



Tempo de leitura: 3 minutos

Cenário e gráficos – P.1 e 2

Economia Espacial – P.3

O setor em números – P.4

Cenário

Cenário de baixa taxa de juros se consolida

Pela primeira vez desde 2013, a taxa Selic volta ao patamar de um dígito. Mais importante, porém, tem sido a sinalização do Banco Central no sentido de manter a queda dos juros 'consistente com a estabilização da economia no curto prazo'. Com a inflação esperada para 2017 abaixo de 3,5% a.a., o [mercado espera Selic](#) entre 7-7,5% a.a. ao final do ano. Em termos reais, os juros devem atingir o patamar de 4-5% a.a.

A percepção de que a Selic deve se consolidar em um patamar historicamente baixo continua como o principal fator de otimismo para o mercado imobiliário. Bancos melhoram as condições do crédito imobiliário e as incorporadoras já vislumbram 'um ponto de virada', ainda que gradual. O setor ainda passa pelo ajuste de estoques do ciclo anterior e necessita de um marco regulatório firme para os distratos, cuja [regulamentação](#) deve vir por meio de medida provisória a ser publicada em breve. Outras medidas como a [regulamentação da Letra Imobiliária Garantida](#) deve auxiliar a recuperar o funding para o setor, principalmente em um contexto de taxas de juros baixas.

Do ponto de vista macroeconômico, a melhora também tem sido gradual. Junho registrou o quarto mês consecutivo de geração líquida de empregos formais e, por ora, a recente queda dos indicadores de confiança parece não ter afetado a atividade econômica. Porém, o desequilíbrio fiscal continua. A frustração com receitas tributárias, aliado à dificuldade de aprovar um aumento de impostos neste momento, levou o governo a optar por elevar o teto para o déficit das contas públicas de 2017.

Apesar de mais este desgaste, o governo sobrevive. Quase 3 meses após o vazamento da denúncia da PGR contra o presidente, o governo conseguiu barrar o avanço da denúncia na Câmara dos Deputados. Até que uma provável nova denúncia seja oferecida, o governo pretende manter o foco na aprovação da agenda de reformas: aprovada a reforma trabalhista, as reformas política, previdenciária e tributária devem retomar o centro das atenções. Com a aproximação do prazo parlamentar imposto pela contagem regressiva para as eleições, o [governo agora concentra esforços em aprovar a reforma possível](#). Neste contexto, a influência dos cenários para a eleição de 2018 deve apenas aumentar.

rew@datazap.com.br

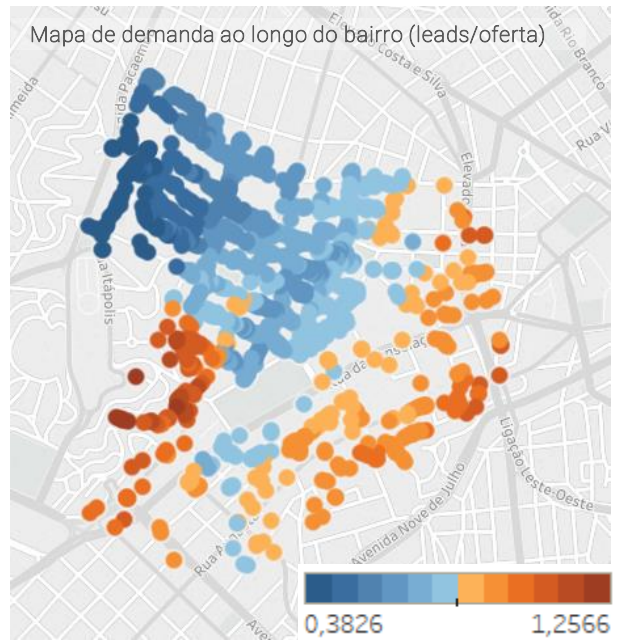
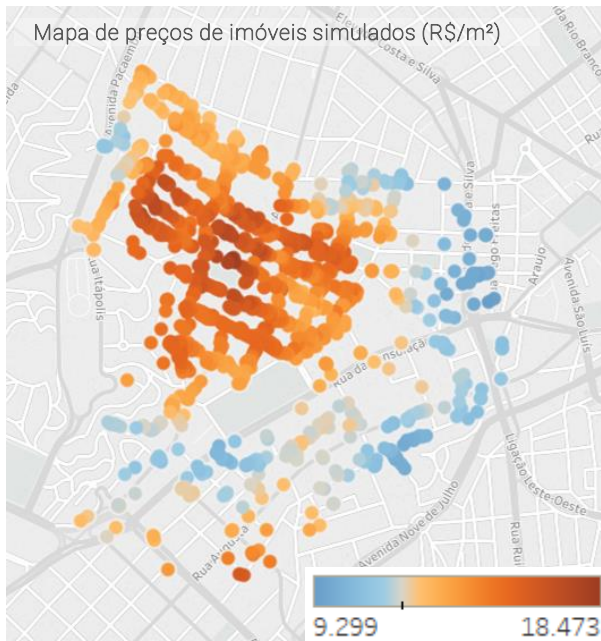


Economia Espacial

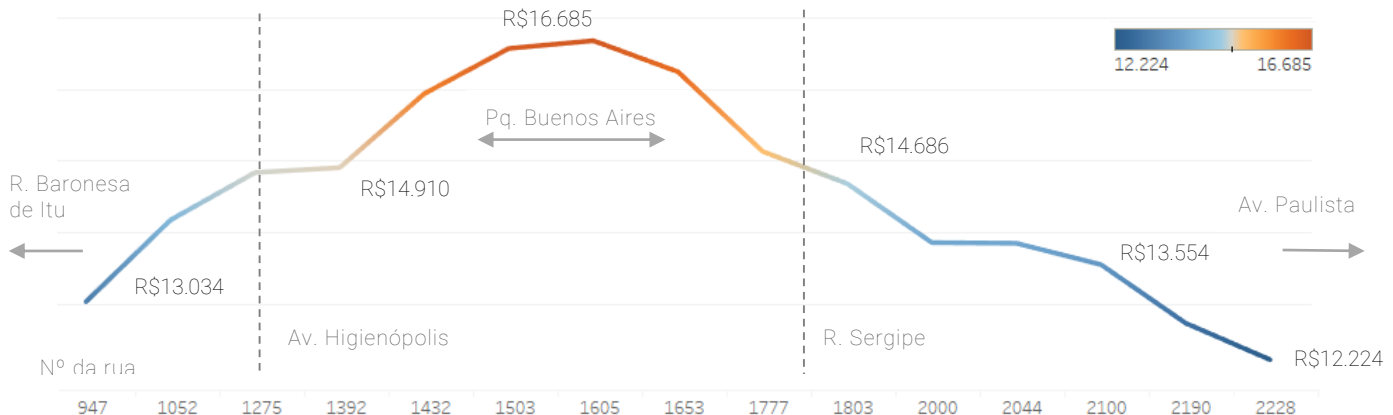
Nesta edição do REW, damos continuidade à série de estudos sobre diferentes bairros de São Paulo. Utilizamos a nossa ferramenta AVM para a precificação de apartamentos com uma mesma tipologia e também mostramos o comportamento da demanda na Consolação e Higienópolis. A demanda é definida como a quantidade 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 suite, 1 vaga e 10 anos de idade) ao longo do bairro.

Nota-se que os leads estão concentrados na região de preços menores: tanto na região próxima à Paulista quanto ao longo da Rua Augusta. Já o comportamento dos preços parece estar influenciado pela localização do Parque Buenos Aires, elevando o preço nos seus arredores.

Raio-x Consolação/Higienópolis (SP): mapa de preços, demanda e rua selecionada



Preço de imóveis simulados ao longo da Av. Angélica (R\$/m²)



O setor em números

Mercado de capitais

Fonte: BM&F Bovespa
* Dados de fechamento do dia 14/08

	Var. acumulada últ. 30 dias	Var. acumulada no ano de 2017	Var. acumulada últimos 12M	Preço da ação	Valor de mercado
EVEN3	10.2%	31.1%	3.2%	R\$ 4.85	R\$1,091.3 milhões
EZTC3	9.0%	41.1%	27.9%	R\$ 20.90	R\$3,448.5 milhões
CYRE3	8.1%	21.9%	21.4%	R\$ 12.43	R\$4,968.8 milhões
TCSA3	7.0%	13.7%	-3.8%	R\$ 2.44	R\$808.1 milhões
IMOB	4.4%	26.5%	14.1%	730 pontos	-
PDGR3	1.5%	76.5%	-37.5%	R\$ 2.10	R\$103.3 milhões
MRVE3	-0.4%	31.6%	14.0%	R\$ 13.78	R\$6,120.2 milhões
DIRR3	-2.5%	21.3%	-7.8%	R\$ 5.53	R\$848.3 milhões
GFSA3	-2.8%	-34.2%	-39.7%	R\$ 11.65	R\$326.1 milhões
RSID3	-4.2%	164.1%	47.3%	R\$ 7.13	R\$122.3 milhões
HBOR3	-8.1%	40.3%	-7.4%	R\$ 2.16	R\$703.9 milhões

Setorial

	Junho 2017			2016	2015	2014
	var. mensal	var. em 2017	var. anual			
FipeZap Ampliado	-0,15%	-0,2%	0,3%	0,6%	1,3%	6,7%
São Paulo	0,03%	0,7%	0,8%	0,4%	2,5%	7,3%
Rio de Janeiro	-0,49%	-1,81%	-2,2%	-2,1%	-1,4%	7,6%
Belo Horizonte	-0,23%	3,3%	6,7%	4,7%	0,0%	8,5%
FipeZap Aluguel	-0,12%	0,5%	-1,0%	-3,2%	-3,3%	2,8%
FipeZap Comercial - Venda	-0,10%	-2,2%	-4,3%	-3,7%	-1,7%	1,9%
São Paulo	0,2%	-2,3%	-4,2%	-2,9%	-3,3%	3,3%
Rio de Janeiro	-1,0%	-3,9%	-8,7%	-6,7%	0,3%	-1,2%
Belo Horizonte	0,1%	0,9%	1,0%	-3,5%	1,5%	2,0%
IPCA	-0,2%	1,2%	3,0%	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%	0.3%	2.0%	2.5%	2.5%
Selic (% a.a.)	10.00%	11.75%	14.25%	13.75%	7.50%	7.50%	8.00%	8.00%
IPCA (%)	5.9%	6.4%	10.7%	6.4%	3.5%	4.2%	4.3%	4.0%
IGP-M (%)	5.5%	3.7%	10.5%	7.19%	-0.7%	4.4%	4.3%	4.0%
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\$ 3.25	R\$ 3.40	R\$ 3.45	R\$ 3.50
Sup. Primário (%PIB)	1.7%	-0.6%	-1.9%	-2.6%	-2.3%	-1.8%	-1.1%	-0.5%
Dívida Bruta (%PIB)	51.7%	57.2%	66.5%	73.2%	75.9%	79.1%	81.9%	83.7%

* 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.

