

Deterioração do ambiente macro impacta condições de mercado no 3º trimestre

Escalada da taxa básica de juros da economia teve repercussões também em outras dimensões e indicadores, como crédito e ambiente setorial

De acordo com informações atualizadas do Radar Abrainc-Fipe, as condições do mercado imobiliário encerraram o 3º trimestre de 2021 praticamente estáveis, com nota média de 4,7 na escala entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável). Comparativamente, o resultado de setembro/2021 representou um recuo de 0,3 ponto em relação ao final do 2º trimestre (junho/2021); queda de 0,4 ponto no acumulado do ano (dezembro/2020); e estabilidade em 12 meses (setembro/2020). Entre os indicadores que compõem o Radar Abrainc-Fipe, os avanços do 3º trimestre de 2021 foram muito discretos e se concentraram em alguns indicadores do crédito imobiliário (melhora marginal na atratividade relativa do financiamento de imóveis, a despeito da piora nas condições gerais do financiamento imobiliário) e da demanda (recuperação marginal do emprego e da massa de renda no período). Por outro lado, o comportamento predominantemente negativo da nota geral do Radar Abrainc-Fipe no último trimestre repercutiu a deterioração das demais dimensões e da maior parte dos indicadores, principalmente ambiente macro (juros e atividade) e ambiente do setor (atratividade do investimento imobiliário e lançamentos). Em contexto, os últimos resultados devem ser compreendidos à luz do comportamento e da influência de variáveis macroeconômicas sobre o ciclo do mercado imobiliário, especialmente a taxa de juros básica da economia – cujo patamar e trajetória esperada influem direta e indiretamente sobre as dimensões e indicadores monitorados, contribuindo para: redução dos estímulos à atividade, encarecimento do crédito, diminuição na atratividade dos imóveis como modalidade de investimento, deterioração das condições de emprego e renda, queda no *affordability* dos imóveis, entre outros ■

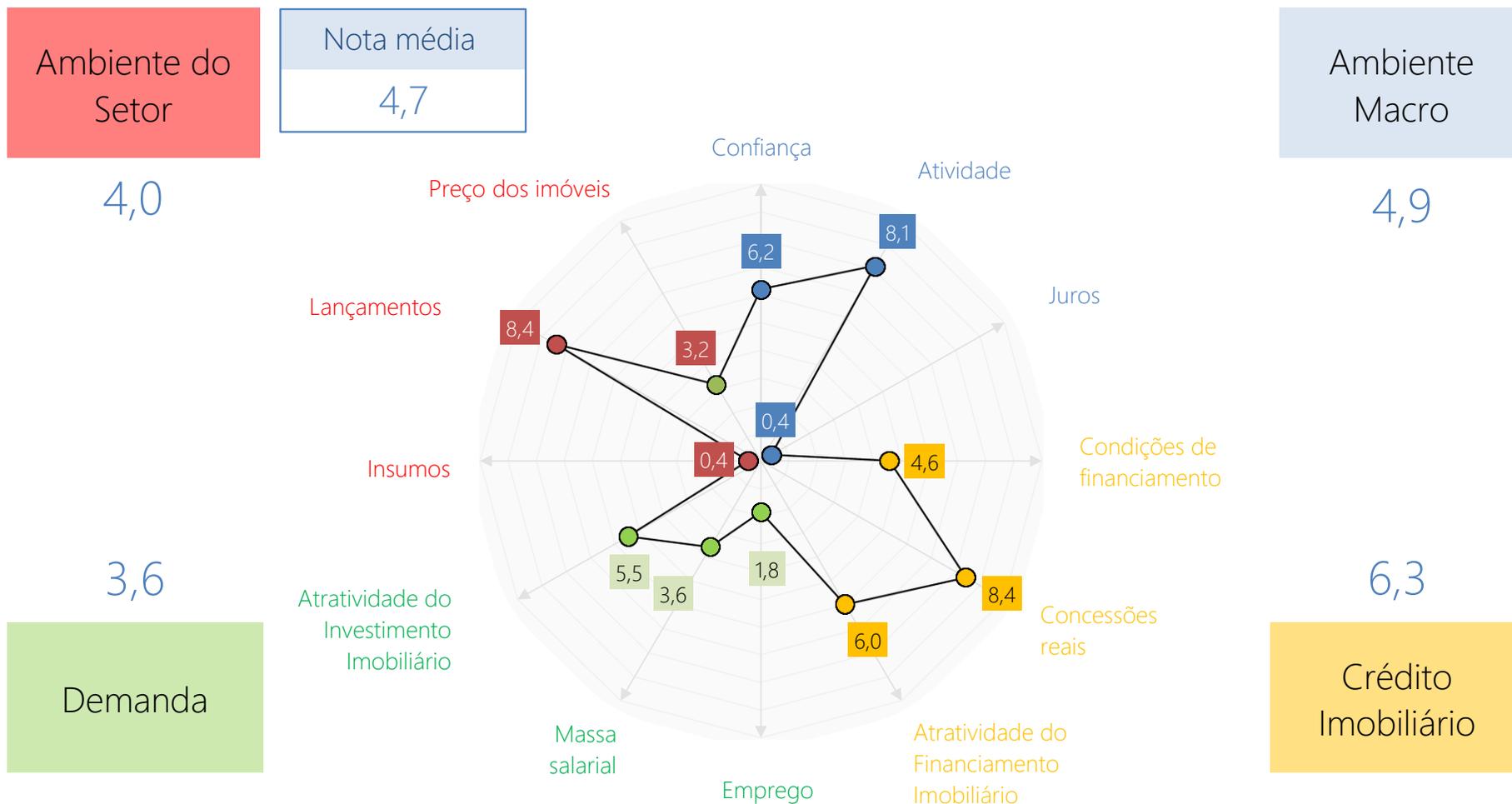
NOTA MÉDIA GERAL (SETEMBRO/2021)	SETEMBRO/2021	MÉDIA GERAL	AMBIENTE MACRO	CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DEMANDA	AMBIENTE DO SETOR
	4,7	NOTA (0 a 10)	4,7	4,9	6,3	3,6
VARIACÃO (em pontos)	vs. JUNHO/2021	-0,3▼	-1,0▼	+0,1▲	+0,2▲	-0,4▼
	vs. DEZEMBRO/2020	-0,4▼	-2,1▼	+1,7▲	-0,2▼	-0,9▼
	vs. SETEMBRO/2020	0,0●	-1,0▼	+2,0▲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

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/2021):



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

COMPARAÇÃO

último trimestre



Radar
ABRAINC | fipe

Comparação entre junho/2021 e setembro/2021:

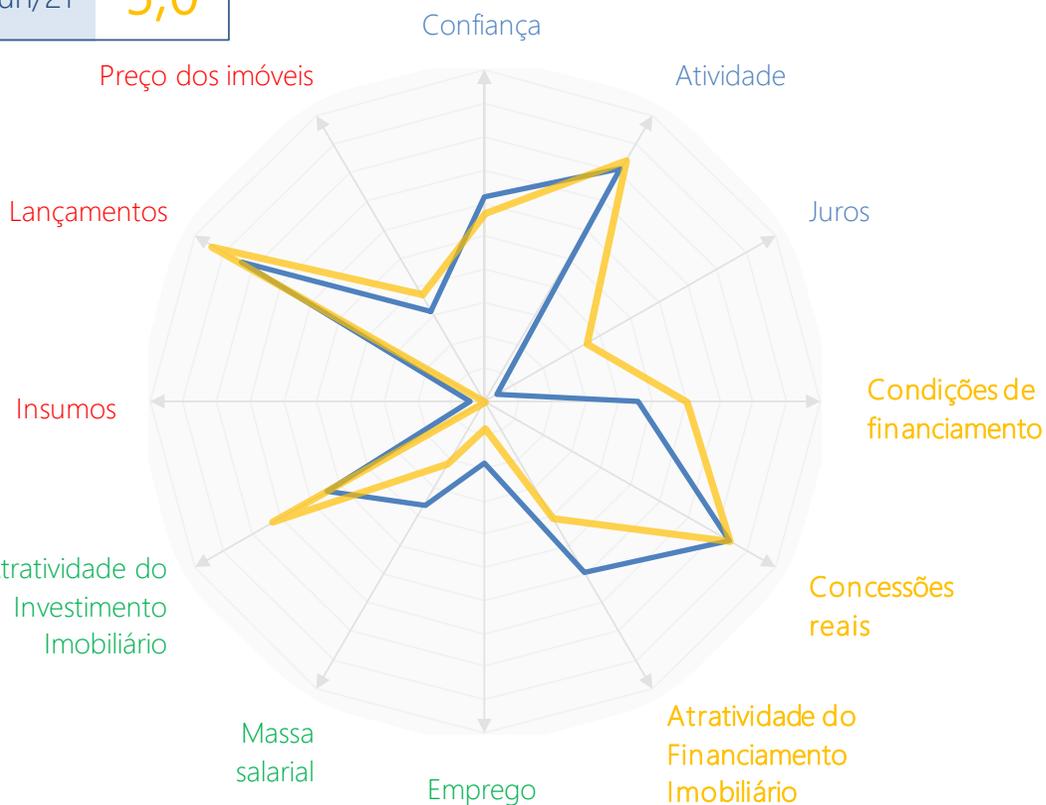
Ambiente do Setor

— set/21 4,7
— jun/21 5,0

Ambiente Macro

4,0
4,4

4,9
5,9



3,6
3,4

6,3
6,2

Demanda

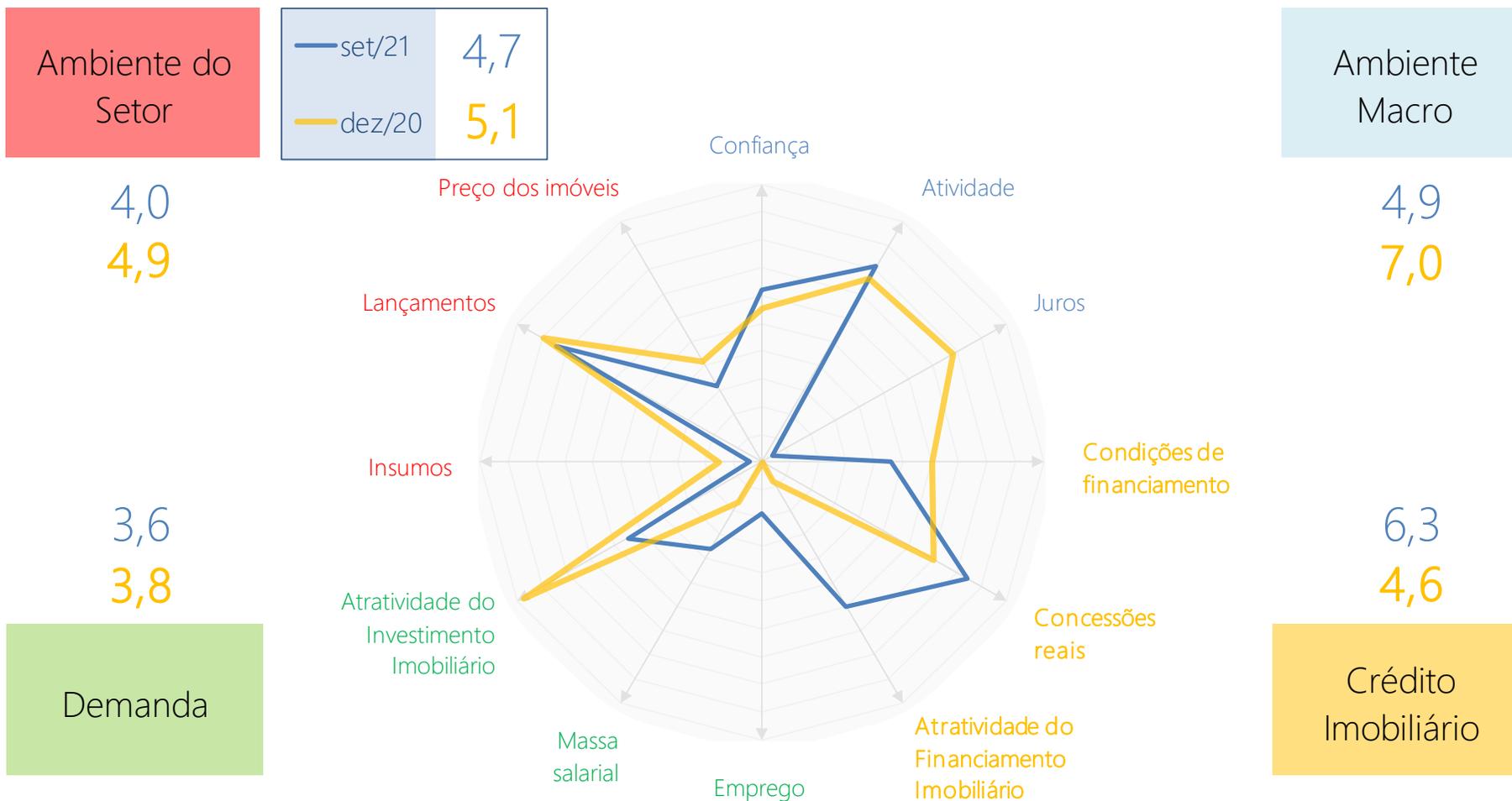
Crédito Imobiliário

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

COMPARAÇÃO acumulado no ano



Comparação entre dezembro/2020 e setembro/2021:

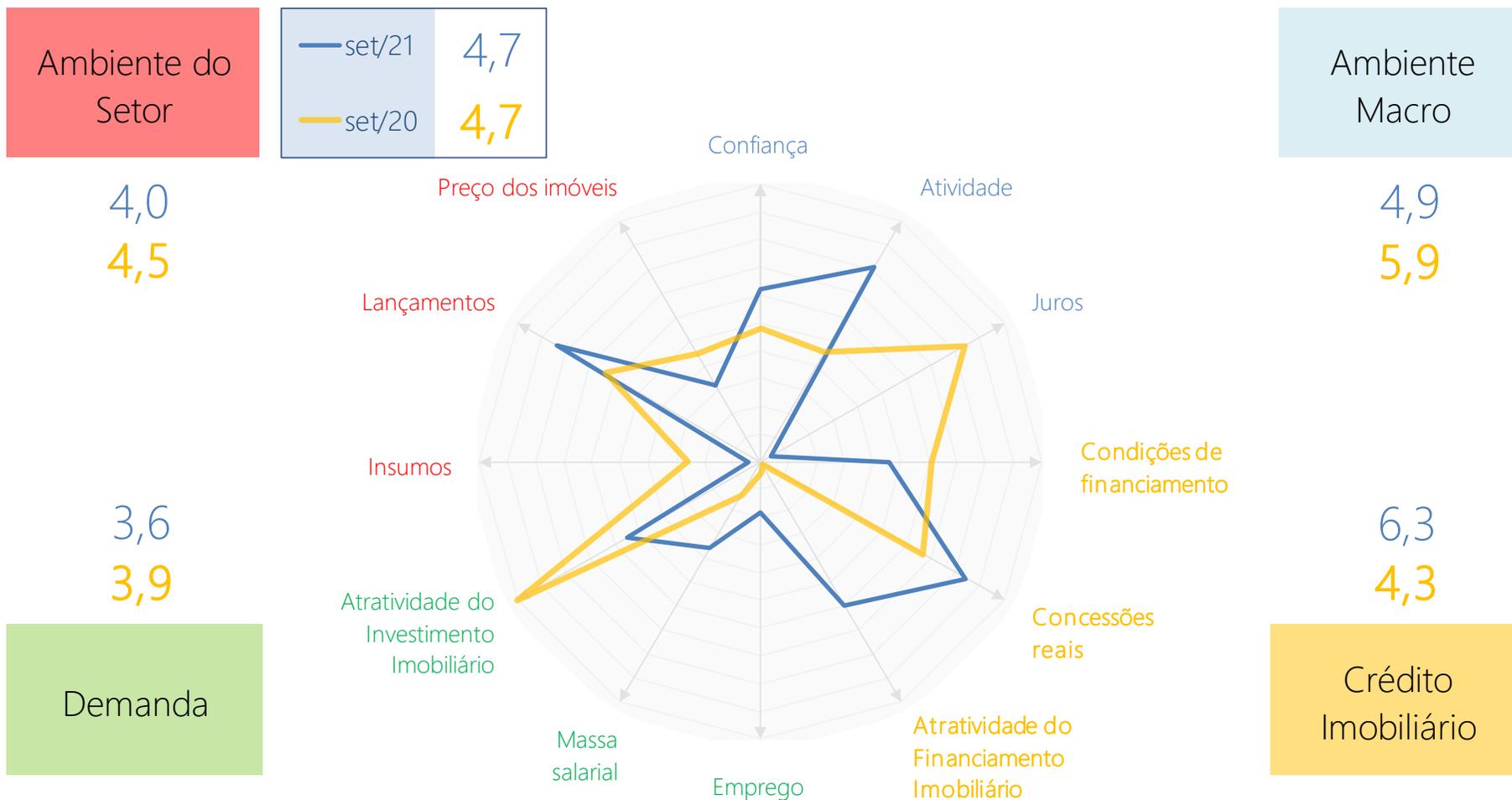


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 12 meses



Comparação entre setembro/2020 e setembro/2021:

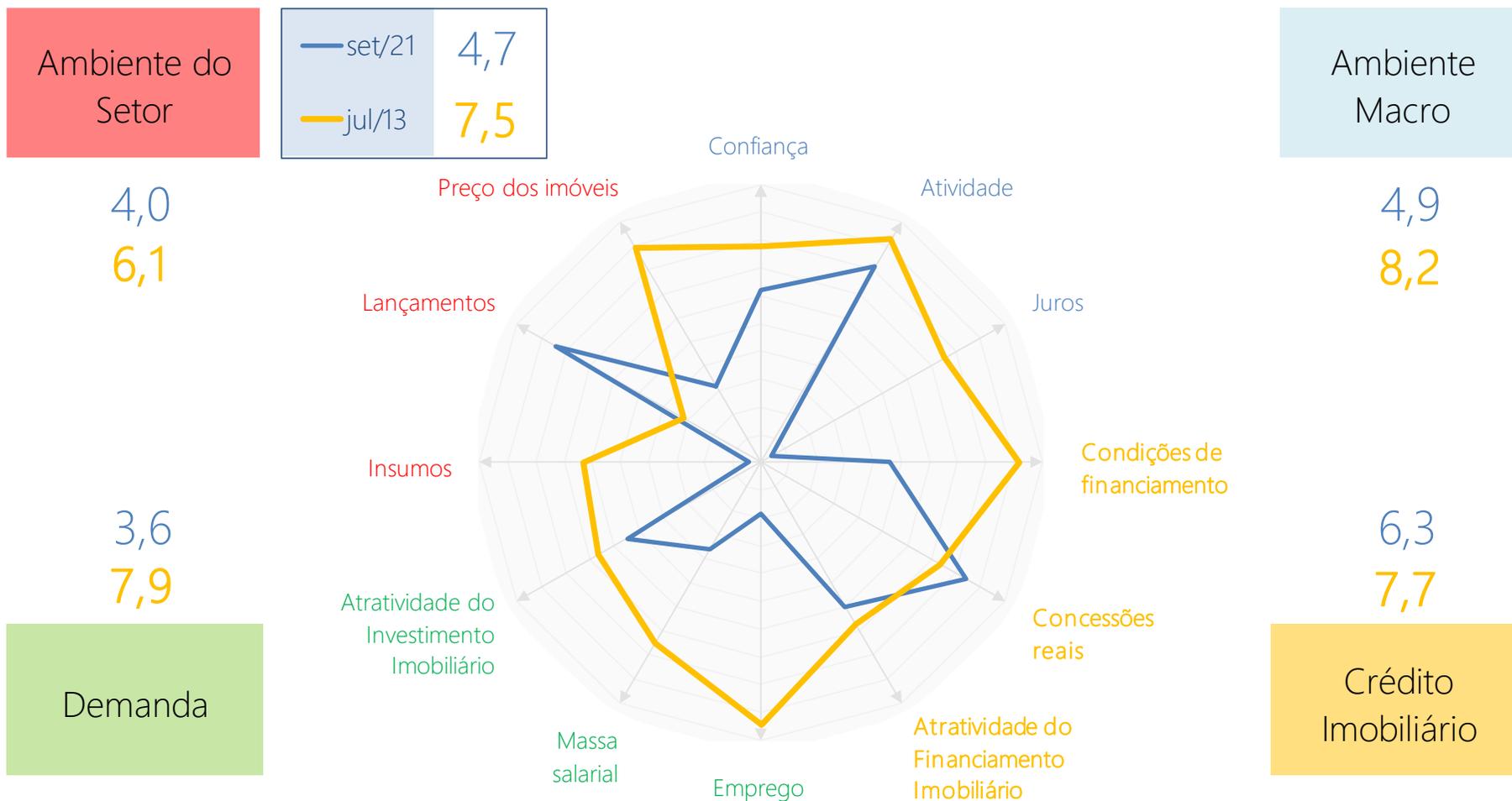


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO melhor mês



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

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 acumulado no ano



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

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*
		setembro/2021	setembro/2021	(em pontos)
★	Média Geral	4,7	4,7	0,0 ●
dimensões	Crédito Imobiliário	4,3	6,3	+2,0▲
	Demanda	3,9	3,6	-0,3▼
	Ambiente do Setor	4,5	4,0	-0,5▼
	Ambiente Macro	5,9	4,9	-1,0▼
indicadores	Atividade (ambiente macro)	4,6	8,1	+3,6▲
	Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito)	0,1	6,0	+5,9▲
	Massa salarial (demanda)	1,4	3,6	+2,2▲
	Lançamentos (ambiente do setor)	6,4	8,4	+2,0▲
	Concessões reais (crédito)	6,7	8,4	+1,8▲
	Emprego (demanda)	0,4	1,8	+1,4▲
	Confiança (ambiente macro)	4,8	6,2	+1,4▲
	Preço dos imóveis (demanda)	4,5	3,2	-1,3▼
	Condições de financiamento (crédito)	6,1	4,6	-1,5▼
	Insumos (ambiente do setor)	2,6	0,4	-2,1▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)	10,0	5,5	-4,5▼
Juros (ambiente macro)	8,4	0,4	-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.

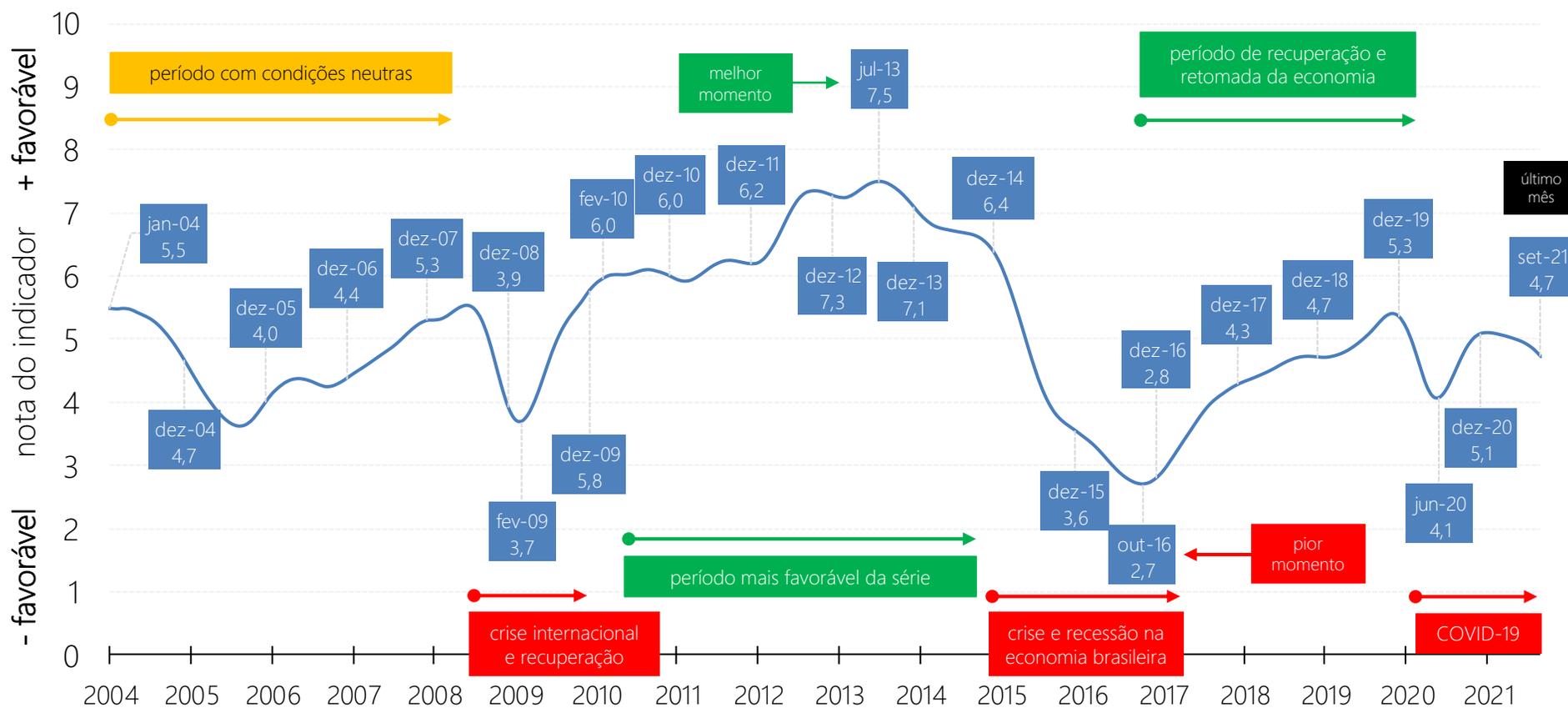


Radar
ABRANC | fiipe

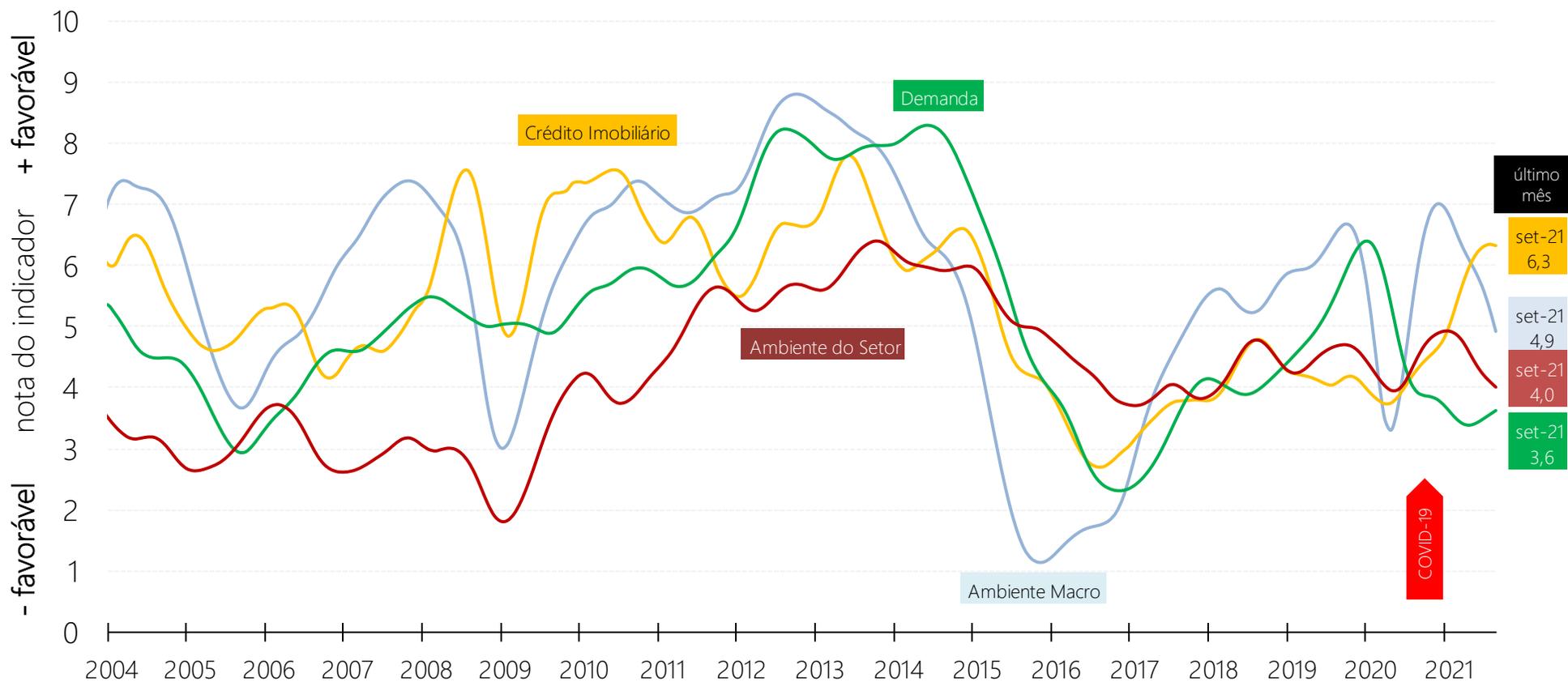
Gráficos de apoio

MÉDIA GERAL evolução histórica

Comportamento histórico da nota geral do Radar:



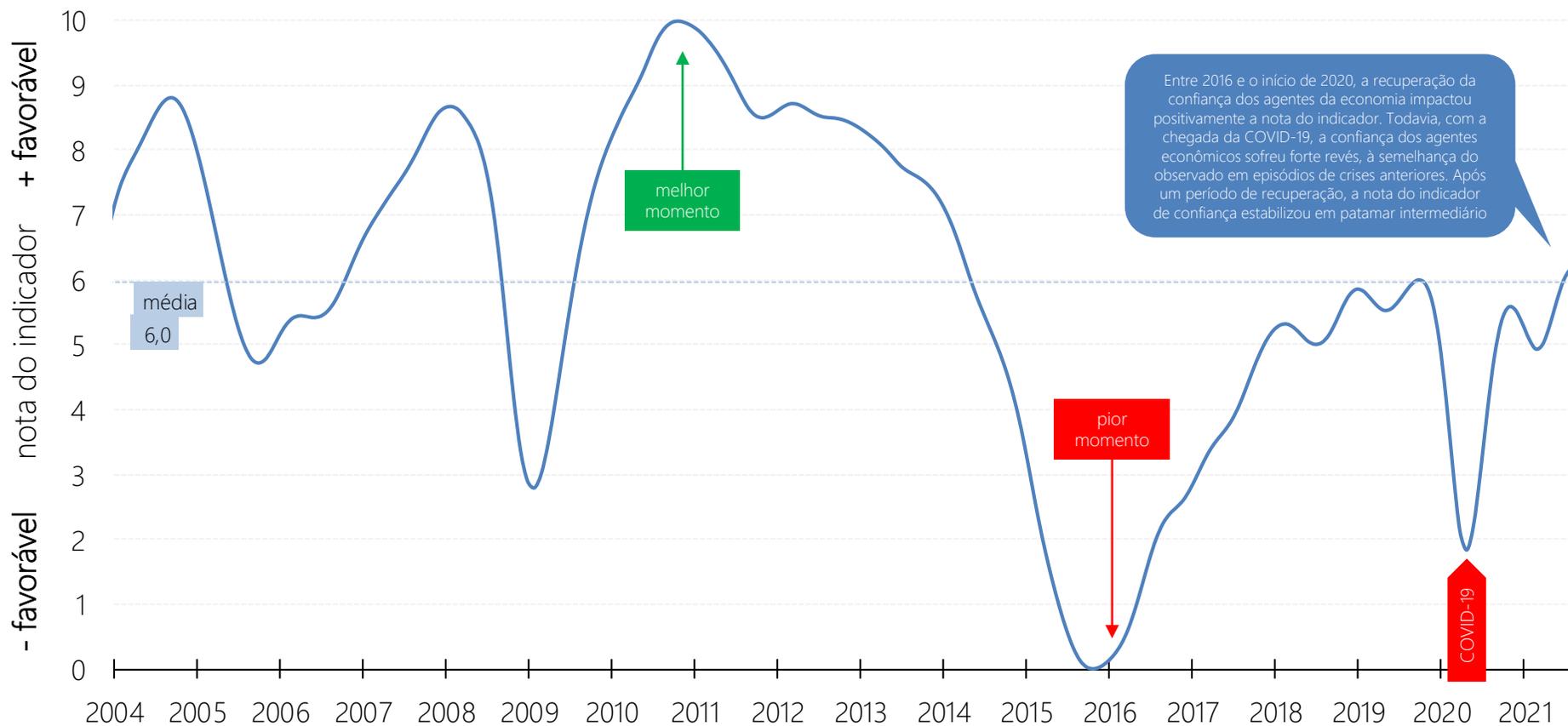
Comportamento das 4 dimensões do Radar Abrainc/Fipe:





Ambiente Macro

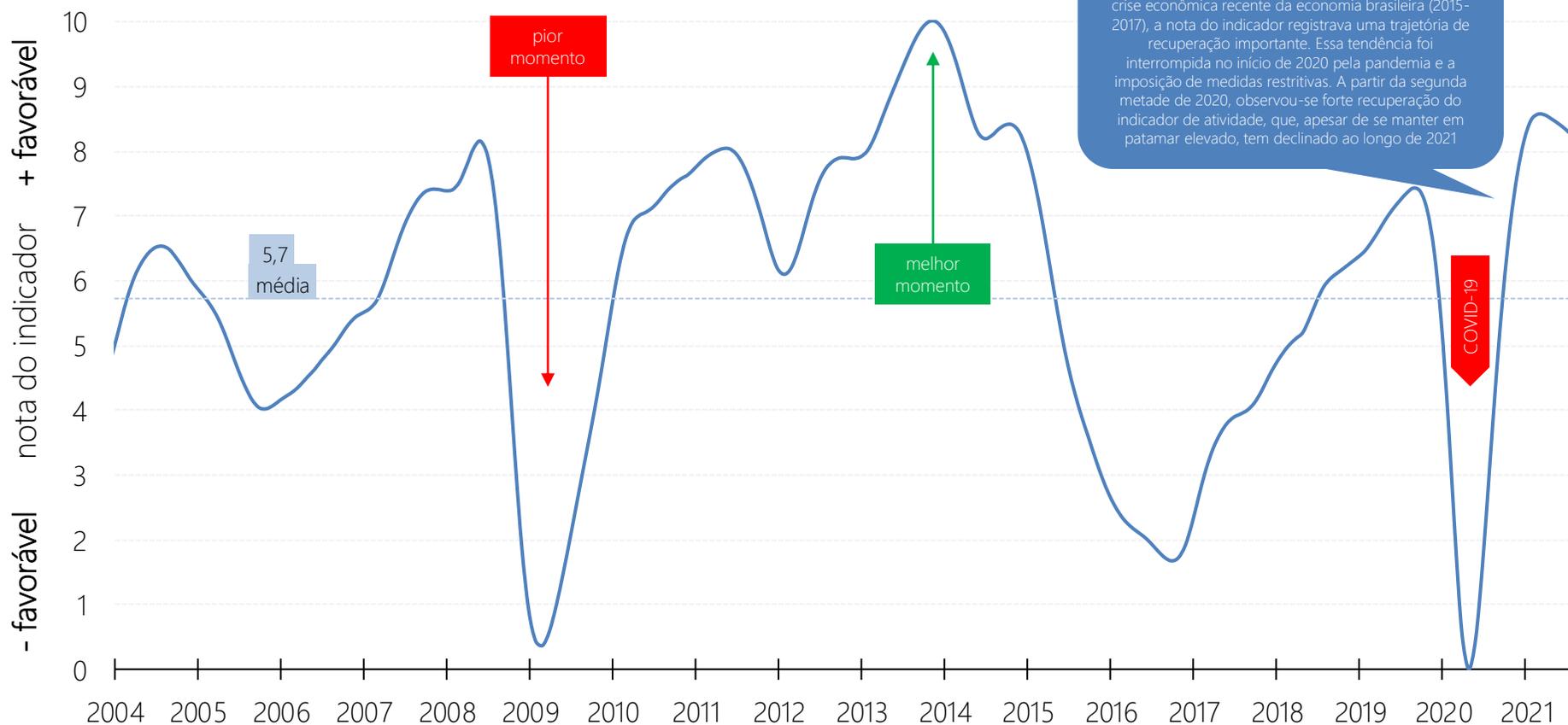
Confiança





Ambiente Macro

Atividade

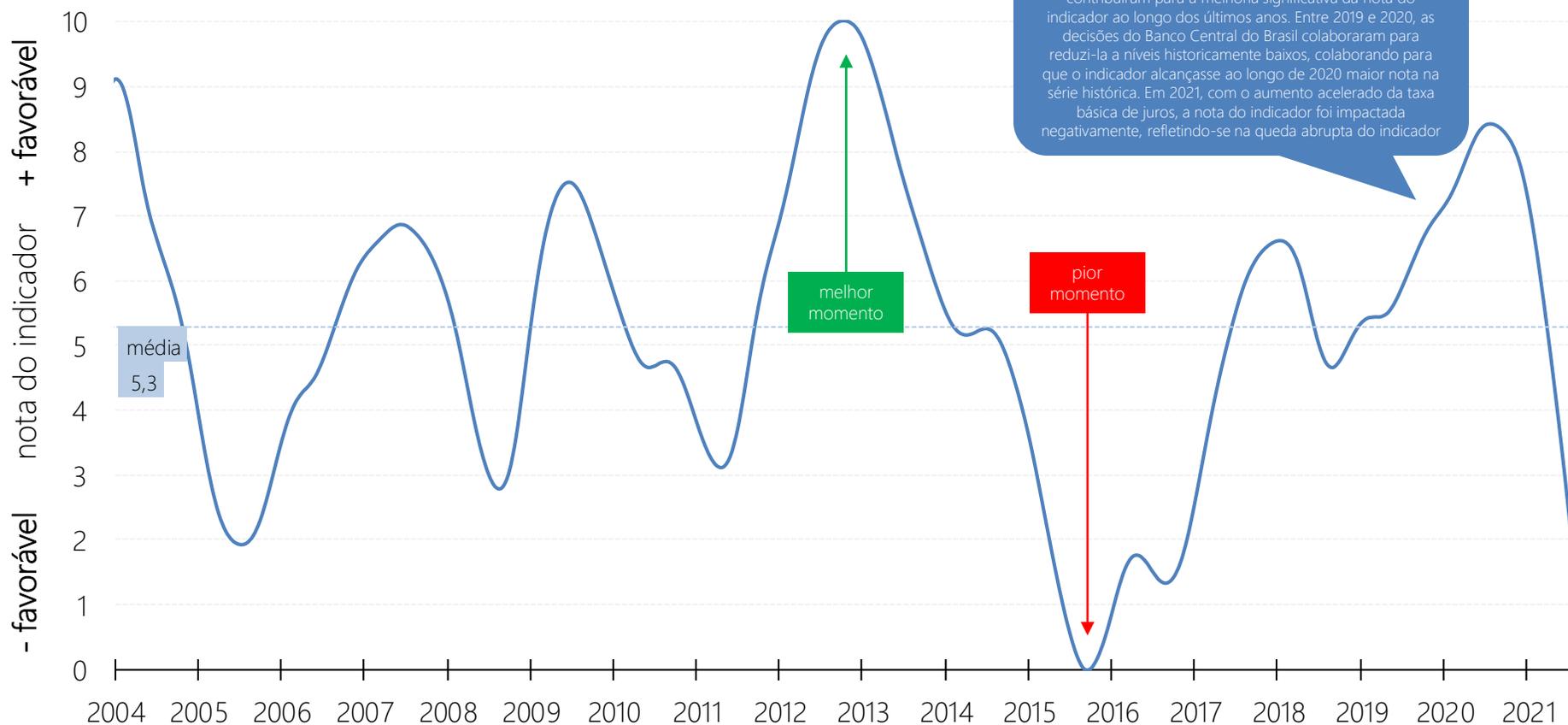


Após declinar expressivamente durante o triênio da crise econômica recente da economia brasileira (2015-2017), a nota do indicador registrava uma trajetória de recuperação importante. Essa tendência foi interrompida no início de 2020 pela pandemia e a imposição de medidas restritivas. A partir da segunda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



Ambiente Macro

Juros



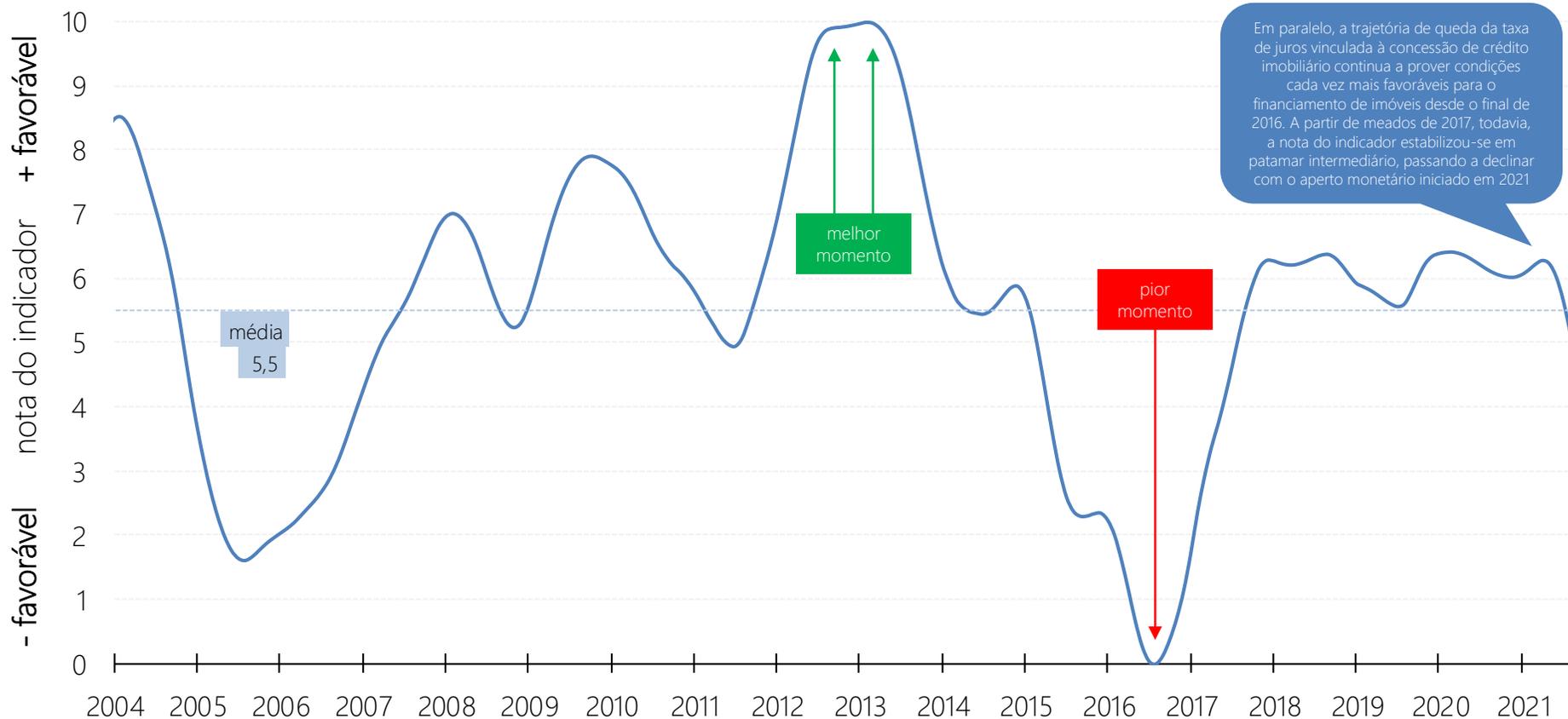
Elaboração: Fipec, com base em dados do Banco Central do Brasil e B3.

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



Crédito Imobiliário

Condições de financiamento

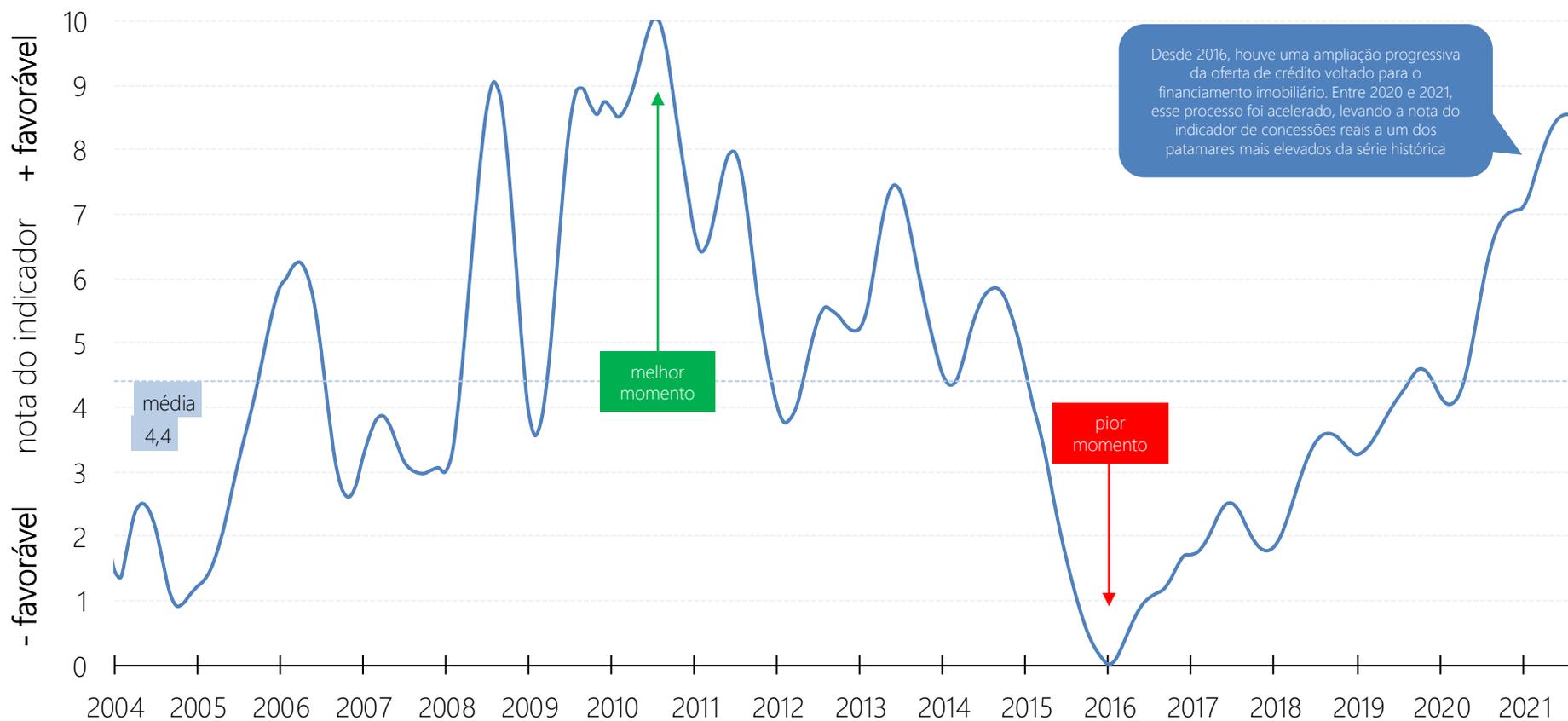


Em paralelo, a trajetória de queda da taxa de juros vinculada à concessão de crédito imobiliário continua a prover condições cada vez mais favoráveis para o financiamento de imóveis desde o final de 2016. A partir de meados de 2017, todavia, a nota do indicador estabilizou-se em patamar intermediário, passando a declinar com o aperto monetário iniciado em 2021.



Crédito Imobiliário

Concessões reais

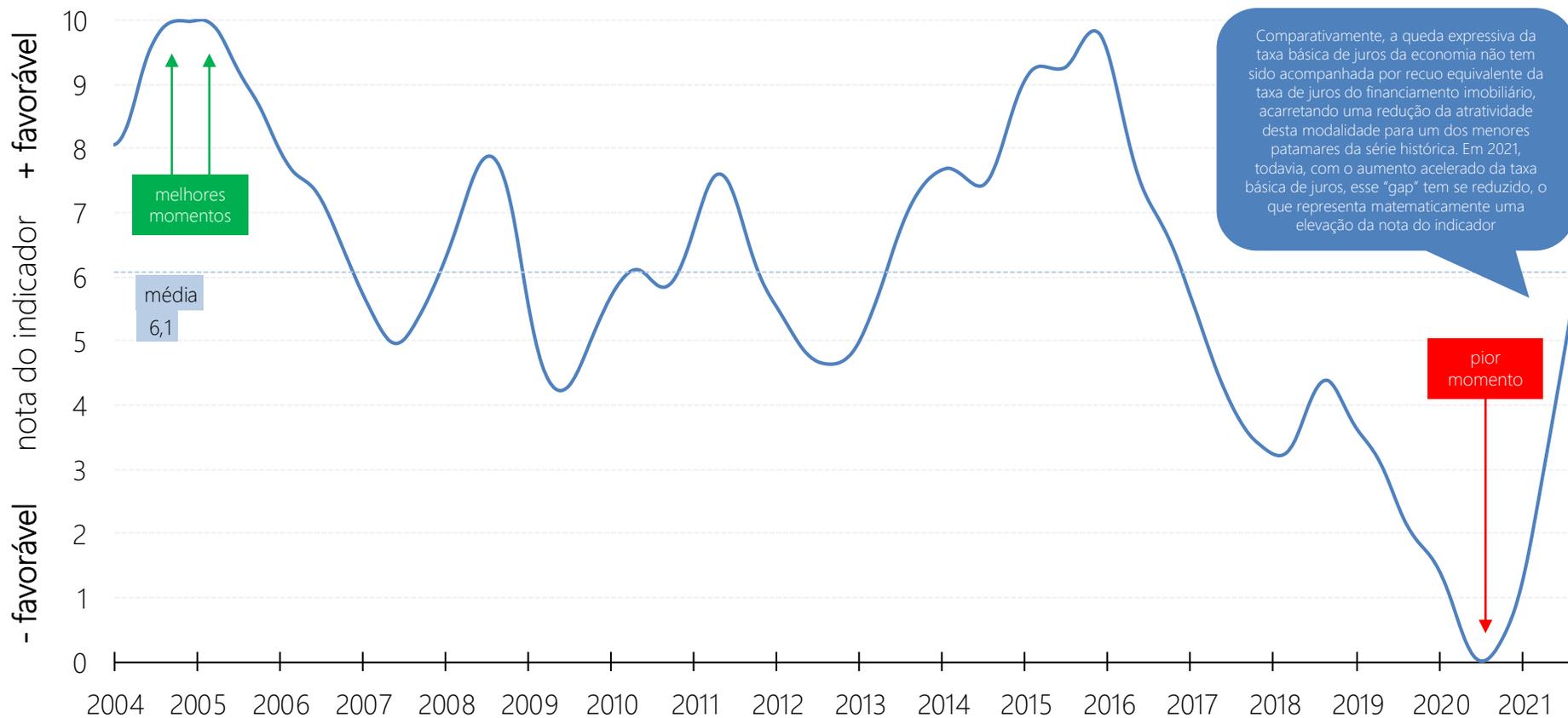


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Crédito Imobiliário

Atratividade do Financiamento Imobiliário



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

INDICADORES

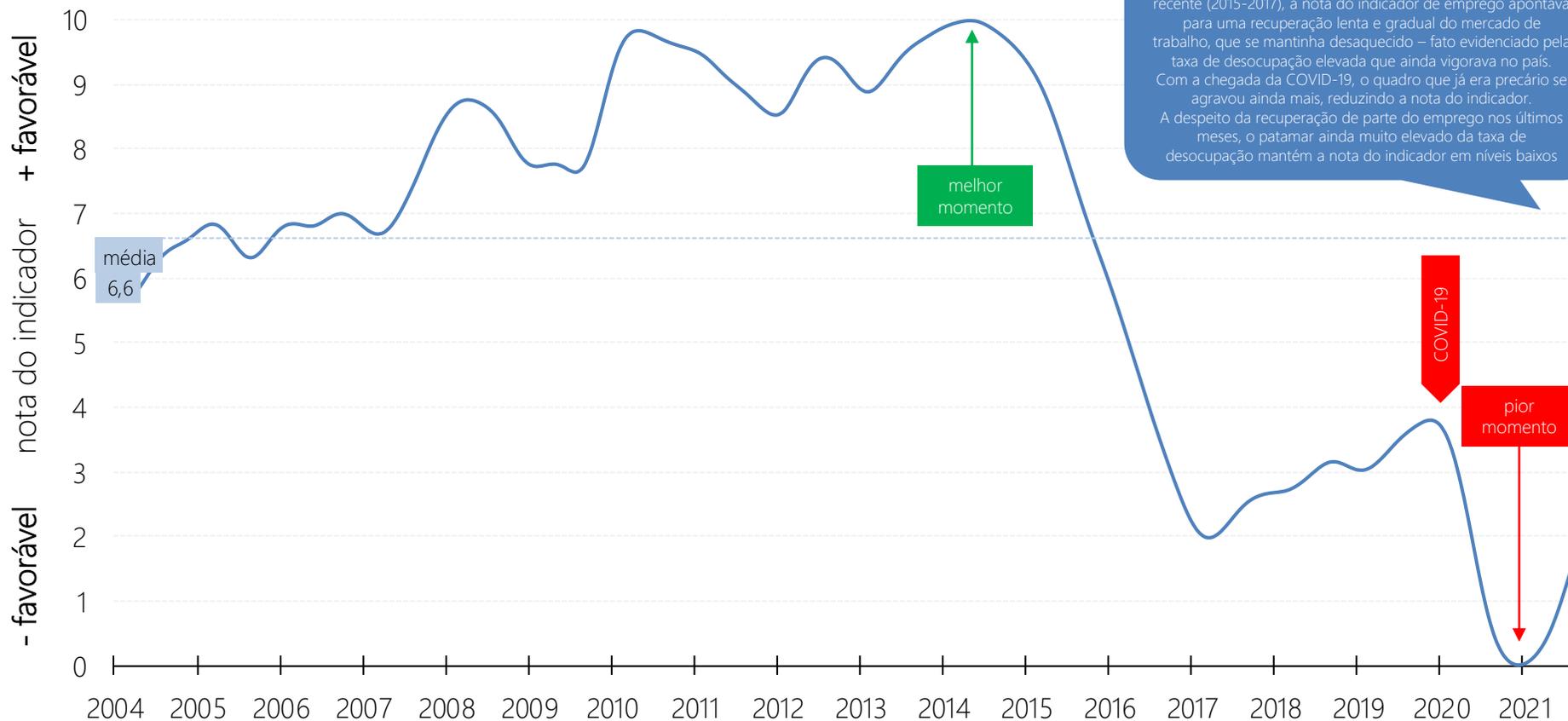
evolução histórica



Radar
ABRAINC | fipe

Demanda

Emprego



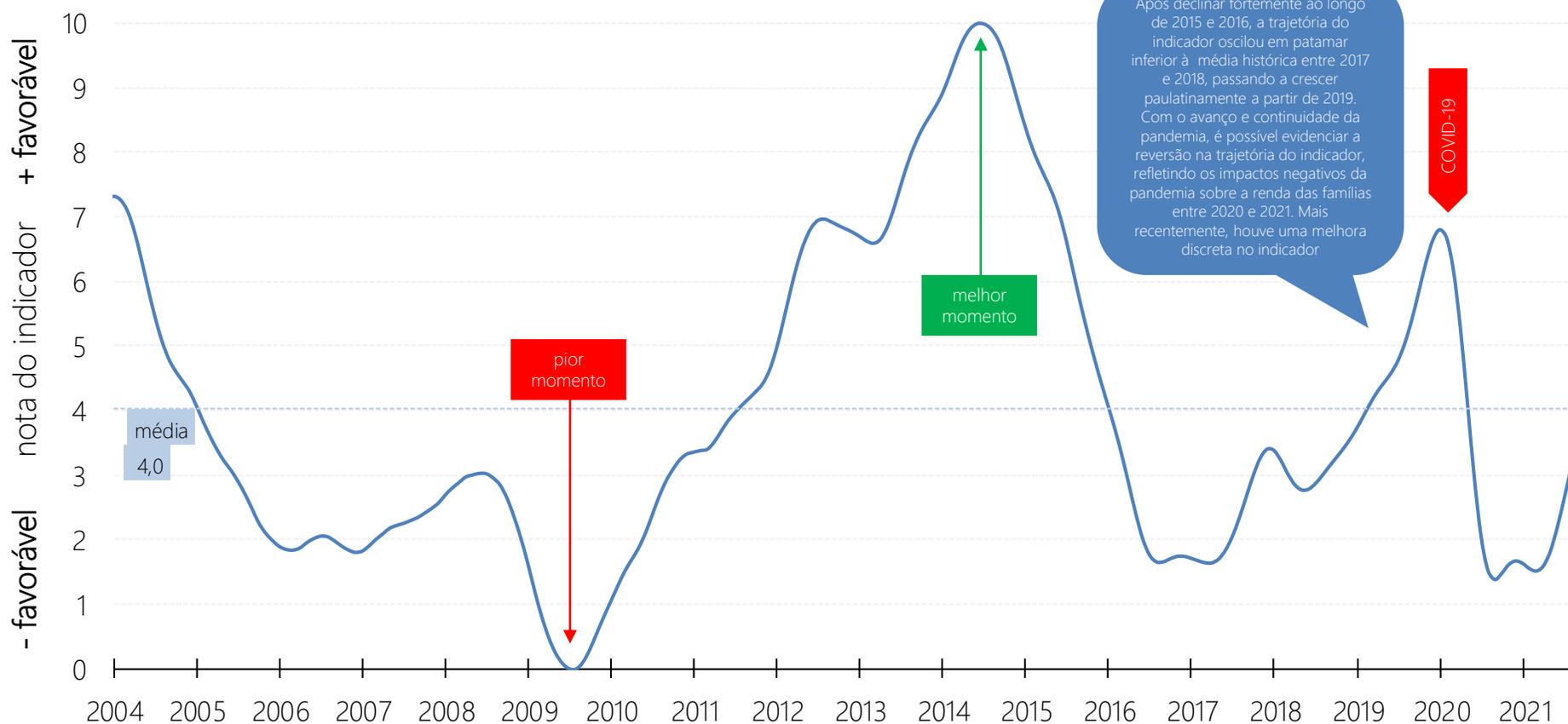
Após recuar fortemente durante o triênio da crise econômica recente (2015-2017), a nota do indicador de emprego apontava para uma recuperação lenta e gradual do mercado de trabalho, que se mantinha desaquecido – fato evidenciado pela taxa de desocupação elevada que ainda vigorava no país. Com a chegada da COVID-19, o quadro que já era precário se agravou ainda mais, reduzindo a nota do indicador. A despeito da recuperação de parte do emprego nos últimos meses, o patamar ainda muito elevado da taxa de desocupação mantém a nota do indicador em níveis baixos

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



Demanda

Massa salarial





Demanda

Atratividade do Investimento Imobiliário

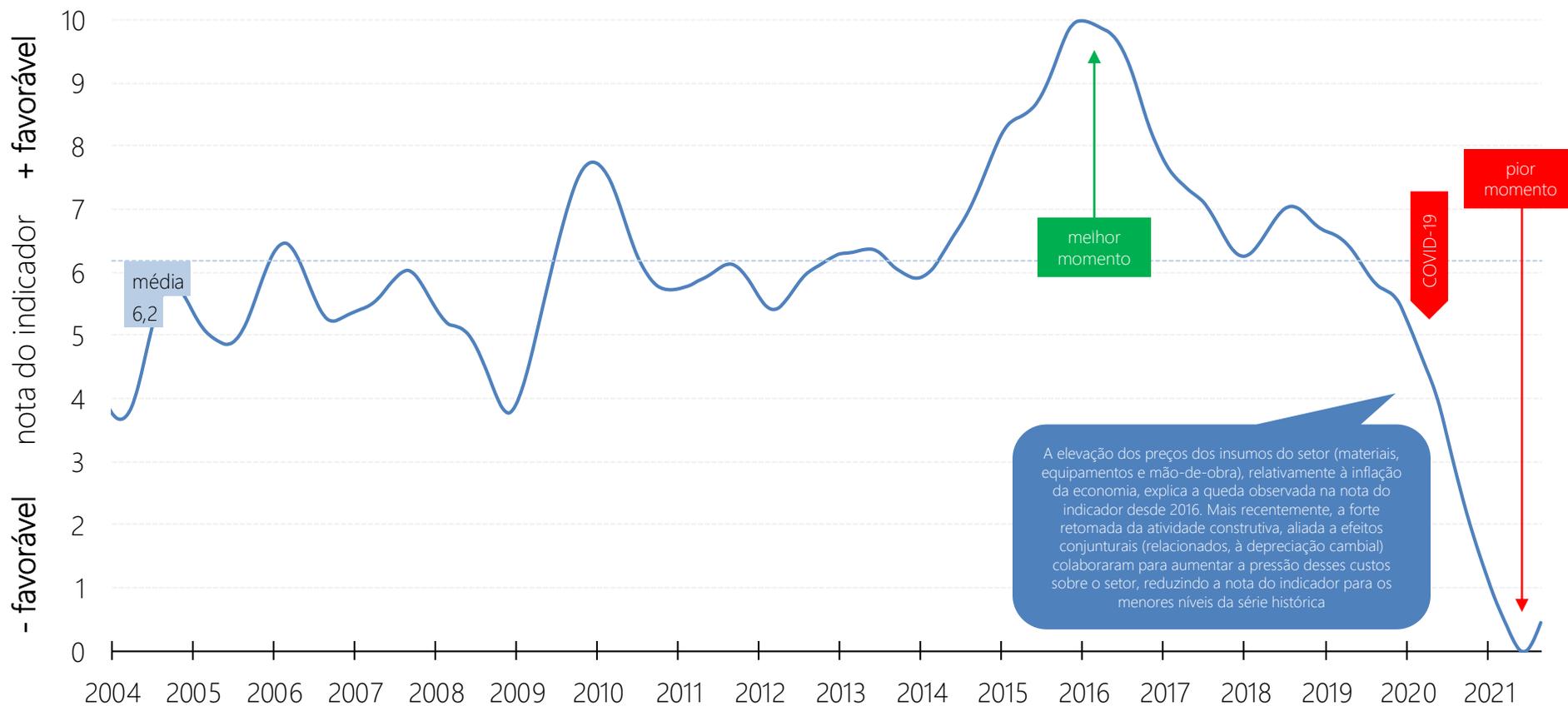


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil, B3 e Índice FipeZap.

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

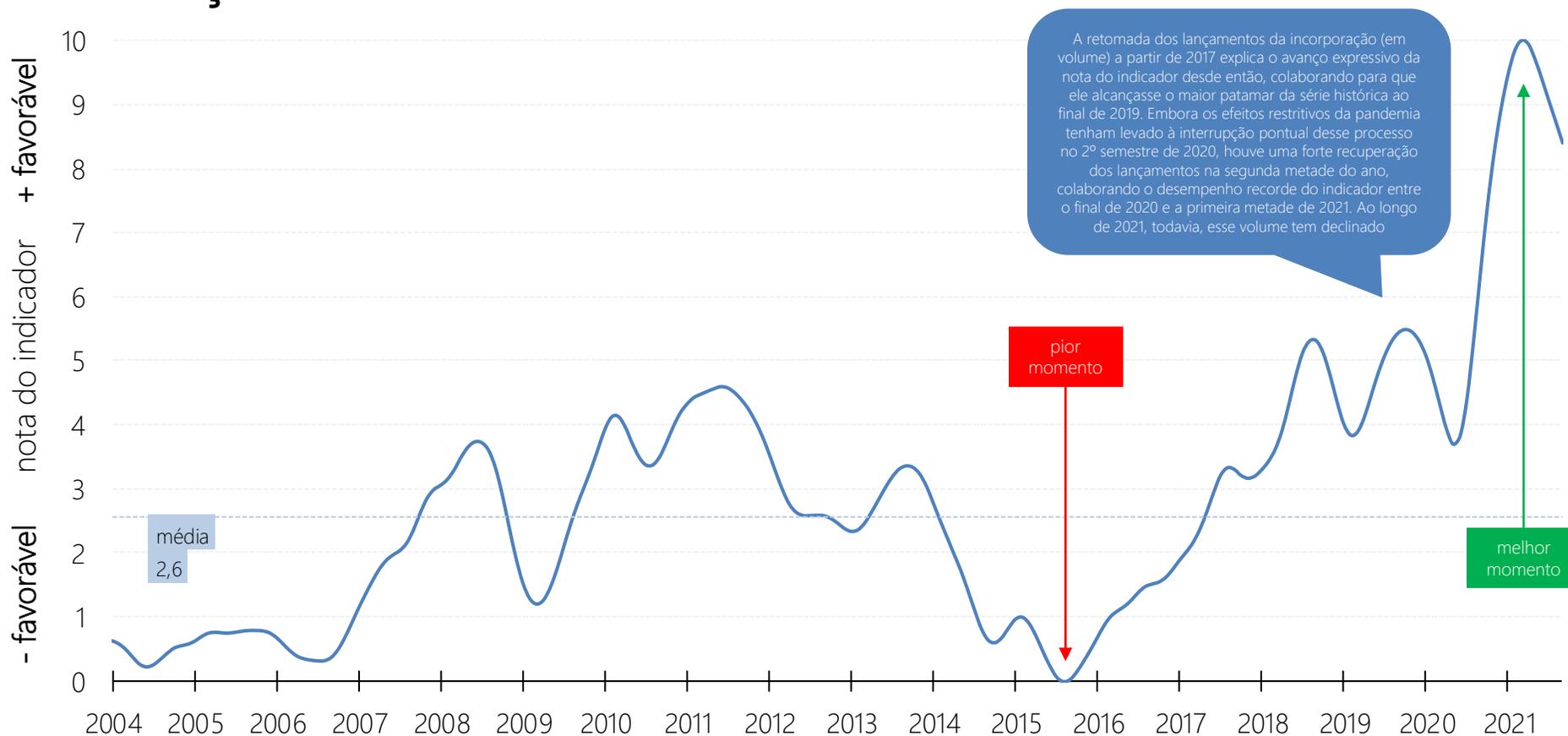


A elevação dos preços dos insumos do setor (materiais, equipamentos e mão-de-obra), relativamente à inflação da economia, explica a queda observada na nota do indicador desde 2016. Mais recentemente, a forte retomada da atividade construtiva, aliada a efeitos conjunturais (relacionados, à depreciação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



Ambiente do Setor

Lançamentos

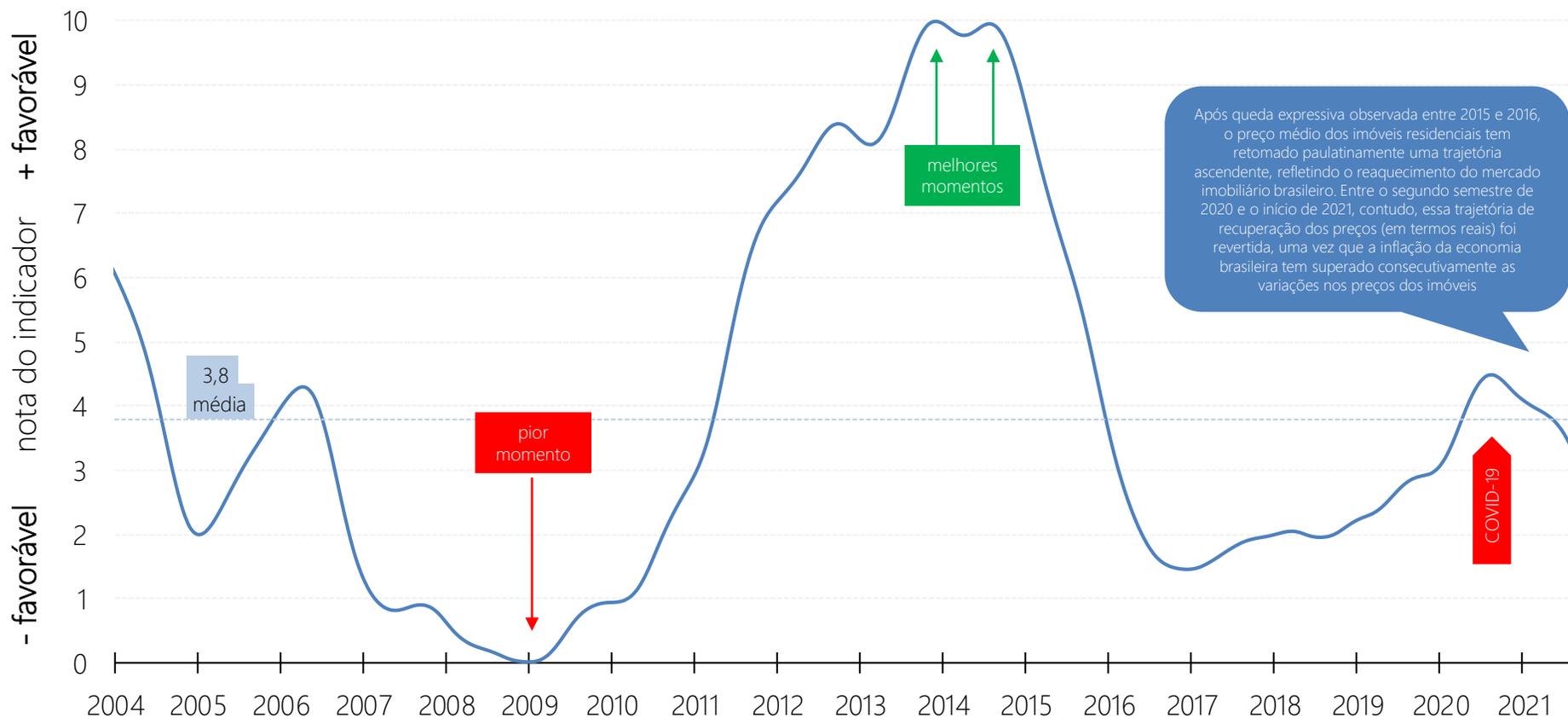


Elaboração: Fipe, com base em dados dos Indicadores Abrainc-Fipe, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) e Sindicatos da Habitação (Secovi).



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

