

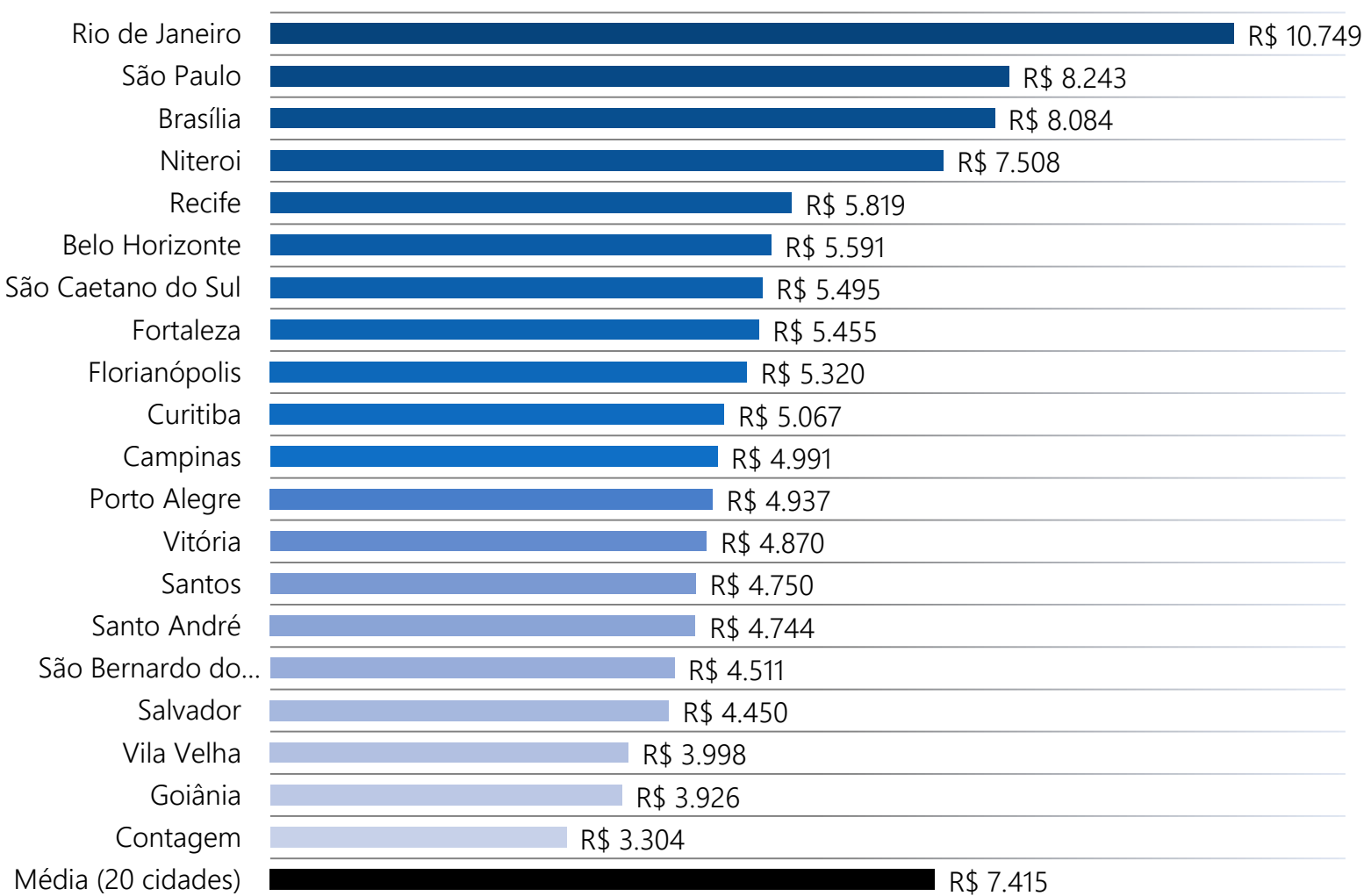
Mercado Imobiliário no Brasil: Tendências e Perspectivas

Eduardo Zylberstajn
ezylberstajn@fipe.org.br

LARES 2014
Rio de Janeiro

18/09/2014

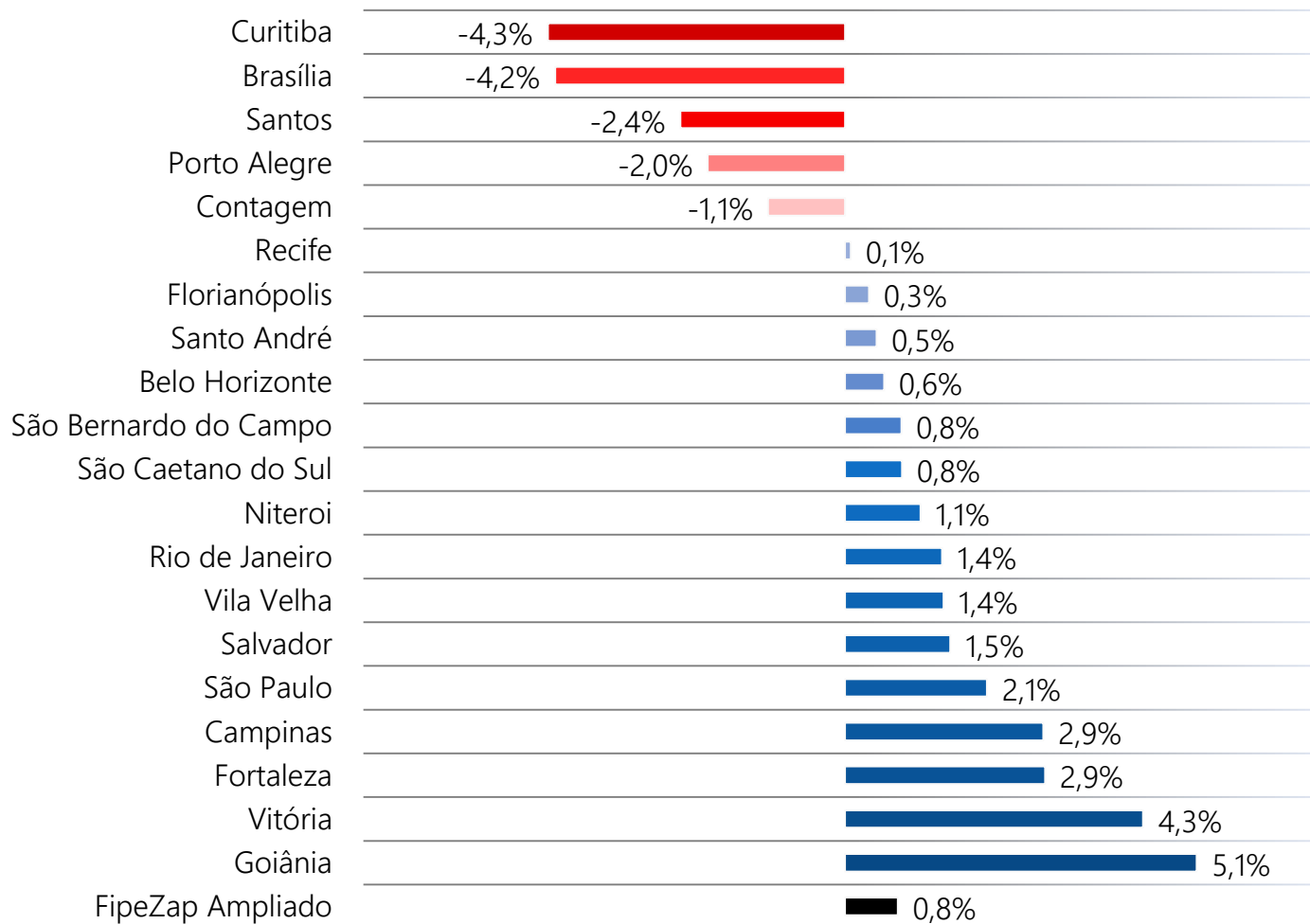
Índice FipeZap: Preços (R\$/m²) por cidade (ago/2014)



Fonte: Índice FipeZap

Índice FipeZap

Variação real (IPCA) em 2014

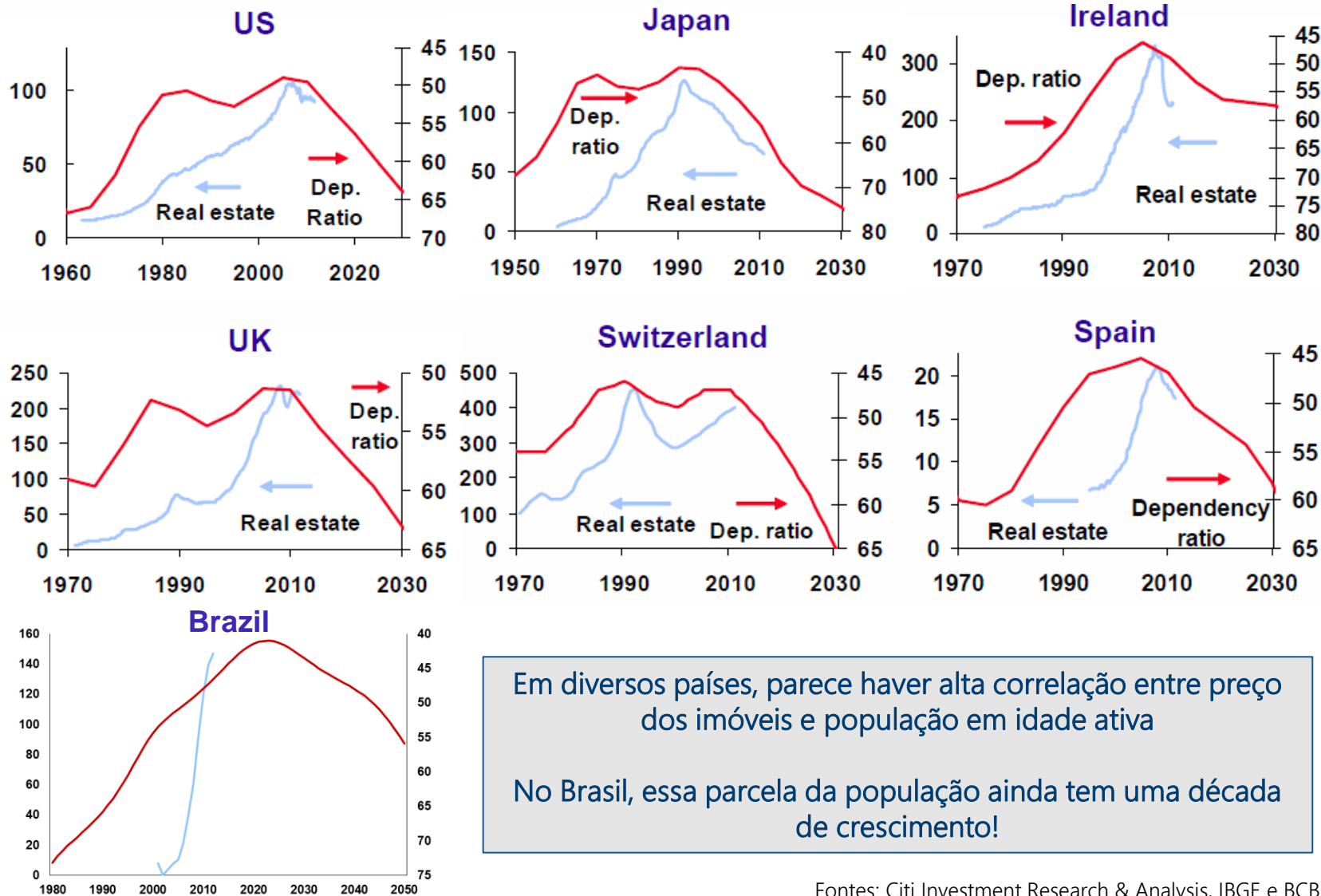


Fontes: Índice FipeZap e IPCA/IBGE

Mercado imobiliário no Brasil

FUNDAMENTOS ECONÔMICOS

Preços dos imóveis e demografia

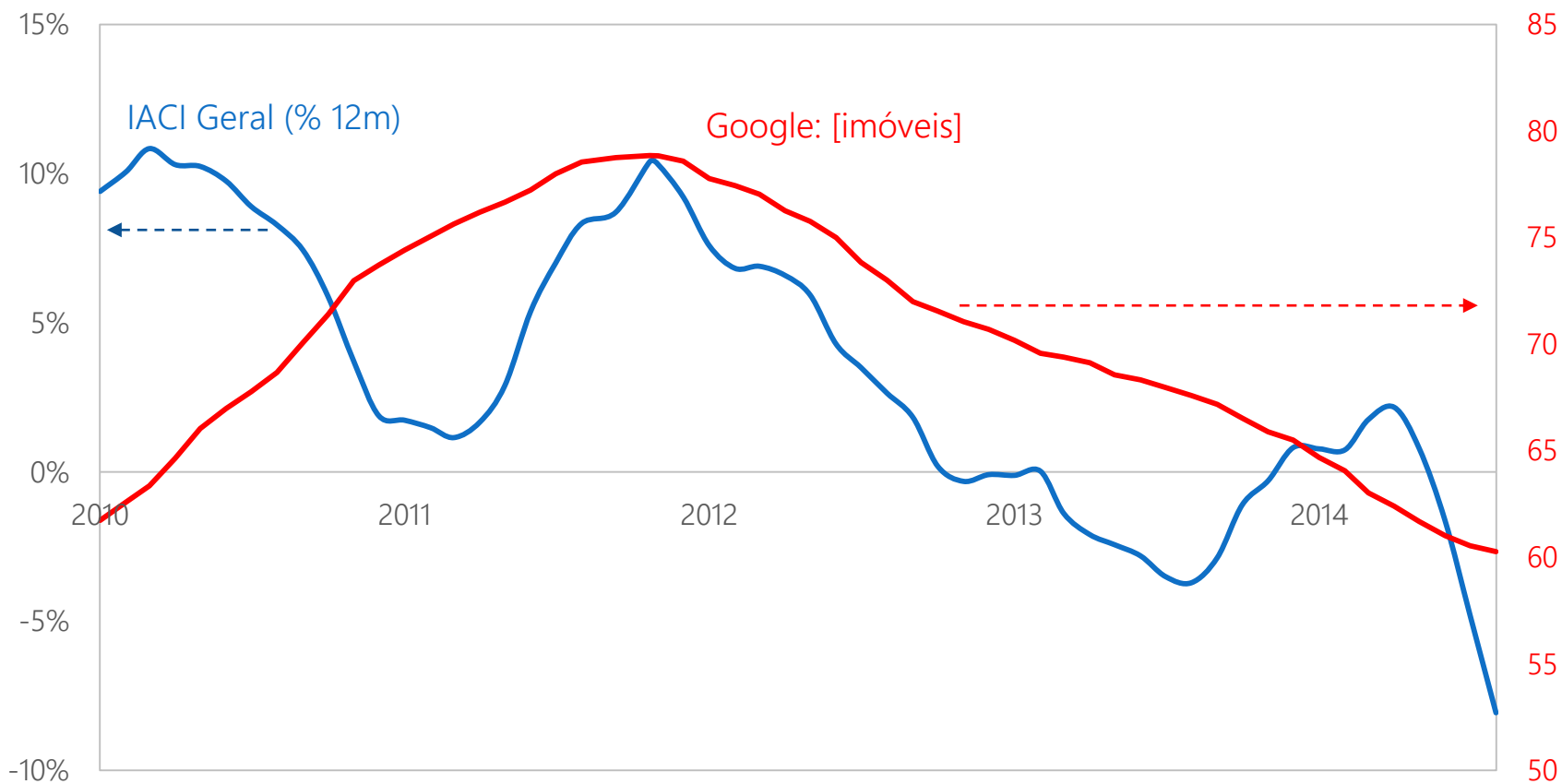


Em diversos países, parece haver alta correlação entre preço dos imóveis e população em idade ativa

No Brasil, essa parcela da população ainda tem uma década de crescimento!

Fontes: Citi Investment Research & Analysis, IBGE e BCB

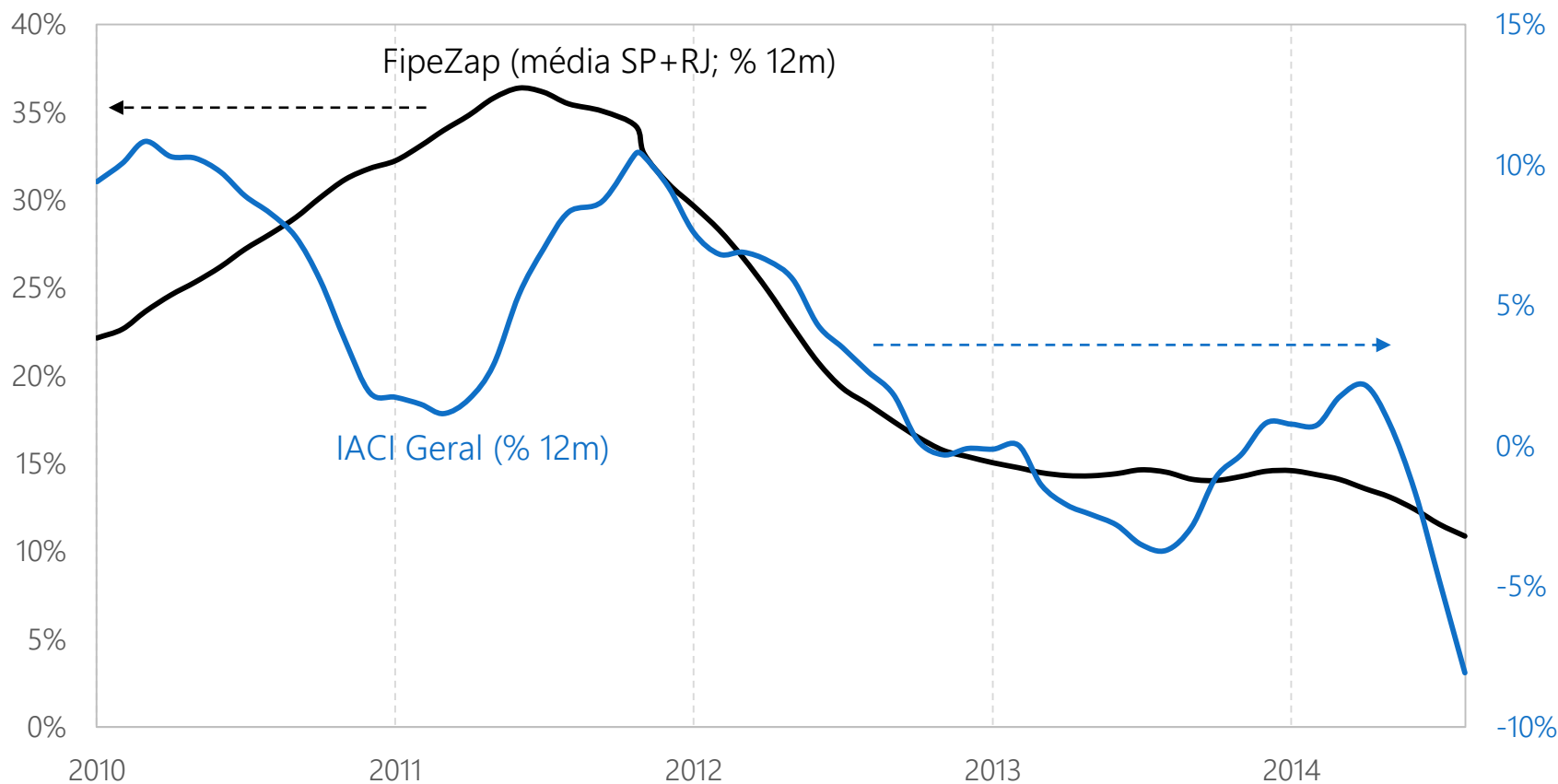
Oferta x Demanda no mercado imobiliário



Há sinais claros de que tanto a atividade de construção imobiliária quanto a demanda estão esfriando no Brasil

Fontes: Índice de Atividade da Construção Imobiliária (Tendências/Criactive) e Google Trends

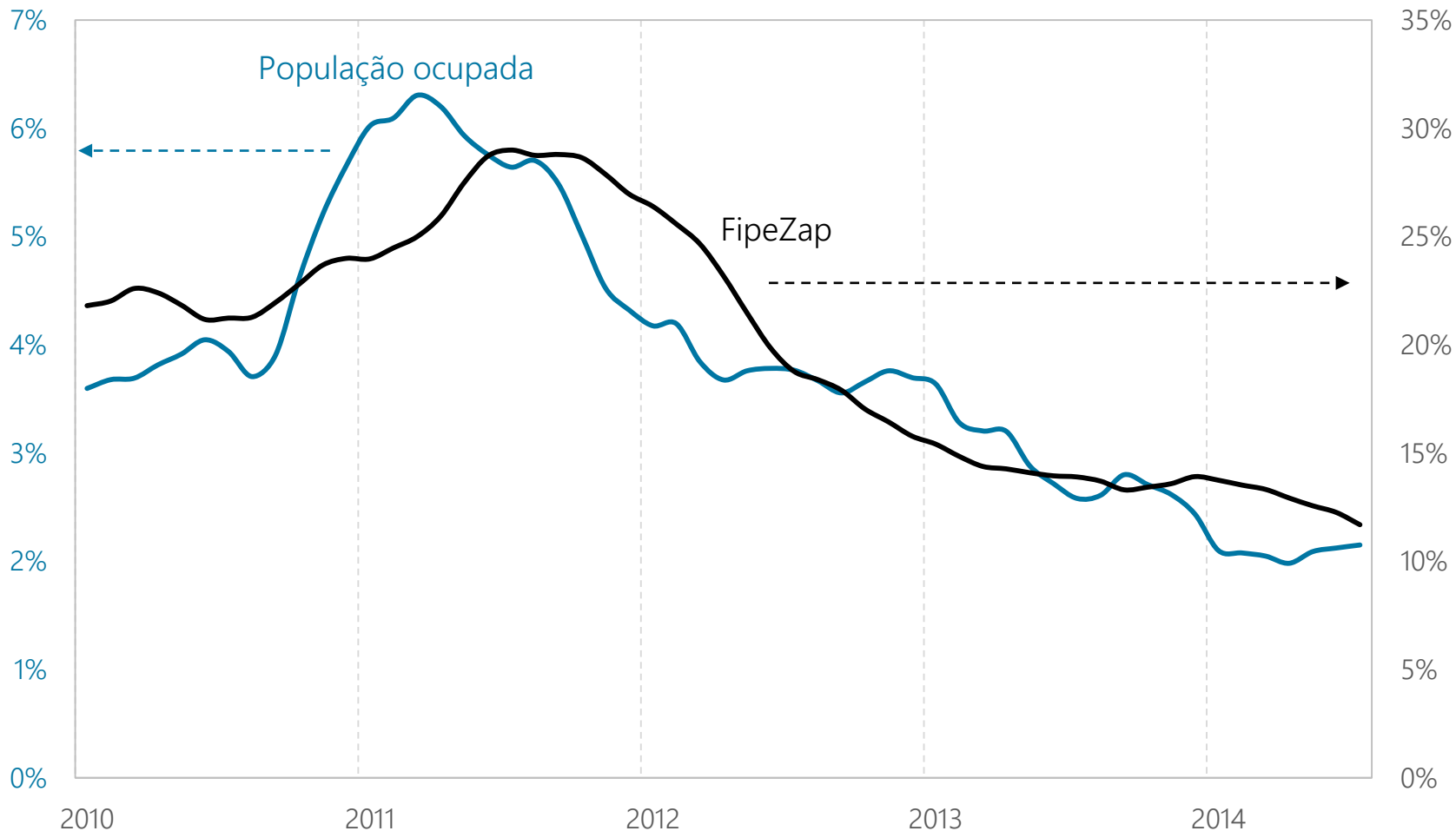
FipeZap x Atividade da Construção Imobiliária (Oferta)



Há sinais claros de que a atividade imobiliária está esfriando no Brasil

Fontes: Índice de Atividade da Construção Imobiliária (Tendências/Criactive) e Índice FipeZap

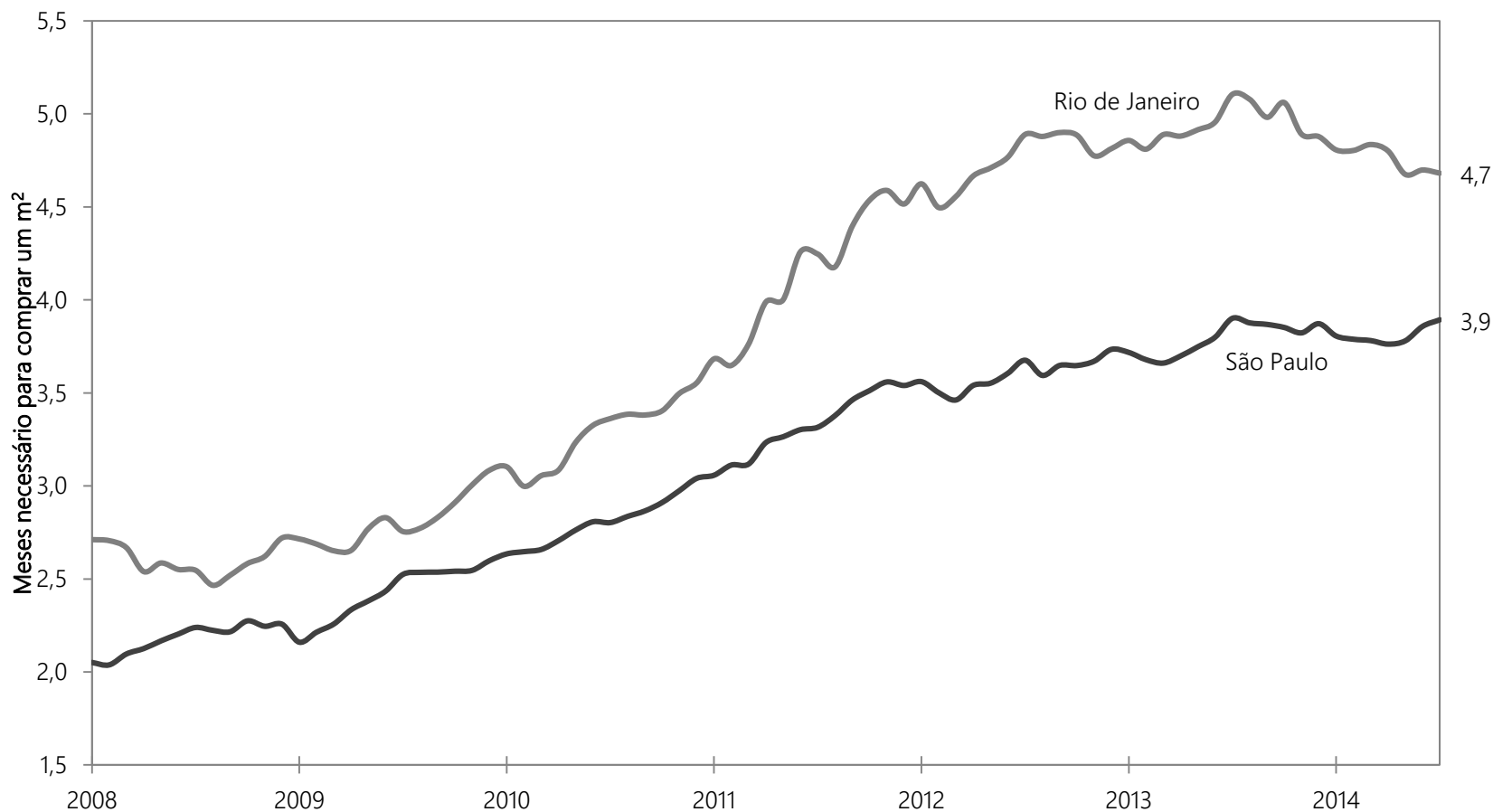
Pessoas ocupadas com ensino médio ou mais x Preço do m² (São Paulo; Variação em 12 meses)



A deterioração do mercado de trabalho parece influenciar a demanda e, portanto, a evolução dos preços dos imóveis

Fontes: PME/IBGE e Índice FipeZap

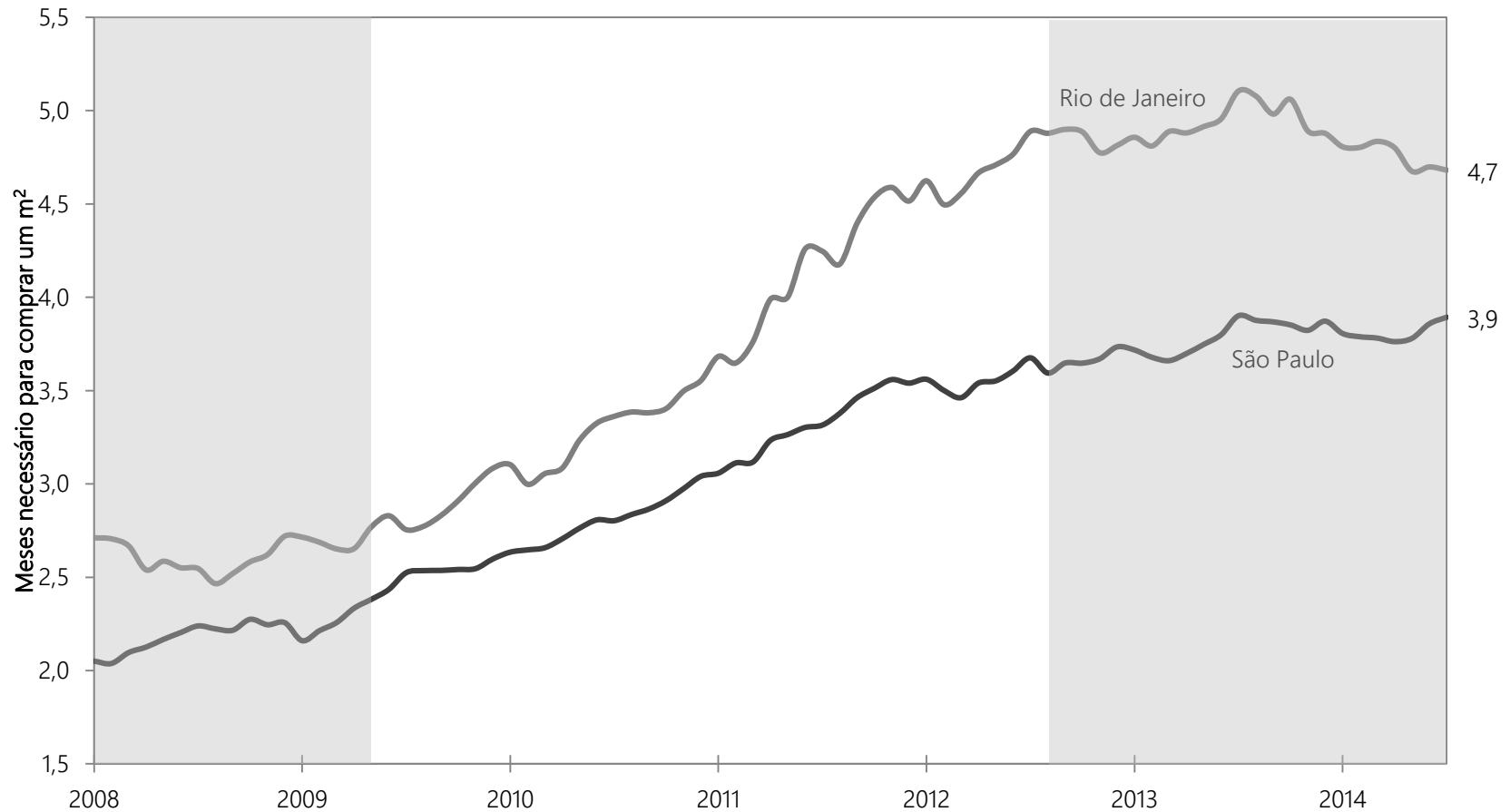
Preços versus Renda mensal



Fontes: IBGE e FipeZap

O preço médio do m² subiu mais do que a renda média...

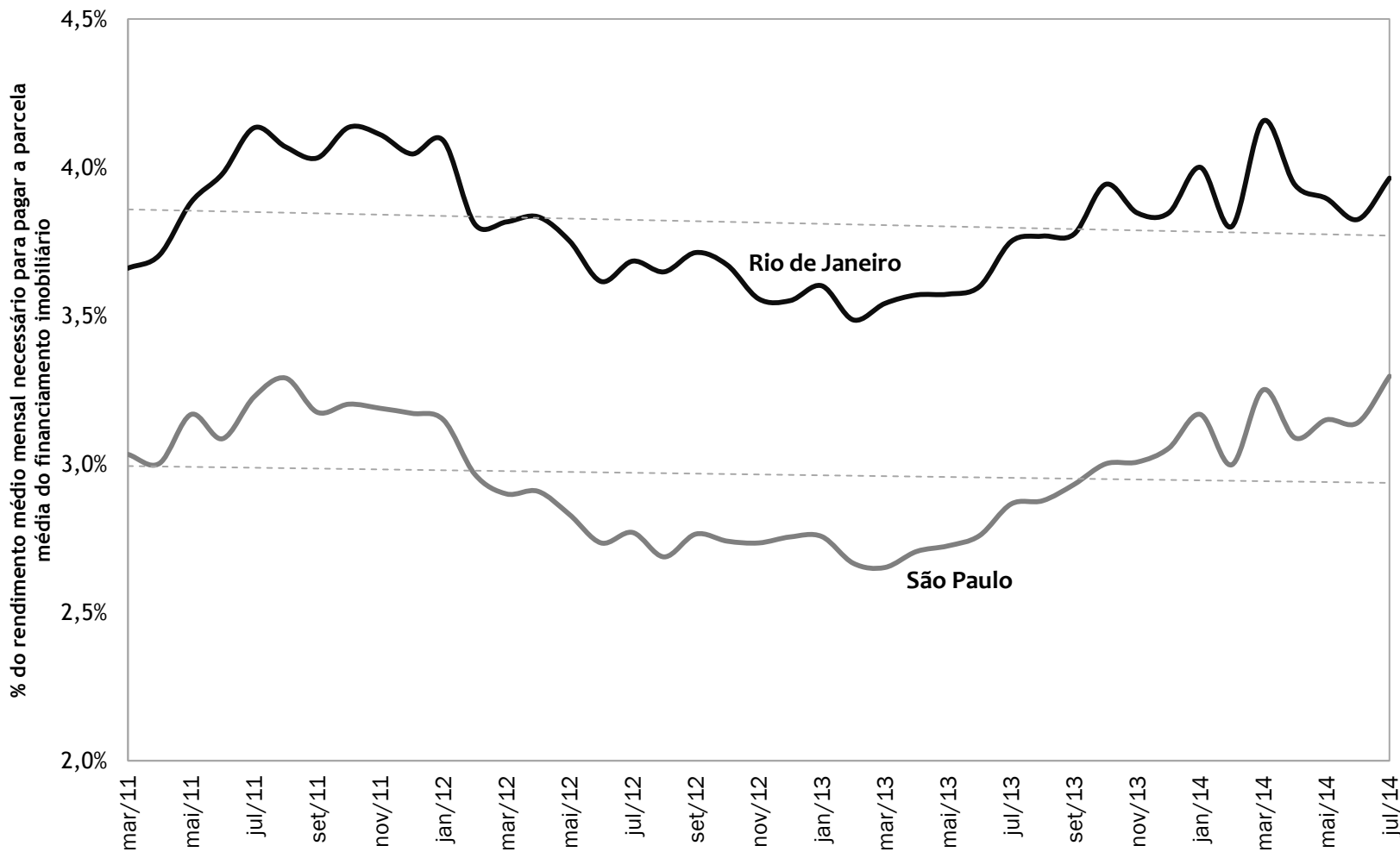
Preços versus Renda mensal



Fontes: IBGE e FipeZap

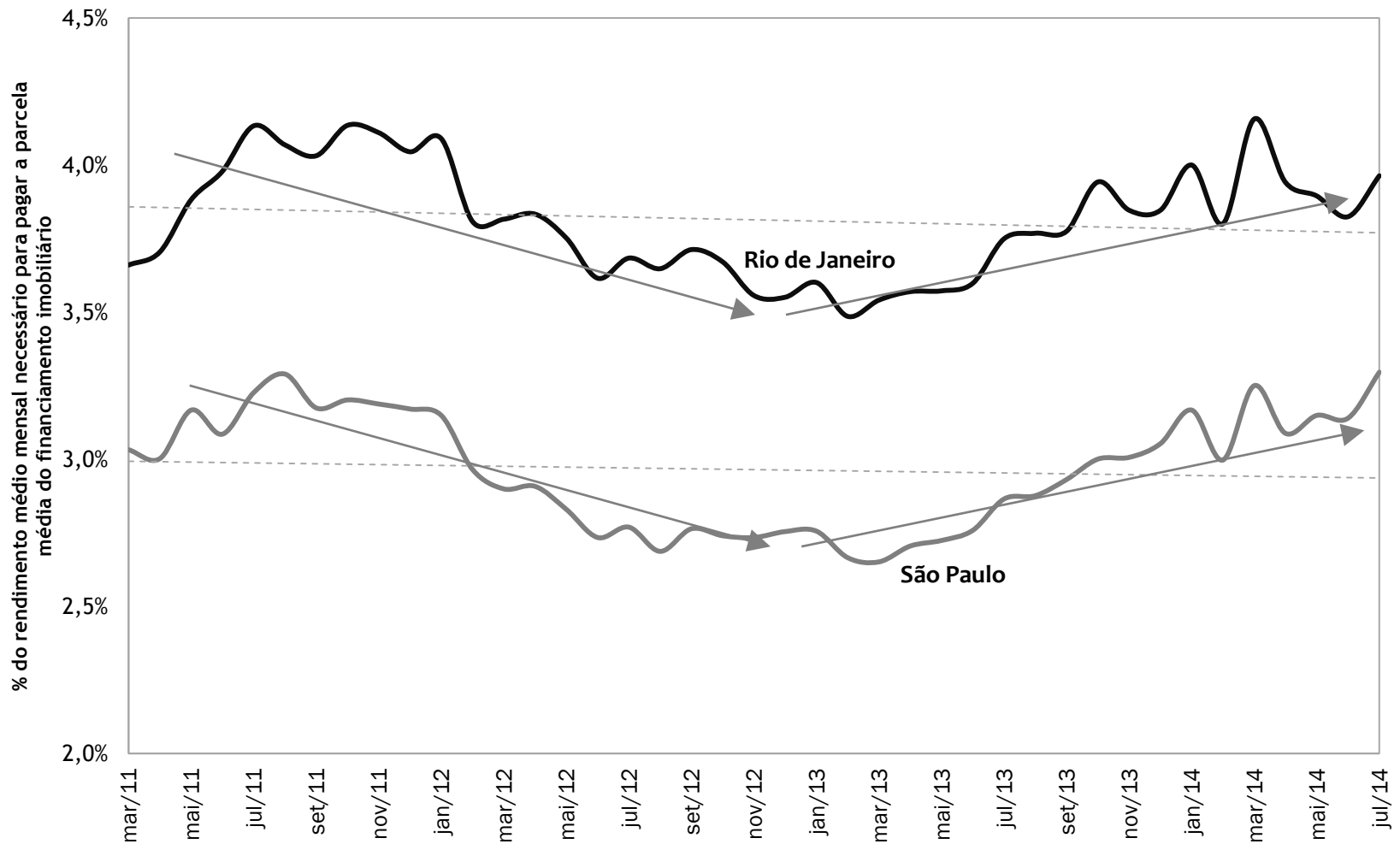
... Somente entre 2009 e 2012

Affordability: renda mensal necessária para pagar parcela de financiamento de 1 m²



Fontes: IBGE, Banco Central do Brasil e FipeZap

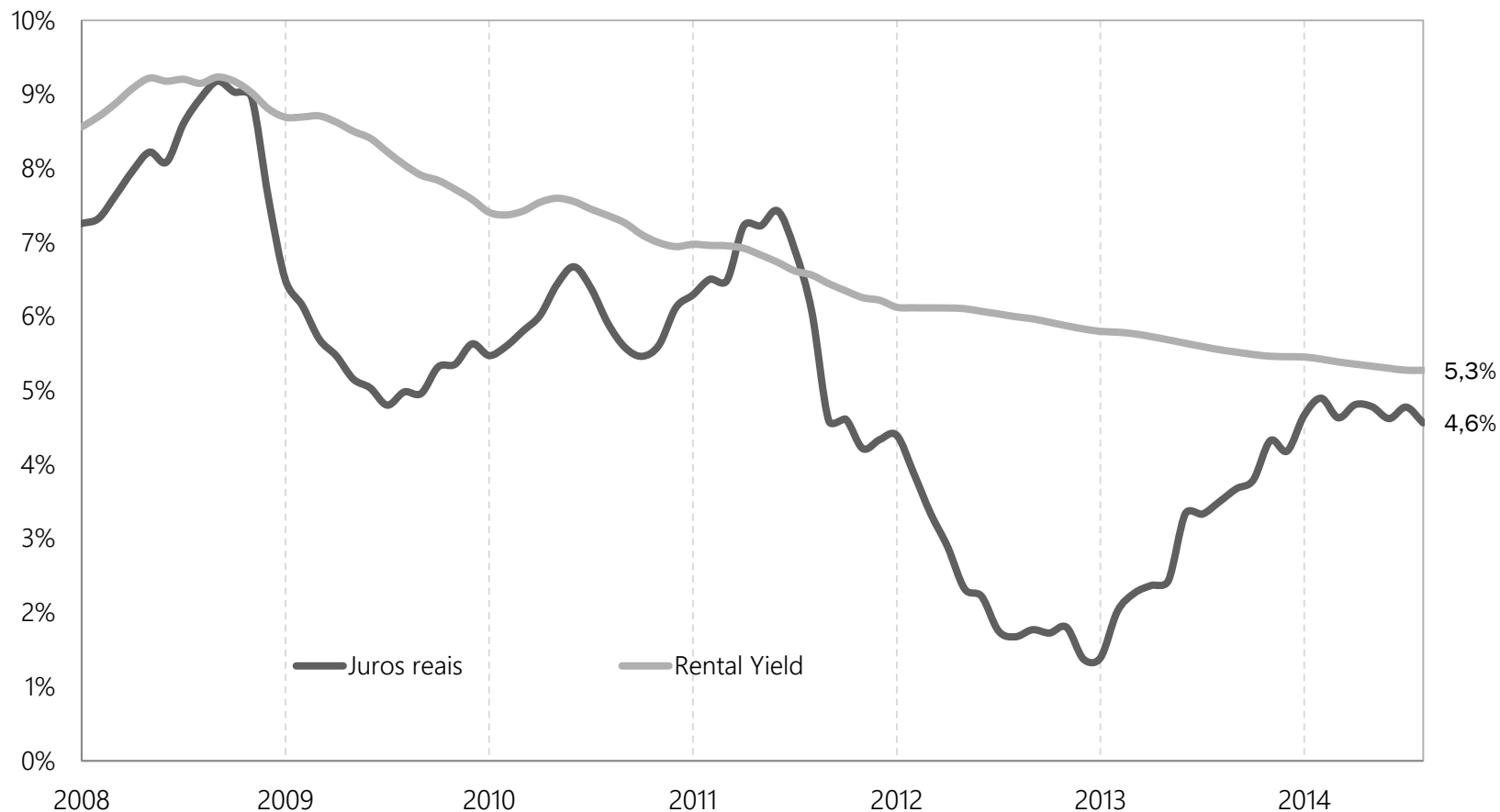
Affordability: renda mensal necessária para pagar parcela de financiamento de 1 m²



Fontes: IBGE, Banco Central do Brasil e FipeZap

Rentabilidade do Aluguel x Taxa de juros

“Valor fundamental” dos imóveis em São Paulo



Retorno com aluguel (fluxo de rendimentos) acompanhou queda nos juros da economia e não parece 'anormal'

Fontes: Fipe, BMF&Bovespa e Banco Central

Pesquisa FipeZap: Raio-X do consumidor de imóveis

Robert Shiller define bolha com base nas expectativas:

"Excessive public expectations for future price increases cause prices to be temporarily elevated"

- Em 1988 e 2003, Shiller conduziu uma pesquisa de expectativas com compradores de imóveis
- A Fipe e o ZAP aplicaram um questionário semelhante para usuários do zapimoveis.com.br

Pesquisa FipeZap: Raio-X do consumidor de imóveis

A FIPE e o ZAP desenvolveram e aplicaram um questionário aos usuários do ZAP para compreender algumas características importantes do mercado imobiliário

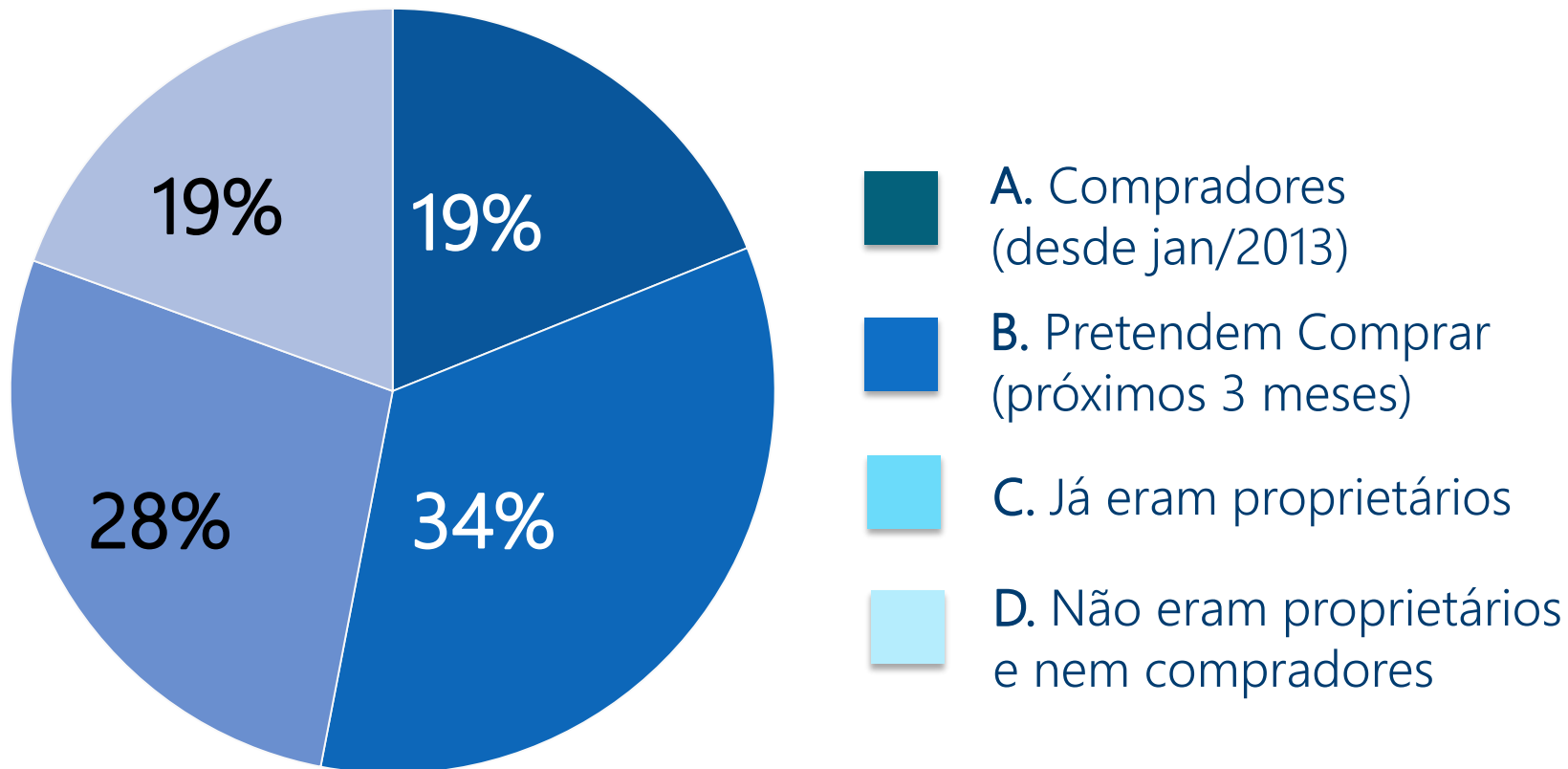
- Objetivo de compra
- Descontos na compra de imóveis
- Expectativa de valorização

(resultados disponíveis em <http://painel.fipezap.com.br>)

Raio-X do consumidor de imóveis

Informações Gerais

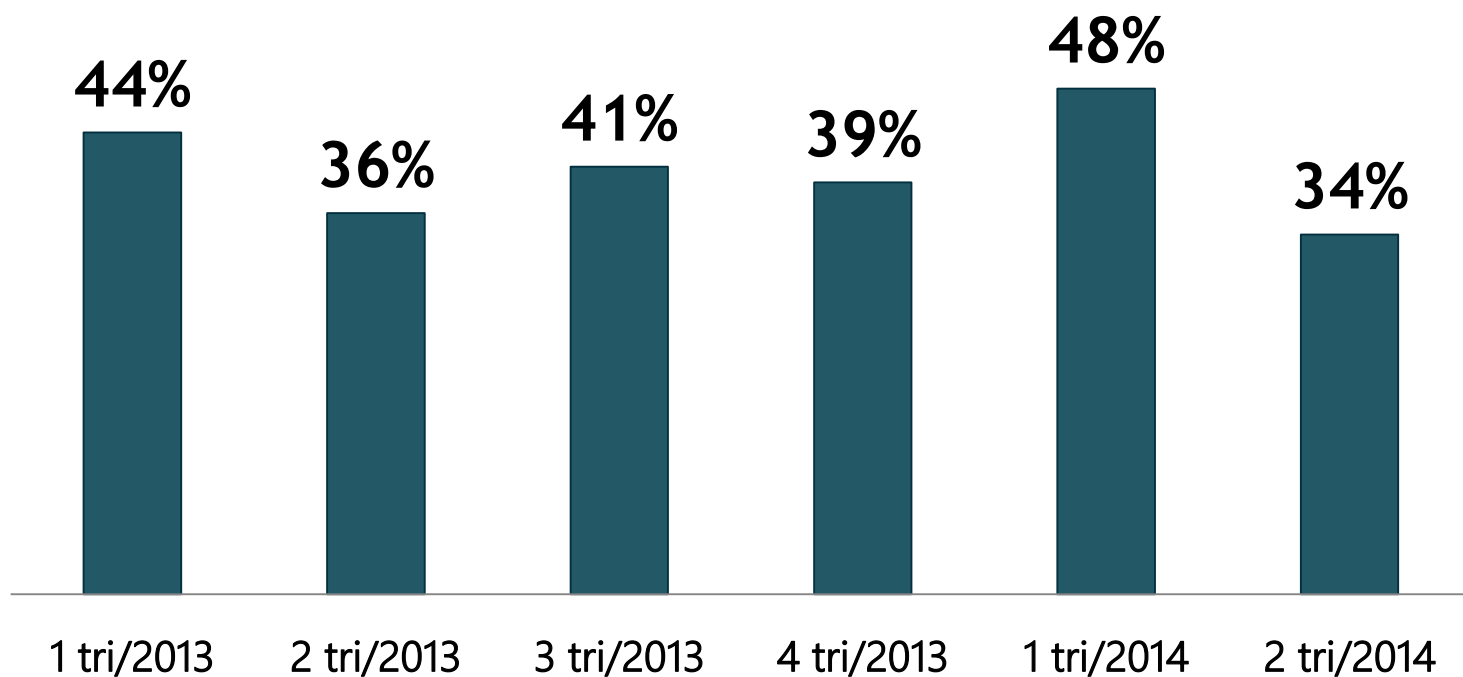
A pesquisa contou com 3.227 respondentes de quatro perfis



Raio-X do consumidor de imóveis

Objetivo de Compra

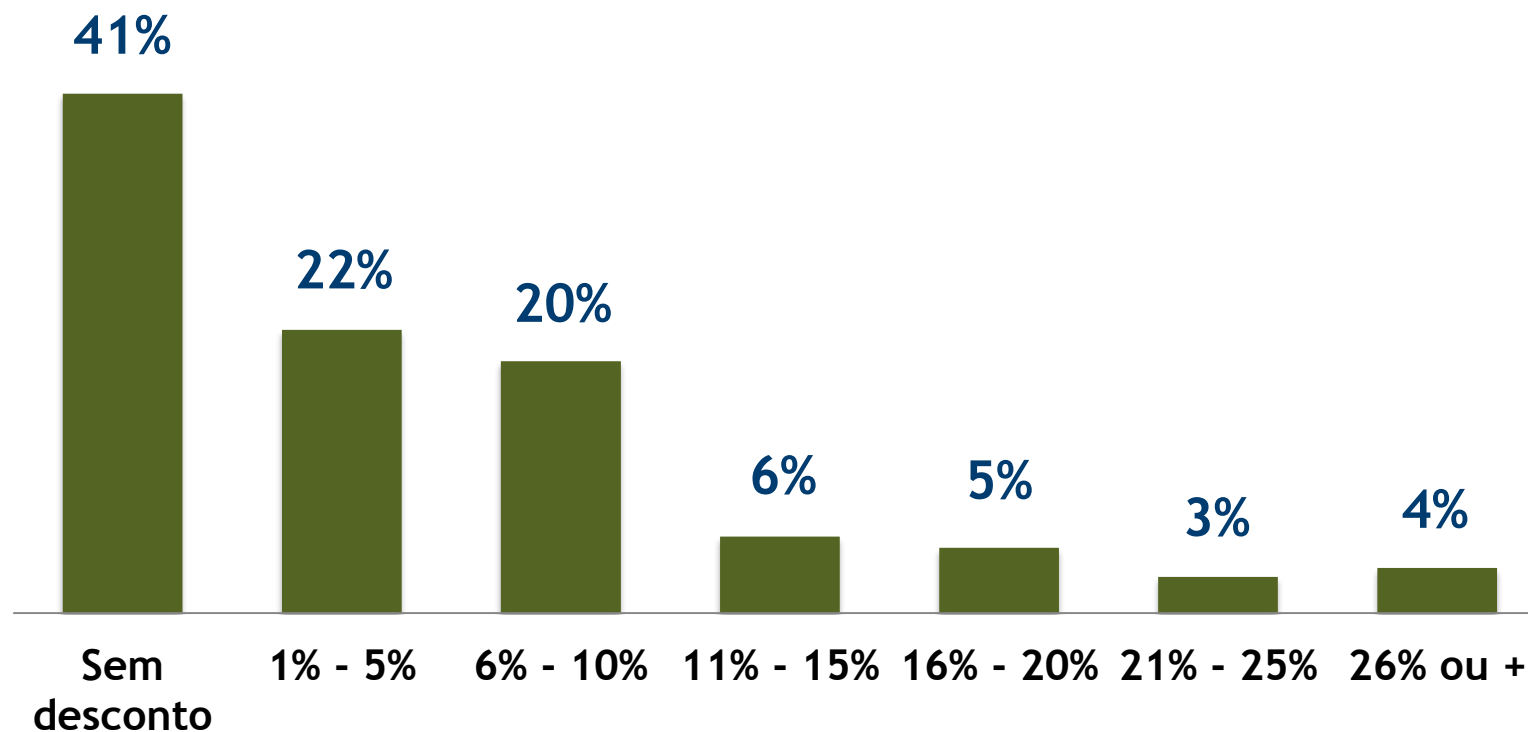
As compras realizadas com motivo de investimentos flutuam ao redor de 40% - parece haver tendência de queda



Raio-X do consumidor de imóveis

Descontos

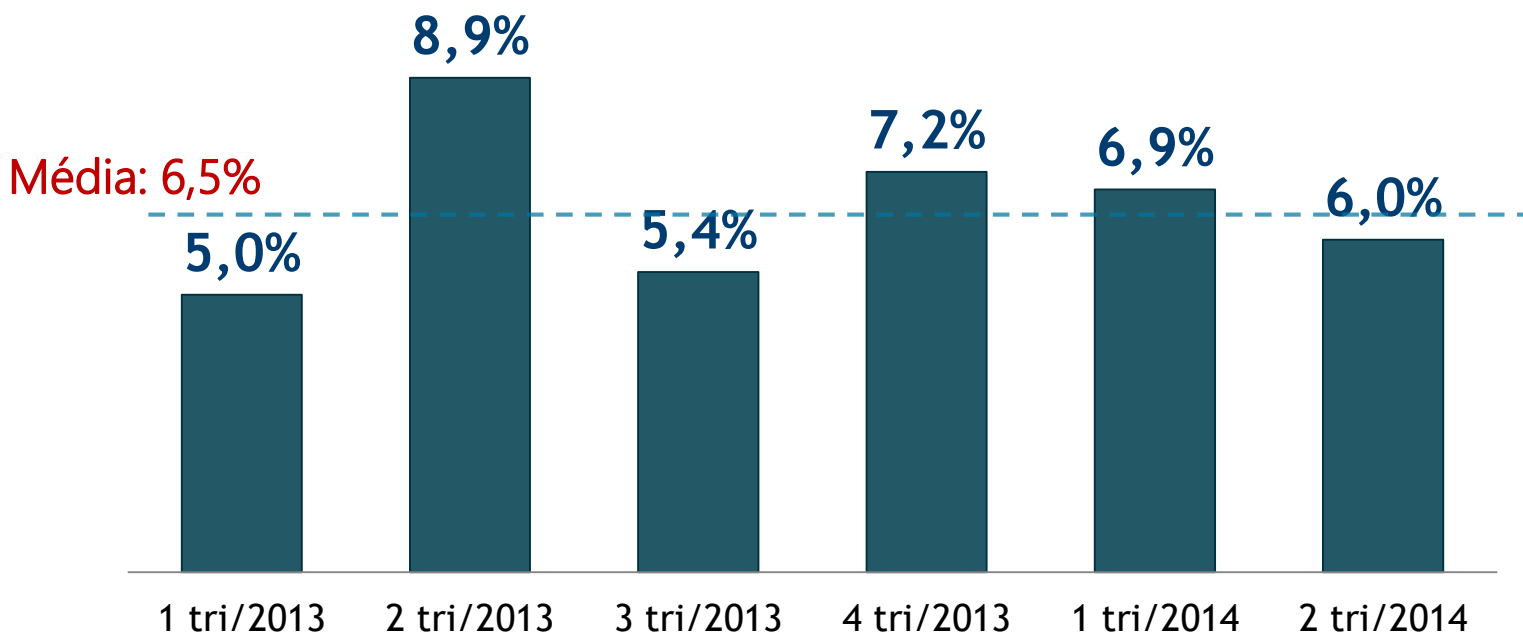
O **desconto médio** entre o anúncio e o valor do negócio foi de **6,5%** e mais de 40% dos compradores não obtiveram descontos



Raio-X do consumidor de imóveis

Descontos

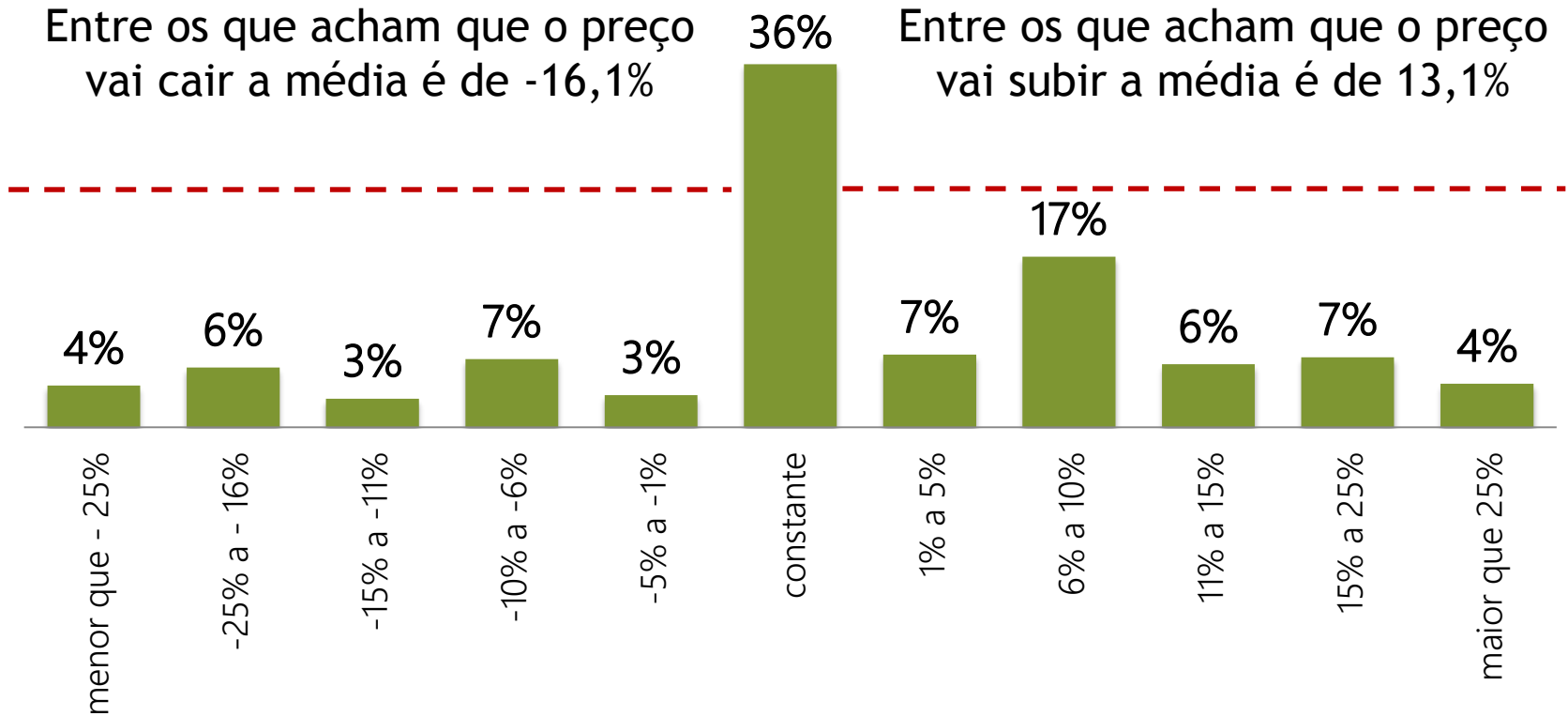
O desconto varia pouco ao longo do tempo



Raio-X do consumidor de imóveis

Expectativa de Valorização: Curto Prazo

Distribuição das expectativa de variação de preço

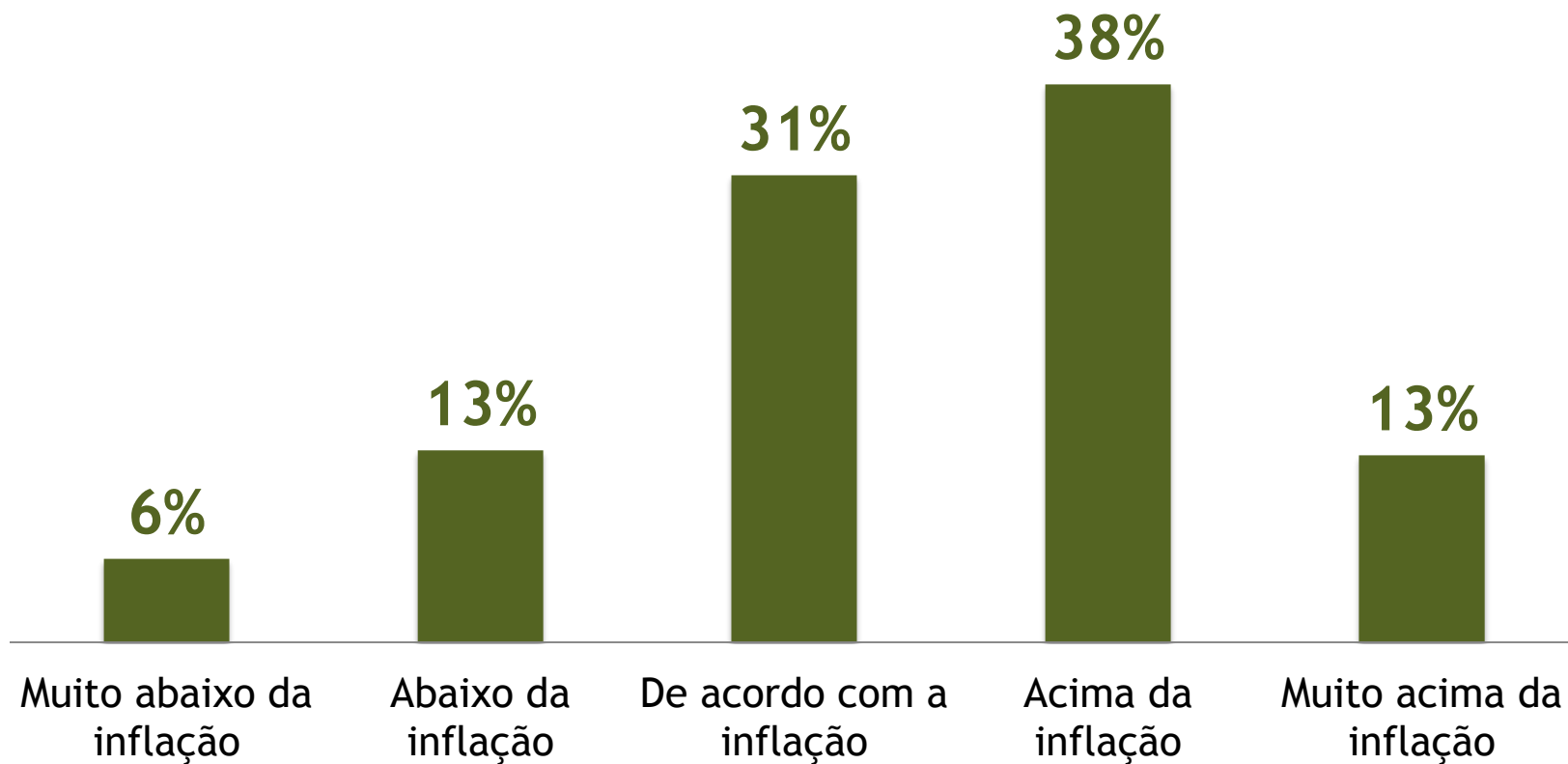


Os **compradores** parecem estar **divididos** com relação ao comportamento dos preços no curto prazo

Raio-X do consumidor de imóveis

Expectativa de Valorização: Longo Prazo

51% acham que no longo prazo (10 anos) o preço dos imóveis vai subir acima da inflação



Considerações finais



Foto: O Estado de São Paulo, 31/12/2013

Considerações finais

- Expectativas parecem estar contidas
- Atividade e demanda estão se retraindo
- Affordability em queda
- Não parece haver espaço para alta de preços, o que pode significar problemas no curto prazo
- Undershooting?