

PALESTRA

Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Mauro de Souza Gomes

- Mestre em Economia UCAM
- Latu Sensu Avaliação de Projetos FGV
- Arquiteto e Urbanista FAU UFRJ
- ex-vice-presidente IBAPE/RJ - IEL
- ex-vice-presidente da SOBREA
- Diretor Técnico do Instituto UrbanoMétrica
- Avaliador registrado no RICS com acreditação internacional
- Atua como perito judicial desde o ano de 1984.



Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Não podemos prever o futuro,
mas podemos criá-lo. Peter Druker

Baba Vanga - Previsões da Vidente Cega



Baba Vanga



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Previsões Polêmicas e

“Não há nenhuma razão para alguém querer um computador em casa”

(Ken Olson, presidente e fundador da Digital Equipment Corp. em 1977)

Digital Equipment
Corporation
Companhia



digital

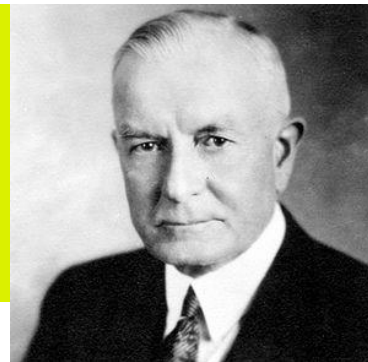


Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Previsões Polêmicas e

“Eu acredito que há mercado para talvez cinco computadores”

(Thomas Watson, presidente e fundador da IBM em 1943)



IBM
Empresa



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Previsões Polêmicas e

E ele nem é atraente para o trabalho porque ele não tem um teclado, o que faz dele uma máquina de email não muito boa”

(Steve Ballmer, presidente executivo da Microsoft no lançamento do iPhone, em 2007)

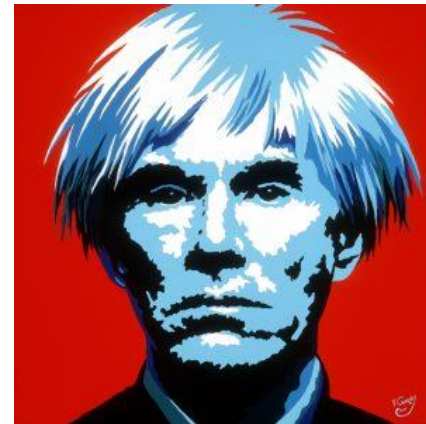


Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Previsões Polêmicas e

"um dia, todos terão direito a 15 minutos de fama"

(Andy Warhol, artista plástico - 1965)

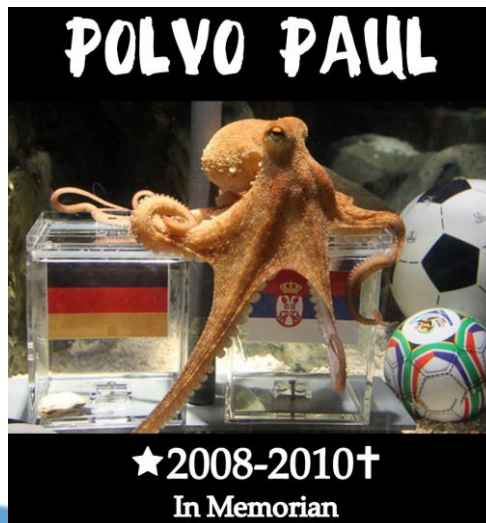


Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Previsões Polêmicas e

“o Brasil será campeão mundial”

(Dona Maricota – vendedora de acarajé em 2010)



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

... Eu vejo o futuro repetir o passado
Eu vejo um museu de grandes novidades
O tempo não para.....



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

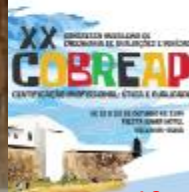
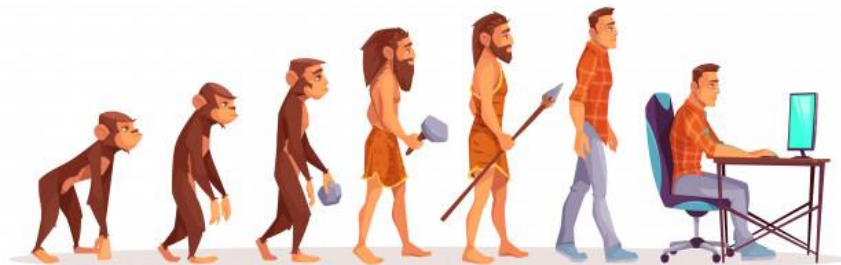


Mas é claro que o sol
Vai voltar amanhã,
Mais uma vez
Eu sei....



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Agentes Econômicos – do Homo Economicus ao Homo Facers



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

Agentes Econômicos – do Homo Economicus ao Homo Facers

“É mais útil olhar a
previsão do tempo do
que ficar rezando para
não chover” Mark Twain

“Nada Custa Mais Caro que uma Oportunidade
Perdida” H. Brown Jackson Jr



FATOS PORTADORES DE FUTURO

São fatos ocorridos,
ou que estejam ocorrendo,
que poderão causar impacto ao
problema em estudo no futuro.

Exemplo sua participação neste congresso



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

FATOS PORTADORES DE FUTURO

"No Brasil, até o passado é incerto".

(frase atribuída a Pedro Malan)

A história é uma fabricação

Existe uma forma de
se fazer história e outra
de se contar a história



Herbert José de Sousa

Sociólogo

Herbert José de Sousa, conhecido como Betinho, foi um sociólogo e ativista dos direitos humanos brasileiro.



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

FATOS PORTADORES DE FUTURO

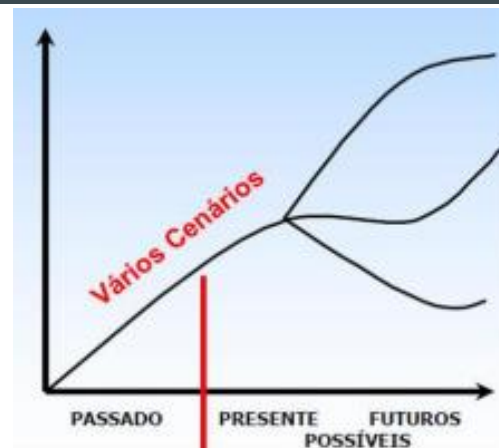
O DILEMA DO COPO D'ÁGUA



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

CENÁRIOS PROSPECTIVOS

São fatos que deverão ocorrer em consequência de um ou mais fatos portadores de futuro.



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

CENÁRIOS PROSPECTIVOS

Métodos de Análise Prospectiva

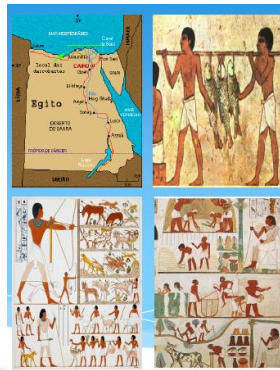
- PROFECIAS
- PADRÕES OBJETIVOS

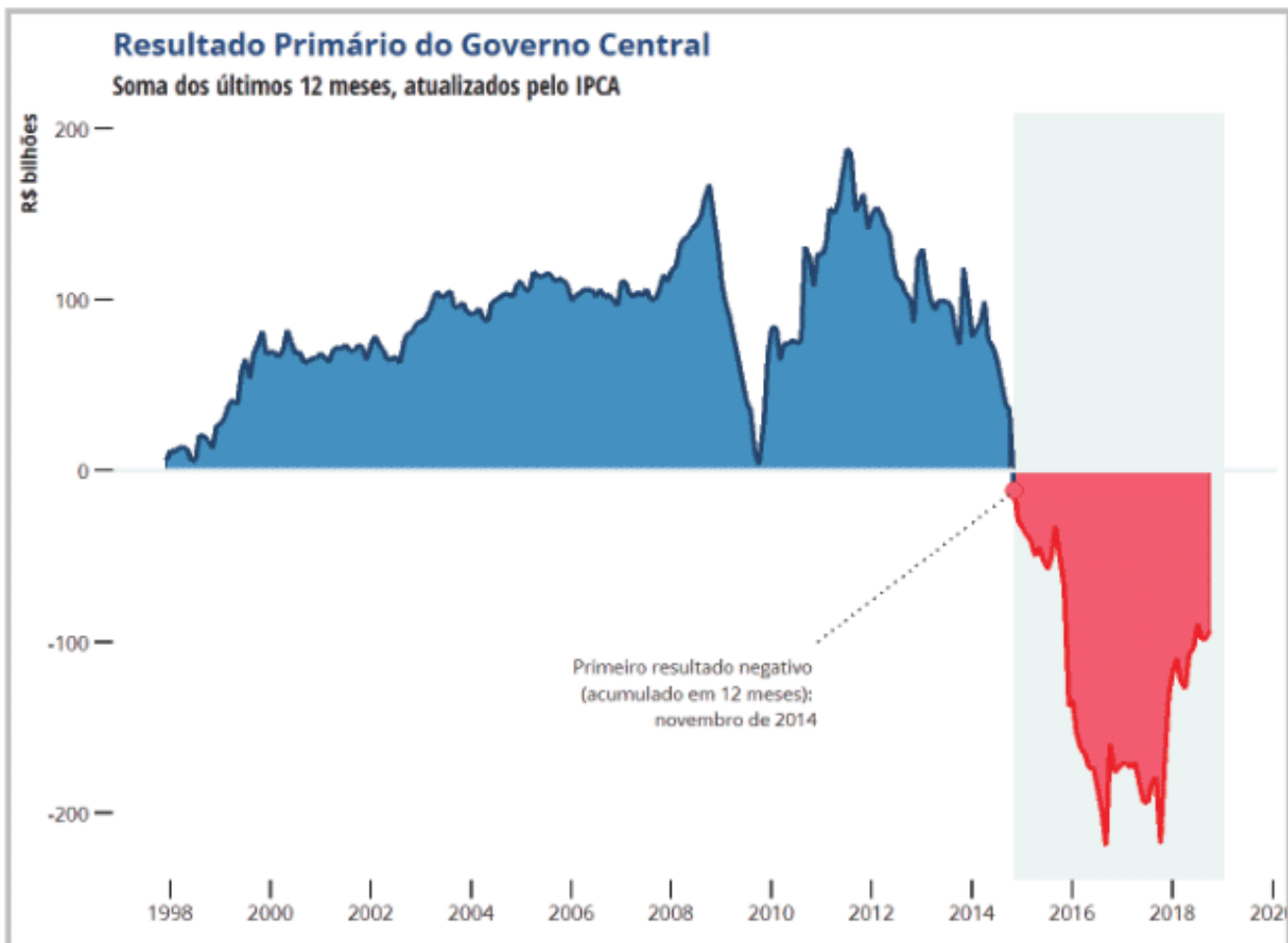


Oráculo
de
Delphos



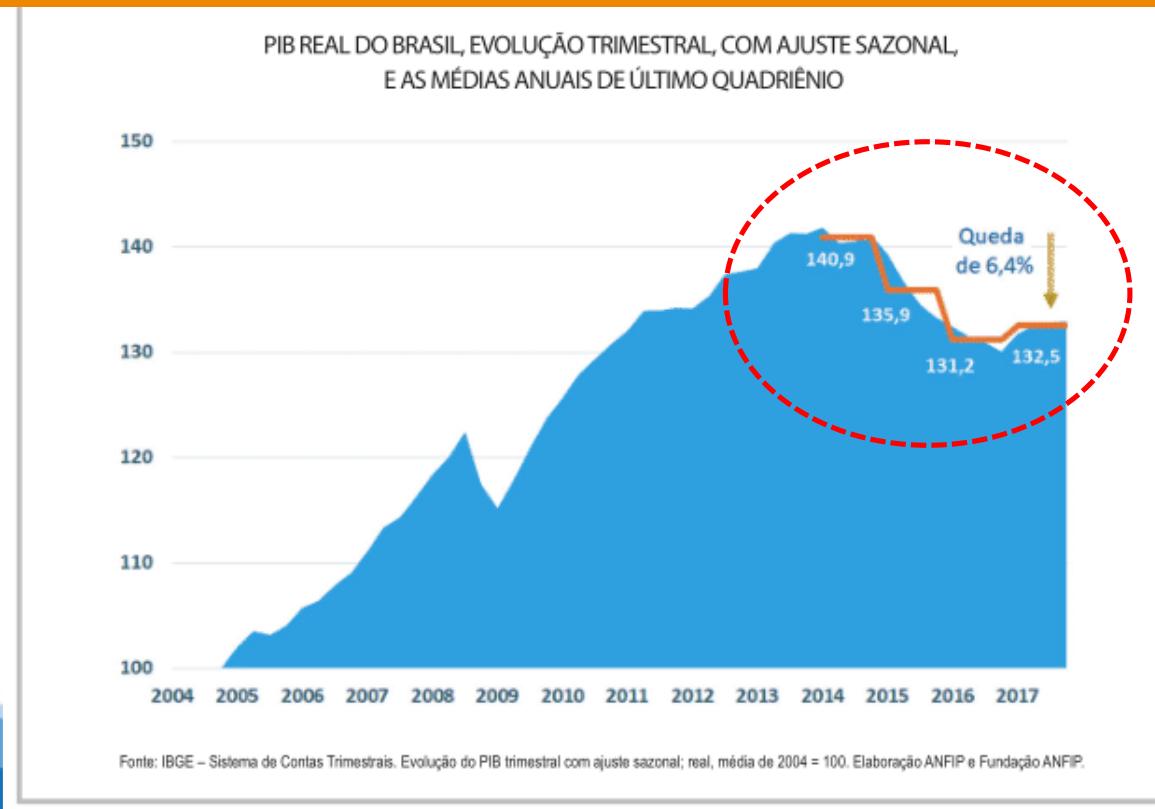
Padrão
Hidrológico
do Rio Nilo





Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

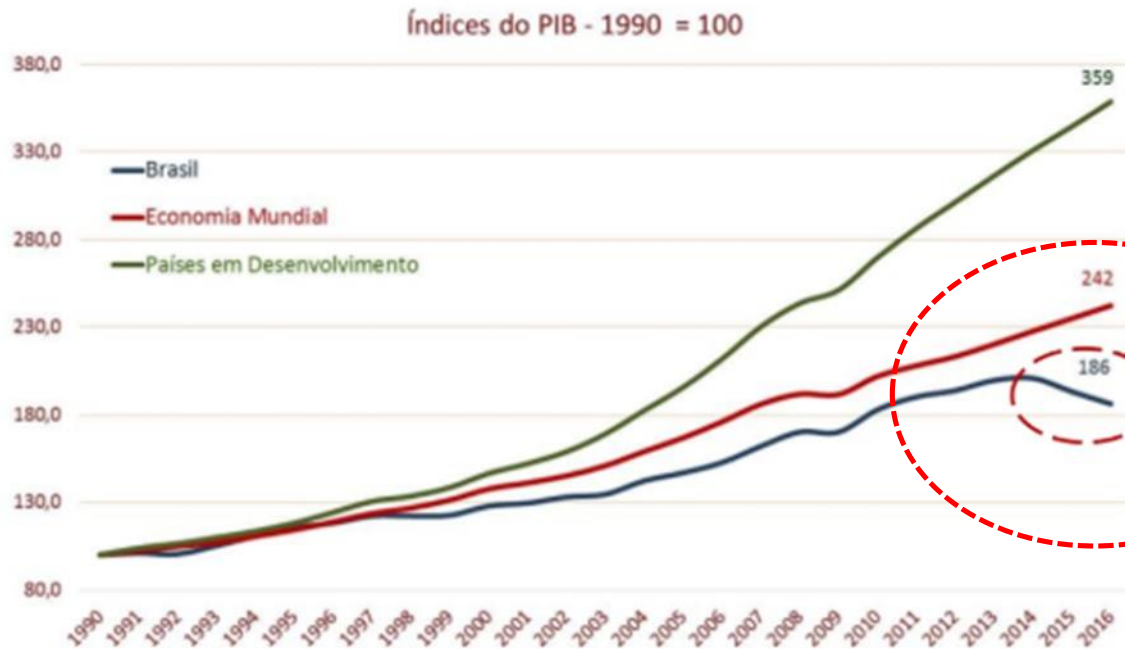
FATO PORTADOR DE FUTURO



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

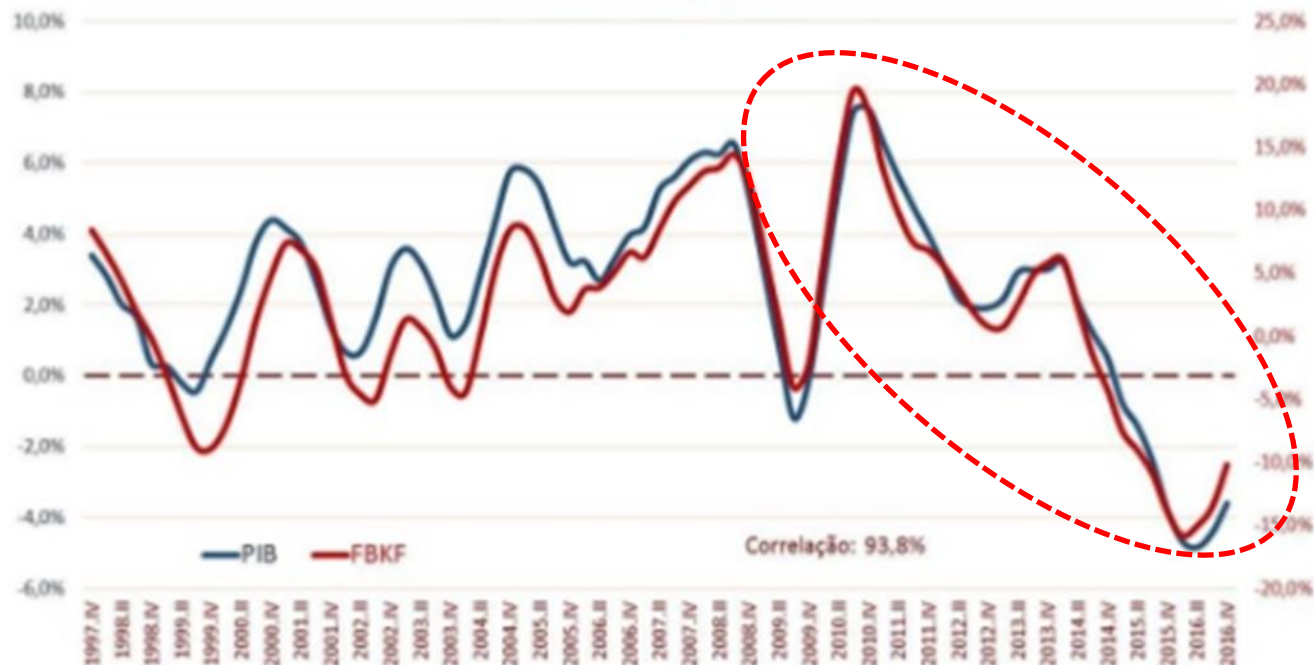


A crise de 2014 e 2016 é genuinamente brasileira



A Recessão Refletiu Predominantemente a Queda do Investimento

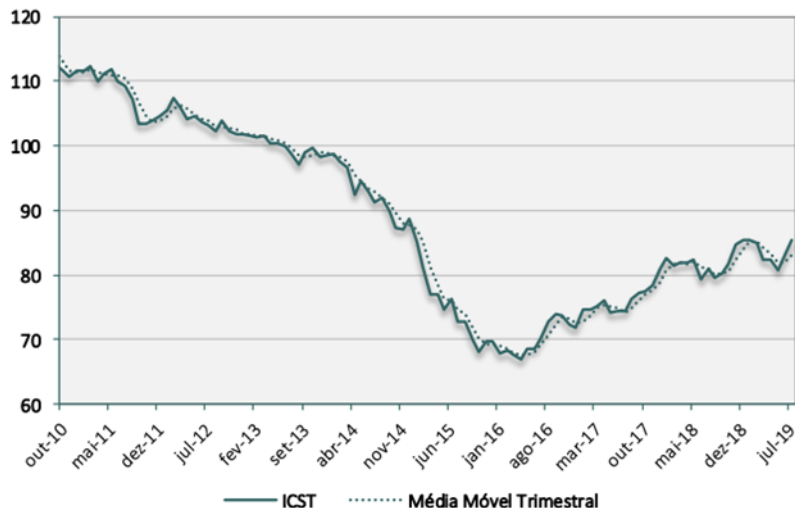
Crescimento do PIB e da Formação Bruta de Capital Fixo (FBKF)
Em 4 trimestres - a preços de 1995



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

PROJEÇÕES PARA O PIB – ONDE OBTER INFORMAÇÕES?

Índice de Confiança da Construção
(Dados de out/10 a jul/19, dessazonalizados)



Banco de Dados - CBIC

www.cbicdados.com.br ▼

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) lançou oficialmente, ... Na reunião do Banco de **Dados/CBIC** que aconteceu no dia 12 de maio/16, ...
Você já visitou esta página várias vezes. Última visita: 24/09/19

Mercado Imobiliário

[Mercado Imobiliário]. 02/09/2019.
Dados referentes ao Mercado ...

CBIC

Conheça o Banco de Dados. O
Banco de Dados foi criado em ...

Indicadores Econômicos Gerais

[Indicadores Econômicos Gerais].
11/09/2019. Publicação ...

Estudos Específicos da ...

[Estudos Específicos da
Construção Civil]. 16/05/2016 ...

PIB Brasil e Construção Civil

PIB Brasil e Construção Civil. [PIB
e Investimento]. 29/08/2019 ...

Empresas de Construção

Maiores empresas de construção. [
Empresas de Construção]. 11 ...

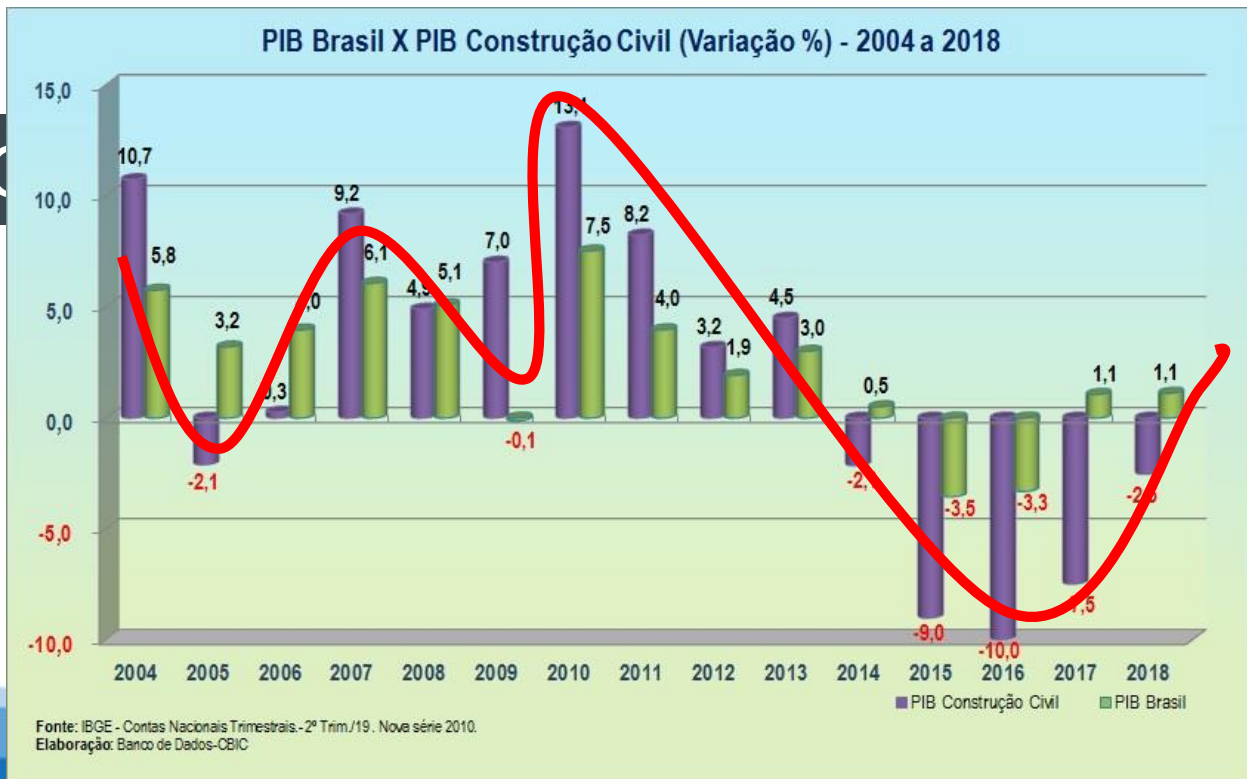


Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

PIB x INDICADORES IMOBILIÁRIOS

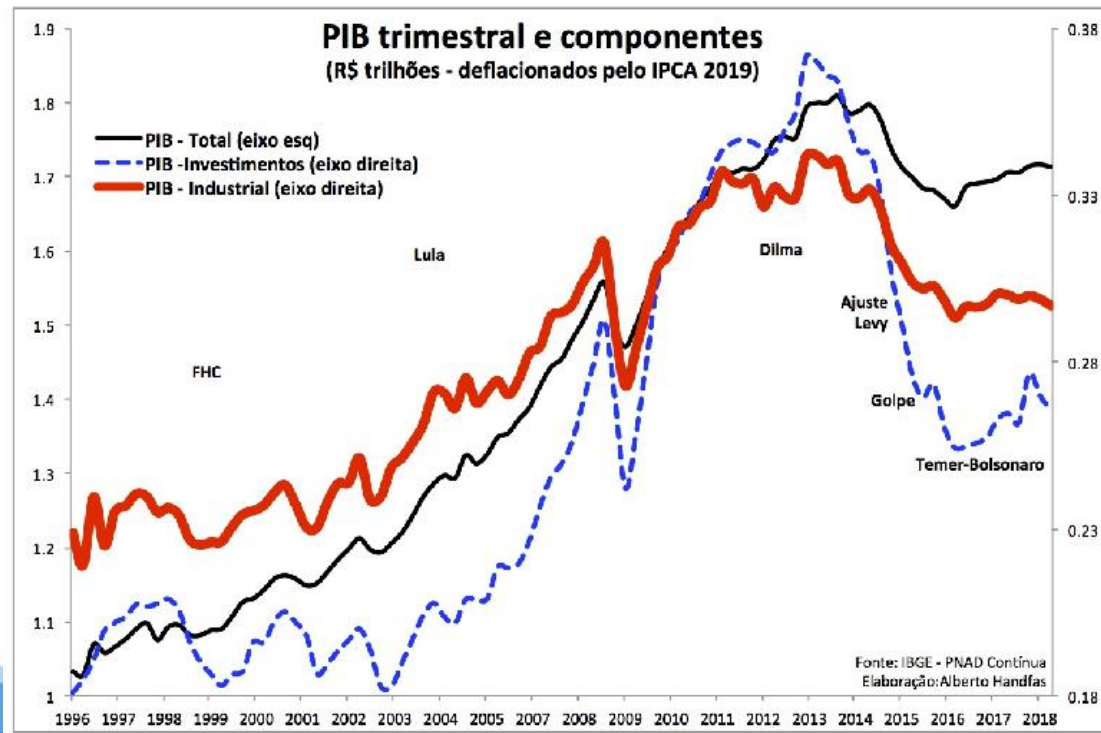
Por C

álise?



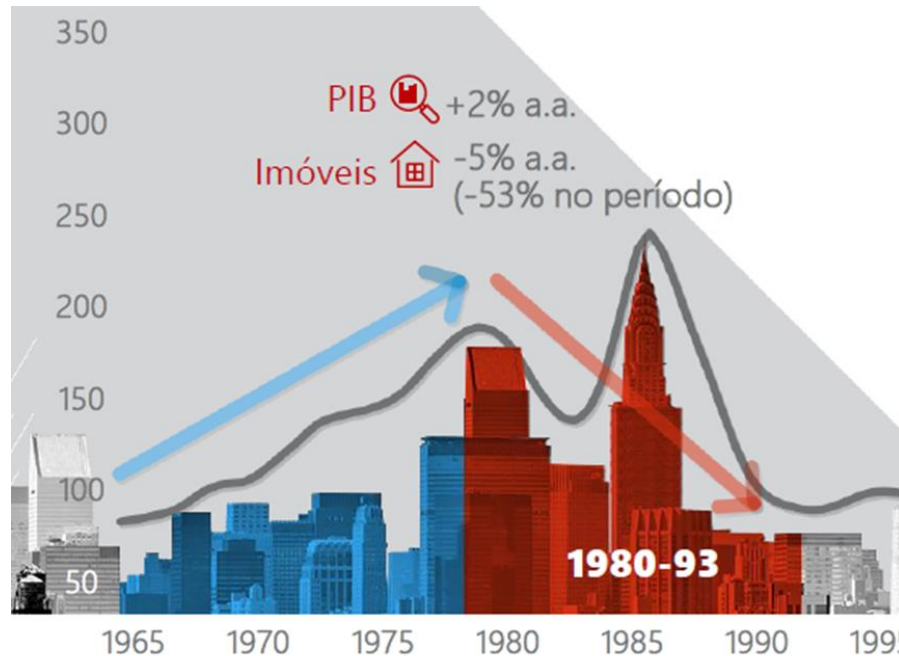
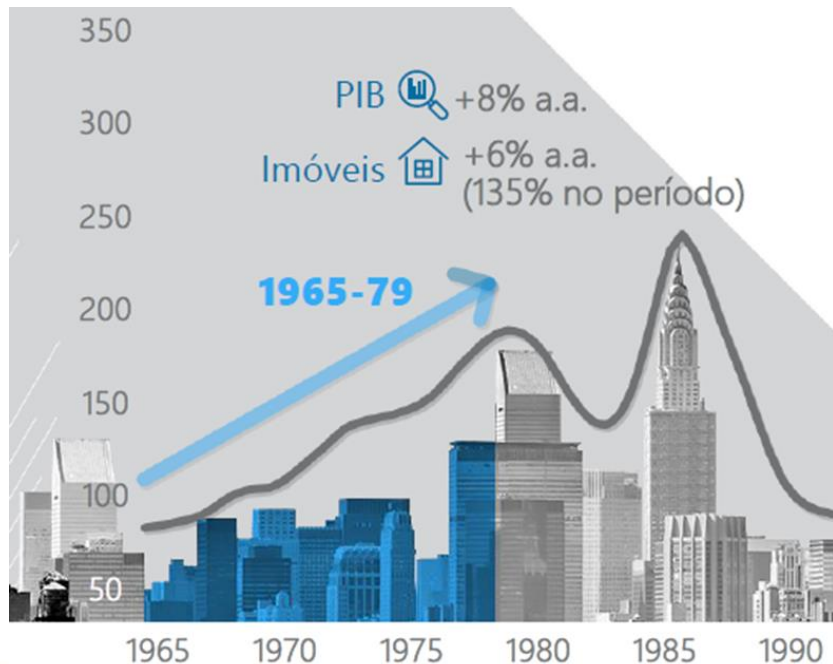
Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

PIB x INDICADORES IMOBILIÁRIOS



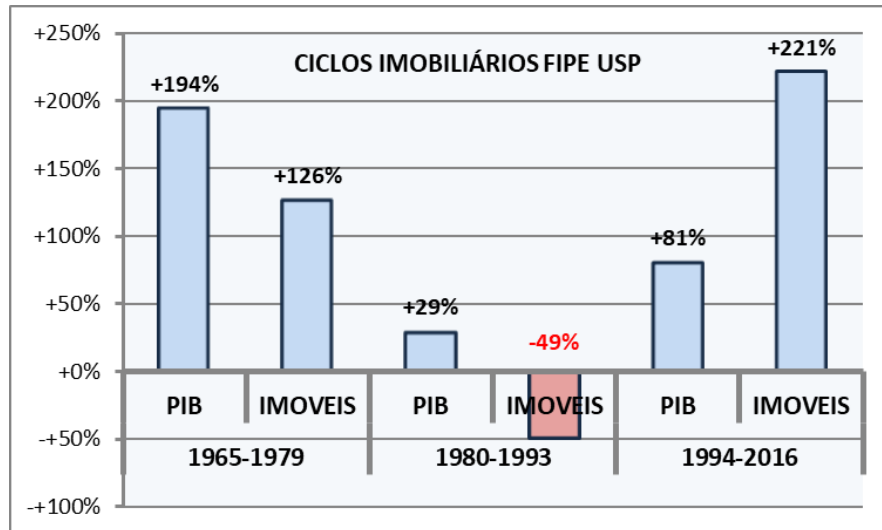
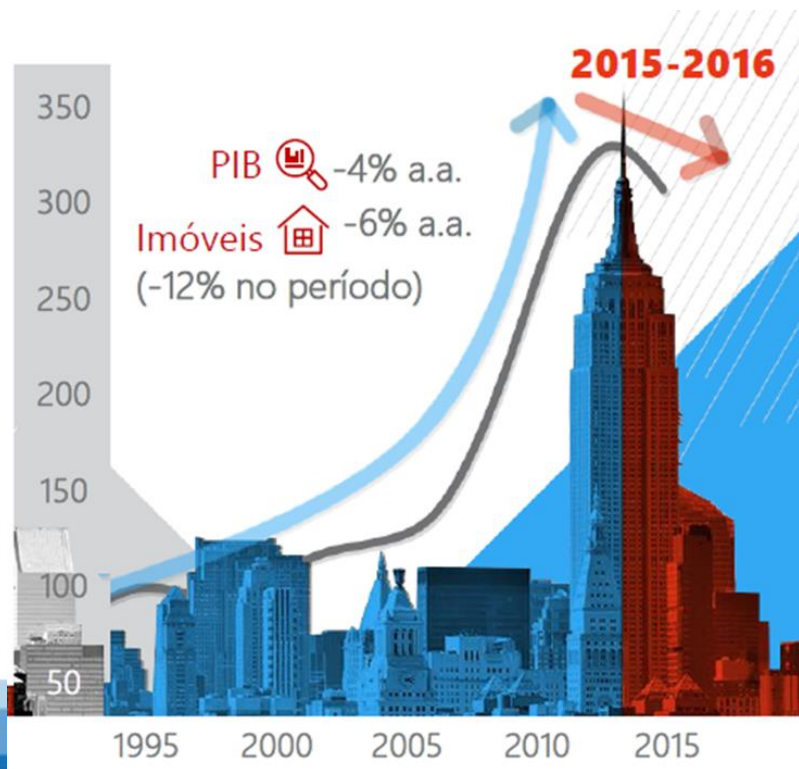
Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

PIB x FIPE ZAP

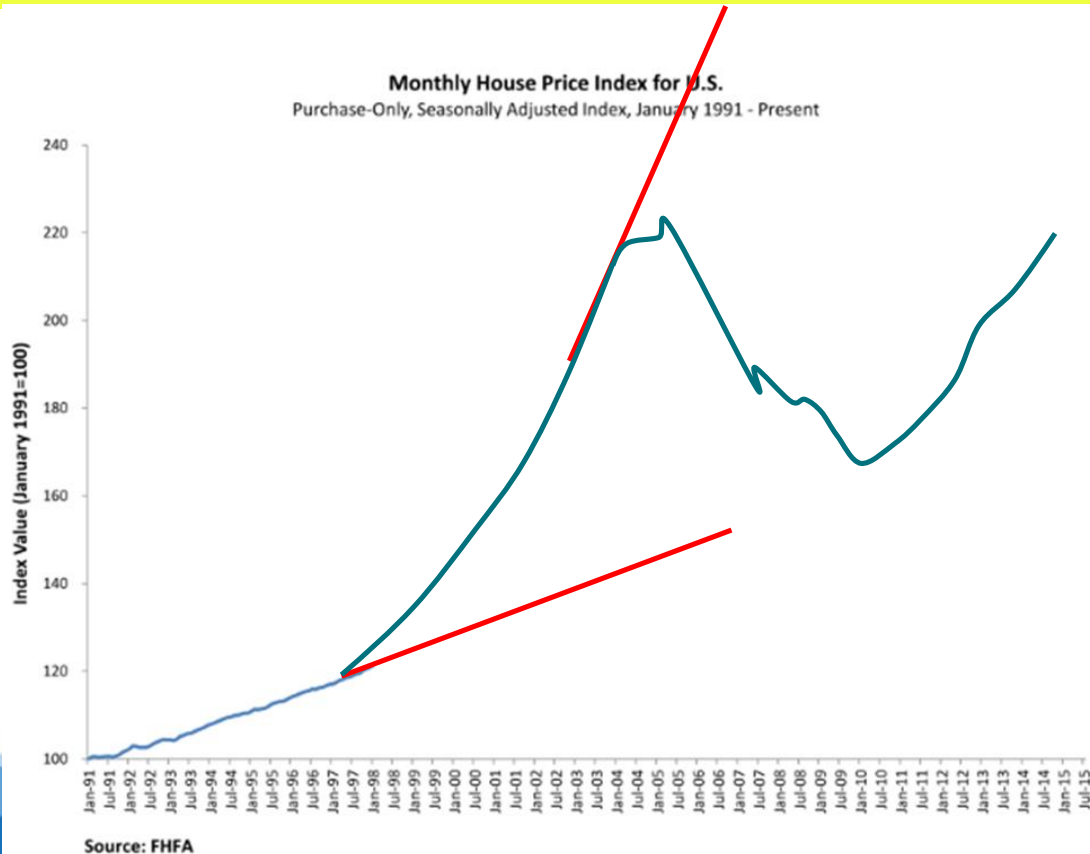


Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

PIB x FIPE ZAP



Cuidado com o viés auto regressivo



OS CICLOS ECONÔMICOS BRASILEIROS

	1981-1983	1987-1988	1989-1992	1995	1998-1999	2001	2003	2008-2009
PERÍODOS DE CONTRAÇÃO DA ECONOMIA	PRIMEIRO TRIMESTRE DE 1981 AO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 1983	TERCEIRO TRIMESTRE DE 1987 AO QUARTO TRIMESTRE DE 1988	TERCEIRO TRIMESTRE DE 1989 AO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 1992	SEGUNDO TRIMESTRE DE 1995 AO TERCEIRO TRIMESTRE DE 1995	PRIMEIRO TRIMESTRE DE 1998 AO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 1999	SEGUNDO TRIMESTRE DE 2001 AO QUARTO TRIMESTRE DE 2001	PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2003 AO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2003	QUARTO TRIMESTRE DE 2008 AO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2009
COMO ENTRAMOS NA CRISE	Crise da dívida externa brasileira e anúncio de moratória, em 1982, juntamente com inflação elevada e maxidesvalorização da moeda	Caos da hiperinflação, que ultrapassou os 350% ao ano, e uma sucessão de planos econômicos para controlar os preços, que depressimaram a economia	Danos causados pela hiperinflação são potencializados pelo Plano Collor, que paralisou a economia ao confiscar recursos de todos os brasileiros e das empresas	Choque externo provocado pela crise Tequila, no México, que levou a fuga de capitais, encarecimento do crédito e outros efeitos contracionistas na economia	Colapso financeiro dos Tigres Asiáticos e quebra de bancos de investimento americanos de peso. Dólar subiu e o Brasil foi obrigado a mudar o regime cambial, de fixo para flutuante	Contágio da forte crise da Argentina, acrescido do racionamento de energia e pelos atentados de 11 de setembro nos EUA	Crise de expectativa com a campanha eleitoral, que fez o dólar pular para R\$ 4, e fim de ciclo de expansão, que obrigou a um ajuste nas contas públicas	A implosão do mercado imobiliário americano contaminou a economia mundial e produziu a pior crise global desde a Depressão dos anos 1930
QUEDA ACUMULADA	8,5%	4,2%	7,7%	2,8%	1,6%	0,8%	1,3%	6,2%
DURAÇÃO EM TRIMESTRES	9	6	11	2	5	3	2	2
RECESSÃO	FORTE E LONGA	FORTE E MÉDIA	FORTE E LONGA	FRACA E CURTA	FRACA E MÉDIA	FRACA E CURTA	FRACA E CURTA	FORTE E CURTA
COMO SAÍMOS DA CRISE	O dólar mais caro melhorou o resultado das exportações, favorecidas também pela expansão da economia mundial após a crise do petróleo dos anos 1970	Praticamente não saímos da recessão. Houve somente uma trégua, que durou dois trimestres	Recuo momentâneo da inflação devido ao Plano Collor, algumas reformas institucionais, abertura comercial e o início do processo de privatizações	A economia mundial começou a se recuperar, mais favorável aos produtos brasileiros, com o fenômeno da Internet e das empresas pontocom	A alta do dólar ajudou nossas exportações, que receberam impulso maior com o ciclo de expansão da economia mundial após a crise asiática	O fim do racionamento e a melhoria no setor externo, com aumento das exportações, ajudaram na recuperação econômica	Novamente a economia mundial foi favorável, absorvendo manufaturados e commodities agrícolas brasileiros. Melhoria do ambiente de negócios	Políticas de estímulo ao consumo interno, como corte de impostos para compra de carros, e liberação de crédito para compensar a queda da demanda mundial

mico



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

PROJEÇÕES



Indicadores CNI
ISSN 2317-7322 • Ano 10 • Número 8 • Agosto de 2019

SONDAGEM INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

CBIC

Confederação Nacional da Indústria
PELO FUTURO DA INDÚSTRIA

CNI

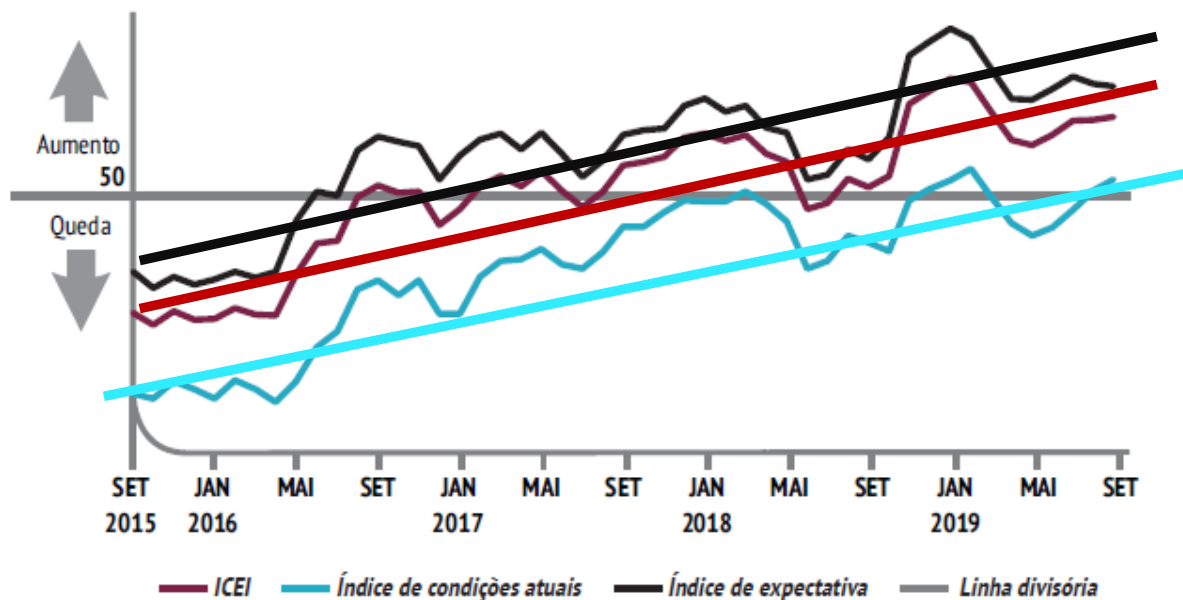


Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

EXPECTATIVAS

ICEI- Construção, Índice de condições atuais e Índice de expectativa

*Índice de difusão (0 a 100 pontos)**



*Índices variam no intervalo de 0 a 100 pontos. Valores acima de 50 pontos indicam expectativa de crescimento.



Pe nômico

ATIVIDADE

	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-3,55	-3,60	1,00	1,10	0,80	1,90	3,00	3,00	3,00
Agropecuária (%)	3,61	-6,60	13,00	0,10	1,00	1,50	3,50	3,50	3,50
Indústria (%)	-6,32	-3,80	0,00	0,60	0,60	1,80	3,00	3,00	3,00
Serviços (%)	-2,70	-2,70	0,30	1,30	1,00	2,00	3,00	3,00	3,00
PIB Nominal (R\$ bilhões)	5.999,5	6.266,9	6.592,1	6.827,6	7.178,1	7.672,6	8.293,6	8.943,9	9.645,1
População - milhões	203,48	203,48	203,48	203,48	203,48	203,48	203,48	203,48	203,48
PIB per capita - R\$	29.345	30.410	31.744	33.555	35.278	37.708	40.760	43.955	47.402
Vendas no varejo - Restrita (%)	-4,30	-6,20	2,00	2,30	2,00	3,20	3,20	3,20	3,20
Produção Industrial (%)	-8,30	-6,40	2,50	1,10	0,60	1,80	3,00	3,00	3,00
Taxa de desemprego (% - média) - Pnad Contínua	8,50	11,50	12,70	12,26	12,46	12,32	11,82	11,32	11,12
Taxa de Crescimento da Massa Salarial - IBGE (%)	-0,17	-3,28	2,40	2,66	1,30	3,16	3,53	3,53	3,22
Rendimento médio real - IBGE (%)	-0,30	-2,05	2,38	1,20	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00

INFLAÇÃO E JUROS

IPCA (IBGE) - % aa.	10,67	6,29	2,95	3,75	3,10	3,70	3,75	3,50	3,50
IGP-M (FGV) - % aa.	10,54	7,17	-0,50	7,54	5,42	4,43	4,18	4,10	4,10
Taxa Selic Meta (% aa.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	4,50	6,50	6,50	6,50
CDI (% aa.) - Taxa dezembro	14,14	13,63	6,99	6,40	4,59	4,40	6,33	6,40	6,40
Taxa Selic nominal (acumulado 12 meses) %	13,29	14,03	9,96	6,42	5,95	4,38	5,39	6,37	6,32
Taxa Selic real / IPCA (acumulado 12 meses) %	2,36	7,28	6,81	2,58	2,77	0,66	1,59	2,78	2,73
Taxa Selic real / IGP-M (acumulado 12 meses) %	2,48	6,40	10,51	-1,04	0,51	-0,05	1,16	2,19	2,14
TJLP (% aa.) - acumulado no ano	6,25	7,50	7,12	6,72	6,16	5,42	5,75	5,90	5,90



	2014	2015	2016	2017	2018	2019P	2020P	2021P	2022P
IPCA	6,4%	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	3,3%	3,7%	3,7%	3,5%
INPC	6,2%	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	3,4%	3,7%	3,7%	3,5%
IGP-M	3,7%	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	5,5%	4,0%	3,7%	3,5%
IPA-M (preços por atacado)	2,1%	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	6,4%	4,2%	3,7%	3,5%
Taxa de juros									
Selic – final do ano	11,75%	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	4,00%	4,50%	5,00%
Selic – média do ano	11,02%	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	4,06%	4,10%	4,98%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	5,02%	3,23%	7,41%	6,77%	2,72%	2,53%	0,33%	0,39%	1,43%
CDI - Acum.	11,51%	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,58%	3,89%	4,39%	4,89%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	5,00%	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,55%	5,06%	4,75%	4,62%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	-	2,98%	2,42%	2,31%	2,44%	2,61%
Finanças públicas									
Resultado primário – % do PIB	-0,6%	-1,9%	-2,5%	-1,7%	-1,6%	-1,1%	-0,9%	0,5%	0,9%
Resultado nominal – % do PIB	-6,0%	-10,2%	-9,0%	-7,8%	-7,1%	-5,9%	-4,8%	-3,0%	-3,0%
Dívida pública líquida - % do PIB	33,1%	36,0%	46,2%	51,6%	54,2%	57,3%	58,0%	57,5%	56,9%
Dívida pública bruta - % do PIB	56,3%	65,5%	69,9%	74,1%	77,2%	76,9%	77,8%	76,0%	74,2%

Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

	REALIZADO				PROJEÇÕES SANTANDER	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PIB (%)						
Crescimento do PIB	0.5	-3.5	-3.5	1.0	2.0	3.2
Inflação (%)						
IPCA-IBGE	6.4	10.7	6.3	2.9	3.9	4.0
IGP-M	3.7	10.5	7.2	-0.5	7.9	4.5
Taxa de Câmbio						
R\$/US\$ - final de período	2.66	3.90	3.26	3.31	3.50	3.55
R\$/US\$ - média	2.35	3.33	3.49	3.19	3.56	3.53
Taxa de Juros (% a.a.)						
SELIC - final de período	11.75	14.25	13.75	7.00	6.50	7.50
Mercado de Trabalho						
Taxa Média de Desemprego (%)	6.8	8.5	11.5	12.8	12.2	11.2

Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

WORLD ECONOMIC OUTLOOK • OCTOBER 2019

GROWTH PROJECTIONS

Global economy in a synchronized slowdown



INTERNATIONAL MONETARY FUND • IMF.org • #WEO



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

QUANTIFICANDO

[Home](#) > [Publicações](#) > [Focus - Relatório de Mercado](#)

Focus - Relatório de Mercado

Relatório de Mercado - 18/10/2019 - outubro 2019



Focus
Relatório de Mercado

Data de publicação: 21/10/19



Download

Compartilhar ▾

Introdução

O Relatório Focus resume as estatísticas calculadas considerando as expectativas de mercado coletadas até a sexta-feira anterior à sua divulgação. Ele é divulgado toda segunda-feira. O relatório traz a evolução gráfica e o comportamento semanal das projeções para índices de preços, atividade econômica, câmbio, taxa Selic, entre outros indicadores. As projeções são do mercado, não do BC.



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

QUANTIFICANDO

CRESCIMENTO DO PIB						Desvio Padrão	Significância 5,0%	Limite Superior	Limite Inferior
	FMI	BRASESCO	ITAU	FOCUS BACEN	Média				
2.018	1,100	1,100	1,100	1,350	1,163	0,108	-		
2.019p	0,900	0,800	1,000	1,000	0,925	0,083	0,081	1,006	0,844
2.020p	2,000	2,200	2,200	2,500	2,225	0,179	0,175	2,400	2,050
2.021p	2,400	3,000	2,800	2,500	2,675	0,238	0,234	2,909	2,441
2.022p	2,400	3,000	3,300	2,500	2,800	0,367	0,360	3,160	2,440
2.023p	2,400	3,000	3,300	2,500	2,800	0,367	0,360	3,160	2,440
2.024p	2,200	3,000	3,300	2,500	2,750	0,427	0,419	3,169	2,331
2.025p	2,200	3,000	3,300	2,500	2,750	0,427	0,419	3,169	2,331
2.026p	2,200	3,000	3,300	2,500	2,750	0,427	0,419	3,169	2,331
2.027p	2,200	3,000	3,300	2,500	2,750	0,427	0,419	3,169	2,331
2.028p	2,200	3,000	3,300	2,500	2,750	0,427	0,419	3,169	2,331

Média
Ponderada

2,518

0,337

0,330

2,848

2,187



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

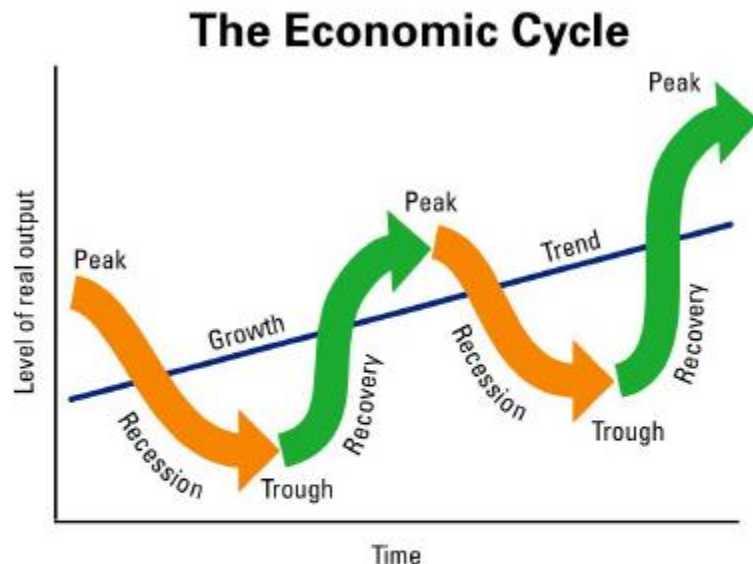


Figura 1 - Comportamento Esquemático de um Ciclo Econômico

(Fonte: Korotayev e Tsirel (2010) - A Spectral Analysis of World GDP Dynamics: Kondratieff Waves, Kuznets Swings, Juglar and Kitchin Cycles in Global Economic Development, and the 2008–2009 Economic Crisis. Structure and Dynamics)



Perspectivas do Mercado Imobiliário Frente ao Atual Momento Econômico

obrigado

maurogomes@urbanometrica.com.br

