

Real Estate Watch

Janeiro 2017



Tempo de leitura: **3 minutos**



Cenário

Cenário – P.1

Economia Espacial – P.2

O setor em números – P.3

Governo reage à piora do cenário

A lua-de-mel do mercado com o governo Temer terminou em novembro. A pressão por resultados rápidos na economia somada ao acirramento das atribuições políticas pressionaram o governo a reagir. Em menos de 10 dias, o Ministério da Fazenda apresentou um [pacote de medidas para estimular a economia](#), o Banco Central apresentou uma agenda de [medidas estruturais para o sistema financeiro](#) e o Ministério do Trabalho encaminhou uma série de [propostas de modernização da legislação trabalhista](#).

Em linhas gerais, as medidas fazem parte de uma ainda tímida agenda microeconômica de melhora do ambiente de negócios no Brasil. Ainda que sejam bem-vindas, seus impactos devem ser sentidos apenas no longo prazo. A equipe econômica tem sinalizado que [outras ações devem ser anunciadas em 2017](#).

Uma destas medidas afeta diretamente o mercado imobiliário. Depois de 2 anos, o governo anunciou que pretende finalmente regulamentar a lei que criou a Letra Imobiliária Garantida (LIG), uma nova opção de título atrelado ao mercado imobiliário. Seguindo a lógica dos *covered bonds* nos EUA e Europa, o novo título deve oferecer maior segurança jurídica nos financiamentos e pretende ampliar a oferta de crédito de longo prazo para a construção civil atraindo novos investidores (incluindo estrangeiros).

Porém, a melhor notícia para o mercado imobiliário no curto prazo veio com a aprovação da PEC do teto de gastos e a [sinalização de um corte maior na taxa Selic em janeiro](#). A atividade econômica fraca e a ancoragem das expectativas de inflação no centro da meta já a partir do próximo ano devem fazer com que a Selic seja reduzida para cerca de 10% a.a. ao final de 2017 (eventualmente podendo até atingir um dígito). Conforme o mercado de trabalho voltar a apresentar sinais de aquecimento (possivelmente apenas no último trimestre do próximo ano), teremos as condições adequadas para a retomada do setor. Neste contexto, os maiores riscos continuam relacionados ao impacto que toda a incerteza política pode ter sobre a capacidade de o país resolver seu profundo desequilíbrio fiscal. ■

rew@datazap.com.br

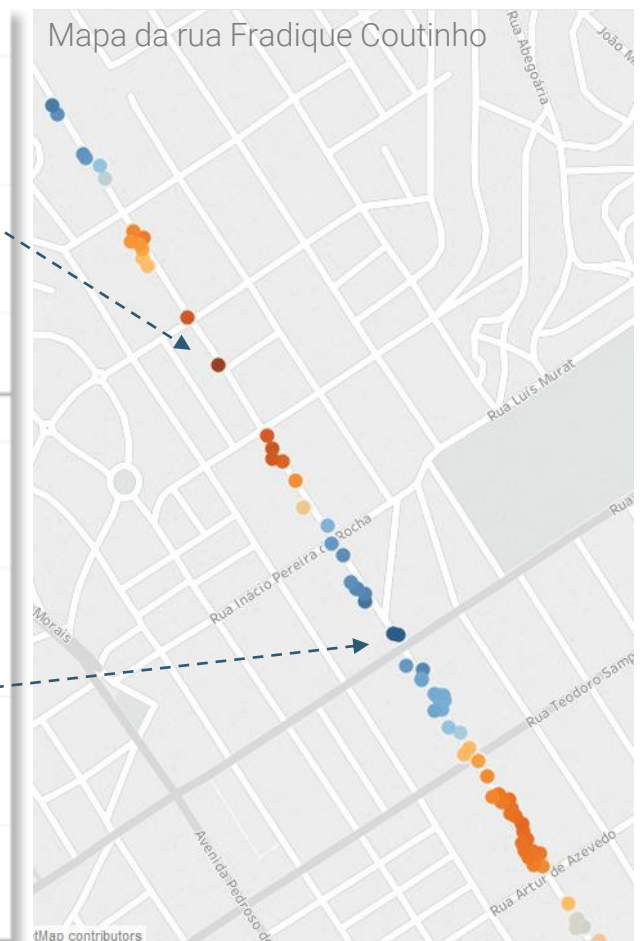
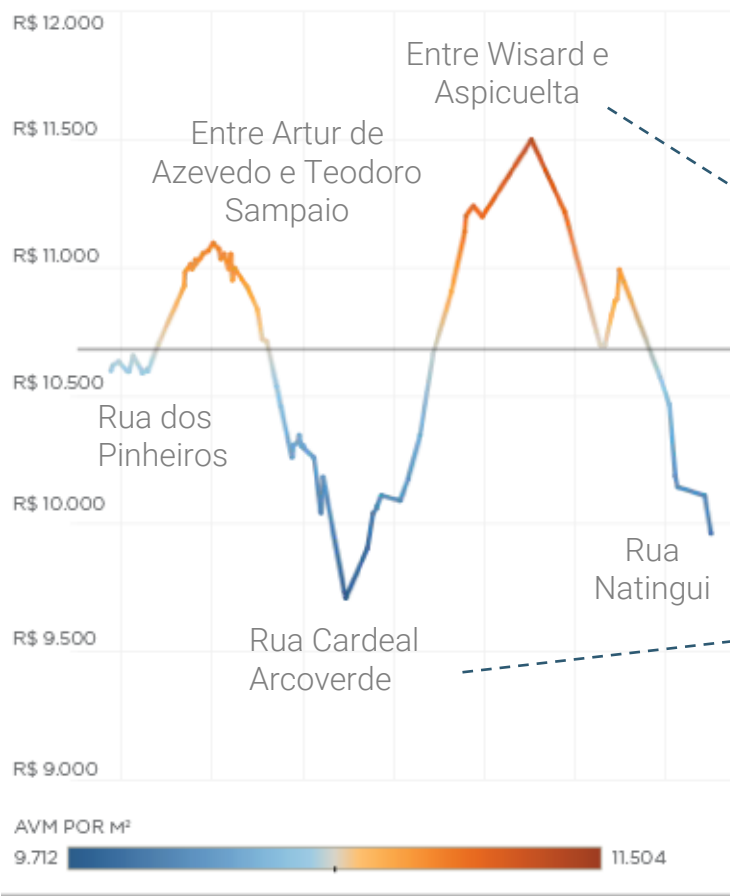
Economia Espacial

O preço de um apartamento compreende o preço de todos os seus atributos: área útil, número de dormitórios, suítes, etc. Talvez o mais importante deles seja a localização. Nesta edição do REW, vamos analisar atentamente este atributo em uma escala ainda maior respondendo à seguinte pergunta: como os preços mudam ao longo de uma mesma rua, mesmo quando controlamos para todos os demais atributos (ou seja, um imóvel com as mesmas características)? Com a nossa ferramenta de precificação (AVM), simulamos os preços que um mesmo imóvel (85 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas e novo) teria ao longo da rua Fradique Coutinho em São Paulo.

A simulação nos mostra que não apenas o preço pode variar até quase 20% ao longo de um intervalo de menos de 2 km, como esta variação muda de direção diversas vezes. Os preços sobem no início da rua, caem para seu menor nível quando a rua cruza uma outra via de alto tráfego de veículos, sobem para o seu maior nível na badalada região da Vila Madalena e voltam a cair nos pontos mais afastados. Este caso exemplifica o quanto a dinâmica espacial isoladamente pode seguir uma lógica bastante particular em cada região. ■

Preços simulados para uma mesma tipologia ao longo da rua Fradique Coutinho (SP)

AVM por m²



Fonte: Elaboração própria

O setor em números

Mercado de capitais

	Var. acumulada últ. 30 dias	Var. acumulada no ano de 2016	Var. acumulada últimos 12M	Preço da ação	Valor de mercado
CYRE3	12,3%	37,2%	38,4%	R\$ 10,02	R\$4.005,4 milhões
TCSA3	3,2%	-1,2%	2,2%	R\$ 2,25	R\$615,4 milhões
DIRR3	2,9%	38,6%	33,3%	R\$ 4,63	R\$710,2 milhões
EZTC3	2,3%	33,3%	35,4%	R\$ 15,23	R\$2.513,0 milhões
IMOB	1,0%	30,5%	27,5%	568 pontos	-
MRVE3	-4,9%	28,3%	26,0%	R\$ 10,81	R\$4.801,1 milhões
HBOR3	-6,3%	2,1%	-1,1%	R\$ 1,49	R\$485,6 milhões
EVEN3	-6,5%	-8,3%	-6,5%	R\$ 3,61	R\$812,3 milhões
GFSA3	-10,6%	-22,5%	-24,3%	R\$ 1,85	R\$699,4 milhões
RSID3	-11,9%	-11,9%	-17,1%	R\$ 2,82	R\$48,4 milhões
PDGR3	-30,0%	-27,0%	-30,4%	R\$ 1,19	R\$58,5 milhões

Fonte: BM&F Bovespa, extraído da plataforma ValorPro

* Dados de fechamento de 27/12

Setorial

	Novembro 2016			2015	2014	2013
	var. a/a	var. ac. ano	var. ac.12M			
FipeZap Ampliado	0,07%	0,5%	0,5%	1,3%	6,7%	13,7%
São Paulo	0,1%	0,3%	0,4%	2,5%	7,3%	13,9%
Rio de Janeiro	-0,2%	-2,0%	-2,2%	-1,4%	7,6%	15,2%
Belo Horizonte	0,3%	3,7%	3,4%	0,0%	8,5%	9,7%
FipeZap Aluguel	-0,11%	-3,2%	-3,2%	-3,3%	2,8%	7,9%
FipeZap Comercial - Venda	-0,45%	-3,2%	-3,7%	-1,7%	1,9%	9,4%
São Paulo	-0,4%	-2,6%	-2,9%	-3,3%	3,3%	6,2%
Rio de Janeiro	-0,7%	-5,6%	-6,7%	0,3%	-1,2%	16,5%
Belo Horizonte	-0,5%	-3,1%	-3,5%	1,5%	2,0%	n/d
IPCA	0,3%	6,1%	7,2%	10,7%	6,4%	5,9%

Fonte: FipeZap

Macro

	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	2018*	2019*
PIB (% cresc.)	1,0%	2,5%	0,2%	-3,9%	-3,5%	0,5%	2,3%	2,5%
Selic (% a.a.)	7,25%	10,00%	11,75%	14,25%	13,75%	10,50%	9,75%	9,50%
IPCA (%)	5,8%	5,9%	6,4%	10,7%	6,40%	4,85%	4,50%	4,50%
IGP-M (%)	7,8%	5,5%	3,7%	10,5%	7,02%	5,06%	4,80%	4,55%
INCC-M (%)	7,1%	8,1%	6,7%	7,2%	n/d	n/d	n/d	n/d
Dólar (R\$/US\$)	R\$ 2,04	R\$ 2,34	R\$ 2,66	R\$ 3,90	R\$ 3,37	R\$ 3,50	R\$ 3,50	R\$ 3,60
Sup. Primário (%PIB)	2,2%	1,7%	-0,6%	-1,9%	-2,6%	-2,2%	-1,7%	-0,8%
Dívida Bruta (%PIB)	53,7%	51,7%	57,2%	66,5%	73,2%	78,2%	81,0%	82,9%

* Previsões de acordo com o Focus (BCB) e Prisma Fiscal (SPE-MF)

Fontes: IBGE, BCB, FGV, BM&F Bovespa

Informações Relevantes

1. Este relatório tem como objetivo único fornecer informações macroeconômicas e do setor imobiliário, e não constitui e nem deve ser interpretado como sendo uma oferta de compra ou venda ou como uma solicitação de uma oferta de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro, ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que o relatório foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. O DataZap não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem a opinião atual da equipe de responsável pelo conteúdo deste relatório na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. O DataZap não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório e de informar o leitor.

2. Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito do DataZap. O DataZap e/ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico não se responsabiliza, e tampouco se responsabilizará por quaisquer decisões, de investimento ou de outra forma, que forem tomadas com base nos dados aqui divulgados.

