

Deterioração do ambiente macro e das condições de crédito afeta 4º trimestre

Para 2022, juros elevados, pressões de custo sobre as empresas do setor e redução do affordability são alguns dos principais desafios

De acordo com informações atualizadas do Radar Abrainc-Fipe, as condições do mercado imobiliário encerraram o 4º trimestre de 2021 em queda, com nota média de 4,6 na escala entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável). Em termos comparativos, os últimos resultados representaram um recuo de 0,5 ponto em relação à nota apurada ao final do 3º trimestre (setembro/2021); queda de 0,7 ponto em 12 meses (dezembro/2020); e um declínio de 1,0 ponto em 24 meses (dezembro/2019). Considerando as dimensões que compõem o Radar Abrainc-Fipe, apenas o ambiente setorial apresentou recuperação no último trimestre (+0,8), graças ao alívio de pressões inflacionárias sobre insumos da construção. Em relação às demais dimensões, as quedas mais expressivas foram observadas no ambiente macro (-1,1) e no crédito imobiliário (-1,4) – ambos negativamente afetados pela elevação das taxas de juros da economia. Quanto à dimensão demanda, a ligeira queda registrada no último trimestre (-0,2) repercutiu o recuo da atratividade do investimento imobiliário (também afetado negativamente pela alta dos juros), ofuscando a discreta recuperação do emprego e da renda registrada nos últimos meses. No balanço de 2021, a deterioração das condições do mercado pode ser explicada pela expressiva piora no ambiente macro (-2,9), ao passo que, no horizonte ampliado de 24 meses, essa responsabilidade é compartilhada com o recuo nas condições de demanda (-2,6). Em síntese, a leitura dos últimos resultados apresentados destaca alguns dos principais desafios enfrentados ao longo de 2021, incluindo a persistência de efeitos da pandemia sobre emprego e renda (restringindo a demanda potencial), o aumento dos custos da construção (comprimindo as margens das empresas do setor) e os impactos da política monetária sobre o mercado imobiliário. Além de desestimular a atividade econômica, a elevação da taxa básica de juros (Selic) afeta negativamente a atratividade do investimento em imóveis, encarece o crédito e reduz o *affordability* – temas que, ao lado de novas pressões inflacionárias sobre o setor (dadas por atritos no contexto internacional) constituem pontos de atenção para 2022 ■

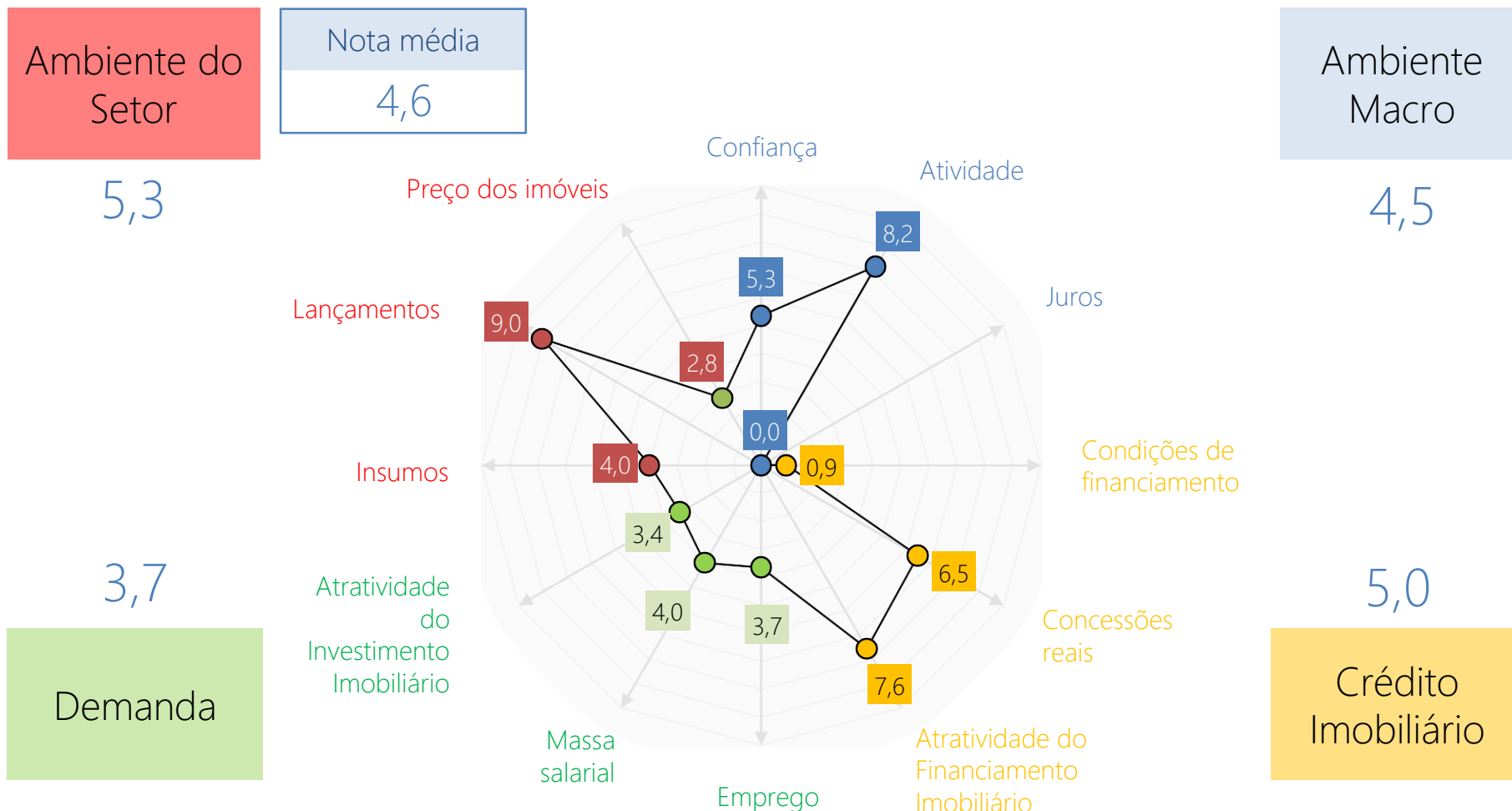
NOTA MÉDIA GERAL (DEZEMBRO/2021)	DEZEMBRO/2021	MÉDIA GERAL	AMBIENTE MACRO	CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DEMANDA	AMBIENTE DO SETOR
	4,6	NOTA (0 a 10)	4,6	4,5	5,0	3,7
VARIÇÃO (em pontos)	vs. SETEMBRO/2021	-0,5▼	-1,1▼	-1,4▼	-0,2▼	+0,8▲
	vs. DEZEMBRO/2020	-0,7▼	-2,9▼	+0,2▲	-0,1▼	-0,1▼
	vs. DEZEMBRO/2019	-1,0▼	-2,2▼	+0,8▲	-2,6▼	+0,3▲

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 (dezembro/2021):

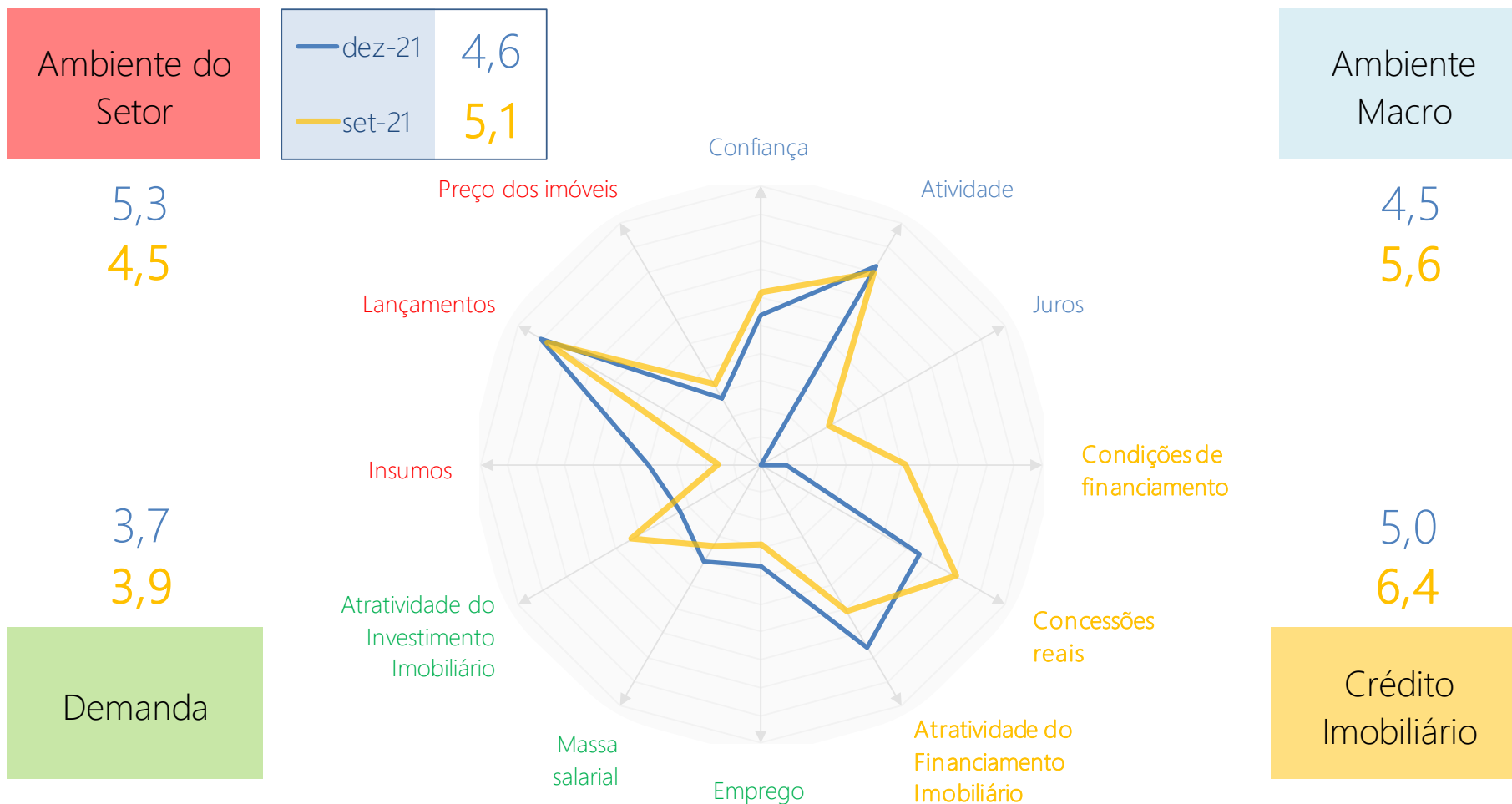


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO último trimestre



Comparação entre setembro/2021 e dezembro/2021:

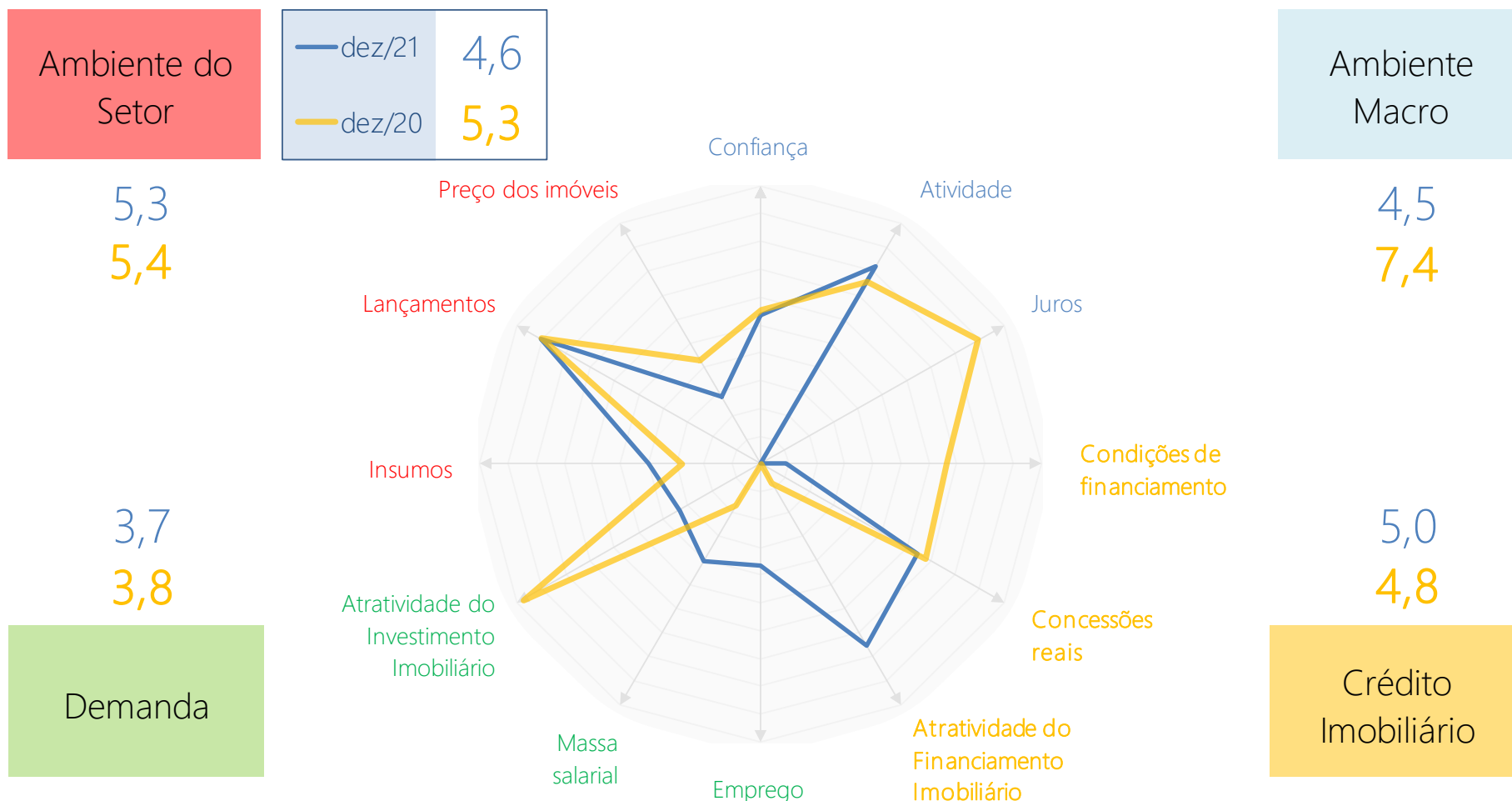


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 12 meses



Comparação entre dezembro/2020 e dezembro/2021:

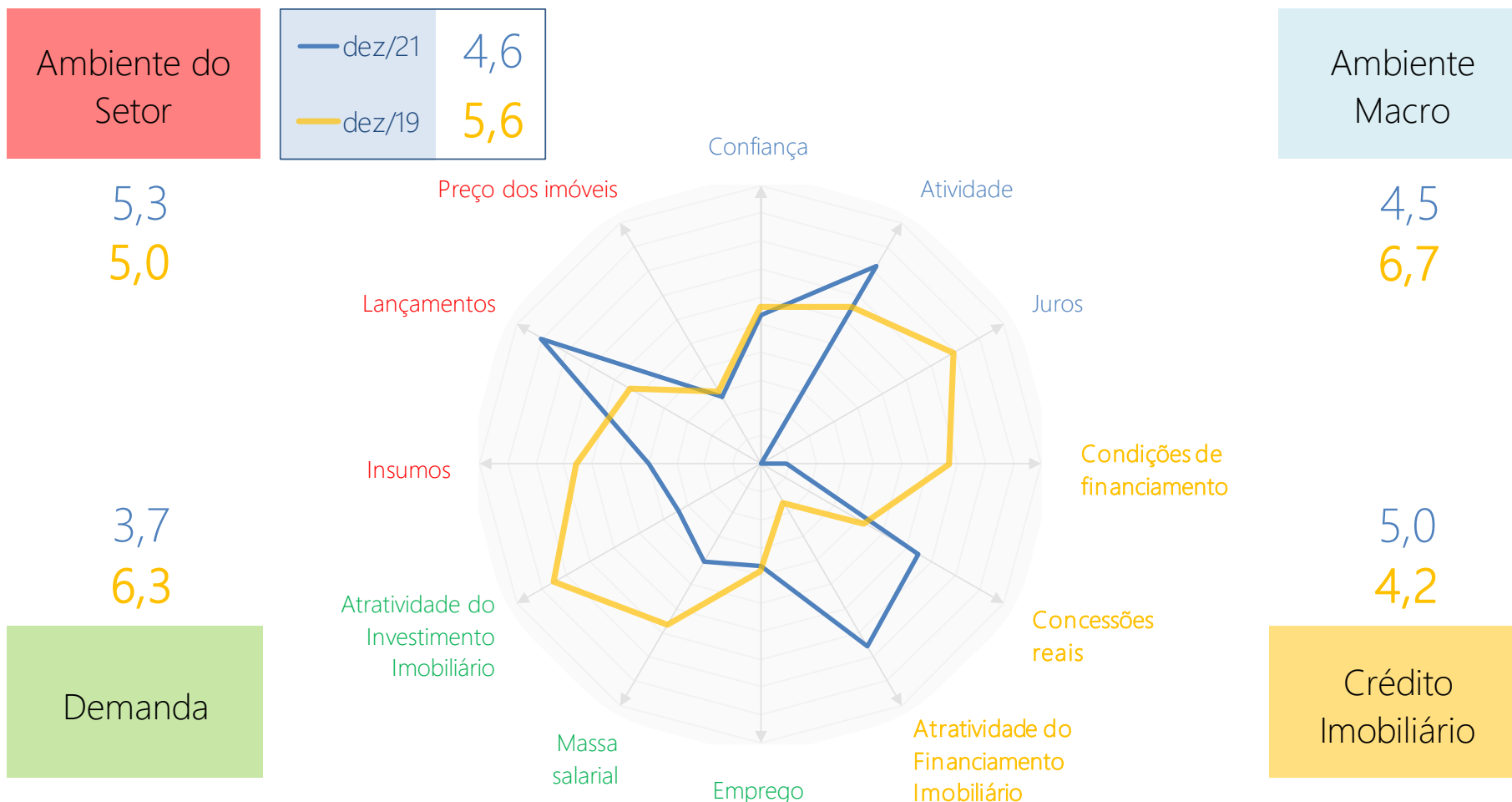


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO últimos 24 meses



Comparação entre dezembro/2019 e dezembro/2021:

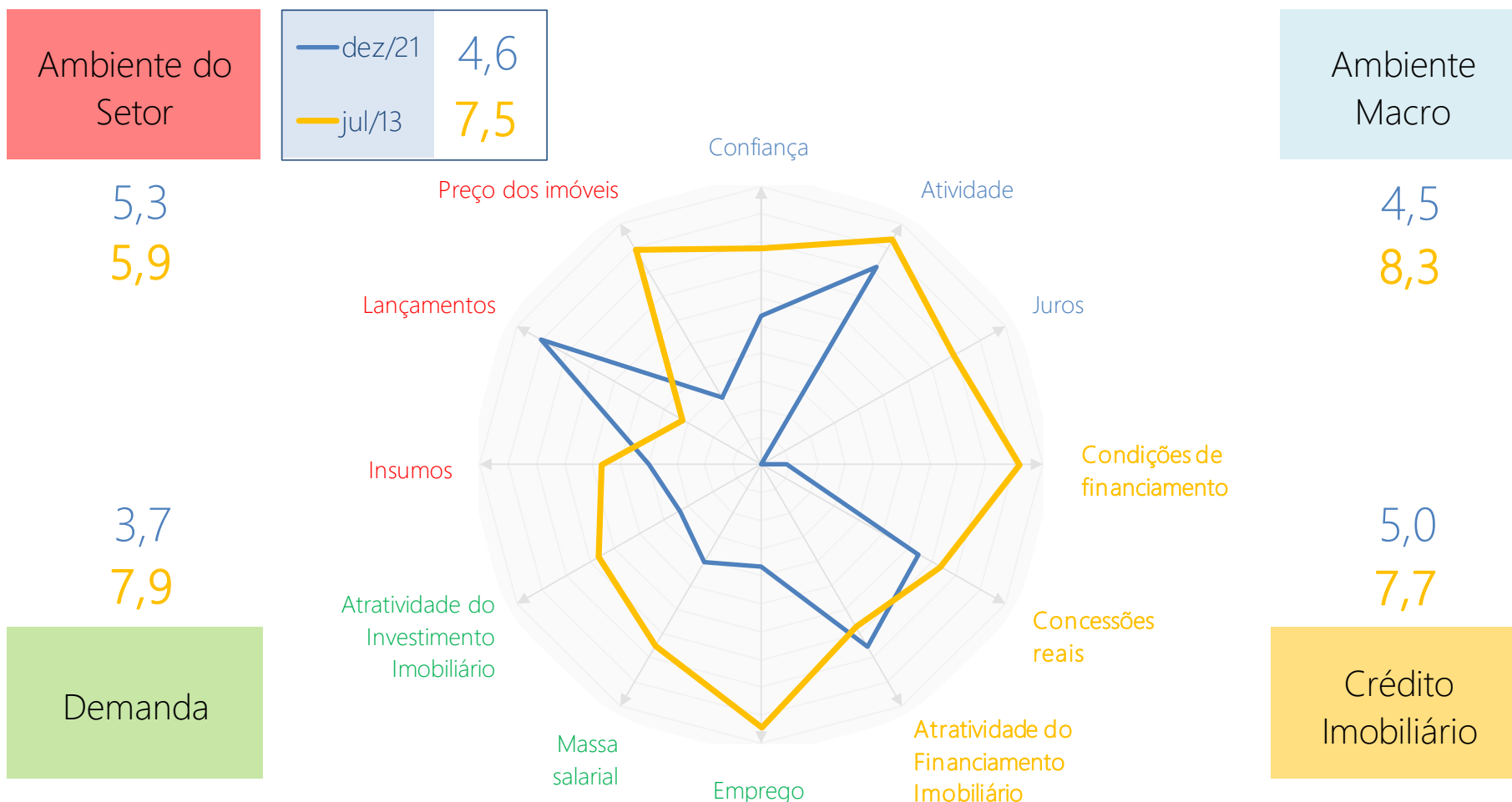


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

COMPARAÇÃO melhor mês



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

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

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*
		dezembro/2019	dezembro/2021	(em pontos)
★	Nota Geral	5,6	4,6	-1,0▼
dimensões	Crédito Imobiliário	4,2	5,0	+0,8▲
	Ambiente do Setor	5,0	5,3	+0,3▲
	Ambiente Macro	6,7	4,5	-2,2▼
	Demanda	6,3	3,7	-2,6▼
indicadores	Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito)	1,6	7,6	+6,0▲
	Lançamentos (ambiente do setor)	5,4	9,0	+3,7▲
	Concessões reais (crédito)	4,3	6,5	+2,2▲
	Atividade (ambiente macro)	6,5	8,2	+1,7▲
	Emprego (demanda)	3,8	3,7	-0,2▼
	Preço dos imóveis (ambiente do setor)	3,0	2,8	-0,2▼
	Confiança (ambiente macro)	5,7	5,3	-0,3▼
	Insumos (ambiente do setor)	6,6	4,0	-2,6▼
	Massa salarial (demanda)	6,7	4,0	-2,7▼
	Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)	8,5	3,4	-5,2▼
	Condições de financiamento (crédito)	6,7	0,9	-5,8▼
JUROS (ambiente macro)	7,9	0,0	-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.

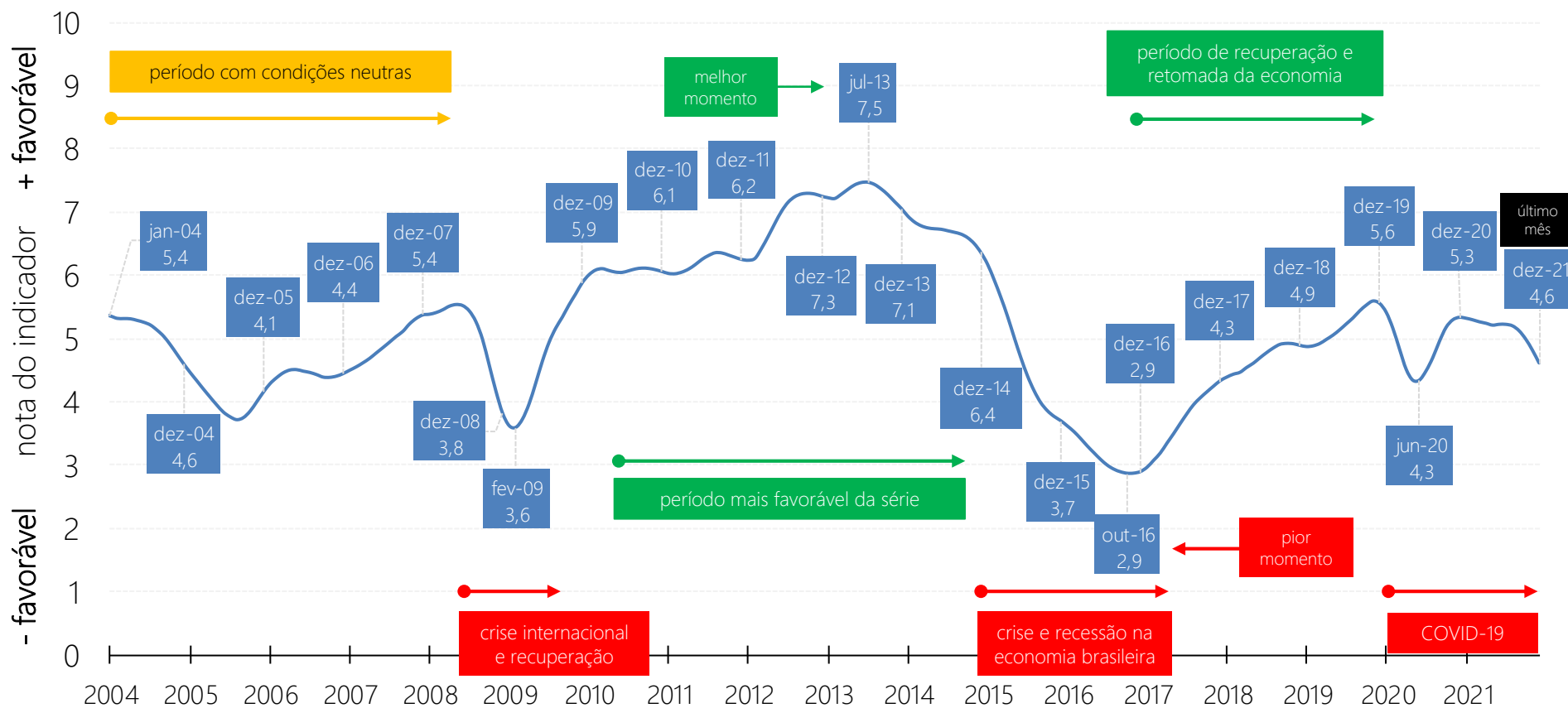


Radar
ABRAINC | fipec

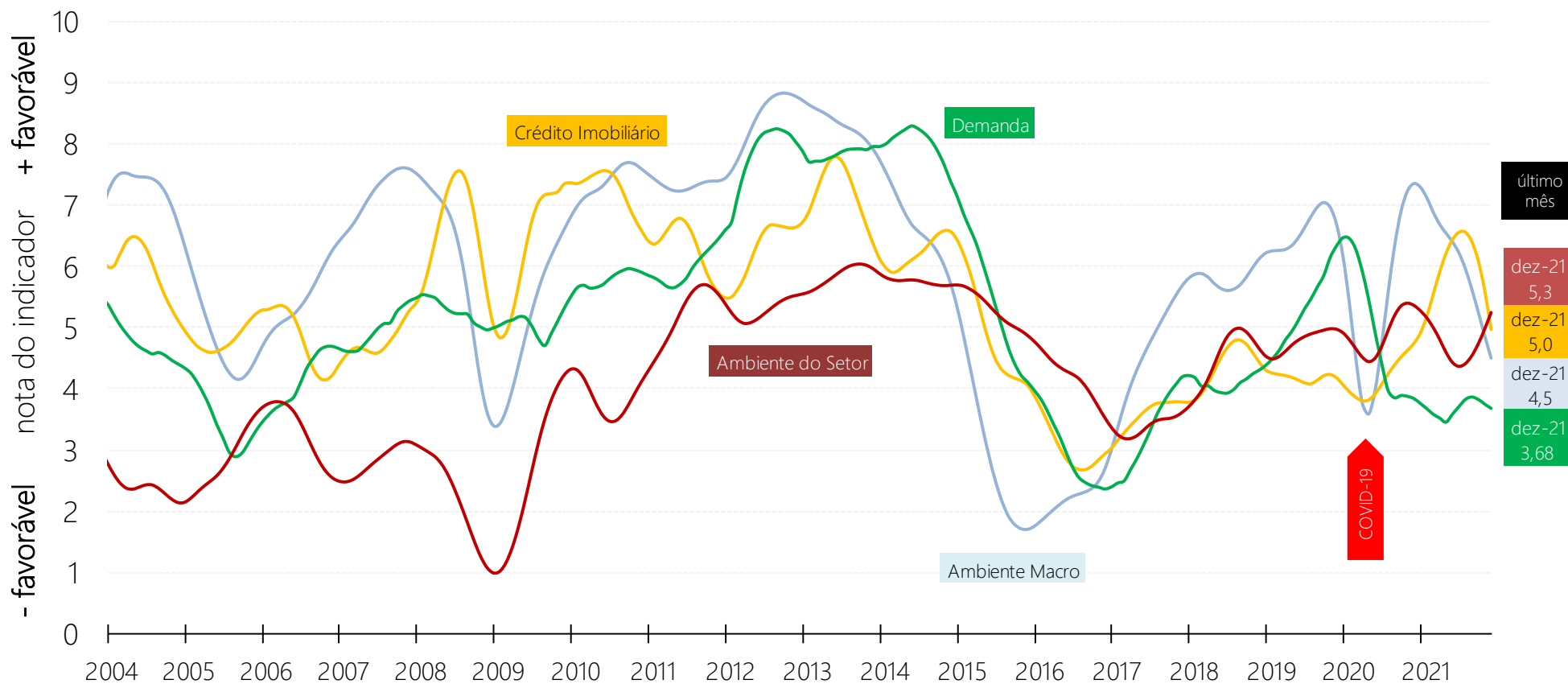
Gráficos de apoio

MÉDIA GERAL evolução histórica

Comportamento histórico da nota geral do Radar:



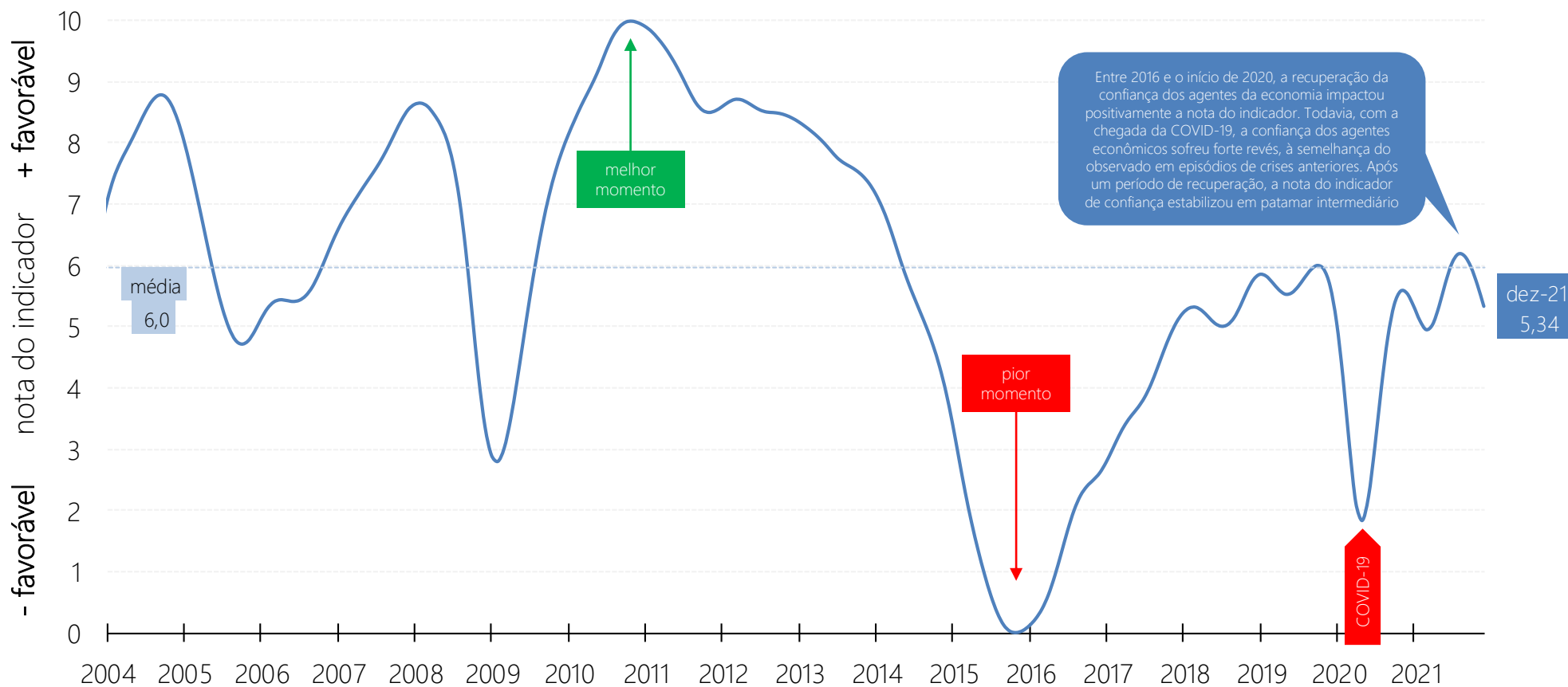
Comportamento das 4 dimensões do Radar Abrainc/Fipe:





Ambiente Macro

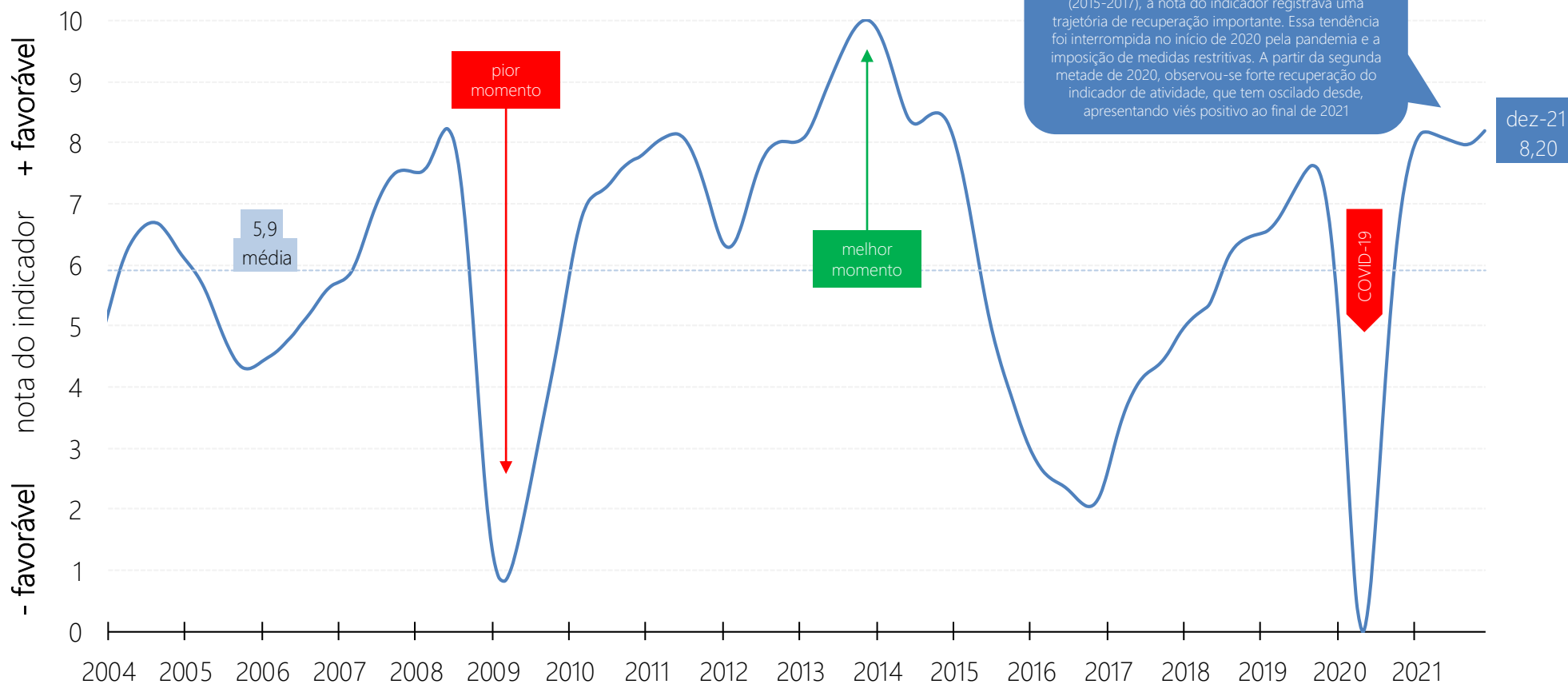
Confiança





Ambiente Macro

Atividade

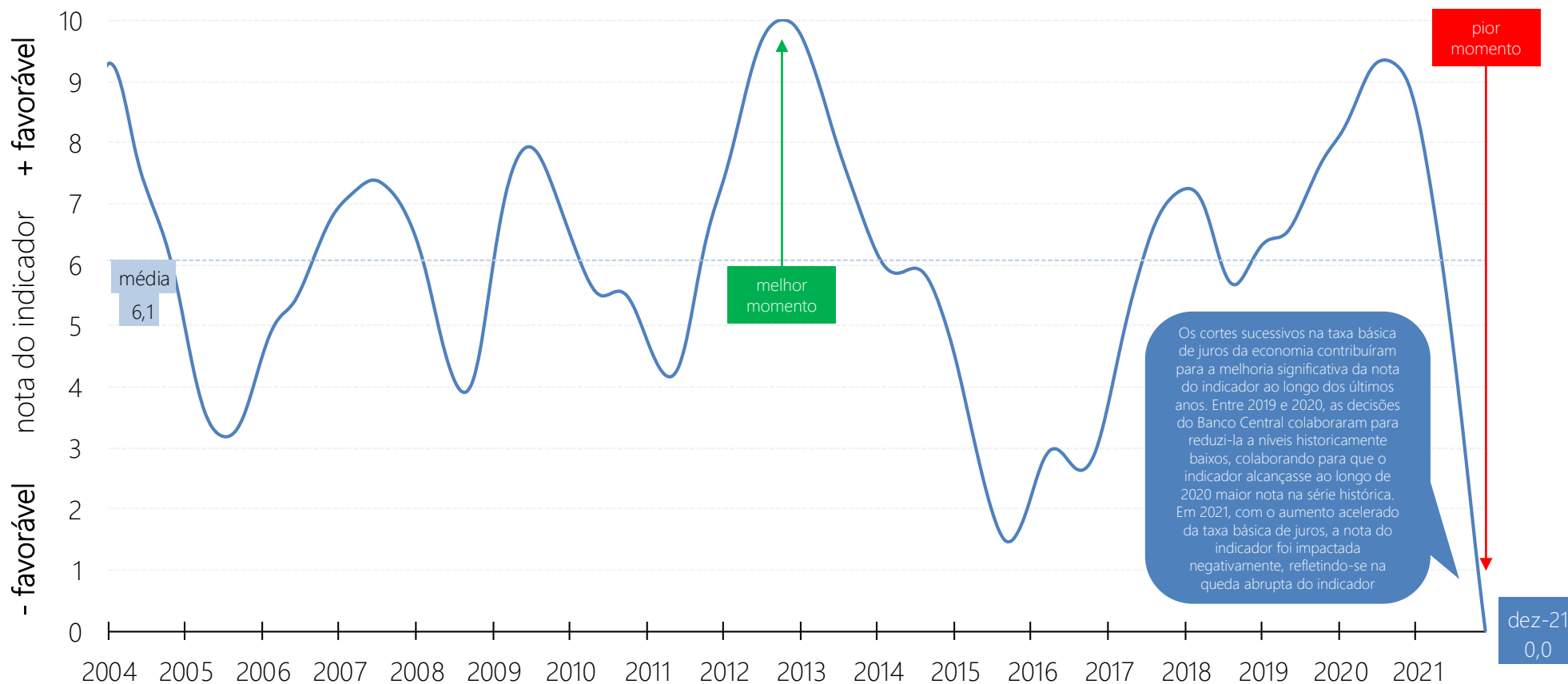


Após declinar expressivamente durante o triênio da crise econômica recente da economia brasileira (2015-2017), a nota do indicador registrava uma trajetória de recuperação importante. Essa tendência foi interrompida no início de 2020 pela pandemia e a imposição de medidas restritivas. A partir da segunda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



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

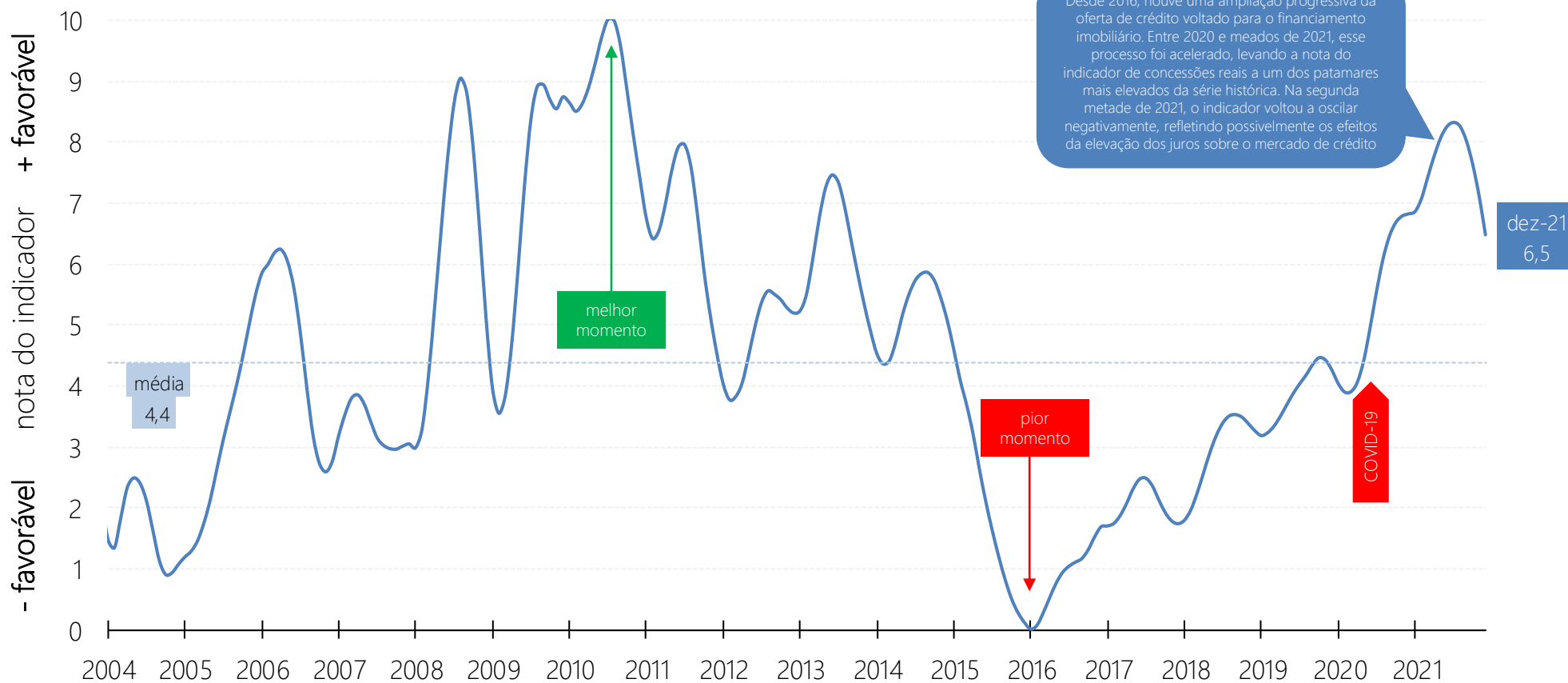


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.



Crédito Imobiliário

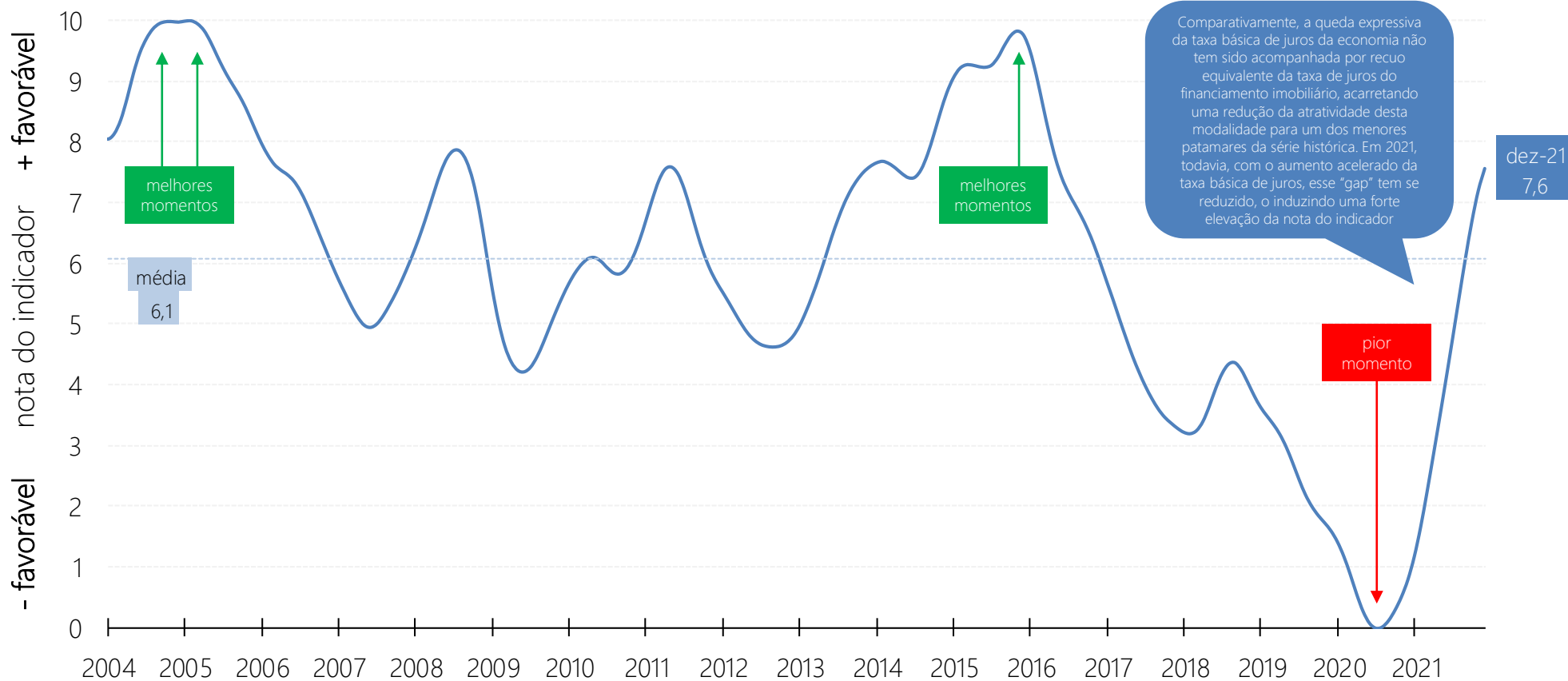
Concessões reais





Crédito Imobiliário

Atratividade do Financiamento Imobiliário



INDICADORES

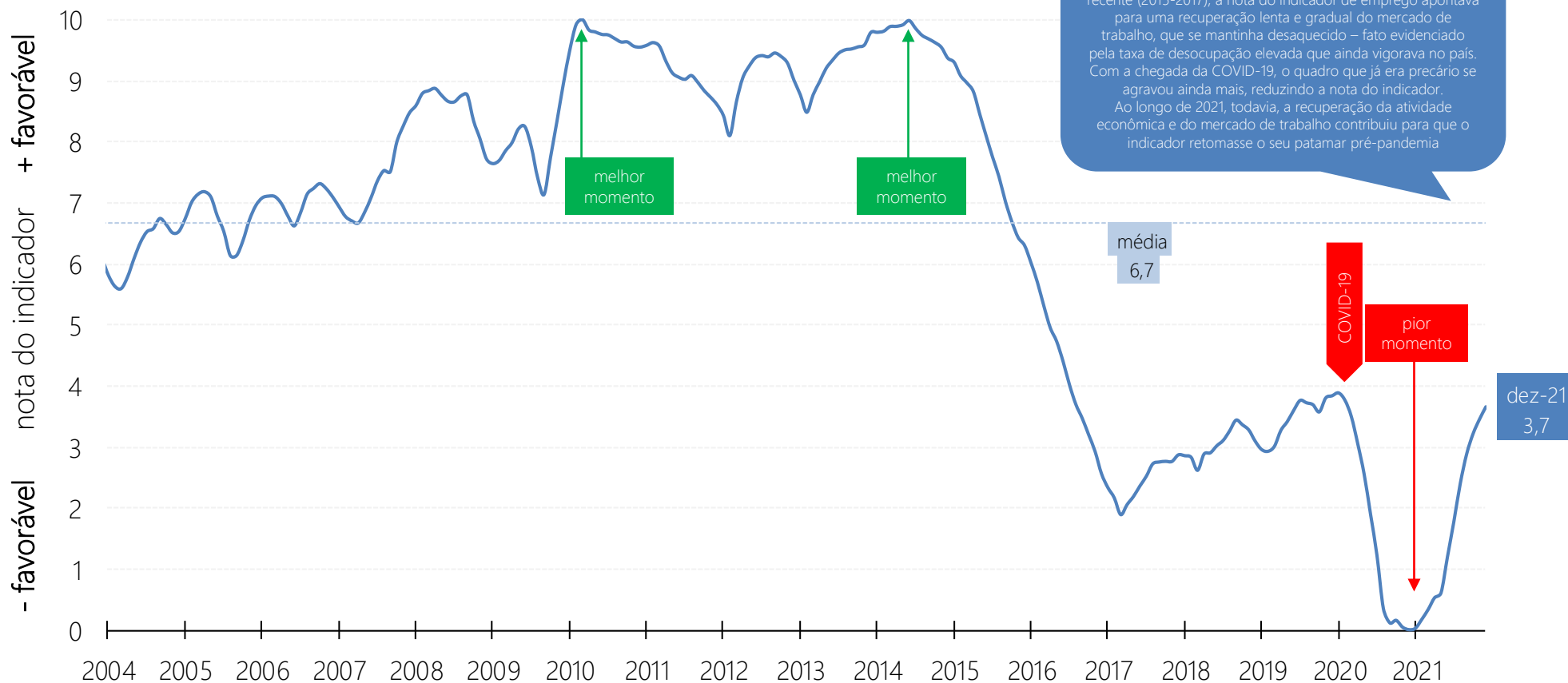
evolução histórica



Radar
ABRAINC | fipe

Demanda

Emprego

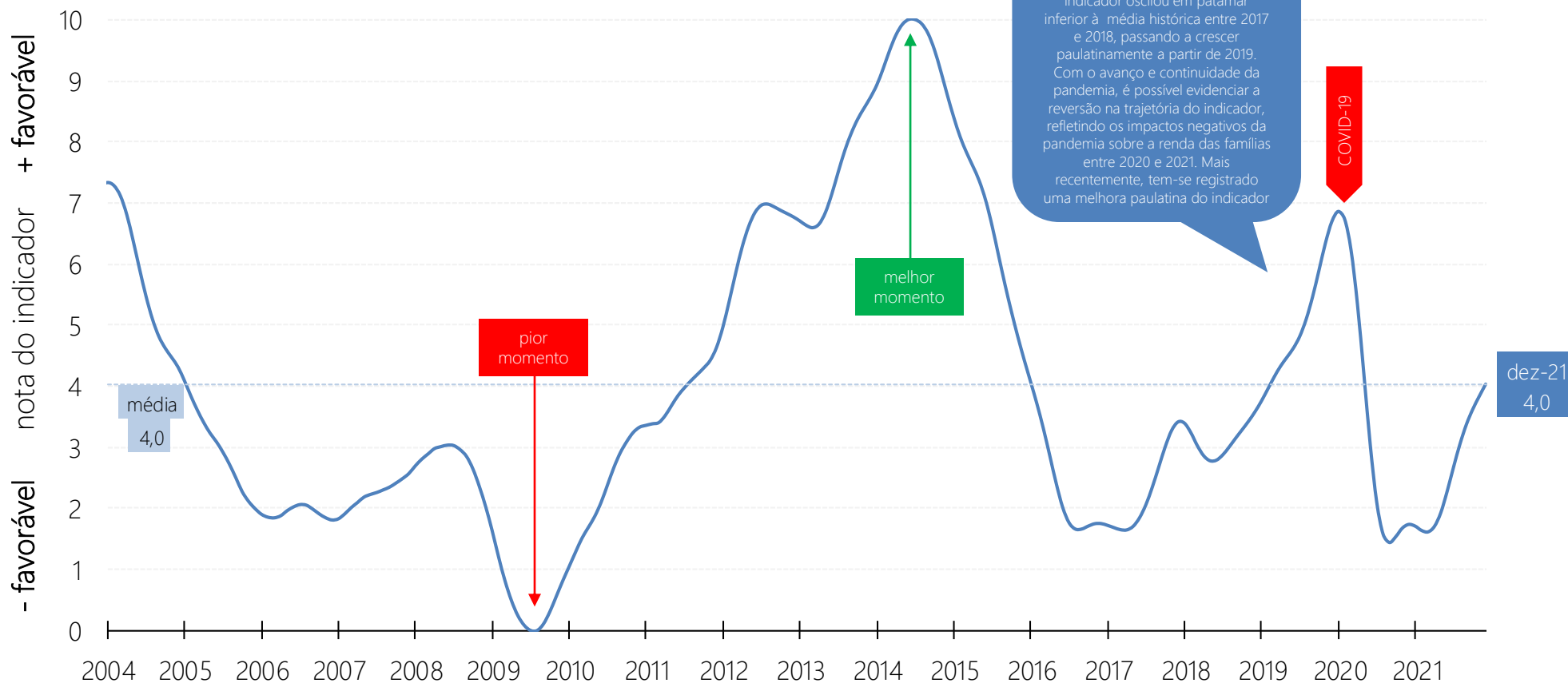


Após recuar fortemente durante o triênio da crise econômica recente (2015-2017), a nota do indicador de emprego apontava para uma recuperação lenta e gradual do mercado de trabalho, que se mantinha desaquecido – fato evidenciado pela taxa de desocupação elevada que ainda vigorava no país. Com a chegada da COVID-19, o quadro que já era precário se agravou ainda mais, reduzindo a nota do indicador. Ao longo de 2021, todavia, a recuperação da atividade econômica e do mercado de trabalho contribuiu para que o indicador retomasse o seu patamar pré-pandemia



Demanda

Massa salarial

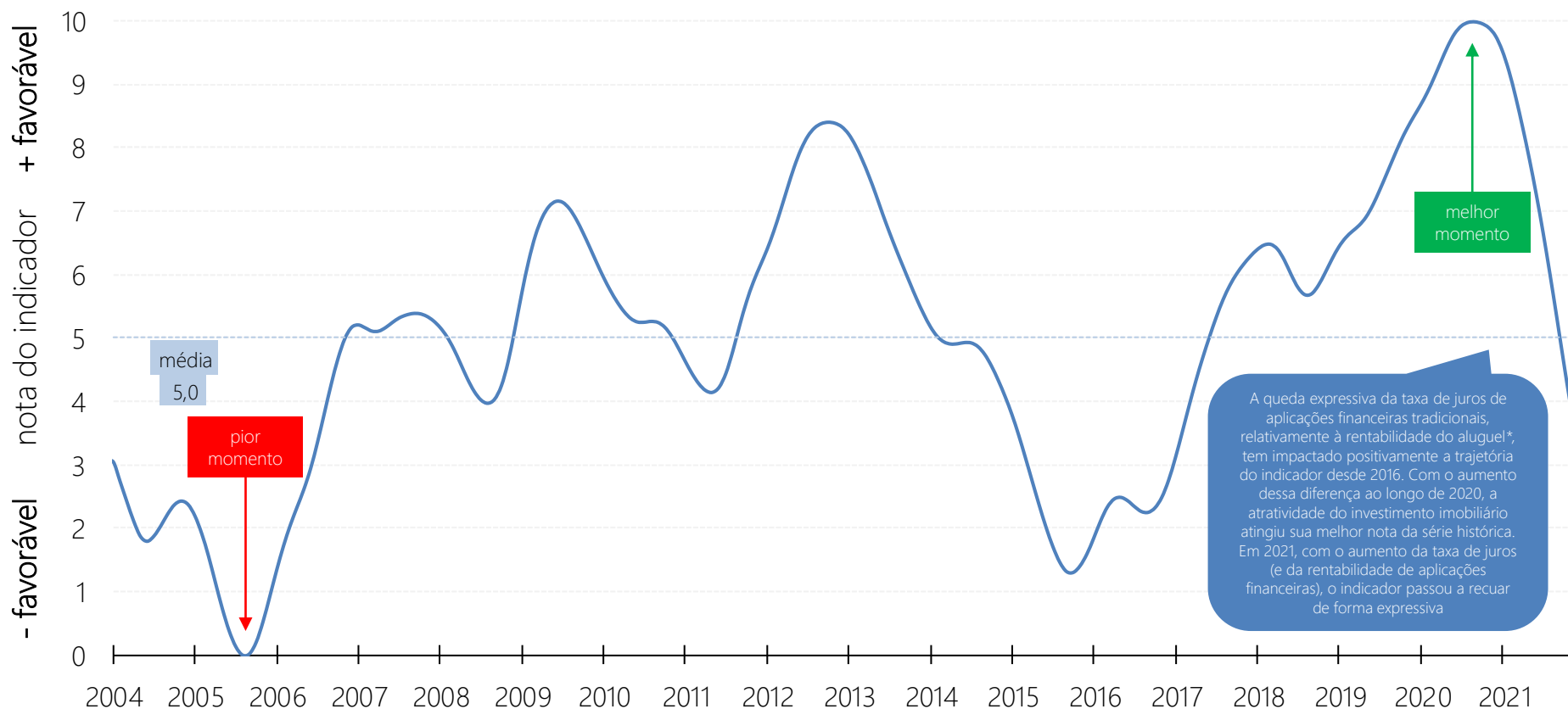


Após declinar fortemente ao longo de 2015 e 2016, a trajetória do indicador oscilou em patamar inferior à média histórica entre 2017 e 2018, passando a crescer paulatinamente a partir de 2019. Com o avanço e continuidade da pandemia, é possível evidenciar a reversão na trajetória do indicador, refletindo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

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

Demanda

Atratividade do Investimento Imobiliário



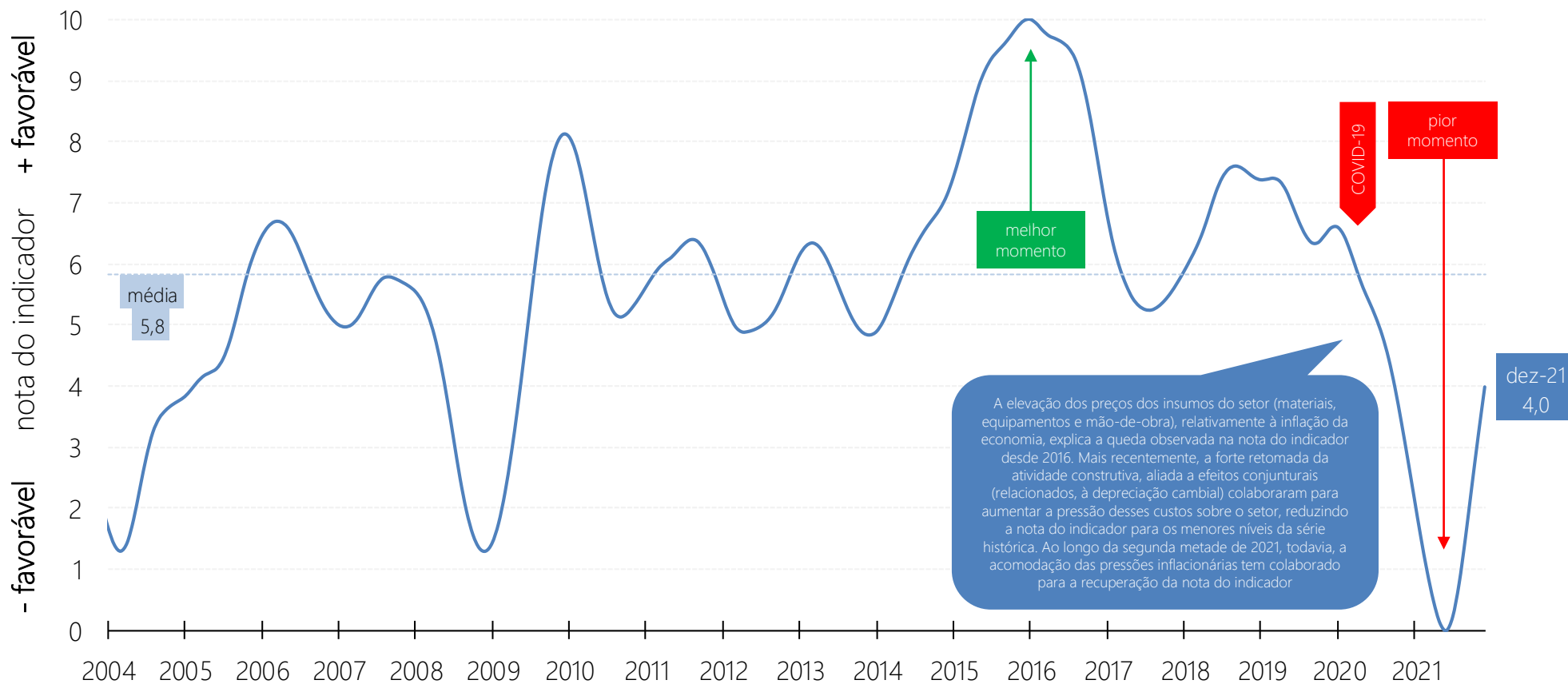
Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil, B3 e Índice FipeZap.

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



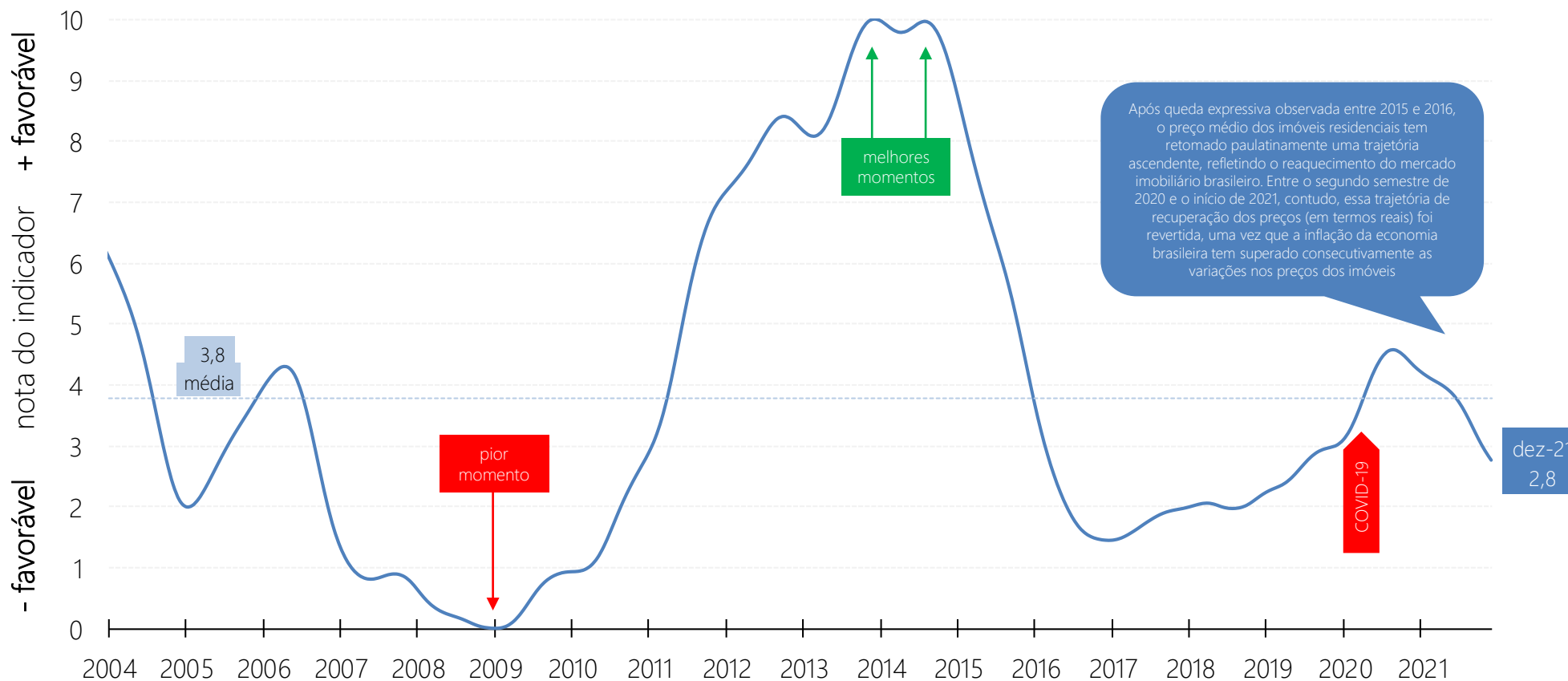
A retomada dos lançamentos da incorporação (em volume) a partir de 2017 explica o avanço expressivo da nota do indicador desde então, colaborando para que ele alcançasse o maior patamar da série histórica ao final de 2019. Embora os efeitos restritivos da pandemia tenham levado à interrupção pontual desse processo no 2º semestre de 2020, houve uma forte recuperação dos lançamentos na segunda metade do ano, colaborando o desempenho recorde do indicador entre o final de 2020 e, principalmente, ao longo de todo o ano de 2021

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



Elaboração: 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

