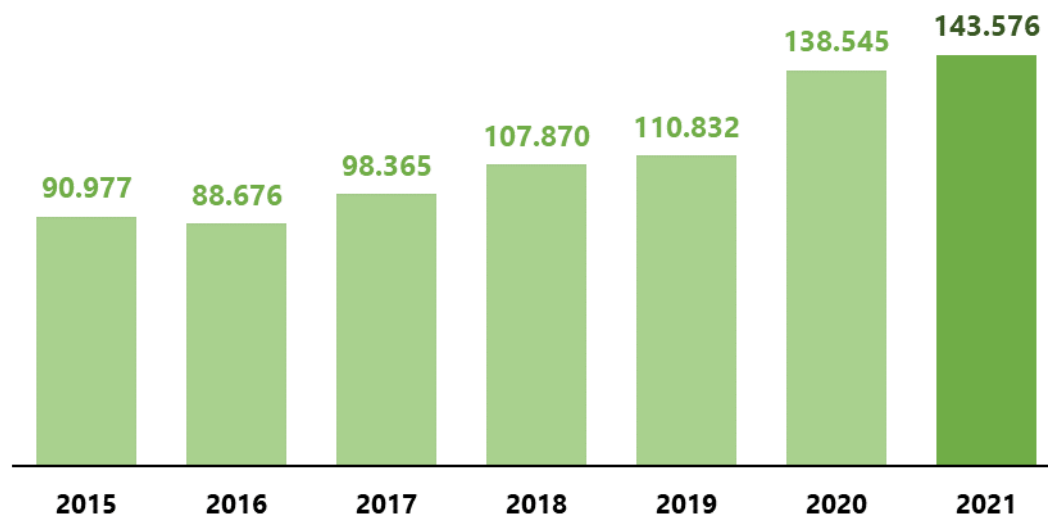


# ANUÁRIO 2021

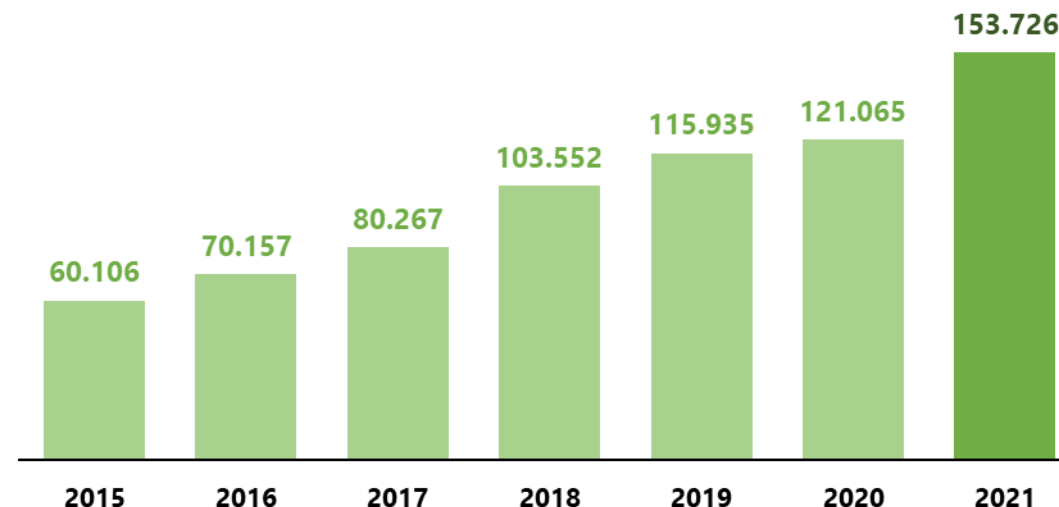
## ABRAINC

# INDICADORES ABRAIN/FIPE

## Lançamentos

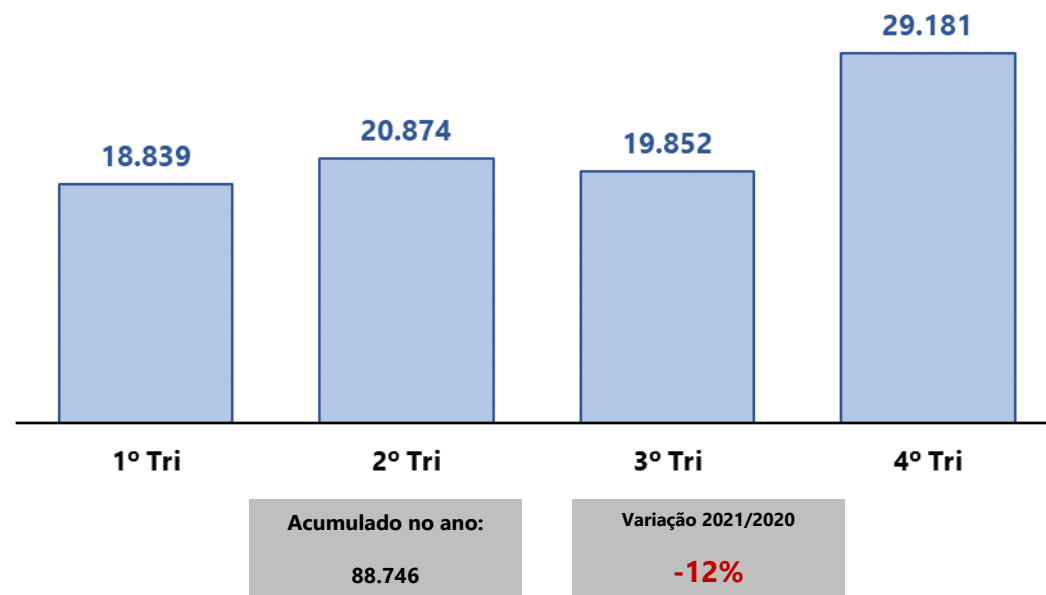


## Vendas

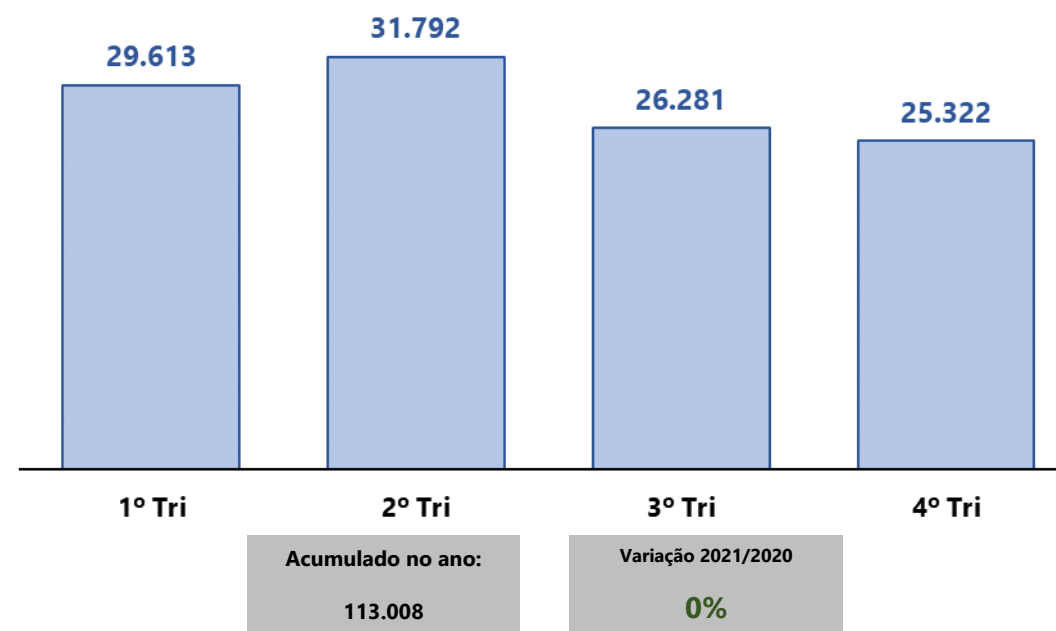


**Em 2021, a incorporação encerrou o ano com novo recorde de vendas e lançamentos. Unidades lançadas avançaram 27% na comparação anual, enquanto as unidades comercializadas cresceram 3,6%.**

## Lançamentos

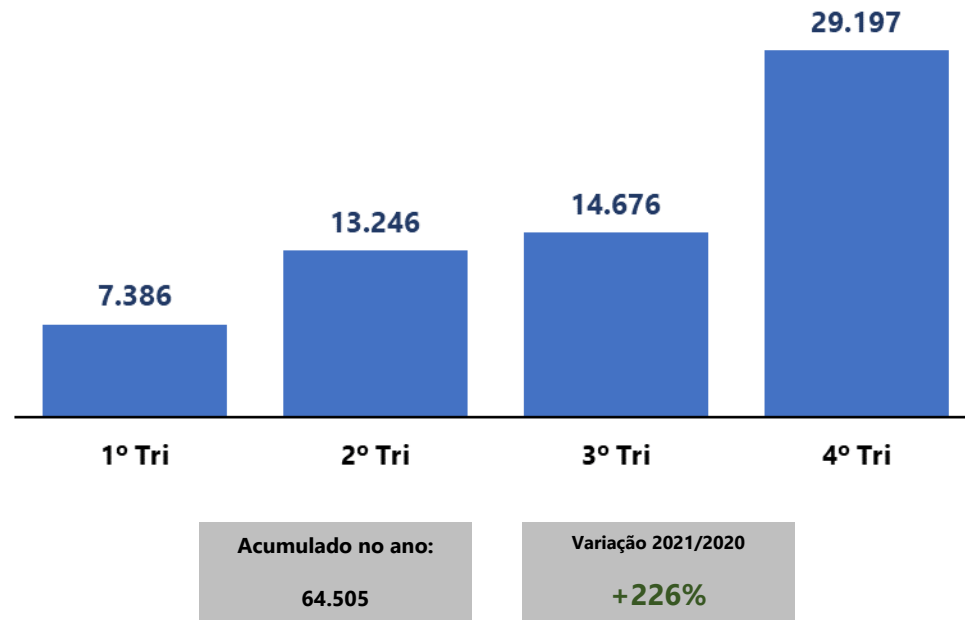


## Vendas

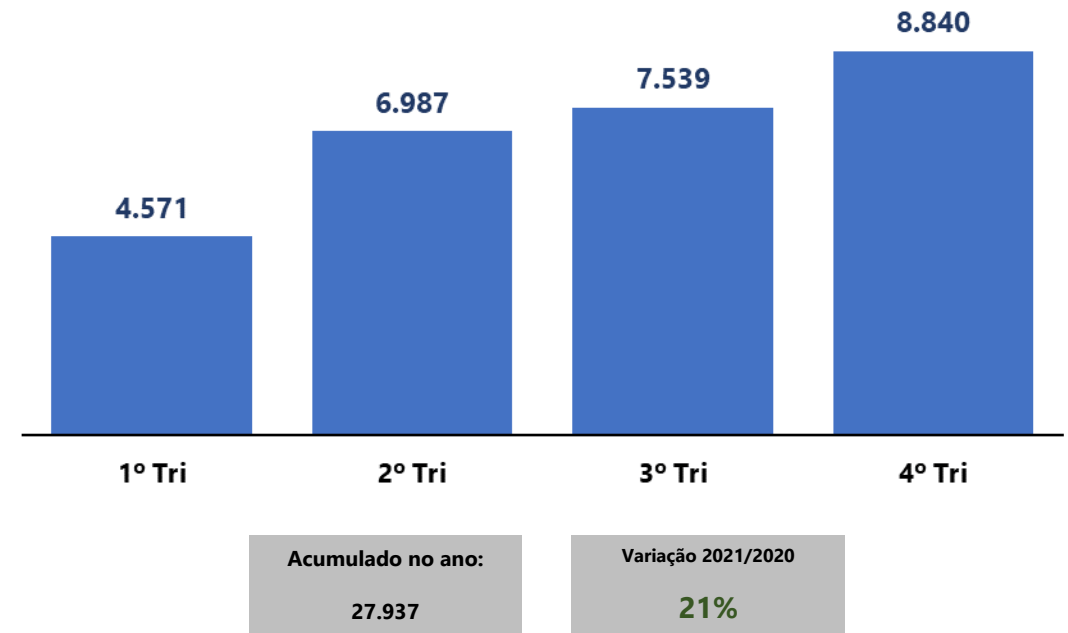


Os lançamentos do segmento em 2021 registraram queda de 12% em relação ao volume vendido no ano, mesmo com um forte início de ano. O resultado foi muito semelhante ao do ano de 2020.

## Lançamentos

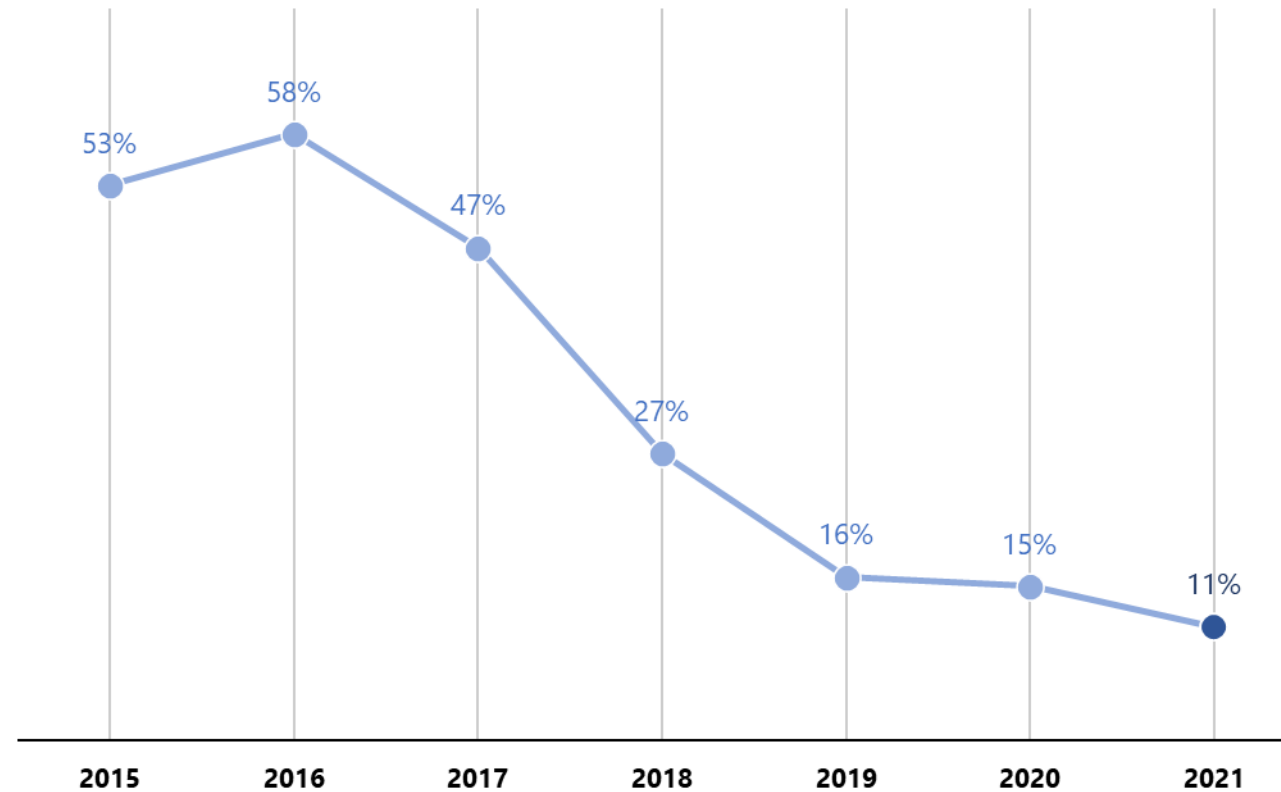


## Vendas



O ano para o segmento de Médio e Alto Padrão (MAP) foi marcado pelo alto número de lançamentos (alta de 226% no acumulado do ano), resultado devido aos empreendimentos que deixaram de ser lançados em 2020. Em termos de unidades vendidas, o resultado também foi positivo, com crescimento de 26% em 2021.

## Distratos / Vendas

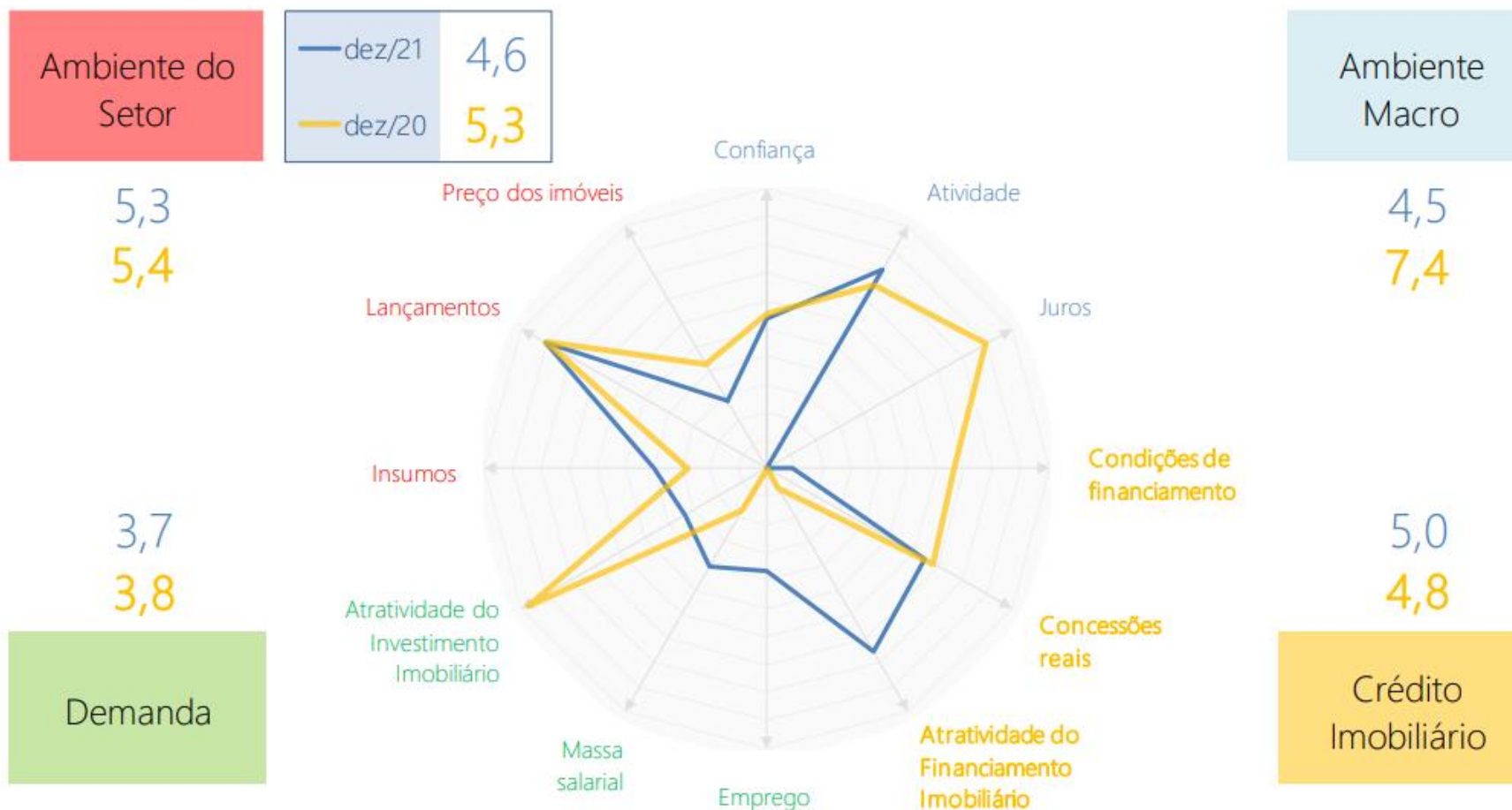


**Relação Distratos/Vendas está em um patamar muito baixo, com destaque para o segmento MAP, que teve no ano uma média de 11%, valor muito abaixo dos 53% observado em 2015.**

# INDICADORES ABRAINCC MENSAIS – FIPE: RESULTADOS EM 2021

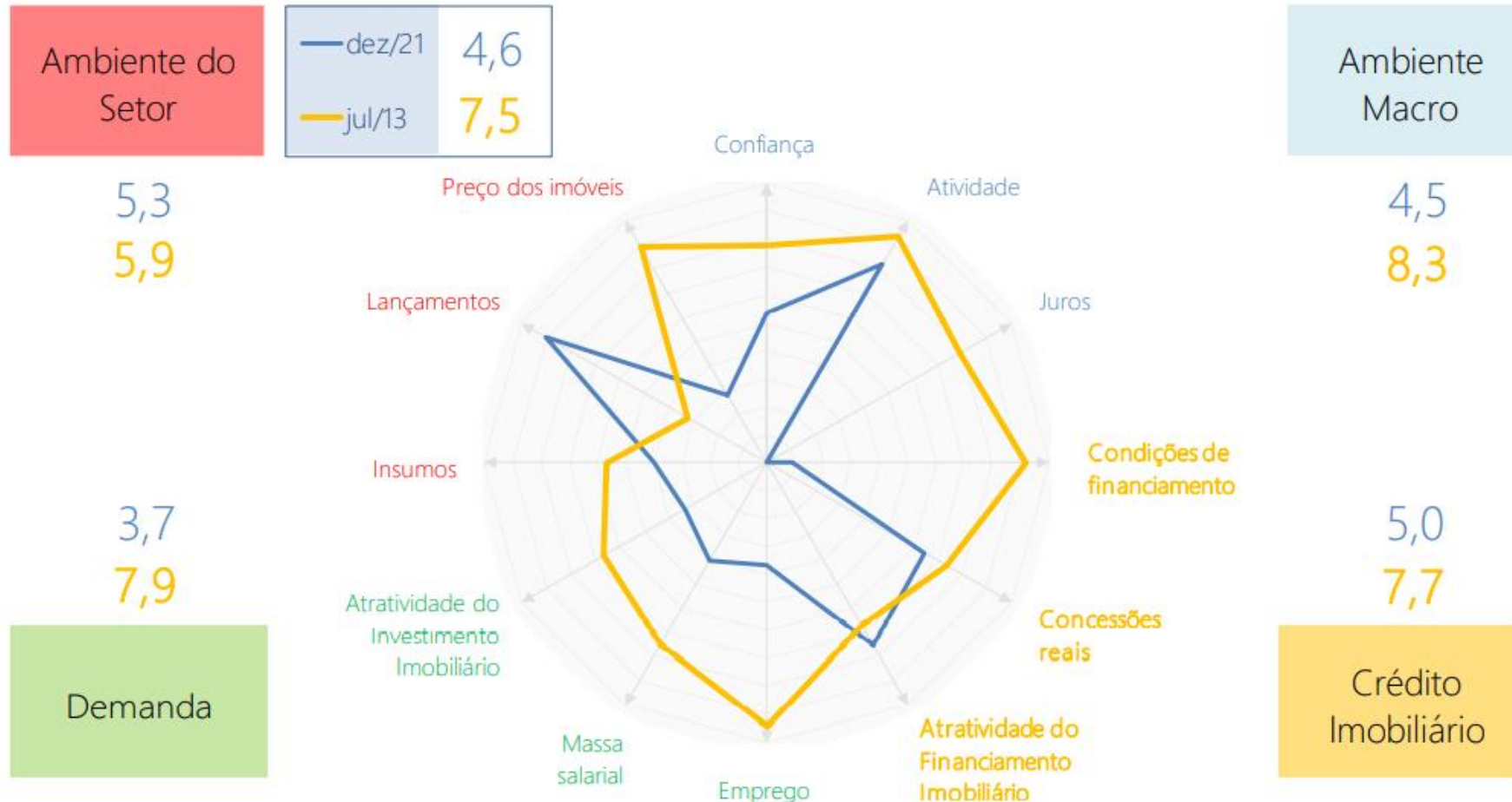
| TODOS OS SEGMENTOS*                |                                       | LANÇAMENTOS      | VENDAS           | VENDAS LÍQUIDAS** | DISTRATOS/ VENDAS | ENTREGAS        | OFERTA           | VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO***) |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------------|
| VOLUME                             | ACUMULADO EM 2021                     | 153.726 UNIDADES | 143.576 UNIDADES | 126.713 UNIDADES  | 11,7%             | 76.655 UNIDADES | 133.379 UNIDADES | 21,7% (16,8 MESES)*                       |
| VARIAÇÃO                           | ACUMULADO EM 2021 X ACUMULADO EM 2020 | +27,0%▲          | +3,6%▲           | +4,5%▲            | -0,7 p.p.▼        | +2,5%▲          | +7,8%▲           | -0,7 p.p.▼                                |
| SEGMENTOS RESIDENCIAIS (MAP + CVA) |                                       | LANÇAMENTOS      | VENDAS           | VENDAS LÍQUIDAS*  | DISTRATOS/ VENDAS | ENTREGAS        | OFERTA           | VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)  |
| VOLUME                             | ACUMULADO EM 2021                     | 153.251 UNIDADES | 140.945 UNIDADES | 124.807 UNIDADES  | 11,4%             | 78.890 UNIDADES | 128.066 UNIDADES | 22,1% (16,6 MESES)*                       |
| VARIAÇÃO                           | ACUMULADO EM 2021 X ACUMULADO EM 2020 | +26,7%▲          | +3,5%▲           | +3,9%▲            | -0,3 p.p.▼        | +6,3%▲          | +8,9%▲           | -0,8 p.p.▼                                |
| MÉDIO E ALTO PADRÃO (MAP)          |                                       | LANÇAMENTOS      | VENDAS           | VENDAS LÍQUIDAS*  | DISTRATOS/ VENDAS | ENTREGAS        | OFERTA           | VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)  |
| VOLUME                             | ACUMULADO EM 2021                     | 64.505 UNIDADES  | 27.937 UNIDADES  | 24.903 UNIDADES   | 10,9%             | 12.731 UNIDADES | 34.782 UNIDADES  | 16,5% (23,8 MESES)*                       |
| VARIAÇÃO                           | ACUMULADO EM 2021 X ACUMULADO EM 2020 | +226,2%▲         | +20,5%▲          | +26,0%▲           | -3,8 p.p.▼        | +10,1%▲         | +57,3%▲          | -5,3 p.p.▼                                |
| CASA VERDE AMARELA (CVA)           |                                       | LANÇAMENTOS      | VENDAS           | VENDAS LÍQUIDAS*  | DISTRATOS/ VENDAS | ENTREGAS        | OFERTA           | VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)  |
| VOLUME                             | ACUMULADO EM 2021                     | 88.746 UNIDADES  | 113.008 UNIDADES | 99.904 UNIDADES   | 11,6%             | 66.159 UNIDADES | 93.285 UNIDADES  | 24,1% (14,2 MESES)*                       |
| VARIAÇÃO                           | ACUMULADO EM 2021 X ACUMULADO EM 2020 | -12,3%▼          | +0,0%▲           | -0,5%▼            | +0,5 p.p.▲        | +5,6%▲          | -2,3%▼           | +0,9 p.p.▲                                |

# INDICADORES ABRAINCC – FIPE: RADAR (nota 1 a 10)

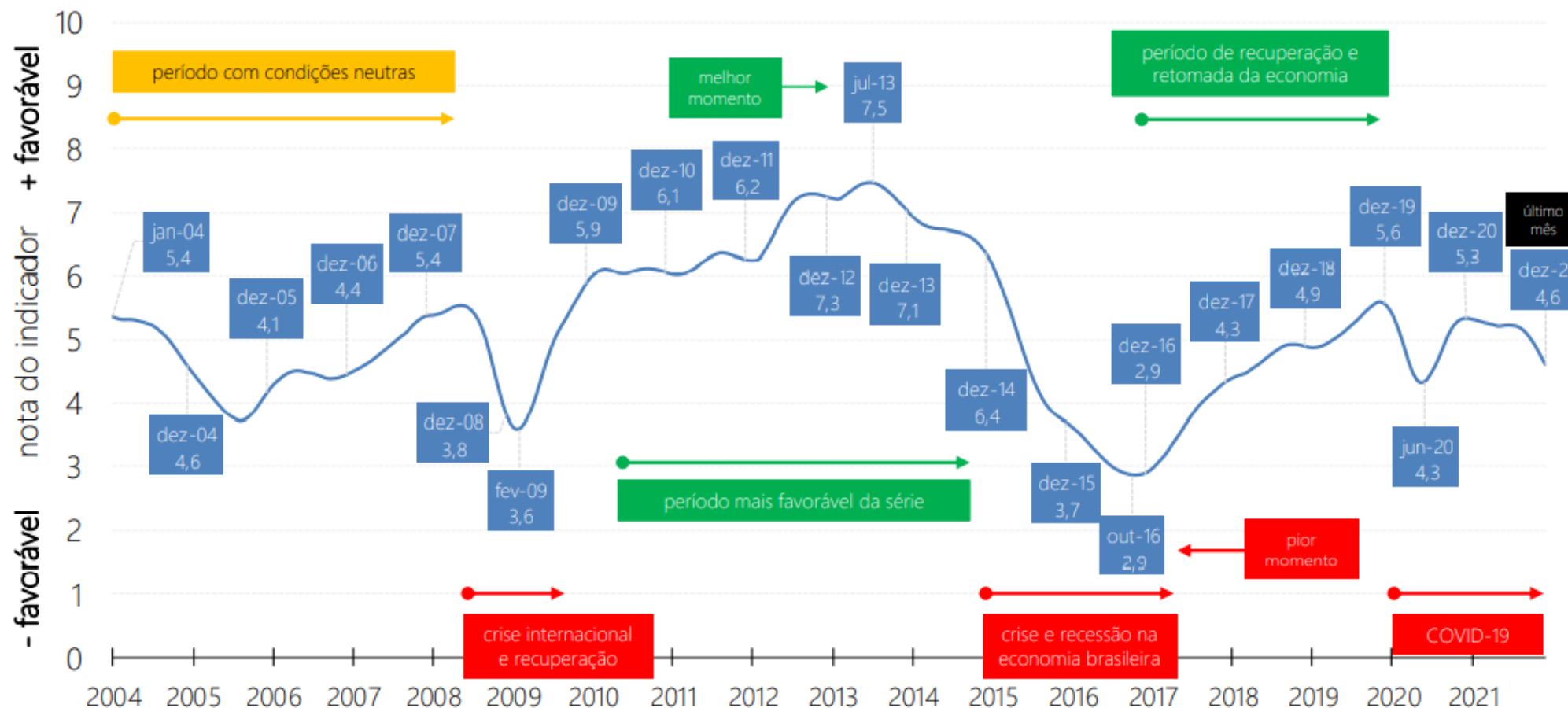


**Houve uma piora no Radar (indicador que atribui uma nota ao setor em função de variáveis econômicas). A queda em 2021 foi motivada por uma deterioração do ambiente macroeconômico (aumento de juros e inflação).**

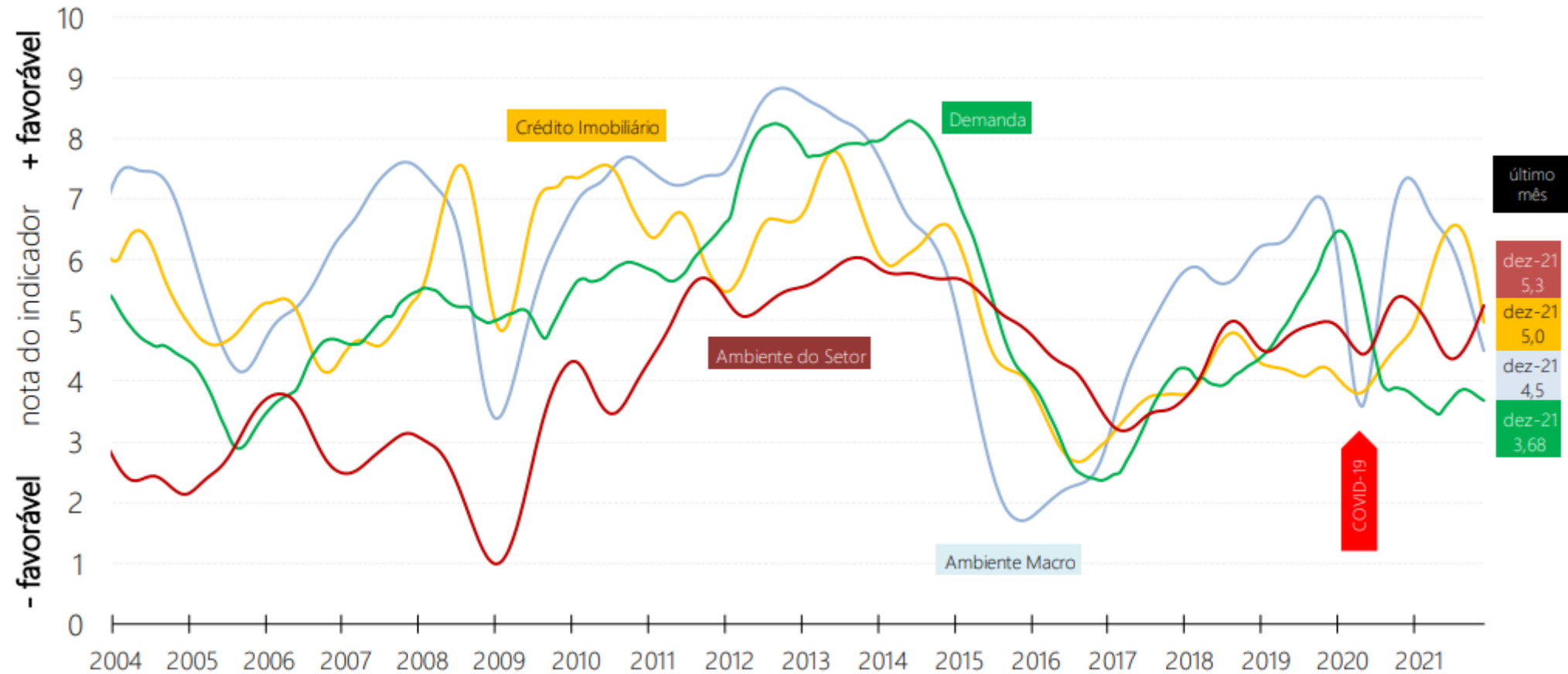
# INDICADORES ABRAINCC – FIPE: RADAR (nota 1 a 10)



# INDICADORES ABRAINCC – FIPE: RADAR (nota 1 a 10)



# INDICADORES ABRAINC – FIPE: RADAR (nota de 1 a 10)



# IAMI – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (indicador antecedente: feito com base em alvarás emitidos)

| Região           | Último trimestre (4º tri de 2021) |                                       |                          | Variação da distribuição em relação ao 4º tri de 2020 |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
|                  | Total de alvarás* no período      | Variação em relação ao 4º tri de 2020 | Distribuição dos alvarás |                                                       |
| <b>São Paulo</b> | <b>194</b>                        | <b>-31,0%▼</b>                        | <b>100,0%</b>            | <b>-</b>                                              |
| Centro           | 8                                 | -46,7%▼                               | 4,1%                     | -1,2 p.p                                              |
| Zona Norte       | 23                                | -63,5%▼                               | 11,9%                    | -10,6 p.p                                             |
| Zona Sul         | 45                                | -21,1%▼                               | 23,2%                    | +2,9 p.p.                                             |
| Zona Leste       | 85                                | -28,0%▼                               | 43,8%                    | +1,8 p.p.                                             |
| Zona Oeste       | 33                                | +17,9%▲                               | 17,0%                    | +7,0 p.p.                                             |

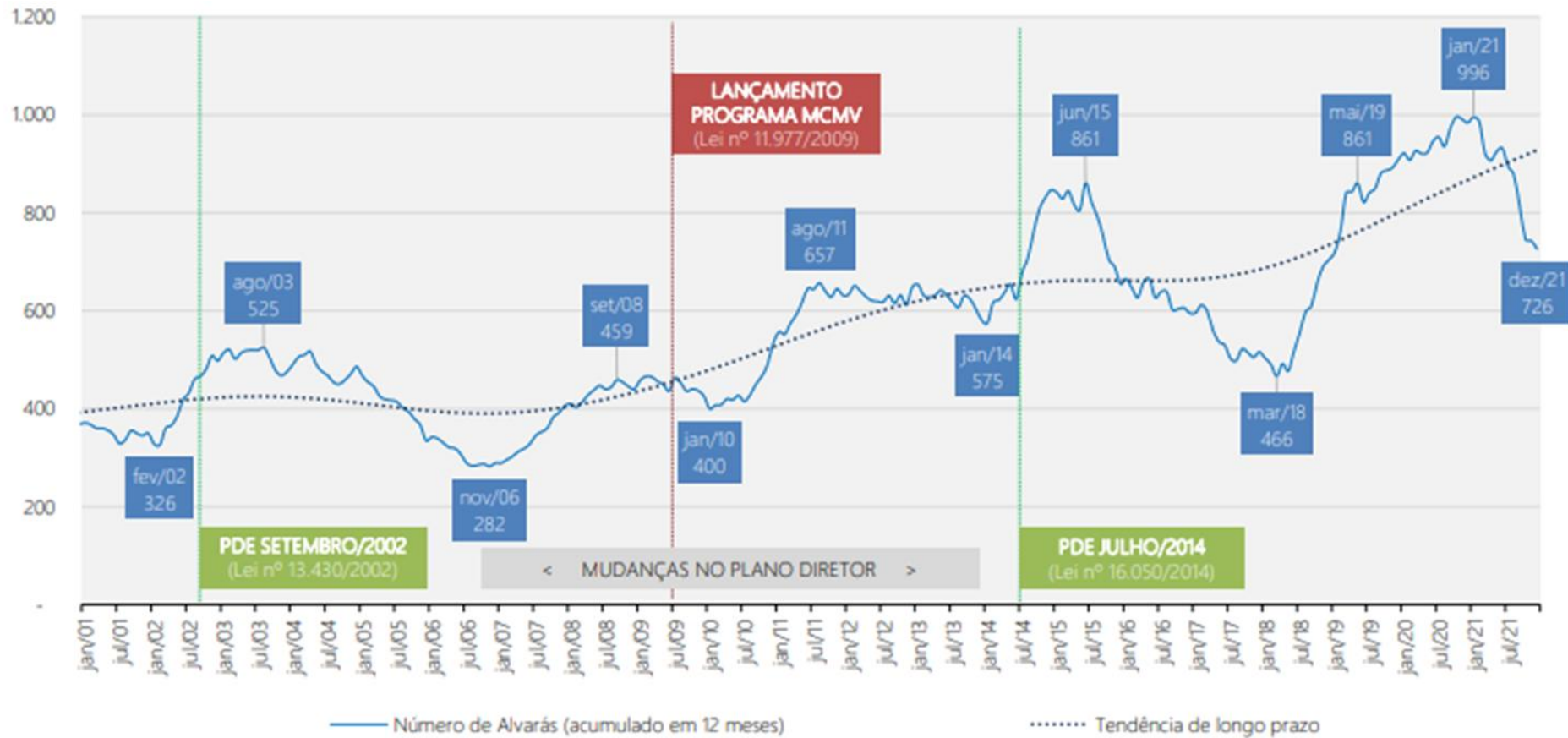
| Região           | Últimos 12 meses             |                                                |                          | Variação da distribuição em relação aos 12 meses anteriores |
|------------------|------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                  | Total de alvarás* no período | Variação da quantidade aos 12 meses anteriores | Distribuição dos alvarás |                                                             |
| <b>São Paulo</b> | <b>726</b>                   | <b>-26,2%▼</b>                                 | <b>100,0%</b>            | <b>-</b>                                                    |
| Centro           | 31                           | -26,2%▼                                        | 4,3%                     | +0,0 p.p.                                                   |
| Zona Norte       | 115                          | -50,2%▼                                        | 15,8%                    | -7,6 p.p                                                    |
| Zona Sul         | 158                          | -4,8%▼                                         | 21,8%                    | +4,9 p.p.                                                   |
| Zona Leste       | 291                          | -34,2%▼                                        | 40,1%                    | -4,8 p.p                                                    |
| Zona Oeste       | 131                          | +27,2%▲                                        | 18,0%                    | +7,6 p.p.                                                   |

**No 4º trimestre de 2021 foram emitidos 194 novos alvarás para empreendimentos verticais, o que representa uma diminuição de -31% em relação ao mesmo período de 2020.**

**No ano de 2021, por sua vez, o IAMI exibiu um recuo de -26% em relação à quantidade de alvarás concedidos no ano de 2020.**

**Mesmo com a queda em 2021, a Zona Leste continua sendo a região com maior quantidade de alvarás concedidos (291).**

# IAMI – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (indicador antecedente: feito com base em alvarás emitidos)



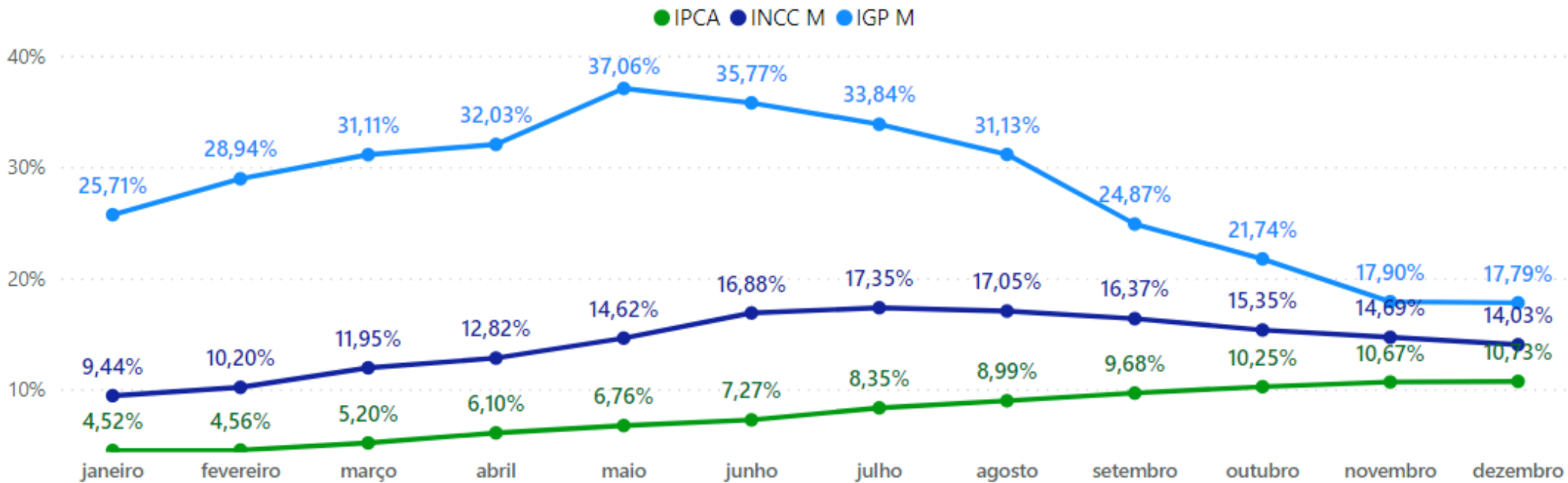
Mesmo com a queda em relação a 2020, na série histórica o resultado está em alto patamar. Comparando com os anos anteriores, em resultados até dezembro, 2021 foi 4º melhor ano da série.

# INFLAÇÃO

- Índices de Preços: IPCA, INCC, IGP.
- Relatório Focus
- Taxa básica de juros - Selic

# INFLAÇÃO: EVOLUÇÃO DOS ÍNDICES

## ÍNDICES DE PREÇOS - IPCA, INCC E IGP (IBGE, FGV)

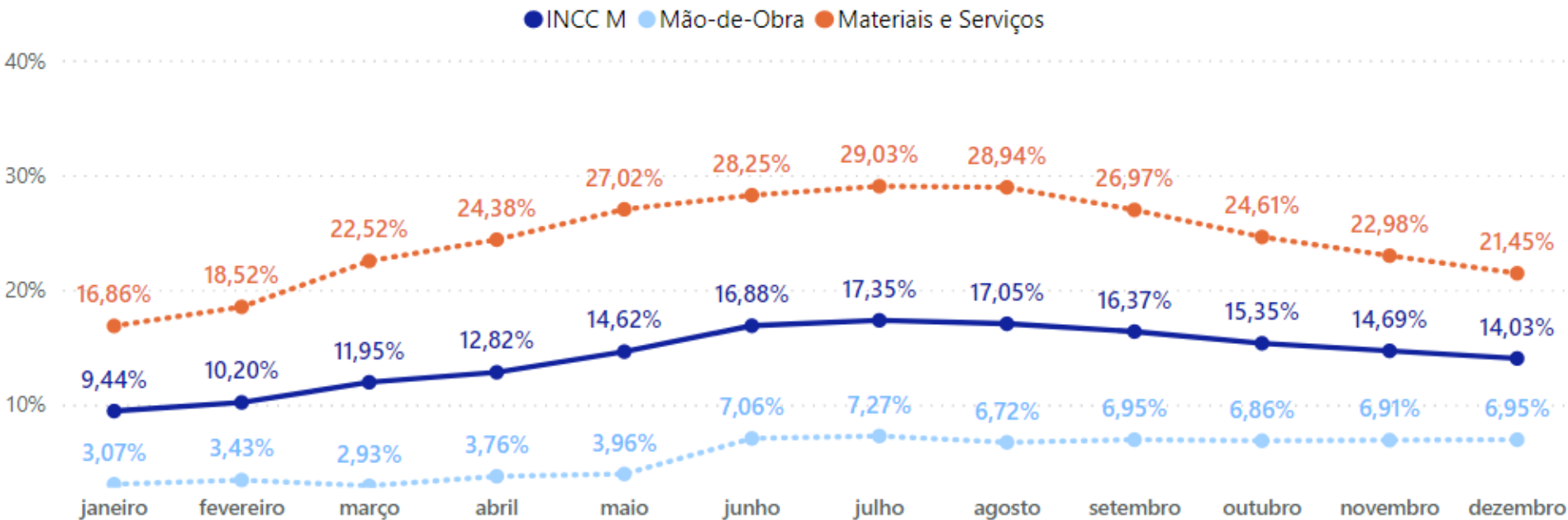


## Histórico Índices

| Ano  | IPCA  | INCC M | IGP M  |
|------|-------|--------|--------|
| 2015 | 8,86% | 6,90%  | 6,77%  |
| 2016 | 9,13% | 6,58%  | 10,46% |
| 2017 | 3,74% | 4,76%  | 1,11%  |
| 2018 | 3,60% | 3,83%  | 5,65%  |
| 2019 | 3,69% | 3,88%  | 6,23%  |
| 2020 | 3,19% | 5,41%  | 12,57% |
| 2021 | 7,76% | 14,23% | 28,16% |

O ano de 2021 foi marcado pela alta dos preços e índices do mercado brasileiro, causada pelo desequilíbrio das cadeias produtivas devido à pandemia de Covid-19. O IGP-M atingiu sua maior marca em 25 anos; o INCC teve sua maior variação dos últimos 20 anos e o IPCA voltou a valores de 2015. Em relação ao IPCA, o seu pico foi registrado no último mês do ano, mas já mostrando sinais de desaceleração.

## INCC e Componentes (FGV)

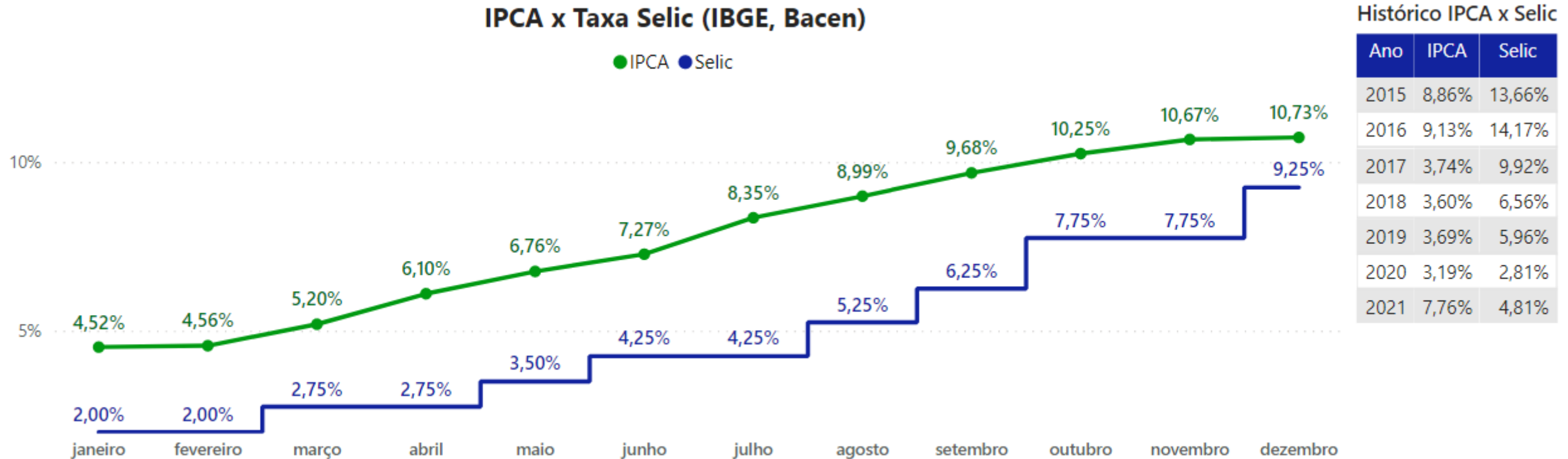


## Histórico INCC e Componentes

| Ano  | INCC M | Mão-de-Obra | Mat. e Serviços |
|------|--------|-------------|-----------------|
| 2015 | 6,90%  | 7,59%       | 6,14%           |
| 2016 | 6,58%  | 8,51%       | 4,43%           |
| 2017 | 4,76%  | 6,98%       | 2,20%           |
| 2018 | 3,83%  | 2,71%       | 5,21%           |
| 2019 | 3,88%  | 3,26%       | 4,62%           |
| 2020 | 5,41%  | 3,99%       | 7,07%           |
| 2021 | 14,23% | 5,49%       | 24,29%          |

O INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) também sofreu grandes altas no ano de 2021, principalmente pelo aumento registrado nos materiais metálicos (+46,64%), materiais para instalação hidráulica (+27,50%) e materiais de madeira (+25,60%).

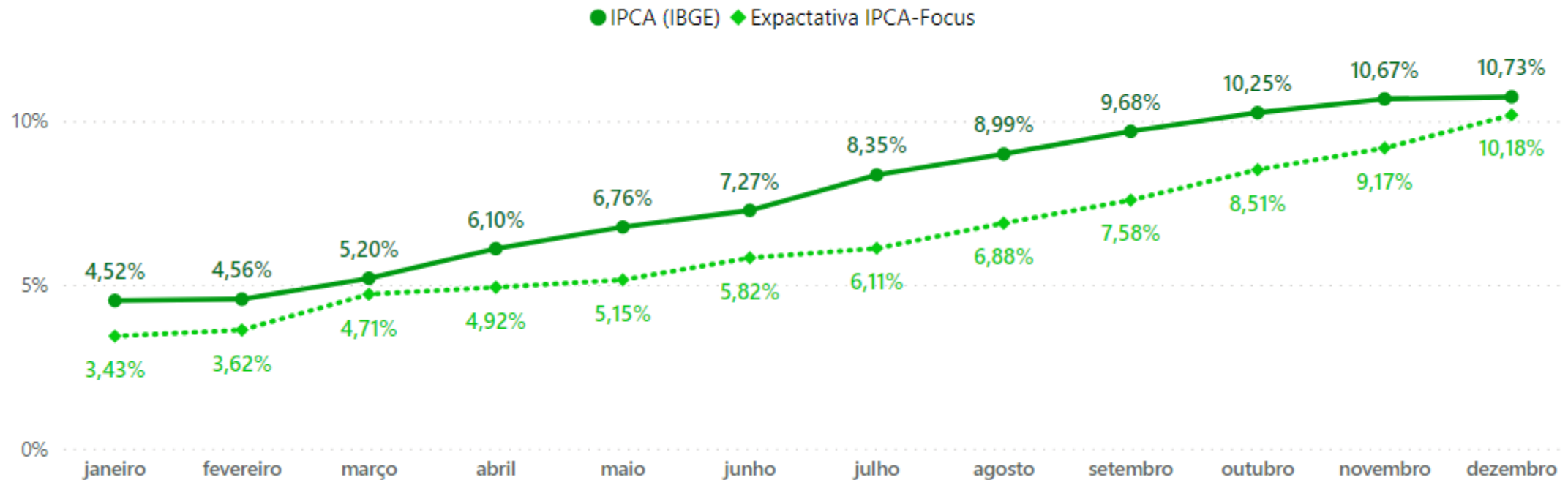
# INFLAÇÃO: EVOLUÇÃO DOS ÍNDICES



A elevação da taxa básica de juros (Selic) também foi um dos eventos mais importantes para a economia brasileira em 2021. Os seguidos aumentos definidos pelo Copom foram uma tentativa de frear a inflação. A taxa terminou o ano em 9,25% (7,25 p.p. acima do registrado em janeiro de 2021).

O **Relatório Focus** é um resumo estatístico produzido pelo Banco Central do Brasil, com expectativas do mercado para o final do ano.

## Comparação IPCA x Expectativa IPCA - Relatório Focus

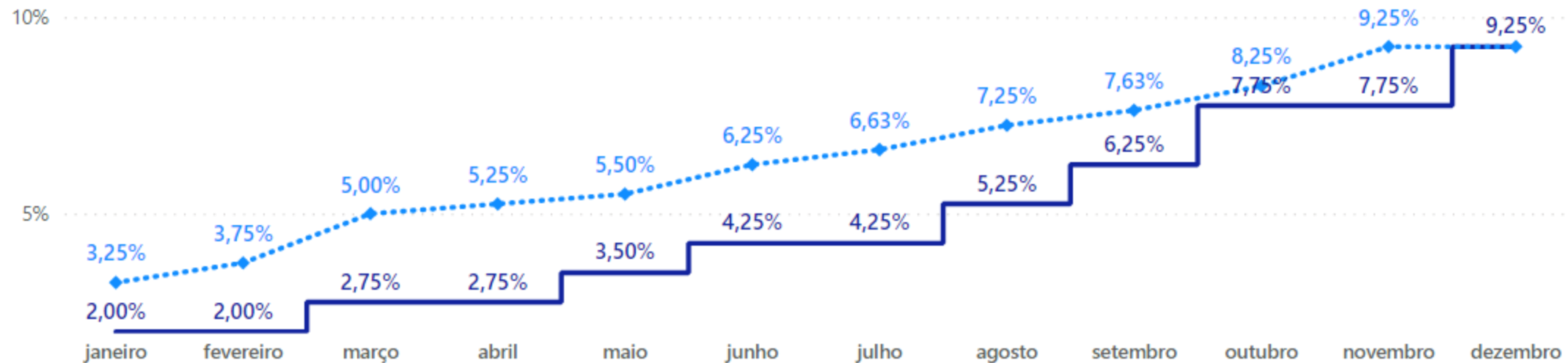


No decorrer do ano houve uma forte pressão inflacionária, o que contribuiu para um crescente aumento nas expectativas de inflação ao longo do ano.

O **Relatório Focus** é um resumo estatístico produzido pelo Banco Central do Brasil, com expectativas do mercado para o final do ano.

## Comparação Selic x Expectativa Selic - Relatório Focus

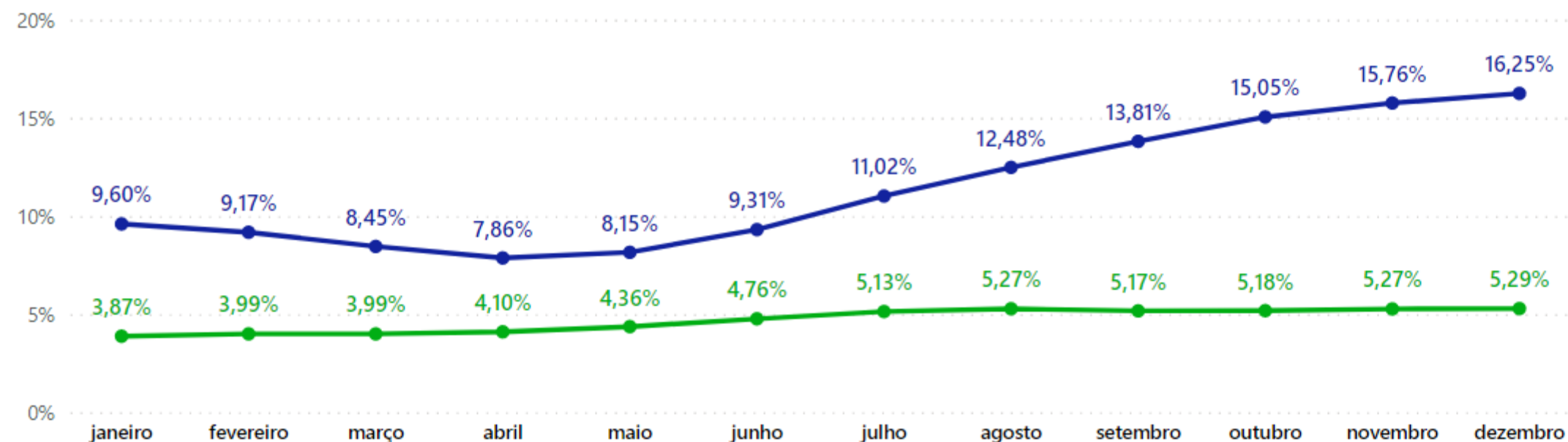
● Selic (Copom) ◆ Expectativa Selic-Focus



**Devido a pressão inflacionária, o BACEN precisou aumentar fortemente a taxa de juros no decorrer de 2021. As expectativas sobre a Selic foram aumentando de forma crescente ao longo do ano.**

## Indicadores de Valorização dos Imóveis (Brasil) - IGMI-R x FipeZap

● IGMI-R ● FipeZap



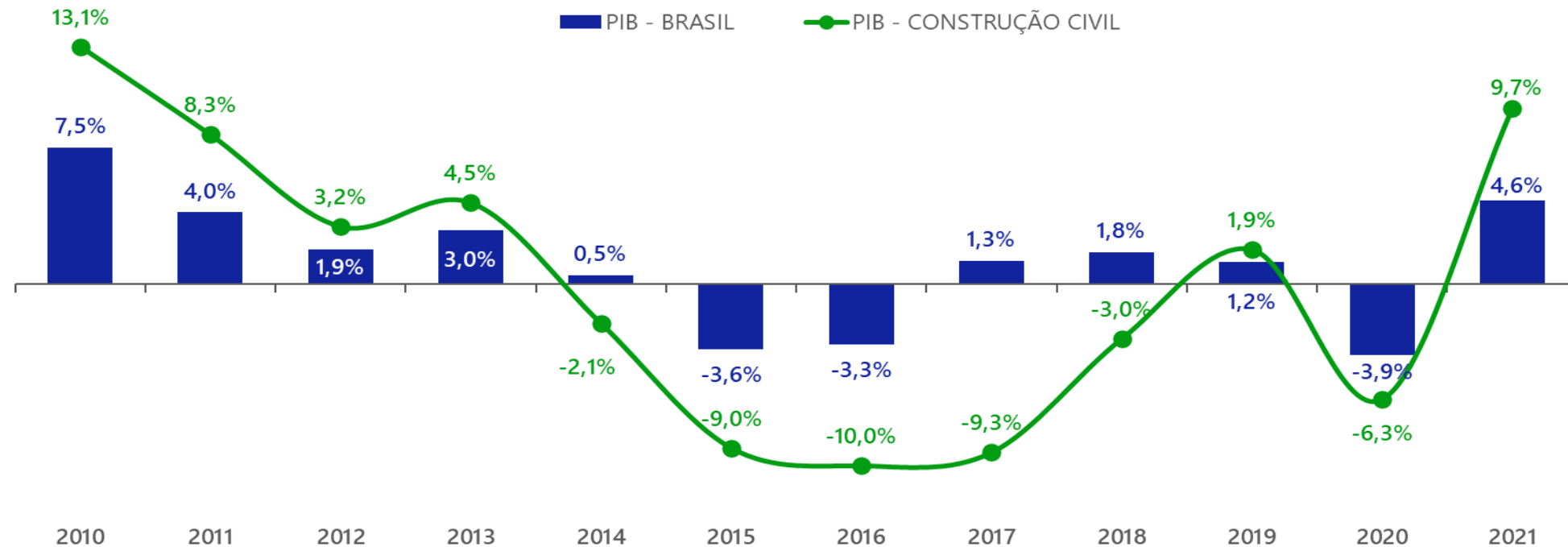
### Histórico Média Valorização

| Ano  | IGMI-R | FipeZap |
|------|--------|---------|
| 2015 | 0,30%  | 3,73%   |
| 2016 | -1,53% | 0,31%   |
| 2017 | -1,47% | 0,18%   |
| 2018 | 0,18%  | -0,46%  |
| 2019 | 1,92%  | 0,18%   |
| 2020 | 9,13%  | 1,36%   |
| 2021 | 11,41% | 4,70%   |

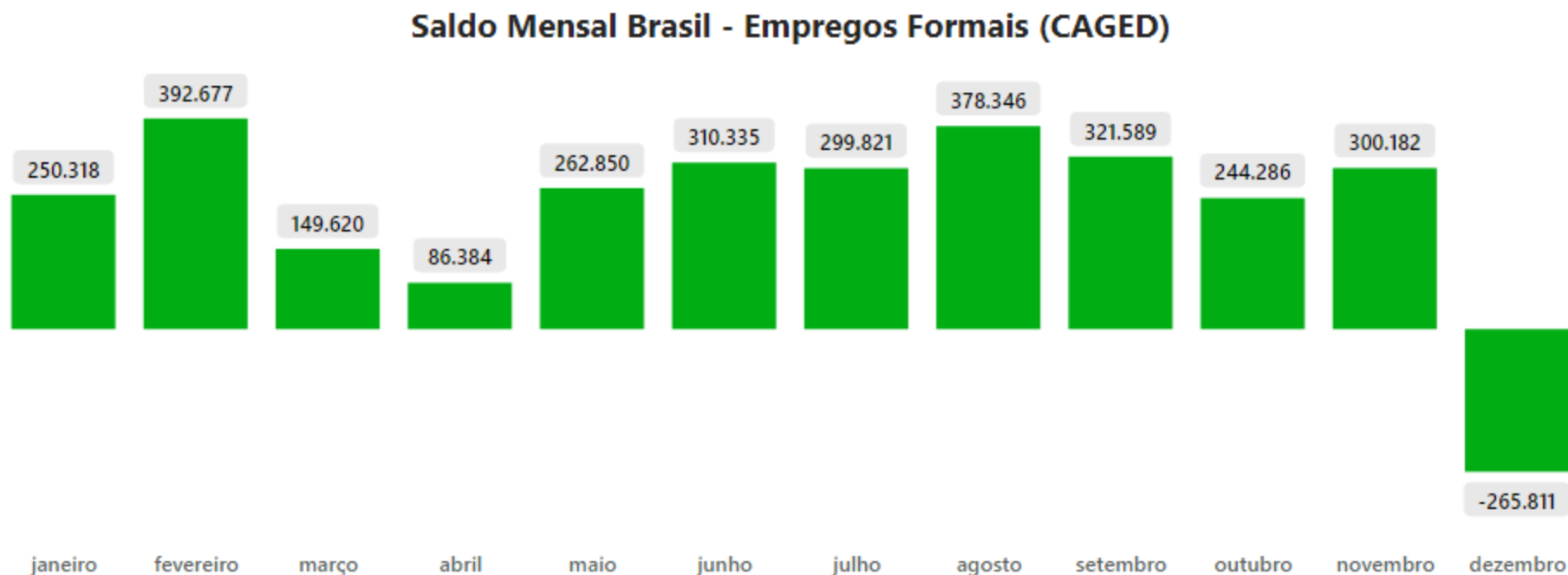
**Preço dos imóveis teve grande alta em 2021, com as maiores variações dos últimos anos, sinalizando o bom momento para a compra do imóvel como investimento.**

# EMPREGO E PIB: CONSTRUÇÃO x BRASIL

**% Variação do PIB Construção Civil X PIB Brasil  
(acumulado no ano)**



**Construção Civil tem papel alavancador no PIB. Em 2021, o setor puxou o crescimento do PIB Brasil.**



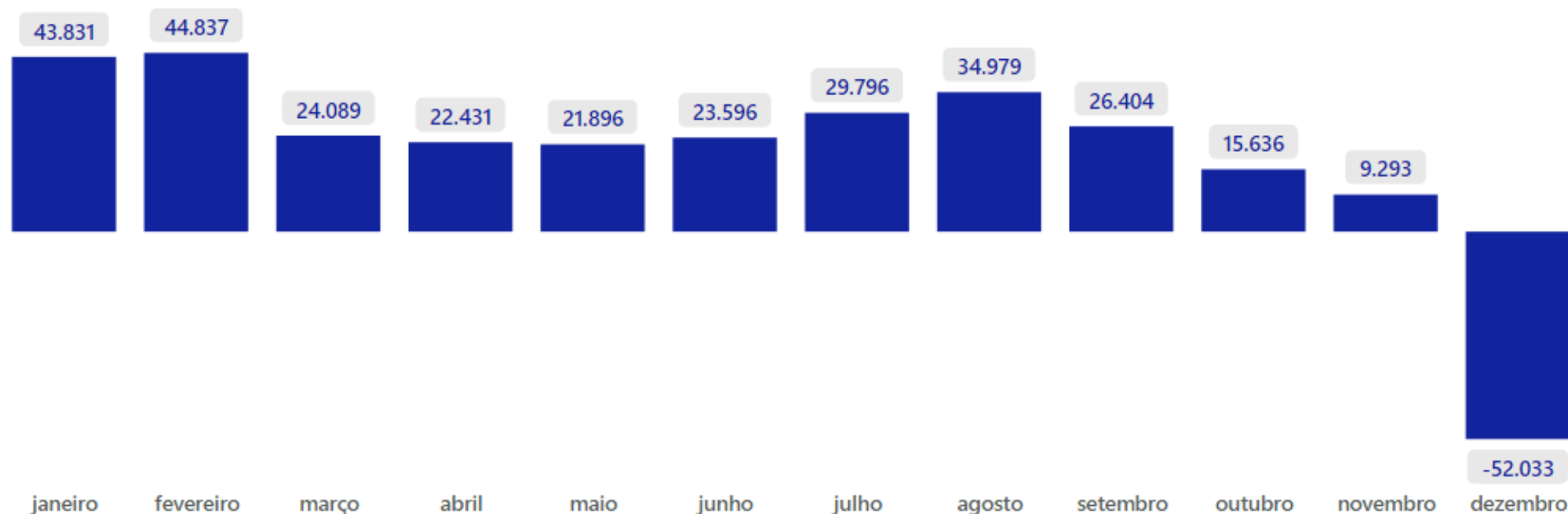
**Histórico Geração de Empregos**

| Ano  | Brasil - Acumulado no Ano |
|------|---------------------------|
| 2015 | -1.473.164                |
| 2016 | -1.326.558                |
| 2017 | -11.964                   |
| 2018 | 546.445                   |
| 2019 | 644.079                   |
| 2020 | -191.455                  |
| 2021 | 2.730.597                 |

**Mesmo com o saldo negativo registrado em dezembro, foram gerados mais de 2,7 milhões de empregos formais no país em 2021, mostrando a capacidade de recuperação do Brasil dos efeitos sobre o mercado de trabalho causados pela pandemia de Covid-19.**

# EMPREGO CONSTRUÇÃO: EVOLUÇÃO DO SALDO DE EMPREGOS FORMAIS

## Saldo Mensal Construção - Empregos Formais (CAGED)



## Histórico Geração de Empregos

| Ano  | Construção - Acumulado no Ano |
|------|-------------------------------|
| 2015 | -441.789                      |
| 2016 | -385.843                      |
| 2017 | -116.128                      |
| 2018 | 11.403                        |
| 2019 | 70.710                        |
| 2020 | 97.666                        |
| 2021 | 244.755                       |

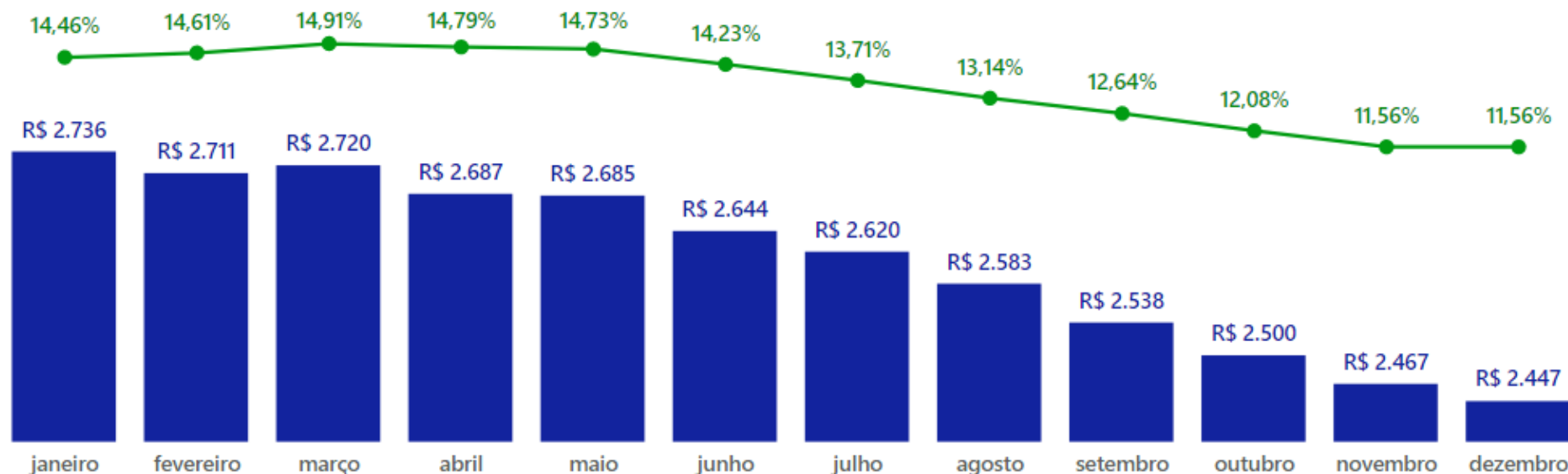
## % da Geração em 2021



No setor da Construção Civil, a geração de empregos também foi muito positiva em 2021, com mais de 244 mil empregos gerados no ano. Esse valor representa 9% de todo o saldo do Brasil para o ano.

## Rendimento e Taxa de Desocupação - Brasil (IBGE)

● Rendimento Nominal Médio ● Taxa Desocupação

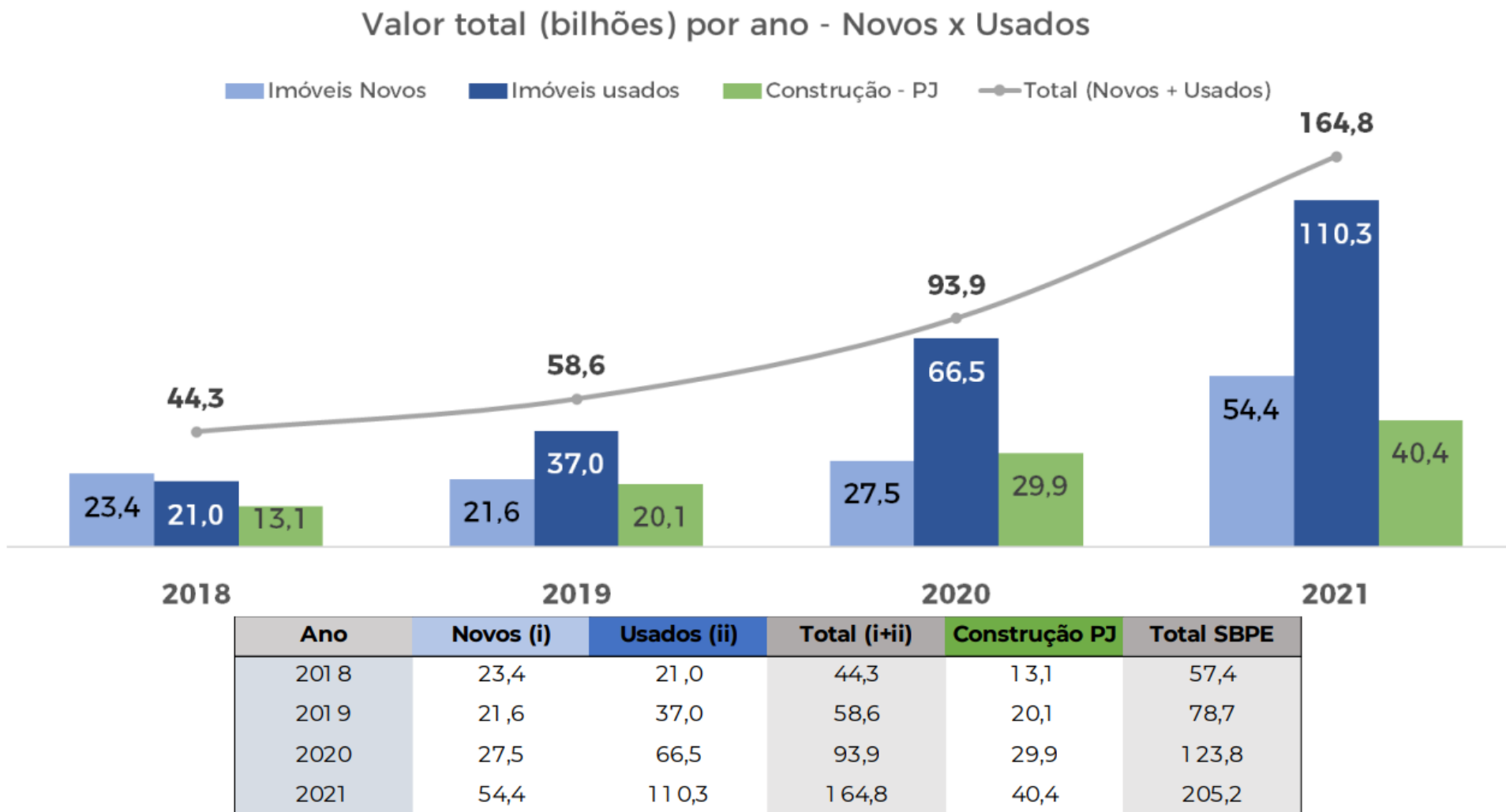


## Histórico Rendimento e Desocupação

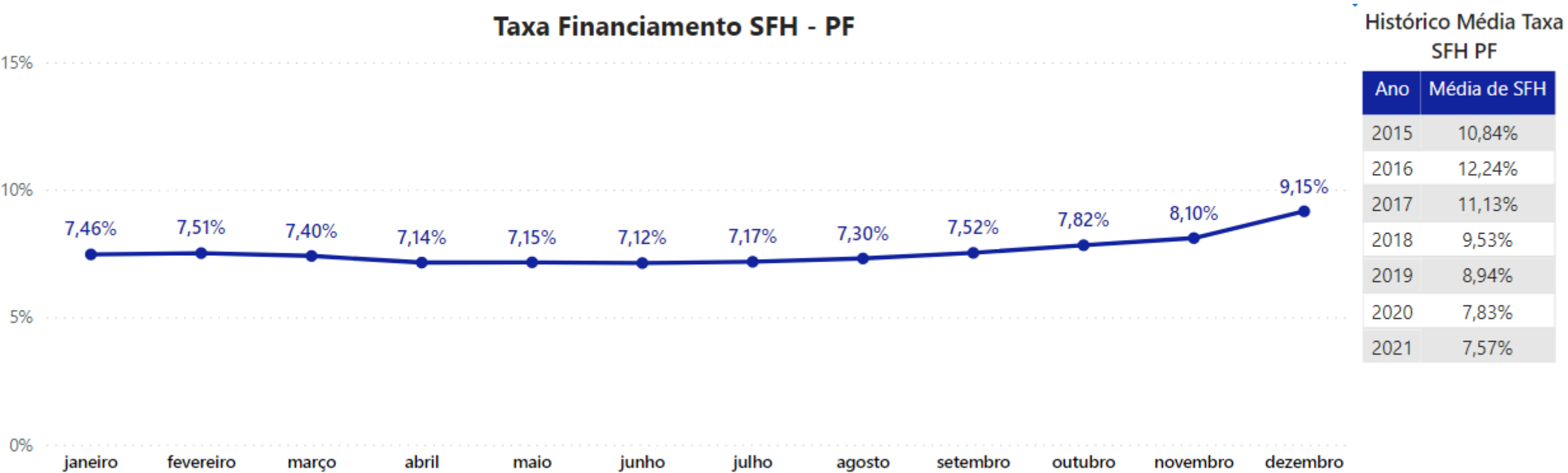
| Ano  | Rendimento | Taxa Desocupação |
|------|------------|------------------|
| 2015 | R\$ 2.625  | 8,57%            |
| 2016 | R\$ 2.569  | 11,39%           |
| 2017 | R\$ 2.610  | 12,88%           |
| 2018 | R\$ 2.650  | 12,39%           |
| 2019 | R\$ 2.666  | 12,05%           |
| 2020 | R\$ 2.776  | 13,49%           |
| 2021 | R\$ 2.612  | 13,53%           |

**Rendimento médio do brasileiro caiu cerca de 10% em 2021. Por outro lado, a taxa de desocupação voltou ao patamar pré-pandemia.**

# SBPE

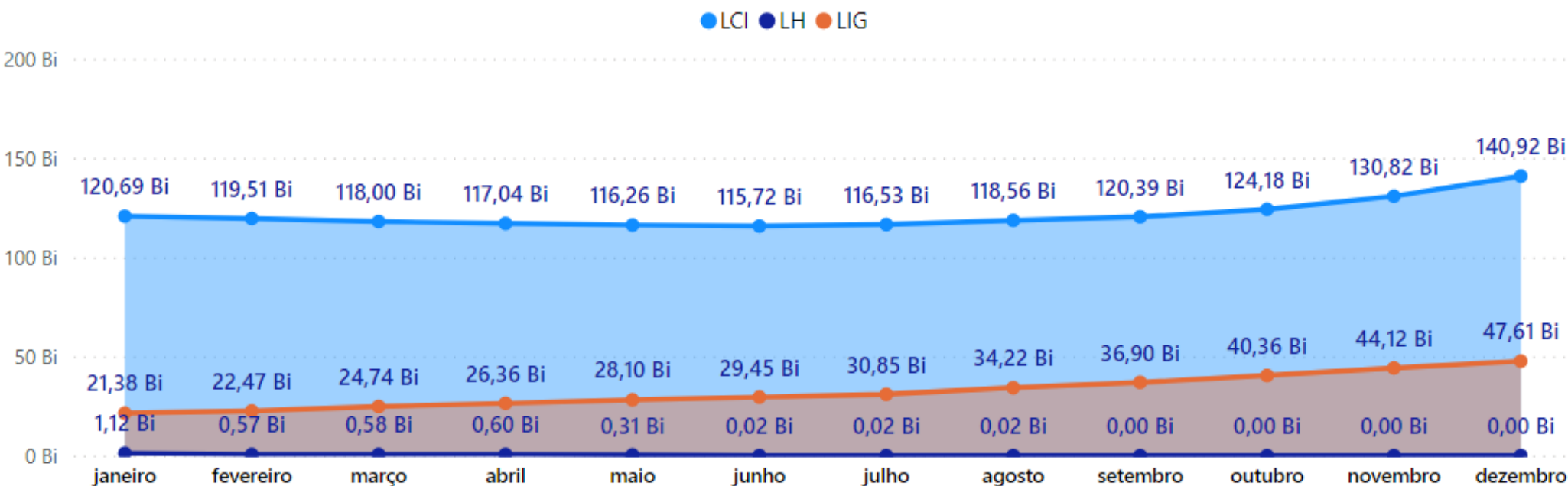


**Em 2021 houve grande crescimento no volume de financiamento concedido (recorde histórico)**



As taxas iniciaram o ano em um baixo patamar com expectativas de uma Selic abaixo de dois dígitos para o final do ano. Em dezembro, a taxa média praticada voltou a ultrapassar 9%, devido à inflação e consequentes aumentos na taxa básica de juros.

**Fonte de Recursos Para o Financiamento Imobiliário (R\$ bi)**



**Histórico Estoque Fonte de Recursos**

| Ano  | LCI       | LH      | LIG      |
|------|-----------|---------|----------|
| 2015 | 190,54 Bi | 1,04 Bi | 0,00 Bi  |
| 2016 | 183,43 Bi | 1,14 Bi | 0,00 Bi  |
| 2017 | 183,47 Bi | 1,09 Bi | 0,00 Bi  |
| 2018 | 156,37 Bi | 1,10 Bi | 2,02 Bi  |
| 2019 | 141,88 Bi | 1,04 Bi | 11,19 Bi |
| 2020 | 121,29 Bi | 1,10 Bi | 20,21 Bi |
| 2021 | 140,92 Bi | 0,00 Bi | 47,61 Bi |

Em relação aos títulos do mercado imobiliário, destaque para a recuperação da LCI, que vinha em constante queda desde 2017 e subiu cerca de 22% no segundo semestre do ano. Já a Letra Imobiliária Garantida (LIG) continua aumentando sua participação no mercado, e só em 2021 subiu 136%.