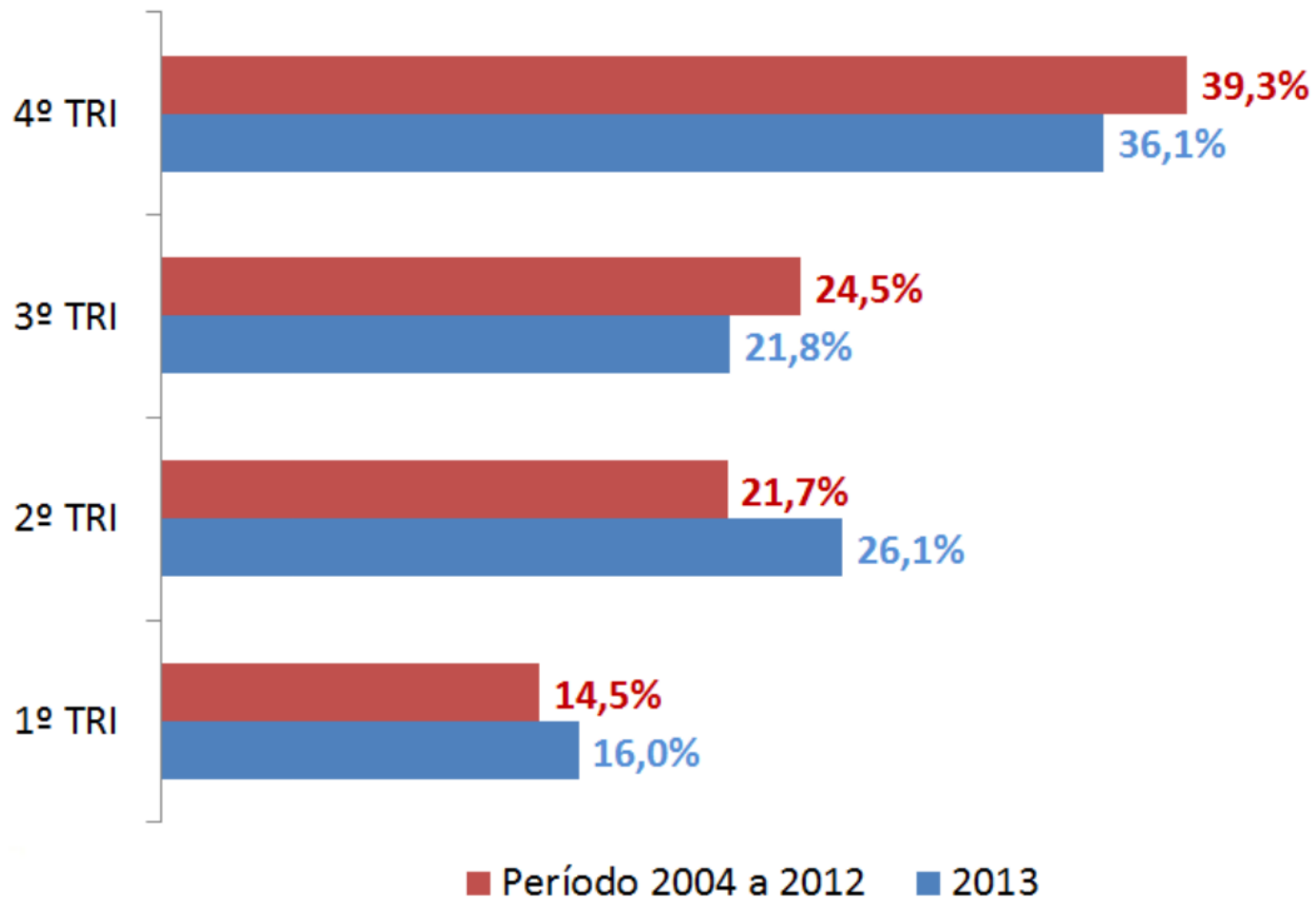


Se não houvesse alteração na composição de dormitórios

Elaboração: Secovi-SP

Participação % de lançamento trimestral

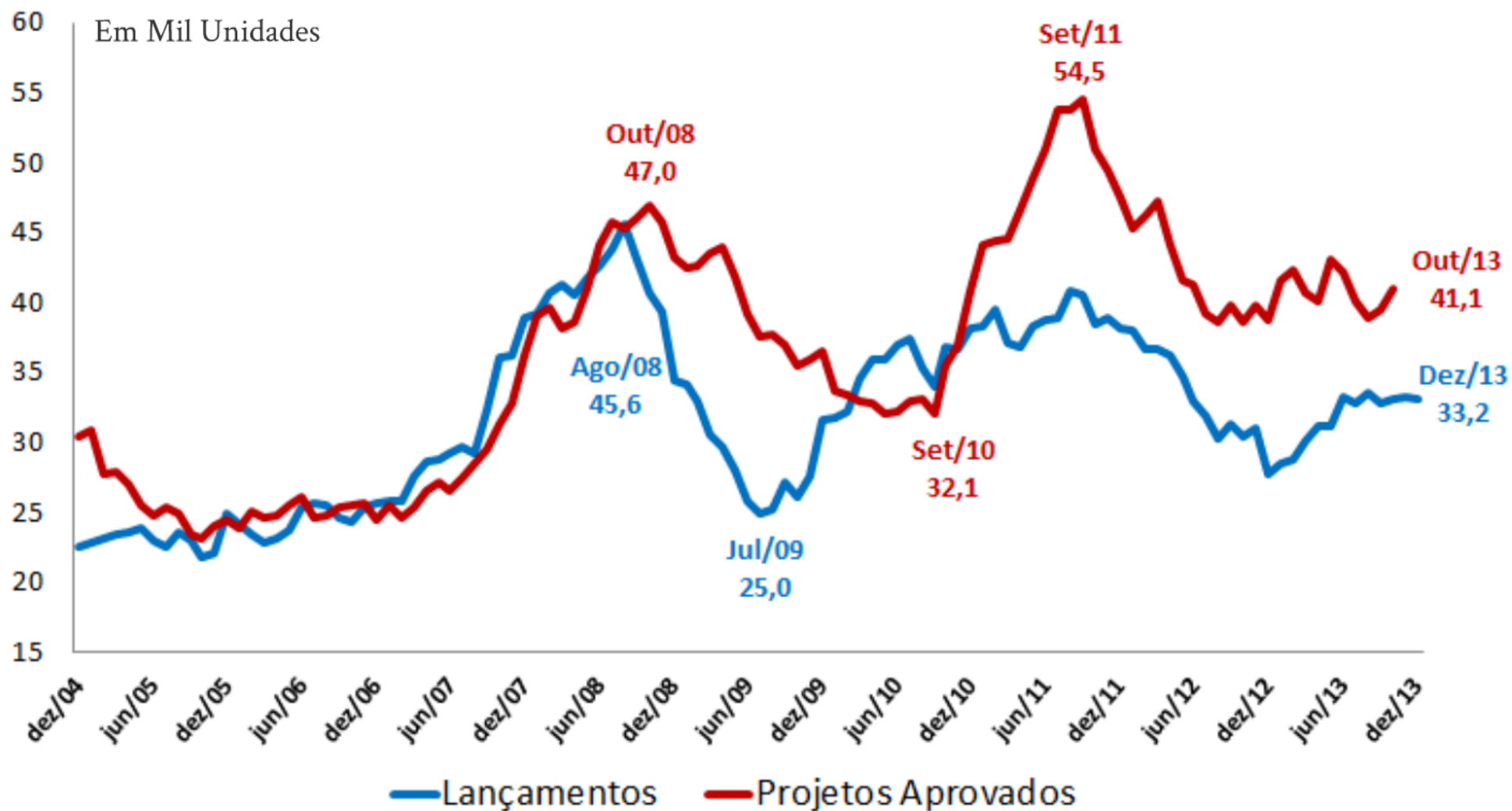
Cidade de São Paulo - Unidades



Fonte: Embraesp/Elaboração: Secovi-SP

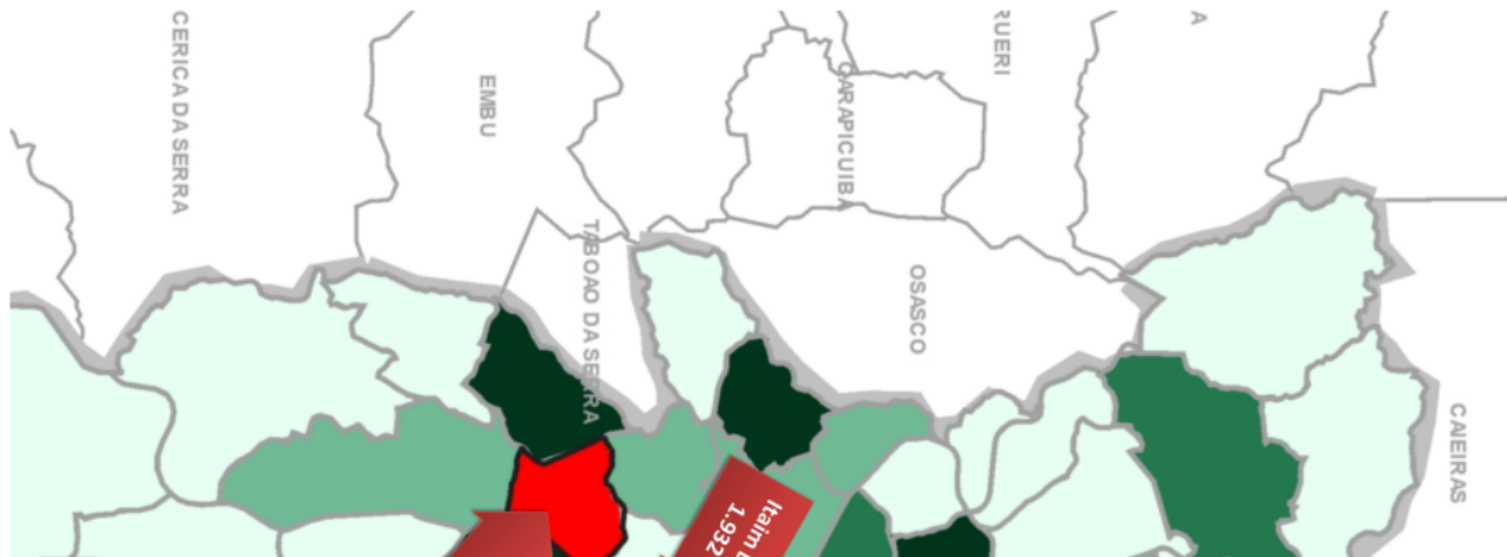
Comparativo Projetos Aprovados x Lançamentos

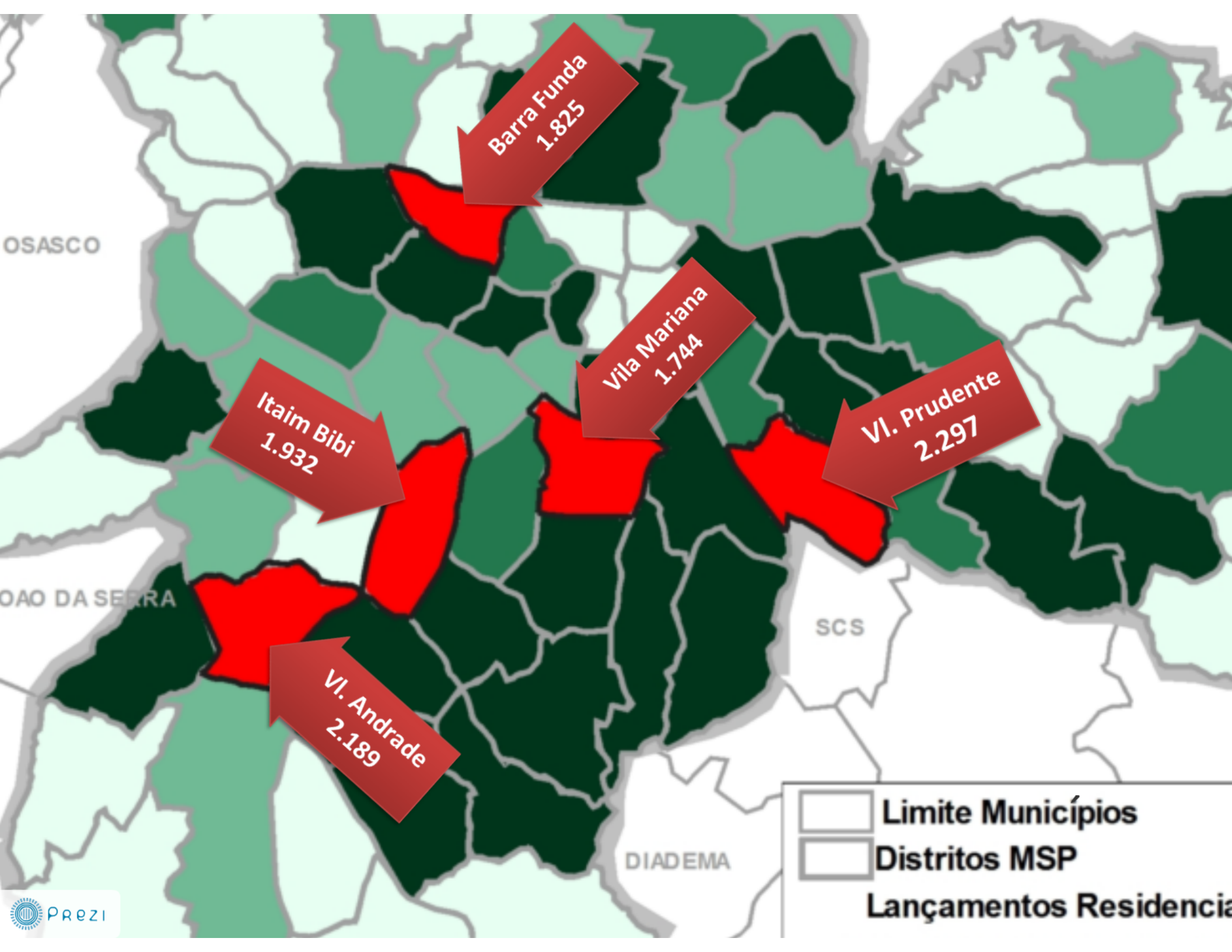
Município de São Paulo - Acumulado de 12 meses - Unidades



Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

Distritos com maior concentração de lançamentos em unidades





Barra Funda
1.825

Vila Mariana
1.744

Itaim Bibi
1.932

Vl. Prudente
2.297

Vl. Andrade
2.189

Limite Municípios
Distritos MSP
Lançamentos Residenciais

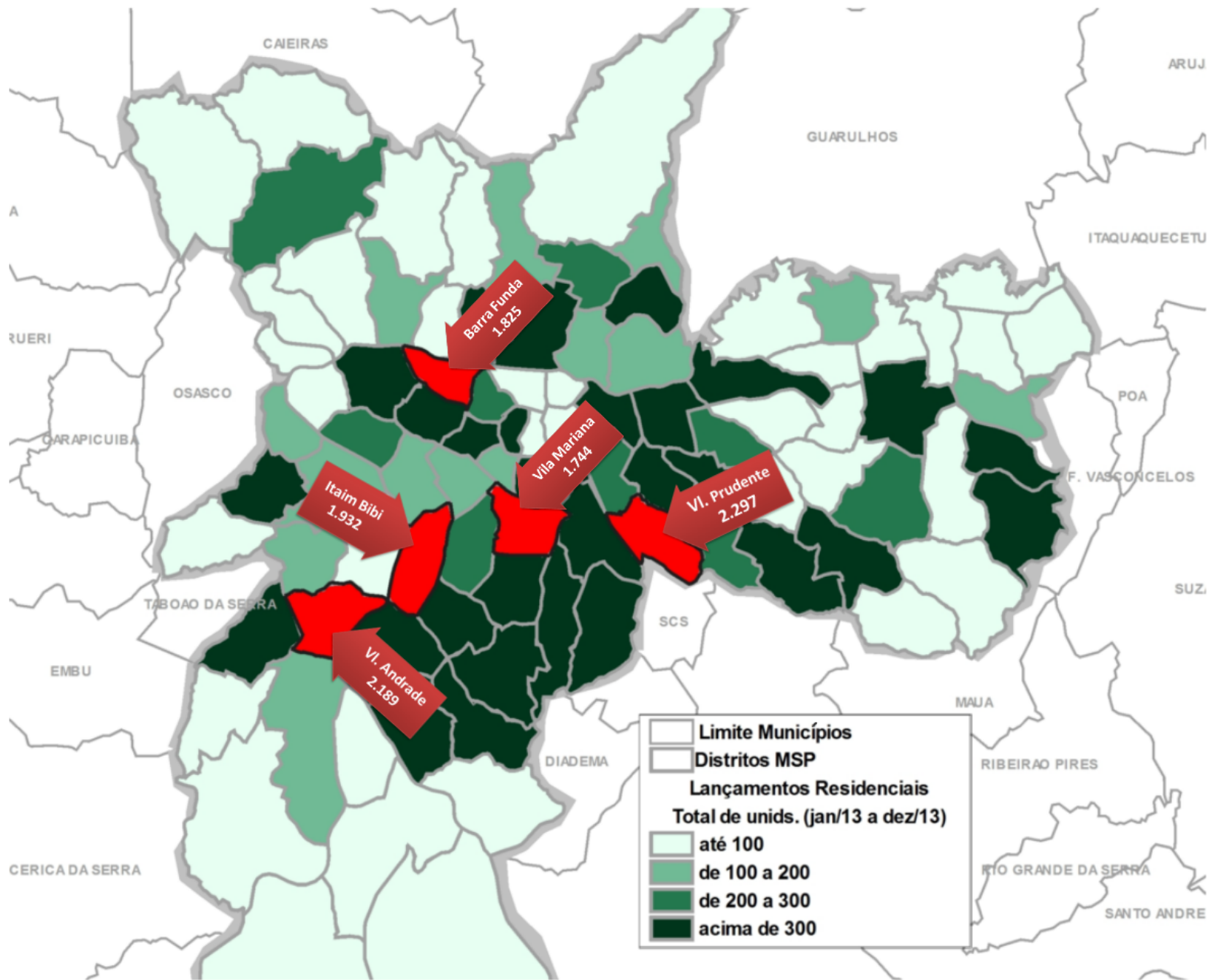
OSASCO

MOGO DA SERRA

SCS

DIADEMA

Distritos com maior concentração de lançamentos em unidades

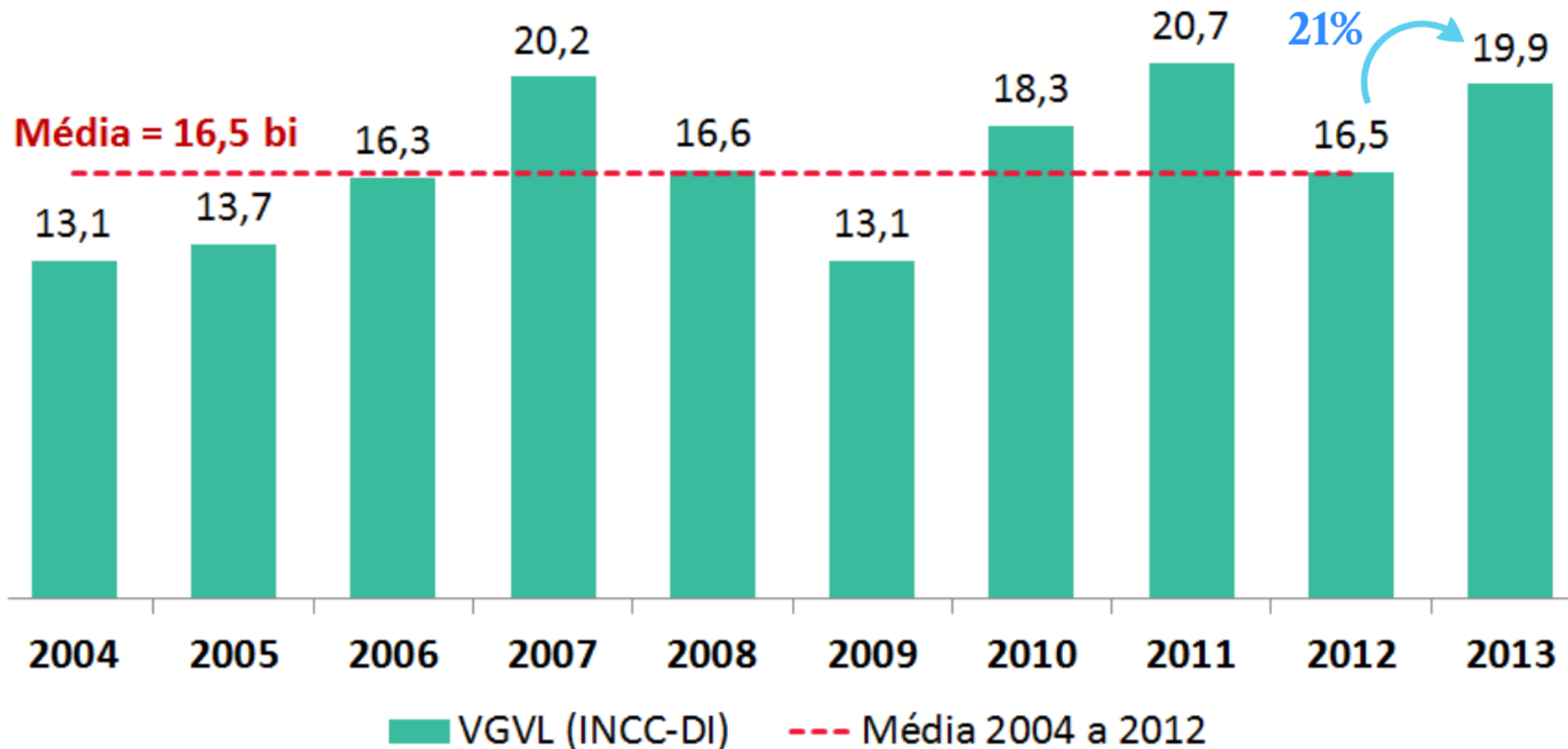


Elaboração: GeoSecovi

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS EM VALORES - VGV

Município de São Paulo

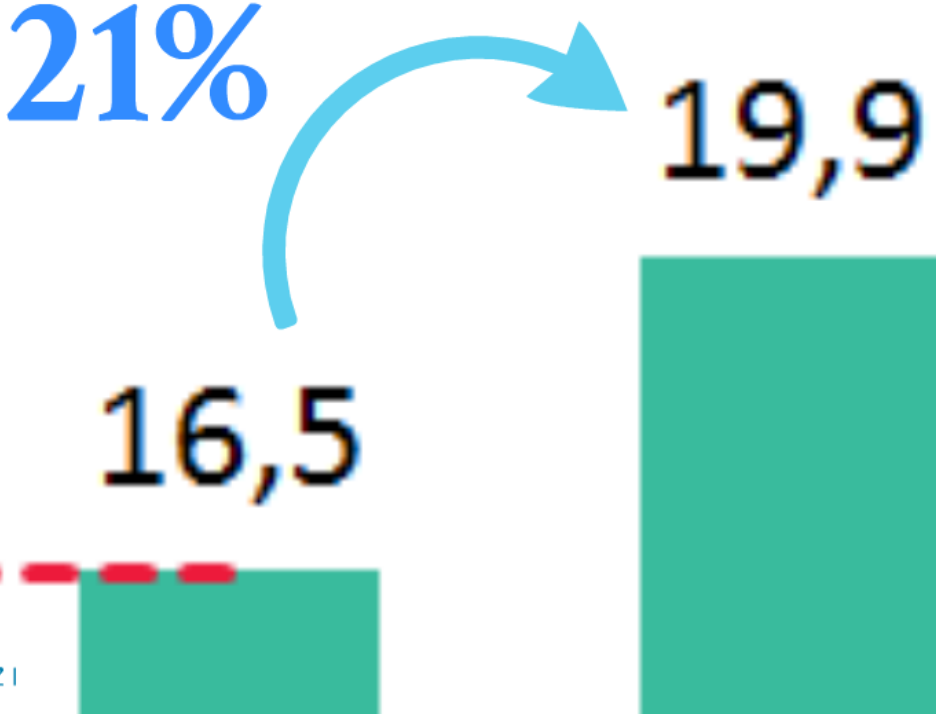
Em R\$ bilhões atualizados pelo INCC-DI de Dez/13



VGV
R\$ 54 m
por

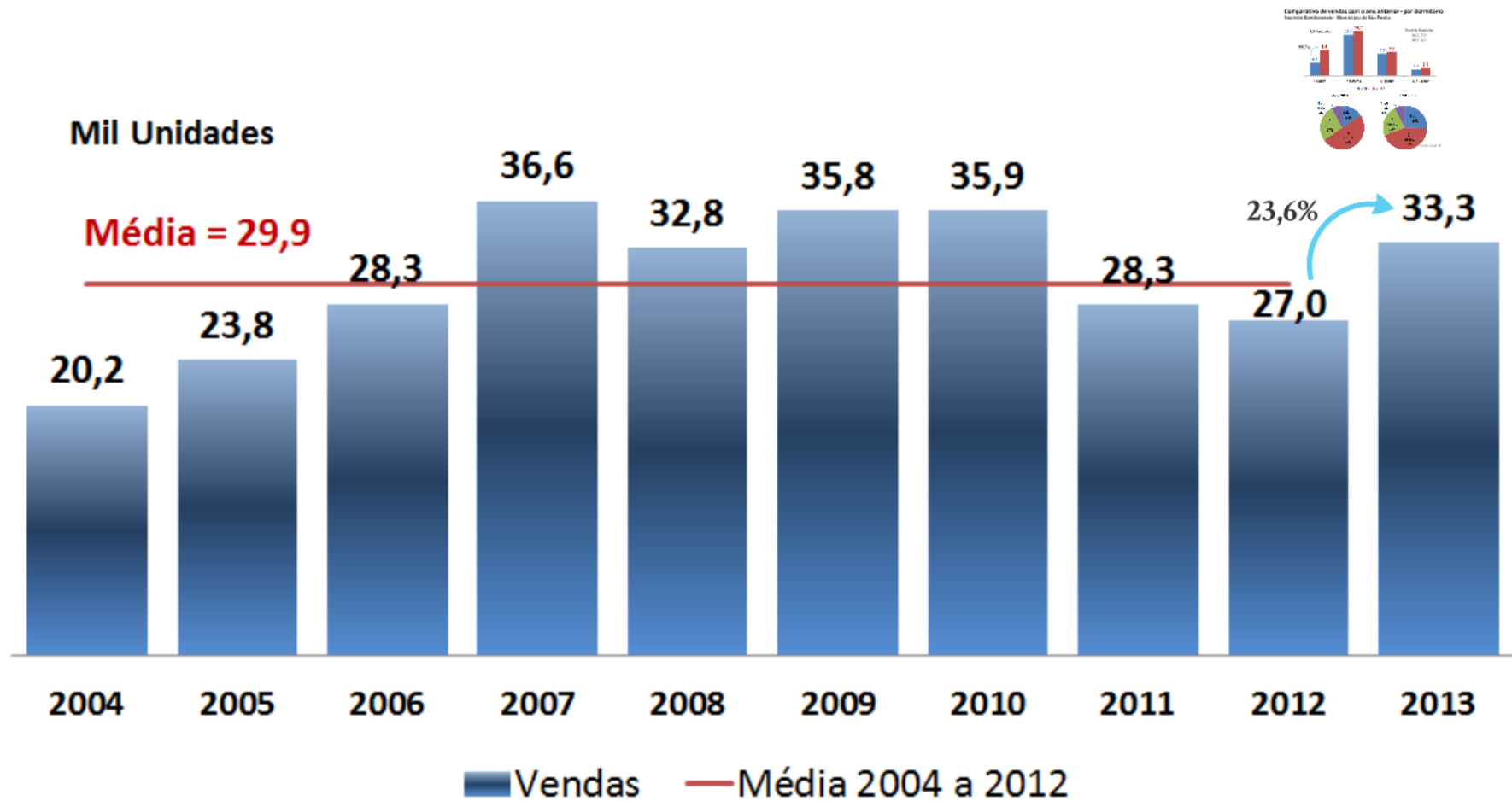
Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

**VGVL de
R\$ 54 milhões
por dia**



COMERCIALIZAÇÃO

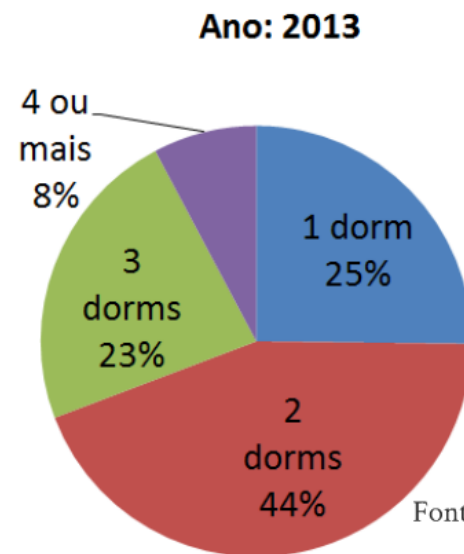
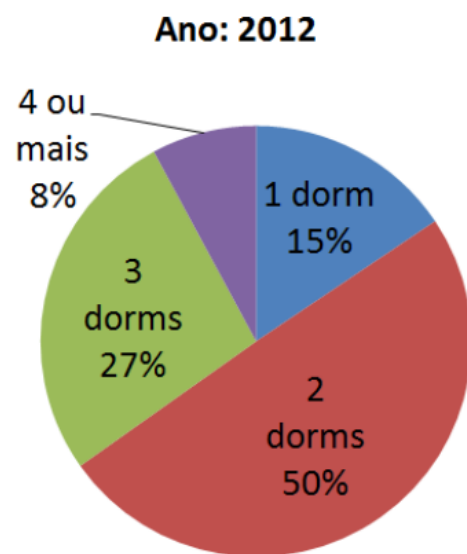
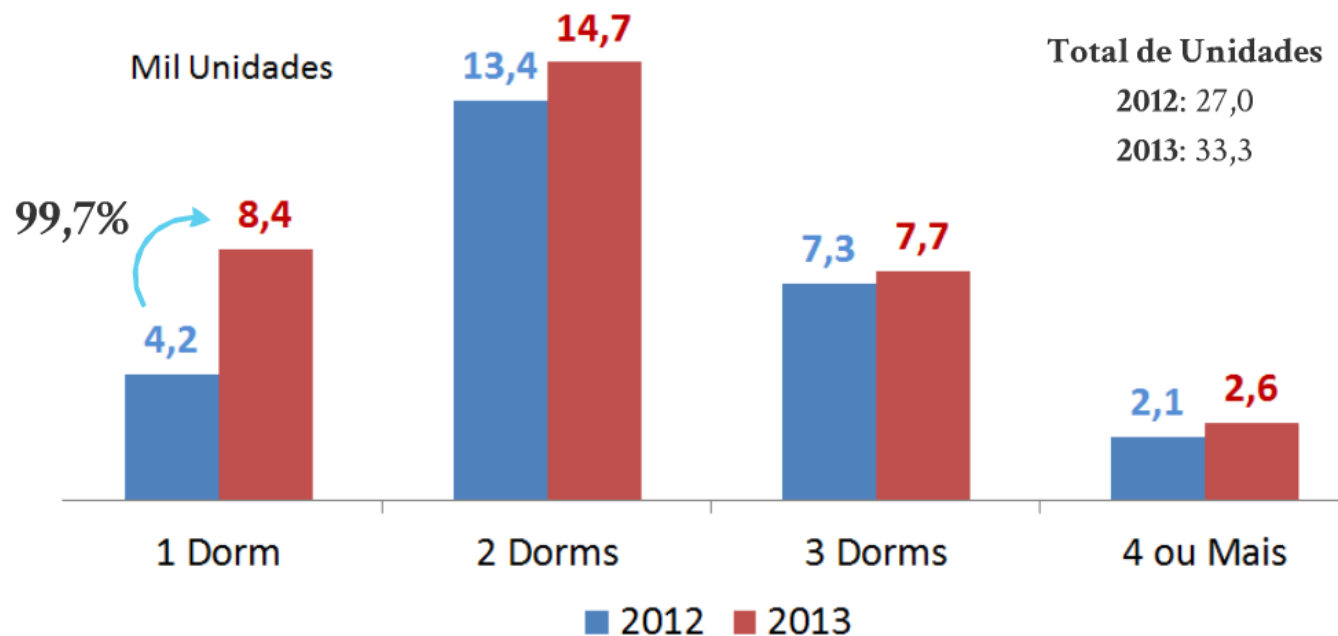
Vendas Imóveis Residenciais - Município de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

Comparativo de vendas com o ano anterior - por dormitório

Imóveis Residenciais - Município de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

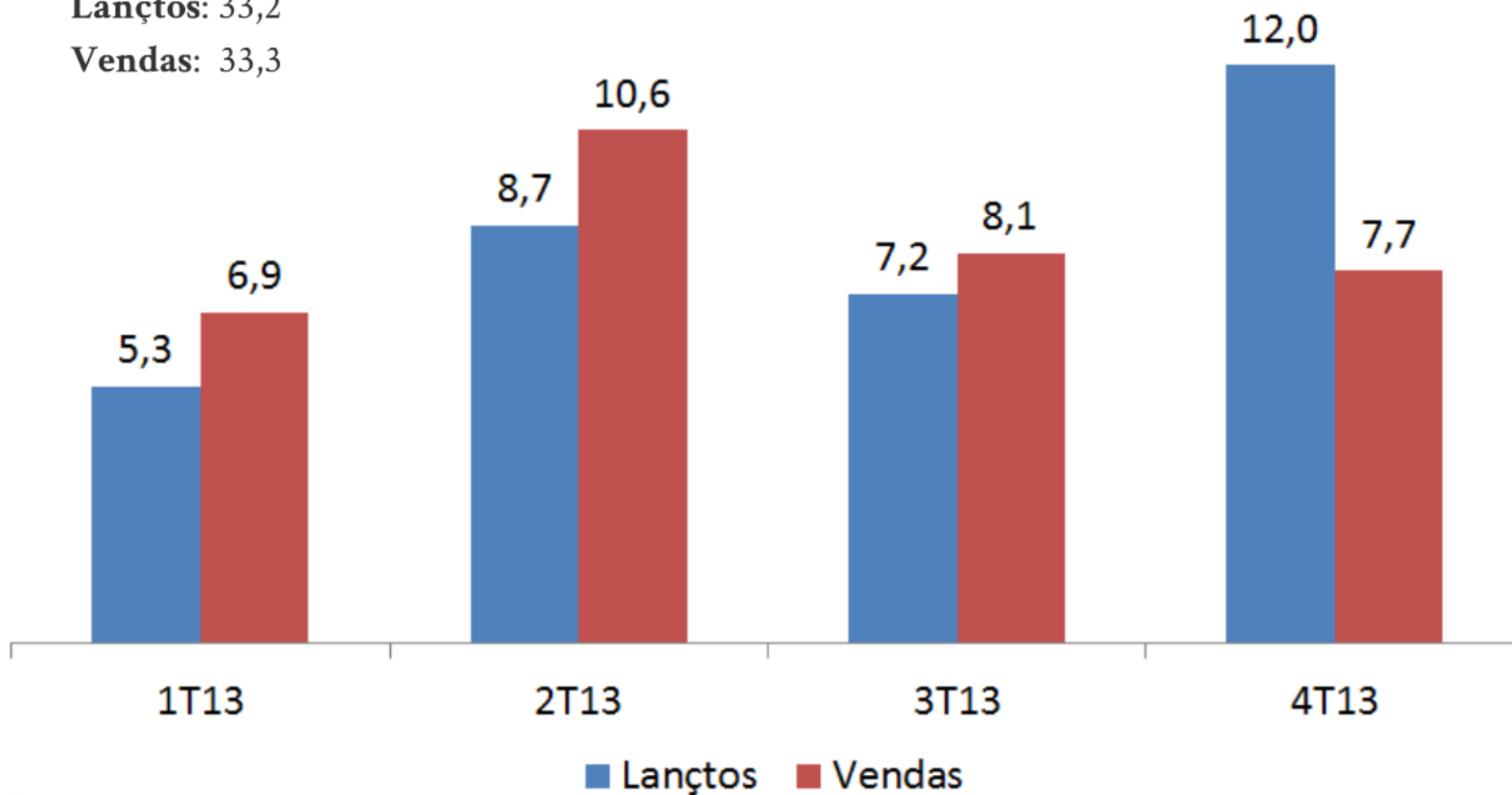
Comparativo Lançamentos e Vendas

Cidade de São Paulo - Mil Unidades

Total de Unidades

Lançtos: 33,2

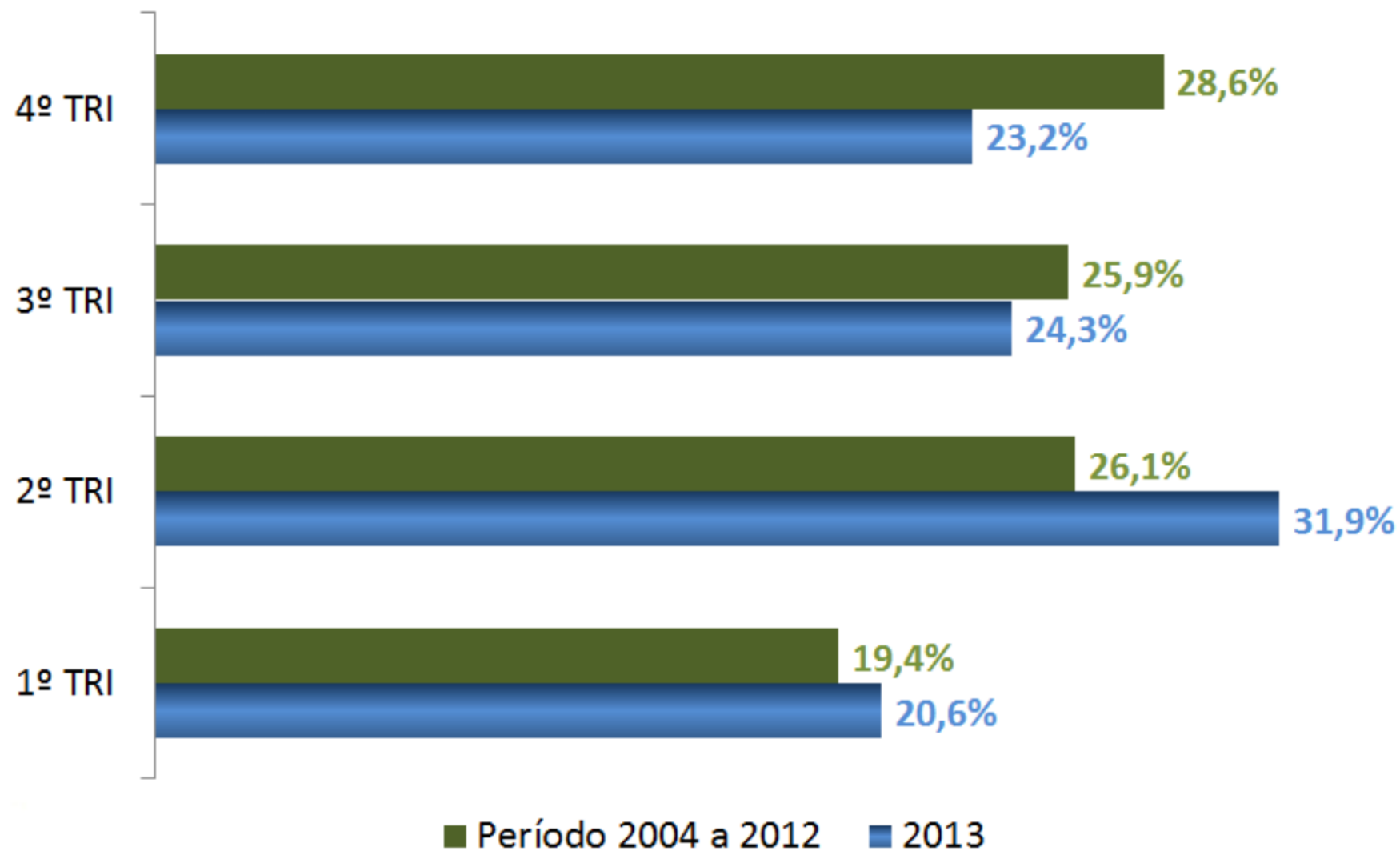
Vendas: 33,3



Fonte: Secovi-SP

Porcentagem das vendas por trimestre

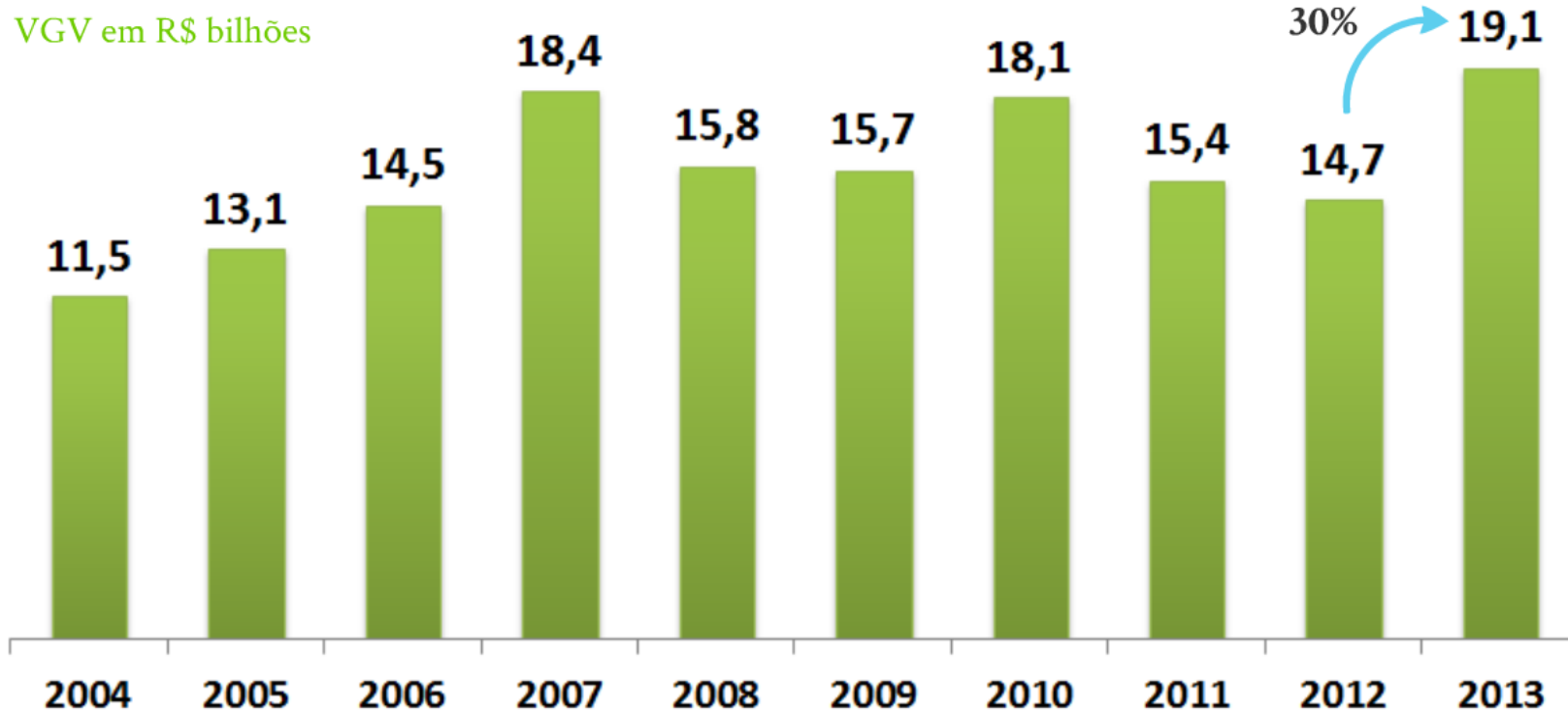
Cidade de São Paulo - % do Total de Vendas do ano



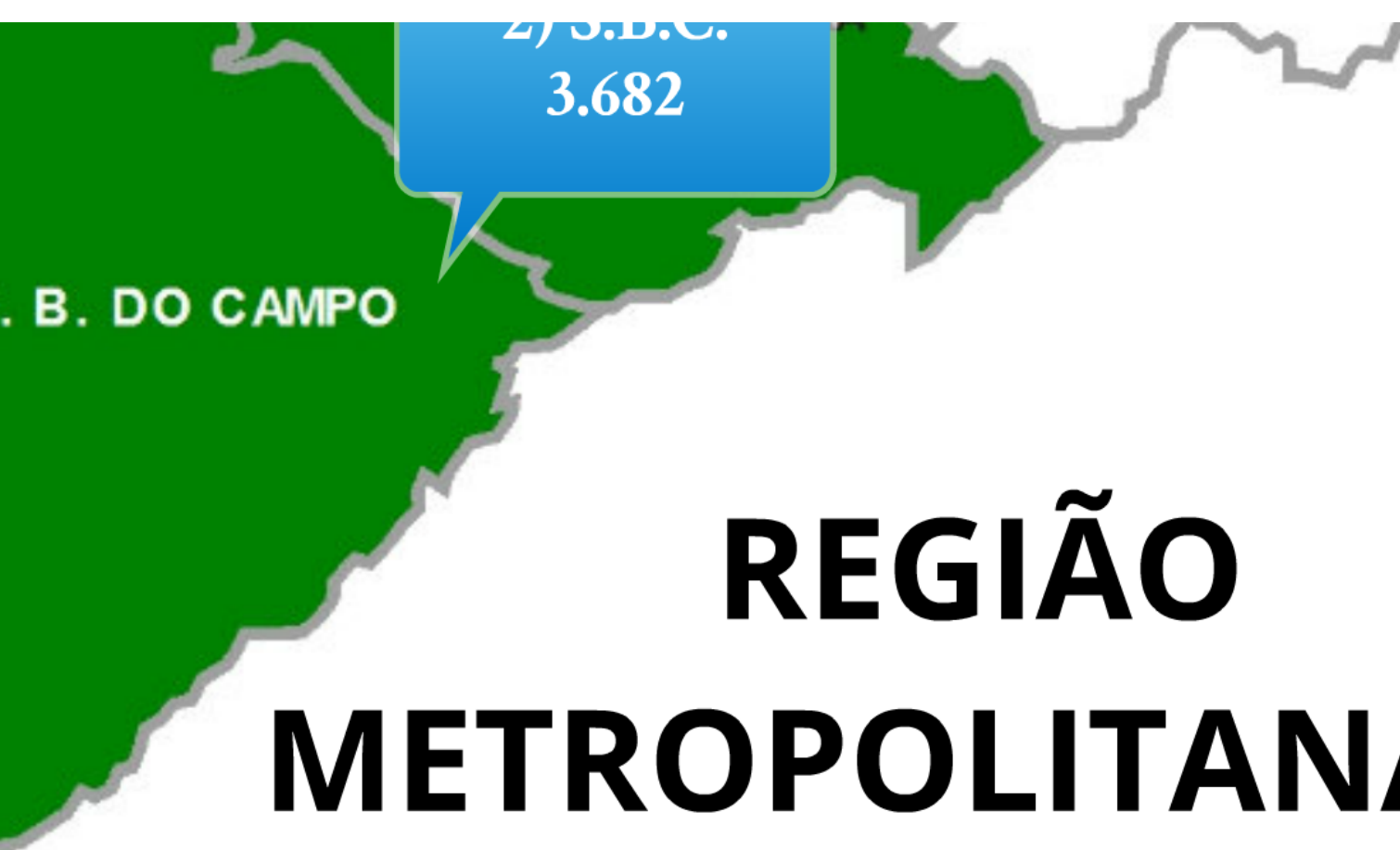
Fonte: Secovi-SP

VGV de Imóveis Residenciais

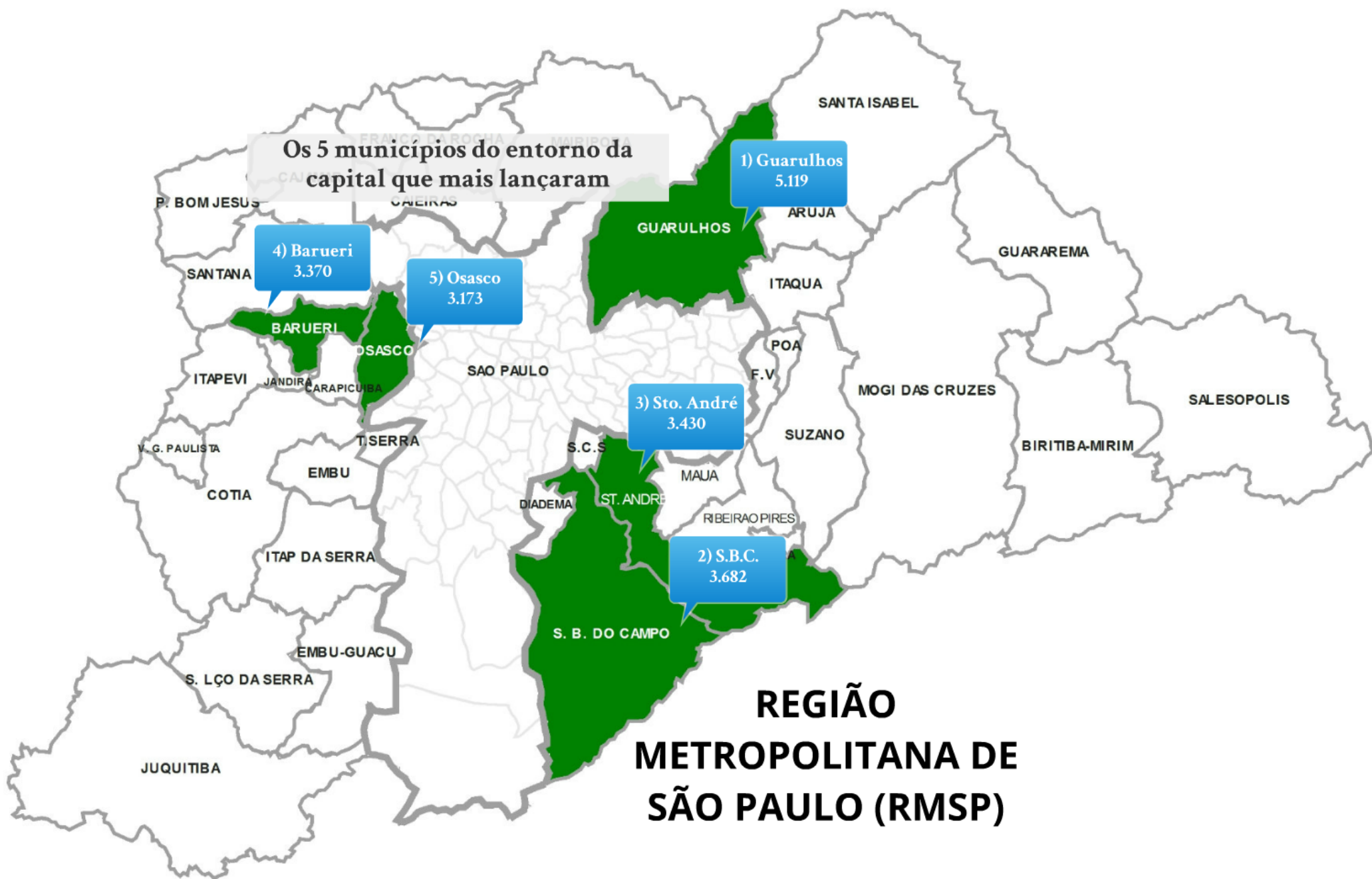
Cidade de São Paulo - Atualizados pelo INCC-DI de dez/13



Fonte: Secovi-SP

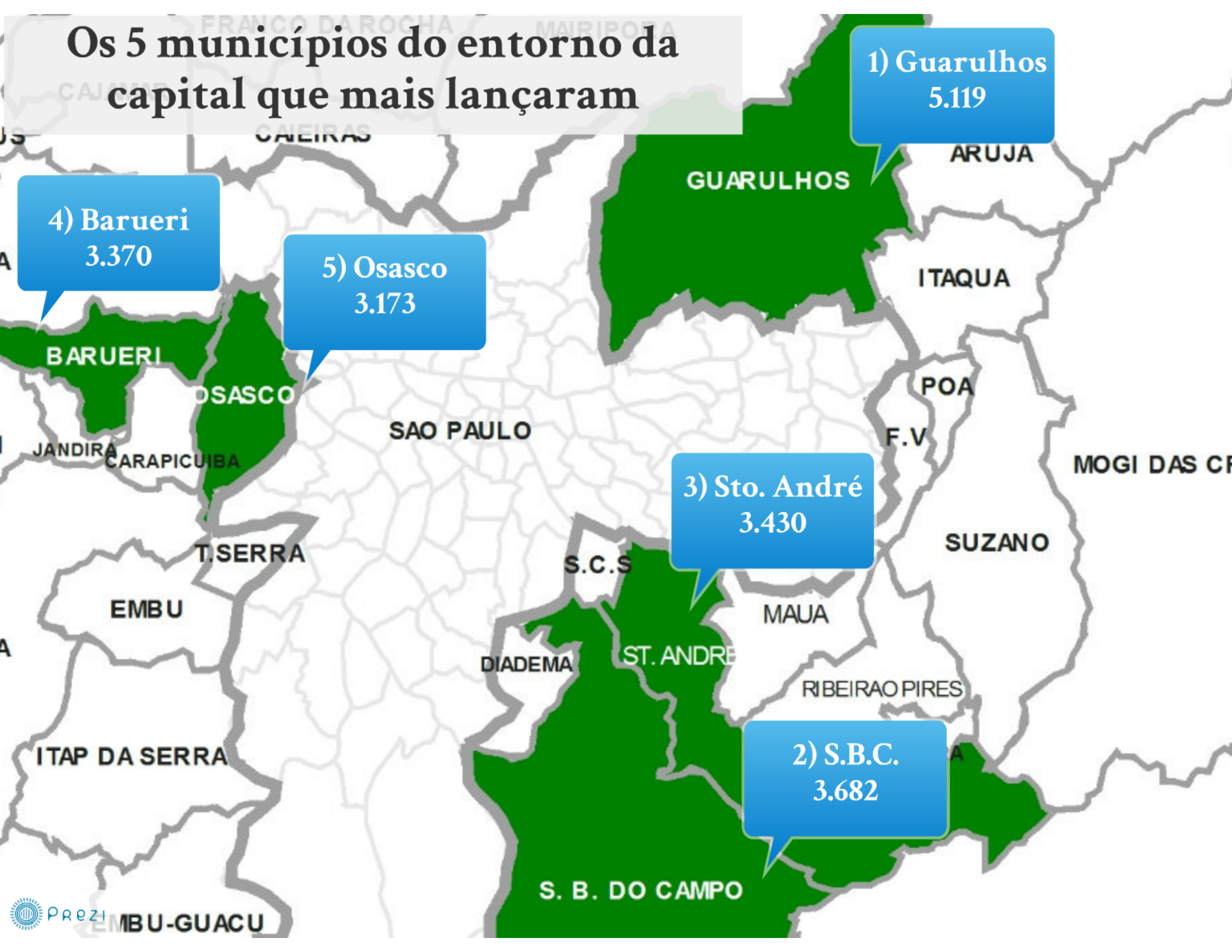


REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (RMSP)



Fonte: Embraesp

Os 5 municípios do entorno da capital que mais lançaram



1) Guarulhos
5.119

4) Barueri
3.370

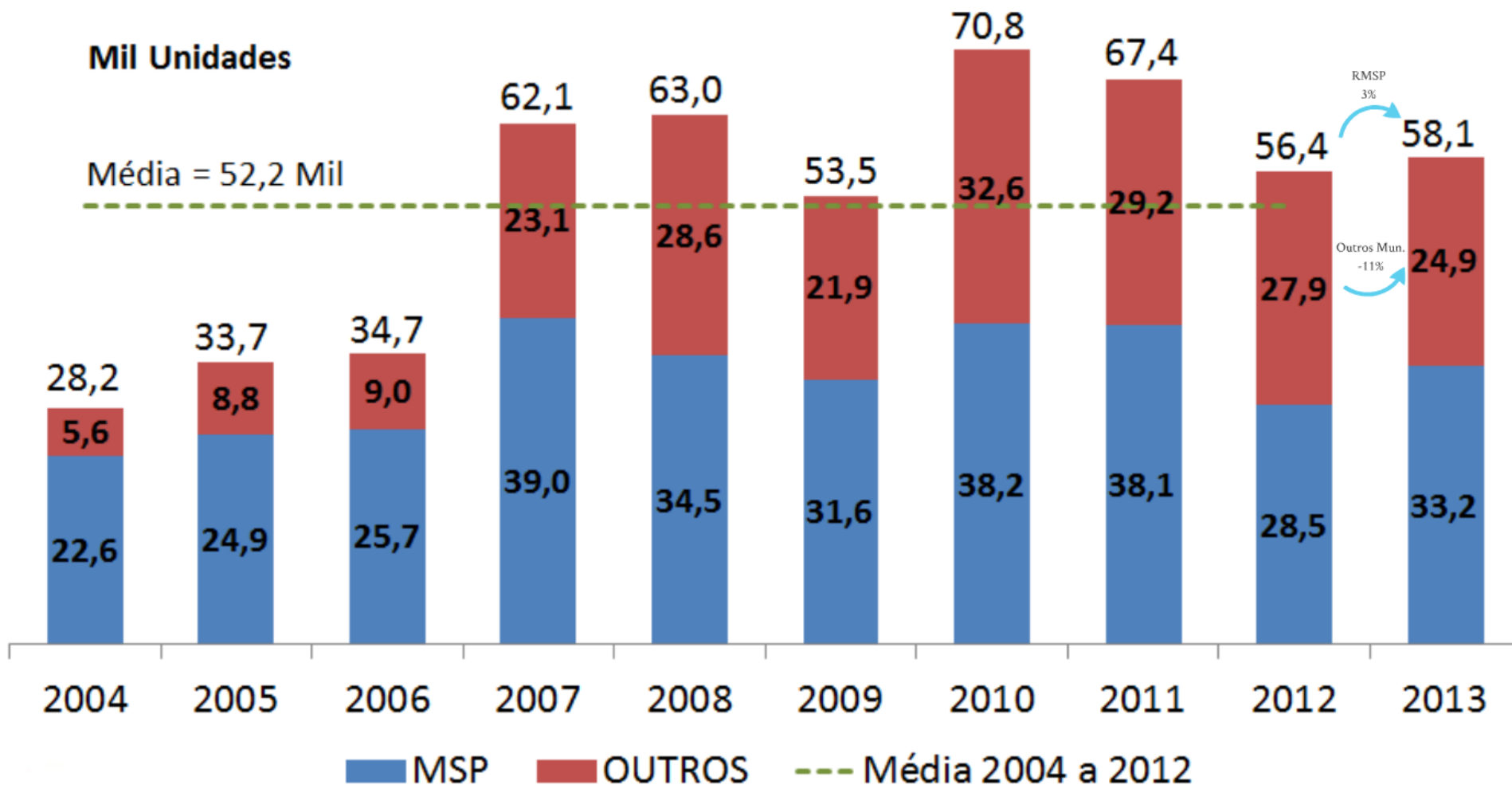
5) Osasco
3.173

3) Sto. André
3.430

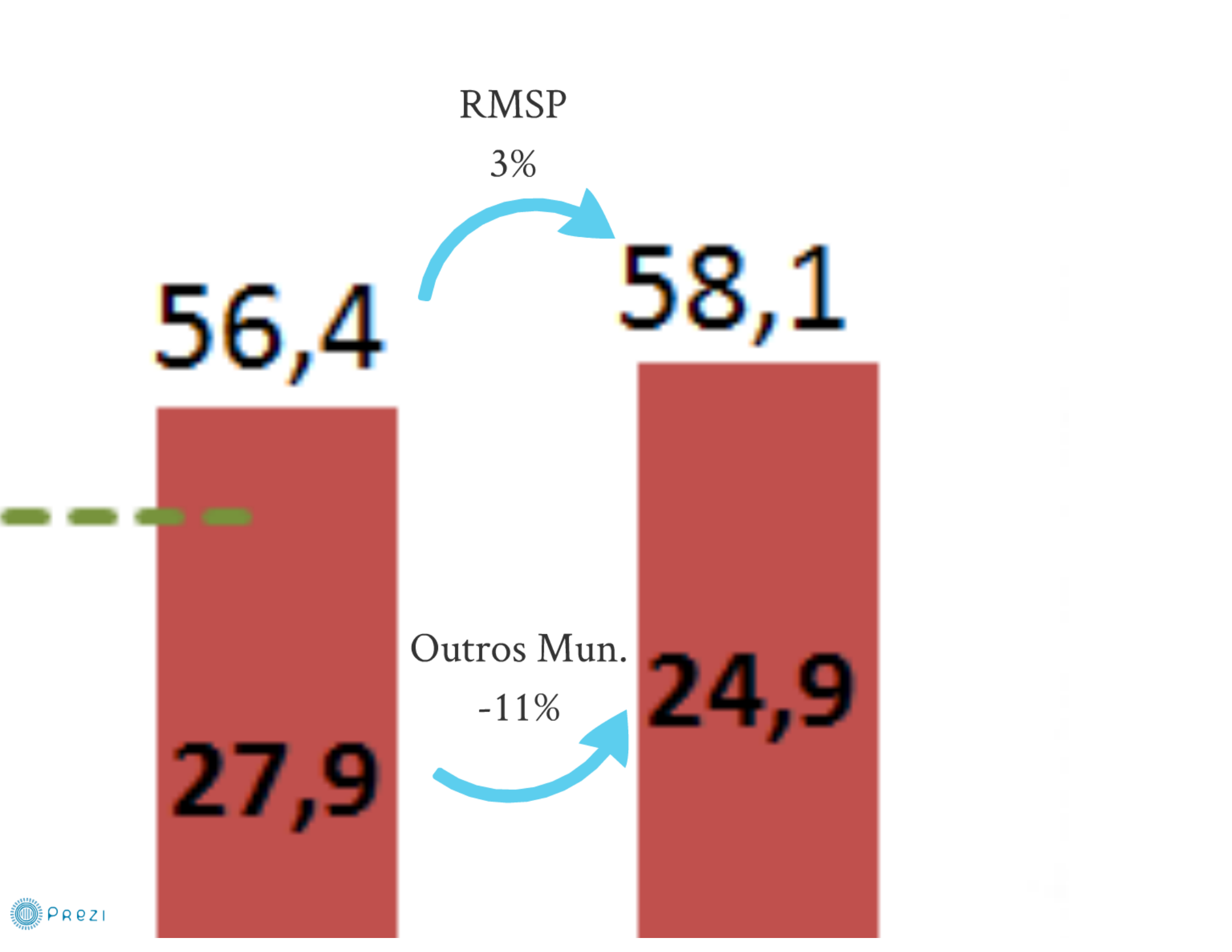
2) S.B.C.
3.682

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP



RMSP

3%

56,4

58,1

27,9

Outros Mun.

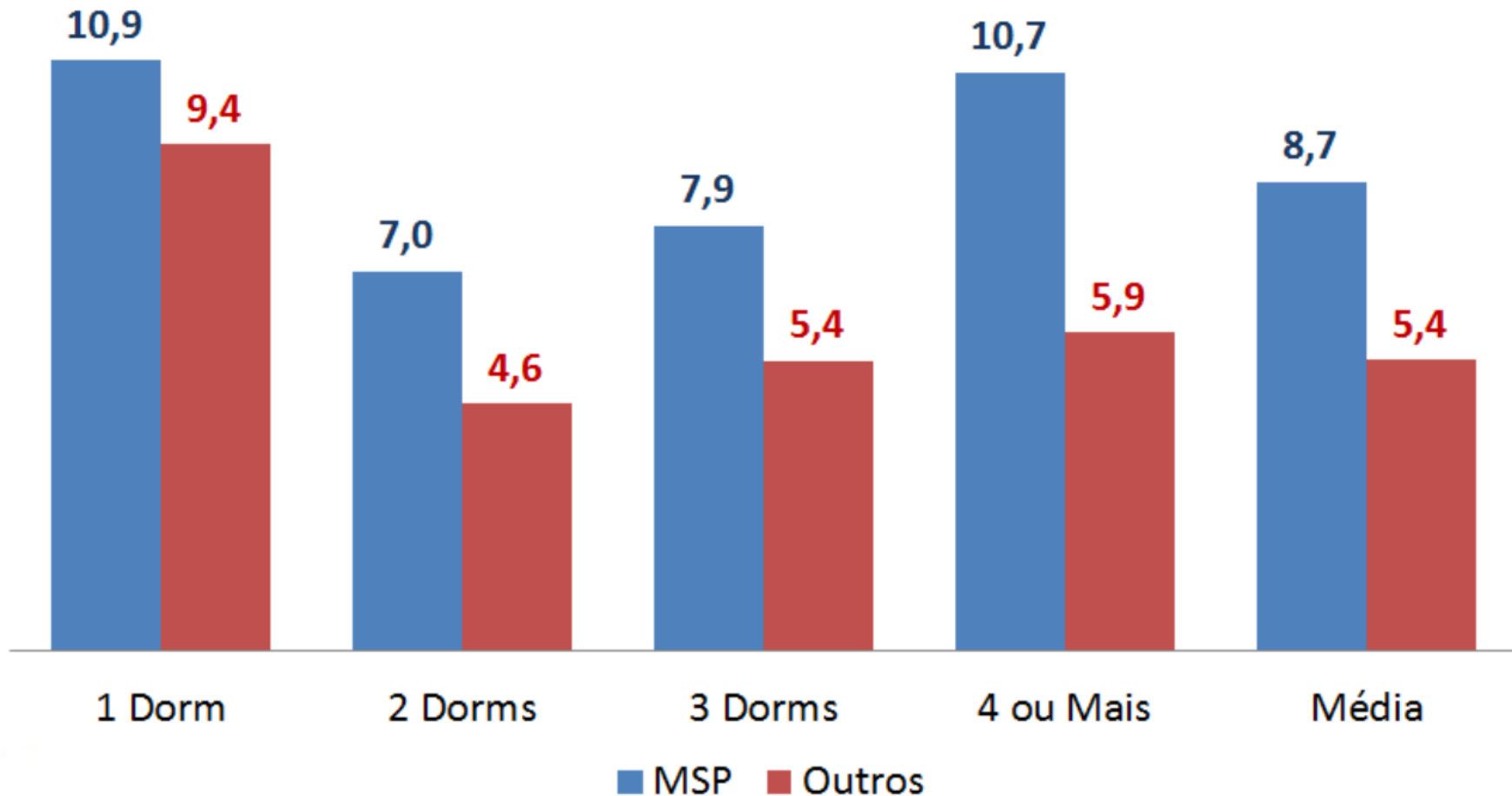
-11%

24,9

Preço Médio Anual Imóveis Residenciais - Área Útil

Município de São Paulo x Outros Municípios da RMSP

R\$ Mil

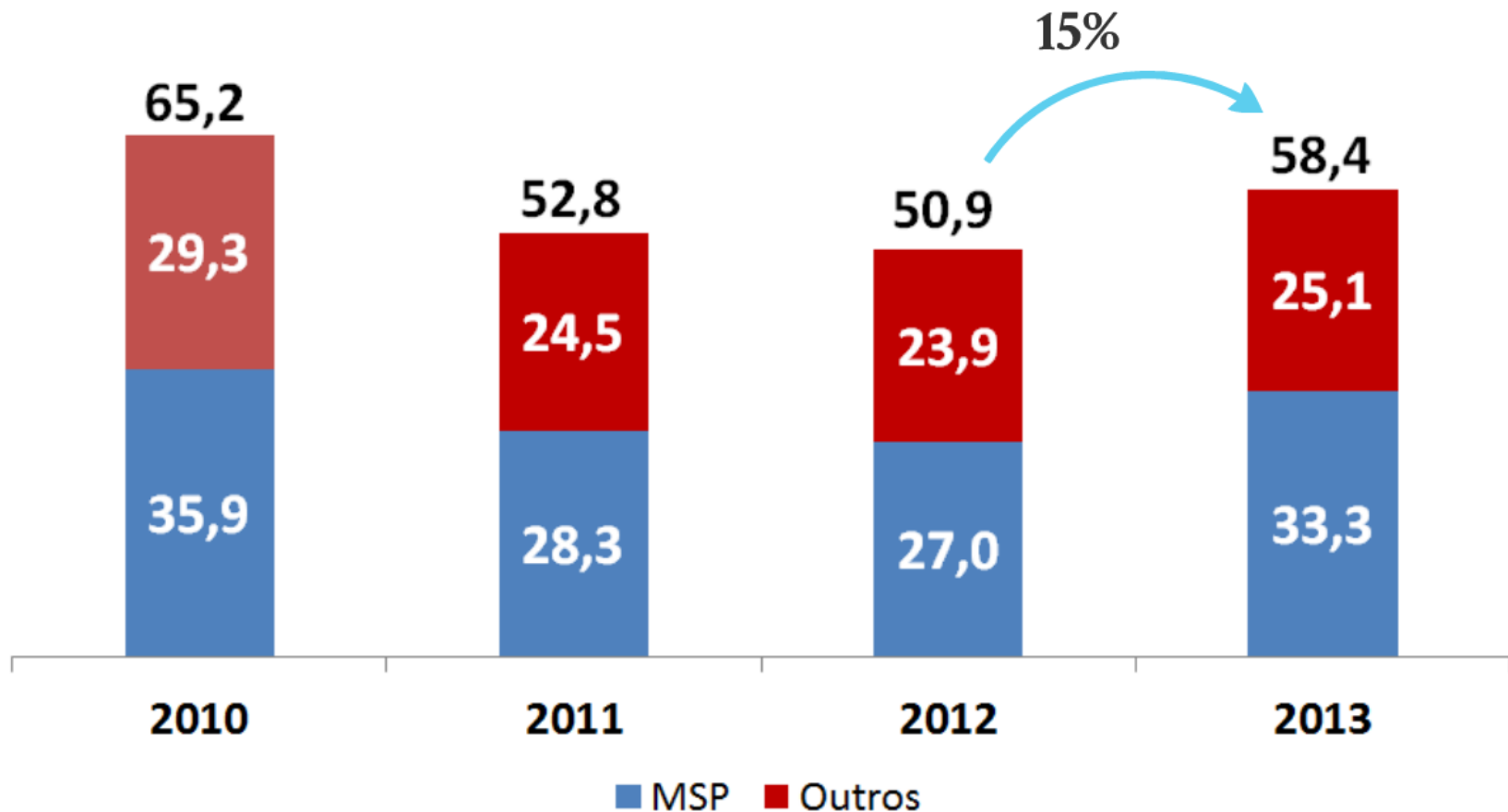


Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades



Fonte: Secovi-SP

Mercado Imobiliário Interior de São Paulo



Estado de São Paulo
População de 42 milhões de pessoas (2013)
PIB de R\$ 1,3 trilhão (2011)

Estudos de Mercado Imobiliário - Secovi-SP

	PIB 2011 R\$ Bilhões	Part% PIB do Estado	População 2013**	Part% População do Estado
Estado de São Paulo	1.349,5	100,0%	42.304.694	100,0%
RMSP	760,0	56,3%	20.128.227	47,6%
Bauru	8,0	0,6%	350.392	0,8%
Campinas	40,5	3,0%	1.112.050	2,6%
Jundiaí	21,8	1,6%	382.363	0,9%
São José do Rio Preto	9,7	0,7%	421.169	1,0%
Sorocaba	17,9	1,3%	608.269	1,4%
Baixada Santista*	43,2	3,2%	1.338.747	3,2%
Subtotal	141,1	10,5%	4.212.990	10,0%

* Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande

** Estimativa Seade

Total	901	66,8%	24.341.217	57,5%
--------------	------------	--------------	-------------------	--------------

MERCADO IMOBILIÁRIO	
Período 12 meses	Lançtos. imóveis Residenciais
-	-

jan/13 a dez/13	58.143
------------------------	---------------

fev/12 a jan/13	1.586
ago/12 a jul/13	1.399
dez/12 a nov/13	4.067
jun/12 a mai/13	1.964
out/12 a set/13	5.707
abr/12 a mar/13	5.686
Subtotal	20.409

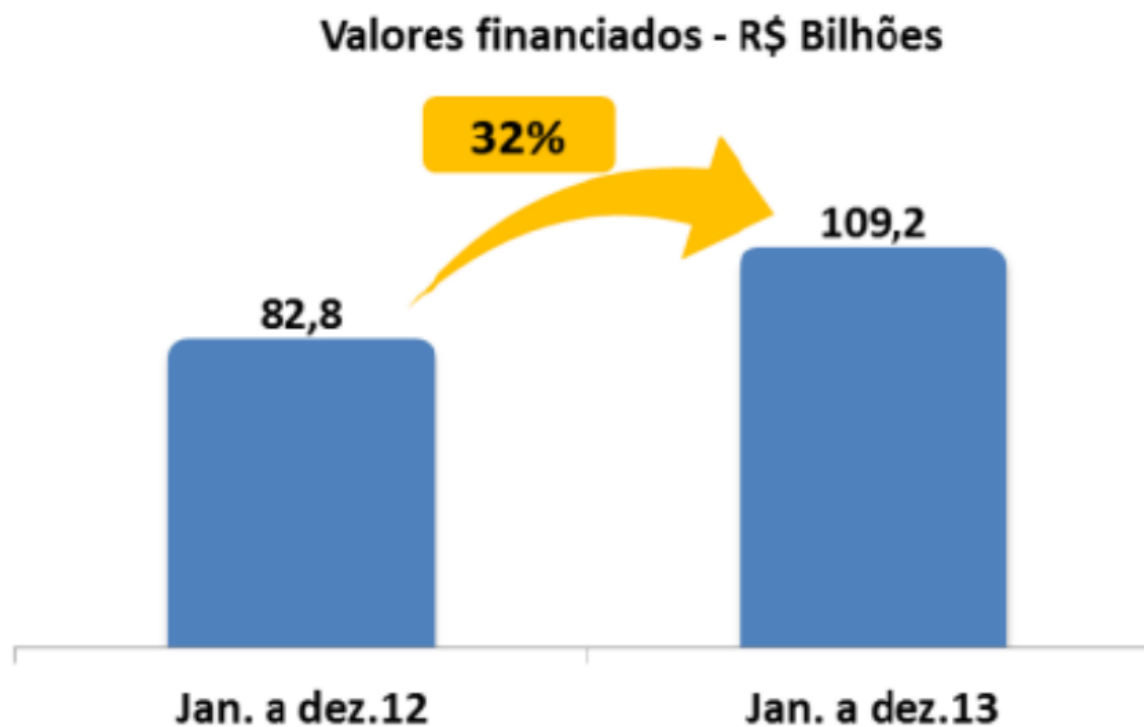
Total	78.552
--------------	---------------

Fonte: Seade

Fonte: Robert Zarif

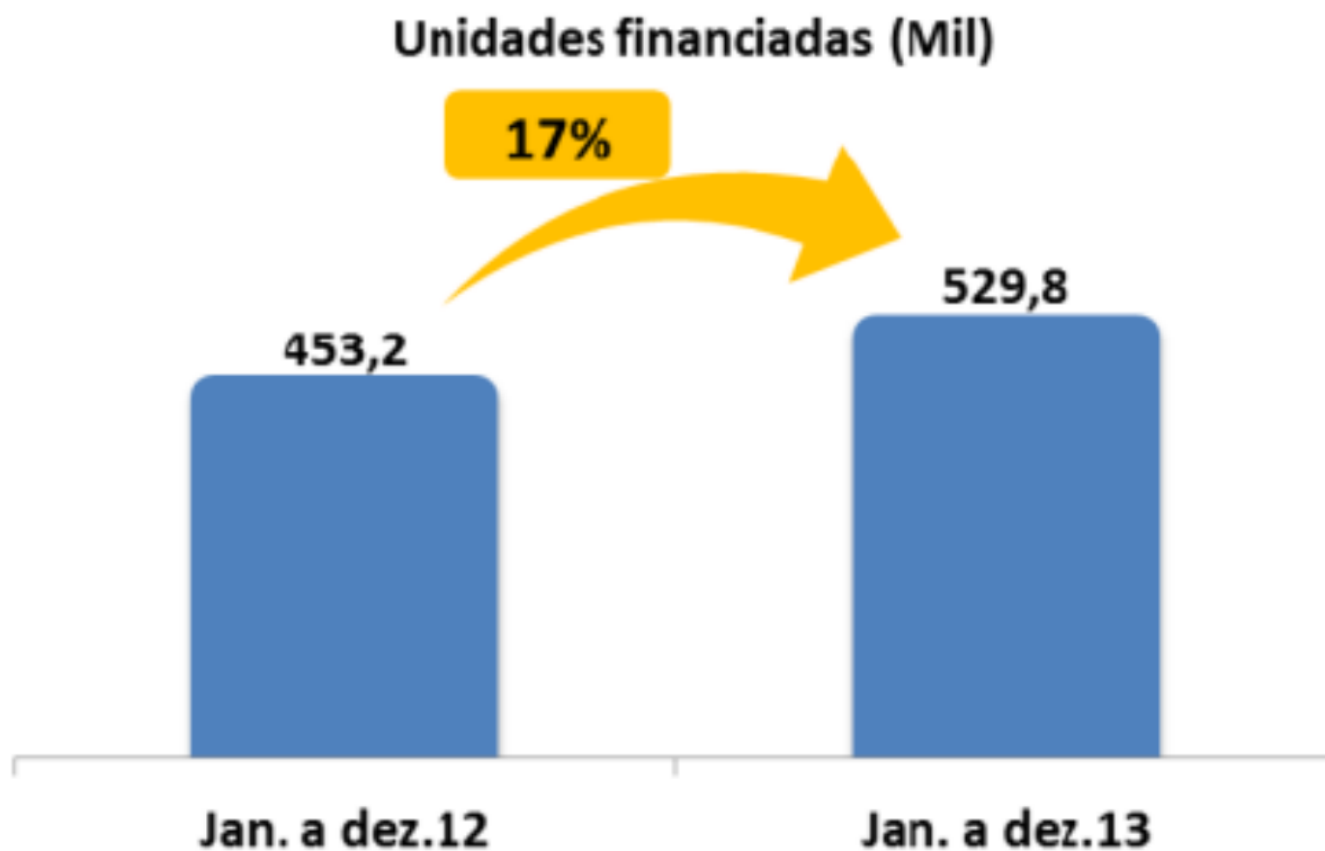
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Financiamento Imobiliário do SBPE - Brasil

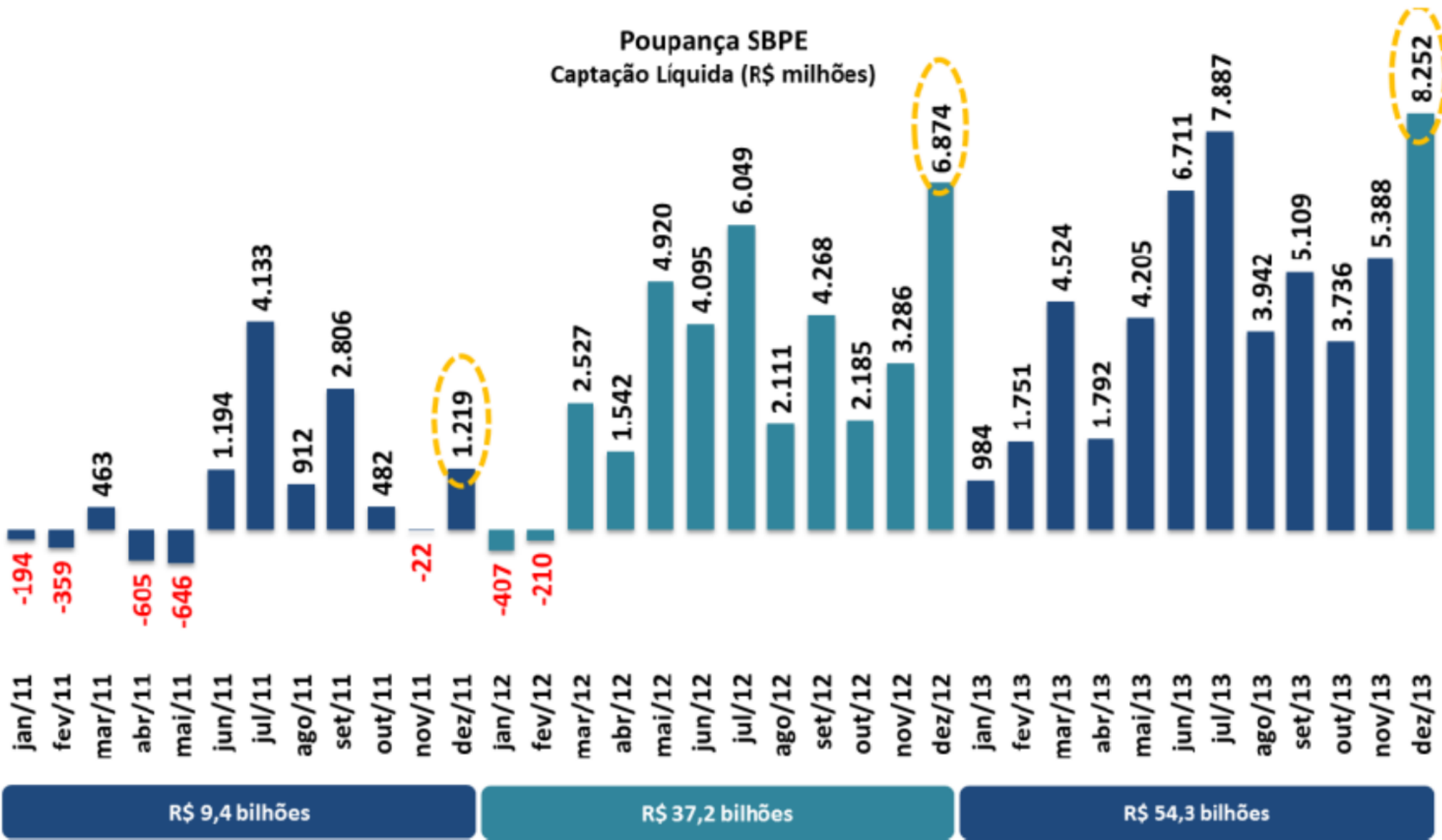


Fonte: Abecip / Elaboração: Secovi-SP

Financiamento Imobiliário do SBPE - Brasil



Fonte: Abecip / Elaboração: Secovi-SP

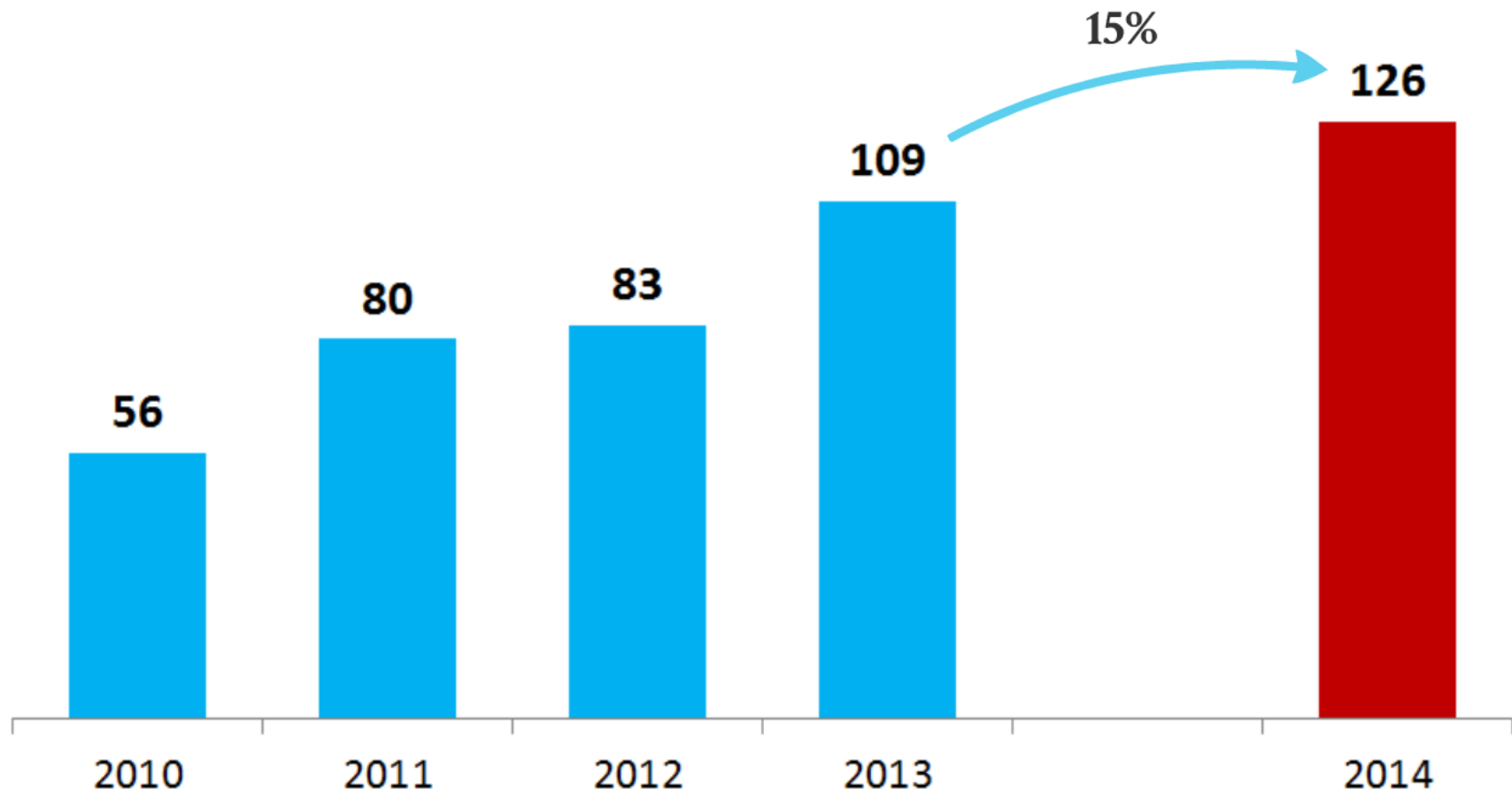


Fonte: Abecip/Bacen

Projeção para 2014

Financiamento Imobiliário SBPE

Concessões em R\$ bilhões



Fonte: Abecip e Bacen

Previsão 2014



Previsão Mercado Imobiliário

Lançamento: Estabilidade

Venda: Estabilidade

MUITO OBRIGADO



Celso Petrucci