

Deterioração do ambiente macro e das condições de crédito afeta 4º trimestre

Para 2022, juros elevados, pressões de custo sobre as empresas do setor e redução do affordability são alguns dos principais desafios

De acordo com informações atualizadas do Radar Abrainc-Fipe, as condições do mercado imobiliário encerraram o 4º trimestre de 2021 em queda, com nota média de 4,6 na escala entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável). Em termos comparativos, os últimos resultados representaram um recuo de 0,5 ponto em relação à nota apurada ao final do 3º trimestre (setembro/2021); queda de 0,7 ponto em 12 meses (dezembro/2020); e um declínio de 1,0 ponto em 24 meses (dezembro/2019). Considerando as dimensões que compõem o Radar Abrainc-Fipe, apenas o ambiente setorial apresentou recuperação no último trimestre (+0,8), graças ao alívio de pressões inflacionárias sobre insumos da construção. Em relação às demais dimensões, as quedas mais expressivas foram observadas no ambiente macro (-1,1) e no crédito imobiliário (-1,4) – ambos negativamente afetados pela elevação das taxas de juros da economia. Quanto à dimensão demanda, a ligeira queda registrada no último trimestre (-0,2) repercutiu o recuo da atratividade do investimento imobiliário (também afetado negativamente pela alta dos juros), ofuscando a discreta recuperação do emprego e da renda registrada nos últimos meses. No balanço de 2021, a deterioração das condições do mercado pode ser explicada pela expressiva piora no ambiente macro (-2,9), ao passo que, no horizonte ampliado de 24 meses, essa responsabilidade é compartilhada com o recuo nas condições de demanda (-2,6). Em síntese, a leitura dos últimos resultados apresentados destaca alguns dos principais desafios enfrentados ao longo de 2021, incluindo a persistência de efeitos da pandemia sobre emprego e renda (restringindo a demanda potencial), o aumento dos custos da construção (comprimindo as margens das empresas do setor) e os impactos da política monetária sobre o mercado imobiliário. Além de desestimular a atividade econômica, a elevação da taxa básica de juros (Selic) afeta negativamente a atratividade do investimento em imóveis, encarece o crédito e reduz o *affordability* – temas que, ao lado de novas pressões inflacionárias sobre o setor (dadas por atritos no contexto internacional) constituem pontos de atenção para 2022 ■

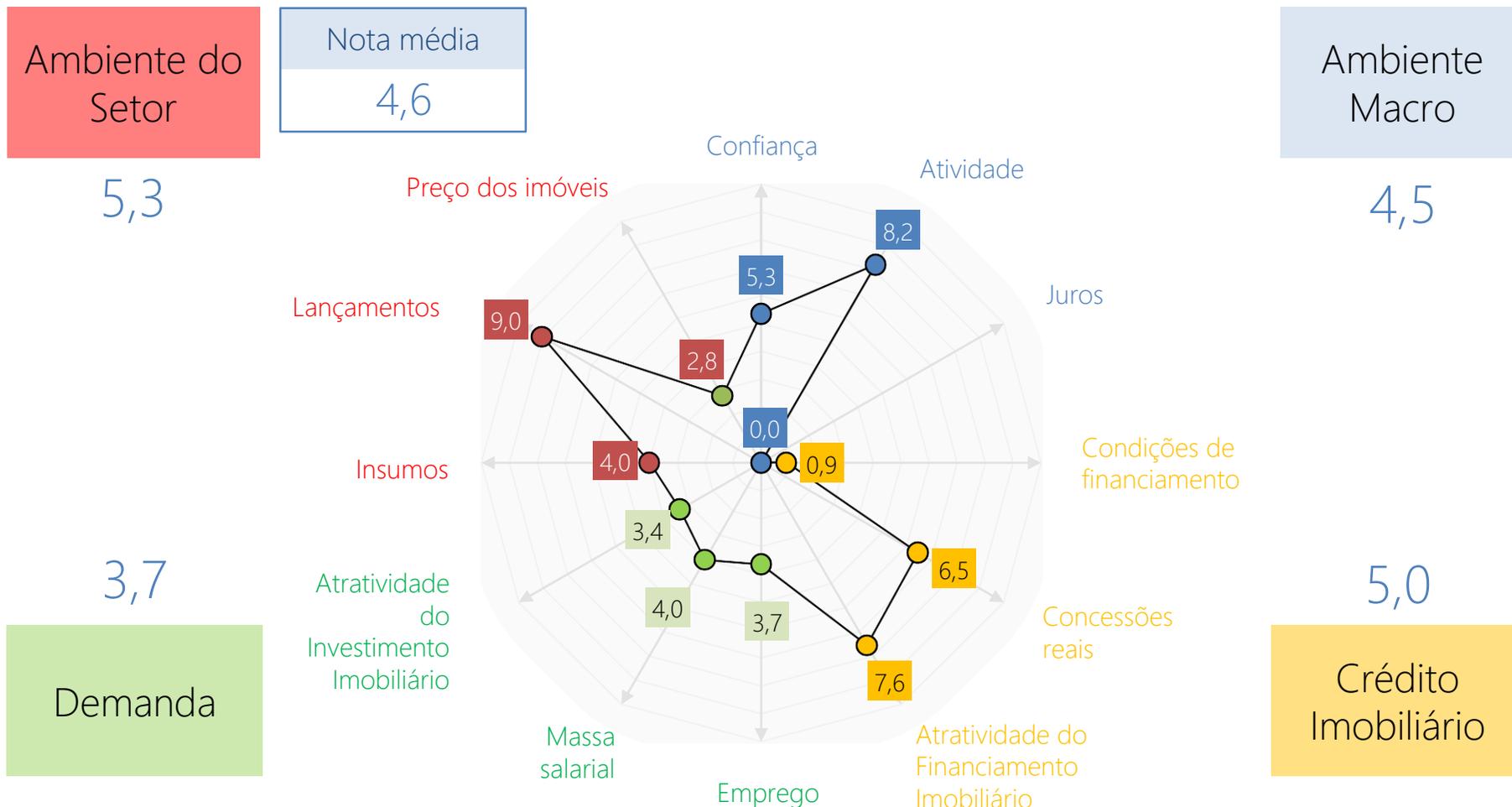
NOTA MÉDIA GERAL (DEZEMBRO/2021)	DEZEMBRO/2021	MÉDIA GERAL	AMBIENTE MACRO	CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DEMANDA	AMBIENTE DO SETOR
	4,6	NOTA (0 a 10)	4,6	4,5	5,0	3,7
VARIÇÃO (em pontos)	vs. SETEMBRO/2021	-0,5▼	-1,1▼	-1,4▼	-0,2▼	+0,8▲
	vs. DEZEMBRO/2020	-0,7▼	-2,9▼	+0,2▲	-0,1▼	-0,1▼
	vs. DEZEMBRO/2019	-1,0▼	-2,2▼	+0,8▲	-2,6▼	+0,3▲

Os indicadores do Radar Abrainc-Fipe são desenvolvidos e calculados pela Fipe em parceria com a Abrainc, com base em informações e dados públicos. A metodologia completa e o glossário dos termos encontram-se disponíveis em www.fipe.org.br.

RADAR último mês



Dados da última atualização da série histórica (dezembro/2021):

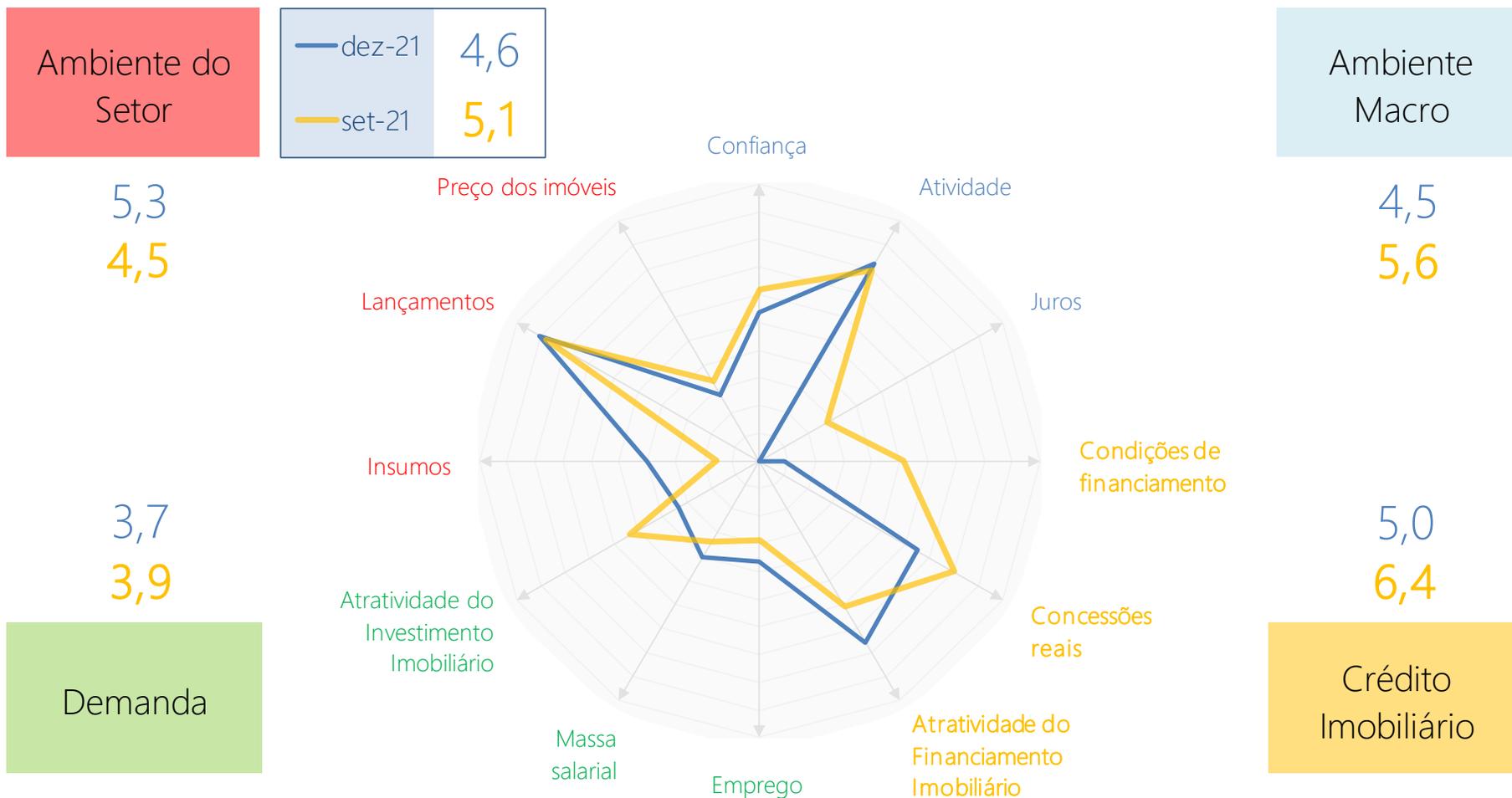


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO último trimestre



Comparação entre setembro/2021 e dezembro/2021:

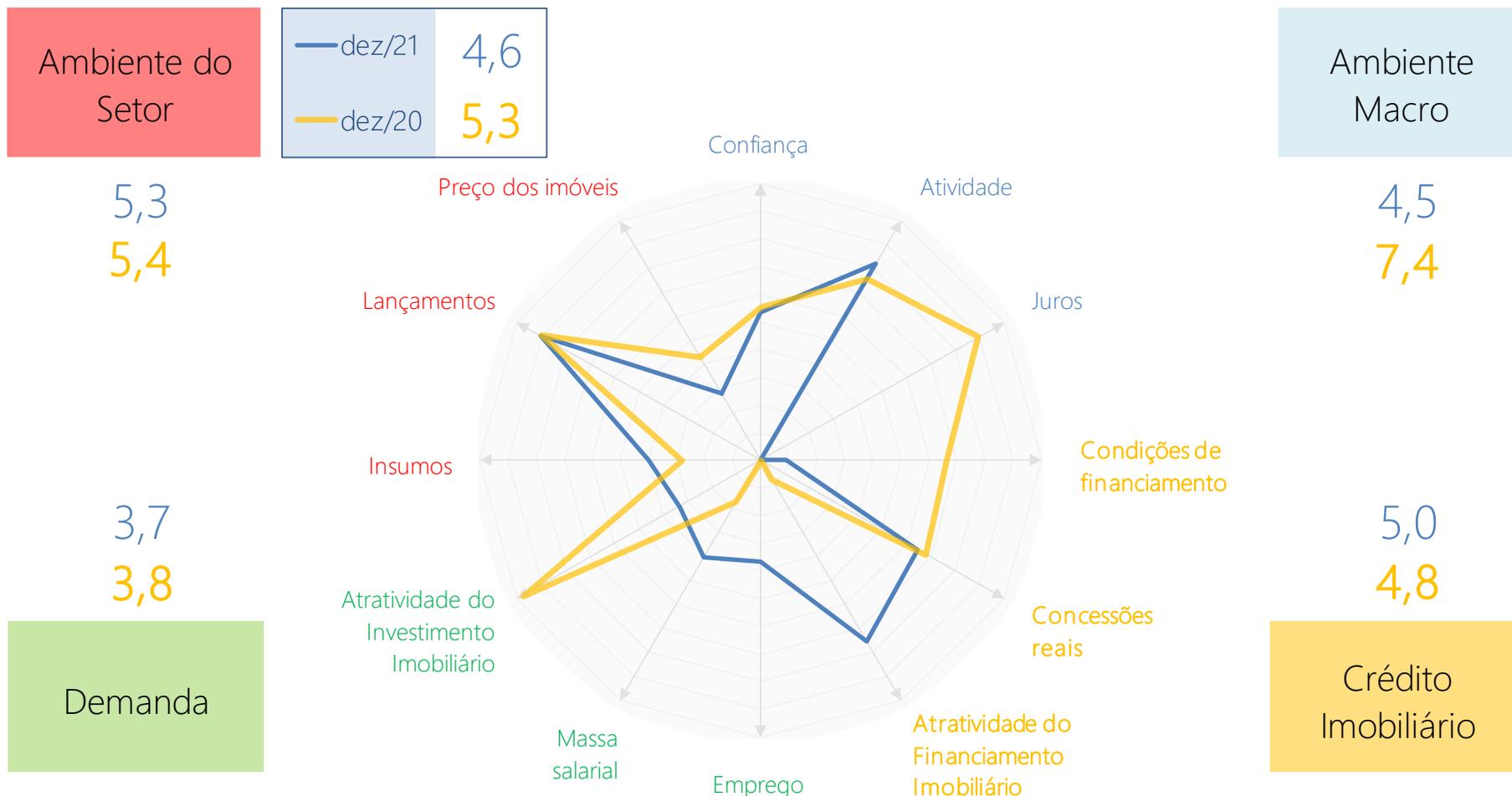


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 12 meses



Comparação entre dezembro/2020 e dezembro/2021:

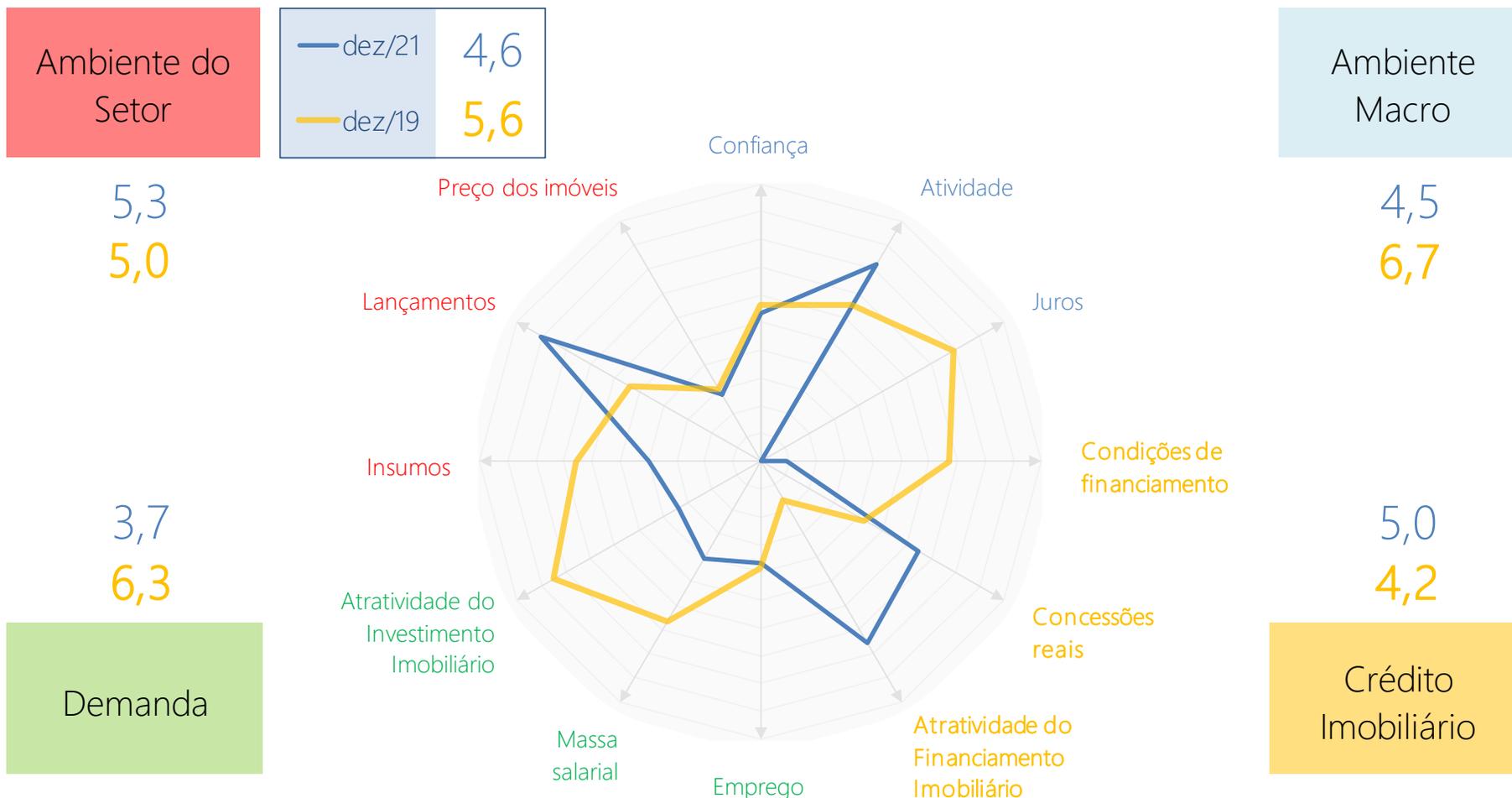


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 24 meses



Comparação entre dezembro/2019 e dezembro/2021:

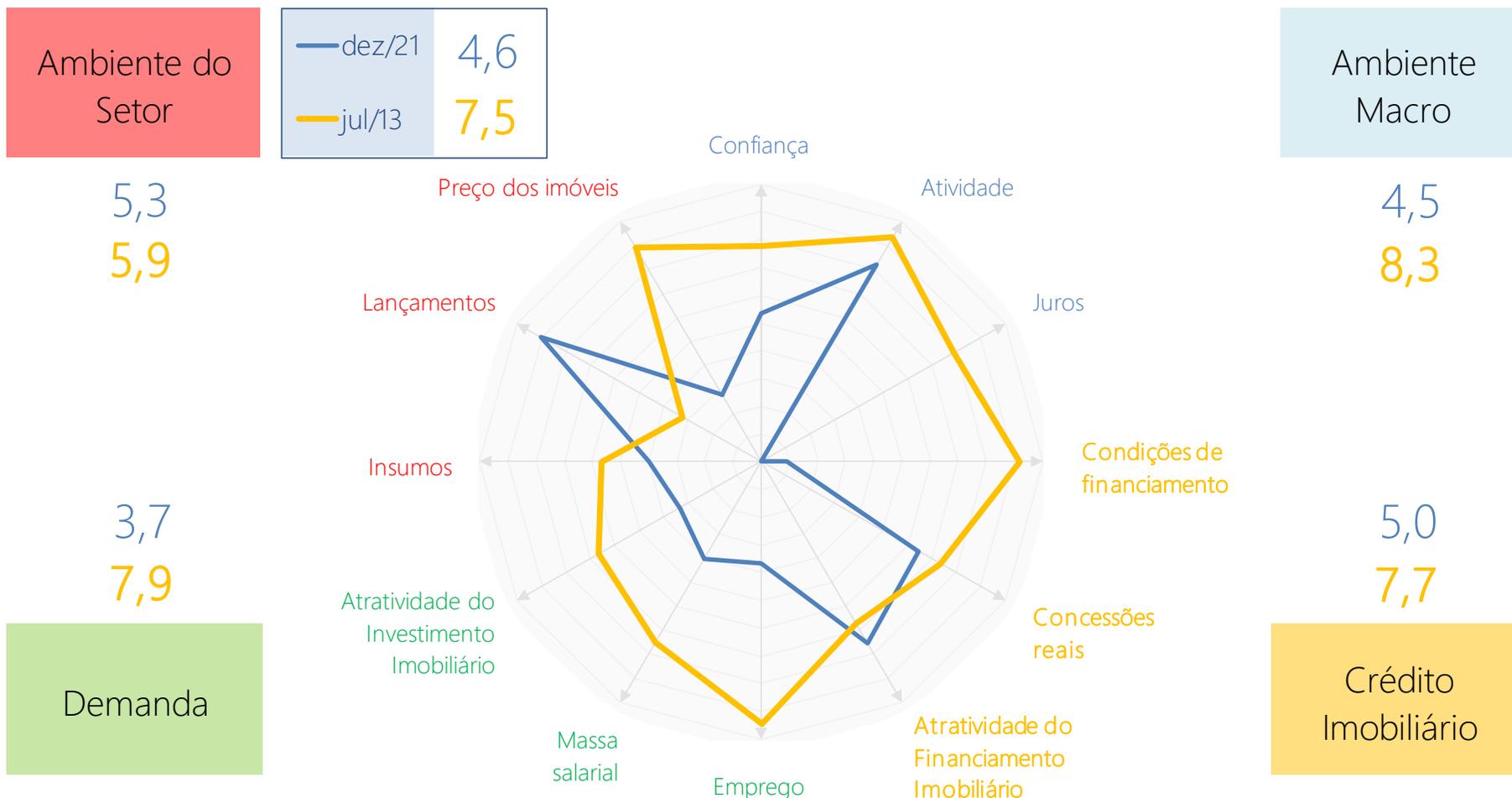


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO melhor mês



Comparação entre dezembro/2021 e o melhor mês da série (julho/2013):



Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

RESUMO último trimestre



	Indicador	Nota		Varição*
		setembro/2021	dezembro/2021	(em pontos)
★	Nota Geral	5,1	4,6	-0,5▼
dimensões	Ambiente do Setor	4,5	5,3	+0,8▲
	Demanda	3,9	3,7	-0,2▼
	Ambiente Macro	5,6	4,5	-1,1▼
	Crédito Imobiliário	6,4	5,0	-1,4▼
indicadores	Insumos (ambiente do setor)	1,5	4,0	+2,5▲
	Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito)	6,1	7,6	+1,5▲
	Emprego (demanda)	2,9	3,7	+0,8▲
	Massa salarial (demanda)	3,4	4,0	+0,7▲
	Lançamentos (ambiente do setor)	8,8	9,0	+0,2▲
	Atividade (ambiente macro)	8,0	8,2	+0,2▲
	Preço dos imóveis (ambiente do setor)	3,3	2,8	-0,6▼
	Confiança (ambiente macro)	6,2	5,3	-0,8▼
	Concessões reais (crédito)	8,0	6,5	-1,5▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)	5,3	3,4	-2,0▼
	Juros (ambiente macro)	2,8	0,0	-2,8▼
Condições de financiamento (crédito)	5,1	0,9	-4,2▼	

Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

* As notas e variações exibidas foram aproximadas para a primeira casa decimal.

RESUMO

últimos 12 meses



	Indicador	Nota		Varição*
		dezembro/2020	dezembro/2021	(em pontos)
★	Nota Geral	5,3	4,6	-0,7▼
dimensões	Crédito Imobiliário	4,8	5,0	+0,2▲
	Demanda	3,8	3,7	-0,1▼
	Ambiente do Setor	5,4	5,3	-0,1▼
	Ambiente Macro	7,4	4,5	-2,9▼
indicadores	Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito)	0,8	7,6	+6,8▲
	Emprego (demanda)	0,0	3,7	+3,7▲
	Massa salarial (demanda)	1,7	4,0	+2,3▲
	Insumos (ambiente do setor)	2,8	4,0	+1,2▲
	Atividade (ambiente macro)	7,6	8,2	+0,6▲
	Lançamentos (ambiente do setor)	9,0	9,0	+0,0▲
	Confiança (ambiente macro)	5,5	5,3	-0,2▼
	Concessões reais (crédito)	6,8	6,5	-0,3▼
	Preço dos imóveis (ambiente do setor)	4,3	2,8	-1,5▼
	Condições de financiamento (crédito)	6,6	0,9	-5,7▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)	9,8	3,4	-6,4▼
JUROS (ambiente macro)	9,0	0,0	-9,0▼	

Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

* As notas e variações exibidas foram aproximadas para a primeira casa decimal.

RESUMO últimos 24 meses



Indicador	Nota		Varição*	
	dezembro/2019	dezembro/2021	(em pontos)	
★ Nota Geral	5,6	4,6	-1,0▼	
dimensões	Crédito Imobiliário	4,2	5,0	+0,8▲
	Ambiente do Setor	5,0	5,3	+0,3▲
	Ambiente Macro	6,7	4,5	-2,2▼
	Demanda	6,3	3,7	-2,6▼
indicadores	Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito)	1,6	7,6	+6,0▲
	Lançamentos (ambiente do setor)	5,4	9,0	+3,7▲
	Concessões reais (crédito)	4,3	6,5	+2,2▲
	Atividade (ambiente macro)	6,5	8,2	+1,7▲
	Emprego (demanda)	3,8	3,7	-0,2▼
	Preço dos imóveis (ambiente do setor)	3,0	2,8	-0,2▼
	Confiança (ambiente macro)	5,7	5,3	-0,3▼
	Insumos (ambiente do setor)	6,6	4,0	-2,6▼
	Massa salarial (demanda)	6,7	4,0	-2,7▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)	8,5	3,4	-5,2▼
	Condições de financiamento (crédito)	6,7	0,9	-5,8▼
JUROS (ambiente macro)	7,9	0,0	-7,9▼	

Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

* As notas e variações exibidas foram aproximadas para a primeira casa decimal.

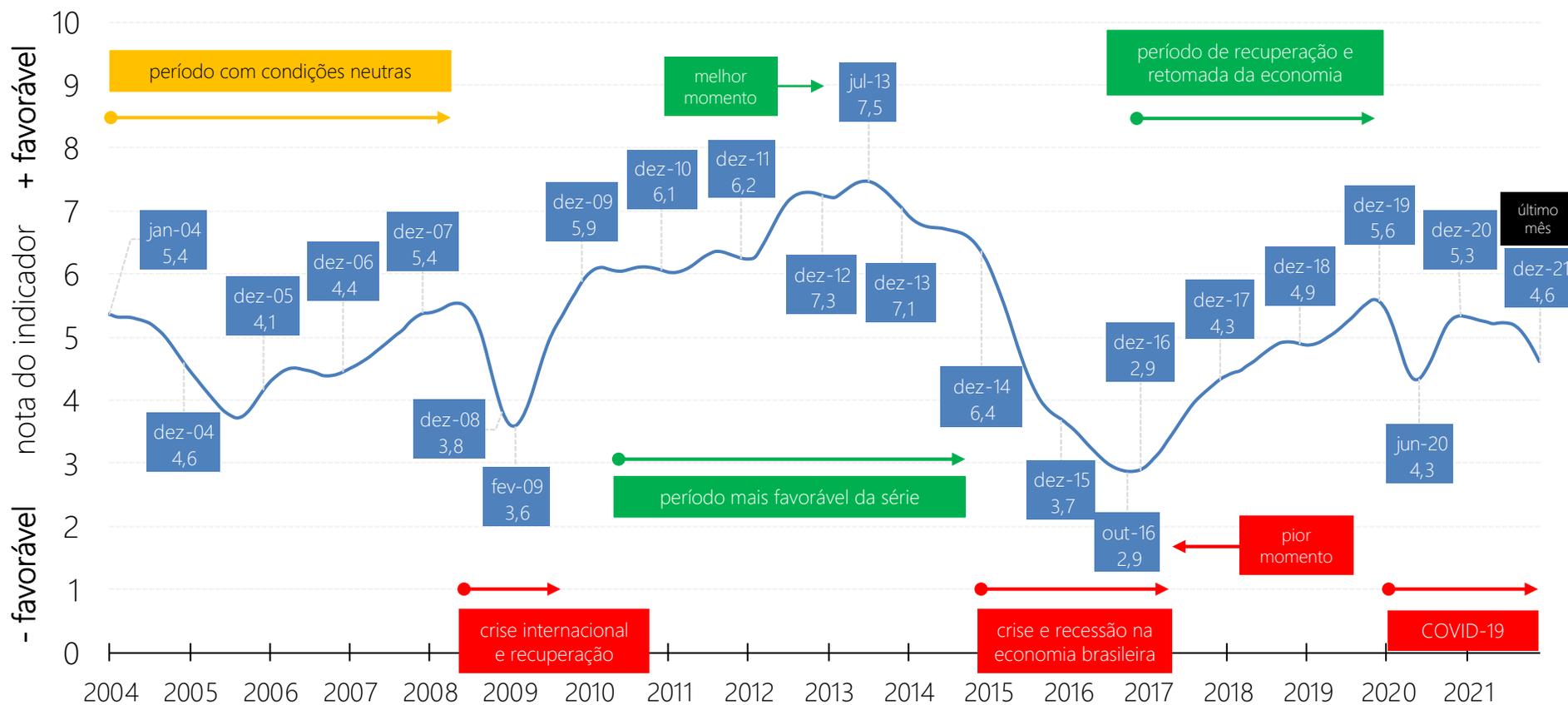


Radar
ABRANC | fipec

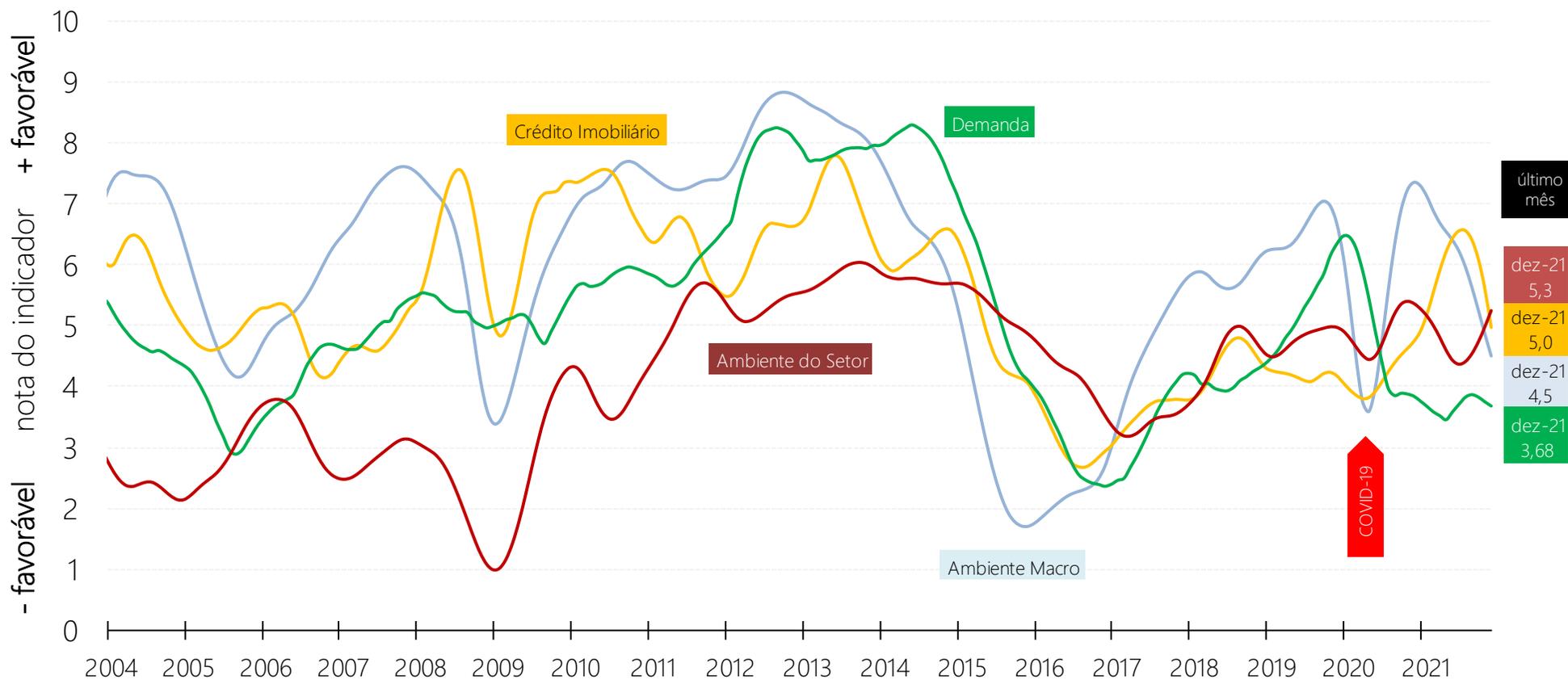
Gráficos de apoio

MÉDIA GERAL evolução histórica

Comportamento histórico da nota geral do Radar:



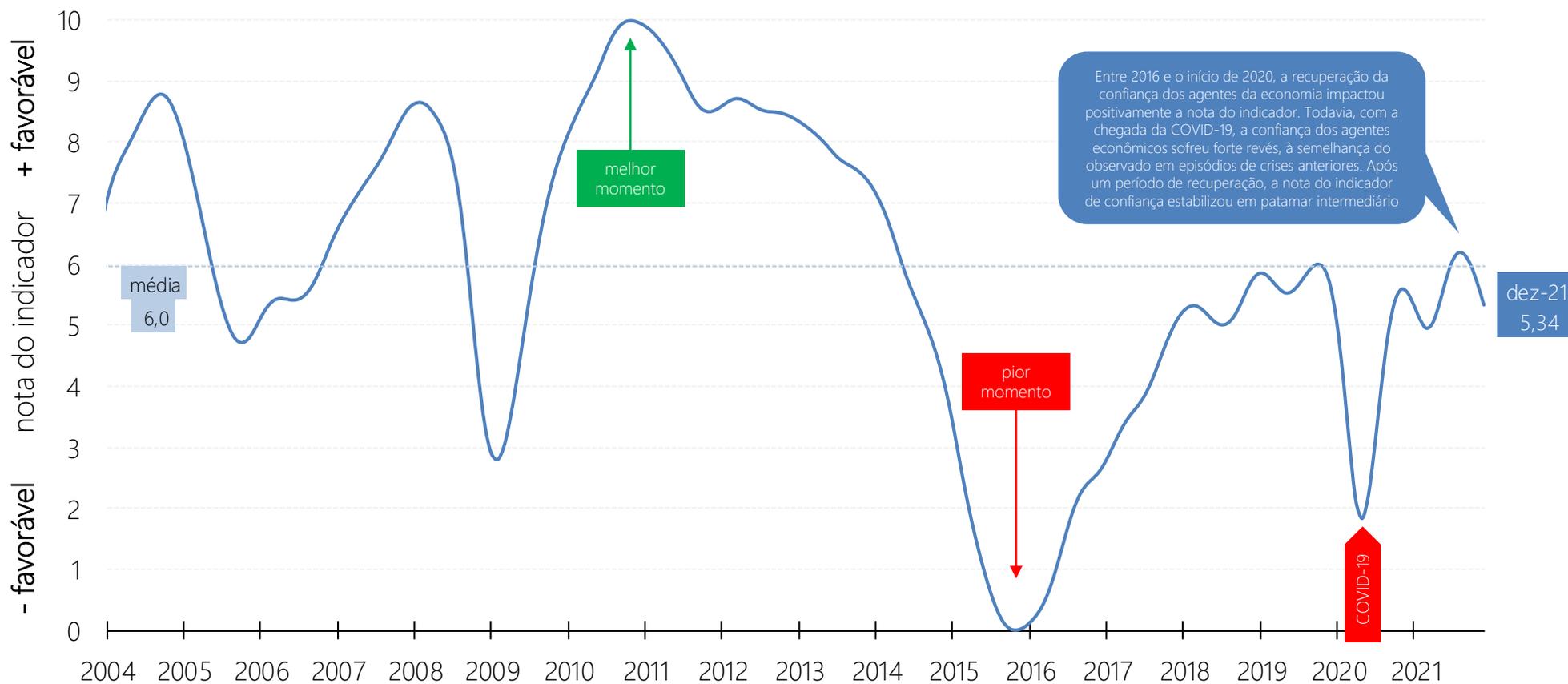
Comportamento das 4 dimensões do Radar Abrainc/Fipe:





Ambiente Macro

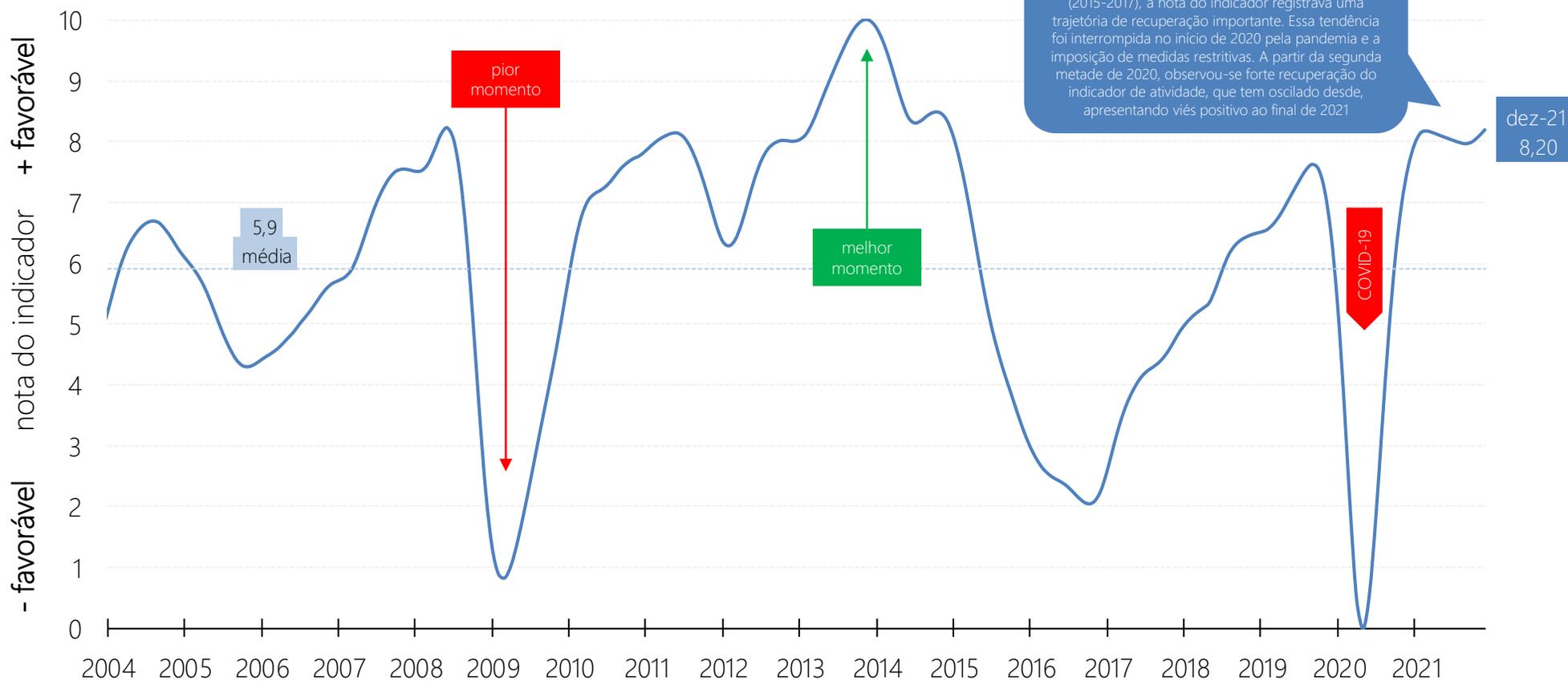
Confiança





Ambiente Macro

Atividade



Após declinar expressivamente durante o triênio da crise econômica recente da economia brasileira (2015-2017), a nota do indicador registrava uma trajetória de recuperação importante. Essa tendência foi interrompida no início de 2020 pela pandemia e a imposição de medidas restritivas. A partir da segunda metade de 2020, observou-se forte recuperação do indicador de atividade, que tem oscilado desde, apresentando viés positivo ao final de 2021



Ambiente Macro

Juros



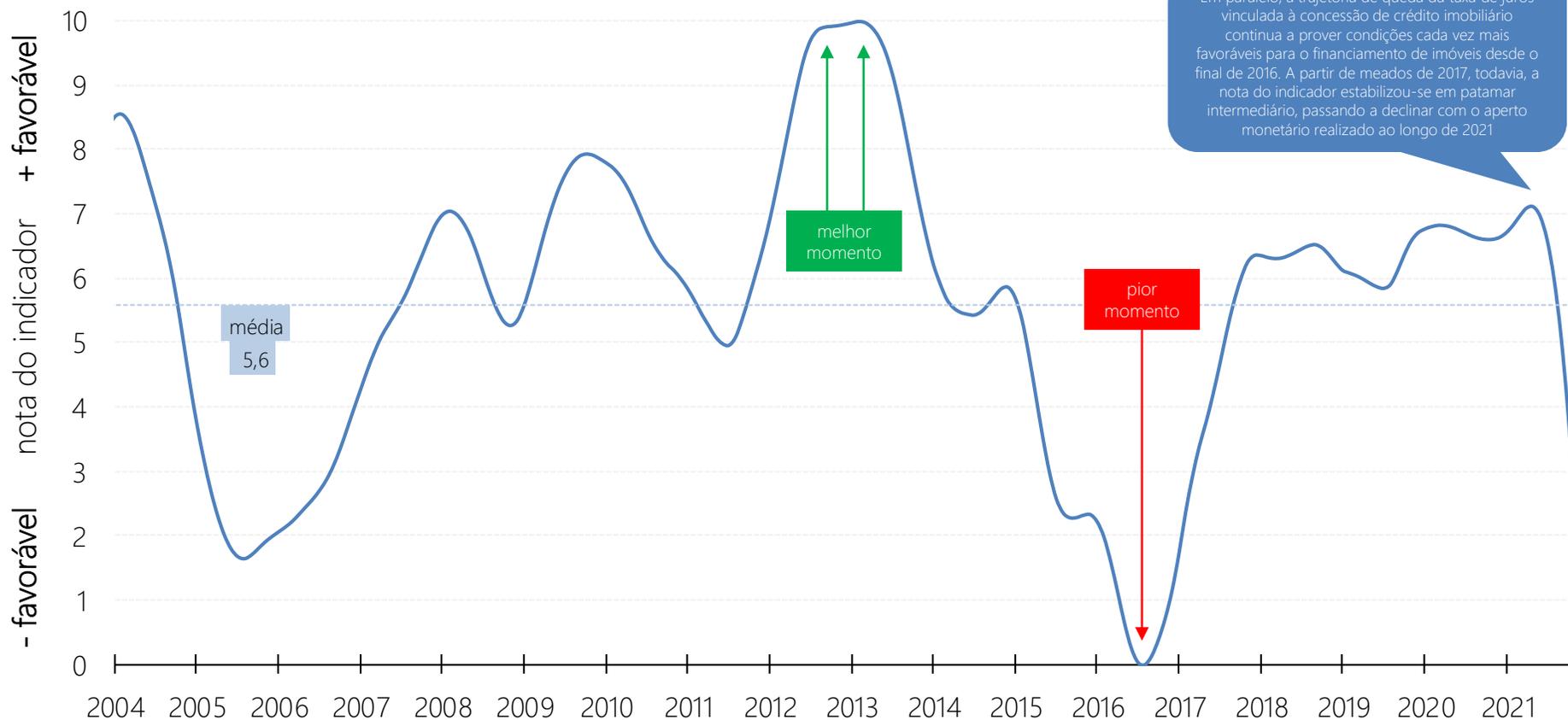
Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e B3.

Nota: a metodologia do indicador foi revisada para acomodar comportamentos recentes das variáveis empregadas no cálculo.



Crédito Imobiliário

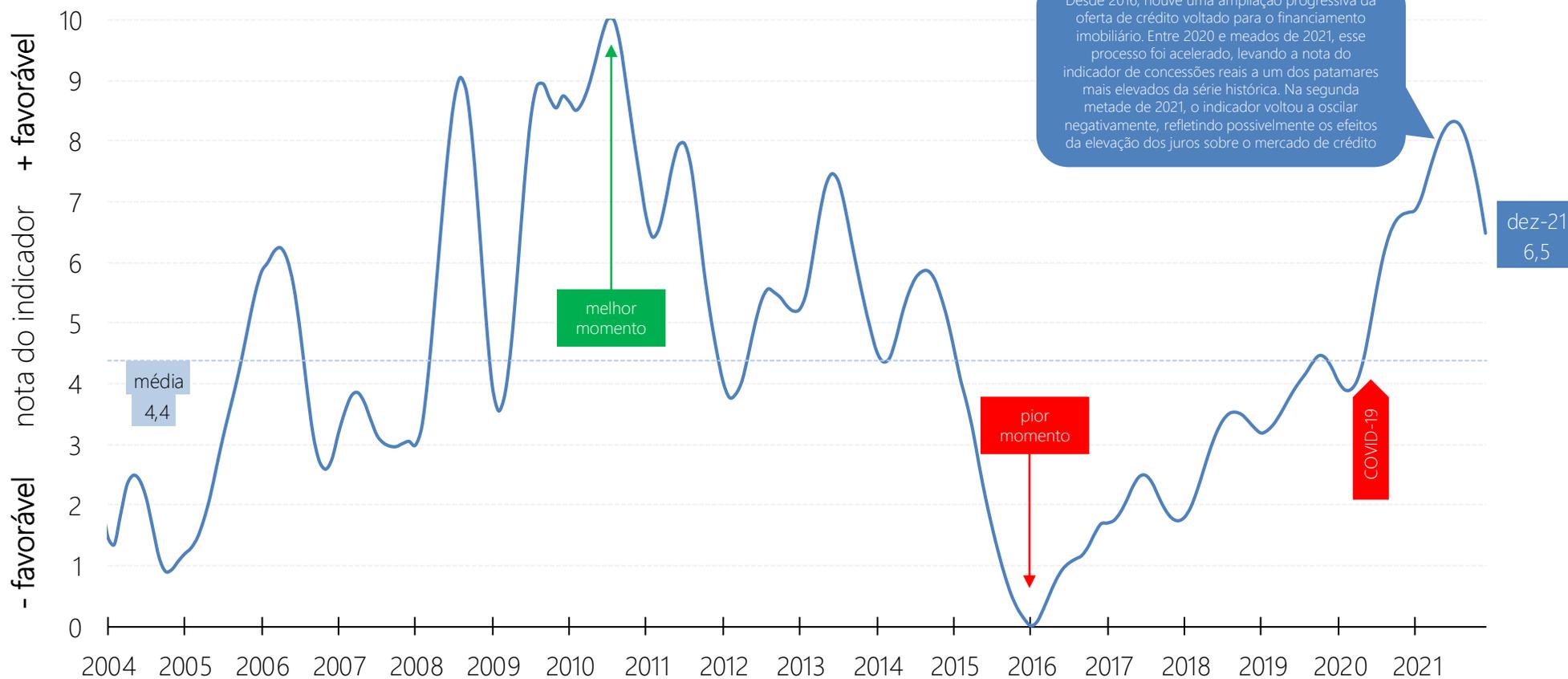
Condições de financiamento





Crédito Imobiliário

Concessões reais

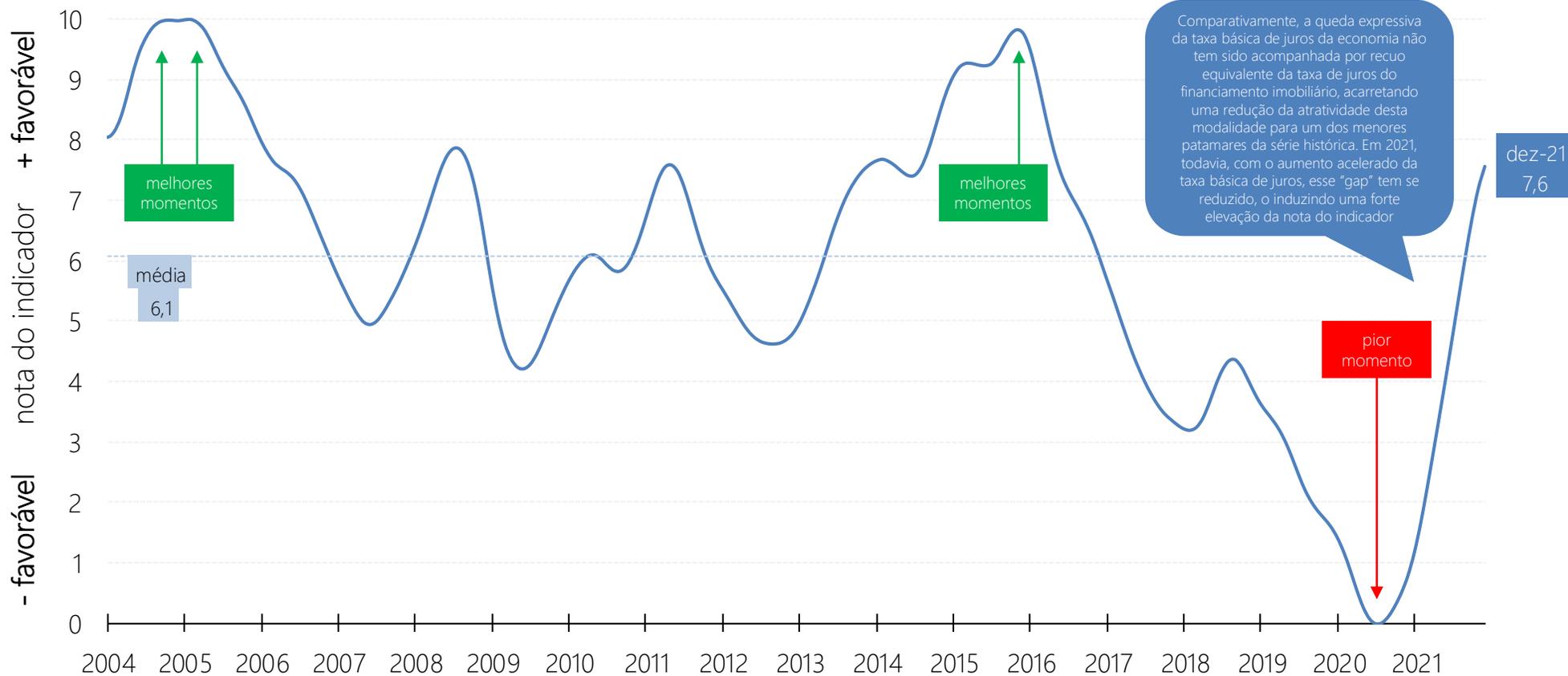


Desde 2016, houve uma ampliação progressiva da oferta de crédito voltado para o financiamento imobiliário. Entre 2020 e meados de 2021, esse processo foi acelerado, levando a nota do indicador de concessões reais a um dos patamares mais elevados da série histórica. Na segunda metade de 2021, o indicador voltou a oscilar negativamente, refletindo possivelmente os efeitos da elevação dos juros sobre o mercado de crédito



Crédito Imobiliário

Atratividade do Financiamento Imobiliário

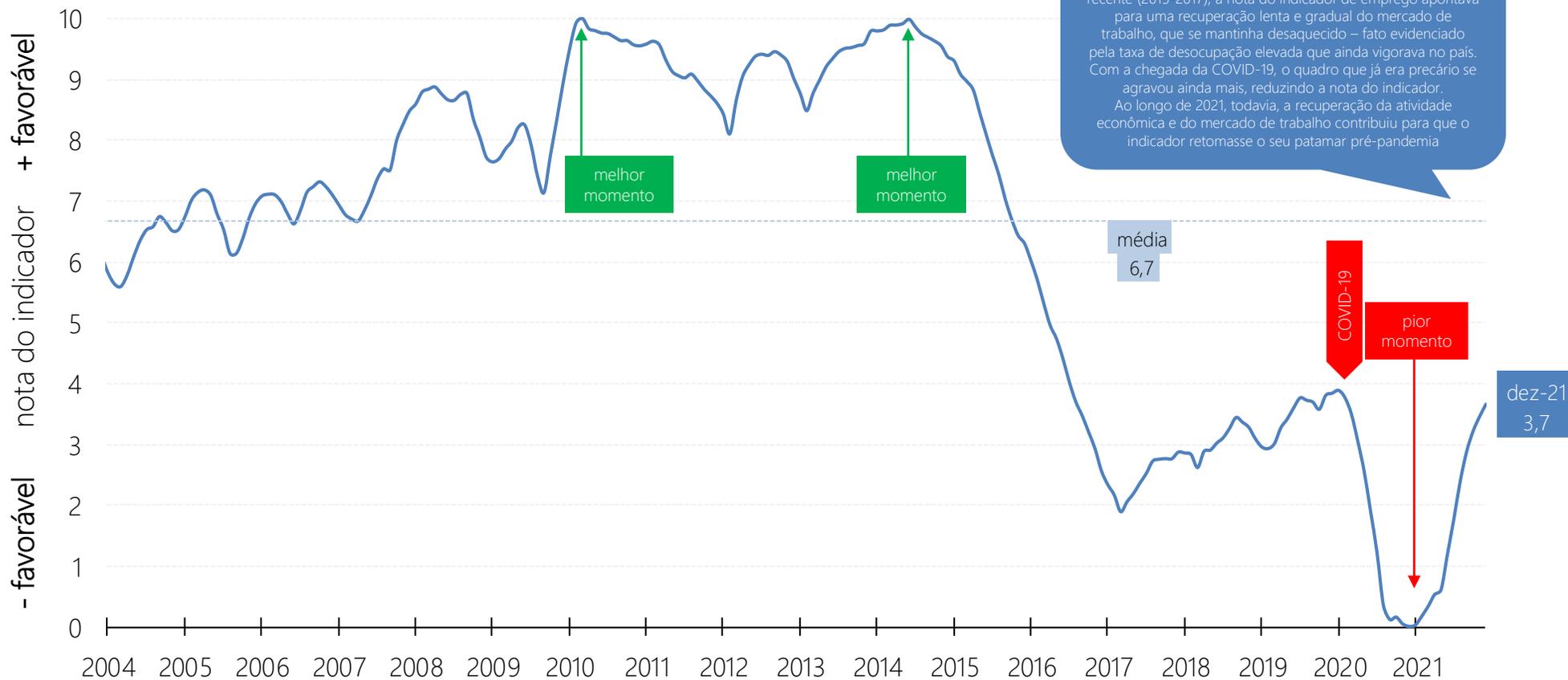


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.



Demanda

Emprego

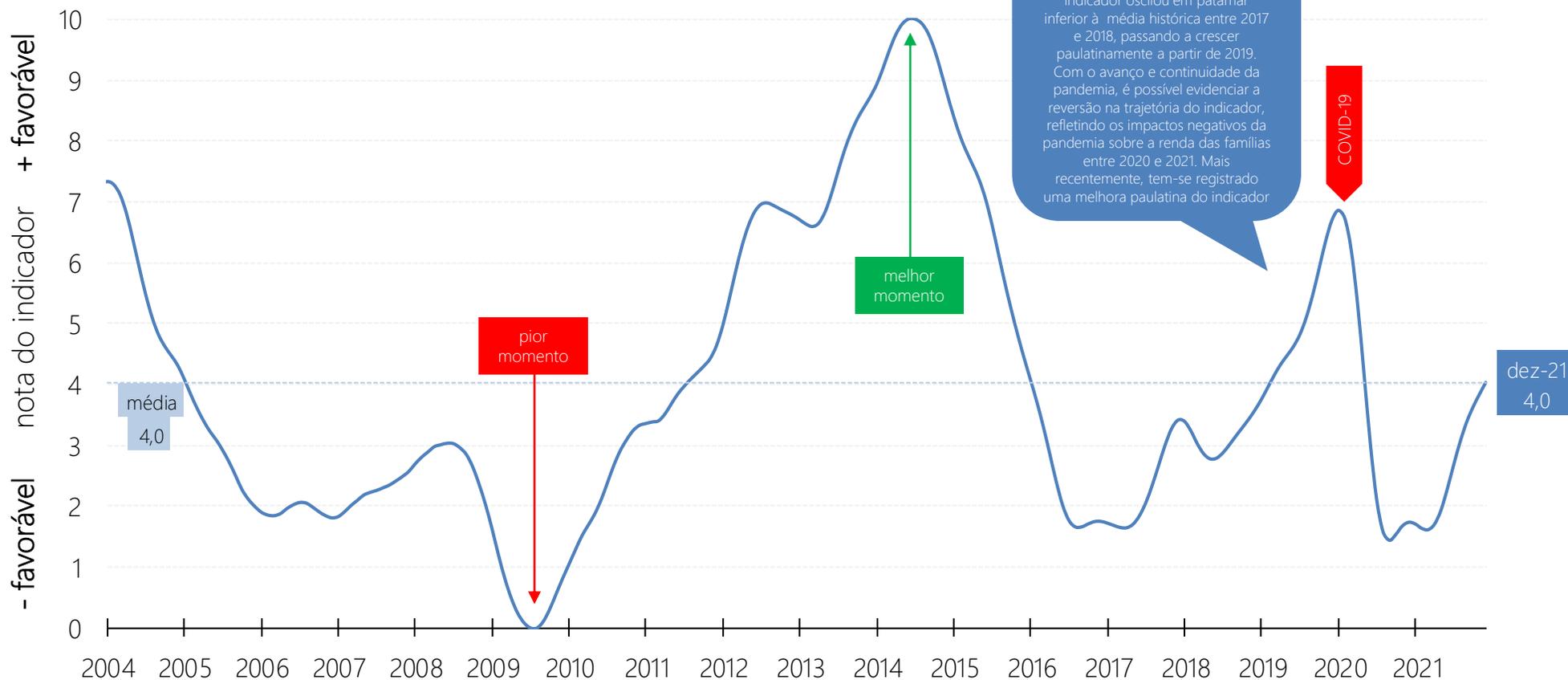


Após recuar fortemente durante o triênio da crise econômica recente (2015-2017), a nota do indicador de emprego apontava para uma recuperação lenta e gradual do mercado de trabalho, que se mantinha desaquecido – fato evidenciado pela taxa de desocupação elevada que ainda vigorava no país. Com a chegada da COVID-19, o quadro que já era precário se agravou ainda mais, reduzindo a nota do indicador. Ao longo de 2021, todavia, a recuperação da atividade econômica e do mercado de trabalho contribuiu para que o indicador retomasse o seu patamar pré-pandemia



Demanda

Massa salarial



Após declinar fortemente ao longo de 2015 e 2016, a trajetória do indicador oscilou em patamar inferior à média histórica entre 2017 e 2018, passando a crescer paulatinamente a partir de 2019. Com o avanço e continuidade da pandemia, é possível evidenciar a reversão na trajetória do indicador, refletindo os impactos negativos da pandemia sobre a renda das famílias entre 2020 e 2021. Mais recentemente, tem-se registrado uma melhora paulatina do indicador

Demanda

Atratividade do Investimento Imobiliário



Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil, B3 e Índice FipeZap.

Nota: (*) O *rental yield* (ou rentabilidade do aluguel) é uma medida do retorno médio que um proprietário de imóvel obtém com o aluguel do imóvel. A rentabilidade do aluguel pode ser calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal e o valor de venda mensal.



Ambiente do Setor

Insumos



A elevação dos preços dos insumos do setor (materiais, equipamentos e mão-de-obra), relativamente à inflação da economia, explica a queda observada na nota do indicador desde 2016. Mais recentemente, a forte retomada da atividade construtiva, aliada a efeitos conjunturais (relacionados, à depreciação cambial) colaboraram para aumentar a pressão desses custos sobre o setor, reduzindo a nota do indicador para os menores níveis da série histórica. Ao longo da segunda metade de 2021, todavia, a acomodação das pressões inflacionárias tem colaborado para a recuperação da nota do indicador

Ambiente do Setor

Lançamentos

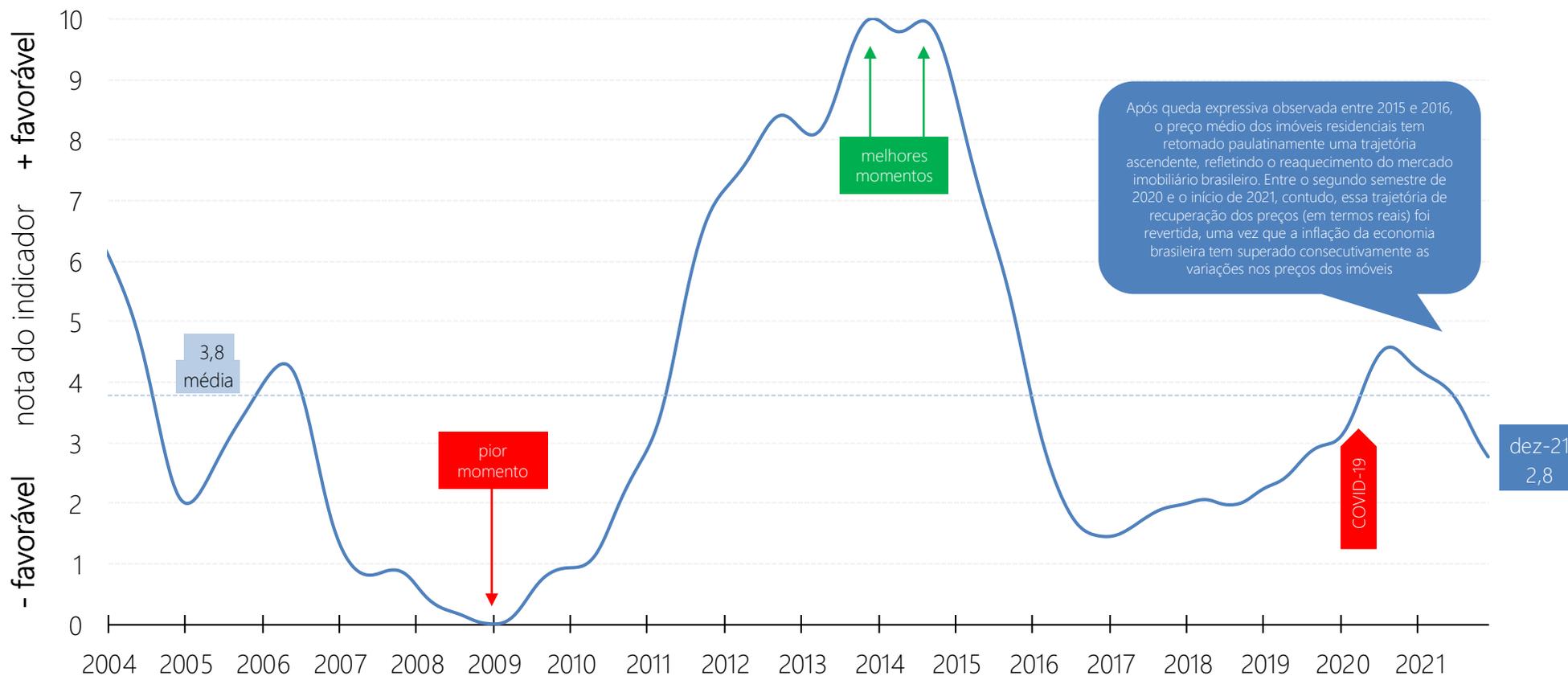


Elaboração: Fipe, com base em dados dos Indicadores Abrainc-Fipe, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) e Sindicatos da Habitação (Secovi).



Ambiente do Setor

Preço dos imóveis





Metodologia e séries de dados disponíveis em:

www.fipe.org.br e www.abrainc.org.br

Mais informações: radarabrainc@fipe.org.br

