



# INOVAÇÃO, PRODUTIVIDADE & TENDÊNCIAS DE MERCADO

ENCONTRO DE  
DIRETORES E  
GESTORES DA  
CONSTRUÇÃO

Desafios para as  
**empresas de incorporação e  
construção** em cenário de crise

EMILIO KALLAS

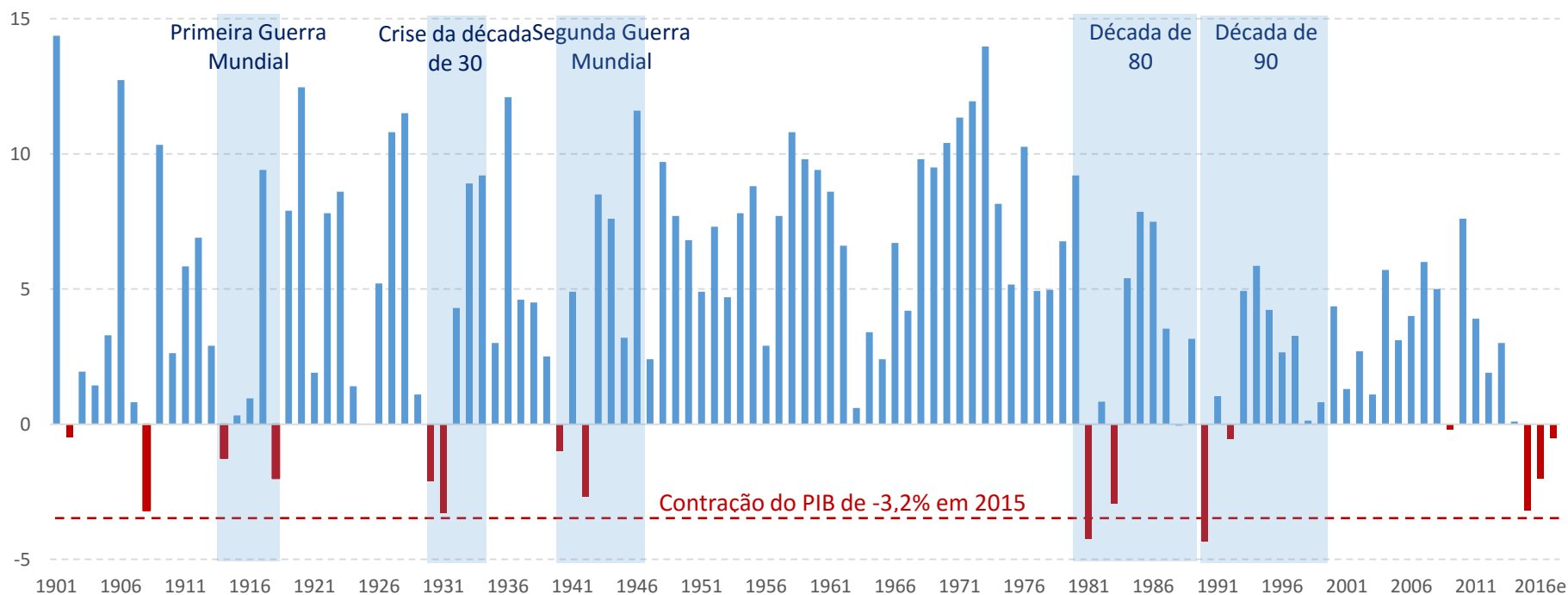
# Economia Geral

**kallas**

- PIB | 2014 → -0,1  
2015 → -3,2  
2016 → -2,0  
2017 → -0,5
- Desemprego (Jan/15 a Out/15)
  - Geral = -898 mil
  - Construção = -256 mil
- Queda de Renda
  - 2014 = R\$ 2.288
  - 2015 = R\$ 2.180

# Recessão de 2015 a 2017 será a mais profunda desde 1901

Crescimento do PIB entre 1901 e 2017 (% , ante o ano anterior)



Fonte: IBGE, Secovi

# Mercado Imobiliário

# Funding

**kallas**

# Financiamento – Plano Empresário

ANTES



**Taxas 9% a.a./9,5% a.a.**  
Exigências  
20% Vendas  
10% Obras

ATUALMENTE

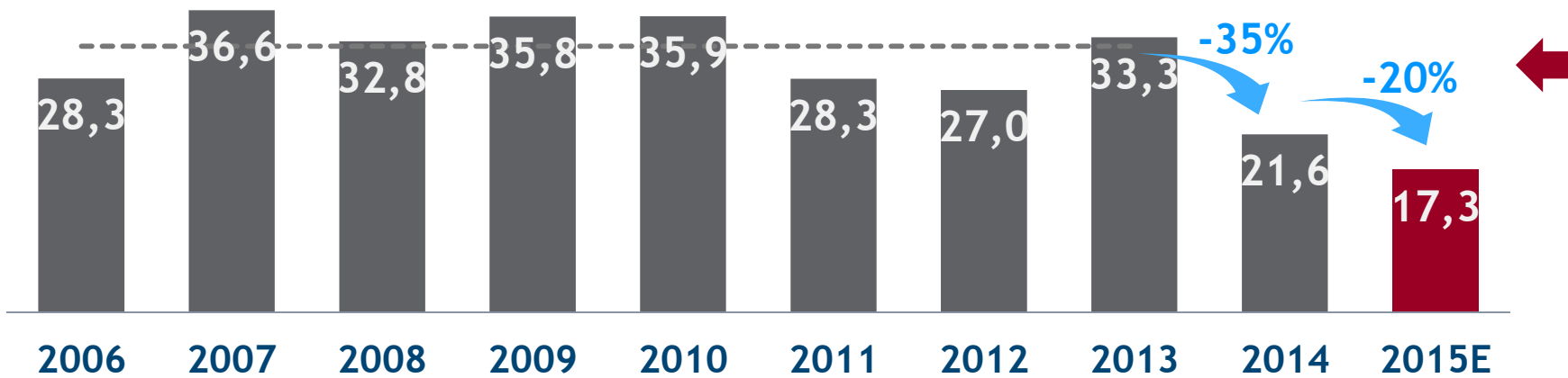


**Taxas 10,5% a.a./11,5% a.a.**  
Exigências  
40% Vendas  
15%/20% Obras

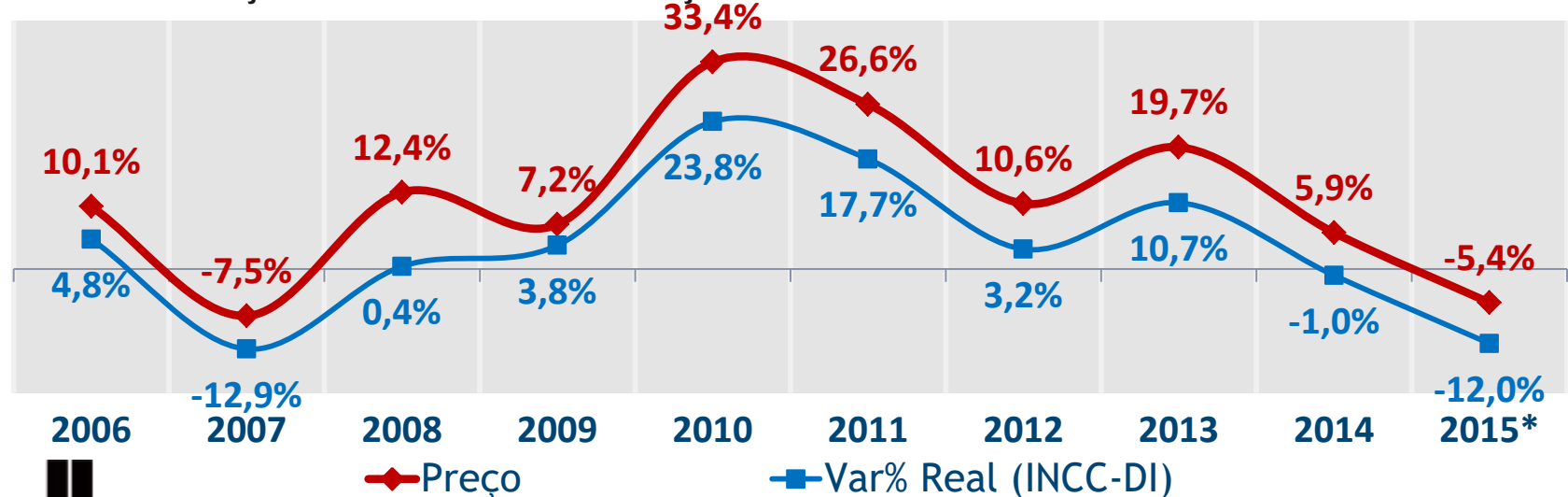
# Unidades Residenciais Vendidas e Preço médio dos Lançamentos

Cidade de São Paulo - Em mil unidades

Média 2006-2013 = 32,3 mil



Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior





# Vendas e Lançamentos – Imóveis residenciais novos

Em mil unidades

Município de São Paulo	2006 a 2013 Média Anual	2014	2015 E
Vendas	↑ 32,3	↓ 21,6	↓ 17,3
Lançamentos	↑ 33,7	↑ 34,0	↓ 21,0

Total RMSP	2010 a 2013 Média Anual	2014	2015 E
Vendas	↑ 56,8	↓ 41,3	↓ 31,0
Lançamentos	↑ 63,7	↓ 55,5	↓ 37,0

# Estoques – Imóveis Residenciais Novos

Em mil unidades

Região	Estoque Médio	Estoque Atual
MSP	16,5	26,4
RMSP	30,8	43,2

- Novo patamar de mercado 2015/2016;
- Estoque de projetos aprovados PDE anterior;
- Poucos projetos tramitando no novo PDE;
- Alguns anos para equilibrar a oferta.

# Pesquisa do Mercado Imobiliário – Cidade de São Paulo

## Acumulado no ano - comparação com 2014

Cidade de São Paulo	Jan a Set 2014	Jan a Set 2015	variação %
Unidades Lançadas	19.412	13.295	-31,5%
Unidades Vendidas	14.374	13.698	-4,7%
VGV em milhões - Atualizado pelo INCC-DI setembro/2015	R\$ 8.721,8	R\$ 6.796,7	-22,1%

# Pesquisa do Mercado Imobiliário – Cidade de São Paulo

## Acumulado no ano - Comparação com 2013

Cidade de São Paulo	Jan a Set 2013	Jan a Set 2015	variação %
Unidades Lançadas	21.716	13.295	-38,8%
Unidades Vendidas	25.591	13.698	-46,5%
VGV em milhões - Atualizado pelo INCC-DI setembro/2015	R\$ 16.685,5	R\$ 6.796,7	-59,3%

**PDE – Plano Diretor Estratégico**  
**LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo**

# Evolução do Custo da Terra

	<i>Lei Zoneamento Anterior</i>	<i>Lei: 13.885/04</i>	<i>PDE: 16.050/14</i>
			
<i>Custo:</i>	R\$ 10 milhões	R\$ 10 milhões	R\$ 10 milhões
<i>Potencial construtivo:</i>	4 x (4.000 m <sup>2</sup> )	2 x (2.000 m <sup>2</sup> )	1 x (1.000 m <sup>2</sup> )
<i>Área computável</i>	R\$ 2.500,00/m <sup>2</sup>	R\$ 5.000,00/m <sup>2</sup>	R\$ 10.000,00/m <sup>2</sup>
		R\$ 10,2 milhões	R\$ 13 milhões
		2,5 x (2.500 m <sup>2</sup> )	2 x (2.000 m <sup>2</sup> )
		R\$ 4.080,00/m <sup>2</sup>	R\$ 6.500,00 m <sup>2</sup>



*Outorga Onerosa*

# Principais Pontos do PDE e LPUS para a Incorporação

1. Verticalização ao longo do eixo (aproximadamente 3% da cidade);
2. Fachada Ativa;
3. Contra partida CET e Verde (já existiam);
4. Gabaritos;
5. ZEIS (1, 2, 3, 4 e 5);
6. Custo das Outorgas, Fator Social e Fator de Planejamento
7. Outorga (ser do terreno);
8. Lotes de no máximo 40 mil m<sup>2</sup> (PDE) ou de 15 mil m<sup>2</sup> (LPUOS);

# Principais Pontos do PDE e LPUS para a Incorporação

9. Área não Computável = Área Computável;
10. Projeto sem despacho decisório;
11. Limite de Vagas de garagem;
12. Não Residencial - Shoppings, Hospitais, Hotéis, Comerciais;
13. Cota Ambiental;
14. Insegurança jurídica;
15. Burocracia;
16. ISCAS.



# Real Estate Sector

1. **Ciclo Longo**
2. **Alto Risco**
3. **Insegurança Jurídica (Caso Sky + ON + Parque Global)**
4. **Necessidade de capital Maciço**
5. **Lucro ou Prejuízo (Alta proporção)**
6. **Inflação - terrível para nosso negócio**

# Sugestões

# Veja pesquisa com as mais atuantes incorporadoras

nov/15	Péssimo	Ruim	Regular	Bom
Expectativa de Vendas para 2015	23,1%	56,4%	17,9%	2,6%
Expectativa de Vendas para 2016	7,7%	46,2%	46,2%	0,0%
Previsão de lançamento para 2015	23,1%	51,3%	23,1%	2,6%
Nível de Estoque final 2015	7,7%	43,6%	43,6%	5,1%
Nível de Estoque final 2016	12,8%	51,3%	30,8%	5,1%
Intenção de compras de terreno 2015/2016	7,7%	41,0%	38,5%	12,8%
Aprovação de Plantas 2015/2016	20,5%	38,5%	41,0%	0,0%

Total de respostas = 39

1. Alta profissionalização (Engenharia - Marketing - Leis - Contabilidade)
2. Cada empreendimento ser único (parar em pé por si)
3. Aproveitar melhores ideias (não cabe verdades)
4. Ter reserva de capital (não entrar no “arrisco”)
5. Construção → 40-55% do valor
  - + difícil de controlar
  - + gente (custo fixo)
  - só com volume

# Be.Live Tatuapé



Rua Cândido Vale, 272 - Tatuapé

- Área do Terreno: 1.080,00 m<sup>2</sup>
- Número de Torres: 01
- Unidade por Andar: 09
  
- Total de unidades: 126
  - 70 unidades de 1 dormitório;
  - 52 unidades Studio
  - 4 unidades pne Studio
  
- Número Total de Vagas: 113
- Número de Elevadores: 02
- Andares:
  - 1 subsolo
  - 1 sobressolo
  - Térreo
  - 14 pavimentos
  - Cobertura - Lazer

# Gran Panamby



Rua Itajará, s/n - Panamby

**kallas**

- Área do Terreno: 13.331,80 m<sup>2</sup>
- Número de Torres: 02
- Unidade por Andar: 04
- Total de unidades: 236
  
- Unidades Disponíveis para venda:
  - Padrão: 138m<sup>2</sup>, 163m<sup>2</sup> e 185m<sup>2</sup>
  - Mezanino: 147m<sup>2</sup> a 198m<sup>2</sup>
  - Duplex: 214m<sup>2</sup> a 264m<sup>2</sup> (Cobertura)
  
- Dormitórios: 3 ou 4
- Número de Vagas: 2,3 ou 4(duplex)
- Número de Elevadores: 04 sociais (Hall Privativo) e 1 elevador de serviço.

**Obrigado.**

**Emilio Kallas**

**kallas**



# Lucros e Prejuízos das 19 maiores construtoras no 3º trimestre

* em milhões de reais	3º Tri 2015	3º Tri 2014	Variação
1 MRV	142,17	135,18	5,2%
2 Cyrela	131,23	179,13	-26,7%
3 Eztec	104,74	124,86	-16,1%
4 Even	32,76	82,41	-60,2%
5 Direcional	28,80	52,25	-44,9%
6 Helbor	21,01	52,18	-59,7%
7 Gafisa	13,49	-9,95	235,5%
8 Tecnisa	7,76	31,87	-75,7%
9 Trisul	6,86	4,44	54,5%
10 Adolpho Lindeberg	4,55	3,36	35,4%
11 JHSF	2,73	14,24	-80,8%
12 Rodobens	1,22	19,36	-93,7%
13 Azevedo	0,21	1,84	-88,4%
14 Lix da Cunha	-2,83	18,56	-115,2%
15 CR2	-23,69	-3,26	-626,7%
16 João Fortes	-35,32	-73,86	52,2%
17 Viver	-57,82	-28,61	-102,1%
18 Rossi	-171,11	-265,11	35,5%
19 PDG	-402,73	-174,69	-131,0%