

Avanço da COVID-19 no país interrompe retomada do mercado imobiliário no 1º trimestre

Com aumento da incerteza, dos riscos e perdas associadas à pandemia, indicadores de atividade e confiança foram os primeiros a serem afetados

De acordo com informações atualizadas do **Radar Abrainc-Fipe**, as condições do mercado imobiliário encerraram o 1º trimestre de 2020 com **nota média de 5,6 na escala entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável)**. O resultado representa uma interrupção da trajetória de recuperação do mercado observada desde meados de 2016, em face das incertezas, riscos e perdas acarretadas pela COVID-19 sobre o desempenho da economia brasileira, sobre parte das atividades econômicas associadas à cadeia de valor da construção e sobre as decisões de consumo de famílias e investidores. Em termos quantitativos, **os resultados finais do 1º trimestre de 2020 representaram uma queda de 0,4 ponto em relação à nota geral consolidada ao final do trimestre anterior (dezembro/2019), um avanço de 0,8 ponto no acumulado em 12 meses (março/2019) e uma elevação de 1,1 ponto no curso dos últimos 24 meses (março/2018)**. Tendo em vista que os primeiros efeitos da pandemia foram registrados apenas a partir de meados de março, em paralelo à imposição de medidas voltadas para redução do contágio (com destaque para o distanciamento social e interrupção das atividades consideradas não essenciais), é possível associar a deterioração recente das condições de mercado à queda imediata da nota nos indicadores relacionados ao ambiente macroeconômico – notadamente, atividade e confiança – que refletiram de forma relativamente mais tempestiva os choques negativos da pandemia sobre os agentes econômicos (à exemplo do registrado em crises anteriores). Comparativamente, os indicadores relacionados ao crédito imobiliário e ao ambiente do setor também foram afetados, ainda que em menor escala. ao passo que os indicadores relacionados à demanda – como emprego e massa salarial – ainda não incorporaram em suas notas os efeitos da crise – algo que poderá ocorrer na próxima atualização. Com o agravamento da crise sanitária e econômica em abril e maio, é provável que a próxima atualização do Radar Abrainc-Fipe repercuta um aprofundamento dos efeitos negativos sobre as condições de mercado ■

| NOTA MÉDIA GERAL (MARÇO/2020) | MARÇO/2020 | MÉDIA GERAL | AMBIENTE MACRO | CRÉDITO IMOBILIÁRIO | DEMANDA | AMBIENTE DO SETOR |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------------|---------|----------------------|
| | 5,6 | NOTA (0 a 10) | 5,6 | 5,9 | 4,7 | 5,7 |
| VARIÇÃO (em pontos) | vs. DEZEMBRO/2019 | -0,4 ▲ | -1,6 ▼ | -0,2 ▼ | +0,5 ▲ | -0,2 ▼ |
| | vs. MARÇO/2019 | +0,8 ▲ | 0,0 ● | +0,1 ▲ | +1,9 ▲ | +1,0 ▲ |
| | vs. MARÇO/2018 | +1,1 ▲ | +0,2 ▲ | +0,7 ▲ | +2,2 ▲ | +1,2 ▲ |

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 (março/2020):

Ambiente do Setor

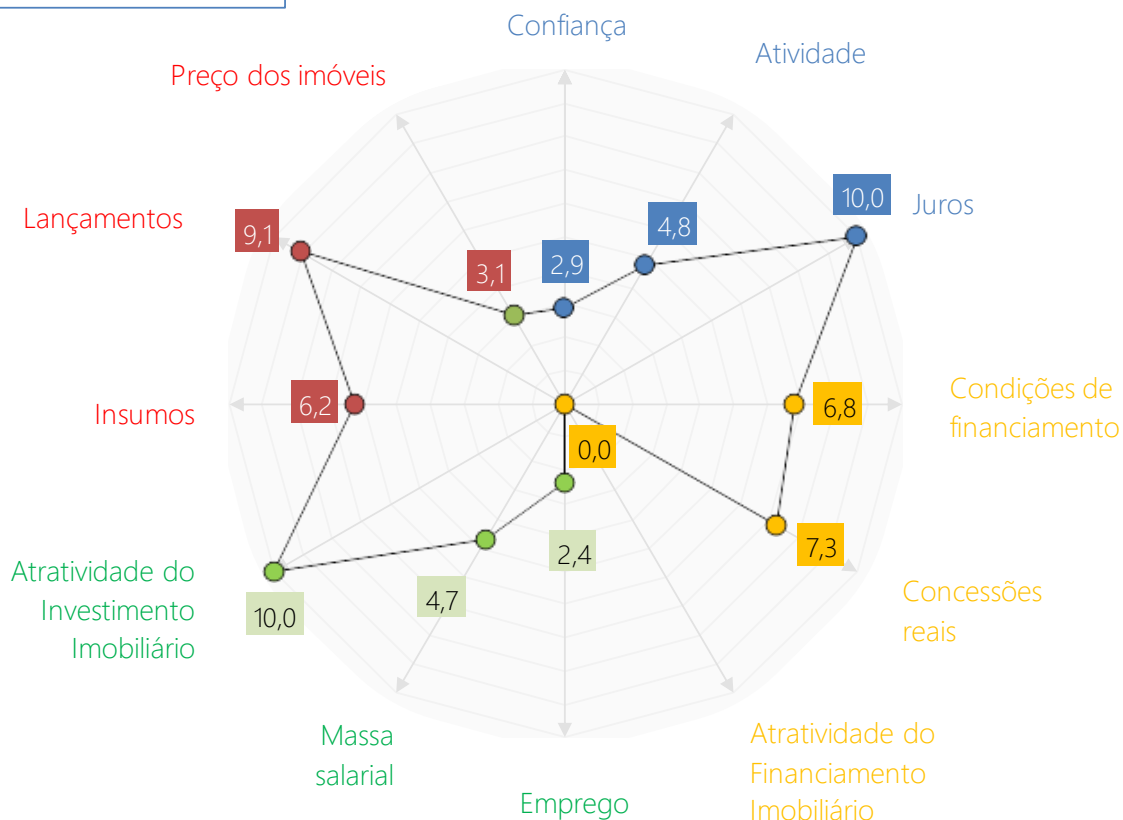
6,1

Nota média

5,6

Ambiente Macro

5,9



5,7

Demanda

4,7

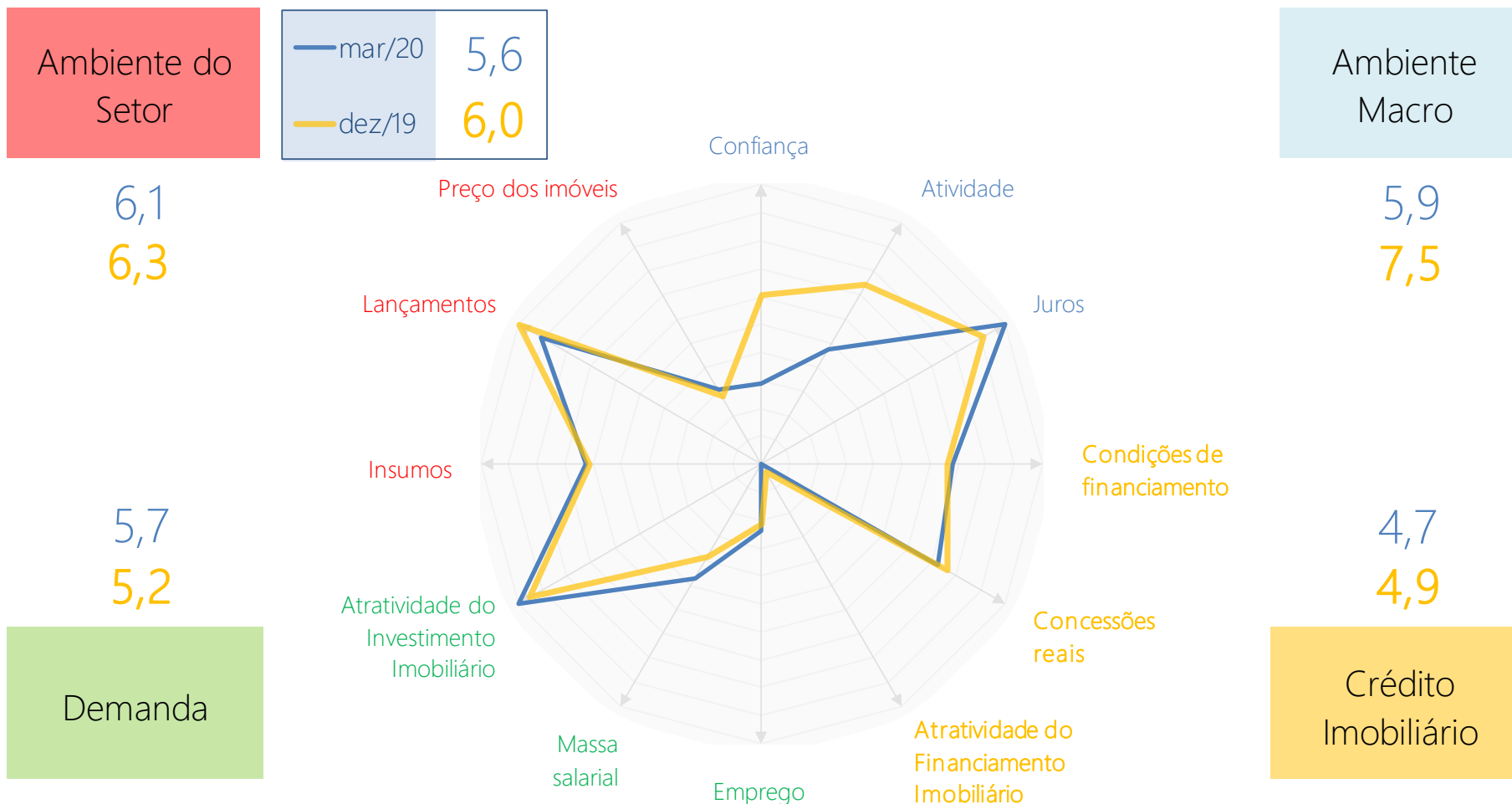
Crédito Imobiliário

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

COMPARAÇÃO último trimestre



Comparação entre dezembro/2019 e março/2020:



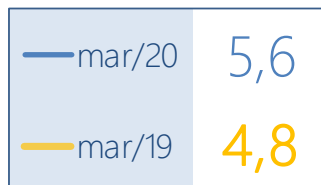
Fonte: Fipec. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 12 meses



Comparação entre março/2019 e março/2020

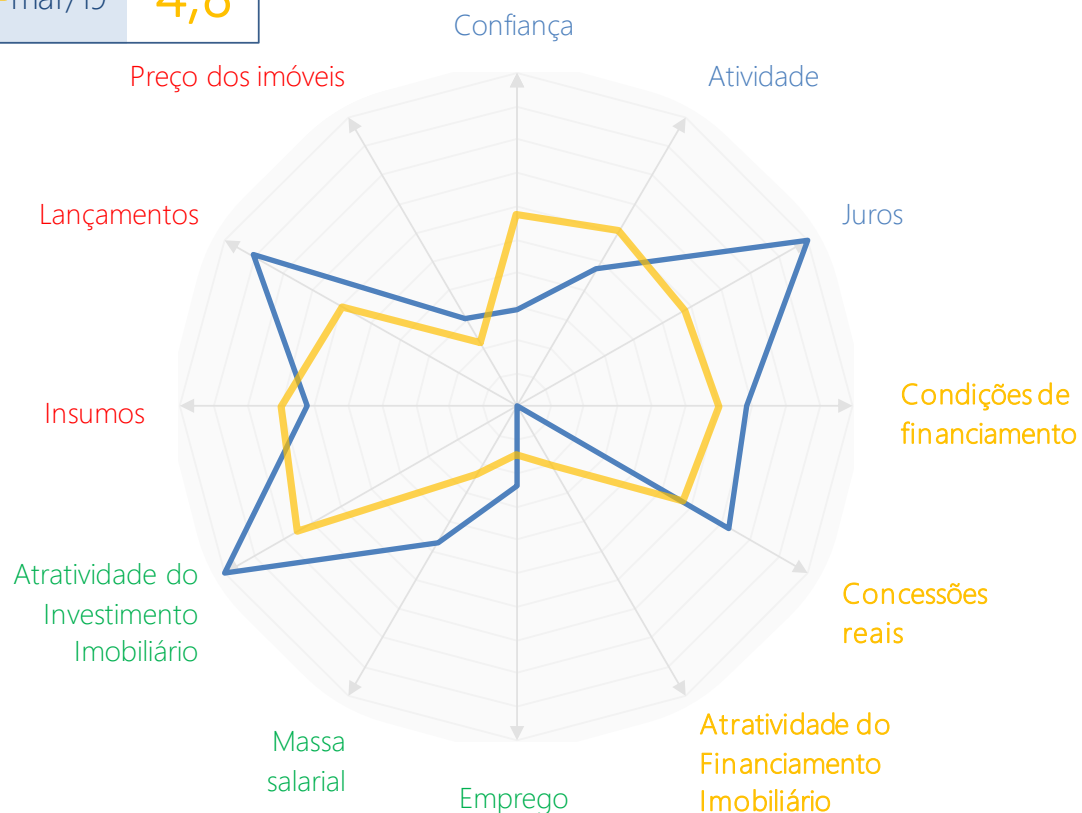
Ambiente do Setor



Ambiente Macro

6,1
5,1

5,9
5,9



5,7
3,8

Demanda

4,7
4,6

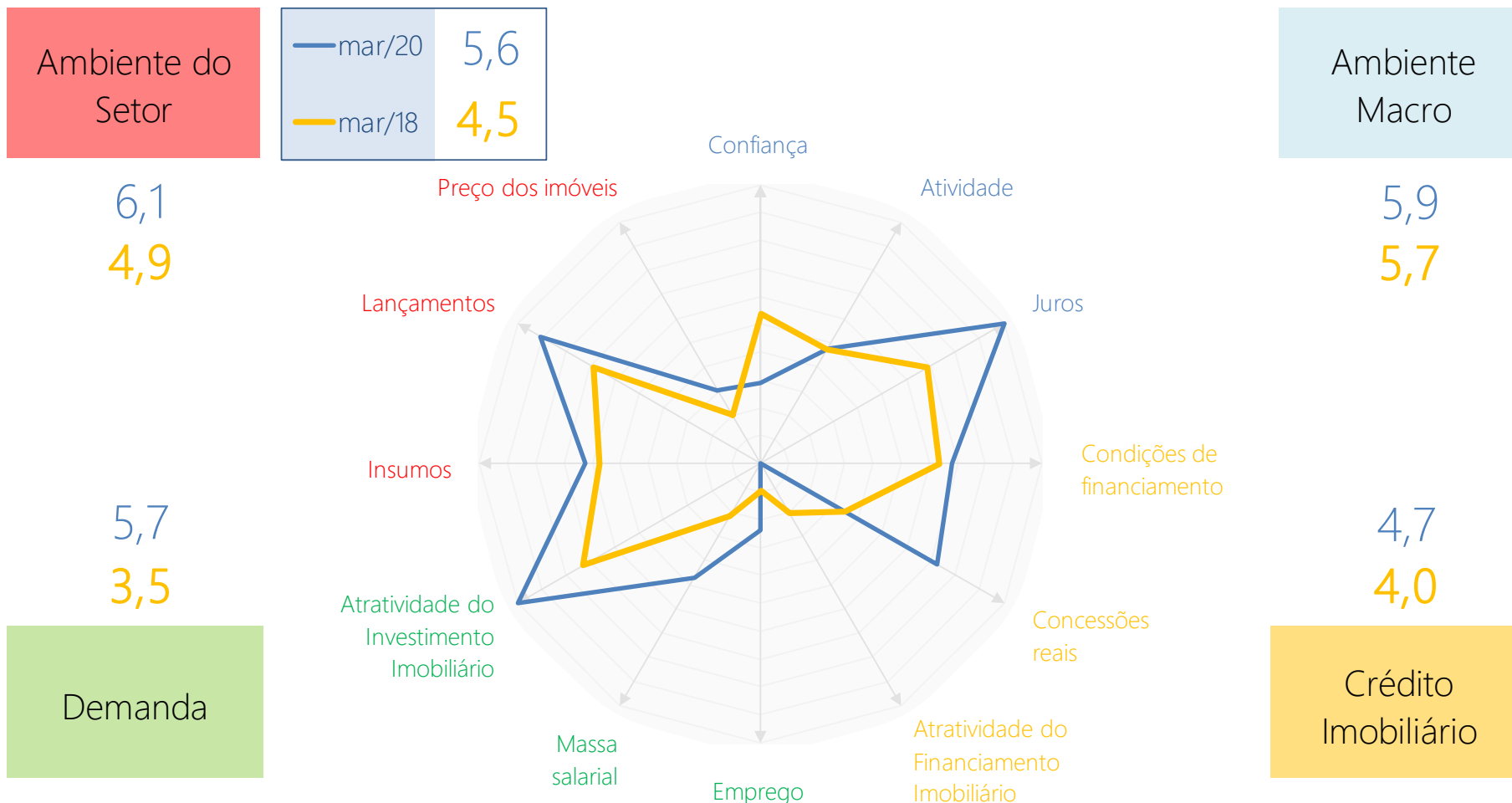
Crédito Imobiliário

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

COMPARAÇÃO últimos 24 meses



Comparação entre março/2018 e março/2020:

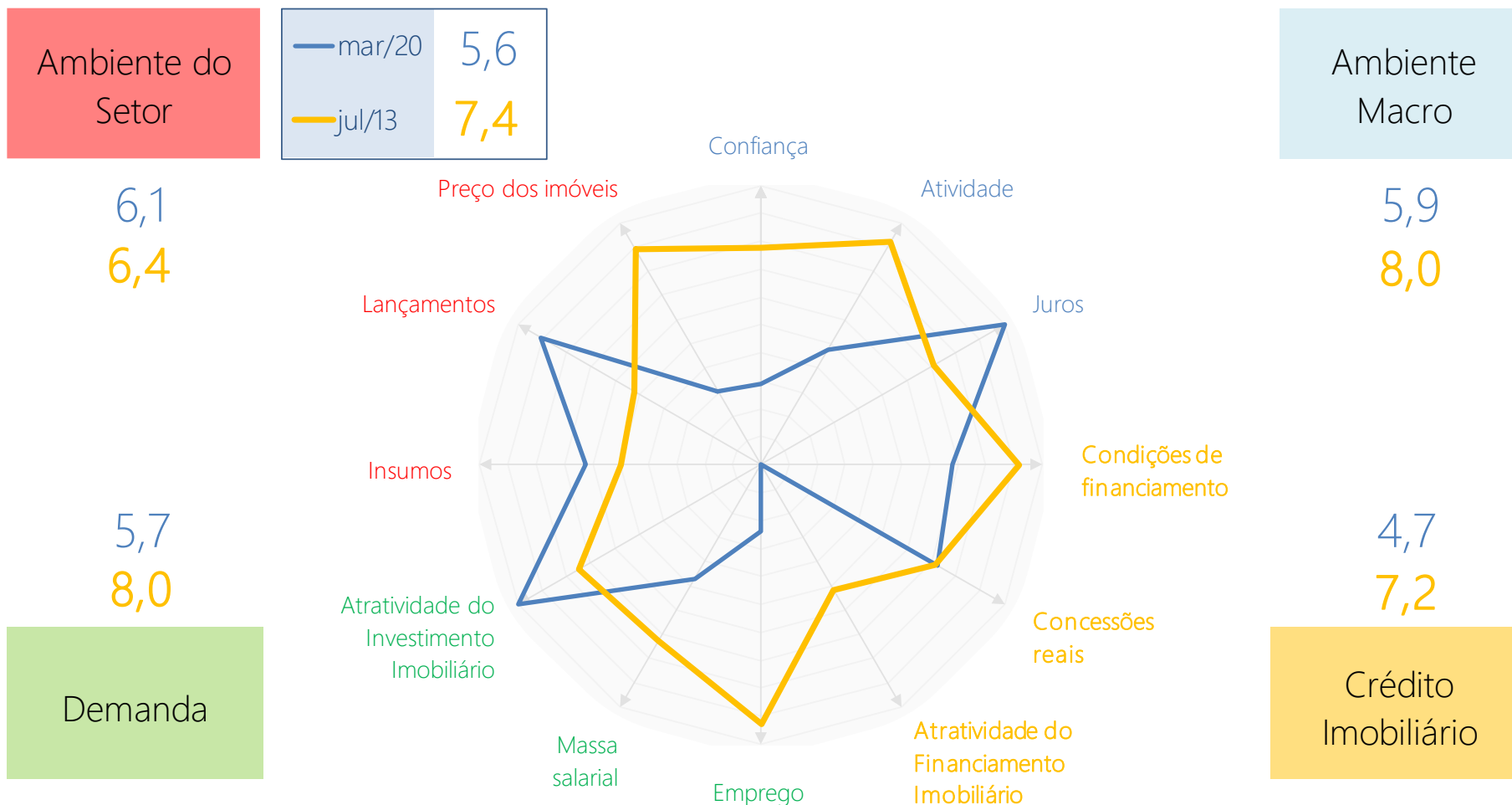


Fonte: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO melhor mês



Comparação entre março/2020 e o melhor mês da série (julho/2013):



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

RESUMO último trimestre



| | Indicador | Nota | | Varição* |
|-------------|---|---------------|------------|--------------|
| | | dezembro/2019 | março/2020 | (em pontos) |
| ★ | Nota Geral | 6,0 | 5,6 | -0,4▼ |
| dimensões | Demanda | 5,2 | 5,7 | +0,5▲ |
| | Ambiente do Setor | 6,3 | 6,1 | -0,2▼ |
| | Crédito Imobiliário | 4,9 | 4,7 | -0,2▼ |
| | Ambiente Macro | 7,5 | 5,9 | -1,6▼ |
| indicadores | Massa salarial (Demanda) | 3,8 | 4,7 | +0,9▲ |
| | Juros (Ambiente Macro) | 9,1 | 10,0 | +0,9▲ |
| | Atratividade do Investimento Imobiliário (Demanda) | 9,5 | 10,0 | +0,5▲ |
| | Preço dos imóveis (Ambiente do Setor) | 2,8 | 3,1 | +0,3▲ |
| | Emprego (Demanda) | 2,1 | 2,4 | +0,2▲ |
| | Condições de financiamento (Crédito) | 6,6 | 6,8 | +0,2▲ |
| | Insumos (Ambiente do Setor) | 6,1 | 6,2 | +0,1▲ |
| | Atratividade do Financiamento Imobiliário (Crédito) | 0,3 | 0,0 | -0,3▼ |
| | Concessões reais (Crédito) | 7,6 | 7,3 | -0,4▼ |
| | Lançamentos (Ambiente do Setor) | 9,9 | 9,1 | -0,9▼ |
| | Atividade (Ambiente Macro) | 7,4 | 4,8 | -2,6▼ |
| | Confiança (Ambiente Macro) | 6,1 | 2,9 | -3,2▼ |

Fonte: 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* |
|----------------------------|---|------------|------------|--------------|
| | | março/2019 | março/2020 | (em pontos) |
| ★ | Nota Geral | 4,8 | 5,6 | +0,8▲ |
| dimensões | Demanda | 3,8 | 5,7 | +1,9▲ |
| | Ambiente do Setor | 5,1 | 6,1 | +1,0▲ |
| | Crédito Imobiliário | 4,6 | 4,7 | +0,1▲ |
| | Ambiente Macro | 5,9 | 5,9 | 0,0● |
| indicadores | Juros (Ambiente Macro) | 5,7 | 10,0 | +4,3▲ |
| | Lançamentos (Ambiente do Setor) | 6,0 | 9,1 | +3,1▲ |
| | Atratividade do Investimento Imobiliário (Demanda) | 7,5 | 10,0 | +2,5▲ |
| | Massa salarial (Demanda) | 2,4 | 4,7 | +2,4▲ |
| | Concessões reais (Crédito) | 5,7 | 7,3 | +1,6▲ |
| | Emprego (Demanda) | 1,5 | 2,4 | +0,9▲ |
| | Preço dos imóveis (Ambiente do Setor) | 2,2 | 3,1 | +0,9▲ |
| | Condições de financiamento (Crédito) | 6,0 | 6,8 | +0,8▲ |
| | Insumos (Ambiente do Setor) | 7,0 | 6,2 | -0,8▼ |
| | Atividade (Ambiente Macro) | 6,1 | 4,8 | -1,3▼ |
| | Atratividade do Financiamento Imobiliário (Crédito) | 2,0 | 0,0 | -2,0▼ |
| Confiança (Ambiente Macro) | 5,7 | 2,9 | -2,9▼ | |

Fonte: 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* |
|-------------|---|------------|------------|--------------|
| | | março/2018 | março/2020 | (em pontos) |
| ★ | Nota Geral | 4,5 | 5,6 | +1,1▲ |
| dimensões | Demanda | 3,5 | 5,7 | +2,2▲ |
| | Ambiente do Setor | 4,9 | 6,1 | +1,2▲ |
| | Crédito Imobiliário | 4,0 | 4,7 | +0,7▲ |
| | Ambiente Macro | 5,7 | 5,9 | +0,2▲ |
| indicadores | Concessões reais (Crédito) | 3,5 | 7,3 | +3,8▲ |
| | Juros (Ambiente Macro) | 6,9 | 10,0 | +3,1▲ |
| | Atratividade do Investimento Imobiliário (Demanda) | 7,3 | 10,0 | +2,7▲ |
| | Massa salarial (Demanda) | 2,2 | 4,7 | +2,5▲ |
| | Lançamentos (Ambiente do Setor) | 6,8 | 9,1 | +2,2▲ |
| | Emprego (Demanda) | 1,0 | 2,4 | +1,4▲ |
| | Preço dos imóveis (Ambiente do Setor) | 2,0 | 3,1 | +1,1▲ |
| | Insumos (Ambiente do Setor) | 5,7 | 6,2 | +0,5▲ |
| | Condições de financiamento (Crédito) | 6,3 | 6,8 | +0,5▲ |
| | Atividade (Ambiente Macro) | 4,7 | 4,8 | +0,0▲ |
| | Atratividade do Financiamento Imobiliário (Crédito) | 2,0 | 0,0 | -2,0▼ |
| | Confiança (Ambiente Macro) | 5,4 | 2,9 | -2,5▼ |

Fonte: 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.

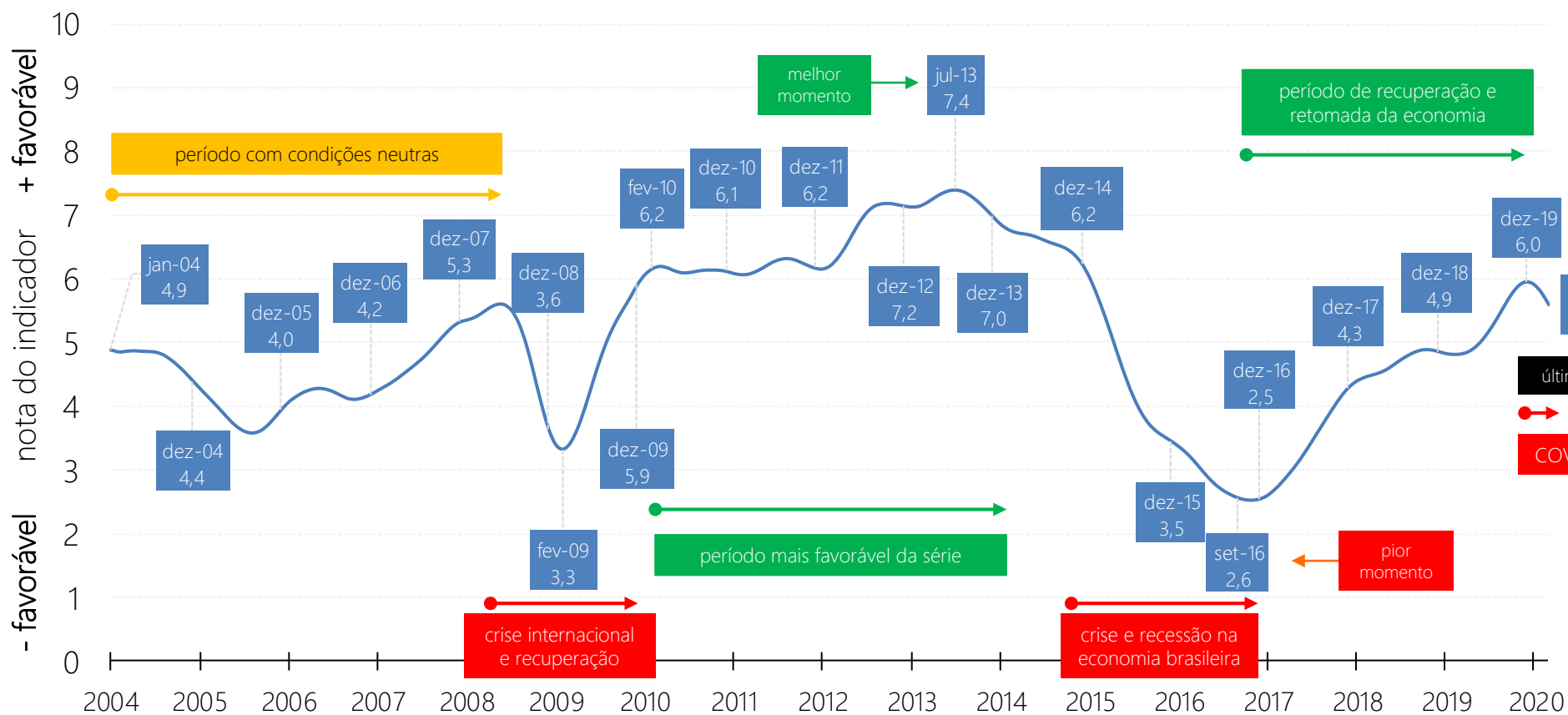


Radar
ABRAINC | fipec

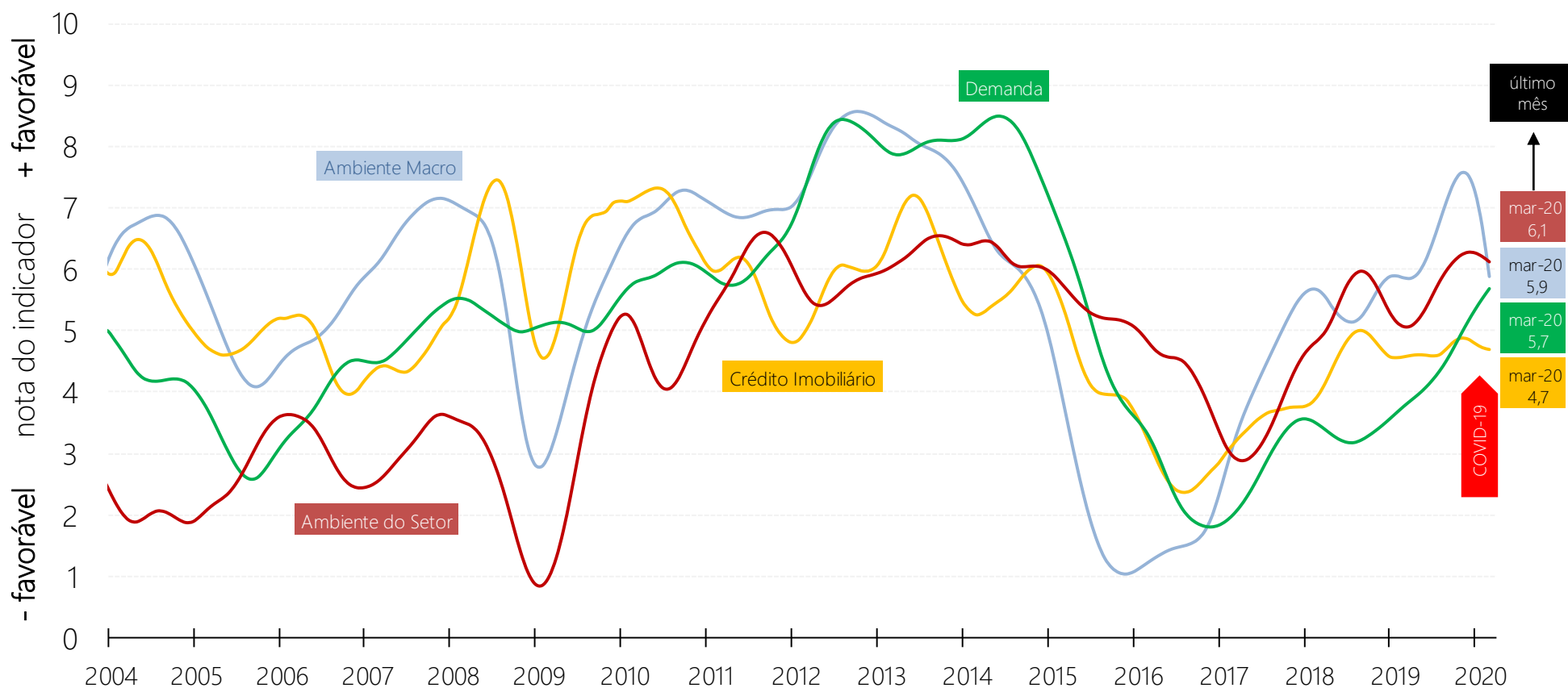
Gráficos de apoio

MÉDIA GERAL evolução histórica

Comportamento da média geral dos indicadores:



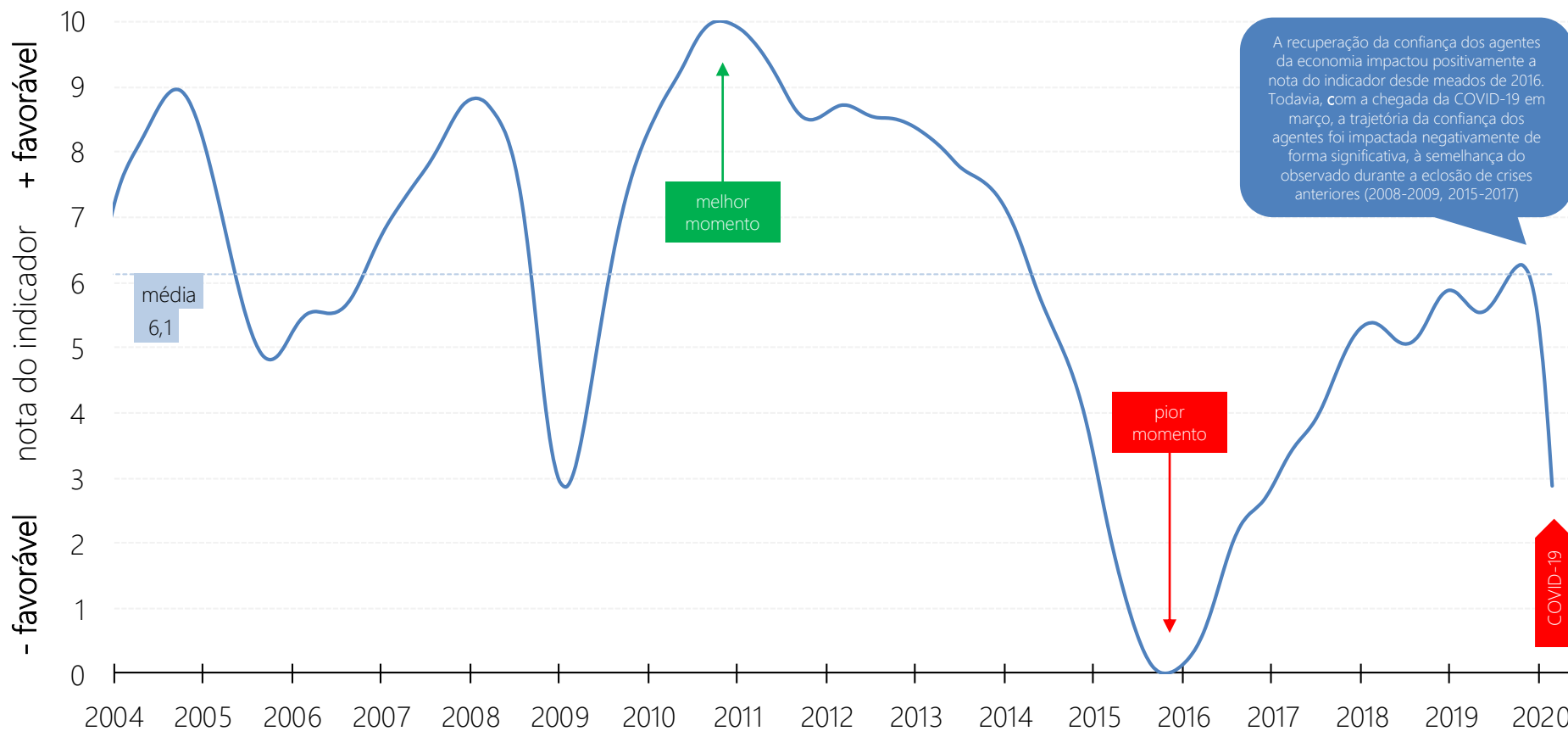
Comportamento das 4 dimensões do Radar Abrainc/Fipe:





Ambiente Macro

Confiança



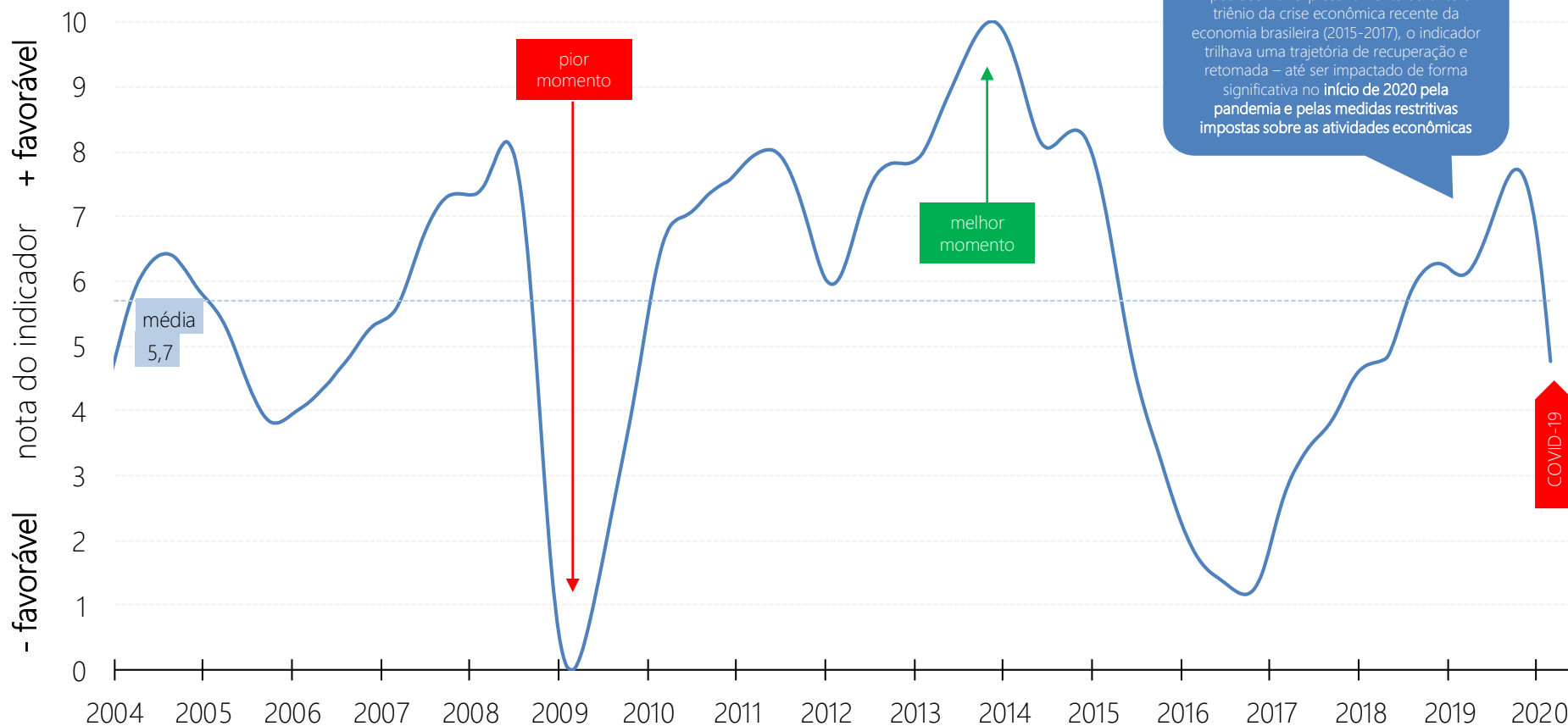
A recuperação da confiança dos agentes da economia impactou positivamente a nota do indicador desde meados de 2016. Todavia, com a chegada da COVID-19 em março, a trajetória da confiança dos agentes foi impactada negativamente de forma significativa, à semelhança do observado durante a eclosão de crises anteriores (2008-2009, 2015-2017)

Fonte: Fipe, com base em dados da FGV.



Ambiente Macro

Atividade

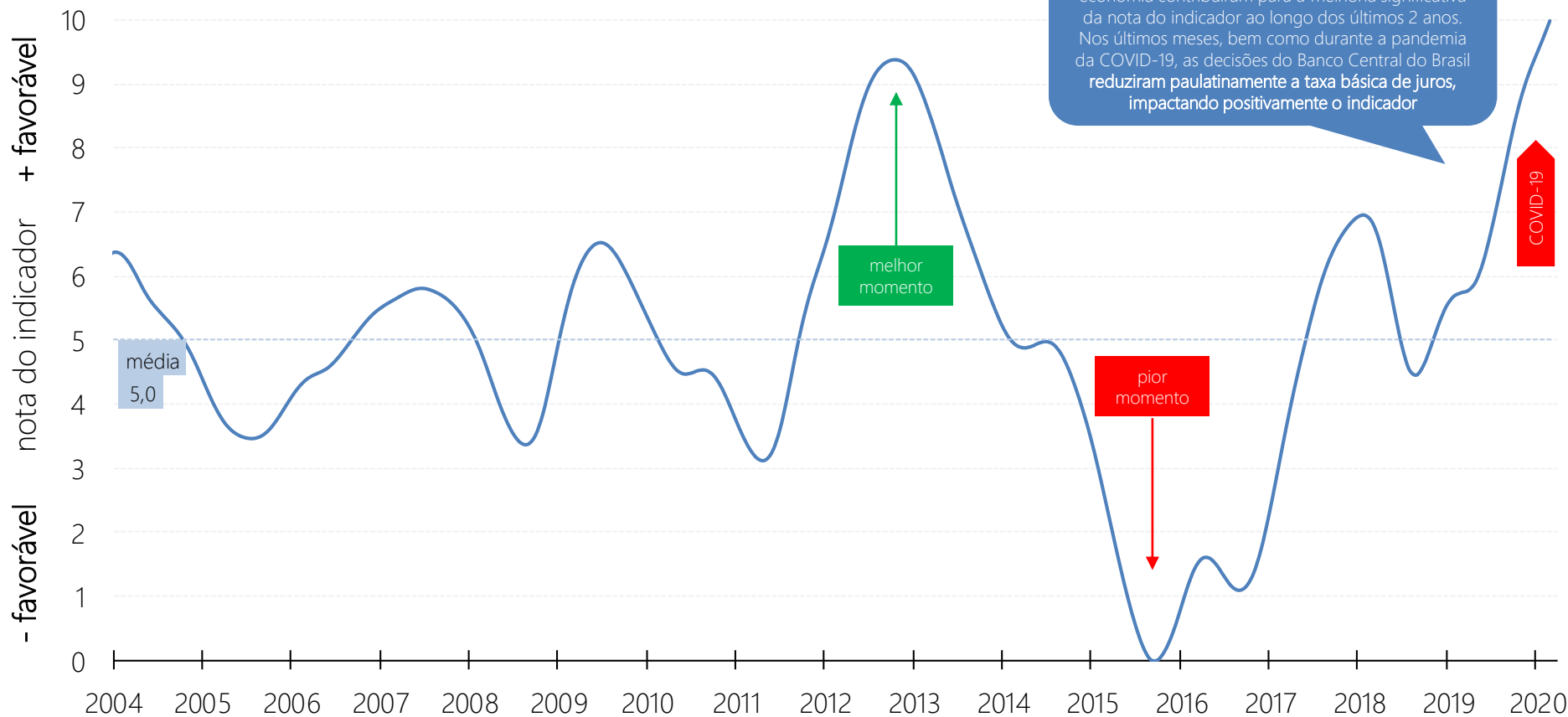


Após declinar expressivamente durante o triênio da crise econômica recente da economia brasileira (2015-2017), o indicador trilhava uma trajetória de recuperação e retomada – até ser impactado de forma significativa no início de 2020 pela pandemia e pelas medidas restritivas impostas sobre as atividades econômicas



Ambiente Macro

Juros



Fonte: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen) e BM&FBOVESPA.



Crédito Imobiliário

Condições de financiamento

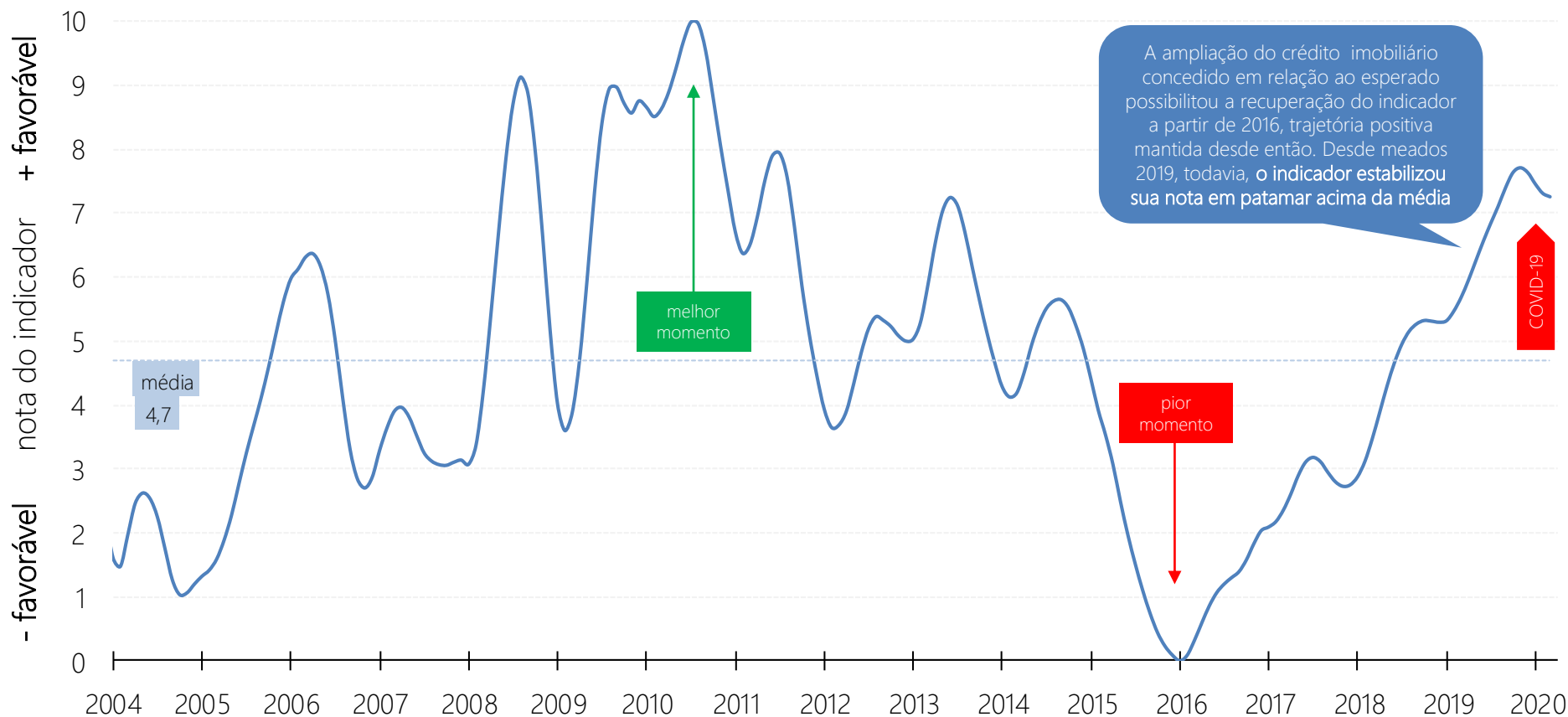


Já a trajetória de queda da taxa de juros associada à concessão de financiamento mobiliário **continua a prover condições cada vez mais oportunas para financiamento de imóveis, desde o final de 2016**. Desde o final de 2017, todavia, a nota do indicador estabilizou-se em patamar intermediário, acima da média histórica



Crédito Imobiliário

Concessões reais

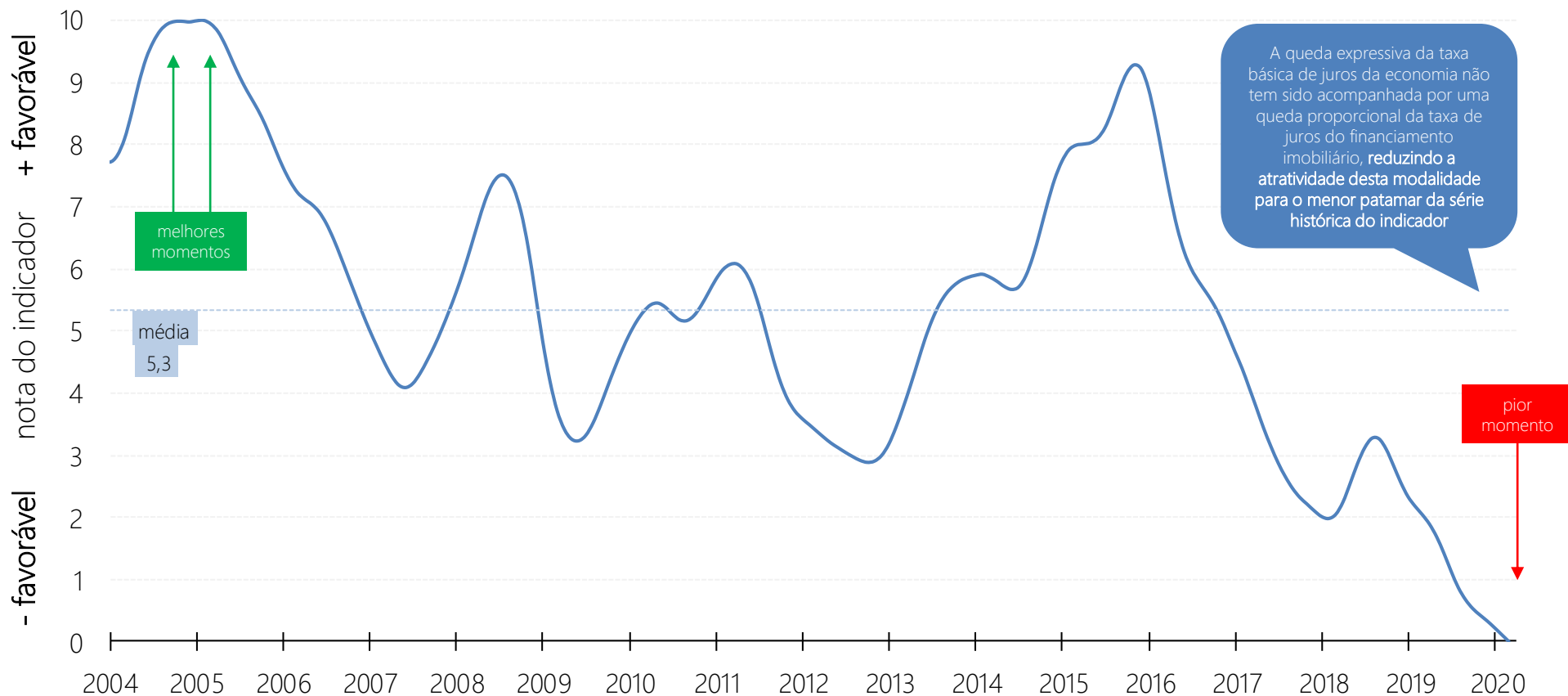


Fonte: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Crédito Imobiliário

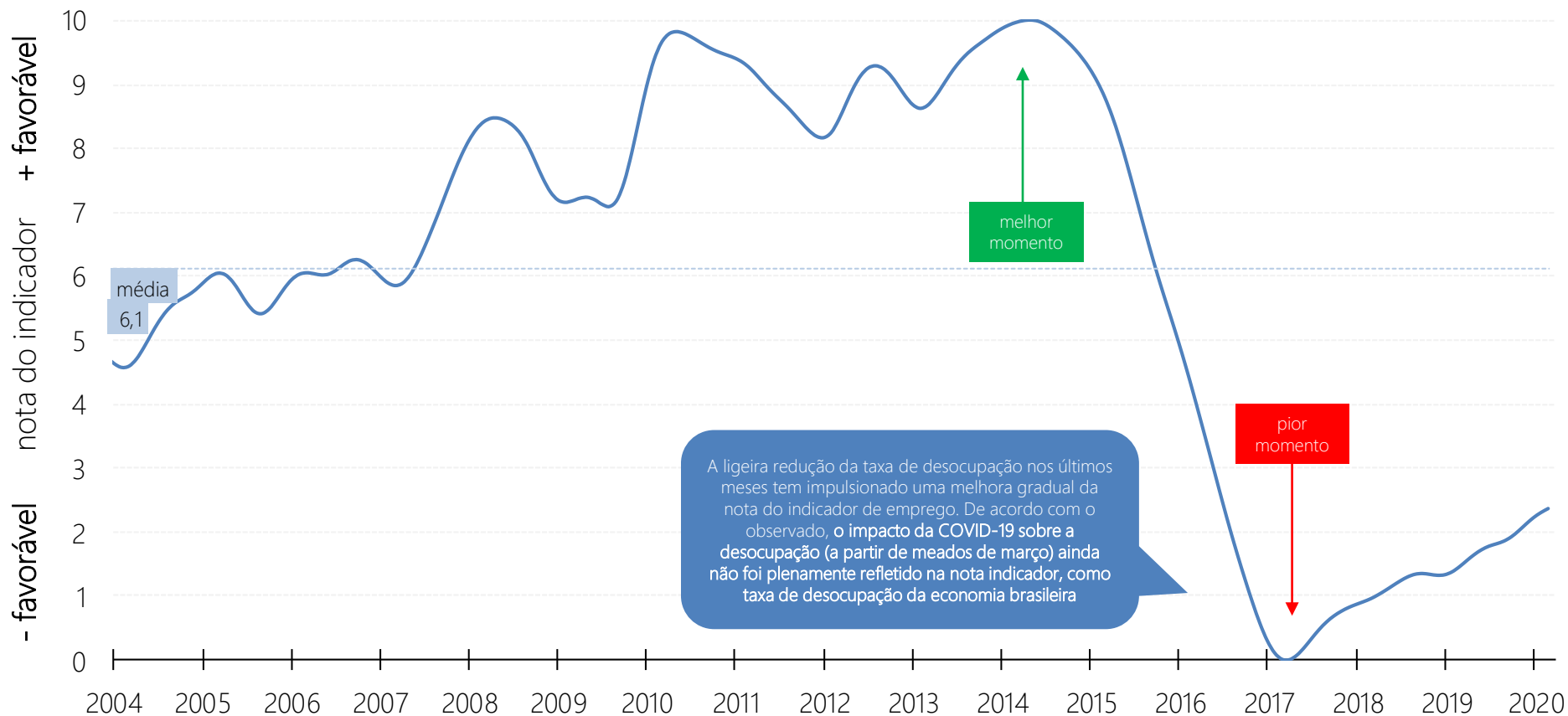
Atratividade do Financiamento Imobiliário



Fonte: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen).

Demanda

Emprego



Fonte: Fipe, com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Demanda

Massa salarial

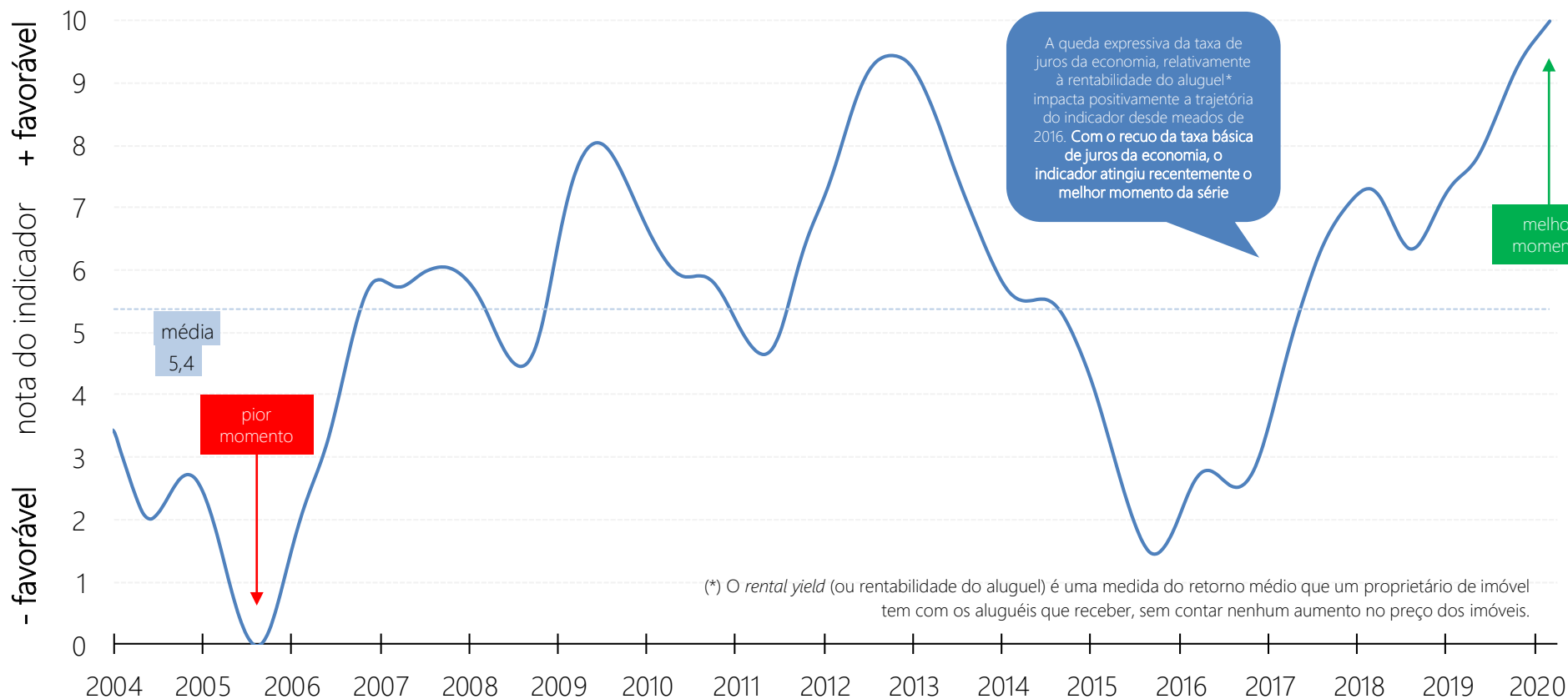


Fonte: Fipe, com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Demanda

Atratividade do Investimento Imobiliário

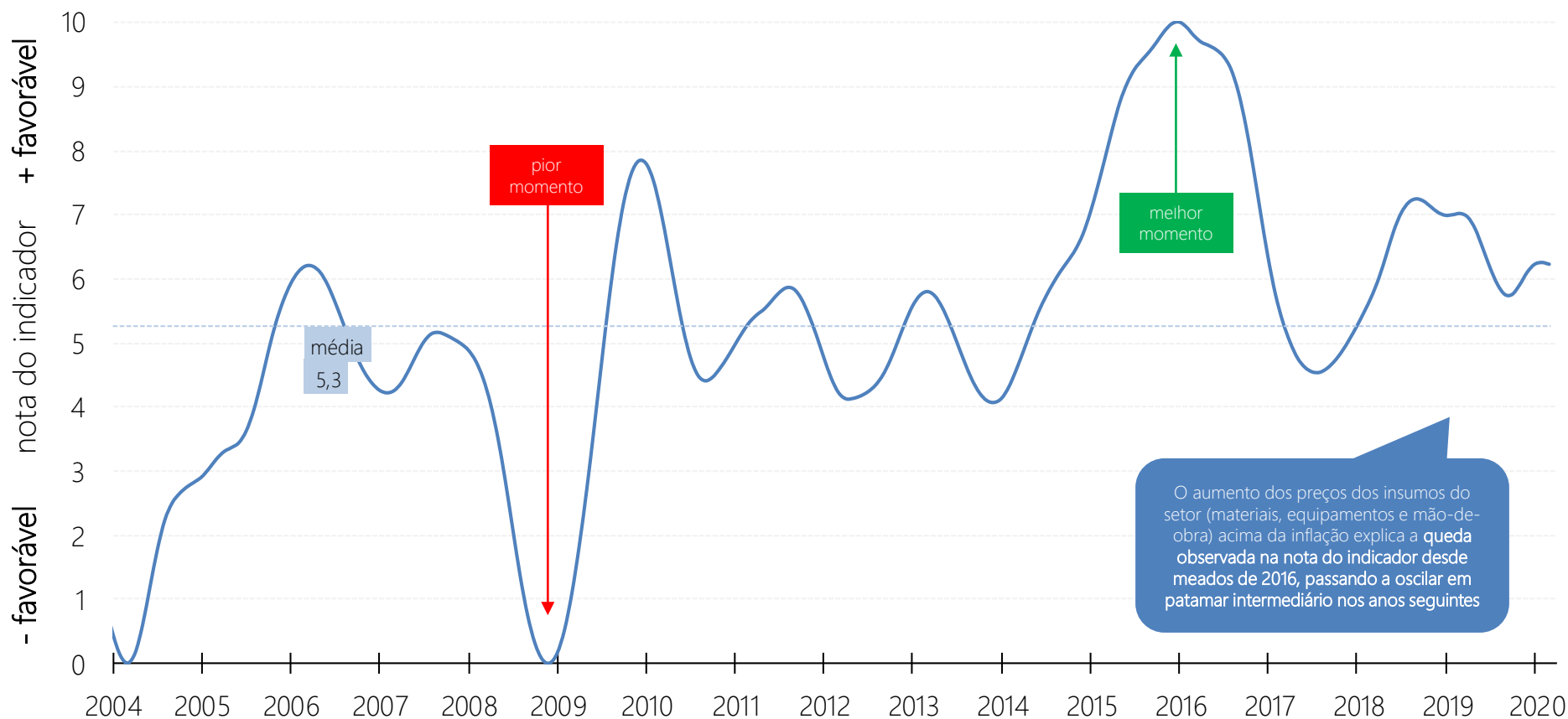


Fonte: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen), BM&FBOVESPA e Índice FipeZap.



Ambiente do Setor

Insumos

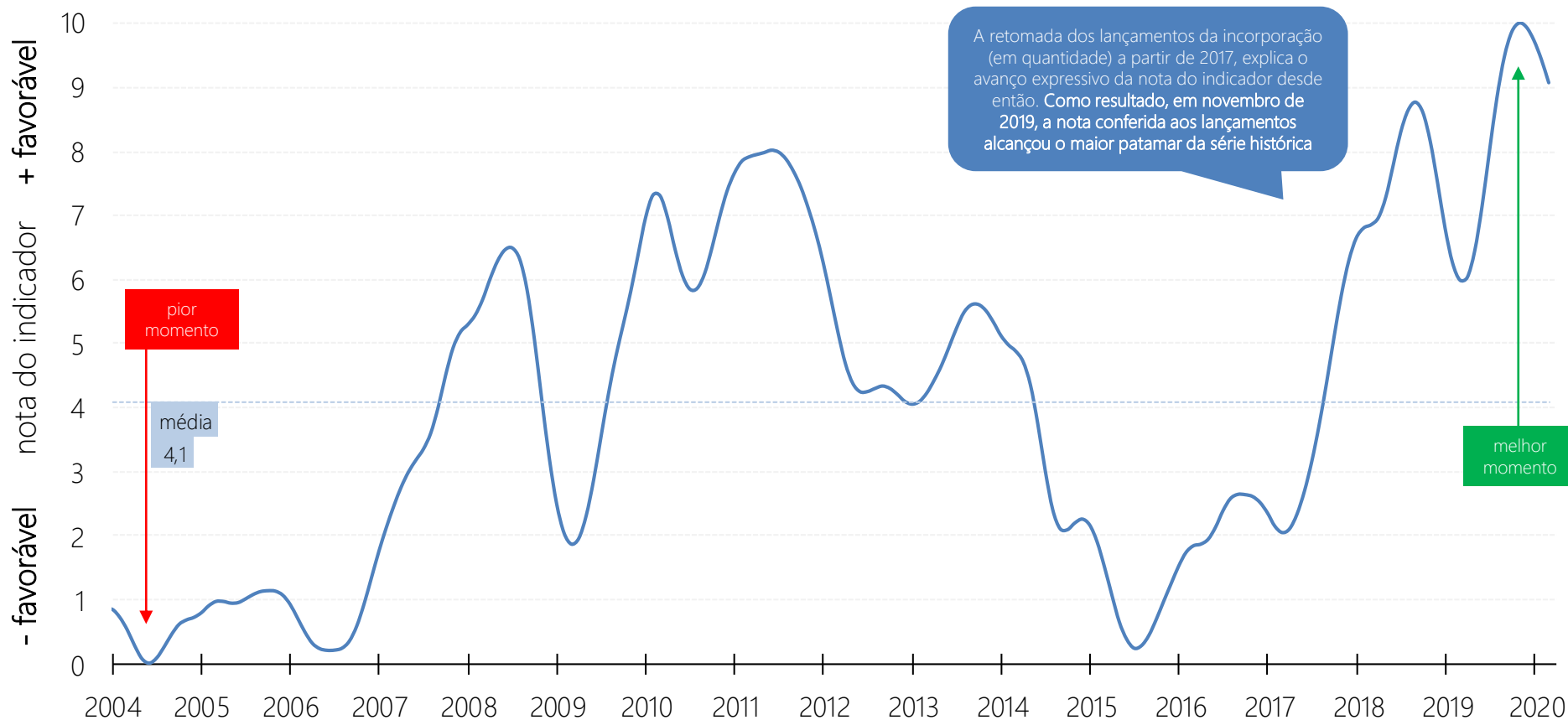


Fonte: Fipe, com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Ambiente do Setor

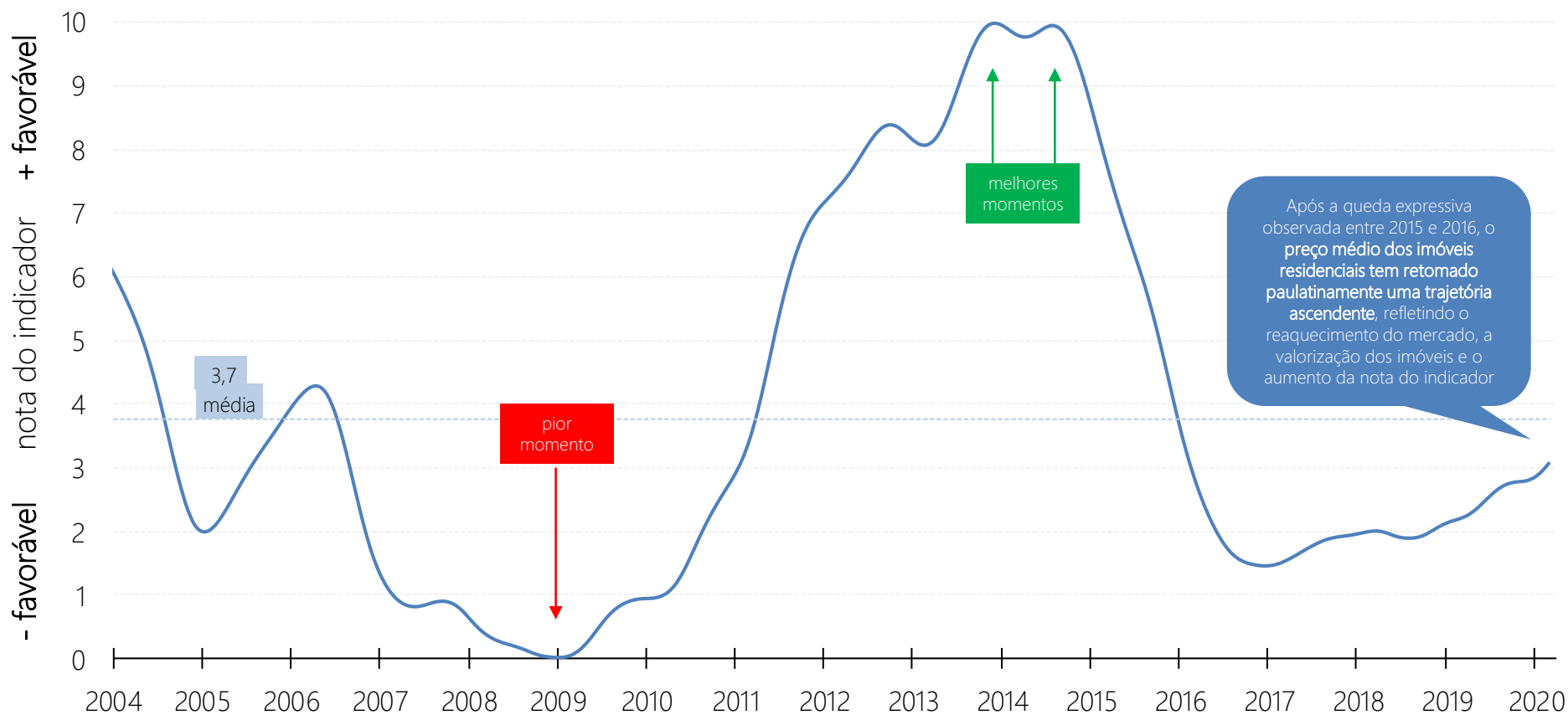
Lançamentos



Fonte: 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



Fonte: Fipe, com base em dados do Índice FipeZap.



Metodologia e séries de dados disponíveis em:

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

Mais informações: radarabrainc@fipe.org.br

