

Iemi indica que mercado imobiliário se reencontra com o otimismo

Marcelo Bettio

Economista e diretor da Alphaplan Inteligência em Pesquisa

O Brasil viveu na última década o auge da prosperidade do mercado imobiliário e, na mesma medida em que a economia nacional se desacelerava, uma queda acentuada do setor se iniciava. A pergunta que fica é: o que podemos esperar dos próximos anos? A partir de agosto do ano passado começamos a fazer uma pesquisa mensal que resulta no Índice de Expectativa do Mercado Imobiliário, o Iemi. Este estudo, realizado mensalmente em Porto Alegre, mostra um panorama do setor para auxiliar empresas a tomarem suas decisões estratégicas. Após um ano de realização deste índice, a resposta que temos do último Iemi mostra uma clara tendência de retomada da estabilidade. O mercado, enfim, volta a ficar mais otimista.

Como podemos afirmar isso? A pesquisa ficou em 106,7 pontos. O zero seria o pessimismo absoluto e o 200 o otimismo absoluto. Este crescimento é gradual e vem sendo construído desde fevereiro deste ano. Além do sazonal aquecimento de final de ano na economia como um todo, esse movimento de melhora das expectativas poderá se traduzir



Hoje, com um consumidor cada vez mais exigente e consciente das suas reais necessidades, é essencial investir em empreendimentos com sustentabilidade financeira, estruturas condominiais que gerem renda - como garagens em sistema de estacionamento rotativo -, salas de reuniões alugáveis, espaços de eventos, entre outras iniciativas colaborativas

em um reaquecimento importante neste momento, mesmo que em níveis menores aos já experimentados no auge do último ciclo imobiliário.

Na prática, isso demonstra que novamente os empresários brasileiros se reinventam e se adaptam a novas demandas do mercado. Encontrando com isso, nichos até então pouco explorados. Em um momento de recuperação e estabilização econômica do País, a inovação em processos e produtos é essencial para o sucesso de qualquer negócio. A afirmação vale tanto para o empresariado que necessita crescer, quanto para o consumidor que começa a acessar novos produtos e serviços. E no mercado imobiliário não é diferente. Hoje, com um consumidor cada vez mais exigente e consciente das suas reais necessidades, é essencial investir em empreendimentos com sustentabilidade financeira, estruturas condominiais que gerem renda - como garagens em sistema de estacionamento rotativo -, salas de reuniões alugáveis, espaços de eventos, entre outras iniciativas colaborativas.

A realidade atual pede mudanças, mas não é fácil desconstruir padrões que vêm sendo seguidos há anos, principalmente quando falamos em convivência em um condomínio, seja comercial ou

residencial. A maioria dos condomínios é resistente e não permite, por exemplo, o uso de suas áreas por usuários externos. Por isso, um dos desafios do setor é conscientizar clientes e empreendedores que espaços ociosos não trazem vantagem para ninguém. Por que não abrir alguns desses espaços para que outras pessoas possam usufruir destas estruturas? Além de sustentável, é uma ação que pode reverter em recursos financeiros a favor do condomínio.

Aos poucos, já é possível perceber uma mudança neste comportamento. Os novos empreendimentos, principalmente os comerciais, estão aí para alterar esta realidade e beneficiar compradores e usuários finais. Essas mudanças são positivas ao mercado e agregam valor ao produto imobiliário. A ideia do compartilhamento, uso racional e econômico destas áreas está de acordo com uma forte tendência global.

Participam também desta onda de mudanças de mercado empreendimentos voltados à saúde. São projetos pensados para médicos, dentistas e profissionais da área. Eles contam com áreas específicas, como hall com espera para pacientes, recepção que pode prestar serviço de apoio aos consultórios, estruturas de acordo com as exigências da Agência

Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e RDC 50, consultórios desenvolvidos para diversas especialidades médicas e áreas de circulação com medidas regulamentadas. São empreendimentos de nicho e que se apropriam da necessidade que há tempos estes profissionais estavam buscando. Essa tendência do mercado pode ser explicada pela falta de investimentos e qualificação da rede de saúde pública e privada, que sofre com a estagnação e encolhimento ao longo dos anos e com uma demanda por atendimento e tratamento estruturados em saúde. Propiciando aos investidores desse segmento alta tendência de rentabilidade e liquidez independente do cenário econômico.

A concepção e projeto desses novos empreendimentos devem primar pela qualificação, racionalização dos recursos, otimização do tempo dos usuários finais e serviços inteligentes que sejam facilitadores na operação do dia a dia do complexo. Tudo isso é fruto de estudos, percepções, pesquisa e informações estatísticas sobre as potencialidades locais, necessidades específicas e desejos dos consumidores. E, claro, da estabilidade econômica e disponibilidade de crédito. É desta equação complexa que depende um dos setores que gera mais emprego no País.

Open Banking e APIs: impulsionando o desenvolvimento das Fintechs

Bruno Giannella de Melo

Arquiteto de software da GFT

Uma coisa que não podemos mais negar é o impacto do surgimento de diversas Fintechs no Brasil e no mundo. O aparecimento dessas startups vem causando uma transformação gigante no mercado financeiro. O termo "Fintech" surgiu da combinação das palavras financeira (finanças) e technology (tecnologia). Essas startups estão sendo muito bem recebidas pelos consumidores cansados da burocracia e estrutura das tradicionais instituições financeiras.

Hoje, os bancos possuem em seus sistemas uma quantidade enorme de informações financeiras de seus clientes, como por exemplo, movimentações financeiras, qualidade de crédito, tendência de renda, entre outros dados. Grande parte desse conteúdo acaba não sendo aproveitado pelos bancos, mas isso não significa que ninguém quer esses dados. As Fintechs têm muito interesse nessas informações para unir criatividade e tecnologia e, as-

sim, criar produtos com propostas mais rápidas e ágeis de serviços financeiros. No Brasil temos bons exemplos de Fintechs como a startup Guia Bolso, que fornece um aplicativo de controle financeiro e o NuBank, empresa que desenvolveu um cartão de crédito totalmente on-line.

O movimento Open Banking, que começou em 2004 quando a empresa PayPal permitiu que outras empresas pudessem se conectar e eles e ter acesso a algumas informações de seu negócio através de APIs (Application Programming Interface) é o principal responsável pelo 'boom' das Fintechs, permitindo a colaboração entre as instituições financeiras e as fintechs.

Neste conceito, os bancos fornecem informações de seus clientes para as Fintechs de forma segura e mantendo a privacidade de dados sensíveis, possibilitando o crescimento de serviços financeiros inovadores e a geração de riqueza para todos os envolvidos. Resumindo, basta que as instituições financeiras liberem alguma interface ou API para que outros desenvol-

vedores, parceiros, empresas de softwares e Fintechs consigam se conectar, ter acesso as informações financeiras da instituição e criarem seus próprios sistemas e produtos. Na prática, API é a consulta a dados e operações através de serviços expostos. A chave para a inovação que as Fintechs estão proporcionando e mostrando ao mundo é justamente graças às APIs disponibilizadas pelas instituições financeiras tradicionais. Alguns bancos já têm iniciativas de APIs mais desenvolvidas, que permitem desenvolvedores se cadastrarem no site da instituição e, assim, acessar dados para criar soluções em nome da instituição.

O Open Banking no Brasil ainda está começando, as instituições financeiras estão aos poucos liberando algumas APIs para acesso a seus dados. Um bom exemplo no Brasil é a Cielo, que está com o projeto de liberar APIs aos desenvolvedores para criarem aplicativos em sua própria loja de apps, a "Cielo Store".

Na Europa esse movimento já está acontecendo, como no caso do banco francês

Credit Agricole, que lançou um conjunto de APIs abertas que possibilitam desenvolvedores produzirem aplicativos com suas informações. O banco libera informações sobre as contas bancárias, cartões de crédito, produtos, saldo e extrato e localização de agências e ATMs. Uma coisa interessante no caso da Europa é que existe o padrão PSD2, que é utilizado também para o movimento Open Banking e ajuda muito os bancos a criar um ecossistema de valor.

O futuro para as Fintechs é bem promissor e os consumidores podem esperar grandes novidades. Os bancos estão iniciando a jornada de transformação digital e com isso vem o desenvolvimento de APIs e também a integração direta com seus parceiros. Os usuários cada vez mais desejam uma experiência digital completa, com as instituições financeiras integradas à sua jornada digital. As instituições financeiras que não mergulharem de cabeça nessa transformação digital nos próximos anos com toda certeza terão grandes problemas para se manter no mercado.