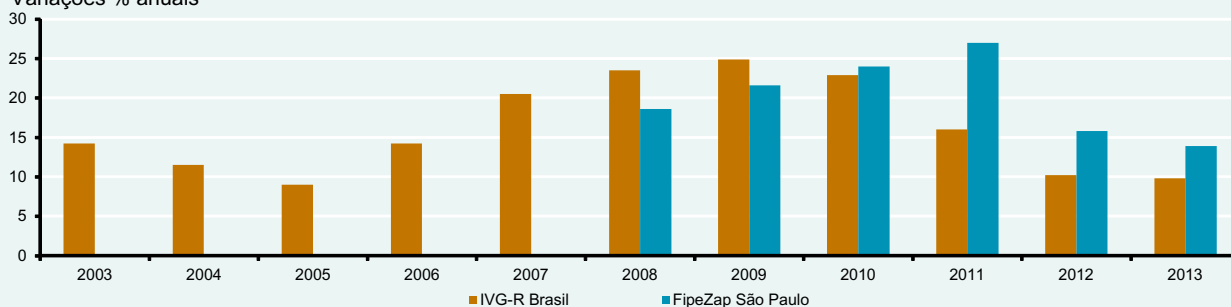


Mercado Imobiliário em São Paulo

Os preços dos imóveis aumentaram acentuadamente entre 2005 e 2011, conforme evidenciado no Gráfico 1, que mostra a evolução do Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R)¹ para o país, e do Índice FipeZap², para o município de São Paulo. Este boxe analisa esse processo, com ênfase no município de São Paulo³.

Gráfico 1 – Evolução dos preços dos imóveis residenciais

Variações % anuais



Fontes: Banco Central do Brasil (IVG-R) e Fipe (FipeZap)

Obs.: O dado de 2008 do FipeZap é variação de dezembro em relação a janeiro anualizada.

Antes da implementação do Plano Real, em ambiente de elevadas taxas de inflação e de desemprego, bem como de fragilidade das garantias, o espaço para concessão de financiamento imobiliário era limitado. A partir de meados dos anos noventa, a estabilidade macroeconômica, o aumento da renda e a introdução de novo marco legal impulsionaram as operações no segmento

1/ O IVG-R é calculado a partir do valor de avaliação dos imóveis pelos bancos no momento da concessão do crédito. Ver boxe “Evolução dos valores de imóveis residenciais no Brasil” (Relatório de Estabilidade Financeira, março/2013).

2/ O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) em parceria com o portal de classificados na internet ZAP. A série inicia-se em janeiro de 2008 e calcula-se o preço por metro quadrado dos imóveis anunciados no portal. A metodologia e os dados podem ser encontrados no endereço <http://www.fipe.org.br/web/index.asp?aspx=/web/indices/FIPEZAP/index.aspx>.

3/ Alguns dados utilizados no boxe não apresentam abertura regional correspondente ao município de São Paulo. Assim, são utilizados os dados mais próximos geograficamente, referentes à Região Metropolitana de São Paulo e ao Estado de São Paulo. Em alguns casos, só existem os dados nacionais.

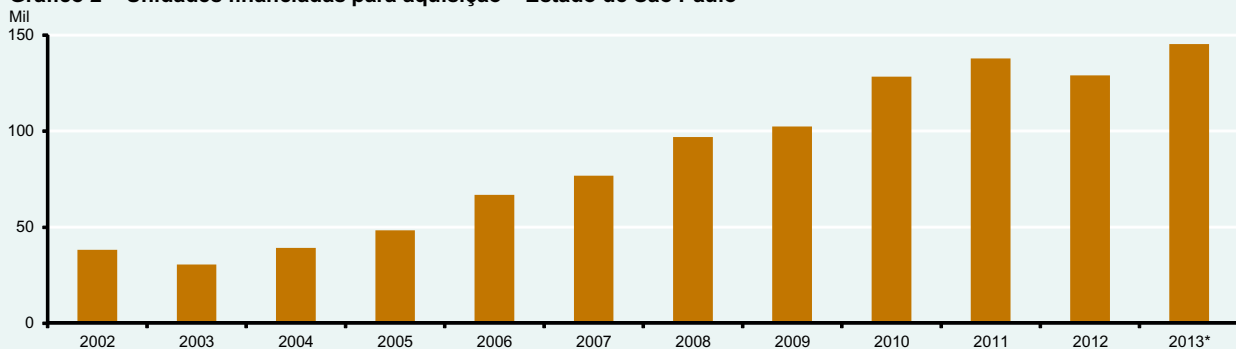
de crédito imobiliário. As principais medidas encontram-se sintetizadas no Quadro 1.

Quadro 1

1997	Lei 9.514 – Criação do Sistema de Financiamento Imobiliário. Lei 9.514 – Criação da Alienação Fiduciária, dando maiores garantias para os credores.
2001	Criação da Empresa Gestora de Ativos (Emgea), que adquiriu frações inadimplentes das carteiras de financiamento imobiliário (que chegavam a quase 20% do total), liberando recursos para novos empréstimos.
2004	Lei 10.931 – Criação do Patrimônio de Afetação. Cada empreendimento da construtora tem tratamento individualizado, não afetando os demais negócios. Lei 10.931 – Consolidação da Alienação Fiduciária.
2005	Lei 11.196 – Viabilização do Patrimônio de Afetação. Lei 11.196 – Medidas fiscais de incentivo ao mercado imobiliário (isenção de imposto de renda sobre ganho de capital na compra de outro imóvel em até 180 dias). Teto do valor do imóvel para a utilização do FGTS e enquadramento no SFH passam de R\$300 mil para R\$350 mil e o máximo valor financiado de R\$150 mil para R\$245 mil.
2009	Teto do valor do imóvel para a utilização do FGTS e enquadramento no SFH sobe para R\$500 mil em São Paulo e financiamento para R\$450 mil.
2013	Teto do valor do imóvel para a utilização do FGTS e enquadramento no SFH sobe para R\$750 mil em São Paulo e financiamento para R\$600 mil.

Com avanços na segurança jurídica, cresceu a oferta de recursos destinados a financiamentos imobiliários, que passou a evoluir mais em linha com o crescimento da demanda, decorrente, entre outros fatores, de recuo nas taxas de juros e de ganhos de renda real⁴. Por conseguinte, as operações de crédito imobiliário passaram a aumentar acentuadamente a partir de 2005. No Estado de São Paulo, o número de financiamentos de imóveis residenciais aumentou de 39 mil, em 2004, para 129 mil, em 2012 (Gráfico 2). Em valores, as concessões

Gráfico 2 – Unidades financiadas para aquisição – Estado de São Paulo

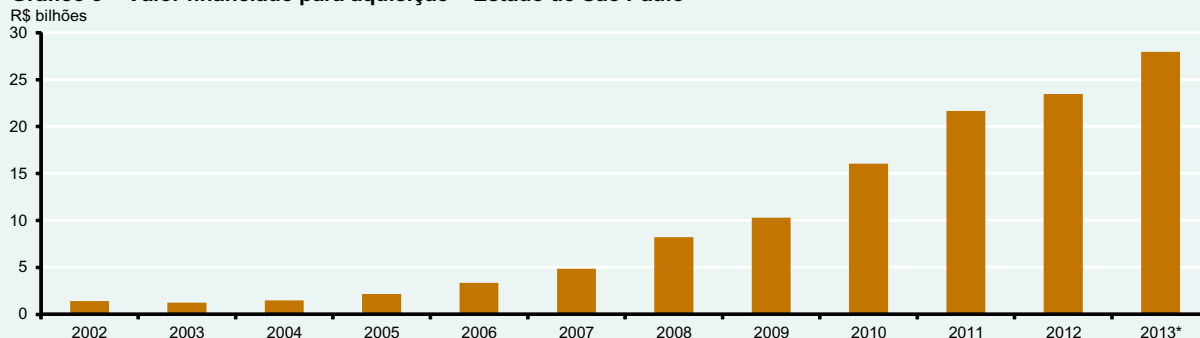


Fontes: SBPE e FGTS
*Valores acumulados em 12 meses até junho de 2013.

4/ No período de 2004 a 2013, a massa salarial nominal efetiva na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e a inflação, medida pelo IPCA, registraram aumentos médios anuais respectivos de 10,5% e 5,5%.

aumentaram de R\$1,4 bilhão para R\$23,5 bilhões, no mesmo período (Gráfico 3).

Gráfico 3 – Valor financiado para aquisição – Estado de São Paulo

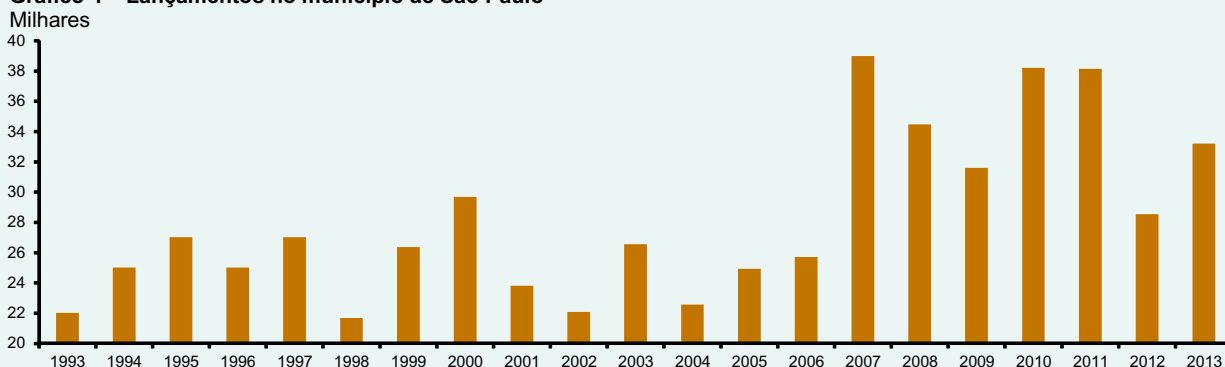


Fontes: SBPE e FGTS

A maior disponibilidade de crédito imobiliário se refletiu em particular no mercado de unidades residenciais de menor valor, para as quais a parcela financiada tende a representar parcela significativa do valor do imóvel. Cabe notar que o aumento no número de unidades financiadas, bem como no valor médio das operações, refletiram o aumento dos rendimentos dos contratantes, comparativamente ao valor das parcelas do financiamento⁵.

Segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp)⁶, entre 1993 e 2004 foram lançados, em média, 25 mil imóveis residenciais por ano no município de São Paulo⁷. No biênio seguinte, enquanto a demanda por crédito imobiliário iniciava trajetória ascendente,

Gráfico 4 – Lançamentos no município de São Paulo



Fontes: Embraesp e Secovi-SP

5/ Ao longo do processo, o juro cobrado recuou, o prazo de financiamento subiu, a proporção do imóvel a ser financiada aumentou e a utilização do FGTS foi facilitada, permitindo o uso de recursos que estariam fora do mercado.

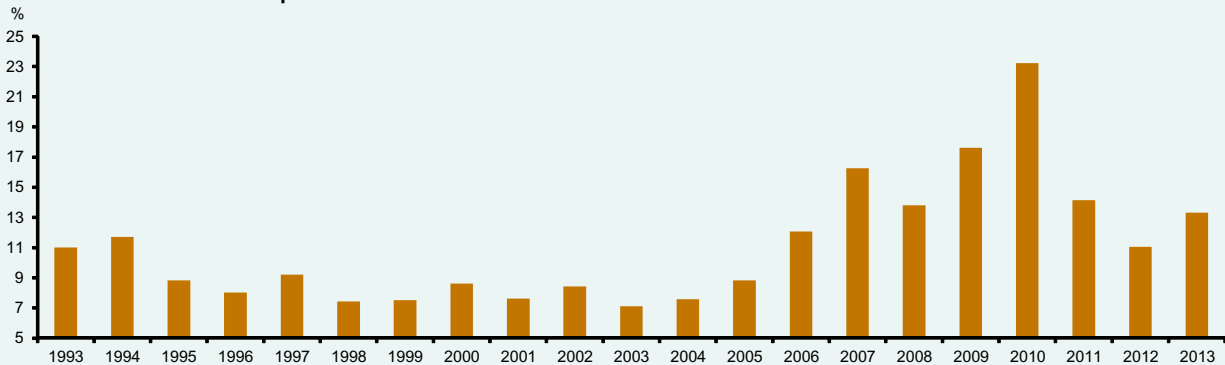
6/ Dados obtidos nos Balanços Anuais do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP).

7/ O valor mínimo ocorreu em 1998, com 21,7 mil lançamentos, e o máximo em 2000, com 29,7 mil novos imóveis.

a quantidade de lançamentos recuou de 21,9 mil unidades, em 2005, para 17,2 mil unidades, em 2006. A partir de 2007, entretanto, a média anual de lançamentos residenciais elevou-se para 35 mil unidades (Gráfico 4).

Por sua vez, após registrar média de 8,6% de 1993 a 2005⁸, o Índice Vendas Sobre Oferta (VSO)⁹ aumentou gradualmente a partir de 2006 e atingiu o máximo de 23,2% em 2010 (Gráfico 5).

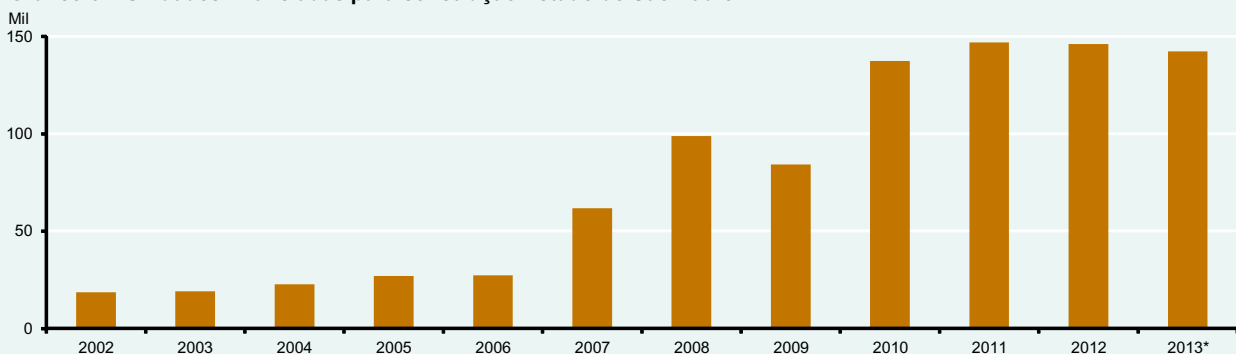
Gráfico 5 – VSO do município de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

Em outra perspectiva, o número de financiamentos para construção de imóveis residenciais no Estado de São Paulo passou de 27 mil, em 2006, para 146 mil, em 2012 (Gráfico 6), e o valor total financiado aumentou de R\$2,9 bilhões para R\$17,5 bilhões, no período (Gráfico 7).

Gráfico 6 – Unidades financiadas para construção Estado de São Paulo



Fontes: SBPE e FGTS

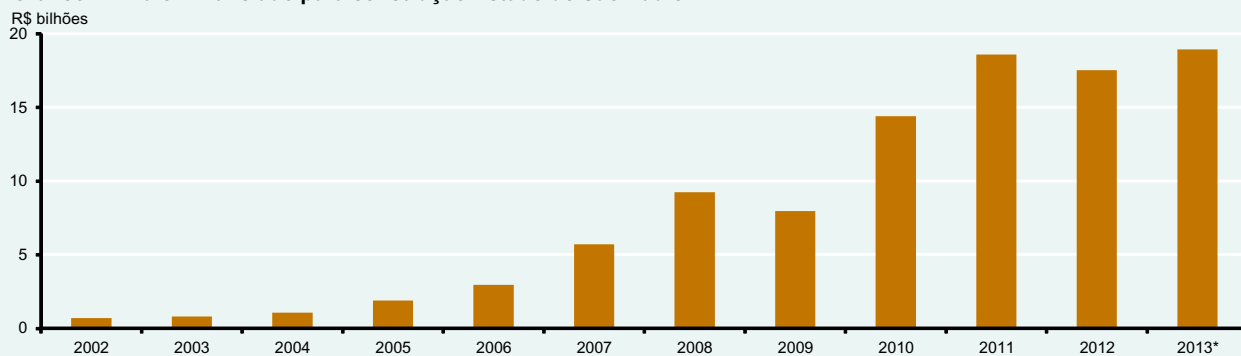
*Valores acumulados em 12 meses até junho de 2013.

O aquecimento do mercado imobiliário teve como contrapartida elevações nos custos da construção civil superiores à inflação. De fato, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC),

8/ Dados obtidos nos Balanços Anuais do Secovi-SP.

9/ Quantidade de imóveis vendidos no mês em relação à oferta disponível no final do mês anterior acrescida dos lançamentos do mês.

Gráfico 7 – Valor financiado para construção Estado de São Paulo



Fontes: SBPE e FGTS

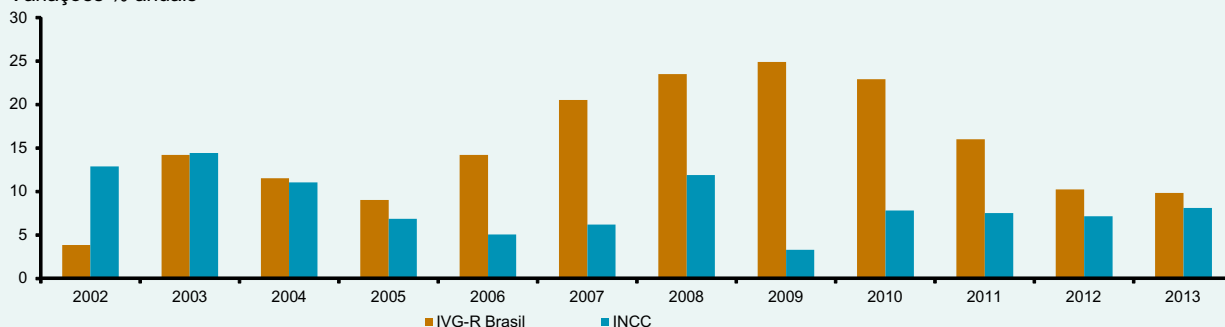
*Valores acumulados em 12 meses até junho de 2013.

da Fundação Getúlio Vargas, e o IPCA registaram variações médias anuais respectivas de 7,5% e 5,5%, de 2004 a 2013. Especificamente sobre o mercado paulistano, a aprovação, em 2002, do novo Plano Diretor do município de São Paulo¹⁰ e o aumento nos preços de terrenos para incorporação constituíram pressões adicionais de custos.

A comparação entre a evolução do IVG-R e do INCC sugere que o aumento recente nos preços dos imóveis se deveu, em especial, a descasamento entre oferta e demanda. Assim, após variarem em média 9,6% e 11,3%, de 2002 a 2005, os indicadores mencionados aumentaram, em média, 20,3% e 6,9% de 2006 a 2011, respectivamente. No biênio encerrado em 2013, os indicadores registraram evolução mais próxima (Gráfico 8).

Gráfico 8 – IVG-R e INCC

Variações % anuais



Fontes: Banco Central do Brasil e FGV

10/ O plano implantou a outorga onerosa e reduziu o coeficiente de aproveitamento do terreno. O coeficiente de aproveitamento do terreno refere-se à área construída por metro quadrado de terreno. O Plano Diretor reduziu esse coeficiente para várias regiões do município de 4,0 para 2,5. A contrapartida para construções acima desse limite é o pagamento da outorga onerosa.