



# Mercado Imobiliário Interior de São Paulo

**Frederico Marcondes César**  
Vice-Presidente do Secovi-SP

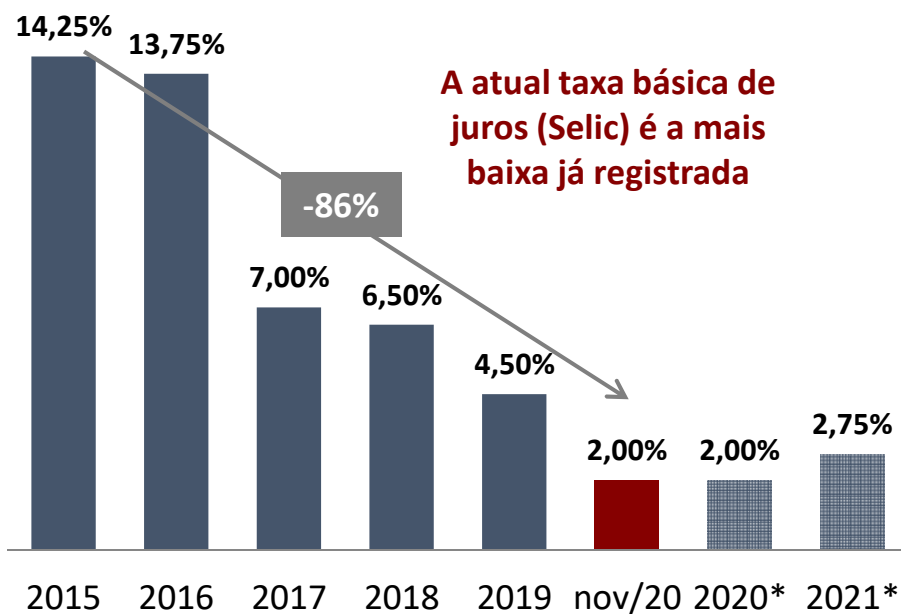


# Economia

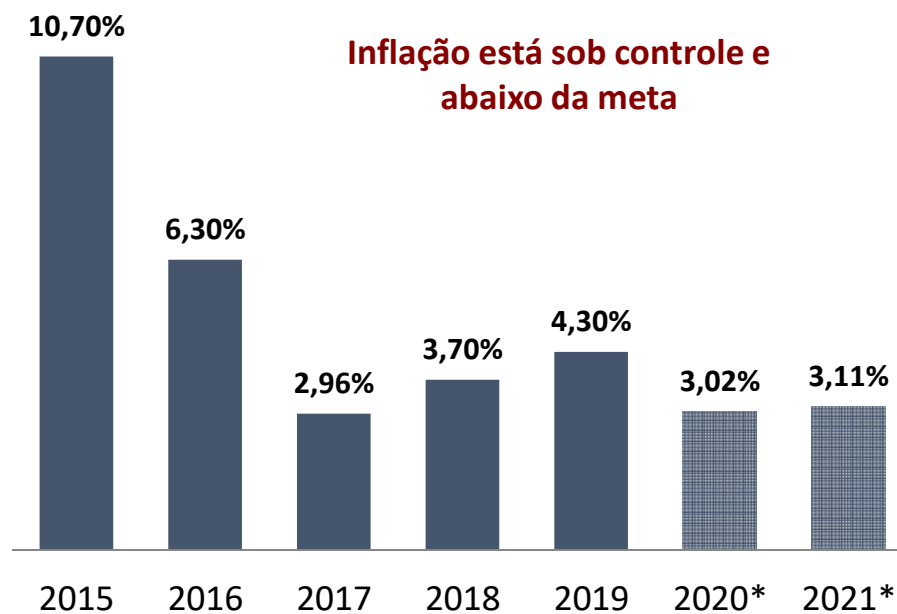
---

# Taxa de juros (Meta Selic) e Inflação (IPCA)

Taxa Selic

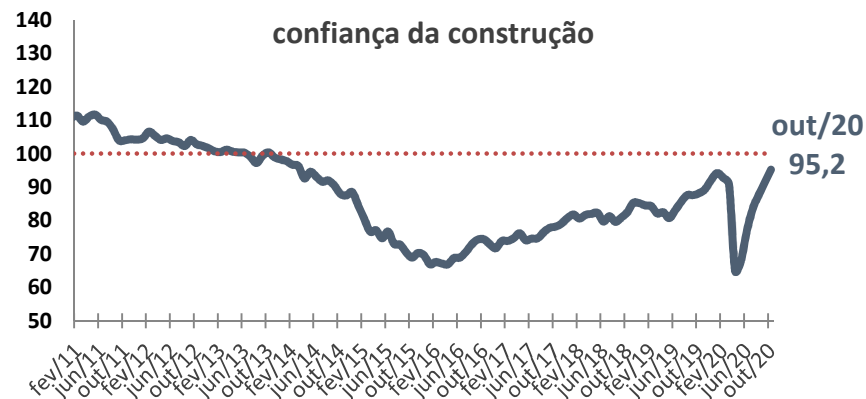
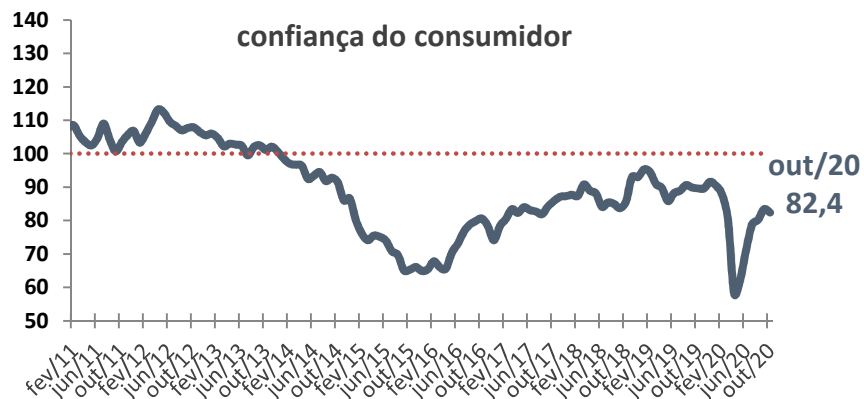


IPCA



\* Projeção Relatório Focus 30/10/2020

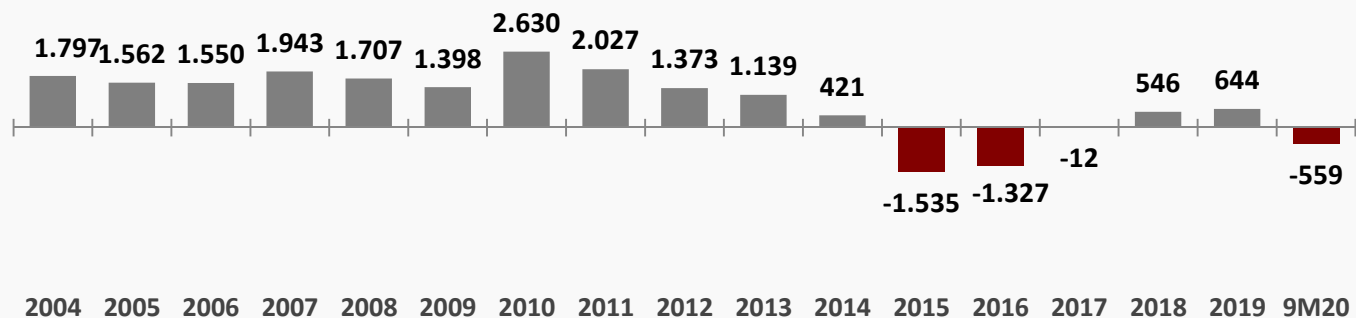
# Índices de confiança – com ajuste sazonal



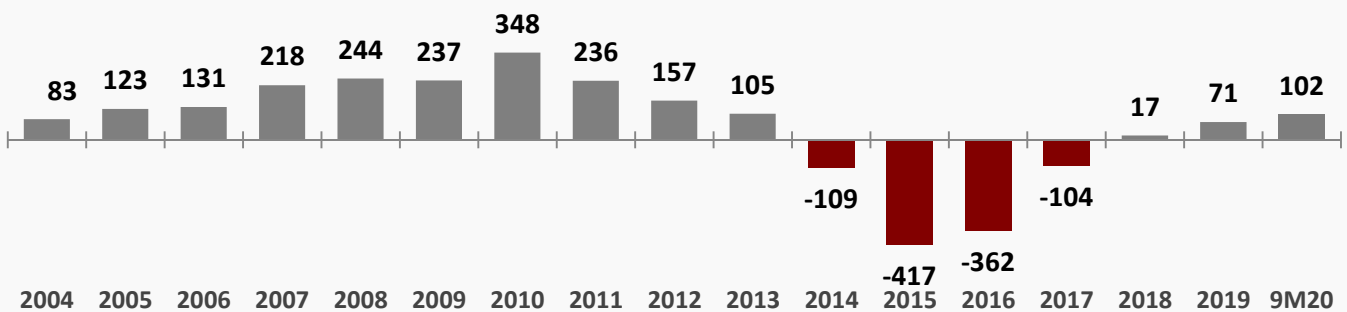
# Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

## Número de trabalhadores Total



## Número de trabalhadores da Construção Civil



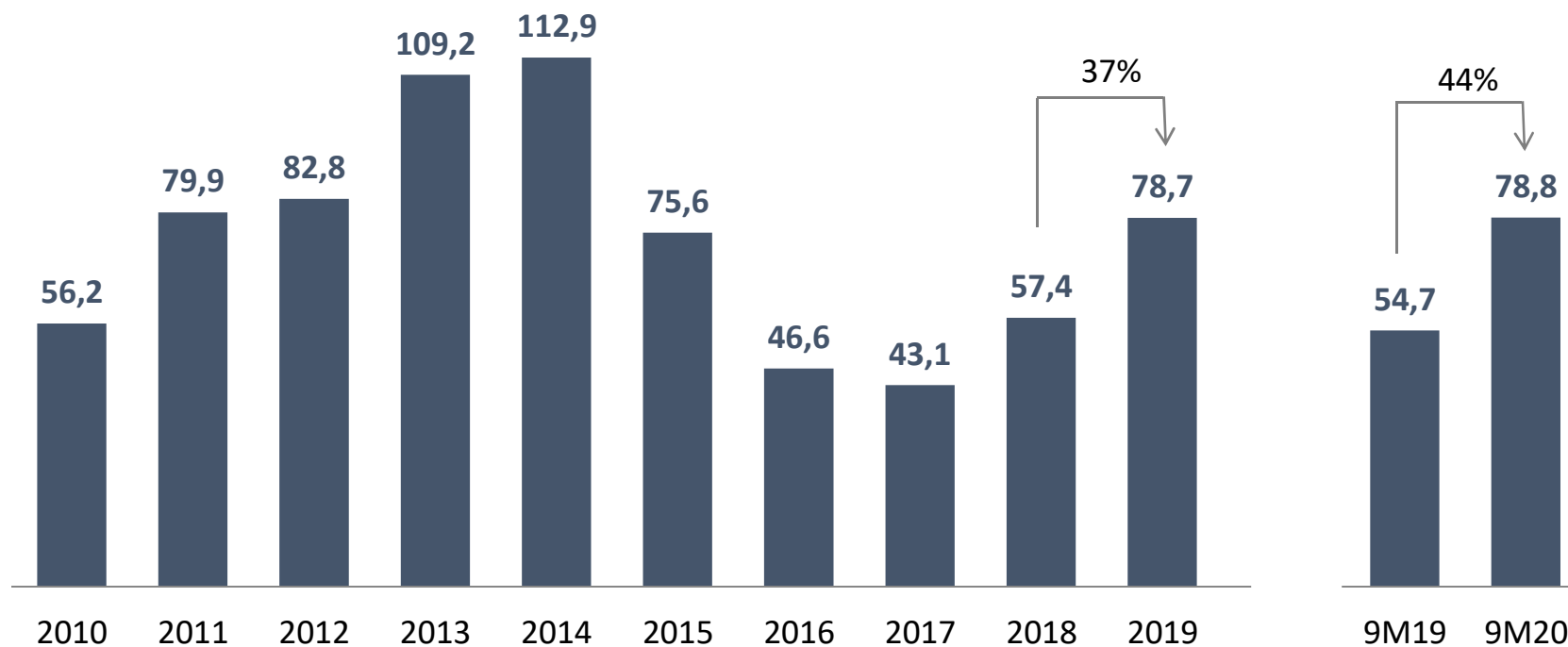
Fonte: CAGED

# **Financiamento Imobiliário**

---

## Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

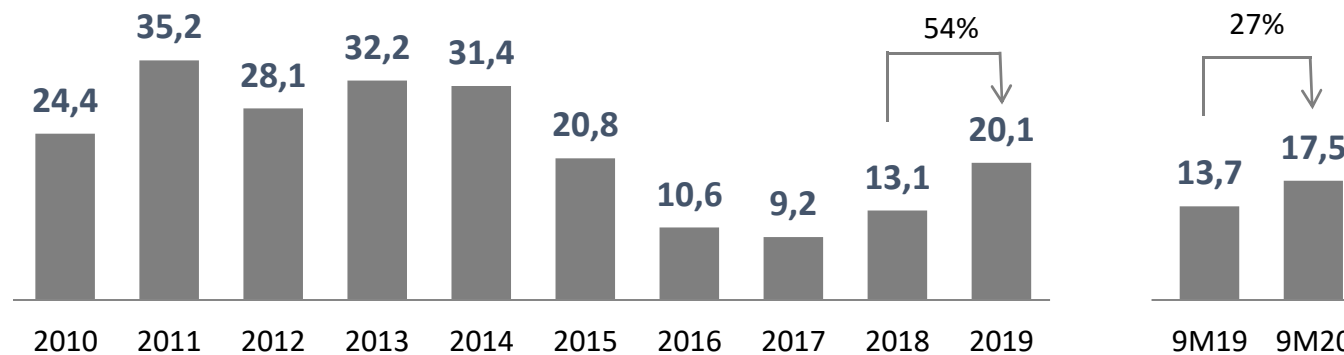
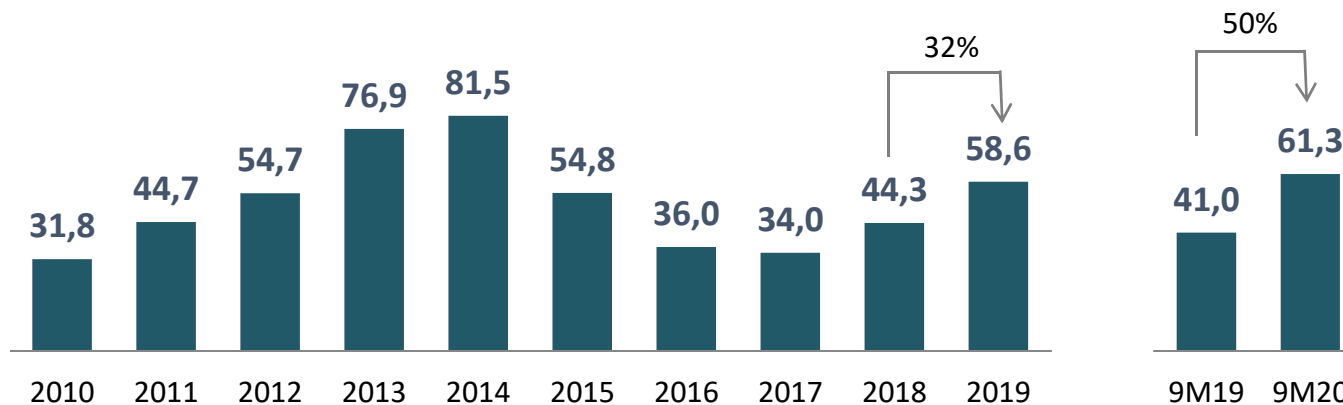
R\$ Bilhões



Fonte: Abecip

# Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

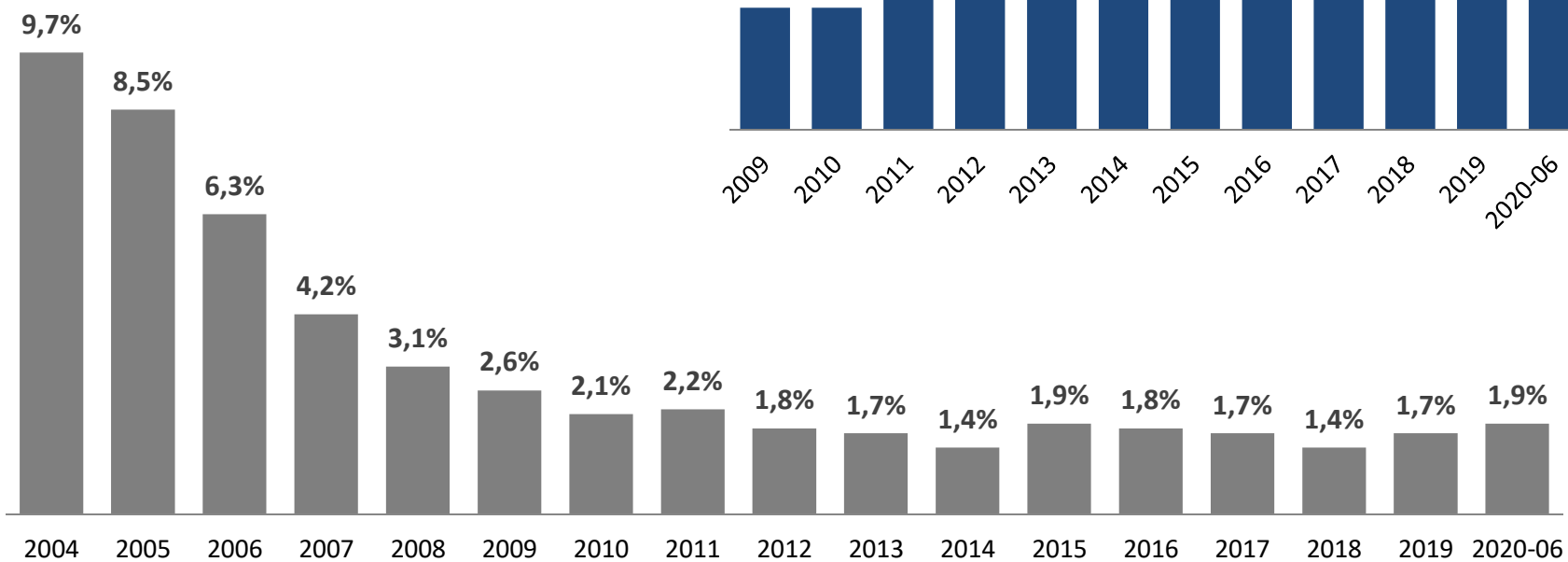
R\$ Bilhões



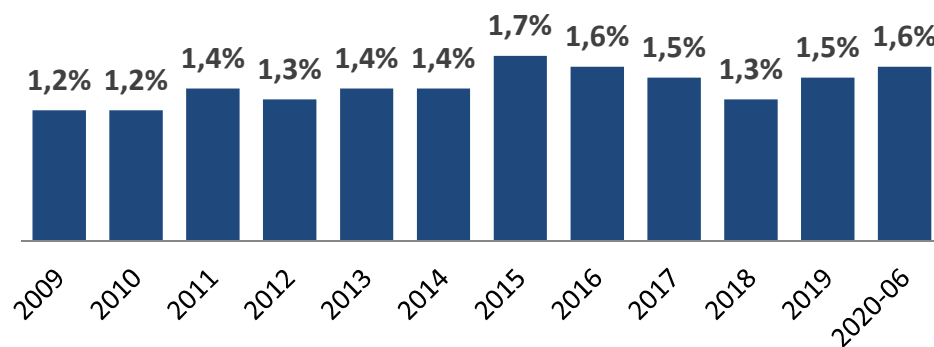


# Inadimplência

## Hipoteca + Alienação Fiduciária

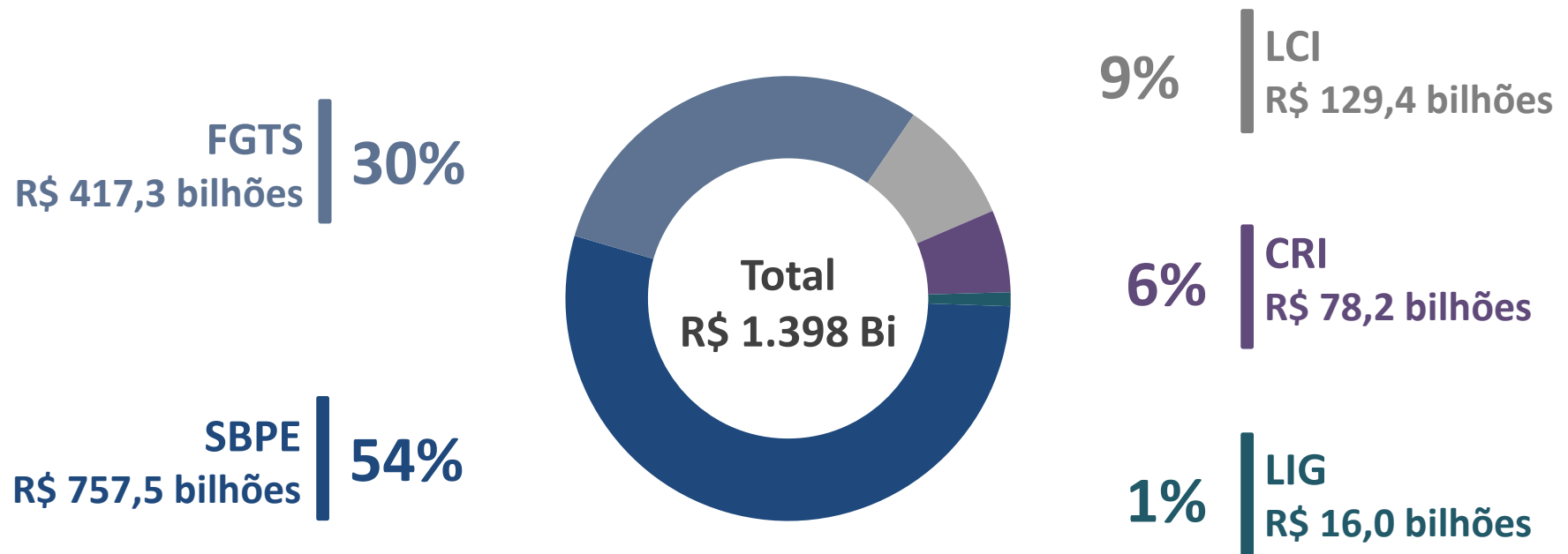


## Alienação Fiduciária



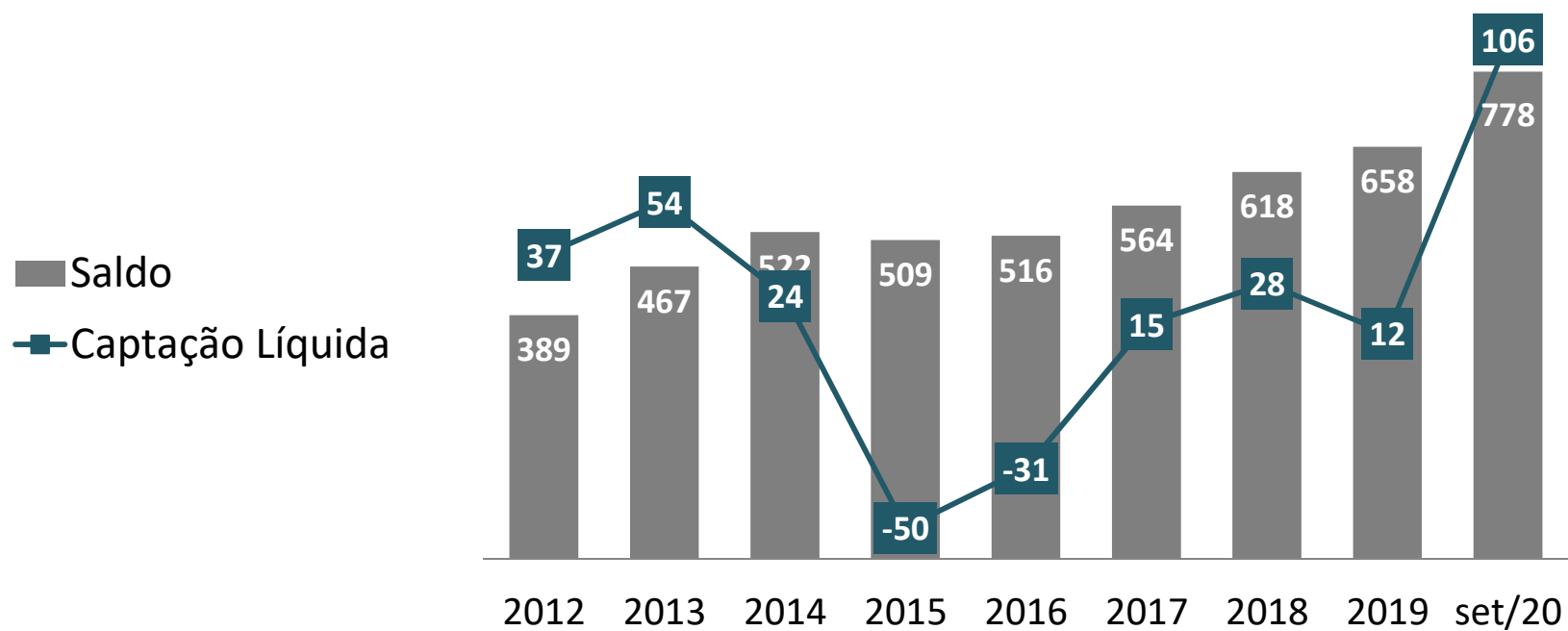
# Estrutura de Funding

Posição jul/2020



## Poupança SBPE – Saldo e Captação Líquida

R\$ Bilhões



Fonte: Abecip

# Crédito Imobiliário 9M20 – Construção

R\$ Milhões

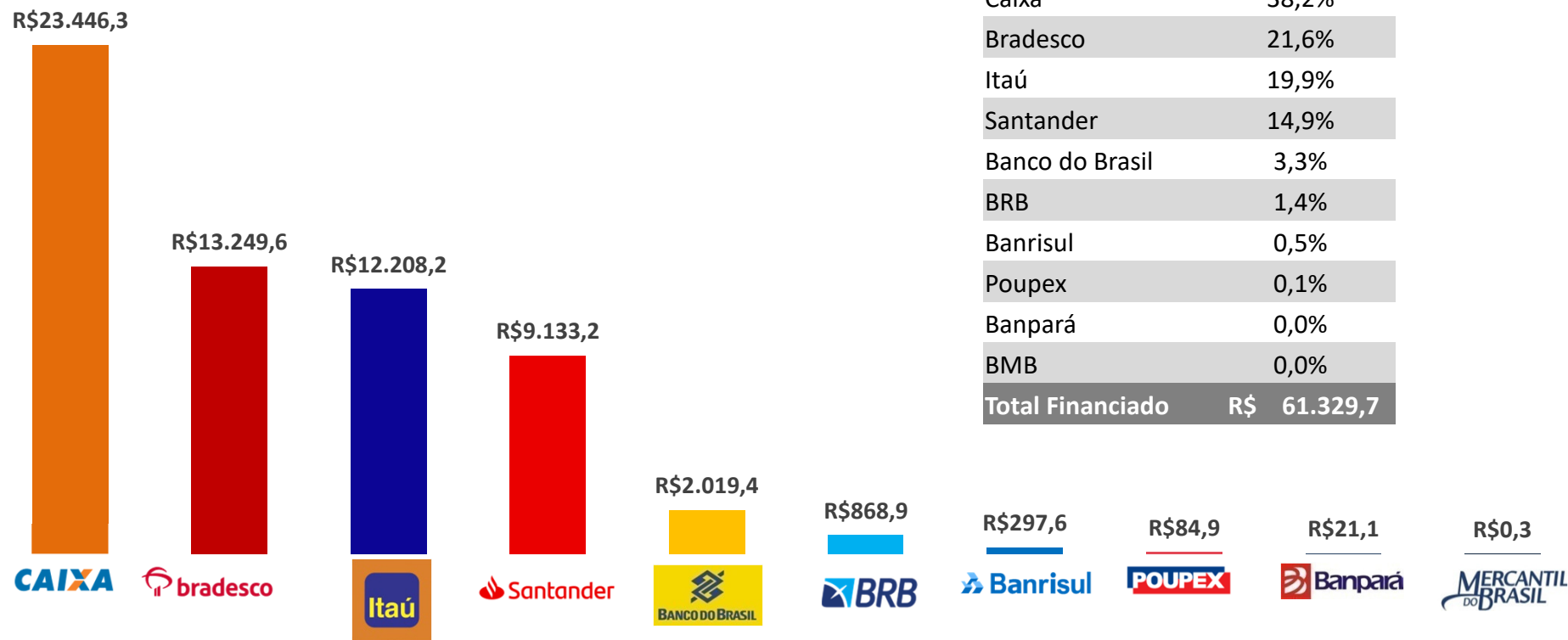


Agentes	Participação %
Caixa	66,3%
Bradesco	13,6%
Itaú	10,8%
Santander	3,8%
BRB	2,3%
Banco do Brasil	1,5%
Safra	0,7%
Poupex	0,5%
Banrisul	0,5%
BMB	0,1%
<b>Total Financiado</b>	<b>R\$ 17.474,5</b>

Fonte: Abecip

# Crédito Imobiliário 9M20 – Aquisição

R\$ Milhões

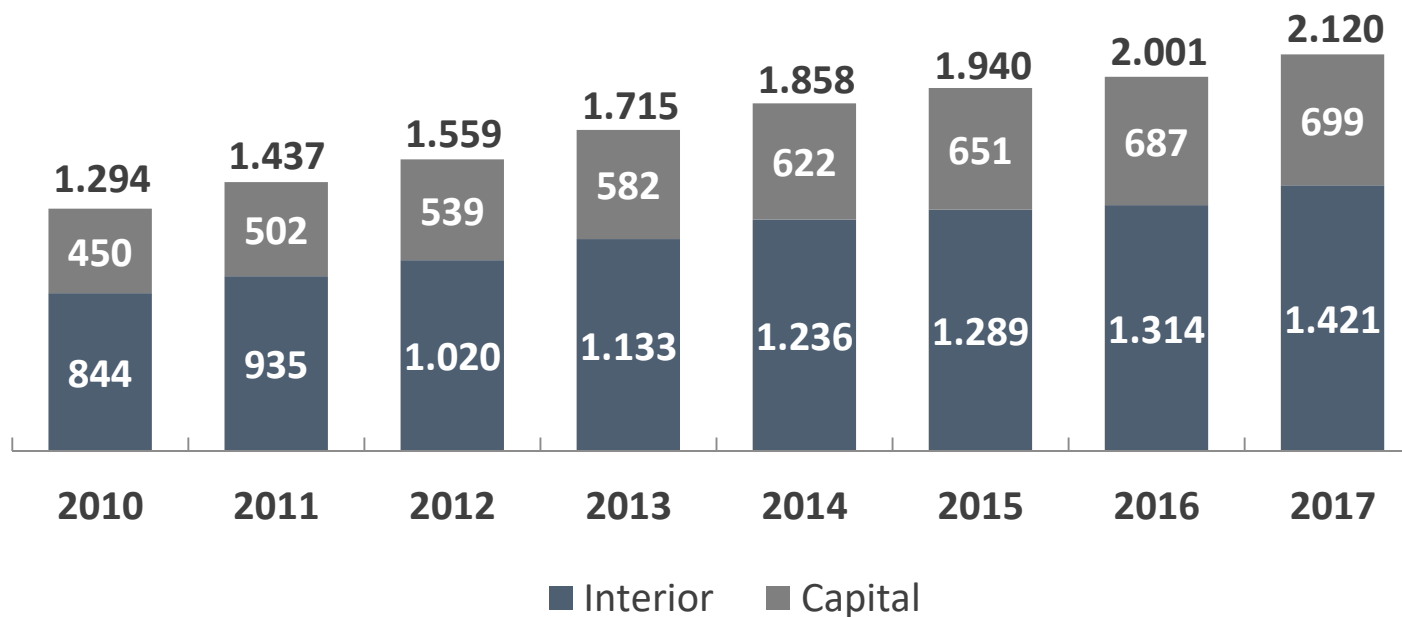


Fonte: Abecip

## **Força Econômica do Interior Paulista**

---

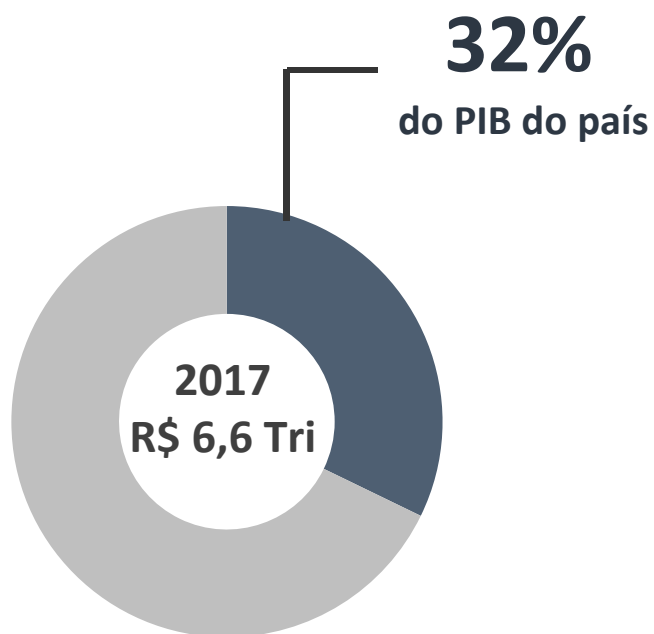
## PIB do estado de São Paulo – em bilhões de reais correntes



Nos últimos anos, o PIB Interior Paulista representou em média 66% do PIB do Estado de São Paulo.

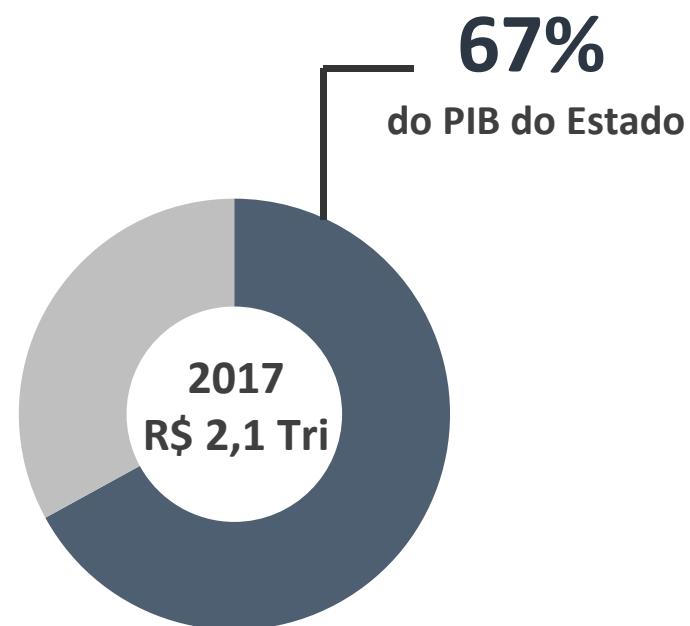
## Participação do interior paulista no PIB – em reais correntes

### Brasil



■ Estado de SP ■ Demais municípios do País

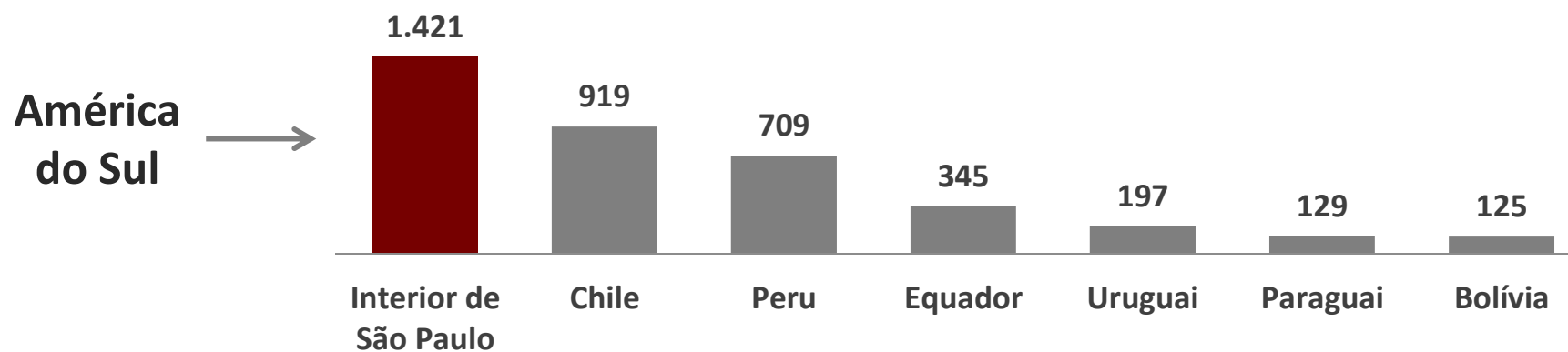
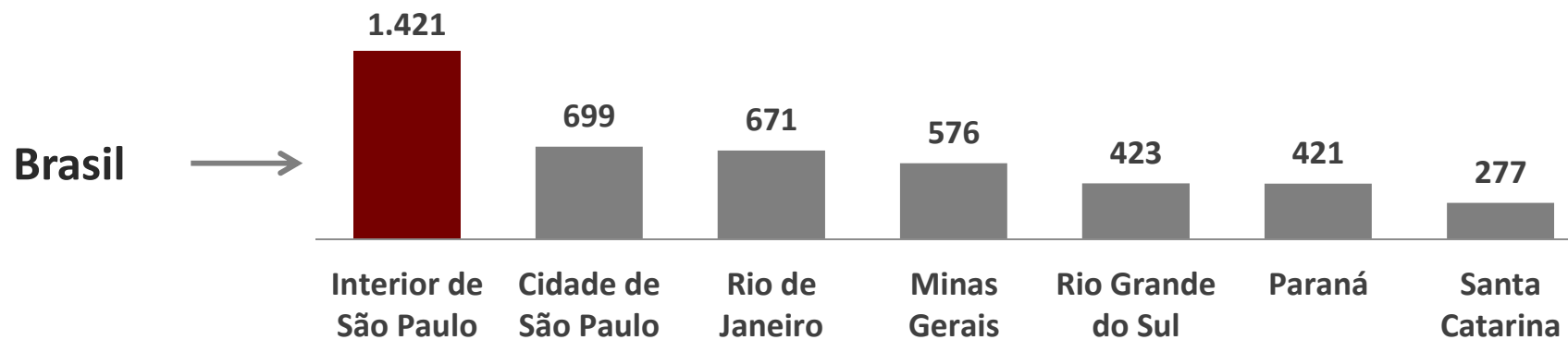
### Estado de São Paulo



■ Interior de SP ■ Capital



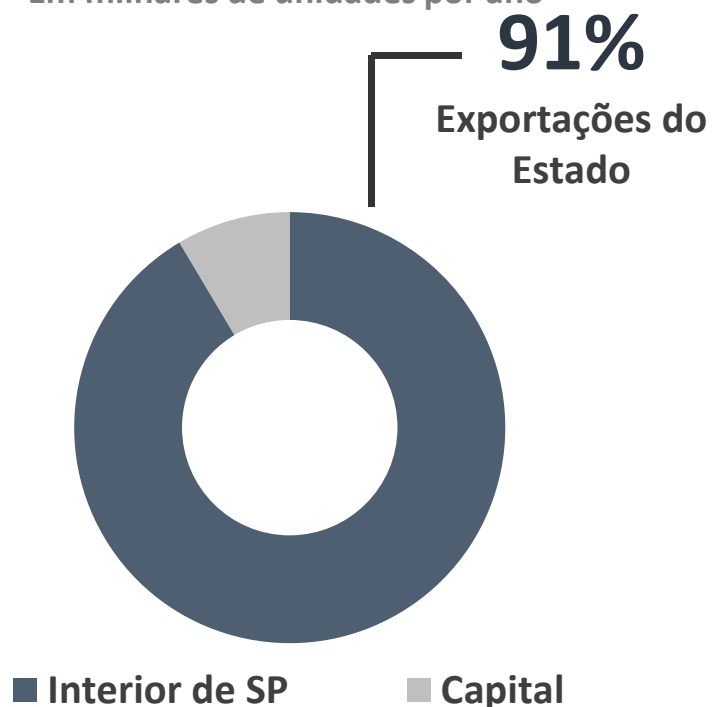
## PIB 2017 – Em Bilhões de reais correntes



Fonte: Seade e IBGE

# Interior de São Paulo – Exportação 2019

Em milhares de unidades por ano

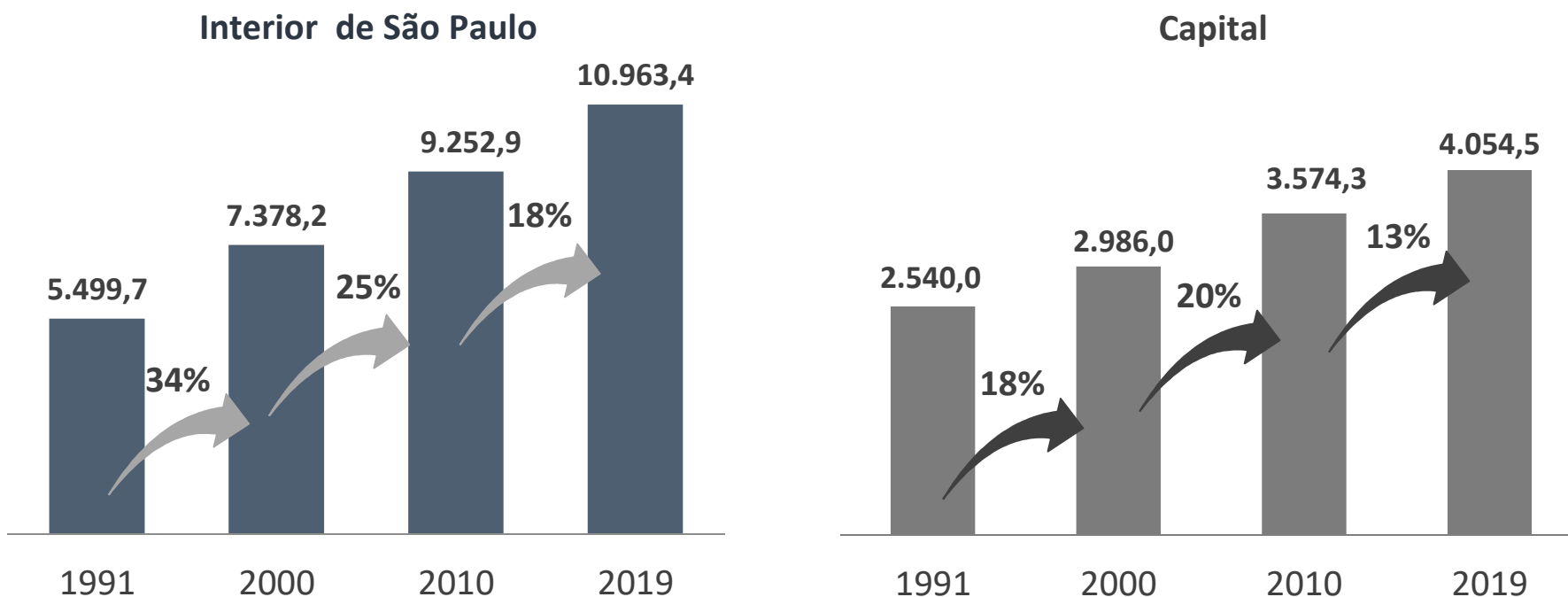


Ord.	Município	US\$
1	São Paulo	4.424.271.072
2	São José dos Campos	3.933.047.698
3	Ilhabela	2.916.488.991
4	Santos	2.689.425.271
5	São Bernardo do Campo	2.612.880.852
6	Piracicaba	2.307.486.138
7	Guarulhos	2.116.185.873
8	Campinas	1.103.433.971
9	Sorocaba	1.019.389.665
10	Matão	985.391.655
<b>TOTAL</b>		<b>24.108.001.186</b>

No ano de 2019 foram exportados US\$ 51,7 bilhões – O Interior foi responsável por US\$ 47,3 bilhões (91% do total)

# Evolução dos domicílios particulares permanentes

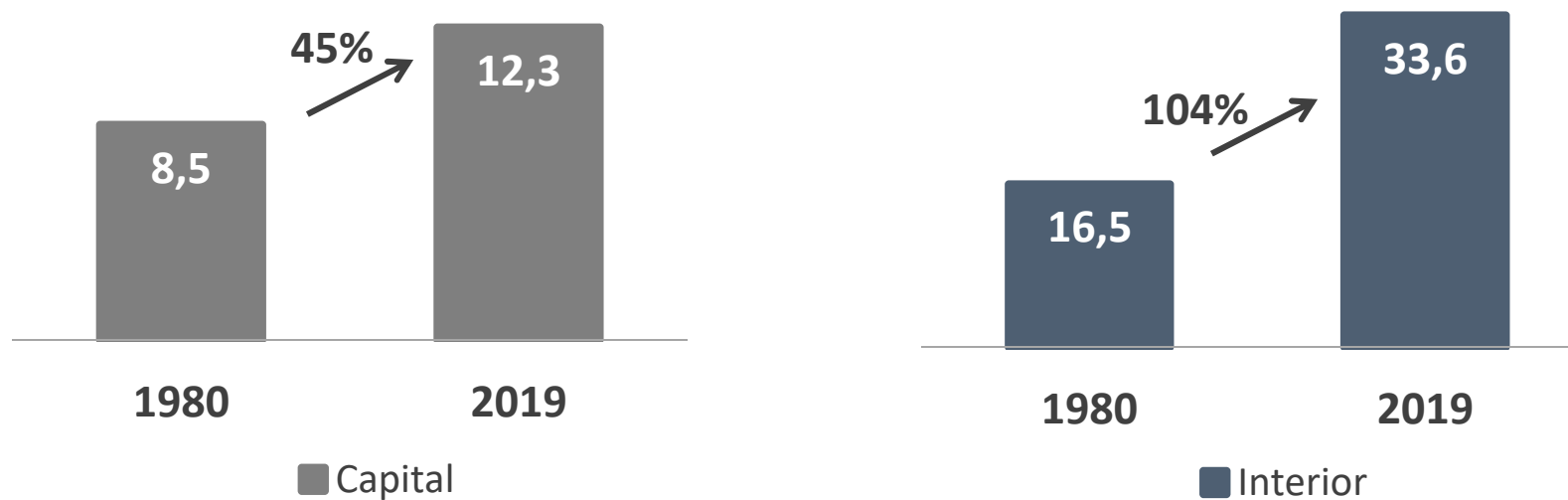
Em mil domicílios



De 1991 a 2019 o Interior de São Paulo criou 5,5 milhões de novos domicílios, quantidade superior a existente na capital.

# População do Estado de São Paulo

Em milhões de habitantes



De 1980 a 2019, a população do interior paulista dobrou de tamanho, enquanto a capital registrou um aumento de 45%.

## Número do Habitantes

### Número de habitantes (2019)

- Estado de São Paulo = 45,9 milhões
- Cidade de São Paulo = 12,3 milhões
- **Interior Paulista = 33,6 milhões**

A população do interior paulista é maior que:

Chile = 18,9 milhões de habitantes

Holanda = 17,1 milhões de habitantes

Bélgica = 11,5 milhões de habitantes

Portugal = 10,2 milhões de habitantes

Suécia = 10,0 milhões de habitantes

**Maior que Bolívia, Chile e Uruguai juntos.**

# **Mercado Imobiliário**

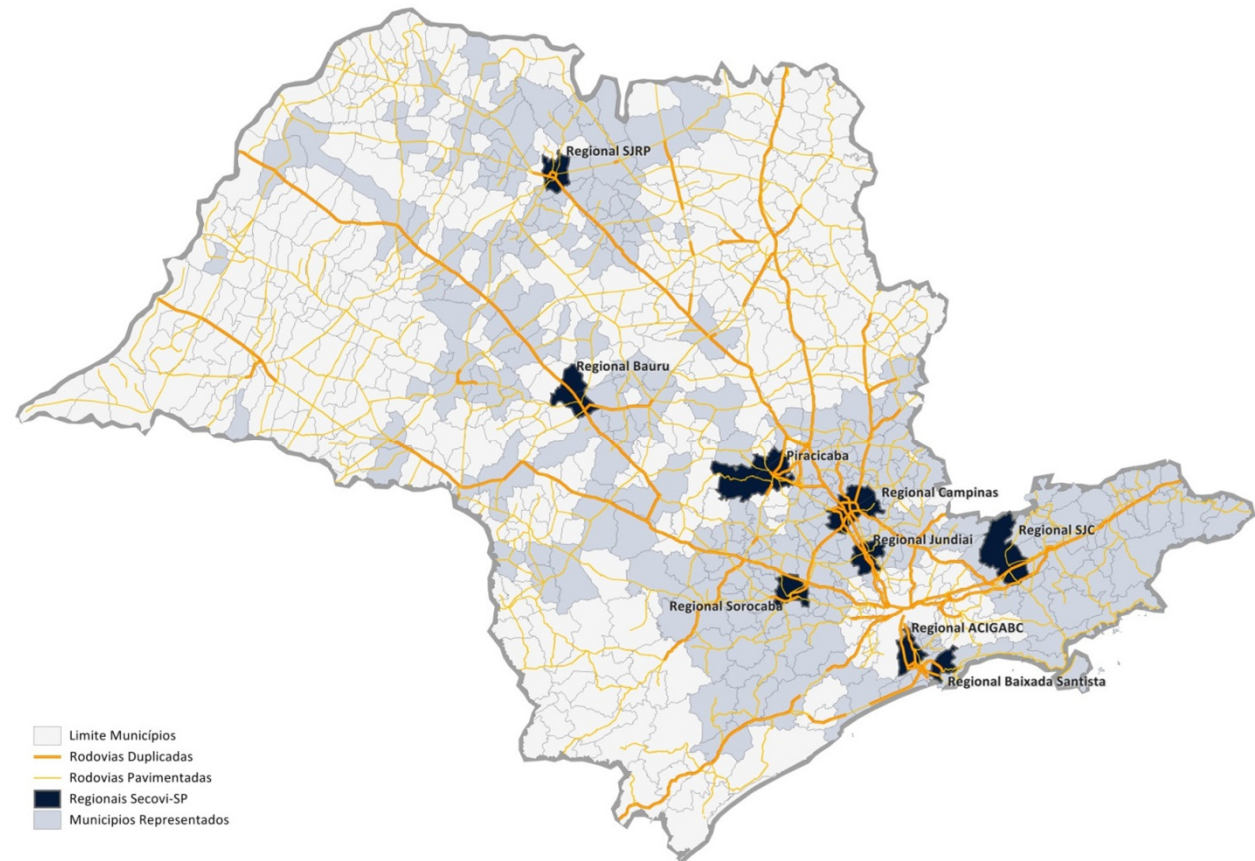
---

Imóveis residenciais novos

# Regionais e representantes do Secovi-SP

## Regionais do Secovi-SP

- Baixada Santista\*
- Bauru
- Campinas
- Grande ABC\*
- Jundiaí
- Piracicaba
- São José do Rio Preto
- Sorocaba
- Vale do Paraíba



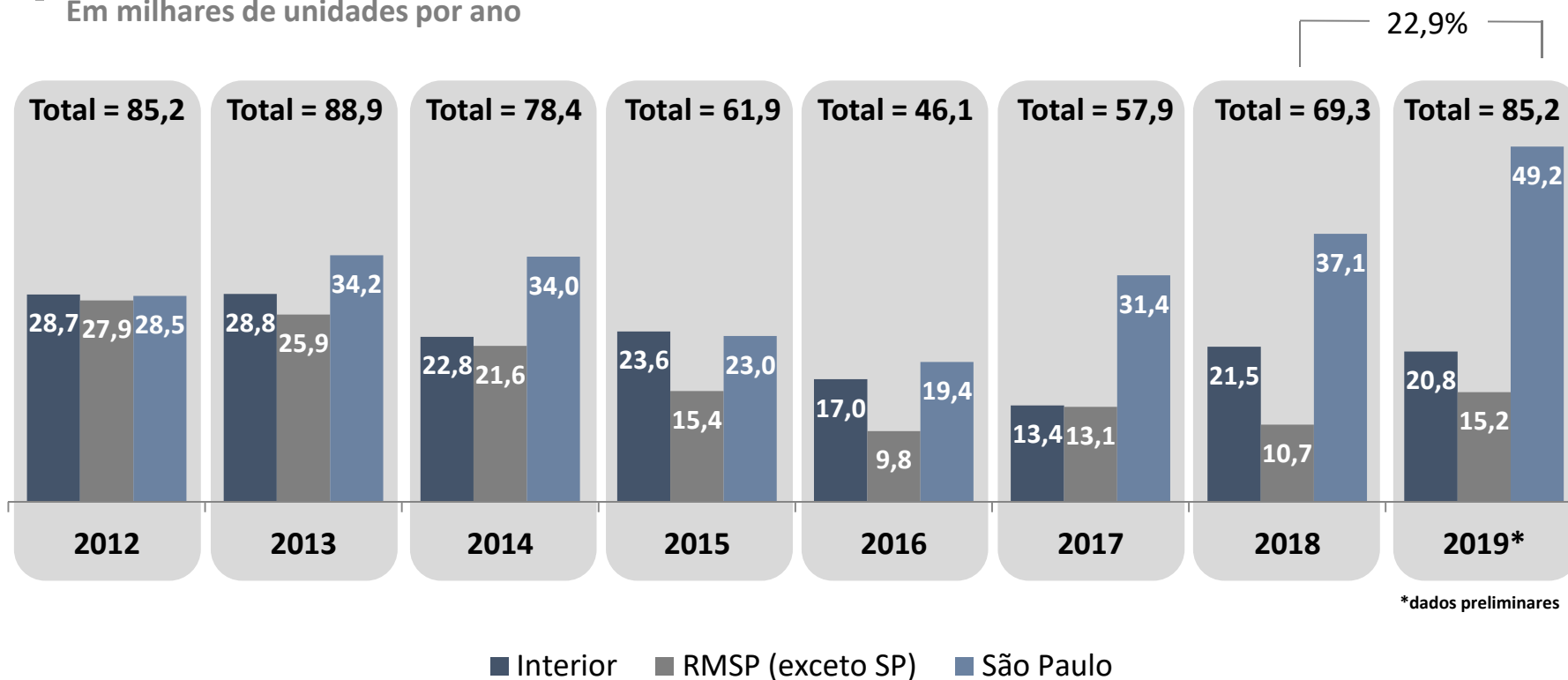
\*Baixada Santista = Guarujá, Praia Grande, São Vicente e Santos

\*Grande ABC = Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul

Fonte: Secovi-SP

# Lançamentos de imóveis residenciais

Em milhares de unidades por ano



Fonte: Secovi-SP, Robert Michel Zarif e Brain



# Lançamentos de imóveis residenciais no Interior

Em unidades

\*dados preliminares

Unidades	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Média
1 dorm.	3.907	3.565	2.551	2.090	919	1.409	1.000	1.561	<b>2.125</b>
2 dorms.	17.037	17.667	14.131	18.060	13.567	10.147	17.463	16.010	<b>15.510</b>
3 dorms.	7.038	6.946	5.757	3.290	2.112	1.738	2.728	2.910	<b>4.065</b>
4 dorms.	746	640	406	182	399	57	282	346	<b>382</b>
<b>Total</b>	<b>28.728</b>	<b>28.818</b>	<b>22.845</b>	<b>23.622</b>	<b>16.997</b>	<b>13.351</b>	<b>21.473</b>	<b>20.827</b>	<b>22.083</b>

Participação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Média
1 dorm.	13,6%	12,4%	11,2%	8,8%	5,4%	10,6%	4,7%	7,5%	<b>9,6%</b>
2 dorms.	59,3%	61,3%	61,9%	76,5%	79,8%	76,0%	81,3%	76,9%	<b>70,2%</b>
3 dorms.	24,5%	24,1%	25,2%	13,9%	12,4%	13,0%	12,7%	14,0%	<b>18,4%</b>
4 dorms.	2,6%	2,2%	1,8%	0,8%	2,3%	0,4%	1,3%	1,7%	<b>1,7%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Secovi-SP, Robert Michel Zarif e Brain

## **Mercado Imobiliário do Interior**

---

Imóveis residenciais novos acumulado em 12 meses

# Lançamentos dos imóveis residenciais por dormitórios

Participação (%) das unidades lançadas (acumulado em 12 meses)

Região	Período	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	Total
Baixada Santista	jul/19 a jun/20	14%	71%	15%	0%	100%
Bauru	jan/18 a dez/19	1%	81%	18%	0%	100%
Campinas	ago/19 a jul/20	14%	68%	15%	3%	100%
Grande ABC	out/19 a set/20	1%	71%	18%	10%	100%
Jundiaí	out/19 a set/20	0%	47%	53%	0%	100%
Piracicaba	abr/19 a mar/20	0%	88%	12%	0%	100%
São José do Rio Preto	jul/19 a mai/20	2%	82%	11%	5%	100%
São José dos Campos	mai/19 a abr/20	5%	86%	8%	1%	100%
Sorocaba	out/19 a set/20	9%	76%	13%	2%	100%
<b>Média</b>		<b>5%</b>	<b>73%</b>	<b>19%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
<b>MSP</b>	<b>out/19 a set/20</b>	<b>36%</b>	<b>53%</b>	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Secovi-SP, Robert Michel Zarif e Brain

# Vendas de imóveis residenciais

Em unidades vendidas (acumulado em 12 meses)

Região	Período Anterior	Período Atual	Varição		
Baixada Santista	(jul/18 a jun/19)	3.099	(jul/19 a jun/20)	5.084	64%
Bauru	(jan/17 a dez/18)	1.513	(jan/18 a dez/19)	1.482	-2%
Campinas	(ago/18 a jul/19)	3.827	(ago/19 a jul/20)	3.160	-17%
Grande ABC	(out/18 a set/19)	2.756	(out/19 a set/20)	3.860	40%
Jundiaí*	(dez/18 a nov/19)	1.046	(out/19 a set/20)	933	-11%
Piracicaba	(abr/18 a mar/19)	2.244	(abr/19 a mar/20)	1.937	-14%
São José do Rio Preto	(jul/18 a mai/19)	1.911	(jul/19 a mai/20)	1.654	-13%
São José dos Campos	(mai/18 a abr/19)	1.329	(mai/19 a abr/20)	1.446	9%
Sorocaba	(out/18 a set/19)	2.976	(out/19 a set/20)	3.878	30%
<b>Soma</b>		<b>20.701</b>		<b>23.434</b>	<b>13%</b>
<b>MSP</b>	(out/18 a set/19)	<b>44.106</b>	(out/19 a set/20)	<b>49.715</b>	<b>13%</b>

\* Jundiaí (mudança de periodicidade)

Fonte: Secovi-SP, Robert Michel Zarif e Brain

# Vendas de imóveis residenciais por dormitórios

Participação (%) das unidades vendidas (acumulado em 12 meses)

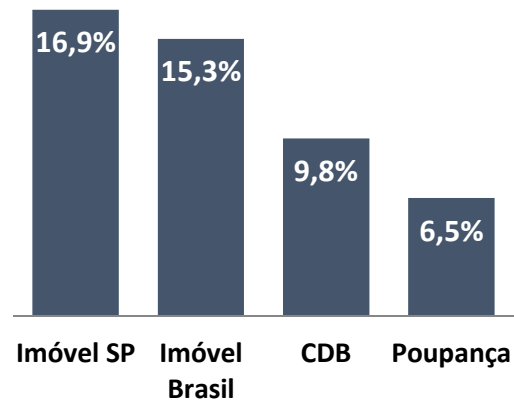
Região	Período	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	Total
Baixada Santista	jul/19 a jun/20	18%	69%	12%	1%	100%
Bauru	jan/18 a dez/19	2%	75%	21%	2%	100%
Campinas	ago/19 a jul/20	11%	68%	17%	4%	100%
Grande ABC	out/19 a set/20	0%	81%	13%	6%	100%
Jundiaí	out/19 a set/20	0%	44%	54%	2%	100%
Piracicaba	abr/19 a mar/20	0%	87%	13%	0%	100%
São José do Rio Preto	jul/19 a mai/20	3%	85%	10%	2%	100%
São José dos Campos	mai/19 a abr/20	7%	88%	5%	0%	100%
Sorocaba	out/19 a set/20	10%	81%	9%	0%	100%
<b>Média</b>		<b>6%</b>	<b>75%</b>	<b>17%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>
<b>MSP</b>	<b>out/19 a set/20</b>	<b>30%</b>	<b>58%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Secovi-SP, Robert Michel Zarif e Brain

## Por que se compra um imóvel?

- ✓ Constante aumento da demanda (crescimento da população, casamentos, divórcios, etc.);
- ✓ Novas necessidades de moradia das famílias (upgrade e downgrade de imóvel);
- ✓ Para moradia ou locação;
- ✓ Investimento e reserva de valor;

Rendimento médio anual  
dos investimentos (2009-2019)



Preço do imóvel – FipeZap

Rentabilidade CDB: considera 90% do CDI (taxa cliente varejo no período)



## Atratividade do Interior Paulista

- Menor custo de vida (aquisição, locação, alimentação);
- Melhor qualidade de vida (segurança, mobilidade urbana);
- Mão-de-obra especializada (universidades, parques industriais de alta tecnologia);
- Fácil acesso às principais rodovias, portos e ferrovias do Estado;
- Menor custo de instalação para as empresas (incentivos e isenções).

### Oportunidades

- Média de 203 mil casamentos e 50 mil divórcios por ano;
- Déficit habitacional estimado para o interior paulista de 924 mil domicílios;
- Crescimento vegetativo da população;
- Pirâmide etária – idade do consumo 20 – 39 anos (33% da população);
- PIB do Interior.

**Obrigado!**

**Frederico Marcondes César**

Vice-Presidente do Secovi-SP

