

BOLETIM MENSAL DE ACOMPANHAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SECOVI-SP | EDIÇÃO JULHO DE 2023

EXCLUSIVO PARA ASSOCIADOS

Na presente edição do Boletim de Acompanhamento do Mercado Imobiliário SECOVI-SP a análise macroeconômica destaca as oscilações em duas das principais variáveis da conjuntura: o ritmo da atividade econômica estimado pelo IBC-Br e a inflação medida pelo IPCA. Esses movimentos são de grande importância frente à expectativa de início do ciclo de queda da Selic, fundamental para o crescimento do mercado imobiliário

No campo setorial, nota-se a melhora no ânimo dos empresários captada pelas Sondagens do FGV IBRE, apesar de alguns elementos de cautela que persistem no ambiente de negócios.

A edição atual também traz uma avaliação da nova estrutura do INCC, cuja metodologia foi ajustada recentemente e merece atenção das empresas e profissionais do mercado imobiliário.

ANÁLISE MACROECONÔMICA

Oscilações da inflação e da atividade econômica além do esperado

O ritmo da atividade econômica e a evolução dos preços são duas das variáveis mais relevantes em qualquer análise de conjuntura. E como os indicadores econômicos brasileiros sempre surpreendem, o mês de julho não fugiu à regra.

No campo da atividade, o IBC-Br, indicador mensal do Banco Central do Brasil, surpreendeu negativamente. Em maio, último mês com dados disponíveis, houve recuo de 2% frente ao mês de abril na série dessazonalizada. Em abril, na mesma base de comparação, o IBC-Br havia avançado 0,81% (dado revisado). O resultado de maio ficou bem abaixo das projeções de mercado que estimavam queda entre 1% e 1,2%.

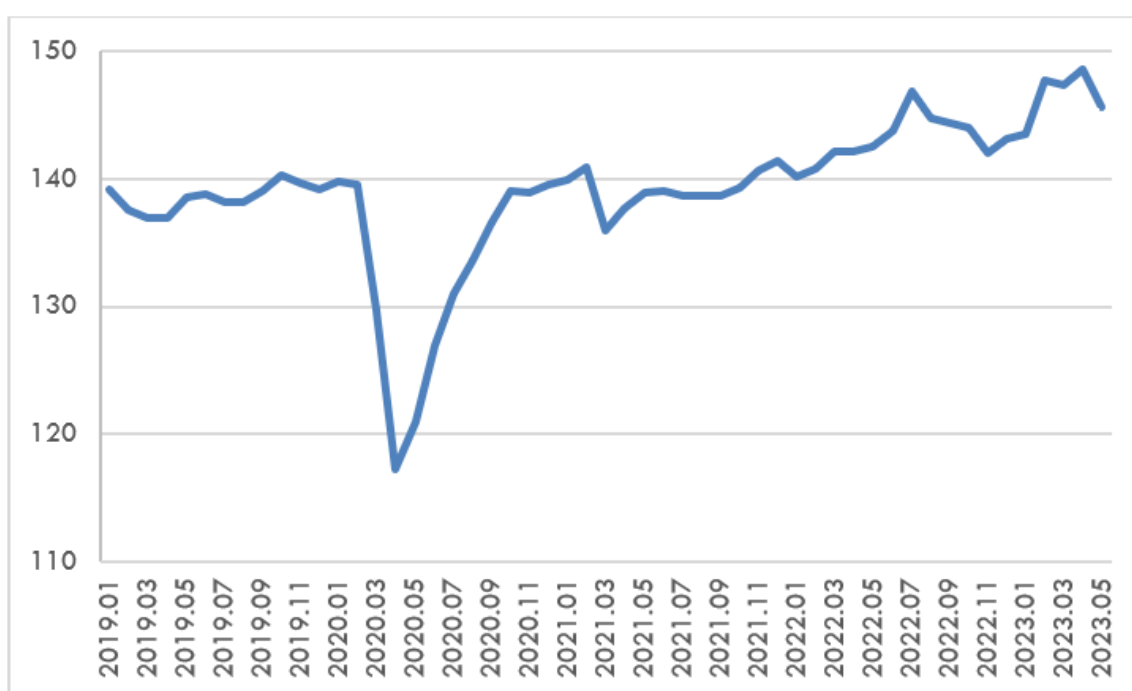
Apesar dessa queda, na comparação interanual o indicador ficou 2,15% acima do registrado em maio de 2022. No acumulado do ano até maio a alta do IBC-Br chega a 3,61%. Frente a todos esses resultados, o Relatório de Inflação do Banco Central, publicado no final de junho, projetou crescimento de 2% para o PIB no ano em curso, enquanto a mediana das projeções de mercado do Relatório Focus de 14 de julho apontava para alta de 2,24%.

Vistos em conjunto esses resultados deixam claro que a economia brasileira ainda está sujeita a oscilações de curto prazo apesar das altas sucessivas nas projeções de crescimento para o

ano. Esse é um tipo de instabilidade próprio do período pós-pandemia e tem sido observado em diversos mercados, tanto em nível nacional quanto internacional.

A inflação do consumidor também oscilou negativamente. Em junho o IPCA, índice de referência do regime de metas do Banco Central, registrou ligeira deflação, recuando 0,08%. Essa foi a menor variação para o mês de junho desde 2017, quando o índice foi de -0,23%. No ano, o IPCA acumula alta de 2,87% e nos doze meses encerrados em maio, de 3,16%, abaixo dos 3,94% observados nos doze meses imediatamente anteriores.

IBC-Br – série mensal dessazonalizada
Jan.2019 T1 – Mai.2023
 (Média 2002 = 100)



Fonte: Banco Central do Brasil

A deflação de junho foi fortemente influenciada pelo recuo dos preços dos alimentos (-0,66%), com destaque para a alimentação no domicílio (-1,07%). As medidas de estímulo do governo federal para a automobilística também tiveram influência importante. Houve recuo nos preços dos automóveis novos

(-2,76%) e dos automóveis usados (-0,93%). Além disso, também registraram queda os preços dos combustíveis (-1,85%), por conta das quedas do óleo diesel (-6,68%), do etanol (-5,11%), do gás veicular (-2,77%) e da gasolina (-1,14%).

Os resultados do IBC-Br e da inflação de junho abrem ainda mais espaço para que o Banco Central possa iniciar a tão esperada redução na taxa Selic a partir da reunião de agosto do COPOM. Com a meta de inflação para os próximos dois anos mantida em 3%, o atual patamar do IPCA cria uma base mais segura para o ciclo de cortes nos juros. A isso se soma o ajuste da sistemática de acompanhamento da inflação relativamente à meta, promovido pelo Conselho Monetário Nacional em junho. Com isso, a partir de 2025, o Banco Central passará a acompanhar o desempenho da inflação acumulada em doze meses a cada mês, deixando de mirar no cumprimento da meta apenas no encerramento de cada ano, como é atualmente.

Frente ao resultado de junho, o mercado voltou a ajustar as expectativas de inflação para baixo. Na edição de 14 de julho do Focus, a projeção de alta do IPCA para 2023 era de 4,95%, abaixo do registrado quatro semanas antes (5,12%). Também caíram as projeções de inflação para 2024 (3,92% contra 4% há um mês) e 2025 (3,55% contra 3,80%).

O ponto de atenção refere-se ao cenário internacional. Os bombardeios de portos da Ucrânia pela Rússia, que romperam o acordo que garantia as exportações ucranianas de grãos, podem resultar em nova onda de alta de preço das commodities agrícolas, com reflexos sobre a inflação em todo o mundo. O mesmo vale, em menor grau, para a possibilidade de escassez de fertilizantes, que também poderá ter efeito de encarecimento dos alimentos em escala global

ANÁLISE SETORIAL: CONFIANÇA MELHORA, MAS DESAFIOS PERMANECEM

Em junho, as sondagens da FGV captaram melhora da confiança empresarial e do consumidor. Entre as empresas, o Índice de Confiança subiu em todos os setores, menos na construção.

O Índice de Confiança das empresas da construção permaneceu relativamente estável (-0,1 ponto) na comparação com maio. Mas a análise por segmento setorial revela que o resultado foi contido pelo aumento do pessimismo entre as empresas de Infraestrutura e de Serviços Especializados. Entre as empresas de Edificações Residenciais, seguindo o índice empresarial, também houve aumento da Confiança (4,2 pontos), resultado de uma avaliação menos negativa em relação à situação atual dos negócios (ISA) e uma melhora das expectativas com os próximos meses (IE).

O Indicador de Expectativas foi impulsionado pelo quesito Demanda Prevista, que alcançou o melhor resultado do ano, saindo do campo que denota pessimismo (100,1). E em relação às dificuldades correntes, as assinalações no quesito Demanda Insuficiente tiveram redução, tendo passado de 21,9% para 14,4% e se situando abaixo das assinalações de dificuldades com escassez de mão de obra qualificada (22,7%).

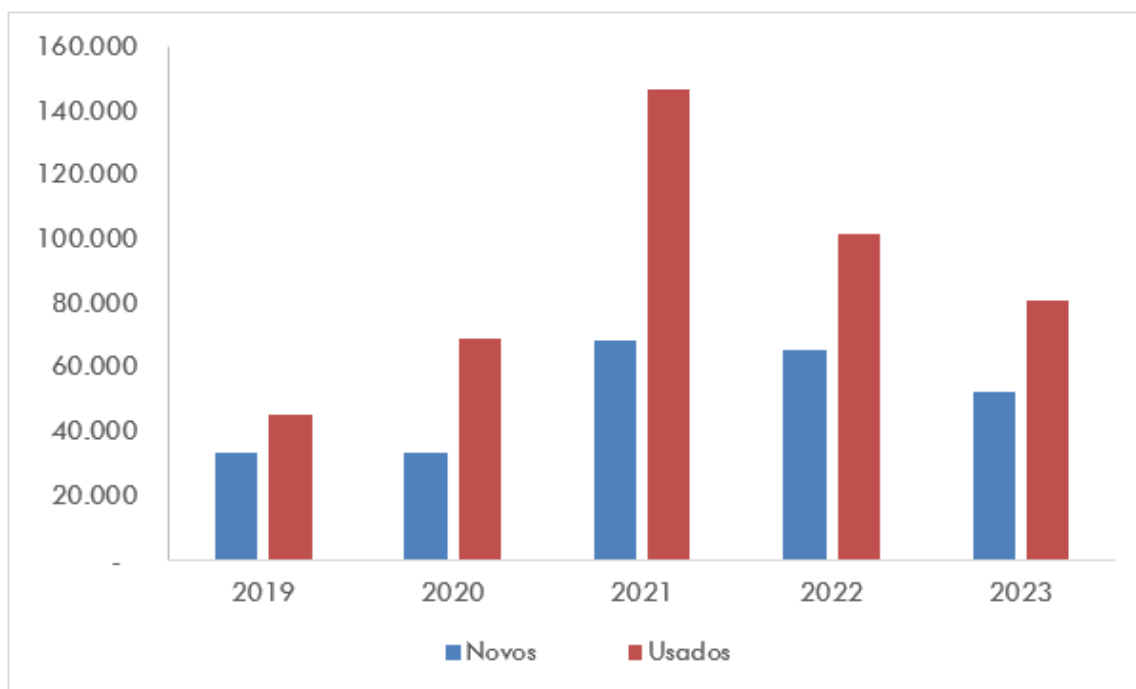
A inflexão do indicador em junho não reverteu toda a piora observada desde outubro – os empresários ainda estão mais pessimistas nessa comparação –, mas sinaliza uma mudança de humor importante e confiança em nova retomada do ciclo de negócios, que vinha se enfraquecendo nos últimos meses.

Diversos fatos podem estar por trás desse movimento, além da perspectiva de queda na taxa Selic a partir de agosto, com destaque para o anúncio das novas regras de contratação do MCMV (ver Boletim de junho). Ao mesmo tempo, apesar de a sondagem ser nacional, a aprovação do Plano Diretor da cidade de São Paulo, um dos mais importantes mercados do país, também pode ter contribuído com a melhora.

De todo modo, relativizando esses elementos de otimismo, o cenário permanece bastante desafiador. Mesmo com a queda da Selic nos próximos meses, o crédito habitacional ainda permanecerá caro por algum tempo. Caro e mais restrito: o número de unidades financiadas pelo SBPE até maio registrou redução de 20,5%, na comparação com o mesmo período de 2022, sendo que a contração alcançou tanto o financiamento de imóveis usados quanto o de novos.

Em junho, a captação da poupança teve o primeiro saldo positivo do ano (R\$ 2,4 bilhões), mas este resultado não permite antecipar a reversão da tendência observada nos últimos meses. No ano, a poupança registra resgates líquidos de R\$ 54,6 bilhões até junho e em doze meses de R\$ 68,9 bilhões, o que significa que serão necessários resultados positivos bastante expressivos nos próximos meses para compensar as perdas e encerrar o exercício com captação líquida positiva – o que parece pouco provável no contexto de desaceleração da atividade e elevado endividamento das famílias.

SBPE, novos x usados: Jan.-Mai. Unidades



Fonte: ABECIP

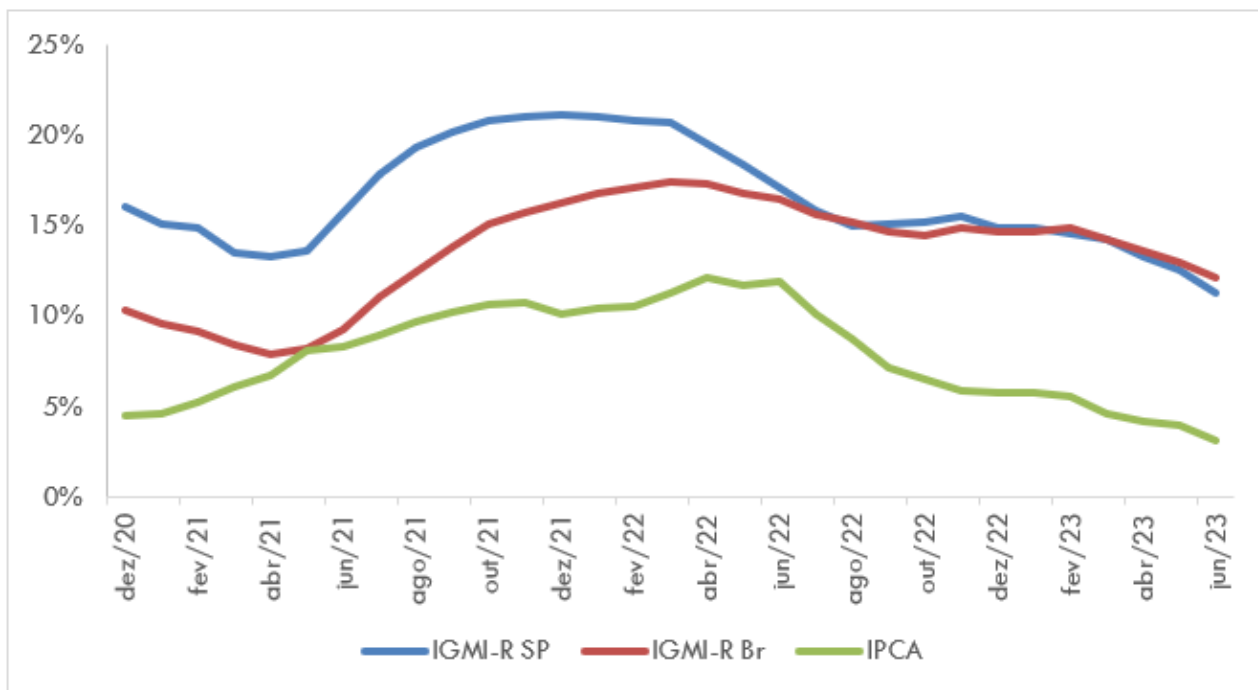
Vale observar que a melhora da confiança do consumidor registrada em junho ocorreu nas quatro faixas de renda pesquisadas, tendo sido influenciado principalmente pelo crescimento da confiança no perfil de maior poder aquisitivo (com renda familiar acima de R\$ 9.600,01). No entanto, a percepção em relação à situação atual ainda sugere muitas dificuldades, mesmo entre essas famílias.

Assim, a demanda do setor de liberação do compulsório da poupança (5%) para o crédito habitacional poderia representar um impulso importante para a oferta do segmento de médio padrão, o que mais sofre os efeitos do encarecimento do crédito.

A Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi referente a maio registrou a primeira queda nas vendas na comparação interanual. O recuo de 1% foi concentrado no grupo do perfil econômico (faixa de valor de até R\$ 240 mil) e não compromete o resultado do ano, que acumula alta de 7,1% em relação ao período jan-mai do 2022. Mas a diferença em relação a 2022 vem diminuindo a cada mês.

O Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial (IGMI-R) que vinha apontando desaceleração dos preços na cidade de São Paulo, voltou a acelerar. No entanto, em doze meses, o ritmo de aumento caiu e em junho ficou ligeiramente abaixo da média nacional. Ainda assim, os imóveis mantêm um expressivo ganho real (em relação ao IPCA).

IGMI-R x IPCA: Jul.2023
Taxa acumulada em 12 meses



Fonte: ABECIP/FGV IBRE

Enfim, as sondagens captaram um movimento em grande parte relacionado à diminuição da incerteza econômica e da desaceleração da inflação. A perspectiva de corte da Selic já em agosto é cada vez mais dada como certa, o que para a construção representa perspectivas mais favoráveis. No entanto, os efeitos não são imediatos e o ciclo de negócios ainda reflete um cenário mais adverso.

O NOVO INCC

O INCC-10 divulgado no dia 17 de julho foi a primeira versão do indicador setorial com a nova estrutura de ponderação. Materiais e equipamentos passaram a responder por um peso maior na nova composição.

O índice de julho, que compara os preços coletados no período de 11 de junho de 2023 a 10 de julho de 2023 (período de referência) com os preços coletados no período de 11 de maio de 2023 a 10 de junho de 2023 (período base), apontou uma quase estabilidade dos custos setoriais (variação de 0,01%), resultado de comportamentos divergentes entre a mão de obra (0,28%), serviços (0,32%) e os materiais (-0,22%).

INCC-10: Jul. 2023
 Em %

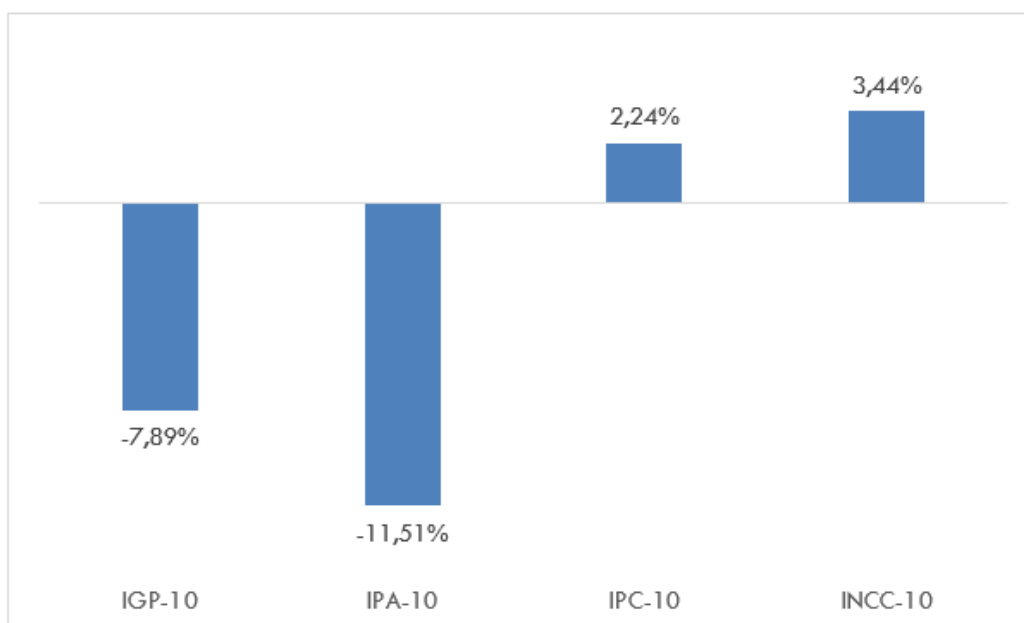
	Peso	Mês	12 meses	Ano
INCC-10	100,0	0,01	3,44	2,12
Materiais, equip. e serv.	59,7	-0,17	0,66	0,42
Materiais e equip.	53,8	-0,22	-0,46	-0,33
Serviços	5,9	0,32	6,55	4,36
Mão de obra	40,3	0,28	6,49	3,98

Fonte: FGV IBRE

No caso da mão de obra, houve desaceleração: a variação passou de 2,27% para 0,28%. O efeito do acordo coletivo de São Paulo já havia sido captado entre maio e junho. Nos próximos meses, deverão ser notados efeitos semelhantes referentes aos acordos em Brasília, Recife e Rio de Janeiro. Vale lembrar que com a mudança na forma de coleta da pesquisa, os aumentos captados são aqueles efetivamente repassados pelas empresas e não o resultado do aumento dos pisos, como ocorria anteriormente.

No que diz respeito aos materiais, a taxa negativa do mês teve como principais contribuições os preços de Tubos de PVC (-3,18%) e de Vergalhões (-0,77%).

A despeito das quedas recentes nos preços de vários itens da cesta de insumos, O INCC, que responde por 10% do índice geral (IGP), permanece como o componente com a maior taxa de variação em doze meses.

IGP-10, por componente: Jul.2023
 Taxa acumulada em 12 meses


Fonte: FGV IBRE

FICHA TÉCNICA

SECOVI - SP

Rodrigo Luna
Presidente

Ely Wertheim
Presidente Executivo/CEO

Celso Petrucci
Economista-chefe

Elaboração
Secovi-SP e Econit Ass. Econômica

O Boletim Mensal de Acompanhamento do Mercado Imobiliário é um informativo exclusivo para associados do Secovi-SP. Para uso interno. Proibida a reprodução.