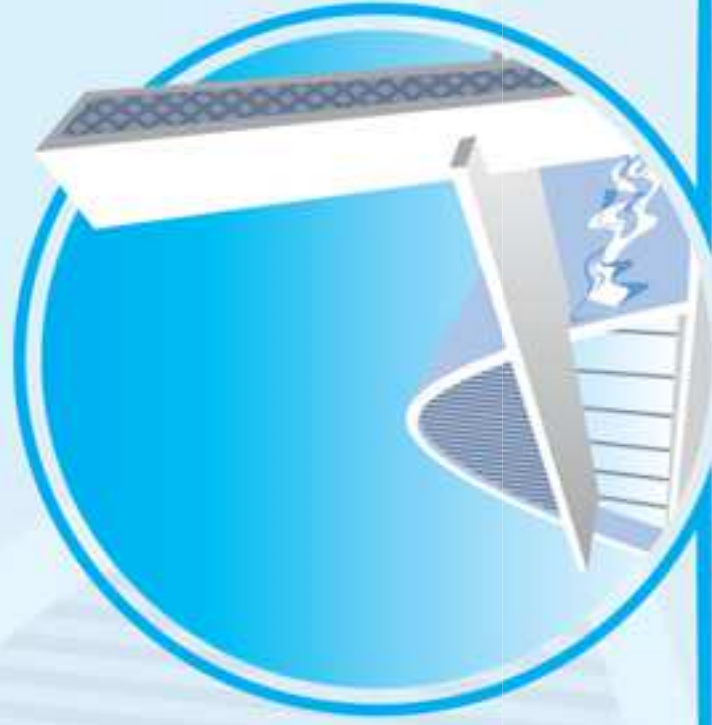




XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

REALIDADE DO CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO HABITACIONAL NO BRASIL

Engº Emmanuel Braz

ebrazengenharia@gmail.com

Outubro/2015



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Risco no mercado Imobiliário Brasileiro?

Todo o mercado imobiliário, sempre esteve correlacionado com o processo do risco. Seja pela sua liquidez, pelo crescimento da inadimplência, de vacância, do cenário econômico, da renda, do crédito. Analisar todos esse aspectos, são fundamentais em cada mercado para entender sua dinâmica e as correlações existentes com cada uma delas.

O processo de evolução dos preços, também correlacionam com a demanda existente e sua potencialidade, que traduz na capacidade da população em ter poder aquisitivo suficiente para o endividamento do crédito imobiliário.



Qual é a realidade do Mercado Imobiliário Brasileiro?

2013



2015

- Mercado imobiliário **aquecido**
- **Elevação** dos preços dos imóveis
- Demanda demográfica habitacional em **crescimento**
- **Forte presença** do Estado com elevados investimentos no setor imobiliário
- Aspectos macroeconômicos que interferem no segmento imobiliário
- Necessidade de **acompanhamentos** do setor imobiliário
- **Ausência** de diagnóstico do mercado imobiliário brasileiro (cenários prospectivos).

- Mercado imobiliário **desaquecido**
- **Estabilização** dos preços dos imóveis
- Demanda demográfica habitacional em **crescimento**
- **Redução** da presença do Estado no setor imobiliário
- Aspectos macroeconômicos que interferem no segmento imobiliário
- Necessidade de **acompanhamentos** do setor imobiliário
- **Diagnóstico** do mercado imobiliário brasileiro (cenários prospectivos).



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Mercado Imobiliário Brasileiro

"O mercado imobiliário vem dando sinais de forte desaceleração. Em meio a crise político-econômica que o país atravessa, houve uma estabilização de preço e os estoques de unidades residências prontas cresceram nas principais cidades do país. As vendas encolheram 25% em 2014 e as perspectivas para 2015 também são de queda".
(Secovi- SP)

"O caminho mais lógico é que, em algum momento, quando as medidas do governo surtirem efeito, os juros comecem a recuar, o que pode melhorar as expectativas econômicas"

Marcelo Motta, do JPMorgan

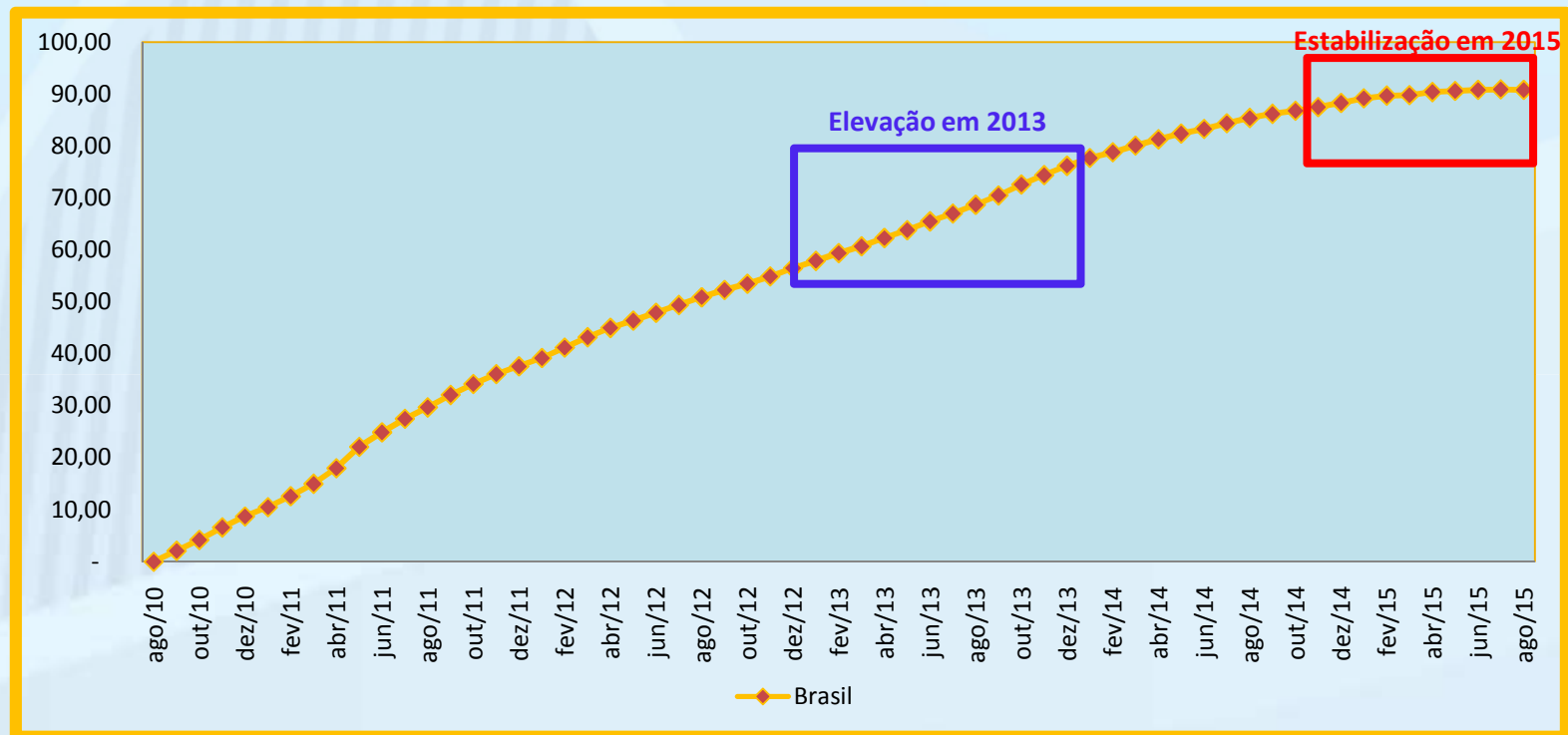
"Para o setor melhorar, temos de ver uma reversão no pessimismo dos consumidores em relação a esse conjunto de fatores, seja com um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB), queda no desemprego ou controle da inflação".

A iminência de uma bolha imobiliária, sempre estará presente em qualquer economia mundial.



Evolução dos Preços dos Imóveis no Brasil

Ago/2010 a Ago/2015 – 90,80 %



Fonte: Fipe Zap

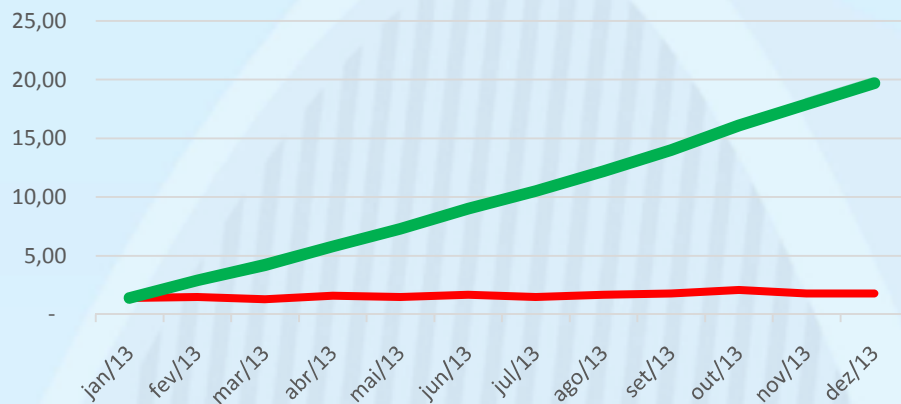


XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Evolução dos Preços - Jan a Dez/2013

Variação no ano de 19,70 %



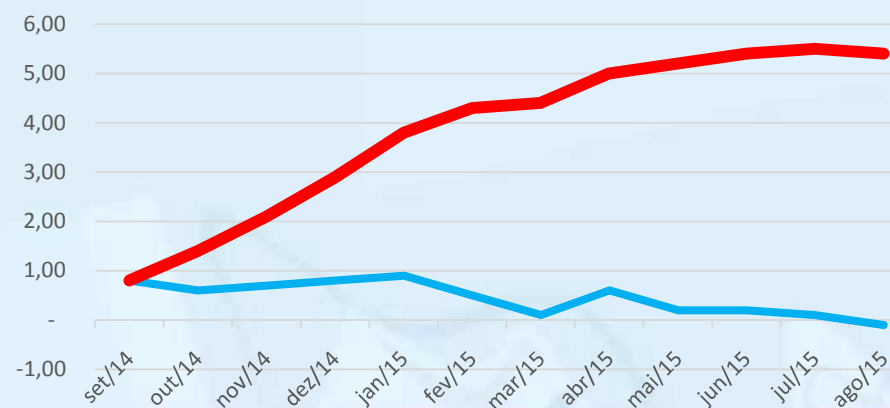
Em 2013 os preços do mercado imobiliário apresentaram uma tendência de elevação.



Para os próximos meses de 2015, a tendência é de pequenas variações de quedas com a estabilização de preços por causa da grande oferta. Apesar do mercado continua acreditando na valorização dos imóveis, porém de maneira mais contida.

Evolução Preços - Set/14 a Ago/15

Variação no ano de 5,40 %



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

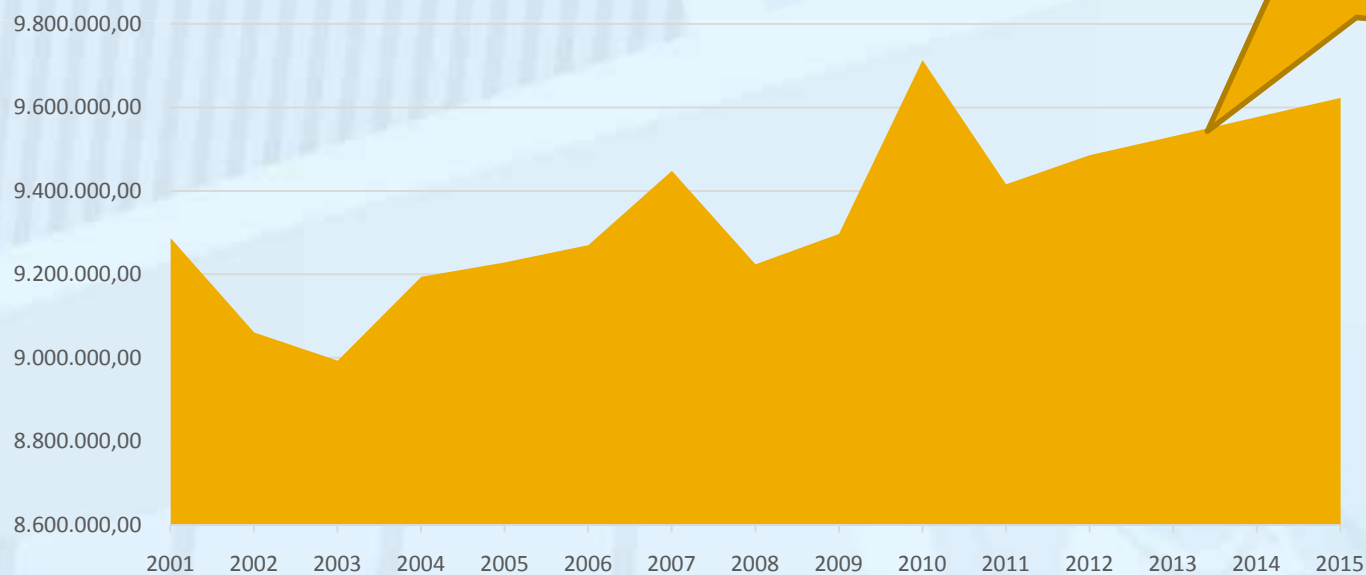
Demanda Habitacional

As pessoas procuram uma nova unidade habitacional por dois motivos:

- a) porque pretendem formar um novo arranjo domiciliar;
- b) porque pretendem substituir um domicílio precário por um domicílio regular.

$$= \text{DEMANDA DEMOGRAFICA (DHDE)} + \text{DEMANDA DOMICILIA R (DHDO)}$$

DEMANDA HABITACIONAL NO BRASIL



Evolução em função do crescimento populacional

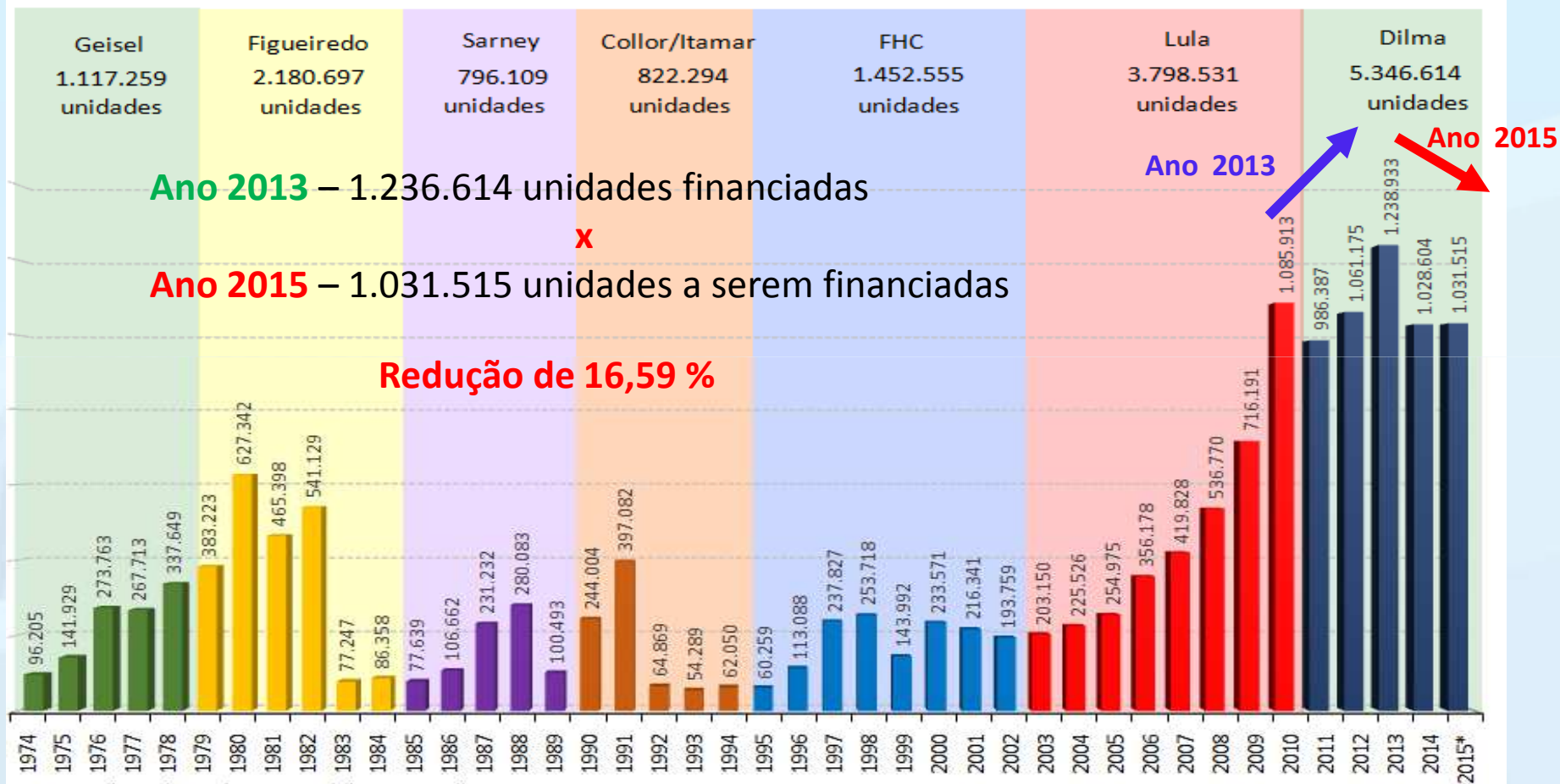


XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Fonte: Metodologia CAIXA
Atualização-Engº Emmanuel Braz

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

QTDE DE UNIDADES HABITACIONAIS CAIXA + MERCADO - TOTAL FINANCIAMENTO
1974 à 2014



Ano 2013 – 1.236.614 unidades financiadas

Ano 2015 – 1.031.515 unidades a serem financiadas

Redução de 16,59 %

Obs.: Não inclui material de construção

Posição: jul/2015

2015* - Projeção

Fonte: CAIXA

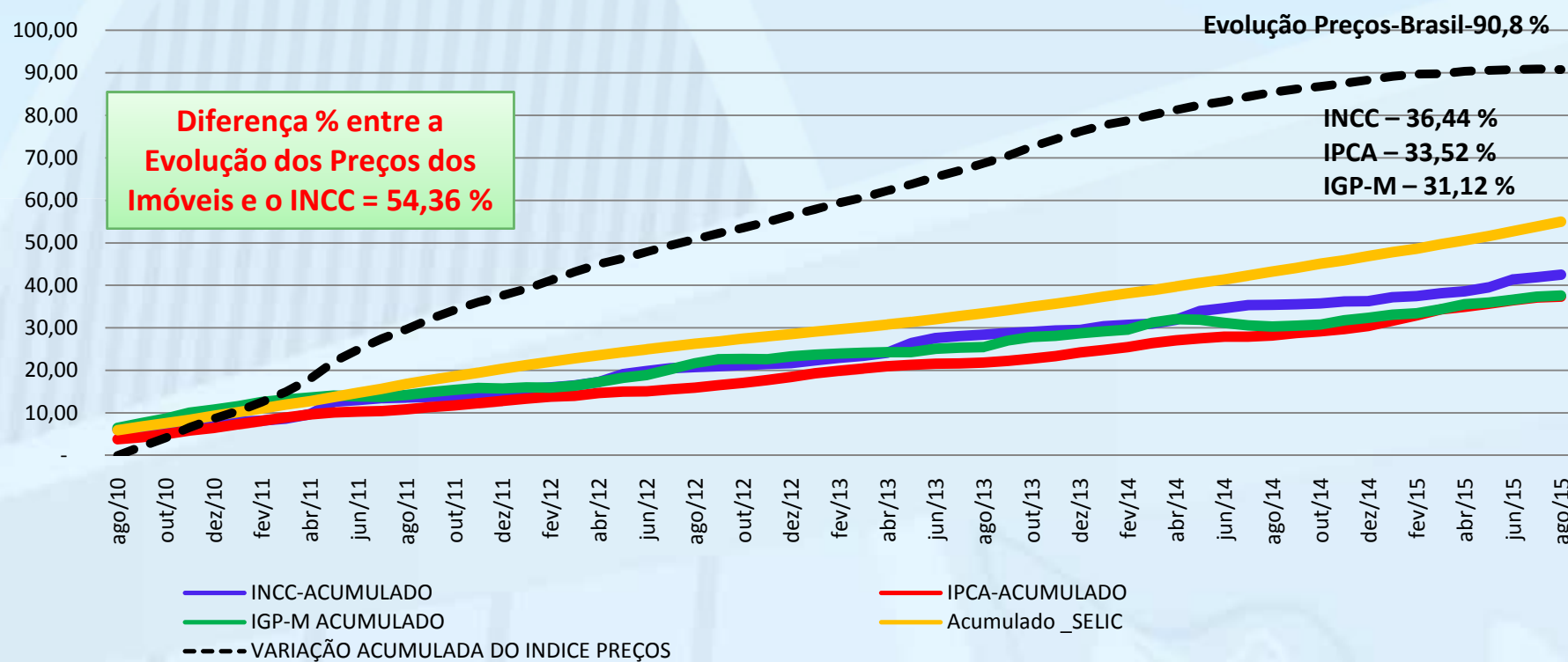


XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

ASPECTOS MACROECONÔMICOS QUE INTERFEREM NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO

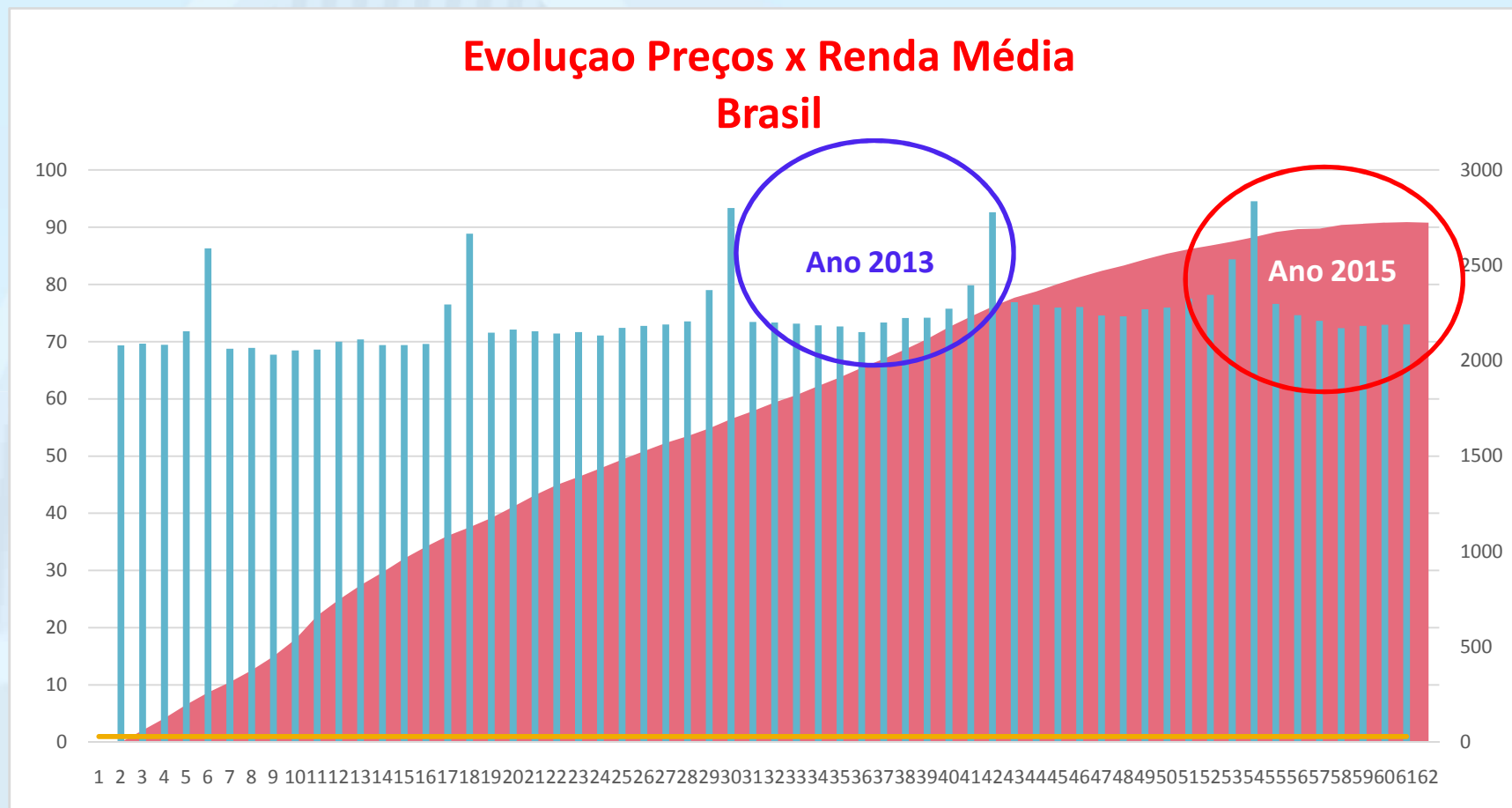
VARIAÇÃO INDICADORES FINANCEIROS X PREÇOS DE MERCADO - PROJEÇÃO



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

ASPECTOS MACROECONÔMICOS QUE INTERFEREM NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO

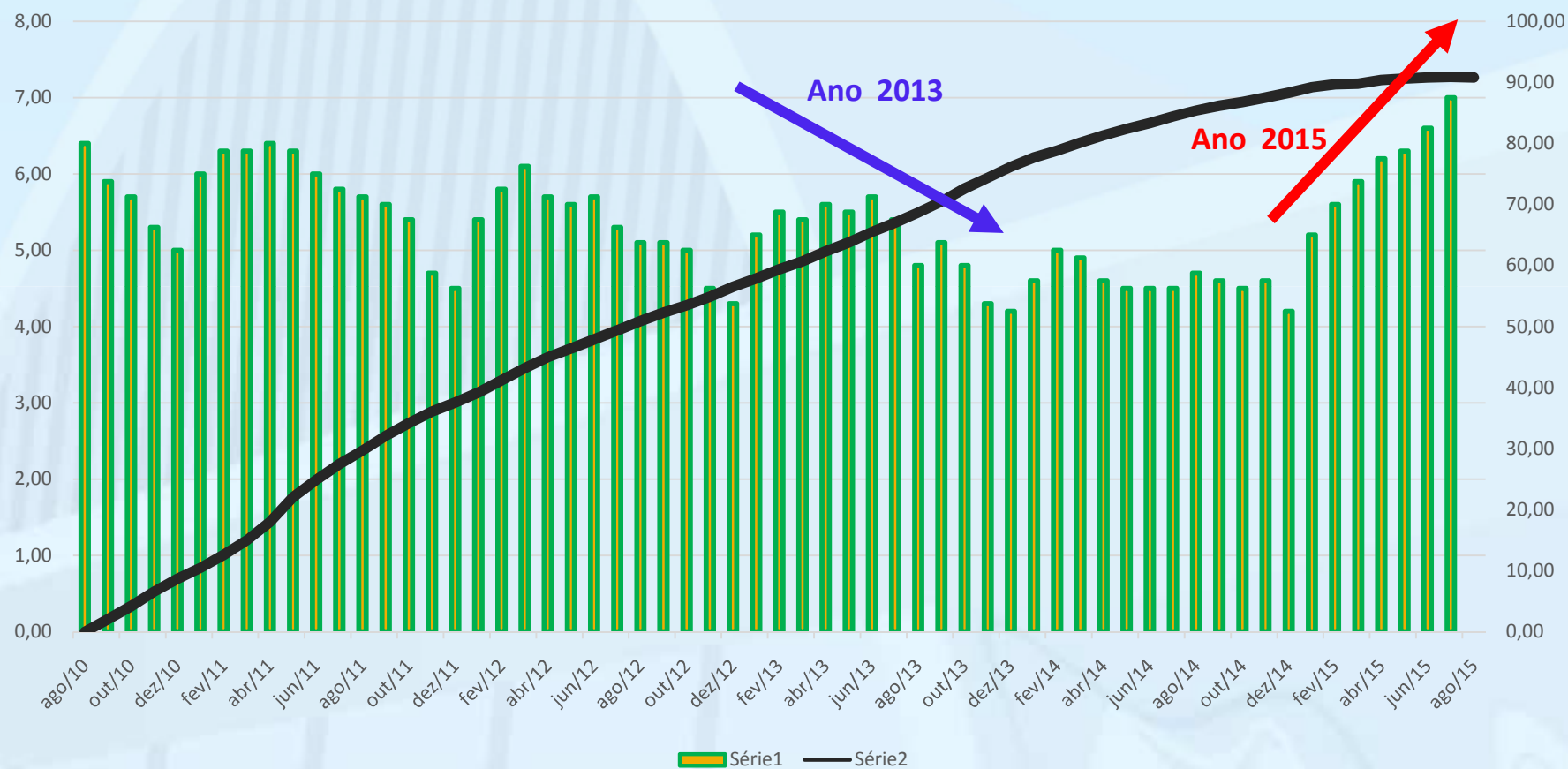


XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

ASPECTOS MACROECONÔMICOS QUE INTERFEREM NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO

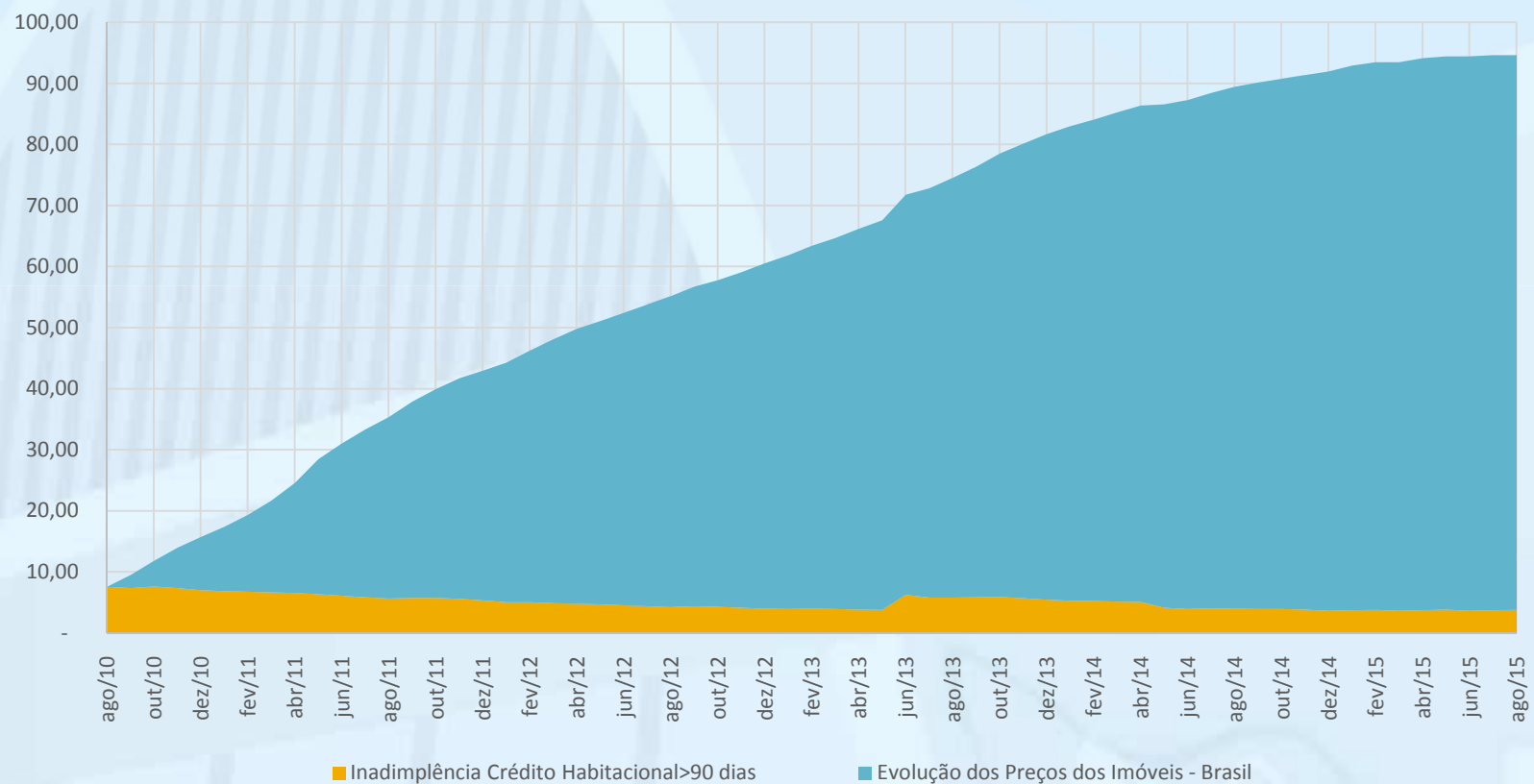
Evolução Preços x Taxa desemprego BRASIL



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

ASPECTOS MACROECONÔMICOS QUE INTERFEREM NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO

Inadimplência Crédito Imobiliário x Evolução dos Preços Imóveis - Brasil



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Acompanhamento do Setor Imobiliário Brasileiro

Disponibilidade de recursos para o crédito imobiliário

Acompanhamento do custo financeiro para o crédito imobiliário

Elevação da Taxa de Juros

Restrição ao crédito imobiliário (2015) imóveis novos, habitação popular e o PMCMV



Acompanhamento do Setor Imobiliário Brasileiro

"O rebaixamento no rating soberano do Brasil pela agência de classificação de riscos Standard & Poor's é mais um fator de retração no mercado imobiliário e da construção civil. Onde a perda do grau de investimento aumenta as incertezas nos empresários e eleva os custos de captação de recursos, podendo inibir os investimentos."

Presidente do Secovi-SP, Claudio Bernardes.

"Sem medidas efetivas que restaurem a confiança dos agentes econômicos, não é possível acreditar em uma reversão da tendência de desaceleração do segmento nos próximos 12 meses, além do cenário "sombrio" para o mercado de trabalho e novos cortes nos investimentos públicos, o que tem provocado queda nas vendas no mercado imobiliário e o adiamento dos investimentos das empresas do setor. Todo esse cenário contribuem para a deterioração das perspectivas."

Vice-Presidente de Economia do Sinduscon-SP, Eduardo Zaidan.

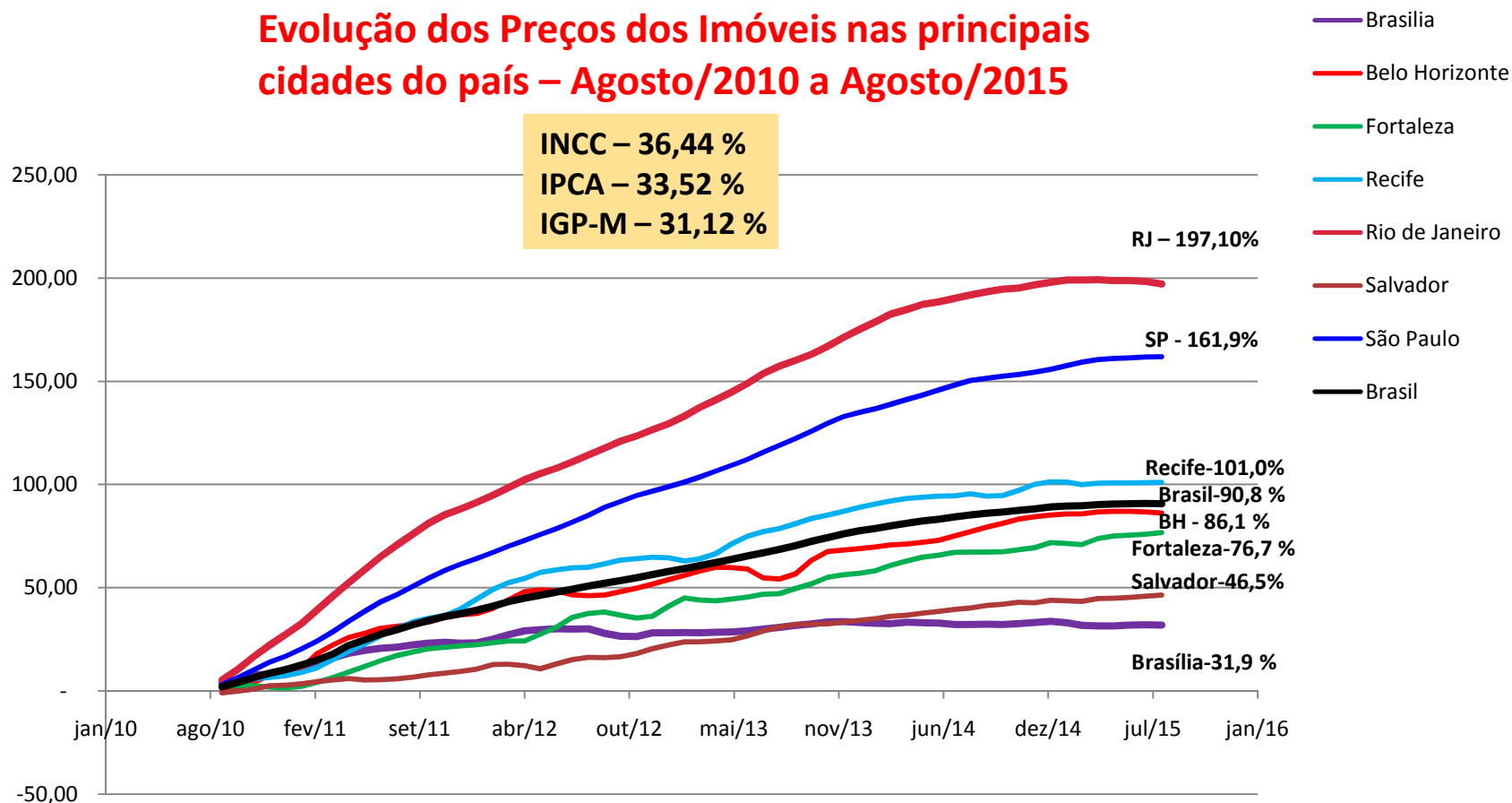


XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Acompanhamento do Setor Imobiliário Brasileiro

Evolução dos Preços dos Imóveis nas principais cidades do país – Agosto/2010 a Agosto/2015



Fonte: Fipe Zap



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

O crescimento acentuado do setor imobiliário foi acompanhado pela evolução dos preços dos imóveis até 2014.

A partir de 2015 a vulnerabilidade do mercado começa a acontecer, a exceção de algumas cidades como Fortaleza, Salvador e São Paulo, em que a evolução dos preços ocorrem mesmo com patamares menores. Por outro lado, outras cidades, o desaquecimento volta aos patamares de anos anteriores, a exemplo de Brasília, cuja evolução de preços atuais retomam a a set/out/2013 e o Rio de Janeiro a dez/2014 e jan/2015.

	Brasilia	Belo Horizonte	Fortaleza	Recife	Rio de Janeiro	Salvador	São Paulo	Brasil
ago/13	30,80	54,20	47,20	78,70	157,40	31,10	119,00	68,70
set/13	31,80	56,70	49,70	81,00	160,10	32,20	122,30	70,50
out/13	32,40	63,30	51,90	83,50	163,10	32,50	125,80	72,60
nov/13	33,40	67,50	55,00	85,20	166,90	32,60	129,60	74,40
dez/13	33,60	68,30	56,30	87,00	171,20	33,40	132,80	76,20
jan/14	33,20	68,90	57,00	88,90	175,20	34,30	135,00	77,70
fev/14	32,70	69,70	58,30	90,60	178,90	35,10	136,80	78,80
mar/14	32,60	70,70	60,70	92,00	182,50	36,20	138,90	80,10
abr/14	33,30	71,20	62,90	93,30	184,80	36,80	141,20	81,30
mai/14	33,00	72,00	64,80	93,80	187,20	37,80	143,30	82,40
jun/14	32,80	73,00	65,80	94,30	188,50	38,60	145,80	83,30
jul/14	32,20	75,10	67,10	94,50	190,20	39,50	148,10	84,40
ago/14	32,20	77,10	67,20	95,50	191,90	40,20	150,30	85,40
set/14	32,30	79,30	67,30	94,40	193,30	41,50	151,50	86,20
out/14	32,20	81,20	67,40	94,60	194,60	42,10	152,50	86,80
nov/14	32,60	83,20	68,40	97,20	195,20	43,00	153,30	87,50
dez/14	33,10	84,40	69,30	100,10	196,70	42,80	154,40	88,30
jan/15	33,70	85,20	71,90	101,30	197,90	44,00	155,80	89,20
fev/15	33,00	85,80	71,40	101,20	199,10	43,70	157,60	89,70
mar/15	31,70	85,80	70,90	99,90	199,10	43,50	159,30	89,80
abr/15	31,50	86,70	73,80	100,60	199,20	44,80	160,50	90,40
mai/15	31,50	87,00	75,00	100,80	198,80	45,00	161,10	90,60
jun/15	31,90	87,00	75,50	100,70	198,80	45,40	161,40	90,80
jul/15	32,10	86,70	75,80	100,90	198,40	45,90	161,70	90,90
ago/15	31,90	86,10	76,70	101,00	197,10	46,50	161,90	90,80



Acompanhamento do Setor Imobiliário Brasileiro

VARIAÇÃO ANUAL – EVOLUÇÃO DOS PREÇOS - CIDADES

Ano	Brasilia- Anual	BH - Anual	FORTALE ZA- ANUAL	RECIFE- ANUAL	RIO- ANUAL	SALVAD OR- ANUAL	SP - ANUAL	INCC- ANUAL
2010	8,10	7,60	1,90	6,60	22,10	2,60	13,90	1,45
2011	14,20	26,10	20,40	32,30	60,70	6,70	44,60	6,86
2012	4,90	14,20	13,80	20,30	35,10	10,50	32,60	6,02
2013	5,50	14,40	15,30	22,50	41,80	11,10	33,80	7,17
2014	0,90	15,50	12,30	11,20	21,50	8,50	19,40	5,87
2015	- 1,80	0,90	4,80	- 0,30	- 0,80	2,50	6,10	5,32

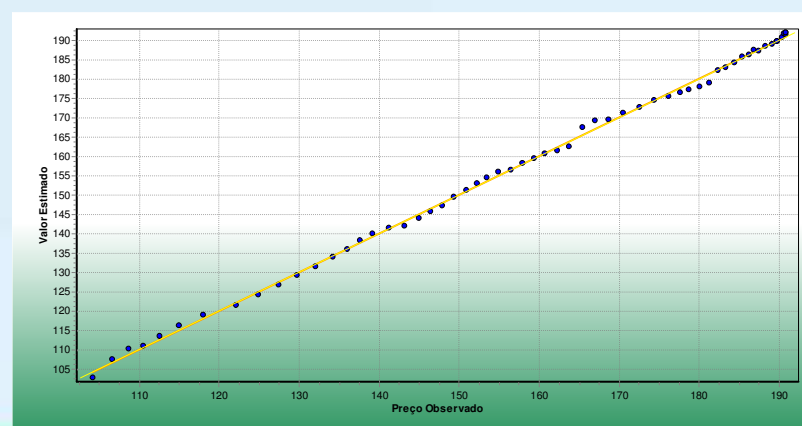
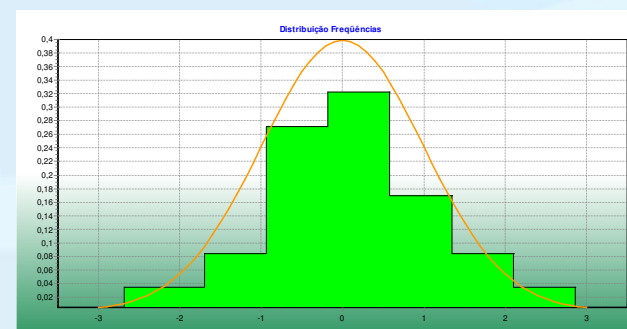


Cenários prospectivos para mitigação dos riscos no setor imobiliário

A estruturação de cenários prospectivos, utiliza-se da construção dos modelos de regressões múltiplas, cuja metodologia foi desenvolvida pelo Engº Emmanuel Braz, no TCC – Gestão Estratégica – USP – 2013, onde se busca a relação dos índice de preços do mercado imobiliário – Brasil com variáveis macroeconômica e posterior projeções, com base em cenário macroeconômico do Relatório Focus – BCC, considerando uma trajetória mais provável para as diversas variáveis analisadas

Equação de Regressão - Direta:

Índice Preços Nacional = +186,952045 +0,07577534275 / INCC - 0,003666992262 * Rendimento Médio-Brasil -37,07188642 / Inadimplência Credito Hab -843,1917721 / Demanda habitacional-Bras -2,210128822 * Taxa Desemprego +16,25136654 * DATA=JAN/10=01½



Cenários prospectivos para mitigação dos riscos no setor imobiliário

Utilização de variáveis analisadas:

1. Taxa de Desemprego
2. Demanda Habitacional no Brasil
3. Inadimplência do crédito no país
4. Rendimento médio do trabalhador brasileiro
5. Indicadores financeiros
6. Evolução dos preços – Brasil – Fipe Zap

Resultado:

A redução da evolução dos preços do mercado imobiliário se dá sobre vários aspectos:

1. Aumento da taxa de desemprego
2. Crescimento da inadimplência
3. Redução do rendimento do trabalhador



Cenários Prospectivos para mitigação do risco: Estudos da viabilidade dos empreendimentos

Caracterização da Região do Empreendimento

☐ Validar pelo endereço ☒ Validar pela Coordenada

Nome do Empreendimento: teste

Endereço do Empreendimento: ali

Coordenadas X: 711792,904736 Y: 8784324,1168

Raio de Influência (Buffer): 2200 (m)

Demanda por Faixa de Renda

☒ até 3 salários ☐ de 5 a 10 salários

☐ de 3 a 5 salários ☐ mais de 10 salários

Validar Localização

Listar Empreendimentos ☒ Todos no entorno ☐ Os da Faixa de Renda

Relatório de Caracterização Relatório de Macro-Localização Análise de Custo



Caracterização da
Região do
Empreendimento



Mapeamento de
Valor do Mercado



Análise do Custo do
Empreendimento

Estudo do diagnóstico da realidade territorial como forma de mitigar riscos na implantação de empreendimentos por meios de estudos que retratem a realidade de cada mercado imobiliário em análise

Conclusões

O que se conclui, baseado no estudo aqui elaborado, é que há é uma redução de negócios realizados, mas não uma queda de preços brusca. A existência da queda brusca seria reflexo de uma bolha imobiliária, o que ainda não aconteceu no segmento habitacional brasileiro.

O que se experimenta hoje, é um ajuste de estoques, com a capacidade de endividamento da população, que espera uma acomodação provocada pela crise macroeconômica brasileira.

A expectativa é que essa situação seja momentânea e permita o reaquecimento sustentável do mercado imobiliário nos próximos anos.

Propõe-se ainda, a ausência do empirismo e estudos da dinamicidade de cada território na mitigação dos riscos do segmento imobiliário.



OBRIGADO!

EBRAZ ENGENHARIA LTDA

Engº Emmanuel Braz

ebrazengenharia@gmail.com

(61)8128-5709

Outubro/2015



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias