



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

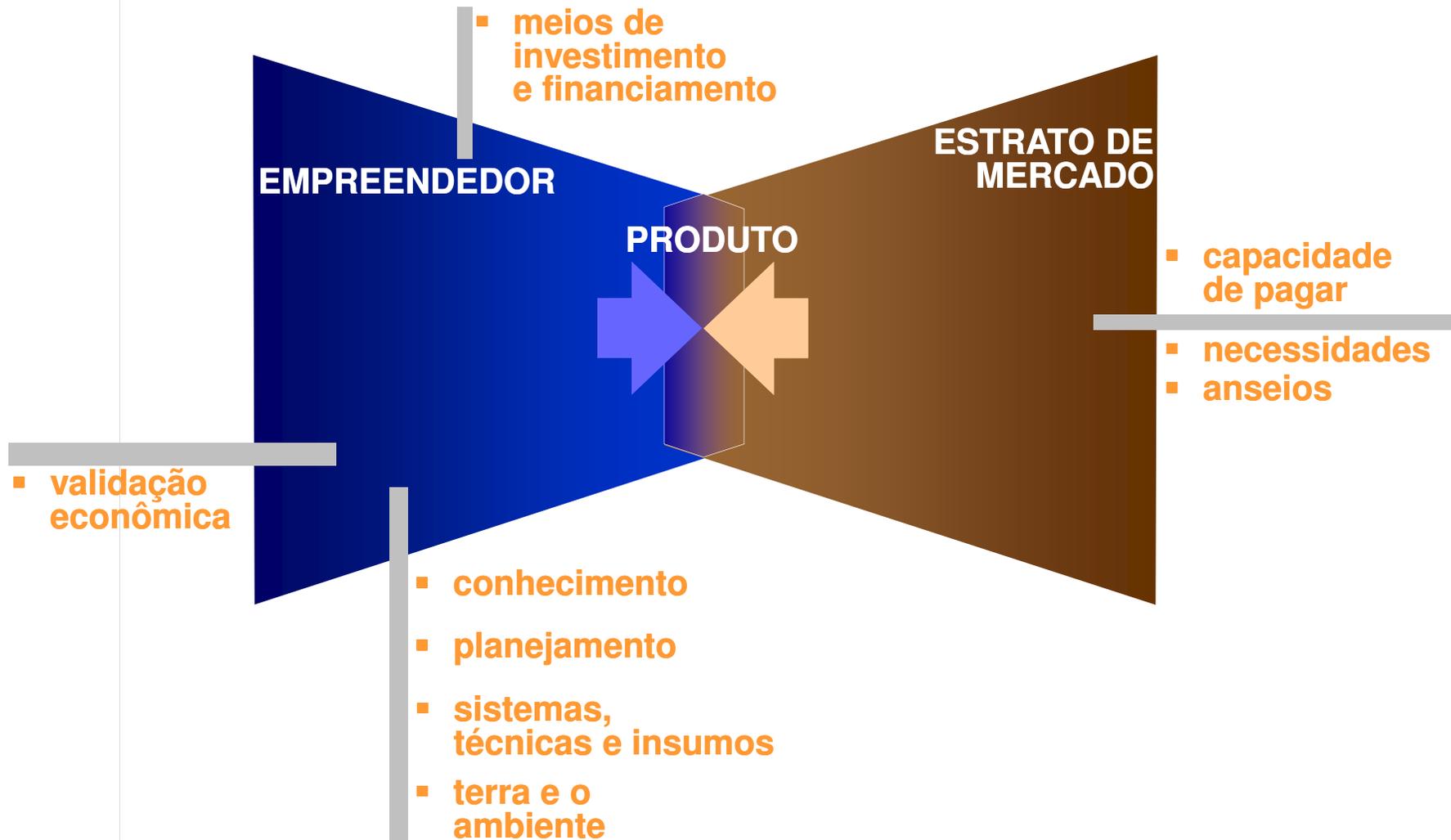
Pós Graduação - PCC-5970

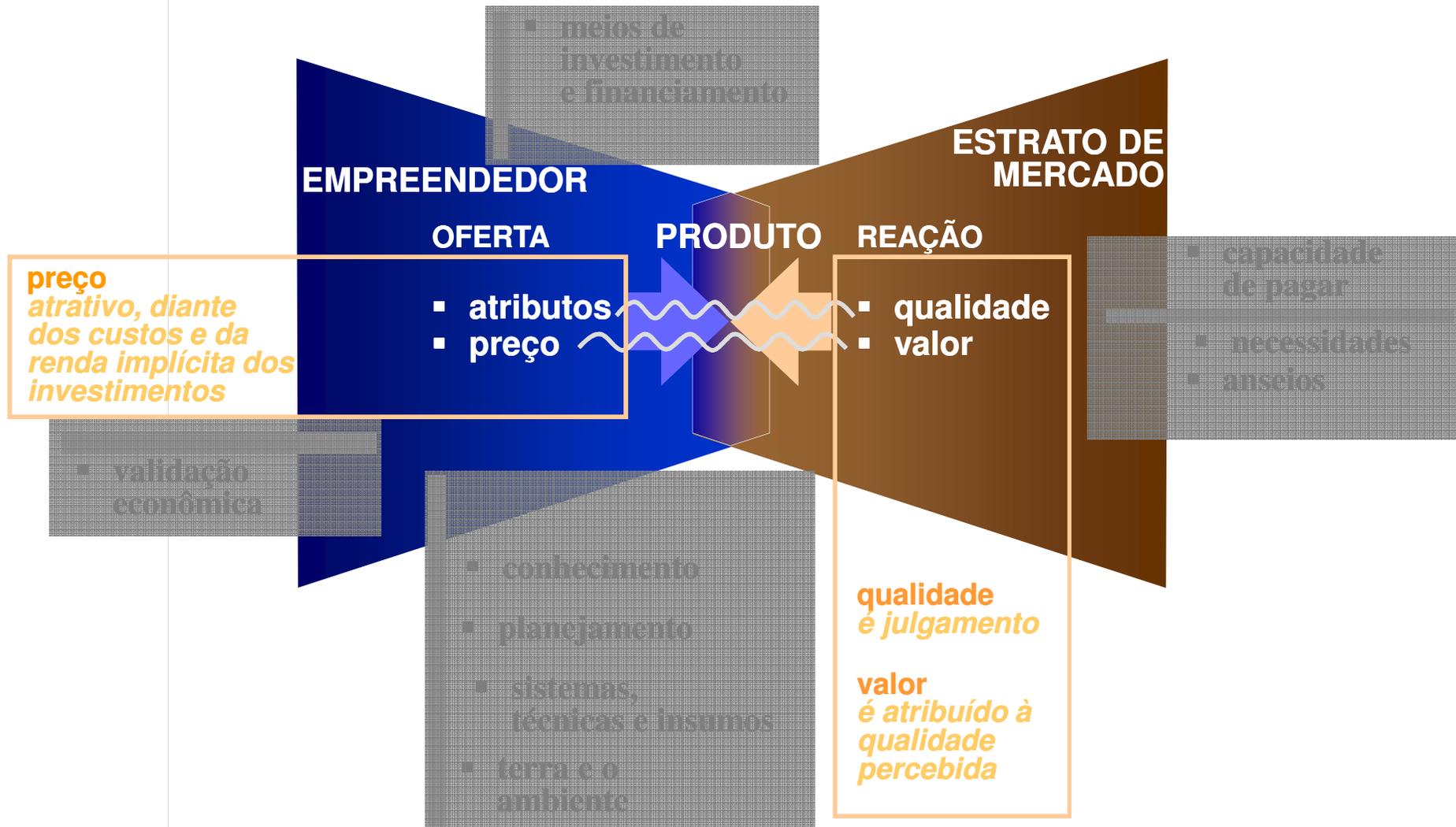
Real Estate - Planejamento Estratégico, Formatação e Meios de
Financiamento de Empreendimentos Imobiliários
1o. ciclo de 2020

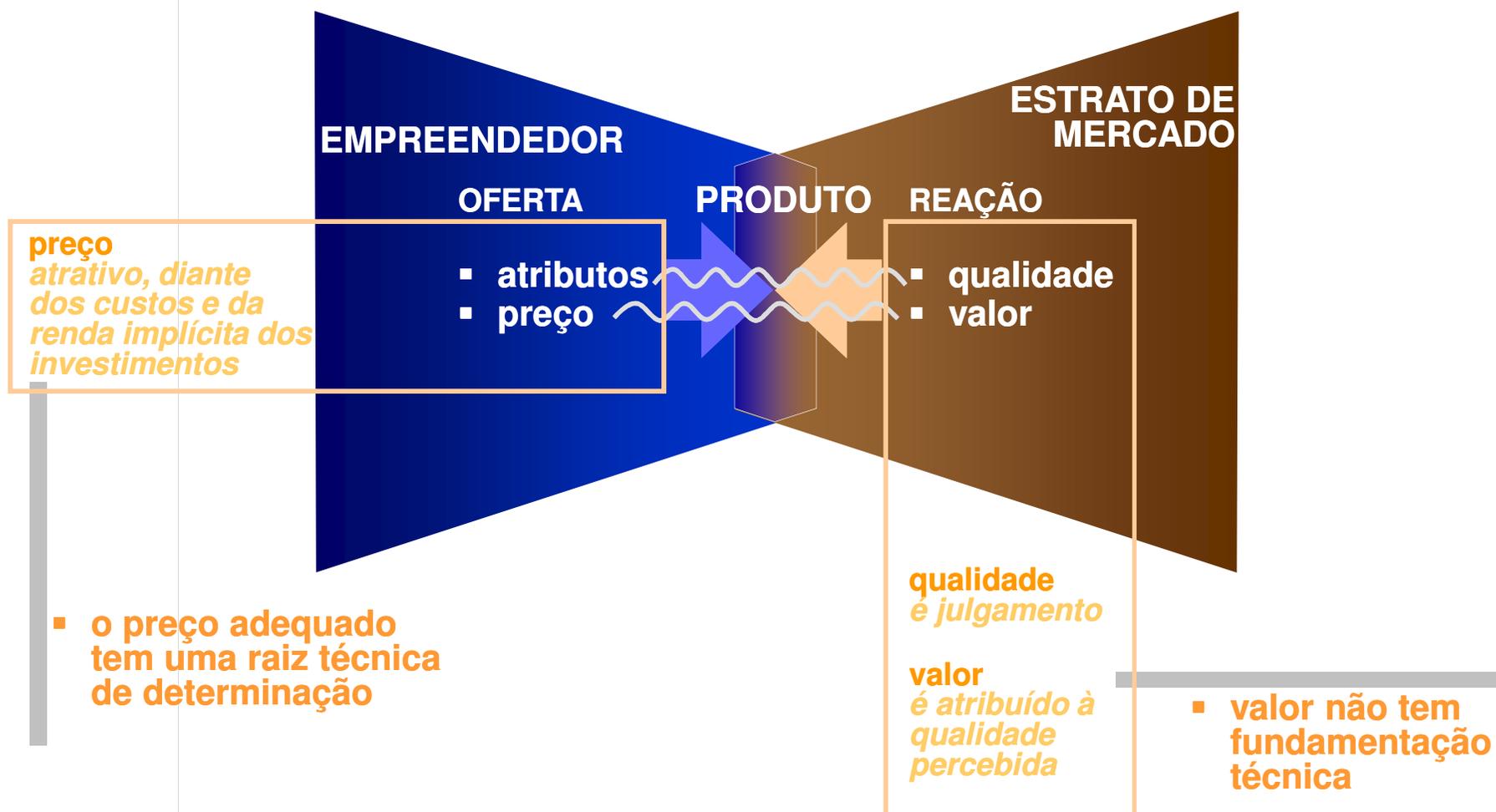
Os Empreendedores e os EIR Mercado, Produto e Competitividade

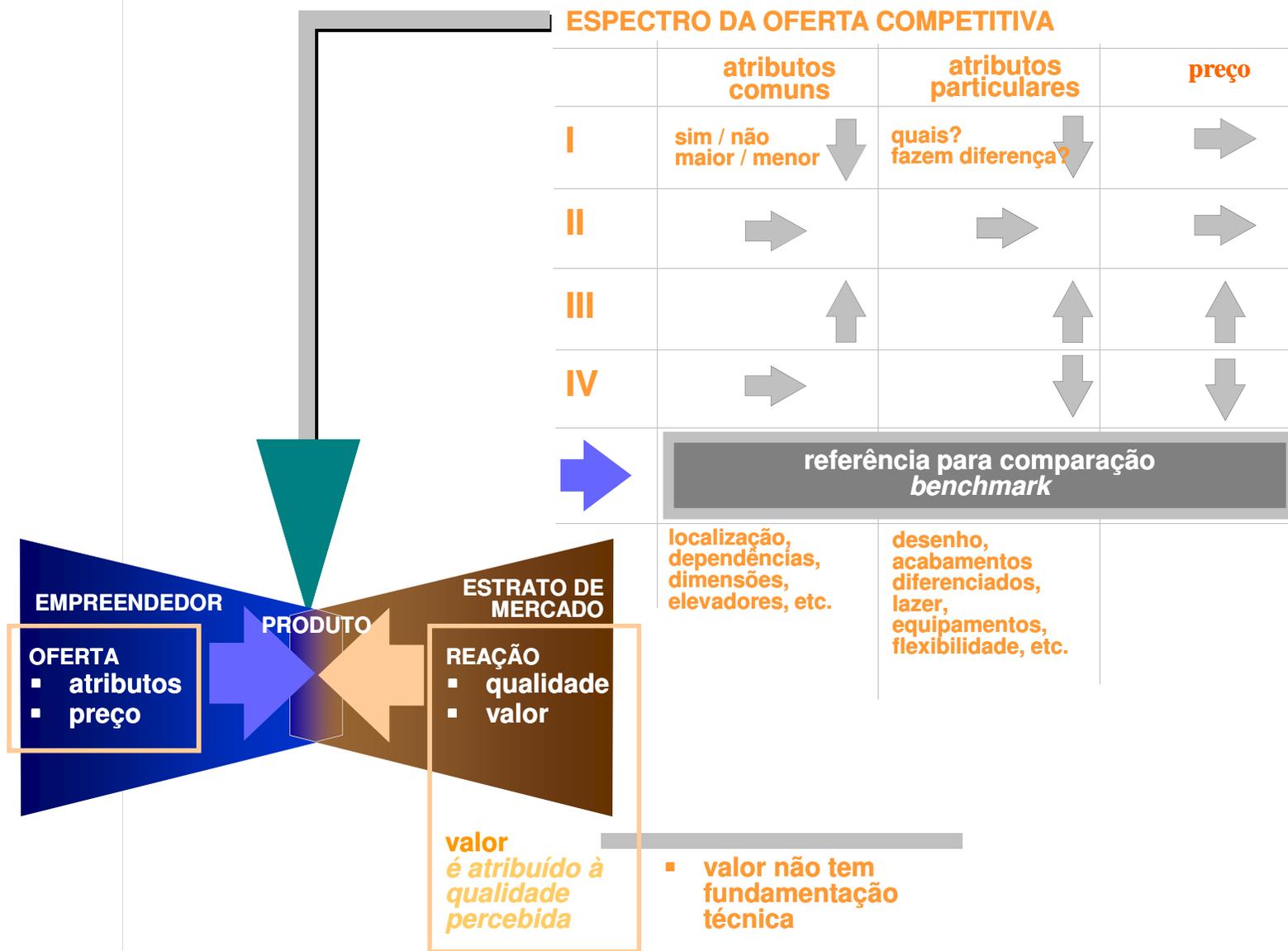
Prof. Dr. Claudio Alencar
Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr
Profa. Dra. Eliane Monetti

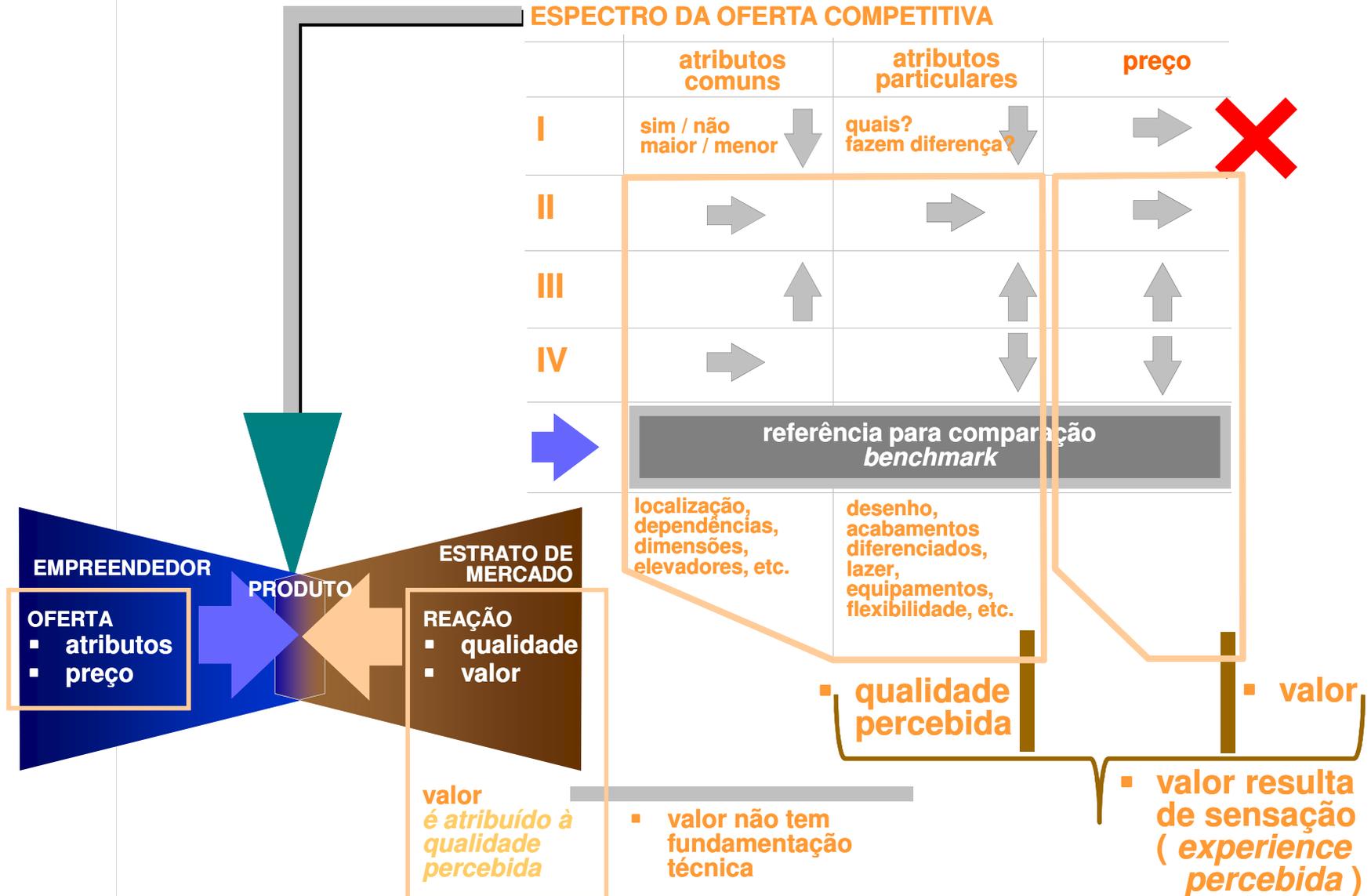
- **Real Estate Residencial – Produto e Mercado**
- **Real Estate Residencial – Preço e Valor**
- **Real Estate Residencial – Valor e Capacidade de Pagar**
- **Real Estate Residencial – Necessidades e Anseios**
- **Real Estate Residencial – Influência da Experience**
- **Real Estate Residencial – Planejamento Financeiro e Riscos**









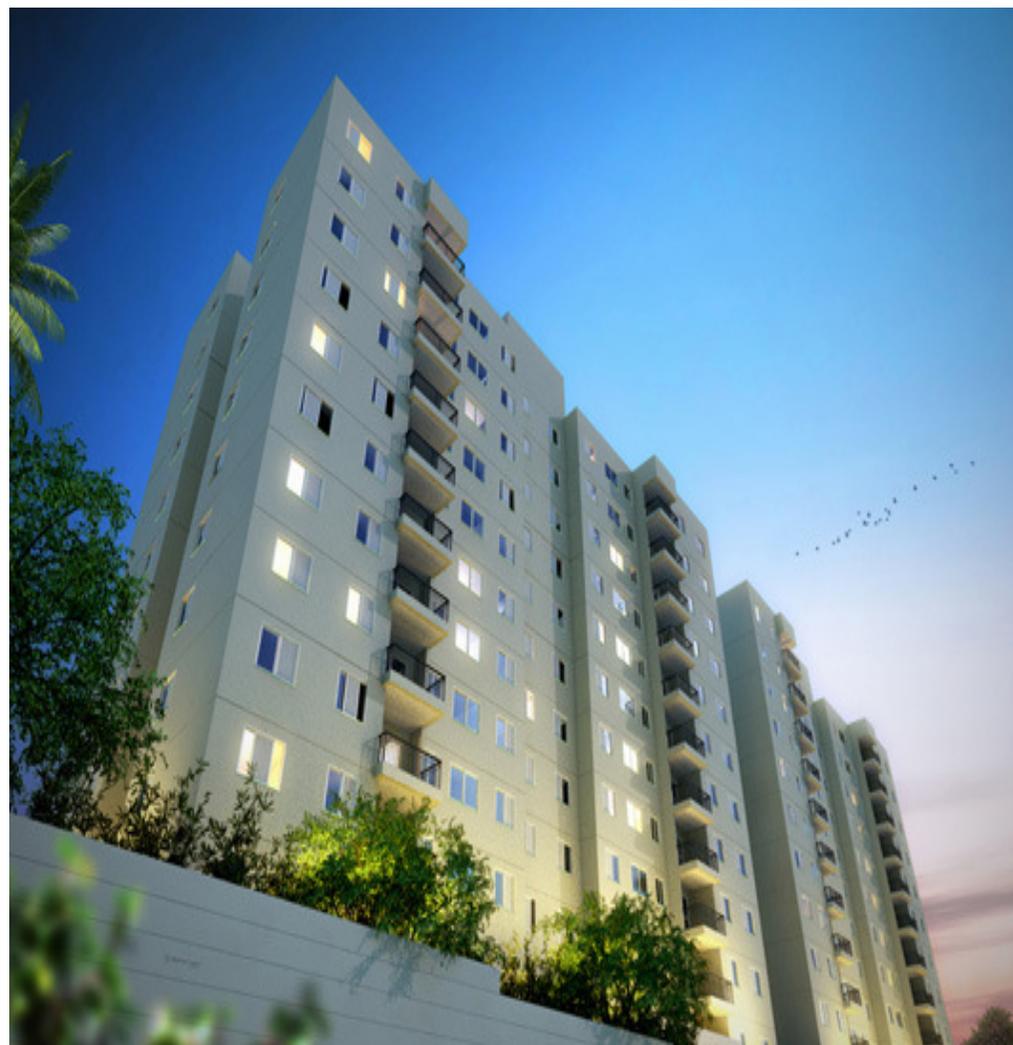


no marketing de produto residencial evidencia-se que as empresas pensam e agem assim

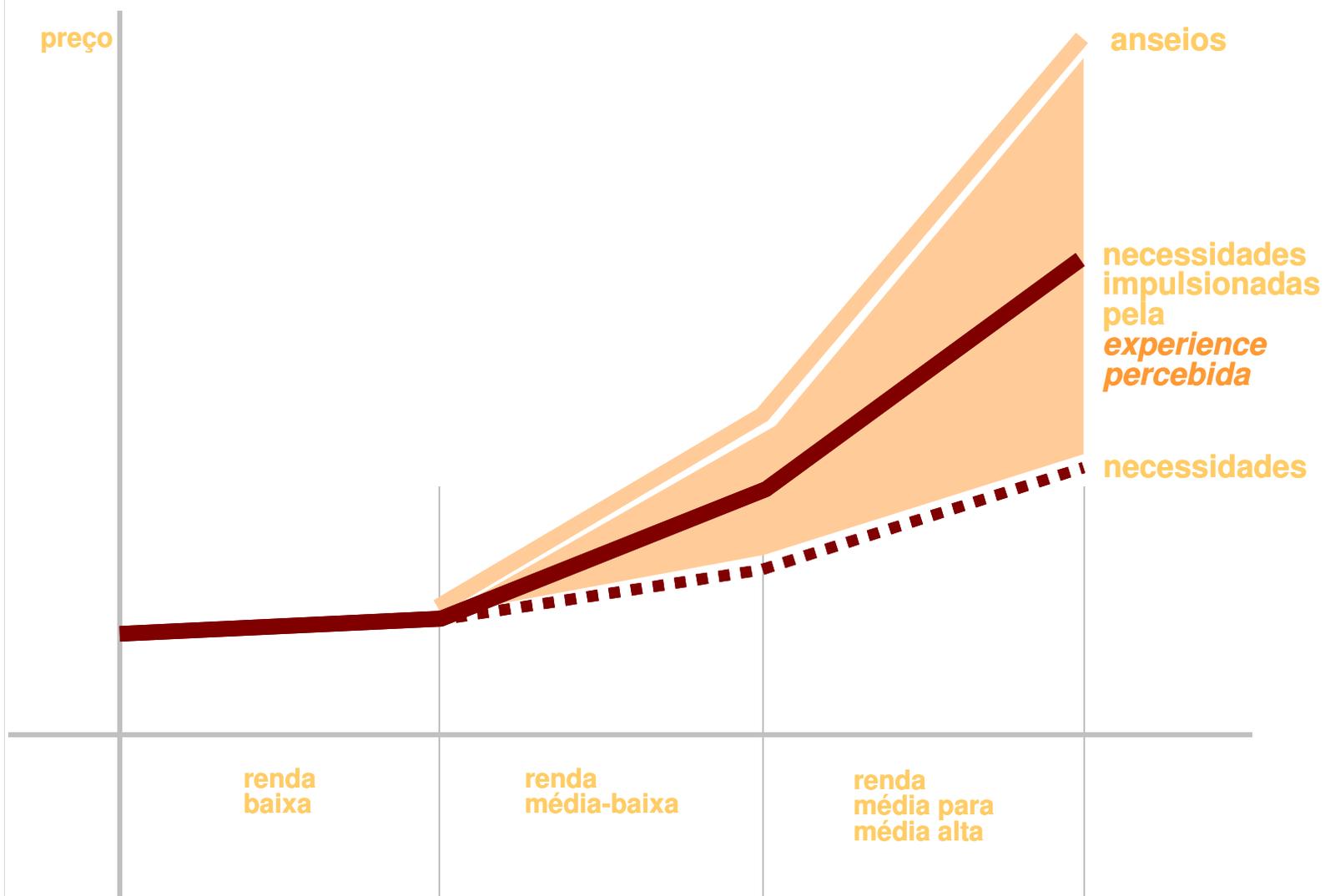


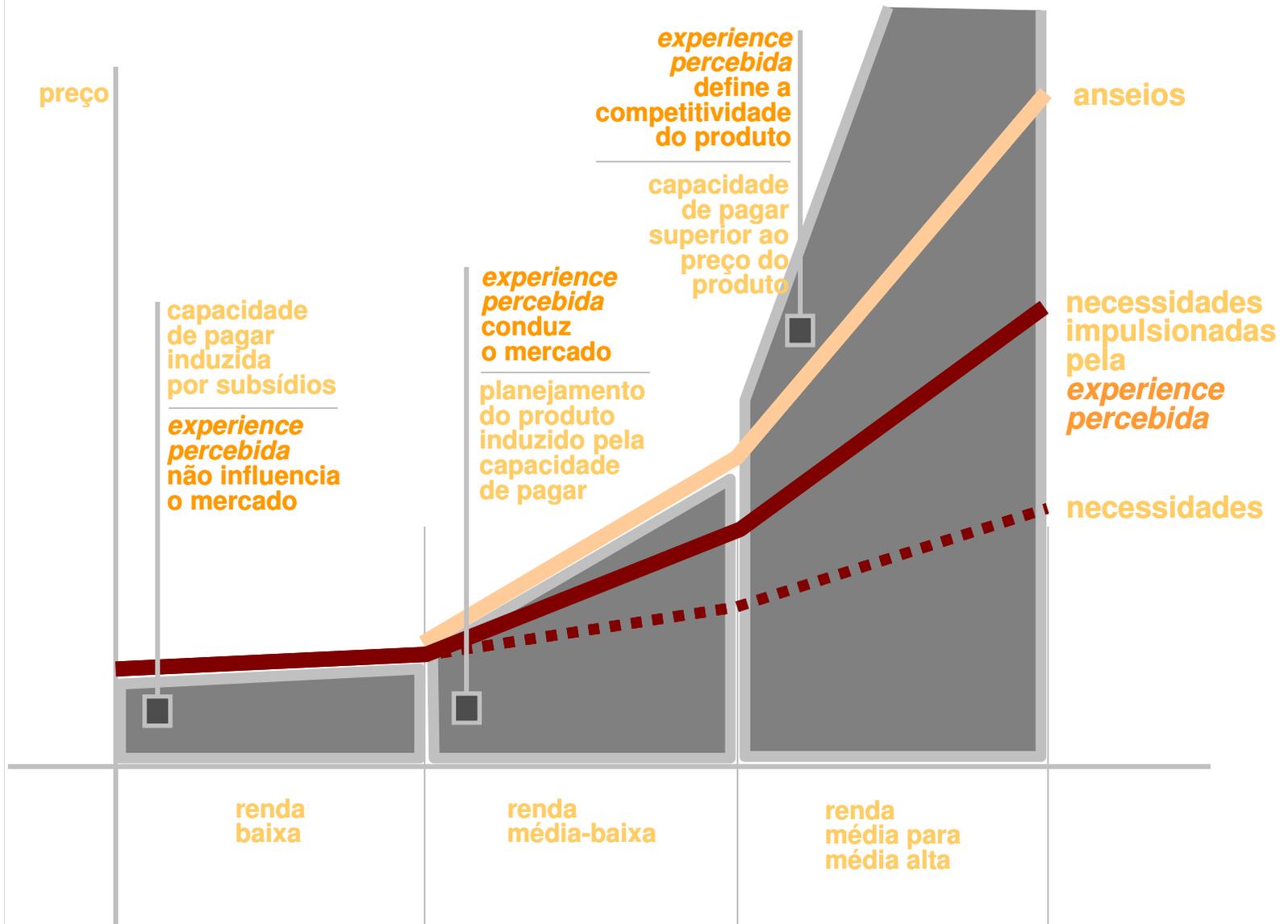
os produtos são expostos e dotados de atributos objetivando aguçar as sensações

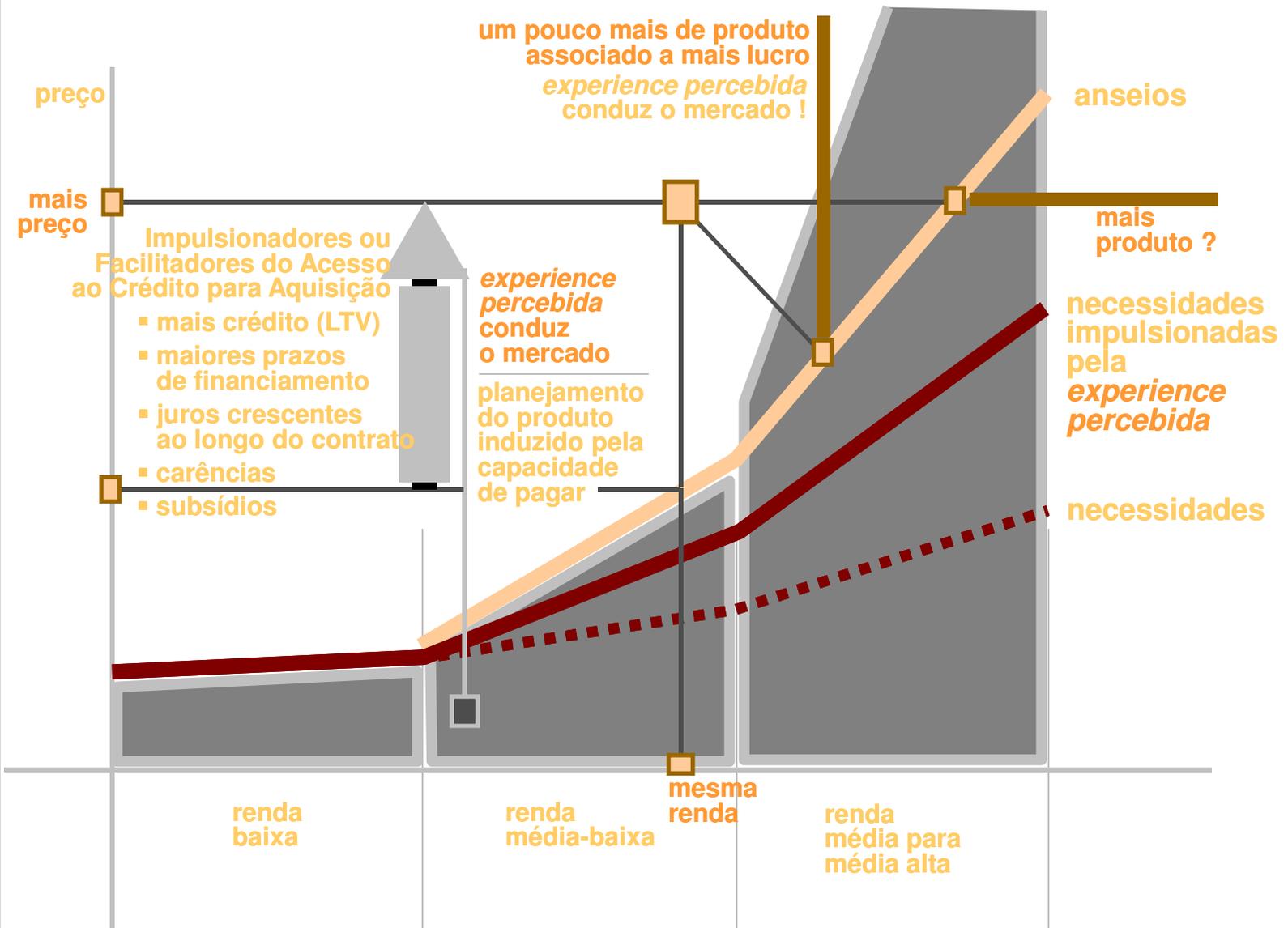


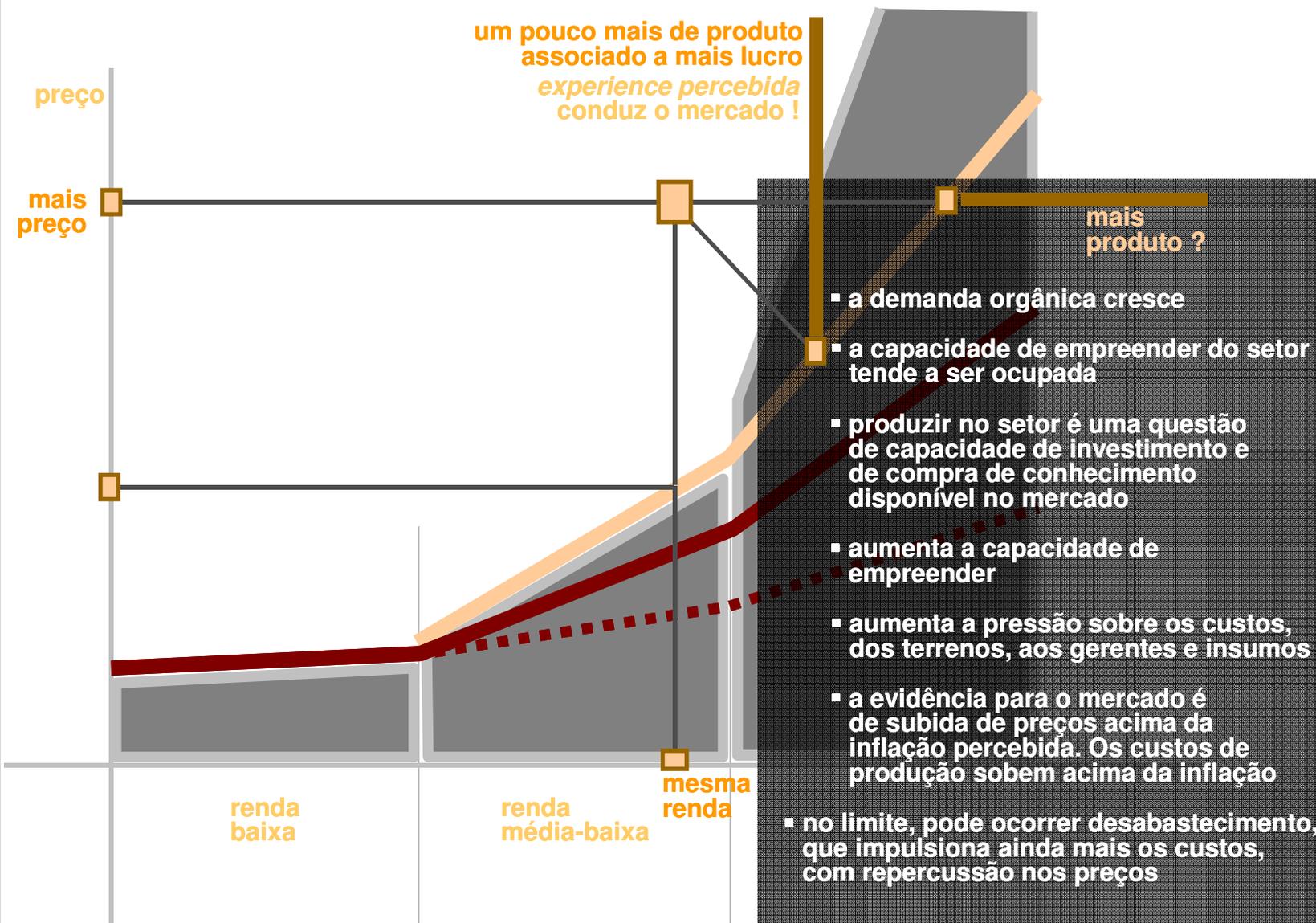


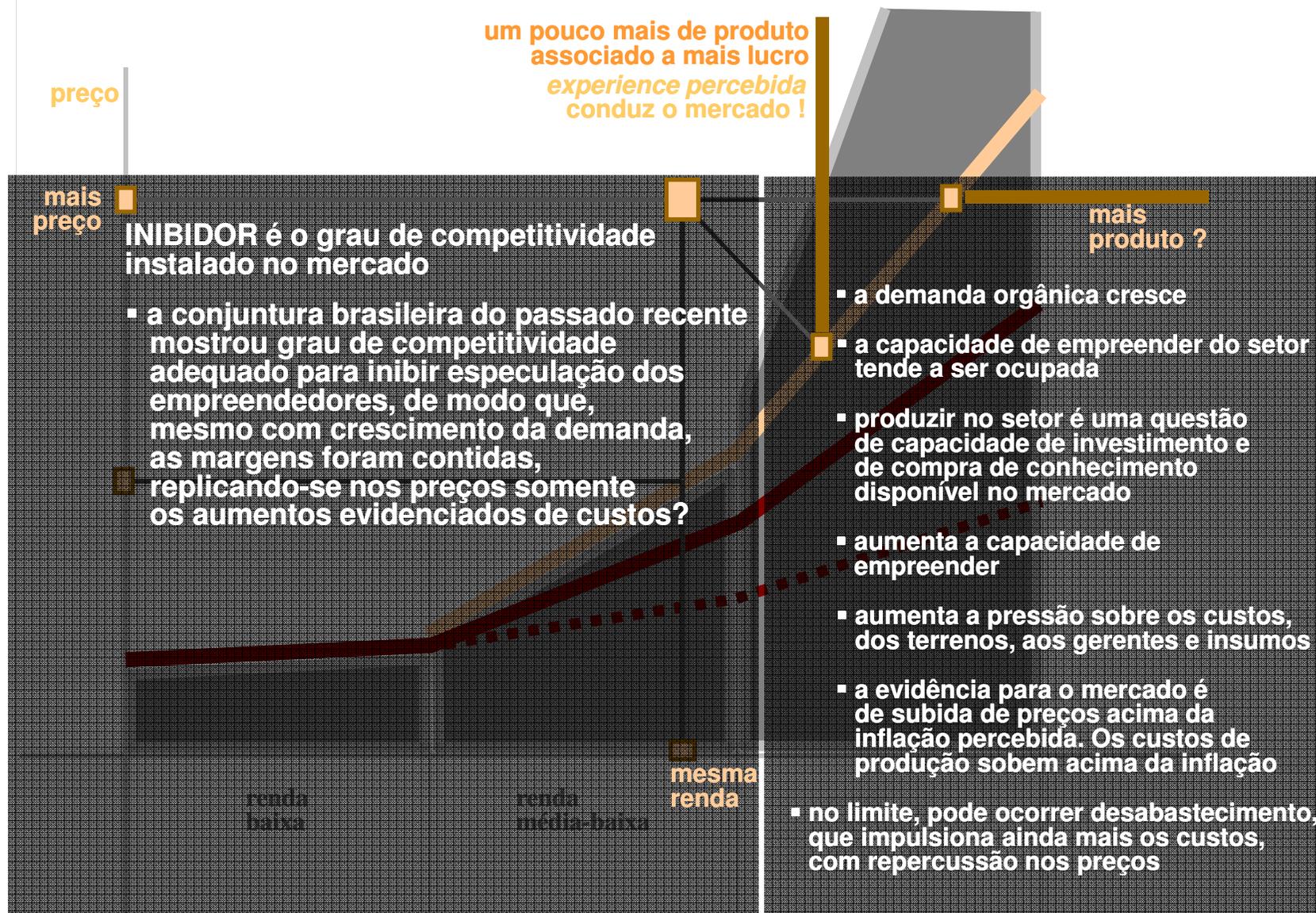
- o produto residencial é vendido por meio de imagens e antes de ser construído
 - o julgamento do valor do produto é resultado da *experience percebida* tendo em vista a forma como a oferta é exposta
-
- aspectos formais do julgamento do valor envolvem:
 - **necessidades** podem ser enunciadas, mas se ajustam a partir das evidências no *benchmarking*
 - **anseios** também podem ser enunciados em parte, mas tendem a aflorar na identificação das ofertas do mercado competitivo
-
- a matriz de atributos para julgamento da qualidade do produto é limitada pela capacidade de pagar
 - a *experience percebida* no julgamento pode ser frustrada, não sendo possível ajustar o preço à capacidade de pagar do mercado alvo
 - a *experience percebida* no julgamento pode ser aguçada, ajustando artificialmente a capacidade de pagar do mercado alvo ao preço
- exemplo: origem da crise Imobiliária (2008) no mercado norte-americano

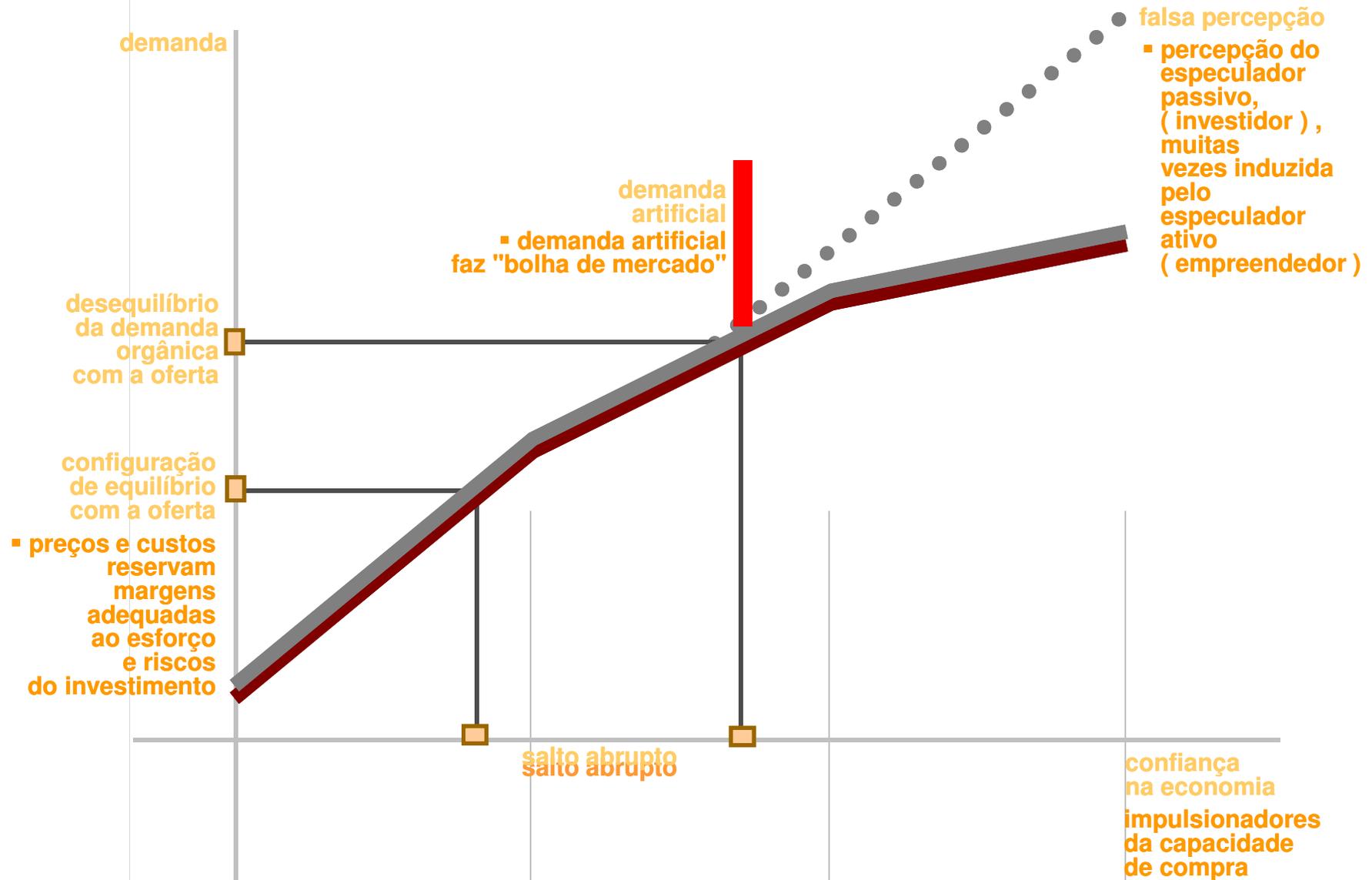


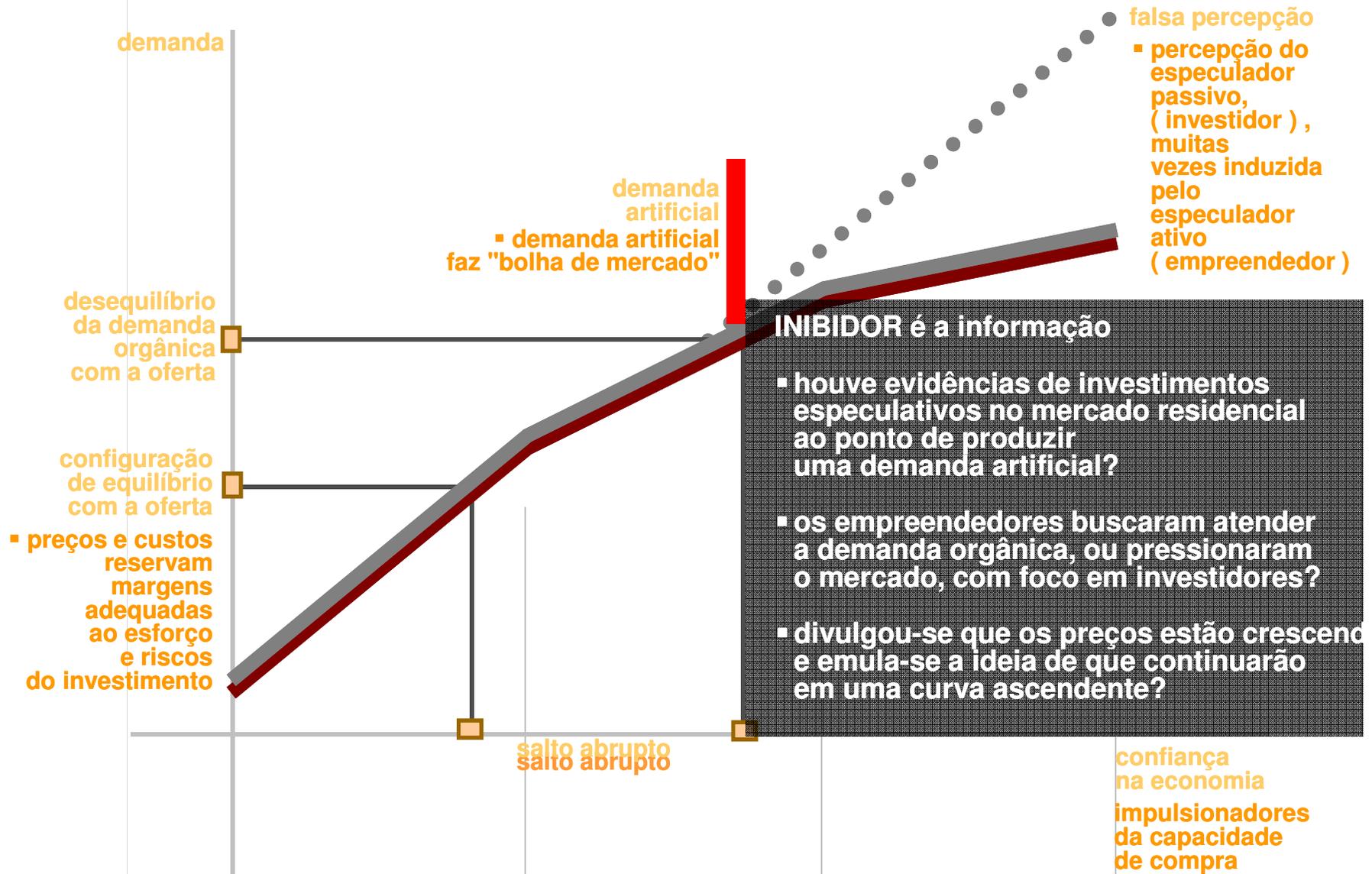




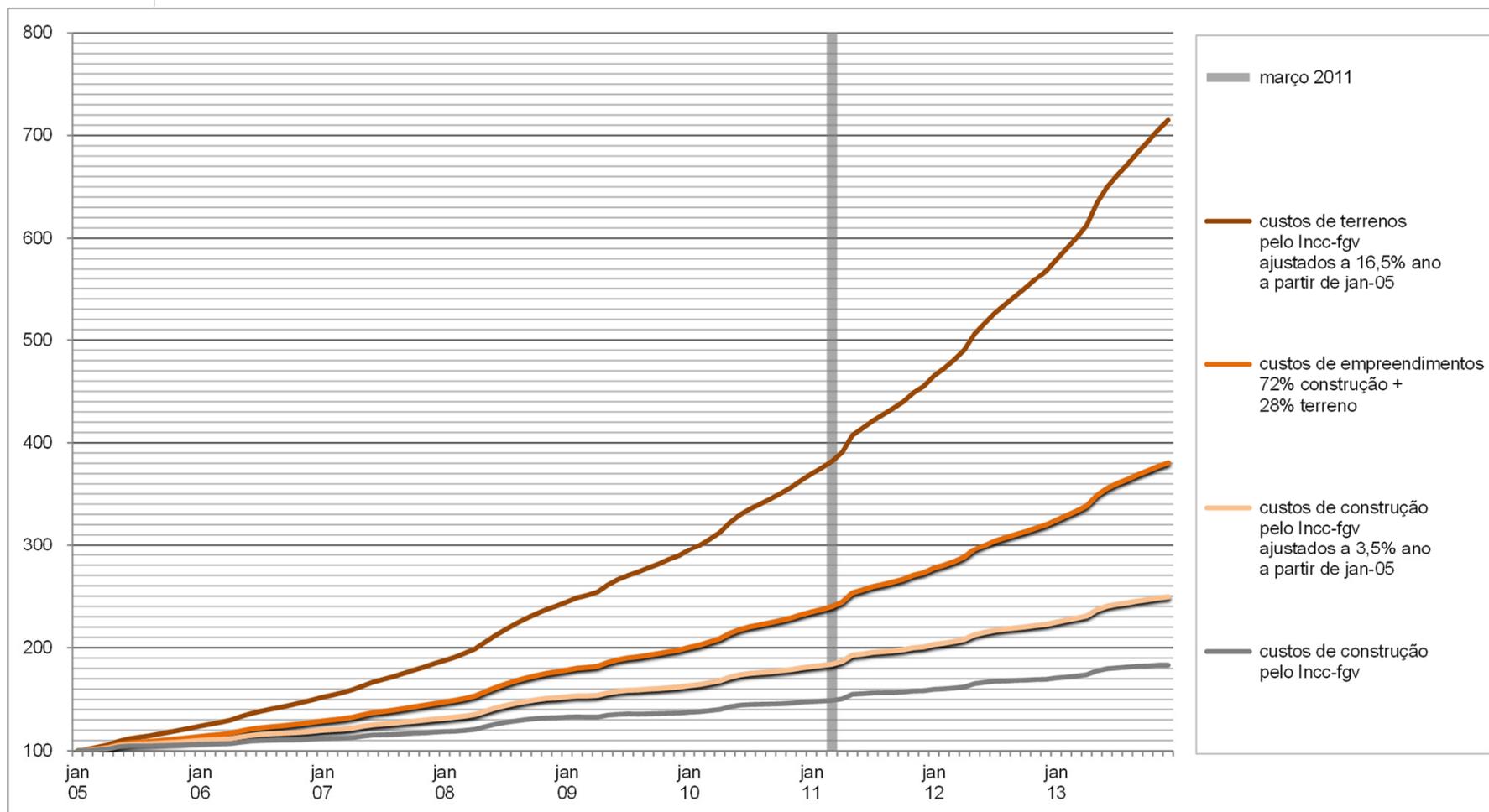




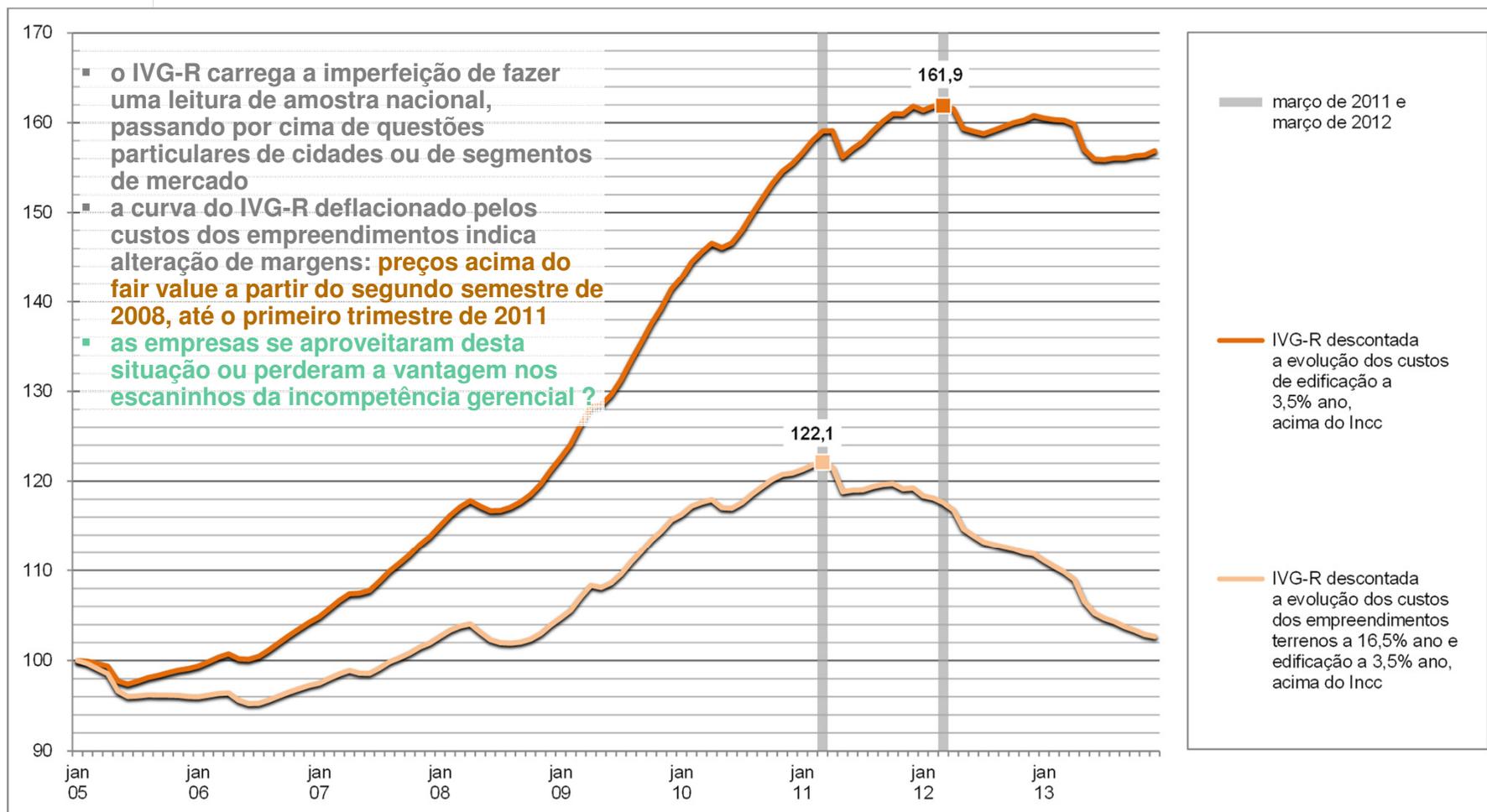




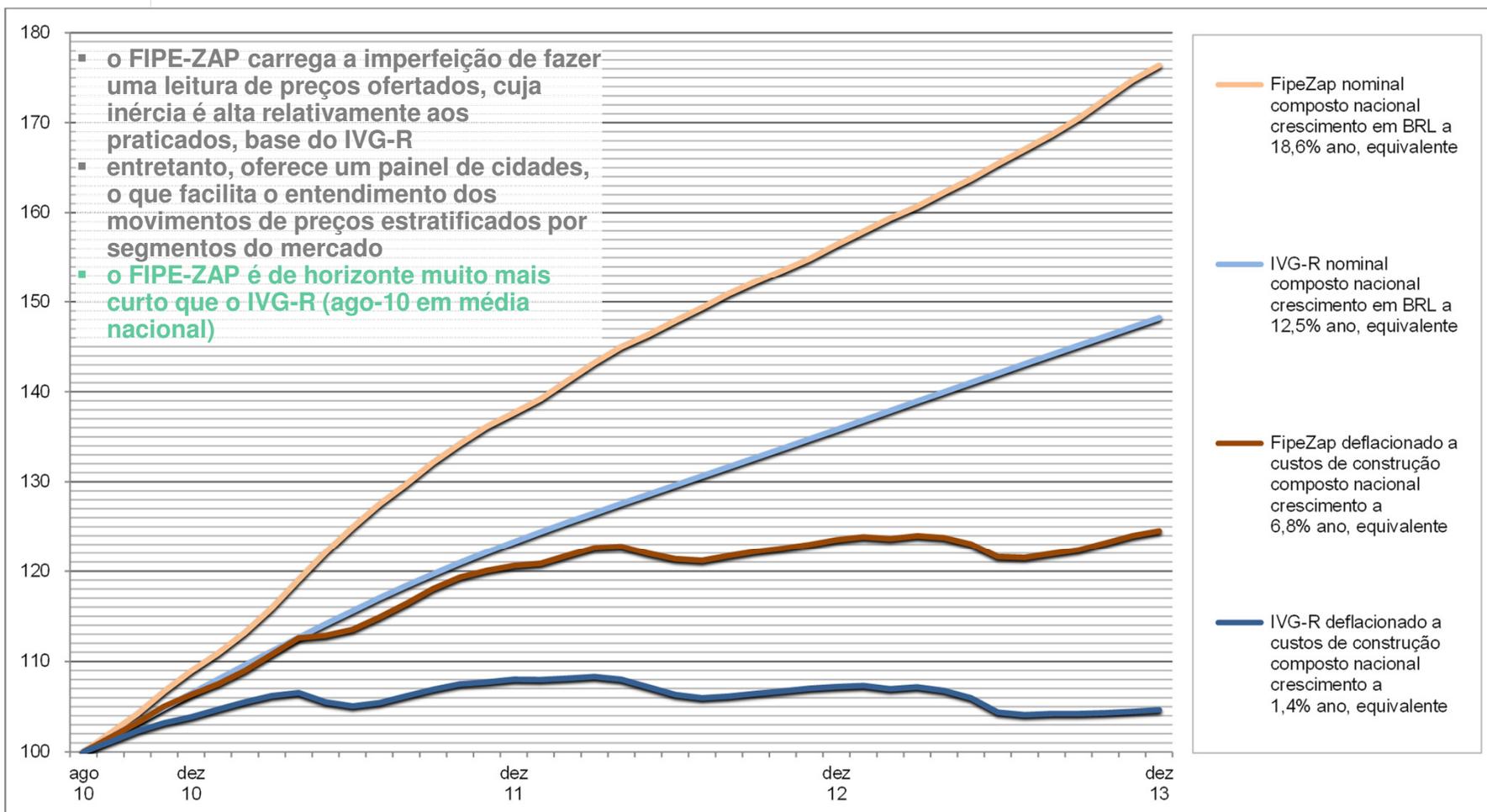
ÍNDICES DOS VALORES NOMINAIS



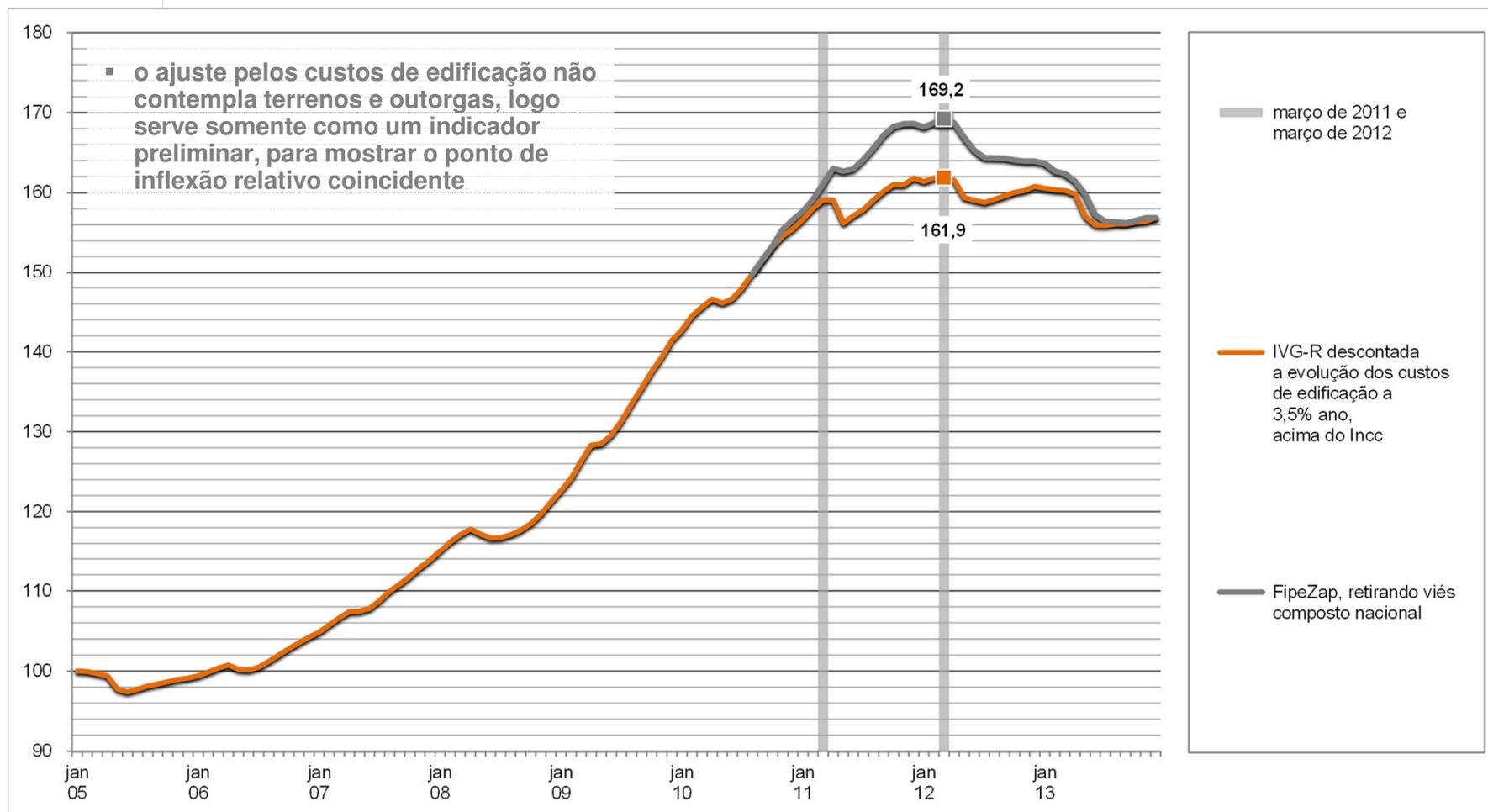
IVG-R DEFLACIONADO



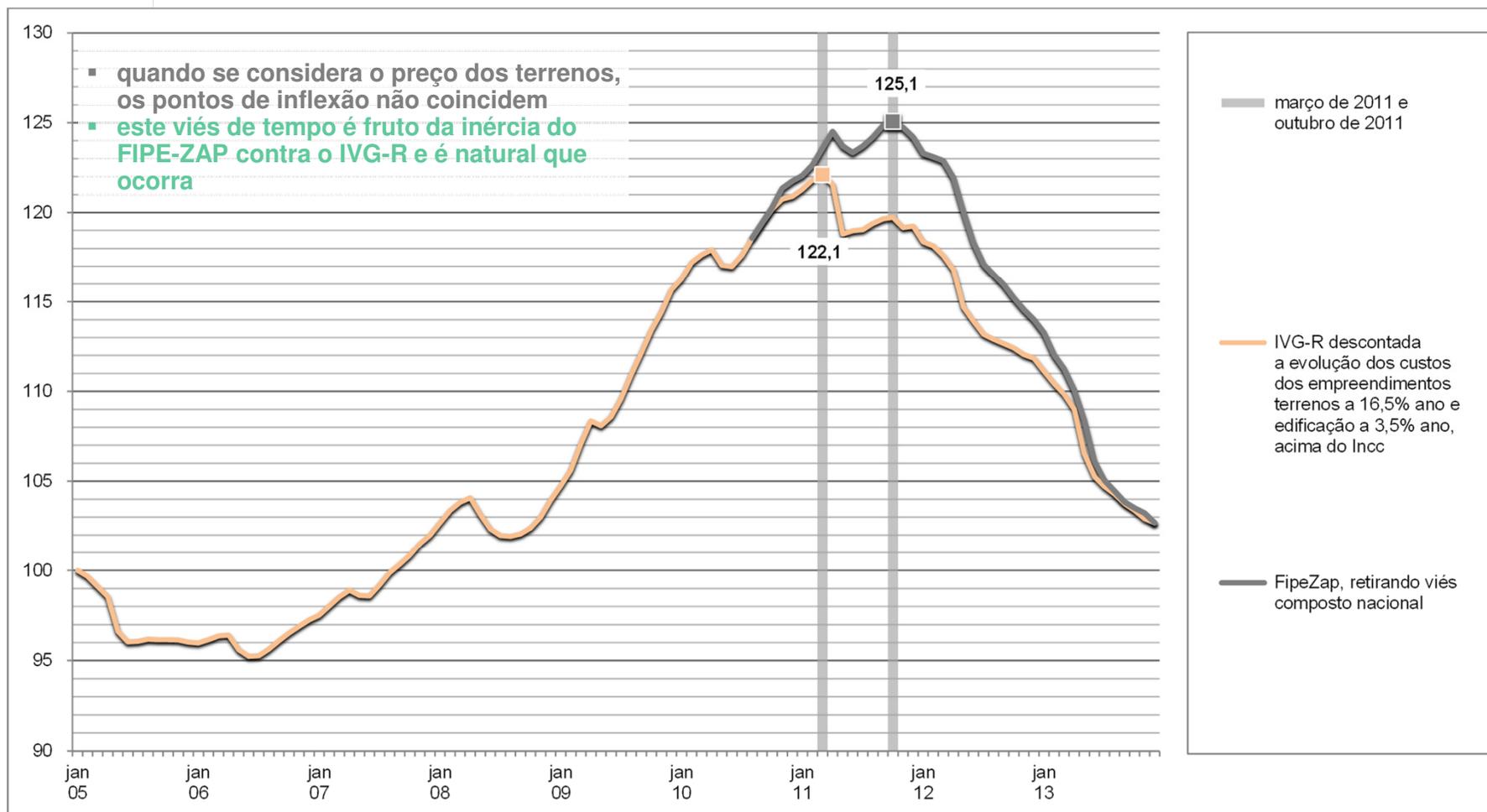
FIPE-ZAP DEFLACIONADO



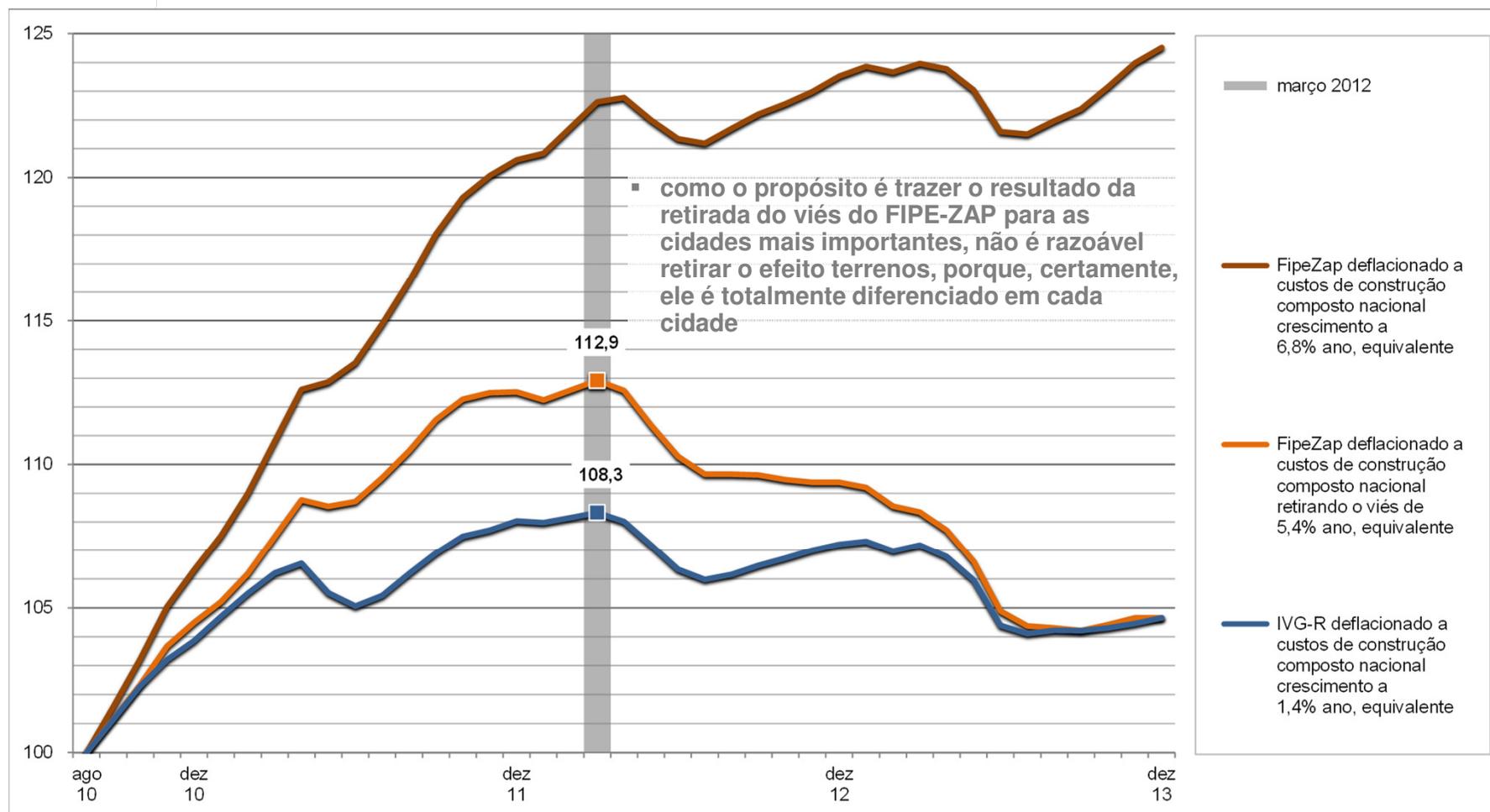
FIPE-ZAP NO COMPOSTO NACIONAL AJUSTADO PELO COMPORTAMENTO DO IVG-R



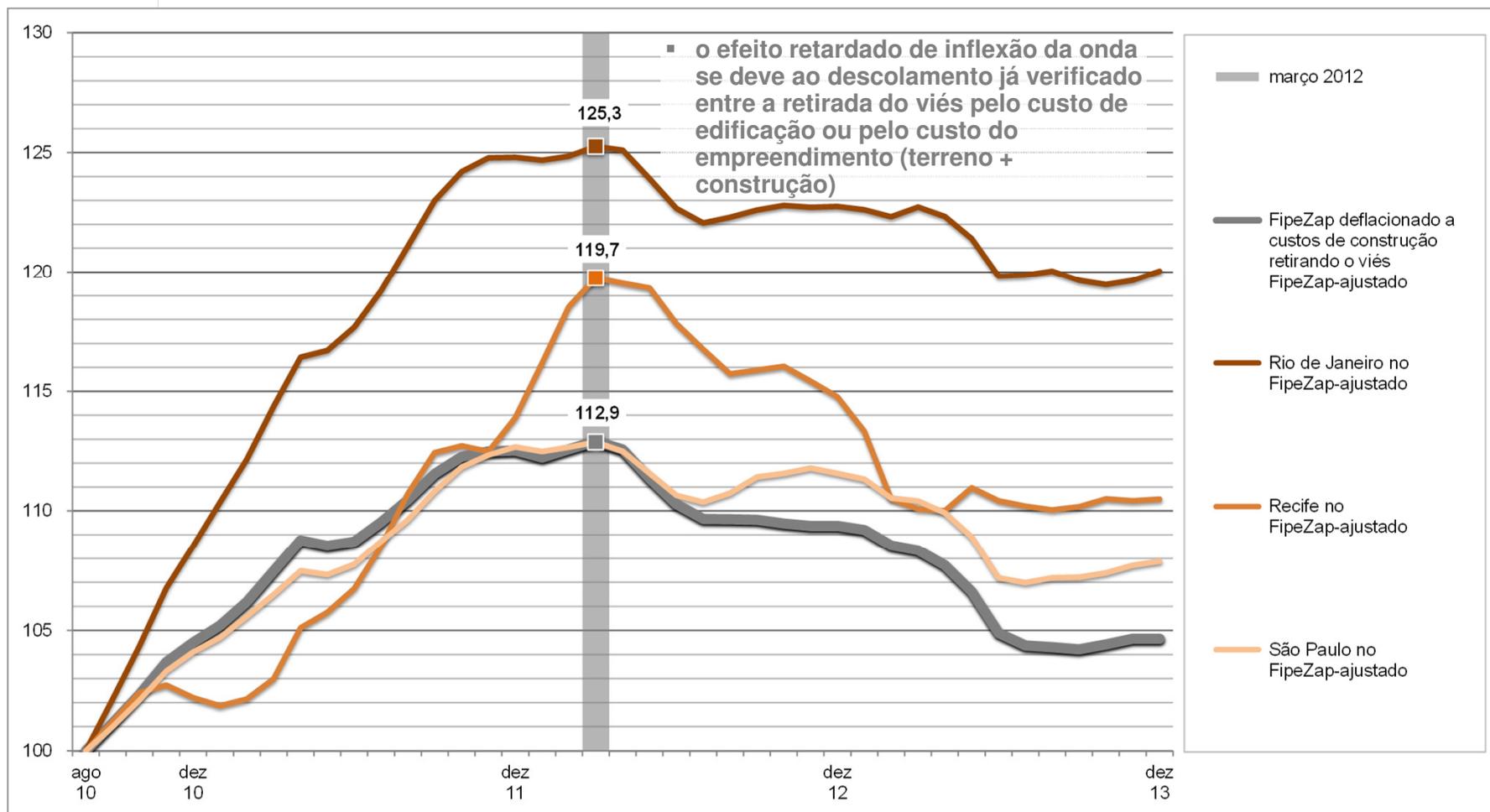
FIPE-ZAP NO COMPOSTO NACIONAL AJUSTADO PELO COMPORTAMENTO DO IVG-R



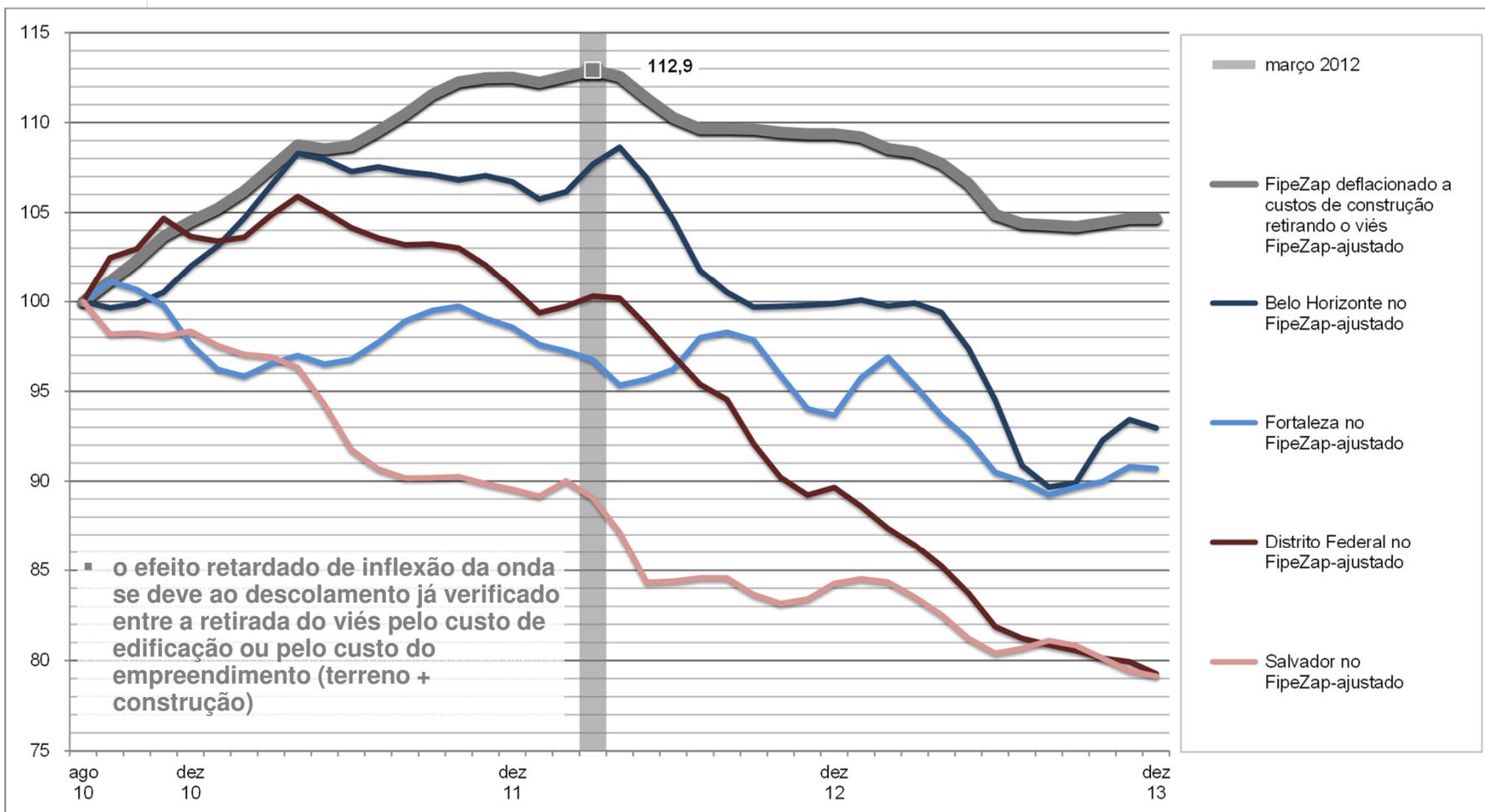
FIPE-ZAP NO COMPOSTO NACIONAL RETIRADO O VIÉS NO CONCEITO CUSTOS DE EDIFICAÇÃO

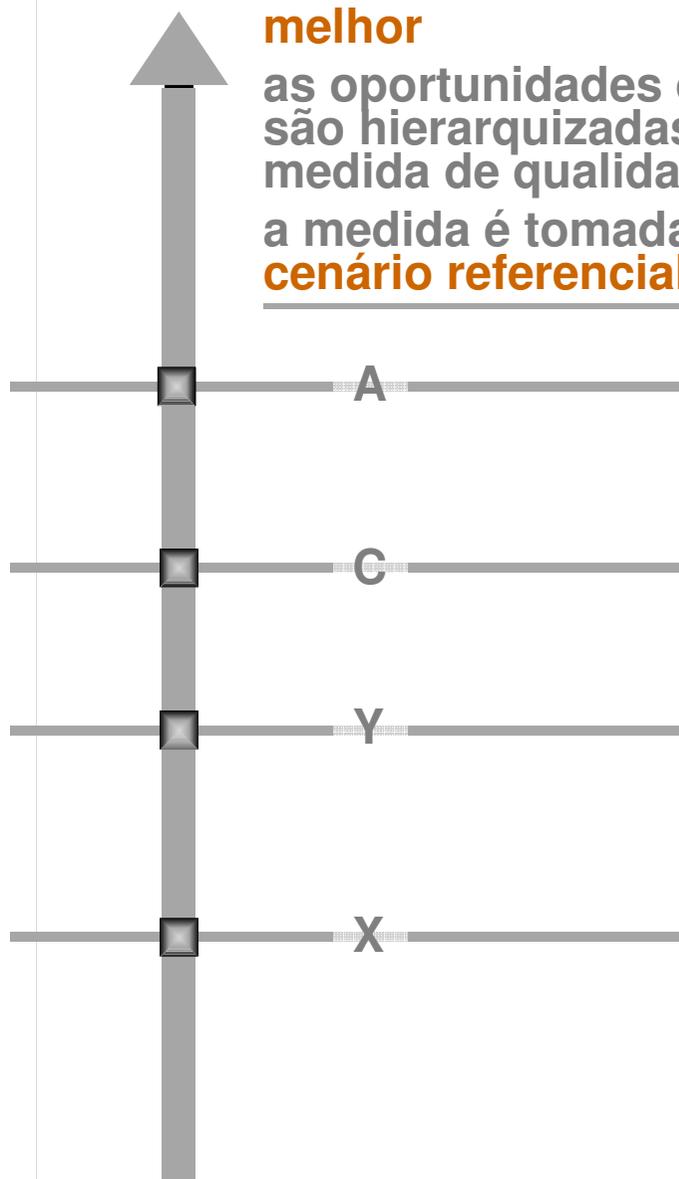


FIPE-ZAP RETIRADO O VIÉS NO CONCEITO CUSTOS DE EDIFICAÇÃO DESAGREGADO POR CIDADES

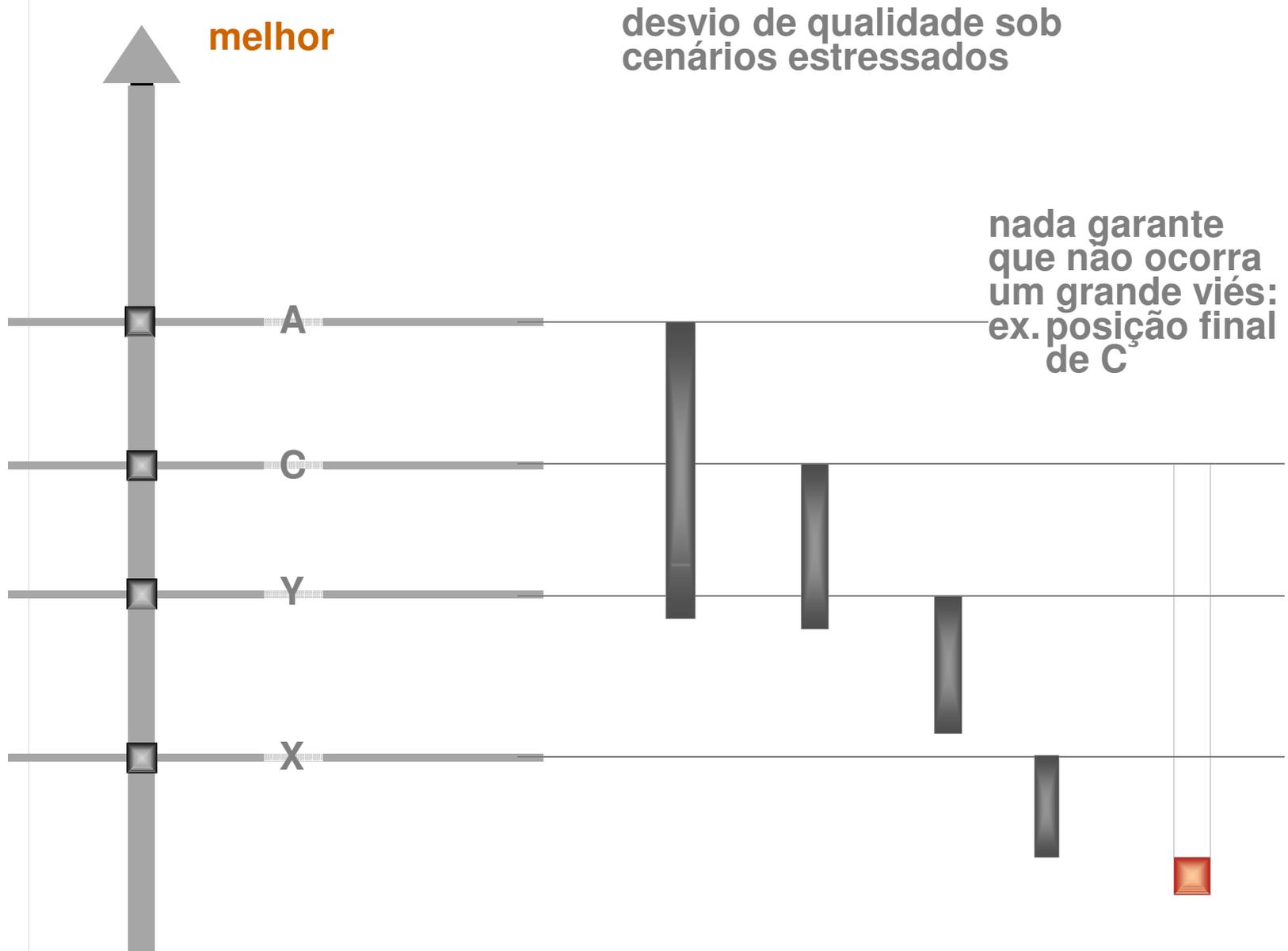


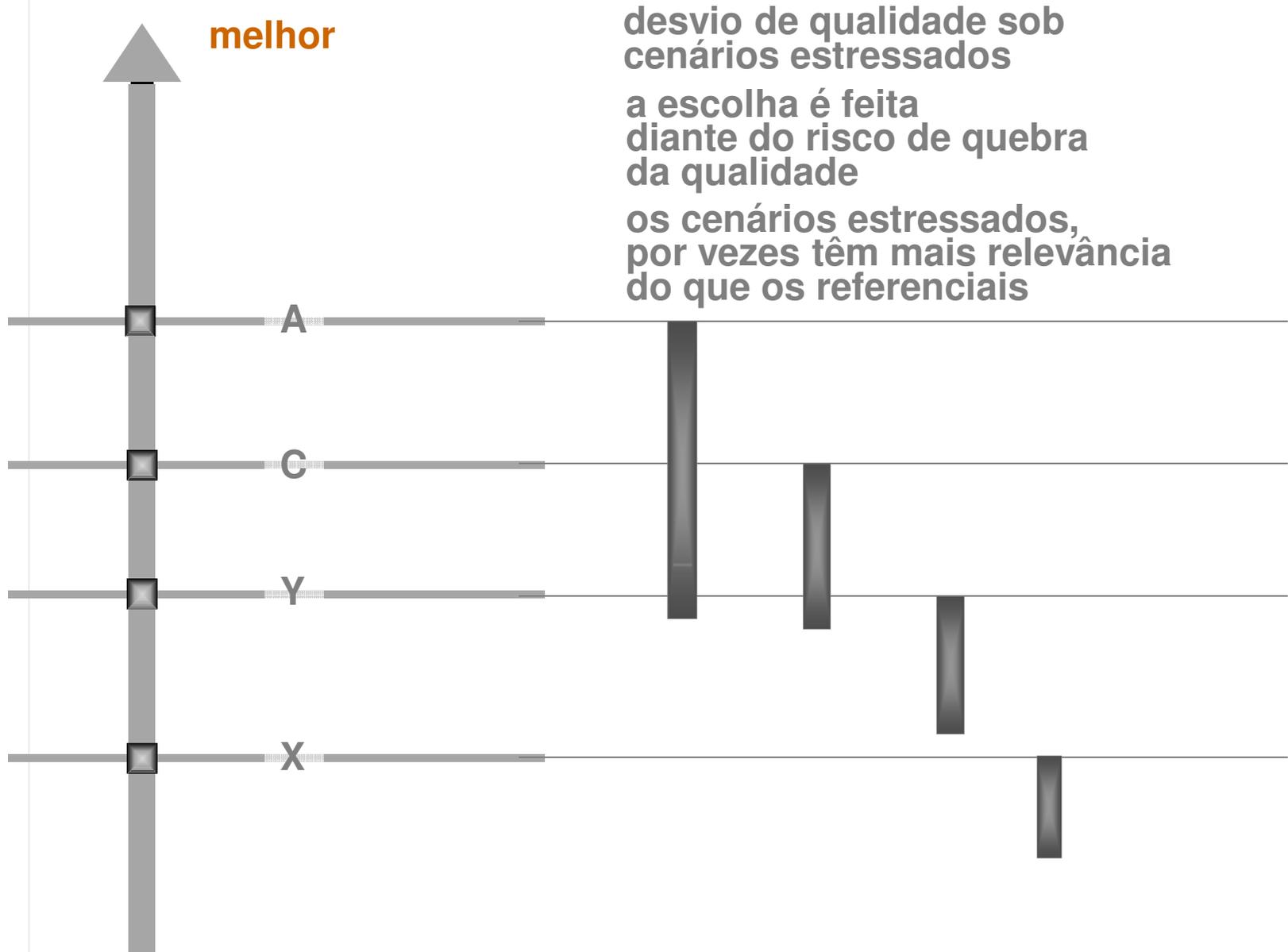
FIPE-ZAP RETIRADO O VIÉS NO CONCEITO CUSTOS DE EDIFICAÇÃO DESAGREGADO POR CIDADES

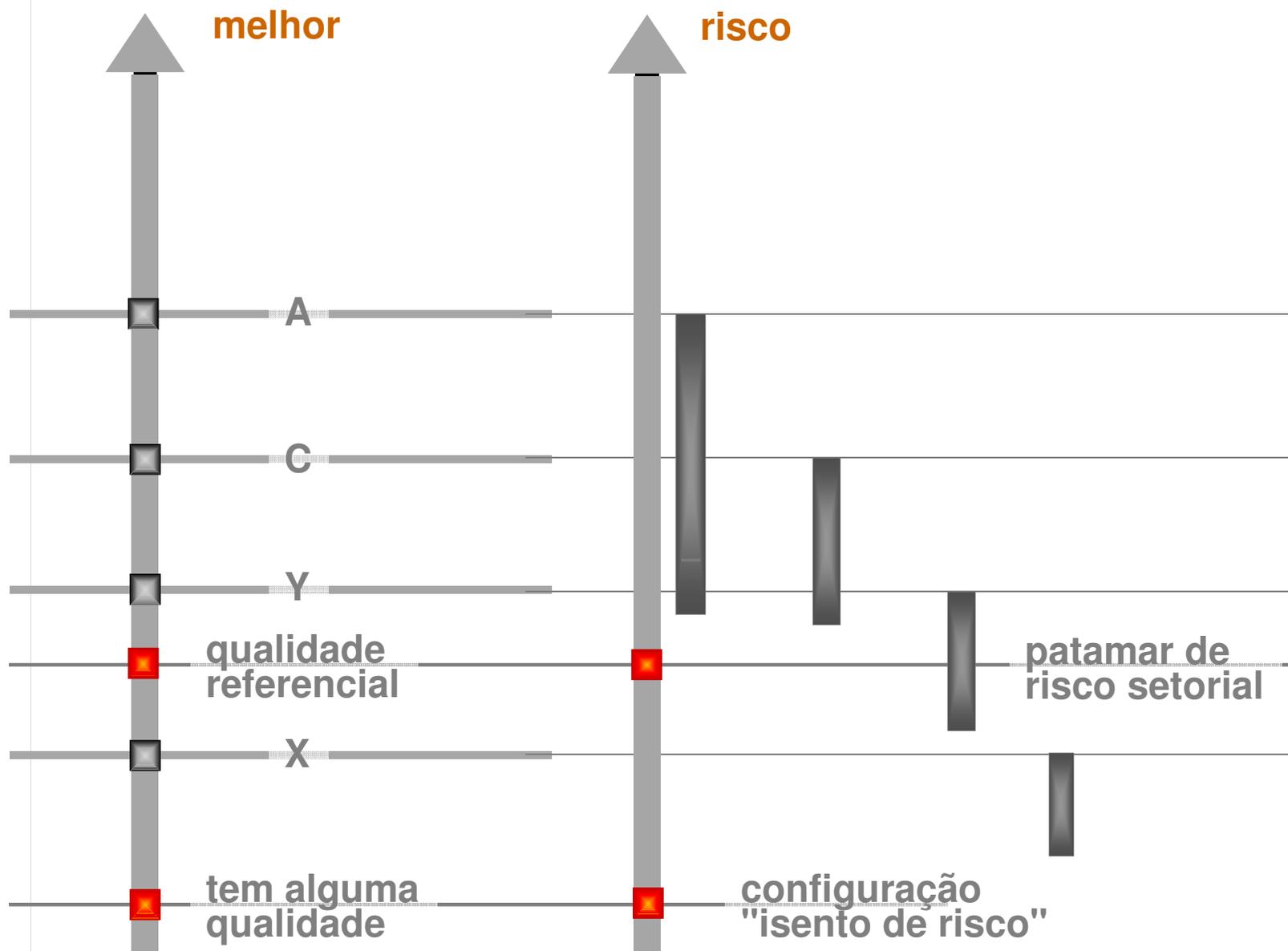




- submetendo os empreendimentos a cenários estressados, o indicador da qualidade desvia
- a tendência é que o desvio de qualidade seja mais intenso de A para X







Hierarquizadas as oportunidades de investimento, tendo passado pela validação das equações de fundos e tendo o empreendedor aceito binômios [riscos x qualidade], a montagem do portfolio de investimentos pode ainda seguir outros princípios. Exemplos:

- **concentração de investimentos**
orientar a montagem do portfolio pela diversificação ou concentração da capacidade de investimento do empreendedor
- **alavancagem financeira dos empreendimentos**
estabelecer um critério de privilegiar empreendimentos cuja relação [financiamento / investimento] seja mais alta ou mais baixa
- **dividir o portfolio**
segundo diferentes binômios [riscos x qualidade] para balancear, segundo algum critério, investimentos conservadores, moderados e agressivos

privilegia a **desconcentração**
dos vetores de risco

- em empreendimentos imobiliários deve estar clara a compensação dos vetores de risco, caso contrário de nada serve diversificar

- **concentração de investimentos**
orientar a montagem do portfolio pela **diversificação**
ou **concentração** da
capacidade de investimento do empreendedor

privilegia a **concentração**
dos esforços de gestão

- a concentração de riscos de mercado pode anular esta vantagem
- a escala dos negócios deve ser compatível a capacidade de investimento da companhia, porque os custos de gestão, especialmente de controle, devem ser amortizados por meio de margens de contribuição no patamar médio do mercado, sob pena de comprometer o resultado dos empreendimentos

relação **mais alta**

- com a mesma capacidade de investimento, a companhia aumenta seu volume de produção
- em empreendimentos imobiliários, financiamentos acentuam riscos de mercado
- a companhia necessita vender para pagar a dívida, logo, em momentos de baixa liquidez, pode haver comprometimento de margens

- **alavancagem financeira dos empreendimentos**
estabelecer um critério de privilegiar empreendimentos cuja relação [**financiamento / investimento**]
seja **mais alta** ou **mais baixa**

relação **mais baixa**

- protege a companhia de riscos de baixa liquidez de mercado
- quanto mais [**investimento / financiamento**], menor a remuneração dos investimentos

compreende estabelecer previamente um **balanceamento de riscos dos investimentos**

Exemplo em empresas muito grandes, cuja tendência é ser conservadora na política de investimentos

- **15%** da capacidade de investimentos alocada em aplicações agressivas - negócios de expectativa de resultado acima dos padrões referenciais do mercado
 - **35%** em aplicações moderadas - negócios de desempenho esperado na média do mercado
 - **50%** em aplicações conservadoras - negócios de desempenho esperado na referência de atratividade setorial
-
- **dividir o portfolio** segundo diferentes binômios **[riscos x qualidade]** para balancear, segundo algum critério, investimentos conservadores, moderados e agressivos