

# Panorama do Mercado Imobiliário

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP



***SECOVIS*SP**

**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

# Economia



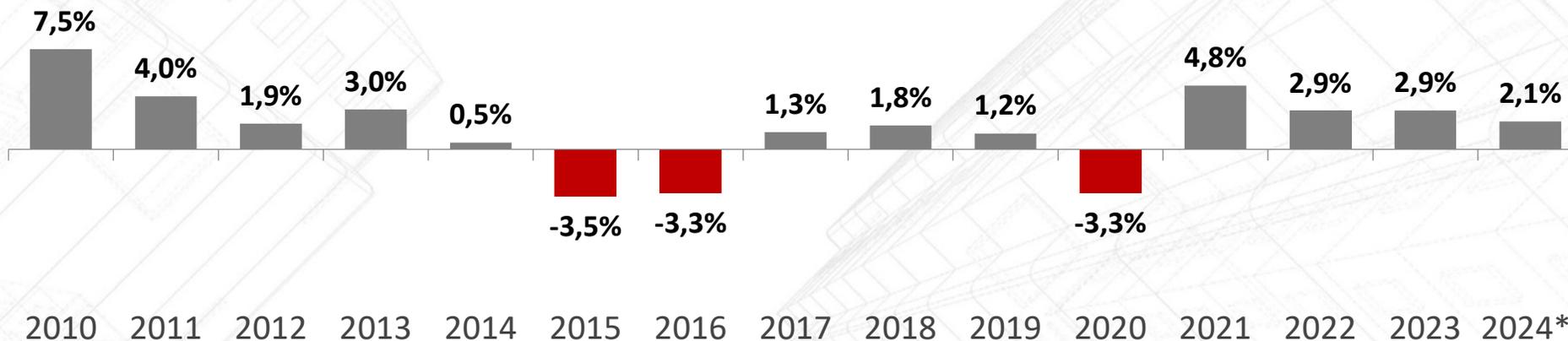
**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



# PIB do Brasil – taxa de crescimento no ano

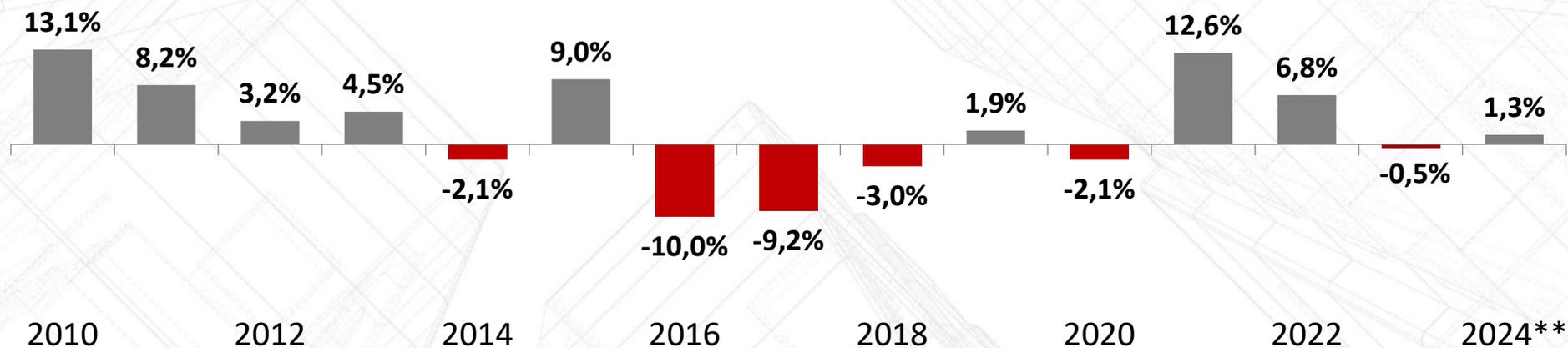
## PIB Total

crescimento anual (%)



## PIB Construção Civil

crescimento anual (%)



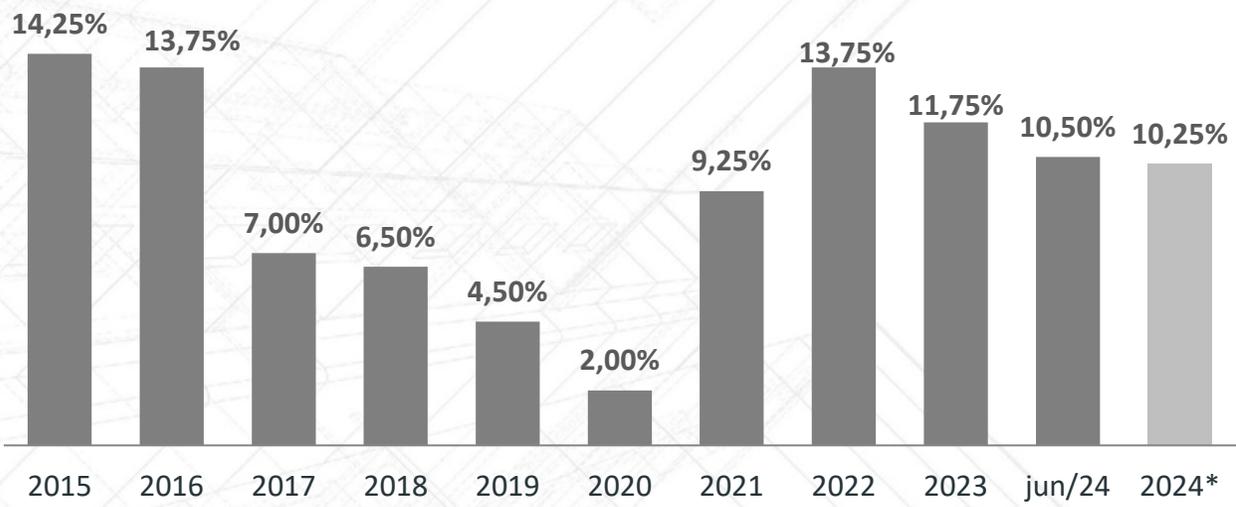
\*Estimativa: Banco Central (Focus 07/06/2024)

\*\*Estimativa CBIC

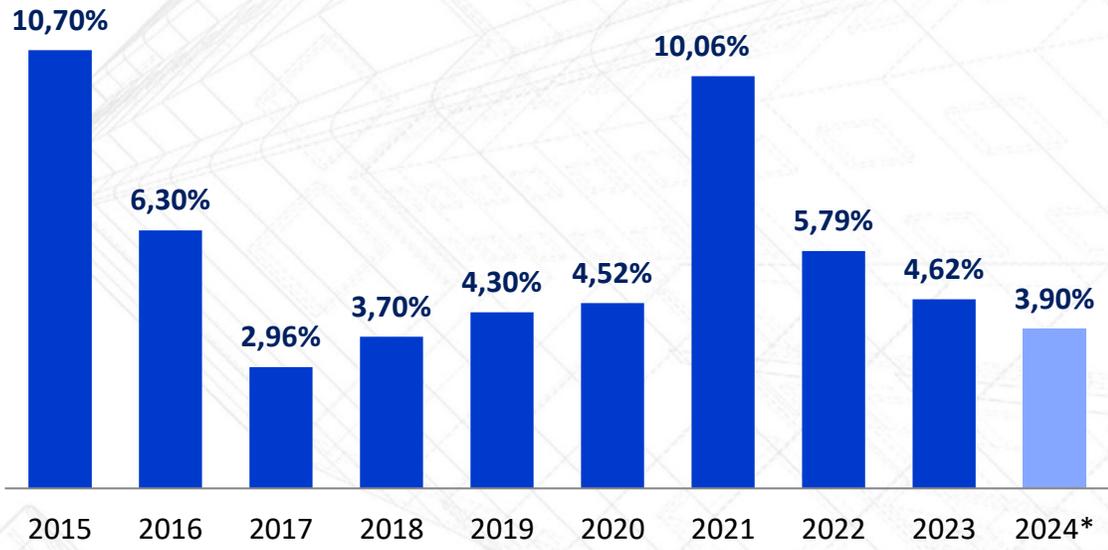


# Taxa de juros (Meta Selic) e Inflação (IPCA)

## Taxa Selic



## IPCA



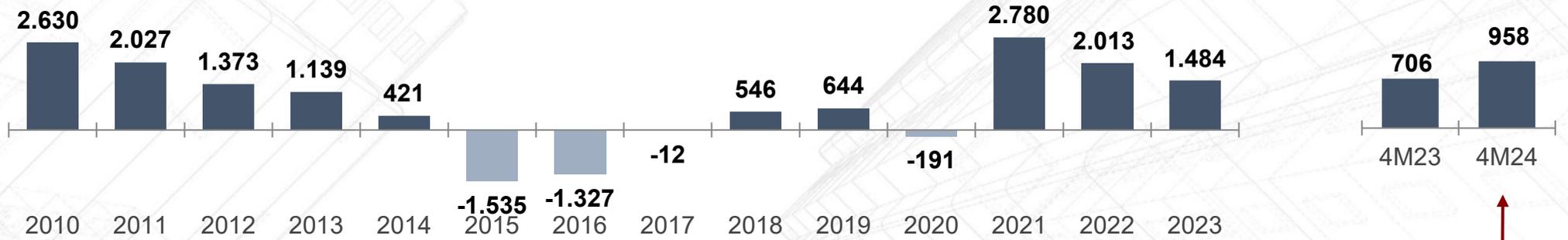
\*previsão relatório Focus (07/06/2024)



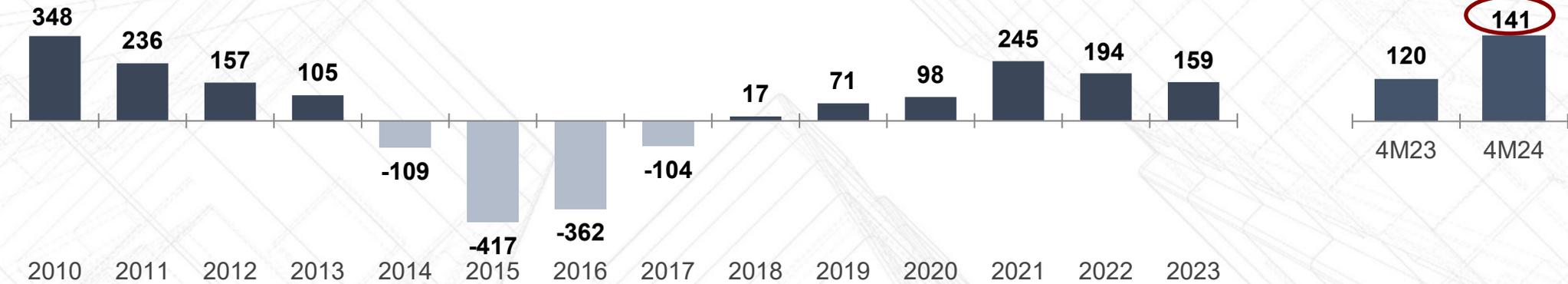
# Saldo de empregos formais – Brasil

Em milhares de trabalhadores

## Total



## Construção Civil





# Financiamento Imobiliário

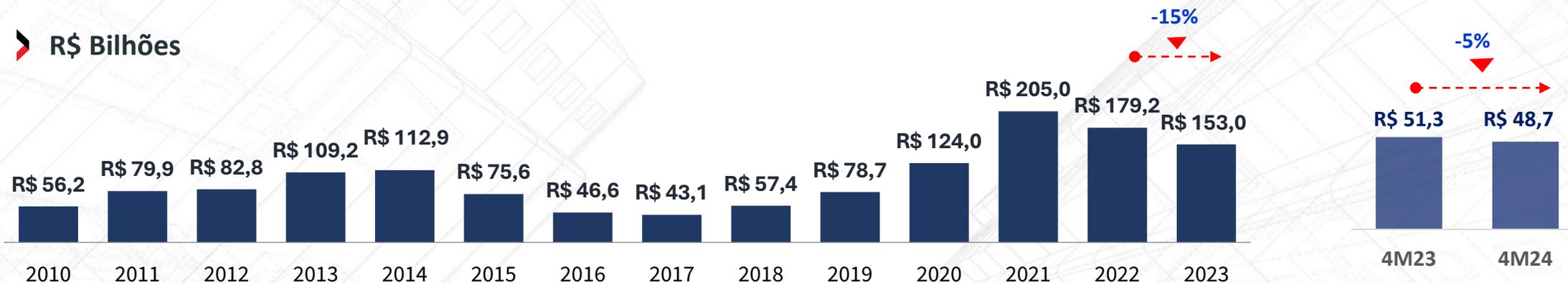


**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

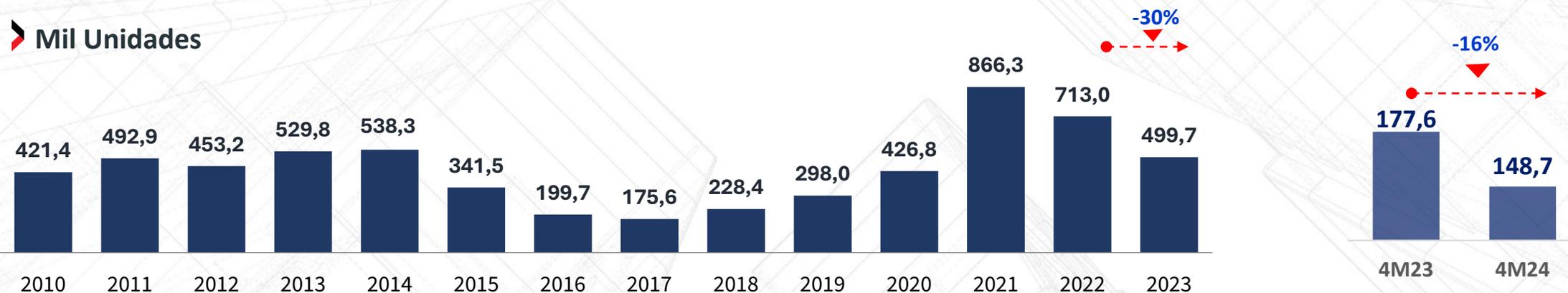


# Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

R\$ Bilhões



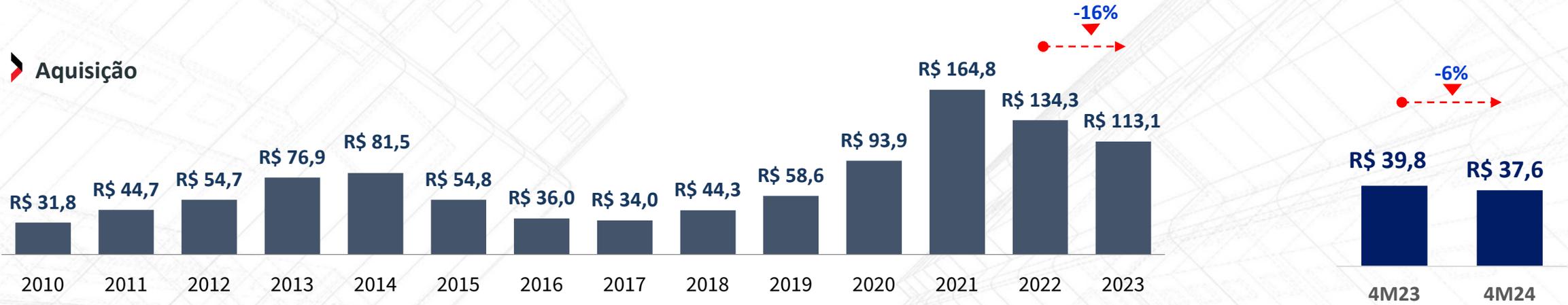
Mil Unidades





# Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

## Aquisição



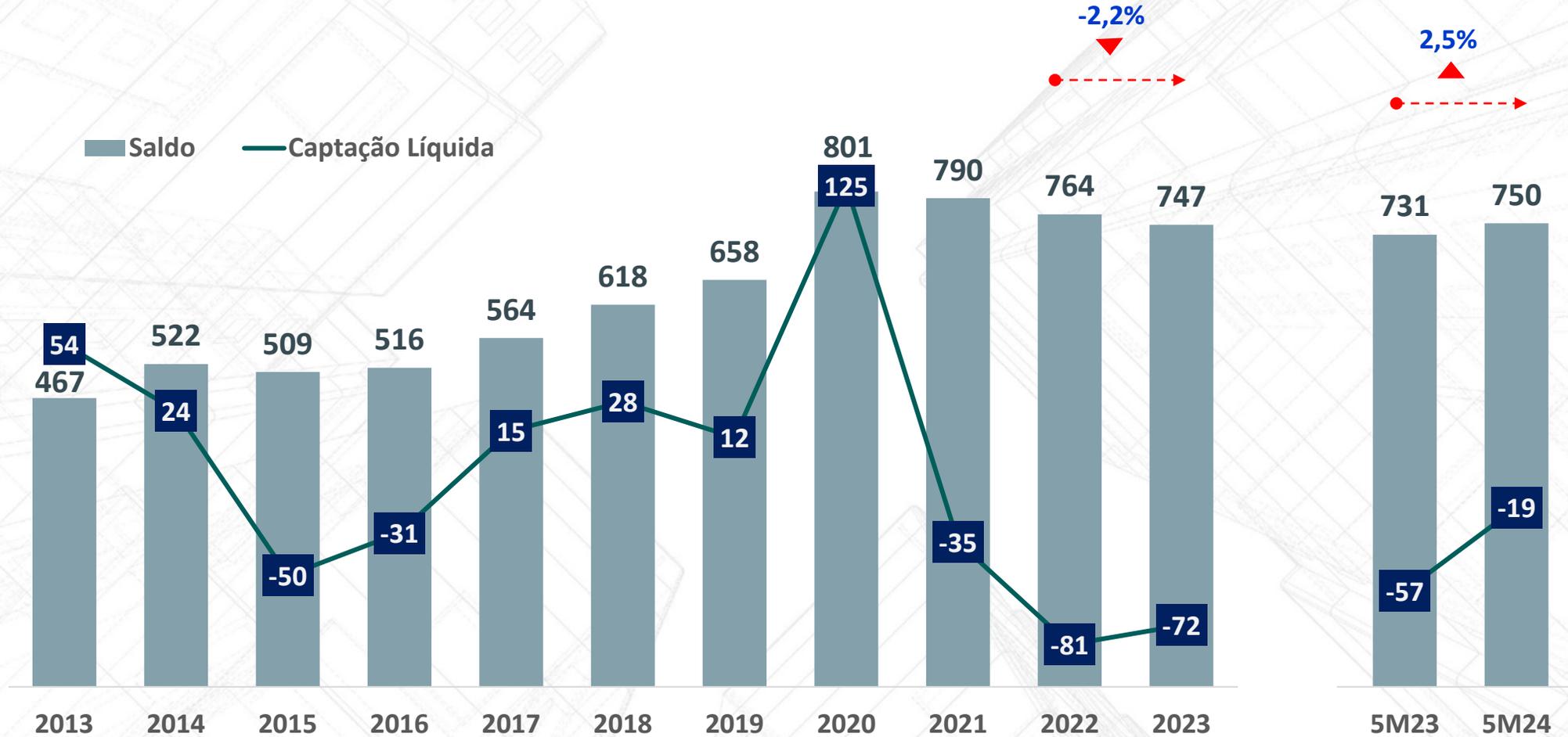
## Construção





# Poupança SBPE – Saldo e captação líquida

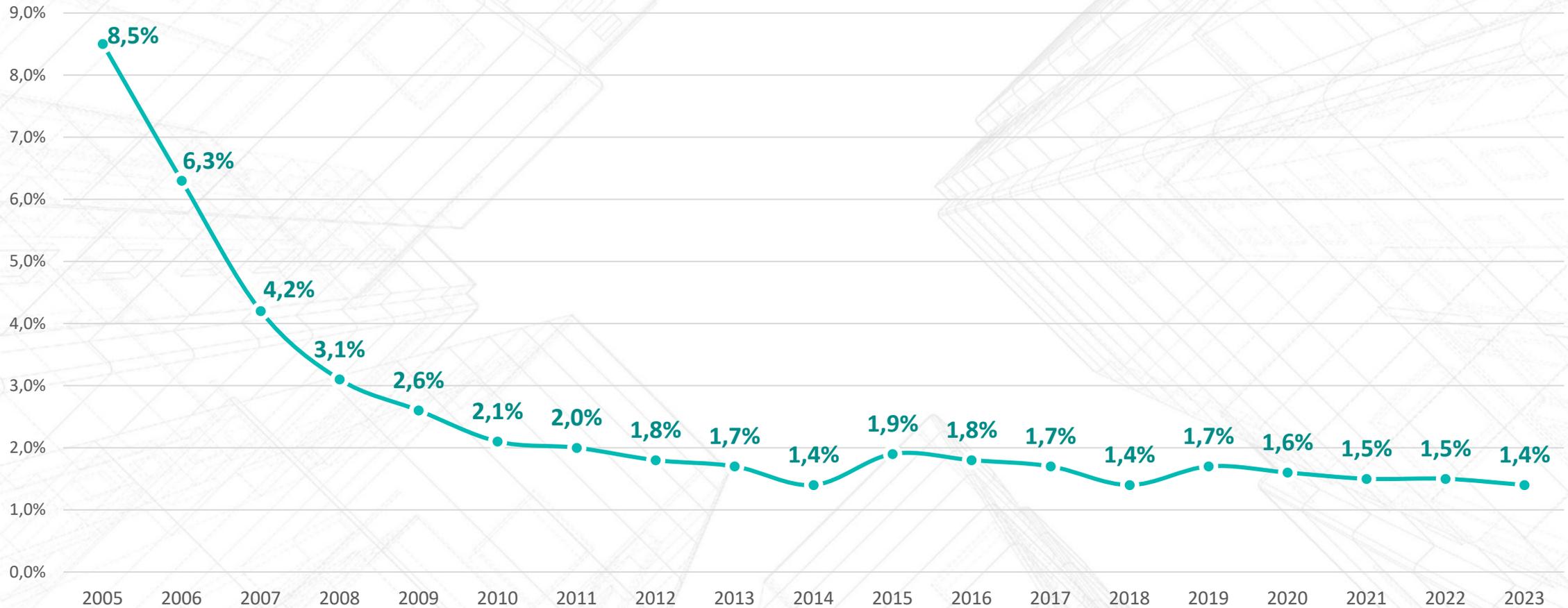
R\$ Bilhões





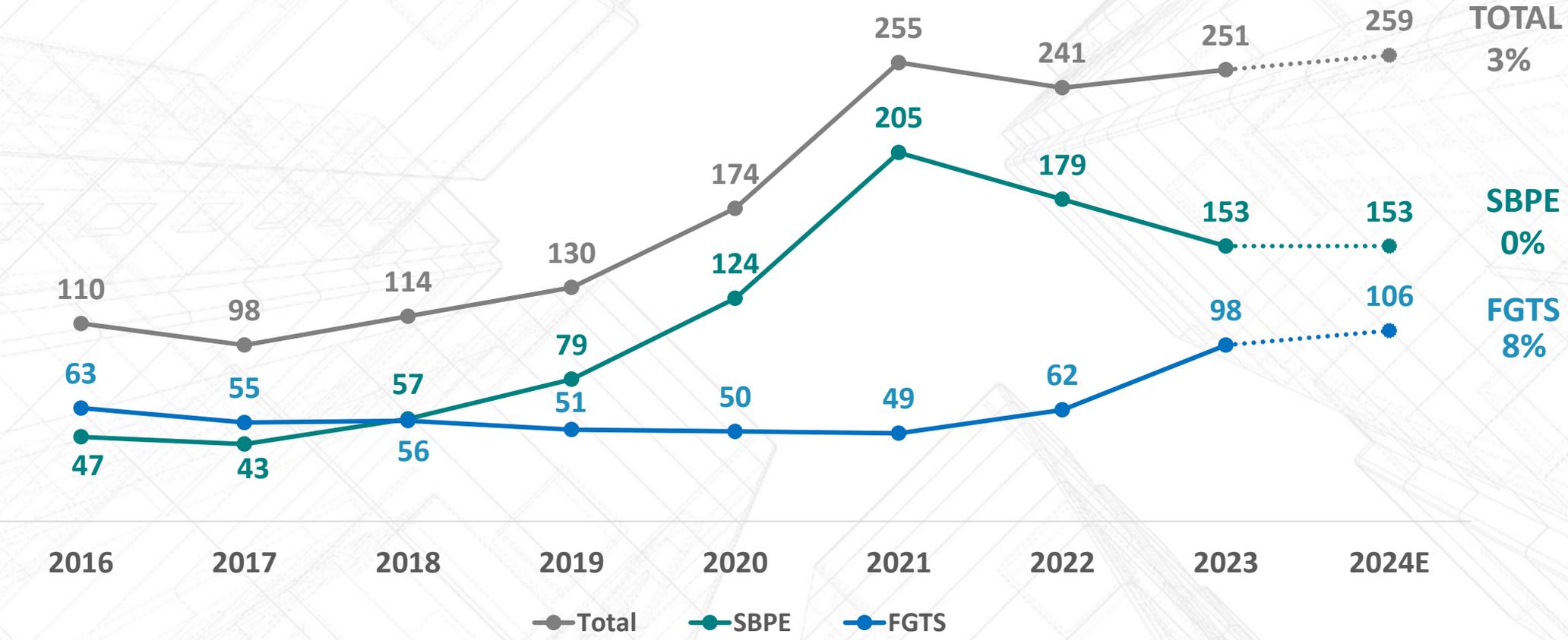
# Inadimplência - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso





# Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)



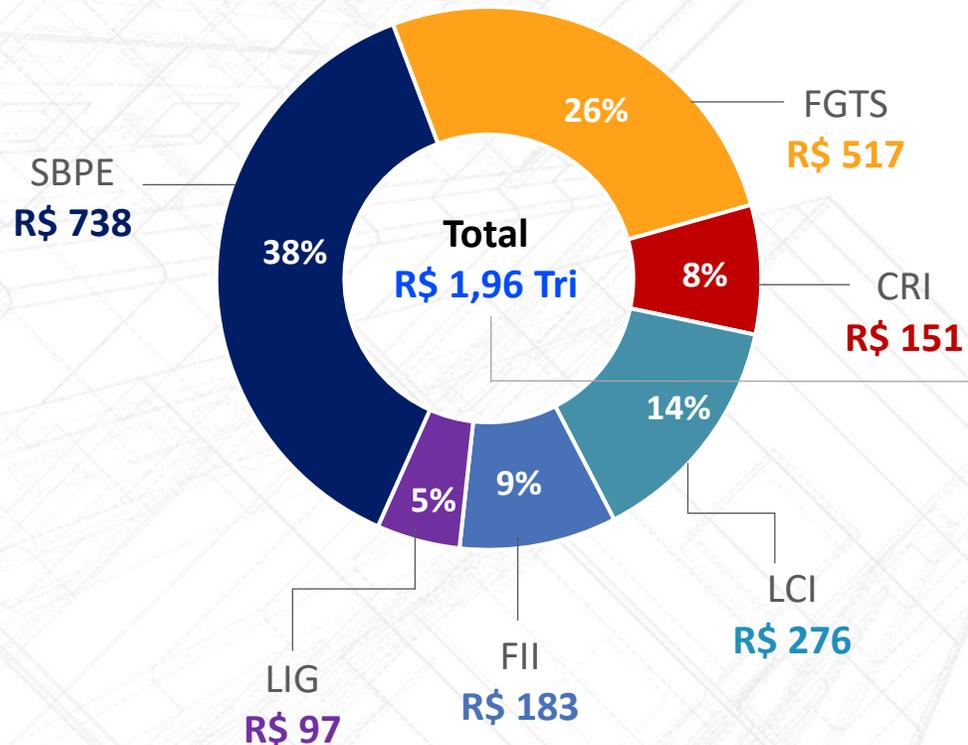


# Estrutura de Funding – R\$ Bilhões

➤ **Março/2023**

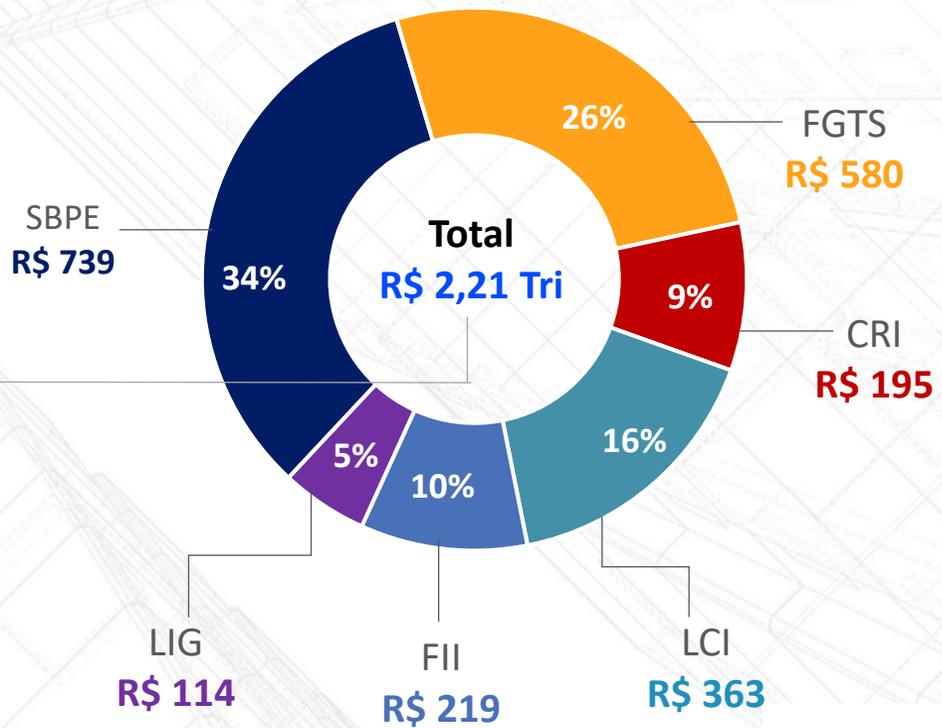
SFH = R\$1.255 Bi (SBPE+FGTS)

Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



➤ **Março/2024**

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



Variação 13%

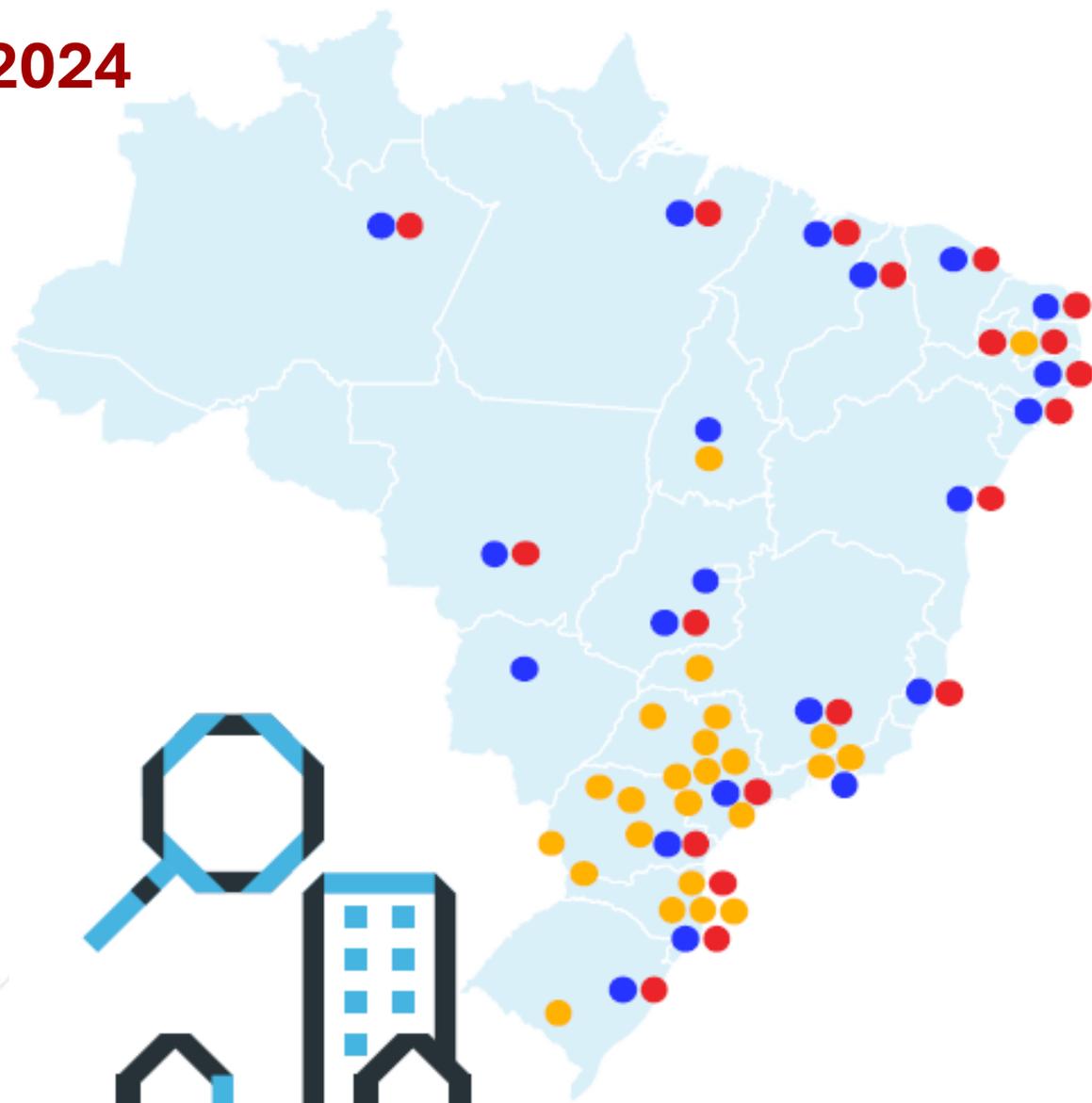


# Mercado Imobiliário Nacional



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**220 CIDADES  
PESQUISADAS**



# Mercado Imobiliário Nacional

## Unidades residenciais lançadas por região

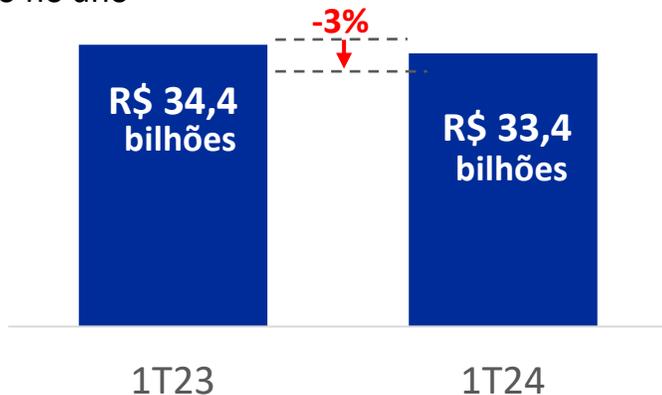
Região pesquisada	1T23	1T24	Variação (%)
Norte	367	837	128,1% ▲
Nordeste	13.037	11.040	-15,3% ▼
Centro-Oeste	3.628	3.328	-8,3% ▼
Sudeste	30.755	28.230	-8,2% ▼
Sul	14.525	12.920	-11,0% ▼
<b>TOTAL</b>	<b>62.312</b>	<b>56.355</b>	<b>-9,6%</b> ▼

## 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% ▲
<b>TOTAL</b>	<b>76.794</b>	<b>81.376</b>	<b>6,0%</b> ▲

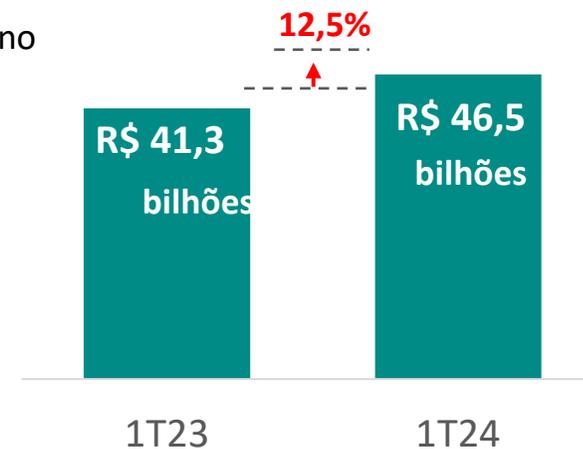
## VGL

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%

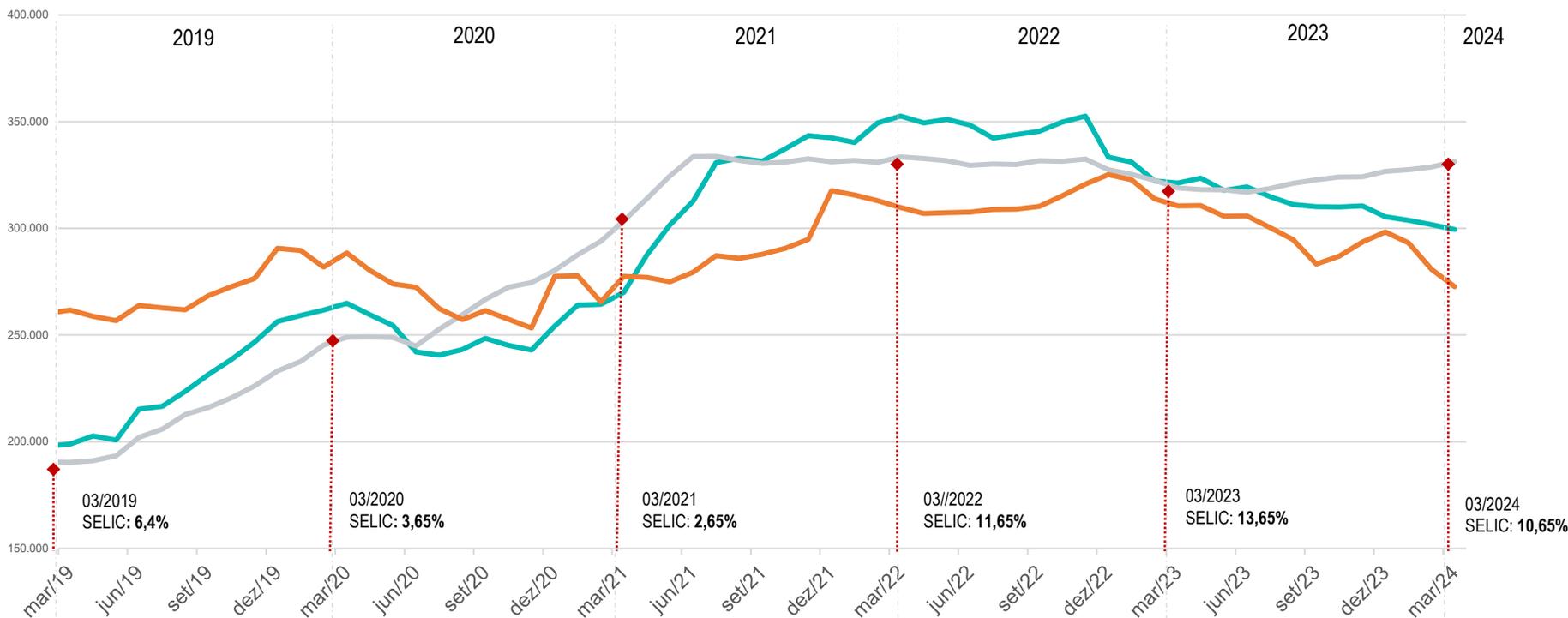
**Oferta** —  
272.708 unidades  
▼ -12,2%

### 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**

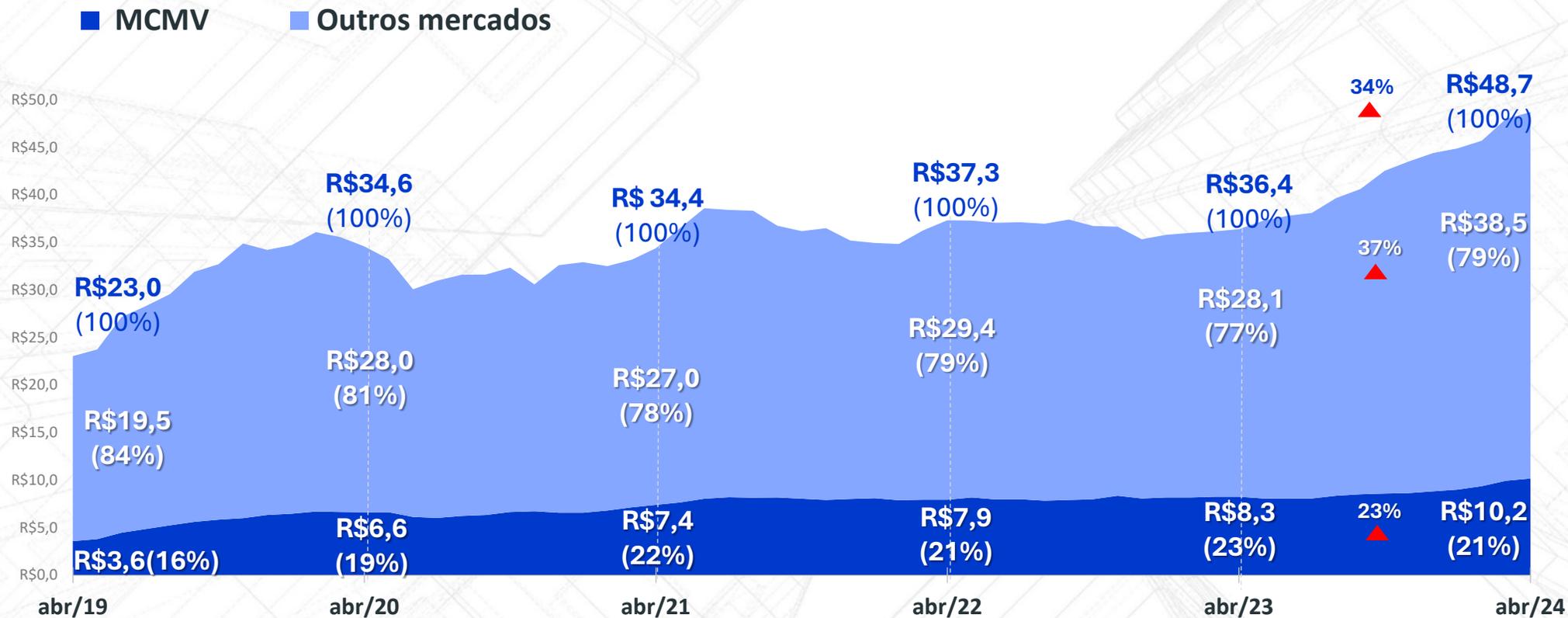


**SECOWISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



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

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



Em 12 meses

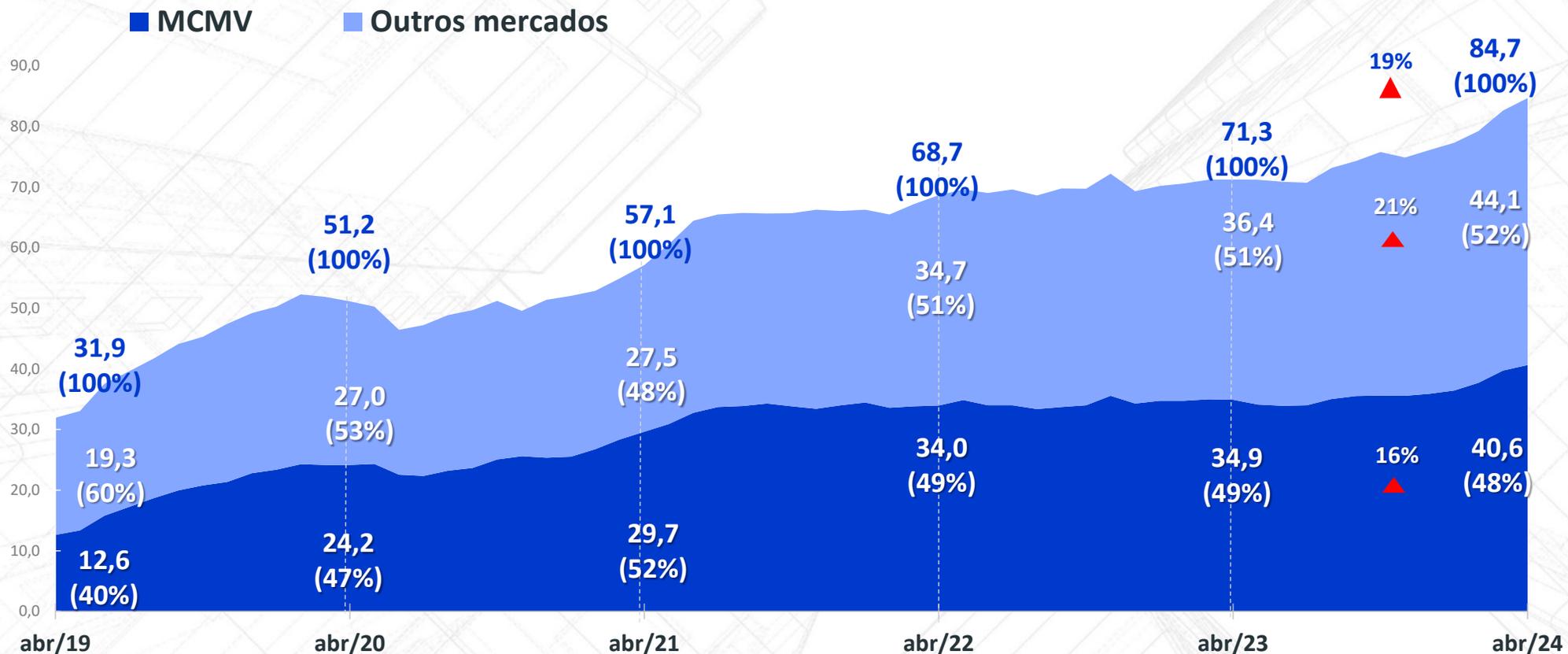
**R\$ 48,7  
Bilhões**

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



# Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

**84.717**  
**unidades**

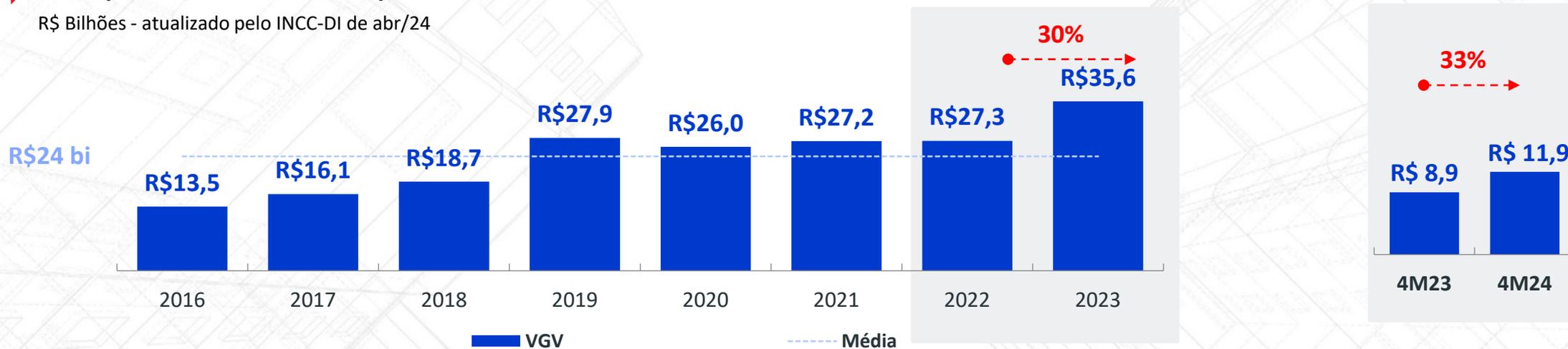
Foram vendidas na  
capital paulista  
(maio/23 a abril/24)



# Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

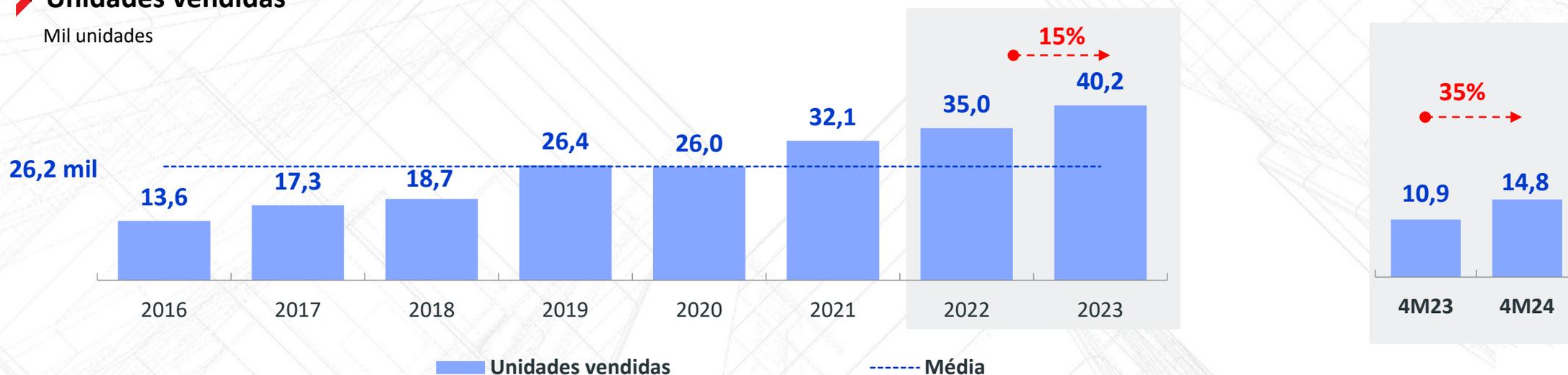
## VG (Valor Global Vendido)

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



## Unidades vendidas

Mil unidades

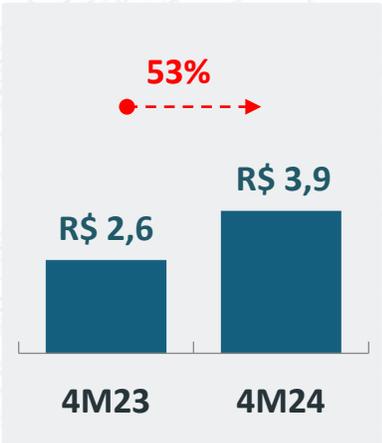
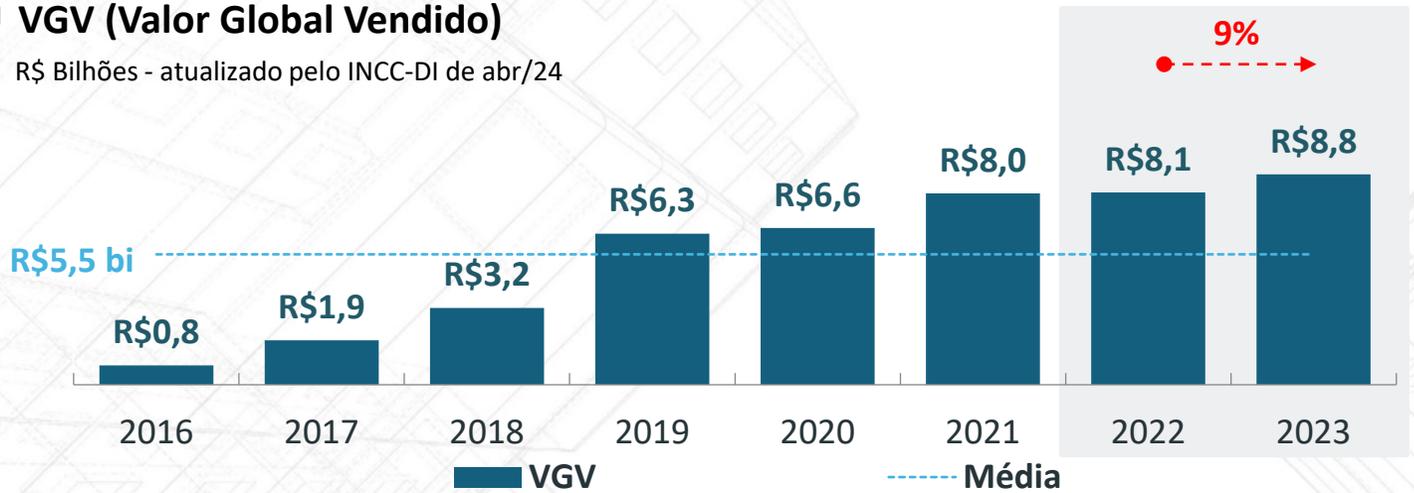




# Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

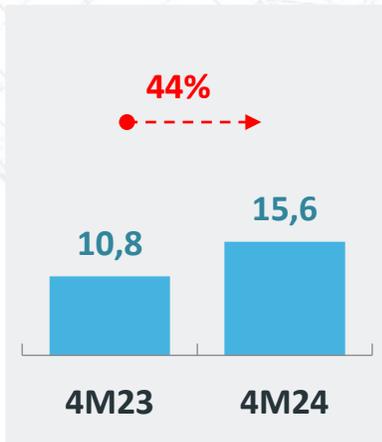
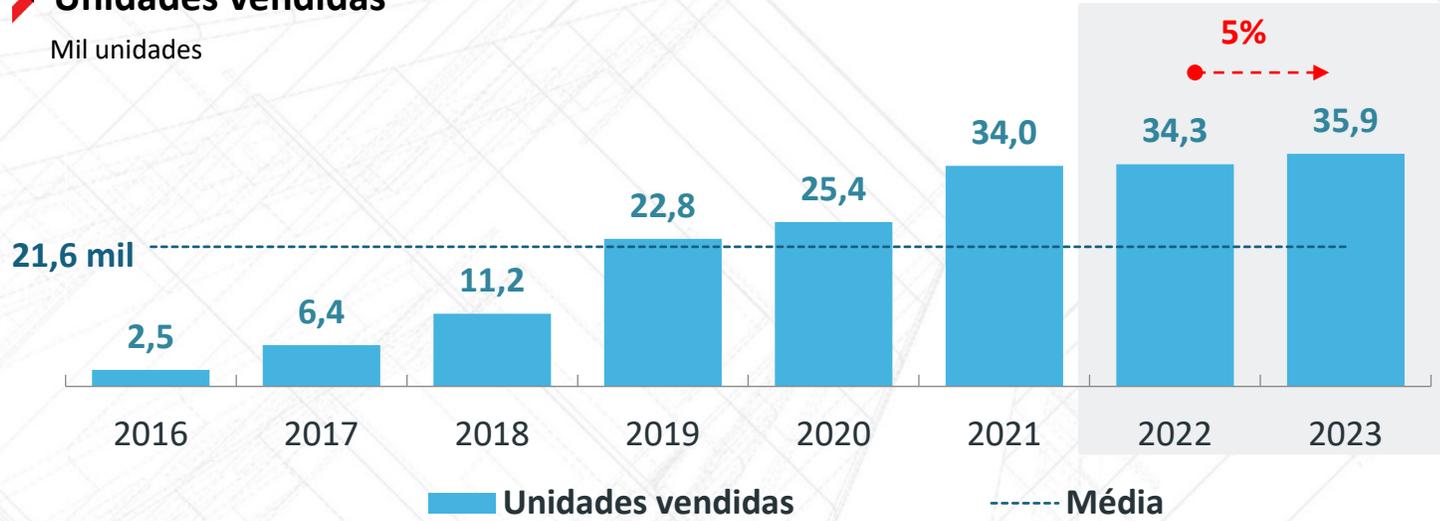
## VG (Valor Global Vendido)

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



## Unidades vendidas

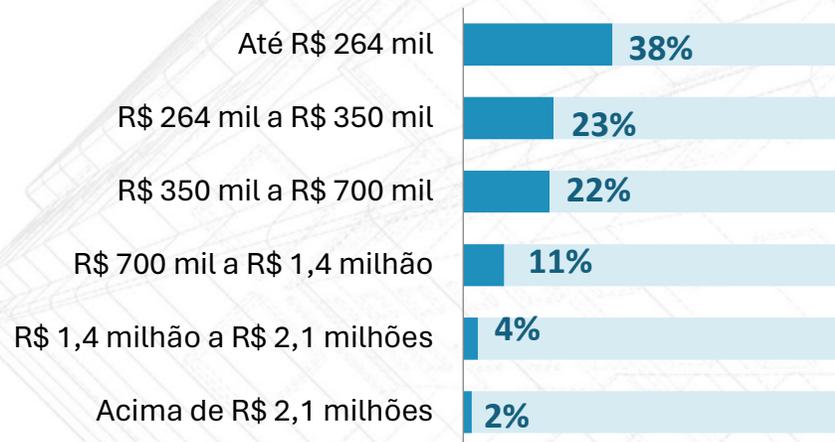
Mil unidades





# Vendas de imóveis residenciais 4M24 – Por faixa de valor

**Unidades = 30.308**



**VGV = R\$ 15.808,2 milhões**



**Ticket médio**

**R\$234,5 mil**

**R\$301,4 mil**

**R\$465,3 mil**

**R\$962,1 mil**

**R\$1,7 milhão**

**R\$4,3 milhões**



# Lançamentos



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

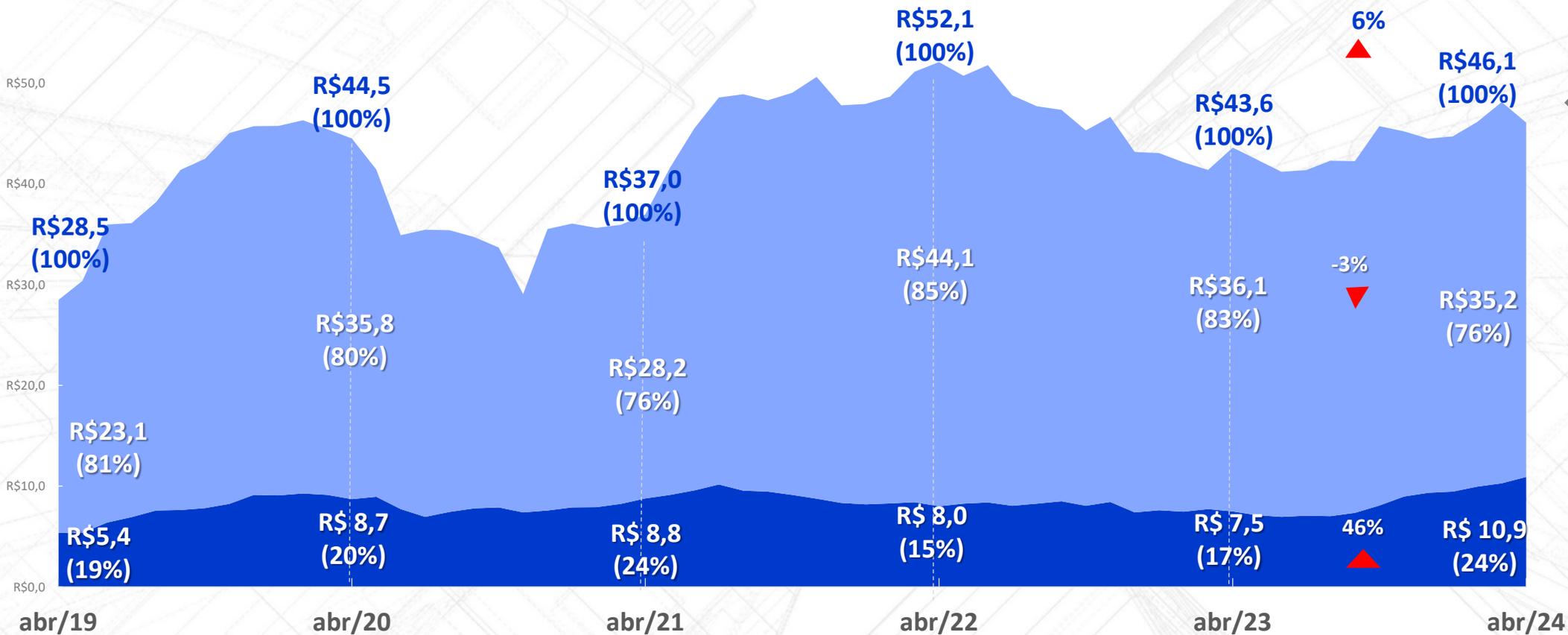


# VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses

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

■ MCMV

■ Outros mercados



Em 12 meses

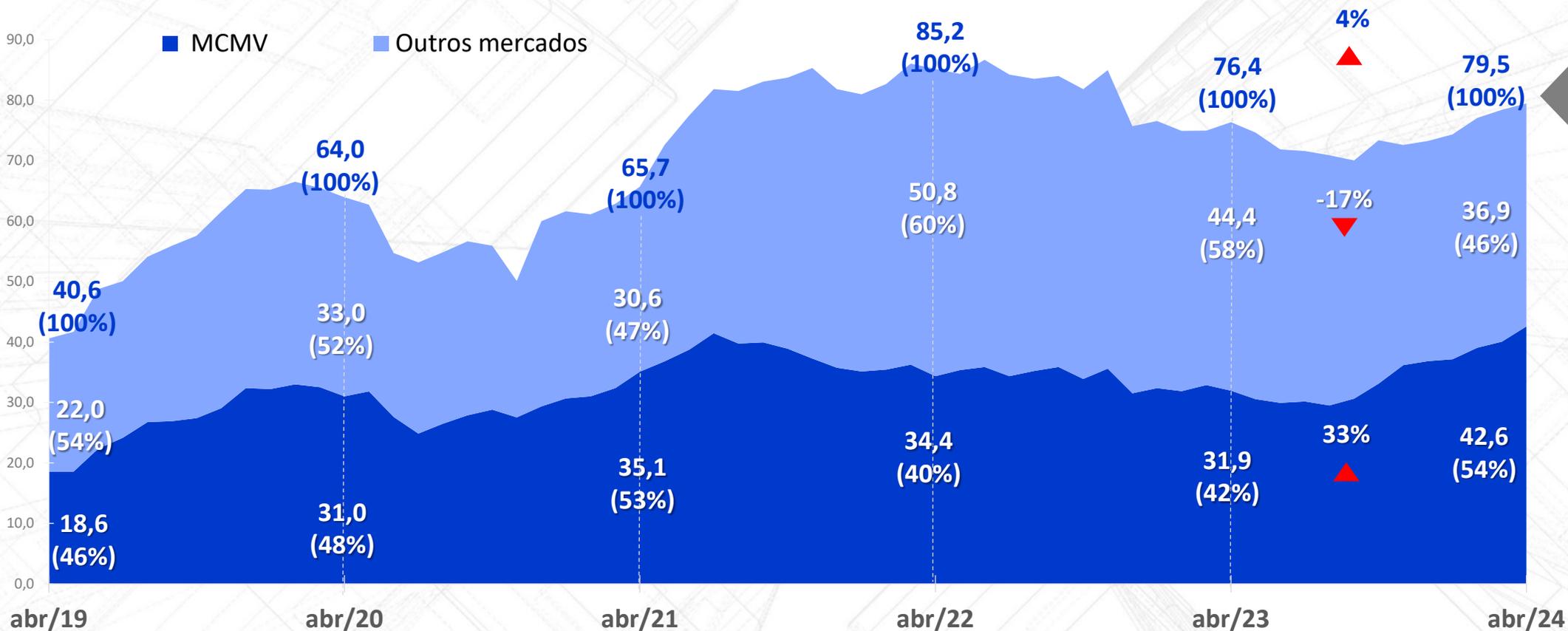
**R\$ 46,1  
Bilhões**

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

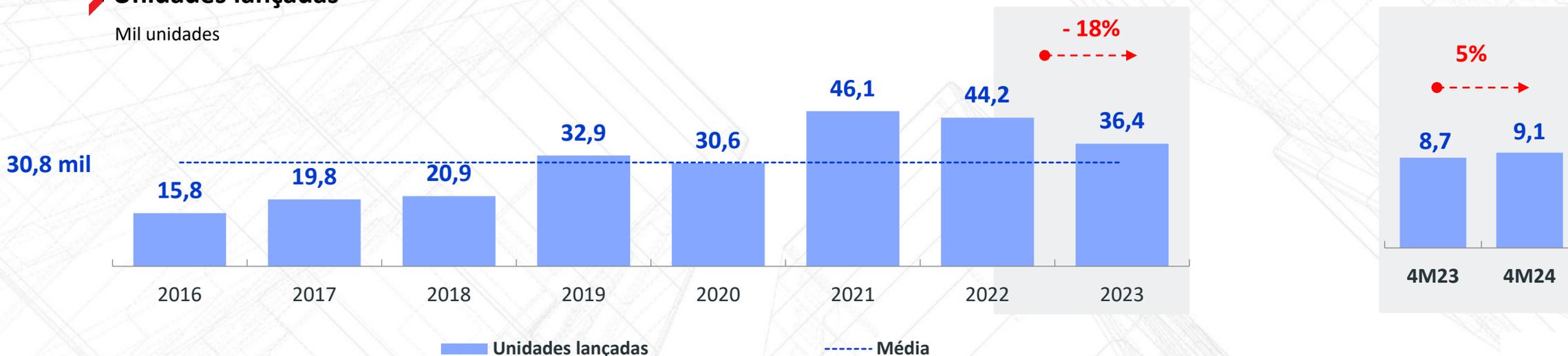
## VGL (Valor Global Lançado)

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



## Unidades lançadas

Mil unidades

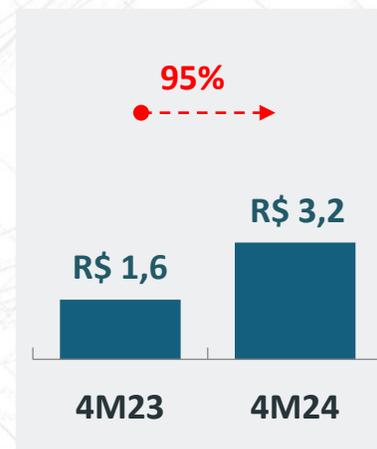




# Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

## VGL (Valor Global Lançado)

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



## Unidades lançadas

Mil unidades





# Distratos, VSO e Oferta Final

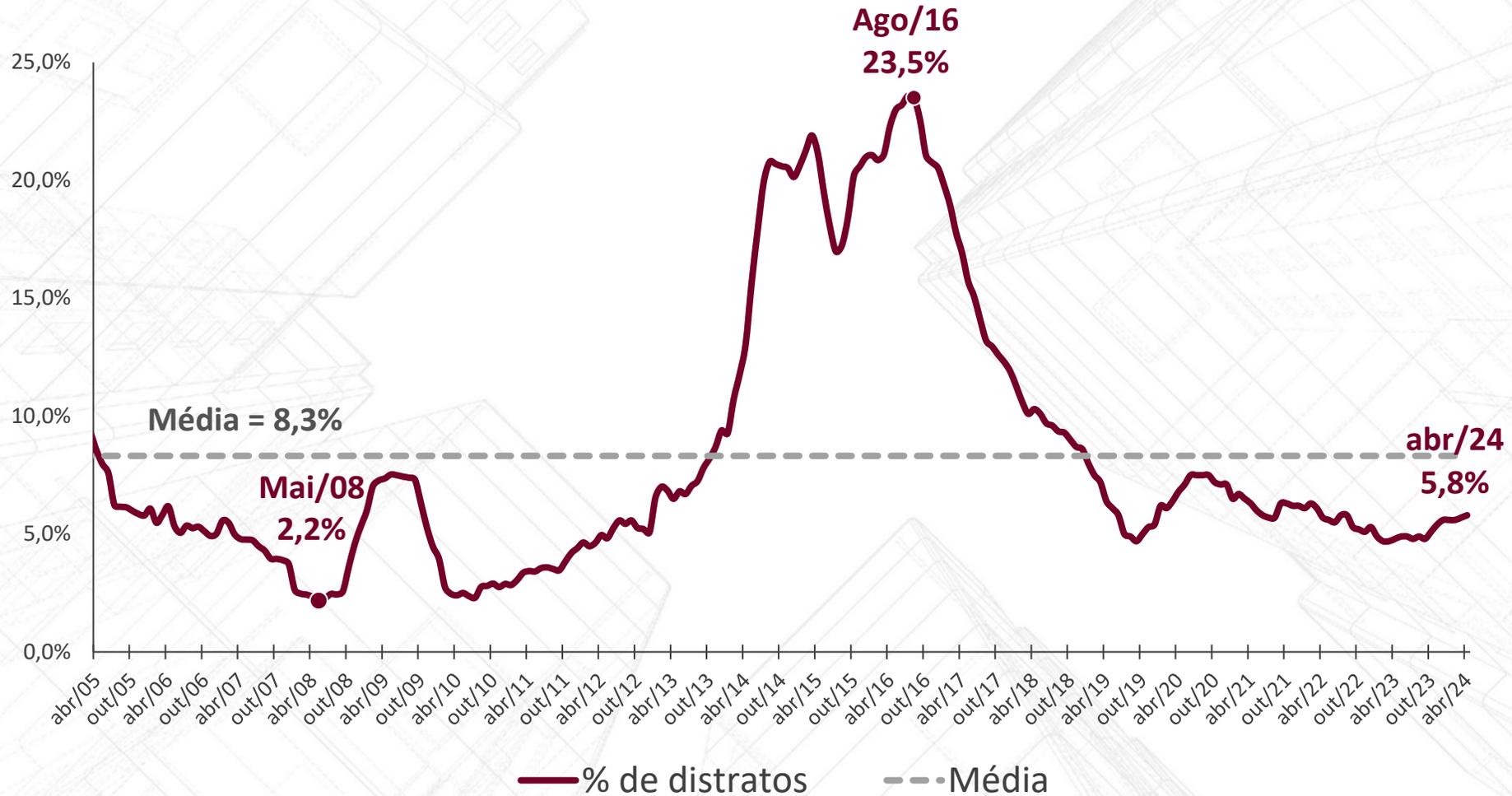


**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



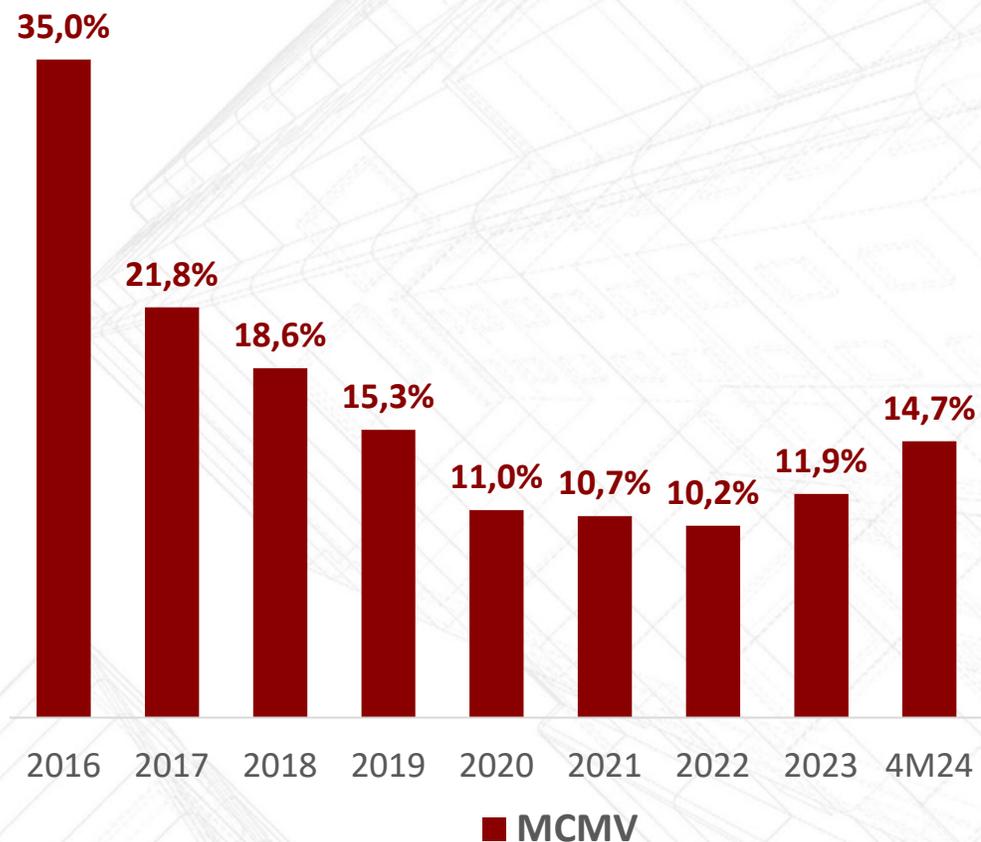
# Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo





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



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



## VSO mensal médio – Outros Mercados

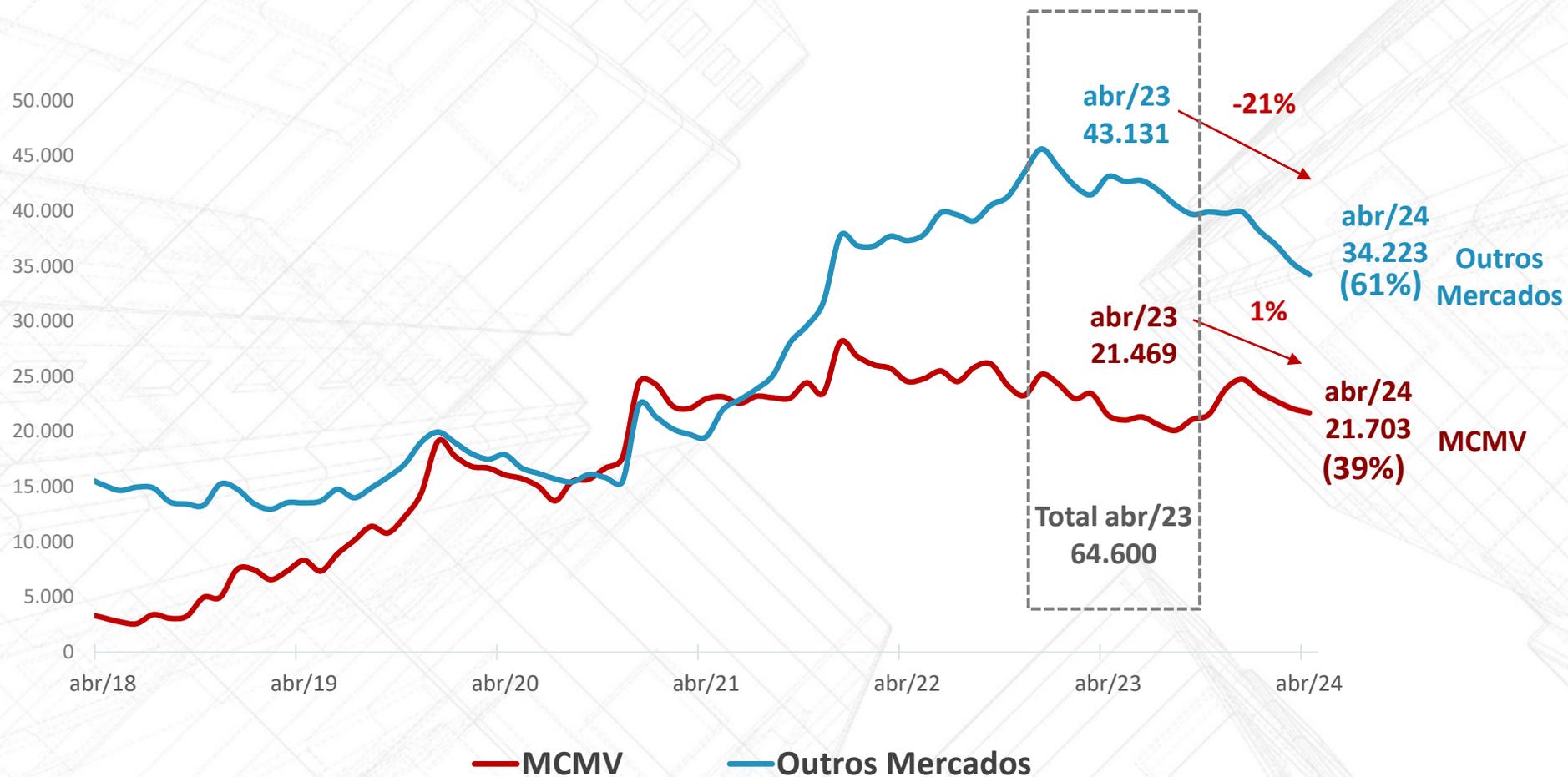


VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)



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

Em unidades



Em abril

**55.926 unidades**

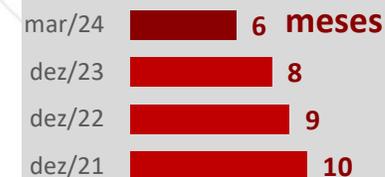
Estavam disponíveis para venda na capital paulista

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%
<b>São Paulo</b>	<b>10,63%</b>	<b>7,23%</b>	<b>14,85%</b>	<b>21,09%</b>	<b>16,09%</b>
<b>Brasil</b>	<b>10,83%</b>	<b>7,97%</b>	<b>15,06%</b>	<b>16,25%</b>	<b>10,28%</b>

**Obrigado!**

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP



***SECOVIS*SP**

**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**