

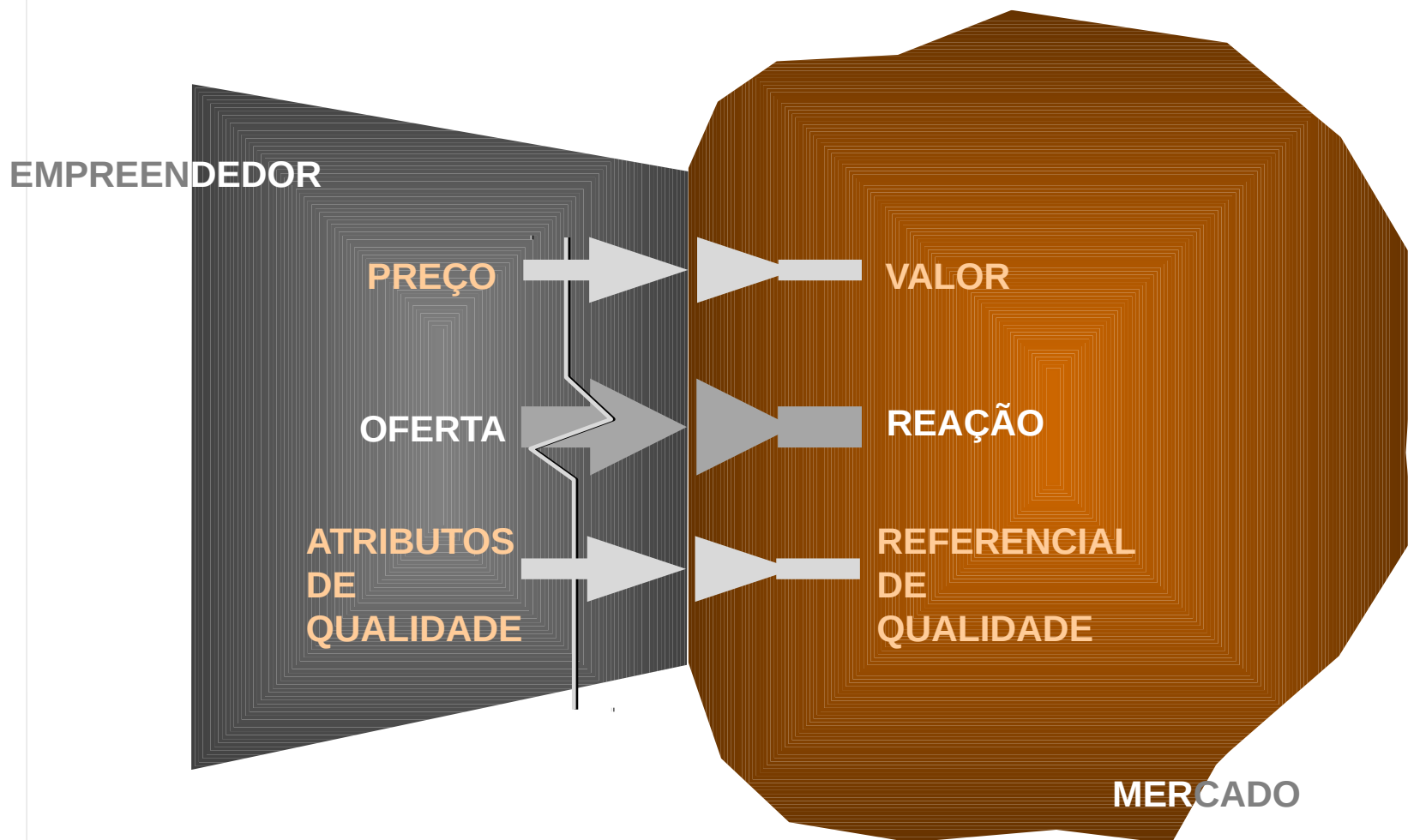
# EXPECTATIVA DE EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PREDIÇÕES seguindo a **TEORIA** e o **CONFRONTO** com a **REALIDADE**

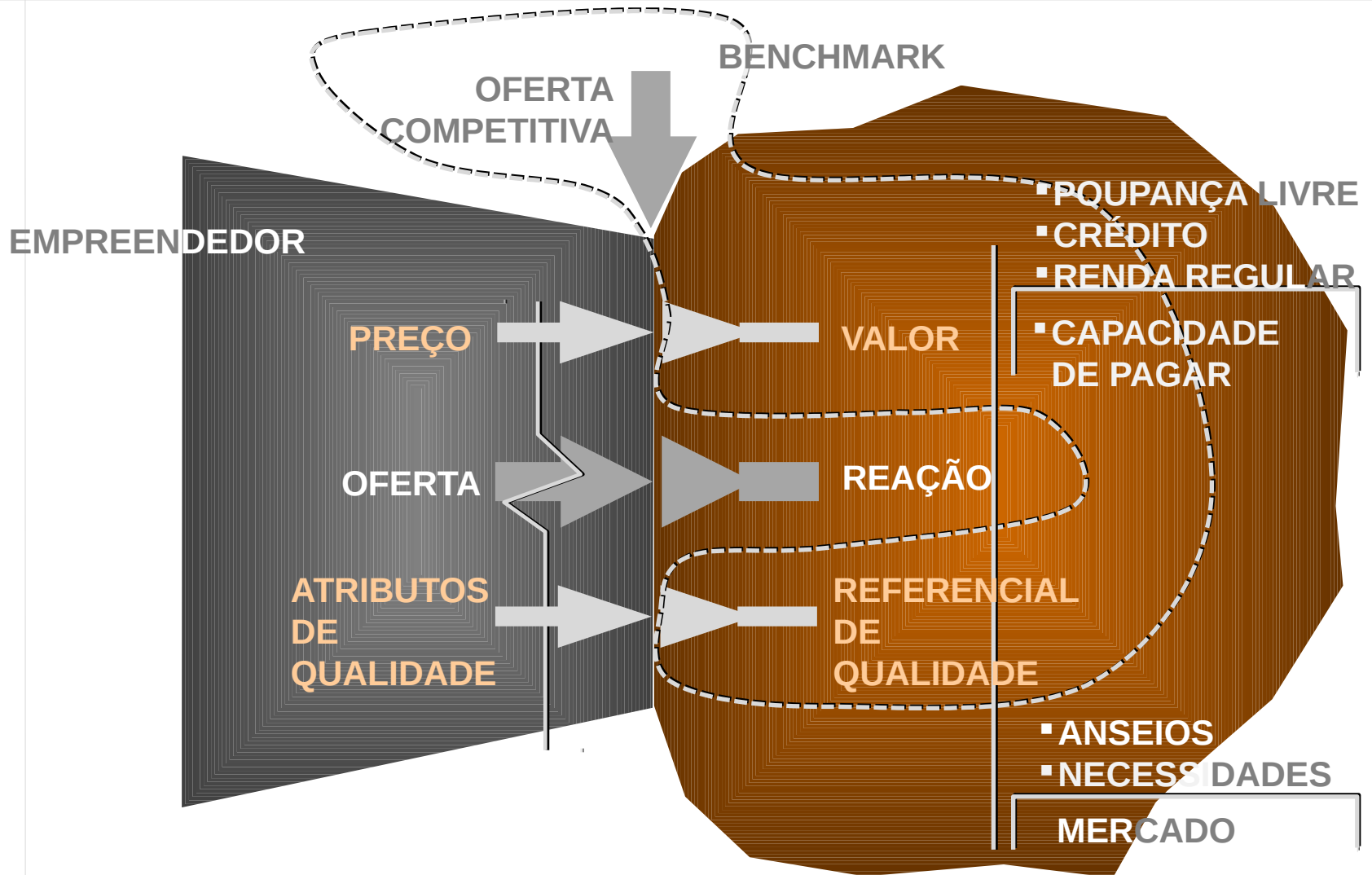
Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr.  
setembro 2016

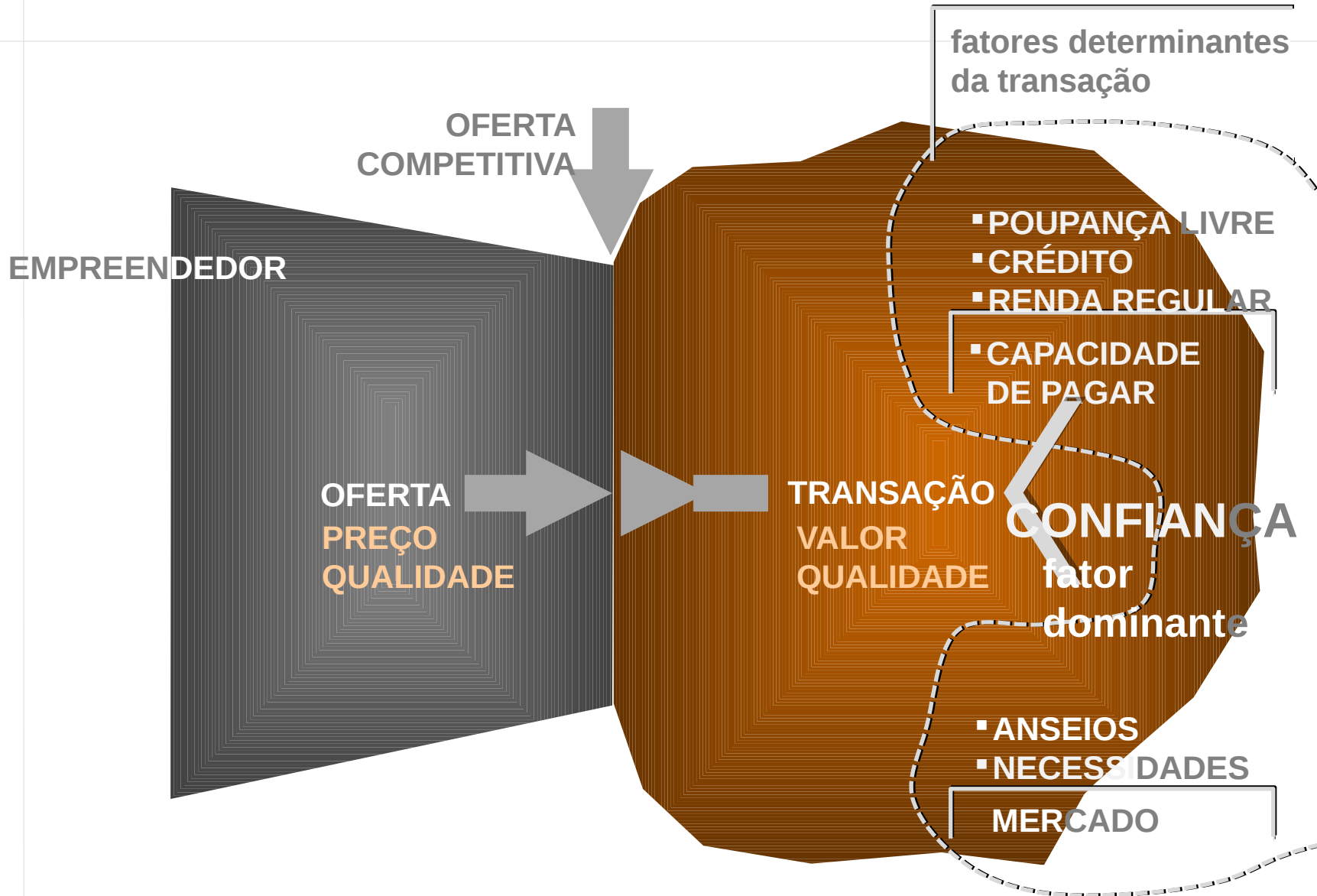


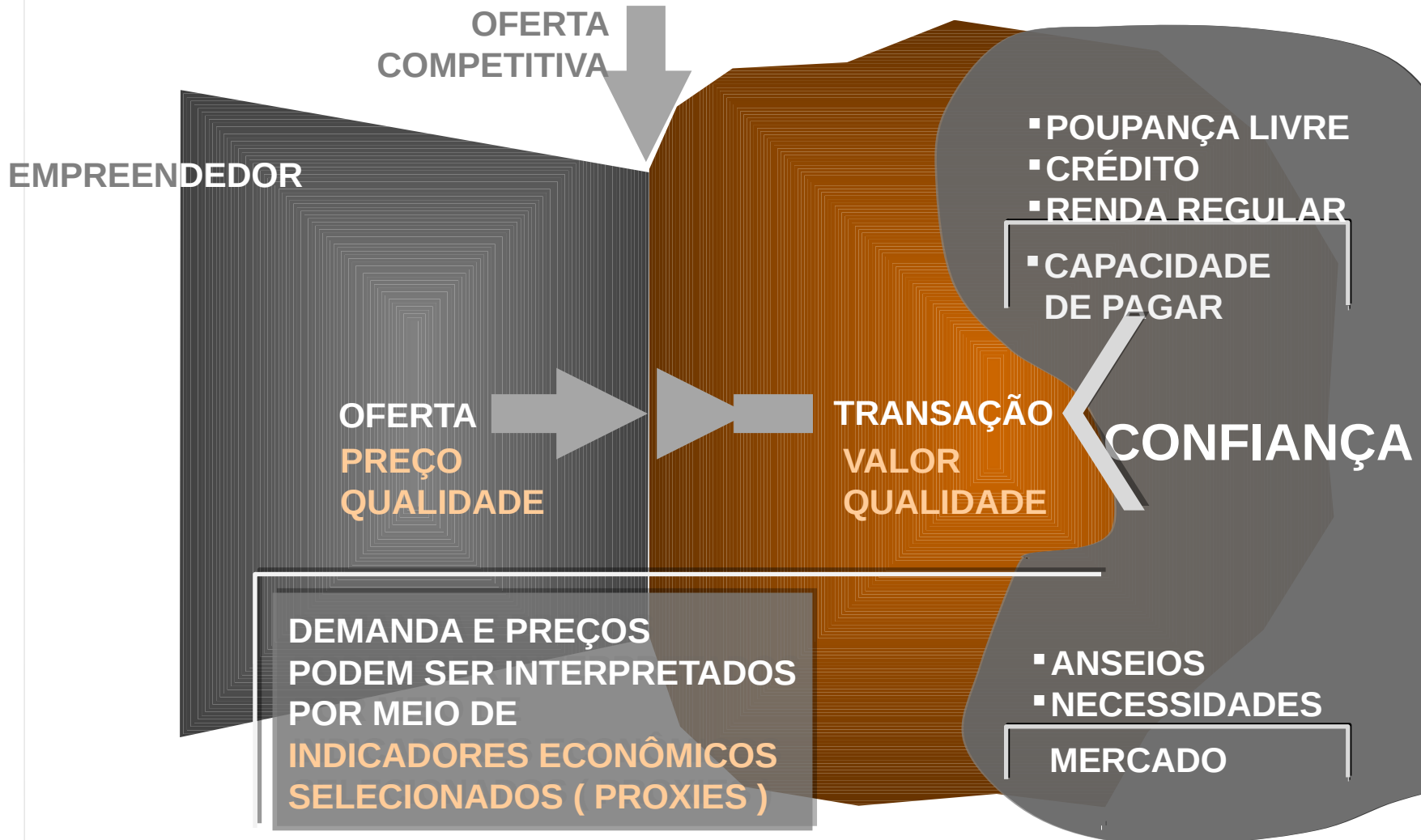
ESCOLA POLITÉCNICA  
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
DE CONSTRUÇÃO CIVIL  
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

- teoria e prática
- demanda, preços, valores e indutores das transações de imóveis residenciais
- preços e demanda desde 2005, para identificação de proxies capazes de explicar os movimentos
- preços e demanda desde 2011, para calibrar parâmetros de projeções
- predições (projeções) de demanda e preços, por meio de procedimentos teóricos e os conflitos com fatores desta conjuntura de mercado
- fatores particulares no horizonte de médio prazo adiante e seus efeitos
- teoria e prática se confrontam ou podem se acomodar ?



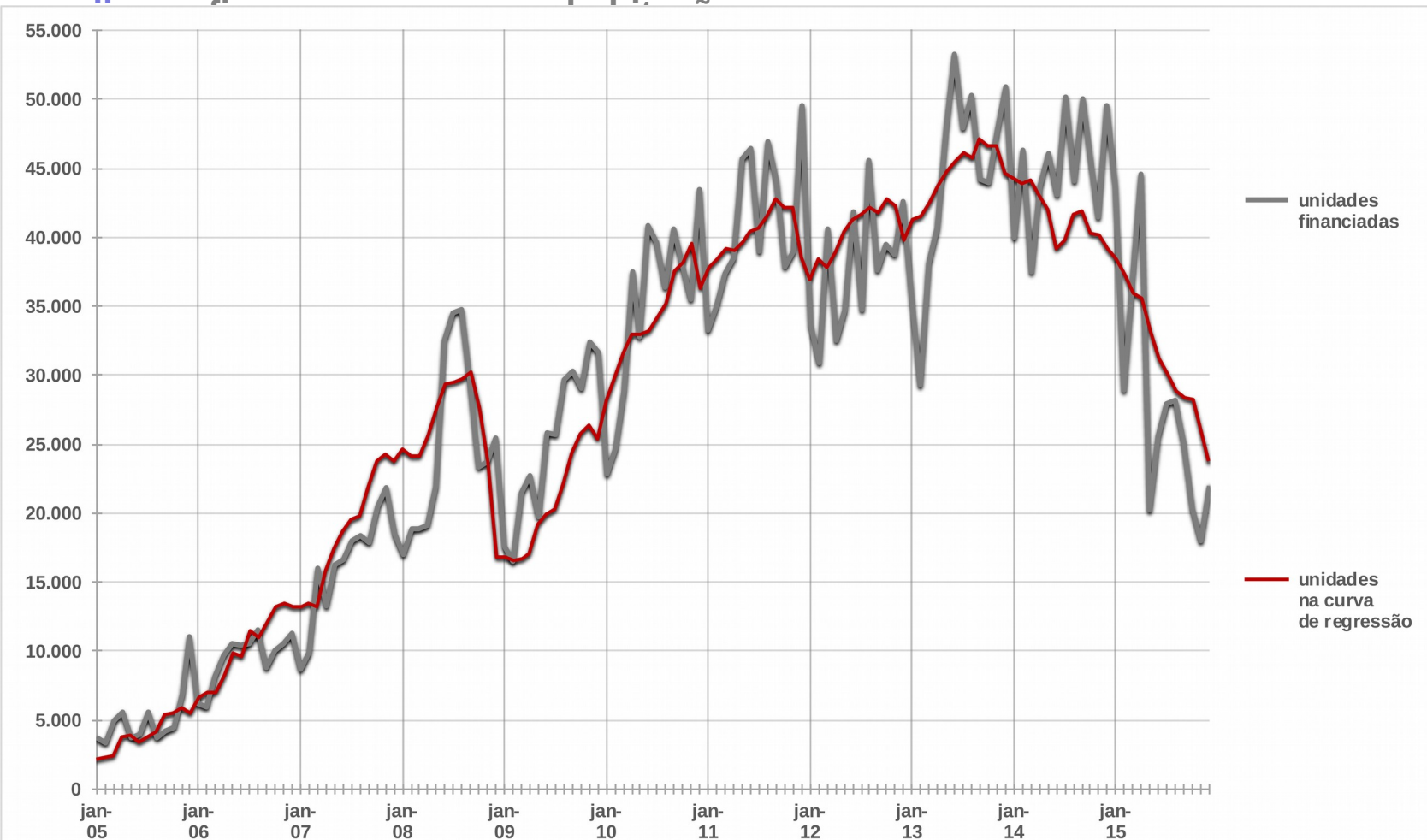






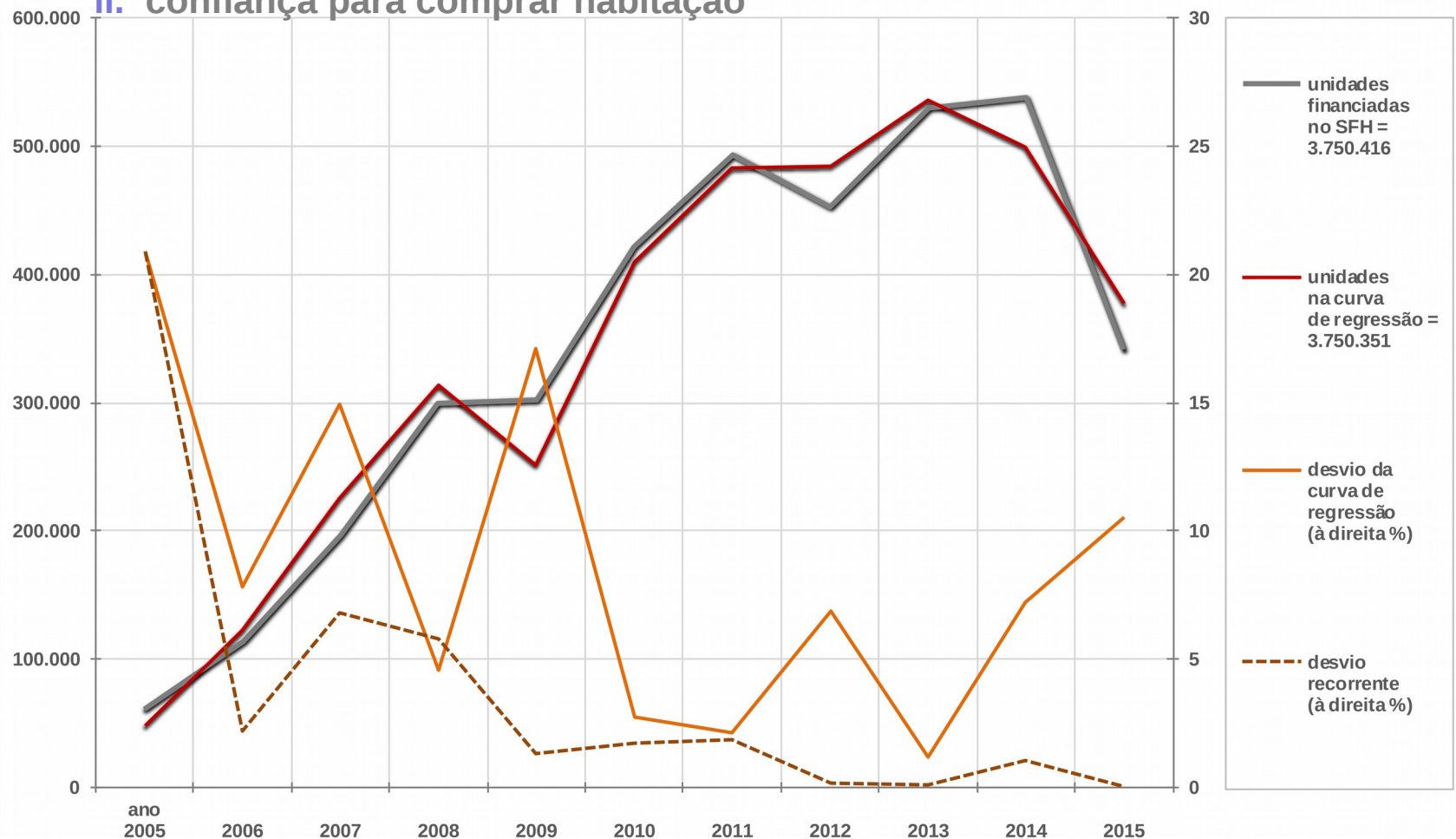
Unidades Financiadas no SFH e uma curva de regressão "ex-post", usando indicadores econômicos, que funcionam como proxies de

i. capacidade de compra e



Unidades Financiadas no SFH e uma curva de regressão "ex-post", usando indicadores econômicos, que funcionam como proxies de

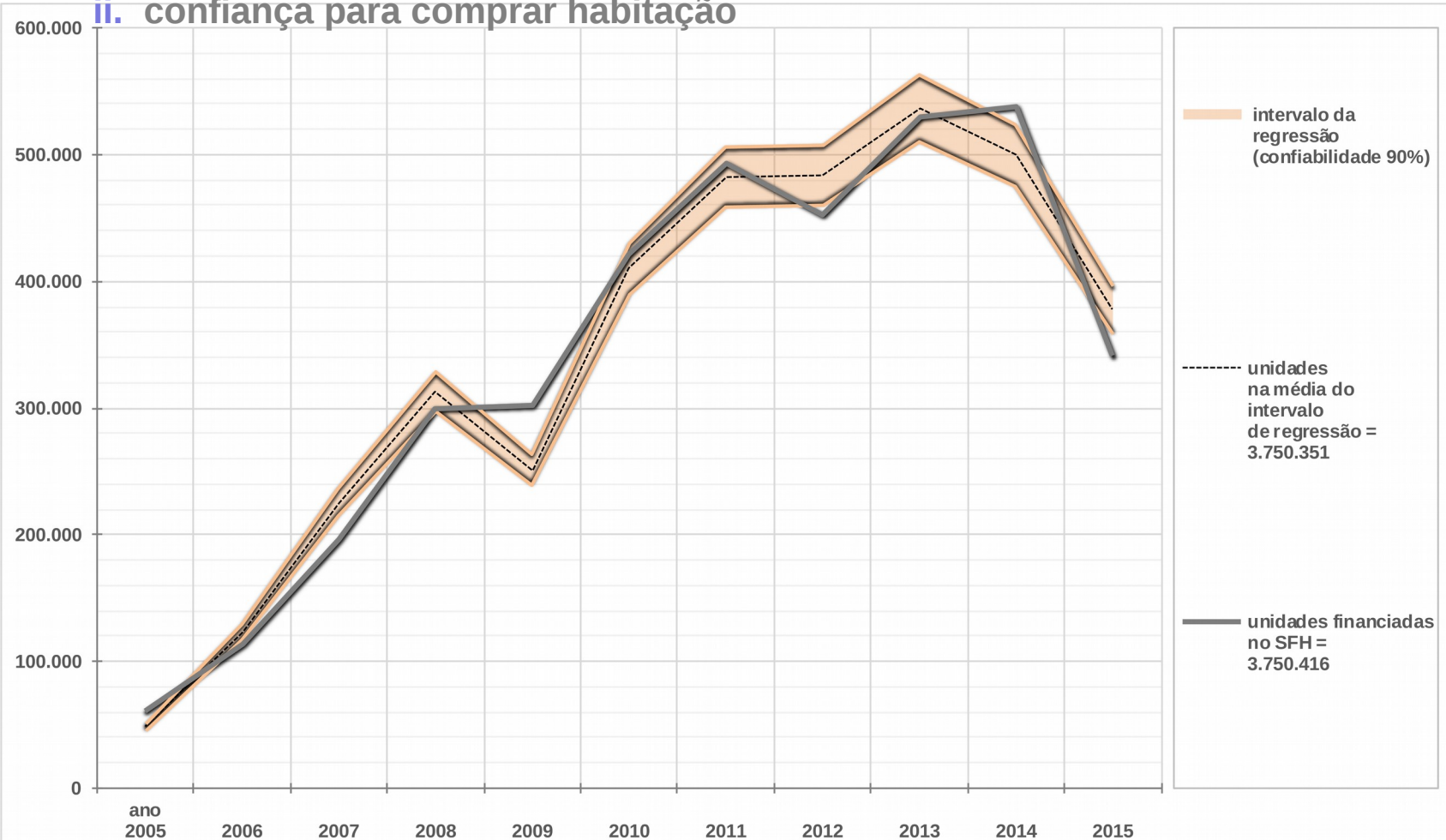
- i. capacidade de compra e
- ii. confiança para comprar habitação





Unidades Financiadas no SFH e uma curva de regressão "ex-post", usando indicadores econômicos, que funcionam como proxies de

- i. capacidade de compra e
- ii. confiança para comprar habitação



Unidades Financiadas no SFH e uma curva de regressão "ex-post", usando indicadores econômicos, que funcionam como proxies de

- i. capacidade de compra e
- ii. confiança para comprar habitação

A leitura "ex-post", serve para validar

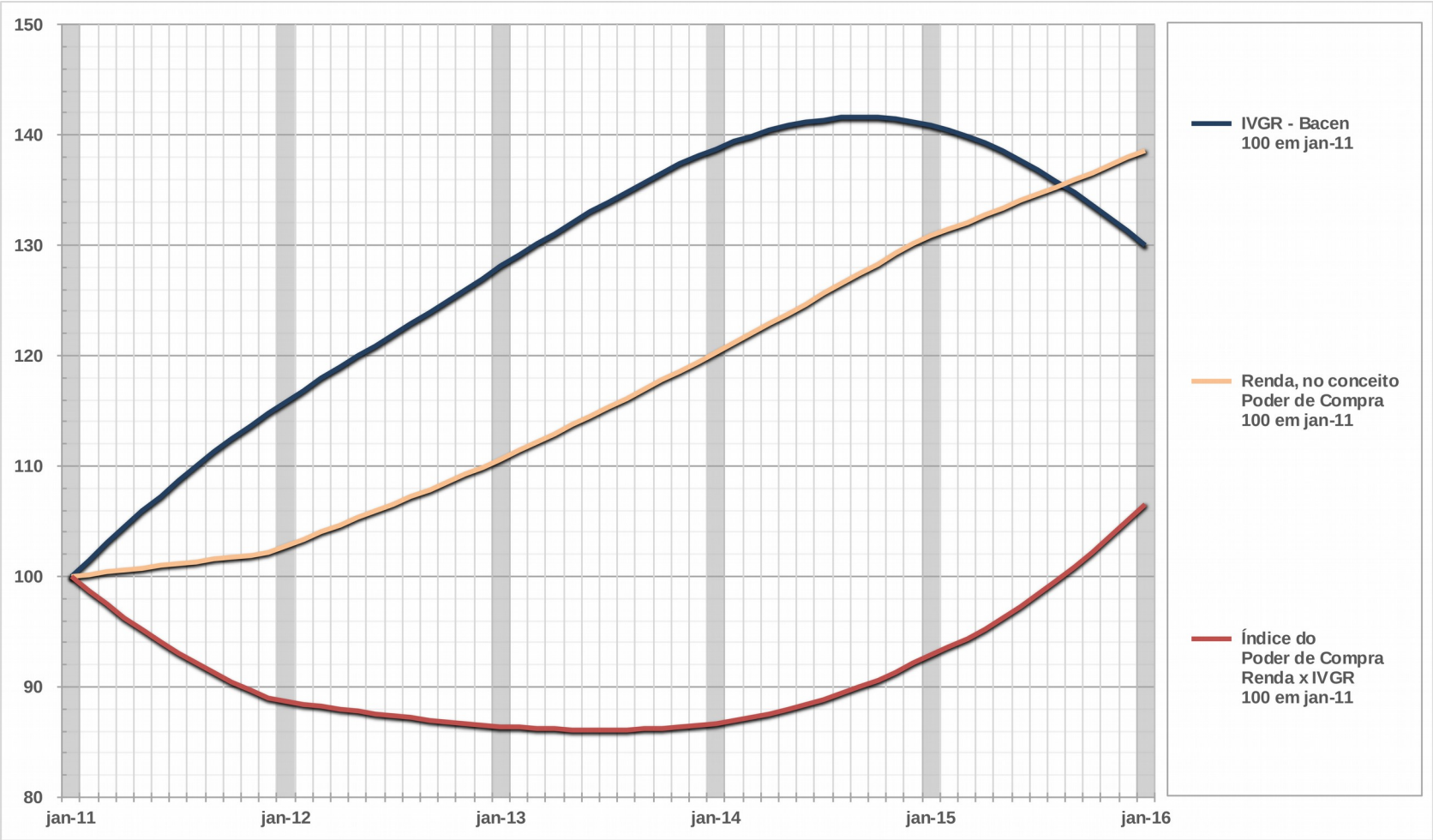
- i. os proxies
- ii. e a sua correlação com a medida desejada: demanda e preços neste tema

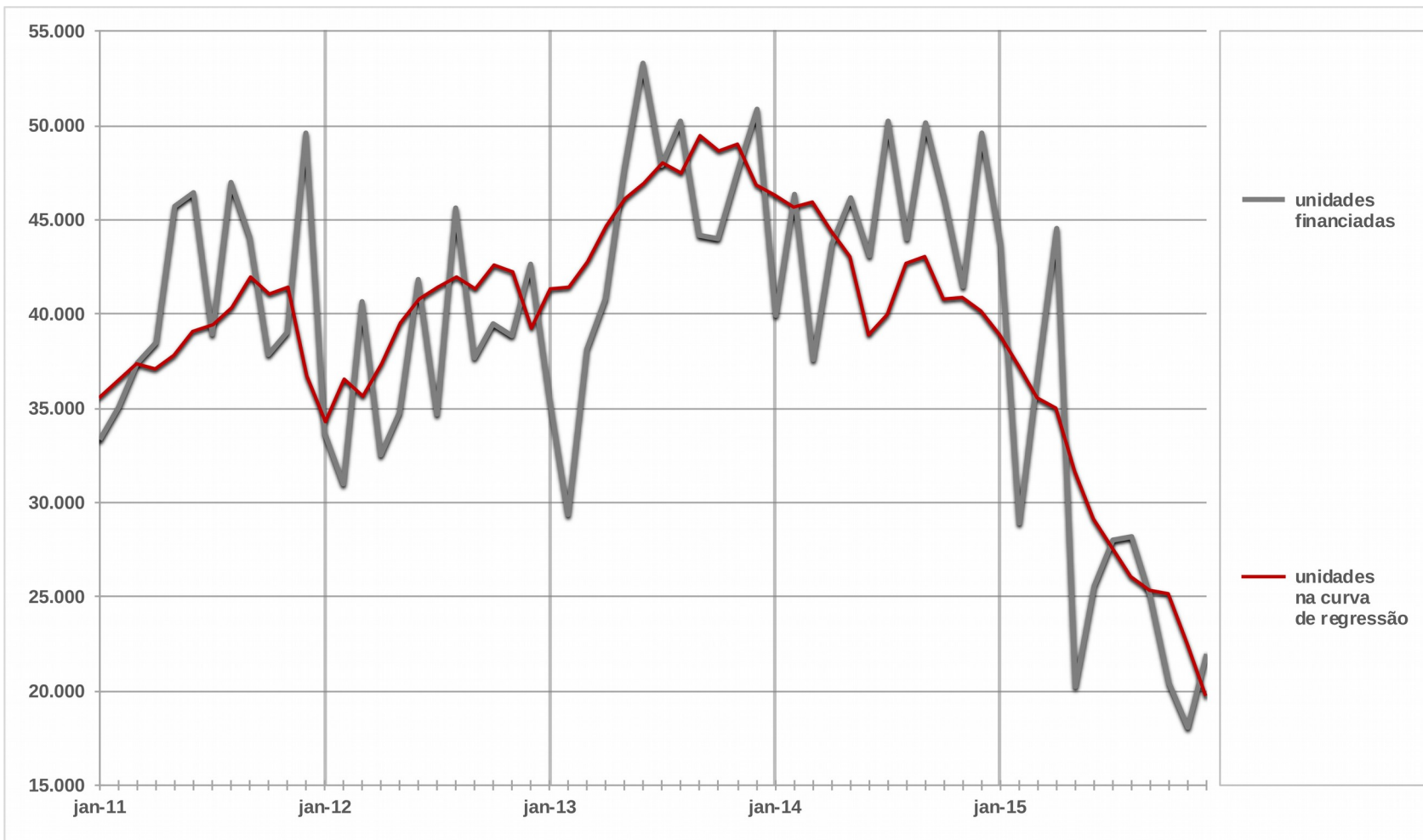
Com os parâmetros de correlação validados, a **TEORIA** contempla usá-los na predição para um ciclo adiante, por meio de

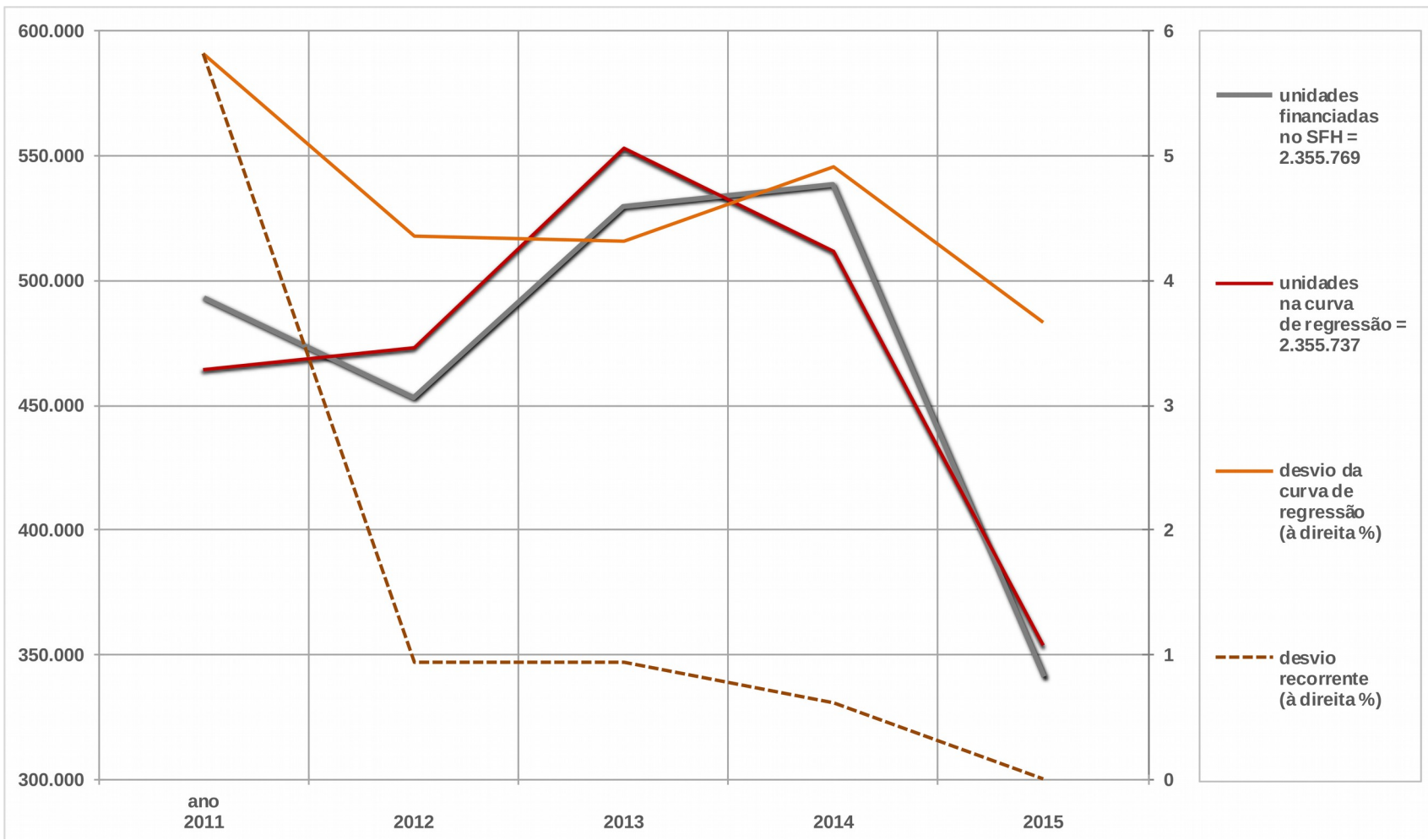
- i. arbitragem do comportamento dos proxies
- ii. para medir as variáveis desejadas ( **predição** ou **projeção?** )

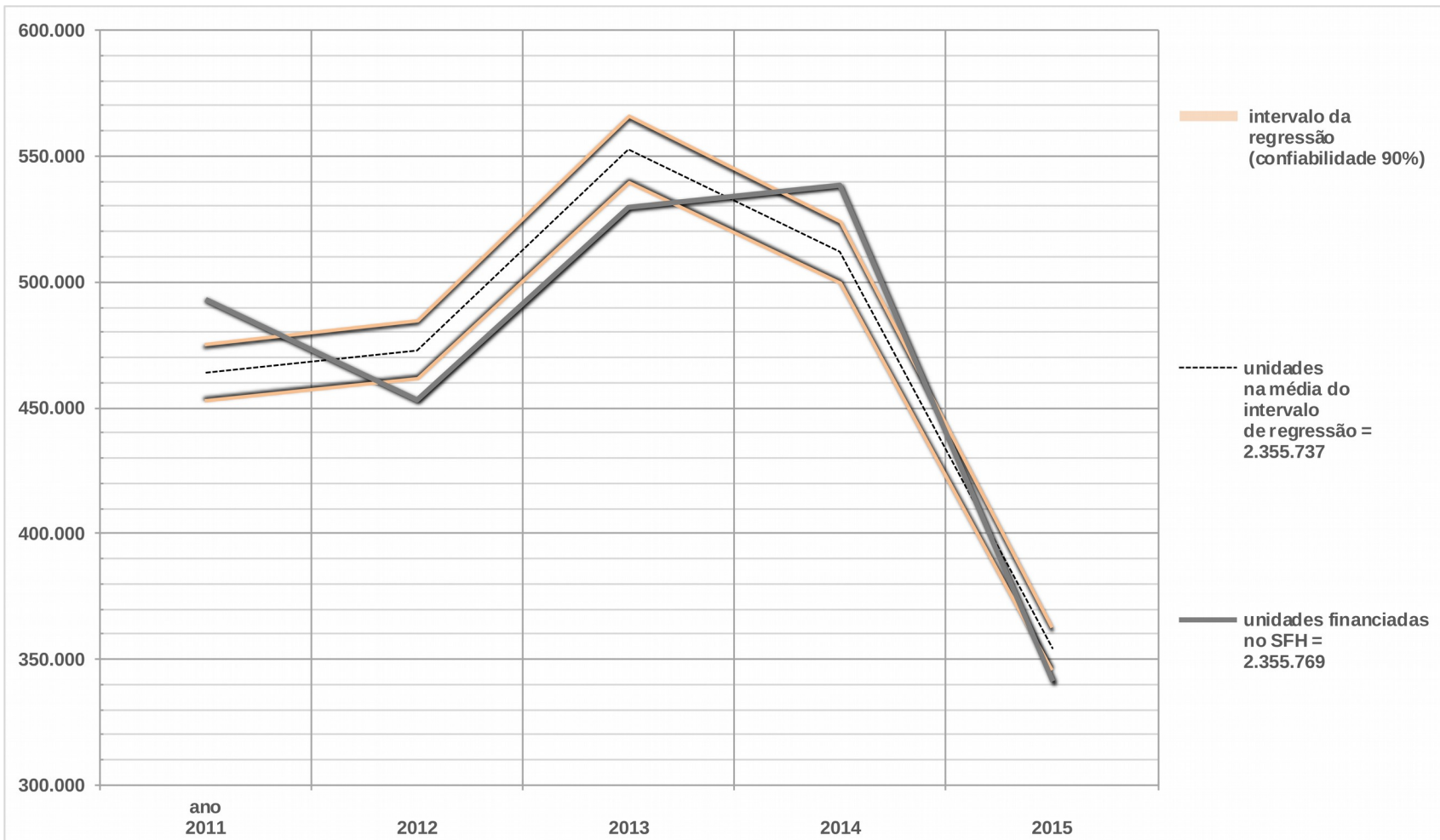
o que pode  
(predição) ou  
o que vai  
(projeção)  
acontecer  
no futuro?

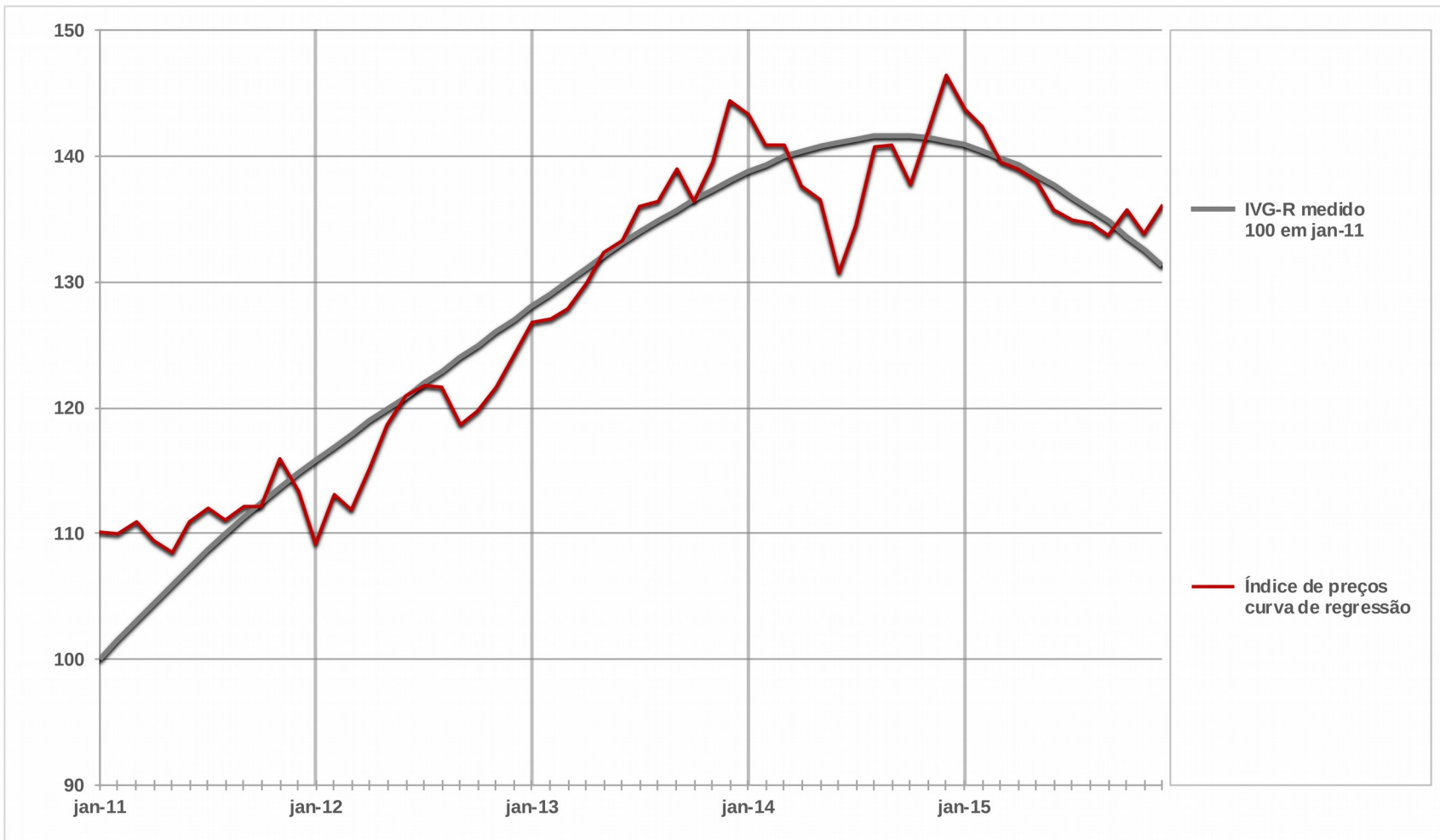
Para esta especulação teórica, validamos os proxies nas curvas de comportamento da demanda e dos preços 2005 / 2015, mas para calibrar os parâmetros de correlação usamos um horizonte mais curto (mais representativo) - 2011 / 2015





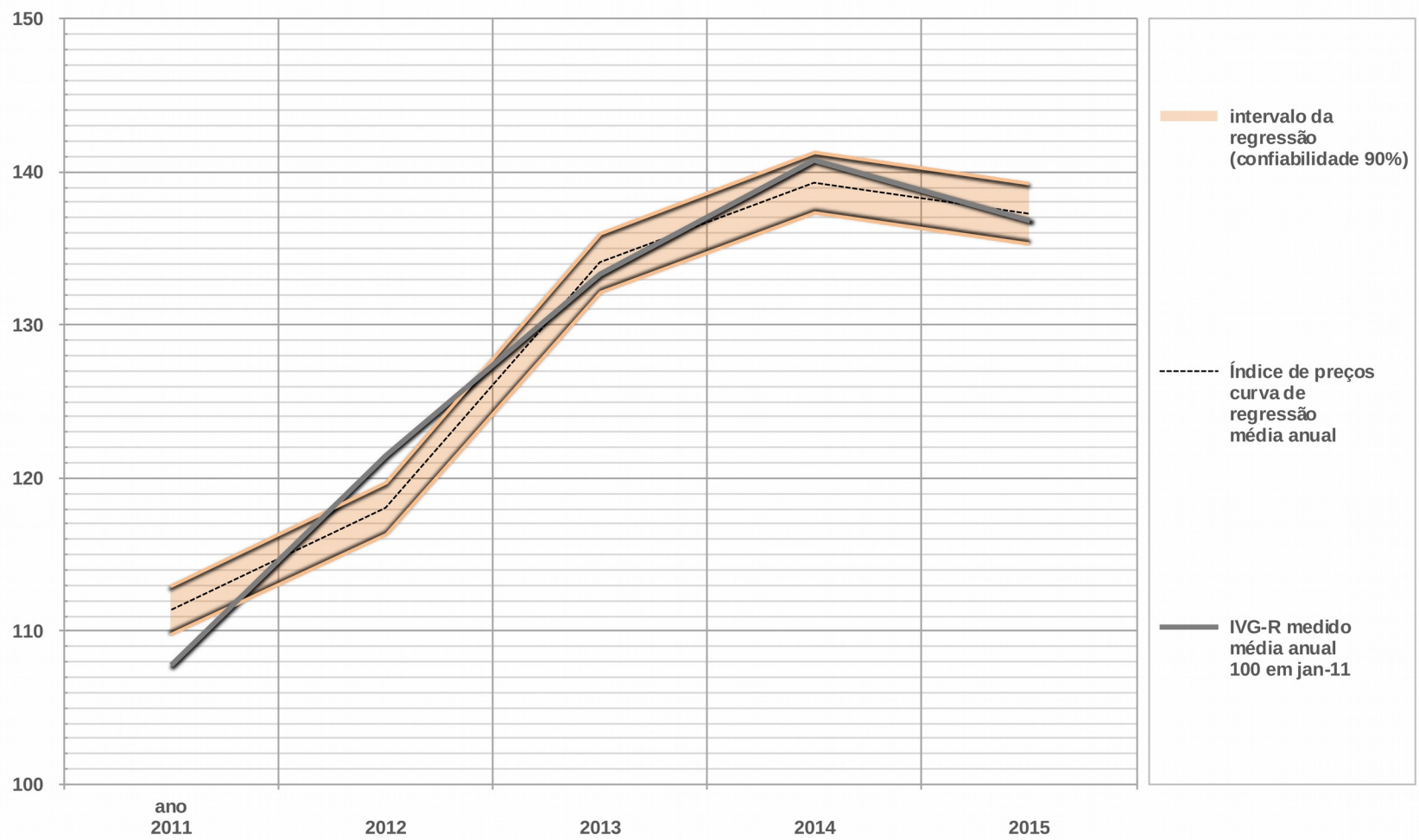












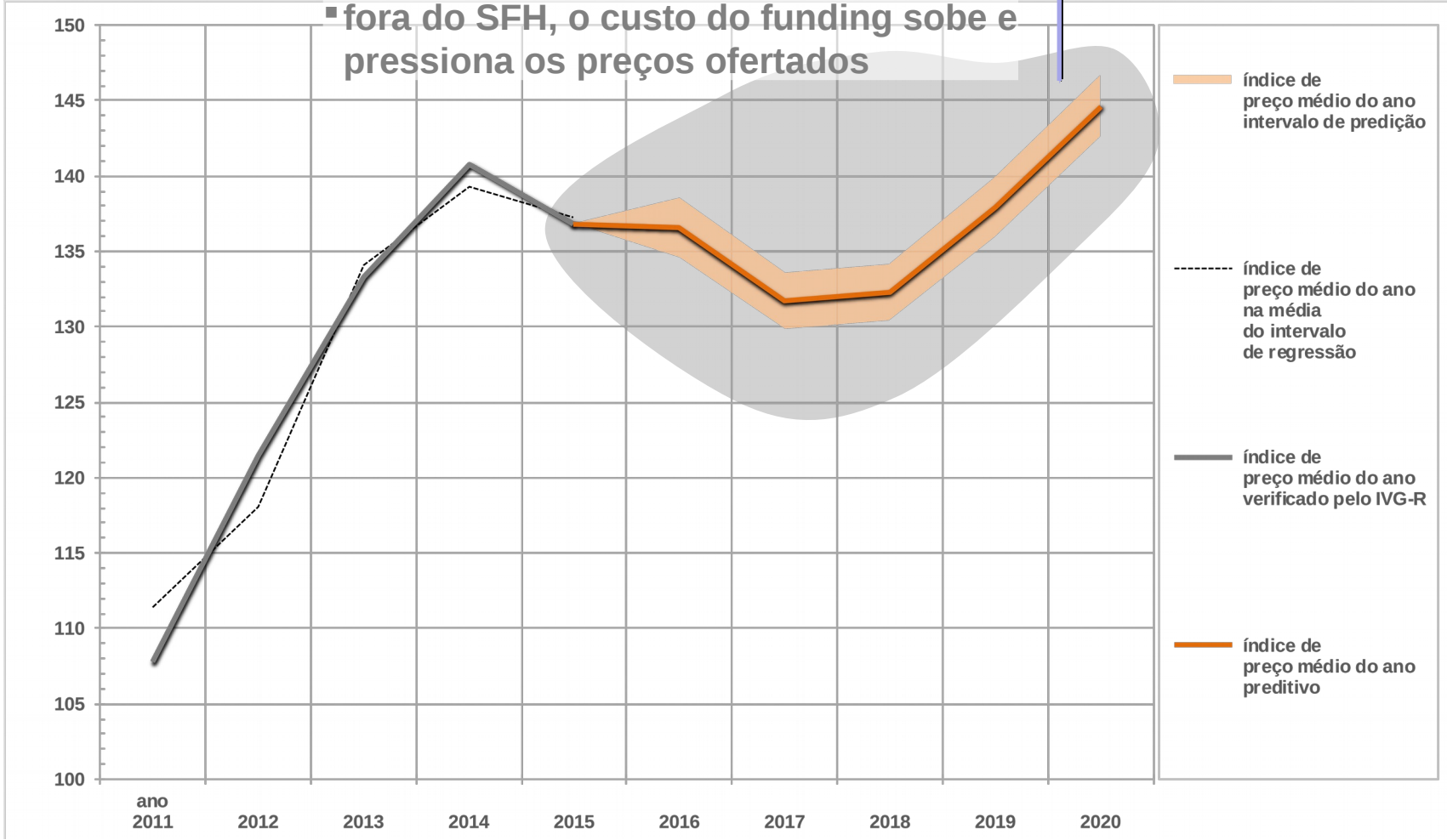
**PRÁTICA**

- futuro do crédito direcionado do SFH
- outros canais de funding para real estate

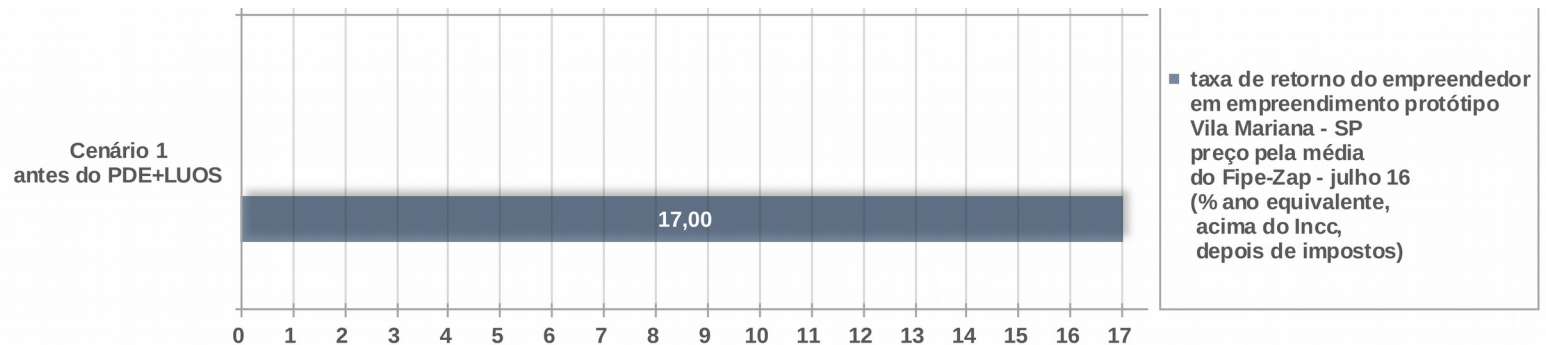


**PRÁTICA**

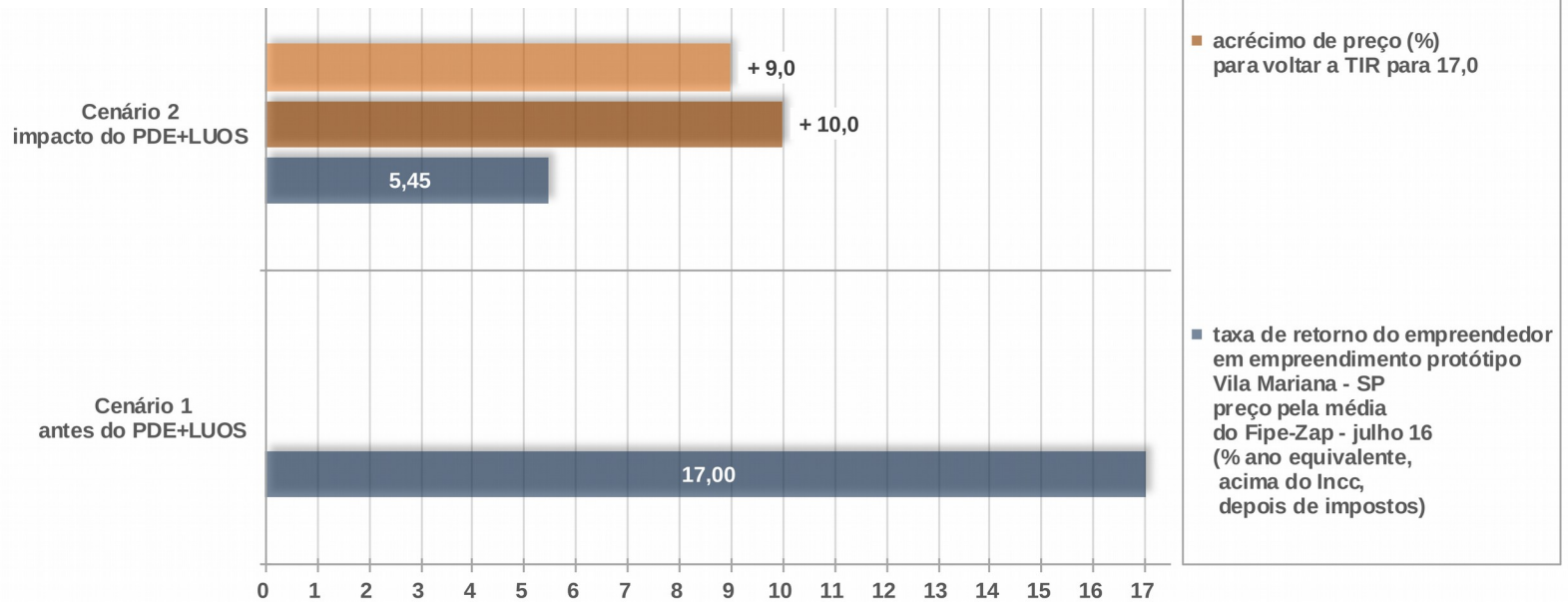
- previsão de pressão de custos: outorgas, por exemplo
- norma de qualidade
- fora do SFH, o custo do funding sobe e pressiona os preços ofertados



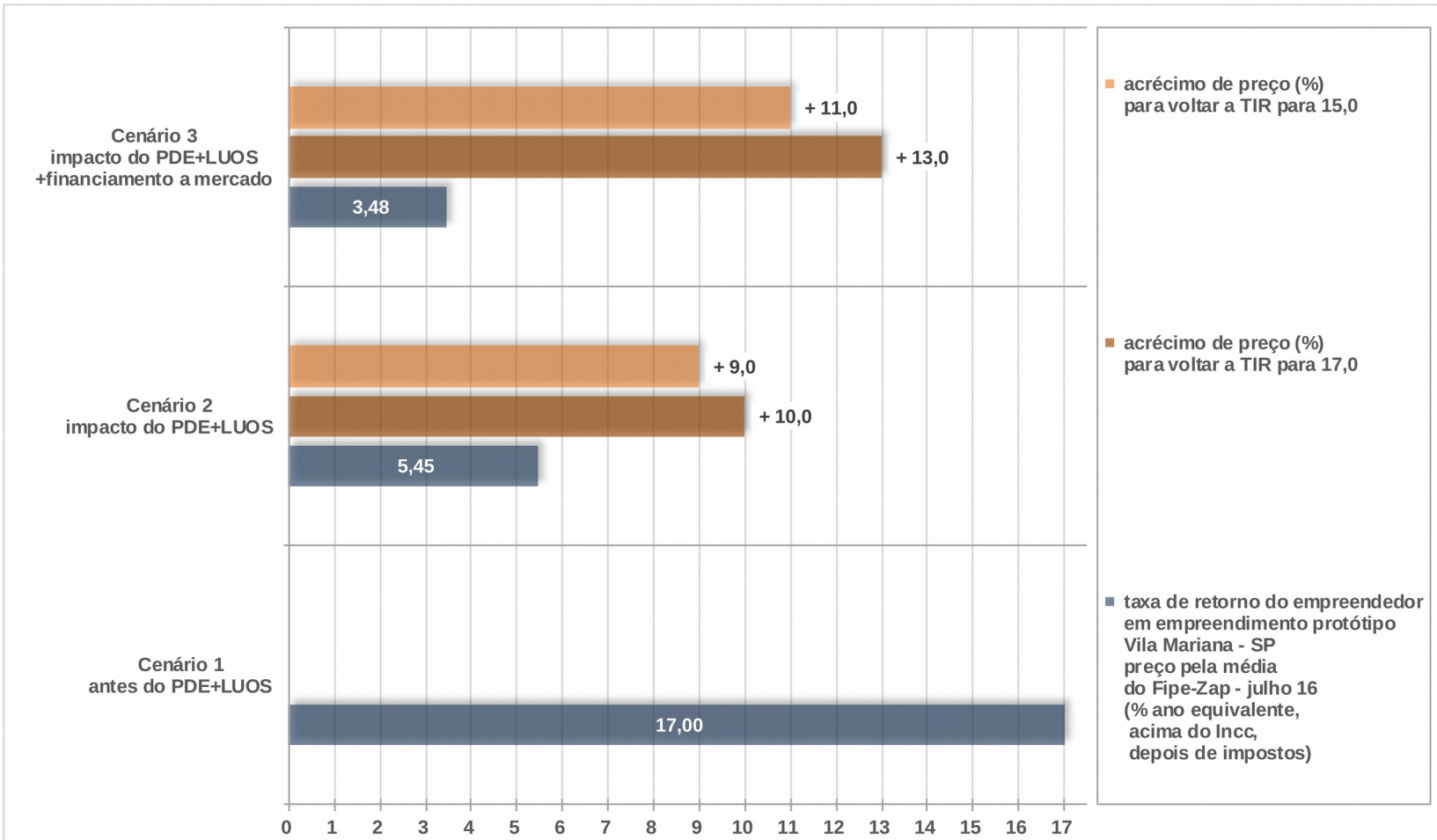
fatores particulares no horizonte de médio prazo adiante e seus efeitos



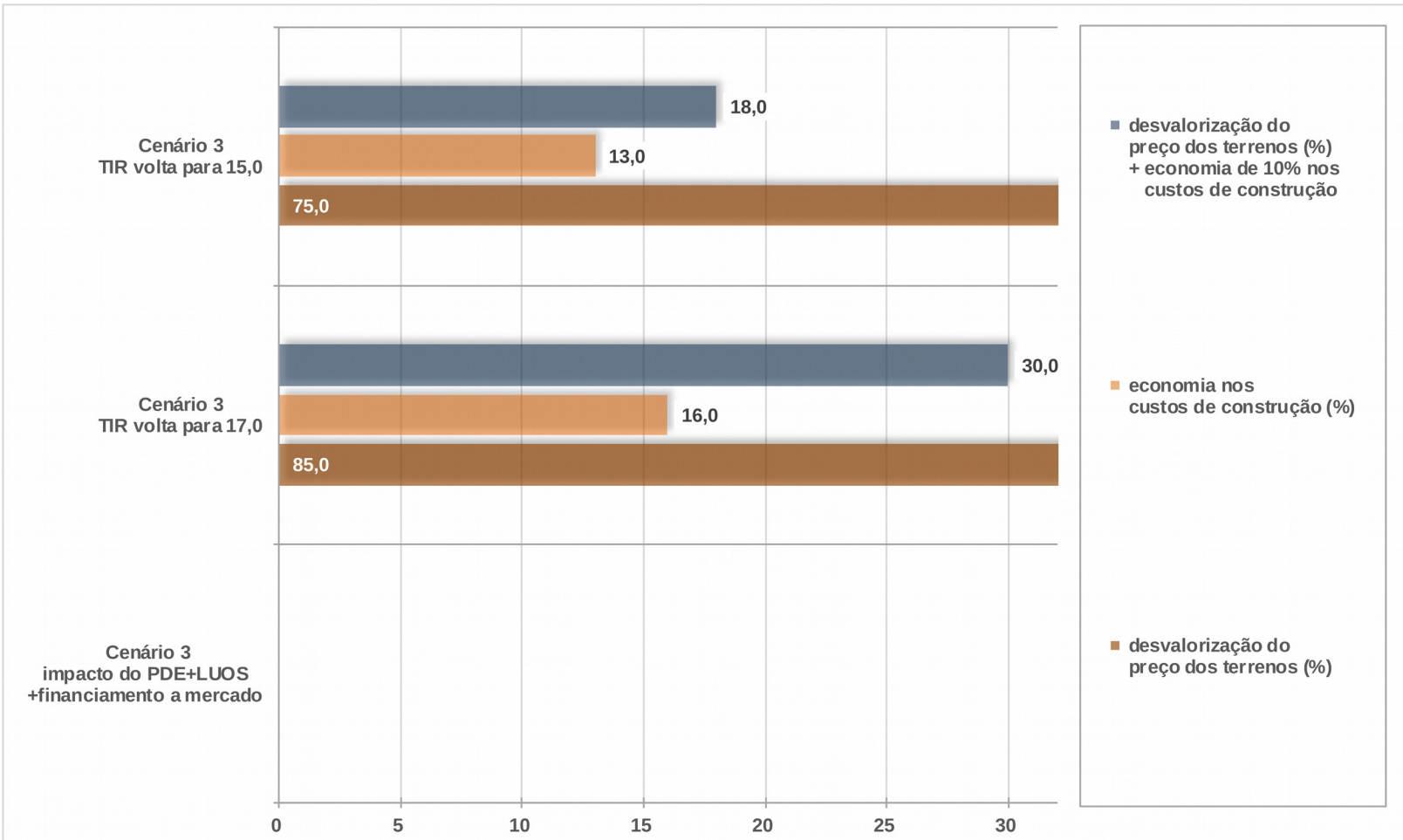
fatores particulares no horizonte de médio prazo adiante e seus efeitos




fatores particulares no horizonte de médio prazo adiante e seus efeitos



fatores particulares no horizonte de médio prazo adiante e seus efeitos: **algumas hipóteses de compensação**





# EXPECTATIVA DE EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PREDIÇÕES seguindo a TEORIA e o CONFRONTO com a REALIDADE



UNITAS

real estate  
investment advisors



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

[jdarochalima@unitas.com.br](mailto:jdarochalima@unitas.com.br)

[www.realestate.br](http://www.realestate.br)

11-5508.3500