

Nota da Reunião de 25 de outubro de 2012, na qual foram traçadas

PERSPECTIVAS PARA O SETOR DO REAL ESTATE NO BRASIL EM 2013

Na última reunião deste ano do Comitê de Mercado do NRE-Poli foram debatidas questões com o objetivo de identificar as perspectivas de comportamento do mercado para o próximo ano (2013), na visão dos membros do Comitê. O debate foi orientado por meio de uma enquete entre os seus membros, cujas respostas foram levadas à discussão na reunião. As ênfases, convergências e divergências eventuais, estão referidas nesta Nota, na qual se sintetizam as perguntas e a forma como o Comitê formulou as expectativas para 2013.

O questionário da enquete foi dividido em três partes i. Mercado Residencial, ii. Vendas, Desempenho das Empresas e Crédito e iii. Empreendimentos Comerciais.

Primeira Parte

MERCADO RESIDENCIAL

1. O gráfico 1 apresenta a variação (%) dos preços dos imóveis acima da renda do mercado usando o índice de preços FipeZap (outubro como referência) e o Ipc-a-ibge como deflator do índice de preços (representando a evolução da renda do mercado). Observa-se que nos grandes centros os preços cresceram de forma recorrente nos últimos dois anos, exceto em Brasília, que apresentou queda de preço real neste último ano. No entanto, o crescimento dos preços no último ano (out/11 a out/12) foi sensivelmente inferior ao observado no ano passado (out/10 a out/11).

A maioria dos membros do CM-NRE-Poli opina que em 2012 os preços vêm sendo praticados com descontos crescentes e o índice, que trabalha com preços ofertados, não tem estrutura para captar esses desvios. Nesse sentido, foram discutidas outras fragilidades em relação ao índice, que podem distorcer seu uso como indicador de variação de preços de mercado de forma generalizada:

- o índice apresenta distorção por ser avaliado a partir do preço ofertado e não do real valor da transação, de forma que, com descontos crescentes em ciclos em que a oferta prevalece, a variação calculada está acima da verificada;
- o crescimento da velocidade de vendas de imóveis usados, que estavam com preços defasados em relação aos novos para uma dada região, também provoca distorção no índice (que é medido pela média);
- o preço médio é alterado também de acordo com a região onde se concentram os



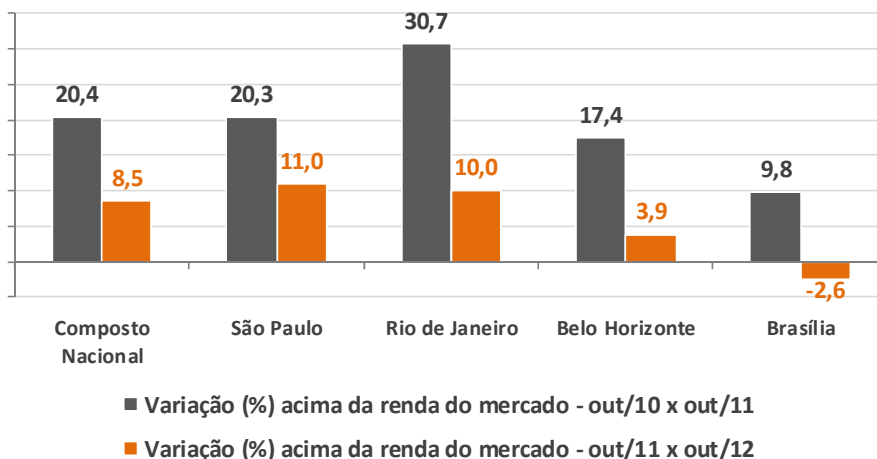
COMITÊ DE MERCADO

reunião de outubro 2012

2

lançamentos, o que distorce a variação de preços de um ano em relação ao outro.

gráfico 1



A maioria dos membros do CM-NRE-Poli espera que em 2013 os preços deverão variar próximo de 2012, porém seguindo mais próximo da variação do Ipc-a-Ibge, ou seja, alguns pontos abaixo da variação do Incc-fgv, diferente do que se observou no ano passado (com preços que variaram ainda acima do Incc-fgv). Um ponto importante que se deve apontar é que em 2012 os preços cresceram acima do Incc-fgv, acompanhado mais de perto o real crescimento dos custos de construção, que não foi capturado pelo Incc-fgv (que é calculado para uma cesta de insumos, que dificilmente segue a curva de insumos | custos reais das obras dos empreendimentos).

Ainda que custos de construção e terrenos nos grandes centros continuem subindo, induzindo crescimento de preços, os membros do CM-NRE-Poli opinam que a variação dos preços será mais próxima do Ipc-a-Ibge (renda do mercado), principalmente em regiões onde há maior oferta de terrenos, e onde os preços dos terrenos mantiveram seus valores nominais.

Casos pontuais, referentes a mercados específicos, como os preços praticados no Leblon (Rio de Janeiro) ou na Vila Nova Conceição (São Paulo), por exemplo, onde os terrenos são cada vez mais escassos, não podem ser considerados como tendência de mercado, mesmo para os grandes centros urbanos.

2. A expectativa da maioria dos membros do CM-NRE-Poli, para outras capitais e grandes metrópoles o comportamento dos preços em 2013 deve ser equivalente aos grandes centros, porém como a volatilidade destes mercados é maior (mercados menos consolidados e menores), a variação de preços em 2013 pode ser ainda menor que nos grandes centros, principalmente em função dos estoques observados em alguns mercados (oferta desequilibrada com a demanda), consequência da estratégia de diversificação geográfica adotada pela maioria das empresas de capital aberto pós-



COMITÊ DE MERCADO

reunião de outubro 2012

3

IPO.

3. A variação dos preços no ciclo mostrado no gráfico 1, segundo os membros do CM-NRE-Poli, foi forçada em ordem de influência (maior para menor) pelos seguintes fatores: i. custos de construção; ii. terreno + outorga onerosa; iii. margens de segurança para proteção de desvios na formação dos preços; iv. crescimento das margens de resultado dos empreendedores e, v. custos do capital investido. Ainda que custo de construção e terreno (mais outorga onerosa) representem boa parcela na composição do preço é importante ressaltar que o preço é determinado também pela relação oferta e demanda, que influencia na estratégia das empresas. Para mercados com demanda reprimida, por exemplo, as empresas podem praticar preços que resultem em melhores margens de resultados, ao contrário, podem praticar preços mais baixos para liquidar estoques em mercados recessivos, reduzindo margens de resultados.

4. A expectativa da maioria dos membros do CM-NRE-Poli é que os custos de outorga onerosa tendem a crescer no próximo ano, ou seja, mesmo os preços dos terrenos mantendo-se estáveis a variável terreno+outorga tenderá a ser um dos fatores mais expressivos para o crescimento dos preços em 2013.

O crescimento do custo do capital investido também impactará na formação dos preços a serem praticados no próximo ano. Com a queda da taxa de juros da economia brasileira, o custo do funding deve cair, o que refletirá nos preços e/ou na acomodação das margens de resultado praticadas pelas empresas incorporadoras.

5. Quanto aos produtos prevalentes, os membros do CM-NRE-Poli esperam que em 2013 devam manter perfil equivalente aos produtos lançados em 2012, com plantas mais funcionais e eficientes (uma planta de ~60 m² hoje é mais funcional que uma planta de ~70 m² de alguns anos atrás). O que não se vislumbra é grande espaço no mercado de apartamentos tipo estúdios (com áreas inferiores a 50 m²), como uma solução para equacionar o preço à capacidade de pagamento do mercado. Esses empreendimentos devem ser lançados pontualmente e não mais de maneira generalizada como se observou nos últimos anos.

6. No ano de 2013, a atuação das grandes companhias do setor no programa McMv, seguindo a expectativa da maioria dos membros do CM-NRE-Poli, deve diminuir, deixando mais espaço para pequenas e médias empresas. A competitividade para o produto foco das grandes companhias (produto convencional) depende muito mais da localização e produto (atributos de qualidade x preço), não sendo a obra o diferencial. Nos produtos do programa McMv o diferencial de uma empresa em relação à outra está na engenharia para produção das unidades e na facilidade de conduzir a obra com a CEF. Essa produção tende a ser cada vez mais industrializada e com giro menor. Por esta razão, a perspectiva é de redução da atuação no programa McMv focando nos produtos convencionais. Para as empresas focadas em McMv, estas devem focar no processo de industrialização para produção das unidades.



Segunda Parte

VENDAS, DESEMPENHO DAS EMPRESAS E CRÉDITO

1. A velocidade de vendas dos empreendimentos residenciais em 2013 deve ser equivalente a 2012, já que a demanda deve continuar crescendo organicamente pouco acima do patamar equivalente ao crescimento populacional, tendo em vista que para a faixa etária do público alvo das empresas incorporadoras este crescimento estará acima do crescimento médio da população como um todo.
2. O volume de oferta de empreendimentos em 2013 (em número de unidades), deve ser equivalente a 2012. A desaceleração dos lançamentos já aconteceu neste ano de 2012.
3. Em relação ao desempenho das grandes empresas listadas, a maioria dos membros do CM-NRE-Poli opina que devem mostrar algum crescimento nos resultados, mas o problema de credibilidade ainda prevalecerá, como consequência dos resultados prometidos e não cumpridos. Os custos de construção também crescerão, e os problemas recorrentes das obras continuarão (como atrasos, perda de produtividade em certos períodos), interferindo no desempenho das empresas como observado nos últimos anos.
4. Quanto ao crédito imobiliário para produtos de habitação, os membros do CM-NRE-Poli opinam que irá crescer ligeiramente em relação a 2012, tratando-se de crédito para pessoa física. Com a compressão do spread e redução dos ganhos com cheque especial, os bancos buscam eficiência em operações de longo prazo com pessoas físicas, como é o caso do crédito imobiliário, que geram aos bancos outras operações de crédito (cross selling). Com a perspectiva de se manter o padrão de produção das unidades em 2013, relativamente a 2012, e o maior número de financiamentos também para imóveis usados, a expectativa é que o número de unidades financiadas cresça moderadamente em 2013.
5. Em 2013, o acesso ao mercado de capitais para as empresas do setor, por meio de debêntures e CRIs, estará equivalente a 2012, no entanto, a captação por meio da colocação de ações será mais difícil. A perspectiva dos membros do CM-NRE-Poli é que haverá maior facilidade para empresas focadas em empreendimentos destinados à renda (property companies), em função da queda da taxa de juros da economia brasileira.
6. As empresas de real estate poderão contar com capitais de parceiros para investimento (recursos estrangeiros e fundos de investimento nacionais e estrangeiros) em padrão equivalente ao observado em 2012,. Para fundos estrangeiros mais experientes pode haver uma redução pela maior competitividade com oportunidades em real estate fora do país, em regiões onde ainda se encontram preços defasados. No entanto, há no ambiente do CM-NRE-Poli, opiniões



COMITÊ DE MERCADO

reunião de outubro 2012

5

minoritárias em relação aos fundos nacionais e estrangeiros novos com uma perspectiva de ligeiro aumento na alocação de ativos de real estate para renda (função também da redução das taxas de juros).

Terceira Parte

EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS

1. A opinião prevalente do CM-NRE-Poli é que o volume de novos negócios nos grandes centros urbanos (em m² de área bruta locável) de edifícios de escritórios em grandes lajes (corporativos) que terão início em 2013, relativamente a 2012, será um pouco menor. Ainda acredita-se em uma inércia, mas a demanda no próximo ano será menor. Além disso, as operações urbanas com CEPACs caros, como é o caso do Porto Maravilha (Rio de Janeiro), por exemplo, dificultam os lançamentos no curto prazo.

2. Em relação aos alugueis de empreendimentos de lajes corporativas nos grandes centros em 2013, relativamente a 2012, crescerão moderadamente na opinião da maioria dos membros do CM-NRE-Poli. Não é possível generalizar, mas para o mercado do Rio de Janeiro a expectativa é que os preços ainda crescerão, no entanto, tratando-se do mercado de São Paulo, os preços tendem a ficar estabilizados. Haverá também um movimento forçado pela necessidade de alterações de áreas dos usuários finais, que ajudará a manter os preços estabilizados.

3. Para edifícios de pequenos escritórios compartilhados nos grandes centros e em cidades grandes, a opinião prevalente é que a oferta será menor, função da evidência de vazios que já corroboram para uma queda significativa de demanda em 2013, relativamente a 2012. Escritórios vagos comprovam que a demanda observada nos últimos anos composta pelos investidores que buscam renda não se estende para os usuários na mesma proporção. Isso reflete nos preços dos alugueis desses escritórios, que na expectativa da maioria dos membros do CM-NRE-Poli em 2013 deverá ser um pouco inferior em relação aos patamares de 2012.

4. Em relação ao desempenho dos shopping centers em 2013, a expectativa prevalente do CM-NRE-Poli é de que será equivalente a 2012. Considerada a forte expansão da implantação de empreendimentos, em algumas regiões de menor potencial de compras, onde já se observa saturação de oferta, a opinião de alguns membros do CM-NRE-Poli é que o desempenho será inferior em relação a 2012, em razão de uma certa concorrência predatória. Com respeito aos lançamentos dos novos empreendimentos, a opinião da maioria é que será equivalente a 2012, no entanto, espera-se uma mudança de espectro, com lançamentos de um maior número de empreendimentos, porém com áreas de vendas menores em mercados menos saturados e de potencial mais baixo.

5. Quanto ao segmento de hotéis urbanos, o desempenho econômico de 2013,



COMITÊ DE MERCADO

reunião de outubro 2012

6

relativamente a 2012, será moderadamente superior seguindo a expectativa da maioria dos membros do CM-NRE-Poli. A demanda em grandes centros como São Paulo e Rio de Janeiro é reprimida, o que vem sendo demonstrado por um RevPar com forte crescimento. Há espaço para empreendimentos hoteleiros tipo long stay e condohotel. Hoje nos grandes centros urbanos os contratos nestes empreendimentos são renovados com preços ajustados antes dos vencimentos. Por esta razão acredita-se ainda no aumento de lançamentos de unidades hoteleiras nos grandes centros para 2013 em relação a 2012.

São Membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olson Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorin Amato; João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado; José Romeu Ferraz Neto; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Sérgio Alfredo Rosa e Silva; e Walter Luiz Teixeira,

sendo essa Nota firmada por todos os seus membros,

na sessão secretariada por Carolina Gregório, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como debatido.