

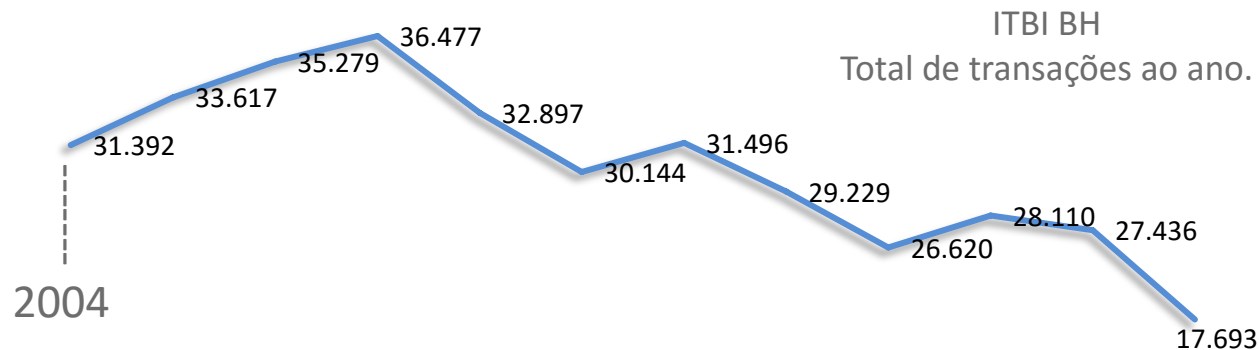


Secovi MG

Contexto e desafios do mercado imobiliário no Brasil

agosto | 2016

Breve histórico do mercado



29 anos

1.994

Real

1.980

2.001

2.007

2.009

2.010

2.016

?

627.342 unidades financiadas. Final do BNH em 1986.

O mercado sobrevive predominantemente com financiamentos próprios

Marco regulatório SFI
Securitizações

R\$ 49,6 bilhões de financiamentos ou 2,56% do Pib

Rompemos a barreira de 1 milhão de unidades financiadas totalizando mais de R\$ 80 bilhões.

Mercado precifica a crise e retrocede aos patamares da primeira década deste milênio.

Hiperinflação 5 moedas em 8 anos
Cruzado, Cruzado Novo, Cruzeiro, Cruzeiro Real e Real

Déficit habitacional na casa dos 7.2 milhões de unidades

Começa a Internet no Brasil

Abertura de capital de incorporadoras e imobiliárias

Atingimos 669.809 unidades financiadas quebrando o recorde de 1.980

Fim do ciclo do boom imobiliário.

Déficit habitacional cai para 5,8 milhões de unidades

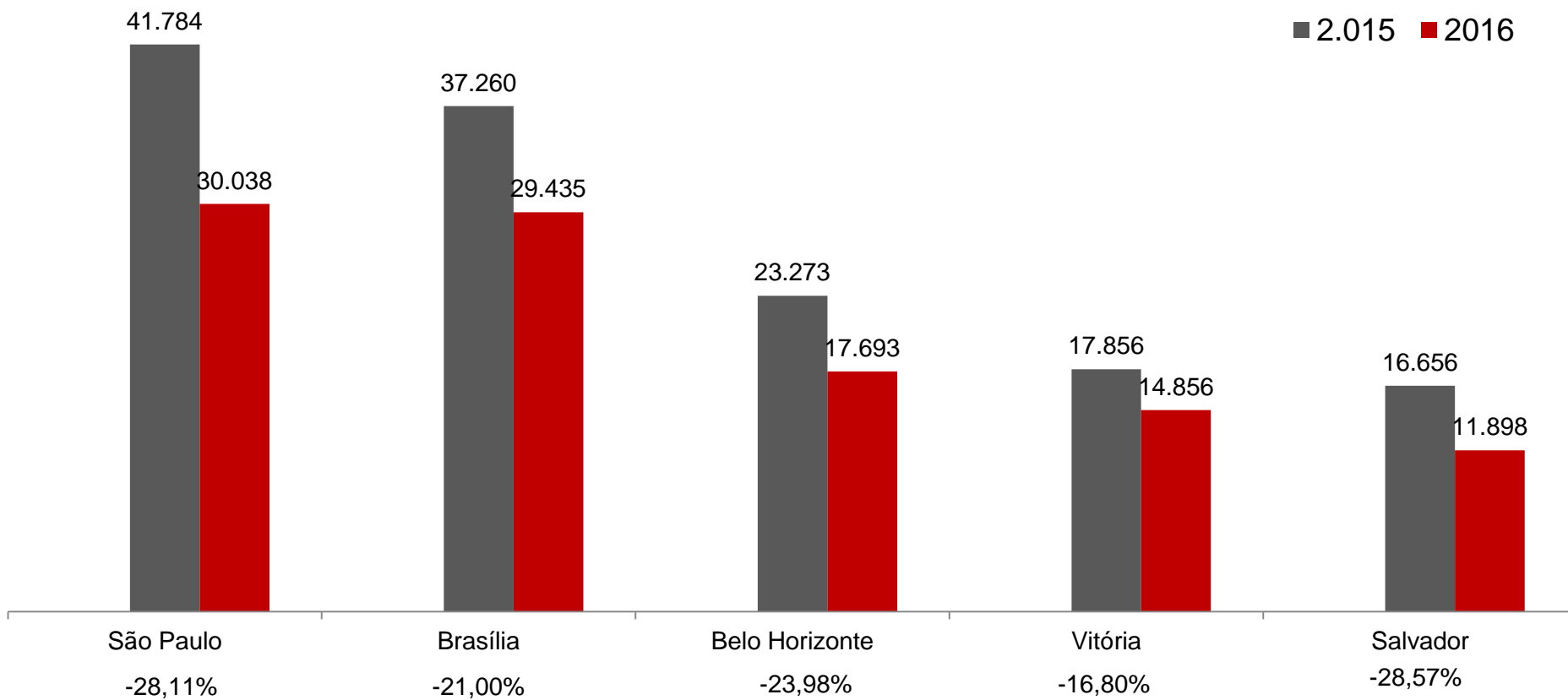


Secovi MG



Número total de transações

1º trimestre de 2016

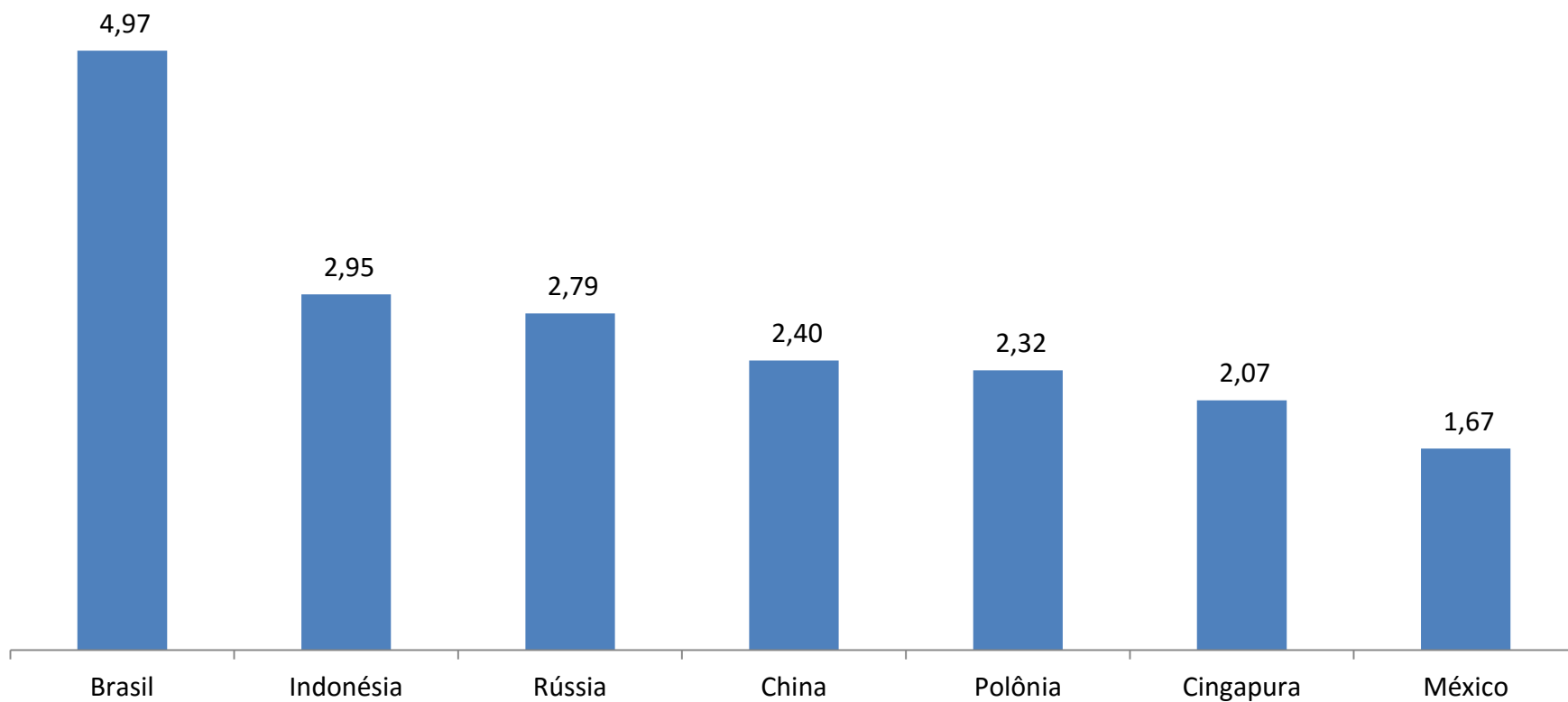




Secovi MG

Ranking mundial dos juros reais

julho de 2016





Secovi MG

Valor médio dos apartamentos em BH x aplicação a 100% do CDI x taxa real de juros

julho de 2016

Taxa no período = 390,43%

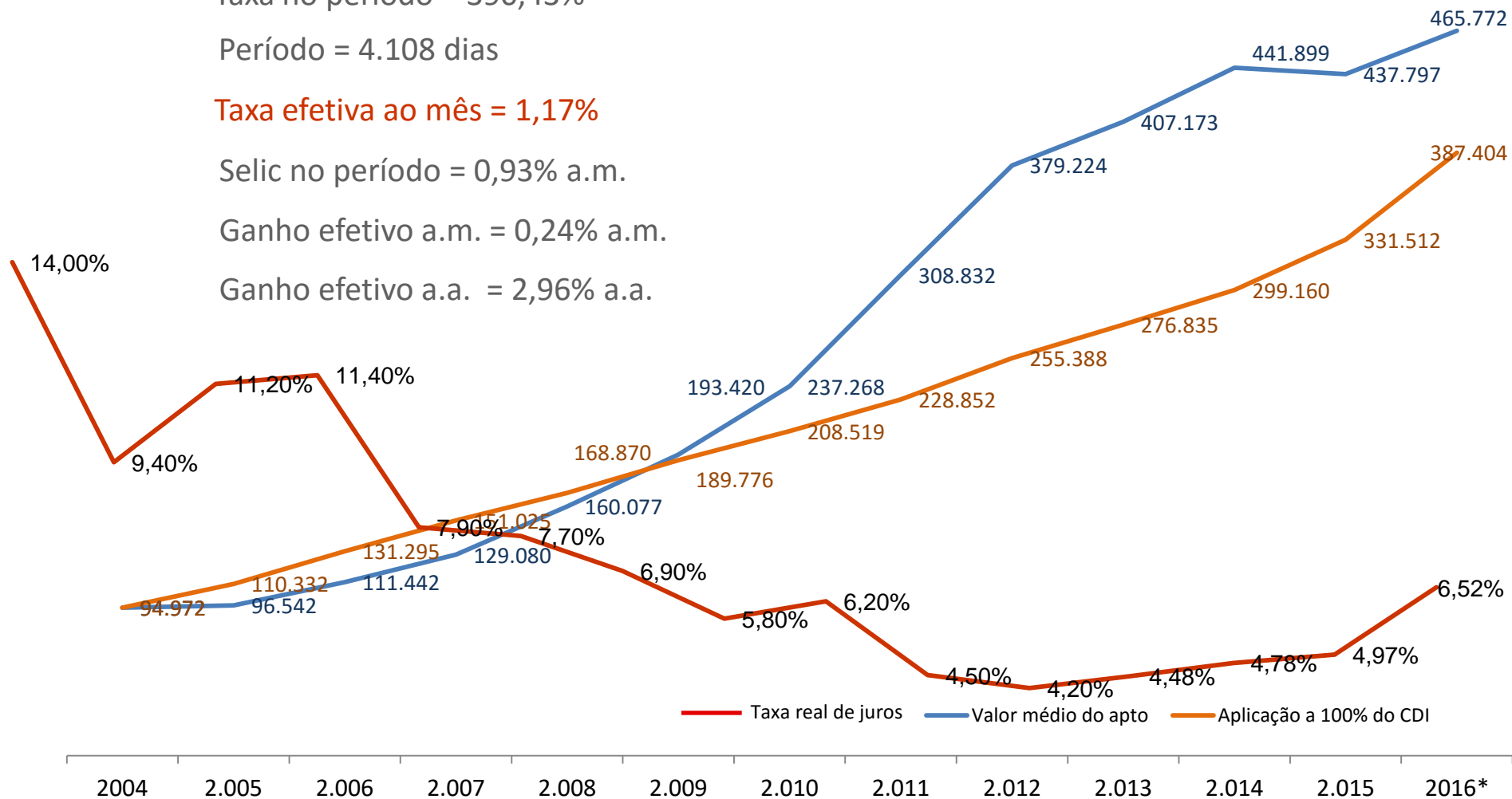
Período = 4.108 dias

Taxa efetiva ao mês = 1,17%

Selic no período = 0,93% a.m.

Ganho efetivo a.m. = 0,24% a.m.

Ganho efetivo a.a. = 2,96% a.a.



Fonte: Data Secovi MG | Bacen – Julho 2016 - comparação gráfica ilustrativa



Secovi MG



Secovi MG

Apto 3 quartos seminovo | zona sul | 85 m² – 2 vagas

Preço médio em 09/05/2008	R\$ 290.000,00
Preço médio em 10/03/2014	R\$ 670.000,00
Valorização	131,03%
Período	2.131 dias
Taxa efetiva ao mês	1,19% a.m.
CDI no período	73,78% = 0,78% a.m.
Ganho real bruto	0.41% ou 5,03% a.a.



Secovi MG



Secovi MG

Apto 3 quartos seminovo | zona sul | 85 m² – 2 vagas

Preço médio em 09/05/2008	R\$ 290.000,00
Preço médio em 25/07/2016	R\$ 625.000,00
Valorização	115,52%
Período	2.999 dias
Taxa efetiva ao mês	0,77% a.m.
CDI no período	130,65% = 0,84% a.m.
Perda	-0.07% ou -0,83% a.a.



R\$ 32.844

Pib per capita

1.484

transações por mês

Mercado em Belo Horizonte | venda

R\$ 667 milhões

negociados mensalmente

R\$ 21 milhões

comissões pagas mensalmente



114 mil

imóveis alugados

14,5%

do estoque total de imóveis

Mercado em Belo Horizonte | locação



157 mil

imóveis alugados
(20% do total)

R\$ 8.8 milhões

comissões pagas mensalmente

(supondo que 70% sejam administrados | valor médio R\$ 700 com taxa de 8%)
Fonte: Netimóveis Brasil | Julho 2016



Desafios

Video
locadoras

Lan House

Taxi

Kodak





Inovação disruptiva



Economia colaborativa Economia compartilhada



B *bitcoin*

Criptal currance

Economia Colaborativa

Peer to peer

Startups

Bens comuns colaborativos

Inteligência artificial

Prosumidores versus consumidores

Empreendedores sociais

3ª Revolução Industrial

Fintech's

Crowdfunding

Digital payments

Internet das coisas

Redes N | N

negócio x negócio

Carro autônomo

Blockchain

Economia lateral

Hackathons

Organizações Exponenciais | Exo



Secovi MG



Secovi MG

N | N



STAR ALLIANCE

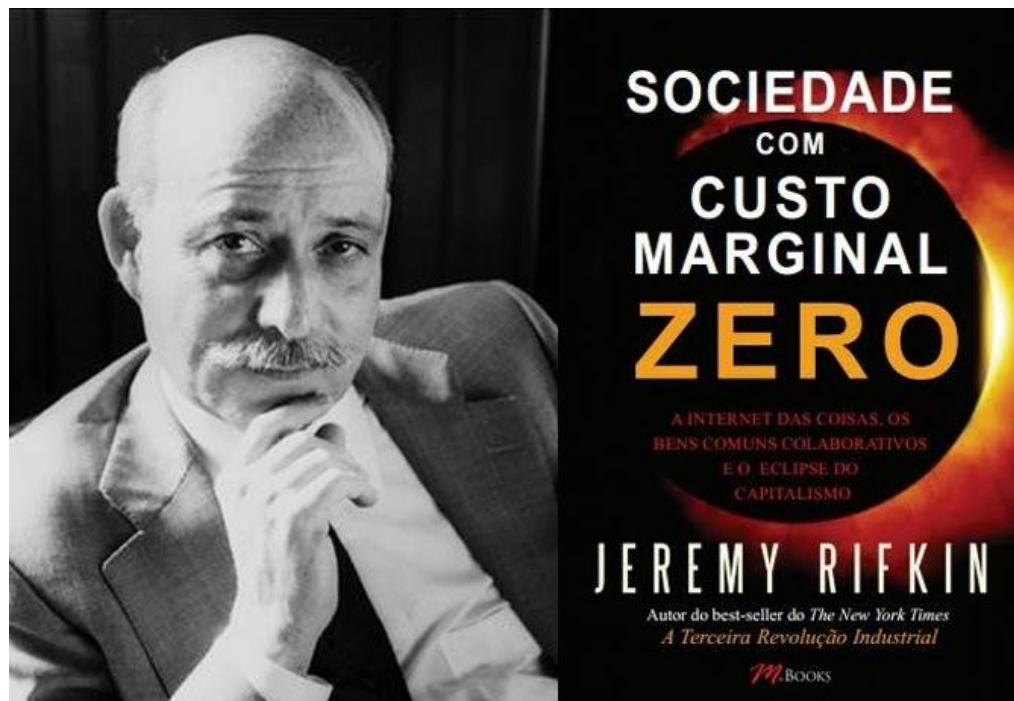




Secovi MG



Secovi MG



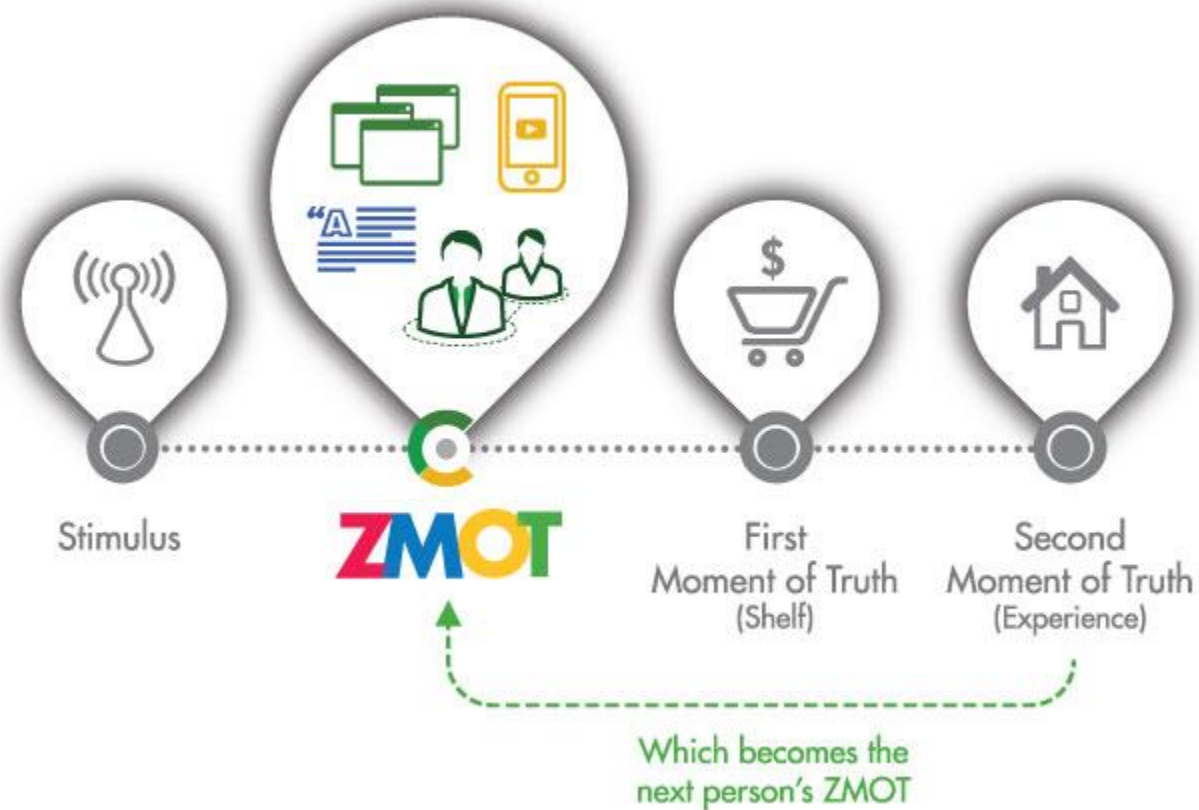
“O capitalismo perderá a dominância e dará lugar à economia colaborativa, compartilhada, em meados do século 21”.



Secovi MG



Secovi MG





Secovi MG

Fundamentos positivos

- .: Ajustamento do mercado “precificando” a oferta atual.
- .: Os canais digitais apresentam novas e promissoras oportunidades.
- .: Fenômeno do bônus demográfico (as crianças dos anos 80 e 90 são os compradores de hoje) => 23 milhões de novas moradias nos próximos 15 anos.
- .: Programa “minha casa minha vida” com expressivo alcance no segmento popular e capacidade de propulsão dos demais segmentos.
- .: Crescimento das operações do SFI, como a securitização dos ativos imobiliários.
- .: Coerência das taxas de valorização dos imóveis (média) em relação às taxas de juros praticadas no país.
- .: Selic (alta) e com viés de baixa, o que permite manobras de fomento macroeconômicas.



Secovi MG

Apresentação disponível em:

ariano.com.br

