



Tempo de leitura: **3 minutos**

Cenário e gráficos – P.1 e 2

Economia Espacial – P.3

O setor em números – P.4

Cenário

Inflação e juros em queda devem ampliar interesse por ativos reais

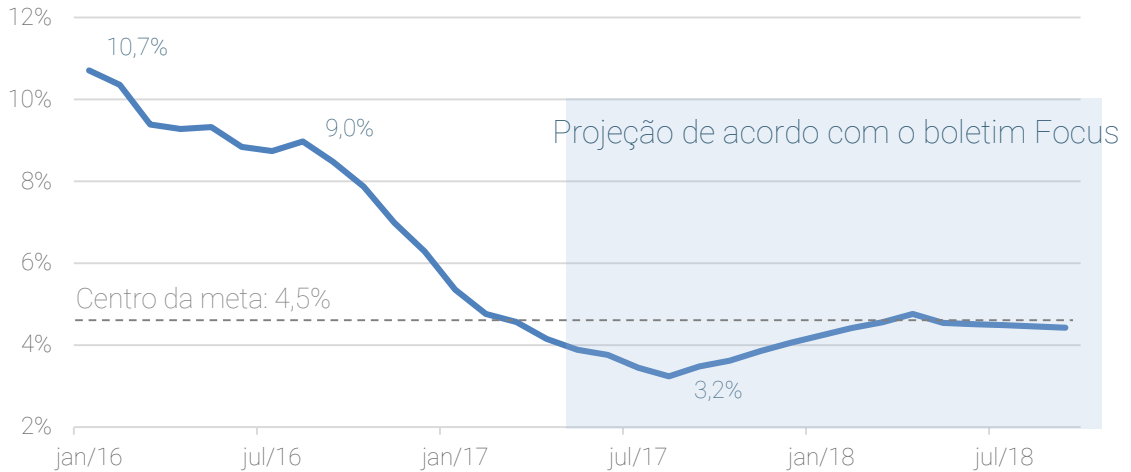
O Índice Geral de Preços da FGV (IGP-M) registrou em abril a maior deflação mensal desde o início da série em 1989: -1,1% na comparação com o mês de março. Pelo décimo mês consecutivo, os preços de produtos agropecuários no atacado recuaram e já acumulam queda de 8% em 2017. O impacto nos preços ao consumidor até agora foi significativo e deve continuar: o IPCA deve recuar para um patamar próximo a 3% a.a. já no segundo semestre (Gráf.1). Em resposta a este pronunciado processo de desinflação, o Banco Central deve continuar reduzindo a taxa Selic em ritmo intenso.

Desde outubro, o BC já cortou a Selic em 3 p.p. e sinaliza que o ritmo pode aumentar: a ata da última reunião menciona explicitamente a possibilidade de “intensificação do ritmo de flexibilização”. O comitê pondera, entretanto, os riscos de um cenário de não aprovação da reforma da previdência, que passou a enfrentar maior resistência no Congresso no fim de abril. O governo mudou a estratégia e preferiu antecipar a votação da reforma trabalhista para mapear dissidências na base e reduzir o risco de insucesso. Se as expectativas de inflação para 2017 e 2018 continuarem convergindo para 4% a.a. e a perspectiva de aprovação da reforma da previdência se consolidar, o mercado deve começar a precificar um corte de até 1,25 p.p. na reunião de 31 de maio.

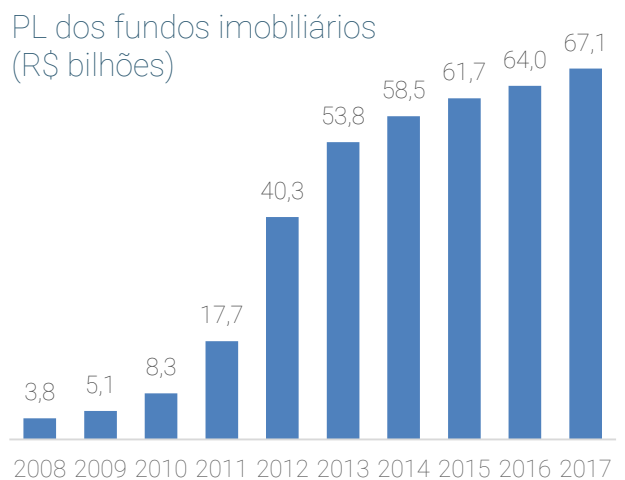
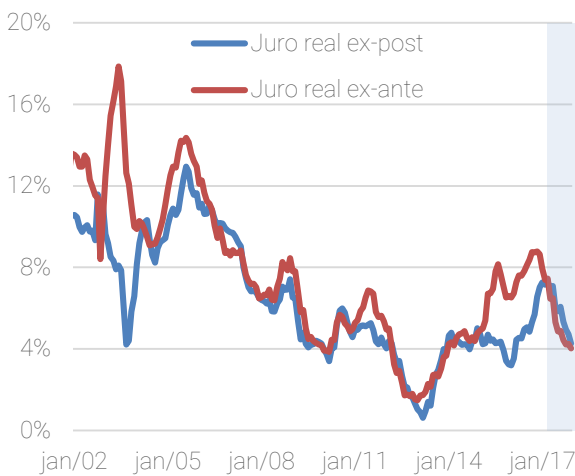
Independentemente da trajetória, o mercado espera que a taxa Selic alcance 8,5% a.a. ao final de 2017. Considerando este cenário, a taxa de juros deve voltar ao patamar de 4% a.a. em termos reais (Gráf.2), contexto que tende a favorecer a busca por ativos reais. Ao longo do último ciclo de recuo da taxa de juros real no Brasil e com o auxílio da isenção de IR, os fundos imobiliários entraram no radar dos investidores e o patrimônio líquido deste tipo de aplicação cresceu mais de 20 vezes no período. Porém, o processo foi interrompido com a recessão e um novo ciclo de alta da Selic.

Ainda que desde 2012 a rentabilidade medida pelo IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) seja inferior ao CDI, nos últimos 12 meses o índice tem retorno mais de 2 vezes superior (Gráf.3). No cenário base que o mercado considera atualmente (economia voltando a crescer na faixa de 2-2,5% e Selic na faixa de 8-8,5%) o retorno dos fundos imobiliários deve permanecer acima do CDI pelo menos até o fim de 2018.

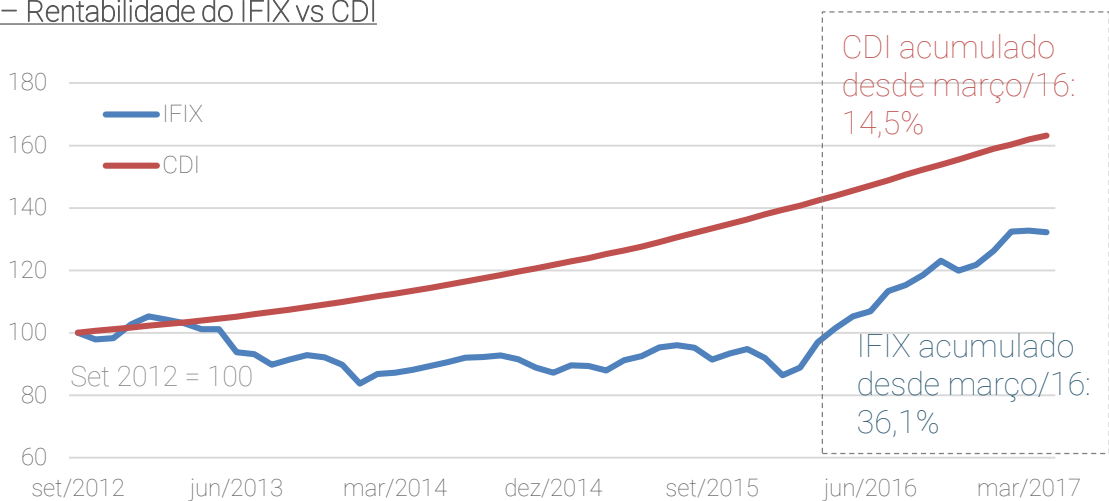
Gráf.1 – Trajetória do IPCA 12 meses nos próximos meses



Gráf.2 – Taxas de juros reais e Evolução dos Fundos Imobiliários



Gráf.3 – Rentabilidade do IFIX vs CDI



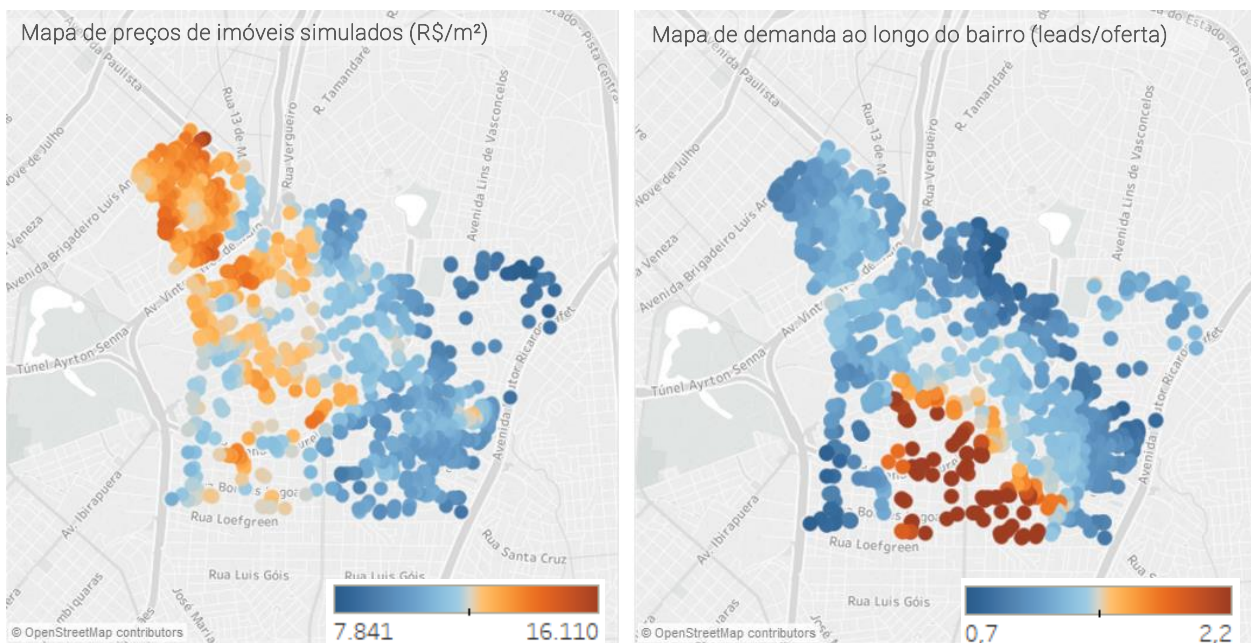
Fontes: IBGE, BCB, ANBIMA, B3 (dados até o dia 02/05)

Economia Espacial

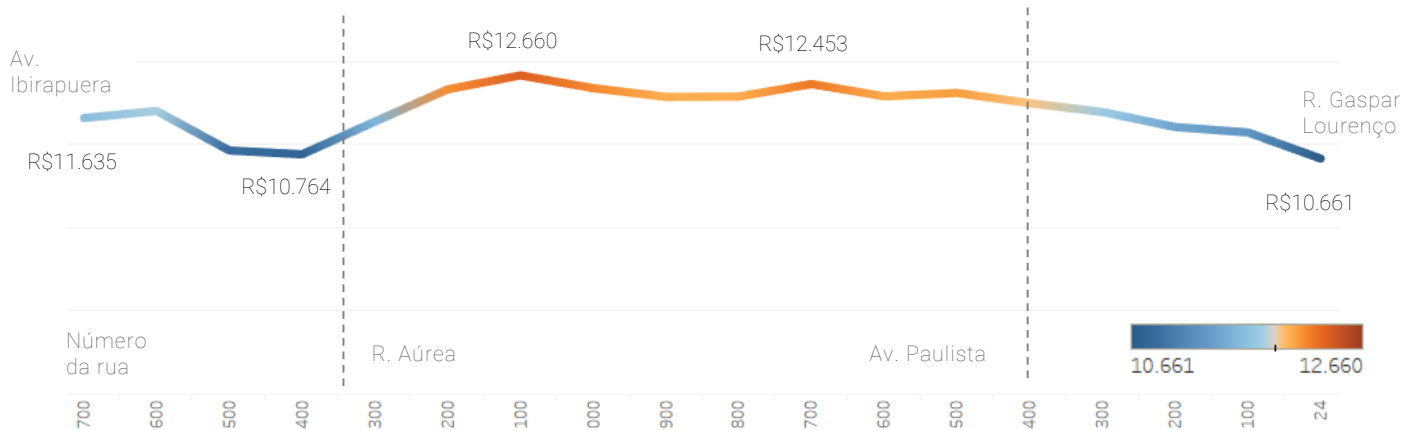
Nesta edição do REW, iniciaremos uma série de estudos sobre diferentes bairros da cidade de São Paulo. Utilizamos a nossa ferramenta AVM para a precificação de apartamentos com uma mesma tipologia e também mostramos o comportamento da demanda no bairro. A demanda é definida como a quantidade média de *leads* (interações entre usuários do ZAP e ofertantes, como troca de telefone ou email) no período de um mês tomando por base imóveis de 50 a 90m². No caso dos preços de imóveis, fazemos a simulação do preço de uma tipologia fixa (70m², 2 dormitórios, 1 suíte, 1 vaga e 10 anos de idade) ao longo do bairro.

Nota-se uma mancha de preços maiores conforme se aproxima da região da avenida Paulista. E talvez justamente em função de um preço maior, a demanda nesta região é menor do que na região próxima à rua Sena Madureira, a mais demandada no bairro na faixa de tipologia definida.

Raio-x da Vila Mariana (SP): mapa de preços, mapa de demanda e rua selecionada



Preço de imóveis simulados ao longo da rua Joaquim Távora (R\$/m²)



O setor em números

Mercado de capitais

Fonte: BM&F Bovespa
* Dados de abertura do dia 02/05

	Var. acumulada últ. 30 dias	Var. acumulada no ano de 2017	Var. acumulada últimos 12M	Preço da ação	Valor de mercado
MRVE3	11,1%	49,5%	41,1%	R\$ 15,96	R\$7.119,6 milhões
DIRR3	10,4%	35,5%	6,5%	R\$ 6,18	R\$946,5 milhões
EZTC3	10,2%	35,5%	36,6%	R\$ 20,07	R\$3.303,3 milhões
TCSA3	7,8%	35,6%	26,3%	R\$ 2,91	R\$793,2 milhões
HBOR3	6,2%	67,5%	83,1%	R\$ 2,58	R\$837,5 milhões
IMOB	3,4%	25,5%	20,6%	724 pontos	-
CYRE3	0,3%	29,4%	32,3%	R\$ 13,19	R\$5.264,6 milhões
EVEN3	-2,0%	21,9%	22,2%	R\$ 4,51	R\$1.010,3 milhões
GFGA3	-4,0%	4,3%	-15,7%	R\$ 18,45	R\$517,6 milhões
PDGR3	-7,7%	71,4%	-34,0%	R\$ 2,04	R\$99,9 milhões
RSID3	-11,3%	146,3%	38,8%	R\$ 6,65	R\$115,4 milhões

Setorial

	var. mensal	Março 2017 var. em 2017	var. anual	2016	2015	2014
FipeZap Ampliado	-0,04%	0,1%	0,8%	0,6%	1,3%	6,7%
São Paulo	0,2%	0,4%	0,7%	0,4%	2,5%	7,3%
Rio de Janeiro	-0,4%	-0,5%	-2,0%	-2,1%	-1,4%	7,6%
Belo Horizonte	0,5%	3,6%	7,9%	4,7%	0,0%	8,5%
FipeZap Aluguel	0,15%	0,5%	-2,5%	-3,2%	-3,3%	2,8%
FipeZap Comercial - Venda	-0,66%	-1,2%	-3,2%	-3,7%	-1,7%	1,9%
São Paulo	-1,1%	-2,0%	-2,9%	-2,9%	-3,3%	3,3%
Rio de Janeiro	-0,3%	-0,5%	-6,3%	-6,7%	0,3%	-1,2%
Belo Horizonte	0,1%	1,3%	-1,0%	-3,5%	1,5%	2,0%
IPCA	0,3%	1,0%	4,6%	6,4%	10,7%	6,4%

Fonte: FipeZap

Macro

	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	2019*	2020**
PIB (% cresc.)	2,5%	0,2%	-3,8%	-3,6%	0,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Selic (% a.a.)	10,00%	11,75%	14,25%	13,75%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
IPCA (%)	5,9%	6,4%	10,7%	6,4%	4,0%	4,3%	4,3%	4,0%
IGP-M (%)	5,5%	3,7%	10,5%	7,19%	2,7%	4,5%	4,5%	4,5%
INCC-M (%)	8,1%	6,7%	7,2%	6,3%	n/d	n/d	n/d	n/d
Dólar (R\$/US\$)	R\$ 2,34	R\$ 2,66	R\$ 3,90	R\$ 3,16	R\$ 3,23	R\$ 3,38	R\$ 3,50	R\$ 3,53
Sup. Primário (%PIB)	1,7%	-0,6%	-1,9%	-2,6%	-2,2%	-1,8%	-1,0%	-0,5%
Dívida Bruta (%PIB)	51,7%	57,2%	66,5%	73,2%	75,4%	78,5%	81,0%	82,8%

* 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.

