



Mercado de Imóveis Novos Residenciais no Primeiro Semestre 2011



DIRETORIA

Presidente

João Crestana

Economista-chefe

Celso Petrucci



Mercado de Imóveis Novos Residenciais

Primeiro Semestre 2011

A principal linha que norteia a observação dos resultados do mercado de imóveis no primeiro semestre de 2011 é a percepção de um novo contexto econômico, completamente distinto do cenário que se apresentava em igual intervalo de tempo de 2010.

Pesquisas realizadas pelo Secovi-SP nos últimos meses já vinham apontando a mudança no ambiente econômico como fator de influência no comportamento tão adverso do mercado imobiliário em relação ao ano anterior.

Cidade de São Paulo

Na capital paulista, as vendas acumuladas de 11.680 unidades entre janeiro e junho representaram variação negativa de -31,3% em relação ao mesmo período de 2010, quando foram comercializadas 17.005 unidades.

Já os lançamentos nos primeiros seis meses de 2011 totalizaram 13.992 unidades, de acordo com a Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. Comparativamente ao ano passado, quando foram lançadas 13.581 unidades, houve incremento de 3,0%.

Segmentação na Capital

Do total comercializado no semestre, 80,4% (9.396 unidades) se encontravam na fase de lançamento. Ou seja, a grande maioria dos imóveis foi negociada nos seis primeiros meses a partir do lançamento. Esse período compreende o momento de maior esforço de campanha promocional do produto em jornais, televisão e rádio, eventos no local do futuro empreendimento, dentre outras ações.

O segmento de 2 dormitórios respondeu por 40,3% do total de vendas acumulado no semestre, com 4.708 unidades. Imóveis de 3 quartos ocuparam a segunda colocação, com 3.441 unidades e 29,5% dos negócios realizados. Juntos, esses nichos representaram 69,8% do volume comercializado na cidade de São Paulo.

Indicador de Desempenho

O indicador VSO (Vendas Sobre Ofertas) médio do primeiro semestre de 2011 ficou em 13,2% ao mês. De janeiro a junho do ano passado, o VSO foi de 21,6% mês.

O VSO mede o desempenho de comercialização, por meio de cálculo do índice expresso em porcentagem e que mostra a relação entre o total de unidades vendidas e a oferta total existente no mesmo mês. Ou seja, pode ser considerado como o saldo de oferta remanescente do mês anterior acrescido dos lançamentos.

Região Metropolitana de São Paulo - RMSP

Composta por 39 municípios, incluindo a Capital, a Região Metropolitana registrou comportamento semelhante aos resultados da cidade de São Paulo no semestre, consideradas as devidas proporções de grandeza em unidades.

Com 24.178 unidades vendidas, a região apresentou variação negativa de -28% sobre os 33.576 imóveis negociados no mesmo período de 2010.

No período, foram lançadas 24.739 unidades, uma queda de 9,0% frente às 27.187 unidades ofertadas de janeiro a junho do ano passado. O VSO médio deste ano ficou em 13,5% ao mês, contra 19,1% ao mês em igual semestre de 2010.

A participação da Capital no total de vendas da RMSP sofreu redução considerável em relação ao primeiro semestre do ano passado. A cidade de São Paulo contribuiu com 48,3% do total de vendas da Região Metropolitana este ano, diante de 50,6% do mesmo período de 2010.

O segmento de 2 dormitórios cresceu em participação, conforme dados observados na cidade de São Paulo. Foram 11.072 unidades vendidas no semestre e 45,8% do volume total comercializado. O mesmo ocorreu com imóveis de 3 dormitórios (7.954 unidades), que responderam por 32,9% das vendas acumuladas na região.

As unidades de 2 e 3 dormitórios representaram, juntas, 78,7% do mercado da Região Metropolitana. Vale lembrar que, somados, ambos participaram com 69,8% do volume vendido na Capital.

Dados Econômicos Relevantes

De acordo com a Abecip (Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança), a aplicação de recursos apresentou crescimento neste ano.

O crédito imobiliário com recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) movimentou R\$ 37 bilhões no primeiro semestre, com variação de 55,5% sobre o mesmo período em 2010 (R\$ 23,8 bilhões). O montante corresponde a 236 mil unidades financiadas nos primeiros seis meses de 2011, frente a 188 mil de janeiro a junho do ano passado (variação de 25,5%).

O crédito com recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) correspondeu a empréstimos da ordem de R\$ 12,9 bilhões, equivalente a 409 mil unidades. O crescimento em relação ao primeiro semestre de 2010 foi de 4,9% em recursos (valores) e de 31,9% em unidades residenciais.

Considerando a soma dos recursos oriundos da poupança (SBPE) com os do FGTS, o volume destinado ao setor foi de R\$ 49,9 bilhões, com alta de 38% ante os R\$ 36,1 bilhões viabilizados no primeiro semestre do ano passado.

Na comparação da soma de unidades financiadas pelo SBPE e pelo FGTS, o aumento passa a 30% entre os semestres, com 645 mil unidades neste ano e 498 mil em 2010.

Outro dado relevante é a redução da taxa de desemprego para níveis de 6%, o que praticamente representa economia de pleno emprego.

É importante citar o grande contingente da população que ascendeu socialmente nos últimos anos e que demanda por habitação: mais de 30 milhões de brasileiros passaram a engrossar a chamada classe C.

O mercado imobiliário nacional saiu de uma situação de “apagão” de recursos e iniciou processo de retomada para atender à grande demanda. Prova disso é que o crédito imobiliário no País representa menos de 5% do PIB (Produto Interno Bruto).

A evolução dos preços médios dos imóveis lançados demonstra que não há causa específica que explique o crescimento recente. Provavelmente, a mudança de escala de operações imobiliárias tenha ocasionado incremento no valor, com origem na melhoria de renda da população e nas condições de financiamento, inclusive a disponibilidade de recursos para o crédito.

Considerações Finais

O mercado de imóveis novos residenciais na Região Metropolitana e, principalmente, na cidade de São Paulo sofreu em 2011 os efeitos de uma série de fatos econômicos e políticos, nacionais e internacionais, que afetaram o comportamento em relação a 2010.

O País passou por mudança de presidente da República, o que sempre provoca receio e consequente cautela quanto ao destino da política econômica. Afinal, a aquisição de um imóvel é um investimento elevado e de longo prazo.

A sinalização de avanço da inflação e consequentes medidas de contenção do crédito contribuíram para o clima de desaquecimento. Outros fatores influenciaram em menor escala, mas chegaram a afetar o desempenho do mercado. Como exemplo, vale citar o Carnaval, que ocorreu em março – esticando o chamado período de sazonalidade –, e as intensas chuvas do início do ano, fator que sempre interfere nas atividades do setor.

Atualmente, são motivos de preocupação os rumos da economia e as consequências de provável agravamento da crise em diversos países da Europa, acrescidos pelas discussões sobre a dívida pública norte-americana.

Um aspecto positivo é visão complementar do governo com relação às prioridades. Se a administração anterior garantiu a estabilidade econômica do País diante da crise iniciada em 2008 com a manutenção e o crescimento do consumo interno, o atual governo objetiva investir na produção e poderá amortecer eventual influência da conjuntura internacional na economia brasileira.

Ainda assim, a adoção de medidas para conter a crise em diversos países levará tempo para surtir efeito. Diante deste cenário, é possível supor que a crise internacional terá duração de médio a longo prazo.

Apesar de tradicionalmente registrar melhor desempenho de lançamentos e de vendas no segundo semestre, o mercado imobiliário pode ser afetado de alguma forma pelo ambiente de instabilidade externo, diante das incertezas na economia.

ECONOMIA

Diagnóstico do Bacen Sobre a Economia

INFLAÇÃO

- Forte ascensão no final de 2010 e início de 2011
 - Principalmente nos preços das commodities agrícolas
 - Fatores climáticos – mais intenso que o usual
 - Choque no preços do etanol
- Inflação de serviços

CENÁRIO INTERNACIONAL COMPLEXO

- Economia dos EUA, crise do Euro, Catástrofe no Japão

CRÉDITO AO CONSUMO – FATORES DE RISCO

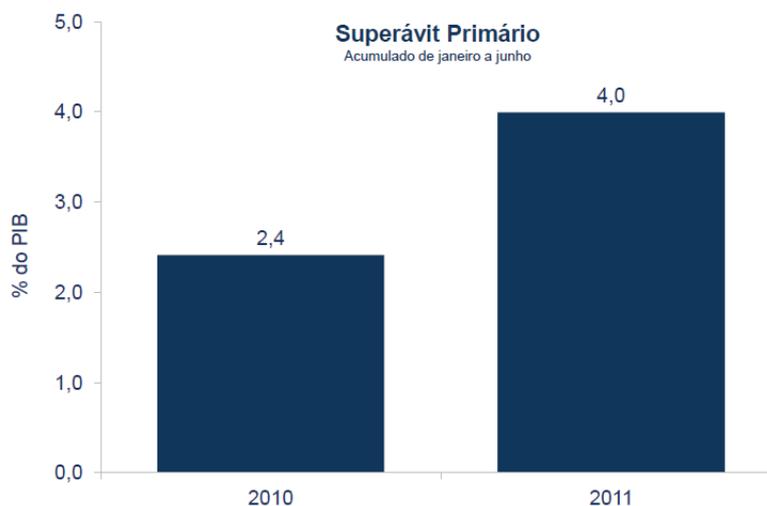
Rápida expansão, alongamento de prazo e incompatibilidade de prazo com garantias

Estratégia de Política Econômica

- 1,75 pontos percentuais de aumento da taxa de juros em 2011
- Consolidação fiscal
 - R\$ 50 bilhões de corte de gastos
 - R\$ 118 bilhões de resultado primário em 2011
- Ações da política Macroprudencial
 - Maior restrição ao crédito

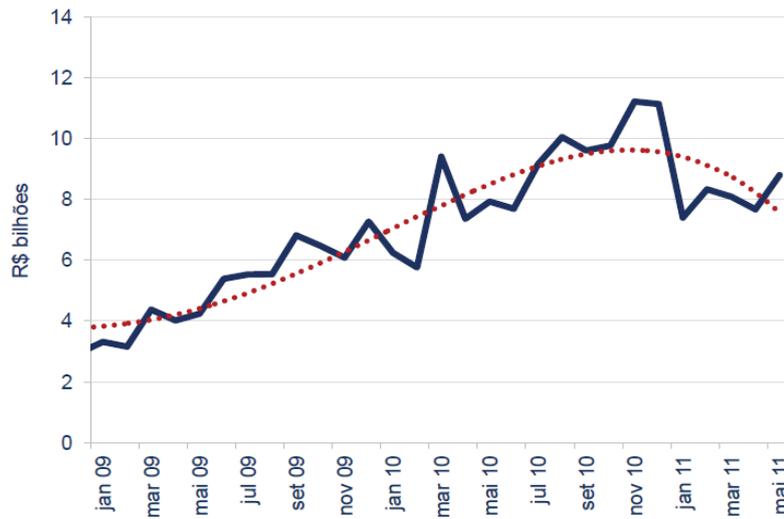
RESULTADOS DAS MEDIDAS ADOTADAS

Contribuição da Política Fiscal





Concessão de Crédito: Veículos



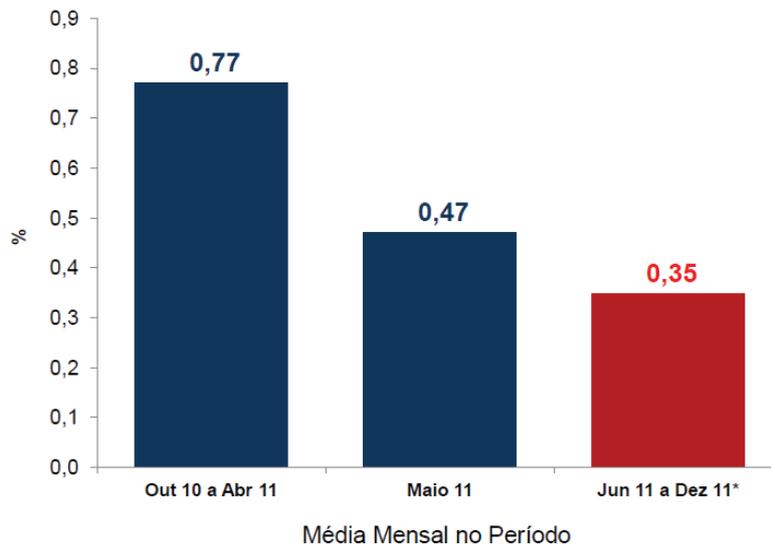
Fonte: BCB

Veículos: Prazo de Financiamento



Fonte: BCB

Inflação – Trajetória de Queda



Fontes: BCB / IBGE

* IPCA de Jun/11=0,15%

Jul/11 a Dez/11 Focus - Expectativa de mercado – mediana (22.07.2011)

BANCO CENTRAL DO BRASIL 18

Brasil – Credibilidade em Alta

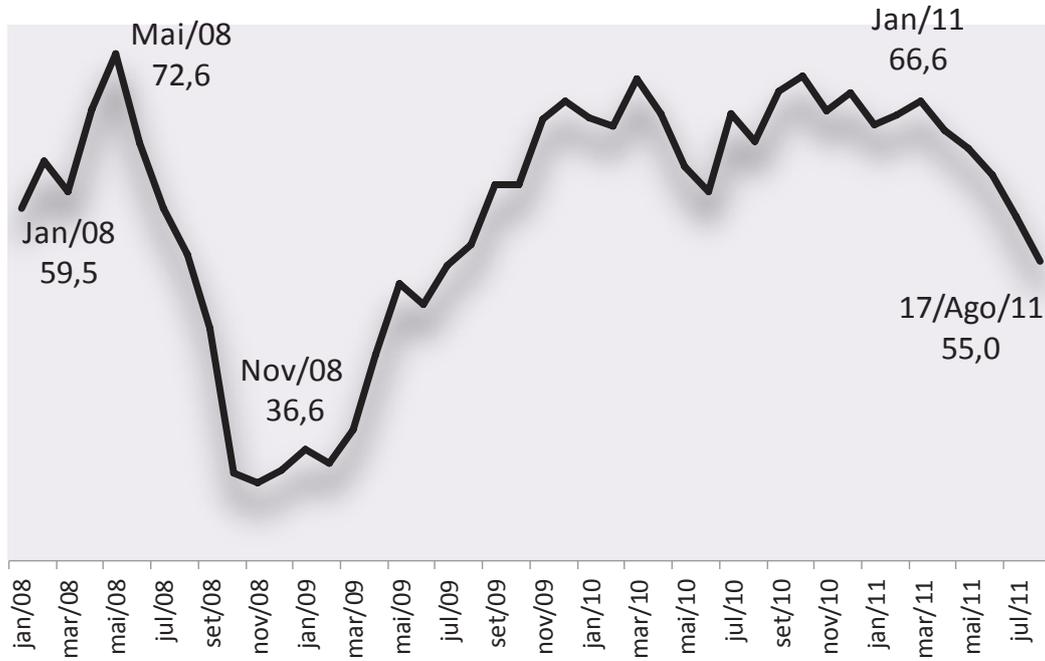
Elevação da classificação do risco da dívida soberana do Brasil em 2011

- Fitch (4/4): BBB - → BBB
- Moody's (20/6): Baa3 → Baa2(↑)
- S&P (23/5): BBB- → BBB- (↑)

BANCO CENTRAL DO BRASIL 24



EVOLUÇÃO DO IBOVESPA



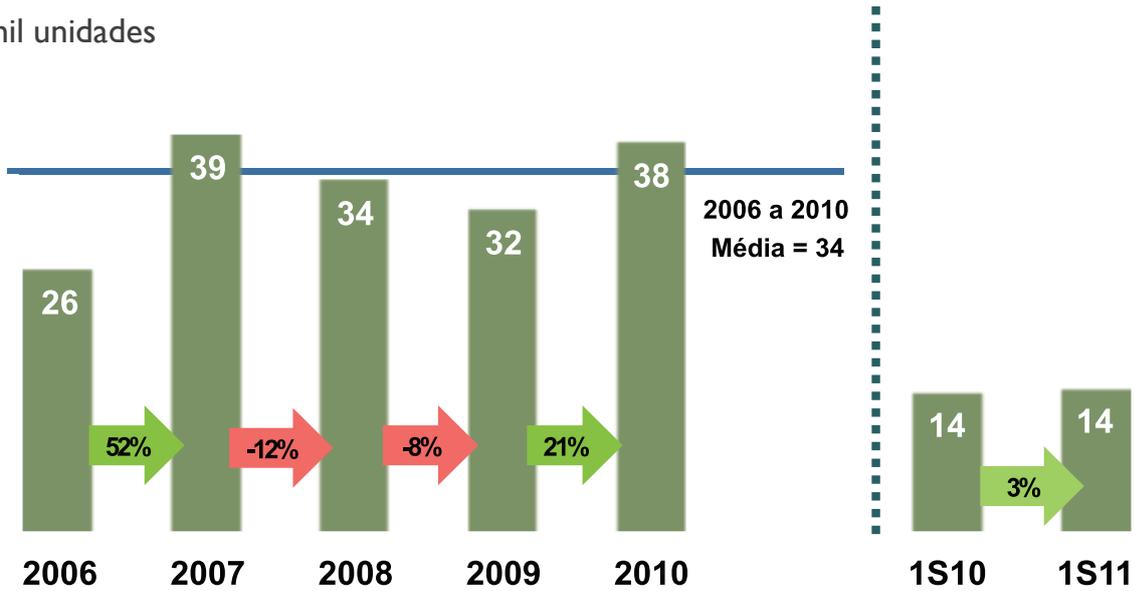
Fonte: Economatica

LANÇAMENTOS

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

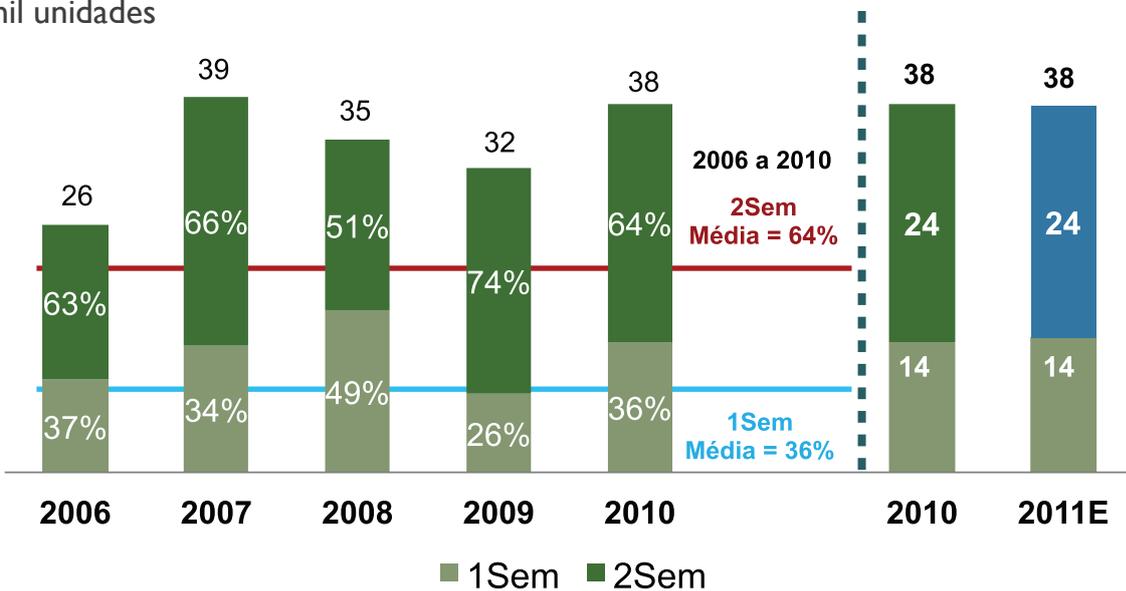
Município de São Paulo

Em mil unidades



Fonte: Embraesp

Em mil unidades

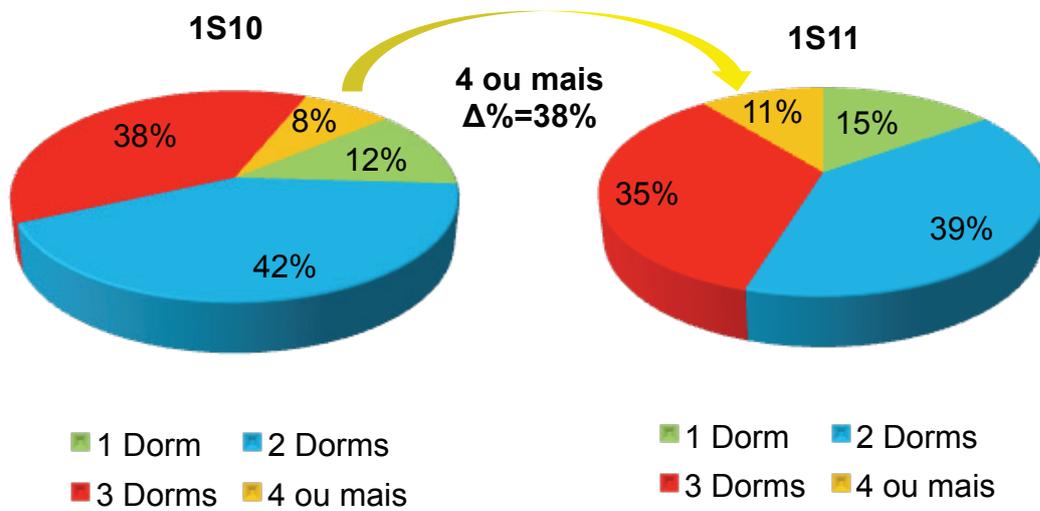


Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS - SEMESTRE

Tipologia Município de São Paulo

Em mil unidades



Fonte: Embraesp

ESTUDO DE PREÇOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

PERÍODO ESTUDADO JAN/11 A JUN/11

CÁLCULO DA VARIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEIS

CONCEITO FUNDAMENTAL:

Comparação de produtos equivalentes em dois períodos de tempo.

MERCADO IMOBILIÁRIO:

Vários fatores influenciam no preço – dormitórios, localização, infraestrutura etc.

ESTRUTURA DE PONDERAÇÃO - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

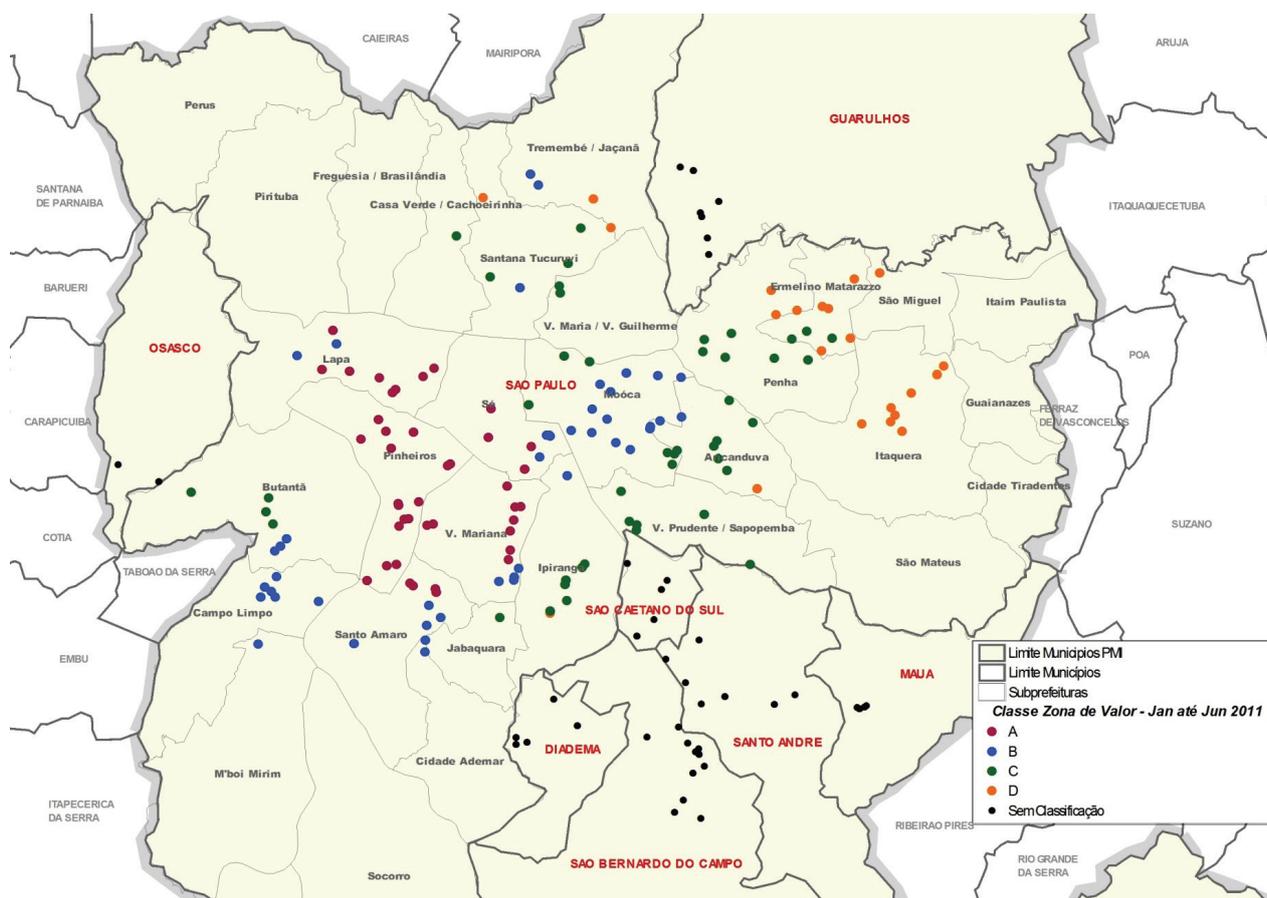
DORM	%TOTAL
1	6,3%
2	37,4%
3	33,6%
4 ou mais	22,7%

LOCALIZAÇÃO	%TOTAL
A	20,3%
B	36,2%
C	29,1%
D	14,5%

Período: Jan/05 a Jun/11

Fonte: Embrasp
Elaboração: Secovi-SP

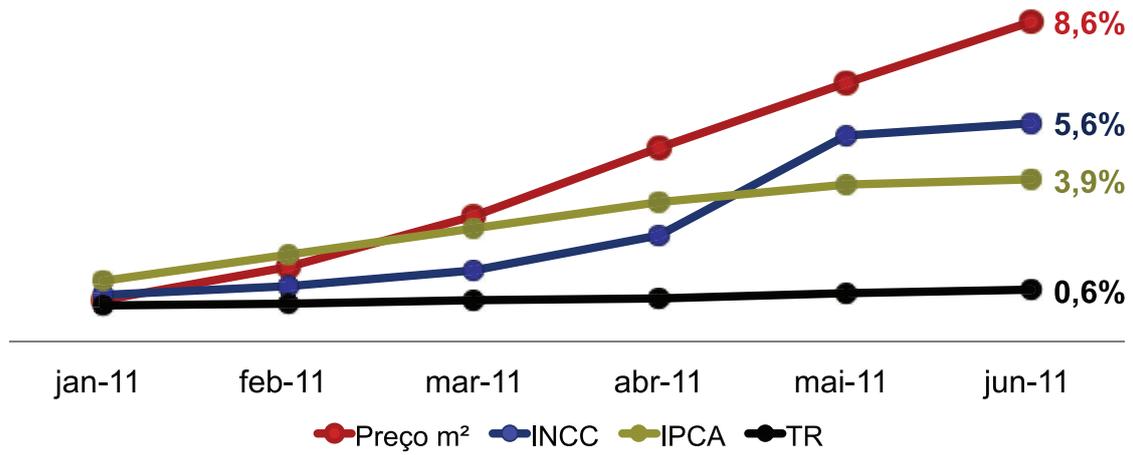
LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS CLASSE ZONA DE VALOR- JAN ATÉ JUN/11





VARIAÇÃO ACUMULADA DE PREÇO X INFLAÇÃO

Var% Acumulada Preço* m² de Área Útil de Imóveis Novos Município de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

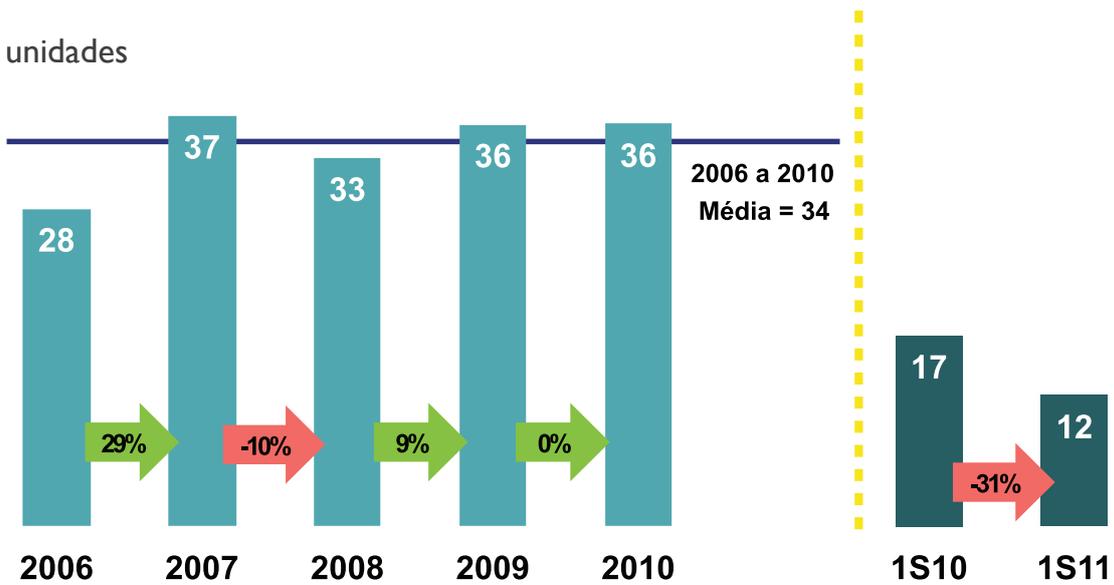
* Preço médio ponderado dos imóveis lançados no período de 12 meses

COMERCIALIZAÇÃO

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

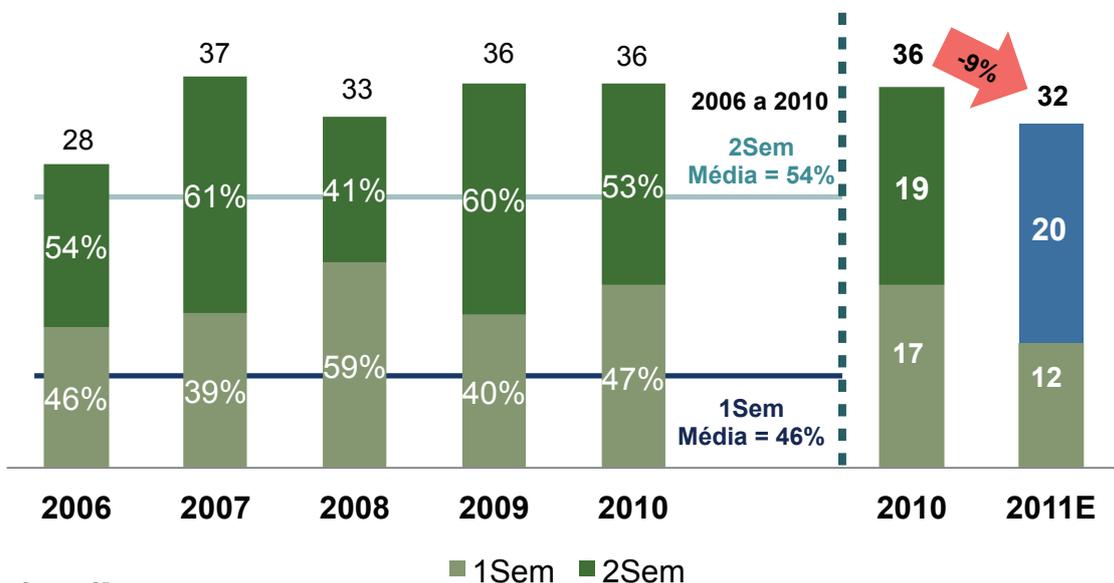
Município de São Paulo

Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

Em mil unidades

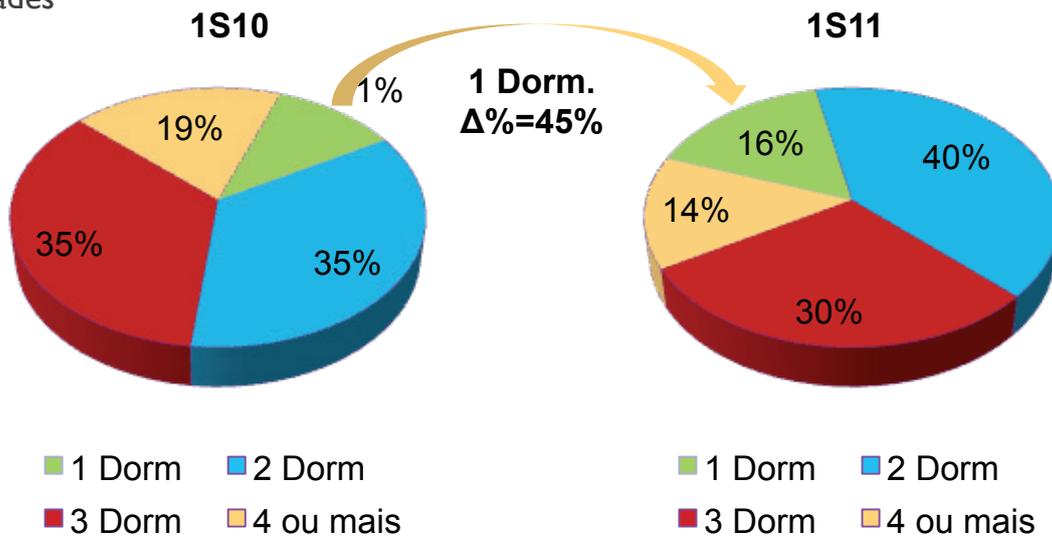


Fonte: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS - SEMESTRE

Tipologia Município de São Paulo

Em Unidades

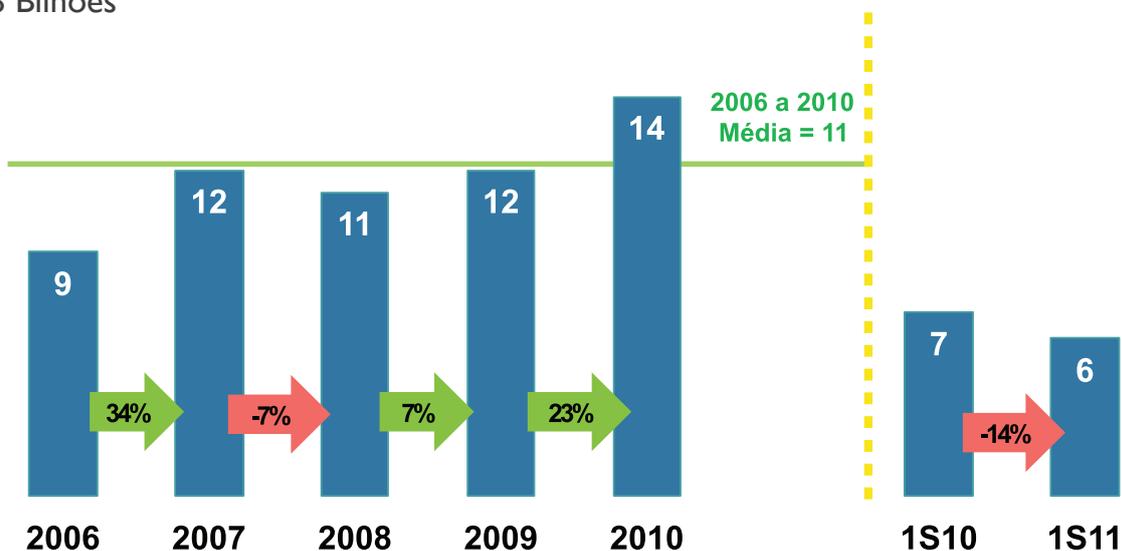


Fonte: Secovi-SP

VG* DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

Município de São Paulo

Em R\$ Bilhões



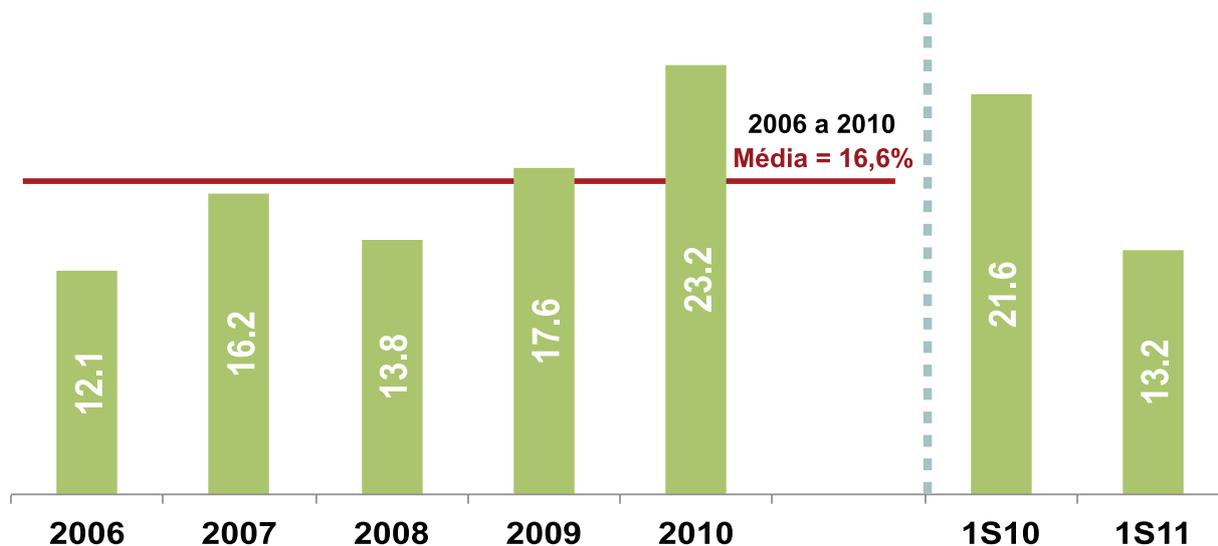
Fonte: Secovi-SP

*Valor Global de Vendas



VSO MÉDIO DO PERÍODO

VSO médio (Vendas Sobre Oferta) por ano – Em %
Município de São Paulo

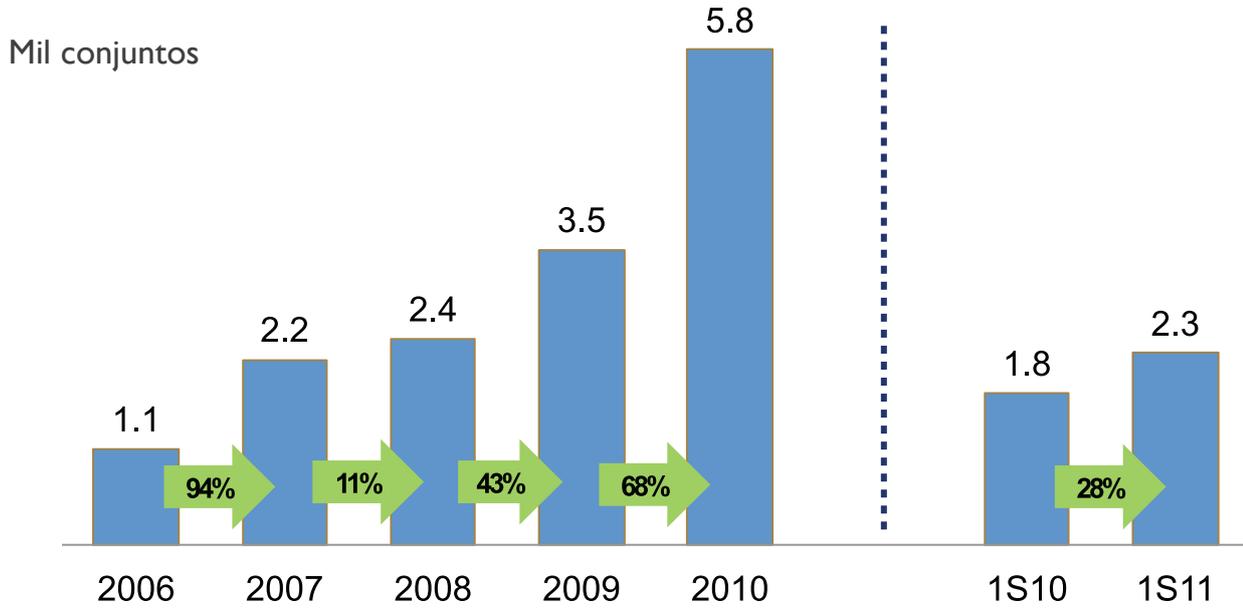


Fonte: Secovi-SP

EMPREENHIMENTOS COMERCIAIS

LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS

Município de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (RMSP)

RMSP

Região Metropolitana de São Paulo

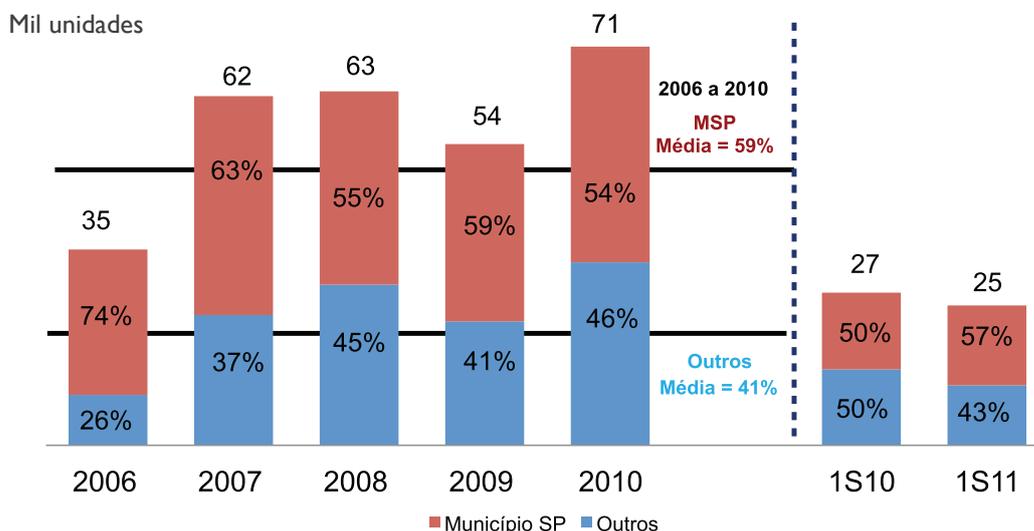
39 municípios
19,8 milhões habitantes (2009)
R\$ 572 bilhões de PIB (2008)



Mapa: GeoSecovi

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

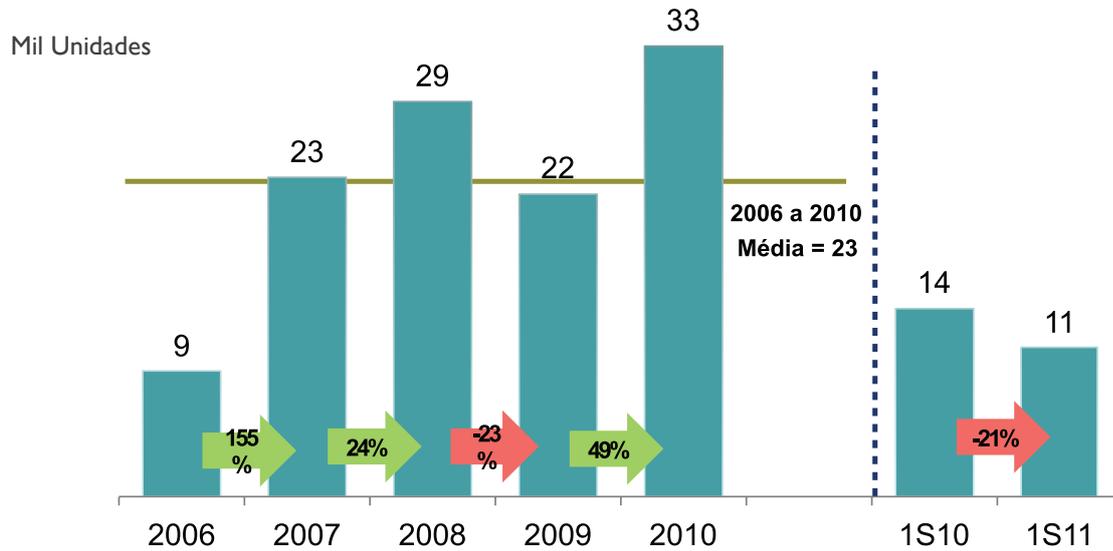
Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

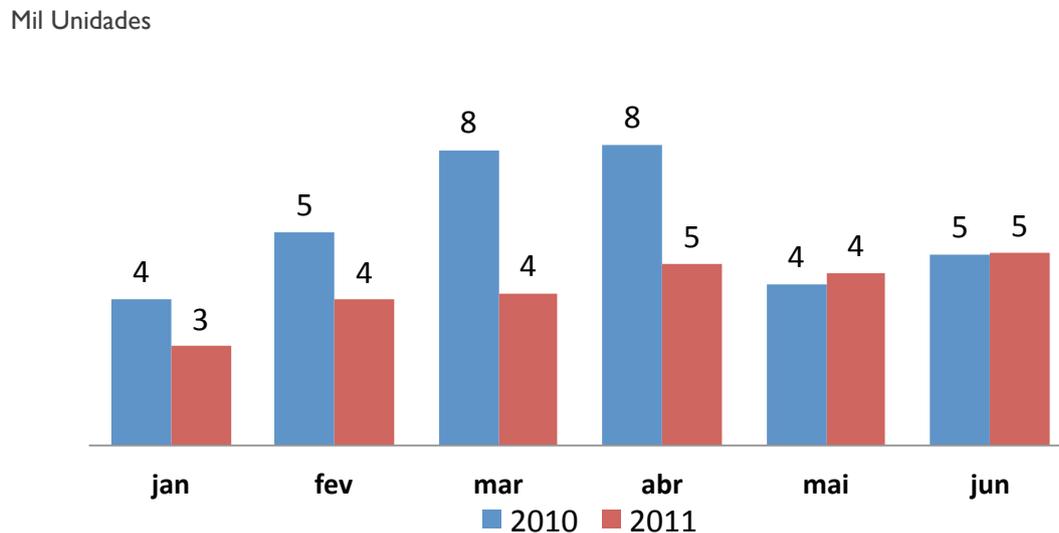
Outros Municípios da Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Embraesp

COMERCIALIZAÇÃO IMÓVEIS NOVOS POR MÊS

Região Metropolitana de São Paulo

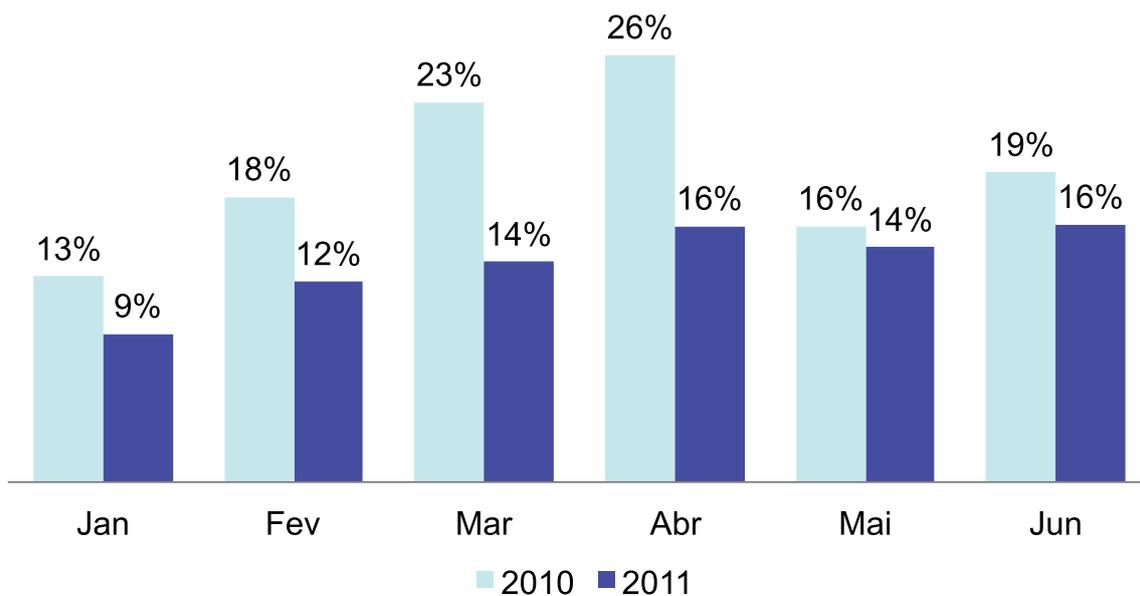


Fonte: Secovi-SP



VSO MÉDIO DO PERÍODO

VSO médio (Vendas Sobre Oferta) por ano – Em % Região Metropolitana de São Paulo



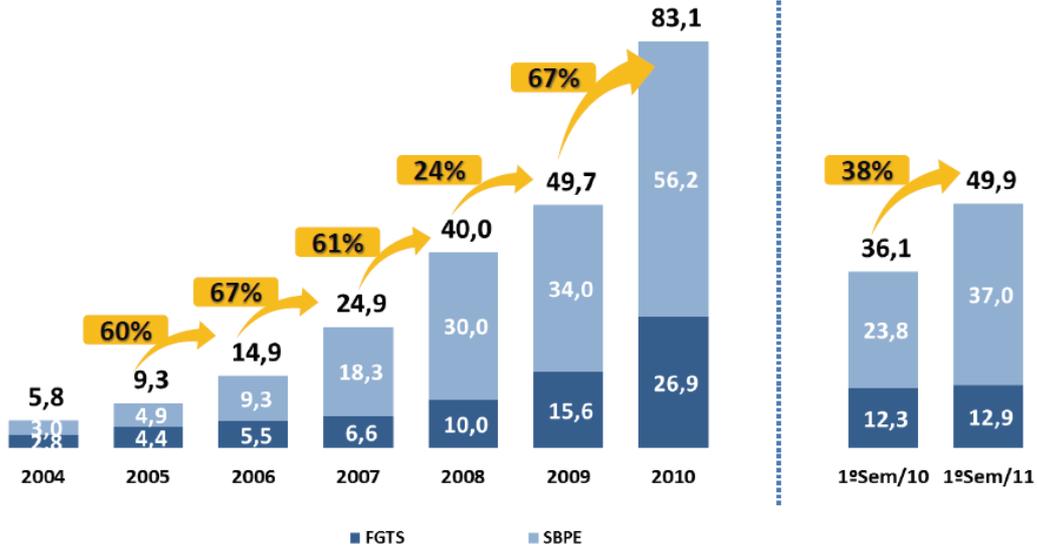
Fonte: Secovi-SP

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Financiamentos - *Funding* Poupança e FGTS



Valores (R\$ Bilhões)



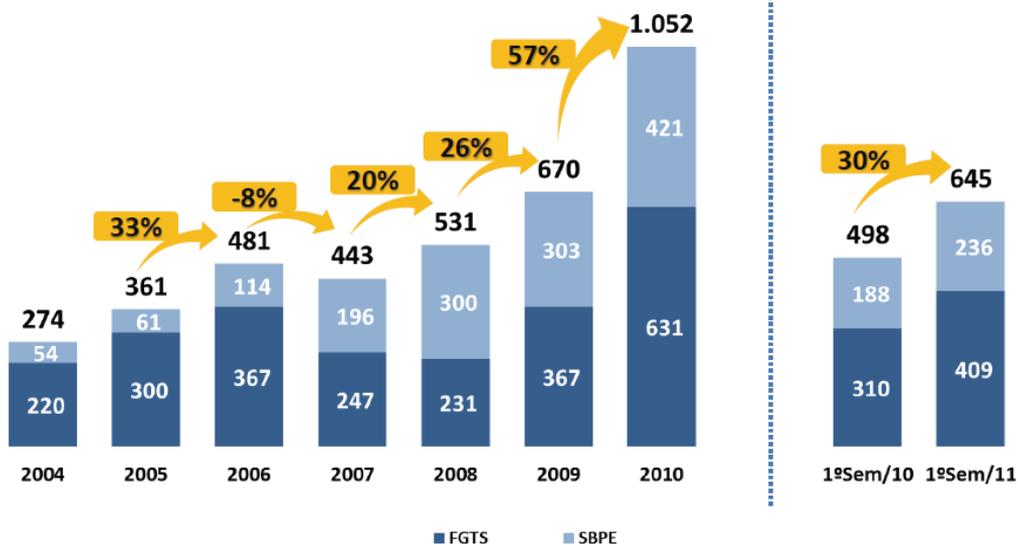
Fonte: Banco Central, CEF e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Financiamentos - *Funding* Poupança e FGTS



Unidades (Mil)



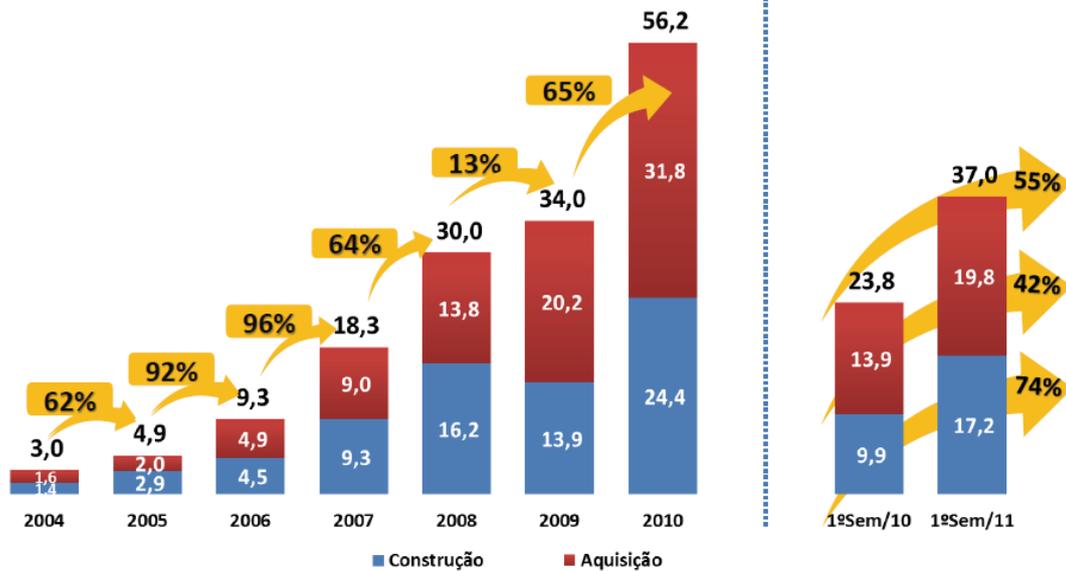
Fonte: Banco Central, CEF e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Financiamentos - *Funding* Poupança



Valores (R\$ Bilhões)



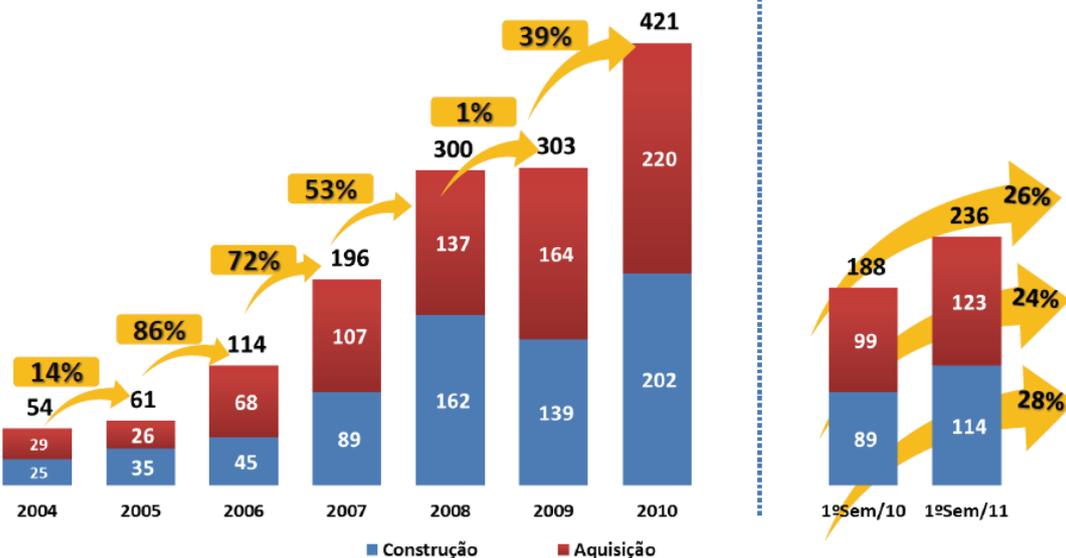
Fonte: Banco Central e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Financiamentos - *Funding* Poupança



Unidades (Mil)



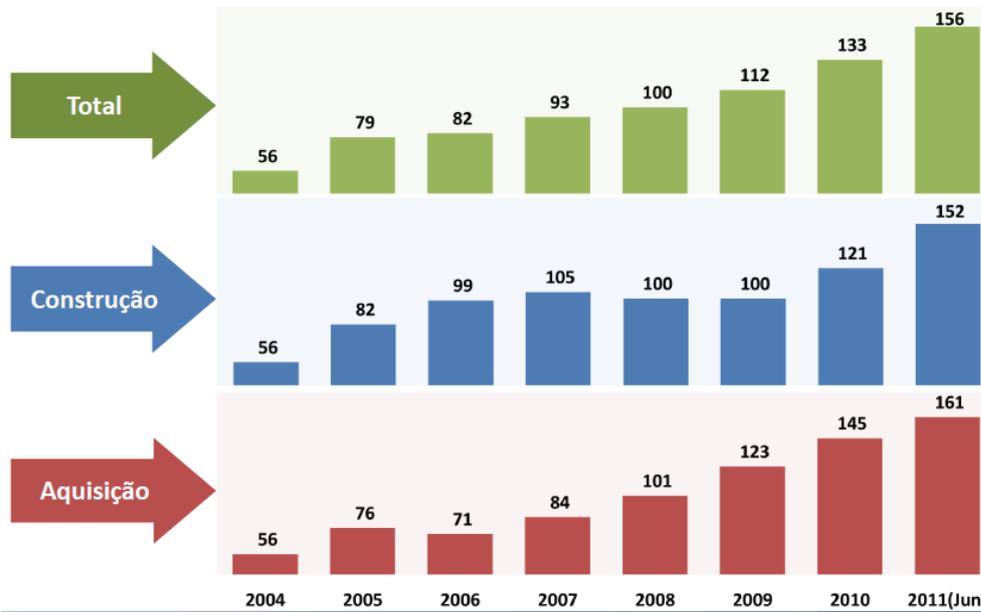
Fonte: Banco Central e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Financiamentos - *Funding* Poupança



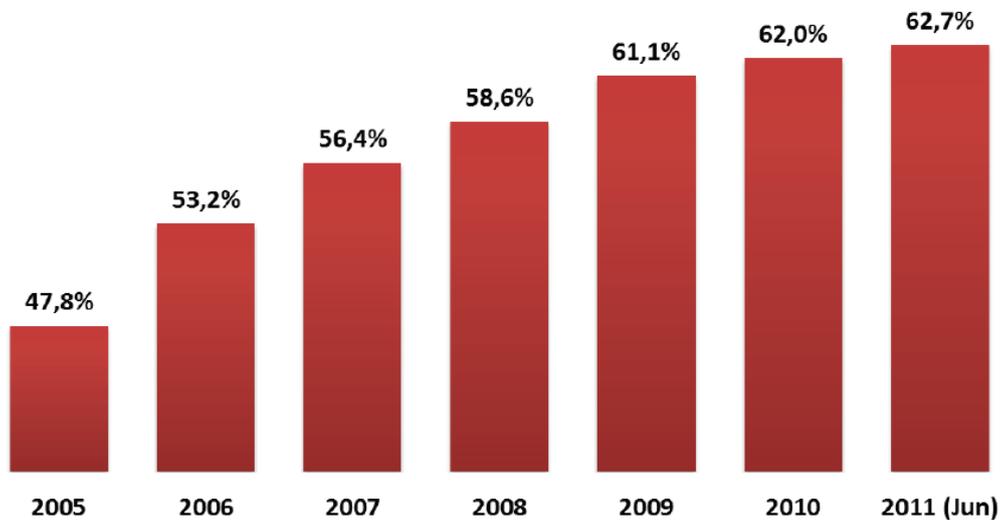
Valor Médio de Financiamento (R\$ Mil)



Fonte: Banco Central e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

LTV - Aquisição - *Funding* Poupança



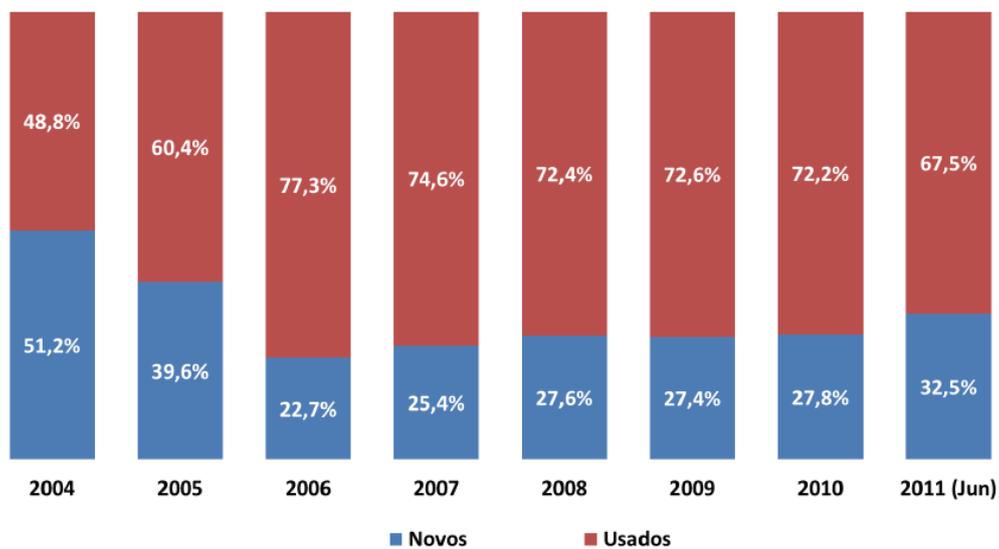
Fonte: Banco Central e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Financiamentos Aquisição - *Funding Poupança*



Participação % - Imóveis Novos e Usados



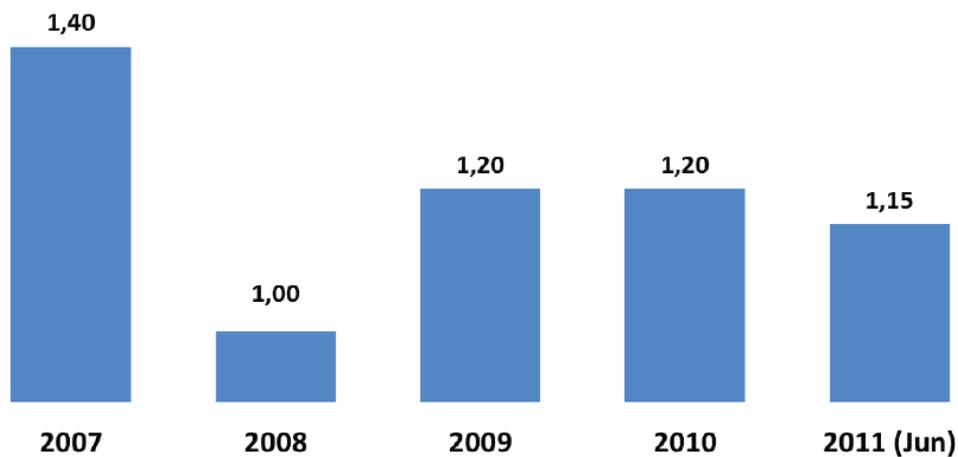
Fonte: Banco Central e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Inadimplência (%) - *Funding Poupança*



Alienação Fiduciária



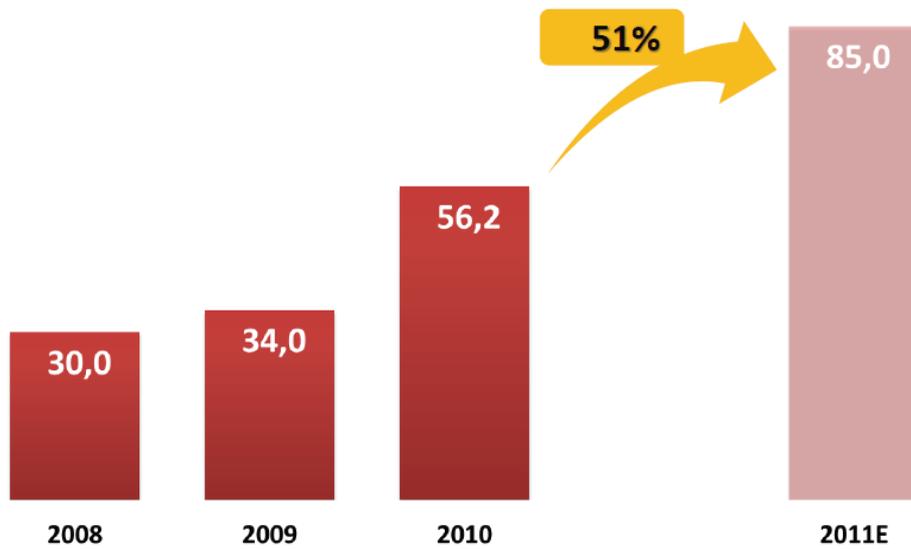
Fonte: Banco Central e ABECIP
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Projeções 2011 - Financiamentos - *Funding* Poupança



Valores (R\$ Bilhões)



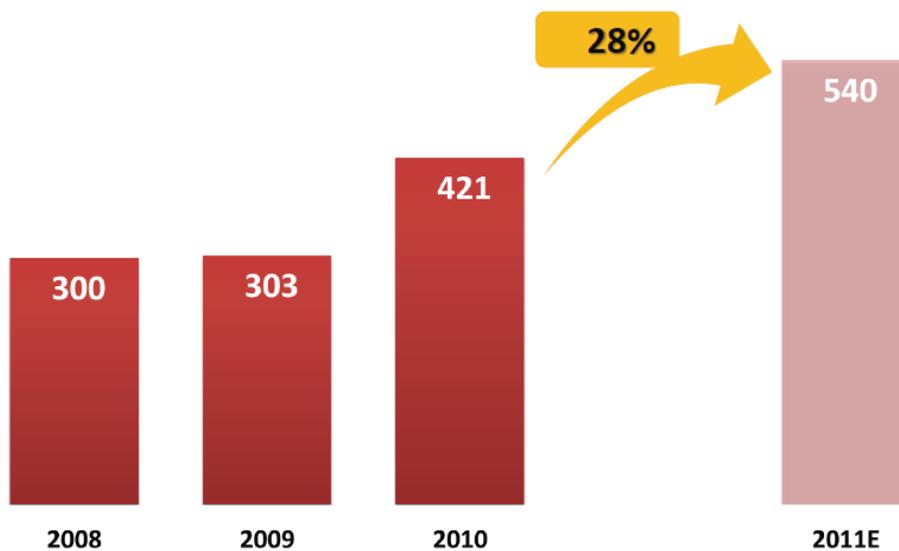
Fonte: Banco Central, ABECIP e CEF
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

Projeções 2011 - Financiamentos - *Funding* Poupança



Unidades (Mil)



Fonte: Banco Central, ABECIP e CEF
Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br



Desafio: Remuneração do Investidor x Custo Mutuário



Uma alternativa: Abatimento dos Juros do Mutuário no IRPF

- Os juros seriam descontados da base de cálculo do IRPF;
- Benefício temporário;
- Mecanismo utilizado em outros países;
- Esteve em vigor no Brasil (meados década de 70 até 84).

Inteligência de Mercado ABECIP

www.abecip.org.br

FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Proposta para o programa “Minha Casa SP”

Indicadores de preços do setor imobiliário

Desburocratização

Cidade de São Paulo

- Revisão Plano Diretor Estratégico
- Intensificação das Operações Urbanas com aproveitamento da Orla Ferroviária
- Revitalização do Centro
- Possibilidade Programa de Remediação de Terrenos Contaminados
- Urgência na Implementação das AIUs Seleccionadas

Ficha Técnica

Assessoria de Comunicação do Secovi-SP

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1188/1189/1190/1191/1216/1248/1249/1253/1256

Departamento de Economia do Secovi-SP

Celso Luiz Petrucci

Roberto Yuichi Akazawa

Edson Etsuji Kitamura

Fabrcio Augusto Gomes Pereira

Laryssa Basilio Kakuiti

GeoSecovi

Silvana Marques

André Lusivo

Valéria de Souza Pereira

Departamento de Marketing do Secovi-SP

marketing@secovi.com.br

(11) 5591-1177/1185/1199/1294/1296



Rua Dr. Bacelar, 1.043 - V. Mariana
CEP: 04026-002 - São Paulo - SP
Tel.: 11 5591-1300 - Fax: 5591-1301
www.secovi.com.br - email: secovi@secovi.com.br