

Real Estate



Luana Bretas

Analista de Research

luana.bretas@inter.co

Maio 2024

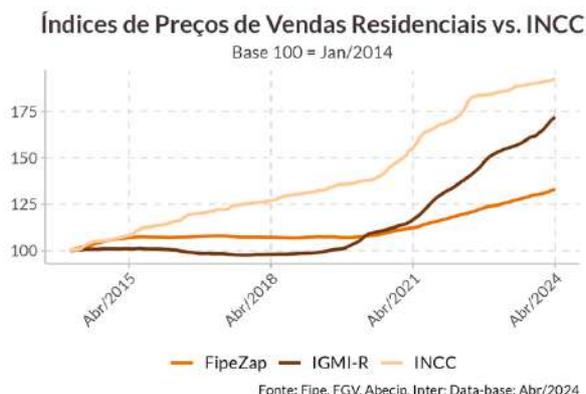
28/05/2024

Resumo

- / Preços de aluguéis e vendas residenciais seguem em alta no Brasil;
- / Demanda aquecida sustenta boas perspectivas para construção, mas pode ser limitada pela escassez de crédito no mercado imobiliário, além de alimentar pressões inflacionárias com mão de obra;
- / Minha Casa Minha Vida segue sendo o destaque no setor e demanda cada vez mais recursos;
- / IFIX está próximo da máxima histórica, mas crescimento foi freado com a recente abertura da curva de juros;
- / Nos EUA o mercado imobiliário se estabiliza e acompanha a incerteza referente aos juros.

Índices de Preços Imobiliários no Brasil

O índice FipeZap cresceu **0,66%** para os preços de venda residencial em abril, a maior variação mensal desde agosto de 2014. Curitiba foi a capital com maior alta no mês (2,18%), enquanto Porto Alegre foi a única que apresentou queda (-0,11%). Os imóveis de 3 dormitórios tiveram destaque de alta de 0,77%. Em 12 meses o índice subiu 5,76%, acima da inflação medida pelo IPCA (3,69%), IGP-M (-3,04%) e INCC (3,48% em abril). O IGMI-R variou 0,96% em abril, perdendo força em relação a março mas acelerando nos últimos 12 meses, com crescimento de 10,83%. O preço médio de venda dos imóveis comerciais segue estável em R\$ 8,4 mil, enquanto o dos imóveis residenciais avançou para R\$ 8,9 mil.

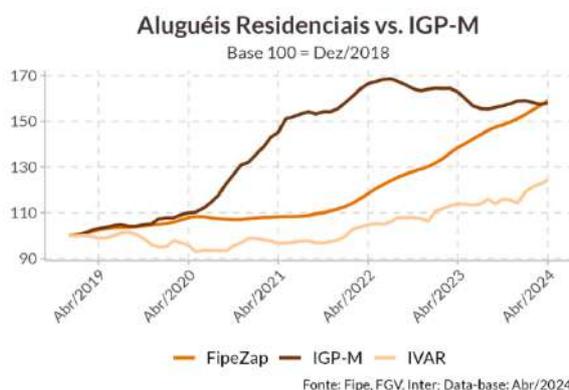


Para os aluguéis, o índice FipeZap variou 1,38% em abril e 14,84% nos últimos 12 meses. O crescimento foi disseminado entre todas as capitais brasileiras, com maiores altas vindo de Fortaleza, Brasília e Florianópolis.

Os imóveis com 4 ou mais dormitórios continuam a ser o destaque de crescimento (2,23%), assim como foram os que tiveram maior alta no preço médio, que aumentou 1,38% para os imóveis residenciais em abril e 0,63% para os imóveis comerciais em março.

O IVAR mostrou avanço de 1,40% em abril e uma variação anual de 9,16% nos preços dos aluguéis residenciais, mostrando tendência de crescimento. Rio de Janeiro e Porto Alegre foram as cidades com alta no mês enquanto Belo Horizonte e São Paulo apresentaram queda.

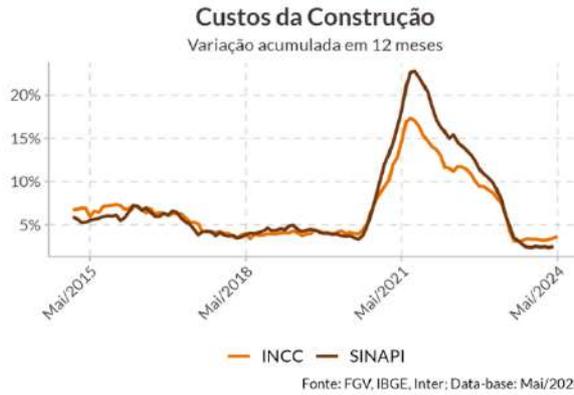
Já os dados do QuintoAndar registram alta para Belo Horizonte, Curitiba, Rio de Janeiro, Porto Alegre e São Paulo, ainda que desacelerando frente a março, e queda em Brasília.



Custos para construção pressionados pela mão de obra

O INCC-M registrou aumento de 0,59% nos custos da construção no mês de maio, terceira alta consecutiva, acumulando alta de 3,68% em 12 meses. Apesar da aceleração nos últimos meses, o índice se encontra no menor patamar nos últimos 14 anos e mostra tendência de estabilização. A pressão altista está vindo dos custos com mão de obra que nesse mês cresceram 1,05%, forte avanço comparado a abril (0,74%), enquanto materiais, equipamentos e serviços variaram 0,27%, aceleração mais branda. O Sinapi teve uma variação de 0,41% em abril (2,51% em 12 meses) e os custos de mão de obra também foram destaque de alta (0,83%), enquanto o componente de materiais mostrou leve desaceleração.

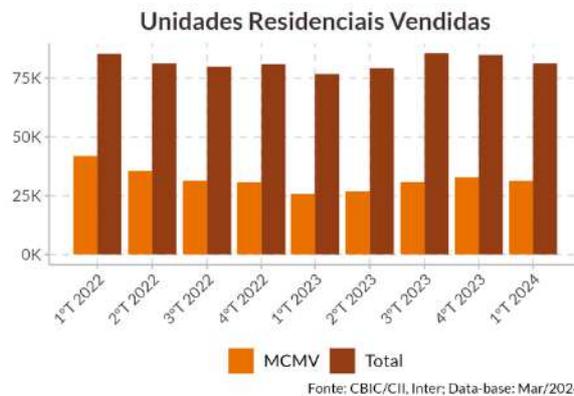
A alta observada com a mão de obra foi provocada pelos reajustes espontâneos e os dissídios da construção civil, que em 2024 foram de 4,5% para os salários de até R\$7.376,26 e uma parcela fixa de R\$331,93 para os salários acima. A dificuldade relatada por empreiteiros de encontrar profissionais qualificados e a desoneração da folha de pagamentos são outros possíveis contribuintes para esse aumento. Apesar disso, o setor de construção segue forte na geração de empregos, com 16,8% de crescimento no trimestre frente ao primeiro trimestre do ano passado, segundo dados do Caged.



A perspectiva para a construção continua positiva, sustentada pela recuperação de demanda nos próximos meses. No entanto, as novas expectativas da taxa de juros tornam-se um empecilho para o desempenho do crédito, que já vinha sendo uma preocupação, o que se agrava também com a magnitude dos gastos do governo. A taxa de juros de crédito imobiliário para PF subiu para 9,31% em abril e há uma expectativa de piora devido ao aperto monetário.

Minha Casa Minha Vida continua impulsionando o setor de construção

O total de novos imóveis comercializados no primeiro trimestre de 2024 foi de mais de 81 mil unidades, com mais de 330 mil unidades vendidas nos últimos 12 meses. O resultado comparado ao último trimestre do ano passado recuou 4,2%, mas devido à base de comparação alta referente ao último trimestre do ano, normalmente a época com maior número de vendas. Já comparado ao mesmo período de 2023 houve um crescimento de 6% nas vendas. Os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida representaram 39% desse volume e tiveram crescimento de 21,3% no comparativo 1T 2024 x 1T 2023, impulsionando as vendas em geral.

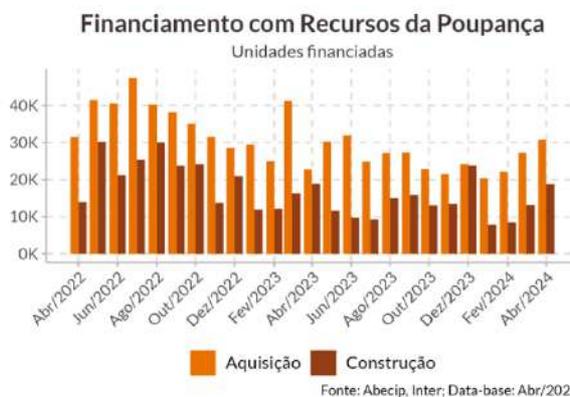


Os lançamentos apresentaram queda, o que permitiu uma estabilização dos estoques. Houve recuo de 39,1% no total comparado ao trimestre imediatamente anterior, com queda expressiva de 40,2% para o MCMV. Já analisando em relação ao primeiro trimestre de 2023, a variação foi de -9,6%, enquanto o MCMV registrou crescimento de 24,7%. Essa queda nos lançamentos está em parte relacionada à burocracia excessiva referente aos licenciamentos. A oferta total reduziu 8,6% no primeiro trimestre comparado ao trimestre findo em dezembro, e a redução foi ainda maior se comparado ao primeiro trimestre do ano passado (-12,2%). Para o MCMV a queda foi de 9,4% no comparativo com o trimestre anterior, mas apresentou estabilidade referente ao 1T23. A oferta dos empreendimentos para esse segmento representa 29% do total, uma menor participação comparado aos 39% de 2022. Essa normalização dos estoques abre espaço para um crescimento de lançamento do MCMV sem riscos de gerar excesso de oferta.

No atual ritmo de demanda, a oferta disponível se esgotaria em 7,8 meses, ante os 9 meses do trimestre anterior, estando abaixo da média dos últimos 9 trimestres (8,2 meses). Menor oferta combinada com demanda aquecida devem manter os preços elevados, o que também gera maior demanda por subsídios combinados com o governo federal e os governos municipais para garantir o acesso à moradia às populações mais carentes, que mais sofrem com o déficit habitacional.

Demanda aquecida exige mais recursos de crédito no mercado imobiliário

O financiamento com recursos da poupança tem perdido força no mercado e obteve queda de 16,3% em unidades financiadas no primeiro quadrimestre desse ano comparado ao mesmo período de 2023. Ainda assim, houve um aumento de 13,2% de unidades financiadas para aquisição e 42,6% para construção no período de abril contra março. Em termos monetários, esse aumento foi de 14,8% para as unidades em aquisição e 43,1% para as unidades em construção, já descontado da inflação.



O financiamento ao Minha Casa Minha Vida obteve crescimento de 104,9% no acumulado de fevereiro a abril desse ano comparado ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 41,8 bilhões. O contínuo avanço das contratações do MCMV eleva os desafios para o crédito habitacional, exigindo cada vez mais recursos do FGTS, que tem contratado para todo o ano de 2024 um valor de R\$ 106 bilhões, o que não deve ser suficiente dado o ritmo de crescimento observado.

Algumas providências estão sendo discutidas, como a redução do percentual de depósito compulsório, investimentos em fundos de pensão e o desenvolvimento do mercado secundário, que tem um grande potencial e está sendo estimulado pelo governo com o programa Acredita lançado em abril. Além disso, o mercado de capitais tem tido papel importante, se destacando entre as modalidades de financiamento para o setor imobiliário. Tais recursos têm a capacidade de atender inclusive as famílias de média renda, que não conseguem acesso ao MCMV. Com o novo rumo da política monetária que irá manter os juros em patamares mais restritivos por mais tempo que o antevisto no início do ano, a busca por novas soluções ao ampliado do crédito se torna ainda mais crítica.

Ademais, a tragédia ocorrida no Rio Grande do Sul gerou uma demanda extraordinária para o setor da construção, que será essencial para mitigar os danos sofridos pelas famílias que perderam suas casas, principalmente com a contribuição do programa Minha Casa Minha Vida. O presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) adiantou um avanço nas soluções industriais na construção devido à urgência e gravidade do desafio que será para o estado retomar ao padrão anterior à calamidade, o que deve contribuir para a produtividade do setor e tornar o país mais ágil e eficiente para lidar com esse tipo de tragédia. Por outro lado, a demanda pressionada tende a gerar pressão sobre os custos da construção, o que deve ser considerado cuidadosamente nos planejamentos.

IFIX

A abertura recente da curva de juros freou o crescimento do mercado de FII's, que está em sua máxima histórica e vinha se beneficiando do movimento esperado de queda da taxa Selic, cujo curso foi alterado devido a maiores incertezas no mercado externo, risco fiscal e expectativas de inflação desancoradas. O IFIX registrou 3.374 pontos no dia 27 de maio, variando -0,21% no mês e perdeu força nos últimos 12 meses, ainda que com alta de 12,2%.

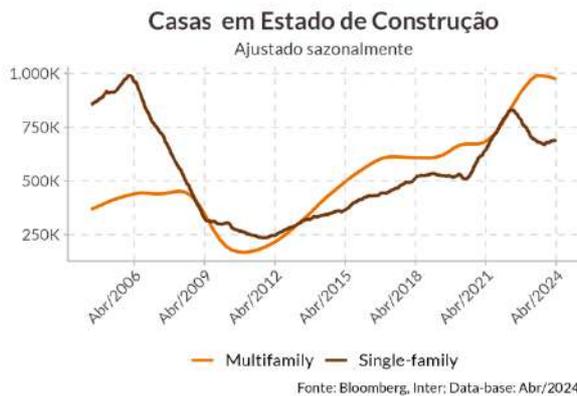


Mercado imobiliário estável nos EUA

As construções de casas novas cresceram 5,67% em abril após queda de 16,8% em março. De modo geral, as construções permanecem em um patamar estável desde meados de 2022, com uma média de 1,4 milhão de unidades em construção a cada mês. Já as vendas tiveram queda de 4,7% após alta de 5,4%, com uma média para o mesmo período de 647 mil casas novas vendidas a cada mês.



A expectativa de uma queda de juros no longo prazo acaba sendo um fato promissor para as construções single-family, devido à redução do custo de financiamento de casas, mas a permanência dos juros mais altos por mais tempo beneficia o setor multifamily, cuja oferta encontra-se em expansão. As tendências permanecem estabilizadas acompanhando as incertezas do mercado.



As licenças de construção haviam caído 3% em março e também refletem uma estabilização após recuperação da queda no pós-pandemia em meados de 2022. Do mesmo modo, vendas de casas já existentes sofreram queda no mês de abril (-1,90%), retirando parte do crescimento acima do esperado observado no início do ano.



Tabela Resumo

País	Informação	Descrição	Período Ref	Último Valor	Anterior
Brasil	Índice FipeZap	Venda Residencial	Abril	0,66%	0,64%
Brasil	IGMI-R	Venda Residencial	Abril	0,96%	1,49%
Brasil	IVG-R	Venda Residencial	Março	0,34%	0,34%
Brasil	IVAR	Aluguel Residencial	Abril	1,40%	1,06%
Brasil	Índice FipeZap	Aluguel Residencial	Abril	1,38%	1,16%
Brasil	Índice FipeZap	Rentabilidade Aluguel Residencial	Abril	0,49%	0,49%
Brasil	Índice FipeZap	Rentabilidade Aluguel Comercial	Março	0,53%	0,53%
Brasil	Índice FipeZap	Preço Médio de Venda Residencial	Abril	R\$ 8.902,0	R\$ 8.844,0
Brasil	Índice FipeZap	Preço Médio de Aluguel Residencial	Abril	R\$ 44,7	R\$ 44,1
Brasil	Índice FipeZap	Preço Médio de Venda Comercial	Março	R\$ 8.388,0	R\$ 8.386,0
Brasil	Índice FipeZap	Preço Médio de Aluguel Comercial	Março	R\$ 43,1	R\$ 42,8
Brasil	INCC	Custos de Construção	Maio	0,59%	0,41%
Brasil	SINAPI	Custos de Construção	Abril	0,41%	0,07%
Brasil	Saldo SBPE	Saldo da Poupança	Abril	R\$ 740,3B	R\$ 739,4B
EUA	Vendas de Casas Novas	Unidades Vendidas	Abril	634K	665K
EUA	Construção de Casas Novas	Construções iniciadas	Abril	1,4MM	1,3MM
EUA	Vendas de Casas Existentes	Unidades Vendidas	Abril	4,1MM	4,2MM
EUA	Licenças de Construção	Concessão de Novos Alvarás	Abril	1,44MM	1,48MM
EUA	Oferta de Casas Existentes	Meses de estoque	Abril	3,5	3,2
EUA	Oferta de Casas Novas	Meses de estoque	Março	9,1	8,5

Disclaimer

Este material foi preparado pelo Banco Inter S.A. e destina-se à informação de investidores, não constituindo oferta de compra ou venda de títulos ou valores mobiliários. Os ativos discutidos neste relatório podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira e as necessidades específicas de qualquer investidor em particular. Aqueles que desejem adquirir ou negociar os ativos objeto de análise neste material devem obter as informações pertinentes para formarem sua própria convicção sobre o investimento. As decisões de investimento devem ser realizadas pelo próprio investidor. É recomendada a leitura dos prospectos, regulamentos, editais e demais documentos descritivos dos ativos antes de investir, com especial atenção ao detalhamento do risco do investimento. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao capital investido. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

As informações, opiniões e estimativas contidas no presente material foram obtidas de fontes consideradas confiáveis pelo Banco Inter S.A. e este relatório foi preparado de maneira independente. Em que pese tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar a veracidade das informações aqui contidas, nenhuma garantia é firmada pelo Banco Inter S.A. ou pelos analistas responsáveis quanto à correção, precisão e integridade de tais informações, ou quanto ao fato de serem completas. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data em que o presente material foi disponibilizado e estão sujeitas a mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação, atualização ou revisão do presente material.

O analista de valores mobiliários responsável por este relatório declara que as recomendações e análises refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e que foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual está vinculado, podendo, inclusive, divergir com a de outros analistas do Banco Inter S.A., ou ainda com a de opinião de seus acionistas, instituições controladas, coligadas e sob controle comum (em conjunto, "Inter"). Nos termos da regulamentação em vigor, a área de research do Inter é segregada fisicamente de outras atividades que podem ensejar potenciais conflitos de interesses.

O Banco Inter S.A. e as demais empresas do Inter poderão, respeitadas as previsões regulamentares, vender e comprar em nome próprio, de clientes e/ou via fundos de investimentos sob gestão, valores mobiliários objeto do presente relatório, bem como poderão recomendá-los aos seus clientes, distribuí-los, prestar serviços ao emissor do valor mobiliário objeto do relatório que enseje em pagamento de remuneração ao Banco Inter S.A. ou a empresas do Inter, ou, ainda, na hipótese do presente relatório ter como objeto fundo de investimento, originar ativos que serão adquiridos pelo veículo objeto do presente relatório. O Banco Inter S.A. e outras empresas do Inter podem ter interesse financeiro e/ou comercial em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto do relatório de análise, ou até mesmo participação societária em emissores objeto do presente relatório, suas controladas, controladores, coligadas e/ou sociedades sob controle comum.

Os analistas de valores mobiliários que elaboraram este relatório não estão vinculados a uma corretora registrada nos Estados Unidos e, portanto, não são registrados ou credenciados como analistas de valores mobiliários na Financial Industry Regulatory Authority (FINRA), não estando sujeitos às restrições contidas nas regras da FINRA.

Este relatório não é direcionado a você se o Inter estiver proibido ou impedido, por qualquer legislação ou regulamentação aplicáveis, de disponibilizá-lo a você. Antes de lê-lo, você deve se certificar se o Inter tem permissão para fornecer relatórios de análise de valores mobiliários a você de acordo com a sua jurisdição local. Os ativos descritos no relatório podem não estar disponível para compra em todas as jurisdições ou para certas categorias de investidores.

Se um ativo for indicado em uma moeda diferente da moeda corrente do país do investidor, variações nas taxas de câmbio podem afetar adversamente o preço do ativo ou a receita decorrente de qualquer título ou instrumento relacionado ao referido ativo mencionado no relatório, razão pela qual o investidor assume qualquer risco cambial envolvido. Ademais, o analista responsável pelo presente relatório declara que: (i) os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do presente relatório não possuem vínculo com pessoa natural que trabalha para o emissor objeto do relatório;

(ii) os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração, seus cônjuges ou companheiros, são direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, titulares de valores mobiliários objeto do relatório de análise; (iii) os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração, seus cônjuges ou companheiros, são direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação e/ou intermediação dos valores mobiliários objeto do relatório; (iv) os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório, seus cônjuges ou companheiros, possuem direta ou indiretamente, interesse financeiro em relação ao emissor objeto do relatório de análise; e (v) a sua remuneração e dos analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do presente relatório é direta ou indiretamente, influenciada pelas receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pelo Banco Inter.

Por sua vez, ante a ativo objeto de análise, o Inter declara que: (i) possui interesses financeiros e comerciais relevantes em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto do relatório de análise. Para maiores informações, é recomendável que os destinatários consultem a Resolução CVM/20, de 25 de fevereiro de 2021, e, também, o Código de Conduta da Apimec para o Analista de Valores Mobiliários. Este material não pode ser reproduzido, distribuído ou publicado por qualquer pessoa, para quaisquer fins sem autorização.