

Audiência Pública

O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO PAÍS E A NECESSIDADE DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Julio Cesar Peres



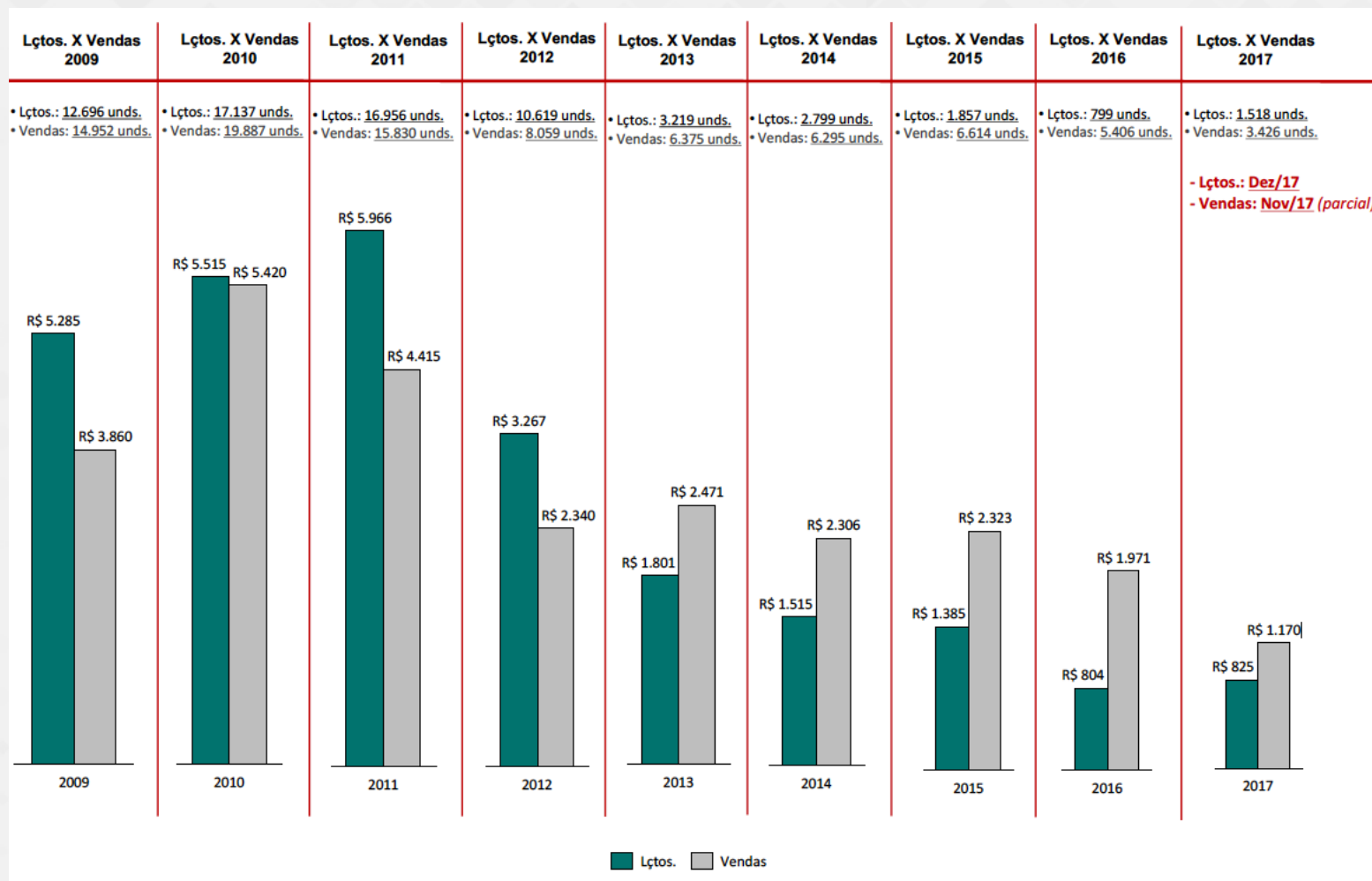
Para falarmos de futuro, temos
que **analisar o passado** e
aproveitar as oportunidades do
momento presente para
planejarmos.

O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO
PAÍS E A NECESSIDADE DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Julio Cesar Peres
 **SINDUSCON-DF**

Lançamentos x Vendas

De 2009 a 2017



Fonte: Lopes Royal - 2017

O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO
PAÍS E A NECESSIDADE DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Julio Cesar Peres
 **SINDUSCON-DF**

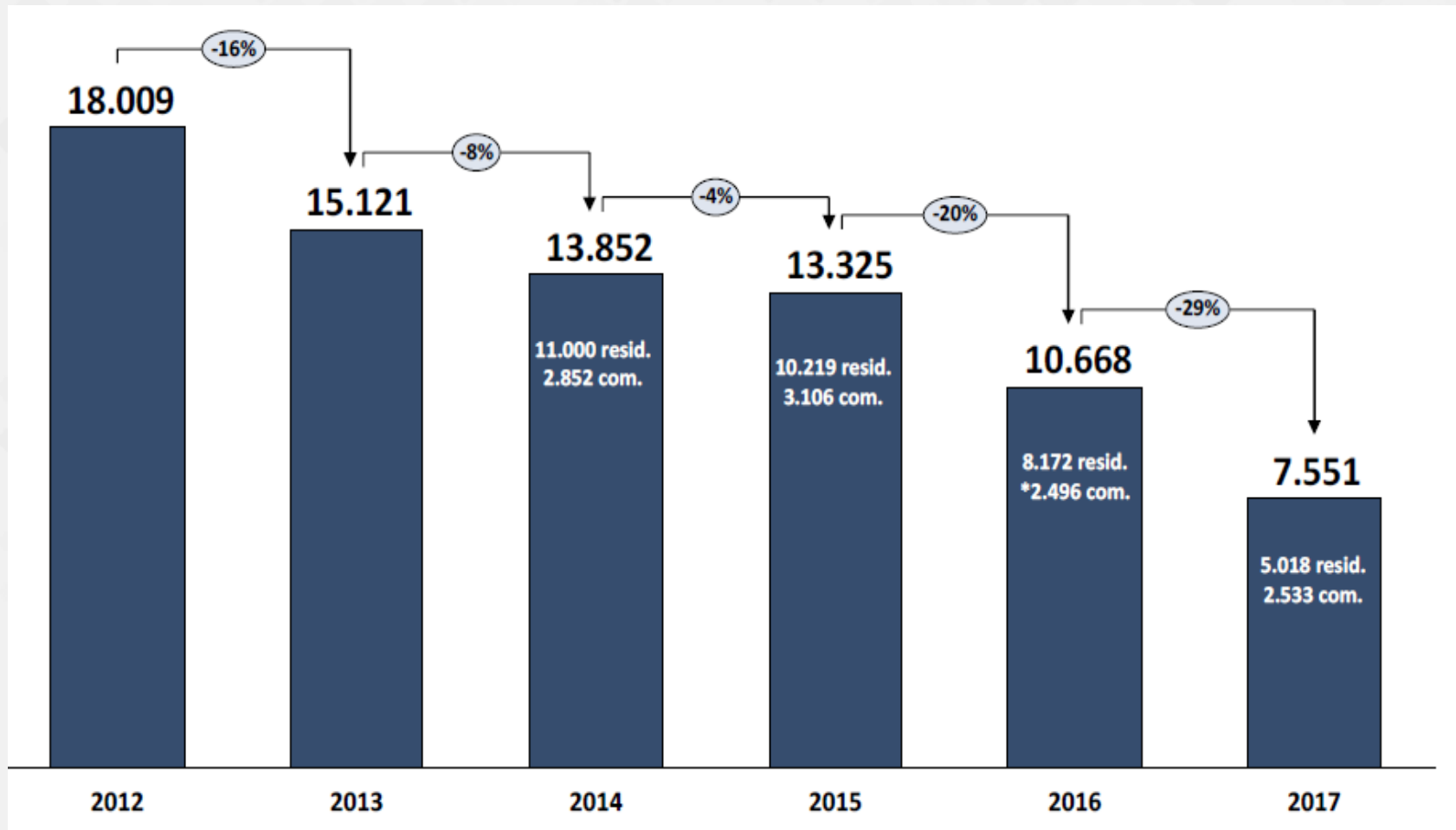
Com o forte crescimento dos lançamentos entre 2009 e 2011, tivemos:

- Parcerias entrando no mercado imobiliário
- Grandes empresas expandindo, com lançamento de muitas unidades
- Investidores especuladores

Cenário do Distrito Federal

Unidades em Oferta (geral)

Resid. (unidades residenciais) | Com. (unidades comerciais)



Fonte: Lopes Royal - 2017

O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO
PAÍS E A NECESSIDADE DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Julio Cesar Peres
 **SINDUSCON-DF**

Cenário do Distrito Federal

- Crescimento vegetativo da população em torno de 2,7%
- Carência de novas residências, em torno de 7 mil unidades/ano
- Expectativa de, no primeiro semestre de 2018, uma oferta em Brasília de 6 mil unidades

Cenário do Distrito Federal

Ano	Situação	Distrito Federal	Brasil
2010	Auge do setor	26%	11,5%
2013/2014	Período crítico	2,7%	2,1%
2017	Situação atual	8,08%	4,9%

O mercado do DF comporta 7 mil vendas/ano.

Este seria um mercado “**saudável**”.

Problemas enfrentados

- Saída dos investidores especuladores do mercado
- Saída das empresas que não eram do ramo imobiliário
- Redução do preço, em torno de 30%, devido a grande oferta
- O número de distratos chegou a 90%, em alguns empreendimentos
- As grandes empresas retornaram, diminuindo a participação em diversos estados
- Tempo de aprovação dos projetos e obtenção do alvará: cerca de 2 anos

Insegurança jurídica

- Estas devoluções citadas colocam em risco a saúde do empreendimento e da empresa, tendo em vista que, na maioria dos casos, quando ajuizado, é arbitrado o valor de apenas 10% de retenção. É importante salientar que, de impostos federais, temos 6% e mais 5% de corretagem, totalizando 11%. Em muitas vezes, porém, o comprador pagou em diversas parcelas e a empresa é obrigada a pagar em parcela única.
- Este assunto está sendo tratado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Governo Federal e Ministério Público.

Crise econômica

- Aumento do desemprego, dificultando o pagamento das prestações, bem como a possibilidade de financiamento
- Os juros em alta atrapalham a obtenção de financiamento para a produção
- A Caixa Econômica Federal, principal parceiro financeiro da área imobiliária, reduziu o percentual de financiamento para o comprador de 90% para 80% do valor de avaliação do imóvel
- Falta de recurso nas liberações do SBPE

Visão para os próximos anos

O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO
PAÍS E A NECESSIDADE DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Julio Cesar Peres
 **SINDUSCON-DF**

Visão para os próximos anos

- Taxa Selic de 7%, a menor da história - Possibilita aos bancos baixarem o custo do dinheiro para produção, bem como o financiamento para os compradores
- Caixa Econômica Federal volta a financiar o comprador em 90%
- Maior eficiência na análise e aprovação de projetos e, conseqüentemente, liberação do alvará, reduzindo o tempo para, no máximo, 3 a 6 meses
- Poupança no mês de novembro de 2017 - Maior arrecadação desde 2013; logo, o governo deve regularizar os financiamentos com recursos do SBPE
- Oferta em baixa - Empresas começam a retomar, lentamente, novos lançamentos
- Perspectiva para o primeiro semestre de 2018 pelos escritórios de projeto de Arquitetura e Instalação - Voltar a trabalhar

Visão para os próximos anos

- A recuperação do emprego possibilitará aos compradores maior capacidade de obtenção de financiamento
- Segurança jurídica, para que não ocorram os excessivos distratos, que colocaram em risco empreendimentos imobiliários e as próprias empresas
- As eleições diretas, em 2018, deixam um horizonte mais claro para os incorporadores e para o mercado, podendo ter um planejamento de médio prazo

Finalizamos, com a certeza de que todos nós, que fazemos parte do mercado imobiliário, aprendemos muito e temos confiança na retomada de um crescimento lento, porém, gradual, ao longo dos próximos anos, de maneira que possamos gerar mais moradia, empregos e desenvolvimento para o Brasil.

**O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO
PAÍS E A NECESSIDADE DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO**

Julio Cesar Peres
 **SINDUSCON-DF**

OBRIGADO!

Julio Cesar Peres



www.sinduscondf.org.br