



**Dinâmica do
Mercado Imobiliário
Vertical
5 Capitais Brasileiras
2013 a 2016**

Mercado Imobiliário

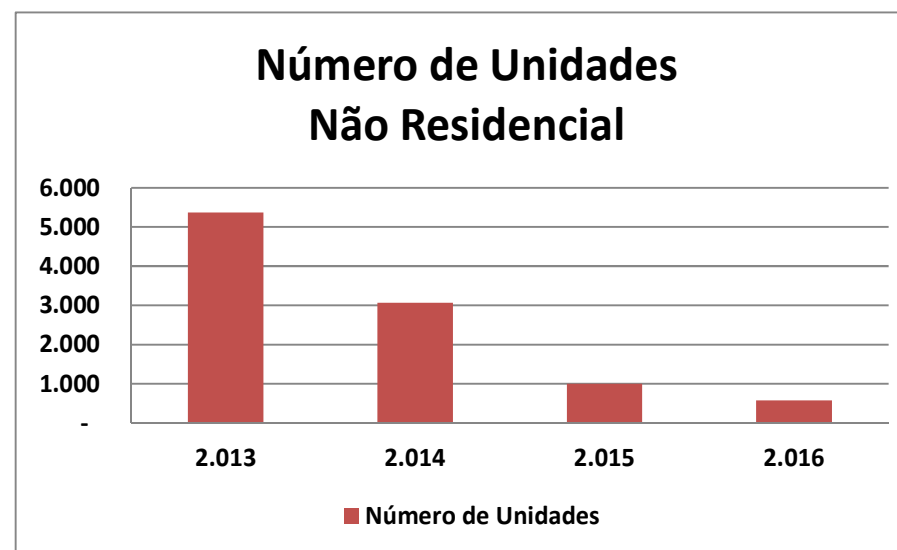
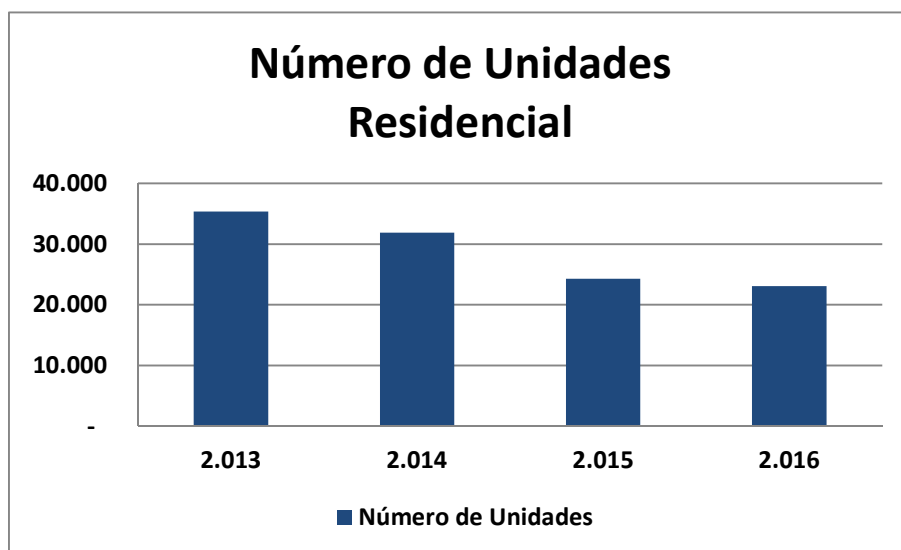
Dinâmica do Mercado Imobiliário

- Análise do comportamento do mercado imobiliário é essencial para a produção de um diagnóstico, permitindo a montagem de indicadores para avaliações, tendências e riscos;
- O monitoramento dos Lançamentos Imobiliários é realizado pela **Geoimovel, empresa pertencente ao maior portal imobiliário brasileiro, o VivaReal;**
- A Interpretação dos dados é realizada pela **Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações;**
- Corte analisado o período de 2013 a 2016 de **cinco capitais (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Fortaleza e Salvador);**

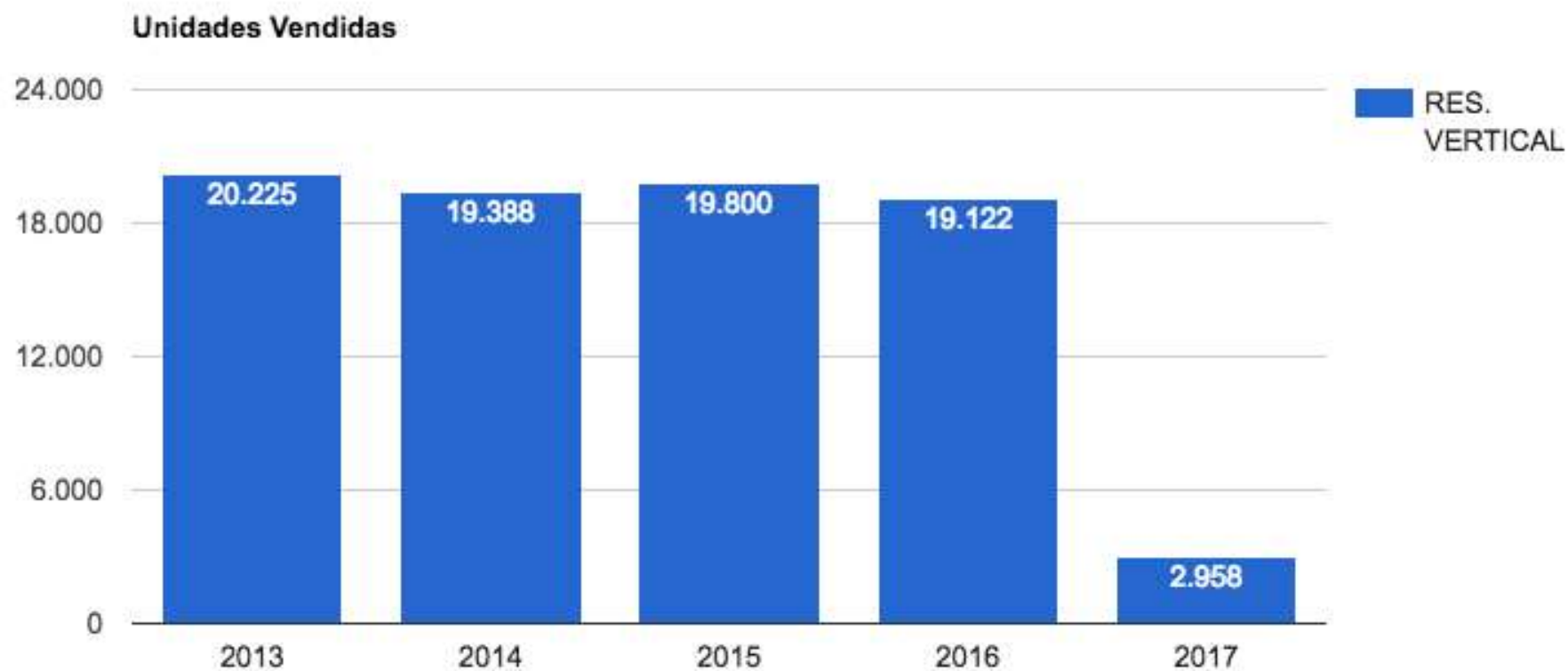
Cenários Macroeconômicos do Brasil

- **Antes - De 2000 a 2012 (2016...até Maio de 2017)**
 - Macroestabilização
 - Abertura de Mercados (I. Grade)
 - Inflação baixa
 - Queda nas taxas de juros
 - Aumento dos limites para concessão de crédito
 - Profissionalização das incorporadoras
 - Demanda reprimida
 - Pleno emprego
 - Aumento poder aquisitivo
 - Ampliação faixa renda
- **Depois - Após 2012**
 - Desestabilização econômica;
 - Perda do Investment Grade
 - Alta Inflação
 - Alta nas taxas de juros
 - Limitação dos limites de crédito
 - Queda no poder aquisitivo
 - Perda de confiança no futuro
 - Distratos
 - Crise Política
 - Aumento no Desemprego
 - Aumento dos estoques
 - Diminuição número lançamentos
 - Mercado recessivo

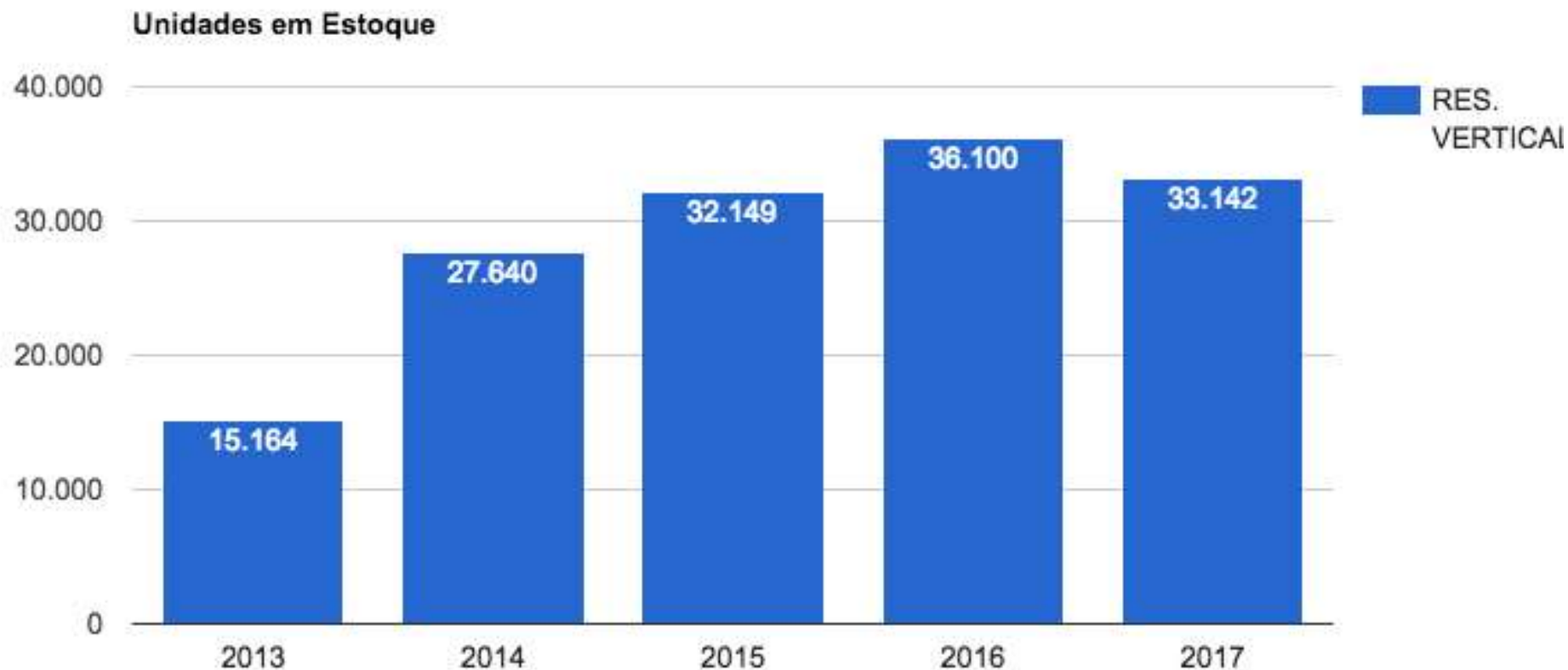
SÃO PAULO (2013 a 2016)



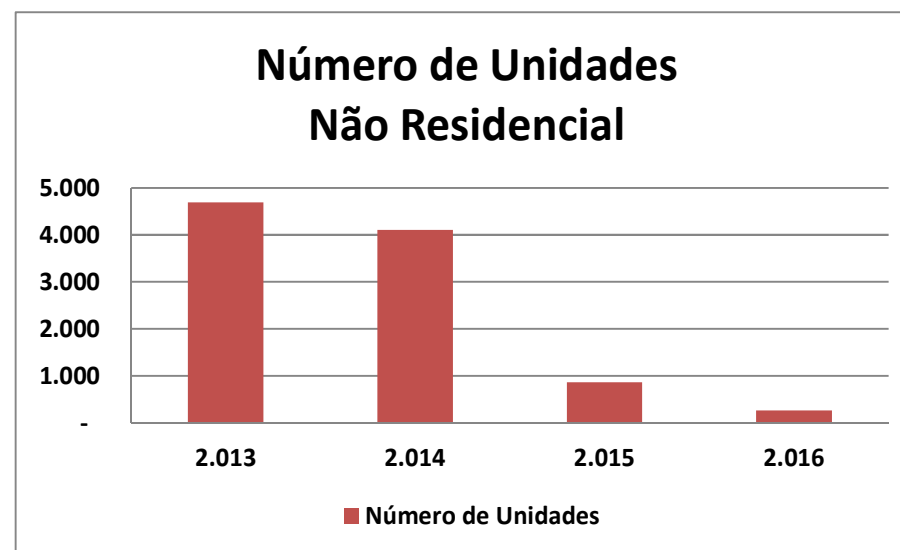
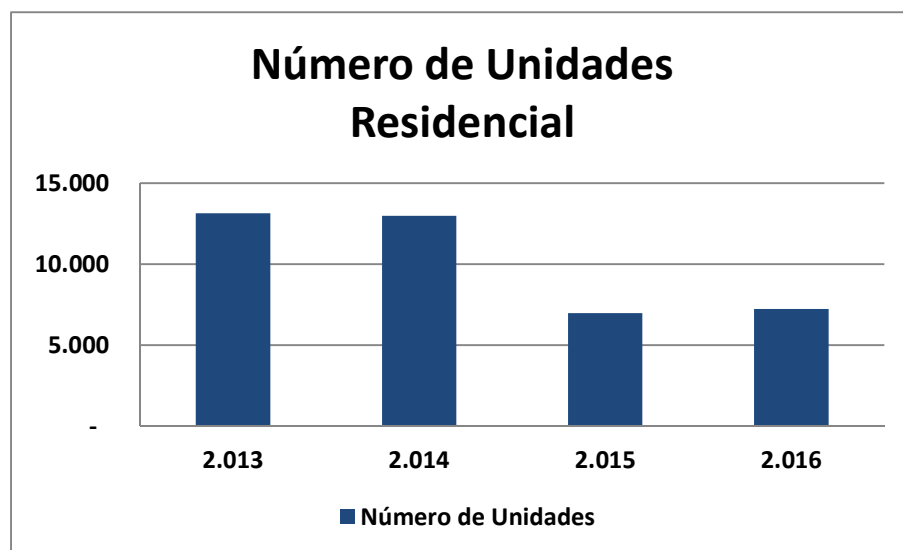
SÃO PAULO (2013 a 2016)



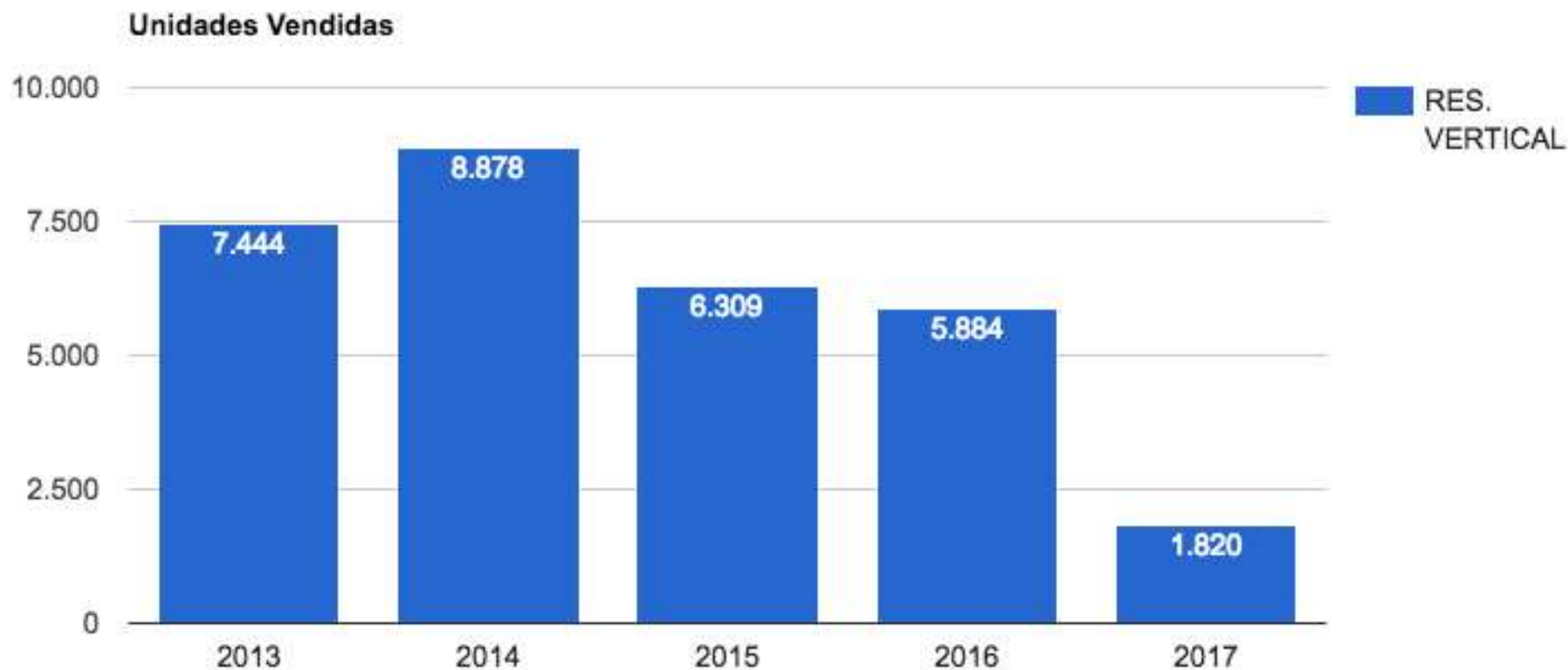
SÃO PAULO (2013 a 2016)



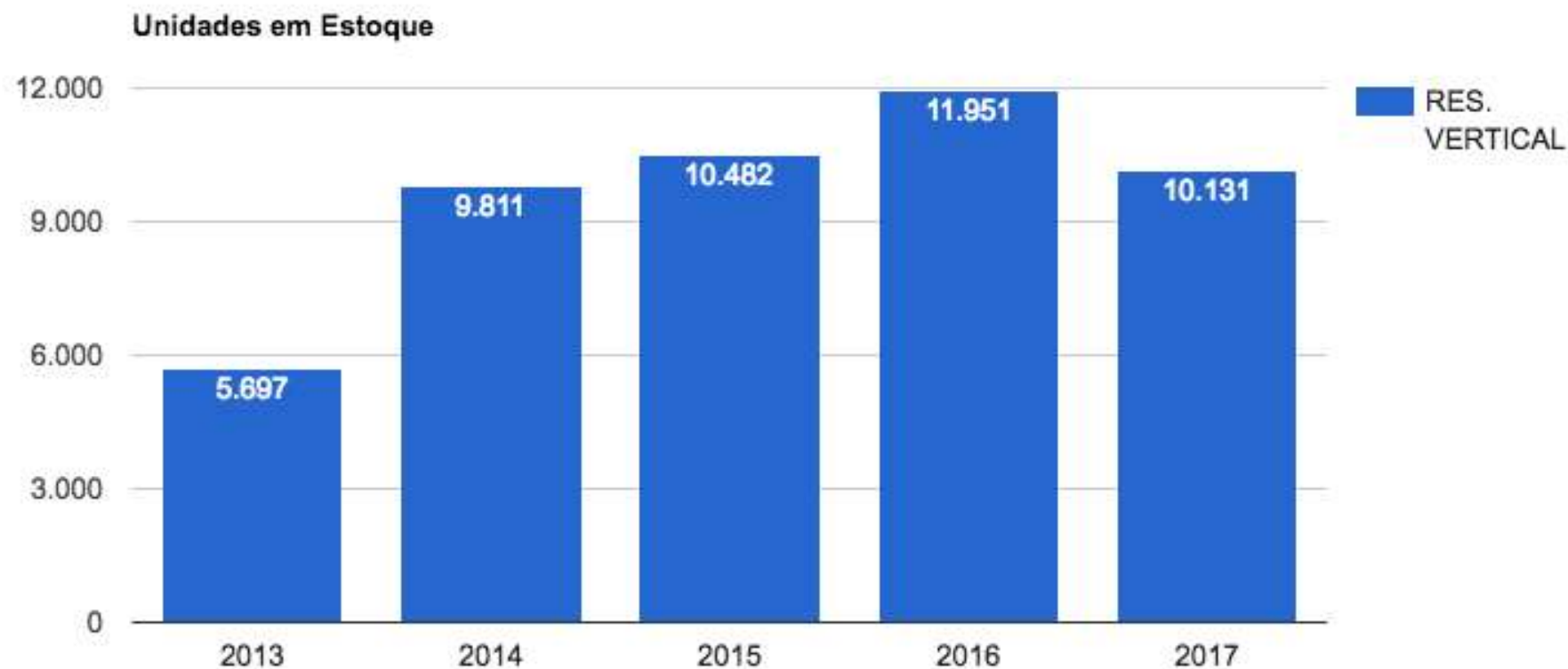
RIO DE JANEIRO (2013 a 2016)



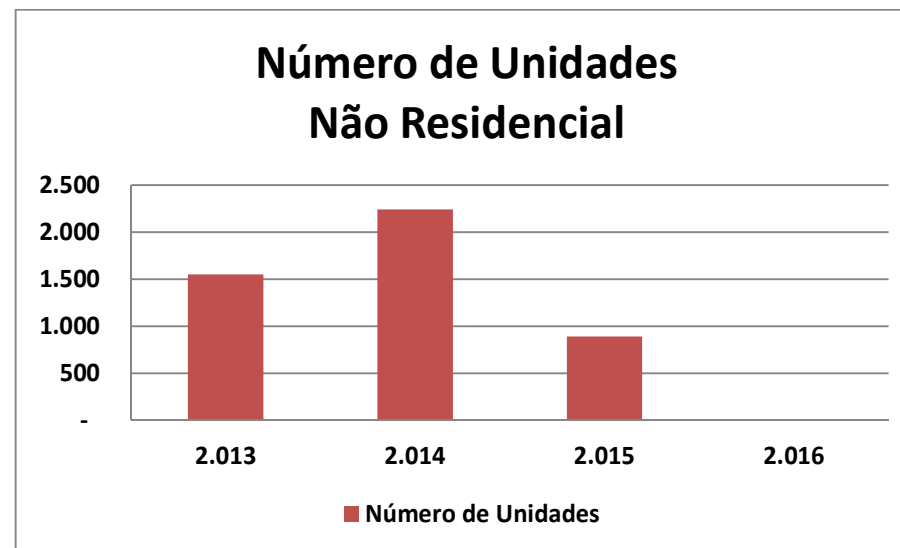
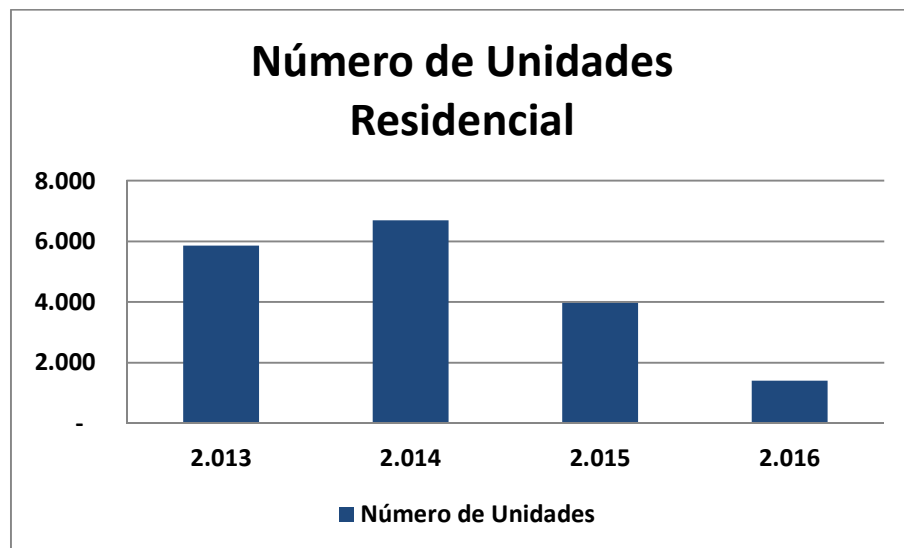
RIO DE JANEIRO (2013 a 2016)



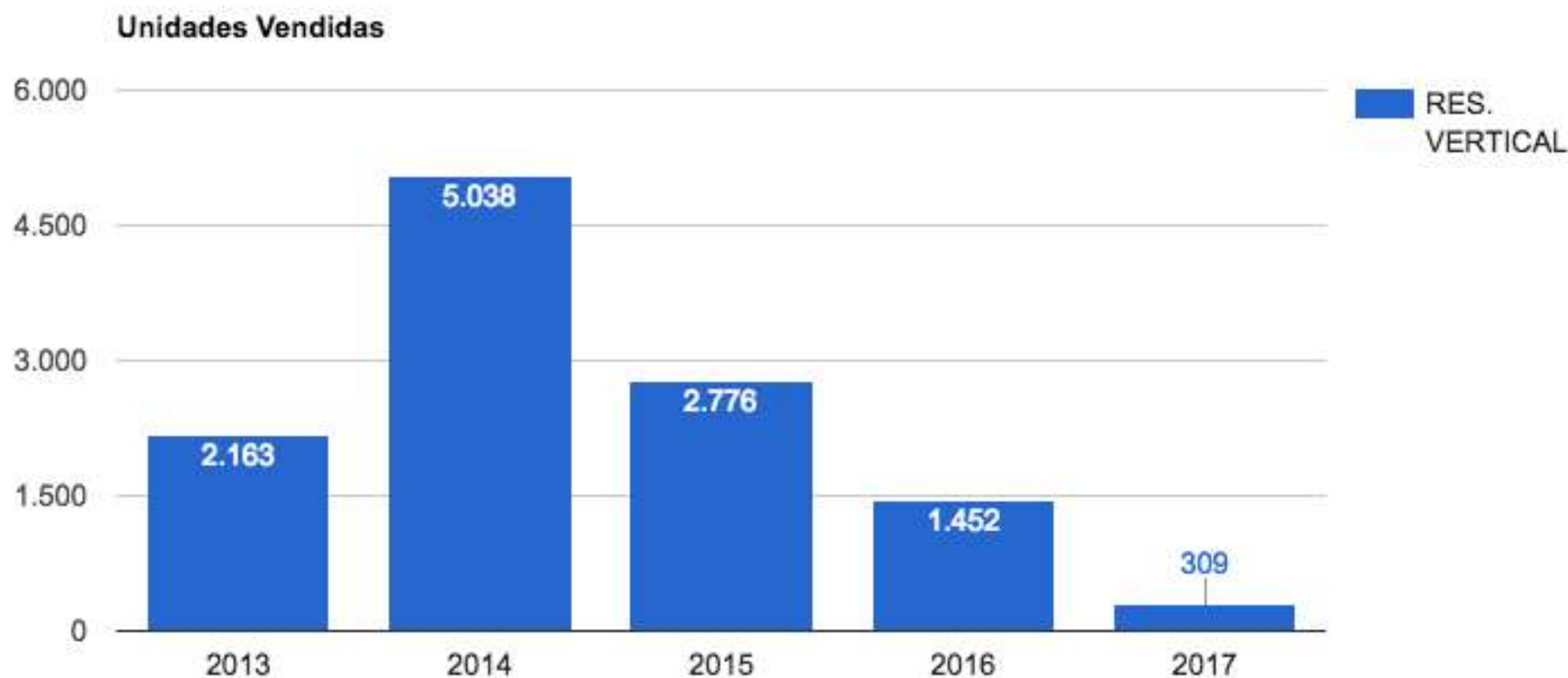
RIO DE JANEIRO (2013 a 2016)



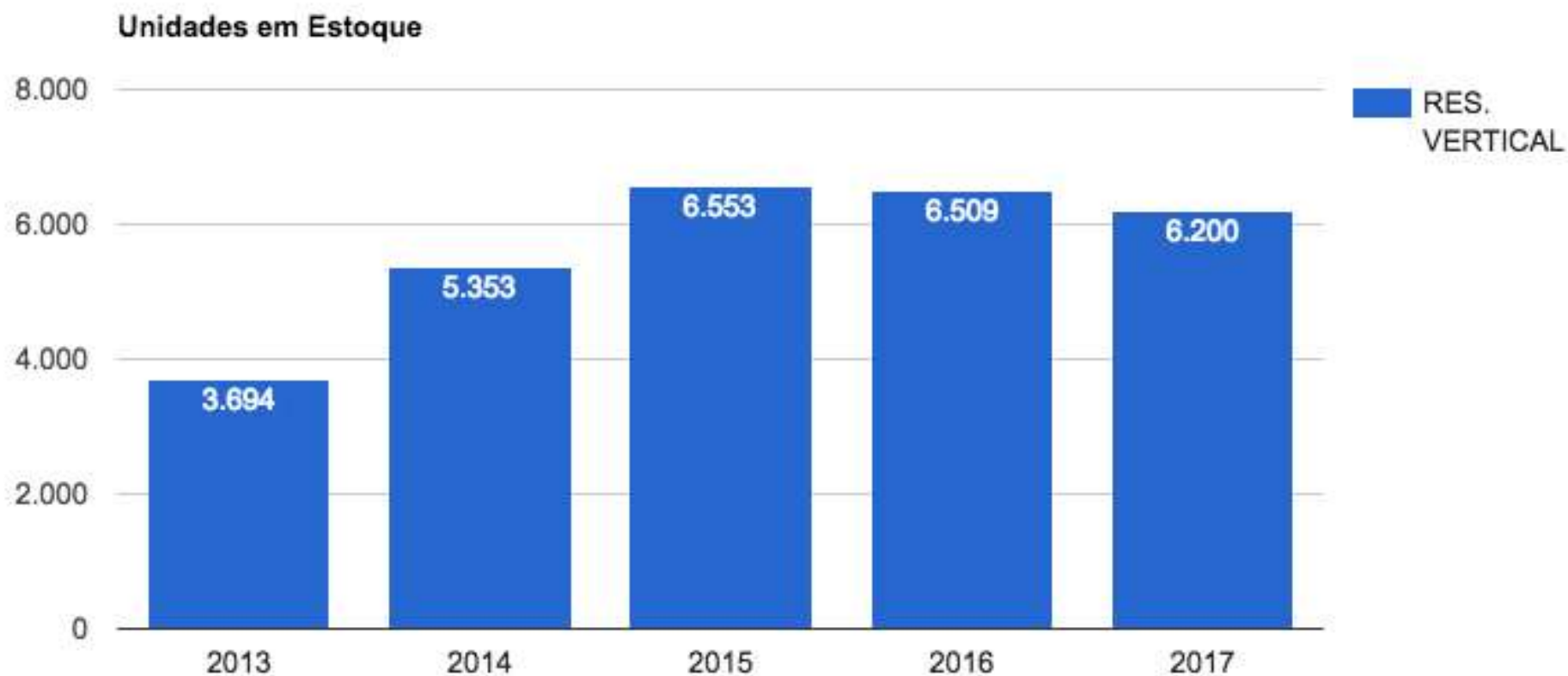
FORTALEZA (2013 a 2016)



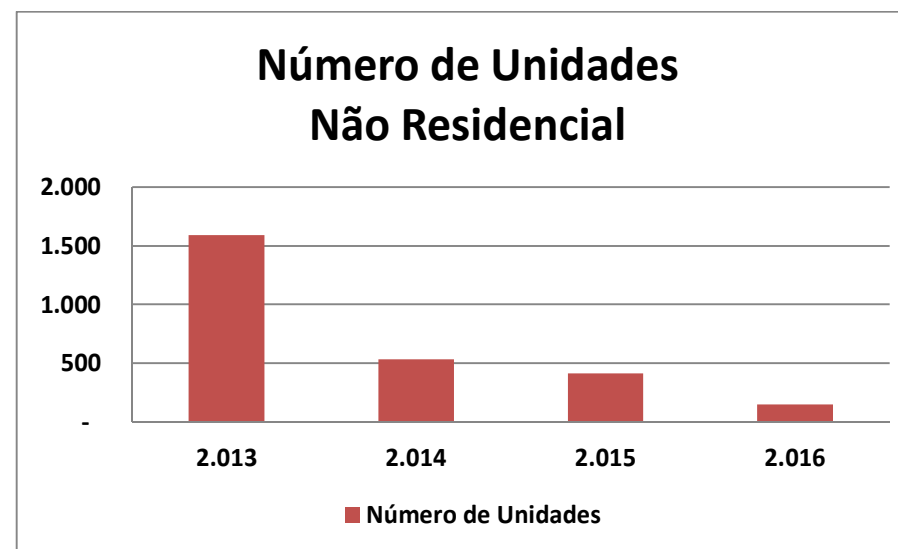
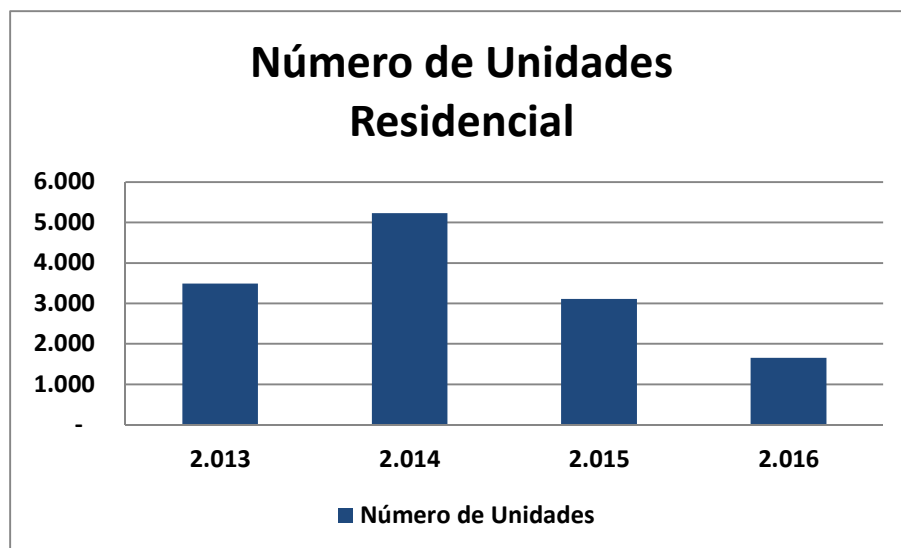
FORTALEZA (2013 a 2016)



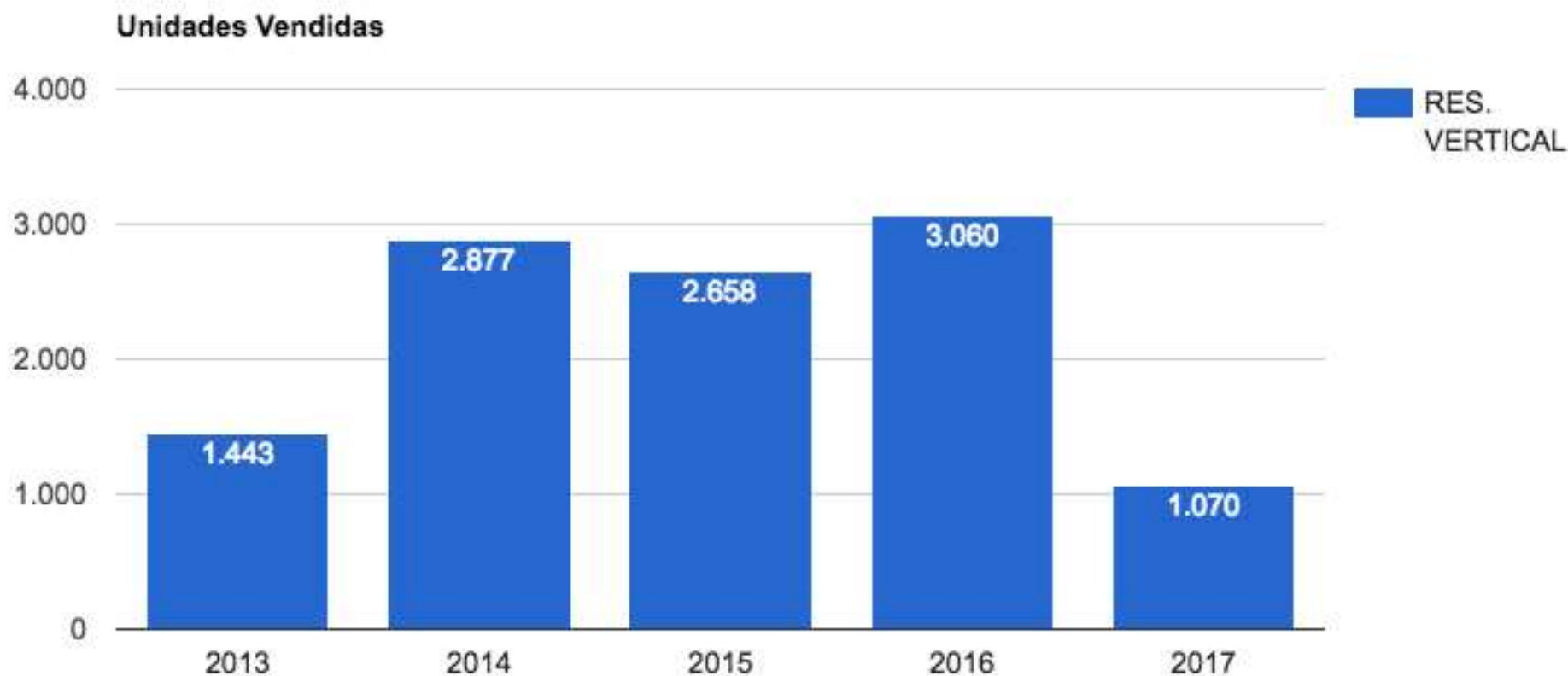
FORTALEZA (2013 a 2016)



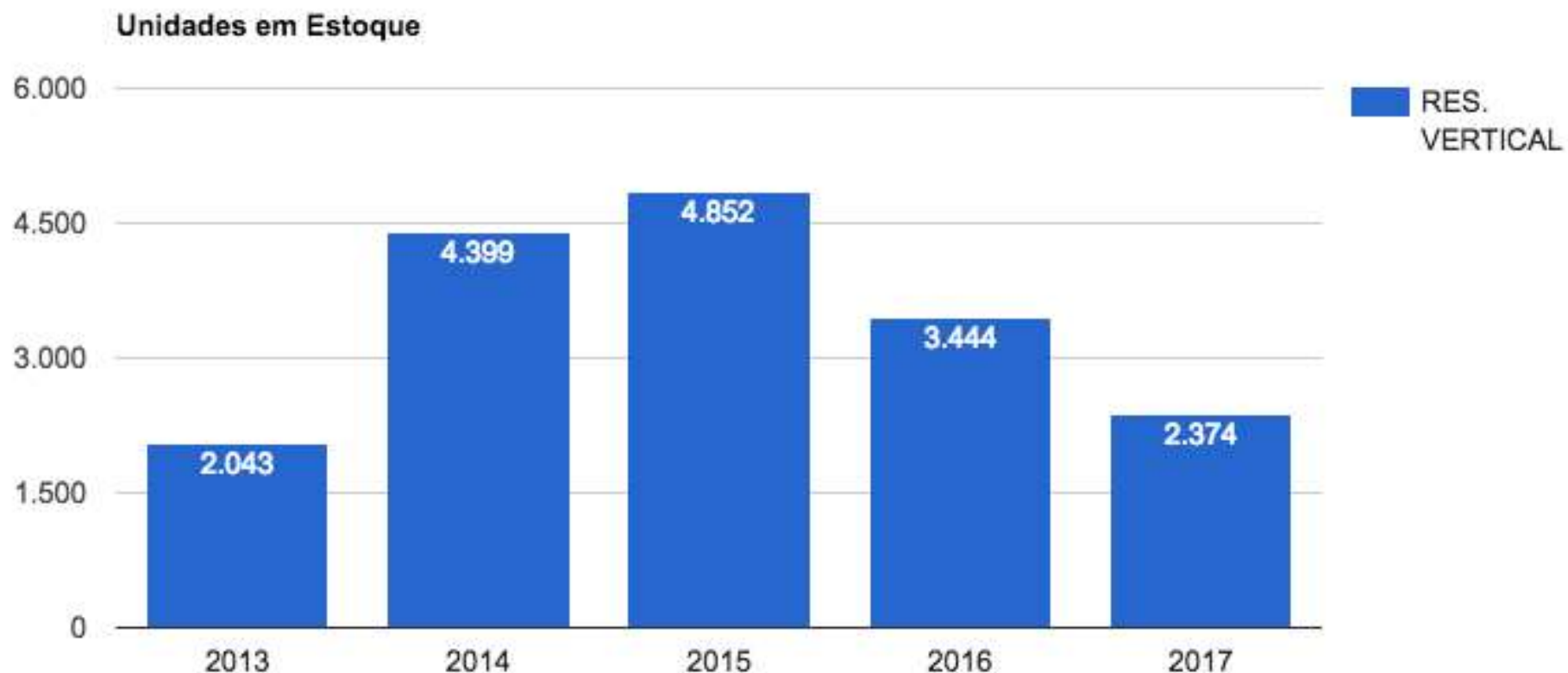
BELO HORIZONTE (2013 a 2016)



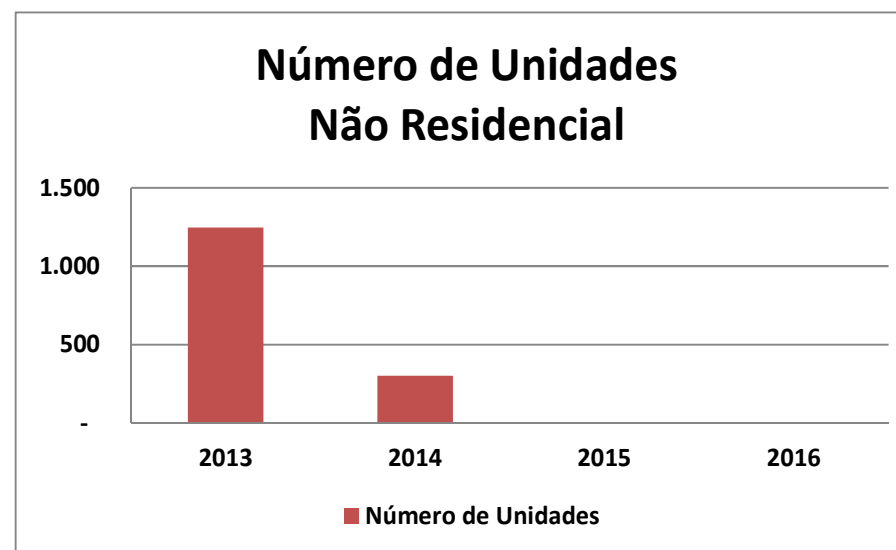
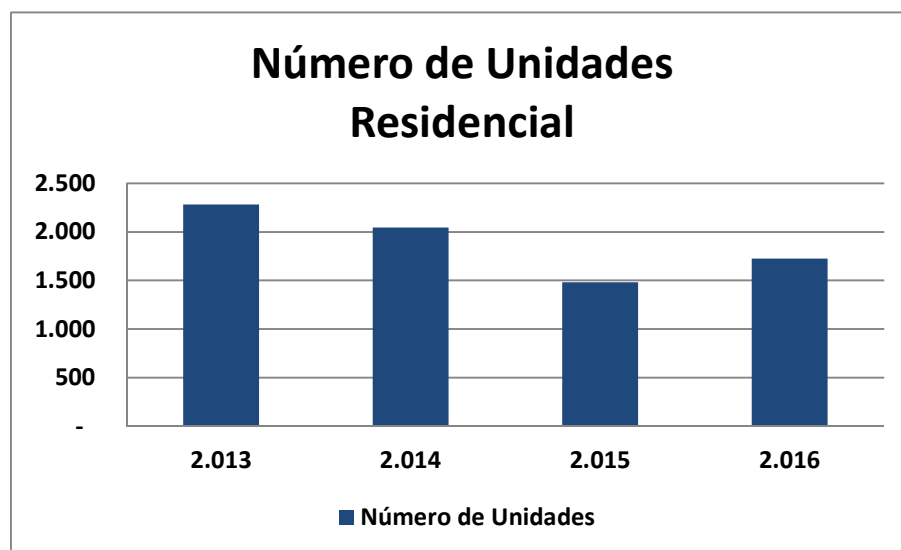
BELO HORIZONTE (2013 a 2016)



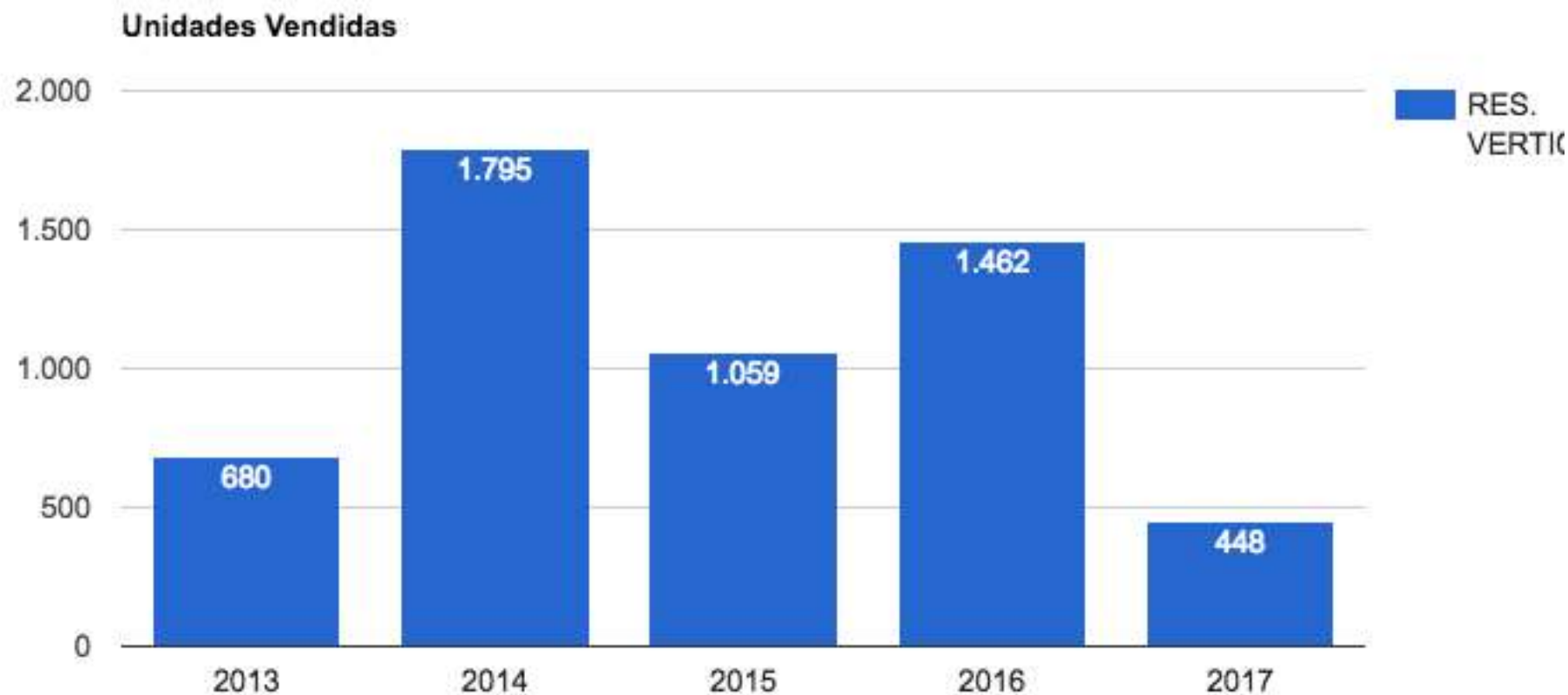
BELO HORIZONTE (2013 a 2016)



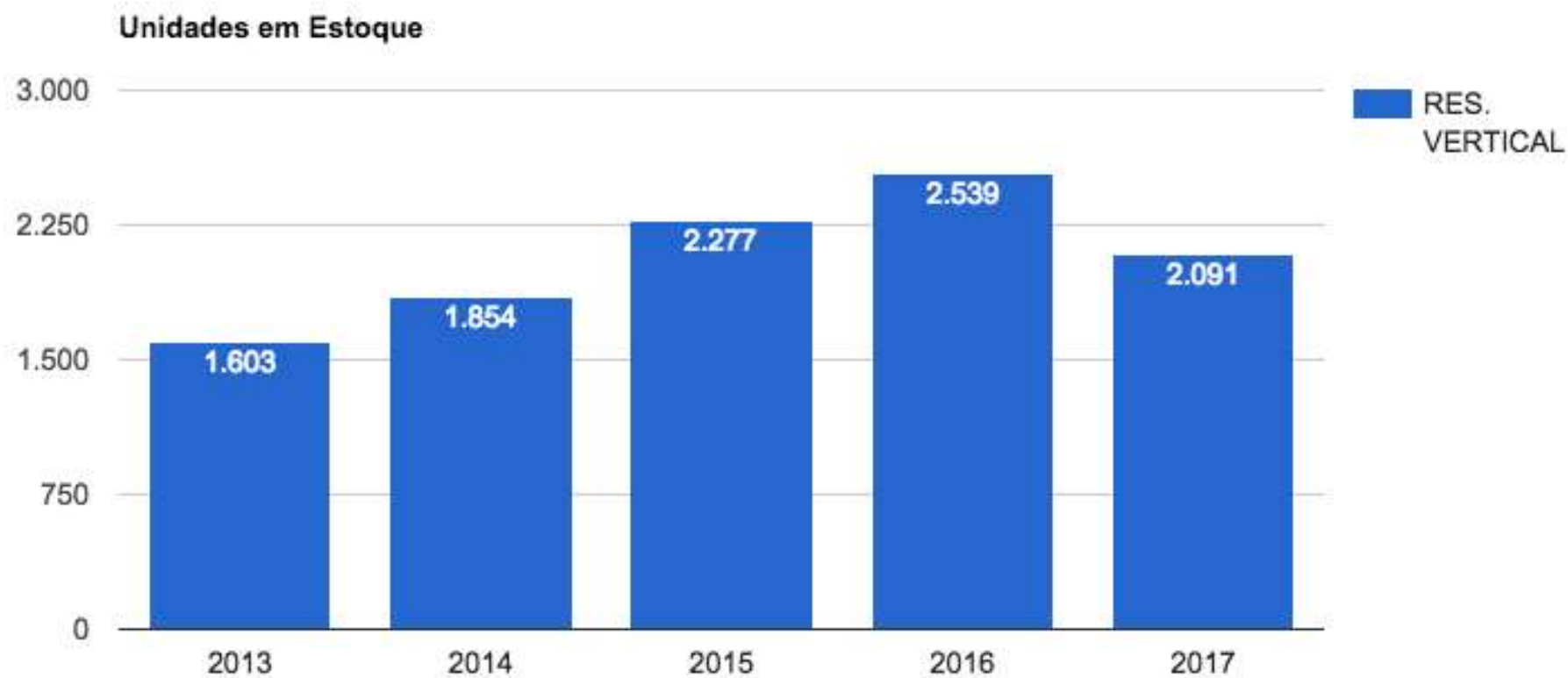
SALVADOR (2013 a 2016)



SALVADOR (2013 a 2016)



SALVADOR (2013 a 2016)



Conclusões

- Os estoques estão caindo lentamente, tendendo ao final de 2017, aos números observados no final de 2014.
- Nos cinco capitais de maior densidade de lançamentos imobiliários do Brasil, os desempenhos são semelhantes, porém, de diferentes intensidades
- Há tendência de recuperação na medida em que avancem às medidas de estabilização econômica.
- Os incorporadores voltaram às compras, 2018 tende a ser um ano de importante crescimento....até o surgimento dos últimos escândalos em Brasília....! Deus nos ajude!



amaral d'avila
engenharia de avaliações



CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
celso.amaral@amaraldavila.com.br

Engenheiro Civil
Diretor Comercial

Tel: 11-5904-7572

JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
joao.davila@amaraldavila.com.br

Engenheiro Civil
Diretor Técnico

Tel: 11-5904-7572

Av. Paulista, 1.159 – Salas 713 a 716 - São Paulo/SP Tel: + 55 (11) 5904- 7572
www.amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

OBRIGADO

Avenida Paulista, nº 1.159, Conjunto 713 - São Paulo/SP Tel: + 55 (11) 5904- 7572
www.amaraldavila.com.br