

**MERCADO
IMOBILIÁRIO**

POLÔNIA



Dados Gerais – Polônia



	POLÔNIA	BRASIL
População:	38 milhões	190 milhões
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH):	0,813 – 38° do ranking	0,718 - 84° do ranking
Expectativa de vida:	77 anos	73 anos
População Urbana X Rural:	65% população urbana 35% população rural	84% população urbana 16% população rural

Fonte: PNUD (2010)

Economia - Polônia



POLÔNIA

BRASIL

PIB per capita (2010):

US\$ 19.747

US\$ 11.239

Taxa de desemprego (2010):

9,6%

6,7%

Projeção de crescimento do PIB em 2012:

(pesquisa FOCUS; Junho de 2012)

2,7% X 0,0% para UE

2,18% para o Brasil

Fonte: OCDE, Eurostat, BACEN.

Varsóvia



População

1,7 milhão

População região metropolitana

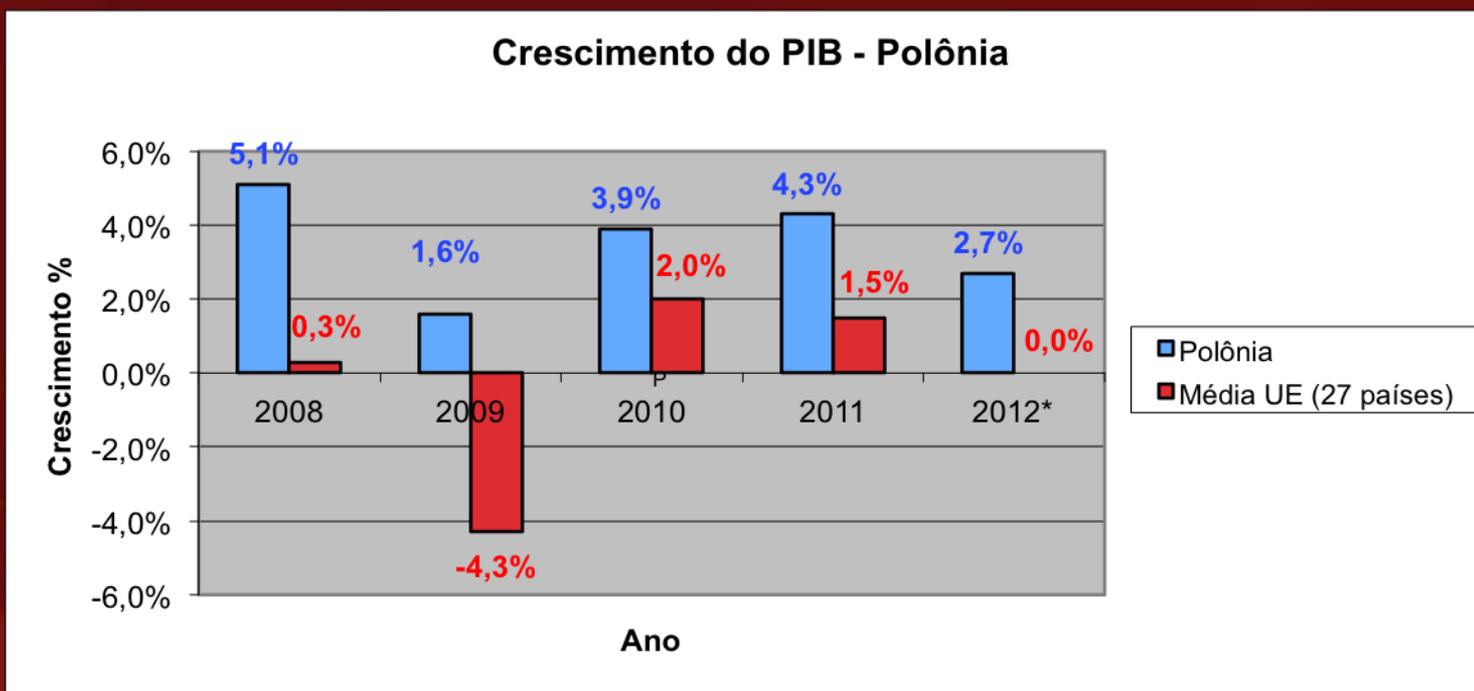
2,6 milhões

Fonte: OCDE, Eurostat, BACEN.

Economia - Polônia



- Comparativo PIB Polônia X Europa



* Estimativa da Comissão Europeia

Fonte: Eurostat.

ESCRITÓRIOS - ALUGUEL



Mercado imobiliário da Polônia

ESCRITÓRIOS - ALUGUEL



- Varsóvia:
 - 1º trimestre de 2012: mais de 125 mil m²;
 - 2011: 574 mil m².
- *Preços do aluguel mensal:*

Local	Valor do aluguel por m ²
Varsóvia: Centro	€ 22-25 /m ²
Varsóvia: Fora do centro	€ 15-15,5 /m ²
Cracóvia, Wroclaw e Trójmiasto	€ 11-16 /m ²

ESCRITÓRIOS - ALUGUEL



- Áreas de escritório em construção:

Cidade	Área em construção
Varsóvia	582 mil m ²
Wroclaw	107 mil m ²
Trójmiasto	95,3 mil m ²
Poznan	64,4 mil m ²
Cracóvia	55,6 mil m ²
Katowice	44,5 mil m ²

ESCRITÓRIOS - ALUGUEL



- Previsões para 2012 e 2013:
 - alta demanda por escritórios novos em 2012, mais modernos e com mais funcionalidades;
 - aumento de escritórios vazios.

MORADIAS - COMPRA E VENDA



MORADIAS- COMPRA E VENDA



- Muitos apartamentos à venda. Há dois anos, a oferta de moradias vem aumentando substancialmente;
- 65% dos apartamentos que estão à venda ainda encontram-se em construção;
- O número de apartamentos acabados e não vendidos, no primeiro trimestre de 2012, aumentou 11% (totalizando 4 mil apartamentos);
- Nas 6 maiores regiões do país, esse número chega a 11,7 mil.

MORADIAS - COMPRA E VENDA



- Quantidade de apartamentos ofertados:

Cidade	Quantidade
Varsóvia	18,8 mil
Cracóvia	10 mil
Wroclaw	9 mil
Poznan	4 mil

Previsões para 2012:

- vendas mais baixas do que as registradas no ano passado.
- O acesso a hipotecas por potenciais compradores é apontado como o maior obstáculo para a aquisição de apartamentos no país (os bancos têm reduzido, sistematicamente, o número de hipotecas concedidas).

MORADIAS COMPRA E VENDA



Foco dos compradores:

- apartamentos de 38-55 m²
- 1 ou 2 quartos
- US\$ 125 mil (em Varsóvia)
- US\$ 95 mil (nas demais grandes cidades)

MORADIAS- COMPRA E VENDA



Cidade	Preço médio do m ²
Varsóvia	US\$ 2.400/m ²
Cracóvia	US\$ 2.100/m ²
Trójmiasto, Poznan e Wroclaw	US\$ 2.000/m ²

- No primeiro trimestre de 2012, as imobiliárias firmaram contrato de venda de mais de 7,5 mil apartamentos. Segundo especialistas, o número, não obstante ser 5,5% menor que o registrado o ano passado, é considerado bom.

MORADIAS- COMPRA E VENDA



- Apartamentos acabados, com elevadores e garagem no prédio, estão sendo oferecidos nos últimos anos.
- Antes, eram oferecidos apartamentos com janelas, aquecedores, porta de entrada e paredes prontas para pintura.

MORADIAS- COMPRA E VENDA



- Aumento do número de casas nas periferias das grandes cidades.



MORADIAS- COMPRA E VENDA



- Compra de terrenos públicos: por hasta pública.
- Arrendamento “perpétuo”: 25% de entrada + 3% a.a. por 99 anos.
- Abril 2012: nova lei imobiliária que da maior garantia ao adquirente de imóvel em construção

MORADIAS - ALUGUEL



- Preferência pela compra ao invés da locação.
- Os principais inquilinos de apartamentos são estudantes e pessoas que viajam a outras cidades em função do trabalho.

MORADIAS - ALUGUEL



- Varsóvia possui o aluguel mais caro da Polônia:

Nº de cômodos	Aluguel
1 cômodo	US\$ 450-500
2 cômodos (70% dos aluguéis em Varsóvia)	US\$ 650-800
3 cômodos	US\$ 900-950

MORADIAS - ALUGUEL



Cidade	Aluguel	
	1 cômodo	2 cômodos
Wroclaw	US\$ 400-450	US\$ 500 - 550
Cracóvia	US\$ 350-400	US\$ 500
Gdansk	70% do valor em Varsóvia	
Poznan	US\$ 300-350	US\$ 400 - 450

- Preços de aluguel de apartamento registraram queda de 4% em 2011.

MORADIAS - ALUGUEL



- Grande oferta de quartos para alugar. Principais inquilinos: pessoas solteiras sem condições de pagar a hipoteca.
- Preços:
US\$ 200-250,00 (Varsóvia);
US\$ 150-200,00 (outras cidades).

LOJAS COMERCIAIS - ALUGUEL



LOJAS COMERCIAIS - ALUGUEL



- Varsóvia: único local, na Polônia, cujos preços de aluguel de lojas comerciais estão aumentando.

Local	Aluguel de lojas comerciais
Varsóvia	€ 90-100 /m ²
Outras cidades	€ 40-45 /m ²

HOTELARIA



Mercado imobiliário da Polônia

HOTELARIA



- Em 2011: aumento de 6,5%;
- Cerca de 2.100 hotéis
- Varsóvia: aumento de 8,3% na receita.
- A realização da Eurocopa em Junho de 2012 deu um impulso à hotelaria polonesa: Em Varsóvia o número de leitos cresceu de 10 mil para 13 mil;

HOTELARIA



- Investimentos (2011): € 125 milhões;
- Em 2012, previsão de aumento dos investimentos nas principais cidades (Varsóvia e Cracóvia).

HOTELARIA



- Abertura de novos hotéis em Varsóvia prevista para 2012-2013:

Hotel	Nº de Estrelas	Inauguração
Ibis e Ibis Budget	2	Maio/2012
Holiday Inn	2	Maio/2012
Douletree por Hilton	5	2013
Hampton por Hilton	3	2013
Renaissance Chopin Airport por Marriot	5	2013

INVESTIMENTOS



- Lojas comerciais/shoppings e escritórios.
- No primeiro trimestre de 2012, aumento de 32% de investimentos estrangeiros.

MERCADOS PROMISSORES



- Construção de armazéns/depósitos próximos às grandes cidades (taxa de capitalização de 7,5% a 7,8%);
- Shopping center (taxa de capitalização de 6%, nas grandes cidades, e de 7% a 7,5%, em cidades médias);
- Apartamentos e casas na praia e na montanha;
- Casas na periferia das grandes cidades.

angelo@friasneto.com.br



Angelo Frias Neto



*Fonte: Departamento Econômico e de Promoção Comercial
Embaixada do Brasil em Varsóvia*