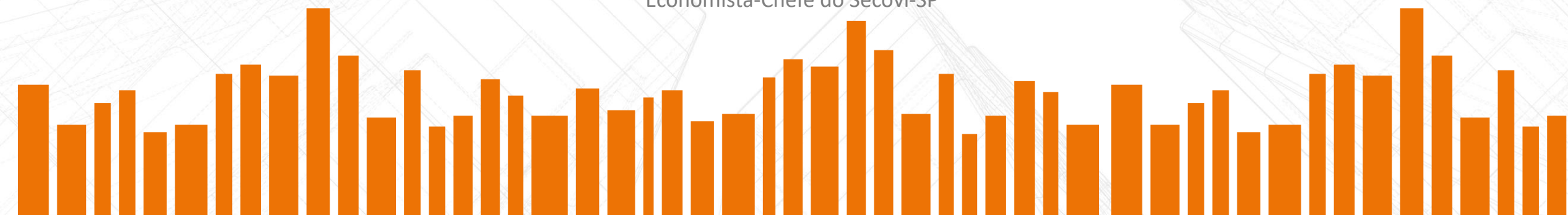


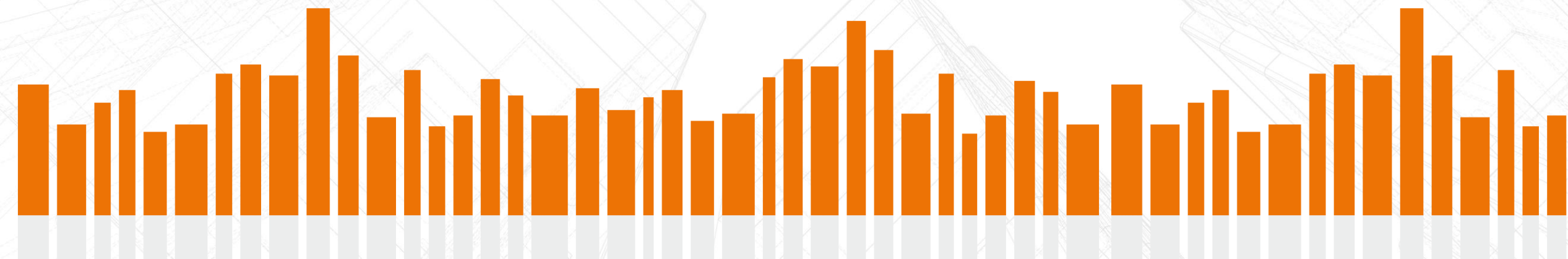
Panorama do Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

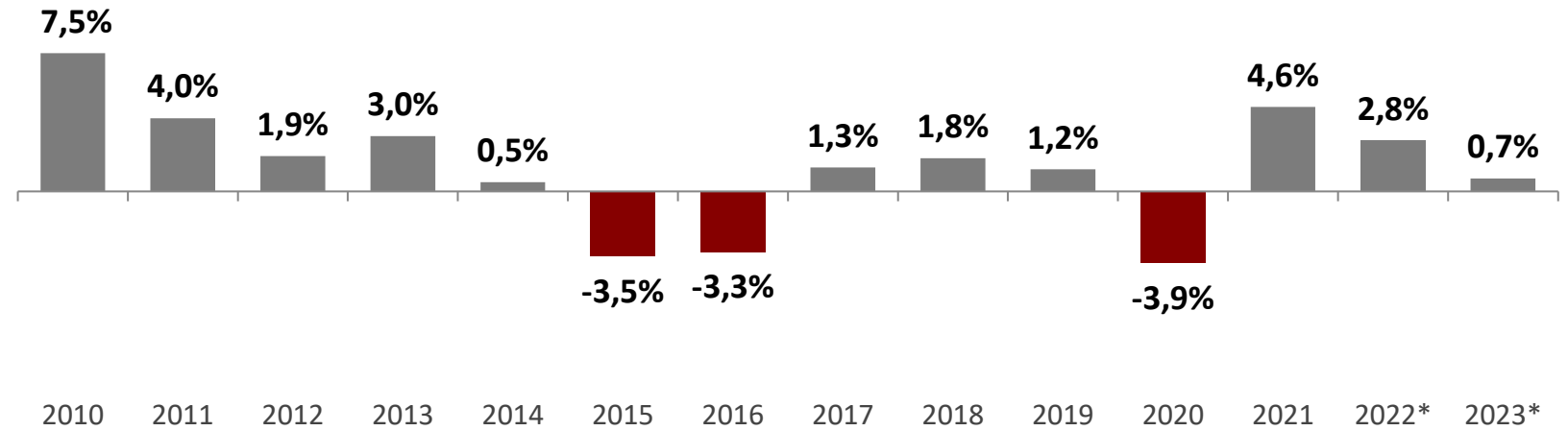


Economia

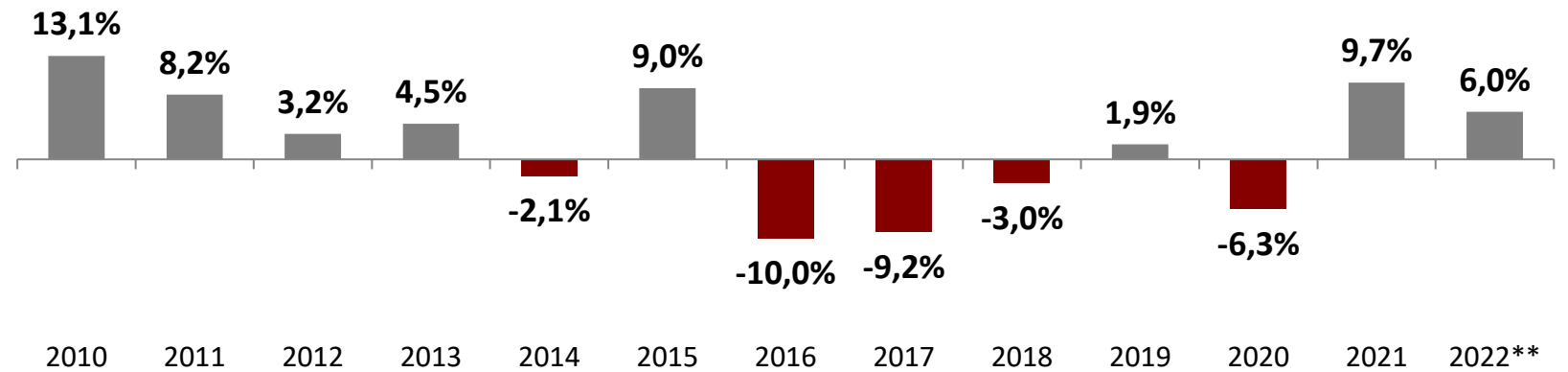


PIB - Brasil

PIB Total
crescimento anual (%)



PIB Construção Civil
crescimento anual (%)

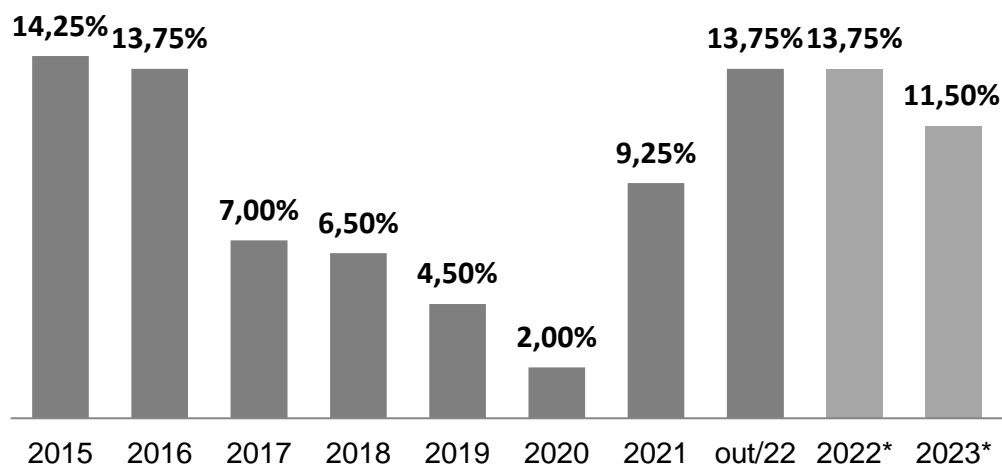


*Estimativa: Banco Central (18/11/2022)

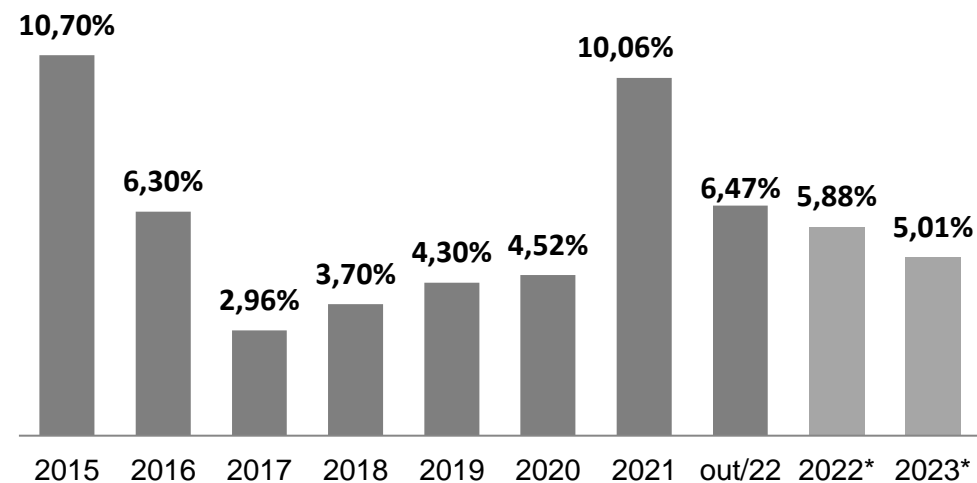
** Estimativa CBIC

Taxa de juros (Meta Selic) e Inflação (IPCA)

Taxa Selic



IPCA

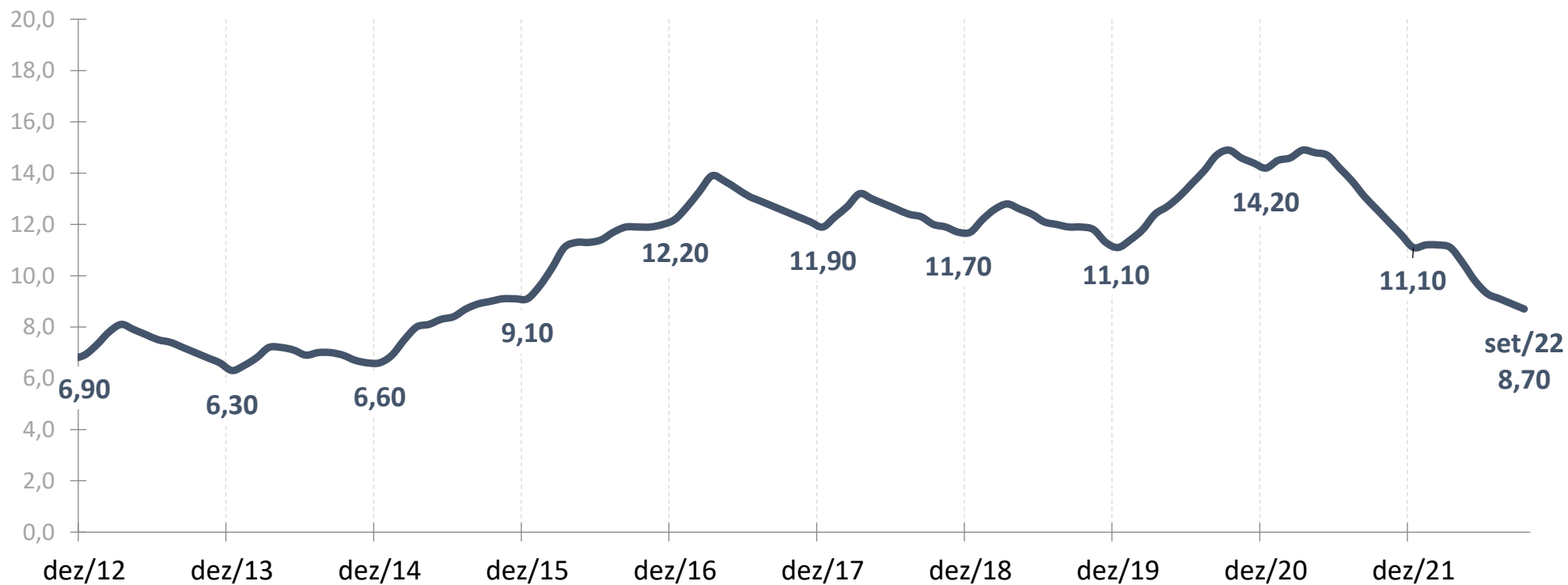


* Projeção Relatório Focus 18/11/2022

Fonte: IBGE | Bacen

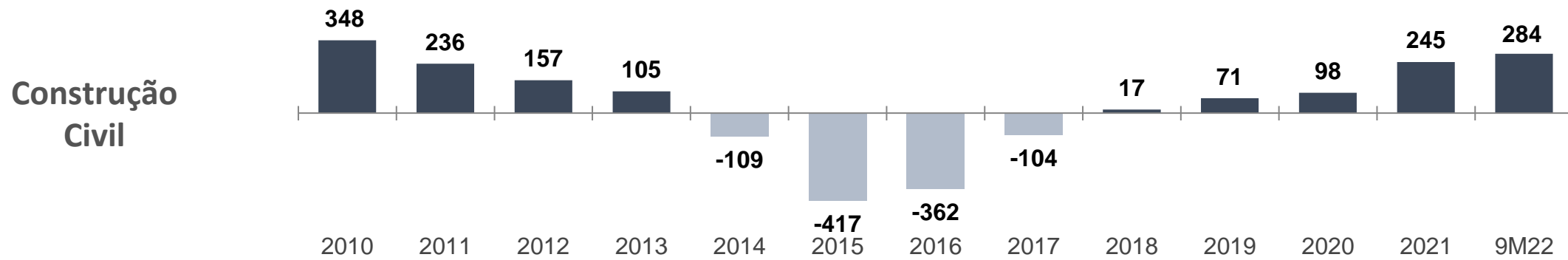
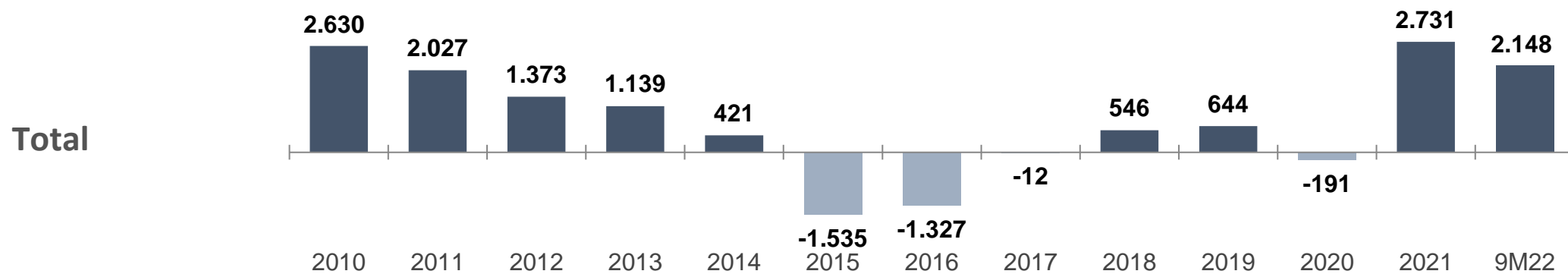
Taxa de Desocupação

Em (%) média móvel trimestral

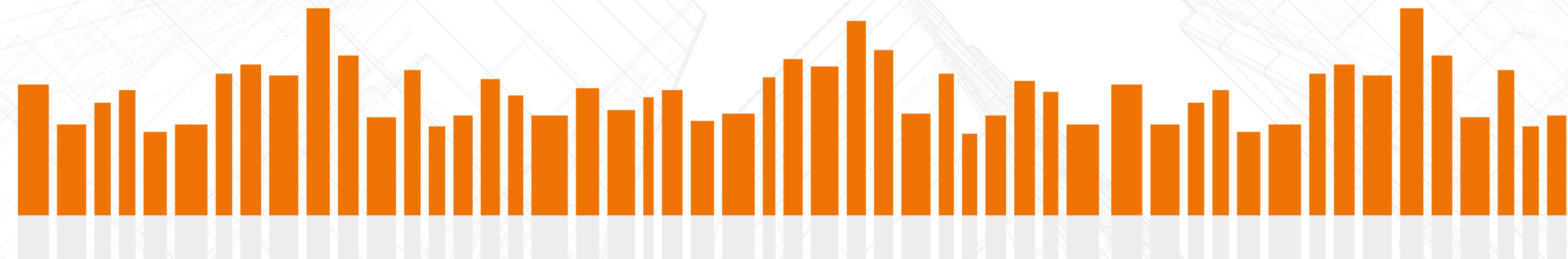


Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

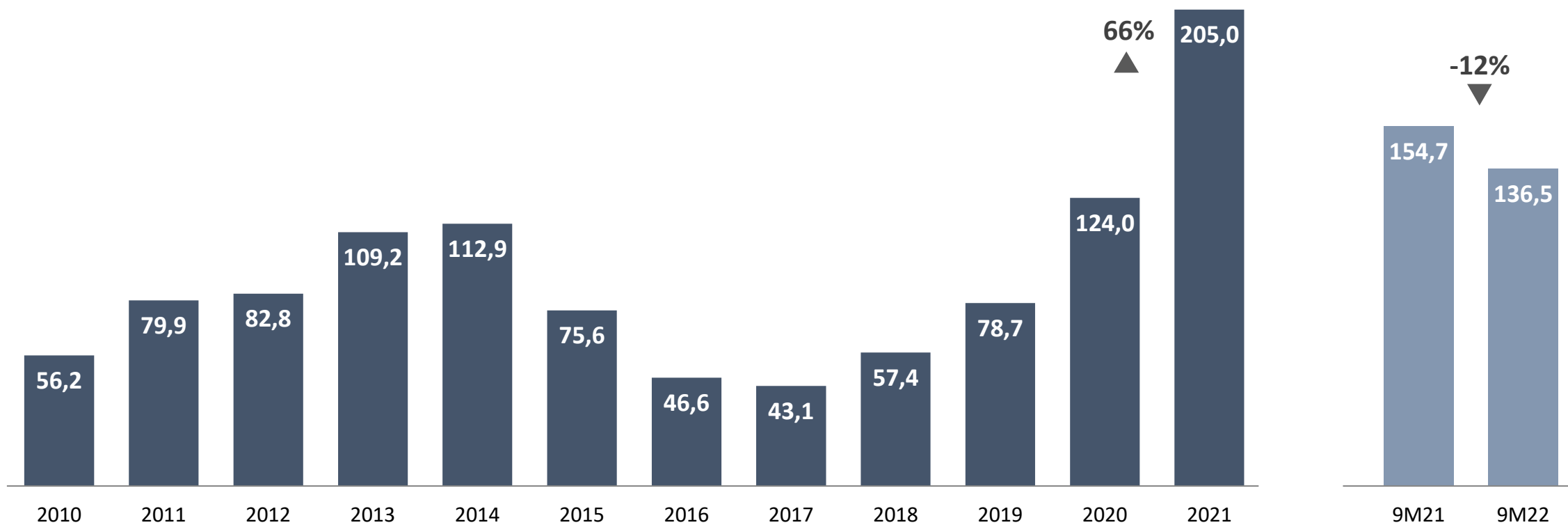


Financiamento Imobiliário



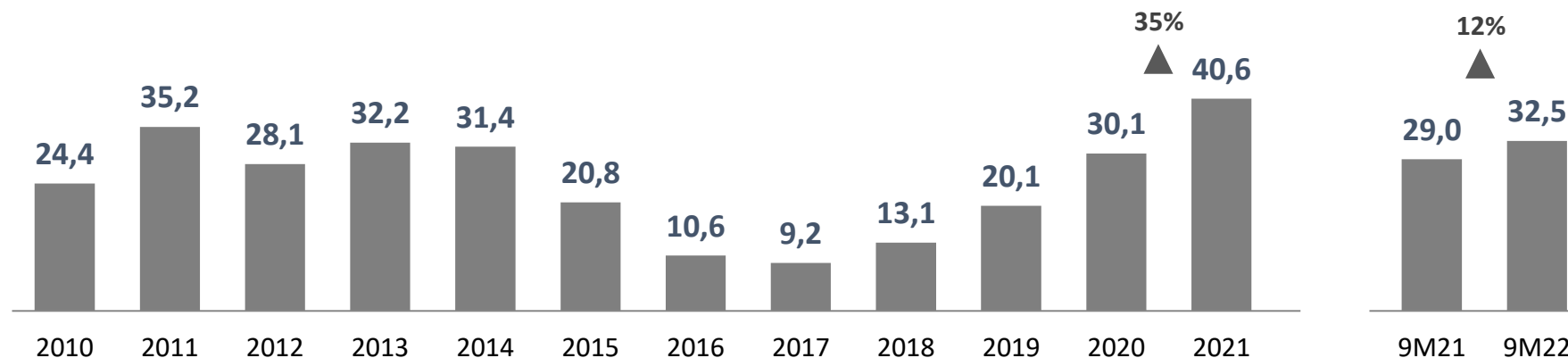
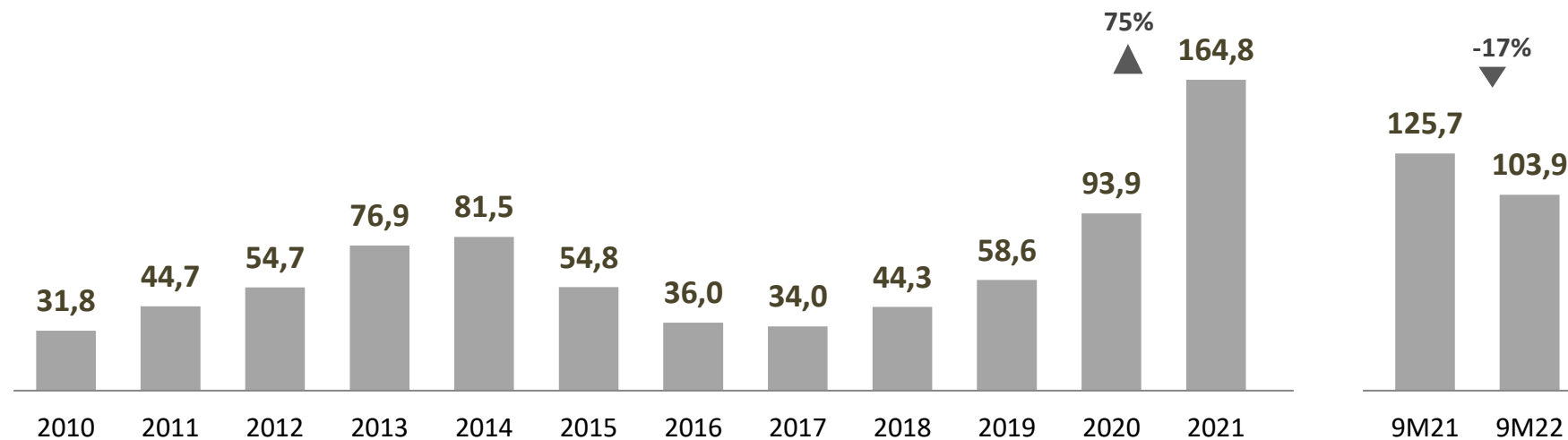
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

R\$ Bilhões



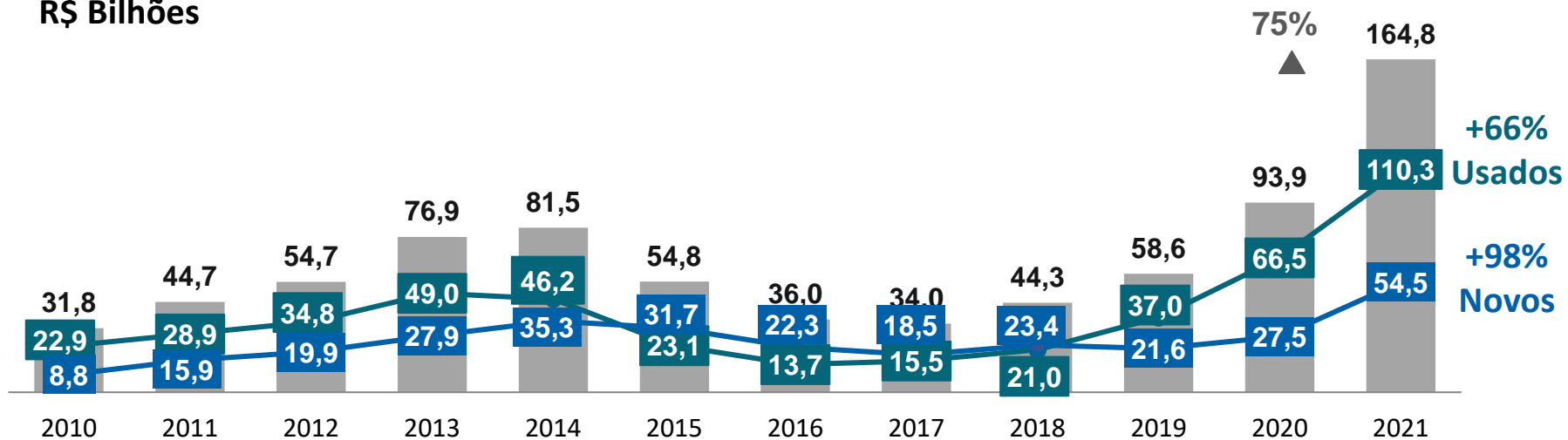
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

R\$ Bilhões



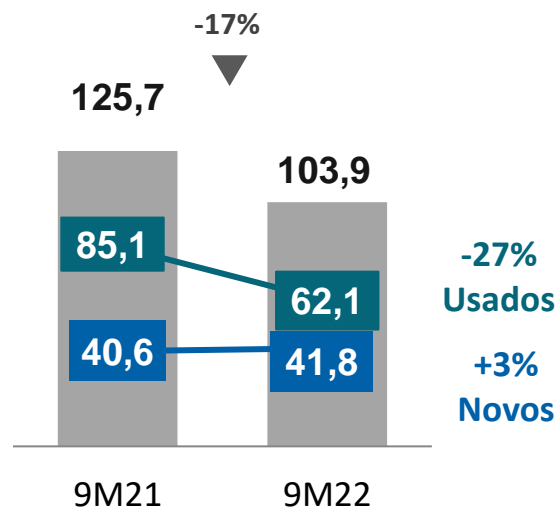
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição

R\$ Bilhões



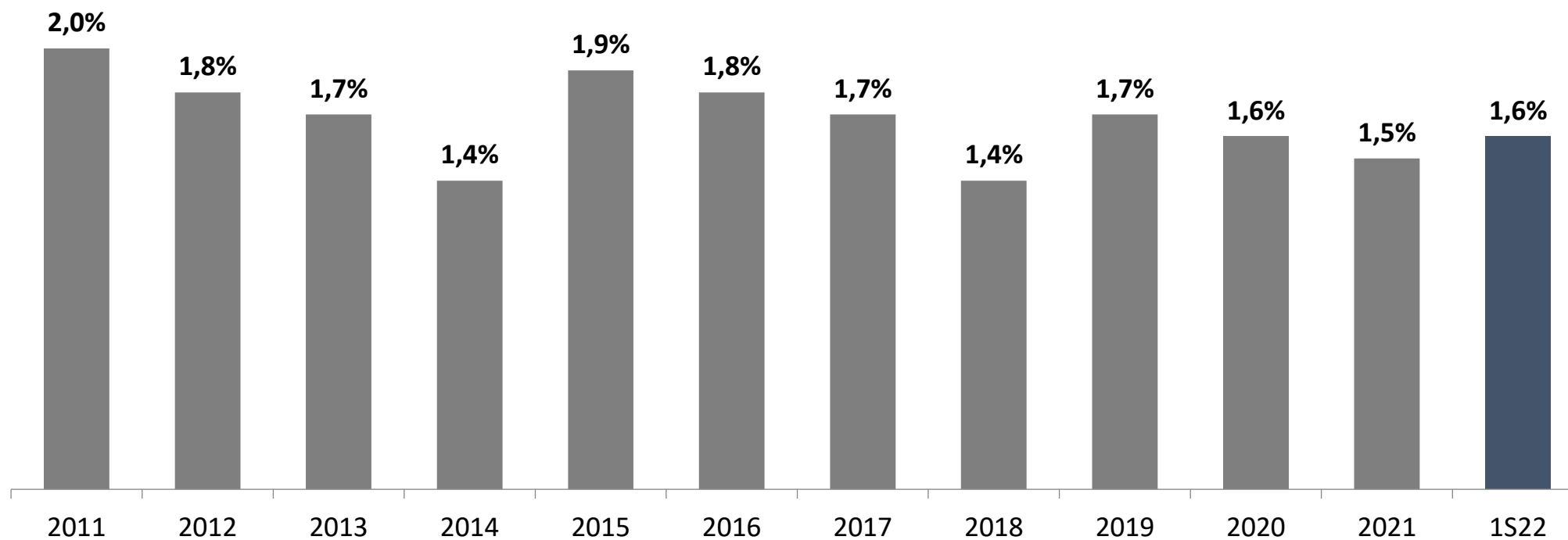
2021

199 mil imóveis novos
379 mil imóveis usados



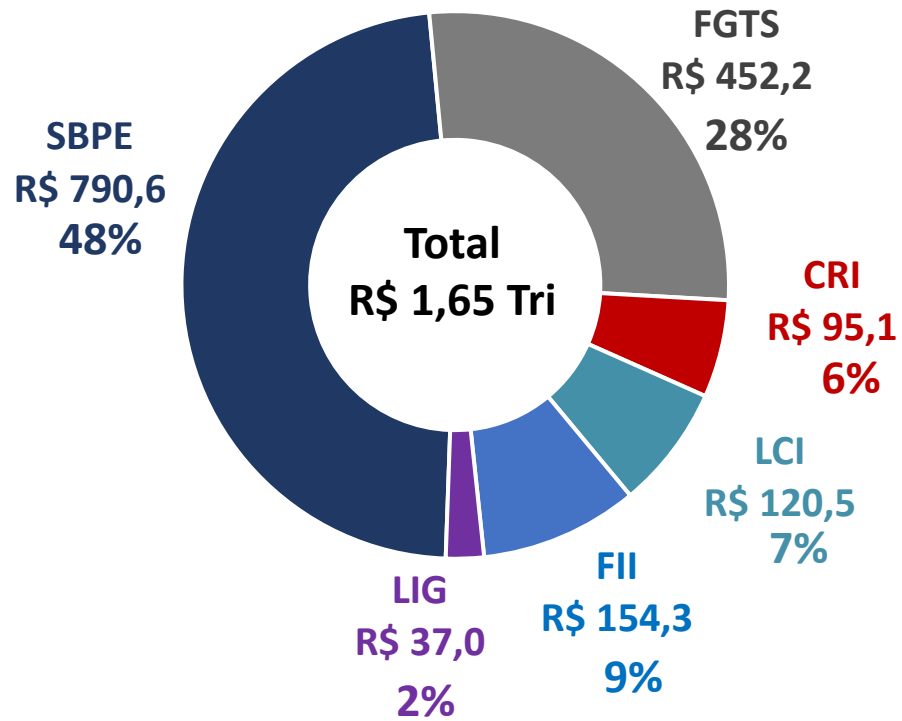
Inadimplência - Financiamentos Imobiliários SBPE

Contratos com mais de três prestações em atraso (garantia hipotecária + alienação fiduciária)

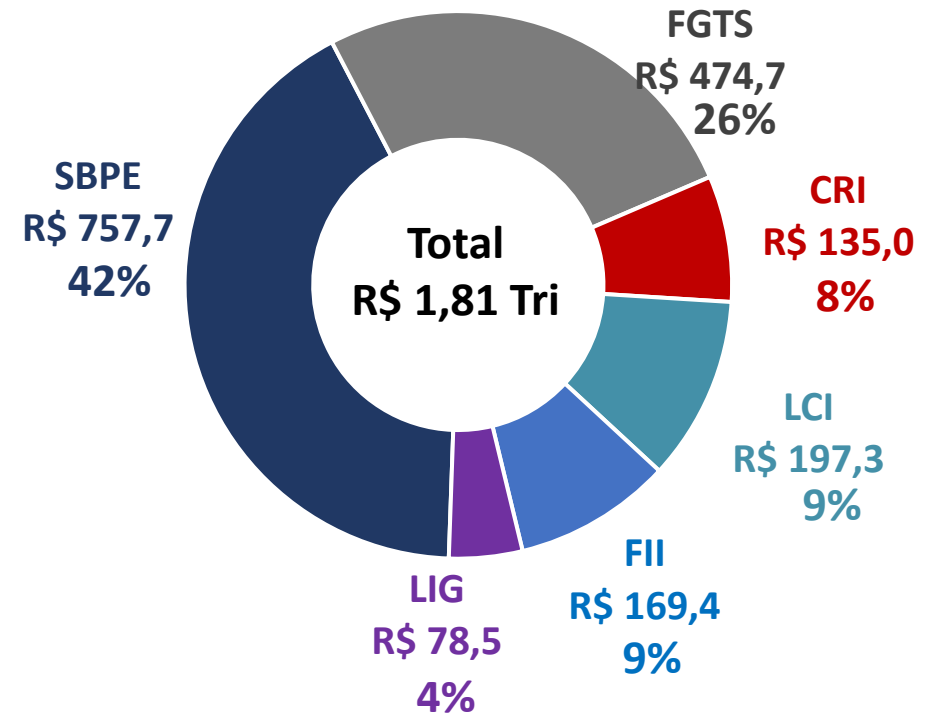


Estrutura de Funding

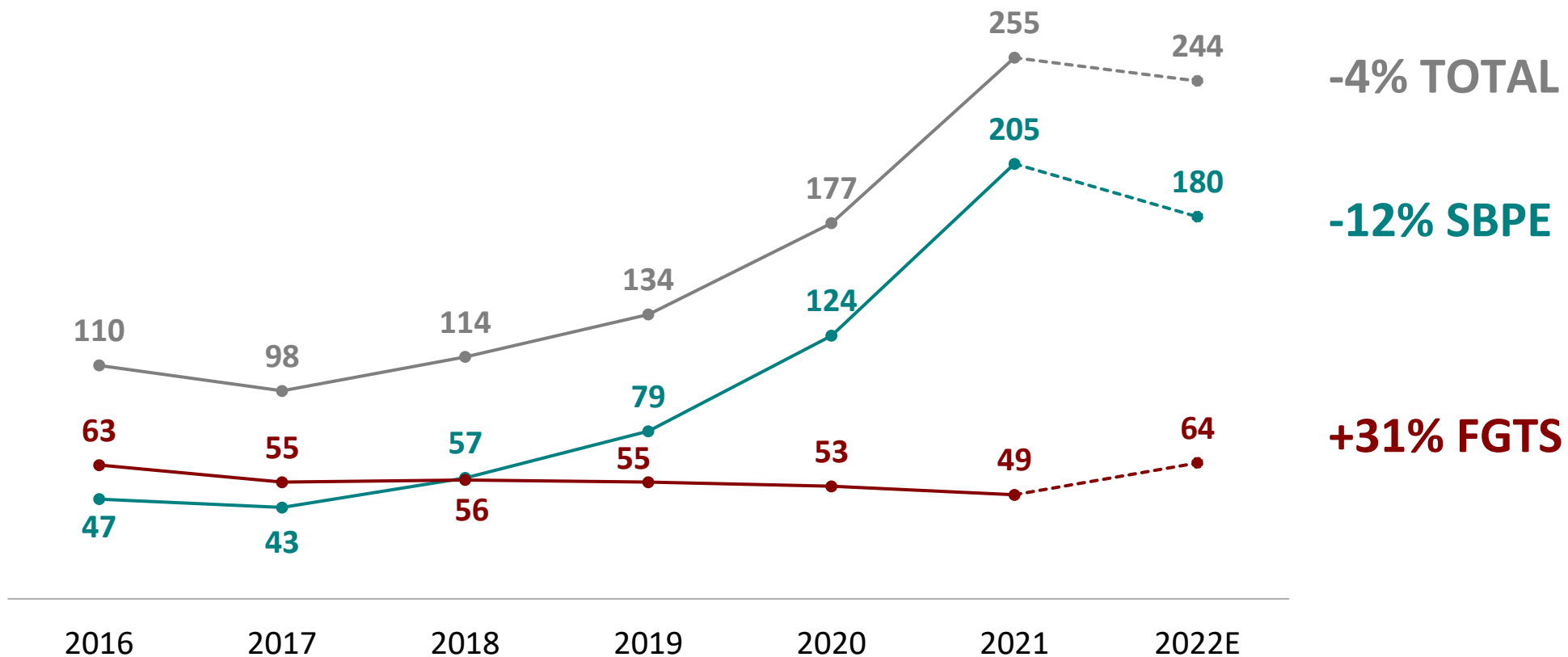
Setembro/2021



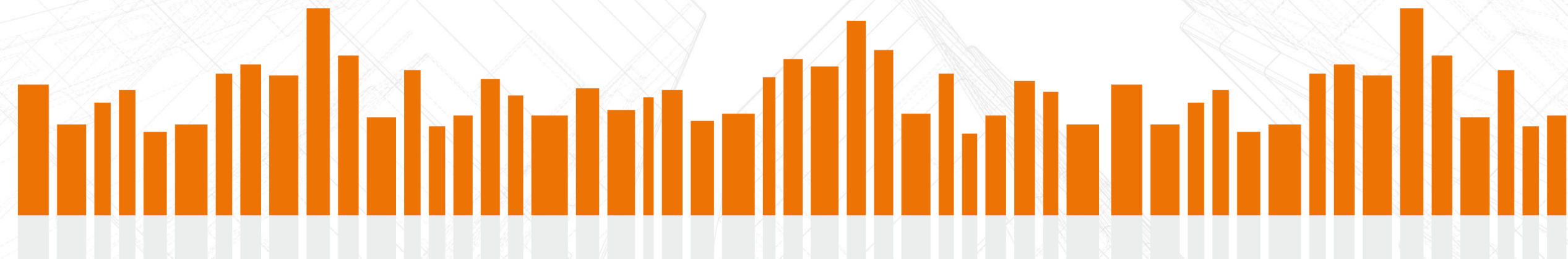
Setembro/2022



Financiamento Imobiliário – Expectativas para 2022



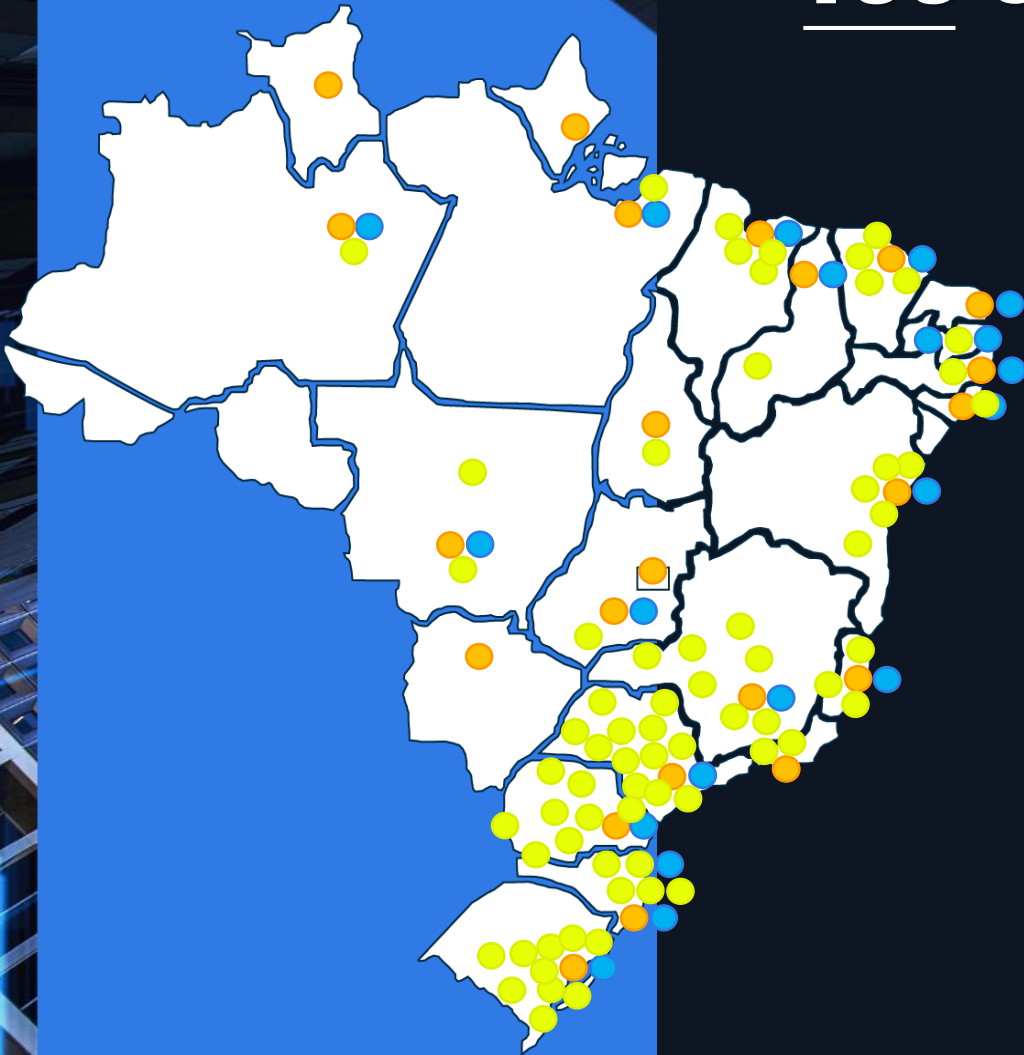
Mercado Imobiliário Nacional



199 Cidades Pesquisadas

Indicadores Imobiliários Nacionais 3T 2022

Fonte: CBIC/CII / Elaboração: CBIC/BraIn



Capitais

- 1 Manaus*
- 2 Belém*
- 3 Palmas
- 4 Macapá
- 5 Boa Vista
- 6 Porto Velho
- 7 Rio Branco
- 8 Teresina*
- 9 São Luís*
- 10 João Pessoa*
- 11 Natal
- 12 Maceió
- 13 Recife
- 14 Salvador
- 15 Fortaleza
- 16 Aracaju
- 17 Cuiabá
- 18 Campo Grande
- 19 Distrito Federal
- 20 Goiânia
- 21 São Paulo
- 22 Rio de Janeiro
- 23 Vitória
- 24 Belo Horizonte
- 25 Curitiba
- 26 Florianópolis
- 27 Porto Alegre

Demais Cidades

- 1 Porto Nacional
- 2 Campina Grande*
- 3 Vitória da Conquista
- 4 Feira de Santana
- 5 Sinop
- 6 Indaiatuba
- 7 Taubaté
- 8 Uberaba
- 9 Nova Lima*
- 10 Uberlândia
- 11 Duque de Caxias
- 12 Nova Iguaçu
- 13 Campinas
- 14 Bauru
- 15 Jundiaí
- 16 Piracicaba
- 17 São José dos Campos
- 18 Baixada Santista*
- 19 Sorocaba
- 20 São José do Rio Preto

- 21 Limeira
- 22 Americana
- 23 Sta Barbara D Oeste
- 24 Ponta Grossa
- 25 Londrina
- 26 Maringá
- 27 Foz do Iguaçu
- 28 Cascavel
- 29 Joinville*
- 30 Blumenau
- 31 Balneário Camboriú
- 32 Itajaí
- 33 Santa Maria
- 34 Jaraguá do Sul
- 35 Itapema
- 36 Paranaguá
- 37 Guarapuava
- 38 Toledo
- 39 Cambé
- 40 Francisco Beltrão

Região Metropolitana

- 1 RM Manaus*
- 2 RM Belém*
- 3 RM de São Luís
- 4 RM de Fortaleza
- 5 RM de João Pessoa
- 6 RM de Maceió
- 7 RM de Recife
- 8 RM de Salvador
- 9 RM Teresina*
- 10 RM Campina Grande
- 11 RM de Goiânia
- 12 RM Cuiabá
- 13 RM de BH
- 14 RM de São Paulo
- 15 RM de Vitória
- 16 RM de Curitiba
- 17 RM de Florianópolis
- 18 RM de Porto Alegre
- 19 RM Joinville*
- 20 RM Baixada Santista*
- 21 RM Natal

132 Cidades/RM: RM Manaus 1 | Iranduba; RM Belém 1 | Ananindeua; RM de São Luís 3 | São Luís, São José de Ribamar, Paço do Lumiar, Raposa; RM de Fortaleza 7 | Aquiraz, Barbalhas, Caucaia, Eusébio, Itaitinga, Juazeiro do Norte e Maracanaú; RM de João Pessoa 4 | João Pessoa, Bayeux, Cabedelo, Conde e Santa Rita; RM de Maceió 6 | Barra de São Miguel, Coqueiro Seco, Marechal Deodoro, Paripurira, Pilar e Rio Largo; RM de Recife 9 | Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, São Lourenço da Mata, Tamandaré; RM de Salvador 3 | Mata de São João, Lauro de Freitas e Camaçari; RM Teresina 4 | Altos, Demerval Lobão, José de Freitas e União; RM Campina Grande 4 | Fagundes, Lagos Seca, Massaranduba e Queimadas; RM de Goiânia 1 | Aparecida de Goiânia; RM Cuiabá 1 | Várzea Grande; RM de BH 10 | Betim, Contagem, Ibirité, Lagoa Santa, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa, Sarzedo, Vespasiano e Raposos; RM de São Paulo | 38 municípios da Região Metropolitana; RM de Vitória 4 | Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana; RM de Curitiba 10 | Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo, Colombo, Fazenda Rio Grande, Pinhais e São José dos Pinhais; Campina Grande do Sul, Campo Magro, Piraquara; RM de Florianópolis 2 | Palhoça e São José; RM de Porto Alegre 15 | Balneário do Pinhal, Cachoeirinha, Canoas, Eldorado do Sul, Esteio, Gravataí, Guaíba, Novo Hamburgo, Passo Fundo, Santa Cruz do Sul, Santa Maria, São Leopoldo, Sapucaia do Sul, Viamão e Xangri-lá; RM Joinville 1 | Araquari; RM Baixada Santista 4 | Guarujá, Santos, Praia Grande e São Vicente RM Natal 4 | Macaíba, São Gonçalo do Amarante, Parnamirim e Extremoz.

Lançamentos e Vendas – 9M22

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

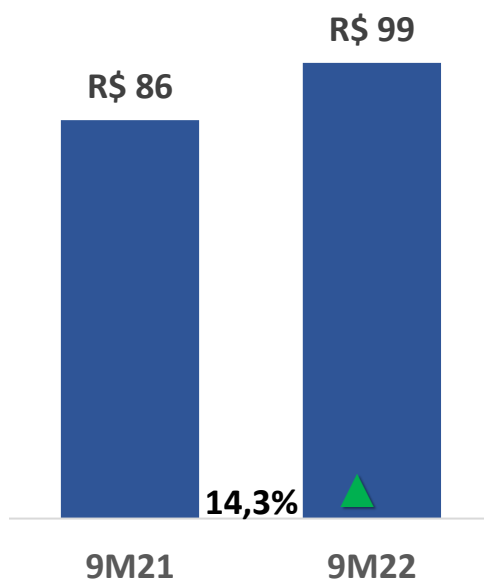
Região pesquisada	9M 21	9M 22	Variação (%) 9M 2022 X 9M 2021
Norte	5.057	6.302	24,6%
Nordeste	43.152	30.995	-28,2%
Centro-Oeste	14.870	13.593	-8,6%
Sudeste	111.855	110.951	-0,8%
Sul	43.267	37.866	-12,5%
TOTAL	218.201	199.707	-8,5%

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO

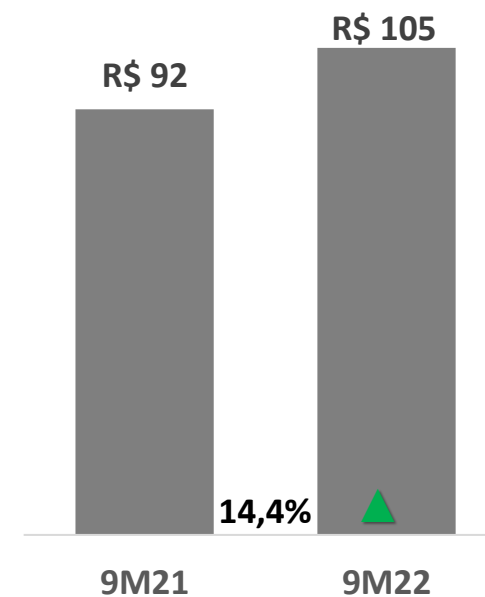
Região pesquisada	9M 21	9M 22	Variação (%) 9M 2022 X 9M 2021
Norte	5.766	6.193	7,4%
Nordeste	44.254	41.149	-7,0%
Centro-Oeste	14.579	15.772	8,2%
Sudeste	114.009	115.213	1,1%
Sul	46.440	46.840	0,9%
TOTAL	225.049	225.167	0,1%

VGL e VGV – Acumulado de janeiro a setembro

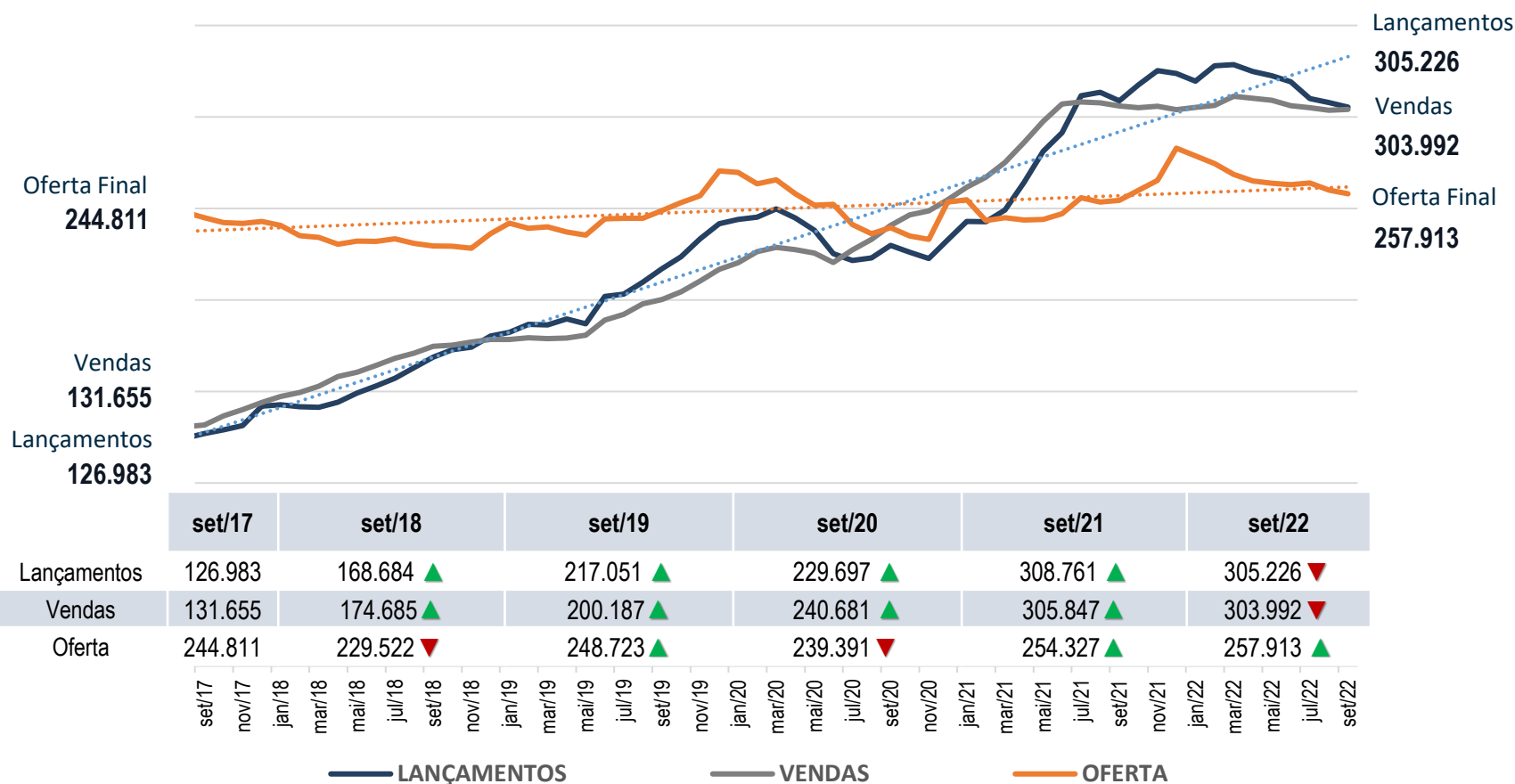
VGL (R\$ Bilhões)



VGV (R\$ Bilhões)

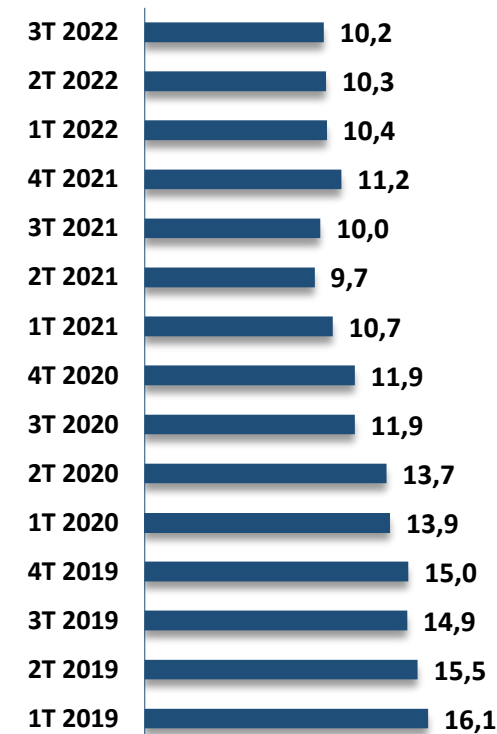


Comparativo lançamento e vendas acumuladas em 12 meses X evolução da Oferta Final



Número de meses para o escoamento da oferta

Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **10,2 meses**.



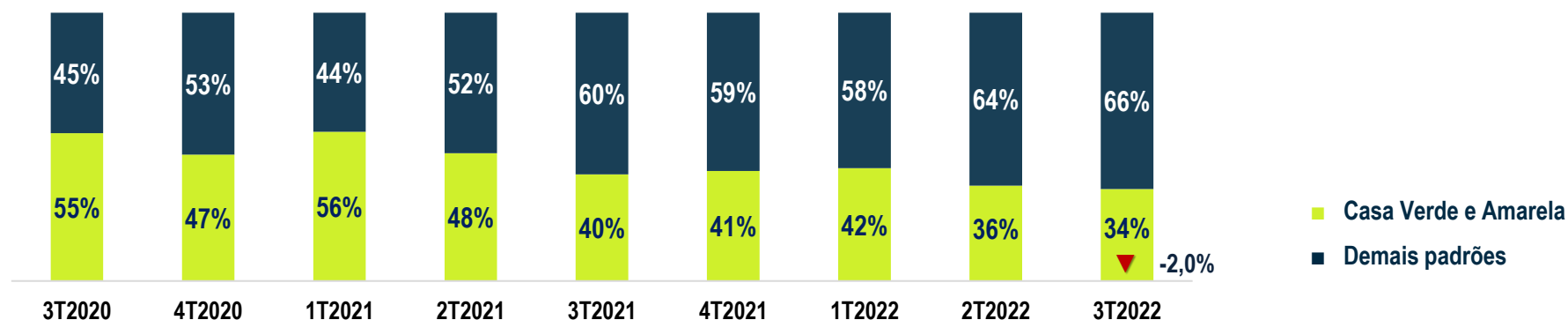
Mercado Casa Verde e Amarela CVA

Unidades Lançadas | 3T 2022 CVA x Demais Padrões por região



PROGRAMA
**CASA VERDE
E AMARELA**

Evolução Unidades Lançadas CVA por Trimestre

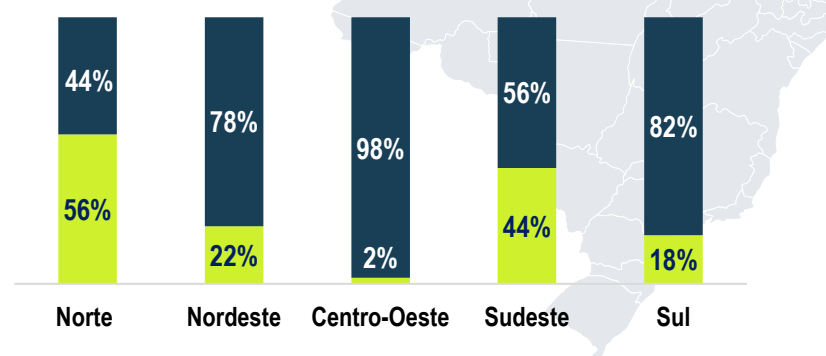


Lançamentos 3T 2022

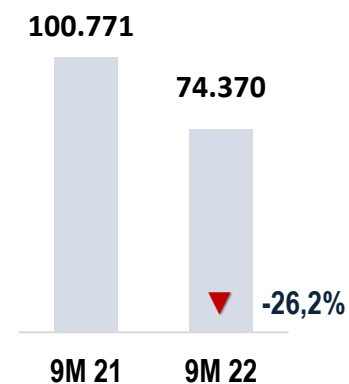
Lançamentos 3T 2022
66.719 unidades

Demais padrões x
Lançamentos 3T 2022
66% | 43.855 unidades

Comparativo de Lançamento CVA 3T2022 por Região



Comparativo 9M22 x 9M21



CVA x
Lançamentos 3T 2022
34 % | 22.864 unidades

CVA 9M 22 x 9M 21
▼ -26,2%

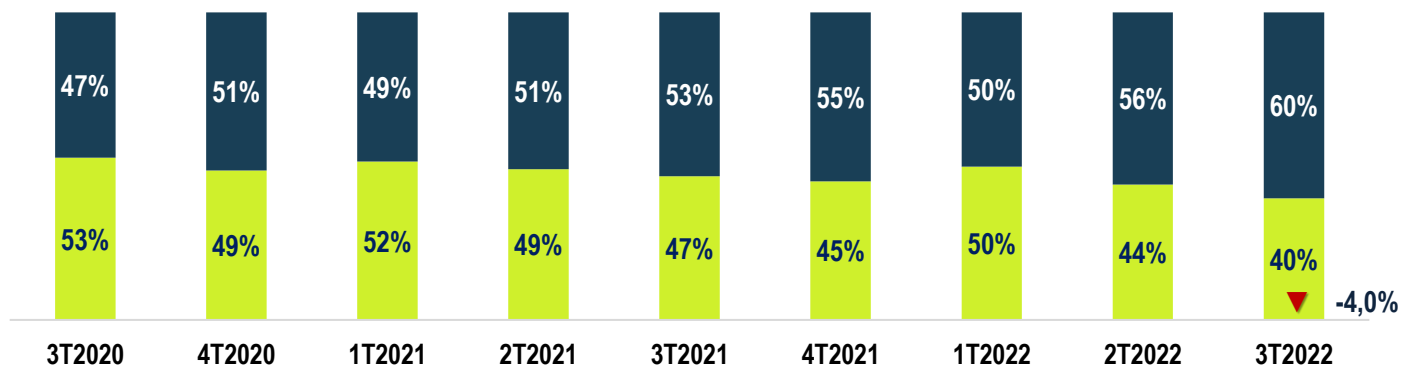
Mercado Casa Verde e Amarela CVA

Unidades Vendidas | 3T 2022 CVA x Demais Padrões por região



PROGRAMA
**CASA VERDE
E AMARELA**

Evolução Unidades Vendidas CVA por Trimestre



- Casa Verde e Amarela
- Demais padrões

Vendas 3T 2022

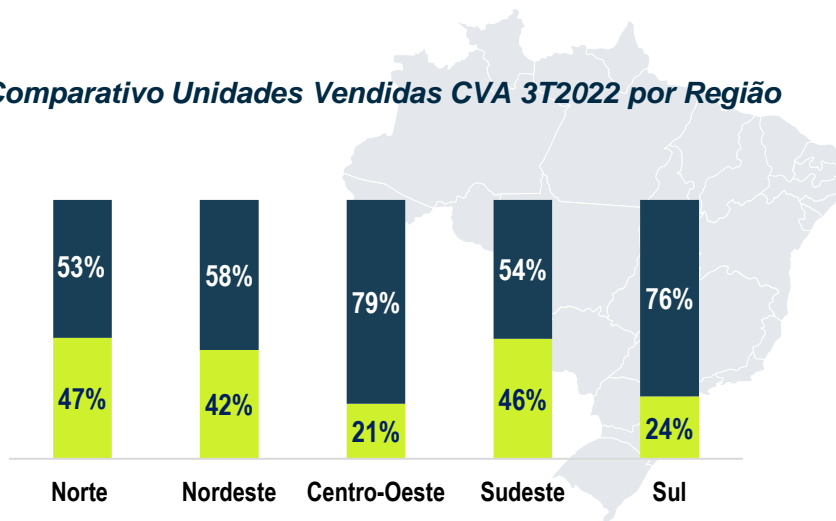
Vendas 3T 2022
71.250 unidades

Demais padrões x
Vendas 3T 2022
60% | 43.037 unidades

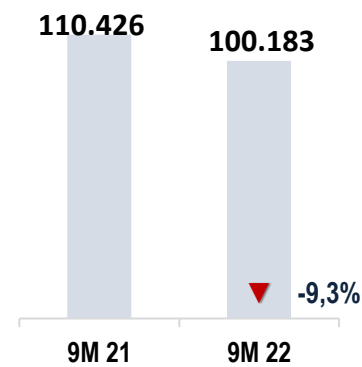
CVA x
Vendas 3T 2022
40% | 28.213 unidades

CVA 9M 22 x 9M 21
▼ -9,3%

Comparativo Unidades Vendidas CVA 3T2022 por Região



Comparativo 9M22 x 9M21



Comparativo entre Unidades LANÇAMENTOS X VENDAS X OFERTA

9M 2022 x 9M 2021



PROGRAMA
CASA VERDE
E AMARELA

Lançamentos

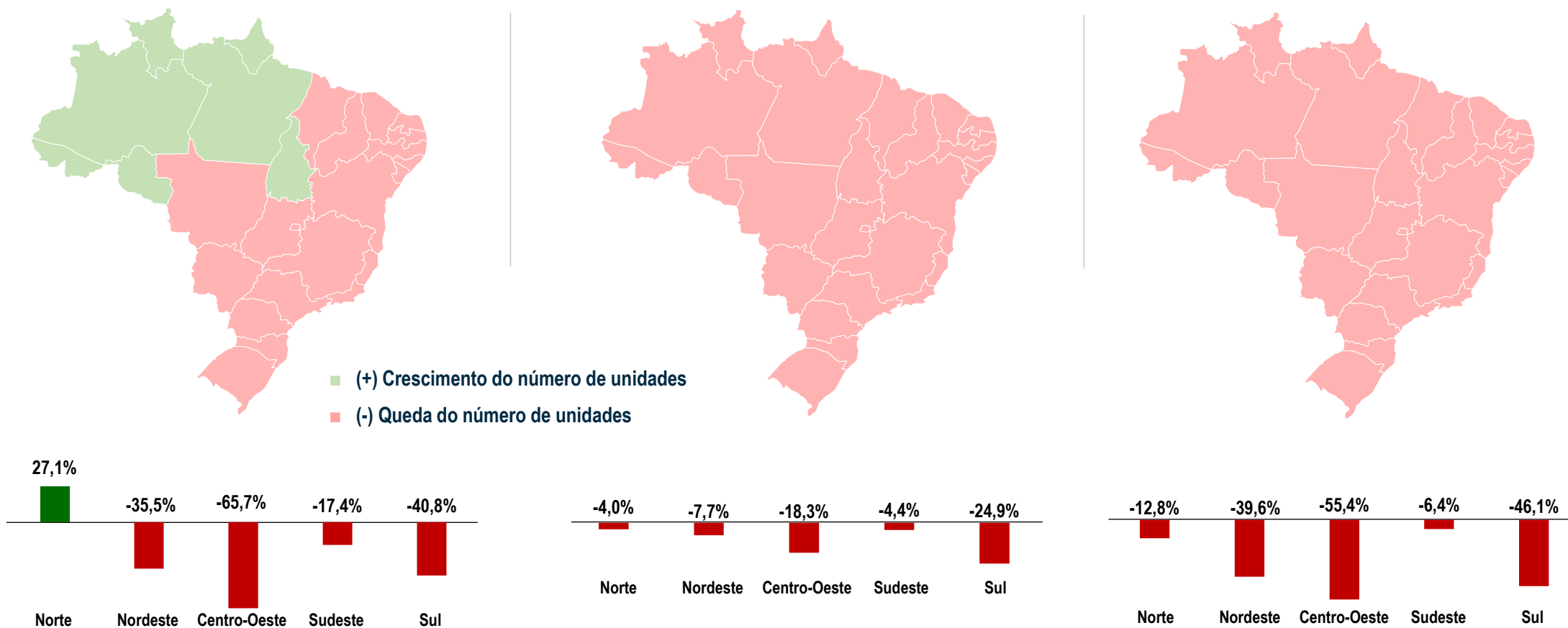
9M 2022 x 9M 2021

Vendas

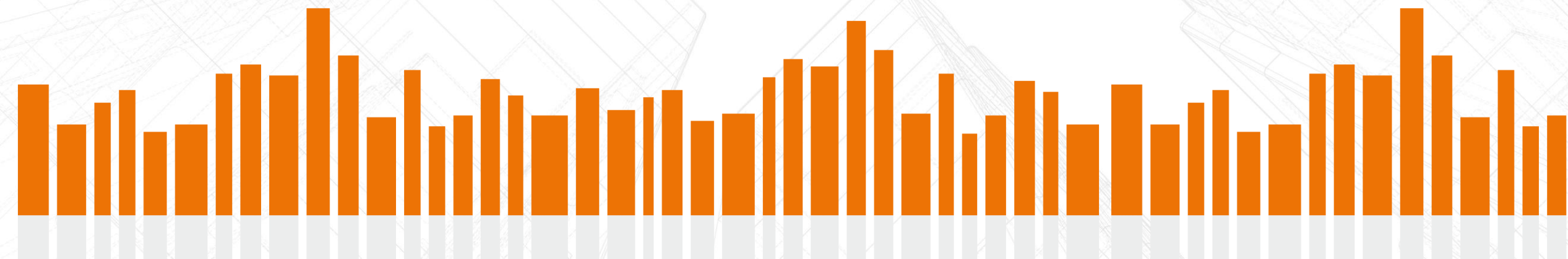
9M 2022 x 9M 2021

Oferta

9M 2022 x 9M 2021

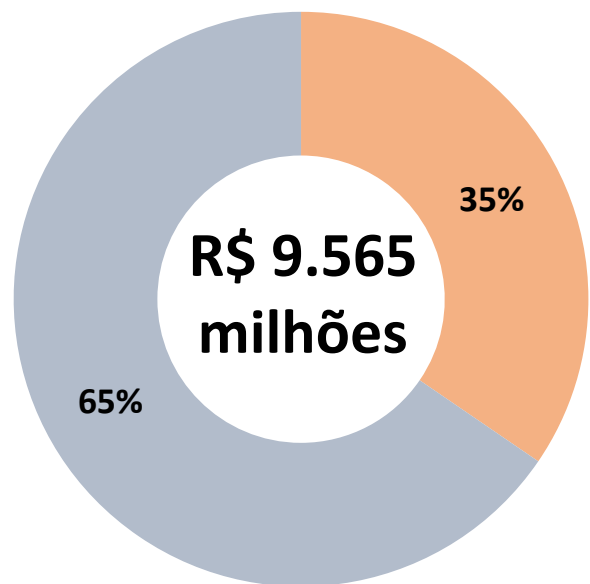


Mercado Imobiliário do Interior



Vendas Mercado 1S22 – considerando as 31 cidades pesquisadas

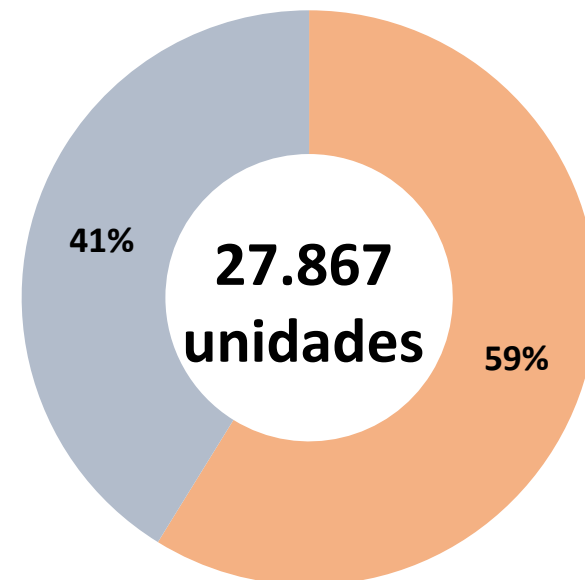
VGV (R\$ milhões) 1S22



CVA

Outros Mercados

Vendas (unidades) 1S22



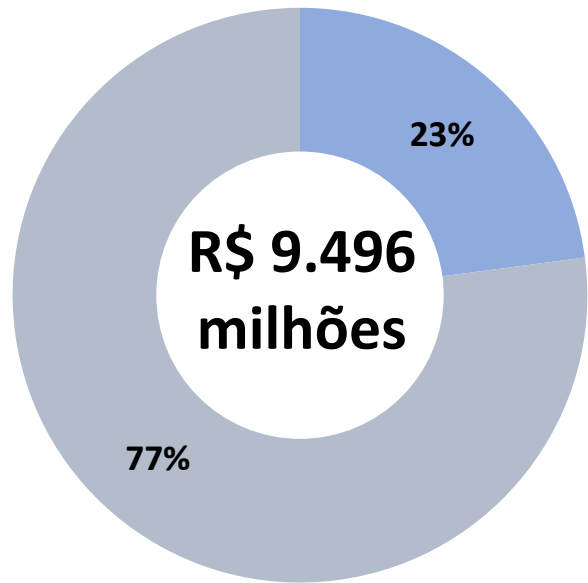
CVA

Outros Mercados

VG: Valor Global Vendido

Lançamentos Mercado 1S22 – considerando as 31 cidades pesquisadas

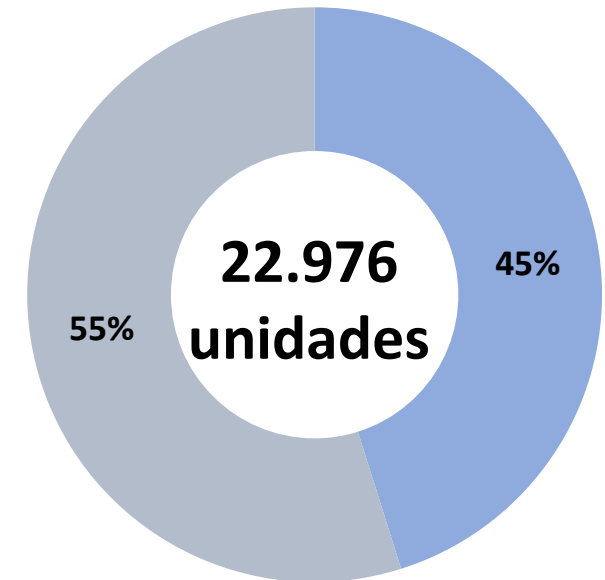
VGL (R\$ milhões) 1S22



■ CVA

■ Outros Mercados

Lançamentos (unidades) 1S22



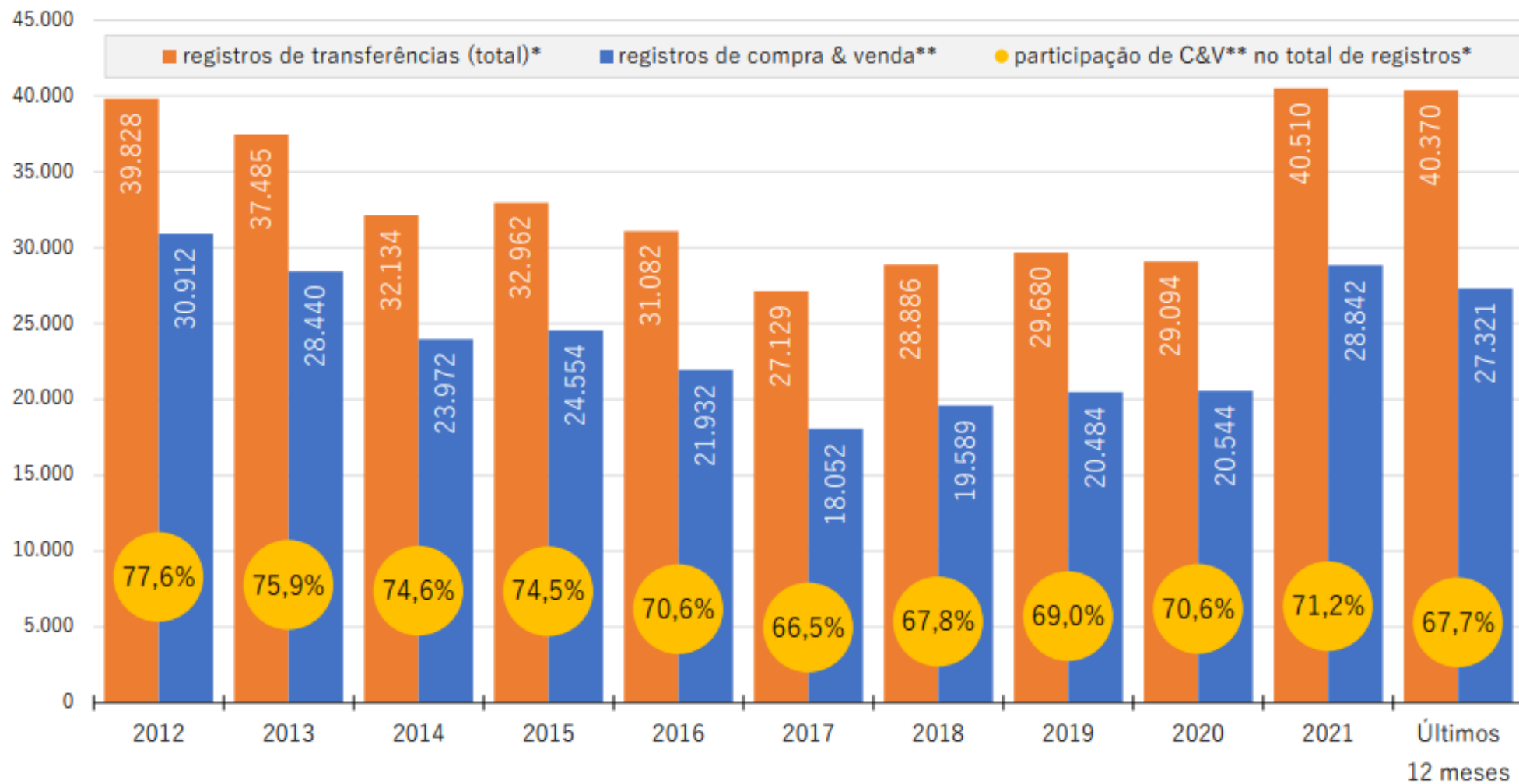
■ CVA

■ Outros Mercados

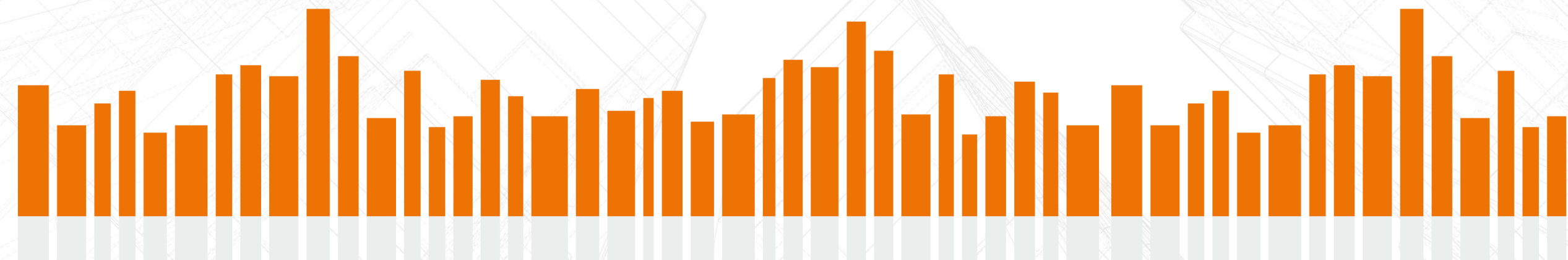
VGL: Valor Global Lançado

Quantidade anual de registros - Agosto/2022

REGISTROS DE CAMPINAS (SP)

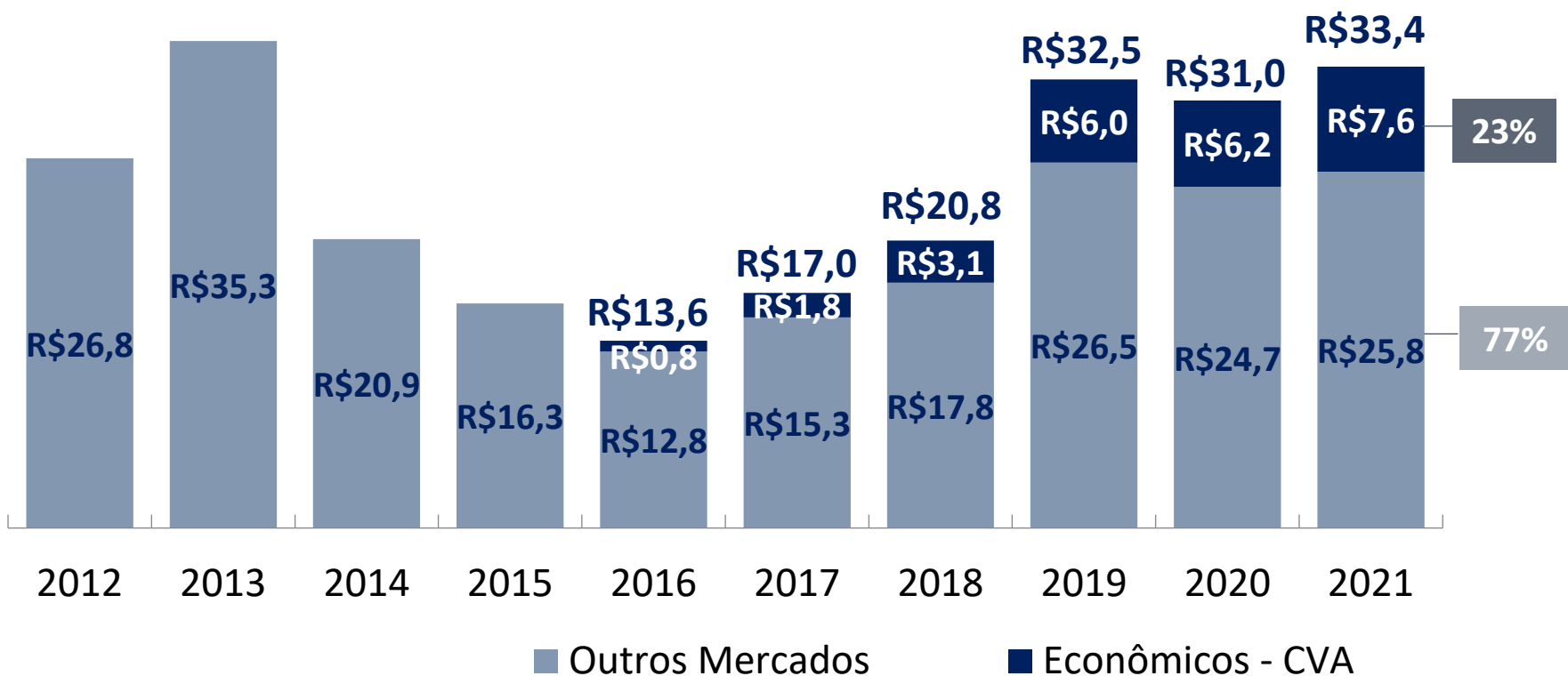


Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

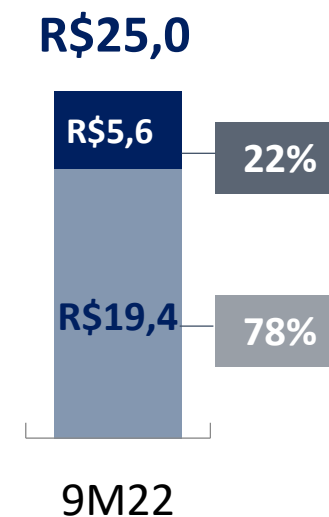


VGV (Valor Global Vendido) – Cidade de São Paulo

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de set/22

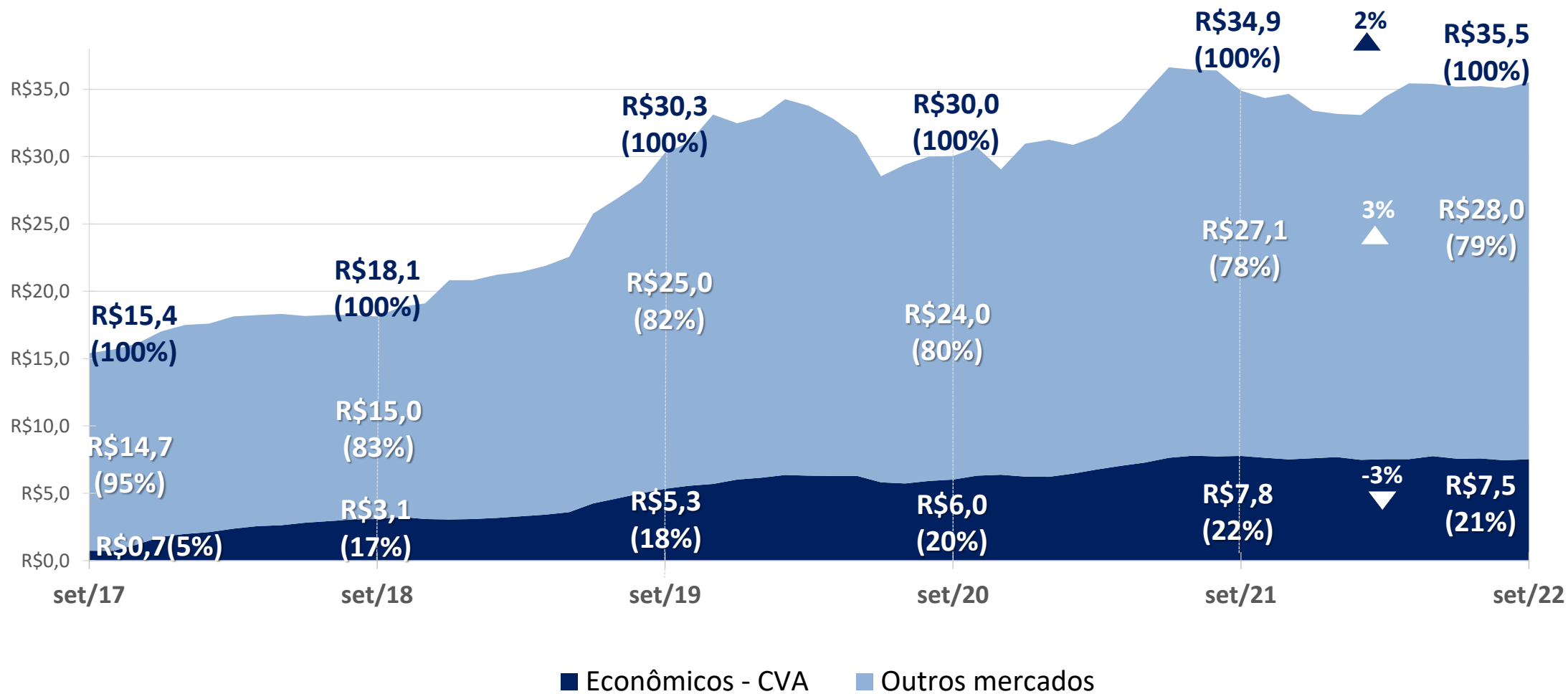


Acumulado de janeiro a setembro



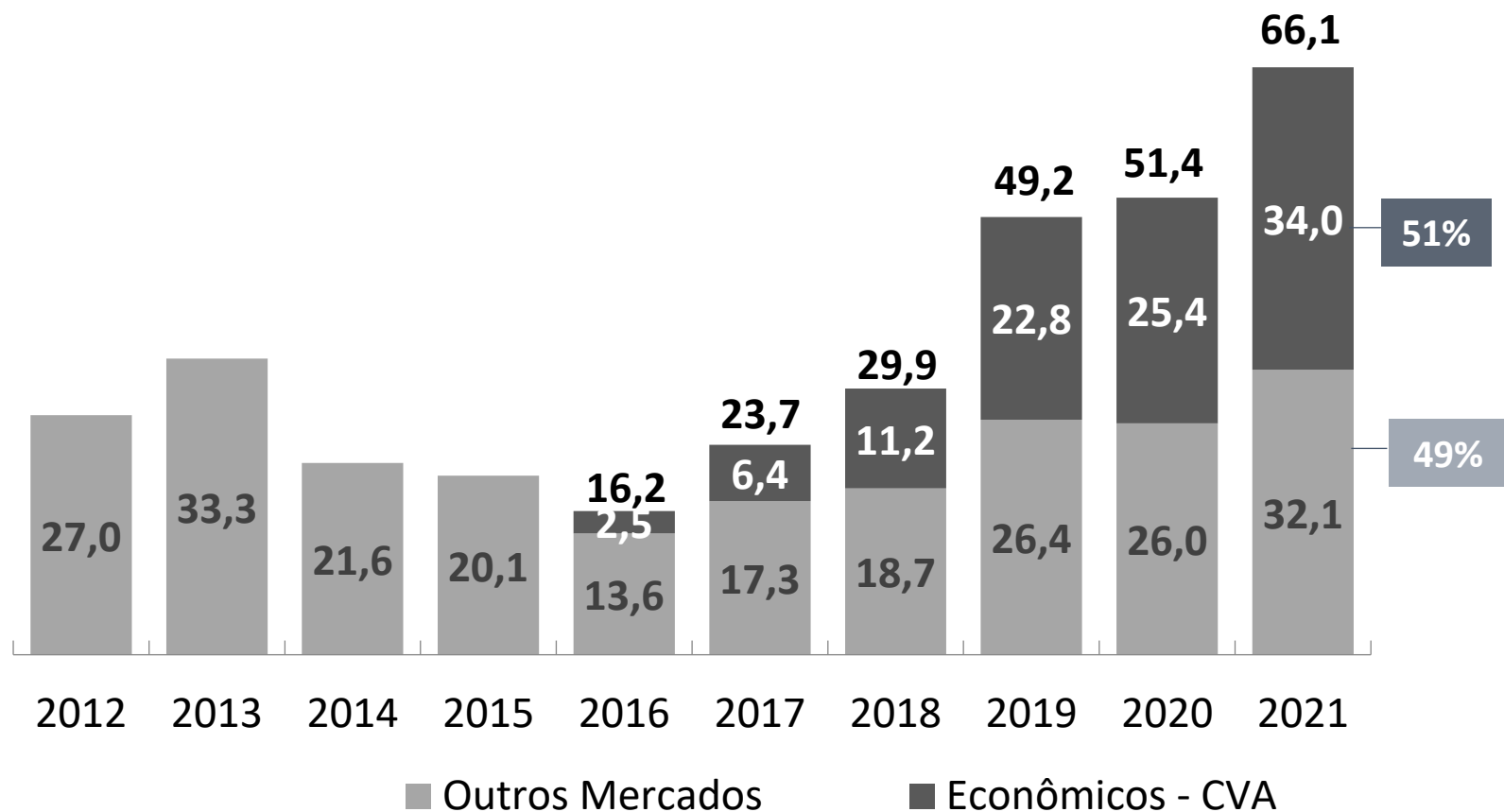
VGv (Valor Global Vendido) acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de set/22

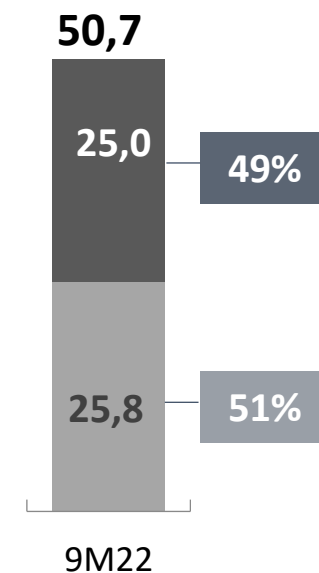


Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

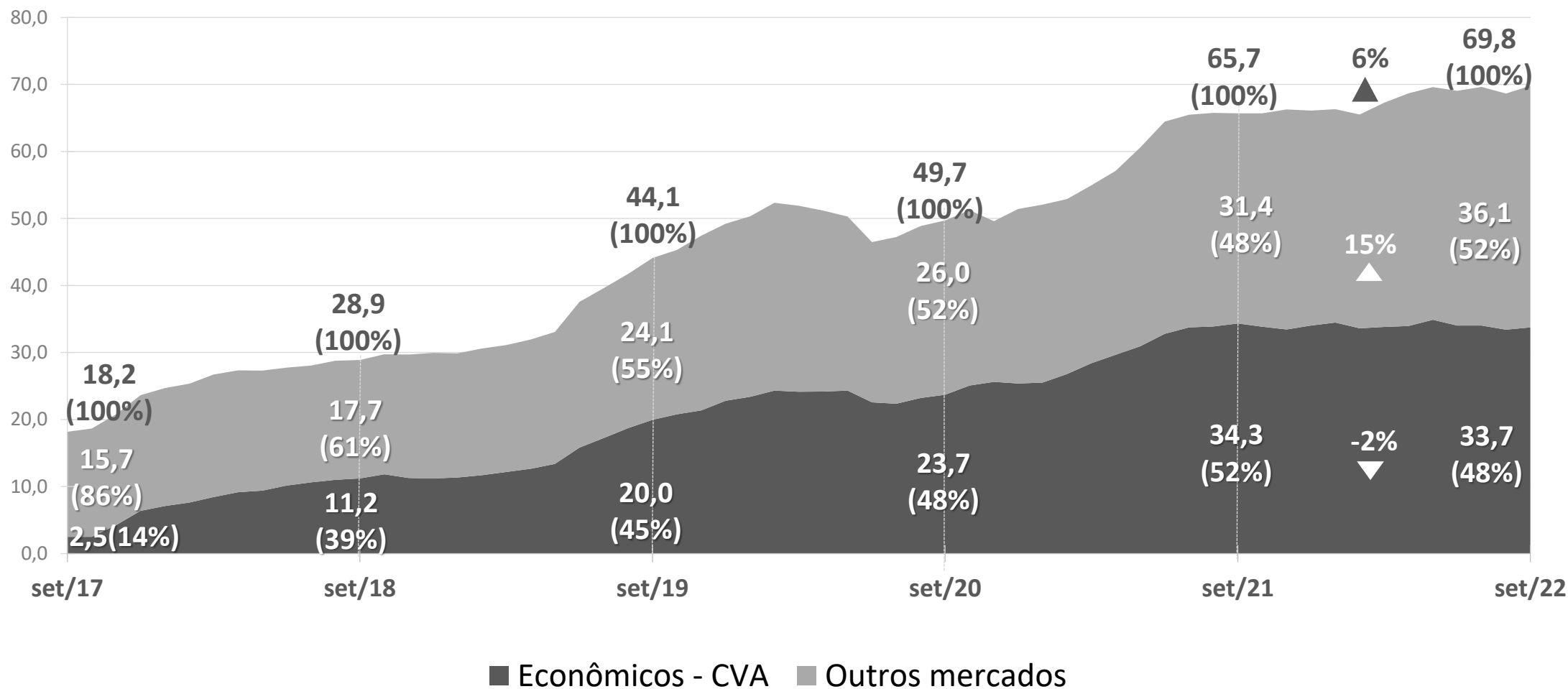


Acumulado de janeiro a setembro



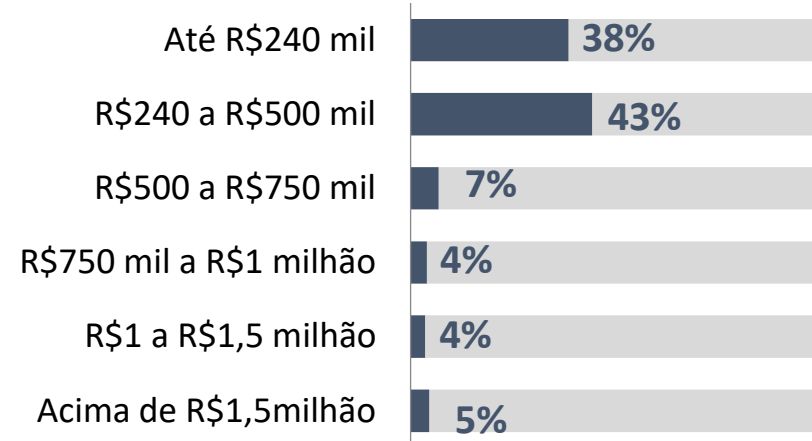
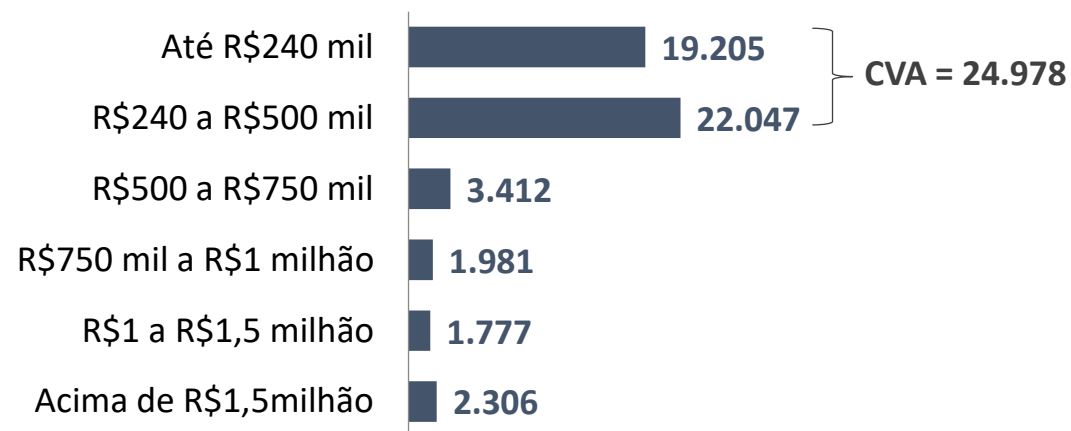
Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



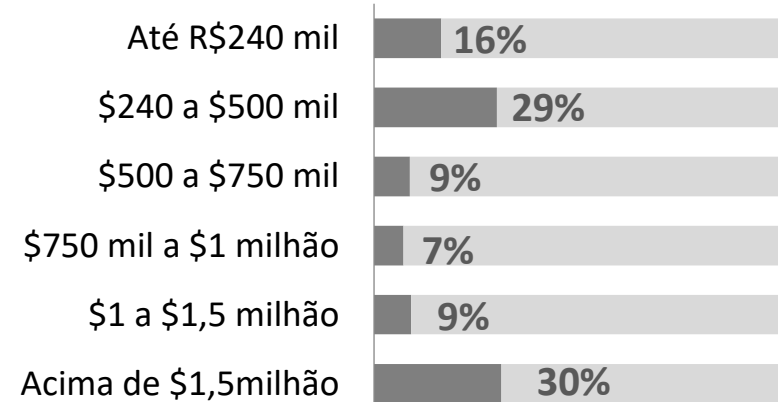
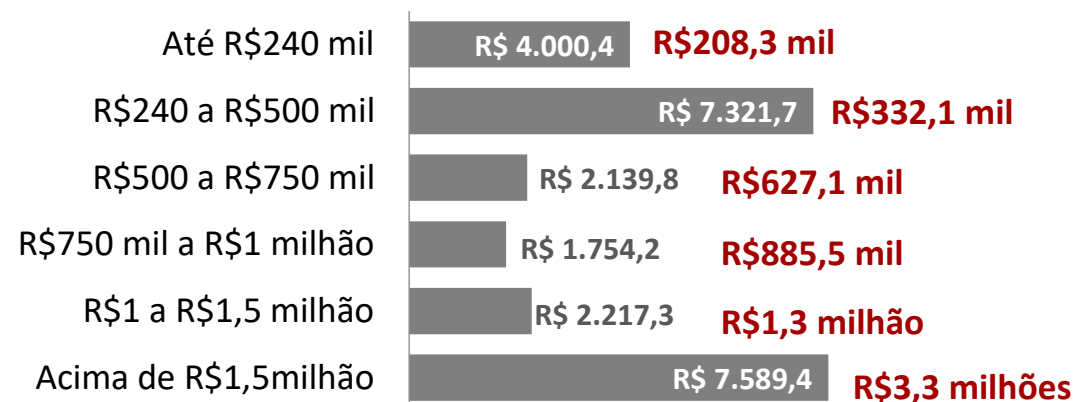
Vendas de imóveis residenciais – 9M22

Unidades = 50.728



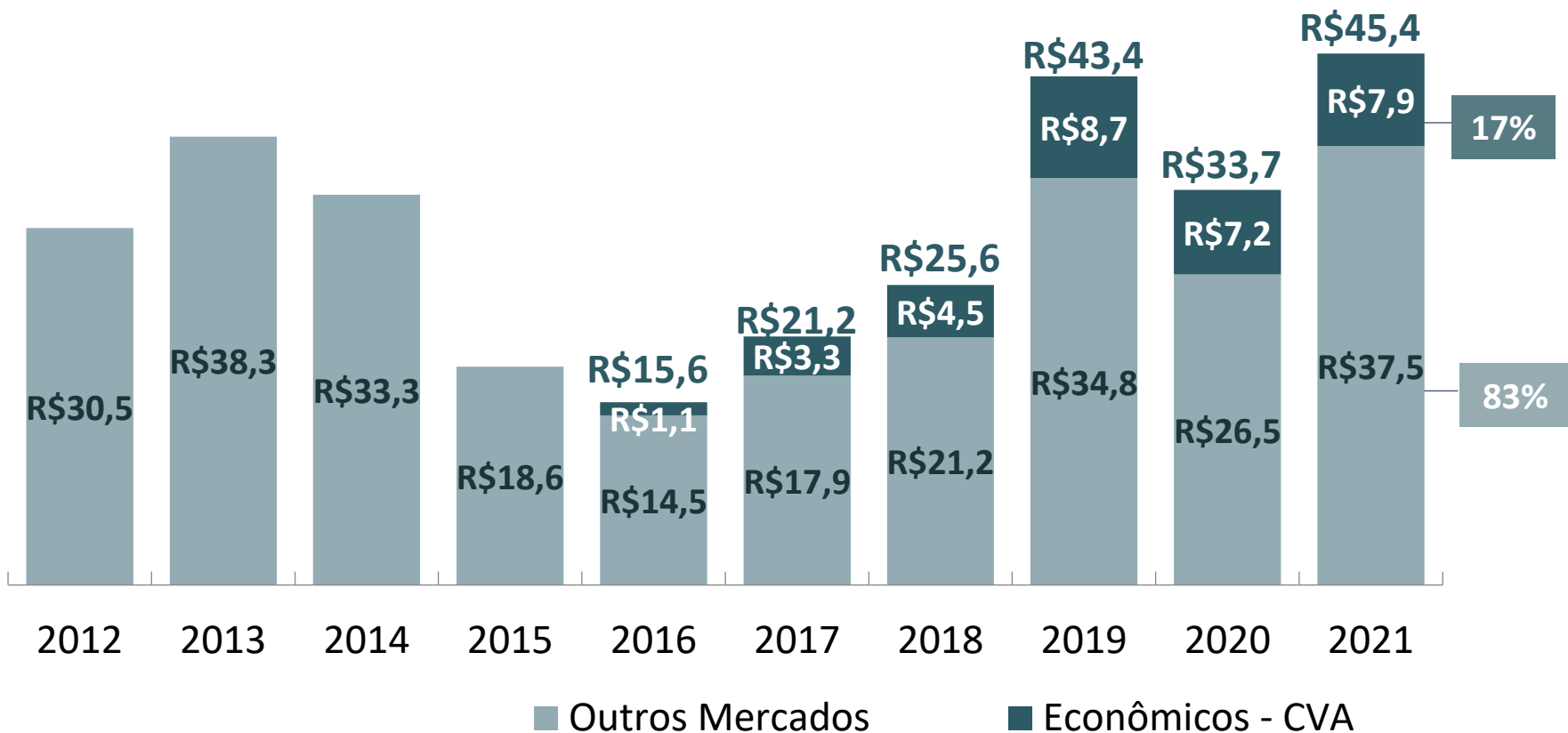
VGV = R\$ 25.022,8 milhões

Ticket médio

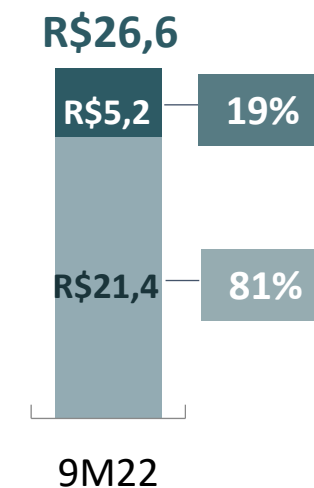


VGL (Valor Global Lançado) – Cidade de São Paulo

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de set/22

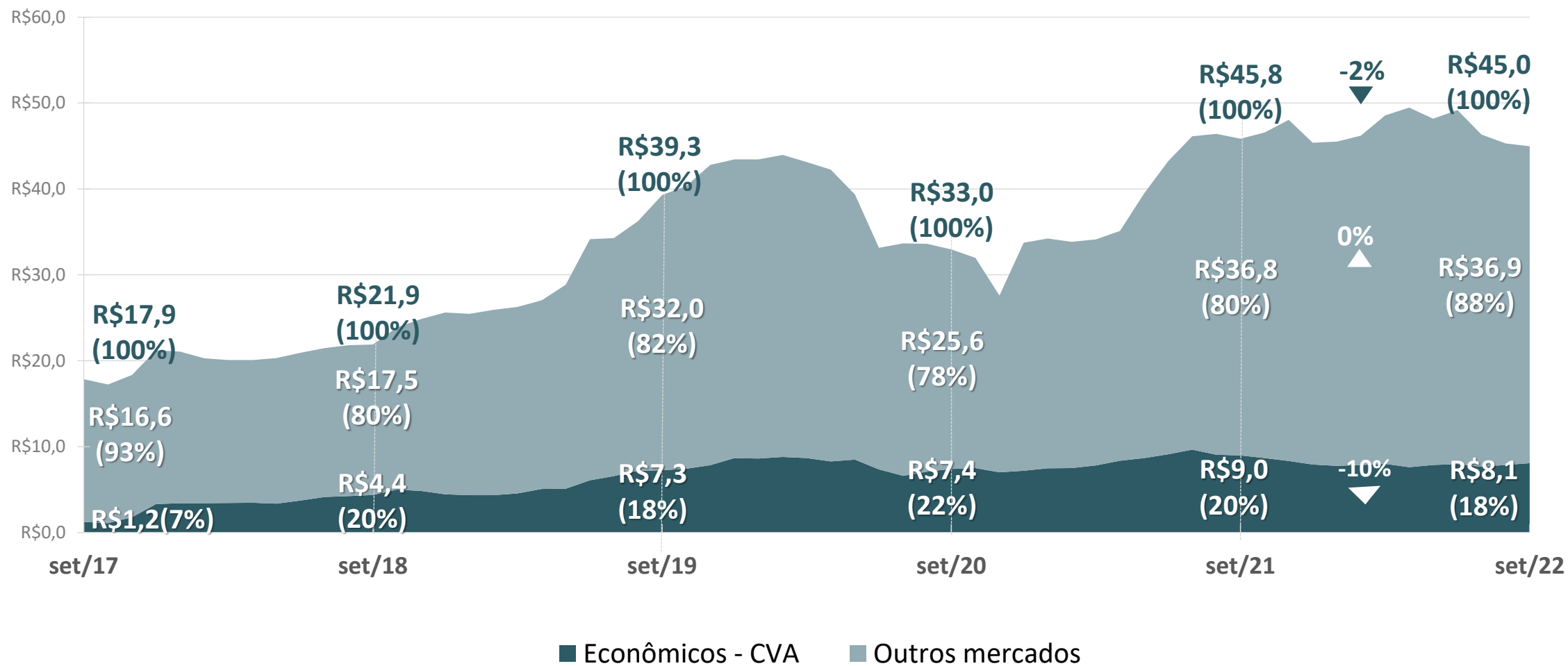


Acumulado de janeiro a setembro



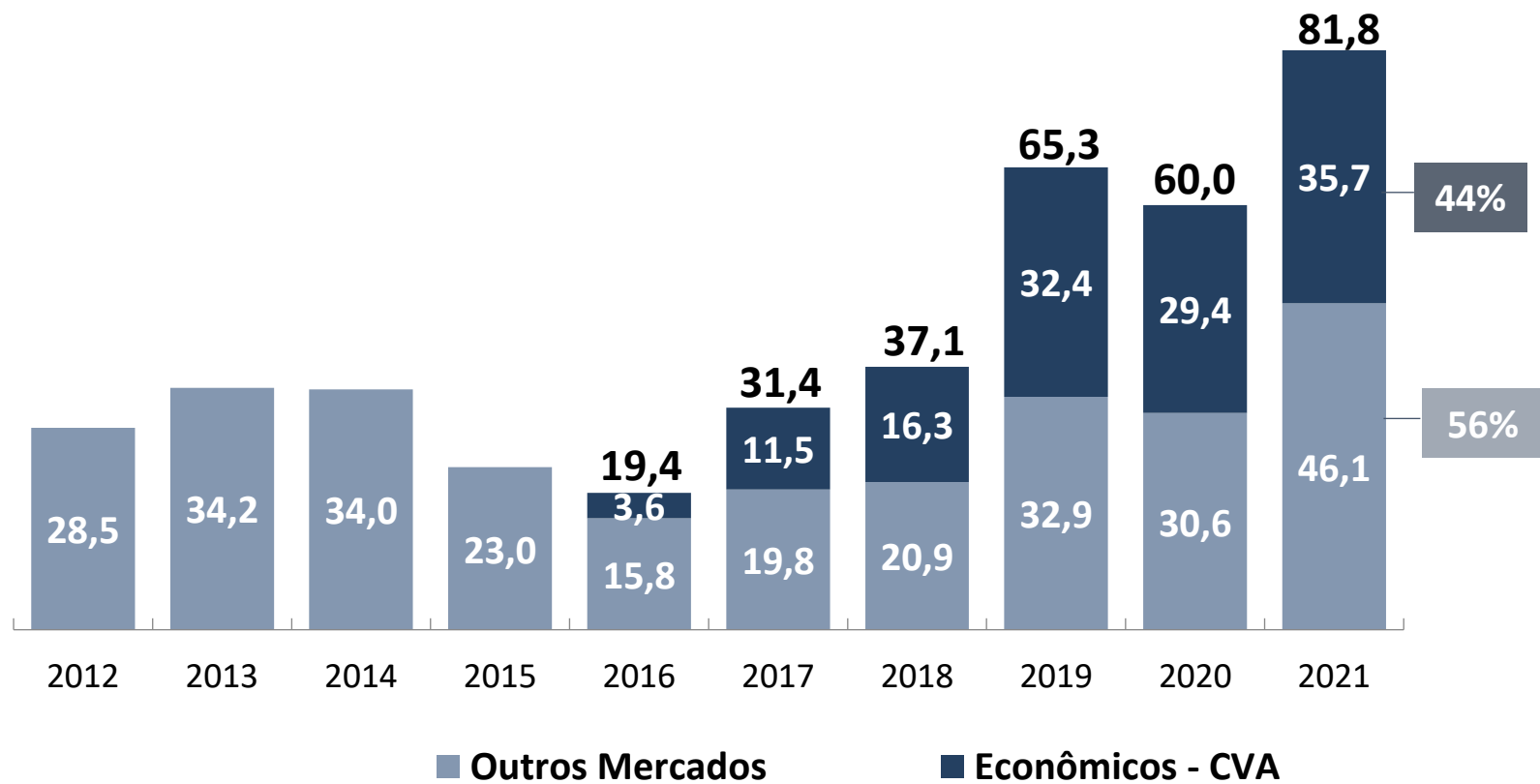
VGL (Valor Global Lançado) acumulado em 12 meses

(R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de set/22)

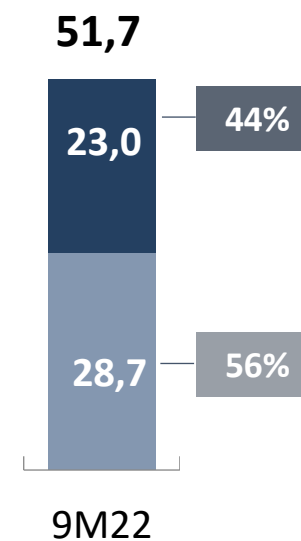


Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

Em mil unidades

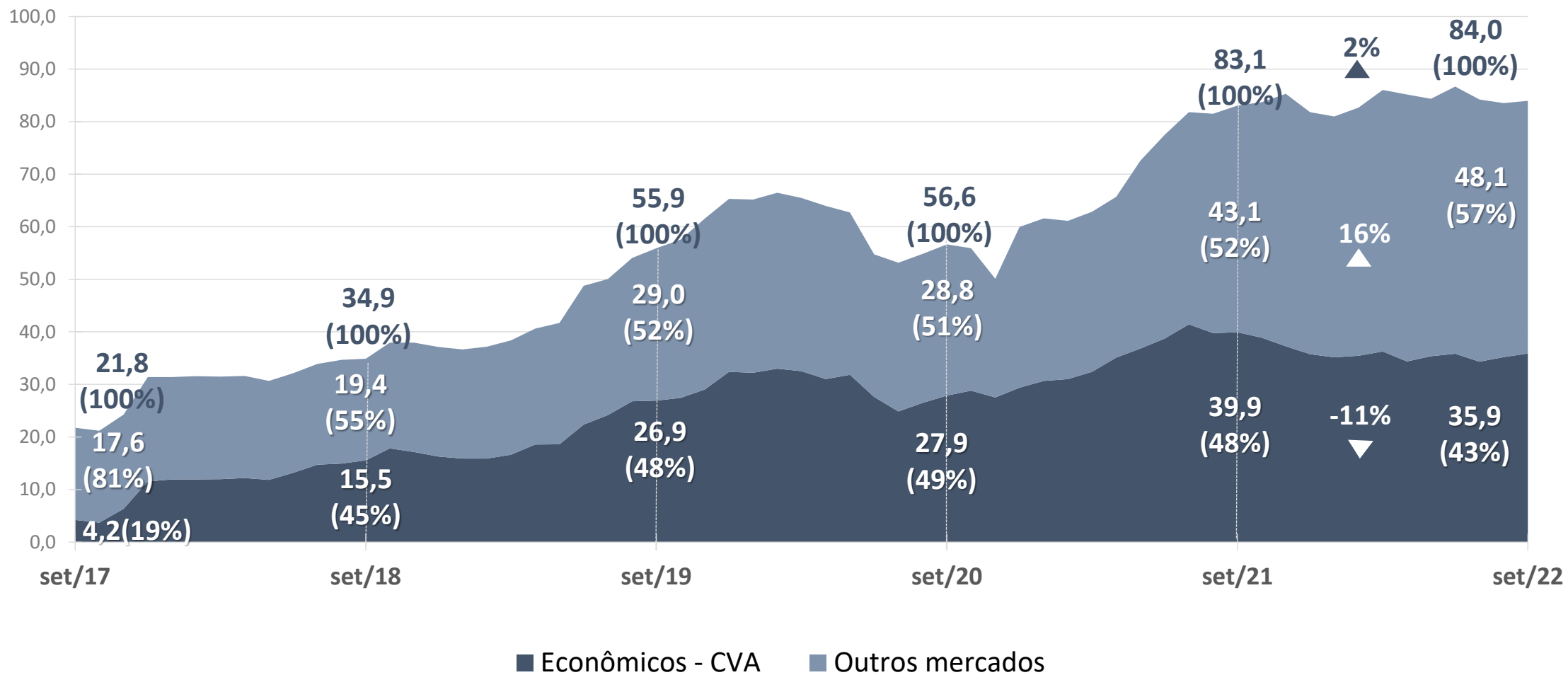


Acumulado de janeiro a setembro

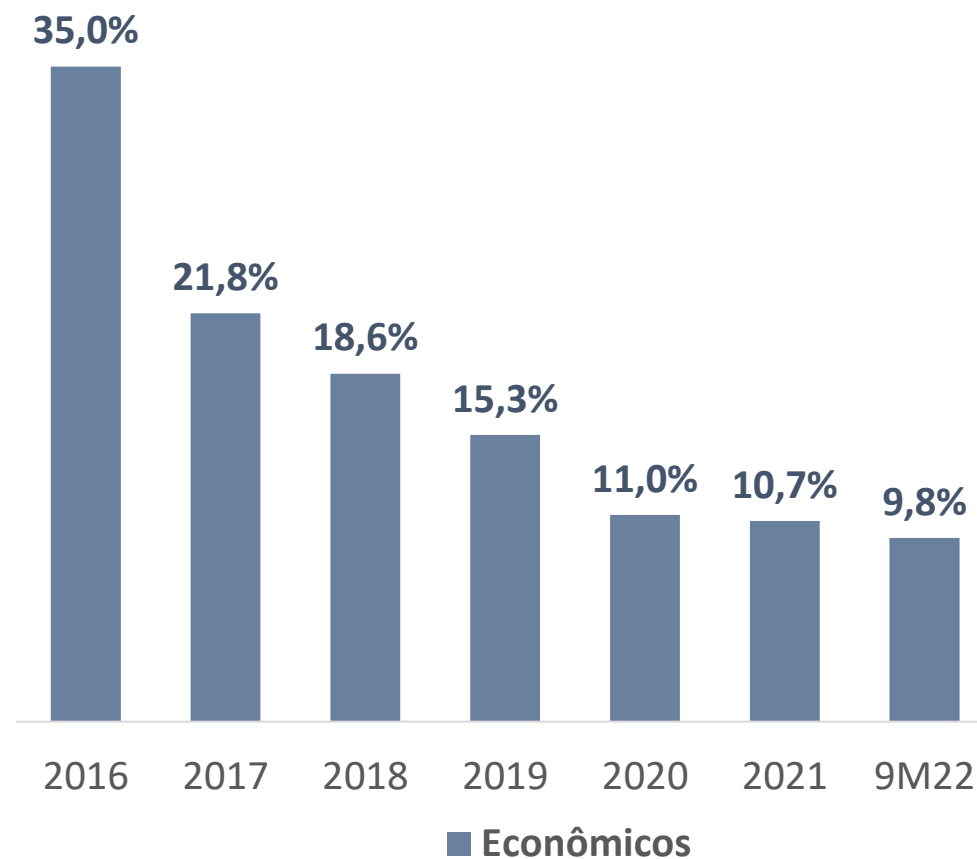
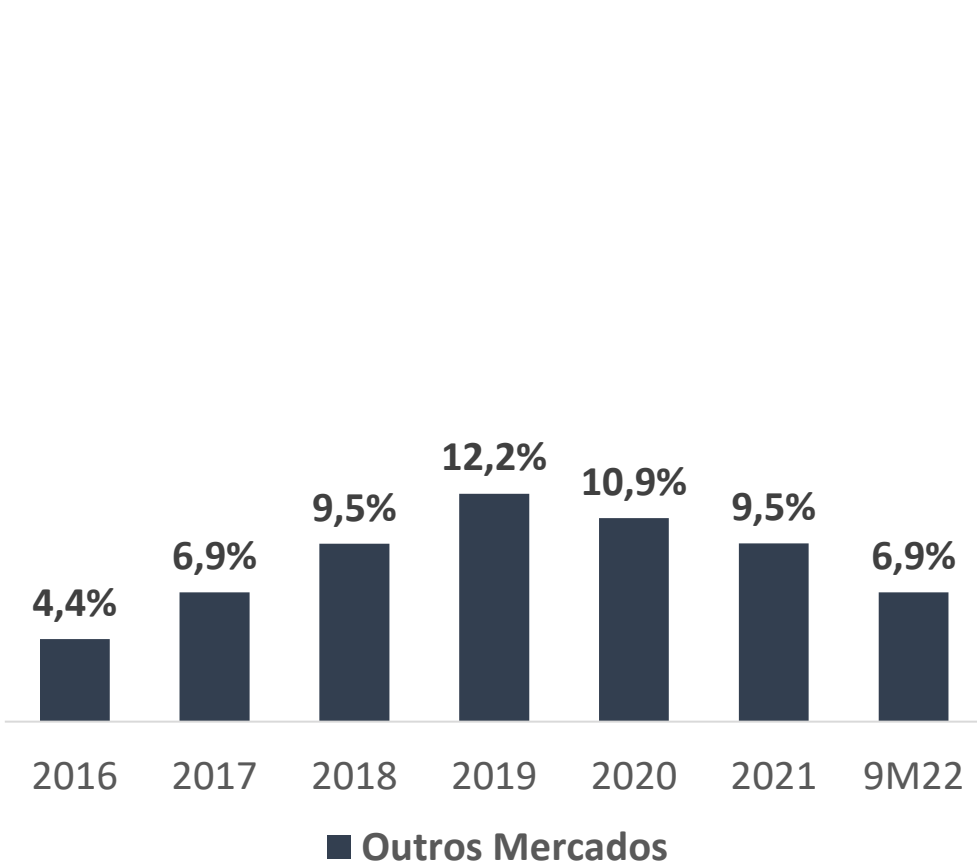


Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



VSO mensal médio – Cidade de São Paulo

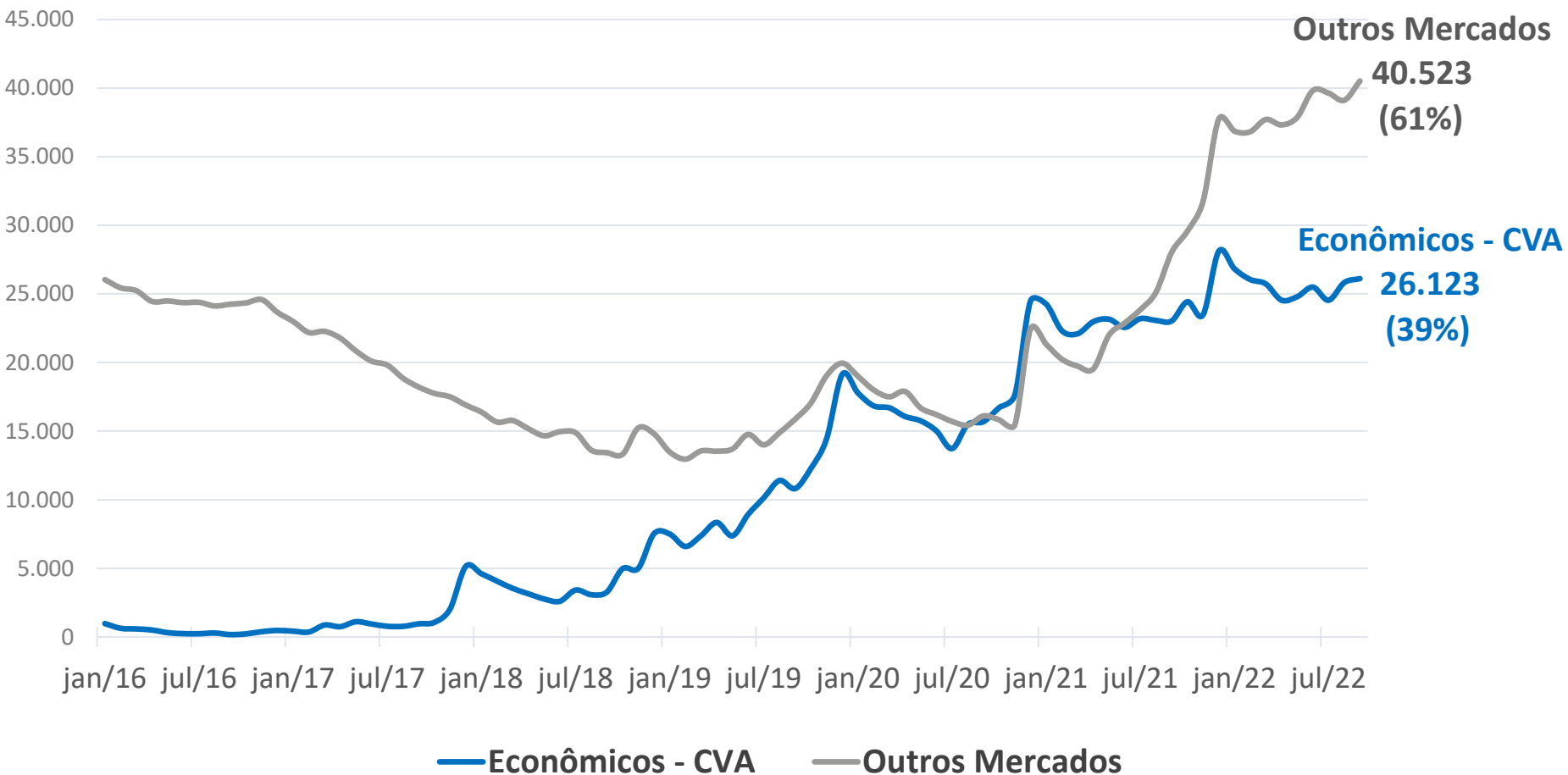


VSO = (Venda – Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)

Fonte: Secovi-SP

Oferta final econômicos e outros mercados – cidade de São Paulo

Set/22 = 66.646



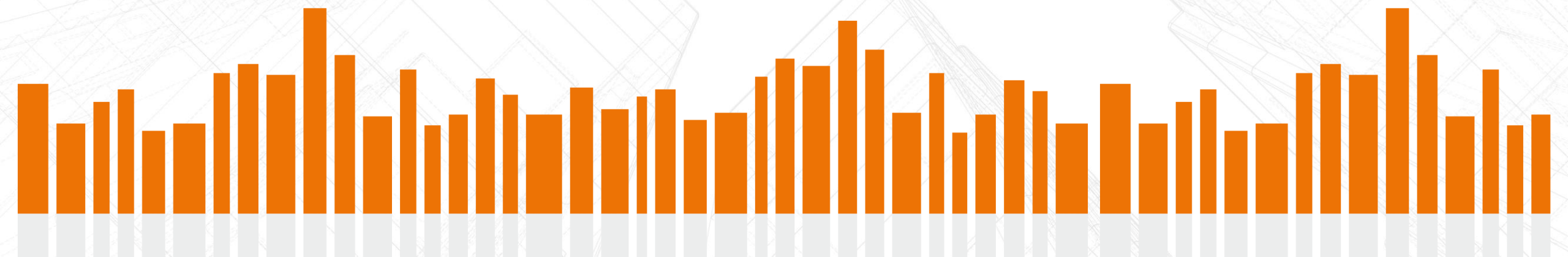
Número de meses para o escoamento da oferta



*Oferta Final- unidades não vendidas dos lançamentos feitos nos últimos 36 meses (planta, construção e prontos)

Fonte: Secovi-SP

Perspectivas



Perspectivas para o futuro

- ✓ Apesar do cenário econômico, das eleições majoritárias e da copa do mundo (nov/dez), o mercado imobiliário poderá atingir o 2º melhor ano dos últimos dez anos;
- ✓ A subida da taxa de juros dos financiamentos imobiliários da poupança (36%) afetou pouco a concessão de financiamentos;
- ✓ As medidas adotadas no PCVA para recompor parte do preço e do poder de compra das famílias demonstraram a partir de julho/22 retomada nas contratações;
- ✓ O que esperar de 2023?

Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

celso.petrucci@secovi.com.br

