Publicado em 08/05/2024 - 13:09

Mercado imobiliário deve seguir crescendo em 2024

DINO

A Selic, taxa básica de juros, iniciou em 2023 um ciclo de queda e chegou ao seu menor patamar em dois anos: 10,75% ao ano. Para o fim de 2024, a expectativa do mercado é que a taxa básica de juros chegue a 9% ao ano. Principal instrumento de controle da inflação, a Selic afeta o mercado como um todo. Com a redução da taxa, o crédito fica mais barato, impactando o consumo, o acesso ao crédito por parte de pessoas físicas e jurídicas e os indicadores econômicos.

A redução da taxa tem impacto na melhora das vendas, na retomada das margens e na geração de caixa do setor imobiliário. Especialistas apontam um novo boom imobiliário no país, especialmente na cidade de São Paulo, com opções para todos os tipos de investidores. Levantamentos apontam para a entrega de 818 mil condomínios na cidade, praticamente o dobro do registrado em 2023. Mas a expansão imobiliária não está restrita apenas ao eixo Rio-São Paulo.

Exemplo disso é o Estado do Paraná, que registrou o maior crescimento proporcional da atividade econômica do Brasil. A alta no Estado foi de 7,8% em relação a 2022, quase três vezes acima da média nacional de 2,45%. Esse crescimento tem impacto direto na demanda por imóveis. Dados recentes do Sinduscon-PR apontam Curitiba, capital do Estado, como terceiro maior mercado imobiliário do país. Outro destaque são os chamados ‘municípios do agro’, como a região do Matopiba — Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, onde a força do agronegócio tem impulsionado o mercado imobiliário.

Para Juliana Mello, sócia-diretora da securitizadora Fortesec, os números mostram que o setor imobiliário seguirá uma tendência de expansão nos próximos meses. A executiva explica que os loteamentos, por exemplo, podem ser uma opção interessante para quem busca investir na aquisição de um bem imóvel. “Comprar um lote é uma das formas mais democráticas de investimento imobiliário, uma vez que ele atende a diversos objetivos e desejos do público interessado”, afirma.

Securitização em loteamentos

Conforme esclarece Juliana, as securitizadoras atuam intermediando a relação de loteadoras e investidores, administrando os fluxos de pagamentos das parcelas a receber e transformando o adiantamento de recebíveis em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários). “A securitização dos recebíveis provenientes de empreendimentos imobiliários oferece às empresas acesso a recursos de maneira eficiente, otimizando sua capacidade de investimento e expansão. Além disso, esse mecanismo de captação de recursos contribui para a dinamização da economia e a expansão do setor imobiliário”, destaca.

“Loteadoras de médio e pequeno porte muitas vezes têm dificuldades em conseguir linhas de crédito. A securitização facilita o acesso destas empresas a diversos investidores, que têm apetite e interesse em compartilhar os riscos e rentabilidade do produto”, explica a especialista. O instrumento possibilita às empresas que possuem lastro imobiliário “capitalizar recursos no mercado financeiro à vista, securitizando fluxos de recebíveis de médio e longo prazos”, esclarece Juliana.

Por meio desse instrumento, loteadoras conseguem a antecipação de recebíveis, ou seja, o adiantamento dos valores que têm a receber pela venda dos empreendimentos antes do pagamento dos clientes. A especialista lembra que a securitização é uma forma de aumentar a liquidez e o fluxo de caixa das loteadoras. “A empresa recebe adiantado valores que ela receberia mensalmente em cinco a dez anos. Isso melhora o fluxo de caixa da operação, além de permitir que a empresa adiante obras ou invista em novos projetos, aumentando a TIR (Taxa Interna de Retorno).”

Além de a empresa atuar, na prática, como estruturadora da operação, a Fortesec possui o compromisso de gestão integral das operações emitidas. Isso significa que há uma equipe capacitada e responsável pelo controle e monitoramento de cada operação, auxiliando e acompanhando os clientes na condução dos seus negócios e supervisionando de perto as operações.

“Cada CRI apresenta um patrimônio separado, ou seja, possui balanços e demonstrações financeiras próprias, e cada operação é monitorada mensalmente em termos de rentabilidade e performance da carteira de recebíveis cedida pelo cliente, além de apresentarmos relatórios detalhados para os investidores”, afirma. Caso necessário, a Fortesec também auxilia no acompanhamento de obras e do fluxo da operação, gerando valor na cadeia completa do negócio.

Copyright © Clipclap 2025.

https://valoramazonico.com/2024/05/03/299658-mercado-imobiliario-deve-seguir-crescendo-em-2024/

Veículo: Online -> Portal -> Portal Valor Amazônico

Copyright © Clipclap 2025.