



RELATÓRIO ABRAIN  
CENÁRIO ECONÔMICO  
MERCADO IMOBILIÁRIO  
3º TRIMESTRE DE 2021

**ABRAIN**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

## Atividade Imobiliária segue forte em 2021, mas desacelera no 3º trimestre

Os indicadores ABRAIN-Fipe apontam um crescimento tanto no volume de vendas (10,9%) como no de lançamentos (35,3%). O segmento MAP (Médio e Alto Padrão), que tem o desempenho mais correlacionado com a atividade econômica, e foi o mais afetado pelos reflexos da crise sanitária de 2020, vem demonstrando maior recuperação em 2021. O segmento CVA (Casa Verde Amarela), que mostrou alta resiliência em 2020, é atualmente o mais influenciado pelo aumento dos custos de construção, que prejudicaram o desempenho do segmento no 3º trimestre. Mesmo assim, o CVA ainda registra um aumento de 9% nas vendas em 2021.

### Desempenho Indicadores ABRAIN-Fipe

2021 x 2020	CVA		MAP		GERAL	
	Lançamentos	Vendas	Lançamentos	Vendas	Lançamentos	Vendas
1º Tri	↑ 30,6%	↑ 25,9%	↑ 64,7%	↓ -5,1%	↑ 39,0%	↑ 21,0%
2º Tri	↑ 18,7%	↑ 22,9%	↑ 951,3%	↑ 75,3%	↑ 83,0%	↑ 30,0%
3º Tri	↓ -29,7%	↓ -15,0%	↑ 235,9%	↑ 8,3%	↑ 6,0%	↓ -11,0%
Acumulado no Ano	↓ -1,1%	↑ 9,2%	↑ 249,1%	↑ 21,1%	↑ 35,3%	↑ 10,9%

Fonte: Abrain/Fipe (Pesquisa com associados Abrain)

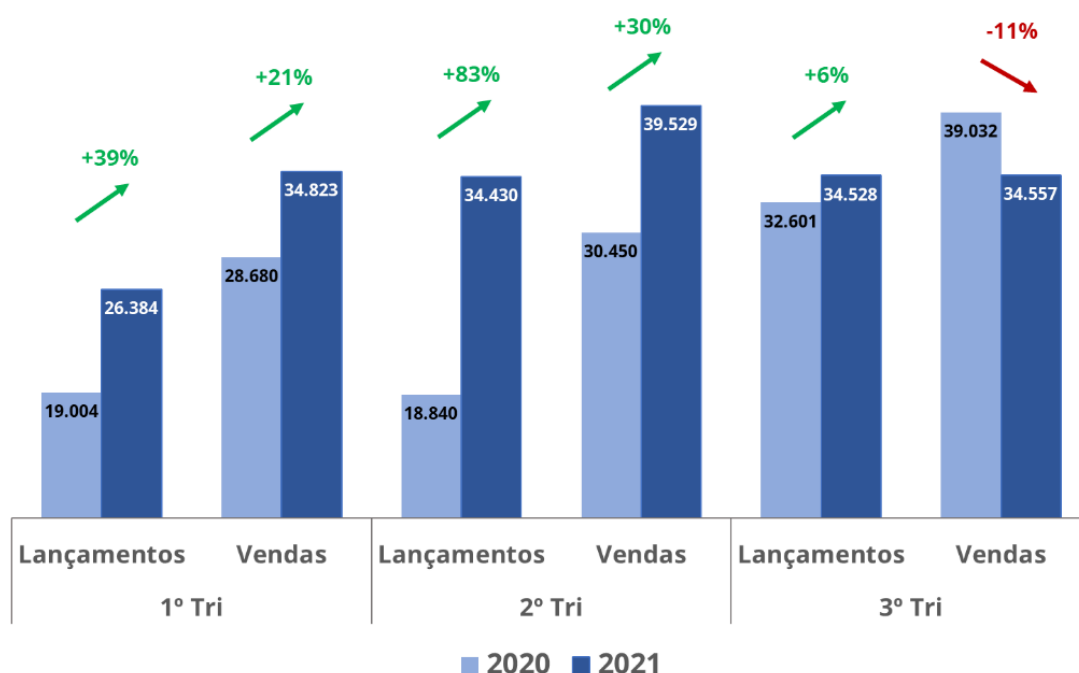


Gráfico: Indicadores Abrain/Fipe – Todos Segmentos.

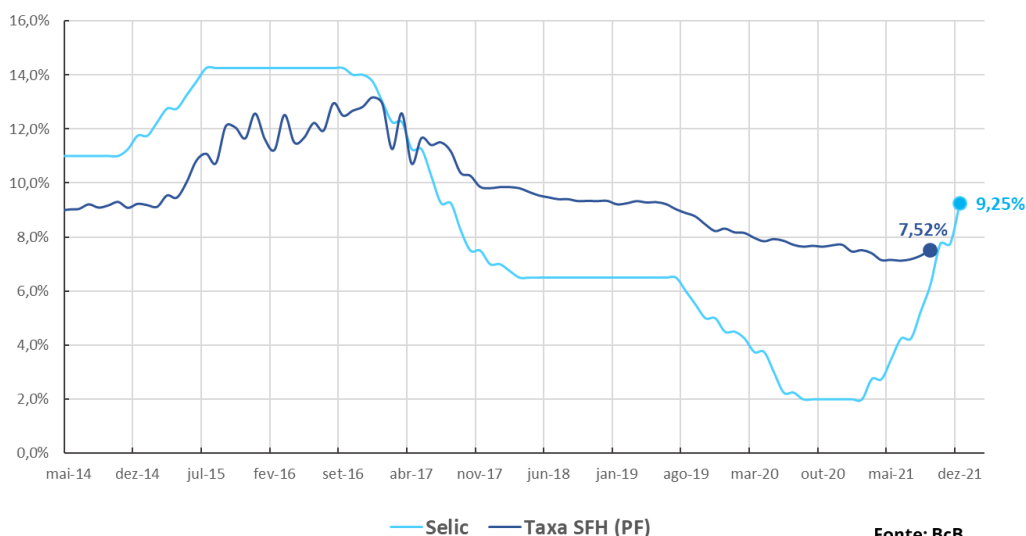
## Financiamento Habitacional: juros devem subir, mas em patamares inferiores a 2015

Taxas do Casa Verde Amarela não são influenciadas pelo aumento da Selic

**SBPE:** Os financiamentos imobiliários atingiram recorde em 2021, com um crescimento de 85% no ano (até outubro). Esse desempenho pode ser explicado pela boa atratividade das taxas, que permitiram uma elevação no poder de compra de 35% quando comparado com 2017. A recente elevação na taxa de juros surge como um alerta para 2022, entretanto, precisamos considerar que as principais fontes de financiamento do setor seguem com boa disponibilidade. O saldo da Caderneta de Poupança, depois de crescer R\$ 150 bi em 2020, fechou em novembro de 2021 com a marca de R\$ 780 bi (20% acima do que no início de 2020). Ao avaliarmos a diferença entre a Exigibilidade (65% da Poupança + LIG + LCI) e os Recursos Aplicados temos uma sobra de quase R\$ 100 bi.

É necessário considerar que **mesmo com os aumentos recentes na Selic, as taxas praticadas pelo financiamento habitacional ainda estão em patamares muito distantes aos praticados em 2017 (quando chegaram a 12% a.a. + TR)**. A Selic também não deve atingir os valores registrados entre 2014-2017 (período de crise do setor), e precisamos entender esse movimento de forma muito diferente do que o ocorrido durante os anos mencionados.

Taxas de Juros SFH (PF) e Selic



**Casa Verde Amarela (aumento de orçamento):** Já o Conselho do FGTS aprovou um incremento de R\$ 41,9 bi no Orçamento Habitação (de 2022 até 2025). A disponibilidade Caixa + Títulos Públicos do fundo, apesar da arrecadação líquida negativa em 2021, segue com bom patamar e permite a continuidade dos programas habitacionais nos próximos anos.

Habitação Popular: Orçamento Plurianual FGTS (aprovado Novembro/21) – em R\$ bi

	2022	2023	2024	2025	
Antes	57,5	58,7	60	60	
Depois	64,4	67,5	72,6	73,7	
<i>diferença</i>	6,9	8,7	12,6	13,7	➔ R\$ 41,9 bi

**Aumento de R\$ 4,5 bi nos orçamentos dos subsídios:** A rubrica de “Descontos” teve também um incremento. Isso permite aumentar o poder de compra das famílias, que foi em parte atingido pelo aumento recente na inflação. A medida é importante para garantir bons patamares de produção tanto no Grupo 2 (renda até R\$ 4 mil), como principalmente do Grupo 1 (renda até R\$ 2 mil). Esses grupos foram os mais afetados com a elevação dos custos e os principais responsáveis pela queda na produção do 3º trimestre de 2021. Também é crucial considerar que foi aprovada a “elevação dos tetos de enquadramento”, que aumentaram quase 10% nas principais cidades. Essas medidas são todas muito importantes para garantir o bom desempenho do programa em 2022.

Descontos: Orçamento Plurianual FGTS (aprovado Novembro/21) – em R\$ bi

	2021	2022	2023	2024	2025	
Antes	8,5	8,0	7,5	7,0	7,0	
Depois	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	
<i>diferença</i>	0	0,5	1	1,5	1,5	➔ R\$ 4,5 bi

**Taxas do Casa Verde Amarela não serão alteradas:** ao contrário do SBPE, em que a taxa varia em função da Taxa Selic, no Casa Verde Amarela o custo do funding é atrelado à remuneração dos Depósitos das Contas Vinculadas (TR + 3% a.a., sendo que pode ser distribuído parte do lucro do fundo ao cotista por decisão do Conselho). Esse arcabouço garante que o financiamento de baixa



renda não seja afetado pela elevação da taxa de juros. Mesmo durante a crise do setor imobiliário, entre 2014 e 2017, a produção desse segmento seguiu resistente.

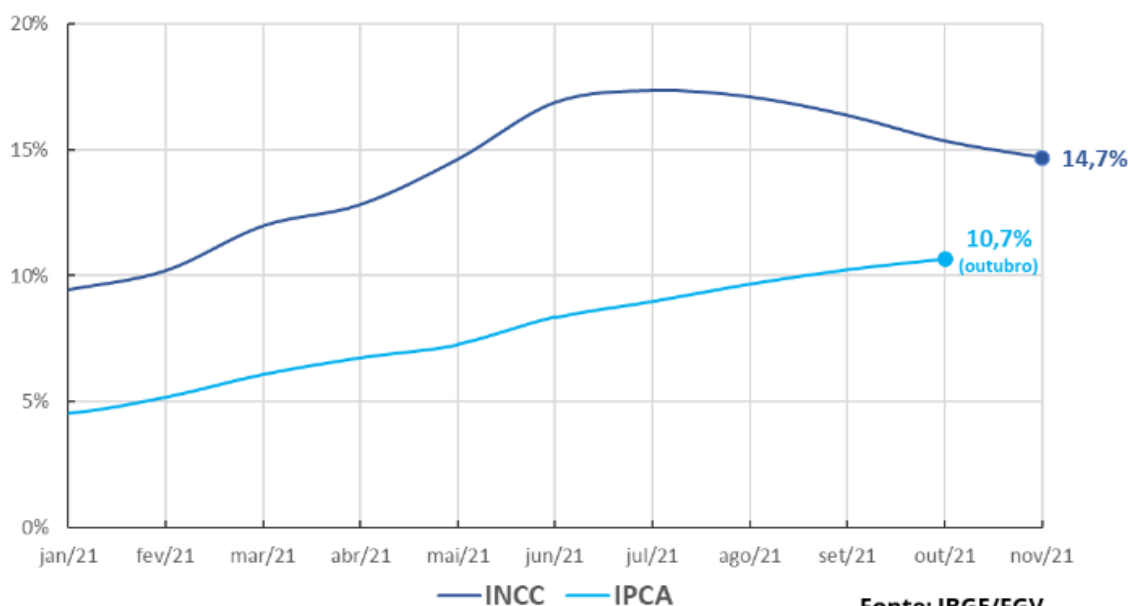
Faixas do Programa Casa Verde Amarela

Grupo	Renda (Teto)	Taxas do Programa	% das Contratações
G1	R\$ 2.000,00	4,50%	20%
G2	R\$ 4.000,00	5,50%	63%
G3	R\$ 7.000,00	8,16%	17%

### Aumento de Custos: após atingir pico de 17% em julho, índice começou a recuar

Em out/21 já foi registrada uma variação de 14% aa

INCC - M, IPCA - variação em 12 meses



Fonte: IBGE/FGV

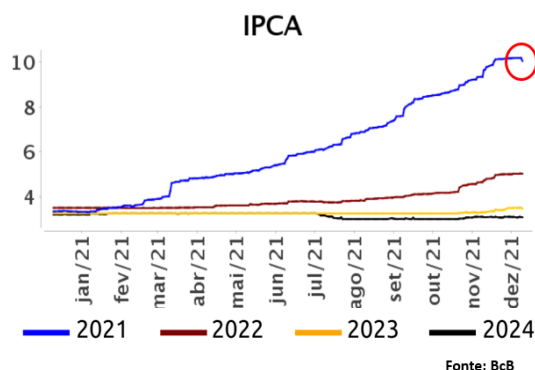
**Tendência de queda no INCC:** A ruptura da cadeia de fornecedores durante a pandemia, que foi surpreendida com o bom desempenho do setor durante a crise da COVID-19, foi um dos fatores responsáveis pelo forte aumento nos custos da construção. Este processo se acelerou principalmente a partir do 2º semestre de 2020 e culminou com o INCC de 17% em julho de 2021. Contribuíram também a valorização do dólar e das *commodities* metálicas, o que fizeram com que os preços de alguns itens, como o aço e o PVC, chegassem a dobrar de valor no período de um ano. Embora não



seja esperado que os preços retornem ao patamar anterior, é possível observar uma queda no crescimento do INCC desde julho de 2021.

## Juros Futuros começam a cair após pico em outubro de 2021

Expectativa sobre IPCA também registou queda no Boletim após 35 semanas seguidas de alta



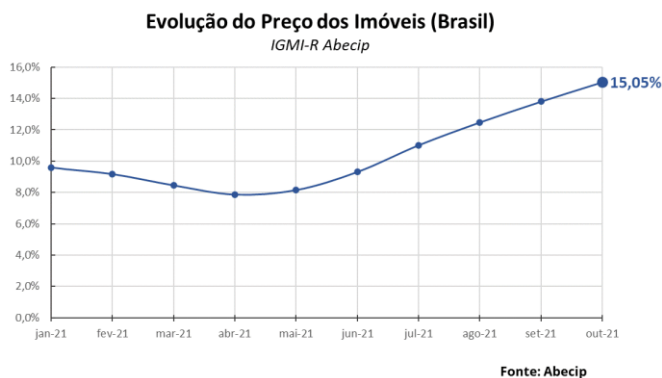
**Recuo de 2 p.p. no Préfixado 2026:** Durante todo o ano houve um fortíssimo aumento nas taxas futuras, com a remuneração dos títulos públicos prefixados e que medem a expectativa futura de juros. Nesse cenário, foram incorporados os aumentos de inflação e a piora no quadro fiscal. Entretanto, o movimento começou a se reverter no início de novembro de 2021, quando ganhou força a percepção de que apesar das diversas incertezas sobre o futuro do país, havia um prêmio de risco exagerado nas taxas pré. Parte desta realidade são os índices de endividamento (Dívida/PIB), que mostraram queda durante o ano e devem terminar próximo a 80%.

**Queda no IPCA (Focus):** Após 35 aumentos seguidos, o Boletim Focus finalmente registrou uma queda na expectativa de IPCA. Isso já é reflexo do aumento da Selic. Em adicional, percebemos que a crise energética, que vinha se configurando como um grande ofensor à inflação, vem se dissipando com o aumento nos volumes de chuva registrados em novembro de 2021.



## Aumento no preço dos imóveis marcou o ano de 2021

Tendência deve continuar em 2022



**IGMI - R Por Capital**

Capitais	Acumulado em 12 meses
<b>BRASIL</b>	<b>15,1%</b>
São Paulo	20,8%
Brasília	15,3%
Rio de Janeiro	15,5%
Curitiba	12,5%
Porto Alegre	12,0%
Goânia	9,5%
Salvador	9,3%
Belo Horizonte	5,9%
Fortaleza	6,0%
Recife	6,0%

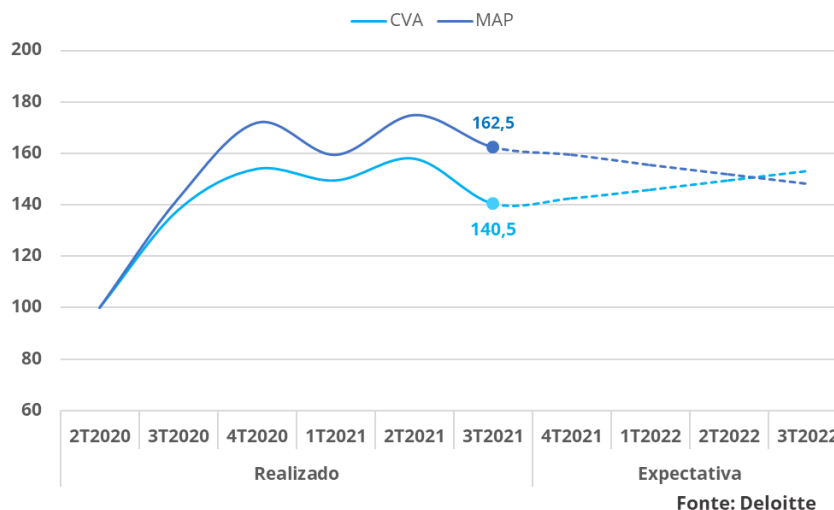
**Aumento nos preços dos imóveis:** em 2021 foi registrado um expressivo aumento no preço dos imóveis, que chegaram a subir até 20%. Isso mostra uma forte demanda por imóveis, o que reflete não somente as boas condições de financiamento como um aumento na procura. Uma das tendências geradas na pandemia da COVID-19 foi a maior valorização da moradia, as pessoas ficaram mais tempo em suas residências e muitas viram a necessidade de se mudar para locais mais espaçosos ou melhor adaptados às novas realidades sociais (áreas para home office, *coworking*, cômodos amplos e luminosidade, conectividade e áreas de lazer nos arredores, por exemplo). Além disso, o juro real negativo caracterizou um bom momento de compra, junto do investimento em ativos imobiliários, que se mostra uma ótima proteção contra a inflação. Assim, foi registrada uma alta nos preços e a tendência deve perdurar para os próximos anos. Esse movimento serve como estímulo às novas compras em 2022. **Estudo da ABRAINC mostra que houve uma valorização de R\$ 1,5 trilhão no patrimônio das famílias brasileiras em 2021**, devido ao aumento no preço dos imóveis.



## Mesmo superior a 2020, índice de confiança dos Empresários recua no 3º trimestre de 2021

Indicador ABRAINC-Deloitte mostra patamares de confiança bem superiores ao início de 2020

### Confiança do Setor - Índice de Vendas



Pesquisa da Deloitte realizada em parceria com a ABRAINC no 3º trimestre de 2021, com 55 empresários das grandes incorporadoras brasileiras, mostra um recuo na confiança, porém os valores seguem mais de 40% acima dos patamares mostrados em 2020, e mais de 90% dos respondentes mostraram intenção de realizar lançamentos e comprar terrenos em 2022.

A piora no cenário econômico - elevação na inflação em 2021 e aumento nas expectativas de alta de juros e queda no PIB de 2022 - foi o grande motivador para a queda no índice. Por outro lado, os empresários acreditam que a valorização no preço dos imóveis deve continuar.

Item	Resultado 3º trim	Observações
Procura de Imóveis	Redução (1,80)	Ritmo de procura mais fraco devido ao aumento nos preços dos imóveis
Vendas	Redução (1,69)	Situação econômica do País e aumento nos preços de imóveis influenciaram nas vendas.
Expectativa Vendas	Redução (1,69)	Expectativas de vendas apresentaram uma redução devido a piora das projeções para o PIB.
Preço	Forte aumento (2,83)	Preços dos imóveis tiveram alta devido a pressão nos custos. Há boas condições de crédito imobiliário e o juro real em patamar negativo sinaliza uma boa oportunidade para investimento em imóveis.
Expectativa Preço	Forte aumento (3,00)	Empresários seguem confiantes na manutenção de preços para o ano que vem.

Pesquisa realizada com 55 empresários do setor.

Escala: Forte redução (1,00 a 1,40), Redução (1,41 a 1,80), Manutenção (1,81 a 2,20), Aumento (2,21 a 2,60) e Forte Aumento (2,61 a 3,00)





## **Expectativas para 2022: ano desafiador, mas com potencial**

**Ano eleitoral pode contribuir positivamente para os programas habitacionais**

Mesmo com os diversos desafios: aumento dos juros, alta inflação e expectativa de queda no PIB, ainda é possível ter confiança no mercado imobiliário. Os programas de habitação popular devem crescer em função do ano eleitoral, o que já é refletido no aumento do orçamento plurianual do FGTS para o Casa Verde Amarela (CVA). A boa disponibilidade de *funding* no SBPE deve garantir que as taxas de crédito imobiliário se mantenham em patamares razoáveis considerando o histórico (em muitos anos tivemos crescimento no SBPE com taxa de 12% a.a.). Além disso, várias empresas realizaram IPO ou follows-on, o que resulta em saudabilidade financeira em relação aos anos anteriores, aliado ao aprimoramento de ações de governança. A expectativa de valorização nos preços é também uma boa oportunidade para a compra de imóveis. Com tudo o que foi exposto, entendemos que o setor imobiliário poderá passar com equilíbrio pelo ano de 2022.

