

# Mercado Imobiliário

**O mercado imobiliário vive um “boom” de investimentos. O faturamento da indústria de construção civil praticamente dobrou no Estado de São Paulo em cinco anos, saltando de R\$ 34,9 bilhões (2008) para R\$ 60,5 bilhões (2012), de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade), o que representa 28,8% do total nacional (R\$ 213 bilhões).**

Os serviços relacionados a atividades imobiliárias também acompanharam esse desempenho. A receita bruta anual de serviços imobiliários no Estado saltou de R\$ 4,2 bilhões (2007) para R\$ 10,6 bilhões (2011). A participação paulista representa 42% da receita total do Brasil (R\$ 25,4 bilhões) – (IBGE – 2011).

Entre os principais motivos, estão o controle da inflação e o aumento do emprego formal e da renda da população. Na última década, entraram na classe média 30,5 milhões de brasileiros e 20,5 milhões de pessoas deixaram a linha da pobreza em todo o Brasil. O País passa por um equilíbrio do crescimento populacional.

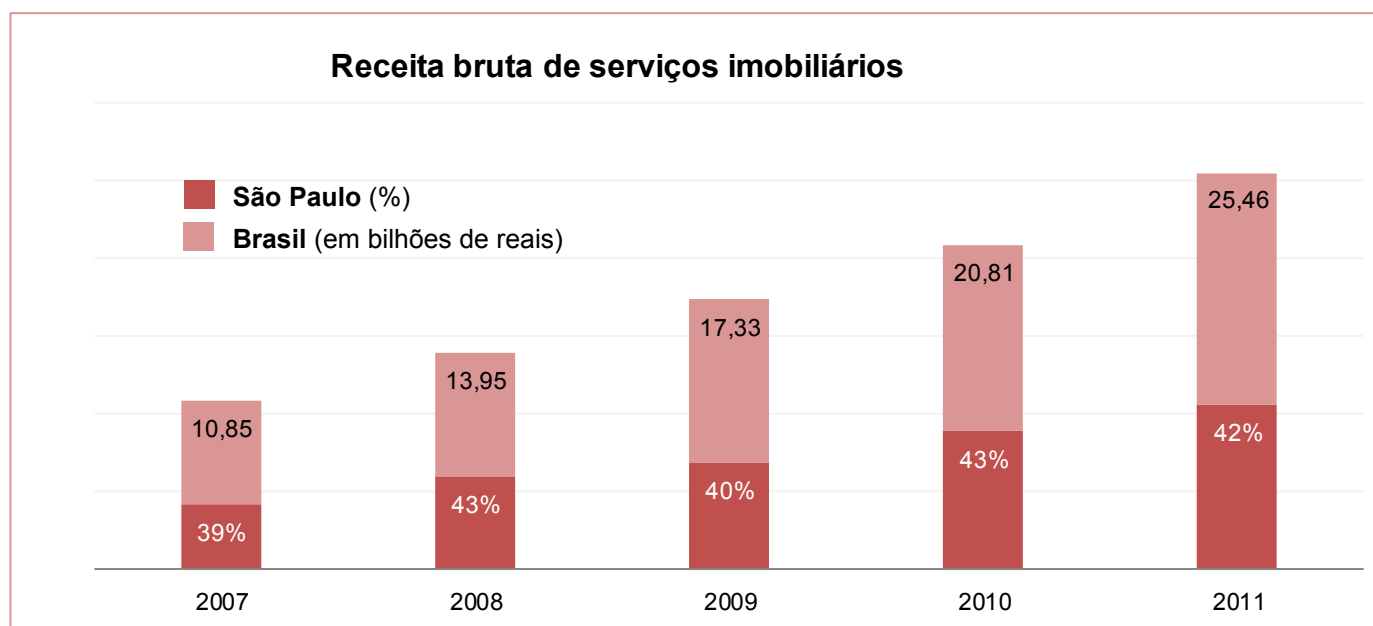
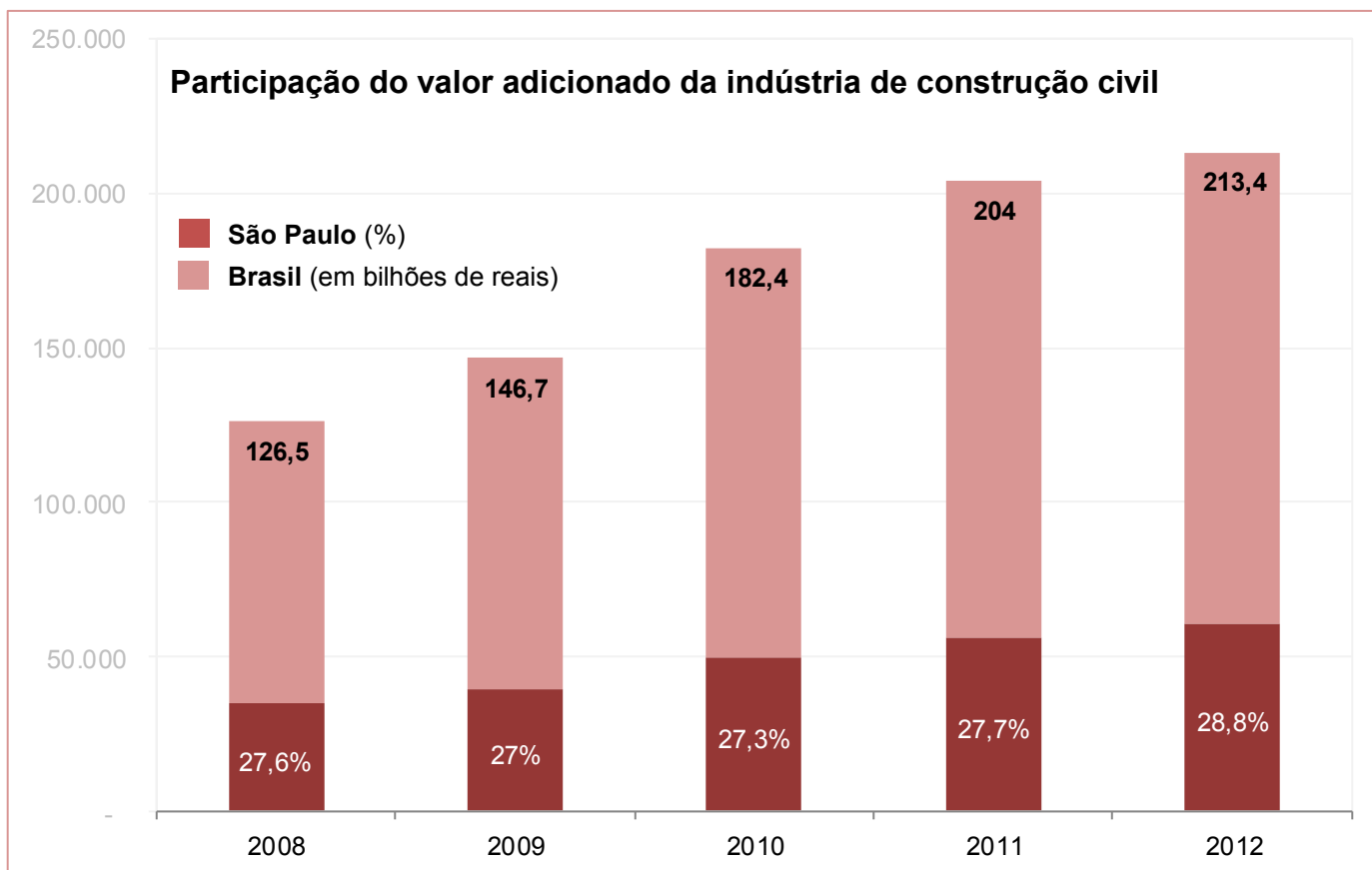
A expectativa é que seja alcançado o patamar de 215 milhões de habitantes em 2050, com mais de 90% da população em áreas urbanas.

Segundo o Sindicato da Habitação de São Paulo (*Secovi-SP*), entre 2010 e 2012, o mercado imobiliário consolidou o movimento de retomada iniciado após a superação dos efeitos da crise financeira internacional. O comprador manteve o ritmo de consumo e os empresários, de lançamentos. A classe média puxou o aquecimento do setor, com a compra de unidades de dois dormitórios, de 45 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup>.

## **Região Metropolitana de São Paulo**

Representada pela cidade de São Paulo e outros 38 municípios em seu entorno, a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) registrou em 2012 venda de 50.903 unidades, contra 52.839 imóveis comercializados em 2011. A queda no volume de lançamentos foi de 19,7% em 2012 (54.059 unidades), comparativamente ao total de novas unidades na RMSP em 2011 (67.359).

Modelos de dois dormitórios cresceram na participação sobre o total de imóveis



comercializados. Foram 27.437 imóveis desse tipo, em 2012, ou seja, 53,9%.

A participação da cidade de São Paulo nas vendas da RMSP apresentou leve redução nos últimos dois anos. A relação foi de 53,6%, em 2011, e de 53,0%, em 2012. A variação foi maior na comparação de lançamentos entre a capital e a Região Metropolitana: os 56,6% de lançamentos na Grande São Paulo em 2011 caíram para 51,5%, em 2012 (Secovi-SP - 2012).

### Interior paulista

Observa-se nos últimos anos uma crescente migração de habitantes para o interior, principalmente cidades em um raio de 100 a 150 km da capital. Qualidade de vida, segurança, disponibilidade de áreas, preços mais em conta, infraestrutura e mobilidade são os principais motivos que estimulam o crescimento do mercado imobiliário no interior do Estado.

A presença de indústrias e polos regionais de ensino e pesquisa também favorecem a saída das grandes metrópoles. Cidades em expansão,






como Sorocaba, Jundiaí, Campinas, Bauru e São José do Rio Preto são as que registram maior procura no interior. (Secovi-SP)

### Crédito imobiliário

De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), a concessão de crédito com recursos das cadernetas de poupança aumentou 3,6% em valores. Em todo o Brasil, foram R\$ 82,8 bilhões de financiamentos em 2012, contra R\$ 79,9 bilhões de 2011. A comparação das 453 mil unidades contratadas no ano com as 493 mil de 2011 resulta em retração de 8%.

Destaca-se a relação Valor Financiado com Valor do Imóvel, também conhecido por LTV (*Loan to Value*), que foi de 63,8%. Isso significa que o comprador participou com recursos próprios (poupados) da ordem de 36,2% do valor do imóvel na média de operações do ano, a fim de complementar o financiamento concedido pelo agente financeiro. O LTV de 2011 foi de 63,0%, e o de 2010, 62,0%. (Secovi-SP).

### Por que investir no Mercado Imobiliário paulista?

-  O Estado concentra mais de 20% da população nacional.
-  Maior mercado produtor e consumidor do País.
-  Excelente infraestrutura e qualidade de vida nos municípios do interior.
-  Mão de obra especializada e forte atividade voltada à construção civil.
-  90% da população concentrada em áreas urbanas.

### Fale conosco

Nós convidamos você a descobrir por que o Estado de São Paulo é a escolha certa para o seu negócio. A Investe SP está sempre pronta para atendê-lo de forma rápida, eficaz e gratuita.

Saiba como a Agência Paulista de Promoção de Investimentos pode assessorar o seu projeto no site [www.investe.sp.gov.br](http://www.investe.sp.gov.br) ou entre em contato pelo e-mail: [investesp@investesp.org.br](mailto:investesp@investesp.org.br).