

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O time de especialistas de mercado da ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias tem o prazer de apresentar os principais dados do mercado imobiliário consolidados até novembro de 2023, assim como as tendências projetadas para 2024.

O relatório aborda como a alta dos juros impactou os resultados do setor, os resultados de vendas e lançamentos nos segmentos de habitação econômica e médio e alto padrão. Além disso, apresenta insights sobre o nível de confiança dos empresários para os próximos meses e a intenção de compra do consumidor de imóveis.

INDICADORES ECONÔMICOS

SELIC

11,75%

Dez/2023

IPCA

+ 4,68%

Nov/2023

Acumulado em 12 meses

INCC-M

+ 3,33%

Nov/2023

Acumulado em 12 meses

- Na última reunião do Copom (13/12), a Selic recuou 0,5 p.p., quarta queda seguida na taxa básica de juros;
- O IPCA voltou para dentro do intervalo de tolerância definido pelo Bacen (4,75%);
- O Grupo de Materiais e Equipamentos exerceu impacto na diminuição do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), registrando uma queda de 0,17% em novembro.



MERCADO DE TRABALHO

TAXA DESEMPREGO

7,6%
PNAD- C

EMPREGO NACIONAL

+ 190.366
CAGED

EMPREGO CONSTRUÇÃO

+ 11.480
CAGED

- A taxa de desemprego atingiu em novembro o menor patamar desde fevereiro de 2015, indicando uma melhoria significativa no cenário econômico. Destaca-se que o setor da construção desempenhou um papel crucial nesse avanço, contribuindo com 14% das vagas de empregos geradas no Brasil até outubro de 2023. Este dado ressalta a importância do setor na geração de emprego e renda no Brasil.

EXPECTATIVA DE MERCADO

INDICADOR	2023	2024	2025	2026
PIB	2,84	1,5	1,93	2
IPCA	4,53	3,91	3,5	3,5
SELIC	11,75	9,25	8,75	8,5

FOCUS (27/11)

- Embora se preveja um crescimento mais moderado do PIB em 2024, as expectativas sobre o crescimento econômico estão em ascensão;
- O IPCA permanece em níveis baixos, indicando efetivo controle da inflação;
- A taxa SELIC segue uma trajetória de queda, com projeções indicando estabilização em 8,5%. Esses indicadores apontam para um ambiente econômico em que a contenção da inflação e a política monetária são fatores destacados, promovendo estabilidade e confiança no cenário econômico.



INDICADORES IMOBILIÁRIOS - ABRAINC/FIPE

LANÇAMENTOS

Acumulado em 2023 (até setembro)

Total (todos os segmentos)

Volume lançado

▼8,1%

76.877 unidades

Valor lançado*

▲8,3%

R\$ 24,8 bilhões

Médio e Alto Padrão (MAP)

Volume lançado

▼42,3%

17.786 unidades

Valor lançado*

▼11,4%

R\$ 11,6 bilhões

Minha Casa Minha Vida (MCMV)/
Casa Verde Amarela (CVA)

Volume lançado

▲12,8%

58.531 unidades

Valor lançado*

▲46,6%

R\$ 13,0 bilhões

VENDAS

Acumulado em 2023 (até setembro)

Total (todos os segmentos)

Volume vendido

▲22,2%

113.191 unidades

Valor das vendas*

▲24,0%

R\$ 32,7 bilhões

Médio e Alto Padrão (MAP)

Volume vendido

▲18,9%

31.230 unidades

Valor das vendas*

▲13,0%

R\$ 14,4 bilhões

Minha Casa Minha Vida (MCMV)/
Casa Verde Amarela (CVA)

Volume vendido

▲22,9%

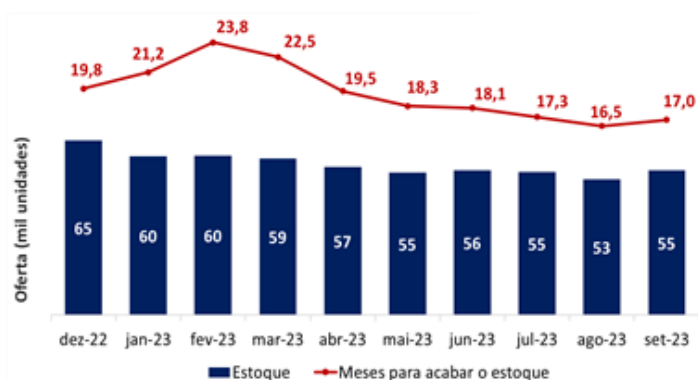
78.880 unidades

Valor das vendas*

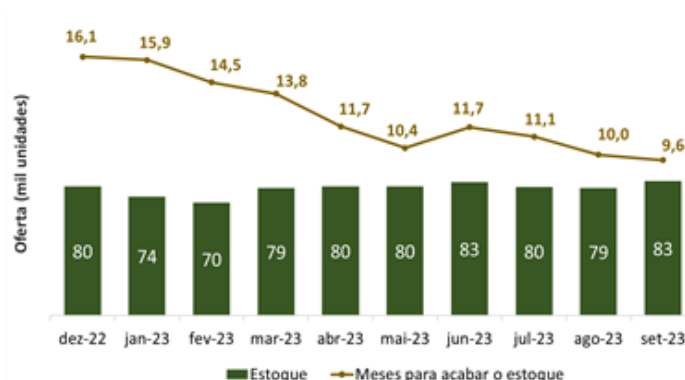
▲32,9%

R\$ 17,0 bilhões

ESTOQUE MAP



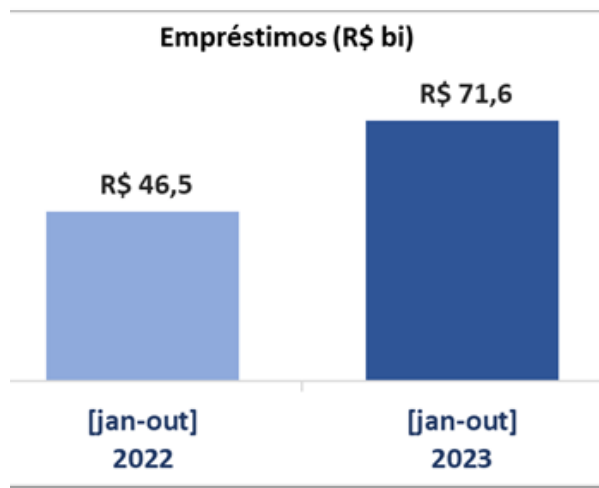
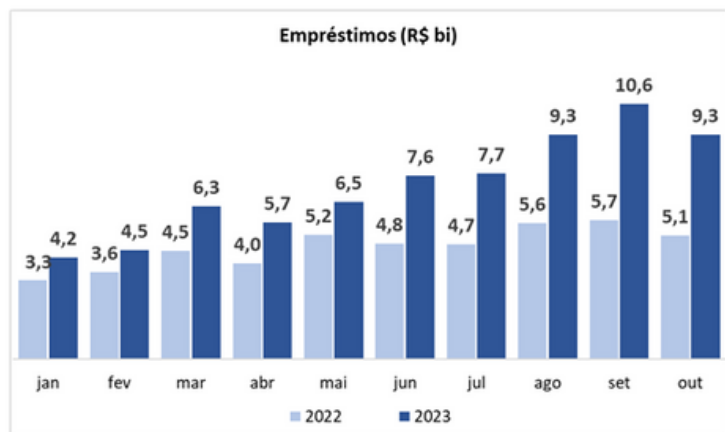
ESTOQUE MCMV



- MAP: Redução nos lançamentos foi influenciada pelas taxas elevadas de financiamento e pela readequação dos níveis de estoque;
- As vendas e os lançamentos continuam a crescer no âmbito do MCMV devido às melhorias implementadas no programa;
- No contexto do MAP, o crescimento representa o consumo do estoque, que retornou a patamares próximos da média histórica de 18 meses de duração.

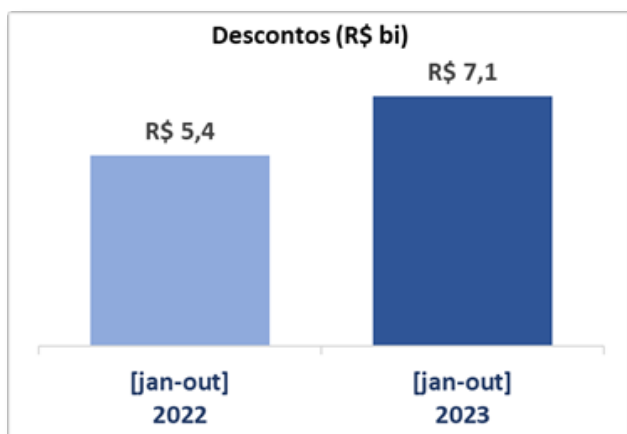
FUNDING FGTS – ACOMPANHAMENTO DO PROGRAMA MCMV

(DADOS ATÉ OUTUBRO/2023)

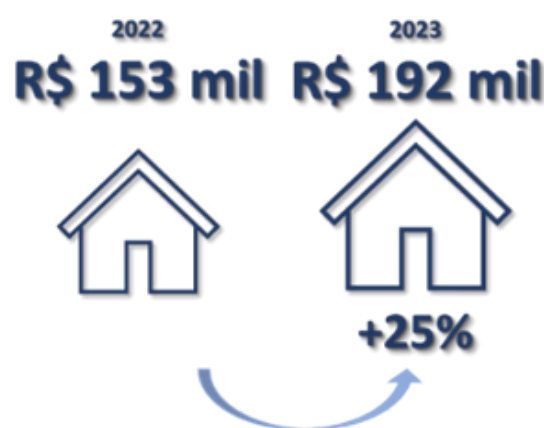


- De janeiro a outubro de 2023, observou-se um aumento de 54% nos empréstimos, evidenciando os impactos positivos do aprimoramento do programa Minha Casa, Minha Vida. Esse crescimento contínuo na produção mensal ressalta o progresso ao longo do ano, evidenciando a eficácia do programa no combate ao déficit habitacional e na mudança de qualidade de vida das pessoas.

DESCONTO



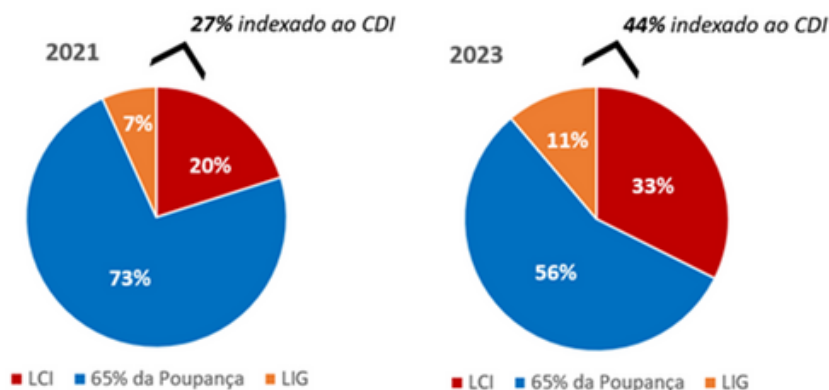
TICKET MÉDIO



- O uso do subsídio registrou um aumento de 29% em comparação ao mesmo período de 2022, no entanto, espera-se que encerre abaixo do orçamento previsto para o ano (R\$ 9,5 bilhões);
- Aumento no ticket médio reflete mudança no teto do MCMV, o que viabilizou a produção em diversas cidades.

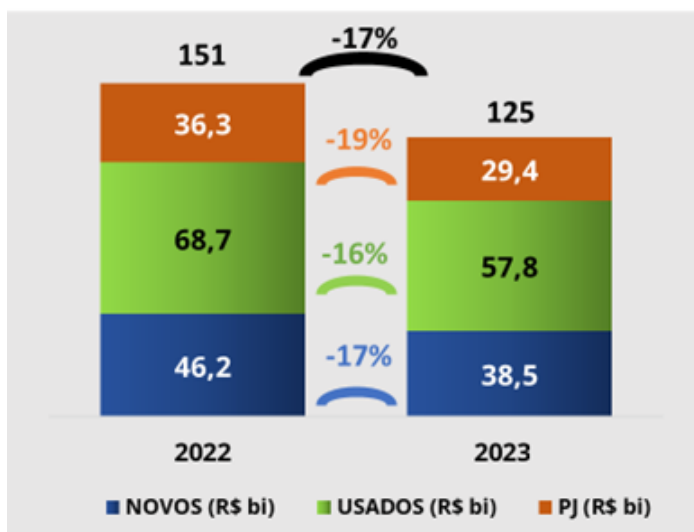
DISTRIBUIÇÃO DO FUNDING

Comparação entre 2021 e 2023



FINANCIAMENTOS PARA AQUISIÇÃO

Acumulado até outubro 2023



- Houve um aumento significativo na participação das Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI), ambas indexadas ao CDI, o que resultou em uma elevação nos custos de captação de recursos. Com a previsão de queda na SELIC, a tendência é de redução da taxa ao longo de 2024;
- Os Fundos Imobiliários atingiram a marca de R\$ 185 bilhões, demonstrando um crescimento na participação, com um aumento de 11%. Apesar de uma redução de 17%, a expectativa é encerrar o ano com o terceiro melhor resultado da história;
- A arrecadação líquida da Poupança permanece negativa, indicando a necessidade de explorar novas alternativas de captação de recursos para o setor, diante desse cenário desafiador.

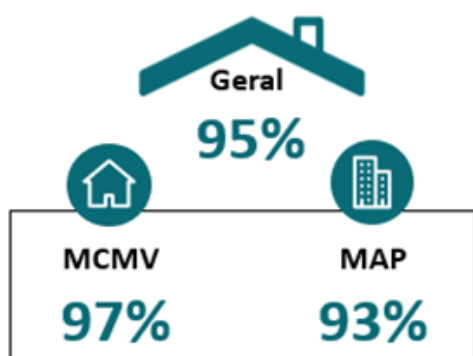
INDICADOR DE CONFIANÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – ABRAINCC | DELOITTE

- Pesquisa foi aplicada de 29 de setembro a 15 de outubro de 2023 pela Deloitte com 47 empresas Associadas à ABRAINCC, e reflete os dados do 3º trimestre de 2023.

EXPECTATIVAS LANÇAMENTOS

Retrato do trimestre

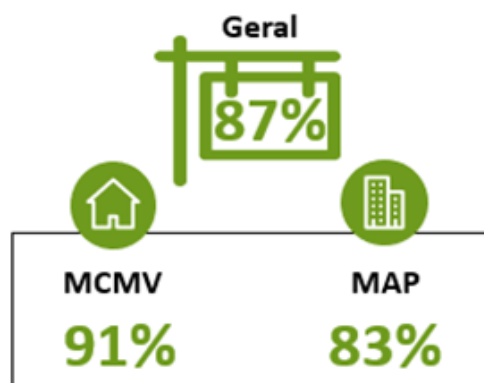
Expectativa de **lançamento** para os próximos 3 a 12 meses*



EXPECTATIVAS AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Retrato do trimestre

Expectativa de **aquisição de terrenos** para os próximos 3 a 12 meses*



- Empresários seguem com altas expectativas para lançamentos e aquisição de terrenos, mostrando confiança no futuro do setor.

PROCURA POR IMÓVEIS

Geral - MCMV + MAP



MCMV



MAP



- A procura segue maior na baixa renda em função do novo programa MCMV.

INDICADOR DE CONFIANÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – ABRAINC | DELOITTE

EXPECTATIVAS DE PREÇOS 4º TRI DE 2023



Geral

Aumento
2,30



MCMV

Aumento
2,41



MAP

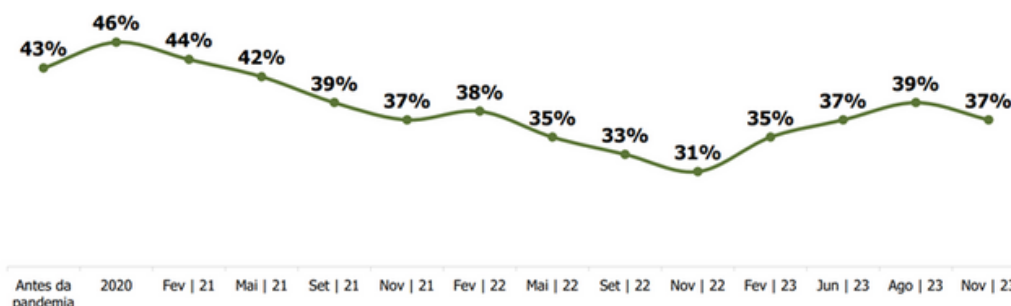
Manutenção
2,17

- Mercado segue com expectativas de aumento de preço, mesmo com queda na variação dos custos de construção e da inflação.

INDICADOR DE INTENÇÃO DE COMPRA – BRAIN

- Pesquisa foi realizada pela BRAIN em novembro de 2023. Foram feitas 1.200 entrevistas, com representação em todas as regiões do Brasil.

INTENÇÃO DE COMPRA



- Em novembro de 2023, a intenção de compra de imóvel segue em patamar maior que no mesmo período de 2022. No entanto, apesar da elevação, a intenção de compra segue com nível menor se observado no período pré-pandemia.

Este material foi elaborado pela Equipe Econômica da ABRAINC.
Diretor de Assuntos Econômicos: Renato Lomonaco
Equipe Técnica: Bruno de Souza e Thiago Lima



A ABRAINC foi criada em 2013 para representar e fortalecer o setor imobiliário, contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país e aprimorar o mercado da incorporação. Fomentar a oferta de melhores produtos ao público, elaborar mais opções de financiamento aos compradores de imóveis, com redução de burocracias, estimular o aperfeiçoamento e a simplificação da legislação, e ser um elo de equilíbrio nas relações com o Governo, empresários e consumidores.

Hoje, a ABRAINC conta com 75 incorporadoras associadas, com grande relevância na economia do Brasil e atuação ativa na associação.

Dúvidas: abrainc@abrainc.org.br

DEZEMBRO 2023