



Tempo de leitura: **3 minutos**

Cenário e gráficos – **P.1 e 2**

Economia Espacial – **P.3**

O setor em números – **P.4**

Cenário

Selic: rumo a um dígito novamente

O ano de 2017 começa melhor que 2016. Parte desta melhora vem das perspectivas de uma queda mais acelerada da taxa Selic. Diante de números mais fracos de inflação, expectativas ancoradas e atividade econômica aquém do esperado, o Banco Central optou por [acelerar o ritmo de redução da Selic para 0,75 p.p.](#) (agora em 13% a.a.). O novo ritmo de queda sugere que a taxa deve vir abaixo de 10% ainda este ano. A última vez que a Selic esteve abaixo deste patamar foi em novembro de 2013.

Qual deve ser o impacto no mercado imobiliário? Depois de um ano em que as 6 maiores incorporadoras de capital aberto apresentaram cerca de 10% de queda nas vendas, o momento parece ser de preparação. Como o ciclo de produto das construtoras é longo, as empresas começam a se preparar com antecedência para um possível aquecimento do setor no segundo semestre. O [aumento na procura por terrenos em São Paulo](#) parece ser um primeiro indício deste movimento.

No curto prazo as atenções voltam a se concentrar em questões políticas, em especial nas eleições das 2 casas do Congresso. O sucesso na aprovação da reforma da previdência (e o tempo que isso pode levar) depende indiretamente desta escolha. Em paralelo, a União e o Rio de Janeiro conseguiram fechar um [acordo de socorro às finanças do estado](#) e que servirá também para outros estados em crise. Além da suspensão do pagamento da dívida com a União e bancos públicos, o acordo prevê a criação de um regime de recuperação fiscal para os estados, em troca de medidas de ajuste fiscal no âmbito estadual.

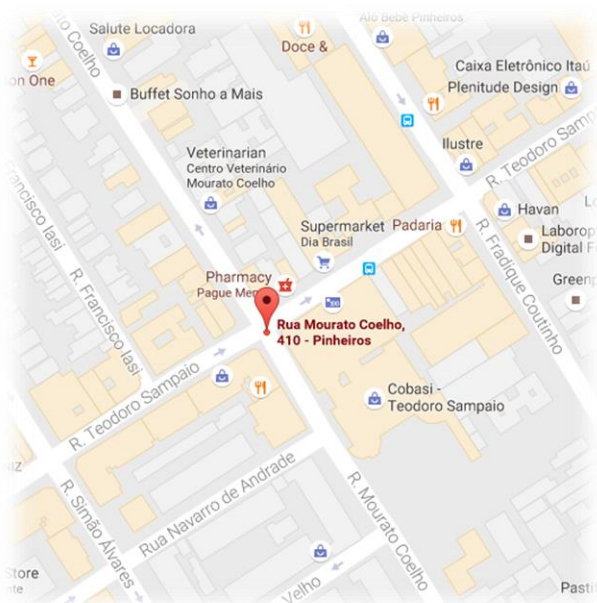
Hoje, o cenário mais otimista para o Brasil é que o país consiga completar o governo de transição de Michel Temer e que encaminhe uma solução para conter a trajetória crescente da dívida pública. Dificilmente o país apresentará taxas médias de crescimento de 4 a 5% a.a. como na década passada, mas pode voltar a crescer na casa de 2 a 2,5% a.a. a partir de 2018. Depois da mais intensa recessão da nossa história, é um resultado a se comemorar. ■

rew@datazap.com.br

Economia Espacial

Na última edição do REW mostramos como o preço de uma mesma tipologia de apartamento pode variar ao longo de um endereço. Nesta edição, vamos inverter o raciocínio: como o preço varia com diversas tipologias alternativas em uma mesma localização. Ou seja, se antes investigamos como a localização isoladamente influencia o preço do imóvel, agora veremos como alterar algumas de suas características afetam o preço final. Com a nossa ferramenta de precificação (AVM), simulamos os preços de imóveis similares, fixado o endereço da rua Mourato Coelho, nº 410. É importante ressaltar que os preços encontrados implicitamente pela variação dos atributos valem apenas para o endereço em questão. Se quisermos investigar como a mudança de quaisquer atributos afetam o preço de um imóvel é necessário sempre levar em consideração a localização específica. ■

Preços simulados de várias tipologias diferentes em um mesmo endereço



Rua Mourato Coelho, 410

Bairro: Pinheiros

Área útil: 85 m²

Dormitórios: 3

Suítes: 1

Vagas: 2

Idade: Novo

Preço total: R\$ 916.052

Preço m²: R\$ 10.777

Área	Dorms	Suítes	Vagas	Idade	R\$/m ²	Variação*
85	3	1	2	Planta	10.077	-----
85	3	1	1	Planta	9.954	-1,2%
85	3	2	2	Planta	11.533	+14,5%
60	3	1	2	Planta	11.615	+15,3%
85	3	1	2	20 anos	8.823	-12,4%

* Em relação à primeira simulação (novo, 85 m², 3 dorms, 1 suíte e 2 vagas)

Fonte: Elaboração própria

O setor em números

Mercado de capitais

	Var. acumulada últ. 30 dias	Var. acumulada no ano de 2017	Var. acumulada últimos 12M	Preço da ação	Valor de mercado
PDGR3	191,6%	191,6%	89,6%	R\$ 3,47	R\$170,7 milhões
RSID3	165,3%	177,0%	281,6%	R\$ 7,48	R\$128,3 milhões
HBOR3	45,6%	40,9%	55,6%	R\$ 2,17	R\$707,2 milhões
GFS3A3	37,3%	36,6%	14,5%	R\$ 2,54	R\$960,3 milhões
DIRR3	27,2%	29,2%	88,2%	R\$ 5,89	R\$903,5 milhões
EVEN3	26,9%	23,8%	19,8%	R\$ 4,58	R\$1.030,5 milhões
CYRE3	25,3%	22,2%	78,7%	R\$ 12,55	R\$5.016,8 milhões
TCSA3	24,0%	29,2%	45,7%	R\$ 2,79	R\$763,1 milhões
EZTC3	20,6%	17,4%	76,9%	R\$ 18,37	R\$3.031,1 milhões
IMOB	17,2%	15,2%	55,6%	664 pontos	-
MRVE3	13,9%	12,5%	42,8%	R\$ 12,31	R\$5.467,4 milhões

Fonte: BM&F Bovespa

* Dados de fechamento de 26/01

Setorial

	Dezembro 2016			2015	2014	2013
	var. a/a	var. ac. ano	var. ac.12M			
FipeZap Ampliado	0,13%	0,6%	0,6%	1,3%	6,7%	13,7%
São Paulo	0,1%	0,4%	0,4%	2,5%	7,3%	13,9%
Rio de Janeiro	-0,1%	-2,1%	-2,1%	-1,4%	7,6%	15,2%
Belo Horizonte	1,0%	4,7%	4,7%	0,0%	8,5%	9,7%
FipeZap Aluguel	-0,02%	-3,2%	-3,2%	-3,3%	2,8%	7,9%
FipeZap Comercial - Venda	-0,03%	-3,2%	-3,2%	-1,7%	1,9%	9,4%
São Paulo	0,2%	-2,4%	-2,4%	-3,3%	3,3%	6,2%
Rio de Janeiro	-0,6%	-6,1%	-6,1%	0,3%	-1,2%	16,5%
Belo Horizonte	0,4%	-2,7%	-2,7%	1,5%	2,0%	n/d
IPCA	0,4%	6,4%	6,4%	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%	2,2%	2,5%
Selic (% a.a.)	7,25%	10,00%	11,75%	14,25%	13,75%	9,50%	9,38%	9,00%
IPCA (%)	5,8%	5,9%	6,4%	10,7%	6,4%	4,71%	4,50%	4,50%
IGP-M (%)	7,8%	5,5%	3,7%	10,5%	7,19%	5,35%	4,68%	4,50%
INCC-M (%)	7,1%	8,1%	6,7%	7,2%	6,3%	n/d	n/d	n/d
Dólar (R\$/US\$)	R\$ 2,04	R\$ 2,34	R\$ 2,66	R\$ 3,90	R\$ 3,16	R\$ 3,40	R\$ 3,50	R\$ 3,60
Sup. Primário (%PIB)	2,2%	1,7%	-0,6%	-1,9%	-2,6%	-2,2%	-1,6%	-0,6%
Dívida Bruta (%PIB)	53,7%	51,7%	57,2%	66,5%	73,2%	76,8%	80,4%	83,0%

* 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.

