

O que esperar do mercado imobiliário residencial em 2022



Por: Pedro Tenório

Com o cenário econômico como freio, e não propulsor, os agentes do mercado serão forçados a buscar oportunidades não triviais para manter bons resultados.

Por definição, o mercado imobiliário residencial é o ambiente pelo qual se oferta e se demanda moradia. O mercado oferece ao menos dois formatos para transacionar moradia, compra e locação. No entanto usamos comumente indicadores típicos de compra para medir a temperatura do mercado em geral. O fenômeno é natural: o sonho da casa própria é forte entre os brasileiros e existe um vácuo de indicadores de atividade do mercado de aluguel.

De junho de 2020 para cá, o mercado imobiliário residencial desempenhou bem, com forte alta medida pelos indicadores de atividade do mercado de compra. Segundo dados do Banco Central do Brasil (BCB), a concessão de crédito imobiliário para pessoas físicas cresceu 50% no acumulado de 12 meses até novembro de 2021 ante o período anterior.

Dados do registro de imóveis computados em parceria com a Fipe mostram para setembro de 2021 grandes cidades brasileiras apresentando aumento superior a 20% de transferências de imóveis em 12 meses. No mercado primário, temos os dados da Abrainc-Fipe mostrando crescimento acumulado em 12 meses até setembro de 2021 de vendas de imóveis novos (17%) e do número de lançamentos (33%).

Os preços medidos pelo FipeZAP também refletem aquecimento: o FipeZAP de Venda Nacional mediu variação nos últimos 12 meses de 6% (os preços aumentaram 3,7% em 2020). Tais números evidenciam o bom desempenho do mercado.

Em relação ao mercado residencial de locação, não temos indicadores que sintetizem o nível de atividade. Por exemplo, não existe uma taxa de vacância nacional ou local para nos guiar. Apesar disso, toda evidência disponível indica que esse período de aquecimento do mercado imobiliário de compra foi agitado no mercado de locação.

O que esperar do mercado imobiliário residencial em 2022



Por: Pedro Tenório

Agitado, infelizmente, não na melhor conotação.

Com o IGP-M, principal índice de reajuste anual do aluguel, tendo alcançado até 37% acumulado em 12 meses em dado período (felizmente, o índice já está em trajetória rumo aos níveis normais), houve muitas negociações de reajustes e quebras de contratos, movimentando o mercado para locadores e locatários.

Soma-se à escalada do IGP-M o próprio momento da taxa Selic, que funciona como uma baliza entre mercado de compra e de locação. Lembro que, correndo o risco de chover no molhado, a taxa Selic compõe um custo básico para operações de crédito, inclusive para financiamentos imobiliários. Assim, o seu aumento impacta o custo da concessão de crédito imobiliário, o que pressiona as taxas de juros dessas operações, o que por sua vez freia a demanda por compra de imóveis.

Existe uma fração de consumidores do mercado imobiliário que possui renda e

poupança suficientes para poder escolher entre alugar ou financiar um imóvel.

Para tal parcela, aumentos da taxa Selic impulsionam a decisão de alugar e quedas da taxa Selic são restritivas no mesmo sentido. O que corrobora a visão de agito negativo no mercado de locação.

Esse ciclo mais recente de boom no mercado dá seus primeiros sinais já em 2019 quando se ensaiava aceleração da retomada ante a crise iniciada em 2015, afinal a taxa Selic já caminhava para a baixa histórica concretizada em 2020.

A pandemia, apesar do primeiro susto refletido em estagnação em abril e maio, impulsionou o movimento ensaiado em 2019. Impactando fortemente o nível da atividade econômica, a pandemia abriu espaço para menor inflação e queda adicional da Selic. Além disso, o distanciamento social e a consequente digitalização, o que inclui o home office, formaram uma conjuntura favorável para se repensar decisões de moradia.

O que esperar do mercado imobiliário residencial em 2022



Por: Pedro Tenório

A questão cada vez mais presente é: e agora? Para onde rumamos dado o importante avanço para superarmos o distanciamento social e com a taxa Selic em alta? Esses dois motores do breve ciclo pandêmico do mercado imobiliário vem paulatinamente perdendo força.

O novo ciclo carregará consigo como empecilho, pelo menos durante a maior parte de 2022, a deterioração do cenário macroeconômico de curto prazo em razão da escalada da inflação (IPCA), e de médio prazo, em decorrência da indefinição da agenda fiscal, atrelada à indefinição eleitoral. Não obstante o novo ciclo herda também fatores positivos deixados pelo seu antecessor.

Se em um primeiro momento a substituição do presencial pelo remoto foi de alguma maneira forçada pela Covid-19, parece evidente que tal substituição deve permanecer espontaneamente mesmo com o fim da pandemia. A maior abrangência do home office, seja em totalidade ou no esquema híbrido, e a maior importância do e-commerce e

do canal digital para diversos serviços, significa algum grau de reconfiguração das regiões metropolitanas.

Os produtos imobiliários que atenderem as demandas, tanto em termos de localização quanto em termos de tipologia, desse consumidor que se desloca menos ao trabalho (mesmo não estando necessariamente próximo) e tem maior inserção digital terão bons resultados independentemente do cenário macro.

Vale notar que apenas uma parcela dos brasileiros se encaixa nesse perfil que ganhou número durante a pandemia, enquanto a deterioração do cenário macroeconômico, empurrando as taxas de juros para cima, é geral. É por isso que enxergamos, na DataZAP+, desaceleração do nível de atividade do setor imobiliário para 2022, embora não esperemos queda de atividade.

Com o cenário macroeconômico como freio, e não propulsor, os agentes do mercado imobiliário serão forçados a buscar

O que esperar do mercado imobiliário residencial em 2022



Por: Pedro Tenório

oportunidades não triviais para manter bons resultados. Nesse sentido, parece interessante olhar para locação. Para 2022, as perspectivas são de crescimento do valor transacionado no mercado de locação em relação a 2021, configurando uma possível alavanca para enfrentar a piora das condições macroeconômicas.

Já observamos aceleração dos preços de locação (medida pelo FipeZAP Aluguel) em decorrência do aumento das taxas de juros e do avanço da vacinação, o qual impulsiona a retomada da geração de empregos.

Como o IPCA deve ceder durante 2022 e a inflação dos aluguéis deve ao menos manter a média dos 3% ao ano, o desempenho real do aluguel em 2022 será melhor do que em 2021. Além disso, a geração de empregos e as maiores altas de juros em 2022 são fatores que estimulam a demanda por locação, conforme comentei acima sobre o fato de a taxa Selic ser uma baliza para uma fração da população que decide entre compra e aluguel.

Não espero exaurir a lista de oportunidades em 2022 nem que tomem produtos imobiliários para o público que faz home office ou aluguel como estratégia fácil e certa. Qualquer que seja a estratégia para 2022, ela precisa ser bem estudada e calibrada. Mesmo com os ventos macro agora soprando contra, pelo tamanho e natureza cíclica do mercado imobiliário, é natural a existência de oportunidades deixadas pelos ciclos anteriores. Explorá-las passa pelo foco em atender os públicos destacados pela conjuntura.