

ANÁLISE DOS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 NO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO DURANTE O PERÍODO DE 2020 A 2022

Sara Andrade Fidelis

Orientador: Prof. Dr. Thiago Alberto dos Reis Prado

saraandrade552@gmail.com

RESUMO

O objetivo dessa pesquisa foi analisar os efeitos da pandemia da Covid-19 no mercado imobiliário durante os anos de 2020 a 2022. Utilizou-se de abordagens quantitativas e descritivas, com uma coleta de dados realizada junto a FGV, IBGE, B[3] e na Receita Federal, onde os achados foram planilhados em Excel e apresentados por meio de gráficos os resultados mensais dos índices acumulados dos últimos dozes meses dos anos de 2020, 2021 e 2022. Os resultados podem destacar que o setor imobiliário sofreu influências negativas durante a pandemia da Covid-19. Nos indicadores analisados observou-se que o IGP-M, IPCA e SELIC apresentaram crescimento em seus percentuais a partir do ano de janeiro de 2021 o que pode impactar no poder de compra das famílias e aumentou as taxas de juros, o que ocasionou em queda nas vendas de imóveis e aumento de preços nos imóveis e aluguéis. O IMOB apresentou queda continua desde janeiro de 2020, antecipando o cenário negativo.

Palavras Chaves: índices. setor imobiliário. Covid-19

ABSTRACT

The objective of this research was to analyze the effects of the Covid-19 pandemic on the real estate market during the years 2020 to 2022. Quantitative and descriptive approaches were used, with data collection carried out with FGV, IBGE, B[3] and at the Federal Revenue, where the findings were spreadsheeted in Excel and the monthly results of the accumulated indexes of the last twelve months of the years 2020, 2021 and 2022 were presented in graphs. The results may highlight that the real estate sector suffered negative influences during the Covid-19 pandemic. In the indicators analyzed, it was observed that the IGP-M, IPCA and SELIC showed growth in their percentages from January 2021, which can impact the purchasing power of families and increased interest rates, which caused a fall in property sales and increase in property prices and rents. The IMOB has shown a continuous decline since January 2020, anticipating the negative scenario.

Keywords: indices. real estate sector. Covid-19

1. INTRODUÇÃO

A economia brasileira é composta por diversos setores macro e microeconômicos que compõem a complexa roda financeira nacional. Tais setores se ramificam em diversos subsetores onde desenha-se relações econômicas-financeiras gerando consequências e benefícios as suas correlações. Nesse pensamento o setor imobiliário se demonstra como uma ramificação a se aprofundar em relação as suas consequências e benefícios.

A partir disso, observa-se que o mercado imobiliário mantém sua importância economicamente, ao ser considerado um dos termômetros nacionais diretamente relacionado

aos subsetores da construção civil, onde possibilita o desenvolvimento e geração de empregos no país (FERNANDES, ESTIGARRIBIA, BERTÓLI, 2021). Sendo assim, “O setor imobiliário representa um dos principais e mais sólidos pilares da economia, sendo responsável pela geração direta e indireta de empregos, pelo consumo e transformação de matérias-primas, tendo também uma forte influência, direta ou indireta, noutros setores adjacentes a este” (FERREIRA, 2022, p. 01)

De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção CBIC (2021), mesmo com os impactos causados pela pandemia da covid-19, as vendas de imóveis aumentaram 3,6% nos quatro trimestres de 2021, em comparação com o ano anterior. Um reflexo notável pelas pessoas que querem investimentos mais seguros ou conquistar a casa própria.

Contudo segundo Ana, Samara e Nilson (2021) a pandemia trouxe alguns desafios para o mercado imobiliário e aos empreendimentos em vários ramos da economia. Obstáculos como o isolamento social, incentivaram os avanços tecnológicos no sentido de simplificar o processo e tornar os investimentos mais acessíveis, jogadas de marketing também foram essenciais para permanência de clientes ativos e manter a eficácia dos negócios.

“Sendo assim, o mercado imobiliário está ligado aos modelos de urbanização, às mudanças demográficas e tendências tecnológicas, ao comportamento da economia e às transformações sociais” (NUNES et al, 2020, p.03), surgindo então, a necessidade de entender como a pandemia da Covid-19 afetou o mercado imobiliário brasileiro durante os anos de 2020 a 2022. Dias e Silva (2021), Fernandes, Estigarribia e Bertóli, Cintra (2021) e Ferreira (2022) analisaram a temática no período de 2020 e 2021. No entanto, os referidos estudos não analisaram o ano de 2022, período em que houve a redução de efeitos econômicos da Pandemia no país, motivado pela redução das restrições.

Diante do cenário apresentado este trabalho busca analisar os efeitos da pandemia da Covid-19 no mercado imobiliário durante os anos de 2020 a 2022. A pesquisa traz como justificativa e diferenciação o fato de compreender o período da redução e ausência de restrições impostas pela pandemia (2022), o que não foi explorado nos estudos de Dias e Silva (2021), Fernandes, Estigarribia e Bertóli, Cintra (2021) e Ferreira (2022), além de verificar o cenário brasileiro por meio dos indicadores coletados de diferentes bases de dados.

Ao ser comparado com os outros setores da economia, pode-se perceber que o setor imobiliário apresenta certa dinâmica no mercado financeiro visto que a determinação dos preços sofre tanto influência das legislações vigentes, como pela oferta e demanda apresentada no mercado (LIMA NETO, 2015), o que justifica uma pesquisa mais aprofundada em relação as alterações dos preços com as mudanças sociais e econômicas.

“Esta interdependência entre o ramo da atividade imobiliária e outros setores econômicos, como o turismo, o comércio e a indústria, fazem deste um setor fundamental: um setor imobiliário em crescimento reforça seguramente o contexto econômico global favorável” (FERREIRA, 2022, p. 01). Assim, entender como este setor se comportou durante a pandemia da Covid-19, pode apresentar uma forma resumida do contexto macroeconômico brasileiro, uma vez que o setor imobiliário representa tal interdependência.

A pesquisa em questão segrega-se em cinco seções. A presente seção introdutória compreende a contextualização e o problema a ser investigado. A seção seguinte apresenta a revisão da literatura com subseções onde descreve-se o Mercado Imobiliário Brasileiro, Índices de Avaliação Imobiliária, Mudanças a Partir do Novo Cenário e os Estudos Correlatos. Após discute-se a Metodologia a ser utilizada neste estudo, com sequência da apresentação das discussões dos resultados e finaliza-se as seções com a conclusão deste estudo.

2. REVISÃO DA LITERATURA

Nos últimos anos, “a economia nacional vem apresentando um processo de reaquecimento e, conseqüentemente, o mercado imobiliário se posiciona da mesma forma,

mostrando essa resposta por meio de indicadores disponíveis em fontes oficiais” (NUNES et al, 2020, p. 04). Sendo assim, a partir de tal objetivo de pesquisa, torna-se necessário fazer uma revisão da literatura em relação ao comportamento do mercado imobiliário brasileiro e seus respectivos índices, além de entender quais as mudanças encontradas no novo cenário pandêmico e como os pesquisadores relataram tais acontecimentos. A partir desse ponto, inicia-se a revisão literária com a temática Mercado Imobiliário Brasileiro.

2.1 Mercado Imobiliário Brasileiro

“O setor imobiliário representa um dos principais e mais sólidos pilares da economia, sendo responsável pela geração direta e indireta de empregos, pelo consumo e transformação de matérias-primas, tendo também uma forte influência, direta ou indireta, noutros setores” (FERREIRA, 2022, p.01). O IBGE (2020) define a atividade imobiliária como a compra, venda e aluguel de propriedade própria, que pode ser residencial, não residencial, terrenos, vagas de estacionamento e terras arrendadas para desenvolvimento agrícola. Incluindo os loteamentos, intermediários imobiliários e corretores de imóveis e compra, venda e locação de terrenos, serviços de consultoria em locação de imóveis de terceiros e avaliação imobiliária, serviços de gestão e operação administrativa de propriedades, centros comerciais e residenciais.

O setor imobiliário é considerado bastante peculiar quando comparado aos demais setores da economia, em função da sua dinâmica de mercado, tendo em vista que a determinação dos preços varia conforme a oferta e a demanda de imóveis, além de ser influenciado pela legislação e por investimentos públicos e privados (NUNES et al, 2020, p. 10)

Anteriormente, Matos e Bartkiw (2013) apresentam como descrição da composição do mercado imobiliário por meio de alguns agentes, sendo eles as sociedades imobiliárias, corretores imobiliários autônomos, corretores profissionais, proprietários, empreiteiros, empresas de construção civil e empreendimentos imobiliários de empresas prestadoras de serviços de publicidade e marketing, em que estejam comprometidas nas atividades administrativas e comerciais. Assim, os preços dos imóveis são definidos por três fatores relevantes, sendo eles: Crédito bancário, taxas de juro (spreads), que juntos exercem cerca de um terço de influência na precificação dos ativos imobiliários a longo prazo, por último as rendas das famílias. (FÃO, 2019).

“O imobiliário é traduzido através da concretização de um conjunto de atividades relacionadas aos bens imóveis ou, em outras palavras, ativos imobiliários” (Miranda, 2020, p. 4). Tais ativos imobiliários compõe pela negociação de bens do setor imobiliário, podendo ser negociados por meio da venda ou aluguel e aumentado por meio de aquisição de novos imóveis. O valor dos imóveis é regido pela lei da oferta e da demanda, assim como as demais economias de mercado (CINTRA, 2021).

Portanto, “os fundos de investimento imobiliário combinam características tanto do mercado imobiliário, fonte de seus rendimentos, quanto do mercado de capitais, ambiente em que são negociados” (DIAS E SILVA, 2021, p. 58). Para dar continuidade ao trabalho, o próximo tópico contempla a temática Índices de Avaliação Imobiliária, com o intuito de acrescentar na discussão os conceitos dos indicadores a serem utilizados para análise desta pesquisa.

2.2 Índices de Avaliação Imobiliária

O mercado imobiliário apresenta indicadores capazes de analisar as oscilações da economia. Sendo assim, a partir dos indicadores pode-se analisar a situação do mercado imobiliário e identificar possíveis momentos de crises ou melhora no setor. O IGP-M (Índice Geral dos Preços de Mercado), por exemplo, calcula a movimentação dos preços nos principais setores da economia, (NUNES et al, 2020, p. 24) sendo capaz de analisar os aumentos dos

preços de forma uniforme nos diversos setores. O IGP-M é definido pela FGV (2020) como um indicador mensal do nível de atividade econômica do País. Ele calcula a variação dos preços e abrange seus principais setores. Sua sigla é Índice Geral de Preços-Mercado.

Outro indicador presente no setor econômico é o IPCA (Índice Nacional dos Preços do Consumidor Amplo), responsável por medir as tendências da inflação, (NUNES et al, 2020, p. 24). O índice IPCA é definido pelo IBGE (2020b) como um amplo índice nacional de preços ao consumidor destinado a medir a taxa de inflação de um conjunto de produtos e serviços de varejo relacionados ao consumo pessoal das famílias.

O INCC (Índice Nacional de Custo de Construção), “responsável por aferir a evolução dos custos de construções habitacionais” (NUNES et al, 2020, p.24). Pode-se definir o INCC “como um índice nacional de custos de construção, que tem por objetivo medir a evolução dos custos de construção de moradias e é considerado um dos termômetros do nível de atividade econômica” (FERNANDES, ESTIGARRIBIA E BERTÓLI, 2021, p. 120687).

O Índice Imobiliário (IMOB) tem grande importância no setor imobiliário, e define-se em seu objetivo como o “indicador do desempenho médio das coações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil” (B[3], 2023, p. 01). A B[3] completa informando que sua composição é pautada pelo retorno total, ou seja, não se procura em refletir apenas as variações nos preços, mas também o impacto que a distribuição de proventos por parte das companhias emissoras desses ativos teria no retorno do índice.

A B[3] também estabelece o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), seu objetivo se estabelece por meio do “desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B[3], além disso sua composição é feita por meio das cotas dos Fundos de Investimentos Imobiliários.

O Índice FipeZAP+ é o primeiro índice nacional de preços que monitora os valores de imóveis residenciais e comerciais em todo o país, esse índice é elaborado pela Fipe, com base em informações coletadas a partir de preços de imóveis disponíveis para venda e locação, como apartamentos prontos e salas comerciais, com até 200 m² de área útil, veiculados nos portais ZAP+ (FIPE, 2023). Assim, acompanhando os preços de venda e locação de imóveis residenciais no Brasil (MEDEIROS, 2013).

Aqueles que se interessam pelo mercado imobiliário poderão obter uma compreensão mais abrangente sobre todas as empresas que atuam na construção de imóveis em todas as regiões do país, graças a um indicador nacional que mede a evolução dos lançamentos e vendas nesse mercado e que é nomeado Câmera Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2017). “A variedade e dispersão da oferta passa agora a ser acompanhada e analisada a cada trimestre, com o objetivo de oferecer dados para que as empresas do setor possam acompanhar o desenvolvimento do mercado e antever tendências” (CBIC, 2017).

2.3 Mudanças a Partir do Novo Cenário

As condições influenciadoras no mercado imobiliário “são peculiaridades geográficas, variáveis macroeconômicas de taxa de juros, emprego e renda da população e variáveis microeconômicas, que são as vendas e a produção do setor imobiliário” (PEREIRA, 2014). Nessa perspectiva, “o aumento no valor de venda dos imóveis no Brasil, de 2011 a 2014, ocorreu devido ao crescimento econômico vivido pelo país nesse período, com a queda da taxa de juros, redução do desemprego e políticas habitacionais por parte do governo federal, que direcionou crédito para moradia” (CINTRA, 2021, P. 13).

Os anos de 2020 e 2021 foram marcados pela forte presença da pandemia Covid-19, que teve início em dezembro de 2019 na cidade de Wuhan na China (PMC, 2020). “Considerando que a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia no dia 11 de março de 2020, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2) e considerando ainda que tal declaração

trouxe impacto mundial à sociedade bem como ao mercado financeiro” (DIAS E SILVA, 2021, p. 70).

As avaliações relacionadas a economia brasileira até o começo do ano de 2020 previam a continuidade no crescimento do mercado imobiliário em geral. Porém, em decorrência da pandemia da nova corona vírus, que se iniciou em março do mesmo ano, fez com que os sintomas da instabilidade da crise econômica começassem a serem vistos (FERNANDES, ESTIGARRIBIA E BERTÓLI, 2021, p.120681).

Portanto, a influência da pandemia acabou desencadeando um aumento no desemprego e uma queda na renda dos brasileiros, nesse cenário gerou-se uma insegurança financeira, que atingiu diretamente no mercado imobiliário. Tais intercorrências geraram um enfrentamento diário de renegociações, carência nos contratos, distrato e muitas vendas e desistências dos ativos imobiliários sem se preocuparem com o preço (CAMPOS 2020). Em virtude de todas as temáticas apresentadas, é muito importante verificarmos estudos anteriores sobre o tema proposto, que segue abaixo.

2.4 Estudos Correlatos

Nunes et al (2020) afirmaram que a curva de evolução do mercado imobiliário possui fortes características com a evolução do setor na região Sudeste, a qual foi a mais aquecida dos últimos cinco anos. E evidenciaram em sua pesquisa que, das variáveis adotadas, apenas os índices IMOB e o Ibovespa apresentaram significância na explicação da variação do IFIX para as amostras.

Dias e Silva (2021) tiveram por objetivo do seu estudo compreender os fundos imobiliários e sua dinâmica, apresentando ao pequeno investidor subsídios para tomada de decisão com informações relacionadas às variáveis que explicam seus retornos em momentos antes e diante da pandemia Covid-19, abrangendo os períodos de janeiro de 2017 a maio de 2021. Em seus resultados chegou-se à conclusão de que, das variáveis adotadas, apenas o Ibovespa apresentou significância na explicação da variação do IFIX em ambas as amostras.

Por sua vez, Fernandes, Estigarribia e Bertóli (2021) apresentaram em seu artigo uma verificação do cenário da pandemia no setor, apresentando um panorama do mercado imobiliário nacional, isso por meio de uma revisão bibliográfica em publicações feitas por especialistas na área e um estudo de caso local da cidade de Sertãoópolis/PR. Pelas análises realizadas, pode-se perceber que o setor imobiliário sofre impacto decorrente da crise, entretanto ainda é um mercado promissor.

Cintra (2021) estudou como a crise em tempos de pandemia pela Covid-19 interferiu no valor dos imóveis na região metropolitana de Recife. Para isso, foram utilizados dados de variação nos valores de venda e locação, disponíveis no site da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), dos imóveis do Brasil, Recife e Jaboatão dos Guararapes. Observou-se que o comportamento do mercado imobiliário na região metropolitana de Recife durante a pandemia seguiu a tendência dos anos anteriores sem a ocorrência de variações bruscas. Ainda, nesse período, os aluguéis não sofreram aumento expressivo em comparação ao ocorrido no índice IGP-M e acompanharam o índice IPCA.

E por fim, Ferreira (2022) investiga a evolução do mercado imobiliário português ao longo da última década (2010-2020) e durante os primeiros anos assinalados pela pandemia Covid-19. Após a execução do método de estudo, foi possível observar um crescimento linear do mercado imobiliário ao longo dos anos estudados e comprovar a sua resiliência e sustentabilidade durante o período pandêmico, também pôde-se observar a significância econômica que o setor exerce na economia.

A partir da apresentação da revisão literária compostas pelos tópicos Mercado Imobiliário Brasileiro, Índices de Avaliação Imobiliária, Mudanças a Partir do Novo Cenário e

Estudos Correlatos, a presente autora apresentará a seguir os procedimentos metodológicos. Onde serão descritos todo o processo de elaboração deste estudo.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Esta pesquisa classifica-se como aplicada, descritiva e quantitativa. Sendo descritiva por tratar-se de estudo com recolhimento de dados, análise e interpretação, estabelecendo correlações entre variáveis, o que envolve técnicas de coleta de dados padrões (GIL, 2002), além de apresentar um estudo bibliográfico onde é apresentada uma revisão de literatura. Por sua vez, sua classificação como pesquisa quantitativa se dá pelo emprego de técnicas estatísticas visando analisar dados levantados (PRODANOV; FREITAS, 2013).

O estudo tem por intuito analisar os efeitos da pandemia da Covid-19 no mercado imobiliário durante os anos de 2020 a 2022, observando às variações nos indicadores econômicos e financeiros relacionados ao mercado imobiliário, com base no conceito, aplicação e observação de tais indicadores. Portanto, apresentando a finalidade aplicada na procura de produzir conhecimentos na aplicação prática, dirigindo à solução de problemas específicos (PRODANOV; FREITAS, 2013).

A seleção dos indicadores a serem analisados foram escolhidos com base na produção de Dias e Silva (2021), que também observaram tal setor econômico em um período pré pandêmico e pandêmico. Os indicadores analisados em tal estudo foram o IGP-M, o IPCA, o IMOB, CBIC, FIPEZAP e as variações da taxa Selic durante todo o período estudado. Os dados serão coletados e analisados mensalmente e analisados horizontalmente para verificar variações durante o período de janeiro de 2020 a dezembro de 2022.

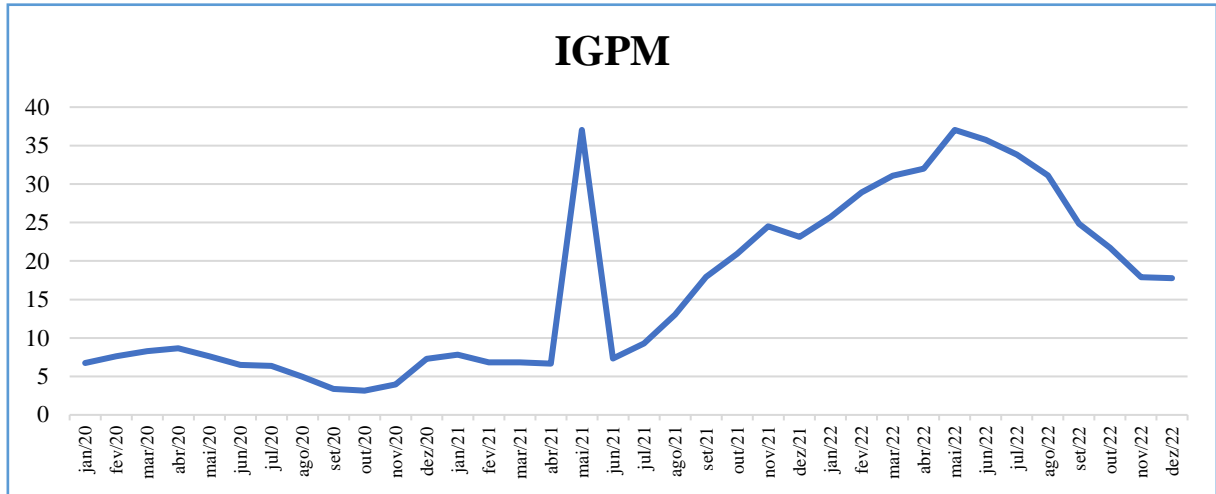
Por se tratar de um estudo sobre o comportamento do setor imobiliário, e a análise dos preços durante a pandemia da Covid-19 em relação aos indicadores econômicos e financeiros, tal pesquisa não apresentará uma amostra específica e sim um setor por completo. Uma vez, que apresentado a definição e conceitualização na revisão da literatura. E todo o tratamento dos dados serão feitos de forma analítica, representando uma pesquisa documental (PRODANOV; FREITAS, 2013).

Ainda, é importante mencionar que toda análise dos indicadores será realizada por meio do *software* Microsoft Excel®, com o intuito de “organizar, resumir e descrever os aspectos importantes de um conjunto de características observadas ou comparar tais características entre dois ou mais conjuntos” (REIS; REIS, 2002, p.5). Assim, será possível elaborar as análises desta pesquisa, utilizando esse formato de metodologia.

4 ANÁLISE DOS DADOS

Essa seção foi pensada para apresentar os resultados dos índices econômico-financeiros imobiliários IGPM, IPCA, IMOB, CBIC, FIPEZAP e taxa SELIC, onde foram analisados os dados acumulados dos últimos doze meses e apresentados de forma mensal. O período de análise se iniciou em janeiro de 2020 e é apresentado até dezembro de 2022.

Dessa forma, o período analisado é definido como o ano emergente pandêmico (2020), o ano em que apresenta abertura gradual da economia (2021) e o ano de retomada completa da economia (2022). Pois assim, será possível analisar as relações que o período pandêmico teve em relação ao setor imobiliário, entendendo que “o mercado imobiliário está ligado aos modelos de urbanização, às mudanças demográficas e tendências tecnológicas, ao comportamento da economia e às transformações sociais” (NUNES et al, 2020, p.03). Assim, abaixo apresenta-se o Gráfico 1 que consta os dados a respeito do Índice Geral dos Preços de Mercado.

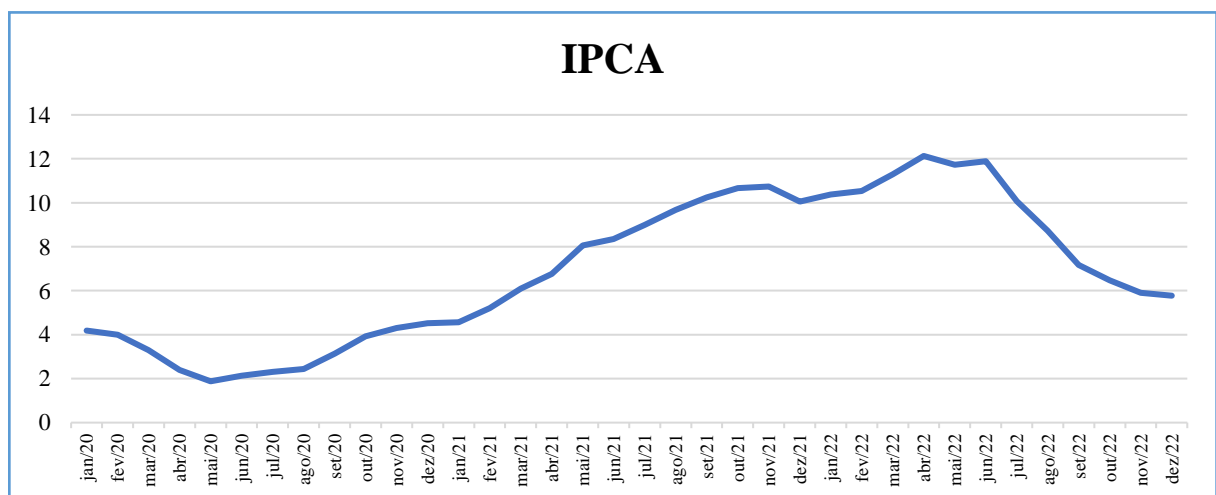
GRAFICO 1: Dados acumulados dos últimos 12 meses do IGPM

FONTE: FGV (2023)

O IGP-M tem em seu objetivo o cálculo da movimentação dos preços nos principais setores da economia, (NUNES et al, 2020, p. 24) e é definido pela FGV (2020) como um indicador mensal do nível de atividade econômica do País. Dessa forma, no Gráfico 1 pode-se observar que em abril de 2021 teve um pico de crescimento em relação aos preços e que iniciou uma crescente a partir de junho de 2021.

Assim, nota-se que durante o primeiro ano da pandemia os principais setores da economia não sofreram grande interferência nos seus preços, mostrando uma expectativa favorável na retomada da economia na época. Porém quando a pandemia se estendeu para mais de um ano de comércio paralisado, o IGP-M passou a ter índices mais elevados o que atingiu diretamente o consumidor final, uma vez que esse índice é o mais usado para correção dos valores de contrato de aluguéis.

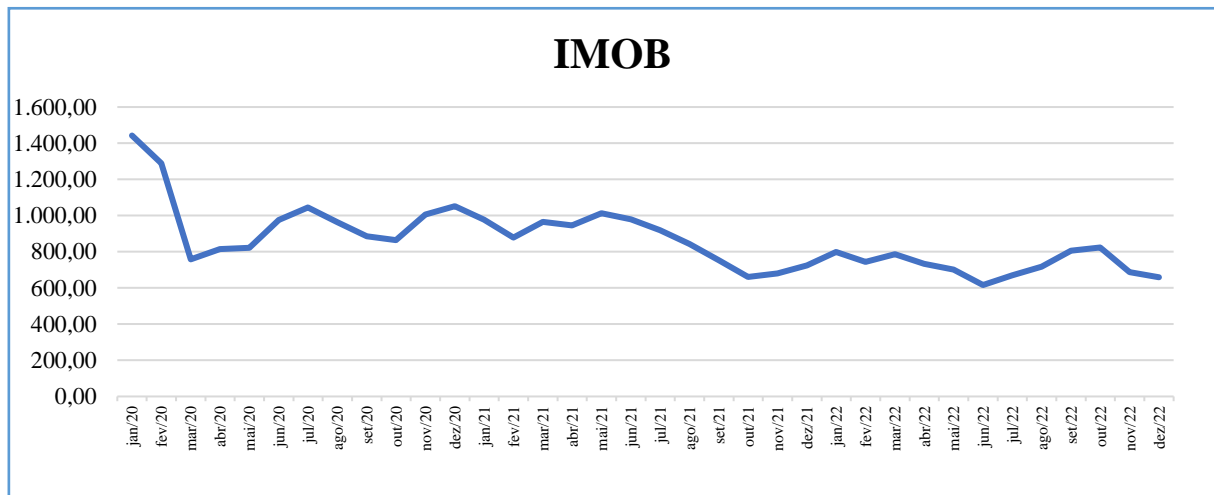
Em maio de 2022 ainda tínhamos um índice de 37,4 pontos, mostrando um cenário promissor para as construtoras e imobiliárias que utilizam desse indicador para realizarem a correção dos valores dos contratos de aluguéis e de construções. Assim, observa-se que o mercado imobiliário passa a ser mais atraente quando a abertura do comércio passa a ser gradual e atinge o seu ápice quando temos uma situação em que a economia volta a operar em 100% das suas funções. Porém, em seus achados Cintra (2021) aponta que nesse período, os aluguéis não sofreram aumento expressivo em comparação ao ocorrido no índice IGP-M e suas atualizações foram ajustadas seguindo o índice IPCA.

GRÁFICO 2: Dados acumulados dos últimos 12 meses do IPCA

FONTE: IBGE (2023)

No Gráfico 2, os resultados encontrados em relação ao IPCA se assemelham aos encontrados pelo IGP-M, em que o ano de 2021 apresenta um crescente no indicador, e que atinge o seu pico em abril de 2022 com 12,13 pontos percentuais. Porém, essa situação não se torna algo favorável ao mercado imobiliário, uma vez que significa que as construções realizadas durante ao ano de 2021 até junho de 2022 apresentaram um custo de obra mais elevado que no ano de 2020. Ademais, observa-se que a partir de junho de 2022 o IPCA começou a ter uma queda em seu indicador chegando a 5,78 pontos percentuais em dezembro, mostrando uma redução nos custos de construção.

GRÁFICO 3: Dados acumulados dos últimos 12 meses do IMOB



FONTE: [B]3 (2023)

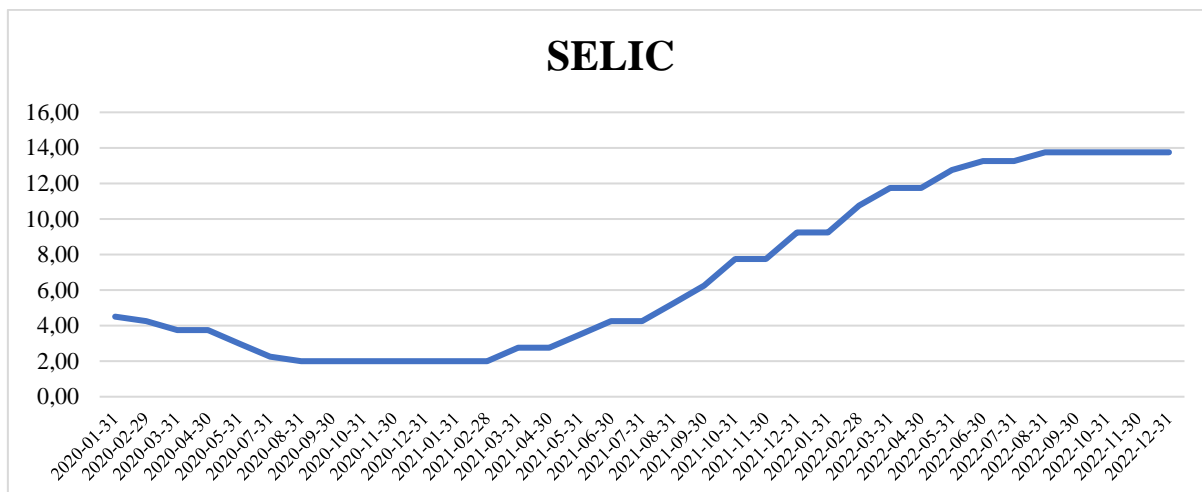
O IMOB é definido como o “indicador do desempenho médio das coações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil” (B[3], 2023, p. 01), e seu valor é medido em reais e compreende uma carteira compreendendo ativos do setor imobiliário.

Dessa forma, com os dados coletados observa-se que em janeiro de 2020 o IMOB se encontrava com valor nominal de R\$1.400,00 dos seus ativos componentes da carteira, porém com o início da pandemia da Covid-19 em março de 2020 percebe-se uma queda em seus resultados sem recuperação do seu valor original chegando em dezembro de 2022 com um valor nominal de R\$659,41.

Tal situação encontrada, mostra que os investidores passaram a não acreditarem no valor no segmento, o que reduziu a oferta por ativos voltados para o setor imobiliário e consequentemente nos preços dos ativos negociados pela B[3]. O que pode ser constatado com a pesquisa de Nunes et al (2020) que nos aponta um mercado aquecido nos anos antecessores a 2020, e que apresentaram resultados significantes em relação ao IMOB.

Assim, pode-se afirmar que o mercado imobiliário estava em uma crescente favorável antes da pandemia da Covid-19, e ainda na pandemia encontra-se possibilidade alta de lucratividade. Mas é interessante analisar como o consumidor estava com seu poder de compra em 2020, 2021 e 2022 para entender se esse mercado imobiliário iria ser absorvido.

GRÁFICO 4: Dados acumulados dos últimos 12 meses da SELIC

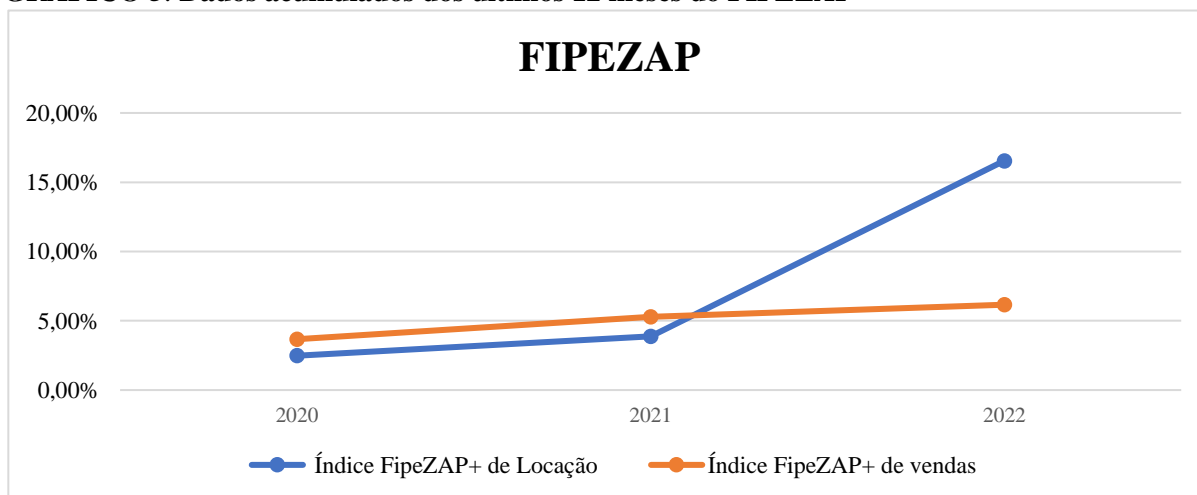


FONTE: Copom (2023)

No Gráfico 4, apresenta-se as informações a respeito da taxa SELIC, que é a responsável pela verificação da inflação nacional geral, onde relaciona-se os preços de mercado e o poder de compra real do consumidor. E essa situação se apresenta-se coerente com a encontrada pelos resultados do IGP-M e pelo IPCA. O que se pode constatar que o consumidor perdeu poder de compra durante a pandemia da Covid-19, ou seja, a renda mensal que as famílias detinham passaram a ser inferiores.

E, conseqüentemente, faz com que a possibilidade de aumento dos aluguéis não pode ser realizada pelo IGP-M, conforme mencionou Cintra (2021), pois aumentaria muito o custo mensal com moradia dessas famílias. Além do mais, o aumento na SELIC, se relaciona diretamente no aumento dos juros o que também inviabiliza novos financiamentos imobiliários. No gráfico 5 analisou-se os dados relativos ao Fipezap referente as residências vendidas e alugadas durante o período analisado.

GRÁFICO 5: Dados acumulados dos últimos 12 meses do FIPEZAP



FONTE: FIPE (2023)

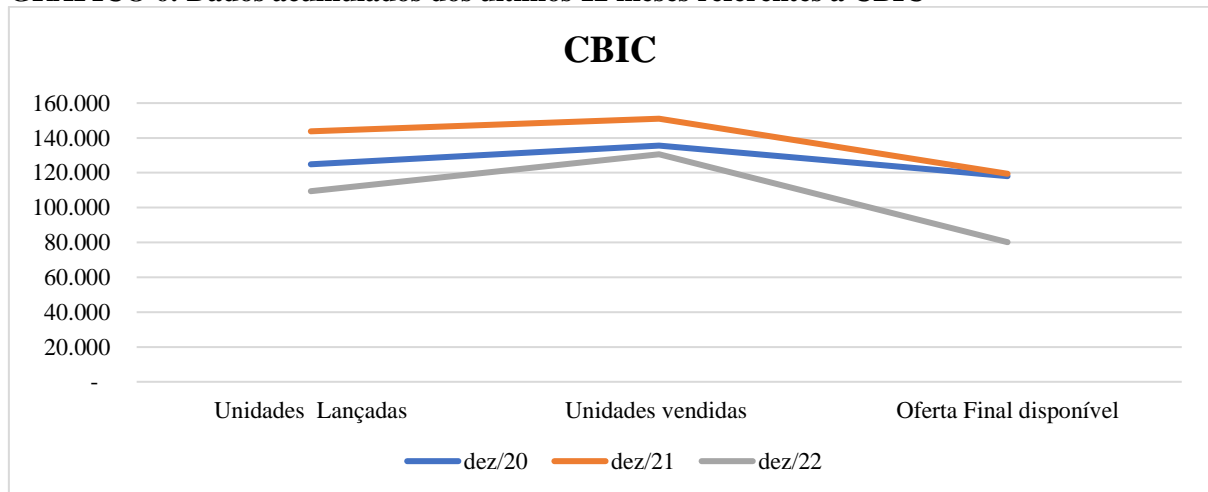
O indicador é calculado com base em informações de preços de imóveis disponíveis para venda e locação em diversas cidades brasileiras, abrangendo os imóveis residenciais. Com o Índice FipeZap, é possível acompanhar a variação dos preços dos imóveis ao longo do tempo, bem como comparar os valores em diferentes regiões do país. Assim, verificando os dados coletados percebe-se que no ano de 2020 os indicadores de locação e de vendas ficaram em 2,48% e 3,76%, respectivamente.

E que no ano de 2021 obteve um crescimento de 1,62% nos preços de locações e um crescimento de 1,39% nos preços de vendas, nesse ano tínhamos uma abertura gradual do comércio e consequentemente passou-se a ter um comércio mais aquecido após um ano de fechamento total da comercialização.

Já ao analisar o ano de 2022, observa-se um aumento 12,68% nos preços de locações em comparação com o ano de 2021 e um aumento de 0,87% nos preços de vendas em comparação com o ano de 2021. Tais resultados, são coerentes com os já analisados acima, uma vez que com o aumento da taxa de juros dificulta as vendas e pelos aumentos nos indicadores de inflação.

Ainda é importante ressaltar, que o resultado apresentado no ano de 2022 nos preços de aluguéis apresentou-se superior a taxa Selic e o IPCA do mesmo período, com valor próximo ao do IGP-M. Mostrando que de fato o mercado de imobiliário voltado para os aluguéis de imóveis estava muito valorizado e procurado no ano em que o comércio retomou a 100% das suas atividades.

GRÁFICO 6: Dados acumulados dos últimos 12 meses referentes a CBIC



FONTE: CBIC (2023)

No Gráfico 6 apresenta-se os dados coletados a respeito do CBIC, que tem como objetivo oferecer informações as empresas do setor para que possam acompanhar o desenvolvimento, ou retrocesso, do mercado e antever tendências (CBIC, 2017). Nos resultados pode-se perceber que as informações a respeito de unidades residenciais lançadas, vendidas e oferta final foram coerentes entre si. Uma vez que o aumento apresentado em 2021, ocorreram para todas e que a queda em 2022 ocorreu nos três sinalizadores, indicando queda no número de vendas de imóveis e de lançamentos de novos imóveis para venda em 2022.

Ainda assim, pode-se afirmar que nos três anos o número de unidades vendidas foi maior do que unidades residenciais lançadas. Ademais, tais resultados são coerentes com os encontrados pelos dados coletados do FIPEZAP, uma vez que com o aumento de preço e aumento na taxa de juros, o número de unidades residenciais vendidas e lançadas tinham que sofrer reduções.

Sendo assim, pode-se afirmar que o setor imobiliário sofreu impactos negativos durante o período da pandemia da Covid-19, onde o aumento dos preços dos produtos acarretou um aumento nos custos das construções, a redução da renda das famílias dificultou o reajuste dos contratos de aluguéis e que consequentemente fez com que os investidores reduzissem a compra de ações voltados para ativos imobiliários.

Porém, tais resultados encontrados por essa pesquisa vai na contramão dos estudos correlatos apresentados como referencial. Uma vez que Cintra (2021) nos diz que o

comportamento do mercado imobiliário na região metropolitana de Recife durante a pandemia, seguiu a tendência dos anos anteriores sem a ocorrência de variações bruscas e que os aluguéis não sofreram aumento expressivo em comparação ao ocorrido no índice IGP-M e acompanharam o índice IPCA.

Ademais, Ferreira (2022) observou um crescimento linear do mercado imobiliário ao longo dos anos estudados no cenário português e comprovou a resiliência e sustentabilidade durante o período pandêmico do setor. Os autores Fernandes, Estigarríbia e Bertóli (2021) apresentaram em seu artigo resultados semelhantes ao de Ferreira (2022) ao afirmar que o setor imobiliário sofre impacto decorrente da crise, mas que ainda é um mercado promissor.

5 CONCLUSÃO

Sendo assim, a presente pesquisa apresentou como objetivo analisar os efeitos da pandemia da Covid-19 no mercado imobiliário durante os anos de 2020 a 2022. Assim, foi realizada a análise do IGP-M, do IPCA, do IMOB, CBIC, FIPEZAP e da taxa SELIC no período que compreendeu o ano de 2020, 2021 e o ano de 2022, onde pode-se afirmar que o período analisado se encontra dentro do primeiro ano da pandemia, do segundo ano da pandemia com abertura gradual do comércio e o terceiro ano da pandemia com abertura total do comércio.

Com esse estudo foi possível observar que para o IGP-M e para o IPCA durante o primeiro ano da pandemia os preços dos principais setores da economia não sofreram grande interferência, mostrando uma expectativa favorável na retomada da economia na época. Porém o IMOB teve uma queda em seus resultados a partir de janeiro de 2020, mostrando uma rápida percepção negativa do mercado financeiro e uma redução do poder de compra dos consumidores.

Ademais, quando a pandemia se estendeu para mais de um ano do comércio paralisado, em 2021, o IGP-M, IPCA e a Taxa Selic passaram a ter índices mais elevados, o que trazia um custo maior ao setor imobiliário e uma dificuldade de reajuste dos contratos de aluguéis e das construções reais, uma vez que as famílias se encontraram com menor poder de compra desde 2020 e juros mais elevados nos financiamentos imobiliários.

O setor imobiliário sofreu impactos negativos durante o período da pandemia da Covid-19, onde o aumento dos preços dos produtos acarretou um aumento nos custos das construções, a redução da renda das famílias dificultou o reajuste dos contratos de aluguéis e que consequentemente fez com que os investidores reduzissem a compra de ações voltados para ativos imobiliários.

A partir dos resultados apresentados, constata-se que os achados são complementares as pesquisas realizadas por Ferreira (2022), Cintra (2021), Fernandes, Estigarríbia e Bertóli (2021), Dias e Silva (2021) e Nunes et al (2020). E compreende-se que o setor imobiliário apresenta peculiaridades geográficas e variáveis macroeconômicas próprias e que as taxas de juros, o nível de emprego e renda da população são fatores que influenciam diretamente nesse setor (PEREIRA, 2014).

E para pesquisas futuras, entende-se a necessidade de continuar analisando os períodos posteriores ao pandêmico, para observar se os índices continuarão crescendo ou se atingirão os resultados preliminares encontrados em janeiro de 2020. Conforme mencionado por Nunes et al (2020) o mercado imobiliário estava bem aquecido nos anos antecessores ao de 2020, e espera-se que o mercado volte a ficar aquecido e que alcance resultados ainda melhores que os apresentados antes da pandemia da Covid-19.

REFERÊNCIAS

[B]3. **Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX B3)**. 2023. Disponível em <https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-de-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix.htm>. Acesso em 10 jan 2023.

[B]3. **Índice Imobiliário (IMOB B3)**. 2023. Disponível em <https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-imobiliario-imb.htm>. Acesso em 10 jan 2023.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). **Indicadores do mercado imobiliário nacional apresentam panorama e sinaliza potencial do setor**. 2017. Disponível em <<http://www.cbicdados.com.br/menu/home/indicadores-do-mercado-imobiliario-nacional-apresentam-panorama-e-sinaliza-potencial-do-setor>>. Acesso em 25 abri. 2023.

CINTRA, R. B. dos S. **Efeito da pandemia do COVID-19 na variação do valor imobiliário na região metropolitana de Recife**. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso em Engenharia Civil – Universidade Federal de Pernambuco, Caruaru, 2021. Disponível em <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/42586>>. Acesso em 21 nov. 2022.

Comitê de Políticas Monetárias (COPOM). **Taxa Selic**. 2023. Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>>. Acesso em 25 abri. 2023.

DIAS, E. I.; SILVA, A. C. M. da. Análise do desempenho dos Fundos Imobiliários no Brasil de 2017 a pandemia Covid-19. **Revista Vianna Sapiens, [S. l.]**, v. 12, n. 2, p. 22, 2021. DOI: 10.31994/rvs.v12i2.813. Disponível em <<https://viannasapiens.com.br/revista/article/view/813>>. Acesso em: 21 nov. 2022.

FÃO, M. A. (2019). O efeito do sentimento econômico nos preços do mercado imobiliário. **Viana do Castelo: Intituto Politécnico de Bragança – Falta completar a referência**.

FERNANDES, A. G. L.; ESTIGARRIBIA, S. E. P.; BERTÓLI, N. C. O cenário da pandemia da nova corona vírus no setor imobiliário: Um estudo de caso em loteamentos na cidade de Sertanópolis-PR. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, n. 12, p. 120680-120695, 2021. Disponível em <<https://scholar.archive.org/work/zfz2psktdrd3fffhtgu644j374/access/wayback/https://brazilianjournals.com/index.php/BRJD/article/download/42026/pdf>>. Acesso em 03 dez. 2022.

FERREIRA, I. da S. et al. **A revisão dos valores de aluguel do contrato Built to Suit em meio a pandemia de COVID-19**. 2022. Disponível em <<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/237873>>. Acesso em 21 nov. 2022.

FERREIRA, M. S. W. **O setor imobiliário português: uma análise evolutiva da última década e possíveis impactos causados pela pandemia COVID-19**. 2022. Tese de Doutorado. Disponível em <<http://hdl.handle.net/10400.26/41387>>. Acesso em 21 nov. 2022.

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE). **Índice FipeZap**. 2023. Disponível em <<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#>>. Acesso em 25 abri. 2023.

Fundação Getúlio Vargas (FGV). **IGP-M: Resultados**. 2023. Disponível em <<https://portal.fgv.br/noticias/igpm-resultados-2022>>. Acesso em 08 abr. 2023.

Fundação Getúlio Vargas (FGV). **Séries Institucionais, Índice Geral de Preços do Mercado**. 2020. Disponível em <<http://www14.fgv.br/fgvdados20/consulta.aspx>>. Acesso em: 29 jun. 2021.

GIL A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IBGE). **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**. 2023. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?t=destaques>>. Acesso em 08 abr. 2023.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **CONCLA: Comissão Nacional de Classificação**, 2020a. Disponível em <<https://concla.ibge.gov.br/busca-online-cnae.html?view=divisao&tipo=cnae&versao=10&divisao=68>>. Acesso em: 29 jun.2021.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA**. 2020b. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 29 jun. 2021.

LIMA, V. C. N. **O uso do imposto de transmissão de bens intervivos para o monitoramento do mercado imobiliário: uma metodologia para a construção do observatório imobiliário no Distrito Federal**. IPEA: Brasília,2015.

MATOS, D; BARTKIW, P. I. N. Introdução ao mercado imobiliário. Curitiba: **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia, Paraná, Educação a distância**,2013. Disponível em <<https://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>> Acesso em: 16 jun. 2021.

MEDEIROS, Giovanna Isabelle Bom de. **Utilização de índices de preços imobiliários para análise do mercado imobiliário residencial de Dourados/MS**. 2013. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Administração) – Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 2013. Disponível em <<http://repositorio.ufgd.edu.br/jspui/handle/prefix/3647>>. Acesso em 25 abri. 2023.

MIRANDA, M. A. (2020). **Evolução dos Preços da Habitação em Portugal: Fundamentos Económicos**. Porto: Universidade do Porto.

NUNES, J. M.; *et al.* **Analysis of Covid-19’s impacts on the brazilian real estate market. Research, Society and Development**, [S. l.], v. 9, n. 12, p. e46891211317, 2020. Disponível em <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/11317>>. Acesso em: 21 nov. 2022.

PEREIRA, P. Elevação de preços no Mercado residencial no Brasil: questões estruturais, desempenho do setor e risco do sistema econômico. **Latin American Real Estate Society (LARES)**, 2014. Disponível em

<https://lares.architexturez.net/system/files/LARES_2014_1029-1206-1-RV_0.pdf>. Acesso em: 20 de junho de 2021.

PMC. (17 de março de 2020). The proximal origin of SARS-CoV-2 . Obtido de US National Library of Medicine National Institutes of Health: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC7095063>.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2 ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

Receita Federal. **Taxa de Juros Selic**. 2023. Disponível em <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/pagamentos-e-parcelamentos/taxa-de-juros-selic>>. Acesso 08 abr. 2023.

REIS, E. A.; REIS, I. A. Análise descritiva de dados. **Relatório Técnico do Departamento de Estatística da UFMG**, v. 1, 2002. Disponível em <<http://www.est.ufmg.br/portal/arquivos/rts/rte0202.pdf>>. Acesso em 03 dez. 2022.