

# Avaliação Macroeconômica do Mercado Imobiliário Frente a Pandemia

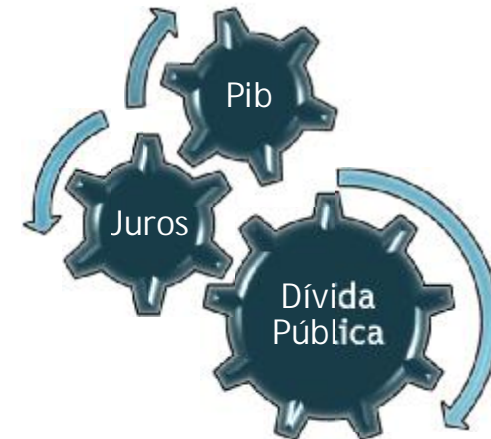
Mauro de Souza Gomes

arquiteto e urbanista - mestre em economia - MRICs SOBREA



## Variáveis Macroeconômicas

Fatores que de certa forma podem ser medidos e que influenciam economicamente o comportamento do mercado, tanto de forma positiva quanto negativa.



# Agregados Econômicos

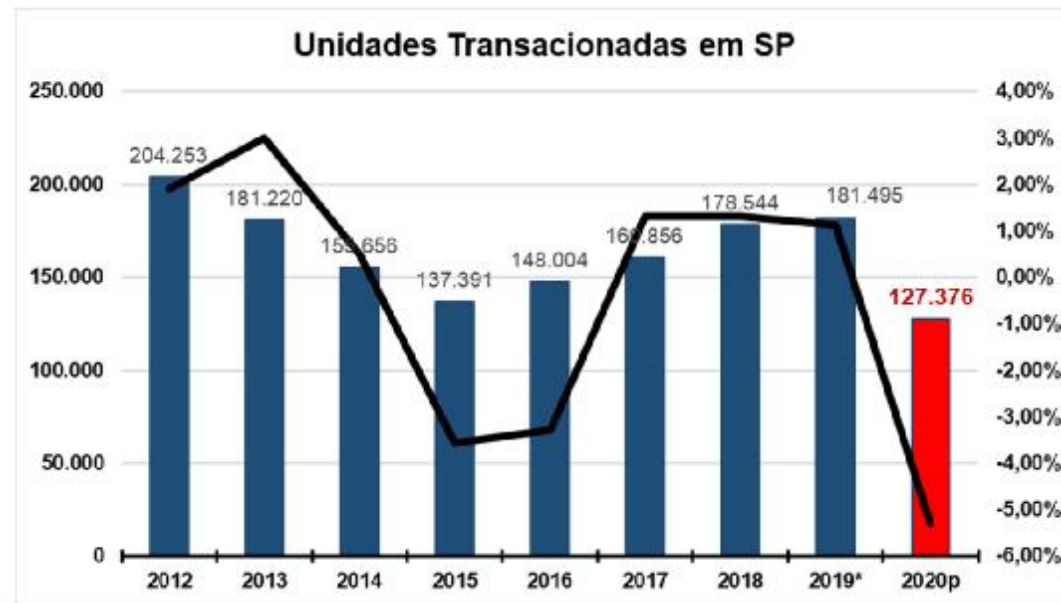
## Relação Venda de Imóveis x PIB

- u LEVANTAMENTO DA FIPE/USP, COM BASE EM DADOS DE CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS ASSOCIADOS À ARISP.



## Relação Venda de Imóveis x PIB

- u LEVANTAMENTO DA FIPE/USP, COM BASE EM DADOS DE CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS ASSOCIADOS À ARISP.



Mauro de Souza Gomes, Msc, MRICS, Instituto UrbanoMétrica

## Relação Venda de Imóveis x PIB

u LEVANTAMENTO DA FIPE/USP, COM  
BASE EM DADOS DE CARTÓRIOS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS ASSOCIADOS À  
ARISP.

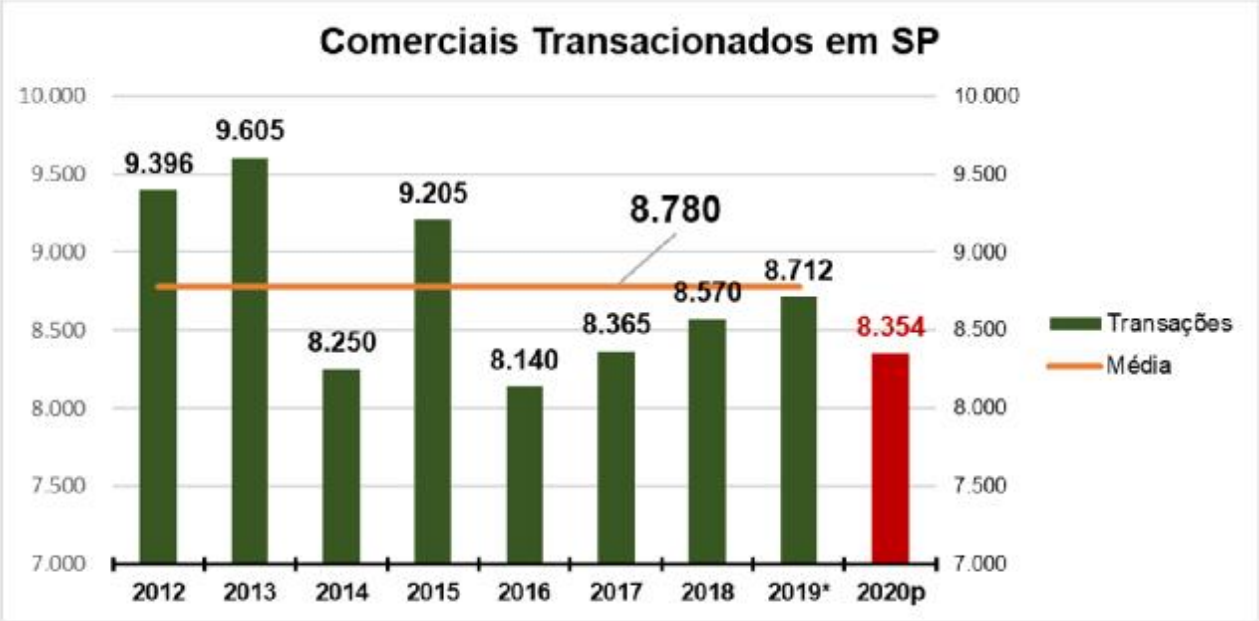
### Correlação PIB X Venda de Imóveis SP

<b>CORREL t=0</b>	<b>0,80885</b>
<b>CORREL t-1</b>	<b>0,57878</b>
<b>CORREL t-2</b>	<b>0,36406</b>

**-24,37%**  
em relação a  
média histórica



# Relação Venda de Imóveis x PIB



**-4,86%**  
em relação a  
média histórica

## Posições Enviesadas

**CUIDADO!!**

**CRECIDF**  
CRECI 8ª REGIÃO - DISTRITO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

**MERCADO SUPERAQUECIDO**  
"EM PLENA PANDEMIA O MERCADO IMOBILIÁRIO DO DF  
REGISTRA O MELHOR RESULTADO DOS ÚLTIMOS 6 ANOS"

**VOCÊ VAI FICAR DE FORA?**  
REGULARIZE SE JUNTO AO CONSELHO E NÃO DEIXE DE  
APROVEITA O MOMENTO.



## Comparativo entre Lançamento x Vendas por região

Unidades residenciais lançadas e vendidas | 3T 2020



Indicadores Imobiliários Nacionais 3T 2020

Fonte: CBIC/CII / Elaboração: CBIC

Correalização

**SENAI**

Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial  
PAÍS FUTURO EM TRANSIÇÃO

Realização

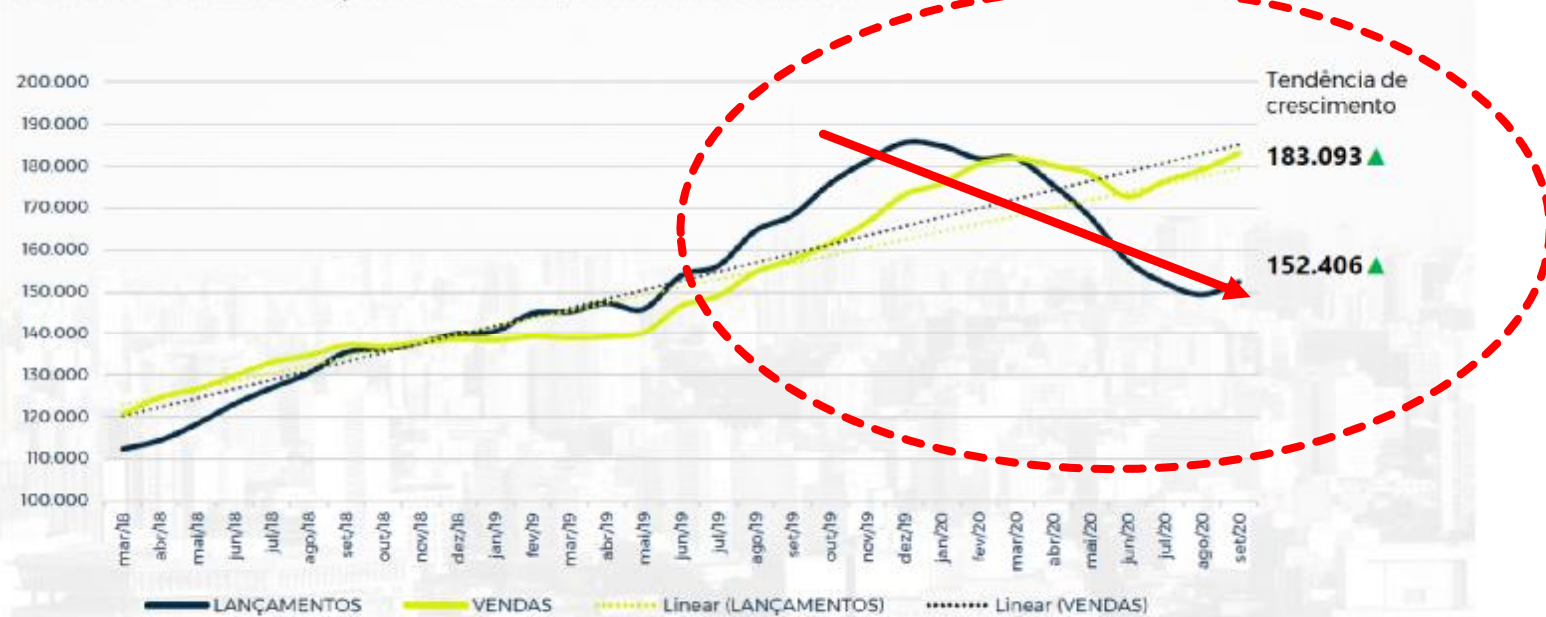
**CBIC**



# Descasamento Oferta x Demanda

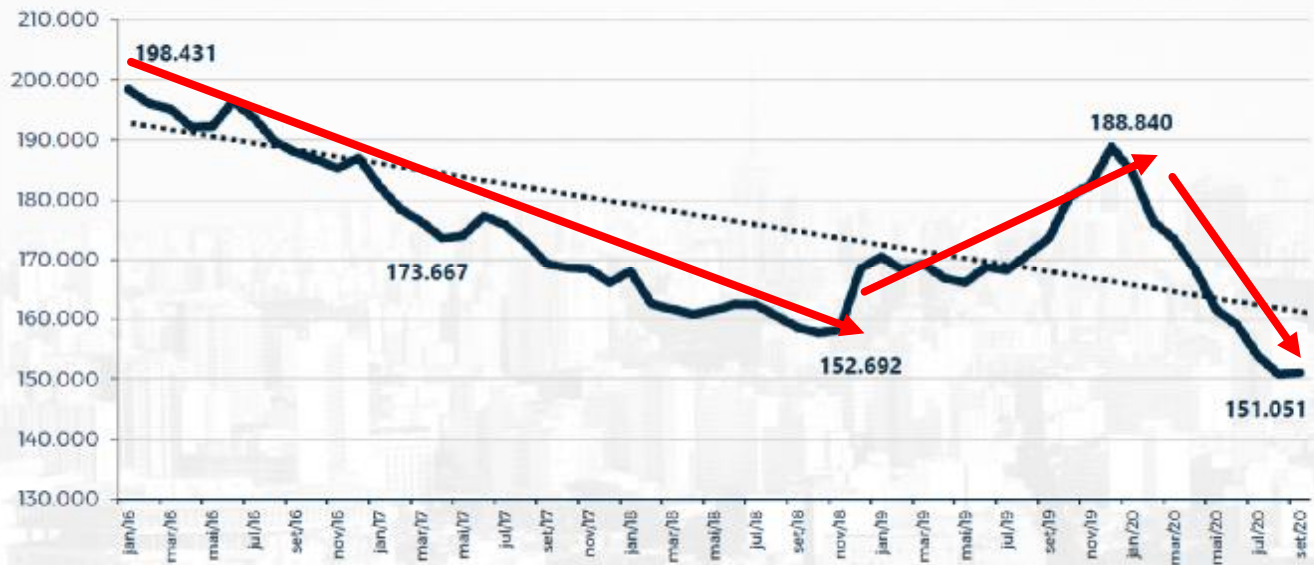
## Comparativo entre Lançamento x Vendas

Unidades residenciais lançadas e vendidas | **acumulado 12 meses**



# Forte Retração da Oferta

## Evolução Oferta Final 3º Trimestre | 3T 2020



Indicadores Imobiliários Nacionais 3T 2020

Fonte: CBIC/CII / Elaboração: CBIC

Co-realização



Realização



## Há Indícios de uma "Fly to Quality"



Tendências & Insights | Mercado imobiliário experimenta o "flight-to-qua...

Reportagem

### Mercado imobiliário experimenta o Flight to Quality de inquilinos

Em prédios novos e mais bem estruturados, empresas conseguem concentrar suas atividades em um único espaço, o que representa ganhos em termos de eficiência operacional e gestão de pessoas.

11 de Novembro de 2015

Assim como ocorreu no mercado de escritórios corporativos em 2015 e 2016. Condições favoráveis induzem os agentes de demanda para imóveis NOVOS.

## Crescimento de Vendas de Aptos Novos

### Notícias

23/11/2020

**Vendas de imóveis no Brasil sobem 8,4% em 2020, mesmo sob impacto da covid-19**



Apesar dos impactos causados pela pandemia de covid-19, que interromperam uma tendência de crescimento que vinha desde janeiro de 2018, o Brasil registrou um aumento de 8,4% nas vendas de imóveis novos (apartamentos) nos primeiros nove meses de 2020, na comparação com o mesmo período do ano passado. [Leia mais](#)

O Brasil registrou um aumento de 8,4% nas vendas de imóveis NOVOS nos primeiros 9 meses de 2020.

## E o Futuro? **Análise por Cenários - Base IPEA**

### Potencialidades do Brasil

- Bônus demográfico
- Amplo mercado interno
- Recursos naturais abundantes
- Bioeconomia
- Amazônia Azul como nova fronteira produtiva
- Extensa carteira de investimentos a serem realizados em infraestrutura

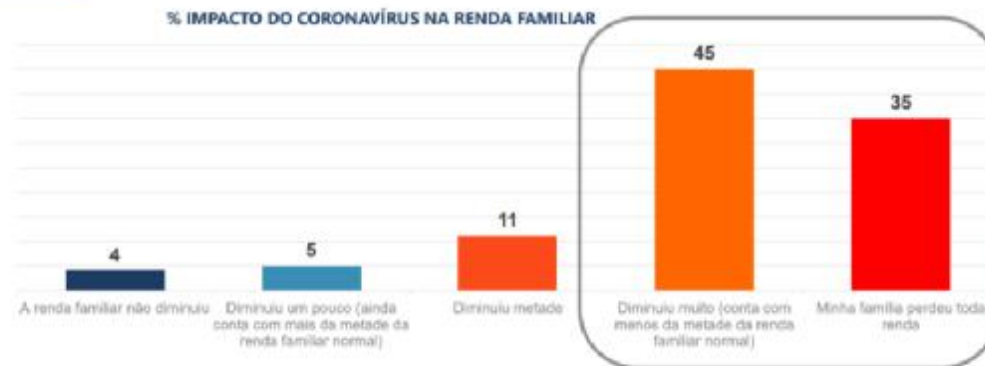


## E o Futuro? **Análise por Cenários - Base IPEA**

### Ameaças no Brasil

- Fragmentação social

**NAS FAVELAS, 80% DAS FAMÍLIAS ESTÃO SOBREVIVENDO COM MENOS DA METADE DA SUA RENDA DE ANTES DA PANDEMIA**



# E o Futuro? **Análise por Cenários - Base IPEA**

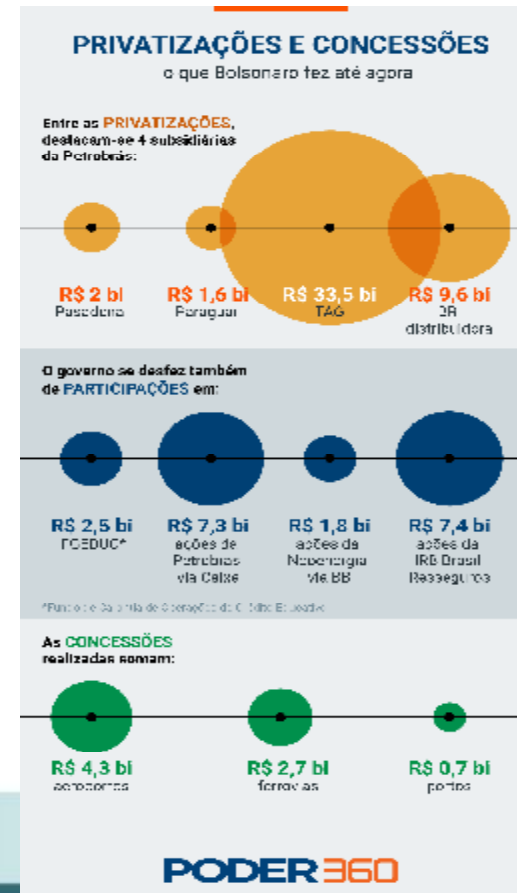
## Ameaças no Brasil

- Fragmentação social
- Fragilização do sistema de seguridade social
- Educação pública de baixa qualidade
- Descoordenação entre investimento público x privado



Mauro de Souza Gom

rica





## E o Futuro? **Análise Base**

- A previsão mais recente do FMI é que o PIB mundial caia 4,9% este ano
- A projeções refletem queda na atividade no 1ºS mais forte do que a esperada



• Ao final de 2021, a economia mundial terá retornado ao nível de 2019

• U.S.A. injetaram U\$ 2 TRI em 2008. Agora U\$ 3 TRI.

## Custo de Capital

- Estímulo monetário global tem sido impressionante: as taxas de juros são praticamente zero nos Estados Unidos e negativas na Europa e no Japão

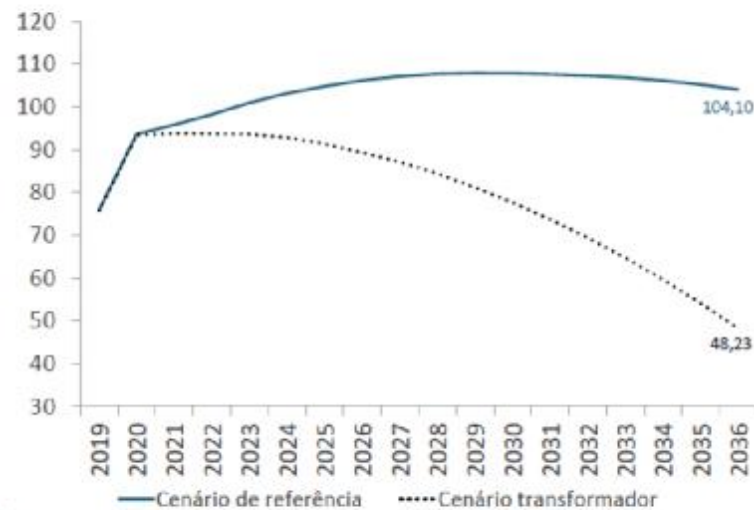


Fonte: análise macro.com.br

## E o Futuro? **Análise Base**

### Dívida Pública = explosão?

Cenários para a DBGG (2019-2036)  
(% do PIB)



Maur

Elaboração: Grupo de Conjuntura da Dimac/Ipea.

noMét

• DBGG/PIB começa a cair já a partir de 2022

manutenção da disciplina fiscal no pós-Covid-19 parece capaz de manter a dívida em trajetória sustentável

na ausência de medidas que propiciem ritmo de crescimento potencial mais elevado, o endividamento público se manteria em nível alto durante muito tempo, deixando a economia vulnerável a diversos tipos de choques

## E o Futuro? **Análise Base**



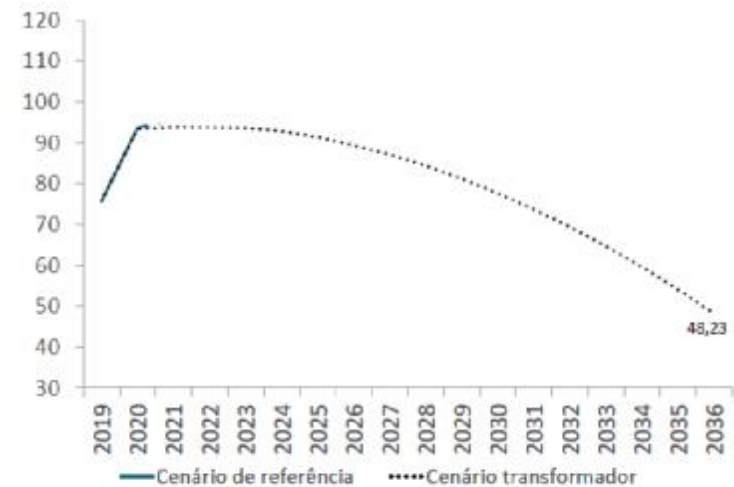
### Dívida Pública = explosão?

Cenário transformador demandará:

- melhora nos ambientes regulatório e de negócios
- eficiência na alocação do crédito e dos recursos produtivos
- maior flexibilidade no mercado de trabalho
- melhora na qualidade da educação
- maior eficiência no setor público

Carta de Conjuntura | 47 | 2º trimestre de 2020

GRÁFICO 20  
Cenários para a DBGG (2019-2036)  
(% do PIB)



Elaboração: Grupo de Conjuntura da Dimac/Ipea

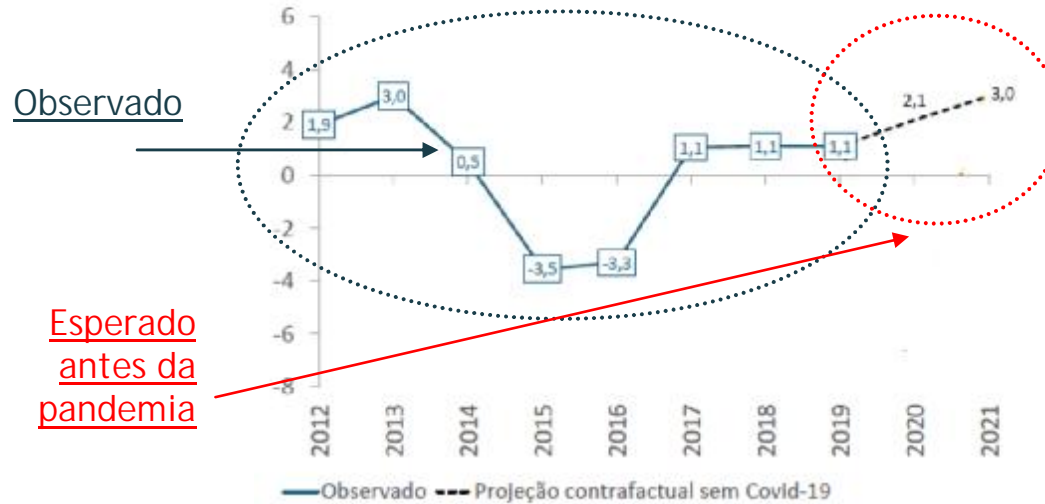
# E o Futuro? **Análise Base**



Carta de Conjuntura | 47 | 2º trimestre de 2020

**Crescimento esperado "antes":**  
2020 = +2,1%  
2021 = +3,0%

Taxa de crescimento do PIB projetada pré-pandemia (Em %)



Esperado antes da pandemia

Fonte: Ipea; IBGE.

Elaboração: Grupo de Conjuntura da Dimac/Ipea.

Obs.: A previsão contrafactual sem Covid-19 foi feita na visão geral da Carta de Conjuntura no 46, de março de 2020.



# E o Futuro? **Análise Base**



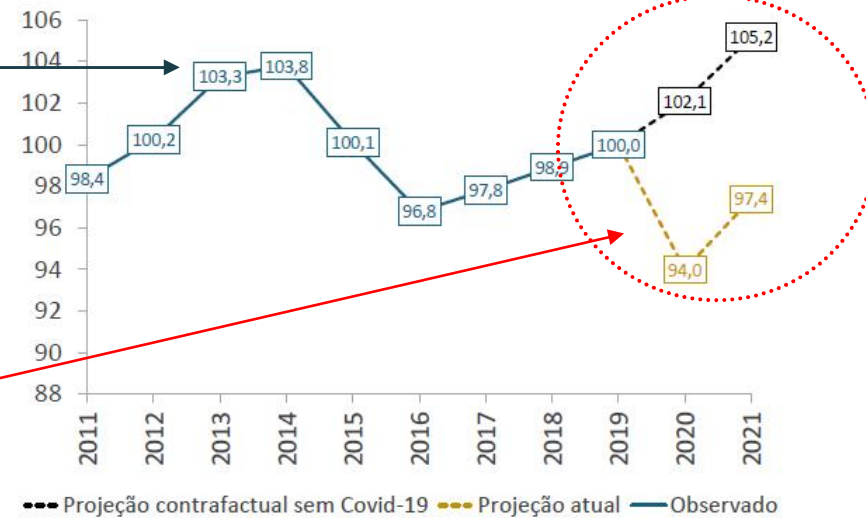
Carta de Conjuntura | 47 | 2º trimestre de 2020

**Crescimento esperado "depois":**  
2020 = -6,0%  
2021 = +3,6%

Observado

Esperado depois da pandemia

**PIB projetado pré-pandemia e projeção atual**  
(2011 = 100)



Fonte: Ipea; IBGE.

Elaboração: Grupo de Conjuntura da Dimac/Ipea.

Obs.: A previsão contrafactual sem Covid-19 foi feita na visão geral da Carta de Conjuntura no 46, de março de 2020.

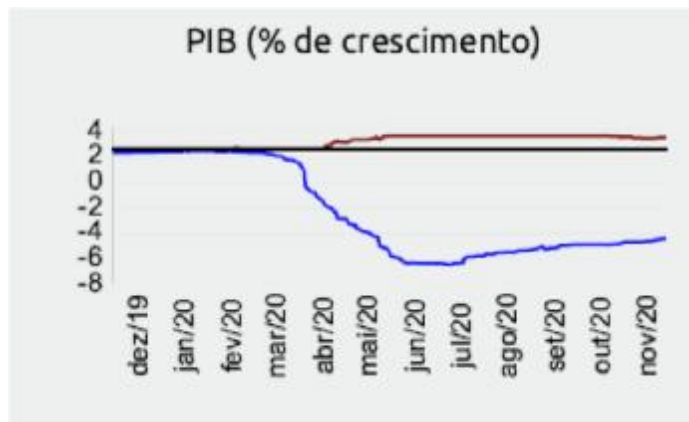




## E o Futuro? Focus

**PIB cai em 2020 e cresce a partir daí**

2020 — 2021 — 2022 — 2023 —



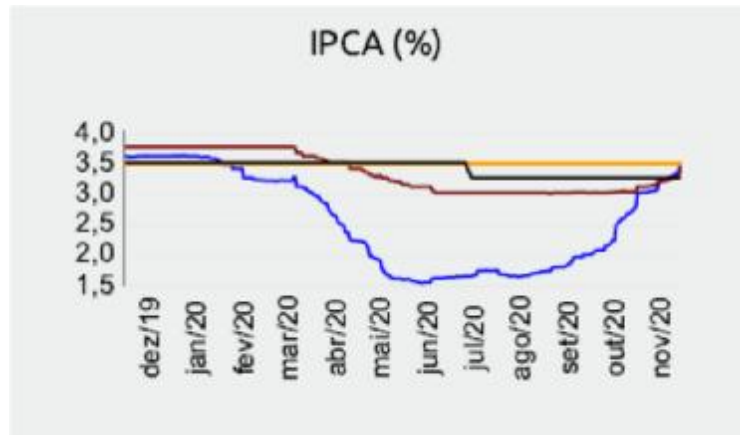
### CONSEQUÊNCIAS

- queda na venda mercado secundário
- queda de preços mercado secundário
- aumento da dependência dos "juros"

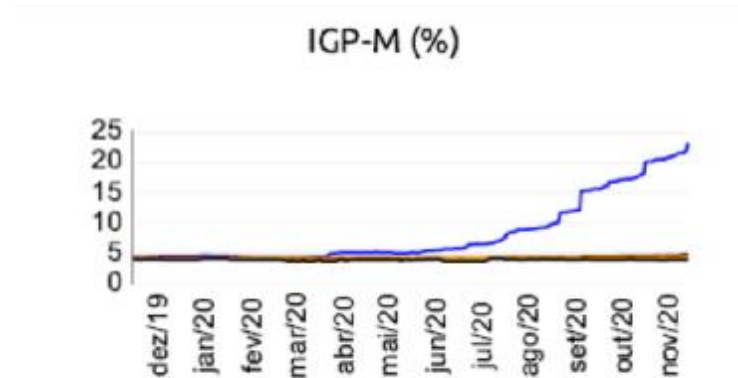


# E o Futuro? Focus

Inflação cresce em 2020 e cai a partir daí



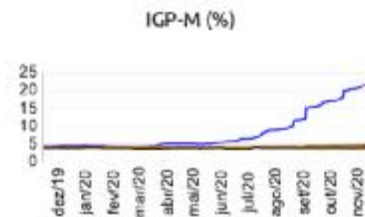
2020 — 2021 — 2022 — 2023 —



## E o Futuro? Focus

**Inflação cresce em 2020 e cai a partir daí**

2020 — 2021 — 2022 — 2023 —



### CONSEQUÊNCIAS

- perda do poder de compra dos consumidores
- queda na confiança e acesso ao crédito
- aumento da inadimplência em alugueis

## E o Futuro? Focus

**Investimento Externo Direto  
queda forte em 2020 e  
retomada daí em diante**

2020 — 2021 — 2022 — 2023 —



### AgênciaBrasil

Economia

## Governo quer vender R\$ 150 bi em participações em empresas em 2020

Projeto de via rápida para privatizações deve ser enviado em fevereiro

Brasil Dinheiro Hoje

### Artigo - A maior fuga de capitais da história do Brasil não tem só a pandemia como vilã

3 de agosto de 2020 | O Globo

- somente em março os estrangeiros sacaram mais de U\$ 31,2 Bi = R\$ 126 Bi

## E o Futuro? Focus



**Investimento Externo Direto  
queda forte em 2020 e  
retomada daí em diante**

2020 — 2021 — 2022 — 2023 —



### CONSEQUÊNCIAS

- pressão sobre o cambio
- pressão sobre o balanço de pagamentos
- redução de fontes do financiamento a produção
- pressão sobre espaços corporativos e industrial

**Tradicionalmente nossas crises  
econômicas começaram sempre pelo setor  
externo da economia**

## E o Futuro? Focus



BANCO CENTRAL DO BRASIL

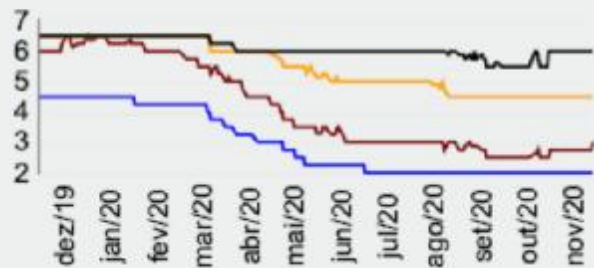
Relatório de Mercado

Expectativas de Mercado

**Juros - Custo Capital  
Queda em 2020 e crescimento  
dos juros em diante**

2020 — 2021 — 2022 — 2023 —

Meta Taxa Selic - fim de período (% a.a.)



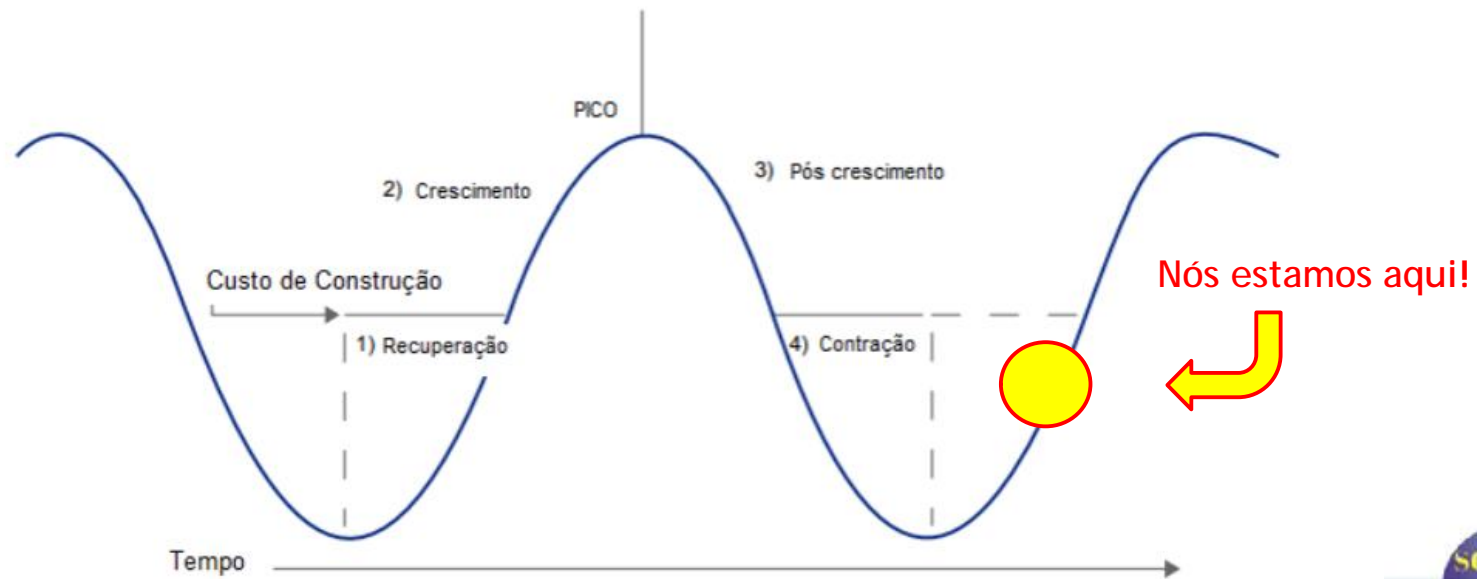
### CONSEQUÊNCIAS

- perda de atratividade imobiliária
- pressão sobre o balanço de pagamentos
- redução de fontes do financiamento a produção
- pressão sobre espaços corporativos e industrial

# Calma - Vai Passar!!

European Office and Industrial Market Cycle

Deutsche Bank AG







Mauro de Souza Gomes, Msc, MRICS, Instituto UrbanoMétrica





FIM  
OBRIGADO

[maurogomes@urbanometrica.com.br](mailto:maurogomes@urbanometrica.com.br)