



Comentário Econômico para os Fundos Imobiliários janeiro de 2021

Economia e Mercado Imobiliário: análise de 2020 e projeções para 2021

1. Macroeconomia: Análise de 2020 e Perspectivas

1.1. Brasil

O ano de 2020 mostrou como podemos nos adaptar e termos resiliência em meio ao desconhecido, ao caos. Inclusive saindo mais fortes, com novas práticas, sem descuidar dos fundamentos que regem a nossa tomada de decisão criteriosa, sem “achismos”, mas com técnica. Em um ano que se entendeu mais do que nunca o que significa gestão de riscos, e a importância da diversificação nos investimentos. Isso porque a evolução da Covid-19 paralisou a economia em muitos instantes do ano passado, e ainda gera preocupações.

E desse modo, vimos que recessão econômica foi gerada pela crise sanitária derivada da pandemia da Covid-19. Assim, segundo o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial teve queda em torno de 4% em 2020, menor do que chegou-se a projetar em meados do ano, que era recuo de mais de 9%. E isso não ocorreu em função de estímulos fiscais e monetários sem precedentes. O que fez a atividade econômica mostrar recuperação em “V” em diversos países. Isso ocorreu principalmente em lugares onde as ondas da Covid foram melhores controladas e os estímulos foram maiores ou melhores geridos.

Nesse contexto, a economia brasileira também apresentou muitas dificuldades, sobretudo pela má gestão da crise sanitária. Assim, o Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil recuou 4,1% em 2020. Mesmo assim, podemos dizer que:

- Diversos setores apresentam recuperação em “V”.
- Agropecuária e indústria retomaram mais rapidamente, mas diversos segmentos ainda estão abaixo do nível pré-crise. E mesmo que a indústria tenha conseguido uma recuperação mais rápida, vale ressaltar que o setor fechou o ano com queda de 4,5%.
- O setor de serviços mostrou mais dificuldades para conseguir a retomada em função da pandemia não ter sido controlada, o que conteve a volta da “normalidade” à sociedade brasileira e, portanto, da economia.
- Dólar mais elevado em função de questões domésticas (risco fiscal, juros mais baixos se comparado ao histórico brasileiro e em relação aos concorrentes emergentes, questões políticas, crescimento lento por vários anos etc.).
- Inflação pressionada por câmbio, falta de matéria-prima e maior demanda gerada pelo “coronavoucher”. O IPCA fechou 2020 com alta de 4,52% e o IGP-M teve elevação expressiva de 23,14%.



1.2. Perspectivas macroeconômicas para 2021

Para o futuro, faremos algumas considerações em relação ao cenário econômico para 2021, juntamente com a previsão dos analistas consultados pelo Banco Central no Relatório Focus do com informações até o 26 de fevereiro de 2021 sobre os principais indicadores macroeconômicos. Assim, segue a tabela com a evolução das projeções dos indicadores do Focus para 2021 e algumas considerações sobre o cenário macroeconômico.

Relatório Focus do Banco Central - Expectativas do Mercado para 2021

Indicadores	dez.-17	dez.-18	dez.-19	mar.-20	jun.-20	set.-20	dez.-20	jan.-21	fev.-21
IPCA (%)	4,00	3,75	3,75	3,57	3,00	3,01	3,32	3,53	3,87
PIB (% de crescimento)	2,50	2,50	2,50	2,50	3,50	3,00	3,40	3,50	3,29
Taxa de câmbio - fim de período (R\$/ US\$)	3,50	3,85	4,00	4,30	5,00	5,00	5,00	5,01	5,10
Meta Taxa Selic - fim de período (% a.a.)	8,00	8,00	6,38	5,00	3,00	2,50	3,00	3,50	4,00
IGP-M (%)	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,21	4,58	6,57	8,88
Preços Administrados (%)	4,00	4,00	4,00	3,78	3,85	3,96	4,11	4,44	5,25
Produção Industrial (% de crescimento)	3,00	3,00	2,50	2,50	4,00	4,41	4,78	5,02	4,30
Conta Corrente (US\$ bilhões)	-48,35	-47,90	-60,00	-58,50	-20,88	-19,45	-16,00	-19,66	-12,00
Balança Comercial (US\$ bilhões)	36,10	43,70	39,35	35,00	55,00	53,31	55,10	55,00	55,00
Investimento Direto no País (US\$ bilhões)	85,00	87,42	84,40	81,40	72,50	68,50	60,00	60,00	55,00
Dívida Líquida do Setor Público (% do PIB)	62,60	60,05	59,00	56,63	67,90	69,95	66,30	64,45	64,55
Resultado Primário (% do PIB)	-0,40	-0,03	-0,53	-1,30	-2,32	-2,84	-3,00	-2,75	-2,80
Resultado Nominal (% do PIB)	-5,83	-5,59	-5,50	-6,00	-6,50	-6,50	-7,00	-6,85	-7,00

Fonte: Banco Central

Notas: (1) dados coletados do Relatório Focus no fim de cada mês. (2) Em fevereiro/20, as informações foram coletadas pelo BCB até o último dia 26 de fevereiro. (3) As cores na tabela indicam mudança nas expectativas do mercado, para melhor (verde), para pior (vermelho).

Assim, pela tabela do Relatório Focus, observa-se que o IPCA esperado no acumulado do ano é de 3,87%. Já o IGP-M esperado, é bem mais elevado, em torno de 8,88%, pressionado por aumento nos preços das commodities e dólar em patamar elevado. O crescimento do PIB esperado é de 3,29% e a taxa de câmbio é de R\$/US\$ 5,10. Mas assim como pode ser observado na tabela, na qual verifica-se a evolução das expectativas desde 2017 para a economia em 2021, muitas modificações poderão, sobretudo pela incerteza gerada por novas ondas de Covid-19, em um ambiente de vacinação ainda muito lenta no Brasil. Assim, na sequência, far-se-á uma análise do mercado imobiliário em 2020 e as perspectivas para 2021.

Mercado Imobiliário e Perspectivas

2.1 Análise do setor imobiliário em 2020

Nesse ambiente, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a partir dos dados relativos ao mercado imobiliário em 2020, viu-se queda no comparativo com o ano anterior. Conforme a CBIC, o segmento foi influenciado pela crise econômica causada pela



pandemia, fechando 2020 com recuo de 17,8% nos lançamentos de imóveis residenciais na comparação com 2019, registrando 151.857 imóveis lançados. Mas vale ressaltar que houve recuperação no último trimestre de 2020. Segundo a CBIC, houve elevação de 33,2% nos lançamentos, alcançando a marca de 61.274 unidades. Por região, de acordo a instituição, observou-se elevação dos lançamentos no Norte (+9,7%) e no Centro-Oeste (+24,7%). Já pelo lado da queda, viu-se as seguintes regiões: Nordeste (-9,6%), Sudeste (-20,9%) e Sul (-32,7%).

Em relação às vendas de imóveis, do lado positivo, viu-se que essas fecharam o ano passado com elevação de 9,8% em relação a 2019, passando de 172.902 unidades comercializadas em 2019 para 189.857 em 2020. Entre o terceiro e quarto trimestre do ano, a alta foi de 3,9% nas vendas. Contribuiu para isso a taxa de juros em níveis recordes de baixa, com a taxa Selic em 2% a.a., e a elevação dos financiamentos imobiliários. Por região, verificou-se que as unidades vendidas tiveram alta na maioria das regiões na comparação com 2019, com exceção da Sudeste (-2,2%). Nas demais regiões, observou-se as seguintes elevações: Norte (50,1%), Nordeste (49,7%), Sul (12,9%) e Centro-Oeste (9,2%).

2.2 Perspectivas para o setor imobiliário em 2021

A expectativa é de que com a retomada da economia, com crescimento estimado em 3,29%, com os juros (Selic = 4% a.a.), com o crédito e a confiança sendo retomados e a possibilidade de aprovação das reformas administrativa e tributária, o que reforça a expectativa do crescimento do setor imobiliário em 2021. O que pode mudar isso, assim como ocorreu em 2020, é a não resolução plena da pandemia do coronavírus. Nesse contexto, de acordo a CBIC, a projeção de crescimento do mercado imobiliário em 2021 é de que fique entre 5% e 10%. Observa-se, segundo a instituição, déficit habitacional no Brasil e mudanças de comportamento da população após a pandemia, procurando, por exemplo, imóveis mais afastados de áreas densamente povoadas, o que tende a manter aquecida a demanda pelos financiamentos imobiliários e, conseqüentemente, espera-se crescimento nas vendas de imóveis. O que pode limitar essa retomada é o desemprego elevado, a renda menor e alta nos preços dos insumos, o que aumenta o custo de produção, aumento do preço e dificultando vendas mais elevadas.