

Panorama do Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



SECOVIS

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Economia

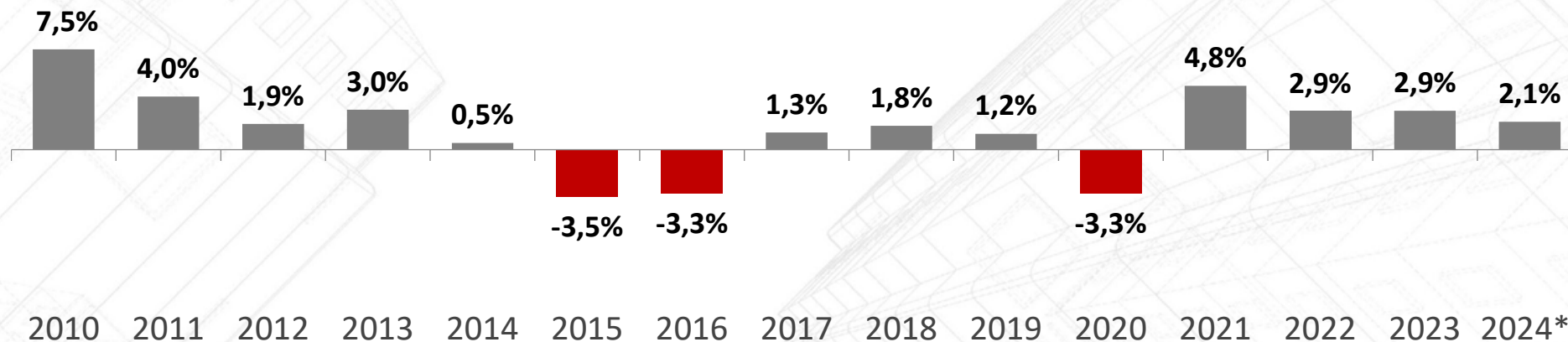


SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

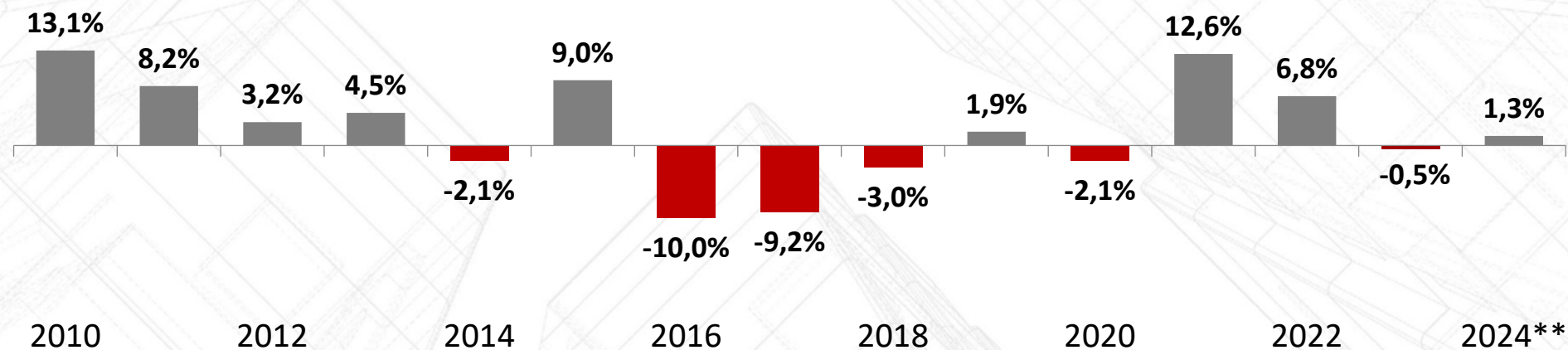


PIB do Brasil – taxa de crescimento no ano

PIB Total
crescimento anual (%)



PIB Construção Civil
crescimento anual (%)



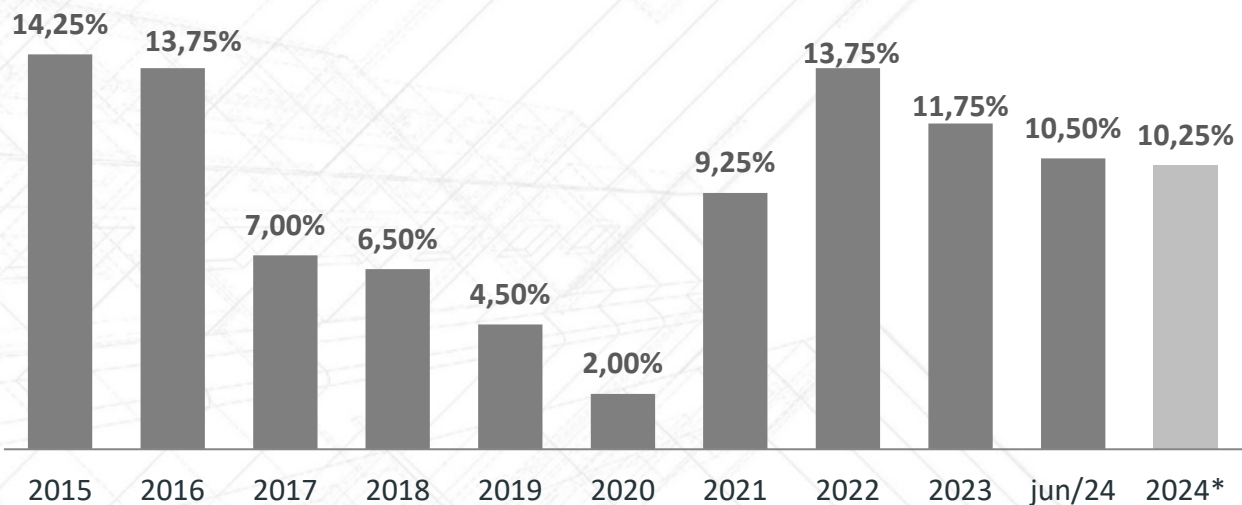
*Estimativa: Banco Central (Focus 07/06/2024)

**Estimativa CBIC

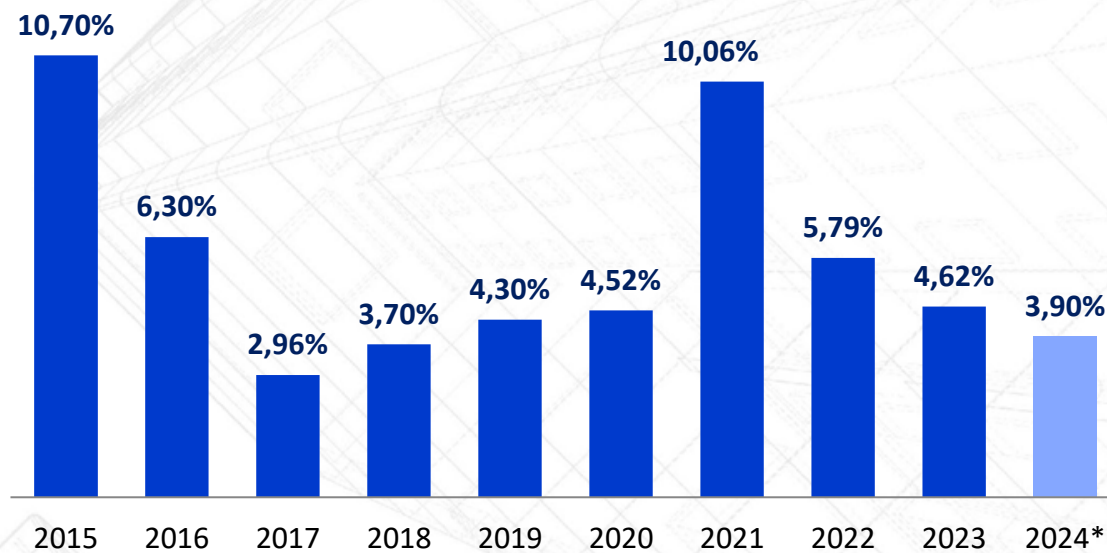


Taxa de juros (Meta Selic) e Inflação (IPCA)

Taxa Selic



IPCA



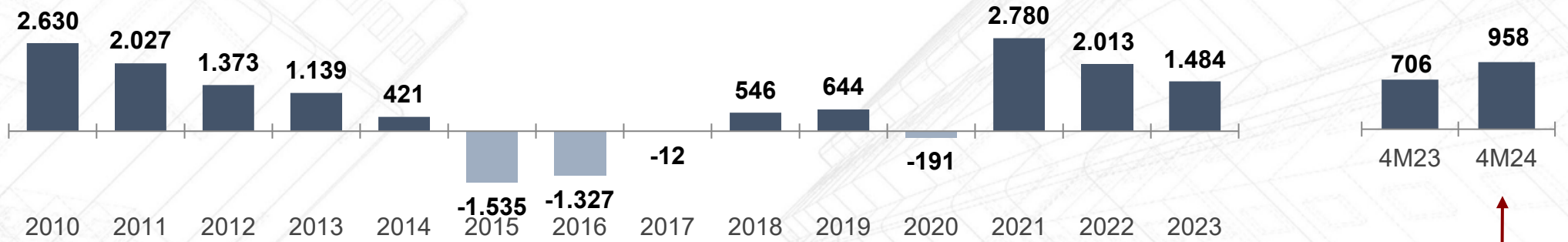
*previsão relatório Focus (07/06/2024)



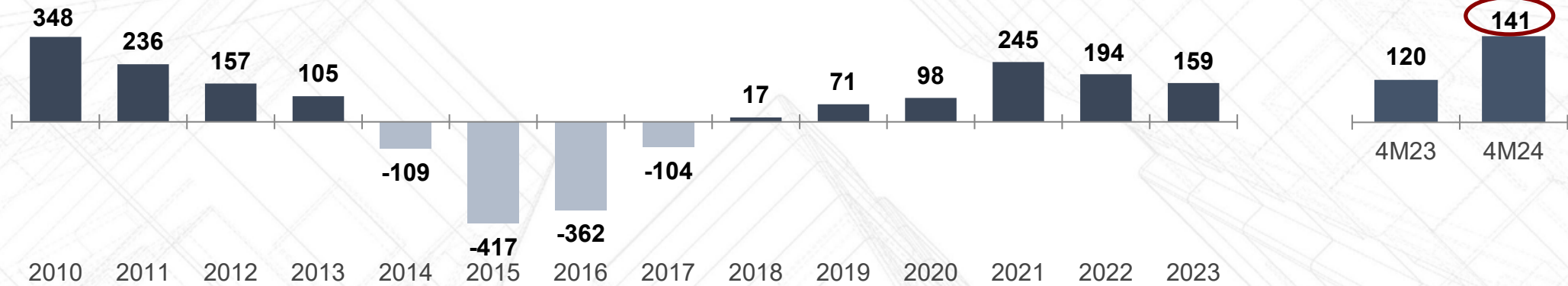
Saldo de empregos formais – Brasil

Em milhares de trabalhadores

Total



Construção Civil





Financiamento Imobiliário

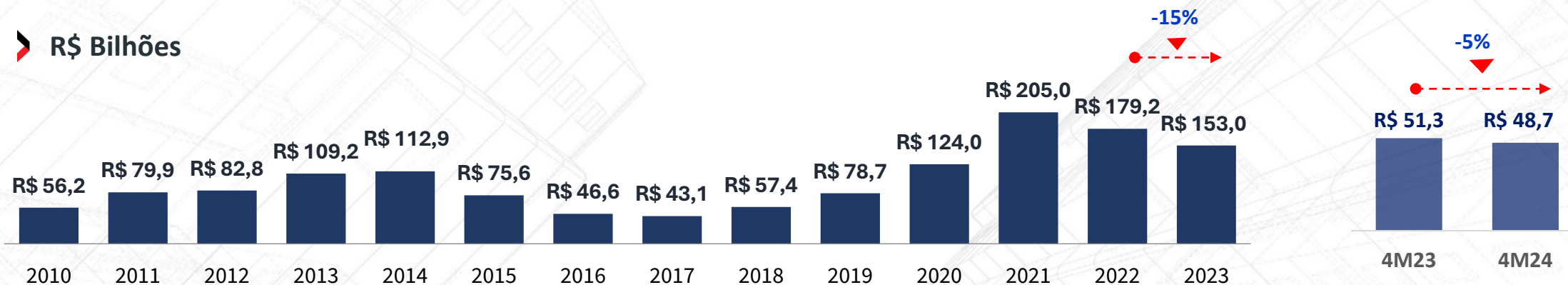


SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

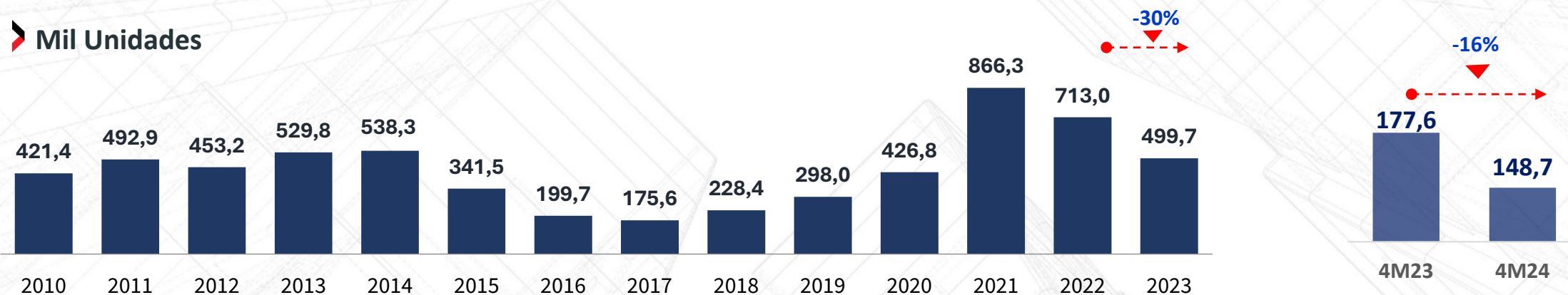


Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

R\$ Bilhões



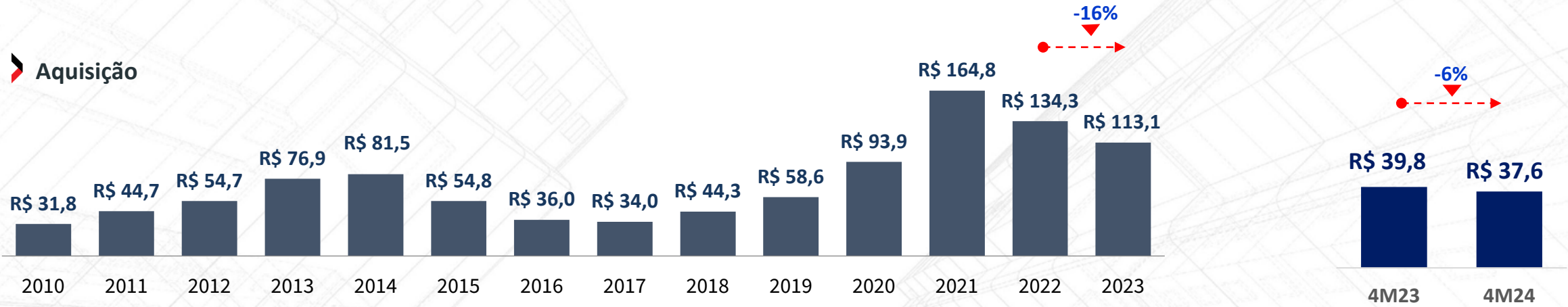
Mil Unidades



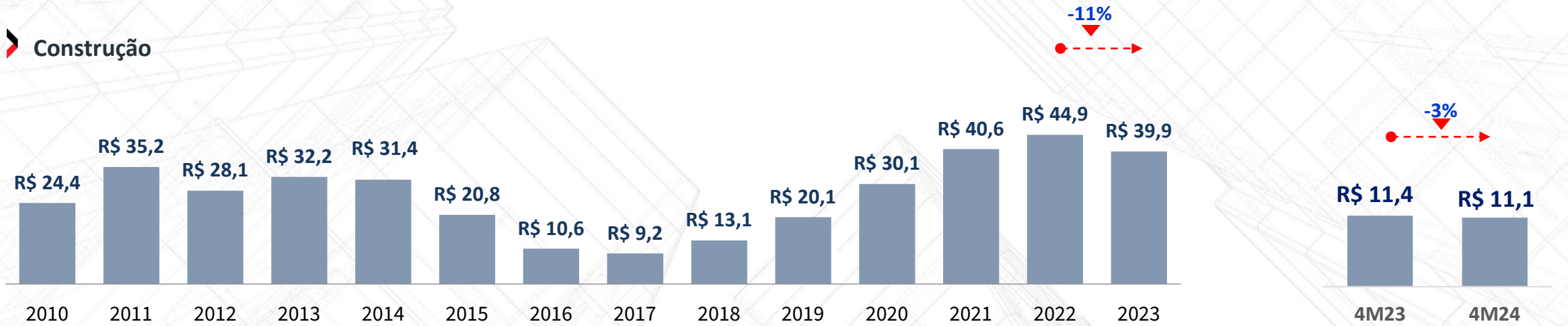


Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Aquisição



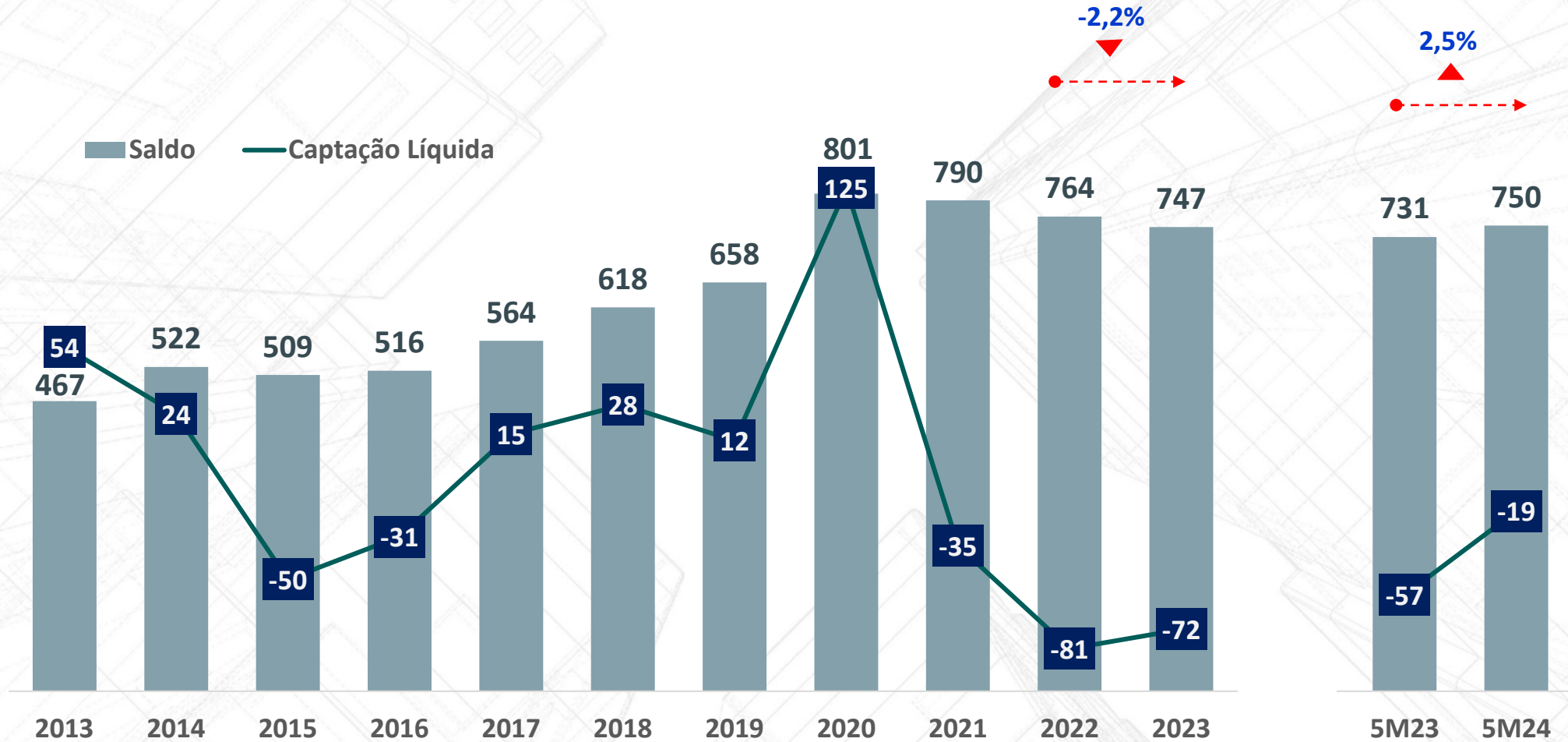
Construção





Poupança SBPE – Saldo e captação líquida

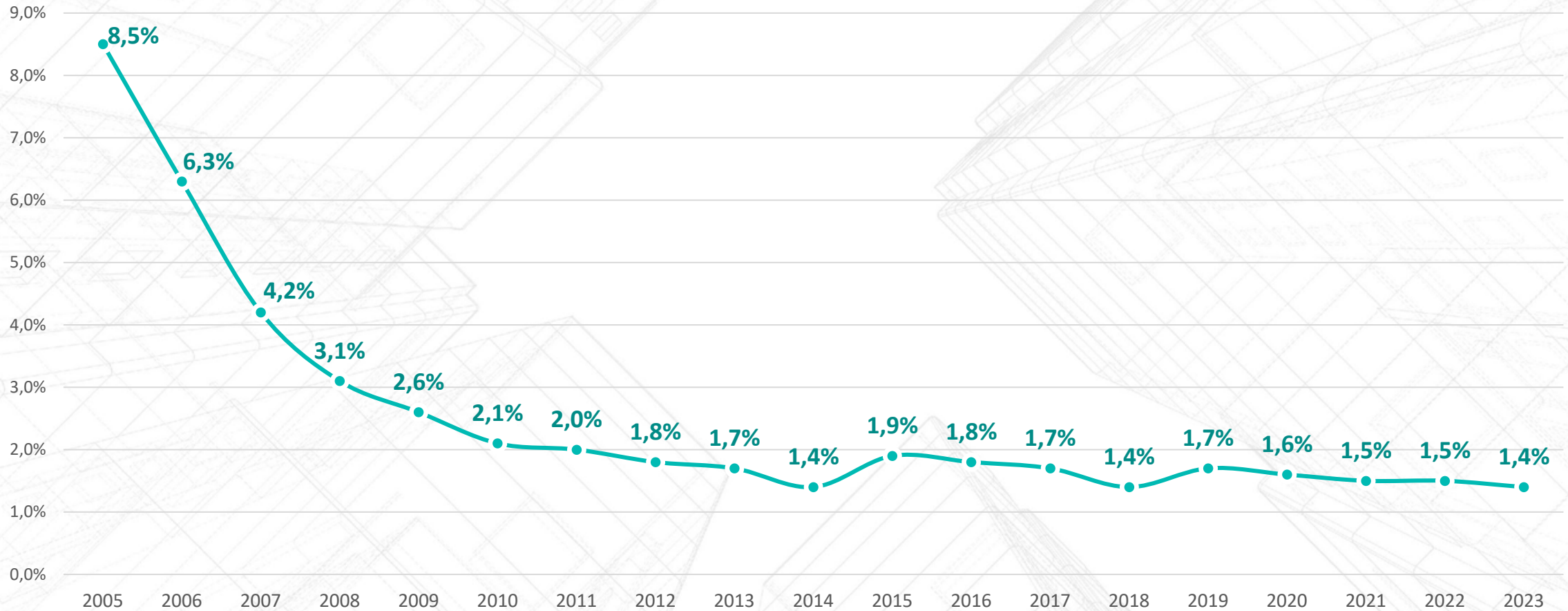
R\$ Bilhões





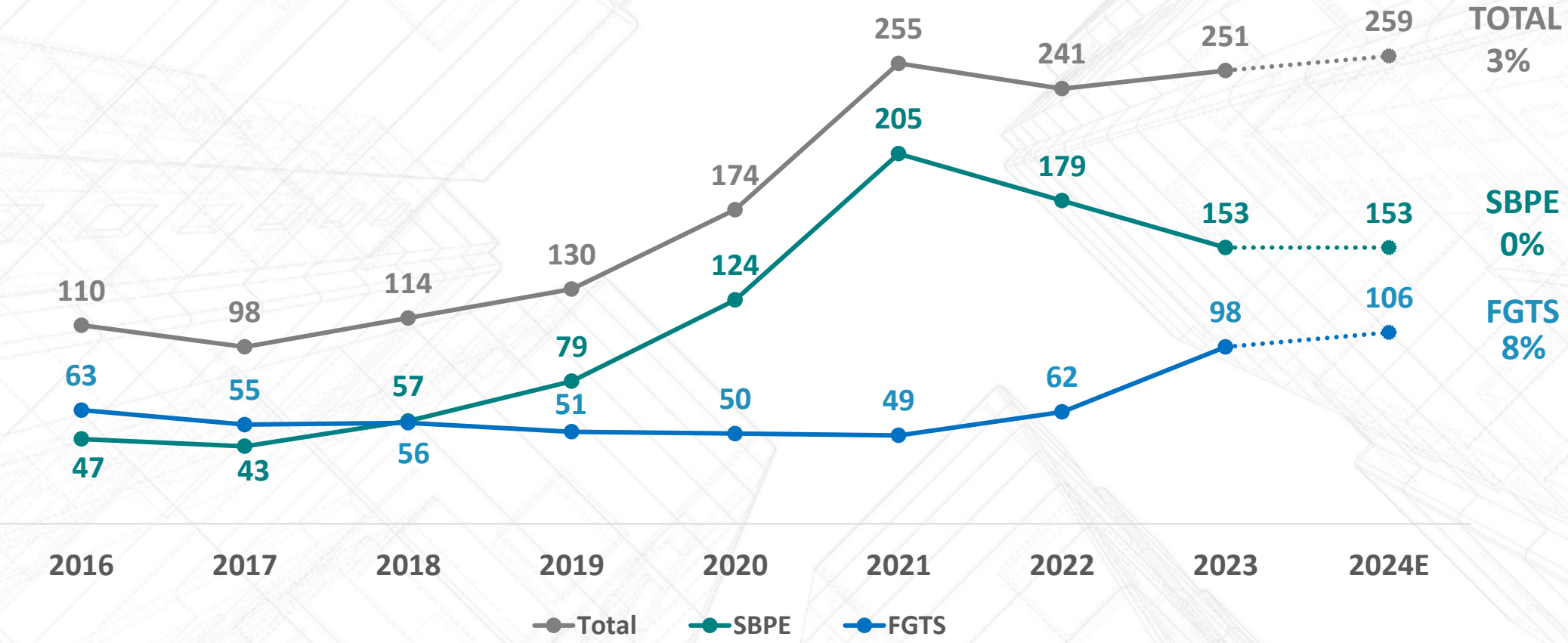
Inadimplência - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso





Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)





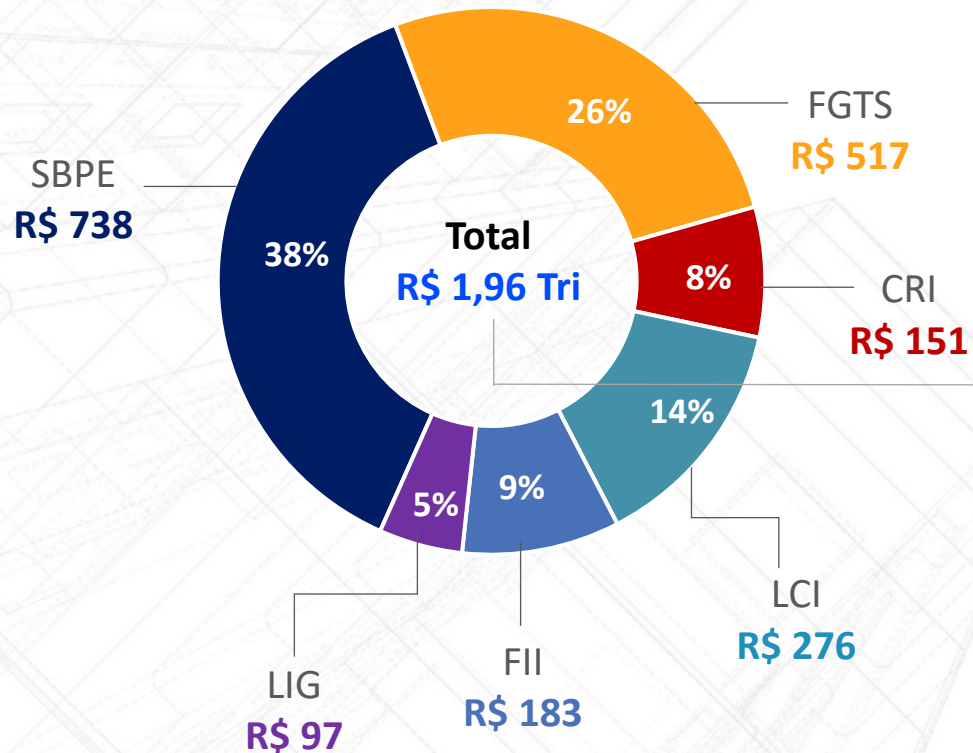
Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



Março/2023

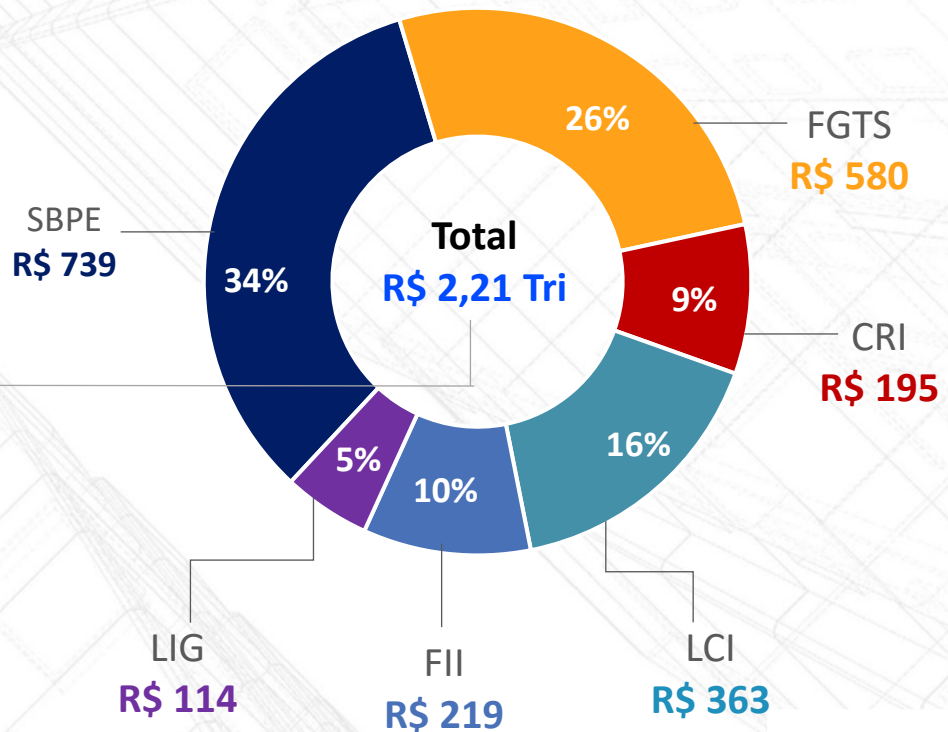
SFH = R\$1.255 Bi (SBPE+FGTS)

Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



Março/2024

SFH = R\$1.319 Bi (SBPE+FGTS)



Variação 13%

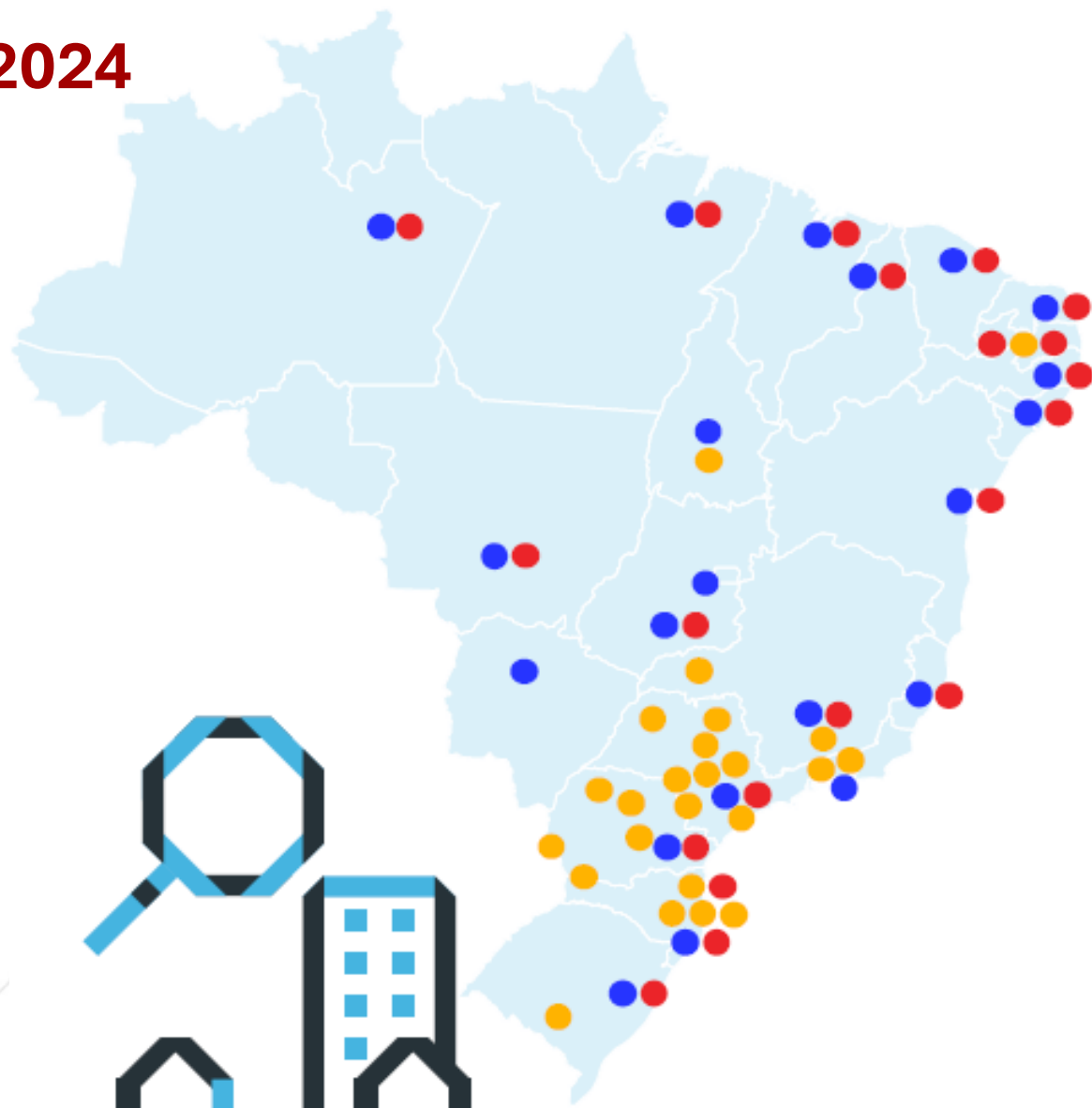


Mercado Imobiliário Nacional



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**220 CIDADES
PESQUISADAS**



Mercado Imobiliário Nacional

Unidades residenciais lançadas por região

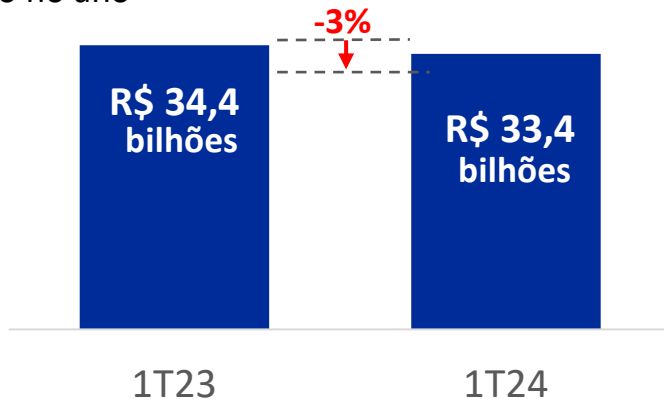
Região pesquisada	1T23	1T24	Variação (%)
Norte	367	837	128,1% ▲
Nordeste	13.037	11.040	-15,3% ▼
Centro-Oeste	3.628	3.328	-8,3% ▼
Sudeste	30.755	28.230	-8,2% ▼
Sul	14.525	12.920	-11,0% ▼
TOTAL	62.312	56.355	-9,6% ▼

Unidades residenciais vendidas por região

Região pesquisada	1T23	1T24	Variação (%)
Norte	1.898	2.175	14,6% ▲
Nordeste	14.777	13.520	-8,5% ▼
Centro-Oeste	4.084	4.908	20,2% ▲
Sudeste	38.894	43.391	11,6% ▲
Sul	17.141	17.382	1,4% ▲
TOTAL	76.794	81.376	6,0% ▲

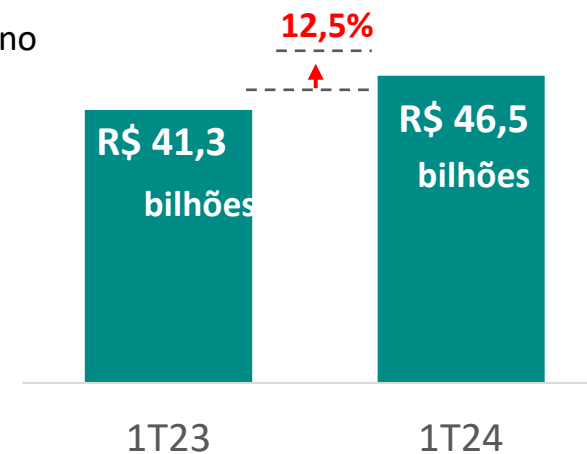
VGL

Acumulado no ano



VGV

Acumulado no ano





Lançamentos, Vendas e Oferta

1º Trimestre | 1T 2024

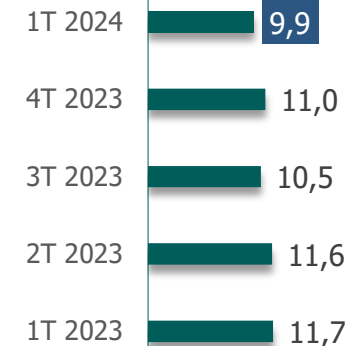
Vendas —
 331.311 unidades
 ▲ 3,9%

Lançamentos —
 299.494 unidades
 ▼ -6,8%

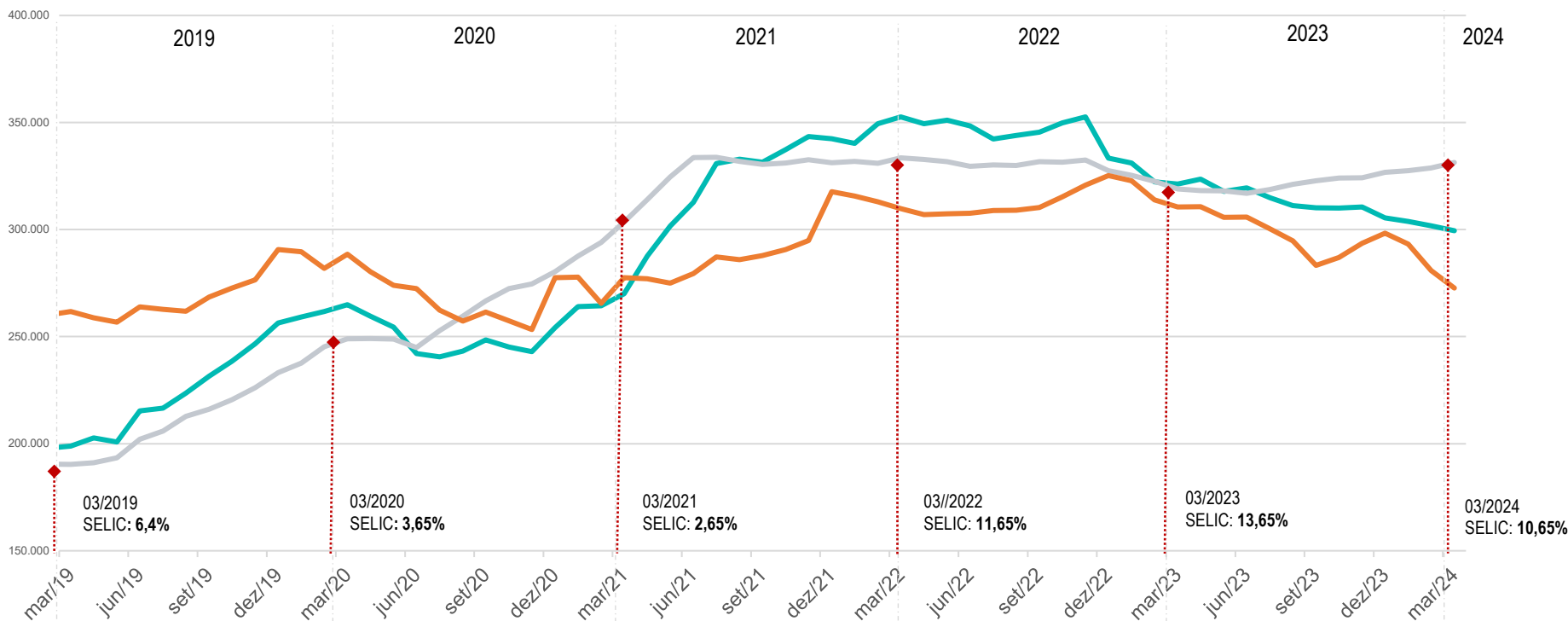
Oferta —
 272.708 unidades
 ▼ -12,2%

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**.



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



	Mar/19	Mar/20	Mar/21	Mar/22	Mar/23	Mar/24
Lançamentos	198.917	264.913	269.982	352.599	321.295	299.494
Vendas	190.371	248.988	303.544	333.496	318.973	331.311
Oferta	261.728	288.520	277.520	309.773	310.520	272.708



Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo



Vendas

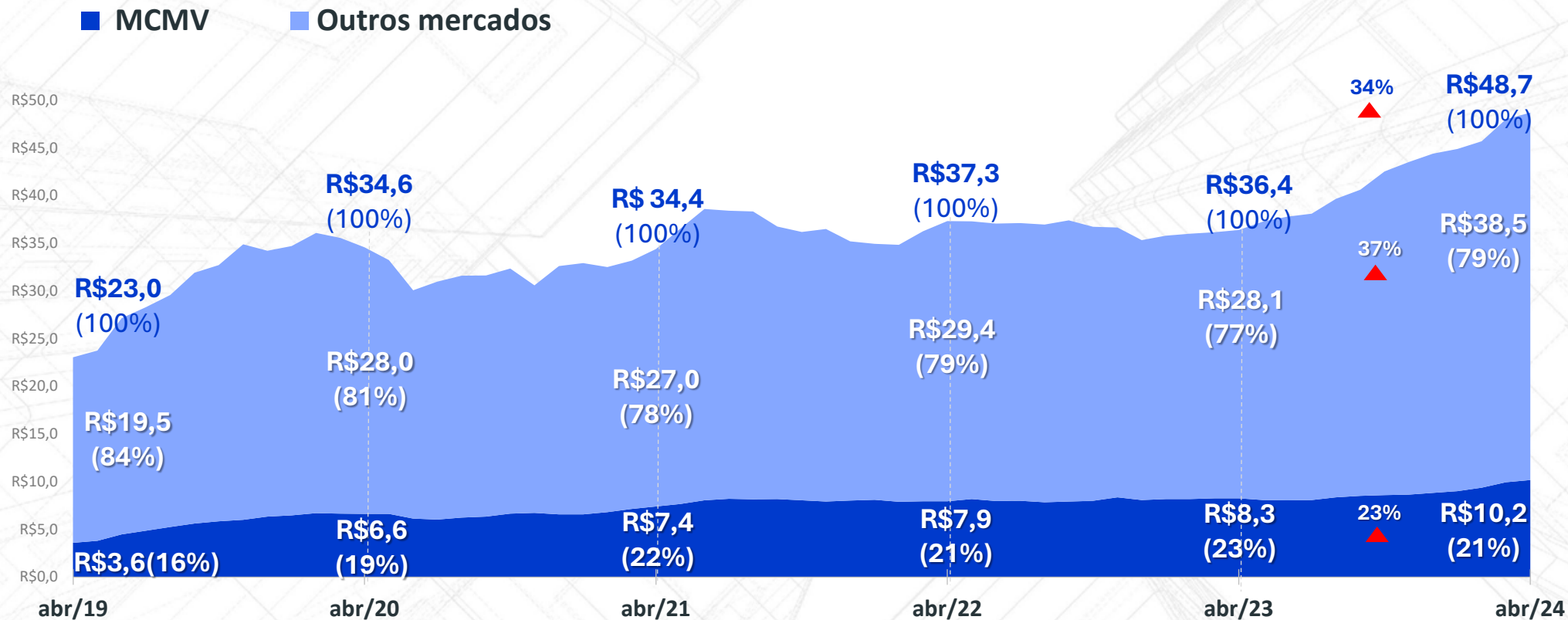


SECOWISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



VGW (Valor Global Vendido) - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de abr/24



Em 12 meses

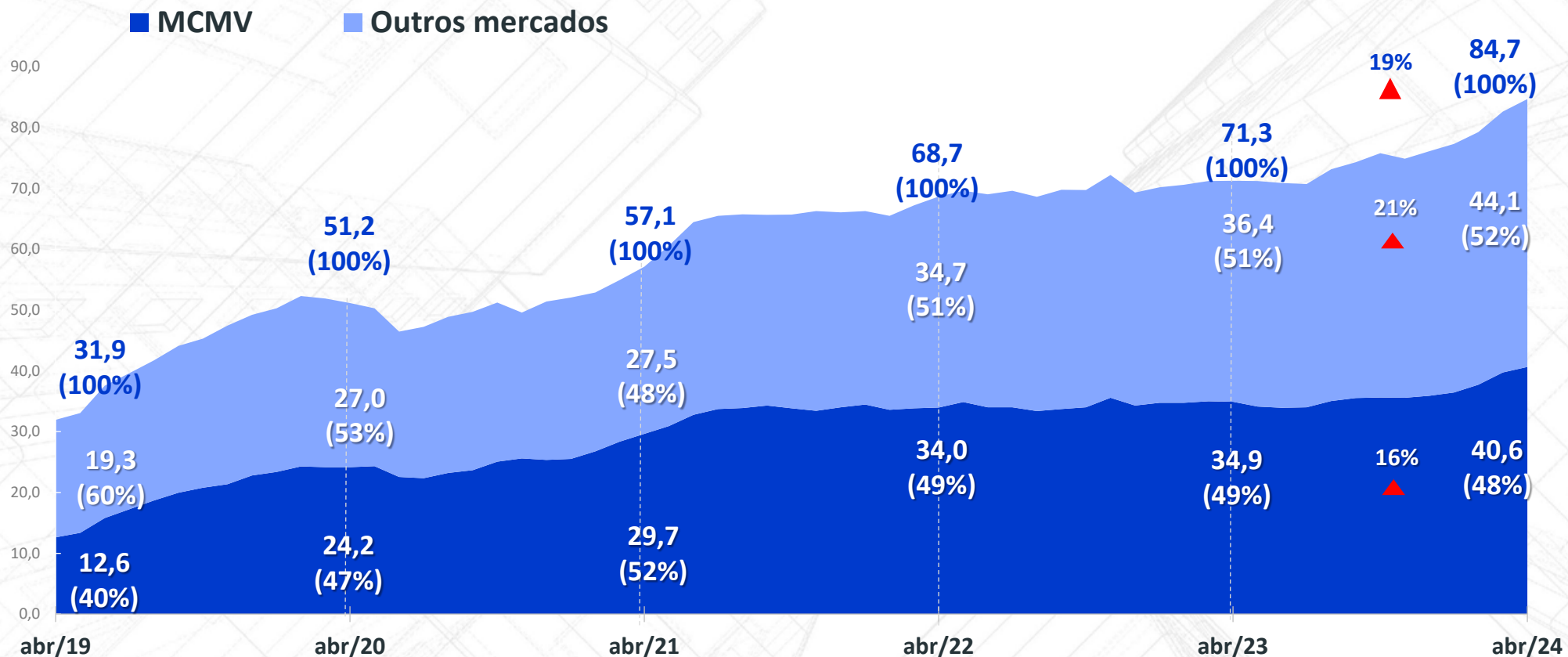
**R\$ 48,7
Bilhões**

Foi o total do VGW
na capital paulista
(maio/2023 a abril/24)



Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades

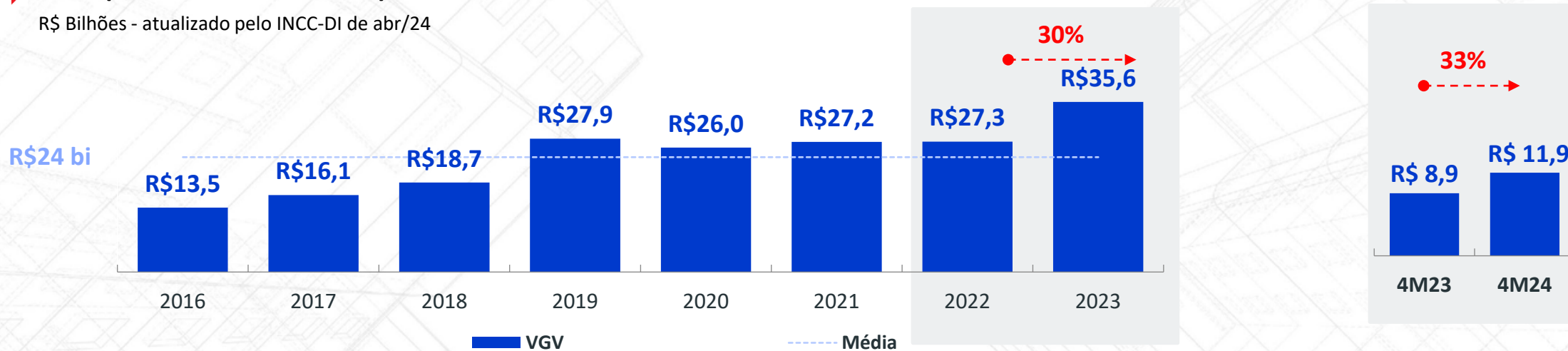




Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

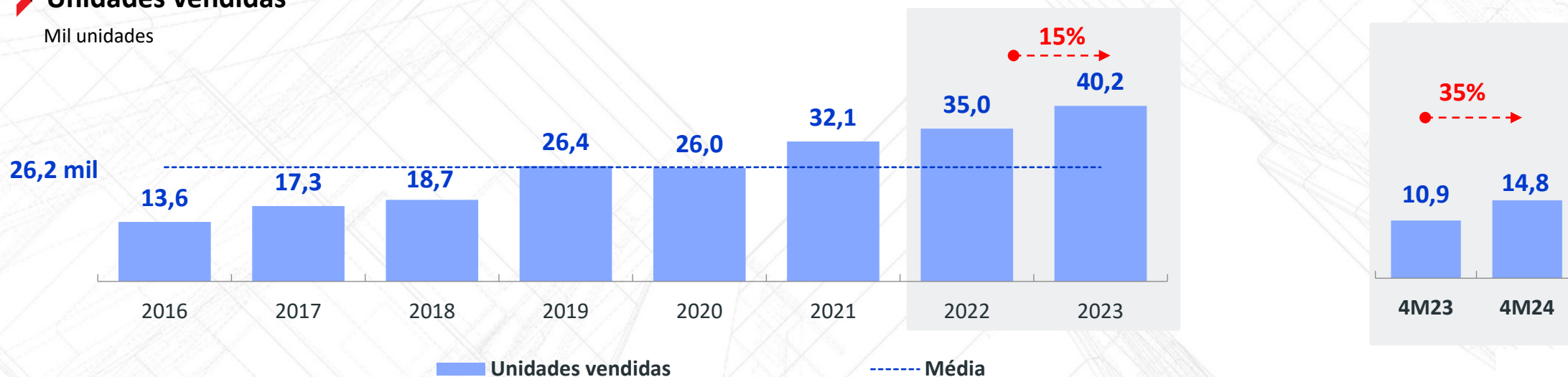
VG (Valor Global Vendido)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de abr/24



Unidades vendidas

Mil unidades

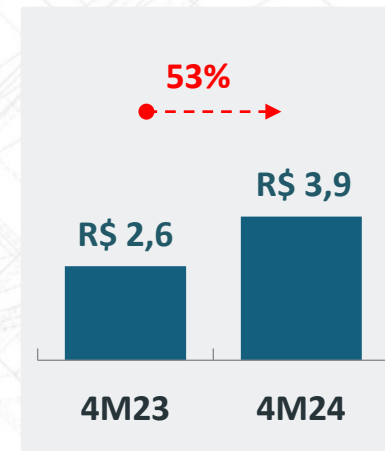
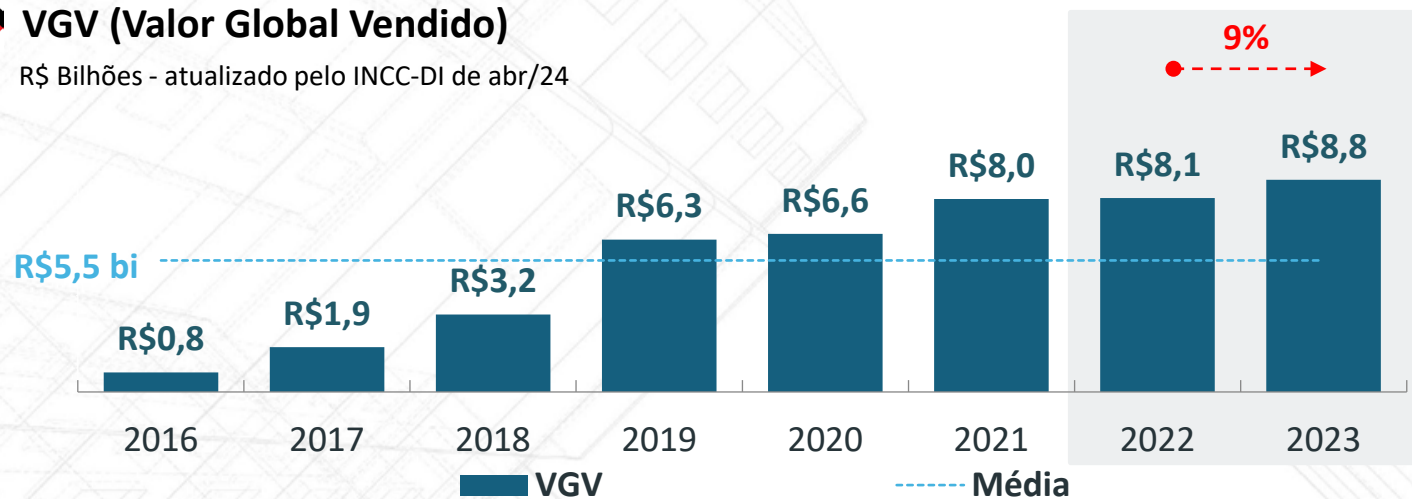




Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

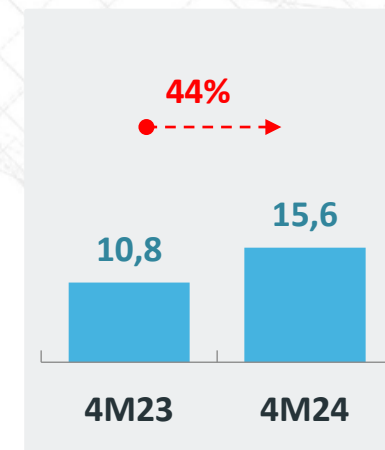
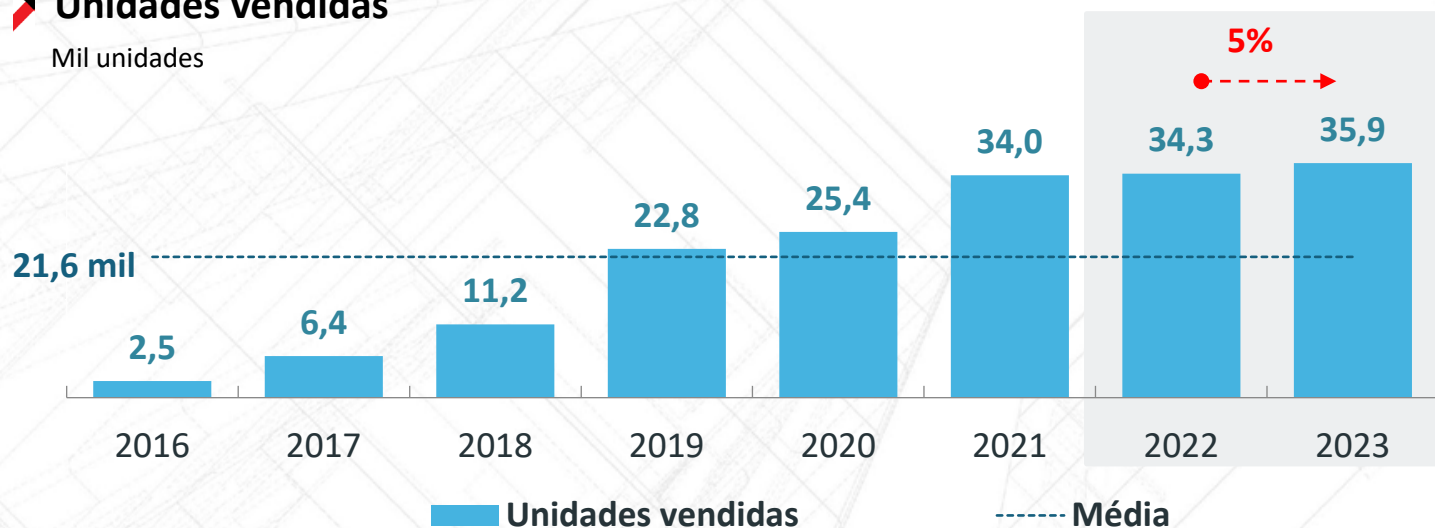
VG (Valor Global Vendido)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de abr/24



Unidades vendidas

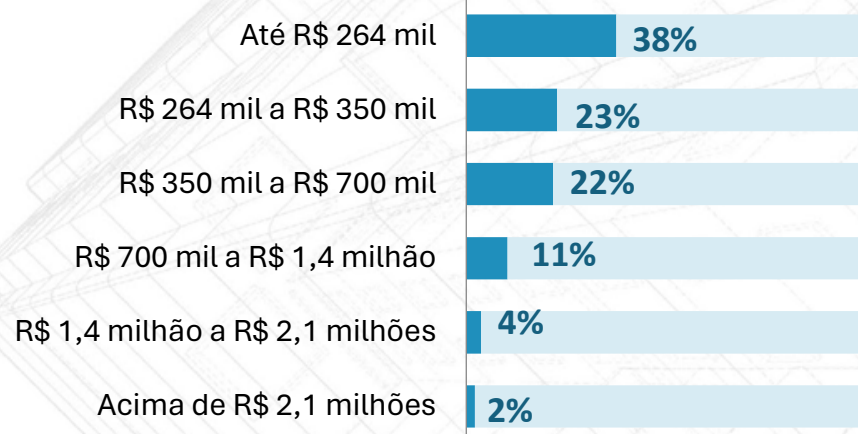
Mil unidades





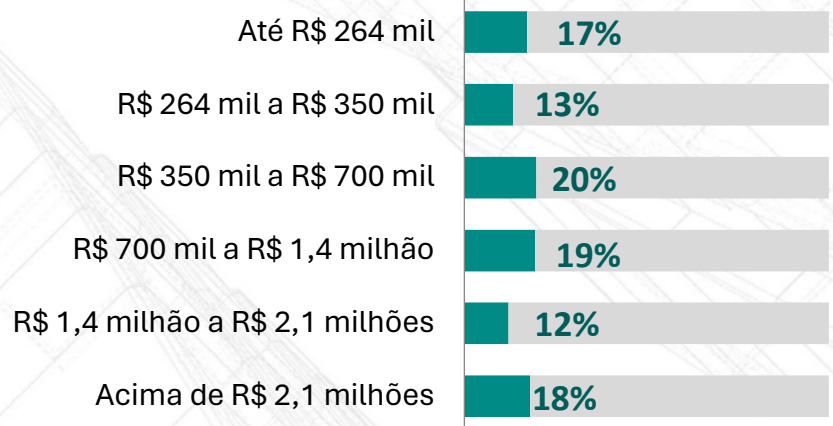
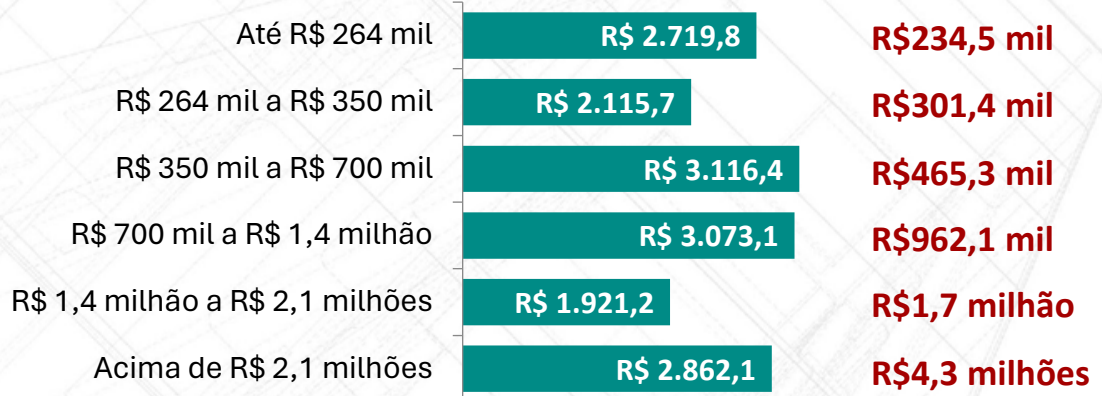
Vendas de imóveis residenciais 4M24 – Por faixa de valor

Unidades = 30.308



VGV = R\$ 15.808,2 milhões

Ticket médio



Lançamentos



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

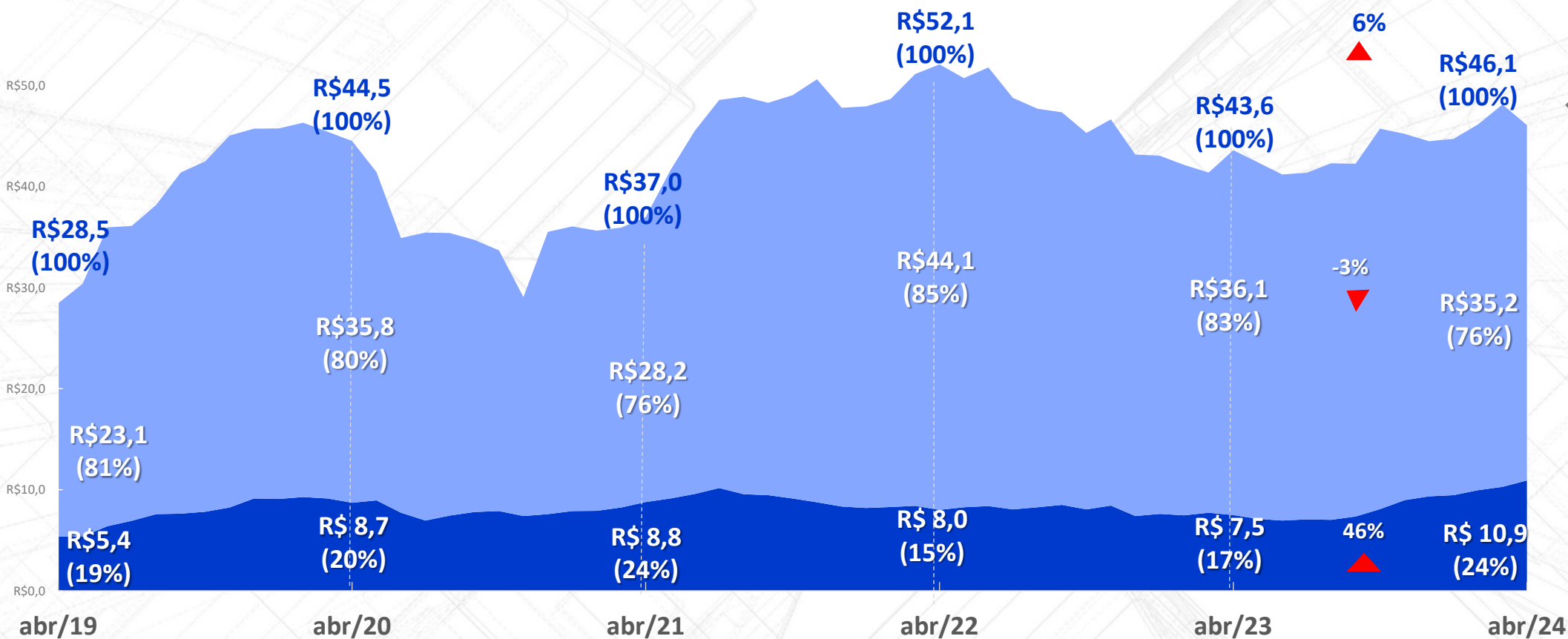


VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de abr/24

■ MCMV

■ Outros mercados



Em 12 meses

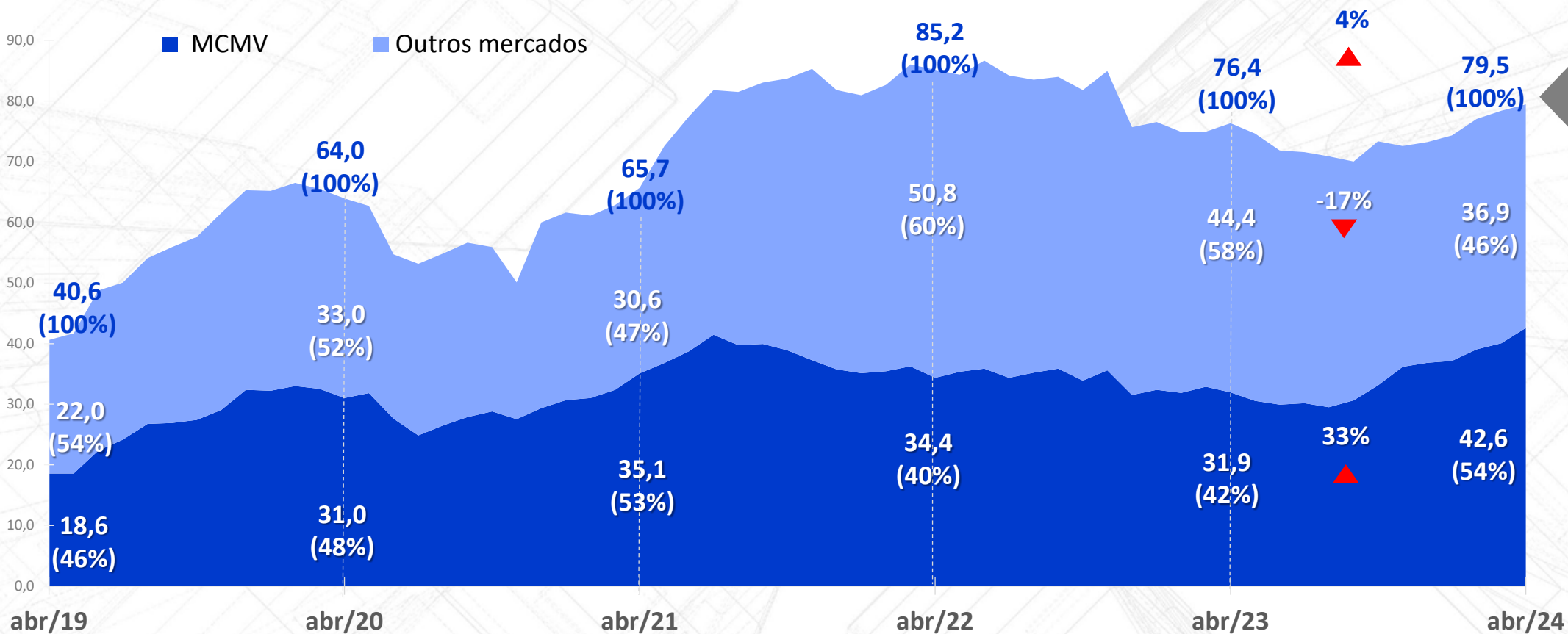
**R\$ 46,1
Bilhões**

Foi o total do VGL na capital paulista (maio/23 a abril/24)



Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

79.469
unidades

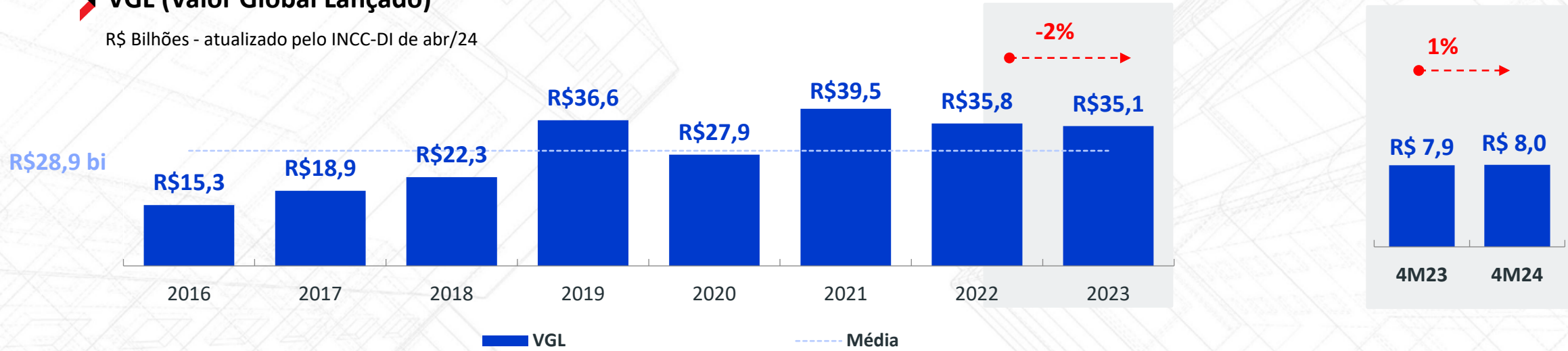
Foram lançadas na
capital paulista
(maio/23 a abril/24)



Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

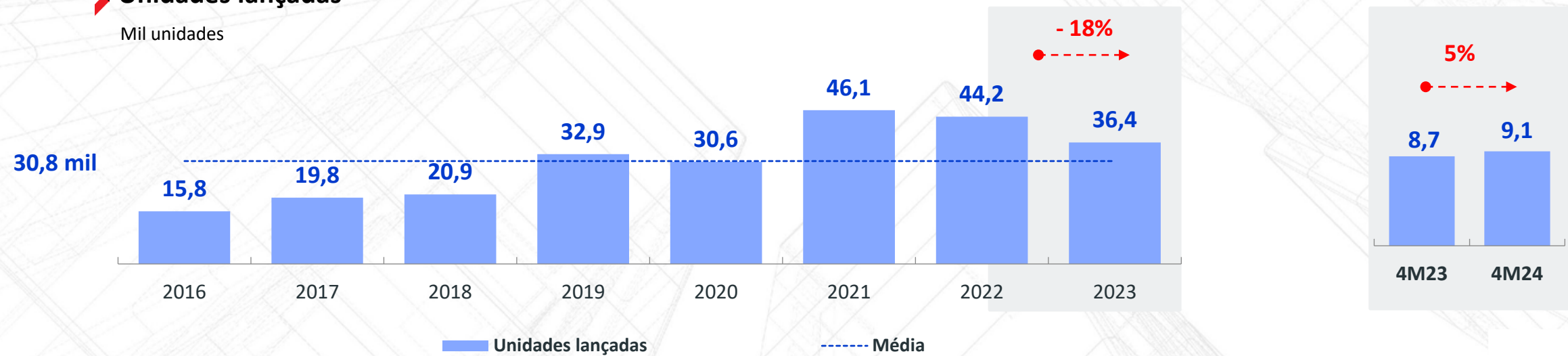
VGL (Valor Global Lançado)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de abr/24



Unidades lançadas

Mil unidades

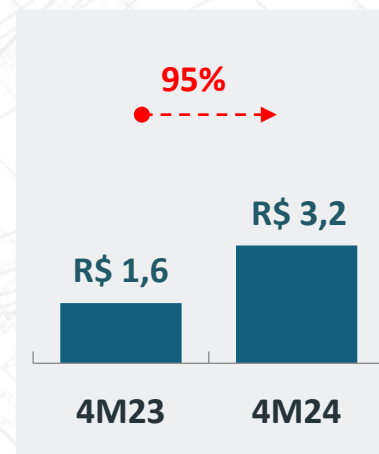
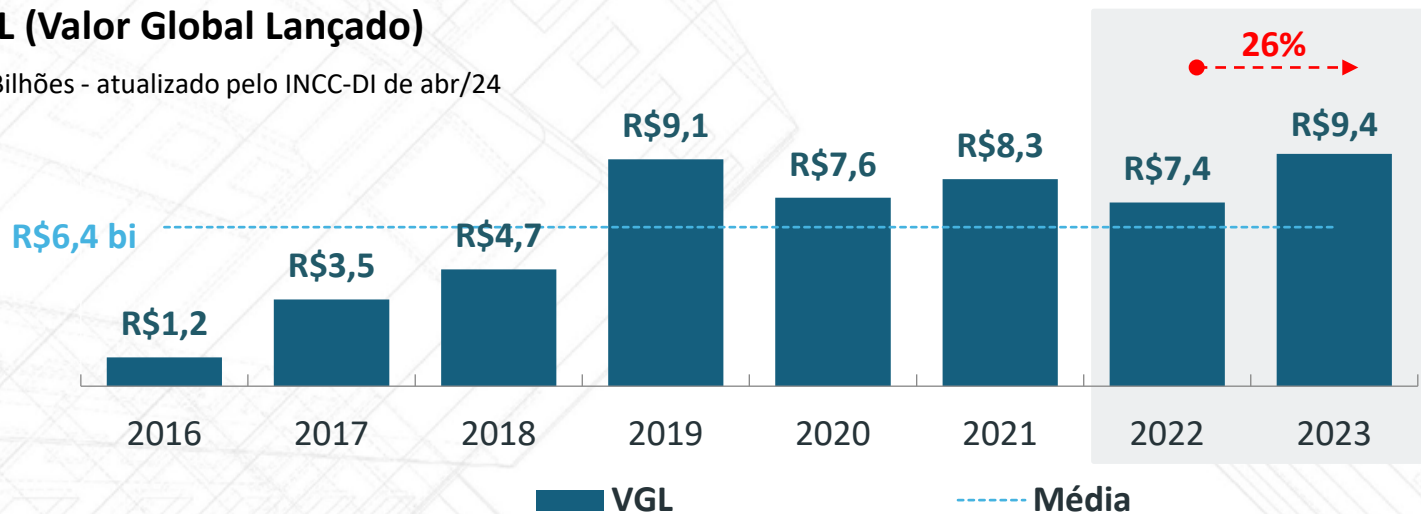




Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

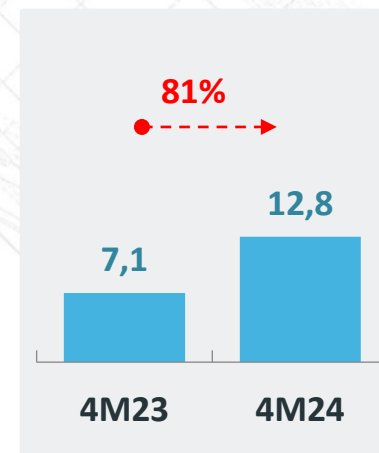
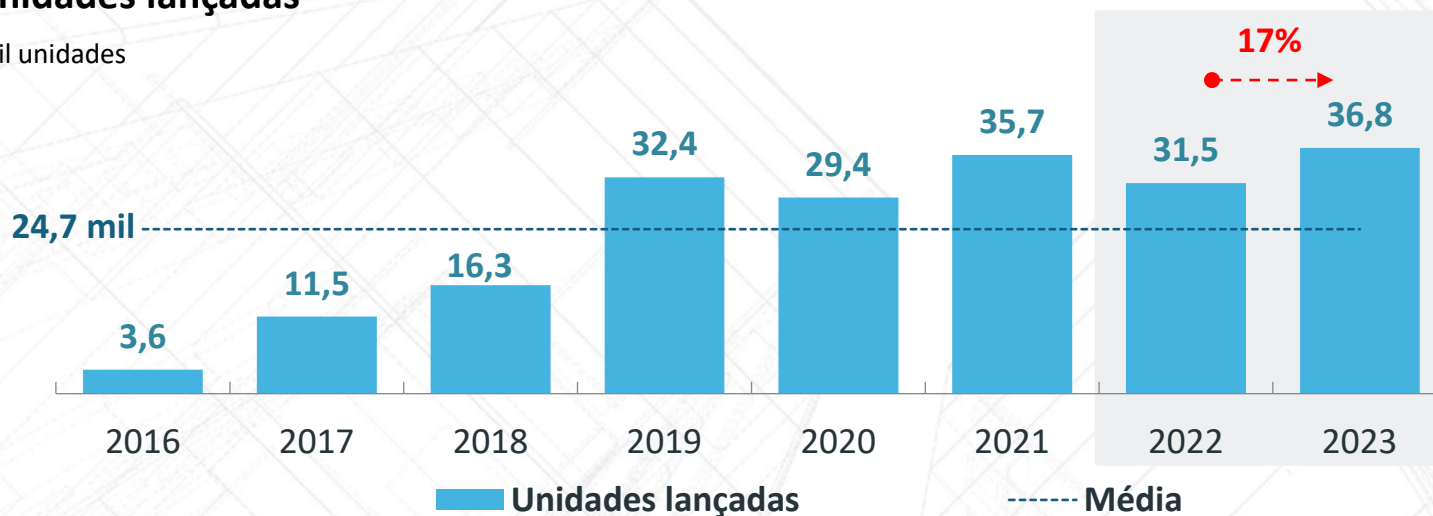
VGL (Valor Global Lançado)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de abr/24



Unidades lançadas

Mil unidades





Distratos, VSO e Oferta Final

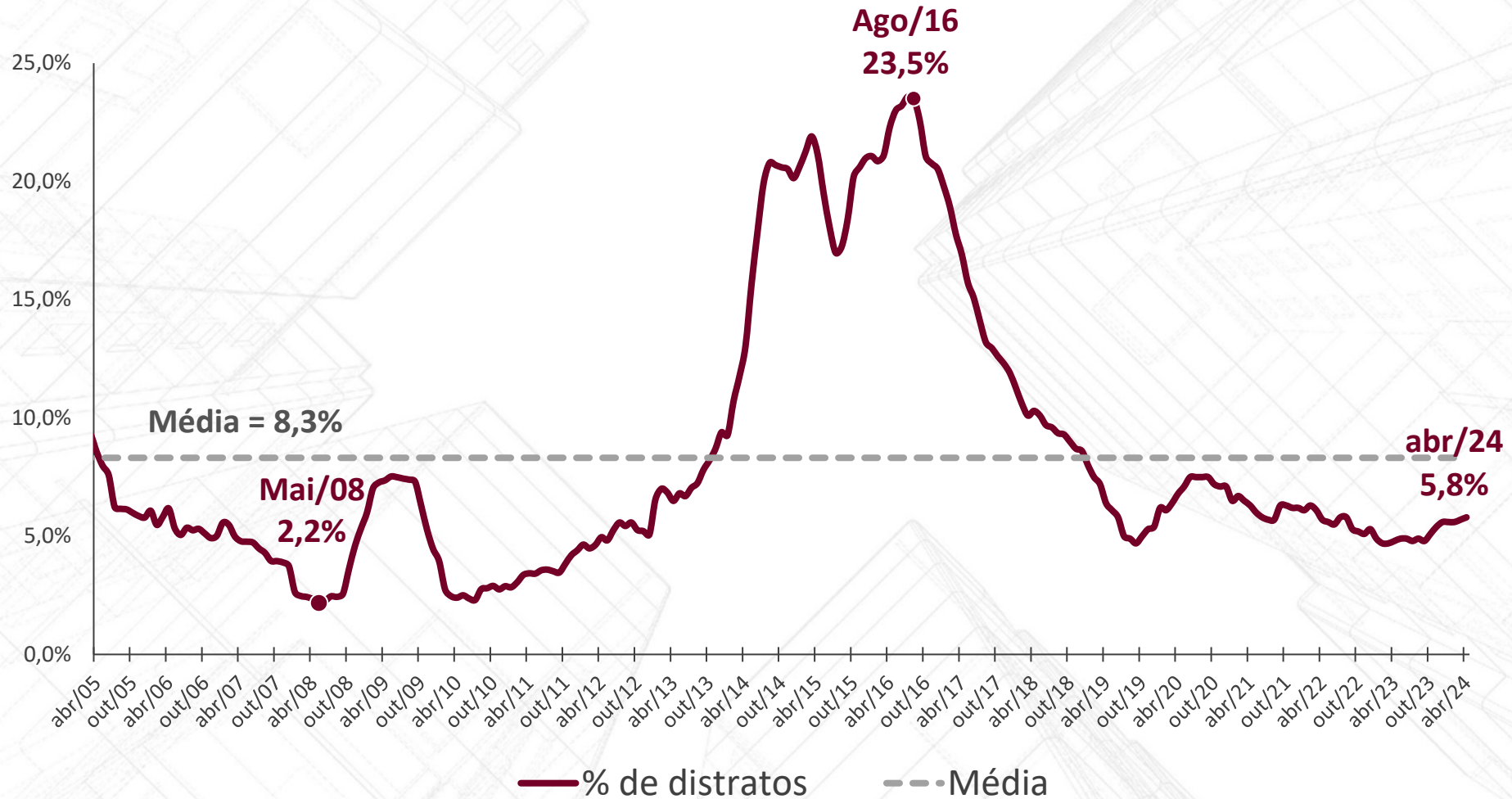


SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



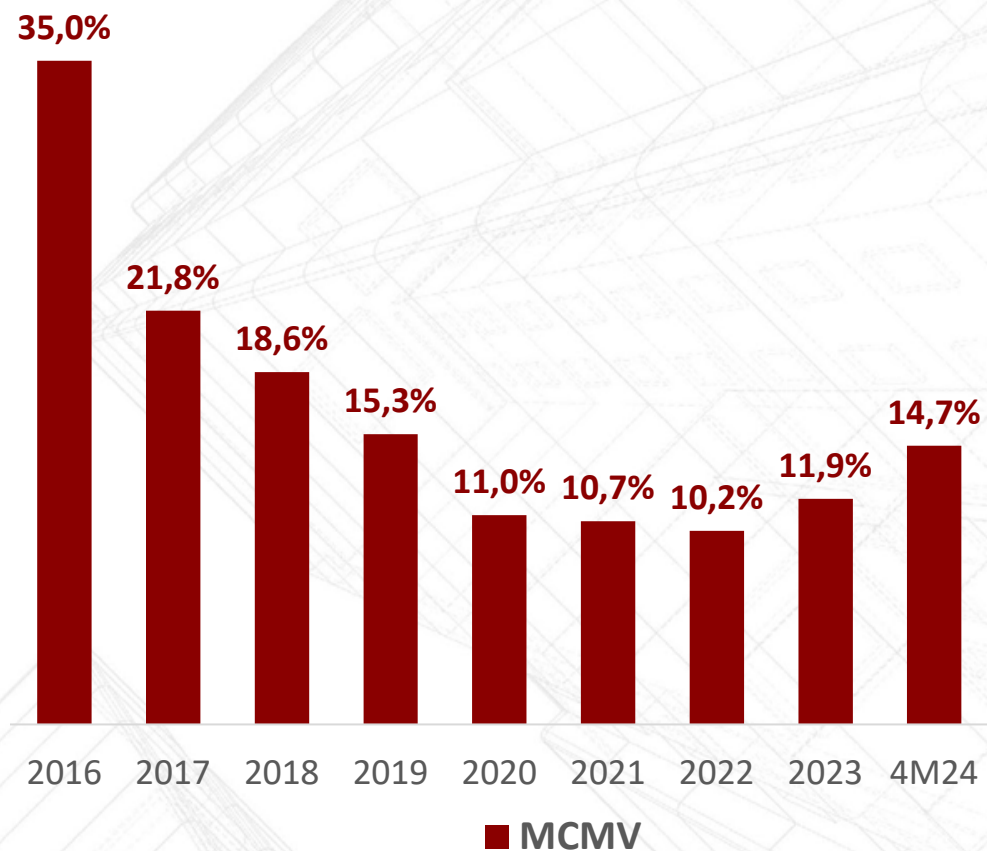
Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo





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



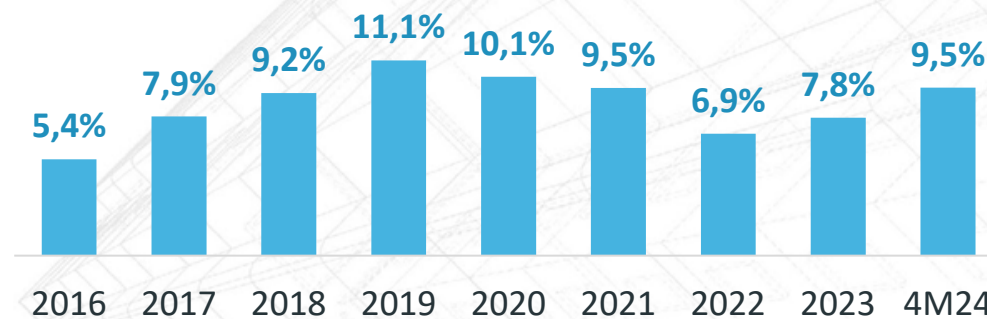
$$\text{VSO} = (\text{Venda} - \text{Distrato}) / (\text{Oferta Inicial} + \text{Lançamentos})$$



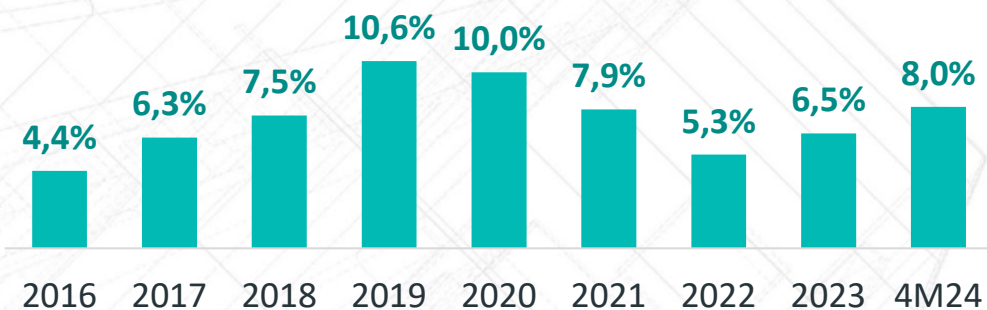
VSO mensal médio – Outros Mercados



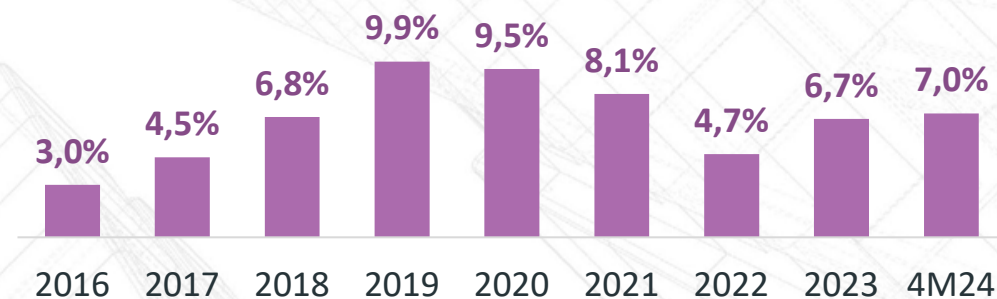
■ 1 Dormitório



■ 2 Dormitórios



■ 3 Dormitórios



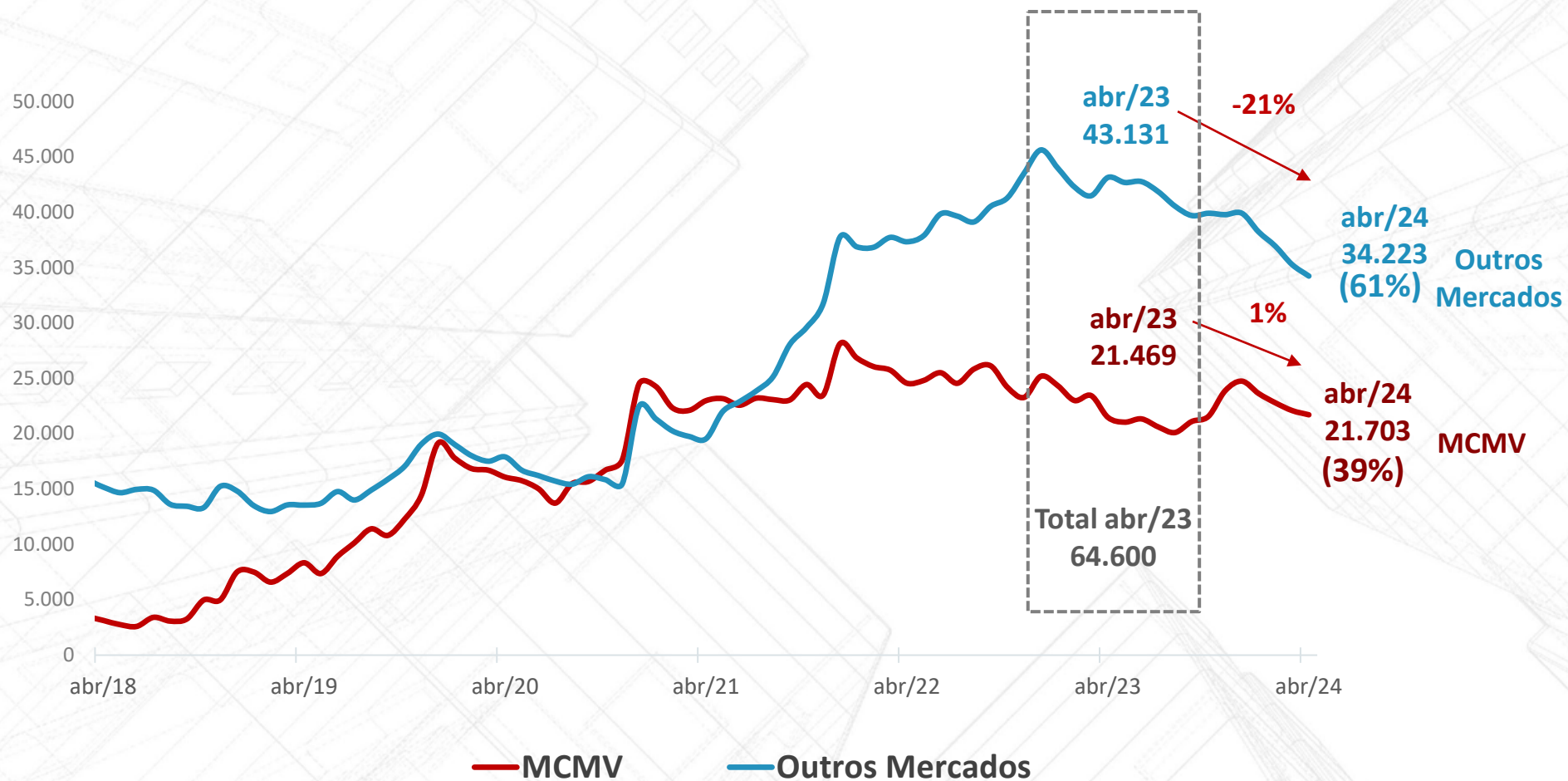
■ 4 Dormitórios

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



Oferta final MCMV e outros mercados – cidade de São Paulo

Em unidades



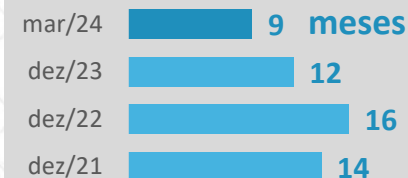
Em abril

55.926 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)

Fonte: Secovi-SP



IGMI-R – Variação acumulada no ano (%)

Cidade	Acum. 12 meses até abr/24	2023	2022	2021	2020
Belo Horizonte	16,99%	6,30%	12,58%	8,24%	5,16%
Brasília	12,92%	6,06%	16,77%	16,79%	9,70%
Curitiba	15,65%	8,55%	16,31%	13,68%	10,98%
Fortaleza	6,12%	6,02%	12,91%	7,83%	4,85%
Goiânia	14,79%	10,12%	15,99%	12,29%	9,14%
Porto Alegre	4,40%	6,06%	12,36%	12,61%	8,63%
Recife	9,27%	6,24%	10,27%	6,70%	2,19%
Rio de Janeiro	7,00%	8,85%	13,34%	16,75%	4,35%
Salvador	10,88%	9,16%	16,62%	11,26%	9,64%
São Paulo	10,63%	7,23%	14,85%	21,09%	16,09%
Brasil	10,83%	7,97%	15,06%	16,25%	10,28%

Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



***SECOVIS*SP**

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO