

Condições de mercado avançam no 1º tri, com recuperação da renda e emprego

Além da demanda, período foi favorecido pela expansão da atividade econômica, alívio das pressões de custo e recorde nos lançamentos

De acordo com informações atualizadas do **Radar Abrainc-Fipe**, as condições do mercado imobiliário encerraram o 1º trimestre de 2022 com nota média de 5,1 na escala entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável). Em termos comparativos, os últimos resultados representaram um incremento de 0,3 ponto em relação à nota apurada ao final do 4º trimestre (dezembro/2021); ligeira oscilação de 0,1 ponto em 12 meses (março/2021); e um aumento de 0,5 ponto em 24 meses (março/2020). Considerando as quatro dimensões que compõem o Radar Abrainc-Fipe, destacaram-se os avanços positivos na demanda (decorrentes da recuperação da renda e do emprego) e no ambiente setorial (associados ao forte desempenho da incorporação nos lançamentos e o alívio das pressões sobre custo das empresas do setor de construção). Por outro lado, pesaram negativamente sobre as condições gerais de mercado a piora no crédito imobiliário (dada deterioração das condições de financiamento imobiliário e queda das concessões reais) e no ambiente macro (impactado pela elevação das taxas de juros, a despeito da expansão da atividade econômica no período). Balanço análogo se aplica à evolução na janela dos últimos 12 meses, com os destaques positivos - demanda e no ambiente setorial - sendo praticamente ofuscados pelo momento relativamente menos favorável dado pelo ambiente macro e crédito imobiliário. Em um horizonte ampliado, comparando-se as notas registradas no último mês (março/2022) com aquelas registradas no início da pandemia (março/2022), desenha-se uma evolução majoritariamente favorável para o mercado imobiliário, sob liderança do desempenho dos lançamentos (ambiente setorial). Em resumo, a leitura dos últimos resultados avaliza o protagonismo dos indicadores associados à demanda na sustentação das condições de mercado imobiliário (renda e emprego), aliados à expansão da atividade econômica, alívio das pressões de custo das empresas de construção e recorde nos lançamentos da incorporação. Conjuntamente, esses avanços têm colaborado para contestar os efeitos deletérios da elevação das taxas de juros sobre a dinâmica do mercado imobiliário ■

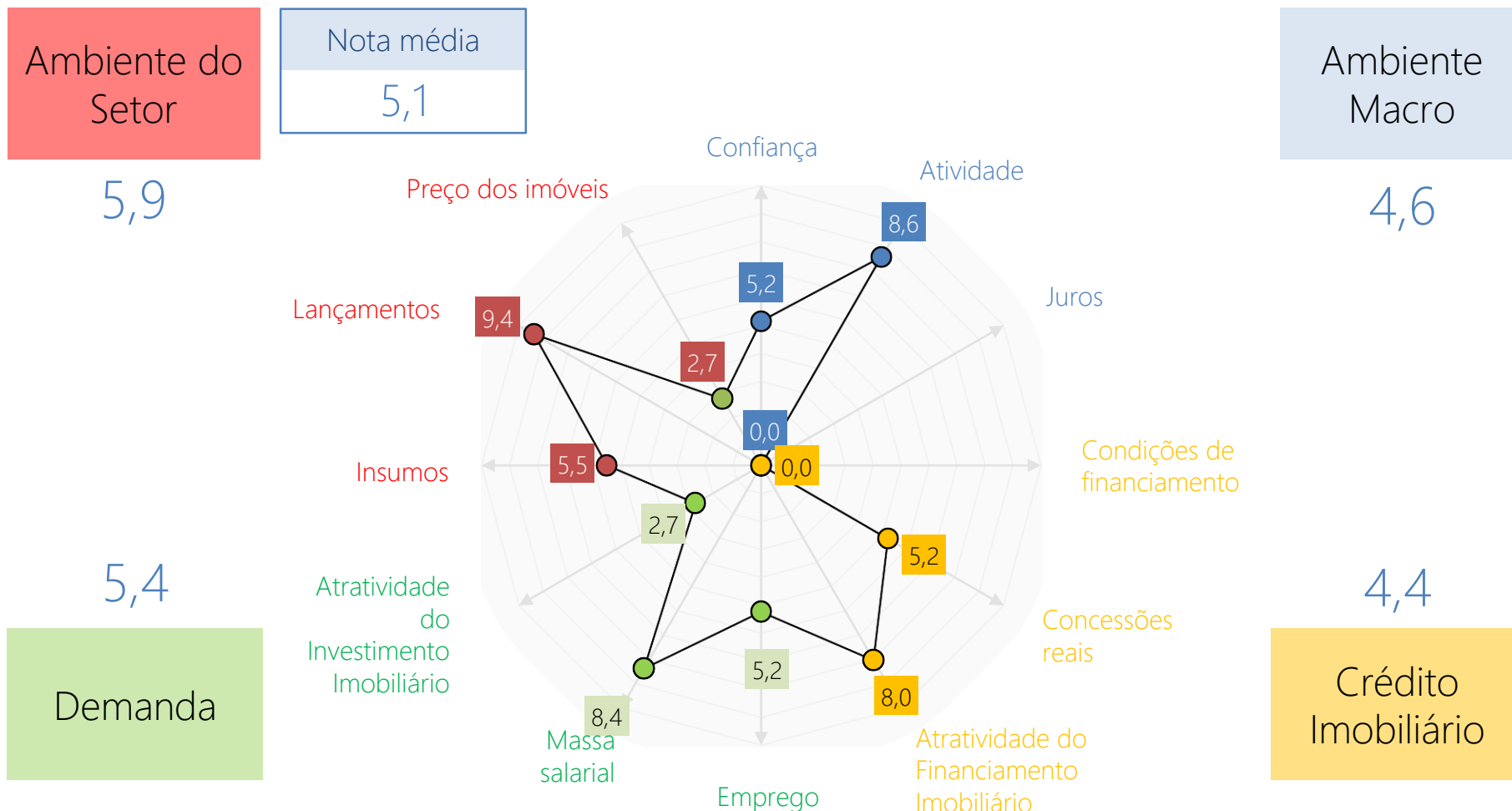
NOTA MÉDIA GERAL (MARÇO/2022)	MARÇO/2022	MÉDIA GERAL	AMBIENTE MACRO	CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DEMANDA	AMBIENTE DO SETOR
	5,1	NOTA (0 a 10)	5,1	4,6	4,4	5,4
VARIÇÃO (em pontos)	vs. DEZEMBRO/2021	+0,3 ▲	-0,1 ▼	-1,2 ▼	+1,5 ▲	+0,8 ▲
	vs. MARÇO/2021	+0,1 ▲	-2,4 ▼	-1,3 ▼	+2,2 ▲	+1,7 ▲
	vs. MARÇO/2020	+0,5 ▲	0,0 ●	+0,4 ▲	-0,6 ▼	+2,0 ▲

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/2022):

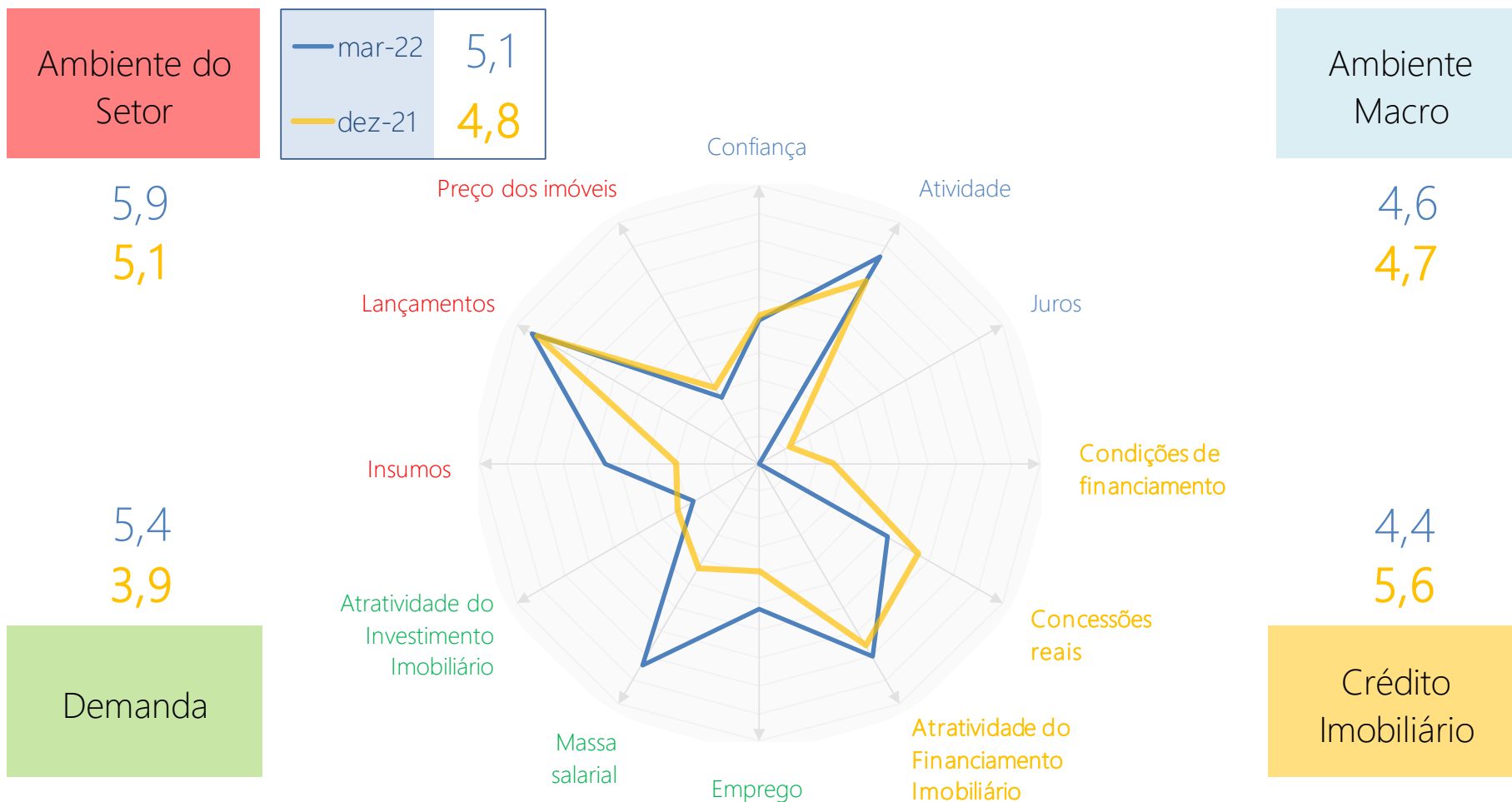


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO último trimestre



Comparação entre dezembro/2021 e março/2022:

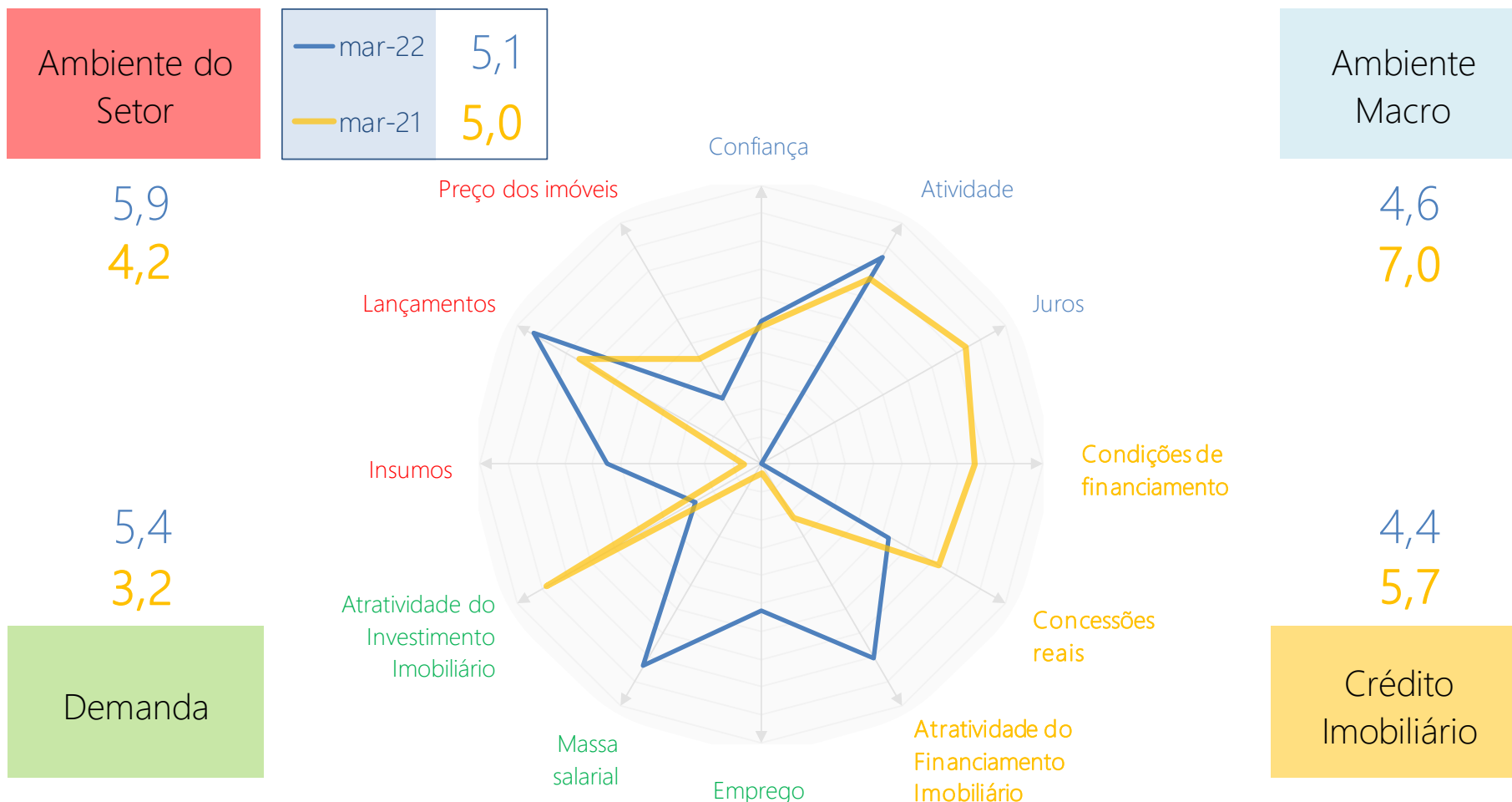


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 12 meses



Comparação entre março/2021 e março/2022:

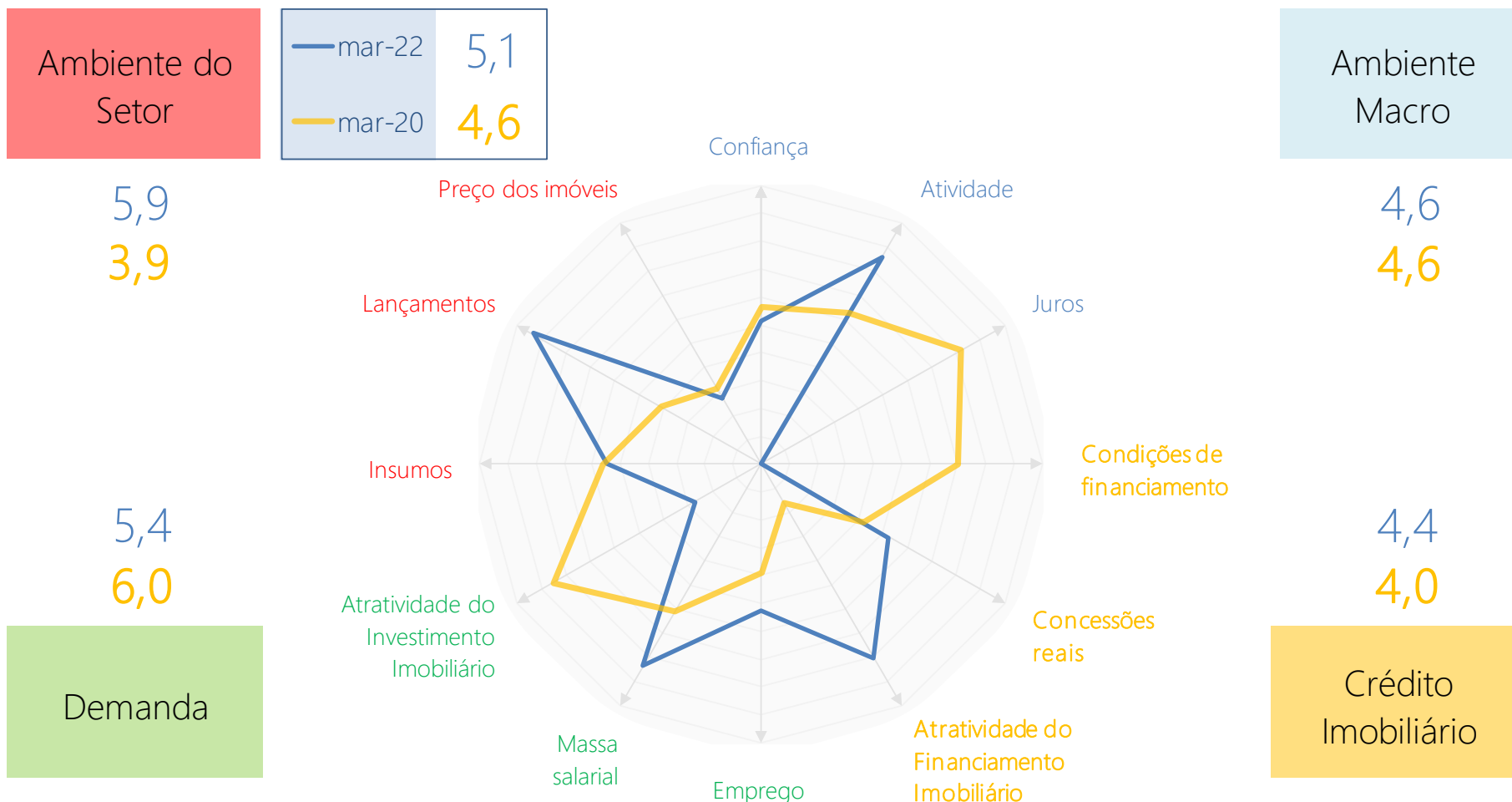


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 24 meses



Comparação entre março/2020 e março/2022:

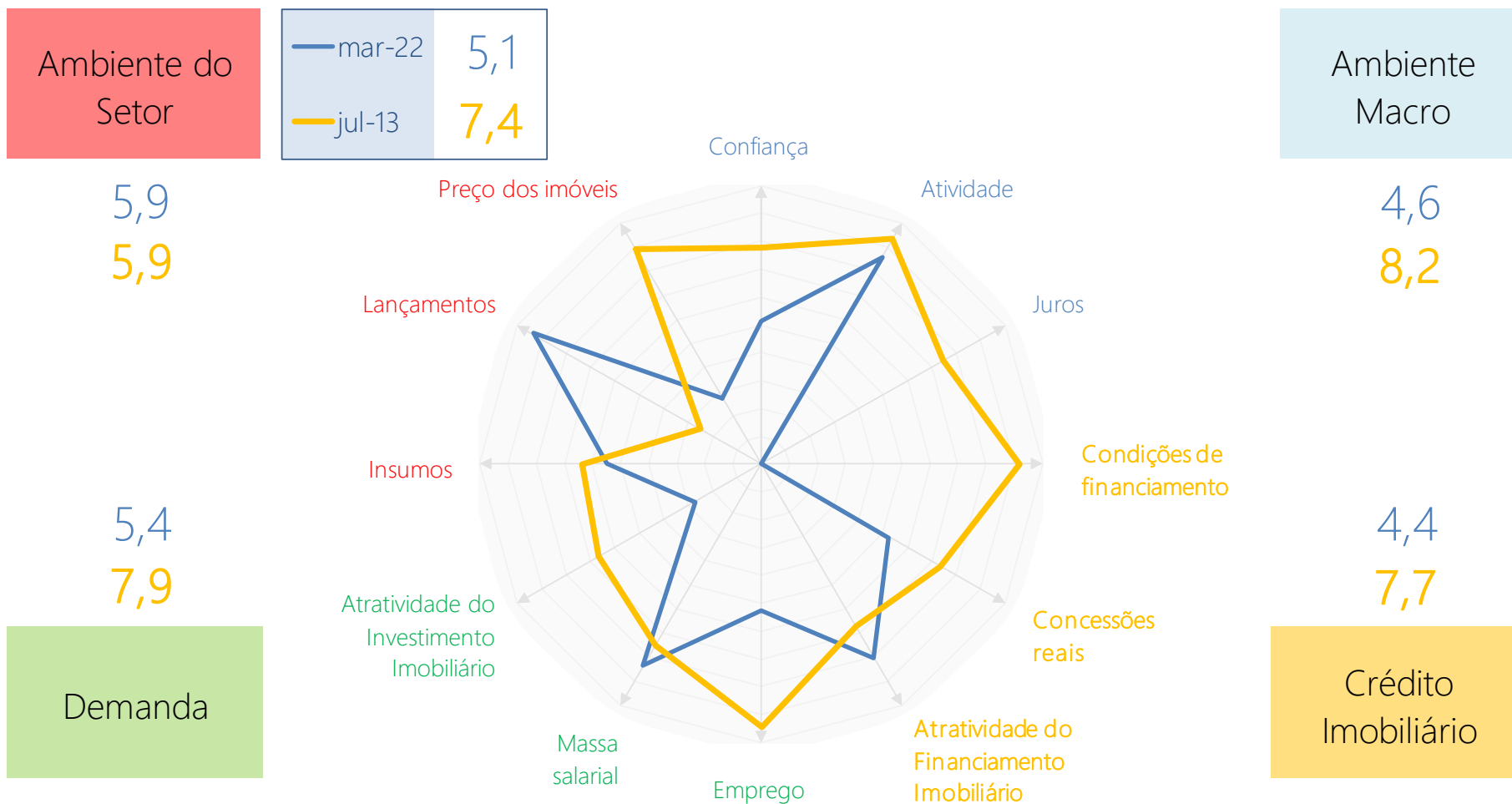


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO melhor mês



Comparação entre março/2022 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*
		dezembro/2021	março/2022	(em pontos)
★	Nota Geral	4,8	5,1	+0,3▲
dimensões	Demanda	3,9	5,4	+1,5▲
	Ambiente do Setor	5,1	5,9	+0,8▲
	Ambiente Macro	4,7	4,6	-0,1▼
	Crédito Imobiliário	5,6	4,4	-1,2▼
indicadores	Massa salarial (Demanda)	4,4	8,4	+4,0▲
	Insumos (Ambiente do Setor)	3,0	5,5	+2,6▲
	Emprego (Demanda)	3,9	5,2	+1,4▲
	Atividade (Ambiente Macro)	7,5	8,6	+1,1▲
	Atratividade do Financiamento Imobiliário (Crédito)	7,6	8,0	+0,5▲
	Lançamentos (Ambiente do Setor)	9,2	9,4	+0,2▲
	Confiança (Ambiente Macro)	5,4	5,2	-0,2▼
	Preço dos imóveis (Ambiente do Setor)	3,2	2,7	-0,4▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (Demanda)	3,4	2,7	-0,6▼
	Juros (Ambiente Macro)	1,2	0,0	-1,2▼
	Concessões reais (Crédito)	6,5	5,2	-1,3▼
Condições de financiamento (Crédito)	2,6	0,0	-2,6▼	

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*
		março/2021	março/2022	(em pontos)
★	Nota Geral	5,0	5,1	+0,1▲
dimensões	Demanda	3,2	5,4	+2,2▲
	Ambiente do Setor	4,2	5,9	+1,7▲
	Crédito Imobiliário	5,7	4,4	-1,3▼
	Ambiente Macro	7,0	4,6	-2,4▼
indicadores	Massa salarial (Demanda)	0,6	8,4	+7,8▲
	Atratividade do Financiamento Imobiliário (Crédito)	2,2	8,0	+5,8▲
	Emprego (Demanda)	0,3	5,2	+4,9▲
	Insumos (Ambiente do Setor)	0,6	5,5	+4,9▲
	Lançamentos (Ambiente do Setor)	7,5	9,4	+1,9▲
	Atividade (Ambiente Macro)	7,7	8,6	+0,9▲
	Confiança (Ambiente Macro)	5,0	5,2	+0,2▲
	Preço dos imóveis (Ambiente do Setor)	4,4	2,7	-1,6▼
	Concessões reais (Crédito)	7,3	5,2	-2,1▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (Demanda)	8,8	2,7	-6,1▼
	Condições de financiamento (Crédito)	7,6	0,0	-7,6▼
JUROS (Ambiente Macro)	8,4	0,0	-8,4▼	

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 24 meses



Indicador	Nota		Varição*	
	março/2020	março/2022	(em pontos)	
★ Nota Geral	4,6	5,1	+0,5▲	
dimensões	Ambiente do Setor	3,9	5,9	+2,0▲
	Crédito Imobiliário	4,0	4,4	+0,4▲
	Ambiente Macro	4,6	4,6	0,0●
	Demanda	6,0	5,4	-0,6▼
indicadores	Atratividade do Financiamento Imobiliário (Crédito)	0,9	8,0	+7,2▲
	Atividade (Ambiente Macro)	1,9	8,6	+6,7▲
	Lançamentos (Ambiente do Setor)	3,3	9,4	+6,1▲
	Massa salarial (Demanda)	5,6	8,4	+2,8▲
	Confiança (Ambiente Macro)	3,1	5,2	+2,1▲
	Emprego (Demanda)	3,3	5,2	+1,9▲
	Concessões reais (Crédito)	3,8	5,2	+1,4▲
	Insumos (Ambiente do Setor)	4,9	5,5	+0,6▲
	Preço dos imóveis (Ambiente do Setor)	3,6	2,7	-0,9▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (Demanda)	9,1	2,7	-6,4▼
	Condições de financiamento (Crédito)	7,2	0,0	-7,2▼
	JUROS (Ambiente Macro)	8,9	0,0	-8,9▼

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.



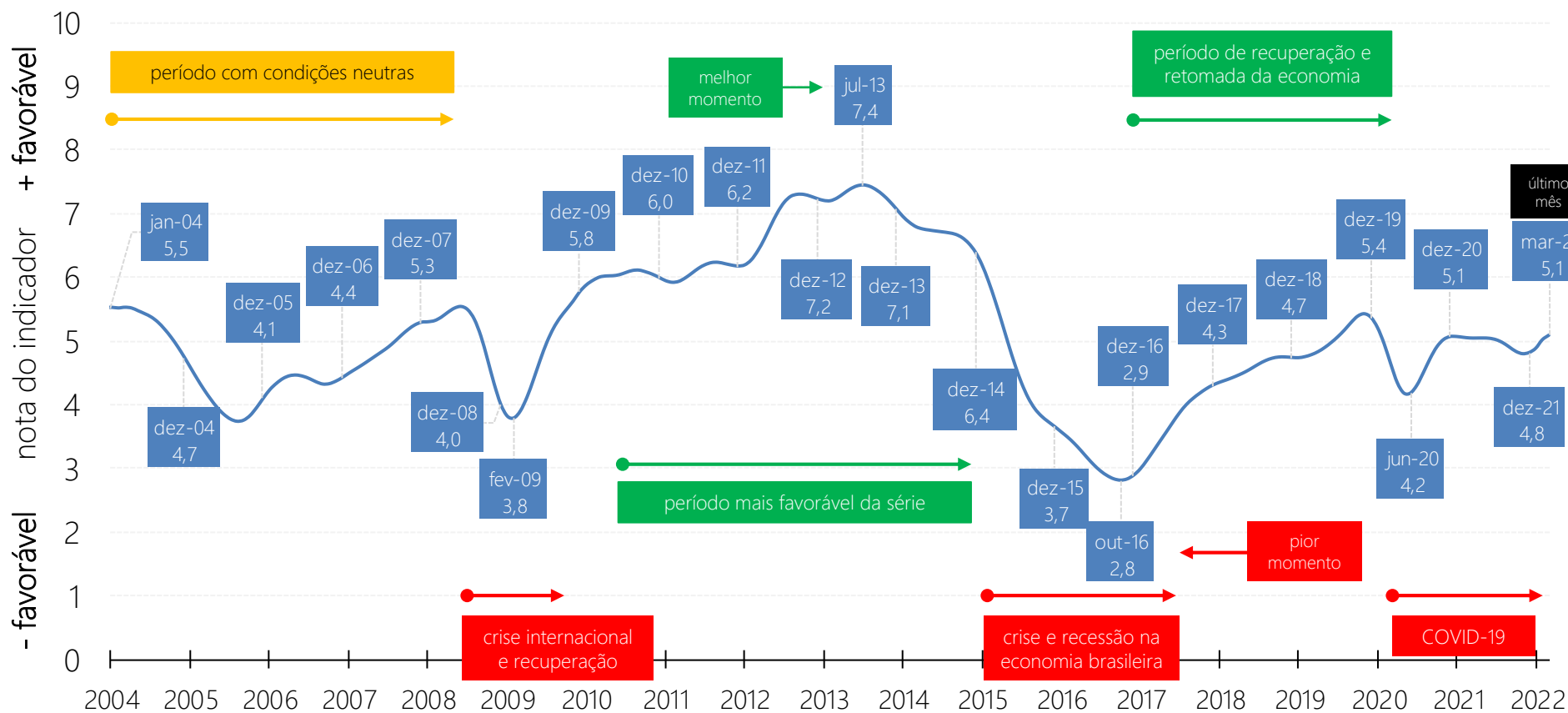
Radar
ABRAINC | fipec

Gráficos de apoio

MÉDIA GERAL evolução histórica



Comportamento histórico da nota geral do Radar:

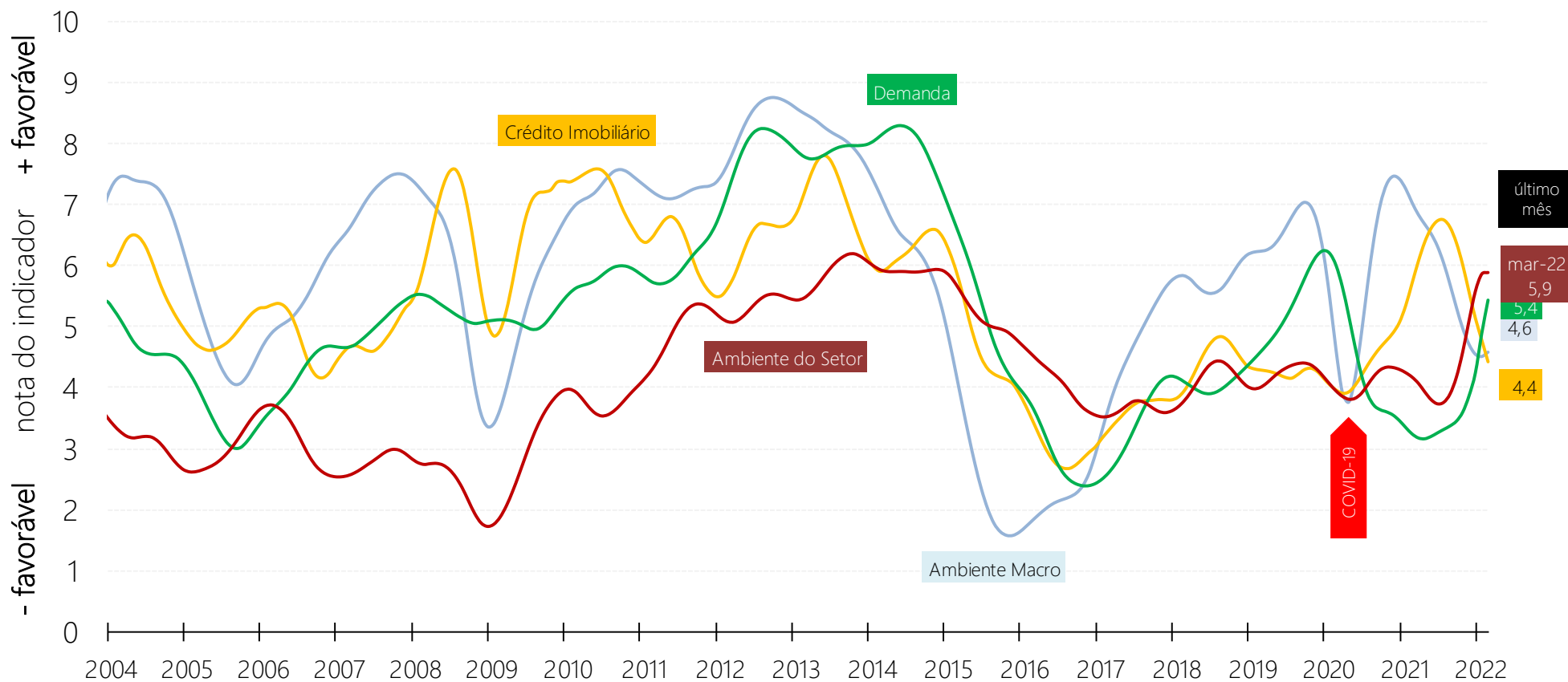


Elaboração: Fipe.

DIMENSÕES evolução histórica



Comportamento das 4 dimensões do Radar Abrainc/Fipe:

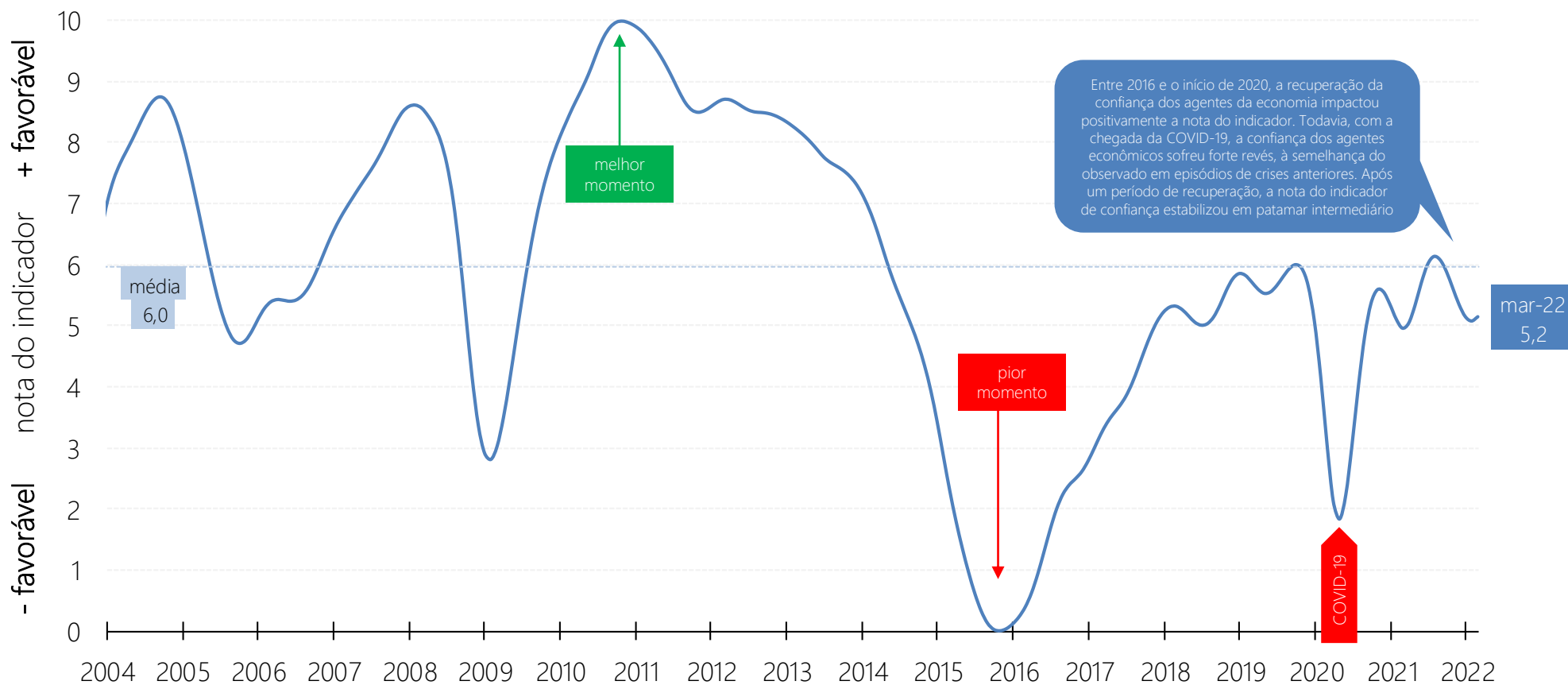


Elaboração: Fipe.



Ambiente Macro

Confiança

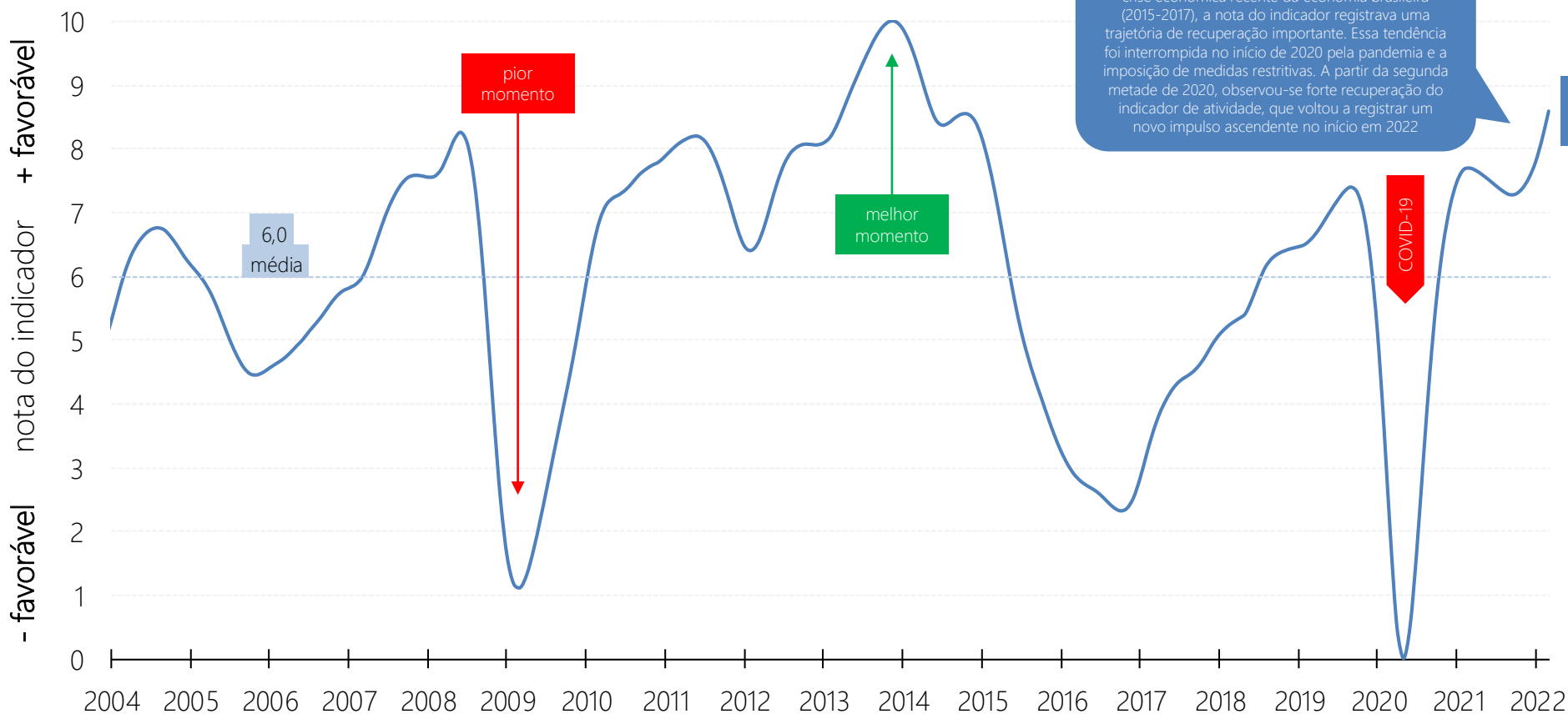


Elaboração: Fipe, com base em dados da FGV.



Ambiente Macro

Atividade



Após declinar expressivamente durante o triênio da crise econômica recente da economia brasileira (2015-2017), 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 voltou a registrar um novo impulso ascendente no início em 2022

Ambiente Macro

Juros

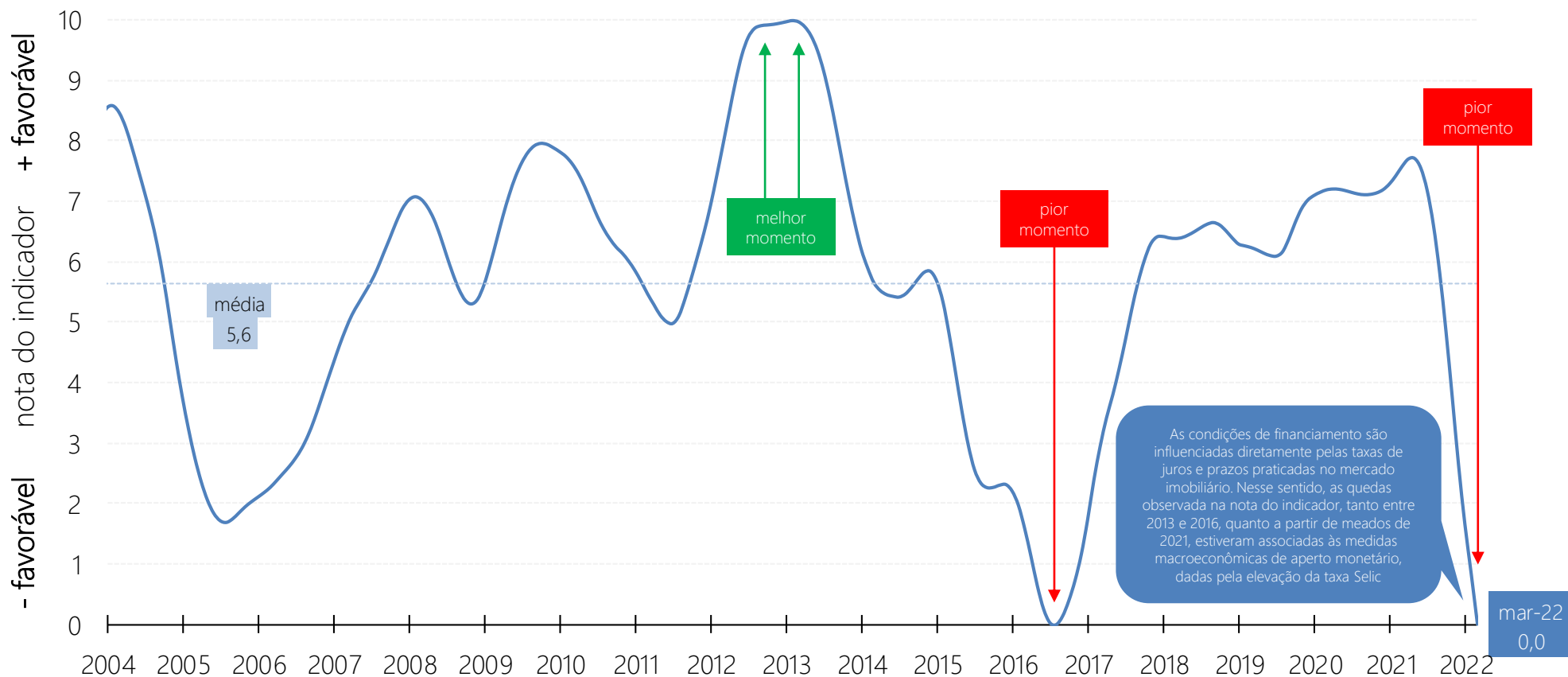


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e B3.

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

Crédito Imobiliário

Condições de financiamento

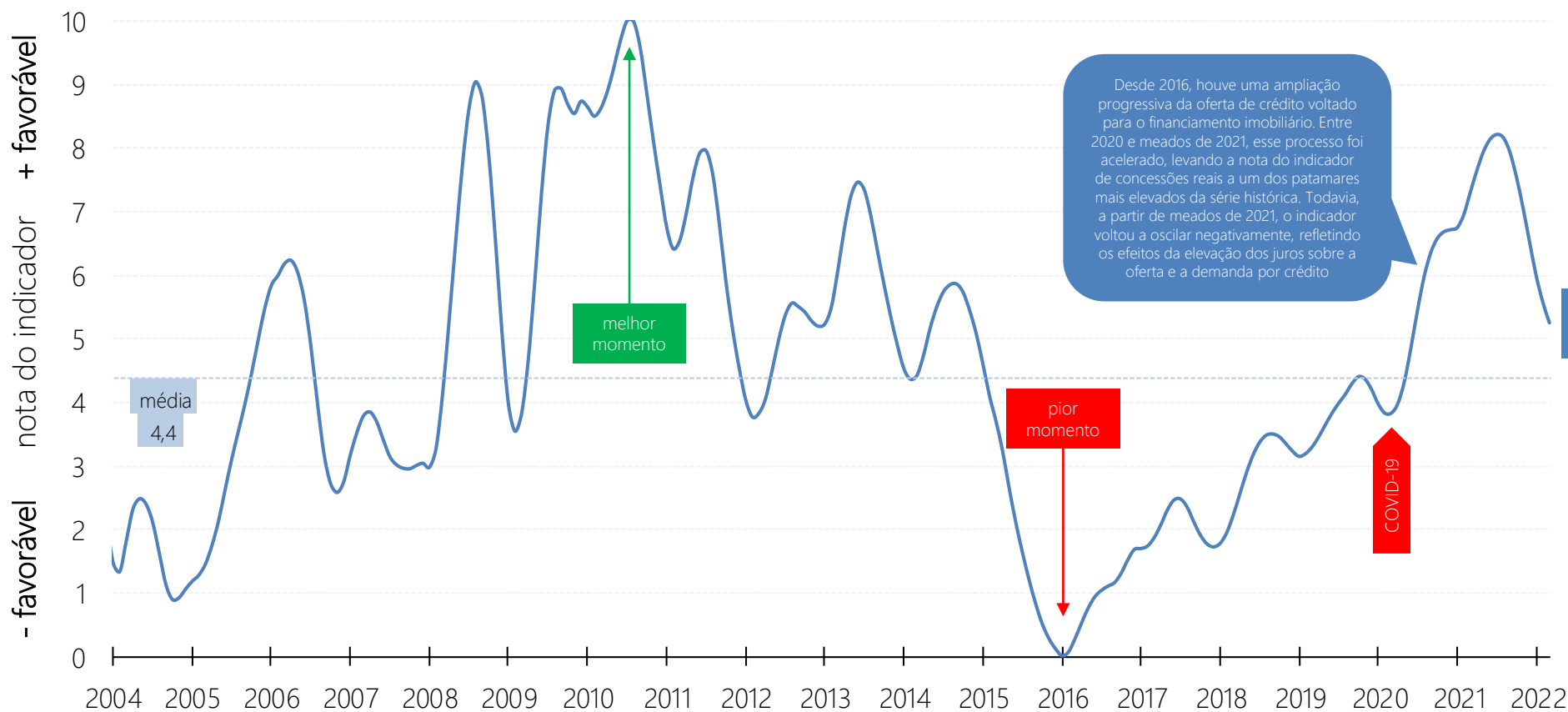


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.



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.



Demanda

Emprego



Após recuar fortemente durante o triênio da crise econômica (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. Desde meados de 2021, todavia, a recuperação da atividade econômica e do mercado de trabalho contribuiu para que a nota do indicador superasse o seu patamar pré-pandemia



Demanda

Massa salarial

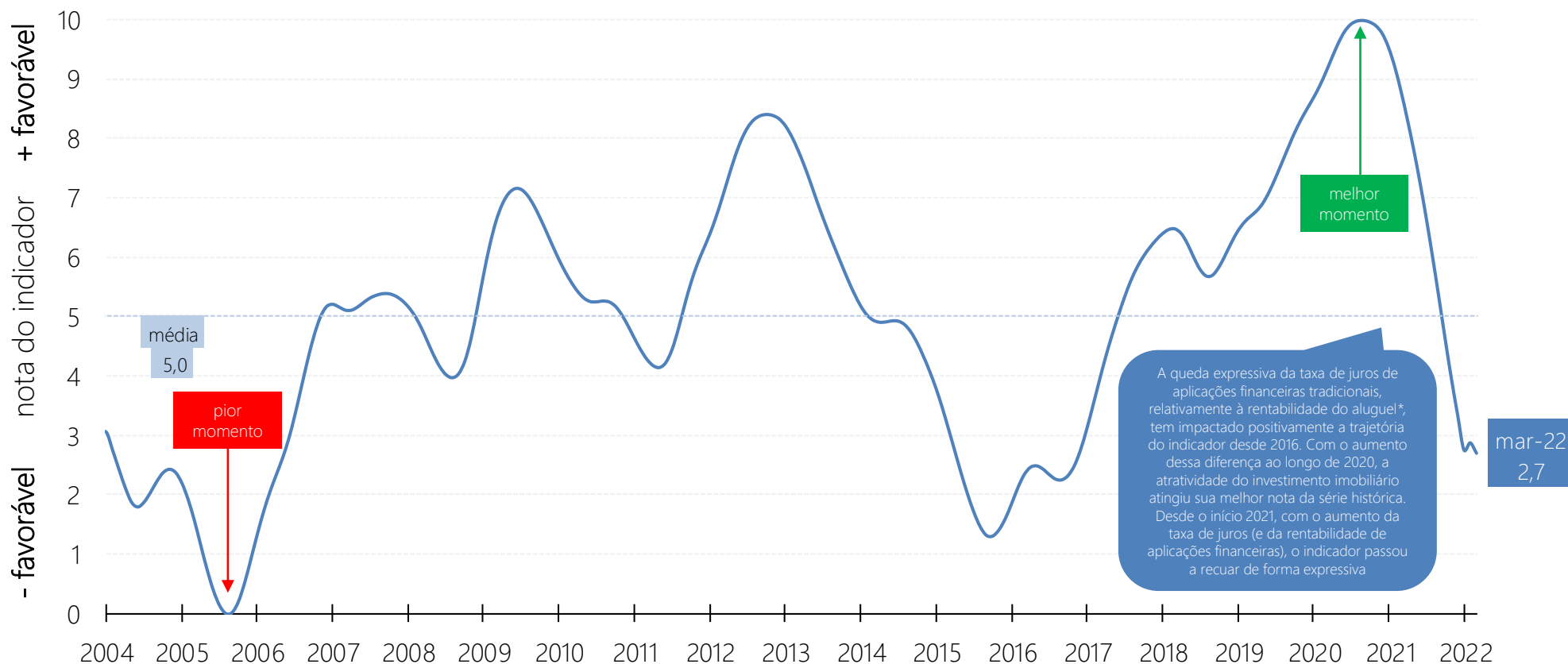


Após declinar fortemente ao longo de 2015 e 2016, a trajetória do indicador oscilou em patamar inferior à média histórica entre 2017 e 2018, passando a crescer paulatinamente a partir de 2019. Com o avanço e continuidade da pandemia, é possível evidenciar a reversão na trajetória do indicador, refletindo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



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





Ambiente do Setor

Lançamentos

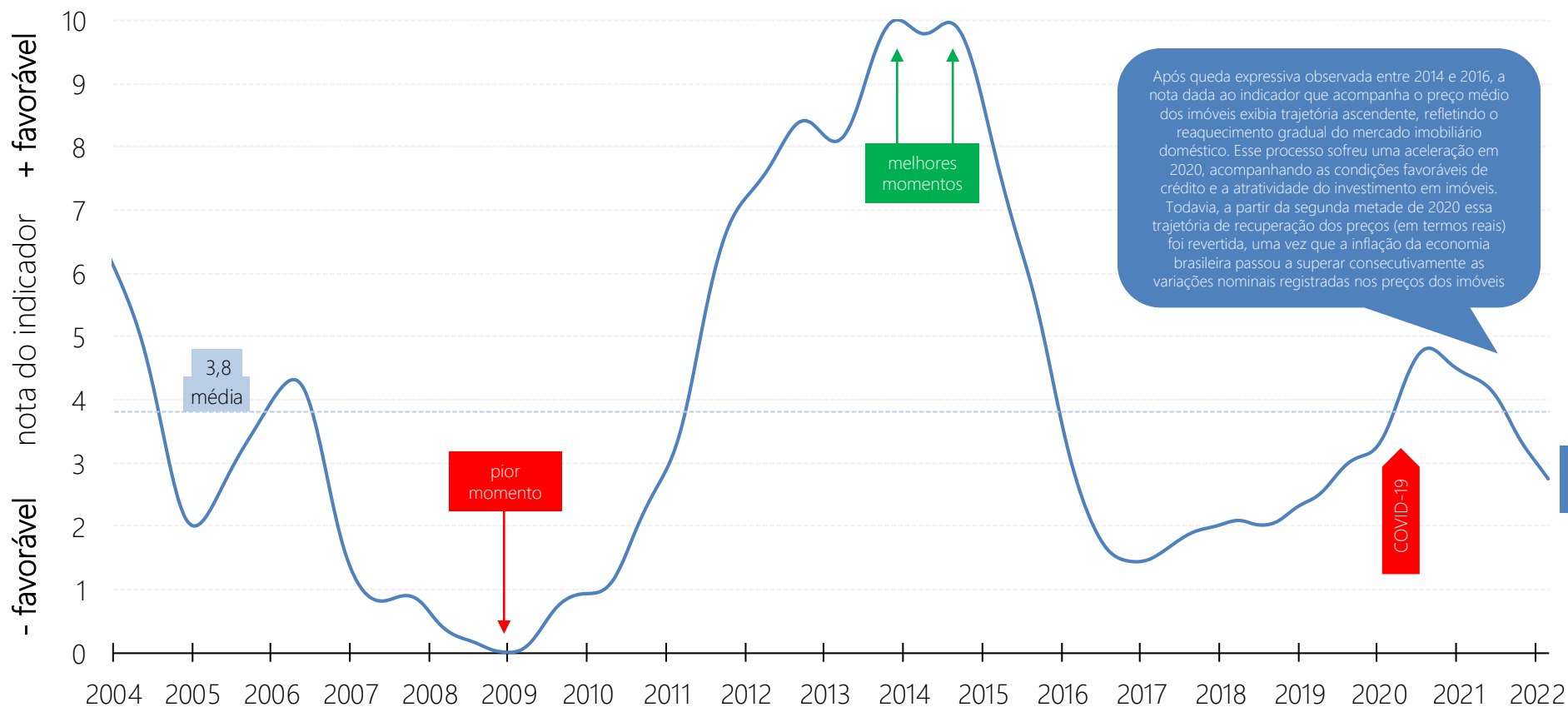


Elaboração: Fipe, com base em dados dos Indicadores Abrainc-Fipe, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) e Sindicatos da Habitação (Secovi).



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

