

## Condições do mercado imobiliário encerram 2022 estáveis e em patamar intermediário

*Melhora nos indicadores de demanda foi ofuscada por deterioração do crédito e do ambiente macroeconômico*

De acordo com informações atualizadas, o Radar Abrainc-Fipe apresentou em dezembro de 2022 uma nota média de 4,8 na escala entre 0 (menos favorável) e 10 (mais favorável). A avaliação dos últimos resultados revela que as condições do mercado imobiliário não se alteraram de forma significativa no curto prazo, oscilando em patamar intermediário. Essa conclusão se aplica tanto em relação à pontuação apurada no último mês do trimestre anterior (setembro/2022) quanto no horizonte de 12 meses (dezembro/2021). Considerando a evolução individual da pontuação das quatro dimensões que compõem o Radar Abrainc-Fipe ao longo do último trimestre, os avanços positivos foram pautados, sobretudo, pelo comportamento positivo dos indicadores relacionadas à demanda (renda e emprego) e, em menor grau, pela evolução marginal de indicadores relacionados ao ambiente setorial (dada pela valorização real dos preços de imóveis residenciais). No campo negativo, os últimos meses foram marcados pela deterioração de indicadores de crédito (concessões reais) e ambiente macro (atividade e confiança), pelo declínio continuado da atratividade do investimento imobiliário, além de pressões de custo dos insumos.

Adotando-se como referência de análise anual do Radar Abrainc-Fipe (comparativo entre dezembro de 2021 e dezembro de 2022), os avanços identificados também se circunscreveram à dimensão demanda (renda e emprego) e ambiente macro (sobretudo, nível de atividade). Os destaques negativos nesse horizonte ampliado, abrangeram a piora em indicadores relacionados ao crédito (concessões reais, condições e atratividade do financiamento) e ambiente macro (juros), além da acomodação dos lançamentos.

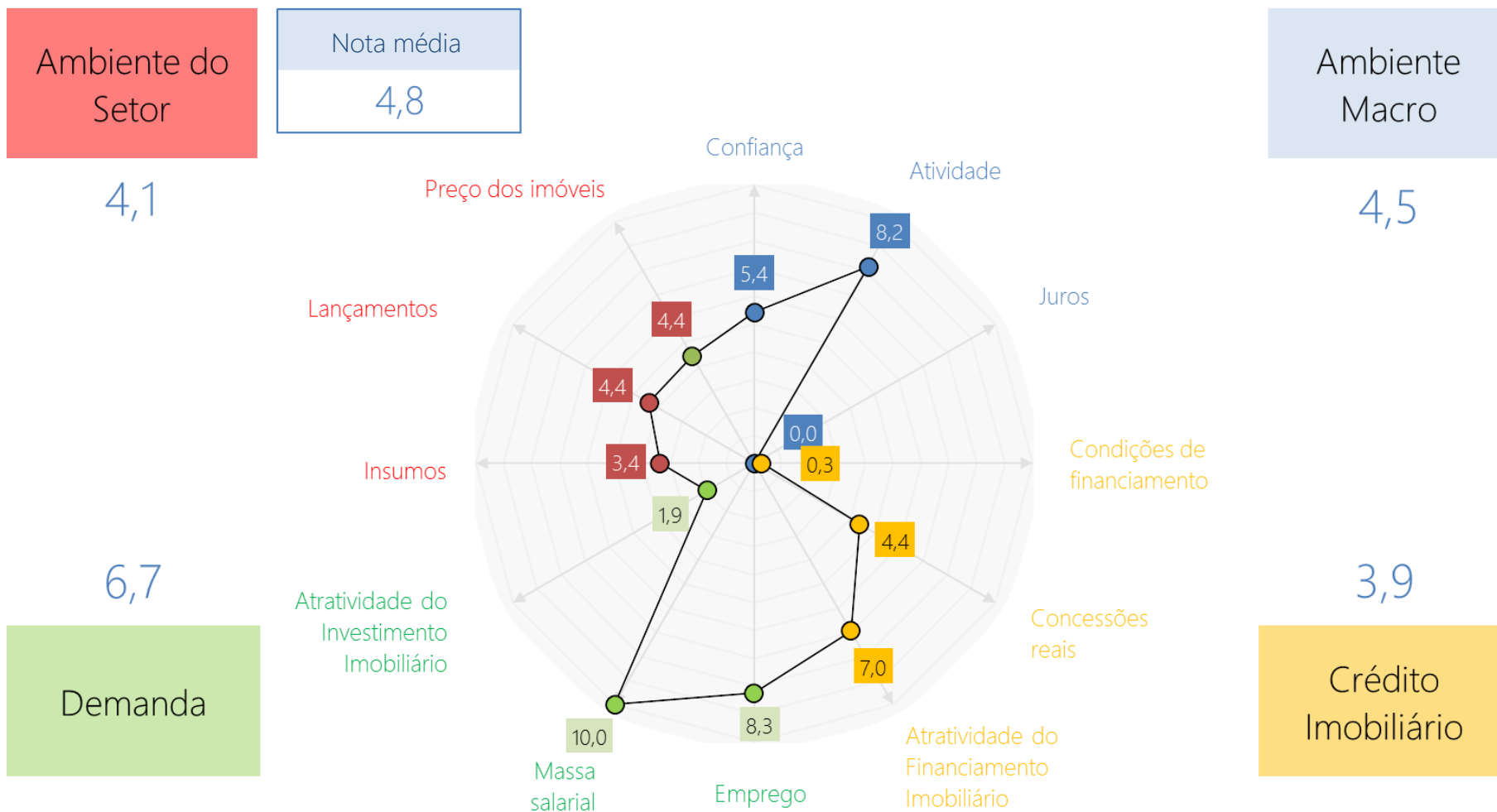
Em conjunto, a leitura e interpretação dos últimos resultados evidencia o cenário desafiador enfrentado pelos agentes do mercado imobiliário – incorporadoras, construtoras, imobiliárias, entre outros – no ano recém-encerrado: se, por um lado, a recuperação econômica finalmente abrangeu o campo da demanda, via mercado de trabalho, o endurecimento da política monetária de combate à inflação, aliado às incertezas econômicas, políticas e fiscais, inviabilizaram uma melhora nas condições gerais do mercado ■

| NOTA MÉDIA GERAL<br>(DEZEMBRO/2022) | DEZEMBRO/2022     | MÉDIA GERAL   | AMBIENTE MACRO | CRÉDITO IMOBILIÁRIO | DEMANDA | AMBIENTE DO SETOR |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------|---------|-------------------|
|                                     | 4,8               | NOTA (0 a 10) | 4,8            | 4,5                 | 3,9     | 6,7               |
| VARIÇÃO<br>(em pontos)              | vs. SETEMBRO/2022 | -0,1 ▼        | -0,8 ▼         | -0,4 ▼              | +0,9 ▲  | -0,1 ▼            |
|                                     | vs. DEZEMBRO/2021 | 0,0 ●         | -0,3 ▼         | -2,4 ▼              | +3,7 ▲  | -1,0 ▼            |
|                                     | vs. DEZEMBRO/2020 | -0,3 ▼        | -2,9 ▼         | -1,4 ▼              | +3,3 ▲  | -0,3 ▼            |

# RADAR último mês



Dados da última atualização da série histórica (dezembro/2022):

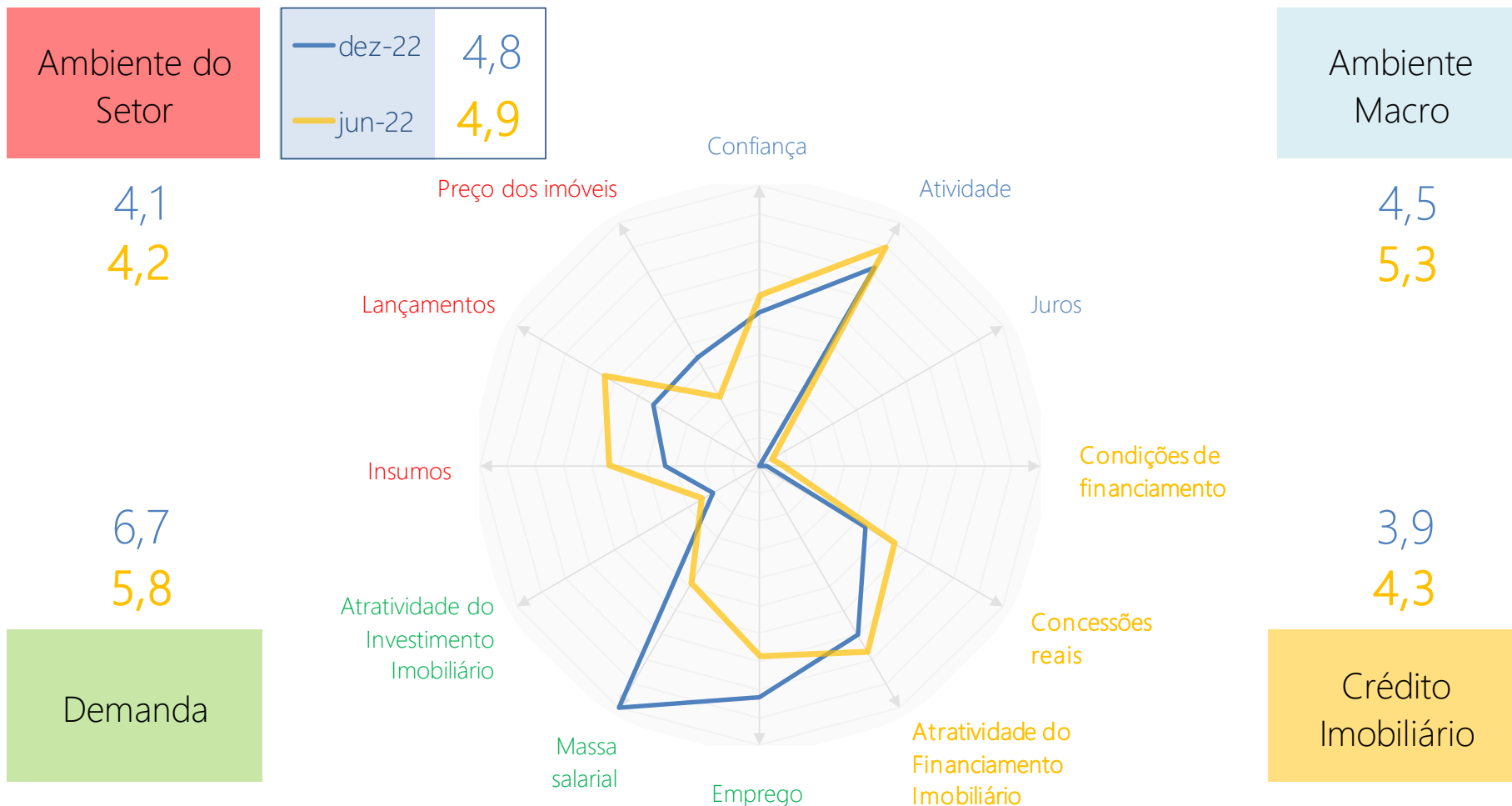


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

# COMPARAÇÃO último trimestre



Comparação entre setembro/2022 e dezembro/2022:

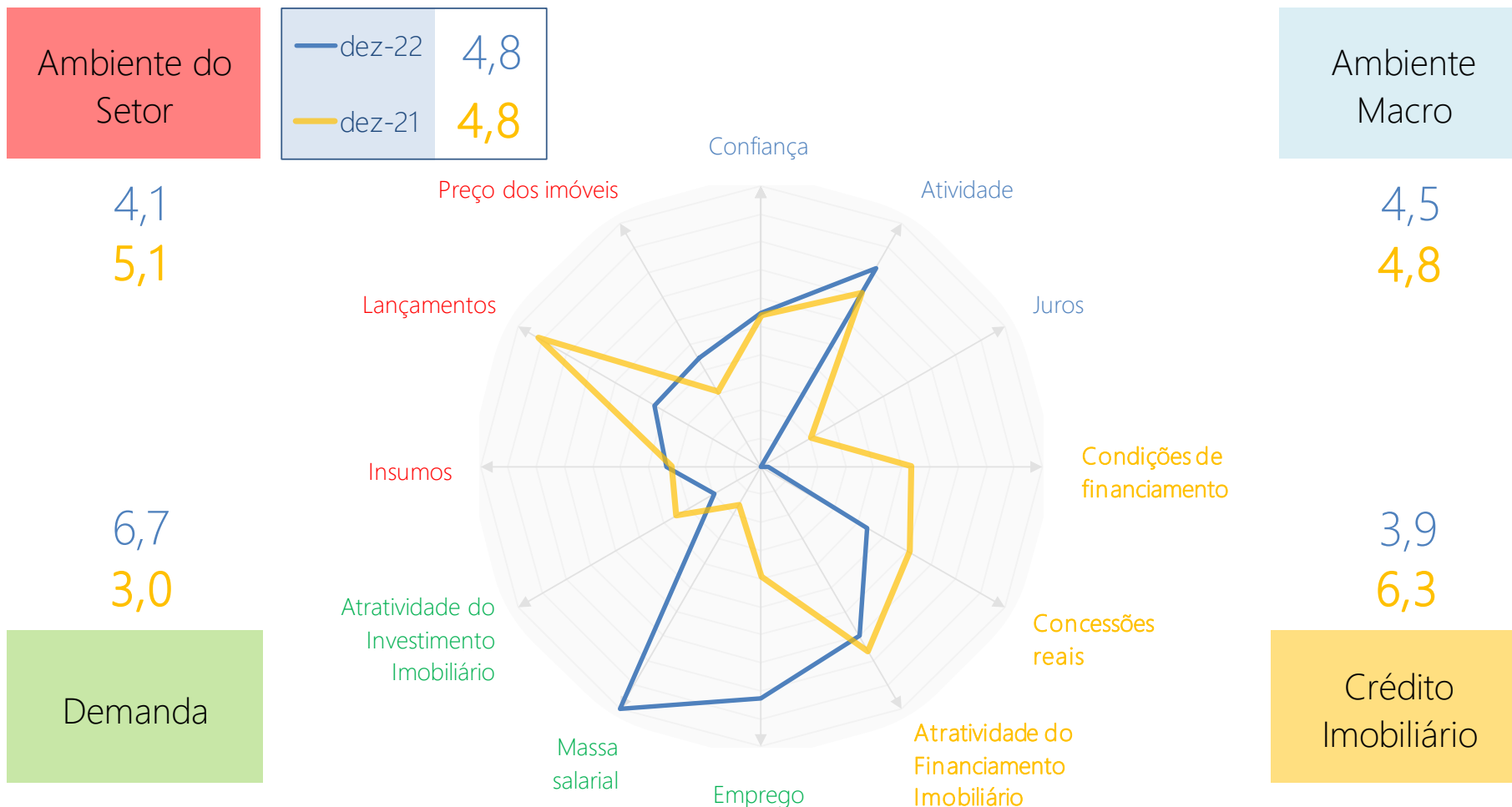


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

# COMPARAÇÃO últimos 12 meses



Comparação entre dezembro/2021 e dezembro/2022:

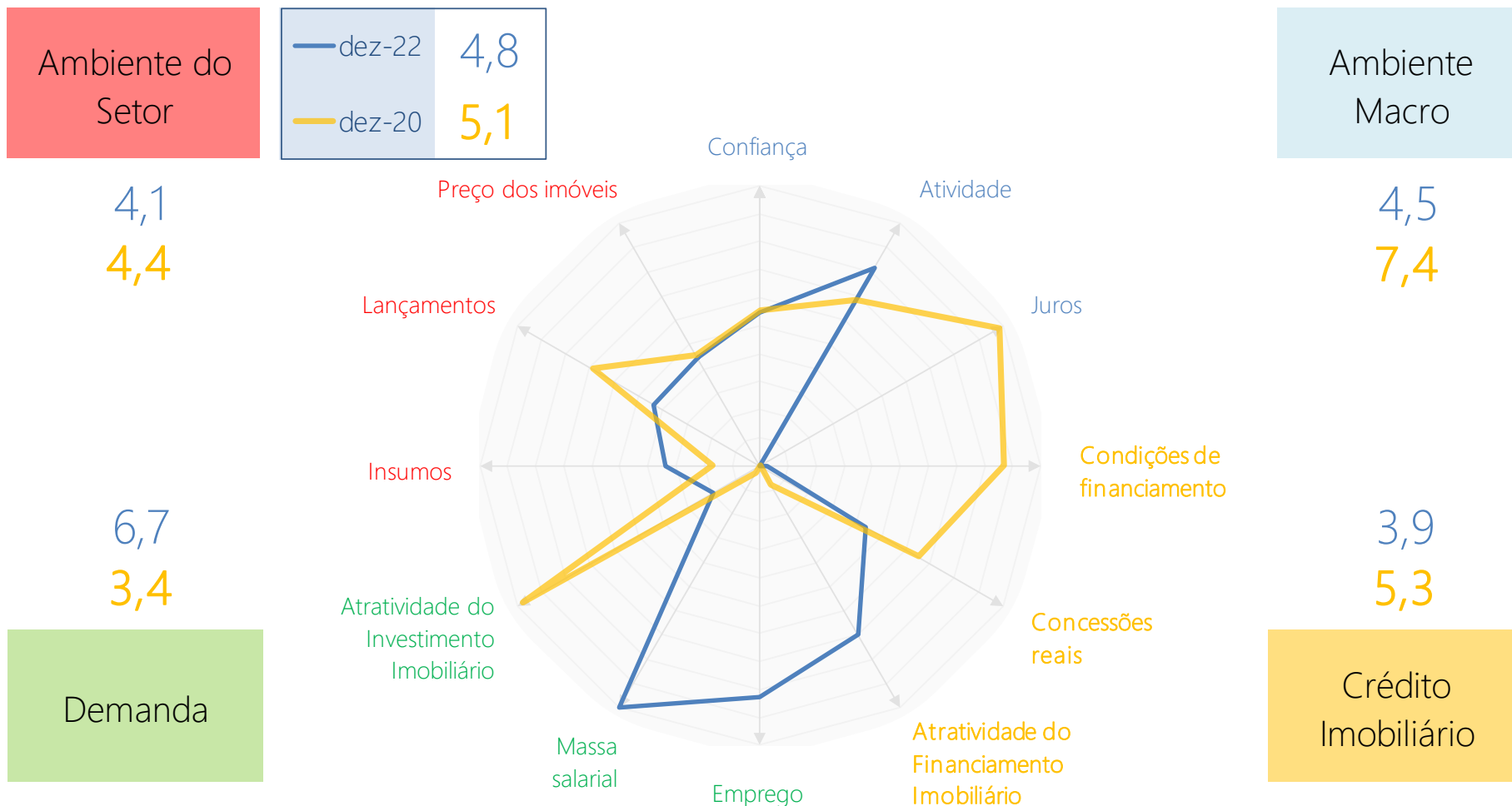


Elaboração: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

# COMPARAÇÃO últimos 24 meses



Comparação entre dezembro/2020 e dezembro/2022:

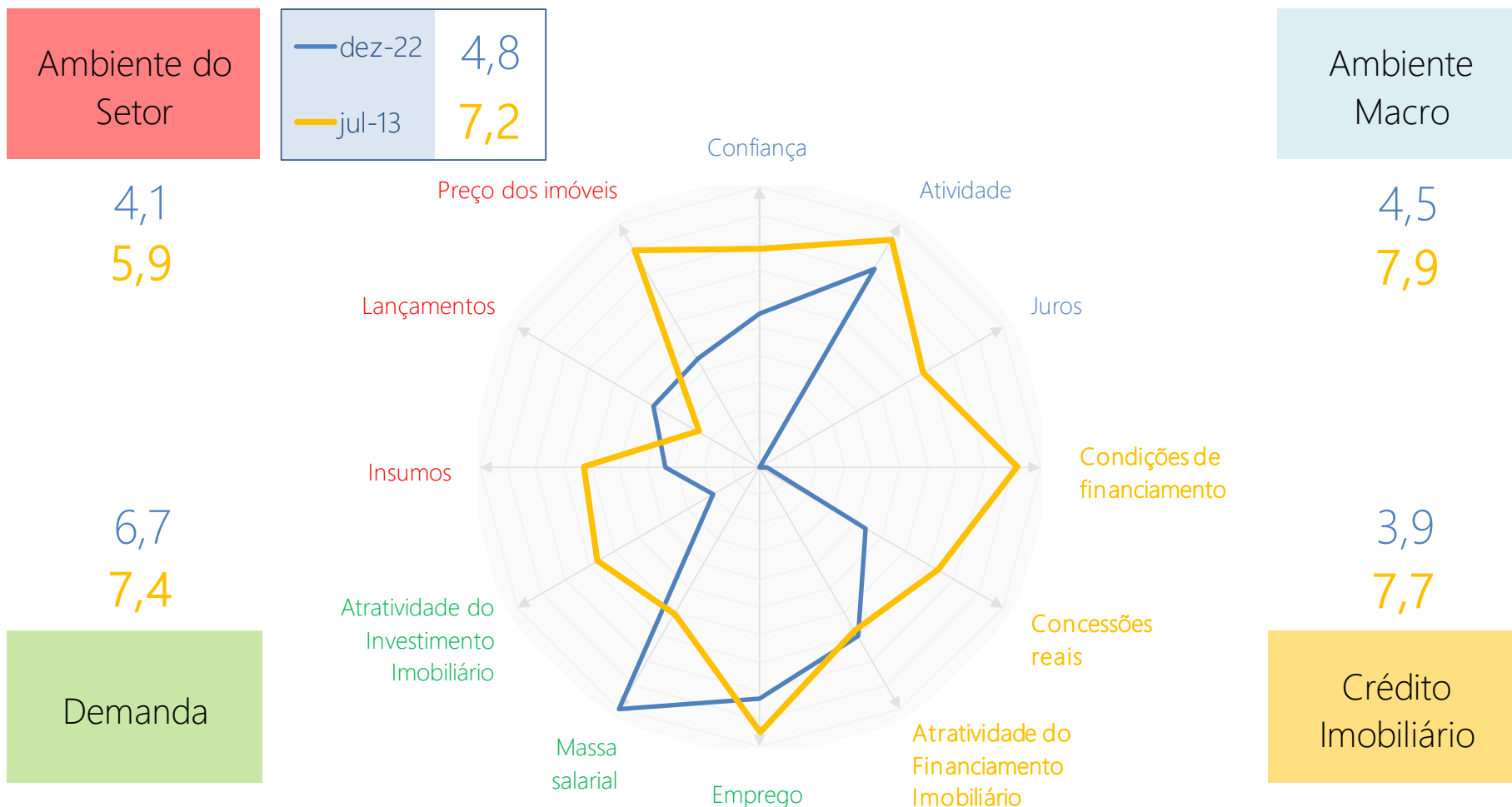


Elaboração: Fipec. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

# COMPARAÇÃO melhor mês



Comparação entre dezembro/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*     |
|----------------------------|---|---------------|---------------|--------------|
|                            |   | setembro/2022 | dezembro/2022 | (em pontos)  |
| ★                          | <b>Nota Geral</b>                                   | <b>4,9</b>    | <b>4,8</b>    | <b>-0,1▼</b> |
| dimensões                  | Demanda   | 5,8           | 6,7           | +0,9▲        |
|                            | Ambiente do Setor                                   | 4,2           | 4,1           | -0,1▼        |
|                            | Crédito Imobiliário                                 | 4,3           | 3,9           | -0,4▼        |
|                            | Ambiente Macro                                      | 5,3           | 4,5           | -0,8▼        |
| indicadores                | Massa salarial (demanda)                            | 7,3           | 10,0          | +2,7▲        |
|                            | Preço dos imóveis (ambiente do setor)               | 3,8           | 4,4           | +0,6▲        |
|                            | Emprego (demanda)                                   | 7,7           | 8,3           | +0,5▲        |
|                            | Condições de financiamento (crédito)                | 0,3           | 0,3           | 0,0●         |
|                            | Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)  | 2,2           | 1,9           | -0,3▼        |
|                            | Juros (ambiente macro)                              | 0,3           | 0,0           | -0,3▼        |
|                            | Lançamentos (ambiente do setor)                     | 4,6           | 4,4           | -0,3▼        |
|                            | Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito) | 7,3           | 7,0           | -0,3▼        |
|                            | Insumos (ambiente do setor)                         | 4,1           | 3,4           | -0,7▼        |
|                            | Atividade (ambiente macro)                          | 9,0           | 8,2           | -0,9▼        |
|                            | Confiança (ambiente macro)                          | 6,4           | 5,4           | -1,0▼        |
| Concessões reais (crédito) | 5,4   | 4,4           | -1,0▼         |              |

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 12 meses



|                                      | Indicador   | Nota          |               | Varição*    |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------|-------------|
|                                      |   | dezembro/2021 | dezembro/2022 | (em pontos) |
| ★                                    | <b>Nota Geral</b>                                   | <b>4,8</b>    | <b>4,8</b>    | <b>0,0●</b> |
| dimensões                            | Demanda   | 3,0           | 6,7           | +3,7▲       |
|                                      | Ambiente Macro                                      | 4,8           | 4,5           | -0,3▼       |
|                                      | Ambiente do Setor                                   | 5,1           | 4,1           | -1,0▼       |
|                                      | Crédito Imobiliário                                 | 6,3           | 3,9           | -2,4▼       |
| indicadores                          | Massa salarial (demanda)                            | 1,6           | 10,0          | +8,4▲       |
|                                      | Emprego (demanda)                                   | 3,9           | 8,3           | +4,3▲       |
|                                      | Preço dos imóveis (ambiente do setor)               | 3,1           | 4,4           | +1,4▲       |
|                                      | Atividade (ambiente macro)                          | 7,1           | 8,2           | +1,1▲       |
|                                      | Insumos (ambiente do setor)                         | 3,2           | 3,4           | +0,2▲       |
|                                      | Confiança (ambiente macro)                          | 5,4           | 5,4           | +0,1▲       |
|                                      | Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito) | 7,6           | 7,0           | -0,6▼       |
|                                      | Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)  | 3,5           | 1,9           | -1,6▼       |
|                                      | Concessões reais (crédito)                          | 6,1           | 4,4           | -1,7▼       |
|                                      | Juros (ambiente macro)                              | 2,0           | 0,0           | -2,0▼       |
|                                      | Lançamentos (ambiente macro)                        | 9,1           | 4,4           | -4,8▼       |
| Condições de financiamento (crédito) | 5,3   | 0,3           | -5,1▼         |             |

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 últimos 24 meses



|             | Indicador   | Nota          |               | Varição*     |
|-------------|---|---------------|---------------|--------------|
|             |   | dezembro/2020 | dezembro/2022 | (em pontos)  |
| ★           | <b>Nota Geral</b>                                   | <b>5,1</b>    | <b>4,8</b>    | <b>-0,3▼</b> |
| dimensões   | Demanda   | 3,4           | 6,7           | +3,3▲        |
|             | Ambiente do Setor                                   | 4,4           | 4,1           | -0,3▼        |
|             | Crédito Imobiliário                                 | 5,3           | 3,9           | -1,4▼        |
|             | Ambiente Macro (ambiente do setor)                  | 7,4           | 4,5           | -2,9▼        |
| indicadores | Massa salarial (demanda)                            | 0,3           | 10,0          | +9,7▲        |
|             | Emprego (demanda)                                   | 0,0           | 8,3           | +8,3▲        |
|             | Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito) | 0,8           | 7,0           | +6,2▲        |
|             | Insumos (ambiente do setor)                         | 1,7           | 3,4           | +1,7▲        |
|             | Atividade (ambiente macro)                          | 6,8           | 8,2           | +1,3▲        |
|             | Preço dos imóveis (ambiente do setor)               | 4,5           | 4,4           | -0,1▼        |
|             | Confiança (ambiente macro)                          | 5,6           | 5,4           | -0,1▼        |
|             | Concessões reais (crédito)                          | 6,5           | 4,4           | -2,1▼        |
|             | Lançamentos (ambiente do setor)                     | 6,9           | 4,4           | -2,5▼        |
|             | Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)  | 9,8           | 1,9           | -7,8▼        |
|             | Condições de financiamento (crédito)                | 8,7           | 0,3           | -8,4▼        |
|             | JUROS (ambiente macro)                              | 9,8           | 0,0           | -9,8▼        |

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.



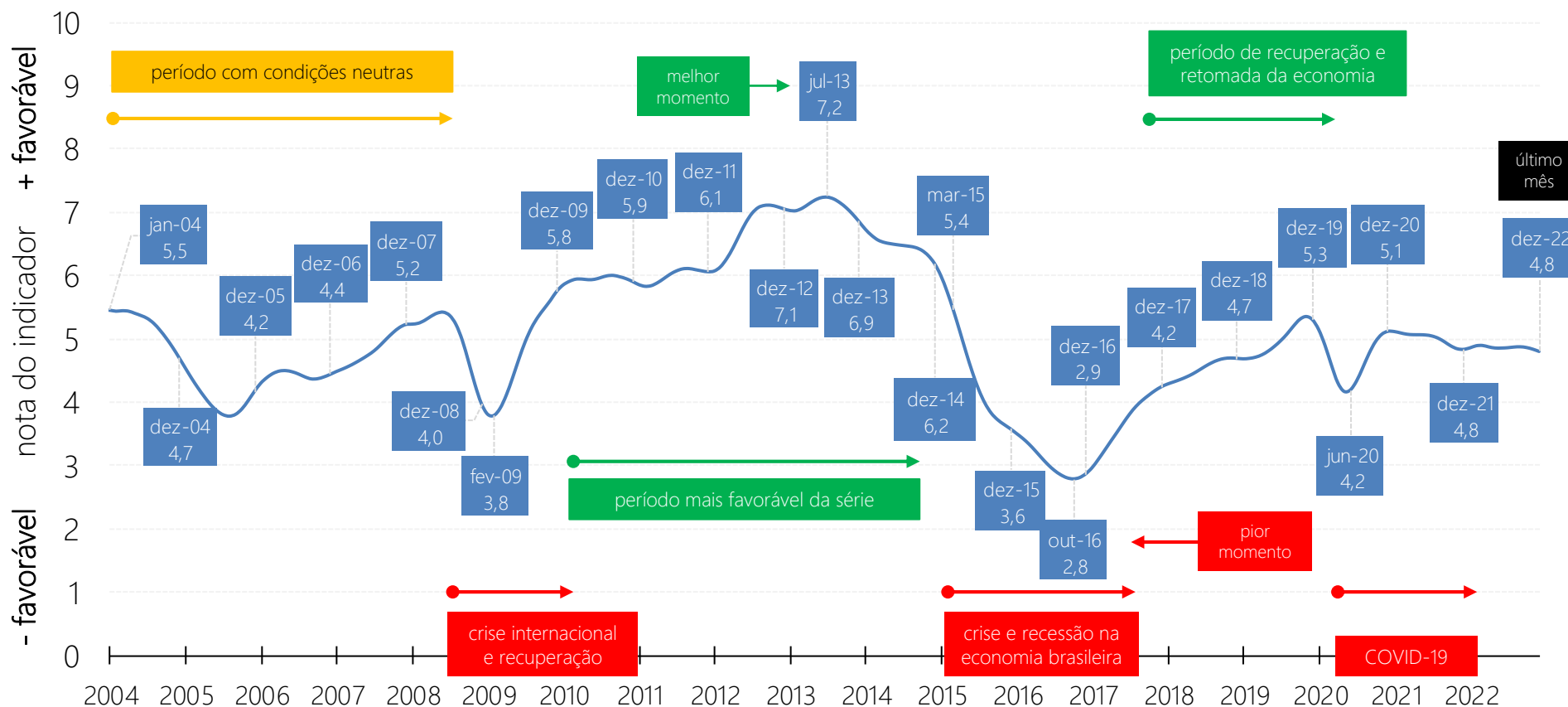
**Radar**  
ABRAINC | fipec

Gráficos de apoio

# MÉDIA GERAL evolução histórica



Comportamento da **nota geral** do Radar Abrainc/Fipe:

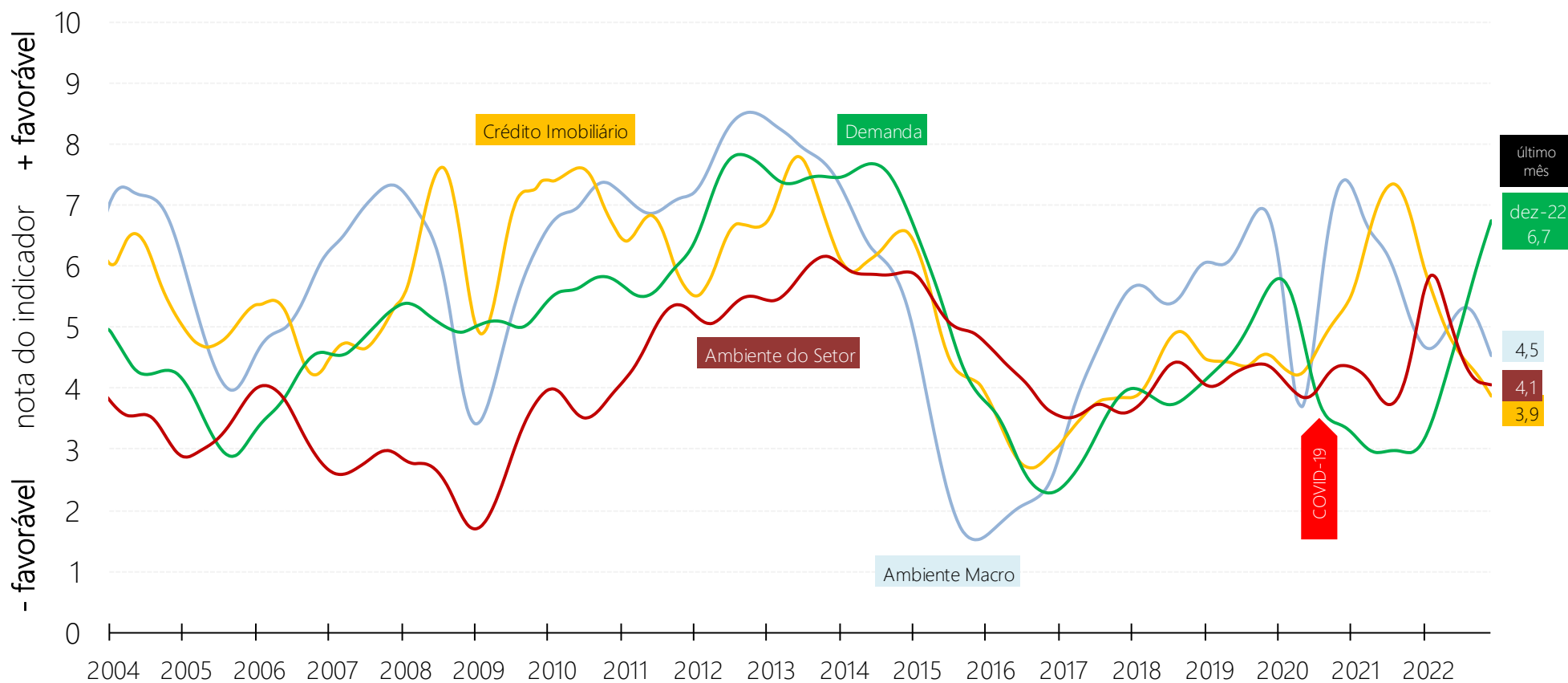


Elaboração: Fipe.

# DIMENSÕES evolução histórica



Comportamento das 4 dimensões do Radar Abrainc/Fipe:

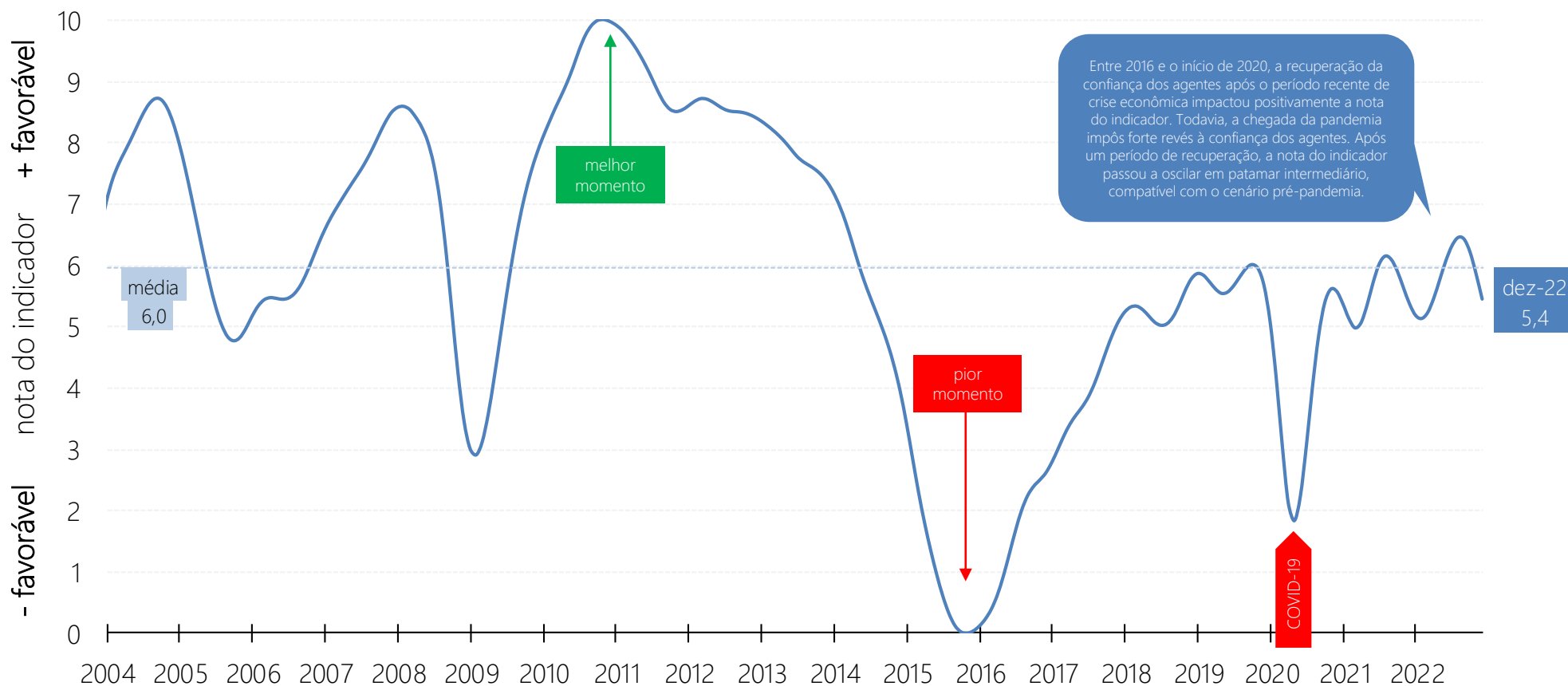


Elaboração: Fipe.



Ambiente Macro

### Confiança

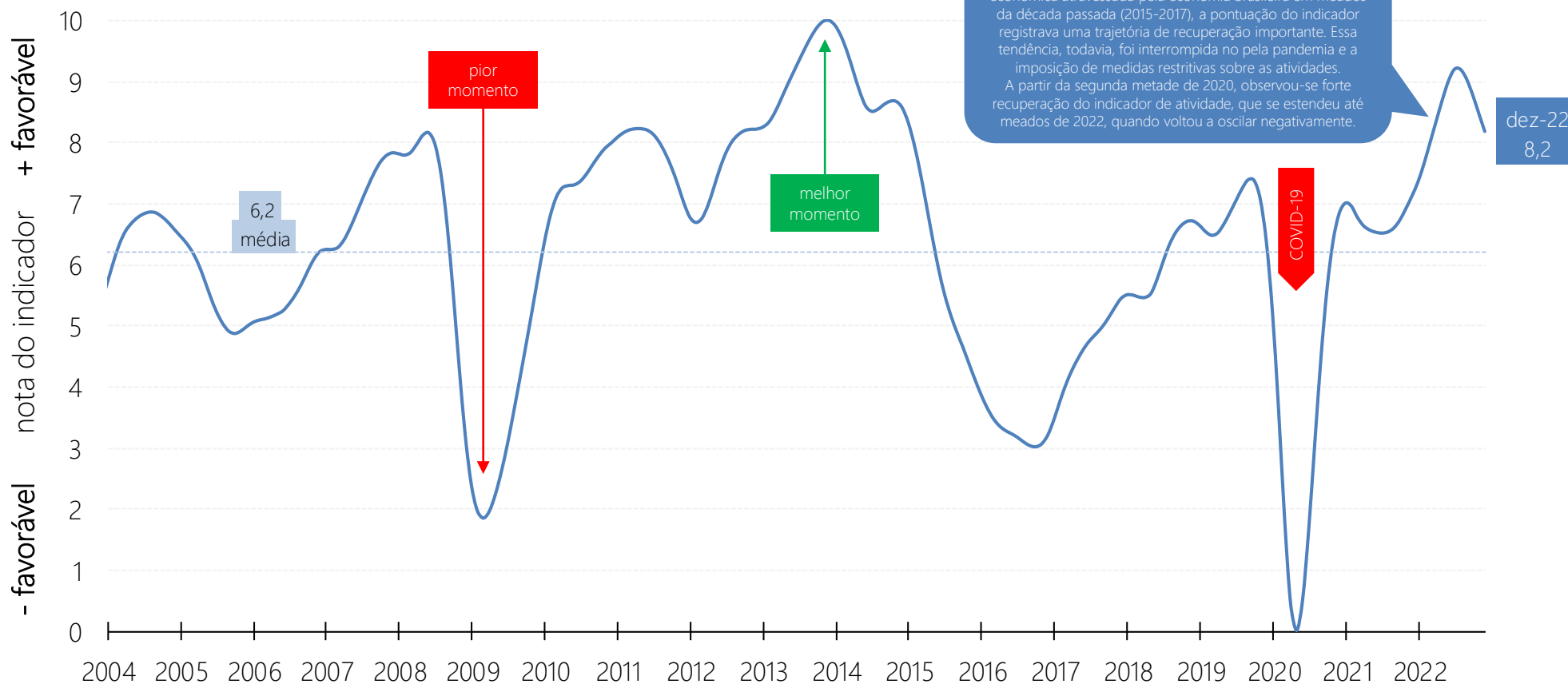


Entre 2016 e o início de 2020, a recuperação da confiança dos agentes após o período recente de crise econômica impactou positivamente a nota do indicador. Todavia, a chegada da pandemia impôs forte revés à confiança dos agentes. Após um período de recuperação, a nota do indicador passou a oscilar em patamar intermediário, compatível com o cenário pré-pandemia.



Ambiente Macro

### Atividade



Após declinar expressivamente durante o triênio da crise econômica atravessada pela economia brasileira em meados da década passada (2015-2017), a pontuação do indicador registrava uma trajetória de recuperação importante. Essa tendência, todavia, foi interrompida no pela pandemia e a imposição de medidas restritivas sobre as atividades. A partir da segunda metade de 2020, observou-se forte recuperação do indicador de atividade, que se estendeu até meados de 2022, quando voltou a oscilar negativamente.



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



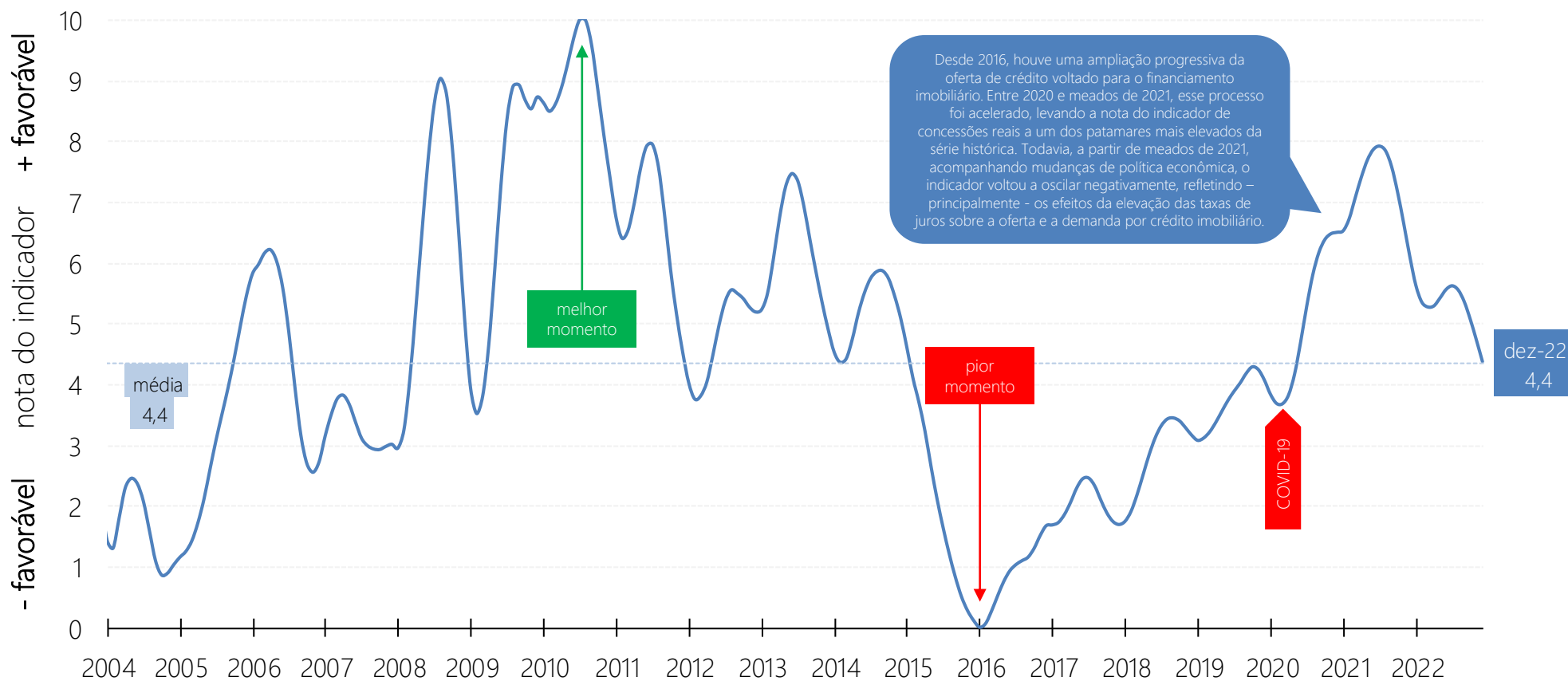
Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.





Crédito Imobiliário

## Concessões reais

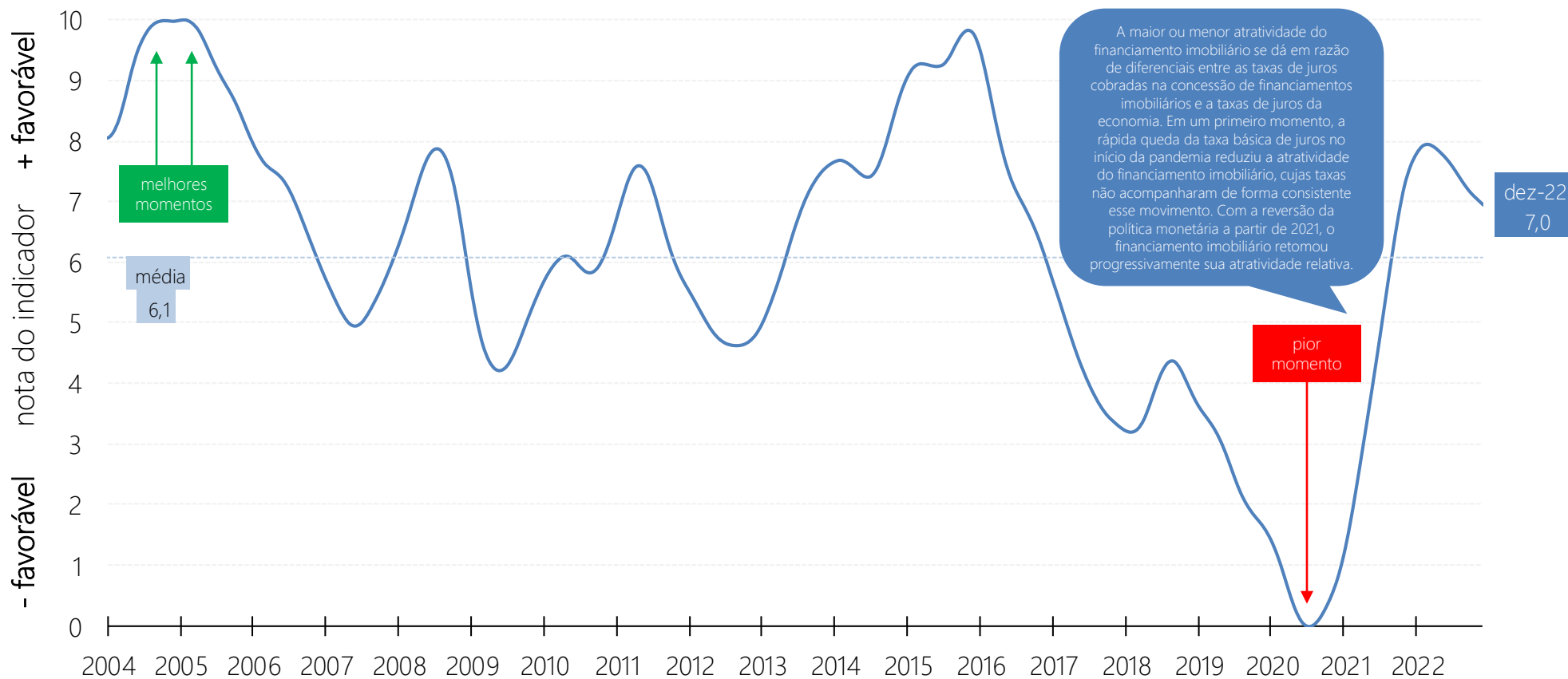


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Crédito Imobiliário

### Atratividade do Financiamento Imobiliário

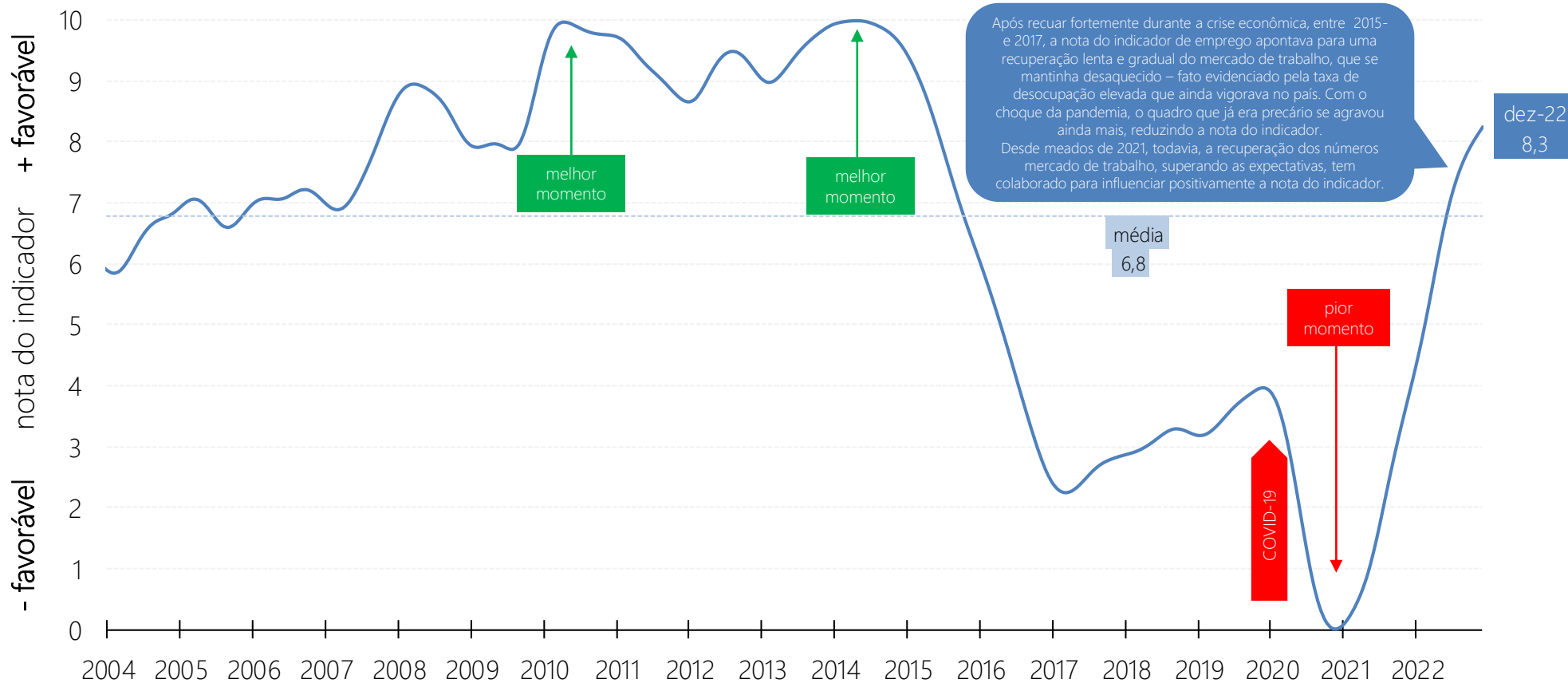


A maior ou menor atratividade do financiamento imobiliário se dá em razão de diferenciais entre as taxas de juros cobradas na concessão de financiamentos imobiliários e a taxas de juros da economia. Em um primeiro momento, a rápida queda da taxa básica de juros no início da pandemia reduziu a atratividade do financiamento imobiliário, cujas taxas não acompanharam de forma consistente esse movimento. Com a reversão da política monetária a partir de 2021, o financiamento imobiliário retomou progressivamente sua atratividade relativa.



Demanda

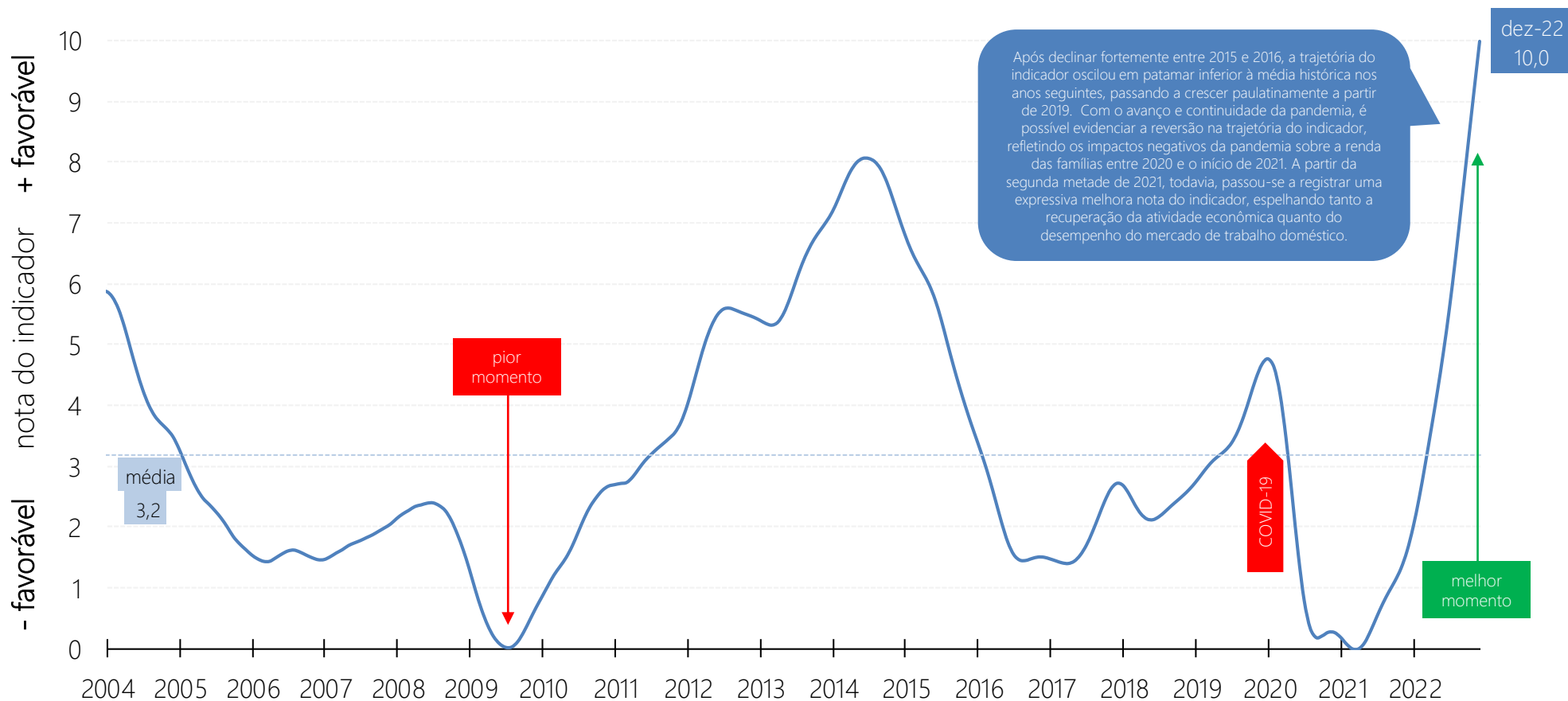
### Emprego





Demanda

## Massa salarial



Após declinar fortemente entre 2015 e 2016, a trajetória do indicador oscilou em patamar inferior à média histórica nos anos seguintes, 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 o início de 2021. A partir da segunda metade de 2021, todavia, passou-se a registrar uma expressiva melhora nota do indicador, espelhando tanto a recuperação da atividade econômica quanto do desempenho do mercado de trabalho doméstico.

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

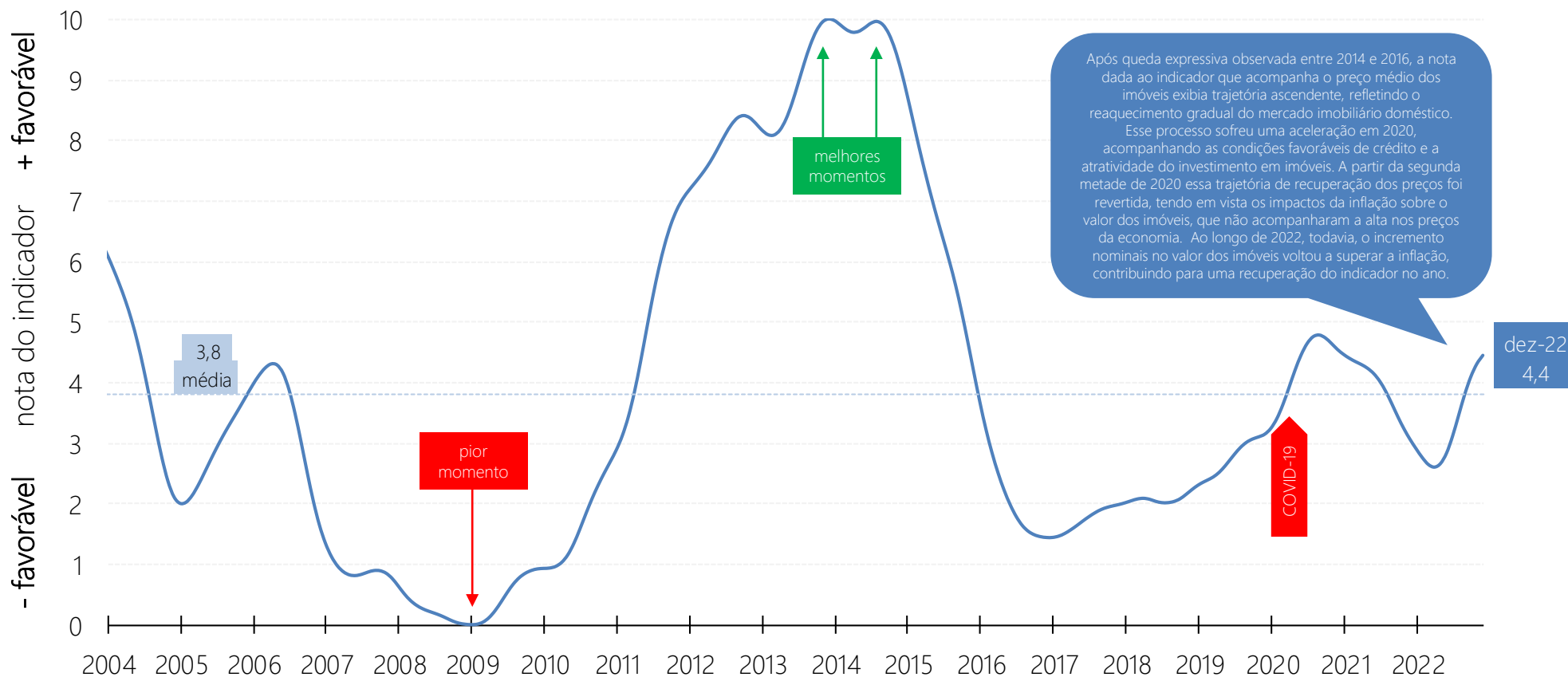


A retomada dos lançamentos da incorporação (em volume) a partir de 2017 explica o avanço expressivo da nota do indicador desde então, colaborando para que ele alcançasse o maior patamar da série histórica ao final de 2019. Embora os efeitos restritivos da pandemia tenham levado à interrupção pontual desse processo no 4º semestre de 2020, houve uma forte recuperação dos lançamentos na segunda metade do ano, colaborando o desempenho recorde do indicador ao final de 2021/início de 2022. Desde então, o recuo no número de lançamentos impactou negativamente a nota do indicador.



Ambiente do Setor

## Preço dos imóveis



Após queda expressiva observada entre 2014 e 2016, a nota dada ao indicador que acompanha o preço médio dos imóveis exibia trajetória ascendente, refletindo o reaquecimento gradual do mercado imobiliário doméstico. Esse processo sofreu uma aceleração em 2020, acompanhando as condições favoráveis de crédito e a atratividade do investimento em imóveis. A partir da segunda metade de 2020 essa trajetória de recuperação dos preços foi revertida, tendo em vista os impactos da inflação sobre o valor dos imóveis, que não acompanharam a alta nos preços da economia. Ao longo de 2022, todavia, o incremento nominal no valor dos imóveis voltou a superar a inflação, contribuindo para uma recuperação do indicador no ano.





Metodologia e séries de dados disponíveis em:

[www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br) e [www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)

Mais informações: [radarabrainc@fipe.org.br](mailto:radarabrainc@fipe.org.br)

