



MERCADO IMOBILIÁRIO MÉDICO

Alternativa de investimento crescente



KUSER PARTICIPAÇÕES S/A

A Kuser Participações S/A é uma companhia que investe em empresas, cria, implanta e gerencia negócios e projetos inovadores unindo pessoas e corporações.

Reúne profissionais com sólida formação acadêmica e carreiras consolidadas nos setores público e privado.

Nossa Missão

Disseminar informação, democratizar o conhecimento e gerar riqueza.

Nossa Visão

Ser uma geradora de negócios e oportunidades sustentáveis, com alta rentabilidade e duradouros.

Nosso negócio

É fazer negócios!

Nosso comprometimento?

Faz a diferença!

Apesar de o Brasil ultrapassar por momentos econômicos complicados e uma turbulência política, que gera incerteza em relação aos rumos da economia, sempre há oportunidades em um país com dimensões tão grandes e diversidades raramente encontradas em outros países, além de incomum demanda reprimida considerando o tamanho da população ainda desatendida e desprovida de várias necessidades básicas. No mercado imobiliário isso não é diferente e uma das alternativas rentáveis e com enorme potencial tem se apresentado de maneira rápida e com crescimento importante: o mercado imobiliário de clínicas médicas.

De acordo com dados do Conselho Federal de Medicina – CFM, são 420.552 médicos em atividade no país¹, distribuídos por todo território nacional. Espera-se que em 2035 o país possua 1,6 vezes mais médicos e a julga pelo que vem ocorrendo há anos, os profissionais e os estabelecimentos deverão continuar concentrados nas maiores cidades do país e na Região Sudeste.

UF	Principal	Secundária	Estudante	Estrangeiro	Total
AC	772	130	0	0	902
AL	4.221	351	0	0	4.572
AM	4.471	308	0	0	4.779
AP	621	223	0	0	844
BA	18.856	1.704	0	0	20.560
CE	11.573	708	0	0	12.281
DF	11.323	1.901	0	0	13.224
ES	8.610	845	0	0	9.455
GO	11.009	2.011	0	0	13.020
MA	4.661	1.362	0	0	6.023
MG	45.608	3.200	0	0	48.808
MS	4.580	740	0	0	5.320
MT	4.397	702	0	0	5.099
PA	7.124	877	0	0	8.001
PB	5.698	886	0	0	6.584
PE	14.795	1.785	0	0	16.580
PI	3.752	341	0	0	4.093
PR	21.651	1.646	0	0	23.297
RJ	61.550	2.261	0	0	63.811
RN	5.043	630	0	0	5.673
RO	2.139	369	0	0	2.508

¹ Atualização 15/04/2016 – www.portal.cfm.org.br

RR	669	120	0	789
RS	28.534	908	83	29.525
SC	13.058	2.182	0	15.240
SE	3.282	424	0	3.706
SP	120.586	6.825	0	127.411
TO	1.969	541	0	2.510

Total de inscrições principais: 420.552

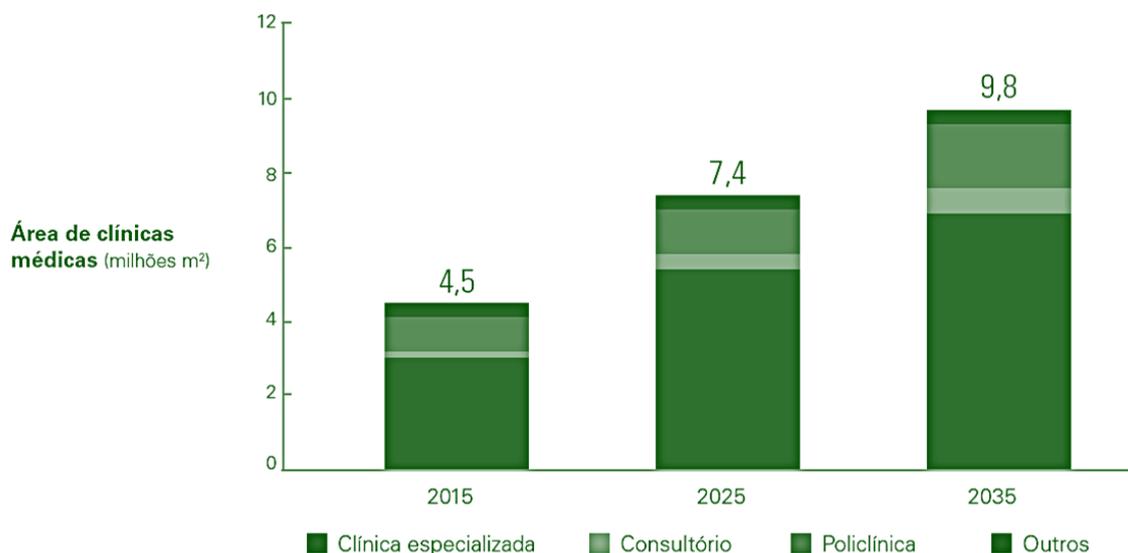
Total de inscrições secundárias: 33.980

Total de estudantes estrangeiros: 83

O total de médicos em atividade no país é o resultado do somatório das principais ativas em todas as Unidades da Federação: 420.552

As clínicas médicas particulares e filantrópicas no Brasil, de acordo com dados do Ministério da Saúde, são 15,4 mil, contrapondo com 2005 quando o país tinha 6,2 mil unidades, portanto um crescimento anual médio de 9,6%(CAGR). Projeções de mercado dão conta de que em 2035 atuarão no país 706 mil médicos, levando o número de clínicas médicas para mais de 33,5 mil unidades.

Tamanho do mercado imobiliário de clínicas médicas ^{(1) (2) (a)}



Mais do que os números e o crescimento previsto, temos as importantes mudanças e tendências no setor no futuro próximo, que mudarão sensivelmente o mercado imobiliário médico para melhor.

Mesmo sendo ainda concentrado, o mercado de clínicas médicas é pouco concentrado, e cada vez mais as clínicas recorrem a uma gestão profissional buscando eficiência não só na qualidade médica, atendimento, mas financeira e operacional.

A mais abrupta e importante mudança que está acontecendo diz respeito ao atendimento, onde cada vez mais a exigência por exames mais complexos e que deem mais segurança ao diagnóstico sejam feitas nas próprias clínicas. Por óbvio, há necessidade de mais espaços e novas instalações, com instalações complexas de energia, segurança, tecnologia da informação e especialistas em manutenção e operação de equipamentos.

Surge então o dilema das clínicas e dos profissionais da saúde: comprar imóveis e imobilizar patrimônio ou investir em equipamentos e locar imóveis? Qualquer que seja a decisão, será calcada no aumento de espaço físico e isso se dará em locais sempre próximos a hospitais e ou universidades, facilitando o atendimento e os deslocamentos dos profissionais, além de servir como referência de locais de concentração da área da saúde.

Levando em conta que 25% dos brasileiros acessam serviços de saúde através de planos privados, individuais ou corporativos e que os gastos com saúde representam 9,3% do PIB devendo chegar a 10,4% em 2019, temos um paradoxo no horizonte: O atendimento privado deve crescer nos próximos anos em função das restrições de financiamento da saúde pública, trazendo novos modelos de negócio e de atendimento da população.

Já há diversas clínicas de baixo custo, cobrando valores bem menores por consultas e exames no atendimento particular do que cobraria normalmente, em uma lógica de que o valor que recebem do cidadão, mesmo com valores bem menores do que os praticados normalmente quando o atendimento é particular, acabam recebendo mais do que os planos de saúde pagam, além de receberem a vista e sem glosas.

Some-se a isso o fato de que somente em 2015, os planos de saúde médico-hospitalares perderam 766 mil usuários, de acordo com o boletim Saúde Suplementar em Números, do Instituto de Estudos de Saúde Suplementar (IESS). Em 2014, eram 50,50 milhões. No ano passado, o número caiu para 49,73 milhões, o que equivale a uma diminuição de 1,5%.

Uma boa parte dessa demanda certamente migrará para os atendimentos particulares o que irá aumentar a necessidade de equipe, equipamentos e espaços, impulsionando diretamente o mercado imobiliário de clínicas e consultórios.

FONTES

Climbing The Curve – Pesquisa de construção Global avaliou os pontos de vista de mais de cem executivos das maiores organizações públicas e privadas de todo o mundo, oferecendo um amplo panorama da situação do setor de construção.

Healthcare 3.0 - <http://www.managersystems.com.br/blog/>

Fonte: KPMG

Notas da KPMG

(a) A área por tipo de clínica foi projetada com base no crescimento do número de clínicas em função do número de médicos e na área média de cada tipo de estabelecimento.

Fonte: (1) Demografia médica no Brasil, 2013

Fonte: (2) Diversas fontes Jornalísticas

Fonte: (3) Valor Econômico – Agentes Engajados, 2015.

CFM – Conselho Federal de Medicina - www.portal.cfm.org.br

Ministério da Saúde - <http://portalsaude.saude.gov.br/>

ANVISA – Agência Nacional de Vigilância Sanitária -
<http://portal.anvisa.gov.br/wps/portal/anvisa/home>



KUSER PARTICIPAÇÕES S/A

www.kuser.com.br

+55 61 3367 6999

Brasília – DF - Brasil

Coordenação Geral

Heitor Kuser – Presidente

heitor@kuser.com.br

Pesquisa e Organização

Berenice Soares Sampaio – Assessora da Presidência

berenice.soares@kuser.com.br

Conteúdo Online

Mateus Magalhães - Supervisor Técnico

mateus.magalhaes@kuser.com.br

Capa, Diagramação e Arte-Final

Laura Kuser

laura@kuser.com.br

ABRIL/2016 – Brasília - DF