A Infraestrutura e o Mercado Imobiliário

Flavio Amary
Presidente do Secovi-SP

30/11/2016 – FIESP

SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
70 ANOS

Sobre o Secovi – SP

- Desde 1946, o Secovi-SP, Sindicato da Habitação - Representa as áreas de parcelamento de solo/loteamento, incorporação, comercialização, locação e administração de condomínios, flats e shopping centers.

Nossa Missão

- Desenvolver, representar, promover e defender a atividade em seus segmentos, dentro de padrões reconhecidamente éticos e comprometidos com os anseios da coletividade.

Nossos Valores

- Presteza
- Ética
- Profissionalismo
- Inovação
- Confiabilidade
- Transparência
- Eficácia
- Espírito de equipe

Vice-presidências

Presidente: **Flavio Augusto Ayres Amary**

1. **Financeiro**
   Alberto Luiz Du Plessis Filho

2. **Relações Institucionais**
   Basílio Chedid Jafet

3. **Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente**
   Caio Carmona Cesar Portugal

4. **Assuntos Turísticos Imobiliários**
   Caio Sergio Calfat Jacob

5. **Tecnologia e Qualidade**
   Carlos Alberto de Moraes Borges

6. **Incorporação e Terrenos Urbanos**
   Emilio Rached Esper Kallas

7. **Intermediação Imobiliária e Marketing**
   Guilherme Cardoso de Lucca

8. **Interior**
   Frederico Climério Marcondes Cesar

9. **Gestão Administrativa**
   Guilherme Cardoso de Lucca

10. **Sustentabilidade**
    Hamilton de França Leite Júnior

11. **Administração Imobiliária e Condomínios**
    Hubert Gebara

12. **Assuntos Legislativos e Urbanismo**
    Ricardo Yazbek

13. **Habitação Econômica**
    Rodrigo Uchoa Luna

14. **Gestão Patrimonial e Locação**
    Rolando Mifano

Áreas Social e de Negócios do Secovi – SP

Projeto Ampliar

Biblioteca

Universidade Secovi

GeoSecovi

Rede Imobiliária

Posto de Serviços

Programa de Qualificação Essencial

Condomínios

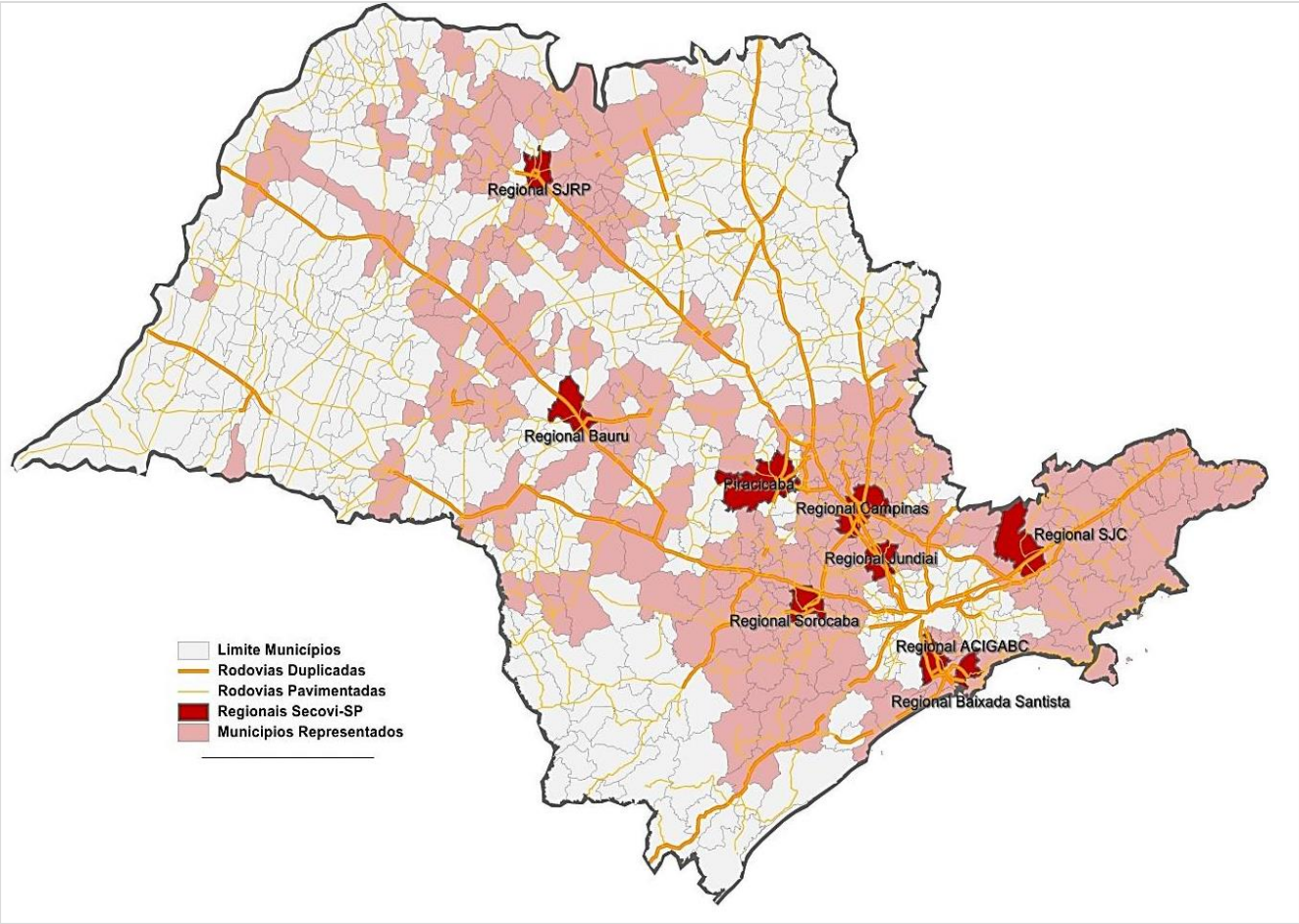
Centro de Convenções

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



Parceiros Internacionais

ADIPE - Asociación de Inmobiliarias de Punta del Este

ALAI

AMPI – Asociacion Mexicana de Professionales Inmobiliarios

CRS – Council of Residential Specialists

DREI

FIABCI – International Real Estate Federation

APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal

CIMLOP - Confederação do Imobiliário de Língua Oficial Portuguesa

Cure center urban real estate

FNAIM – Fédération Nationale de l'Immobilier

ICREA – International Consortium of Real Estate Associations

IREM – Institute of Real Estate Management

NAR – National Association of Realtors

Miami Association of Realtors

REBAC

RICS

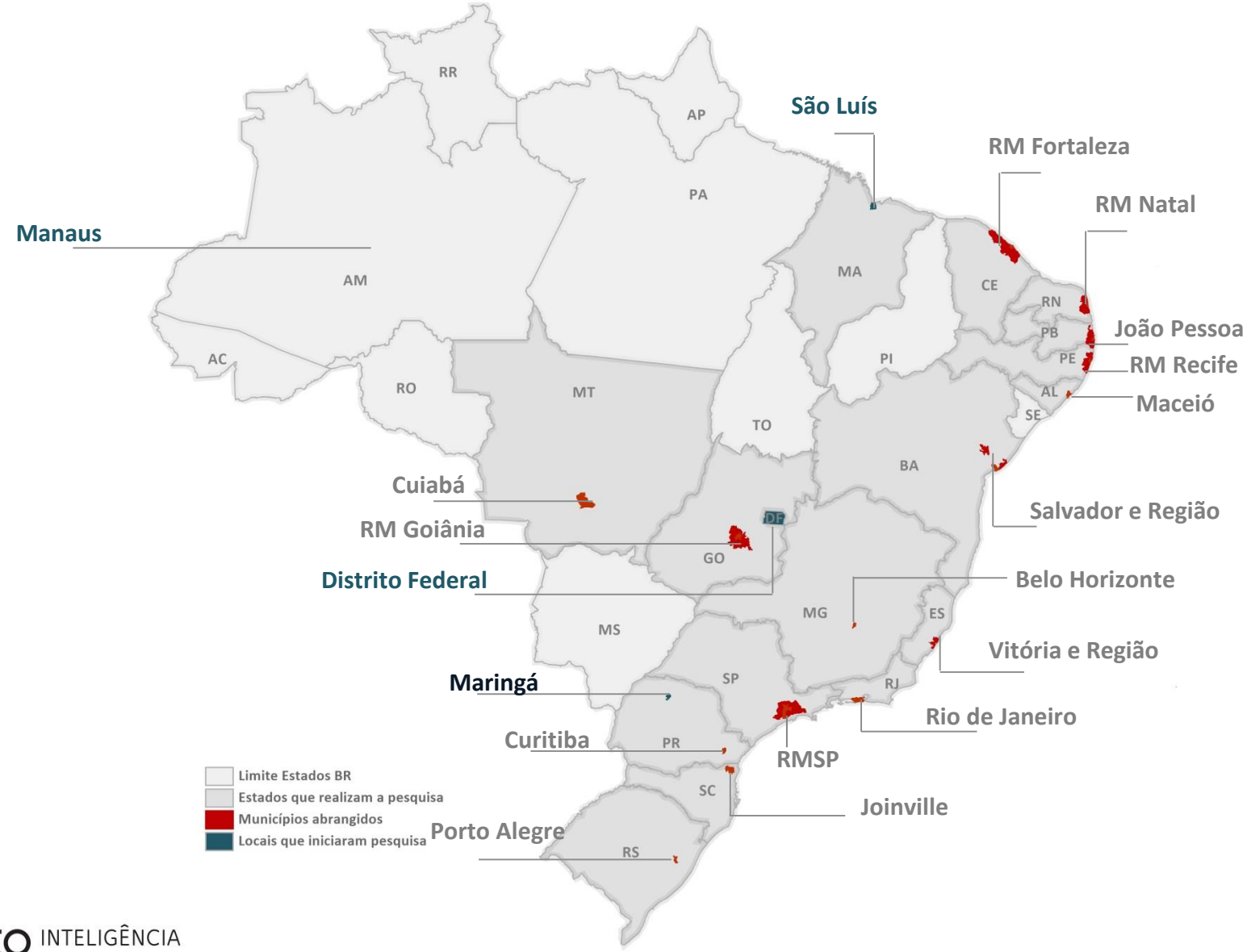
ULI - Urban Land Institute/Washington-DC-USA

WUC - World Urban Campaign

Mercado Imobiliário Nacional

Regiões que realizam pesquisa imobiliária

Regiões que Possuem Pesquisa do Mercado Imobiliário



GEO SECOVI SP INTELIGÊNCIA URBANA

Unidades residenciais lançadas

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 9M15	Unidades Lançadas 9M16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	1.332	359	↓	-73%
Curitiba	1.725	1.506	↓	-13%
Distrito Federal	434	677	↑	56%
Joinville	1.942	1.003	↓	-48%
Maceió	1.237	N.D.		N.D.
Manaus	N.D.	260		N.D.
Maringá	1.834	N.D.		N.D.
Porto Alegre	1.563	1.681	↑	8%
Rio de Janeiro	4.187	3.696	↓	-12%
RM de Fortaleza	3.813	1.801	↓	-53%
RM de Goiânia	3.315	1.776	↓	-46%
RM de João Pessoa	3.933	2.249	↓	-43%
RM de Natal	190	221	↑	16%
RM de Recife	1.871	1.808	↓	-3%
RM de São Paulo	24.687	15.727	↓	-36%
Salvador e Região	3.021	3.278	↑	9%
Total Ajustado	**52.013**	**35.782**	↓	**-31%**

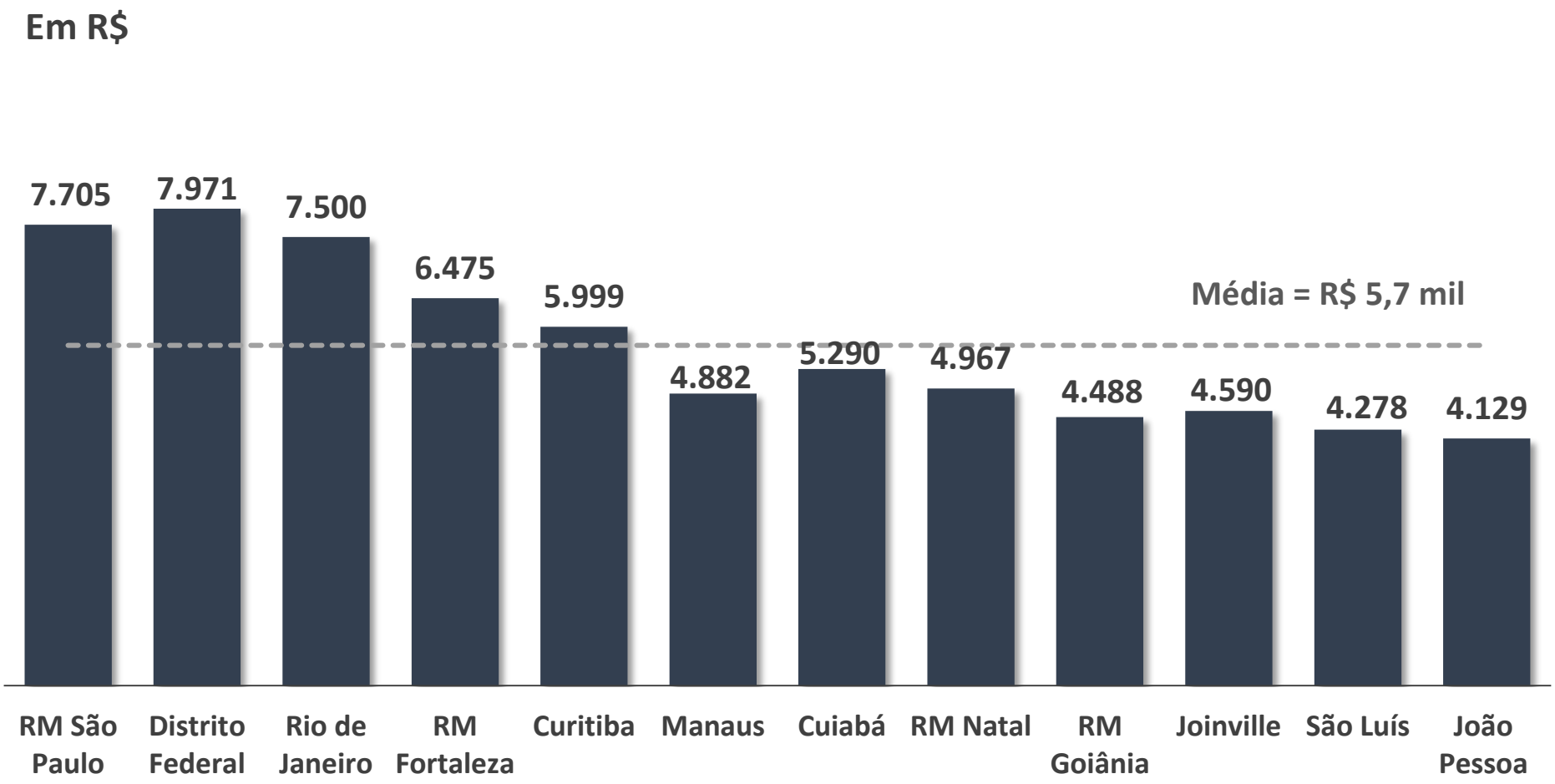
Fonte: CBIC/CII Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Unidades residenciais novas vendidas

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 9M15	Unidades Vendidas 9M16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	1.050	811	↓	-23%
Curitiba	3.785	3.318	↓	-12%
Distrito Federal	1.640	1.903	↑	16%
Joinville	1.014	1.403	↑	38%
Maceió	991	483	↓	-51%
Manaus	N.D.	2.017		N.D.
Maringá	1.560	N.D.		N.D.
Porto Alegre	2.632	2.333	↓	-11%
Rio de Janeiro	5.431	6.582	↑	21%
RM de Fortaleza	3.942	3.178	↓	-19%
RM de Goiânia	4.586	3.184	↓	-31%
RM de João Pessoa	3.686	2.912	↓	-21%
RM de Natal	1.775	1.508	↓	-15%
RM de Recife	2.861	3.230	↑	13%
RM de São Paulo	22.993	17.142	↓	-25%
Salvador e Região	5.146	4.474	↓	-13%
Total Ajustado	**61.532**	**52.461**	↓	**-15%**

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

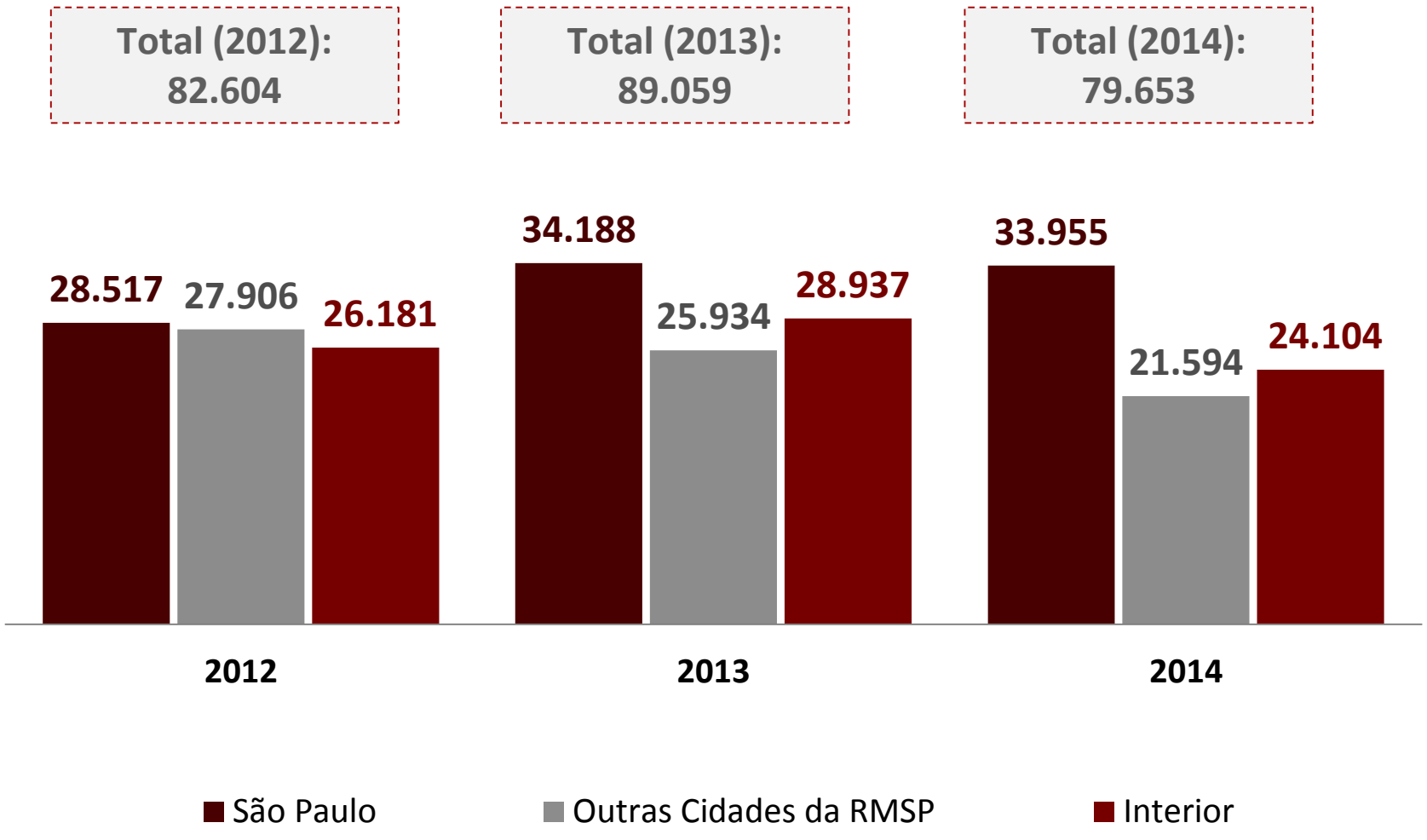
Preço Médio – M² de Área Privativa (setembro de 2016)



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

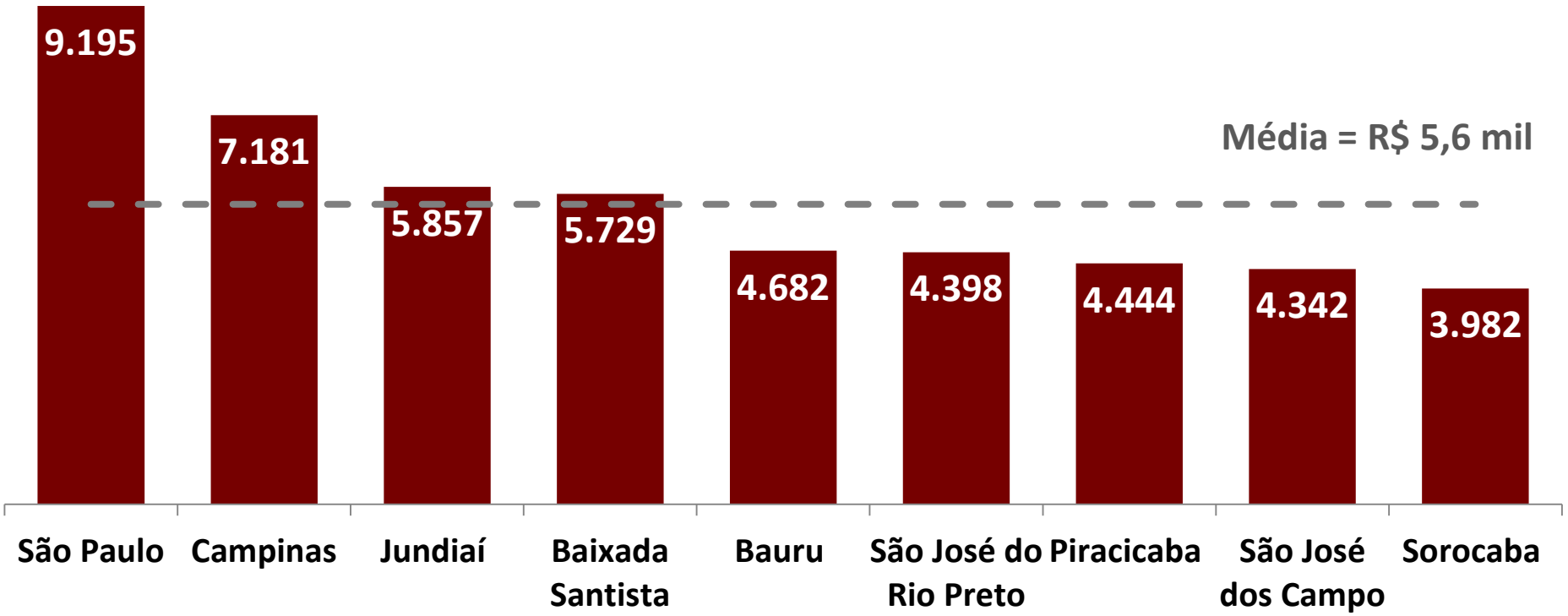
Interior de São Paulo

Unidades lançadas no interior e RMSP



Fonte: Embraesp, Robert Michel Zarif e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Preço médio do m² - em R$



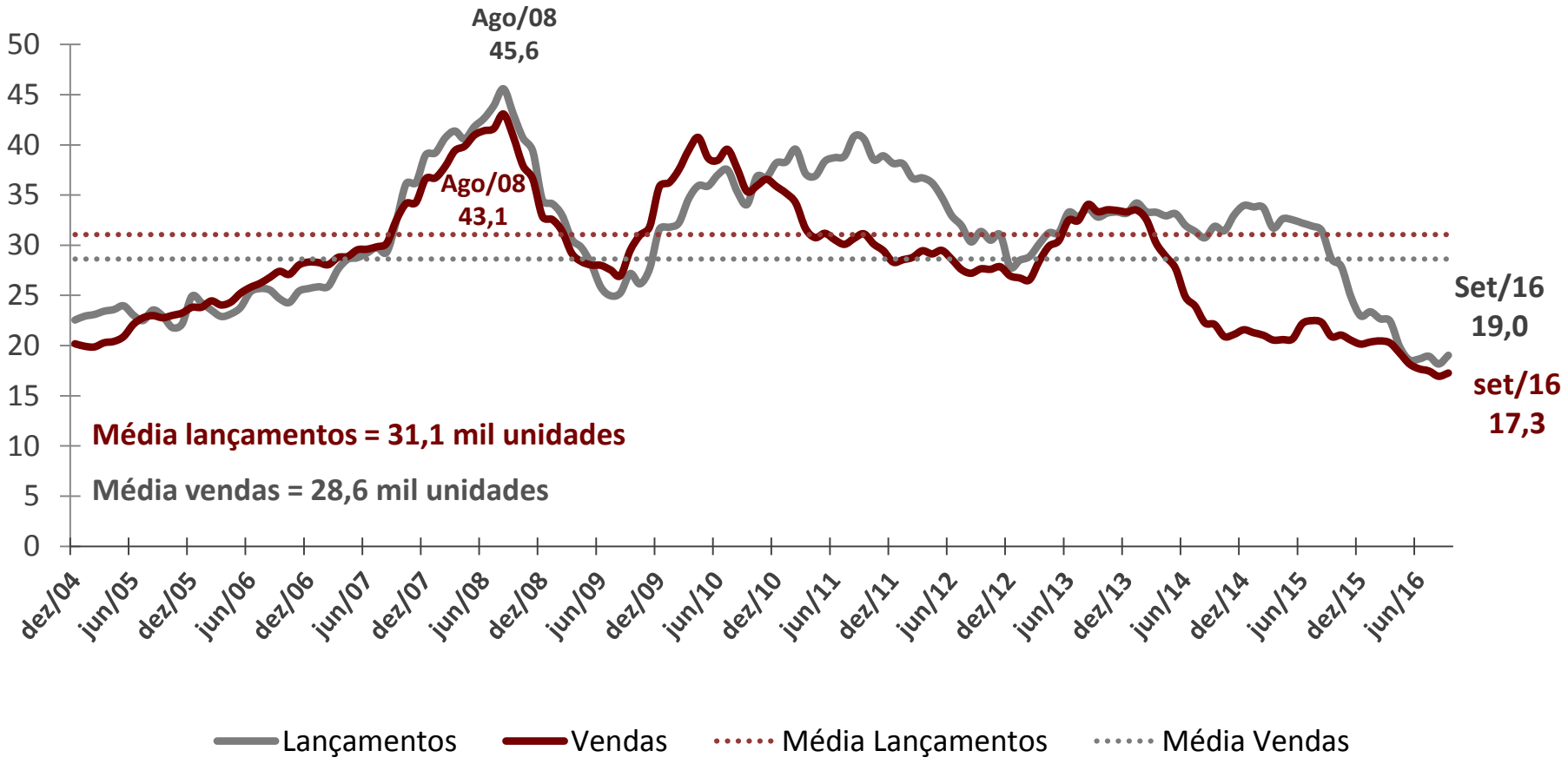
Elaboração: Departamento de Economia do Secovi-SP

Mercado Imobiliário

Cidade de São Paulo

Lançamentos e vendas - acumulado em 12 meses

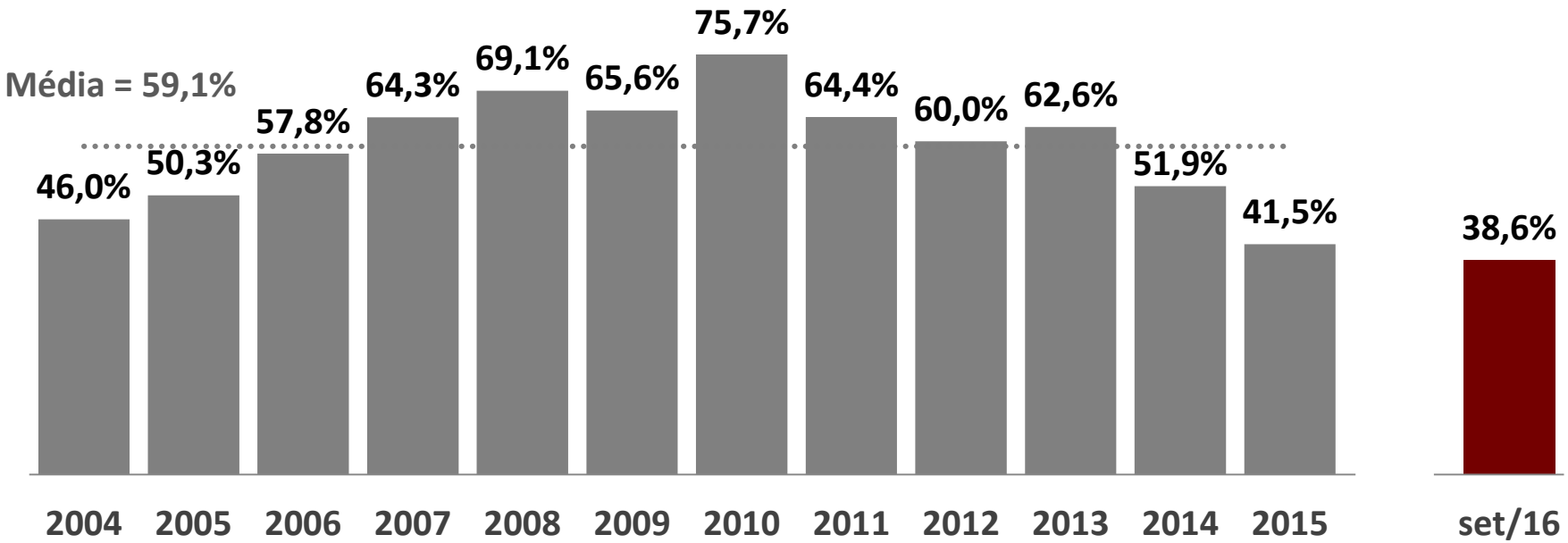
Cidade de São Paulo – em mil unidades



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

VSO (Vendas Sobre Oferta) 12 meses

Cidade de São Paulo

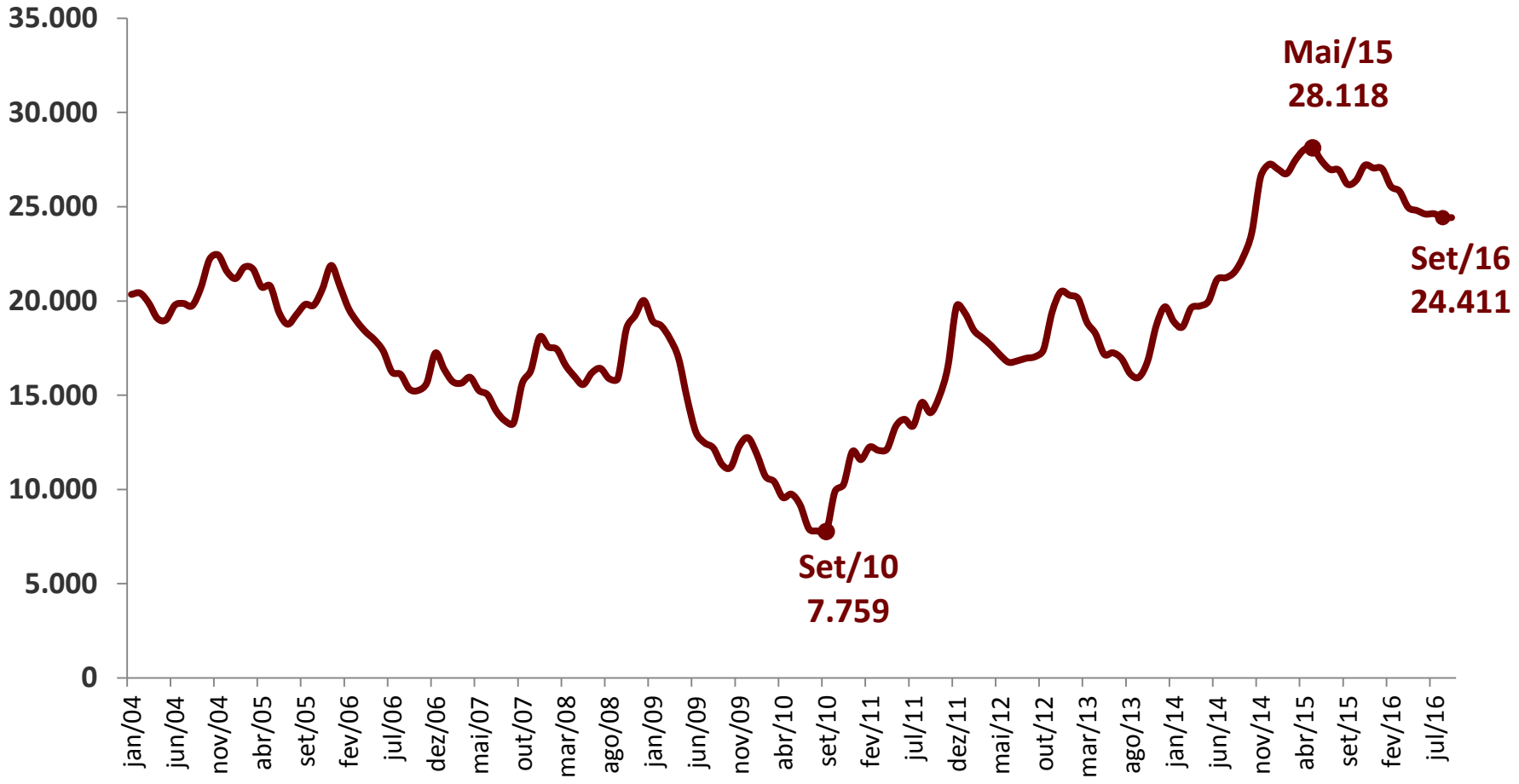


***Vendas Sobre Oferta:** $VSO = \frac{\sum(UV-DI)}{\sum OFi+\sum UL}$

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

Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

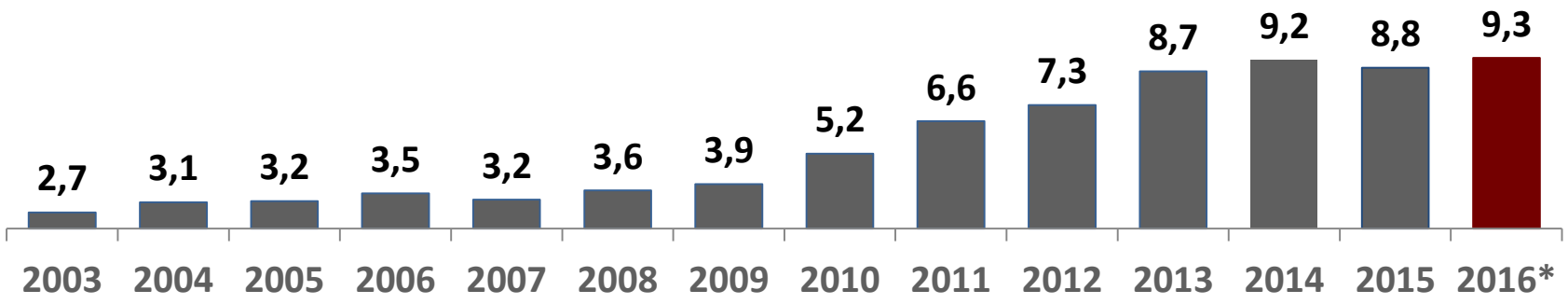
Oferta final – cidade de São Paulo



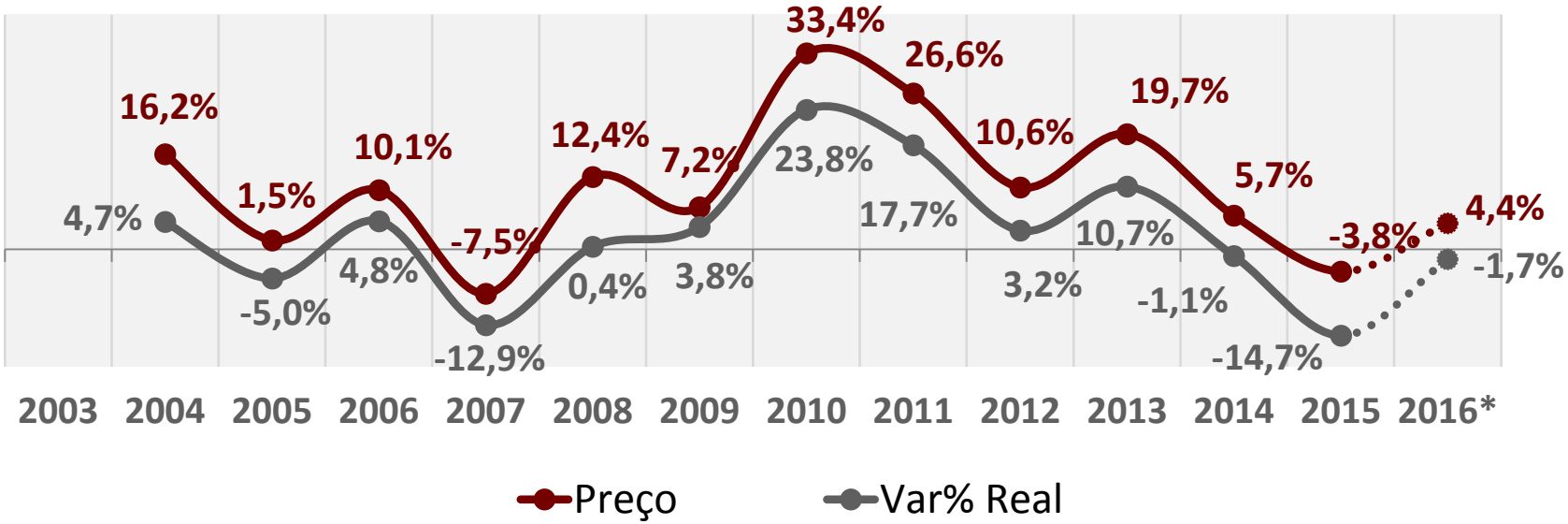
Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Preço médio m² de área útil dos lançamentos setembro/2016

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



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



Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

* Considerando a variação dos últimos 12 meses

Demanda

Casamentos e divórcios - Brasil

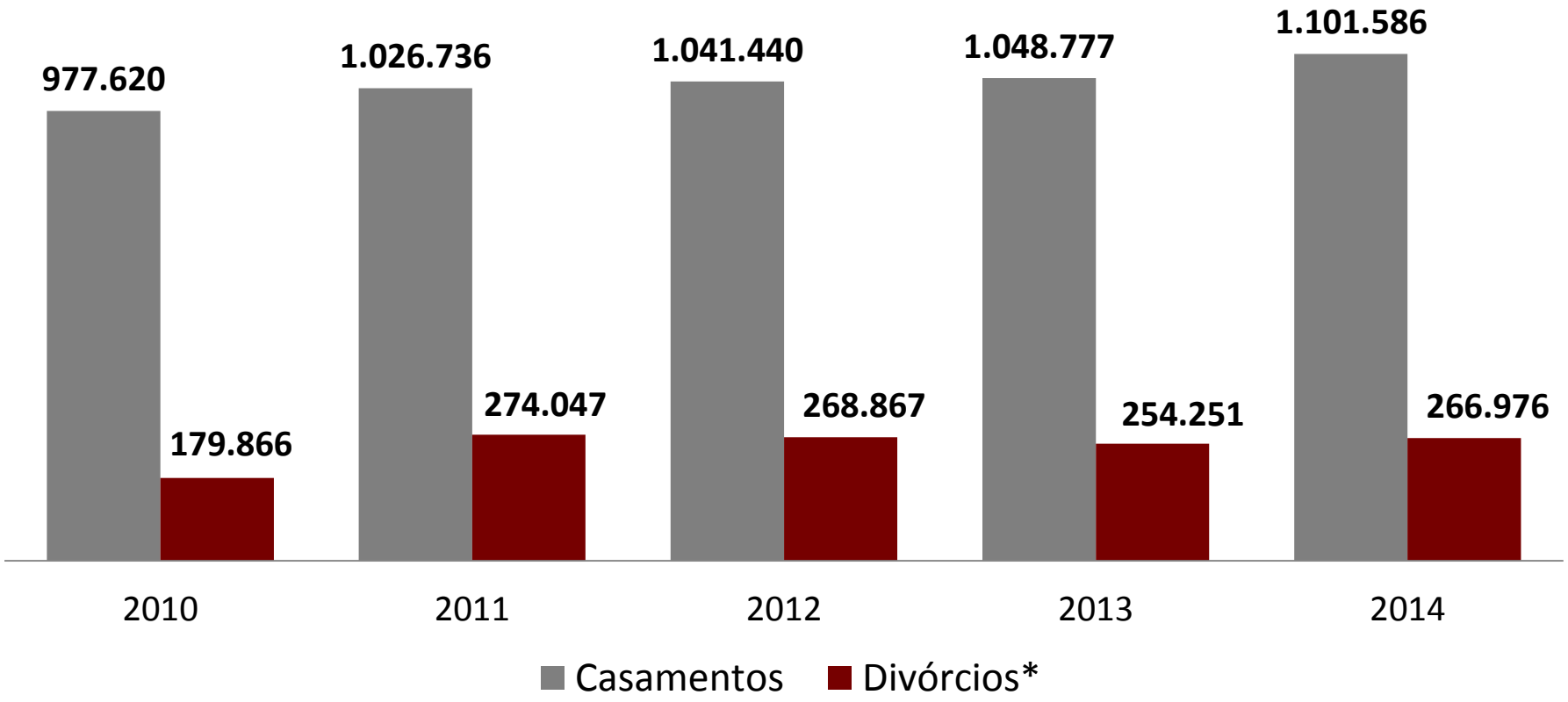
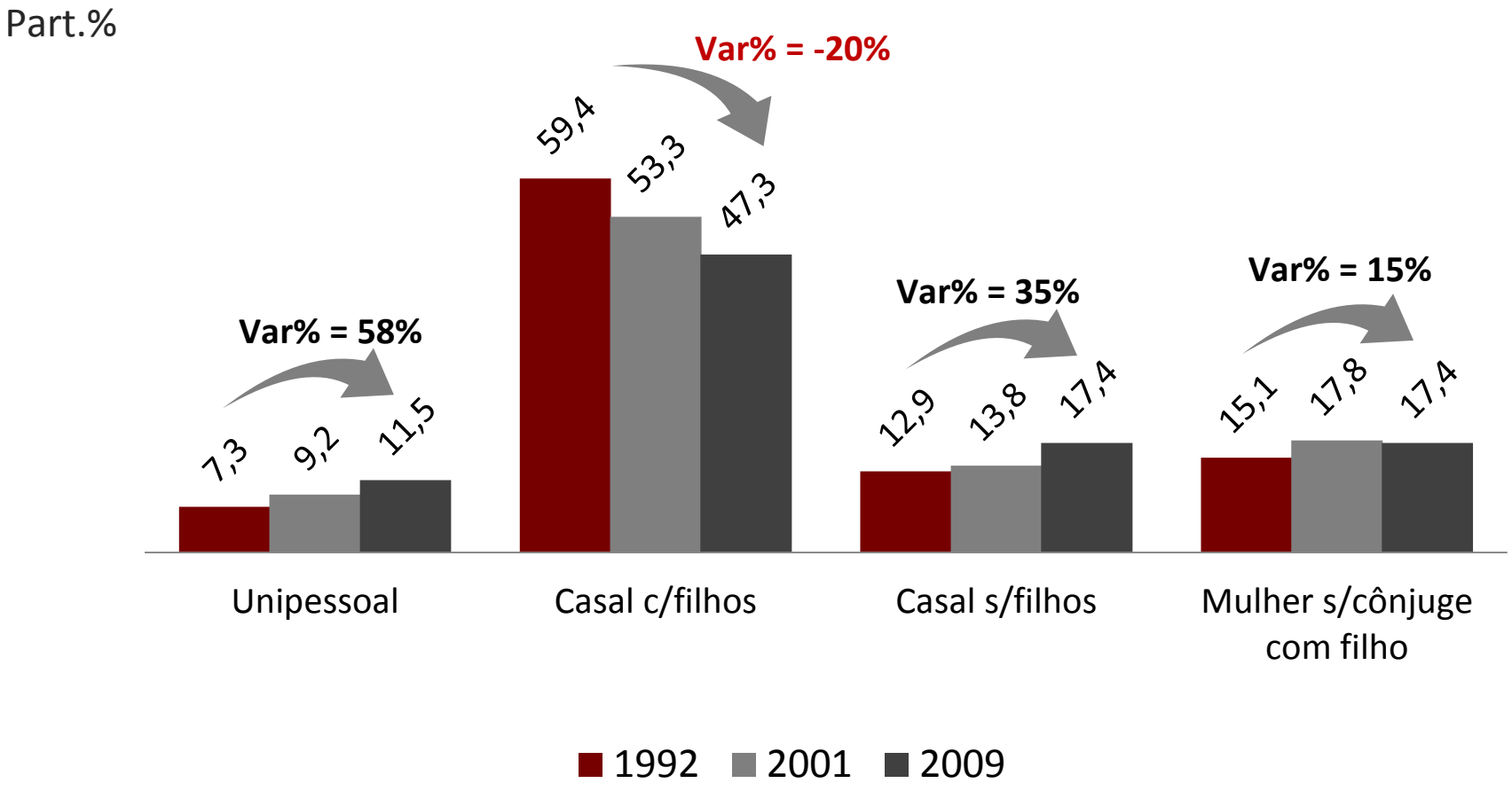


*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

Fonte: IBGE

Arranjos familiares com parentesco

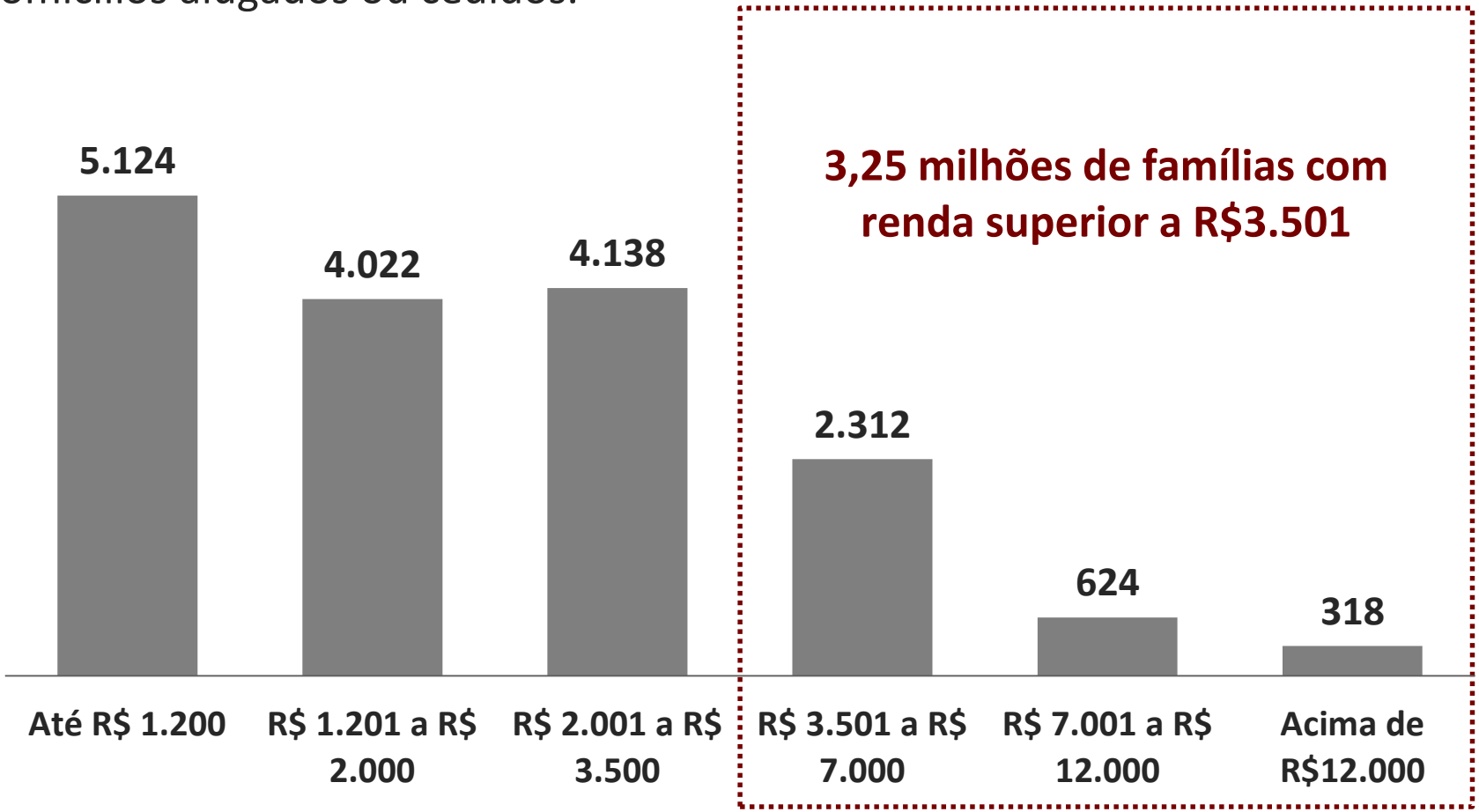


Fonte: IBGE

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.



Fonte: IBGE – Microdados da PNAD/ Estimativa IBOPE Inteligência

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

Fonte: FGV

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
Total Brasil	**14.977.065**	**67.173.857**	**14.551.113**	**81.724.970**

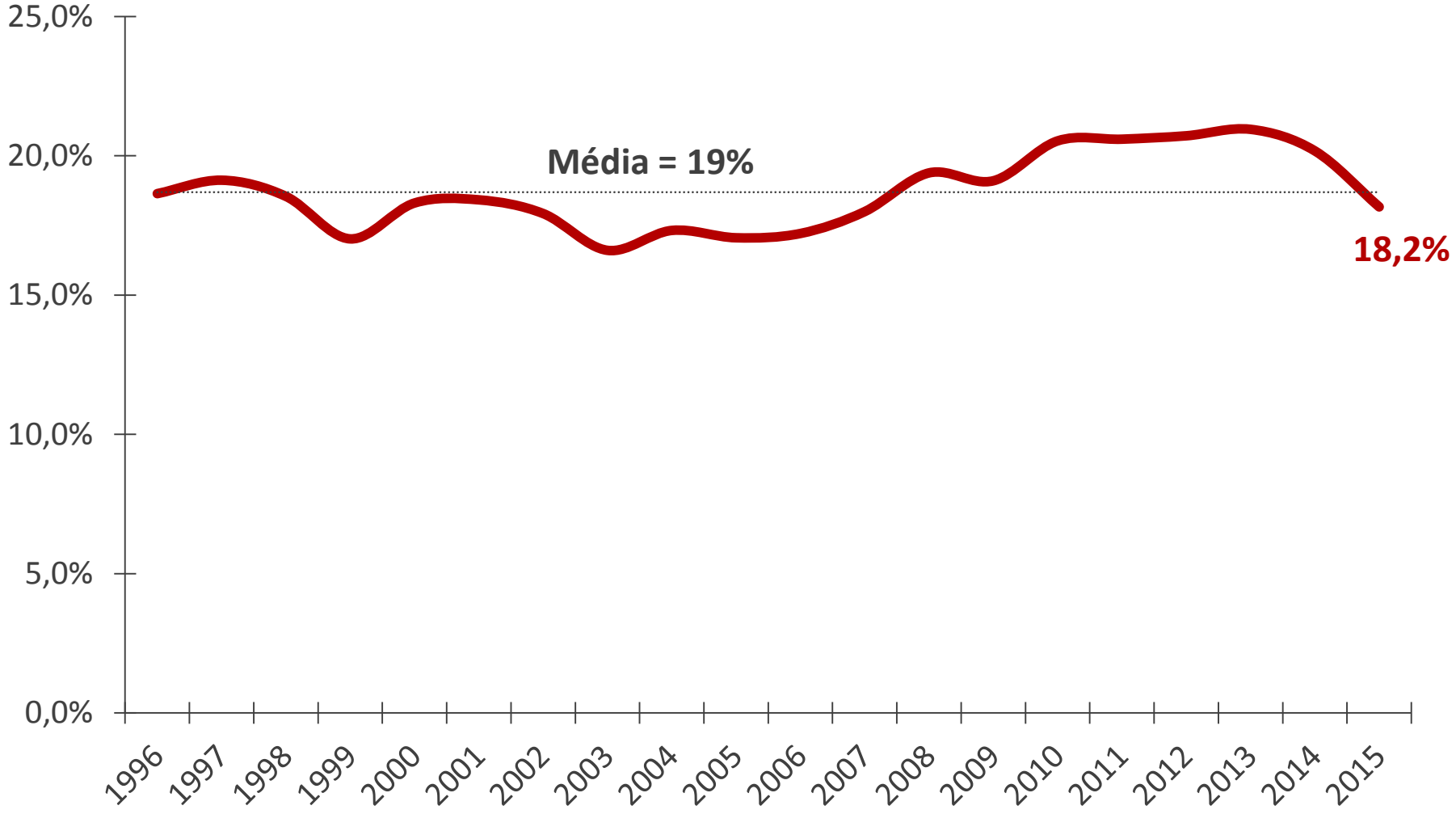
- Entre 2004 e 2014, o número de domicílios com renda até R$ 1.600 caiu devido ao período de crescimento econômico e redução das desigualdades;

- 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.

Fonte: FGV

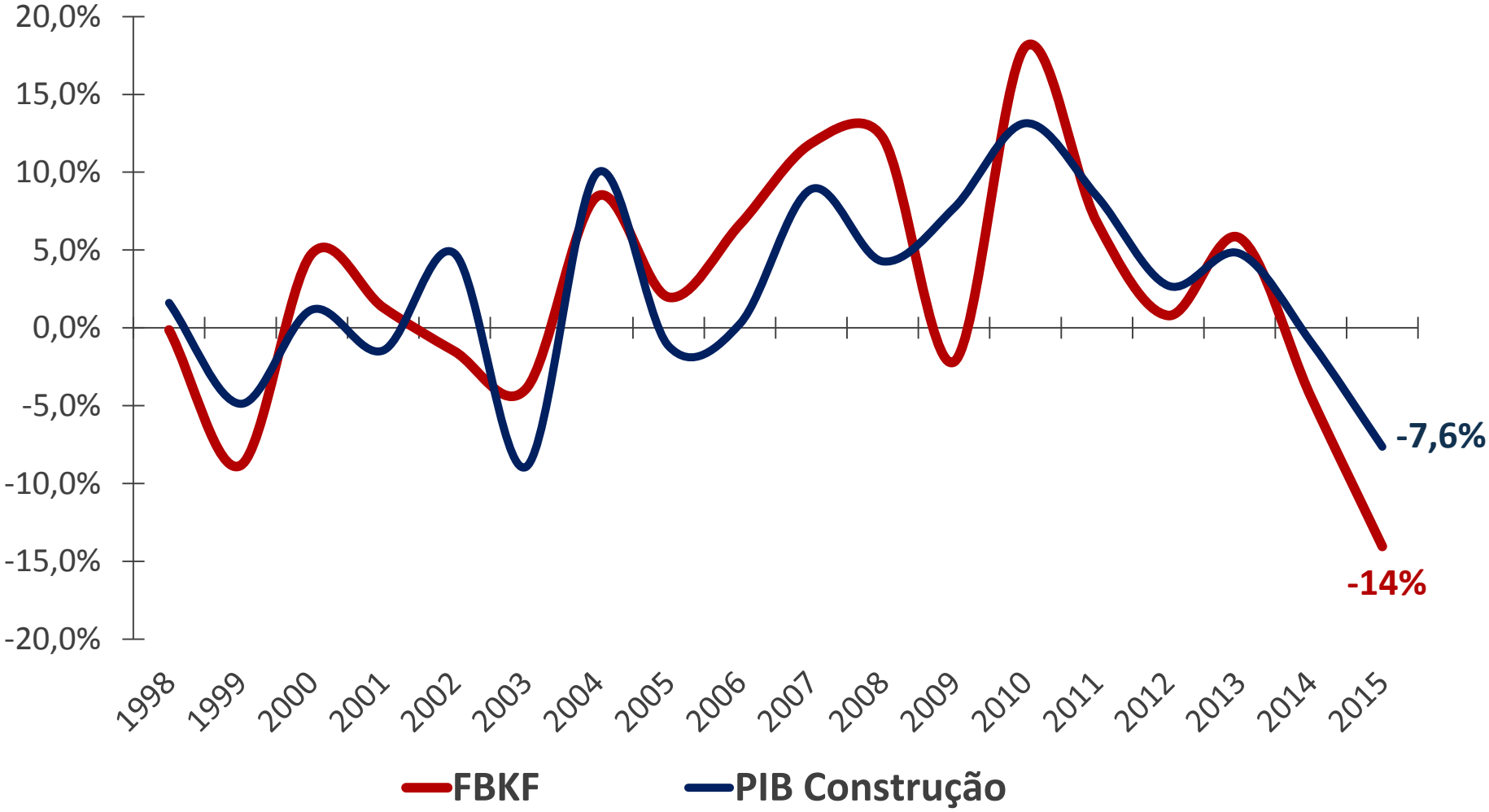
Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano

Participação da Formação Bruta de Capita Fixo no PIB



Fonte: IBGE (2016)

Taxa de crescimento da FBKF versus PIB da Construção



Fonte: IBGE (2016)

Valor adicionado da Atividade de Construção

Em milhares de (R$) 2014

Divisões de atividades da construção	Valor corrente (1 000 R$)	Participação (%)
Construção de Edificios	74.047.740	41%
Obras de infraestrutura	66.543.230	37%
Serviços especializados para construção	39.219.866	22%
Total	**179.810.836**	**100%**

Fonte: PAIC (2014)

Programa Parceria de Investimentos (PPI)

- ✓ Infraestrutura: Aeroportos, Terminais Portuários, Rodovias e Ferrovias;
- ✓ Energia
- ✓ Saneamento
- ✓ Mineração

Guarulhos e a Influência do Aeroporto Internacional

- ✓ 13ª cidade mais populosa do país, com 1,3 milhão de habitantes (IBGE 2016);
- ✓ 13º maior PIB do País, com R$ 49,3 bilhões (IBGE 2013);
- ✓ 13º município com maior quantidade de domicílios particulares ocupados, com 360 mil (IBGE 2010);
- ✓ Índice de Desenvolvimento Humano = 0,763 (IBGE 2010);
- ✓ Coleta de Lixo, nível de atendimento = 99,6% (IBGE 2010);
- ✓ Abastecimento de água, nível de atendimento = 97,6% (IBGE 2010).

Santos e os Investimentos do Pré-Sal

- ✓ Investimentos do pré-sal e da Petrobrás na construção de uma nova sede;
- ✓ Mercado imobiliário alcança aumento de preços e oferta elevados durante os anos de 2010 a 2013;
- ✓ Crise econômica e retração dos investimentos resulta na retração do mercado imobiliário (ajustes) até os dias de hoje.

Obrigado!

Flavio Amary

Presidente do Secovi-SP

SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
70 ANOS