



Panorama do Mercado Imobiliário



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Celso Petrucci

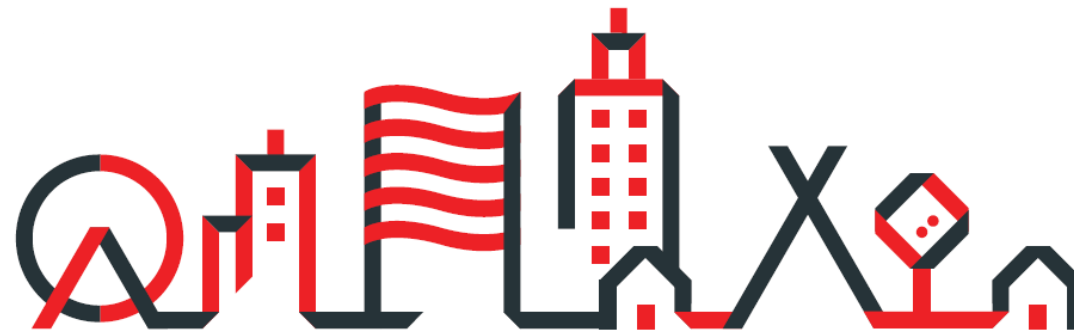
Economista-Chefe do Secovi-SP



Construindo o Grande ABC



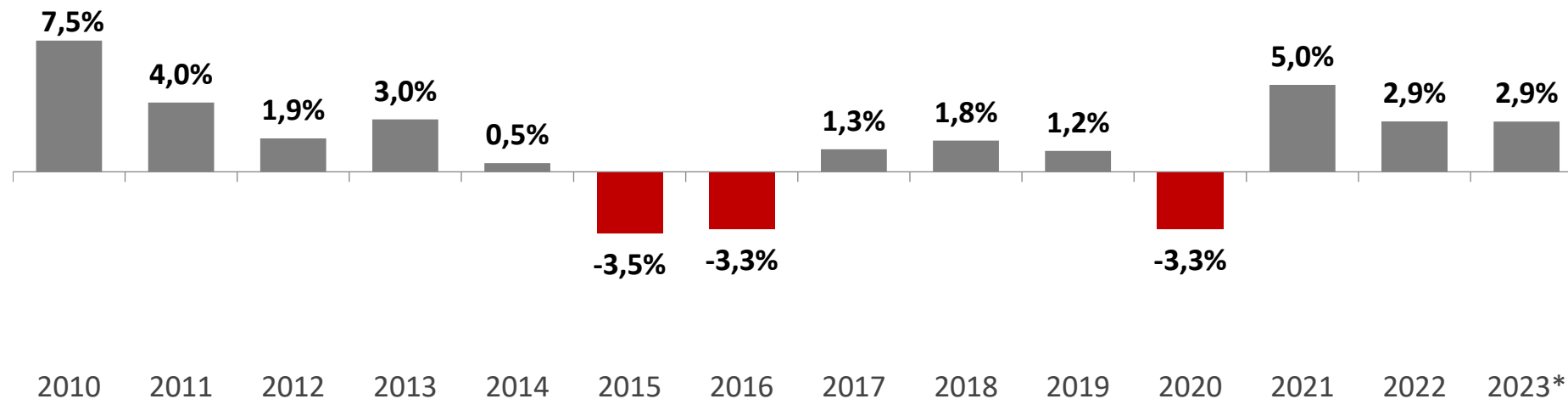
Economia



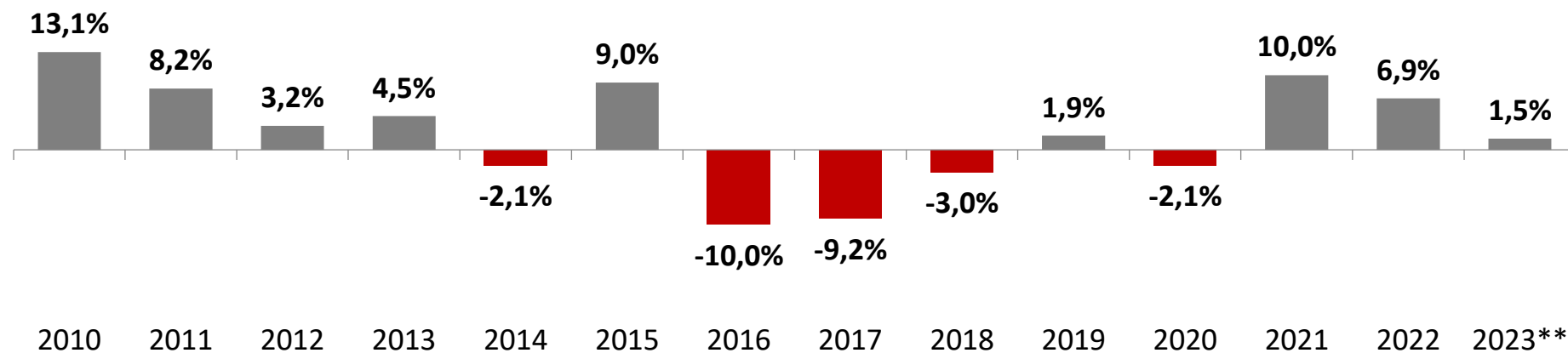


PIB - Brasil

PIB Total
crescimento anual (%)



PIB Construção Civil
crescimento anual (%)



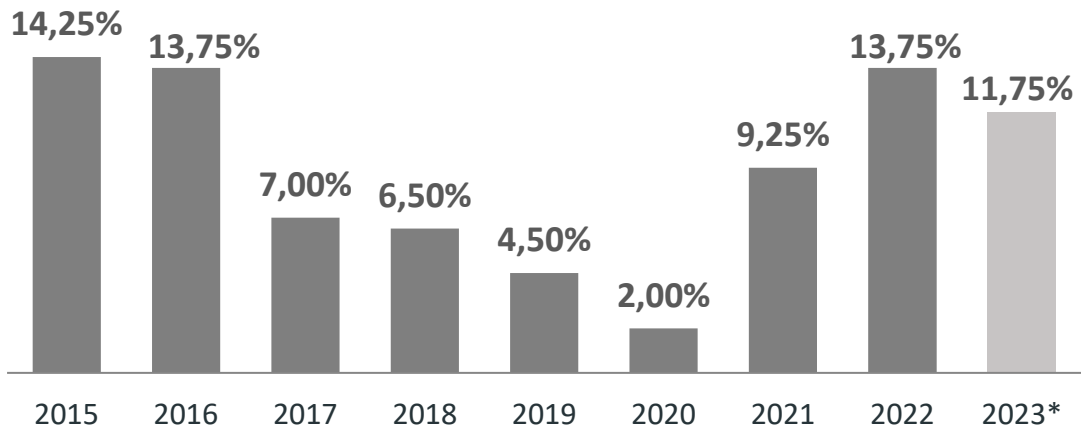
*Estimativa: Banco Central (20/10/2023)

** Estimativa CBIC (jul/2023)

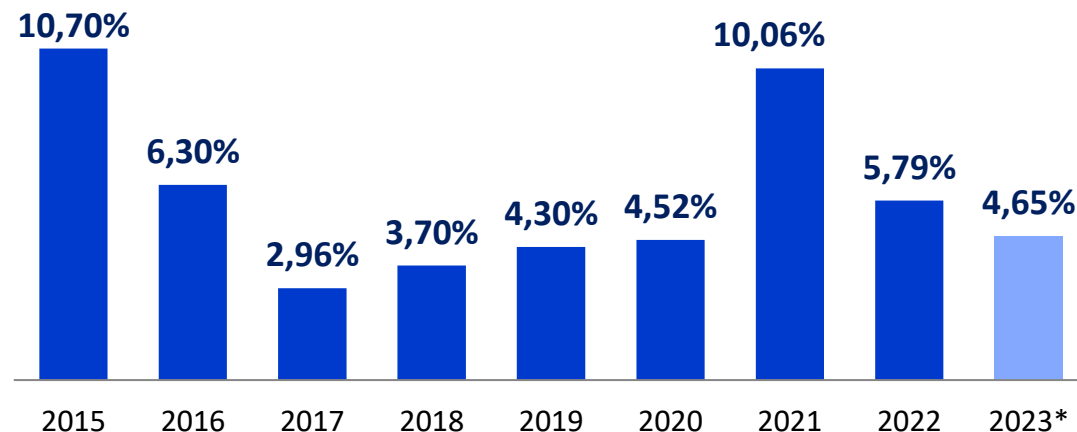


Taxa de juros (Meta Selic) e Inflação (IPCA)

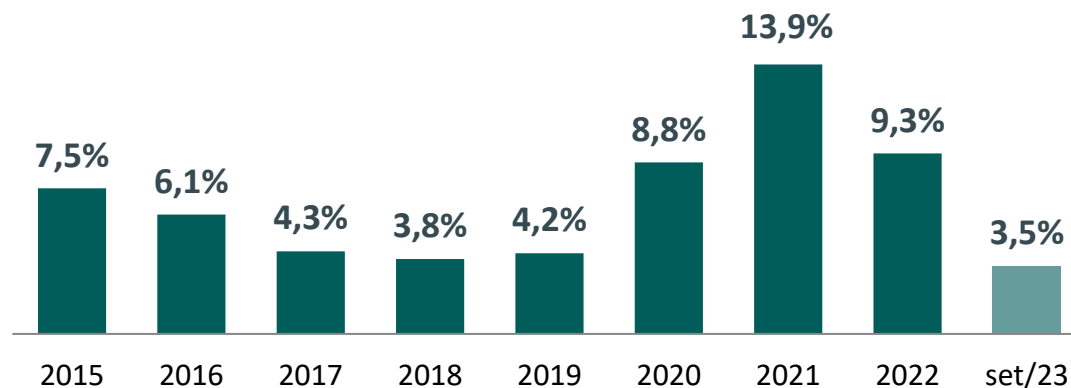
Taxa Selic



IPCA



INCC – Índice de Custo da Construção



*Estimativa: Banco Central (20/10/2023)

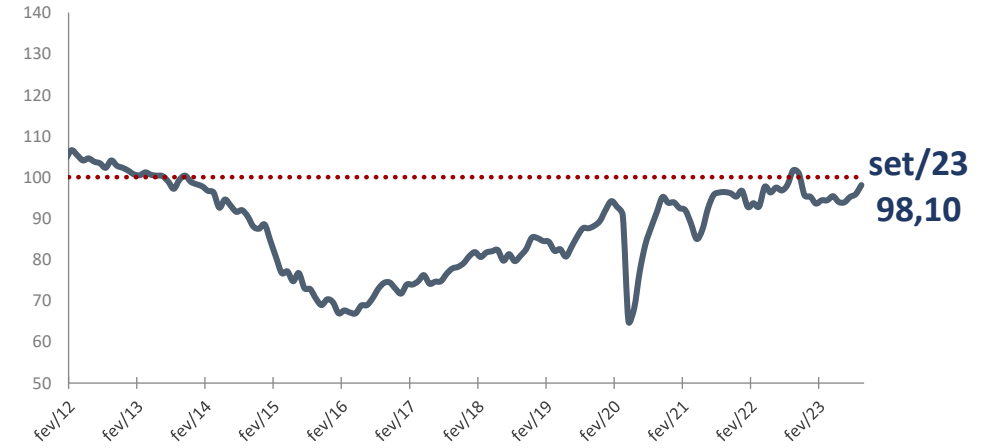


Índices de Confiança – com ajuste sazonal

Confiança do consumidor



Confiança da construção



Confiança do comércio



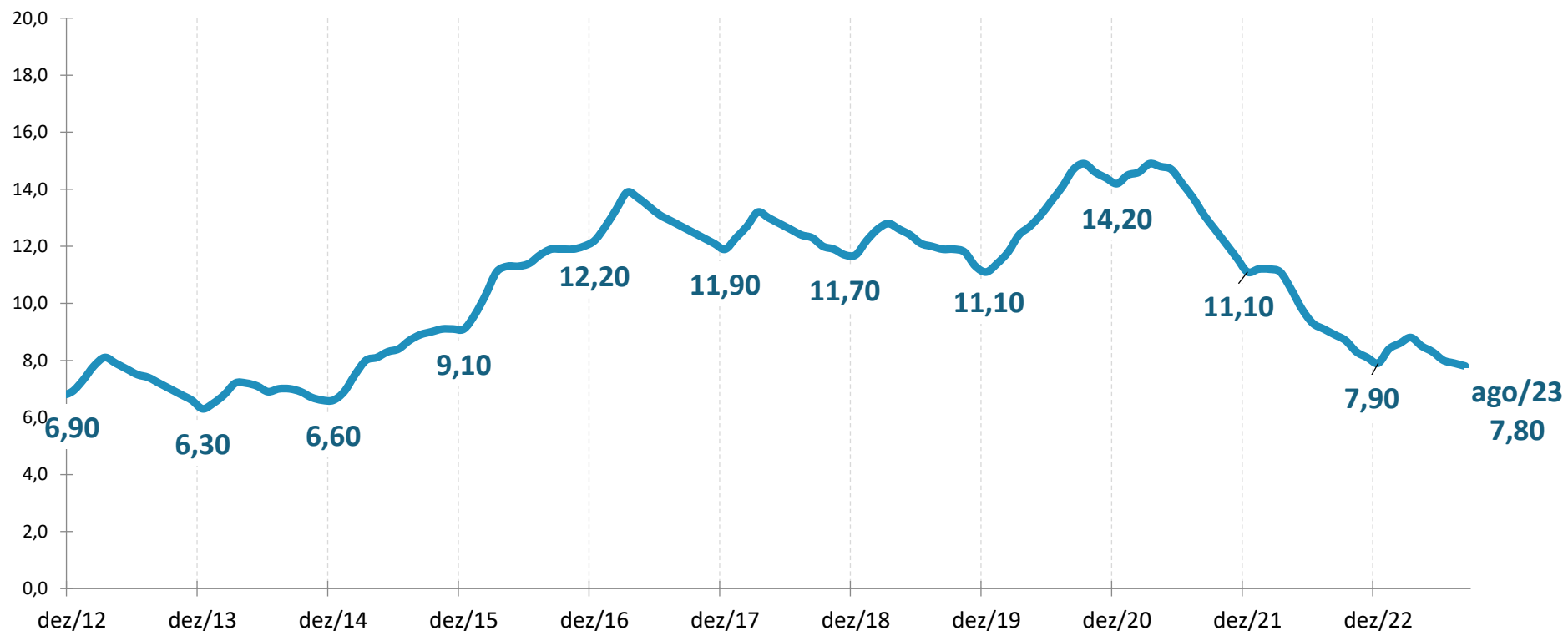
Confiança da indústria





Taxa de Desocupação

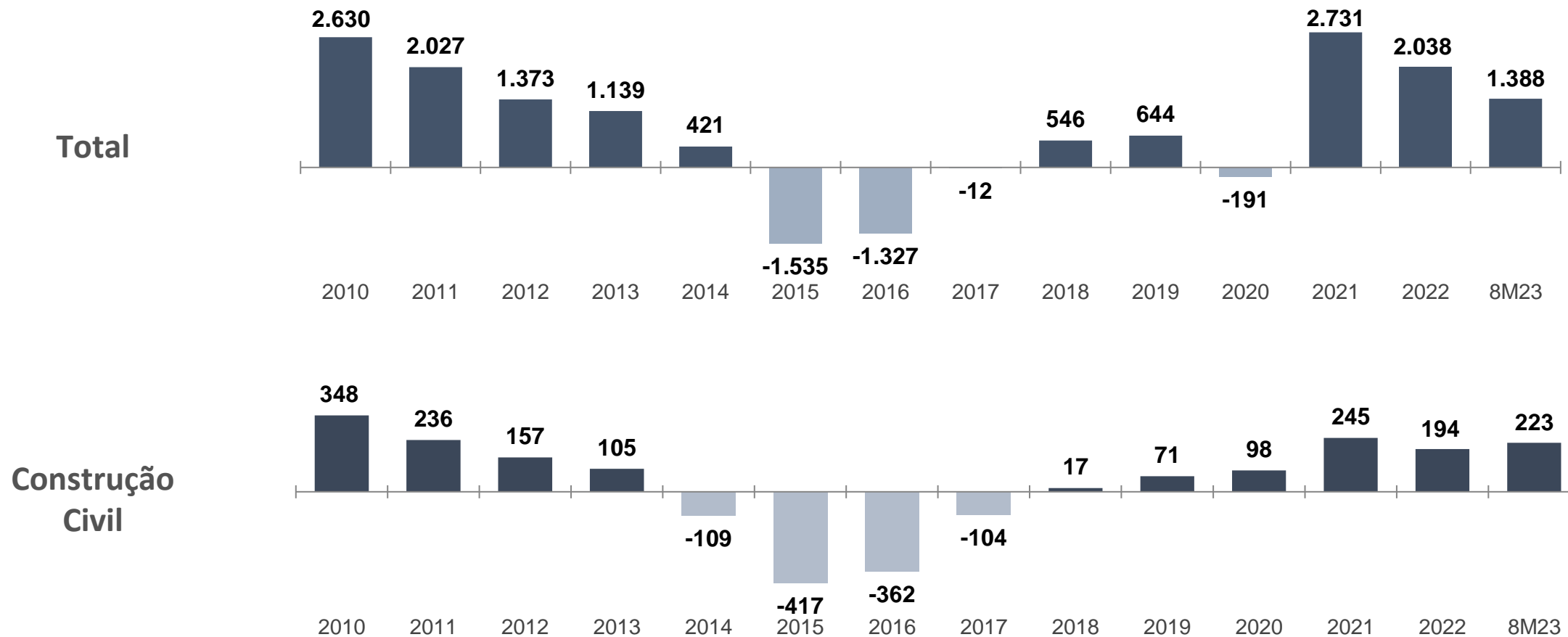
Em (%) média móvel trimestral





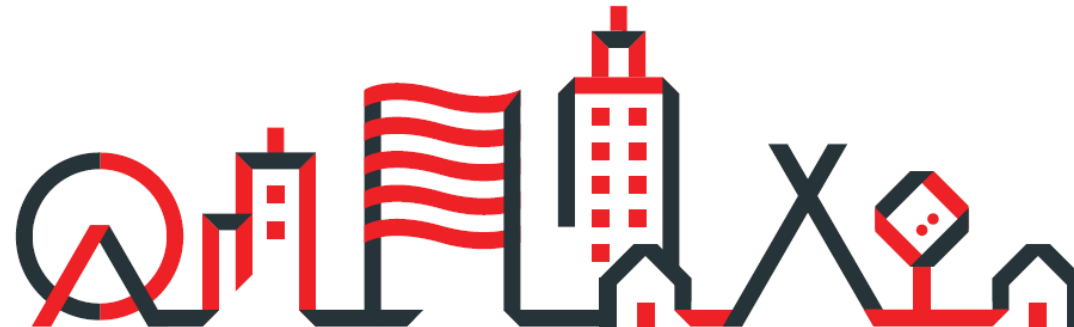
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil





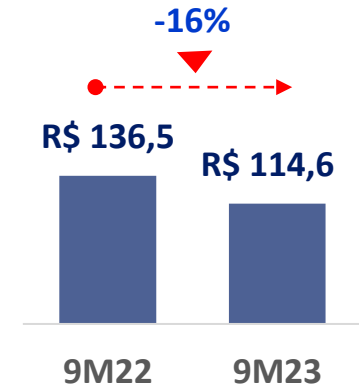
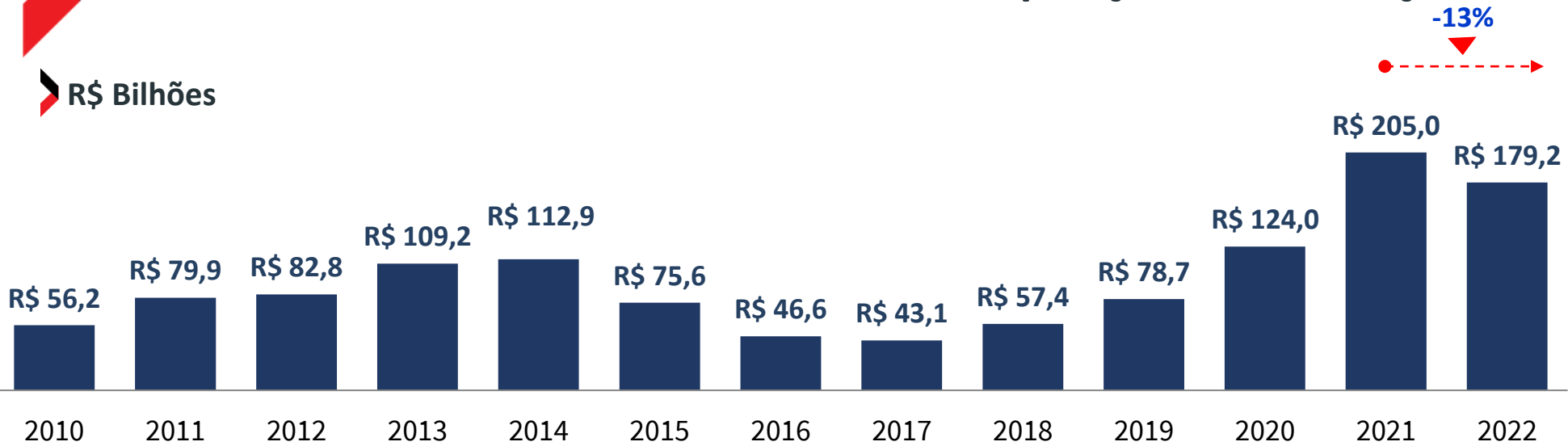
Financiamento Imobiliário



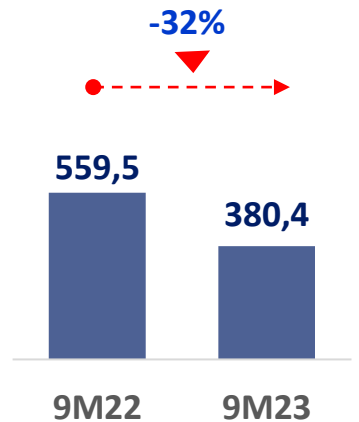
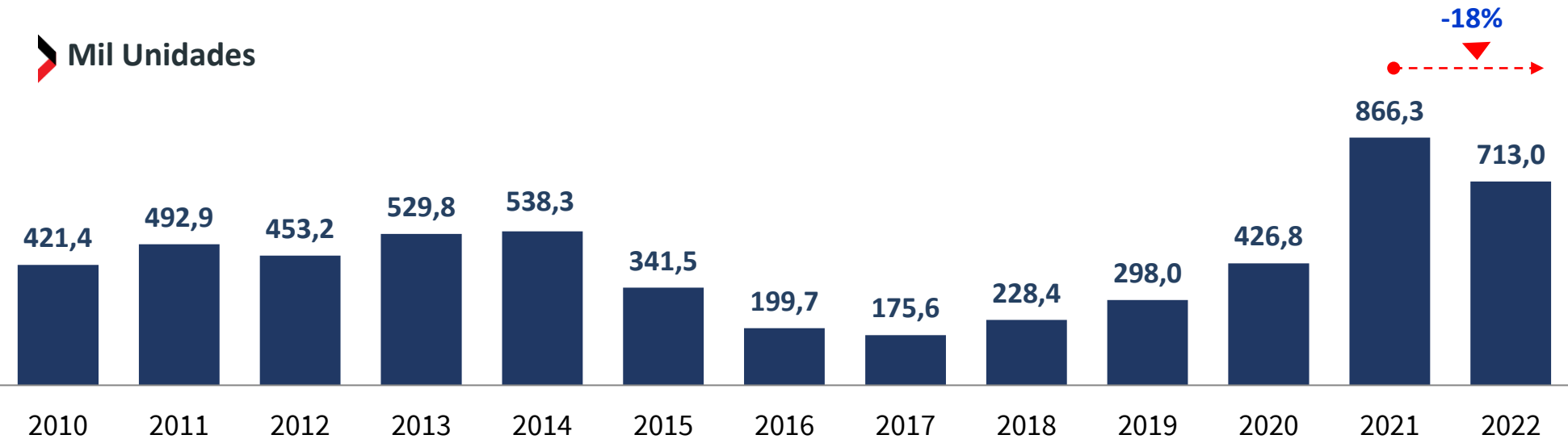


Financiamento Imobiliário SBPE – Total Aquisição e Construção

R\$ Bilhões



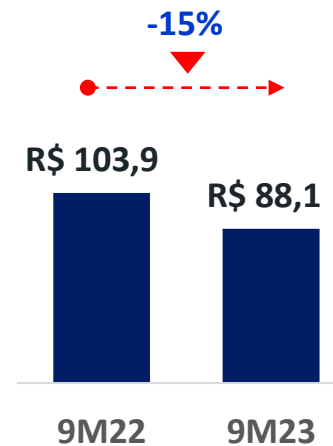
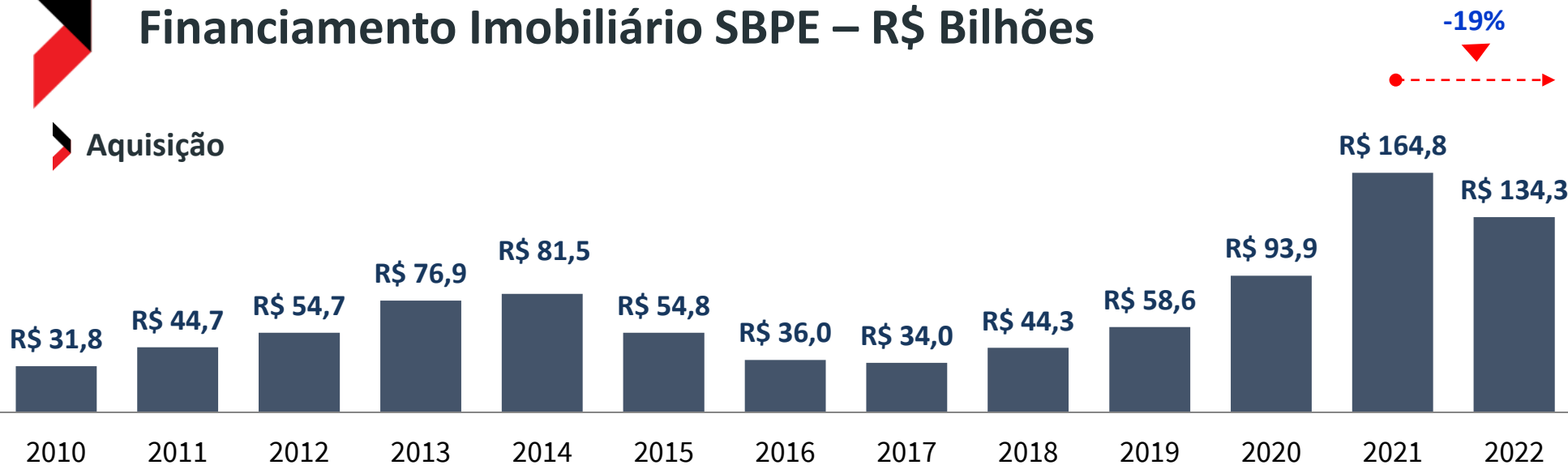
Mil Unidades



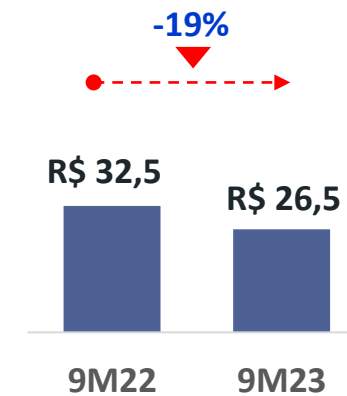
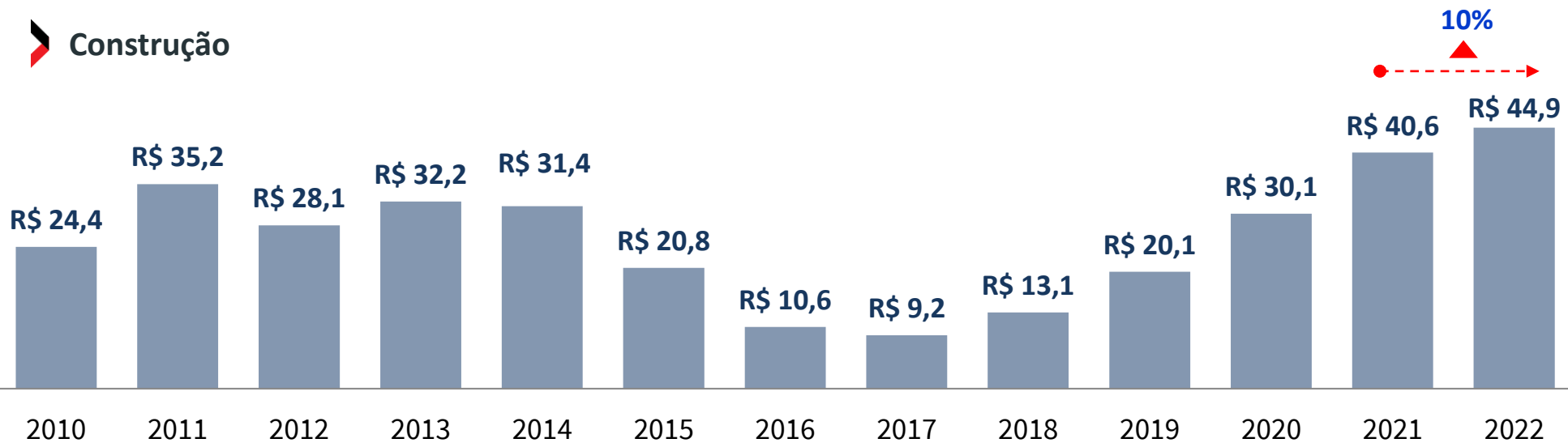


Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Aquisição



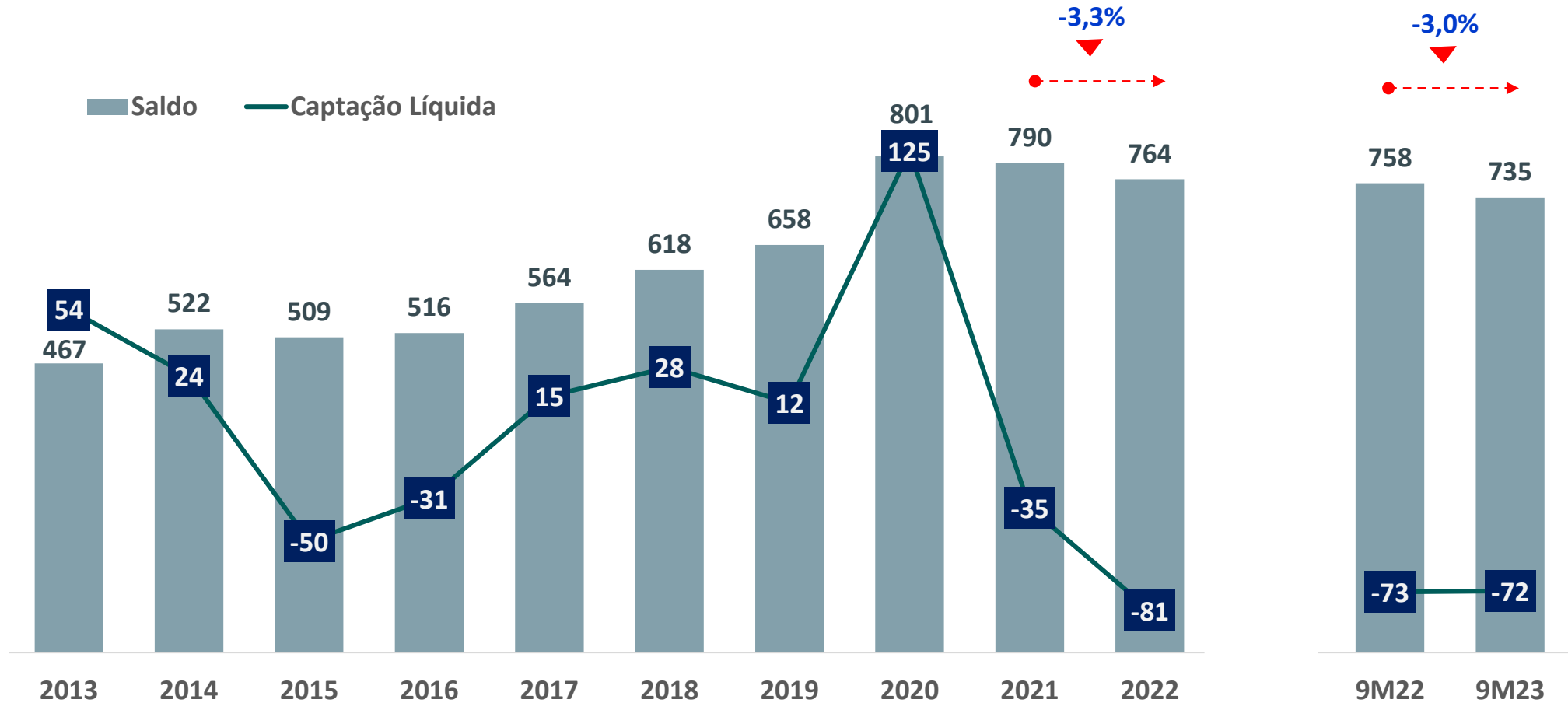
Construção





Poupança SBPE – Saldo e captação líquida

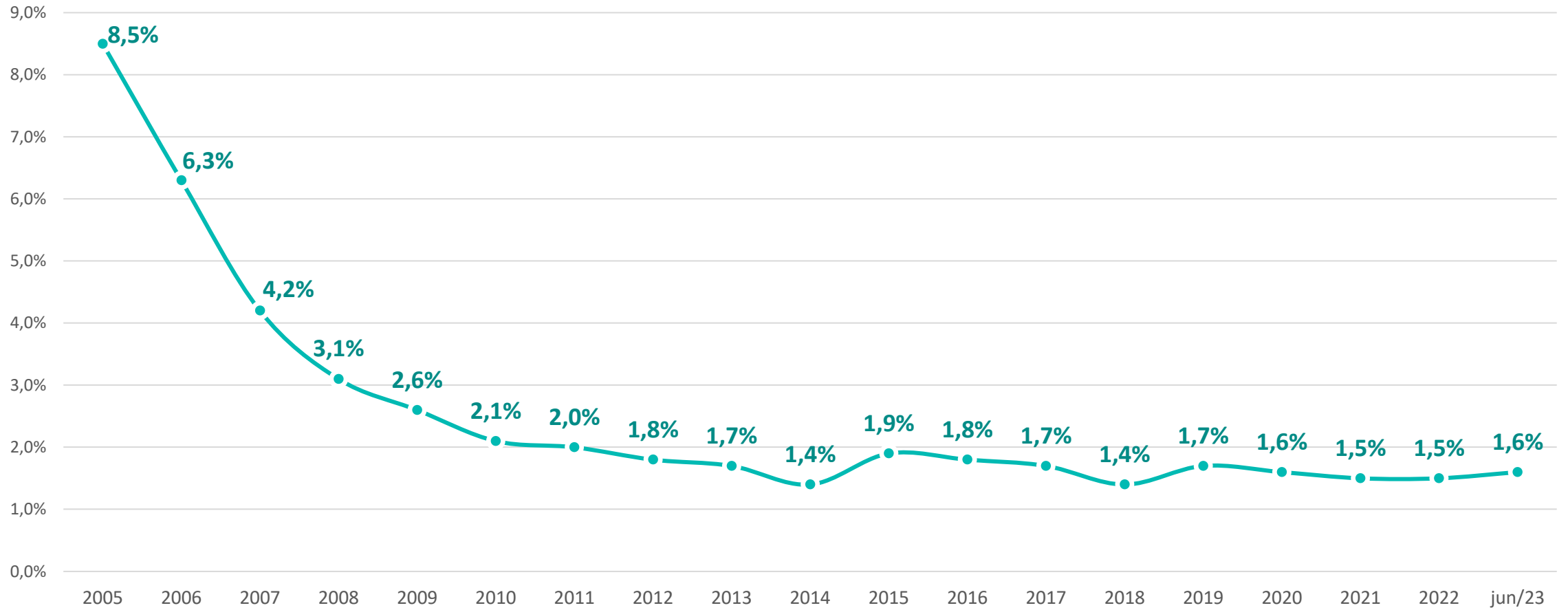
R\$ Bilhões





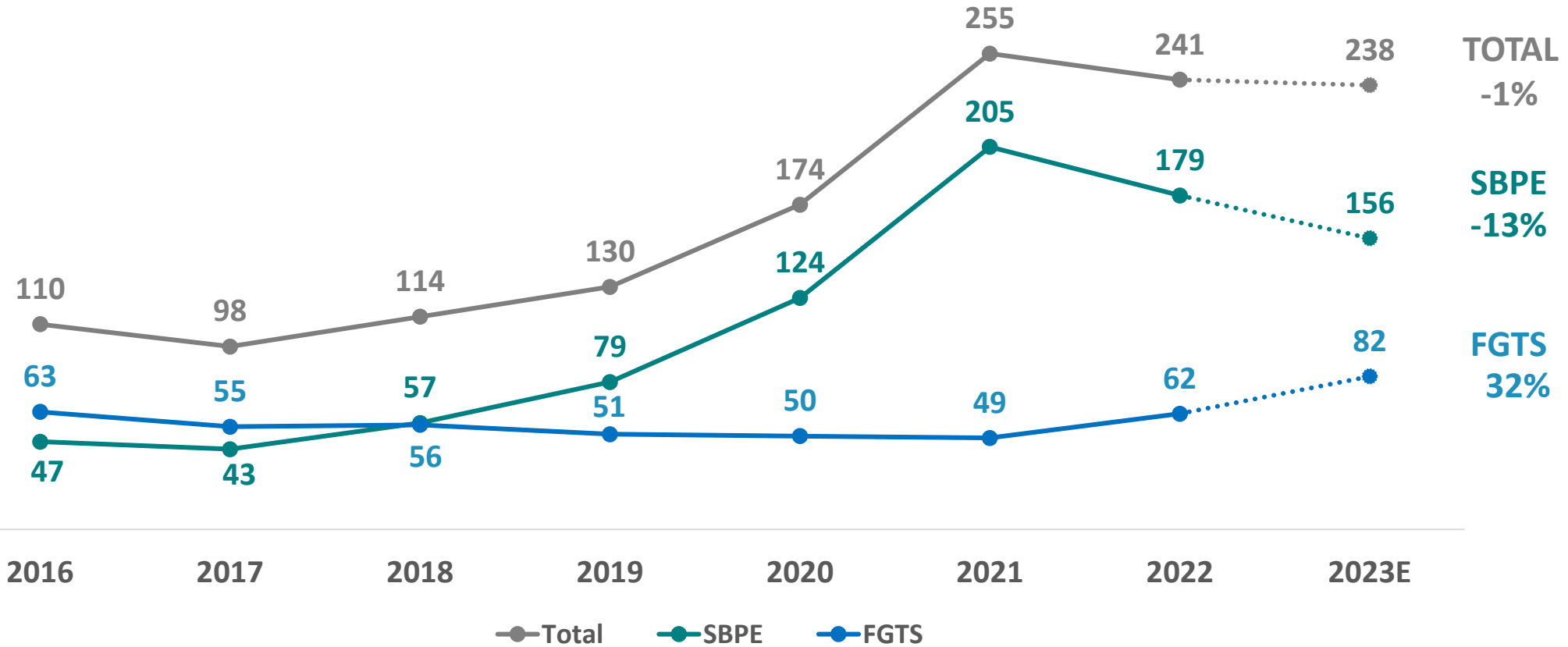
Inadimplência - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso





Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)

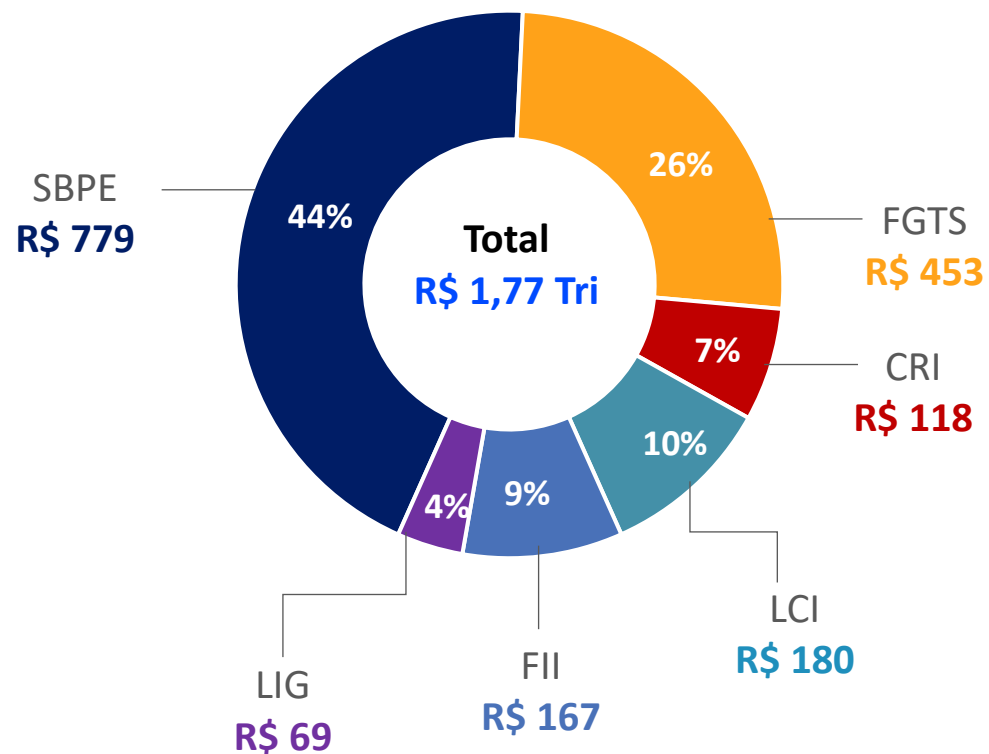




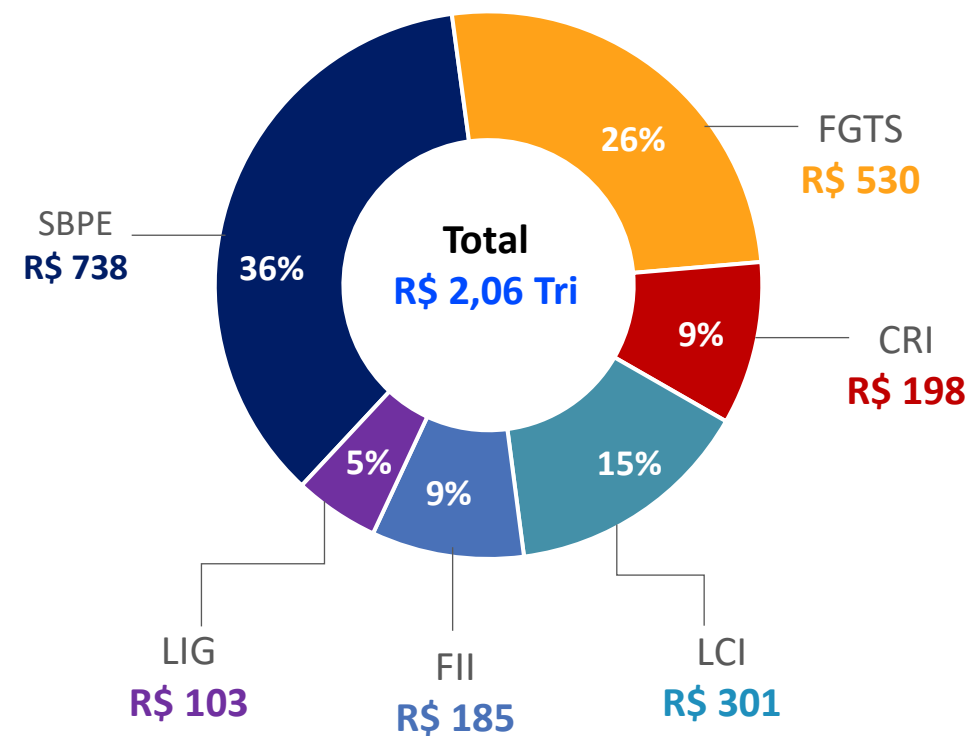
Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



➤ Junho/2022



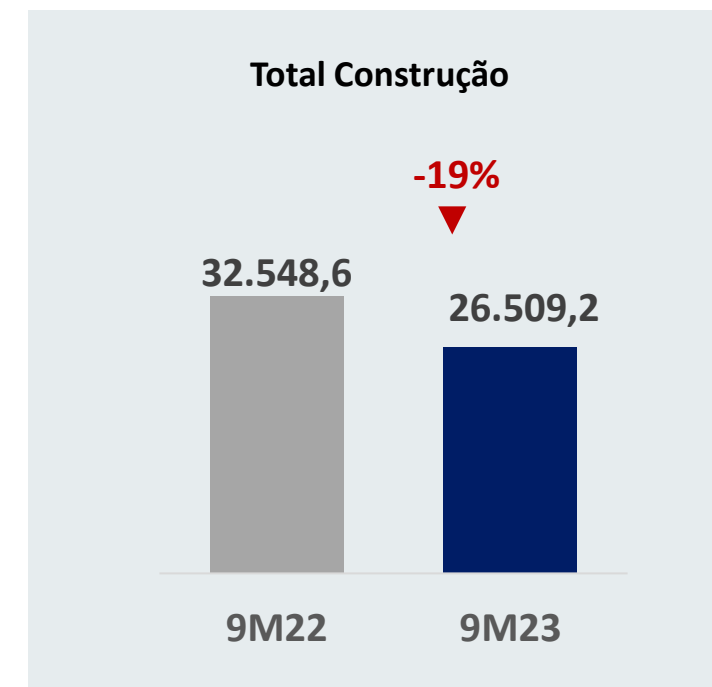
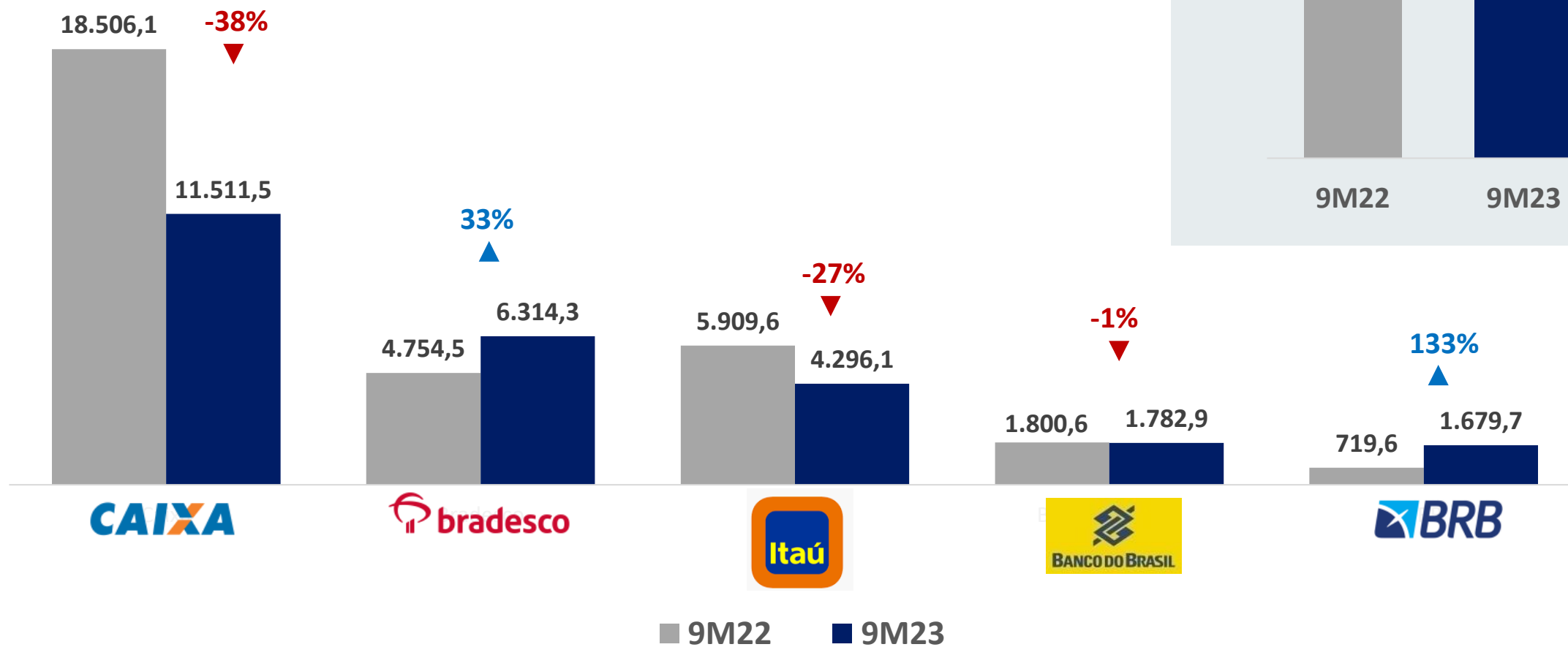
➤ Junho/2023





Crédito Imobiliário SBPE - Construção

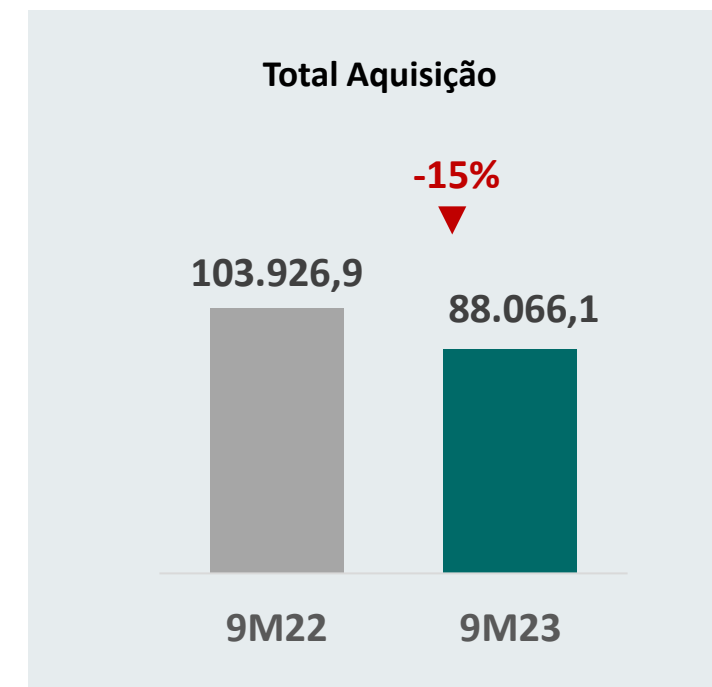
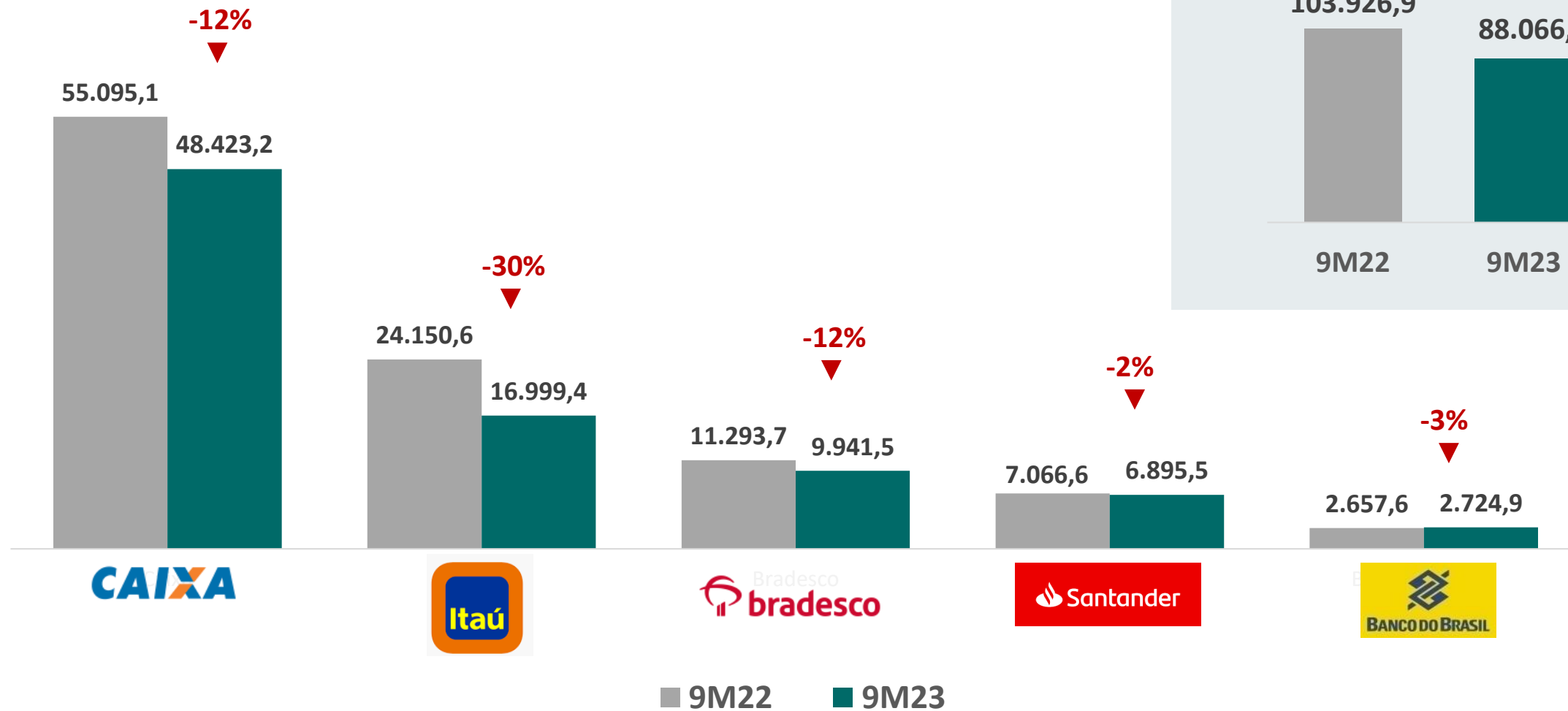
R\$ Milhões





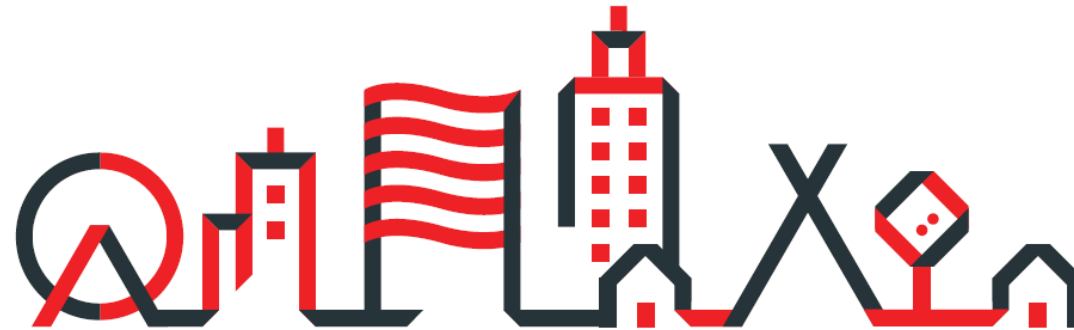
Crédito Imobiliário SBPE - Aquisição

R\$ Milhões





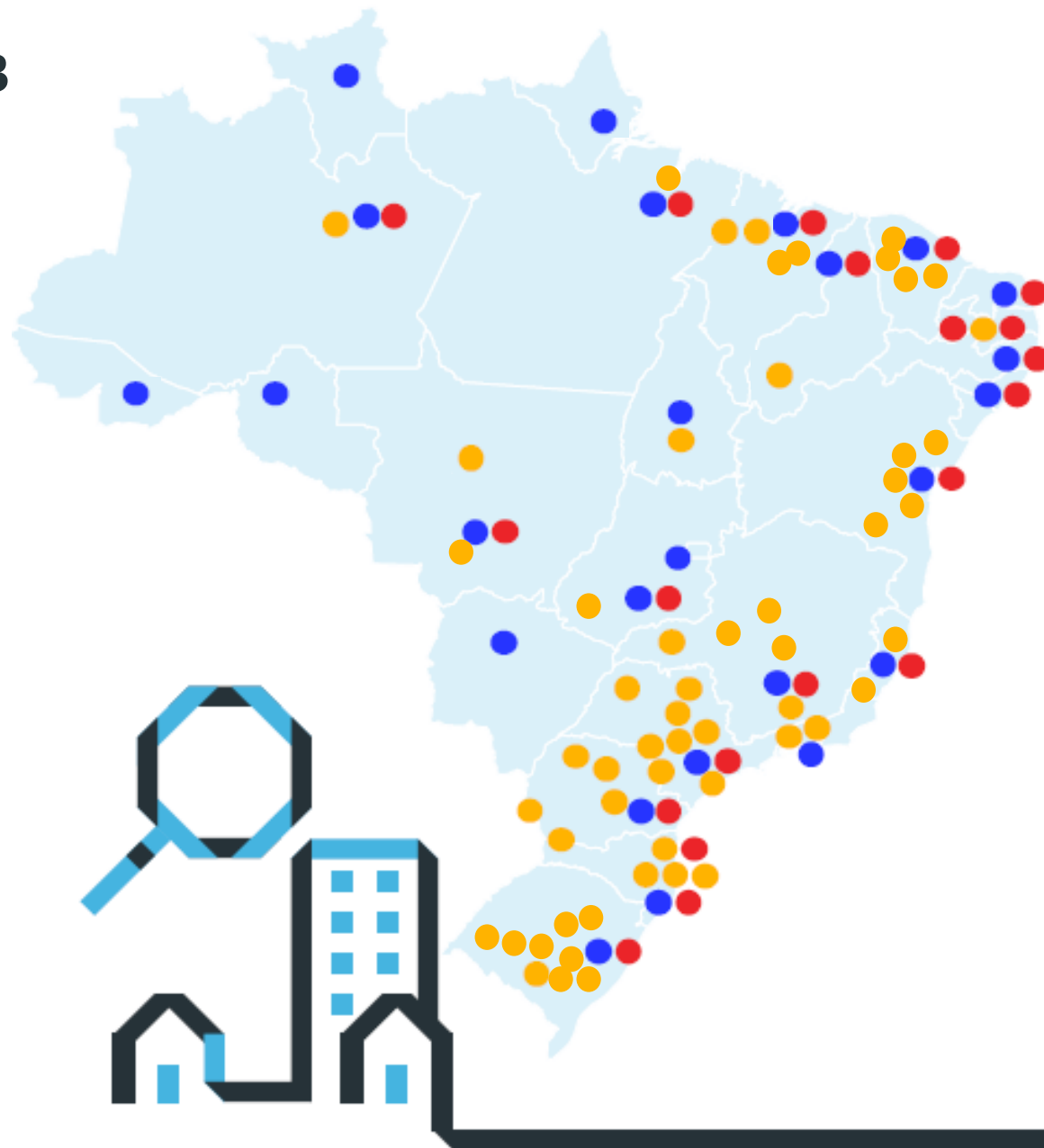
Mercado Imobiliário Nacional





Indicadores Imobiliários Nacionais 2T 2023

**217 CIDADES
PESQUISADAS**



Mercado Imobiliário Nacional

Unidades residenciais lançadas por região

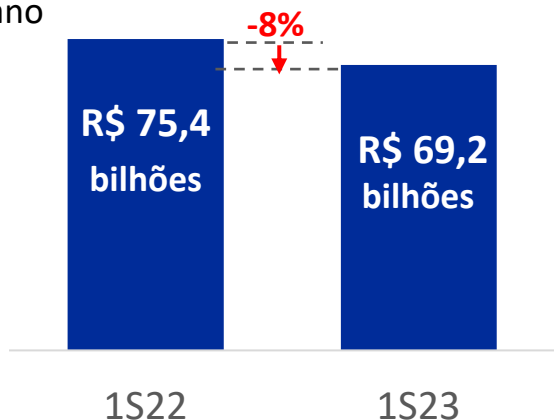
Região pesquisada	1S22	1S23	Variação (%)
Norte	3.576	4.413	23,4% ▲
Nordeste	25.661	20.720	-19,3% ▼
Centro-Oeste	11.589	10.190	-12,1% ▼
Sudeste	75.591	62.993	-16,7% ▼
Sul	31.884	21.591	-32,3% ▼
TOTAL	148.301	119.907	-19,1% ▼

Unidades residenciais vendidas por região

Região pesquisada	1S22	1S23	Variação (%)
Norte	3.938	3.917	-0,5% ▼
Nordeste	28.724	27.540	-4,1% ▼
Centro-Oeste	12.665	9.179	-27,5% ▼
Sudeste	79.850	77.907	-2,4% ▼
Sul	35.025	29.708	-15,2% ▼
TOTAL	160.202	148.251	-7,5% ▼

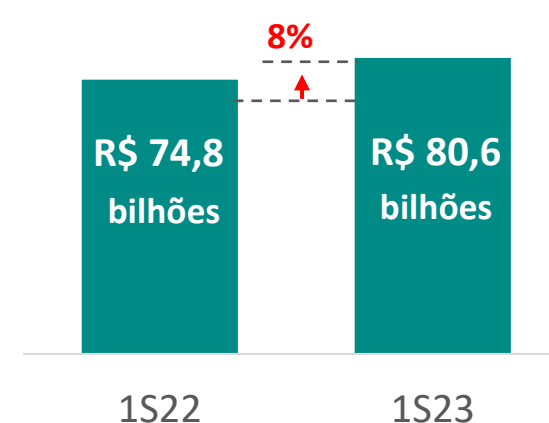
VGL

Acumulado no ano



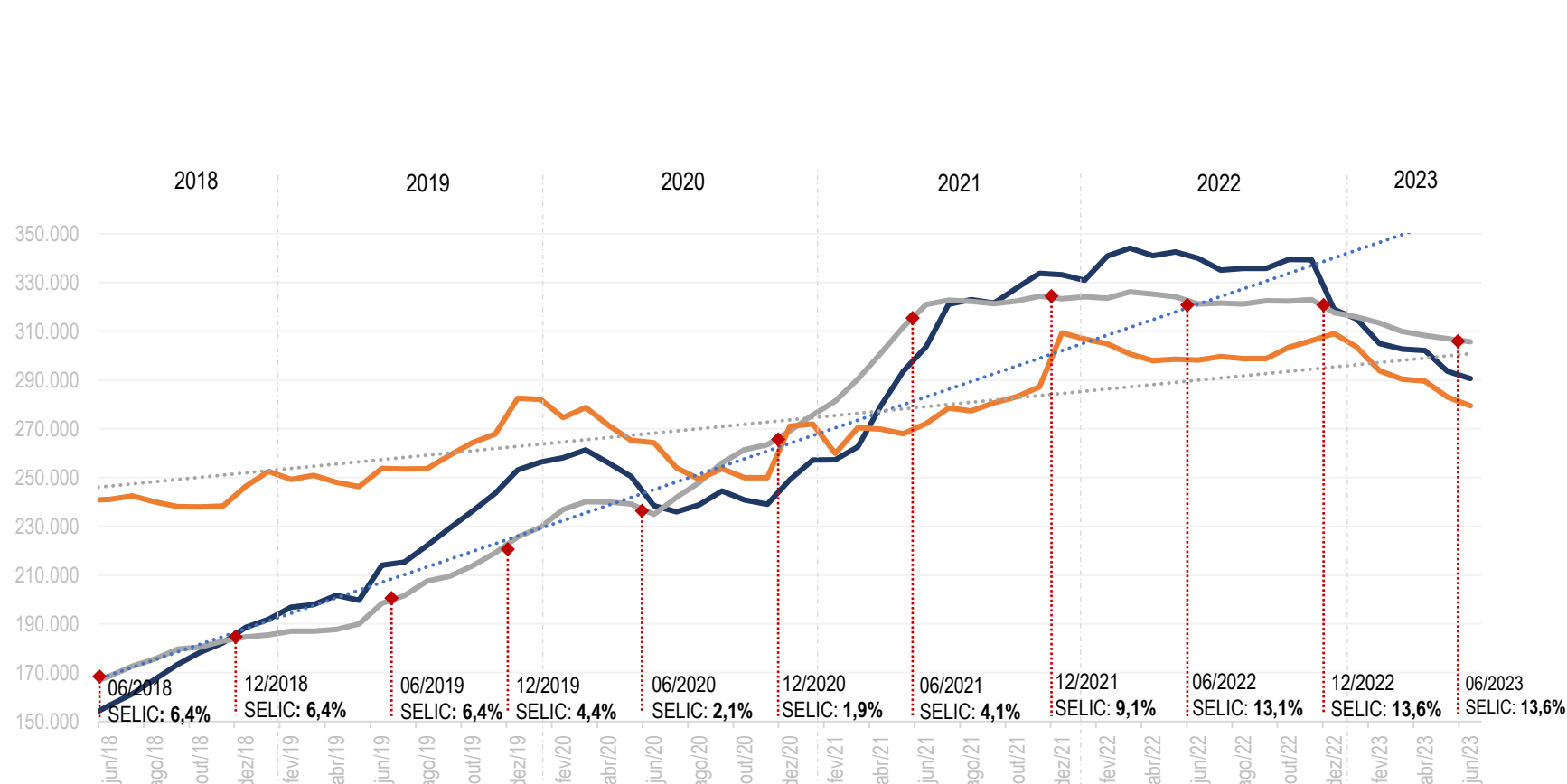
VGCV

Acumulado no ano





Comparativo lançamentos, vendas e oferta final – Acumulado em 12 meses

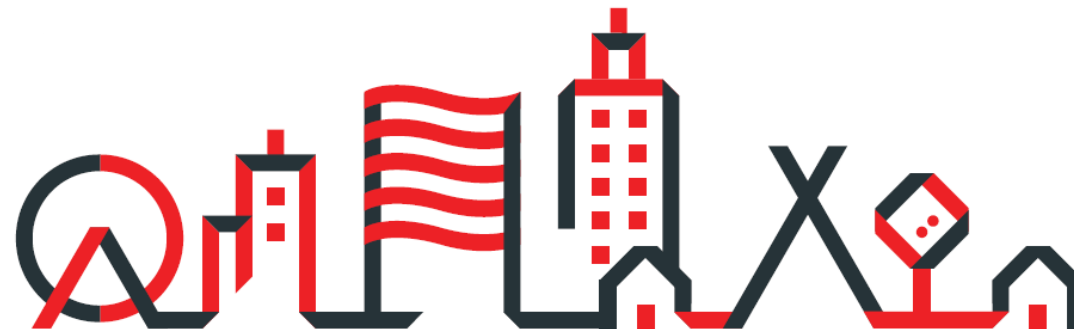


	jun/18	jun/19	jun/20	jun/21	jun/22	jun/23
— Lançamentos	156.617	214.062	238.429	303.615	339.893	290.615
— Vendas	168.584	198.407	234.945	320.985	321.201	305.694
— Oferta	241.083	253.723	264.317	272.132	298.204	279.535

2T 2023	11,0
1T 2023	11,2
4T 2022	11,7
3T 2022	11,1
2T 2022	11,1



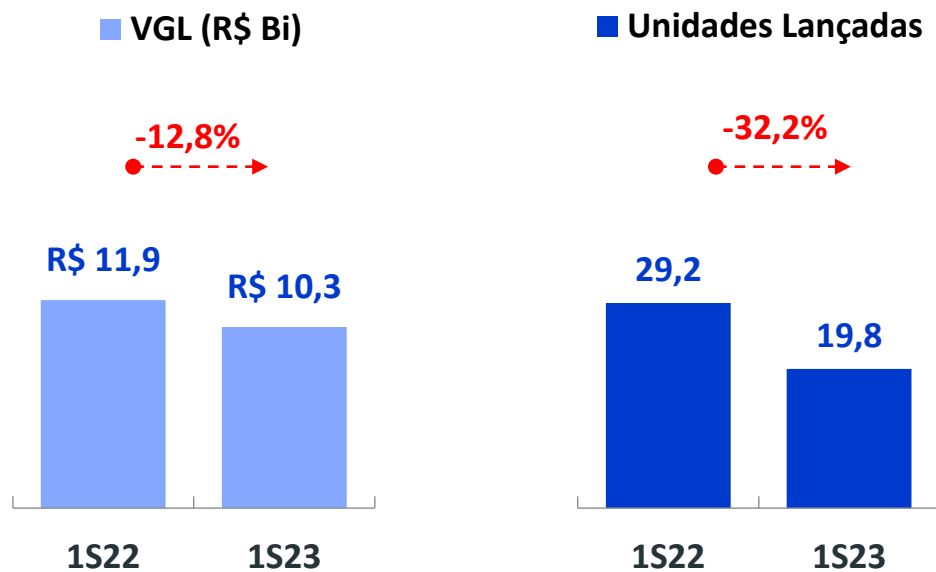
Mercado Imobiliário do Interior (31 cidades)



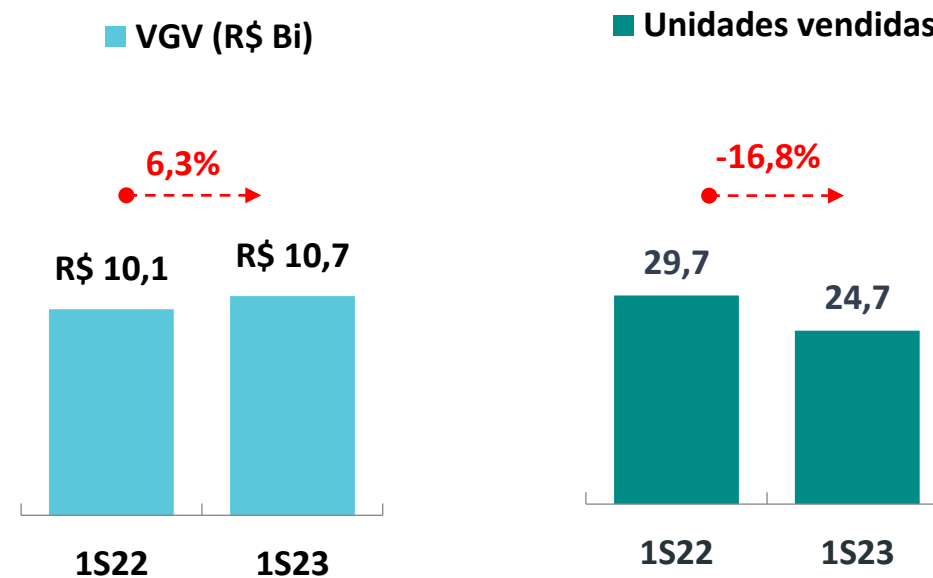


Interior – 31 cidades pesquisadas – 1S23

Lançamentos

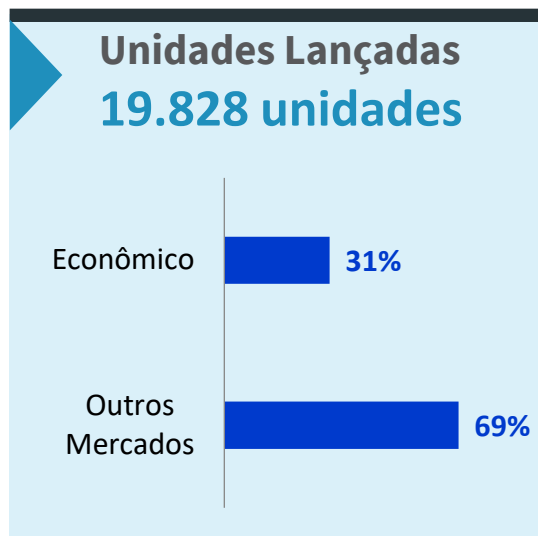


Vendas



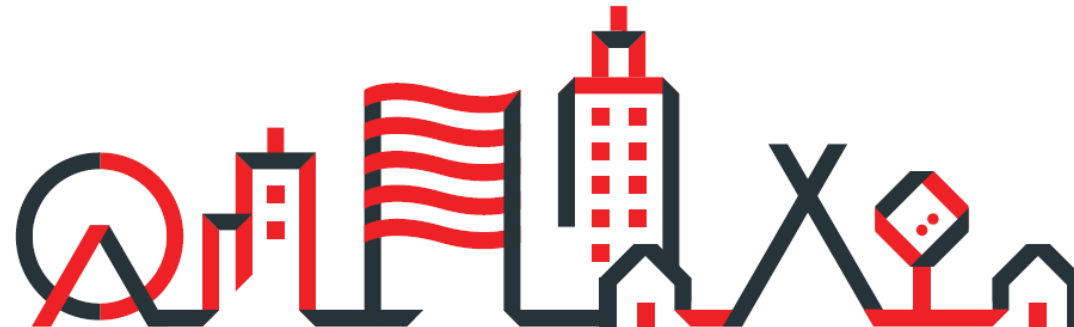


Interior – 31 cidades pesquisadas – 1S23





Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo



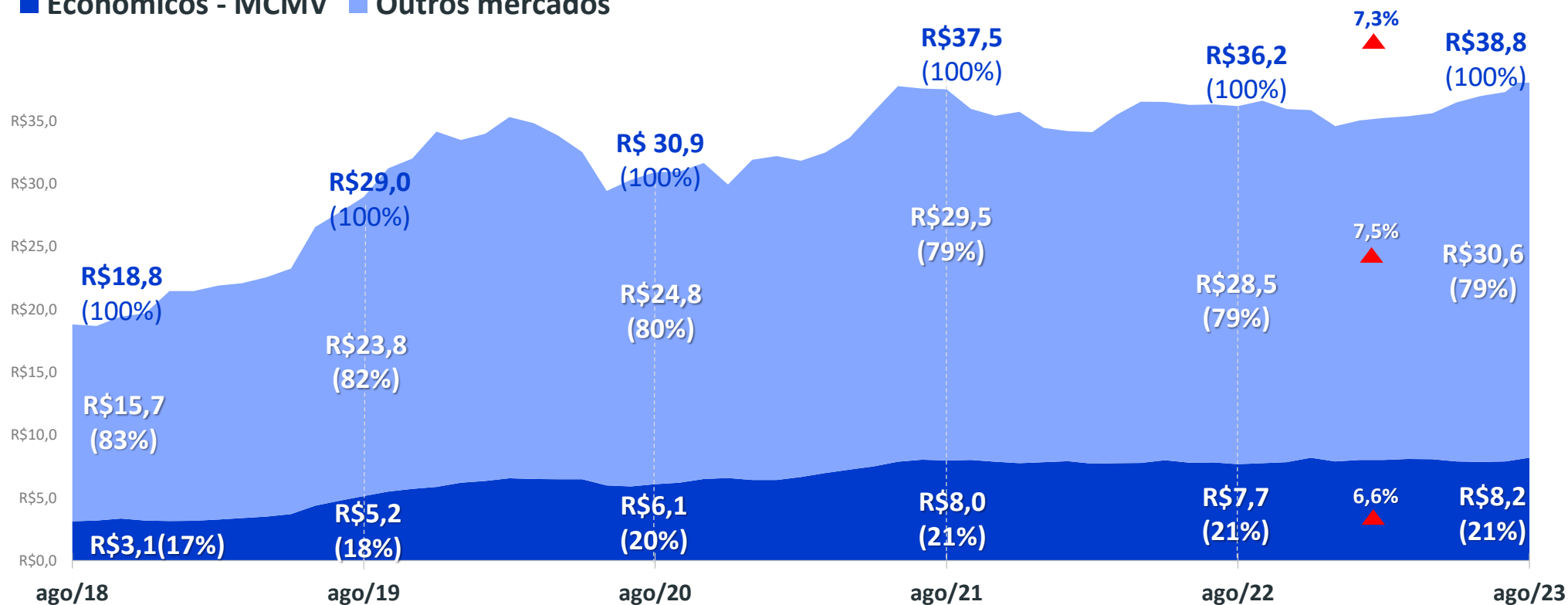


VGW (Valor Global Vendido) - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de ago/23



■ Econômicos - MCMV ■ Outros mercados



Em 12 meses

R\$ 38,8
Bilhões

Foi o total do VGW na capital paulista (setembro/22 a agosto/23)

7,3%



7,5%



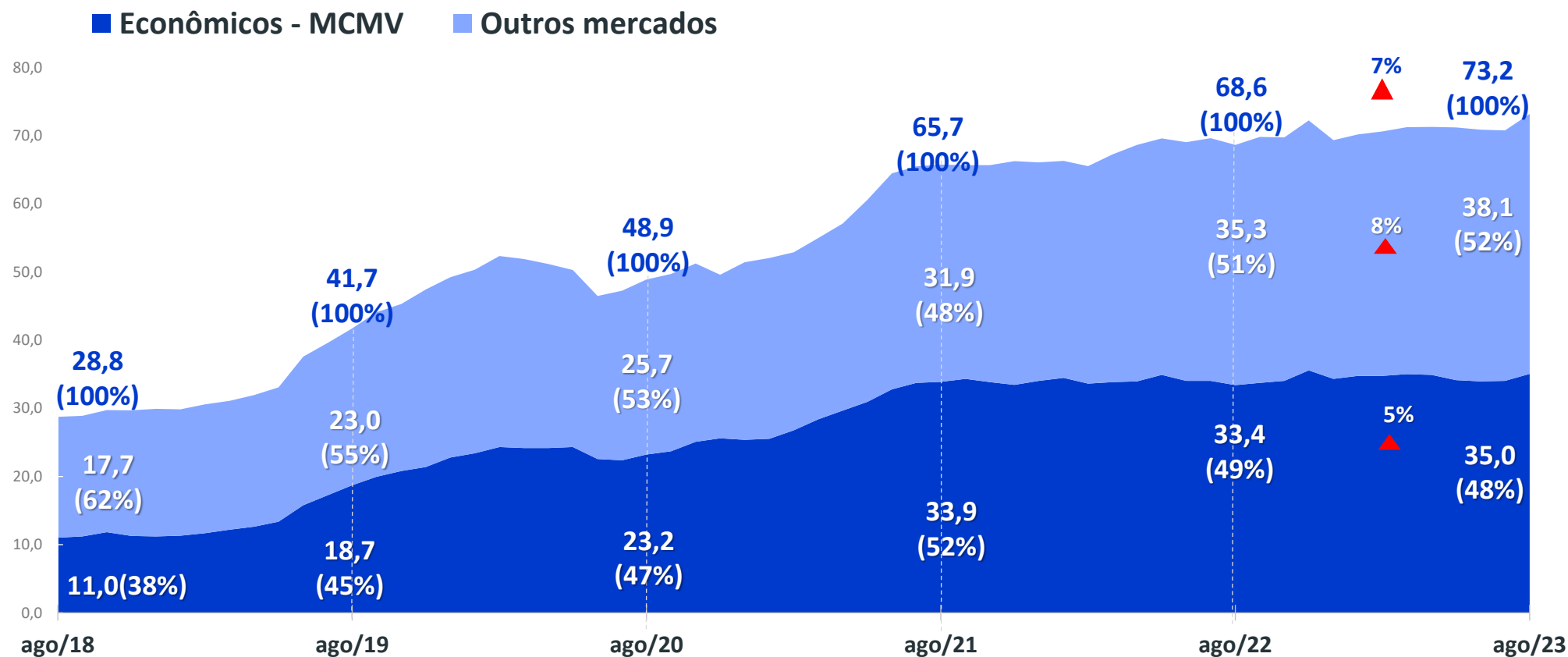
6,6%





Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

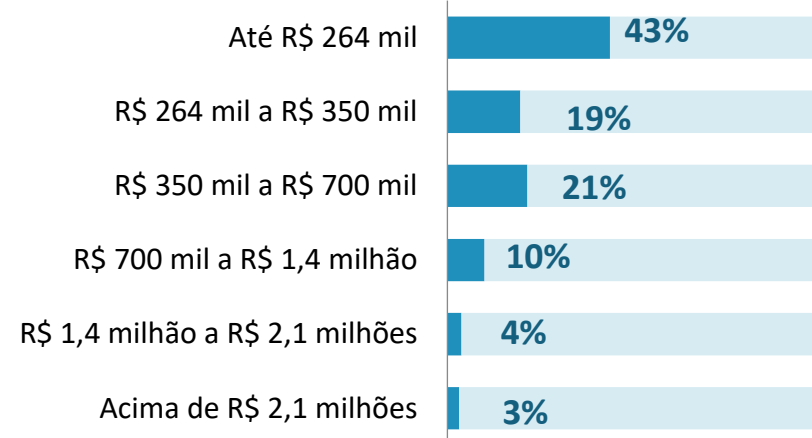
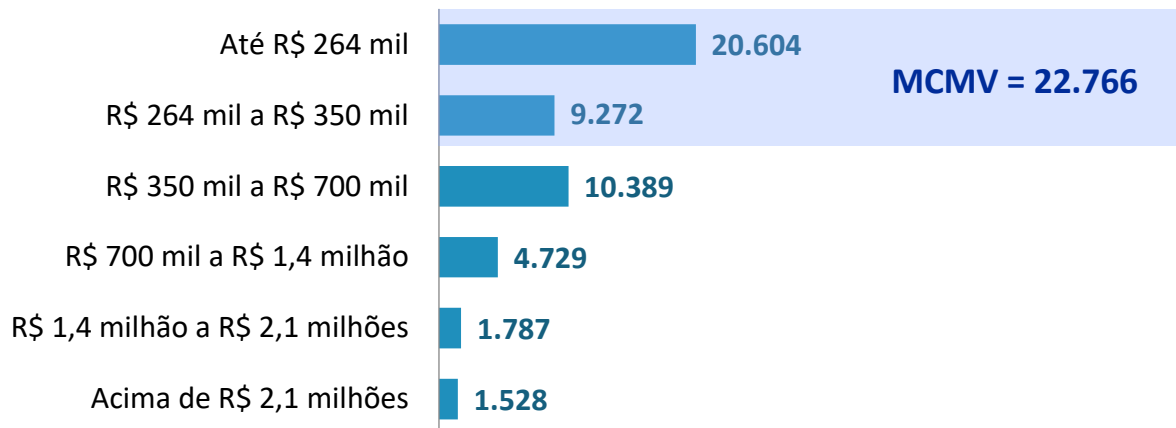
73.176
unidades

Foram vendidas na
capital paulista
(setembro/22 a agosto/23)



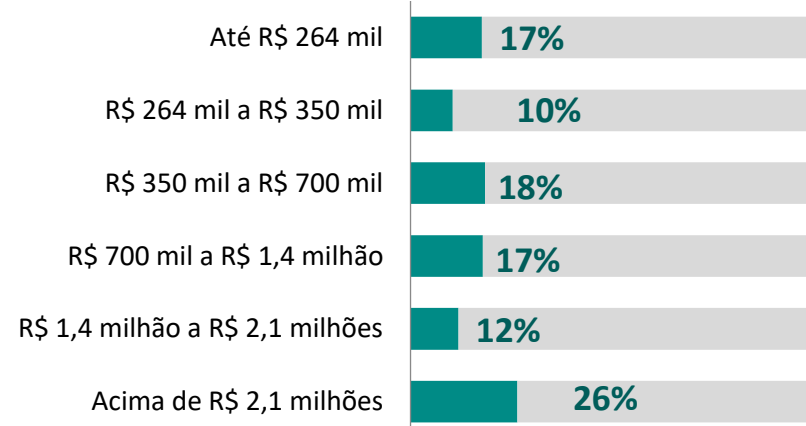
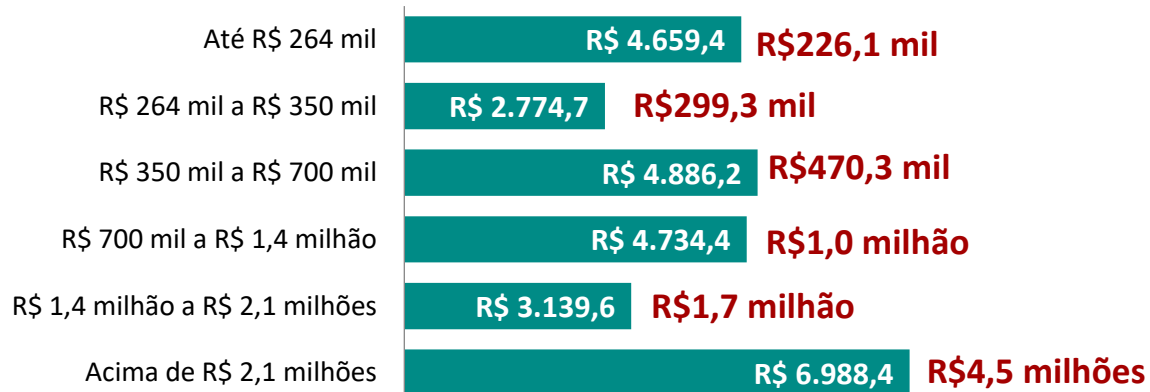
Vendas de imóveis residenciais – 8M23

Unidades = 48.309



VGV = R\$ 21.182,7 milhões

Ticket médio



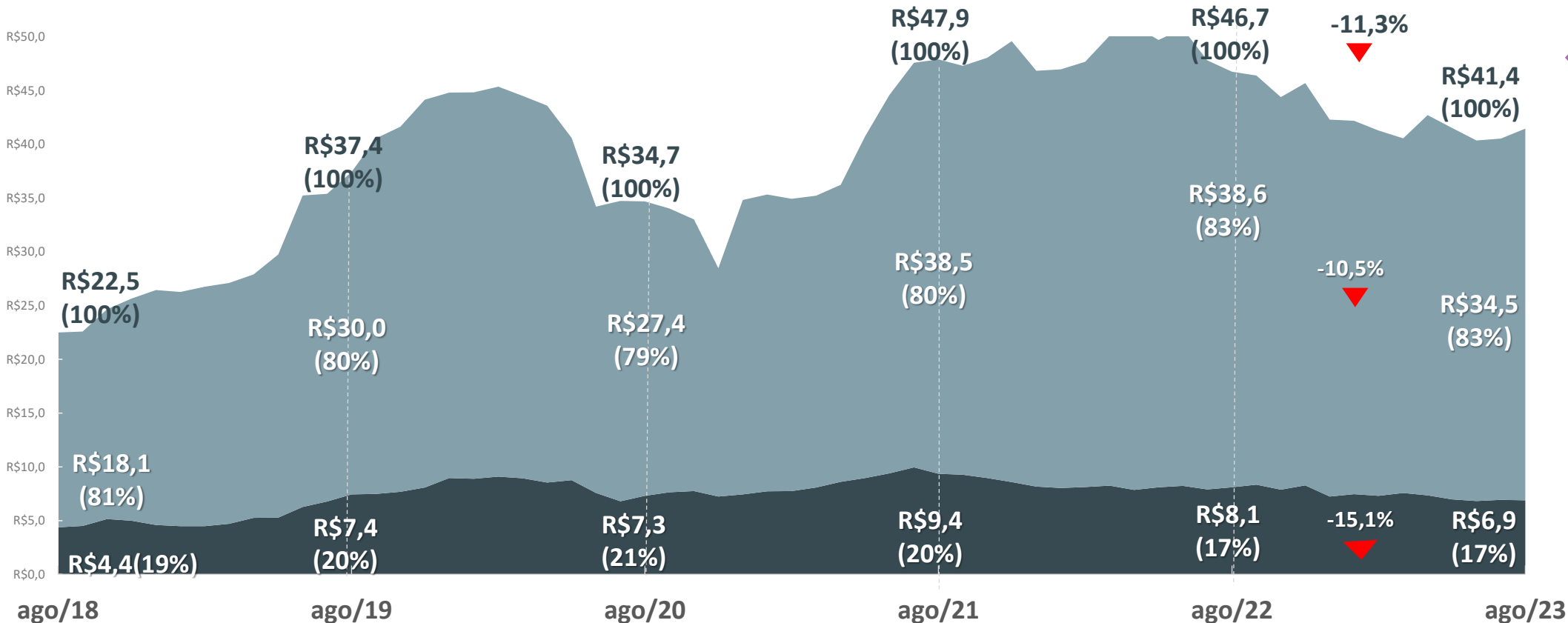


VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de ago/23



■ Econômicos - MCMV ■ Outros mercados



Em 12 meses

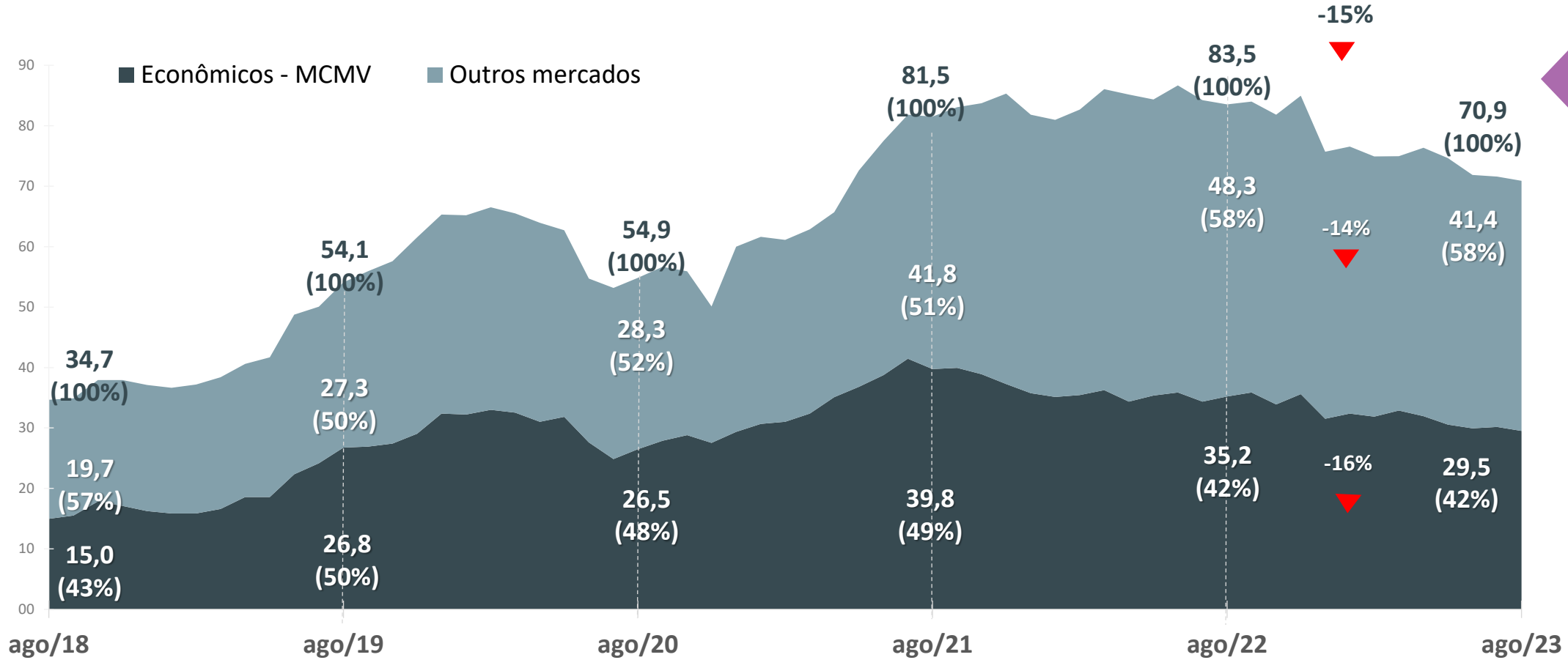
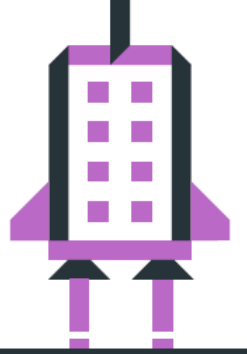
**R\$ 41,4
Bilhões**

Foi o total do VGL na
capital paulista
(setembro/22 a agosto/23)



Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

70.909
unidades

Foram lançadas na
capital paulista
(setembro/22 a agosto/23)



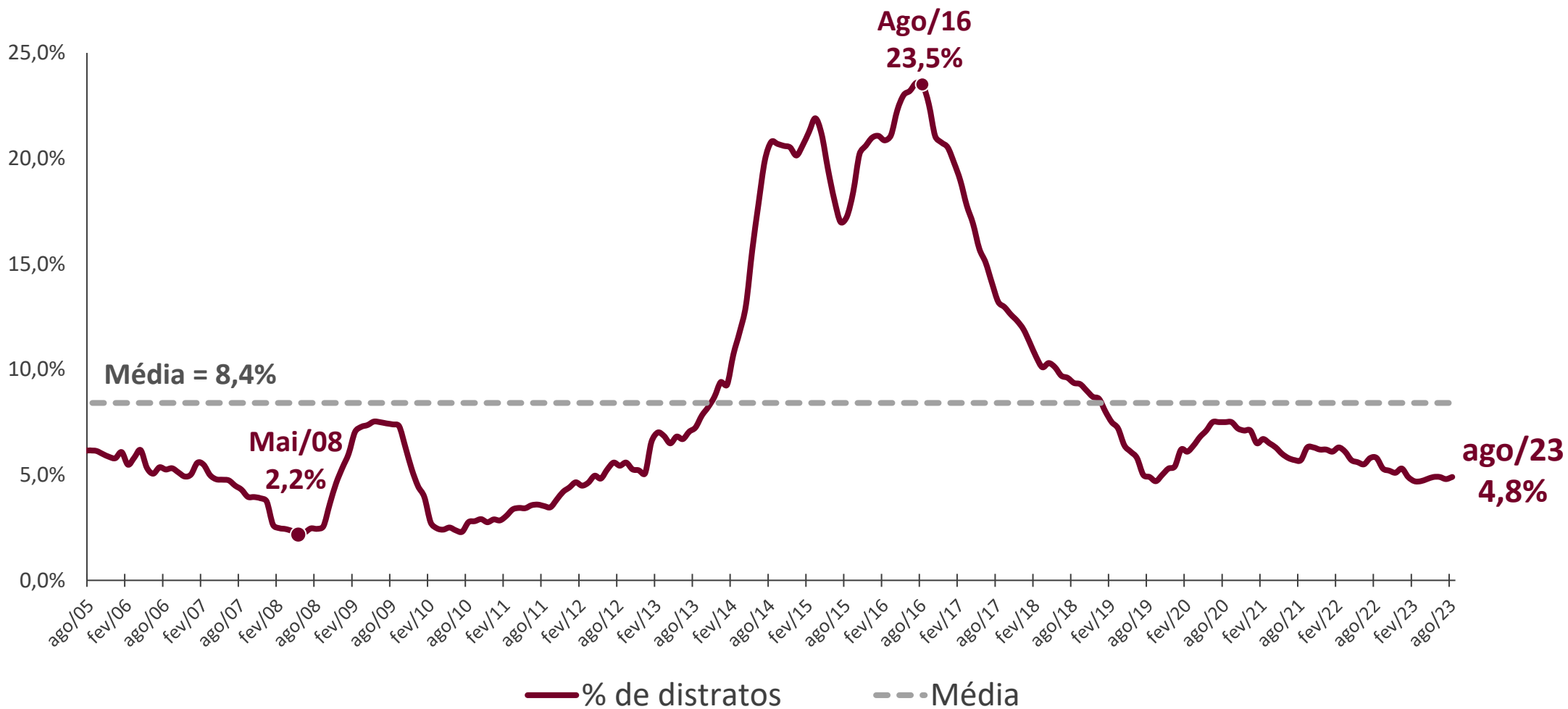
Comparativo lançamentos e vendas 8M23 – total cidade de São Paulo





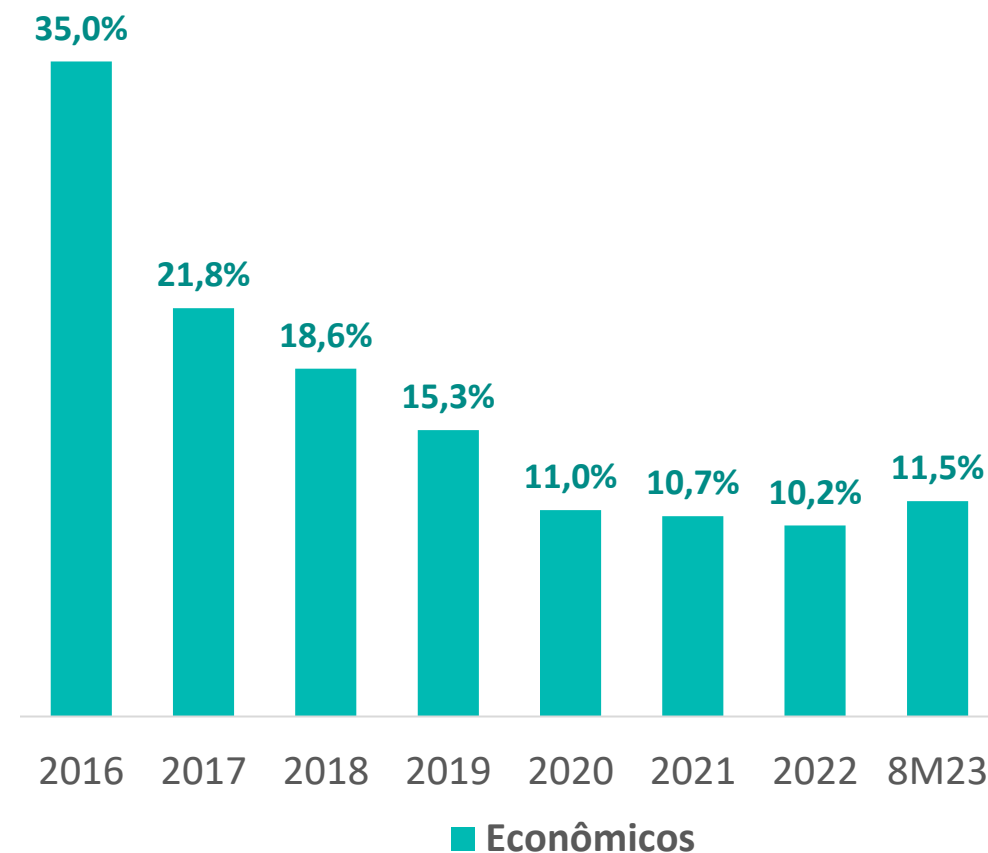
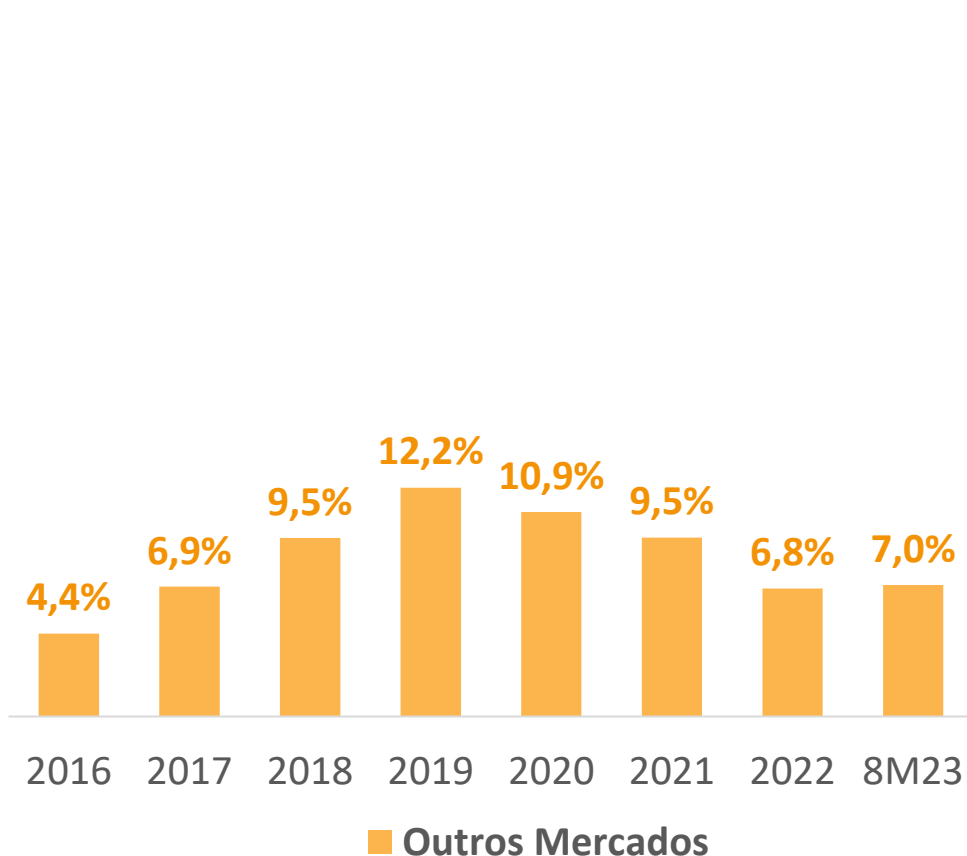
Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo





VSO (Velocidade de Vendas Sobre Oferta) mensal médio Cidade de São Paulo

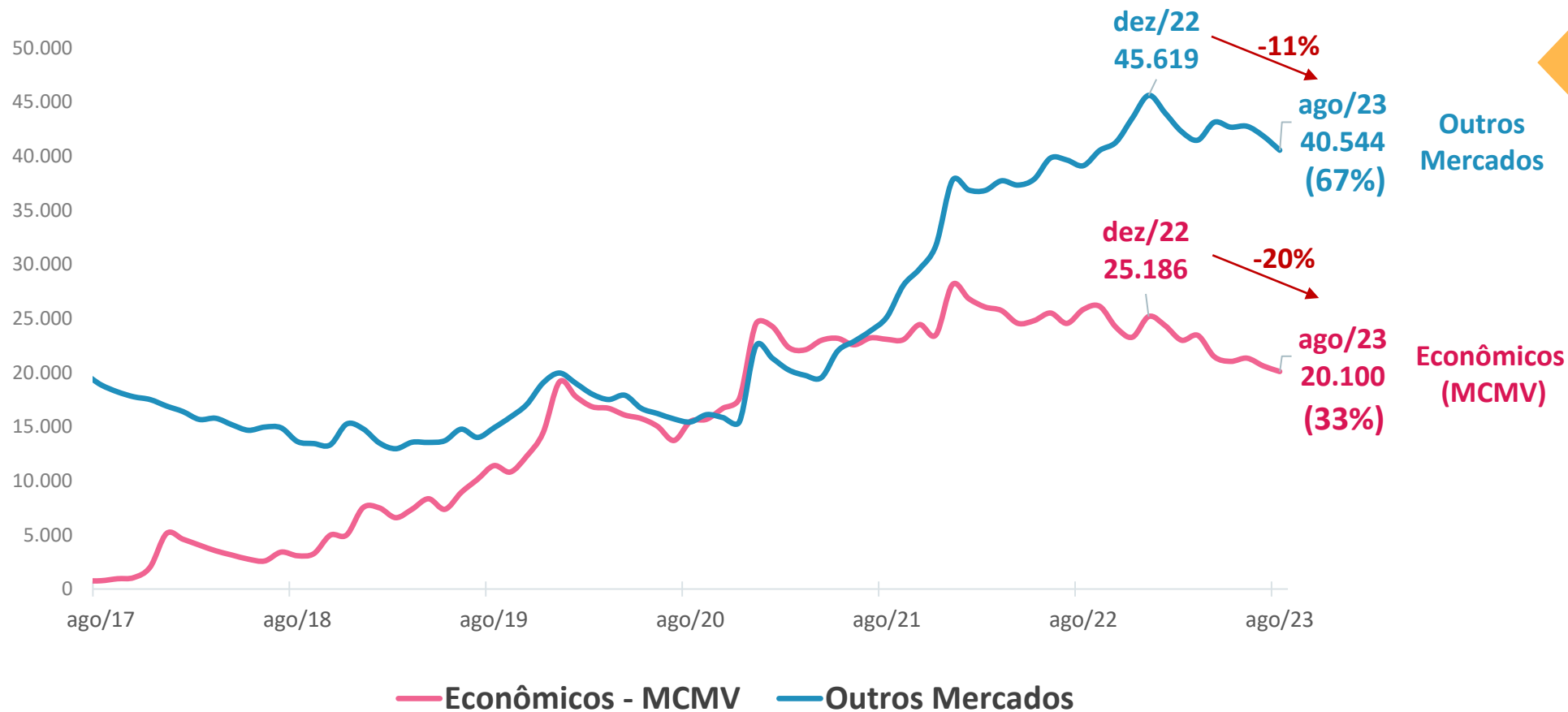


$$VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)$$



Oferta final econômica e outros mercados – cidade de São Paulo

Em mil unidades



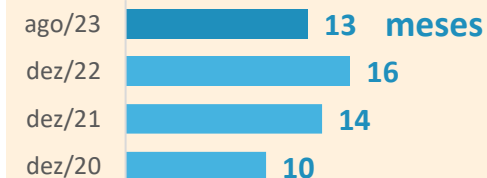
Em agosto

60.644 unidades

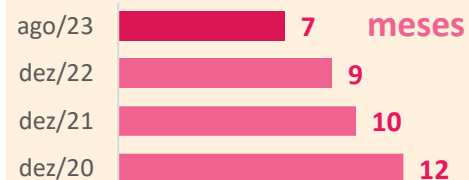
Estavam disponíveis para venda na capital paulista

Escoamento da Oferta

Outros Mercados



Econômicos (CVA)



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

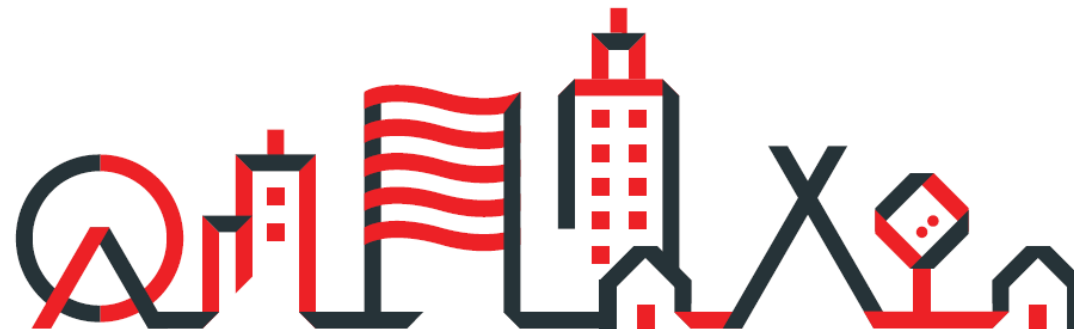


IGMI-R – Variação acumulada no ano (%)

Cidade	Acumulado 12 meses (até setembro)	2022	2021	2020
Belo Horizonte	9,03%	12,58%	8,24%	5,16%
Brasília	9,42%	16,77%	16,79%	9,70%
Curitiba	10,35%	16,31%	13,68%	10,98%
Fortaleza	9,45%	12,91%	7,83%	4,85%
Goiânia	10,12%	15,99%	12,29%	9,14%
Porto Alegre	11,21%	12,36%	12,61%	8,63%
Recife	9,61%	10,27%	6,70%	2,19%
Rio de Janeiro	10,51%	13,34%	16,75%	4,35%
Salvador	9,56%	16,62%	11,26%	9,64%
São Paulo	9,40%	14,85%	21,09%	16,09%
Brasil	10,28%	15,06%	16,25%	10,28%



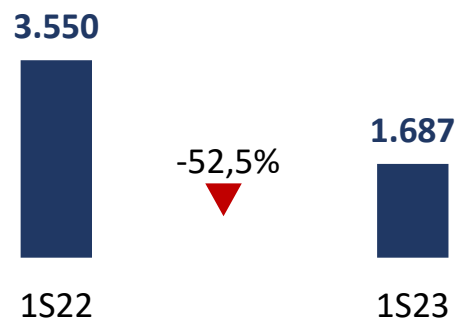
Mercado Imobiliário do Grande ABC





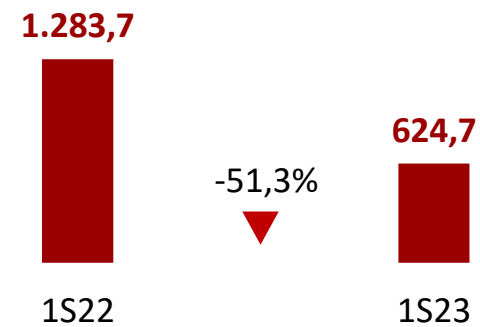
Grande ABC – Lançamentos de janeiro a junho

Em unidades



REGIÃO	1S22	1S23	VAR%
DIADEMA	112	352	214%
MAUÁ	193	71	-63%
SANTO ANDRÉ	2.523	1.153	-54%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	574	60	-90%
SÃO CAETANO DO SUL	148	51	-66%

*VGL
(R\$ MM)



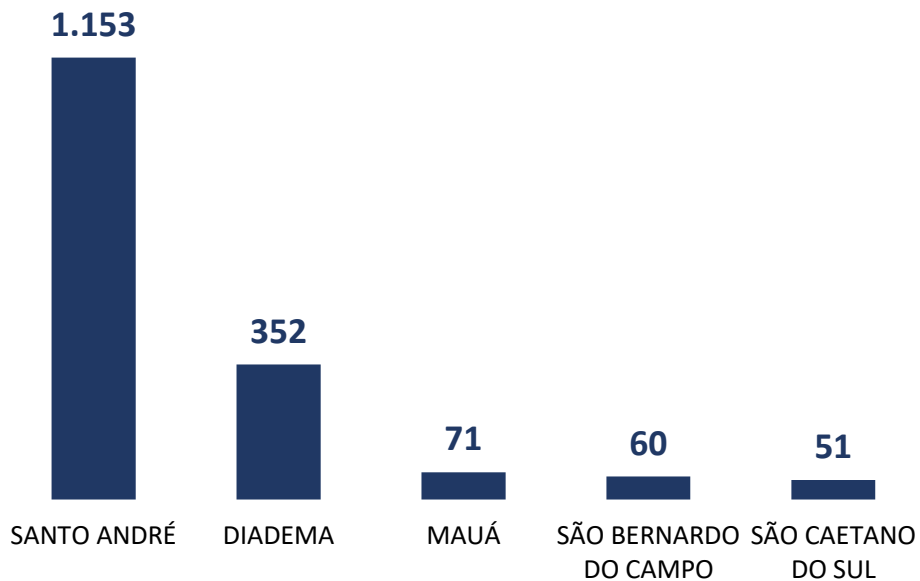
REGIÃO	1S22	1S23	VAR%
DIADEMA	28,2	97,4	245%
MAUÁ	62,0	24,9	-60%
SANTO ANDRÉ	826,0	423,0	-49%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	289,9	36,0	-88%
SÃO CAETANO DO SUL	77,6	43,5	-44%

*Valor Global Lançado



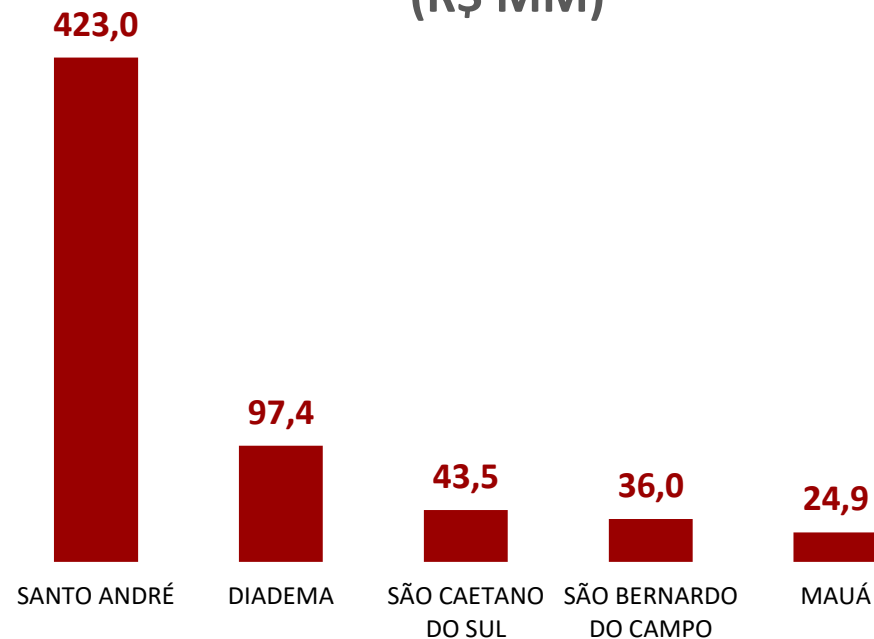
Grande ABC – Lançamentos de janeiro a junho de 2023

Em unidades



1S23
1.687 unidades

*VGL
(R\$ MM)



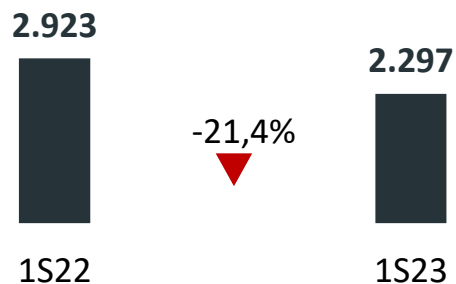
1S23
R\$ 624,7 MM

*Valor Global Lançado



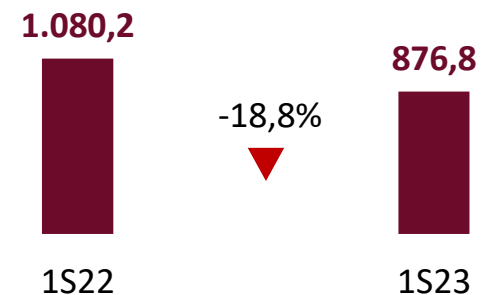
Grande ABC – Vendas de Imóveis Residenciais – janeiro a junho

Em unidades



REGIÃO	1S22	1S23	VAR%
DIADEMA	266	354	33%
MAUÁ	124	120	-3%
SANTO ANDRÉ	1.630	1.429	-12%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	816	349	-57%
SÃO CAETANO DO SUL	87	45	-48%

*VGV
(R\$ MM)



REGIÃO	1S22	1S23	VAR%
DIADEMA	75,3	92,9	23%
MAUÁ	35,9	46,2	29%
SANTO ANDRÉ	624,5	587,6	-6%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	311,9	128,9	-59%
SÃO CAETANO DO SUL	32,6	21,2	-35%

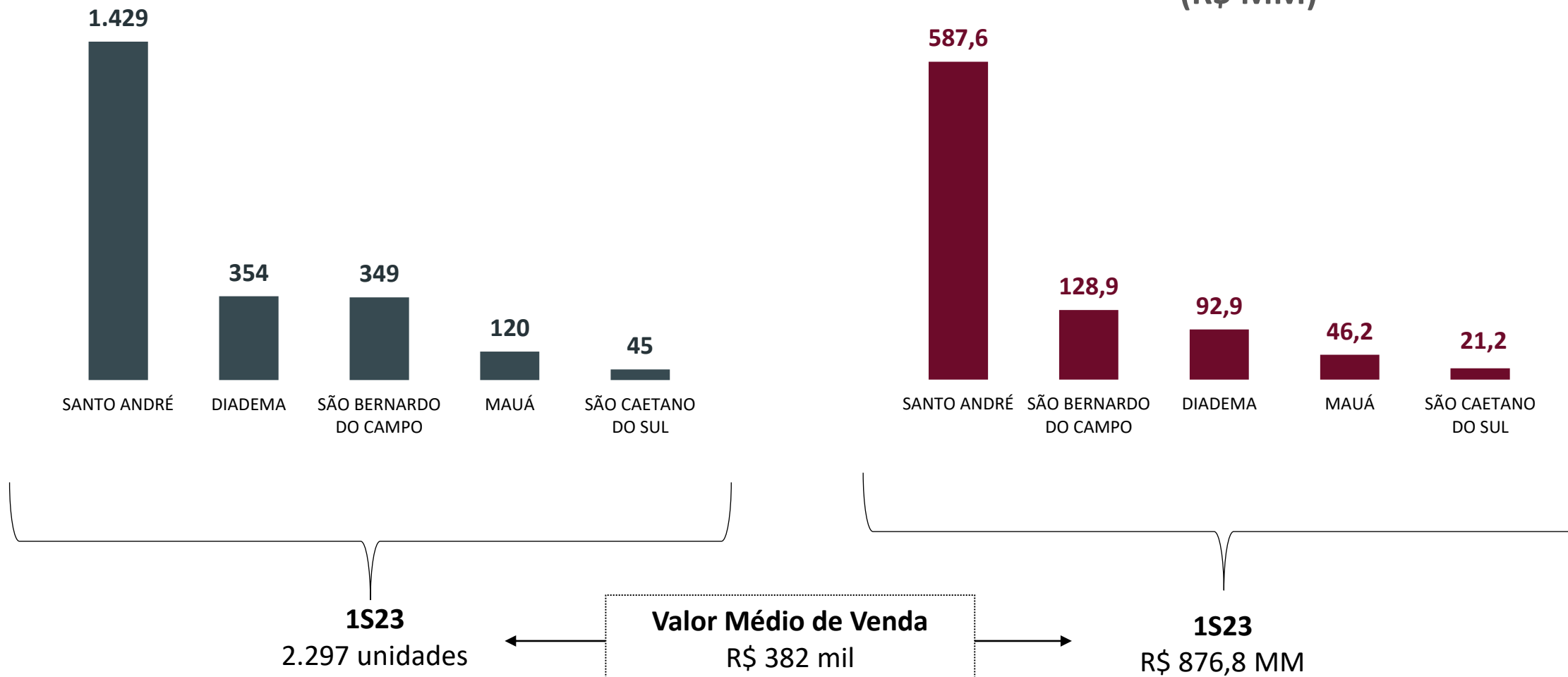
*Valor Geral de Vendas



Grande ABC – Vendas de Imóveis Residenciais – janeiro a junho de 2023

Em unidades

*VGV
(R\$ MM)



*Valor Geral de Vendas



Preço médio da oferta por metro quadrado de área útil (R\$/m²)

Total – (2º trimestre de 2023)





Obrigado!



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

