



# **TECNISA**

Mais construtora por m<sup>2</sup>

Setor de Incorporadoras no Brasil

Abril, 2013



Mercado Imobiliário Brasileiro - 2011

Desempenho das Incorporadoras Listadas

Fundamentos do Setor



# Mercado Imobiliário Brasileiro - 2011

## **VGW Lançado - Distribuição Regional (R\$ milhões)**

São Paulo (SPMA) - SP	30.502	35,6%
Rio de Janeiro (RJMA) - RJ	9.716	11,3%
Distrito Federal - DF	6.729	7,9%
Salvador - BA	4.076	4,8%
Curitiba - PR	3.753	4,4%
Belo Horizonte - MG	3.138	3,7%
Goiânia - GO	2.729	3,2%
Porto Alegre - RS	2.519	2,9%
Santos - SP	2.122	2,5%
Fortaleza - CE	1.745	2,0%
Natal - RN	1.554	1,8%
Vitória - ES	1.060	1,2%
Campinas - SP	918	1,1%
Florianópolis - SC	899	1,0%
Recife - PE	778	0,9%
Others *	13.407	15,7%
<b>Total</b>	<b>85.644</b>	<b>100,0%</b>

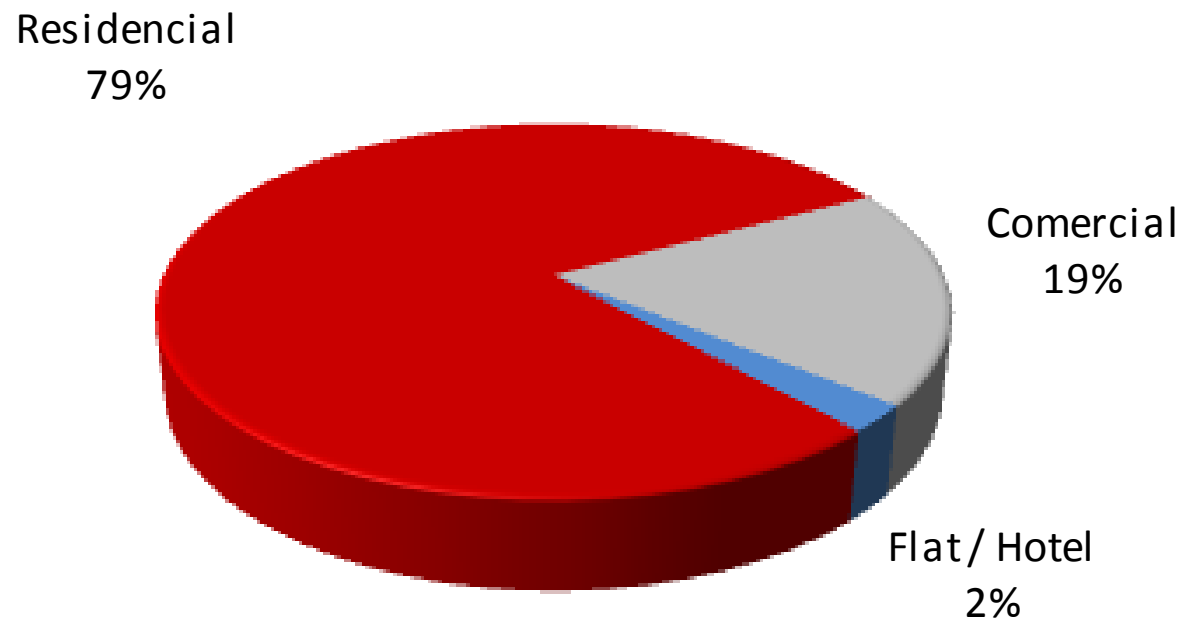
*\* VGW complementar estimado, referente a lançamentos em cidades não contempladas na pesquisa.*

**O mercado residencial total , incluindo imóveis usados, é estimado em R\$ 220 bilhões, aproximadamente 700 mil unidades.**



Fonte: Inteligência de Mercado Lopes

## VGV Lançado por Segmento



Fonte: Inteligência de Mercado Lopes

Mercado Imobiliário Brasileiro - 2011

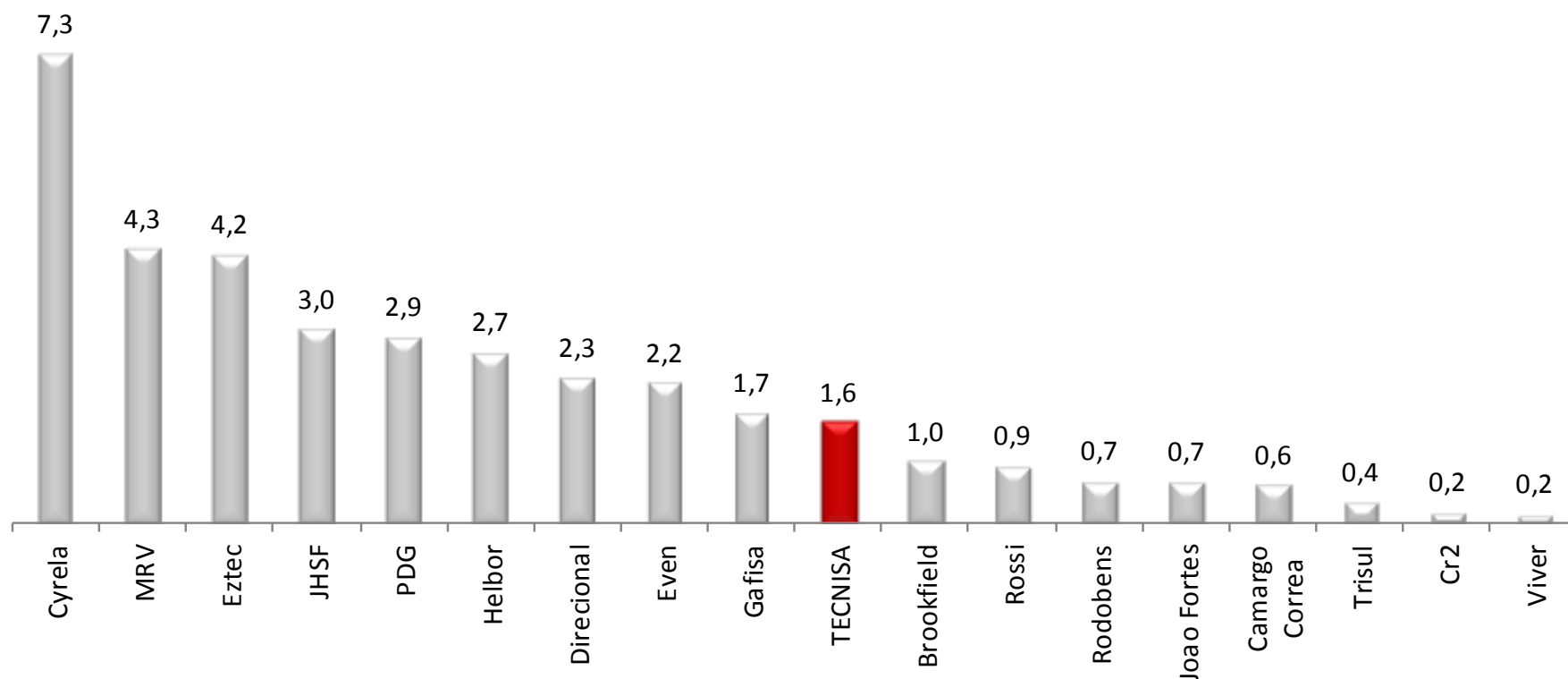
**Desempenho das Incorporadoras Listadas**

Fundamentos do Setor



## Incorporadoras Listadas: Valor de Mercado

Market Cap das Incorporadoras \* (R\$ bilhões)



- O valor de mercado total das 18 incorporadoras listadas na Bovespa é de **R\$ 37 bilhões\***

\*Cotação de 18/04/2013

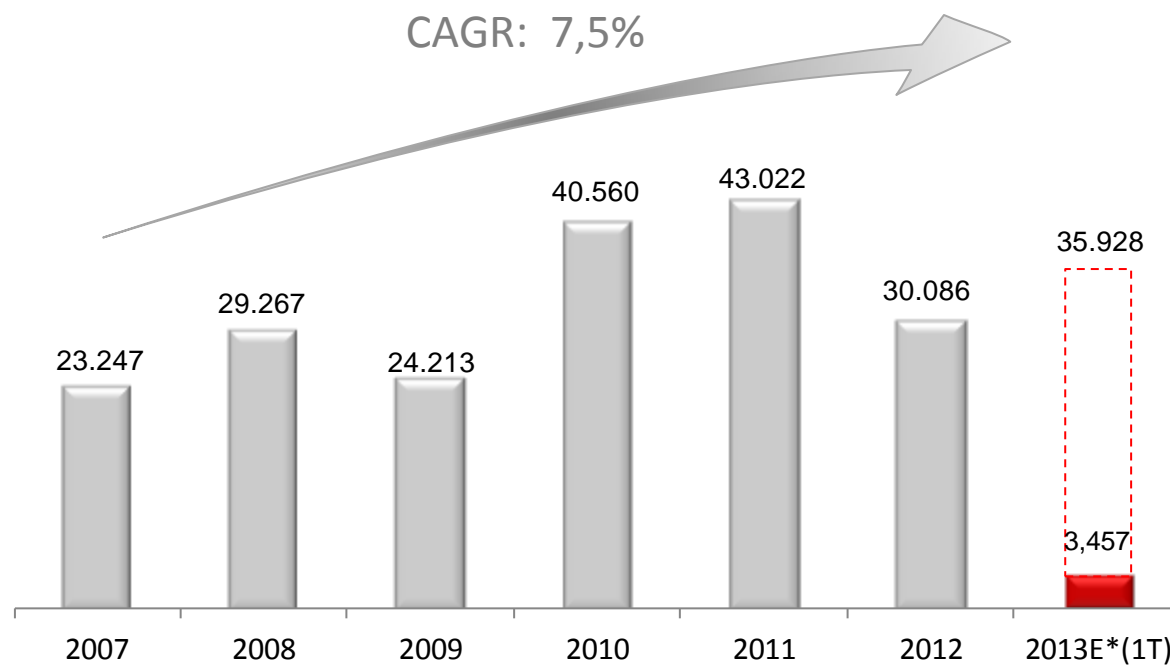
Fonte: Bloomberg





# Incorporadoras: Dados Operacionais

## Lançamentos (R\$ milhões)



Estimativa Anual 3M13

2013E\*: Incorporadoras e estimativas de mercado – Algumas incorporadoras ainda não divulgaram prévia operacional referente ao 1T13

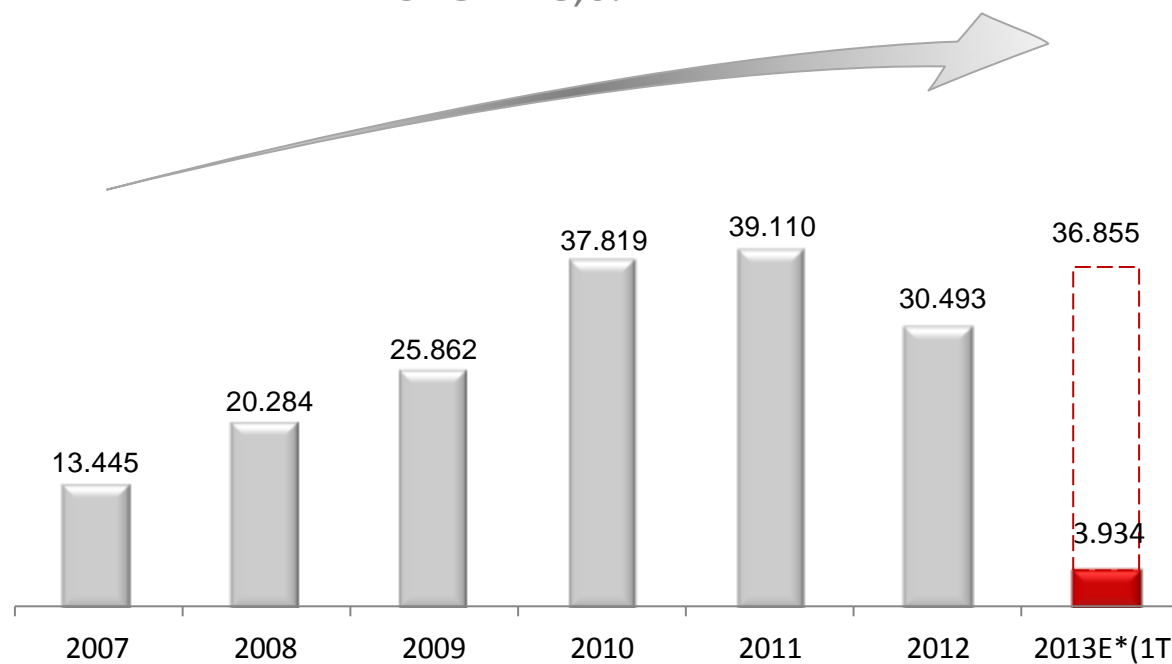
Fonte: 18 incorporadoras listadas



# Incorporadoras: Dados Operacionais

## Vendas Contratadas (R\$ milhões)

CAGR: 18,6%



Estimativa Anual 3M13

2013E\*: Incorporadoras e Estimativas Sell Side

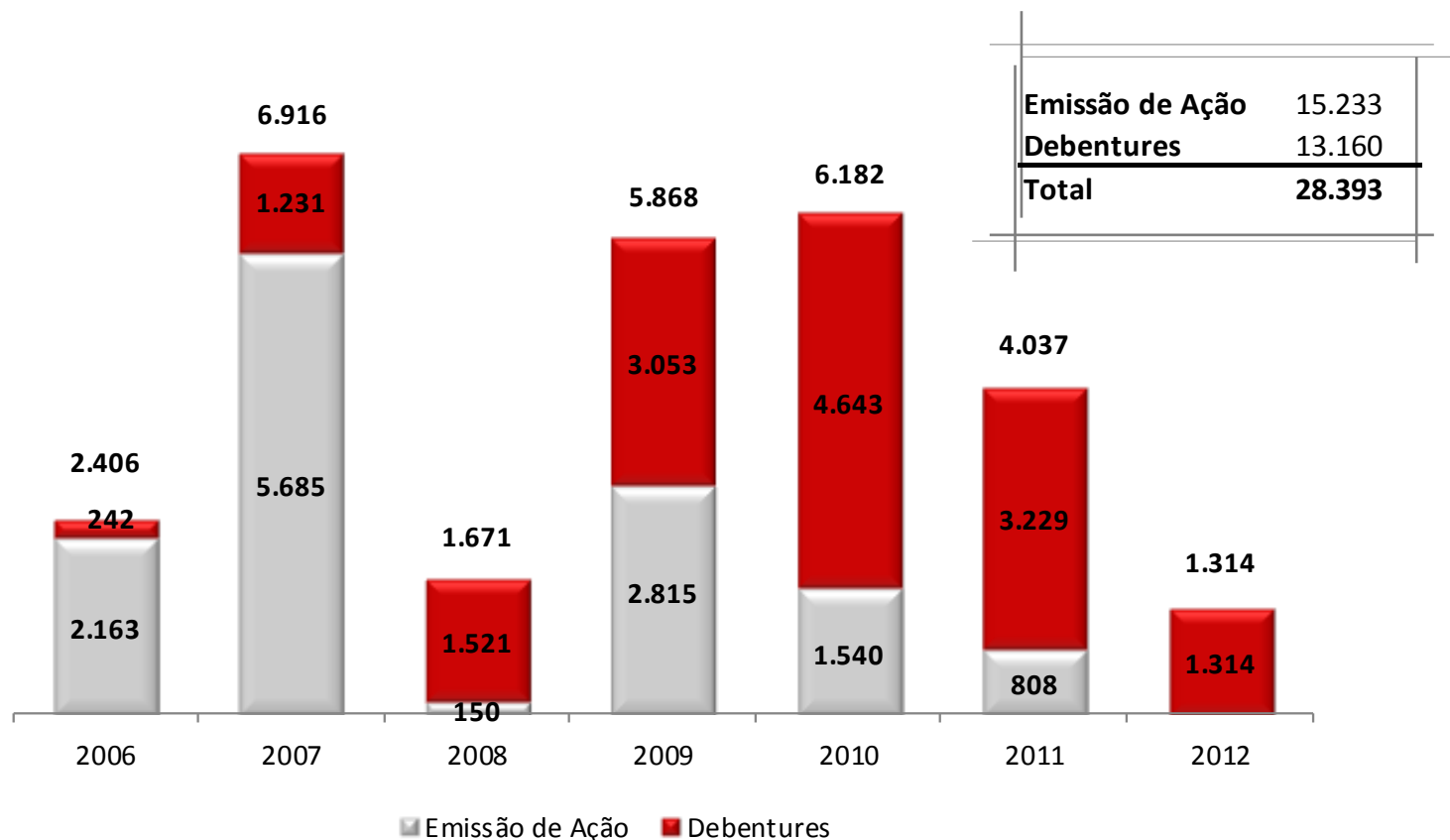
Fonte: 18 incorporadoras listadas





# Incorporadoras: Histórico de Funding no Mercado Financeiro

## Emissão de Ação e Debêntures (R\$ milhões)



*Obs: Sistema Financeiro Habitacional (SFH) não incluso*

Fonte: 18 incorporadoras listadas & SND



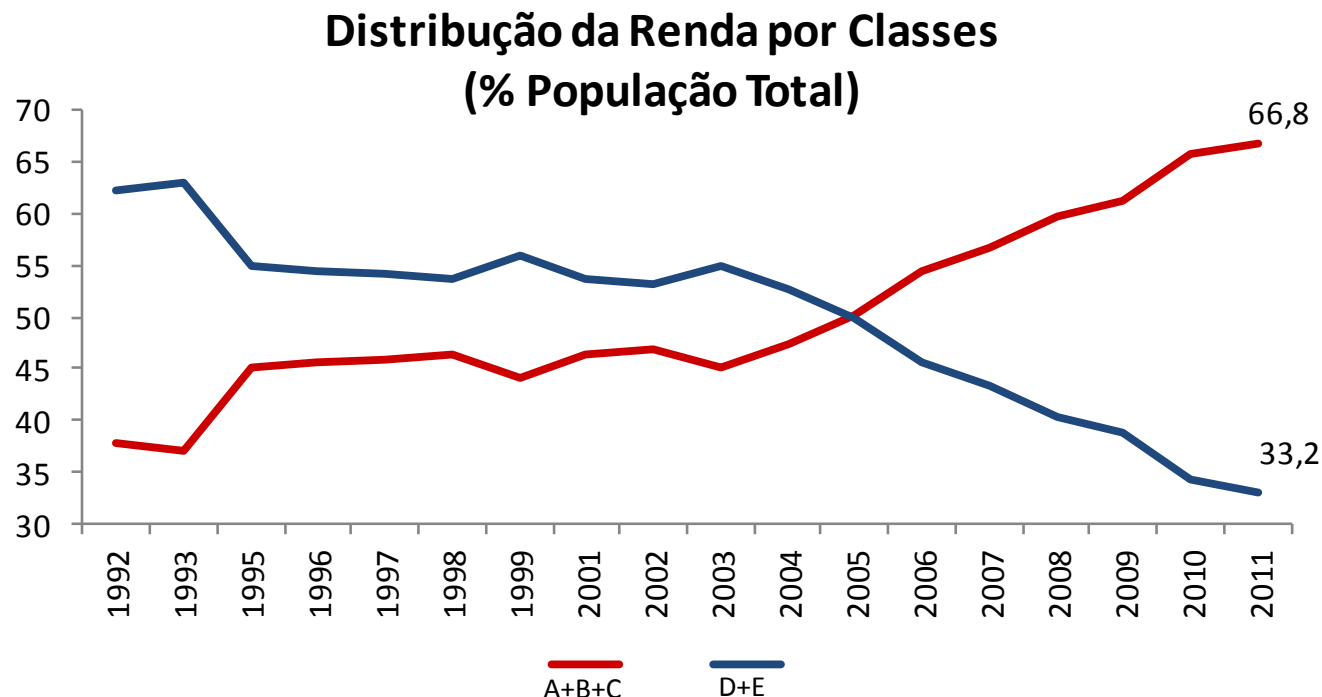
Mercado Imobiliário Brasileiro - 2011

Desempenho das Incorporadoras Listadas

Fundamentos do Setor



# Evolução do Perfil de Renda



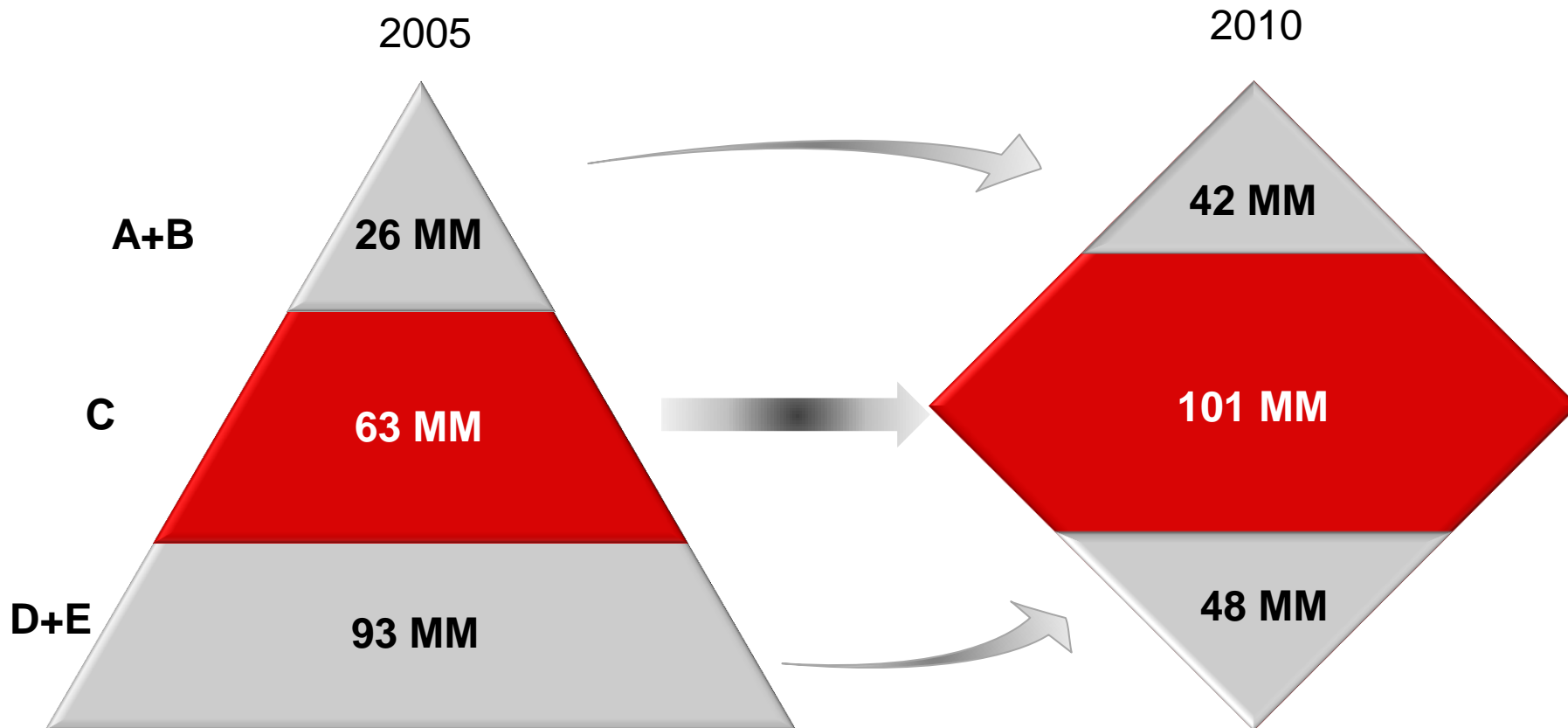
Dimensão da situação socioeconômica (Renda total das famílias)

- Classe A : Mais de R\$ 6.745,00
- Classe B : De R\$ 5.174,00 to R\$ 6.745,00
- Classe C : De R\$ 1.200,00 to R\$ 5.174,00
- Classe D : De R\$ 751,00 to R\$ 1.200,00
- Classe E : De R\$ 0,00 to R\$ 751,00

Fonte: FGV

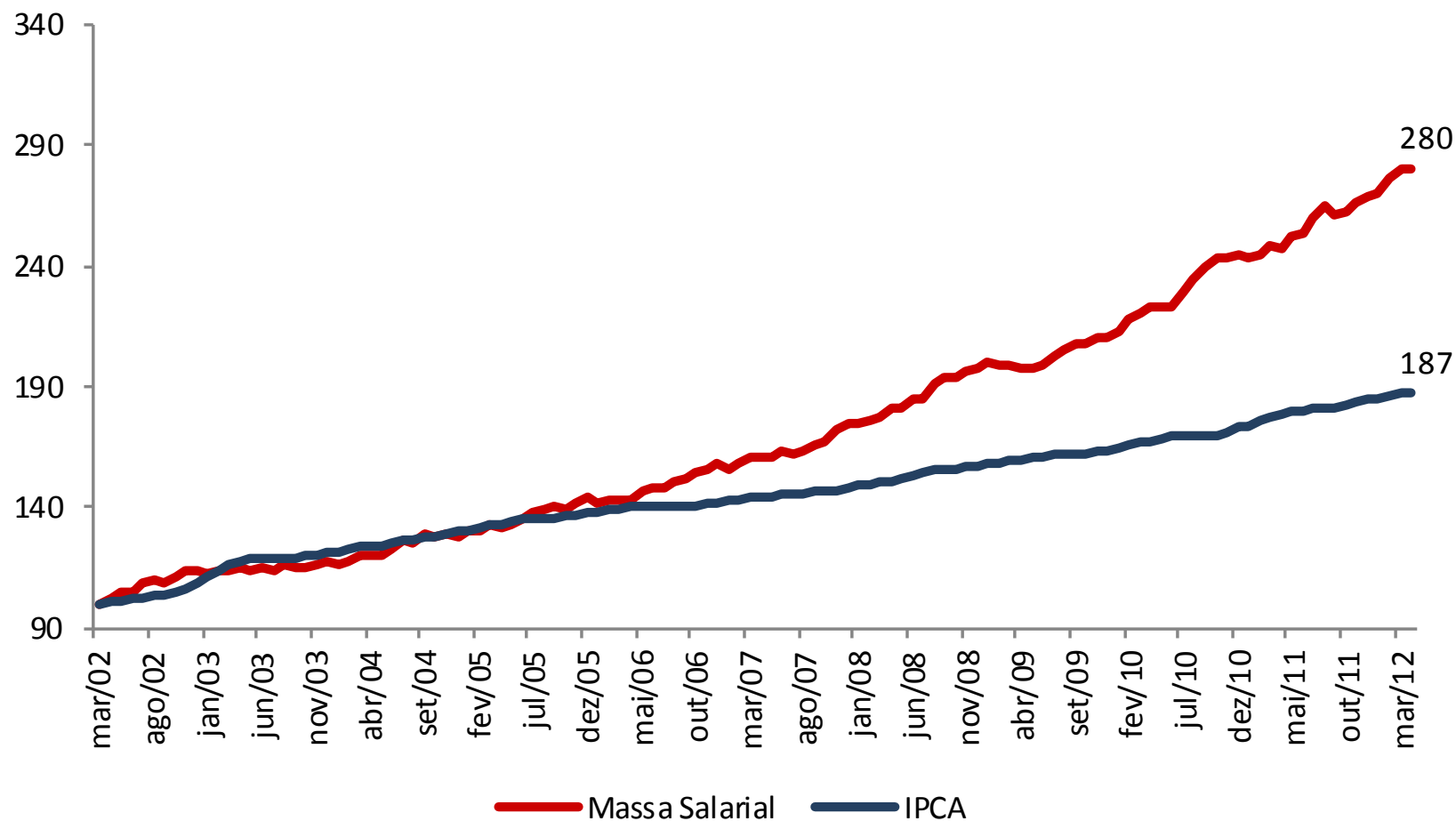


## Evolução do Perfil de Renda



Fonte: Inteligência de Mercado Lopes

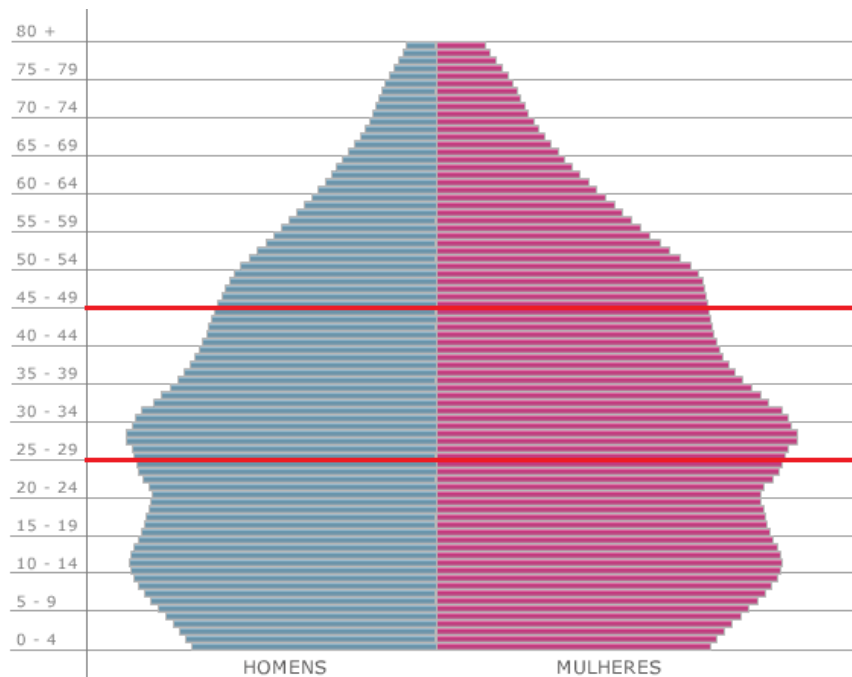
## Massa Salarial - Base 100



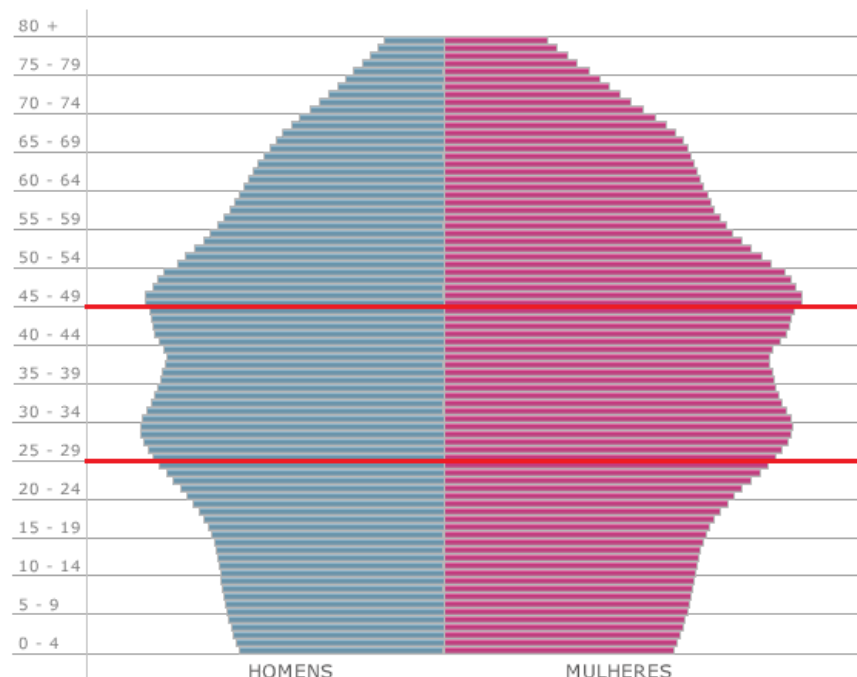
Fonte: MB Associados

## Projeção de Pirâmide Etária Brasileira

2012



2030



Fonte: IBGE

Setor de Incorporadoras no Brasil – Março/2013



# Taxa de Desemprego

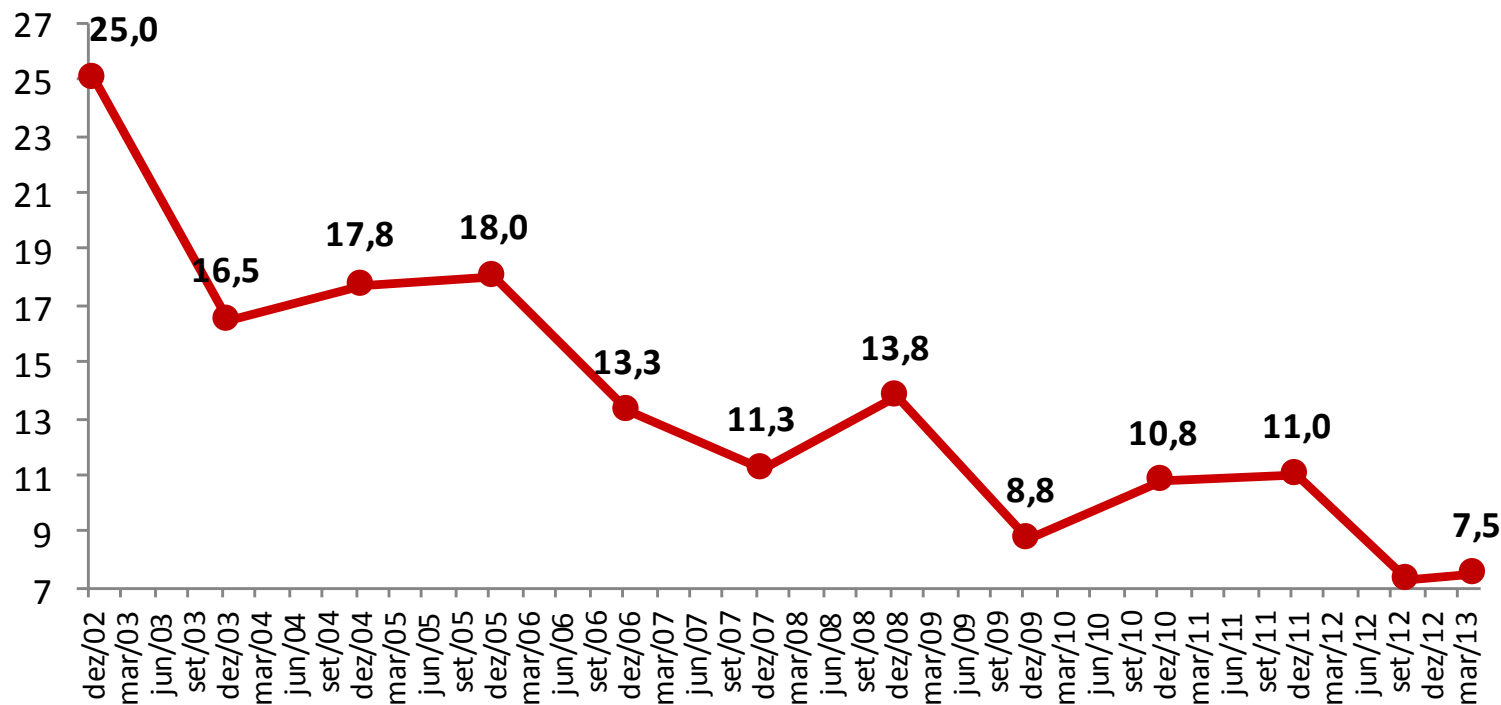


Fonte: IBGE



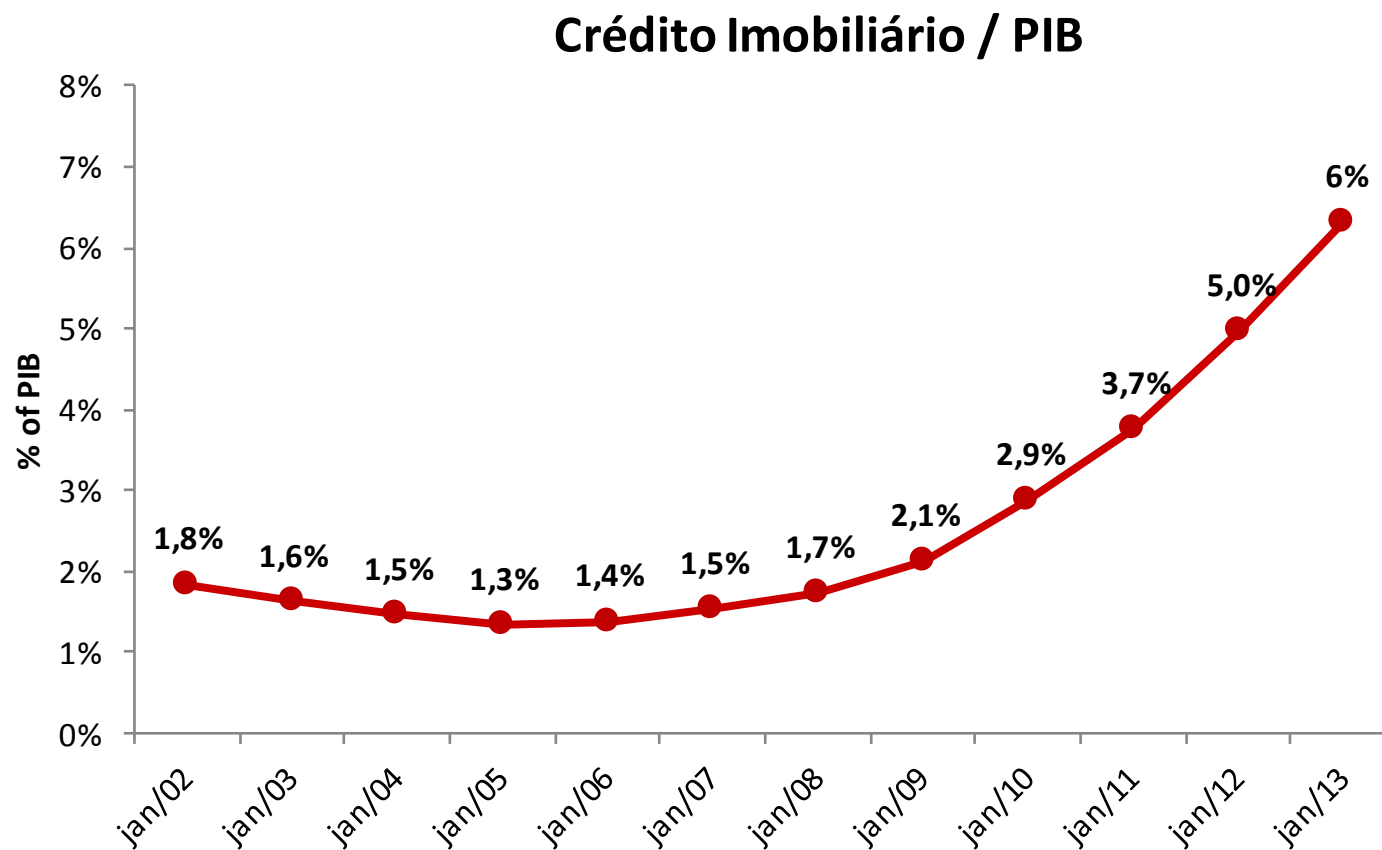
# Taxa de Juros

**Taxa Selic (% a.a.)**



Fonte: Bloomberg

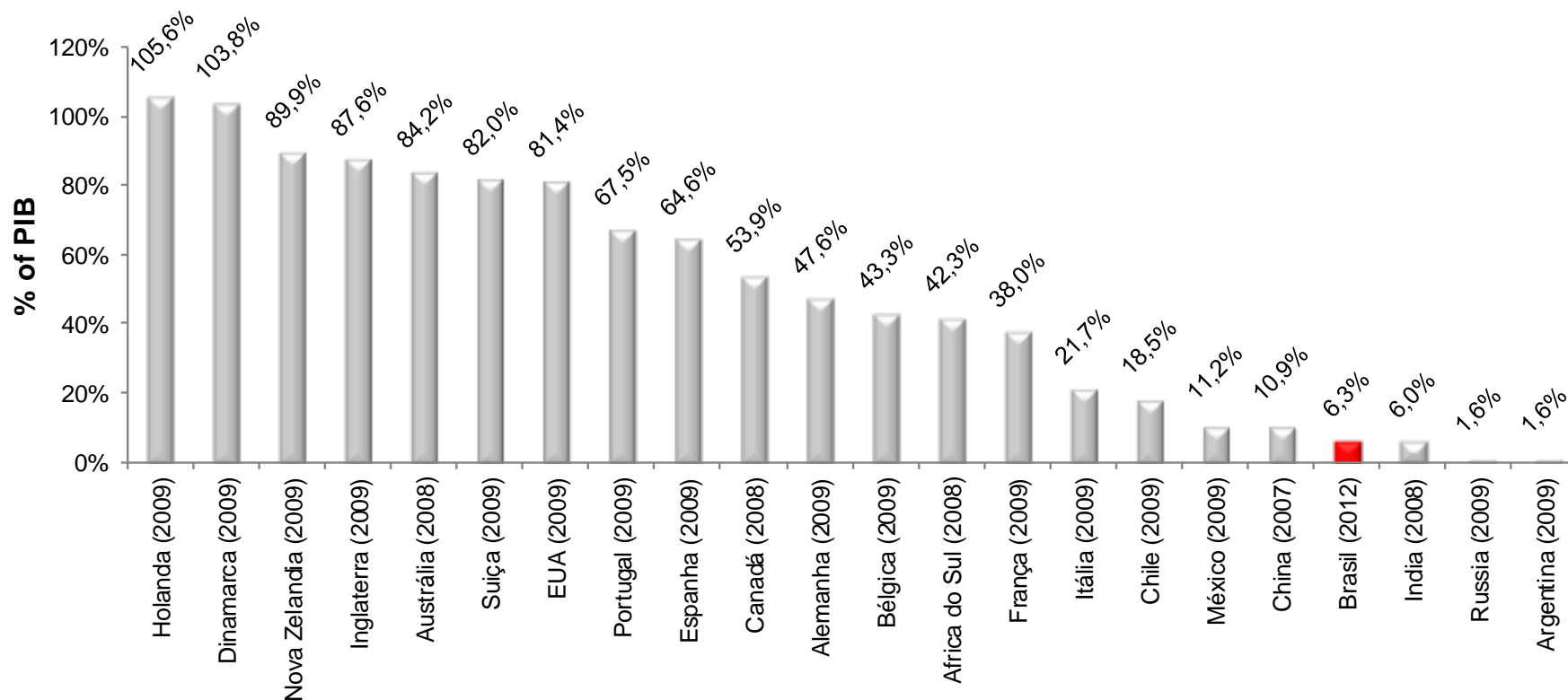
## Evolução do Crédito Imobiliário/PIB



Fonte: BCB

# Crédito Imobiliário/PIB: Comparação

## Crédito Imobiliário / PIB | Mundo

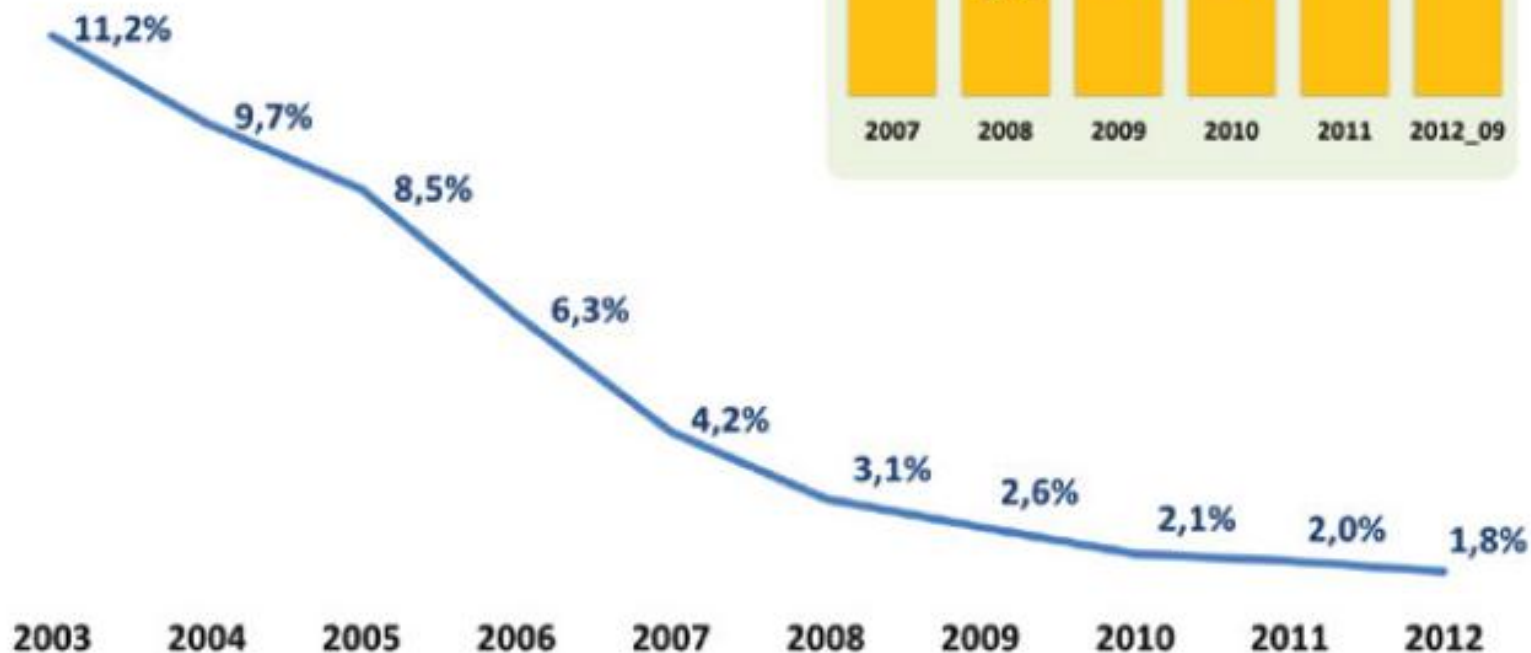


Fonte: Abecip

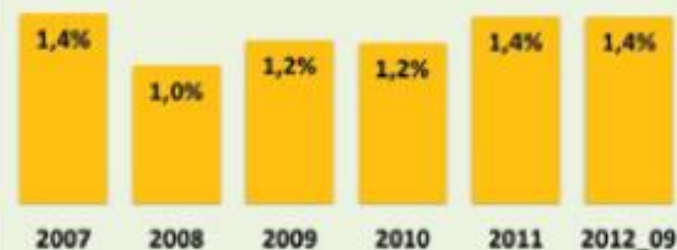


## Contratos com mais de 3 prestações em atraso (%)

### Garantia Hipotecária + Alienação Fiduciária



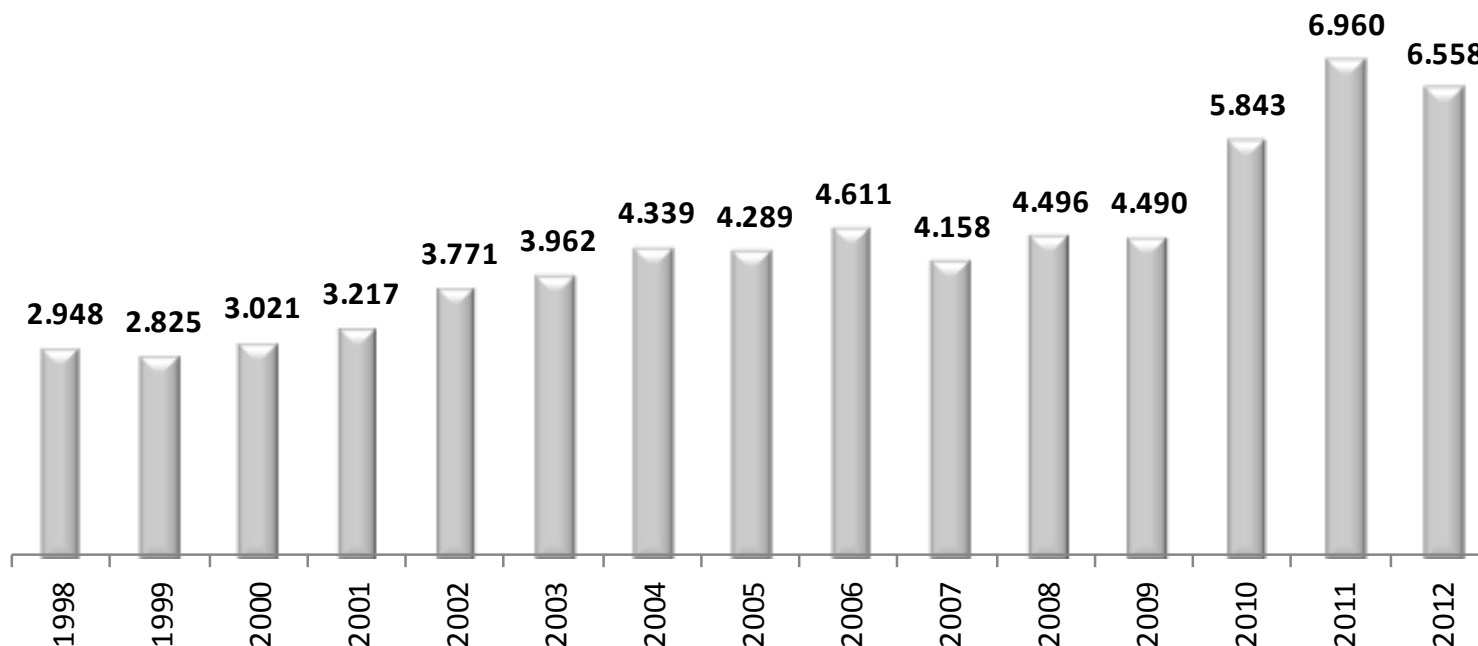
### Alienação Fiduciária



Fonte: Abecip

## Preços de Mercado : Cidade de São Paulo

### Preço dos Novos Lançamentos em SP (R\$/m² ajustado por INCC)



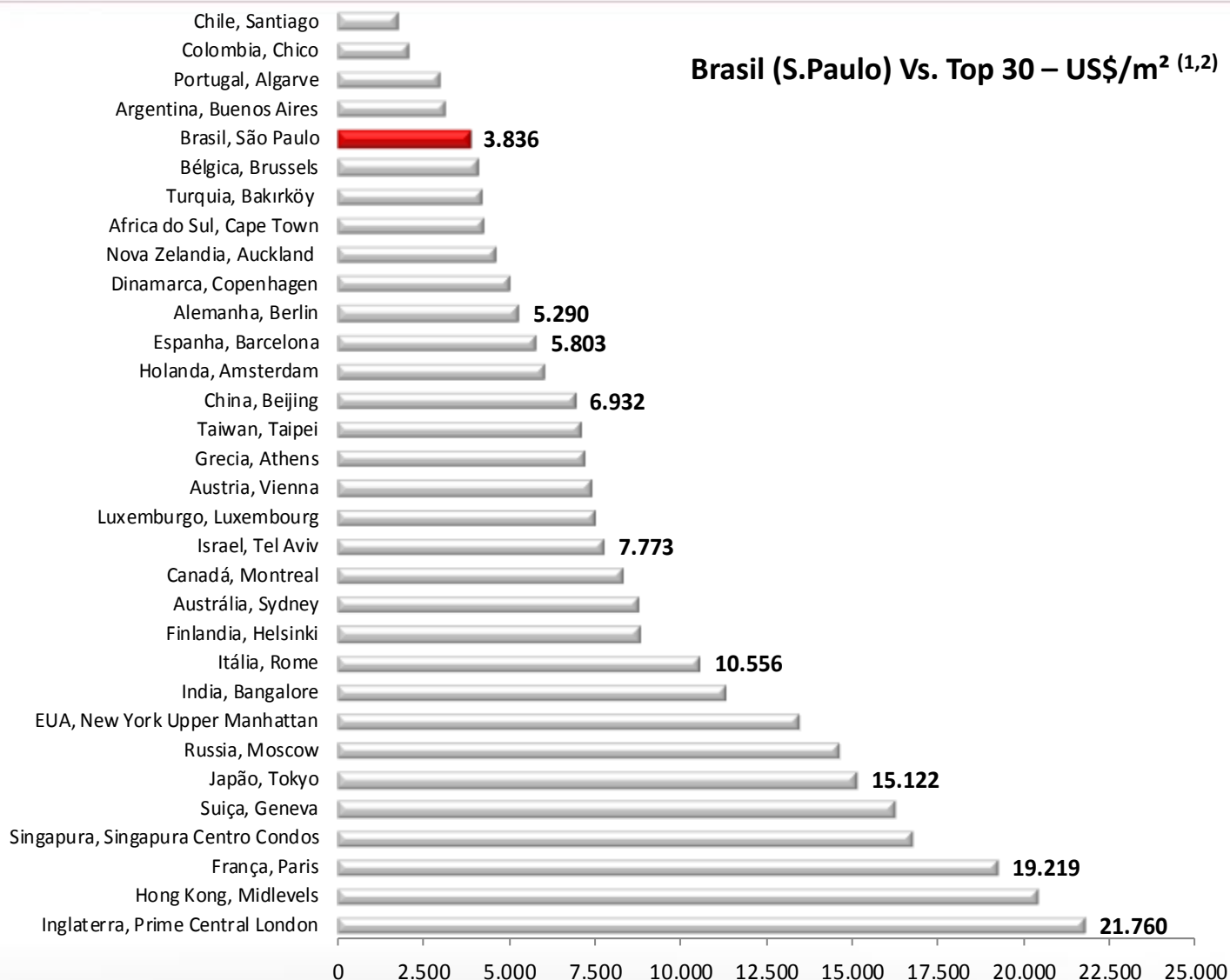
- Preço dos imóveis subiu devido a sólida demanda e a crescente pressão de custo (terrenos e mão de obra)



Fonte: Embraesp



# Preços do Mercado de Real Estate : Brasil vs Mundo



Fonte: Global Property Guide

1.Ref.: Jun/2012 2.Unidades de 120 m²



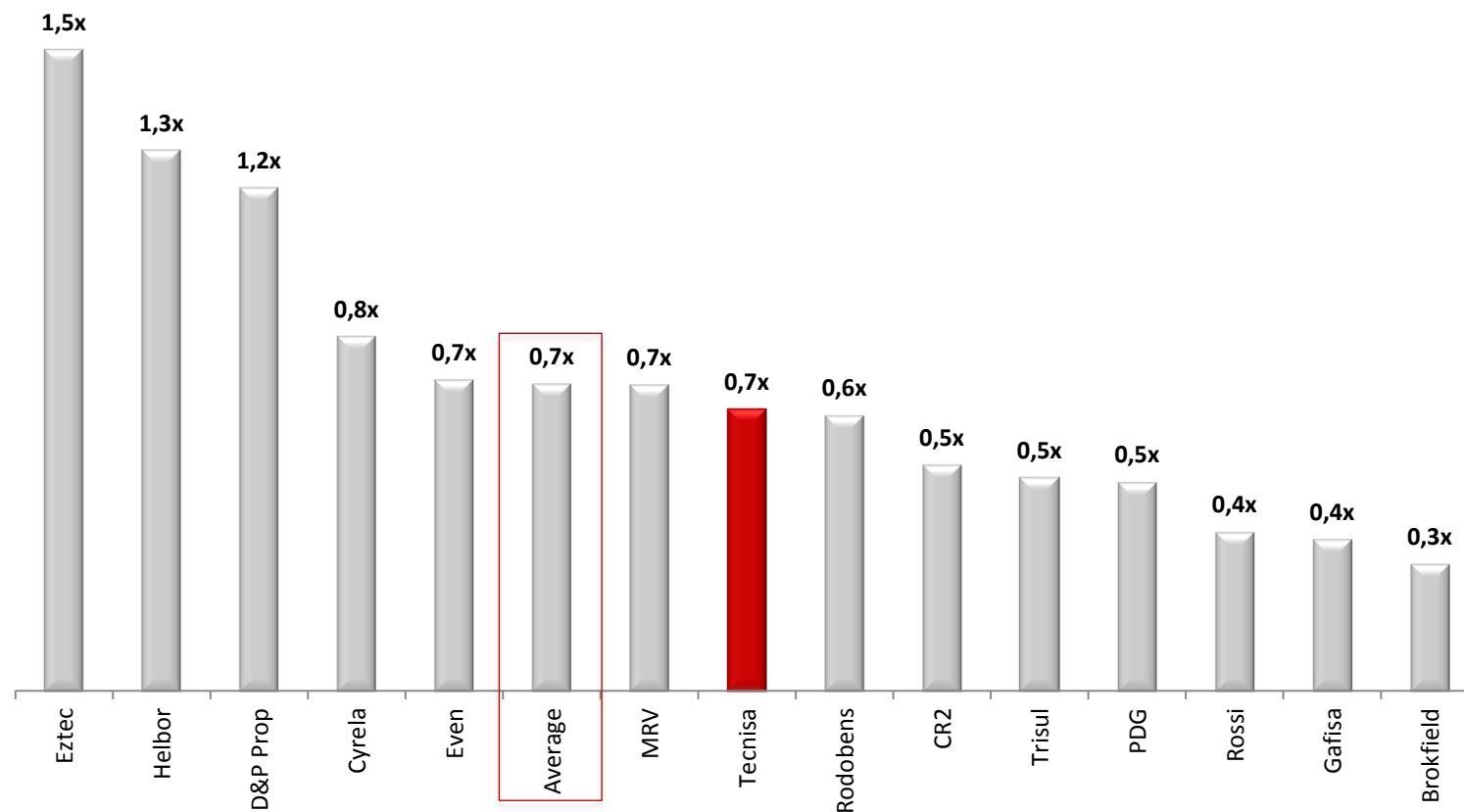
## Desafios do Setor

- ▶ Obtenção de licenças e aprovações;
- ▶ Execução:
  - ▶ Atrasos
  - ▶ Custos
- ▶ Geração de caixa;
- ▶ Satisfação de clientes.



## Conclusão: Oportunidade de Compra

### Preço / Valor Líquido dos Ativos\*



\*Cotação de 19/04/2013  
 Fonte: Barclays





# **TECNISA**

Mais construtora por m<sup>2</sup>

Setor de Incorporadoras no Brasil

Abril, 2013

