

BOLETIM MENSAL DE ACOMPANHAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SECOVI-SP | EDIÇÃO DEZEMBRO DE 2023

EXCLUSIVO PARA ASSOCIADOS

Nesta edição do Boletim de Acompanhamento do Mercado Imobiliário SECOVI-SP são analisados os resultados do PIB do terceiro trimestre, recentemente divulgados pelo IBGE.

No recorte setorial, o destaque é o balanço do ano, que a despeito do cenário adverso, mostrou uma grande resiliência do mercado imobiliário.

Como marca da edição de encerramento do ano, a última sessão apresenta o cenário mais provável para a economia do país em 2024, com foco no setor imobiliário, bem como alguns condicionantes que poderão ter influência sobre ritmo de atividade e dos negócios.

ANÁLISE MACROECONÔMICA

PIB do terceiro trimestre confirma desaceleração

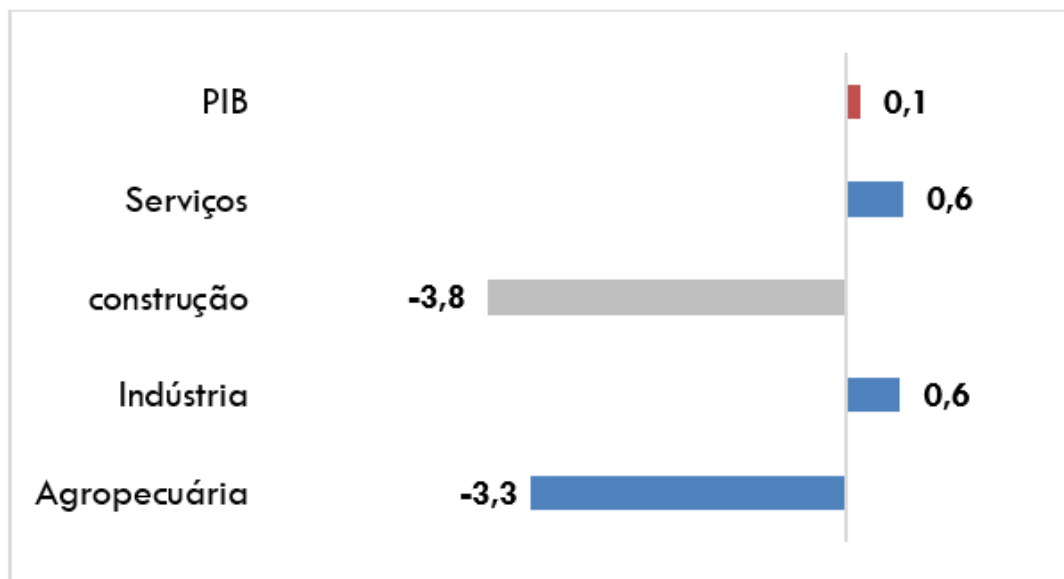
Dados divulgados pelo IBGE referentes ao trimestre encerrado em setembro passado revelaram que o PIB teve alta de apenas 0,1% na comparação dessazonalizada com o trimestre imediatamente anterior. Esse resultado confirma a desaceleração da atividade econômica e veio em linha com os indicadores de frequência mensal, sintetizados pelo IBC-Br, que apresentou recuo de 0,64% na mesma base de comparação.

No recorte setorial, sempre na comparação dessazonalizada com o trimestre anterior, Serviços e Indústria tiveram alta de 0,6%, enquanto a Agropecuária teve queda de 3,3%.

Com esses resultados a alta acumulada do PIB até setembro (comparação com igual período de 2022) ficou em 3,2%. Nessa base de comparação houve piora contínua ao longo dos três primeiros trimestres deste ano. No caso da construção civil, houve recuo no acumulado do ano até setembro: -0,9% de variação.

Ao mesmo tempo, a desaceleração do terceiro trimestre sugere o esgotamento do processo de descompressão de alguns segmentos do setor de serviços, principalmente aqueles prestados às famílias, que contribuíram em muito para o crescimento acima do esperado ao longo do primeiro semestre. Esse movimento, por sua vez, reflete um conjunto de novos hábitos – pessoais e profissionais – que se consolidaram após a pandemia de Covid-19.

PIB e principais setores: 2023, 3º trimestre
Variação dessazonalizada contra trimestre anterior
 (%)



Fonte: IBGE.

Essa percepção de que a desaceleração já era esperada e que, ao mesmo tempo, não reflete a dinâmica provável para os próximos trimestres se refletiu nas expectativas de mercado captadas pelo Relatório Focus. A projeção de crescimento para 2023 foi ligeiramente ajustada para cima, estando próxima de 3%, enquanto o crescimento esperado para 2024 não se alterou, permanecendo próximo de 1,5%.

A questão que se coloca é: por que o mercado projeta para 2024 uma taxa de crescimento de cerca da metade do estimado para este ano? Não estaria havendo um viés pessimista, semelhante ao observado no início de 2023, quando as projeções do Focus sugeriam crescimento bem menor?

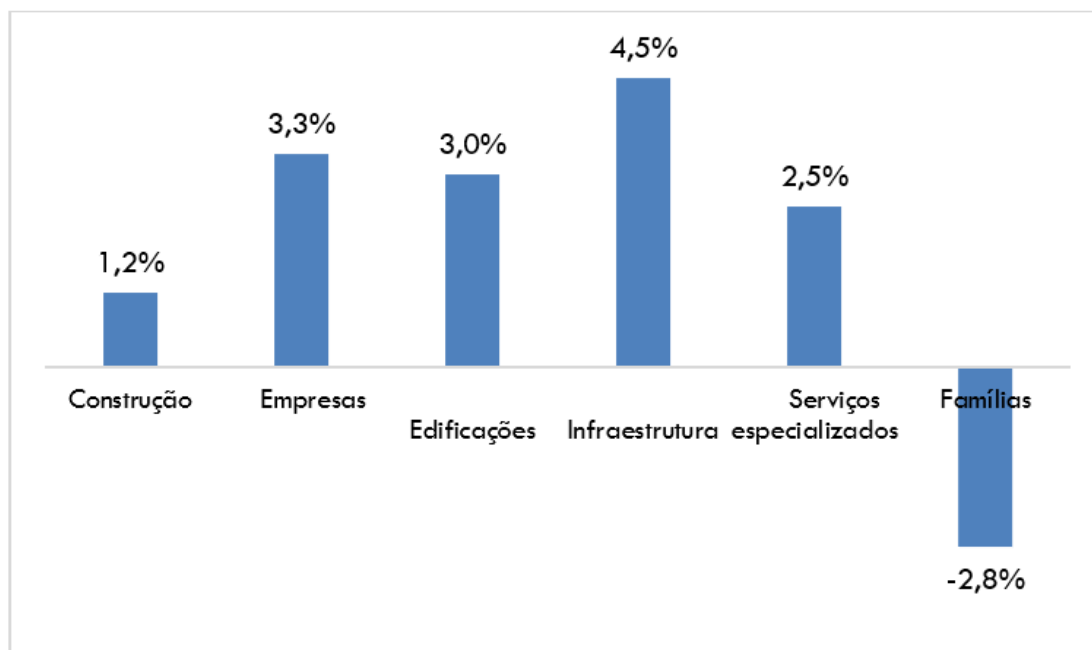
A análise do cenário mais provável para o próximo ano e de seus condicionantes será apresentada na última seção deste Boletim.

ANÁLISE SETORIAL

O que representa para o mercado imobiliário o resultado do PIB

Na construção, o PIB do terceiro trimestre teve desempenho bastante negativo: houve queda de 3,8% na comparação com o trimestre anterior, levando o resultado acumulado no ano para o campo negativo. Esse desempenho derruba as possibilidades de um crescimento em 2023, pelo menos na ótica das Contas Nacionais Trimestrais (CNT). Ainda assim, é preciso ter em mente que ele é ainda preliminar e será posteriormente revisto à medida que outras pesquisas sejam consolidadas.

Nesse sentido, vale lembrar que o IBGE acabou de rever o crescimento do PIB setorial de 2021, que passou de 10% para 12,6%. Assim, à luz de outros indicadores setoriais, estima-se crescimento de 1,2% para a construção para o ano de 2023 fechado, alavancado pela produção imobiliária e da infraestrutura. O resultado negativo registrado nas CNT advém da redução das despesas das famílias com obras de reforma e autoconstrução.

PIB da construção: 2023*
Taxa de crescimento anual

* Estimativa
Fonte: FGV.

Ainda assim, vale destacar que o ano de 2023 foi bastante desafiador para o mercado imobiliário como um todo. As altas taxas de juros, afetando empresas e compradores, e o encolhimento da oferta de crédito habitacional (mostrada no Boletim de novembro) tornou mais difícil a tarefa do mercado, que concentrou seus esforços no ajuste do estoque em contraposição a novos lançamentos. A pesquisa de mercado da CBIC/Brain¹ apontou queda de 16% nos lançamentos até o terceiro trimestre do ano. Por outro lado, as vendas de imóveis novos diminuíram apenas 3% no mesmo período, o que também mostra uma resiliência da demanda bastante surpreendente.

Na cidade de São Paulo, a dinâmica de ajuste de estoque com a redução dos lançamentos também foi uma estratégia que prevaleceu em todo o ano, mas as duas pontas do mercado – habitação popular e alta renda – garantiram a alta das vendas pelo sétimo ano consecutivo. Para assegurar esse ajuste, as empresas deram descontos, que contribuíram para a desaceleração do movimento de alta nos preços dos imóveis, conforme captado pelo IGMI-R.

Como destacado nesse boletim, a grande notícia foi a reedição do programa Minha Casa Minha Vida. O programa e, principalmente, as novas regras, atrasaram, gerando também um efeito tardio nos indicadores de mercado. A PMI do Secovi-SP mostrou que em outubro os lançamentos cresceram 70% em relação ao mesmo mês de 2022 – o melhor número desde 2014. As vendas, por sua vez, tiveram alta de 26%, trazendo o acumulado do ano para 11,5%.

Assim, o balanço do ano é bastante positivo: apesar das dificuldades, o mercado imobiliário paulistano saiu-se melhor que a estabilidade prevista no início do ano. E o crescimento dos lançamentos e vendas nesses últimos meses vai gerar um efeito positivo na atividade em 2024.

¹ A pesquisa é realizada em 219 cidades do país.

ANÁLISE DE CENÁRIO

O que esperar para 2024: projeções e condicionantes

As projeções econômicas feitas no momento de “virada de ano” são um desafio para todo analista de mercado. O ritmo de atividade do ano que se encerra é uma referência. Mas é preciso evitar o vício de projetar o futuro como mera extrapolação do passado recente.

Uma referência importante é o chamado “efeito-carregamento”. A estimativa desse efeito se faz da seguinte maneira: tomando-se o nível de atividade do final do ano que termina, e supondo que esse nível se manterá até o final do ano que começa, qual seria a taxa de crescimento?

Considerando o PIB, o crescimento acumulado em quatro trimestres até setembro foi de 3,1% e as projeções do Focus para o ano fechado são de 2,9%. Supondo que esta última projeção se confirme, o PIB do quarto trimestre teria que apresentar queda de 0,7% na comparação dessazonalizada com o terceiro. Sob essa hipótese, a dimensão do efeito-carregamento para 2024 seria zero. Em outros termos, caso o PIB atravessasse todo o próximo ano no nível estimado para o último trimestre de 2023, não haveria crescimento algum.

Diante desse exercício, e supondo que realmente haja retração entre outubro e dezembro, compreende-se que as projeções de crescimento do PIB de 1,5% para o próximo ano (Focus) sugerem que esse será o efeito, sobretudo, da trajetória de queda de juros iniciada em agosto passado, considerando também – e com forte peso – o esgotamento do processo de descompressão de segmentos do setor de serviços, já mencionado.

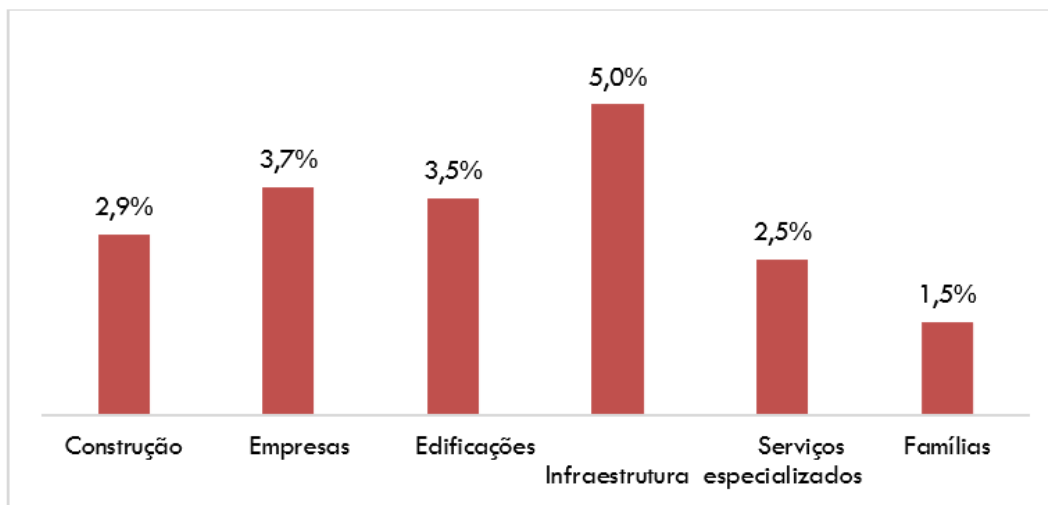
Considerando o PIB da construção (ótica das CNT), a forte queda registrada no terceiro trimestre deve gerar um efeito-carregamento negativo para 2024, dado que não se espera que esse resultado seja revertido no quarto trimestre. No entanto, os números projetados a partir das CNT não refletem o comportamento esperado da construção civil em geral nem para o segmento imobiliário, em particular. E isso em razão da forma própria como o setor é afetado, tanto pela trajetória dos juros quanto pelos programas habitacionais e pelo calendário eleitoral.

Assim, ainda que o PIB registre uma taxa de crescimento da ordem de metade da projetada para 2023, no cenário mais provável para 2024 a construção civil poderia registrar avanço de 2,9%. A continuidade da recuperação de renda das famílias, o maior acesso ao crédito – incluindo os efeitos do Programa Desenrola –, os avanços na execução do Minha Casa, Minha Vida e a aceleração das obras públicas, em linha com o ano eleitoral municipal seriam os principais fatores favoráveis a essa expansão.

Desdobrando esses elementos, pode-se projetar um ritmo de crescimento mais intenso no setor formal (empresas) frente ao informal (famílias: autoconstrução e autorreforma). Do mesmo modo, o segmento de infraestrutura poderá ser mais beneficiado, sobretudo pelo ano eleitoral, do que o imobiliário. Além disso, o investimento privado, seguindo o cronograma previsto das obras de infraestrutura, deverá aumentar ao longo do ano.

A síntese das taxas de crescimento projetadas para o setor e seus segmentos é mostrada no gráfico a seguir.

PIB da construção e seus segmentos: 2024* Taxa de crescimento anual



* Projeção
Fonte: FGV.

Mas tanto as projeções para o PIB quanto para a construção e seus segmentos têm condicionantes que precisam ser considerados – outro desafio quando se trata de fazer projeções. Em nível macroeconômico, existem incertezas quanto à duração e à intensidade do ciclo de queda de juros. Como o Banco Central se pauta pelo comportamento da inflação (IPCA), caso a política fiscal se mostre mais expansiva e não cumpra o compromisso com a meta de déficit primário zero, tanto a extensão no tempo quanto a dimensão da queda de juros serão menores. E, como visto acima, esse seria o principal motor do crescimento, ainda que modesto, do PIB no próximo ano.

Outro ponto de atenção se refere aos preços dos alimentos que têm grande peso nos indicadores de inflação. Ainda não se sabe ao certo o impacto que o comportamento do clima terá sobre a produção da agropecuária no Brasil. Ao mesmo tempo, o comportamento dos preços internacionais é sempre muito instável. Ambos contribuíram com o recuo da inflação ao longo de 2023, mas serão um ponto de atenção renovado no próximo ano.

Já para a construção e o mercado imobiliário, em especial, serão pontos de atenção em 2024: a escassez de mão de obra; o FGTS; e a poupança.

A falta de mão de obra qualificada foi uma queixa recorrente em 2023. No entanto, é possível que o fim do ciclo eleitoral nos municípios e o término das obras às vésperas das eleições possa trazer algum alívio na segunda metade do ano. Ainda assim, o setor não pode deixar de lado a pauta de modernização e aumento de produtividade.

O segundo ponto de atenção é o FGTS. Como se sabe, o Fundo é parte fundamental do programa habitacional. O robusto orçamento aprovado será posto em xeque e, provavelmente revisto, se houver mudança na legislação, permitindo retiradas para os cotistas que já optaram pelo saque aniversário.

Por fim, o terceiro ano de captação negativa da poupança “acende uma luz amarela” em relação às disponibilidades e capacidade da oferta de crédito para a média renda. Cenário que pode ser agravado se o ciclo de queda dos juros for interrompido precocemente.

Enfim, são alertas ou pontos para acompanharmos ao longo do ano. De todo modo, o início do ciclo de queda das taxas de juros e o programa habitacional trazem perspectivas positivas para o mercado no próximo ano.

Um FELIZ 2024!

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.