

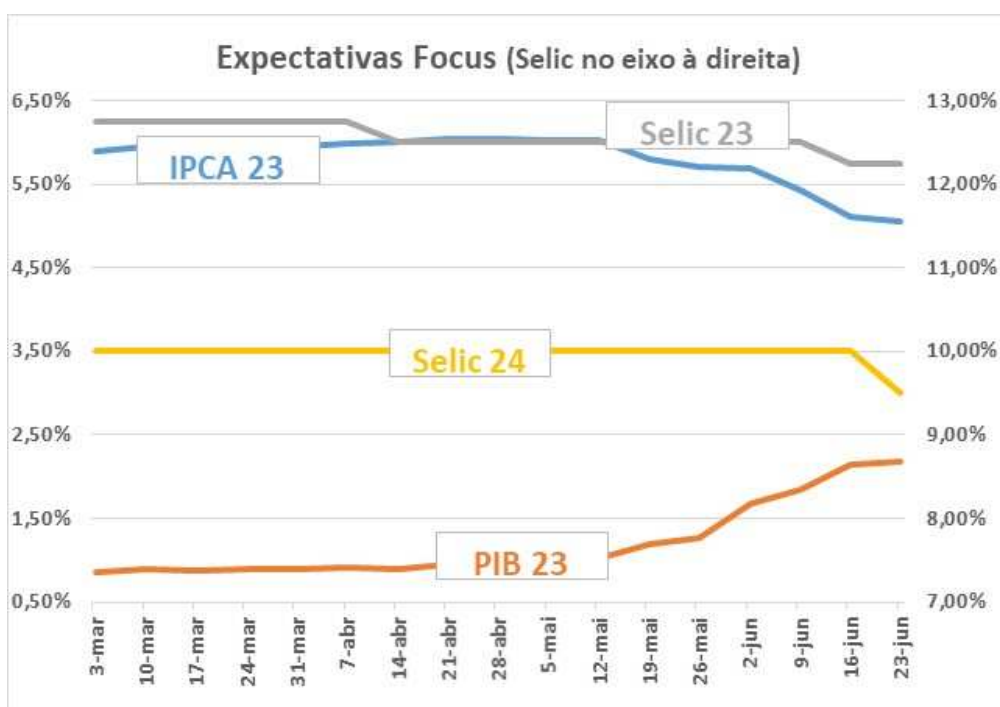
Nota da Reunião de 29 de junho de 2023

EXPECTATIVAS PARA A ECONOMIA E PARA O SETOR DE REAL ESTATE

Introito

Em 29 de junho passado, as discussões do Comitê de Mercado foram centralizadas nas percepções sobre o andamento da economia e do setor de real estate neste segundo semestre e para os próximos anos.

A construção das alternativas aos respondentes, do ponto de vista macroeconômico, teve como base as expectativas de março a junho presentes nas publicações dos relatórios Focus¹ no período, sintetizadas no gráfico seguinte.



As questões macroeconômicas e setoriais compuseram um primeiro grupo, ao lado de

¹ O relatório Focus é publicado semanalmente e contém os prognósticos dos agentes do mercado para o final do ano (dentro do ano civil) de diferentes indicadores econômicos.

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 29 de junho de 2023

2

alguns destaques, como o segmento atendido pelo Minha Casa-Minha Vida, o residencial para público de renda média e alta e o funding via veículos de mercado.

Cada grupo é comentado e detalhado a seguir.

1. Indicadores macroeconômicos e setoriais

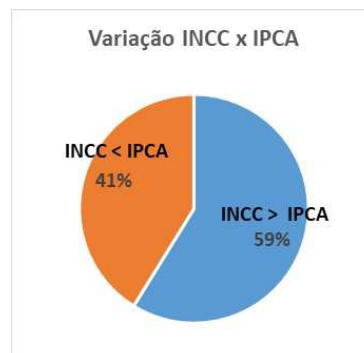
Neste grupo, indicadores de crescimento econômico, inflação e taxa básica de juros foram discutidos, além das percepções de comportamento de alguns subsetores do real estate.

INCC x IPCA

O primeiro conjunto de indicadores discutidos concentrou-se no INCC (Ibre-FGV) e IPCA (Ibge), tendo sido lembrado que a metodologia para apuração do INCC foi alterada, refletindo-se na divulgação do índice a partir desse mês de julho. Apenas com o objetivo de registrar as principais alterações, a nova metodologia mantém a amostra anterior considerando 3 tipologias de orçamentos – alto, médio e baixo padrão – extraídos em 7 cidades com diferentes ponderações no índice (São Paulo representa 44%). A ponderação entre material e mão de obra flutua próxima da relação 60%-40%.

Diferentes ponderações sobre as expectativas foram consideradas. De um lado, sobretudo em segmentos de renda média-alta, vem se observando que insumos vem mantendo uma certa estabilização nos preços, enquanto os valores de mão de obra vem apresentando pressão contínua. De outro lado, se de fato os estímulos ao Programa MCMV se materializarem, é possível a ocorrência de elevação nos preços dos insumos, sobretudo os básicos.

Como resultado, os membros do Comitê se dividiram, com 59% apontando para inflação dos custos da construção mais intensa que a inflação média da economia, como aponta o gráfico ao lado.



PIB 2023 e PIB setorial 2023

Já para o crescimento esperado para o PIB para o ano de 2023, três faixas foram propostas: PIB<1%, 1%<PIB<2% e PIB>2%. Enquanto nenhum membro registrou expectativa abaixo de 1%, as opiniões se dividiram igualmente entre aqueles que esperam um crescimento mais robusto (PIB>2%) e mais contido (1%<PIB<2%).



Já com relação ao PIB setorial, a expectativa da maioria dos membros é de que o setor aponte para um crescimento maior que o da economia, ou até mesmo, equivalente ao verificado na economia, com poucos membros se manifestando com expectativa de crescimento inferior ao do PIB da economia.

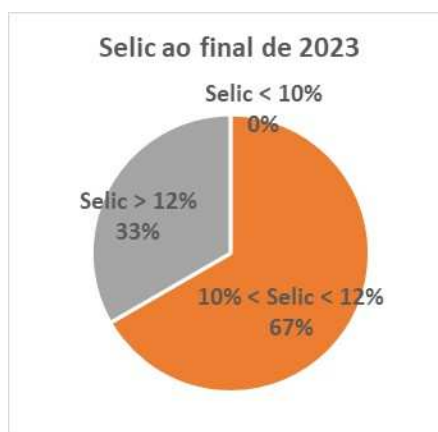
Ha que se lembrar que o usual da divulgação do PIB setorial é que inclua não só o segmento imobiliário residencial, como também o segmento de habitação popular e, em especial, a infraestrutura, segmentos para os quais as expectativas vem se mostrando positivas. Em reunião recente na FIESP (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo), o PIB setorial foi estimado entre 3% e 3,5% para o ano de 2023.

Selic 2023 e 2024

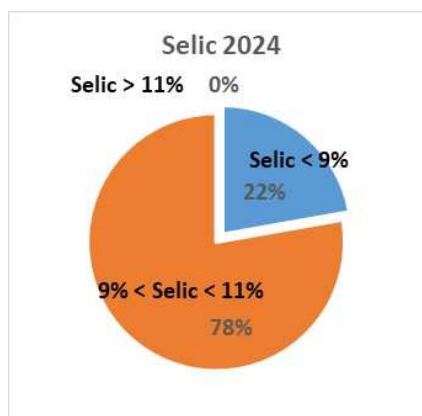
Atualmente, a taxa de juros efetiva (acima de inflação) no Brasil gira em torno de 9,5% ao ano, enquanto o segundo país com maior alta de juro é o México, com 6,5%, apontando para uma queda progressiva na Selic. O natural seria uma expectativa de queda mais acelerada que, no entanto, é refém mais da necessidade de rolagem da dívida pública (custeada em grande parte por recursos externos) que de pressão inflacionária, percepção que se acentua com descontrole de gastos, como já se viu na PEC da transição e no novo arcabouço fiscal. Como resultado, para o final de 2023, acredita-se que a Selic se situe proxima aos 12%, considerando reduções sucessivas de 0,5% nas diferentes reuniões que ocorrerão ainda este ano do Copom.

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 29 de junho de 2023

5

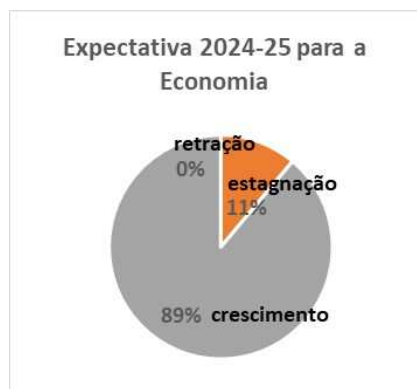


A expectativa para os anos subsequentes da Selic é de continuidade da queda, no entanto, o grupo se posicionou, em sua maioria, para Selic ainda superior a 9% para o final do próximo ano.



Expectativa para a economia 2024-2025

A posição da maioria dos membros apontou para expectativa de crescimento da economia adiante, independentemente da intensidade desse movimento.



Expectativa para o setor de real estate 2024-2025

A discussão foi dividida envolvendo dois grandes segmentos: do residencial em geral para a venda (média e alta renda) e do segmento para renda.

Como consequência do crescimento esperado para a economia como um todo, é natural a expectativa se repetir para ambos os segmentos, com menor intensidade nos imóveis para renda em função de elevados estoques ainda existentes.



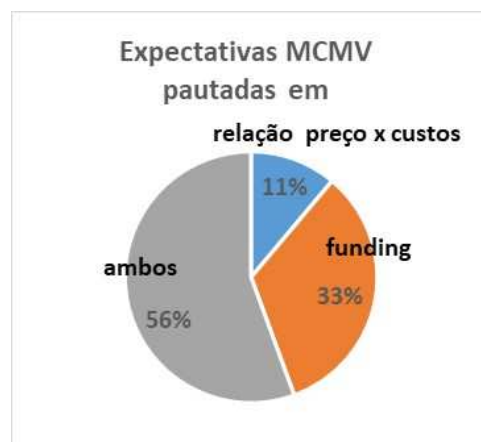
2. Segmento Minha Casa Minha Vida

Tendo em vista a recente aprovação de novas diretrizes, as expectativas dos membros do Comitê com relação ao programa são bastante positivas, seja para este ano, seja para o próximo, com destaque para a elevação no teto dos preços das unidades.



Isto deve, sobretudo, à melhoria das margens esperadas para faixas 1,5 (faixa 1-mercado) a 3, enquanto as expectativas para a faixa 1 não sejam promissoras, considerada a limitação de recursos financeiros para as contratações.

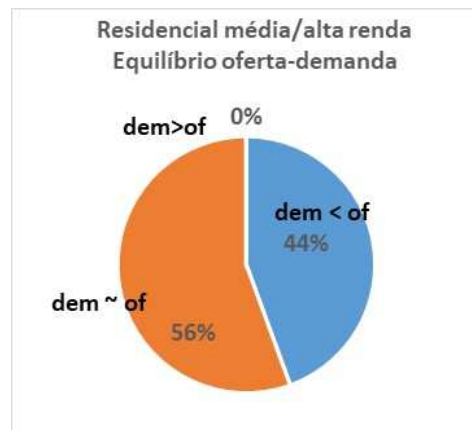
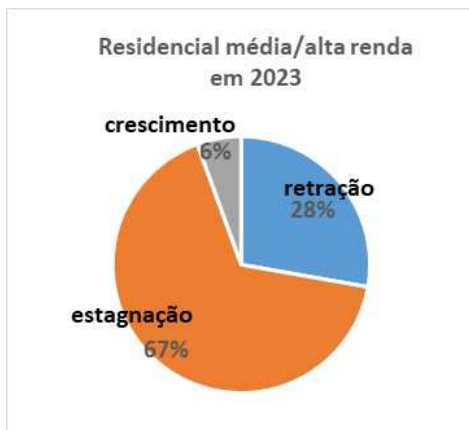
Já quando se busca a principal razão que levou cada respondente a construir suas expectativas nas questões anteriores, a relação preço x custo, isoladamente, não foi preponderante. A questão do funding, isoladamente, explicou melhor, mas a grande maioria atribuiu ao conjunto as razões para a construção das expectativas anteriores.



3. Residencial para média e alta renda

Para o segmento de residencial para venda, atendendo ao público de renda média e alta, a expectativa dominante foi de estagnação neste ano de 2023, com minoria expressiva acreditando em algum crescimento.

Tal expectativa se justificaria pelo fato de que a oferta que vem sendo colocada vem sendo absorvida pela demanda, sem produzir estoques elevados, fato que poderia se verificar caso houvesse crescimento mais acentuado da oferta.



COMITÊ DE MERCADO
reunião de 29 de junho de 2023

8

No caso da cidade de São Paulo, em especial, para os recentes ajustes aprovados na modificação do PDE (Plano Diretor Estratégico), ainda não se conhece as restrições que se seguirão na LPUOS (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), inibindo ainda a ação empreendedora, embora se reconheça aspectos positivos em seu texto.

O arrefecimento de nova oferta tende a manter as margens estabilizadas, considerando a condição de equilíbrio entre oferta e demanda.

Nos segmentos de maior renda, os compradores dependem menos de crédito imobiliário mas, de outro lado, têm sua poupança imobilizada em seus imóveis atuais, os quais serão colocados a mercado por ocasião da quitação das novas unidades.

De outro lado, havendo necessidade de captação de recursos financiados, as taxas de juros das aplicações financeiras mostram-se mais atrativas que a imobilização em imóveis.



A disponibilidade de recursos para financiamento vem sendo afetada pela redução dos depósitos em poupança, demandando que os bancos tomem recursos mais caros, dificultando o acesso a recursos financiados pelo adquirente.

A comercialização dos imóveis residenciais para essa categoria vem sendo, de forma quase exclusiva, aos moradores finais, não havendo mais a figura de um investidor adquirindo unidades. E unidades que atendem às faixas mais altas de renda vem apresentando baixa penetração, em função, sobretudo, das altas taxas de juros.

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 29 de junho de 2023

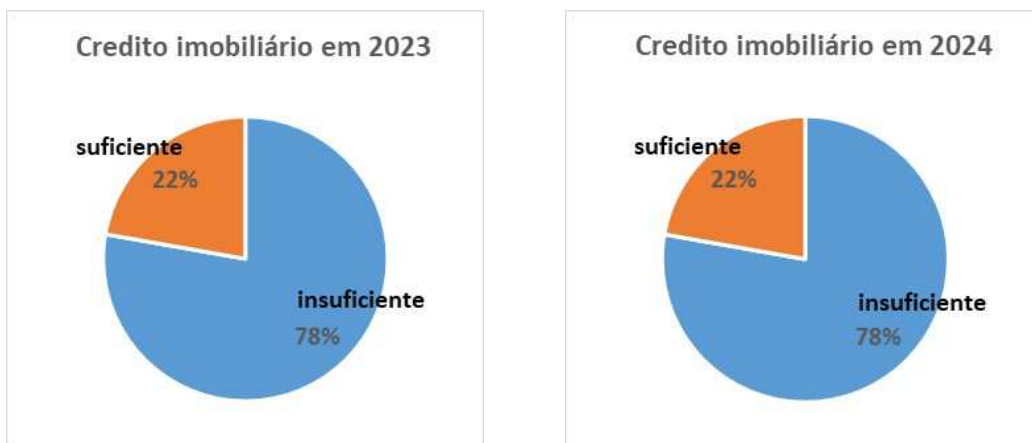
9



4. Funding via veículos de mercado

As fontes alternativas de recursos para promover funding ao empreendedor e crédito imobiliário ao comprador final (recebíveis) ainda são limitadas, tendo tido um aumento recente muito mais em função da dimensão das taxas de juros, mas ainda em volume muito mais acanhado que os recursos provenientes do SFH.





Dados publicados pela ABECIP apontam a redução dos recursos de funding via SBPE - que representavam 44% do funding em março de 2022, em março de 2023 estavam em 38% - enquanto outros instrumentos como FII, LIG, LCI e CRI passaram, no conjunto, de 29% para 36% no mesmo período.

A expectativa adiante se mantém.

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi; Carlos Eduardo Terepíns; Carolina Gregório; Celso Luiz Petrucci; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Ely Flávio Wertheim; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho; João da Rocha Lima Jr.; José Paulo Marzagão; José Roberto Machado; José Romeu Ferraz Neto; Leonardo Lido; Luiz Antônio Nogueira de França; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Paola Torneri Porto; Pedro Lodovici; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Ronaldo Cury; Walter Luiz Teixeira e Wilson Saburo Honda.

Esta Nota foi produzida por Eliane Monetti e

sendo firmada por

Alessandro Olzon Vedrossi; Carlos Eduardo Terepíns; Carolina Gregório; Celso Luiz Petrucci; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Eliane Monetti; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho; João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado; José Romeu Ferraz Neto; Leonardo Lido; Luiz Antônio Nogueira de França; Mario Rocha Neto; Paola Torneri Porto; Pedro Lodovici; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Ronaldo Cury; Walter Luiz Teixeira.