

A low-angle, upward-looking photograph of several tall skyscrapers with glass facades, converging towards the top of the frame against a clear blue sky. The perspective creates a sense of height and scale.

2017

O que esperar do mercado imobiliário?

Cenário anterior à década **2001 - 2010**

Histórico

- Disparada do processo inflacionário nos anos 1980 com diversos planos econômicos heterodoxos;
- Escassez de financiamento imobiliário;
- Empresários buscam opções (Plano 100, Sistema Fácil e outros);
- **1994** Inflação - sob razoável controle a partir do Plano Real;
- **1995/1996** – Recursos da poupança alavancam PROER;
- **1997** - Criação do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário;
- Crises internacionais:
 - 1997** – Crise Asiática
 - 1998** – Moratória Russa
 - 1999** – Desvalorização do Real
- Déficit habitacional elevado



Principais fatos que influenciaram no **mercado** **Imobiliário - 2001/2016**

2001/2002 - Período de apreensão



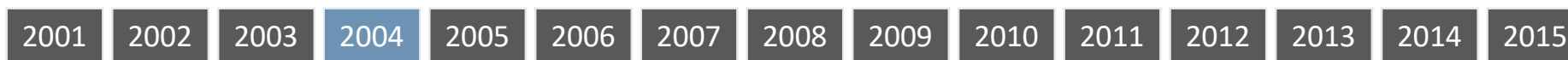
2001

- Crise Argentina (*Moratória*)
- Crise energética no Brasil (*Apagão*)
- Atentado terrorista nos Estados Unidos

2002

- Eleição para Presidente da República

2004 - Início da virada



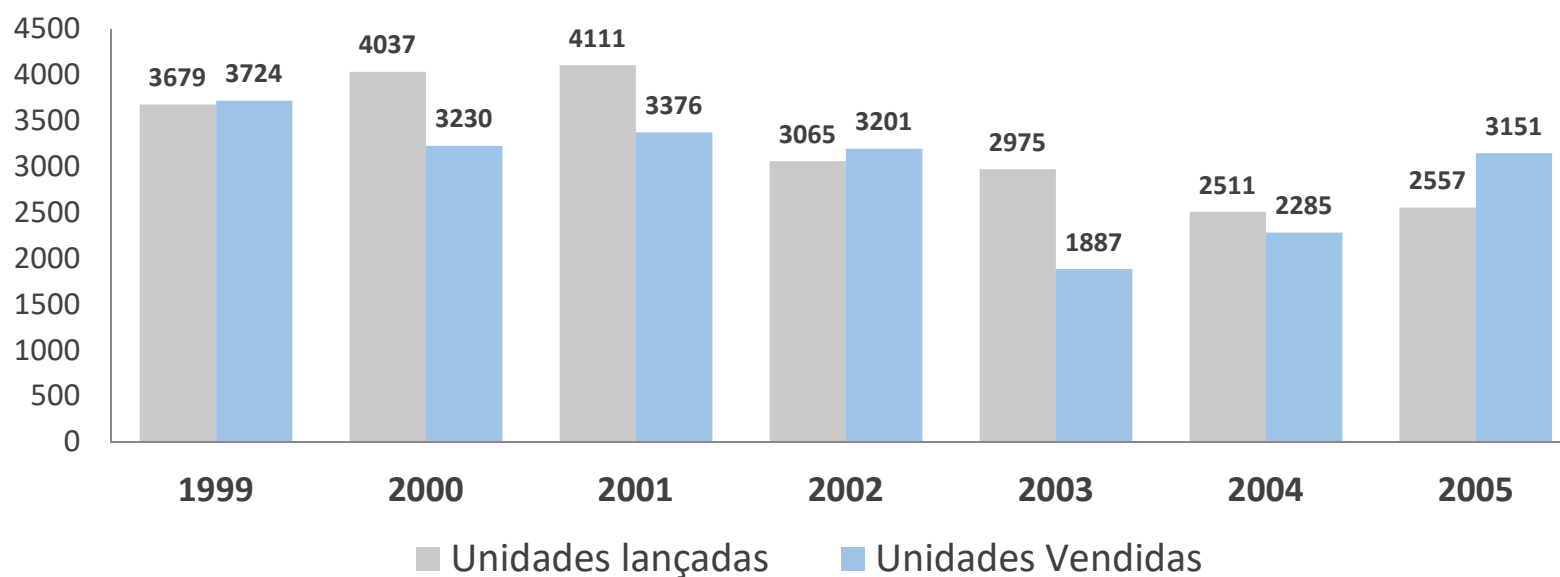
- **Lei 10.931/04 (Marco Regulatório Setor)**
 - Patrimônio de Afetação
 - Consolidação da alienação fiduciária
 - Incontroverso
 - RET Especial (Regime Tributário)

2005 - Incentivo à construção civil



- **Lei 11.196 (“MP do Bem”)**
 - Viabilização Patrimônio Afetação, amplia garantias a compradores e financiadores.
 - Medidas fiscais de incentivo ao mercado imobiliário.
- **Acirramento na competição entre bancos gerando:**
 - Aumentos nos prazos e percentuais de financiamento
 - Melhoria do comprometimento de renda familiar
 - Redução nas taxas de juros
- **Set/05 – Abertura de Capital da Cyrela**

Representação gráfica 1999 a 2005



**Mercado bastante equilibrado. O que era lançado era vendido.
Mercado liderado por empresas locais.**

2006 - Manutenção de incentivos



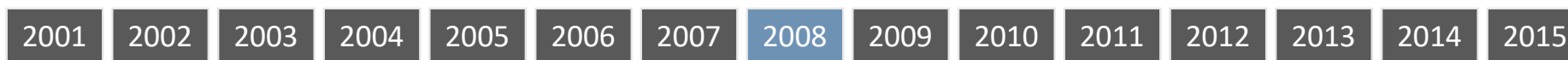
- **Pacote da Construção**
 - Redução ou isenção do IPI de diversos materiais de Construção.
- **Pacote Habitacional**
 - Financiamentos com prestações fixas (sem TR)
 - Introdução da construção civil na lei geral de micro e pequenas empresas
 - Caixa Econômica Federal – Crédito para financiar as construtoras
- **Continuidade do processo de IPO das incorporadoras**

2007 – Mudança de paradigma



- **IPO de Incorporadoras**
 - 14 empresas do setor abriram Capital na Bolsa
 - Empresas passam a atuar no País (nacionalização do setor)
- **PAC (Plano de Aceleração do Crescimento)**
 - Concessão pela União de R\$ 5,2 bilhões para a Caixa
 - Econômica Federal ampliar os empréstimos nas áreas de habitação e saneamento
- **Pré-Sal**
 - Descoberta da maior jazida de óleo e gás natural do País, no campo petrolífero de Tupi, na Bacia de Santos

2008 – Temor internacional



- Brasil recebe “Investment Grade”
- Mercado imobiliário atinge pico histórico de lançamento e comercialização (acumulado 12 meses) – 17.578 mil unidades lançadas em Salvador e Região Metropolitana.
- Mercado imobiliário volta a atenção às classes C e D
- BRICs ganham maior importância
- Crise financeira internacional (EUA)
- Ano começa com otimismo, mas termina com pessimismo

2009 - A força do consumidor



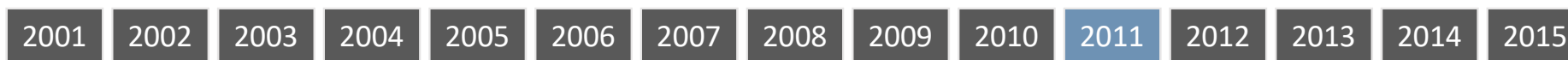
- **Ano começa com pessimismo, mas termina com otimismo**
- **Medidas anticíclicas do governo federal**
 - Compulsório, Redução de IPI e Bancos Federais
- **Lançamento do PMCMV**
- **Realinhamento dos valores enquadráveis no SFH**
 - Avaliação/compra e venda: R\$ 350 mil para R\$ 500 mil
 - Financiamento máximo: R\$ 245 mil para R\$ 450 mil
- **Aperfeiçoamento da Lei do Inquilinato – Lei 12.112**
 - Agilizou a tramitação de ações de despejo por Inadimplência
 - Possibilitou o fiador romper o vínculo após o final do contrato, quando ele passa a vigorar por prazo indeterminado

2010 - Recuperação da economia



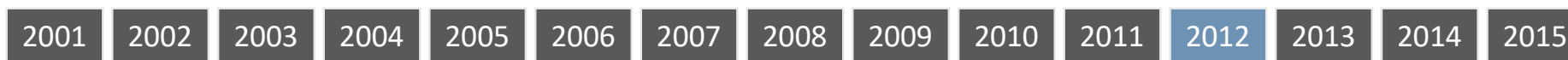
- Recorde de criação de empregos formais
- Valorização dos imóveis
- Perspectiva de esgotamento dos recursos da poupança para financiamento imobiliário em 2013
- Necessidade de estudar a adoção de novas fontes de recursos pelo setor
- Prorrogação da redução do IPI para materiais de construção até 2011

2011 - Alta dos custos



- Alta dos preços dos terrenos
- Alta dos custos de produção
- Estoque elevado
- Escassez de mão de obra

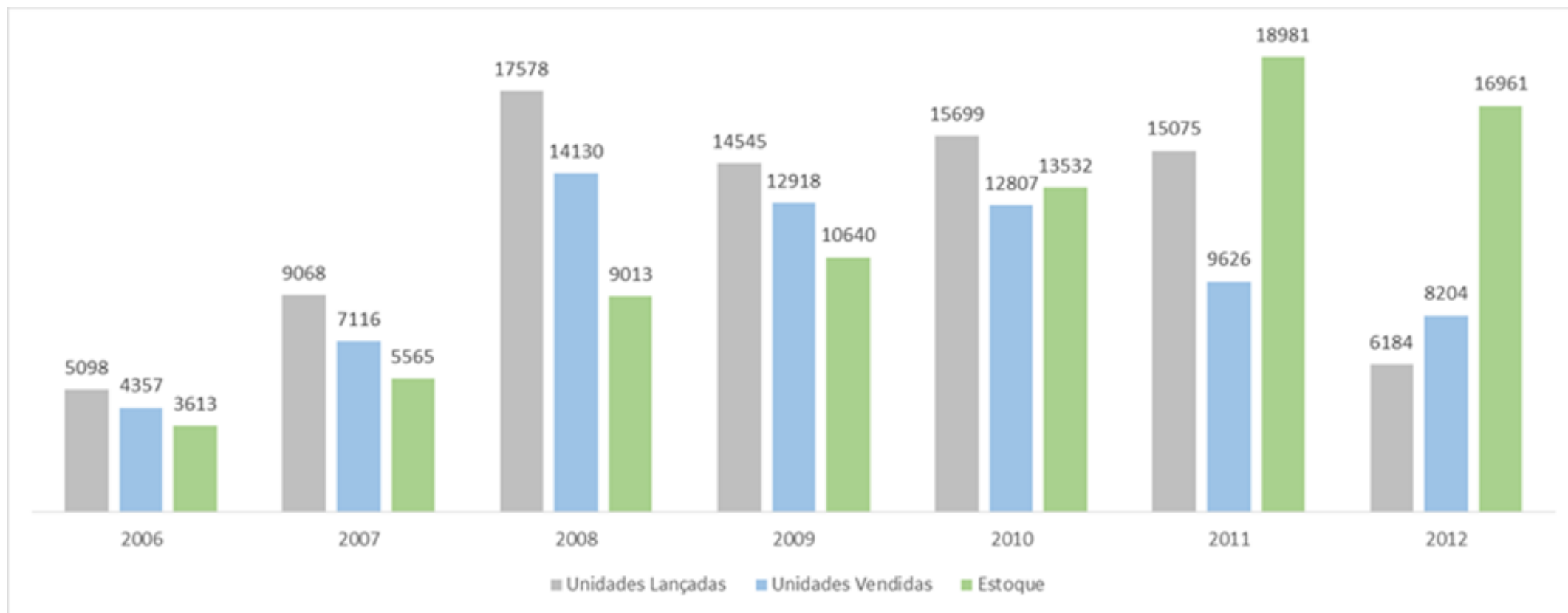
2012 - Início dos ajustes



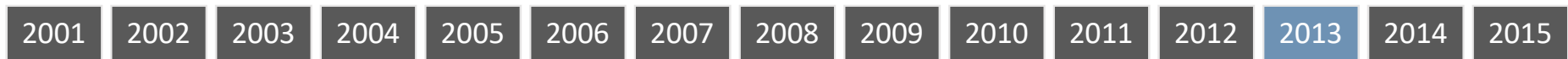
- **Ajustes das empresas**
- **Redução de atuação das empresas de capital aberto**

Representação gráfica 2006 a 2012

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015



2013 - Novo mercado



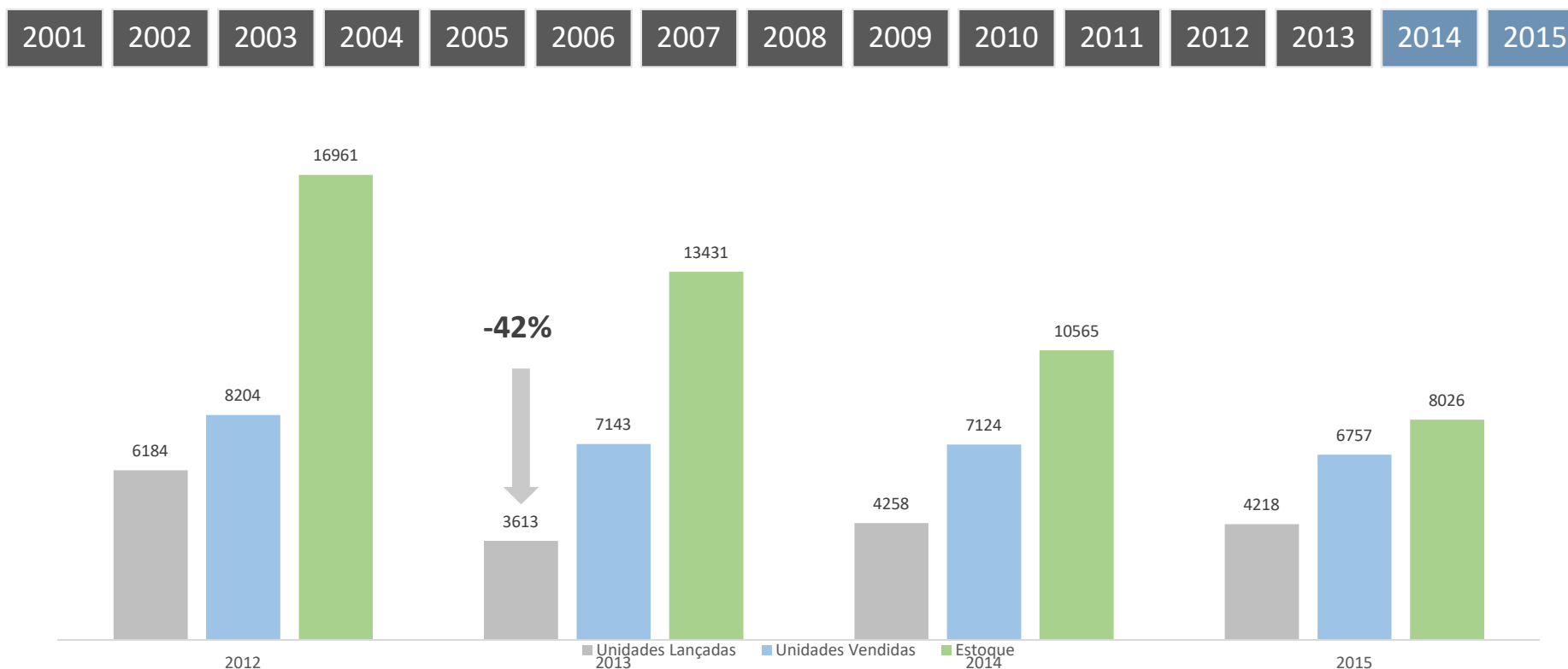
- **Produtos diferenciados**
- **Poucos lançamentos**

2014/2015 - Período de apreensão



- Eleição para Presidente da República
- Crise política
- Alta inflação
- Desaceleração da economia
- Insegurança
- Desemprego
- Alta das taxas de juros
- Escassez de financiamento imobiliário

2014/2015 - Período de apreensão



Mercado menor, porém mais estável

Maior participação do Minha Casa Minha Vida

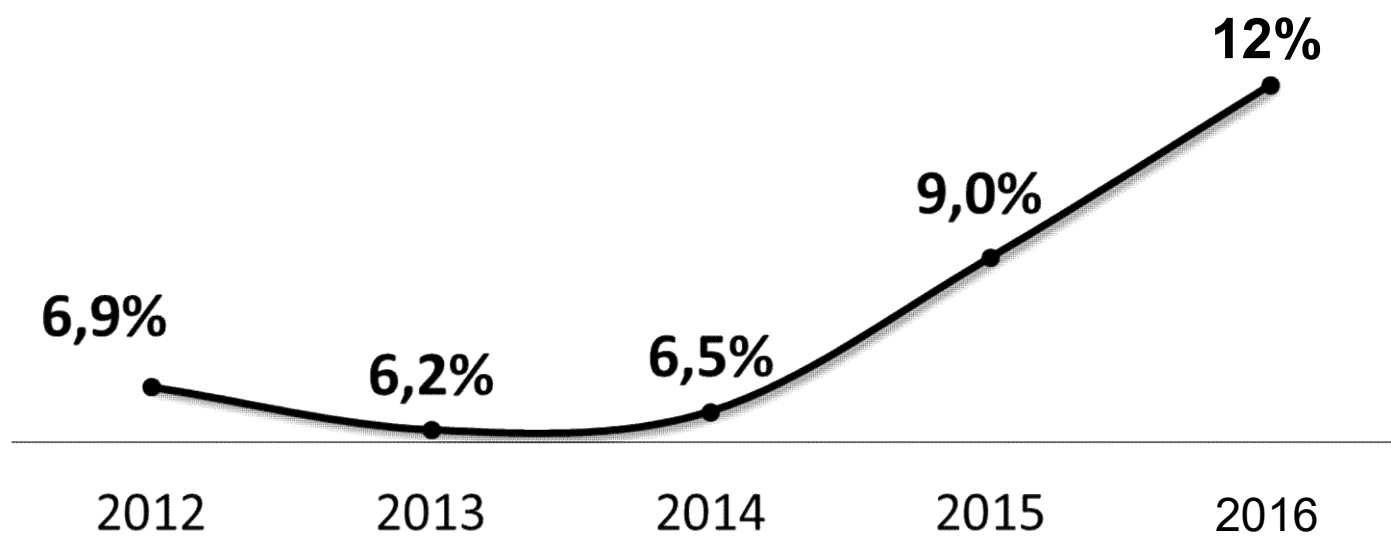


L = 3.318 -> 79%

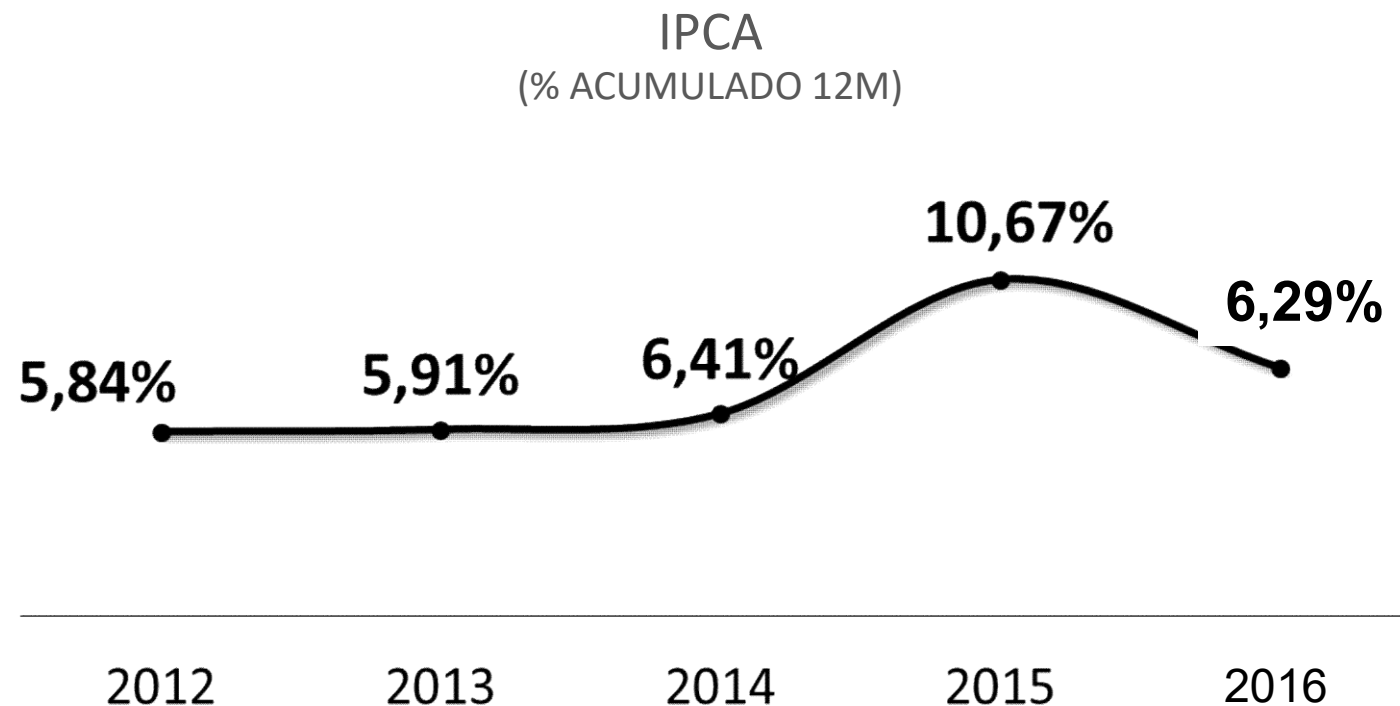
V = 3.418 -> 51%

DESEQUILÍBRIO MACROECONÔMICO

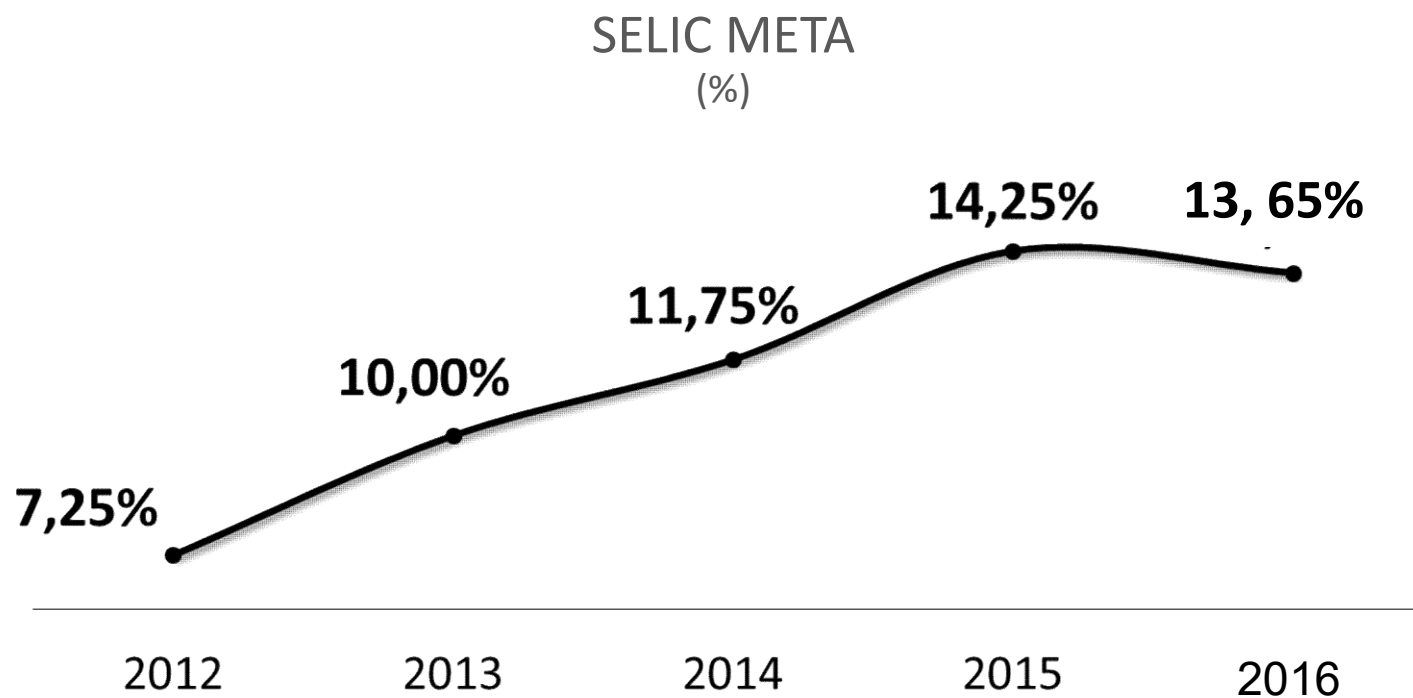
DESEMPREGO
(%)



DESEQUILÍBRIO MACROECONÔMICO



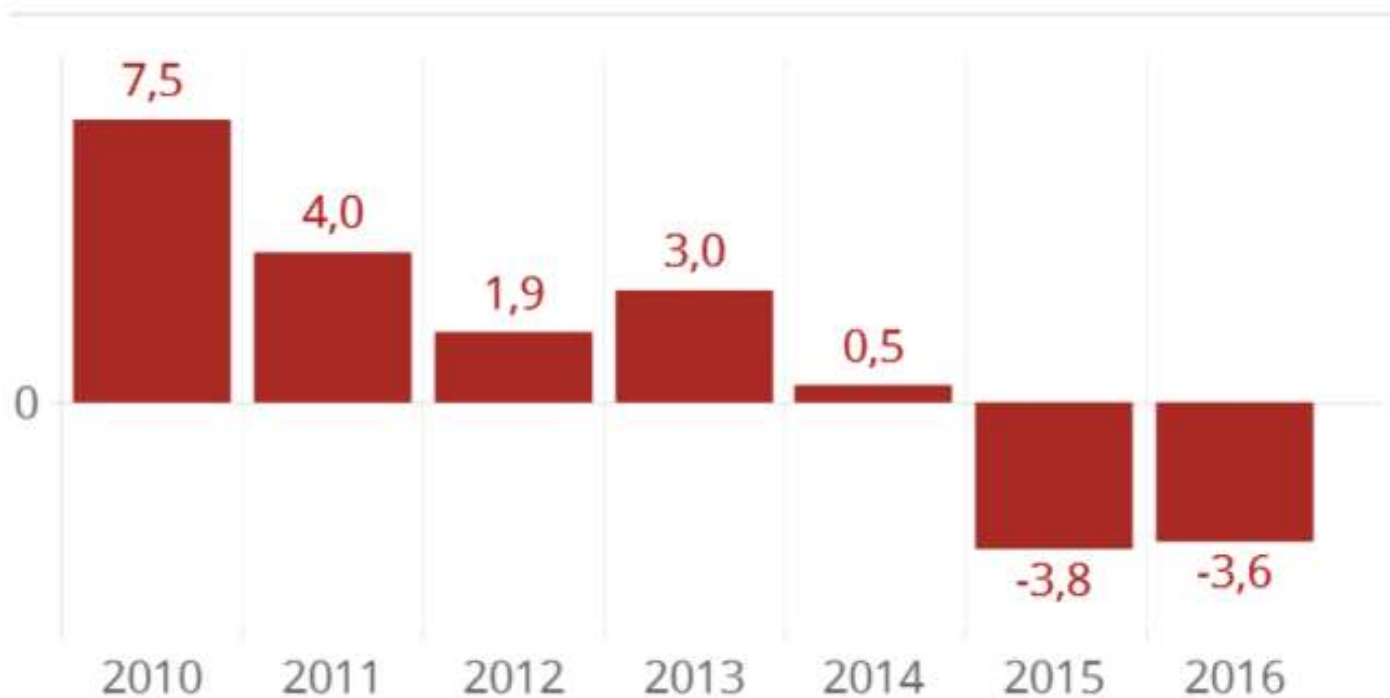
DESEQUILÍBRIO MACROECONÔMICO



DESEQUILÍBRIO MACROECONÔMICO

Evolução do PIB

Ano a ano, em %

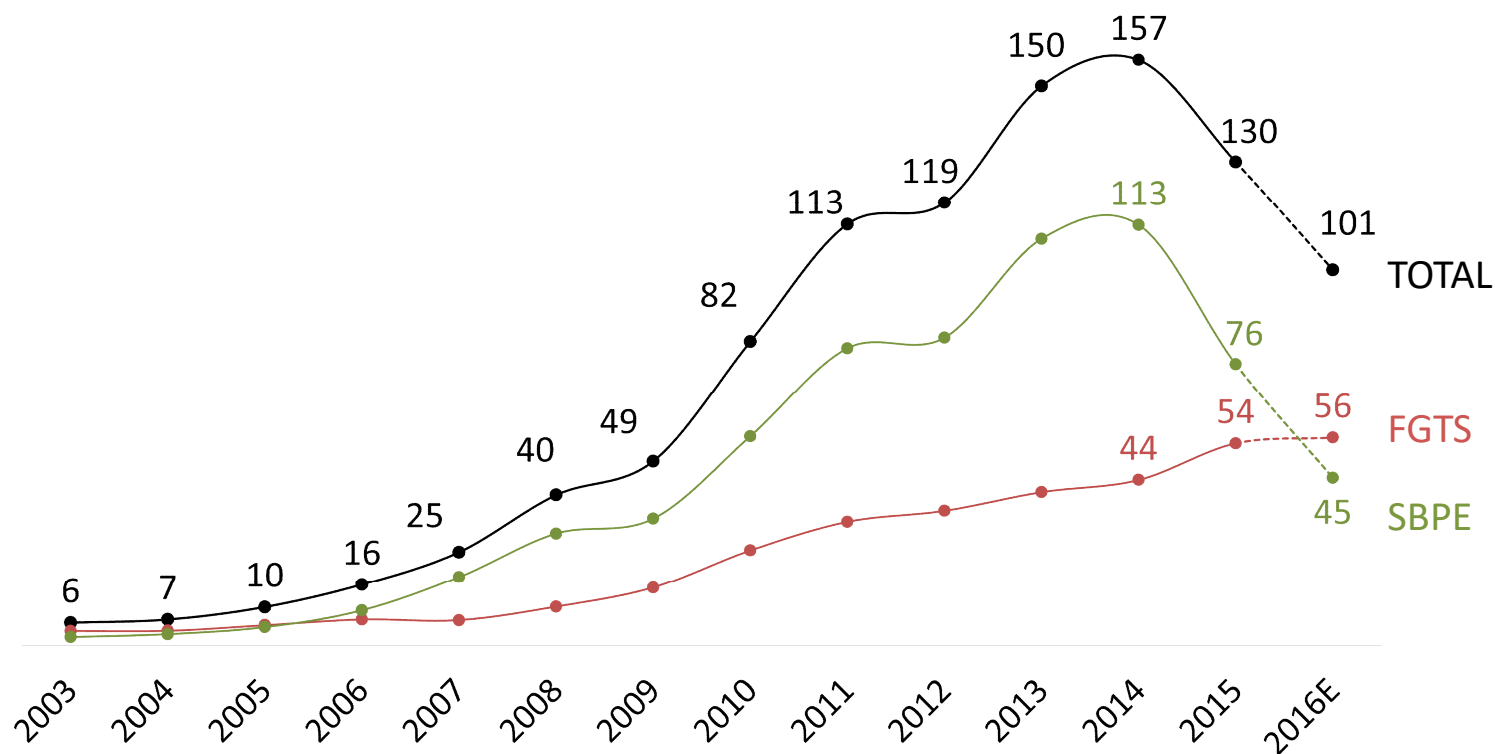


FONTE: IBGE

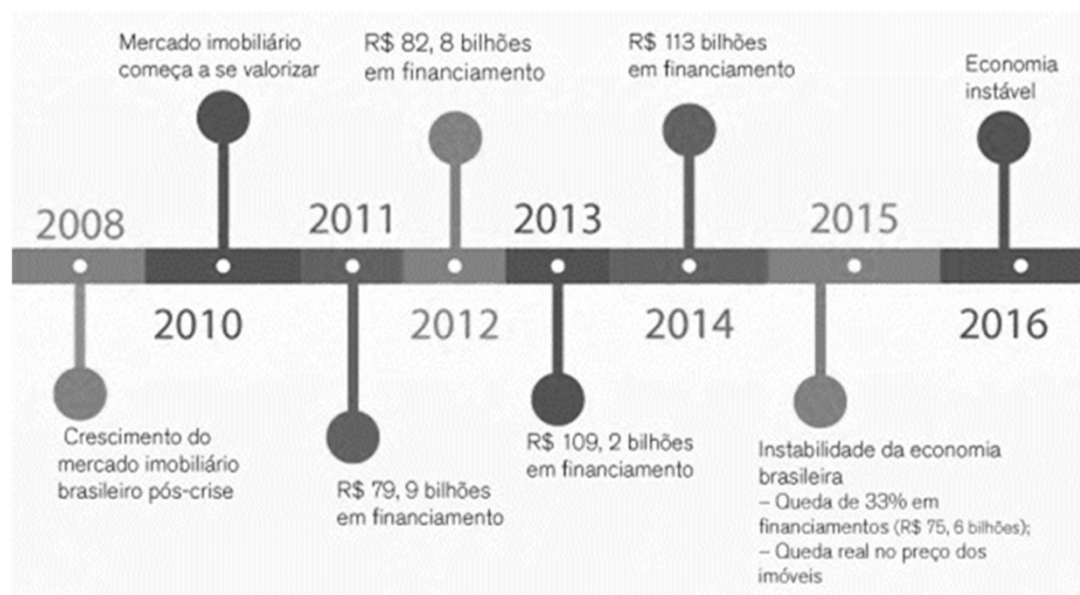
DESEQUILÍBRIO MACROECONÔMICO

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
(R\$ BILHÕES)

SBPE + FGTS

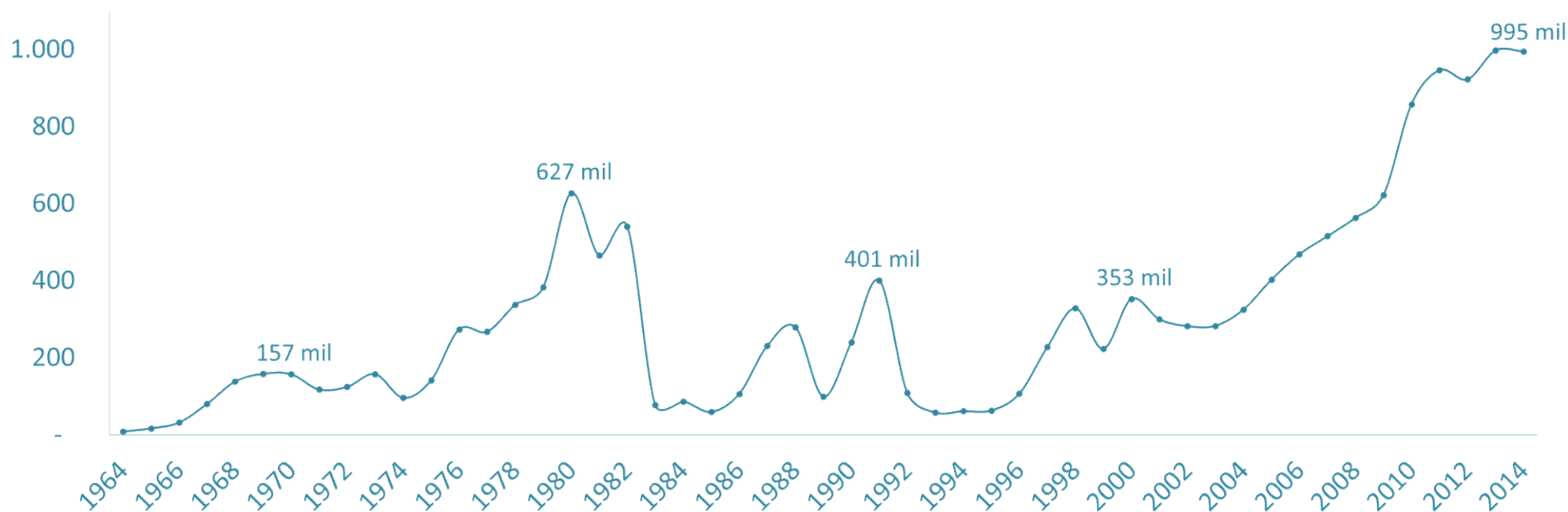


VARIAÇÃO NOS FINANCIAMENTOS

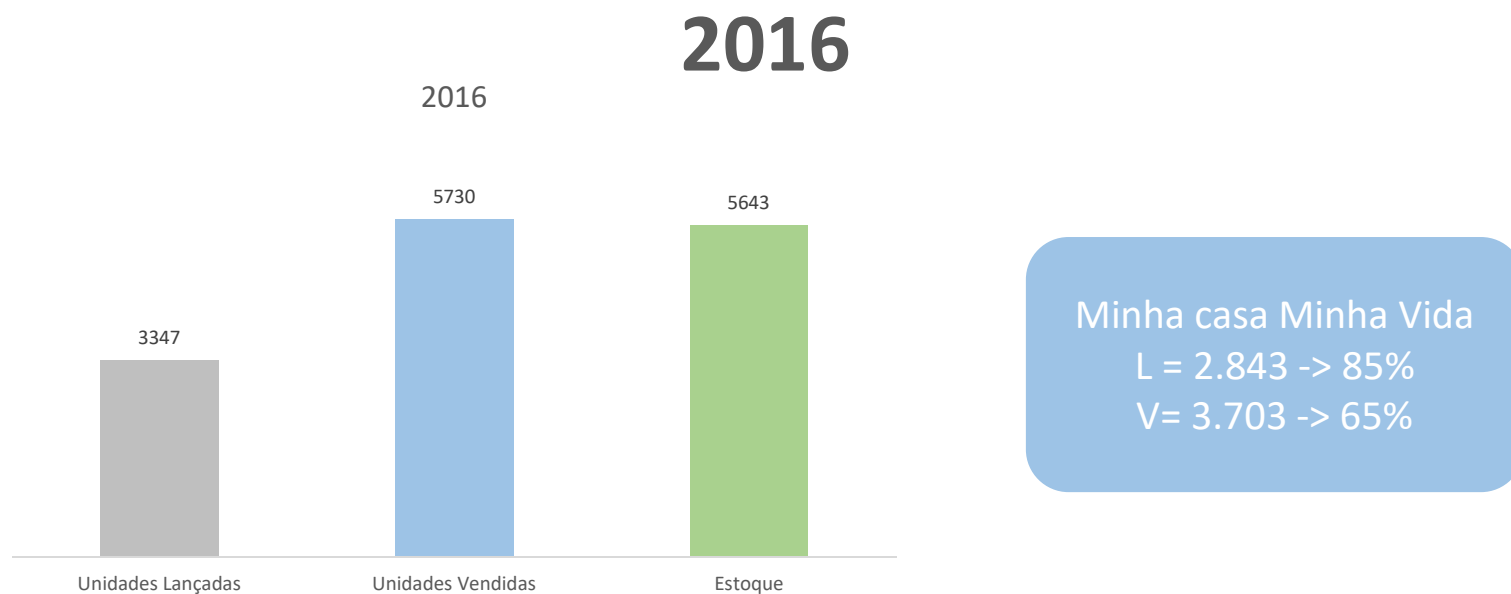


DESEMPENHO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis



Diversos motivos contribuíram para o crescimento recente...



Mercado com maior participação Minha Casa Minha Vida.

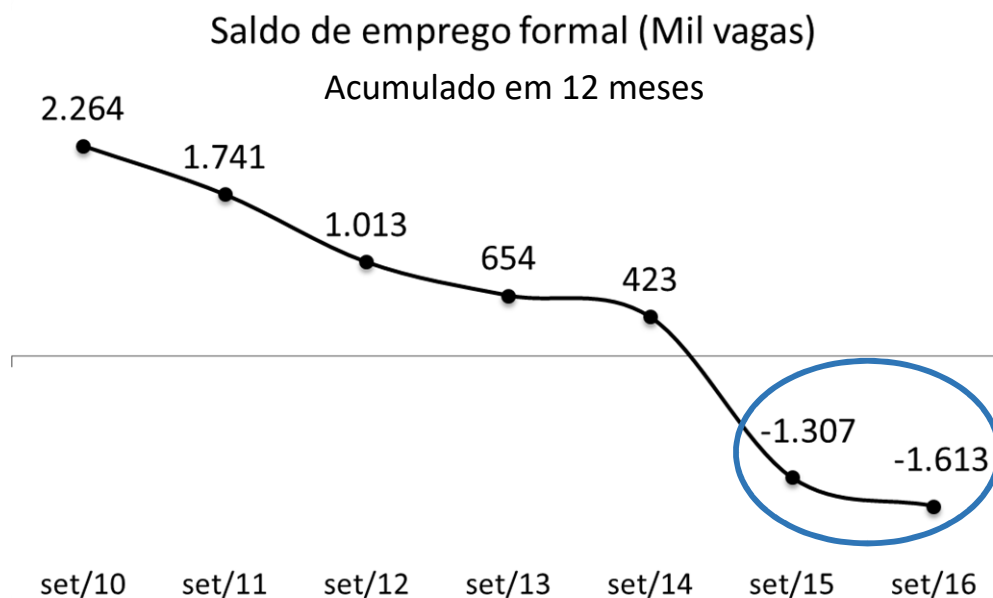
Crescimento dos distratos, chegando a 44%.

Redução do financiamento imobiliário – SBPE

Imóveis novos 30%
Imóveis usados 41%

Reflexo da crise: emprego X atividade econômica

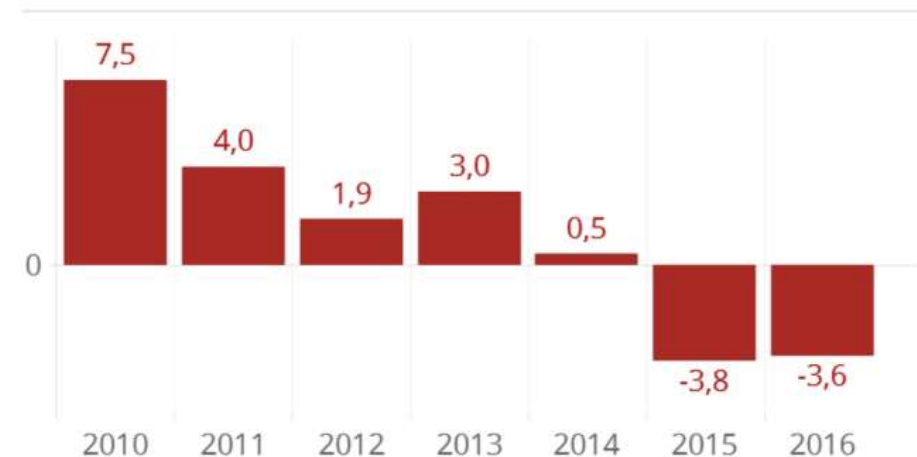
Emprego: Mais de 2,9 milhões de postos de trabalho ceifados nos últimos 2 anos



PIB: 10 trimestres seguidos de queda

Evolução do PIB

Ano a ano, em %



FONTE: IBGE

RESUMINDO 2016...

A economia teve a maior
contração em qualquer
período de três anos desde
1900

As taxas de
juros tiveram
significativo
aumento

A confiança de empresários
e consumidores caiu aos
níveis mais baixos da
história

Empresas líderes
do setor passaram
por dificuldades
significativas

A oferta de crédito
imobiliário despencou ao
menor nível em muito
tempo

Os lançamentos
de imóveis
despencaram e
os preços
caíram

Volume de
distrato de 44%

Queda
gigante em
número de
empregos no
setor

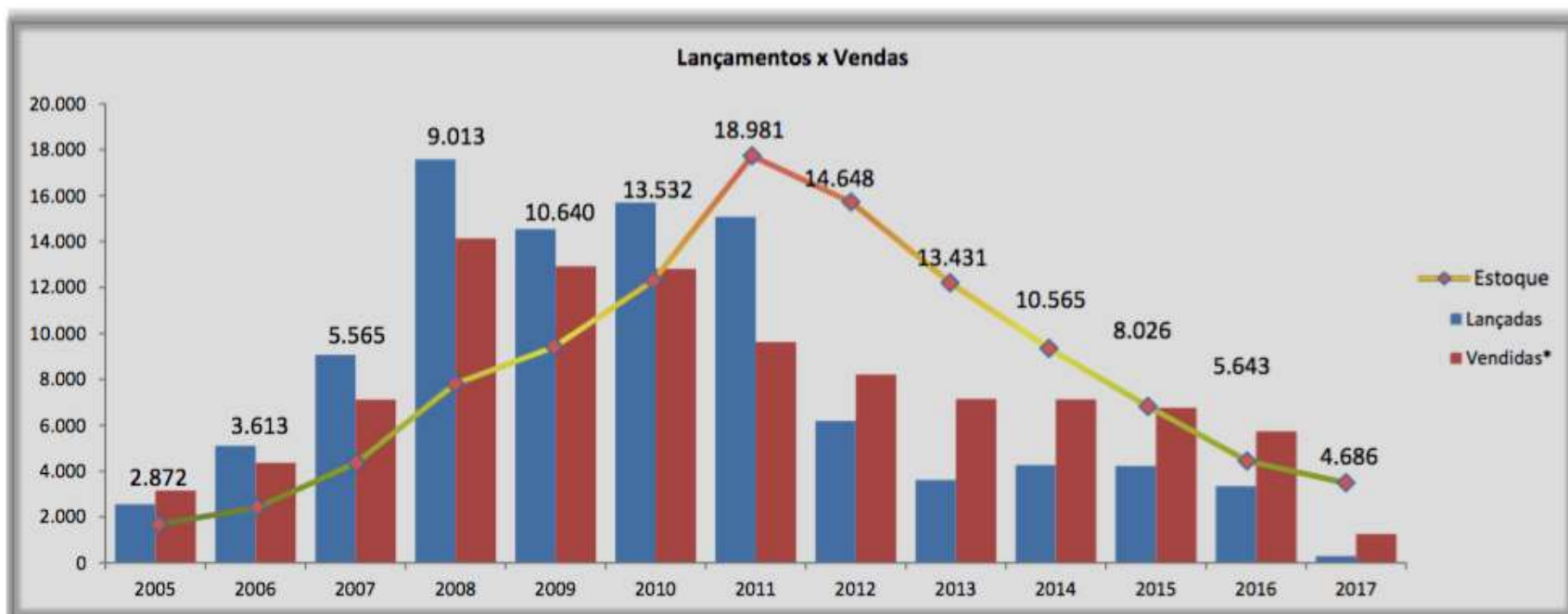
O MERCADO IMOBILIÁRIO ENFRENTOU UMA GRANDE TEMPESTADE

LANÇAMENTOS X VENDAS

(UNIDADES - SALVADOR)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lançadas	2.557	5.098	9.068	17.578	14.545	15.699	15.075	6.184	3.613	4.258	4.218	3.347	300
Vendas*	3.151	4.357	7.116	14.130	12.918	12.807	9.626	8.204	7.143	7.124	6.757	5.730	1.257
Estoque	2.872	3.613	5.565	9.013	10.640	13.532	18.981	16.961	13.431	10.565	8.026	5.643	4.686

*Incluindo vendas de produtos lançados nos anos anteriores (Fonte: ADEMI-BA)



Minha Casa Minha Vida Unidades Vendidas

2015	2016	2017
3.418	3.703	878

Unidades Lançadas

2015	2016	2017
3.318	2.843	300

Fonte: ADEMI

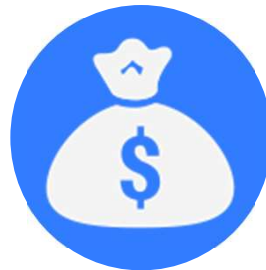


SE O PIOR JÁ PASSOU, O
QUE PODEMOS ESPERAR
DE 2017?

FATORES NECESSÁRIOS PARA A RETOMADA



Estabilidade
Macroeconômica e
Política



Funding Compatível



Horizonte Previsível

O mercado imobiliário apresentará recuperação lenta e gradual, mas será bem diferente do que foram os últimos dois anos, podendo atingir um crescimento de até 10% nas unidades comercializadas em comparação a 2016, ano em que foram financiados quase 200 mil imóveis.



MAS COMO ACREDITAR NISSO?

PREÇOS ATRATIVOS PARA INVESTIR

Ainda que a instabilidade da Economia brasileira não permita traçar um cenário claro no mercado imobiliário para 2017, especialistas acreditam que o preço dos imóveis tende a ficar estável no próximo ano, dada a queda real de 6,25% entre dezembro de 2015 e dezembro de 2016. Com a recuperação da economia e a queda da inflação, os preços devem ficar estáveis até voltarem a subir.

QUEDA NA INFLAÇÃO

O mercado baixou a previsão do IPCA de 4,04% para 4,03%. Foi a oitava redução seguida do indicador. A expectativa é a inflação em 2017 ano fique abaixo da meta central, que é de 4,0%.

CONSUMIDORES CONFIANTES, MAS NEM TANTO

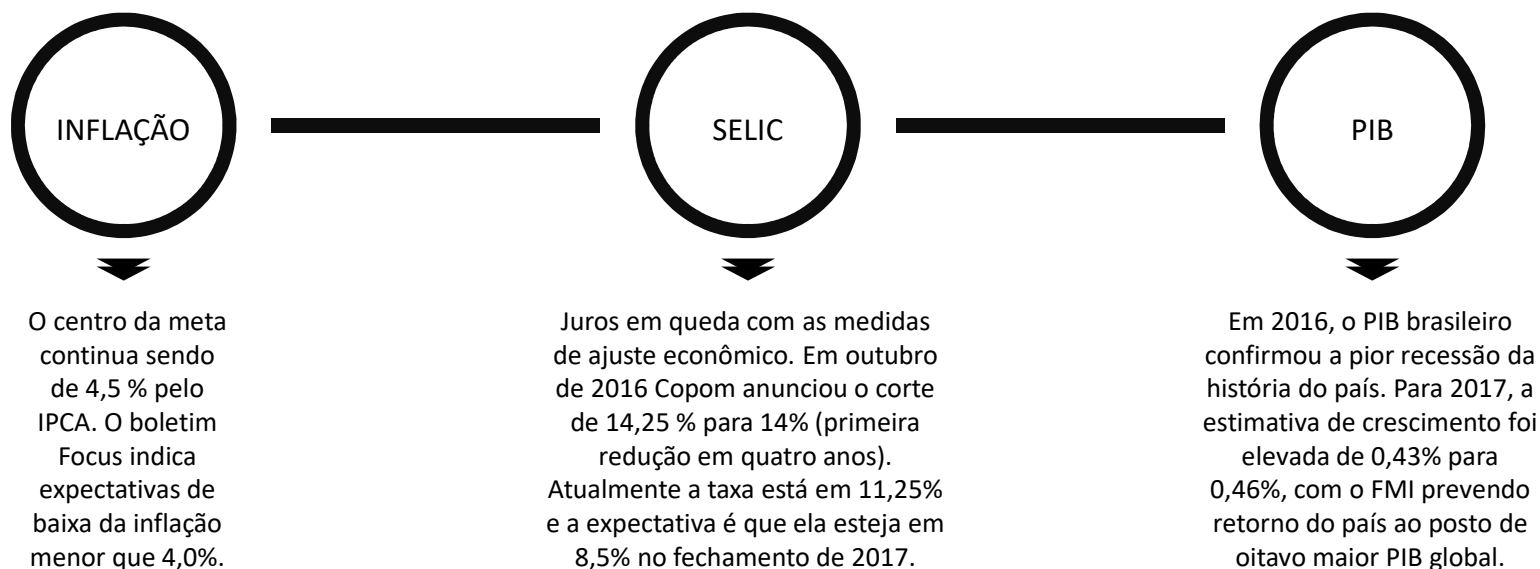
O Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC) subiu 1,4% em abril ante março e chegou a 103,4 pontos, após ter recuado no mês passado. Em relação a abril de 2016, quando o indicador estava em 97,5 pontos, houve aumento de 6,1%. Apesar do avanço, a confiança do consumidor continua abaixo da média histórica iniciada em março de 2001, de 108,6 pontos.

EMPREGOS EM QUEDA

A previsão é que o setor de construção civil continue a cortar postos de trabalho, mesmo com a melhora no mercado imobiliário. Há expectativa de queda de 5,5% no nível de emprego, por conta do reflexo de investimentos que estão sendo feitos pelas construtoras em produtividade, para otimização da mão de obra.

AGORA VIVEMOS UM MOMENTO DE RETOMADA

Com o fortalecimento econômico do país a retomada do crescimento do mercado imobiliário também deve se confirmar em 2017.



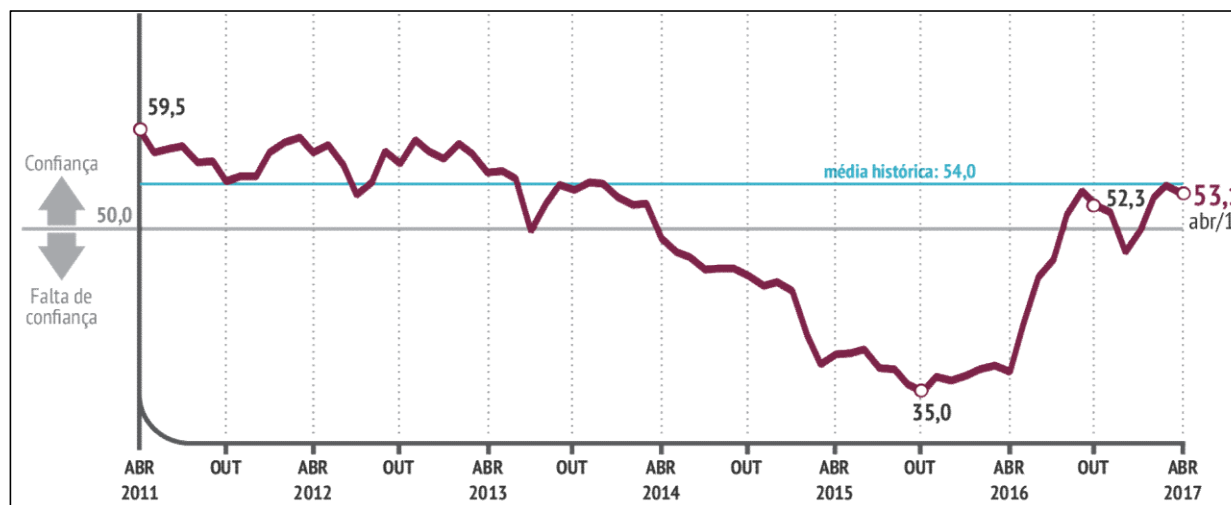
EMPRESÁRIOS MAIS CONFIANTES



O Índice de Confiança da Indústria (ICI-FGV) aumentou fortemente nos últimos meses. Esse movimento foi explicado pela aceleração do indicador de expectativas, que representa a percepção de empresários quanto ao comportamento da economia no futuro.

EMPRESÁRIOS OTIMISTAS, MAS CAUTELOSOS

O boletim da sondagem da CNI mostra que o Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI) fechou com 53,1 pontos em abril, quase um ponto a menos do que em março. Ainda assim, é registrada uma recuperação de confiança, em comparação a novembro de 2016, quando o índice estava em 36. Em comparação com o mesmo período do ano passado, o índice de confiança está 16,3 pontos maior.



2017 – Momento da virada

Controle da inflação

Redução da taxa de juros com previsão da SELIC menor que 9,0%

Volta do crédito imobiliário

Nova captação de *Fuding*: regulamentação da LIG – Letra Imobiliária Garantida

Principal característica: a carteira de financiamentos imobiliários será segregada do balanço do banco por meio de afetação de patrimônio.

2017 – Momento da virada

Ampliação do Programa Minha Casa Minha Vida

Faixa 1

Renda de até 1.800,00

Faixa 1,5

Limite de renda mensal de R\$2.350,00 para R\$2.600,00 + Subsídio de R\$47.500,00 (era R\$45.000,00)
Juros 5,0% a.a.

Faixa 2

Limite de renda mensal de R\$3.600,00 para R\$4.000,00 + Subsídio de R\$29.000,00 (era R\$27.500,00)
Juros 5,5% a.a. a 7% a.a

Faixa 3

Limite de renda mensal de R\$6.500,00 para R\$9.000,00. Juros 8,16% a.a. a 9,16% a.a

Valor imóvel de R\$225.000,00 para R\$240.000,00 – DF, SP, RJ

R\$170.000,00 para R\$180.000,00 e R\$190.000,00 – N e NE

2017 – Momento da virada

Elevação valor imóvel para financiamento com recursos do FGTS para SFH

De R\$950.000,00
SP, RJ, MG,DF

De R\$800.000,00
Demais regiões

Para
R\$ 1.500.000,00

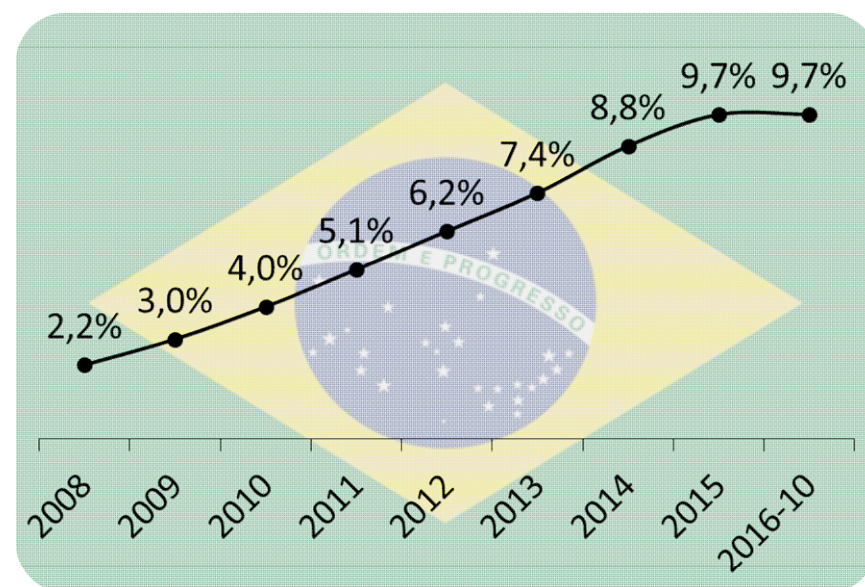


NA PRÁTICA, QUAIS SÃO AS
OPORTUNIDADES?

CRÉDITO IMOBILIÁRIO X PIB (%)

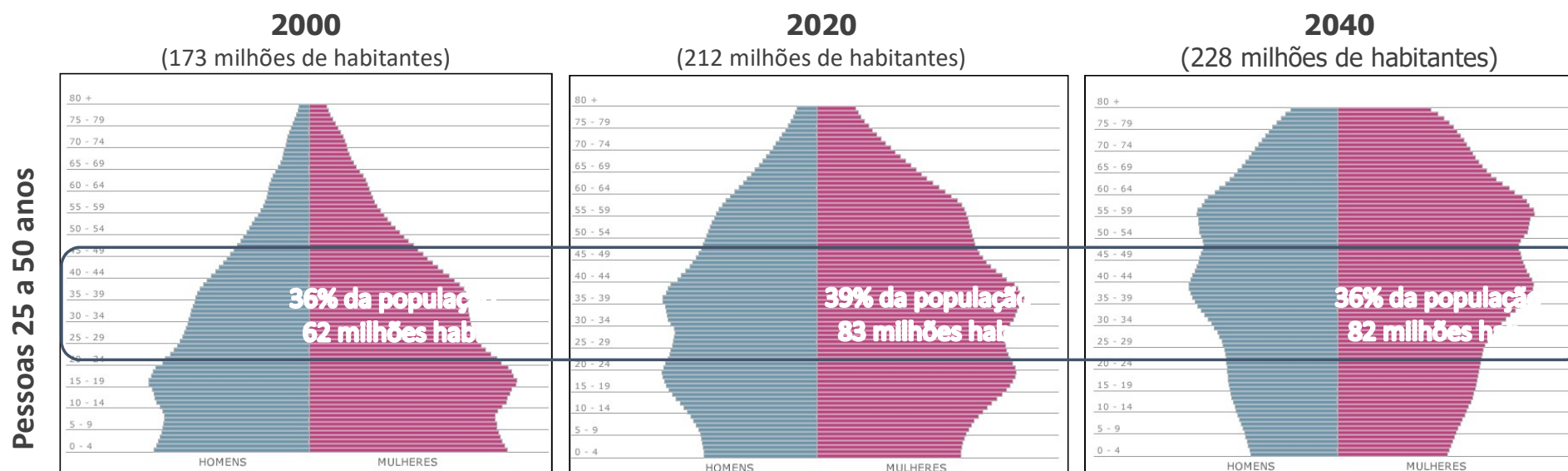
1	Reino Unido 2014	75,0%
2	EUA 2014	67,6%
3	Canadá 2013	64,6%
4	Portugal 2014	59,2%
5	Espanha 2014	55,4%
6	França 2014	43,3%
7	Alemanha 2014	42,4%
8	África do Sul 2014	22,5%
9	Itália 2014	22,2%
10	Chile 2014	20,2%
11	China 2013	16,5%
12	Brasil 2016-10	9,7%
13	México 2013	9,8%
14	Rússia 2014	3,5%
15	Índia 2013	3,2%
16	Argentina 2013	0,6%

Crescimento Contínuo



Expectativa: atingir 15% do PIB
(cerca de 1,5 milhão de imóveis)

POPULAÇÃO MAIS PRODUTIVA



- 2020 será o ano dourado do Brasil dado bônus demográfico: pico da população em fase produtiva.

UM MERCADO AINDA MAIS BIG DATA

Estamos sendo desafiados no curto prazo a aprender, verdadeiramente, a explorar ferramentas e estratégias de análise de informações. Esse trabalho de inteligência de dados serve inclusive para identificar, por exemplo, onde estão os potenciais compradores e quem são as pessoas que mantêm o potencial comprador, mesmo com o cenário adverso. Além de entender as estratégias de comunicação mais eficazes para alcançar os grupos que permanecem imunes à crise.

NOVOS MODELOS DE NEGÓCIO

Vivemos um momento de expansão dos negócios envolvendo aplicativos e novas tecnologias. Nesse cenário, vale destacar a força dos softwares que focam na desintermediação dos negócios, alterado a forma como as atividades se desenvolvem no setor.



MONITORAMENTO DE
CONCORRÊNCIA TORNA-
SE AINDA MAIS
RELEVANTE

IMÓVEIS RESIDENCIAIS LARGAM NA FRENTE

Os preços no mercado imobiliário residencial devem se estabilizar neste ano, já que as empresas estão liquidando os estoques de unidades novas e também aquelas muitas que foram devolvidas. Já no segmento comercial, ainda há muita oferta, com isso, o estoque deverá levar mais tempo para ser liquidado.

MAS AINDA HÁ ESPERANÇA PARA O COMERCIAL

Algumas oportunidades são identificáveis no fato de que o desemprego leva mais gente a investir em negócios próprios para tentar garantir a sobrevivência própria e da família. E o culto atual ao empreendedorismo

FOCO EM OPORTUNIDADES MENOS TRADICIONAIS

Estão, cada vez mais, em nichos. Ou segmentos específicos, quase grupos.

SEGMENTOS EM ALTA

Judiciário, Legislativo, Profissionais liberais especializados, Investidores tradicionais

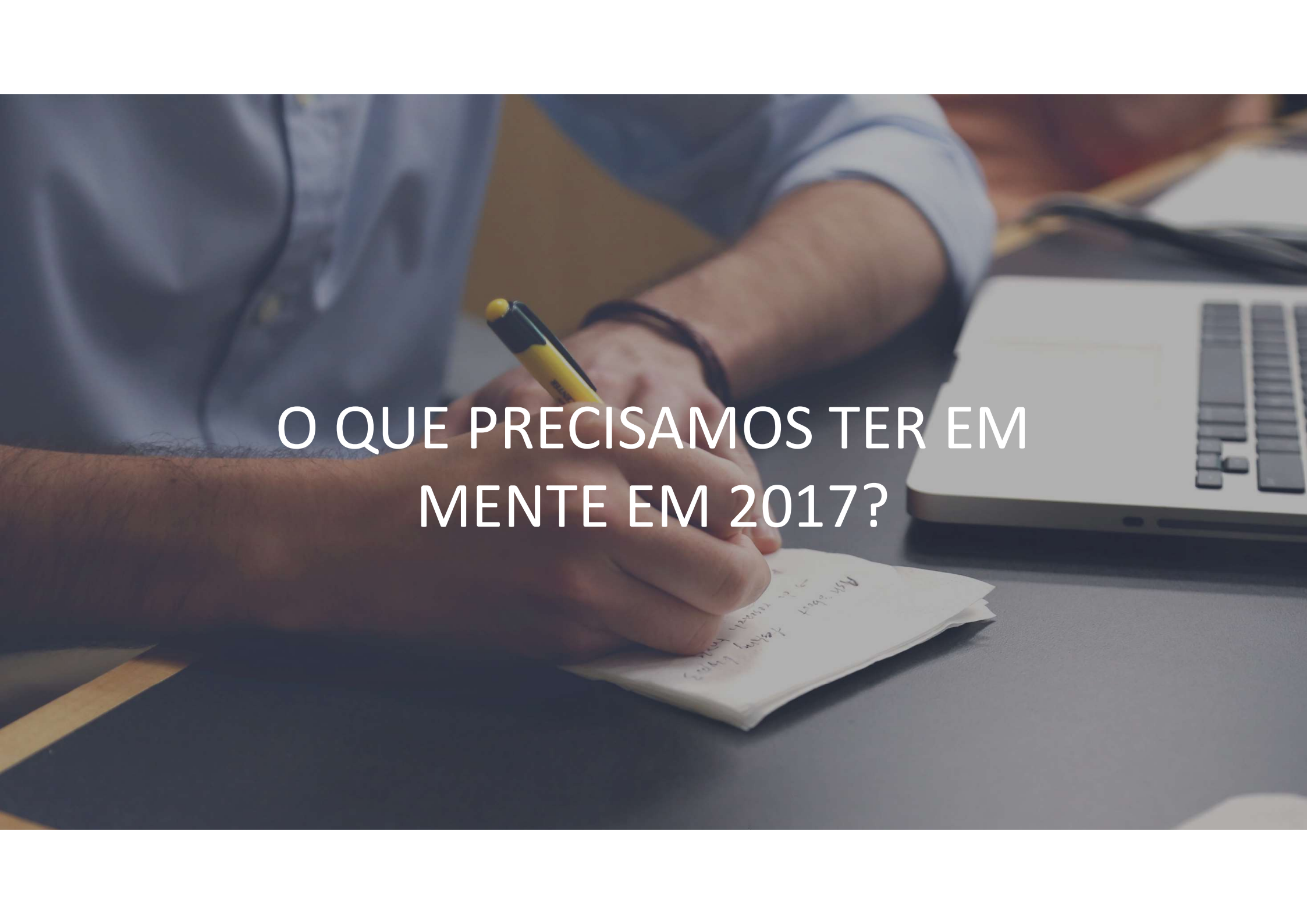
DEMANDAS TRADICIONAIS QUE MERECEM ATENÇÃO

Noivos e recém-casados Novos aposentados
as pessoas continuam casando busca por qualidade de vida

A VEZ DOS PEQUENOS

Em 2017 haverá grande demanda por apartamentos de pouca metragem e próximos a estações de metrô. Este é um reflexo dos grandes centros, em que a população tem deixado o carro de lado.

O segmento entre R\$ 300 mil e R\$ 600 mil deverá ficar bem aquecido e contribuirá de forma significativa para o crescimento do mercado.

A person wearing a light blue shirt is sitting at a desk, writing on a small white notepad with a yellow and black marker. A silver laptop is open to the right. The background is slightly blurred, showing a wooden desk and a chair. The text "O QUE PRECISAMOS TER EM MENTE EM 2017?" is overlaid in white, bold, sans-serif font in the center of the image.

O QUE PRECISAMOS TER EM
MENTE EM 2017?

2017 É O MOMENTO CERTO PARA SAIR NA FRENTE

A maior de todas as oportunidades dentro do mercado imobiliário está em posicionar-se antes que estas tendências se concretizem e sejam claras para todos. Já existem sinais nesta direção, mas a maioria ainda não se deu conta disso.

OBRIGADO