

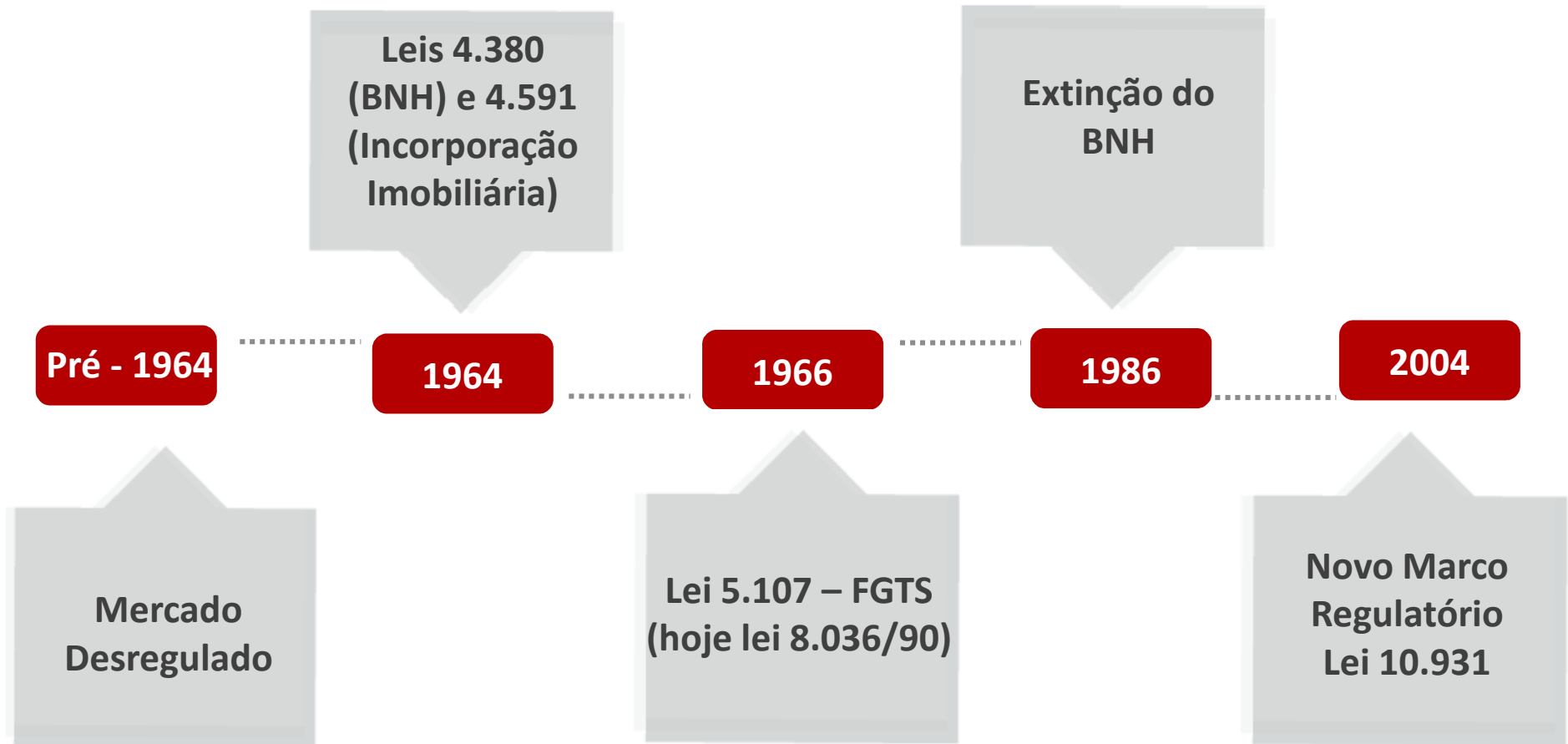
# Panorama do Mercado Imobiliário

**Celso Petrucci**

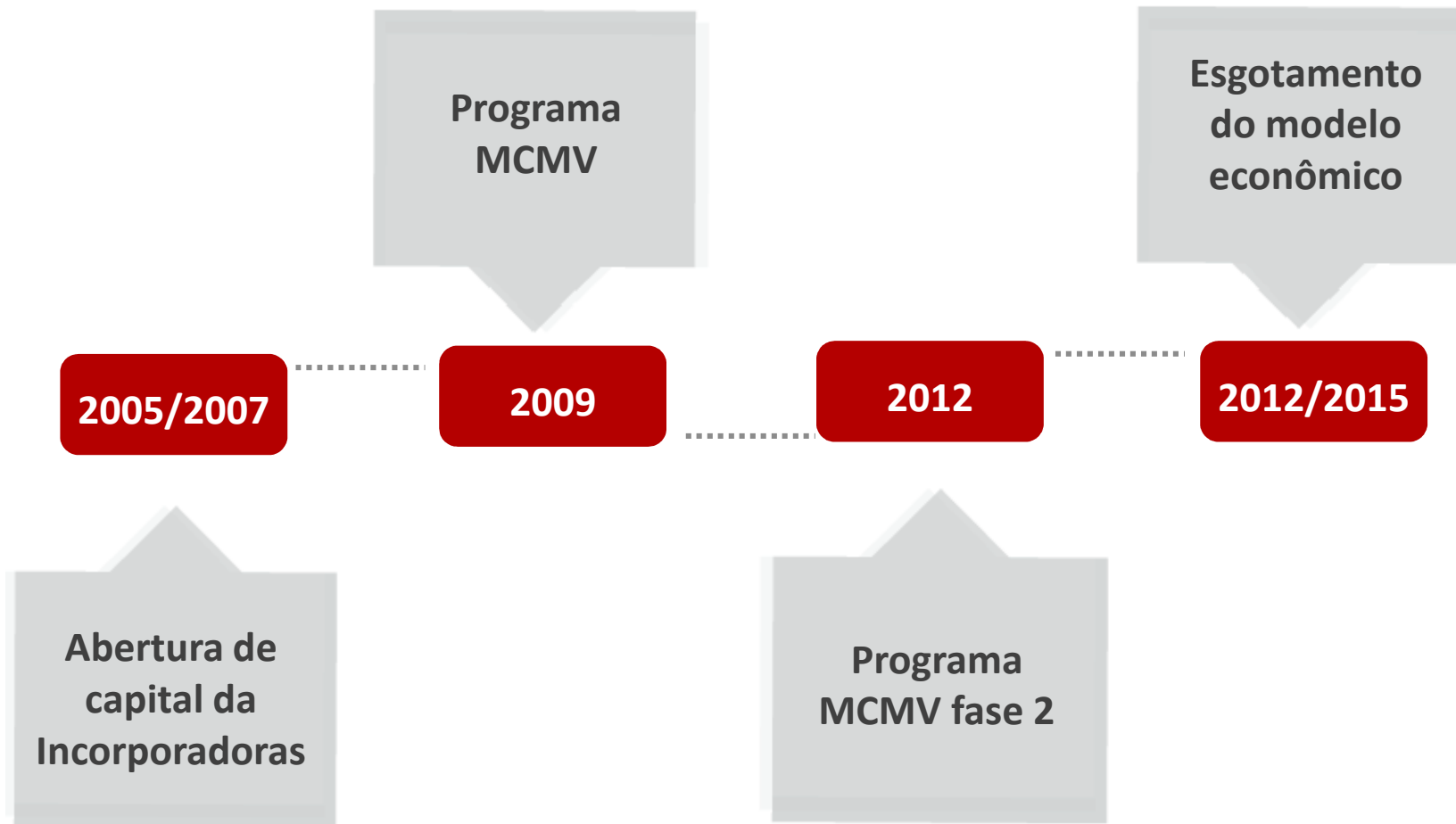
Economista-Chefe do Secovi-SP



# Entendendo o Mercado Imobiliário



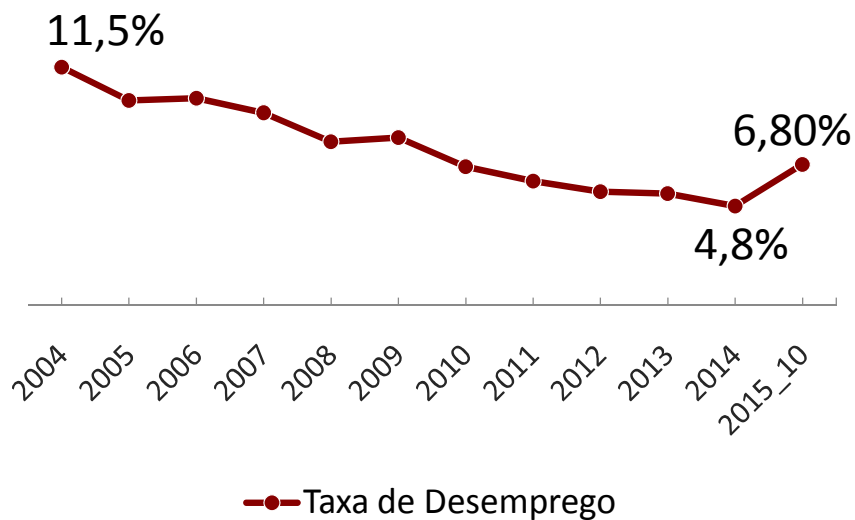
# Entendendo o Mercado Imobiliário



# **Momento Econômico Atual**

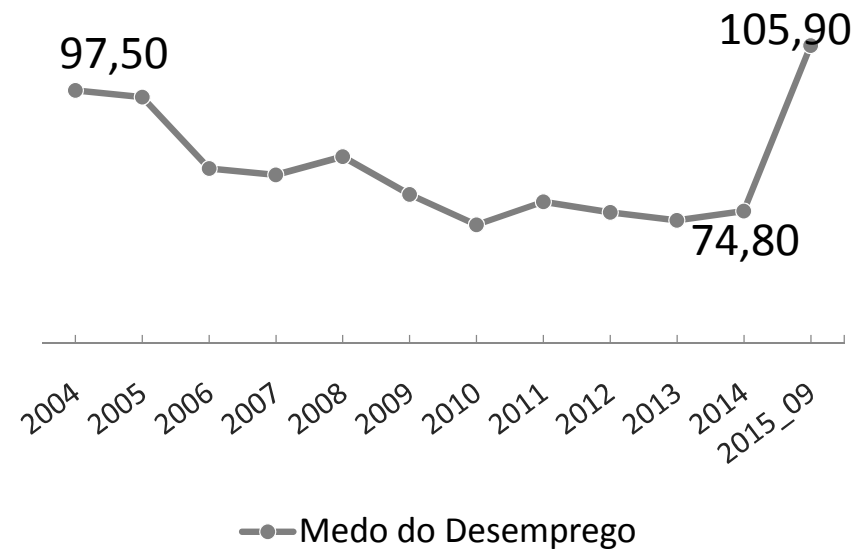
# Indicadores Econômicos

## Taxa de Desemprego (média anual)



Fonte: IBGE

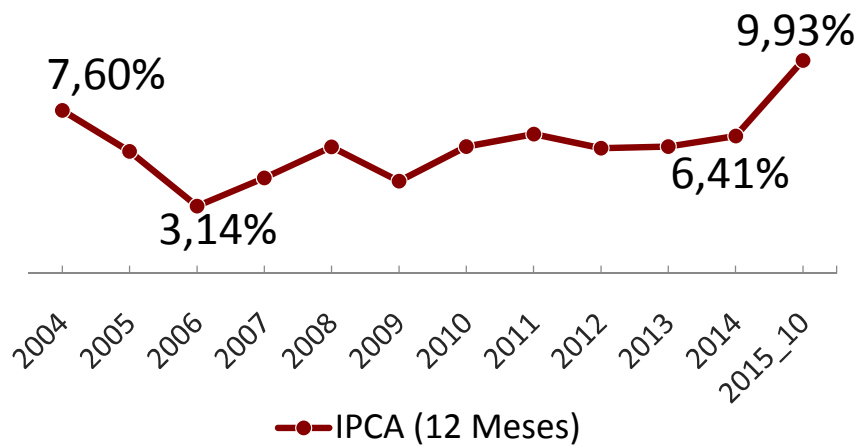
## Medo Desemprego



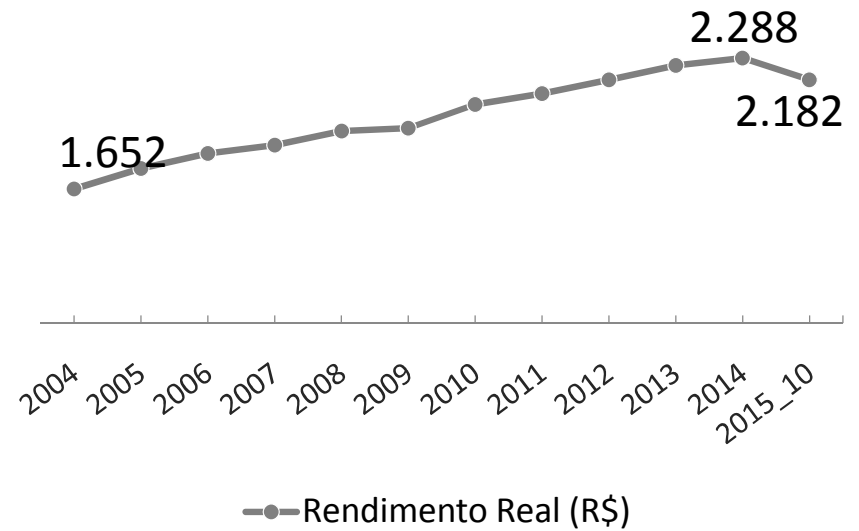
Fonte: CNI

# Indicadores Econômicos

## Taxa de Inflação

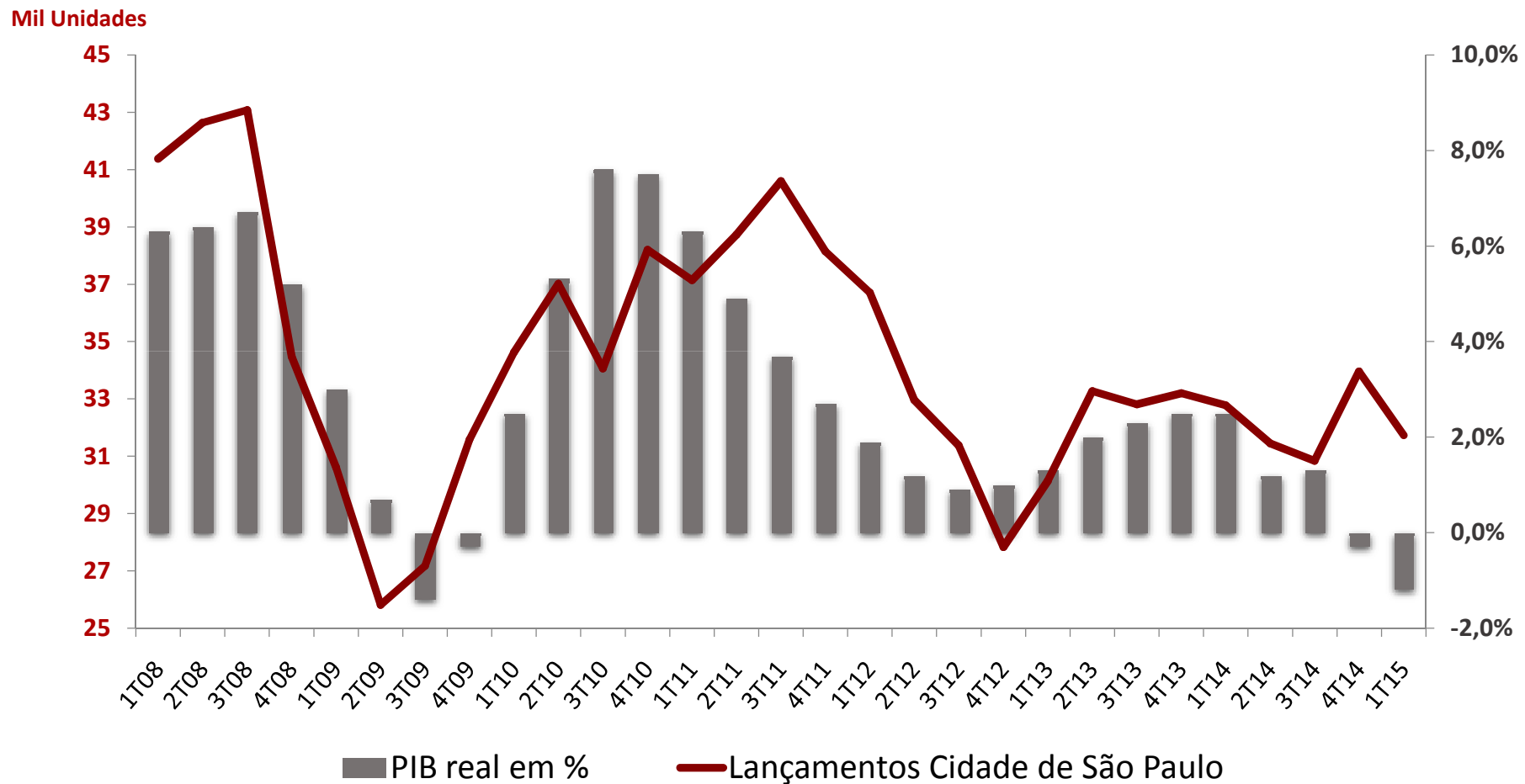


## Rendimento Médio



Fonte: IBGE

# Lançamentos Residenciais Acumulado em 12 Meses e Variação % do PIB Real



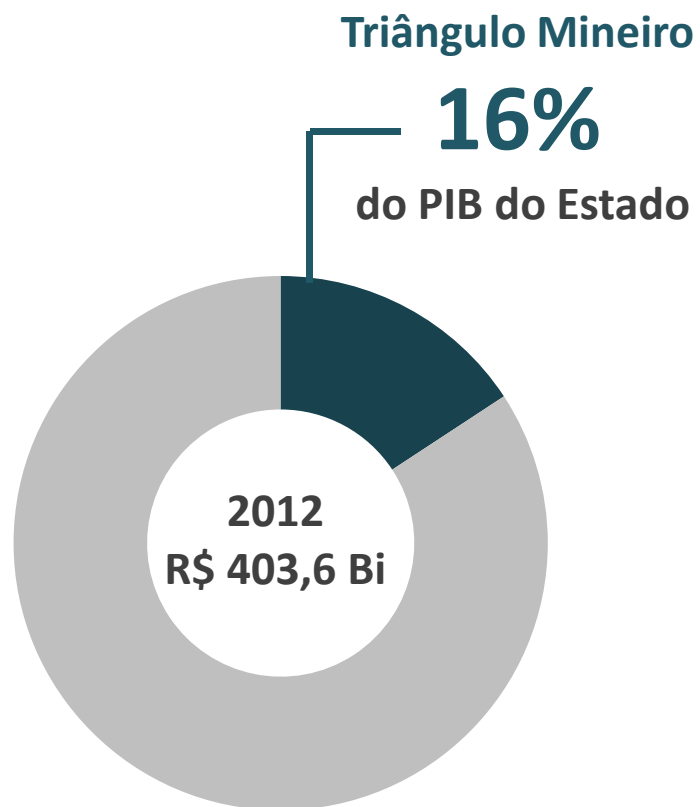
# **Uberlândia**

Mesorregião Triângulo Mineiro/Alto do Paraíba



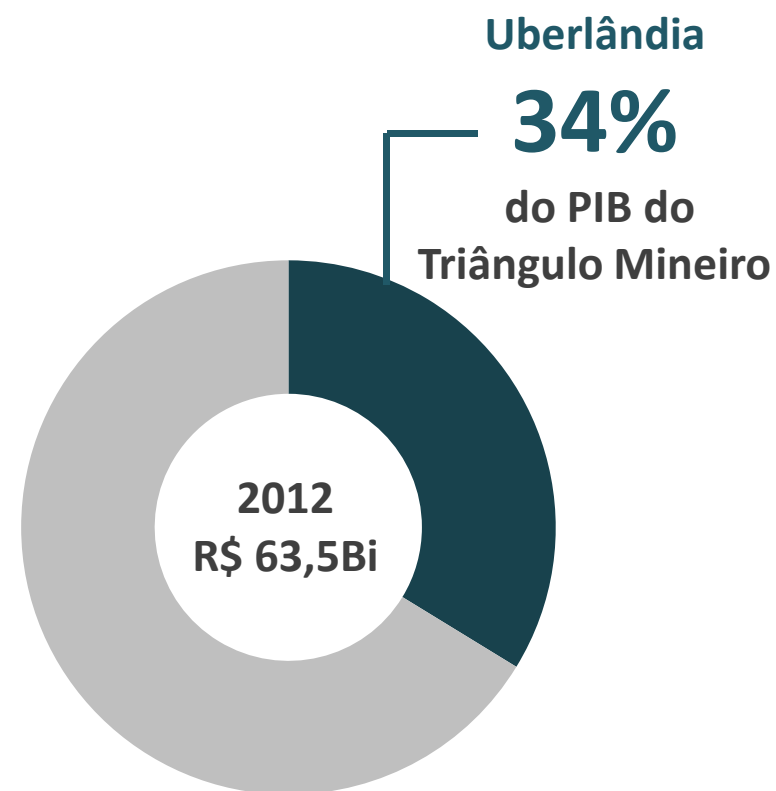
# PIB de Uberlândia - 2012

## Minas Gerais



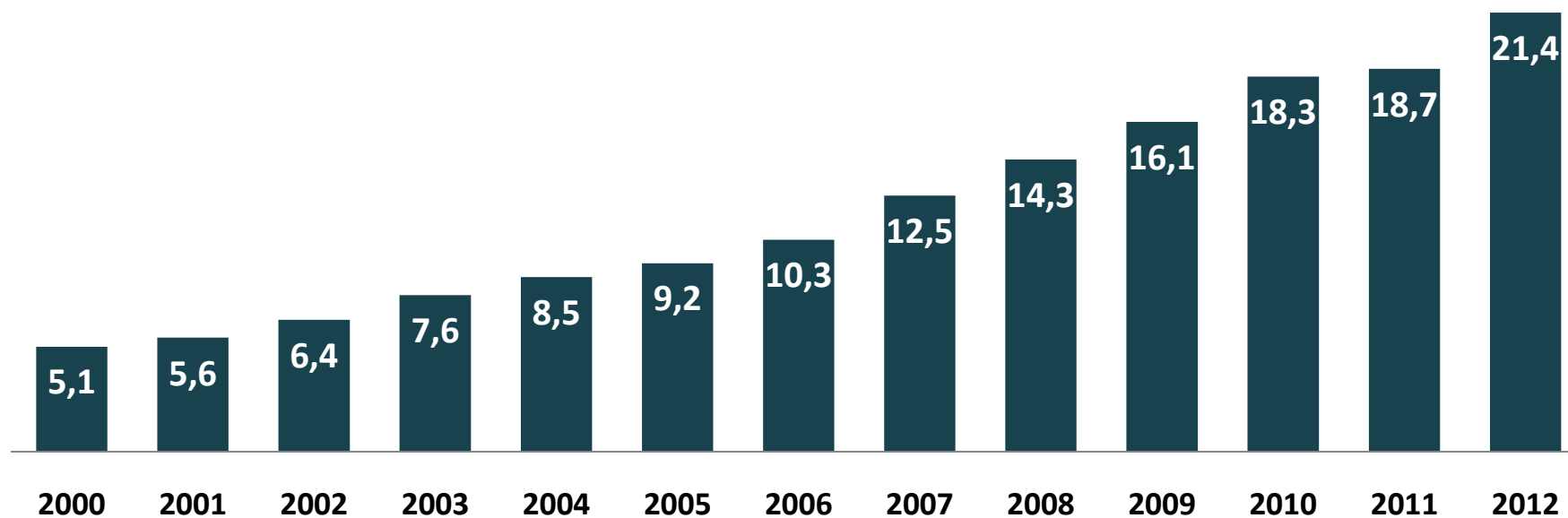
■ Triângulo mineiro ■ Outros Municípios do Estado

## Triângulo Mineiro



■ Uberlândia ■ Outros Municípios da Mesorregião

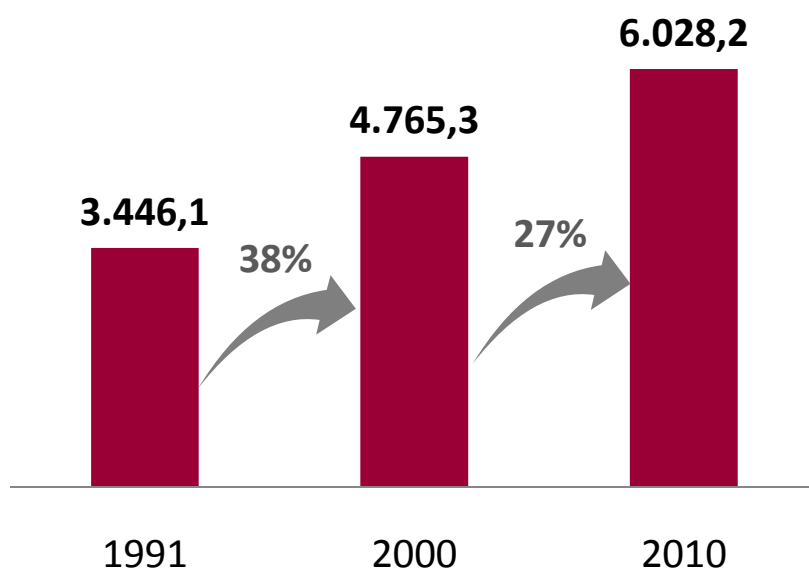
## PIB de Uberlândia – Em Bilhões de Reais Correntes



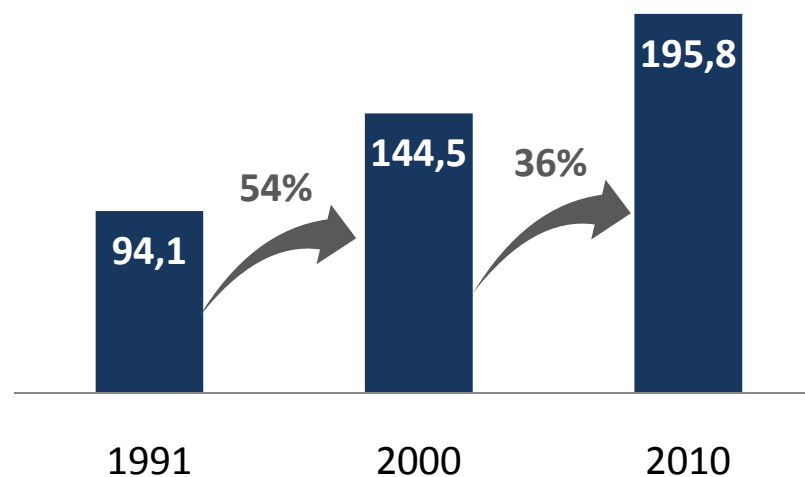
# Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

## Estado de Minas Gerais

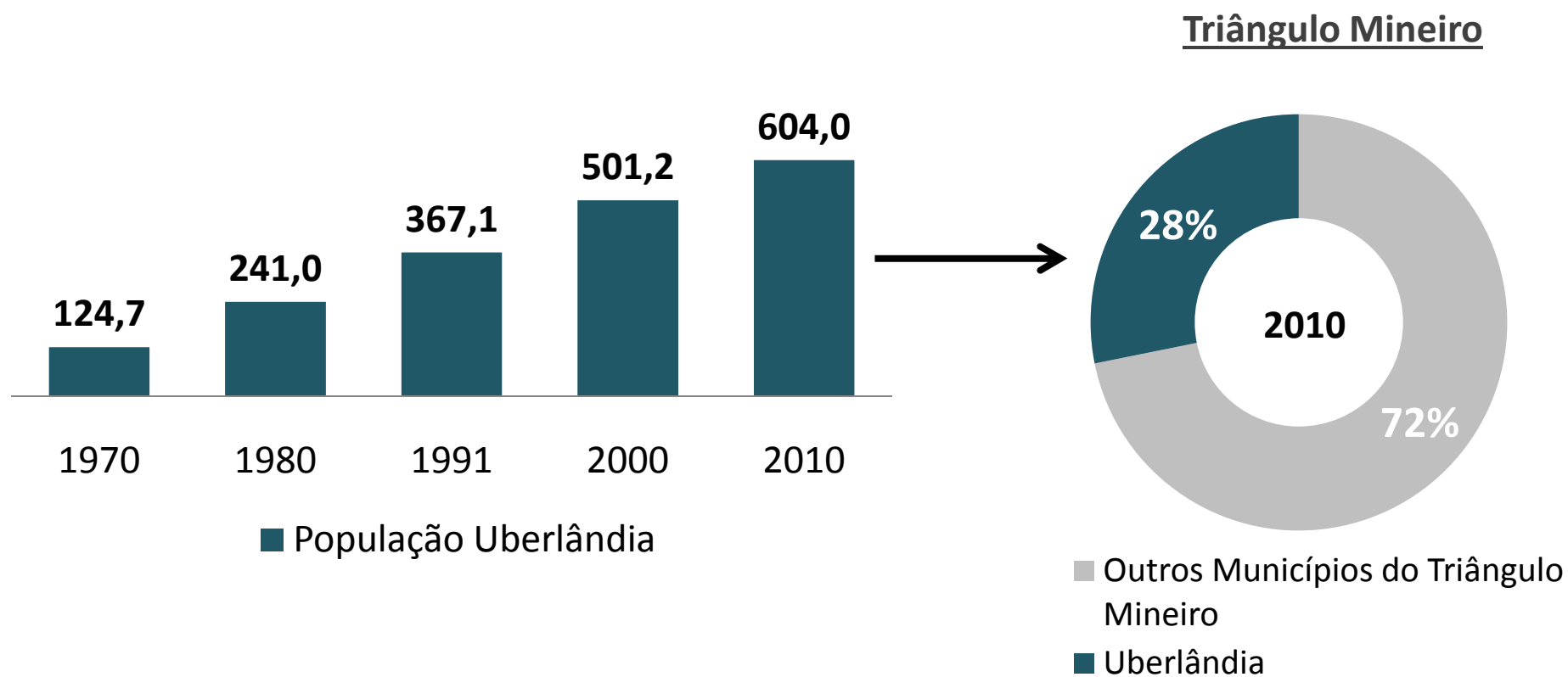


## Uberlândia



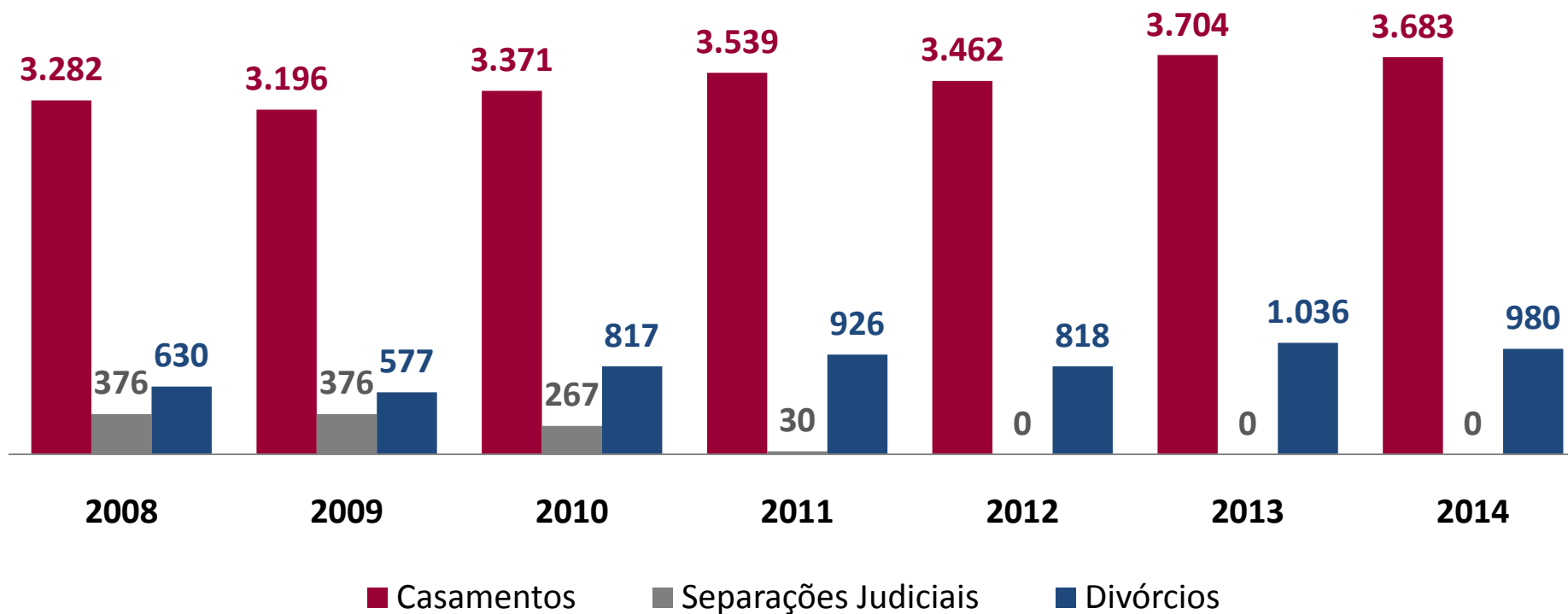
Em 10 anos, houve um acréscimo de 51 mil domicílios em Uberlândia, variação 33 % superior à observada no Estado de Minas Gerais.

# População de Uberlândia – Em mil habitantes

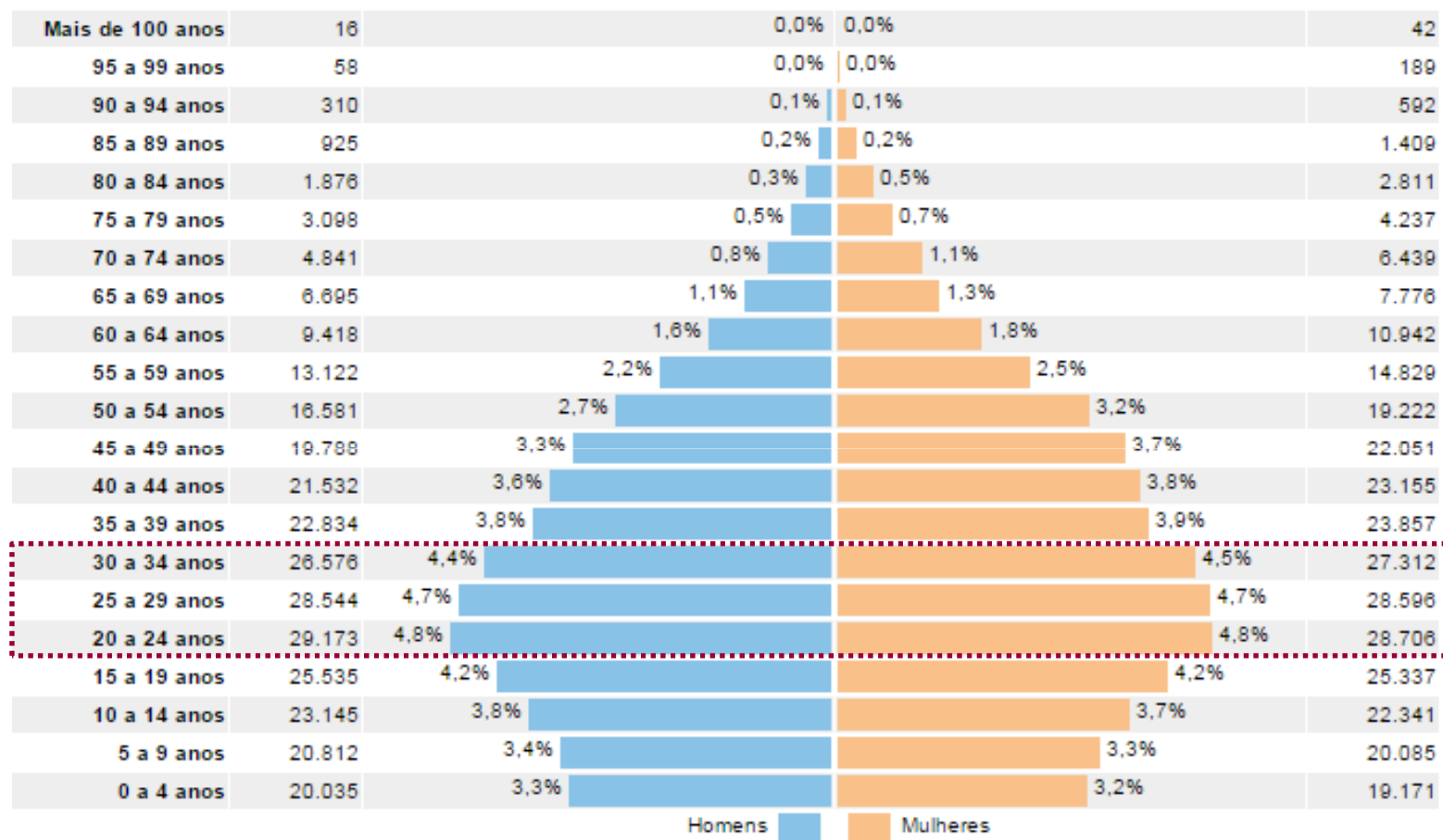


# Registro Civil – Casamentos, Separações e Divórcios

Uberlândia



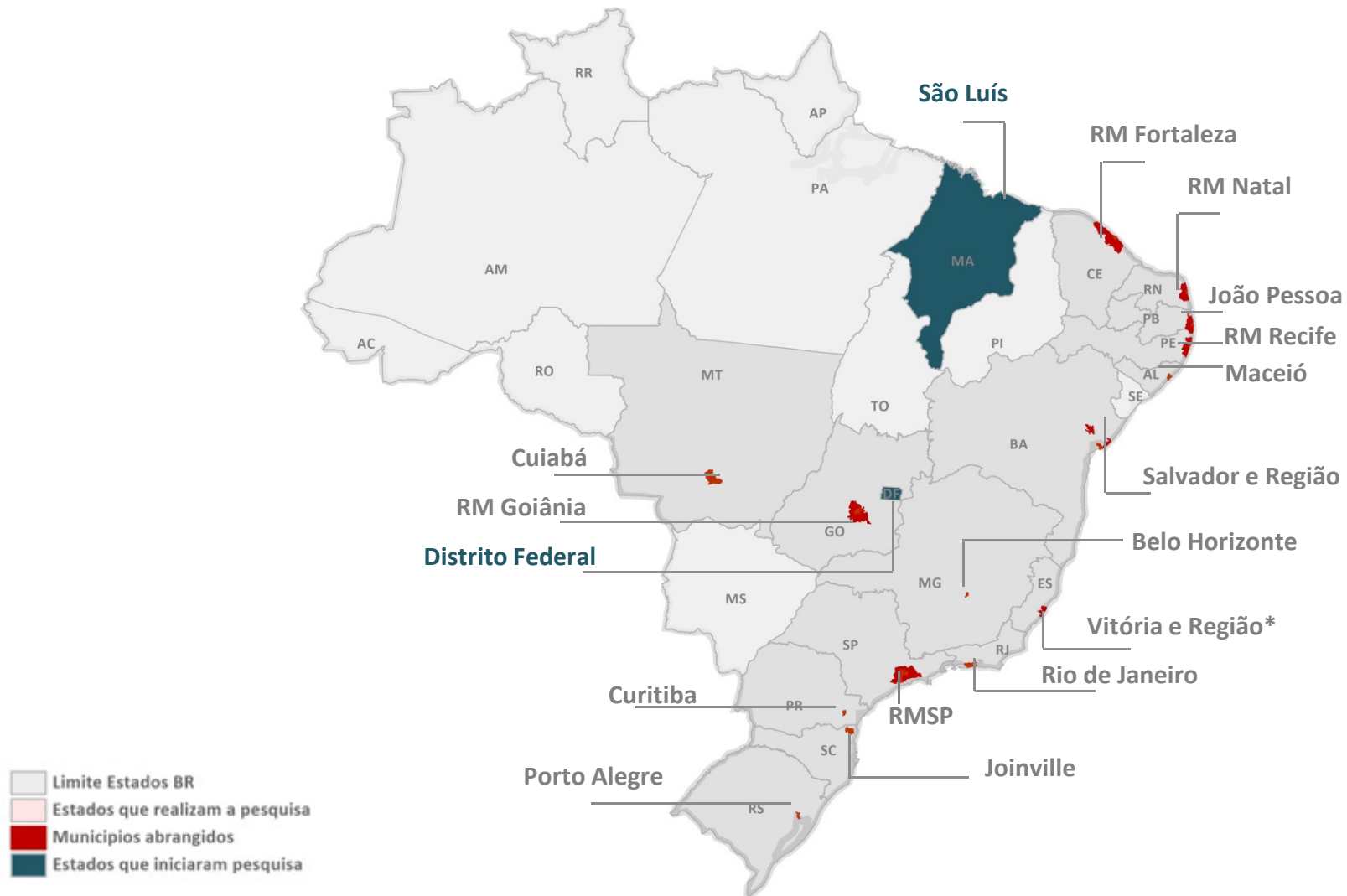
# Pirâmide Etária – Uberlândia 2010



28% da população (168,9 mil habitantes) de Uberlândia tem entre 20 e 34 anos

# **Mercado Imobiliário Nacional**

# Regiões que Possuem Pesquisa do Mercado Imobiliário





# Comparativo dos Lançamentos Residenciais

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 9M13	Unidades Lançadas 9M14	Variação %		Unidades Lançadas 9M15	Variação %	
Belo Horizonte	2.416	2.734	↑	13%	1.476	↓	-46%
Cuiabá	N.D.	1.457		N.D.	1.332	↓	-9%
Curitiba	4.151	2.995	↓	-28%	2.448	↓	-18%
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
Joinville	N.D.	1.345		N.D.	1.942	↑	44%
Maceió	659	0	↓	-100%	1.237		N.D.
Porto Alegre	1.980	2.156	↑	9%	1.563	↓	-28%
Rio de Janeiro	8.361	8.347	↓	0%	4.307	↓	-48%
RM de Fortaleza	3.314	4.630	↑	40%	3.813	↓	-18%
RM de Goiânia	4.728	2.630	↓	-44%	3.315	↑	26%
RM de João Pessoa	5.006	3.546	↓	-29%	3.933	↑	11%
RM de Natal	N.D.	492		N.D.	190	↓	-61%
RM de Recife	5.151	5.351	↑	4%	1.807	↓	-66%
RM de São Paulo	35.207	30.641	↓	-13%	23.324	↓	-24%
Salvador e Região	1.099	2.843	↑	159%	3.021	↑	6%
Vitória e Região	1.547	359	↓	-77%	N.D.		N.D.
<b>Total Ajustado</b>	<b>67.921</b>	<b>62.878</b>	↓	<b>-7%</b>	<b>47.796</b>	↓	<b>-24%</b>

## Comparativo das Vendas de Imóveis Residenciais Novos

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 9M13	Unidades Vendidas 9M14	Variação %		Unidades Vendidas 9M15	Variação %	
Belo Horizonte	2.107	2.030	↓	-4%	2.135	↑	5%
Cuiabá	N.D.	2.387		N.D.	1.050	↓	-56%
Curitiba	N.D.	3.575		N.D.	3.785	↑	6%
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	1.640		N.D.
Joinville	N.D.	1.359		N.D.	1.014	↓	-25%
Maceió	643	410	↓	-36%	991	↑	142%
Porto Alegre	3.029	2.895	↓	-4%	2.632	↓	-9%
Rio de Janeiro	7.695	5.282	↓	-31%	5.402	↑	2%
RM de Fortaleza	3.753	3.879	↑	3%	3.942	↑	2%
RM de Goiânia	7.232	4.873	↓	-33%	4.586	↓	-6%
RM de João Pessoa	4.054	3.675	↓	-9%	3.686	↑	0%
RM de Natal	N.D.	2.253		N.D.	1.775	↓	-21%
RM de Recife	5.341	4.444	↓	-17%	2.853	↓	-36%
RM de São Paulo	41.411	26.221	↓	-37%	22.993	↓	-12%
Salvador e Região	5.344	4.578	↓	-14%	5.146	↑	12%
Vitória e Região	2.954	2.389	↓	-19%	N.D.		N.D.
<b>Total Ajustado</b>	<b>80.609</b>	<b>58.287</b>	<b>↓</b>	<b>-28%</b>	<b>54.366</b>	<b>↓</b>	<b>-7%</b>

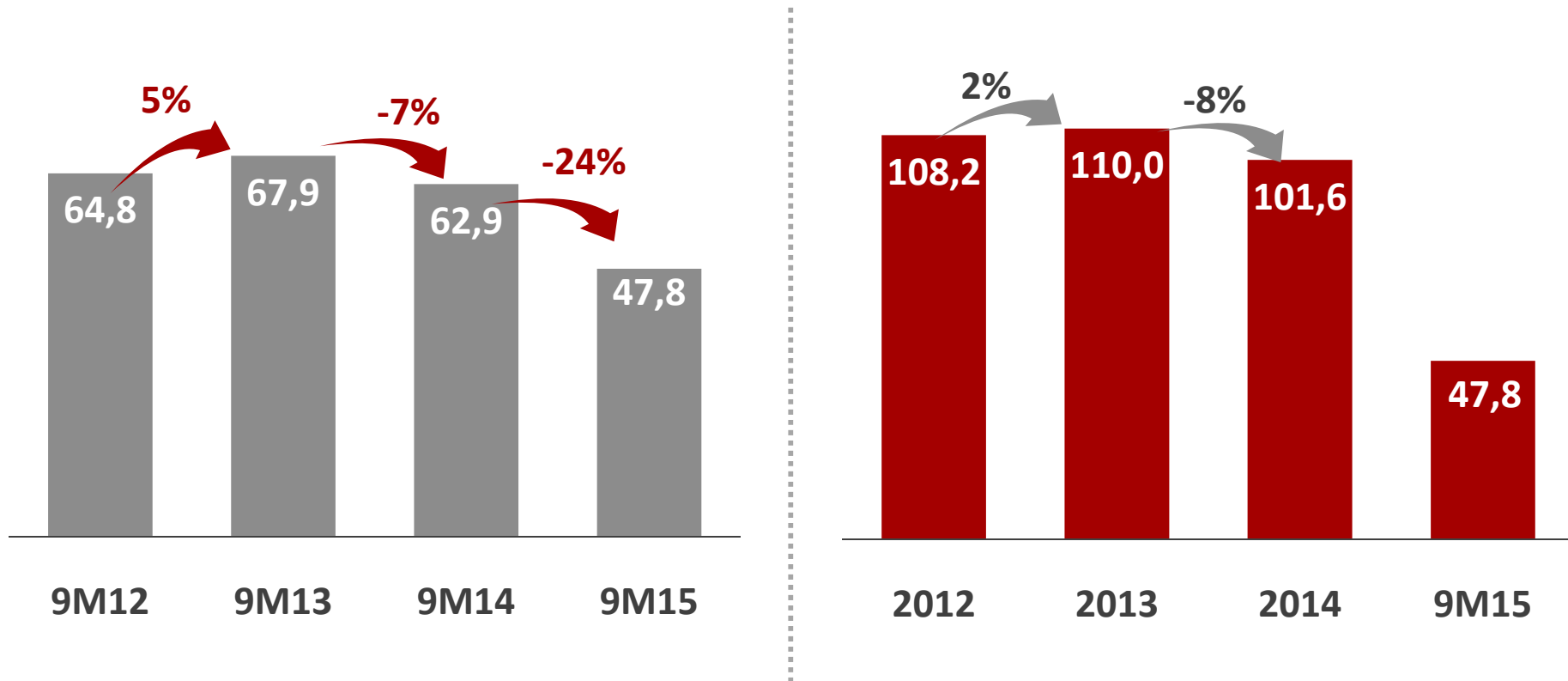
## Comparativo dos Lançamentos e Vendas de janeiro a setembro de 2015

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 9M15	Unidades Vendidas 9M15	Diferença de lançtos. e vendas
Belo Horizonte	1.476	2.135	-659
Cuiabá	1.332	1.050	282
Curitiba	2.448	3.785	-1.337
Distrito Federal	N.D.	1.640	N.D.
Joinville	1.942	1.014	928
Maceió	1.237	991	246
Porto Alegre	1.563	2.632	-1.069
Rio de Janeiro	4.307	5.402	-1.095
RM de Fortaleza	3.813	3.942	-129
RM de Goiânia	3.315	4.586	-1.271
RM de João Pessoa	3.933	3.686	247
RM de Natal	190	1.775	-1.585
RM de Recife	1.807	2.853	-1.046
RM de São Paulo	23.324	22.993	331
Salvador e Região	3.021	5.146	-2.125
Vitória e Região	N.D.	N.D.	N.D.
<b>Total Ajustado</b>	<b>47.796</b>	<b>54.366</b>	<b>-6.570</b>

**Nos 9M15 foram vendidas 6.570 unidades residenciais a mais do que unidades lançadas, indicando uma redução da Oferta Final.**

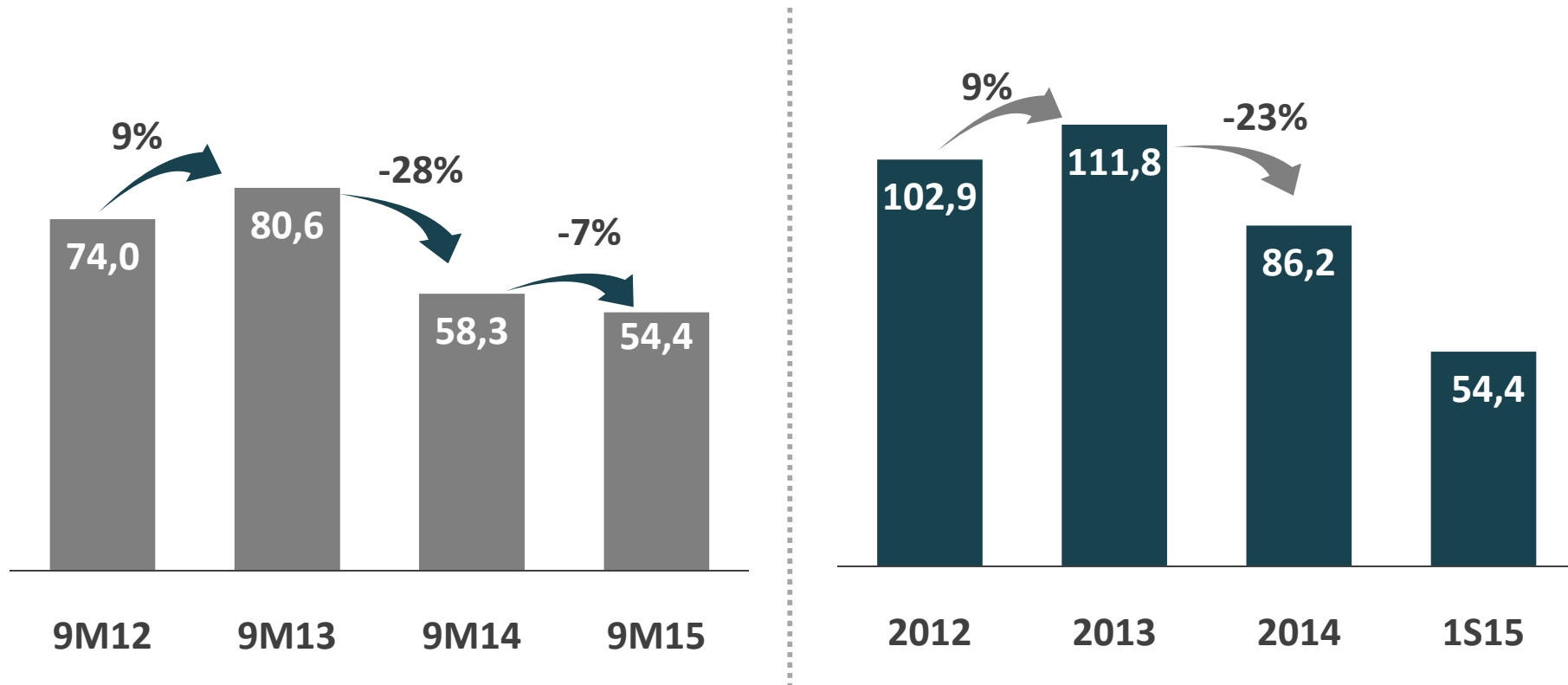
# Unidades Residenciais Lançadas

Em mil unidades



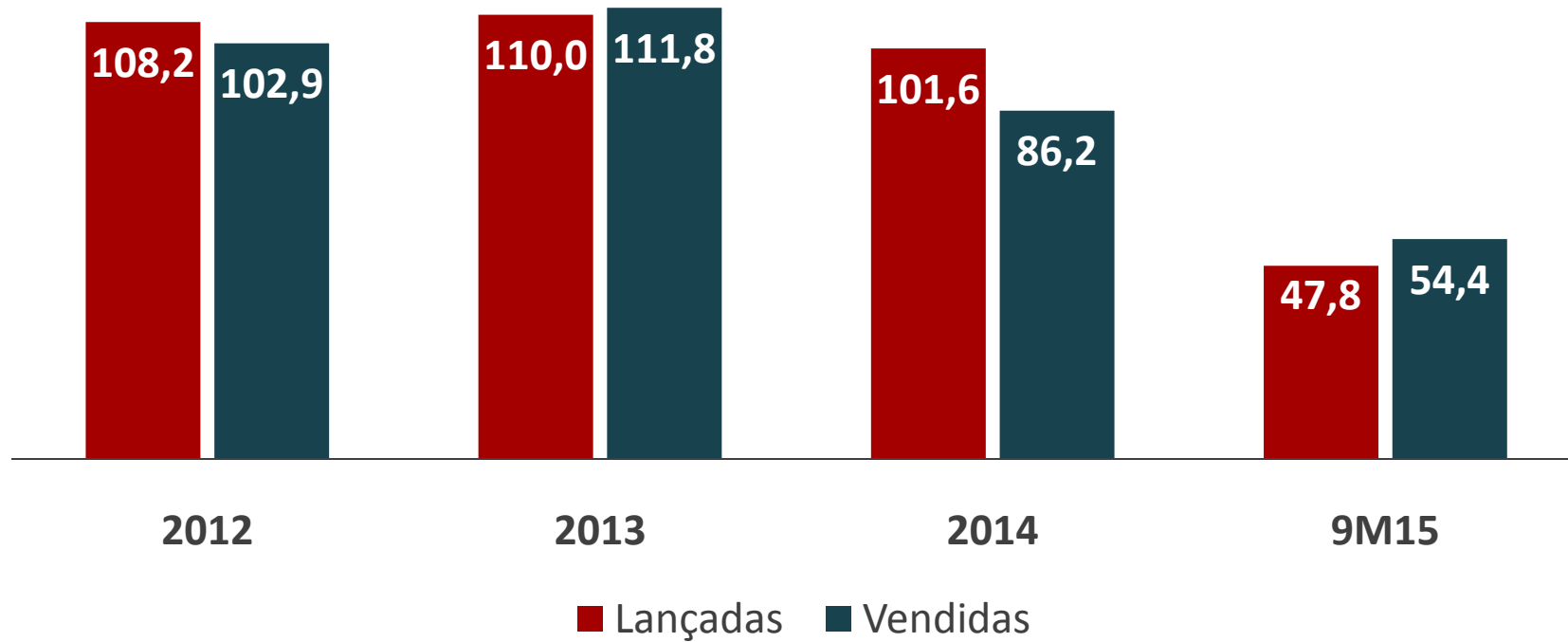
# Unidades Residenciais Comercializadas

Em mil unidades



# Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Em mil unidades

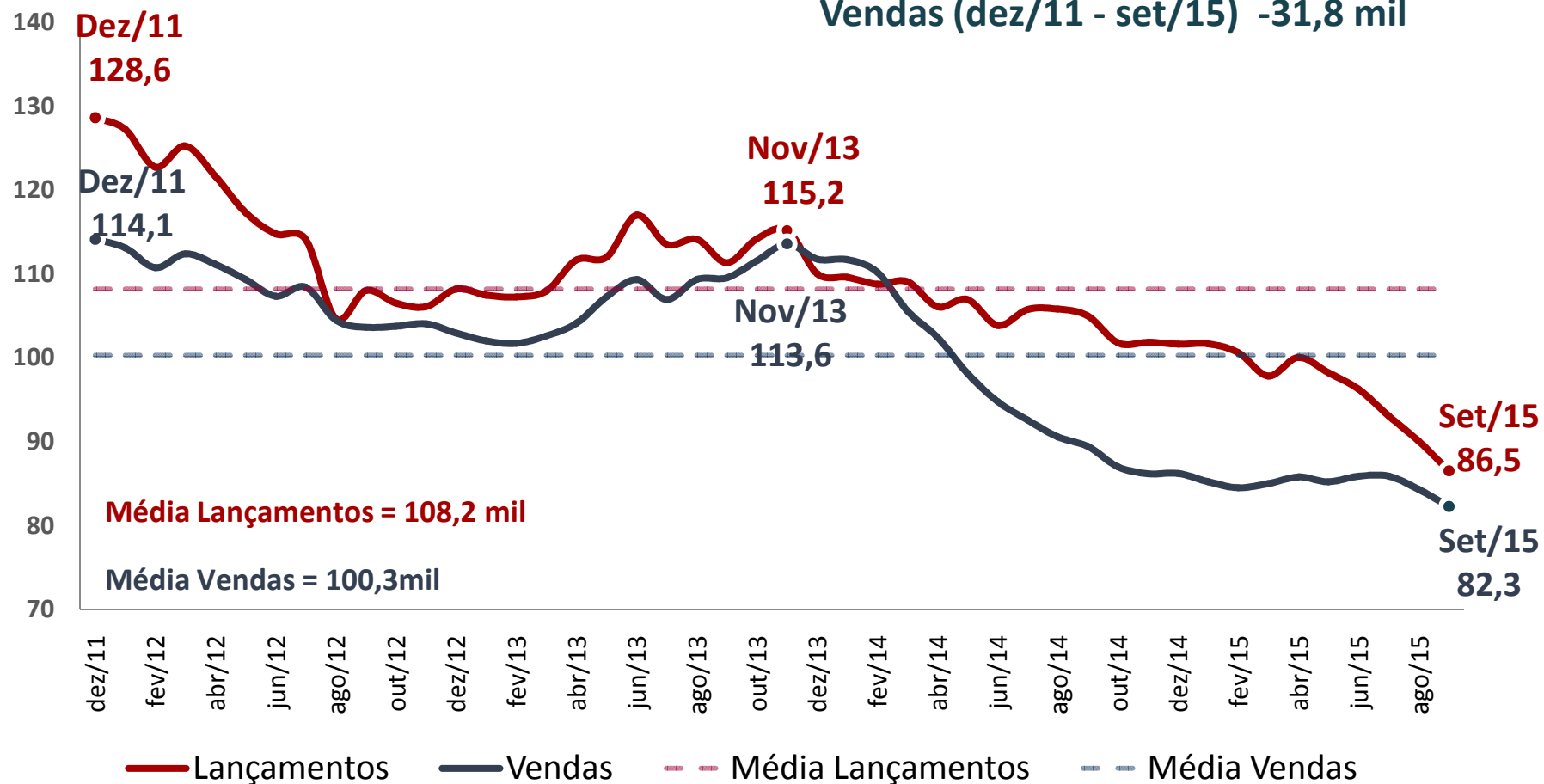


# Lançamentos e Vendas Acumulado em 12 Meses

Em mil unidades

**Lançamentos (dez/11 - set/15) -42,1 mil**

**Vendas (dez/11 - set/15) -31,8 mil**



## Comparativo do IVV médio no ano

Região Pesquisada	IVV Médio 9M13	IVV Médio 9M14	Variação %		IVV Médio 9M15	Variação %	
Belo Horizonte	10,8%	7,2%	↓	-33%	6,8%	↓	-6%
Cuiabá	N.D.	8,0%		N.D.	3,4%	↓	-58%
Curitiba	9,9%	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	4,2%		N.D.
Joinville	N.D.	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
Maceió	4,7%	2,7%	↓	-43%	4,8%	↑	78%
Porto Alegre	7,1%	8,2%	↑	15%	9,1%	↑	11%
Rio de Janeiro	10,9%	6,7%	↓	-39%	6,1%	↓	-9%
RM de Fortaleza	6,8%	6,1%	↓	-10%	4,7%	↓	-23%
RM de Goiânia	7,0%	5,3%	↓	-24%	5,2%	↓	-2%
RM de João Pessoa	6,2%	5,7%	↓	-8%	5,7%	↓	-1%
RM de Natal	N.D.	5,0%		N.D.	4,5%	↓	-10%
RM de Recife	11,6%	7,4%	↓	-36%	4,6%	↓	-38%
RM de São Paulo	12,2%	7,4%	↓	-39%	5,5%	↓	-26%
Salvador e Região	6,3%	7,2%	↑	14%	8,1%	↑	13%
Vitória e Região	8,3%	7,6%	↓	-8%	N.D.		N.D.
<b>Média Ajustada</b>	<b>8,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>↓</b>	<b>-24%</b>	<b>6,1%</b>	<b>↓</b>	<b>-5%</b>



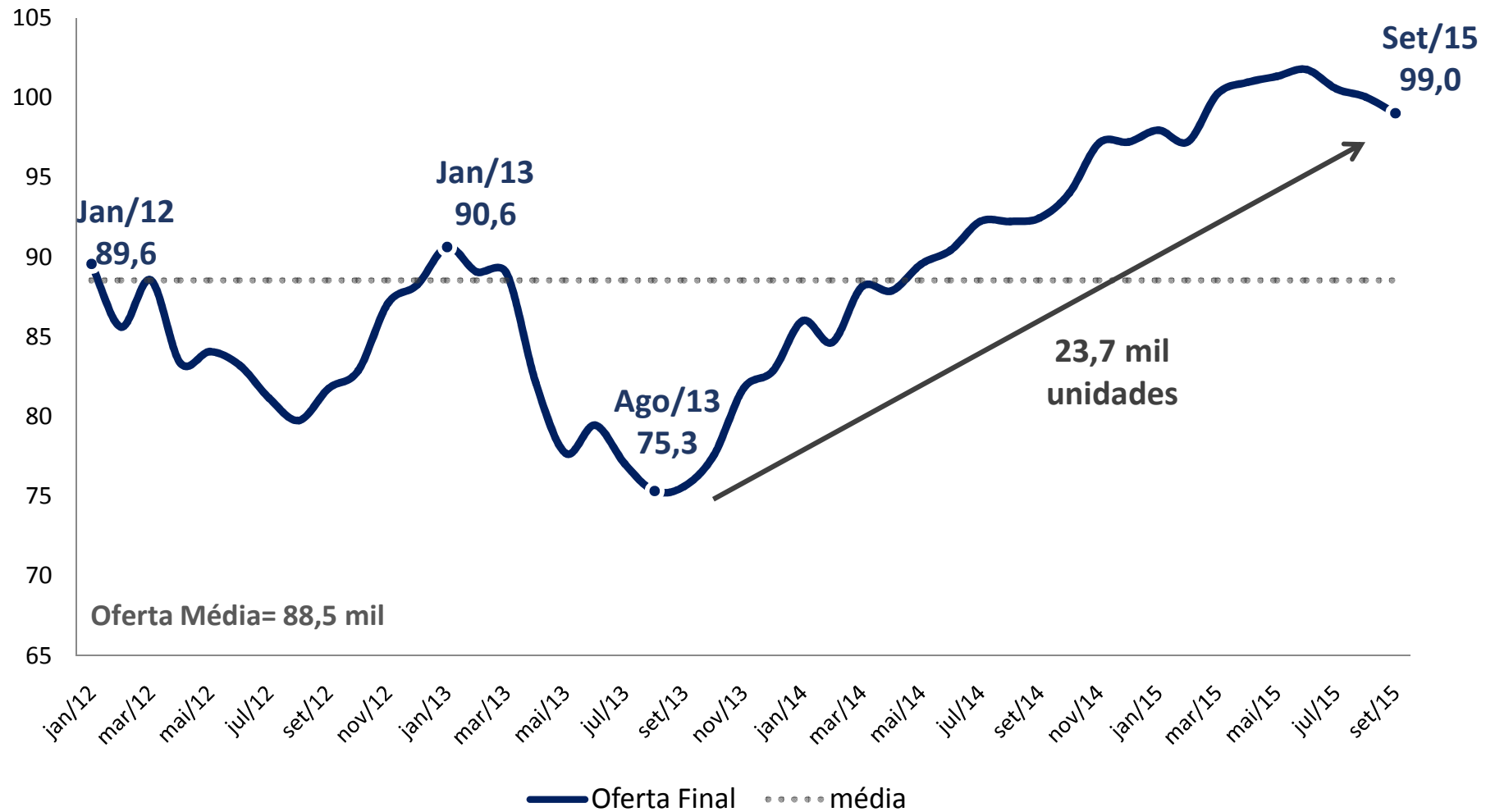
## Comparativo da Oferta Atual

Região Pesquisada	Oferta Final Setembro/2013	Oferta Final Setembro/2014	Variação %		Oferta Final Setembro/2015	Variação %	
Belo Horizonte	2.174	3.323	↑	53%	2.842	↓	-14%
Cuiabá	3.413	2.816	↓	-17%	3.438	↑	22%
Curitiba	N.D.	N.D.		N.D.	10.362		N.D.
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	4.663		N.D.
Joinville	N.D.	2.527		N.D.	3.088	↑	22%
Maceió	1.430	1.716	↑	20%	2.319	↑	35%
Porto Alegre	3.976	3.635	↓	-9%	2.815	↓	-23%
Rio de Janeiro	6.717	8.667	↑	29%	8.783	↑	1%
RM de Fortaleza	N.D.	7.093		N.D.	9.277	↑	31%
RM de Goiânia	10.469	9.342	↓	-11%	8.951	↓	-4%
RM de João Pessoa	7.348	7.259	↓	-1%	7.530	↑	4%
RM de Natal	5.559	4.687	↓	-16%	4.384	↓	-6%
RM de Recife	5.740	7.078	↑	23%	6.853	↓	-3%
RM de São Paulo	30.412	38.018	↑	25%	43.233	↑	14%
Salvador e Região	7.350	6.329	↓	-14%	6.425	↑	2%
Vitória e Região	4.061	3.207	↓	-21%	N.D.		N.D.
<b>Total Ajustado</b>	<b>75.616</b>	<b>92.460</b>	↑	22%	<b>99.028</b>	↑	7%

\* A RM de Fortaleza não foi considerada no total em oferta em 2013

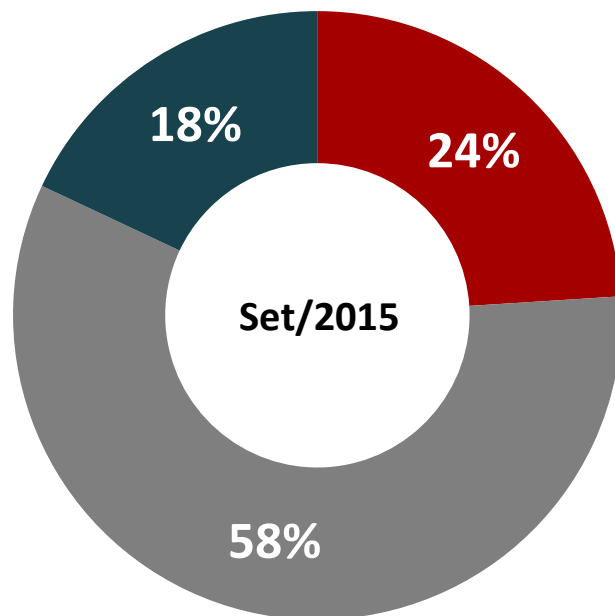
# Oferta Disponível

Em mil unidades



# Oferta por Fase de Obra

■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos



No gráfico foram considerados os dados das entidades que segmentam a pesquisa por fase de obra, que são as regiões de:

- Belo Horizonte;
- Distrito Federal;
- Maceió;
- Porto Alegre;
- Rio de Janeiro;
- RM de Fortaleza;
- RM de Goiânia;
- RM de João Pessoa;
- RM de Natal;
- RM de Recife;
- Salvador e Região.

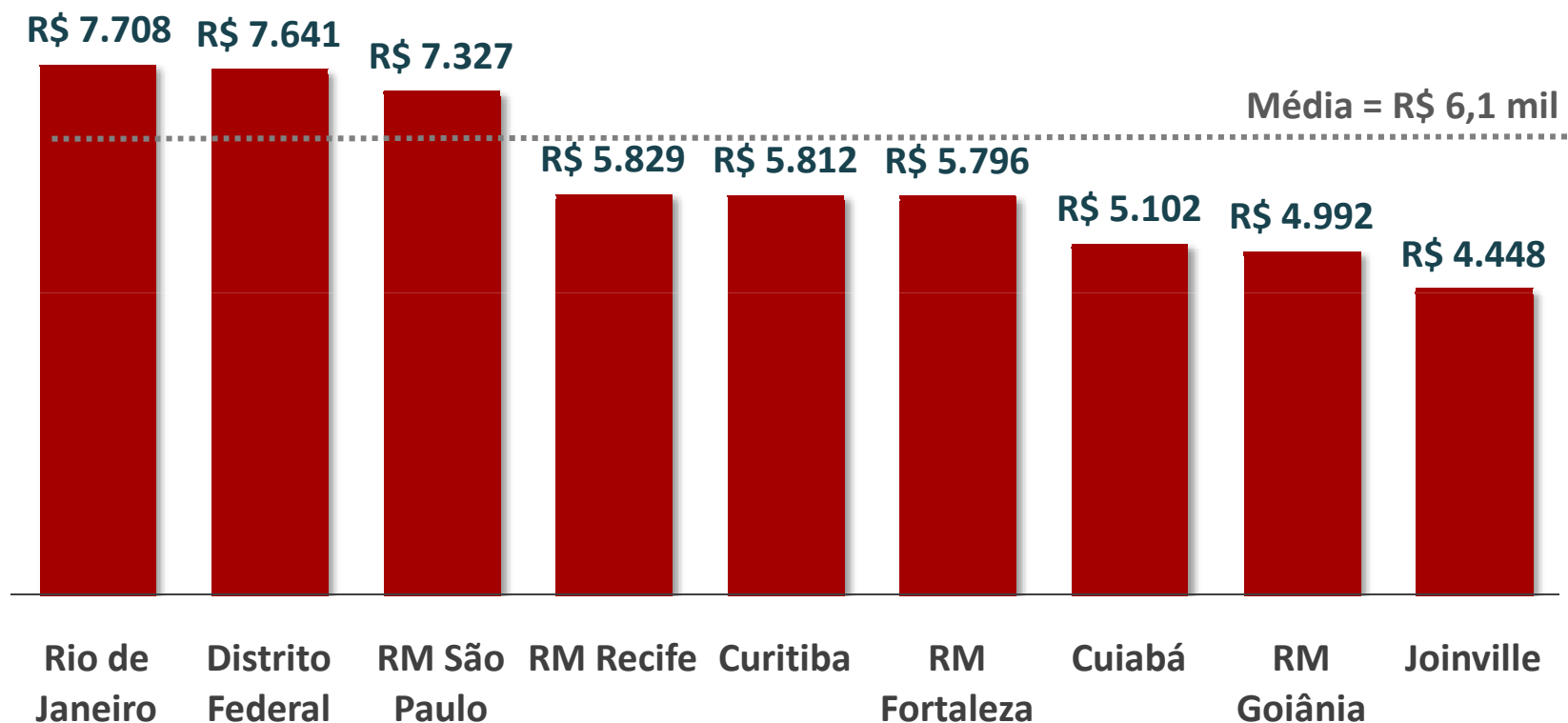
**Essas regiões somam 64,0 mil unidades em oferta, o que equivale a 65% do total ofertado (99 mil unidades).**

## Oferta por Fase de Obra – Setembro/2015

Região Pesquisada	Oferta Final Set/2015	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Belo Horizonte	2.842	19%	62%	19%
Distrito Federal**	4.663	13%	55%	32%
Maceió*	2.425	28%	67%	5%
Porto Alegre	2.815	25%	60%	15%
Rio de Janeiro	8.783	20%	61%	19%
RM de Fortaleza	9.277	16%	71%	12%
RM de Goiânia	8.951	28%	53%	19%
RM de João Pessoa	7.624	22%	61%	17%
RM de Natal*	3.314	21%	50%	28%
RM de Recife	6.853	32%	58%	10%
Salvador e Região	6.425	39%	42%	19%
<b>Total</b>	<b>63.972</b>	<b>24%</b>	<b>58%</b>	<b>18%</b>

- RM Natal – alguns empreendimentos não informam a fase de obra
- Maceió – Oferta inicial de setembro

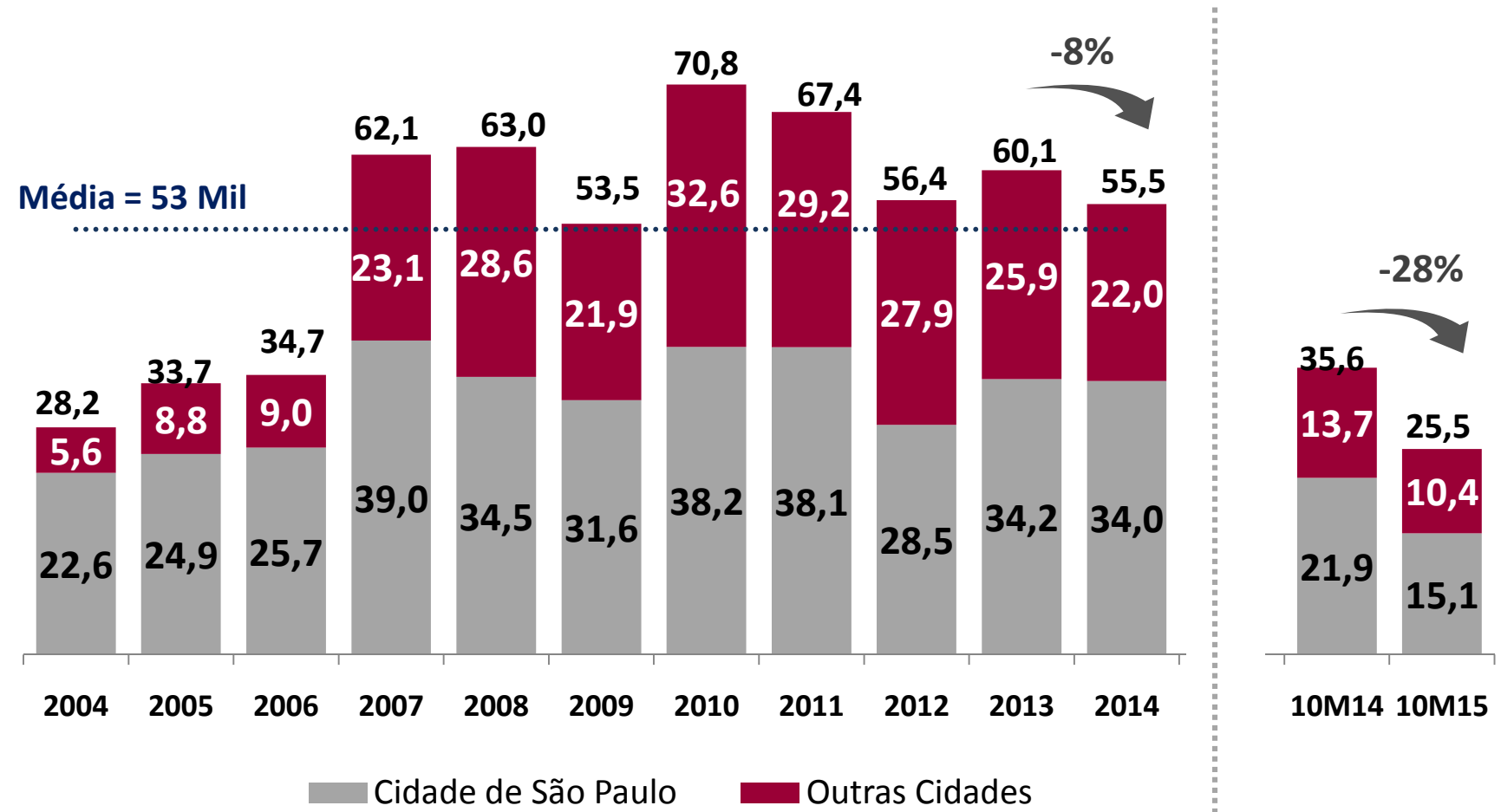
# Preço Médio – M<sup>2</sup> de Área Privativa – Setembro/2015



# **Mercado RMSP**

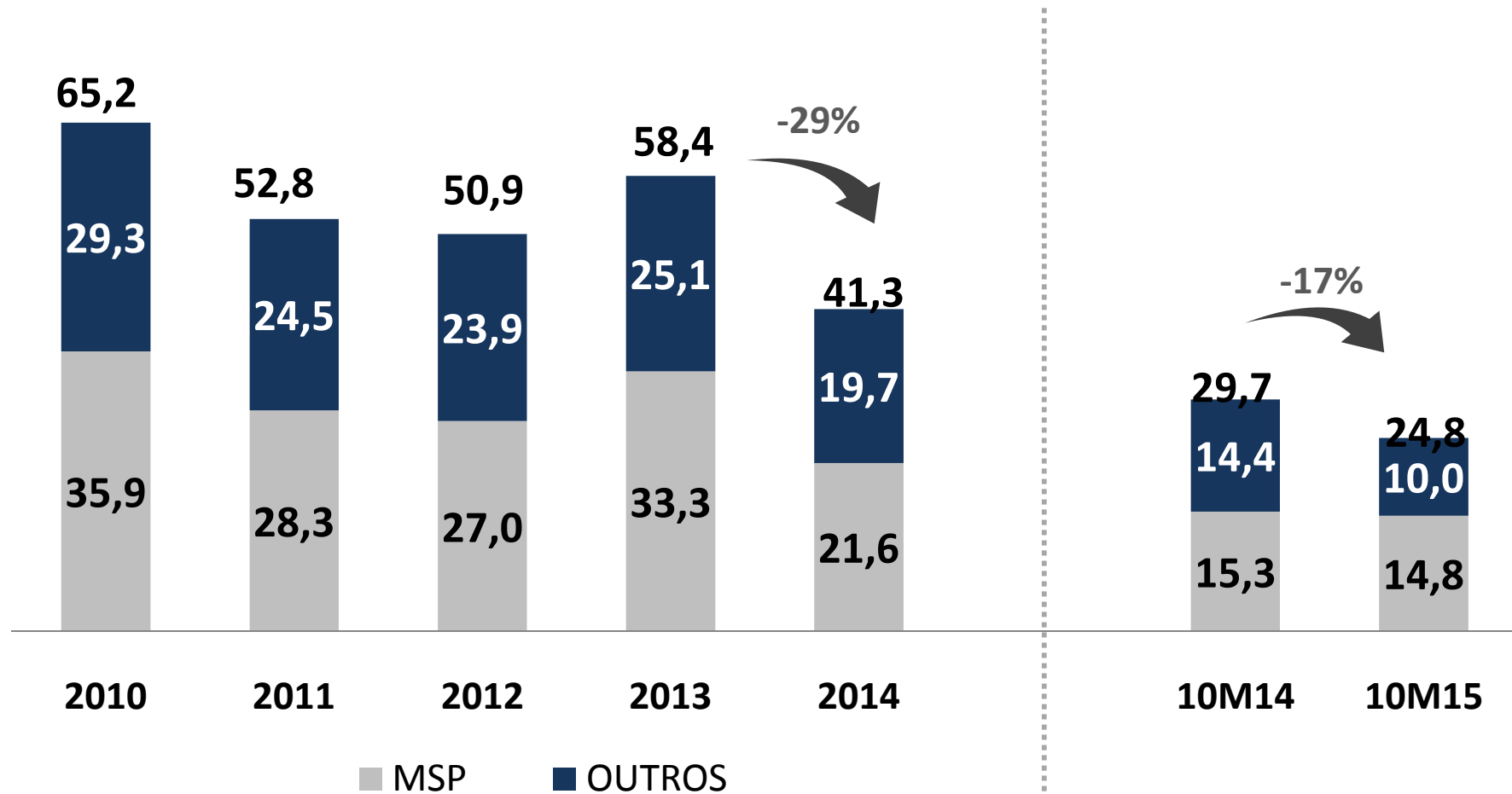
# Lançamentos de Imóveis Residenciais - RMSP

Mil Unidades



# Vendas de Imóveis Residenciais - RMSP

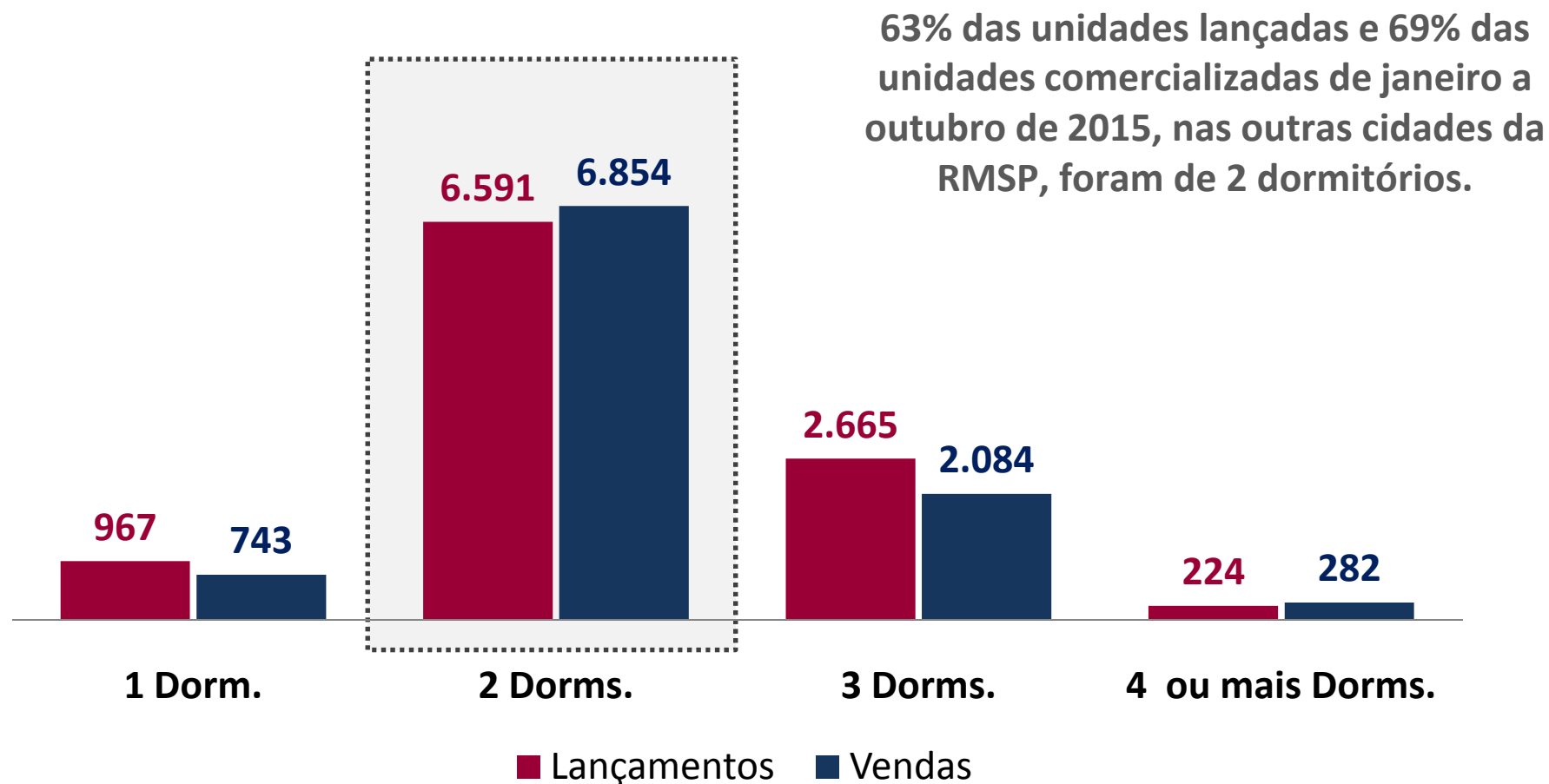
Mil Unidades





# Lançamentos e Vendas por Tipologia – janeiro a outubro 2015

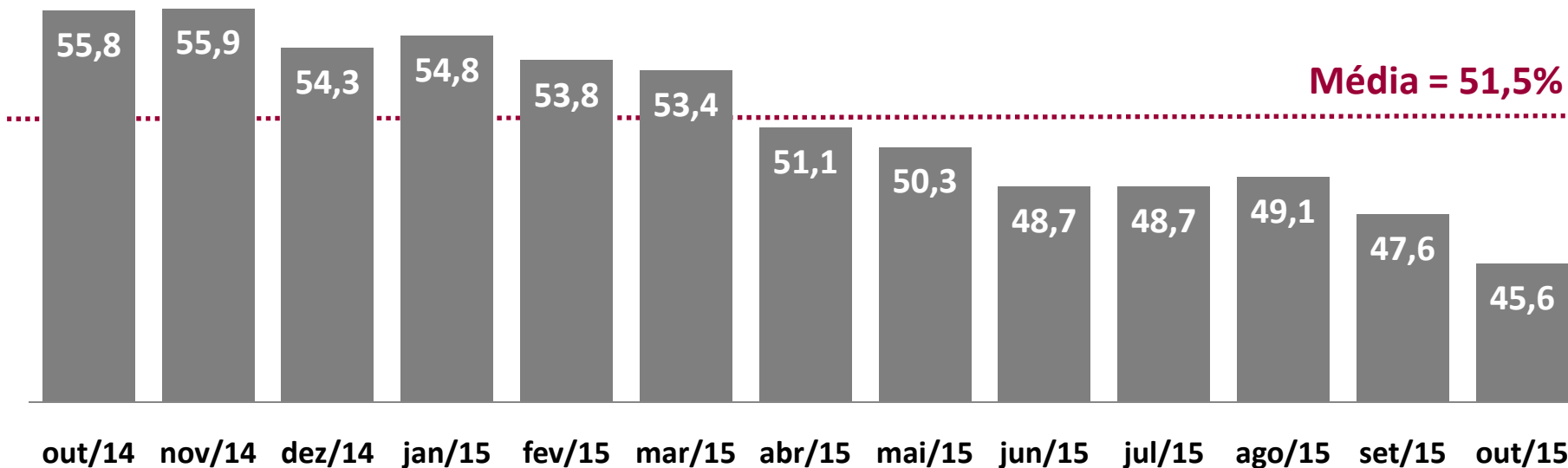
## RMSP – Outras Cidades



# VSO Acumulado em 12 meses

Em %

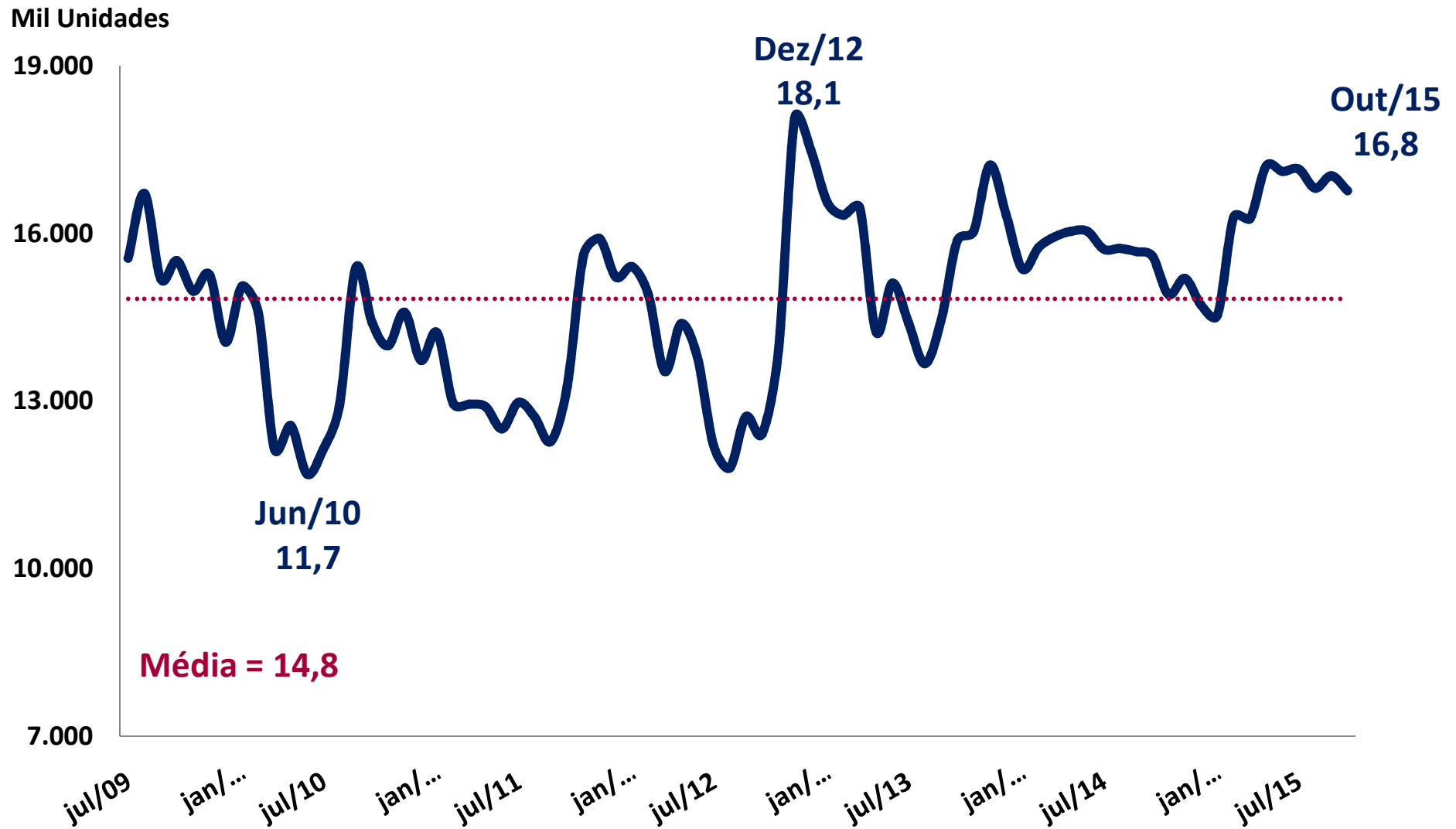
RMSP – Outras Cidades



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

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

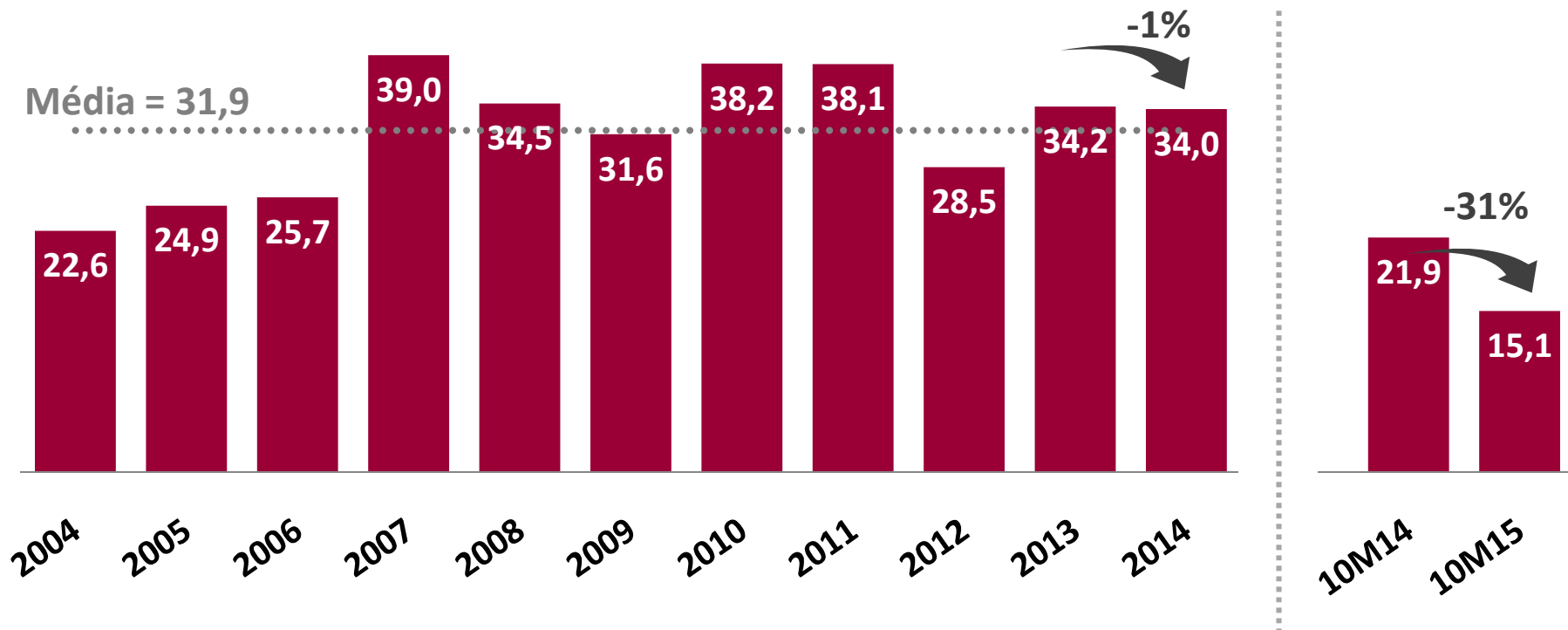
# Oferta Final – Outras Cidades



# **Mercado Cidade de São Paulo**

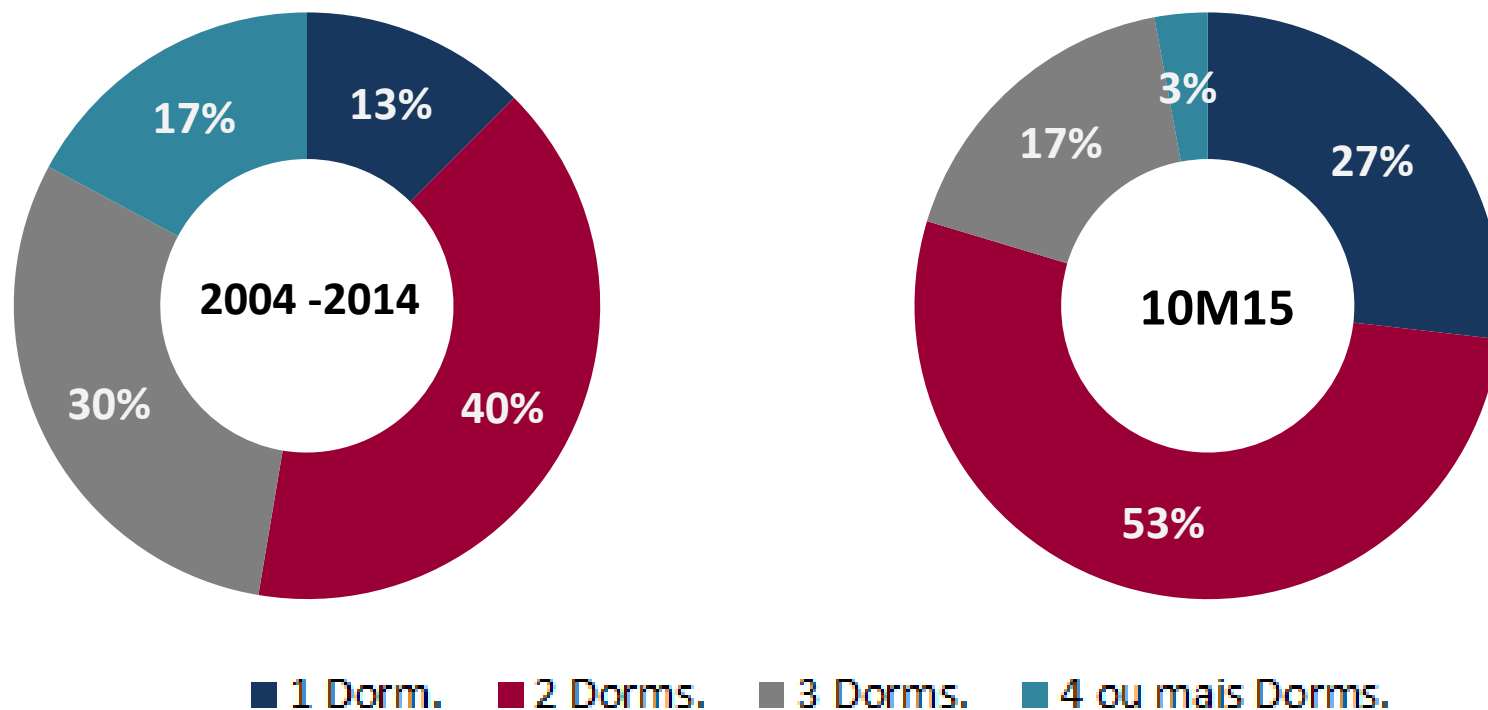
# Lançamentos de Imóveis Residenciais – Cidade de São Paulo

Mil Unidades



# Unidades Lançadas - Participação por Tipologia

Cidade de São Paulo

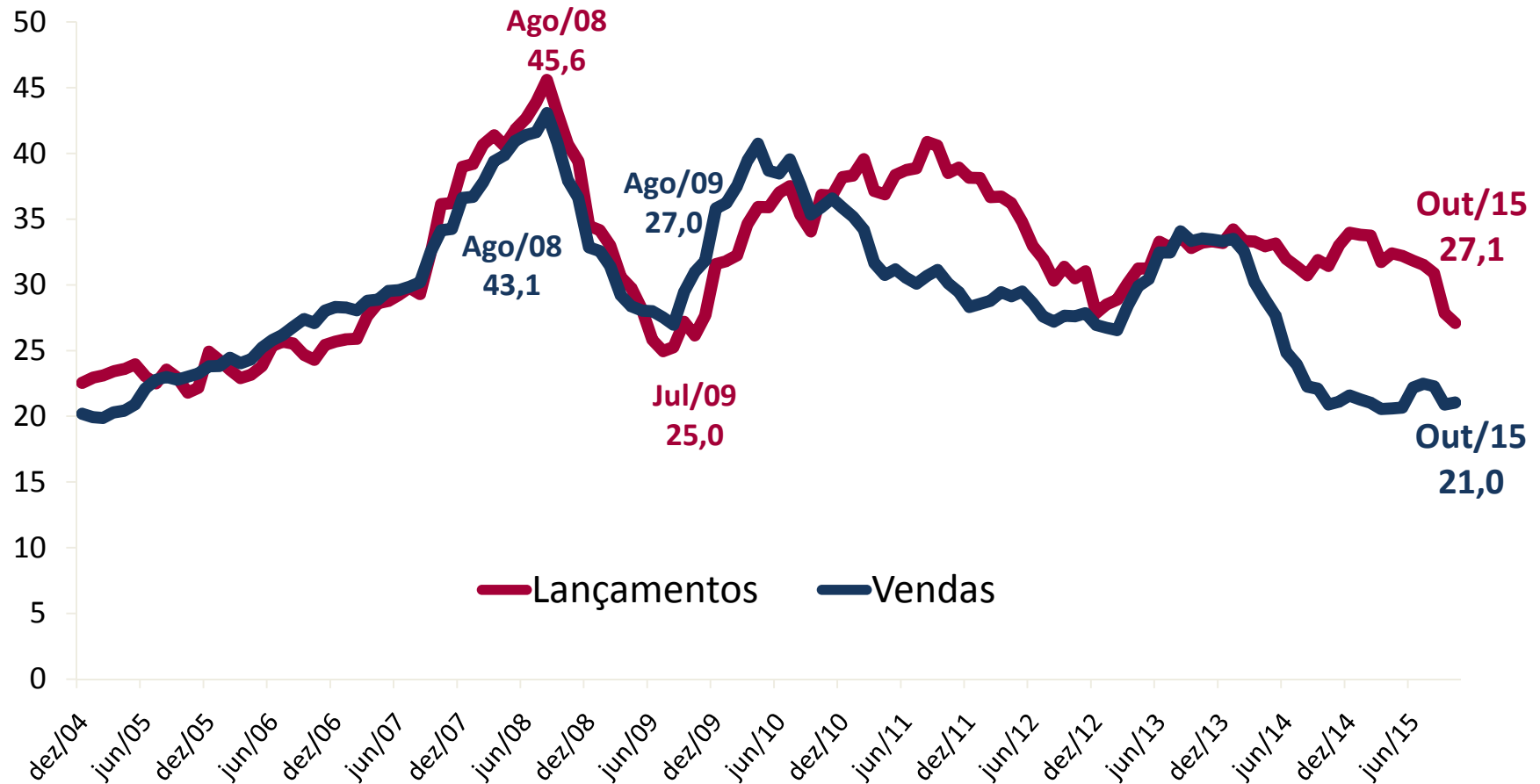


De janeiro a outubro de 2015, 79% das unidades lançadas tinham até 2 dormitórios. Do total lançado de 2004 a 2014, 53% dos imóveis eram dessas tipologias.

# Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

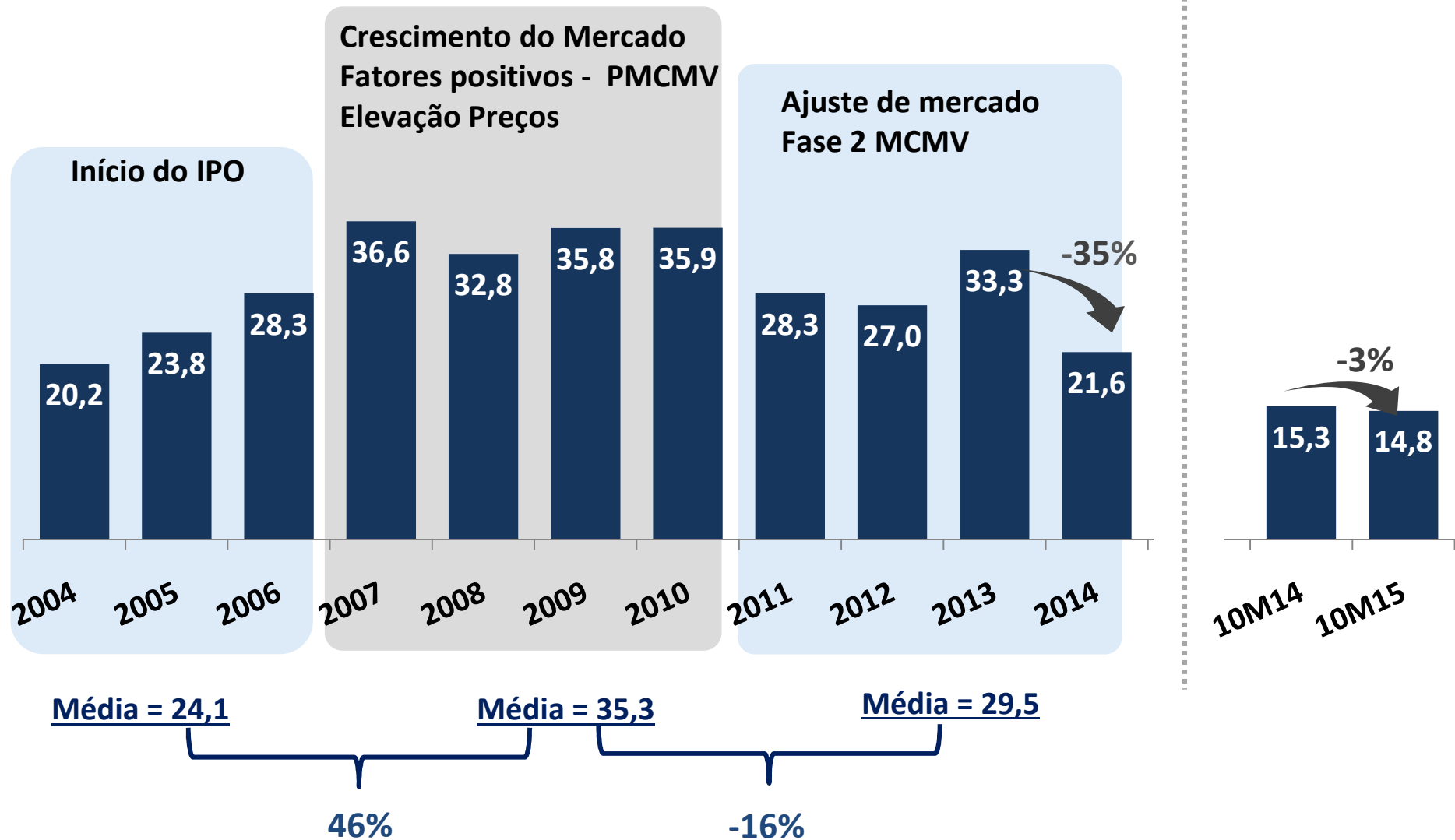
Mil Unidades



# Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

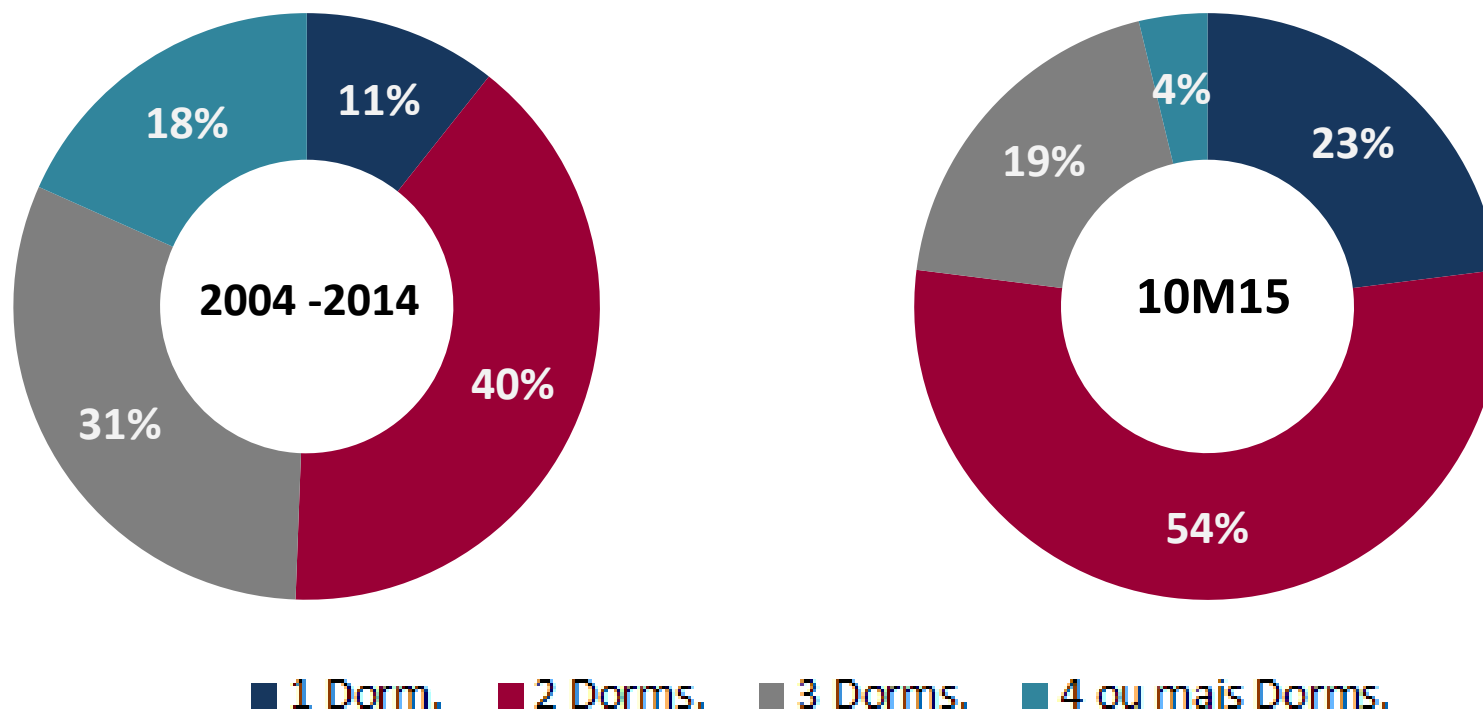
Mil Unidades





# Unidades Vendidas - Participação por Tipologia

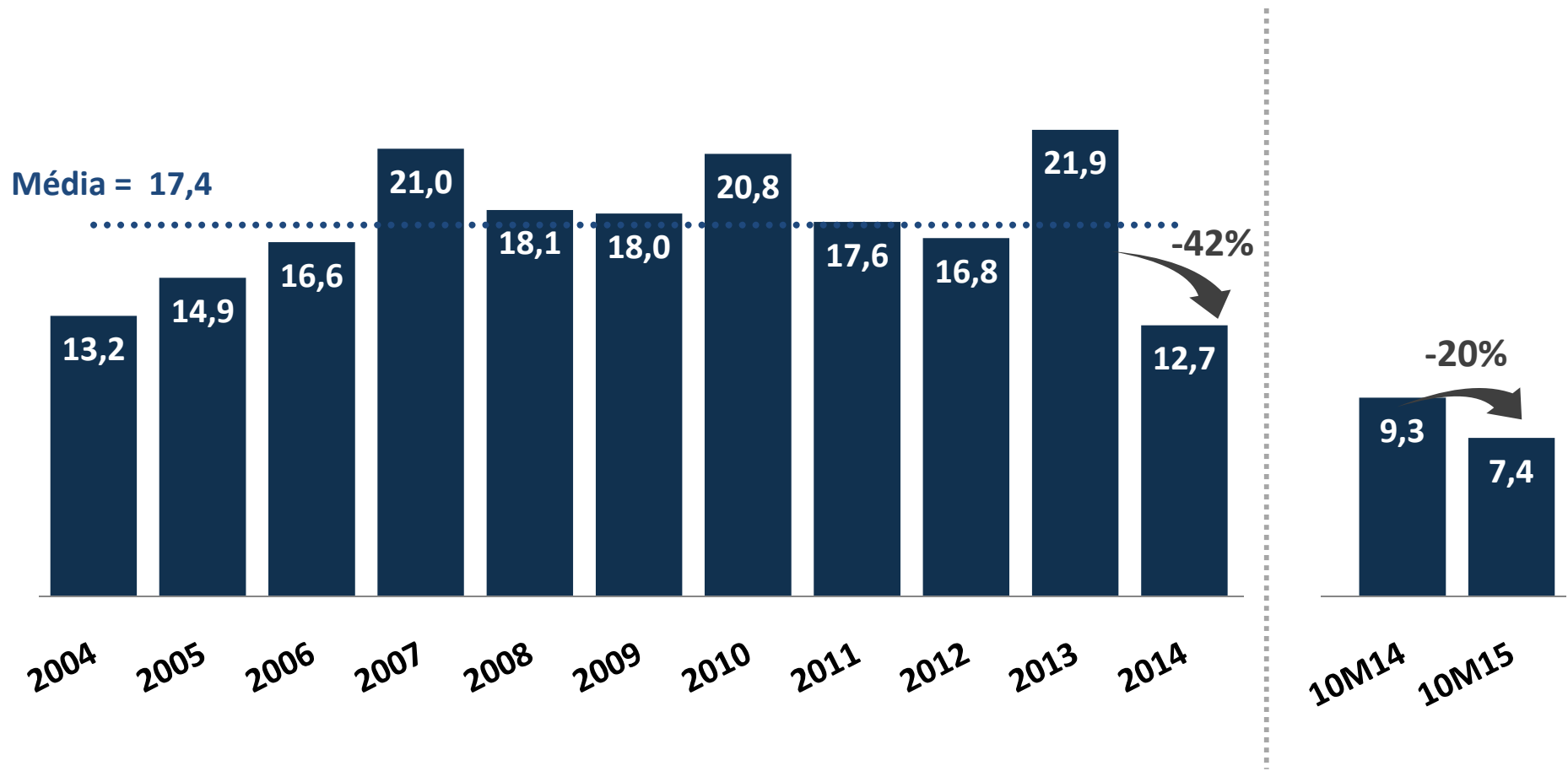
Cidade de São Paulo



As unidades de 1 ou 2 dormitórios representaram 77% do total vendido em 2015.

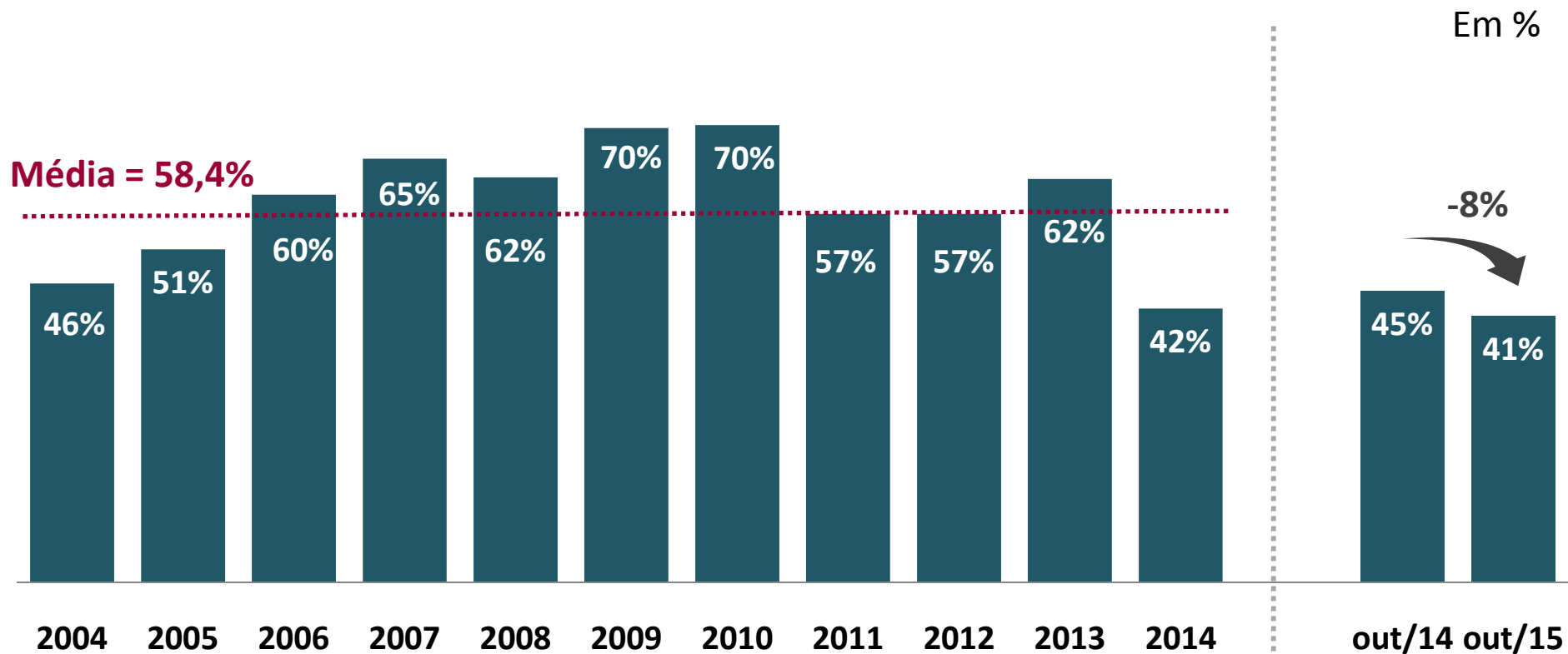
# VGV – Valor Global de Vendas

Cidade de São Paulo – Em R\$ Bilhões



Atualizado pelo INCC-DI de Outubro/2015

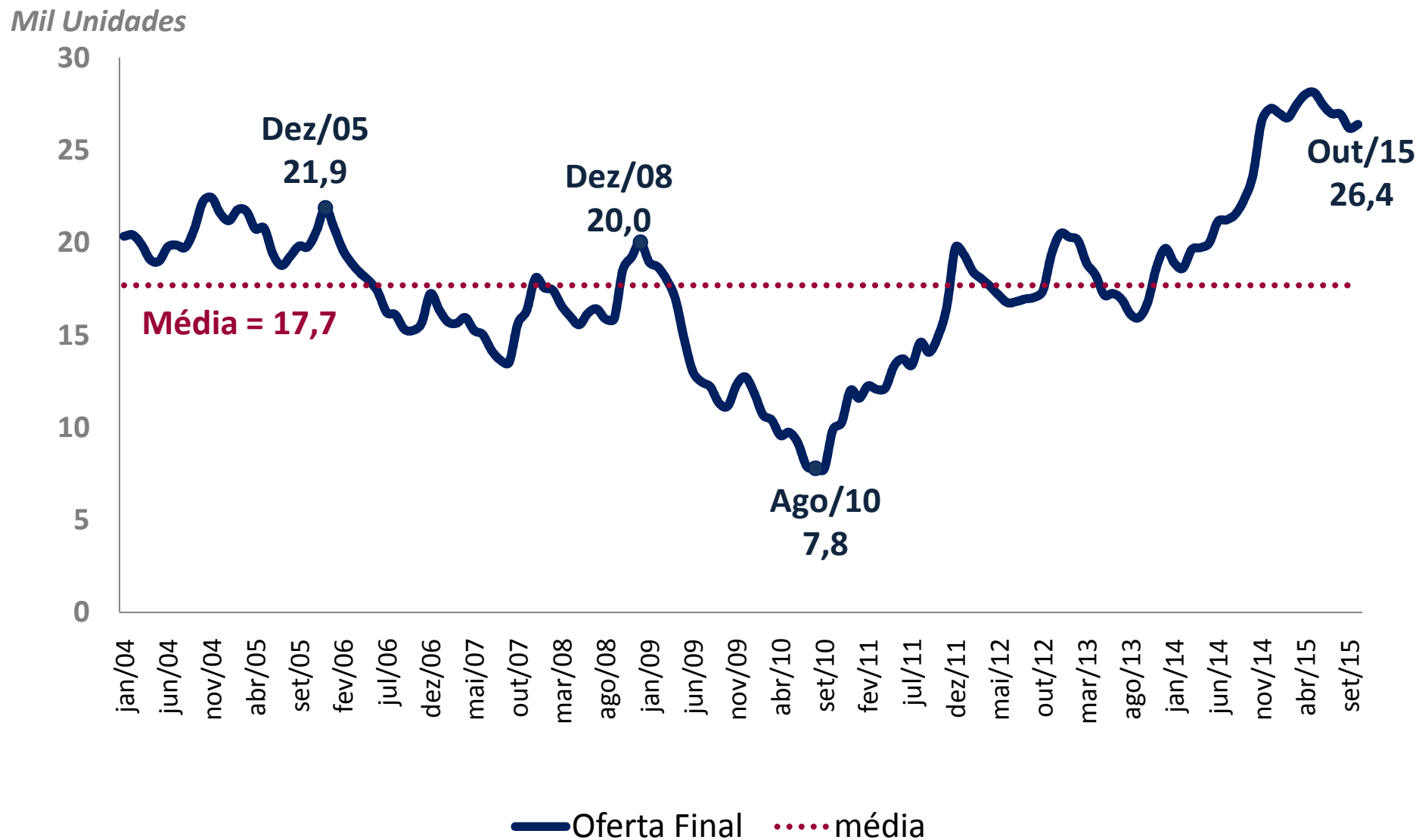
# VSO – Acumulado 12 meses



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

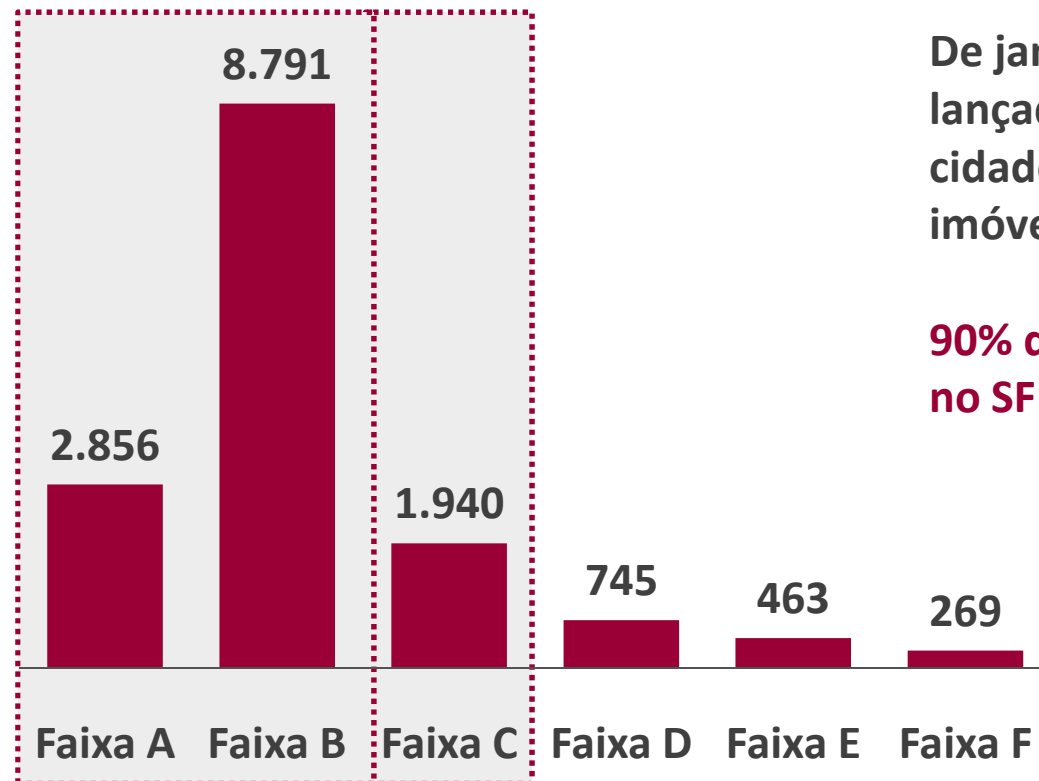
UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFI = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

# Oferta Final – Cidade de São Paulo



# Faixas de Preço

## Lançamentos por Faixa de Preço – janeiro a outubro 2015



De janeiro a outubro de 2015 foram lançadas 15.064 unidades residenciais na cidade de São Paulo, das quais 77% foram imóveis de até R\$ 500 mil.

**90% das unidades estavam enquadradas no SFH.**

A- até R\$ 225 mil

B- entre R\$ 225 e R\$ 500 mil

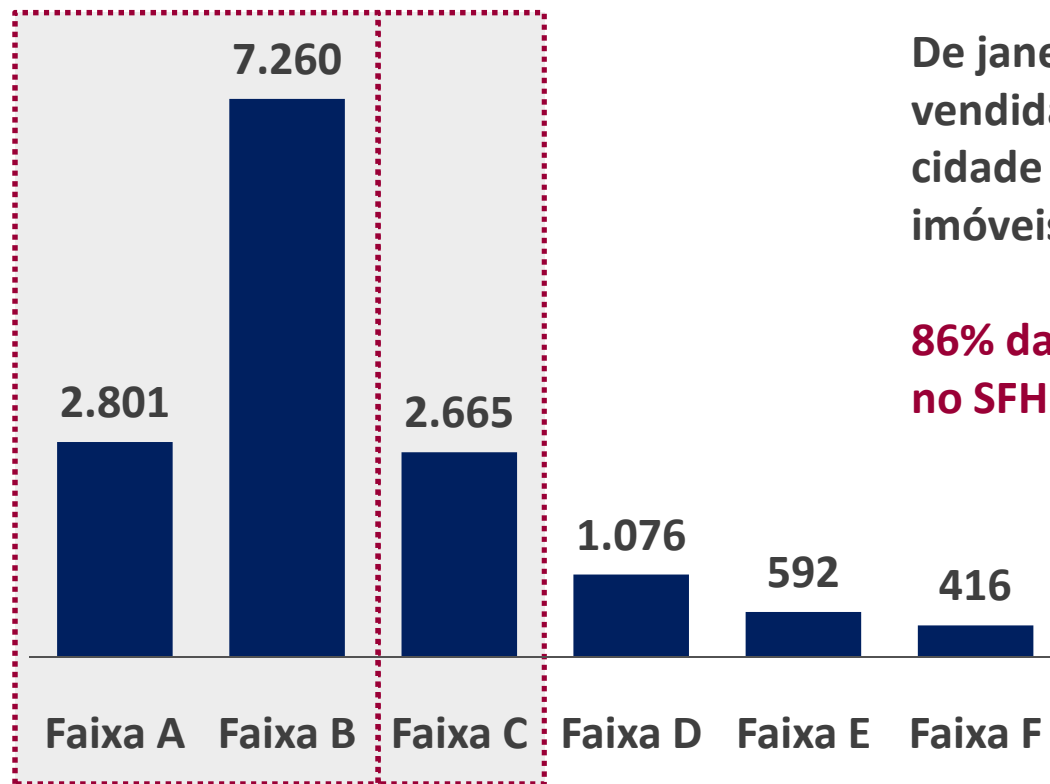
C- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

D- entre R\$ 750 mil e R\$ 1 milhão

E- entre R\$ 1 milhão e R\$ 1,5 milhão

F- acima de R\$ 1,5 milhão

## Unidades vendidas por faixa de preço – janeiro a outubro 2015



De janeiro a outubro de 2015 foram vendidas 14.810 unidades residenciais na cidade de São Paulo, das quais 68% foram imóveis de até R\$ 500 mil.

**86% das unidades estavam enquadradas no SFH.**

A- até R\$ 225 mil

B- entre R\$ 225 e R\$ 500 mil

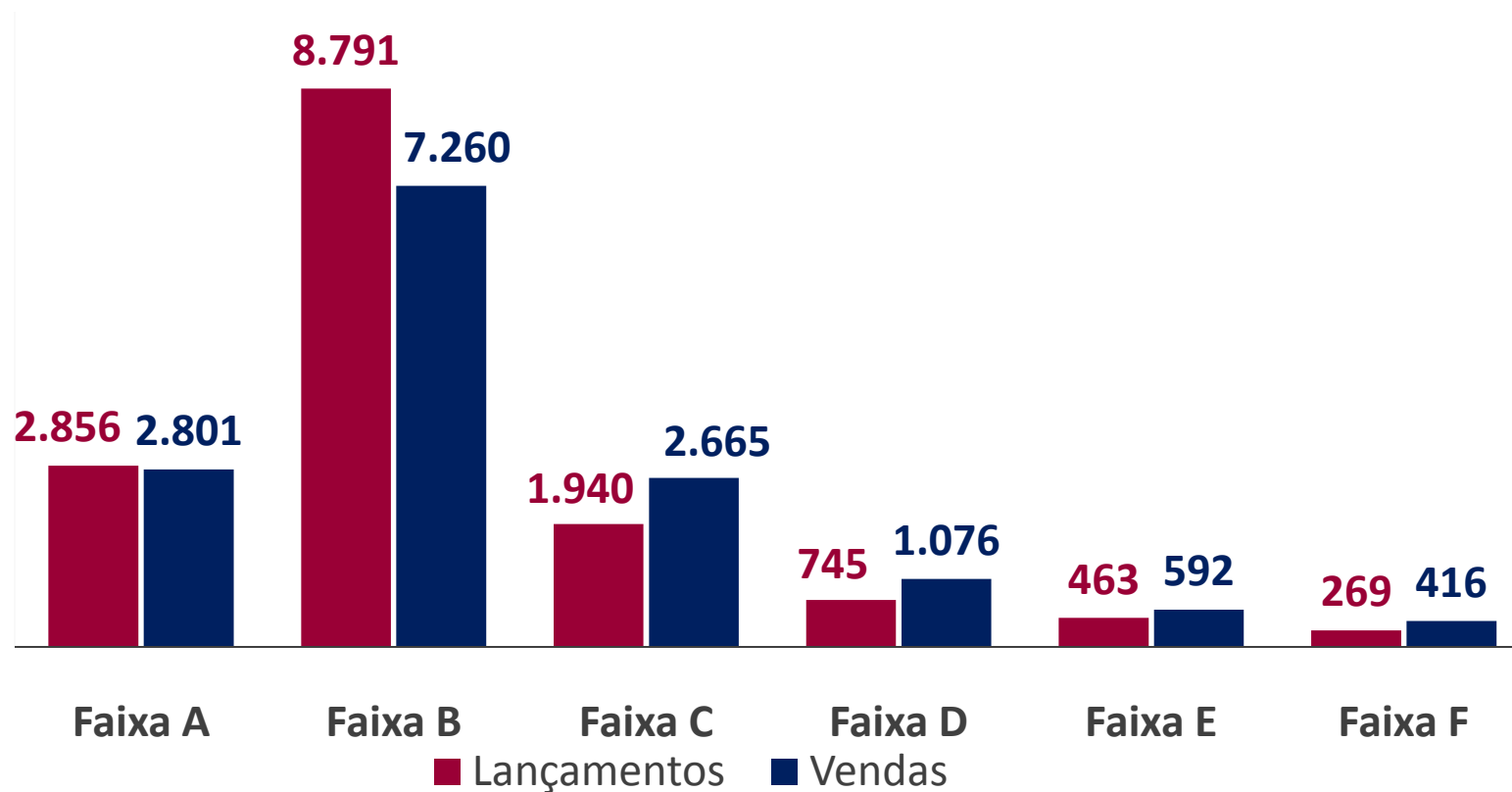
C- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

D- entre R\$ 750 mil e R\$ 1 milhão

E- entre R\$ 1 milhão e R\$ 1,5 milhão

F- acima de R\$ 1,5 milhão

## Unidades lançadas e vendidas por faixa de preço – 10M15



A- até R\$ 225 mil

B- entre R\$ 225 e R\$ 500 mil

C- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

D- entre R\$ 750 mil e R\$ 1 milhão

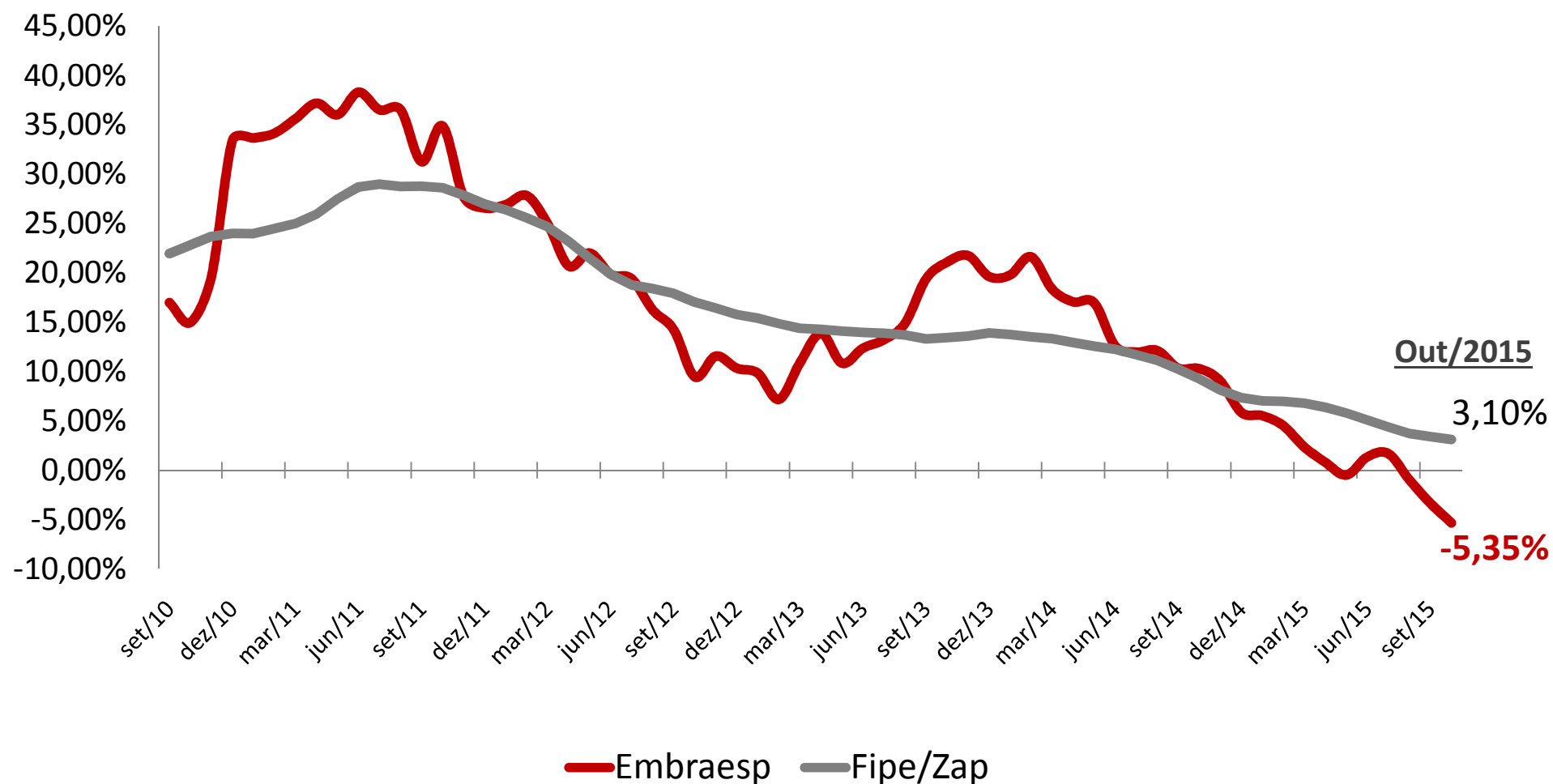
E- entre R\$ 1 milhão e R\$ 1,5 milhão

F- acima de R\$ 1,5 milhão



**Preço Médio**

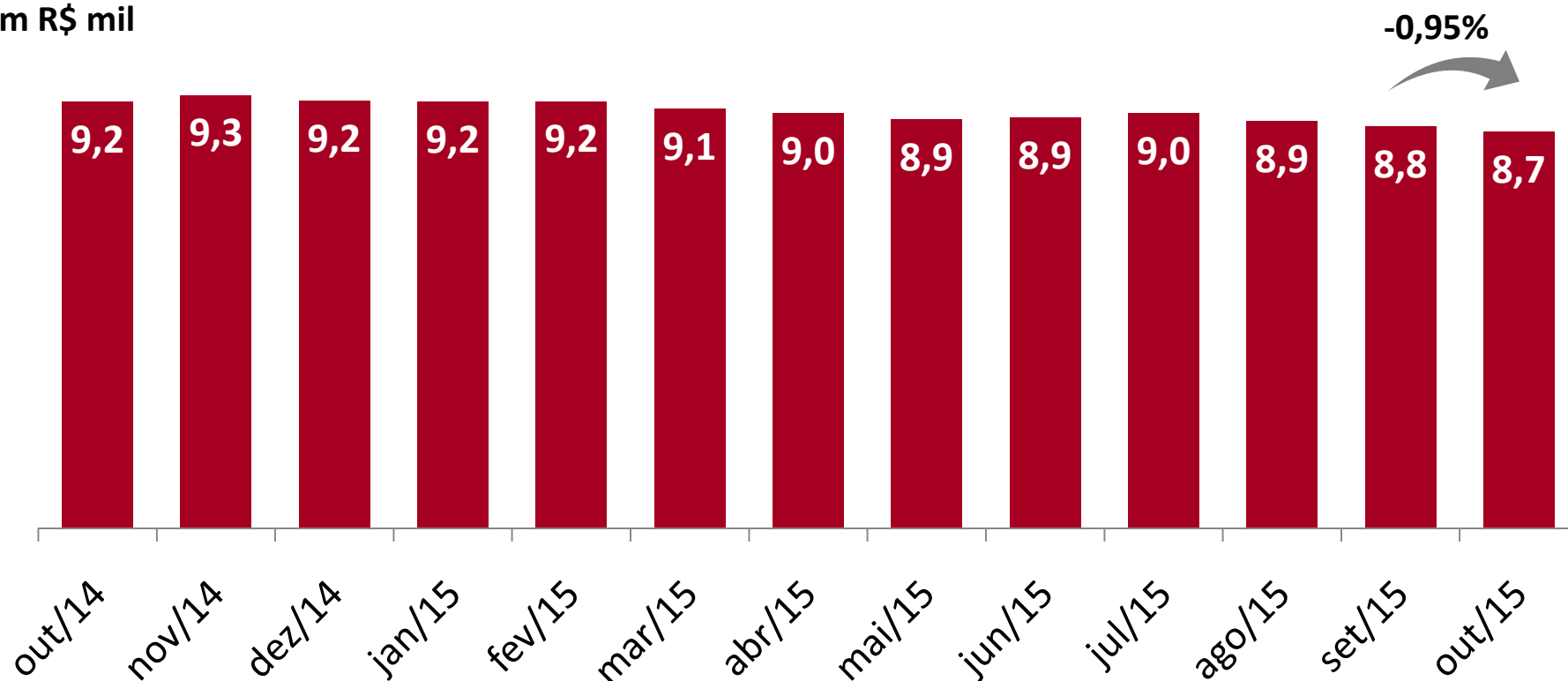
# Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP



# Preço médio mensal – m<sup>2</sup> área útil

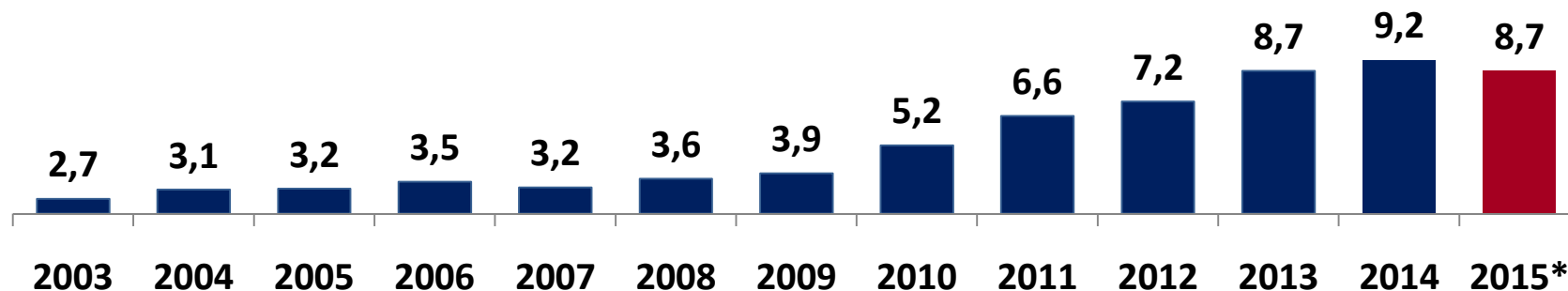
Município de São Paulo - Imóveis Residenciais Verticais Novos, acumulado 12 meses

Em R\$ mil

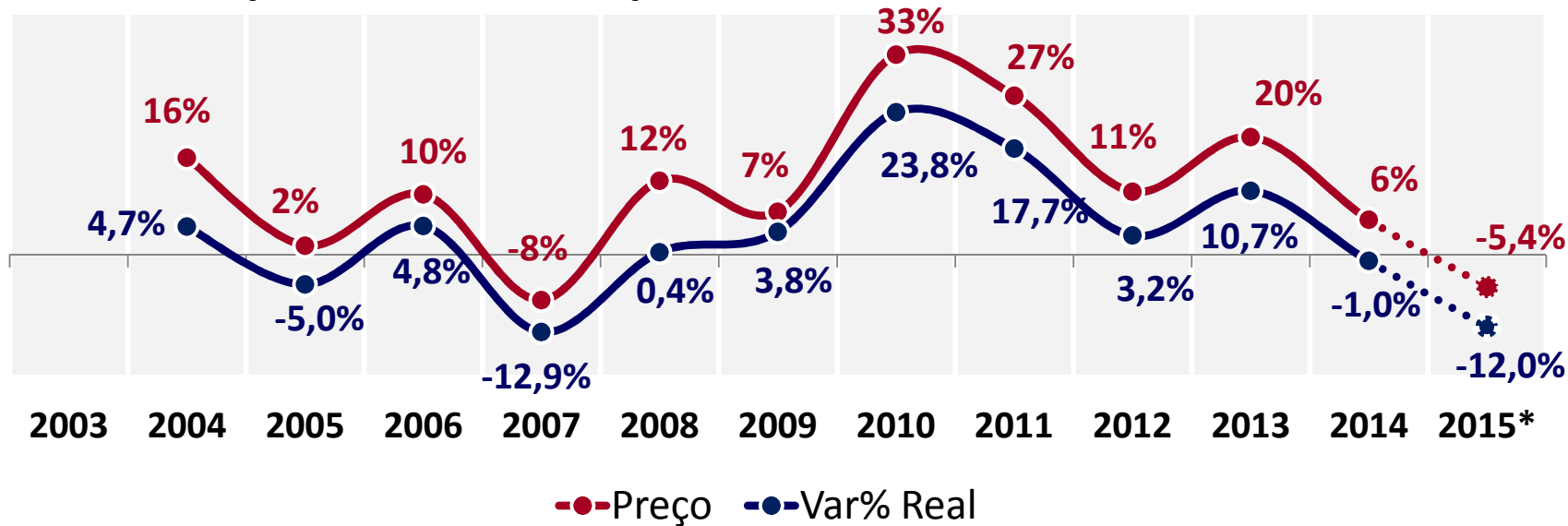


# Preço médio anual da Embraesp por m<sup>2</sup> de área útil

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



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

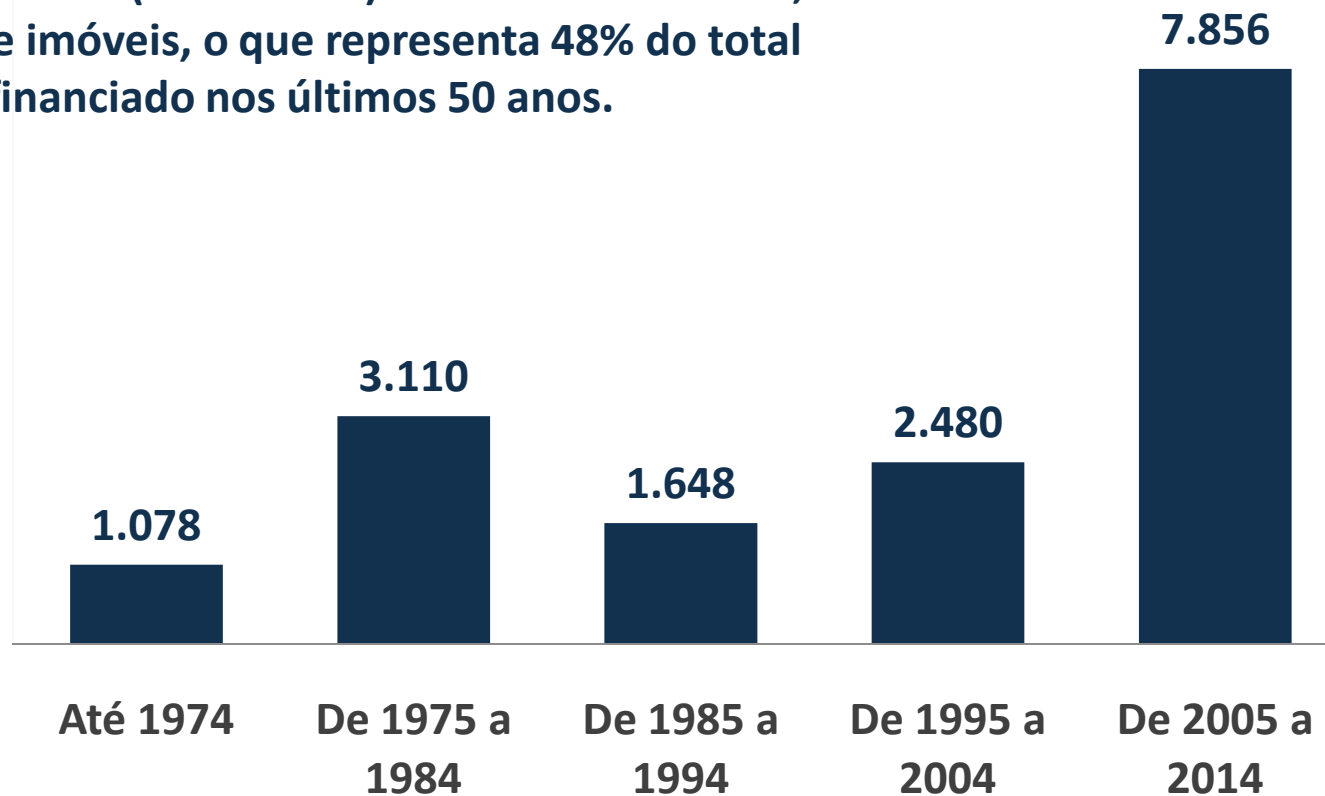


# Fontes de Recursos e Demanda

# Imóveis Financiados com Recursos do FGTS e SBPE

Em mil unidades

Na última década ( 2005-2014) foram financiadas 7,9 milhões de imóveis, o que representa 48% do total financiado nos últimos 50 anos.



# Entendendo os Recursos de Financiamento

## Poupança – SBPE



- 1** O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo “sustentou” os financiamentos por 50 anos, até 2014;
- 2** A falta de atratividade da poupança vem propiciando um êxodo destes recursos;
- 3** A exigibilidade é praticamente a mesma de um ano atrás;
- 4** Após decisões do Conselho Monetário Nacional (Compulsório + Mapa 4) o mercado terá recursos para financiamento de **imóveis enquadrados no SFH** até 2016.

# Entendendo os Recursos de Financiamento



- 1 Orçamentos robustos aprovados até 2018;
- 2 Decisão de socorrer operações do SBPE até R\$ 400 mil – Pró Cotista;
- 3 Riscos do PL nº 1358/2015 que altera remuneração das contas vinculadas;
- 4 Reforço dos descontos para **MCMV- Faixa1 FGTS.**



# Entendendo os Recursos de Financiamento

## Outras Fontes de Recursos (outubro/2015)



**LCI**

Letras de Crédito Imobiliário – R\$ 186 bilhões;

**CRI**

Certificados de Recebíveis Imobiliários – R\$ 59 bilhões;

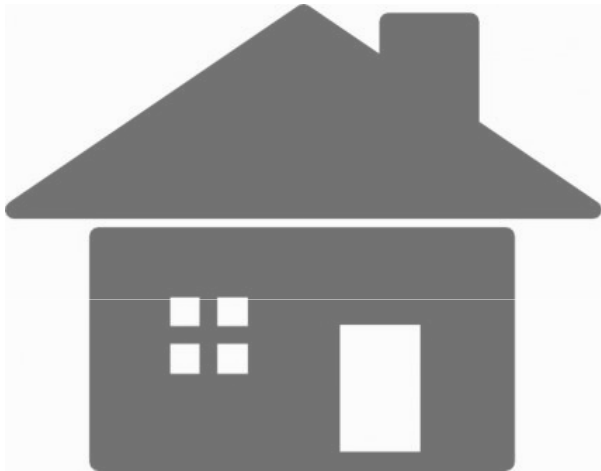
**LIG**

Letras Imobiliárias Garantidas – Ainda sem ambiente propício, em função da SELIC elevada;

**Outros**

Também sem ambiente propício.

# Entendendo a Demanda



**Nos últimos anos a demanda foi atendida considerando aspectos como:**

- ✓ Oferta de novas unidades;
- ✓ Recursos Disponíveis;
- ✓ Bônus Demográfico;
- ✓ Crescimento da Renda Real;
- ✓ Déficit Habitacional;
- ✓ Novos Arranjos Familiares.

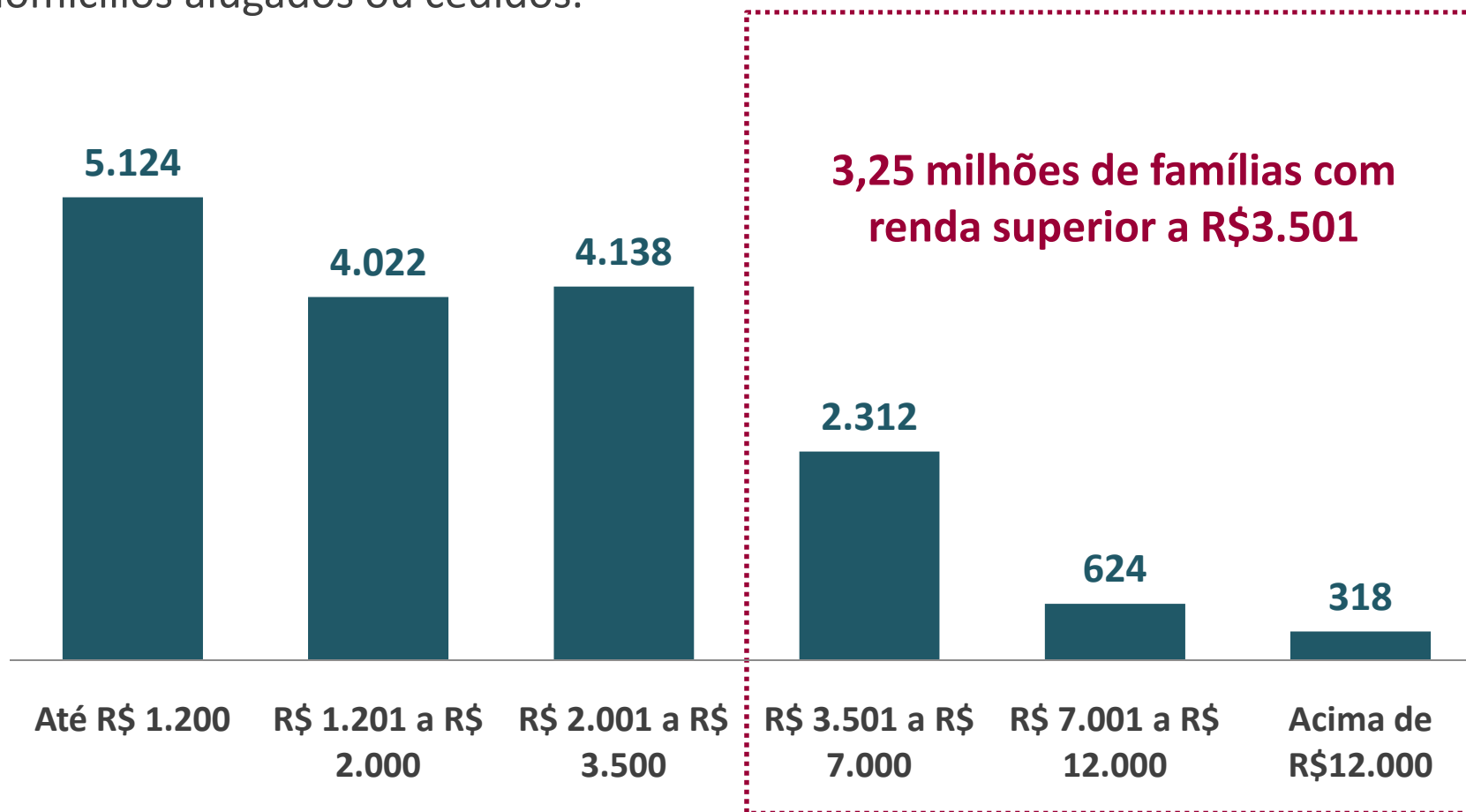
Devemos aproveitar este momento de ajuste de mercado para aprimorar o entendimento da demanda futura.

Estamos em busca de modelos internacionais de “*forecast*” para desenvolvê-lo no país!

# Famílias que Moram em Domicílios Alugados ou Cedidos

Por Faixa de Renda mensal Familiar - Em milhares de famílias

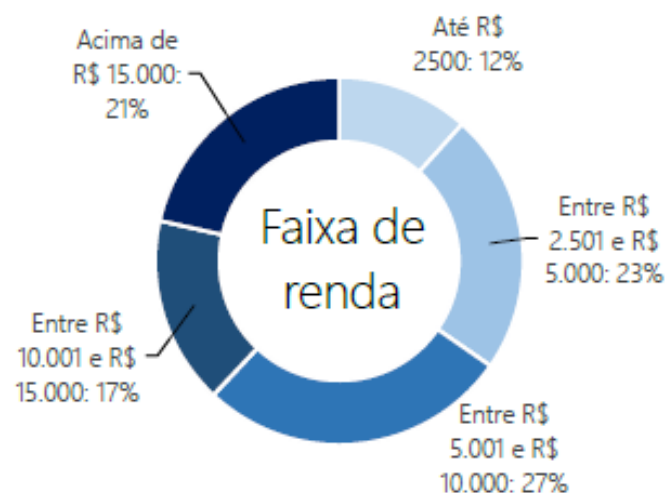
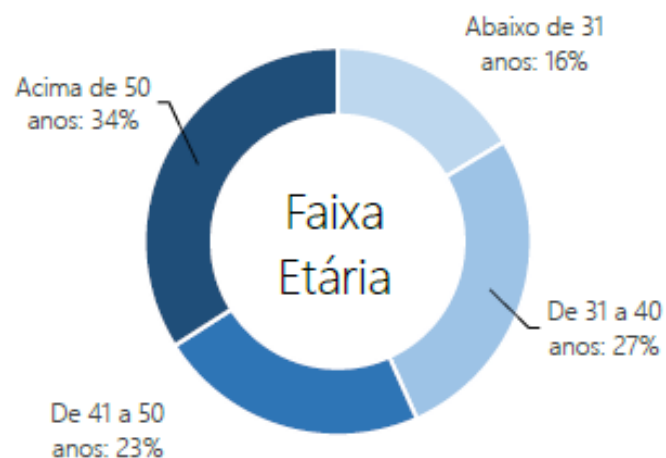
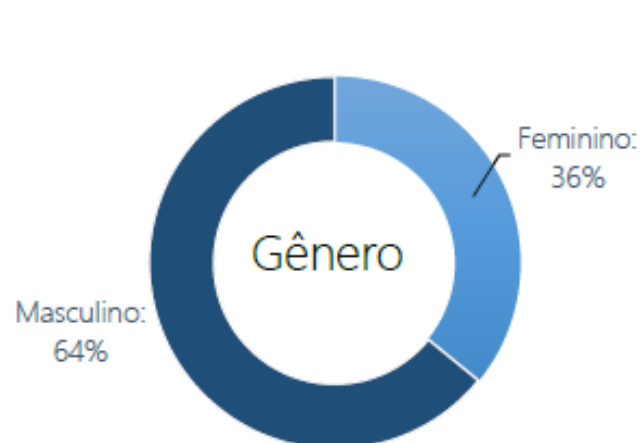
**16,8 milhões** de famílias vivem em domicílios alugados ou cedidos.



# **Perfil da Demanda de Imóveis**

**Raio-X FipeZap 3T15**

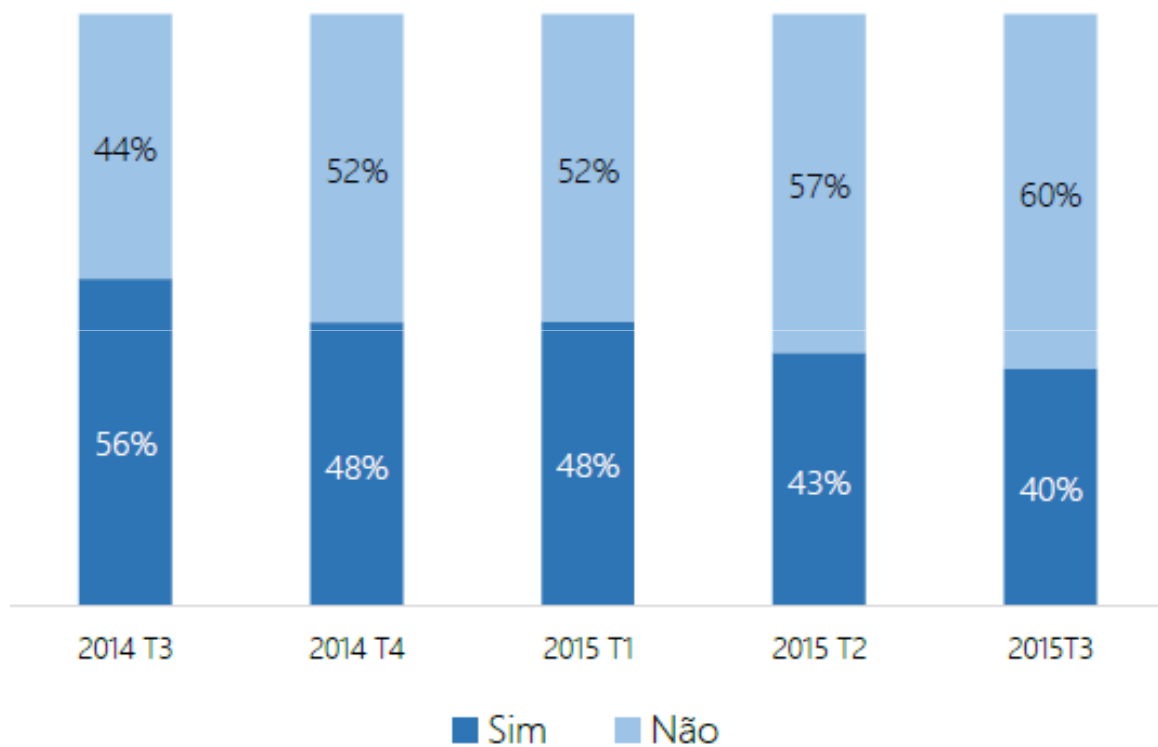
# Perfil amostral



A maior parte dos respondentes é do gênero masculino, possui idade acima de 50 anos e renda domiciliar entre R\$ 5.001 e R\$ 10.000

# Intenção de compra

Pretende comprar imóveis nos próximos 3 meses?



O percentual de respondentes que afirma ter intenção de comprar um imóvel nos próximos 3 meses caiu para 40% no terceiro trimestre de 2015. Trata-se do menor patamar de intenção já registrado pelo Raio-X FipeZap.

# Tipo de imóvel

## Compradores (últimos 12 meses)



## Pretendem comprar (próximos 3 meses)



A maioria dos compradores de imóveis optou por **usados** no período.

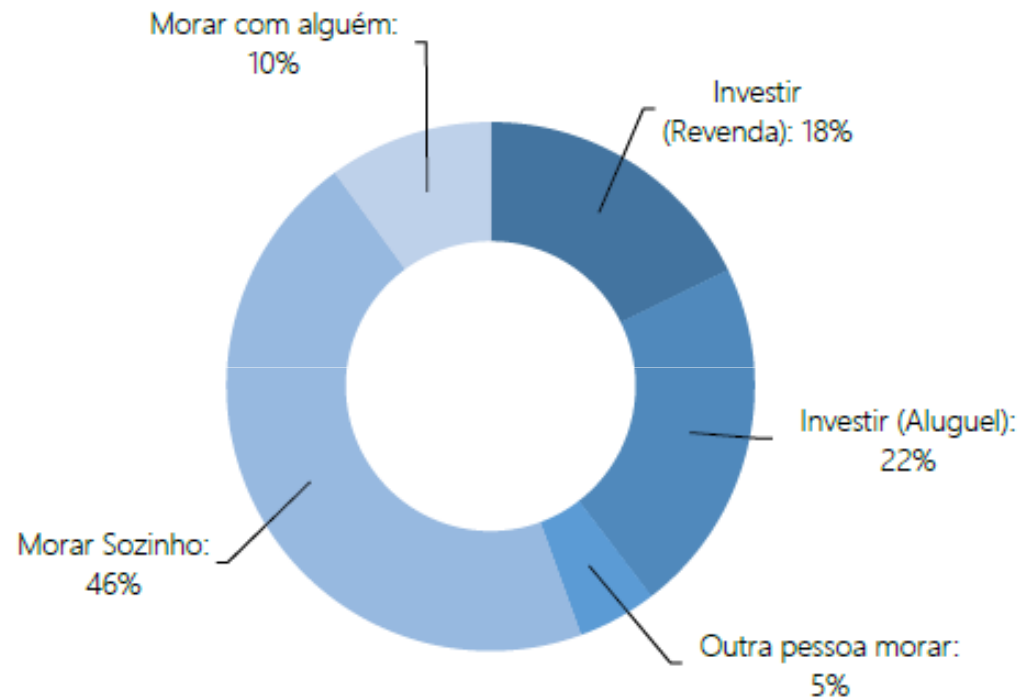
Entretanto, 54% dos que pretendem comprar algum imóvel nos próximos 3 meses se declarou **indiferente** entre um imóvel novo ou usado.

# Objetivo da compra

De quem comprou imóvel nos últimos 12 meses

A maior parte dos compradores pretende utilizar o imóvel para moradia

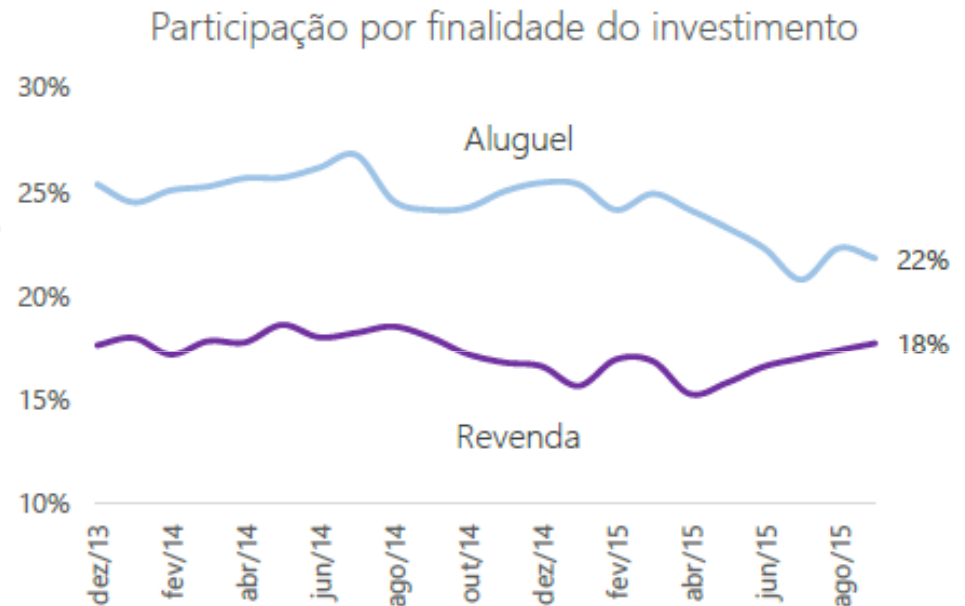
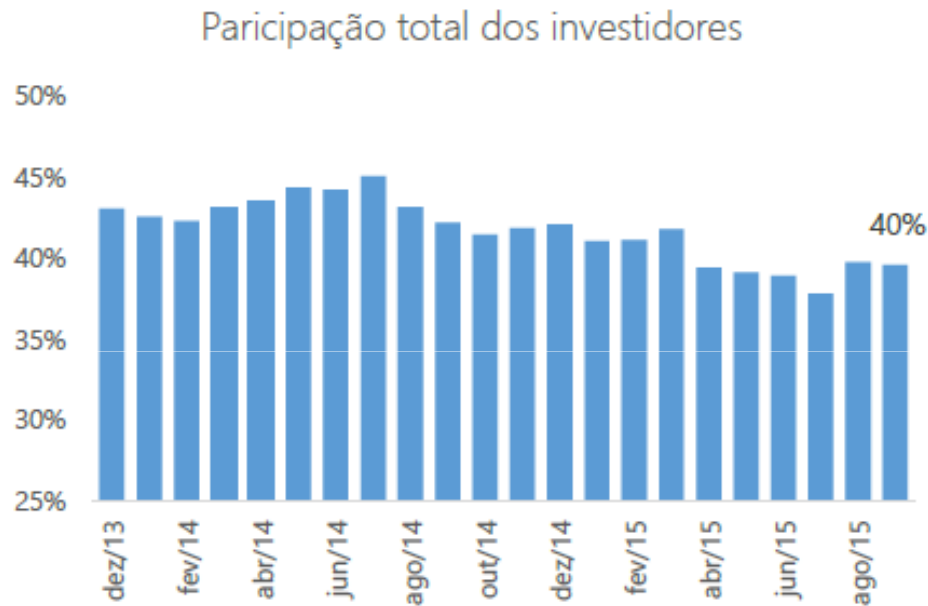
O segundo principal motivo de compra é o investimento com intenção de aluguel





# Objetivo da compra: investimento

% no total de compradores acumulado em 12 meses

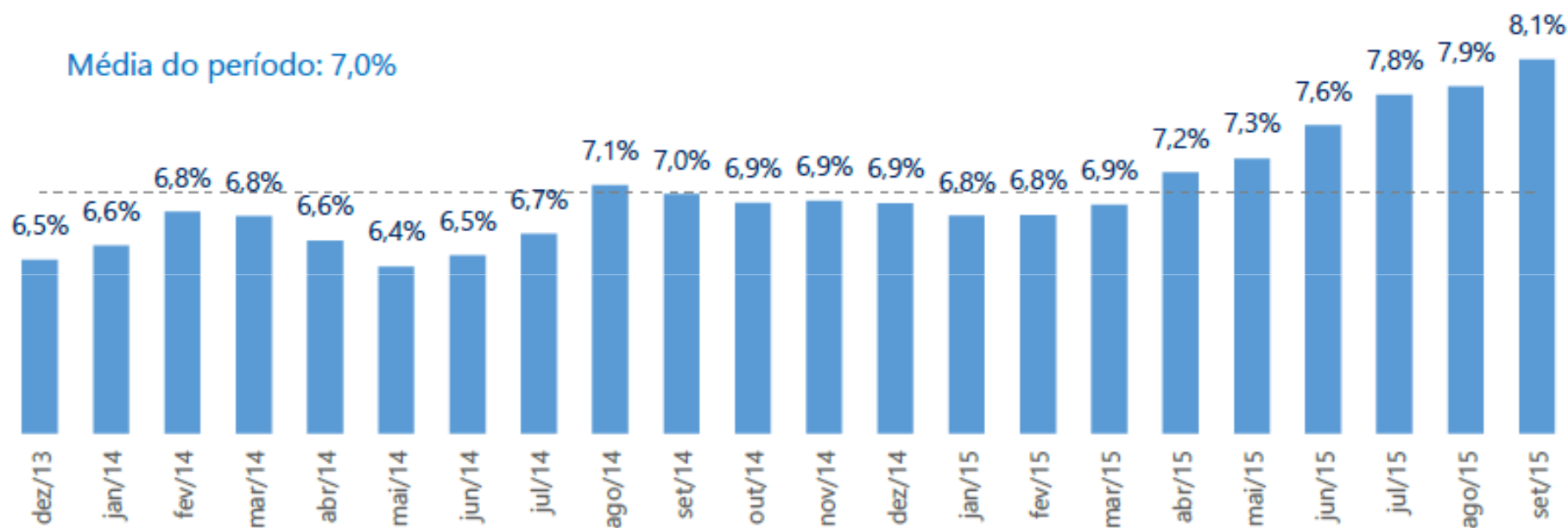


Entre os que compraram imóveis nos últimos 12 meses, 40% o fizeram como investimento

No 3º trimestre de 2015 houve ligeiro aumento em ambas as modalidades: aluguel e revenda

# Média do percentual de descontos

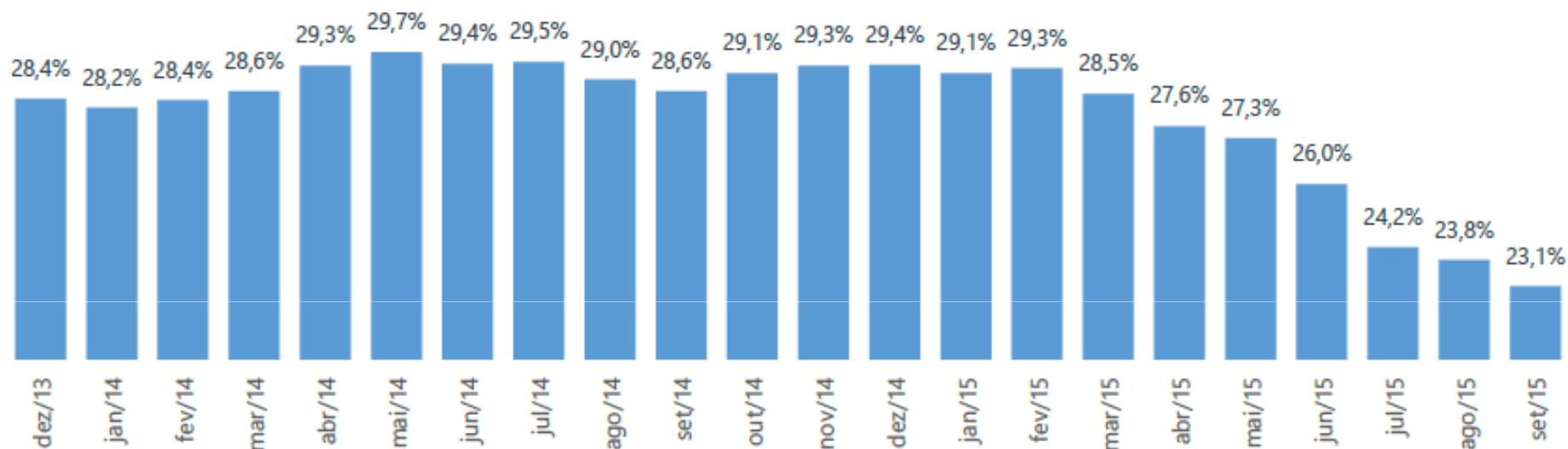
Compras realizadas nos últimos 12 meses



Os descontos cresceram nos últimos meses: passaram de 7,0% em setembro/14 para 8,1% em setembro/15

# Percentual de transações sem descontos

Compras realizadas nos últimos 12 meses



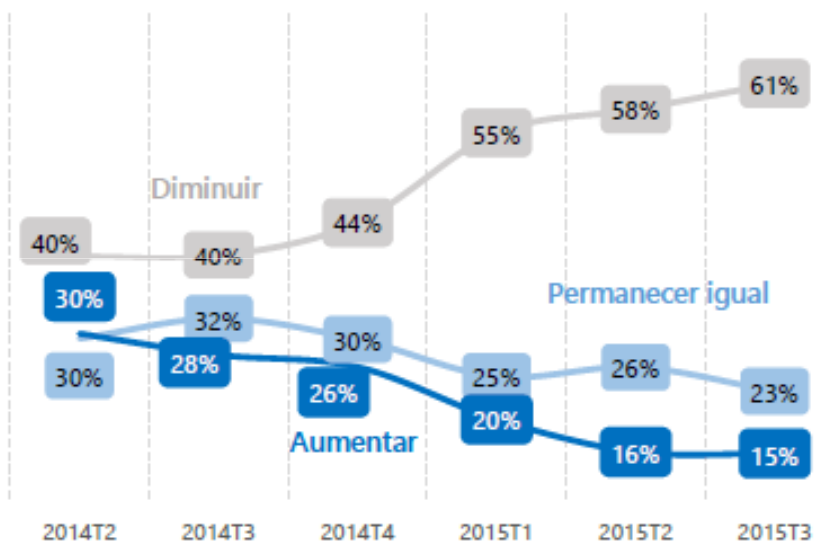
Desde o início de 2015, as transações sem descontos vêm se tornando mais raras

Em setembro/15, apenas 23,1% das compras reportadas nos 12 meses anteriores foram fechadas pelo preço originalmente pedido pelo vendedor

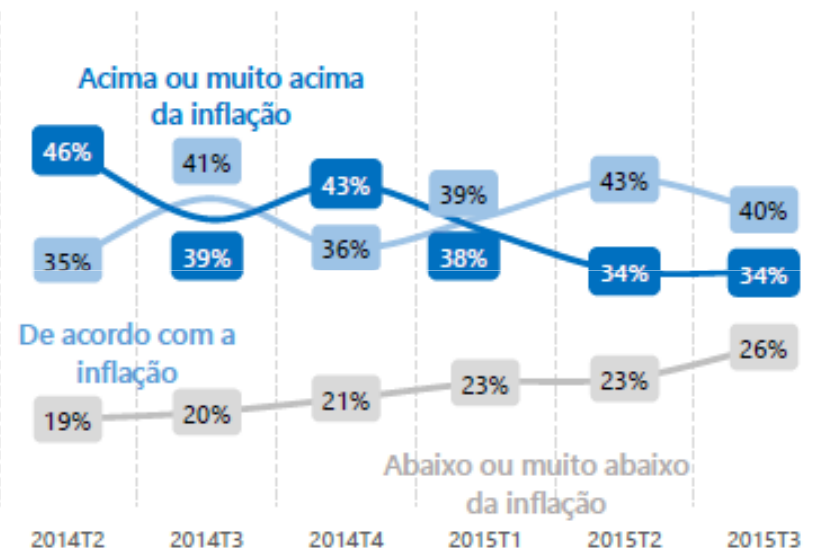
# Expectativa com o preço dos imóveis

Para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 12 meses



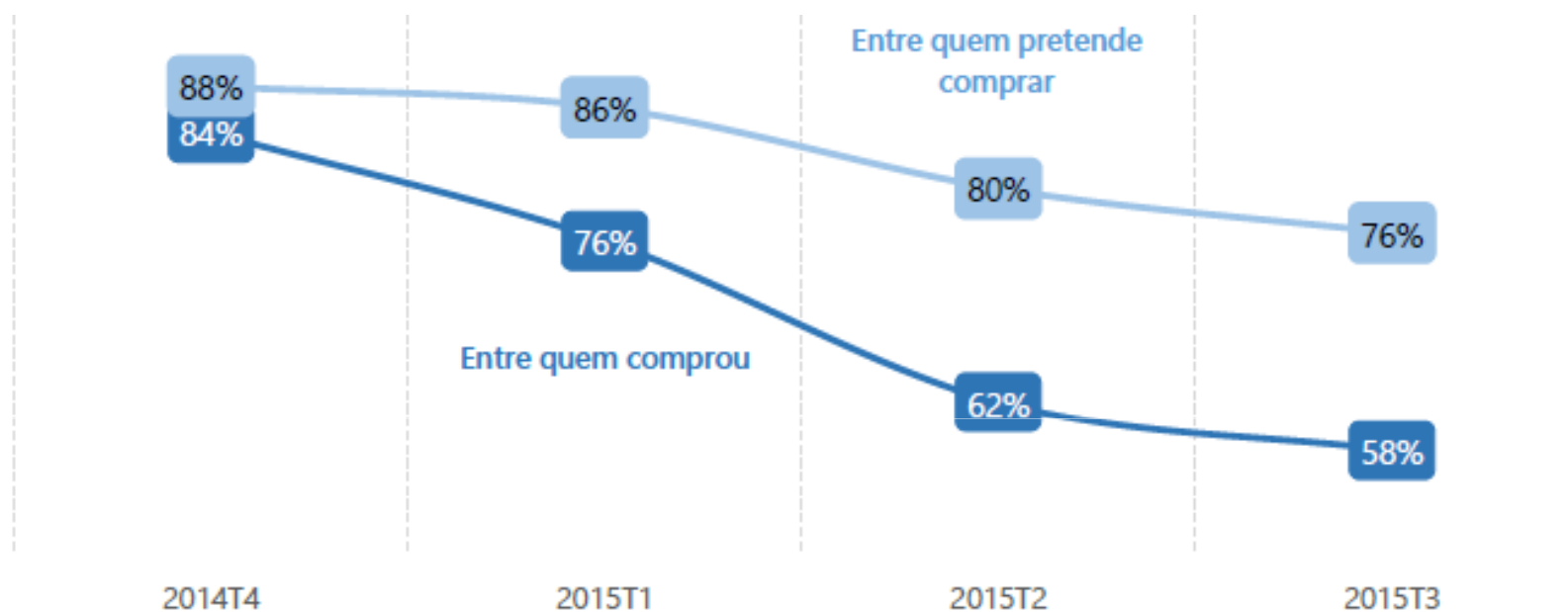
Evolução do preço esperada para os próximos 10 anos



A variação média esperada dos preços para os próximos 12 meses passou a ser de -7,1% no 3º trimestre de 2015 (era de -7,4% no 2º trimestre)

# Percepção sobre o preço dos imóveis

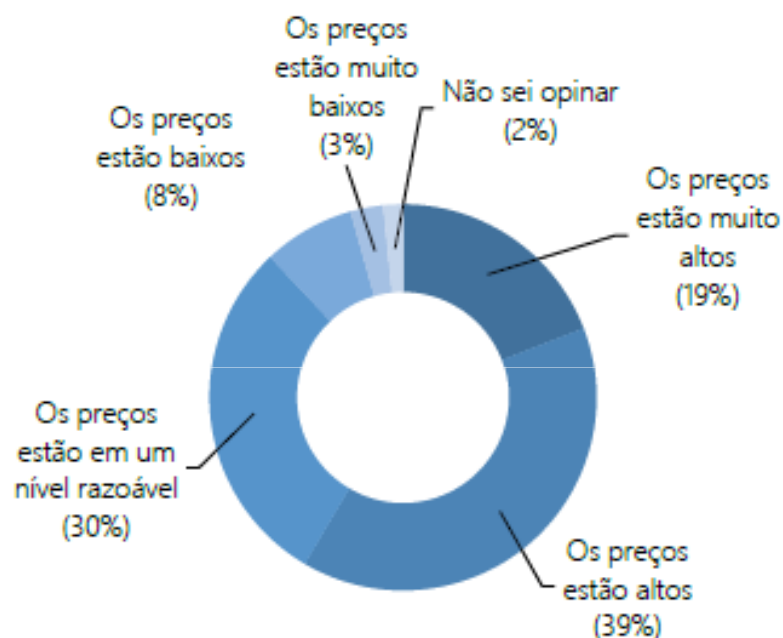
Percentual dos entrevistados que considera os preços atuais altos ou muito altos



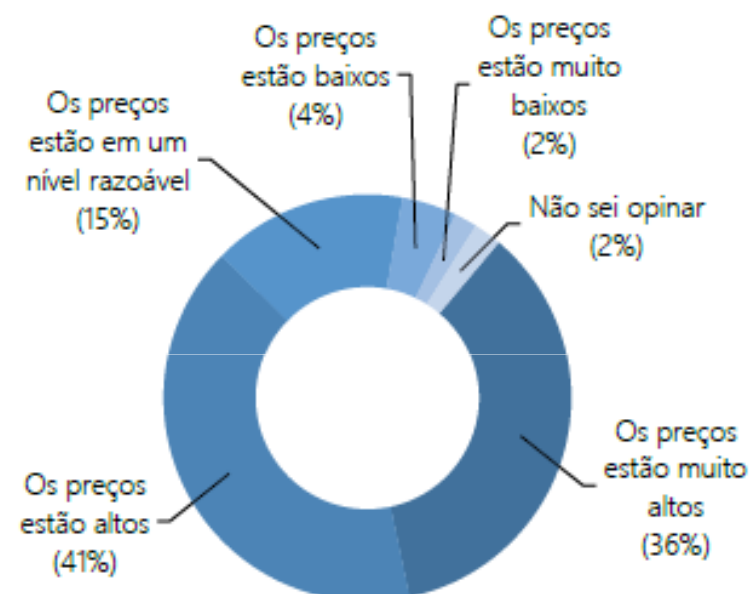
A percepção dos entrevistados sobre o nível de preços tem melhorado gradativamente nos últimos trimestres. Ao final de 2014, o percentual dos que classificavam os preços como "altos" ou "muito altos" era próxima de 90%. Atualmente, esse patamar é de 76% entre aqueles que pretendem comprar imóvel nos próximos 3 meses.

# Percepção sobre o preço dos imóveis

Entre os que compraram imóveis



Entre os que pretendem comprar imóveis



Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos últimos 12 meses,  
58% dos entrevistados classificaram os preços dos imóveis como "altos" ou "muito altos"

# Obrigado

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

