



ARTIGO

A Resiliência do Mercado Imobiliário de Luxo em tempos de volatilidade

Dante Vignola (US Real Estate Analyst & Associate)

Enquanto os conflitos recentes entre nações e a pandemia impulsionaram a pobreza em algumas regiões do planeta, a resiliência da elite econômica se tornou evidente nos resultados recentes das empresas focadas nos segmentos de alto padrão, como bens pessoais de luxo, carros de luxo, barcos e jatinhos particulares. Surpreendentemente, estes nichos não apenas resistiram à crise, como também registraram crescimento notável, revelando mudanças nas preferências de consumo daqueles com alta renda ou elevado patrimônio.

Entre 2017 e 2022, observou-se um significativo aumento global no número indivíduos considerados *“high-net-worth”* – com patrimônio líquido acima de US\$1 milhão – com um crescimento de 42%. Além disso, o indivíduos *“ultra-high-net-worth”*, com patrimônio superior a US\$ 30 milhões, experimentou um aumento similar, elevando-se em 44% durante o mesmo período, segundo a Knight Frank .

No mercado de bens pessoais de luxo, destaca-se o grupo Louis Vuitton Moët Hennessy (LVMH), proprietário de marcas de prestígio, como Louis Vuitton, Dior, Tiffany e Hennessy, ultrapassando um valor de mercado de 500 bilhões de dólares no ano de 2023, impulsionado pelo aumento acelerado nas vendas durante a pandemia.

No setor automobilístico, a escassez global de microchips limitou a oferta de carros, levando as montadoras a priorizar qualidade sobre quantidade para compensar a redução nas vendas. A busca crescente por carros, como alternativa ao transporte público, impulsionou a demanda. Esses dois fatores, unidos ao aumento do público com maior poder aquisitivo, geraram grande crescimento no segmento de luxo e projeta-se que o mercado de carros de luxo tenha um crescimento anual de 14% até 2031, segundo a McKinsey.



A RESILIÊNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO EM TEMPOS DE VOLATILIDADE

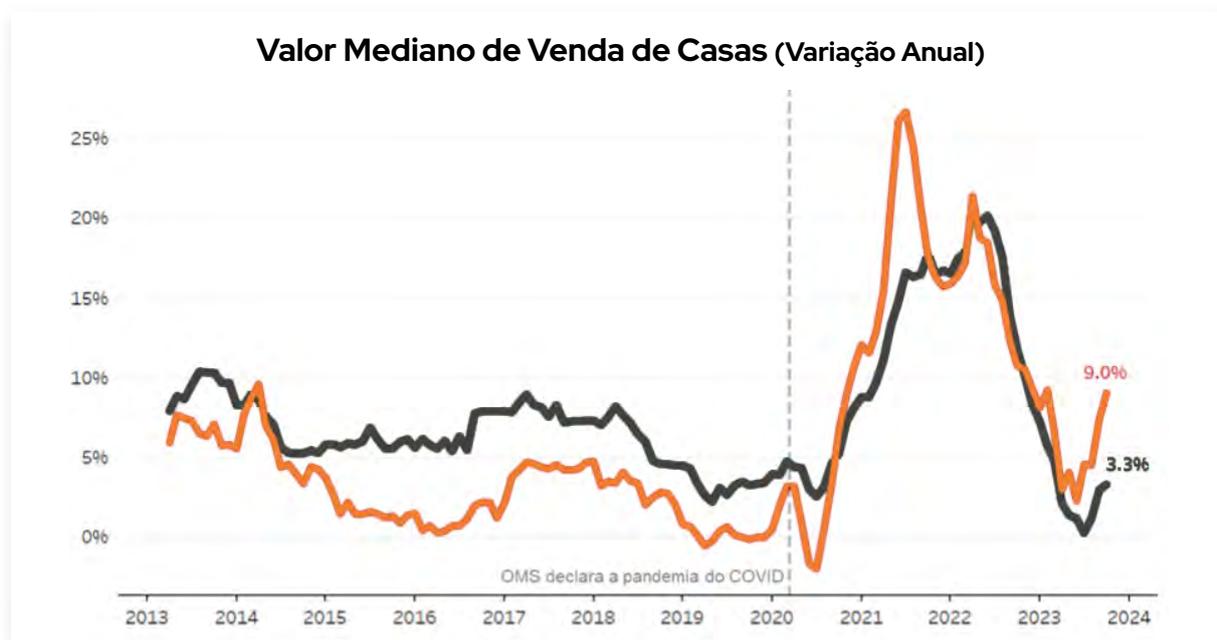
Enquanto as empresas aéreas sofreram drasticamente durante a pandemia, o segmento de jatinhos particulares apresentou um crescimento considerável, impulsionado pelo corte de rotas comerciais, que limitou o deslocamento entre países, e pela preferência em evitar contatos prolongados com outras pessoas em espaços fechados.

Para o mercado imobiliário, a história não foi diferente. O aumento no tempo passado dentro de casa, devido aos lockdowns e ao trabalho remoto compulsório, levou as pessoas a repensar seus hábitos de moradia, buscando espaços mais amplos, mais ambientes, amenidades e áreas ao ar livre. Além disso, passou-se a considerar uma mudança para cidades que permitissem uma maior qualidade de vida, buscando-se balancear o estilo de vida saudável com o trabalho à distância.

Essa dinâmica, juntamente com a política monetária expansionista adotada pelo FED, fizeram com que o preço de compra das casas e o valor dos aluguéis nos EUA aumentassem de forma considerável, aquecendo o mercado. Posteriormente, no entanto, o mercado apresentou um desaquecimento, com o aumento da taxa básica de juros e das taxas para hipoteca.

Embora o mercado mais nichado de imóveis de alto padrão costume seguir padrões semelhantes ao mercado imobiliário em geral, as flutuações se mostraram particularmente favoráveis para o segmento de luxo após a pandemia.

Os dados a seguir, compilados pela Redfin, comparam o segmento de luxo com o restante do mercado, definindo-se casas de luxo como as propriedades acima do 95º percentil em valor de mercado dentro de suas respectivas regiões metropolitanas, enquanto casas não luxuosas são aquelas propriedades entre o 35º e o 65º percentil destes mercados.



Fonte: RedFin (tradução própria). OBS: Valores são médias móveis trimestrais; dados mais recentes são do 3º trimestre de 2023

Como se pode observar, em termos de crescimento anual dos preços entre os anos de 2013 e 2020, a performance do mercado de nível médio foi até melhor do que a do mercado de luxo, em parte, devido à escassez de oferta em geral, no mercado residencial americano.

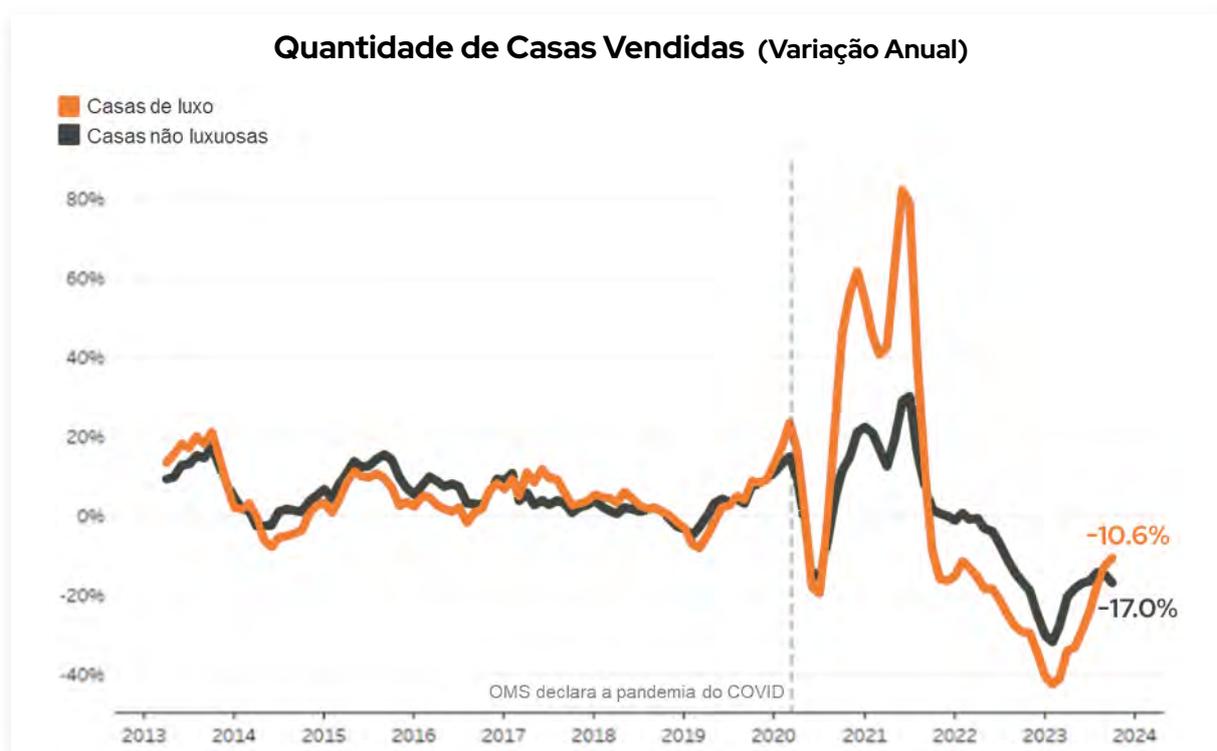
A partir de 2020, durante a pandemia, houve um crescimento mais acentuado nos preços das casas de alto padrão e, após a desaceleração em 2022 e 2023, esse segmento está se recuperando de forma mais vigorosa, com os valores das residências de luxo aumentando quase o triplo do que o mercado de nível médio.

O número de propriedades de luxo listadas para venda também experimentou um pico maior durante a pandemia, seguido por uma redução subsequente. Atualmente, este segmento registra um leve aumento nas listagens em comparação com o ano anterior, enquanto as demais propriedades continuam em declínio acentuado.



Fonte: RedFin (tradução própria). OBS: Valores são médias móveis trimestrais; dados mais recentes são do 3º trimestre de 2023

De forma semelhante, o volume de vendas das residências de alto padrão teve um notável crescimento de 80% em 2021 e, assim como outras propriedades, enfrentou queda nos dois anos seguintes. Atualmente, esse índice mostra sinais de recuperação, com o mercado de luxo apresentando diminuição menos acentuada em comparação com o outro grupo de moradias.



Fonte: RedFin (tradução própria). OBS: Valores são médias móveis trimestrais; dados mais recentes são do 3º trimestre de 2023



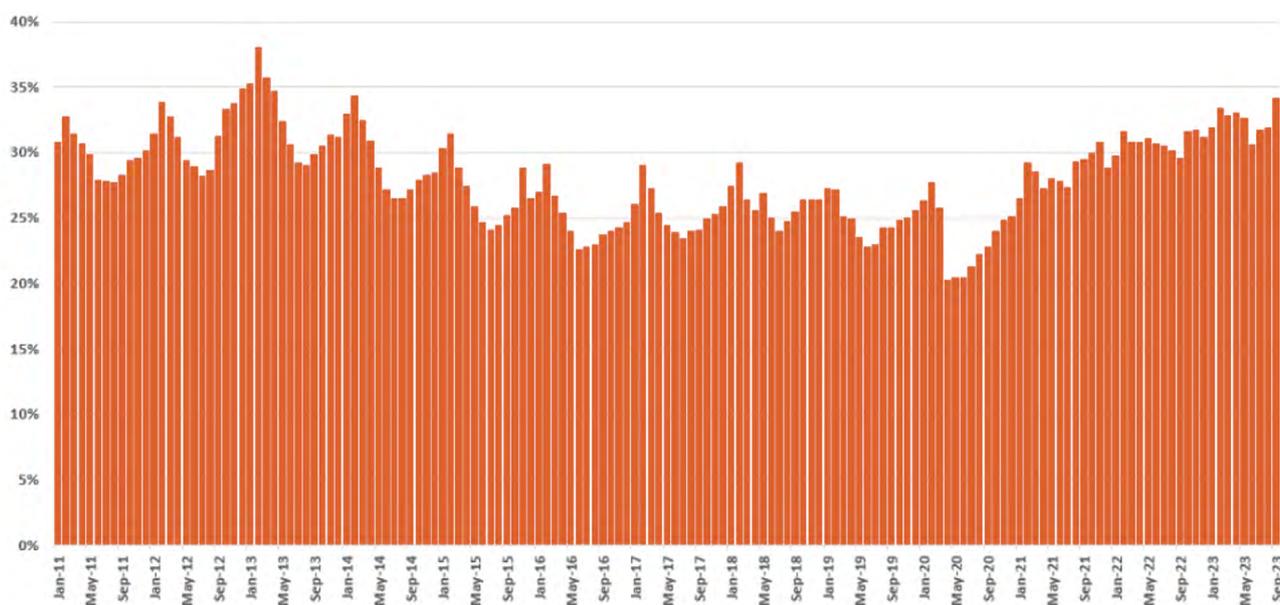
A RESILIÊNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO EM TEMPOS DE VOLATILIDADE

Embora não exista segmento imune a crises, alguns fatores explicam o motivo pelo qual o mercado imobiliário de alto padrão demonstra ser mais resiliente em momentos econômicos mais adversos:

1 Este tipo de produto é projetado para um público com alto poder aquisitivo, capaz de adquirir imóveis à vista, sem necessidade de um financiamento imobiliário. Segundo dados da Redfin para o mercado como um todo, cerca de 35% de todas as casas adquiridas no 3º trimestre de 2023 foram compradas à vista (“all-cash transactions”). Para moradias de luxo, este índice sobe para 42%, contra apenas 28% de propriedades não consideradas como luxuosas.

Em mercados específicos, como Naples (FL) e West Palm Beach (FL), conhecidos pela forte presença do público de alta renda, entre 60% e 75% das aquisições é feita à vista, dependendo da área da cidade. Assim, apesar das taxas hipotecárias terem atingido o maior valor dos últimos 23 anos, este fenômeno pouco afeta esse segmento de mercado. Além disso, compradores com alto poder aquisitivo podem atrelar outros ativos do seu portfólio como garantia para os empréstimos, tendo acesso a taxas de juros mais atrativas.

Porcentagem de Casas Adquiridas Totalmente em Dinheiro nos EUA



Fonte: RedFin

CLUB DEALS IMOBILIÁRIOS NOS EUA

Acesse nosso novo site:

www.ativore.com

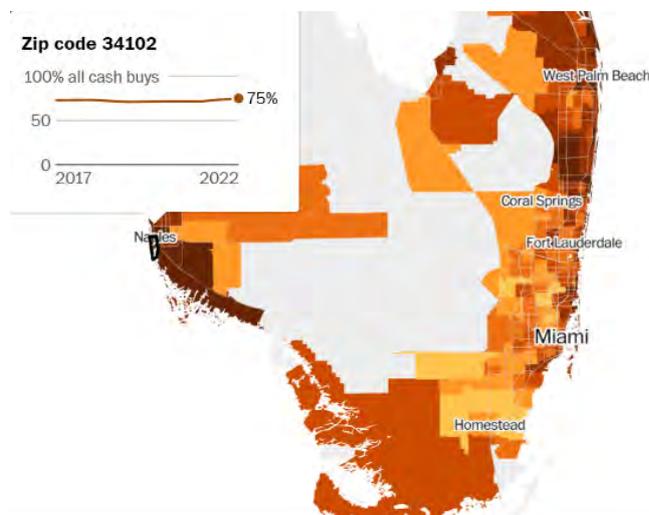


Aponte a camera
do seu celular e
acesse nosso site.

PORCENTAGEM DE CASAS ADQUIRIDAS TOTALMENTE EM DINHEIRO NO SUL DA FLÓRIDA

2 Imóveis nas melhores localizações são considerados investimento de longo prazo, caracterizados por baixa volatilidade de preço, segurança e estabilidade. Um levantamento feito pela Knight Frank indica que um terço do patrimônio total de indivíduos *ultra-high-net-worth* está alocado em imóveis, direta ou indiretamente.

3 O perfil exclusivo e a ampla gama de amenidades dessas propriedades, combinados com a oferta limitada de terreno em regiões selecionadas, fazem com que os imóveis de luxo sejam considerados fortes símbolos de status, o que é altamente desejado pelas elites econômicas.



Fonte: RedFin Fonte: The Washington Post

Apesar dos impactos da pandemia em certos segmentos econômicos, o mercado imobiliário de luxo demonstrou notável resiliência. Com o aumento de investidores *high-net-worth* e *ultra-high-net-worth*, espera-se que este setor, assim como outros mercados de alto padrão, mantenha boas perspectivas nos próximos anos, destacando-se como um investimento de longo prazo resiliente em meio a um cenário econômico mais volátil.

NOVOS MERCADOS AMERICANOS MAIS DESEJADOS PELA ELITE

Segundo Philip White, presidente e CEO da Sotheby's International Realty, além dos tradicionais mercados procurados pela elite econômica americana, como Nova York, alguns novos mercados no país têm despertado considerável interesse nesse público:

FLÓRIDA: A ausência de imposto de renda estadual, o clima agradável e a extensa região costeira, com diversas amenidades, têm impulsionado a alta demanda por propriedades de luxo em cidades como Naples, Tampa, West Palm Beach e Cape Coral.

TEXAS: Semelhante à Flórida, este estado beneficia-se da ausência de imposto de renda a nível estadual e do forte impulso aos negócios. As cidades de Austin e de Dallas são centros de grande interesse.

COLORADO: A proximidade com a natureza e as atividades ao ar livre são os principais atrativos. Boulder, próxima às Rocky Mountains, e Aspen, famosa pelas suas pistas de esqui, são as cidades com maior procura.

WYOMING: Assim como no Colorado, a natureza desempenha um papel de grande influência. A área de Jackson Hole é o epicentro, situada próxima do Parque Nacional de Yellowstone e a uma das pistas de esqui mais conhecidas nos Estados Unidos.



ATIVORE PRIVATE INVESTMENTS

Monte uma carteira diversificada e personalizada de ativos imobiliários privados de qualidade institucional nos EUA, via investimento direto, coparticipação em propriedades alugadas e dívida privada lastreada em imóveis, para geração de renda em dólar e construção de riqueza.

Somos pioneiros ao combinar a tecnologia de uma plataforma de investimentos alternativos no exterior para investidores de alta renda, com a conveniência do gerenciamento centralizado das suas obrigações fiscais, legais e sucessórias.

AUTOR



Dante Vignola

US Real Estate Analyst & Associate

Analista responsável pela análise de oportunidades de investimento imobiliário nos EUA. Possui experiência em grandes empresas de corretagem imobiliária e de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) no Brasil. Formou-se em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP.

ativore
investments

Fale conosco

Para informações mais detalhadas sobre o conteúdo:

- ✉ contato@ativore.com
- 🌐 www.ativore.com
- 🌐 [linkedin.com/ativore](https://www.linkedin.com/ativore)
- 📄 www.blog.ativore.com

São Paulo, Brasil

+55 11 2626-5704

Rua Gomes de Carvalho, 1195, Conj. 61

CEP 04557-004 - Vila Olímpia, São Paulo - Brasil