

PESQUISA

O QUE O EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO ESPERA DO MERCADO?

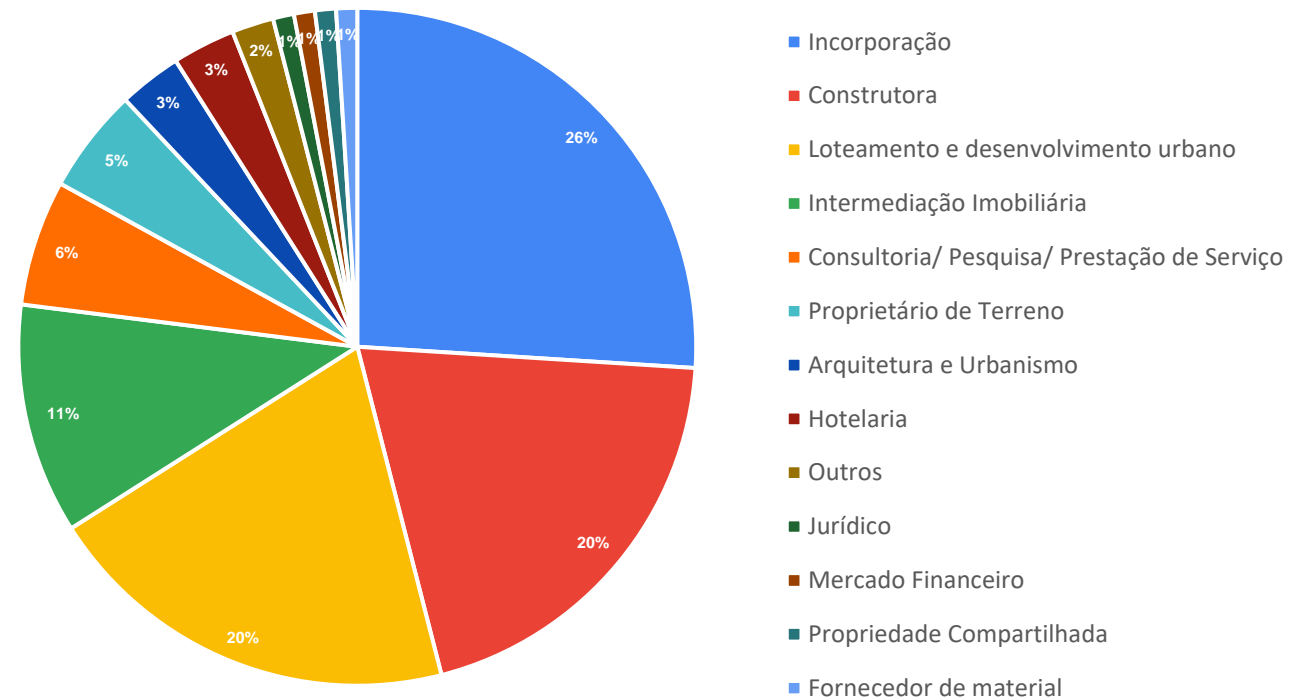
2023

 **GRUPO
PROSPECTA**
ESSENCIAL AO BOM NEGÓCIO

 **CRISTIANO
RABELO**

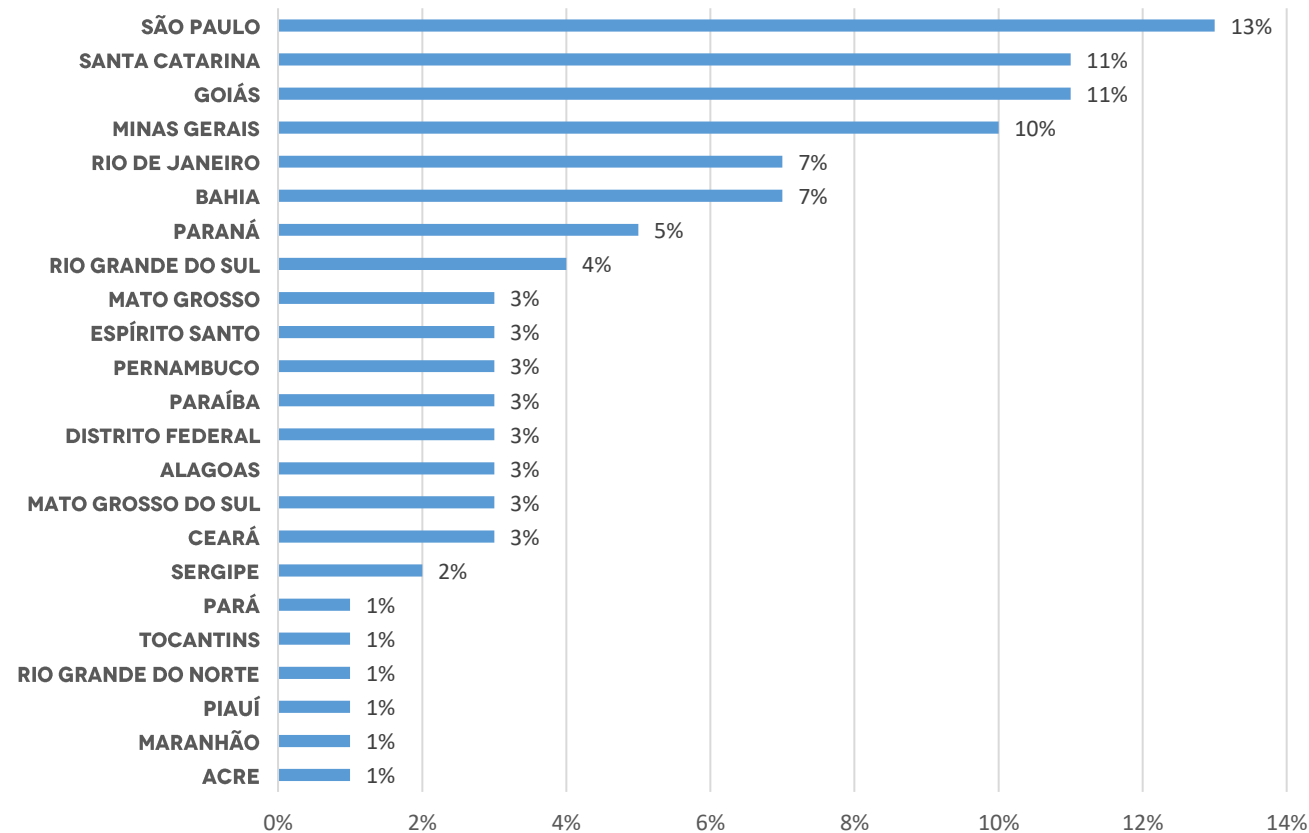


- A pesquisa foi realizada junto a empreendedores do setor imobiliário, no período entre os dias 14 a 22 de novembro de 2022;
- O total de questionários válidos correspondeu a 123, dos quais:



- O intuito foi verificar qual a percepção desses empreendedores, a respeito da conjuntura econômica atual, bem como as perspectivas para o mercado imobiliário em 2023, sob a ótica de cada segmento.

REGIÕES ONDE AS EMPRESAS TÊM ATUADO COM MAIOR FREQUÊNCIA NO MOMENTO



CONJUNTURA ECONÔMICA

EM QUE MOMENTO DA CURVA
O MERCADO IMOBILIÁRIO SE
ENCONTRA?



QUAL O MAIOR RISCO QUE VOCÊ OBSERVA PARA SEU NEGÓCIO
NO MOMENTO ATUAL E COM MUDANÇA DE GOVERNO?



35%
Econômico



33%
Político



12%
Financeiro



8%
Mercadológico



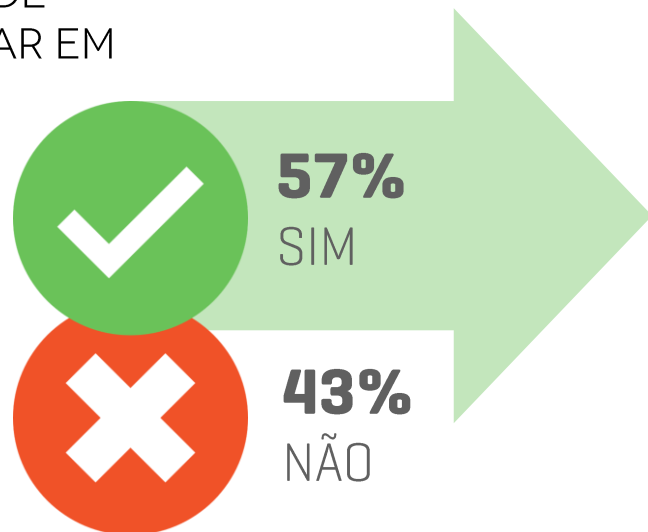
7%
Jurídico



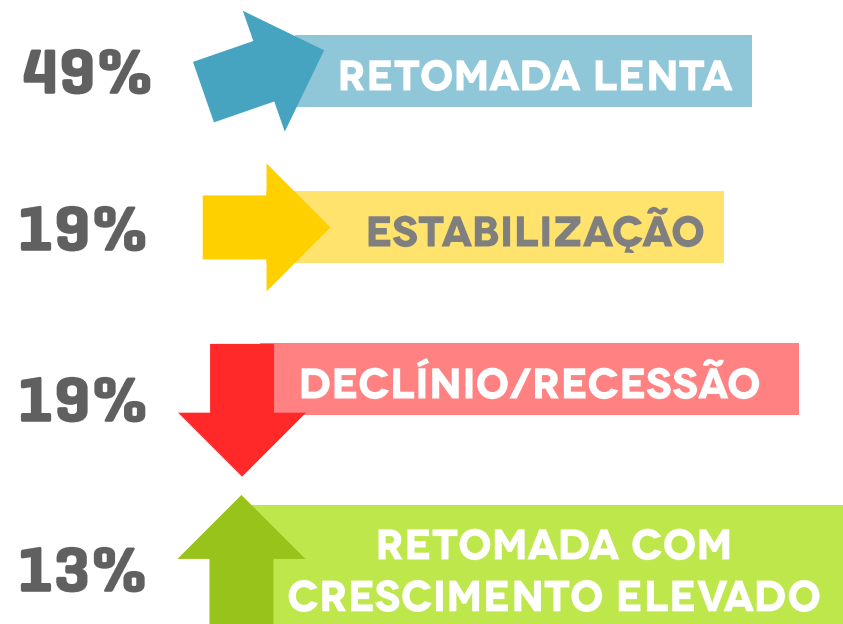
5%
Trabalhista

CONJUNTURA ECONÔMICA

ESTA FASE DA CURVA DE
MERCADO DEVE MUDAR EM
2023?

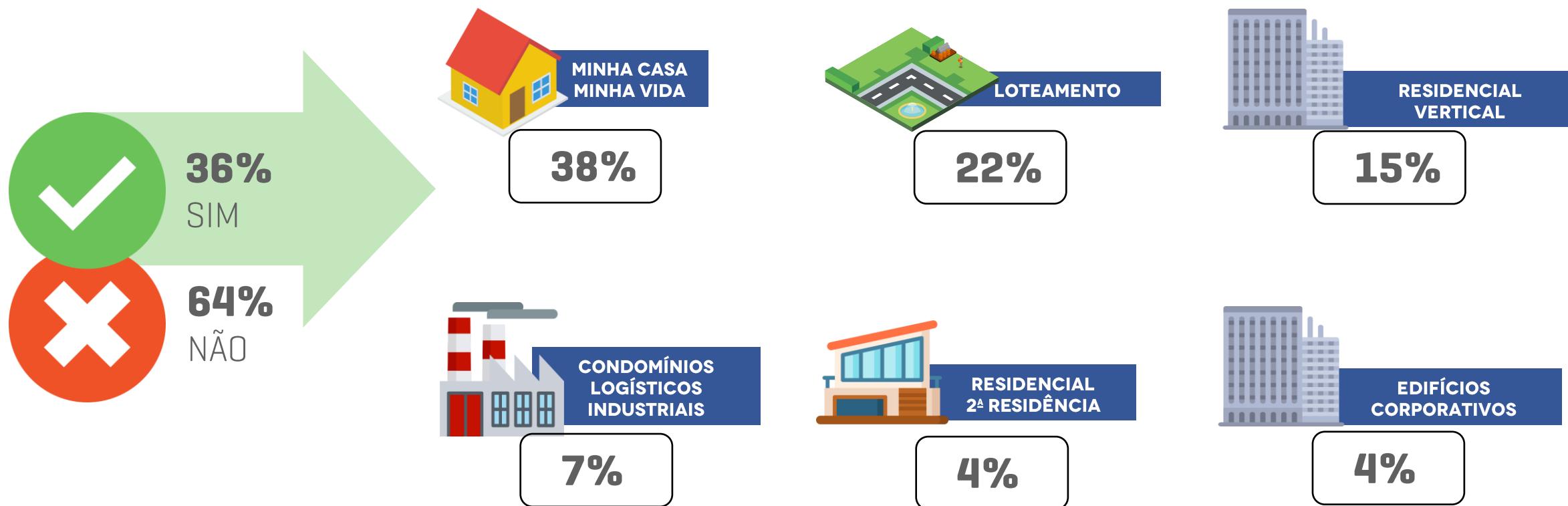


PARA QUE FASE?



CONJUNTURA ECONÔMICA

VOCÊ ACREDITA QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO SERÁ IMPACTADO POSITIVAMENTE COM A ENTRADA DO NOVO GOVERNO EM 2023?



CONJUNTURA ECONÔMICA

VOCÊ ACREDITA QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO SERÁ IMPACTADO POSITIVAMENTE COM A ENTRADA DO NOVO GOVERNO EM 2023?



36%
SIM



64%
NÃO



4%



3%



2%



1%

CONJUNTURA ECONÔMICA

VOCÊ ACREDITA QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO SERÁ IMPACTADO POSITIVAMENTE COM A ENTRADA DO NOVO GOVERNO EM 2023?



36%
SIM



64%
NÃO



RESIDENCIAL
2ª RESIDÊNCIA

21%



EDIFÍCIOS
CORPORATIVOS

14%



RESIDENCIAL
VERTICAL

10%



LOTEAMENTO

9%



SHOPPING
CENTER

9%



CONDOMÍNIOS
LOGÍSTICOS
INDUSTRIAIS

7%

CONJUNTURA ECONÔMICA

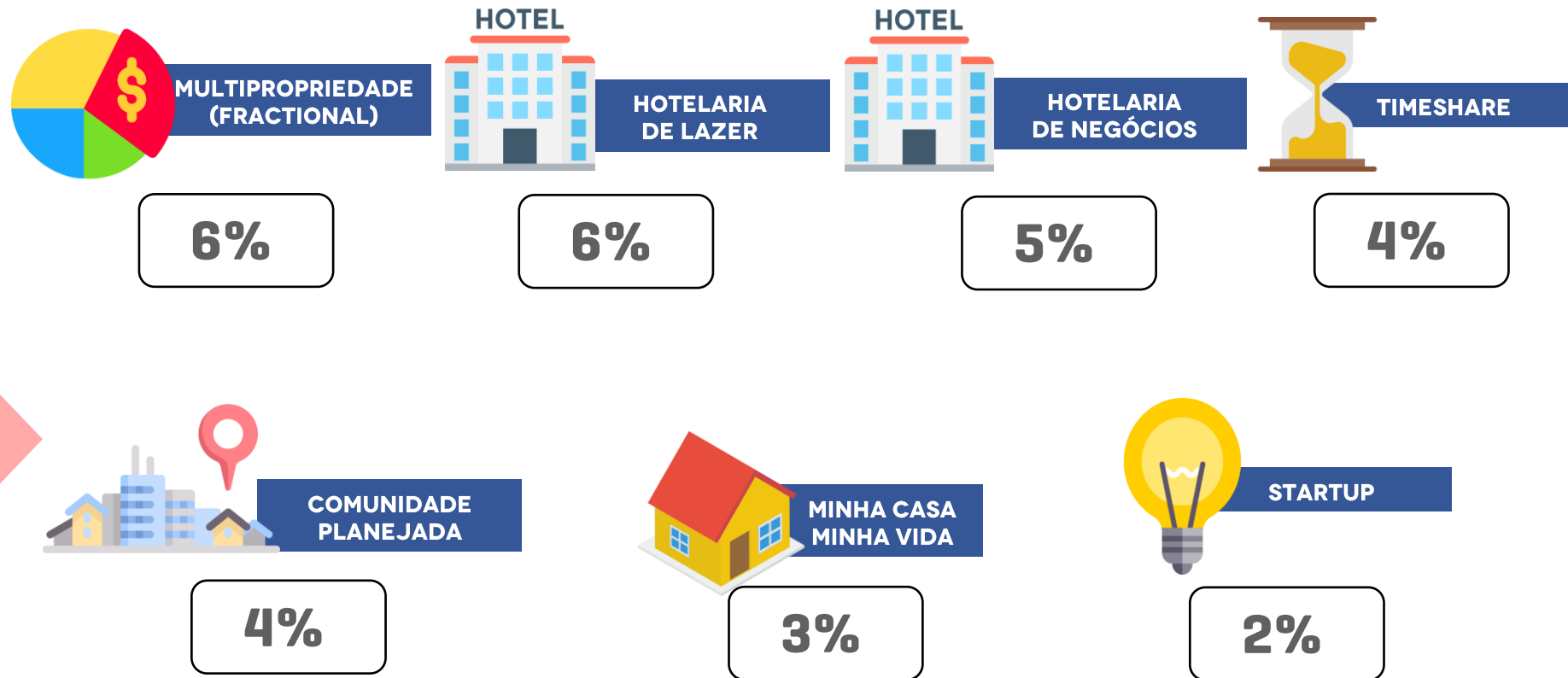
VOCÊ ACREDITA QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO SERÁ IMPACTADO POSITIVAMENTE COM A ENTRADA DO NOVO GOVERNO EM 2023?



36%
SIM



64%
NÃO



CONJUNTURA ECONÔMICA

VOCÊ PRETENDE INVESTIR E/OU REALIZAR NOVOS INVESTIMENTOS EM 2023?



89%
SIM



11%
NÃO



RESIDENCIAL
VERTICAL

27%



LOTEAMENTO

26%



MINHA CASA
MINHA VIDA

18%



RESIDENCIAL
2ª RESIDÊNCIA

9%



COMUNIDADE
PLANEJADA

4%



CONDOMÍNIOS
LOGÍSTICOS
INDUSTRIAIS

4%

CONJUNTURA ECONÔMICA

VOCÊ PRETENDE INVESTIR E/OU REALIZAR NOVOS INVESTIMENTOS EM 2023?



89%
SIM



11%
NÃO



MULTIPROPRIEDADE
(FRACTIONAL)

3%



HOTEL

HOTELARIA
DE LAZER

2%



STARTUP

2%



HOTEL

HOTELARIA
DE NEGÓCIOS

2%



TIMESHARE

2%



EDIFÍCIOS
CORPORATIVOS

1%

CONJUNTURA ECONÔMICA

COMO VOCÊ CLASSIFICA EM NÍVEL DE IMPORTÂNCIA OS ASPECTOS QUE MAIS IMPACTAM O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO MOMENTO ATUAL:



- 86% Alta importância
- 14% Média importância
- 0% Baixa importância



- 80% Alta importância
- 18% Média importância
- 2% Baixa importância



- 79% Alta importância
- 21% Média importância
- 0% Baixa importância



- 79% Alta importância
- 19% Média importância
- 2% Baixa importância



- 75% Alta importância
- 23% Média importância
- 2% Baixa importância



- 74% Alta importância
- 22% Média importância
- 4% Baixa importância



- 73% Alta importância
- 26% Média importância
- 2% Baixa importância

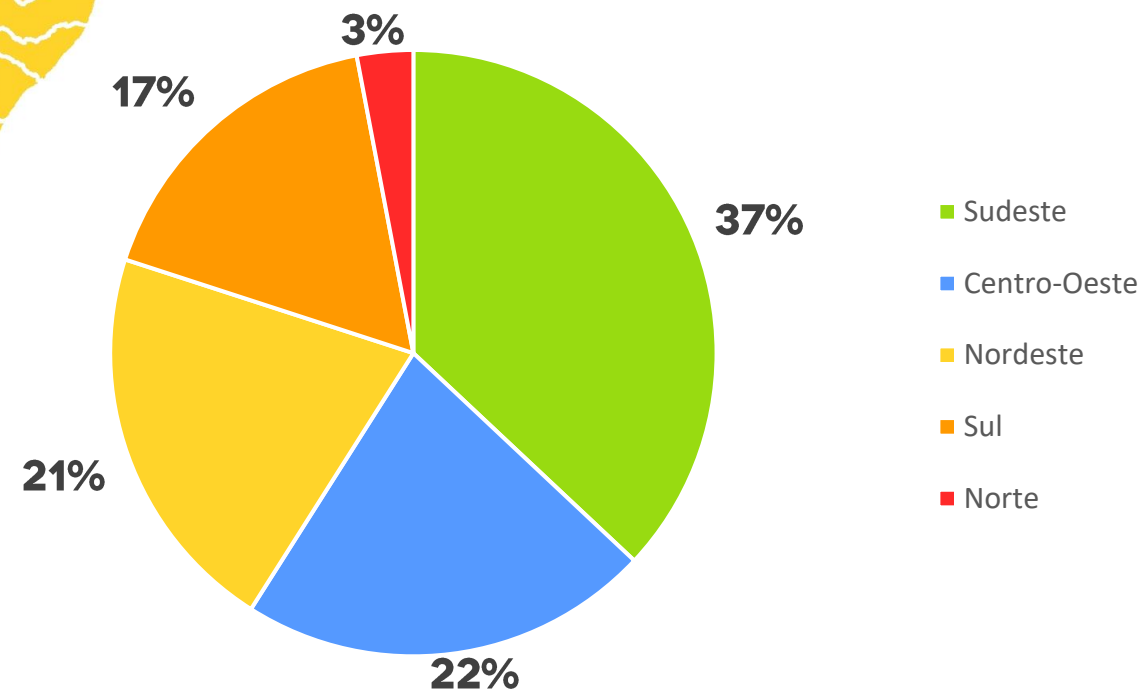


- 58% Alta importância
- 36% Média importância
- 6% Baixa importância



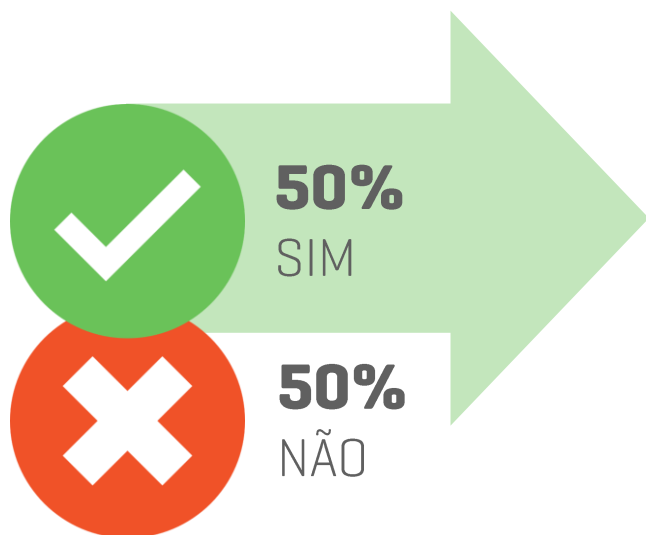
- 57% Alta importância
- 32% Média importância
- 11% Baixa importância

EM 2023, QUAL A PRINCIPAL REGIÃO DE INVESTIMENTO?



VOCÊ UTILIZA FERRAMENTAS TECNOLÓGICAS PARA COMPREENSÃO DO POTENCIAL DE MERCADO?

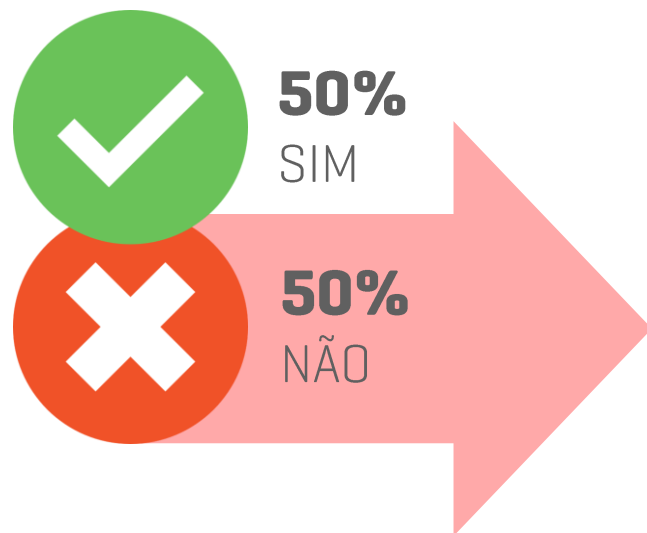
SE SIM, QUAIS?



Pesquisa de mercado e produto	20%	Base de dados econômicos e empregabilidade da região	1%	Ministério do Trabalho	1%
Grupo Prospecta [Relatório Vocacional, TIV, Relatório de Mercado]	9%	BIM	1%	MS Projects	1%
Geo Brain	6%	CAPYS	1%	Office	1%
IBGE	5%	Data Analisys	1%	Órulo	1%
Portais de conteúdo	3%	Data GEO	1%	Plano FB	1%
Big Data	3%	Design	1%	Portais imobiliários	1%
CRM	3%	Empresa de inteligência de mercado	1%	Prefeituras	1%
Economapas	3%	ERP	1%	Publicação na internet	1%
GeoFusion	3%	Estudos de viabilidade e definição do produto	1%	Secovi	1%
Isket	3%	Ferramentas de geomarketing	1%	Sinduscon	1%
Planilhas próprias	3%	Google earth	1%	Sistemas atualizados de gestão e controle comercial e financeiro	1%
Power BI	3%	Google maps	1%	Softwares de geomarketing	1%
Redes sociais	3%	Graprohab	1%	UAU	1%
Airdna	1%	Hiperdados	1%	Urbia	1%
Análises de dados em Big Data	1%	Mapfry	1%	Youtube	1%
Avalion	1%				

VOCÊ UTILIZA FERRAMENTAS TECNOLÓGICAS PARA COMPREENSÃO DO POTENCIAL DE MERCADO?

SE NÃO, POR QUÊ?



Desconhecimento de opções completas ou de ferramentas	24%	Estruturação de setores dentro da empresa	1%
Custo	15%	Falta de opções com custo acessível	1%
Buscando alternativas	8%	Faz parceria com uma empresa que fez	1%
Ainda não teve oportunidade	7%	Feeling	1%
Não teve interesse até o momento	7%	Não sabe onde encontrar	1%
Desconfiança da assertividade	5%	Por falta de opções com bom mapeamento de cidades no Nordeste	1%
Empresa de pequeno porte	5%	Porque análise de mercado se faz no corpo a corpo	1%
Existem poucas ferramentas com esse objetivo e as que existem o acesso é restrito	5%	Porque já conhece o mercado	1%
Momento do mercado e incerteza para 2023	5%	Precisaria contratar várias para ter todas as informações que necessito...e depois ter que compilar na mão para analisar	1%
Atuo em um mercado pequeno, estamos há muitos anos atuando, utilizamos exemplos de outros empreendedores e regiões que pesquisamos e modelamos a realidade local	1%	Precisaria de uma ferramenta útil que seja fácil compreensão	1%
Cultura da empresa	1%	Pretende utilizar ao iniciar a viabilidade das oportunidades	1%
Desinformação	1%	Sem dados	1%
Estamos atuando em cidades as quais temos certo entendimento do mercado! Onde temos raízes e cases de sucesso	1%	Utiliza pesquisas direcionadas	1%
Estamos numa etapa de conclusão de empreendimentos já formatados, e assim que retomarmos a prospecção de novos negócios pretendemos utilizar	1%	Vai aprendendo passo a passo	1%

QUAL É A SUA MAIOR DIFICULDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO?



Burocracia na aprovação dos projetos	16%	Aumentar a rentabilidade	1%
Instabilidade política e econômica	10%	Baixo investimento em novos lançamentos	1%
Aquisição de terrenos	8%	Clareza nos índices de investimentos em fundos imobiliários	1%
Mão de obra qualificada	8%	Concorrência	1%
Captação de recursos	7%	Controle de custos	1%
Linha de crédito	7%	Definir o melhor produto	1%
Funding	6%	Gerenciamento	1%
Vendas	6%	Gestão da viabilidade econômico-financeira	1%
Prospectar áreas e saber a real demanda do mercado local	5%	Inconstância de investimentos	1%
Acesso a informações e análises de mercado precisas e confiáveis	4%	Iniciante	1%
Alta dos insumos	3%	Nível de inadimplência	1%
Entender a demanda e oferta	3%	Segurança jurídica	1%
Leads qualificados	3%	Timing	1%
Alta taxa de juros	1%		

QUAL FOI O SEU MAIOR DESAFIO EM 2022 NO MERCADO IMOBILIÁRIO?



Burocracia, licenciamento e demora na aprovação de projetos	15%	Retração	2%
Aumento de custos de construção	10%	Taxas de juros	2%
Instabilidade política / econômica	10%	A crise	1%
Qualidade e ritmo de vendas	7%	Aumento da entrada no financiamento	1%
Baixa demanda	7%	Clareza nos fundos imobiliários	1%
Conseguir captar recursos	6%	Concorrentes	1%
Captação de novas áreas	5%	Controle da inadimplência	1%
Crédito	5%	Falta de produtos com valores acessíveis	1%
Mão de obra , profissionais qualificados	5%	Lançamento de produto	1%
Covid	3%	Lançar novos empreendimentos	1%
Inflação	3%	Novos negócios	1%
Entender a dinâmica dos mercados	2%	Precificação	1%
Funding	2%	Reposicionamento da marca	1%
Parcerias	2%	Viabilizar os produtos	1%
Inúmeras paralisações	2%		



- A pesquisa demonstrou que os empreendedores do setor imobiliário veem o mercado, no momento atual, em estabilização, além de riscos futuros ligados aos campos econômicos e políticos com a mudança de governo. Grande parte deste perfil não espera uma mudança de cenário no próximo ano e, dentre os que esperam alguma mudança, predomina a perspectiva de uma retomada lenta do mercado.
- Quanto as maiores dificuldades no ano de 2022, predominaram: Burocracia dos órgãos, **aumento do custo construtivo**, além da instabilidade política e econômica.
- Apenas 36% acredita em um impacto positivo do novo governo no que tange os aspectos imobiliários, com maior predominância de melhoria para o perfil de imóveis populares voltados ao programa minha casa minha vida. Já segmentos imobiliários como indústrias, 2ª residências e hotelaria em geral são percebidos como os perfis menos atrativos para os próximos anos.
- Em contrapartida, 89% permanece com intenção de novos investimentos em 2023, porém com ênfase em empreendimentos verticais de M/MAP [médio ao médio alto padrão] e loteamentos – e apesar de acreditarem que o nicho de mercado ligado ao programa Minha Casa Minha Vida fique mais aquecido, poucos sinalizam interesse em investimentos neste direção. Isso se deve, prioritariamente, aos tetos de venda pouco atrativos quando considerada a alta dos custos na construção civil, o que ainda geram grandes compressões de margem do negócio.
- A principal praça de prospecção para 2023 será no Sudeste, que detém 37% das perspectivas de investimento, seguido do Centro-Oeste e do Nordeste.
- De maneira geral, os aspectos mais relevantes e com maior impacto no setor imobiliário atualmente são, especialmente: queda dos juros, informações de mercado, estabilidade política, índice da inflação e disponibilidade de crédito bancário.


PESQUISA

O QUE O EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO ESPERA DO MERCADO?


2023


Acompanhe nossas redes sociais:


 @grupoprospecta

 @cristianorabelo_

 /grupoprospecta

 /cristianorabelooficial

 /grupoprospecta

 /cristianorabelo-metodomid/

 **GRUPO
PROSPECTA**
ESSENCIAL AO BOM NEGÓCIO

 **CRISTIANO
RABELO**

OBRIGADO!