

Condições de mercado imobiliário se recuperam no 3º tri, mas ainda não retomam patamar pré-pandemia

Destaques incluíram avanços em confiança, atividade econômica e crédito, contrastando com a deterioração da demanda (emprego e renda)

De acordo com informações atualizadas do **Radar Abrainc-Fipe**, as condições do mercado imobiliário encerraram o 3º trimestre de 2020 com **nota média de 5,2 na escala entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável)**. O resultado representa uma ligeira recuperação das condições de mercado imobiliário após o choque negativo da pandemia da Covid-19 nos dois trimestres anteriores, refletindo a flexibilização das medidas restritivas, a retomada gradual das atividades econômicas, entre elas a comercialização de imóveis novos. Comparativamente, **a nota do Radar Abrainc-Fipe registrada ao final do 3º trimestre de 2020 (setembro/2020) representou: avanço de 0,8 ponto em relação à nota geral ao final do segundo trimestre (ante junho/2020); ligeiro recuo de 0,5 ponto no acumulado do ano (desde dezembro/2019); e queda discreta de 0,3 ponto nos últimos 12 meses (em relação a setembro/2019)**. Entre os indicadores que compõem o Radar Abrainc-Fipe, os destaques positivos do último trimestre incluíram a expressiva recuperação registrada no ambiente macro (como confiança e nível de atividade econômica), condições de crédito e financiamento imobiliário mais favoráveis (aumento das concessões reais e diminuição das taxas de juros do financiamento imobiliário); bem como um ambiente setorial mais propício para negócios (dado pela alta nos lançamentos e no preço médio de venda dos imóveis) e pela maior atratividade do investimento de imóveis. Em contraste, é necessário destacar a forte deterioração das condições de demanda (exemplificadas pelo desemprego recorde e pela queda na renda, que só não foi maior devido ao auxílio emergencial), além de pressões inflacionárias que podem impor limites à constituição de um ciclo mais favorável para o mercado imobiliário. Assumindo-se que esses indicadores dificilmente se recuperarão plenamente no curto prazo, bem como as ameaças sob o ponto de vista sanitário (segunda onda da pandemia e novas restrições às atividades econômicas), fiscal (endividamento e contas públicas) e de custos (incluindo abastecimento e preço de insumos setoriais), a busca do crescimento potencial do mercado imobiliário de forma equilibrada e sustentável dependerá da combinação de esforços da iniciativa privada e o poder público, seja no desafio logístico da vacinação, seja na recuperação da renda e o emprego da população ■

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

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 (setembro/2020):

Ambiente do Setor

4,8

Nota média

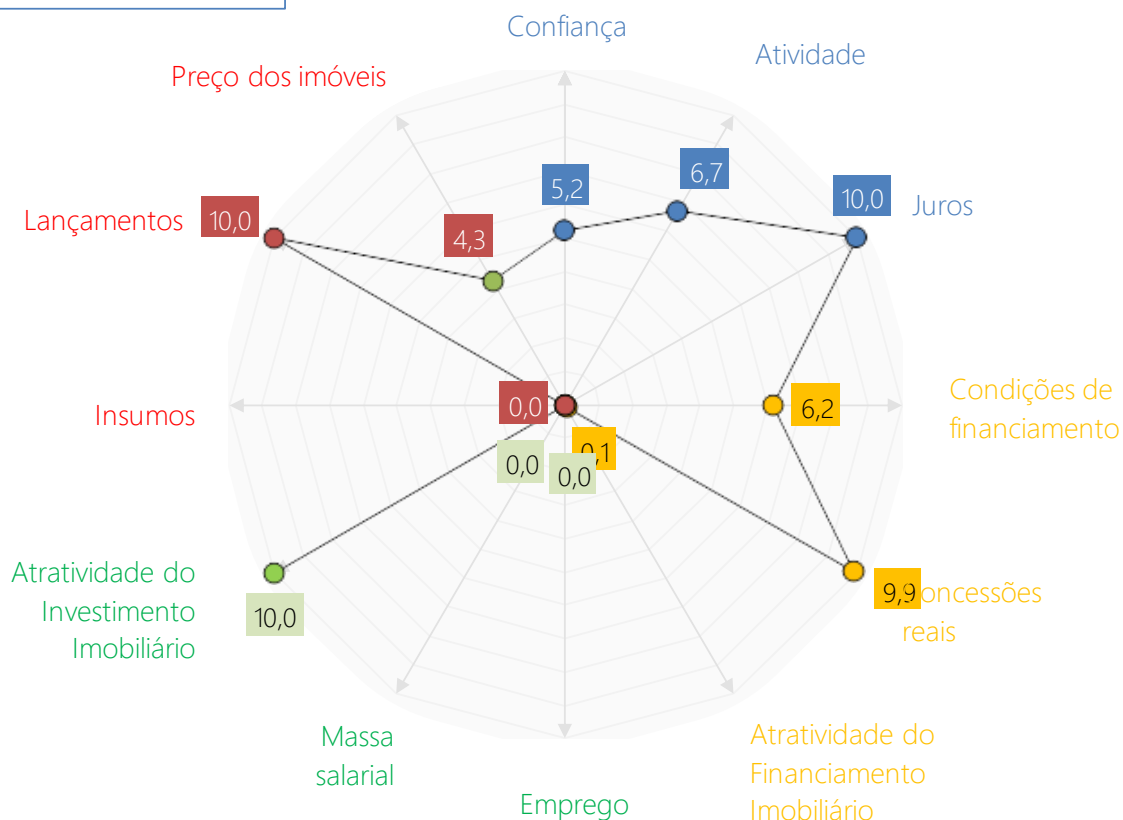
5,2

Ambiente Macro

7,3

3,3

Demanda



5,4

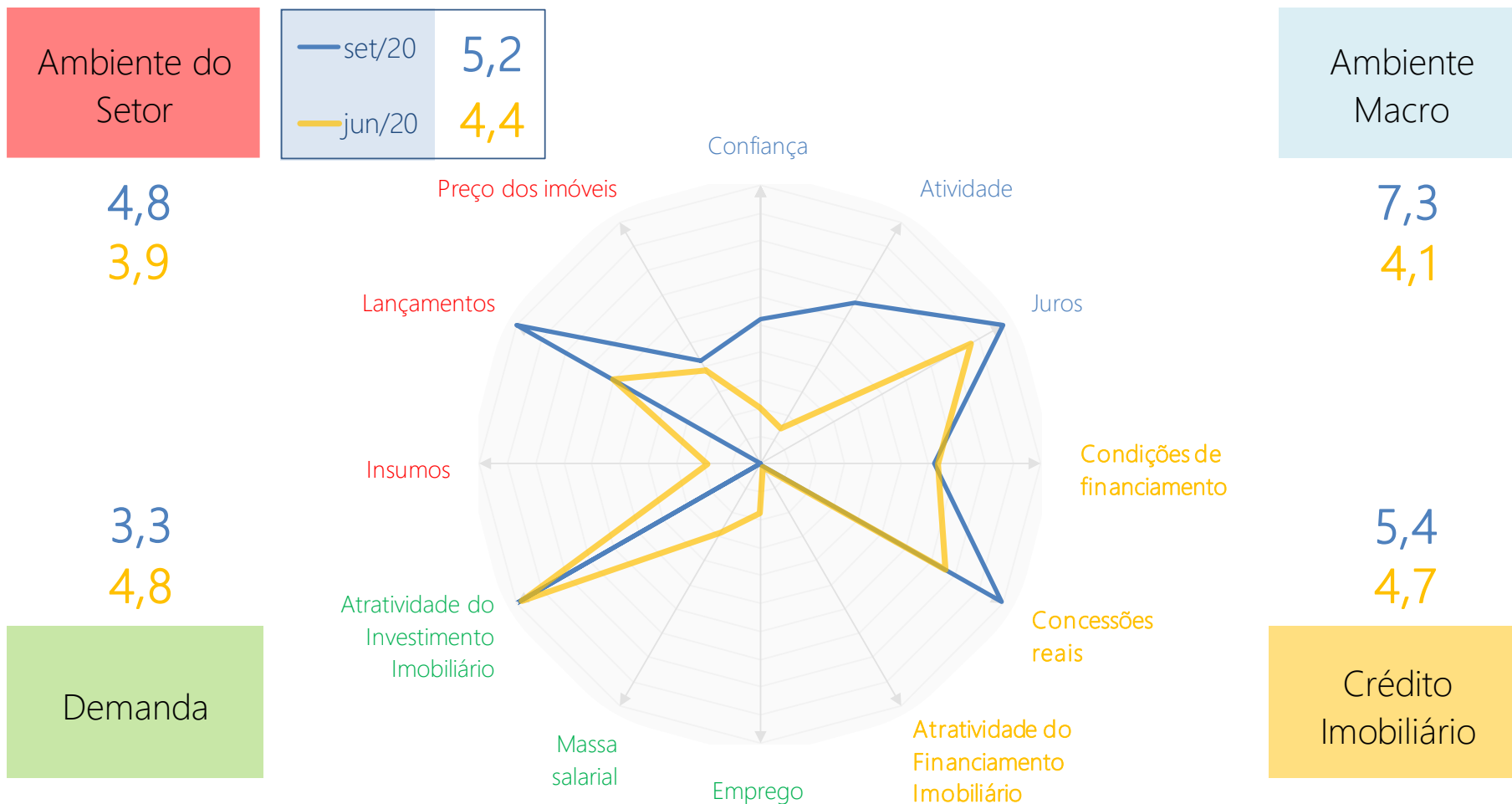
Crédito Imobiliário

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

COMPARAÇÃO último trimestre



Comparação entre junho/2020 e setembro/2020:



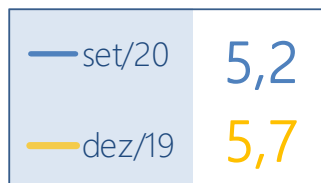
Fonte: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO acumulado no ano



Comparação entre dezembro/2019 e setembro/2020:

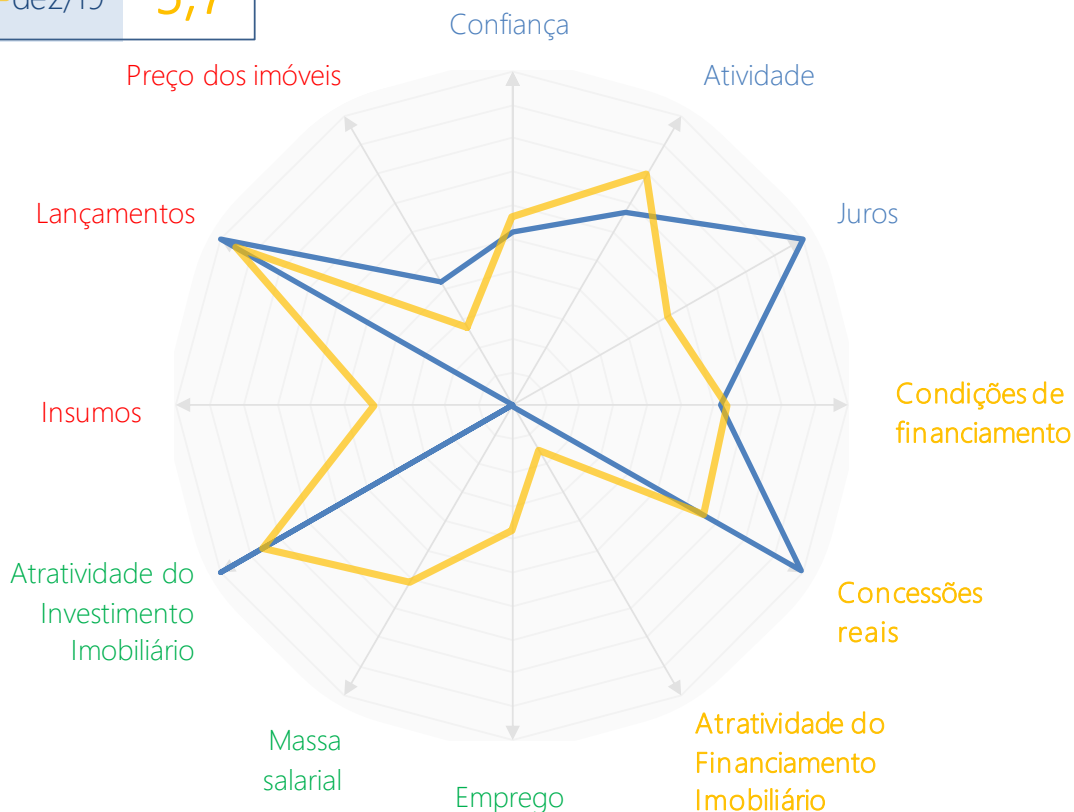
Ambiente do Setor



Ambiente Macro

4,8
5,4

7,3
6,3



3,3
6,1

Demanda

5,4
4,8

Crédito Imobiliário

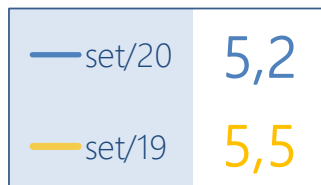
Fonte: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 12 meses



Comparação entre setembro/2019 e setembro/2020

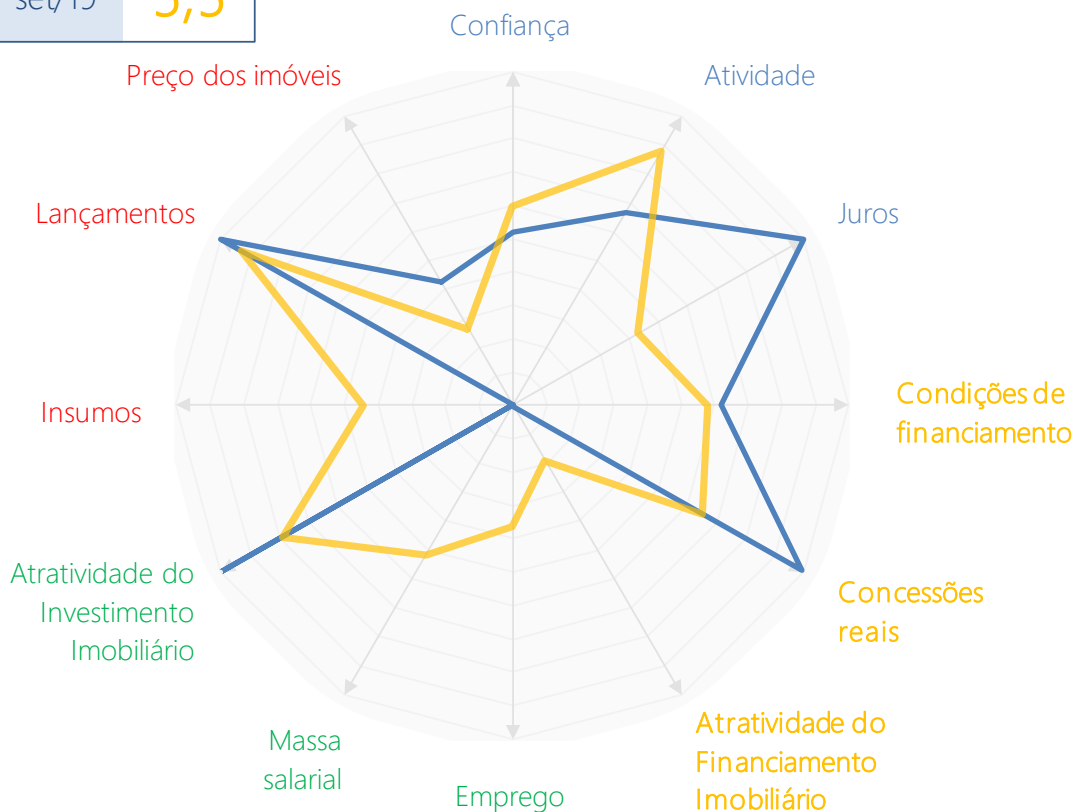
Ambiente do Setor



Ambiente Macro

4,8
5,5

7,3
6,3



3,3
5,6
Demanda

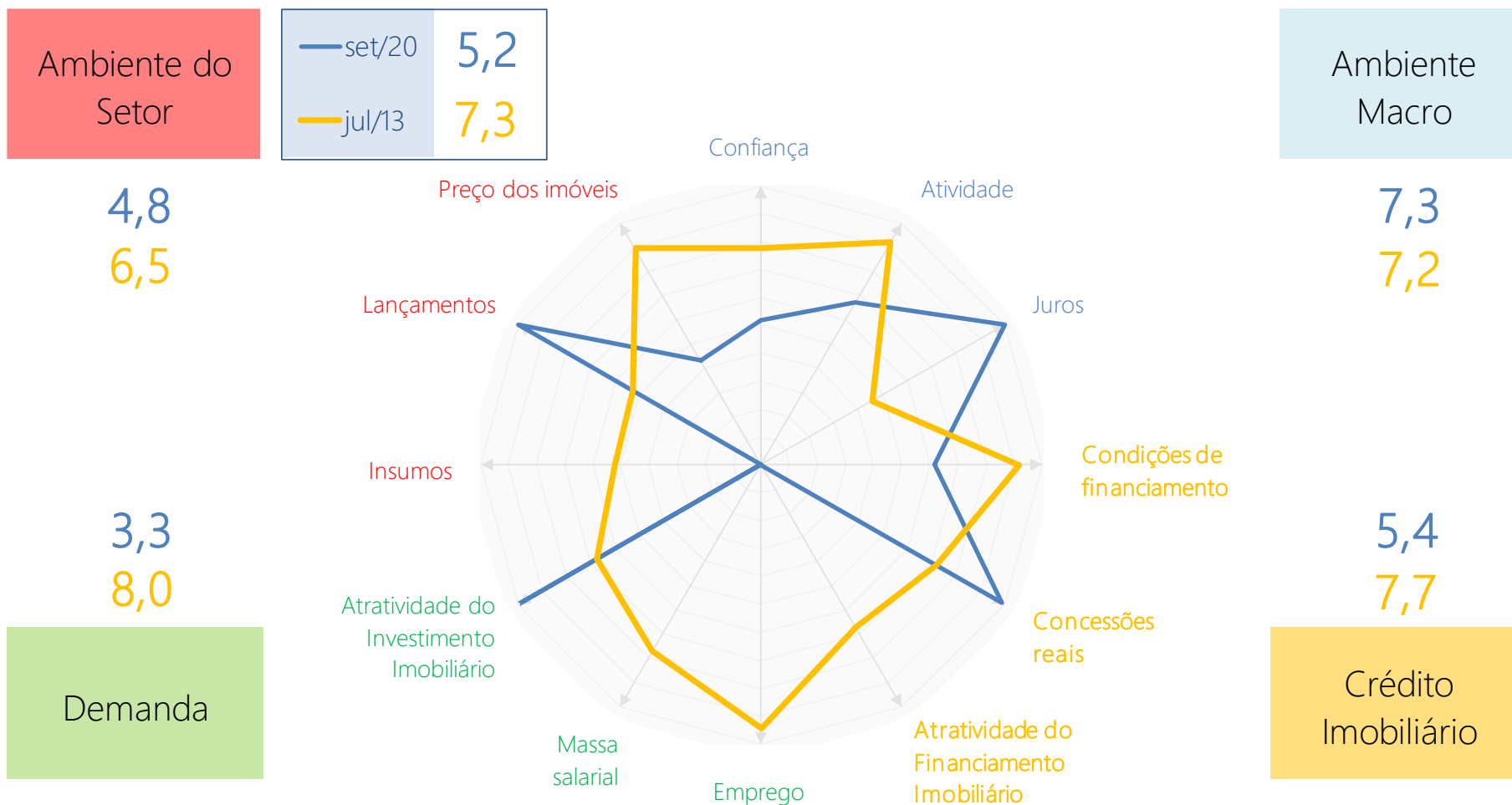
5,4
4,7
Crédito Imobiliário

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

COMPARAÇÃO melhor mês



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

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 acumulado no ano



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

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

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.

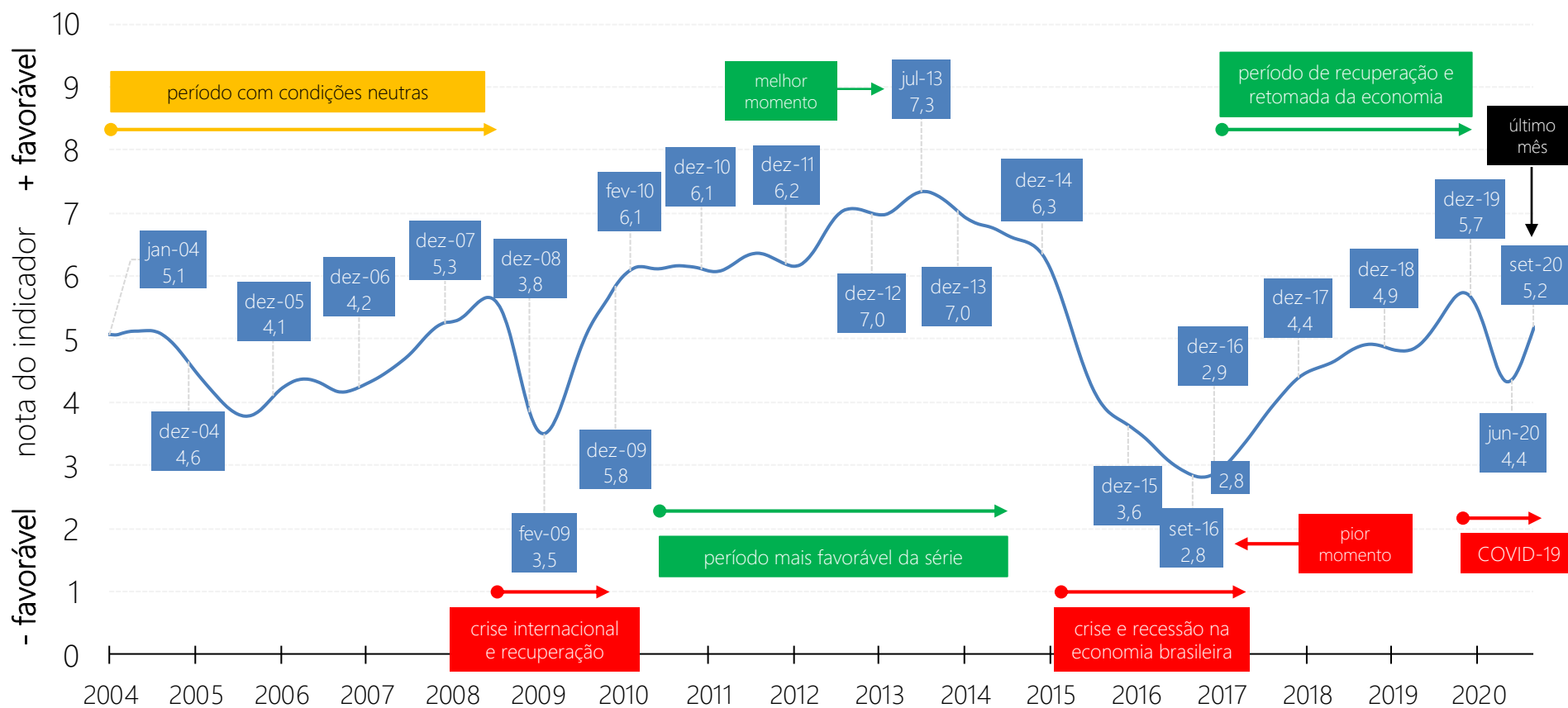


Radar
ABRAINC | fipec

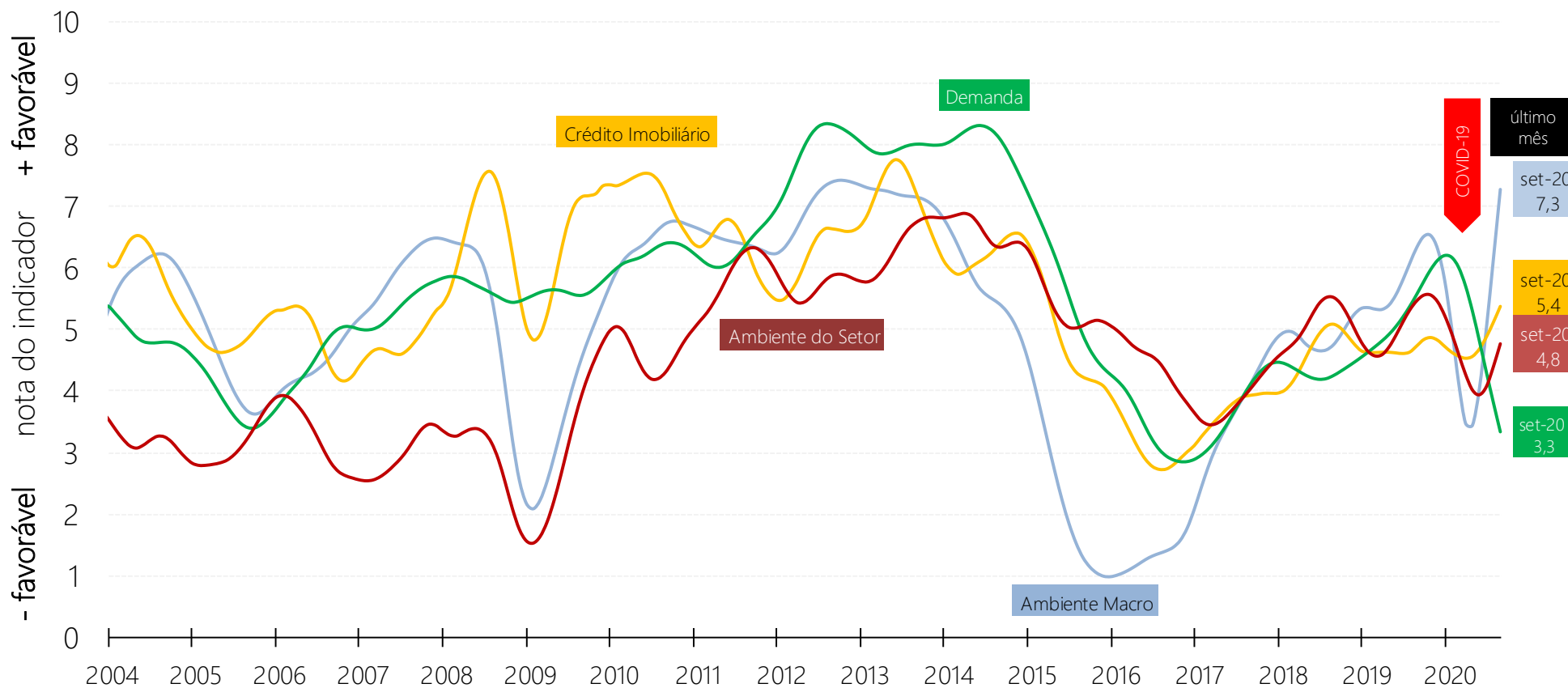
Gráficos de apoio

MÉDIA GERAL evolução histórica

Comportamento da média geral dos indicadores:



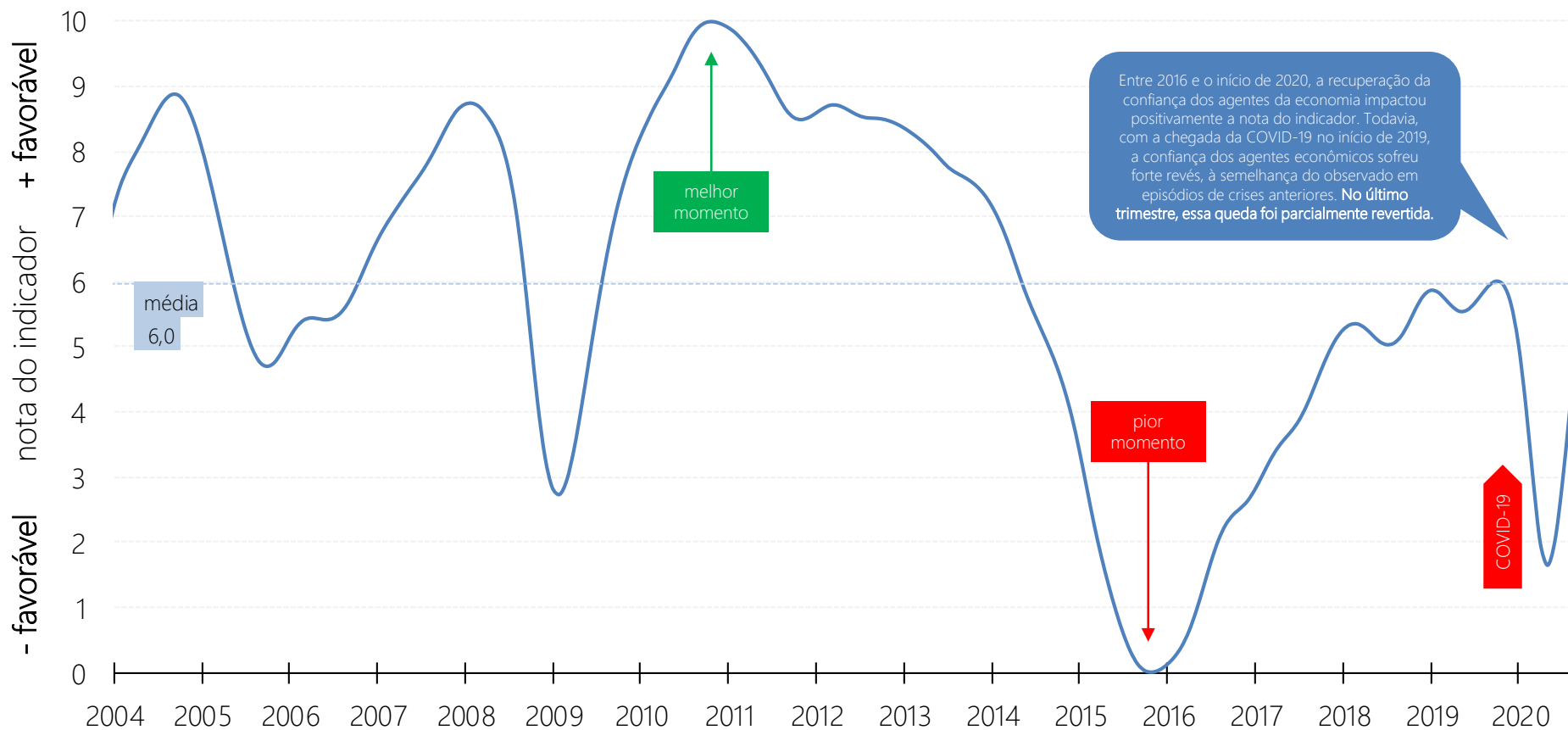
Comportamento das 4 dimensões do Radar Abrainc/Fipe:





Ambiente Macro

Confiança



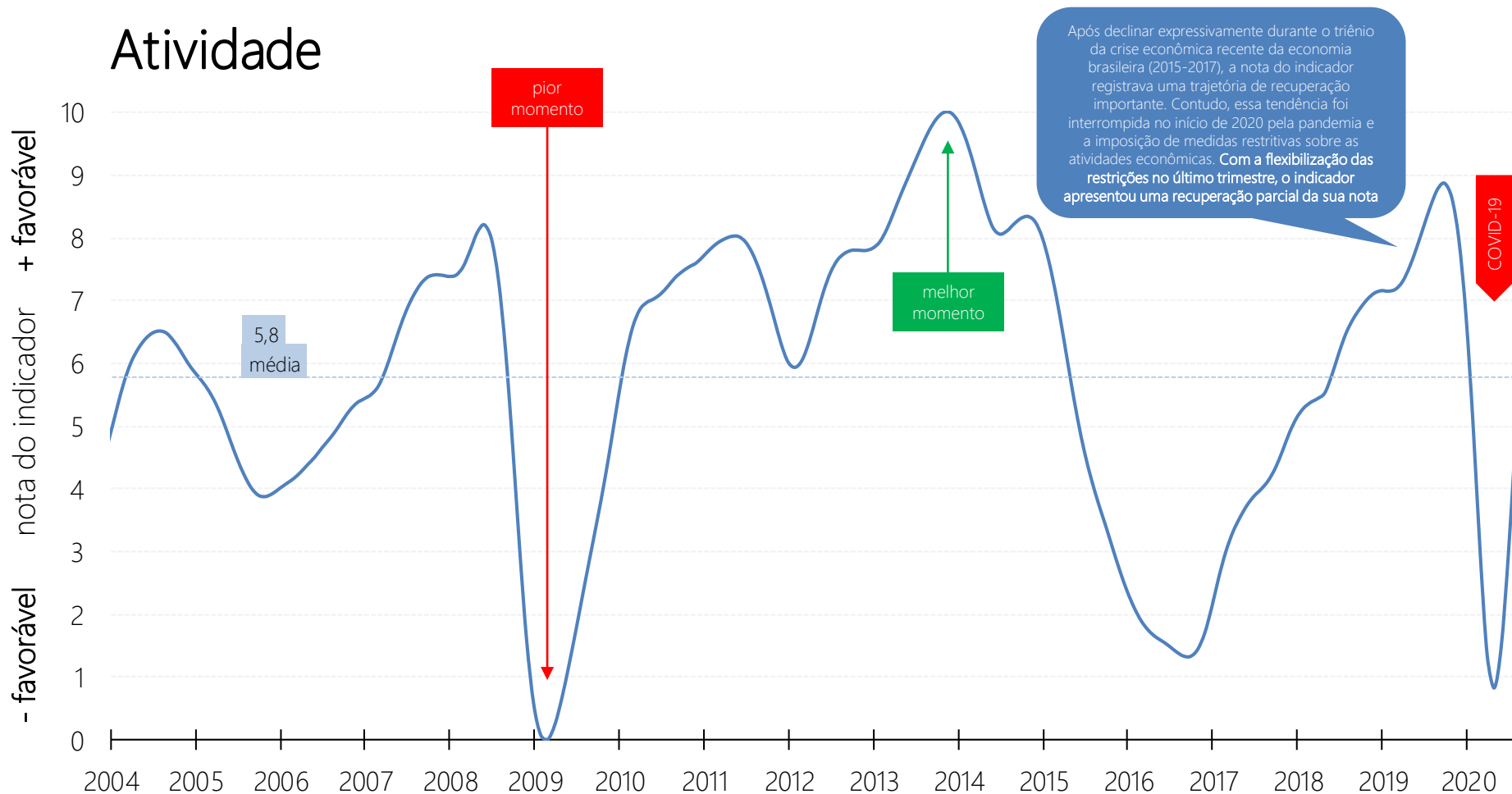
Entre 2016 e o início de 2020, a recuperação da confiança dos agentes da economia impactou positivamente a nota do indicador. Todavia, com a chegada da COVID-19 no início de 2020, a confiança dos agentes econômicos sofreu forte revés, à semelhança do observado em episódios de crises anteriores. **No último trimestre, essa queda foi parcialmente revertida.**

Fonte: Fipec, com base em dados da FGV.



Ambiente Macro

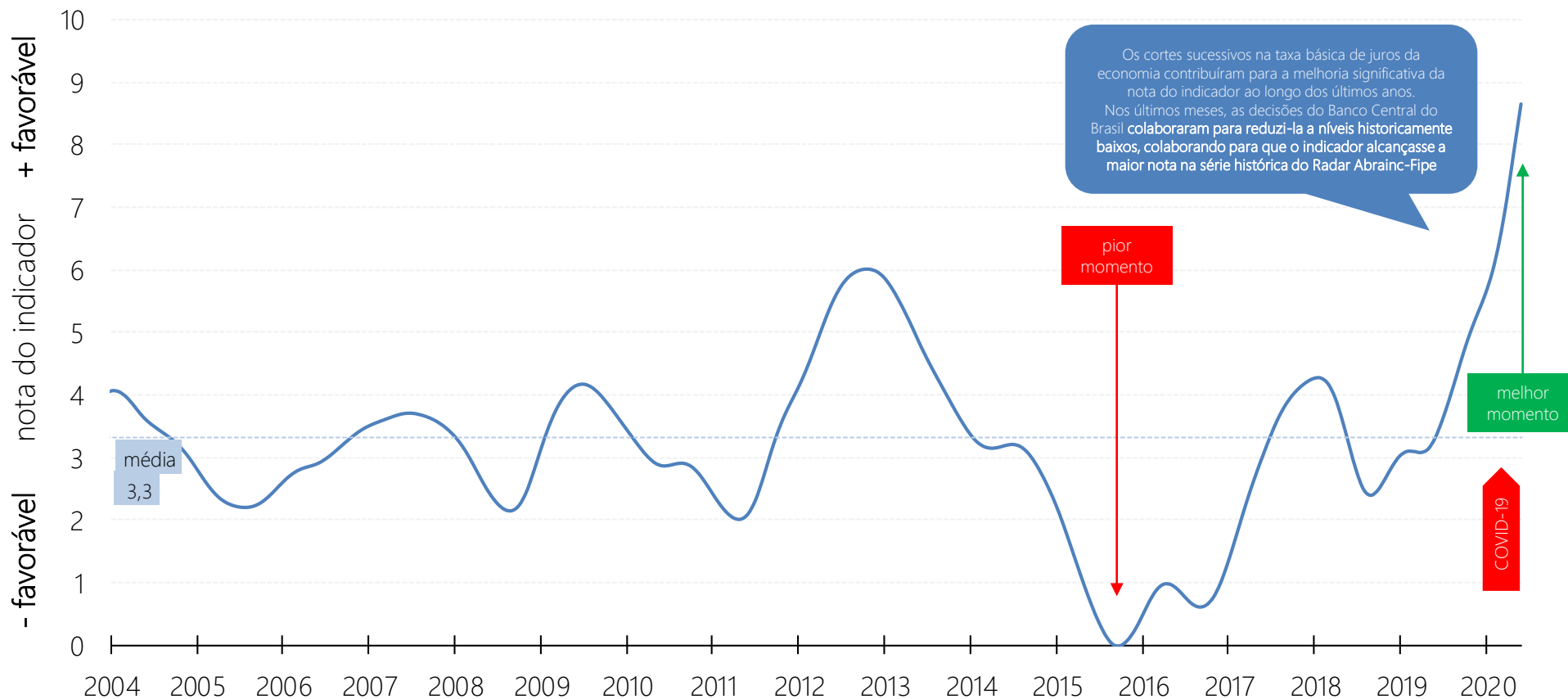
Atividade





Ambiente Macro

Juros

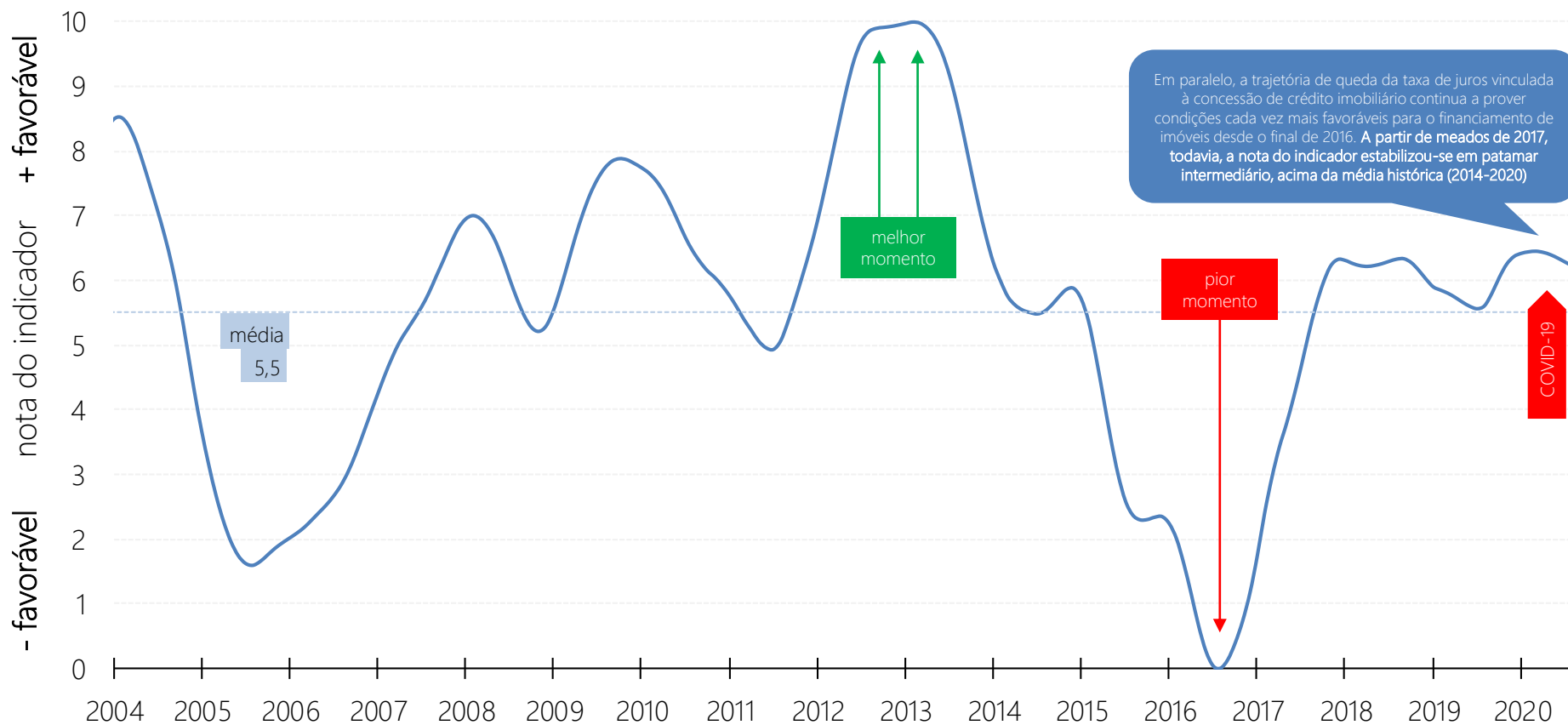


Fonte: Fipec, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen) e BM&FBOVESPA.



Crédito Imobiliário

Condições de financiamento



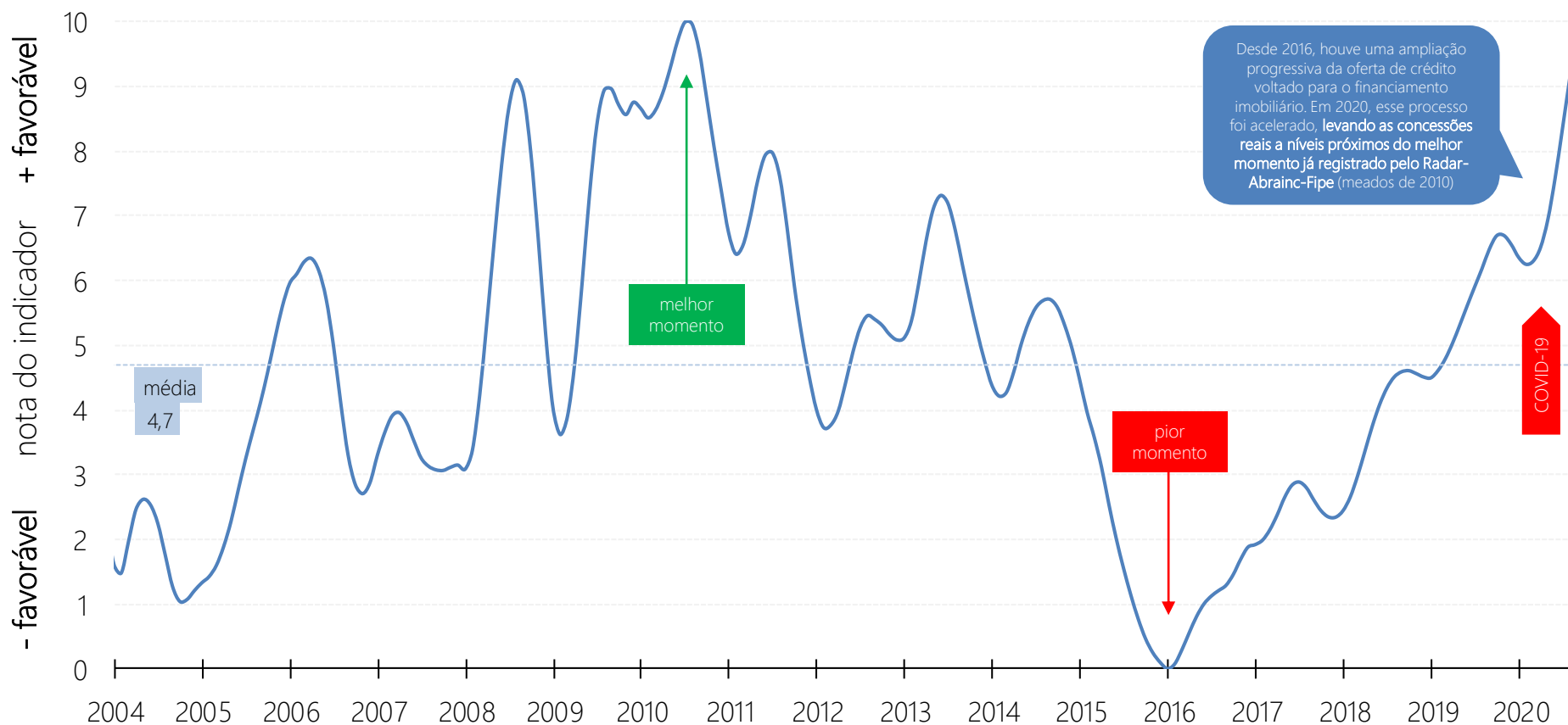
Em paralelo, a trajetória de queda da taxa de juros vinculada à concessão de crédito imobiliário continua a prover condições cada vez mais favoráveis para o financiamento de imóveis desde o final de 2016. **A partir de meados de 2017, todavia, a nota do indicador estabilizou-se em patamar intermediário, acima da média histórica (2014-2020)**

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



Crédito Imobiliário

Concessões reais

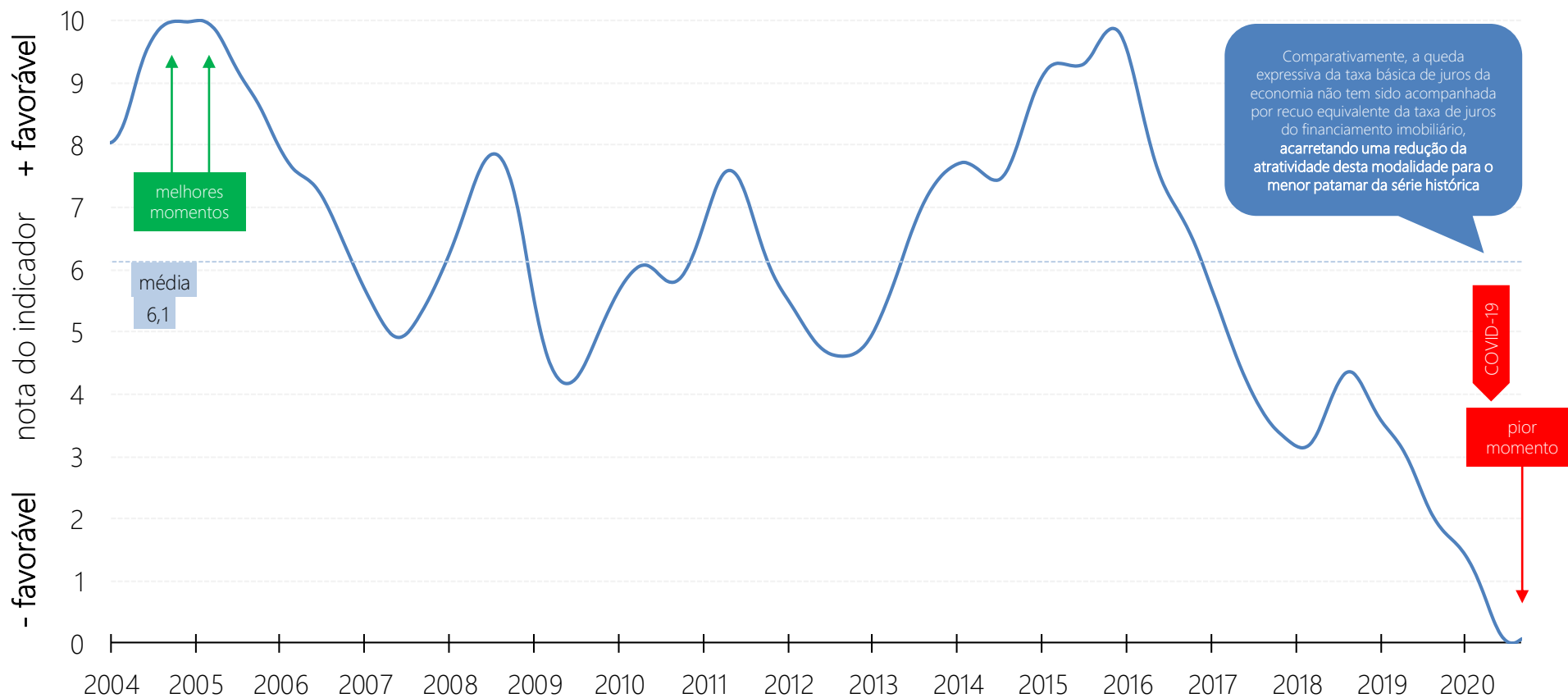


Fonte: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Crédito Imobiliário

Atratividade do Financiamento Imobiliário

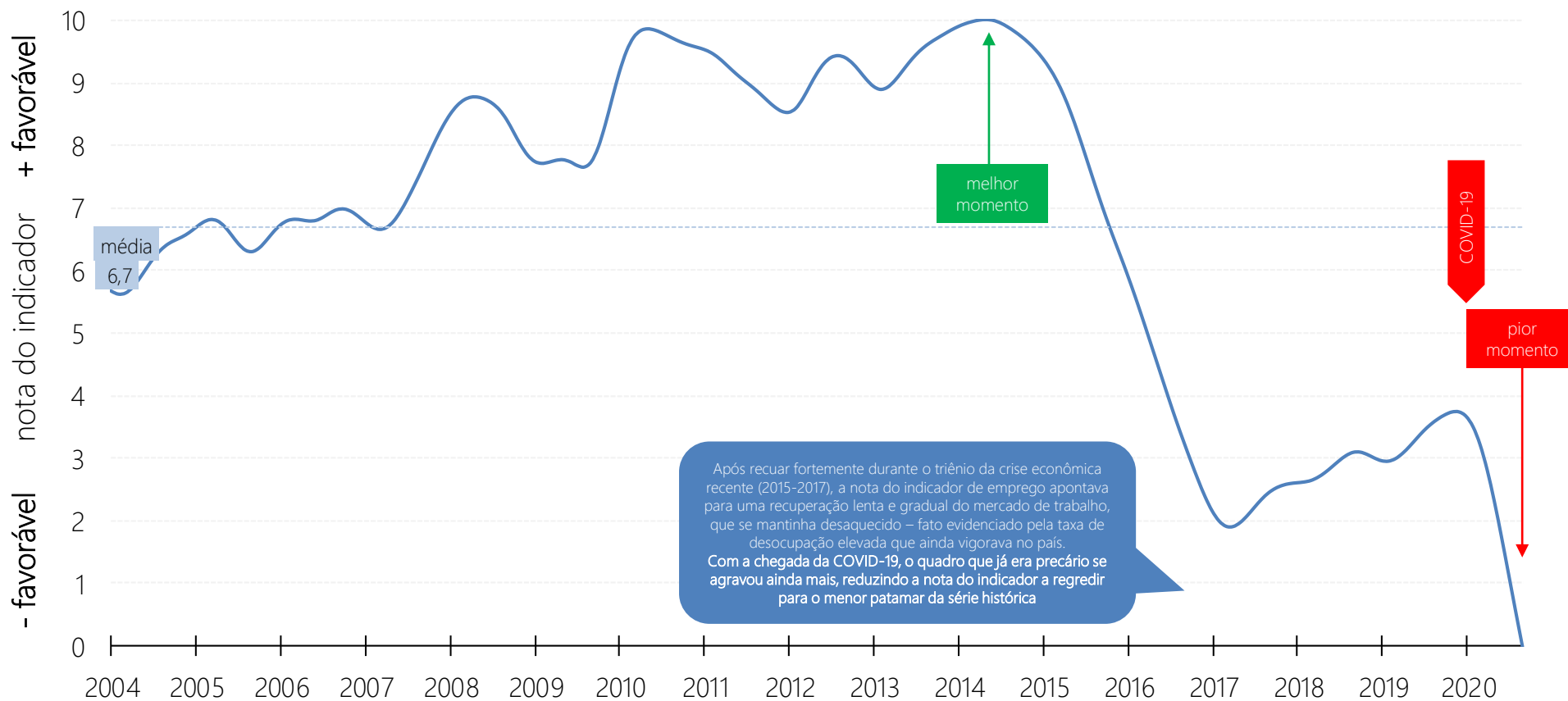


Comparativamente, a queda expressiva da taxa básica de juros da economia não tem sido acompanhada por recuo equivalente da taxa de juros do financiamento imobiliário, acarretando uma redução da atratividade desta modalidade para o menor patamar da série histórica



Demanda

Emprego

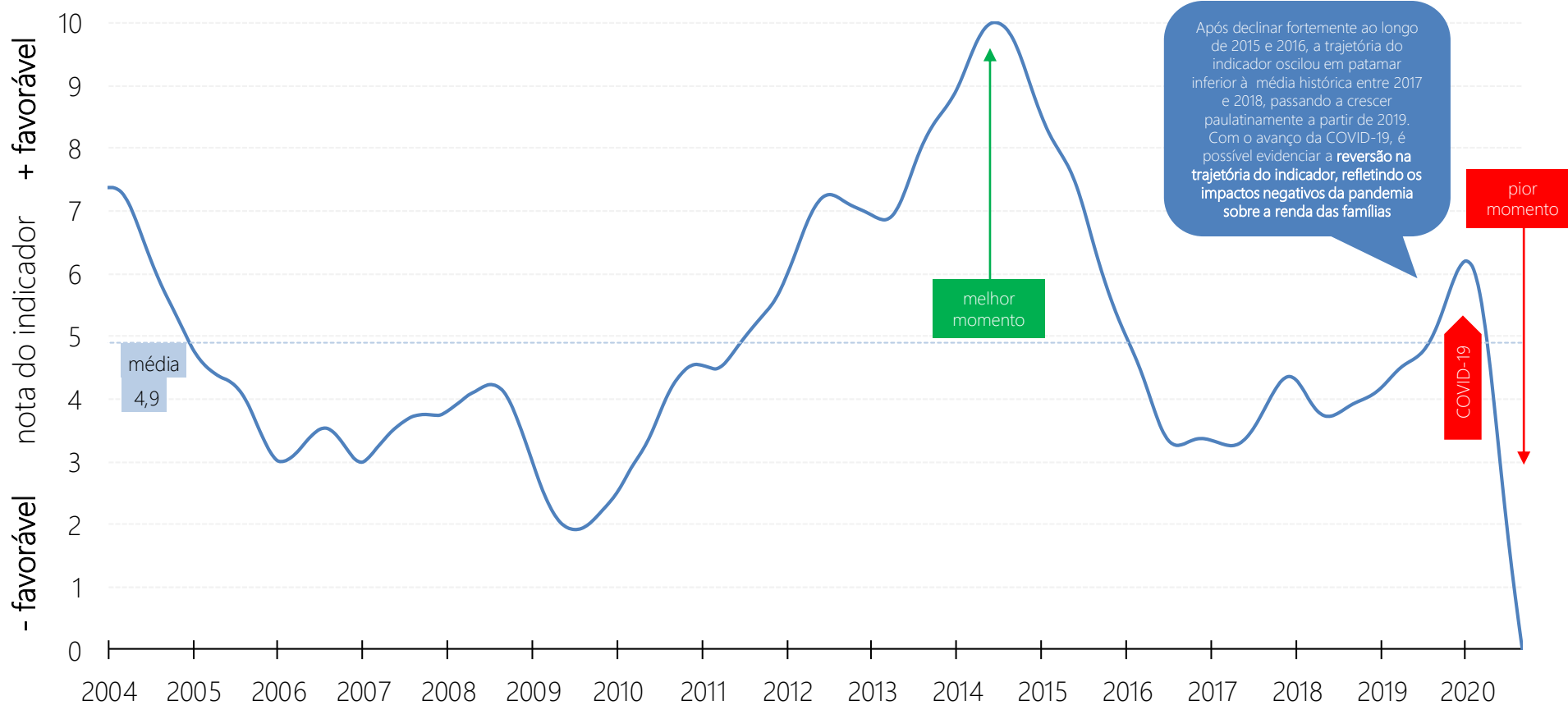


Após recuar fortemente durante o triênio da crise econômica recente (2015-2017), a nota do indicador de emprego apontava para uma recuperação lenta e gradual do mercado de trabalho, que se mantinha desaquecido – fato evidenciado pela taxa de desocupação elevada que ainda vigorava no país. Com a chegada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

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

Demanda

Massa salarial

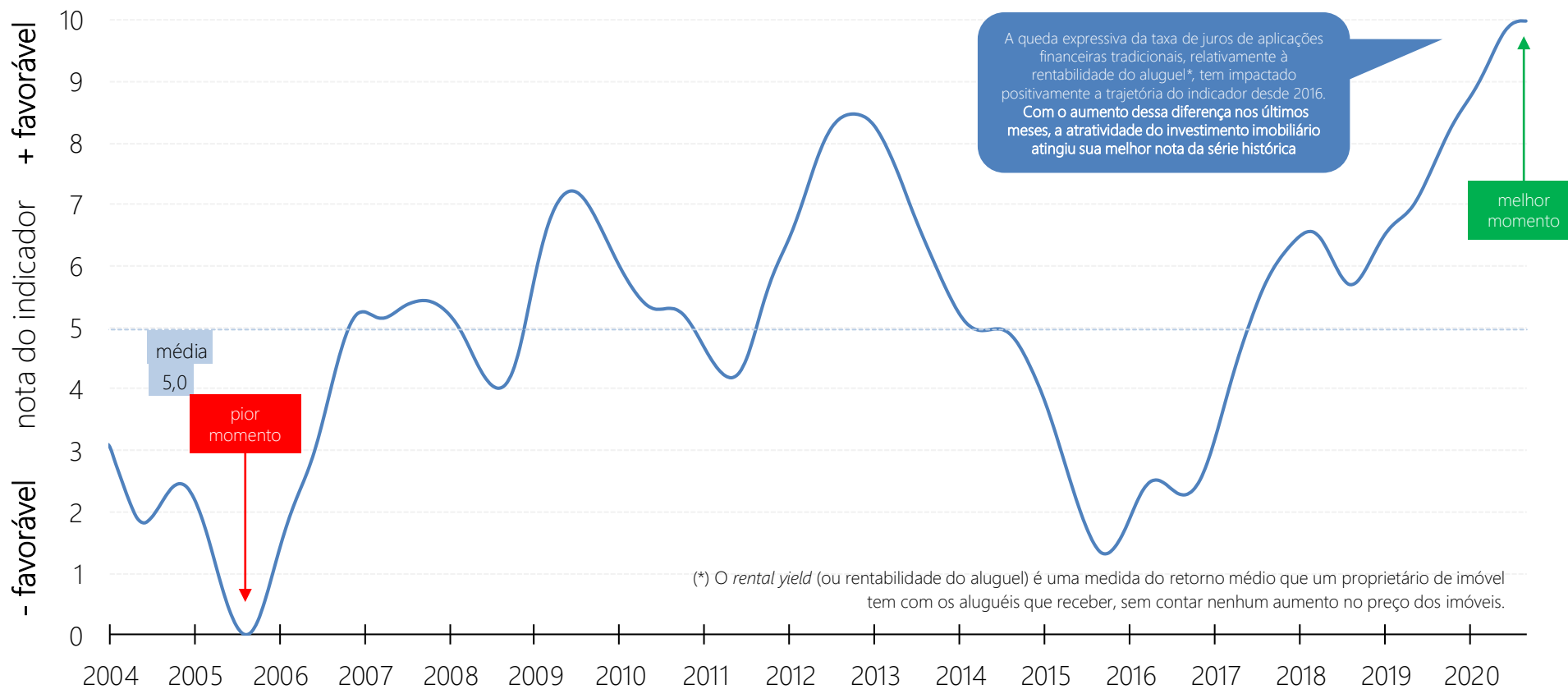


Fonte: Fipe, com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Demanda

Atratividade do Investimento Imobiliário

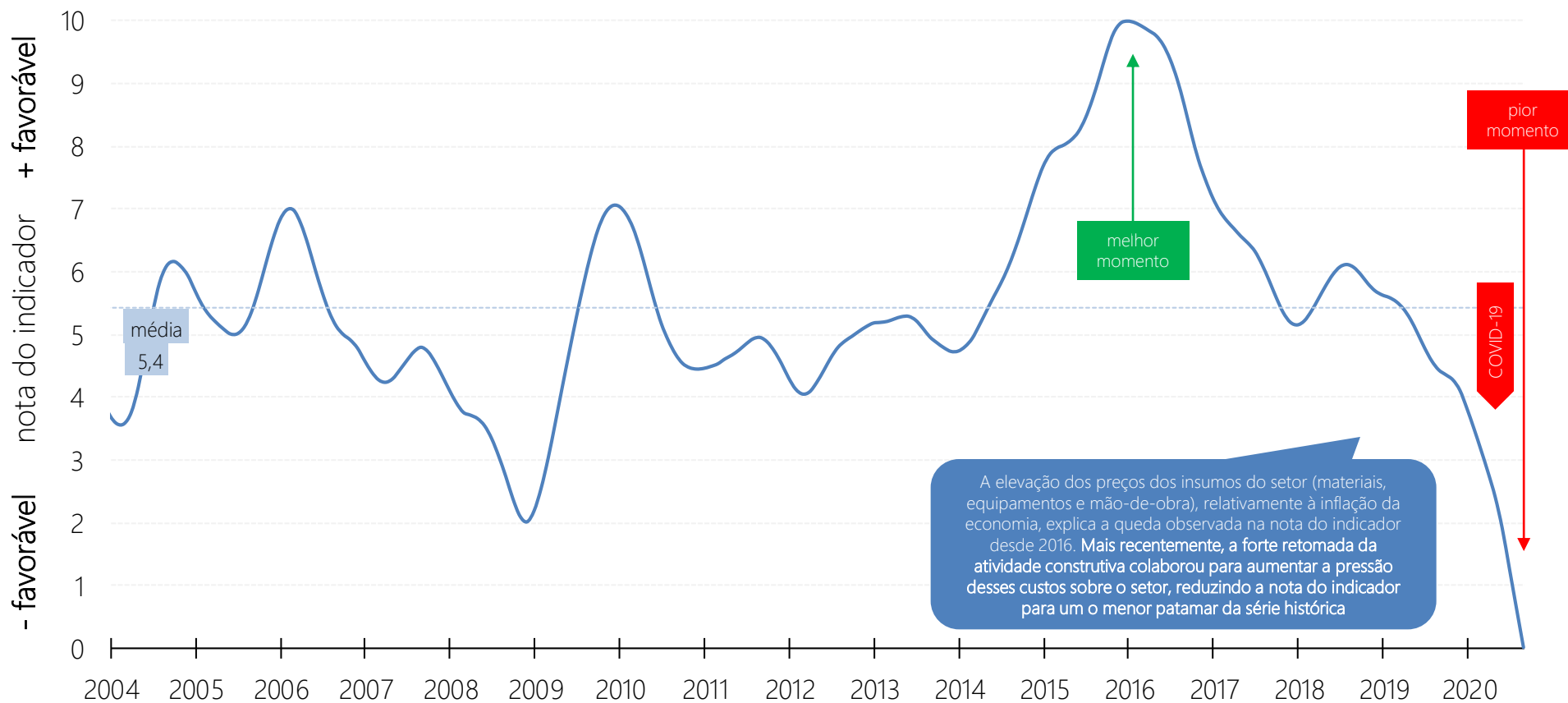


Fonte: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen), BM&FBOVESPA e Índice FipeZap.



Ambiente do Setor

Insumos



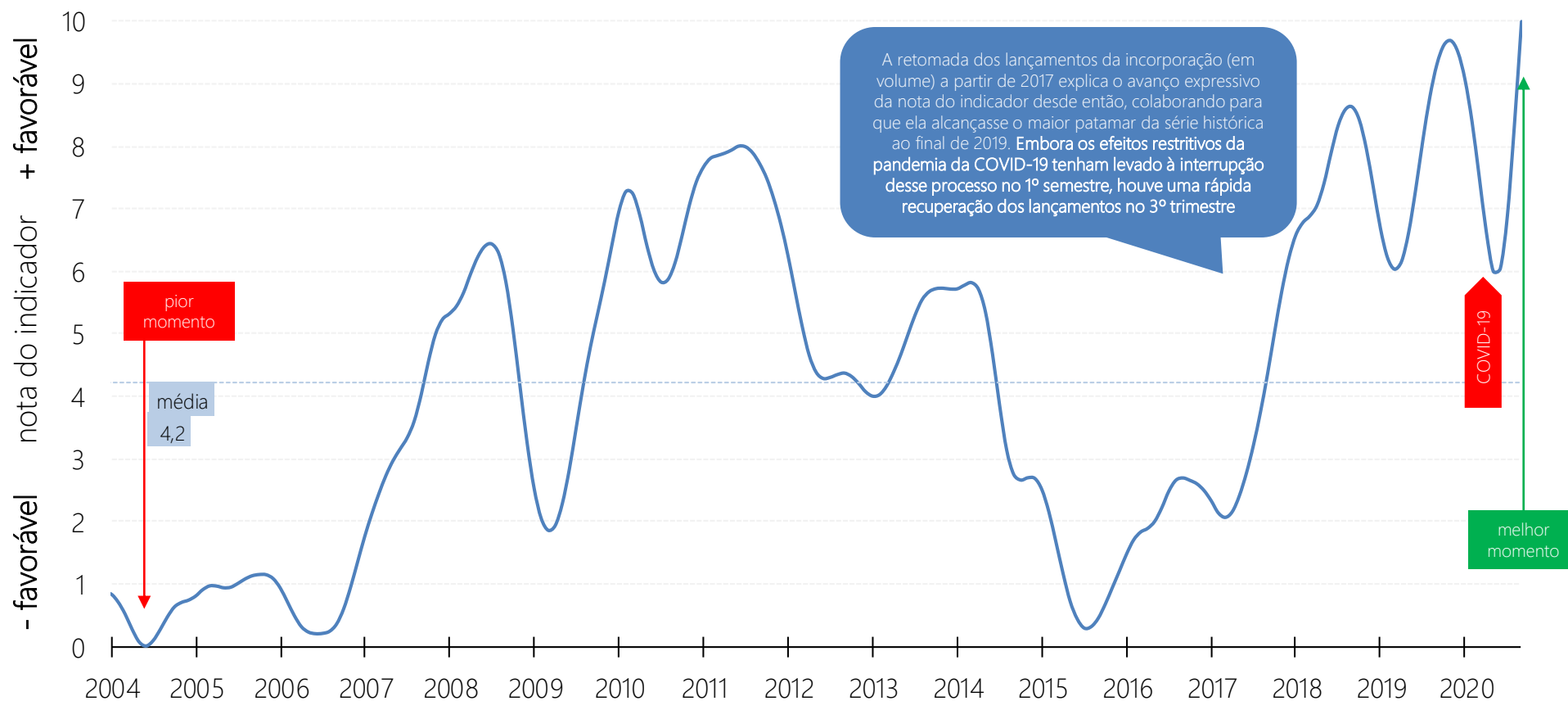
A elevação dos preços dos insumos do setor (materiais, equipamentos e mão-de-obra), relativamente à inflação da economia, explica a queda observada na nota do indicador desde 2016. Mais recentemente, a forte retomada da atividade construtiva colaborou para aumentar a pressão desses custos sobre o setor, reduzindo a nota do indicador para um o menor patamar da série histórica

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



Ambiente do Setor

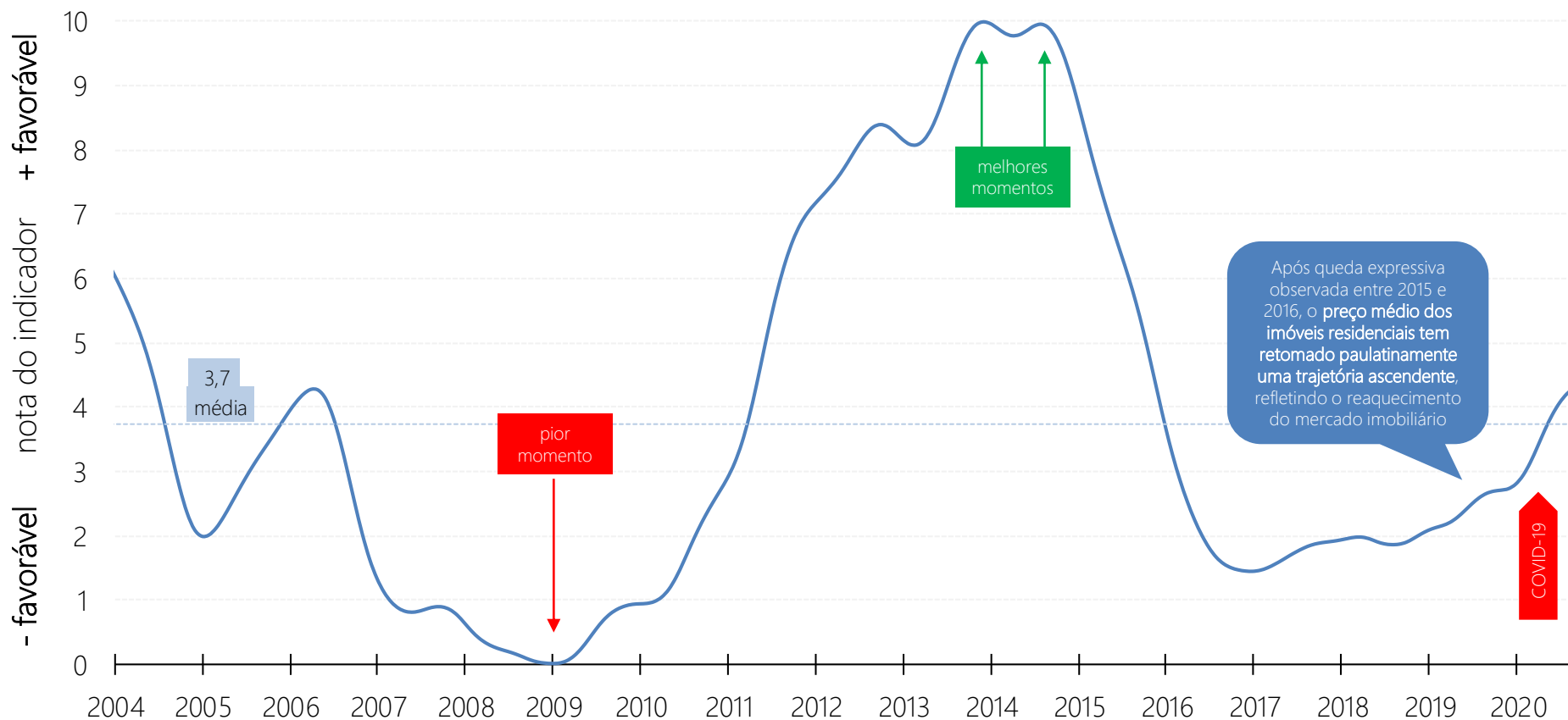
Lançamentos



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

