

BOLETIM ECONÔMICO

INDICADORES ECONÔMICOS E IMOBILIÁRIOS

ANUÁRIO 2023

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

Rua Iguatemi, 448 - Itaim Bibi
São Paulo, SP

11 - 2737 1400
abrainc@abrainc.org.br

ABRAINC

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

INTRODUÇÃO

O setor imobiliário desempenha um papel fundamental na economia brasileira, sendo um reflexo sensível das condições econômicas e sociais do país.

Este relatório busca oferecer uma análise abrangente e aprofundada do atual panorama do setor imobiliário no Brasil, examinando as nuances do ambiente econômico e suas interações com este segmento crucial. O objetivo é fornecer uma visão panorâmica, elucidando as tendências recentes e os principais fatores que moldam e influenciam o mercado de imóveis no país.

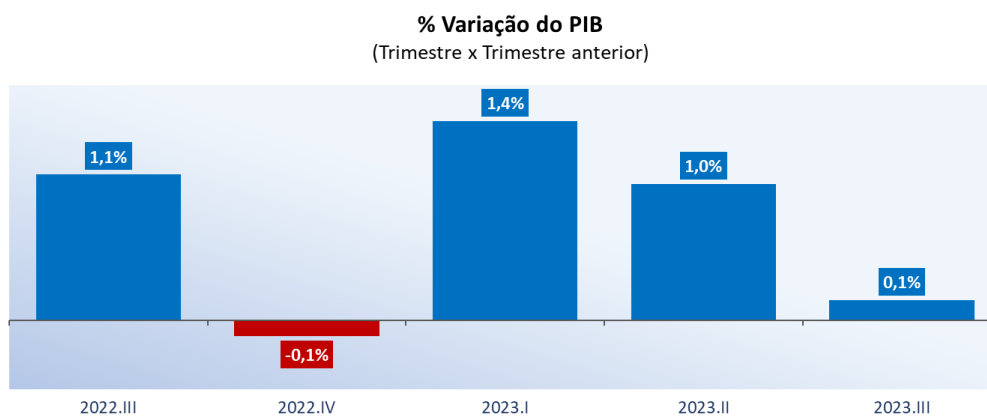
Exploraremos não apenas os indicadores tradicionais, como preços, vendas e lançamentos, mas também os fundamentos macroeconômicos que têm implicações diretas nesse setor dinâmico. A conjuntura econômica, as políticas governamentais, a oferta de crédito, as taxas de juros e as demandas do mercado serão analisadas para oferecer uma compreensão mais abrangente dos movimentos do setor imobiliário.

Compreender as dinâmicas desse mercado não apenas oferece insights valiosos para investidores, empreendedores e profissionais do setor, mas também ajuda a vislumbrar as possíveis direções futuras, fornecendo um panorama contextualizado para tomadas de decisões estratégicas.

PIB NACIONAL SUPERA EXPECTATIVAS: CRESCIMENTO CHEGOU A 3,1%

No terceiro trimestre de 2023, o desempenho do Produto Interno Bruto (PIB) nacional registrou uma variação de 0,1%. Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 2,741 trilhões no terceiro trimestre, sendo R\$ 2,387 trilhões referentes ao Valor Adicionado a preços básicos e R\$ 353,8 bilhões aos Impostos.

Gráfico 1 - Variação trimestral do PIB brasileiro na comparação com o trimestre imediatamente anterior



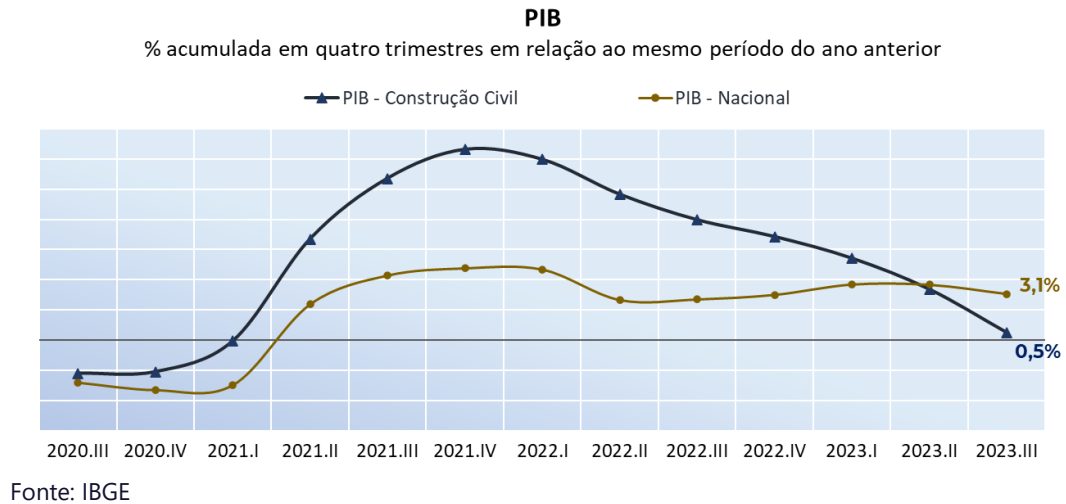
Fonte: IBGE

Na comparação do acumulado dos quatro últimos trimestres, diluindo-se assim os efeitos sazonais, todos os grandes setores apresentaram crescimento, com a Agropecuária crescendo 14,4%, Serviços 2,8% e Indústria 2,0%, com o PIB nacional apresentado crescimento 3,1%.

Além disso, durante o ano, o governo federal anunciou várias medidas que impactaram diretamente as expectativas de investimento no setor produtivo e projetam a continuidade de um cenário positivo para 2024. Essas medidas abrangem a implementação do novo arcabouço fiscal, a reforma tributária e a introdução do Programa Minha Casa Minha Vida, este último com efeitos especialmente diretos na indústria da construção, embora tenha começado a vigorar apenas no final de julho.

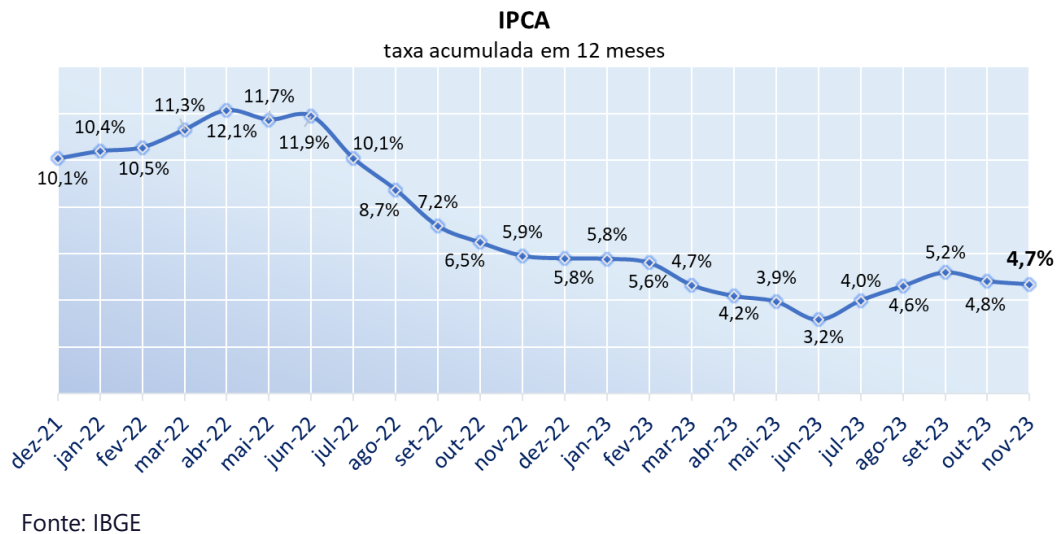
Em que pese o panorama desafiador enfrentado pelo setor da Construção no terceiro trimestre, o setor apresentou um crescimento de 0,5% ao comparar o acumulado nos quatro trimestres, mantendo-se positivo neste período. Analisando os componentes do PIB da Construção houve um crescimento em Edificações (+3%), Infra Estrutura (+4,5%) e uma queda no Consumo das Famílias (-2,8%). Podemos dizer que a queda do terceiro trimestre (-3,8%) foi motivado pela diminuição das reformas realizadas pelas pessoas em suas moradias.

O crescimento nas Edificações deve continuar em 2024 estimulado pelo MCMV e pelo movimento de queda na Selic, que deve motivar uma retomada nos lançamentos do mercado de média renda. Assim a Construção deve continuar sendo um dos setores protagonistas no processo de retomada do crescimento econômico brasileiro como ocorreu nos últimos 3 anos.

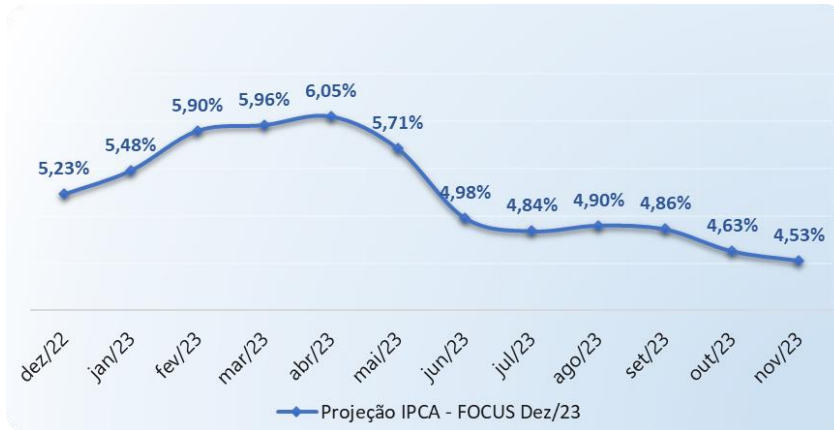
Gráfico 2 - Variação do PIB Nacional e PIB da Construção, acumulada nos quatro trimestres

REDUÇÃO NA INFLAÇÃO VAI CONTRIBUIR PARA QUEDA NOS JUROS

O IPCA fechou o mês de novembro com 4,7% no acumulado em 12 meses. Foi a segunda queda seguida no índice, após um período de alta no terceiro trimestre, refletindo uma continuidade na trajetória de queda na inflação.

Gráfico 3 – Variação do IPCA entre dezembro de 2021 e novembro de 2023

A expectativa de uma inflação controlada em patamares relativamente baixos já está refletida nos Boletins Focus publicados pelo Banco Central. No último boletim publicado em 2023, as expectativas do mercado indicavam uma inflação dentro do intervalo proposto pelo regime de metas do Banco Central (entre 4,75% e 1,75%). Para 2024 a expectativa é uma inflação de 3,9% a.a. em dezembro.

Gráfico 4 – Variação das expectativas do IPCA para dezembro de 2023, 2024, 2025 e 2026

Inflação 2024 | 3,92%

Inflação 2025 | 3,50%

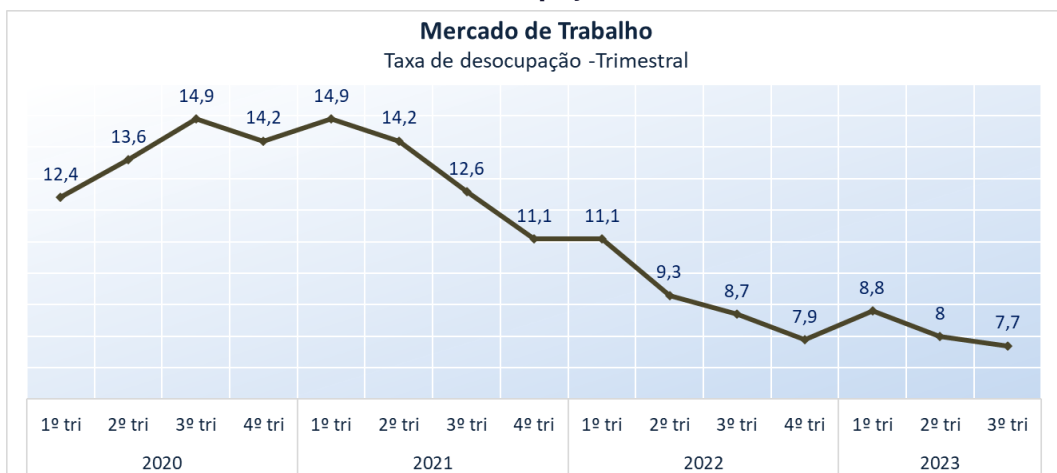
Inflação 2026 | 3,50%

Fonte: Boletim Focus – Bacen

QUEDA NO DESEMPREGO E AUMENTO NA RENDA DAS FAMÍLIAS

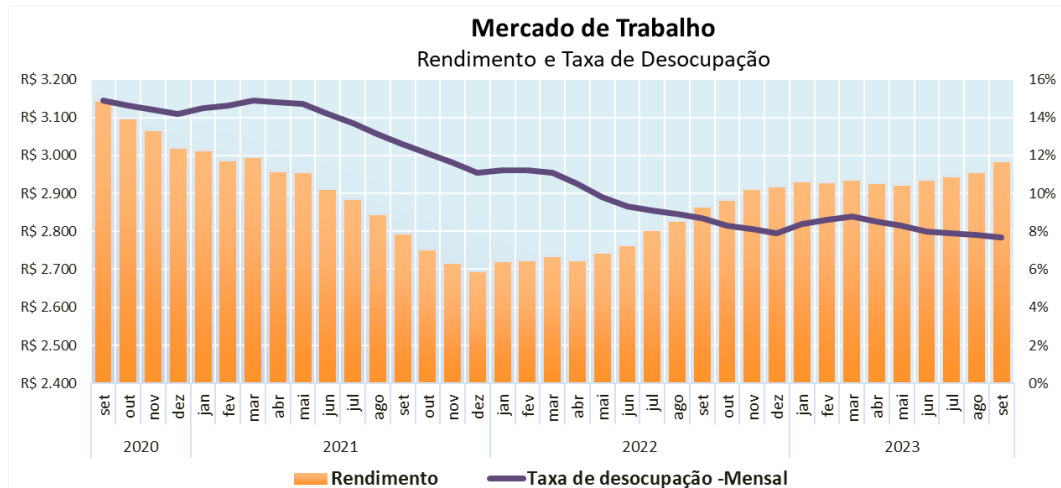
Os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD – C) realizada pelo IBGE, indicam melhoras no mercado de trabalho ao longo do ano, com a taxa de pessoas desocupadas em queda, enquanto o rendimento médio das famílias está subindo.

No terceiro trimestre o desemprego chegou a 7,7%, uma diminuição de 0,4 pontos percentuais em comparação ao trimestre anterior e uma redução de 1,0 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo a menor taxa desde 2015. O contingente de pessoas ocupadas chegou a 99,8 milhões, maior patamar registrado pela pesquisa PNAD-C iniciada em 2012.

Gráfico 5 – Taxa de Desocupação Trimestral – 2020 a 2023

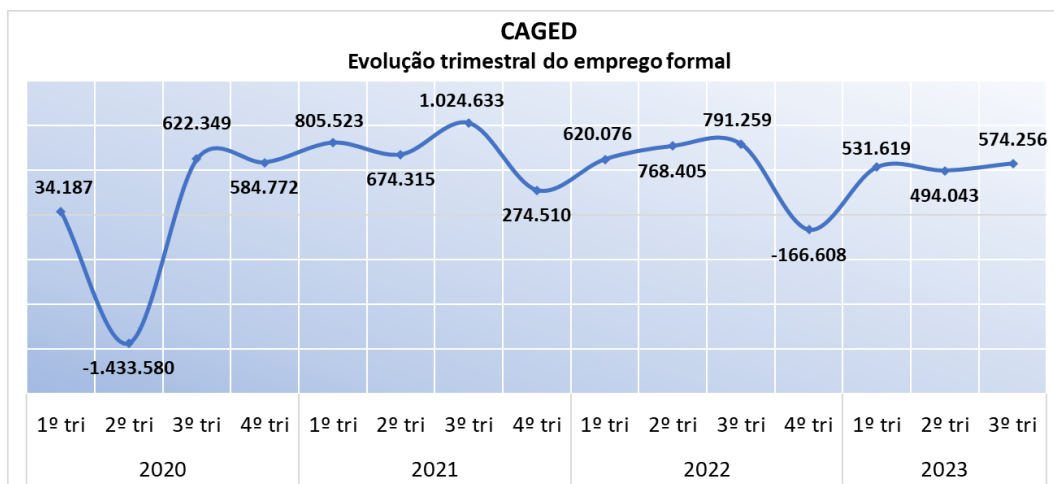
Fonte: IBGE

Além disso, o rendimento médio real no terceiro trimestre alcançou R\$ 2.982, apresentando um aumento tanto em relação ao segundo trimestre (R\$ 2.933) quanto ao mesmo período do ano anterior (R\$ 2.862).

Gráfico 6 – Taxa de Desocupação e Rendimento Médio Real – Média Móvel Trimestral

Fonte: IBGE

Já os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), que capta apenas o mercado de trabalho formal, reforçam a recuperação do emprego. No terceiro trimestre houve um aumento na geração de vagas formais de trabalho (574.256) em relação ao segundo trimestre (494.043), contribuindo com a queda na taxa de desocupação.

Gráfico 7 – Saldo de vagas formais no CAGED – 2020 a 2023

Fonte: Ministério do Trabalho - PDET

O setor da construção é reconhecidamente um dos setores da economia que mais empregam trabalhadores. No terceiro semestre deste ano o setor foi responsável por gerar 74.217 vagas de emprego, o que corresponde a 13% do total de vagas geradas no país no mesmo período. Segundo dados da PNAD-C, o setor emprega mais de 7,2 milhões de trabalhadores. O aumento no emprego é também um importante vetor para o crescimento do setor imobiliário.

INDICADORES IMOBILIÁRIOS

MERCADO IMOBILIÁRIO MOSTRA RESILIÊNCIA EM 2023

O acompanhamento do mercado imobiliário, baseado nos Indicadores Abrainc/Fipe¹, mostra uma queda de 8,1% nos lançamentos de unidades em comparação ao mesmo período de 2022, influenciada pelo setor residencial de Médio e Alto Padrão (MAP) cujo o volume de unidades lançadas recuou 42,3% no período. Ao avaliarmos sob a ótica de valor lançado (R\$) a queda foi de 11%, refletindo um aumento no ticket médio lançado. Por outro lado, o segmento de habitação popular apresentou crescimento de 12,8% em relação a 2022 (unidades), e um aumento de 46,6% no volume de recursos, impulsionada pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) que teve as novas regras implementadas a partir de julho.

Lançamento de imóveis – acumulado em 2023 (até setembro)

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)/ Casa Verde Amarela (CVA)	
Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*
▼8,1%	▲8,3%	▼42,3%	▼11,4%	▲12,8%	▲46,6%
76.877 unidades	R\$ 24,8 bilhões	17.786 unidades	R\$ 11,6 bilhões	58.531 unidades	R\$ 13,0 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

Em movimento inverso aos lançamentos, as vendas aumentaram em 2023, com um acréscimo de 22% na comparação com mesmo período de 2022. Mais uma vez o destaque foi para o segmento popular que aumentou as vendas em 22,9%, enquanto o segmento MAP cresceu 18,9%. Em volume financeiros, o segmento popular cresceu 32,9%, enquanto o MAP cresceu 13%.

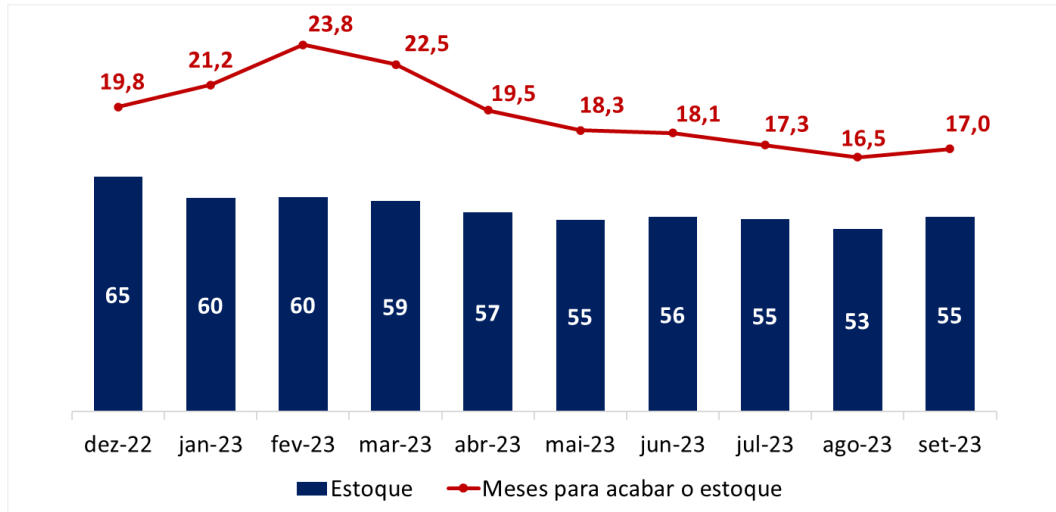
Vendas – acumulado em 2023 (até setembro)

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)/ Casa Verde Amarela (CVA)	
Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*
▲22,2%	▲24,0%	▲18,9%	▲13,0%	▲22,9%	▲32,9%
113.191 unidades	R\$ 32,7 bilhões	31.230 unidades	R\$ 14,4 bilhões	78.880 unidades	R\$ 17,0 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

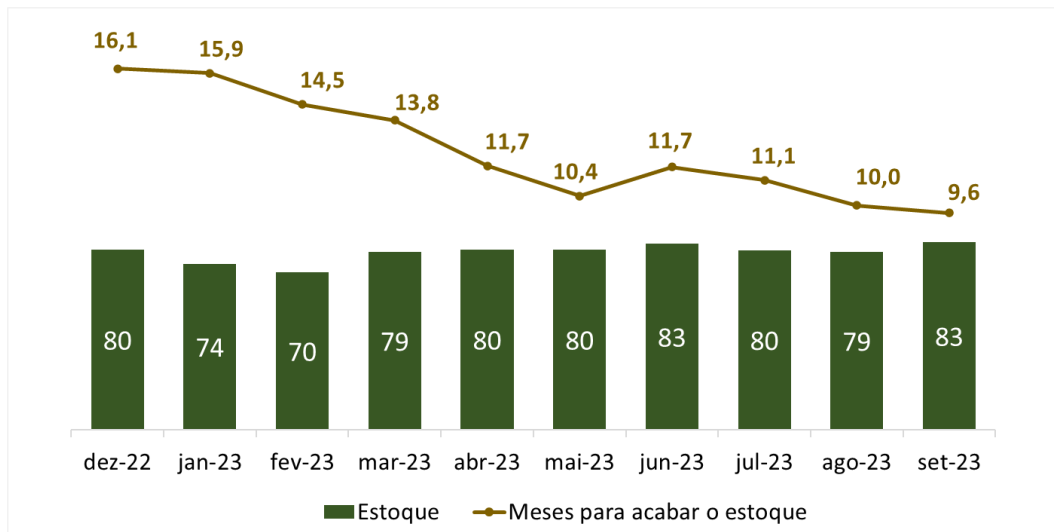
Em relação a oferta de imóveis, o segmento MAP apresenta queda nas ofertas refletindo um movimento de readequação nos estoques. A redução dos lançamentos ao longo de 2023, juntamente com um aumento nas vendas, resultou na diminuição da duração dos estoques de 23,8 meses em janeiro para 17 meses em setembro. Podemos dizer que o nível dos estoques se aproxima da média histórica do segmento, o que serve como um indutor para o crescimento dos lançamentos em 2024. Uma possível redução na taxa de financiamento habitacional também pode servir de estímulo para o crescimento no MAP em 2024.

¹ Os Indicadores Abrainc-Fipe são calculados pela Fipe com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

Gráfico 8 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MAP – setembro 2023

Fonte: Pesquisa ABRAIN/CIPE

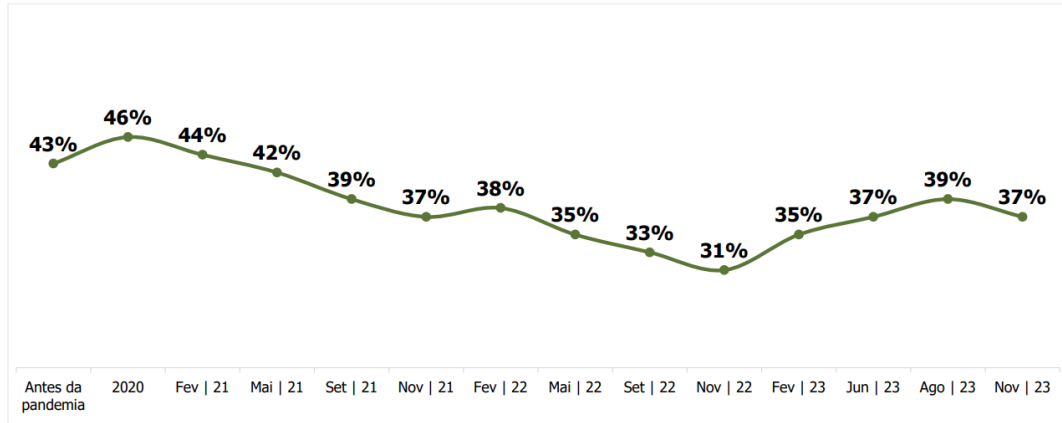
No segmento MCMV os dados de ofertas e tempo médio para consumo do estoque indicam aquecimento do segmento diante do novo MCMV, uma vez que os dados da pesquisa indicam que a oferta está crescendo (18,6%) e ainda assim a duração do estoque caiu para 9,6 meses (4 meses a menos que agosto), ficando abaixo da média histórica de 13 meses para consumo total do estoque.

Gráfico 9 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MCMV – setembro 2023

Fonte: Pesquisa ABRAIN/CIPE

O cenário mais favorável ao mercado imobiliário pode ser corroborado com os dados de intenção de compras de imóveis.

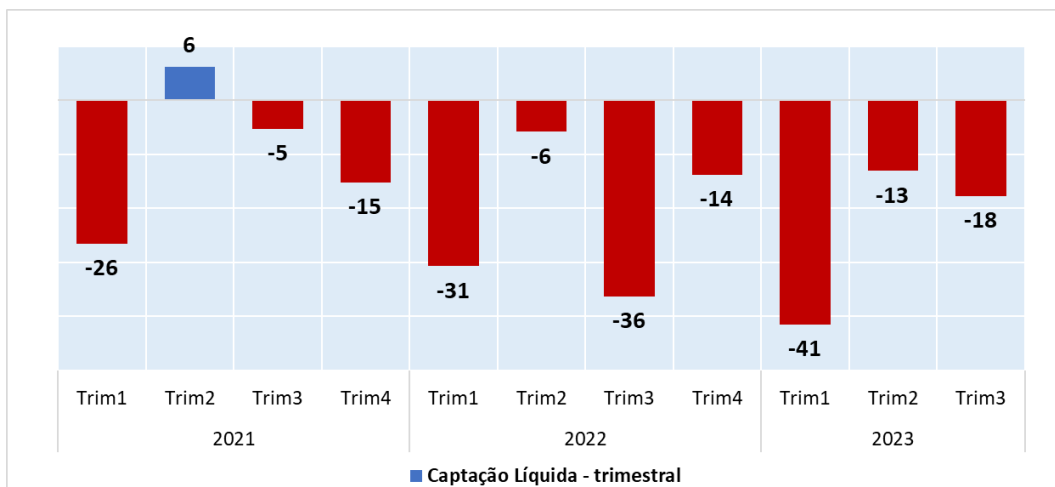
Segundo pesquisa realizada pela Brain Inteligencia Estratégica em todas as regiões do Brasil, em novembro de 2023, a intenção de compra de imóvel segue em patamar maior que no mesmo período de 2022, Entretanto, cabe a ressalva de que o indicador ainda está abaixo do verificado no período pré pandemia.

Gráfico 10 – Indicador de Intenção de Compra – novembro 2023

Fonte: Pesquisa Brain Inteligência Estratégica

FUNDING IMOBILIÁRIO – SBPE EM QUEDA COM RECUOS NA CAPTAÇÃO DA POUPANÇA

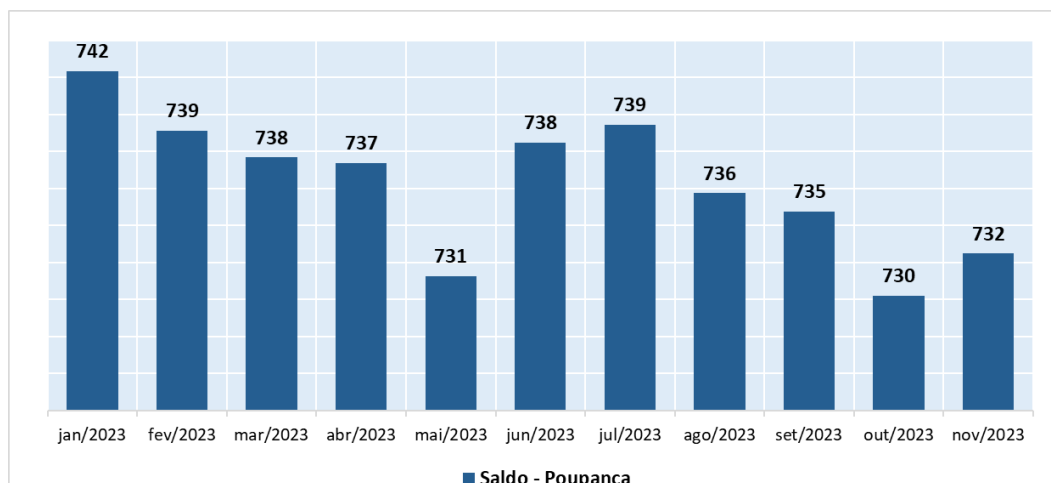
No terceiro trimestre de 2023, a captação líquida da caderneta de poupança do SBPE permaneceu negativa, totalizando um resultado negativo de R\$ 18 bilhões. Os números mostram uma sequência de trimestres com captação líquida negativa desde 2021.

Gráfico 11 – Captação Líquida da Poupança – Trimestral 2021 a 2023

Fonte: Banco Central do Brasil

Em julho de 2023, a captação líquida foi de (- R\$ 3,7 bi). Em agosto de 2023, essa captação líquida negativa aumentou para (- R\$ 8,5 bi). No mês de setembro de 2023, essa tendência negativa continuou, com a captação líquida atingindo (- R\$ 5,6 bi). Em 2023, apenas um mês (junho de 2023) apresentou captação líquida positiva (+ R\$ 2,4 bi).

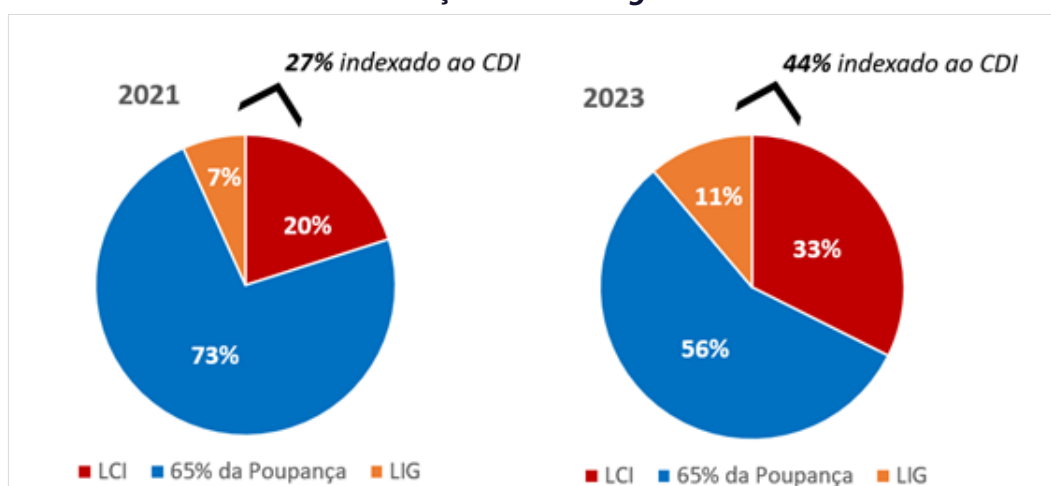
O comportamento negativo das captações impactam diretamente o saldo da poupança, que no terceiro trimestre de 2023, apresentou uma tendência de queda, diminuindo de R\$ 738 bilhões no final de junho para R\$ 734 bilhões no final de setembro. Essa tendência de queda verificou-se, também, nos meses de outubro e novembro de 2023, chegando no penúltimo mês do ano com saldo de R\$ 732 bilhões.

Gráfico 12 – Saldo Mensal da Poupança em 2023

Fonte: Banco Central do Brasil

A queda no saldo da poupança indica a necessidade de explorar novas alternativas de captação de recursos para o setor, diante de um cenário de aquecimento do mercado no próximo ano. Neste sentido, houve um aumento significativo na participação das Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI), ambas indexadas ao CDI, o que resultou em uma elevação nos custos de captação de recursos. Contudo, com a previsão de queda na SELIC, a tendência é de redução da taxa ao longo de 2024.

Os Fundos Imobiliários atingiram em 2023 a marca de R\$ 185 bilhões, demonstrando um crescimento na participação, com um aumento de 11%. Os Fundos Imobiliários ainda são pouco usados para o mercado residencial, mas diante da escassez da Poupança é esperado que os FII's tenham um papel cada vez mais relevante no financiamento a construção PJ.

Gráfico 13 – Distribuição do Funding SBPE – 2022 e 2023

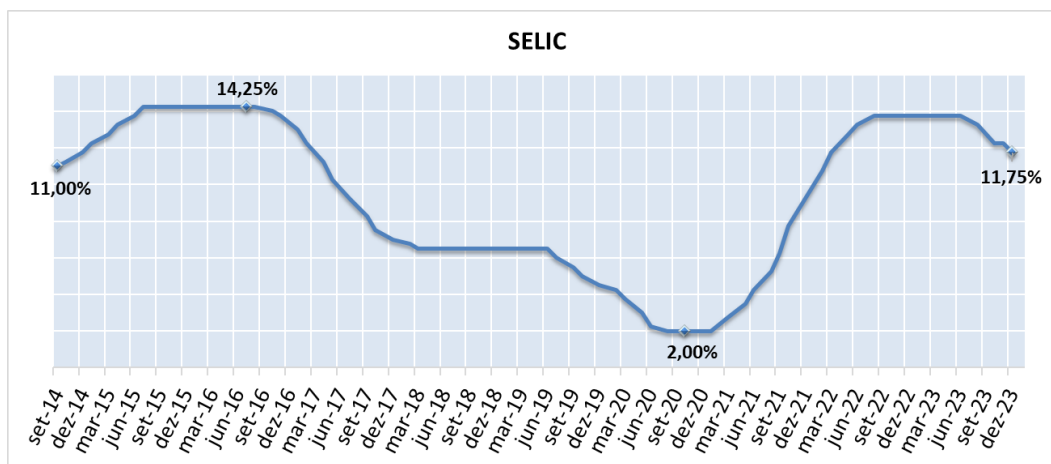
Fonte: Banco Central do Brasil

TAXAS DE FINANCIAMENTOS NO SBPE EM PATAMAR ELEVADO REFLETINDO SELIC

Na última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), realizada em dezembro, a taxa básica de juros (Selic) foi reduzida para 11,75%, registrando uma queda de 0,5 ponto percentual em relação à taxa anterior. Essa foi a quarta redução consecutiva na Selic, em um processo iniciado em agosto do mesmo ano. Essas

diminuições seguiram um período prolongado de doze meses, no qual a taxa Selic permaneceu em 13,75% (de agosto de 2022 a julho de 2023).

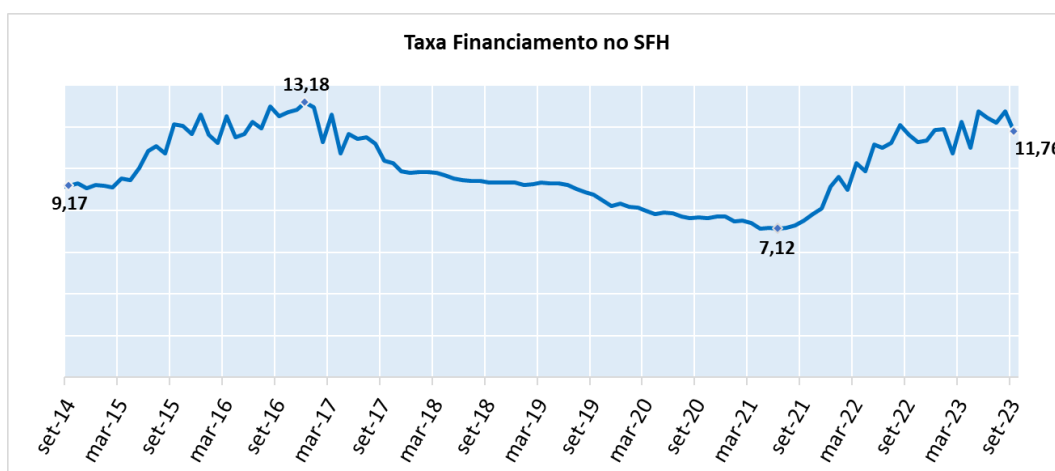
Gráfico 14 – Taxa SELIC – 2013 a 2023



Fonte: Banco Central do Brasil

Observando o comportamento da taxa de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), verifica-se que após o início do ciclo de elevação da Selic no início de 2021, as taxas do SFH passaram a subir, afetando os financiamentos imobiliários, em especial o segmento MAP.

Gráfico 15 – Taxas de Financiamento no SFH – 2014 a 2023



Fonte: Banco Central do Brasil

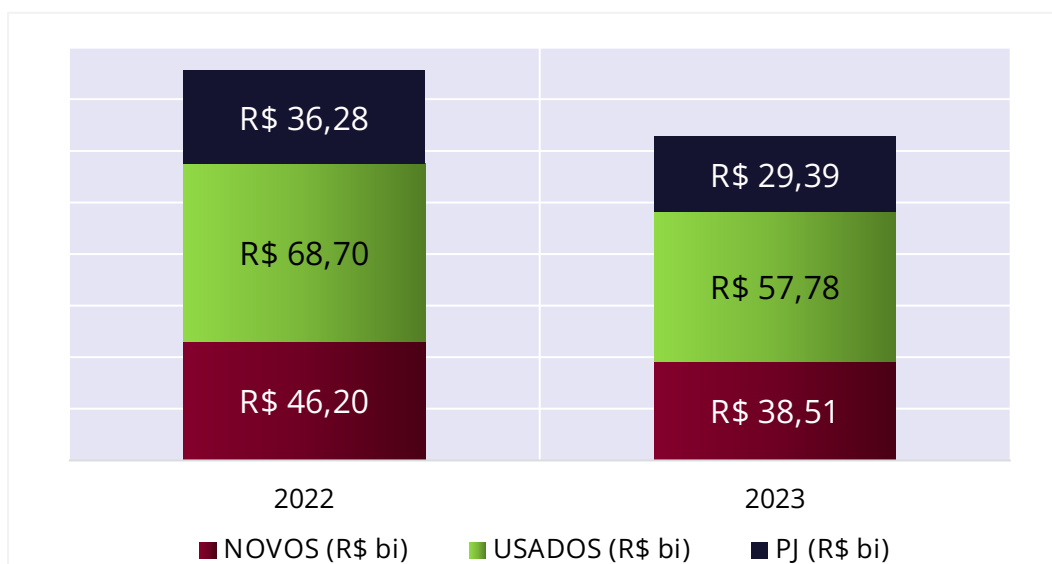
É fundamental destacar que as taxas do SFH não variam na mesma magnitude na Selic, mas existe uma forte correlação entre ambas as taxas.

A taxa de financiamento no SFH em setembro ficou em 11,76% ao ano (incluso a TR), refletindo um expressivo aumento de quase 5 pontos percentuais em relação aos patamares de set/21. Nesse período a Selic estava em 2% e tivemos o melhor ano de captação da história do SBPE.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO SBPE IMPACTADOS PELAS TAXAS ELEVADAS

O cenário de taxas de financiamentos elevadas impactaram diretamente o volume de financiamentos durante o ano de 2023. No intervalo de janeiro a outubro deste ano, o montante total financiado atingiu R\$ 125 bilhões, revelando uma redução de 16,9% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Gráfico 16 – Financiamentos Imobiliários para Aquisição Pessoa Física e Jurídica acumulado entre janeiro e outubro de 2022 e 2023



Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

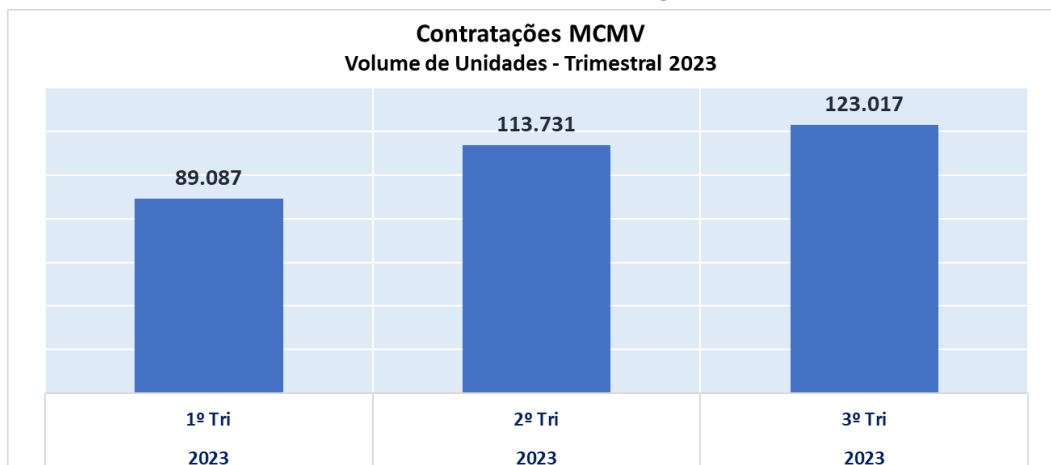
No acumulado até outubro de 2023, observamos uma redução no montante total de financiamento imobiliário em comparação com o mesmo período de 2022. Os financiamentos para aquisição de imóveis novos atingiram a marca de R\$ 38,5 bilhões, refletindo uma queda de 17%. Da mesma forma, os financiamentos para imóveis usados totalizaram R\$ 57,8 bilhões, apresentando um recuo de 16%. No segmento de financiamento para pessoas jurídicas (PJ), o volume alcançou R\$ 29,4 bilhões, representando uma diminuição de 19%.

FGTS - MINHA CASA MINHA VIDA APROVA NOVAS REGRAS E MERCADO DE HABITAÇÃO POPULAR GANHA FORÇA PARA 2024

Em julho deste ano entraram em vigor as novas regras do programa Minha Casa Minha Vida com a promulgação da Lei nº 14.620. Destacam-se nas novas regras, o aumento no Desconto Complemento oferecido no valor da entrada para aquisição do imóvel: subsídio pode chegar a R\$ 55 mil; Valor máximo dos imóveis no programa: até R\$ 350 mil; Novas taxas de juros nas faixas mais baixas: 4% e 4,25%; Aumento dos tetos de financiamento da Faixa 2 para diversas cidades; Modalidade Price em 420 meses. Outras medidas estão previstas para entrarem em vigor em 2024 (RET 1% para o Faixa 1, FGTS Futuro) e podem aumentar ainda mais a produção no MCMV. Destaca-se ainda, que foi aprovado no CCFGTS um orçamento de R\$ 105 bi para a rubrica Habitação Popular em 2024 (55% maior comparado ao previsto para o início de 2023).

Em que pese as medidas do novo MCMV tenham entrado em vigor apenas em julho, os dados de contratações do programa mostram que a partir do segundo trimestre o setor contratou 28% (113.731) a mais de unidades que o primeiro trimestre (89.087), seguindo com a alta no terceiro trimestre, quando o segmento contratou 8% (123.017) a mais que no segundo trimestre e 38% acima do primeiro trimestre.

Gráfico 17 – Contratações de Unidades no Programa MCMV – Trimestral 2023

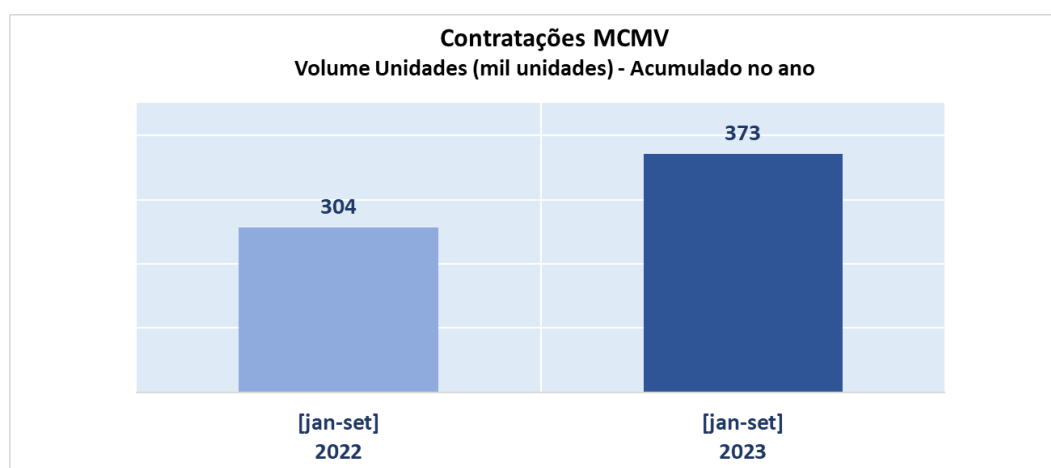


Fonte: Caixa – FGTS

Os números do terceiro trimestre indicam que as medidas do novo programa MCMV tenham estimulado o crescimento nas contratações.

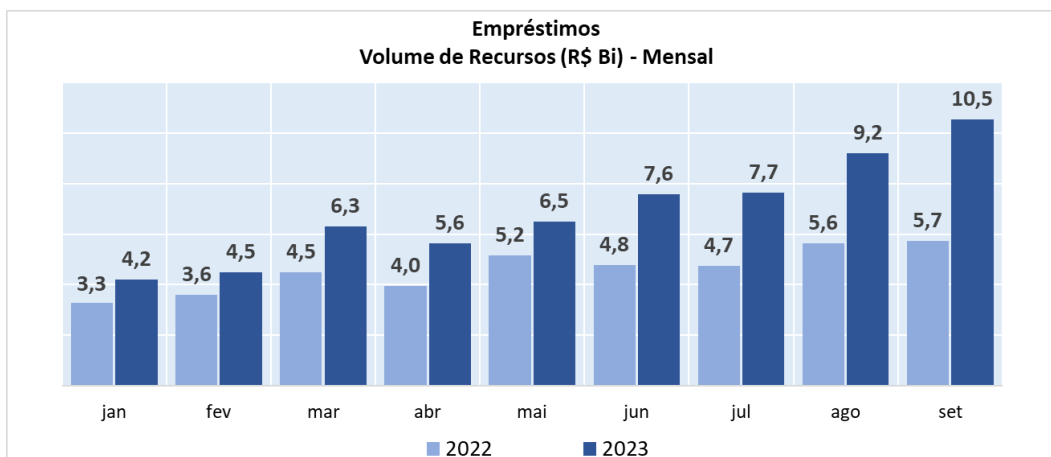
Em relação a comparação anual, até setembro deste ano, o programa contratou 373 mil unidades, sendo superior em 22% na comparação com o mesmo período de 2022 (304 mil).

Gráfico 18 – Contratações de Unidades no Programa MCMV – Acumulado no ano 2022 - 2023



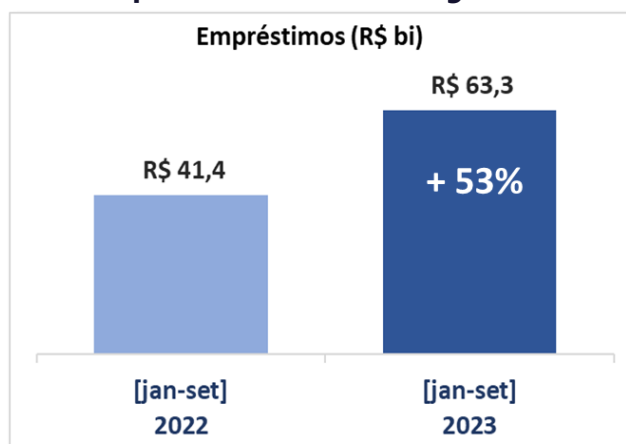
Fonte: Caixa – FGTS

Os bons resultados das contratações estão refletidas no volume de empréstimos ao longo do terceiro trimestre. Em setembro foram emprestados R\$ 10,5 bilhões, maior volume de recursos no ano.

Gráfico 19 – Empréstimos FGTS no Programa MCMV em 2023

Fonte: Caixa – FGTS

De janeiro a setembro foram emprestados R\$ 63,3 bilhões, volume 53% maior que no mesmo período do ano anterior.

Gráfico 20 – Empréstimos FGTS no Programa MCMV em 2023

Fonte: Caixa – FGTS

CUSTOS DO SETOR EM QUEDA E METODOLOGIA DO INCC APRIMORADA EM 2023

Em 2023, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) foi atualizado pela Fundação Getulio Vargas, responsável por sua elaboração. O primeiro resultado dessa atualização foi divulgado em julho deste ano. As mudanças incluíram a ponderação do índice por diferentes padrões produtivos, resultando em uma representação mais precisa do mercado. Além disso, houve uma reorganização dos itens, eliminando ou agrupando aqueles de menor relevância nos custos totais das obras, contemplando 79 materiais, equipamentos, serviços e 19 categorias significativas de mão de obra. Essas alterações tornam o índice mais alinhado com a modernização dos processos de construção de habitações residenciais.

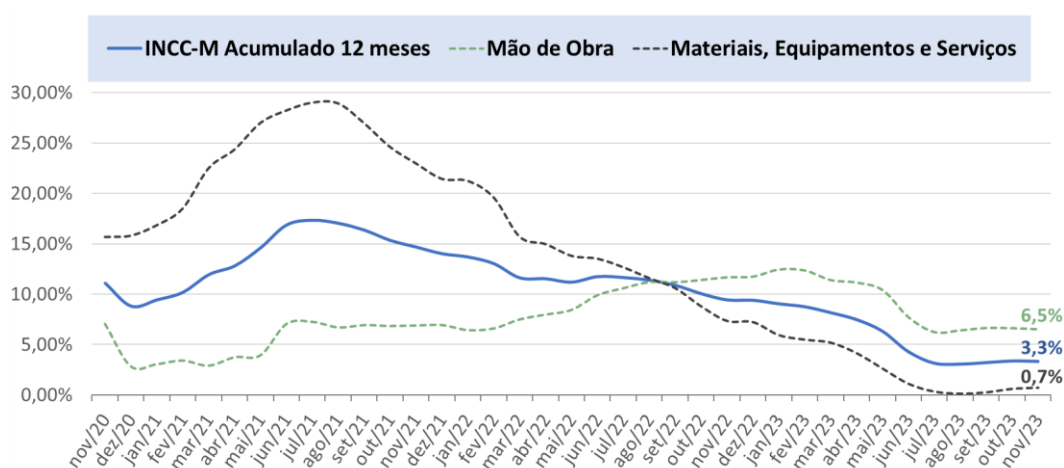
Em que pese os aprimoramentos na metodologia, o INCC manteve a trajetória de queda nas variações verificadas ao longo dos meses de 2023.

Em dezembro de 2023 o INCC-M variou 0,26%, frente um avanço de 0,10% em novembro, segundo dados da FGV IBRE. No encerramento do ano, o índice apresentou variação acumulada de 3,32%, percentual

inferior ao apresentado em novembro, quando índice ficou em 3,33%. Já em dezembro de 2022, o índice apresentava variação acumulada de 9,40% em doze meses.

Em relação aos grupos que compõem o índice, o grupo “Materiais e Equipamentos”, que em novembro apresentou variação de -0,17%, voltou ao campo positivo com alta de 0,30% em dezembro. O grupo de “Serviços” que variou 0,39% em novembro, apresentou variação de 0,09% em dezembro. Já o grupo de “Mão de Obra” variou 0,23% em dezembro, frente ao avanço de 0,42% no mês anterior. **A variação dos grupos de “Materiais, Equipamentos e Serviços” juntos, passou de uma variação negativa de 0,12% em novembro para uma variação positiva de 0,28% em dezembro.**

Gráfico 21 - Evolução do INCC – M no acumulado 12 meses



Fonte: FGV IBRE

Nesse sentido, o setor da construção conclui o ano de 2023 com perspectivas mais favoráveis que as do início do ano, quando o INCC mostrava uma variação acumulada em doze meses de 9,05%.

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS PARA O SETOR – EXPECTATIVAS POSITIVAS PARA 2024

Apesar dos desafios enfrentados em 2023, como as elevadas taxas de juros, a queda na poupança e demora no lançamento das novas regras do programa Minha Casa Minha Vida, o setor imobiliário demonstrou notável resiliência ao longo do ano. Projeta-se um cenário mais otimista em 2024, com a consolidação do novo MCMV. Já a redução das taxas de juros deverá impulsionar o SBPE, e uma melhora nos níveis de estoque de imóveis, por sua vez, tende a estimular o aumento de novos lançamentos.

Em São Paulo, o maior mercado do país, as mudanças no Plano Diretor e a revisão na Lei de Zoneamento também representarão estímulos significativos ao setor. Agora, será possível construir moradias mais alinhadas às necessidades do mercado consumidor. Esta adaptação tenderá a impulsionar ainda mais o crescimento e a oferta de residências mais adequadas às demandas atuais.

ESTE MATERIAL FOI ELABORADO PELA EQUIPE ECONÔMICA DA ABRAINC.
DIRETOR DE ASSUNTOS ECONÔMICOS: RENATO LOMONACO
EQUIPE TÉCNICA: BRUNO DE SOUZA E THIAGO LIMA