



Die Auswirkungen der Ausdehnung der Finanzwirtschaft auf die Immobilienpreise in Brasilien: Ist eine neue Blase in Sicht?

EDUARDO ROTTMANN, M.Sc.
IBAPE/SP, FRICS

Munich, September 2014



Hintergrund

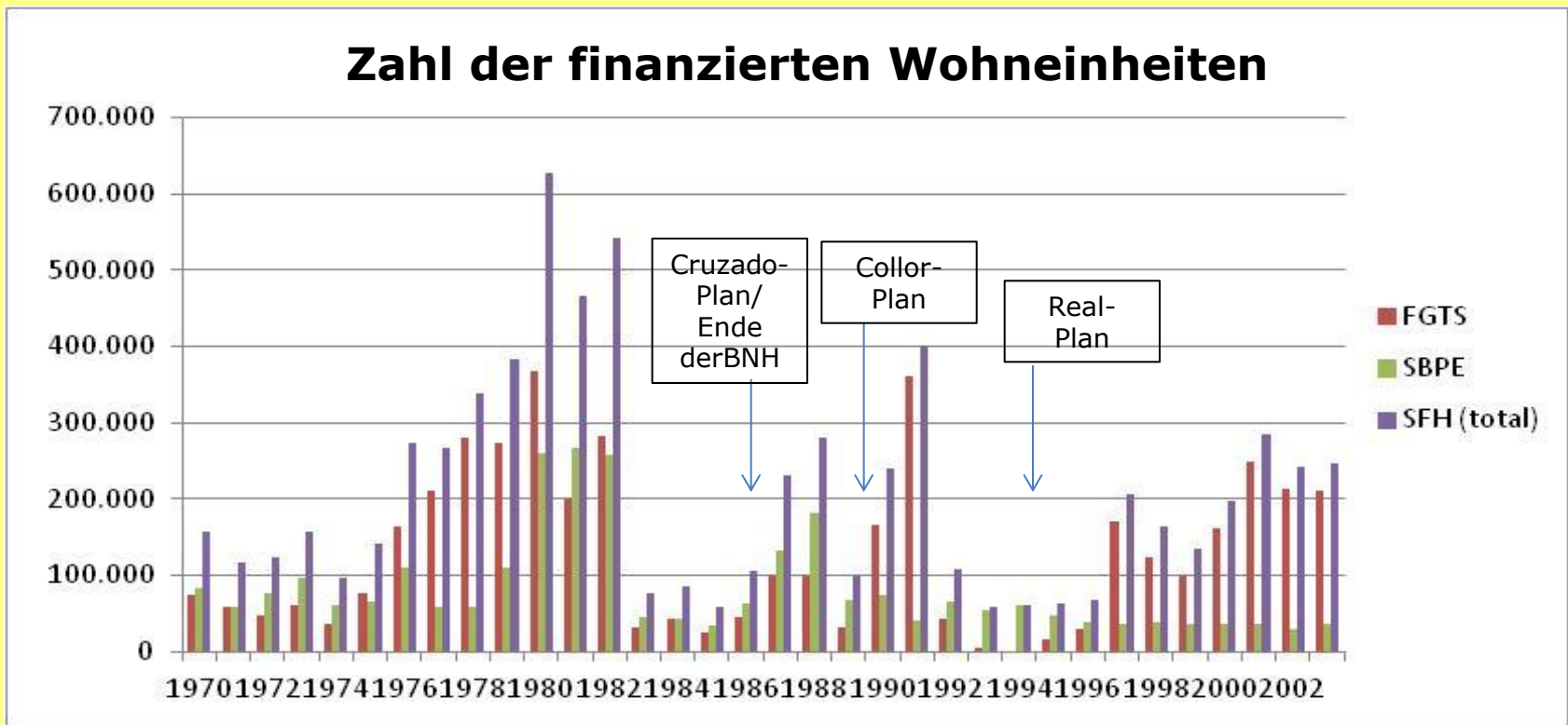
- SFH (*Sistema Financeiro da Habitação*)
 - Bundesgesetz 4380/1964
 - SBPE (Sparkassen);
 - FGTS (Vorsorgefonds).
- BNH (*Banco Nacional da Habitação*)



SITUATION IN DEN 1980igern & 1990igern

- Brasilien konnte seine Auslandsschulden nicht mehr bedienen;
- Hohe Inflationsraten (03/1986 – 283.65 % p.J.);
- Vermögenswerte x Verbindlichkeiten Indizes klafften auseinander
- Schatzwechsel x Gehälter → FCVS
- Rückgang der Immobilienfinanzierung;
- Konkurs der BNH (1986);
- Makroökonomische Pläne;
- Zwangsversteigerungsgesetz (8009/1990);
- Konkurs von Encol (1999).

ERGEBNIS



Quelle: CBIC/Caixa/Abecip



VERÄNDERUNGEN DES RECHTLICHEN RAHMENS

- Bundesgesetz 10.931/2004:
 - Treuhandurkunde als Sicherheit;
 - Sondervermögen.
- Restrukturierung des FCVS-Darlehenportfolios in den Bankbilanzen

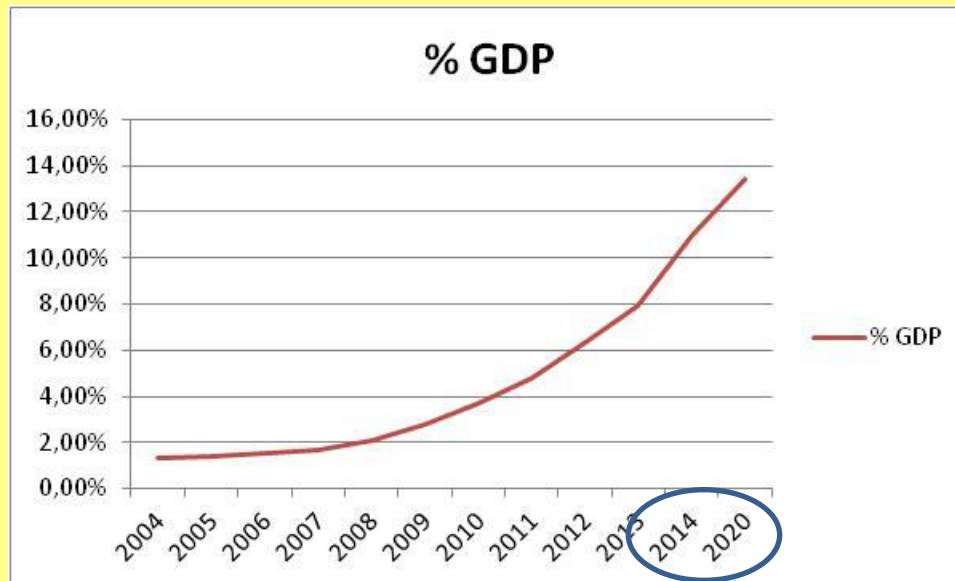


WESENTLICHE STRUKTUR DES SFH



- Bewertungen beruhen auf soliden technischen Standards;
- Gründliche Bonitätsprüfung;
- Konservativer Beleihungsauslauf;
- Günstiger als Marktzinsen;
- Schnelle Zwangsversteigerungen;
- Geringe Rate an notleidenden Krediten.

BEDEUTUNG DER IMMOBILIENFINANZIERUNG FÜR DAS BIP



Andere Länder:

Mexiko	(2011)	9,1%
Chile	(2010)	11,5%
Argentinien	(2009)	1,6%
USA	(2011)	76,1%
UK	(2011)	83,7%

Source: Central Bank

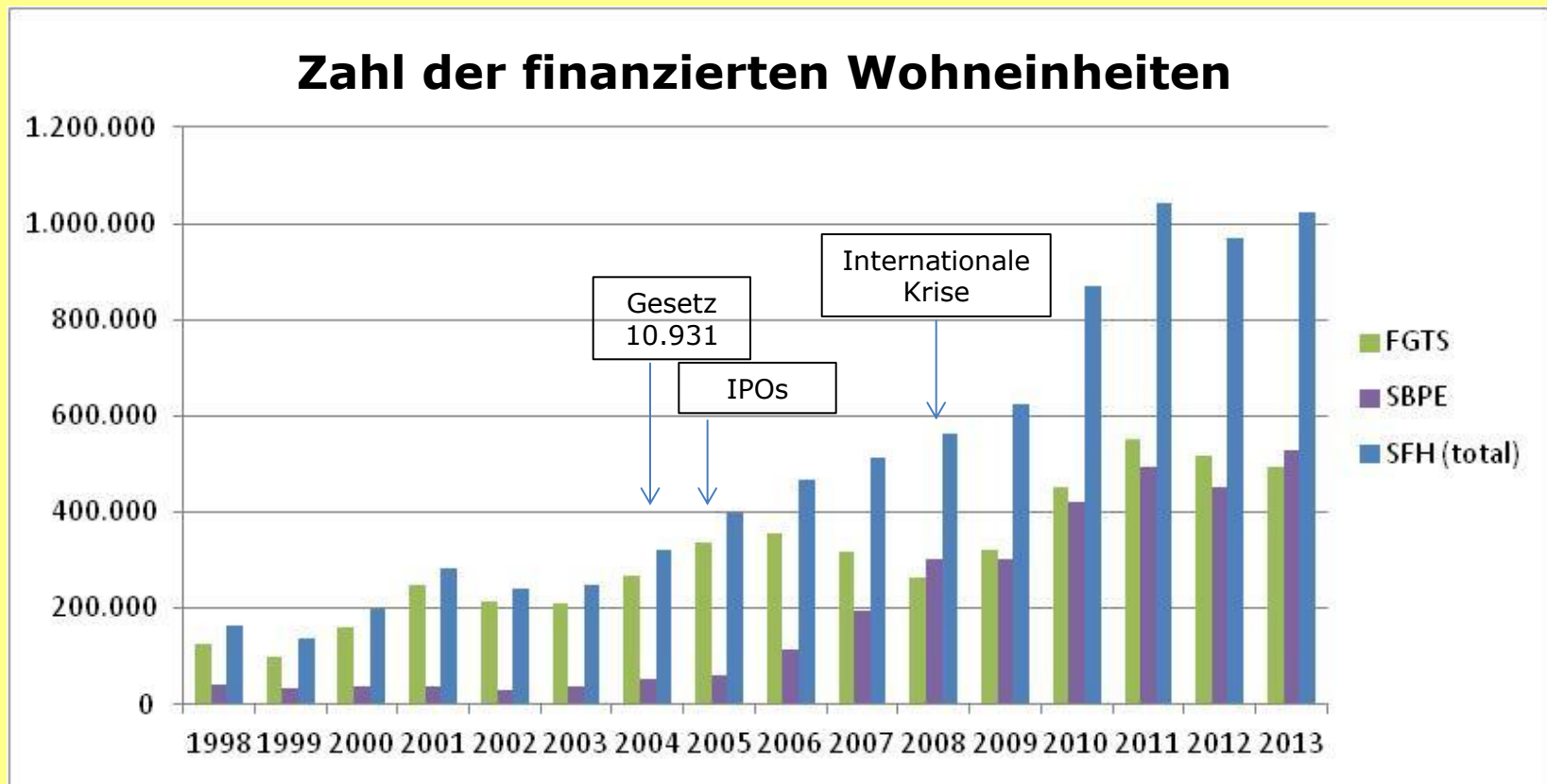
PROGNOSE



KAPITALISIERUNG DER PROJEKTENTWICKLER

- Börsengänge (IPOs) seit 2005;
- 2005 – 2007:
 - 21 Unternehmen gingen an die Börse;
 - Kapitalzuflüsse von ca. USD 6 Milliarden.
- Nationale Expansion;
- Rückfluss wegen Verlusten in einigen neuen Märkten.

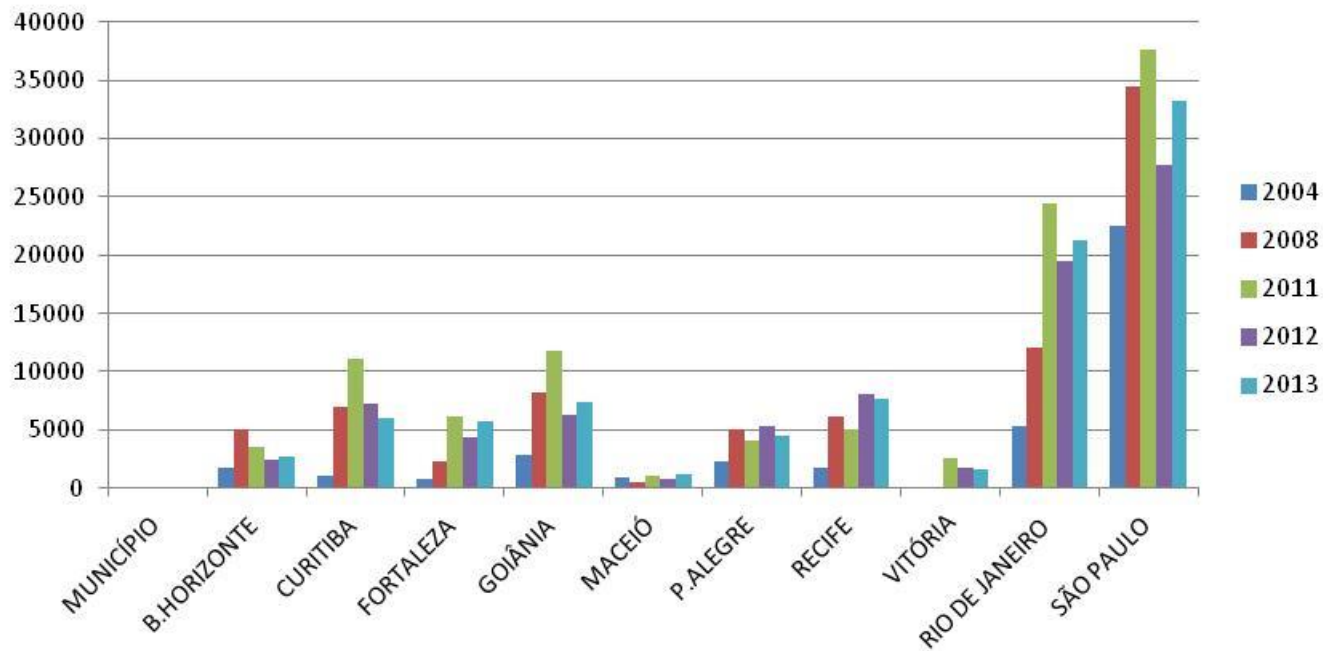
ERGEBNISSE



Source: CBIC

NEUE WOHNUNGSMARKT- AKTIVITÄTEN

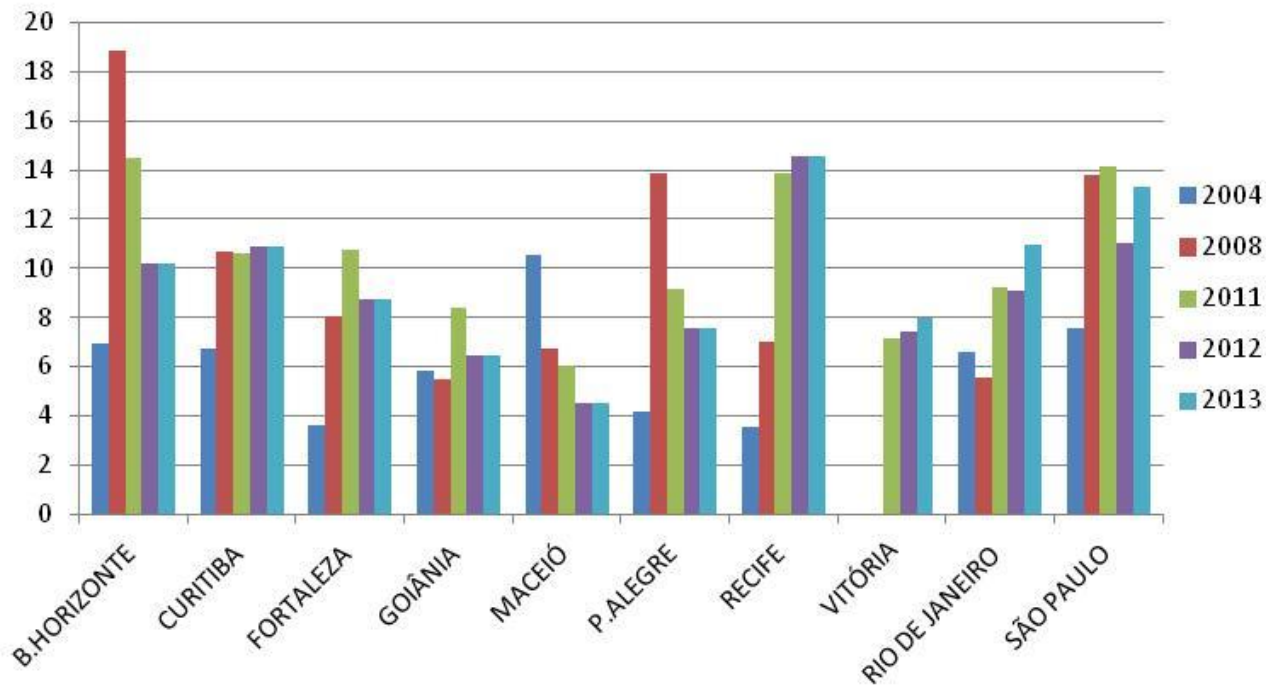
Neue Wohnungen zum Verkauf pro Jahr



Source: CBIC

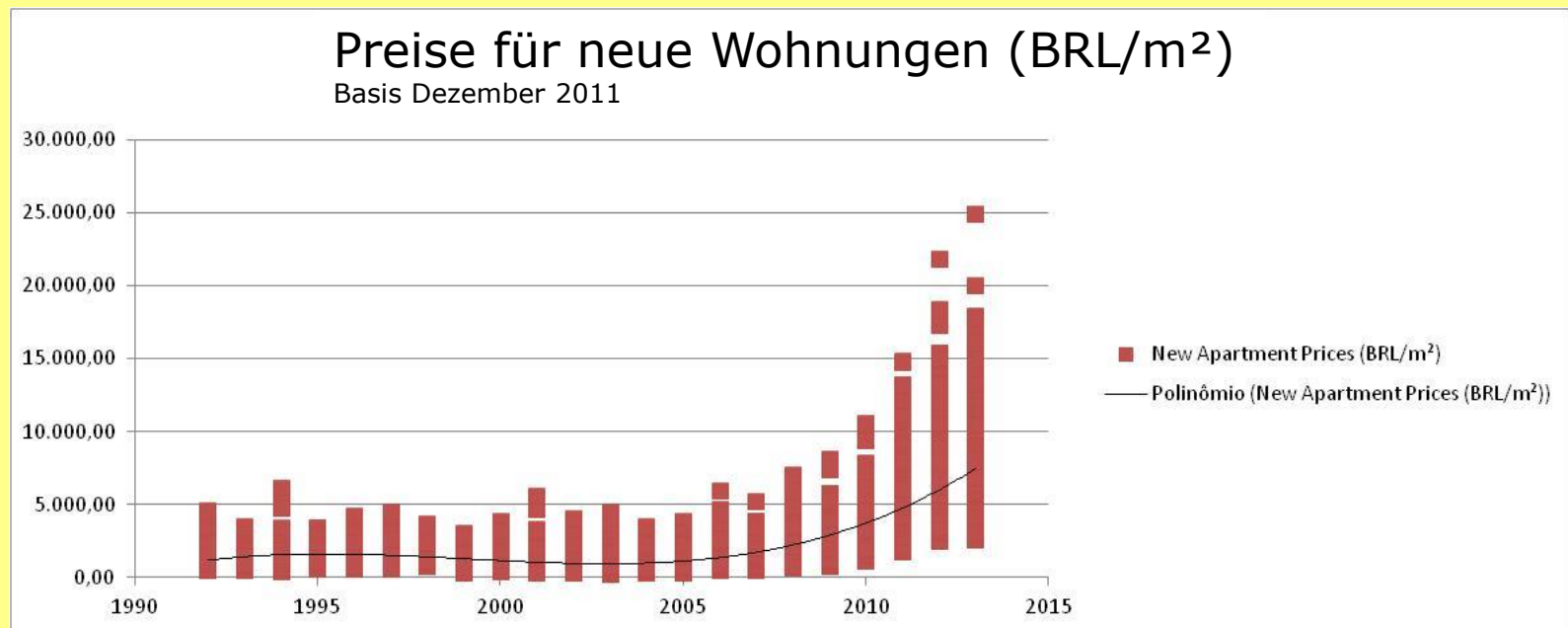
NEUE WOHNUNGSMARKT- AKTIVITÄTEN

Verkaufsabsorptionsrate (%)/Jahr





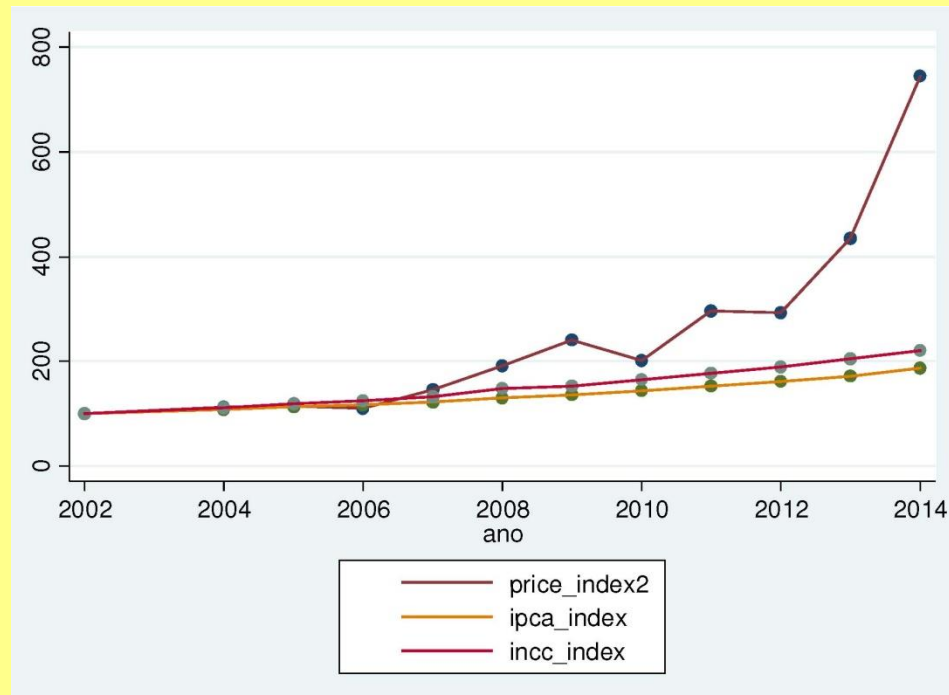
VERHALTEN DER PREISE IN METROPOLREGION SÃO PAULO



Source: EMBRAESP

GRUNDSTÜCKSPREISE

- Wenige Studien zu diesem Thema;
- Beispiel: Stadtteil Água Branca, São Paulo, hedonisches Modell.



Source: Banco do Brasil/FIPE (in progress)



IMMOBILIENPREISINDIZES

- Recht neues Thema (c. 2010);
- Vier Indizes:
 - Bestehende:
 - FIPE/ZAP (São Paulo Universität);
 - IVG-R (Zentralbank);
 - In Entwicklung:
 - IGMI-R (FGV/ABECIP);
 - IEPMI-H (CEF).

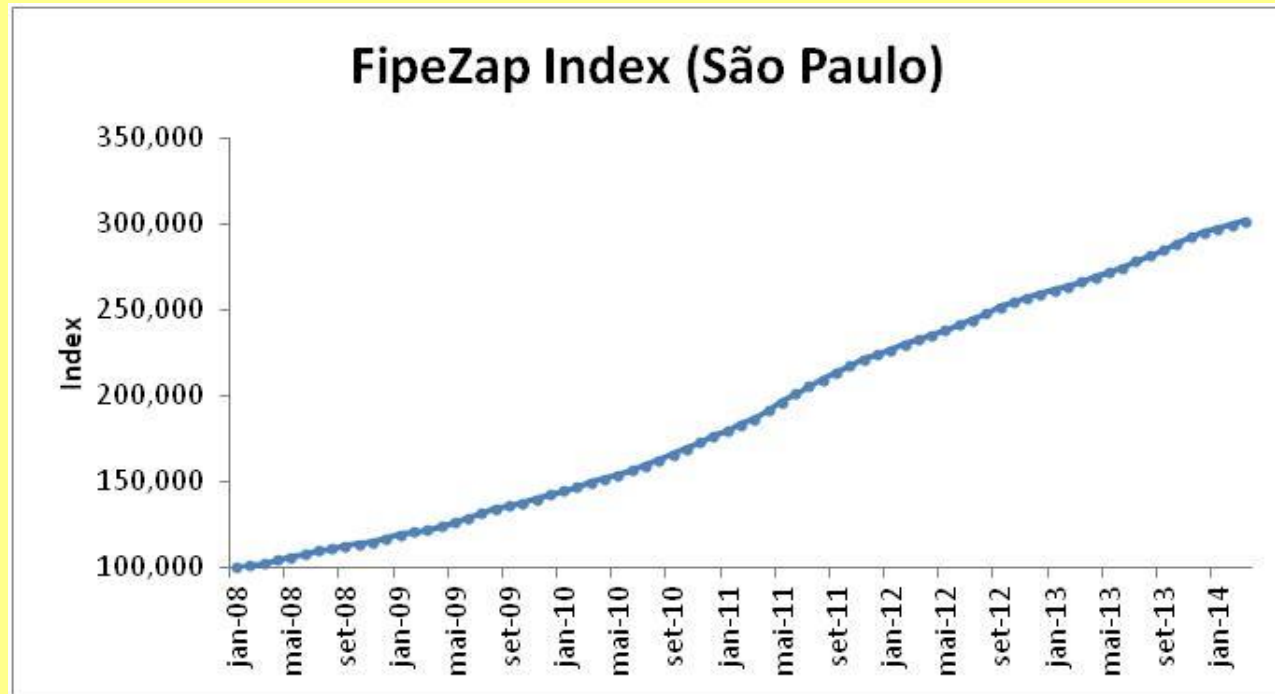


FIPE-ZAP

- Basiert auf abgefragten Median-Preisen in Erhebungsgebieten;
- Sowohl Verkaufspreise als auch Mieten;
- Web-Gutachten (www.zap.com.br) zu 16 Städten (nach Juni 2012);
- São Paulo – seit Dezember 2007.



FIPE-ZAP



Source: FIPE



IVG-R

- Basiert auf Immobilienbewertungen für Immobilienkredite, die der Zentralbank übermittelt werden;
- 11 Metropolregionen Brasiliens;
- Reicht zurück bis März 2001;
- Median-Werte in geografischer Statistikgrundlage werden für IPCA (Inflationsindex) genutzt.



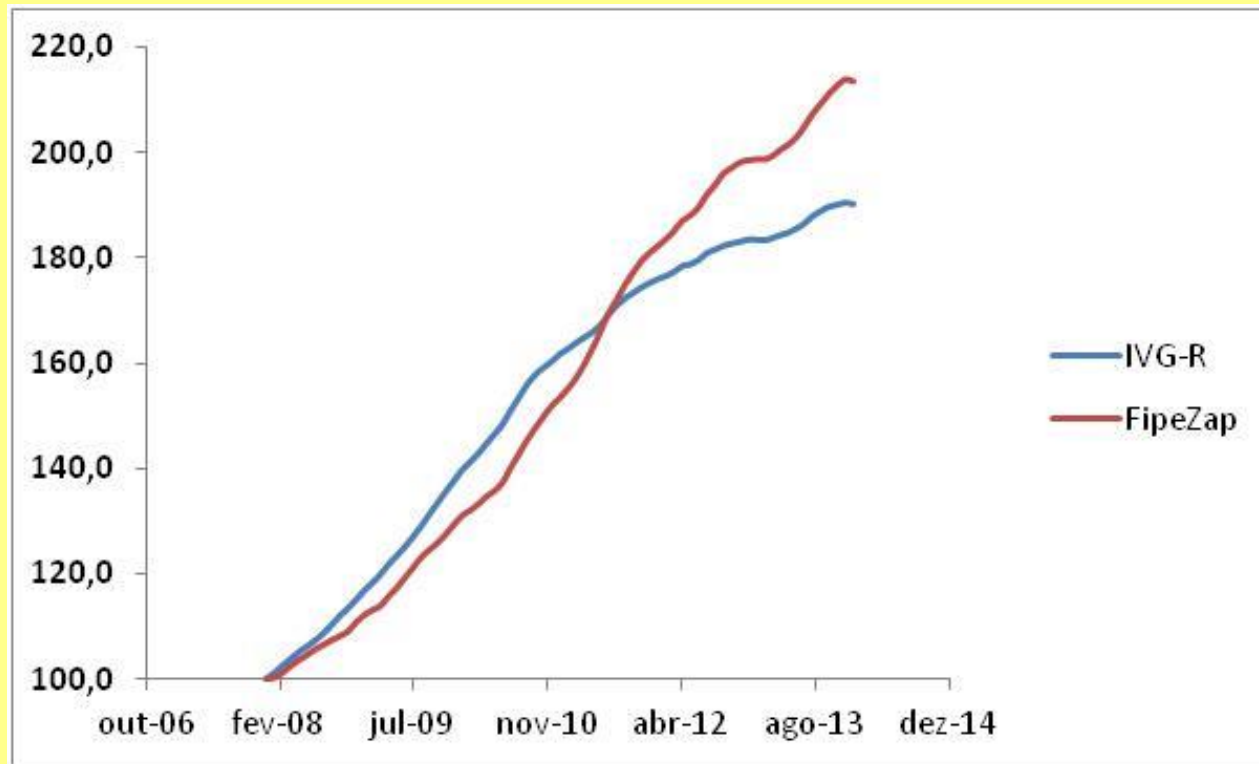
IVG-R



Source: Central Bank of Brazil

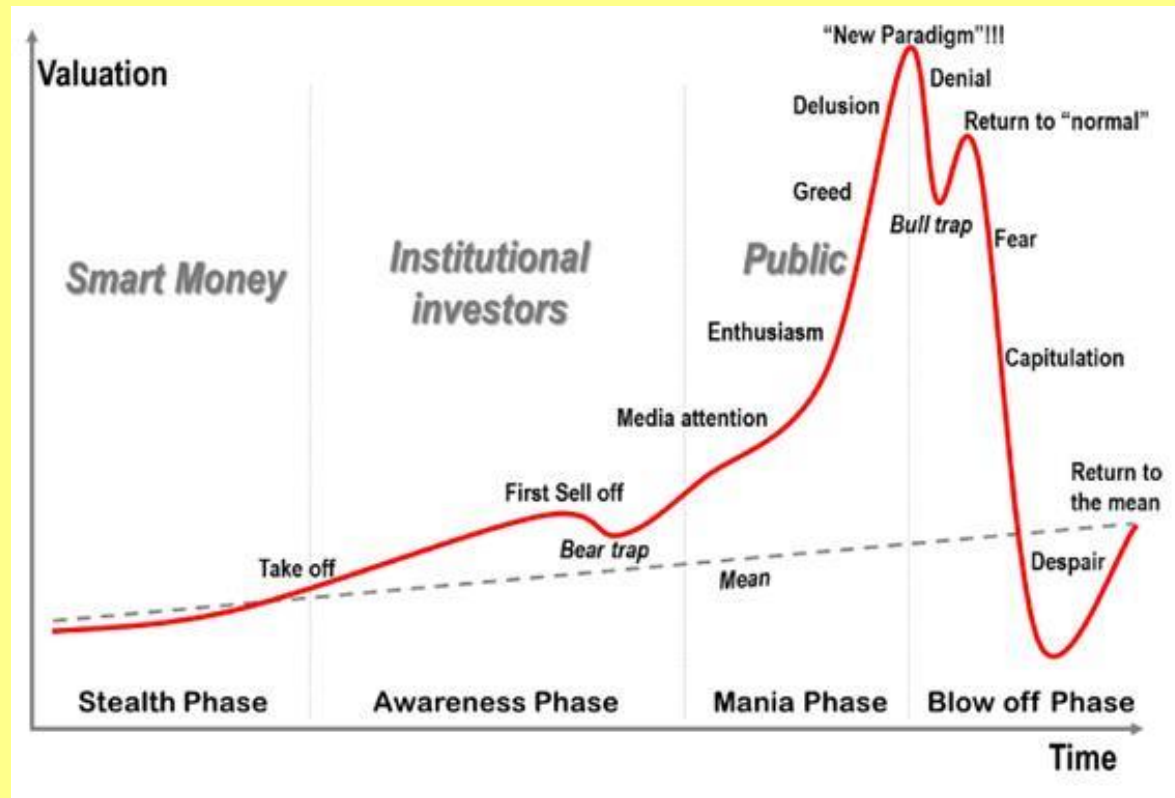


IVG-R/FIPE-ZAP (Inflationsbereinigt)



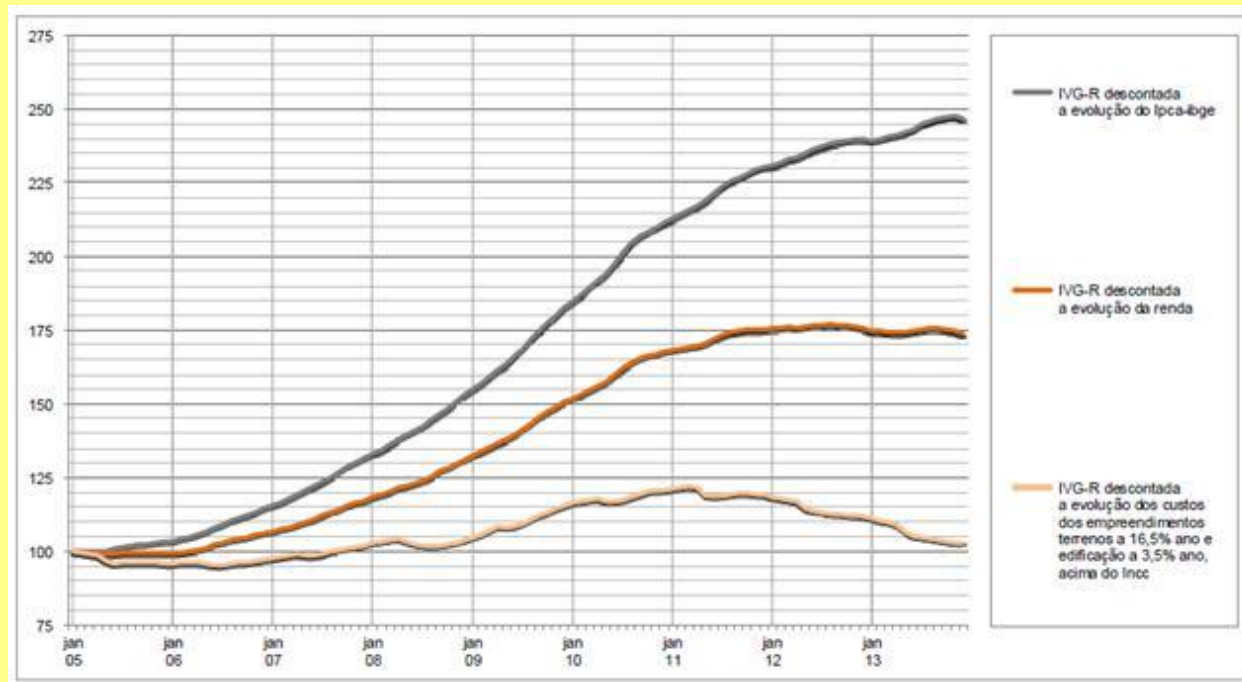
Source: Ourives, 2014

Blasen-Stadien





IVG-R (Bereinigung der Inflation mittels diverser Indizes)



← IPCA
(Inflationsindex)

← Einkommen

← Preisentwicklung
Baukosten (3.5%
pro Jahr über
INCC-Index) und
Grundstücke
(16.5% pro Jahr
über INCC-Index)



FAZIT

- Anstieg der Immobilienpreise in den letzten Jahren;
- Solide Bedingungen für wachsende Immobilienfinanzierung in Brasilien x kleines Wirtschaftswachstum;
- Starker Anstieg bei Grundstückspreisen;
- Preisrückgang in manchen Marktsegmenten;
- "Sanfte Landung" der Immobilienpreise;
- Unsicherheiten – wichtige Wahlen in 2014.