

# Balanço do Mercado Imobiliário no 1º trimestre de 2012



## MERCADO DE IMÓVEIS NOVOS APRESENTA TENDÊNCIA DE ALTA NO PRIMEIRO TRIMESTRE

O mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo registrou, no primeiro trimestre de 2012, alta de 27%, em termos reais, no valor movimentado com as vendas, em relação a igual período do ano passado. Foram comercializados R\$ 2,73 bilhões diante dos R\$ 2,15 bilhões de janeiro a março de 2011.

De acordo com o Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, responsável pela Pesquisa sobre Mercado Imobiliário, o movimento em unidades teve crescimento semelhante, de 26,6%, com 5.400 imóveis comercializados, contra 4.265 dos três primeiros meses do ano passado.

Os lançamentos residenciais na cidade de São Paulo, conforme dados apurados pela Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), totalizaram 3.635 unidades até março, ante 5.133 unidades do primeiro trimestre do ano anterior. A redução foi de 29,2%. Os resultados indicam que o mercado pode estar em processo de ajuste em relação ao desequilíbrio entre volume de lançamentos e de vendas ocorrido no ano passado.

As vendas acumuladas no período de 12 meses (abril de 2011 a março de 2012) atingiram 29,4 mil unidades, superior ao total vendido em 2011 (28,3 mil imóveis).

Ainda que o total escondido tenha sido 7% inferior ao registrado no período de abril de 2010 a março de 2011 (31,7 mil unidades), a diferença percentual na comparação entre iguais 12 meses de 2012 e 2011 diminui no decorrer dos meses. O total de unidades comercializadas no ano passado foi 21% inferior ao volume negociado em 2010.

Entre abril de 2011 e março de 2012, foram lançadas 36,6 mil unidades, contra 37,1 mil referentes aos 12 meses encerrados em março do ano passado (queda de 1,3%). Os lançamentos residenciais apresentam trajetória inversa à das vendas e registram recuo nos totais acumulados.

“Esse fenômeno nos permite supor que, provavelmente, há um processo de redução na diferença entre unidades lançadas e comercializadas ocorrido ao longo de 2011, com possível convergência dos dois indicadores em futuro próximo”, avalia Celso Petrucci, economista-chefe do Sindicato da Habitação. “Ou seja, o mercado caminha para um ajuste em busca de equilíbrio.”

Uma das consequências da alta nas vendas e queda no número de lançamentos é a diminuição na oferta de imóveis na cidade, de 19,7 mil unidades no início do ano para cerca de 18 mil imóveis no final do primeiro trimestre.

## SEGMENTAÇÃO

Unidades de 2 e 3 dormitórios têm marcado considerável presença nas vendas neste início de ano. A participação dos segmentos saltou de 72,9% no primeiro trimestre de 2011 para 81,9% de janeiro a março último. O nicho de 2 dormitórios computou 2.702 unidades vendidas no trimestre, 50% do volume total. Essa relação ficou em 43,1% no mesmo período de 2011, quando 1.838 imóveis foram comercializados. A variação acumulada das vendas do segmento de 2 dormitórios foi de 47% no trimestre.

Em termos de desempenho, o indicador Velocidade de Vendas no período de 12 meses reflete alta de 60,1%. O ritmo cresceu diante da velocidade de 12 meses de 2011, com 56,7%.

O acompanhamento do volume de vendas demonstra que o faturamento acumulado nos três meses deste ano foi da ordem de R\$ 2,73 bilhões. O total é superior à média de VGV (Valor Global de Vendas) registrada no primeiro trimestre entre os anos de 2004 (fase de mudança da metodologia) e 2012, inclusive, que foi de R\$ 2,57 bilhões. O aumento no primeiro trimestre de 2012 em relação ao valor médio de nove anos atingiu 6,3%.

## REGIÃO METROPOLITANA

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), composta pela Capital e 38 municípios, ainda registra desaquecimento nas vendas, ao comparar as 9.703 unidades negociadas no primeiro trimestre de 2012 com os 10.162 imóveis escondidos nos mesmos três meses do ano passado. Houve queda de 4,5%.

Os lançamentos na Região Metropolitana acumulam queda maior em comparação à cidade de São Paulo.

A retração foi de 38,4%, computando-se as 6.327 unidades lançadas de janeiro a março último e os 10.277 imóveis colocados em oferta no mesmo intervalo de 2011.

As vendas ultrapassaram os lançamentos em 3.376 unidades nos três primeiros meses de 2012. Vale ressaltar a contribuição da capital paulista tanto em termos de unidades lançadas como vendidas. A cidade, que representava 41,97% do total comercializado no primeiro trimestre de 2011, ampliou sua participação para 55,65% neste ano. A mesma performance foi observada com os lançamentos, que saltaram de 49,94% nos primeiros três meses de 2011 para 57,45% entre janeiro e março de 2012.

## CONJUNTURA ECONÔMICA

O cenário econômico global mantém o tom de preocupação motivada pelas dificuldades enfrentadas por países europeus, principalmente os mediterrâneos, e incertezas com relação à retomada da economia norte-americana. O quadro inclui ainda o processo de desaceleração da China, que, após longo período de crescimento na casa de dois dígitos, aumentará a produção de bens e serviços em torno de 7,5% a 8% neste ano.

No Brasil, o governo continua incentivando o consumo, com redução de alíquotas tributárias para alguns setores, e a busca incessante pela diminuição das taxas de juros bancárias. Vale destacar o aumento real da renda nos últimos anos, inclusive em 2011 – quando cresceu 4,8% diante do PIB.

De acordo com a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), o volume de crédito imobiliário concedido com recursos captados das cadernetas de poupança registrou alta de 9,9% de janeiro a março de 2012, com R\$ 17,59 bilhões financiados, contra R\$ 16 bilhões no primeiro trimestre de 2011. Apesar de a entidade prever crescimento de 30% do crédito imobiliário com recursos da poupança para este ano, sempre é bom lembrar que poderão ser feitos ajustes nas estimativas. É tradicional a contribuição do mercado imobiliário e da indústria da construção para o desempenho da economia.

“A manutenção de alta nas vendas de imóveis novos neste ano será relevante para que o País atravesse mais uma onda anticíclica, sem se contaminar com a crise que atinge países desenvolvidos e que pode chegar a outras nações”, analisa o presidente do Secovi-SP, Claudio Bernardes.

## PERSPECTIVAS

Os primeiros resultados sobre a evolução do mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo permitem traçar perspectivas de crescimento de 10% nas vendas em unidades e redução de 5% no total de lançamentos.

Para Claudio Bernardes, o mercado imobiliário tem muito a crescer, mas por meio de uma expansão sustentada. “Precisamos pensar as cidades como megametrópoles, cujo planejamento de adensamento e desenvolvimento urbano contempla e abrange grandes regiões”, pondera. “A equalização a partir de novos modelos de ocupação urbana irá criar oportunidades para um aperfeiçoamento do conceito de morar em cidades.”



# **Balanço do mercado imobiliário**

## **1º trimestre de 2012**

**CELSO PETRUCCI**  
Diretor-executivo  
Economista-chefe do Secovi-SP



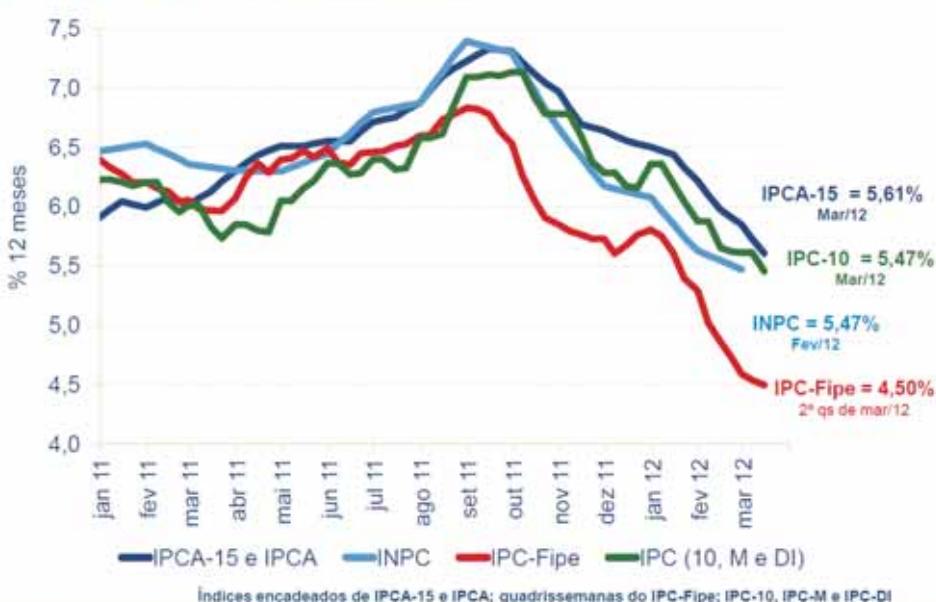
Economia

## 2012 - Perspectivas Favoráveis

- Inflação convergindo para a trajetória de metas, ou seja, para 4,5%;
- Crescimento moderado do crédito (em torno de 15%);
- Disciplina fiscal (superávit primário em torno de 3,1% do PIB);
- Déficit em conta corrente, em torno de 2,6% do PIB, financiado essencialmente com IED;
- Taxas de desemprego baixas; e
- Economia crescendo em torno de 3,5%.



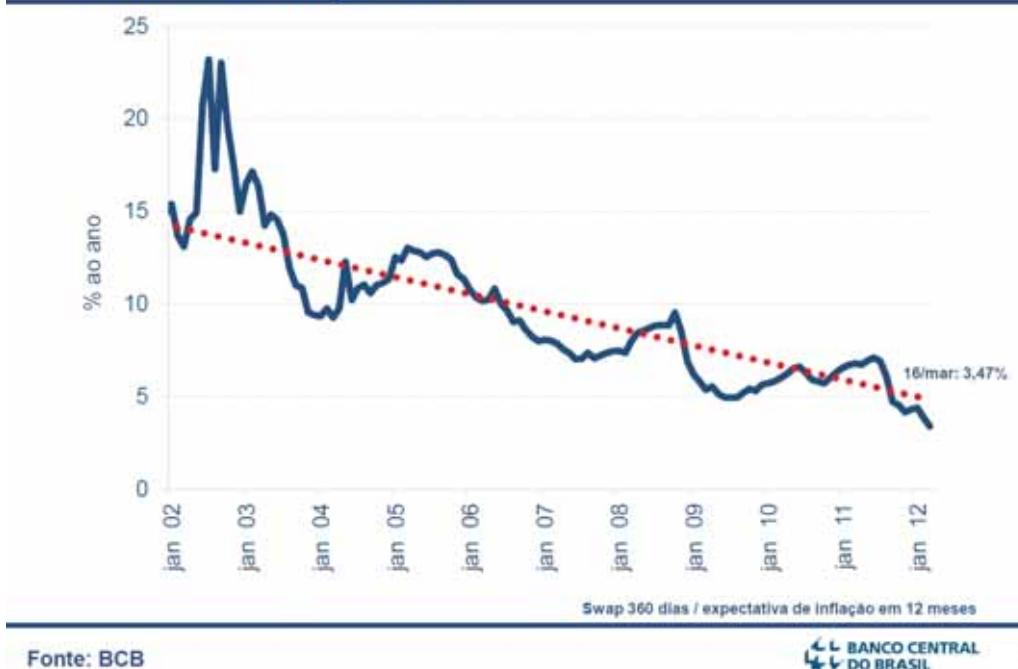
## Preços ao consumidor



Fonte: IBGE / Fipe / FGV



## Taxa real de juros



Fonte: BCB

BANCO CENTRAL  
DO BRASIL

## Atividade econômica

- Elementos de sustentação da demanda mantêm-se presentes
    - Taxa de desemprego no menor nível histórico
    - Economia continua gerando empregos formais
    - Massa salarial e rendimento real do trabalhador mantêm trajetória de ascensão
    - Crédito cresce a taxas sustentáveis
  - Ademais, o setor industrial passou por uma redução no nível de estoques nos últimos meses
- ⇒ **Este cenário proporcionará uma retomada mais consistente da atividade econômica, que deve acelerar-se no 2º semestre**

BANCO CENTRAL  
DO BRASIL

## Taxa de desemprego no menor nível histórico

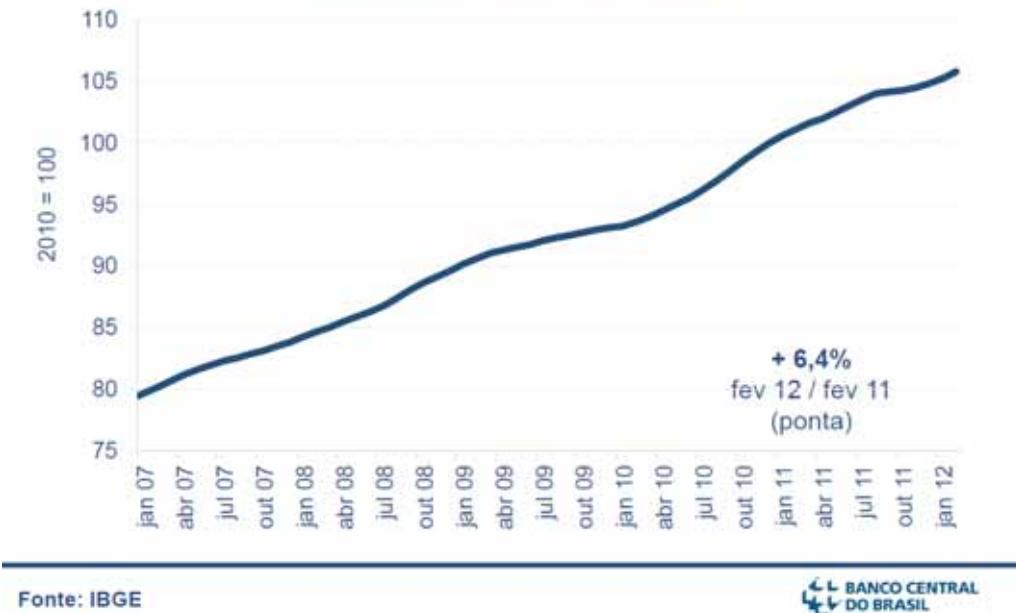


## Criação de empregos formais



## Massa salarial real em expansão

Massa salarial nos últimos 12 meses

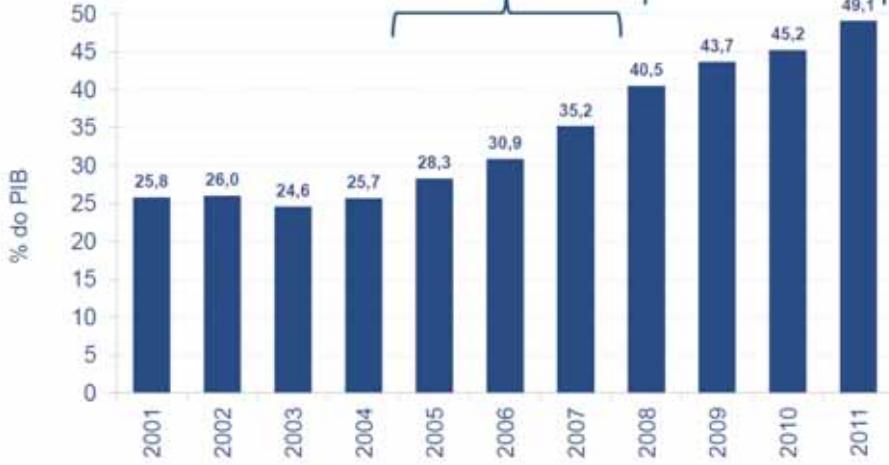


Fonte: IBGE

BANCO CENTRAL  
DO BRASIL

## Crédito crescendo de forma sustentável

2005-2008: 25,2%      2009-2011: 18,3 %



Fonte: BCB

BANCO CENTRAL  
DO BRASIL

## Desempenho das Principais Economias Mundiais em 2011

	PIB (US\$ bi.)	Crescimento PIB (%)	Taxa de desemprego (%)
1º Estados Unidos	15.065	1,7	8,5
2º China	6.988	9,3	4,1
3º Japão	5.855	-0,9	4,5
4º Alemanha	3.629	3,1	6,6
5º França	2.808	1,8	9,8
<b>6º Brasil</b>	<b>2.518</b>	<b>2,7</b>	<b>4,7</b>
7º Reino Unido	2.481	0,9	8,4
8º Itália	2.246	0,4	8,9
9º Rússia	1.885	4,3	6,1
10º Índia	1.843	7,0	9,4

Fonte: CEBR e Bloomberg



## Sumário do cenário internacional

- Bancos Centrais (BCs) de economias avançadas adotaram políticas monetárias expansionistas ...
- ... o que contribuiu para a redução da aversão ao risco no início de 2012.
- Dados recentes indicam que a retomada da economia norte-americana está em curso.
- A perspectiva de crescimento da China foi ajustada para baixo, porém ainda prevalece o cenário de pouso suave.
- A economia mundial continua com expectativa de desaceleração do crescimento em 2012, e de baixo crescimento nos próximos anos.



## Considerações finais

---

- O crescimento econômico brasileiro será maior em 2012 do que em 2011
- A inflação será menor em 2012. Estamos no processo de convergência para o centro da meta



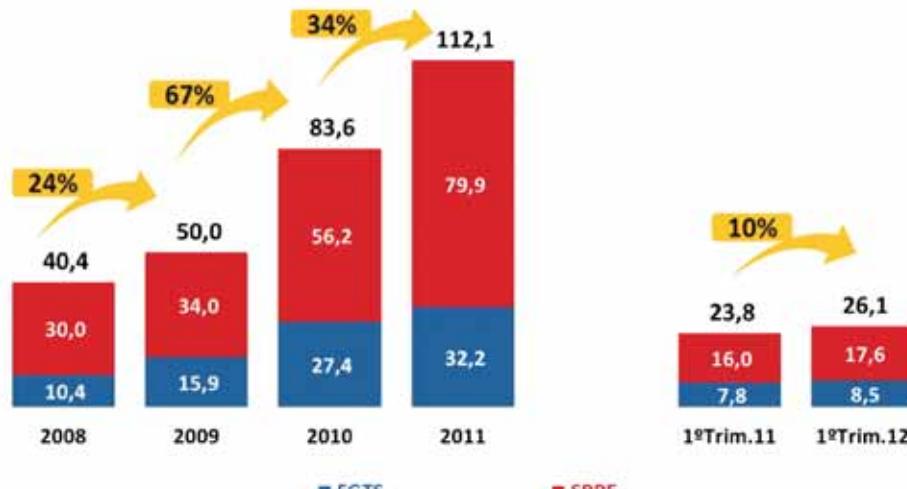


## **Financiamento Imobiliário (SBPE)**

## Financiamentos - Funding Poupança e FGTS



Valores (R\$ Bilhões)



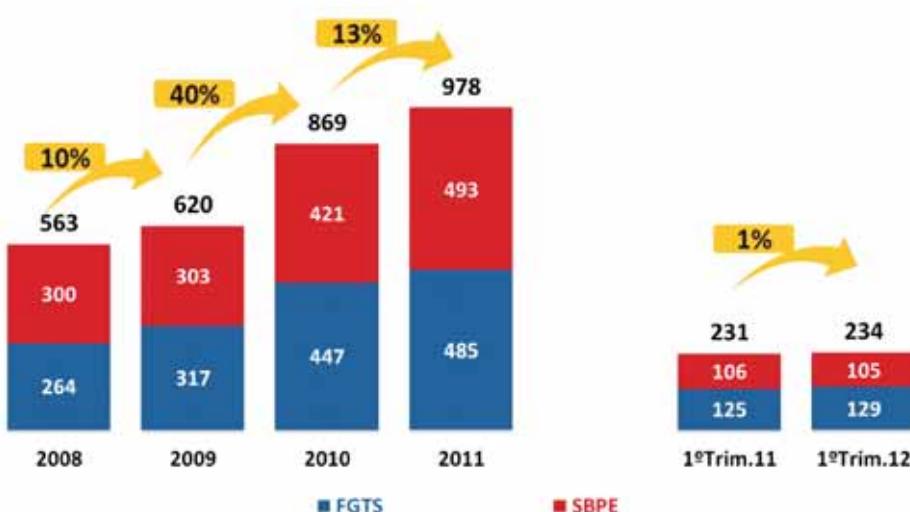
Fonte: Banco Central, CEF e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Financiamentos - Funding Poupança e FGTS



Unidades (Mil)



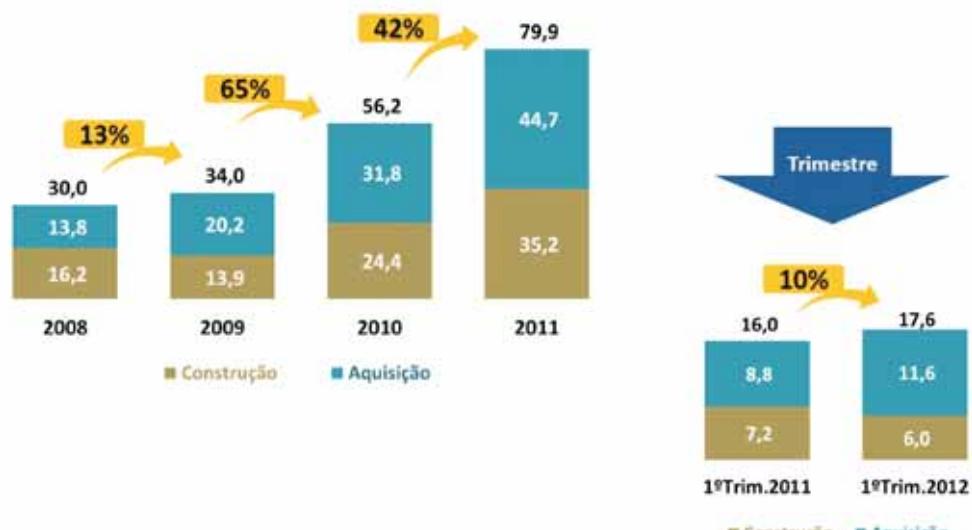
Fonte: Banco Central, CEF e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Financiamentos - Funding Poupança



Valores (R\$ Bilhões)



Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Financiamentos - Funding Poupança



Unidades (Mil)



Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Financiamentos - Funding Poupança



Valor Médio de Financiamento (R\$ Mil)



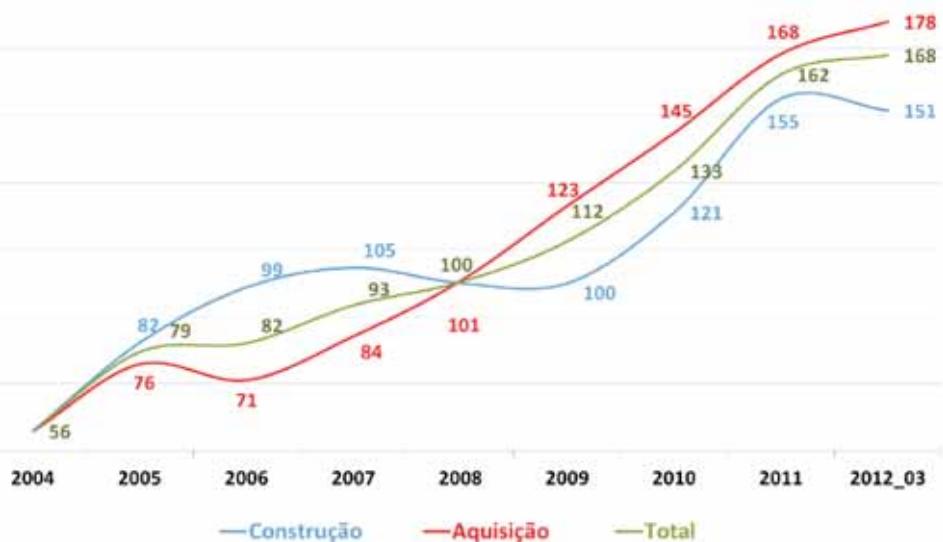
Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Financiamentos - Funding Poupança



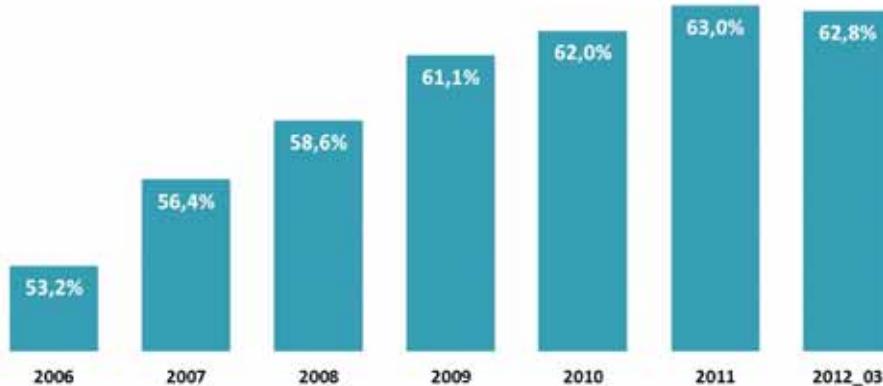
Valor Médio de Financiamento (R\$ Mil)



Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## LTV - Aquisição *Funding Poupança*



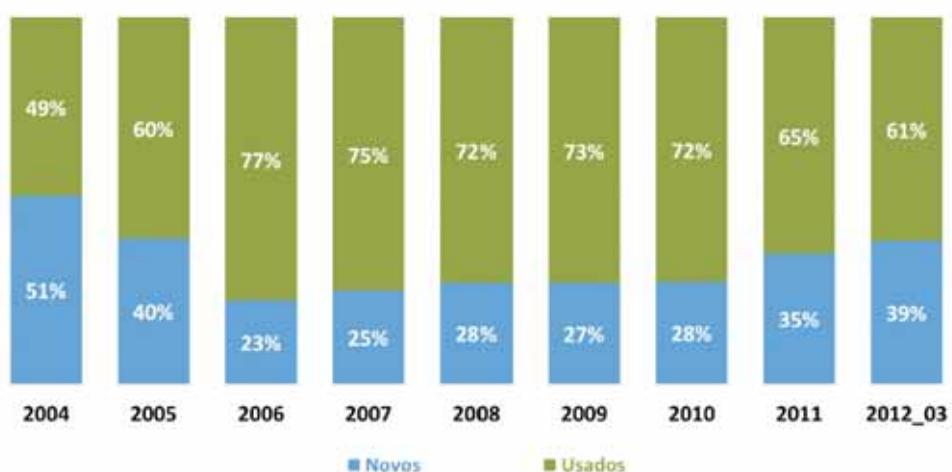
Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Financiamentos Aquisição - *Funding Poupança*



Imóveis Novos e Usados  
Participação %



Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Financiamentos Produção - Funding Poupança



Número de Empreendimentos Financiados  
Empresário



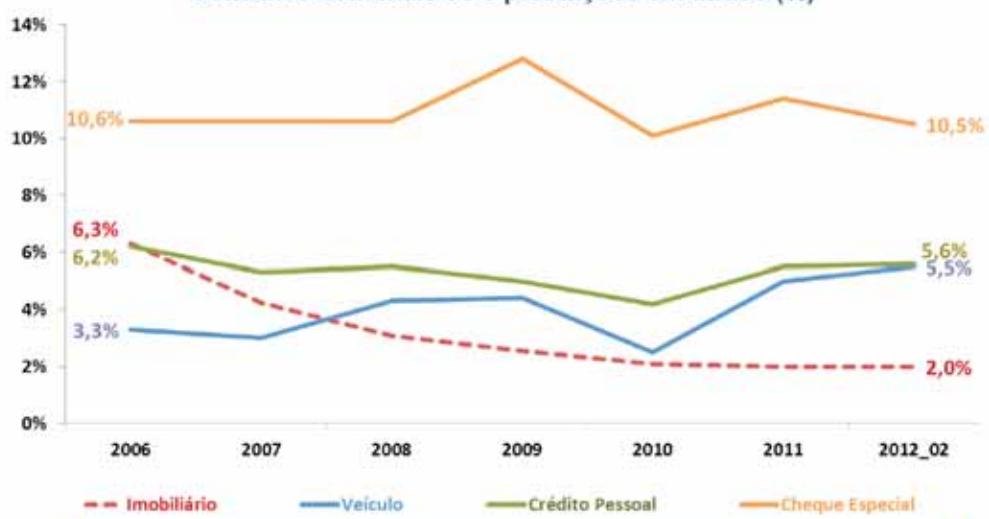
Fonte: ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Inadimplência (%) – Por tipo de crédito



Contratos com mais de 3 prestações em atraso (%)



**Crédito imobiliário com a menor inadimplência do sistema bancário**

Fonte: Banco Central e ABECIP.  
Inteligência de Mercado ABECIP

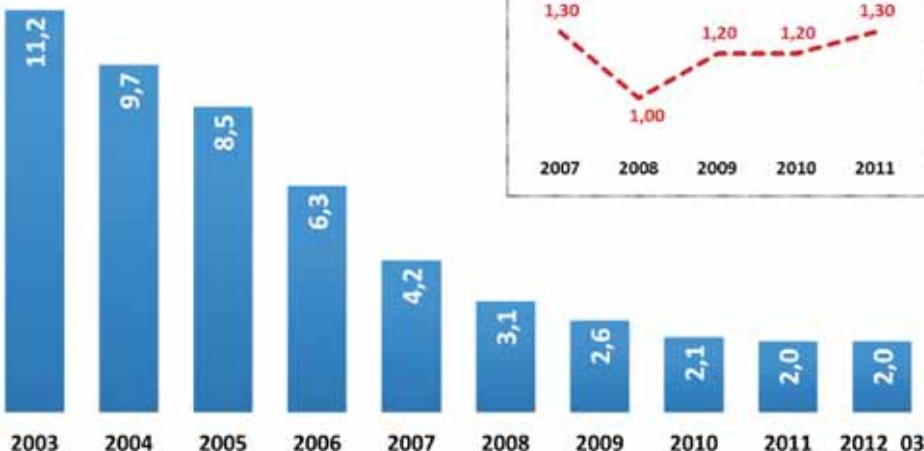
[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Inadimplência (%) - SBPE

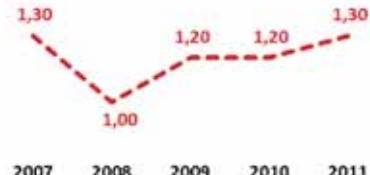


Contratos com mais de 3 prestações em atraso (%)

**Garantia Hipotecária + Alienação**



**Alienação Fiduciária**



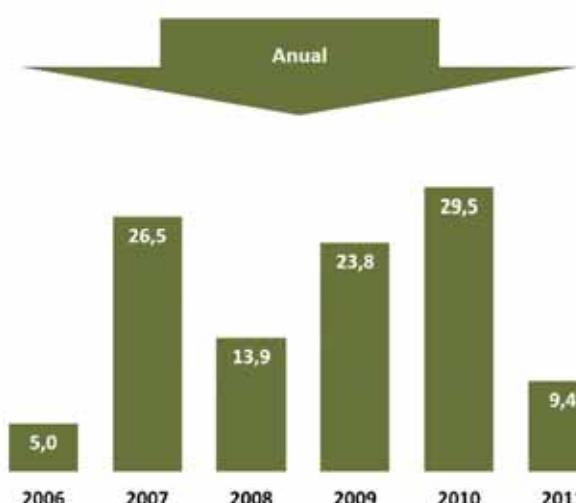
Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

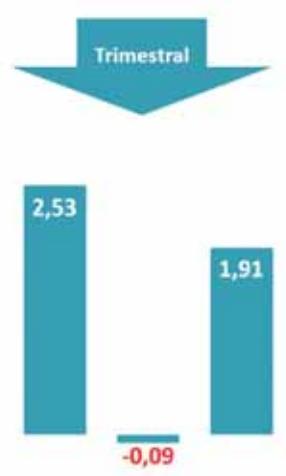
## Poupança SBPE - Captação Líquida (R\$ Bilhões)



Anual



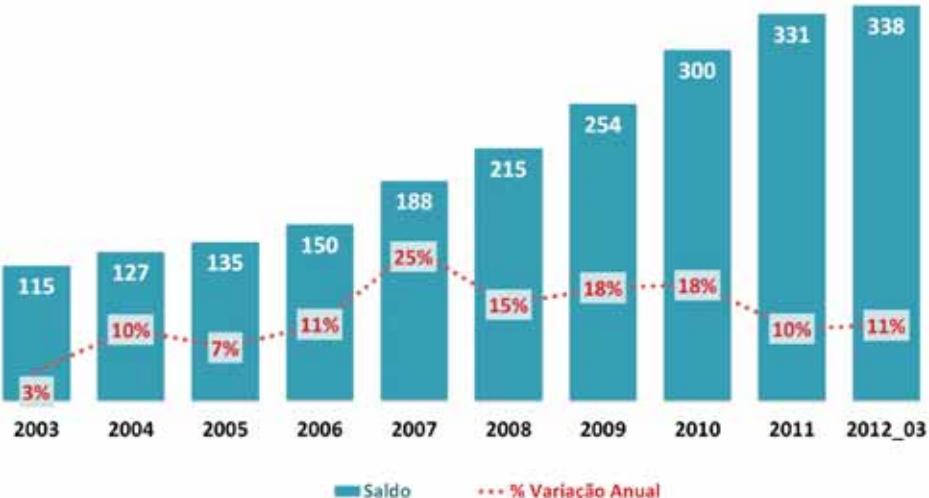
Trimestral



Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Poupança SBPE - Saldo (R\$ Bilhões)



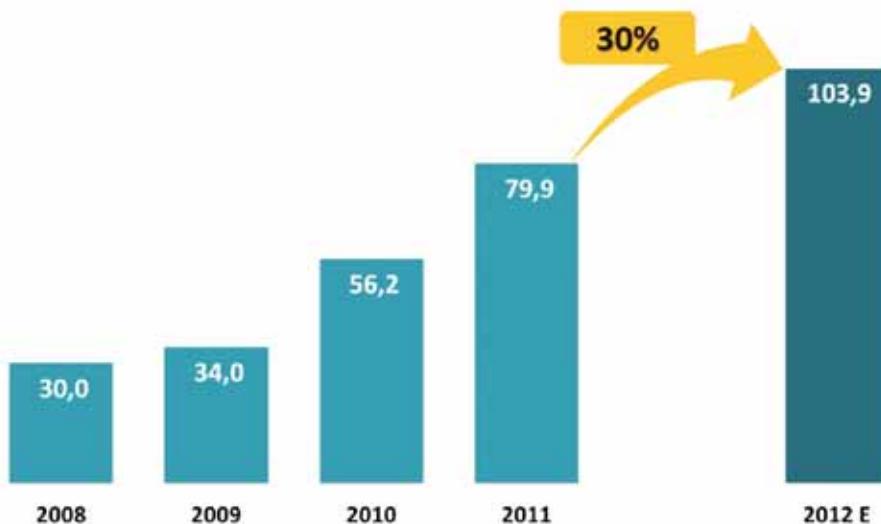
Fonte: Banco Central e ABECIP  
Inteligência de Mercado ABECIP

[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

## Projeções 2012 - Financiamentos - Funding Poupança



Valores (R\$ Bilhões)



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

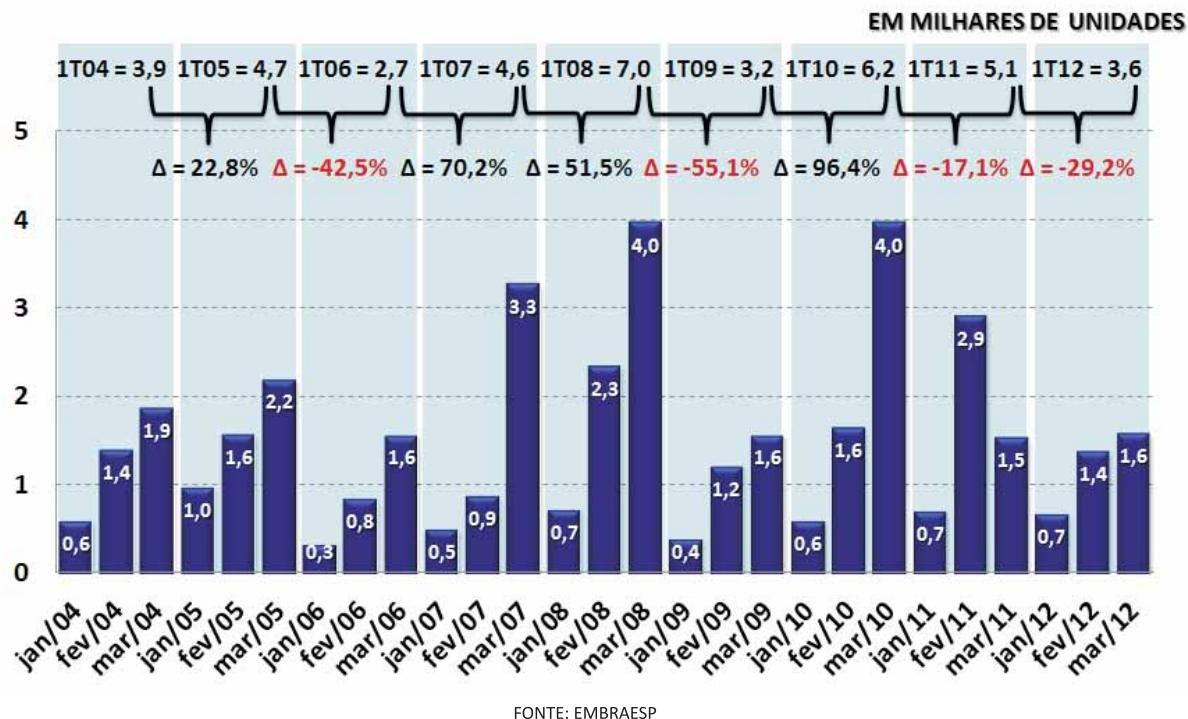
[www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)



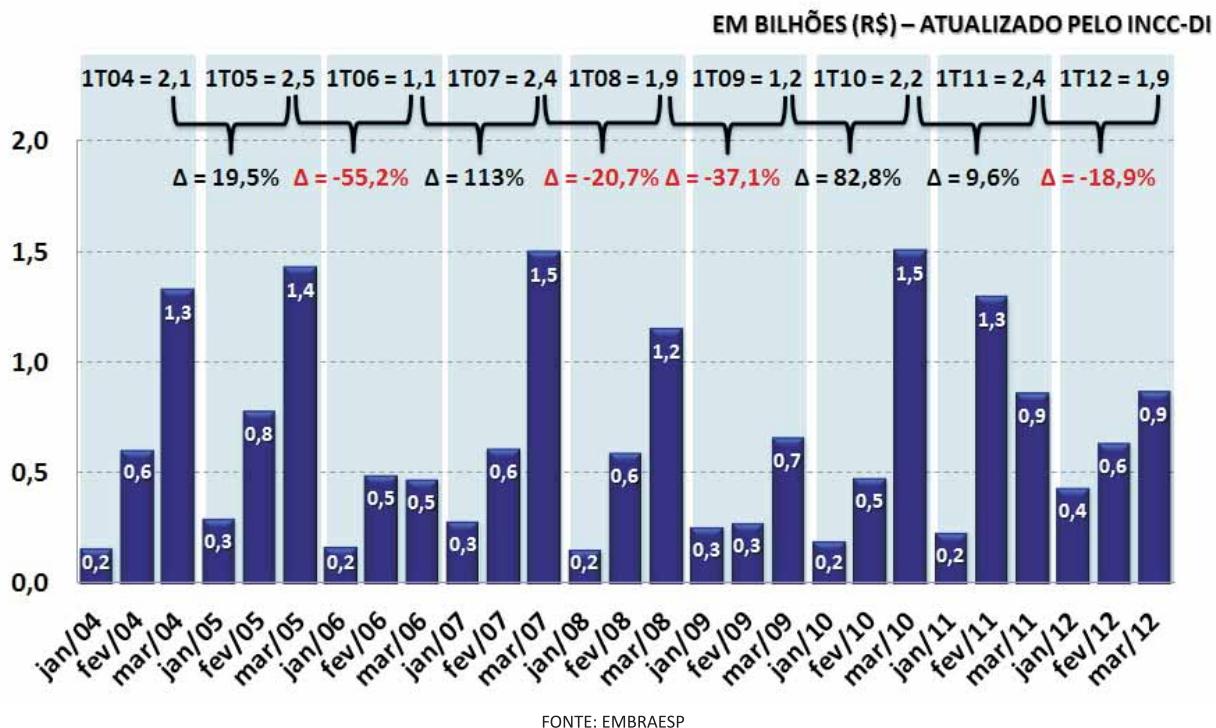
## Mercado Imobiliário Residencial

# LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

## Município de São Paulo

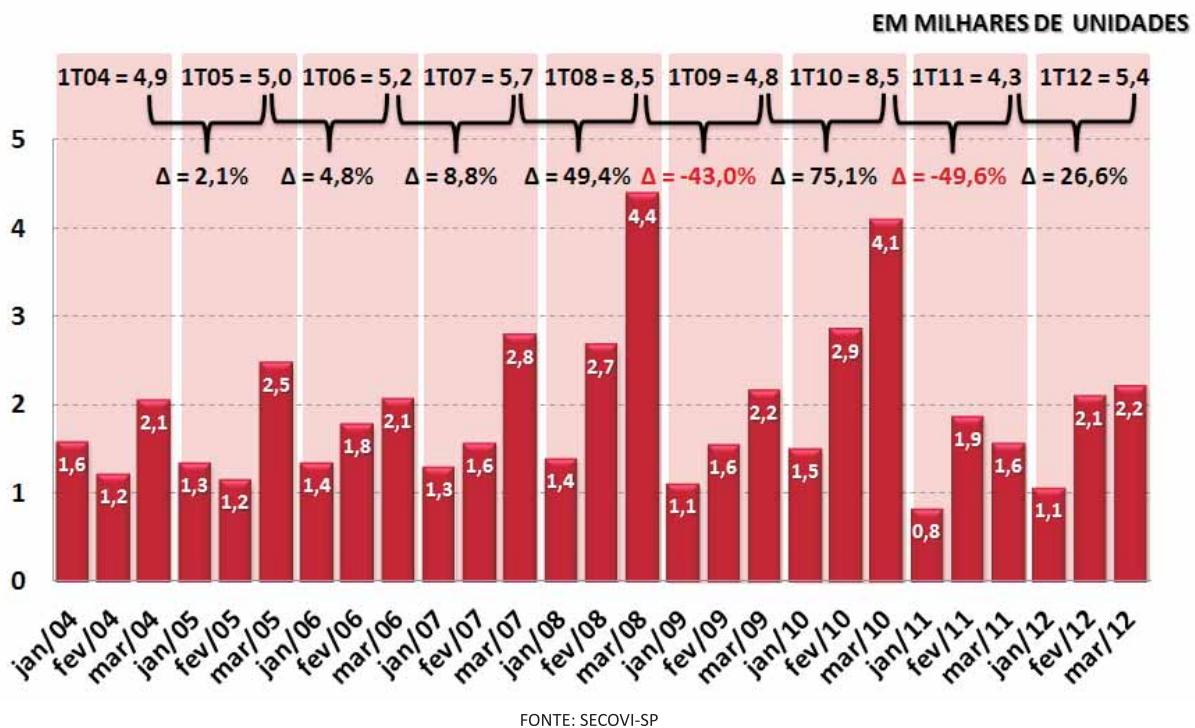


## Município de São Paulo

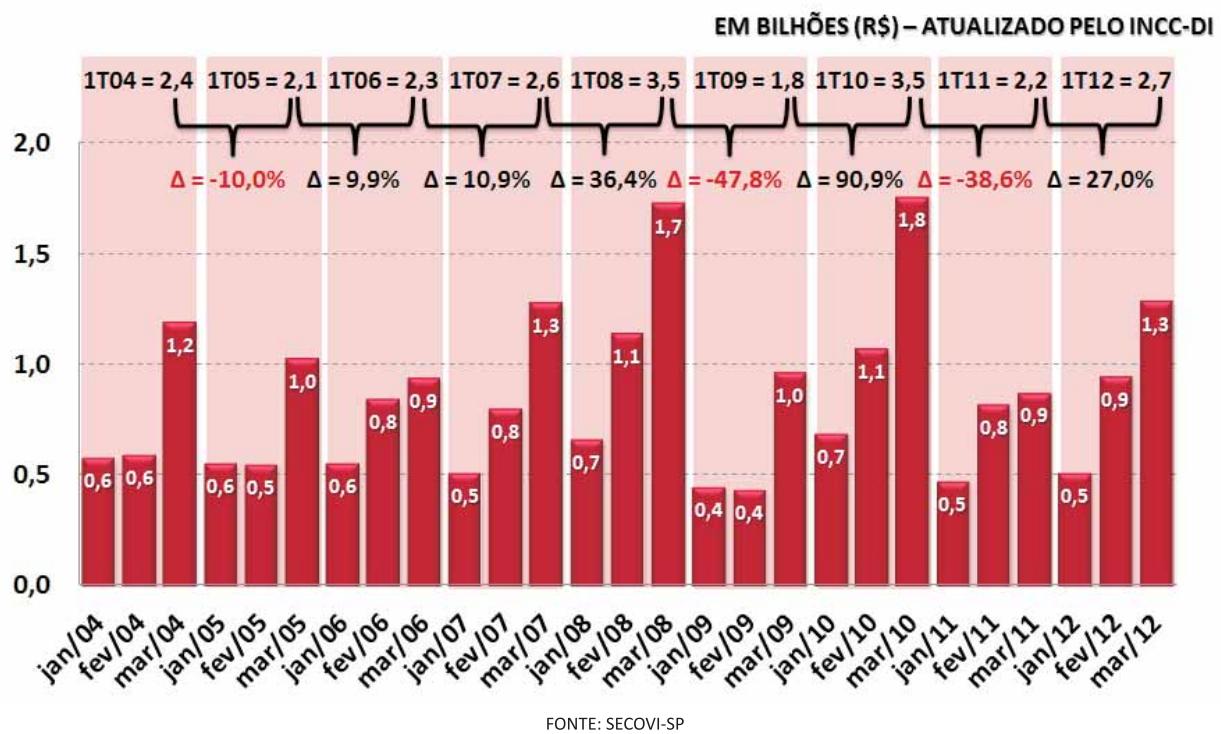


# COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

## Município de São Paulo



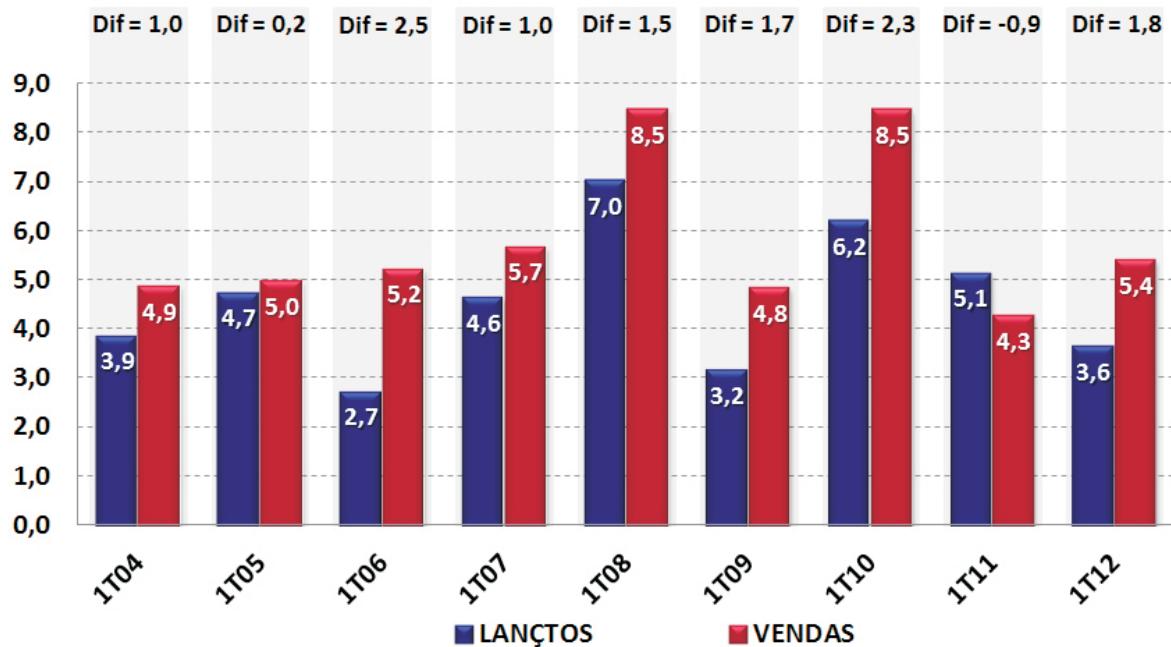
## Município de São Paulo



# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - TRIMESTRE

## Município de São Paulo

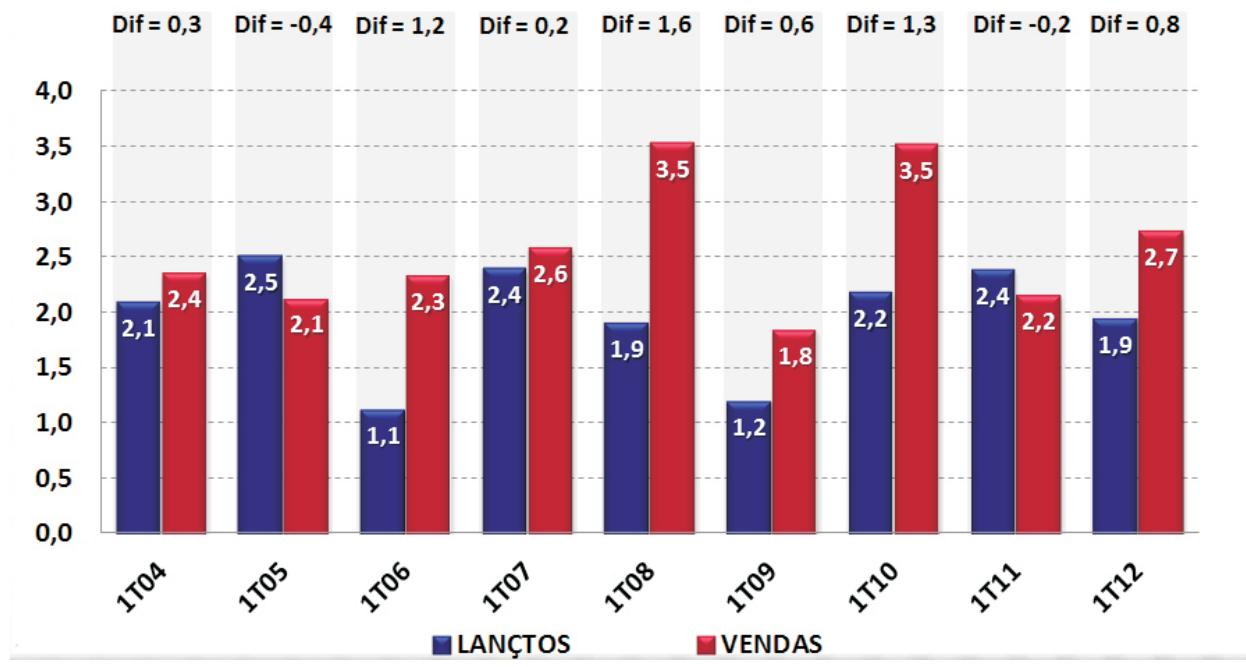
EM MILHARES DE UNIDADES



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

## Município de São Paulo

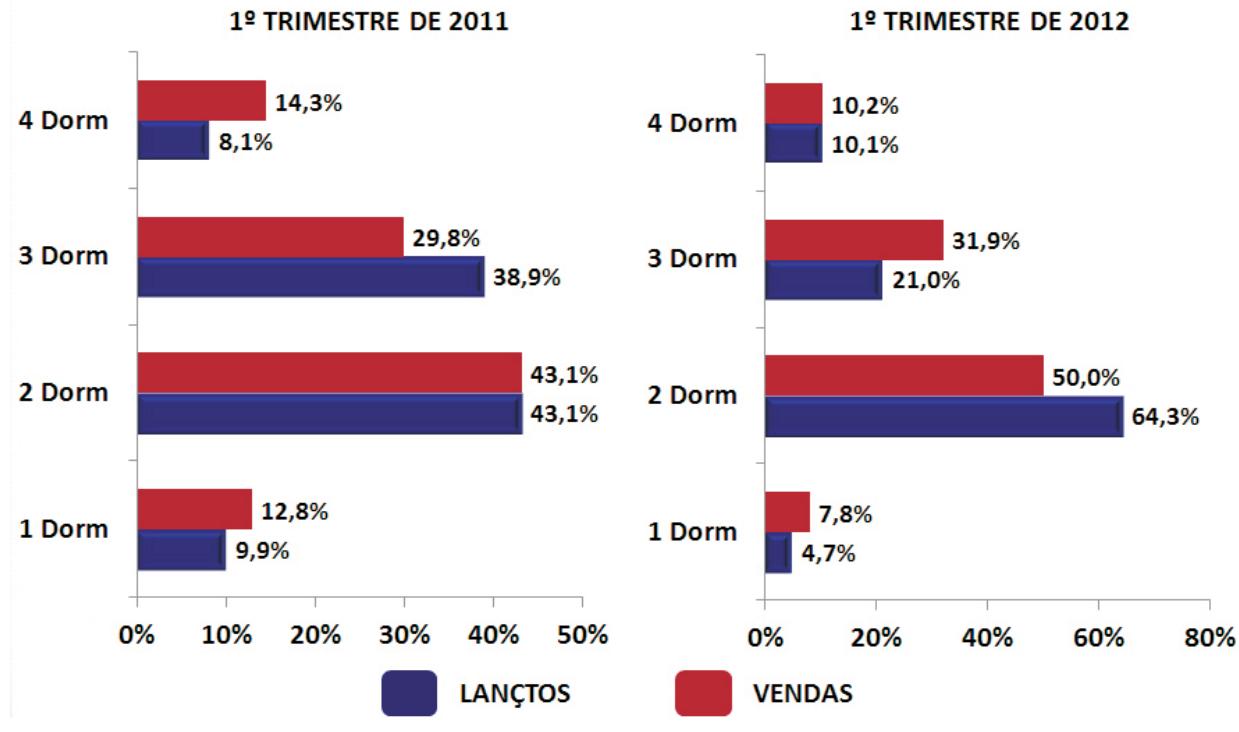
EM BILHÕES (R\$) – ATUALIZADO PELO INCC-DI



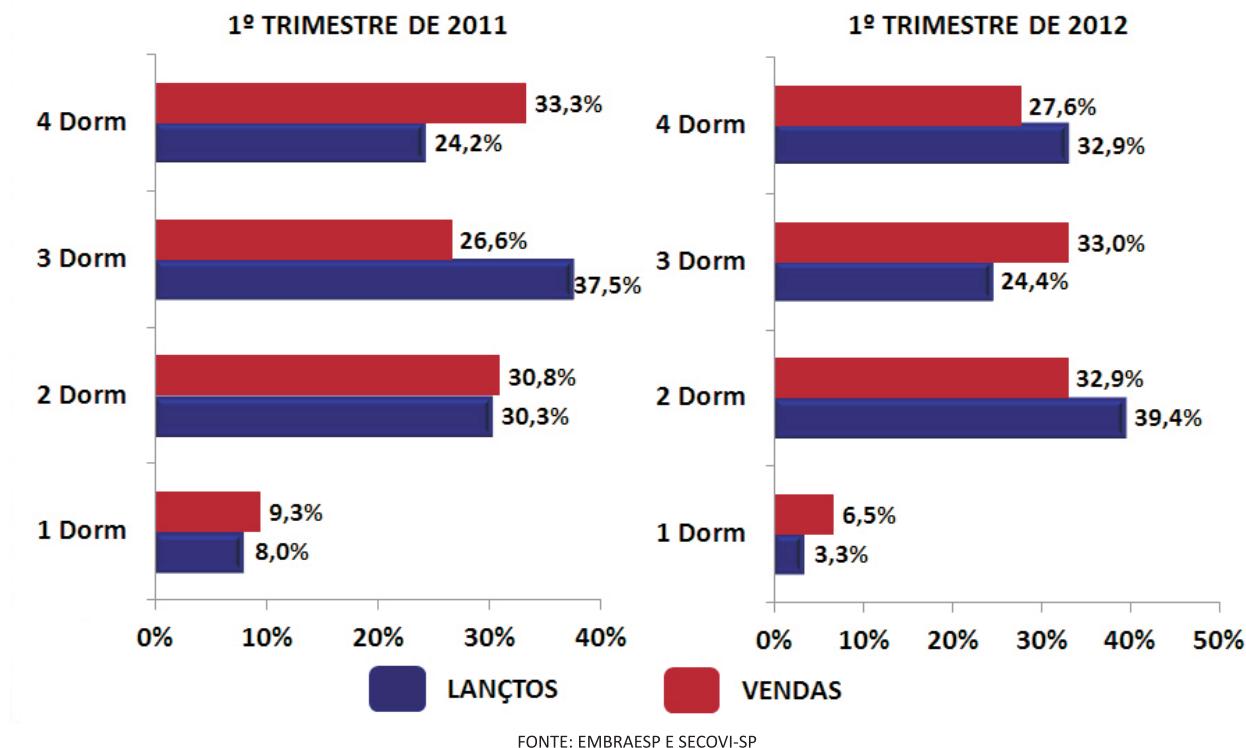
FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - TRIMESTRE

## Município de São Paulo – unidades

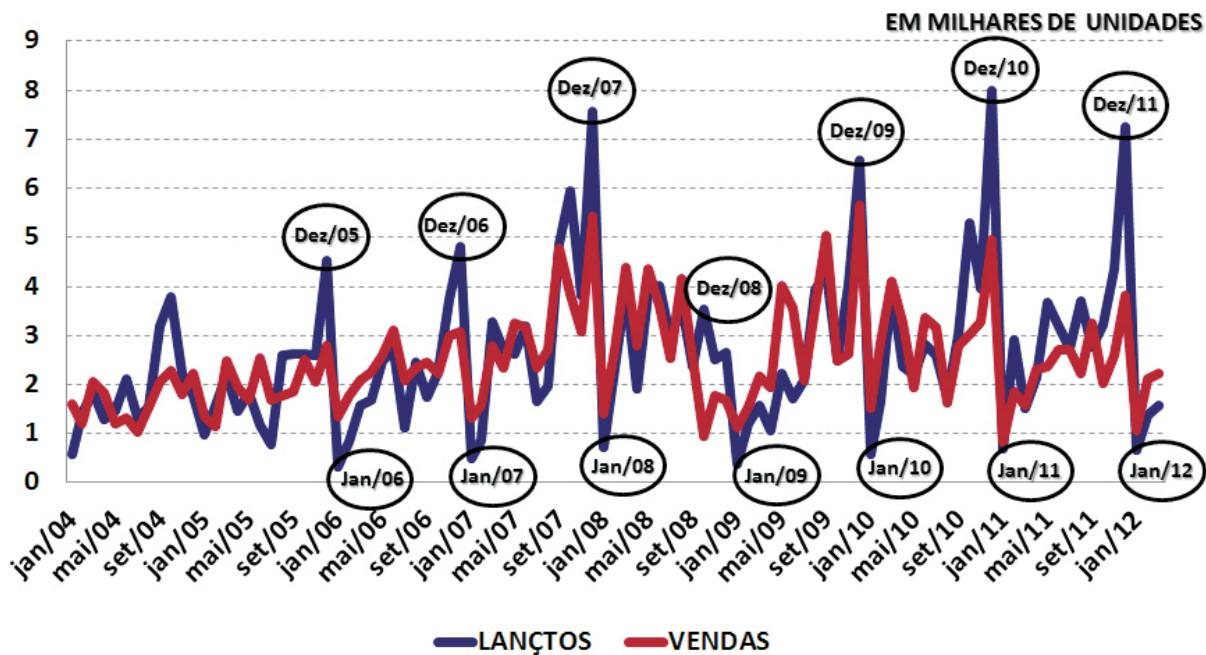


## Município de São Paulo – valores (R\$) INCC

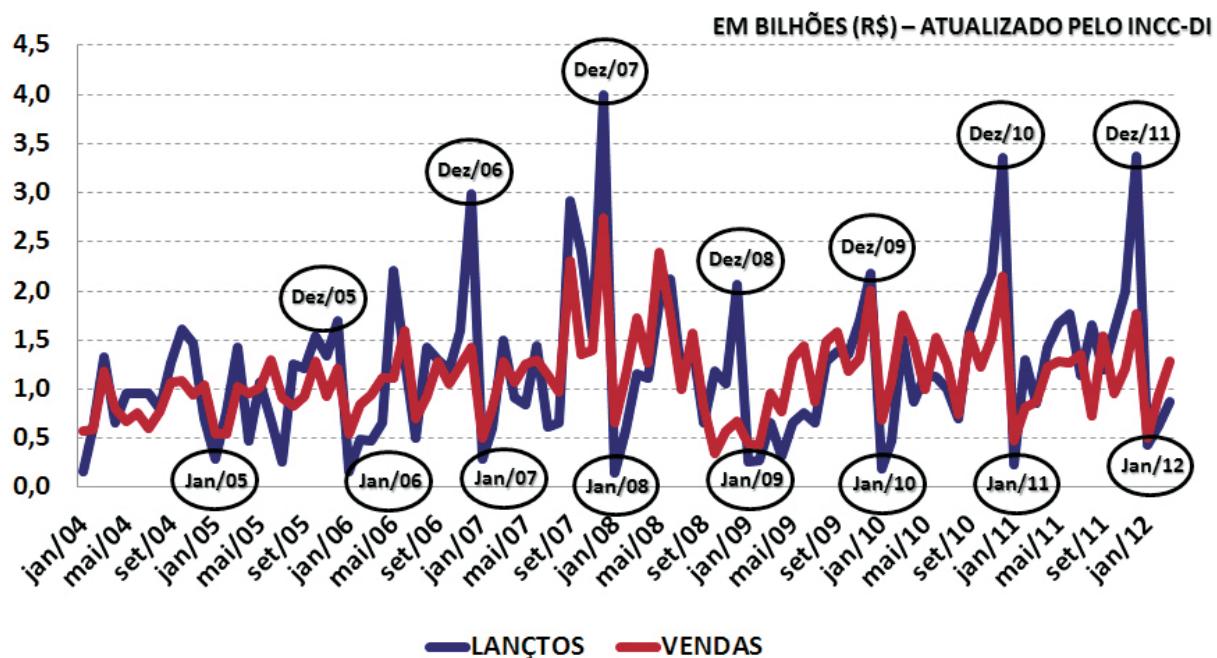


# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS

## Município de São Paulo

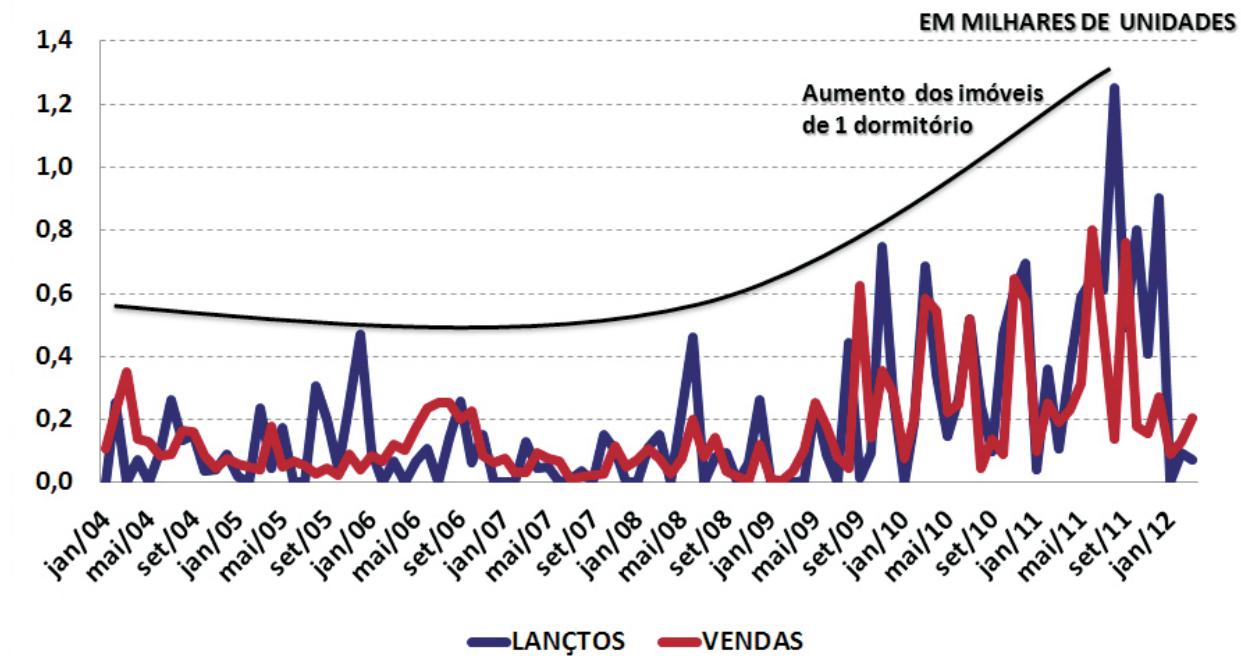


## Município de São Paulo

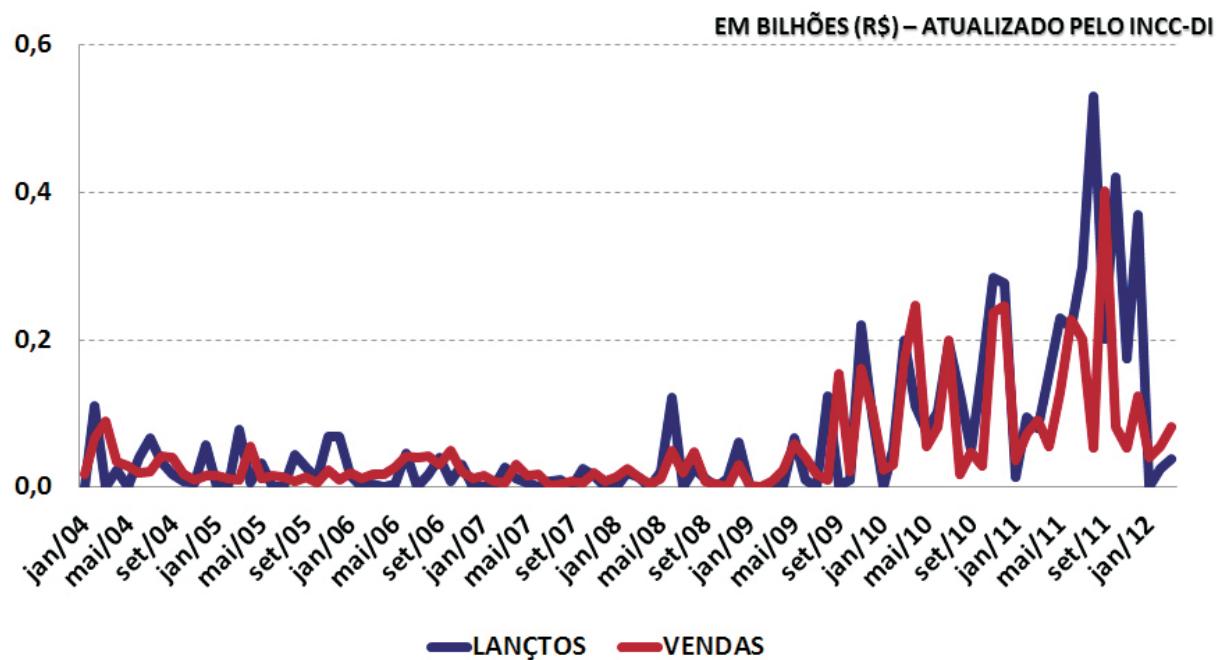


# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS

## Município de São Paulo – 1 dormitório

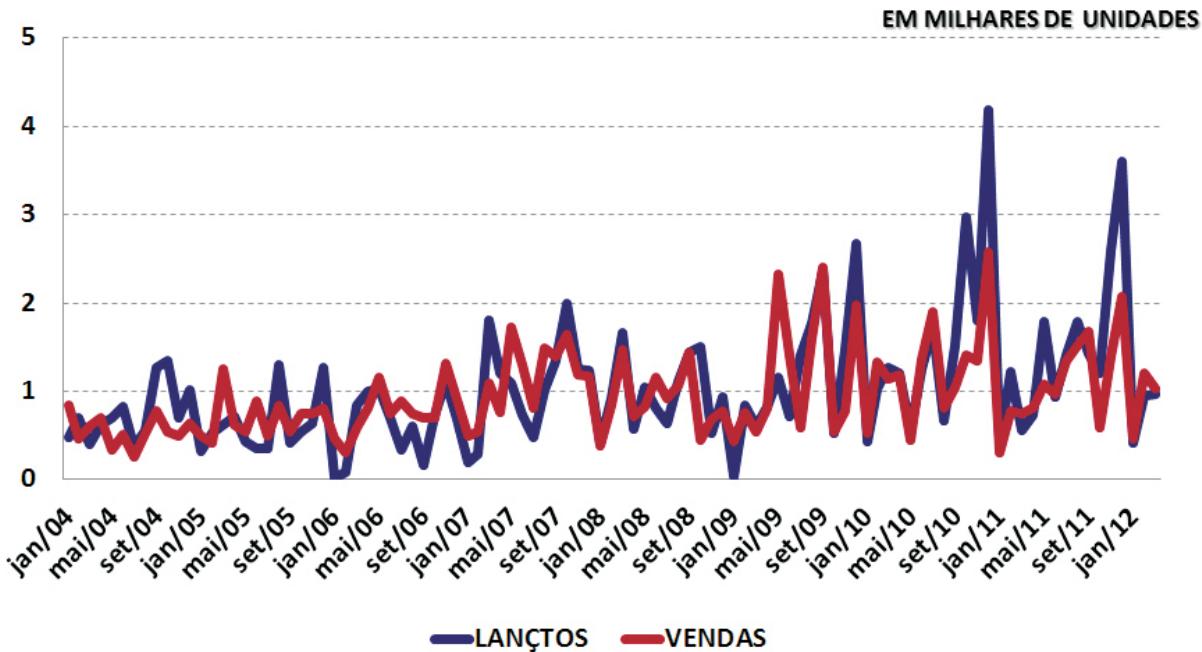


## Município de São Paulo – 1 dormitório



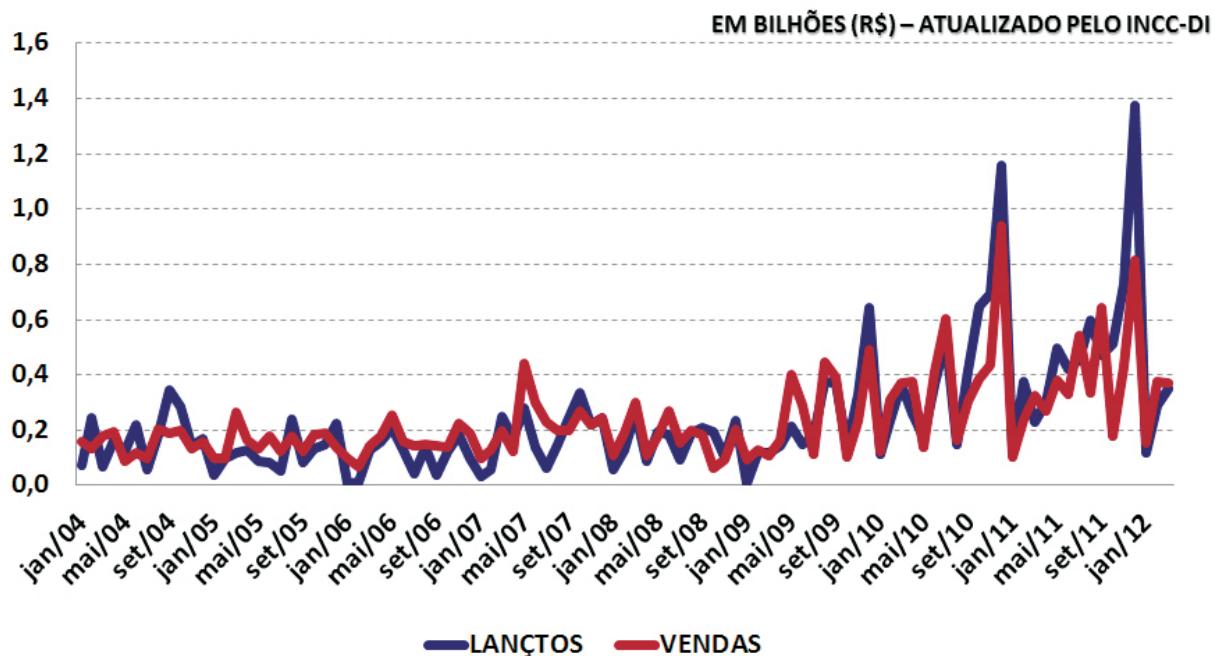
# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS

## Município de São Paulo – 2 dormitórios



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

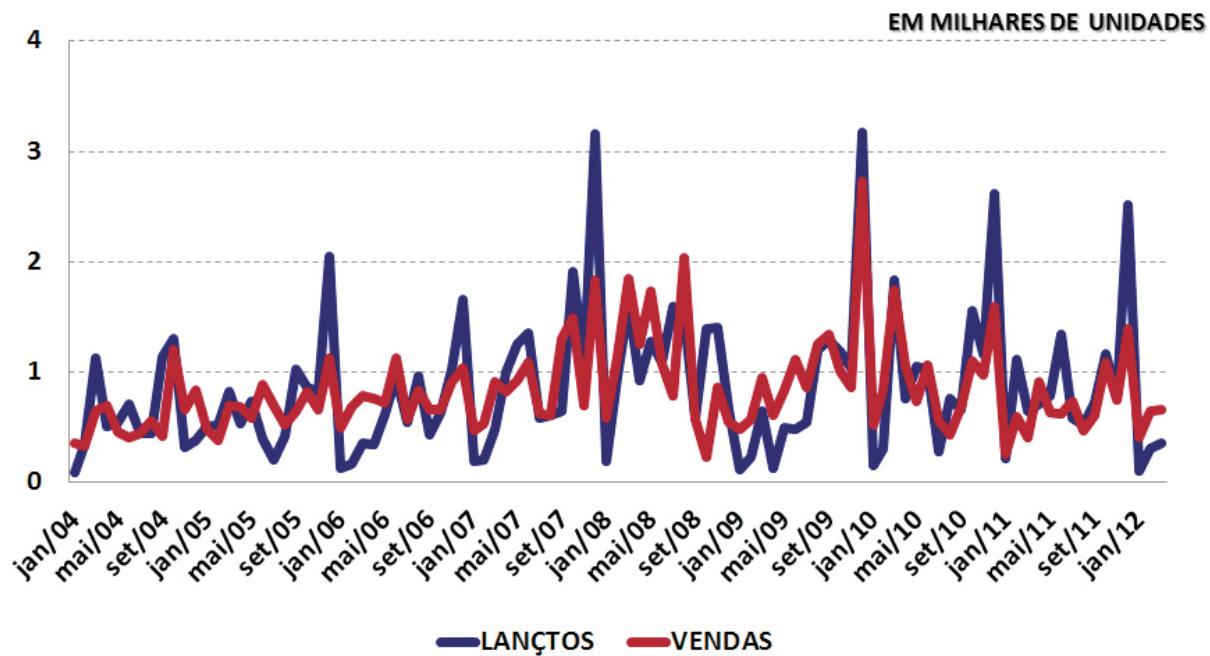
## Município de São Paulo – 2 dormitórios



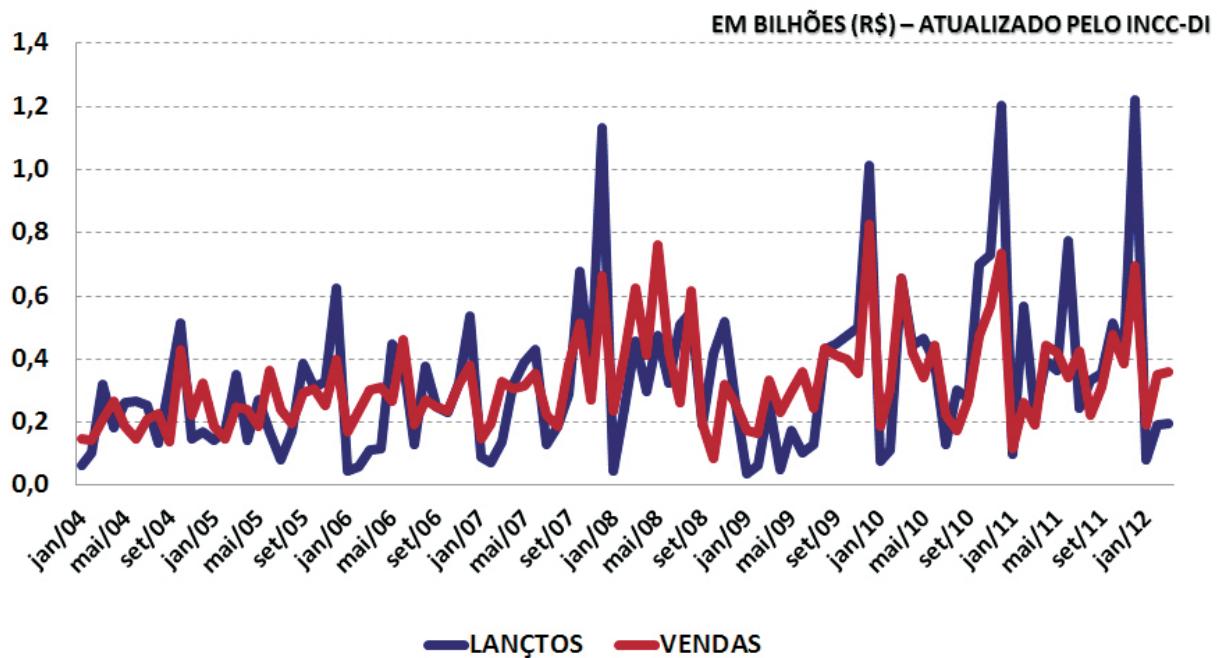
FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

## LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS

### Município de São Paulo – 3 dormitórios

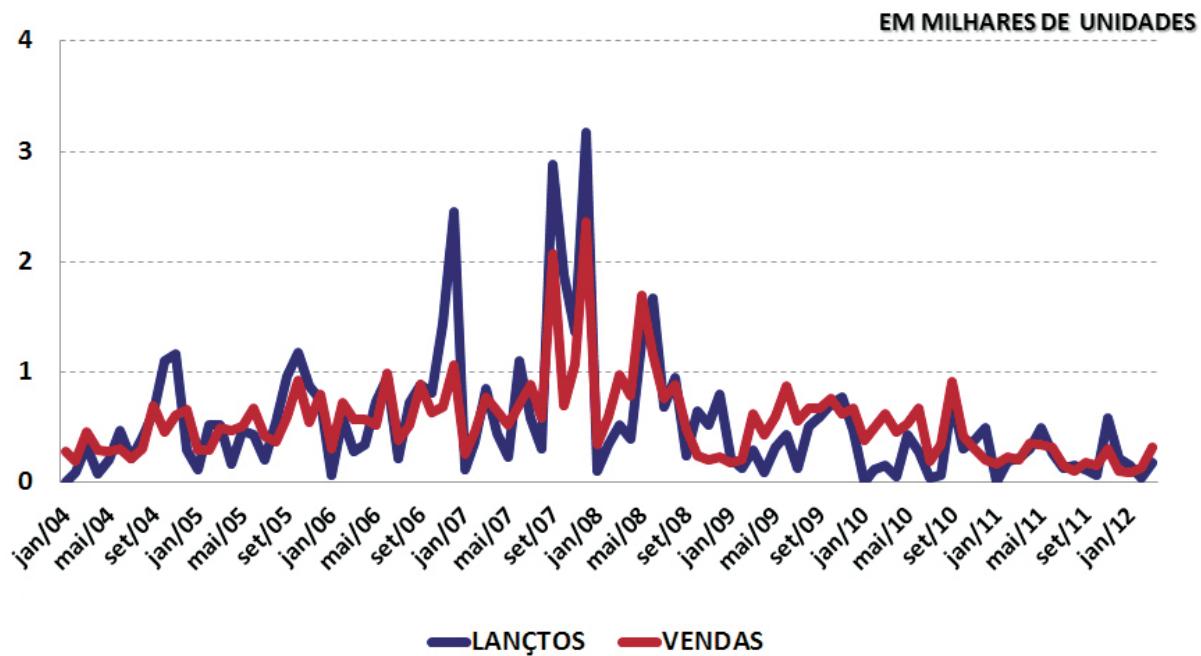


### Município de São Paulo – 3 dormitórios



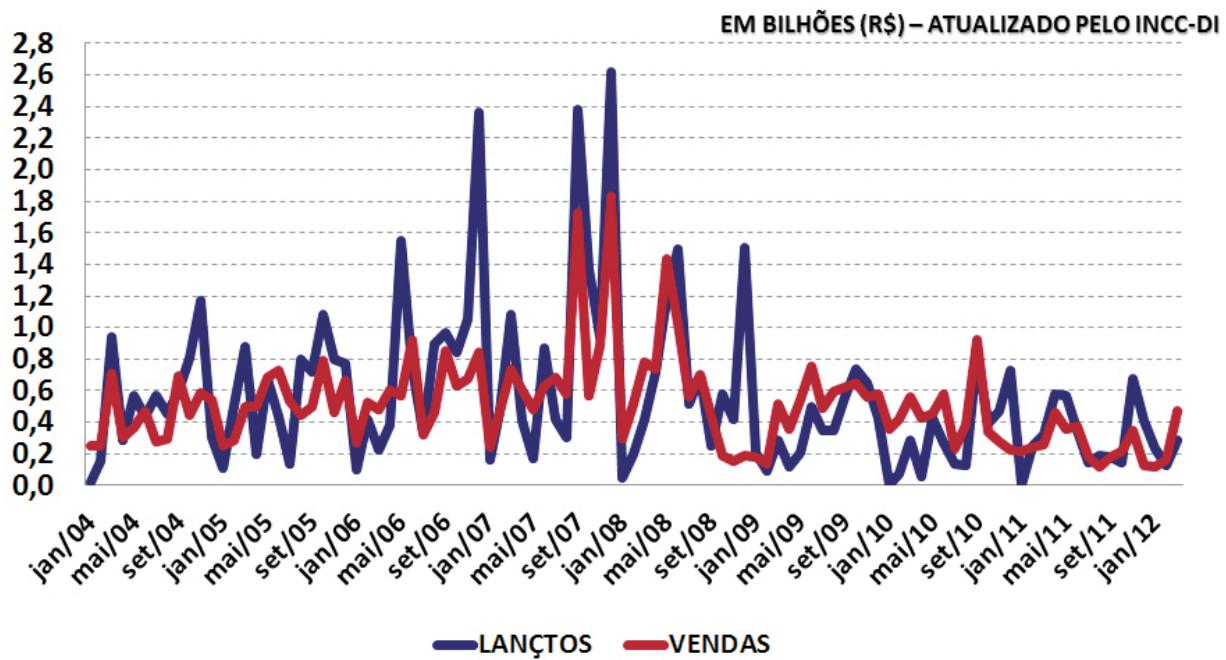
# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS

## Município de São Paulo – 4 dormitórios



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

## Município de São Paulo – 4 dormitórios

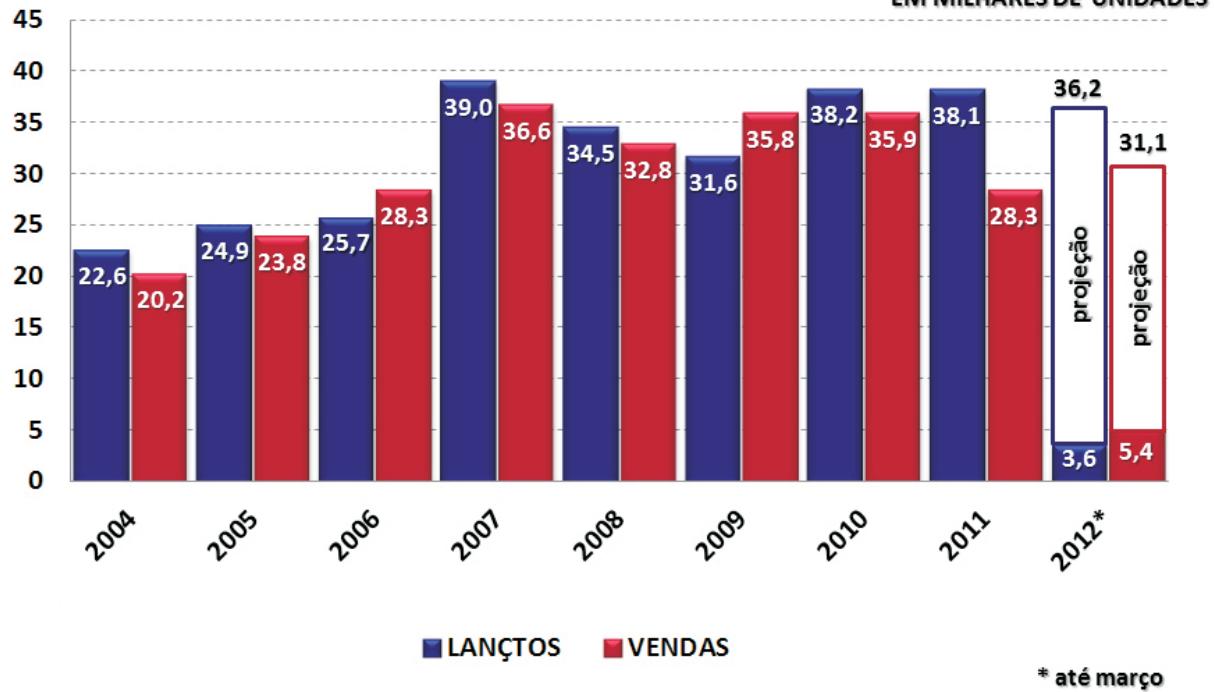


FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS

## Município de São Paulo

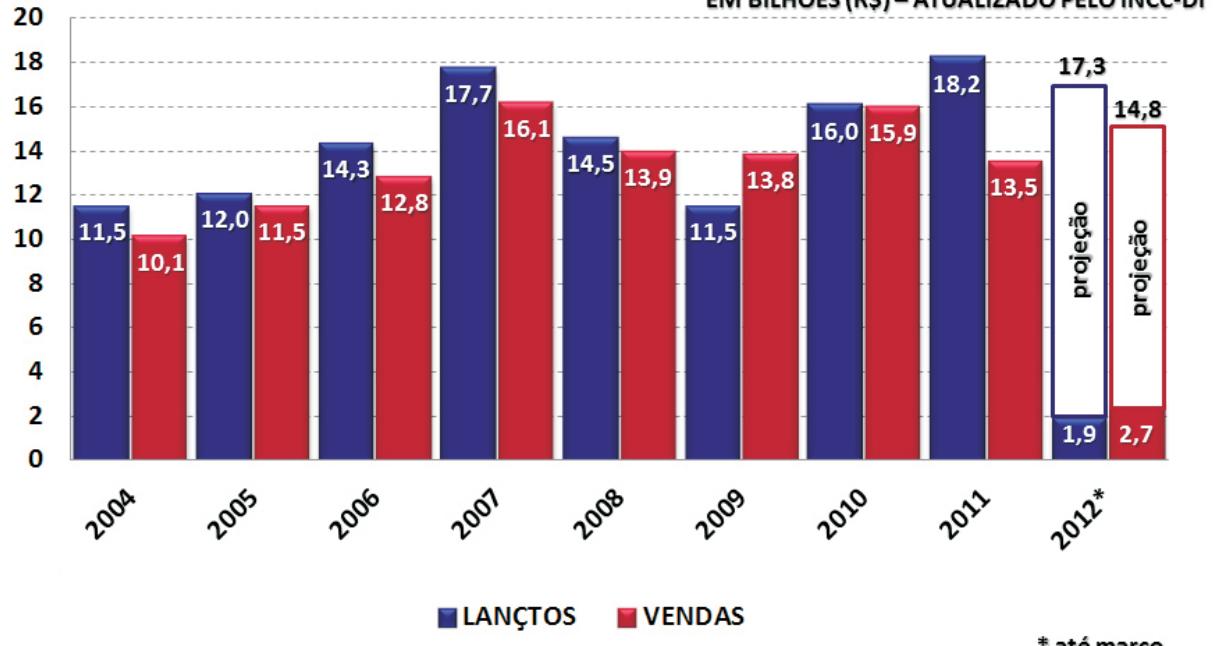
EM MILHARES DE UNIDADES



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

## Município de São Paulo

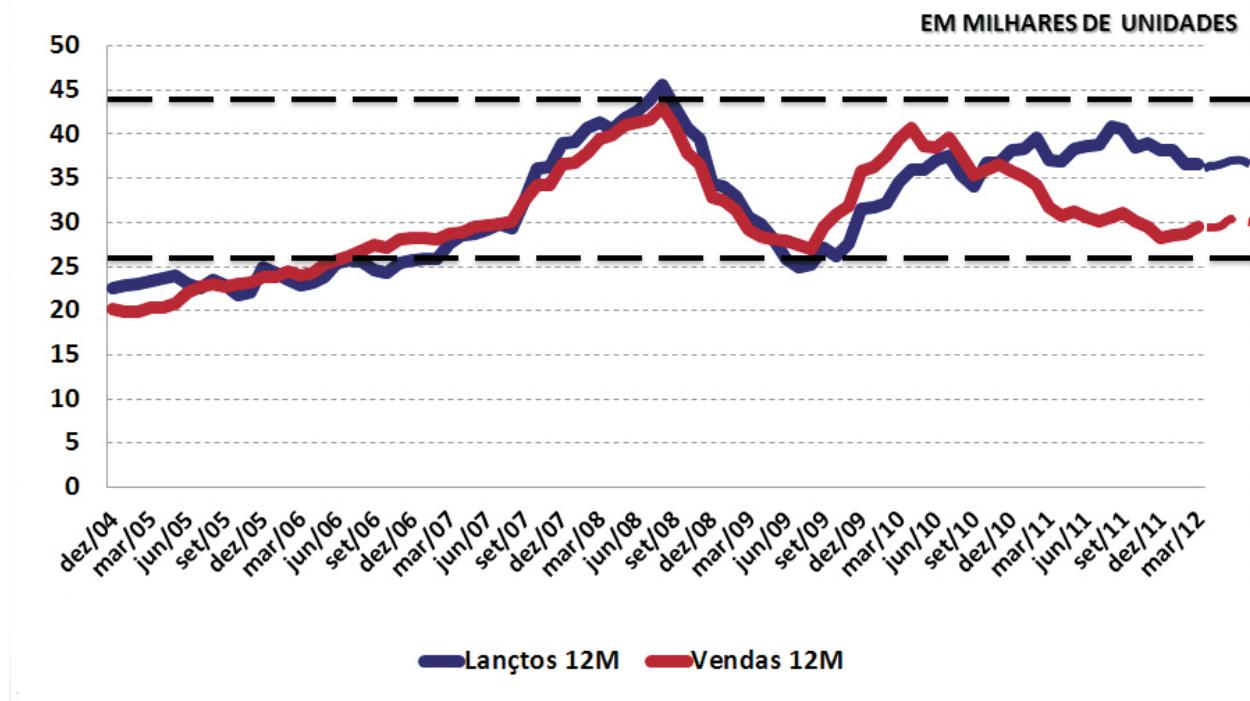
EM BILHÕES (R\$) – ATUALIZADO PELO INCC-DI



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

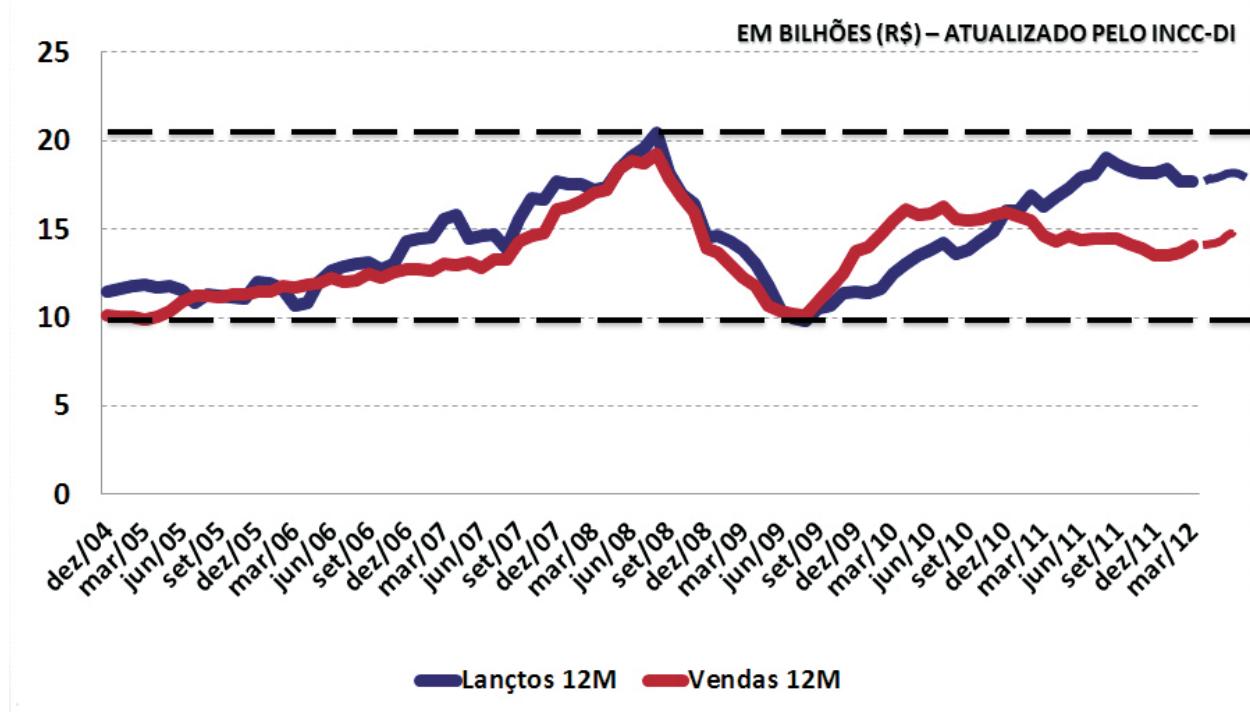
# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES

## Município de São Paulo



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

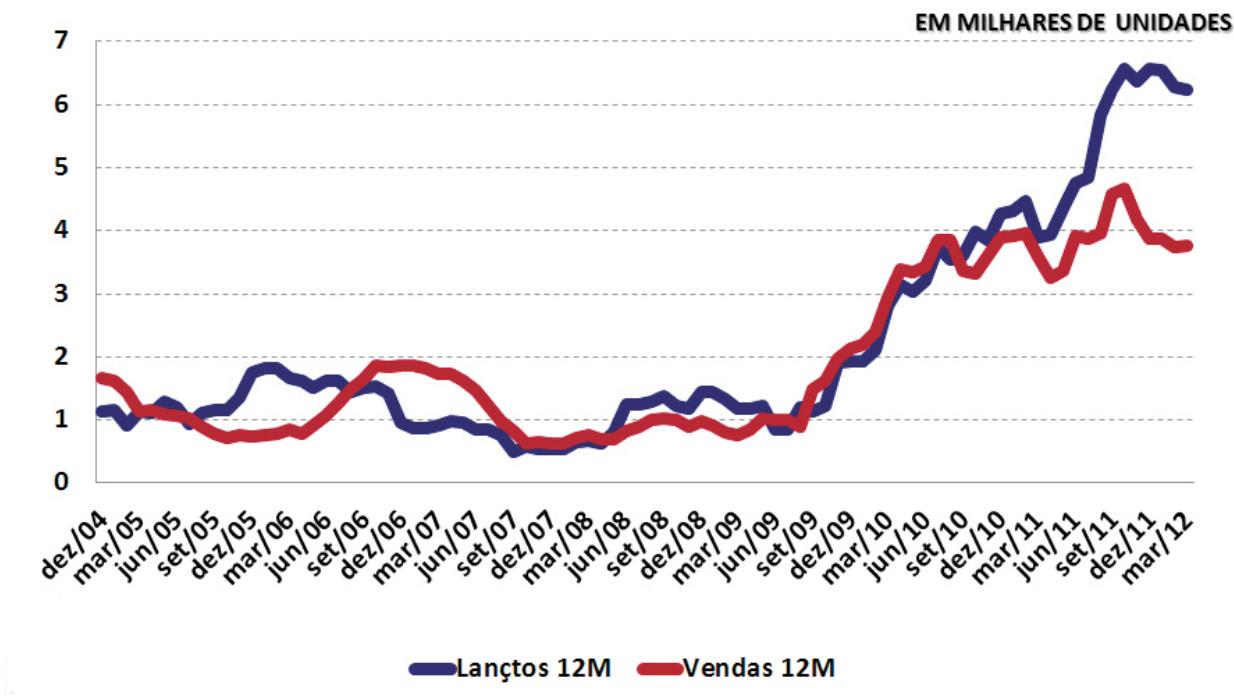
## Município de São Paulo



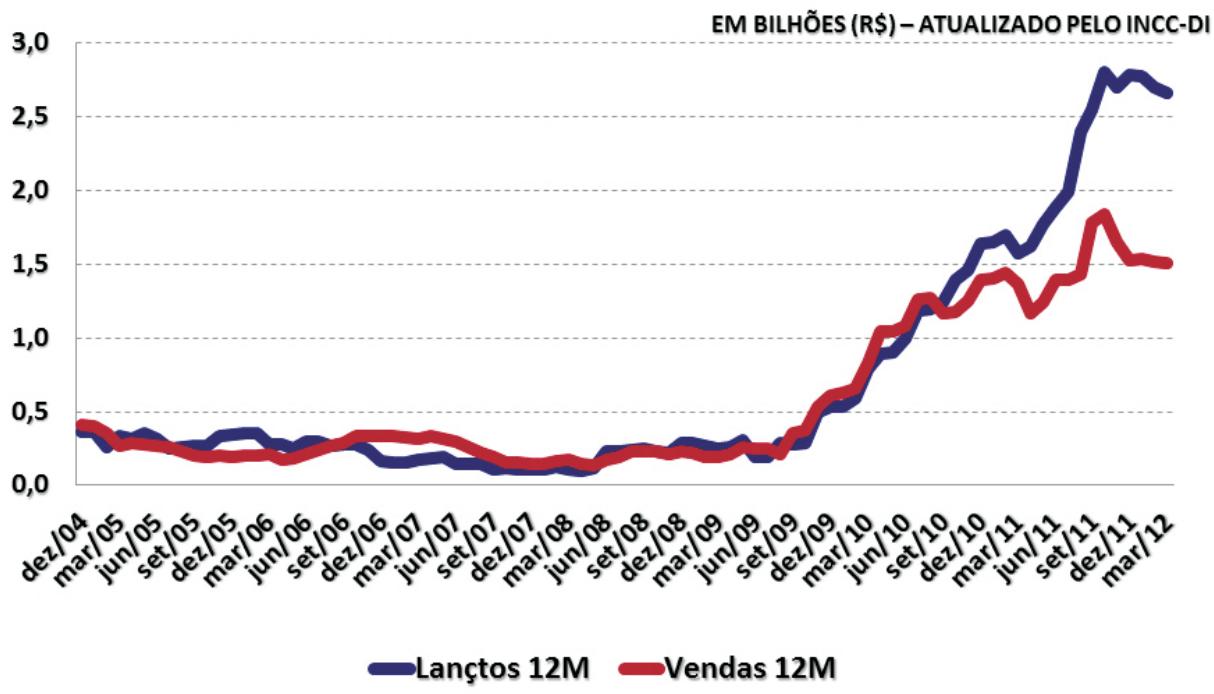
FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES

## Município de São Paulo – 1 dormitório

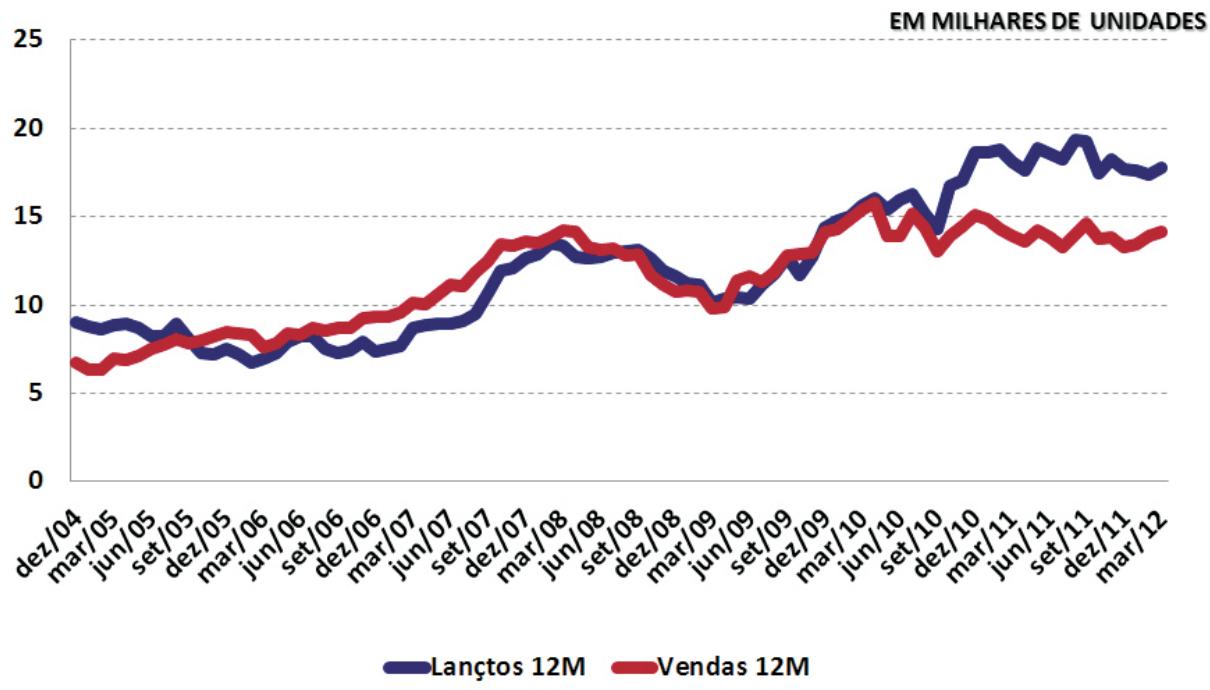


## Município de São Paulo – 1 dormitório

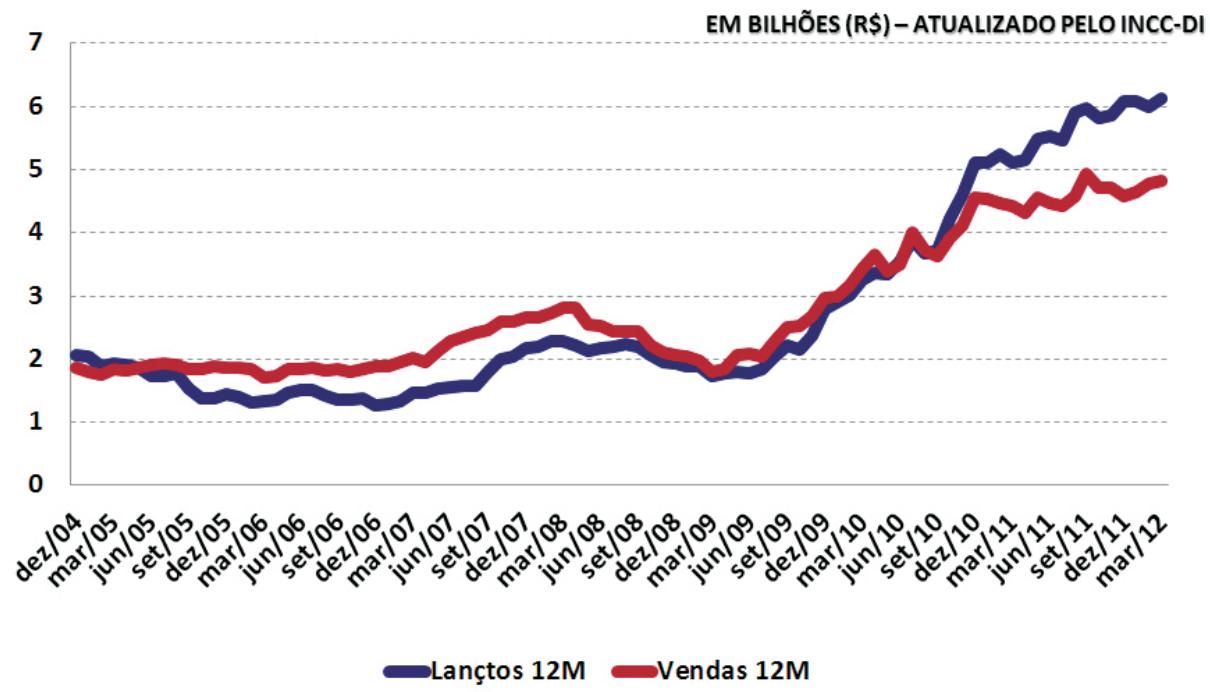


# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES

## Município de São Paulo – 2 dormitórios

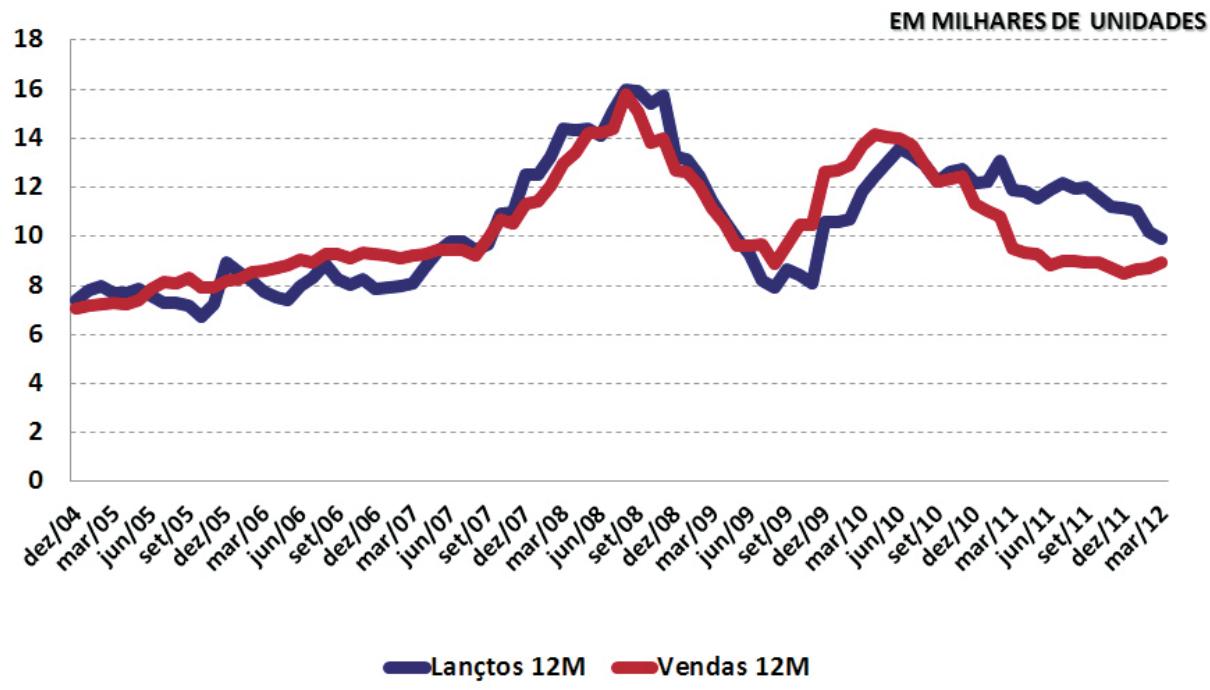


## Município de São Paulo – 2 dormitórios



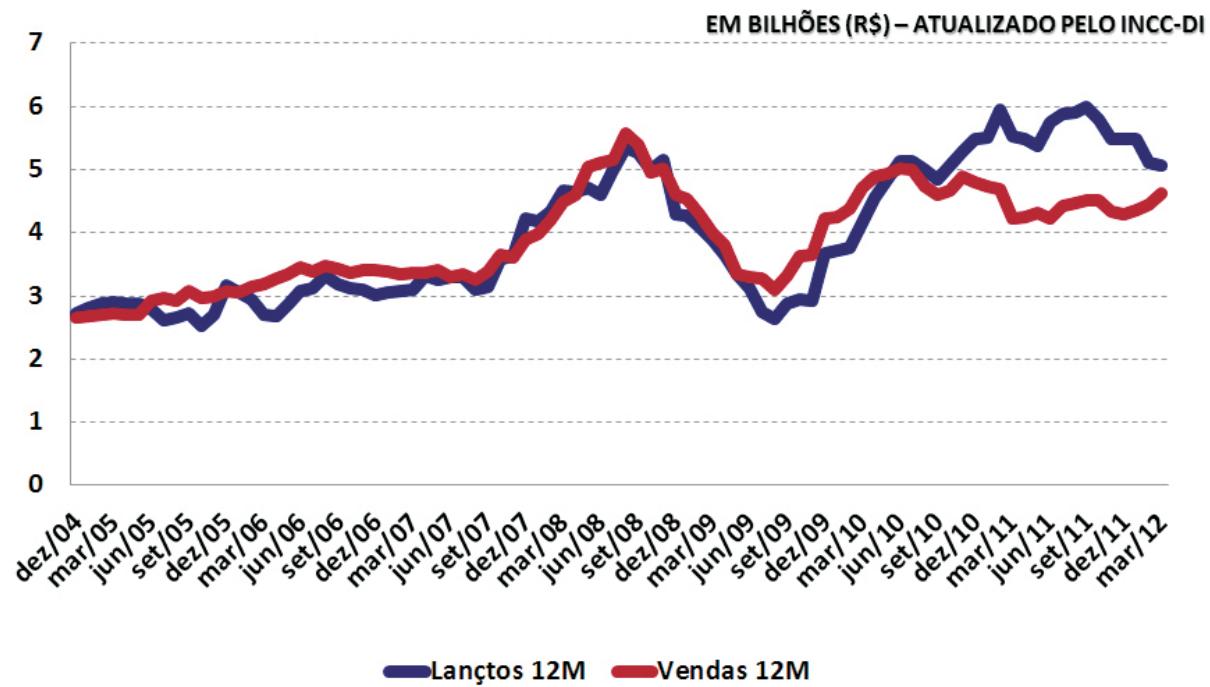
# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES

## Município de São Paulo – 3 dormitórios



FONTE: EMBRAESP E SECIVI-SP

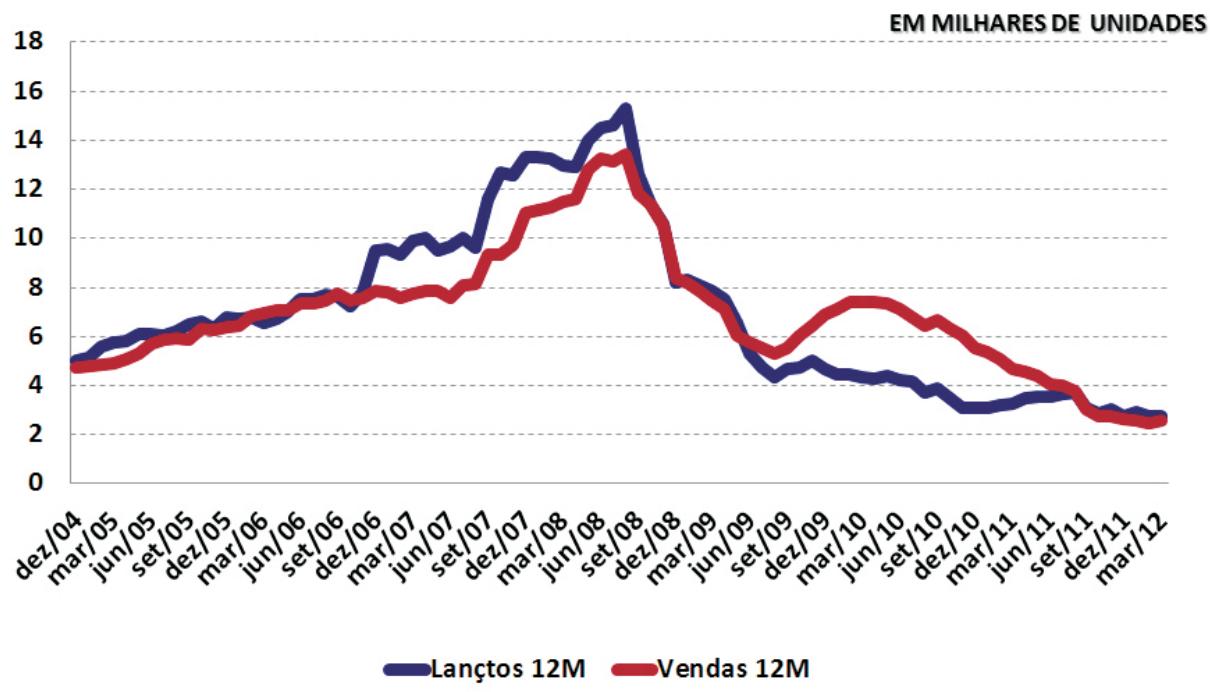
## Município de São Paulo – 3 dormitórios



FONTE: EMBRAESP E SECIVI-SP

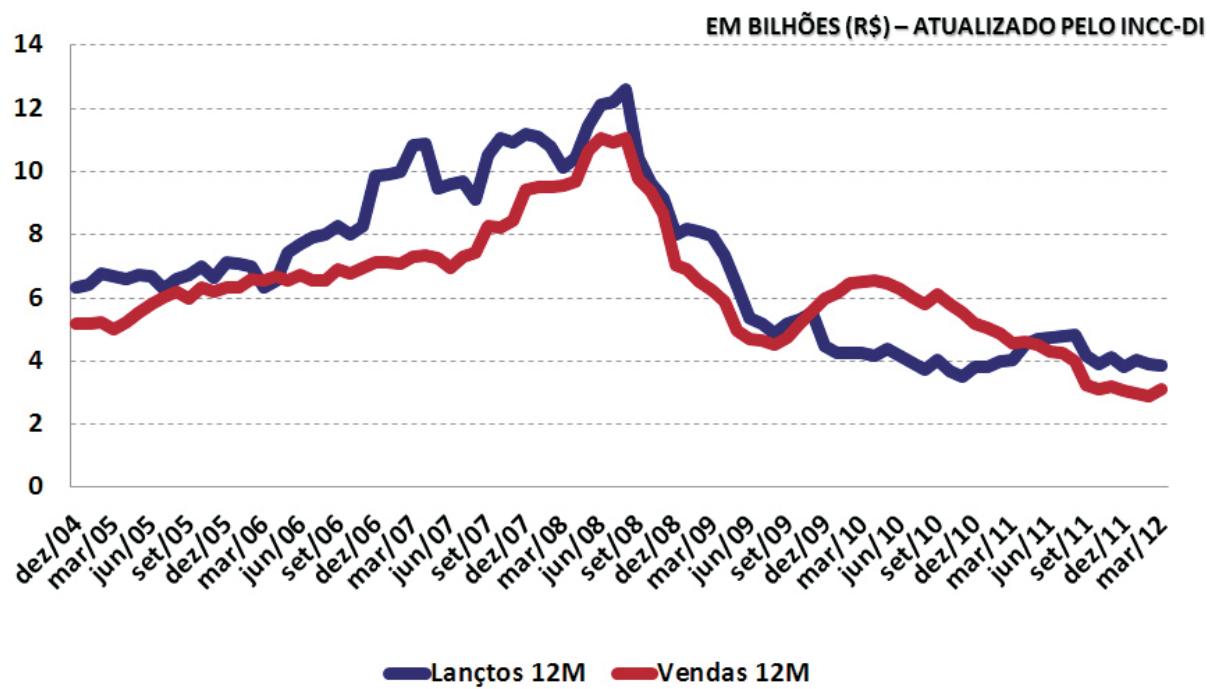
# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES

## Município de São Paulo – 4 dormitórios ou mais



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

## Município de São Paulo – 4 dormitórios ou mais



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

# LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS - TRIMESTRE

## Município de São Paulo – em unidades

*Participação segmentada por faixa (m<sup>2</sup>) de área útil*

Faixa m <sup>2</sup>	1T09	1T10	1T11	1T12
Menos de 45	7,6%	12,2%	9,1%	16,0%
Entre 46 e 65	36,3%	43,3%	41,6%	39,9%
Entre 66 e 85	23,0%	29,0%	25,5%	19,6%
Entre 86 e 130	19,1%	12,4%	14,6%	19,0%
Entre 131 e 180	6,1%	0,5%	7,5%	1,6%
Mais de 180	8,0%	2,7%	1,7%	3,9%
Total	100%	100%	100%	100%



Maior participação



Menor participação

FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

# COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

## Município de São Paulo – em unidades

*Participação segmentada por faixa (m<sup>2</sup>) de área útil*

Faixa m <sup>2</sup>	1T09	1T10	1T11	1T12
Menos de 45	5,7%	8,7%	8,1%	11,4%
Entre 46 e 65	36,0%	36,8%	40,5%	41,0%
Entre 66 e 85	22,3%	22,5%	24,0%	24,2%
Entre 86 e 130	21,8%	18,7%	14,9%	15,6%
Entre 131 e 180	7,5%	8,5%	9,2%	4,8%
Mais de 180	6,7%	4,8%	3,3%	2,9%
Total	100%	100%	100%	100%



Maior participação

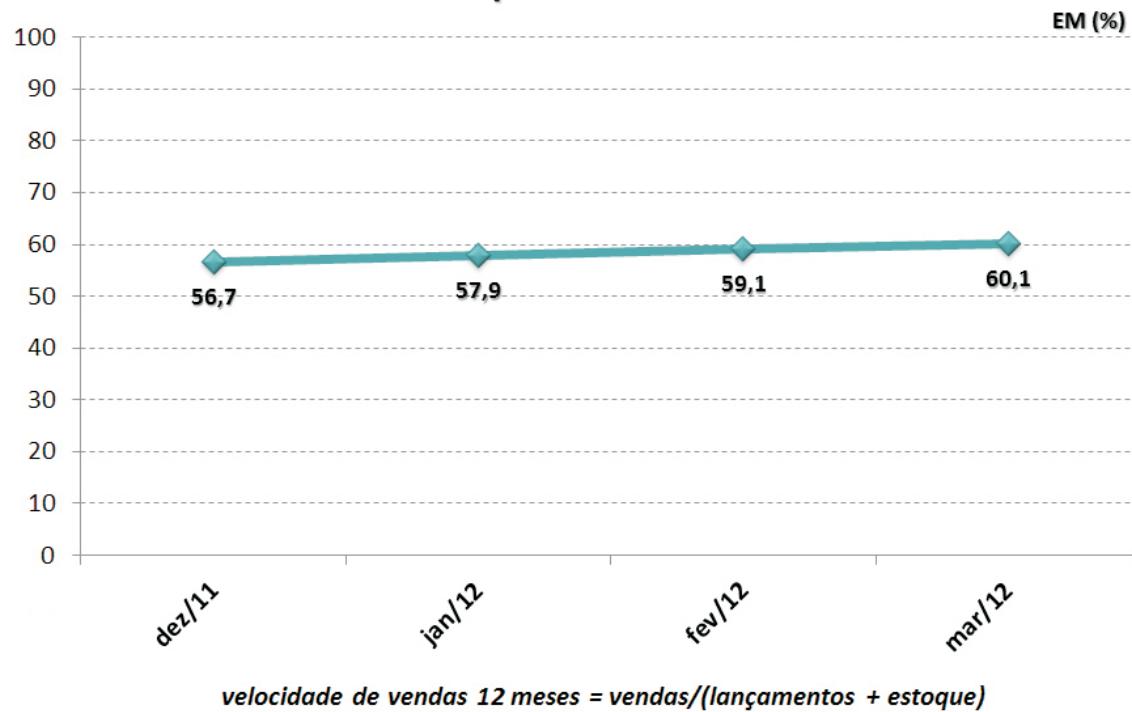


Menor participação

FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

## ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS – 12 MESES

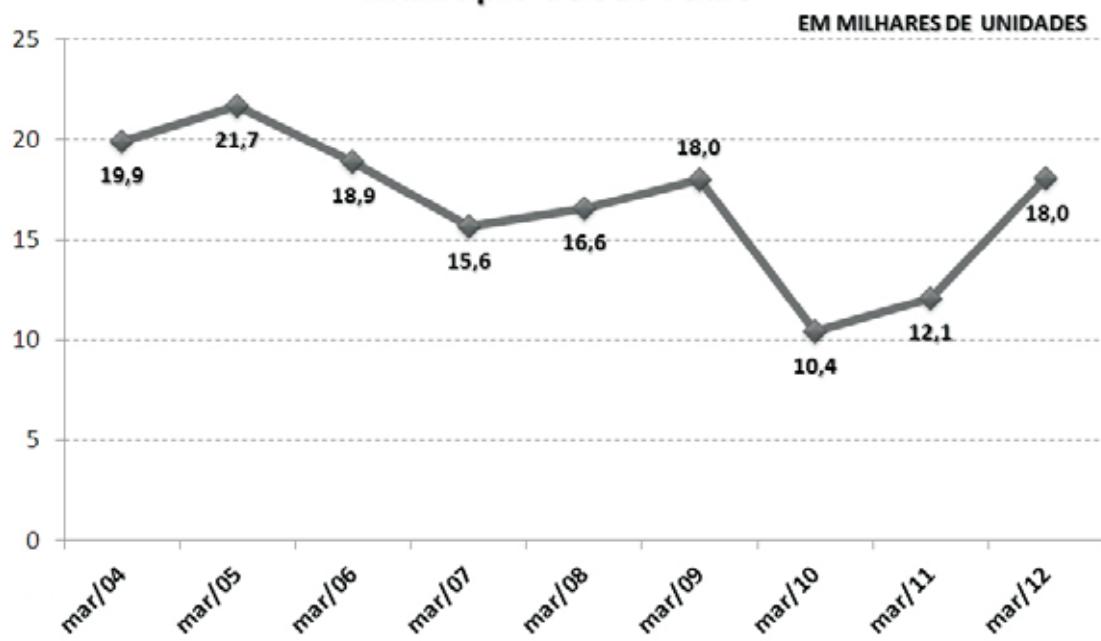
### Município de São Paulo



FONTE: SECOVI-SP

## ESTOQUE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS

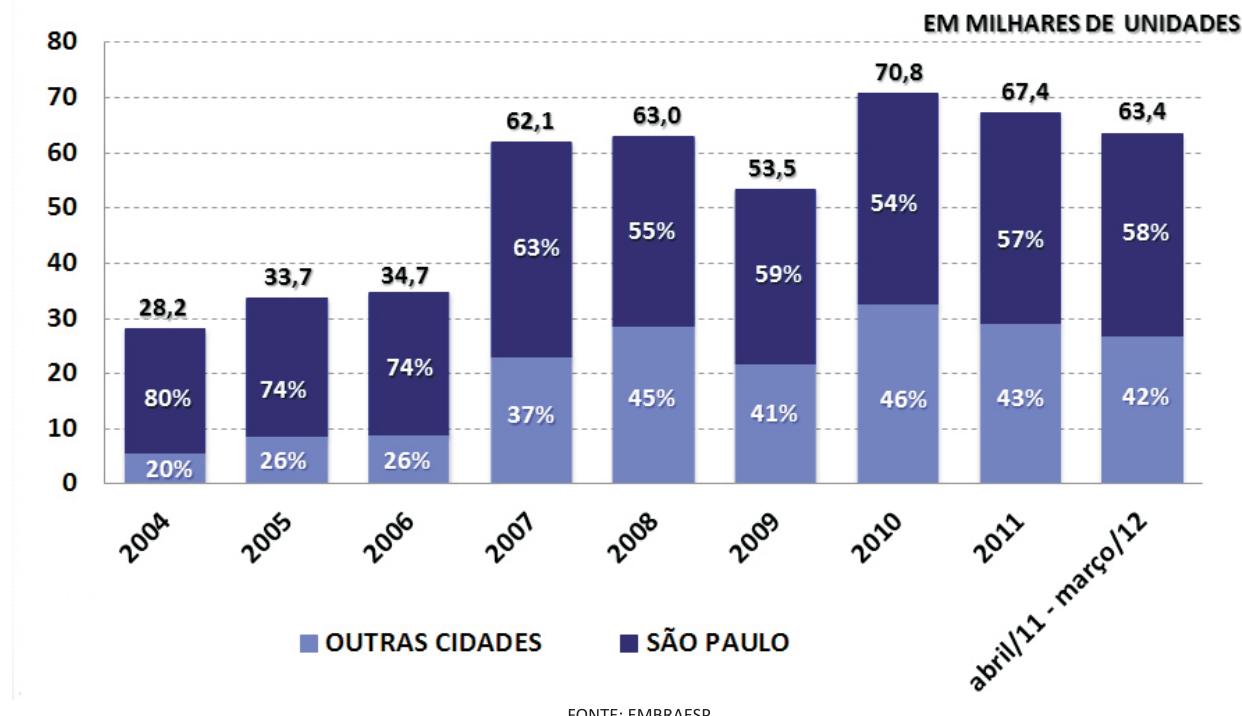
### Município de São Paulo



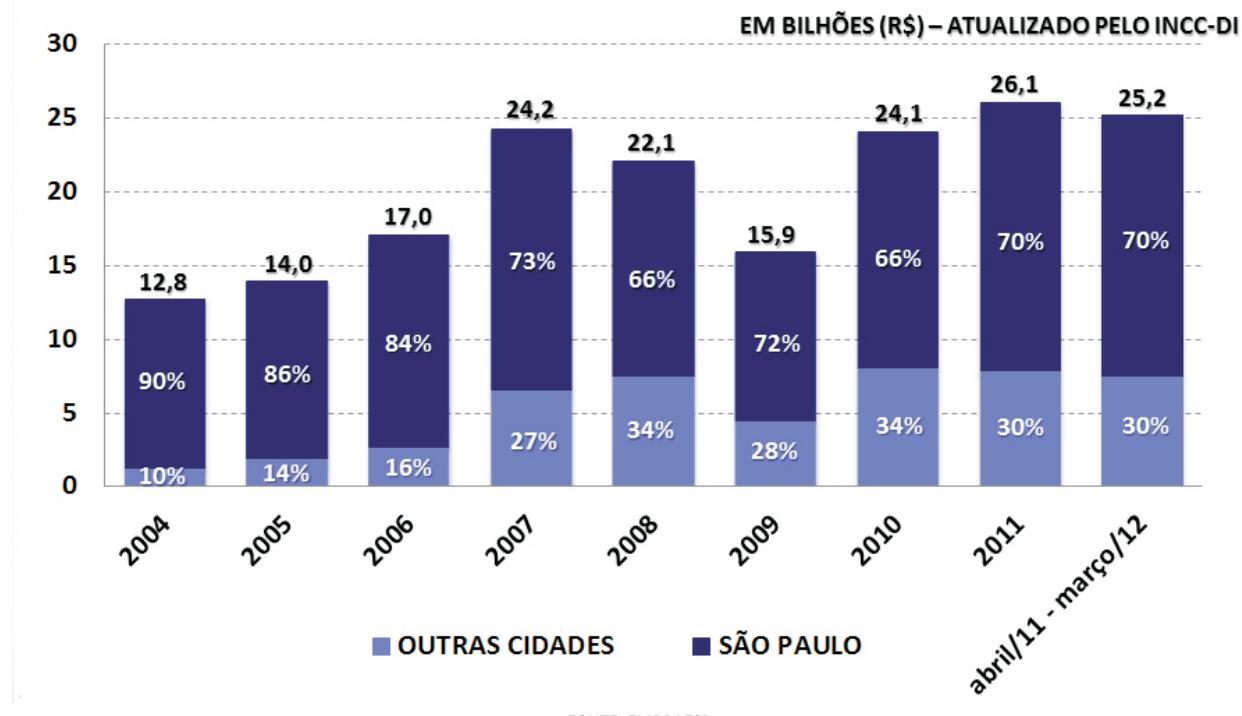
FONTE: SECOVI-SP

# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

## Região Metropolitana de São Paulo

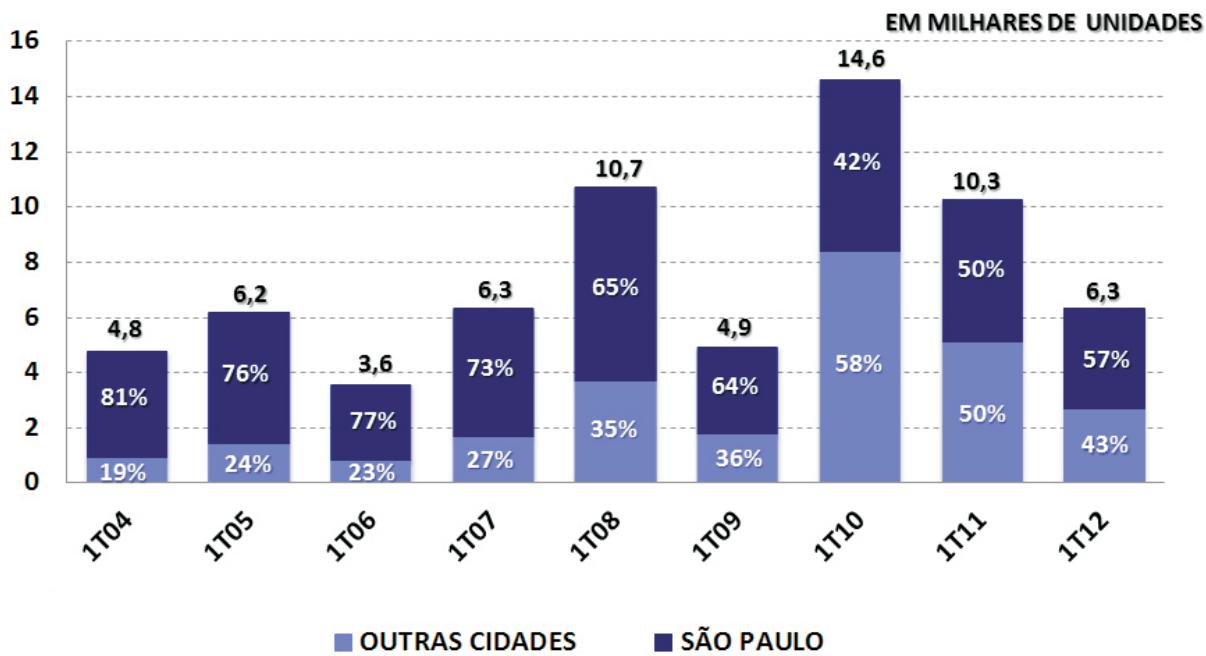


## Região Metropolitana de São Paulo



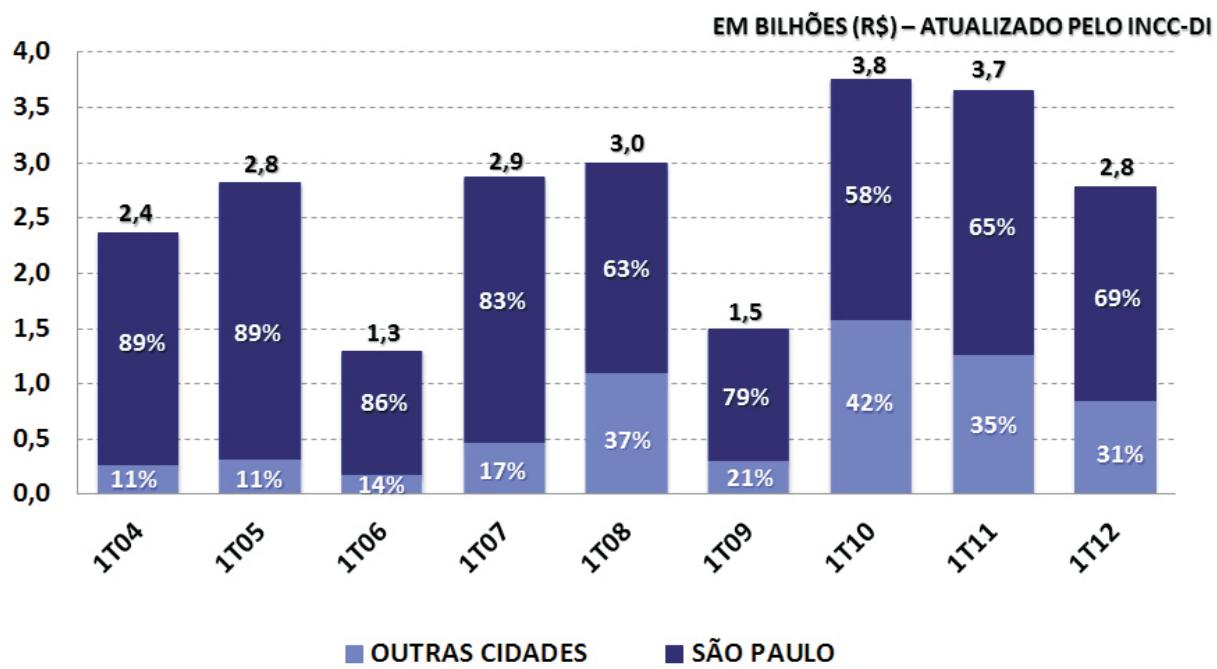
# LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS - TRIMESTRAL

## Região Metropolitana de São Paulo



FONTE: EMBRAESP

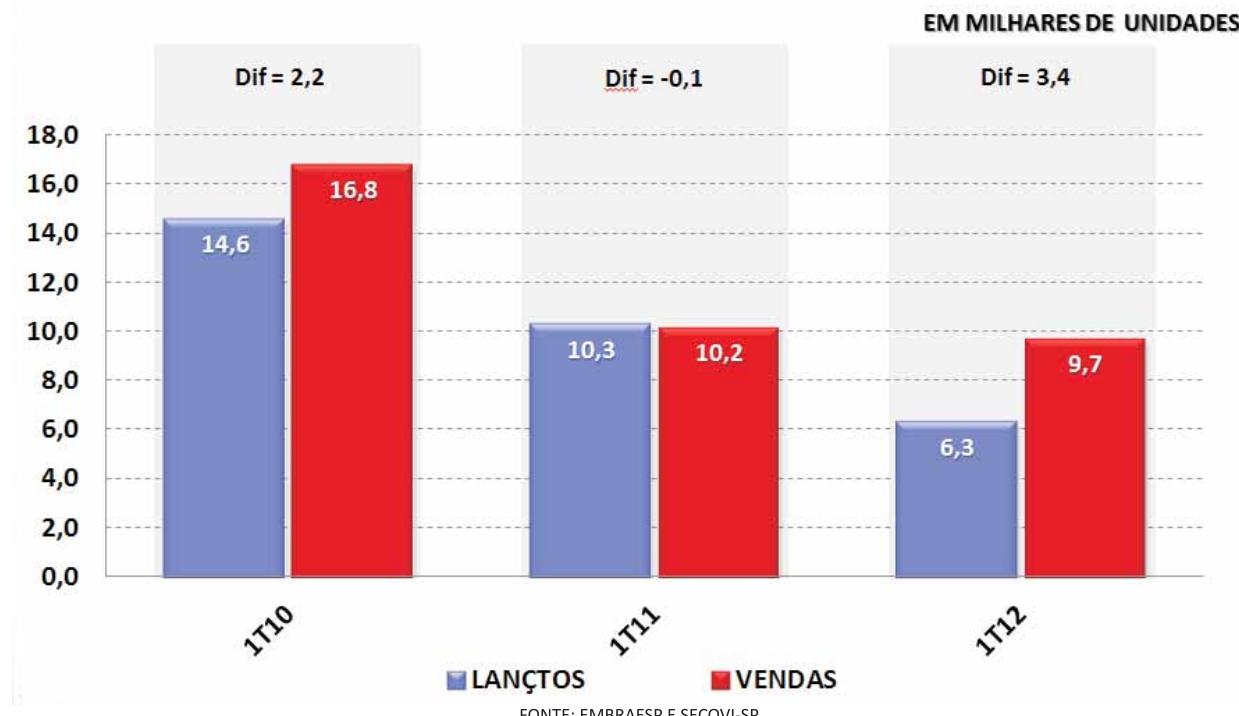
## Região Metropolitana de São Paulo



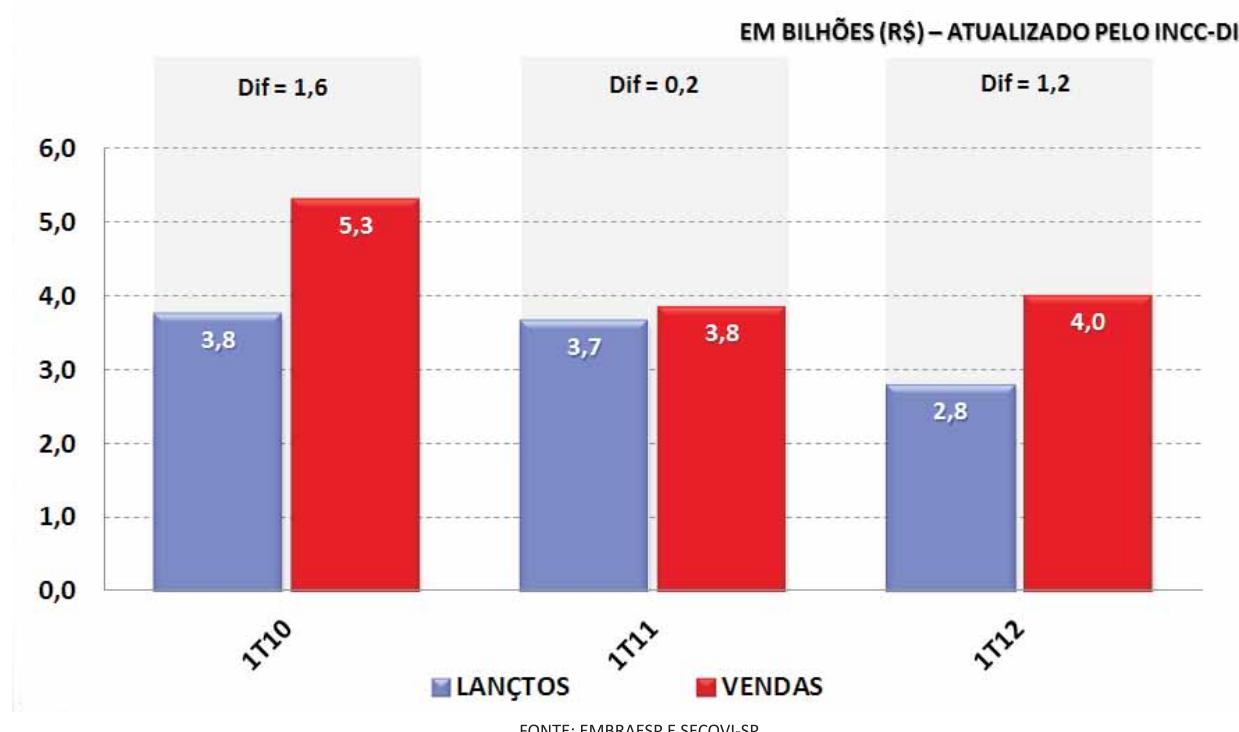
FONTE: EMBRAESP

# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - TRIMESTRE

## Região Metropolitana de São Paulo

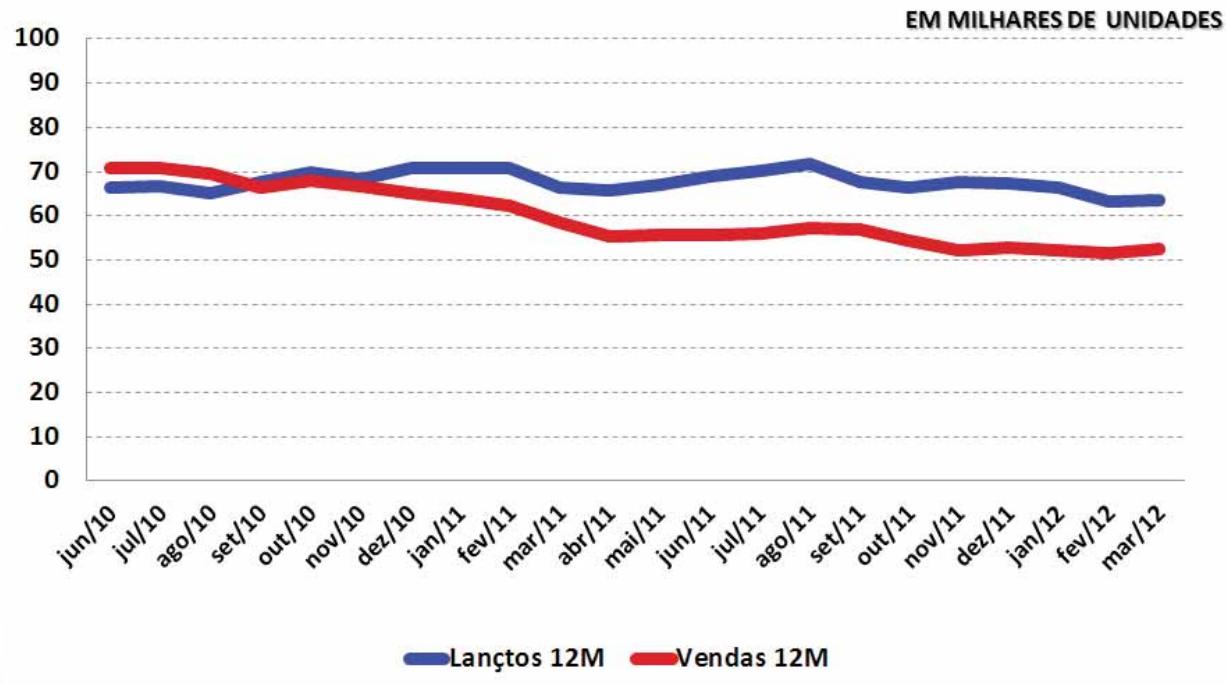


## Região Metropolitana de São Paulo



# LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS - ACUM. 12 MESES

## Região Metropolitana de São Paulo



FONTE: EMBRAESP E SECÓVI-SP

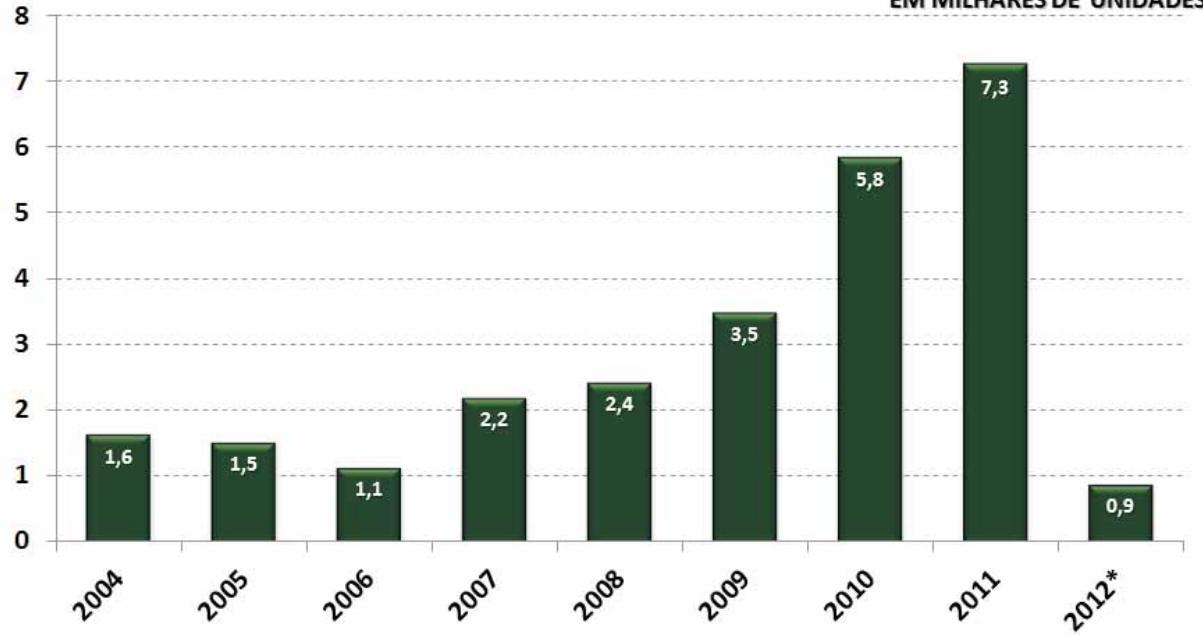


## Mercado Imobiliário Comercial

# LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS

## Município de São Paulo

EM MILHARES DE UNIDADES

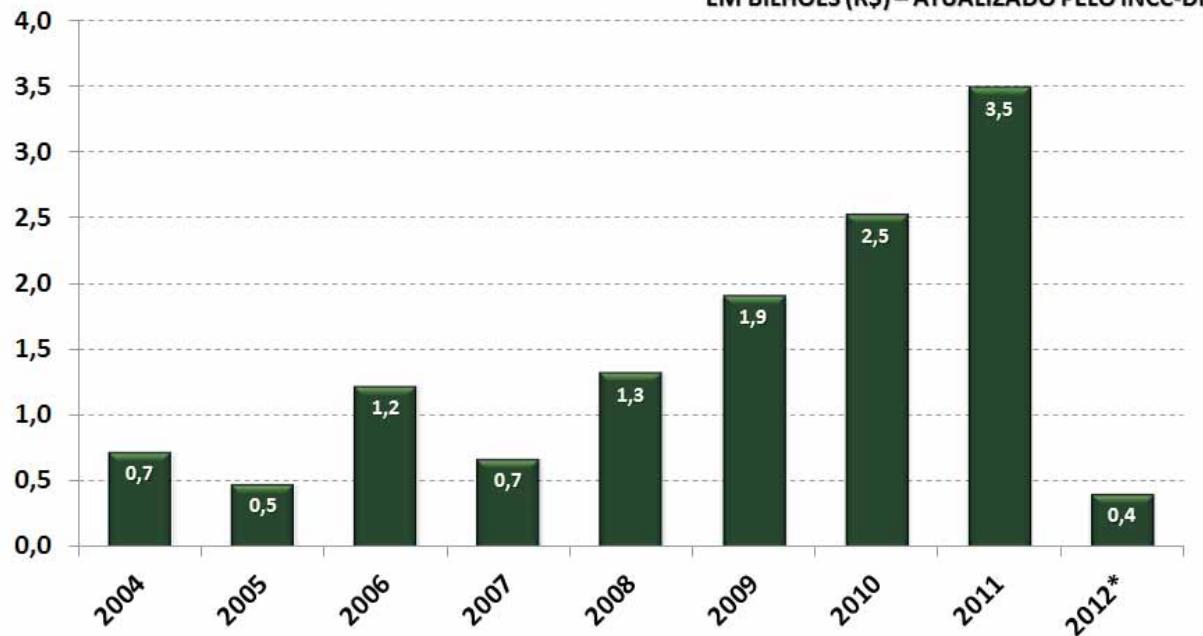


\* até março

FONTE: EMBRAESP

## Município de São Paulo

EM BILHÕES (R\$) – ATUALIZADO PELO INCC-DI

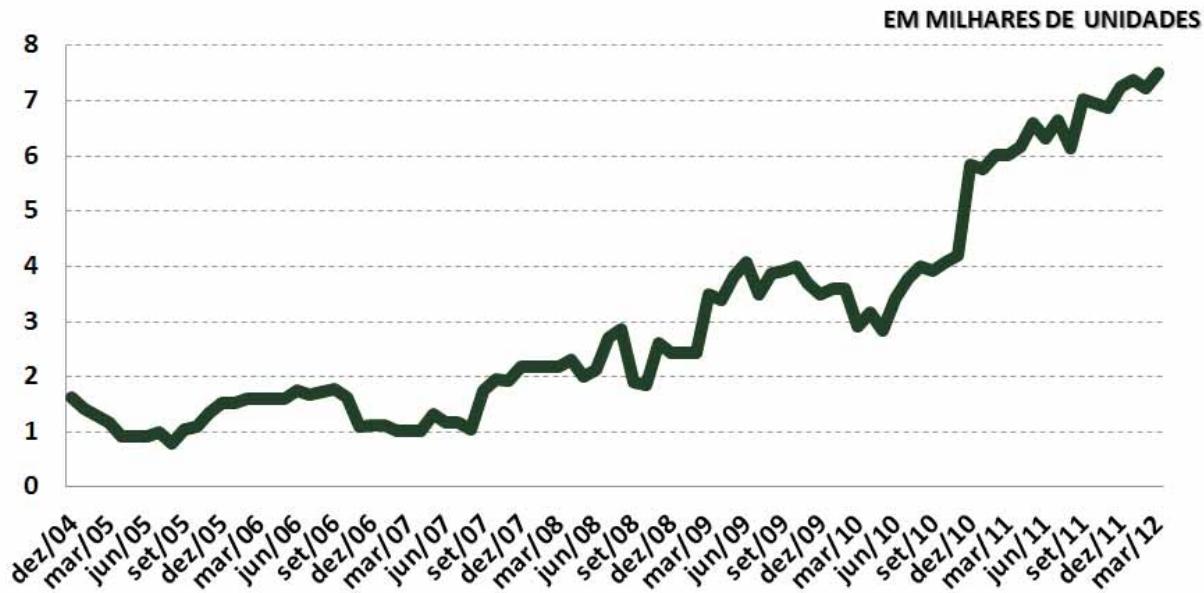


\* até março

FONTE: EMBRAESP

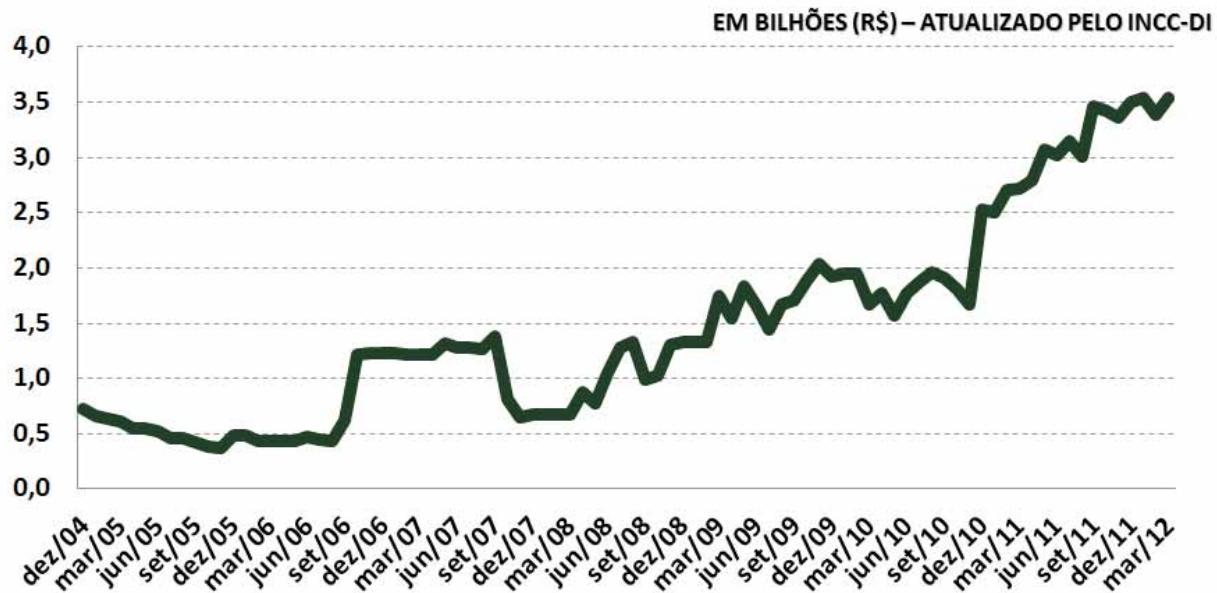
# LANÇAMENTOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS

## Município de São Paulo



FONTE: EMBRAESP

## Município de São Paulo



FONTE: EMBRAESP

## FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- Crescimento sustentável. Mercado passa por processo natural de acomodação;
- Mercado busca equilíbrio entre oferta e demanda; Estimativa para a cidade de São Paulo de redução de lançamentos (-5%) e crescimento nas vendas (+10%);
- Melhoria nos aspectos econômicos: redução dos juros, geração de emprego formal, crescimento da renda média e da massa salarial;
- Processo contínuo de reurbanização de áreas com criação de novos bairros dotados de lazer, comércio, serviços e residências para todos os padrões.

# MUITO OBRIGADO

**SECOVI-SP**

*Economista-chefe*  
**Celso Petrucci**

# Ficha técnica

## Cláudio Bernardes

Presidente do Secovi-SP  
*presidencia@secovi.com.br*

## Celso Petrucci

Economista-chefe do Secovi-SP  
*secretaria@secovi.com.br*

## Assessoria de Comunicação do Secovi-SP

*aspress@secovi.com.br*  
(11) 5591-1188/1189/1190/1191/1197/1216/1248/1249/1253/1256

## Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP

Roberto Akazawa  
Esdon Etsuji Kitamura  
Fabrício Augusto Gomes Pereira  
Laryssa Kakuiti  
*economia@secovi.com.br*  
(11) 5591-1247/1240/1245/1244

## GeoSecovi

Silvana Marques  
André Rodrigues Lusivo  
Valéria de Souza Pereira  
*geosecovi@secovi.com.br*  
(11) 5591-1241/1243

## Departamento de Marketing do Secovi-SP

*marketing@secovi.com.br*  
(11) 5591-1296/1294/1177/1185/1199/1254

## Fotos

Calão Jorge



Rua Dr. Bacelar, 1.043 - Vila Mariana  
CEP: 04026-002 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 5591-1300 - Fax: (11) 5591-1301

[secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

