



Radar
ABRANC | fipec

Glossário

Introdução



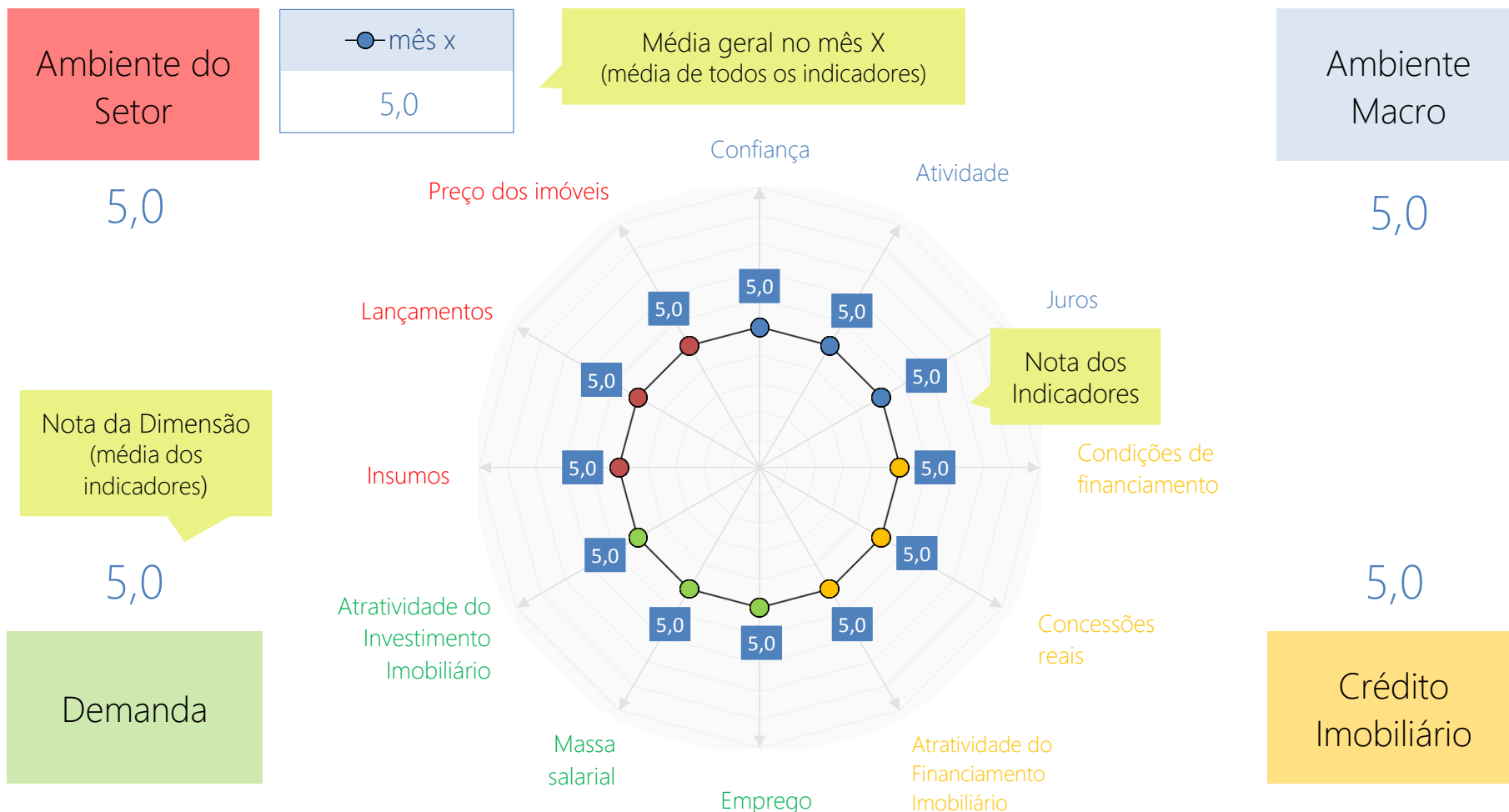
Este glossário apresenta brevemente alguns aspectos metodológicos do cálculo e interpretação dos **12 indicadores** e das **4 dimensões** do Radar Abrainc/Fipe:

Dimensões	Indicadores	Pontuação	Interpretação
Ambiente Macro	<ul style="list-style-type: none">• Confiança• Atividade• Juros	10	Condições favoráveis
Crédito Imobiliário	<ul style="list-style-type: none">• Condições de Financiamento• Concessões Reais• Atratividade do Financiamento Imobiliário	9	
		8	
		7	
		6	Condições Neutras
		5	
		4	
		3	
		2	
		1	Condições desfavoráveis
Ambiente Setorial	<ul style="list-style-type: none">• Insumos• Lançamentos• Preço dos imóveis	0	



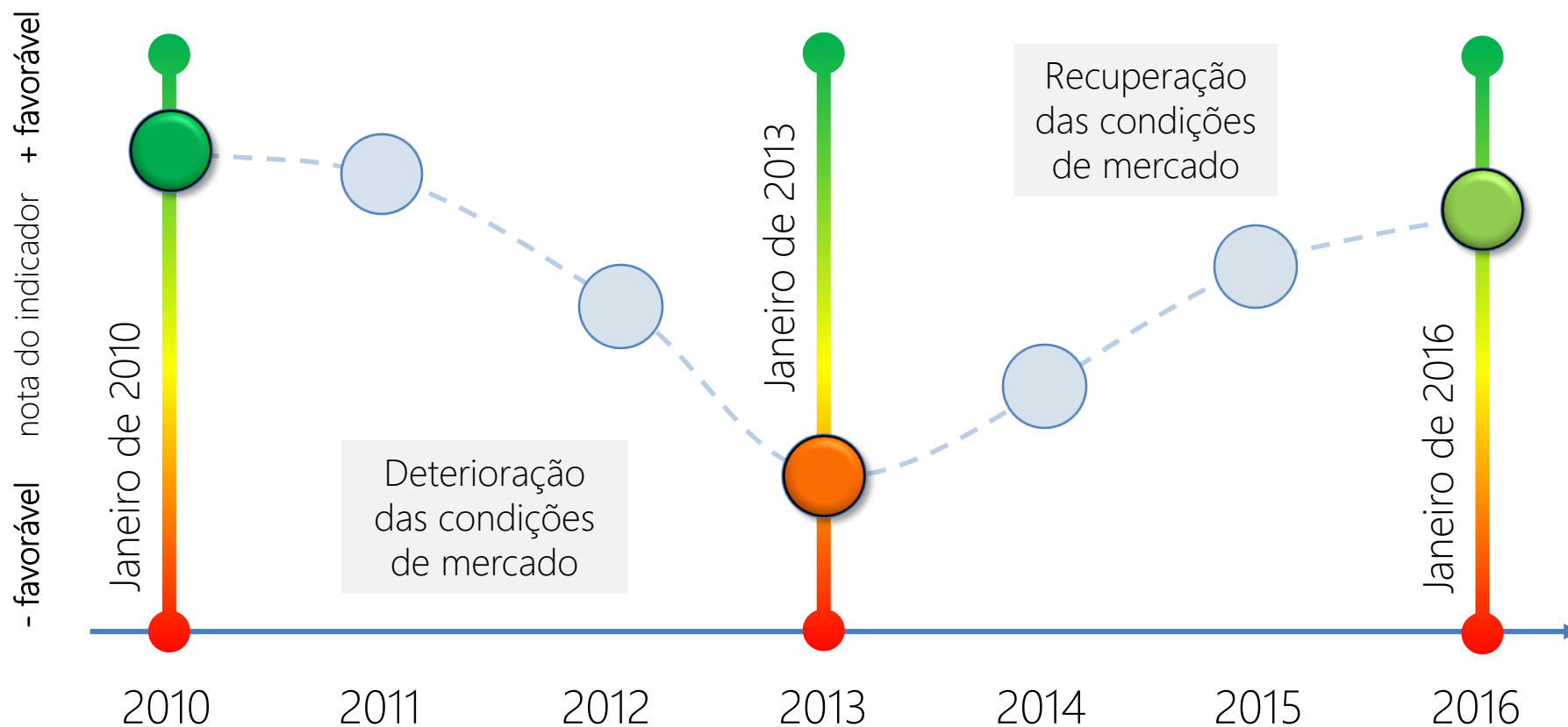
Disposição do Radar

Após o cálculo mensal de todos os indicadores, as notas são dispostas da seguinte forma:



Evolução dos indicadores

Ao longo do tempo, as notas dos indicadores exibirão um comportamento correspondente à variação das condições do mercado imobiliário (+ ou – favorável), como no exemplo:



Os 3 indicadores do **Ambiente Macro** oferecem informações a respeito de variáveis e condições macroeconômicas da economia brasileira:

Indicador	Fonte dos dados	Como é calculado	Como interpretar
Confiança	Fundação Getulio Vargas (FGV)	O indicador é baseado no nível médio de confiança dos agentes da economia (indústria, setor de construção, serviços, comércio e consumidor)	O nível de confiança dos agentes da economia influencia positivamente o ambiente macro (+)
Atividade	Banco Central do Brasil (Bacen)	O indicador é baseado no o Índice de Atividade Econômica do Banco Central (incorpora agropecuária, indústria, serviços e impostos), sendo resultado do desvio da tendência de longo prazo	O aumento do nível de atividade da economia brasileira condiciona positivamente os investimentos e o consumo, com efeitos positivos sobre a ambiente macro (+)
Juros	BM&FBOVESPA (BM&F) e Banco Central do Brasil (Bacen)	O indicador é tendência da taxa de juros real (incorporando a expectativa de inflação futura): uma das variáveis chave da economia, afetando as decisões de investimento e consumo dos agentes	Juro reais elevados restringem o crédito, desestimulam investimento produtivo e o consumo, afetando negativamente o ambiente macro (-)

Os 3 indicadores do **Crédito Imobiliário** monitoram a oferta, custo, prazo e atratividade do financiamento imobiliário

Indicador	Fonte dos dados	Como é calculado	Como interpretar
Condições de Financiamento	Banco Central do Brasil (Bacen)	O indicador combina as condições de custo (taxa média de juros) e de prazo (duração média) do financiamento imobiliário	Quanto menor a taxa de juros e maior o prazo do crédito, mais favoráveis são as condições para a aquisição de imóveis (+)
Concessões Reais	Banco Central do Brasil (Bacen)	O indicador acompanha a oferta e, portanto, a disponibilidade de recursos direcionados ao crédito imobiliário na economia brasileira	Quanto maior a disponibilidade de crédito para o financiamento imobiliário, mais recursos são colocados à disposição para se investir no setor (+)
Atratividade do Financiamento Imobiliário	Banco Central do Brasil (Bacen)	O indicador compara a taxa de juros do financiamento imobiliário e a taxa de juros de referência da economia brasileira	Quanto menor a taxa de juros do financiamento imobiliário, comparada à taxa de juros de mercado, mais atrativo é o financiamento imobiliário (+)

Os 3 indicadores da **Demanda** monitoram o comportamento do emprego, da renda e atratividade do investimento em imóveis:

Indicador	Fonte dos dados	Como é calculado	Como interpretar
Emprego	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)	O indicador acompanha a evolução da taxa de desemprego da economia brasileira. Quanto menor a taxa de desemprego, maior o valor do indicador	. A melhora nas condições de emprego expande a demanda do setor, com impactos positivos sobre a expectativa dos empresários e o nível de investimentos (+)
Massa salarial	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE)	O indicador monitora o desvio da soma dos salários pagos aos trabalhadores formais na economia brasileira em relação à sua tendência de longo prazo	A expansão na massa salarial formal afeta positivamente a renda disponível das famílias, favorecendo o consumo e os investimentos no mercado imobiliário (+)
Atratividade do Investimento Imobiliário	BM&FBOVESPA (BM&F); Banco Central do Brasil (Bacen); FipeZap	O indicador compara a rentabilidade dos imóveis, medida pelo <i>rental yield</i> *, e a taxa de juros de mercado	Quanto maior a diferença entre o <i>rental yield</i> * e a taxa de juros de mercado, maiores os incentivos para o investimento em imóveis (+)

* *Rental yield* = rentabilidade associada ao aluguel dos imóveis.

Os 3 indicadores do **Ambiente Setorial** monitoram os custos do setor, as decisões de investimento das empresas e os preços do imóveis:

Indicador	Fonte dos dados	Como é calculado	Como interpretar
Insumos	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Fundação Getulio Vargas (FGV)	O indicador tem dois componentes: (i) a diferença entre o índice de inflação setorial (INCC) e a inflação média da economia; e (ii) uma medida de pressão salarial do setor.	Quanto maior é o custo de recursos e insumos do setor (materiais, mão de obra), mais onerosa é a condição do setor (-)
Lançamentos	Indicadores Abrainc-Fipe, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e outros*	O indicador acompanha o número de unidades lançadas pelas empresas do setor	O número de lançamentos é um indicativo da qualidade do ambiente setorial, refletindo a expectativa, a confiança e os investimentos dos empresários no futuro (+)
Preço dos Imóveis	FipeZap	O indicador compara o nível de preço de venda de imóveis residenciais com a sua tendência de longo prazo	Quanto maior o nível dos preços, em comparação com sua tendência, mais aquecido está o mercado imobiliário (+)

* Inclui dados coletados pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI) e Secovis regionais.

- Cada um dos indicadores possui uma **metodologia própria de cálculo**, desenvolvida para capturar a relação (interpretação) desejada entre a sua nota e as condições enfrentadas pelo mercado ao longo do tempo*
- Todos os indicadores são elaborados a partir de **séries dessazonalizadas**. Outras técnicas empregadas incluem: cálculo de **componentes principais**, análise de **tendências** (curto e longo prazo) e **estacionarização** das séries
- O **nome** (e a **nota**) dado a cada indicador não deve ser confundido com o **nome** (e o **nível**) das variáveis a partir das quais ele foi elaborado

Exemplo: o Indicador "Juros" não é sinônimo de taxa de juros. A nota do Indicador "Juros" não diz respeito ao nível da taxa de juros da economia, mas ao seu desvio em relação à tendência de longo prazo.

* Ver metodologia completa para maior detalhamento sobre a elaboração da ferramenta e seus indicadores.

- O propósito da ferramenta é apenas o de **sintetizar alguns indicadores-chave**, como forma de facilitar o monitoramento das condições de mercado
- A análise não é exaustiva, nem determinista. O desempenho final do mercado imobiliário brasileiro **depende de um conjunto mais amplo e diverso de variáveis e de relações do sistema econômico**
- Não há, portanto, **relação de causalidade** entre os indicadores, tampouco entre a nota dos indicadores e possíveis oscilações no comportamento do mercado imobiliário, seus agentes e/ou investidores
- Pelo fato das **notas dos Indicadores** refletirem sempre o maior e menor nível histórico dos indicadores desde janeiro de 2004, as séries podem sofrer revisões ao longo do tempo, seja por conta de novos dados e/ou outras revisões metodológicas