15ª Conferência Internacional da LARES

O Comportamento dos Preços de Imóveis Residenciais Adiante e as Estratégias de Posicionamento Competitivo das Empresas

Eduardo Zylberstajn
Setembro/2015

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

15ª Conferência Internacional da LARES

O Comportamento dos Preços de Imóveis Residenciais Adiante e as Estratégias de Posicionamento Competitivo das Empresas

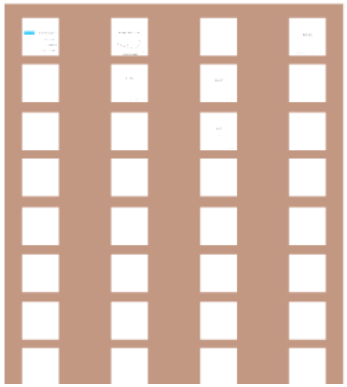
Eduardo Zylberstajn
Setembro/2015

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

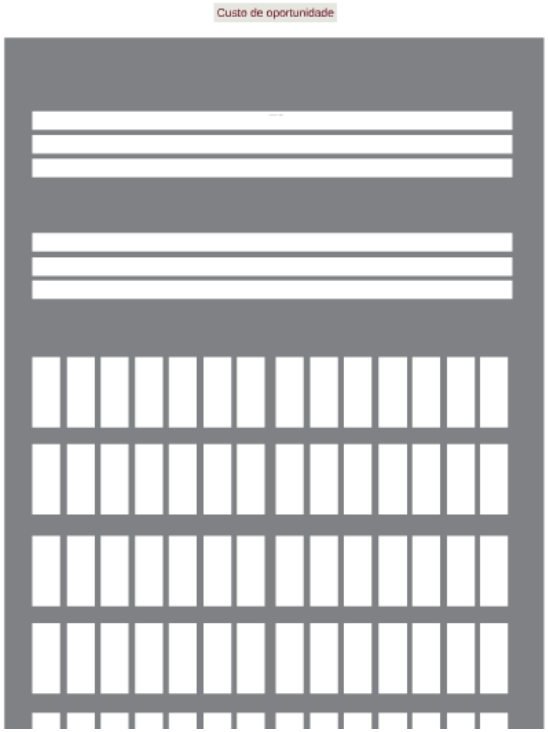
Preço dos imóveis no Brasil

Três abordagens:

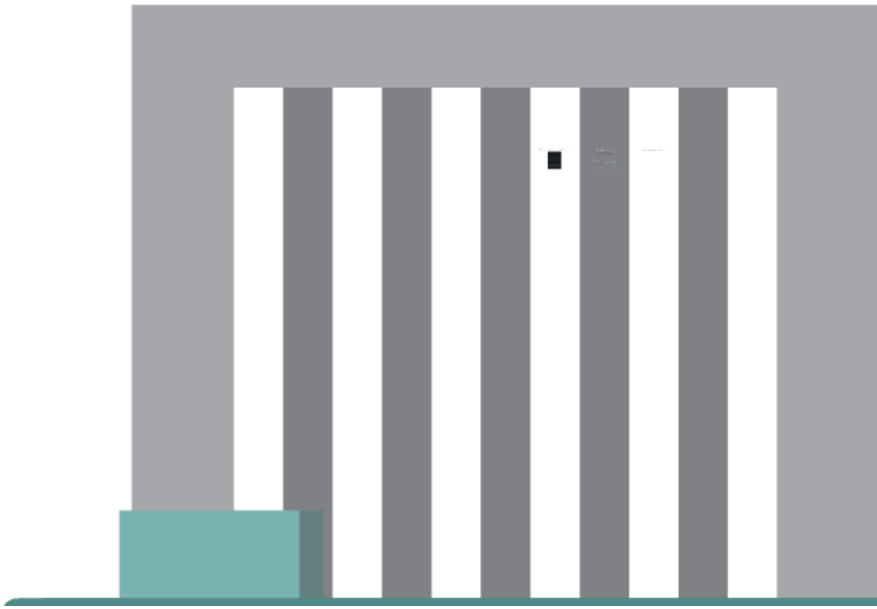
Perspectiva Histórica



Investimento



Fundamentos econômicos



Índice FipeZap Histórico

Anúncios de jornais desde jun/1975

Índice semestral até 2008
(quando é encadeado ao FipeZap)

Mediana das variações de bairros selecionados

- Bela Vista
- Brooklin
- Campo Belo
- Higienópolis
- Ibirapuera
- Itaim
- Jardim América
- Jardim Europa
- Jardim Paulista
- Jardins
- Moema
- Morumbi
- Paraíso
- Perdizes
- Pinheiros
- Sumaré
- Vila Clementino
- Vila Mariana
- Vila Nova Conceição
- Vila Olímpia

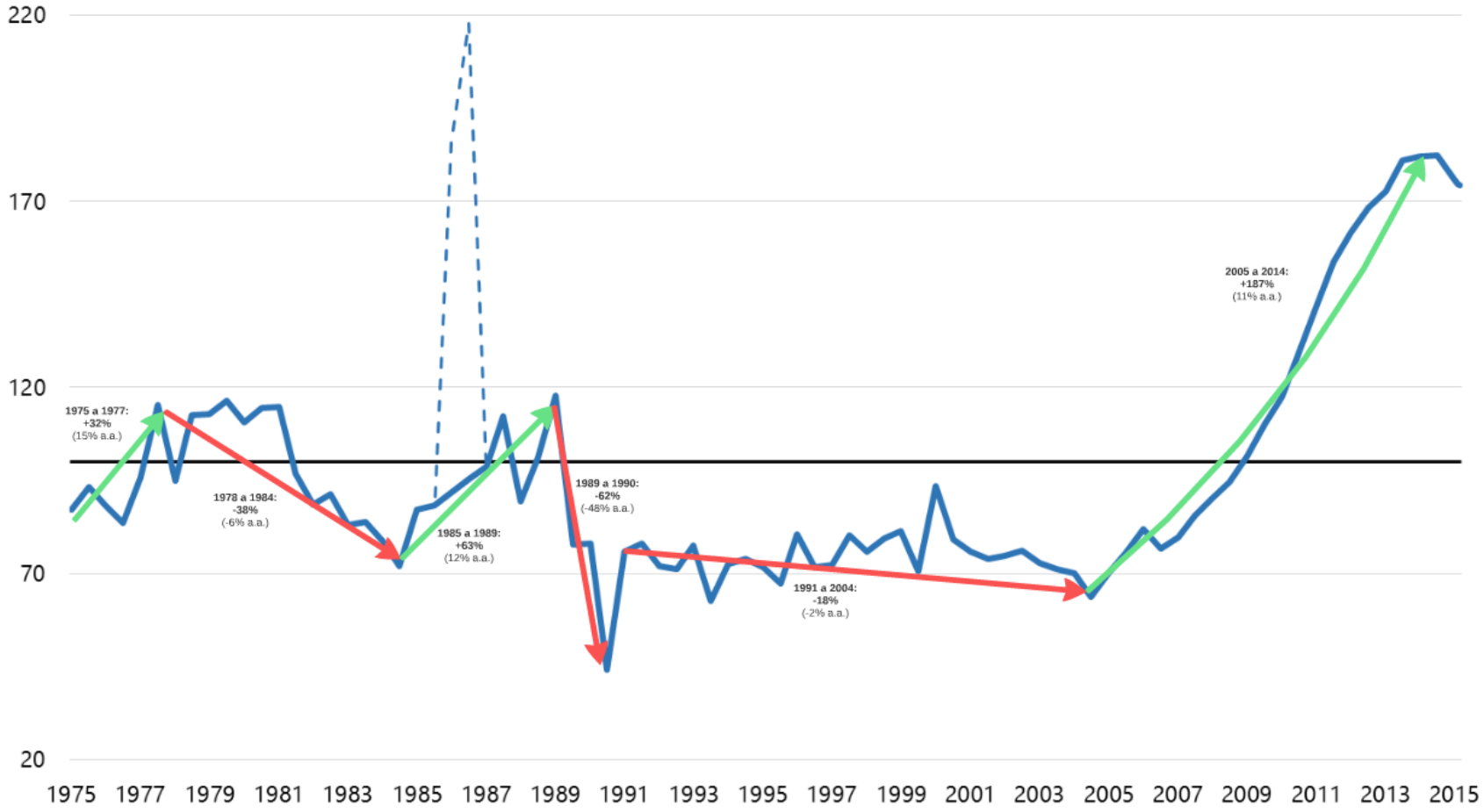
Índice FipeZap Histórico

Anúncios de jornais desde jun/1975

Índice semestral até 2008
(quando é encadeado ao FipeZap)

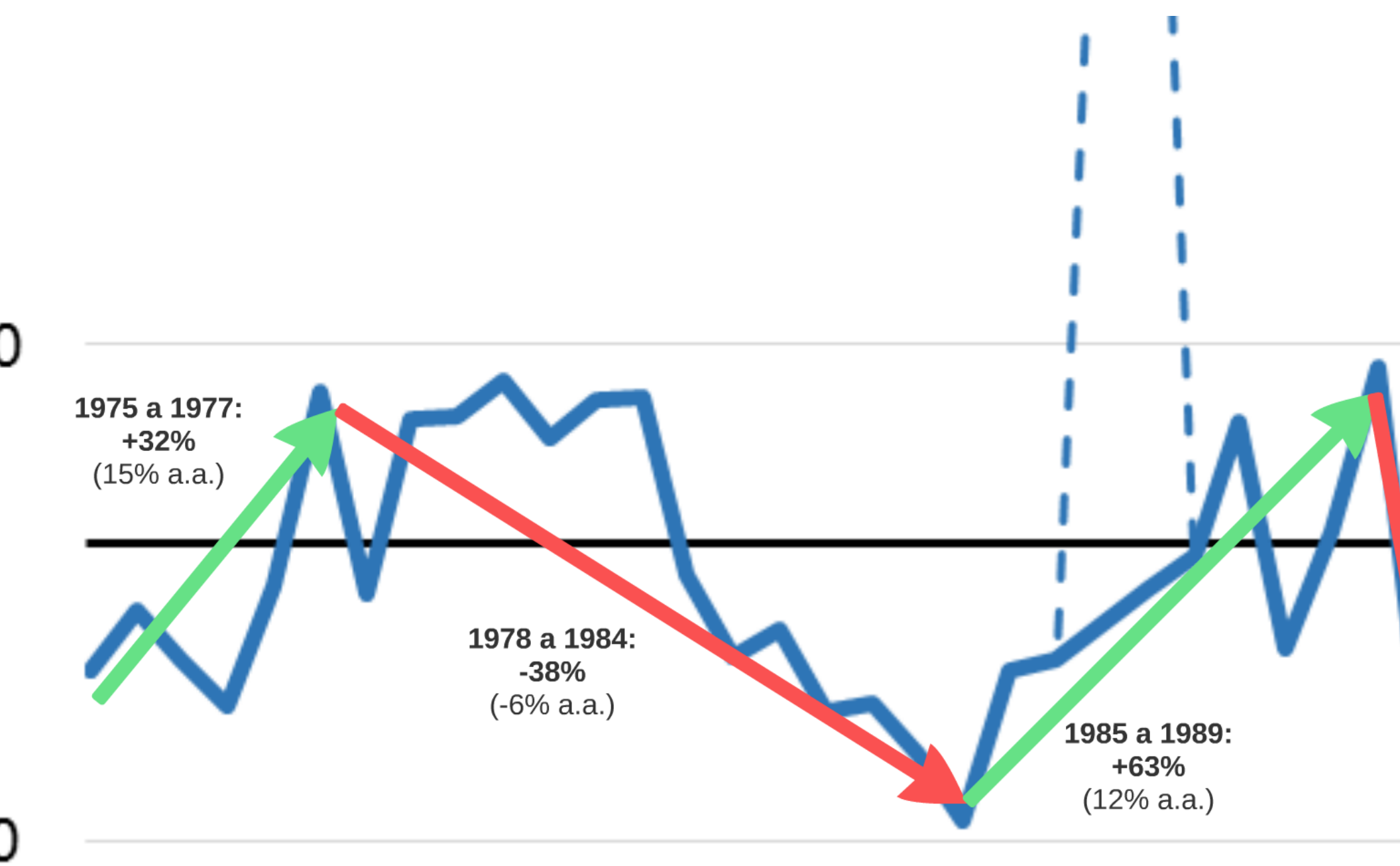
Mediana das variações de bairros selecionados

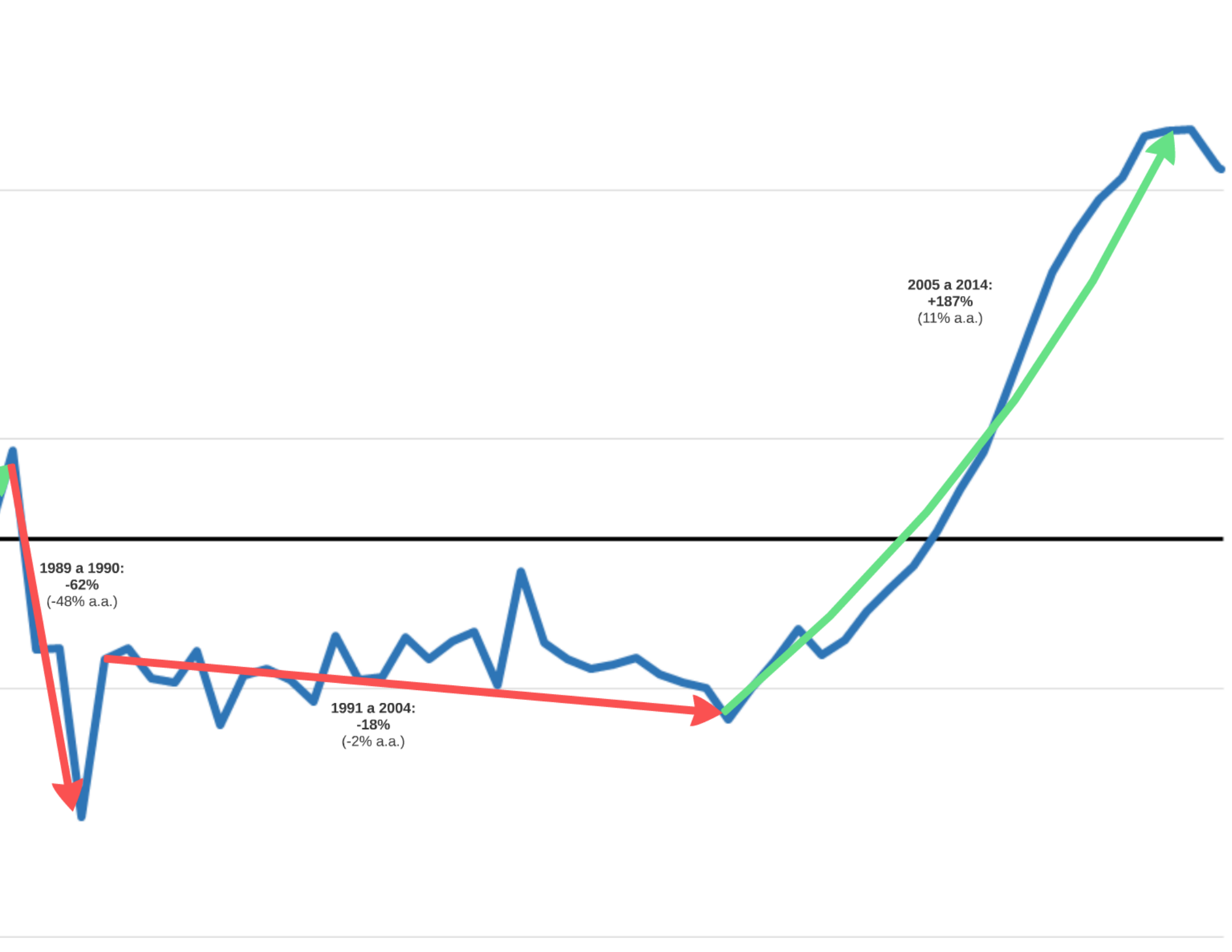
Índice FipeZap Histórico (São Paulo)



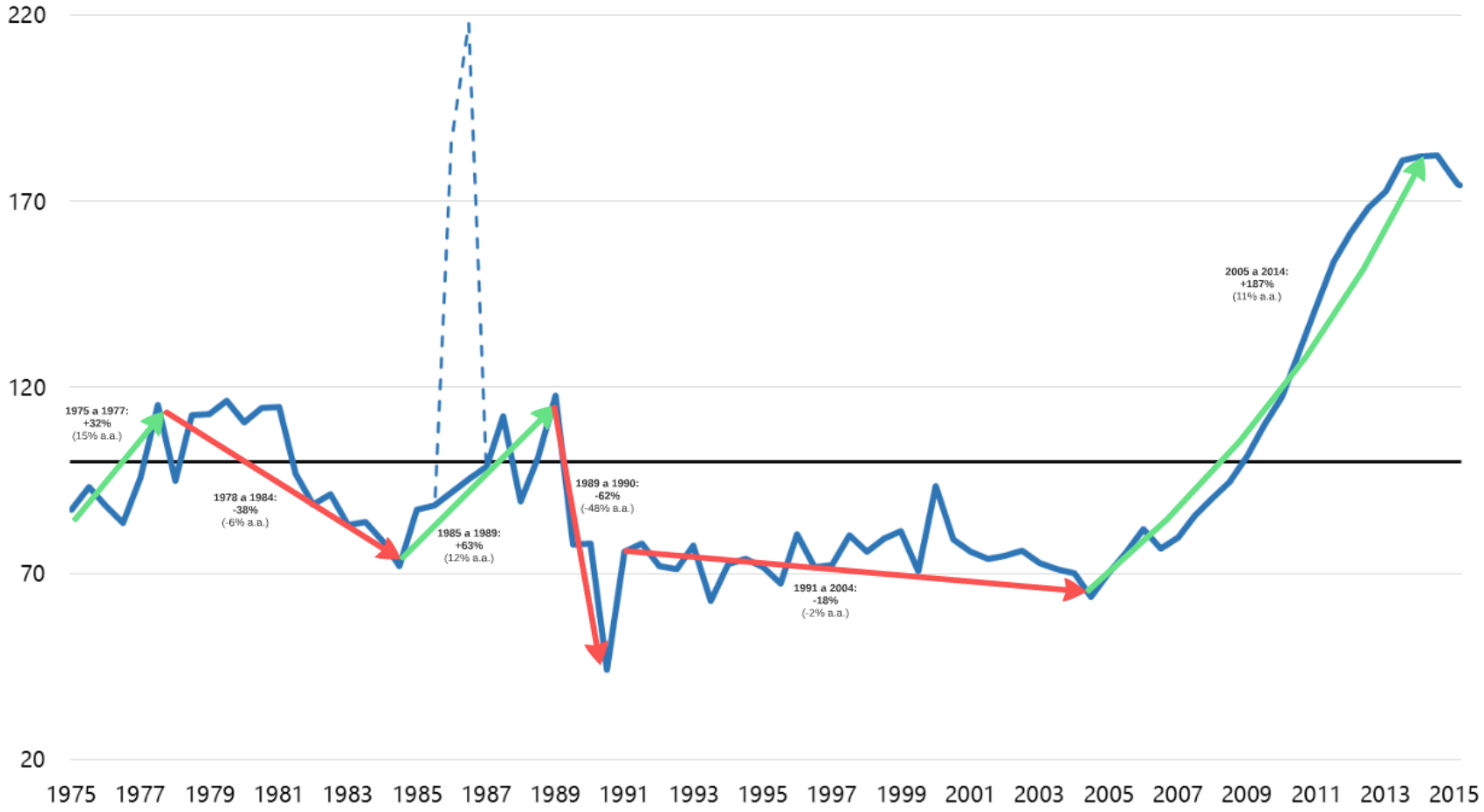
Nota: valores ajustados pelo IPCA (INPC até 1979)

1975 a 2015: +103% (1,8% a.a.)


1975 a 1977:
+32%
(15% a.a.)
1978 a 1984:
-38%
(-6% a.a.)
1985 a 1989:
+63%
(12% a.a.)


2005 a 2014:
+187%
(11% a.a.)
1989 a 1990:
-62%
(-48% a.a.)
1991 a 2004:
-18%
(-2% a.a.)

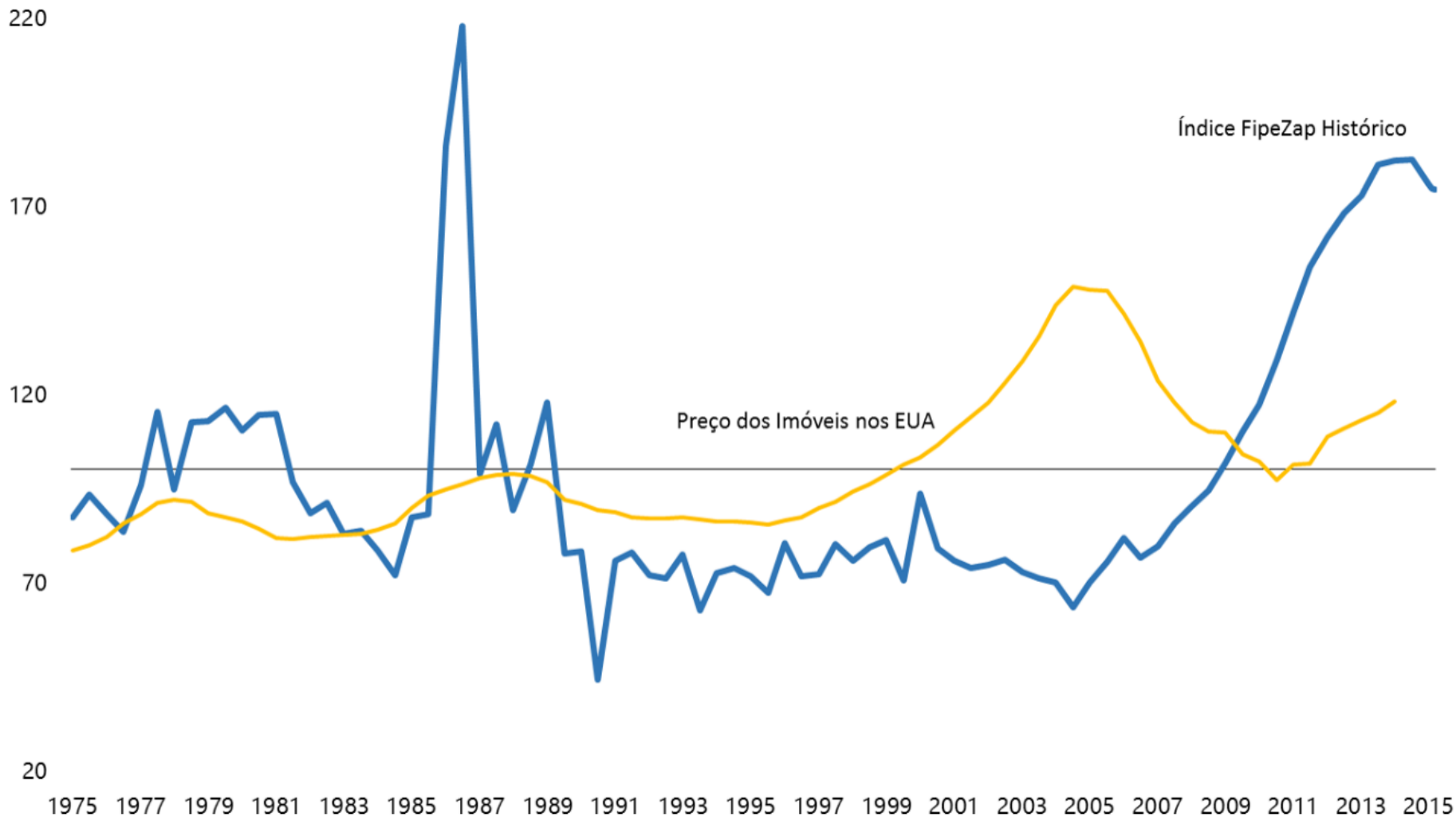
Índice FipeZap Histórico (São Paulo)



Nota: valores ajustados pelo IPCA (INPC até 1979)

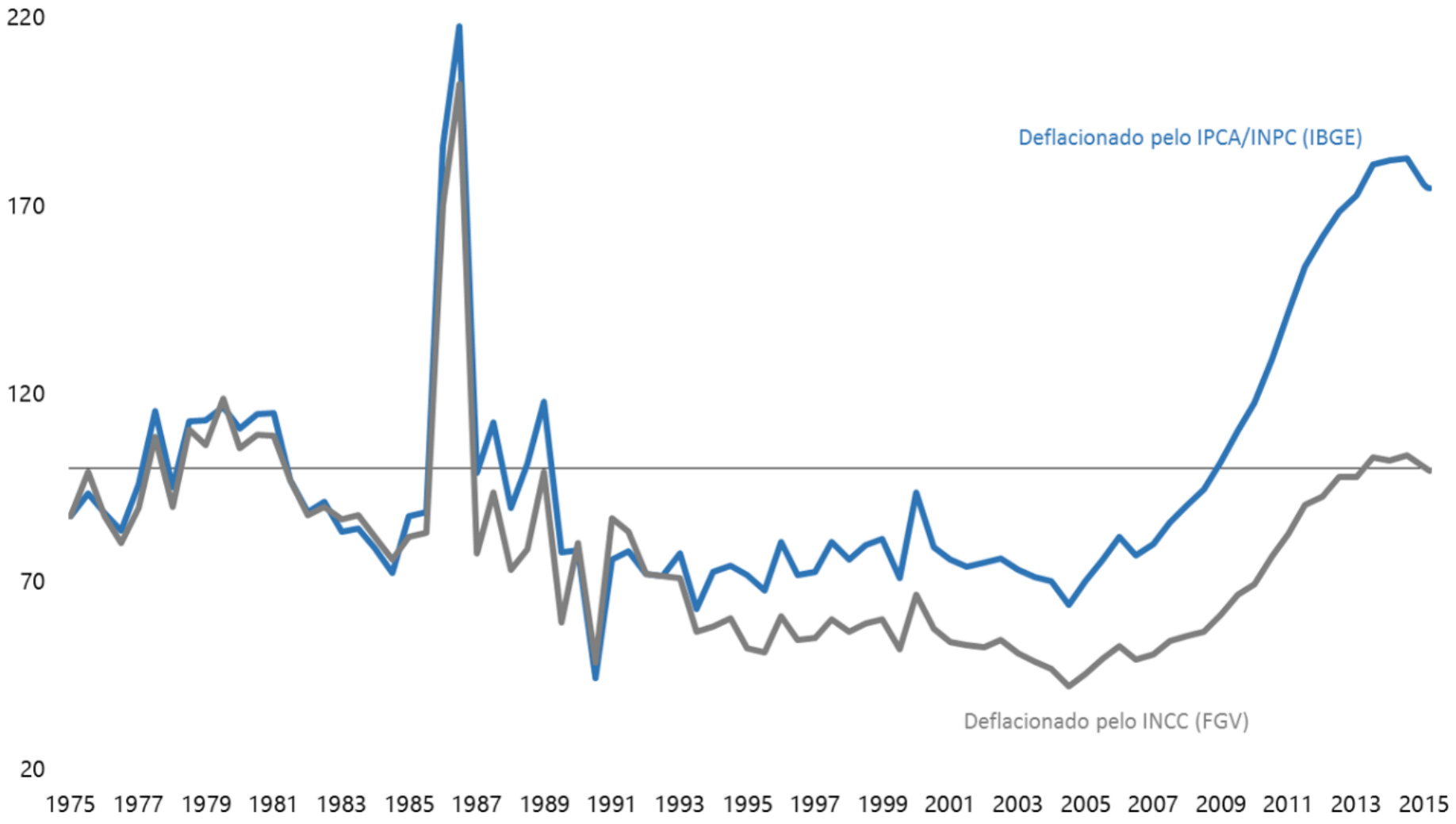
1975 a 2015: +103% (1,8% a.a.)

Brasil x EUA



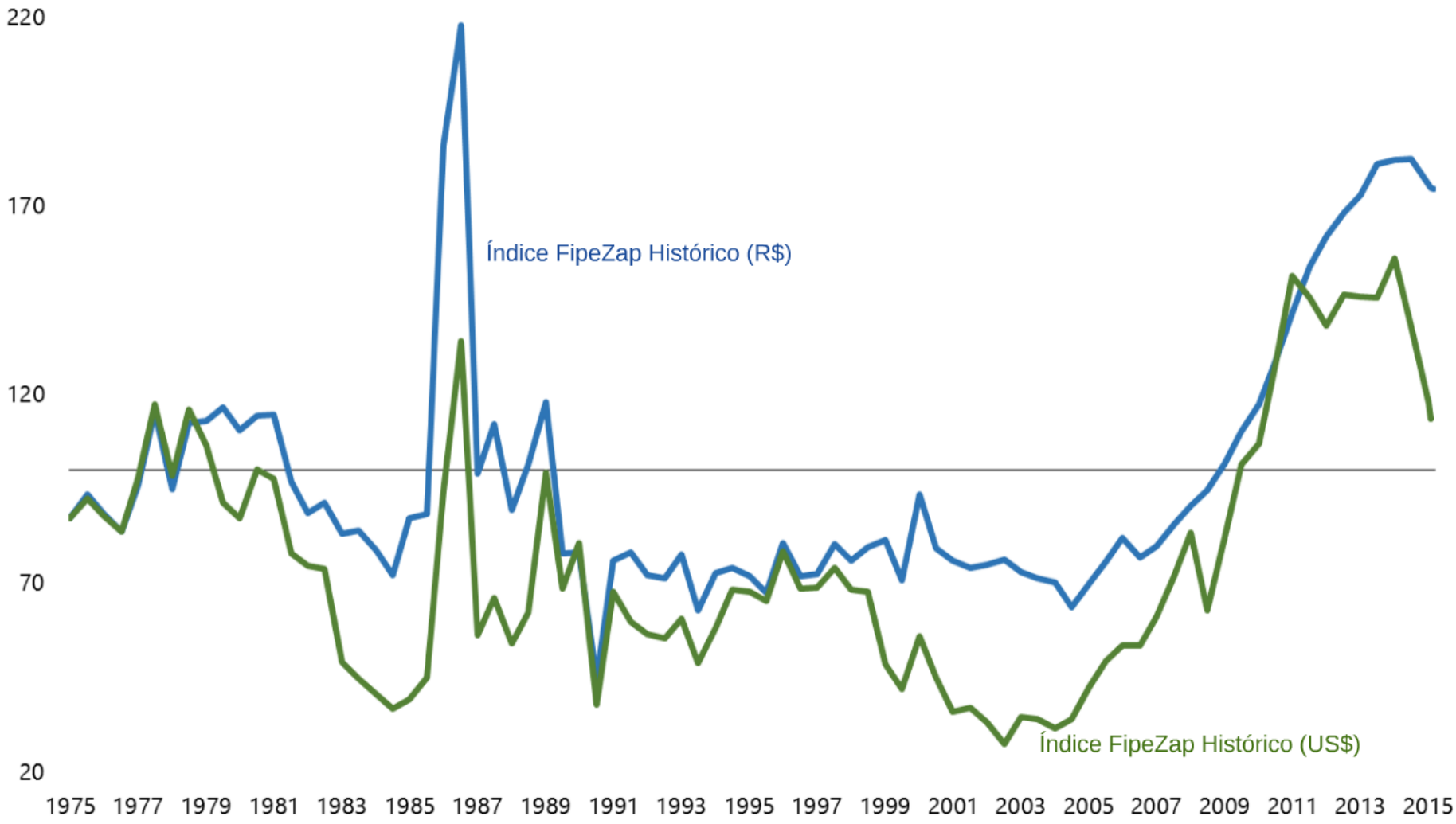
Nota: valores ajustados pelo IPCA (INPC até 1979); para os EUA, fonte: Shiller (2015)

IPCA x INCC



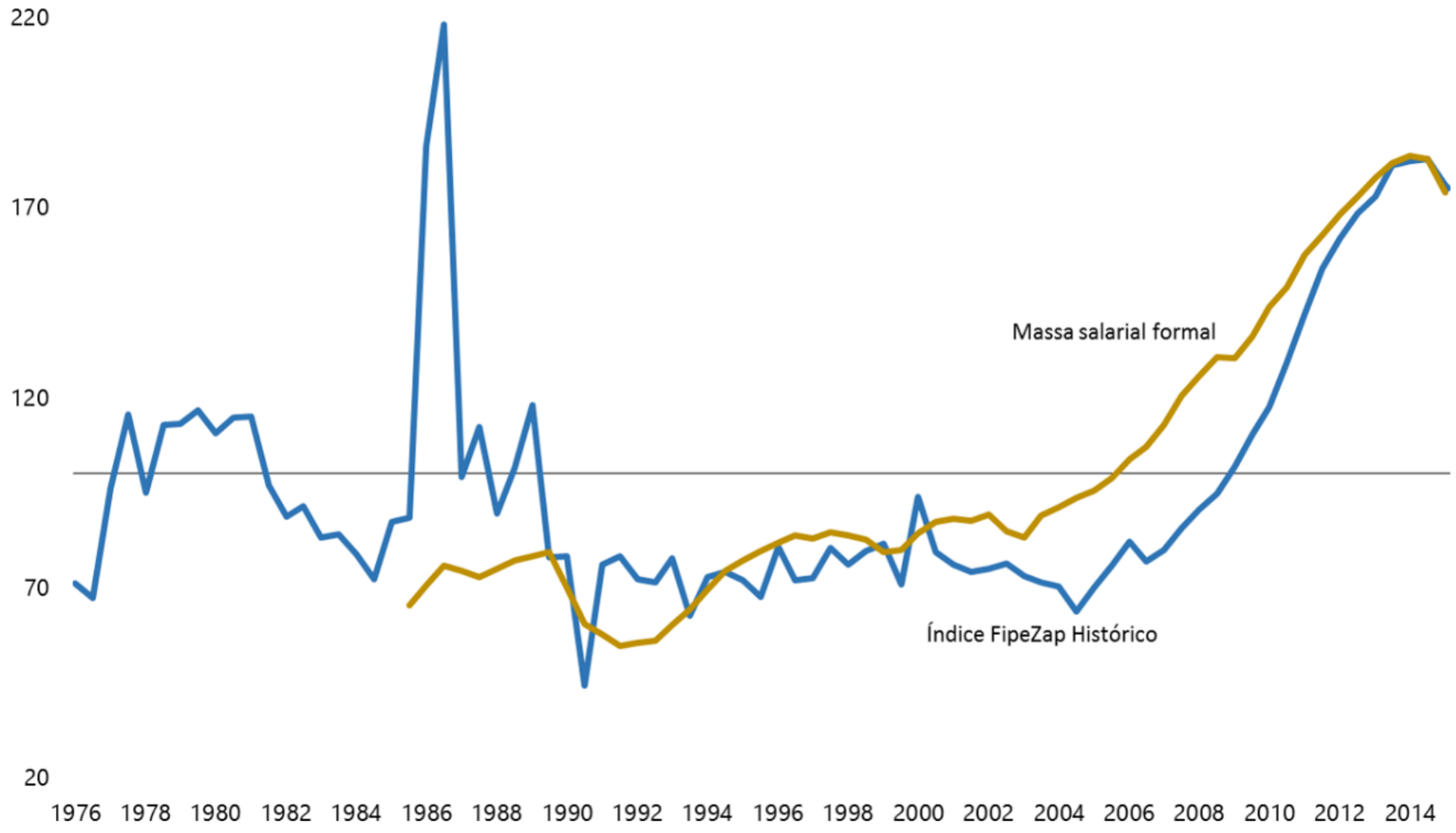
Fontes: Índice FipeZap Histórico e Ipeadata

R$ x US$



Fontes: Índice FipeZap Histórico e Ipeadata

Imóveis x Renda

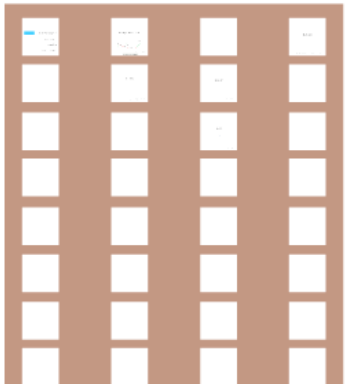


Nota: valores ajustados pelo IPCA (INPC até 1979); para a Massa Salarial, fontes: RAIS (até 1997) e Salariômetro (a partir de 1997)

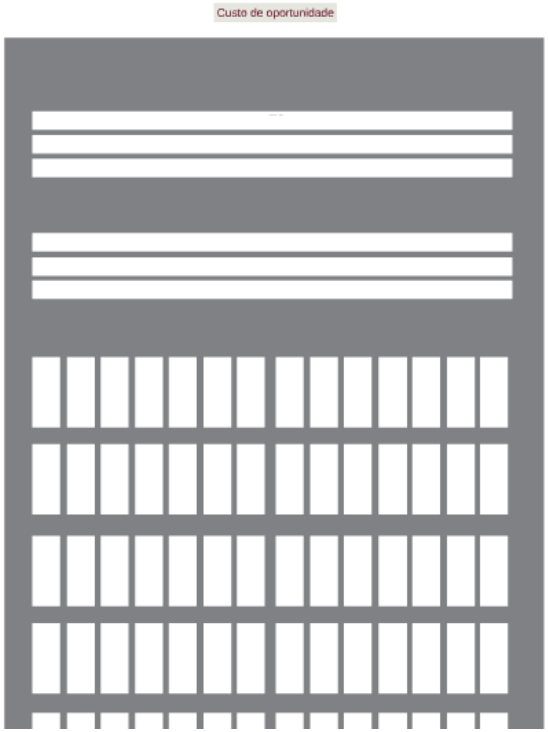
Preço dos imóveis no Brasil

Três abordagens:

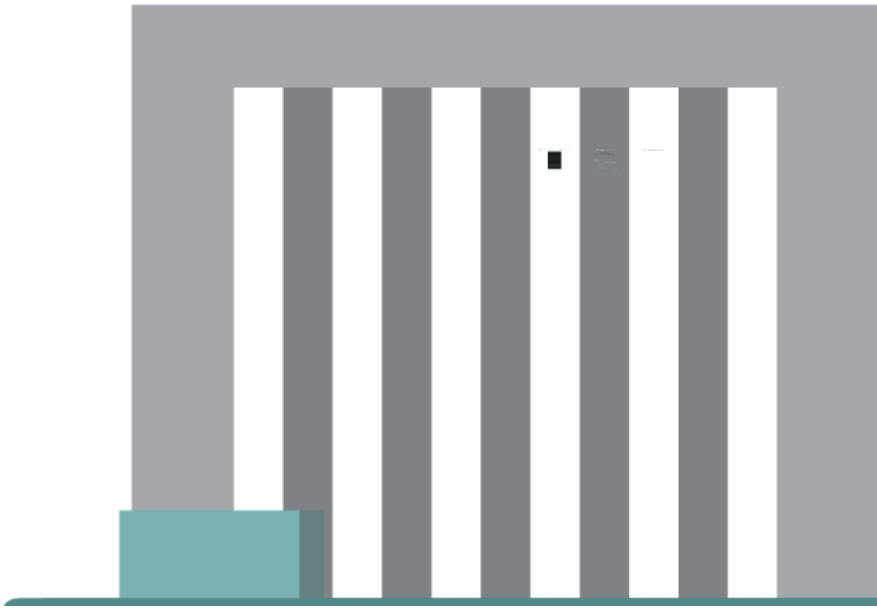
Perspectiva Histórica



Investimento



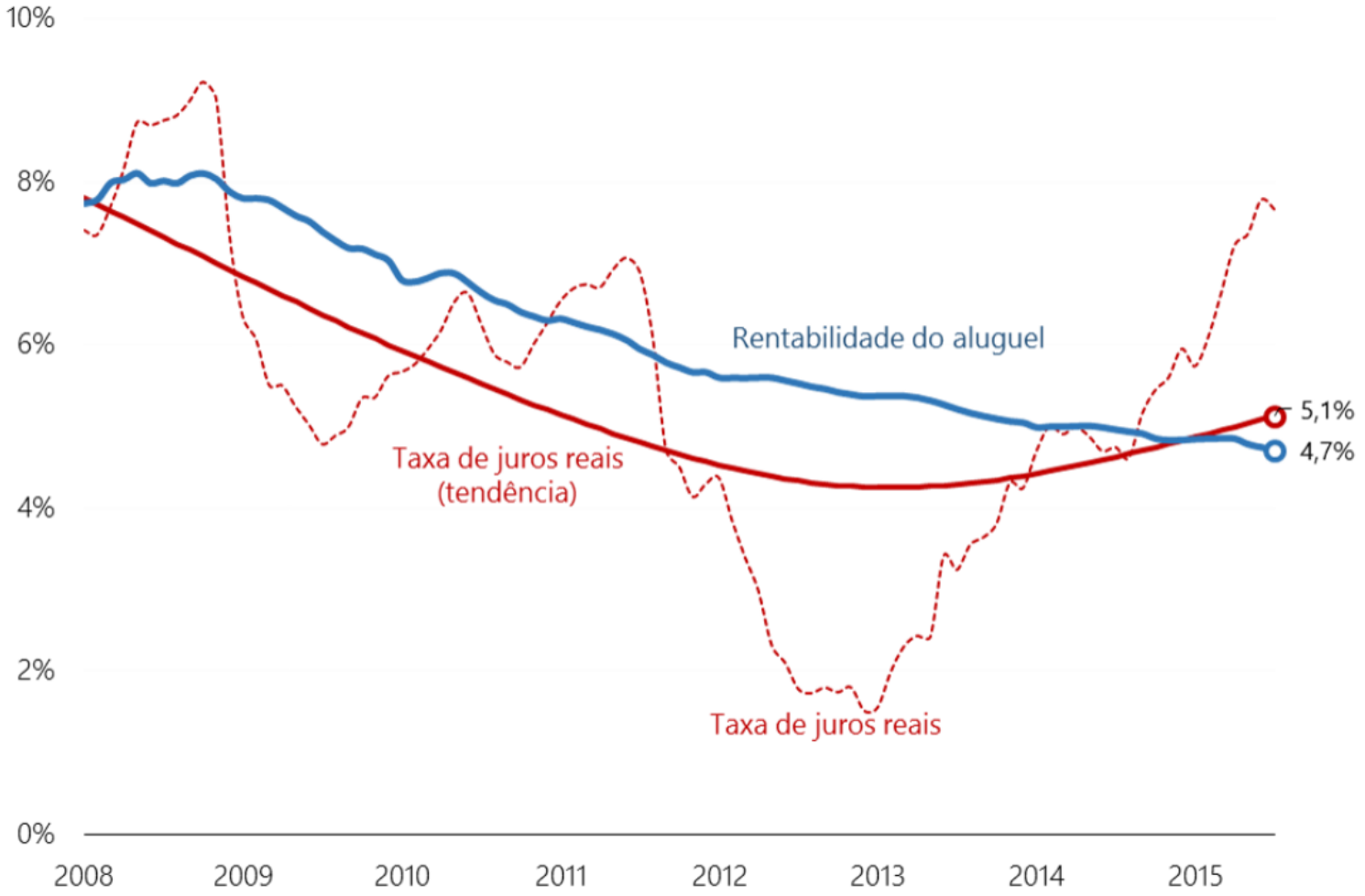
Fundamentos econômicos



Investimento

Custo de oportunidade

Rentabilidade do aluguel x Taxa de juros

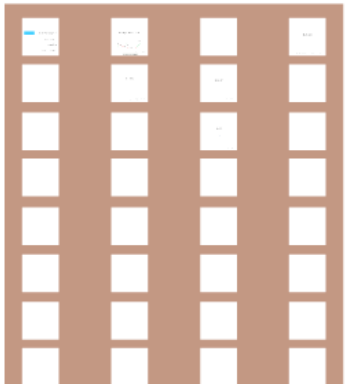


Fontes: FipeZap, BM&F Bovespa e Banco Central

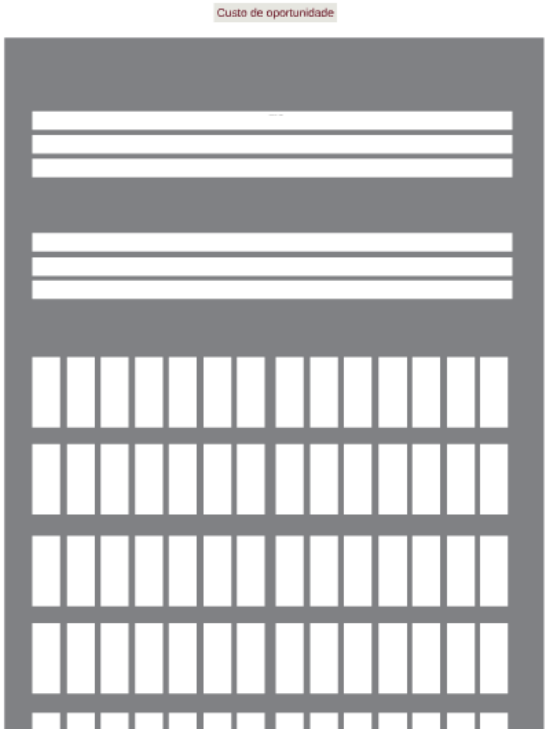
Preço dos imóveis no Brasil

Três abordagens:

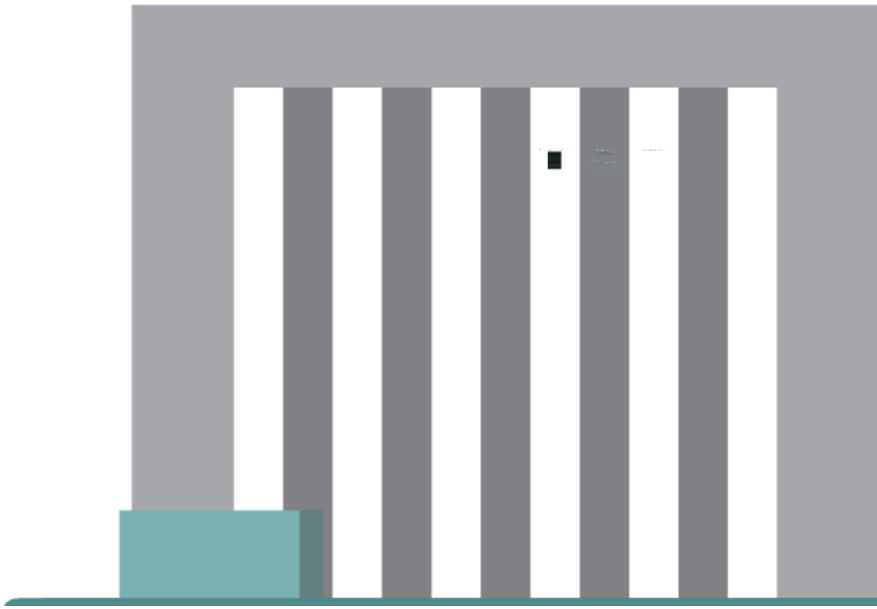
Perspectiva Histórica



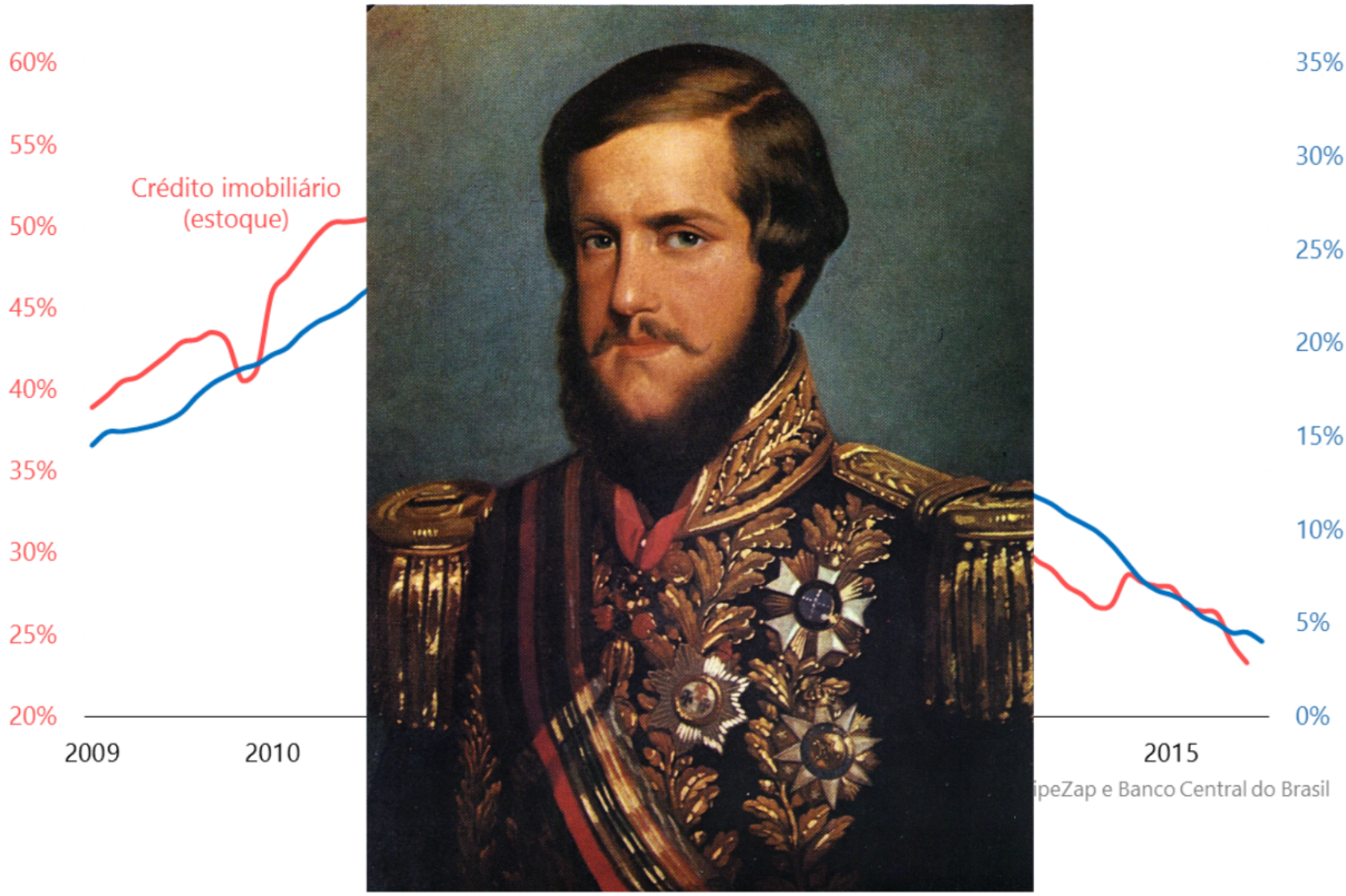
Investimento



Fundamentos econômicos



Índice FipeZap e Crédito Imobiliário (variação anual)



Crédito imobiliário
(estoque)

9

2010

2015

ipeZap e Banco Central do B

Abordagem estatística

Modelagem econométrica:
relação entre o Índice FipeZap e variáveis econômicas

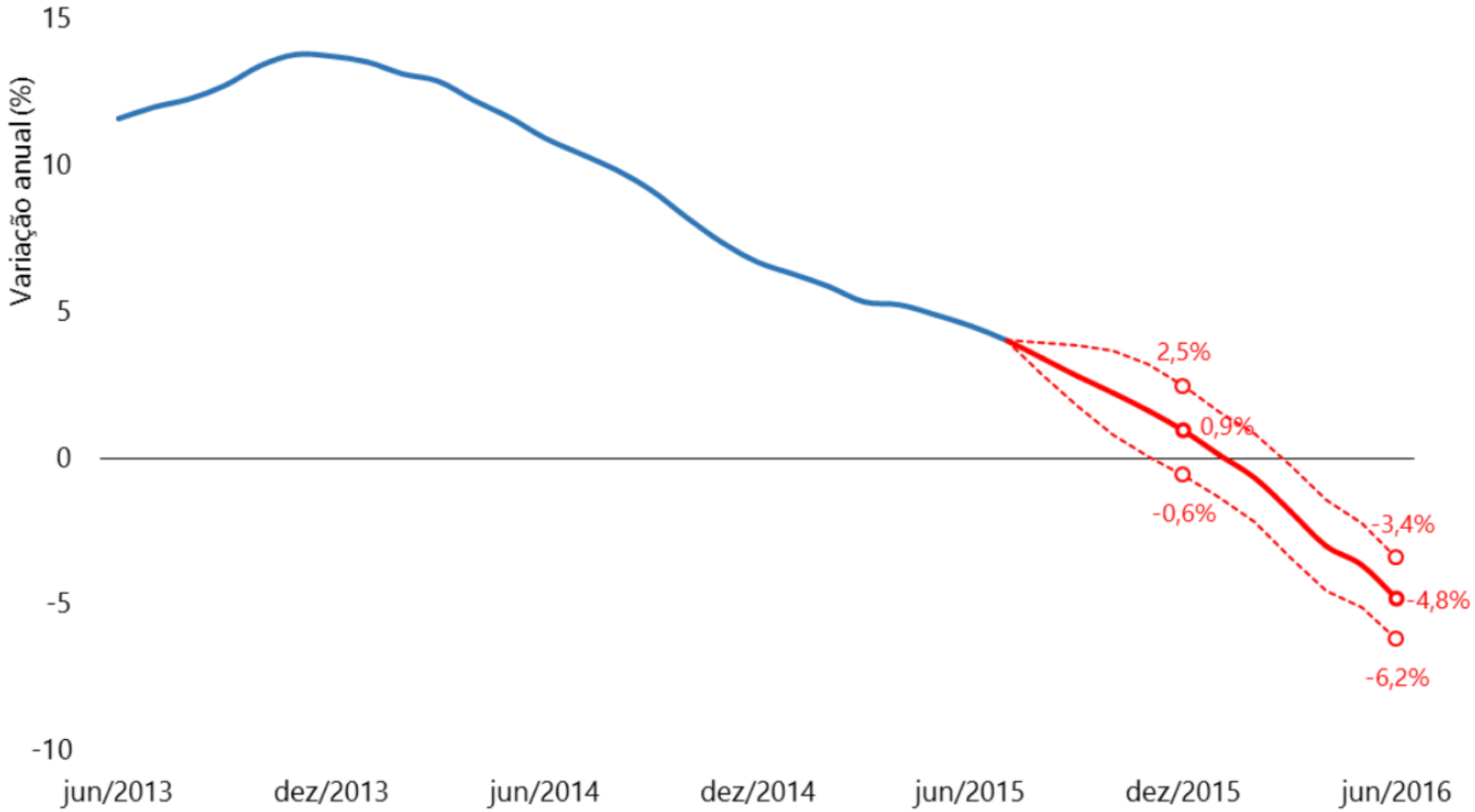
Crédito imobiliário

Estoque de imóveis novos

Massa salarial

Taxa de juros

Projeção: Variação anual do Índice FipeZap



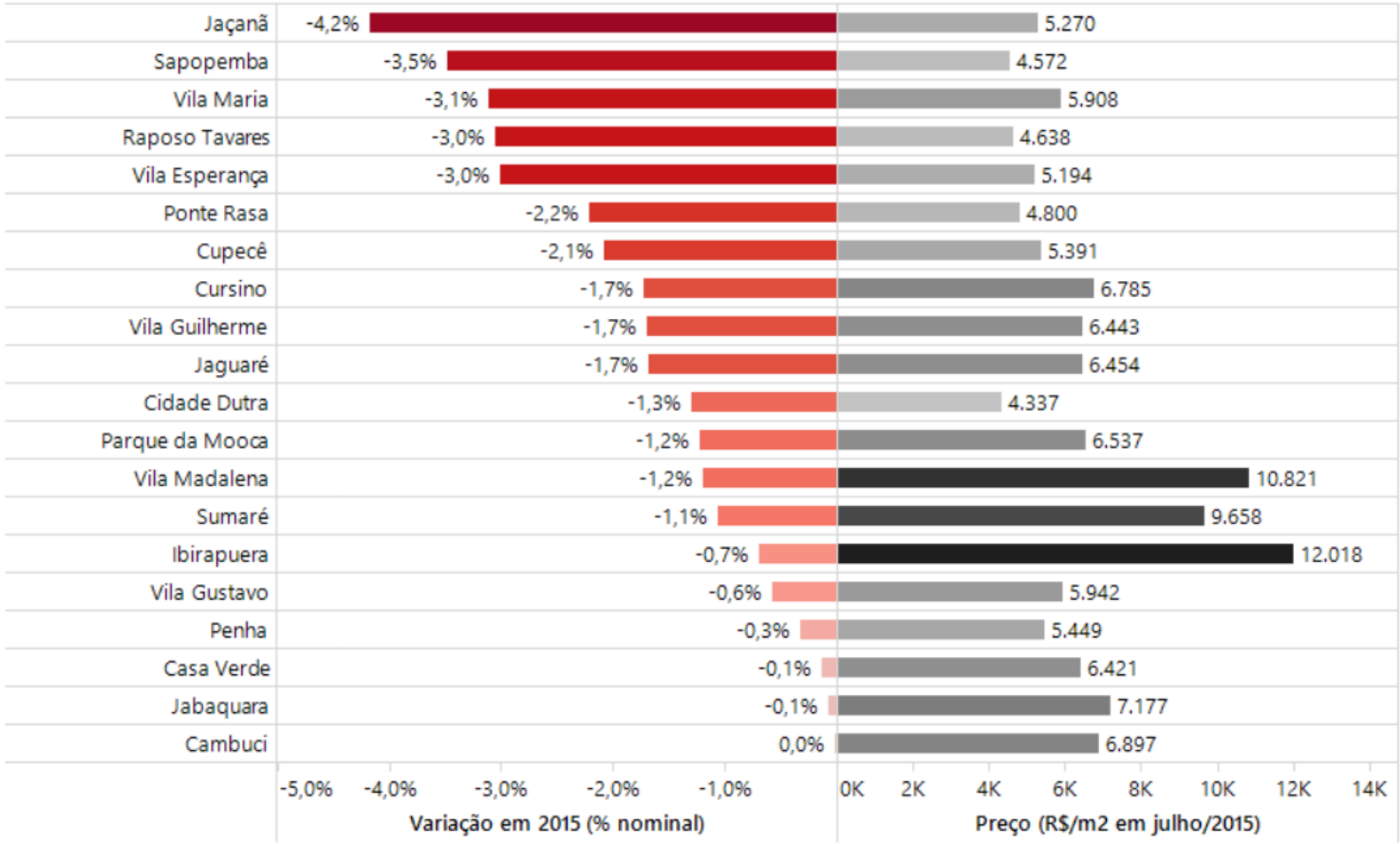
Fonte: FipeZap

Considerações finais

Queda dos preços parece inevitável

1. Qual a duração e magnitude do ajuste?
2. Onde será o ajuste?

Bairros de SP com queda nominal em 2015



Fonte: FipeZap

Movimentos cíclicos

Nos últimos 40 anos, houve:

3 ciclos de alta nos preços

As altas anuais médias foram:
15% a.a. (3 anos); 12% a.a. (5 anos) e 11% a.a. (10 anos)

2 ciclos de queda nos preços

As quedas anuais médias foram:
-6% a.a. (7 anos) e -2% a.a. (14 anos)

Nos últimos 40 anos,

3 ciclos de alta nos preços

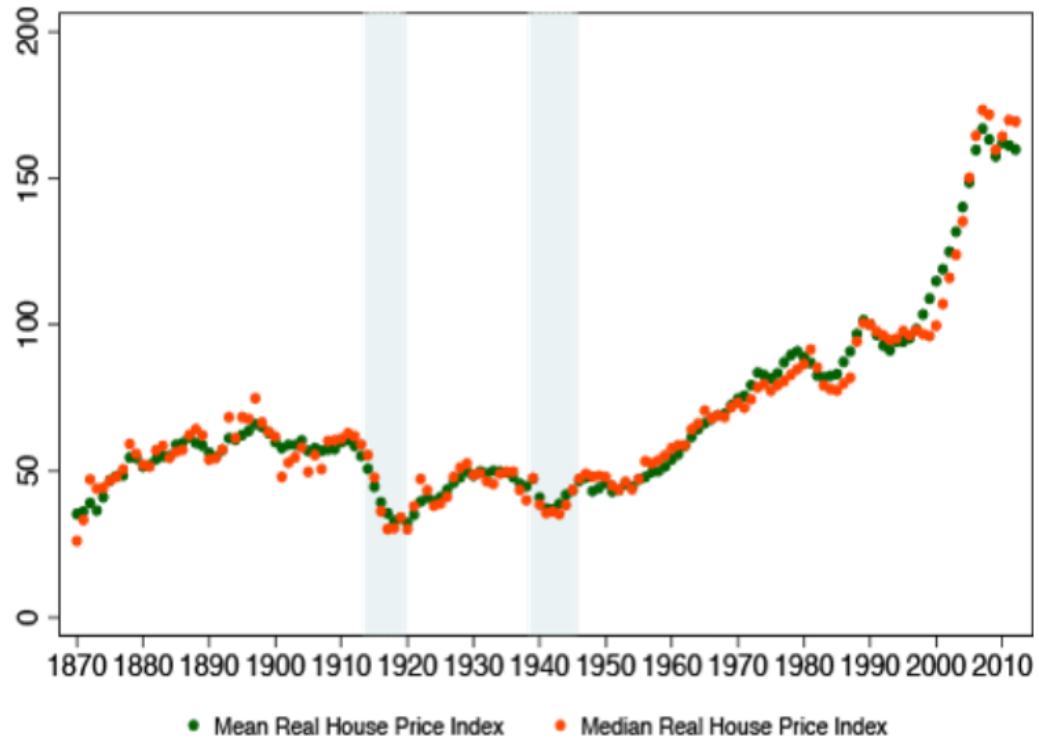
As altas anuais médias foram:
15% a.a. (3 anos); 12% a.a. (5 anos) e 11% a.a. (10 anos)

nos) e 11% a.a. (10 anos)

2 ciclos de queda nos preços

As quedas anuais médias foram:
-6% a.a. (7 anos) e -2% a.a. (14 anos)

Preço dos imóveis no longo prazo (Média de 14 países da OCDE)



Fonte: Knoll, K, M Schularick and T Steger (2014), "No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012", CEPR Discussion Paper No. 10166.

No longo prazo não parece haver um comportamento anormal dos preços

A conjuntura econômica atual e a enorme volatilidade exibida nos últimos 30 anos colocam riscos adicionais para o curto prazo

15ª Conferência Internacional da LARES

O Comportamento dos Preços de Imóveis Residenciais Adiante e as Estratégias de Posicionamento Competitivo das Empresas

Eduardo Zylberstajn
Setembro/2015

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

Obrigado!

ezylberstajn@fipe.org.br