



Tempo de leitura: **3 minutos**

Cenário e gráficos – P.1 e 2

Economia Espacial – P.3

O setor em números – P.4

## Cenário

### Queda de juros e novas medidas animam, mas cautela deve permanecer para o mercado imobiliário

Inflação e juros em queda: esta foi a tônica dos mercados no Brasil pré-carnaval. Em fevereiro, os indicadores continuaram a apontar redução da taxa de inflação e as expectativas para o IPCA em 2017 já convergiram para abaixo da meta de 4,5% a.a. Mantidas as devidas proporções, vivemos um momento parecido com o ano de 2007 quando a rápida desinflação levou o governo a considerar reduzir o centro da meta de inflação para o ano de 2009 para 4% a.a. É possível que em breve a [mesma discussão ganhe o centro das atenções](#). De qualquer forma, as expectativas para a taxa Selic para o fim de 2017 e 2018 devem se manter entre 9 e 9,25% a.a.

Além das perspectivas positivas para o cenário de juros, o setor de construção e o mercado imobiliário tiveram outras boas notícias. Primeiramente, o governo federal anunciou o [reajuste das faixas de renda e limite de financiamento](#) das regras de acesso ao programa Minha Casa Minha Vida. Com as mudanças, um número maior de residências poderá ser custeado pelo programa e a nova meta é chegar a 610 mil unidades em 2017 (2016: 380 mil). Em paralelo, o Conselho Monetário Nacional alterou o valor máximo dos imóveis para uso do FGTS na compra ou contratação de financiamento pelo SFH e a avaliação do Ministério do Planejamento é que a [medida deve impactar o setor em até R\\$ 4,9 bilhões em 2017](#). Além disso, a liberação dos saques das contas inativas do FGTS também deve movimentar mais de R\$40 bilhões, com o potencial de elevar o consumo e/ou reduzir o endividamento das famílias.

Em março, espera-se mais um fato positivo para o setor: a definição de uma proposta de regulamentação dos distratos, pendência jurídica que ainda afeta os planos de investimentos das incorporadoras. Apesar de não garantir a recuperação do setor, quando consideradas em conjunto, estas medidas têm potencial para estimular a cadeia da construção civil e impulsionar o setor, que sente os efeitos de um mercado de trabalho ainda em retração e do [crédito demorando a reagir](#). Desde que as reformas fiscais continuem avançando no Congresso, a plena recuperação deve ocorrer apenas em 2018. Mas a melhora já se inicia em 2017. ■

rew@datazap.com.br

## Economia Espacial

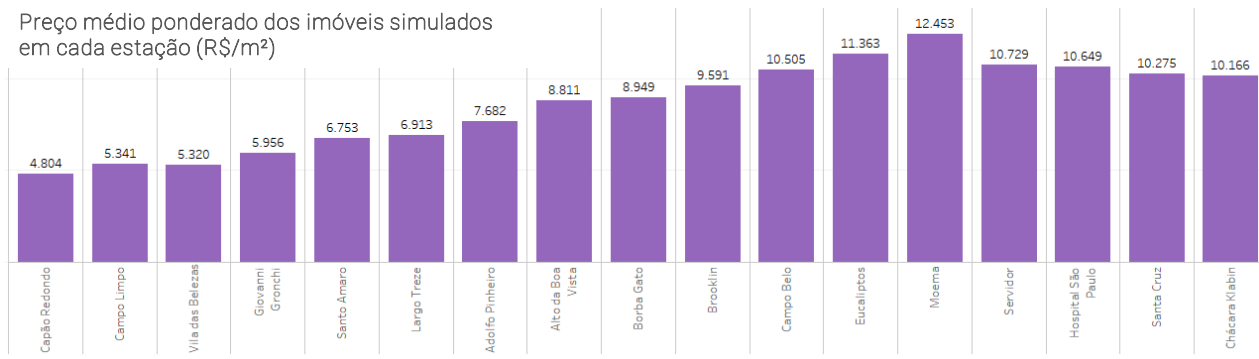
Neste mês, o governador Geraldo Alckmin [prometeu entregar nove das dez estações](#) que faltam da Linha 5-Lilás do Metrô de São Paulo até o fim do ano. Nesta edição do REW, utilizaremos a nossa ferramenta AVM para a precificação de apartamentos com uma mesma tipologia simulados nas estações ao longo do prolongamento da linha Lilás até o encontro com a Linha 3-Verde na estação Chácara Klabin.

Simulamos apartamentos de 70m<sup>2</sup>, 2 dormitórios, 1 suíte, 1 vaga e 10 anos de idade para todos os pontos já anunciados no portal desde 2011. Os mapas abaixo mostram a posição de cada estação e a escala de cores representa o preço médio ponderado da tipologia em questão em um raio de 1km em torno da estação. O gráfico abaixo dos mapas apresenta a evolução do preço ao longo da linha, em que cada barra representa o preço médio dos imóveis simulados no entorno de cada estação. Nota-se que, de maneira geral, o preço aumenta conforme a linha vai em direção ao centro, mas o maior preço se encontra nos arredores de Moema. O mesmo exercício pode ser repetido para outras linhas do metrô e a dinâmica de preços maiores mais próximos do centro expandido se verifica em todos os casos. ■

### Mapa e preços simulados de uma tipologia fixa ao longo da linha 05-Lilás do metrô (SP)



Preço médio ponderado dos imóveis simulados em cada estação (R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: Elaboração própria

## O setor em números

### Mercado de capitais

	Var. acumulada últimos 30 dias	Var. acumulada no ano de 2017	Var. acumulada últimos 12M	Preço da ação	Valor de mercado
HBOR3	18,3%	105,8%	111,7%	R\$ 3,17	R\$1.033,0 milhões
TCSA3	12,4%	50,9%	55,9%	R\$ 3,26	R\$891,6 milhões
MRVE3	7,0%	30,1%	40,8%	R\$ 14,23	R\$6.320,1 milhões
EZTC3	3,1%	23,1%	64,8%	R\$ 19,27	R\$3.179,6 milhões
EVEN3	2,9%	34,6%	16,3%	R\$ 4,98	R\$1.120,5 milhões
<b>IMOB</b>	<b>2,4%</b>	<b>21,1%</b>	<b>38,9%</b>	<b>699 pontos</b>	-
CYRE3	0,2%	25,6%	63,9%	R\$ 12,90	R\$5.156,7 milhões
RSID3	0,0%	231,1%	116,5%	R\$ 8,94	R\$153,4 milhões
DIRR3	-4,2%	24,6%	23,6%	R\$ 5,68	R\$871,3 milhões
GFSA3	-7,7%	29,0%	-10,8%	R\$ 2,40	R\$907,4 milhões
PDGR3	-26,1%	109,2%	-64,0%	R\$ 2,49	R\$122,5 milhões

Fonte: BM&F Bovespa

\* Dados de fechamento de 01/03

### Setorial

	Janeiro 2017			2016	2015	2014
	var. mensal	var. em 2017	var. anual			
FipeZap Ampliado	0,00%	0,0%	0,7%	0,6%	1,3%	6,7%
São Paulo	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%	2,5%	7,3%
Rio de Janeiro	-0,1%	-0,1%	-1,9%	-2,1%	-1,4%	7,6%
Belo Horizonte	1,4%	1,4%	6,1%	4,7%	0,0%	8,5%
FipeZap Aluguel	0,17%	0,2%	-2,9%	-3,2%	-3,3%	2,8%
FipeZap Comercial - Venda	-0,29%	-0,3%	-3,0%	-3,7%	-1,7%	1,9%
São Paulo	-0,5%	-0,5%	-2,1%	-2,9%	-3,3%	3,3%
Rio de Janeiro	-0,3%	-0,3%	-5,9%	-6,7%	0,3%	-1,2%
Belo Horizonte	0,4%	0,4%	-2,7%	-3,5%	1,5%	2,0%
<b>IPCA</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>10,7%</b>	<b>6,4%</b>

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%	2,4%	2,5%
Selic (% a.a.)	7,25%	10,00%	11,75%	14,25%	13,75%	9,25%	9,00%	9,00%
IPCA (%)	5,8%	5,9%	6,4%	10,7%	6,4%	4,36%	4,50%	4,50%
IGP-M (%)	7,8%	5,5%	3,7%	10,5%	7,19%	4,79%	4,58%	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\$ 3,30	R\$ 3,40	R\$ 3,50
Sup. Primário (%PIB)	2,2%	1,7%	-0,6%	-1,9%	-2,5%	-2,3%	-1,6%	-0,9%
Dívida Bruta (%PIB)	53,7%	51,7%	57,2%	66,5%	69,6%	76,2%	79,6%	82,1%

\* 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.

