



Tempo de leitura: **3 minutos**

Cenário e gráficos – P.1 e 2

Economia Espacial – P.3

Tabela de Indicadores – P.4

## Cenário

### Crédito imobiliário segue em condições desfavoráveis

Dois eventos são o destaque positivo da conjuntura macro em outubro. Primeiramente, após 4 anos o Banco Central volta a reduzir a taxa Selic (agora em 14%) sinalizando que um novo ciclo de queda se inicia. O governo também conseguiu importante vitória ao aprovar em 2 turnos na Câmara a PEC que define um teto para os gastos. A ampla vantagem no placar é um indicativo da força da base governista no Congresso, variável decisiva para conseguir aprovar uma relevante reforma da previdência. Porém, ainda mais delicada e controversa do que a PEC 241, a aprovação das alterações na previdência pode se tornar mais difícil em meio ao ainda conturbado ambiente político.

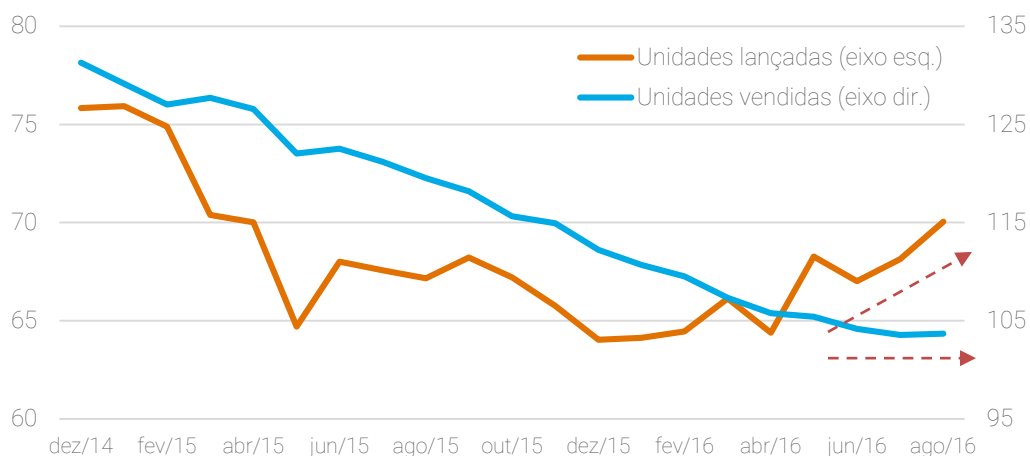
No setor imobiliário, o índice de confiança da construção (ICST-FGV) apresentou a quarta melhora consecutiva em outubro. E, de fato, ainda que de maneira tímida, há evidências de alguma reação do setor: de acordo com os dados da Abbrainc/Fipe, o número de lançamentos nos últimos 12M ensaia um retorno aos níveis de fins de 2014 e a queda nas unidades vendidas em 12M pode finalmente ter sido interrompida (gráf. 1).

Se confirmada, esta incipiente melhora ocorre a despeito das condições do mercado de crédito que, se de modo geral ainda são desfavoráveis, no caso do específico do mercado imobiliário, não são diferentes. Na comparação ano contra o ano anterior (a/a), tanto o saldo de crédito com recursos livres quanto com recursos direcionados mantém trajetória de queda em termos reais. Considerando apenas a carteira com recursos direcionados, o saldo do crédito imobiliário aponta queda na comparação contra o ano anterior desde julho, algo inédito na série, iniciada em março de 2008 (gráf. 2).

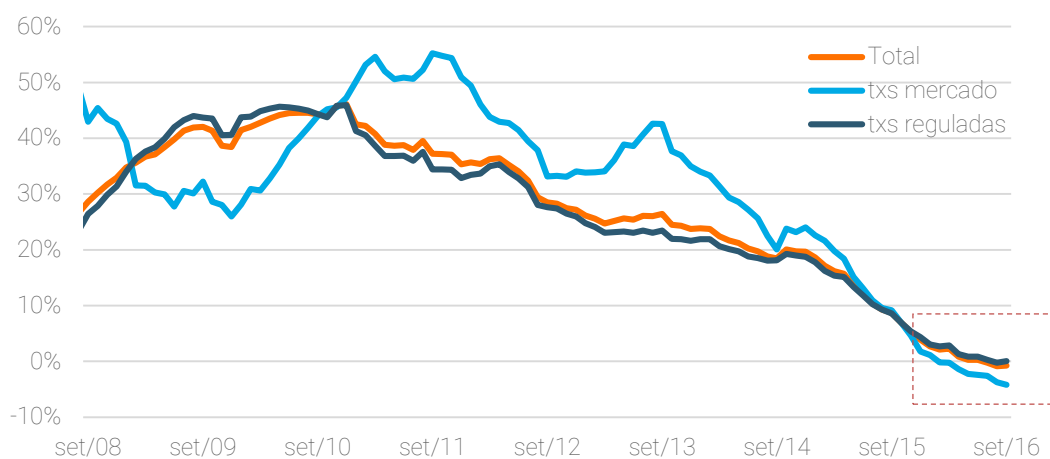
Neste momento, talvez a única notícia positiva seja que, a pesquisa trimestral do BC junto aos bancos aponta expectativa de melhora na oferta e nas aprovações para o crédito habitacional (gráf. 3). Se do lado dos bancos as expectativas podem estar melhorando, do lado da demanda, ainda é necessária expressiva melhora no mercado de trabalho para que o crédito imobiliário confirme a retomada de um novo ciclo de crescimento. ■

[rew@datazap.com.br](mailto:rew@datazap.com.br)

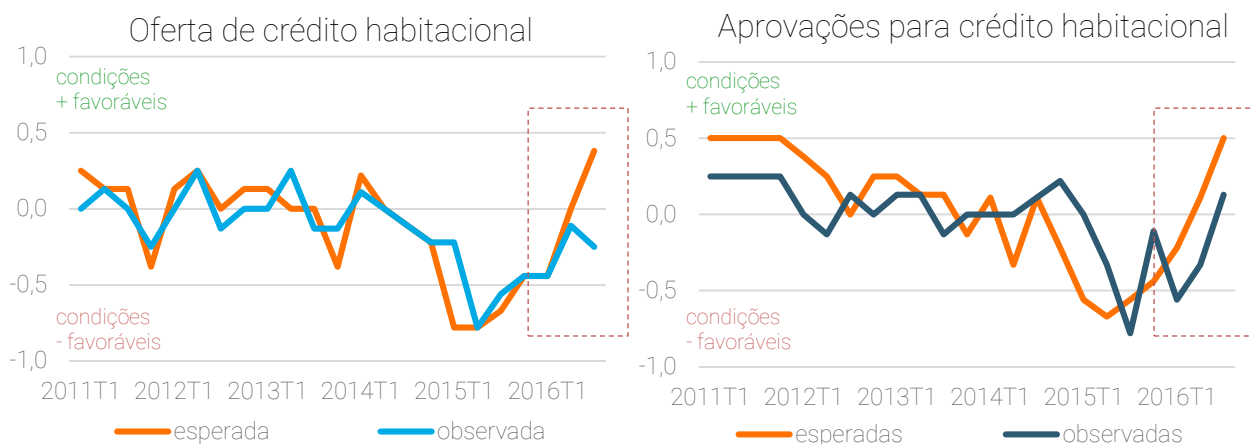
Gráf.1 – Lançamentos e vendas (mil unidades nos últimos 12 meses)



Gráf.2 – Saldo da carteira de crédito imobiliário (variação a/a em termos reais)



Gráf.3 – Expectativa dos bancos com relação ao crédito habitacional (2016T3)



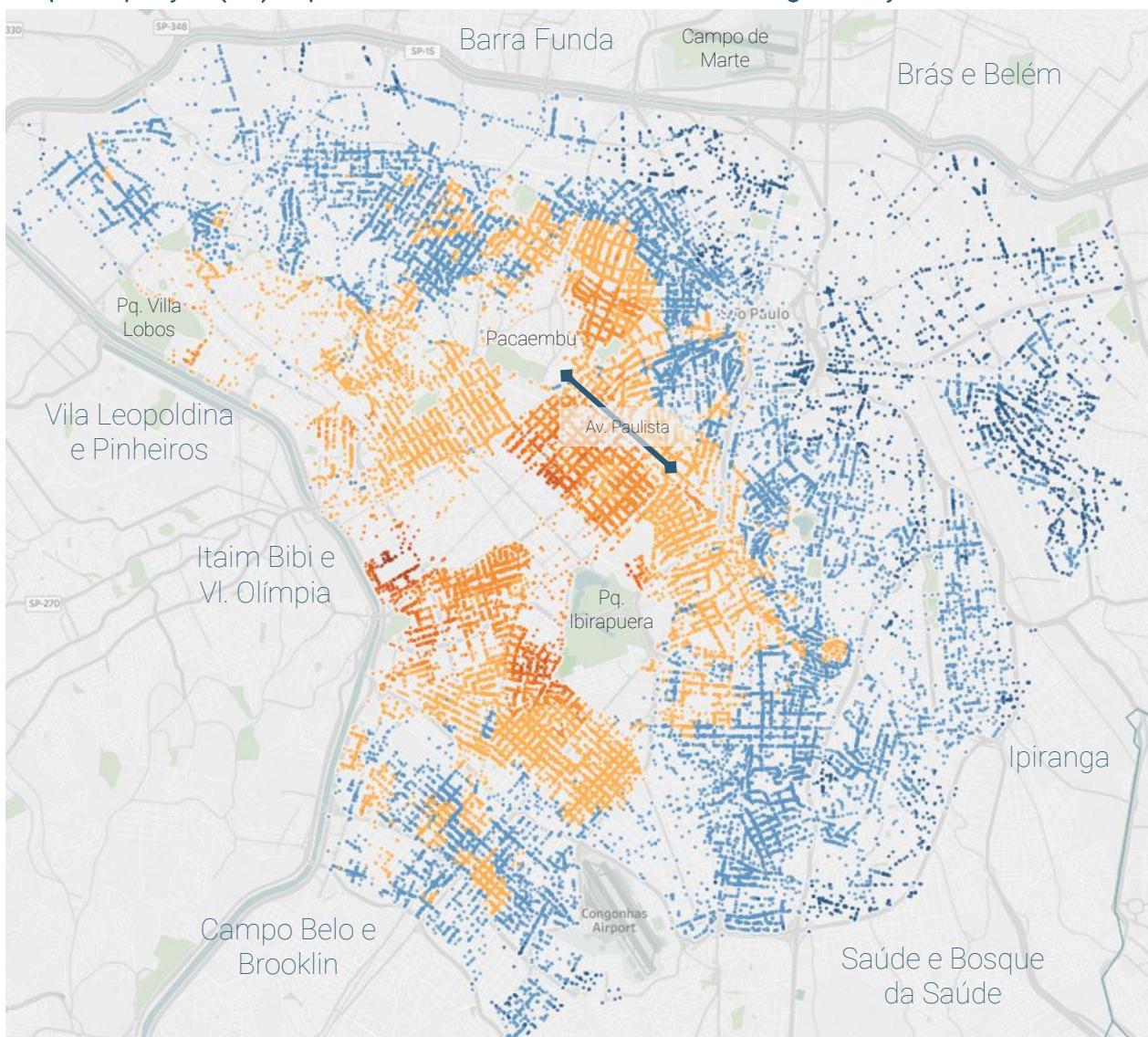
Fonte: Abrainc/Fipe e Banco Central do Brasil

## Economia Espacial

A distribuição de preços por m<sup>2</sup> em uma cidade é complexa. Características e endereços alteram-se simultaneamente, o que dificulta a análise de como os múltiplos determinantes impactam os preços. Com a nossa ferramenta de precificação (AVM) é possível simular os preços que um mesmo imóvel teria em diversos endereços. Utilizando as características medianas dos anúncios da base de apartamentos do ZAP simulamos o preço por m<sup>2</sup> desta tipologia para o centro expandido da cidade de SP (incluindo Campo Belo e Brooklin).

Três aspectos merecem destaque. Primeiramente, existe um padrão espacial bem definido com regiões centrais apresentando os maiores preços. Em segundo lugar, a despeito do padrão mencionado, percebe-se a existência de clusters de preços. Finalmente, observamos locais onde preços maiores se avizinham de outros menores de forma descontínua. Nas próximas edições do REW vamos explorar a complexidade dessas paisagens de preços. ■

### Mapa de preços (SP) - aptos com 92m<sup>2</sup>, 3 dorms., 1 suíte, 2 vagas, lançados em 1998



## Mercado de Capitais

→ Even Construtora e Incorporadora é o destaque nos últimos 30 dias.

	Var. acumulada últimos 30 dias	Var. acumulada no ano de 2016	Var. acumulada últimos 12M	Preço da ação	Valor de mercado
EVEN3	14,3%	11,5%	14,8%	R\$ 4,39	R\$987,8 milhões
PDGR3	13,9%	66,3%	32,8%	R\$ 2,71	R\$133,3 milhões
EZTC3	9,1%	45,3%	46,0%	R\$ 16,60	R\$2.739,0 milhões
RSID3	6,8%	23,1%	-14,4%	R\$ 3,94	R\$67,6 milhões
CYRE3	6,7%	49,5%	25,1%	R\$ 10,92	R\$4.365,2 milhões
MRVE3	4,9%	48,7%	74,0%	R\$ 12,53	R\$5.565,1 milhões
<b>IMOB</b>	<b>3,3%</b>	<b>46,9%</b>	<b>39,6%</b>	<b>639 pontos</b>	-
TCSA3	0,8%	8,5%	0,3%	R\$ 2,47	R\$675,5 milhões
GFS3	0,8%	5,2%	2,3%	R\$ 2,51	R\$948,9 milhões
HBOR3	-0,5%	39,7%	7,5%	R\$ 2,04	R\$525,7 milhões

Fonte: BM&F Bovespa, extraído da plataforma ValorPro

\* Dados de fechamento de 28/10

## Setorial

→ Em 2016, todos os segmentos apresentam preço médio do m<sup>2</sup> em queda em termos reais

	Setembro 2016			2015	2014	2013
	var. a/a	var. ac. ano	var. ac.12M			
FipeZap Ampliado	0,12%	0,3%	0,2%	1,3%	6,7%	13,7%
São Paulo	0,0%	0,1%	0,1%	2,5%	7,3%	13,9%
Rio de Janeiro	0,1%	-1,9%	-2,8%	-1,4%	7,6%	15,2%
Belo Horizonte	0,5%	3,2%	2,3%	0,0%	8,5%	9,7%
FipeZap Aluguel	-0,14%	-2,9%	-4,3%	-3,3%	2,8%	7,9%
FipeZap Comercial - Venda	-0,61%	-2,5%	-3,7%	-1,7%	1,9%	9,4%
São Paulo	-0,8%	-1,8%	-2,8%	-3,3%	3,3%	6,2%
Rio de Janeiro	-0,9%	-5,1%	-7,5%	0,3%	-1,2%	16,5%
Belo Horizonte	0,0%	-1,7%	-1,5%	1,5%	2,0%	n/d
<b>IPCA</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,9%</b>	<b>8,8%</b>	<b>10,7%</b>	<b>6,4%</b>	<b>5,9%</b>

Fonte: FipeZap

## Macro

	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	2018*	2019*
PIB (% cresc.)	1,0%	2,5%	0,2%	-3,9%	-3,3%	1,2%	2,4%	2,5%
Selic (% a.a.)	7,25%	10,00%	11,75%	14,25%	13,50%	10,75%	10,00%	10,00%
IPCA (%)	5,8%	5,9%	6,4%	10,7%	6,88%	5,00%	4,50%	4,50%
IGP-M (%)	7,8%	5,5%	3,7%	10,5%	7,53%	5,41%	5,00%	4,68%
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\$ 3,20	R\$ 3,40	R\$ 3,50	R\$ 3,60
Sup. Primário (%PIB)	2,2%	1,7%	-0,6%	-1,9%	-2,6%	-2,2%	-1,2%	-0,3%
Dívida Bruta (%PIB)	53,7%	51,7%	57,2%	66,5%	73,5%	78,2%	81,0%	83,4%

\* 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.

