

EUA: SETOR IMOBILIÁRIO DEVE PERMANECER FORTE, CONFIRMANDO UMA DIVISÃO DOMÉSTICA/EXTERNA

27 de fevereiro de 2020

DAN NORTH

Economista Sênior para a América do Norte

Dan.North@eulerhermes.com

ALEXIS GARATTI

Chefe de Pesquisa Econômica

Alexis.garatti@eulerhermes.com

Bases sólidas continuarão a impulsionar o crescimento do setor imobiliário em 2020. O mercado imobiliário, após se arrastar na primeira metade de 2019, passou por uma recuperação recente. Ao longo dos últimos meses, os dados para vendas, construção e investimento foram todos fortes. As bases que fomentam essa recuperação devem continuar presentes e, como resultado, o mercado imobiliário deve continuar vigoroso e impulsionar o investimento residencial em +4,9% em 2020. Essa solidez do setor imobiliário foi um elemento-chave do nosso cenário econômico para os EUA em 2020, com base sobretudo na oposição entre atividades com foco doméstico (construção e serviços) e atividades com foco externo (atividades comerciais e industriais). As atividades com foco doméstico devem ter um desempenho melhor devido às condições monetárias expansionistas e ao baixo desemprego, enquanto as atividades que dependem da demanda externa devem sofrer com a disputa comercial prolongada entre os EUA e a China, além de choques exógenos relacionados à instabilidade política e ao recente surto do coronavírus. No total, esperamos que a economia dos EUA cresça em +1,6% a/a em 2020, em comparação com +2,3% a/a em 2019.

O Fed continuará a fomentar o mercado imobiliário. O mercado imobiliário recebeu um impulso substancial das taxas de hipoteca muito baixas. No início de 2019, a taxa de hipoteca de 30 anos estava em cerca de 4,5%. Após três cortes do Fed, a taxa está atualmente em cerca de 3,6%. Como resultado, investimentos em hipoteca e a demanda imobiliária chegaram aos níveis mais altos em tempos recentes para essa época do ano. As compras de casas existentes estão no nível mais alto em dois anos, enquanto as compras de novas casas estão no nível mais alto em 12 anos. O mais importante é que o Fed cortará as taxas ao menos mais uma vez este ano, as taxas de hipoteca em baixa ao longo de 2020. Mercados recentes "sem risco" também estão gerando rendimentos mais baixos, mas esse efeito pode ser mais temporário. Portanto, a política do Fed sustentará o crescimento de setores internos, como o imobiliário, mas não poderá ajudar indústrias ou multinacionais mais sensíveis à demanda externa e com expectativa de desempenho baixo em 2020.

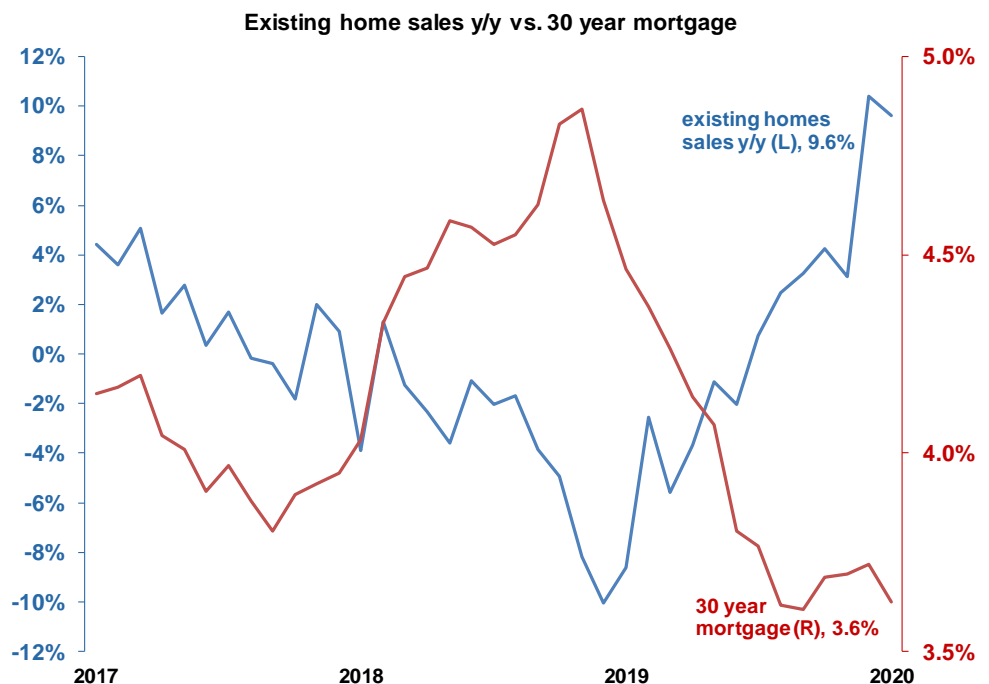
Um mercado de trabalho forte também ajuda. Potenciais compradores de casas vem sendo auxiliados por um mercado de trabalho vigoroso e, como resultado, estão fornecendo uma demanda forte. Uma vez que o mercado de trabalho não deve erodir tão facilmente, esperamos que ele continue fornecendo sustentação ao longo do ano.

A oferta baixa está aumentando os preços, mas todos os mercados são locais. Os aumentos de preço no país aceleraram recentemente, e embora

as taxas baixas mencionadas acima e os mercados de trabalho fortes sejam parcialmente responsáveis, a oferta baixa de casas à venda também é. A falta de operários de construção prejudicou a produção de novas casas e, sem dúvida, essa condição persistirá em 2020 e prejudicará a oferta. O setor demográfico inexorável de baby boomers em fase de aposentadoria impulsionará para cima os preços em áreas como a Flórida e o Arizona mais rapidamente do que a média geral, que antecipamos a cerca de 6% a/a.

O que isso significa para as empresas? Certamente, as construtoras de imóveis e fornecedoras de materiais de construção, mobília e aparelhos domésticos se beneficiarão este ano, mas a contínua disputa comercial pode continuar a prejudicar as margens. Os bancos aproveitarão a demanda hipotecária mais elevada, mas terão que aguentar os *spreads* mais estreitos.

Mas o coronavírus atrapalhará as coisas temporariamente. Todos os dados fortes recentes foram relatados antes da emergência do coronavírus e, sem dúvida, a confiança do consumidor e a atividade imobiliária serão pressionados por alguns meses. Ao menos uma construtora de grande porte já relatou que o coronavírus atrapalhou suas vendas de mobília doméstica da China, atrasando as vendas de novas casas. No entanto, essas interrupções serão temporárias e seguidas por uma recuperação posterior, deixando o desempenho para o ano inteiro essencialmente intacto.



Fonte: National Association of Realtors, Federal Reserve, Allianz Research

Estas avaliações estão, como sempre, sujeitas ao aviso fornecido abaixo.

DECLARAÇÕES PROSPECTIVAS

As declarações aqui contidas podem incluir prospectos, declarações de expectativas futuras e outras declarações prospectivas baseadas em opiniões e suposições atuais da administração e envolvem riscos e incertezas conhecidos e desconhecidos. Os resultados, desempenhos ou eventos reais podem diferir substancialmente daqueles expressos ou implícitos nessas declarações prospectivas.

Tais desvios podem ocorrer devido a, sem limitação, (i) mudanças nas condições econômicas gerais e na situação competitiva, particularmente nos negócios principais e nos principais mercados do Grupo Allianz, (ii) desempenho dos mercados financeiros (particularmente volatilidade, liquidez e eventos de crédito), (iii) frequência e gravidade de sinistros segurados, incluindo catástrofes naturais, e desenvolvimento de gastos com sinistros, (iv) níveis e tendências de mortalidade e morbidade, (v) níveis de persistência, (vi) particularmente em negócios bancários, extensão de inadimplências de crédito, (vii) níveis de taxa de juros, (viii) taxas de câmbio, incluindo a taxa de câmbio EUR/USD, (ix) alterações nas leis e regulamentos, incluindo regulamentos tributários, (x) o impacto aquisições, incluindo questões de integração relacionadas e medidas de reorganização e (xi) fatores competitivos gerais, em cada caso em uma base local, regional, nacional e/ou global. Muitos desses fatores podem ser mais prováveis, ou mais pronunciados, como resultado de atividades terroristas e suas consequências.

SEM O DEVER DE ATUALIZAR

A empresa não assume nenhuma obrigação de atualizar qualquer informação ou declaração contida neste documento, exceto as informações exigidas por lei.