

## Mercado Imobiliário dos EUA esfria

- A política monetária restritiva do Fed implica:
  - Aumento das taxas de hipotecas
  - Menor demanda e maior oferta de compras
  - Impulsionar para o mercado de aluguéis
  - São geradas oportunidades de investimento, tanto em ativos líquidos quanto alternativos

### O legado da pandemia

A situação econômica mundial piorou significativamente no primeiro semestre de 2022. Nos EUA a inflação é a mais alta em 40 anos e as interrupções/atrasos nas cadeias de fornecimento – que têm demorado a retornar ao seu curso normal – são algumas das consequências diretas da pandemia COVID-19.

O Sistema de Reserva Federal dos EUA (Fed) tem desde o início deste ano tomado uma postura monetária restritiva para controlar a inflação, elevando as taxas em 225 bps. para 2,50% até este momento do ano. Espera-se que esse processo continue até atingir uma taxa de referência estimada entre 3,50 e 3,75% até o final de março de 2023.

Isso repercutiu no mercado imobiliário, especialmente no mercado residencial, que foi diretamente afetado e está começando a mostrar sinais de arrefecimento e desaceleração.

### Aumento dos preços de moradias e do financiamento

Em 2020, a construção de novas moradias caiu 42% de janeiro a abril devido a quarentenas, atrasos nos embarques de materiais e aumento dos custos destes. O baixo estoque de moradias piorou, gerando aumentos de mais de 20% no preço dessas. A isso se soma o aumento dos custos de financiamento (medido pela taxa hipotecária de 30 anos), que disparou no primeiro semestre do ano com o início do ciclo de ajuste monetário. No início de agosto, a taxa de hipoteca de 30 anos estava em 5,6%, seu maior nível desde a crise financeira de 2008-2009.

A Consequência disso: Crise da Acessibilidade no Mercado Imobiliário dos EUA.

Em junho, as vendas de moradias desaceleraram pelo quinto mês consecutivo, registrando 5.1 milhões de unidades vendidas, seu nível mais baixo desde o início de 2020. De acordo com um relatório da Bloomberg, até 2025, espera-se que 60% das famílias de média e baixa renda nos EUA sejam deslocadas da opção de comprar uma casa por falta de meios para fazê-lo, com o aumento das taxas e dos preços como as principais causas.

Por exemplo, para as pessoas que compram uma casa pela primeira vez nos EUA, sob a suposição de que ganham a renda média e pagam uma parcela inicial de 10% de desconto, estima-se que levará aproximadamente 11,3 anos para economizar para a entrada/sinal, o dobro do tempo que no início de 2020.

### Preço de moradia nos EUA

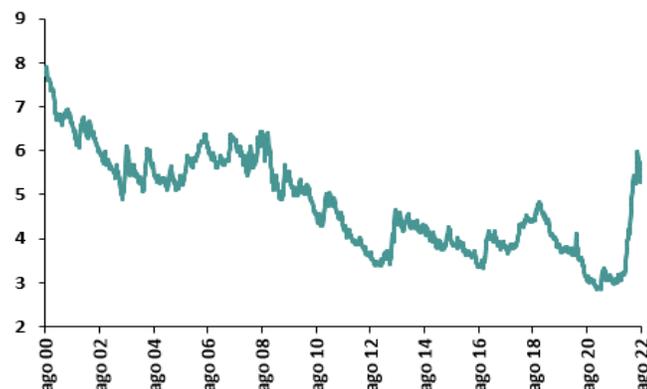
Câmbio % interanual



Fonte: FRED; S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index, Percent Change from Year Ago, Quarterly, Not Seasonally Adjusted, agosto 2022

### Taxa hipotecária nos EUA a 30 anos se dispara na primeira metade do ano

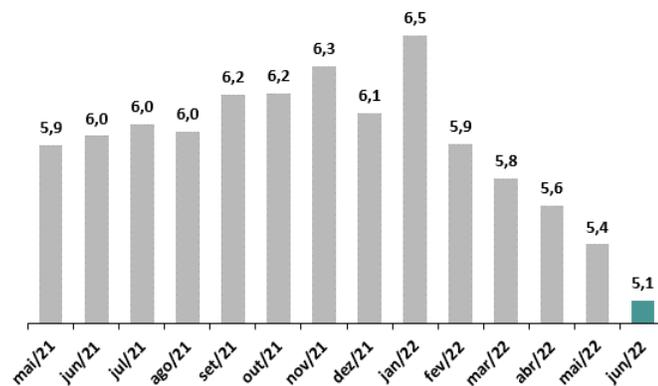
%



Fonte: Bloomberg, dados em 10 de agosto 2022

### Venda de moradias nos EUA

Milhões



Fonte: US National Association of Realtors agosto 2022

Na mesma linha, a construção de novas moradias nos EUA caiu 2% em junho em relação ao mês anterior, enquanto os pedidos de licenças de construção também diminuíram. O setor da construção continuará no curto e médio prazo profundamente afetado pelas altas taxas de juros e inflação, esperando, entre outras coisas, um corte acentuado nos empregos.

### Impulso ao mercado de aluguel

A crise da acessibilidade favoreceu a demanda por aluguéis. A taxa de vacância de imóveis alugados nos EUA está em mínimas históricas (5,6%) e também viu um aumento nos preços de ~15% em relação a 2021. Embora as taxas de vacância aumentem um pouco e o crescimento do preço dos aluguéis deva desacelerar, estes permanecerão em níveis saudáveis, apoiando o setor.

Por outro lado, as ações de *real estate* ou imobiliárias que negociam no S&P 500 registraram uma correção ascendente em suas estimativas de crescimento dos lucros como resultado de uma maior exposição das empresas dedicadas à renda imobiliária. Entre eles, destaca-se o setor industrial, especialmente focado no aluguel de armazéns e data centers, e no setor residencial. (*Multifamily*).

Quanto às valorizações, a relação P/U fwd. aos 12 meses tem um desvio padrão abaixo de sua média de 5 anos, enquanto em termos de ações imobiliárias do S&P 500 também negociam com desconto com relação à média.

Os ativos alternativos também oferecem a possibilidade de investir no setor imobiliário, e, dadas suas características – baixa volatilidade, descorrelação com o mercado público, cobertura contra a inflação, liquidez, entre outras – fazem dele uma alternativa atraente para investir. Especificamente, é possível acessar o setor *Multifamily* e industrial, ambos beneficiados no contexto atual, e obter tanto a valorização do capital quanto uma renda atual de longo prazo, uma opção tentadora

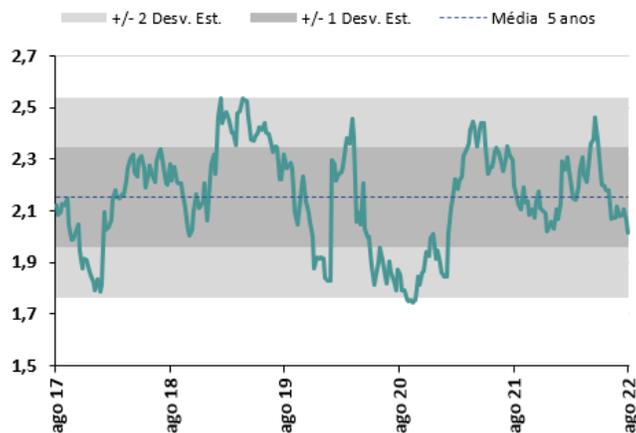
**Taxa de vacância moradias para aluguel nos EUA**



Fonte: Bloomberg em 5 de agosto 2022. Áreas sombreadas se referem a crisis económicas en EE.UU.: Crisis financiera (2008-2009) y pandemia de covid 19 (2020)

**S&P Real Estate Index vs S&P 500**

P/U fwd 12m relativo



Fonte: Bloomberg em 11 de agosto de 2022

As informações contidas neste documento não implicam qualquer tipo de conselho de investimento ou aconselhamento, nem corresponde a objetivos específicos de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer destinatário, portanto, não devem ser considerados como uma oferta ou um pedido de compra ou venda, para subscrever ou resgatar, para contribuir ou retirar qualquer tipo de títulos, em vez disso, são publicados para um propósito puramente informativo para nossos clientes. As projeções e estimativas apresentadas foram elaboradas pela nossa equipe de trabalho, apoiada pelas melhores ferramentas disponíveis, porém, isso não garante que elas serão atendidas. Antes de fazer qualquer transação de valores mobiliários, os investidores devem informar-se sobre as condições da operação, bem como os direitos, riscos e responsabilidades implícitos nela, para os quais as empresas do Compass Group e/ou pessoas relacionadas ("Compass Group"), não assumir qualquer responsabilidade, direta ou indireta, derivada do uso das opiniões contidas neste documento. Qualquer opinião expressa neste material está sujeita a alterações sem aviso prévio do Compass Group, que não assume nenhuma obrigação de atualizar as informações nele contidas. O Compass Group, suas pessoas relacionadas, oficiais ou outros funcionários, podem fazer comentários no mercado, orais ou escritos, ou transações que reflitam uma opinião diferente das aqui expressas. Qualquer uso, armazenamento, divulgação, distribuição ou cópia das informações aqui contidas é estritamente proibido e sancionado por lei.