



Inteligência de Mercado Coletiva de Imprensa



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Ely Wertheim

Presidente Executivo do Secovi-SP

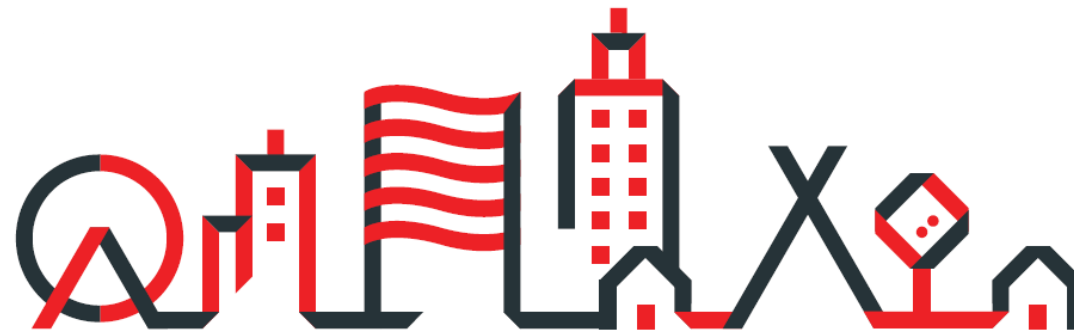
Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP





Economia

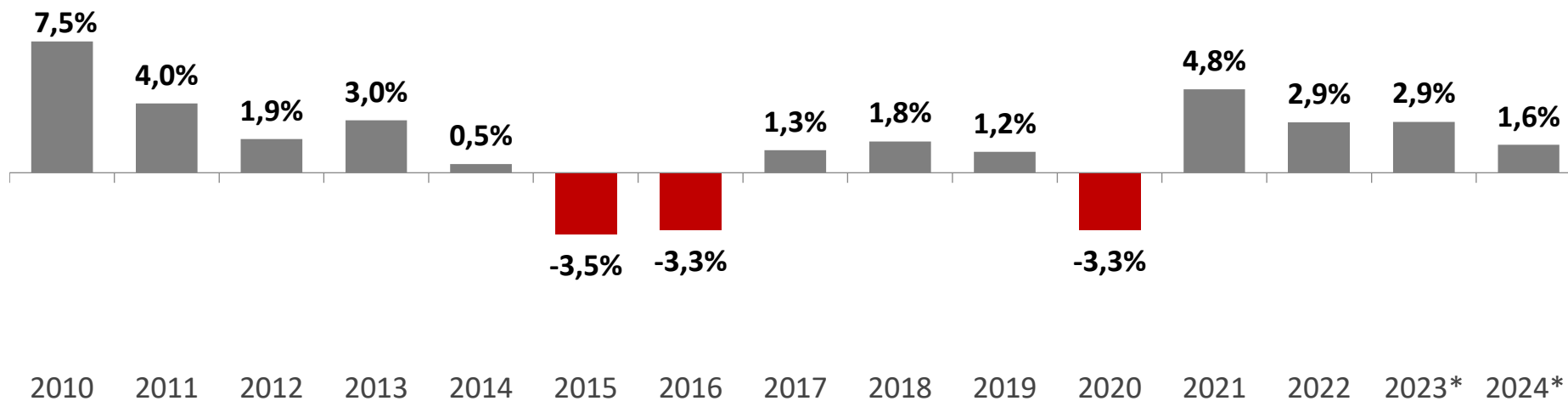




PIB - Brasil

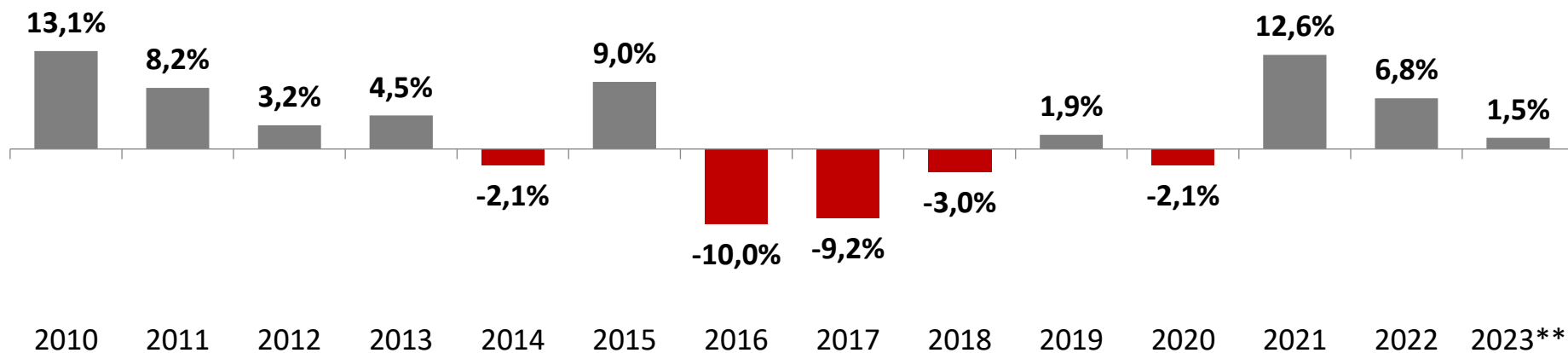
PIB Total

crescimento anual (%)



PIB Construção Civil

crescimento anual (%)



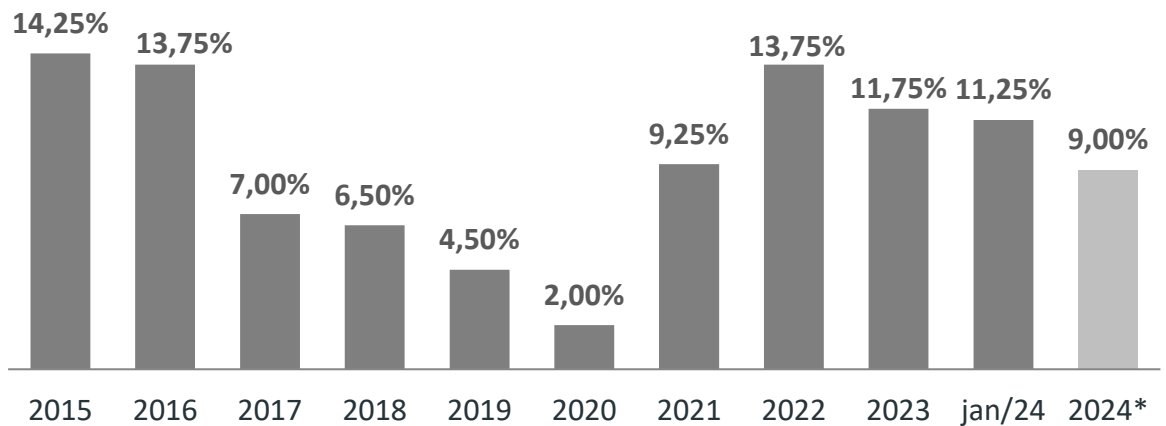
* Estimativa: Banco Central 2023 (Focus 05/01/2024) / 2024 (Focus 02/02/2024)

** Estimativa CBIC (jul/2023)

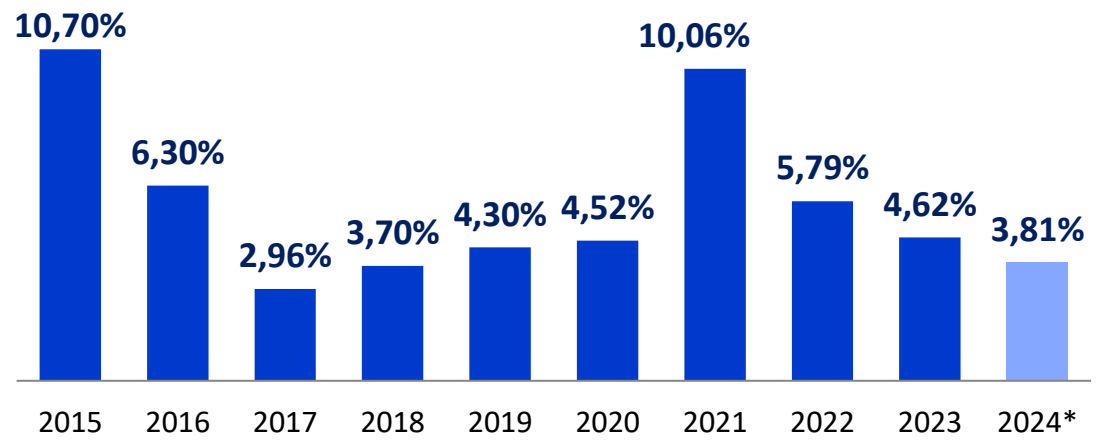


Taxa de juros (Meta Selic), Inflação (IPCA) e Custo (INCC)

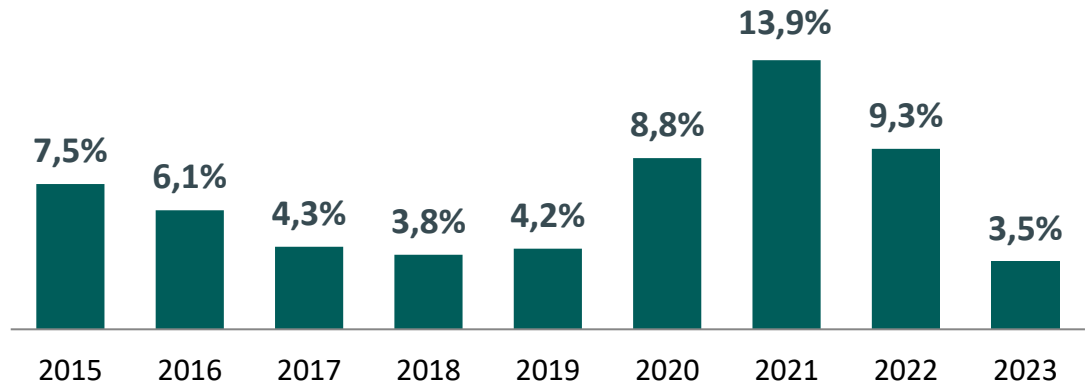
Taxa Selic



IPCA



INCC – Índice de Custo da Construção

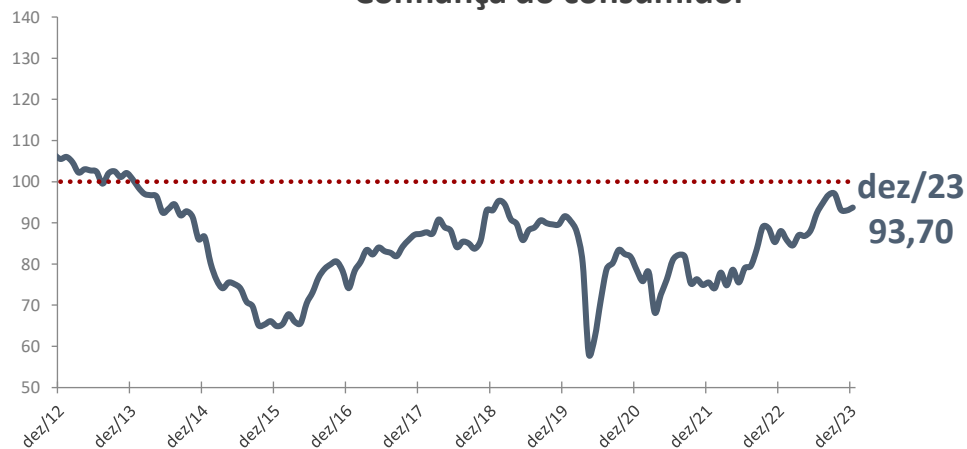


*Estimativa: Banco Central (02/02/2024)

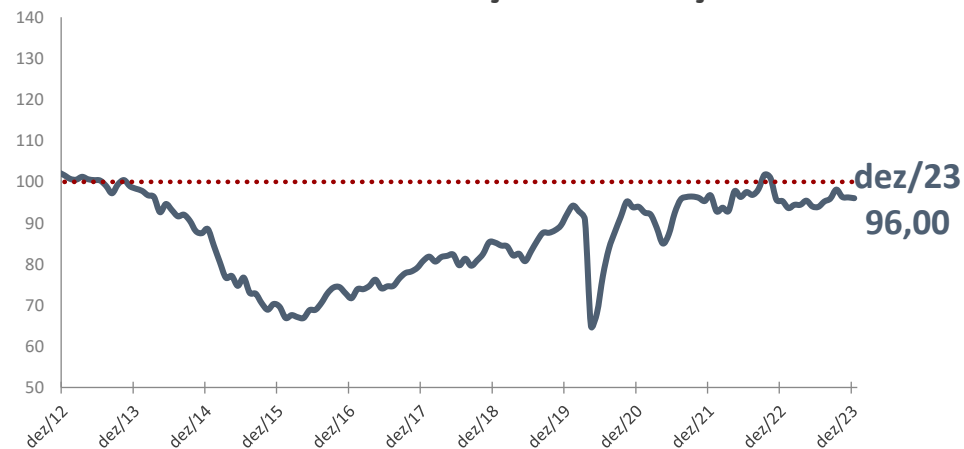


Índices de Confiança – com ajuste sazonal

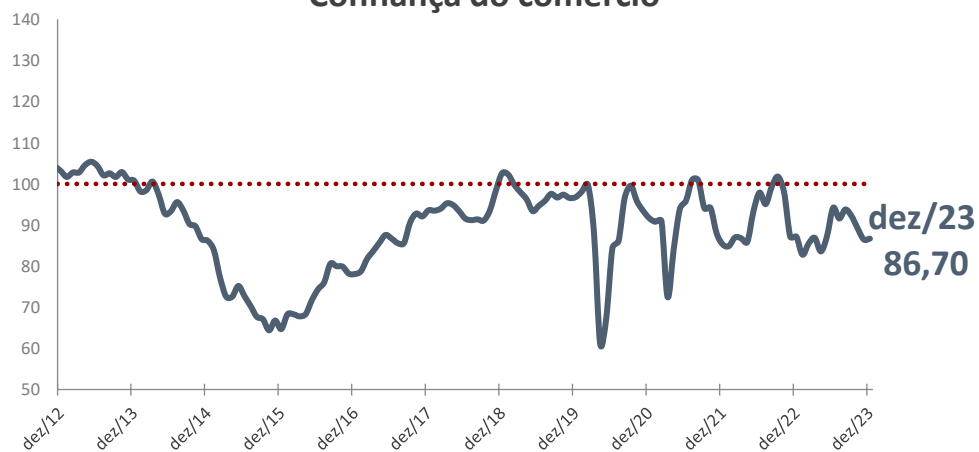
Confiança do consumidor



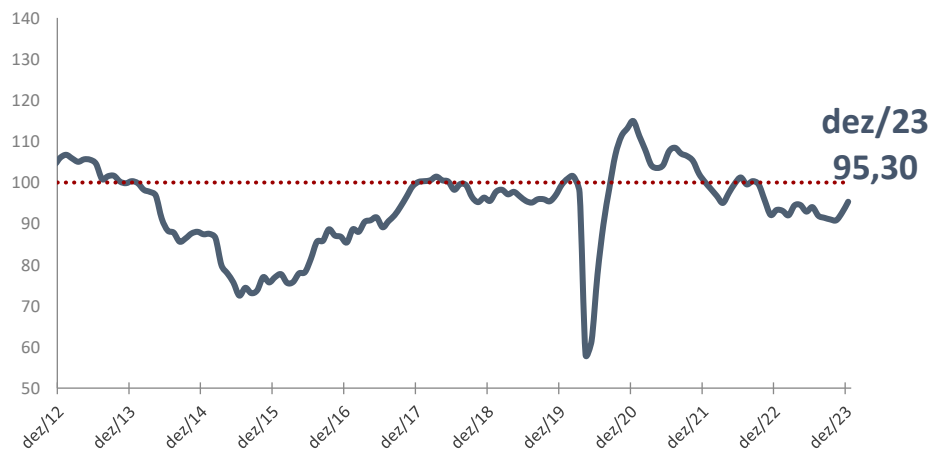
Confiança da construção



Confiança do comércio



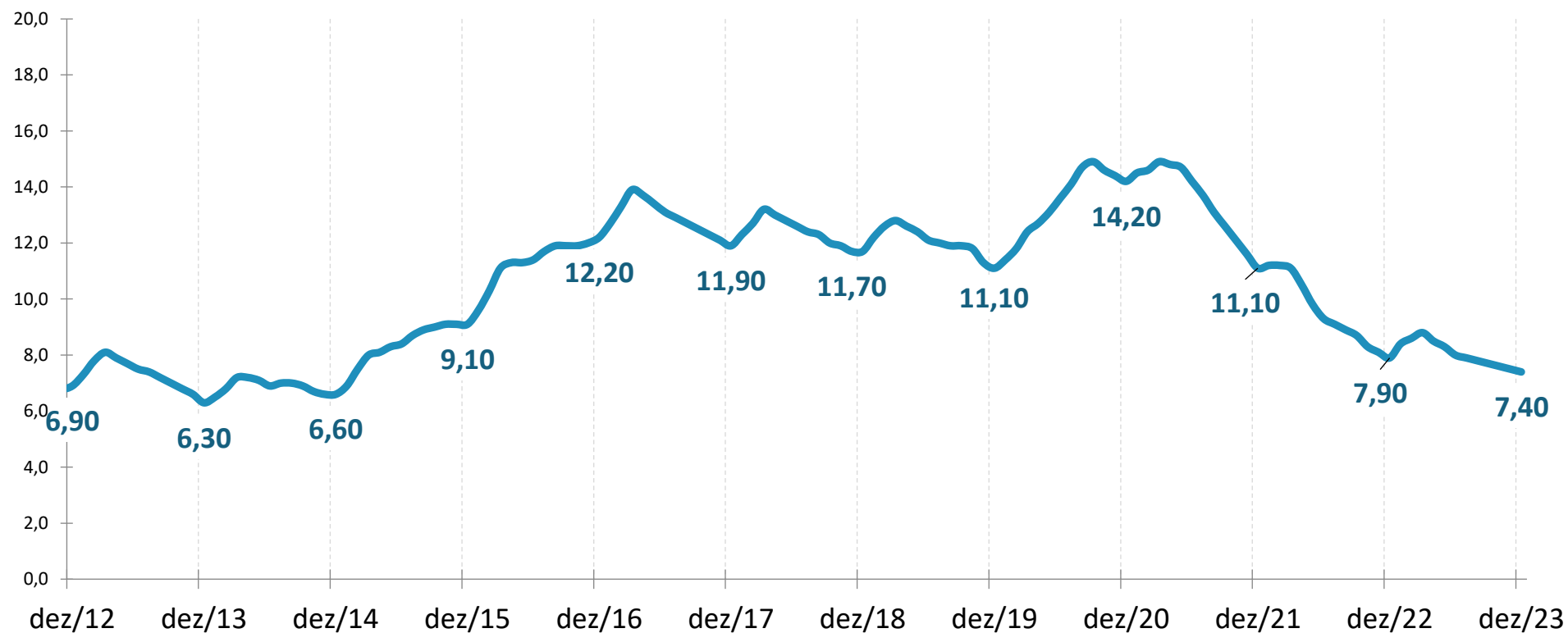
Confiança da indústria





Taxa de Desocupação

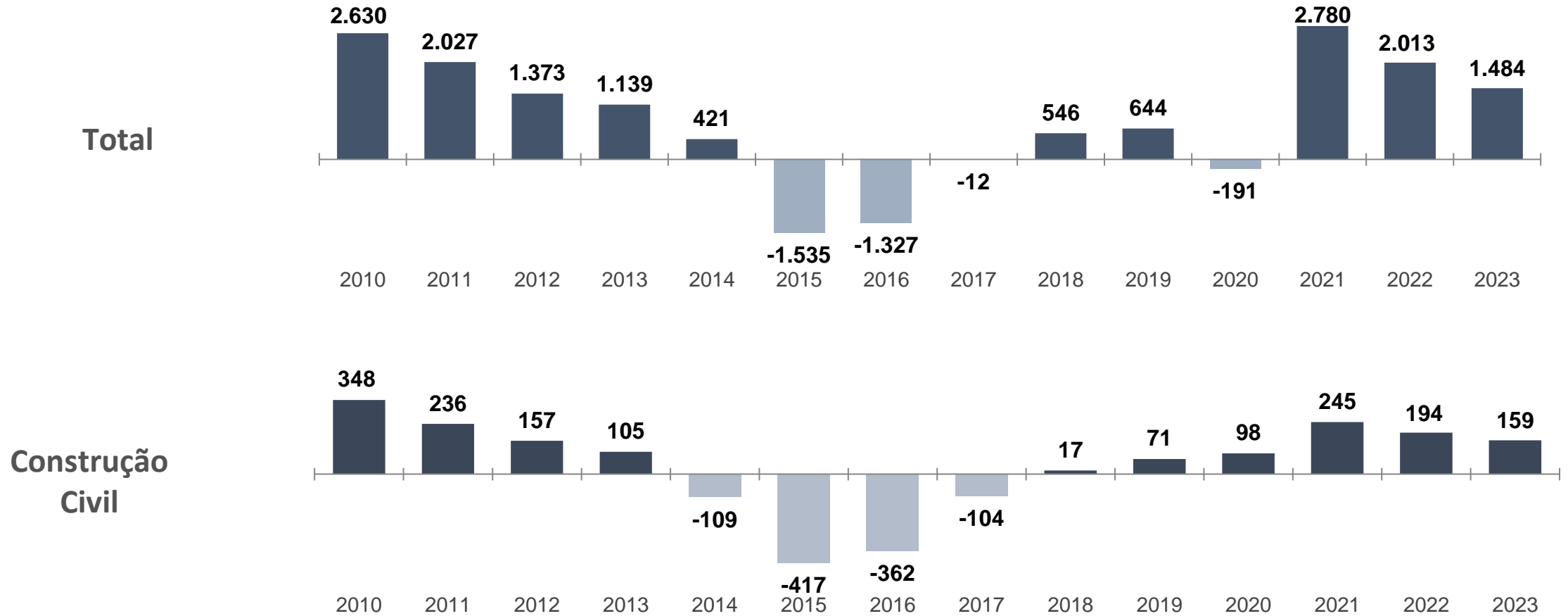
Em (%) média móvel trimestral





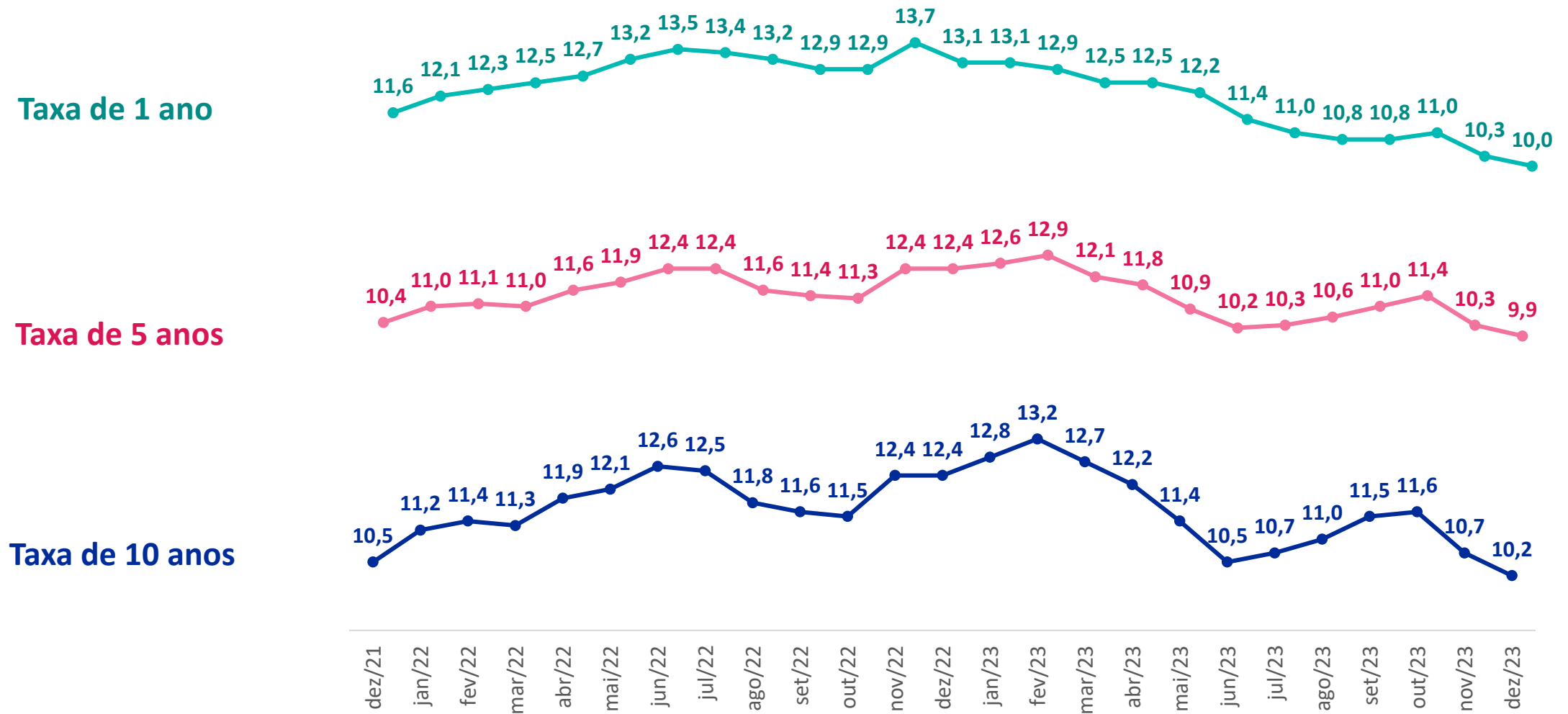
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil



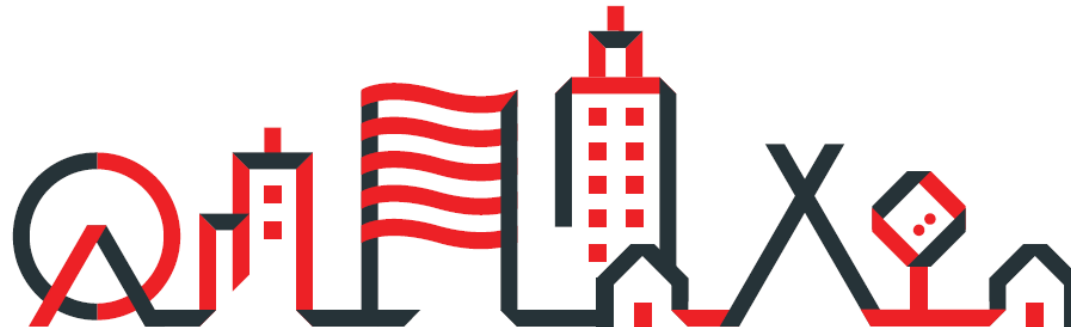


Curva de Juros – (%) ao ano



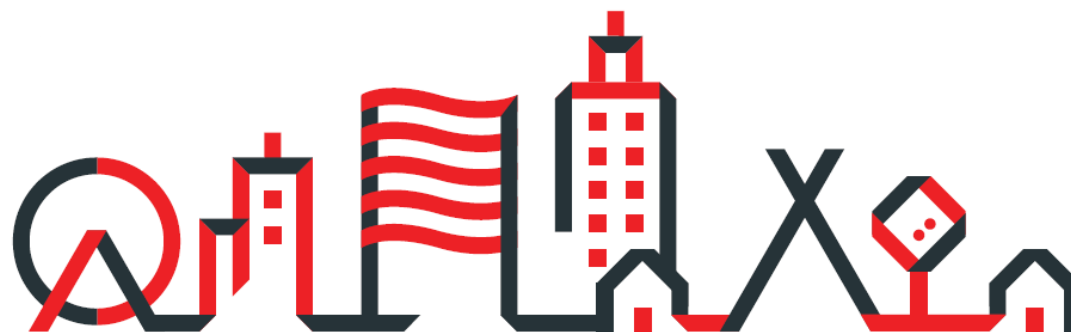


Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo





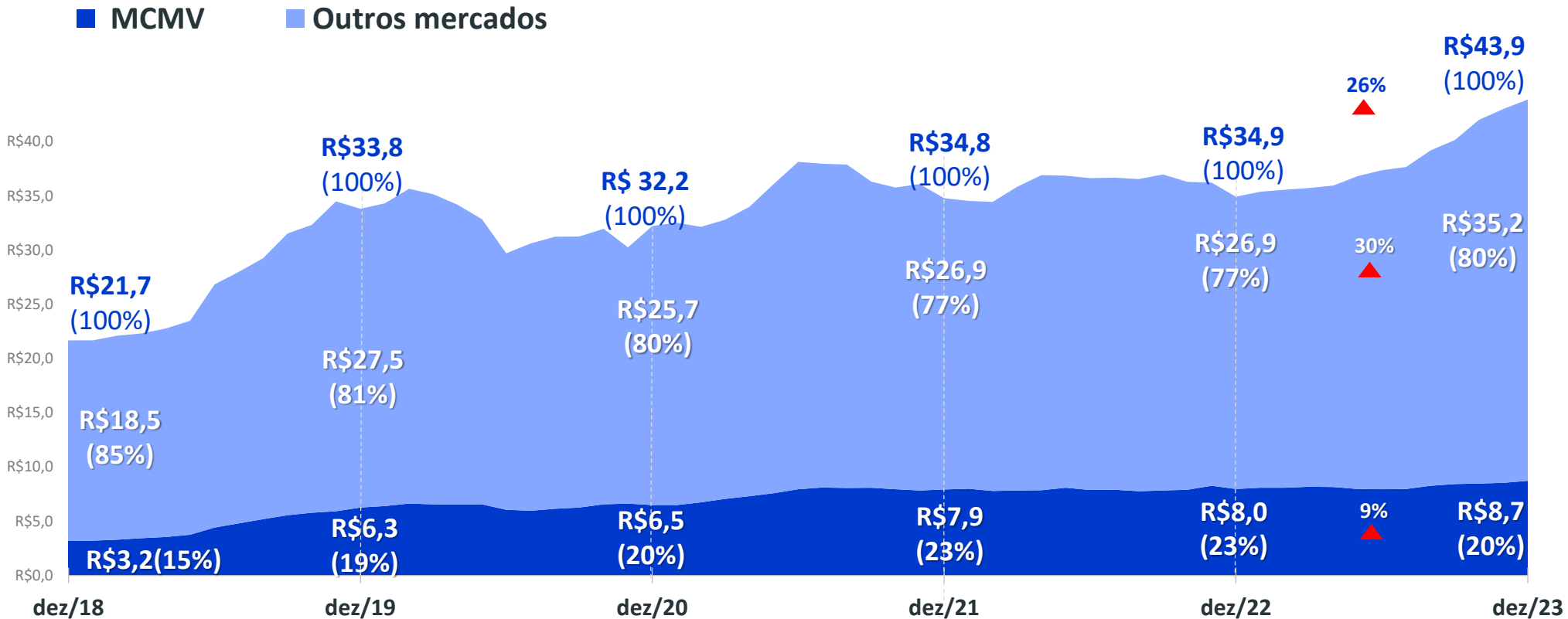
Vendas





VGW (Valor Global Vendido) - acumulado em 12 meses

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



Em 12 meses

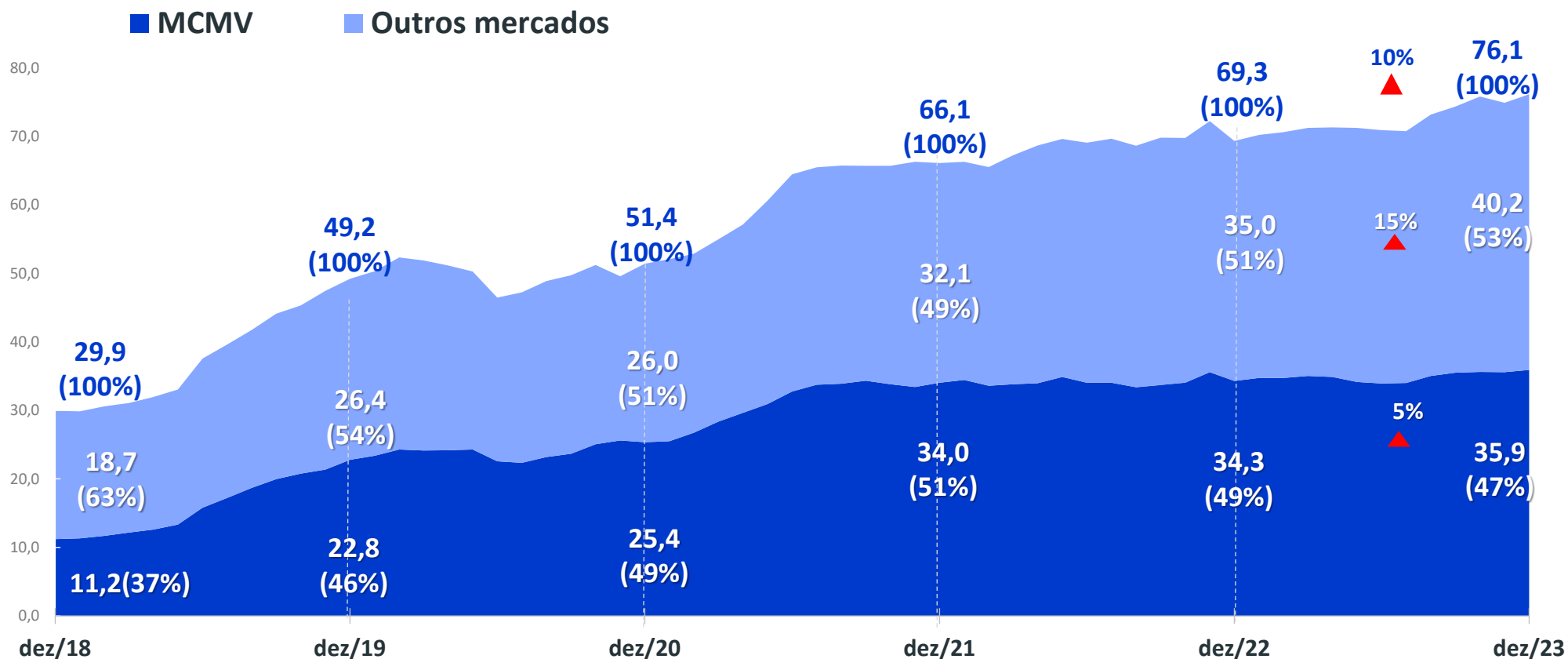
R\$ 43,9
Bilhões

Foi o total do VGV
na capital paulista
(janeiro/2023 a dezembro/23)



Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

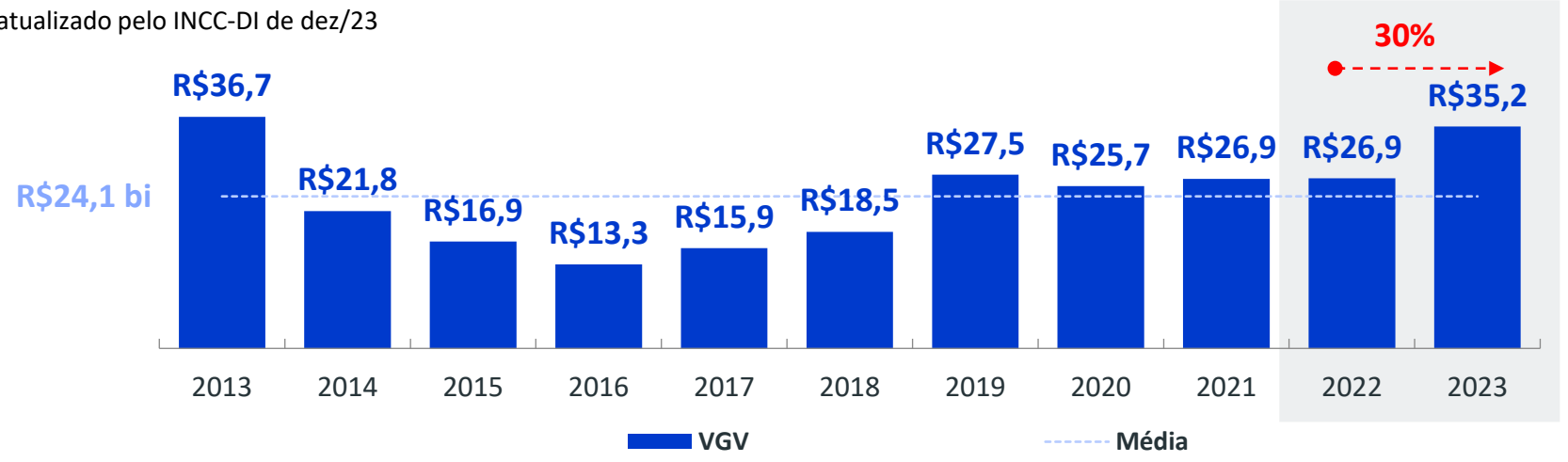
76.145
unidades

Foram vendidas na
capital paulista
(Janeiro/23 a dezembro/23)

Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

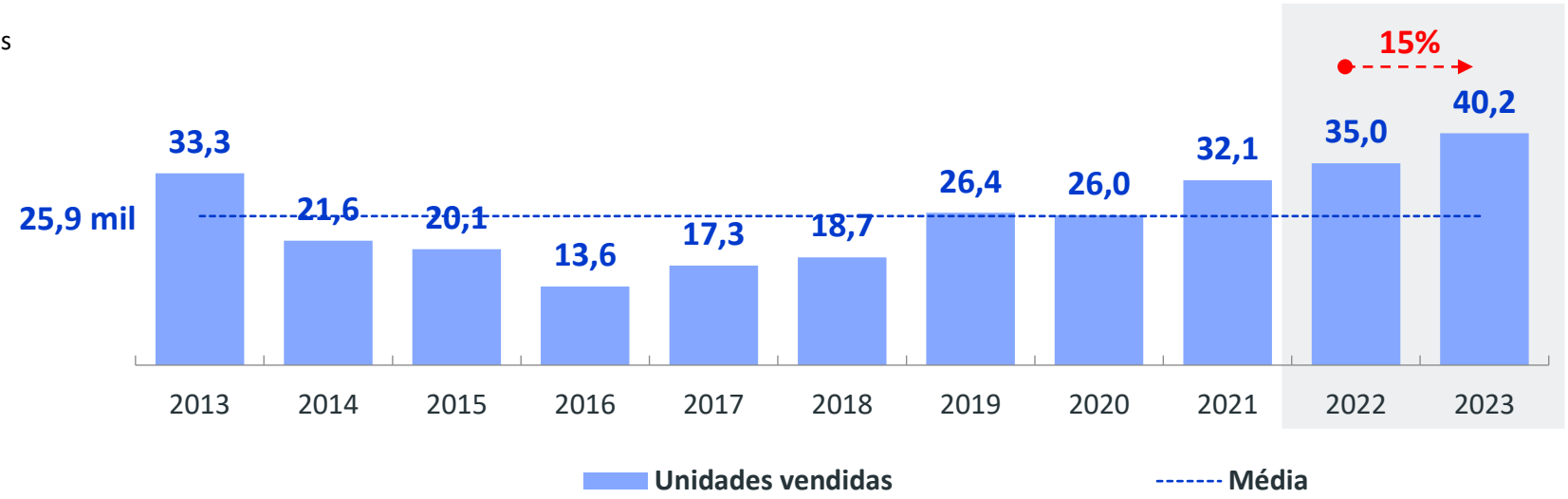
VG (Valor Global Vendido)

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



Unidades vendidas

Mil unidades

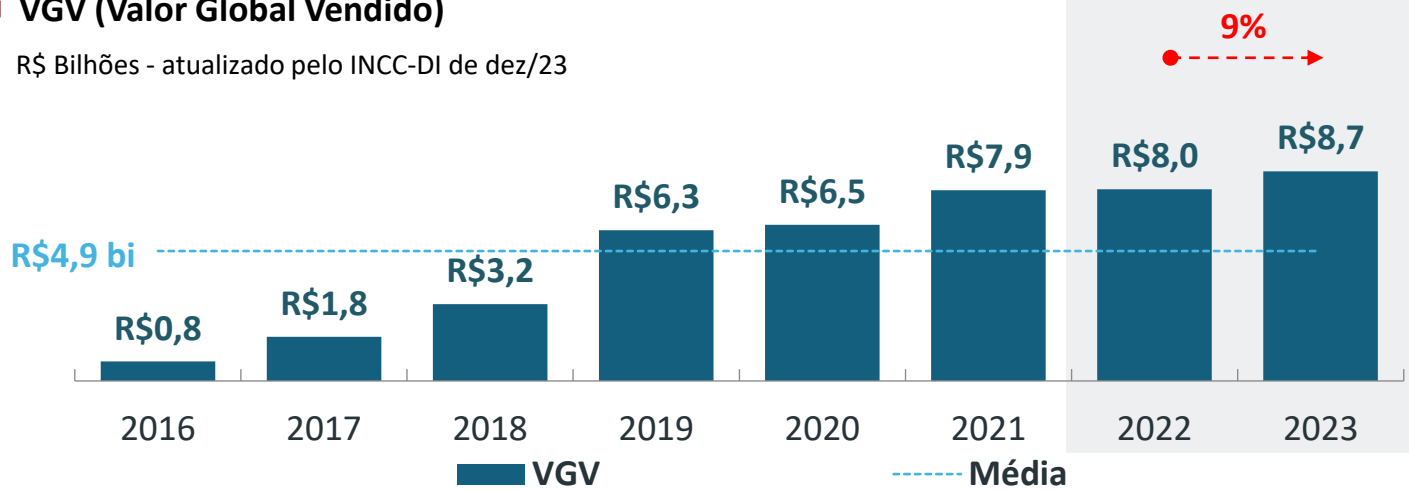




Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

▼ VGV (Valor Global Vendido)

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



Além das unidades abaixo, a cidade de São Paulo conta com o programa estadual “Casa Paulista” e o programa municipal “Pode Entrar”

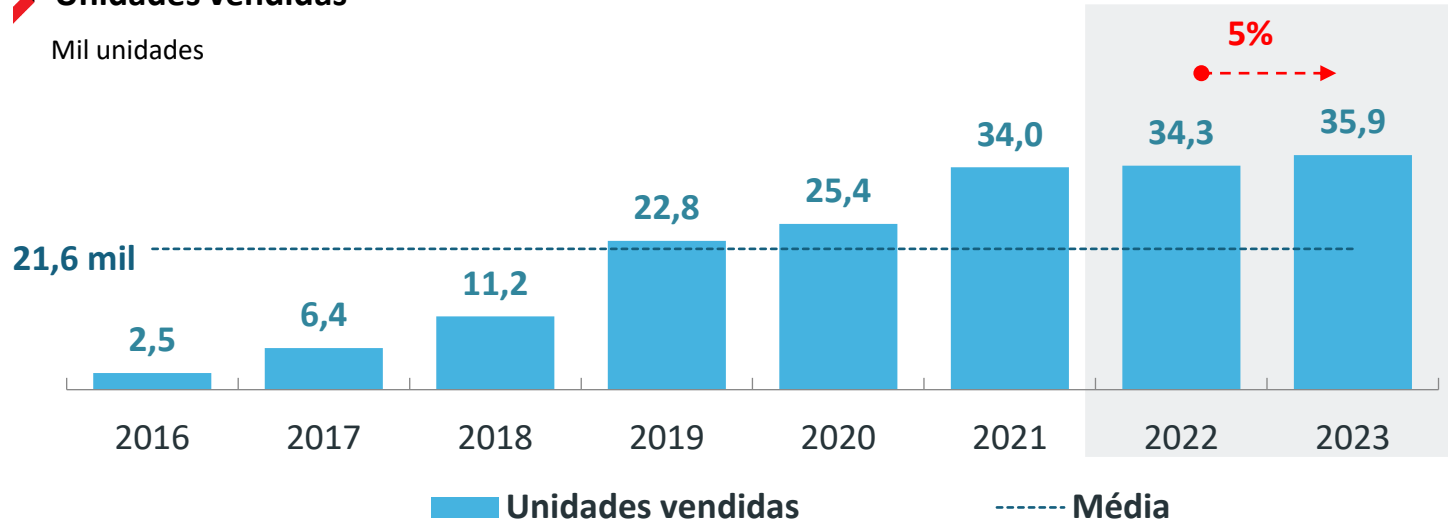


10.018

Unidades adquiridas pela PMSP em dezembro/2023

▼ Unidades vendidas

Mil unidades



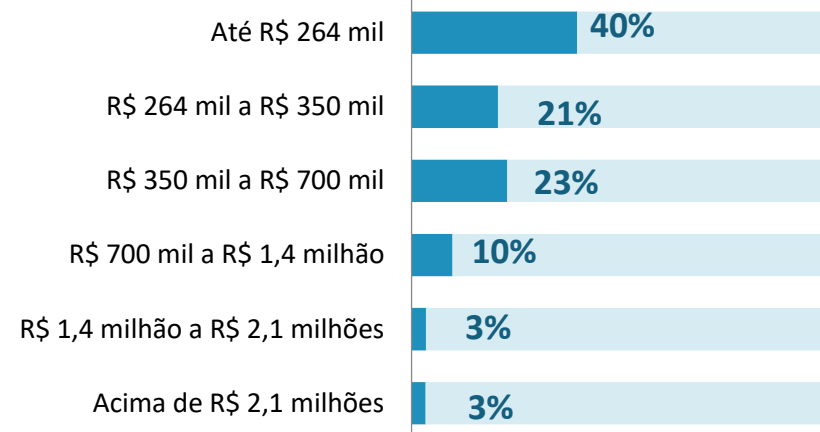
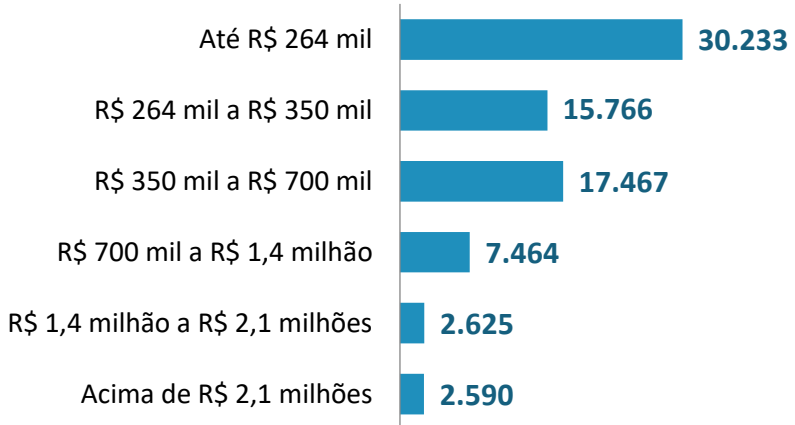
10.186

Cartas de Crédito concedidas em 2023



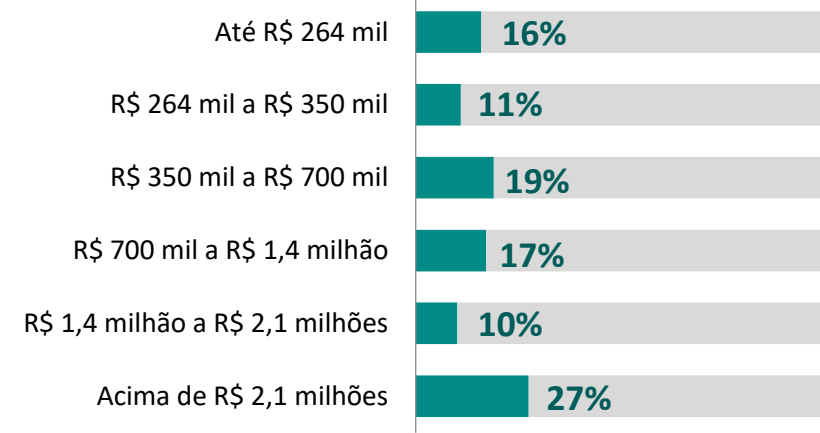
Vendas de imóveis residenciais 2023 – Por faixa de valor

Unidades = 76.145



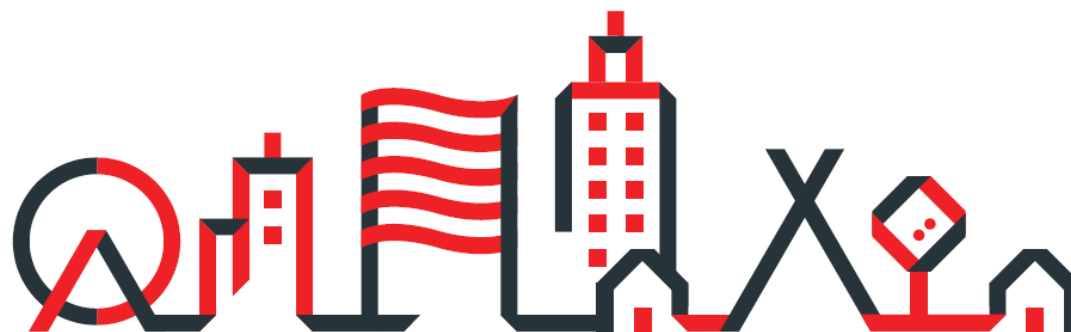
VGV = R\$ 43.320,2 milhões

Ticket médio





Lançamentos



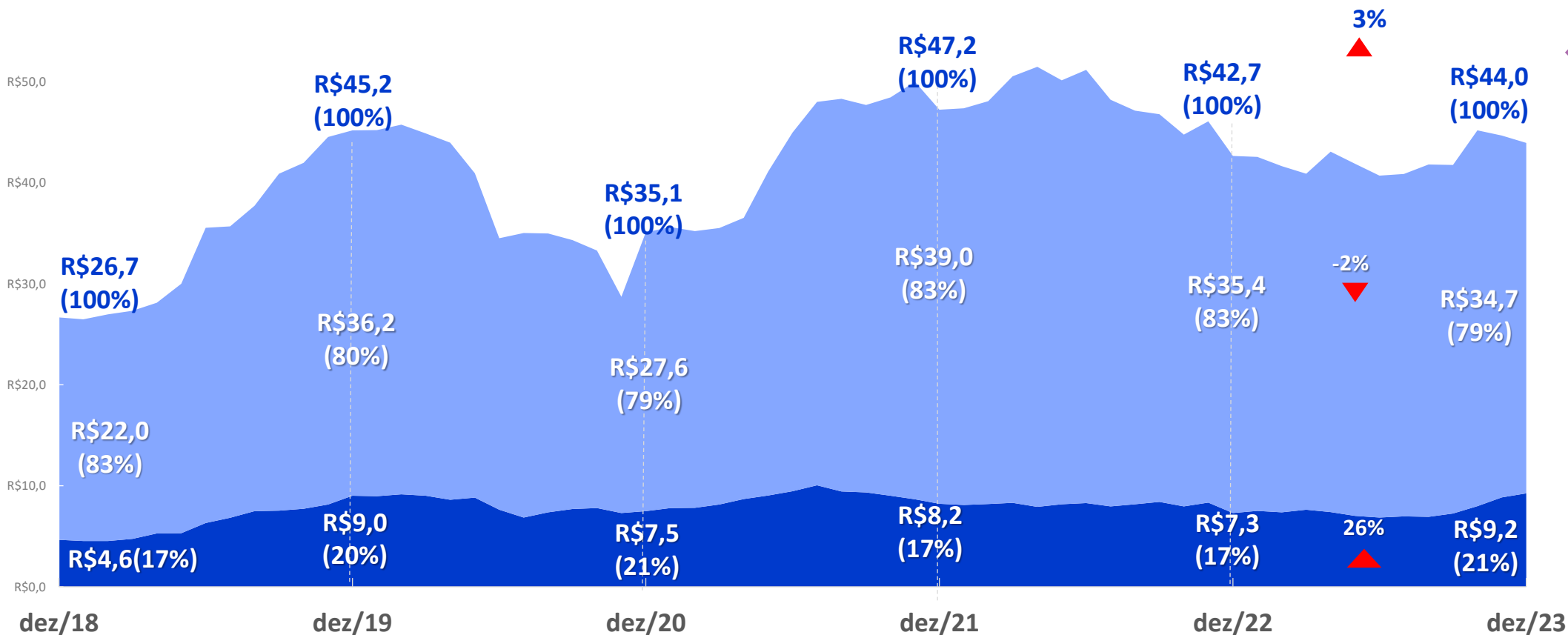


VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses

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



■ MCMV ■ Outros mercados



Em 12 meses

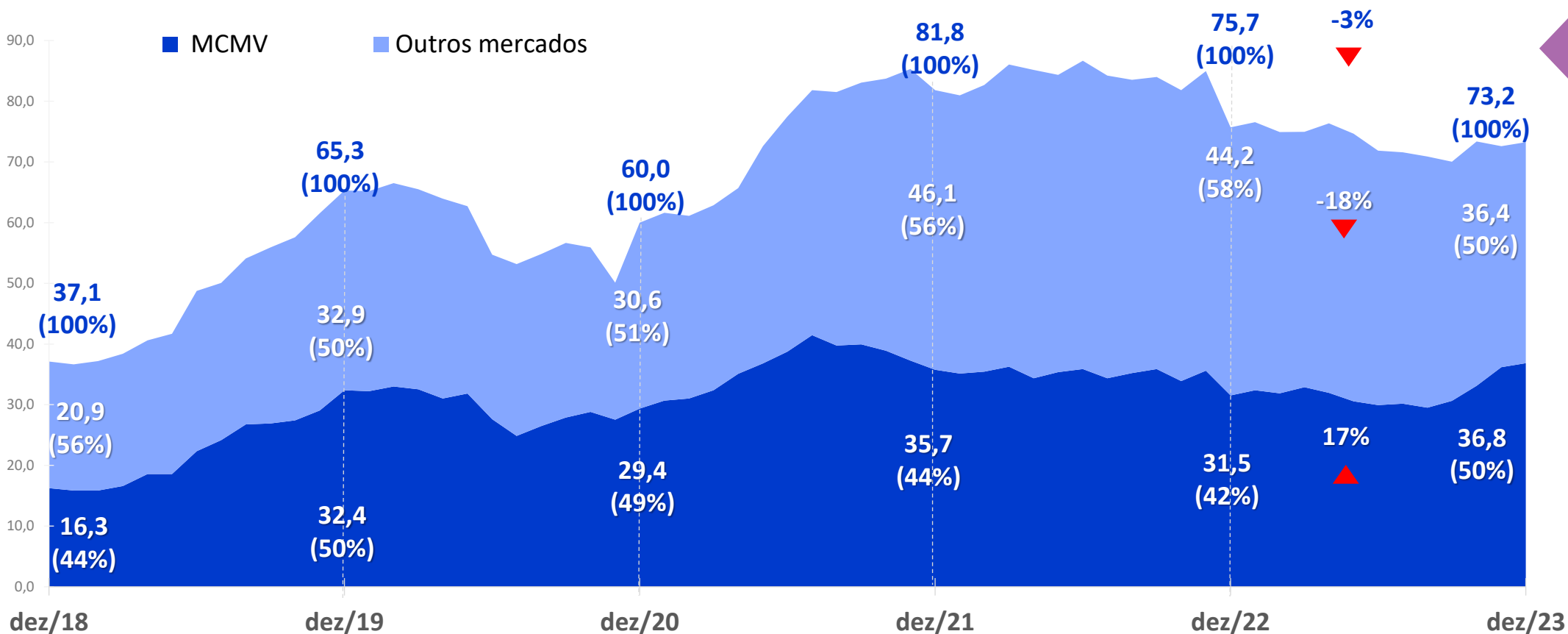
**R\$ 44,0
Bilhões**

Foi o total do VGL na capital paulista (janeiro/23 a dezembro/23)



Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

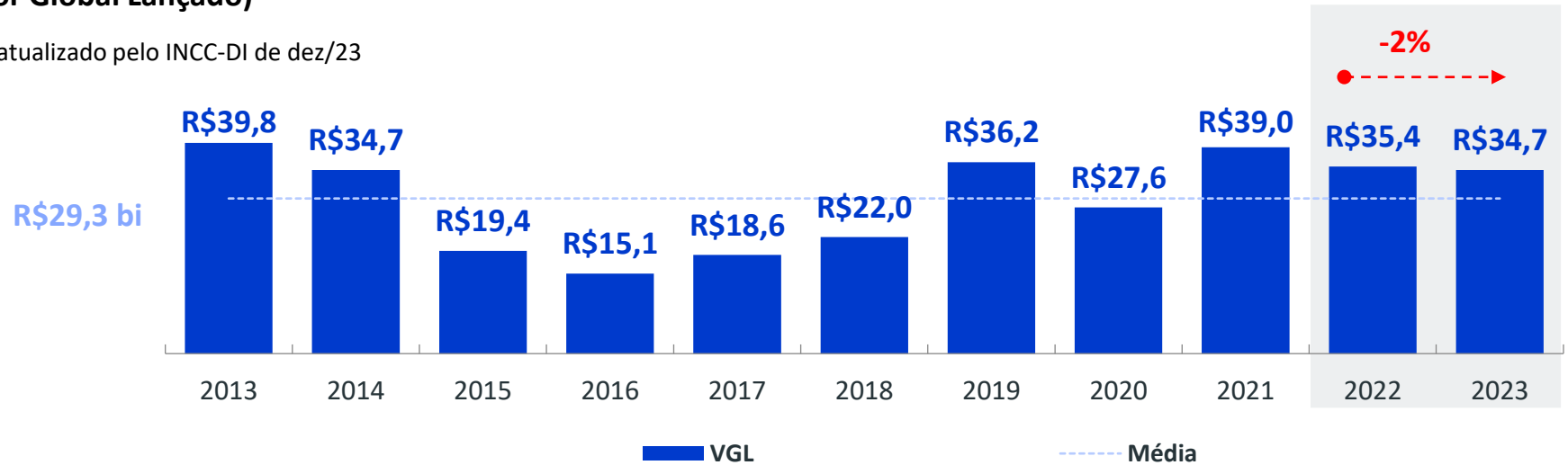
73.249 unidades

Foram lançadas na capital paulista (janeiro/23 a dezembro/23)

Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

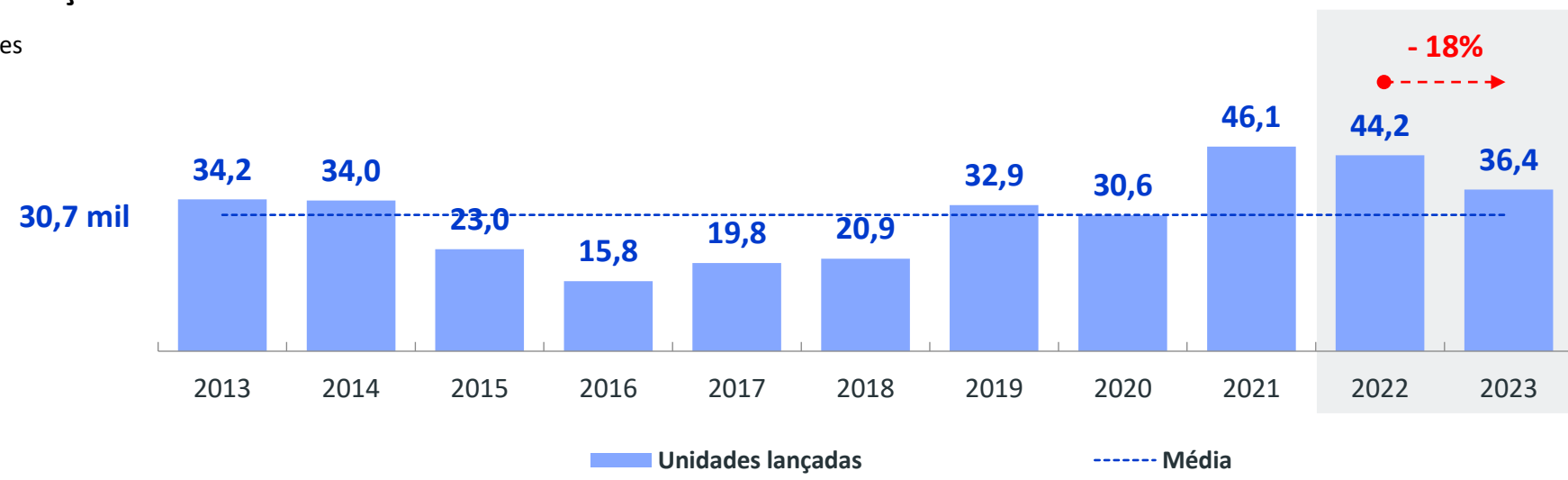
VGL (Valor Global Lançado)

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



Unidades lançadas

Mil unidades

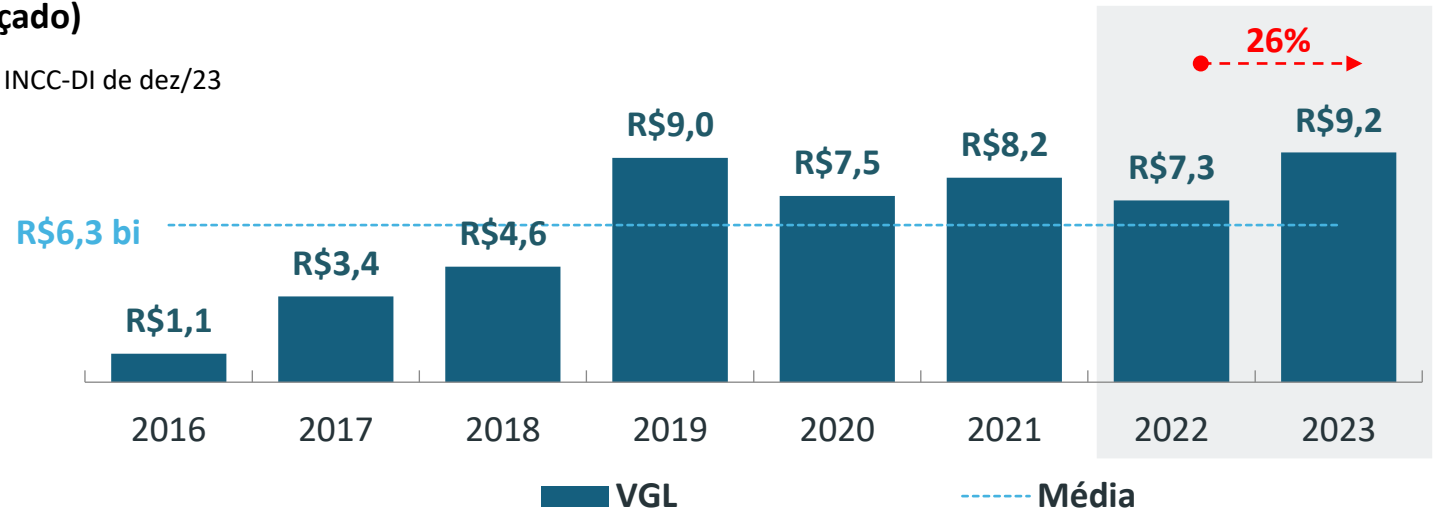




Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

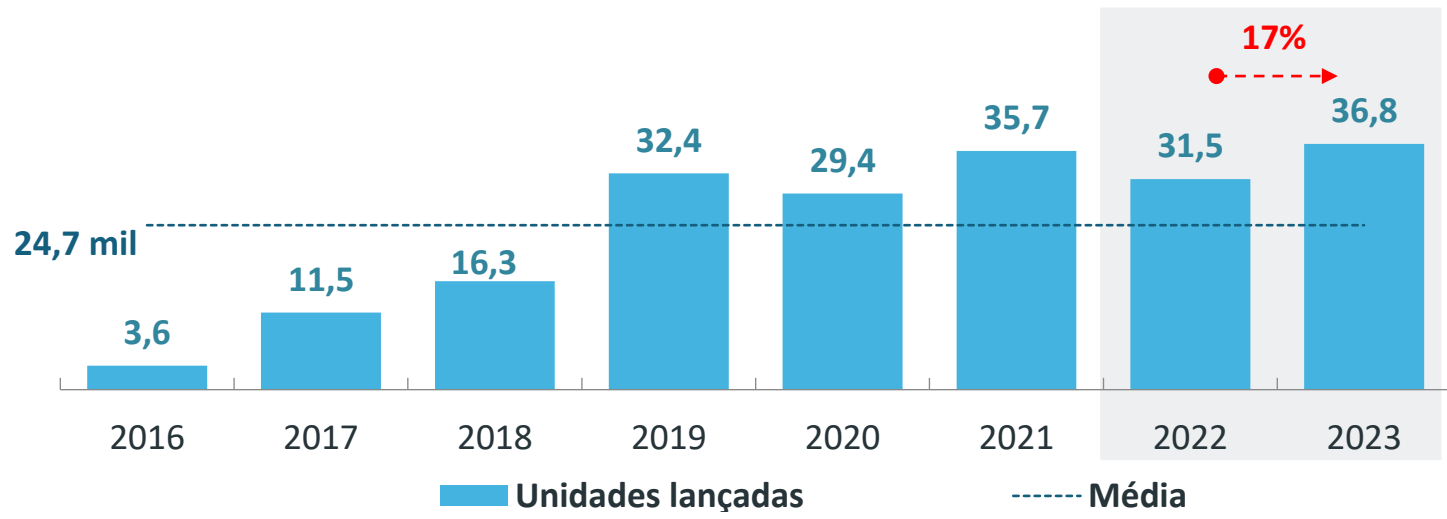
VGL (Valor Global Lançado)

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



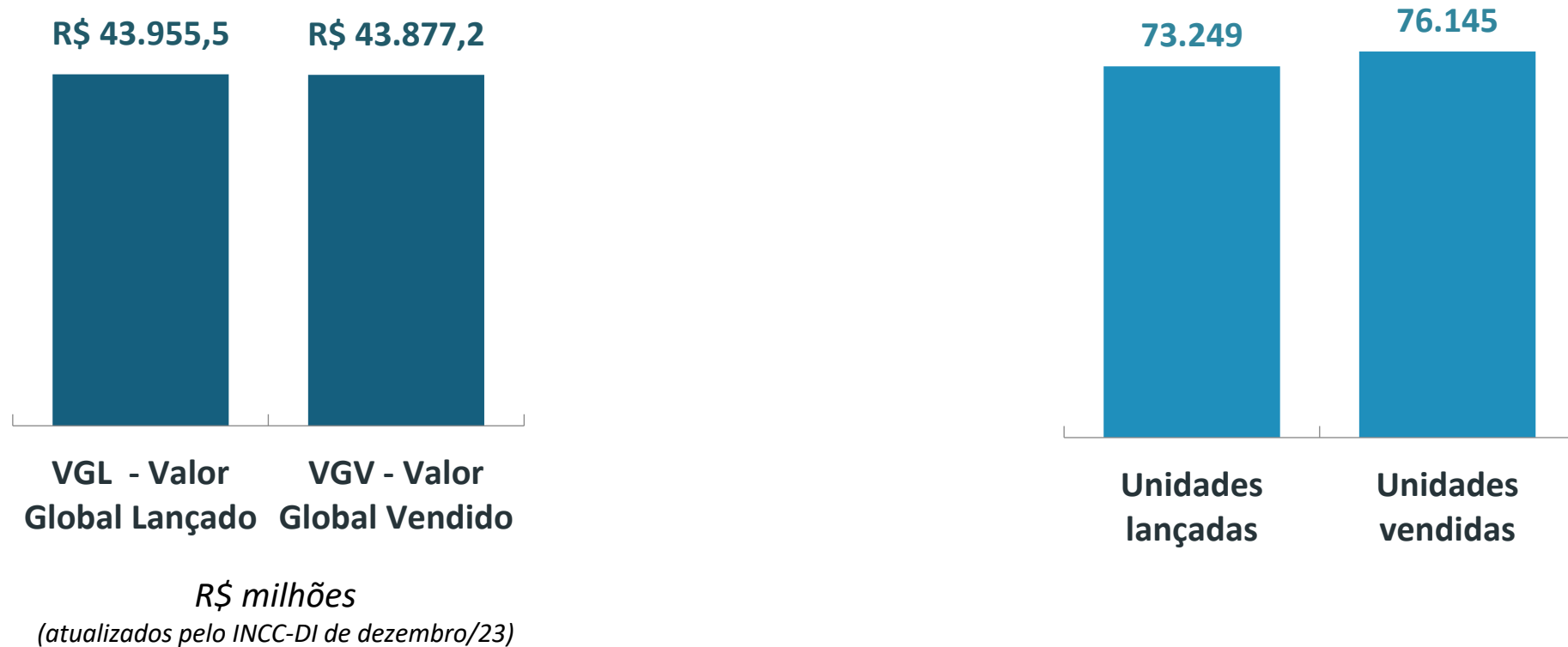
Unidades lançadas

Mil unidades



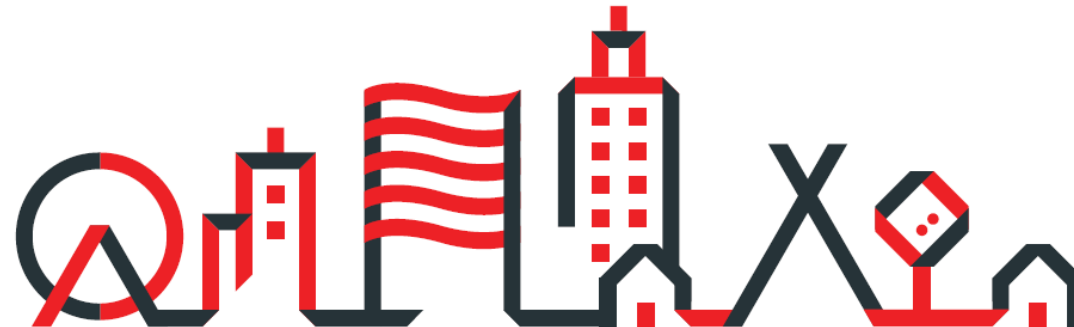


Comparativo lançamentos e vendas 2023 – total cidade de São Paulo





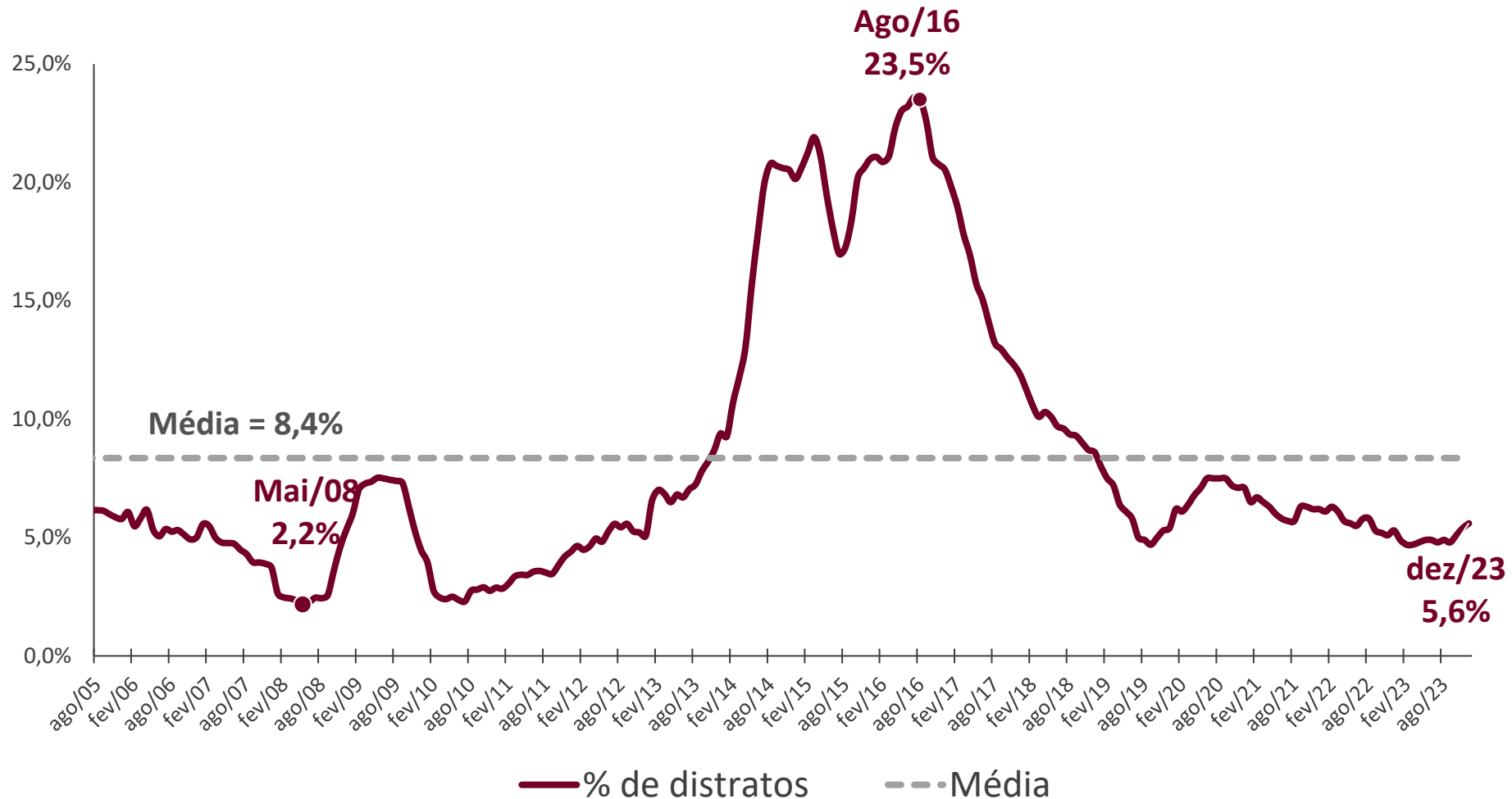
Distratos, VSO e Oferta Final





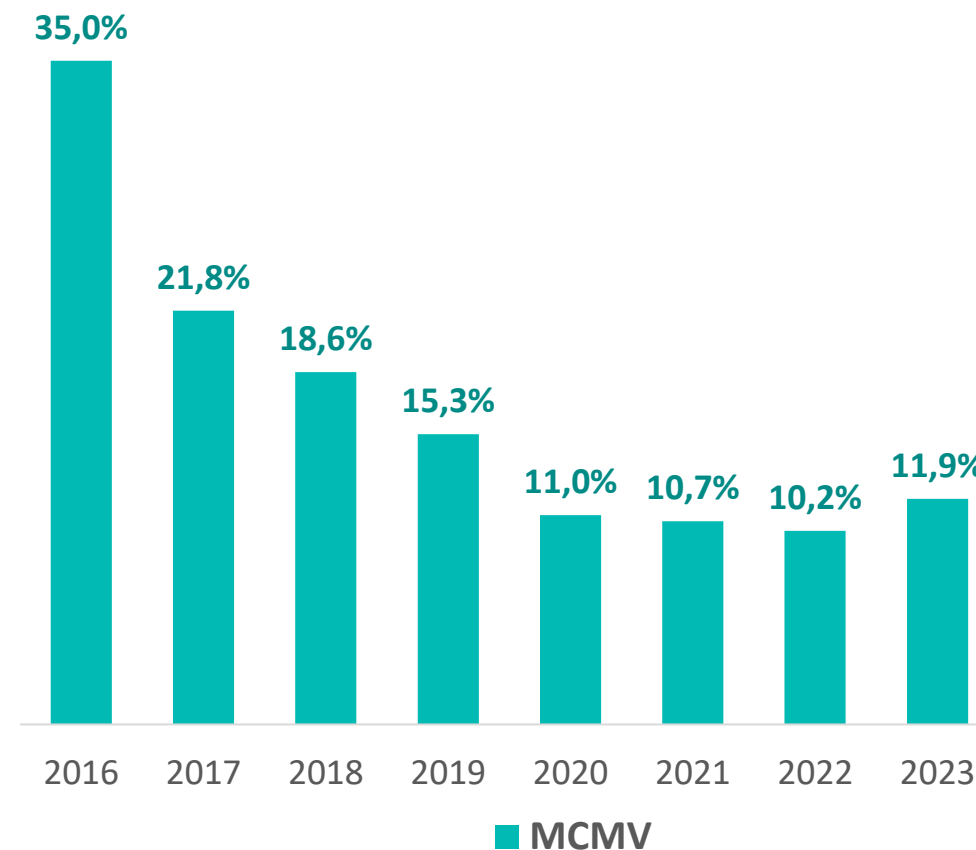
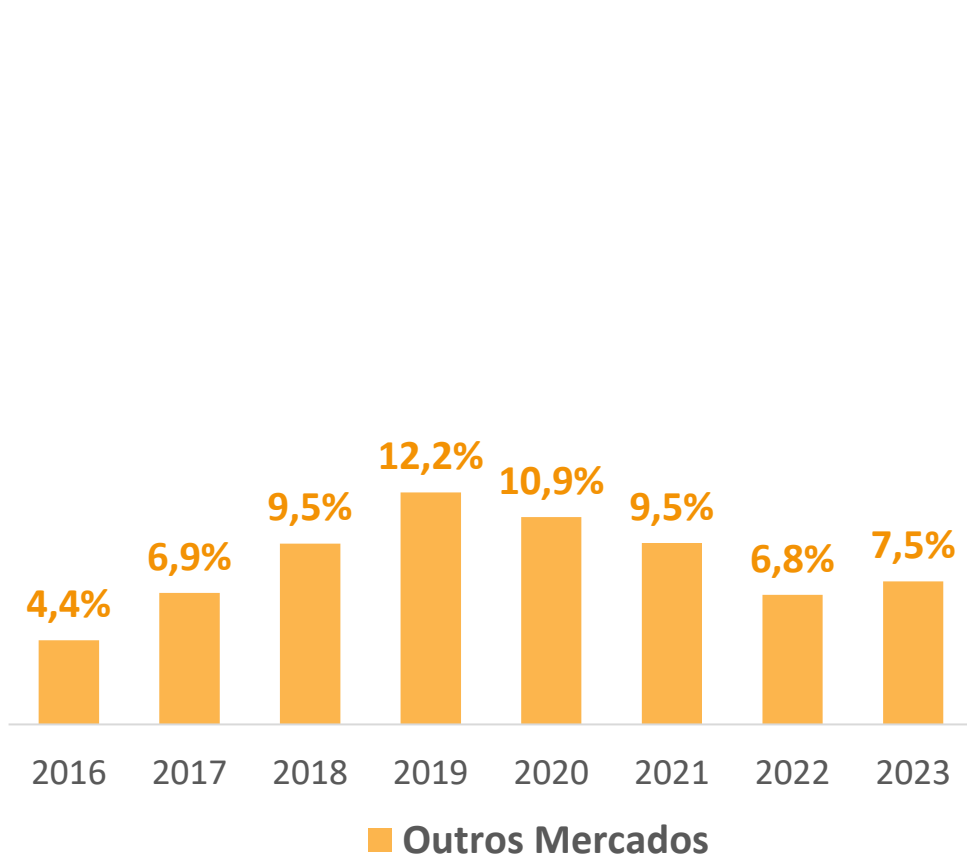
Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo





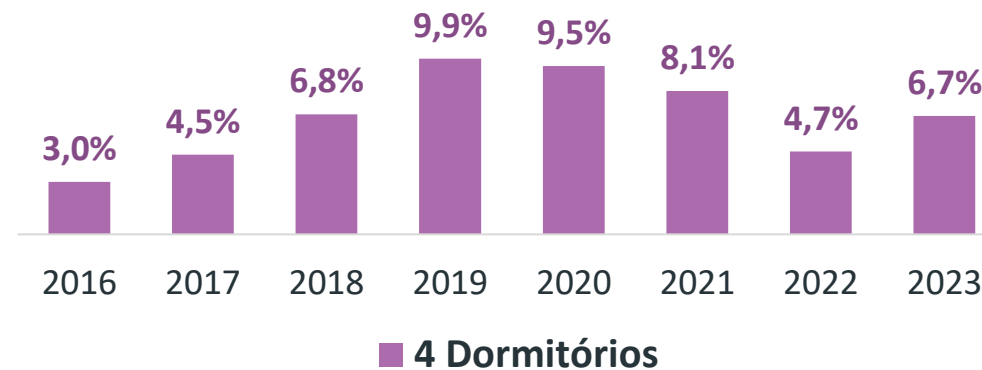
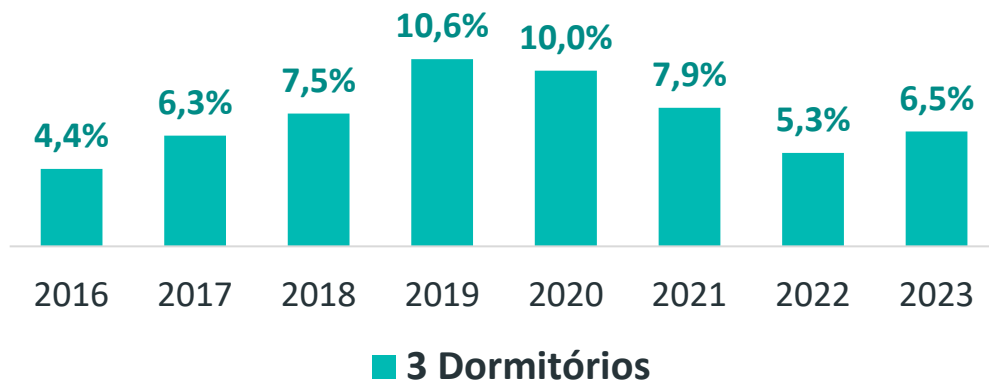
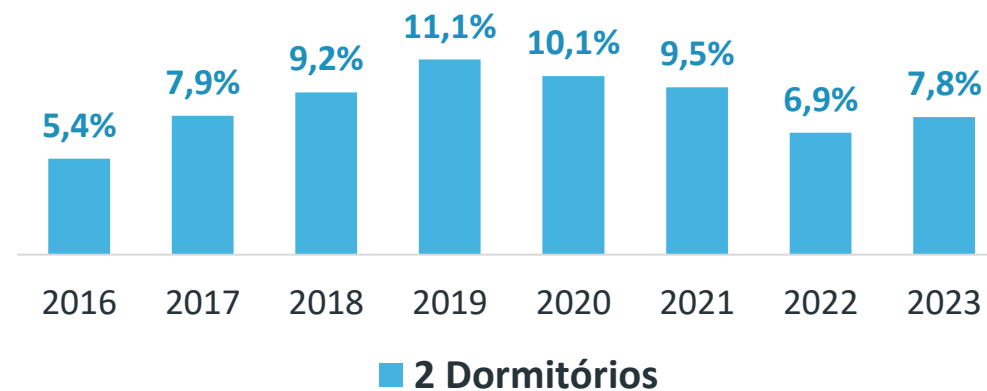
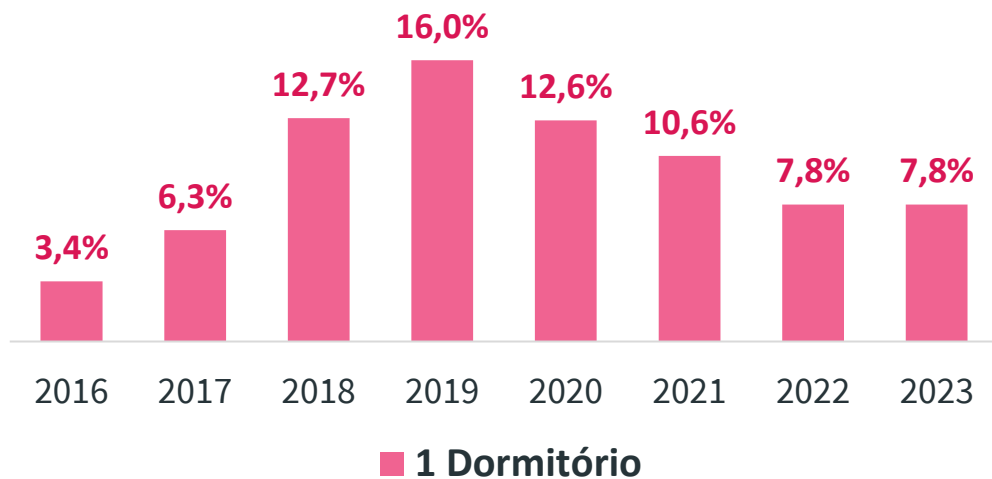
VSO (Velocidade de Vendas Sobre Oferta) mensal médio Cidade de São Paulo



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



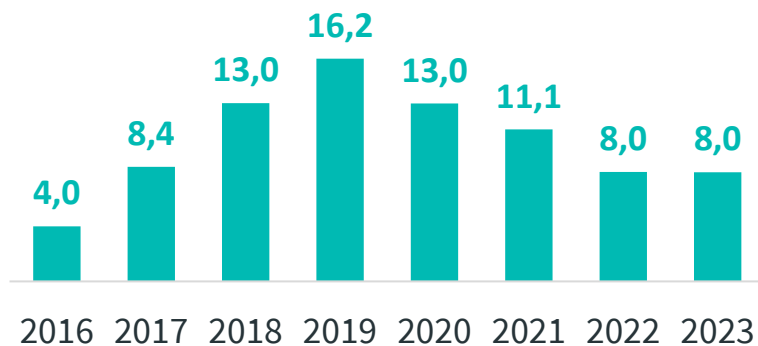
VSO mensal médio – Outros Mercados



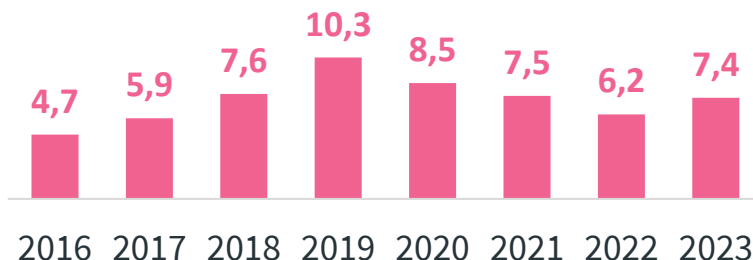


VSO mensal médio Outros Mercados em % – Área Útil

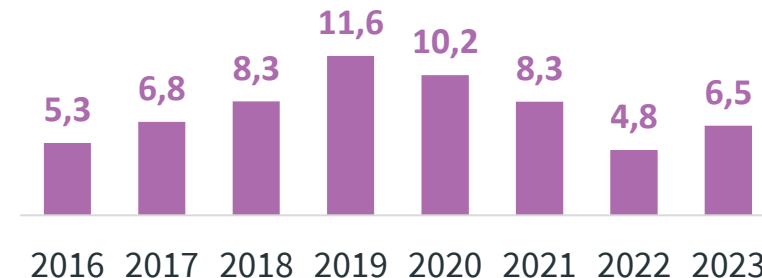
VSO Outros Mercados MÉDIO DE JANEIRO A DEZEMBRO DE 2023 = 7,5%



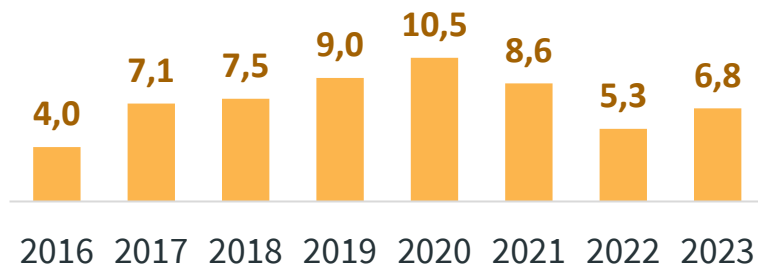
■ Menos de 45 m²



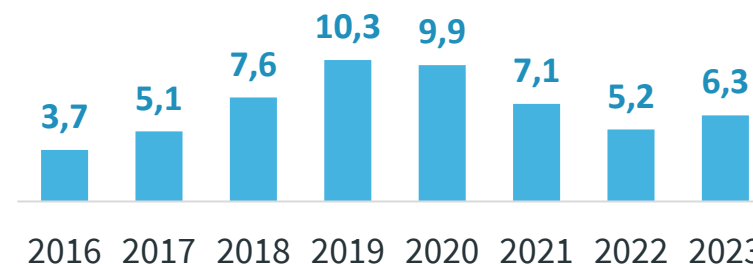
■ Entre 45 e 65 m²



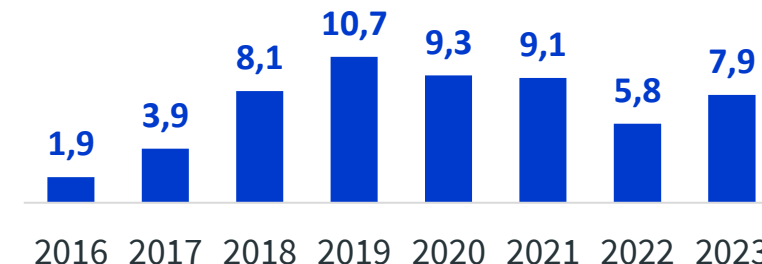
■ Entre 66 e 85 m²



■ Entre 86 e 130 m²



■ Entre 131 e 180 m²

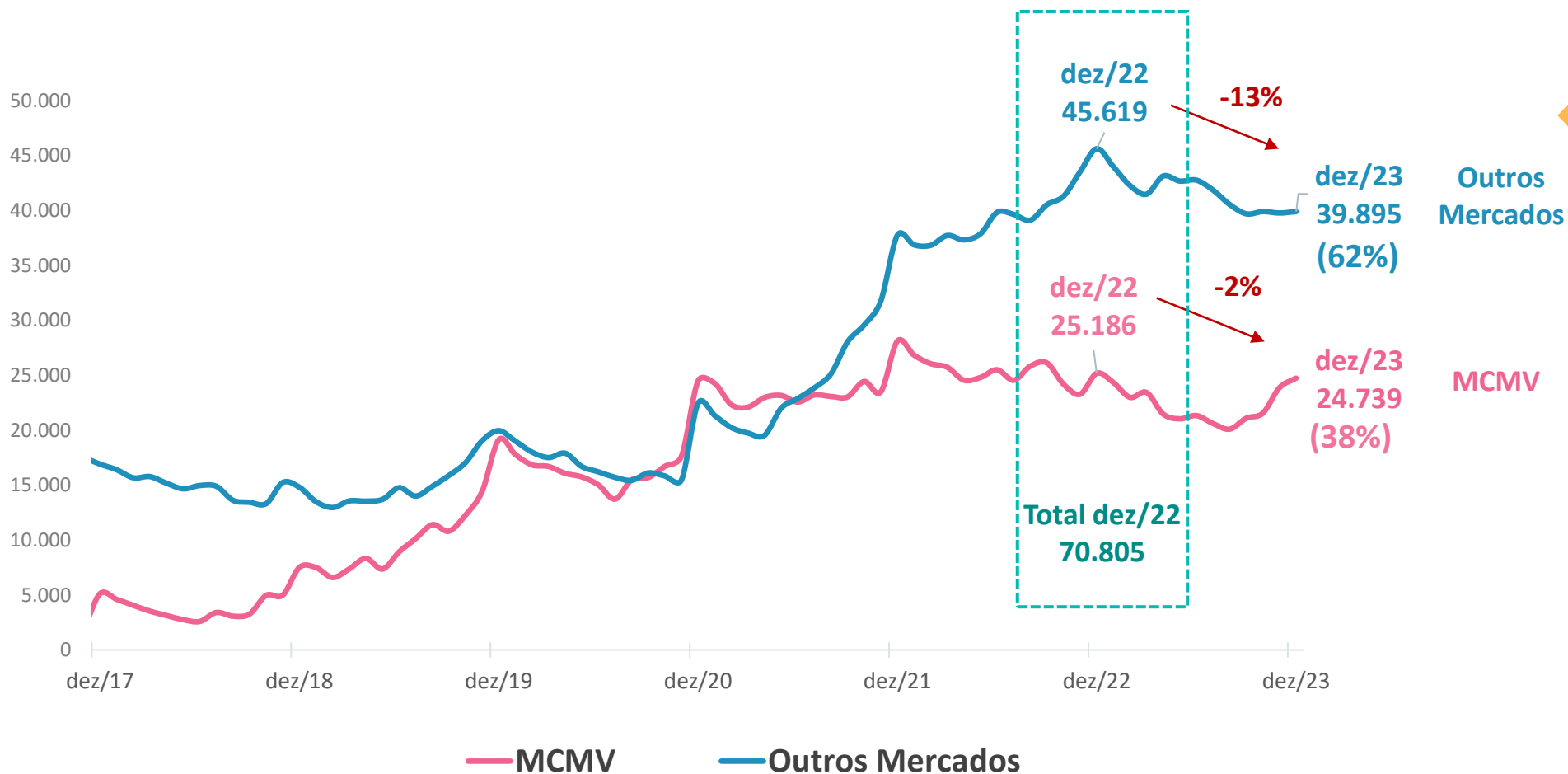


■ Mais de 180 m²



Oferta final MCMV e outros mercados – cidade de São Paulo

Em mil unidades

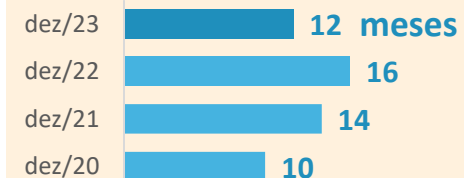


Em dezembro
64.634 unidades

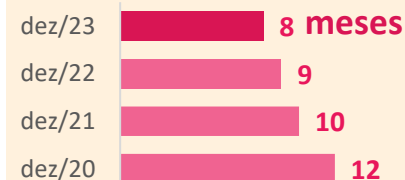
Estavam disponíveis para venda na capital paulista

Escoamento da Oferta

Outros Mercados



MCMV



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



IGMI-R – Variação acumulada no ano (%)

Cidade	2023	2022	2021	2020
Belo Horizonte	6,30%	12,58%	8,24%	5,16%
Brasília	6,06%	16,77%	16,79%	9,70%
Curitiba	8,55%	16,31%	13,68%	10,98%
Fortaleza	6,02%	12,91%	7,83%	4,85%
Goiânia	10,12%	15,99%	12,29%	9,14%
Porto Alegre	6,06%	12,36%	12,61%	8,63%
Recife	6,24%	10,27%	6,70%	2,19%
Rio de Janeiro	8,85%	13,34%	16,75%	4,35%
Salvador	9,16%	16,62%	11,26%	9,64%
São Paulo	7,23%	14,85%	21,09%	16,09%
Brasil	7,97%	15,06%	16,25%	10,28%

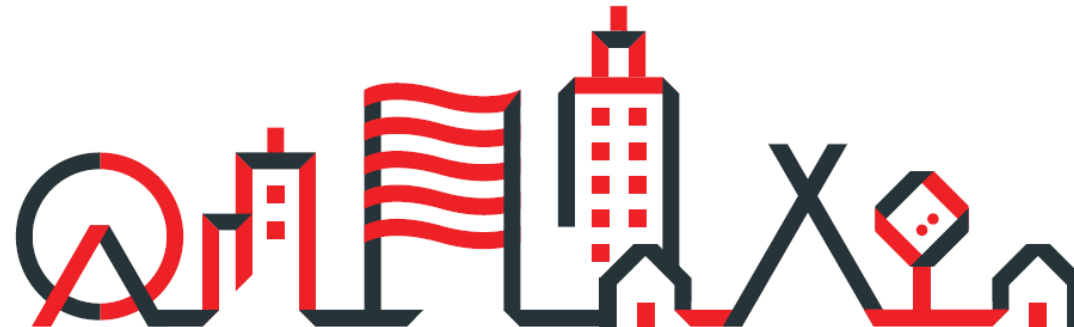


Mercado Imobiliário do Interior (31 cidades)



Webinar Interior
Divulgação dos Resultados 4T23 →

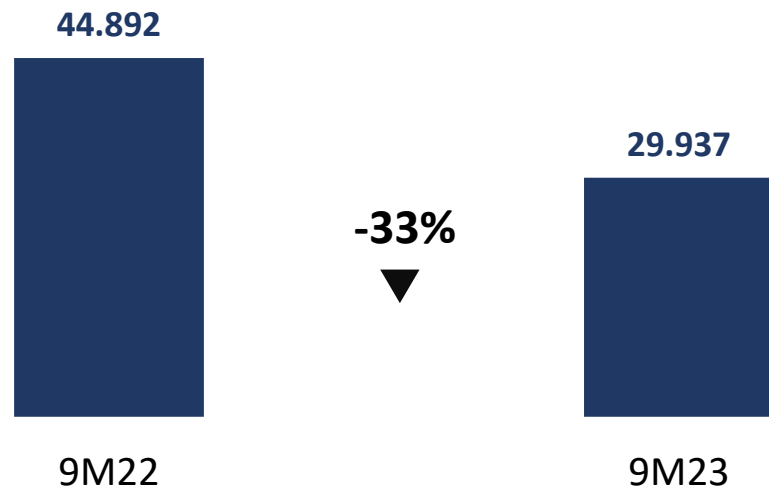
Save the date
27/02/24



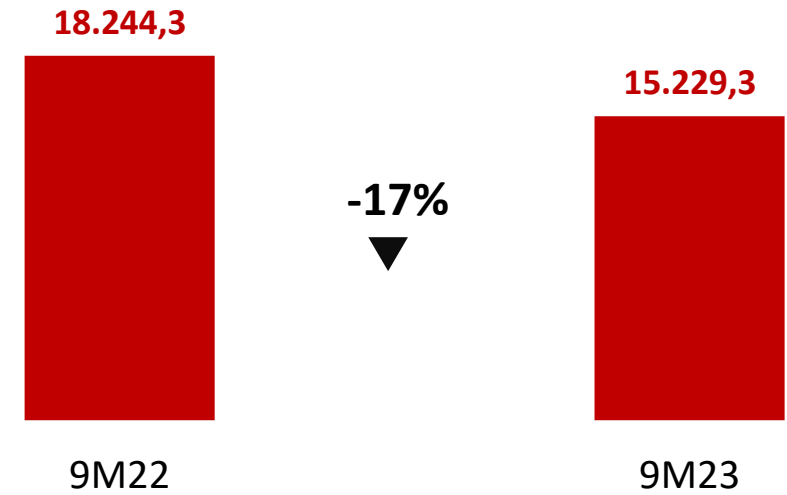


Interior – Lançamentos de Imóveis Residenciais Acumulado de janeiro a setembro

Unidades

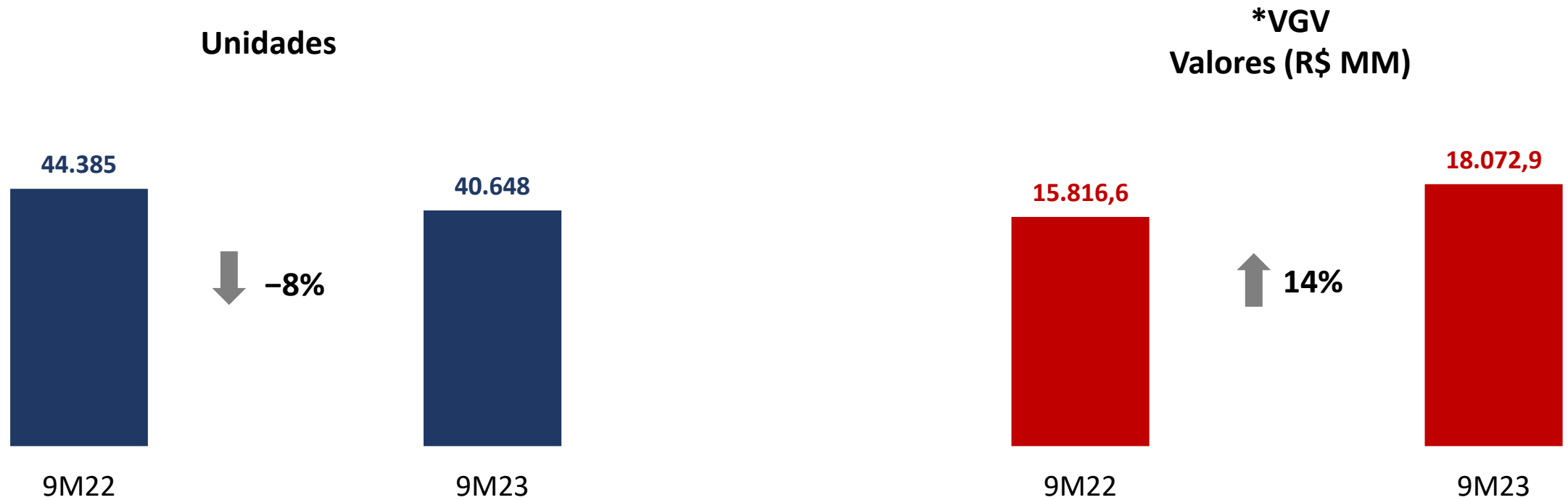


*VGL
Valores (R\$ MM)





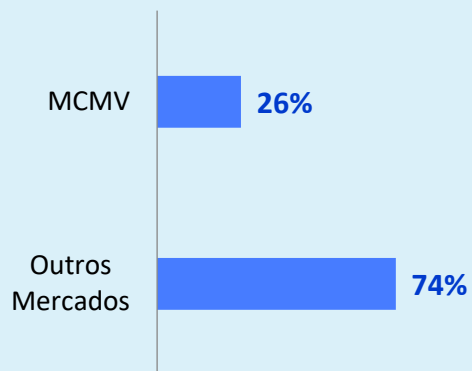
Interior – Vendas de Imóveis Residenciais Acumulado de Janeiro a setembro



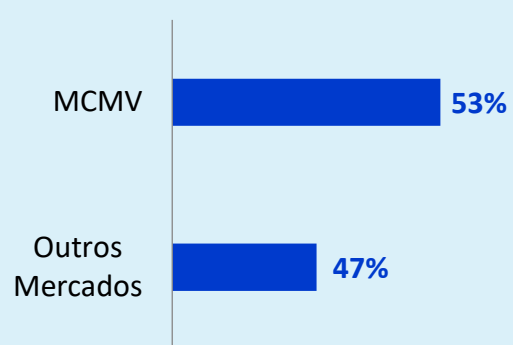


Interior – 31 cidades pesquisadas – 9M23

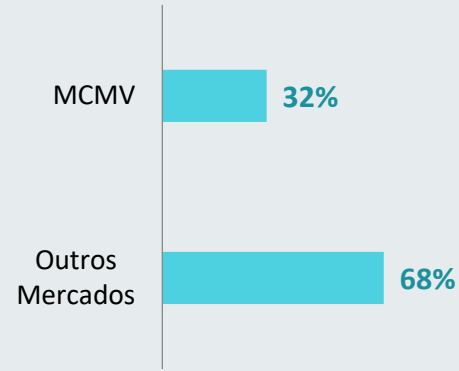
Valor Global Lançado VGL R\$15.229,3 MM



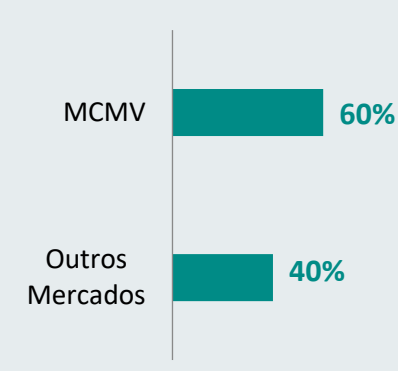
Unidades Lançadas 29.937 unidades



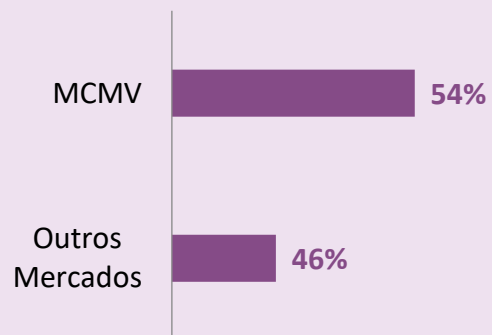
Valor Global Vendido VGV R\$ 18.072,9 MM



Unidades Vendidas 40.648 unidades

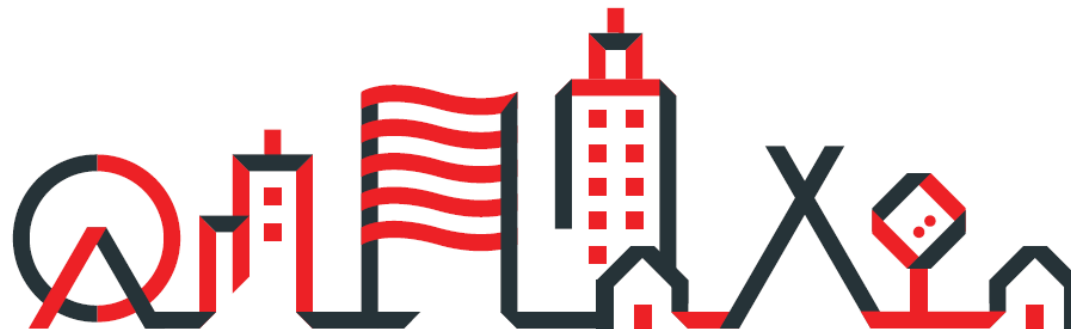


Oferta Final 43.599 unidades





Mercado Imobiliário Nacional





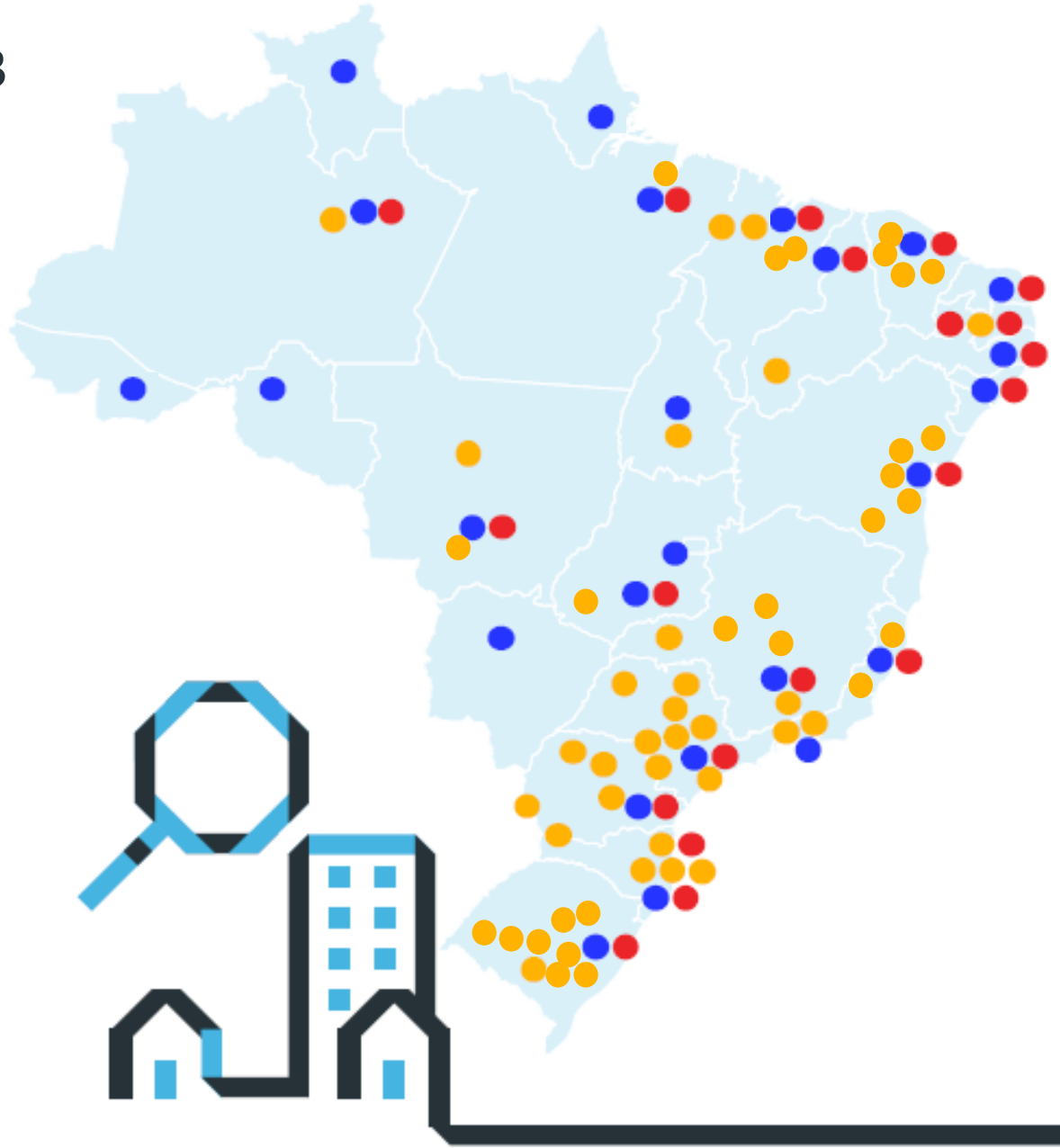
Indicadores Imobiliários Nacionais 3T 2023

219 CIDADES PESQUISADAS

Coletiva de Imprensa
Divulgação dos Resultados 4T23



Save the date
26/02/24



Mercado Imobiliário Nacional

Unidades residenciais lançadas por região

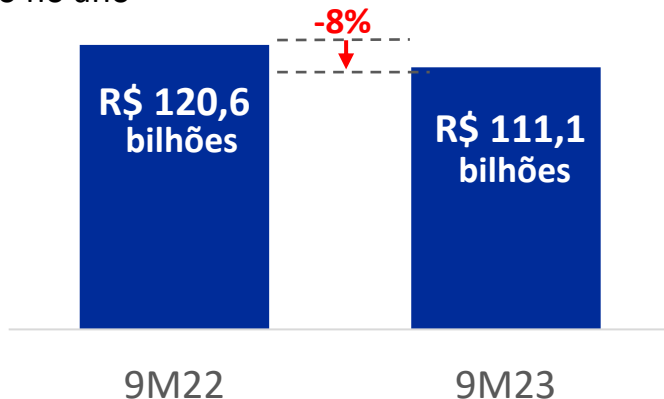
Região pesquisada	9M22	9M23	Variação (%)
Norte	7.102	7.023	-1,1% ▼
Nordeste	38.510	33.861	-12,1% ▼
Centro-Oeste	16.912	15.148	-10,4% ▼
Sudeste	119.990	102.958	-14,2% ▼
Sul	48.222	34.911	-27,6% ▼
TOTAL	230.736	193.901	-16,0% ▼

Unidades residenciais vendidas por região

Região pesquisada	9M22	9M23	Variação (%)
Norte	6.324	6.649	5,1% ▲
Nordeste	47.675	43.866	-8,0% ▼
Centro-Oeste	17.857	14.628	-18,1% ▼
Sudeste	119.808	124.931	4,3% ▲
Sul	50.563	44.838	-11,3% ▼
TOTAL	242.227	234.912	-3,0% ▼

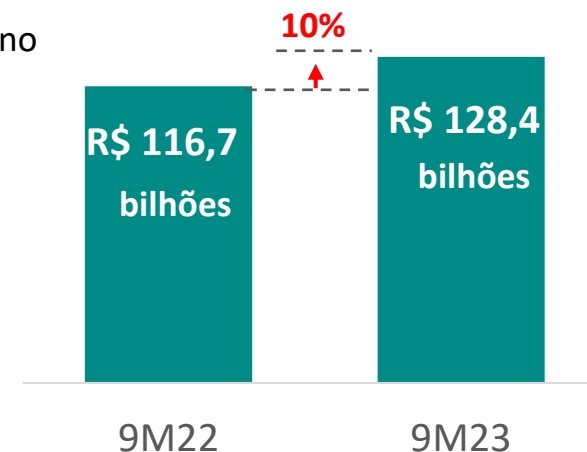
VGL

Acumulado no ano



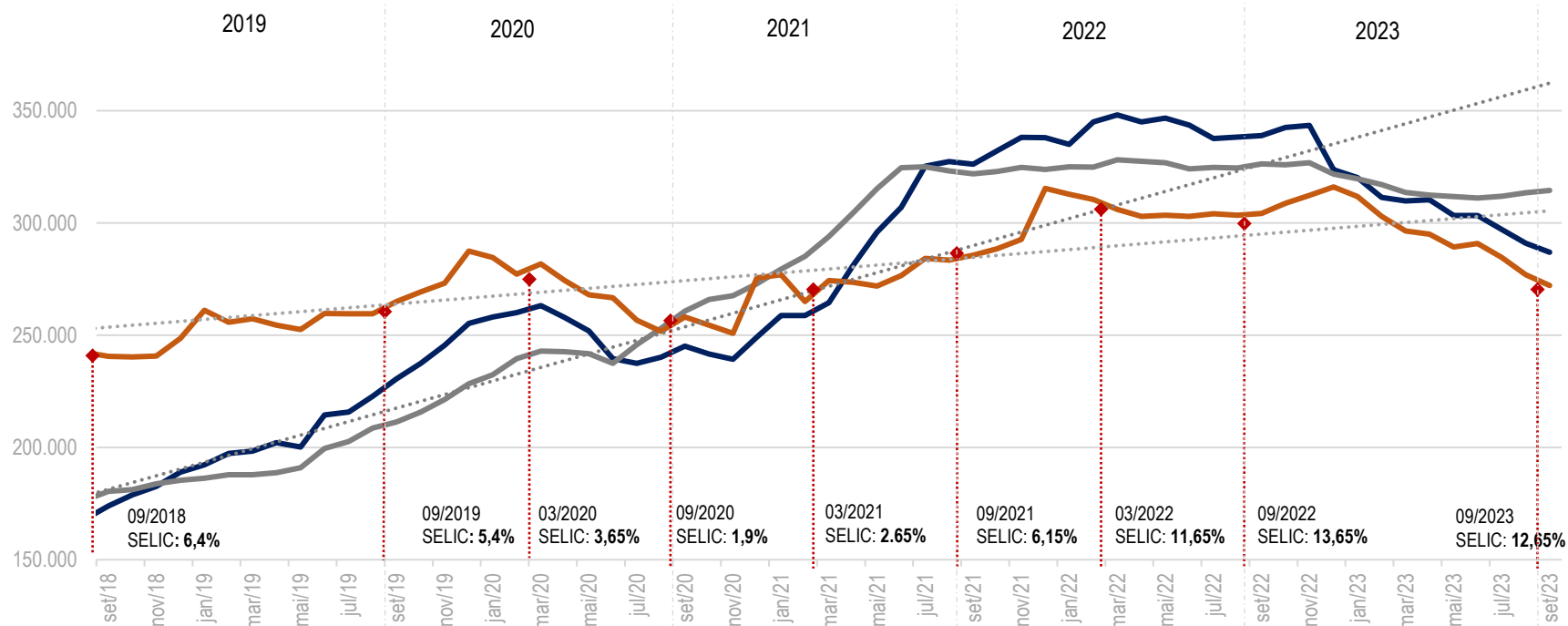
VGV

Acumulado no ano





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



Lançamentos
286.914 unidades

▼ -15,4%

Vendas
314.430 unidades

▼ -3,6%

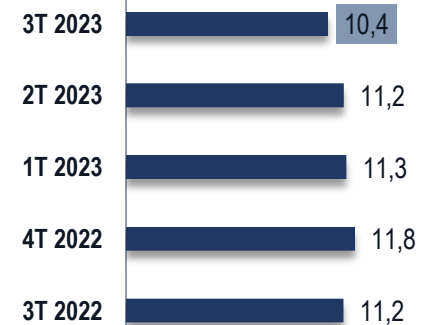
Oferta
272.145 unidades

▼ -10,5%

Número de meses para o escoamento da oferta

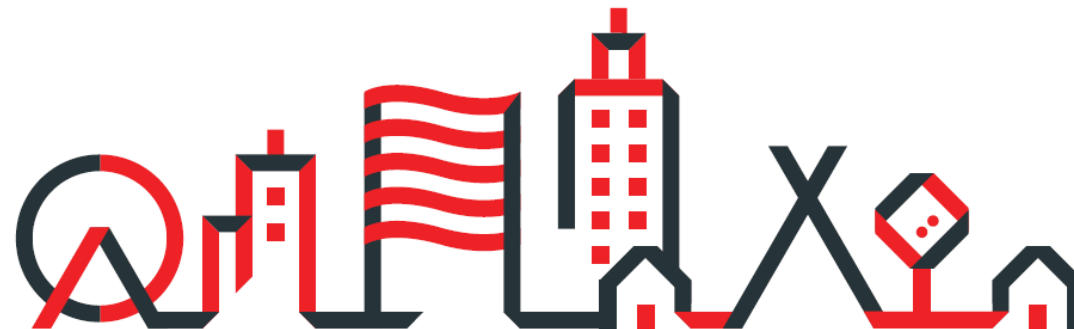
Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **10 meses**.

	set/19	set/20	set/21	set22	set/23
Lançamentos	230.619	245.178	326.119	338.944	286.914
Vendas	211.350	260.686	321.924	326.266	314.430
Oferta	265.016	258.171	285.604	304.205	272.145





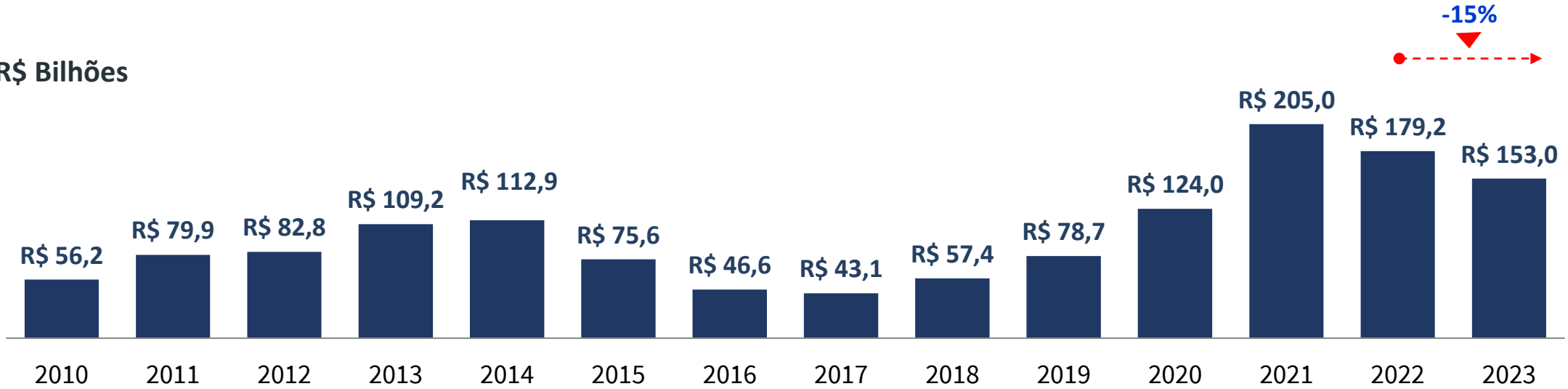
Financiamento Imobiliário



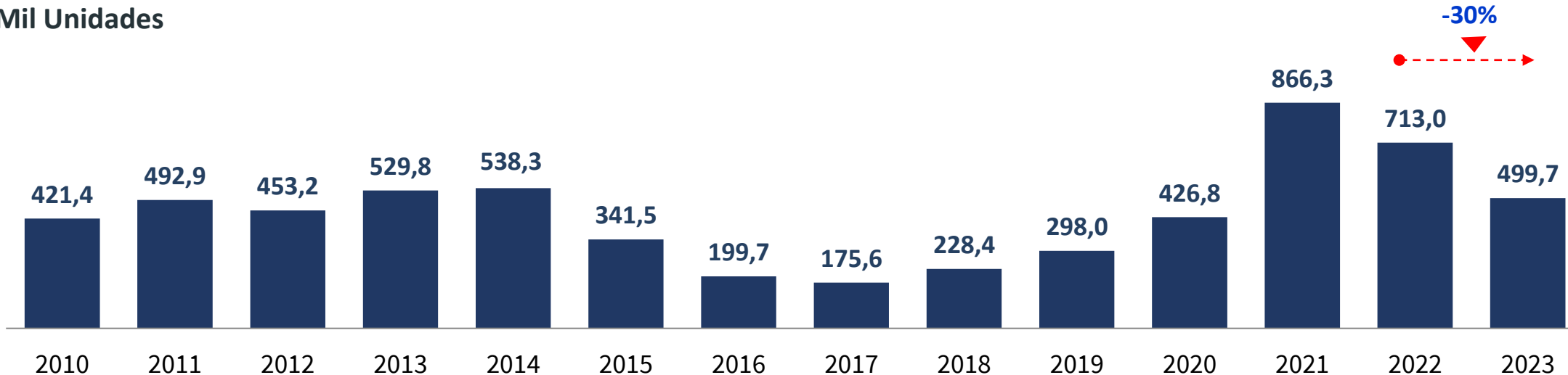


Financiamento Imobiliário SBPE – Total Aquisição e Construção

R\$ Bilhões

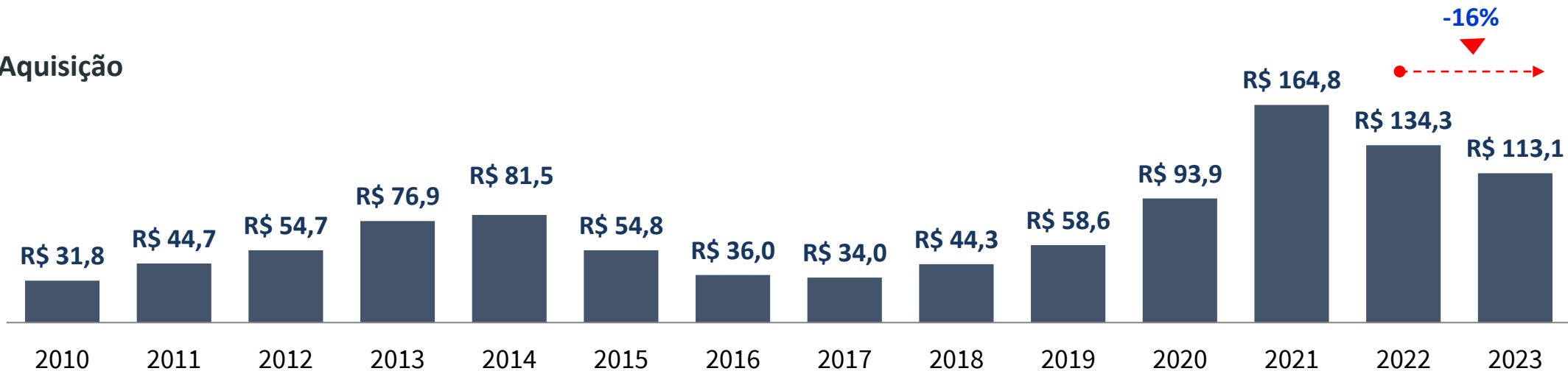


Mil Unidades

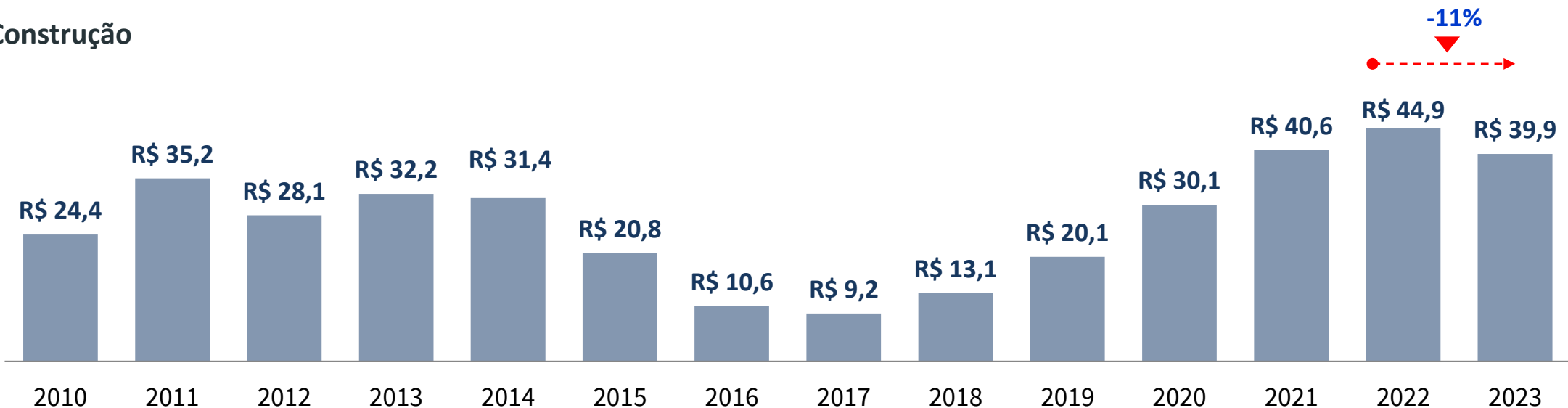


Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Aquisição



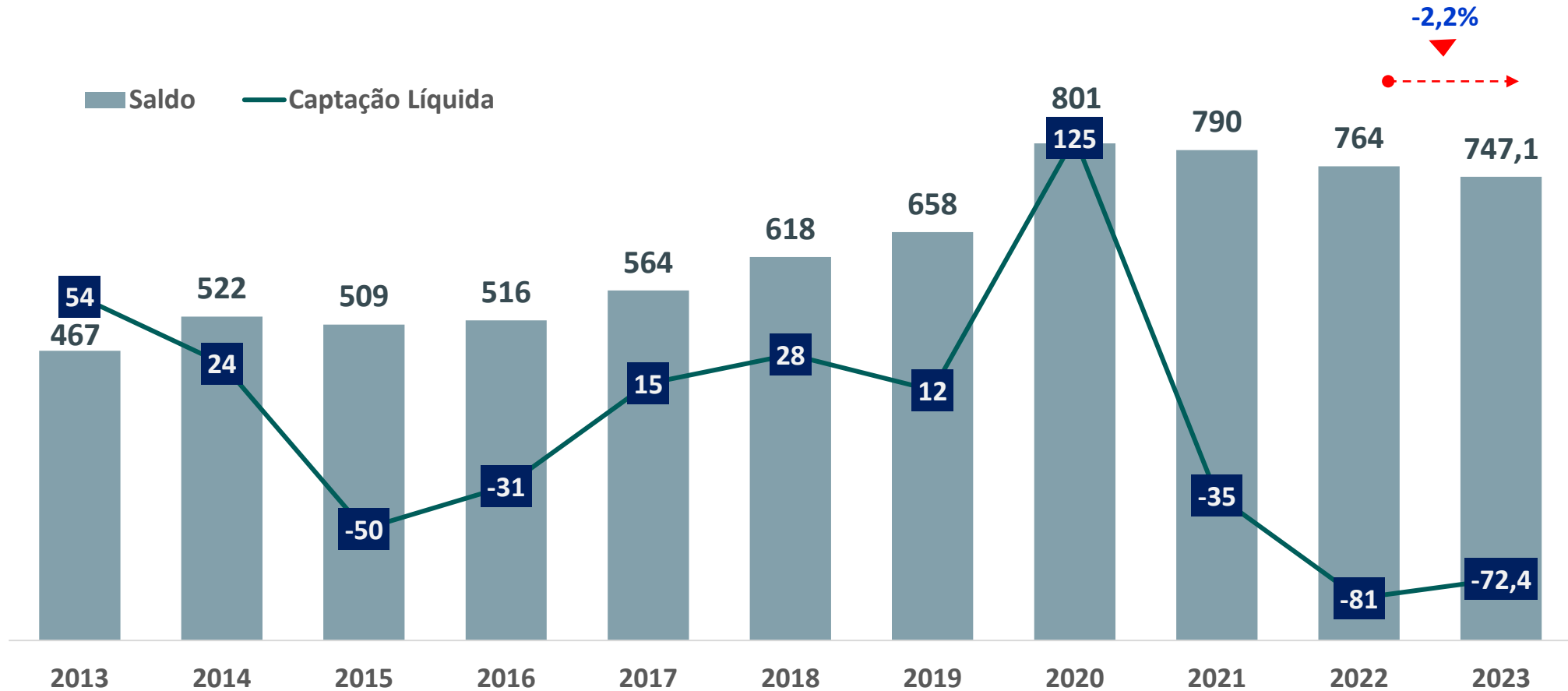
Construção





Poupança SBPE – Saldo e captação líquida

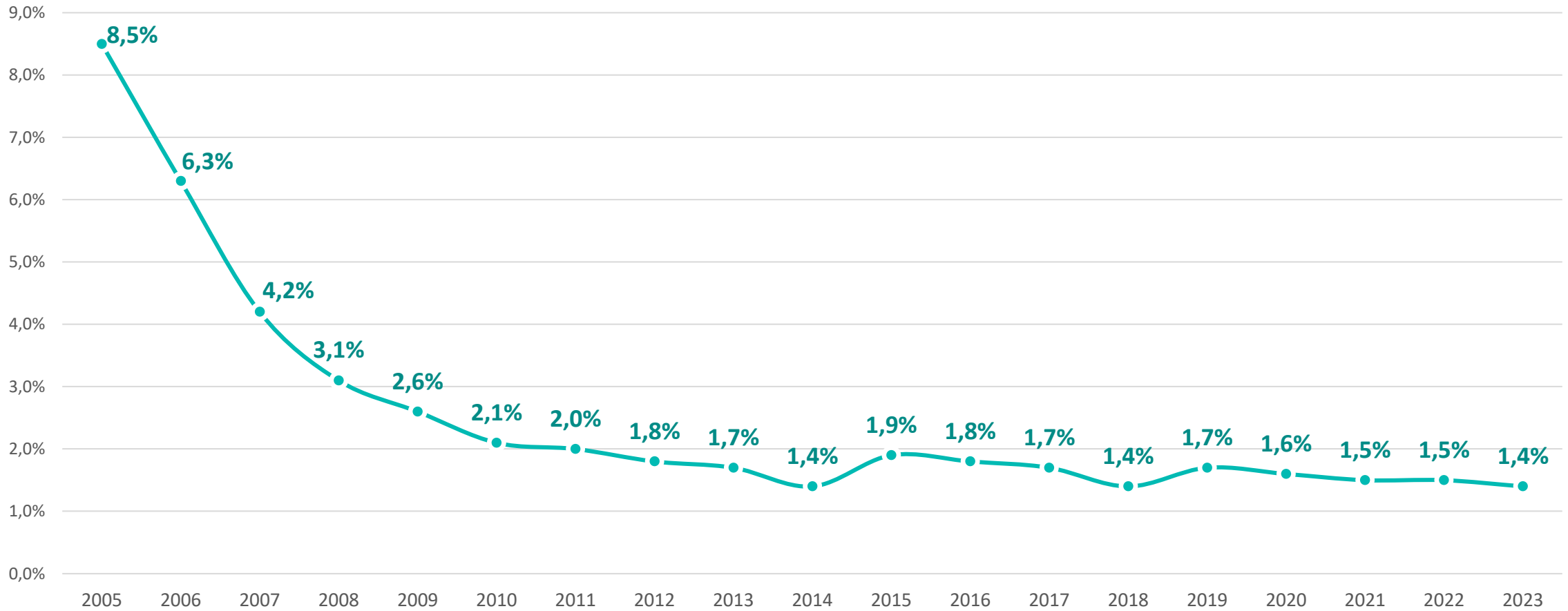
R\$ Bilhões





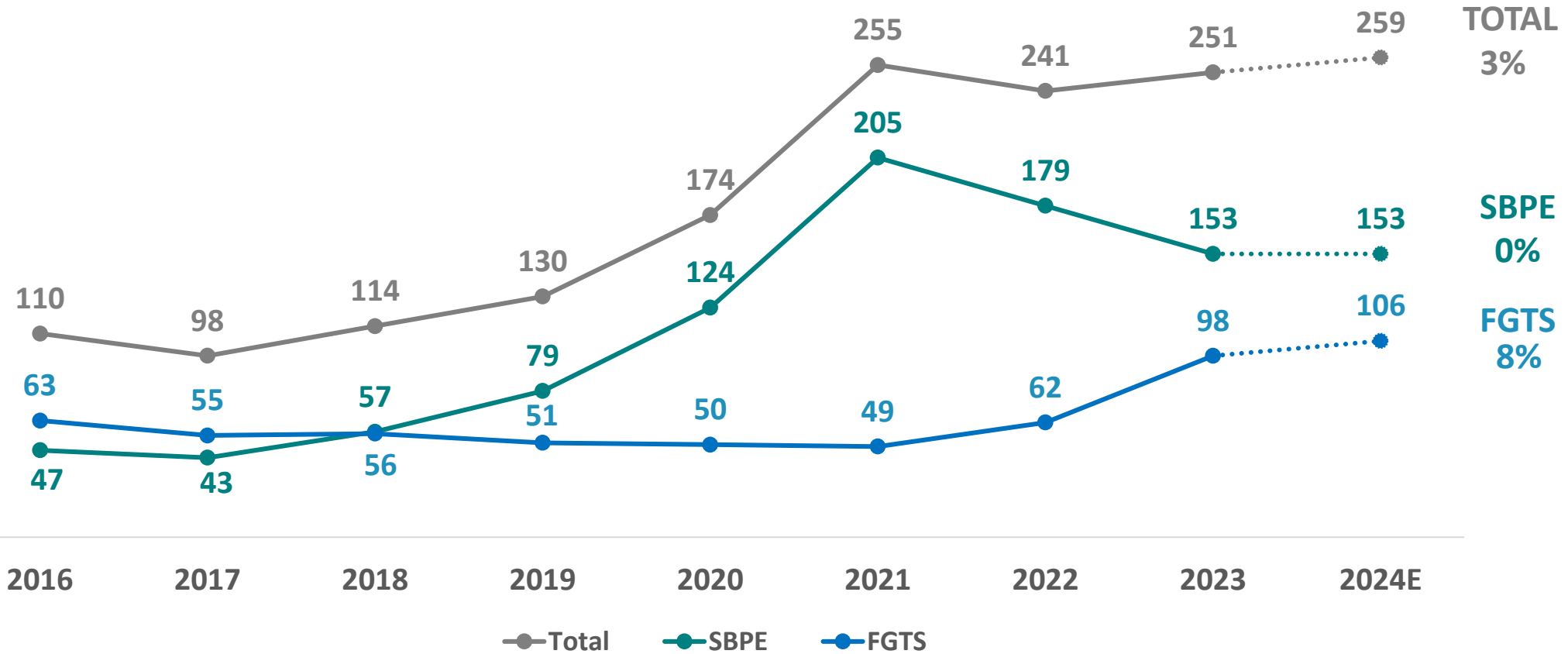
Inadimplência - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso





Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)





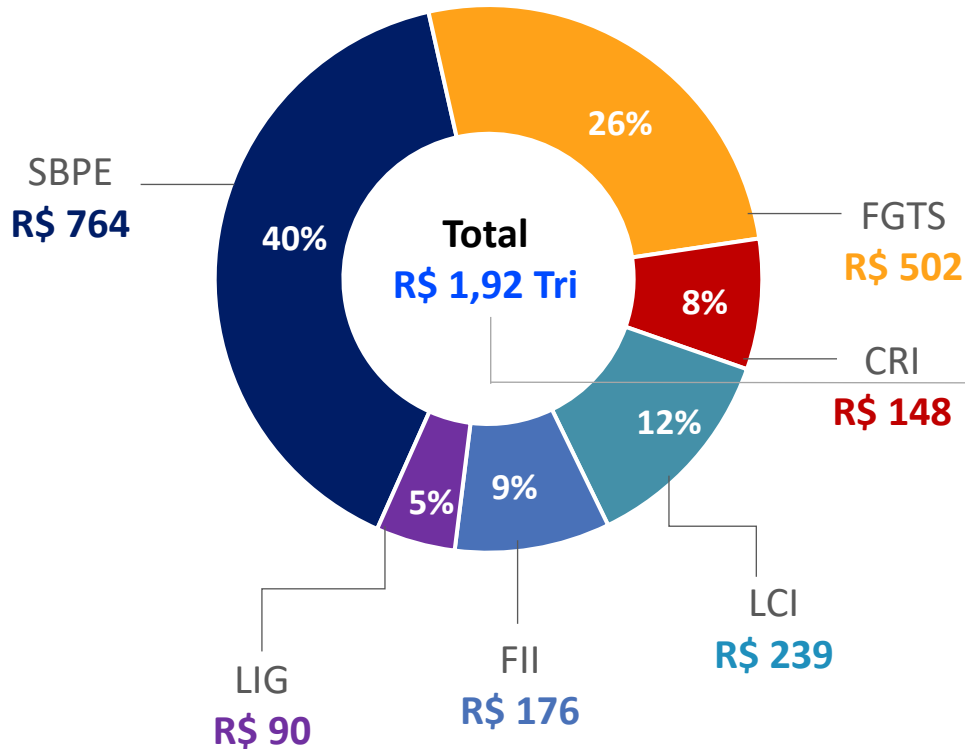
Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



Dezembro/2022

SFH = R\$1.266 Bi (SBPE+FGTS)

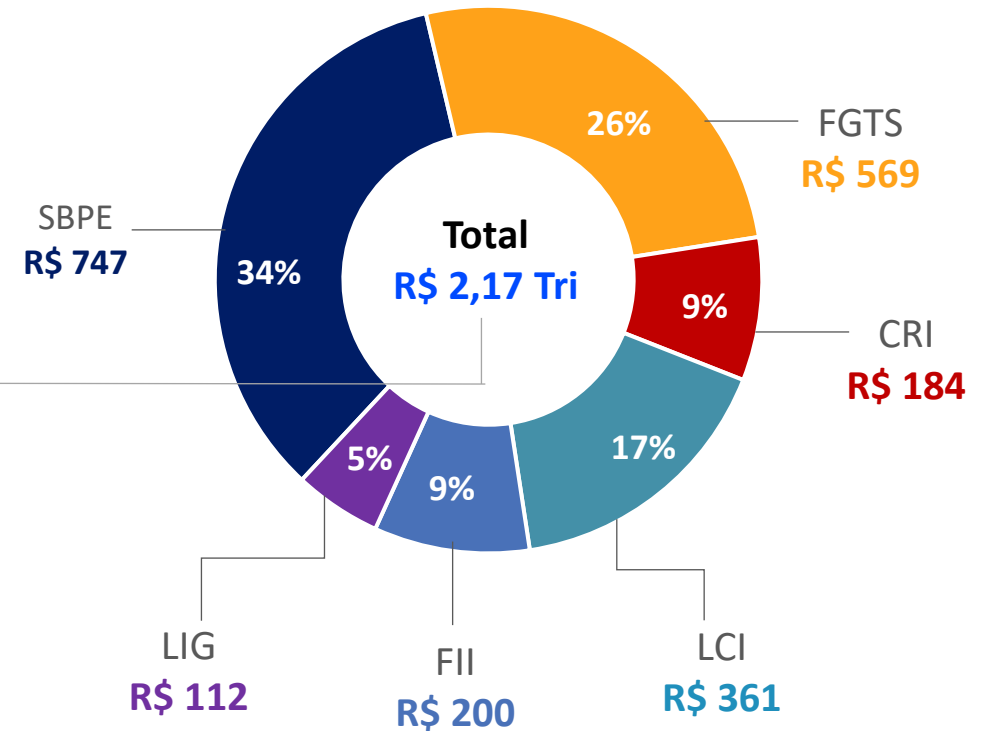
Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



Dezembro/2023

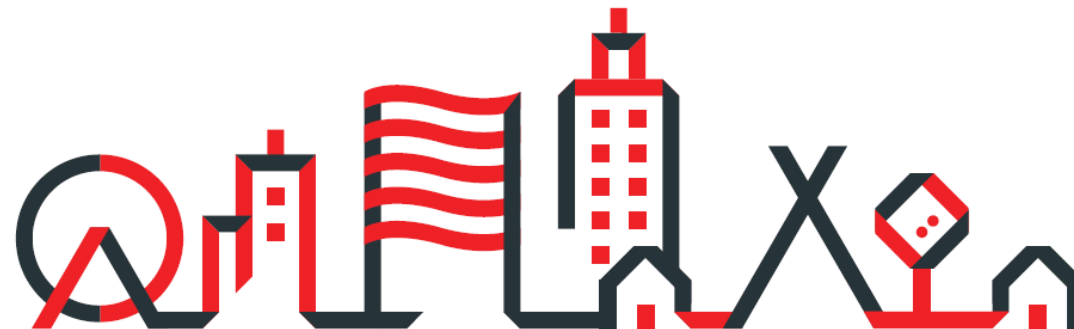
SFH = R\$1.316 Bi (SBPE+FGTS)

Varição
13%





Expectativas para 2024





Expectativas para 2024

✓ Perspectivas para o mercado imobiliário residencial na cidade de São Paulo:

- Continuidade na queda da taxa básica de juros;
- MCMV – as melhorias/mudanças feitas no segundo semestre de 2023, apontam ótimo desempenho para 2024;
- Orçamento recorde do FGTS (R\$ 115,6 Bi);
- Taxa de desocupação baixa, com tendência de queda.

Lançamentos

(unidades)

- **Outros Mercados:** 0% a 5%
- **MCMV:** 5% a 10%

Vendas

(unidades)

- **Outros Mercados:** 0% a 5%
- **MCMV:** 5% a 10%





Obrigado!



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Ely Wertheim

Presidente Executivo do Secovi-SP

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

