

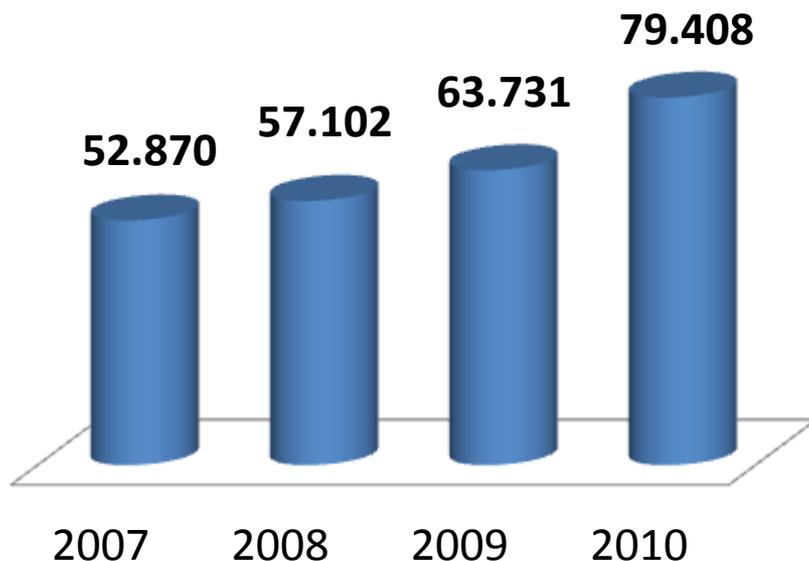


PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

João Crestana / Celso Petrucci

NÚMERO DE EMPRESAS ATIVAS NO BRASIL

Empresas da indústria da construção ativas com uma ou mais pessoas ocupadas



Fonte: IBGE – PAIC 2010

- 79,4 Mil empresas do setor da construção realizaram incorporações, obras e/ou serviços no valor de R\$ 259 bilhões
- 2,5 milhões de pessoas empregadas
- Salários, retiradas e outras remunerações de R\$ 42 bi.

EMPRESAS DA INDÚSTRIA DA CONTRUÇÃO

EMPRESAS - 2010	Quantidade	Part%
Construção de Edifícios (Incorporação e construção de edifícios)	31.494	39,7%
Obras de Infraestrutura (Rodovias, ferrovias, obras urbanas, infraestrutura e etc...)	10.336	13,0%
Serviços para construção (Demolição, instalação elétrica, hidráulica, outras, acabamento e outros...)	37.578	47,3%
TOTAL	79.408	100%

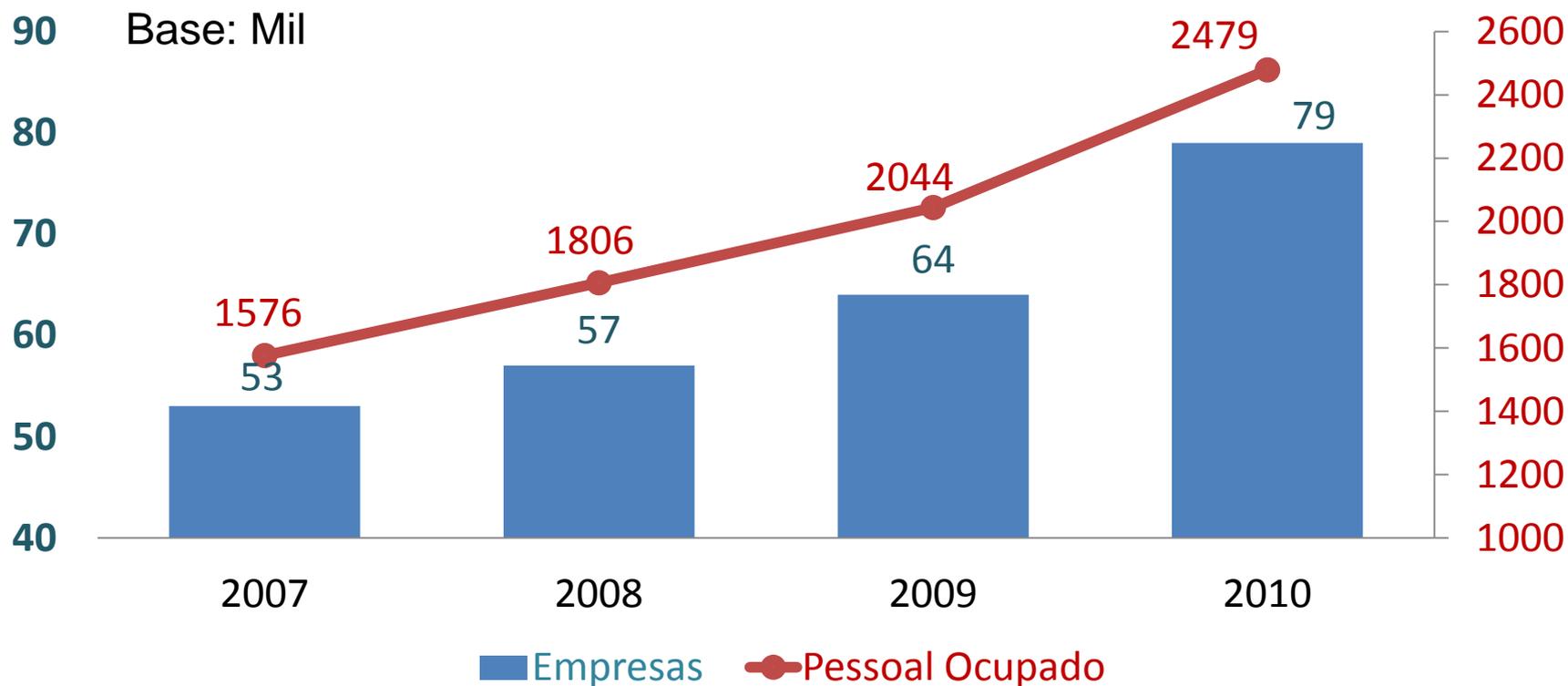
Fonte: IBGE

PESSOAS OCUPADAS E EMPRESAS - BRASIL

Crescimento de 2007 a 2010

Empresas = $\Delta\%$ de 50%

Pessoal ocupado = $\Delta\%$ de 57%



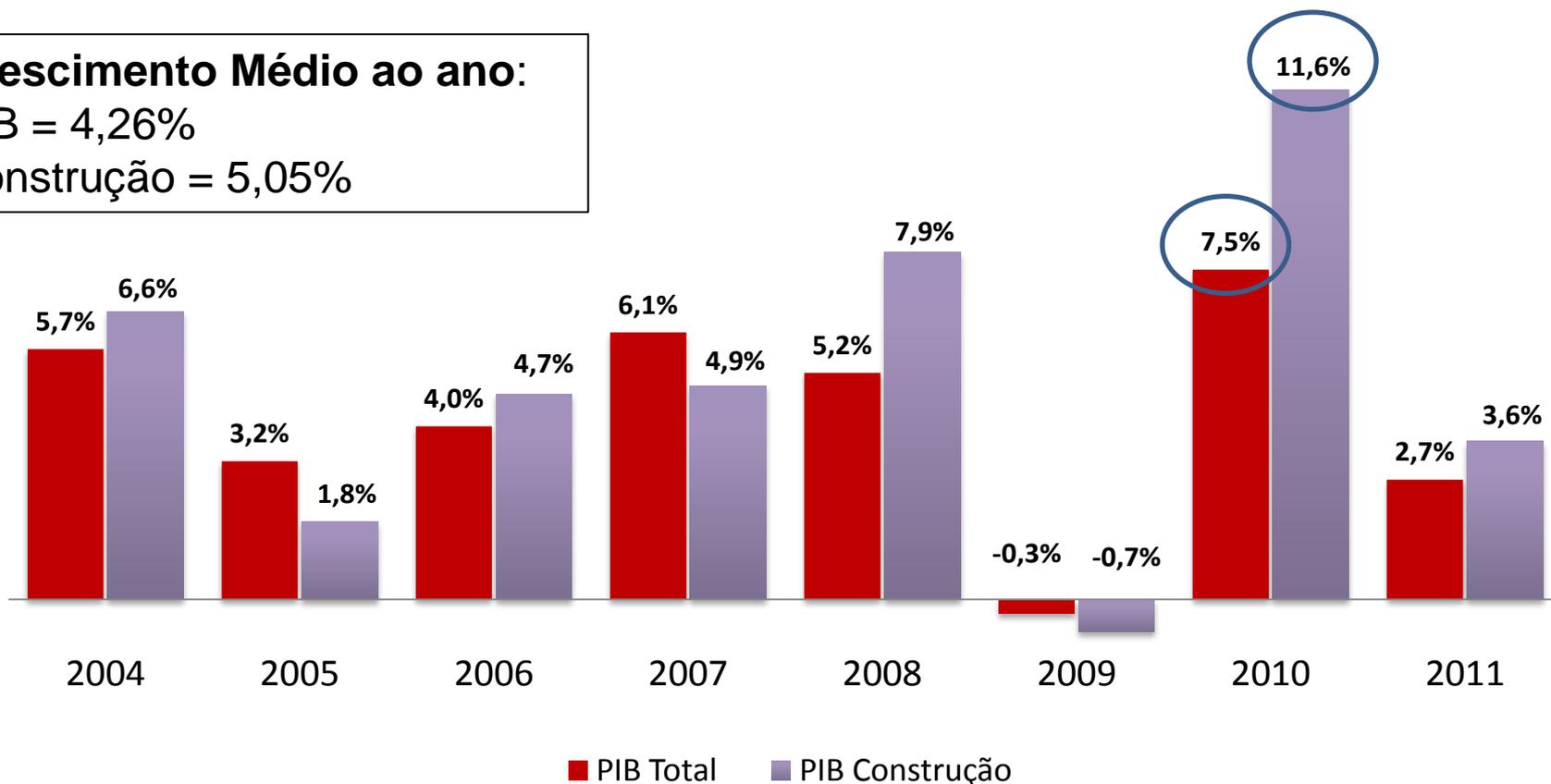
VARIAÇÃO % DO PIB

2010 – A Economia foi favorecida por um cenário internacional mais favorável, fortalecimento da demanda interna, elevação da renda familiar e maior oferta de crédito

Crescimento Médio ao ano:

PIB = 4,26%

Construção = 5,05%



2004 – INÍCIO DA VIRADA

– FCVS Virtual

- Razão de devolução é alterada para 1/50

– Lei 10.931/04 (Marco Regulatório do Setor)

- Patrimônio de Afetação
- Consolidação da alienação fiduciária
- Incontroverso
- RET (Regime Especial Tributário)

2005 – INCENTIVO AO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

– Res. 3.259/05

- Multiplicadores para imóveis novos abaixo de R\$ 150 mil

– Res. 3.280/05

- Garantia de isonomia na concessão de empréstimo para imóveis novos e usados

– Res. 3.304/05

- Possibilidade de redução da taxa de juros por período mínimo de 36 meses

2005 – INCENTIVO À CONSTRUÇÃO CIVIL

- **Lei 11.196 (“MP do Bem”)**
 - Viabilização do Patrimônio de Afetação, que amplia garantias a compradores e financiadores
 - Medidas fiscais de incentivo ao mercado imobiliário
- **Acirramento na competição entre bancos, gerando:**
 - Super Casa 10
 - 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**

– 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

– 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) – 45,6 mil unidades lançadas no município de São Paulo
- 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

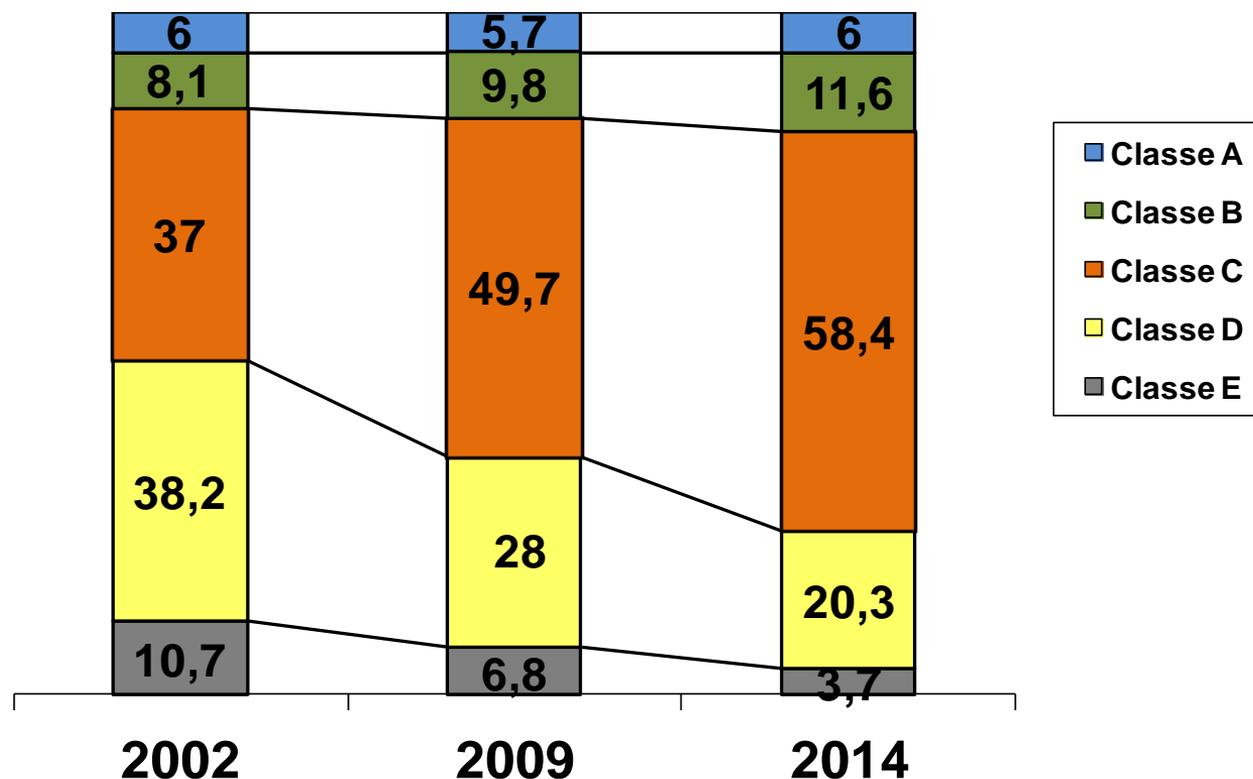
- Recorde de criação de empregos formais
- Valorização dos imóveis
- Perspectiva de esgotamento dos recursos da poupança para financiamento imobiliário em 2013
- Necessidade de estudar a adoção de novas fontes de recursos pelo setor
- Prorrogação da redução do IPI para materiais de construção até 2011
- **Res. 3932/10 – Altera normas de direcionamento**
 - Os CRI's emitidos pelas entidades que fazem parte do SBPE a partir de março/11 podem permanecer computados para efeito do cumprimento da exigibilidade, sendo deduzido em 1/36 a cada mês

2011 – CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL

- **Novo Governo**
- **Agravamento da crise internacional**
- **PMCMV 2 – Novos parâmetros**
- **Medidas macroprudenciais para conter a inflação**
- **Acomodação do mercado – rumo ao crescimento sustentável !!!**

EVOLUÇÃO DA PIRÂMIDE DE CLASSES SOCIAIS (%)

BRASILEIROS DAS CLASSES “D” e “E” TENDEM A MIGRAR PARA A CLASSE “C”, QUE SERÁ PREDOMINANTE EM 2014



Rendimento real dos trabalhadores em ascensão

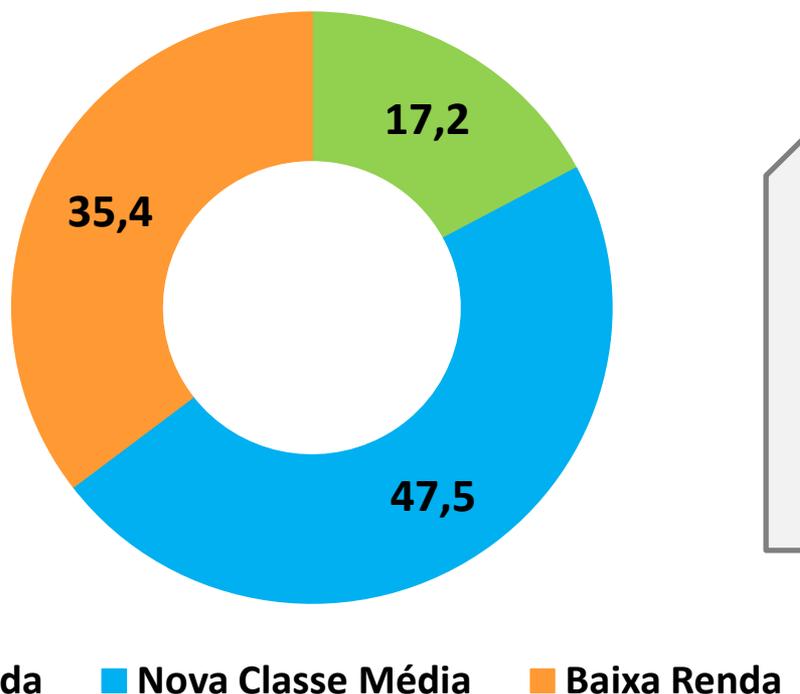


Fonte: IBGE



INTENÇÃO DE COMPRA DE MORADIA POR CLASSE SOCIAL

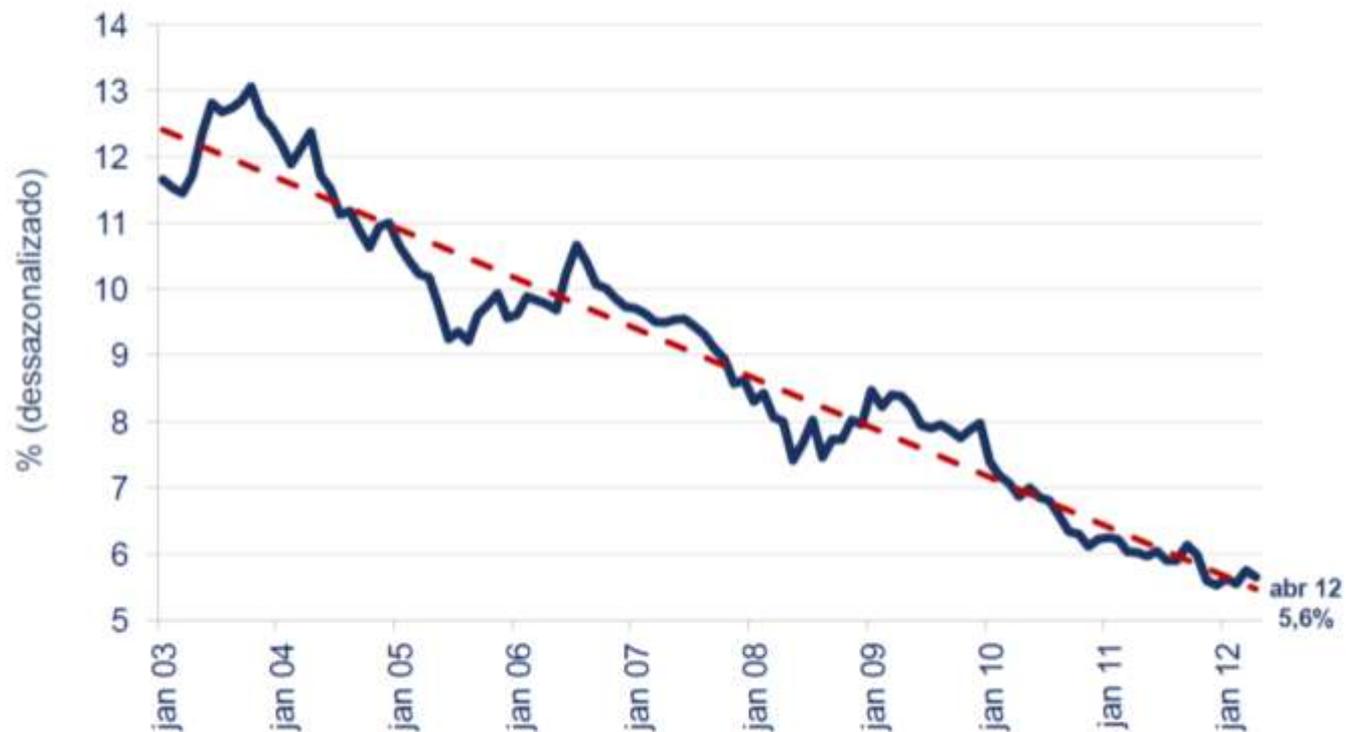
Total de pessoas que disseram estar interessadas em adquirir um imóvel ou terreno em 12 meses: **9,9milhões***



Oito em cada dez brasileiros que desejam comprar um imóvel em um prazo de um ano são Emergentes, representantes da Nova Classe Média ou da Base da Pirâmide

* Primeiro trimestre de 2011

Desemprego em níveis historicamente baixos



dados até abr 12

Fonte: IBGE



Criação de empregos formais continua positiva



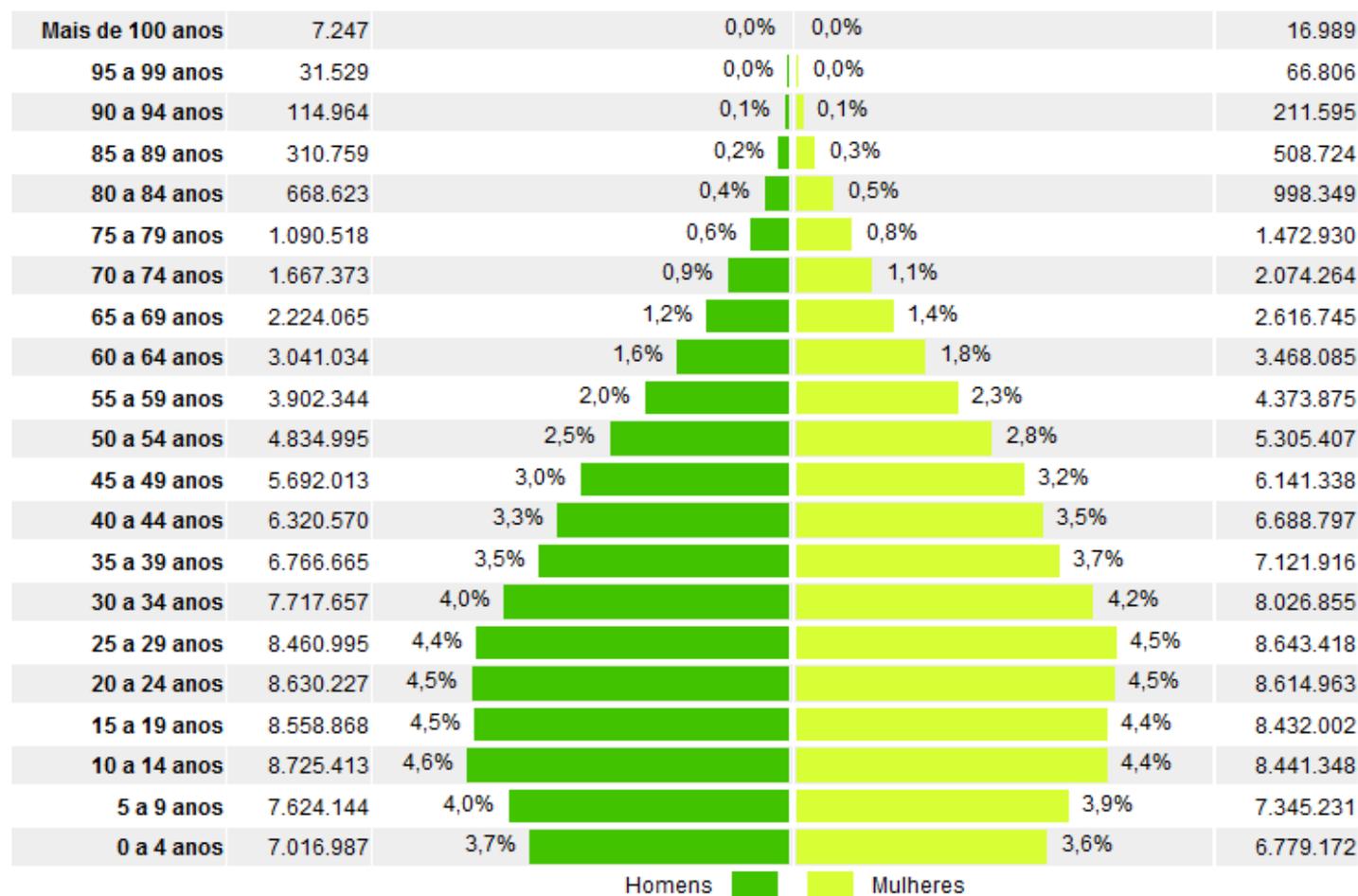
Fonte: MTE / BCB



PIRÂMIDE ETARIA EM 2010

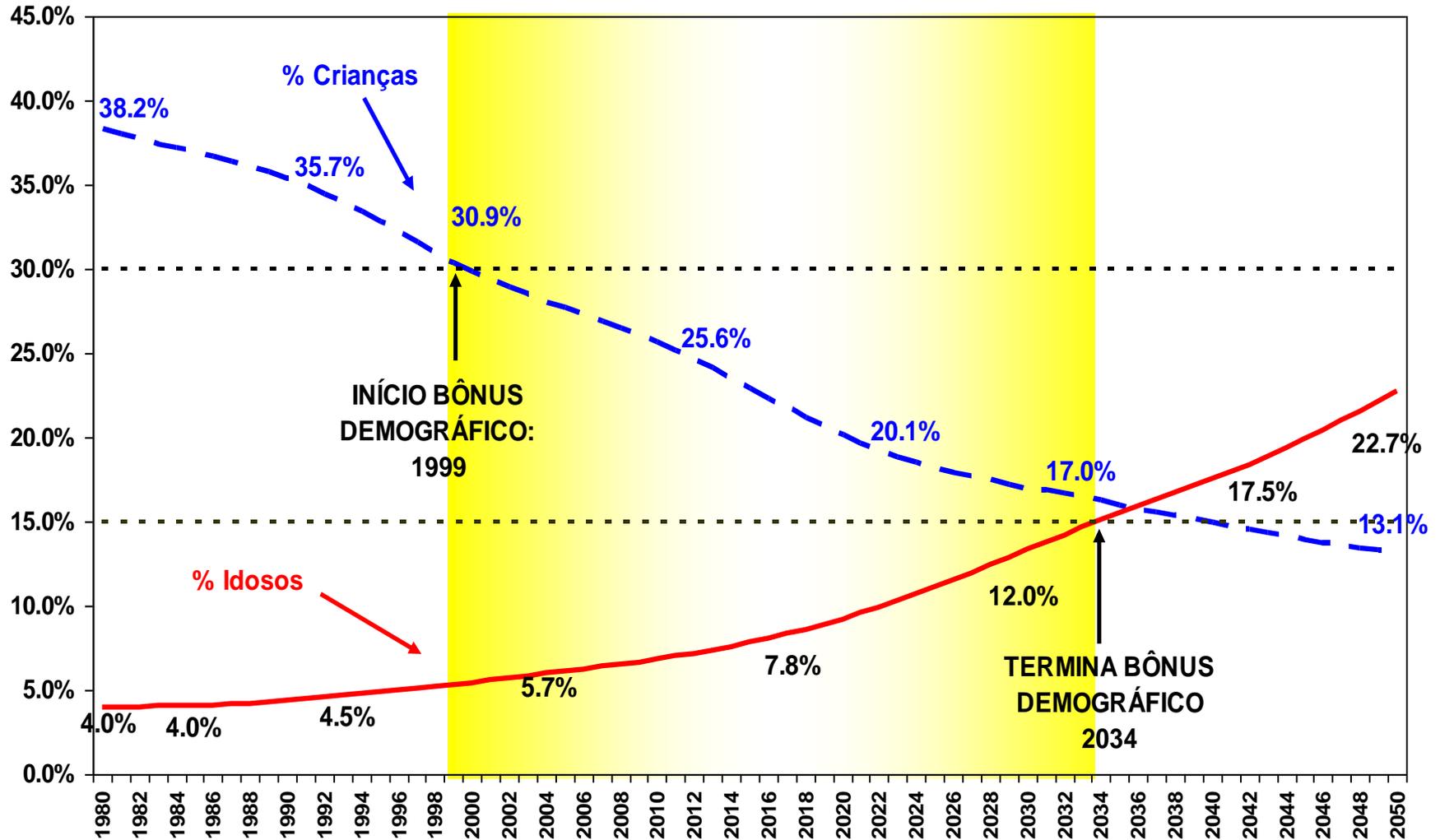
Distribuição da população por sexo, segundo os grupos de idade

BRASIL - 2010 ▾



Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2010

BÔNUS DEMOGRÁFICO - POPULAÇÃO PRODUTIVA



FONTE: IBGE ELABORAÇÃO: BRADESCO

DÉFICIT HABITACIONAL – BRASIL

Déficit habitacional em número de famílias segundo diferentes metodologias (2007 a 2009)

Milhão Unidades

Ano	Sinduscon-SP	FJP
2007	6,0	6,1
2008	5,8	5,7
2009	5,8	6,0

- A queda do déficit total entre 2007 e 2009 está associada, em grande medida, à diminuição das famílias residentes em domicílios precários.

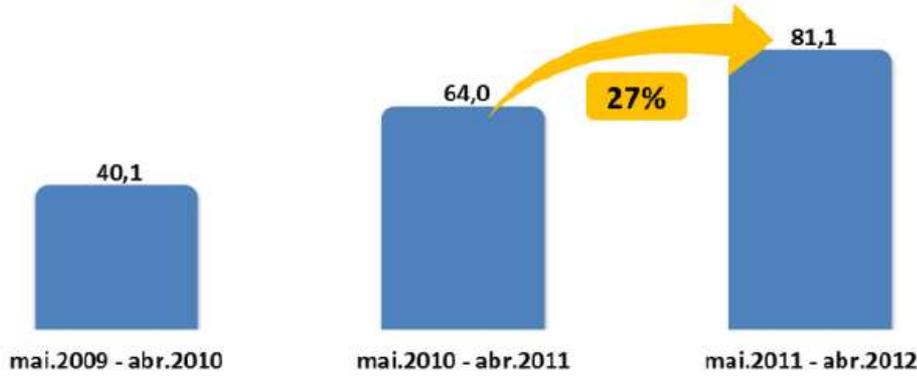
NECESSIDADE DE NOVAS MORADIAS

Necessidades de novas moradias, 2010 a 2012				
Novas moradias				
Ano	para atender às novas famílias	para eliminar a precariedade	para reduzir a coabitação	Total
2010	1.281.560	120.000	120.000	1.521.560
2011	1.307.920	220.000	170.000	1.697.920
2012	1.334.822	220.000	170.000	1.724.822
2013	1.362.277	220.000	170.000	1.752.277
2014	1.390.298	220.000	170.000	1.780.298
2015	1.290.754	280.000	200.000	1.770.754
2016	1.314.905	280.000	200.000	1.794.905
2017	1.339.509	280.000	200.000	1.819.509
2018	1.364.572	280.000	200.000	1.844.572
2019	1.275.726	376.821	260.000	1.912.547
2020	1.297.632	376.821	260.000	1.934.453
2021	1.319.914	376.821	260.000	1.956.735
2022	1.342.579	376.821	260.000	1.979.400
Total	17.222.468	3.627.284	2.640.000	23.489.752

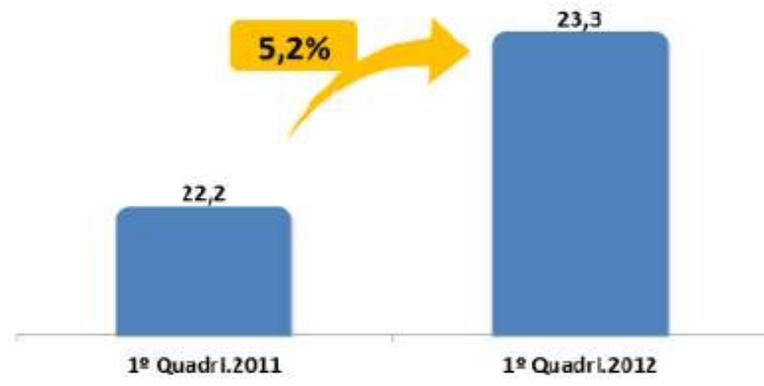
**23,5 milhões
de moradias
em 13 anos**

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SBPE

Volume acumulado em 12 meses - R\$ bilhões



Financiamento acumulado no ano - R\$ Bilhões



TOTAL DE CONTRATOS SBPE EM DEZEMBRO

Mil Contratos

Região	2007	2008	2009	2010	2011
Norte	10	13	17	23	31
Nordeste	54	63	78	100	124
Sudeste	243	295	368	474	591
Sul	111	133	163	181	217
Centro - Oeste	43	50	66	84	103
Brasil	461	555	692	863	1.066

Fonte: Quadros 3.1, 3.1.1, 3.1.2 e 3.1.3 – Mapa 4, Bacen

CRESCIMENTO PORCENTUAL DAS REGIÕES

Mil Contratos			
Região	2007	2011	Δ%
Norte	10,2	30,5	198,8%
Nordeste	54,3	124,1	128,3%
Sudeste	243,1	591,2	143,1%
Sul	110,7	217,1	96,1%
Centro - Oeste	42,9	103,1	140,2%
Brasil	461	1.066	131,1%

Maior
crescimento na
menor base

Fonte: Quadros 3.1, 3.1.1, 3.1.2 e 3.1.3 – Mapa 4, Bacen

CONSOLIDAÇÃO DE DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CONSOLIDAÇÃO DE DADOS DAS PESQUISA DE MERCADO

- Iniciativa da CII para consolidar dados de diversas entidades
- Diferenças metodológicas
- Apresentação em 2011 das pesquisas de 2010
- Busca contínua de melhorias

14 ENTIDADES QUE REALIZARAM PESQUISAS EM 2011

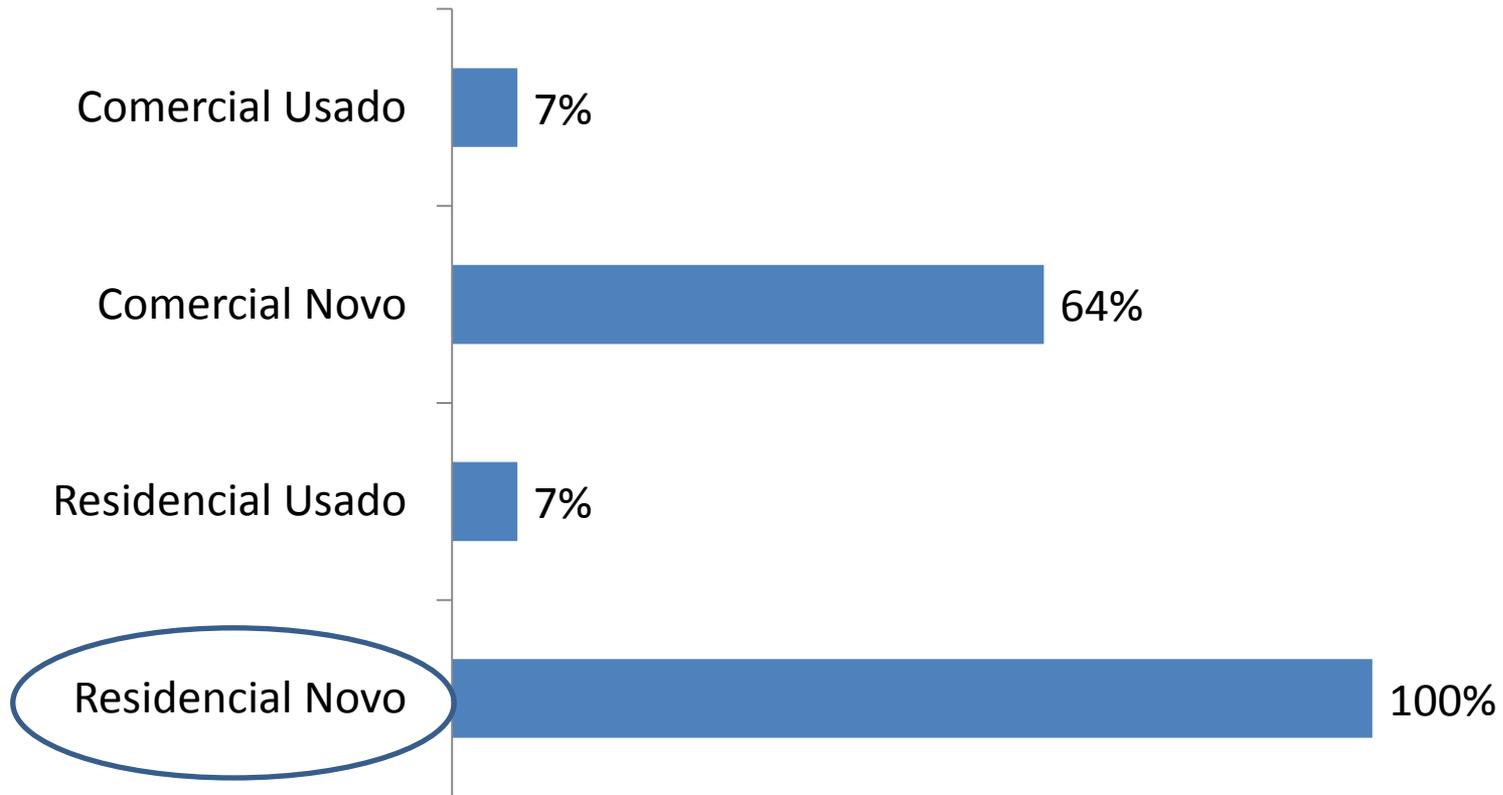
	ENTIDADES	REGIÃO
1	ADEMI-AL	Maceió
2	ADEMI-BA	Salvador e RMS
3	ADEMI-DF	Todas as Regiões Administrativas do Distrito Federal
4	ADEMI-GO	Goiânia e Aparecida de Goiânia
5	ADEMI-PE	Região Metropolitana do Recife
6	ADEMI-RJ	Município do Rio de Janeiro
7	SINDUSCON-CE	Região Metropolitana de Fortaleza - RMF
8	SECOVI-SP	Região Metropolitana de São Paulo
9	SINDUSCON-AM	Somente a capital Manaus
10	SINDUSCON-ES / ADEMI-ES	Grande Vitória (Vitória, Vila Velha, Cariacica e Serra) e Guarapari
11	SINDUSCON-MG	Cidade de Belo Horizonte
12	SINDUSCON-PR	Curitiba
13	SINDUSCON-RS	Porto Alegre
14	SINDUSCON-MT	Cuiabá-MT

VARIÁVEIS DAS PESQUISAS

ENTIDADES	Unidade Vendidas	Unidades Lançadas	Estoque Anterior	Estoque Final (Atual)	VG (Vendas)	VG (Lançamentos)	VSO / IVV
1 ADEMI-AL	✓	✓	✓	✓	●	●	✓
2 ADEMI-BA	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3 ADEMI-DF	✓	✓	✓	✓	●	●	●
4 ADEMI-GO	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5 ADEMI-PE	✓	✓	✓	✓	●	●	✓
6 ADEMI-RJ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7 SINDUSCON-CE	✓	✓	✓	✓	●	●	✓
8 SECOVI-SP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9 SINDUSCON-AM	✓	✓	✓	✓	●	●	✓
10 SINDUSCON-ES / ADEMI-ES	✓	✓	✓	✓	●	●	✓
11 SINDUSCON-MG	✓	✓	●	✓	●	●	✓
12 SINDUSCON-PR	●	✓	●	●	●	●	✓
13 SINDUSCON-RS	✓	✓	✓	✓	●	●	✓
14 SINDUSCON-MT	✓	✓	✓	●	●	●	●
✓ (SIM)	92,9%	100,0%	85,7%	85,7%	28,6%	28,6%	85,7%
● (NÃO)	7,1%	0,0%	14,3%	14,3%	71,4%	71,4%	14,3%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

TABULAÇÃO DOS DADOS DAS PESQUISAS

TIPOS DE IMÓVEIS CONSIDERADOS NA PESQUISA



IMÓVEIS NOVOS - MUNICÍPIOS PESQUISADOS

UF	Nº	MUNICÍPIO	ENTIDADE	PARTICIPAÇÃO % NO BRASIL		
				PIB 1	POPULAÇÃO 2	DOMÍCIlios 2
AM	1	Manaus	SINDUSCON-AM	1,25%	0,9%	0,8%
AL	2	Maceió	ADEMI-AL	0,32%	0,5%	0,5%
BA	3	Salvador	ADEMI-BA	1,01%	1,4%	1,4%
	4	Feira de Santana		0,20%	0,3%	0,3%
	5	Lauro de Freitas		0,08%	0,1%	0,1%
	6	Camaçari		0,38%	0,1%	0,2%
DF	7	Brasília	ADEMI-DF	4,06%	1,3%	1,3%
	8	Demais cidades satélites		0,28%	0,6%	0,57%
GO	9	Goiânia	ADEMI-GO	0,66%	0,7%	0,7%
	10	Aparecida de Goiânia		0,14%	0,2%	0,2%
PE	11	Recife	ADEMI-PE	0,77%	0,8%	0,8%
	12	Demais cidades da Região Metrop.		0,75%	1,0%	0,93%
RJ	13	Rio de Janeiro	ADEMI-RJ	5,43%	3,3%	3,6%
	14	Demais cidades do Estado		5,41%	5,0%	5,5%
CE	15	Fortaleza	SECOVI-CE	0,98%	1,3%	1,2%
	16	Maracanaú		0,11%	0,1%	0,1%
	17	Aquiraz		0,02%	0,0%	0,0%
	18	Eusébio		0,03%	0,0%	0,0%
PR	19	Curitiba	SINDUSCON-PR	1,41%	0,9%	0,9%
SP	20	São Paulo	SECOVI-SP	12,02%	5,9%	5,8%
	21	Demais cidades da Região Metrop.		6,45%	4,0%	3,7%
ES	22	Vitória	SINDUSCON-ES	0,61%	0,2%	0,2%
	23	Vila Velha		0,19%	0,2%	0,2%
	24	Serra		0,36%	0,2%	0,2%
	25	Cariacica		0,12%	0,2%	0,2%
	26	Guarapari		0,03%	0,1%	0,1%
MG	27	Belo Horizonte	SINDUSCON-MG	1,38%	1,2%	1,3%
MT	28	Cuiabá	SINDUSCON-MT	0,30%	0,3%	0,3%
RS	29	Porto Alegre	SINDUSCON-RS	1,17%	0,7%	0,9%
TOTAL				46%	32%	32%

1 – PIB de 2009

2 – Censo de 2010

LANÇAMENTOS DE UNIDADES RESIDENCIAIS

Período: Ano 2011

ENTIDADES	ADEMI-AL	ADEMI-BA	ADEMI-DF	ADEMI-GO	ADEMI-PE	ADEMI-RJ	SINDUSCON-CE	SECOVI-SP	SINDUSCON-AM	SINDUSCON-ES / ADEMI-ES	SINDUSCON-MG	SINDUSCON-PR	SINDUSCON-RS	SINDUSCON-MT	TOTAL
Unidades Lançadas	1,1	12,3	9,7	11,8	5,1	25,2	6,2	67,4	5,0	2,6	3,5	11,1	3,6	4,3	168,8
Amostra	●	90%	52%	95%	75%	80%	33%	90%	80%	70%	●	70%	60%	100%	
Un.Lanç. Estimadas	●	13,6	18,7	12,5	6,8	31,5	18,8	74,8	6,2	3,7	●	15,9	6,0	4,3	212,7

- 14 entidades possuem dados de vendas
- 12 entidades estimam amostras de 33% a 100% do universo
- A estimativa de lançamentos dessas 12 entidades é de 212,7 mil unidades

VENDAS DE UNIDADES RESIDENCIAIS NOVAS

Período: Ano 2011

Mil Unidades

ENTIDADES	ADEMI-AL	ADEMI-BA	ADEMI-DF	ADEMI-GO	ADEMI-PE	ADEMI-RJ	SINDUSCON-CE	SECOVI-SP	SINDUSCON-AM	SINDUSCON-ES / ADEMI-ES	SINDUSCON-MG	SINDUSCON-PR	SINDUSCON-RS	SINDUSCON-MT	TOTAL
Unidades Vendidas	0,9	9,5	9,8	14,2	5,6	18,1	6,3	52,8	5,1	3,7	3,7	●	3,7	2,5	135,9
Amostra	●	90%	52%	95%	75%	80%	33%	90%	80%	70%	●	●	60%	100%	
Un.Vendidas Estimadas	●	10,6	18,8	14,9	7,4	22,6	19,2	58,7	6,4	5,3	●	●	6,2	2,5	172,5

- 13 entidades possuem dados de vendas
- 11 entidades estimam amostras de 33% a 100% do universo
- A estimativa de vendas dessas 11 entidades é de 172,5 mil unidades

OFERTA FINAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS

Período: Dez/2011

Mil Unidades

ENTIDADES	ADEMI-AL	ADEMI-BA	ADEMI-DF	ADEMI-GO	ADEMI-PE	ADEMI-RJ	SINDUSCON-CE	SECOVI-SP	SINDUSCON-AM	SINDUSCON-ES / ADEMI-ES	SINDUSCON-MG	SINDUSCON-PR	SINDUSCON-RS	SINDUSCON-MT	TOTAL
Estoque Atual	1,2	13,0	8,5	13,0	3,2	15,4	4,9	35,6	4,9	4,8	2,0	●	4,1	3,4	114,2
Amostra	●	90%	52%	95%	75%	80%	33%	90%	80%	70%	●	●	60%	100%	
Estoq. Atual Estimado	●	14,4	16,3	13,7	4,3	19,3	14,9	39,6	6,1	6,9	●	●	6,9	3,4	145,9

- 12 entidades possuem dados de Oferta Final
- 9 entidades estimam amostras de 33% a 90% do universo
- A estimativa de Oferta Final dessas 9 entidades é de 145,9 mil unidades em Dez/11

VSO/IVV – ÍNDICES DE VENDAS – IMÓVEIS RES. NOVOS

Média do período de Jan/11 a Dez/11

ENTIDADES	ADEMI-AL	ADEMI-BA	ADEMI-DF	ADEMI-GO	ADEMI-PE	ADEMI-RJ	SINDUSCON-CE	SECOVI-SP	SINDUSCON-AM	SINDUSCON-ES/ ADEMI-ES	SINDUSCON-MG	SINDUSCON-PR	SINDUSCON-MT	SINDUSCON-RS	TOTAL
VSO/IVV Médio	6,0%	6,6%	●	8,4%	13,9%	9,8%	11,3%	13,6%	10,1%	7,1%	14,5%	10,6%	●	8,7%	10,1%

VSO/IVV – ÍNDICES DE VENDAS – IMÓVEIS RES. NOVOS

Ranking de VSO Médio – Ano de 2011

	ENTIDADES	IVV 2011
1	SINDUSCON-MG	14,5%
2	ADEMI-PE	13,9%
4	SECOVI-SP	13,6%
5	SINDUSCON-CE	11,3%
6	SINDUSCON-PR	10,6%
7	SINDUSCON-AM	10,1%
8	ADEMI-RJ	9,8%
9	SINDUSCON-RS	8,7%
10	ADEMI-GO	8,4%
11	SINDUSCON-ES / ADEMI-ES	7,1%
12	ADEMI-BA	6,6%
14	ADEMI-AL	6,0%

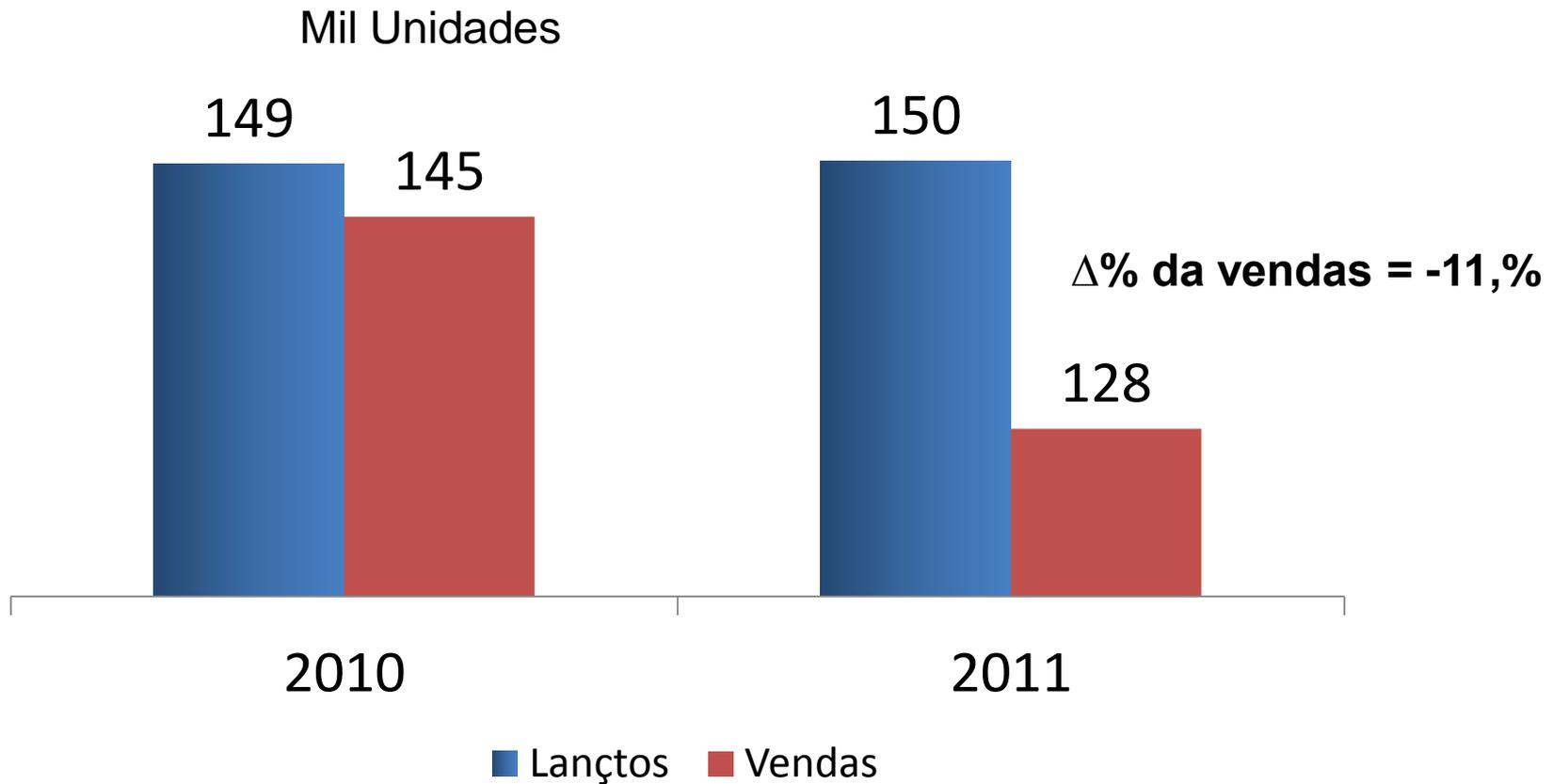
PESQUISAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Dez cidades mais populosas do Brasil possuem pesquisa de mercado

1. São Paulo (SP) ✓
2. Rio de Janeiro (RJ) ✓
3. Salvador (BA) ✓
4. Brasília (DF) ✓
5. Fortaleza (CE) ✓
6. Belo Horizonte (BH) ✓
7. Manaus (AM) ✓
8. Curitiba (PR) ✓
9. Recife (PE) ✓
10. Porto Alegre (RS) ✓

LANÇTOS. E VENDAS DE UNIDADES RESIDENCIAIS NOVAS

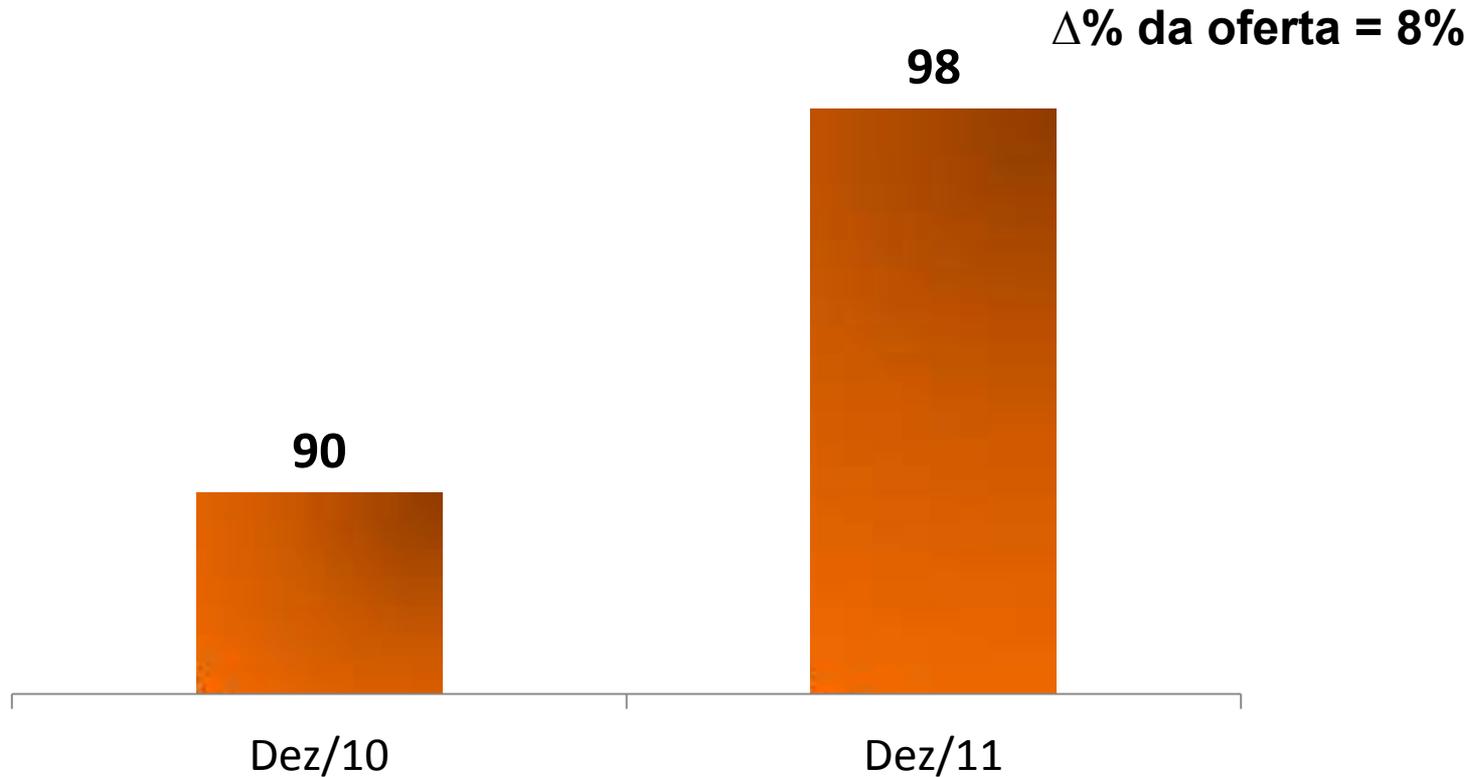
Pesquisas de diversas cidades consolidadas



Obs.: Dados de doze entidades.

As entidades que não possuíam dados nos dois anos não foram contabilizadas para efeito de comparação

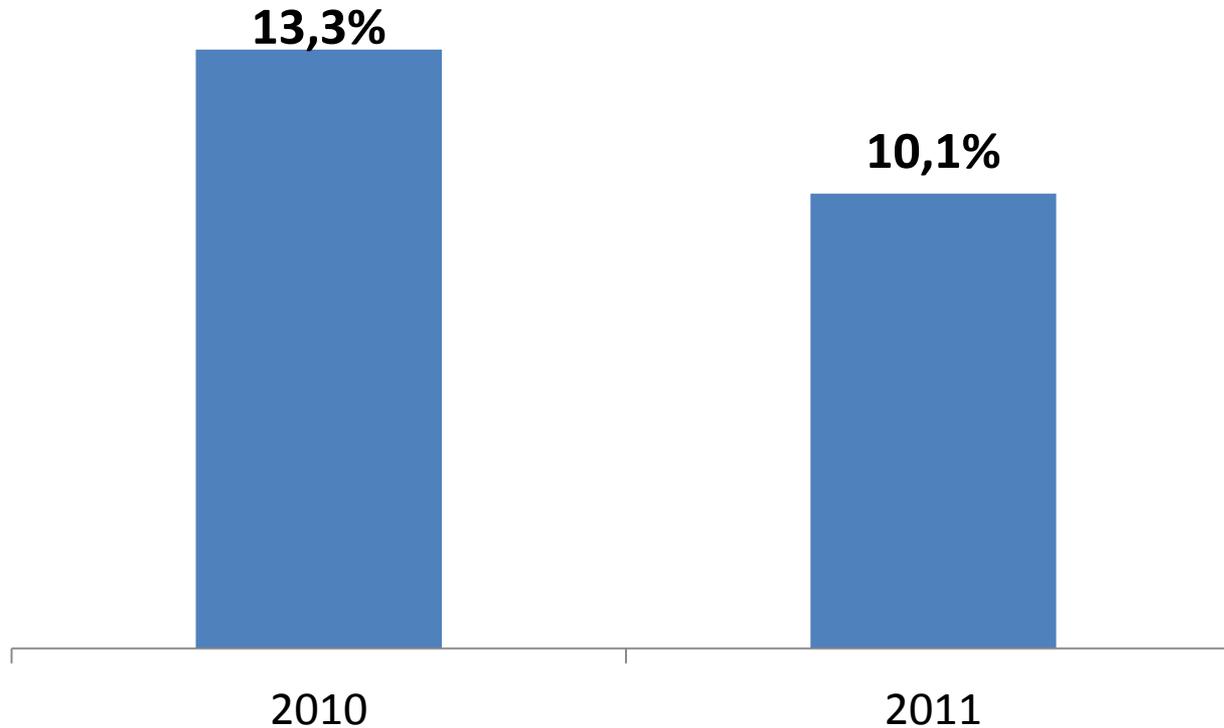
OFERTA FINAL DE UNID. RESIDENCIAIS



Obs.: Dados de onze entidades.

As entidades que não possuíam dados oferta nos dois anos não foram contabilizadas para efeito de comparação

VSO/IVV – ÍNDICES DE VENDAS – IMÓVEIS RES. NOVOS



Obs.: Média aritmética dos dados das entidades que responderam

TENDÊNCIA DE MERCADO

MOVIMENTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

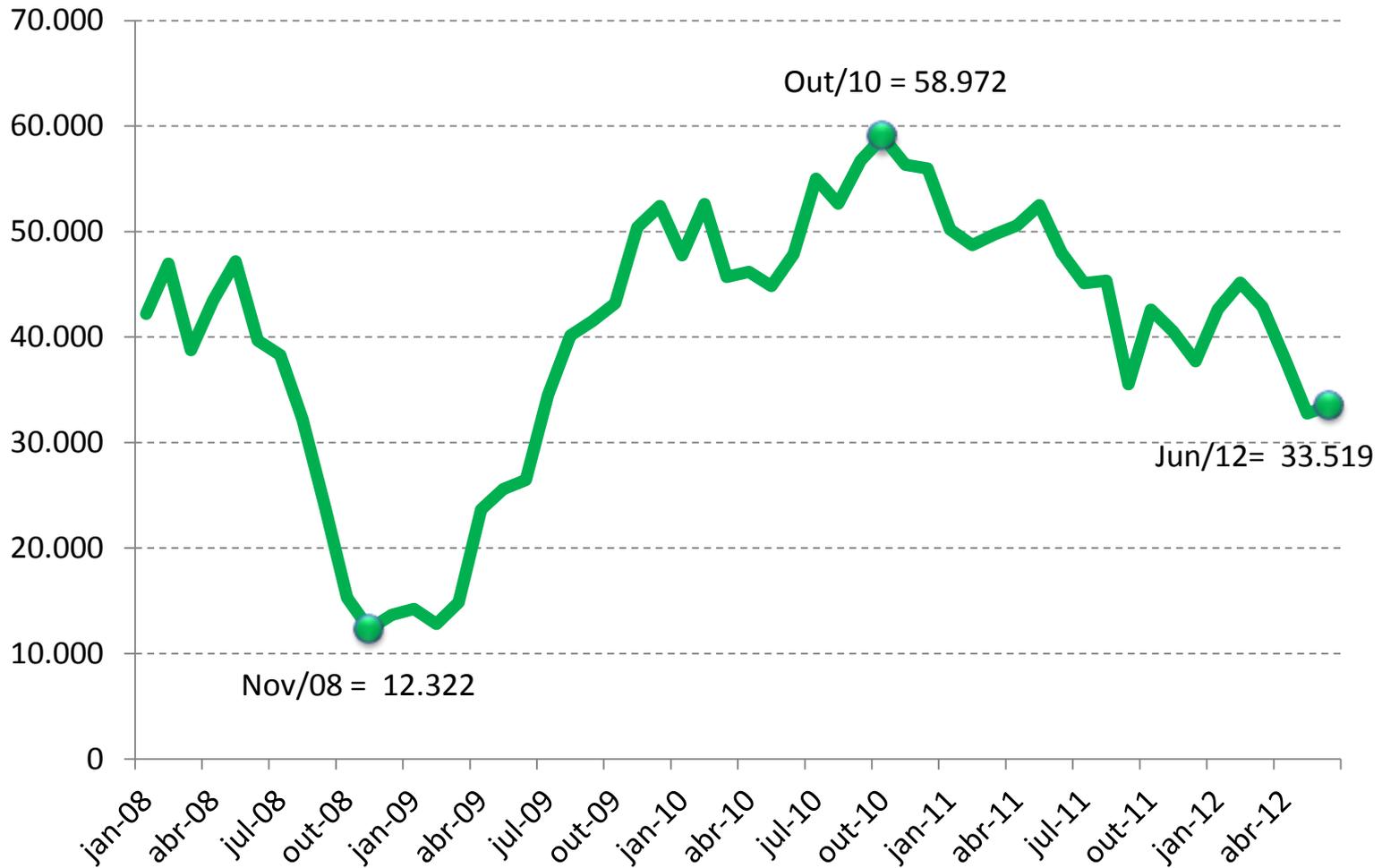
- **2005 à 2007** – Abertura de Capital de 22 Empresas do setor (IPO) – Hoje são 18 Empresas;
 - Fase 1: Geração de *Land Bank*;
 - Fase 2: Expansão cidades/capitais - parcerias ou *Joint Ventures* - grandes VGV's (ano de 2007 e meados de 2008).
 - Fase 3: Geração de Caixa

MOVIMENTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Outro tipo de avaliação – Relatórios Trimestrais

- Empresas revisam seus *guidances*;
- Busca de retomada de margem;
- Reestruturação administrativa;
- Melhoria no desempenho operacional;
- Reavaliação da dimensão geográfica de atuação;
- Retorno ao mercado mais tradicional (segmento médio e alto padrão).

VALOR DE MERCADO DAS INCORPORADORAS



FONTE: ECONOMÁTICA

*ULTIMA COTAÇÃO = 21/06/12

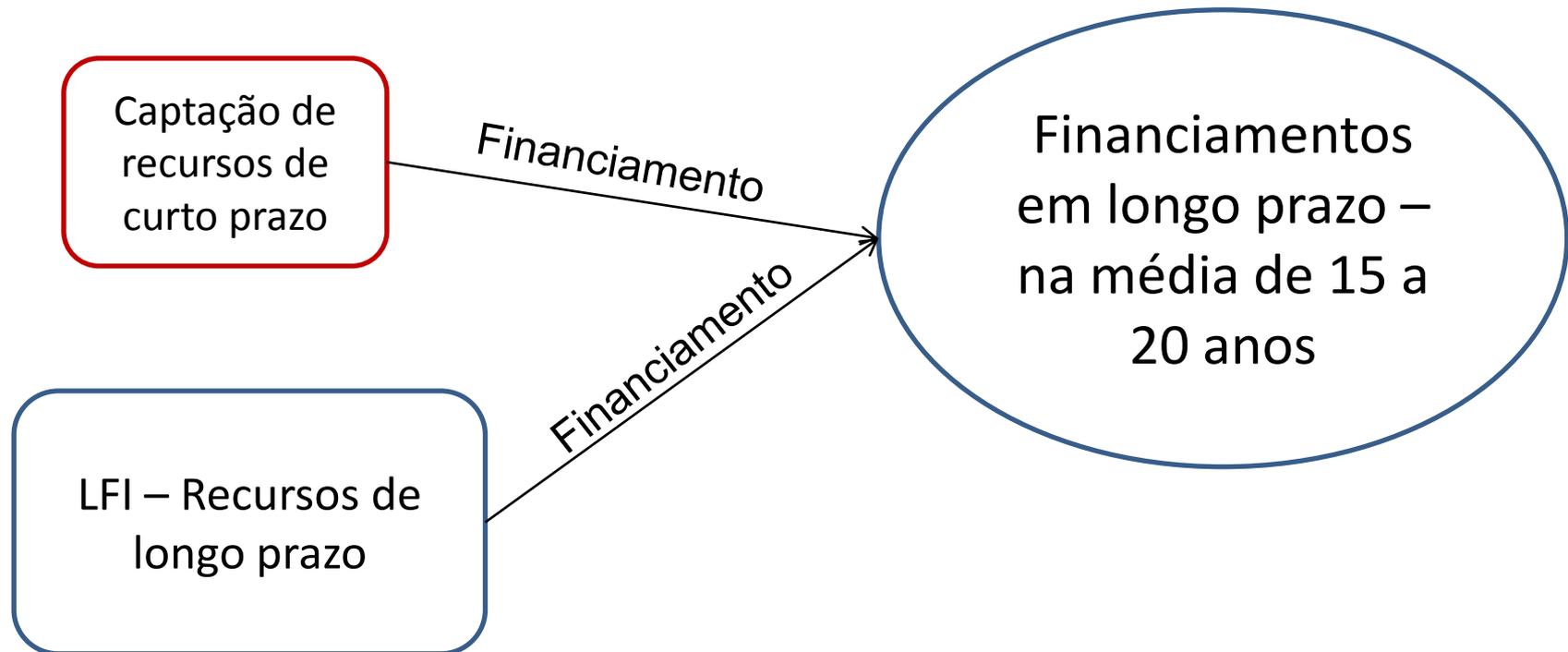
Dois Principais Instrumentos do Mercado de Capitais

- **CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários**
 - **FI – Fundo Imobiliário**

Ainda pouco significativos

COVERED BONDS

PROPOSTA PARA TRANSFORMAR :



TÍTULO BASTANTE UTILIZADO NA EUROPA

LFI – LETRA FINANCEIRA IMOBILIÁRIA

- Abecip – Defende sua implantação no Brasil e
- Banco Mundial – Auxilia o Governo na implantação

Ainda gera dúvidas no mercado imobiliário:

1. Recursos adicionais aos existentes?
2. Recursos “direcionados” ao mercado imobiliário?
3. Propiciará a desconcentração bancária?
4. Mercado de capitais – não intermediação;
5. Governança da operação;
6. Trará benefício para os compradores?

LFI – LETRA FINANCEIRA IMOBILIÁRIA

LFI – Foi apresenta em 2010 no evento sobre Crédito Imobiliário do Bacen em Fortaleza

GRUPO DE TRABALHO SECOVI-SP

Analisar a proposta e ganhar entendimento

OBRIGADO

João Crestana / Celso Petrucci