



fdd

/MERCADO IMOBILIÁRIO

Indicadores, Expectativas,
Perfis de Compradores e Tecnologia.



/SUMÁRIO.

Apresentação	3
O Mercado Imobiliário no Brasil	4
Indicadores	6
As Construtoras Mais Valiosas do Brasil	8
Perfis dos Compradores de Imóveis no Brasil	9
Projeções e Expectativas	15
Tecnologia no Mercado Imobiliário	19
Conclusão	25
Referências Bibliográficas	26

/APRESENTAÇÃO.

Assim como diversos outros segmentos da economia, o mercado imobiliário foi fortemente afetado por questões relativas à crise econômica e à instabilidade política em nosso país.

Com a retomada da economia, as projeções para 2018 já conseguem apontar um panorama animador ao compararmos com os últimos anos.

A saúde do mercado financeiro reflete diretamente em diversos outros ramos da economia. Desta maneira, é de extrema importância entender o que está acontecendo e quais as expectativas para o mercado imobiliário.

/O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL.

O mercado imobiliário brasileiro viveu a última década de muito dinamismo e passou por duas fases bastante distintas.

Primeiro, acompanhando o ciclo econômico do país em alta, experimentou um forte crescimento e registrou o auge da prosperidade.

Porém, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, entrou em uma curva descendente significativa.

/O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL.

Em 2017 a saúde do mercado imobiliário brasileiro foi afetada pela crise econômica.

Apesar de alguns indicadores melhorarem em relação a 2016, os compradores ainda mostram-se cautelosos para investir na compra de um imóvel.

Alguns fatores que contribuem para isso são o endividamento da classe C e a baixa oferta de crédito.

/INDICADORES 2017

os financiamentos imobiliários
com recursos da caderneta de
poupança totalizaram

**R\$ 43,15
bilhões**

em 2017

isso representa
uma queda de

7,4%

em relação ao
ano anterior

em todo o ano passado,
foram financiadas

**175,6 mil
unidades**

com funding da caderneta de
poupança.

o que representa
uma redução de

12,1%

em relação às 199,7 mil
unidades de 2016.

/INDICADORES CONSTRUÇÃO CIVIL

o faturamento anual da
construção civil supera

**R\$ 1,1
trilhão**

isso representa

6,2%
do PIB do Brasil

a cada

R\$ 100

investidos

R\$ 25

voltam para os cofres
públicos como impostos.

/AS CONSTRUTORAS MAIS VALIOSAS DO BRASIL

MRV
Engenharia

5,28 bilhões de reais

 **CYRELA**

4,58 bilhões de reais

 **TEC**

3 bilhões de reais

 **JISE**

1 bilhão de reais

even

942,2 milhões de reais

 **Gafisa**

873,3 milhões de reais

 **DIRECIONAL**
engenharia

795,8 milhões de reais

 **TECNISA**
Mais construtora por m²

746,6 milhões de reais

 **Helbor**

717 milhões de reais

Os números são de um levantamento da Economatica produzido a pedido de EXAME.com
(JAN/2017)

/PERFIS DOS COMPRADORES DE IMÓVEIS NO BRASIL

Conhecer bem o público é absolutamente fundamental para qualquer segmento de negócios. No mercado imobiliário essa regra não é diferente.

É preciso entender as características dos compradores para que as ofertas de imóveis sejam mais assertivas, aumentando assim as chances de fechar novos negócios.

De maneira geral, os compradores de imóveis estão divididos em alguns grupos:

/O INVESTIDOR.

Esse tipo de comprador normalmente é calmo, pois já possui residência própria e busca imóveis apenas para investir, ou seja, para comprar e alugar ou vender futuramente.

Por esse motivo, eles não têm pressa em fechar o negócio, antes eles pensam e analisam todas as propostas e possibilidades.

/FORMANDO FAMÍLIAS.

Jovens casais que estejam planejando morar juntos ou ter filhos se encaixam nesse perfil de comprador.

É comum esse tipo de comprador necessitar de um financiamento para efetuar a compra, por esse motivo, buscam sempre imóveis que caibam em um financiamento e seja adequado para o tamanho da família.

/COMPRADOR DE LIQUIDEZ.

Semelhante ao investidor, esse perfil de comprador adquire imóveis para mais tarde vendê-los e lucrar com isso.

A diferença, é que aqui o comprador busca imóveis com urgência, ou seja, procura por imóveis que o vendedor quer se desfazer logo, pagando à vista, reformando e vendendo depois.

Os imóveis ideais para esse perfil, são os que pertenciam a recém-divorciados, imóveis de herança ou de pessoas que foram à falência e precisam de dinheiro rápido.

/BUSCANDO INDEPENDÊNCIA.

São jovens que querem sair da casa dos pais em busca da independência social e financeira, mais espaço, sossego e lazer na casa própria.

O grande fator de estímulo à compra para esse perfil de consumidores são as condições comerciais oferecidas pelas construtoras.

/CARACTERÍSTICAS DO COMPRADOR MEDIO

o comprador médio de imóveis
está na casa do

30 anos

bem diferente do passado, quando
a idade média ficava por volta
dos 40 anos.

priorizam

localização

a espaço, desafiando
incorporadoras a oferecer
produtos compactos, funcionais e
que prezem por mobilidade.

30%

é o percentual médio de
comprometimento da renda com
a compra de imóveis, nas
maiores cidades.

internet

é a principal fonte de
busca por imóveis.

financiamento

continua sendo sua
modalidade de pagamento
preferida.

/PROJEÇÕES E EXPECTATIVAS.

Desde 2014, a indústria da construção encolheu 22% e mais de um milhão de postos de trabalho no setor foram extintos.

Porém, depois de uma recuperação tímida em 2017, os empresários estão mais otimistas quanto a 2018 – apesar de ser ano eleitoral, o que gera incerteza quanto aos rumos da economia.

/PROJEÇÕES E EXPECTATIVAS: QUEDA DE JUROS.

A redução da taxa anual de juros básicos indica um aumento na atratividade das aplicações na caderneta de poupança, o que, por sua vez, amplia o acesso aos recursos de crédito imobiliário.

/PROJEÇÕES E EXPECTATIVAS: INFLAÇÃO BAIXA.

A inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou 2017 em 2,95% e chegar a 3,81% em 2018, o que mostra que as perspectivas para o mercado imobiliário neste ano são otimistas.

Afinal, a inflação reflete diretamente no poder de compra dos brasileiros e torna o investimento em imóveis mais atraente.

/PROJEÇÕES E EXPECTATIVAS

o mercado imobiliário brasileiro tende a crescer

10%

em 2018

nos últimos anos, as incorporadoras focaram em produtos para o segmento econômico e imóveis compactos (direcionados mais para investidores).

a queda da taxa de juros contribuiu, para a retomada da produção para as rendas médias.

nos últimos anos, o lançamento de imóveis do segmento ficou represado em função dos distratos, concentrados nessa faixa de renda, e da redução do financiamento imobiliário.

/TECNOLOGIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

Novas tecnologias surgem o tempo todo em todas as áreas da sociedade e no mundo inteiro e o segmento da construção civil e o mercado imobiliário não fogem às novas tendências que despontam.

Seja nos métodos de construção, na intermediação da compra, na busca pelo cliente ou nos próprios empreendimentos.

/MENSAGERIA: MENOS COMUNICAÇÃO VIA TELEFONE E MAIS VIA MENSAGEM.

A comunicação entre corretores e clientes se torna, cada vez mais, facilitada por aplicativos de mensagens.

O telefonema, usado antigamente, já se torna menos usual por conta da praticidade da troca de mensagens a qualquer momento, com a possibilidade de troca de fotos e vídeos. Além do mais, é uma comunicação mais barata.

/GEOLOCALIZAÇÃO PARA ANÚNCIOS

Marcar a área onde o imóvel se encontra facilita a busca do cliente pelo apartamento ou casa ideal, já que a localização, hoje em dia, é quesito fundamental na hora da escolha.

Apontar a localização em um mapa ajuda o interessado a saber área e redondezas do imóvel.

/REALIDADE VIRTUAL

Os óculos 3D já se tornaram realidade no mercado brasileiro e permitem, de forma ainda mais evoluída, um passeio virtual do cliente no imóvel de interesse.

Esta tecnologia evita que os consumidores precisem de muitos deslocamentos e já visualize os detalhes dos imóveis que realmente o interessem.

/AUTOMAÇÃO E IOT.

Apesar de ainda não ser muito difundida no Brasil por conta do custo alto, já aparece como solução em muitos imóveis.

São muitas as possibilidades de aplicação de automação e Internet of Things (IOT) no mercado imobiliário, como luzes com sensores de presença, ar-condicionado e geladeira que funcionam através de comandos no aplicativo no celular, lâmpadas que acendem via wi-fi, entre outras.

/BIG DATA.

Outra tendência de tecnologia no mercado imobiliário, mais silenciosa e que segue a própria evolução tecnológica em todas as indústrias, diz respeito ao Big Data.

Explorar grandes quantidades de dados à procura de padrões consistentes. Ou em outras palavras, é uma maneira de prever e/ou identificar o comportamento e preferência dos consumidores.

Utilizar um robusto software imobiliário que tem milhares de clientes potenciais e que pode criar recomendações de perfis de consumidores ideais para compra de um novo lançamento, por exemplo.

/CONCLUSÃO.

Diversos fatores contribuem para alimentar a esperança de que o mercado imobiliário em 2018 será melhor do que nos anos anteriores. Entre eles, estão a inflação e os juros em baixa, a queda da taxa de desemprego e a retomada dos financiamentos imobiliários.

Além disso, como foi possível observar, a tecnologia surge como importante instrumento de auxílio e inovação para quebrar barreiras e elevar ainda mais o valor percebido pelos consumidores em um mercado tão importante como o imobiliário.

/REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Portal VGV - [Perfis de Compradores de Imóveis](#)

Imóvel Web - [Qual é o perfil mais forte na compra de imóveis](#)

inGaia - [Perfil do consumidor de imóveis: o que o público procura no mercado?](#)

Gazeta do Povo - [Comprador de imóveis está mais jovem](#)

Exame - [Estudo traça perfil do comprador de imóveis](#)

Lopes - [Pesquisa da Lopes sobre perfil do consumidor é destaque na Revista Época](#)

Revista Zap Imóveis - [Confira uma linha do tempo sobre a venda de imóveis no Brasil](#)

Valor Econômico - [Abecip: crédito imobiliário com recursos da poupança cai 7,4% em 2017](#)

Exame - [As construtoras que ficaram mais valiosas desde o começo de 2017](#)

G1 - [Como a construção civil movimentou a economia e gera empregos](#)

Exame - [Perspectivas do mercado imobiliário em 2018](#)

Sienge - [Por que os empresários estão animados com o mercado imobiliário em 2018?](#)

Valor Econômico - [Mercado imobiliário deve crescer 10% neste ano, acredita Secovi-SP](#)

Rankim - [10 Tendências de Tecnologia que influenciam o mercado imobiliário](#)

Revista Zap Imóveis - [Tecnologias despontam como soluções para o mercado imobiliário brasileiro](#)