

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

1

Nota da 50a. Reunião

Expectativas para o Mercado de Real Estate Brasileiro em 2020 - 2021

Em sua última reunião do ano, é usual que o Comitê de Mercado se dedique à construção de prognósticos para os próximos anos.

A consulta que amparou as respostas desta Nota pautaram-se em duas auscultas: a primeira, aos próprios membros do Comitê de Mercado, enquanto a segunda se deu a membros pertencentes à *mailing list* do próprio NRE, em sua maioria, composto por profissionais atuantes no setor de real estate. As respostas aqui registradas trazem, separadamente, as posições de cada grupo.

As respostas foram colhidas na semana imediatamente anterior à reunião e contaram com até 17 respostas dos 21 membros do Comitê de Mercado (CM), enquanto 53 foram as posições colhidas junto ao grupo mais amplo, independentemente do sub-setor ao qual o respondente se vincula, da região geográfica ou do tipo de atuação no real estate.

Os resultados que o setor apresentou ao final de 2019, ainda que pontuais, foram o principal norte para a construção das questões e captura das expectativas para ambos os grupos de respondentes, mesmo se reconhecendo que ainda são insuficientes para o traçado de projeções mais consistentes para os anos que se seguem.

Adiante encontram-se apresentadas as questões propostas na enquete, as respostas do Comitê e do grupo expandido de consulta, com especial destaque às percepções divergentes entre os grupos e dos comentários observados durante as discussões.

Seguem a Enquete, as Respostas e os Comentários.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

2

I. MERCADO RESIDENCIAL E DE CRÉDITO

1. Neste ano de 2019 e, em especial, no segundo semestre, verificou-se um crescimento expressivo na comercialização de novas unidades residenciais, nos diferentes segmentos, apontando para uma maior aproximação aos volumes médios históricos observados na cidade de São Paulo.

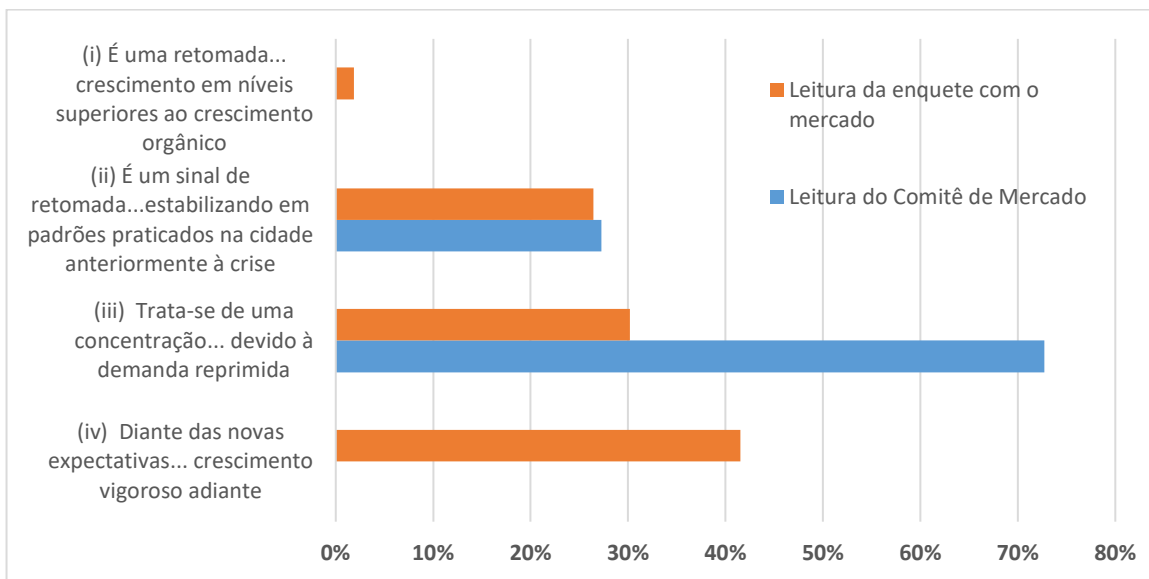
Na sua opinião, tal crescimento se deve a:

- (i) É uma retomada que dita novas referências para a comercialização na cidade, fomentada pelas novas condições de financiamento (SELIC baixa e financiamentos atrelados ao IPCA), e que **deve crescer em níveis superiores aos ditados pelo crescimento orgânico da população e das rendas;**
- (ii) É um sinal de retomada, intensificado por demanda reprimida, mas que aponta para um crescimento na colocação de unidades, resgatando e se **estabilizando nos padrões praticados na cidade anteriormente à crise;**
- (iii) Trata-se de uma **concentração de escoamento devido à demanda reprimida** em períodos anteriores. Esse movimento ainda se acentuou em decorrência da percepção de crescimento para os preços. No entanto, nos próximos dois anos, essa demanda só se sustentará se encontrar crescimento muito acentuado na economia;
- (iv) Diante das novas expectativas para o crescimento da economia, trata-se do início de um **crescimento vigoroso**, alterando de forma irreversível as referências de absorção na cidade de São Paulo.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

3



Comentários:

- Observa-se uma divergência de percepções entre o Comitê de Mercado e o ambiente mais amplo dos diferentes agentes. Enquanto a leitura do CM revela uma tendência equilibrada para os próximos 2 anos a partir dos resultados lidos ao final de 2019, a percepção mais ampla traz uma expectativa de resultados focada numa retomada mais robusta nos indicadores do mercado residencial.
- Foram 53 as respostas capturadas para esta questão e convém destacar que nessa massa de respostas há agentes de diferentes categorias, atuantes em diferentes clusters do mercado nacional, o que pode ter levado a diferentes percepções quanto à intensidade de possível retomada adiante.

COMITÊ DE MERCADO

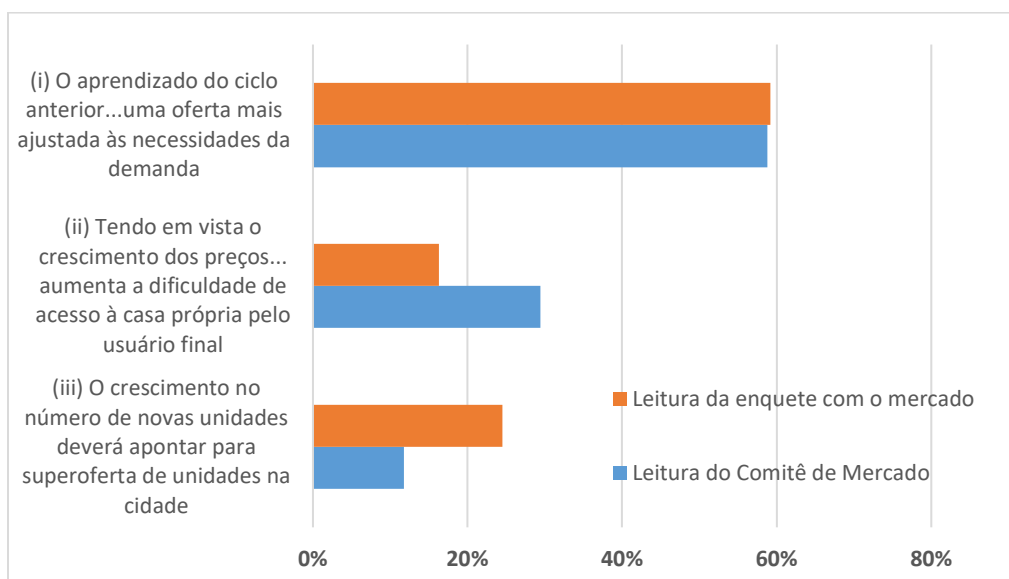
reunião de 26 de novembro de 2019

4

2. Neste ano de 2019 e, em especial, no segundo semestre, verificou-se um crescimento expressivo na comercialização de novas unidades residenciais, nos diferentes segmentos, apontando para uma maior aproximação aos volumes médios históricos observados na cidade de São Paulo.

Na sua opinião:

- (i) O aprendizado do ciclo anterior será o motor da nova oferta que, contido o fator dos distratos ocorrido no passado, levaria a **uma oferta mais ajustada às necessidades da demanda**, pautada pela diversidade no desenho dos produtos, seja para atender aos investidores, seja para atender aos compradores finais.
- (ii) Tendo em vista o crescimento dos preços, **aumenta a dificuldade de acesso à casa própria pelo usuário final**, podendo se consolidar um mercado de locação na cidade, cujas unidades seriam absorvidas por investidores com foco na renda derivada da locação;
- (iii) O crescimento do número de lançamento de novas unidades deverá apontar para **superoferta de unidades na cidade**, fato que deverá levar as empresas a uma futura pressão na redução dos preços pelo descasamento da demanda;



COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

5

Comentários:

- Existe preocupação com a abrupta elevação da oferta de novas unidades, sobretudo com a concentração intensa em determinados segmentos, condição que pode estar repetindo situações de super-oferta em passado não tão distante. Do ponto de vista de dimensão da oferta, a questão que se coloca é se vai haver demanda para absorvê-la, lembrando que parte expressiva das aquisições ocorreu por investidores e não pelos usuários finais.
- O mercado de locação residencial poderia ser beneficiado por esta oferta que, no entanto, estaria mais concentrada em unidades de 1 ou 2 dormitórios, mas não em estúdios (unidades de cômodo único), que respondem pelo maior nível de oferta. Por ser um produto novo, o mercado ainda não está testado para tal produto. Em nível internacional, o que se observa é que unidades com tais características são comercializadas a preços mais acessíveis, ao contrário do que se observa em São Paulo, no qual os preços unitários dessas unidades estão bem elevados. Para efeito de locação, a rentabilidade dessas operações no mercado internacional é usualmente elevada, mas o mercado local pode não se mostrar sustentável para esses padrões.
- O investidor qualificado pode estar sendo levado por uma expectativa mais agressiva de padrões de renda a alcançar, mas o poupador, não afeto aos movimentos do mercado de real estate, pode estar sendo movido pela busca de remunerações mais agressivas, dado o atual patamar da taxa de juros, aliada à maior disponibilidade de financiamento, trazendo uma liquidez que auxilia o escoamento dos produtos.
- Por fim, aspecto destacado recorrentemente nas reuniões do CM, refere-se à rigidez que o PDE vem emprestando em grande medida ao direcionamento da oferta que, ao lado da LUPOS da cidade de São Paulo, auxilia na profusão de tais formatos, com destaque para as unidades ditas nR – não residenciais. São estoques expressivos de unidades que não podem ser vendidas, parte delas vem sendo absorvidas em operações hoteleiras que, no entanto, tornam-se operações complexas, sobretudo pela inexistência de escala econômica para a operação.

COMITÊ DE MERCADO

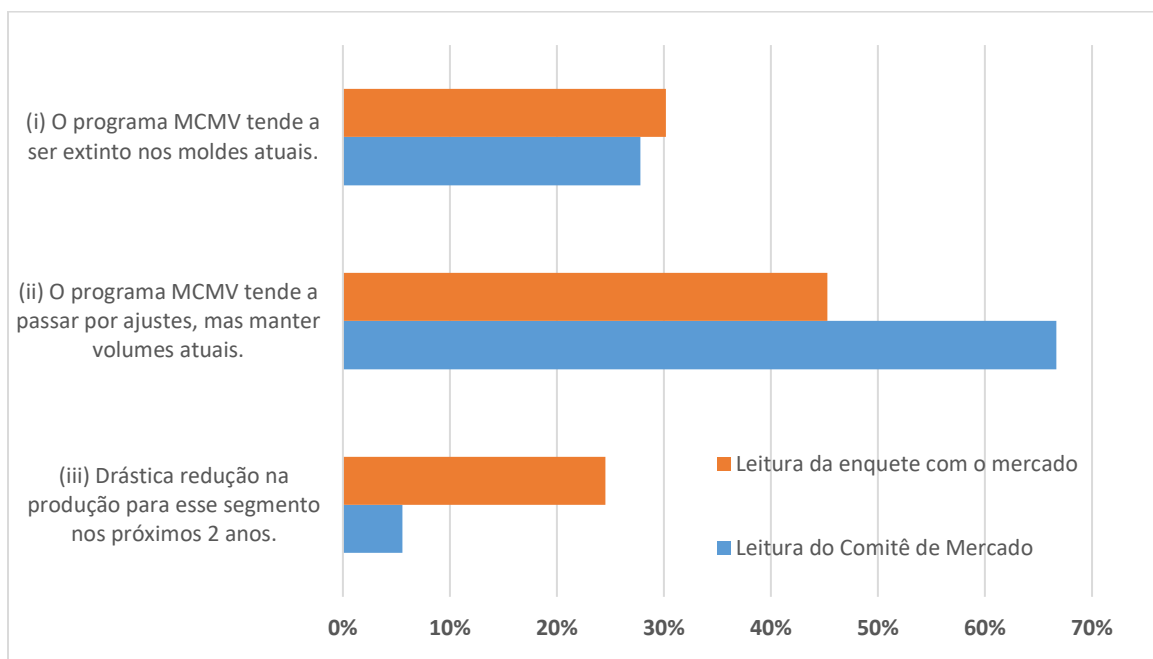
reunião de 26 de novembro de 2019

6

3. Espera-se um novo formato para o atual programa MCMV, reduzindo-se o montante atualmente destinado ao subsídio que o governo federal concede para a habitação da baixa renda, bem como numa limitação do uso do FGTS para esse atendimento.

Nesse sentido:

- (i) O programa MCMV **tende a ser extinto nos moldes atuais**, mas deverá dar lugar a programa(s) alternativo(s), porém mantido o foco na provisão de habitação para esse público;
- (ii) O programa MCMV **tende a passar por ajustes**, mas procurando-se manter os volumes de contratações atuais;
- (iii) A produção de habitação para o público hoje atendido pelo MCMV tende a se contrair, levando a uma **drástica redução na produção para esse segmento nos próximos 2 anos**.

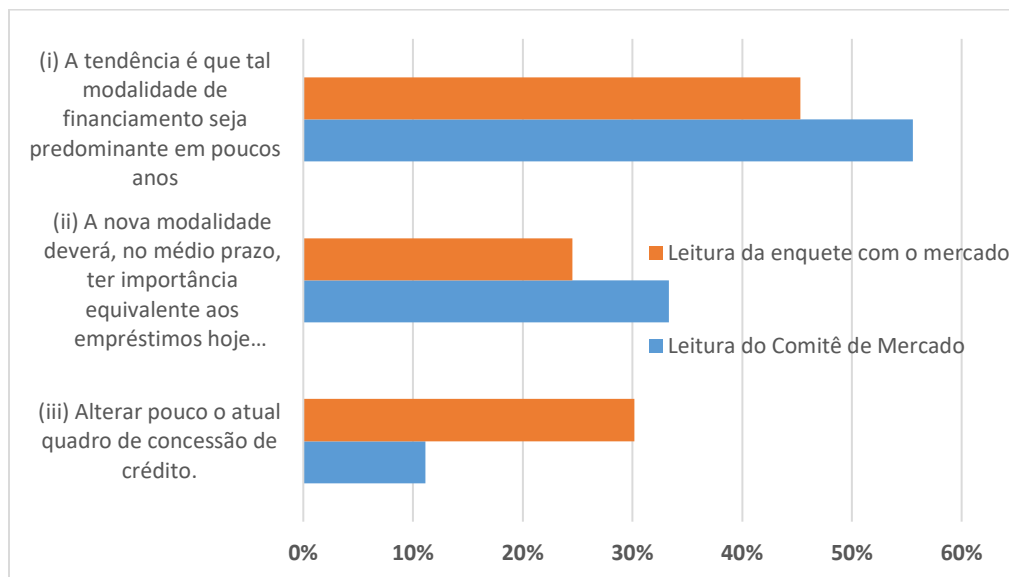


COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

7

4. A nova modalidade de crédito com reajuste atrelado ao IPCA em conjunto com a redução da taxa SELIC deverá:
- (i) Mantida a inflação em padrões historicamente baixos, **a tendência é que tal modalidade de financiamento seja predominante em poucos anos.**
 - (ii) **A nova modalidade deverá, no médio prazo, ter importância equivalente aos empréstimos hoje ajustados pela TR;**
 - (iii) **Alterar pouco o atual quadro de concessão de crédito,** já que as rendas não crescerão na mesma proporção no período;



Comentários:

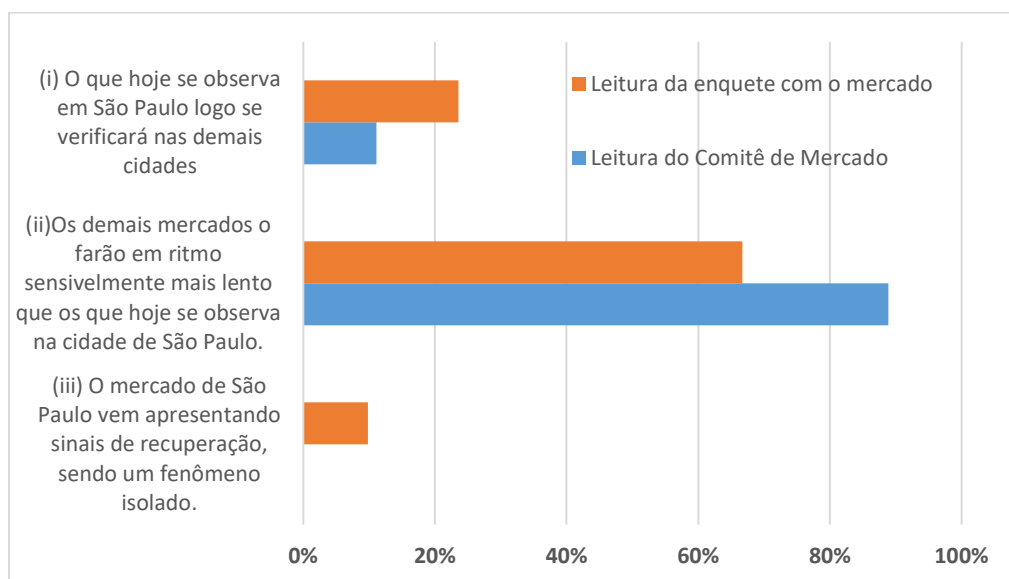
- Trata-se de uma questão de mudança da estrutura de funding vigente, já que a busca pela extinção da TR vem sendo colocada. Em isto acontecendo, será necessária a correção do funding por algo atrelado à inflação. Em permanecendo o cenário de juros baixos, a expectativa é de participação decrescente da poupança no formato atual e crescente de instrumentos como as LIGs.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

8

5. Com diferentes intensidades, os mercados residenciais no país sofreram com a oferta desajustada da demanda, bem como com a ocorrência e intensidade dos distratos. Trata-se de uma concentração de escoamento devido à demanda reprimida em períodos anteriores. Esse movimento ainda se acentuou em decorrência da percepção de crescimento para os preços. No entanto, nos próximos dois anos, essa demanda só se sustentará se encontrar crescimento muito acentuado na economia;
- (i) **O mercado de São Paulo vem apresentando sinais de recuperação** que, no entanto, não devem se reproduzir nem no interior do estado, nem das demais capitais, **sendo um fenômeno isolado**;
 - (ii) **Os demais mercados** podem se recuperar, mas **o farão em ritmo sensivelmente mais lento** que os que hoje se observa na cidade de **São Paulo**;
 - (iii) **O que hoje se observa em São Paulo logo se verificará nas demais cidades**, sobretudo naquelas que conviveram com maiores depressões em seus mercados.



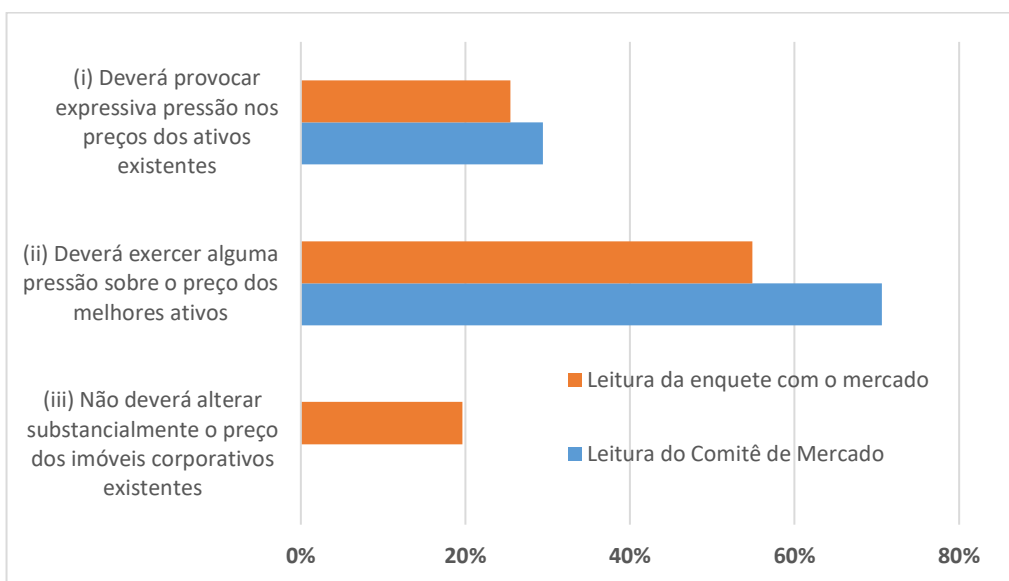
COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

9

II. MERCADO CORPORATIVO

6. A reduzida atividade construtiva e a demanda dos FII por ativos já performados em São Paulo, em decorrência dos atuais níveis da taxa SELIC,
- (i) **Deverá provocar expressiva pressão nos preços dos ativos existentes, inclusive aqueles passíveis de serem submetidos a retrofits.**
 - (ii) **Deverá exercer alguma pressão sobre o preço dos melhores ativos, sobretudo em regiões nobres;**
 - (iii) **Não deverá alterar substancialmente o preço dos imóveis corporativos existentes;**



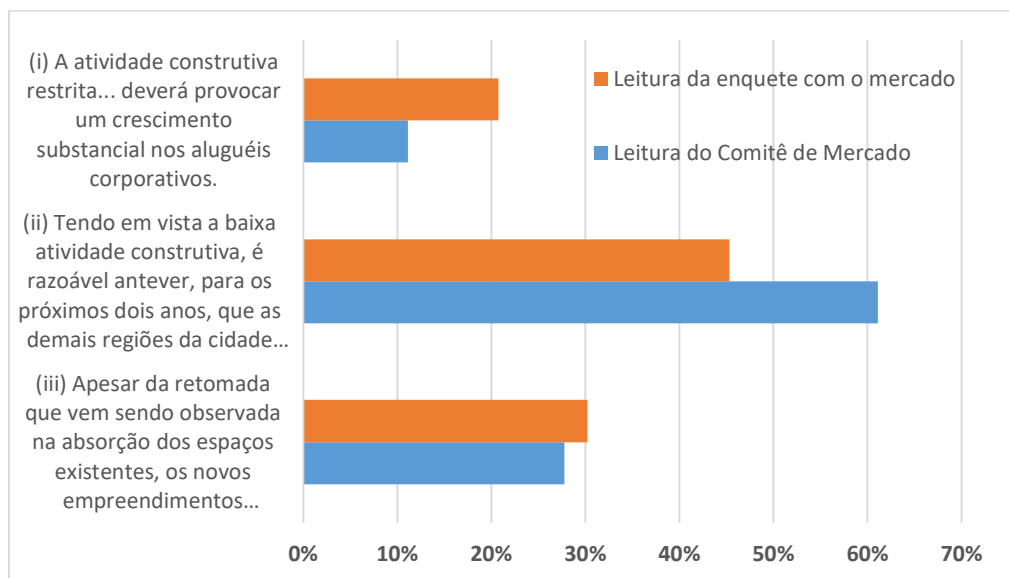
COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

10

7. Poucos são os desenvolvimentos de novos espaços corporativos na cidade de São Paulo. Diante disso:

- (i) **A atividade construtiva restrita**, aliada a um crescimento mais substantivo e disseminado no período pós-crise **deverá provocar um crescimento substancial nos aluguéis corporativos**.
- (ii) **Tendo em vista a baixa atividade construtiva**, é razoável antever, para os próximos dois anos, que **as demais regiões da cidade deverão seguir o que hoje se verifica nas regiões mais nobres**, com elevação das taxas de ocupação e possível crescimento dos aluguéis;
- (iii) Apesar da retomada que vem sendo observada na absorção dos espaços existentes, **os novos empreendimentos previstos**, mesmo que ainda sem muita expressão, **deverão atender à demanda sem provocar pressões nos preços** nos próximos dois anos;



Comentários relativos às questões 6 e 7:

- Há que se considerar que no momento atual, na cidade de São Paulo, os preços que vem sendo pedidos podem ser resultado de (i) expectativas com relação a um crescimento acentuado da economia e (ii) da observação do baixo volume de oferta de novo estoque na cidade.

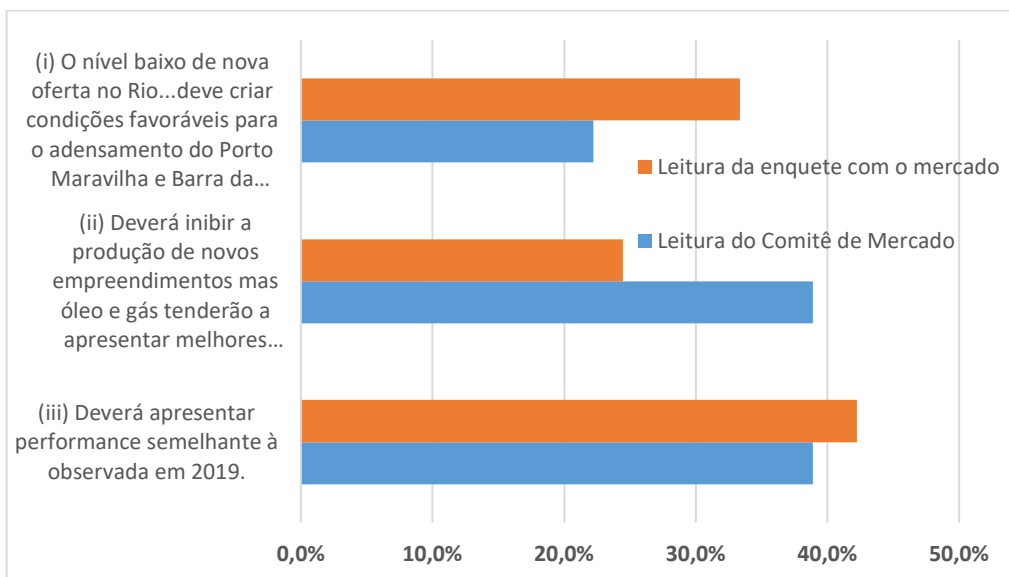
COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

11

8. O mercado corporativo do Rio de Janeiro nos próximos dois anos:

- (i) O nível baixo de nova oferta no Rio e a saturação da região central criarão condições favoráveis para o adensamento da região do Porto Maravilha e Barra da Tijuca;
- (ii) Deverá inibir a produção de novos empreendimentos mas a reação do mercado de óleo e gás na cidade tenderá a apresentar melhores indicadores;
- (iii) Deverá apresentar performance semelhante à observada em 2019.



Comentário:

- Há bastante dispersão nas opiniões referentes ao mercado do Rio de Janeiro, que passa por movimento muito diferente do observado em São Paulo. Retomando de forma discreta, percebe-se aumento nas ocupações mas sem alterações nos preços, um pouco impulsionado por óleo e gás mas, sobretudo, de forma dispersa vinda de diferentes setores.

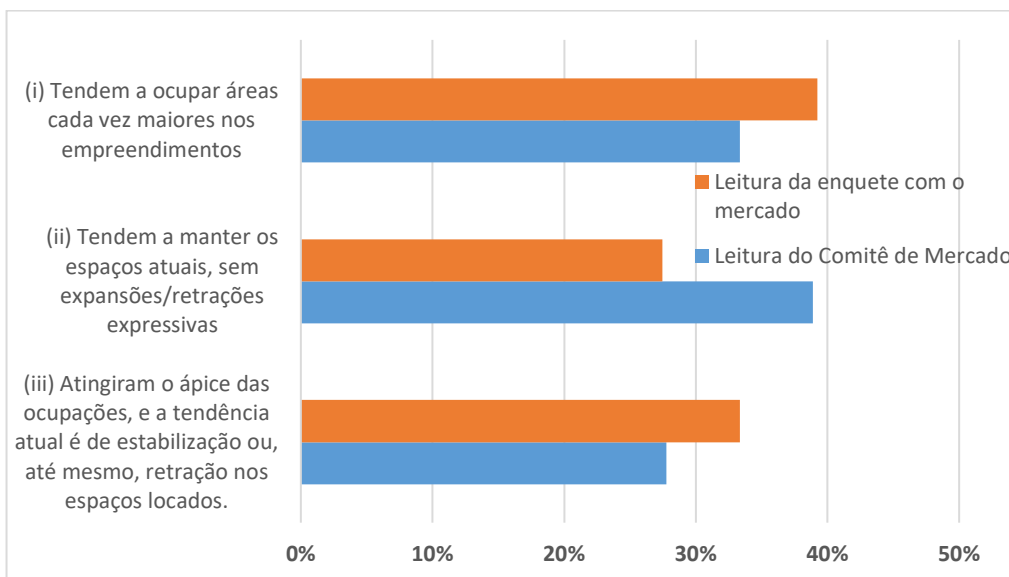
COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

12

9. As empresas focadas em co-working, que local espaços corporativos para outros usuários:

- (i) Tendem a ocupar áreas cada vez maiores nos empreendimentos;
- (ii) Tendem a manter os espaços atuais, sem expansões/retrações expressivas;
- (iii) Atingiram o ápice das ocupações, e a tendência atual é de estabilização ou, até mesmo, retração nos espaços locados.



Comentário:

- O entendimento do CM é que o modelo co-working de distribuição de custos deve ser permanente, já que atende necessidades específicas de empresas, ou de estágios dessas empresas, convivendo e não substituindo os espaços corporativos.

COMITÊ DE MERCADO

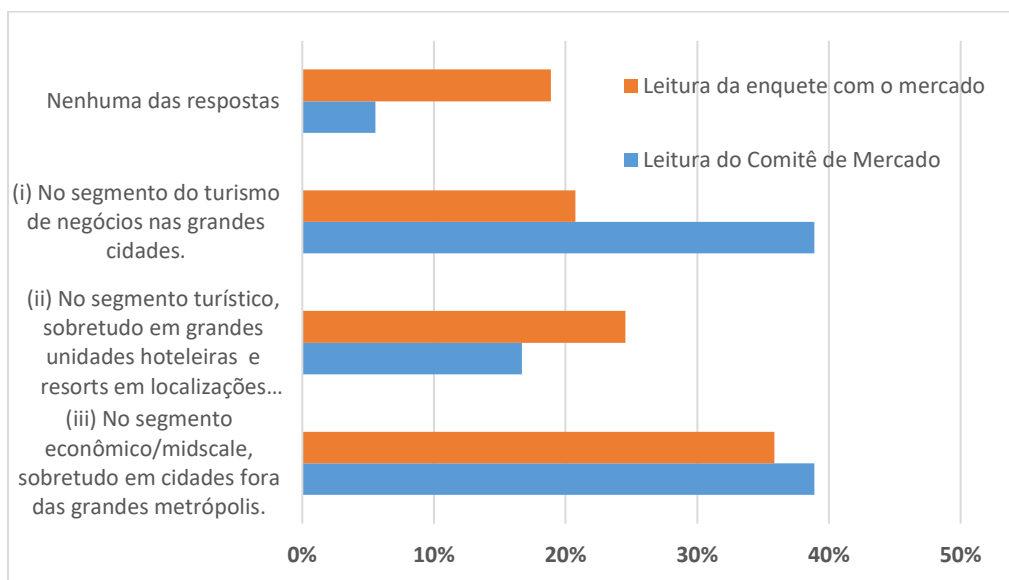
reunião de 26 de novembro de 2019

13

III. HOTÉIS

10. Tendo em vista a oferta desordenada ocorrida, sobretudo por ocasião da Copa do Mundo, nos próximos dois anos veremos uma oferta mais intensa:

- (i) No segmento do turismo de negócios nas grandes cidades;
- (ii) No segmento turístico, sobretudo em grandes unidades hoteleiras e resorts em localizações adequadas;
- (iii) No segmento econômico/midscale, sobretudo em cidades fora das grandes metrópolis.



Comentários:

- Os hotéis brasileiros, sobretudo no segmento de turismo de negócios, menos afetados pelas flutuações no câmbio, vem operando com níveis de ocupação bem mais acentuados, já tendo superado as referências pré-crise. Isto vem alterando as estruturas de funding para o setor, agora contando com fundos estrangeiros.

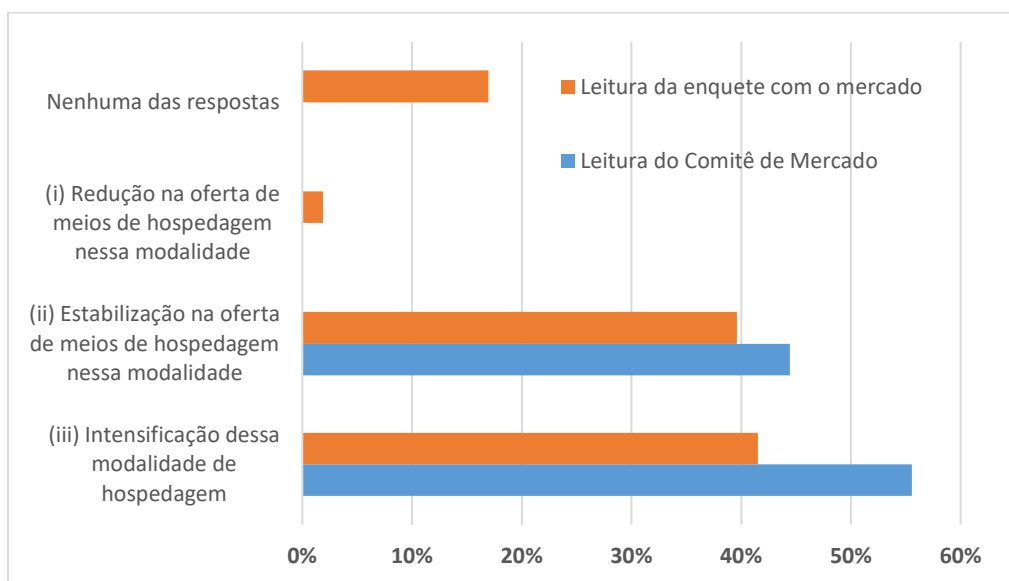
COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

14

11. Tendo em vista a oferta de unidades no modelo AirBnb, na sua visão, para os próximos dois anos, a tendência será de

- (i) Redução na oferta de meios de hospedagem nessa modalidade
- (ii) Estabilização na oferta de meios de hospedagem nessa modalidade
- (iii) Intensificação dessa modalidade de hospedagem



Comentários:

- O fenômeno mundial que se observa é de regulamentação muito mais rígida para essa atividade que, em algum momento, também vai afetar o modelo no Brasil. Em vista disso, a oferta também tenderá a diminuir.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

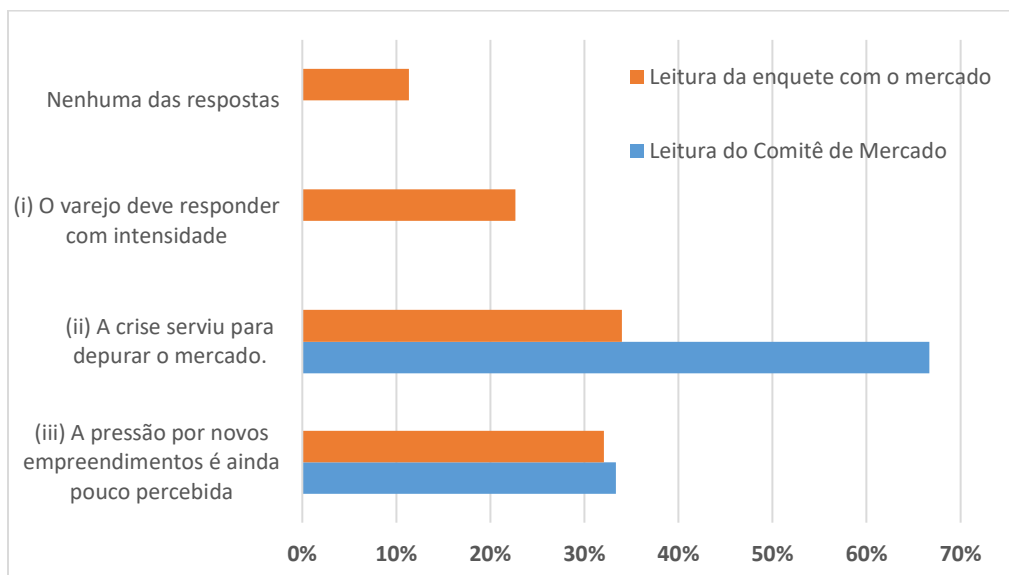
15

IV. SHOPPING CENTERS

12. Os shopping centers passaram por expressiva super-oferta de novos empreendimentos em passado recente. No entanto, ocorreram alguns fatos relevantes, como a fusão da Sonae e Alliansce, dois grandes grupos já consolidados e também o fato de a CCP ter captado recentemente cerca de R\$ 800 milhões para novos empreendimentos.

Diante destes fatos, em sua opinião:

- (i) O varejo deve responder com intensidade, despertando a busca por novos mercados, além da ampliação de empreendimentos já consolidados.
- (ii) A crise serviu para depurar o mercado. Sobretudo os grupos maiores estão muito sólidos e com apetite principalmente para expansões em empreendimentos já existentes em seu portfólio.
- (iii) Os shopping centers ficaram muito machucados com a super-oferta havida e a pressão por novos empreendimentos é ainda pouco percebida.



COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

16

Comentários:

- Está havendo uma concentração dos grandes players, principalmente em empreendimentos em que já detêm participação. Isto se verifica, em especial, na cidade de São Paulo, consideradas as restrições para implantação de novos empreendimentos oriundas do atual PDE.
- Nos padrões do crescimento esperado para o PIB do país, não há movimentos para implantação de novos empreendimentos. Greenfields só deverão ocorrer caso as taxas de crescimento se mostrem mais robustas.

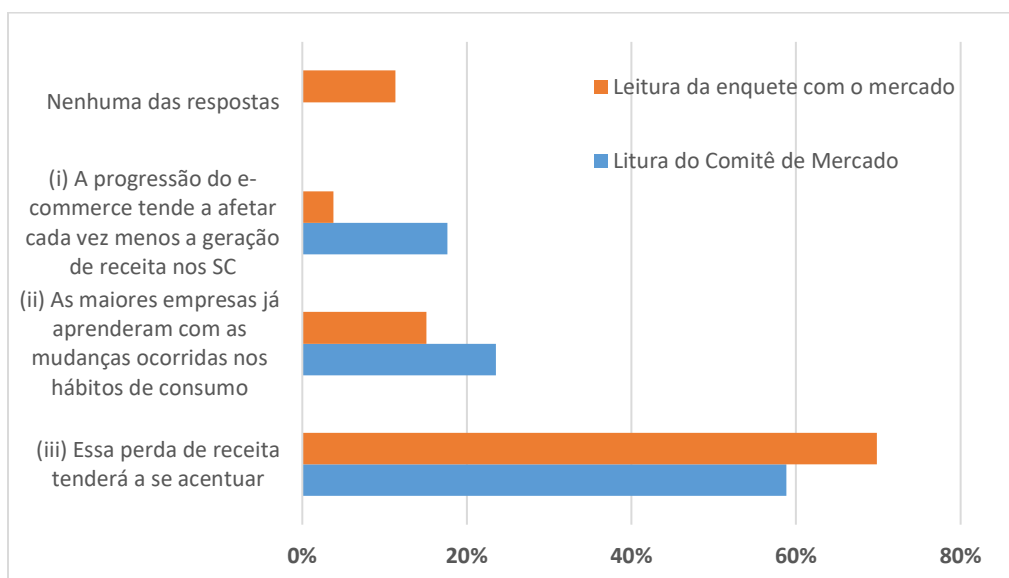
COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

17

13. Os atuais empreendimentos sofreram (e vem sofrendo) com a concorrência do e-commerce, bem como com a progressiva redução da receita derivada dos estacionamentos.

- (i) A progressão do e-commerce tende a afetar cada vez menos a geração de receita, bem como o uso de áreas para estacionamento, não mais demandando futura readequação de áreas.
- (ii) As maiores empresas já aprenderam com as mudanças ocorridas nos hábitos de consumo, readequaram suas áreas, não havendo necessidade de arranjos adicionais.
- (iii) Essa perda de receita tenderá a se acentuar, e os shoppings tenderão a buscar novos usos para seus espaços.



Comentários:

- O equipamento shopping center vem se reinventando, reduzindo áreas destinadas ao varejo e dando novos usos a áreas pouco utilizadas, como o caso dos estacionamentos, alguns já atendendo a locadoras de veículos.
- A legislação na cidade de São Paulo (em revisão) exige 1 vaga a cada 25m² de ABR do shopping destinada a estacionamentos que, atendida na condição limite, permite o destino a outras atividades (delivery, ifood, etc)

COMITÊ DE MERCADO

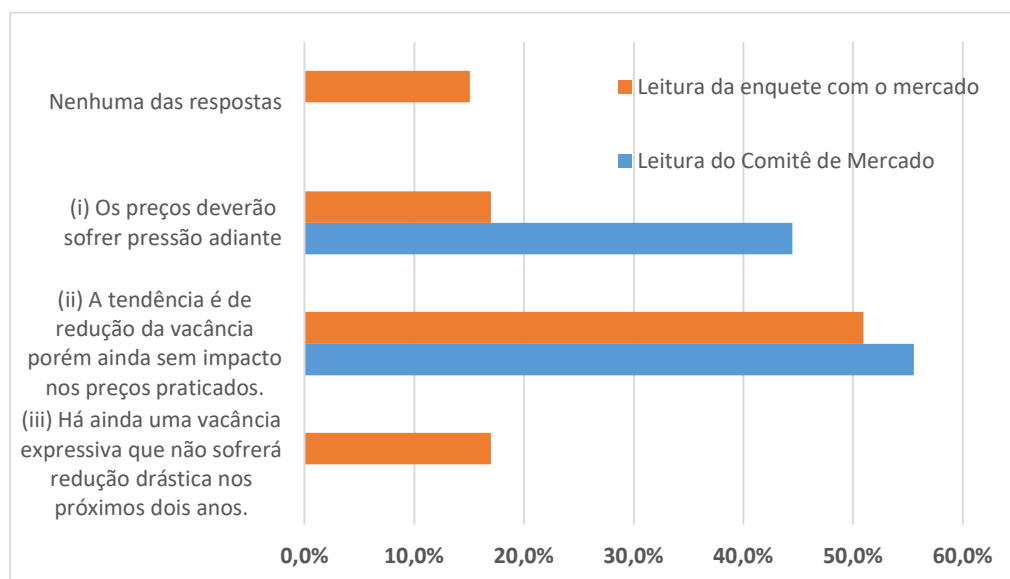
reunião de 26 de novembro de 2019

18

V. GALPÕES INDUSTRIAIS E CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

14. Após período de grandes vacâncias e aluguel reduzido, os galpões e condomínios logísticos vem reagindo.

- (i) O mercado vem reagindo de sorte que, nos próximos dois anos, caso não ocorra oferta de novos espaços, os preços pedidos, principalmente em decorrência de necessidades do e-commerce, sofrerão pressão, em especial, nos melhores empreendimentos..
- (ii) A tendência é de redução da vacância porém ainda sem impacto nos preços praticados.;
- (iii) Há ainda uma vacância expressiva que não sofrerá redução drástica nos próximos dois anos.;





NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 26 de novembro de 2019

19

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; Carolina Gregorio, Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho; João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto; Luiz Antonio Nogueira de França; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Paola Torneri Porto, Patrick Mendes, Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio e Walter Luiz Teixeira,

sendo esta Nota firmada por

Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; Carolina Gregorio, Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorim Amato; João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto; Mario Rocha Neto; Paola Torneri Porto, Patrick Mendes, Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio e Walter Luiz Teixeira.