

# O MERCADO IMOBILIÁRIO PÓS COVID-19

Percepção dos impactos da pandemia  
no setor imobiliário (América Latina)

Relatório de resultados



**ACIMA  
DA MÉDIA**



# APRESENTAÇÃO

---

Caros profissionais,

O setor imobiliário historicamente é um dos mais importantes para a economia de um país, pois movimentava uma cadeia gigante de fornecimento, produção e comercialização dos imóveis. Diante dos desafios que a pandemia de Covid-19 impõe ao mundo, o setor imobiliário deve assumir o seu papel de protagonismo na retomada econômica.

Por este motivo, o **Portal VGV (Brasil)** e a **Bienes Raices Ediciones (atuação em toda a América Latina)** realizaram de modo conjunto uma pesquisa para avaliar a percepção do setor a respeito dos impactos da pandemia nos negócios. Reunimos dados dos principais países e mercados da América Latina, o qual compartilhamos com você nas próximas páginas.

Esperamos que este estudo lhe auxilie a obter expectativas, conhecer possíveis cenários e a tomar decisões.

Obrigado!

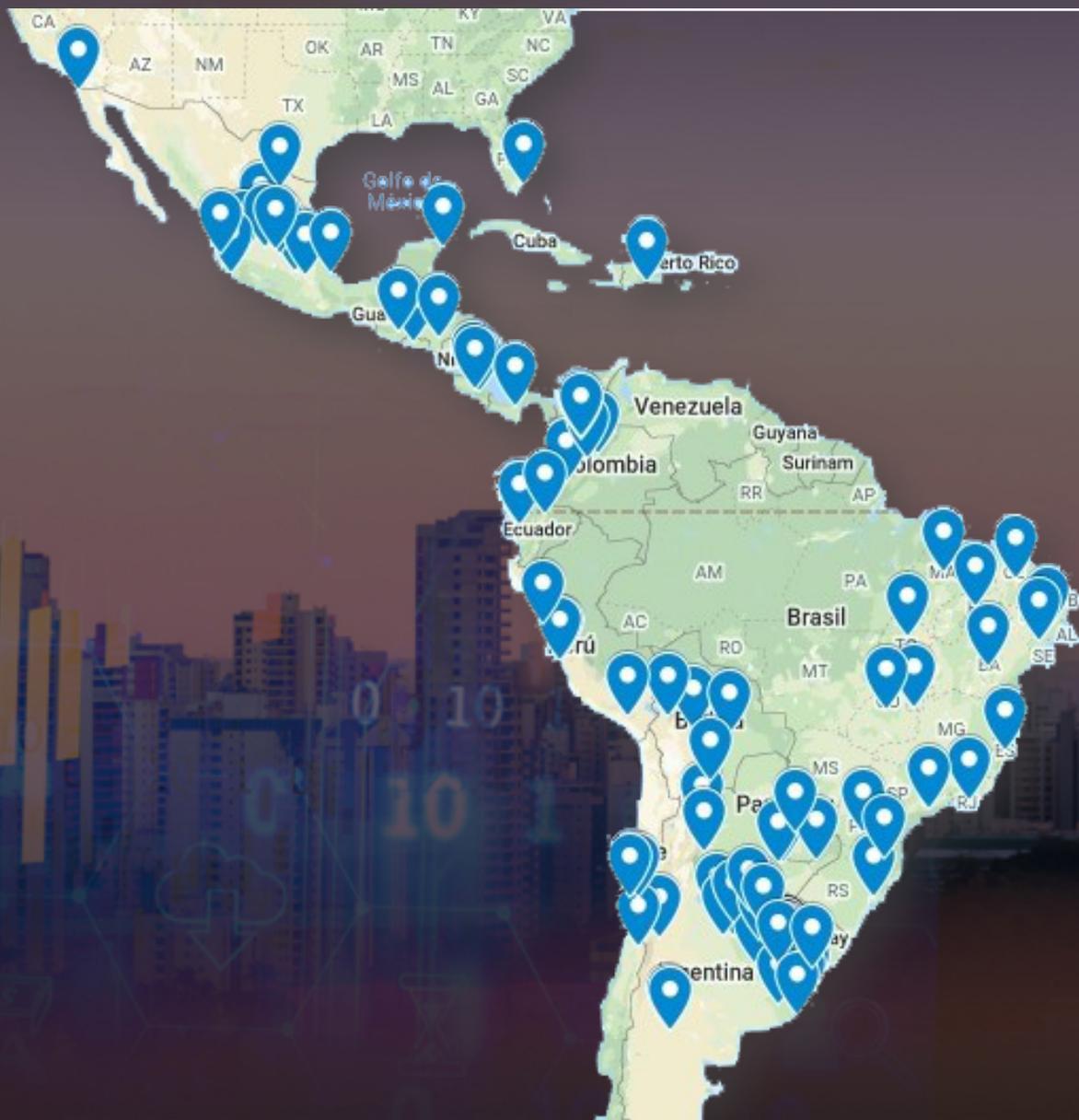
**Bruno Lessa**  
**Lucio Arrillaga**



**ACIMA**  
**DA MÉDIA**



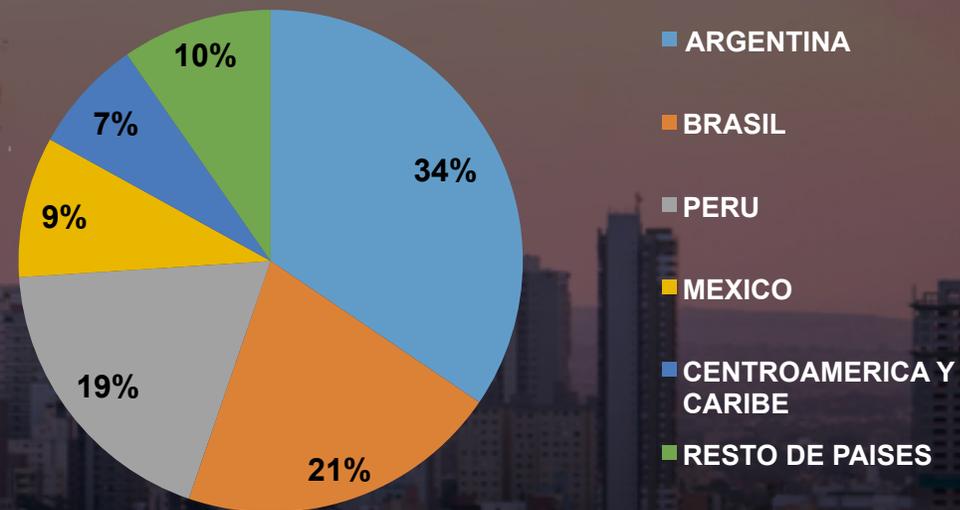
# REPRESENTATIVIDADE DO ESTUDO



**18**  
países

**+de 100**  
cidades

participaram do estudo,  
dos quais dividimos os  
resultados por grupos:



# FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Dada a abrangência do estudo, os resultados a seguir serão apresentados da seguinte forma:

## GERAL – LATAM

Dados complicados de todos os países pesquisados

## NACIONAL

Países com mais representatividade + América Central e Caribe

## REGIONAL

Cidades pólo em que a atividade imobiliária é mais significativa

## GERAL – LATAM

Dados complicados de todos os países pesquisados

# AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

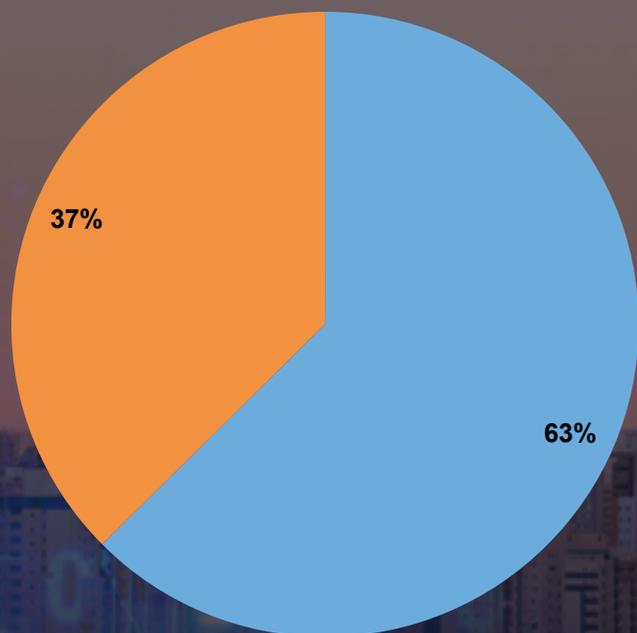
De uma forma geral, nossa percepção é que os profissionais demonstram uma visão mais pessimista quanto ao cenário geral para a atividade do mercado imobiliário da América Latina pós Covid-19.

Esta visão é compartilhada tanto para o segmento de vendas quanto locação, porém no que se refere especificamente a variação de preços, há uma divisão de opiniões entre queda ou incremento, muito devido ao ineditismo da situação e ao fato dos preços terem se comportado de maneira diferente em outras crises do passado.

Os resultados ficam mais claros quando fazemos a divisão por regiões.

# PRIMEIRAS PERCEPÇÕES DOS PROFISSIONAIS

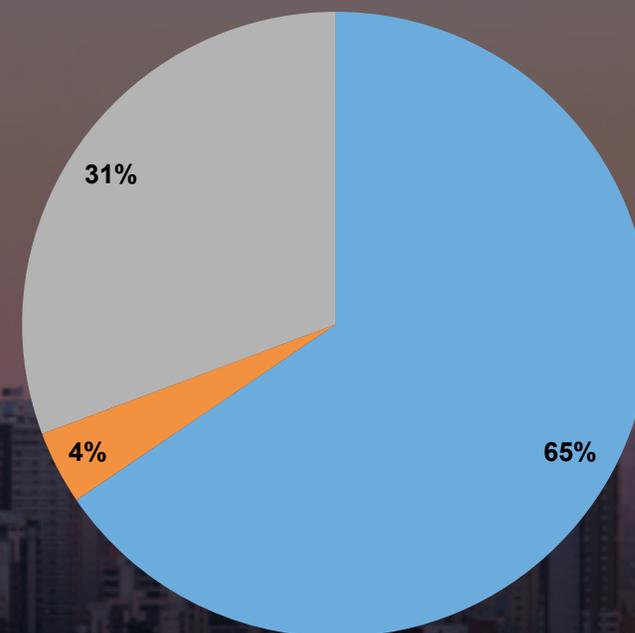
Qual o tipo de operação mais realizou nos últimos 12 meses?



■ Venda de imóveis

■ Aluguel de imóveis

Que tipo de transação será mais afetada ou terá mais desafios para retornar aos níveis anteriores à crise?



■ Venda de imóveis

■ Aluguel de imóveis

■ Ambas por igual

# PRIMEIRAS PERCEPÇÕES DOS PROFISSIONAIS

Como definiria a dinâmica do seu mercado (ou segmento específico de mercado) antes da COVID-19?

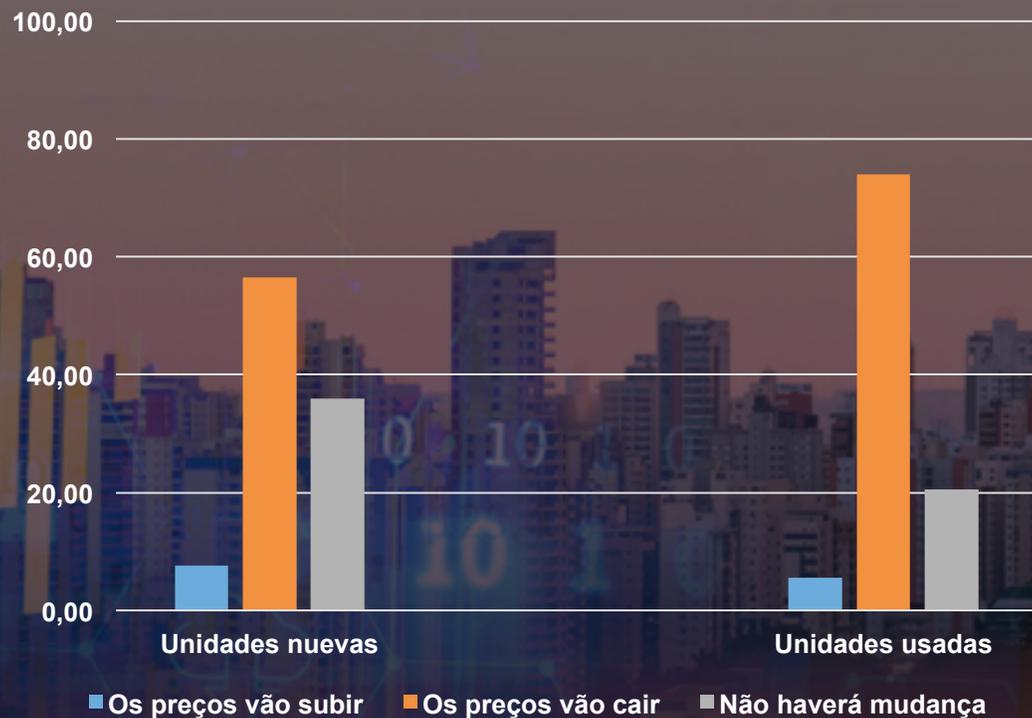


Como considera que será a reação do mercado logo após a crise?

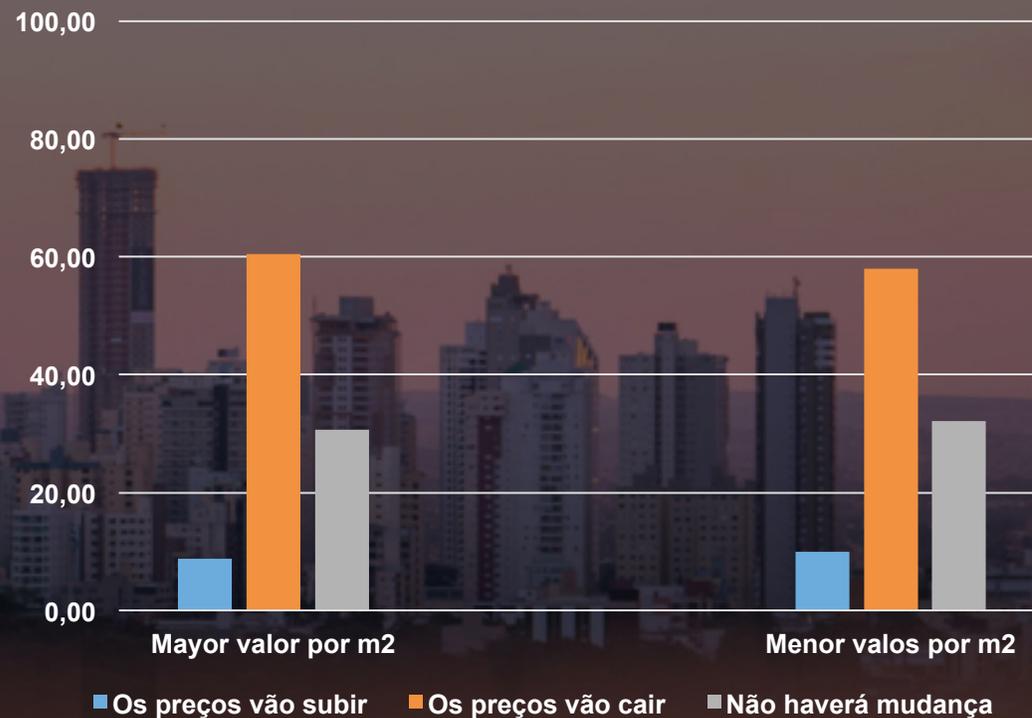


# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

O que considera que vai acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis novos e usados no seu mercado?



O que considera que irá acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis nos locais mais valorizados por m<sup>2</sup> do seu mercado?



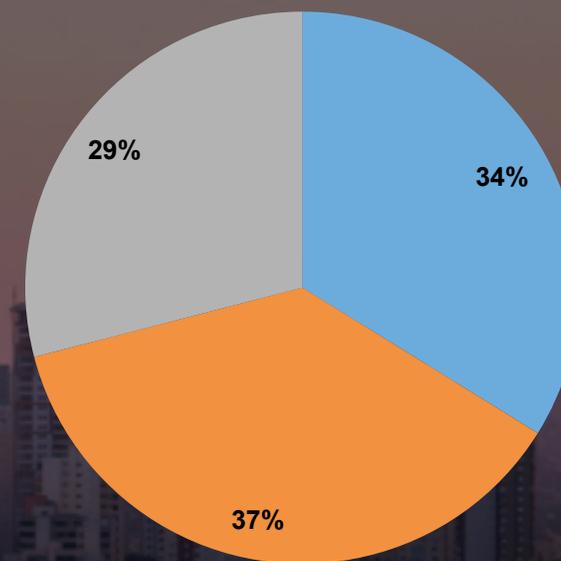
# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

## ANÁLISE DOS EDITORES

Dado o ineditismo da situação e do impacto que irá gerar, percebe-se um equilíbrio entre as opiniões dos profissionais quanto à variação de preços.

No entanto, é necessário observar a divisão por países para averiguar com mais precisão o impacto em cada mercado.

Caso aconteça variações de preço, você considera que:

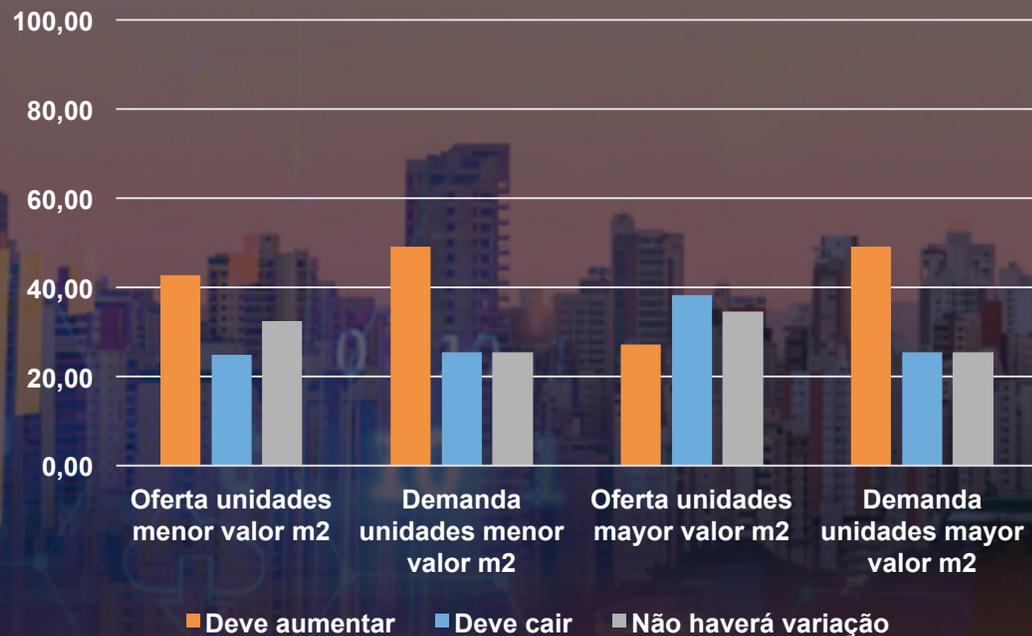


- As variações não serão maior do que 10% dos valores antes da crise
- As variações estarão entre 10% e 15% dos valores antes da crise
- As variações serão maiores que 15% dos valores antes da crise

# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

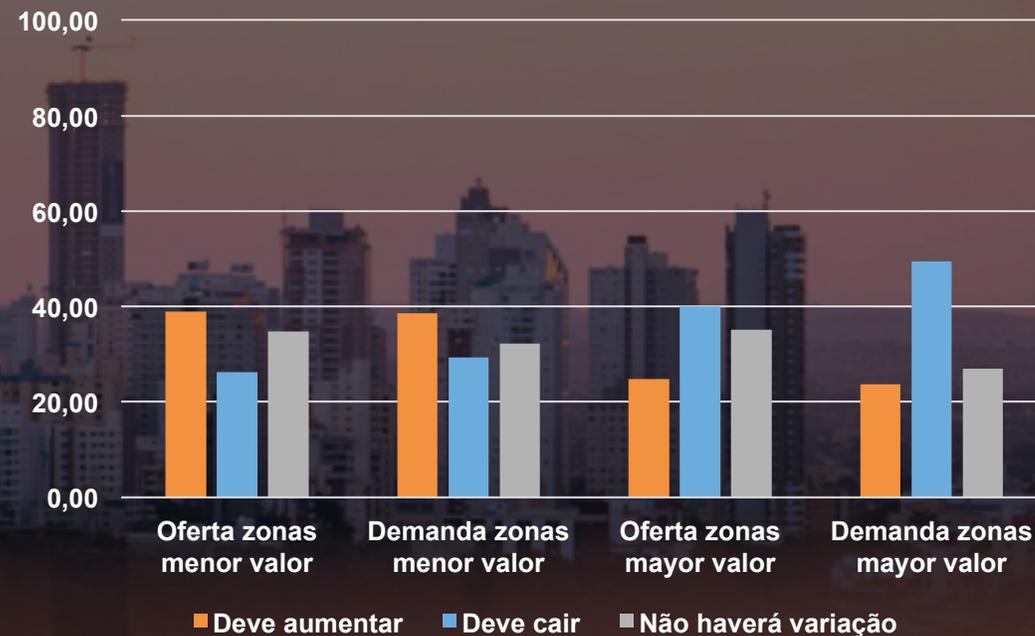
O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis de imóveis de tamanhos pequenos e tamanhos maiores?

## Aluguel / M2



O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis nos locais menos ou mais valorizados?

## Aluguel / Zonas



## NACIONAL

Países com mais representatividade  
+ América Central e Caribe

# AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

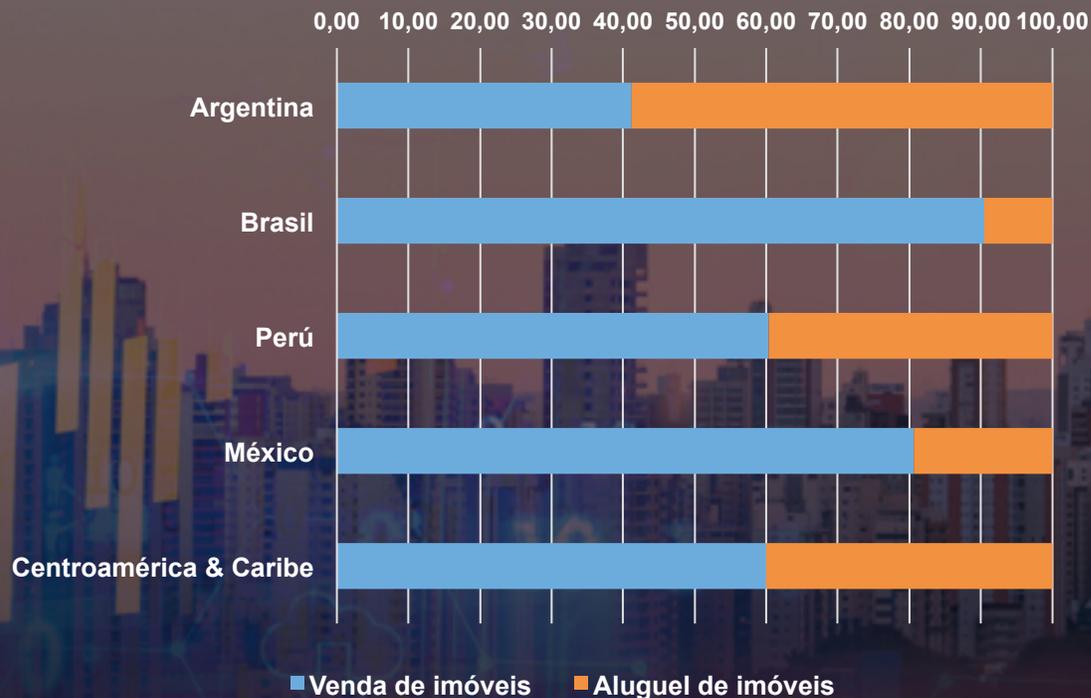
Quando analisamos os resultados por países, vemos uma disparidade grande no que diz respeito entre eles, nos quais destaca-se o Peru como sendo o país mais pessimista e o Brasil como sendo o país mais otimista.

No caso do Brasil, é compreensível este otimismo pois, ao contrário de crises passadas, hoje existe um bom equilíbrio entre demanda X oferta, com poucos imóveis novos em estoque. Também é válido ressaltar o tamanho do déficit habitacional brasileiro, que ultrapassa 7 milhões de moradias (boa parte nas camadas populares, obviamente, mas também há déficit em camadas superiores).

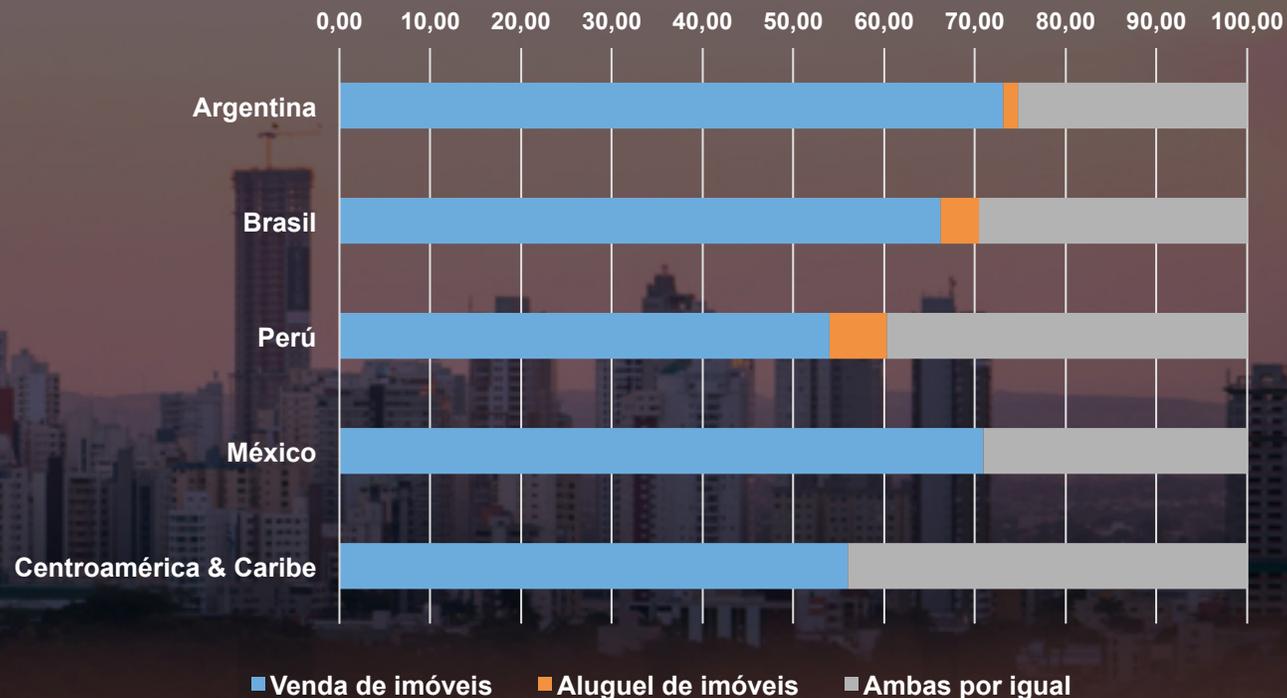
Já no caso do Peru, os resultados apontam a relação mais contrastante entre o diagnóstico da situação prévia e a expectativa de possíveis cenários futuros. Embora os profissionais argentinos projetem os cenários mais difíceis em relação à possível reativação de seu mercado, eles claramente partem de uma situação anterior de profunda estagnação. No caso do Peru, a projeção negativa estaria atrelada às expectativas sobre políticas públicas e privadas de acesso ao crédito e financiamento e à evolução das taxas.

# PRIMEIRAS PERCEPÇÕES POR PAÍSES

Qual o tipo de operação mais realizou nos últimos 12 meses?

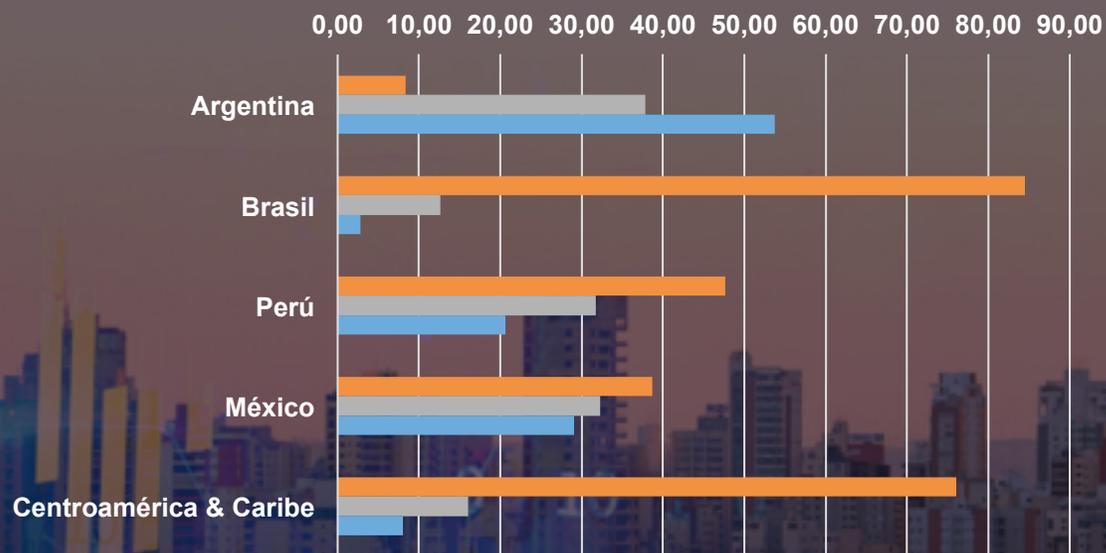


Que tipo de transação será mais afetada ou terá mais desafios para retornar aos níveis anteriores à crise?



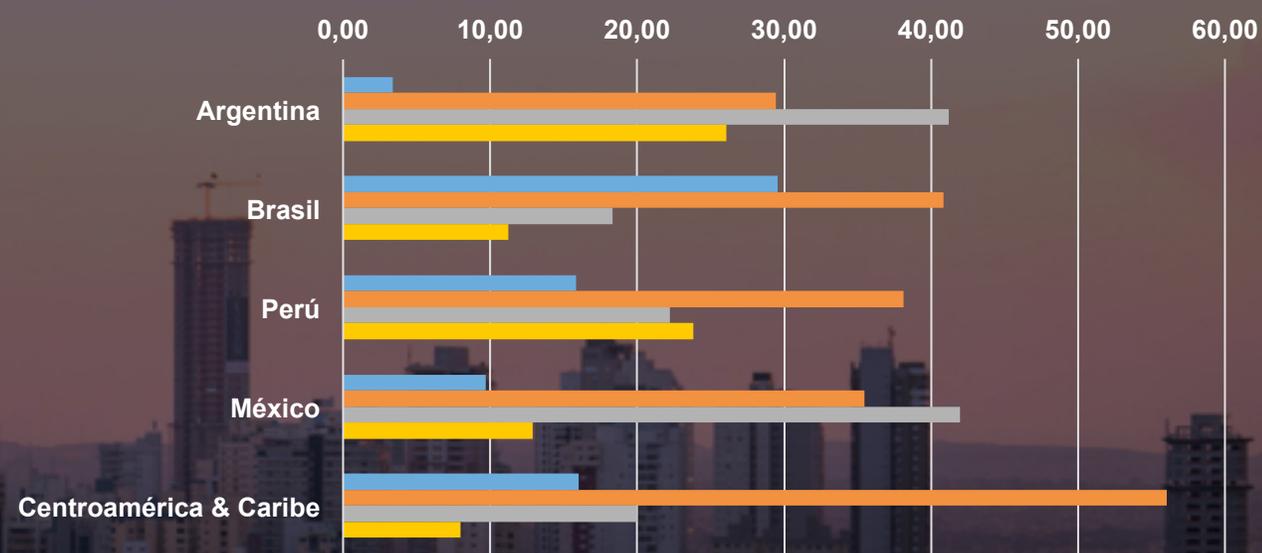
# PRIMEIRAS PERCEPÇÕES DOS PROFISSIONAIS

Como definiria a dinâmica do seu mercado (ou segmento específico de mercado) antes da COVID-19?



- Considero que o mercado estava em crescimento
- Considero que o mercado estava razoável, sem altos e baixos
- Considero que o mercado estava em queda

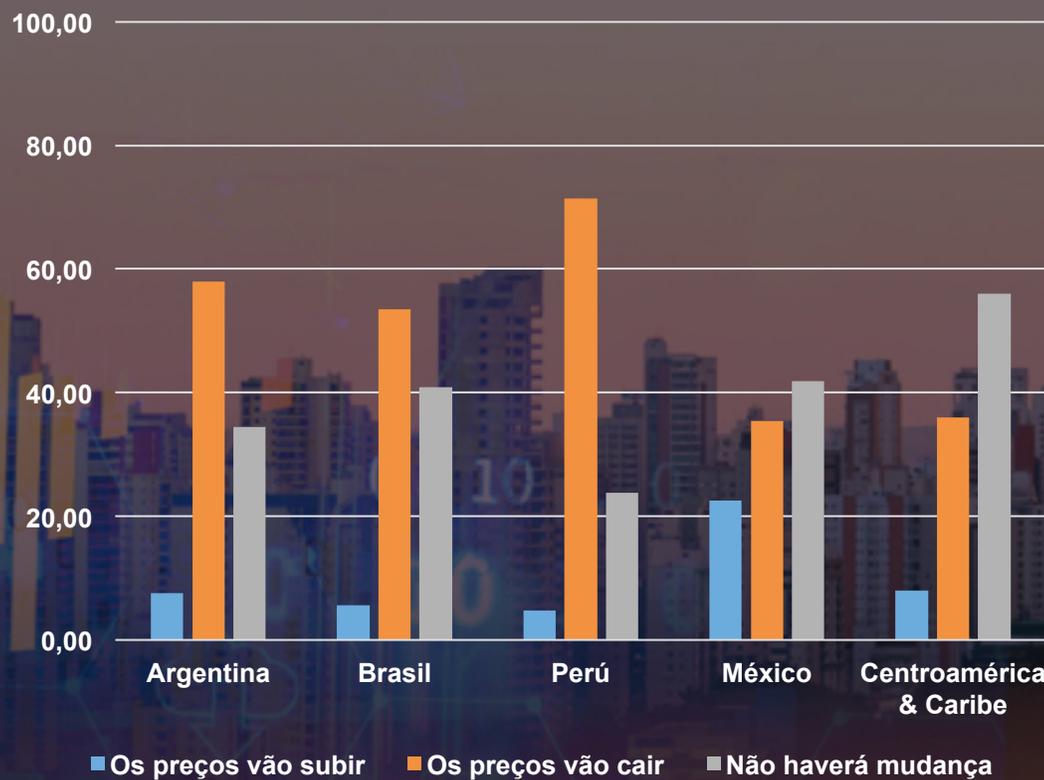
Como considera que será a reação do mercado logo após a crise?



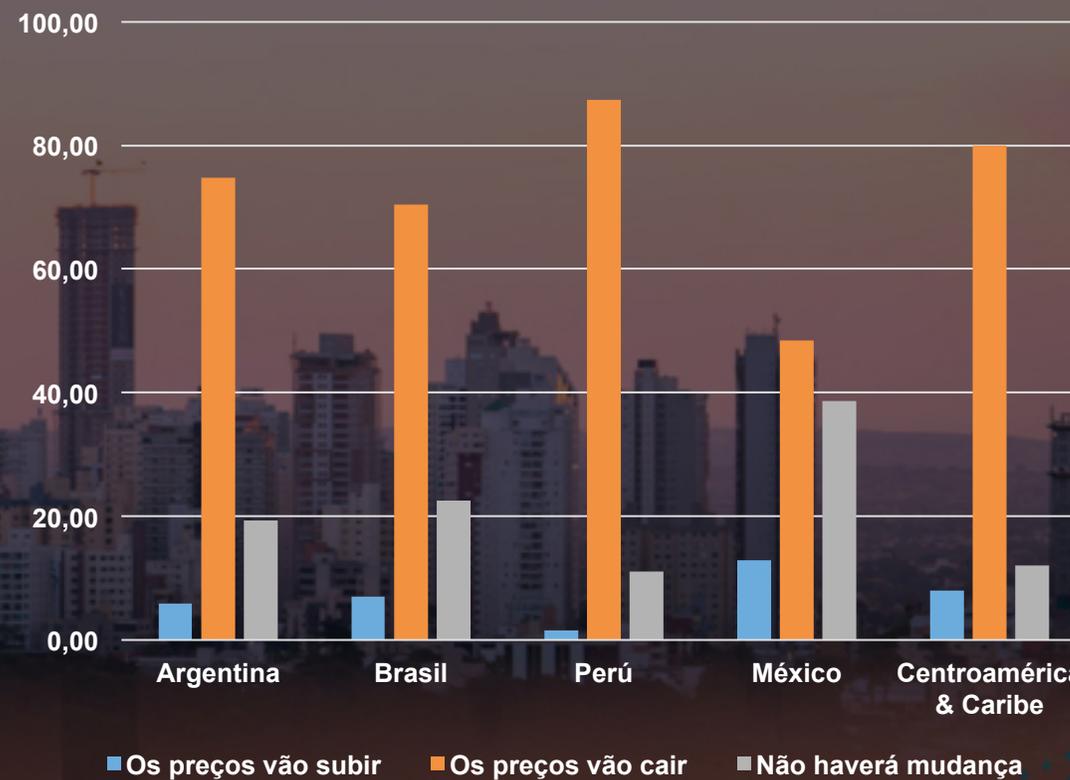
- Irá se recuperar rapidamente e em médio prazo aumentará as transações
- Irá se recuperar lentamente e depois aumentará as transações
- O mercado não se recuperará facilmente e somente no médio ou longo prazo irá retornar a um nível anterior à crise
- O mercado não se recuperará rapidamente a níveis anteriores à crise e iremos observar uma diminuição das transações no curto e médio prazo

# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

O que considera que vai acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis novos no seu mercado?



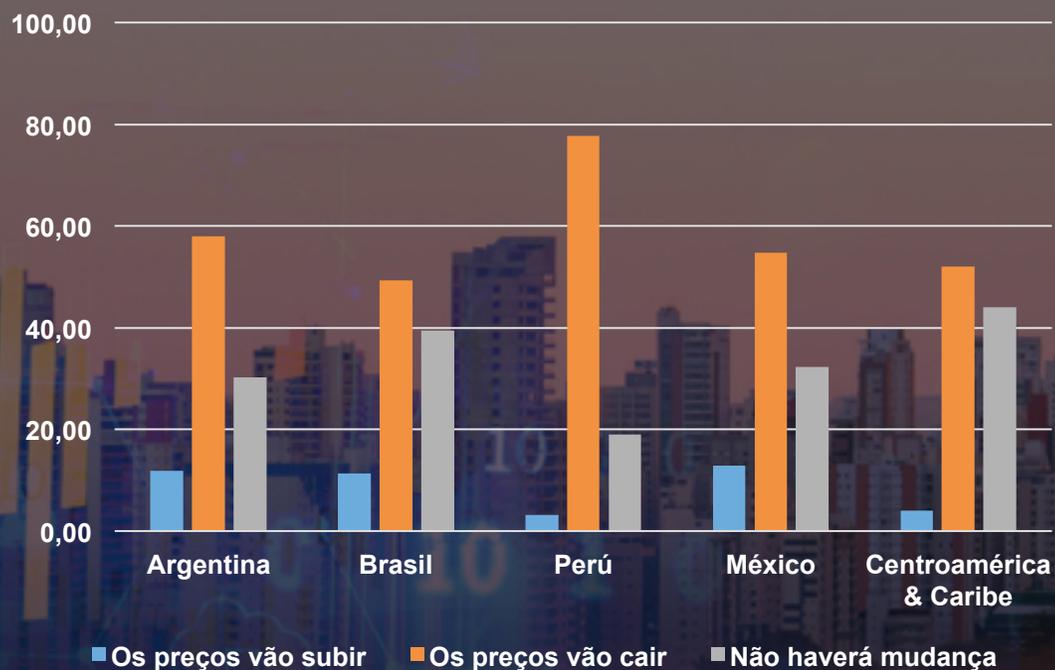
O que considera que irá acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis usados no seu mercado?



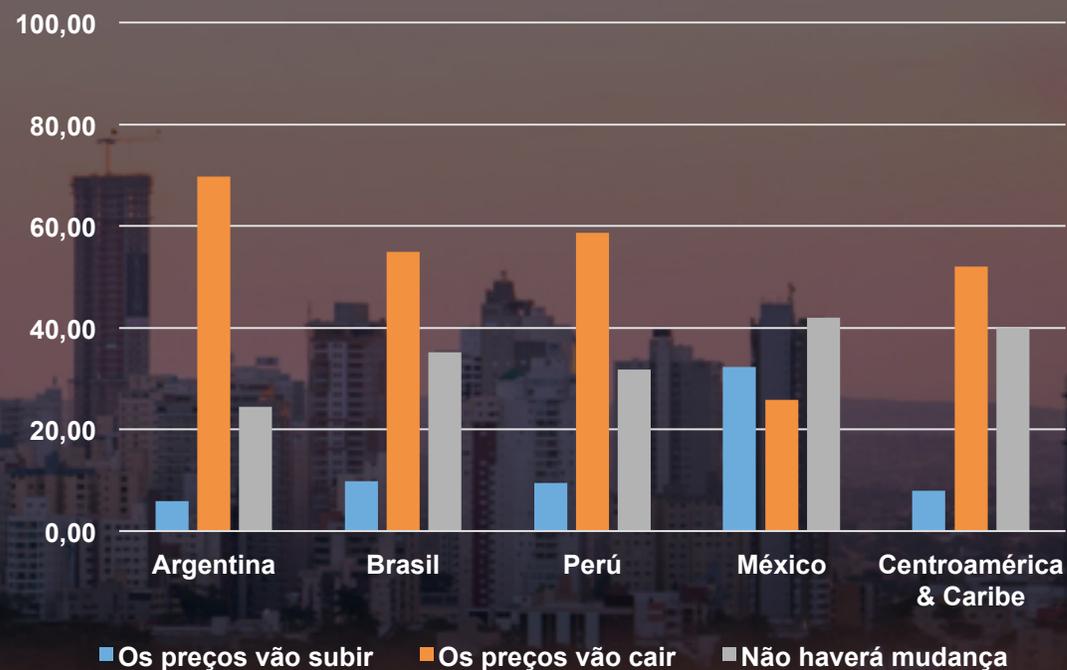
# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

O que considera que irá acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis nos locais mais valorizados por m<sup>2</sup> do seu mercado?

## Venta mayor valor m2

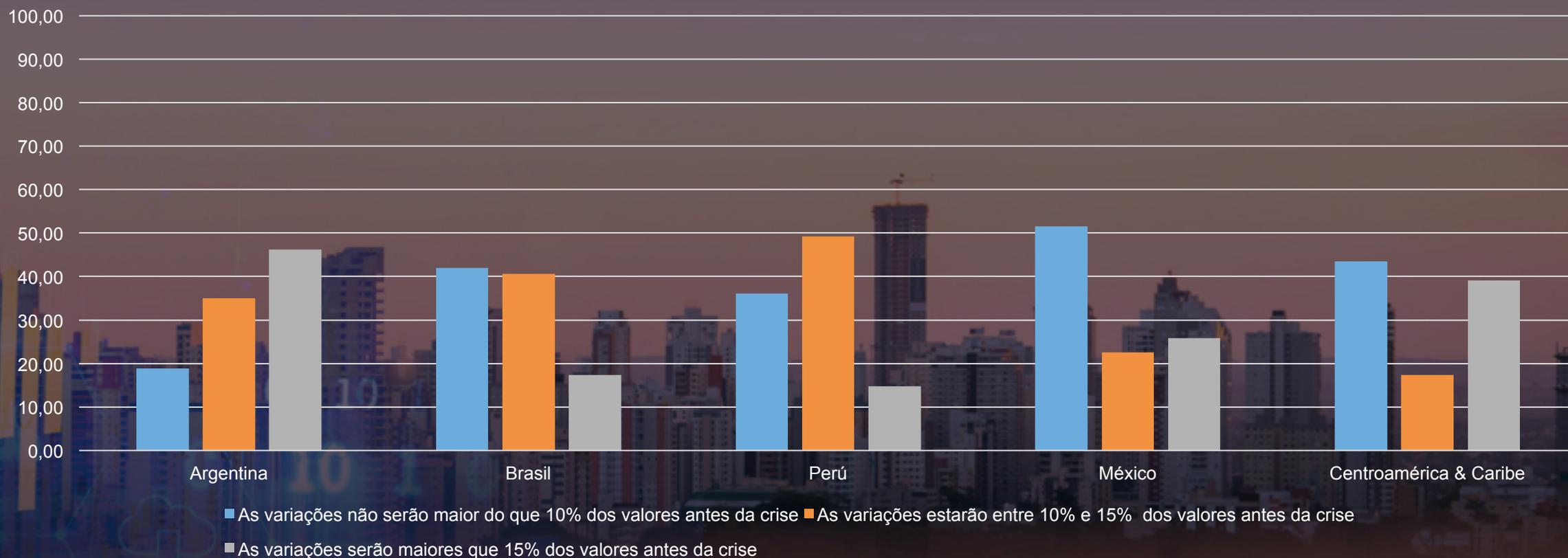


## Venta menor valor m2



# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

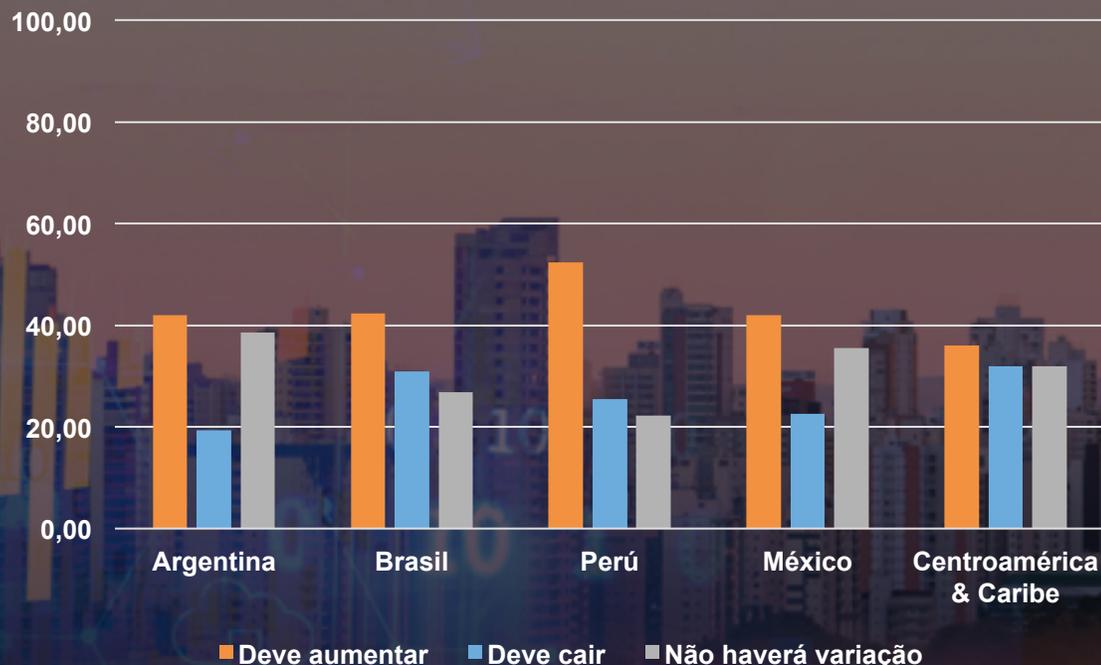
Caso aconteça variações de preço, você considera que:



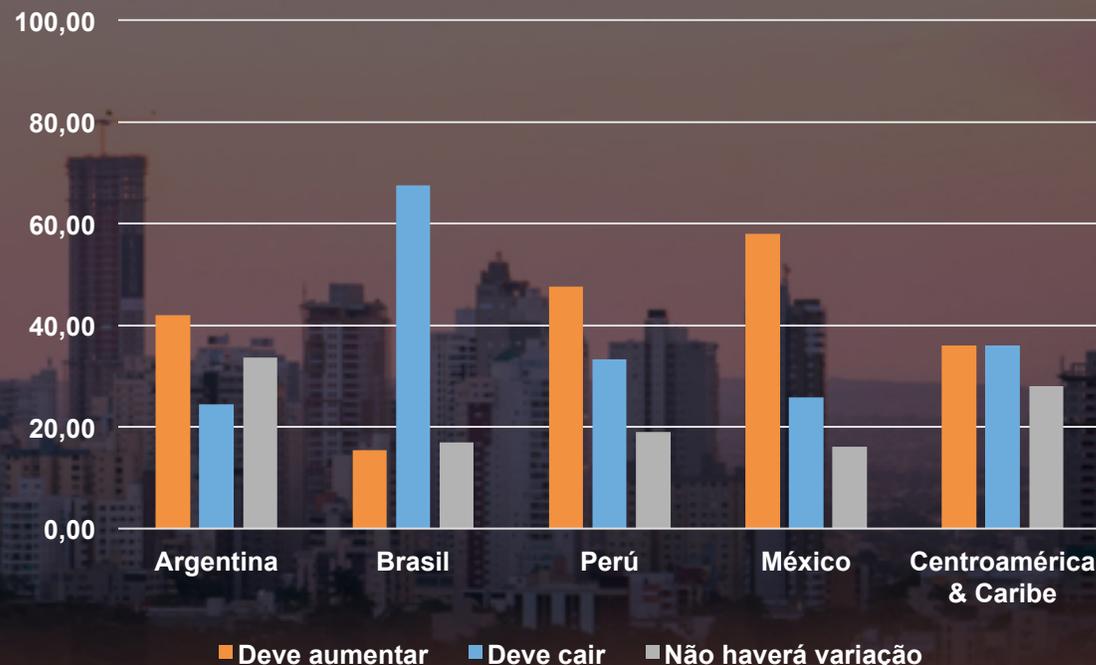
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis de imóveis de tamanhos pequenos?

## Alquiler - Oferta unidades menor m<sup>2</sup>



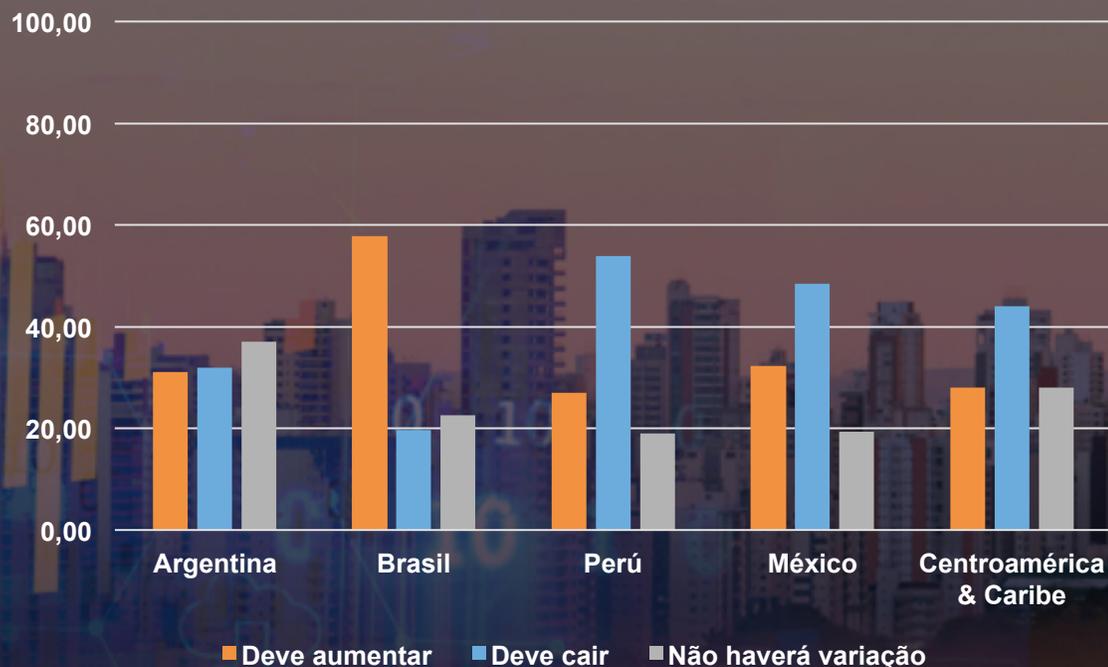
## Alquiler - Demanda unidades menor m<sup>2</sup>



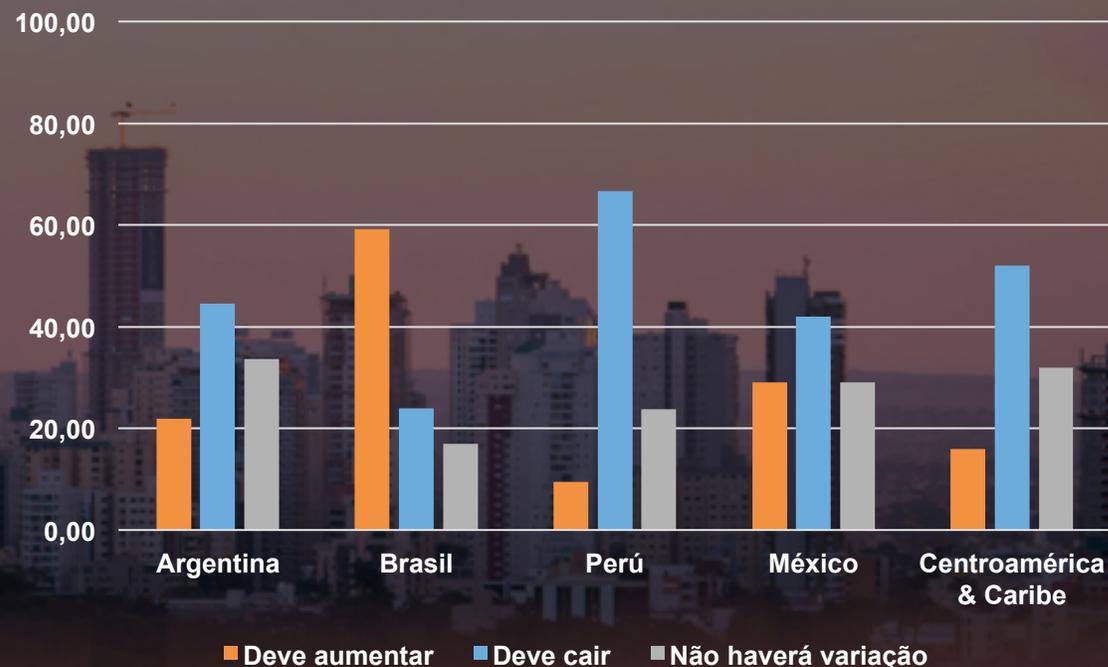
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis de imóveis de tamanhos maiores?

## Alquiler - Oferta unidades mayor m2



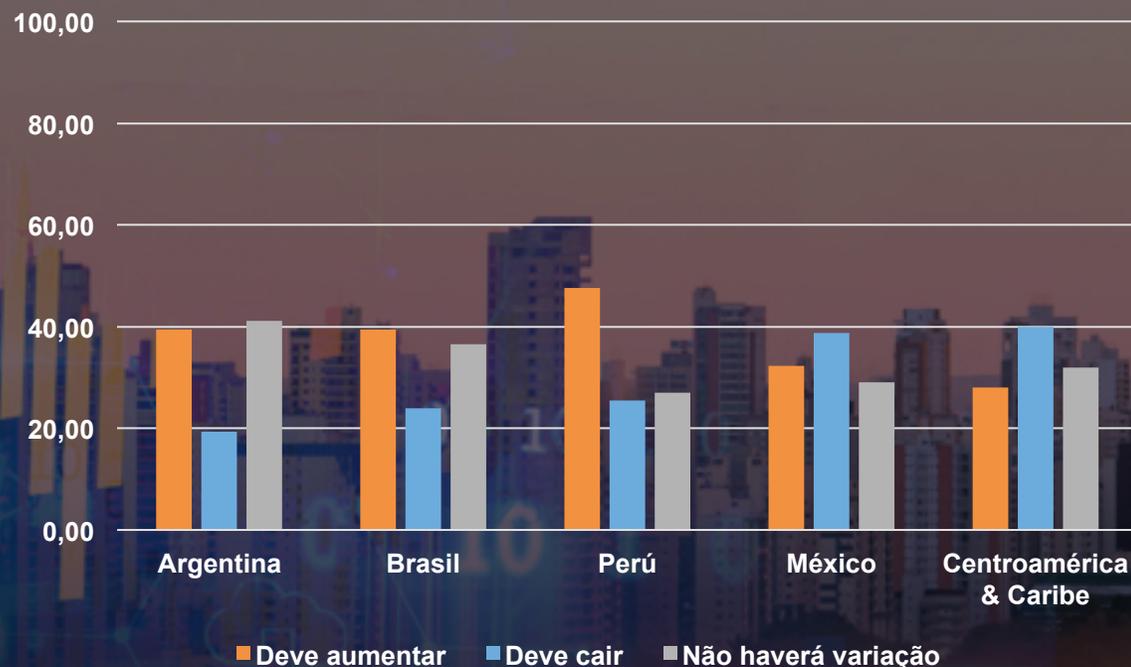
## Alquiler - Demanda unidades mayor m2



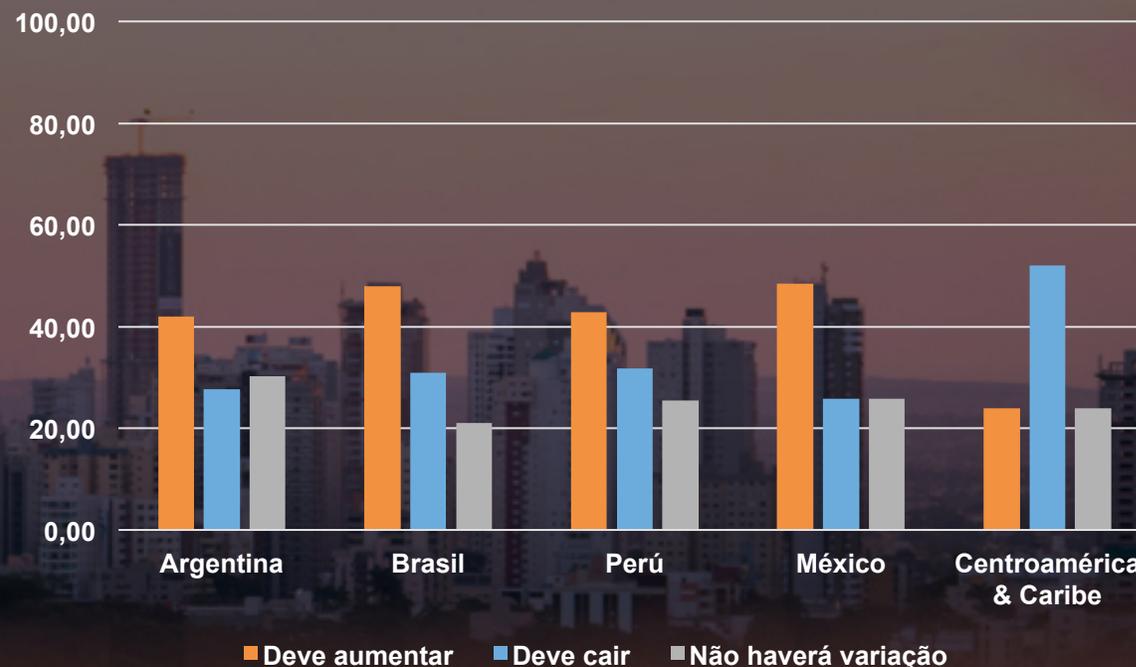
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis nos locais menos valorizados?

## Alquiler - Oferta zonas menor valor



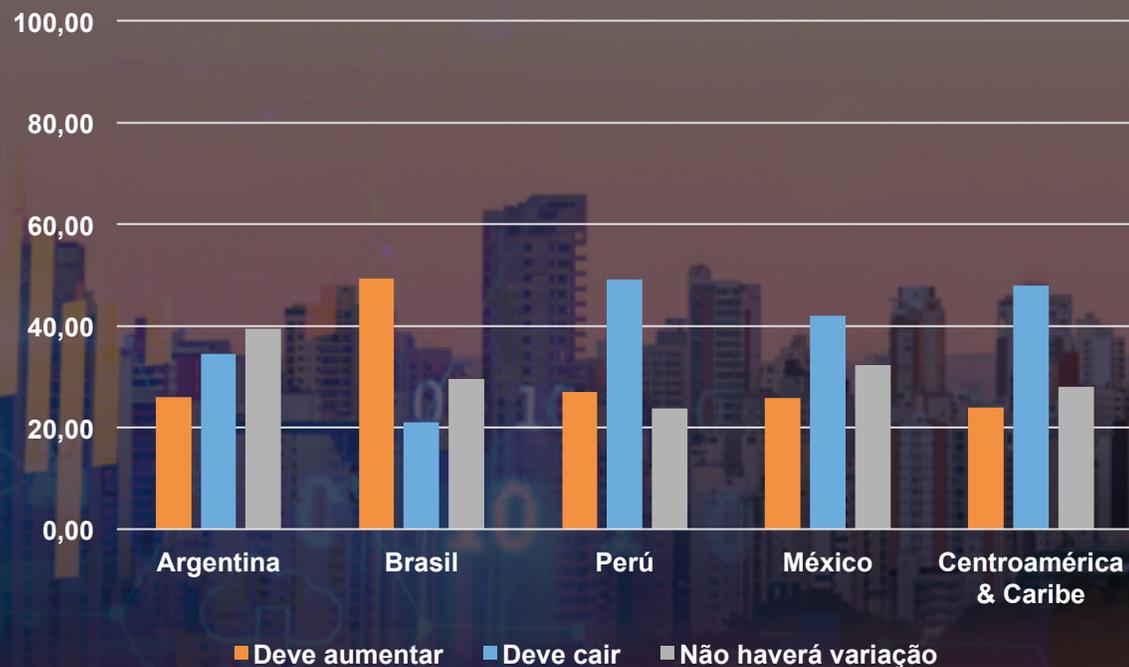
## Alquiler - Demanda zonas menor valor



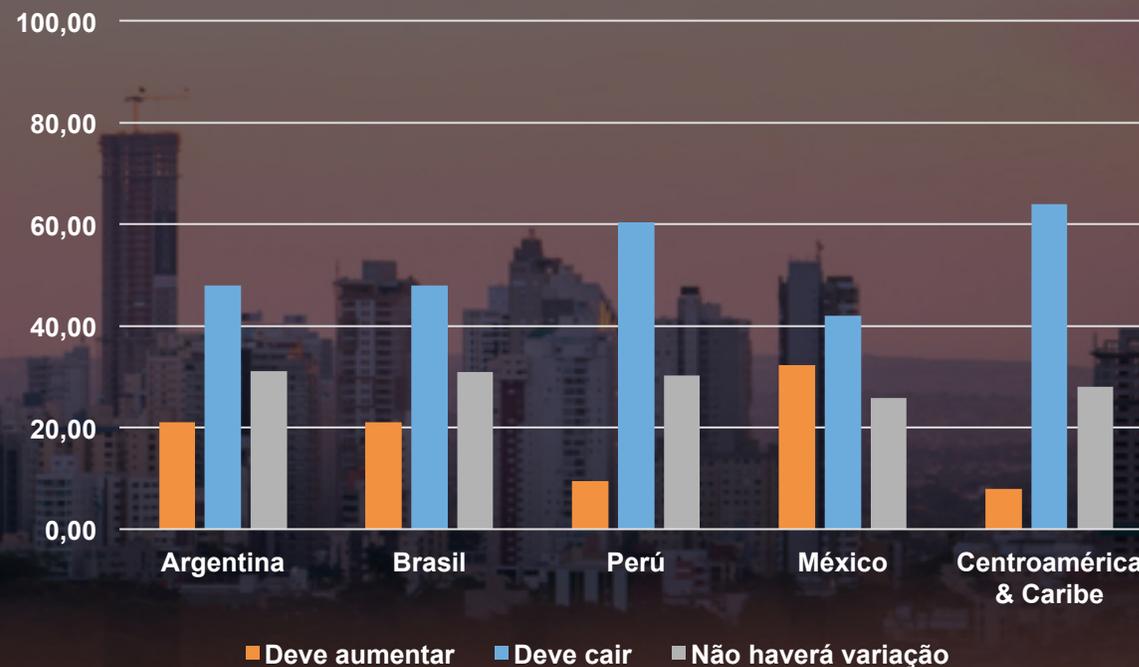
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis nos locais mais valorizados?

## Alquiler - Oferta zonas mayor valor



## Alquiler - Demanda zonas mayor valor



## REGIONAL

Cidades pólo em que a atividade imobiliária é mais significativa

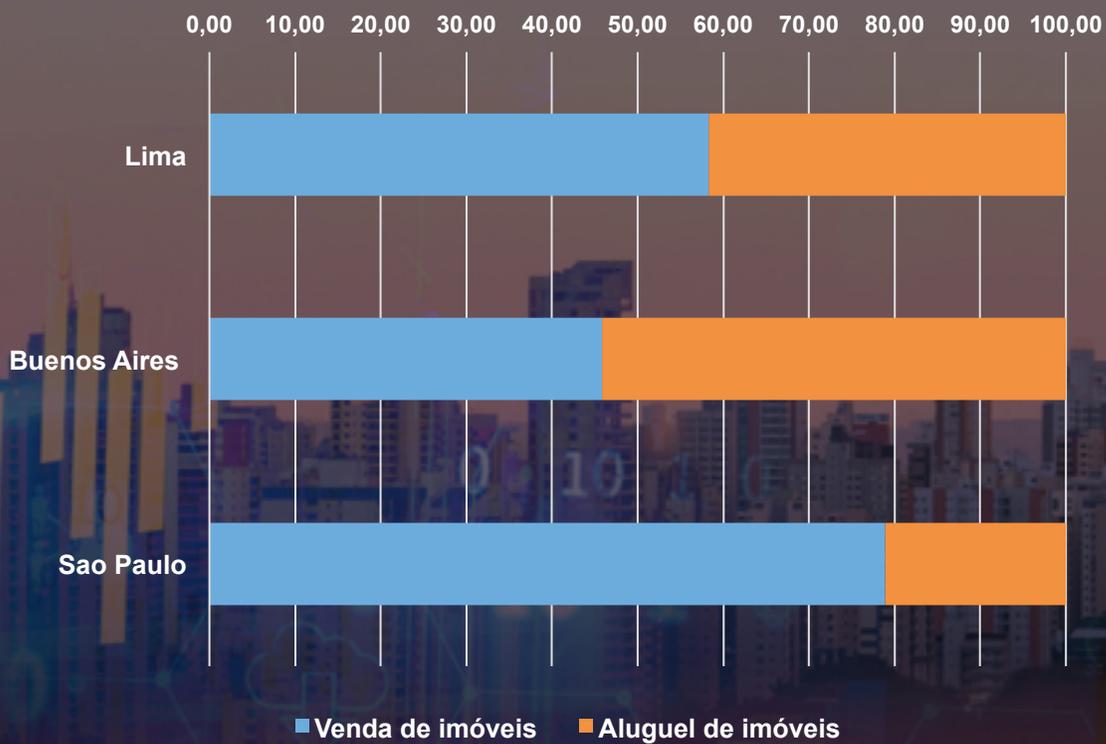
# AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

A seguir, compartilhamos os dados das três cidades com maior representação nesta pesquisa: Lima, Buenos Aires e São Paulo.

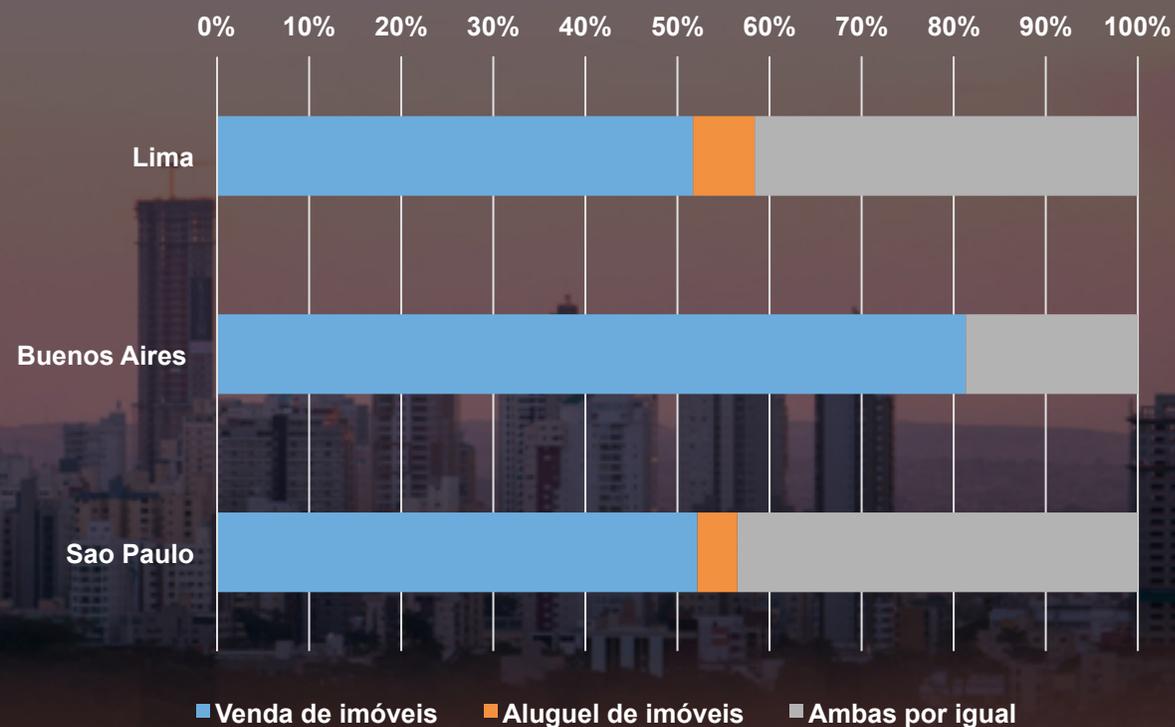
Entendemos que a desagregação dos dados pelas cidades, especialmente por serem grandes metrópoles, permite não apenas lidar com mais profundidade com o que devemos considerar mercados mais dinâmicos, mas também pode servir como referência para os resultados dos países apresentados anteriormente.

# PRIMEIRAS PERCEPÇÕES POR REGIÕES

Qual o tipo de operação mais realizou nos últimos 12 meses?

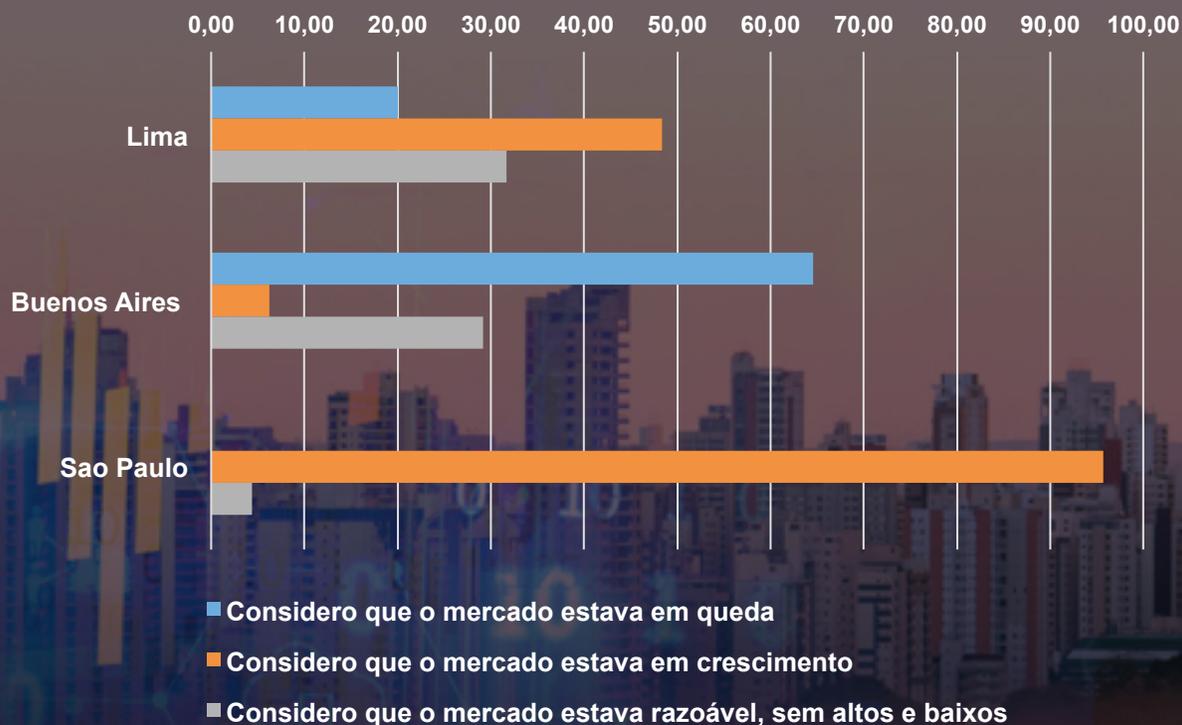


Que tipo de transação será mais afetada ou terá mais desafios para retornar aos níveis anteriores à crise?

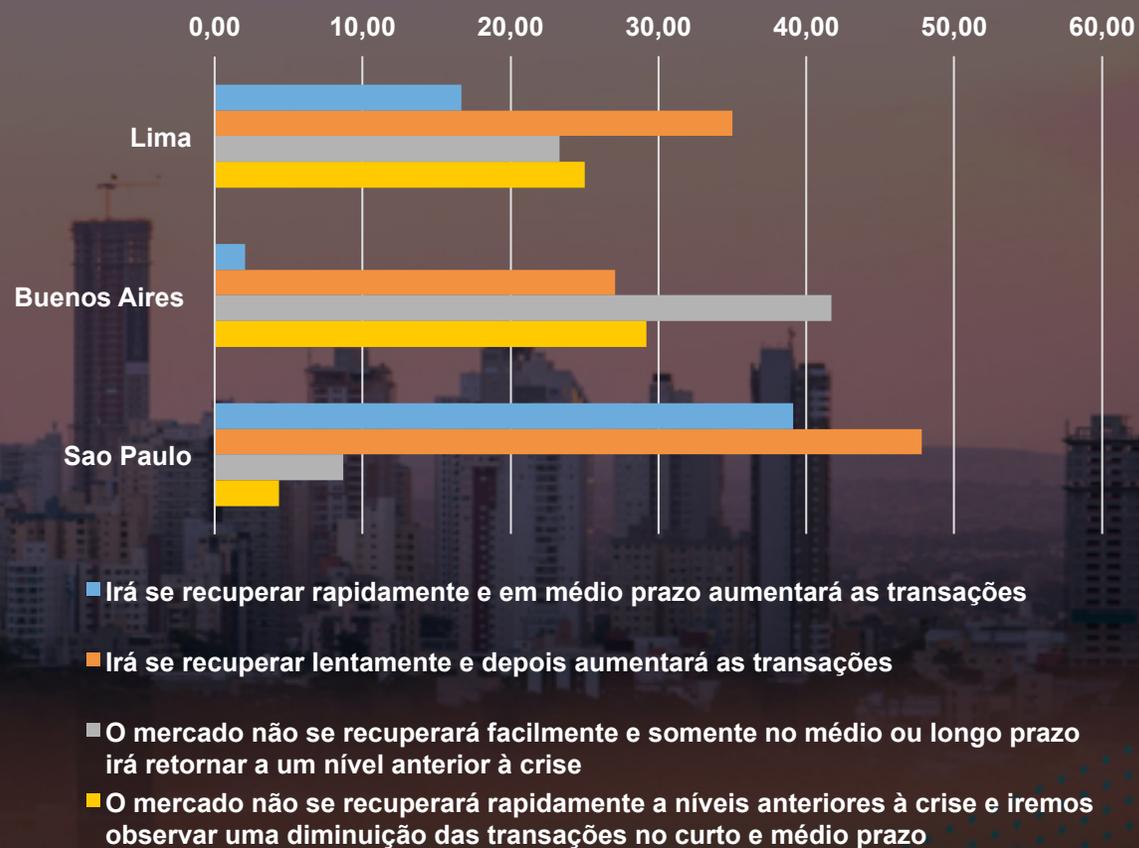


# PRIMEIRAS PERCEPÇÕES DOS PROFISSIONAIS

Como definiria a dinâmica do seu mercado (ou segmento específico de mercado) antes da COVID-19?

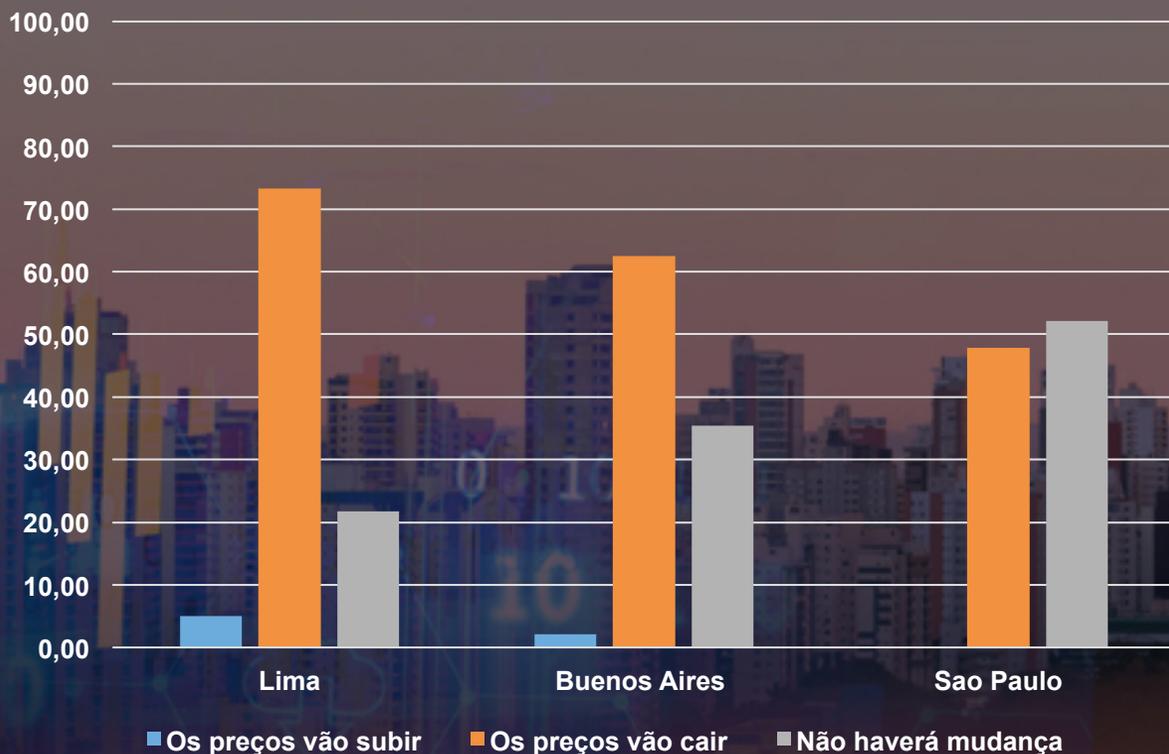


Como considera que será a reação do mercado logo após a crise?

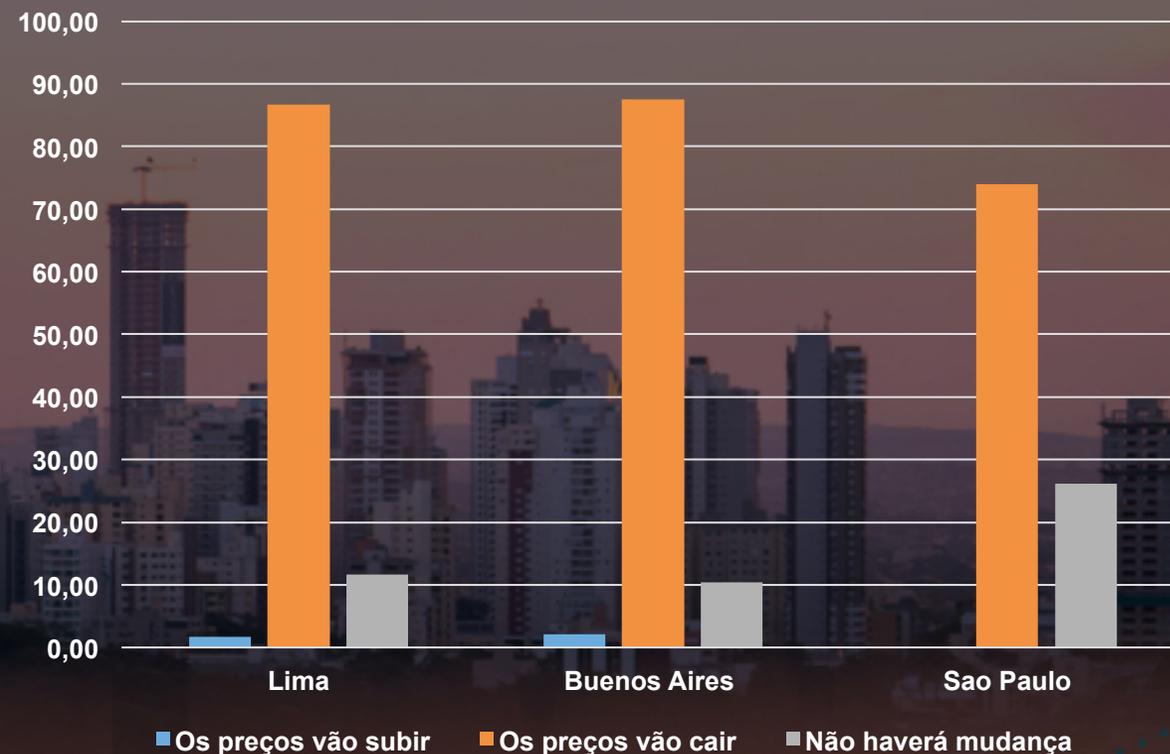


# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

O que considera que vai acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis novos no seu mercado?



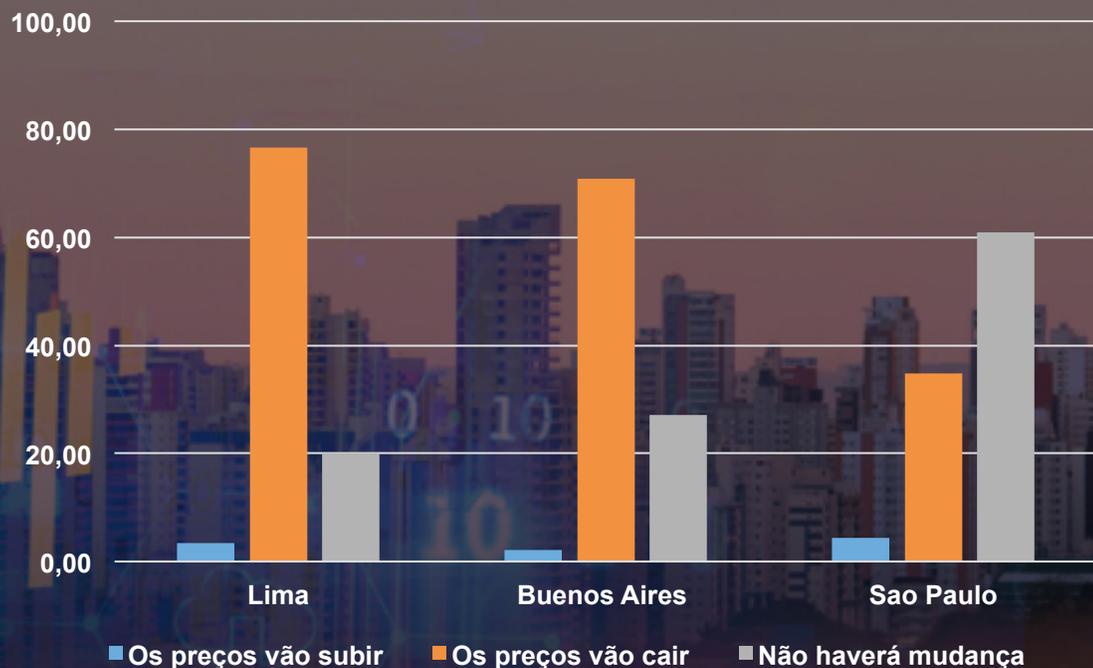
O que considera que irá acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis usados no seu mercado?



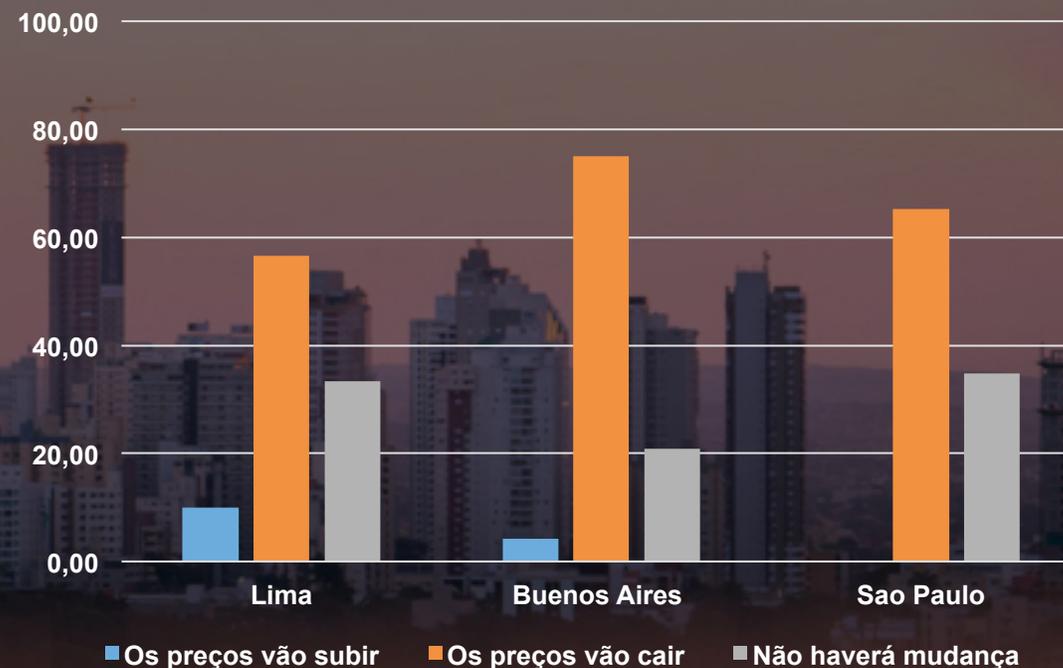
# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

O que considera que irá acontecer, no curto prazo, com os preços dos imóveis nos locais mais valorizados por m<sup>2</sup> do seu mercado?

## Venta mayor valor m2

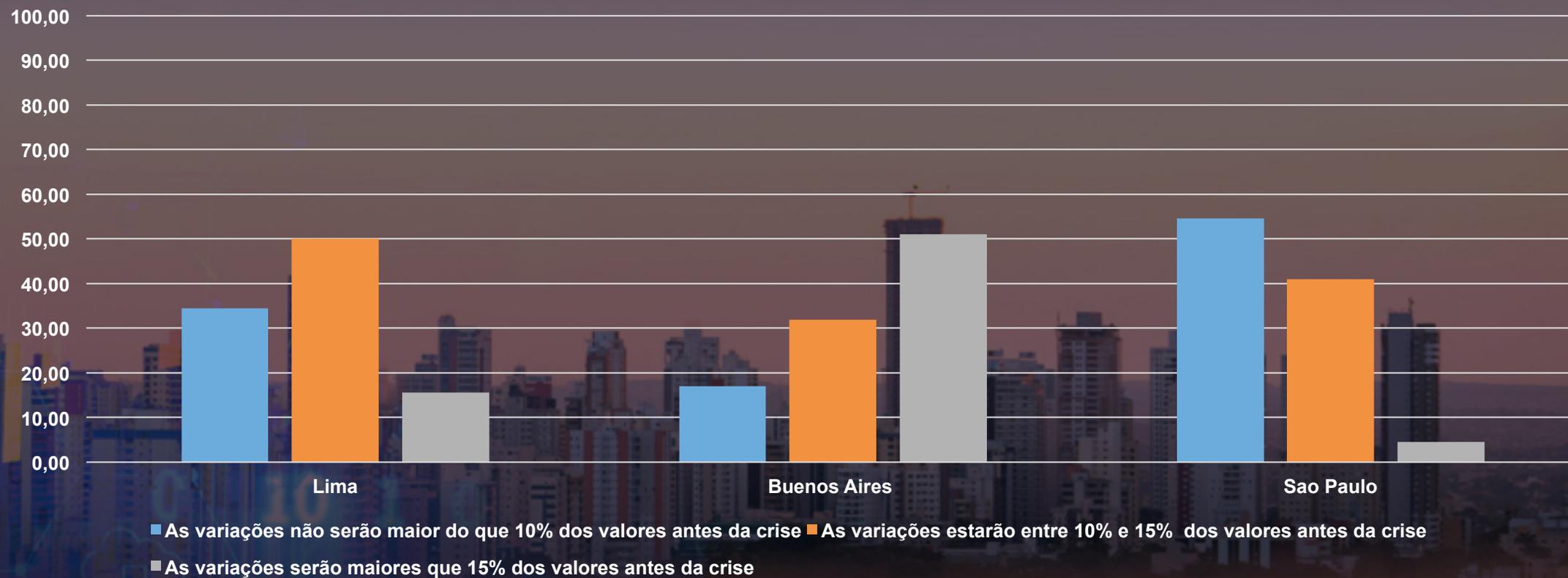


## Venta menor valor m2



# VARIAÇÃO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS

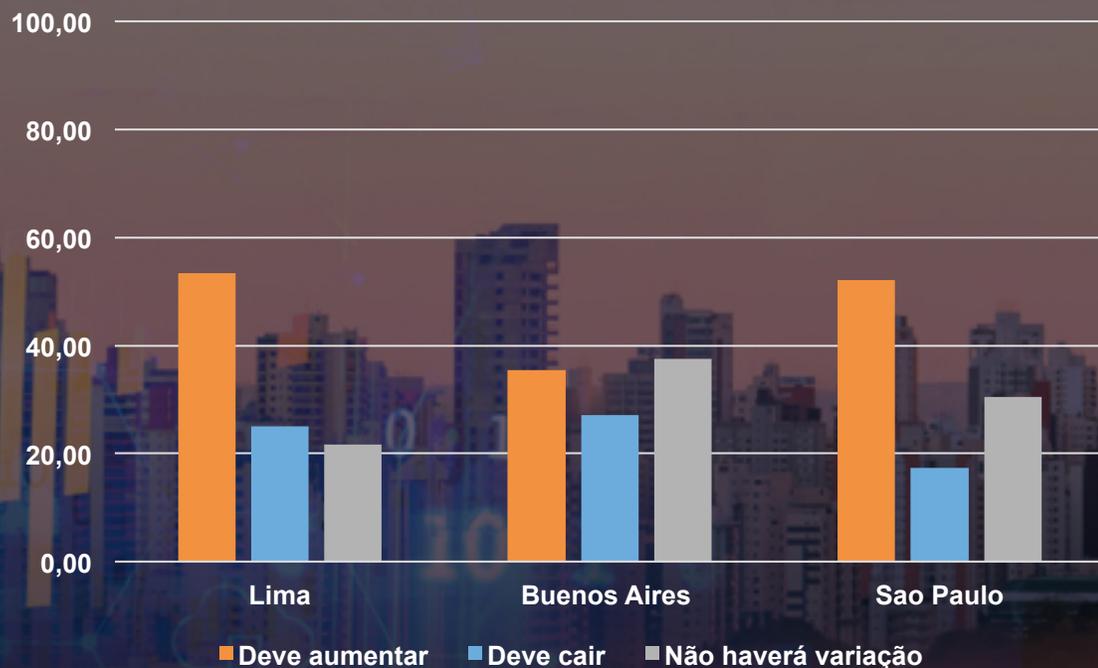
Caso aconteça variações de preço, você considera que:



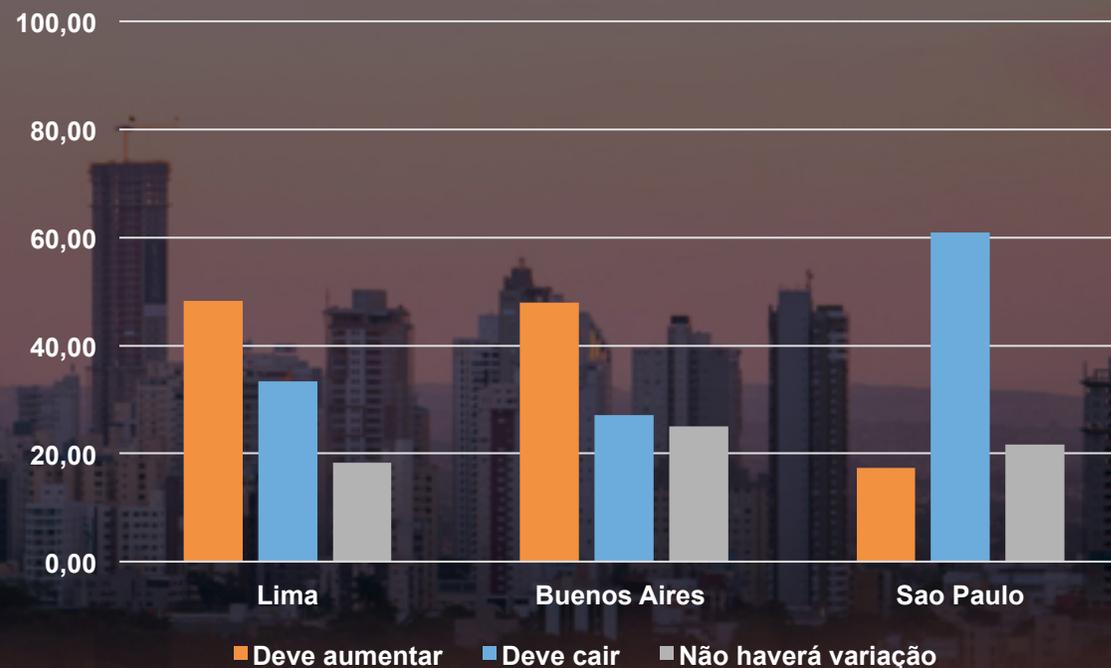
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis de imóveis de tamanhos pequenos?

## Alquiler oferta unidades menor m2



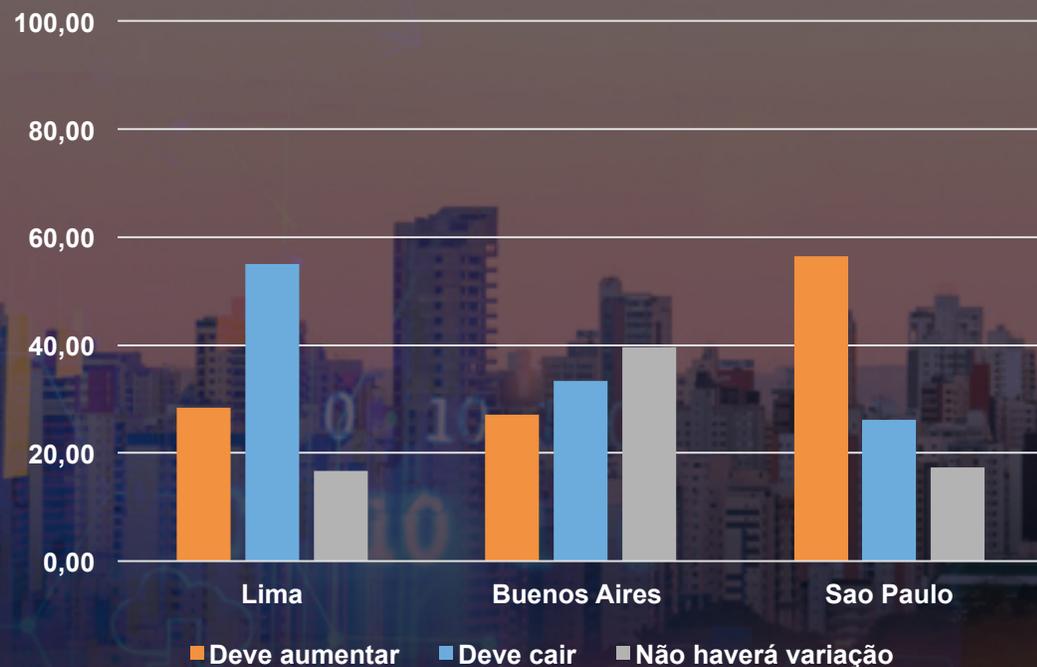
## Alquiler Demanda unidades menor m2



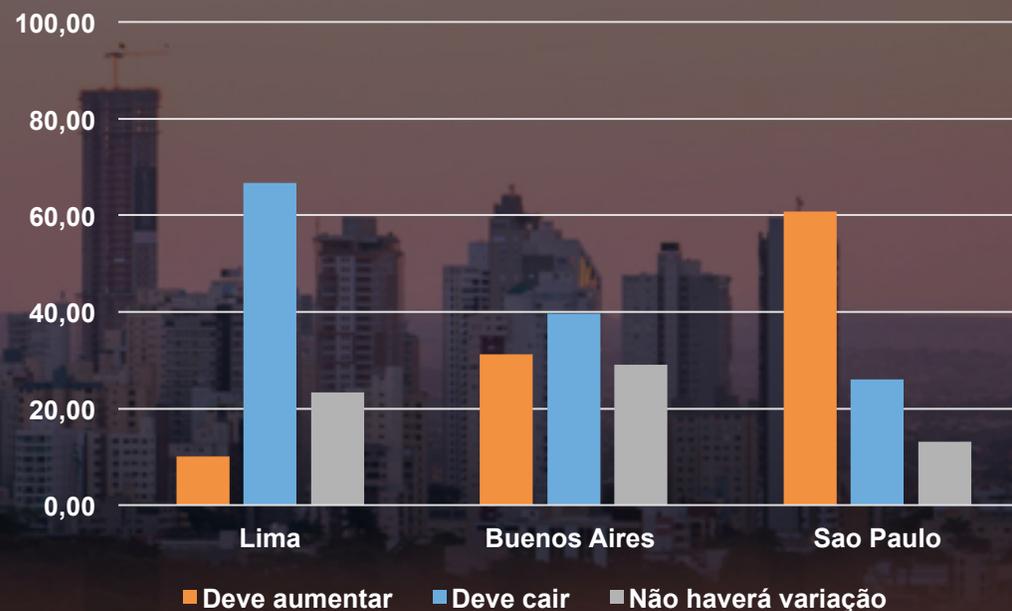
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis de imóveis de tamanhos maiores?

## Alquiler oferta unidades mayor m2



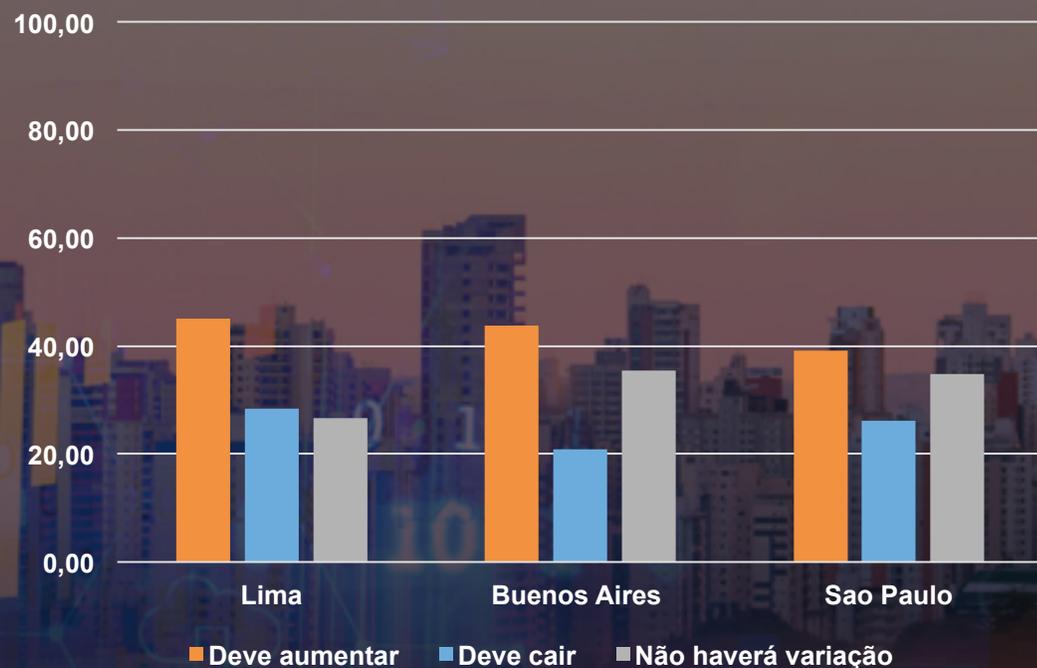
## Alquiler - Demanda unidades mayor m2



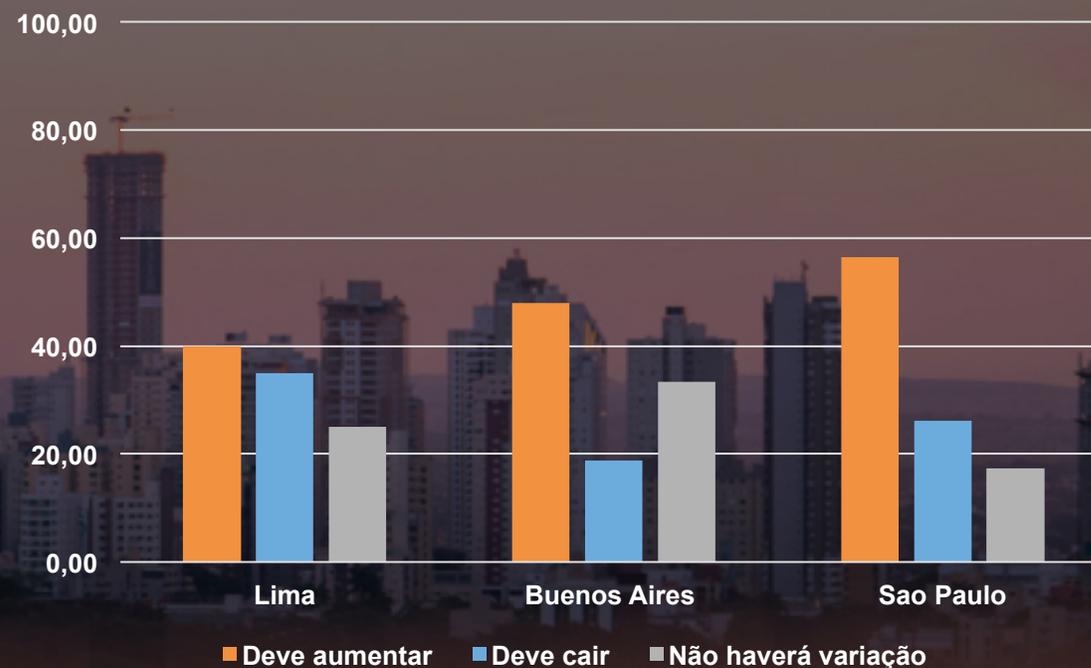
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis nos locais menos valorizados?

## Alquiler - Oferta zonas menor valor



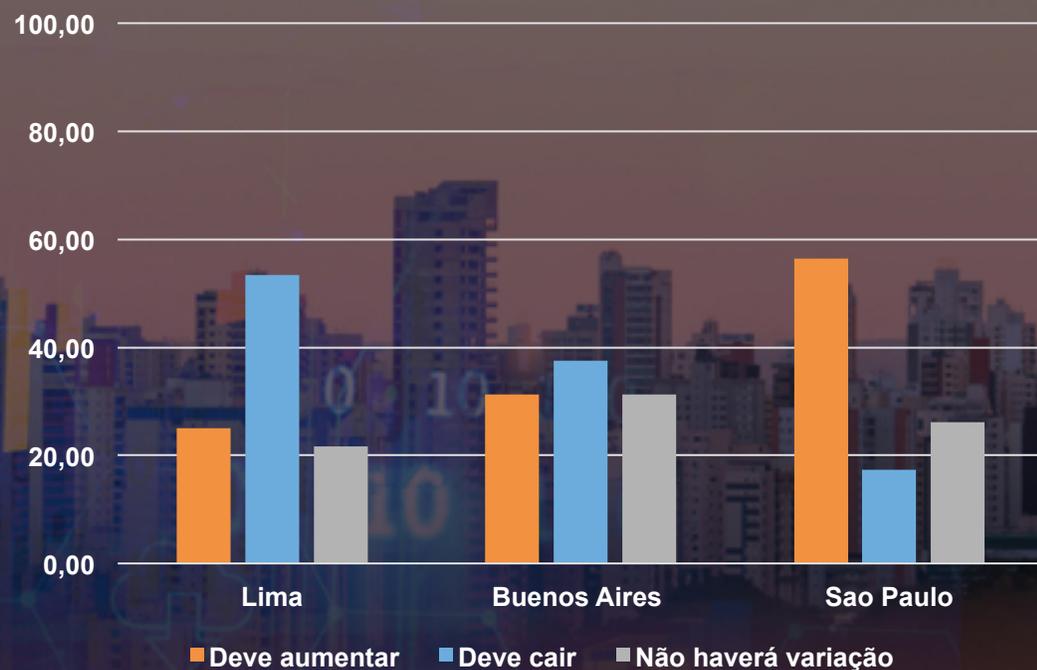
## Alquiler - Demanda zonas menor valor



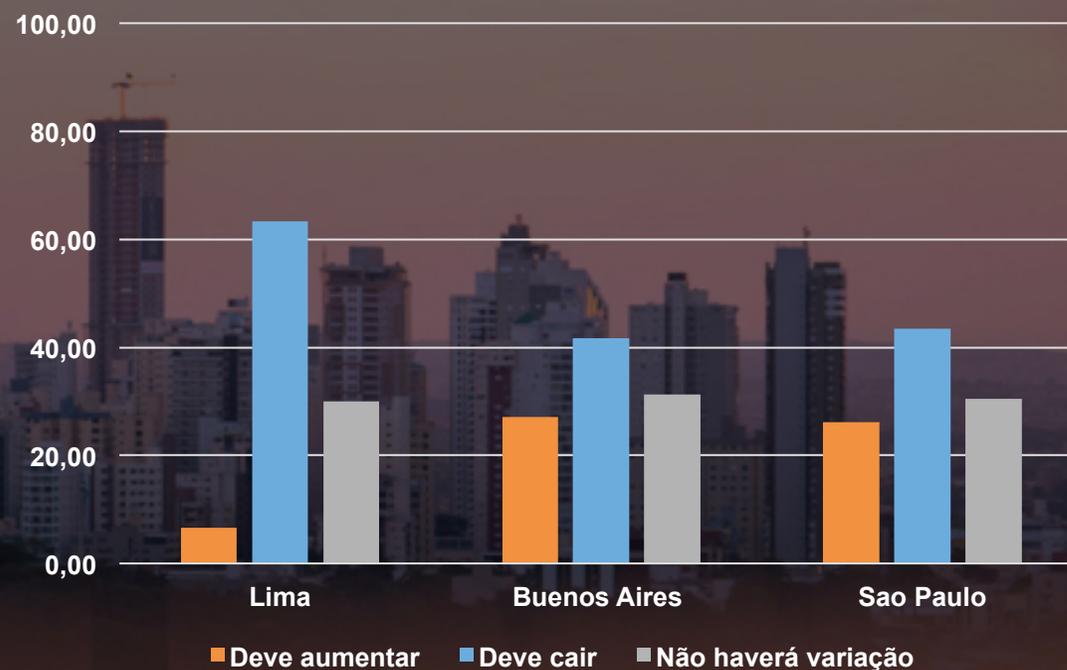
# DEMANDA POR LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O que acredita que irá acontecer, no curto prazo, com a oferta e a demanda de aluguéis nos locais mais valorizados?

## Alquiler - Oferta zonas mayor valor



## Alquiler - Demanda zonas mayor valor



# CONCLUSÃO

---

Caros profissionais,

Sabemos que o mercado imobiliário tem relação direta com a economia do país em que está inserido. Desta forma, quanto melhor a conjuntura econômica do país, bem como suas perspectivas, melhor será a percepção quanto ao mercado imobiliário local. E como o mercado imobiliário é o termômetro da economia, é muito importante que todos os atores envolvidos nele (incorporadores, construtores, imobiliárias, corretores de imóveis e também governos e agentes reguladores) entendam a importância que o setor possui neste momento pós Covid-19.

Imóvel é mais do que um bem de consumo, um ativo. Imóvel é a necessidade mais ancestral do ser humano. Esta necessidade sempre existirá, portanto, o que os atores envolvidos neste setor devem fazer de melhor neste momento é adaptar-se com responsabilidade e profissionalismo a essa situação global sem precedentes e a seus efeitos profundos.

Mesmo quando a saída dessa crise ainda é incerta, sabemos que cada mercado buscará um novo equilíbrio. E na própria capacidade do setor imobiliário de se tornar protagonista e até de liderar a recuperação da atividade geral da economia, certamente existem as maiores oportunidades de regenerar a dinâmica que hoje parece perdida.

Seguimos trabalhando juntos.

Bruno Lessa  
Lucio Arrillaga



**ACIMA  
DA MÉDIA**





# BRUNO LESSA

Bruno Lessa é publicitário com pós-graduação em Gestão de Marketing e Comunicação pela ECA/USP e diversos cursos de extensão em marketing, vendas e gestão no Brasil e no exterior. É autor dos livros Marketing Imobiliário, Marketing de Relacionamento no Setor Imobiliário e A Jornada de Compra do Imóvel.

Atualmente é diretor da Marketing SIM, agência de soluções integradas de marketing com forte atuação no segmento imobiliário, tendo respondido por mais de R\$ 10 bilhões em campanhas de lançamentos de imóveis, além de diversas ações de relacionamento e fidelização de clientes, endomarketing, motivação para equipes de vendas e tecnologia para incorporadoras, construtoras, imobiliárias e corretores. Também é fundador do Portal VGV, referência em informação e educação para o setor imobiliário no Brasil.

Bruno Lessa é também palestrante com participação em diversos eventos, autor de artigos veiculados em diversos meios de comunicação e investidor imobiliário.

## BIENES RAÍCES EDICIONES

Bienes Raíces Ediciones é uma editora que faz mais de 13 anos trabalha conteúdo vinculado com o âmbito imobiliário. Até hoje BRE é a única editora especializada no Real Estate da América Latina.

Diante dos desafios e as grandes mudanças relacionadas com a prática e a capacitação profissional das atividades vinculadas com o âmbito imobiliário, no Bienes Raíces Ediciones acreditamos na importância da educação e na importância de elaborar e gerar conhecimento sistemático que permita operar com sucesso no mercado.

Lucio Arrillaga es Licenciado en Ciencias de la Comunicación (Universidad de Buenos Aires) y ha realizado especializaciones en Producción Editorial e Inteligencia de Negocios.





**ACIMA  
DA MÉDIA**

