

**VISTORIA  
E TÉCNICA:**  
SEGURANÇA  
DA SOCIEDADE

MESA:

Panorama econômico para  
2022 do mercado imobiliário

**XXI**  
**COBREAP**

*Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*



The background features a stack of gold coins on a wooden surface. Overlaid on the image are semi-transparent financial charts: a line graph with a fluctuating path on the left and a bar chart with four vertical bars of varying heights on the right. The text 'CENÁRIO ECONÔMICO' is centered in white, bold, uppercase letters.

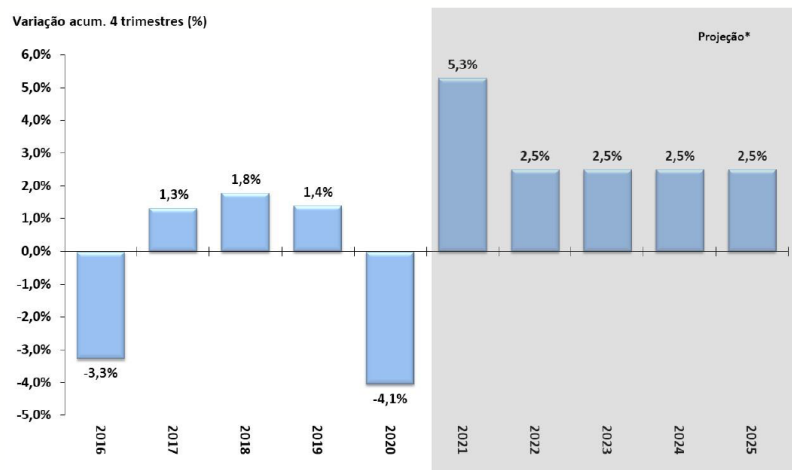
# CENÁRIO ECONÔMICO

# CENÁRIO ECONÔMICO



## Evolução do PIB e projeções anuais

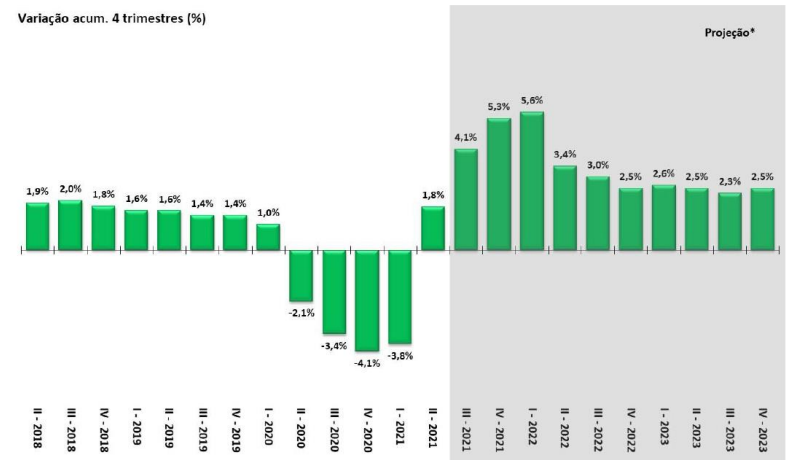
DESTAQUES DESTA EDIÇÃO



Fonte: IBGE, Contas Nacionais Trimestrais. \*Projeção: Grade de Parâmetros Macroeconômicos, de setembro/2021.

## Evolução do PIB e projeções trimestrais

DESTAQUES DESTA EDIÇÃO



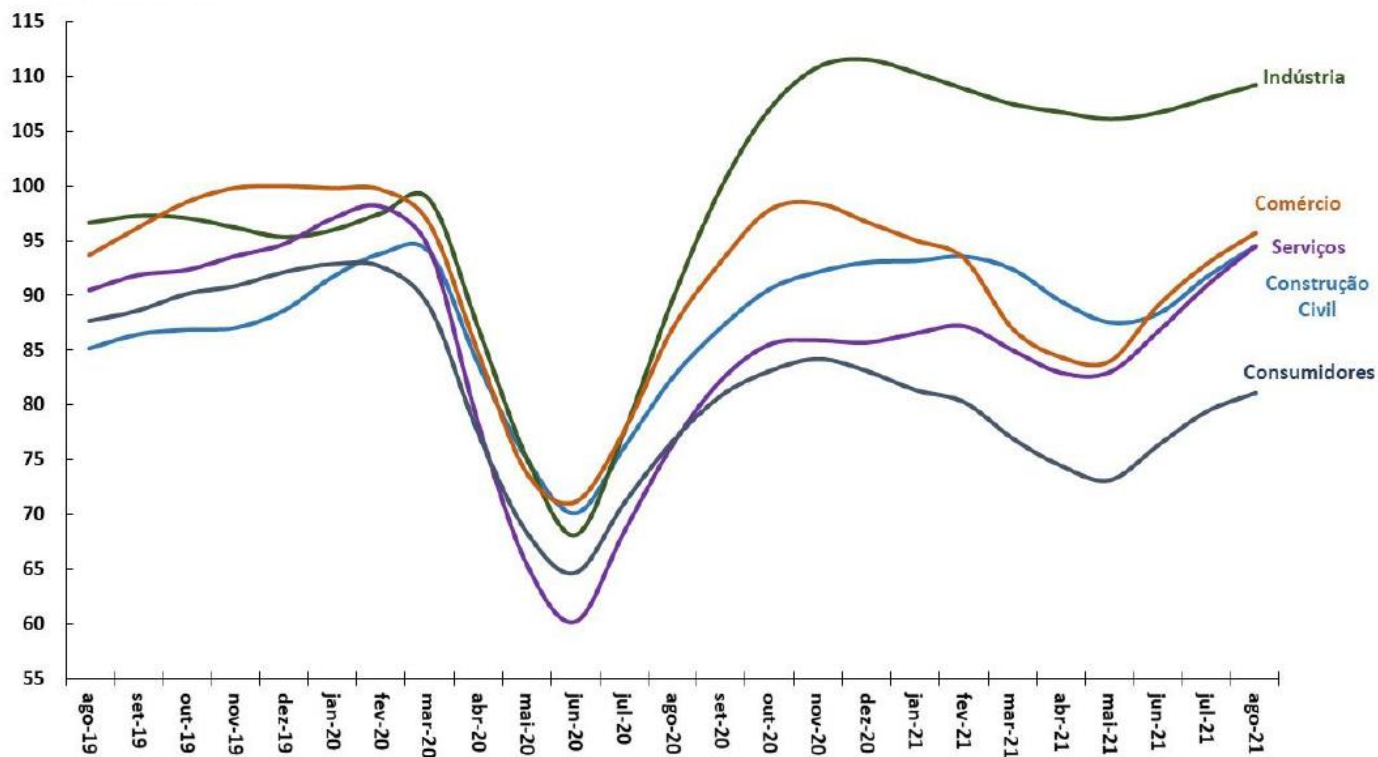
Fonte: IBGE, Contas Nacionais Trimestrais. \*Projeção: Grade de Parâmetros Macroeconômicos, de setembro/2021.

# CENÁRIO ECONÔMICO

## FGV: Indicadores de Confiança da Economia

DESTAQUES DESTA EDIÇÃO

Indicadores de Confiança - Sondagens IBRE-FGV  
Média Móvel Trimestral

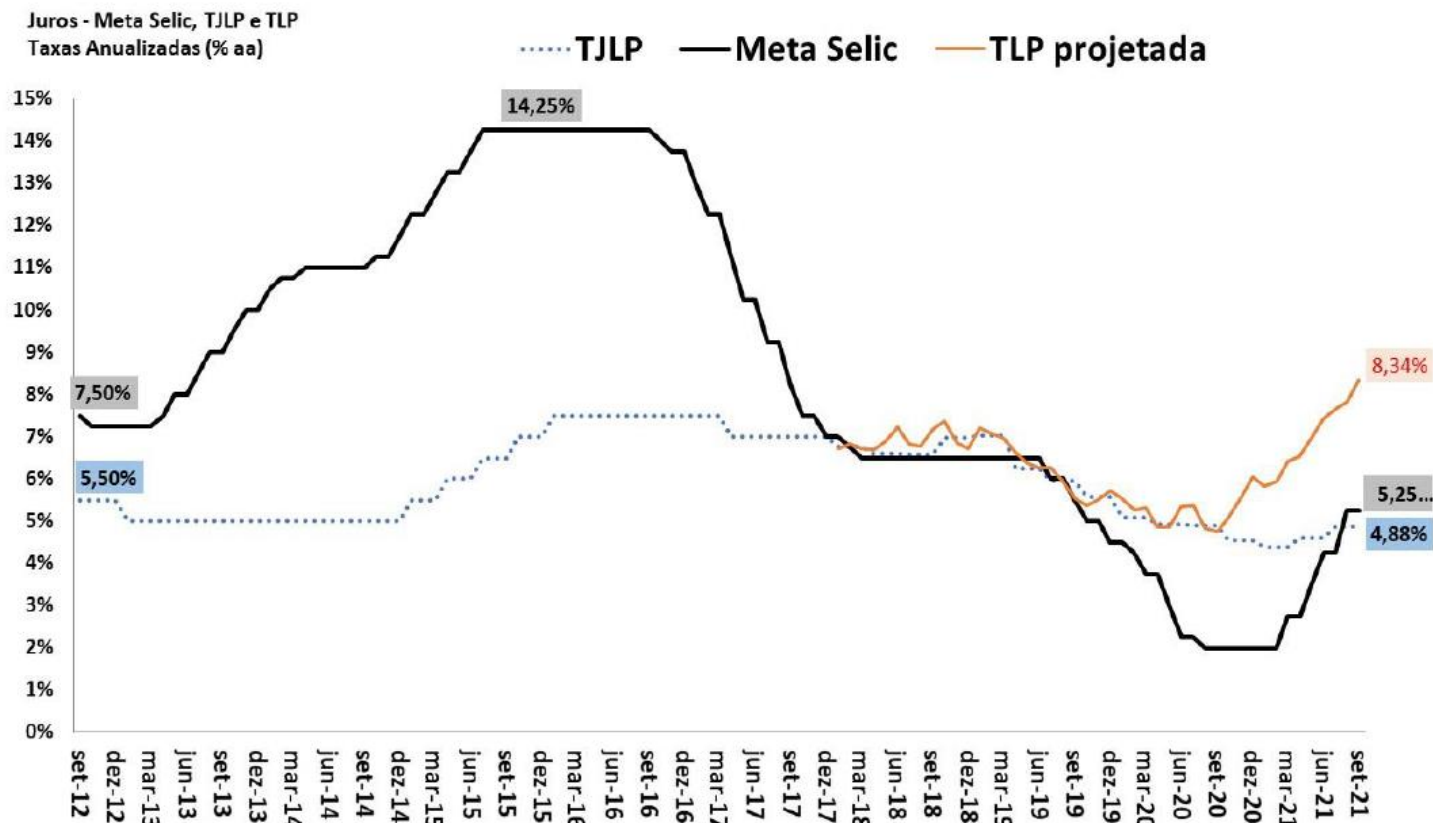


Fonte: FGV.

# CENÁRIO ECONÔMICO

## Evolução das Taxas de Juros (Meta Selic e TJLP)

DESTAQUES DESTA EDIÇÃO



Fonte: BCB. Obs. TLP projetada é a média de 3 meses das NTN-B de 5 anos, acrescentando a expectativa de mercado do IPCA 12 meses à frente (BCB/Focus).

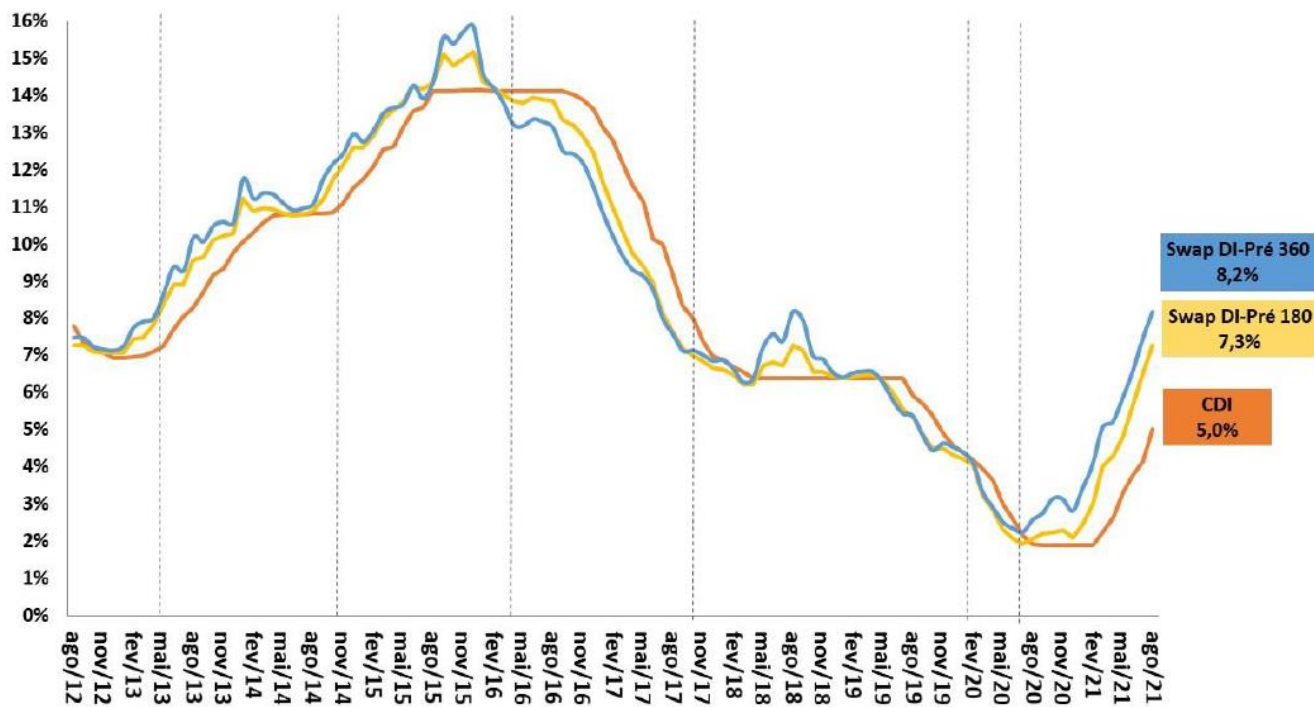
# CENÁRIO ECONÔMICO

## Evolução da Curva de Juros

MERCADOS FINANCEIROS

Juros Spot, 180 e 360 dias  
Taxas Efetivas Anualizadas (% aa)

### Pontos de Inversão da Curva de Juros



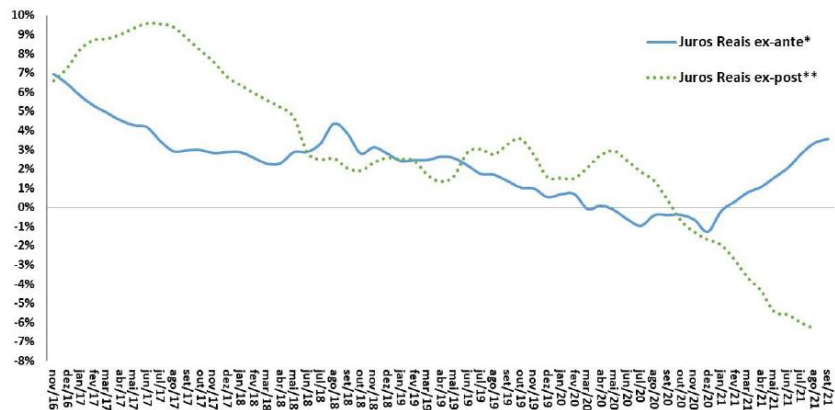
Fonte: BCB.

# CENÁRIO ECONÔMICO

## Evolução das Taxas Reais de Juros Ex-ante e Ex-post

MERCADOS FINANCEIROS

Taxas de Juros Reais (CDI/IPCA) ex-ante e ex-post  
Taxas Anualizadas (% aa)



Fonte: SCB e IBGE. Obs.: Informações do mês atual até a data deste relatório.

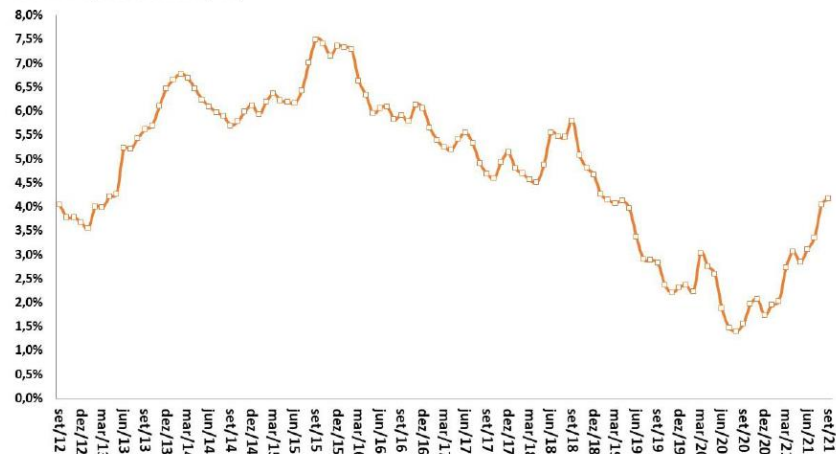
\* Juros Reais ex-ante: razão CDI/IPCA esperada 12 meses à frente com base nos contratos de swap DI-Pré e na mediana Focus para o IPCA.

\*\* Juros Reais ex-post: razão CDI/IPCA efetivamente observada acumulada 12 meses para trás.

## Evolução das Taxas Reais de Juros da NTN-B (Tesouro Direto)

MERCADOS FINANCEIROS

Taxas de Juros Reais (NTN-B 2024\*)  
Taxas de Compra de Fim do Mês (% aa)



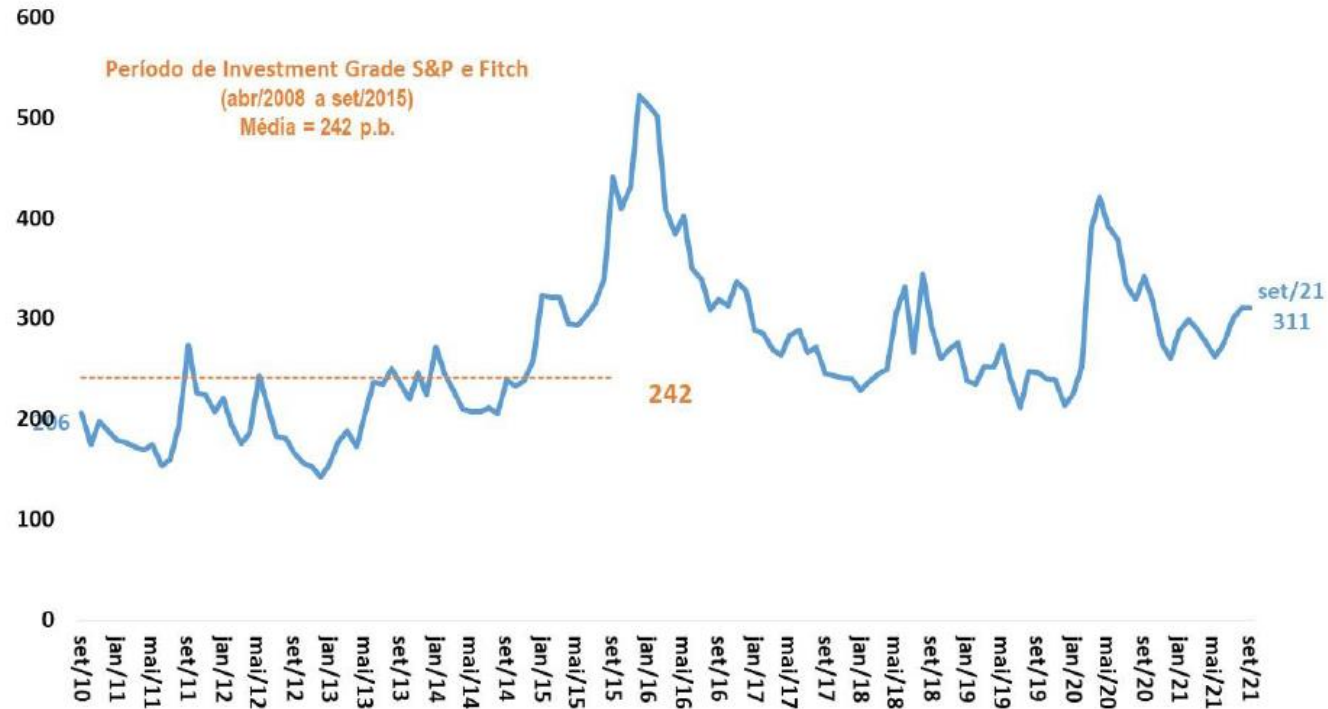
Fonte: STN/ME. Obs.: \*Cupom semestral pago acima da inflação medida pelo IPCA, taxa anualizada. Obs.: Informações do mês atual até a data deste relatório.

# REFLEXOS DO MERCADO -

## Evolução da Percepção de Risco-Brasil (EMBi+)

MERCADOS FINANCEIROS

EMBi+ Brasil (spread p.b.)



Fonte: JPMorgan. Obs. Informações do mês atual até a data deste relatório.

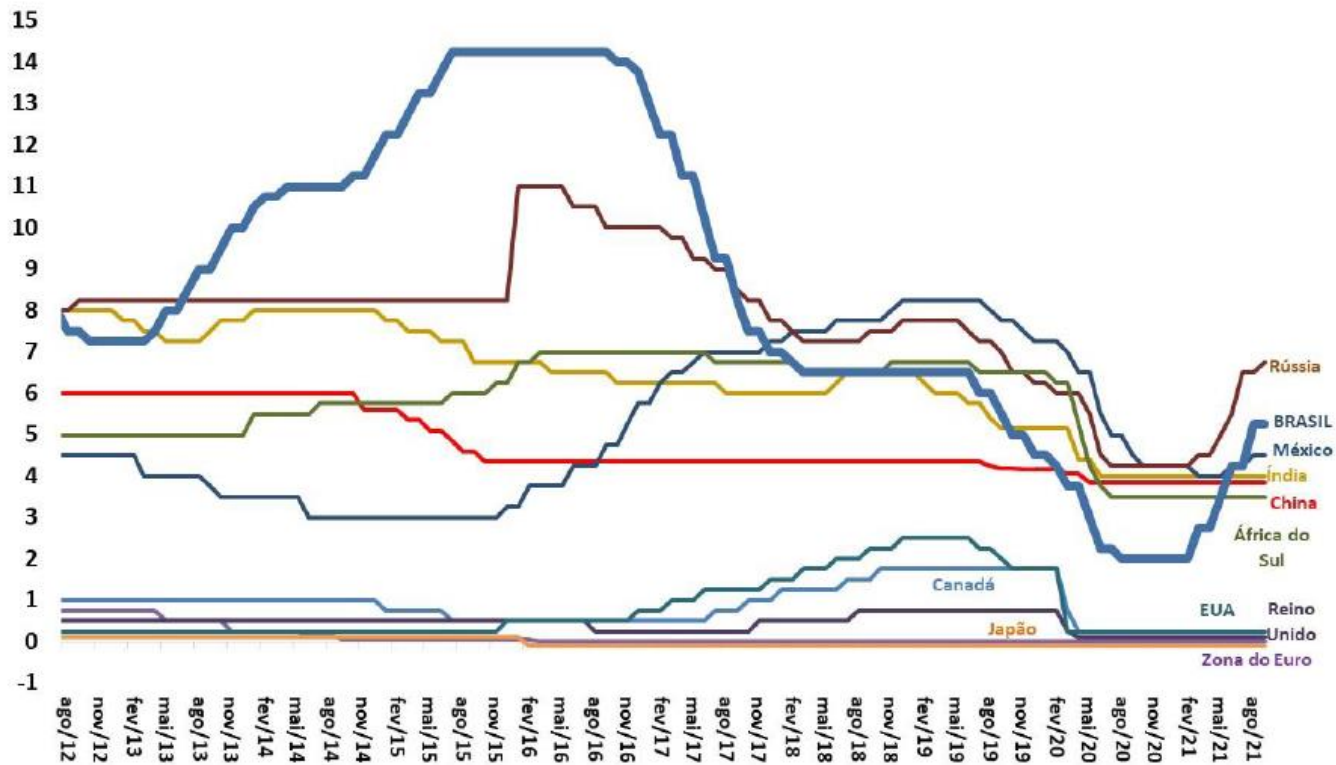


# CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

## Principais Taxas Referenciais de Juros de Países

ECONOMIA INTERNACIONAL

Taxas Referenciais de Juros - Países Selecionados - % ao ano



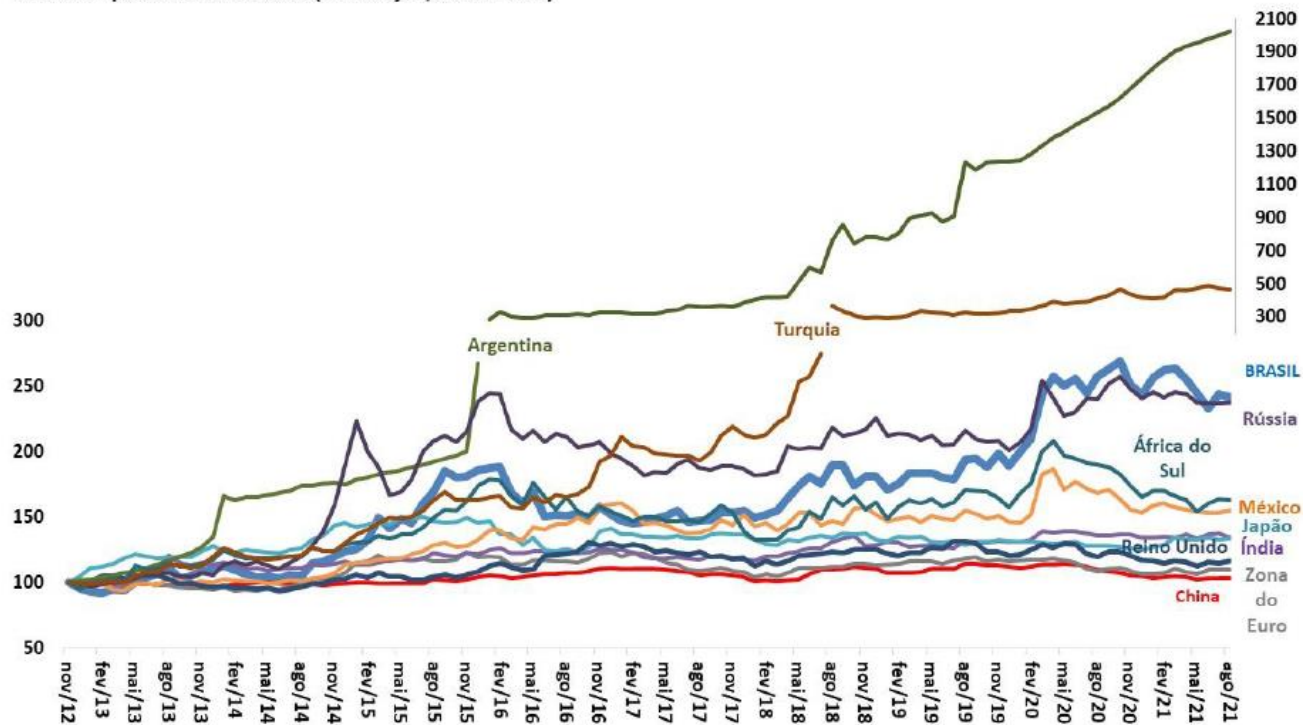
Fonte: BCB.

# CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

## Principais Índices de Moedas Mundiais

ECONOMIA INTERNACIONAL

Moedas - países selecionados (Índice: jun/2009 = 100)



Fonte: Bloomberg.

A hand is shown pointing towards a bar chart. The chart features several vertical bars of varying heights, with a thin white line connecting the tops of the bars, suggesting an upward trend. The background is dark, and the overall image has a professional, analytical feel. The text 'PERSPECTIVAS ECONÔMICAS' is centered over the image in a clean, white, sans-serif font.

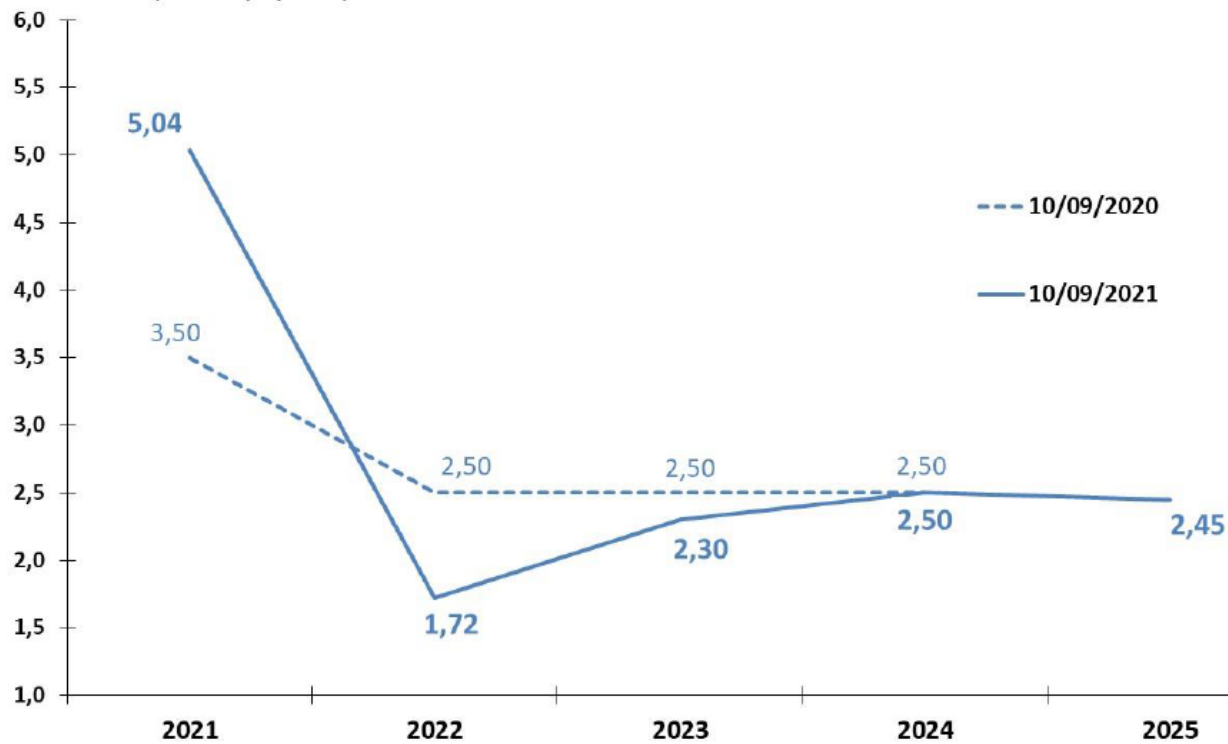
# PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

# EXPECTATIVA PIB

## PIB: Expectativas de Mercado

EXPECTATIVA DE MERCADO

Mediana do PIB (var.real %) Esperado pelo Mercado



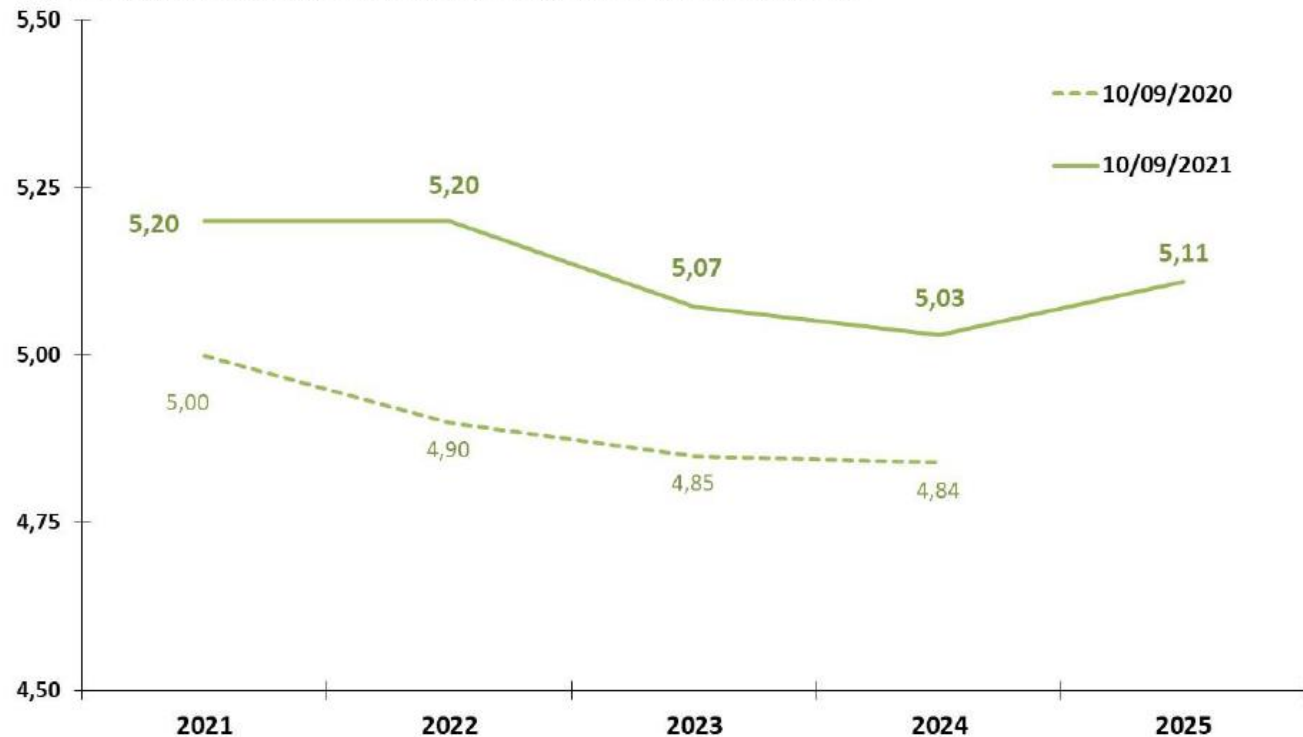
Fonte: BCB - Focus.

# EXPECTATIVA CÂMBIO

## Câmbio Nominal: Expectativas de Mercado

EXPECTATIVA DE MERCADO

Mediana do Câmbio Nominal (R\$/US\$) Esperado pelo Mercado para o Fim do Ano de Referência

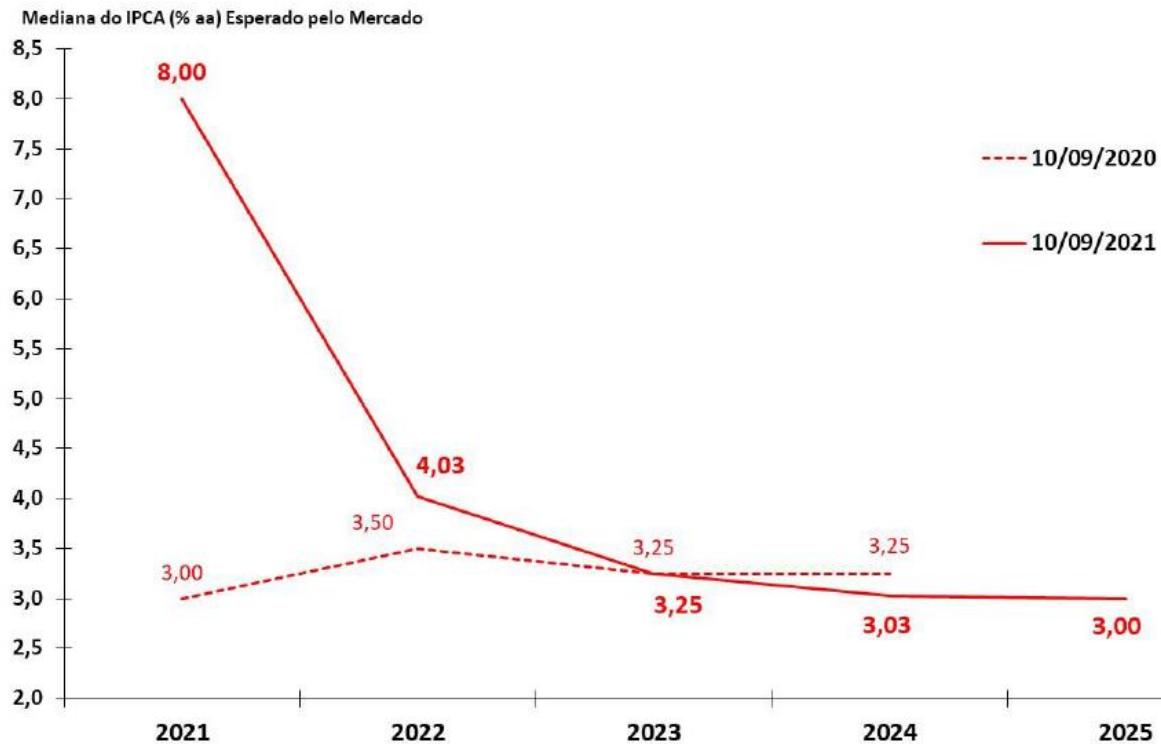


Fonte: BCB - Focus.

# EXPECTATIVA INFLAÇÃO

## IPCA: Expectativas de Mercado

EXPECTATIVA DE MERCADO

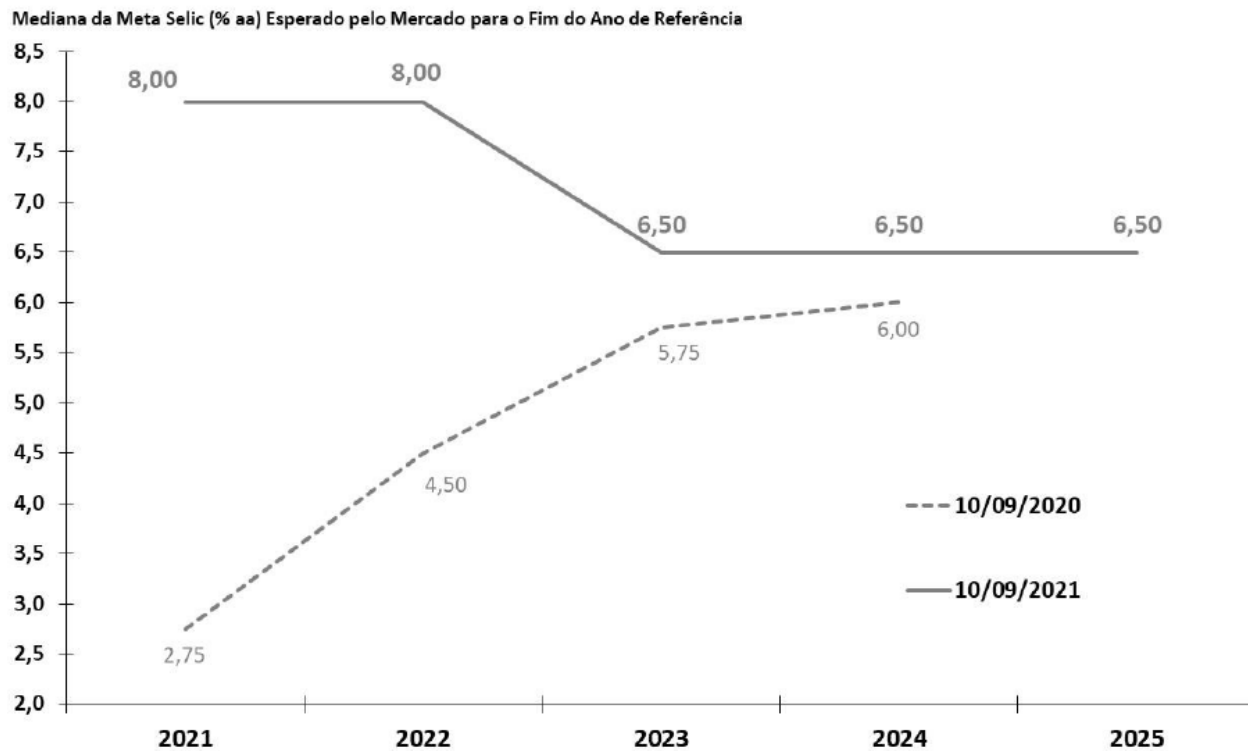


Fonte: BCB - Focus.

# EXPECTATIVA JUROS

## Taxa Selic: Expectativas de Mercado

EXPECTATIVA DE MERCADO



Fonte: BCB - Focus.

# BOLETIM FOCUS (nov /21)

Mediana - Agregado	2021							2022						
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***
<b>IPCA (variação %)</b>	8,45	8,69	8,96	▲ (29)	134	9,05	104	4,12	4,18	4,40	▲ (14)	134	4,50	104
<b>PIB Total (variação % sobre ano anterior)</b>	5,04	5,01	4,97	▼ (2)	88	4,94	62	1,57	1,50	1,40	▼ (3)	85	1,33	60
<b>Câmbio (R\$/US\$)</b>	5,20	5,25	5,45	▲ (1)	105	5,50	82	5,24	5,25	5,45	▲ (1)	103	5,46	80
<b>Selic (% a.a.)</b>	8,25	8,25	8,75	▲ (1)	118	8,75	97	8,50	8,75	9,50	▲ (1)	116	9,75	96
IGP-M (variação %)	18,18	17,50	17,75	▲ (1)	79	17,79	63	5,00	5,00	5,22	▲ (1)	78	5,21	62
IPCA Administrados (variação %)	13,50	13,62	14,83	▲ (2)	66	14,94	51	4,12	4,10	4,20	▲ (1)	63	4,27	48
Conta corrente (US\$ bilhões)	-2,00	-4,85	-5,50	▼ (3)	25	-4,50	12	-17,00	-20,80	-19,00	▲ (1)	23	-18,55	10
Balança comercial (US\$ bilhões)	70,70	70,25	70,50	▲ (2)	26	70,00	11	63,00	63,65	63,00	▼ (1)	24	63,00	10
Investimento direto no país (US\$ bilhões)	50,00	50,00	50,00	= (1)	26	50,00	13	62,00	60,25	60,00	▼ (3)	24	60,00	11
Dívida líquida do setor público (% do PIB)	61,00	60,60	60,45	▼ (4)	20	59,65	10	62,97	63,00	62,90	▼ (1)	18	62,30	10
Resultado primário (% do PIB)	-1,50	-1,40	-1,20	▲ (1)	24	-1,15	14	-1,00	-1,00	-1,00	= (5)	23	-1,15	14
Resultado nominal (% do PIB)	-5,80	-5,68	-5,80	▼ (1)	21	-5,78	12	-6,36	-6,69	-6,35	▲ (1)	19	-6,40	11



An aerial, low-angle photograph of a city street. The street is paved with a dark, grid-patterned material, possibly cobblestones or a similar textured surface. The street runs diagonally from the bottom left towards the top right. On the right side of the street, there are several tall, modern buildings with a grid-like facade. The sky is a clear, light blue. The overall scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

# MERCADO IMOBILIÁRIO CENÁRIOS



# LOGÍSTICA

 Histórico de Inventário Existente e Taxa de Vacância - Condomínios Logísticos Classe A+ A - Brasil



# EXPECTATIVA LOGÍSTICA

No terceiro semestre de 2021 **15 novos empreendimentos** de alto padrão – 12 sudeste, 2 Ne e 1 Norte, e no ano já acumula 1,2 milhões devendo ultrapassar 1,5 milhões de m<sup>2</sup>

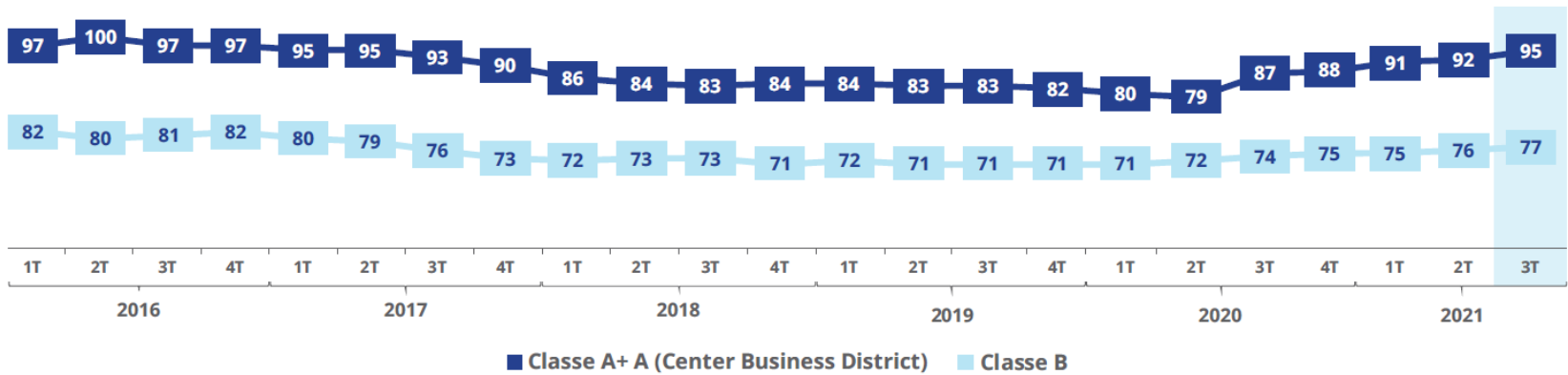
A Taxa de vacância se situa na casa de 10% (10,66% JLL e 9,8% Colliers)

O Preço médio por galpão se situa na faixa de R\$ 20,00/m<sup>2</sup>

Diversas empresas de e-commerce demandaram espaço entre elas Lojas Renner, Mercado Livre, DHL e B2W

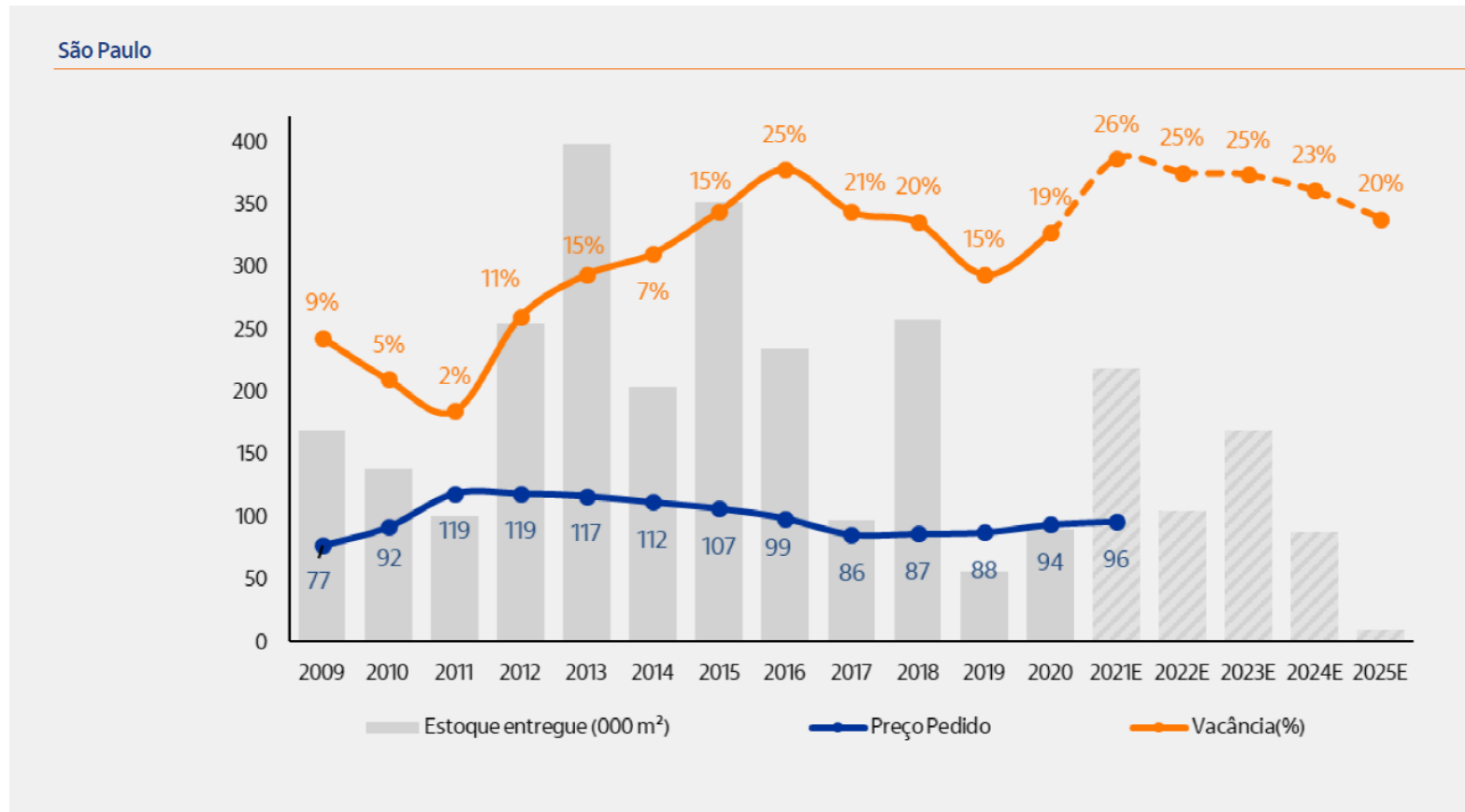
Os FIIs de logísticas ofereceram uma rentabilidade média de 8,00%

# ESCRITÓRIOS



# ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS

## Mercado de Escritórios



# EXPECTATIVA ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS

O mercado de escritórios foi muito afetado com a modalidade home-office, após um ano e meio de pandemia a consenso de que entre os fundos imobiliários o segmento de lajes corporativas foi um dos mais afetados

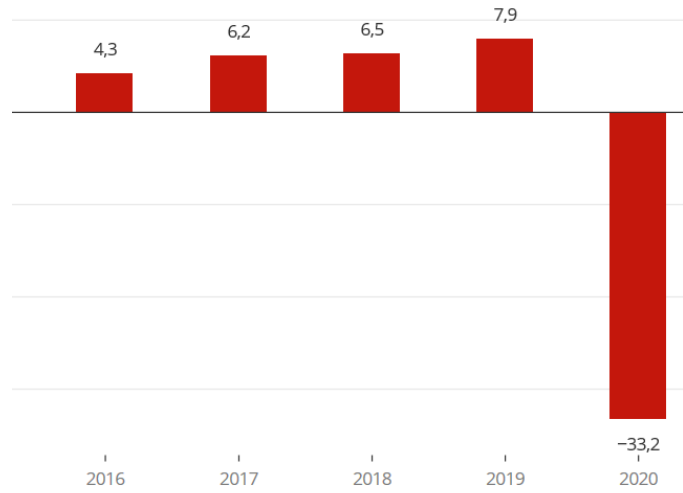
Muitos especialistas apontam que na retomada do trabalho presencial ou híbrido após a vacinação e que os modelos de escritórios demandaram espaços de lazer a mais amplos – embora o home-office demande menos espaço a necessidade de espaço mais colaborativo e reuniões passam a ser demandados

Por outro lado muitas empresas reduziram seus custos de ocupação e devem manter um sistema híbrido, reduzindo a necessidade de áreas.

Existe uma grande expectativa de retorno ao escritório e entre os gestores imobiliários a adoção de um modelo híbrido ganha força, se por um lado se tem a tecnologia possibilitando o teletrabaho, por outro lado ganha força a necessidade de fortalecimento da cultura corporativa e integração de equipes.

## Crescimento anual de vendas de shoppings

em relação ao ano anterior



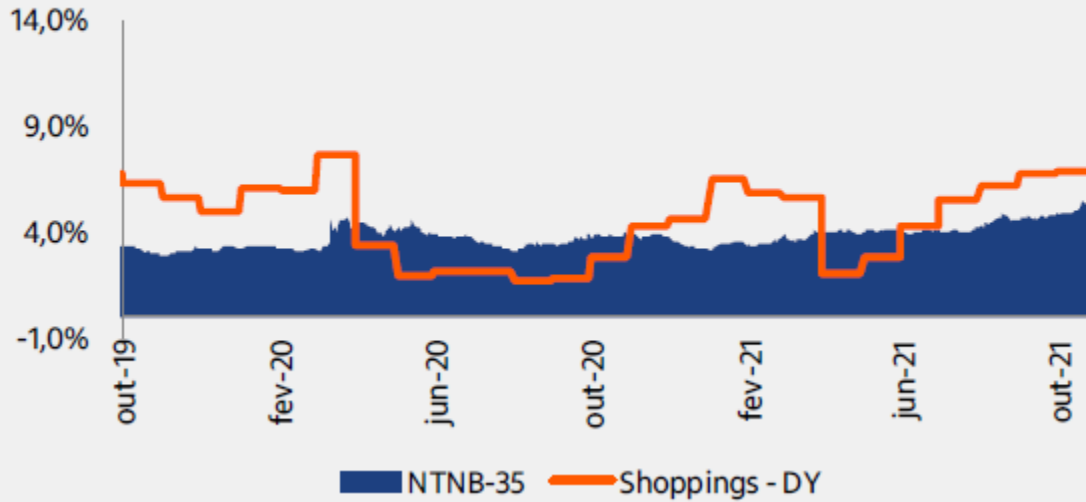
Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasca)



# SHOPPING CENTERS

# EXPECTATIVAS DO MERCADO DE SHOPPING CENTERS

NTN-B 2035 vs. yield FII Shoppings



Os shoppings devem se reposicionar, identificar soluções para a área de lazer e diversões  
A retomada deve acontecer em 2022 e está muito condicionada a retomada do PIB





# SETOR HOTELEIRO

# Mercado Hoteleiro

Histórico Performance - Hotéis urbanos

Ano	Ocupação	Diária Média	GOP
2011	69,50%	R\$ 211,00	36,50%
2012	65,60%	R\$ 243,00	35,60%
2013	65,90%	R\$ 259,00	39,20%
2014	64,90%	R\$ 267,00	39,40%
2015	59,60%	R\$ 248,00	31,80%
2016	55,20%	R\$ 244,00	25,90%
2017	56,50%	R\$ 227,70	23,30%
2018	58,90%	R\$ 229,50	26,00%
2019	60,20%	R\$ 250,00	31,40%
2020	26,50%	R\$ 213,70	-3,90%

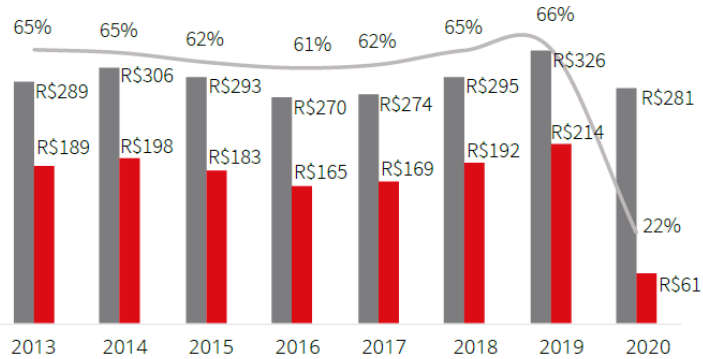
Histórico Performance - Resorts

Ano	Ocupação	Receita bruta p/ apto	GOP
2011	50,00%	R\$ 136.988,00	17,70%
2012	50,00%	R\$ 140.782,00	18,70%
2013	51,00%	R\$ 130.121,00	4,10%
2014	50,20%	R\$ 173.536,00	55,70%
2015	56,80%	R\$ 180.299,00	2,70%
2016	56,00%	R\$ 211.796,60	-4,50%
2017	56,70%	R\$ 205.135,90	41,40%
2018	53,00%	R\$ 200.020,20	-1,30%
2019	52,20%	R\$ 198.845,10	-13,10%
2020	27,00%	R\$ 118.223,00	-90,90%

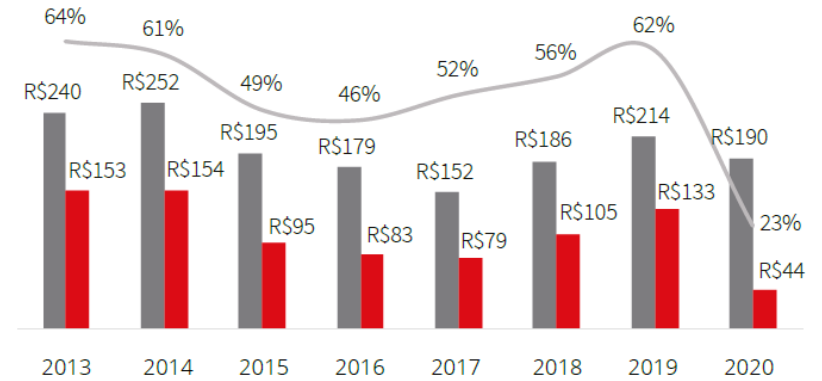


# Mercado Hoteleiro

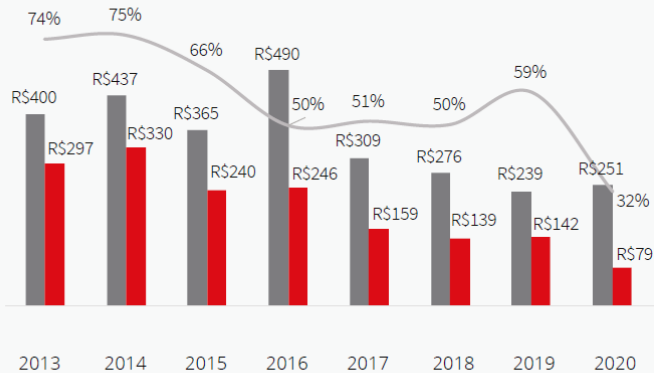
São Paulo - Performance Histórica |  
Historical Performance



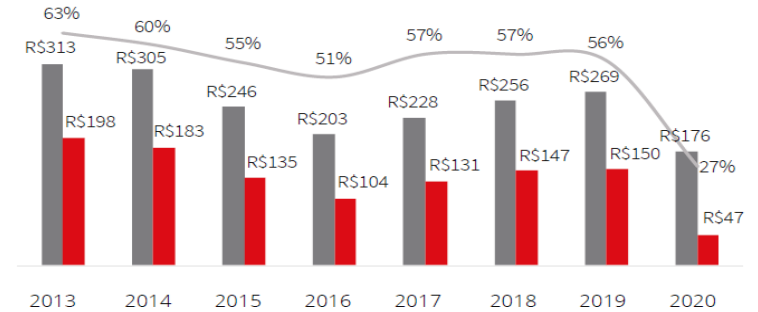
Belo Horizonte - Performance Histórica |  
Historical Performance



Rio de Janeiro - Performance Histórica |  
Historical Performance

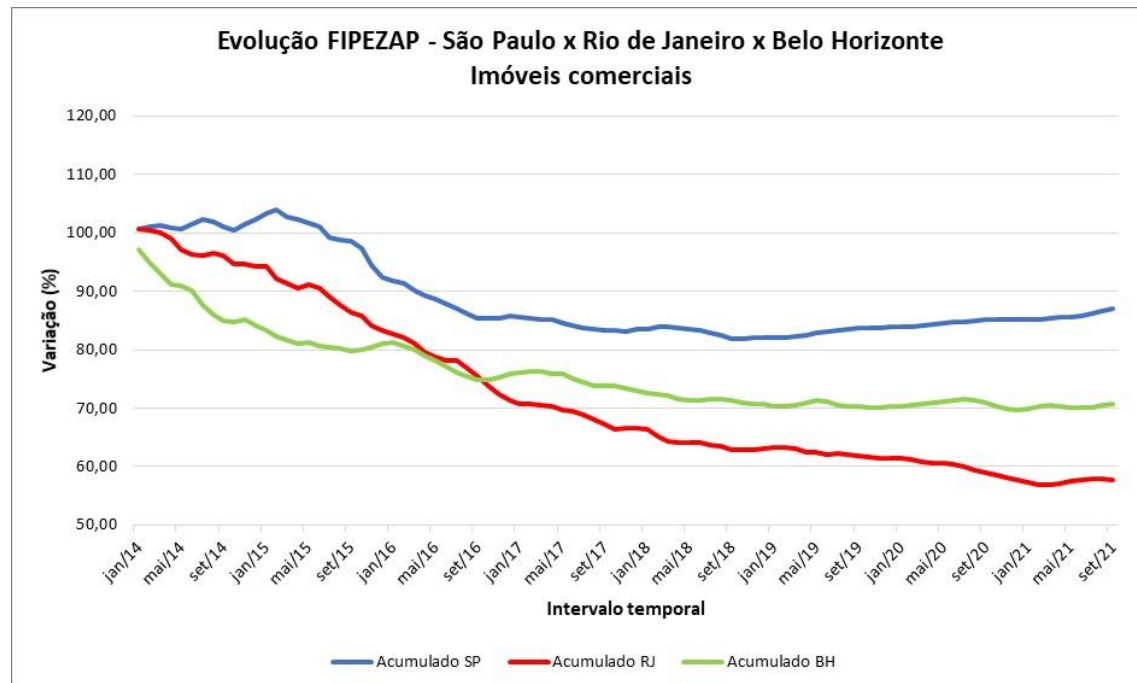


Brasília - Performance Histórica |  
Historical Performance

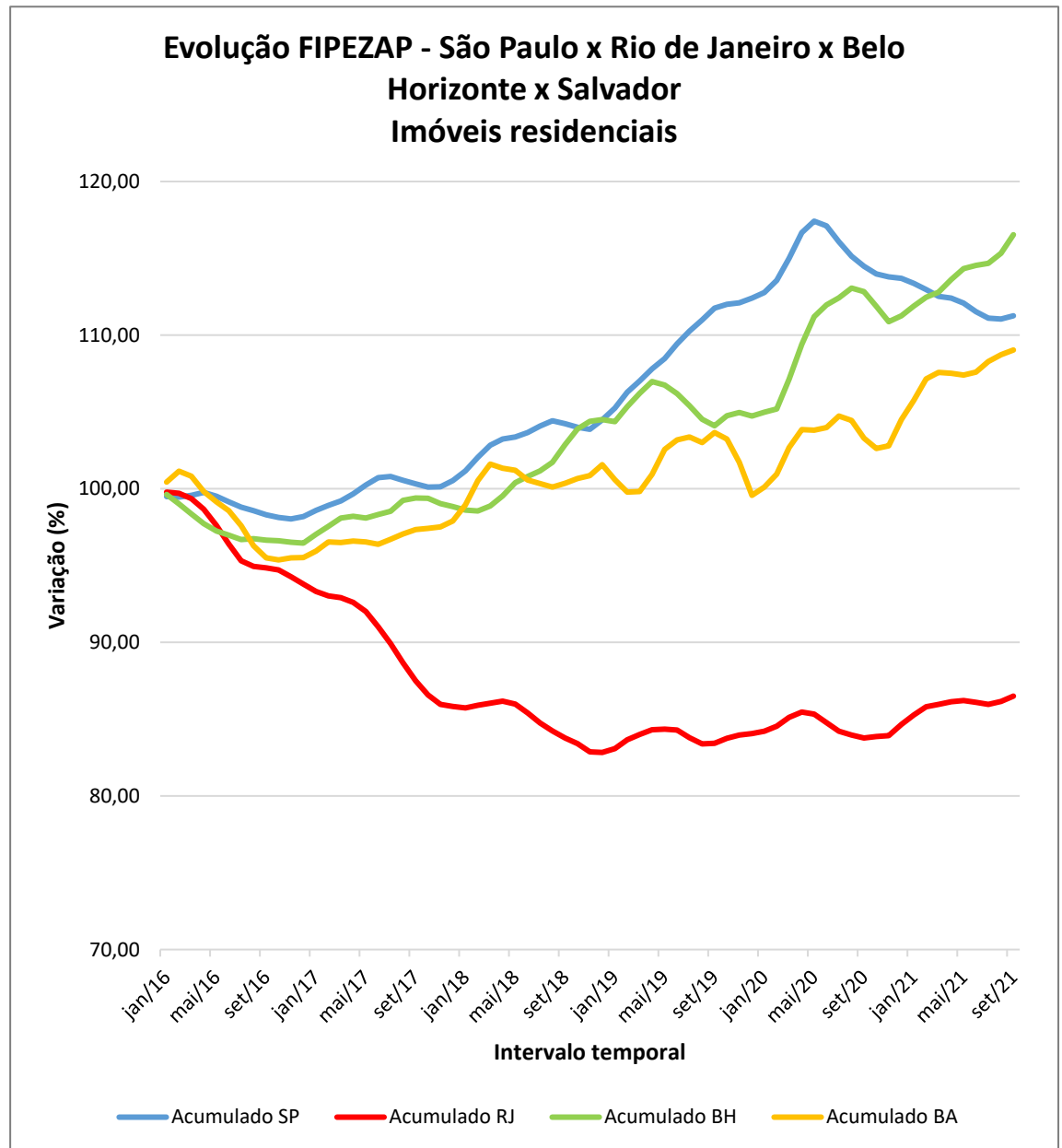


Ocupação (%) | *Occupancy (%)*  
 ADR (R\$)  
 RevPAR (R\$)

# Evolução de preços - comerciais



# Evolução de preços - residenciais





# MERCADO PÓS-COVID

- Lajes corporativas – expectativa de retomada em modelo híbrido – taxas de vacâncias muito altas
- Setores que foram menos afetados – logística e residencial
- Setores que foram mais afetados – Lajes corporativas e lojas comerciais (locações), shoppings e hotéis
- Shoppings Centers – Redução de cerca de 40% do resultado anual, .
- ---

Setor hoteleiro – viveu a pior crise dos últimos anos e começa a apresentar uma forte recuperação - deve ser impulsionado com dólar alto e restrições a viagens ao exterior
- Setor residencial – apresentou expansão foi o setor que menos sentiu a pandemia, foi impulsionado pelos juros baixo e pela necessidade das famílias de espaços mais amplos

Muito  
obrigado

---



- 
- **Osório Accioly Gatto**
  - **Mercatto Assessoria e avaliações**