



# Panorama do Mercado Imobiliário



**SECOVISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

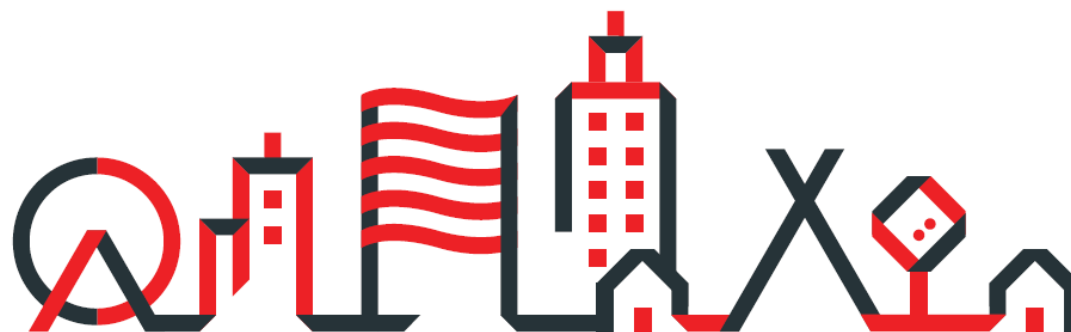
**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP





# Economia

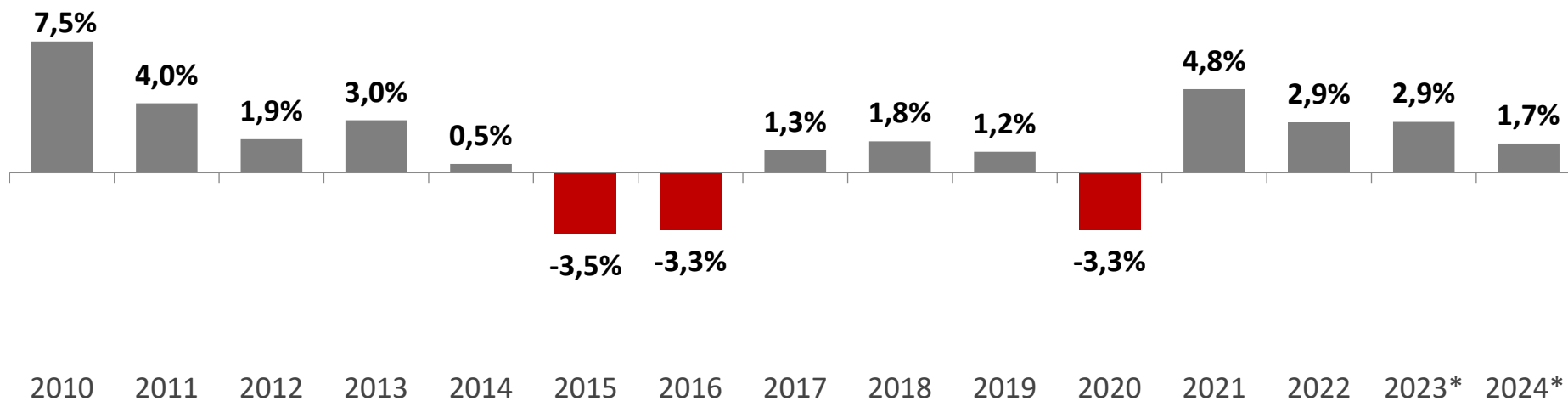




# PIB - Brasil

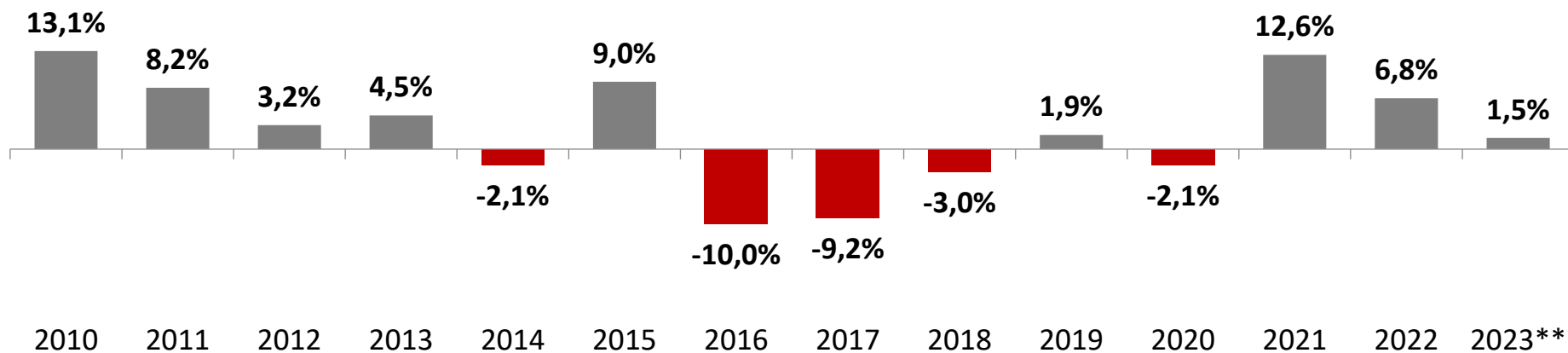
## PIB Total

crescimento anual (%)



## PIB Construção Civil

crescimento anual (%)



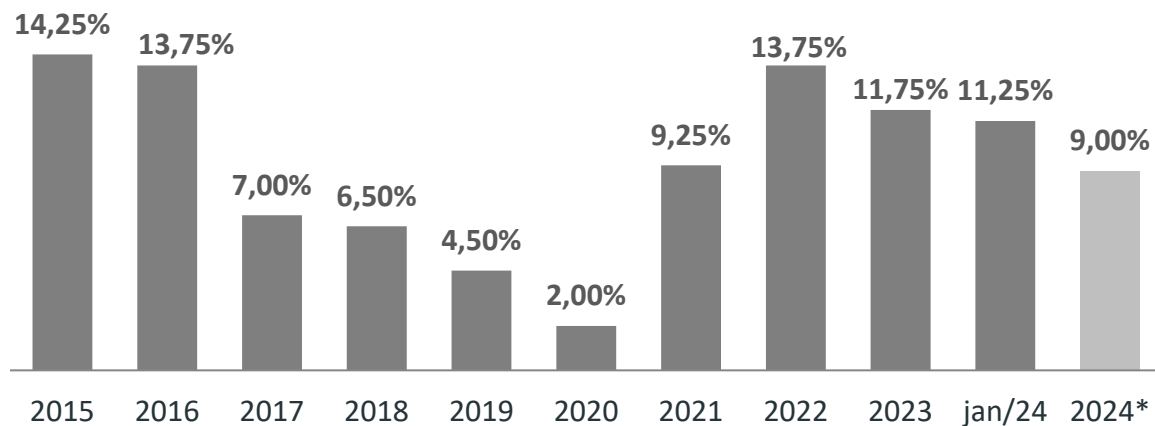
\* Estimativa: Banco Central 2023 (Focus 05/01/2024) / 2024 (Focus 16/02/2024)

\*\* Estimativa CBIC (jul/2023)

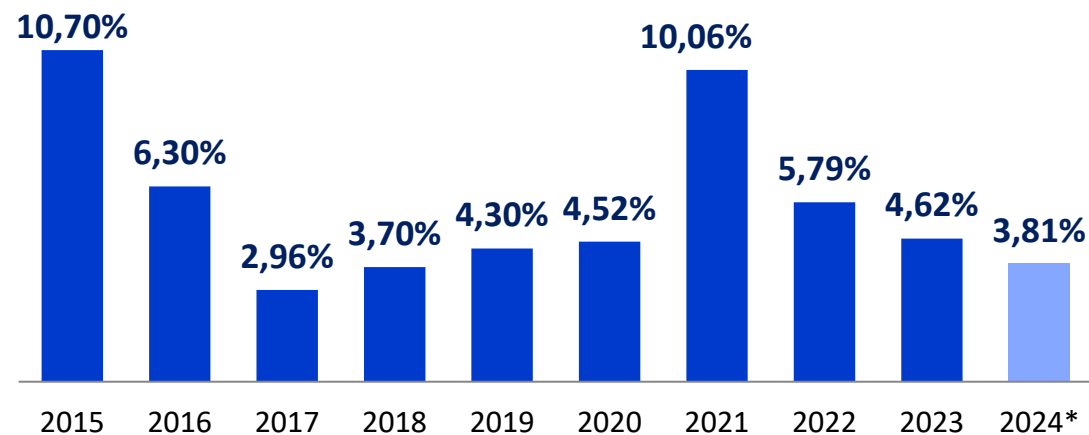


# Taxa de juros (Meta Selic), Inflação (IPCA) e Custo (INCC)

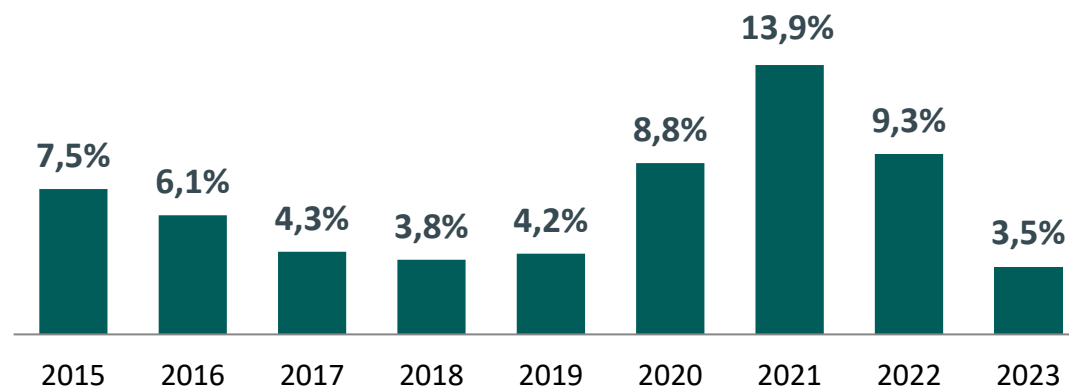
## Taxa Selic



## IPCA



## INCC – Índice de Custo da Construção

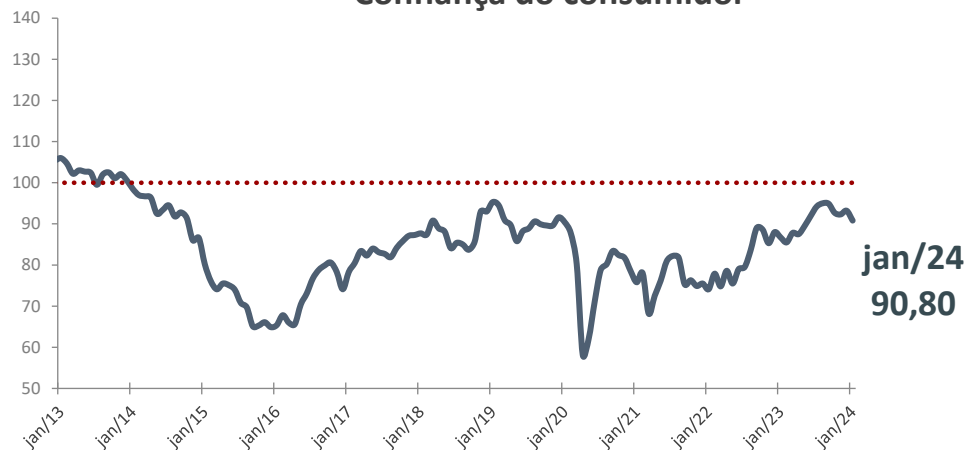


\*Estimativa: Banco Central 16/02/2024

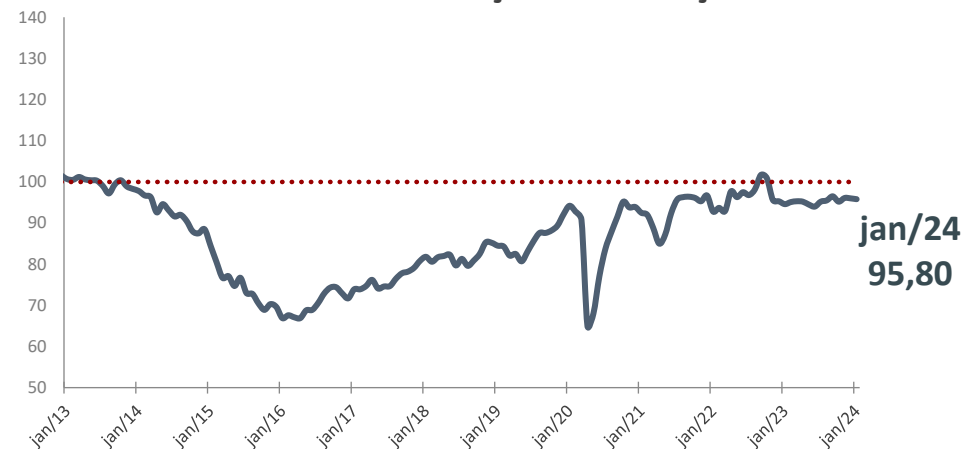


# Índices de Confiança – com ajuste sazonal

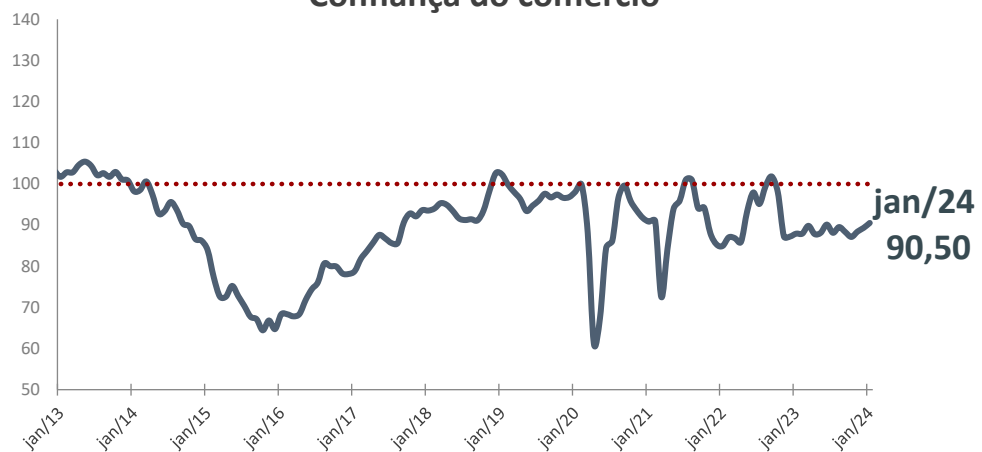
## Confiança do consumidor



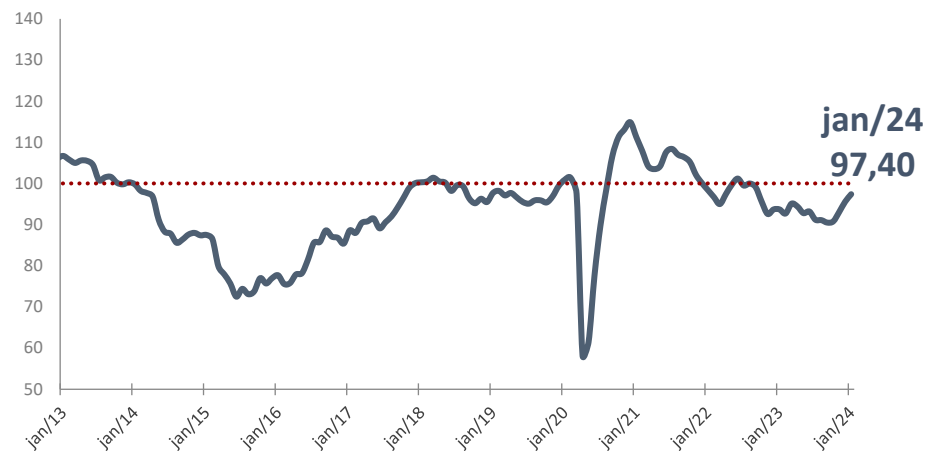
## Confiança da construção



## Confiança do comércio



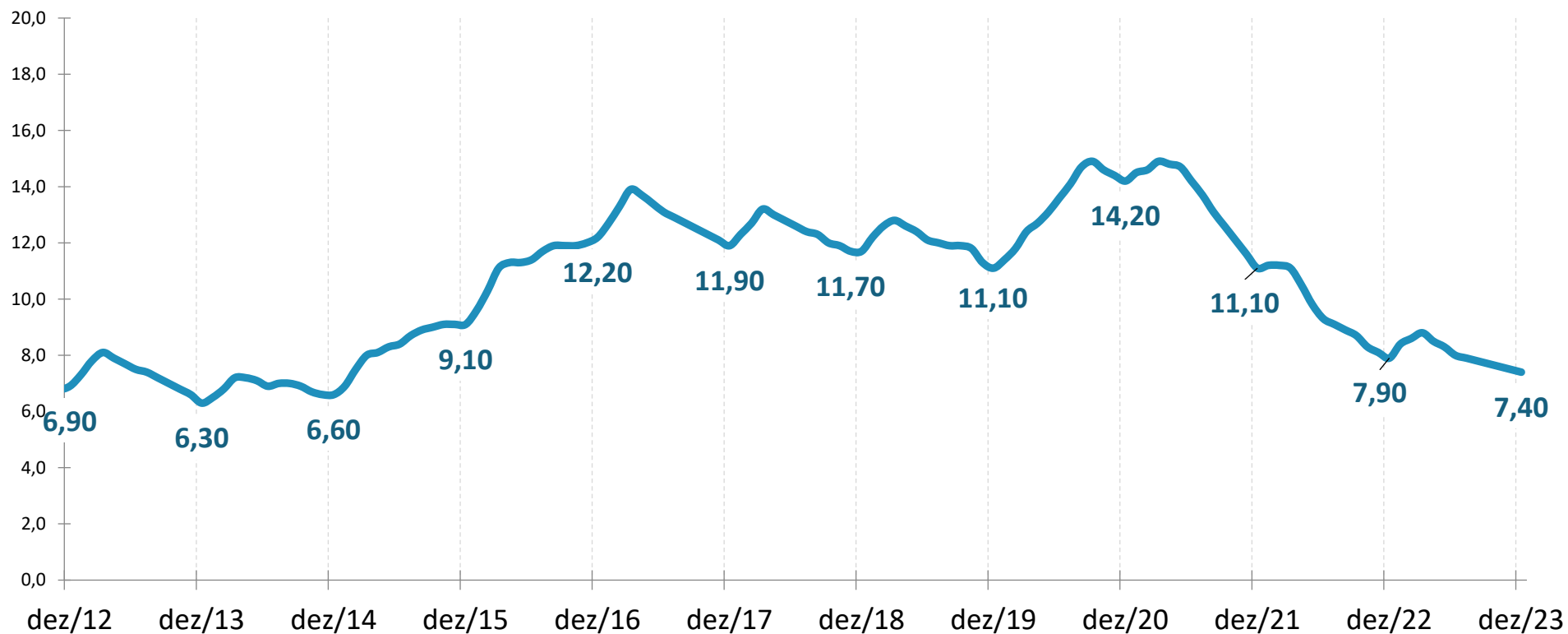
## Confiança da indústria





# Taxa de Desocupação

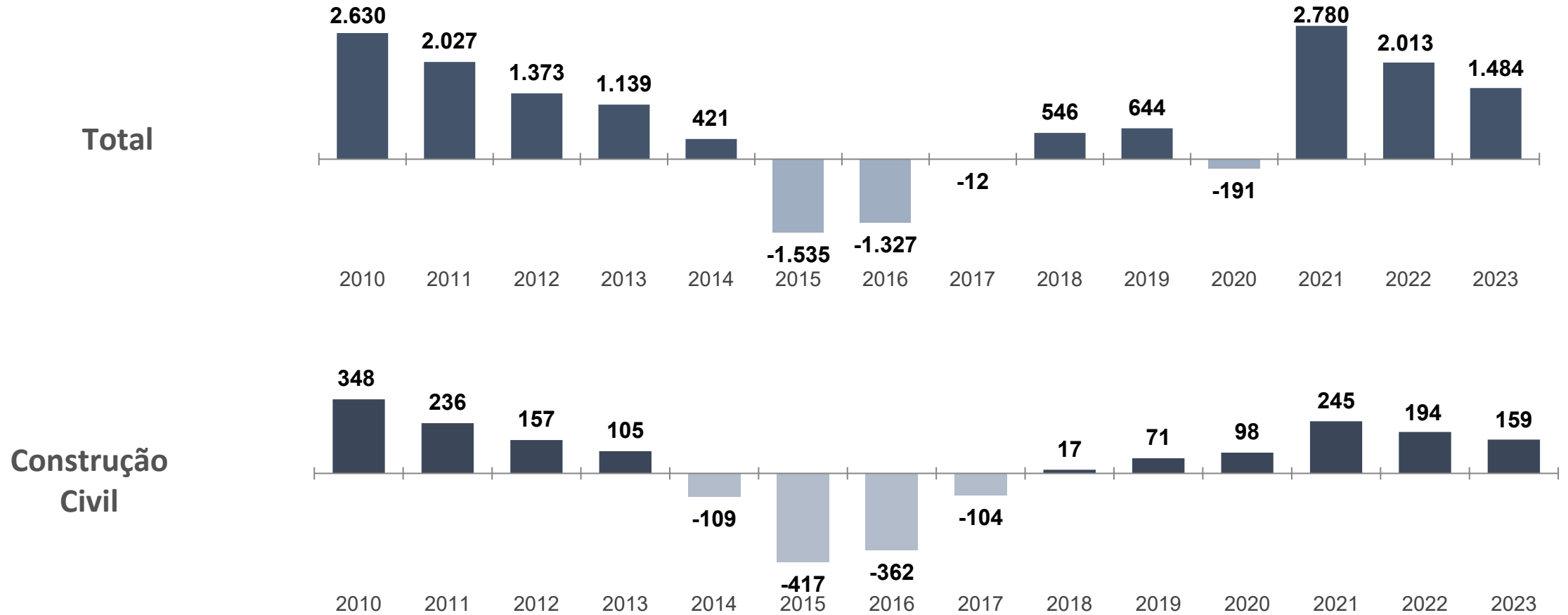
Em (%) média móvel trimestral





# Saldo de Empregos Formais – Brasil

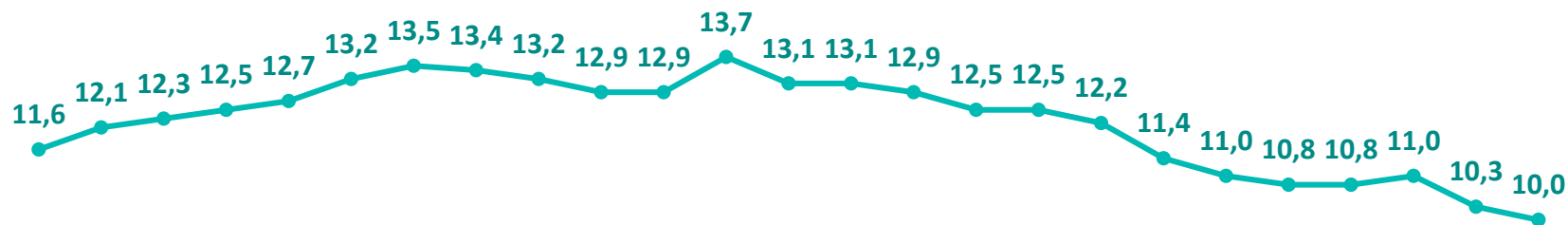
Em mil



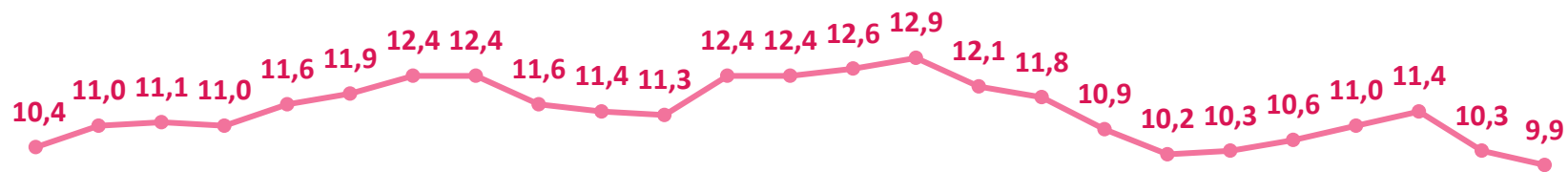


## Curva de Juros – (%) ao ano

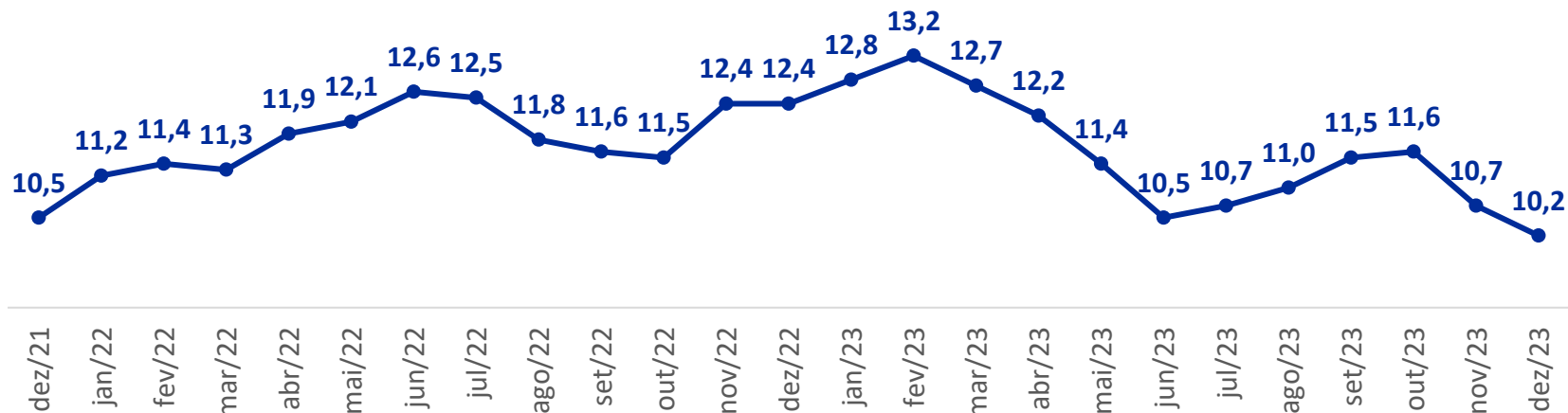
Taxa de 1 ano



Taxa de 5 anos



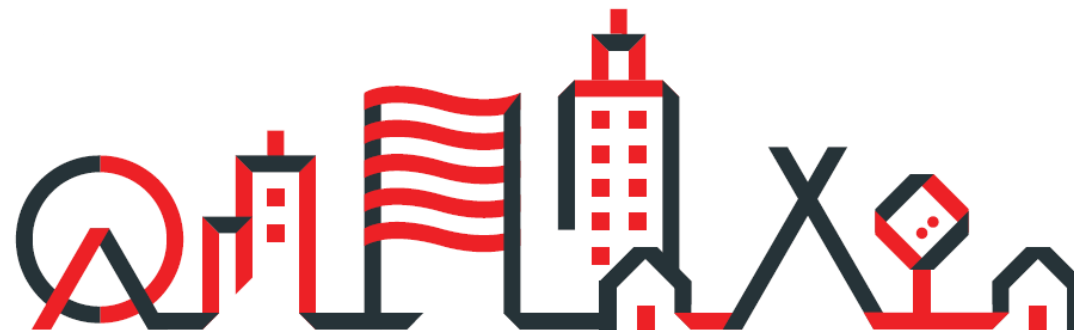
Taxa de 10 anos







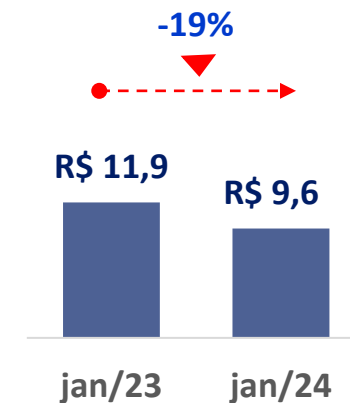
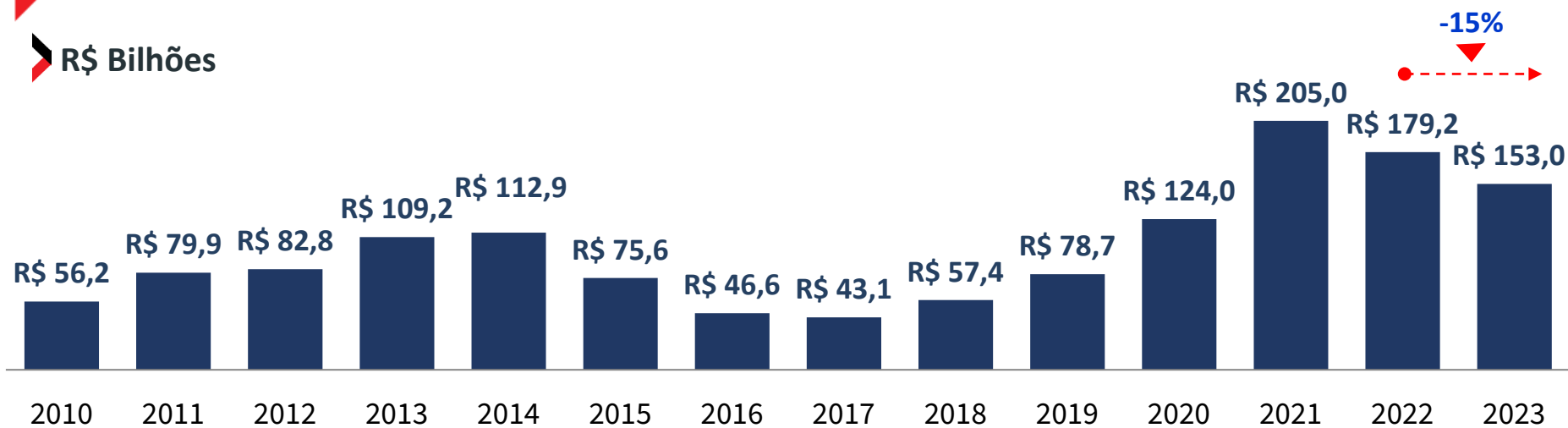
# Financiamento Imobiliário



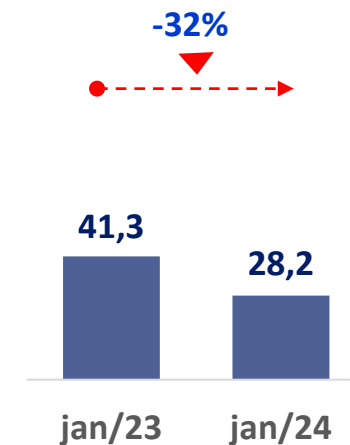
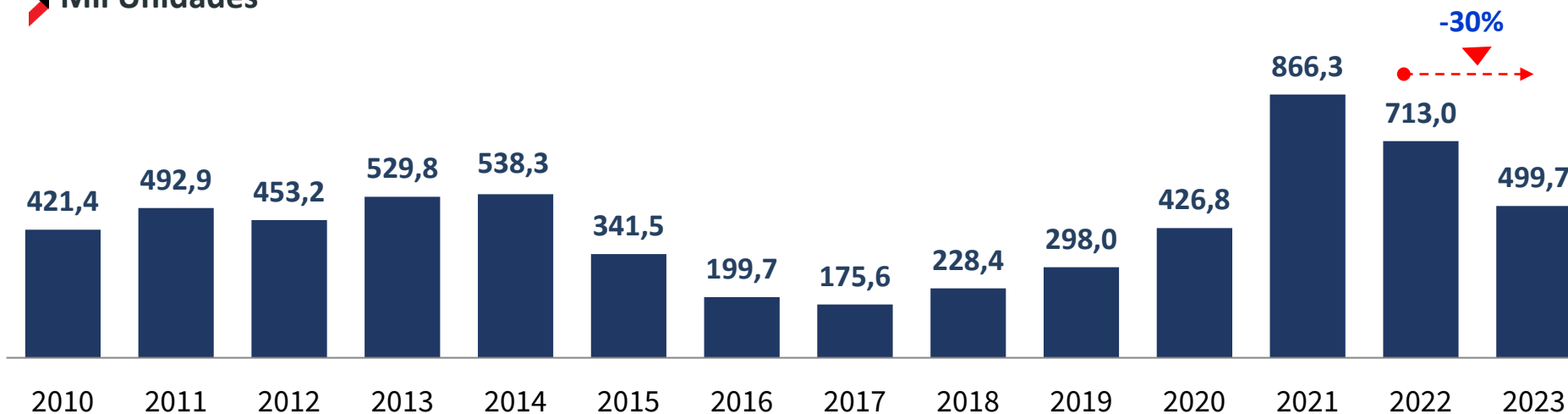


# Financiamento Imobiliário SBPE – Total Aquisição e Construção

R\$ Bilhões

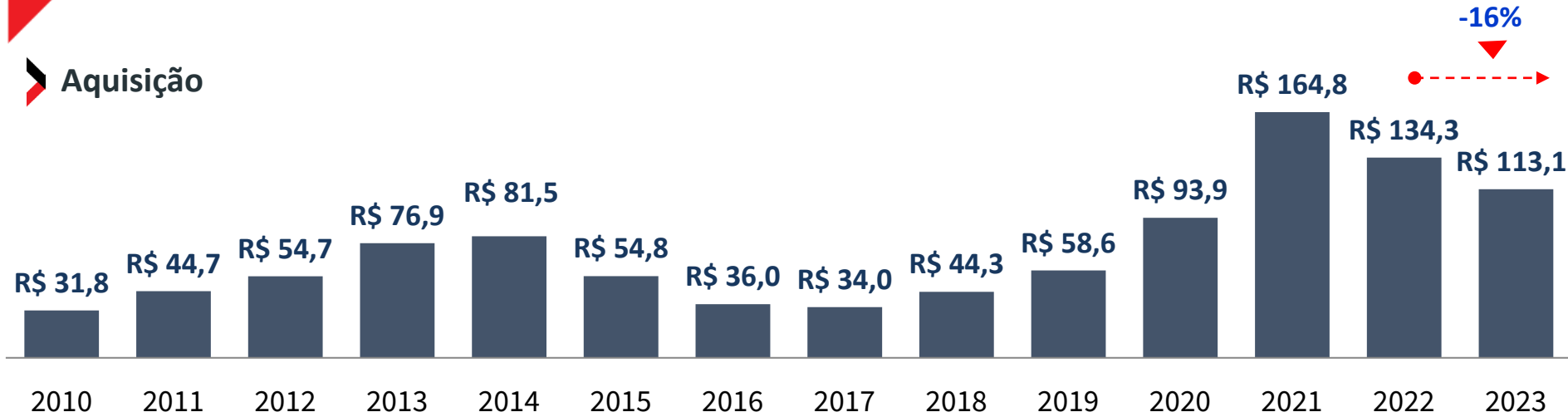


Mil Unidades

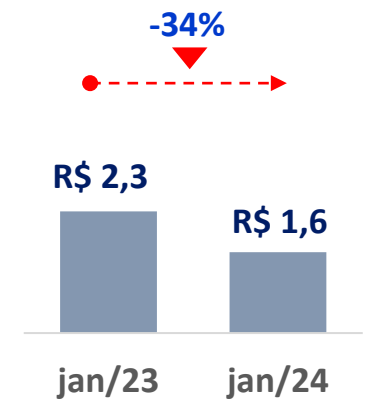
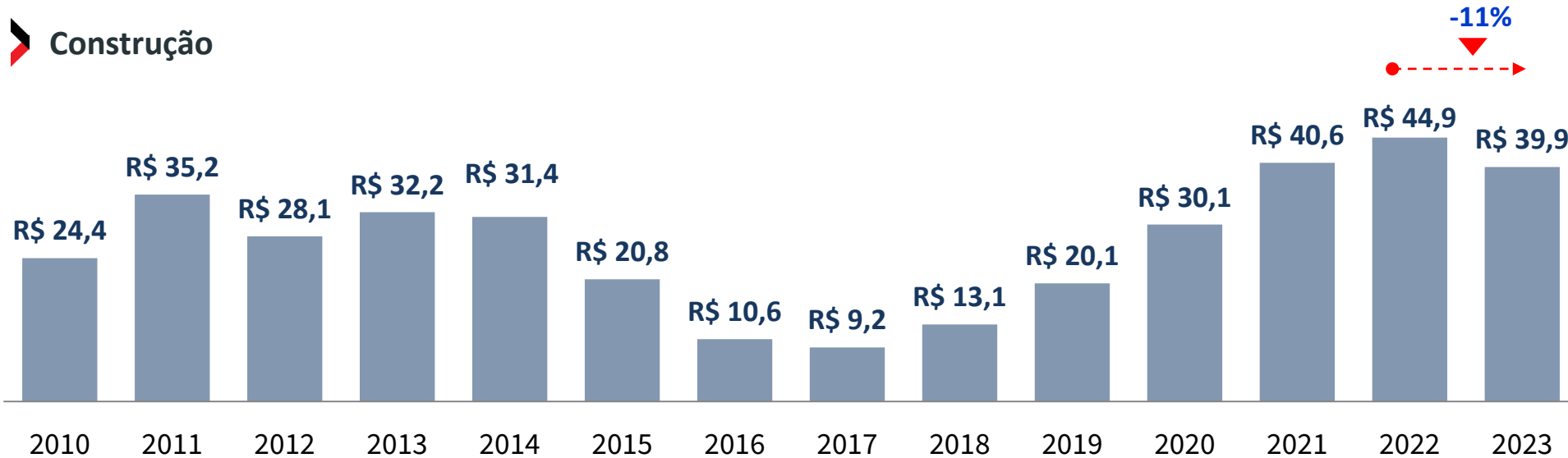


# Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

## Aquisição



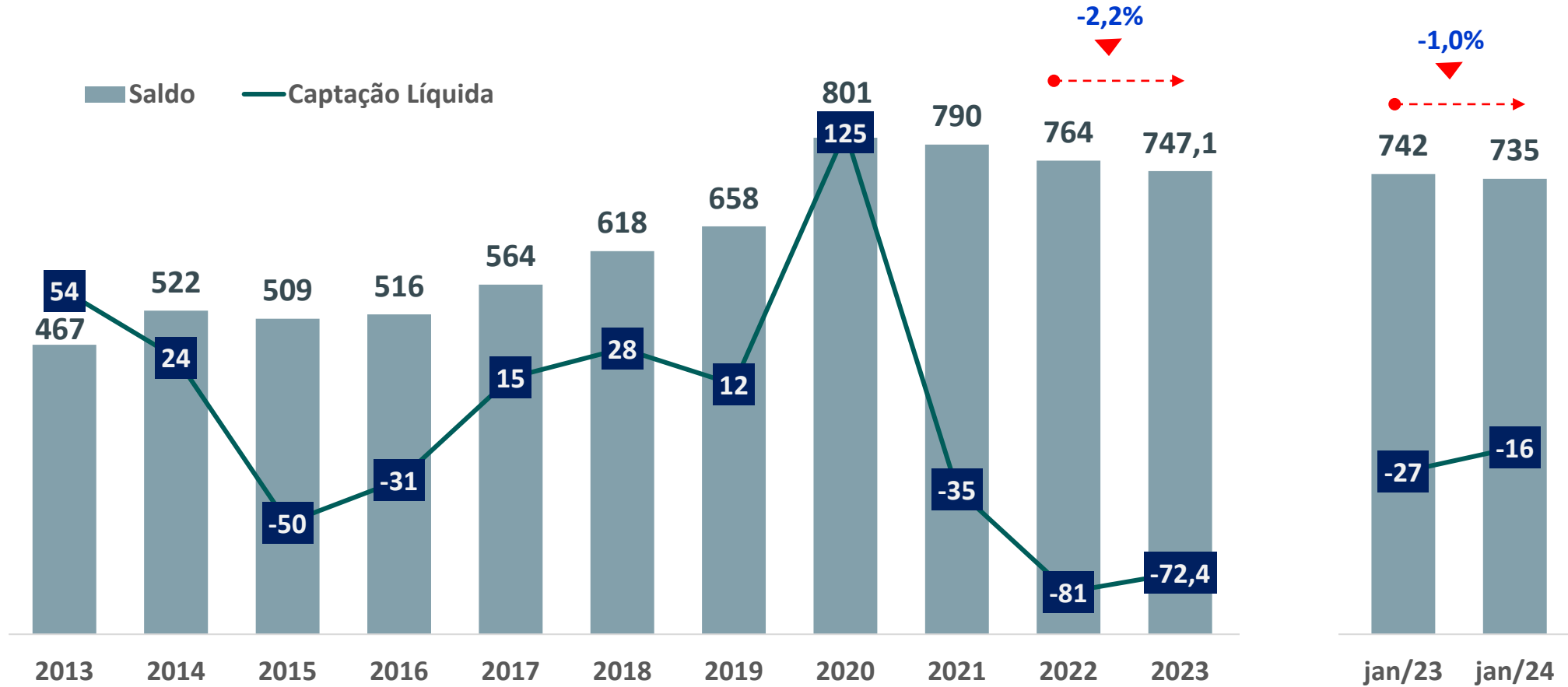
## Construção





# Poupança SBPE – Saldo e captação líquida

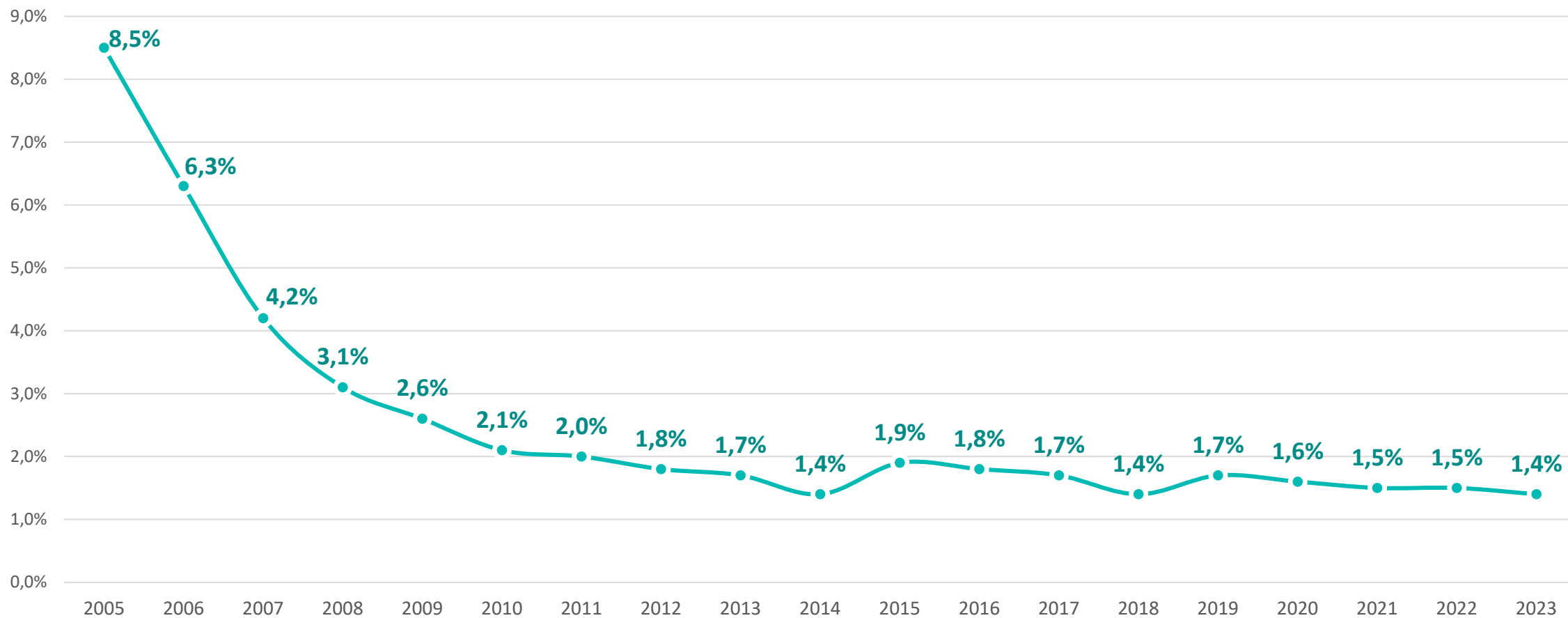
R\$ Bilhões





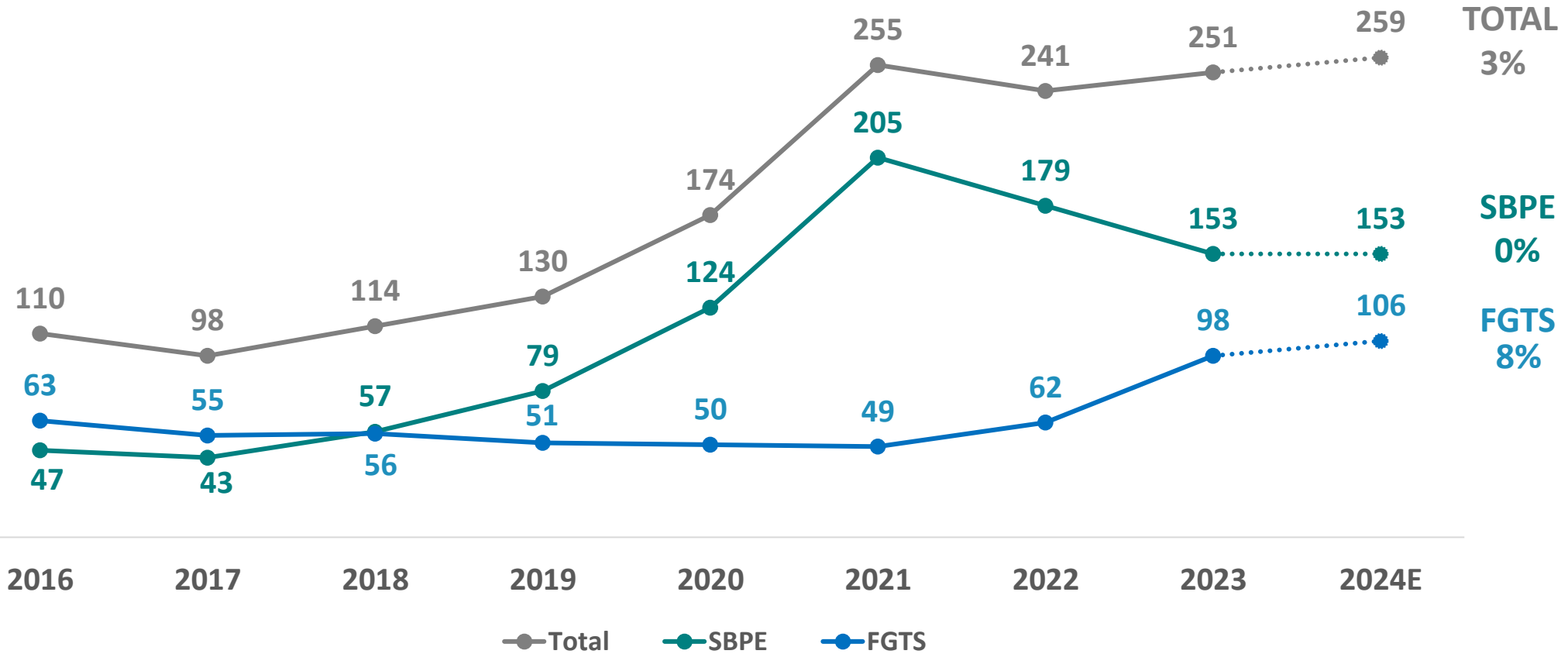
# Inadimplência - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso





# Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)





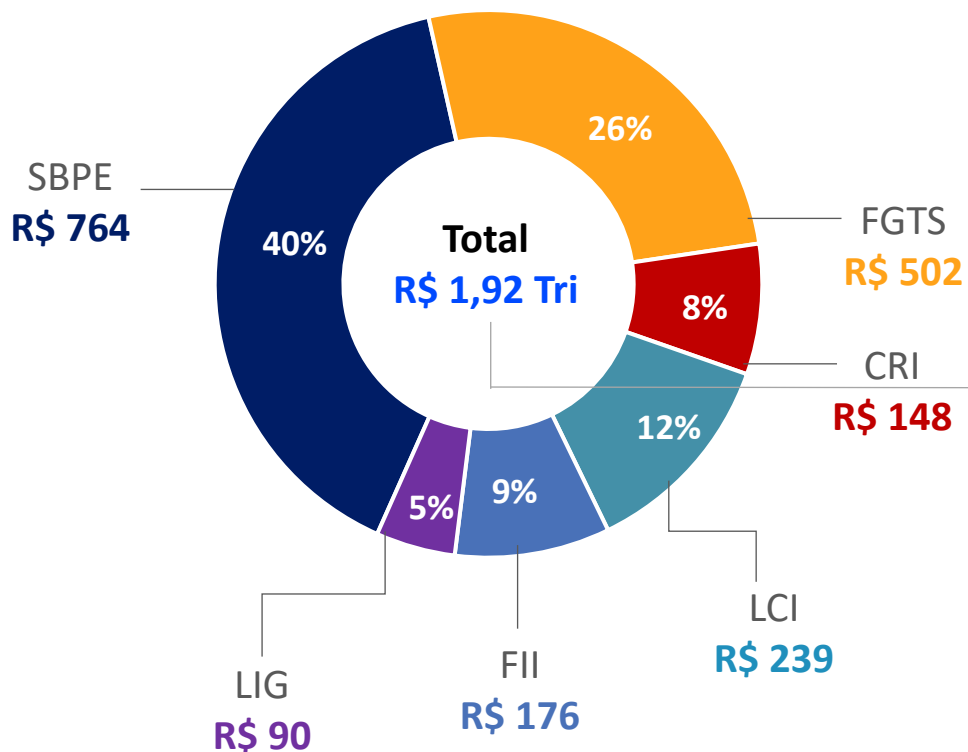
# Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



Dezembro/2022

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

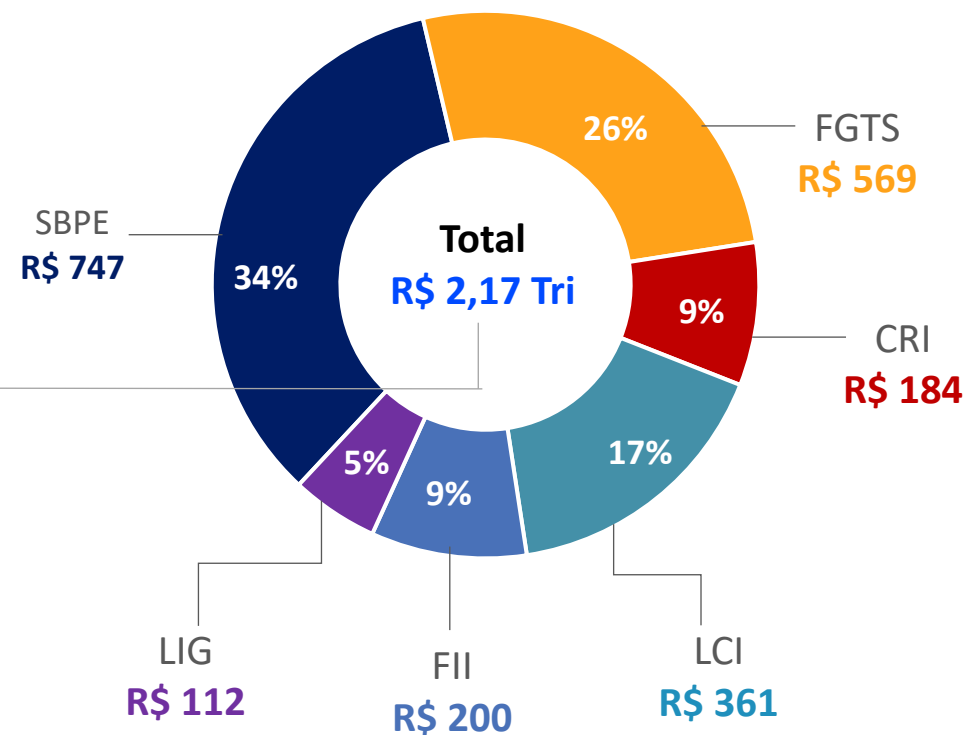
Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



Dezembro/2023

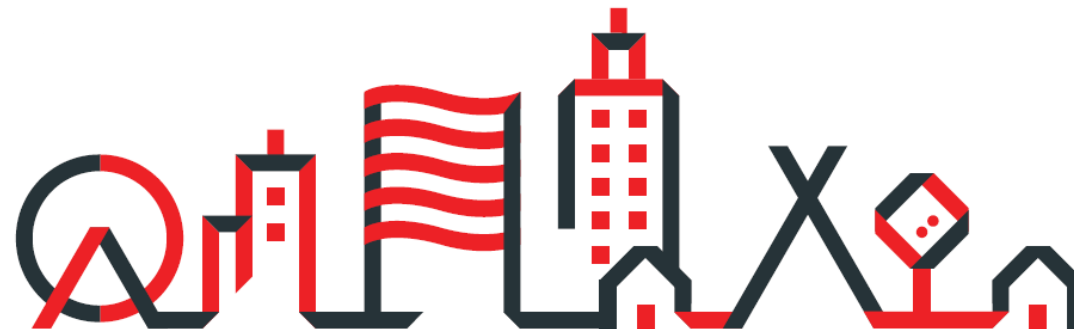
SFH = R\$1.316 Bi (SBPE+FGTS)

Varição 13%





# Mercado Imobiliário Nacional

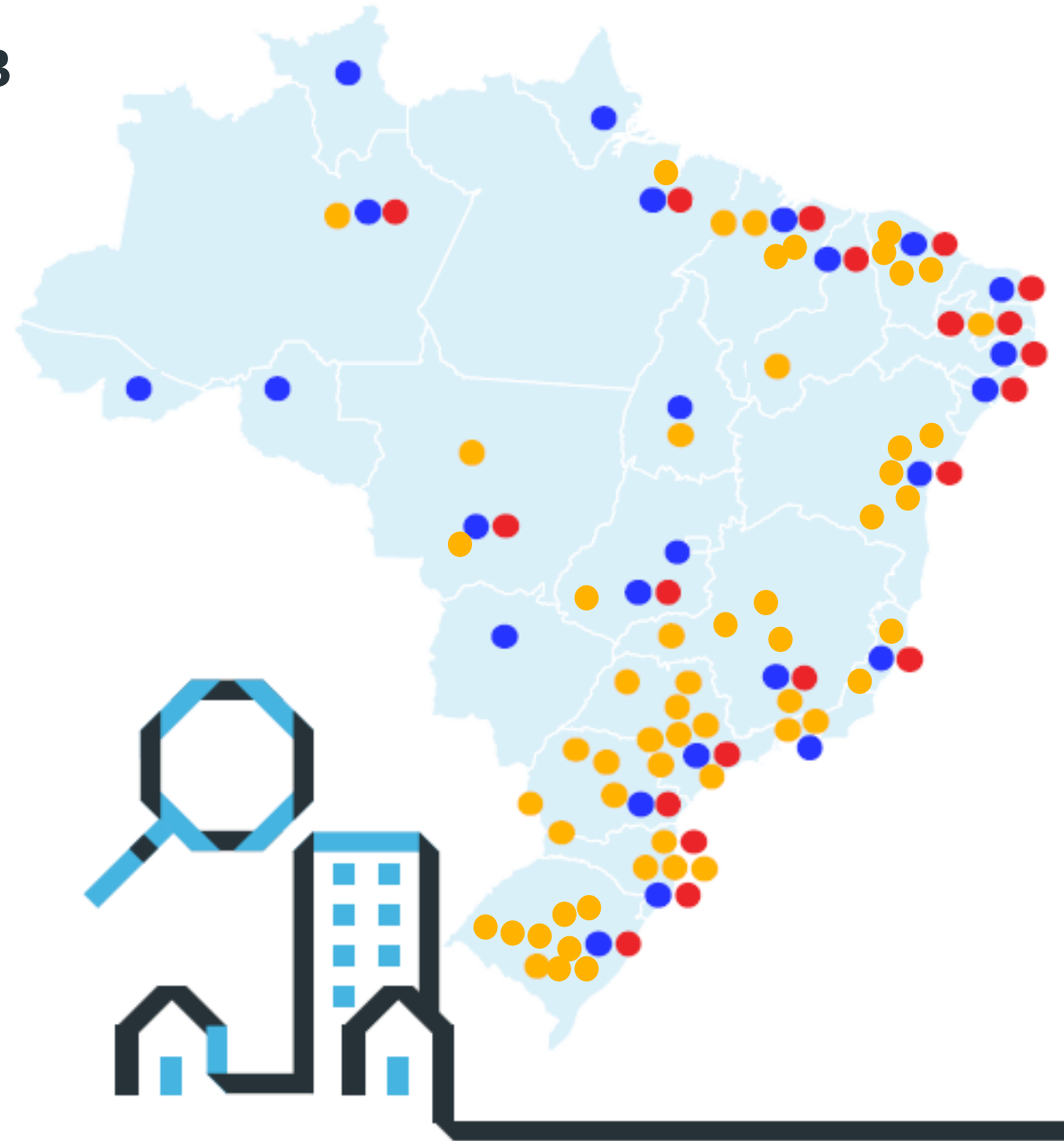






## Indicadores Imobiliários Nacionais 4T 2023

**220 CIDADES**  
**PESQUISADAS**



# Mercado Imobiliário Nacional

## Unidades residenciais lançadas por região

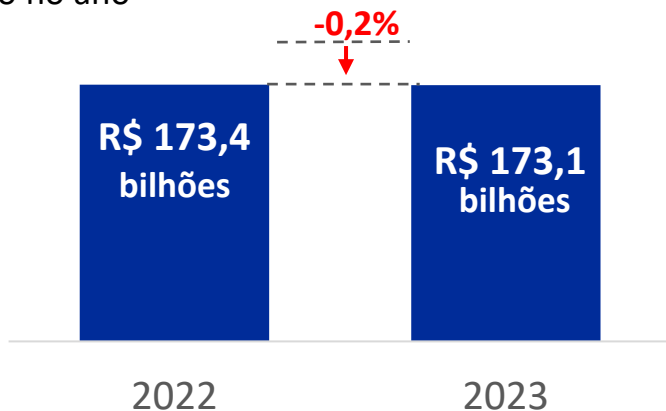
Região pesquisada	2022	2023	Variação (%)
Norte	10.439	9.051	-13,3% ▼
Nordeste	56.320	51.441	-8,7% ▼
Centro-Oeste	23.148	21.828	-5,7% ▼
Sudeste	169.732	155.213	-8,6% ▼
Sul	71.371	55.480	-22,3% ▼
<b>TOTAL</b>	<b>331.010</b>	<b>293.013</b>	<b>-11,5%</b> ▼

## Unidades residenciais vendidas por região

Região pesquisada	2022	2023	Variação (%)
Norte	8.002	8.834	10,4% ▲
Nordeste	63.726	58.845	-7,7% ▼
Centro-Oeste	23.049	19.995	-13,3% ▼
Sudeste	162.825	168.666	3,6% ▲
Sul	69.952	66.511	-4,9% ▼
<b>TOTAL</b>	<b>327.554</b>	<b>322.851</b>	<b>-1,4%</b> ▼

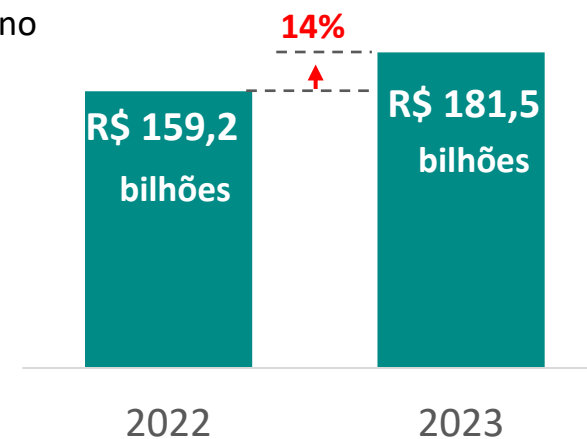
## VGL

Acumulado no ano



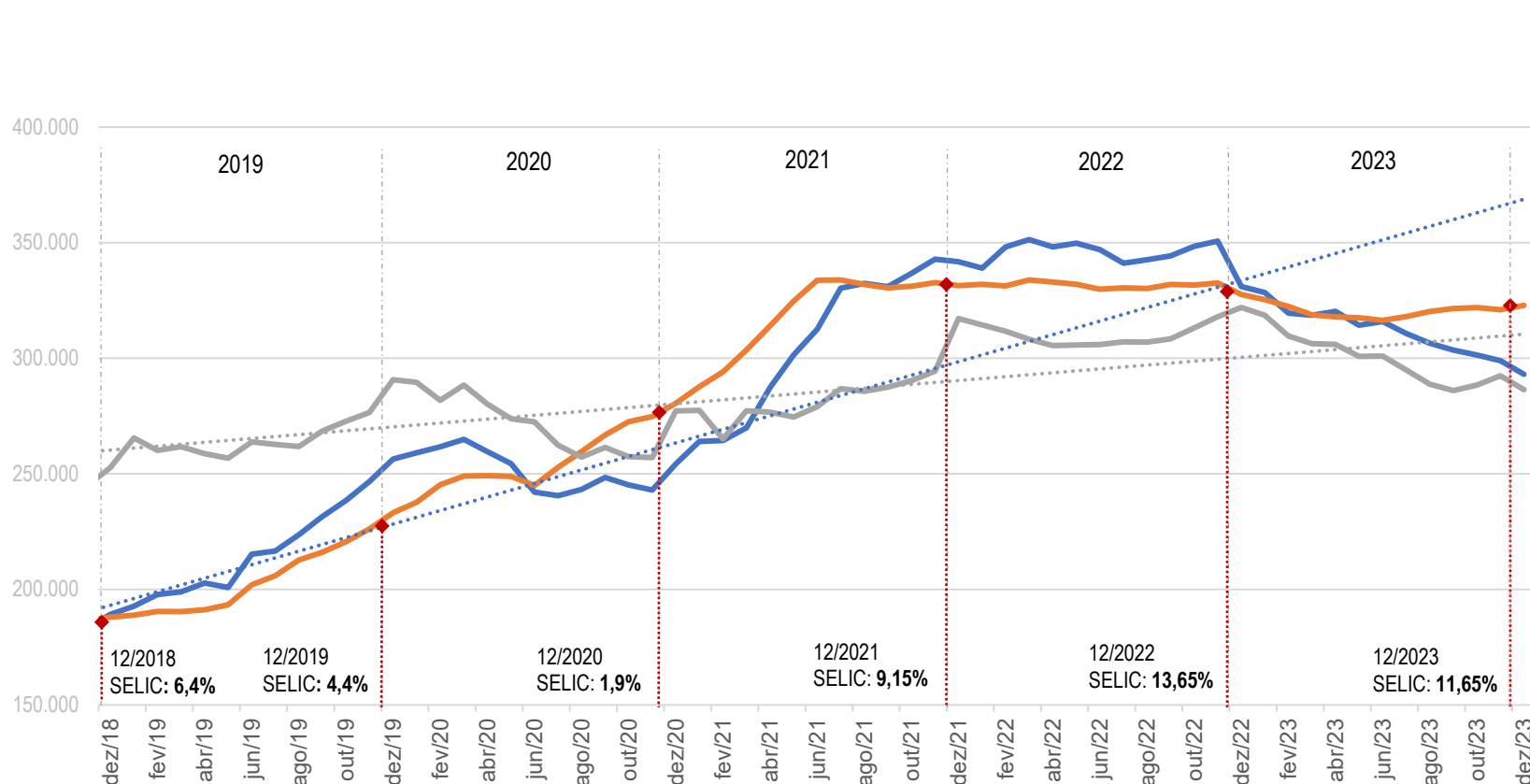
## VGV

Acumulado no ano





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



**Vendas** —  
322.851 unidades  
▼ -1,4%

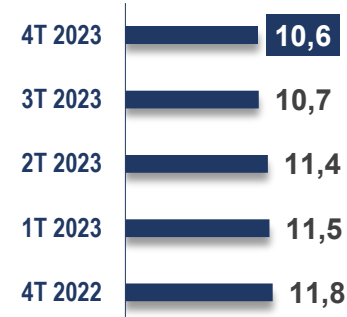
**Lançamentos** —  
293.013 unidades  
▼ -11,5%

**Oferta** —  
286.401 unidades  
▼ -11%

**Número de meses para o escoamento da oferta**

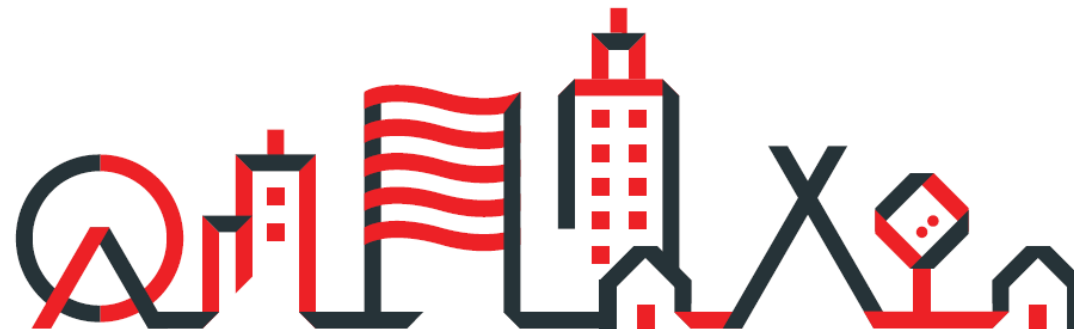
Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **11 meses**.

	dez/18	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23
<b>Vendas</b>	187.980	233.179	280.470	331.387	327.554	322.851
<b>Lançamentos</b>	189.199	256.356	254.227	341.739	331.010	293.013
<b>Oferta</b>	252.649	290.693	277.210	317.138	321.933	286.401



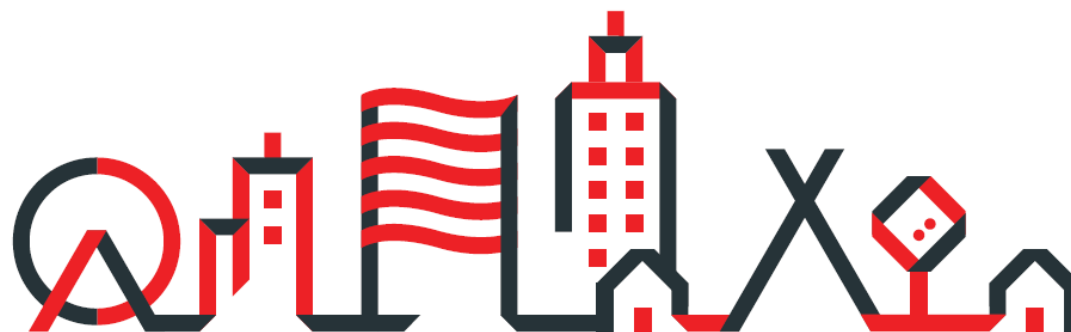


# Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo





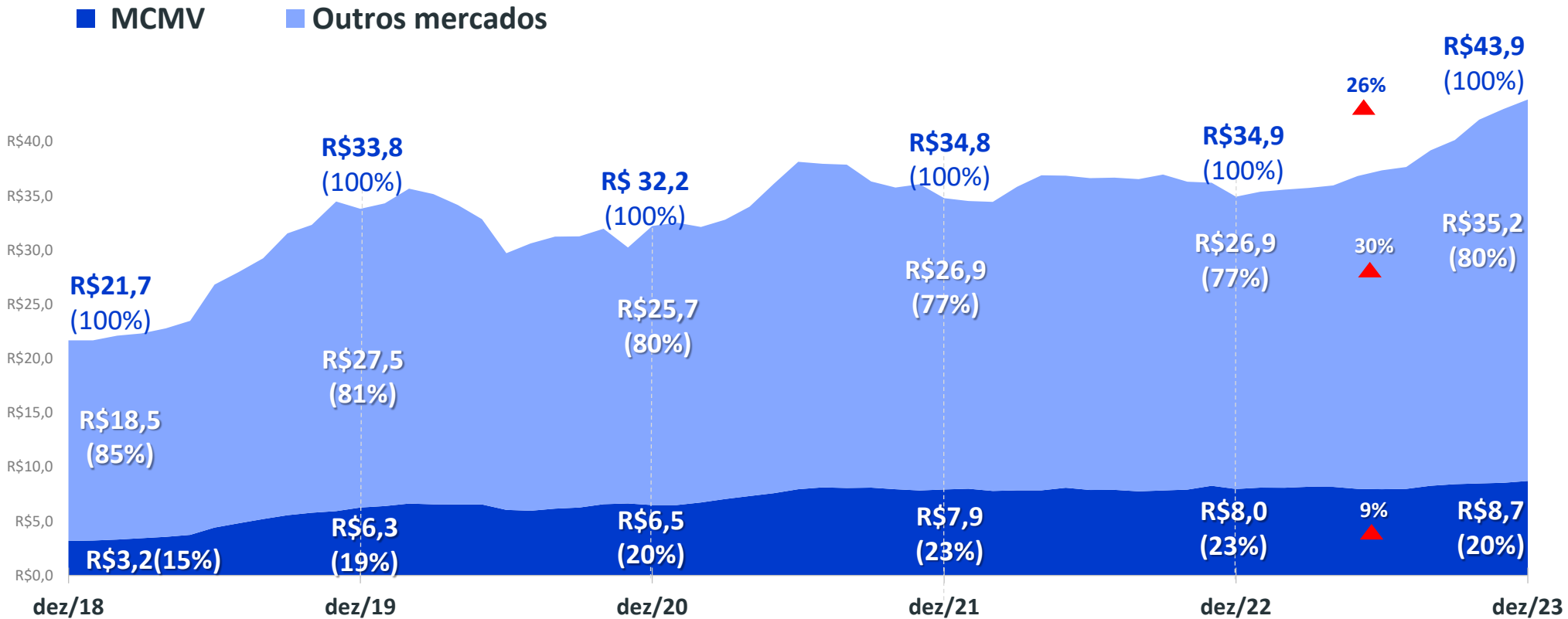
# Vendas





# VGW (Valor Global Vendido) - acumulado em 12 meses

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



Em 12 meses

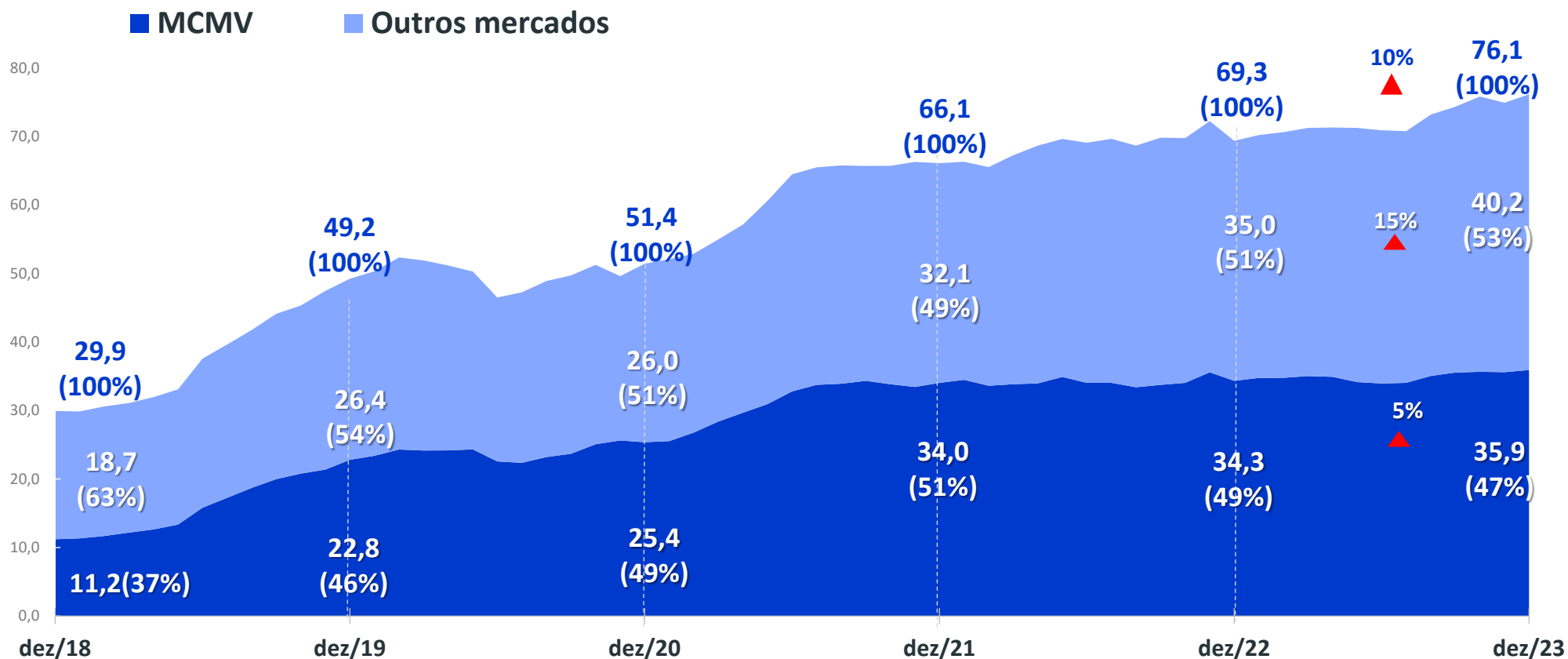
**R\$ 43,9  
Bilhões**

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

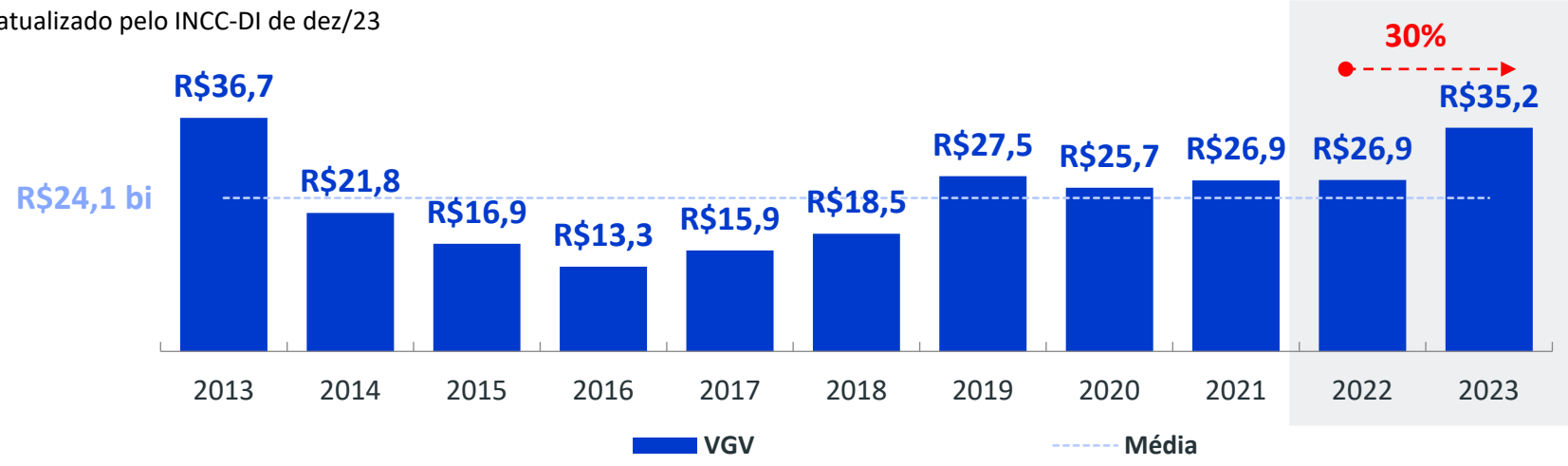
**76.145**  
**unidades**

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

# Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

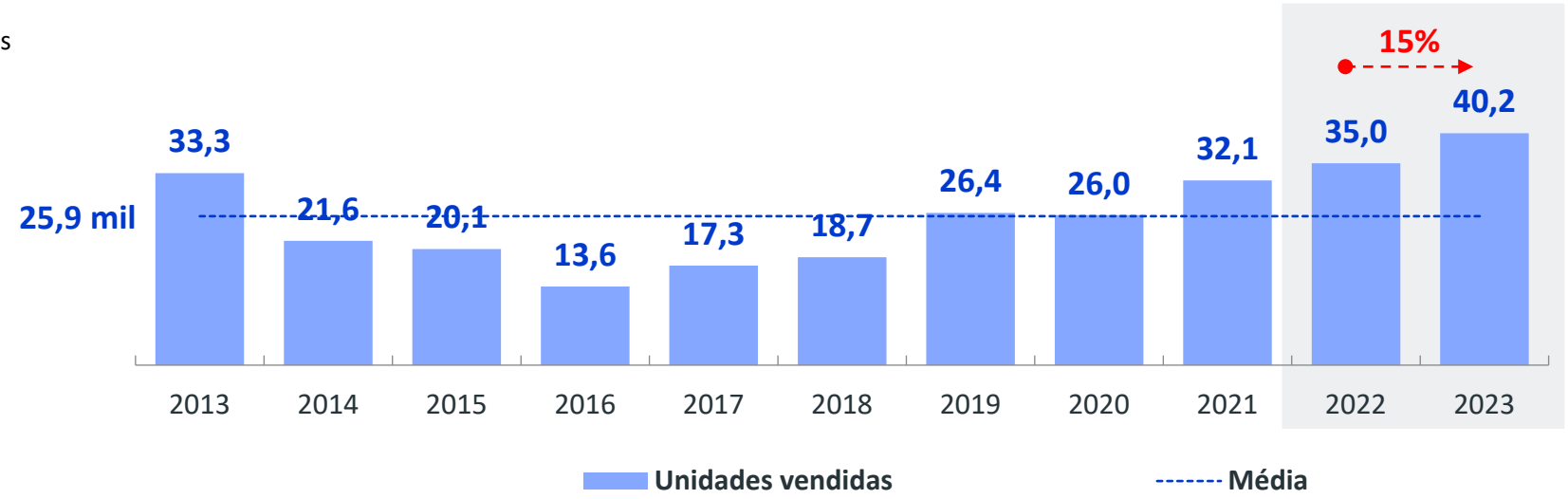
## VG (Valor Global Vendido)

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



## Unidades vendidas

Mil unidades



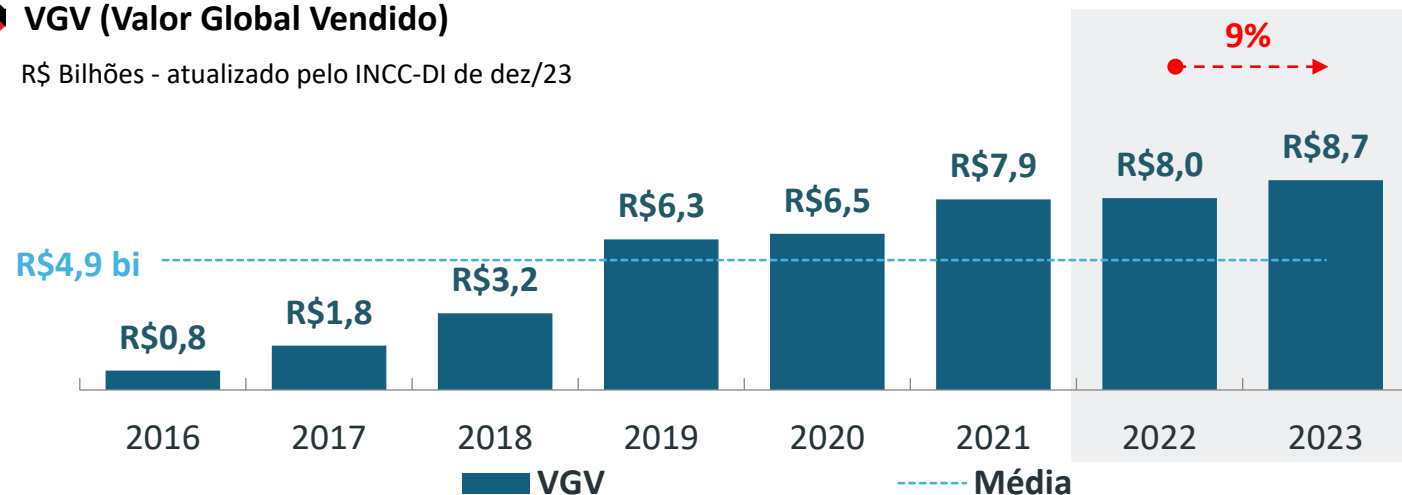




# Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

## 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”

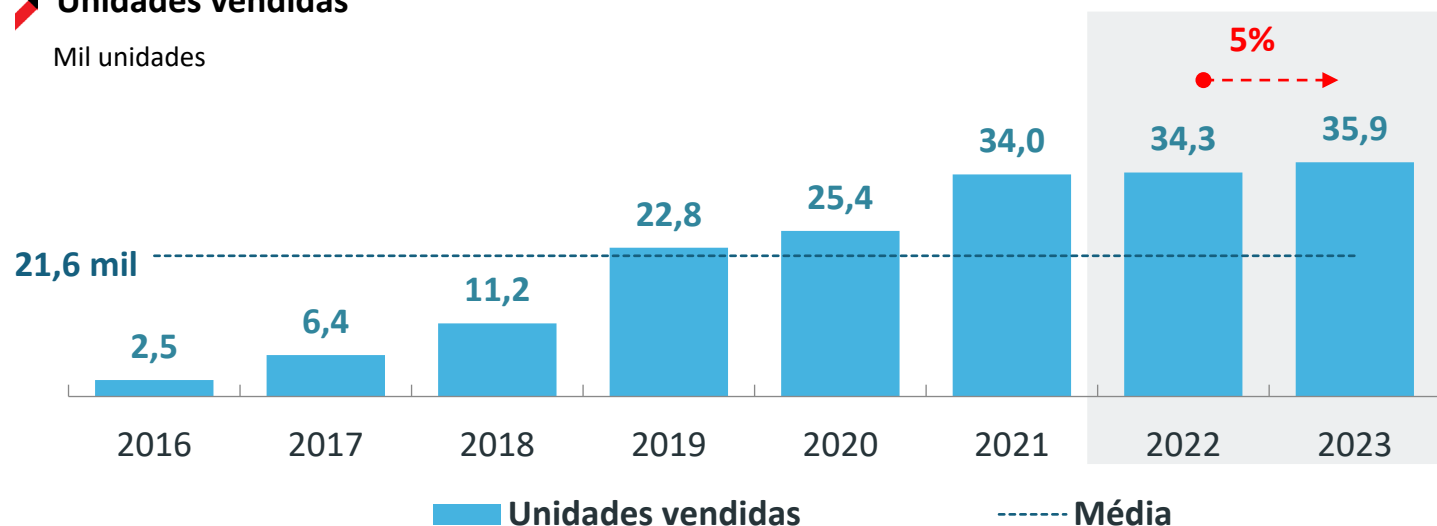


**10.018**

Unidades adquiridas pela PMSP em dezembro/2023

## Unidades vendidas

Mil unidades



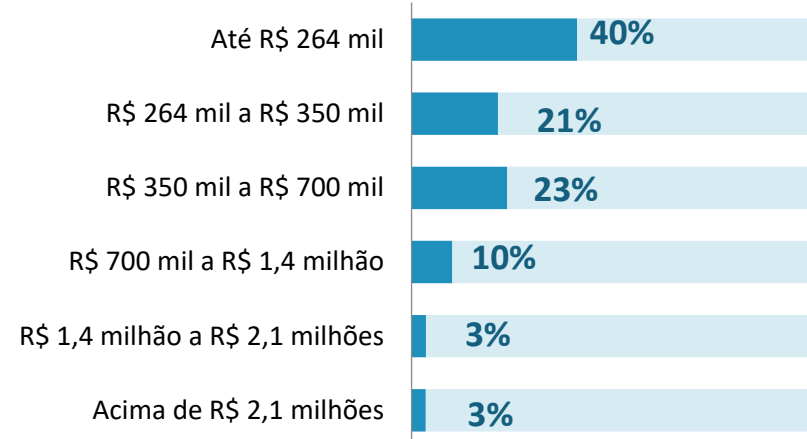
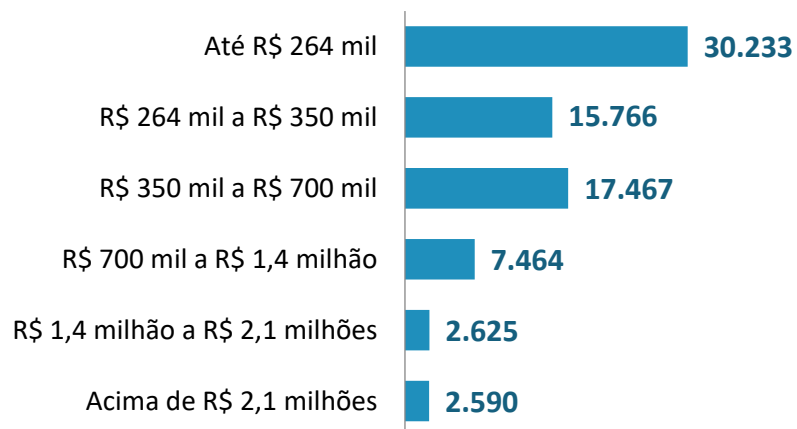
**10.186**

Cartas de Crédito concedidas em 2023



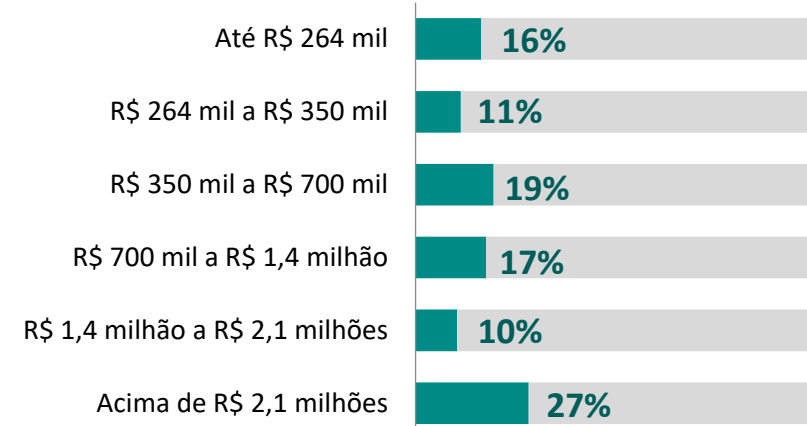
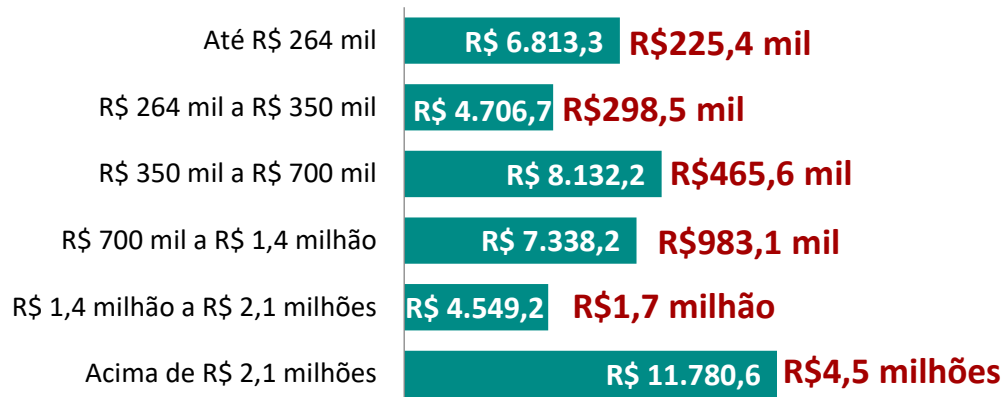
# Vendas de imóveis residenciais 2023 – Por faixa de valor

**Unidades = 76.145**



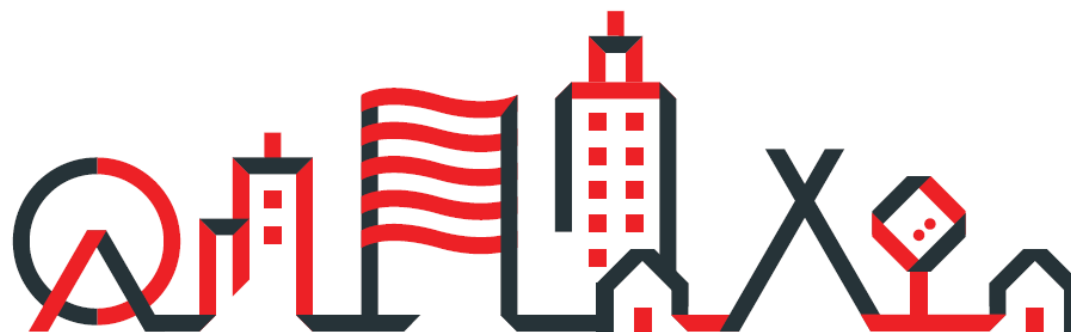
**VGV = R\$ 43.320,2 milhões**

Ticket médio





# Lançamentos



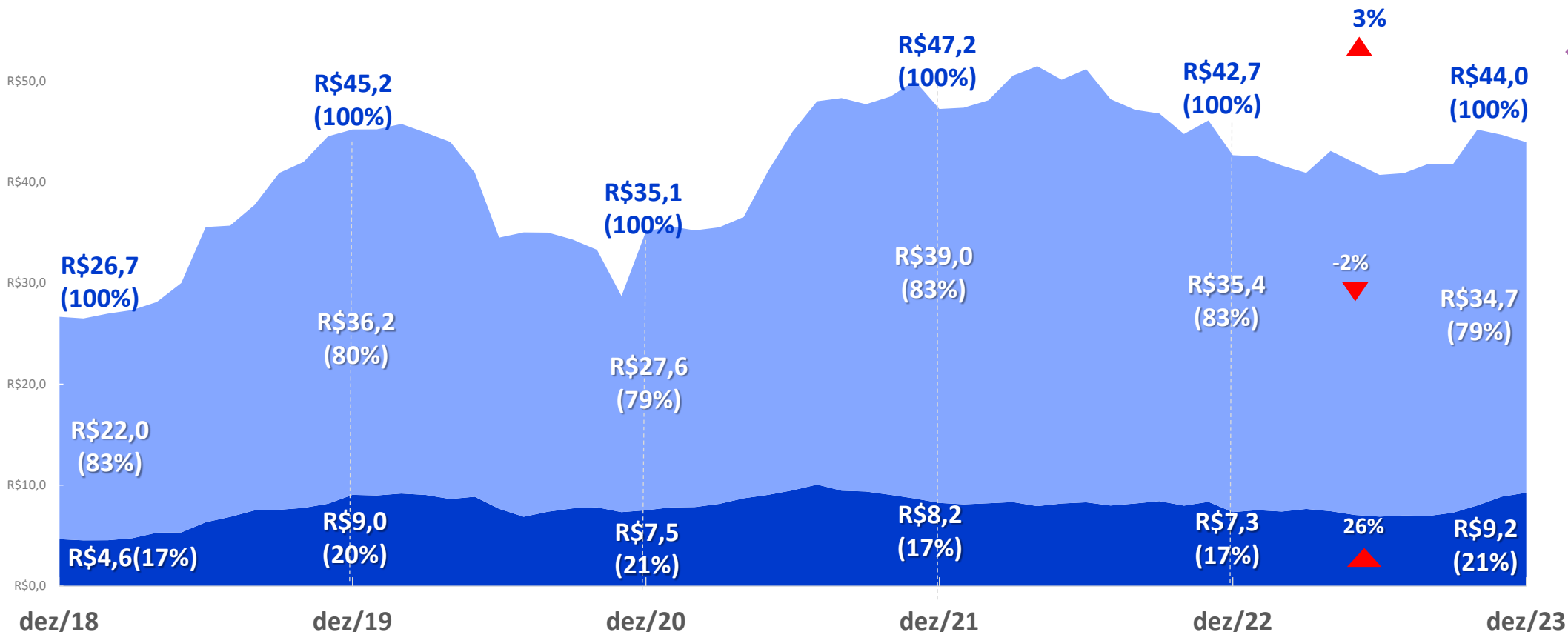


# VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses

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



■ MCMV ■ Outros mercados



Em 12 meses

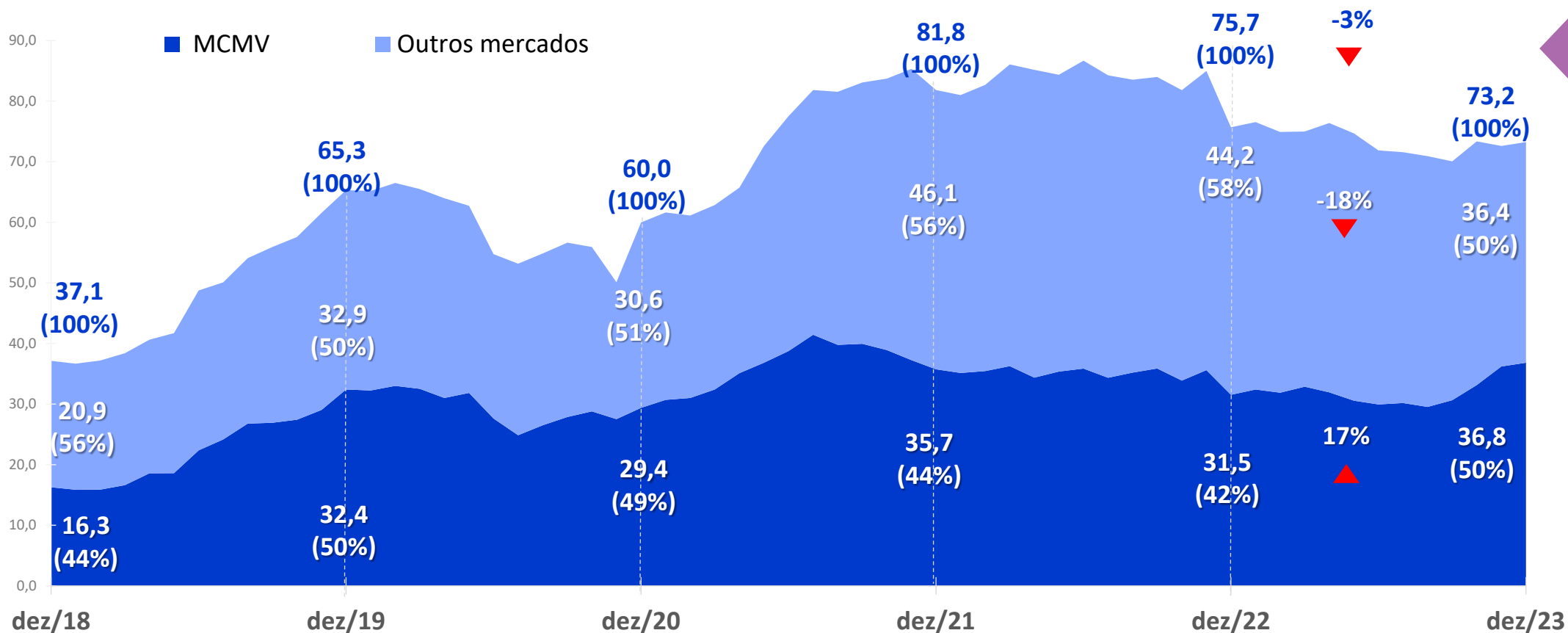
**R\$ 44,0  
Bilhões**

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

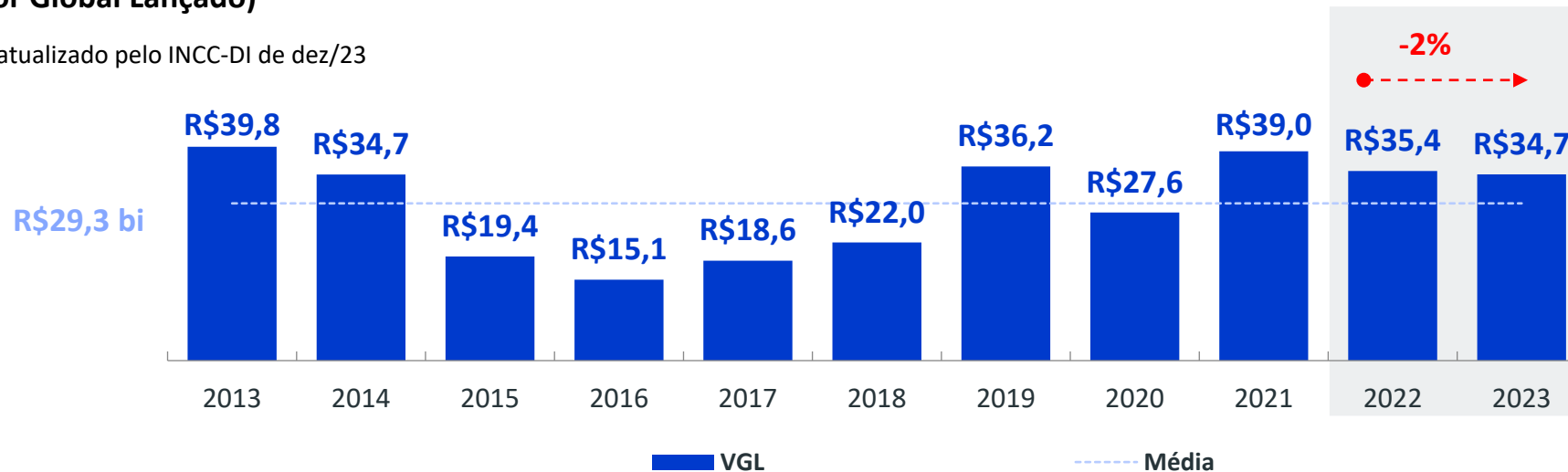
**73.249**  
**unidades**

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

# Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

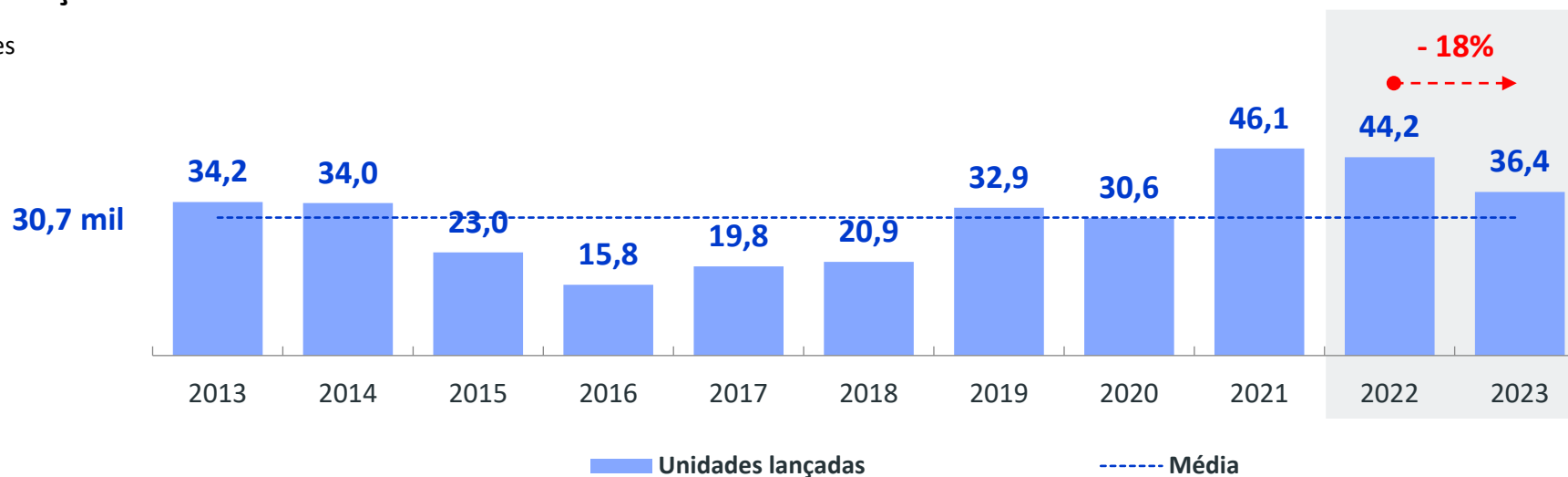
## VGL (Valor Global Lançado)

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



## Unidades lançadas

Mil unidades

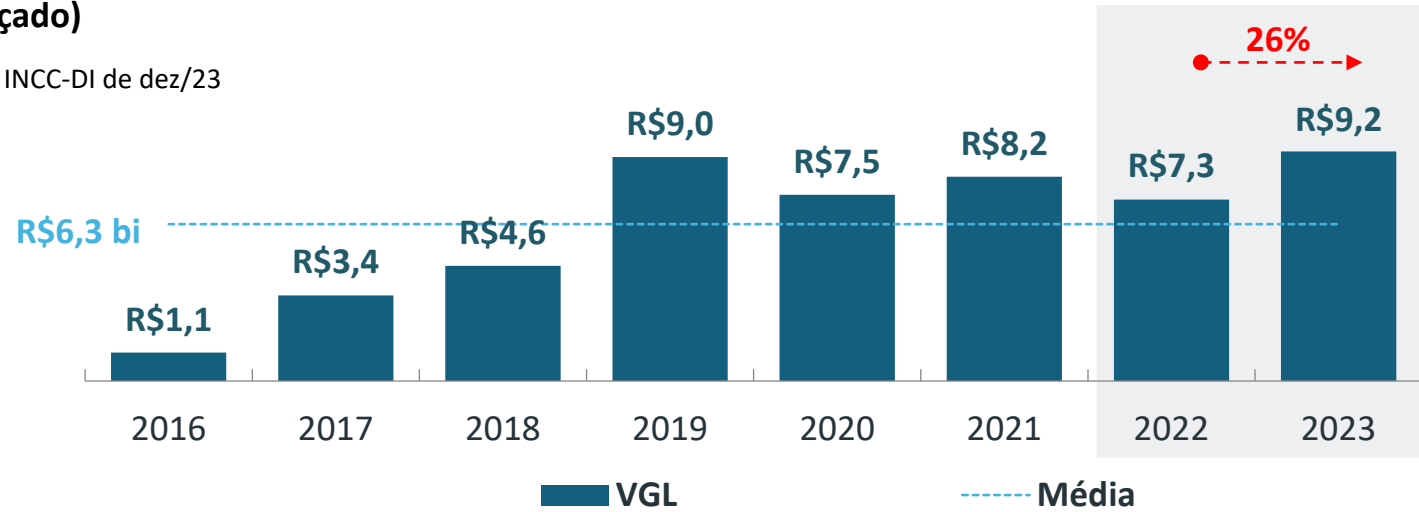




# Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

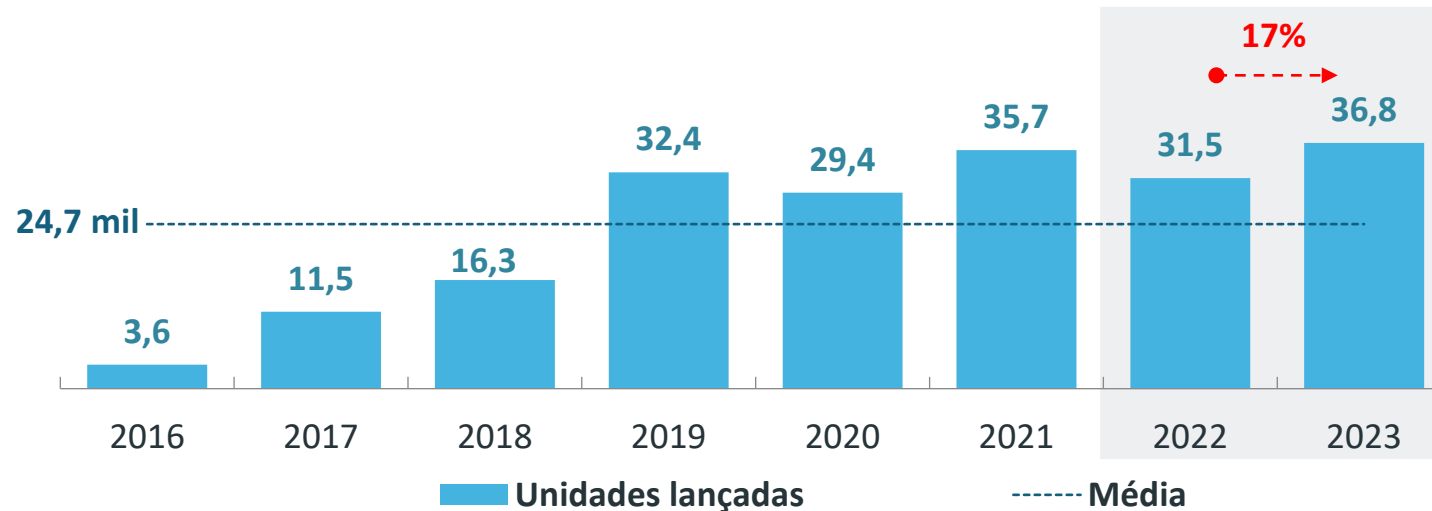
## VGL (Valor Global Lançado)

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



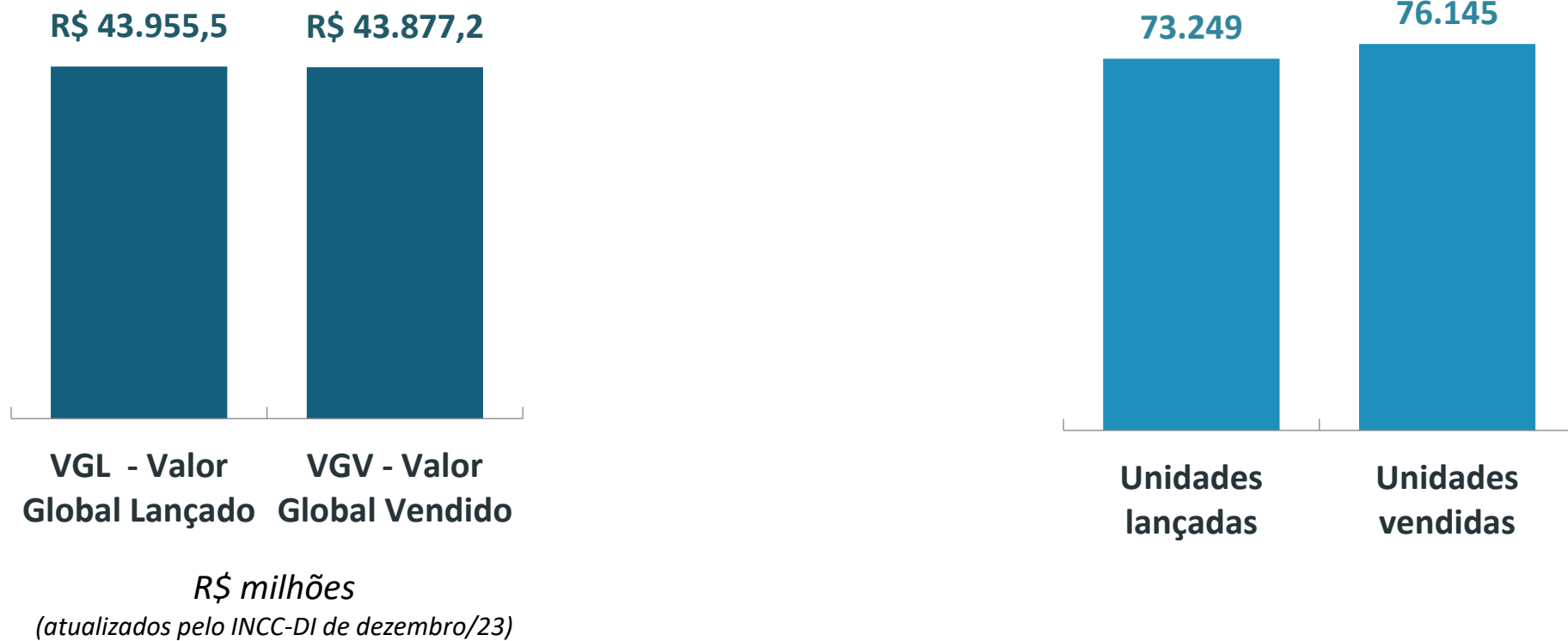
## Unidades lançadas

Mil unidades





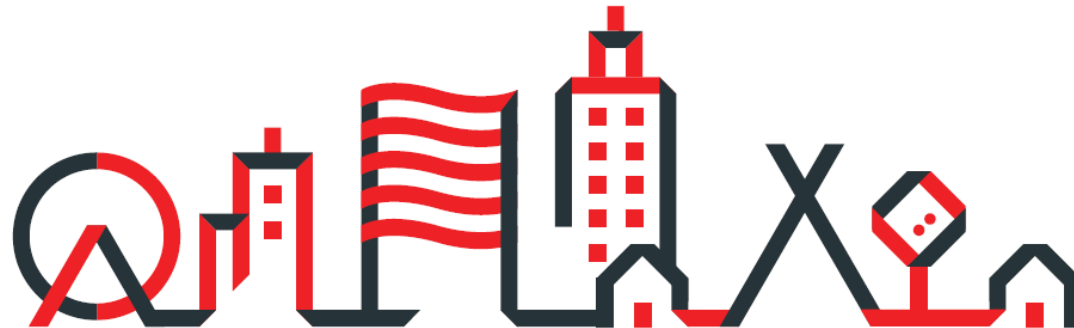
## Comparativo lançamentos e vendas 2023 – total cidade de São Paulo







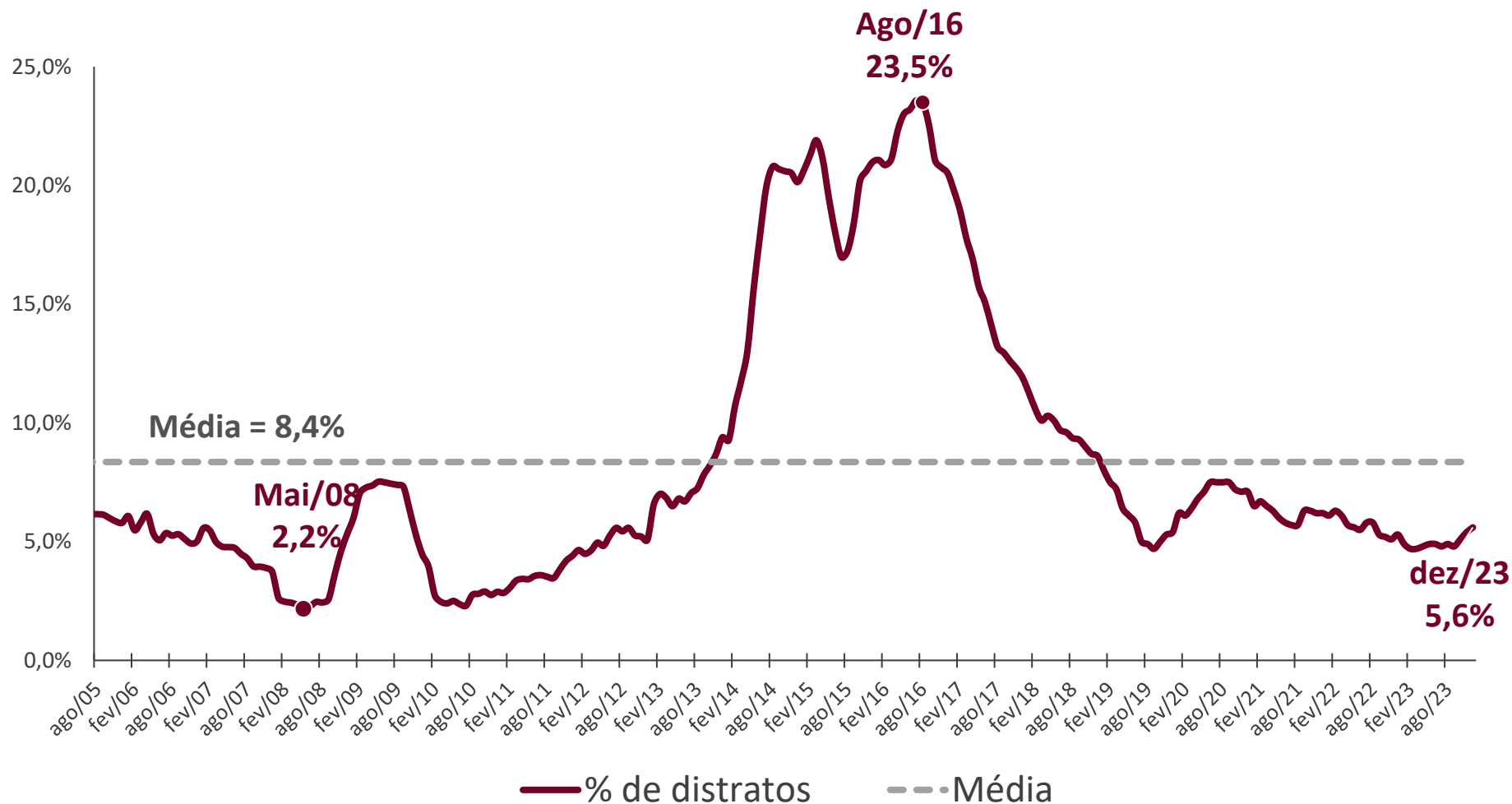
# Distratos, VSO e Oferta Final





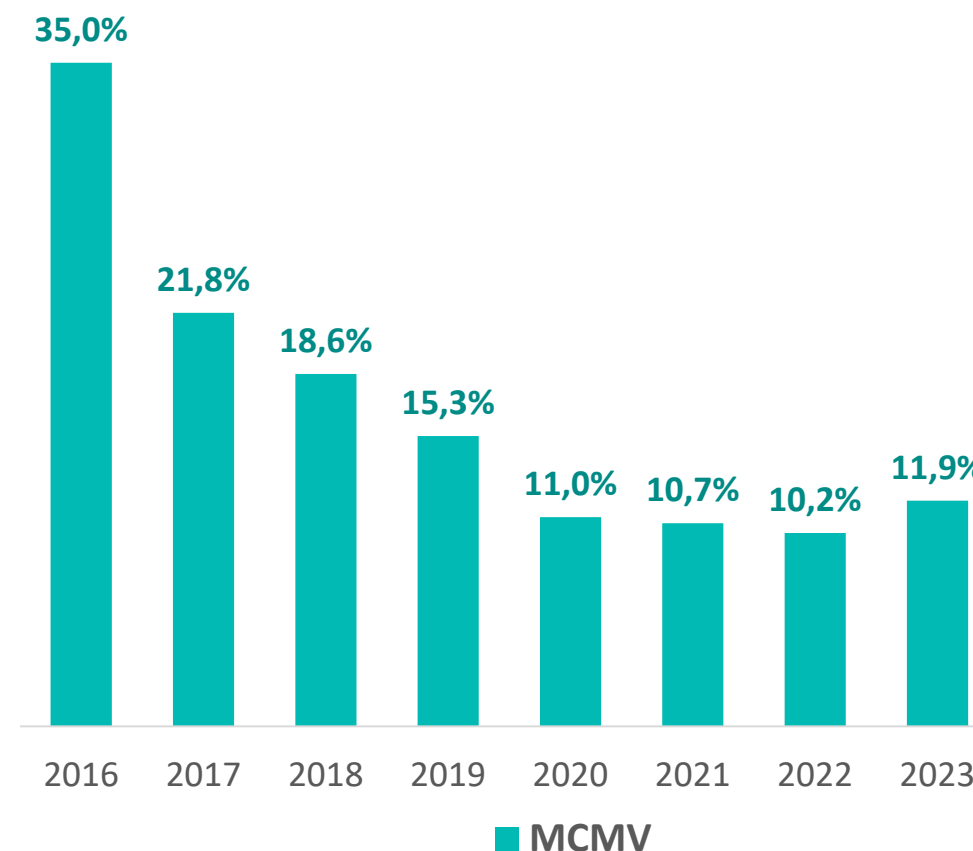
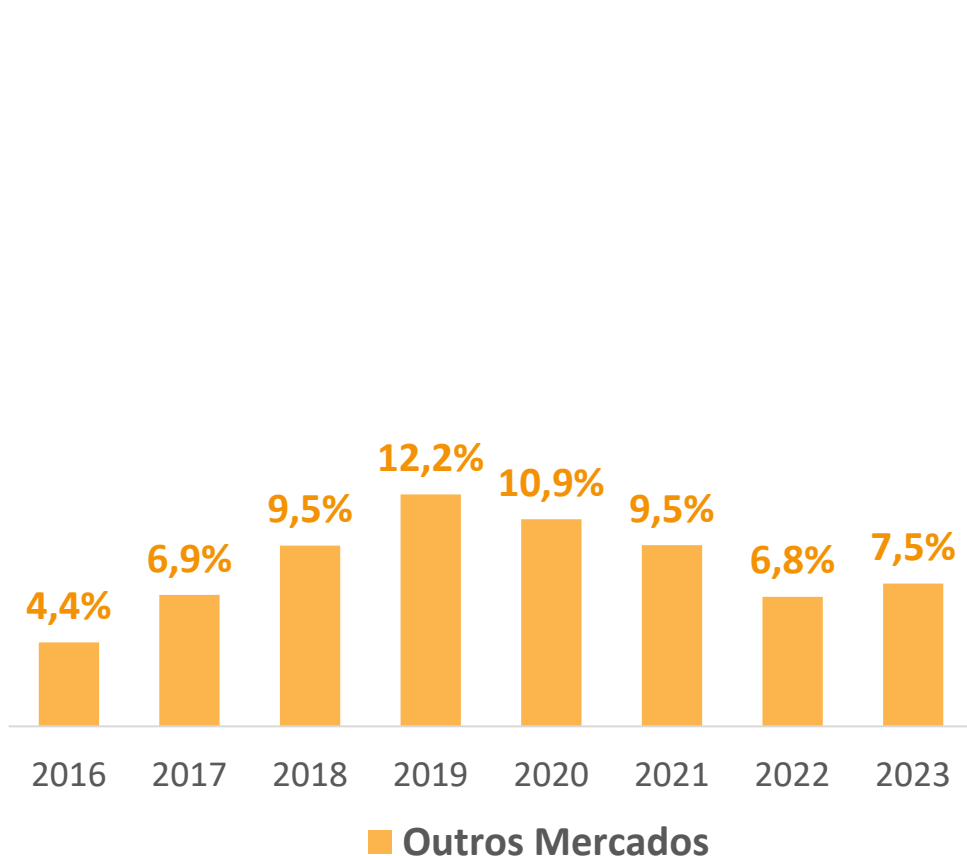
# Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo





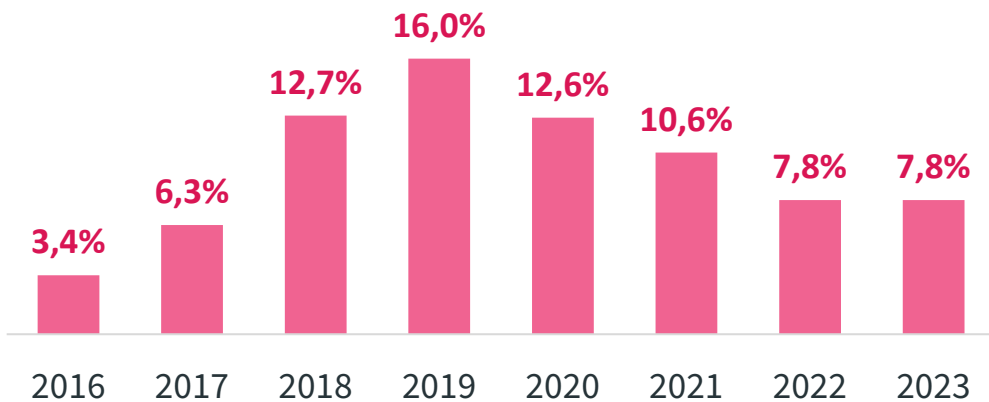
# VSO (Velocidade de Vendas Sobre Oferta) mensal médio Cidade de São Paulo



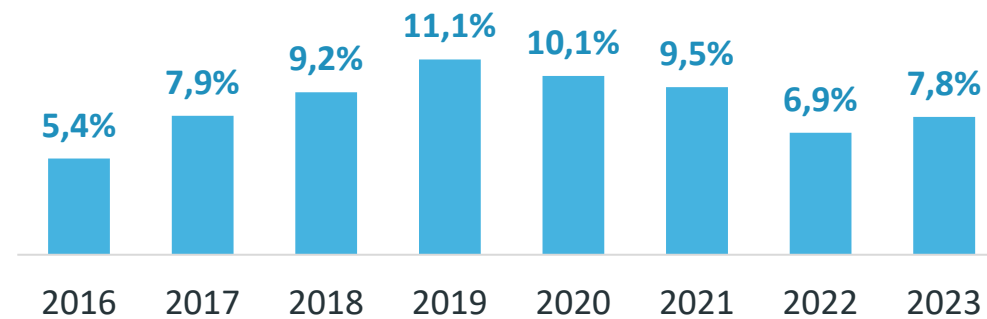
$$VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)$$



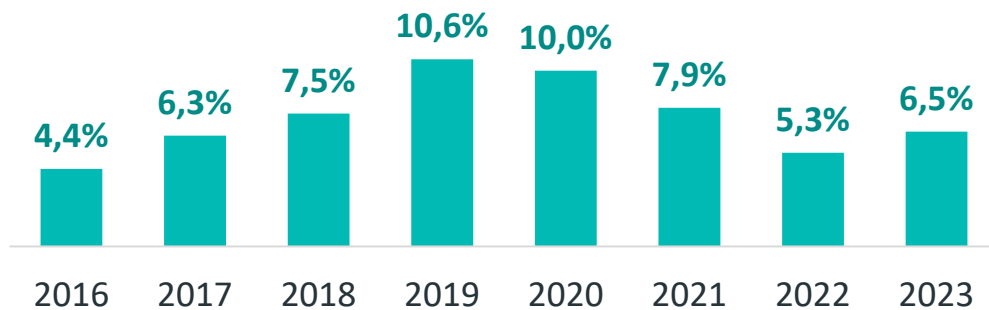
## VSO mensal médio – Outros Mercados



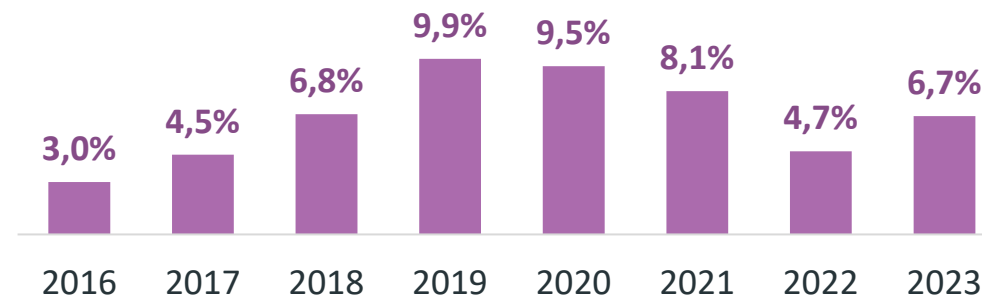
■ 1 Dormitório



■ 2 Dormitórios



■ 3 Dormitórios

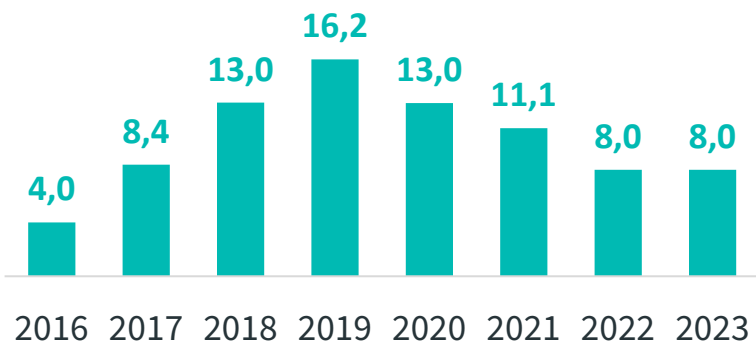


■ 4 Dormitórios

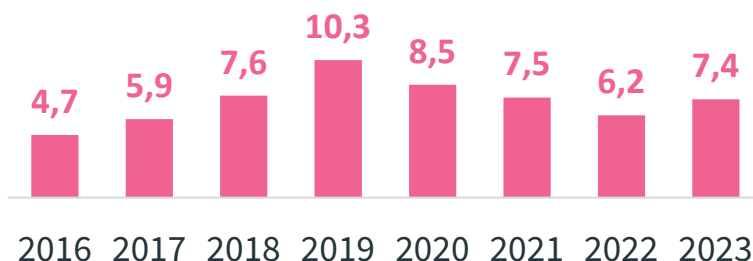


# VSO mensal médio Outros Mercados em % – Área Útil

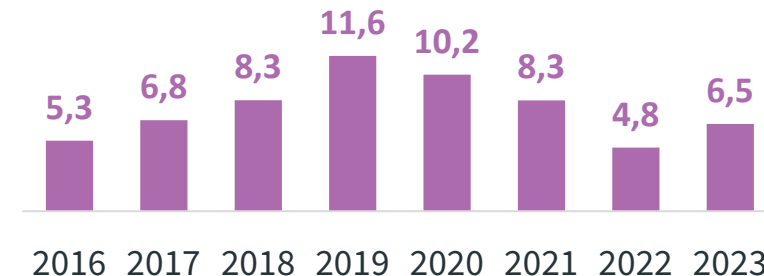
VSO Outros Mercados MÉDIO DE JANEIRO A DEZEMBRO DE 2023 = 7,5%



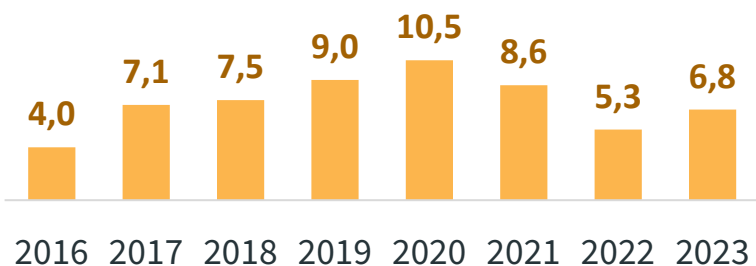
■ Menos de 45 m<sup>2</sup>



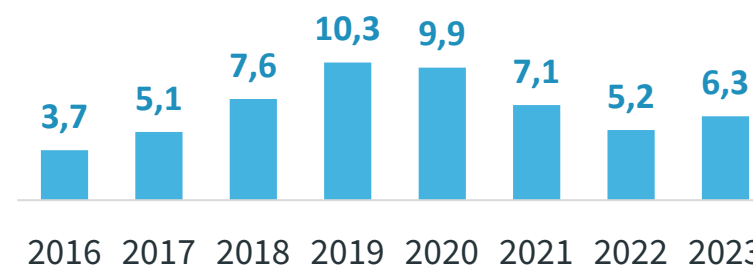
■ Entre 45 e 65 m<sup>2</sup>



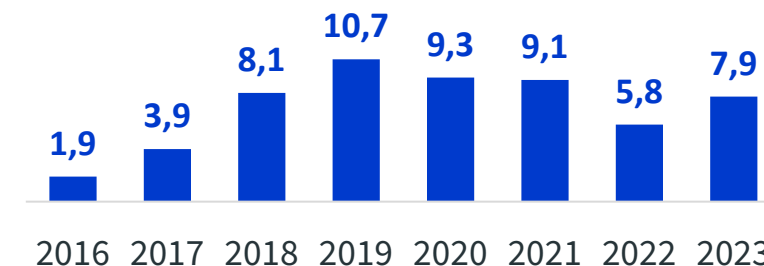
■ Entre 66 e 85 m<sup>2</sup>



■ Entre 86 e 130 m<sup>2</sup>



■ Entre 131 e 180 m<sup>2</sup>

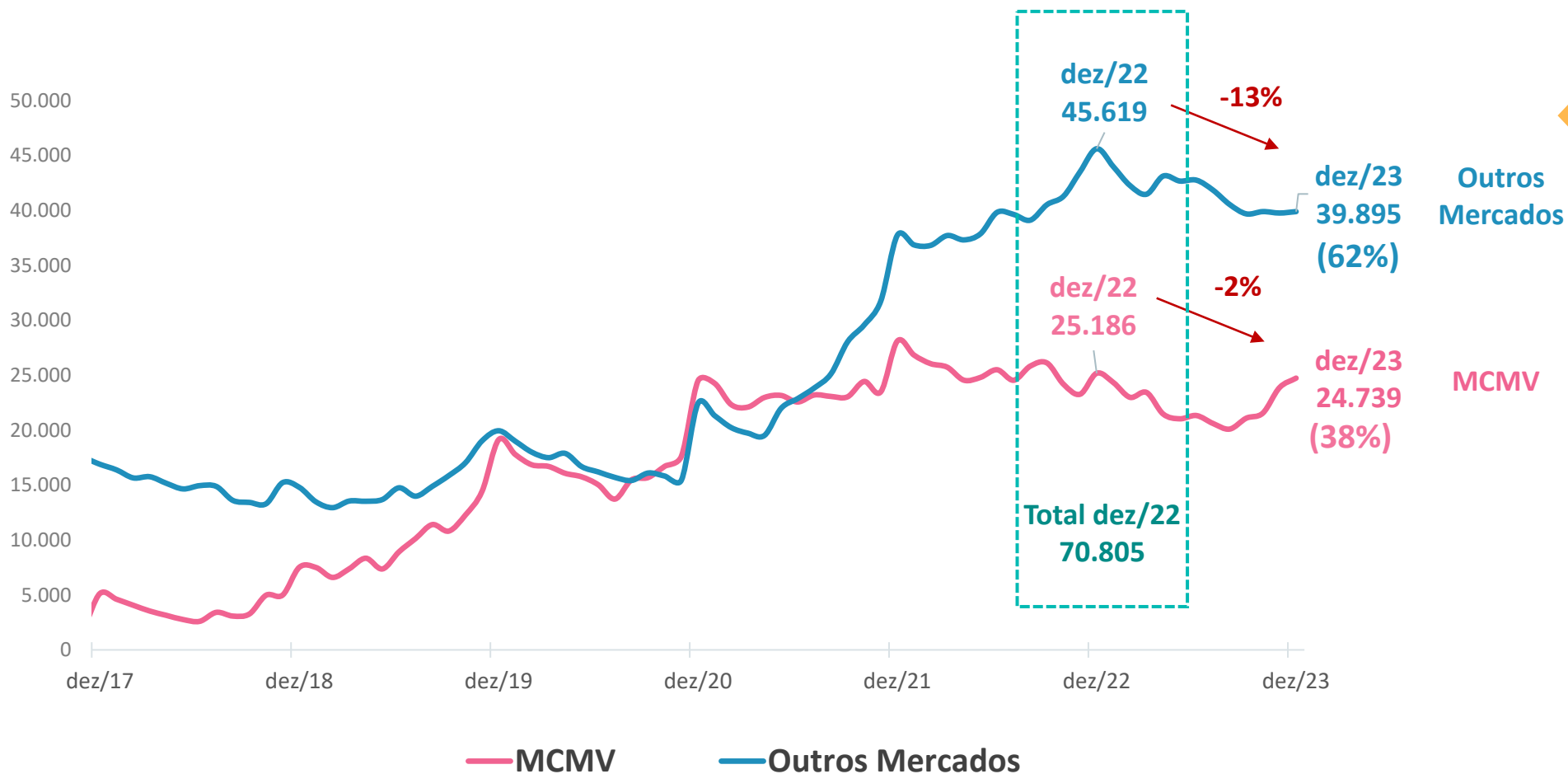


■ Mais de 180 m<sup>2</sup>



# Oferta final MCMV e outros mercados – cidade de São Paulo

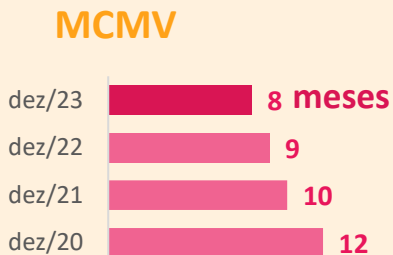
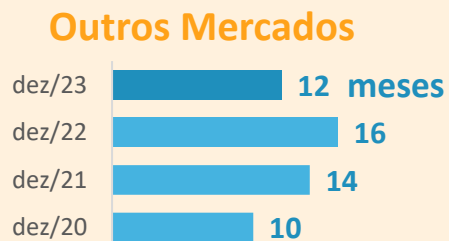
Em mil unidades



## Em dezembro 64.634 unidades

Estavam disponíveis para venda na capital paulista

### Escoamento da Oferta



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

Fonte: Secovi-SP

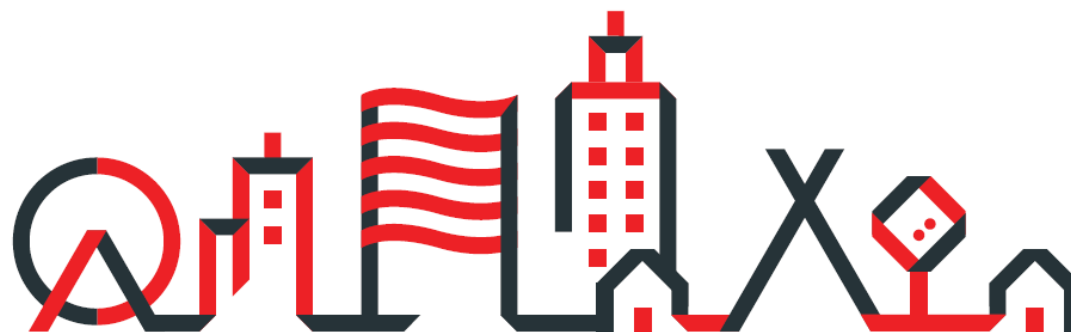


## IGMI-R – Variação acumulada no ano (%)

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%
<b>São Paulo</b>	<b>7,23%</b>	<b>14,85%</b>	<b>21,09%</b>	<b>16,09%</b>
<b>Brasil</b>	<b>7,97%</b>	<b>15,06%</b>	<b>16,25%</b>	<b>10,28%</b>



# 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

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

