



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



BOLETIM DE MERCADO
MAIO/2016

BOLETIM DE MERCADO - MAIO DE 2016

Inauguramos nosso Boletim Mercado em um dos momentos mais recessivos da economia do país. Entretanto, quando ocorrem crises, existem oportunidades. Iremos discutir oportunidades adiante.

Relativo aos números que ilustram o panorama atual do mercado imobiliário, iremos comentar o índice FipeZap de imóveis, melhor índice para retratar o comportamento geral do mercado de imóveis.

No acumulado de 12 meses do FipeZap composto, índice formado pelas principais capitais do país, (incluindo São Paulo e Rio de Janeiro) o valor já registra queda nominal dos preços de 0,5%. Esse valor, considerando a inflação acumulada do período, registra uma perda cumulativa real de 12,48% em 1 ano.

Considerando um período de três anos houve aumento nominal do preço dos imóveis em 16,8%. Embora exista aumento nominal dos preços, houve diminuição real (quando descontada a inflação) de 8,1% em três anos. **Conclui-se, portanto, que o preço dos imóveis nos últimos três anos não acompanha o valor da inflação.** Este efeito do descolamento dos preços versus inflação acentua-se neste último ano, com queda nominal do preços.

Nossa vivência corrobora as estatísticas divulgadas. As taxas de vacância dos imóveis comerciais permanece crescendo, sendo que este valor tende a aumentar quando verificamos que existem ainda muitos empreendimentos na iminência de serem entregues. Estes empreendimentos, visando o mercado *corporate*, foram planejados na época do boom imobiliário.

Em relação ao mercado de imóveis residenciais existe o mesmo efeito: mercado em depressão com inevitável aumento de oferta de imóveis oriundos de empreendimentos sendo entregues.

O que fazer?

O motor da expansão do mercado imobiliário dos últimos anos ocorreu por força do mercado de crédito. Atualmente as condições para financiamento estão mais restritivas e escassas.

Não existe, nestas condições adversas, ânimo dos bancos nem dos consumidores (famílias endividadas e inseguras) em firmar novos contratos. Do lado dos bancos diminuiu as fontes de captação (diminuição dos recursos de poupança) e aumento do risco (aumento da inadimplência e deterioração das condições macroeconômicas). Do lado dos consumidores houve diminuição real da renda, diminuição da confiança das famílias e aumento dos custos com financiamentos (aumento da taxa de juros). Do lado dos investidores, com aumento da taxa de juros, existe preferência em aportar recursos em títulos de dívida do governo em detrimento de *securities* imobiliários ou mesmo compra direta de imóveis.

A perspectiva, portanto, não vislumbra melhora do cenário a curto prazo. Por outro lado, em um ambiente de incertezas, o imóvel ainda é visto como fonte segura de investimentos (sem risco de *default*). O mercado, portanto, é oportuno para quem dispõe de liquidez (recursos disponíveis) para efetuar compras de imóveis com descontos médios acima de 10%. Em um mercado normal a faixa de descontos oscilaria no máximo até 10%.