



AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

Dinâmica Imobiliária e Rede de Transporte de Alta Capacidade na RMSP

14ª SEMANA
DE TECNOLOGIA
METROFERROVIÁRIA
2008



Marcia Barone Pinheiro
Angela Bebber
Cynthia L.T. Almeida
Irans Santos Miranda
Marise Rauen Vianna

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

Apresentação

CEU: Coordenação de Estudos de Impactos Urbanos - PMR / GPM

- Criação de Conceituações / Metodologias
- Esferas de Impacto - condições de vida e de viagem das populações
 - uso do solo / estruturação da cidade / imobiliário
- Pesquisas de campo: condições de vida no entorno / preços imobiliários
- Montagem de BD Urbanos (preços / estoques/ potencial adicional construtivo)
- Criação de indicadores / mensuração estatística dos impactos



AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

Fontes de dados utilizadas

Fontes sócio-econômicas: - Levantamentos do IBGE / Seade / FGV
- Pesquisas OD do Metrô
- Levantamentos municipais Sehab / Cdhu

Fontes de dados urbanos: - Cadastros Municipais: TPCL, ITBI, cadastro de equipamentos urbanos
- Banco de Dados Imobiliário da EMBRAESP
- Estudos/ Análises urbanas/ imobiliárias



AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

Objetivo do trabalho

- ✓ conhecer a dinâmica imobiliária no entorno da rede metroferroviária para subsidiar as estratégias referentes ao uso do solo no entorno das estações:
 - criação de espaços urbanos mais adequados e socialmente equilibrados
"Desenvolvimento urbano + Densidade populacional + Design entorno"
 - a transferência dos recursos da mais valia imobiliária para a expansão

Período analisado

1987 - 2007

Dados analisados

- número de lançamentos imobiliários
- ✓ total da área construída (m²)
- ✓ número de unidades lançadas por tipo
- ✓ preço do m² dos lançamentos



AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

Sumário

- ✓ Evolução da dinâmica imobiliária na RMSP - tendências recentes
- ✓ Análise dos lançamentos imobiliários no entorno da rede metroferroviária
 - ✓ metrô
 - ✓ trem metropolitano
- ✓ Hipóteses explicativas sobre as ocorrências verificadas
- ✓ Identificação de potencialidades de atuação das empresas da rede



AEAMESP



DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

A Dinâmica imobiliária na RMSP

Tendências recentes - 1987 a 2006

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

A Dinâmica imobiliária na RMSP: Tendências recentes

Total de Área Construída pelo mercado das grandes incorporadoras:

1987 a 2007 - 86 milhões* de m²

1ª década (1987 a 1996): 39 milhões de m²

2ª década (1997 a 2006): 47 milhões de m²

→ Crescimento de 20%

* 1/3 do aumento Área Construída no MSP (TPCL)

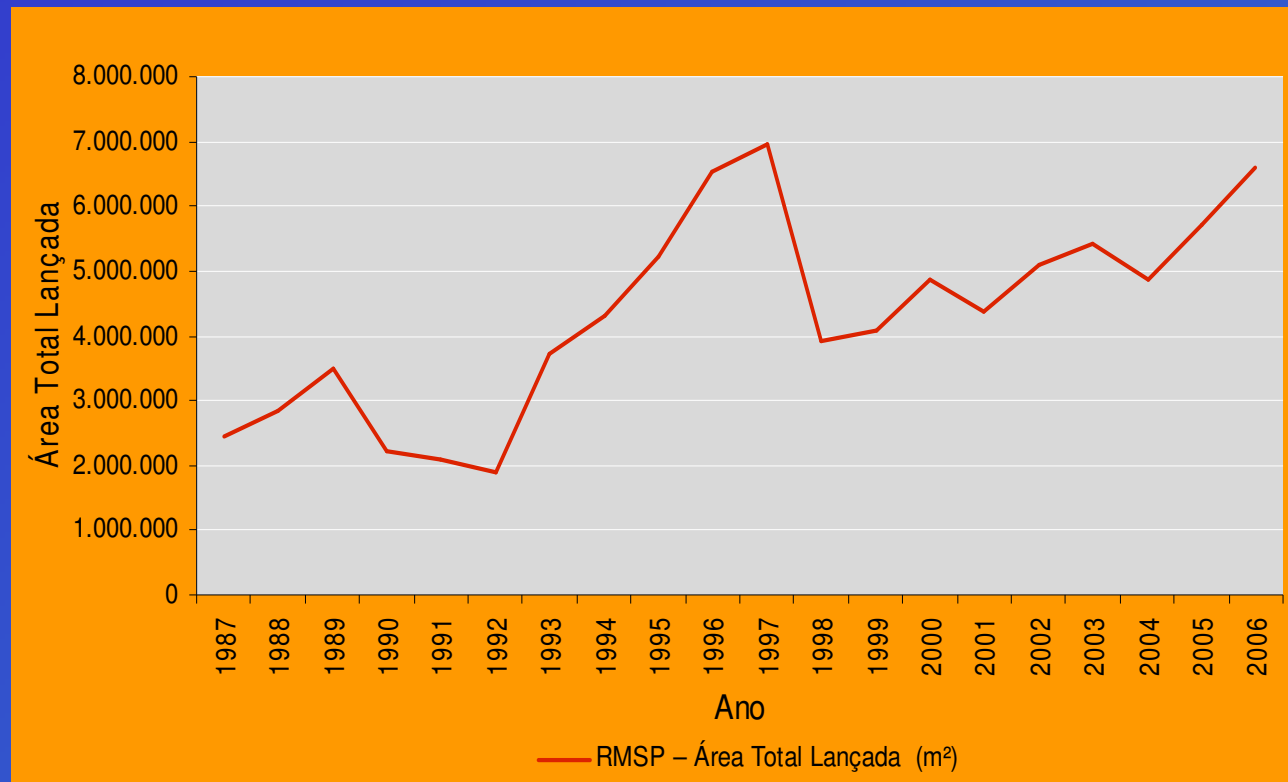
- ✓ Predomínio dos lançamentos residenciais (94%) sobre os comerciais
- ✓ Peso do segmento comercial/serviços vem crescendo lentamente e de modo concentrado
- ✓ Lógica de lançamentos diferenciada entre residencial e comercial

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

Tendências

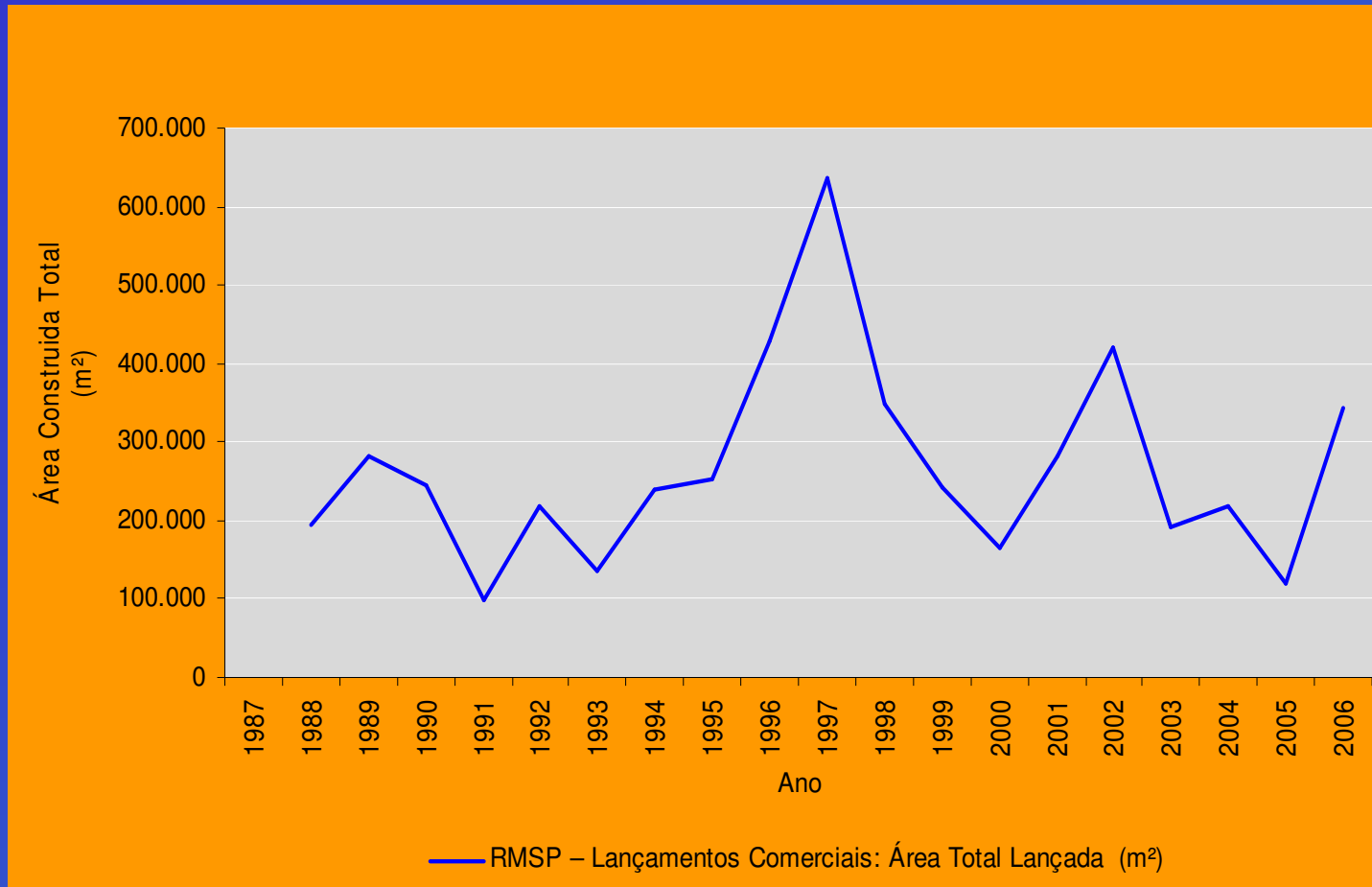
1. Expansão do mercado dos lançamentos residenciais, acelerada na última década

Lançamentos residenciais - Área Construída em m² RMSP - 1987 a 2006



DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

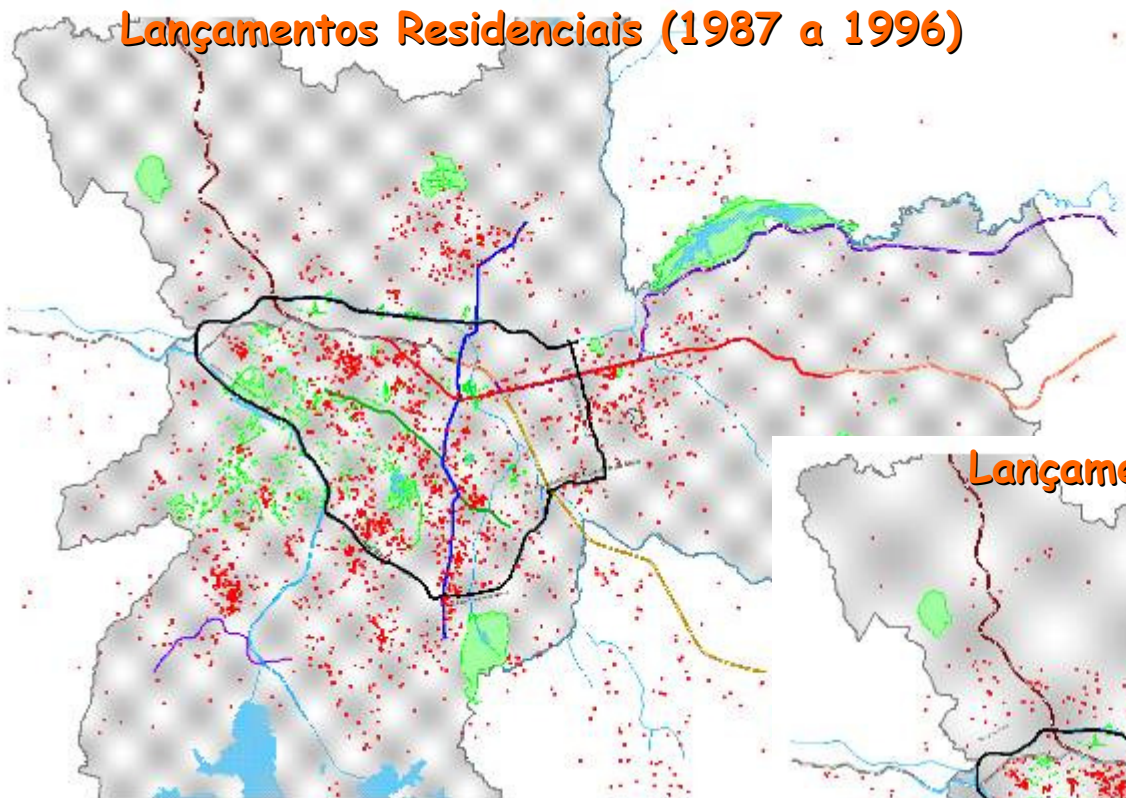
Lançamentos Comerciais - Área Construída em m² na RMSP - 1987 a 2006



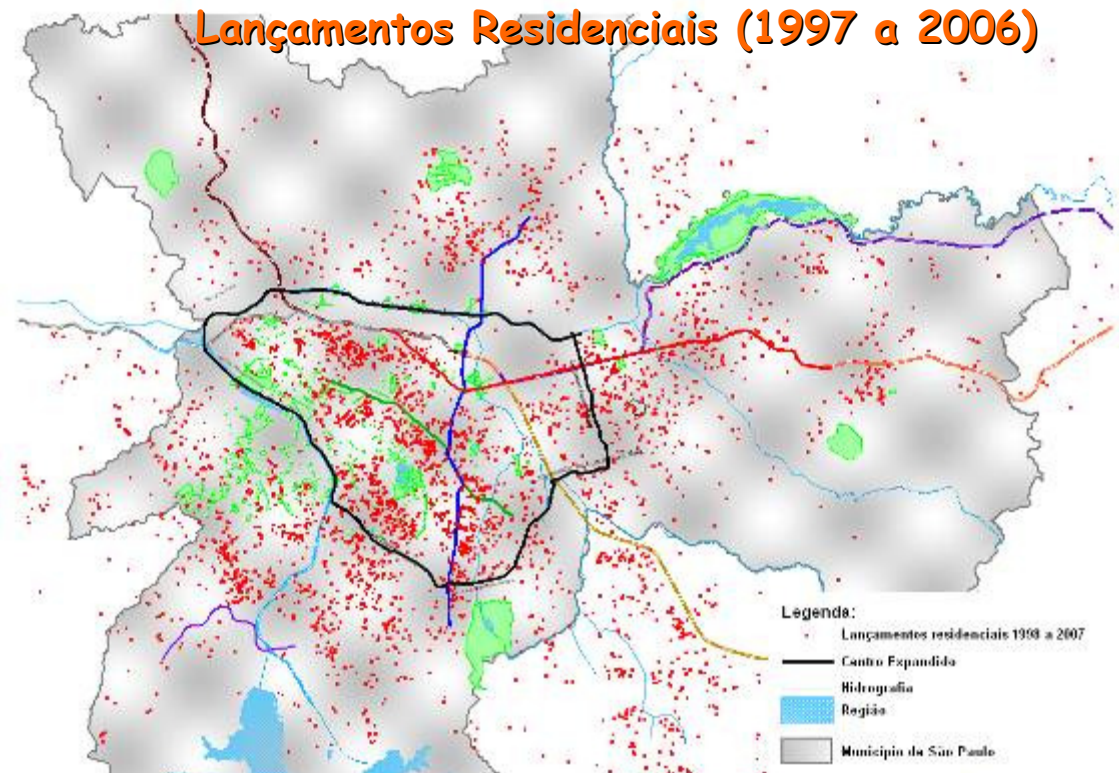
DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

2. Reforço à concentração dos investimentos no Centro Expandido

Lançamentos Residenciais (1987 a 1996)



Lançamentos Residenciais (1997 a 2006)

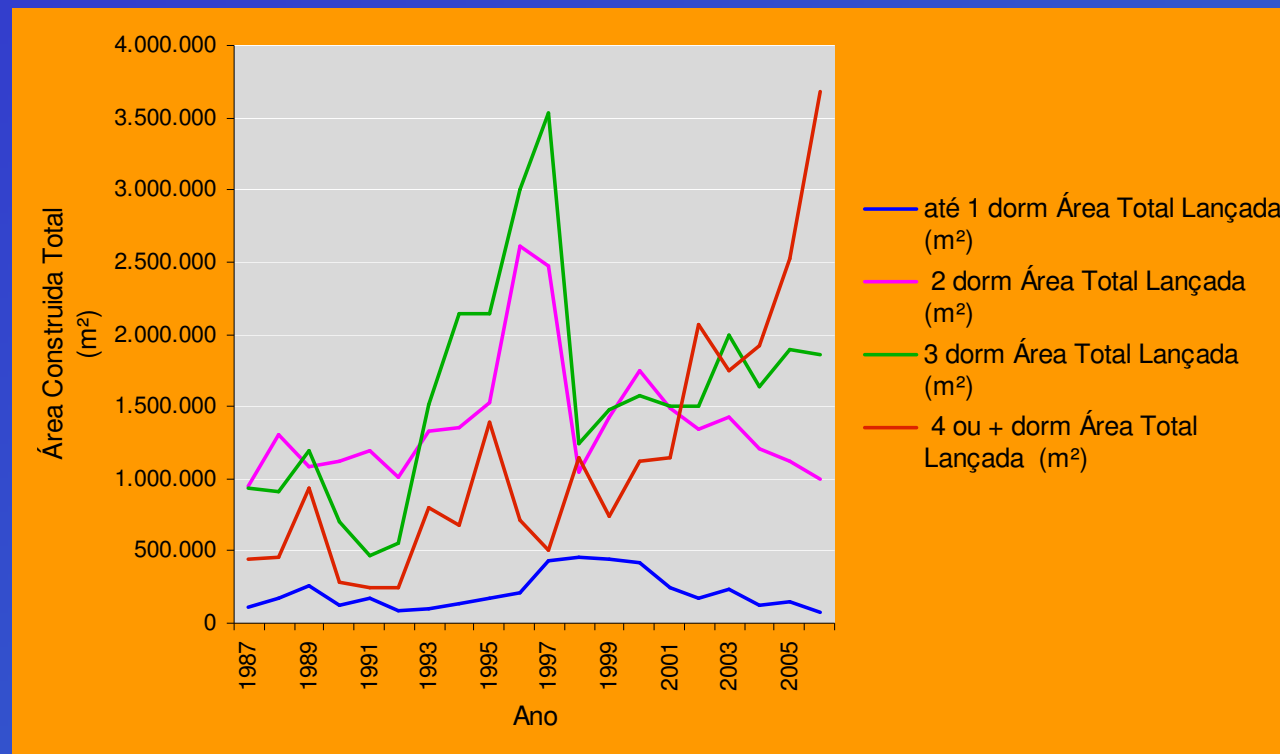


DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

Tendências

3. "Gentrificação" de áreas já valorizadas e com ótima infraestrutura;

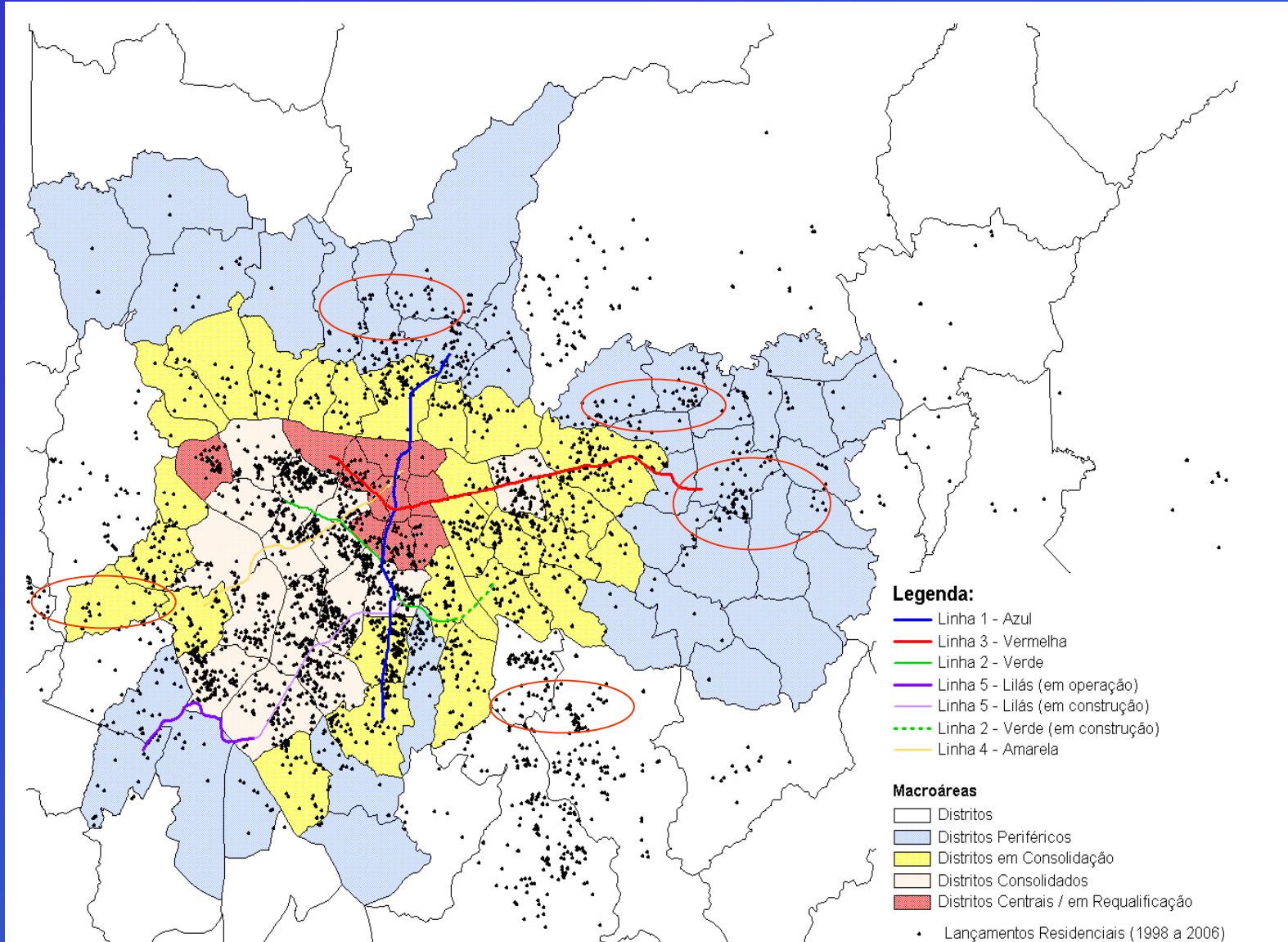
Área Total Lançada por Tipo (nº de dormitórios) na RMSP 1987 a 2006



Tendências

4. Desconcentração espacial relativa do mercado de lançamentos residenciais

Lançamentos Residenciais (1997 - 2006)



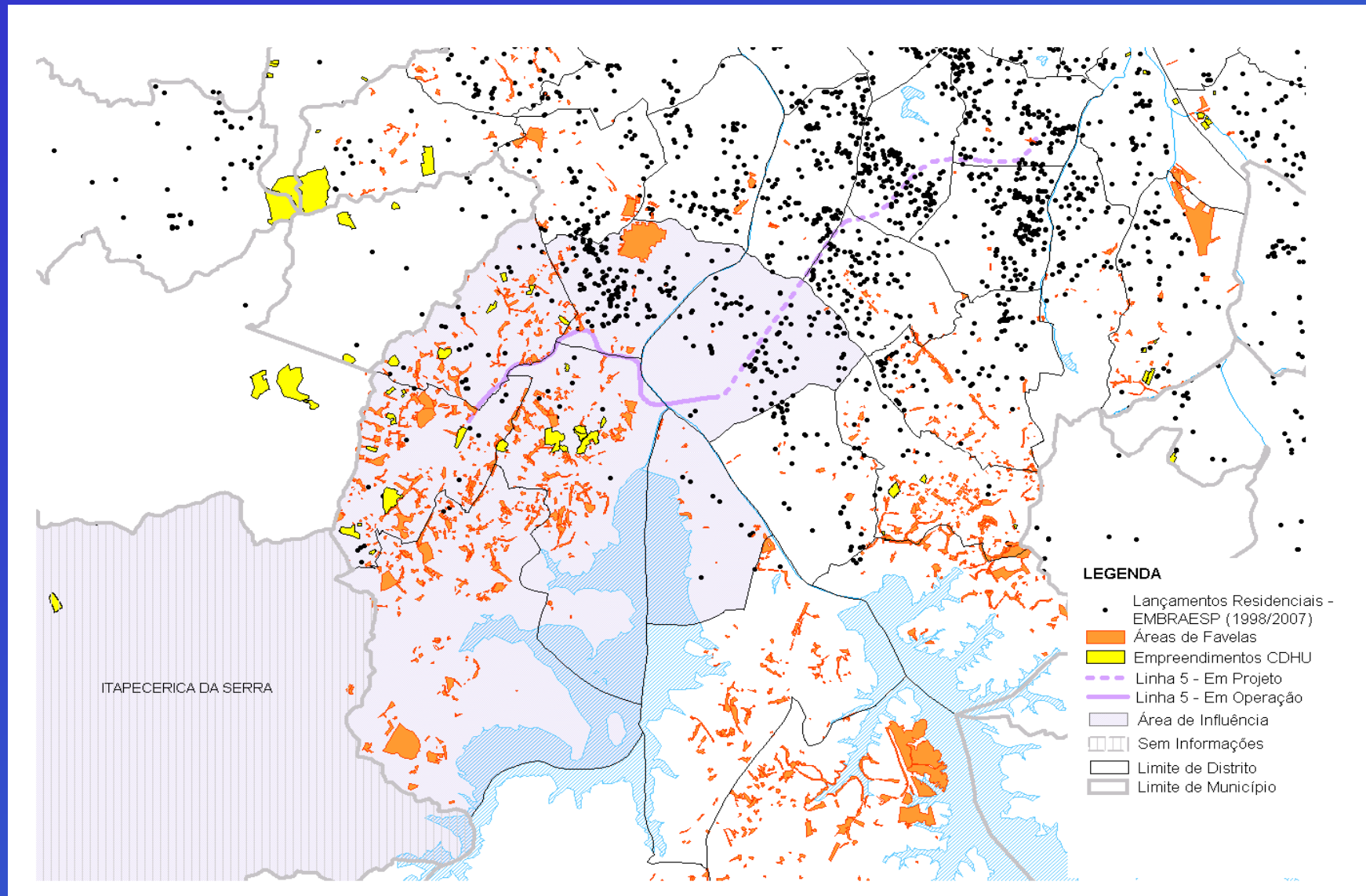


AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

Tendências

Real Parque / Campo Limpo



Vista do Real Parque



DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

Tendências

5. Ritmo constante de alta dos Preços imobiliários:

no MSP: 16% e 18% para o residencial padrão médio (2 e 3 dormitórios)
10% para o alto padrão (1 e 4 dormitórios)

Grande variabilidade no preço do m², principalmente no imóvel de 4 dorm

Evolução dos preços do m² útil no MSP - 1998 a 2007

Nº Dorm	Preços (R\$)		
	1998/2002	2003*/2007	Var %
até 1 dorm	2.041,23	1.868,44	-8
2 dorm	1.215,07	1.408,61	16
3 dorm	1.354,99	1.598,29	18
4 e + dorm	2.068,11	2.269,04	10

*Preços por m² de área total (atualizados para jan/2008)



AEAMESP



Dinâmica Imobiliária e Rede de Transporte de Alta Capacidade

Dinâmica imobiliária

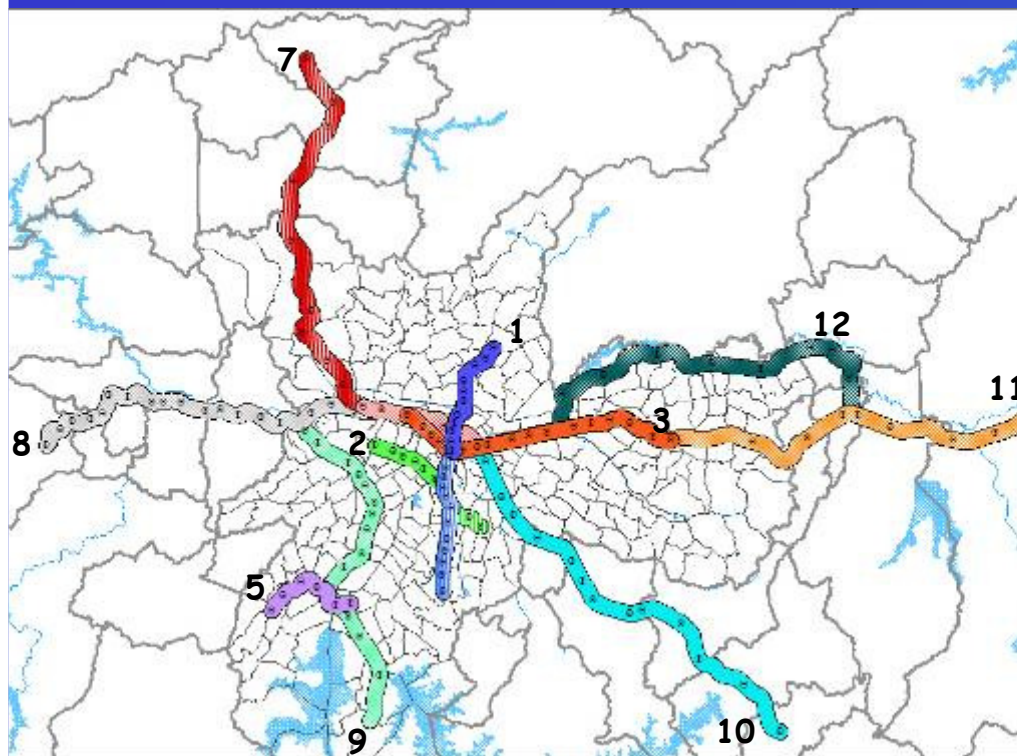
no entorno da rede de alta capacidade

Dinâmica imobiliária no entorno da rede de alta capacidade

Entorno da rede de metrô e trem metropolitano:

- 600 m ao longo do traçado das linhas
- divisão analítica em trechos de linha

Rede metroferroviária em trechos



Metrô

Principais Zonas de valor

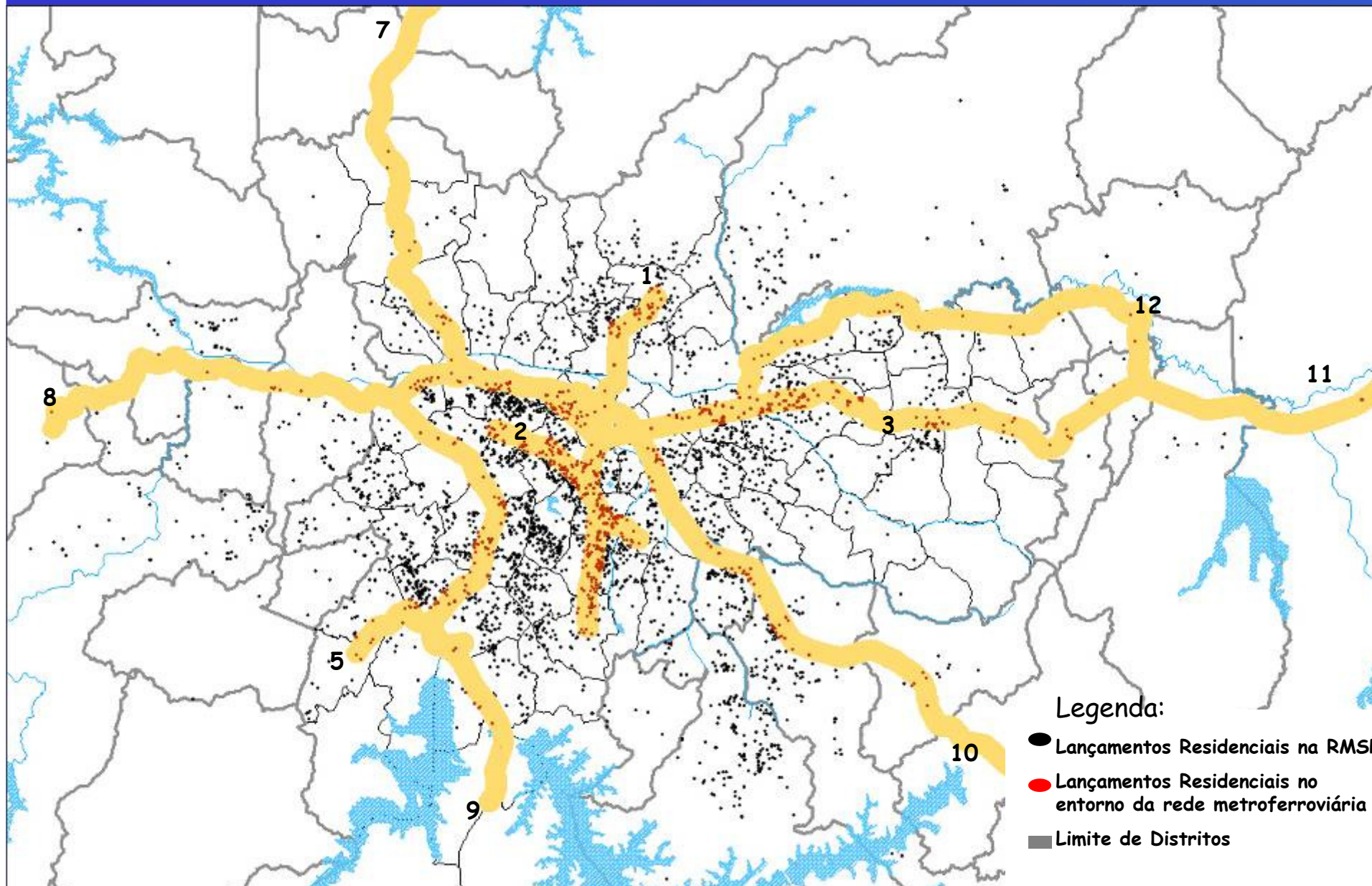
- Linha 1 Norte: B. Retiro, Santana, Tucuruvi, V. Guilherme
 Linha 1 Sul: Jabaquara, Saúde, V. Mariana, V. Clementino
 Linha 2 (VMD - PSO): V. Madal, Pinheiros, Jardins, Pompéia
 Linha 2 (VMN-AIP): Ipiranga, V. Gumerindo, V. Mariana
 Linha 3 (Oeste): B. Funda, S. Cecília, Higienópolis, Perdizes
 Linha 3 (Leste): Penha, Tatuapé, V. Matilde, Brás
 Linha 5: C. Limpo, S. Amaro, Morumbi

CPTM

Principais Zonas de valor

- Central: B. Funda, Lapa, Pompeia, Luz
 Linha 7-Rubi: Lapa, Freg do Ó, Jaraguá, Perus, Pirituba
 Linha 8-Diamante: Itapevi, Osasco, V. Leopoldina, Lapa
 Linha 9-Esmalda: Brooklin, Morumbi, V. Olímpia
 Linha 10-Turquesa: S. André, Mooca, Ipiranga, Mauá
 Linha 11-Coral: Guaianazes, Itaquera, Penha, Mogi, Poá
 Linha 12-Safira: Itaim Paulista, E. Matarazzo, S. Miguel

Dinâmica imobiliária no entorno da rede de alta capacidade - 1998 / 2007



Dinâmica imobiliária no entorno da rede de alta capacidade

Evolução da Área Construída no entorno da rede de alta capacidade

Duas décadas 1987 - 2007 (em m²)

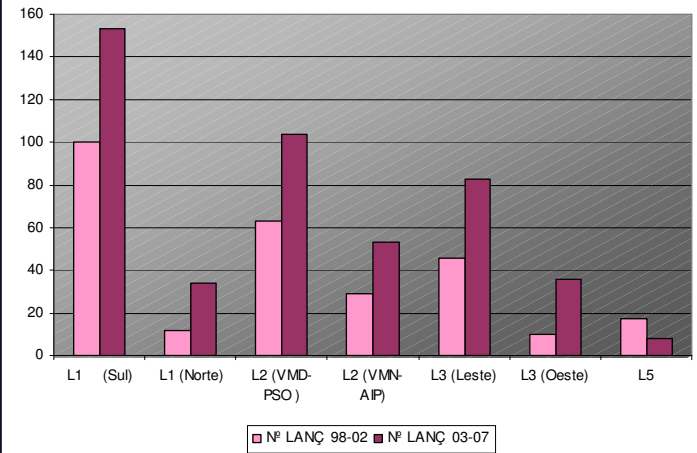
	Área Construída em m ² 1987/1996	Área Construída em m ² 1997/2007	Acréscimo %
Entorno do Metrô	5.131.380	5.981.324	17
Entorno da CPTM	3.326.151	6.293.101	90
RSMP	39.281.649	47.290.145	20
	Participação na AC da RMSP	Participação na AC da RMSP	Acréscimo
	%	%	%
Entorno do Metrô	13	13	
Entorno da CPTM	8	13	57

Na última década 98 - 2007 (em m²)

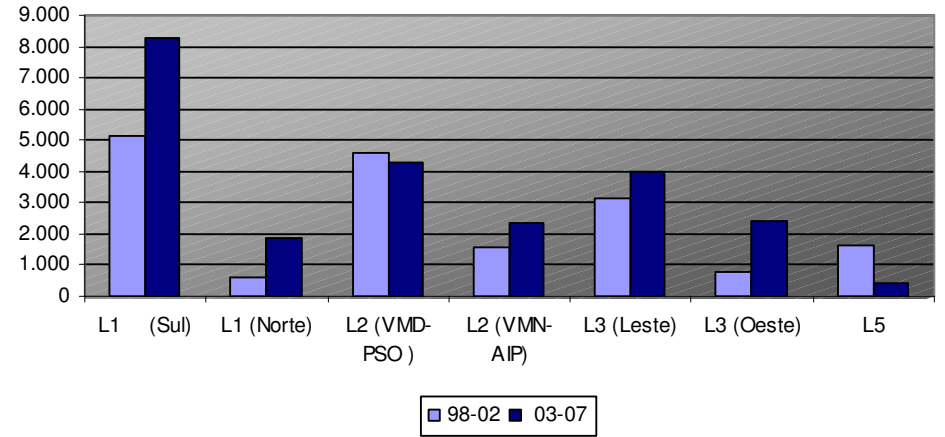
	Área Construída em m ² 1998/2002	Área Construída em m ² 2003/2007	Acréscimo %
Entorno do Metrô	2.216.507	3.764.817	70
Entorno da CPTM	2.392.234	3.900.867	63
RSMP	22.417.928	24.872.217	11
	Participação na AC da RMSP	Participação na AC da RMSP	Acréscimo
	%	%	%
Entorno do Metrô	10	15	50
Entorno da CPTM	11	16	45

Dinâmica imobiliária no entorno da rede de metrô - 1997/2007

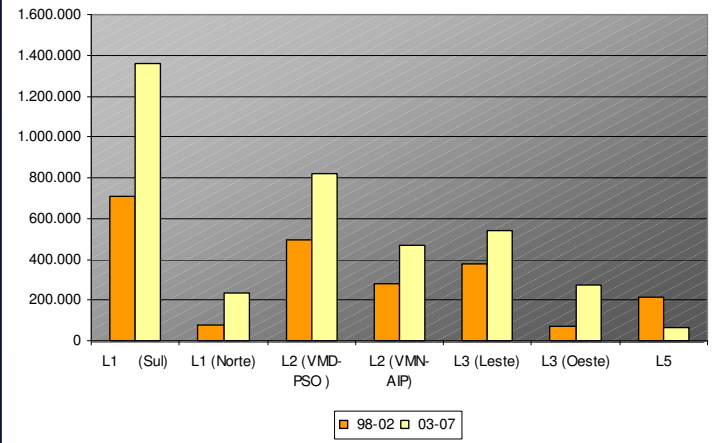
Evolução dos Lançamentos Residenciais Metrô 1998/2002 - 2003/2007



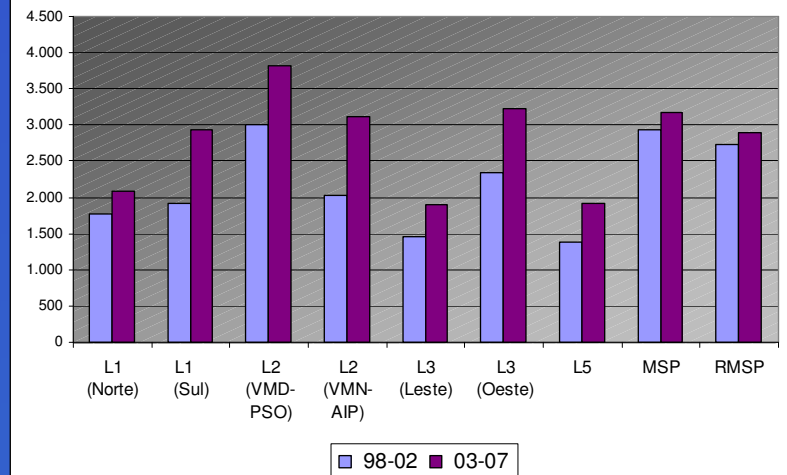
Evolução do nº de Unidades Residenciais Lançadas Metrô



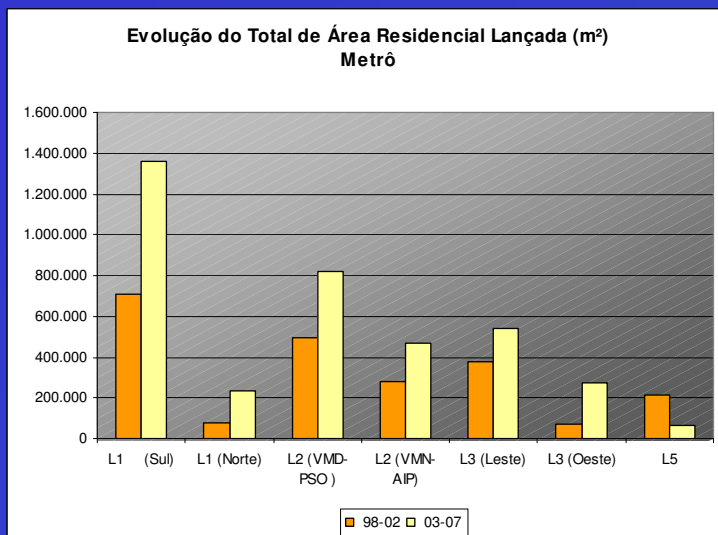
Evolução do Total de Área Residencial Lançada (m²) Metrô



Evolução do Preço Médio do M² Útil Lançado (jan/08) Metrô

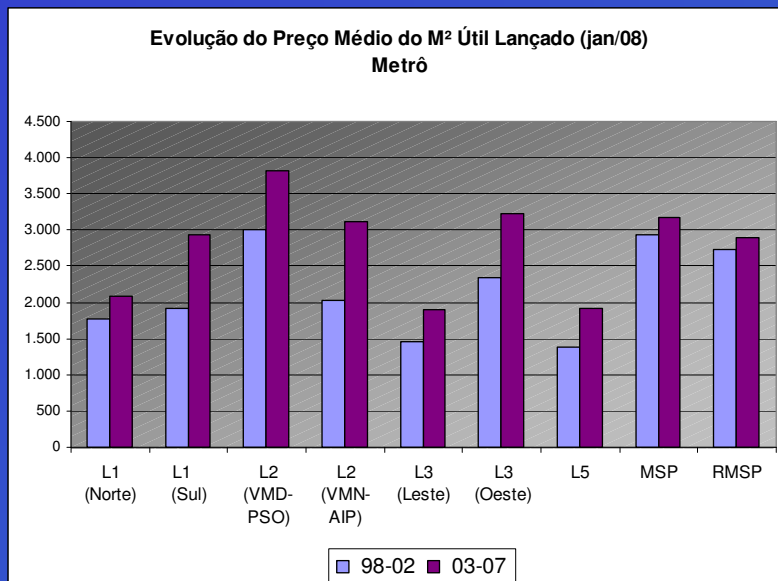


Dinâmica imobiliária no entorno da rede de metrô



Evolução da Área Construída - Metrô

Trechos	Área Construída Total (m²) 1998-2002	Área Construída Total (m²) 2003-2007	Variação (%)
L1 (Sul)	708.350	1.360.182	92
L1 (Norte)	78.755	236.796	201
L2 (VMD-PSO)	491.744	816.950	66
L2 (VMN-AIP)	277.479	467.525	68
L3 (Leste)	377.597	542.553	44
L3 (Oeste)	70.444	274.406	290
L5	212.139	66.404	-69
MSP	17.671.805	19.708.290	12
RMSP	22.417.928	24.872.217	11



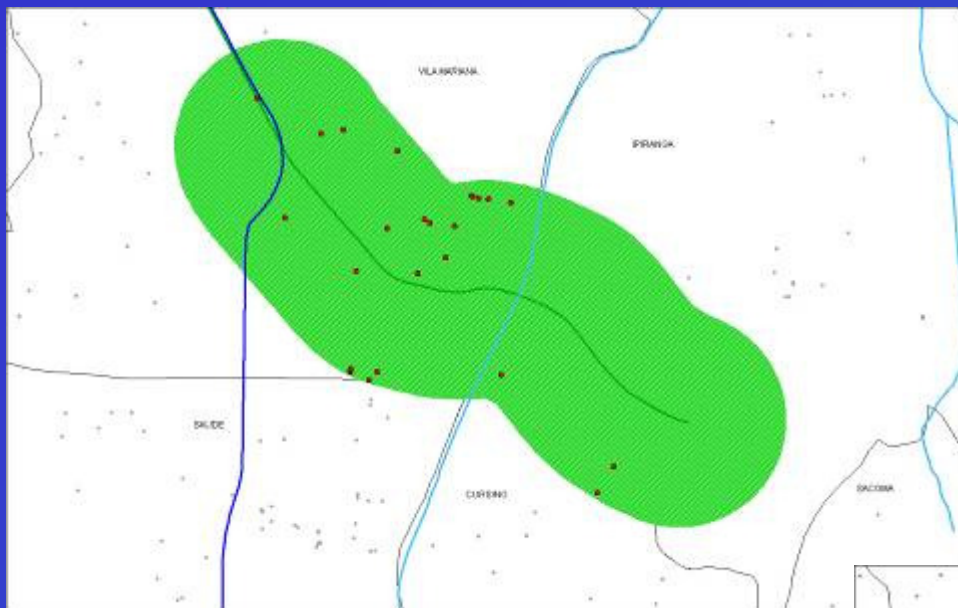
Evolução dos Preços do m² (Área Útil)* - Metrô

	Preço médio m² útil (R\$) 1998-2002	Preço médio m² útil (R\$) 2003-2007	Variação %
L1 (Sul)	1.911	2.936	54
L1 (Norte)	1.771	2.081	17
L2 (VMD-PSO)	3.014	3.826	27
L2 (VMN-AIP)	2.027	3.112	53
L3 (Leste)	1.452	1.899	31
L3 (Oeste)	2.337	3.233	38
L5	1.389	1.919	38
Média entorno METRÔ	1.986	2.715	37
MSP	2.925	3.168	8
RMSP	2.726	2.901	6

* Atualizados para jan/2008

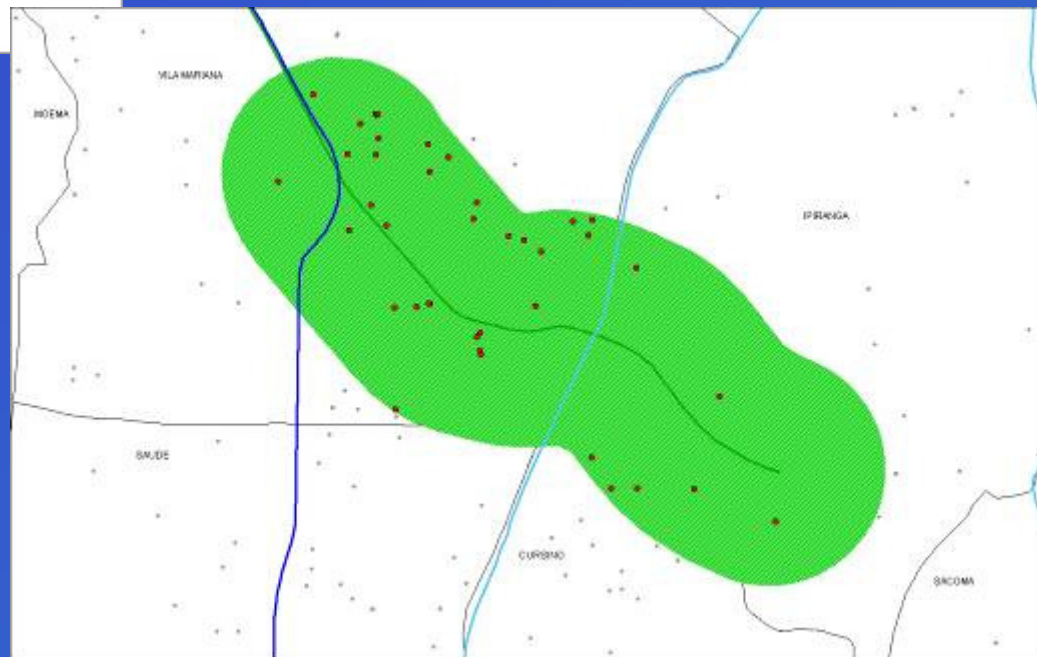
Dinâmica imobiliária no entorno da rede de metrô

1998-2002



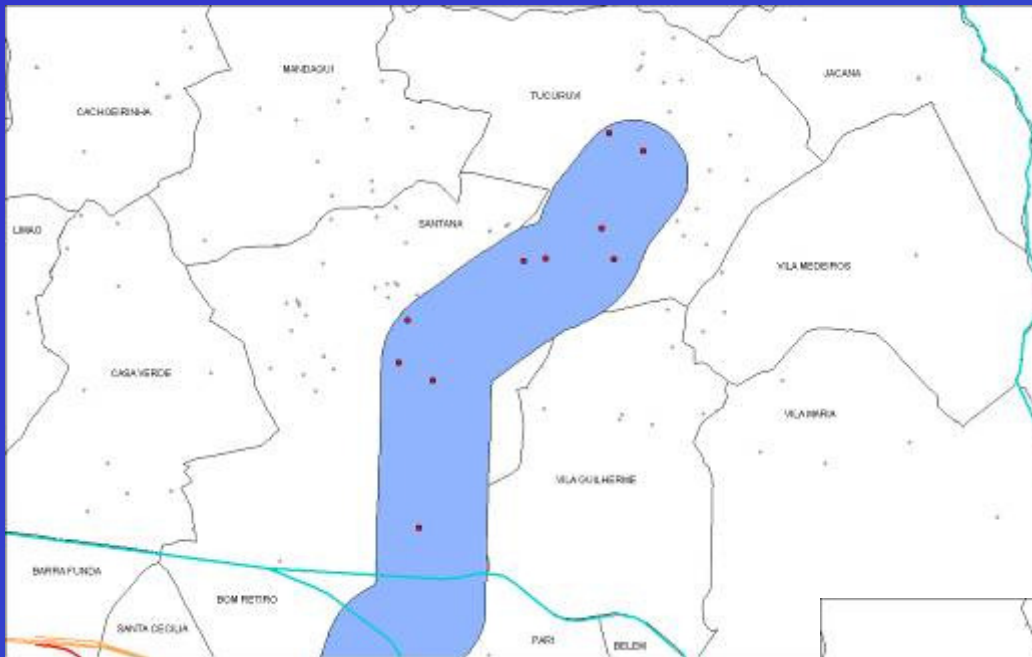
Lançamentos Residenciais - Metrô
Linha 2 VMN-AIP

2003- 2007



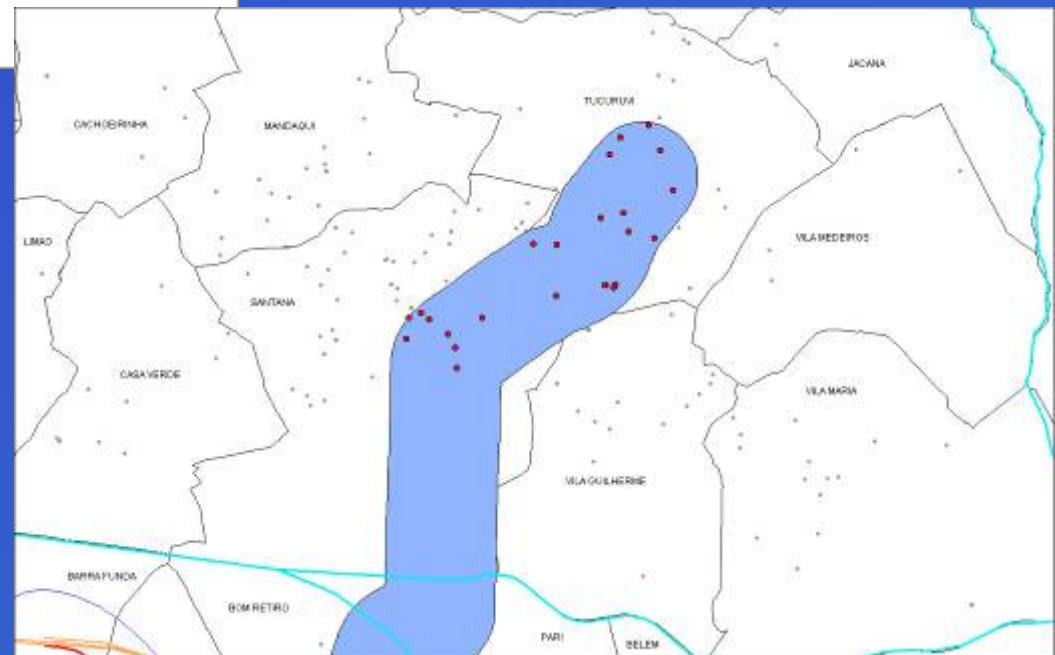
Dinâmica imobiliária no entorno da rede de metrô

1998-2002



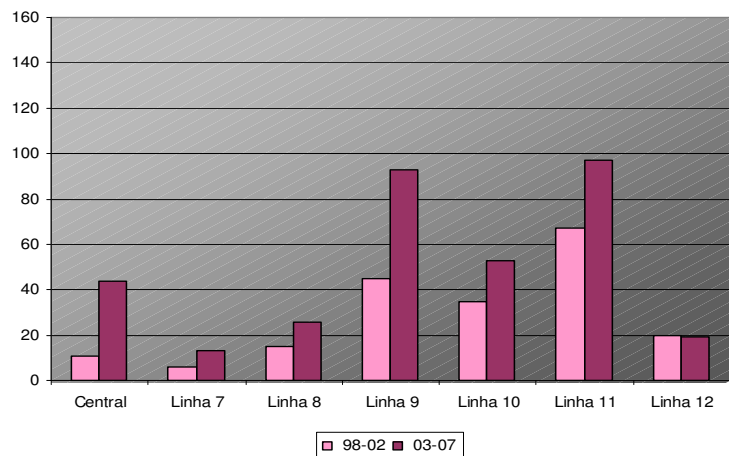
Lançamentos Residenciais - Metrô
Linha 1 Norte

2003-2007

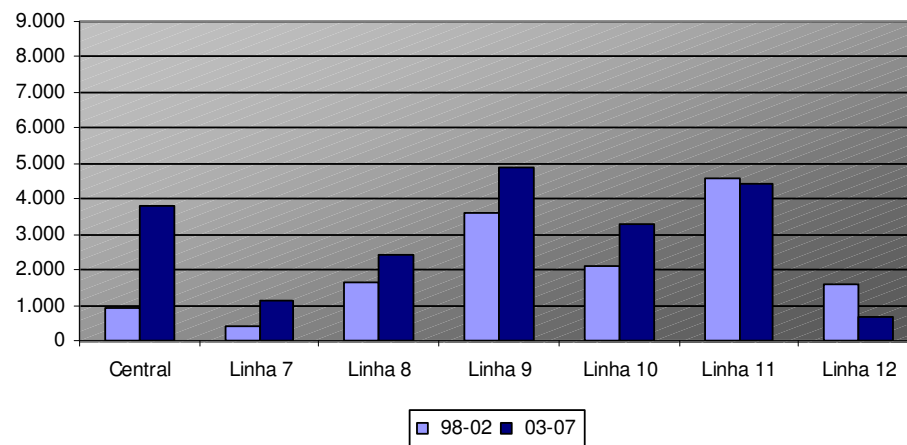


Dinâmica imobiliária no entorno da rede da CPTM

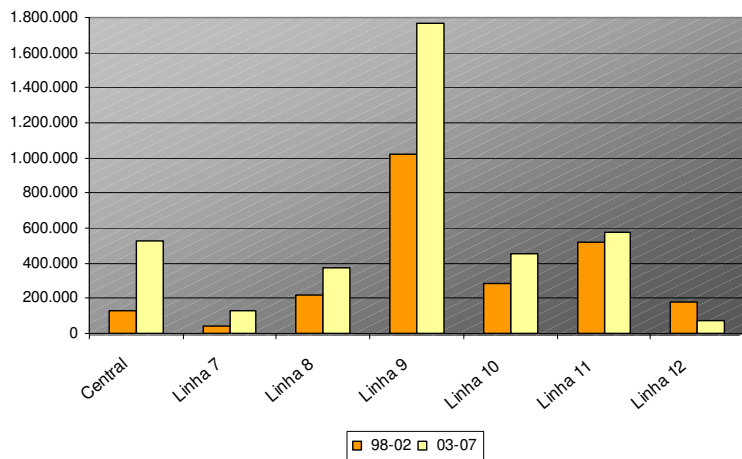
Evolução dos Lançamentos Residenciais CPTM 1998/2002 - 2003/2007



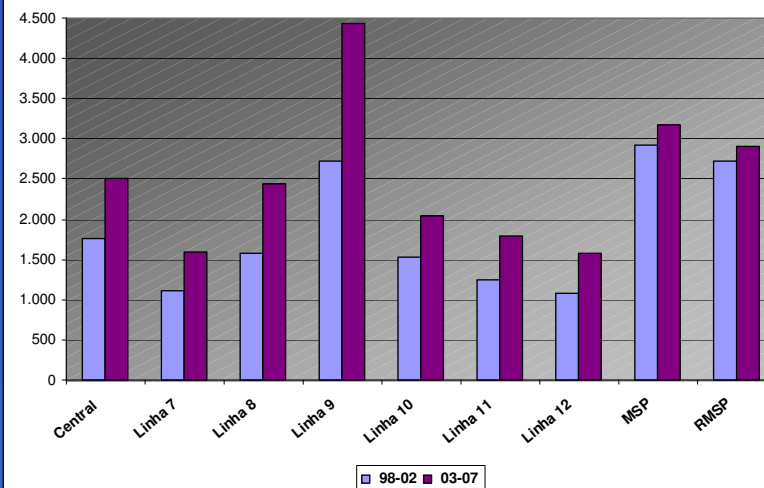
Evolução do nº de Unidades Residenciais Lançadas CPTM



Evolução do Total de Área Residencial Lançada (m²) CPTM

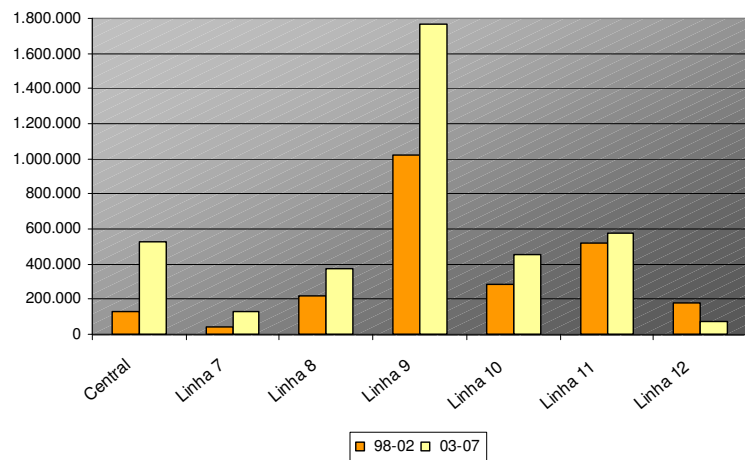


Evolução do Preço Médio do M² Útil Lançado (Jan/08) CPTM



Dinâmica imobiliária no entorno da rede da CPTM

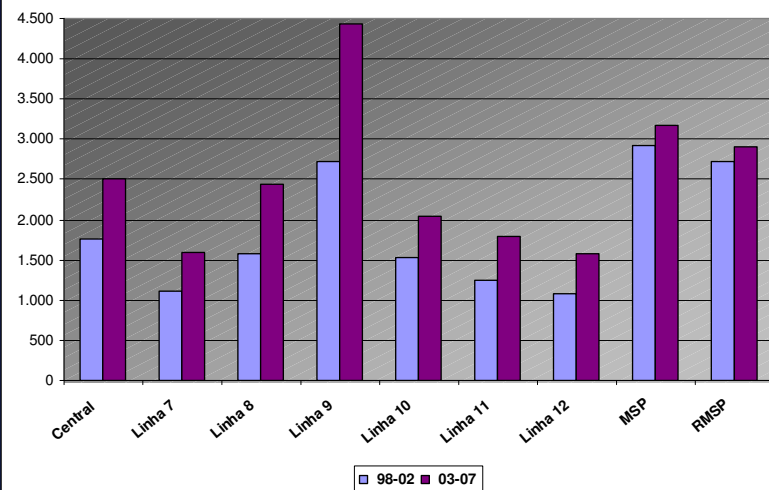
Evolução do Total de Área Residencial Lançada (m²) CPTM



Evolução da Área Construída - CPTM

Trechos	Área Construída Total (m²) 1998-2002	Área Construída Total (m²) 2003-2007	Variação (%)
Central	133.450	525.113	293
Linha 7	38.991	128.208	229
Linha 8	217.509	371.275	71
Linha 9	1.019.929	1.768.190	73
Linha 10	282.018	456.633	62
Linha 11	519.007	578.303	11
Linha 12	181.329	73.146	-60
MSP	17.671.805	19.708.290	12
RMSP	22.417.928	24.872.217	11

Evolução do Preço Médio do M² Útil Lançado (Jan/08) CPTM



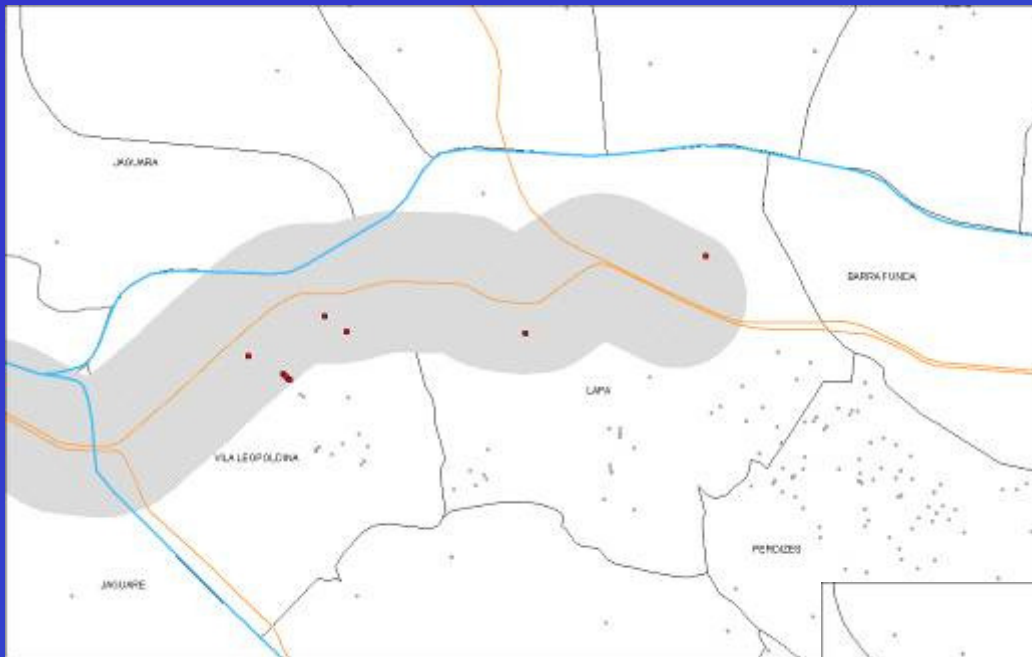
Evolução dos Preços do m² (Área Útil)* - CPTM

Trechos	Preço médio m² útil (R\$) 1998-2002	Preço médio m² útil (R\$) 2003-2007	Variação %
Central	1.766	2.501	42
Linha 7	1.106	1.593	44
Linha 8	1.570	2.443	56
Linha 9	2.725	4.428	63
Linha 10	1.525	2.044	34
Linha 11	1.243	1.801	45
Linha 12	1.072	1.574	47
Média CPTM	1.572	2.341	49
MSP	2.925	3.168	8
RMSP	2.726	2.901	6

* Atualizados para jan/2008

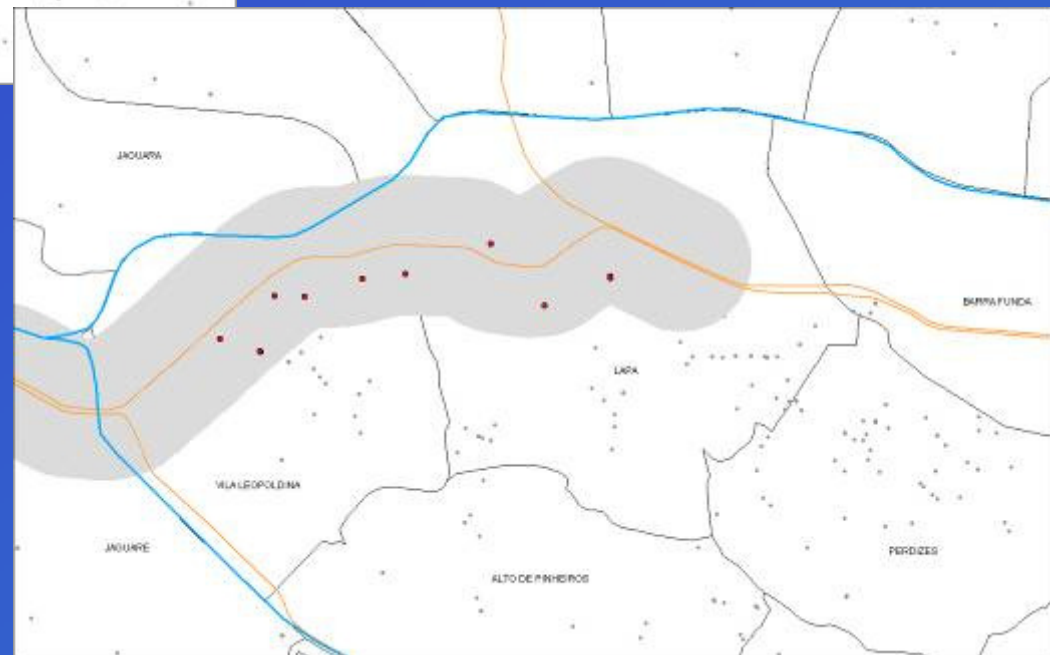
Dinâmica imobiliária no entorno da rede da CPTM

1998-2002



Lançamentos Residenciais - CPTM
Linha 8

2003-2007



Dinâmica imobiliária no entorno da rede da CPTM

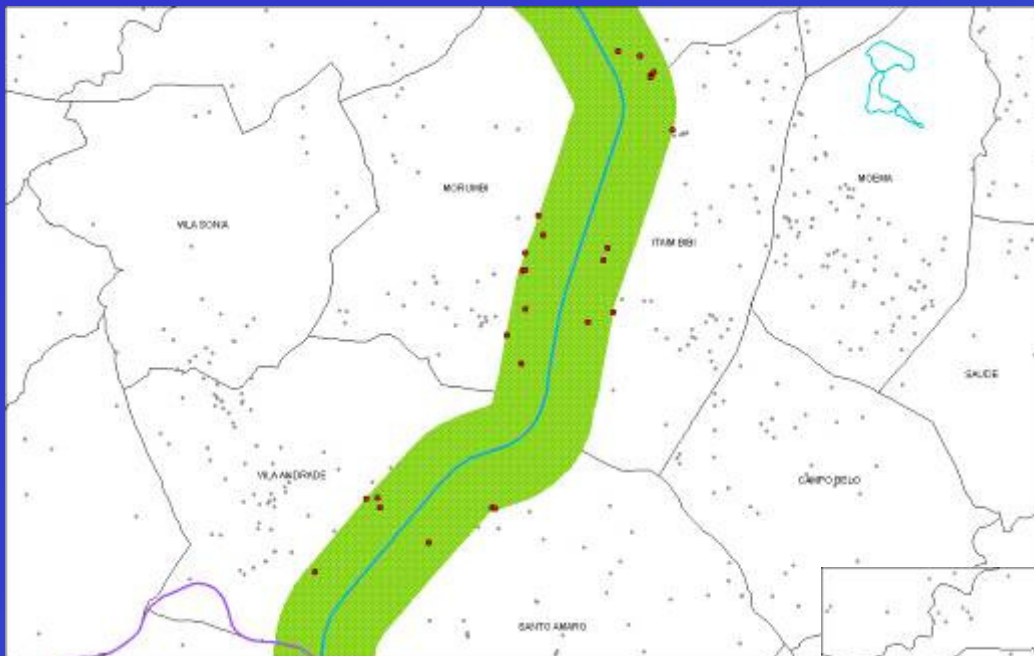
Lançamentos Residenciais - CPTM Linha 8

V. Leopoldina em obras



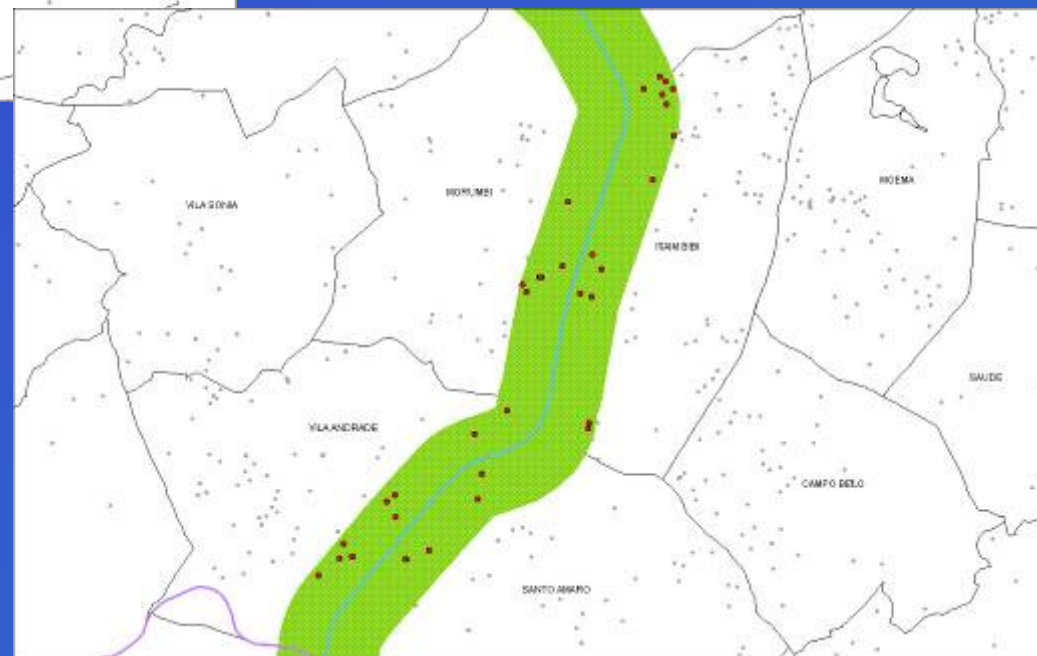
Dinâmica imobiliária no entorno da rede da CPTM

1998-2002



Lançamentos Residenciais - CPTM
Linha 9

2003-2007



Dinâmica imobiliária no entorno da rede da CPTM

Lançamentos Residenciais - CPTM Linha 9

Berrini





AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

CONCLUSÕES

A avaliação dos resultados está referenciada à finalidade última do projeto:

“subsidiar os mecanismos já existentes de transferência de recursos dos segmentos beneficiados com a valorização imobiliária decorrente da implantação dos investimentos em transporte de alta capacidade, para a remuneração dos investimentos - expansão”

1. A análise desta 1ª fase do projeto mostra que o momento atual nos permite otimismo no encaminhamento destes trabalhos, uma vez que se pode constatar:

✓ Quanto à dinâmica de lançamentos:

- tendências atuais de expansão do mercado imobiliário - geram uma demanda efetiva para ocupação/renovação do solo do entorno de grande parte da rede

Entorno metroviário: expansão das novas estações

renovação no entorno das primeiras linhas

Entorno do trem metropolitano: demanda ainda pequena, mas crescente e com ritmo de crescimento acelerado



AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

CONCLUSÕES

✓ Quanto aos preços:

- elevação acentuada dos preços no entorno da rede são indícios do alto potencial de valorização a ser incorporado
- destaque para o momento atual da demanda imobiliária e da valorização do entorno do trem metropolitano.

2. Somam-se : condições favoráveis à viabilização desta transferência de recursos:

- Contexto técnico-metodológico favorável (bancos de dados/estudos de comportamento do mercado / cálculo dos Potenciais de Adensamento)
- Ambiente institucional e jurídico favorável

PDE do MSP - AIU's "Áreas de Intervenção Urbana" (art122 PDE)

Operações Urbanas Consorciadas

Outorga onerosa de Potencial Adicional Construtivo (art 146)



AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

CONCLUSÕES

- Contexto urbano favorável

desadensamento populacional do Centro Expandido - permite readensar

sensibilidade atual para o problema da "dispersão urbana"/ uso do automóvel

consenso quanto à conveniência dos "usos mistos" na ocupação do solo urbano

PORTANTO:

**MOMENTO MAIS DO QUE FAVORÁVEL PARA A CONCRETIZAÇÃO DESTES
PROJETOS DE TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS**

Esfera mais sensível / ainda a desenvolver:

"estratégias de negociação" STM / Metrô / CPTM x todos os atores envolvidos:

setor público municipal / empreendedores imobiliários / população

"figura do articulador imobiliário"



AEAMESP

14ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2008

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE DE ALTA CAPACIDADE

PRÓXIMOS PASSOS:

- ✓ Estudo aprofundado dos trechos de interesse
- ✓ Desenvolvimento de uma modelagem estatística específica para mensurar o peso do fator "proximidade da linha de metrô ou de trem" na configuração da dinâmica de lançamentos do local e na determinação dos preços imobiliários.
- " QUANTO (do crescimento do número de lançamentos e do aumento de preços dos imóveis lançados) se pode creditar ao FATOR METRÔ/TREM"