



Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Realização



"Mercado Imobiliário: Índices, Mensurações e Previsões"

Eduardo Rottmann
Engenheiro Civil, M.Sc.
IBAPE/SP, FRICS

POR QUE CRIAR ÍNDICES?

Segundo a **Comissão Européia**, os Índices de Preços para Propriedades apresentam as seguintes aplicações:

- Como **indicador da atividade macroeconômica**;
- Para uso na **política monetária** e no **estabelecimento de metas inflacionárias**;
- Como ferramenta para estimar os **valores dos componentes da riqueza imobiliária**;
- Como indicador da estabilidade ou saúde financeira, permitindo a mensuração da **exposição ao risco**;
- Como **deflator** nos sistemas de **Contas Nacionais**;
- Como **insumo para a tomada de decisão** dos cidadãos, quanto a vender ou comprar imóveis;
- Como **insumo para os índices de preços ao consumidor**; e
- Para uso em **comparações intersetoriais e internacionais**.

QUAIS OS TIPOS DE ÍNDICES?

- Acompanham as **classes de propriedades** (*residenciais, comerciais*) e sua **forma de retorno do capital** (*renda ou compra e venda*).
- Desta forma, há índices focados no **estoque** e no **fluxo** de imóveis.
- Os procedimentos metodológicos variam com a **cultura do país de origem** e com a **disponibilidade e a transparência das bases de dados**.

QUEM DESENVOLVE OS ÍNDICES?

- Entidades setoriais e profissionais com foco em segmentos do mercado;
- Academia;
- Órgãos públicos;
- Órgãos reguladores.

QUAL A ABRANGÊNCIA TERRITORIAL?

- Países com grandes territórios tem índices regionalizados (Ex. EUA e Alemanha);
- Países menores com frequência tem índices somente na Capital ou na cidade principal.

COMO SE CONSTRÓI UM ÍNDICE?

- Dificuldades técnicas, do ponto de vista econométrico:
 - Índices de preços são normalmente construídos com base na repetitividade e na semelhança, o que não costuma ocorrer com imóveis;
 - Transações esporádicas;
 - Diversidade de aplicações;
 - Imóveis tem como componentes básicos a terra e os insumos aplicados.

COMO SE CONSTRÓI UM ÍNDICE?

- Quatro enfoques principais:
 - **Método da estratificação** → análise de médias ou medianas por categorias relativamente homogêneas (UK e Austrália);
 - **Método das vendas repetidas** → acompanhamento dos preços de propriedades que são vendidas diversas vezes ao longo dos anos (USA – Case-Shiller; FHFA; UK e Austrália);
 - **Modelagem hedônica de preços** → desenvolvimento de modelos advindos de pesquisas levantadas (Holanda, Alemanha);
 - **Uso de bases de dados de imóveis avaliados para fins fiscais ou tributários** → desenvolvimento de modelos advindos de bases públicas (Nova Zelândia, Dinamarca, Suécia e Holanda).

INTERESSE POR ÍNDICES DE MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

- Estabilidade econômica e expansão dos mercados de empreendimentos de base imobiliária;
- Expansão do crédito imobiliário a partir de 2004;
- Abertura de capital das incorporadoras (fortemente a partir de 2005);
- Percepção de risco setorial a partir da crise do subprime (2008);
- Conferências Internacionais sobre Crédito Imobiliário do Bacen (Salvador, 2007 e Fortaleza, 2010).

ÍNDICES DE MERCADO IMOBILIÁRIO EXISTENTES NO BRASIL

- **FGV – IGMI-C (2010)** – retroage a janeiro de 2000 (dados ABRAPP)
- **FIPE - FIPE-ZAP (2011)** – retroage a janeiro de 2008 (SP)
- **BACEN – IVG-R (2013)** – retroage a março de 2001
- **CAIXA – IEPMI-H – 2013 (?)**

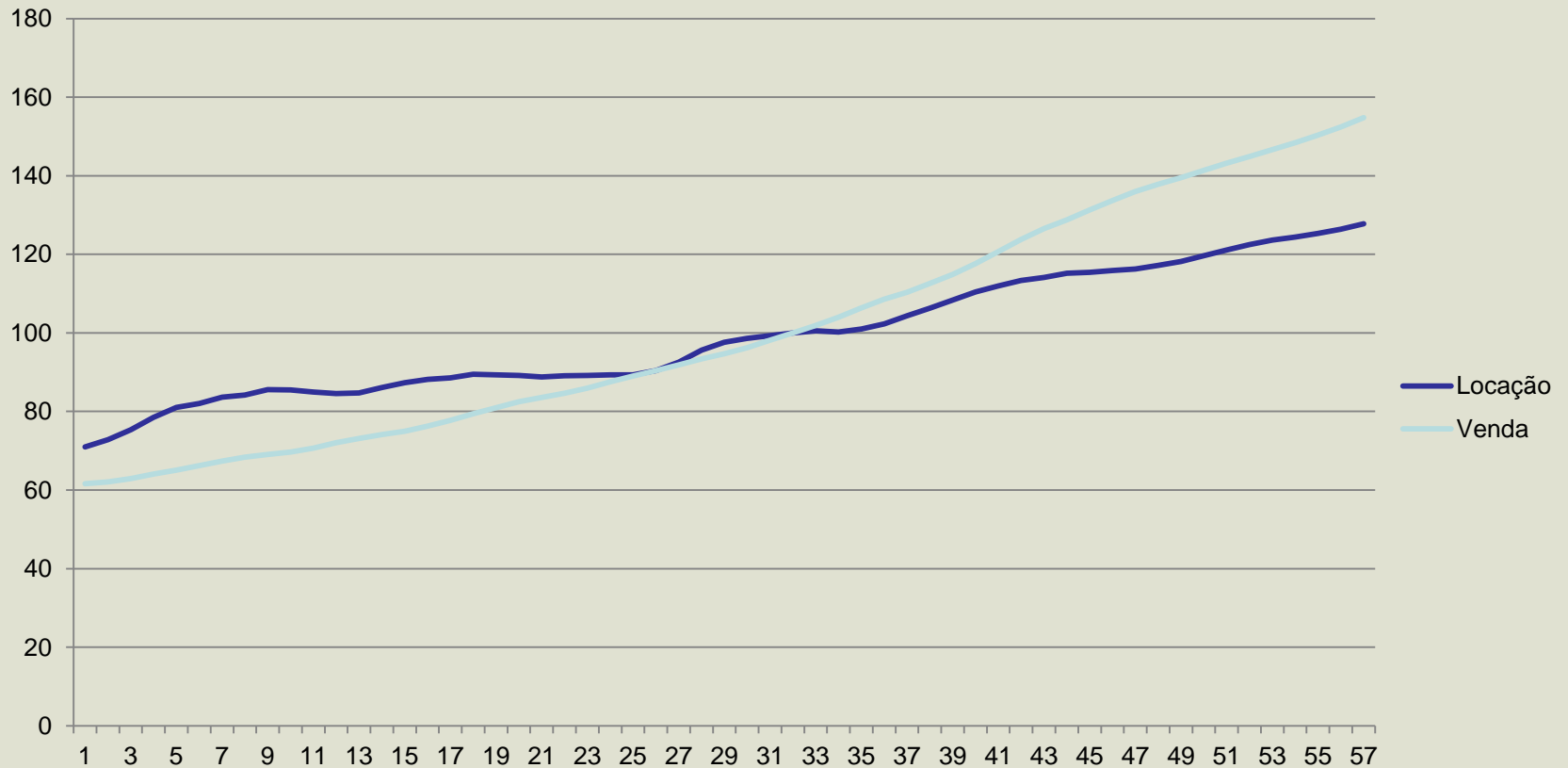
FGV – IGMI-C

- **IGMI-C – Índice Geral do Mercado Imobiliário – Comercial**
 - Baseado na análise da carteira da rentabilidade do investimento imobiliário dos fundos de pensão participantes da ABRAPP;
 - Universo de **156 empreendimentos**, **60%** localizados entre **SP** e **RJ**, **65%** dos quais **prédios de escritórios**.
 - **Comparação:**
 - **2000 – 1º trimestre – 100**
 - **2013 – 2º trimestre – 1.081,90**

FIPE-ZAP

- Baseado em preços ofertados, coletados no site ZAP-Imóveis (Estadão e O Globo);
- Venda e locação (200.000 anúncios/mês);
- Cobertura de **16 municípios (13 capitais)**;
- **Comparações**
- **Rio de Janeiro (vendas):**
 - **2008 – janeiro – 100**
 - **2013 – setembro – 227,4**
- **São Paulo (vendas):**
 - **2008 – janeiro – 100**
 - **2013 – setembro – 184,7**

EVOLUÇÃO - FIPE-ZAP



São Paulo, jan.2008 a set.2012, residencial (todos)

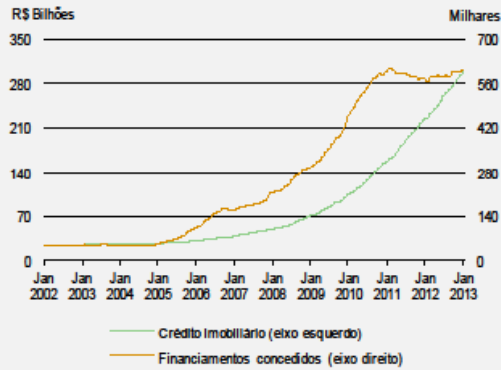
IVG-R

- Índice publicado por órgão governamental;
- Baseado em valores de avaliação, coletados pelo Bacen;
- Ajustado pelo IPCA;
- “Mais conservador” que o FIPE-ZAP, mas com comportamento similar.

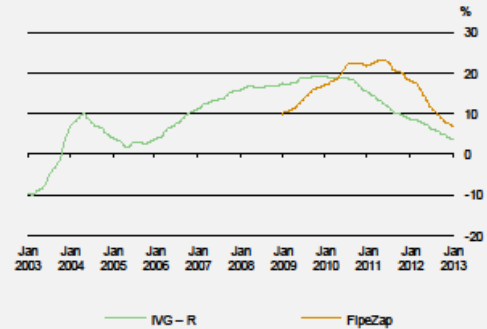
IVG-R x FIPE-ZAP

Desaceleração da alta do preço dos imóveis

Mercado de financiamento residencial



Variação anual real dos valores de imóveis residenciais



Fonte: Fipecap e BCB. As duas séries foram deflacionadas pelo IPCA.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Importância estratégica em termos nacionais;
- Problema complexo → necessidade de bases de dados confiáveis (sistematização);
- Processo custoso;
- Avaliadores com duplo papel: usuários de resultados e fornecedores de insumos.



MUITO OBRIGADO!

Eduardo.rottmann@contactoconsultores.com.br

55 11 3083 5561

- Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.
- O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.
- É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XVII COBREAP.