

INÚMEROS FATORES AFETARAM O MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2014

ECONOMIA

O ano de 2014 não foi fácil para o Brasil. Na economia, não conseguimos reduzir a inflação e, mais uma vez, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) terminou o ano acima da meta estipulada de 4,5%, com um acumulado de 6,41%. Além disso, o crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) provavelmente ficará próximo de zero, com geração de 397 mil postos de trabalhos. Os índices de confiança, por sua vez, apresentam quedas graduais desde 2012.

Aliados aos indicadores econômicos, eventos atípicos como o Carnaval, em março, a Copa do Mundo e as eleições presidenciais contribuíram para aumentar a insegurança e desviar a atenção dos consumidores, que adiaram as decisões de compra.

“OVERVIEW” DO BALANÇO

Os dados do **Balanço do Mercado Imobiliário do Secovi-SP** mostram algumas correlações e diferenças importantes em 2014, e como o movimento do período pode ser explicado por elas.

Conforme é possível verificar nos gráficos, a variação real do PIB acompanha a evolução dos lançamentos e das vendas, demonstrando a importância do comportamento do mercado imobiliário no crescimento da economia. Outras correlações importantes referem-se ao índice de confiança do consumidor com as vendas, e à variação da oferta de imóveis com a variação dos preços.

O Balanço aponta as diferenças dos lançamentos e das vendas de 2013 com 2014 na cidade de São Paulo, e o desempenho de mercado entre a Capital e os outros municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Os dados apontam uma incongruência entre os objetivos do governo federal e a política urbanística do município. Enquanto se busca controlar a inflação e estimular o crescimento econômico, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo onera e pode limitar a produção imobiliária, levando a população que necessita de moradia a buscar um imóvel fora do município em que trabalha.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Graças a diversos fatores, como a Lei 10.931/2004, o marco regulatório do setor, a abertura de capital de incorporadoras e a criação do programa Minha Casa, Minha Vida, o mercado imobiliário vem se desenvolvendo. Porém, esses aspectos positivos têm sido anulados pela conjuntura econômica, pelo aumento dos custos de produção e outros fatores. Em 2011, o mercado sentiu o efeito da alta dos preços com os lançamentos de 38,1 mil unidades e as vendas de 28,3 mil unidades, que o levou ao ajuste de 2012, ano em que foram ofertadas 28,5 mil unidades e vendidas 27 mil unidades. Passado esse período de ajuste, no ano de 2013 o mercado imobiliário esboçou ligeiro crescimento, com lançamentos de alguns produtos diferenciados de alto padrão e outros para investidores.

Analisando os dados deste Balanço, percebe-se comportamento semelhante ao de 2011, um ano em que as vendas foram bem menores do que os lançamentos, obrigando o mercado a fazer um ajuste no ano seguinte (2012). Se o mercado seguir a mesma lógica, provavelmente 2015 também será um período de redução nos lançamentos.

LANÇAMENTOS – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

No ano de 2014, segundo a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), foram lançadas 31,7 mil unidades no município de São Paulo, o que representou uma redução de 7% em relação a 2013. Esse total de lançamentos equivale à média do período de 2004 a 2014, ou seja, 31,7 mil unidades. Novembro apresentou o melhor resultado, em termos de lançamentos, com 6,3 mil unidades. Somadas às 4,7 mil novas unidades de dezembro, os dois últimos meses de 2014 corresponderam a 34,6% do total lançado durante o ano. Essa porcentagem é normal, pois as incorporadoras de capital aberto aproveitam o incremento na renda dos trabalhadores com o 13º salário, e também a necessidade de cumprir metas, para lançarem mais unidades nesses últimos meses.

De acordo com dados da Embraesp georreferenciados pelo GeoSecovi, a zona Oeste foi a região com a maior quantidade de lançamentos, com 8.112 unidades, correspondente a 26% do total da cidade; seguida pelas zonas Sul, com 7.599 unidades; Leste, com 6.799 unidades; Centro, com 5.058 unidades; e Norte, com 4.111 unidades. Em termos de tipologia, os imóveis de 2 dormitórios prevaleceram nas zonas Leste, Norte e Sul. Já nas zonas Centro e Oeste, os imóveis que tiveram uma maior participação nos lançamentos foram os de 1 dormitório.

ANÁLISE

Comparando os resultados de lançamentos da cidade de São Paulo nos dois últimos anos, a participação dos imóveis de 2 dormitórios foi estável, com 40% da oferta. Já as unidades de 3 dormitórios caíram de 25%, em 2013, para 21% em 2014. Imóveis de 4 ou mais dormitórios saíram dos 7% de 2013 para os 5% do ano passado. Em compensação, a participação das unidades de 1 dormitório aumentou, de um ano para outro, de 28% para 34%.

Em volume de projetos de imóveis residenciais aprovados na Prefeitura de São Paulo, até setembro de 2014 foram aprovadas 43,1 mil unidades no acumulado de 12 meses. Esse aumento foi estimulado, principalmente, pela mudança do Plano Diretor Estratégico, cujos novos parâmetros construtivos são mais restritivos. A quantidade de projetos aprovados em 2014 irá alimentar os novos lançamentos deste ano. Em 2016, provavelmente o mercado imobiliário terá de trabalhar com os projetos aprovados em 2015, já obedecendo às regras do novo Plano Diretor Estratégico.

VENDAS – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Para se verificar a aderência do produto ao mercado consumidor, comparam-se os lançamentos com as vendas. Essa comparação fica mais clara quando os números são acumulados em 12 meses, pois, assim, retiram-se as diferenças sazonais existentes no ano. Em 2014, os lançamentos superaram as vendas em 10,1 mil unidades.

A decisão da compra de um imóvel requer o investimento de um grande valor monetário e a contratação de um financiamento de longo prazo. Por isso, as vendas dependem do índice de confiança do consumidor, que em 2014 despencou, em virtude dos inúmeros fatos políticos e econômicos.

Consumidores menos confiantes fizeram com que as vendas do ano de 2014 fechassem em 21,6 mil unidades, uma queda de 35,2% em comparação com as 33,3 mil unidades comercializadas em 2013. Os imóveis de 1 dormitório representaram 28% do volume comercializado durante o ano, um recorde em termos de participação dessa tipologia no total. Apartamentos de 2 dormitórios participaram com 46% do total de vendas, seguidos por unidades de 3 quartos, com 21%, e as de 4 ou mais dormitórios, com 5%.

Em 2014, foram comercializados R\$ 11,9 bilhões na cidade de São Paulo, com queda de 41,9% em relação ao montante de R\$ 20,5 bilhões de 2013, considerando os valores atualizados pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção).

O VSO (Vendas Sobre Oferta) de 42,1% do ano reflete o descompasso entre a quantidade de lançamentos e vendas. O mercado imobiliário encerrou 2014 com um desempenho de vendas abaixo da média de 58%. Entretanto, esse resultado não é preocupante, já que os empresários estão adaptando as estratégias de atuação de suas empresas contando com um ritmo menor de vendas.

OFERTA DE IMÓVEIS (ESTOQUE) E PREÇOS

A oferta de imóveis residenciais novos para comercialização, ou estoque, é composta pela soma dos lançamentos com os imóveis que não foram comercializados no período anterior.

De janeiro de 2004 a dezembro de 2008, tanto a oferta quanto o preço dos imóveis mantiveram-se equilibrados. Iniciou-se um fenômeno no mercado em 2009, a partir do lançamento do programa Minha Casa, Minha Vida, e que ganhou força com o crescimento da economia do País, em 2010: as vendas de imóveis aumentaram em um ambiente interno sem infraestrutura para a produção em larga escala. Esse descasamento levou a um desequilíbrio entre a oferta e a demanda, ocasionando queda no volume de estoque, que passou de 20 mil unidades, em dezembro de 2008, para 7,8 mil imóveis no mês de setembro de 2010.

Mesmo diante do aumento da oferta, permaneceu a escalada dos preços, que são formados por três fatores econômicos: matriz de custo do produto, capacidade de pagamento dos compradores e equilíbrio entre oferta e demanda. No mercado imobiliário, a matriz de custo ainda está pressionando o aumento dos preços, mas com menos força que nos anos de 2009 e 2010. Essa alta do preço diminuiu a capacidade do comprador, gerando a elevação do estoque.

A alta da oferta traz uma grande vantagem para os compradores, que encontram bons negócios. Vale ressaltar que, mesmo com esse aumento do estoque, os preços dos imóveis não devem cair. A tendência, em longo prazo, é que subam, pois a produção de novas unidades na cidade de São Paulo deve ficar mais cara, em virtude das regras do novo Plano Diretor Estratégico.

PREÇO MÉDIO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Os preços médios dos imóveis lançados no ano de 2014 subiram 7,39% em relação a 2013, variação próxima ao índice Fipe/ZAP, de 7,33%. Com esse aumento, o preço médio do m² de área útil do município de São Paulo em dezembro do ano passado foi de R\$ 9.300,00. Descontada a variação do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), o aumento real dos imóveis novos foi de 0,4%, comprovando que os preços subiram próximos à inflação, diferentemente do ocorrido nos anos de 2010 e 2011, períodos de grande valorização.

REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é formada por 39 municípios, sendo São Paulo a maior cidade do conglomerado, por seu potencial econômico e sua dimensão geográfica. Por esta razão, o Balanço do Mercado Imobiliário analisa isoladamente o comportamento da Capital.

Em 2014, os municípios vizinhos à cidade de São Paulo apresentaram bons resultados, o que pode ser constatado comparando-se os lançamentos com as vendas. Nessas cidades houve mais vendas do que lançamentos, e no acumulado do ano foram comercializadas 19,7 mil unidades e lançadas 19,2 mil unidades. Com esse desempenho, a quantidade de imóveis disponíveis para venda nas outras cidades diminuiu 11,8%, o que significa 15,2 mil imóveis ofertados contra os 17,2 mil de 2013.

O VSO de 12 meses dos outros municípios que compõem a RMSP fechou o ano em 54,3%, com desempenho melhor do que o da Capital (42,1%). O ticket médio anual de vendas nas outras cidades que compõe a RMSP foi de R\$ 365 mil. Este valor é 33,7% inferior em relação ao ticket da cidade de São Paulo (R\$ 551 mil), com dados atualizados pelo INCC.

AJUSTES NECESSÁRIOS

As diferenças entre os desempenhos dos mercados da Capital e dos outros municípios da RMSP evidenciam a necessidade de equilibrar as vendas e os lançamentos na cidade de São Paulo, o que poderá ocorrer de forma gradual.

Esse ajuste dependerá, em parte, da conjuntura política e econômica no primeiro semestre deste ano. Se houver uma melhora no período, a previsão é de que as vendas reajam positivamente e incrementem a comercialização em 10%, comparado a 2014. Existe, também, a possibilidade de as vendas permanecerem estáveis. Todavia, seja qual for o cenário, a previsão é de queda de pelo menos 10% nos lançamentos de novas unidades em 2015.

Os incentivos para a produção imobiliária ficarão concentrados nos Eixos de Estruturação Urbana, que correspondem, atualmente, a apenas 3% da área da cidade. Uma maneira de contornar o problema de limitação na oferta de terrenos para incorporação e manter uma desejável estabilidade nos preços será a prefeitura colocar em vigor as Operações Urbanas previstas.

Como o PDE tem vigência de 15 anos, é preciso refletir se o mercado encontrará, de fato, a solução para produzir em um cenário de adversidade econômica, restrições urbanísticas e de aumentos de custos. Se essa equação não for solucionada, poderá haver um grave desequilíbrio entre oferta e demanda, mas, desta vez, sem imóveis em estoque. A falta de unidades à venda poderá agravar ainda mais o déficit habitacional na cidade de São Paulo.



Balanço do Mercado Imobiliário 2014

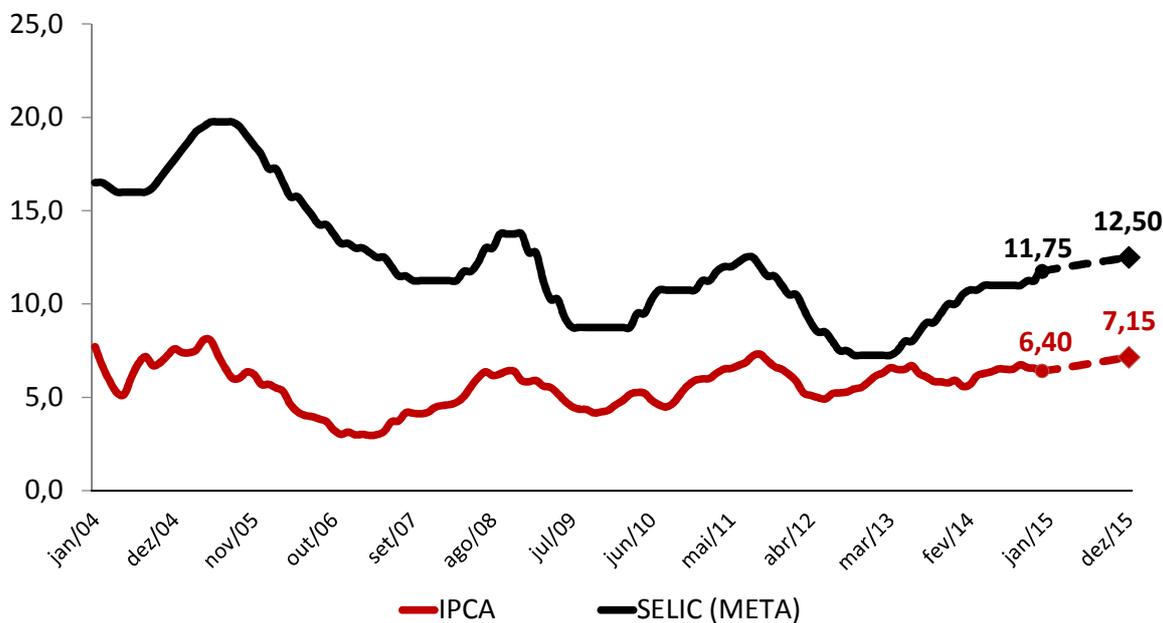
Celso Petrucci
Economista-chefe do Secovi-SP



Economia

Taxa de Juros e Inflação

Evolução em (%) a.a.

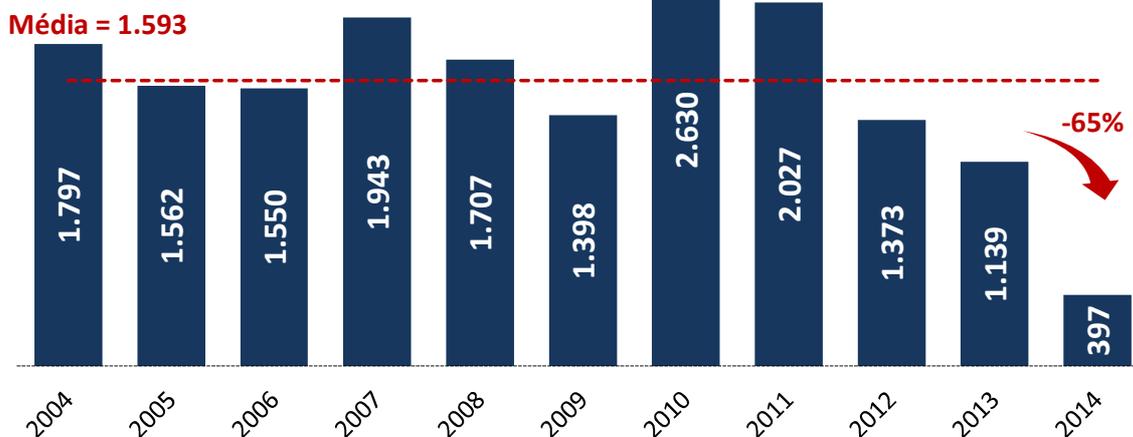


*2015 previsão FOCUS 09/02/15

Fonte: IBGE E BACEN

Saldo de Empregos Formais – Brasil – Todas as Atividades – Com Ajuste*

Em milhares de novos postos de trabalho

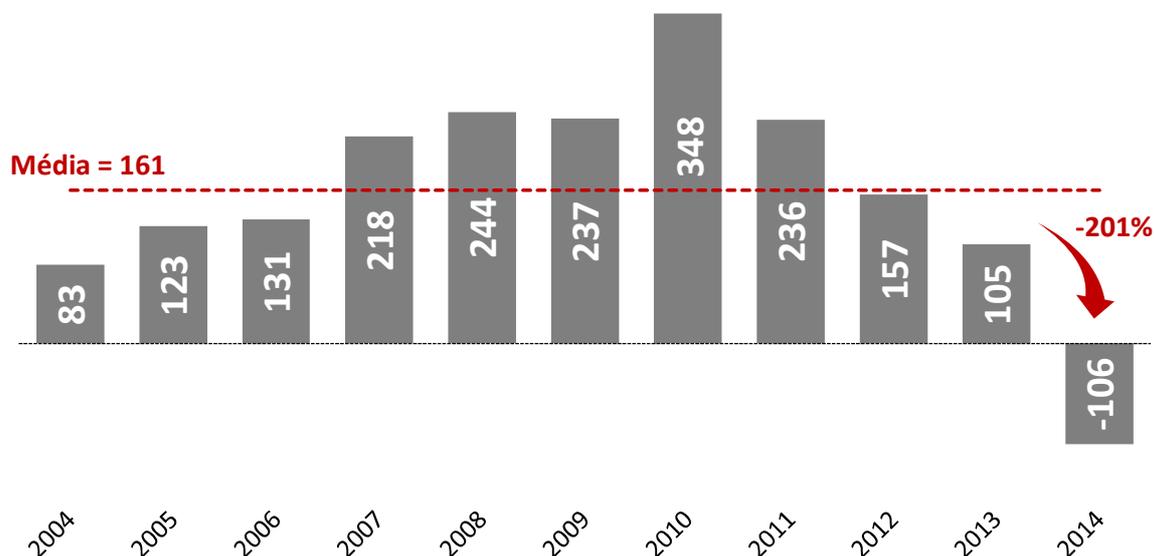


*acertos que são encaminhados ao Ministério do Trabalho e Emprego após a publicação das pesquisas

Fonte: MTE

Saldo de Empregos Formais – Brasil – Construção Civil – Com Ajuste*

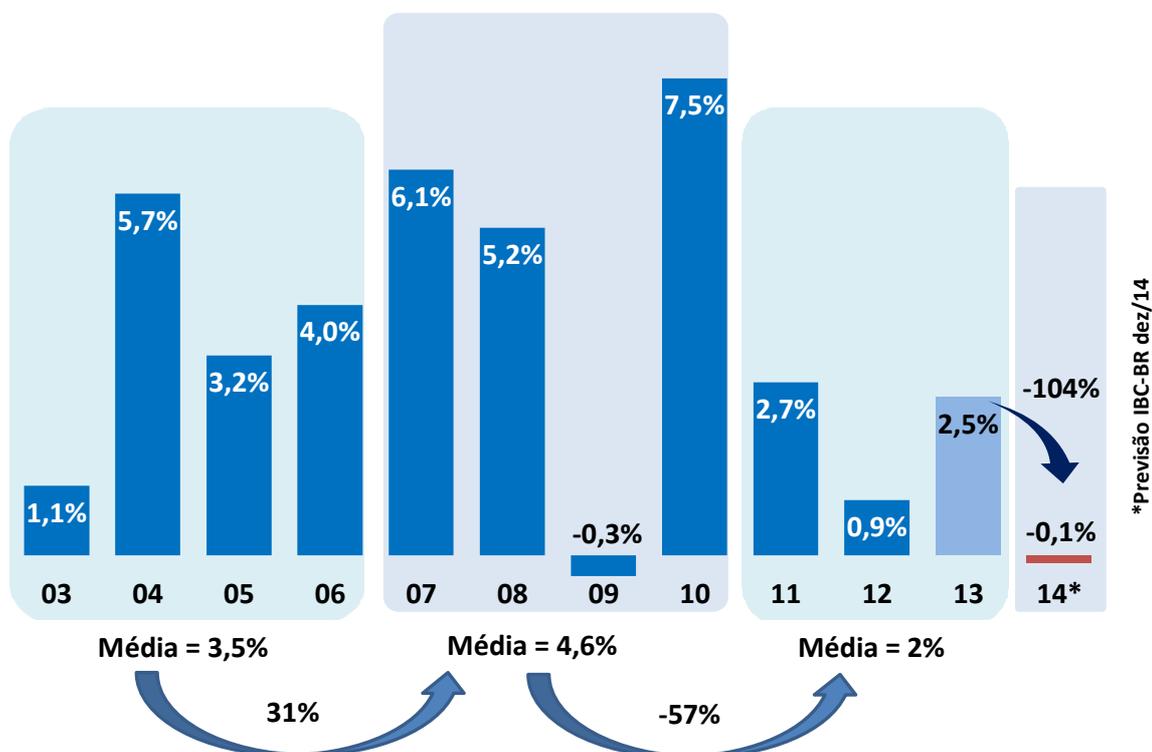
Em milhares de novos postos de trabalho



*acertos que são encaminhados ao Ministério do Trabalho e Emprego após a publicação das pesquisas

Fonte: MTE

PIB do Brasil (variação anual)



Fonte: BACEN



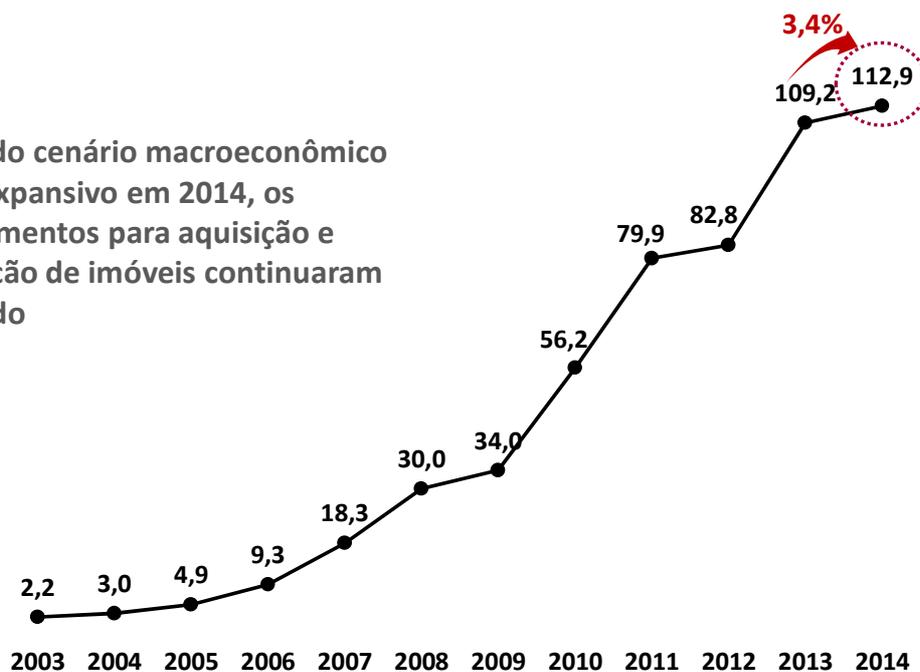
Financiamento Imobiliário



Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Construção e Aquisição

Apesar do cenário macroeconômico pouco expansivo em 2014, os financiamentos para aquisição e construção de imóveis continuaram crescendo



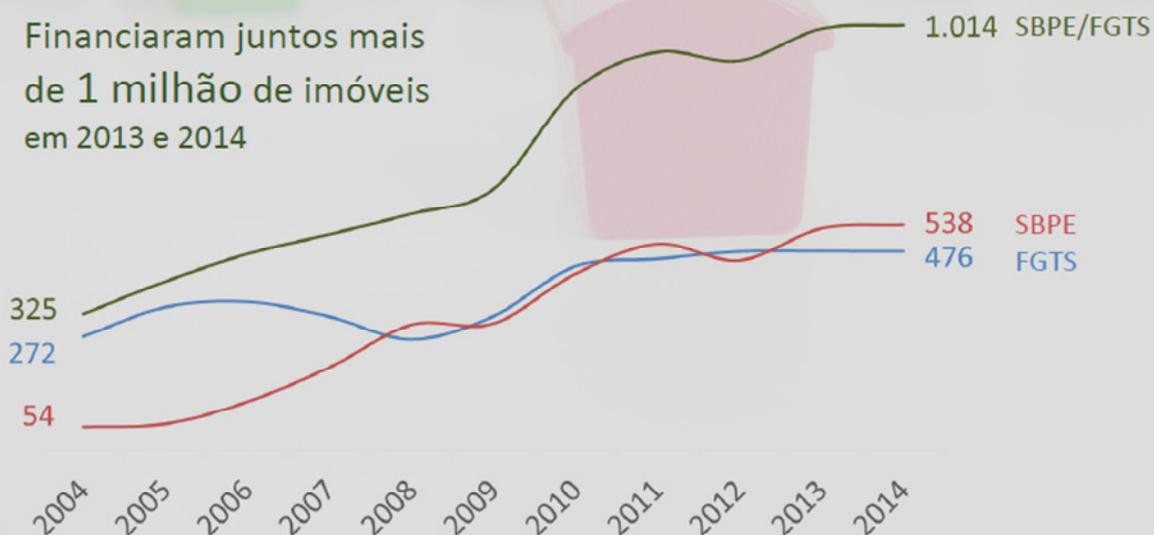
Fonte: Abecip e BCB

Financiamento Imobiliário SBPE e FGTS

Quantidade de Imóveis (mil unidades)

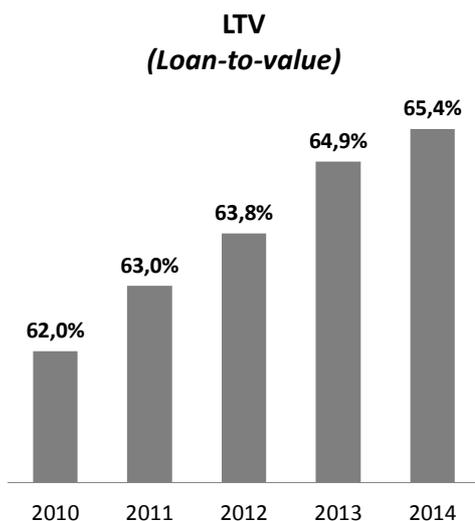
SBPE e FGTS

Financiaram juntos mais de 1 milhão de imóveis em 2013 e 2014



Fonte: Abecip e BCB

Segurança do Crédito Imobiliário



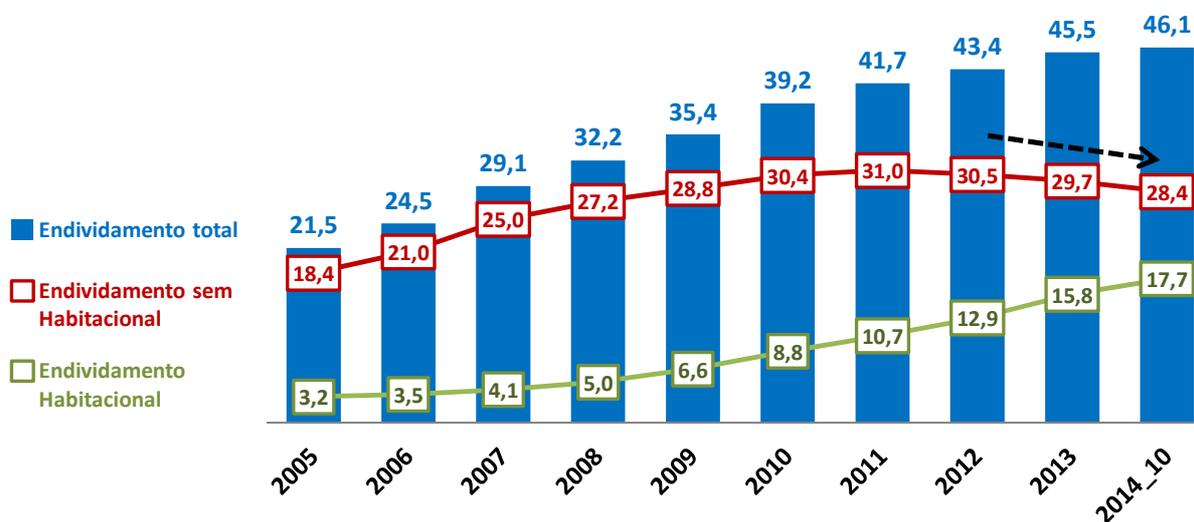
Comprometimento de renda
30%

Sistema de Amortização SAC

Fonte: Abecip

Endividamento das Famílias no Sistema Financeiro Nacional (%)

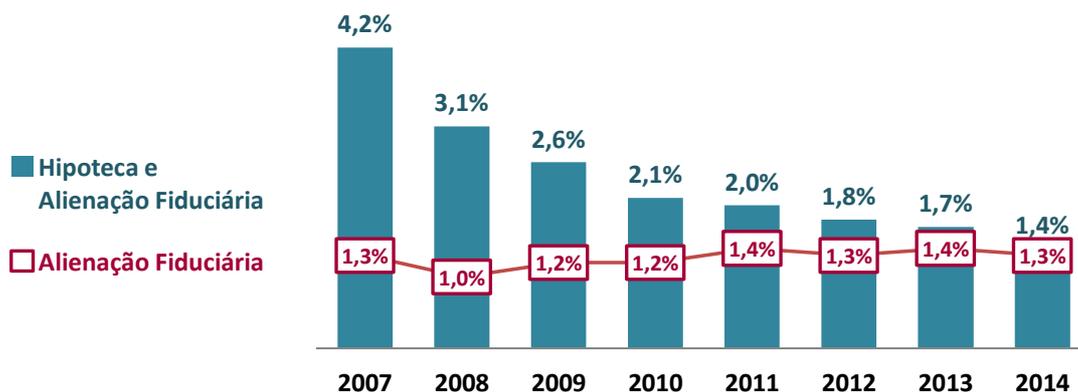
Desde 2012, o endividamento das famílias vem crescendo exclusivamente em função do crédito habitacional



Fonte: Abecip

Inadimplência SBPE (%)

Contratos com mais de 3 prestações em atraso



Mais de 95% dos contratos ativos utilizam a Alienação Fiduciária como forma de garantia

Fonte: Abecip

Avanços do Crédito Imobiliário em 2014

Registro
Eletrônico

Letra
Garantida
Imobiliária

Concentração
dos ônus na
matrícula do
Imóvel

Fonte: Abecip

Tamanho do Crédito Imobiliário

(%) Crédito imobiliário / PIB

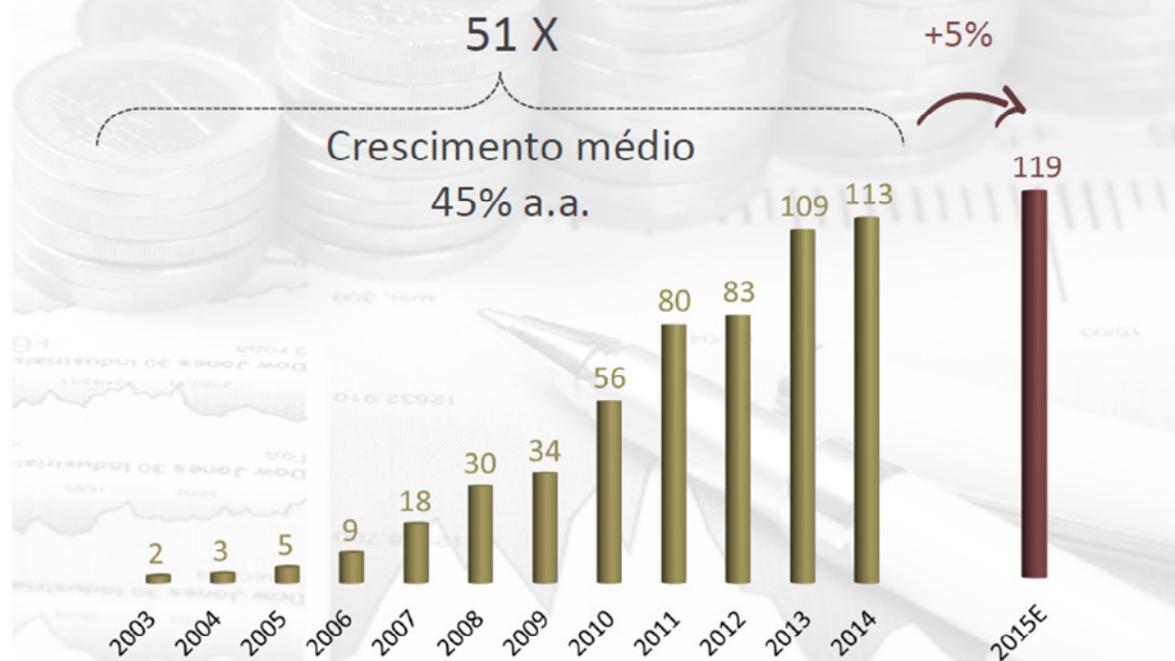


- ✓ Apesar do crescimento dos últimos anos, o crédito imobiliário no Brasil é relativamente pequeno
- ✓ Há muito espaço para crescer (Mercado potencial)

Fonte: Abecip

Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Expectativa 2015



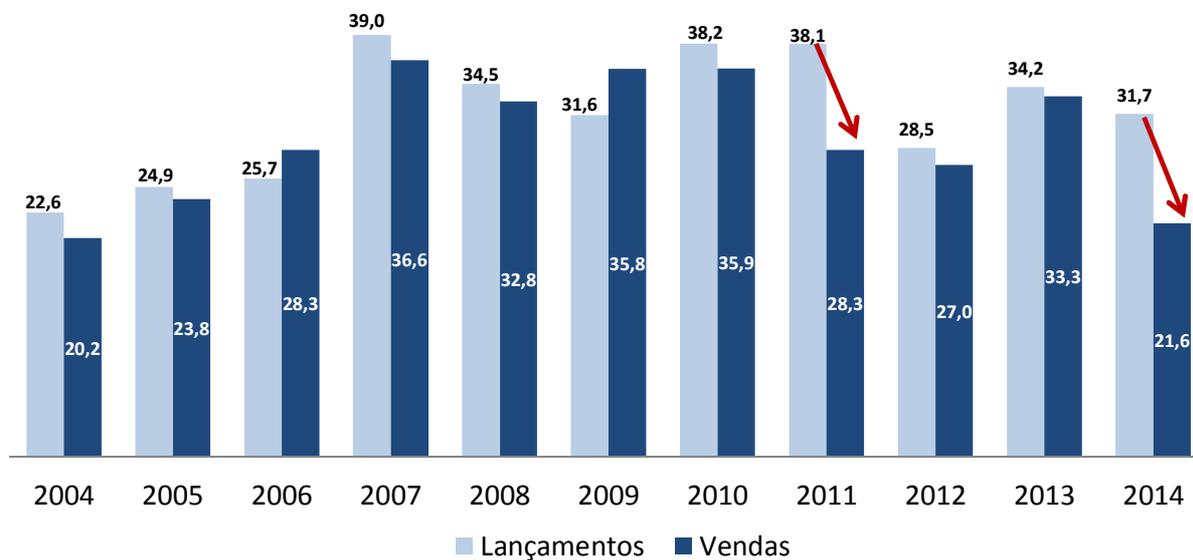
Fonte: Abecip



Mercado Imobiliário

Comportamento do Mercado nos últimos anos

Cidade de São Paulo – Em mil unidades



Fonte: Embraesp/Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

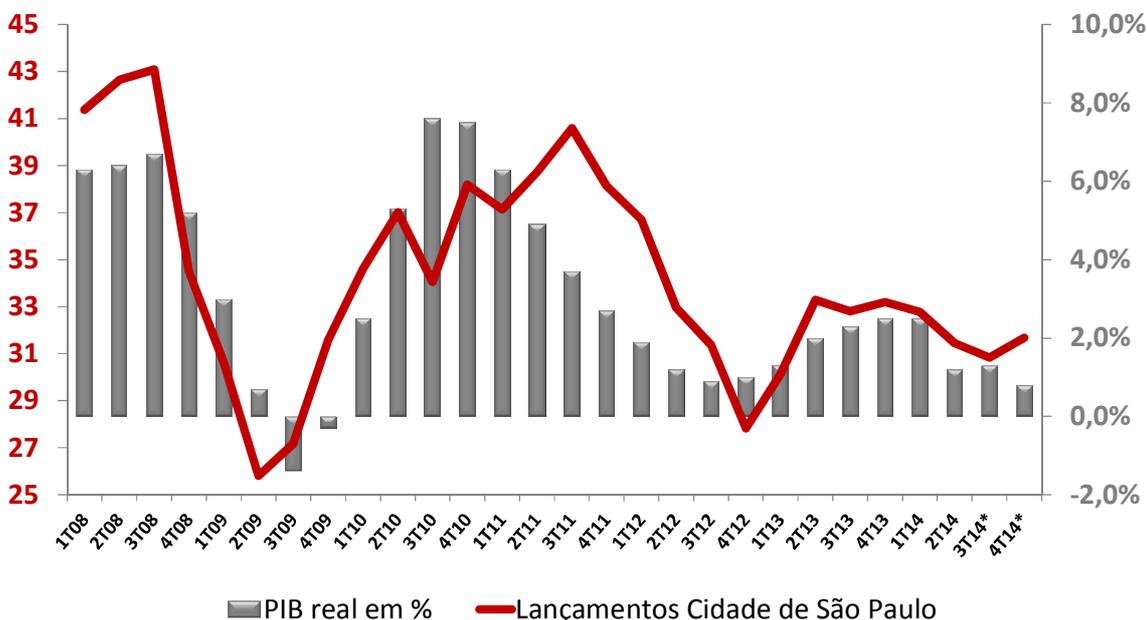


Lançamentos Residenciais



Lançamentos Residenciais acumulados em 12 meses e variação % do PIB real

Mil Unidades

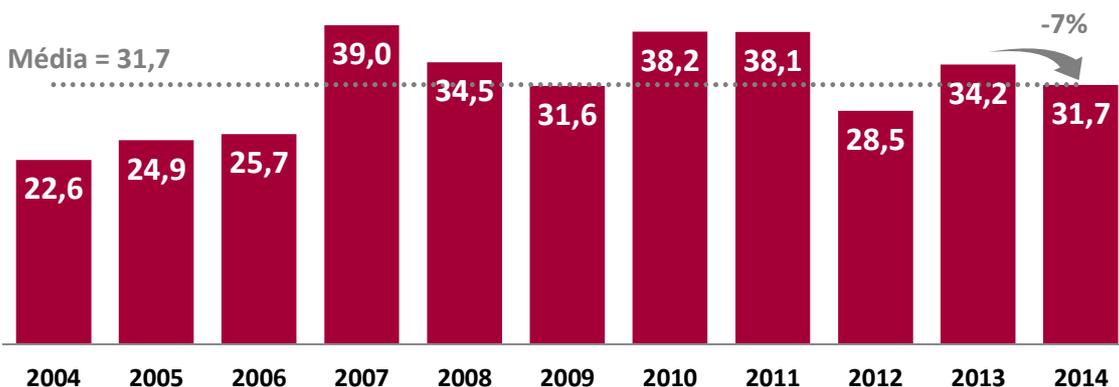


Fonte: Embraesp/Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP



Lançamentos de Imóveis Residenciais Cidade de São Paulo

Mil Unidades



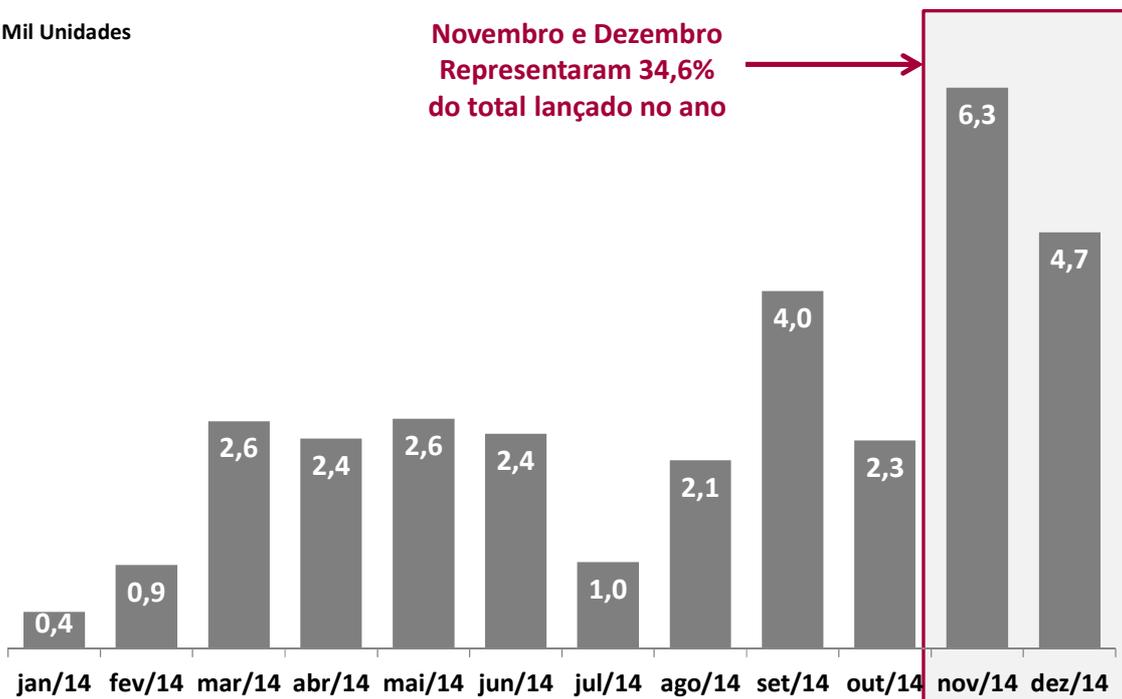
Fonte: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo no ano de 2014

Mil Unidades

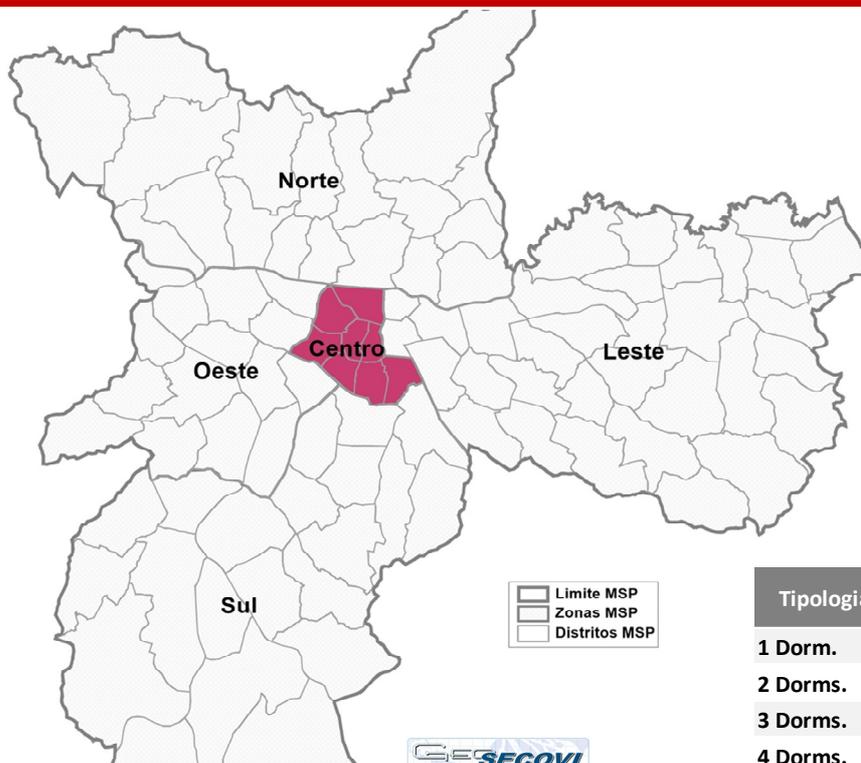
**Novembro e Dezembro
Representaram 34,6%
do total lançado no ano**



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

Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

Cidade de São Paulo no ano de 2014

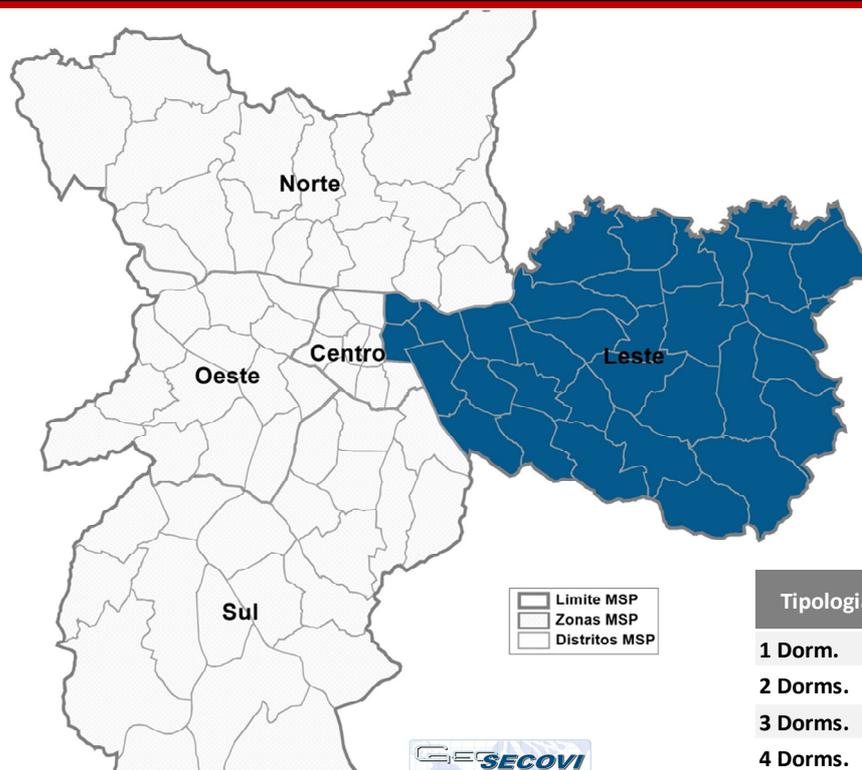


Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	3.655	72%
2 Dorms.	1.181	23%
3 Dorms.	222	4%
4 Dorms.	0	0%
Total	5.058	100%

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

Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

Cidade de São Paulo no ano de 2014



Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	684	10%
2 Dorms.	4.026	59%
3 Dorms.	1.937	28%
4 Dorms.	152	2%
Total	6.799	100%

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

Cidade de São Paulo no ano de 2014

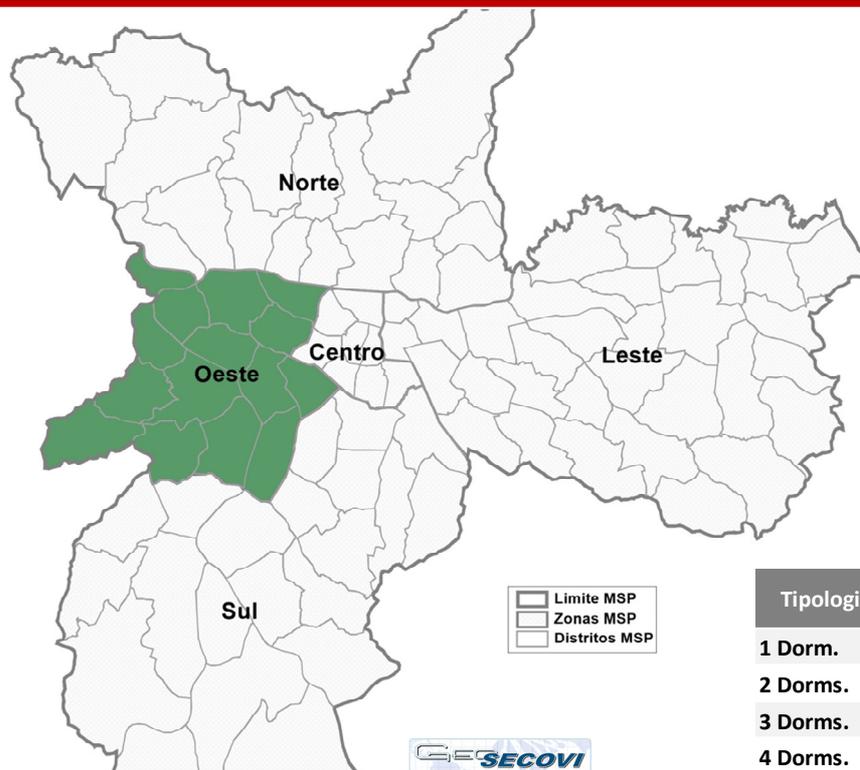


Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	326	8%
2 Dorms.	2.159	53%
3 Dorms.	1.589	39%
4 Dorms.	37	1%
Total	4.111	100%

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

Cidade de São Paulo no ano de 2014

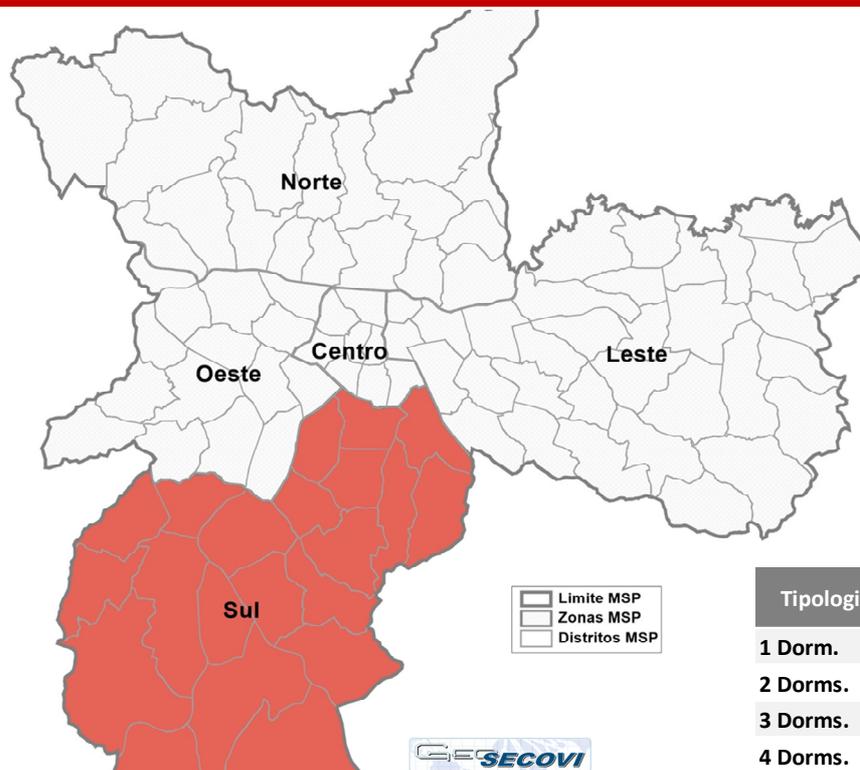


Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	3.511	43%
2 Dorms.	2.589	32%
3 Dorms.	1.407	17%
4 Dorms.	605	7%
Total	8.112	100%

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

Cidade de São Paulo no ano de 2014

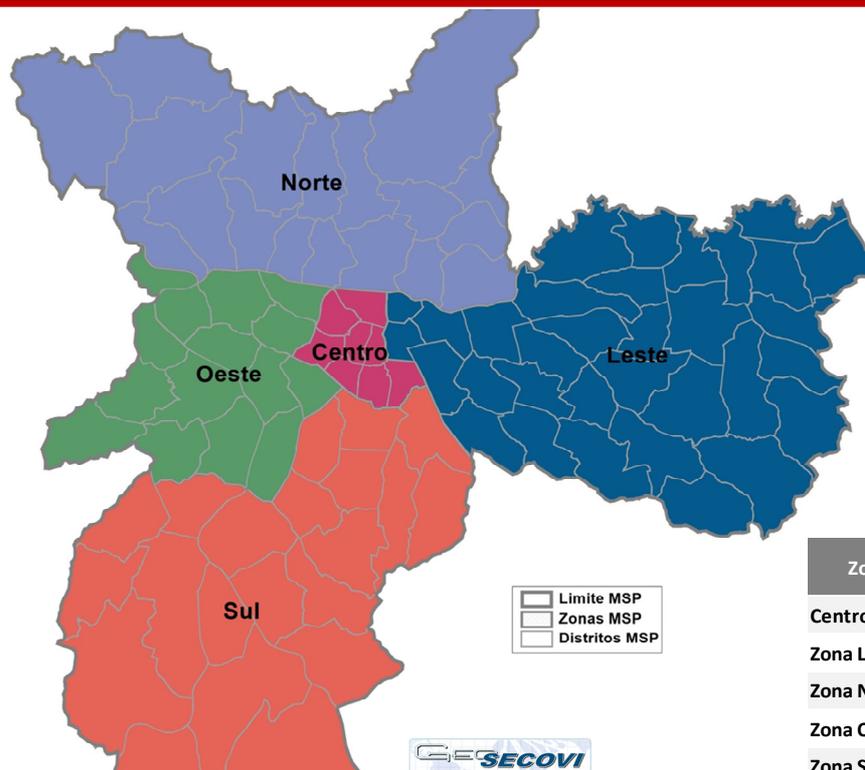


Tipologia	Unidades Lançadas	Participação %
1 Dorm.	2.471	33%
2 Dorms.	2.825	37%
3 Dorms.	1.523	20%
4 Dorms.	780	10%
Total	7.599	100%

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos de Imóveis Residenciais por Zona

Cidade de São Paulo no ano de 2014



Zona	Unidades Lançadas	Participação %
Centro	5.058	16%
Zona Leste	6.799	21%
Zona Norte	4.111	13%
Zona Oeste	8.112	26%
Zona Sul	7.599	24%
Total	31.679	6.799

FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Participação (%) dos lançamentos residenciais por número de dormitórios no total lançado em unidades

Cidade de São Paulo

Tipologia	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Média
1 Dorm.	5%	7%	4%	1%	4%	6%	11%	17%	17%	28%	34%	12%
2 Dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	40%	40%
3 Dorms.	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	30%
4 Domrs.	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	18%

 Maior Participação

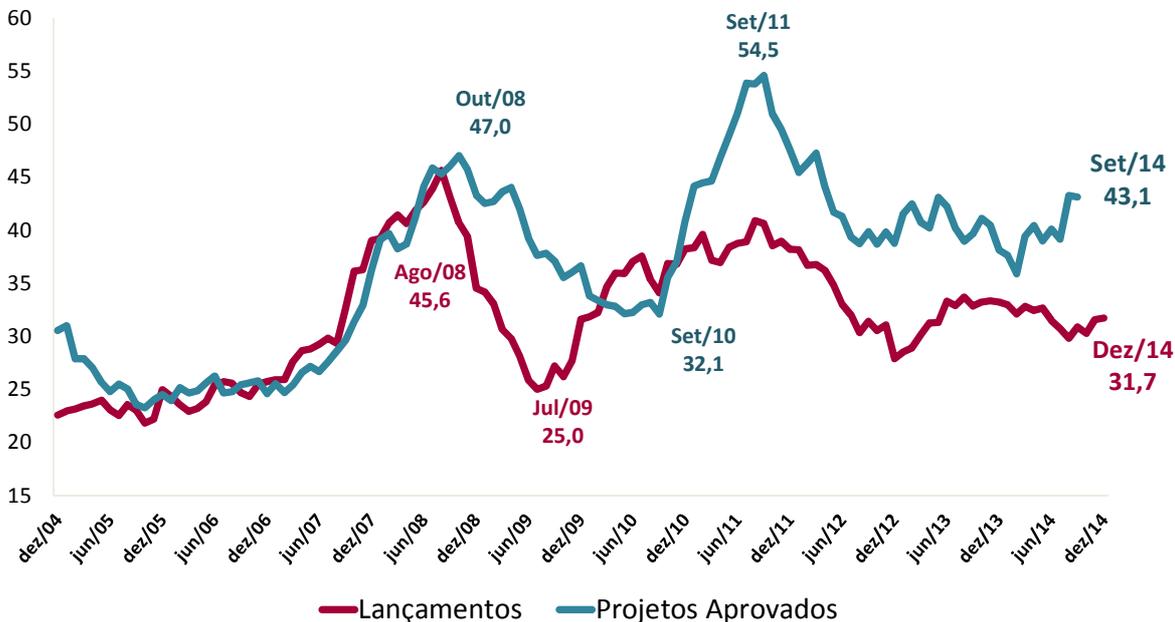
 Menor Participação

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

Lançamentos e Projetos Aprovados Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

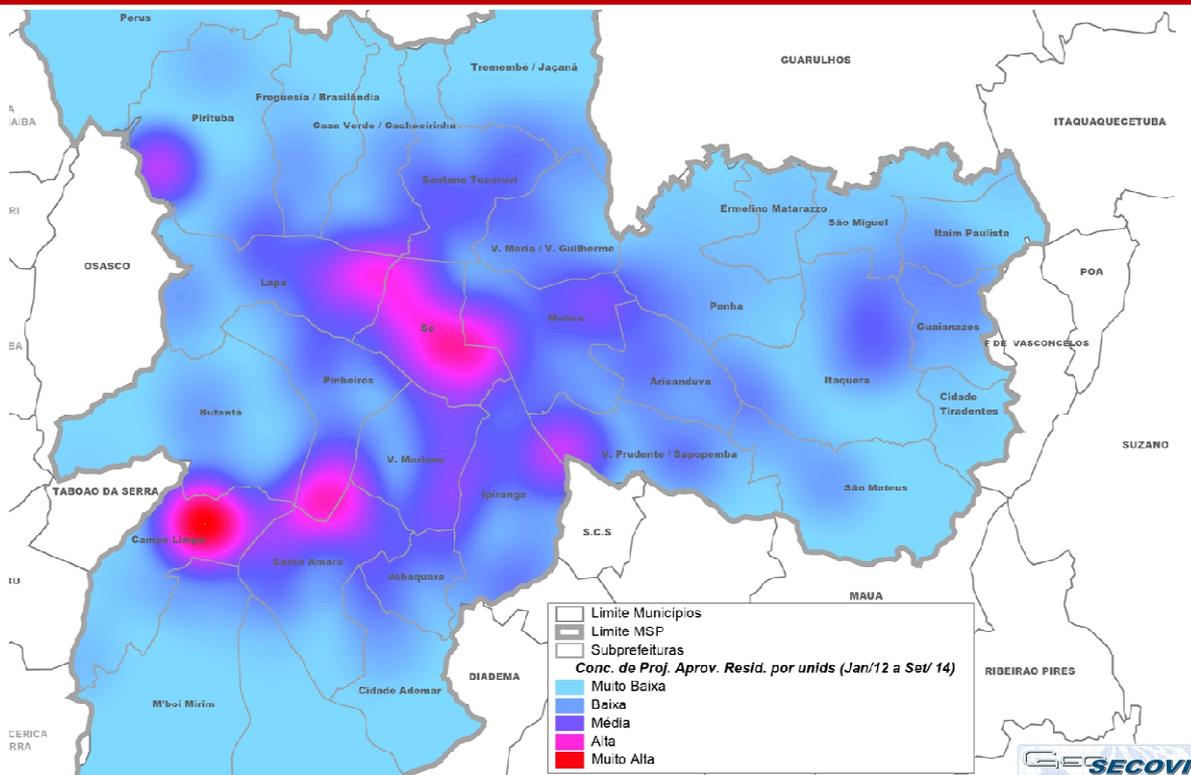
Mil Unidades



FONTE: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

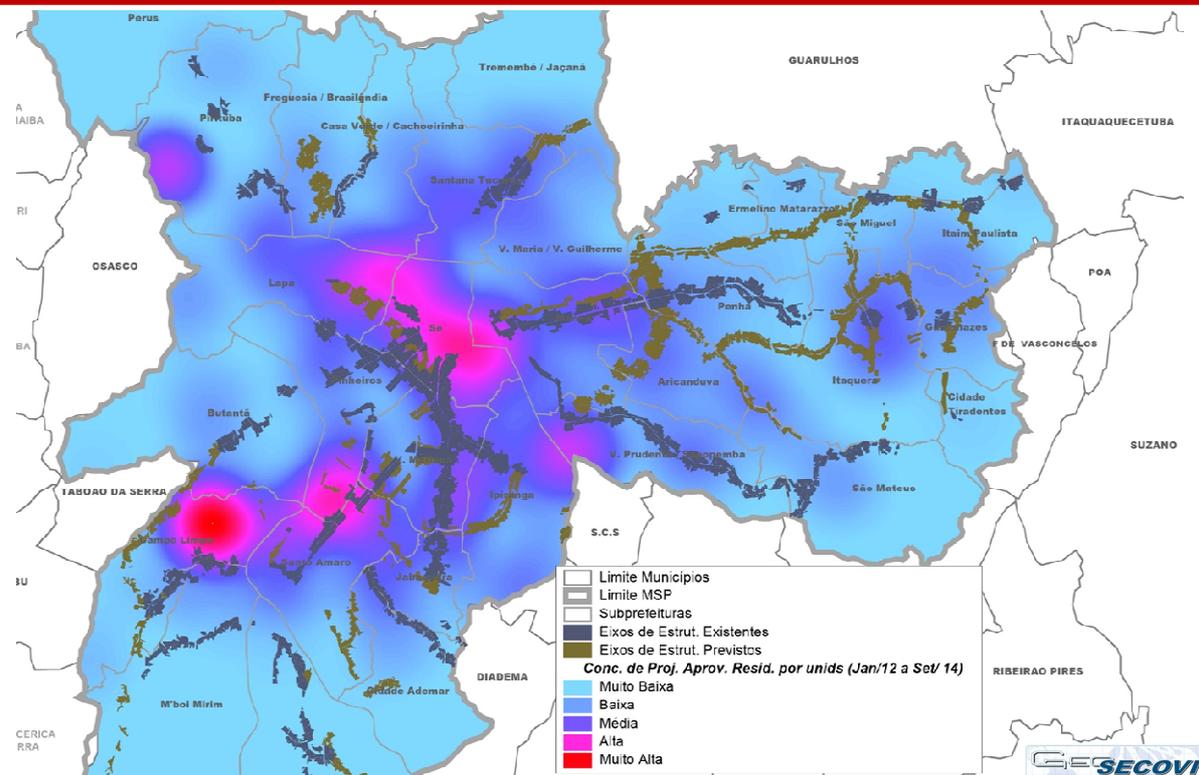
Concentração das unidades Residenciais Aprovadas

Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Setembro/14



Fonte: Embraesp / Elaboração: GeoSecovi

Concentração das unidades Residenciais Aprovadas Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Setembro/14

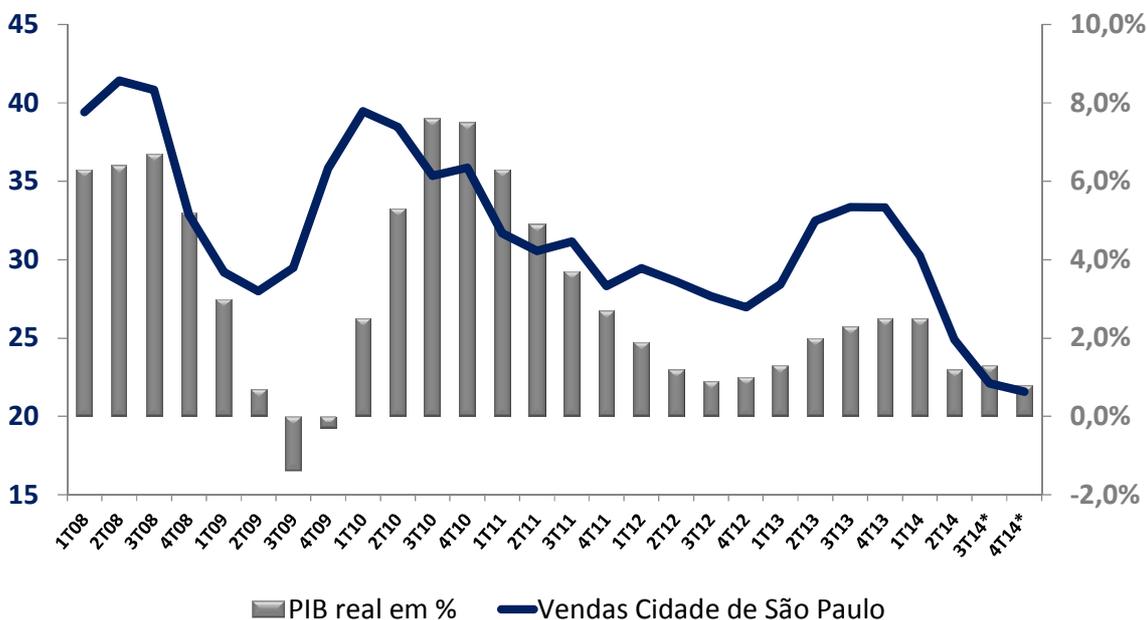


Comercialização



Vendas de imóveis residenciais novos - acumulado em 12 meses e variação % trimestral do PIB real

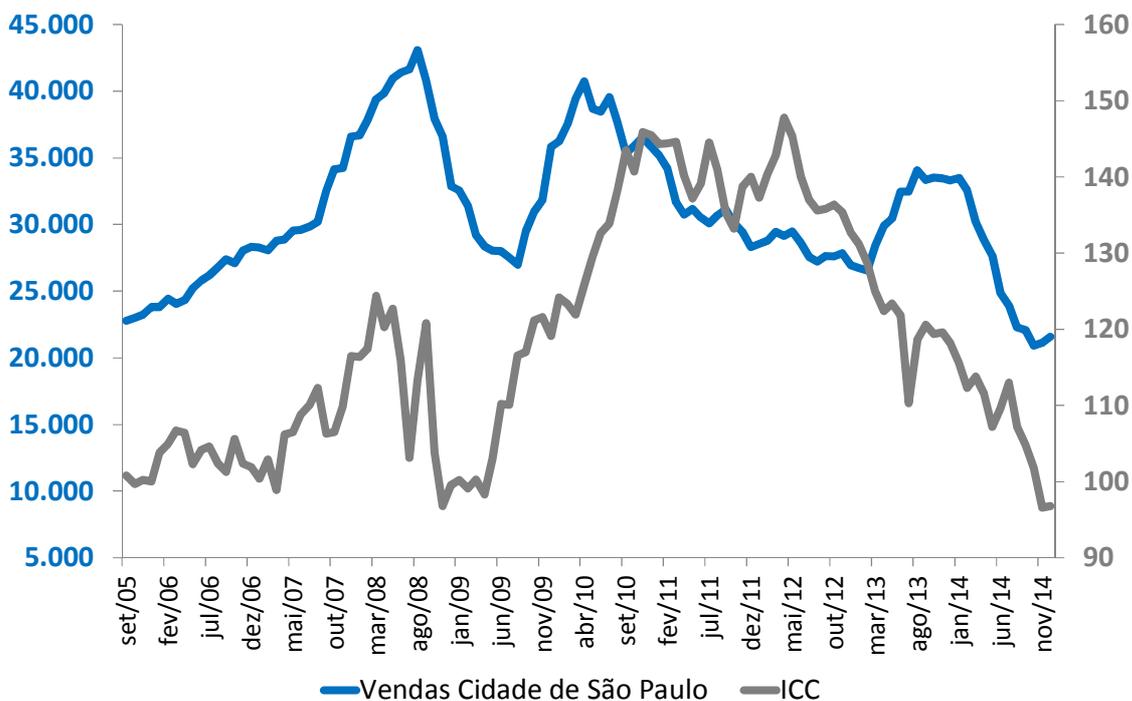
Mil Unidades



Fonte: IBGE e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP



Vendas acumulado 12 meses x Índice de Confiança do Consumidor

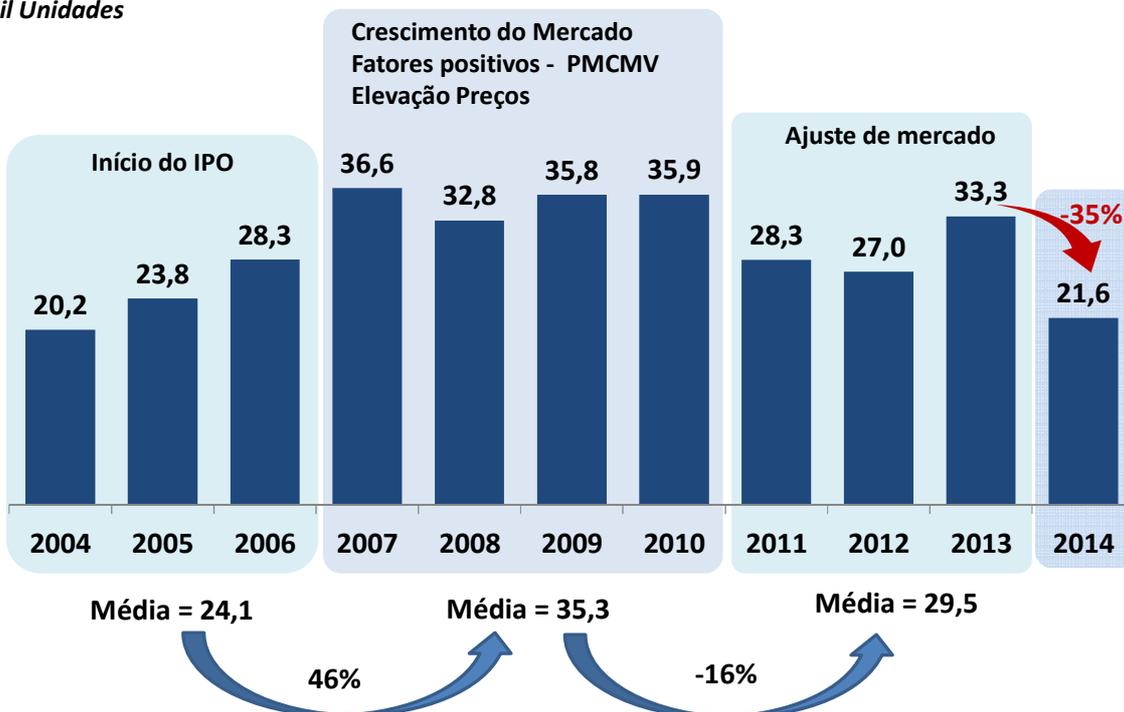


Fonte: DEE Secovi-SP e FGV

Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

Mil Unidades

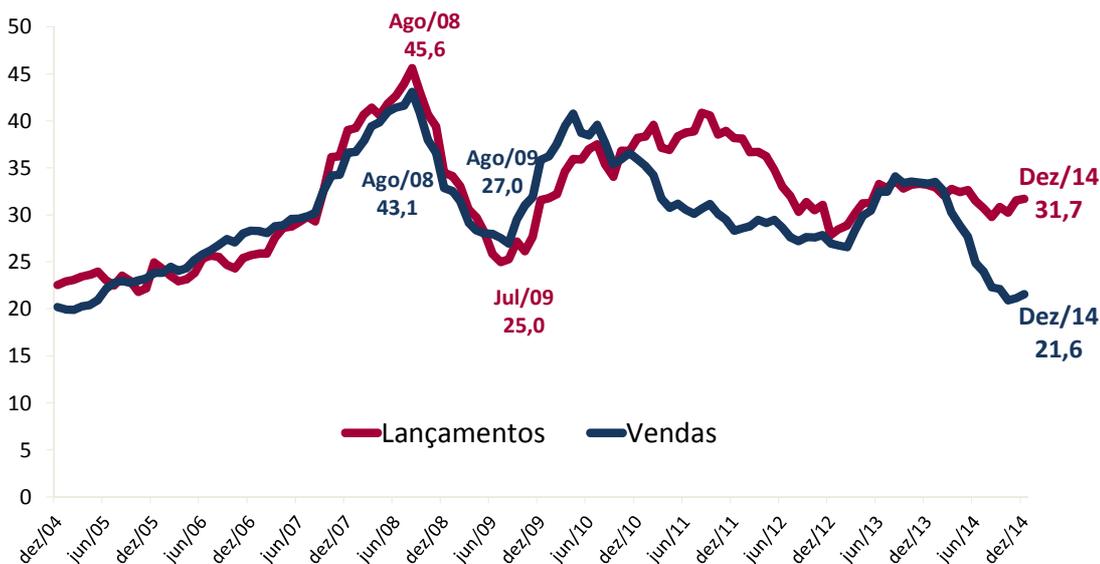


Fonte: DEE Secovi-SP

Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

Mil Unidades



Fonte: Embraesp e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Participação (%) das vendas residenciais por número de dormitórios no total comercializado em unidades

Cidade de São Paulo

Tipologia	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Média
1 Dorm.	8%	3%	7%	2%	3%	6%	11%	14%	16%	25%	28%	11%
2 Dorms.	33%	35%	33%	37%	33%	40%	42%	47%	50%	44%	46%	40%
3 Dorms.	35%	35%	33%	31%	39%	35%	32%	30%	27%	23%	21%	31%
4 Domrs.	24%	27%	28%	30%	26%	19%	15%	9%	8%	8%	5%	18%

 **Maior Participação**

 **Menor Participação**

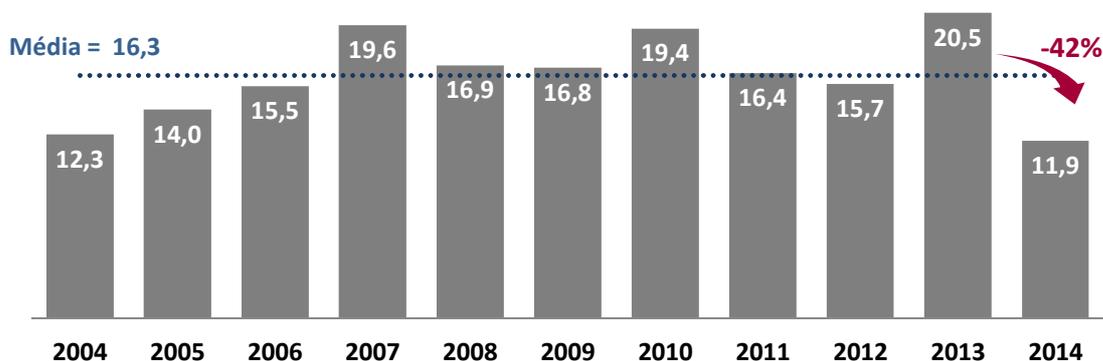
Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

Em R\$ Bilhões

VGv – Valor Global de Vendas



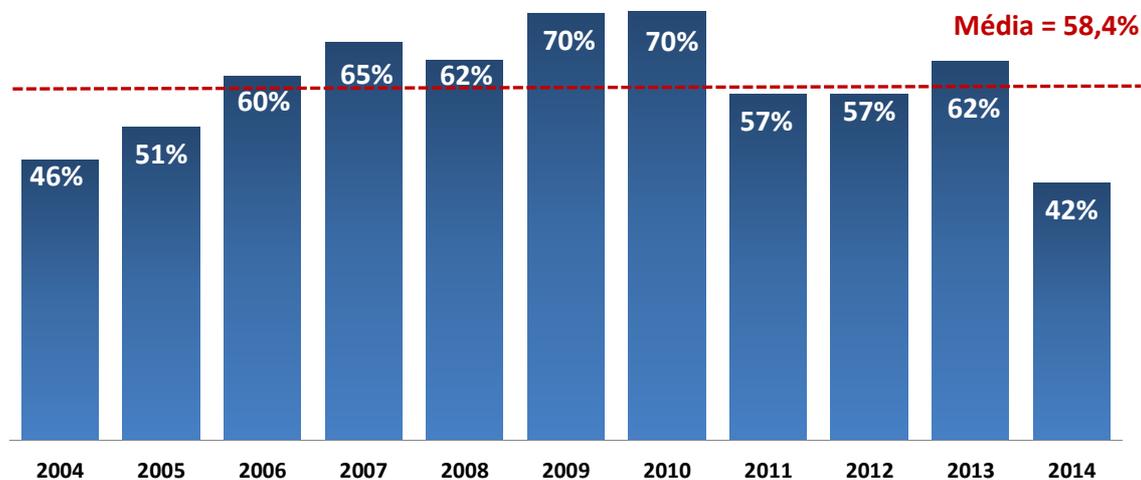
Atualizado pelo INCC-DI de Dezembro/2014

Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

VSO* acumulado em 12 meses

Cidade de São Paulo

Em %



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

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

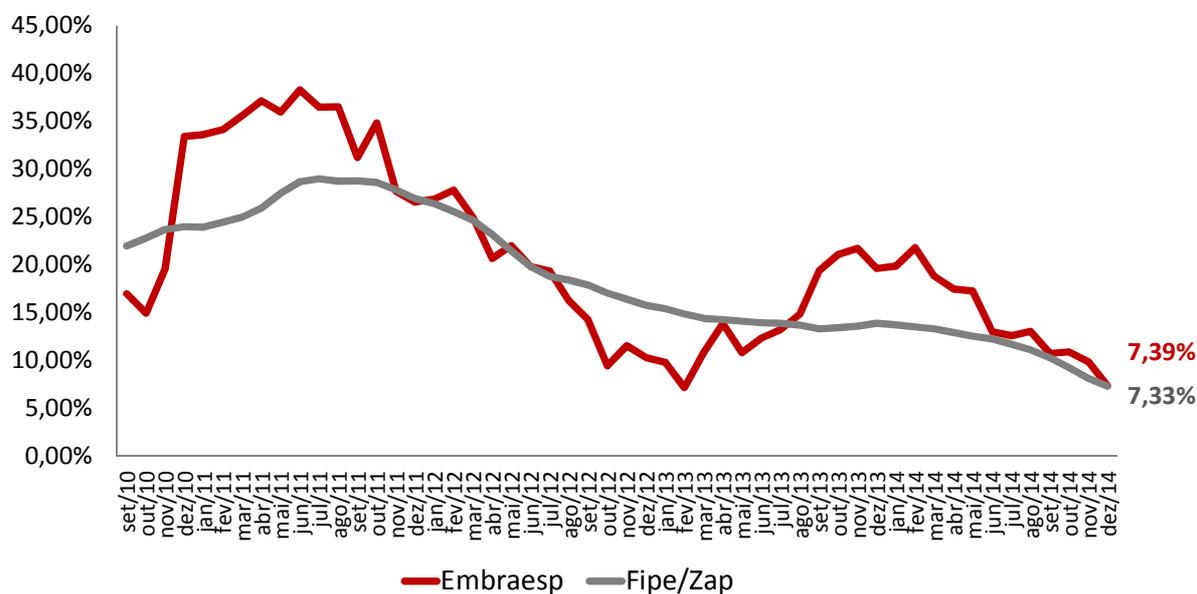
Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP



Preço Médio

Cidade de São Paulo

Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP

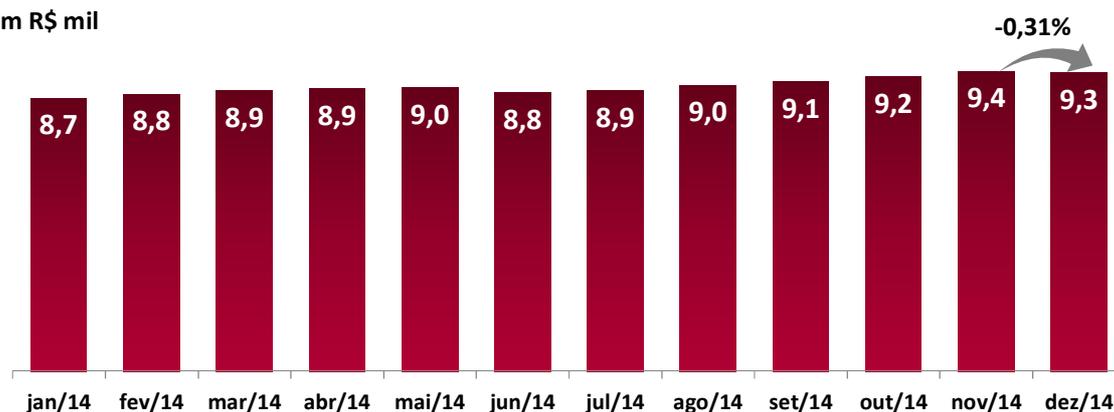


Fonte: Embraesp e Fipe/ Elaboração: Secovi-SP

Preço Médio Mensal

Cidade de São Paulo - Imóveis Residenciais Verticais Novos – acumulado 12 meses

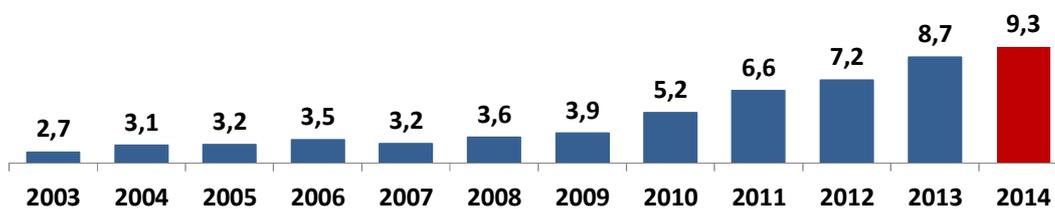
Em R\$ mil



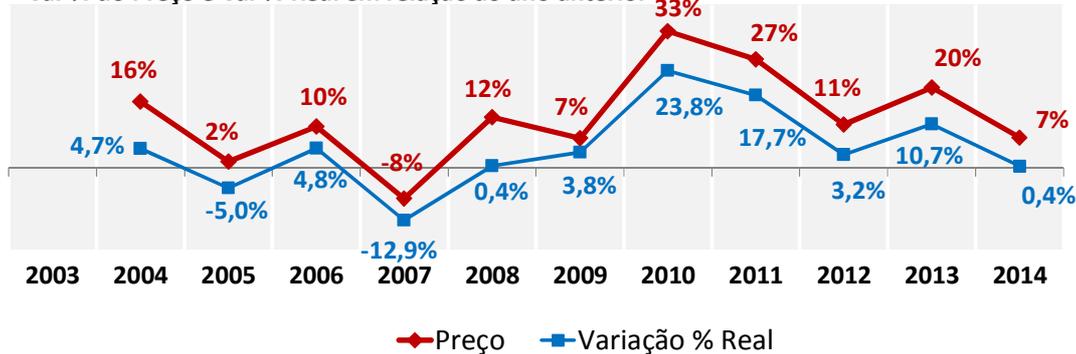
Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil

Cidade de São Paulo – Imóveis Verticais Novos

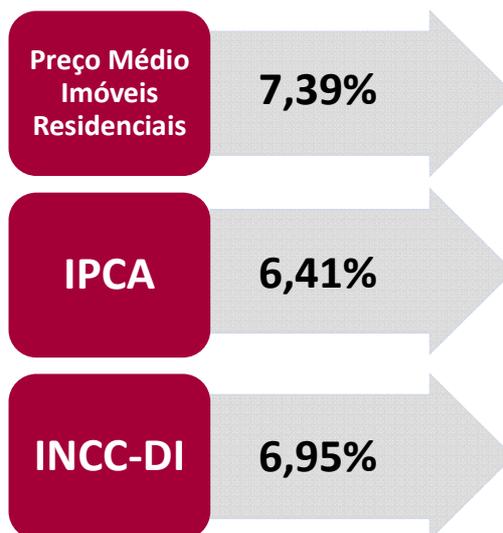


Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

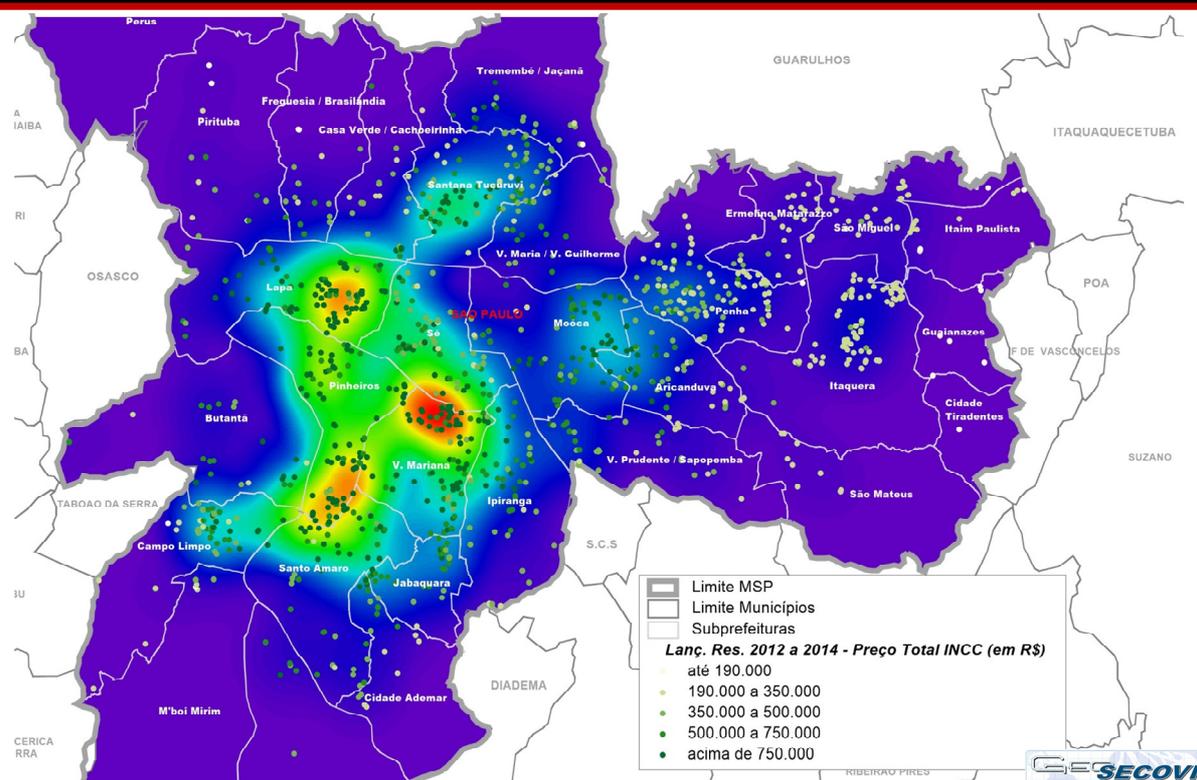
Variação dos índices em 2014



Fonte: Embraesp ; IBGE; FGV/ Elaboração: Secovi-SP

Concentração das unidades lançadas por faixa de preço

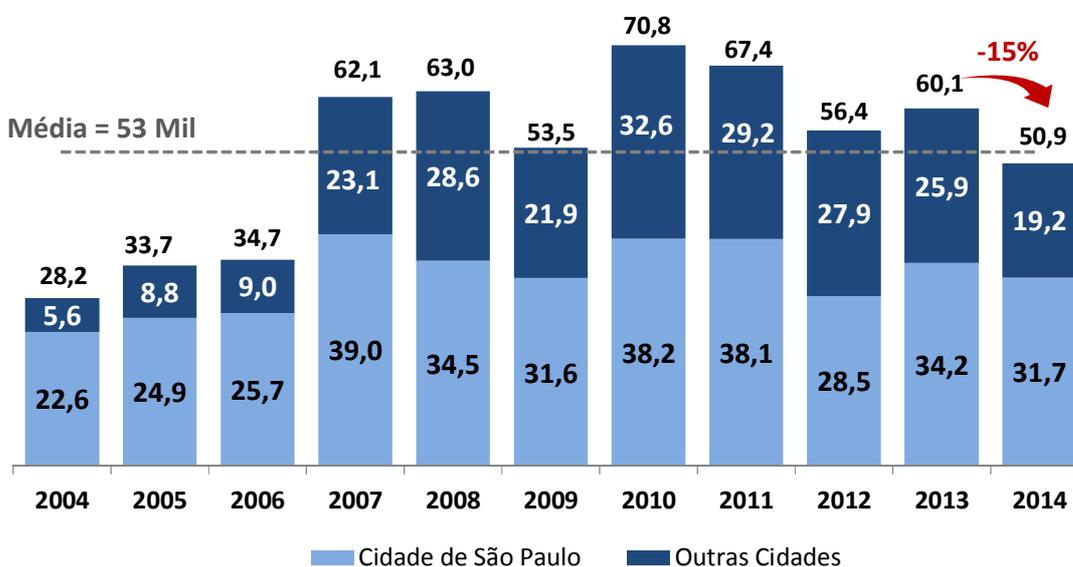
Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14



Região Metropolitana de São Paulo

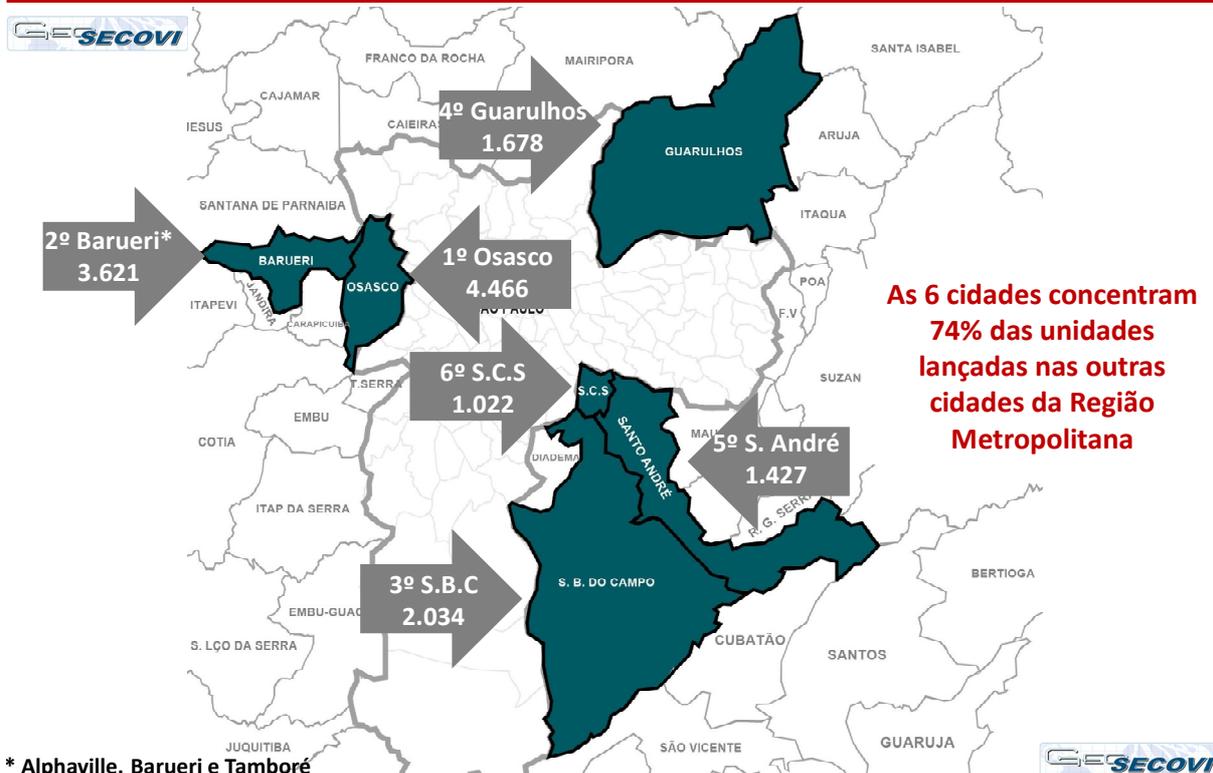
Lançamentos de Imóveis Residenciais Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades



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

Cidades com mais unidades residenciais lançadas – 2014

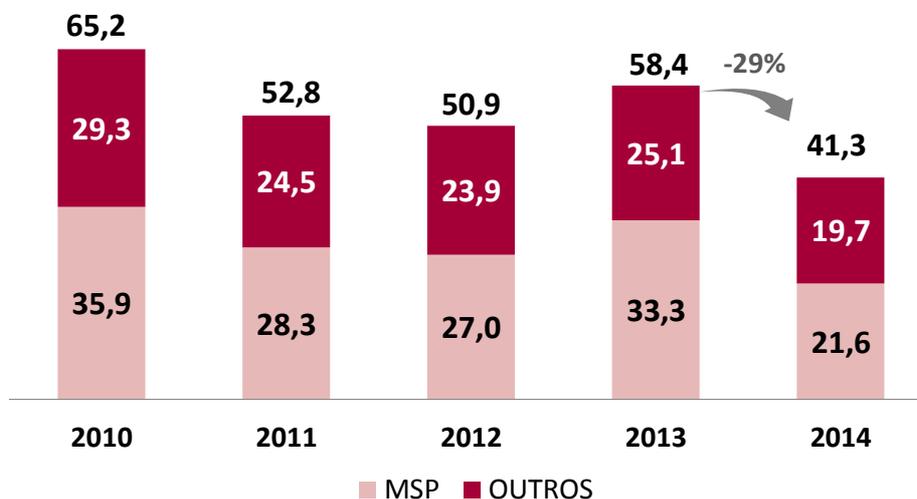


* Alphaville, Barueri e Tamboré

Fonte: Embraesp / Elaboração: GeoSecovi e DEE

Vendas de Imóveis Residenciais Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades



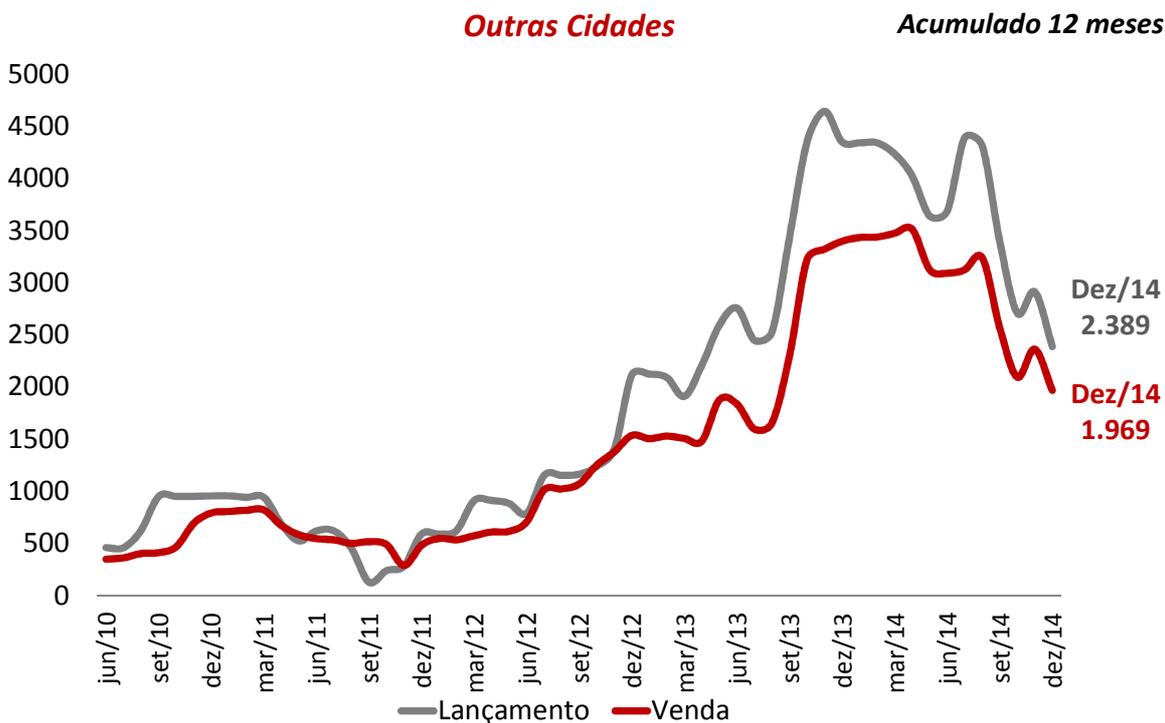
Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP



Comparativo de Lançamentos e Vendas

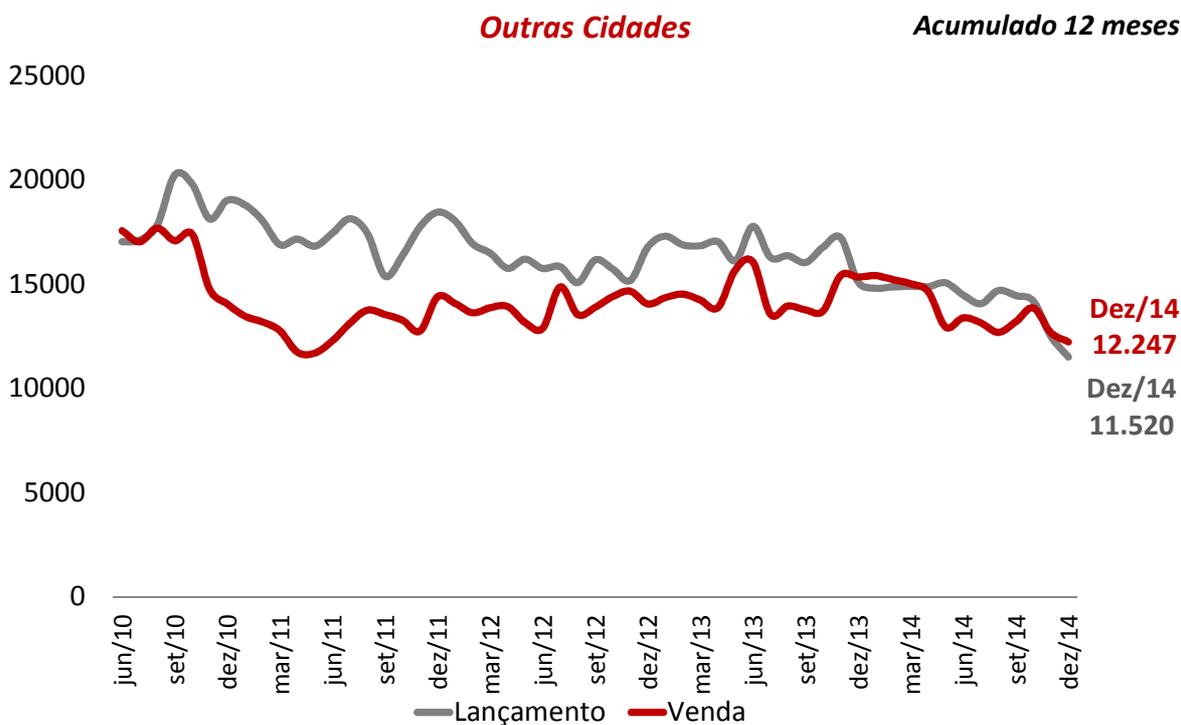
Outras Cidades da Região Metropolitana

Lançamentos x Vendas de unidades de 1 dormitório



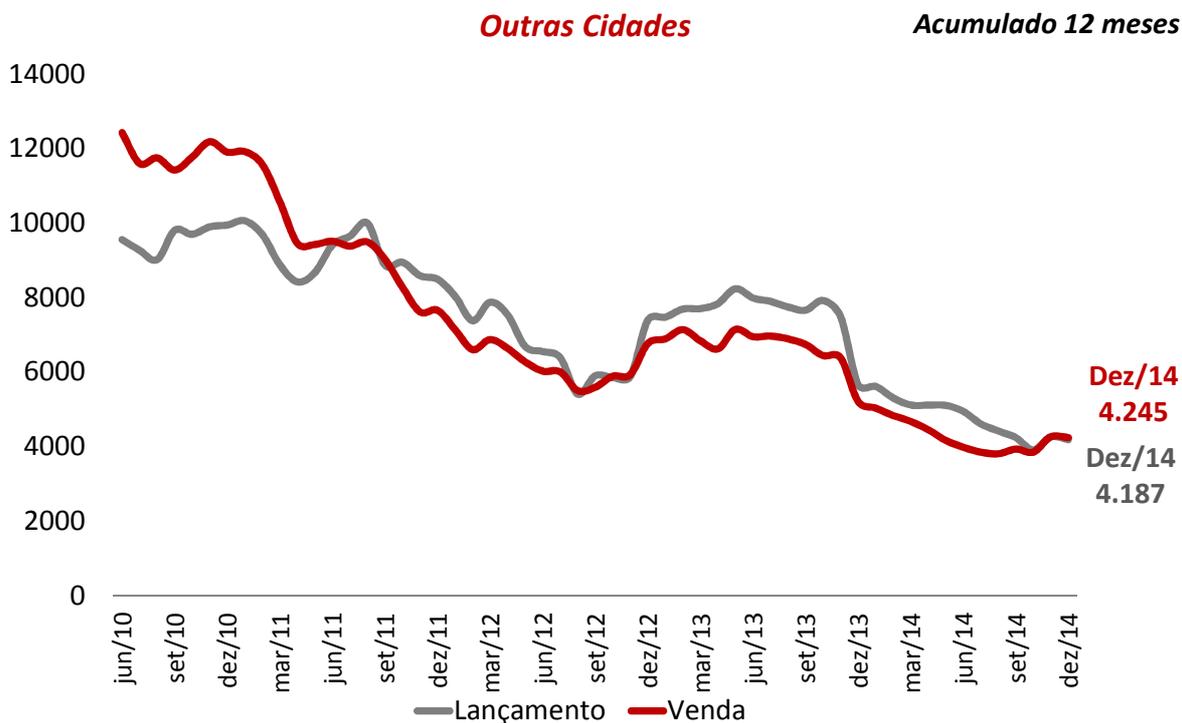
Fonte: Embraesp e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos x Vendas de unidades de 2 dormitórios



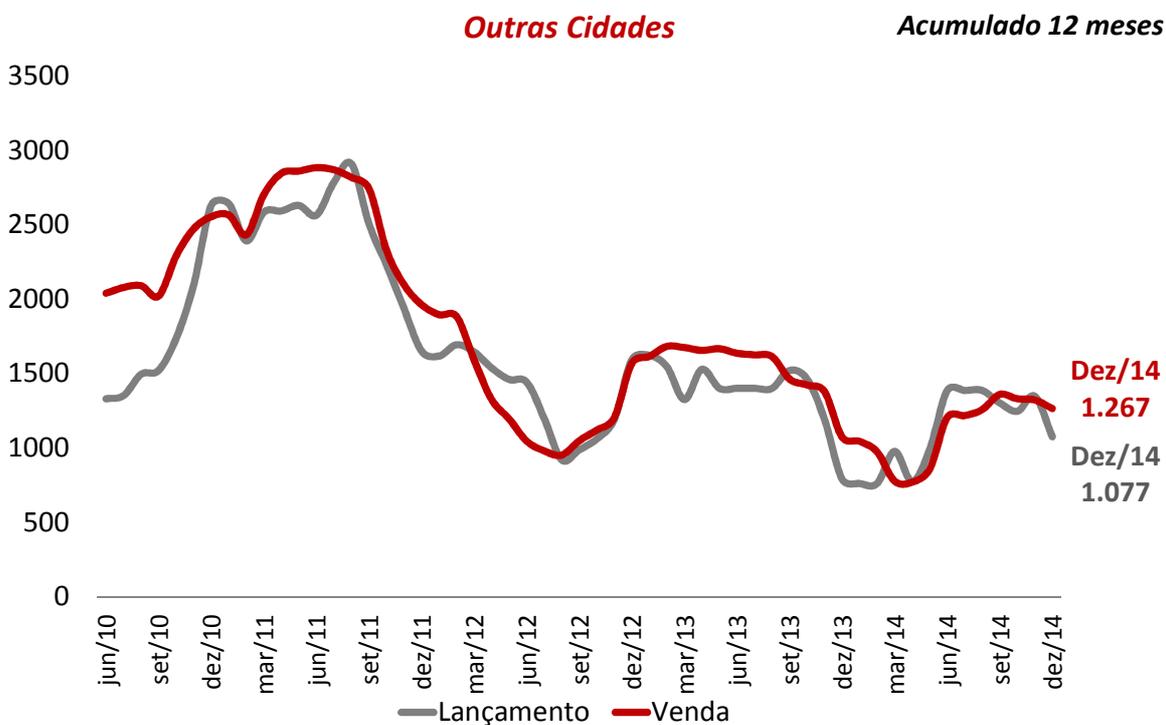
Fonte: Embraesp e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos x Vendas de unidades de 3 dormitórios



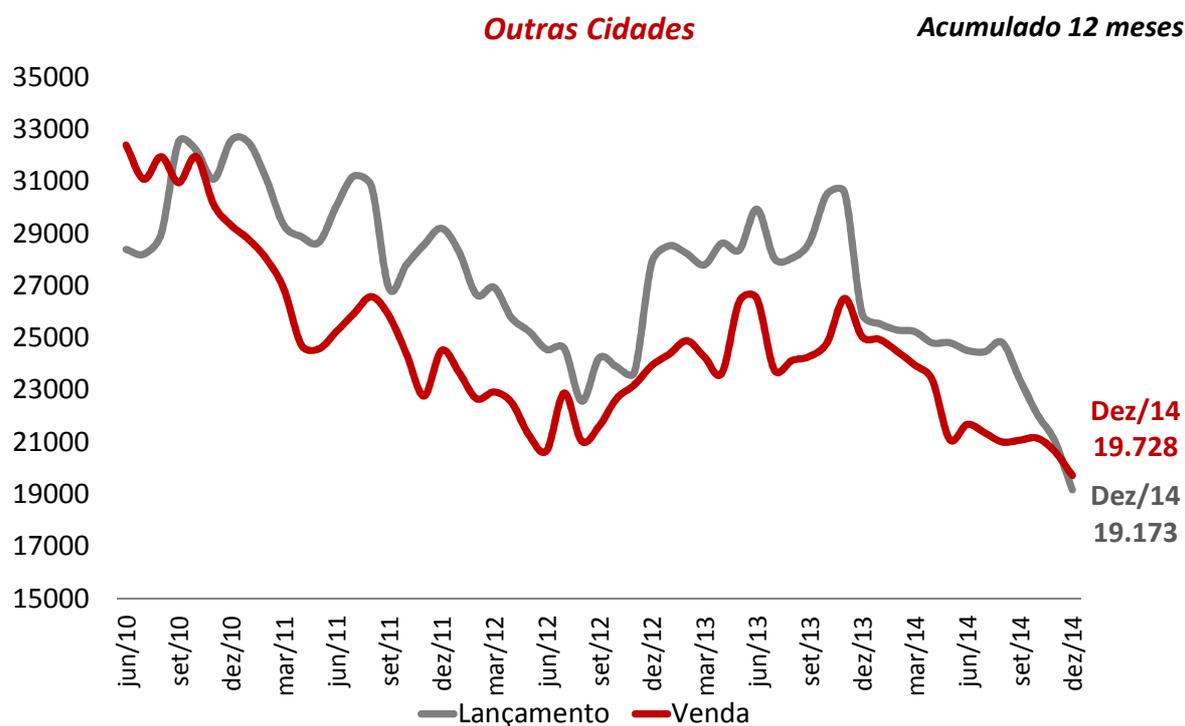
FONTE: EMBRAESP e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos x Vendas de unidades de 4 dormitórios



Fonte: Embraesp e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

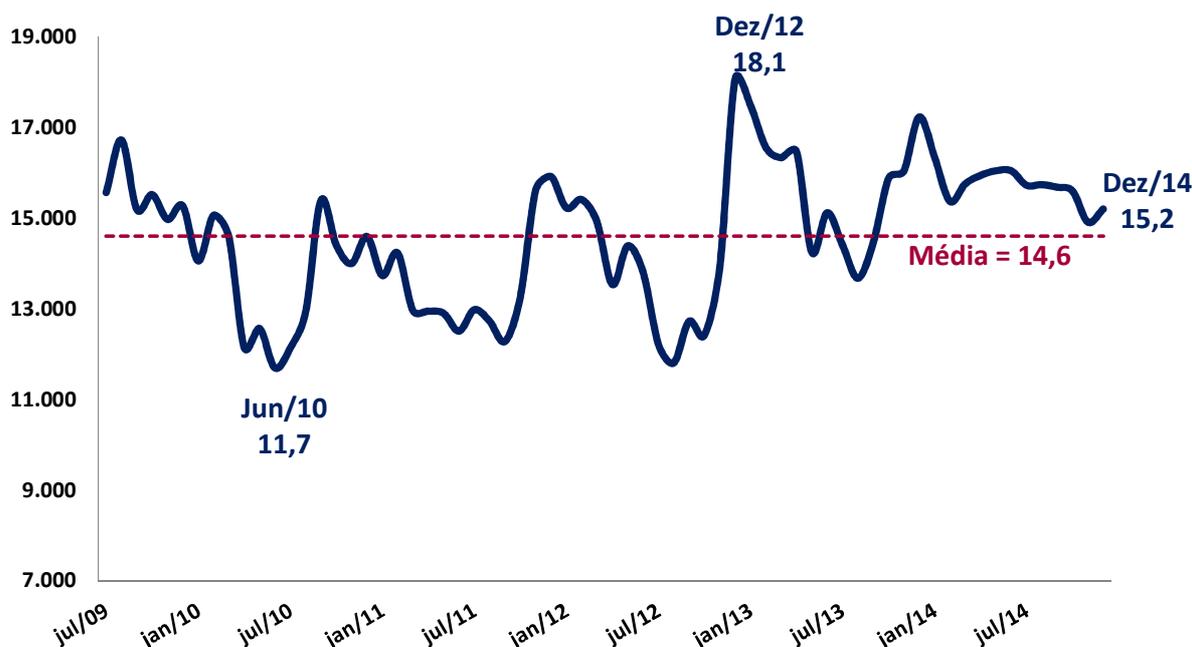
Lançamentos x Vendas de unidades residenciais



Fonte: Embraesp e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Oferta Final – Outras Cidades

Mil Unidades

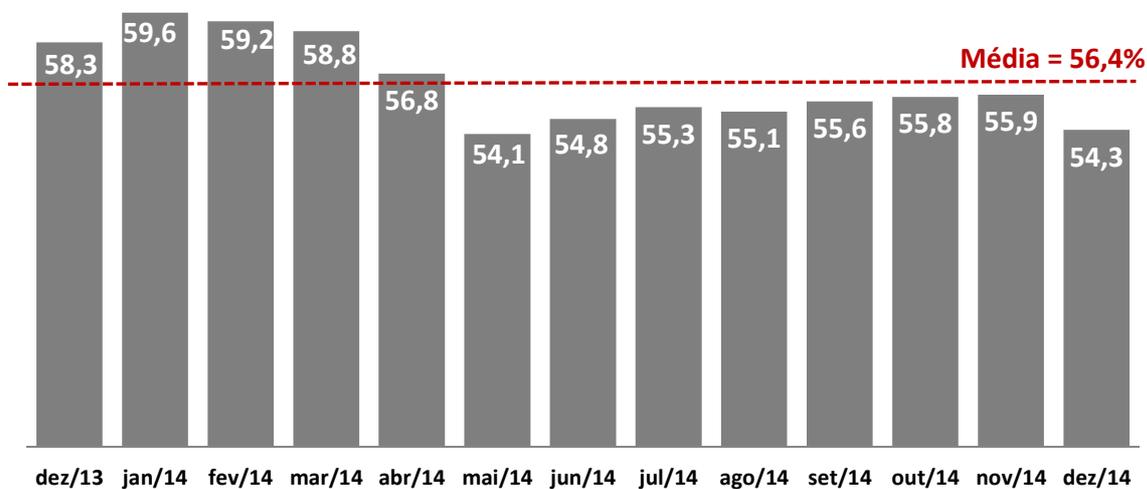


Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

VSO Acumulado em 12 meses

RMSP – Outras Cidades

Em %



*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

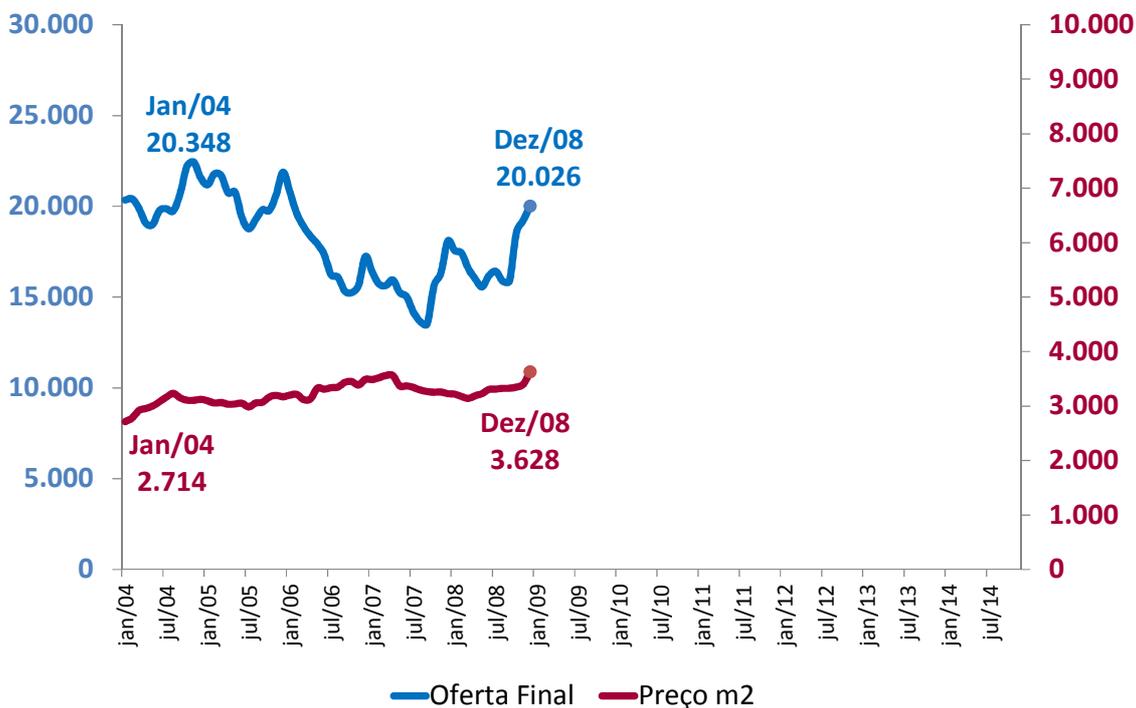
Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP



Oferta

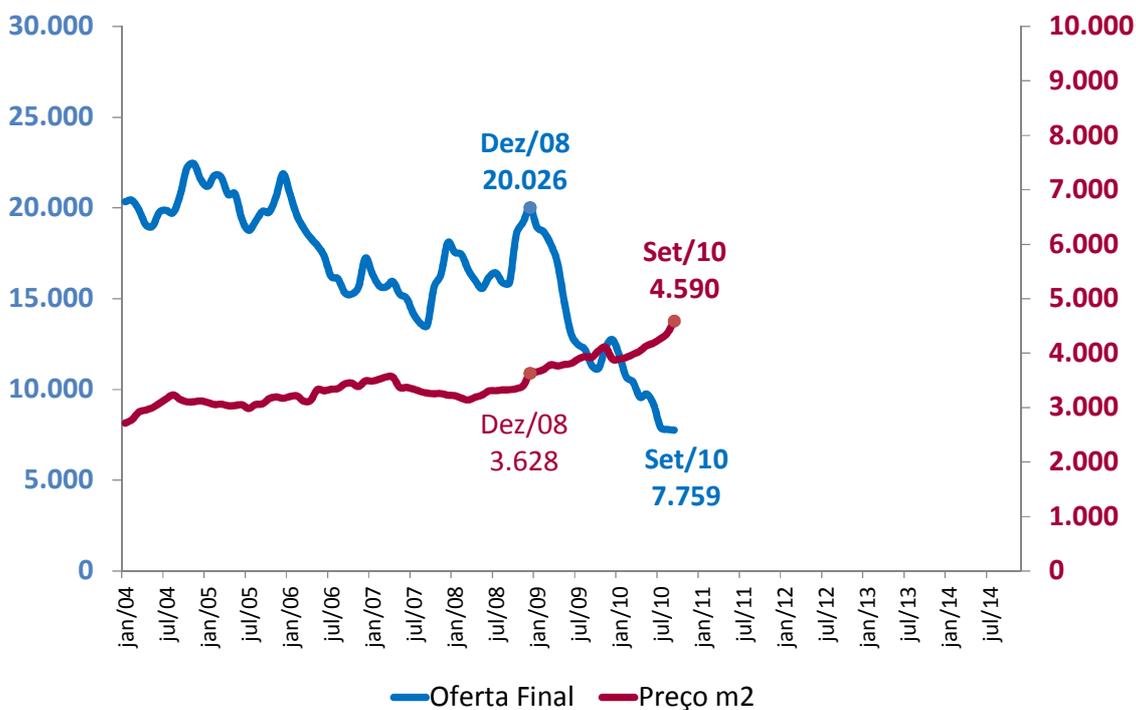
Cidade de São Paulo

Oferta X Preço m² de Área Útil – Cidade de São Paulo



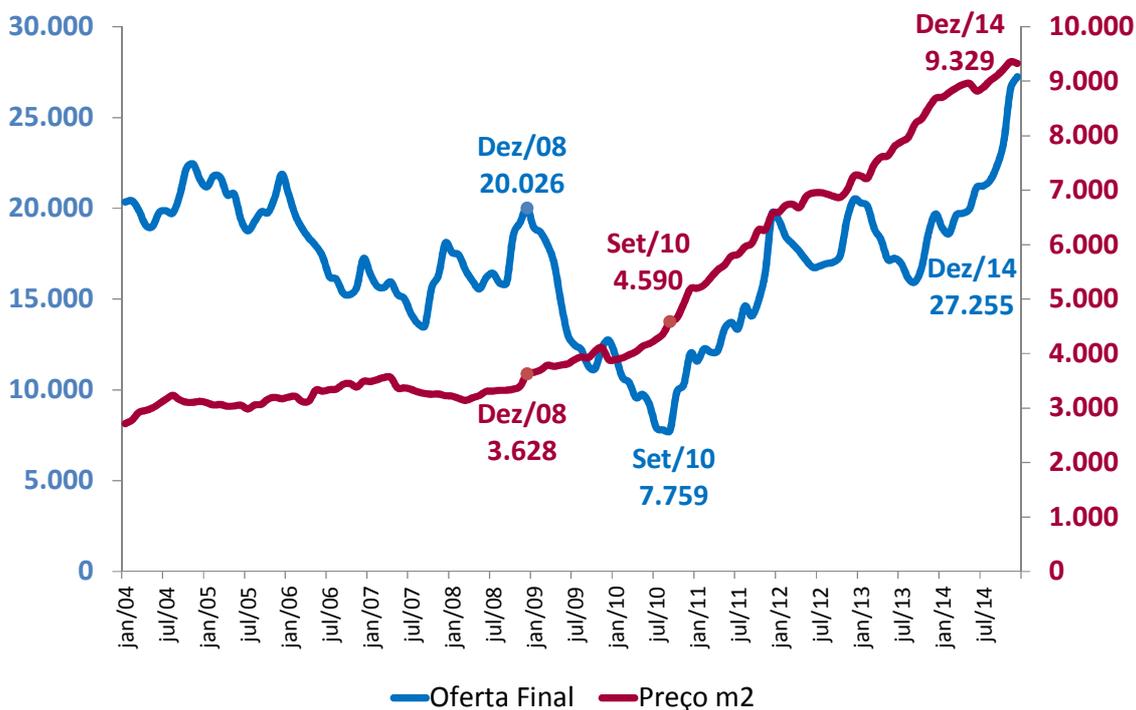
Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Oferta X Preço m² de Área Útil – Cidade de São Paulo



Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Oferta X Preço m² de Área Útil – Cidade de São Paulo



Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Variação de Preços

Matriz de custo

Capacidade de pagamento do comprador

Oferta / Demanda

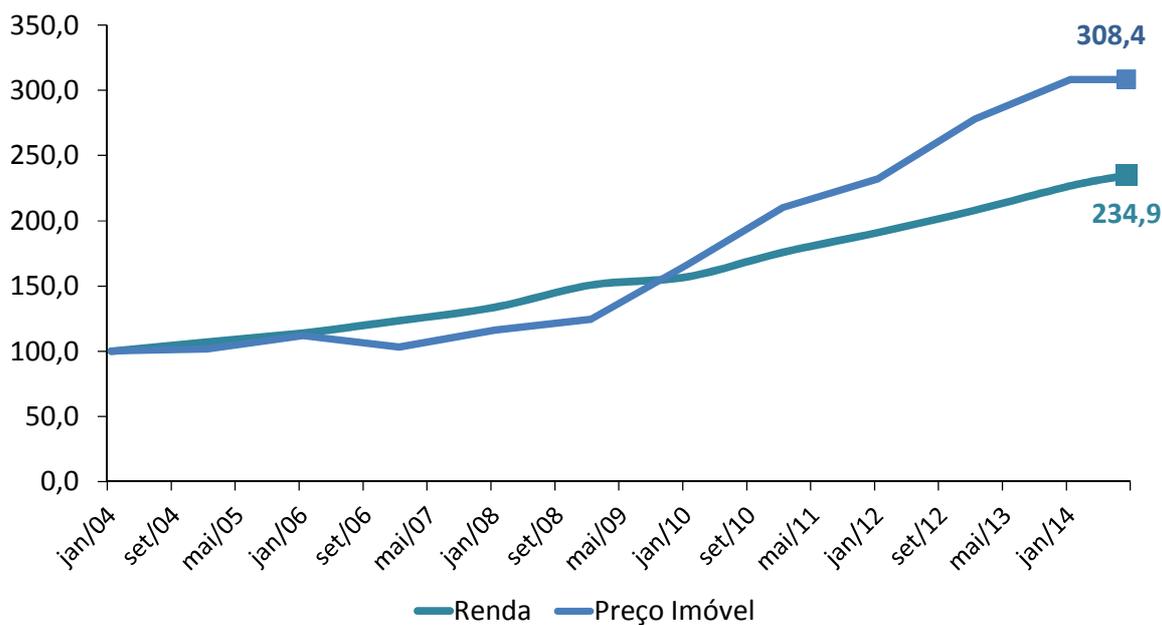


Análise da Renda da População



Rendimento Habitual Nominal da População Ocupada Referente a 6 Regiões Metropolitanas x Preço Imóvel Cidade de São Paulo

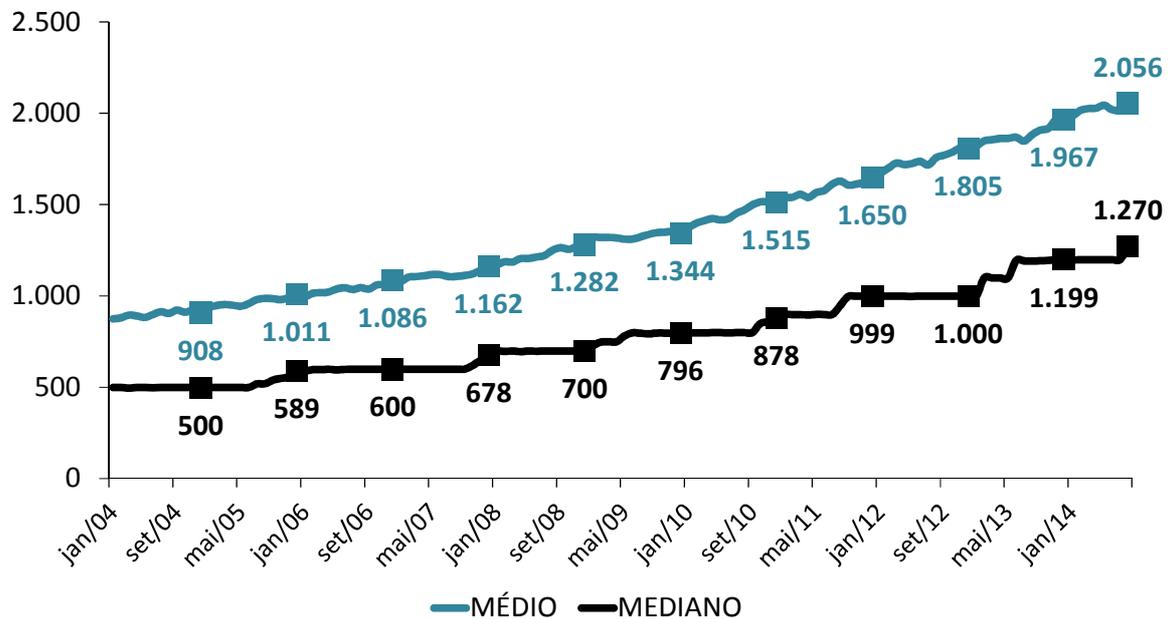
Janeiro de 2004 = 100



Fonte: IBGE

Rendimento Habitual Nominal da População Ocupada Referente a 6 Regiões Metropolitanas

Em Valores (R\$)



Fonte: IBGE

Simulador de Financiamentos Caixa (no Brasil)

Valor do Imóvel (R\$ mil)	Total de simulações (jun a dez 2014)	Participação %	Procura por Idade	Total de simulações (jun a dez 2014)	Participação %
0 - 100	5.923,1	13%	0 < idade ≤ 25	7.267,1	17%
100 - 150	17.979,1	41%	26 < idade ≤ 35	19.688,3	45%
150 - 200	8.453,8	19%	36 < idade ≤ 45	9.981,7	23%
200 - 300	6.049,3	14%	46 < idade ≤ 55	4.927,3	11%
300 - 500	3.836,0	9%	56 < idade ≤ 65	1.812,1	4%
Maior 500	1.717,7	4%	65 > idade	282,5	1%
Total	43.959,0	100%	Total	43.959,0	100%

Renda (R\$ mil)	Total de simulações (jun a dez 2014)	Participação %
Até 1.200	783,6	2%
de 1.200 a 2.000	10.258,1	23%
de 2.000 a 4.000	14.185,3	32%
Acima de 4.000	18.732,0	43%
Total	43.959,0	100%

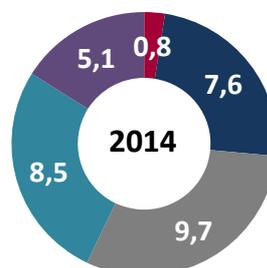
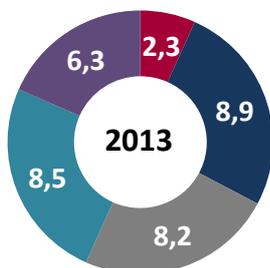
Fonte: Caixa



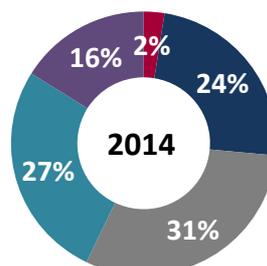
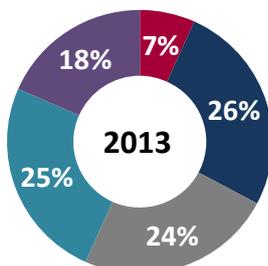
Lançamentos dos produtos por Faixa de Preço

Cidade de São Paulo

Lançamentos em mil unidades



Participação % nos lançamentos



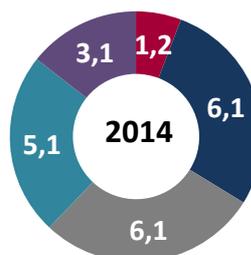
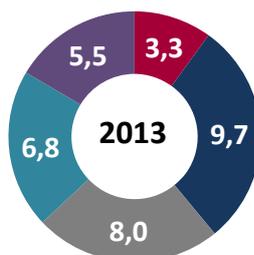
Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP



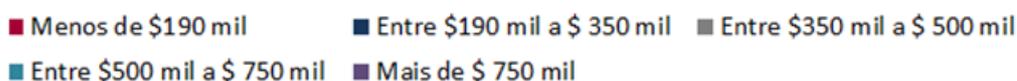
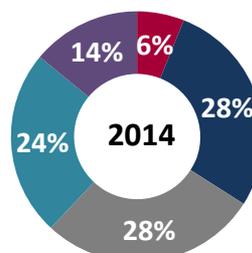
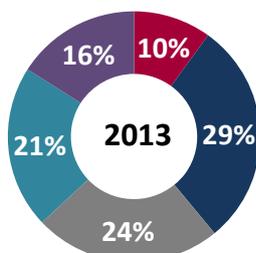
Vendas dos produtos por Faixa de Preço

Cidade de São Paulo

Vendas em mil unidades



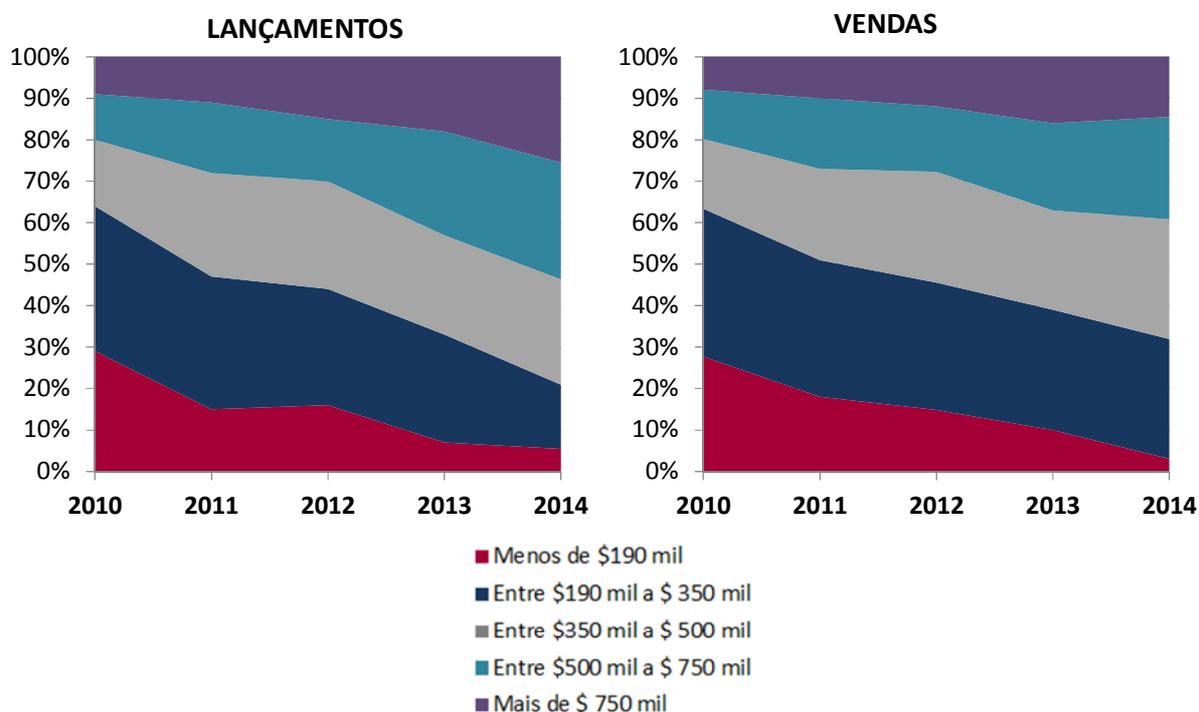
Participação % nas vendas



Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos e Vendas dos produtos por Faixa de Preço

Cidade de São Paulo



Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

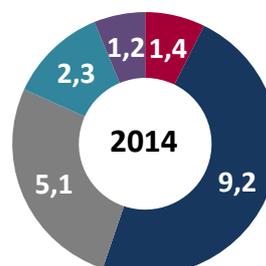
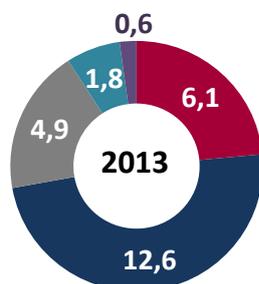


Faixas de Preço
Outras Cidades da RMSP

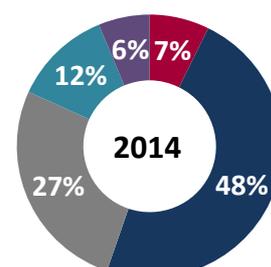
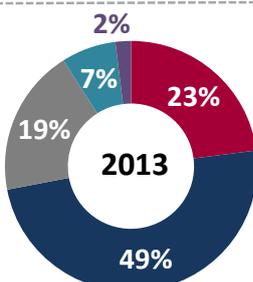
Lançamentos dos produtos por Faixa de Preço

Outras Cidades

Lançamentos em mil unidades



Participação % nos lançamentos



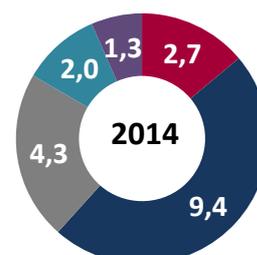
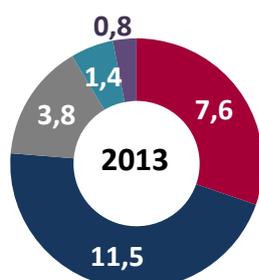
■ Menos de \$190 mil
 ■ Entre \$190 mil a \$ 350 mil
 ■ Entre \$350 mil a \$ 500 mil
■ Entre \$500 mil a \$ 750 mil
 ■ Mais de \$ 750 mil

Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

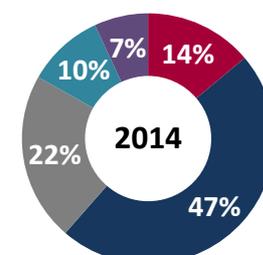
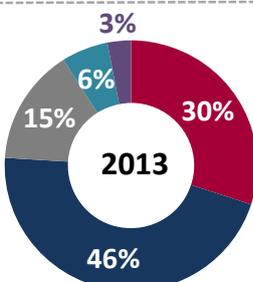
Vendas dos produtos por Faixa de Preço

Outras Cidades

Vendas em mil unidades



Participação % nas vendas

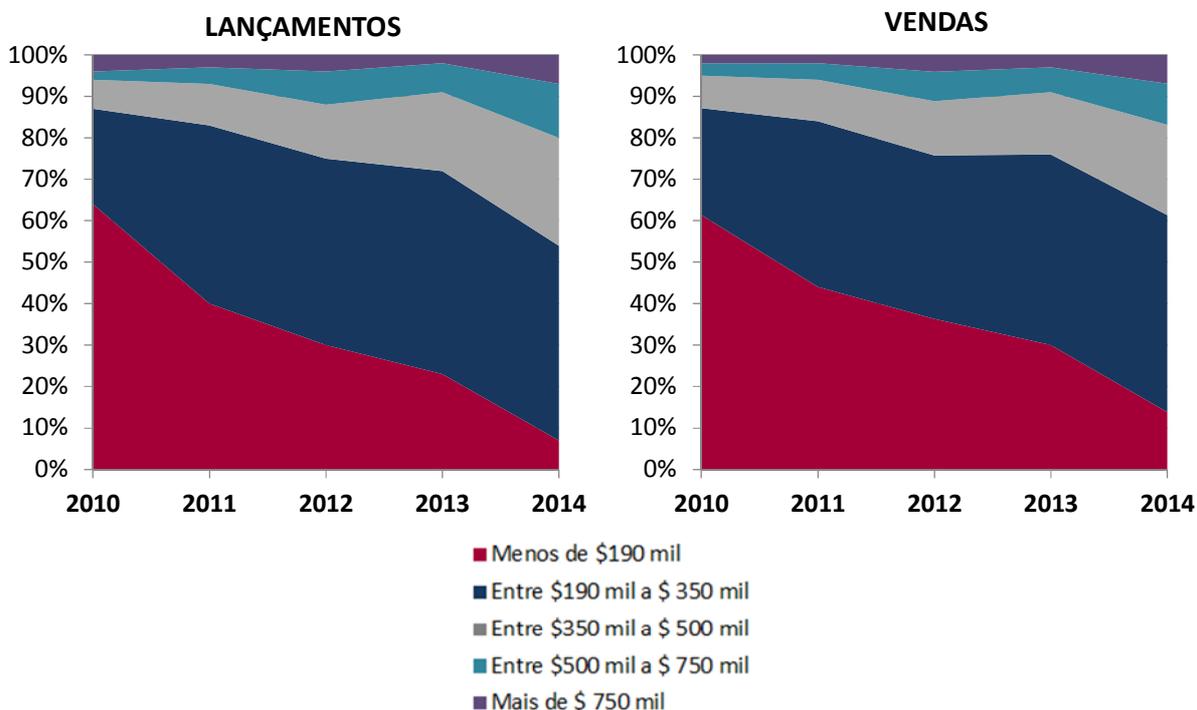


■ Menos de \$190 mil
 ■ Entre \$190 mil a \$ 350 mil
 ■ Entre \$350 mil a \$ 500 mil
■ Entre \$500 mil a \$ 750 mil
 ■ Mais de \$ 750 mil

Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Lançamentos e Vendas dos produtos por Faixa de Preço

Outras Cidades

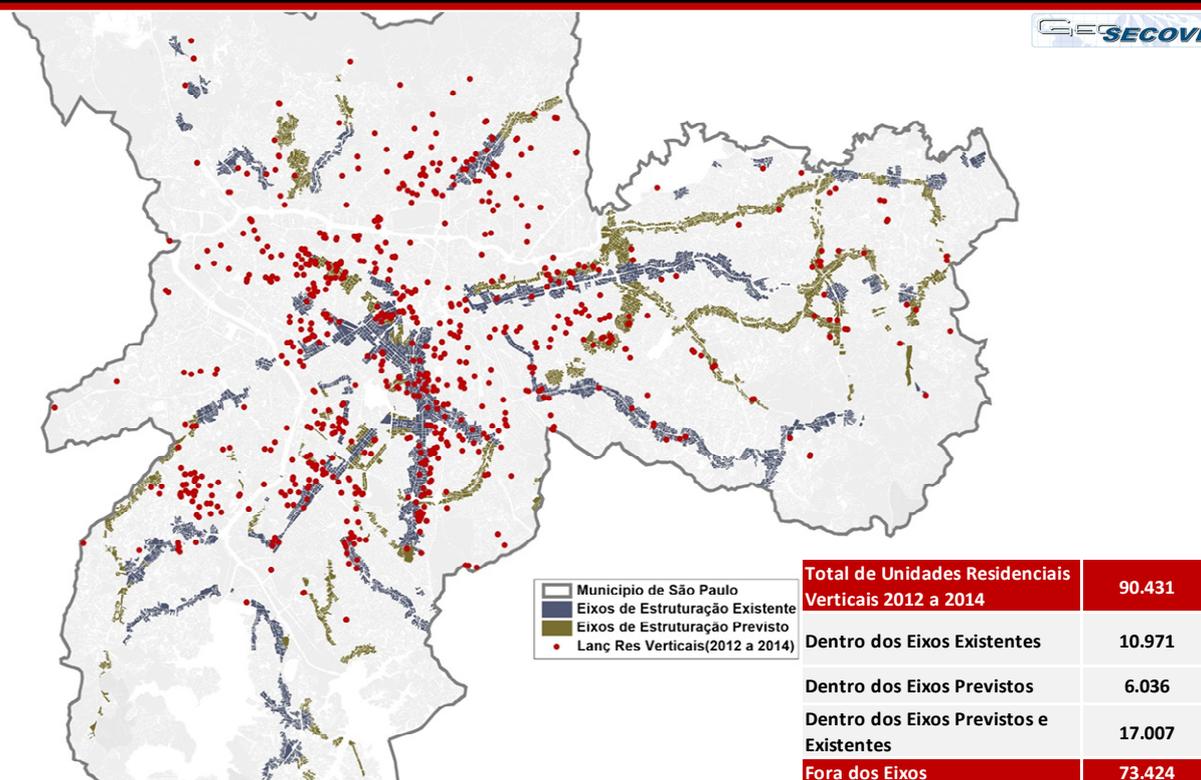


Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

O mercado precisa ajustar-se à conjuntura atual

Unidades residenciais verticais lançadas

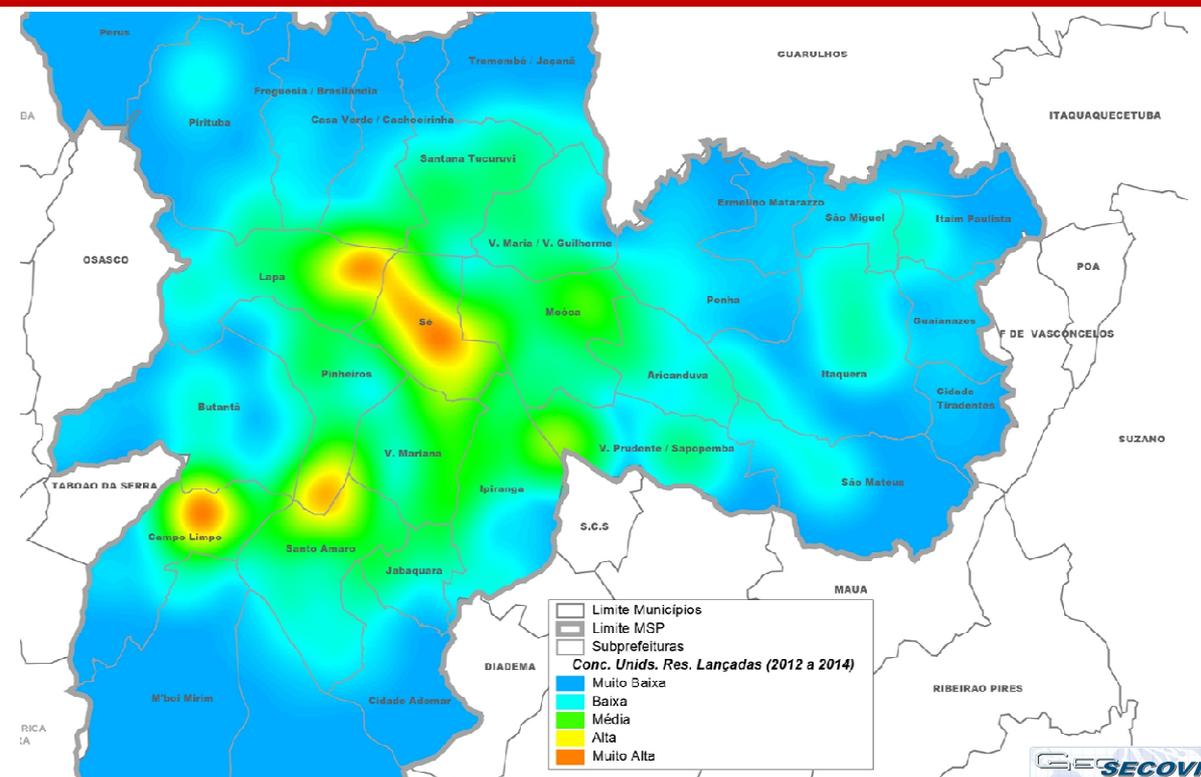
Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14



Fonte: Embrasp / Elaboração: GeoSecovi

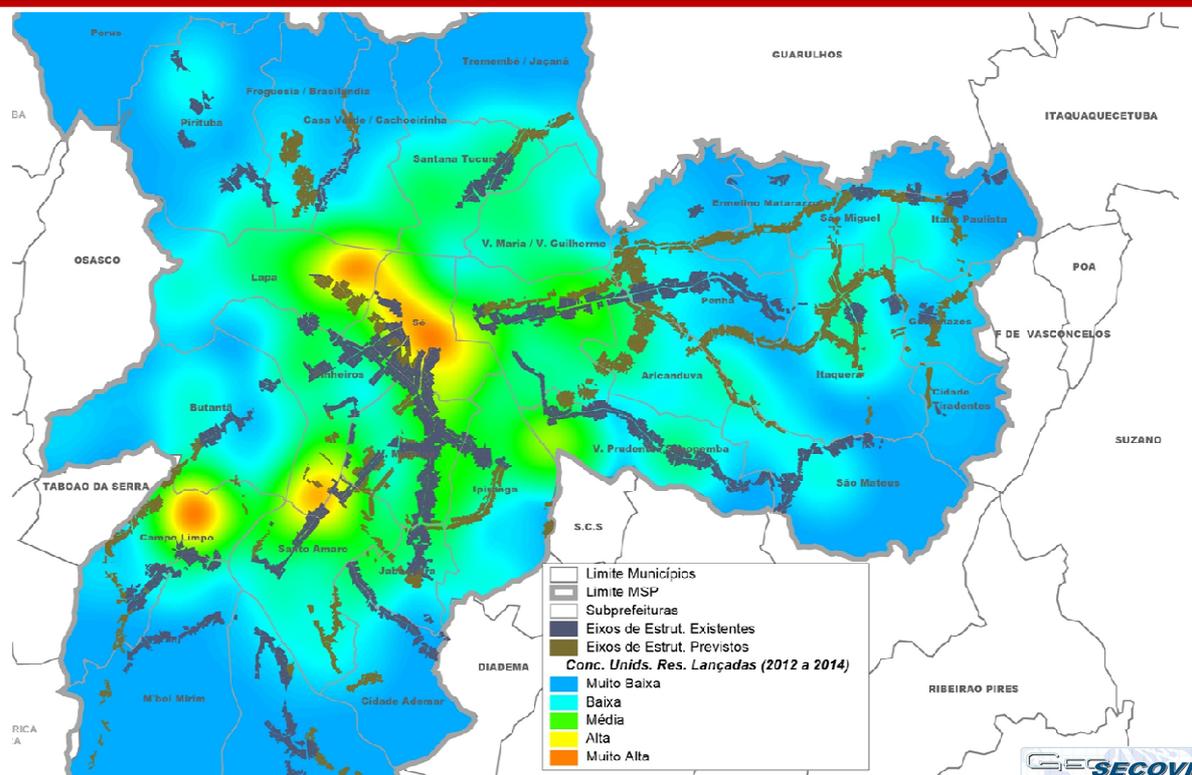
Concentração de unidades residenciais lançadas

Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14



Fonte: Embrasp / Elaboração: GeoSecovi

Concentração de unidades lançadas e Eixos de Estruturação Cidade de São Paulo – Janeiro/12 a Dezembro/14



Plano Diretor Estratégico - PDE

- **Plano Diretor Estratégico (PDE)** – Novos modelos de ocupação trazem mudanças na lógica do planejamento, desenvolvimento e crescimento da cidade;
- O novo PDE tem eixos de desenvolvimento com parâmetros distintos e, em muitos casos, mais restritivos para a produção imobiliária;
- O mercado passa por um momento de transição entre o PDE antigo e o novo;
- Em 2015, muitos lançamentos ainda serão com base no Plano Diretor Estratégico anterior.



PDE - Necessidade de Desenvolver Novos Produtos

- **Os novos conceitos do PDE trarão, obrigatoriamente, novos produtos imobiliários no mercado;**

A solução da equação que envolve restrições urbanísticas, aumentos de custos e incentivos ainda está sendo resolvida;

A solução virá com novos e atrativos produtos para o consumidor, repletos de inovações tecnológicas, incluindo novos conceitos urbanísticos. Tudo isso a custos compatíveis com a renda do público-alvo.



A Produção pelo novo PDE

- **Todo o incentivo está voltado para a produção nos Eixos de Estruturação Urbana;**

Os Eixos de Estruturação existentes equivalem a 3% da cidade; e os previstos, a 2%;

As Operações Urbanas devem entrar em vigor nos prazos previstos, para equilibrar a oferta de terrenos;

Persistem problemas: burocracia, falta de transparência nos processos e as contrapartidas exigidas oneram muito a produção.



A Produção pelo novo PDE

- **Um Plano Diretor Estratégico tem vigência de 10 anos;**

Se o mercado não encontrar a solução adequada para a equação de desenvolvimento imposta pelas novas regras, poderá haver grave desequilíbrio entre oferta e demanda, desta vez, com falta de oferta;

Haverá aumento do déficit habitacional; e aumento ainda maior nos preços dos imóveis e de locação.



Perspectivas para 2015

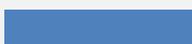
- Expectativa de mudança no rumo da política econômica
- Necessidade de contenção de gastos públicos
- Aumento de impostos
- Crise hídrica / energética
- Mercado Imobiliário:
Deverá focar na oferta não vendida e lançar menos;
O 2S15 poderá refletir as mudanças na economia.

Projeções para 2015 na cidade de São Paulo

<u>Lançamentos</u>	<u>2014</u>		<u>2015E</u>
Em unidades	31,7 mil	-10%	28,5 mil

Vendas
Em unidades
2014 = 21,6 mil

2015E

10%  23,7

-10%  19,5

Oferta Final
Em unidades
2014 = 27,3 mil

2015E

5%  28,5

20%  32,7

Fonte: Embraesp / Departamento de Economia do Secovi-SP



Celso Petrucci

Economista-chefe do Secovi-SP

OBRIGADO!