

Panorama Econômico e do Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



***SECOVIS*SP**
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Economia



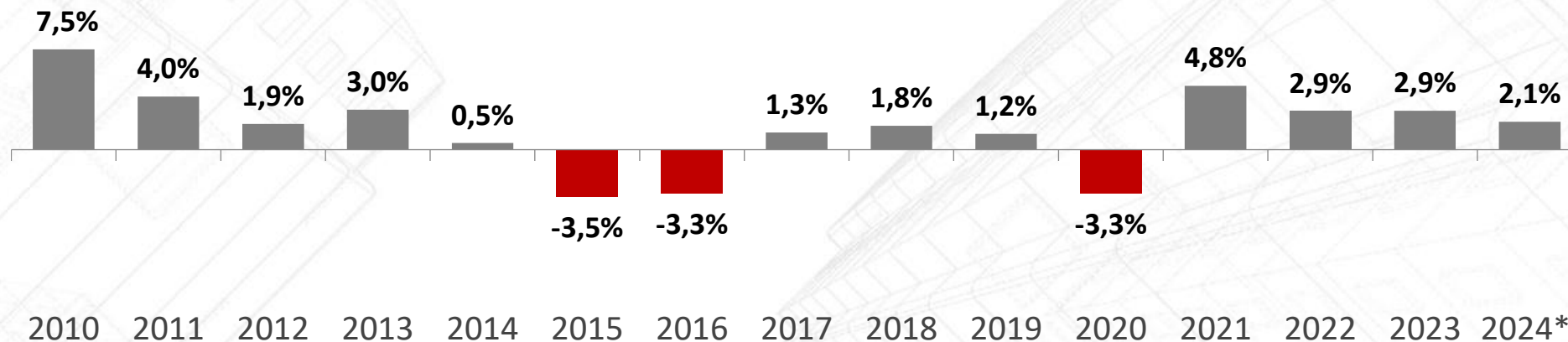
SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



PIB do Brasil – taxa de crescimento no ano

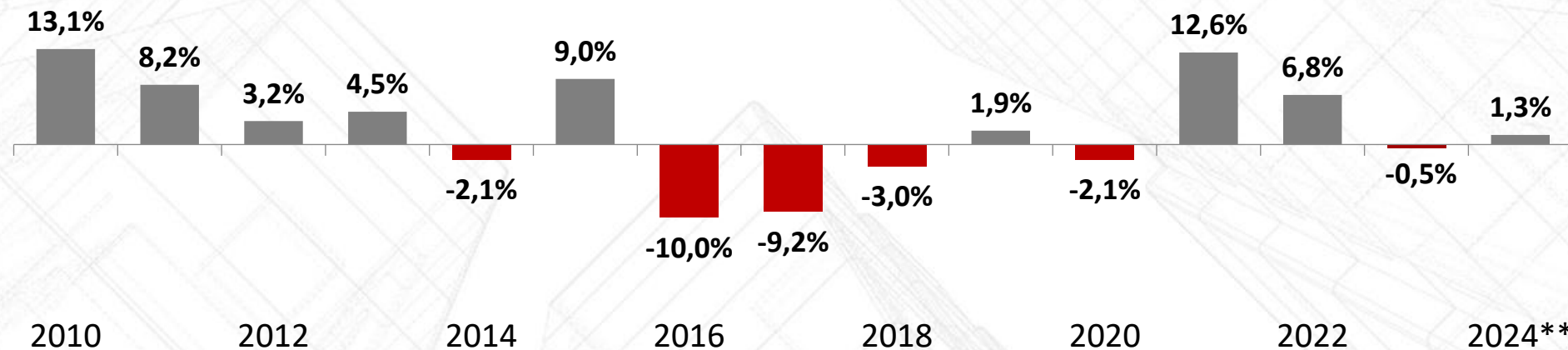
PIB Total

crescimento anual (%)



PIB Construção Civil

crescimento anual (%)



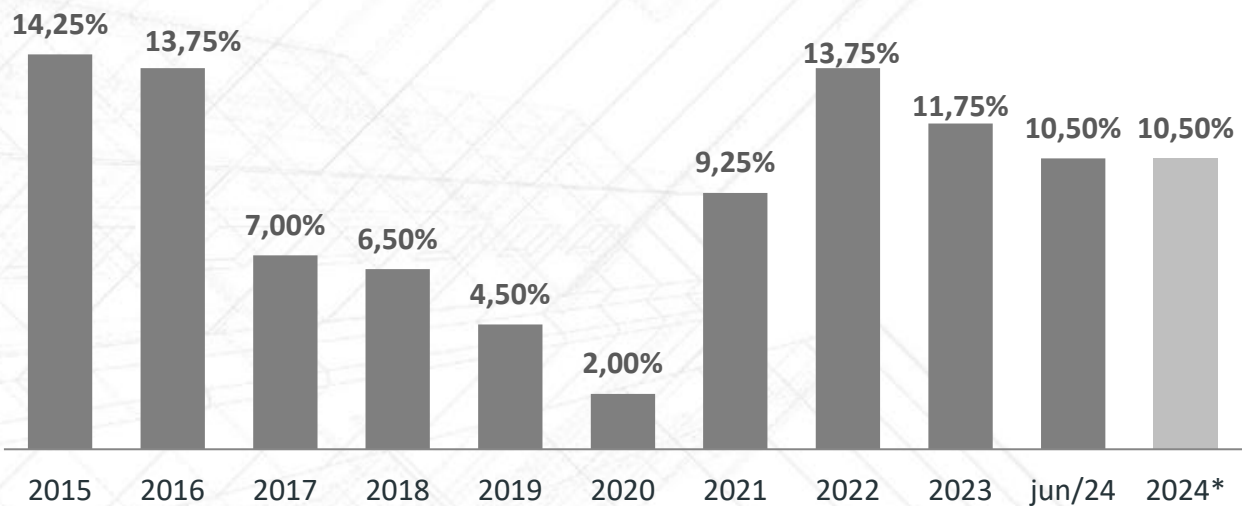
*Estimativa: Banco Central (Focus 21/06/2024)

**Estimativa CBIC

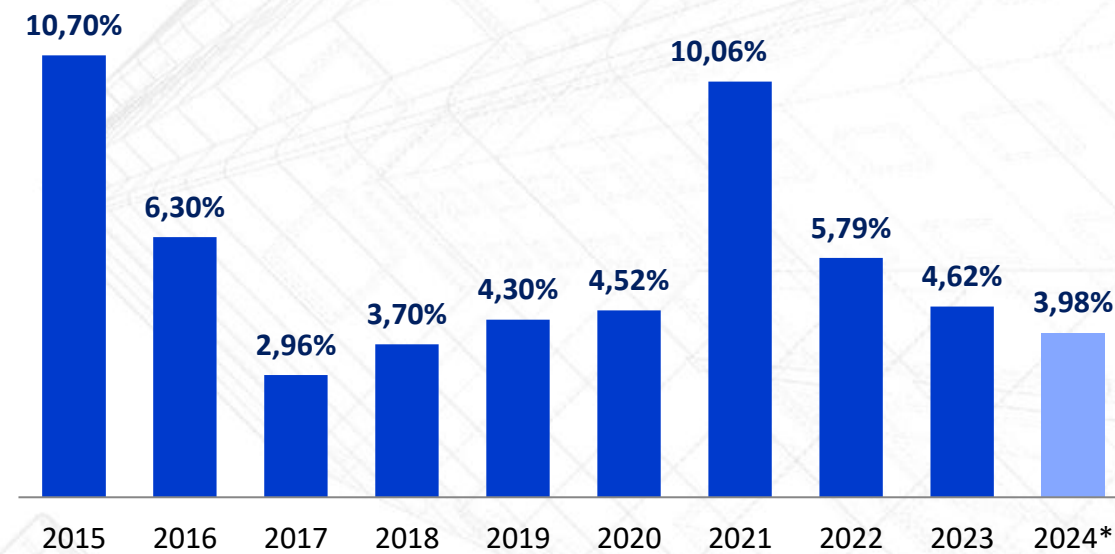


Taxa de juros (Meta Selic) e Inflação (IPCA)

Taxa Selic



IPCA

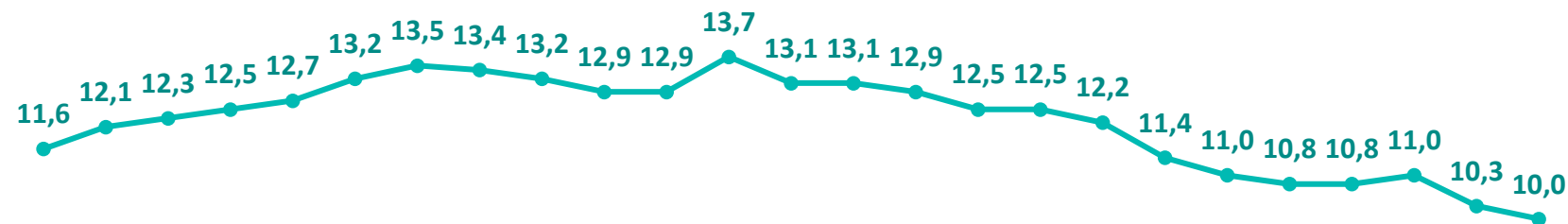


*previsão relatório Focus (21/06/2024)

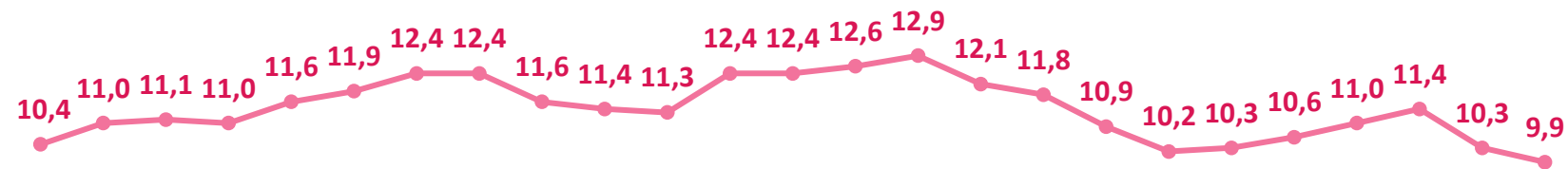


Curva de Juros – (%) ao ano

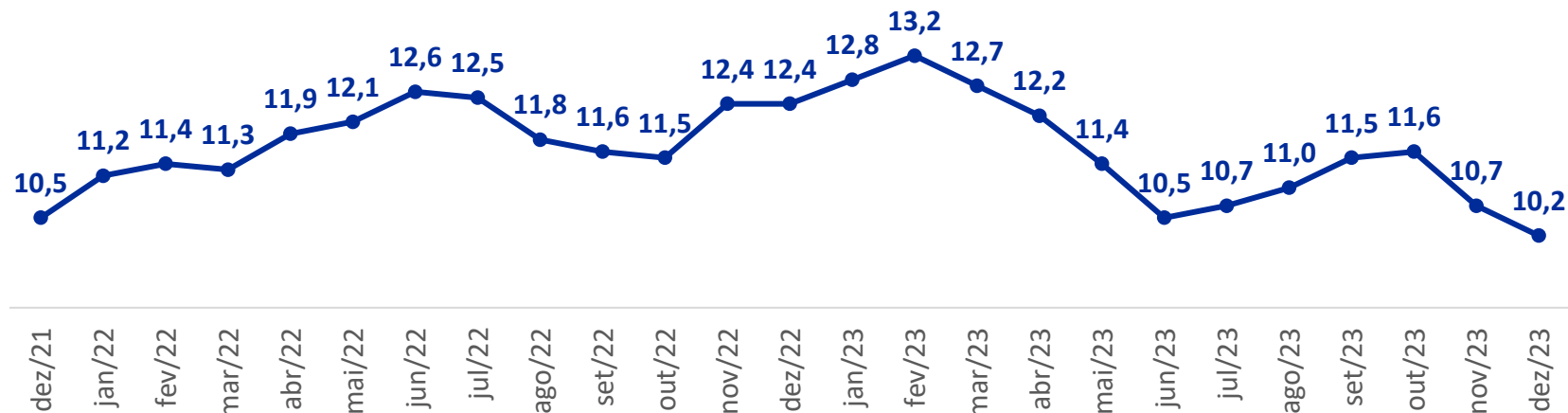
Taxa de 1 ano



Taxa de 5 anos



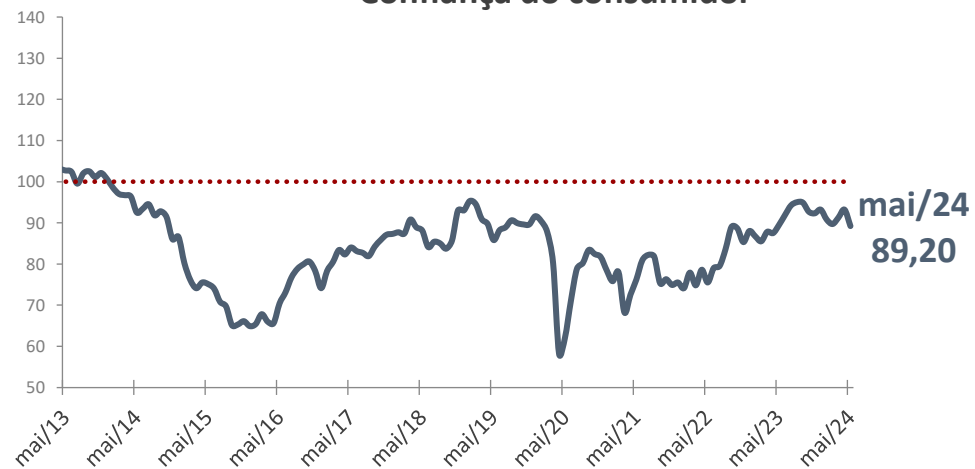
Taxa de 10 anos



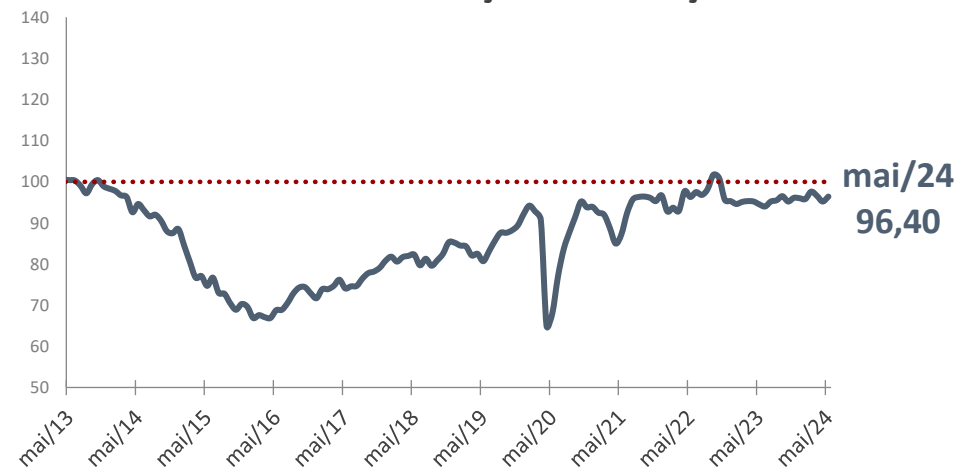


Índices de Confiança – com ajuste sazonal - Brasil

Confiança do consumidor



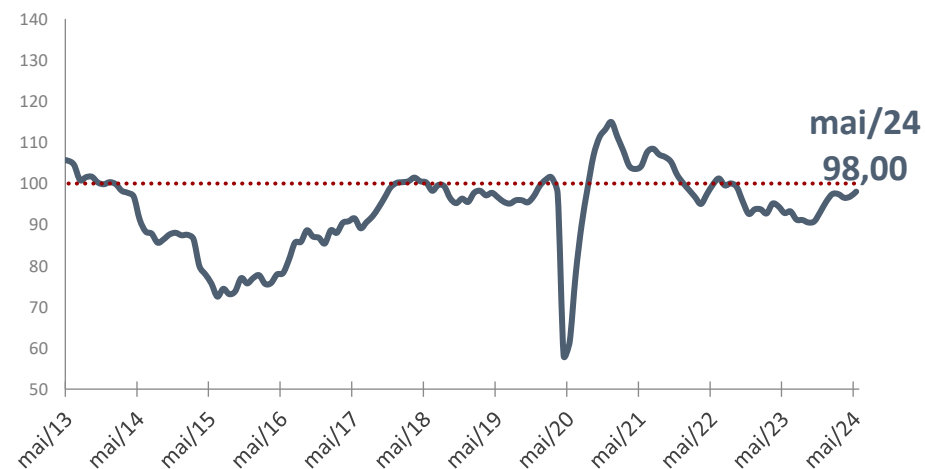
Confiança da construção



Confiança do comércio



Confiança da indústria

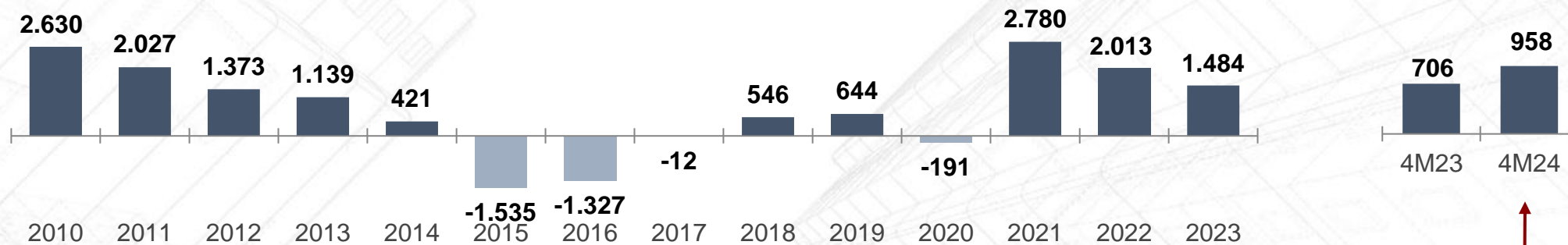




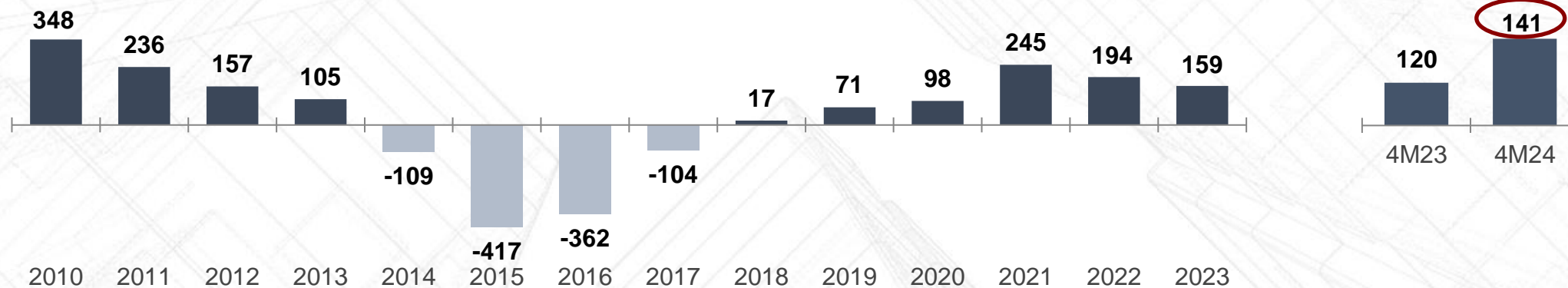
Saldo de empregos formais – Brasil

Em milhares de trabalhadores

Total



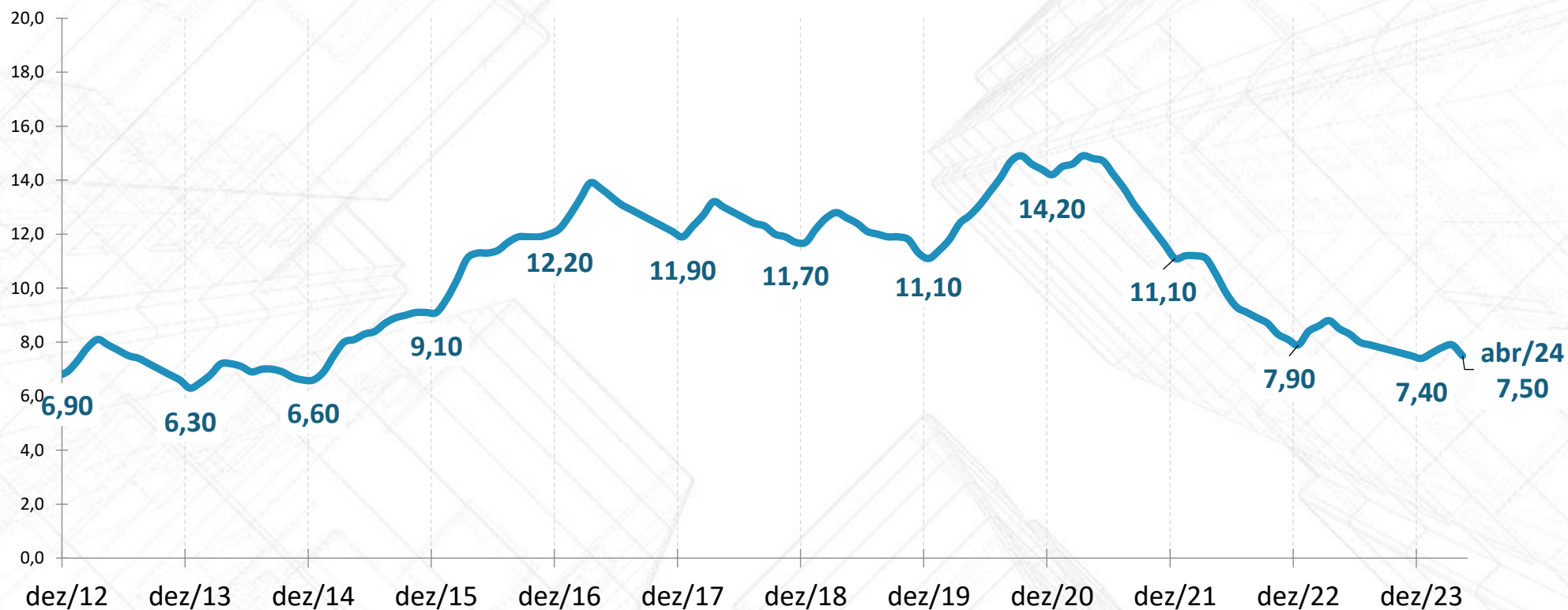
Construção Civil





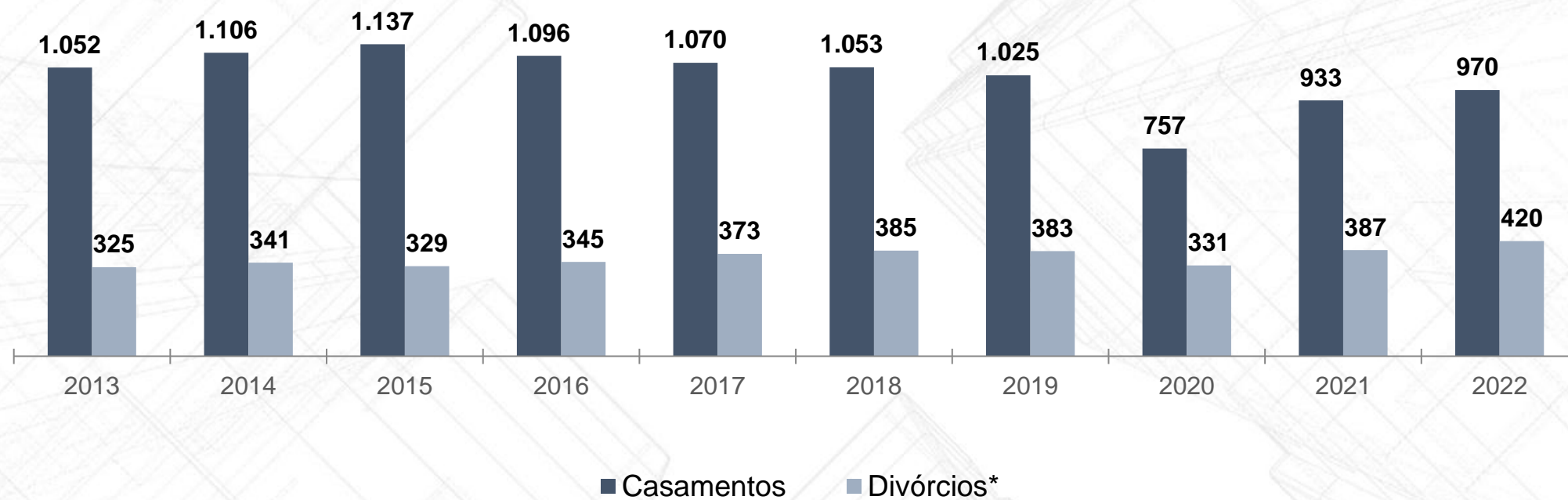
Taxa de Desocupação

Em (%) média móvel trimestral





Casamentos e divórcios no Brasil (mil)



* Divórcios concedidos em 1ª instância ou por escrituras extrajudiciais

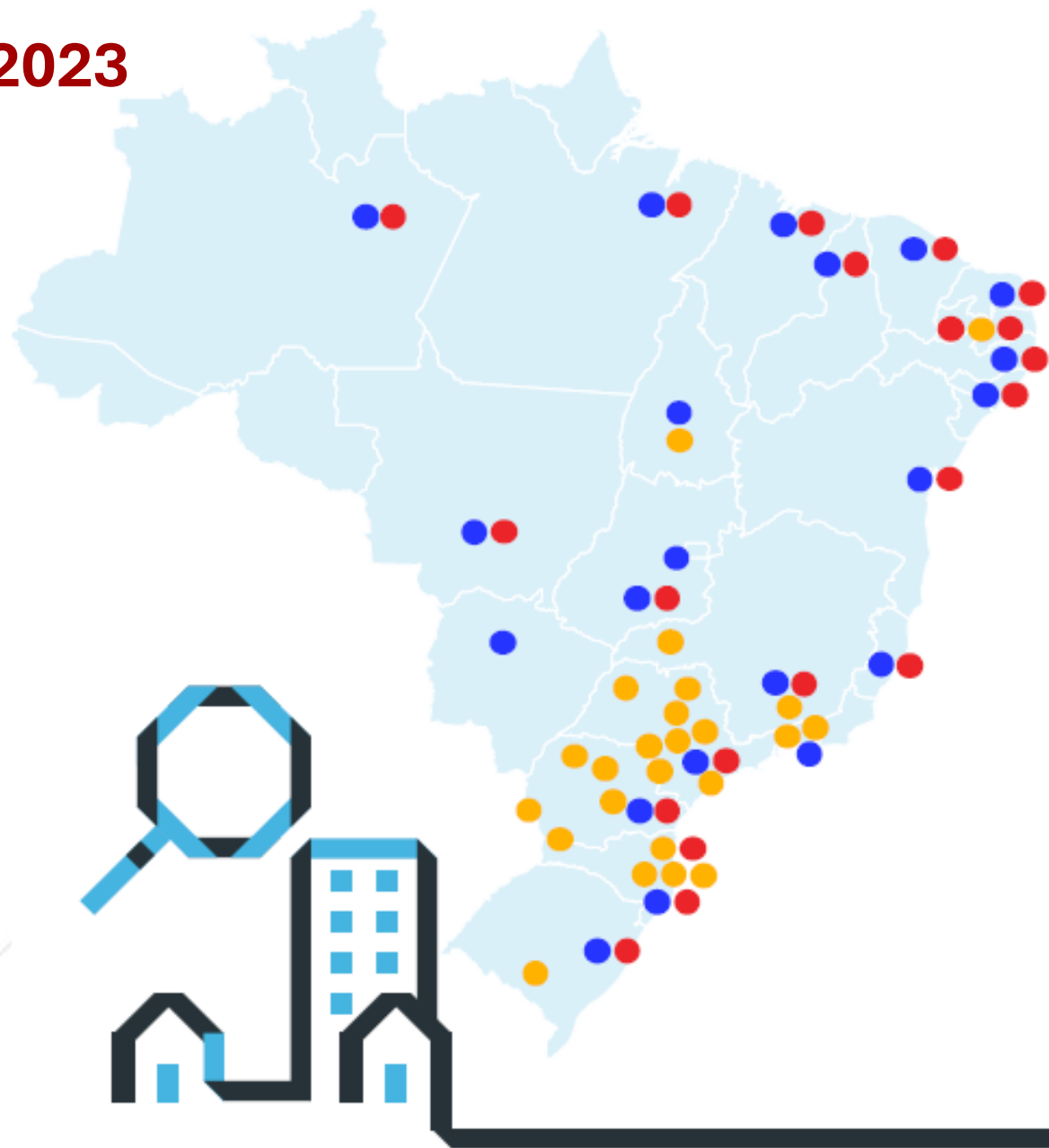


Mercado Imobiliário Nacional



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**220 CIDADES
PESQUISADAS**



Mercado Imobiliário Nacional

Unidades residenciais lançadas por região

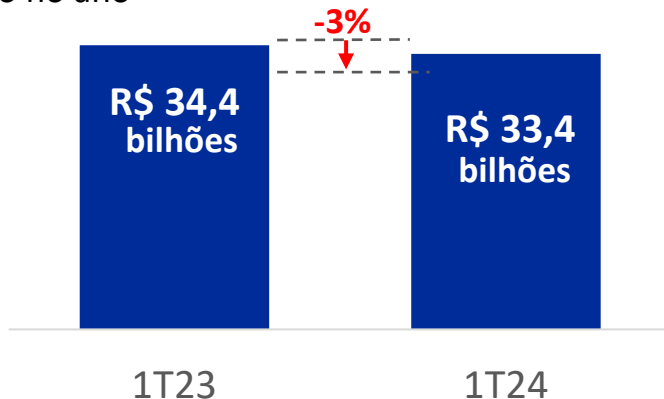
| Região pesquisada | 1T23 | 1T24 | Variação (%) |
|-------------------|---------------|---------------|----------------|
| Norte | 367 | 837 | 128,1% ▲ |
| Nordeste | 13.037 | 11.040 | -15,3% ▼ |
| Centro-Oeste | 3.628 | 3.328 | -8,3% ▼ |
| Sudeste | 30.755 | 28.230 | -8,2% ▼ |
| Sul | 14.525 | 12.920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

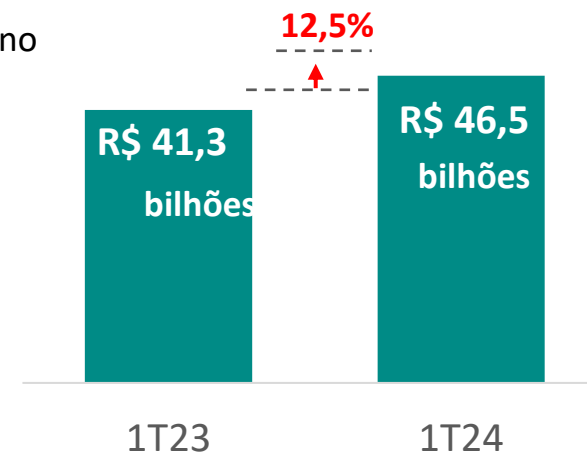
VGL

Acumulado no ano



VGV

Acumulado no ano

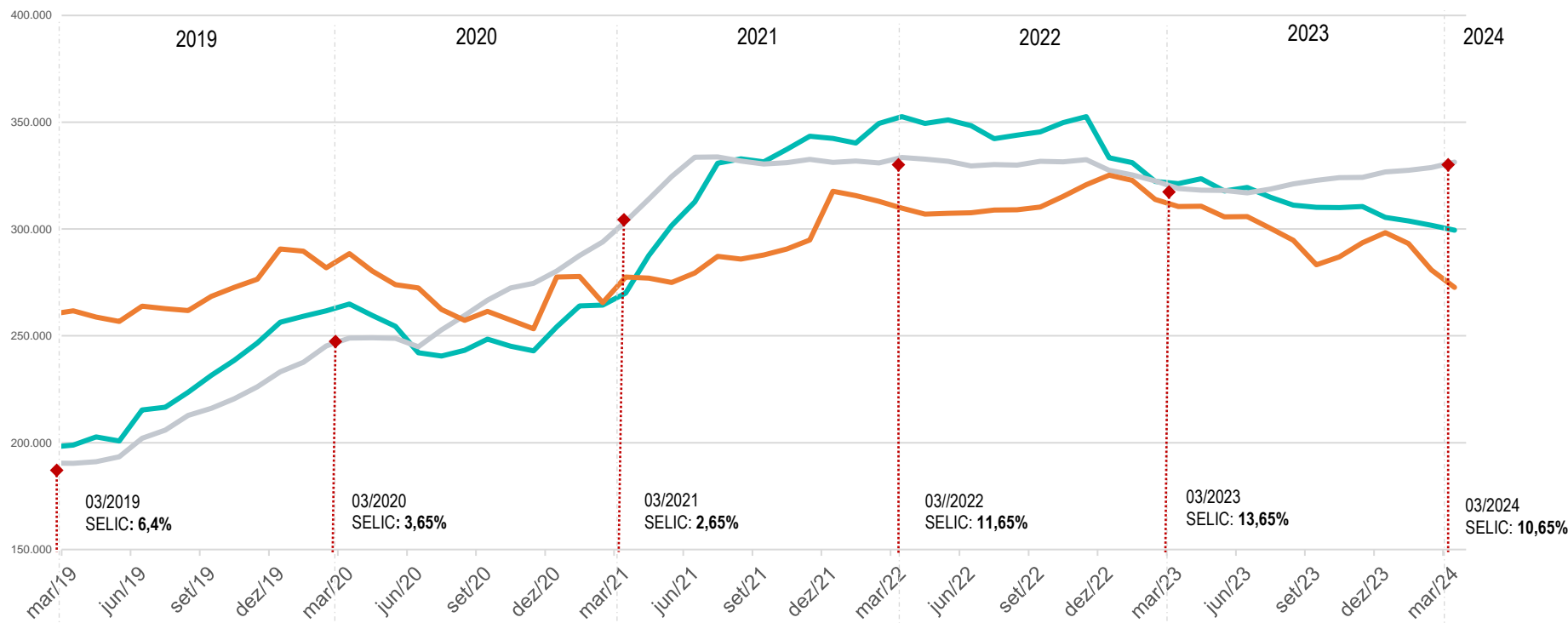




Lançamentos, Vendas e Oferta

1º Trimestre | 1T 2024

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 |

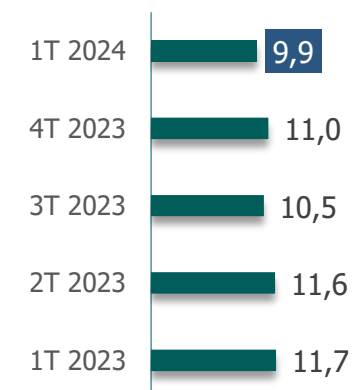
Vendas —
331.311 unidades
▲ 3,9%

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**.



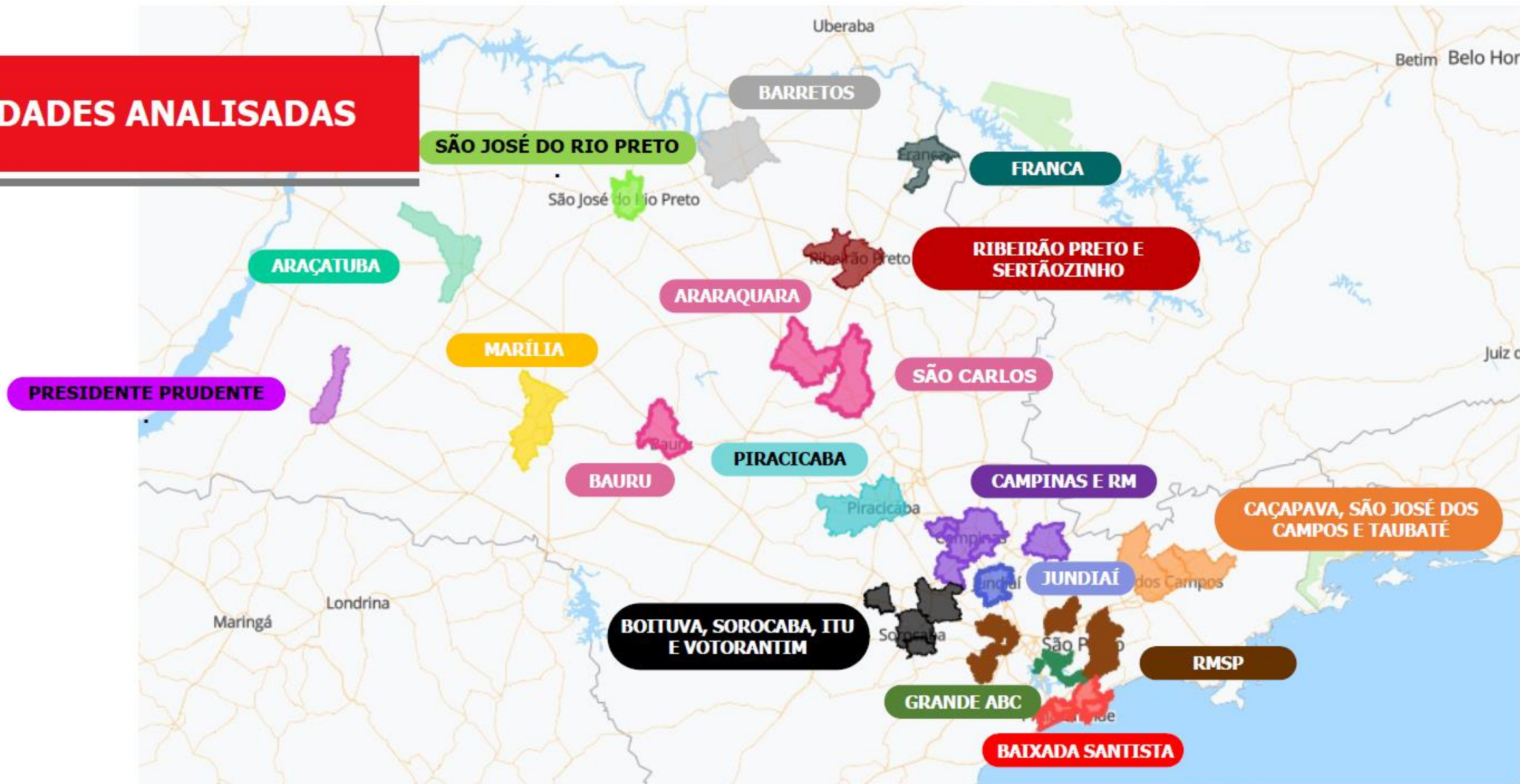


Mercado Imobiliário do Interior

41 cidades pesquisadas



CIDADES ANALISADAS



| Região | Região Pesquisada | População |
|------------------|-----------------------|-----------|
| BAIXADA SANTISTA | Guarujá | 287.375 |
| | Praia Grande | 358.473 |
| | Santos | 418.524 |
| | São Vicente | 329.713 |
| BAURU | Araraquara | 245.256 |
| | Bauru | 382.255 |
| | São Carlos | 257.813 |
| CAMPINAS | Campinas | 1.143.945 |
| | Hortolândia | 240.735 |
| | Bragança Paulista | 179.587 |
| | Indaiatuba | 260.863 |
| | Sumaré | 283.151 |
| | Valinhos | 128.155 |
| | Diadema | 393.827 |
| GRANDE ABC | Mauá | 418.386 |
| | Santo André | 755.285 |
| | São Bernardo do Campo | 814.620 |
| | São Caetano do Sul | 167.096 |

| Região | Região Pesquisada | População |
|-----------------------|-----------------------|-----------|
| JUNDIAÍ | Jundiaí | 449.914 |
| PIRACICABA | Piracicaba | 428.615 |
| RMSP | Barueri | 323.784 |
| | Cotia | 281.603 |
| | Guarulhos | 1.297.713 |
| | Mogi das Cruzes | 457.284 |
| | Osasco | 734.007 |
| | Santana de Parnaíba | 167.410 |
| SÃO JOSÉ DO RIO PRETO | São José do Rio Preto | 486.974 |
| SOROCABA | Itu | 169.468 |
| | Boituva | 62.284 |
| | Sorocaba | 736.419 |
| | Votorantim | 136.714 |
| VALE DO PARAIBA | São José dos Campos | 702.979 |
| | Taubaté | 313.567 |
| | Caçapava | 97.222 |

FONTE: IBGE ELABORAÇÃO: BRAIN

Realização
Secovi-SP

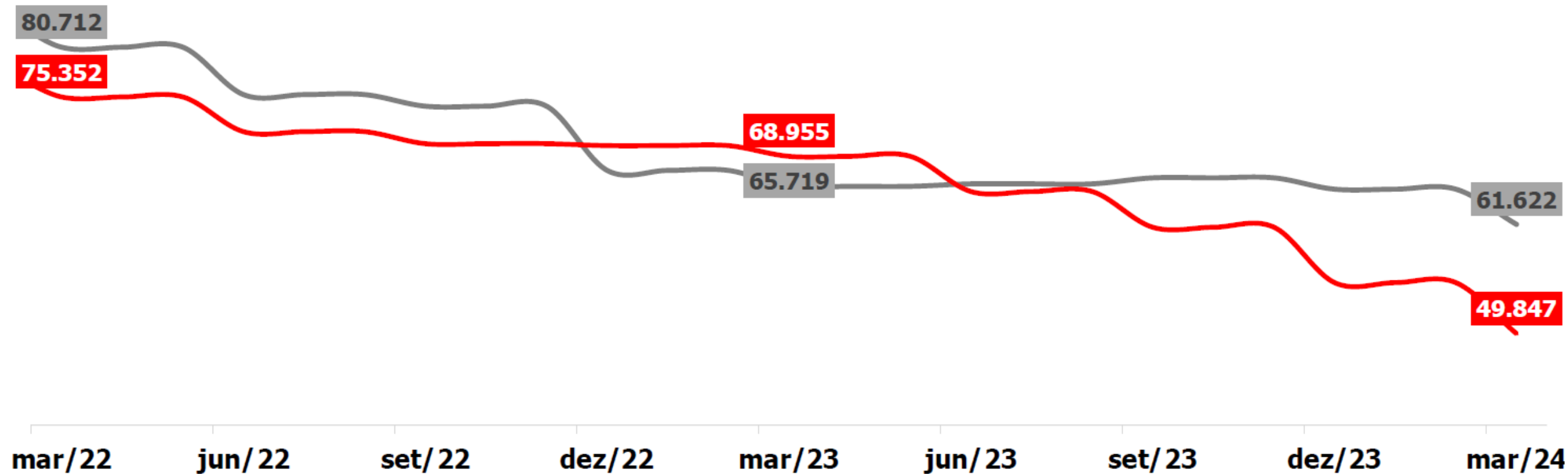
| Região | Região Pesquisada | População |
|----------------------------|----------------------------|------------------|
| ARAÇATUBA | Araçatuba | 201.745 |
| BARRETOS | Barretos | 123.391 |
| FRANCA | Franca | 355.533 |
| MARÍLIA | Marília | 239.457 |
| RIBEIRÃO PRETO | Ribeirão Preto | 707.096 |
| | Sertãozinho | 128.397 |
| PRESIDENTE PRUDENTE | Presidente Prudente | 227.248 |

População Total: **15,9 milhões**

Unidades Lançadas e Vendidas

Acumulado em 12 meses

— Vendas acumulado — Lançamentos acumulado



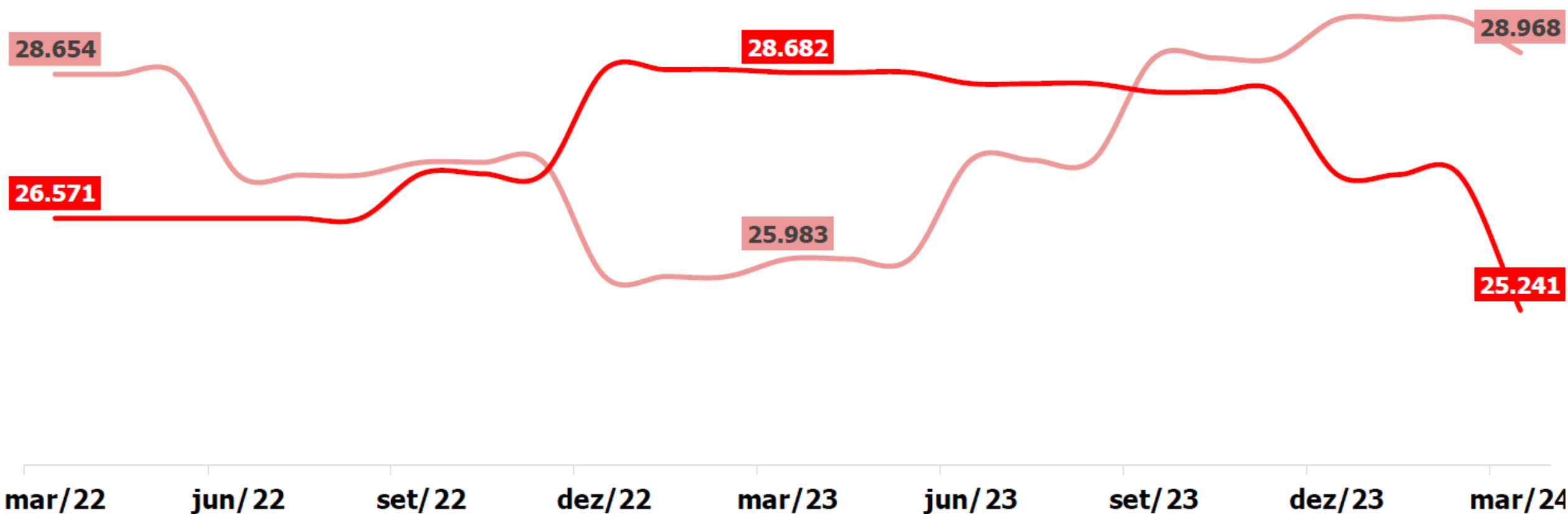
Realização
Secovi-SP

VGV Lançado e VGV Vendido

Acumulado em 12 meses

— VGV acumulado

— VGL acumulado



Realização
Secovi-SP

Variação (%) de unidades lançadas e vendidas

2023 x 2024

| Cidades | Lançamentos (1T23 x 1T24) | Vendas (1T23 x 1T24) | Escoamento estoque (em meses) |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Baixada Santista | -57,5% | -12,9% | 13 meses |
| Região Bauru | -53,0% | -33,6% | 15 meses |
| Região Campinas | 19,8% | -35,6% | 12 meses |
| Jundiaí | -94,2% | -31,1% | 5 meses |
| Piracicaba | -50,5% | -57,7% | 13 meses |
| São José do Rio Preto | 178,4% | 47,7% | 13 meses |
| Vale do Paraíba | -64,8% | -35,9% | 9 meses |
| Região Sorocaba | -67,5% | -24,0% | 12 meses |
| Grande ABC | -70,1% | -34,7% | 12 meses |
| RMSP | -22,4% | -11,7% | 11 meses |
| TOTAL | -36,1% | -23,5% | 12 meses |

Variação (%) de unidades lançadas e vendidas

2023 x 2024

(continuação)

| Cidades | Lançamentos (1T23 x 1T24) | Vendas (1T23 x 1T24) | Escoamento estoque (em meses) |
|---------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Araçatuba | -100,0% | -41,8% | 13 meses |
| Barretos | - | -2,0% | 15 meses |
| Franca | -100,0% | -47,3% | 12 meses |
| Marília | 151,4% | 23,1% | 5 meses |
| Presidente Prudente | -100,0% | -41,2% | 13 meses |
| Ribeirão Preto | -77,4% | -28,5% | 13 meses |
| TOTAL | -36,1% | -23,5% | 12 meses |



Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Vendas

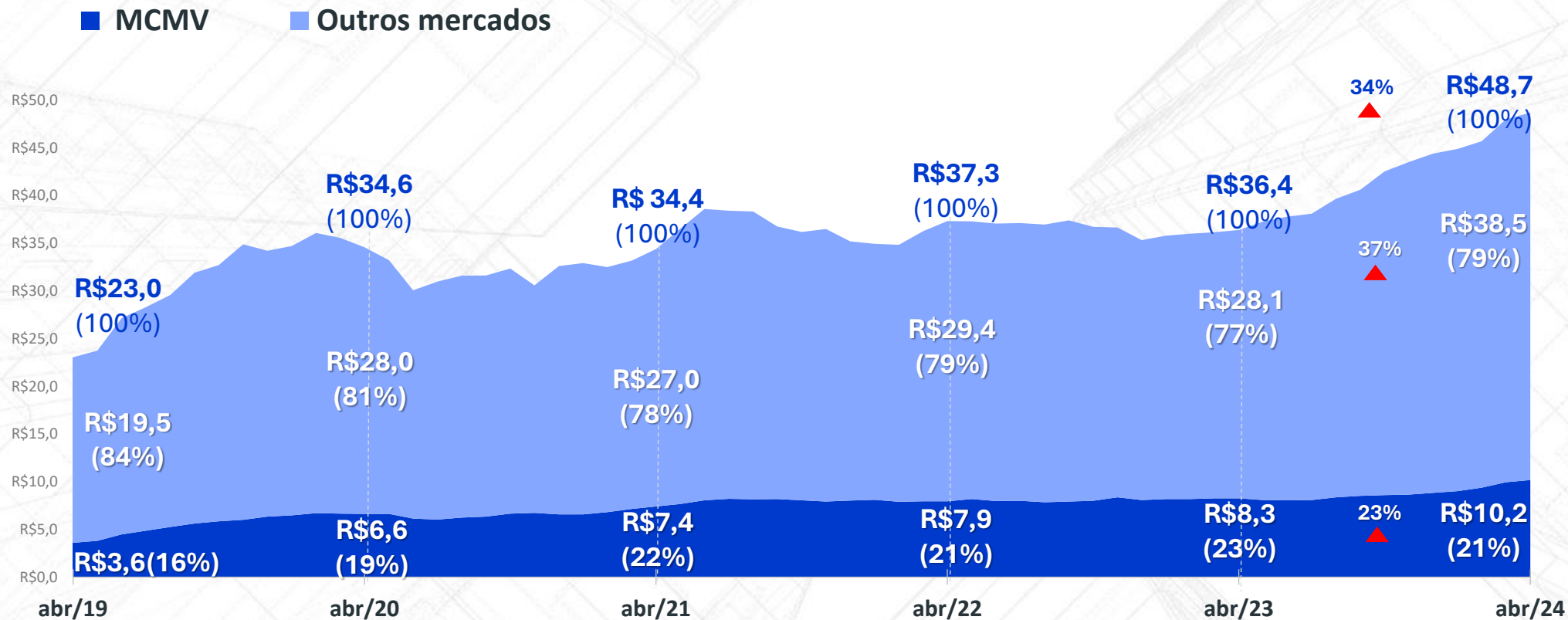


SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



VGV (Valor Global Vendido) - acumulado em 12 meses

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



Em 12 meses

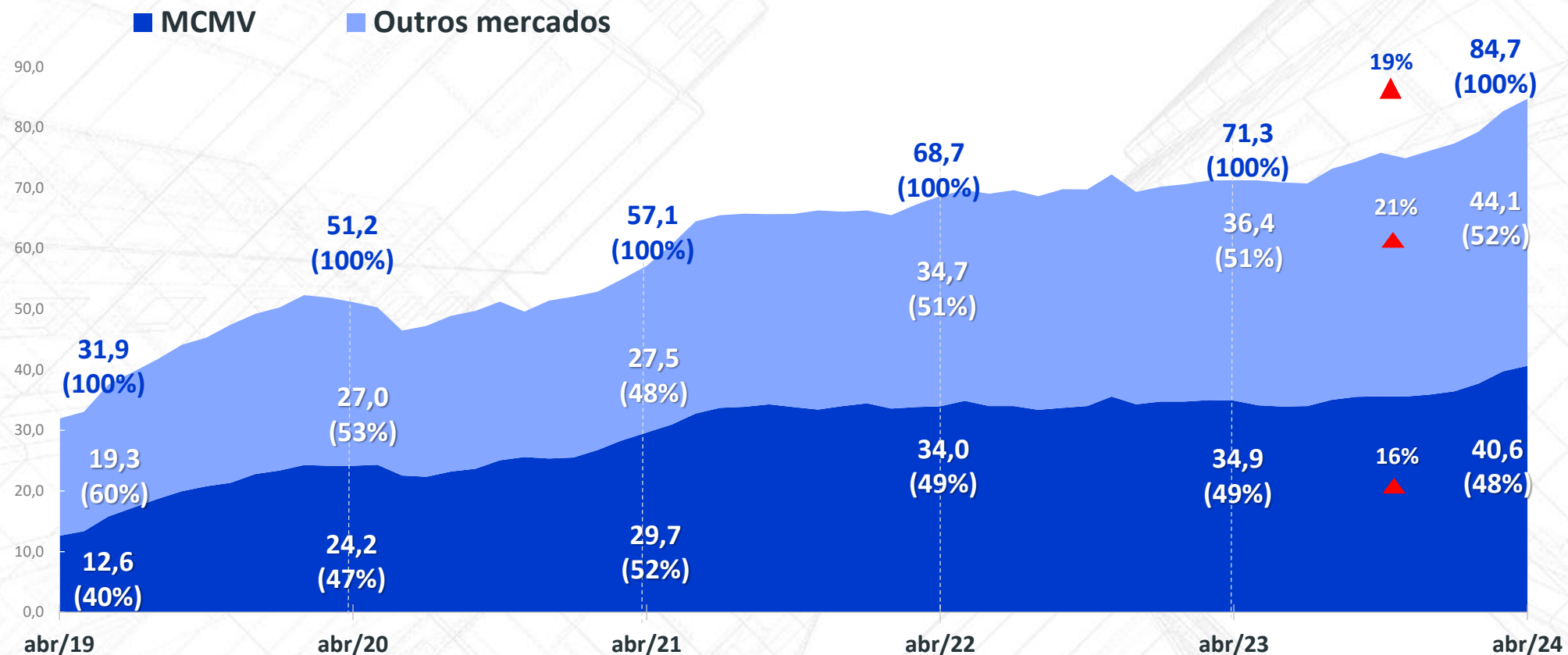
**R\$ 48,7
Bilhões**

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



Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

84.717
unidades

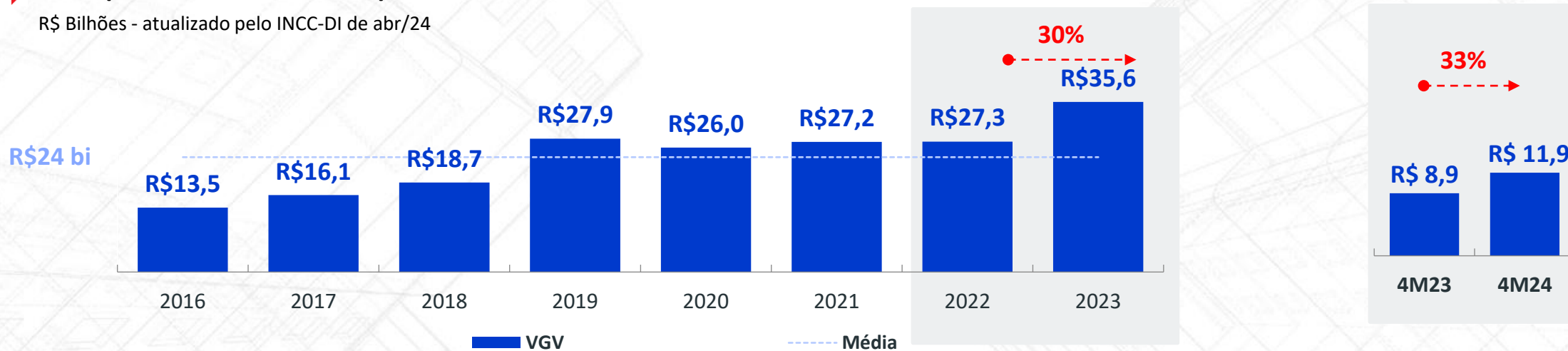
Foram vendidas na
capital paulista
(maio/23 a abril/24)



Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

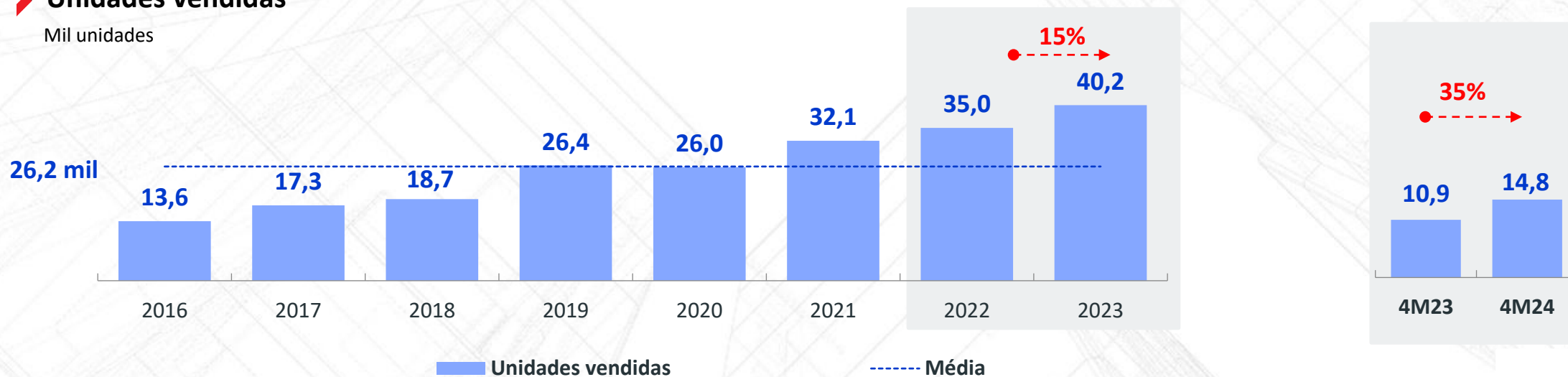
VG (Valor Global Vendido)

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



Unidades vendidas

Mil unidades

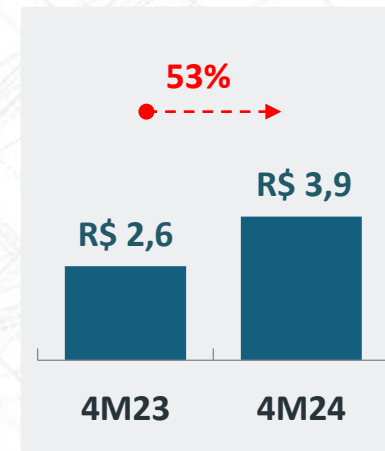
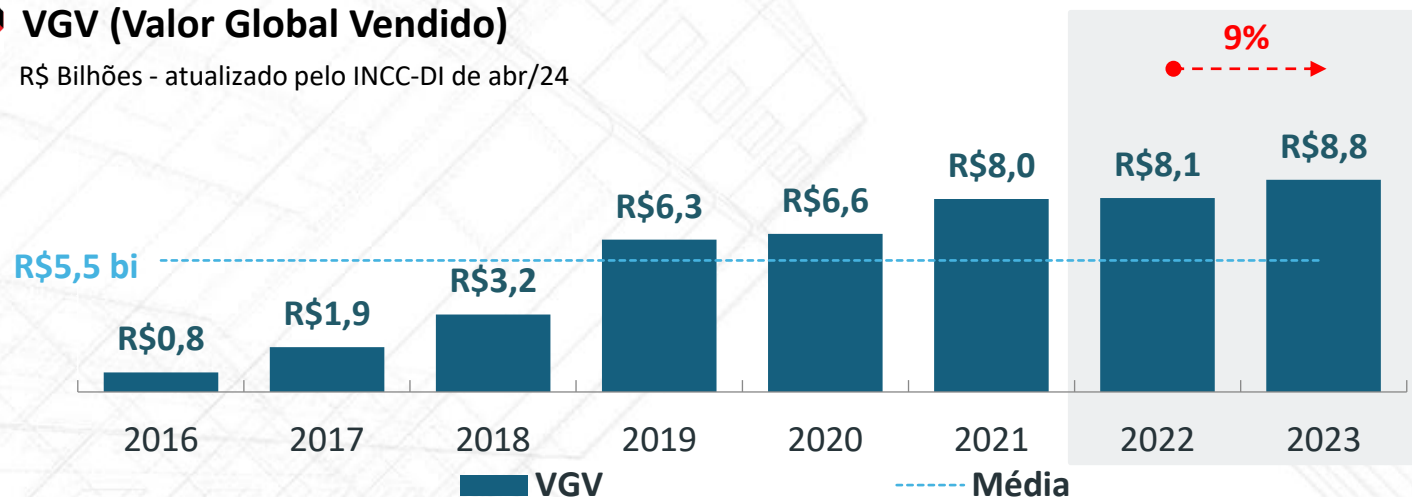




Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

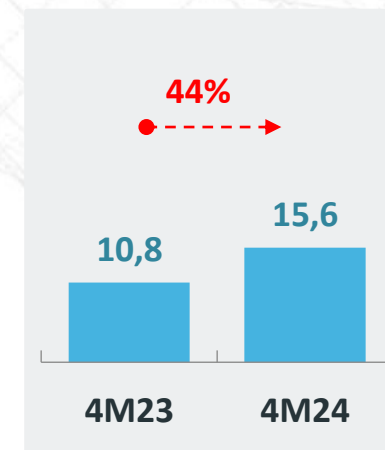
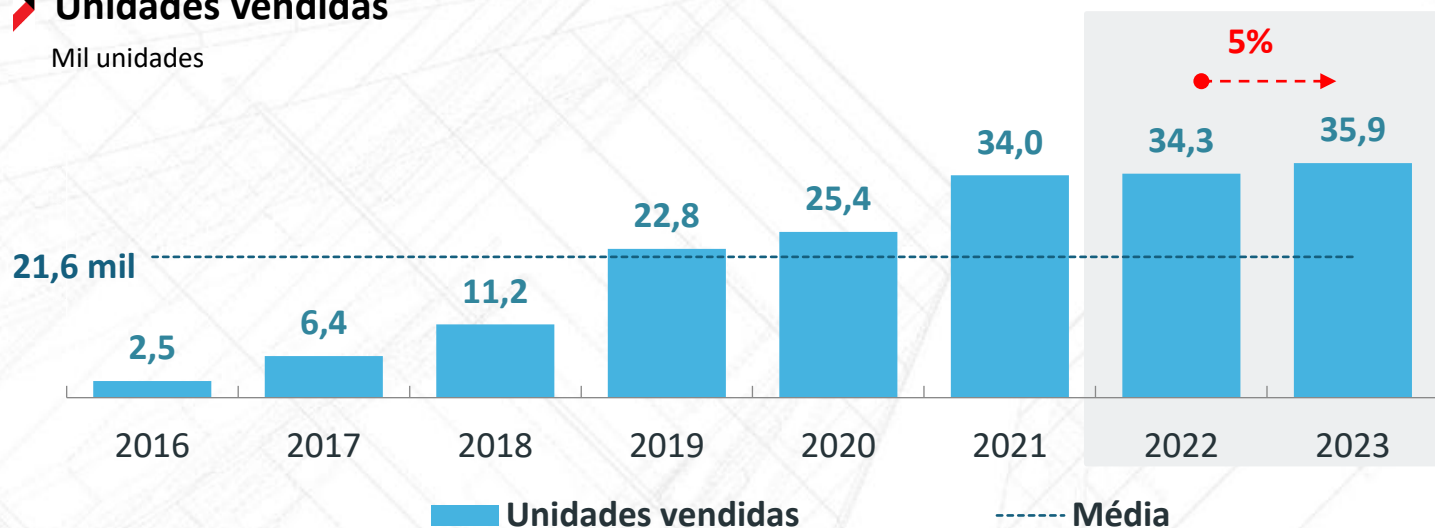
VG (Valor Global Vendido)

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



Unidades vendidas

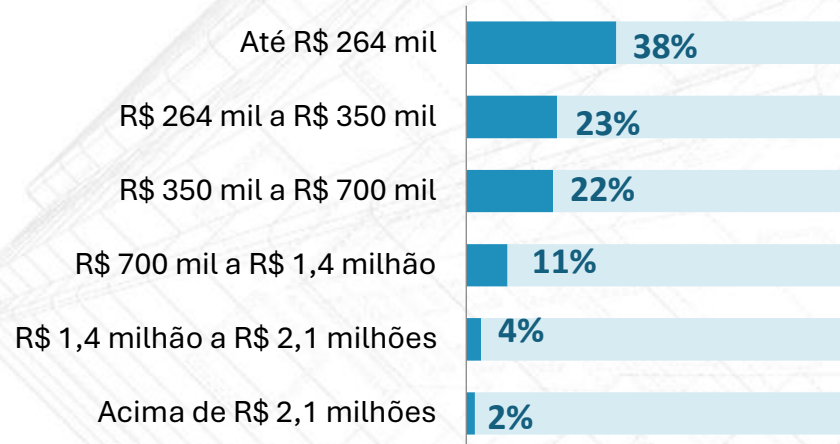
Mil unidades





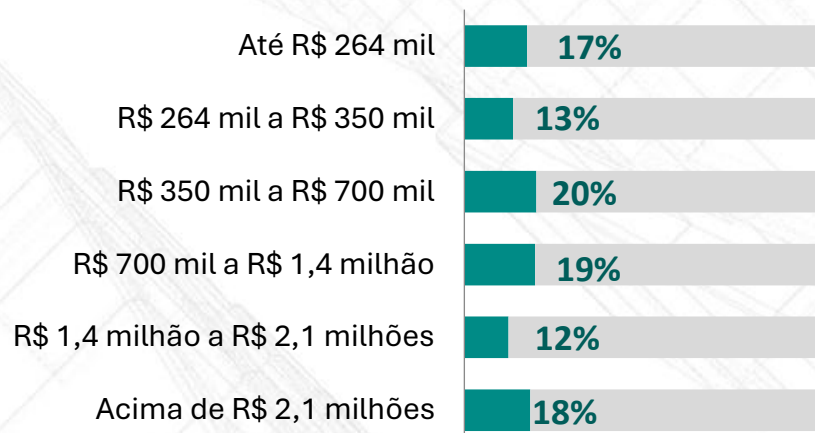
Vendas de imóveis residenciais 4M24 – Por faixa de valor

Unidades = 30.308



VGV = R\$ 15.808,2 milhões

Ticket médio





Lançamentos



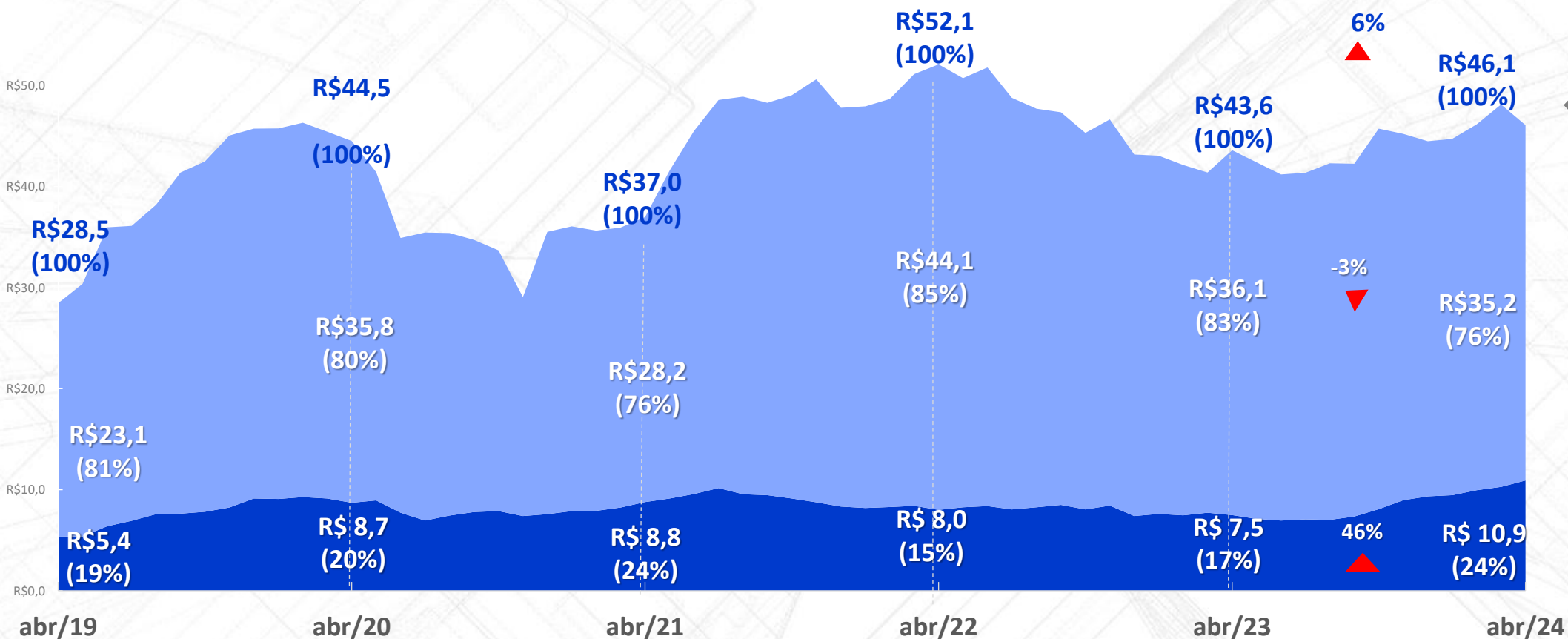
SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses

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

■ MCMV ■ Outros mercados



Em 12 meses

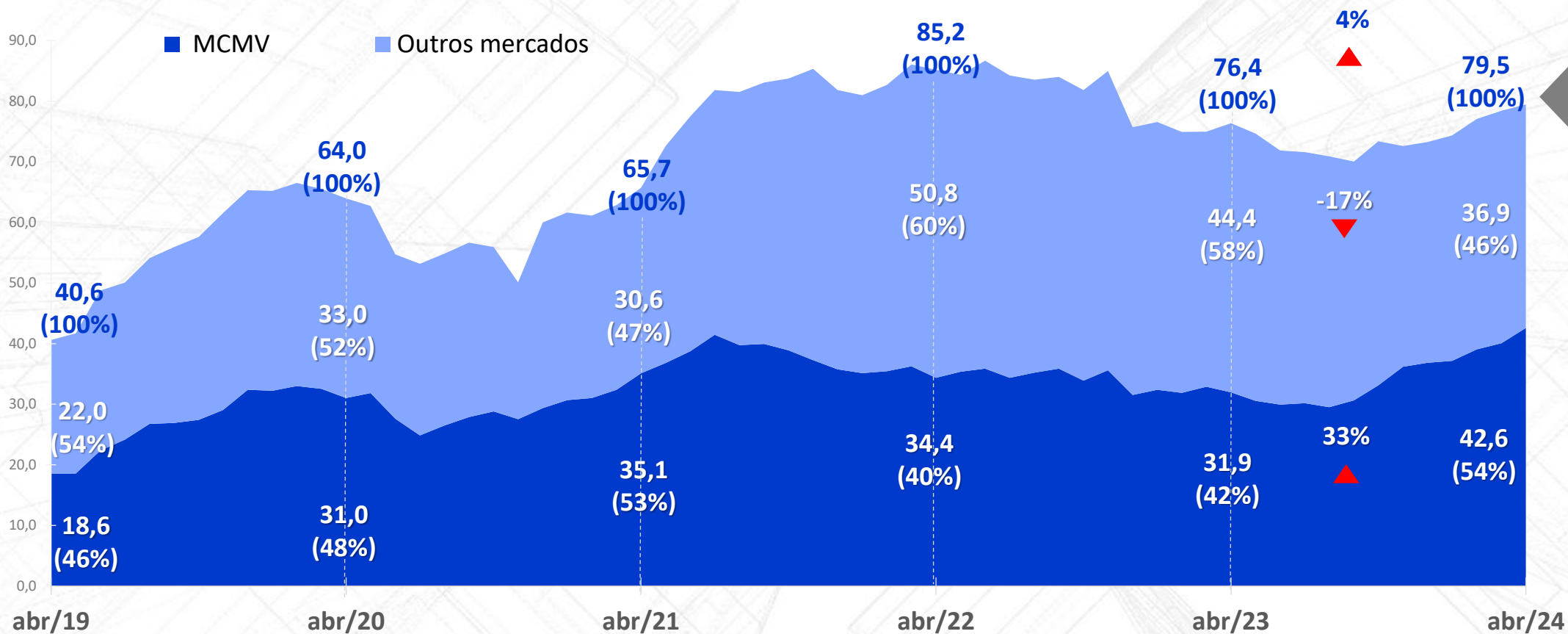
**R\$ 46,1
Bilhões**

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

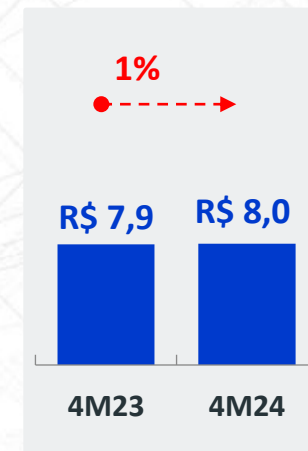
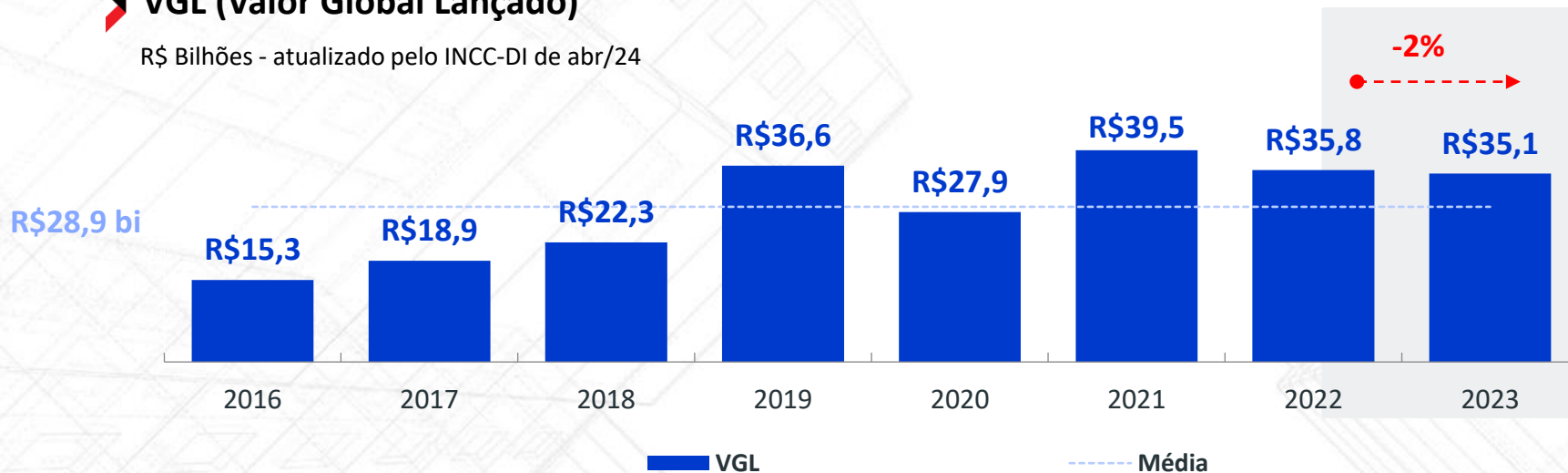
Foram lançadas na
capital paulista
(maio/23 a abril/24)



Destaque Outros Mercados – Cidade de São Paulo

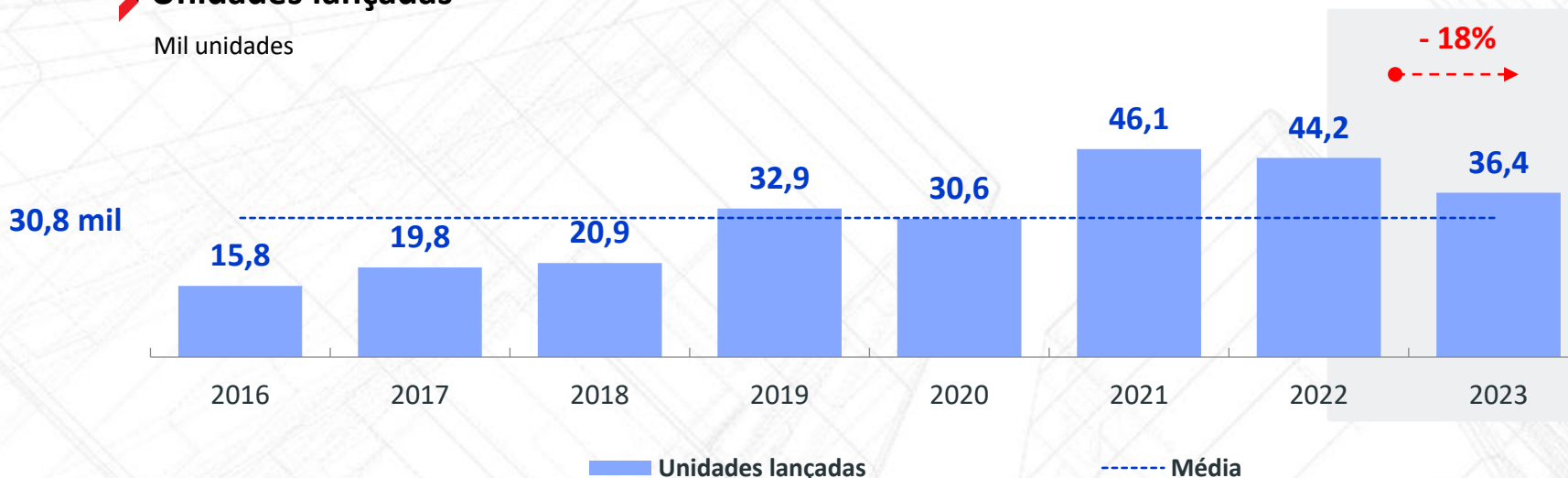
VGL (Valor Global Lançado)

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



Unidades lançadas

Mil unidades

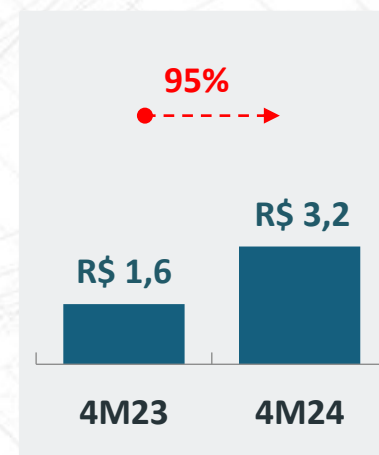
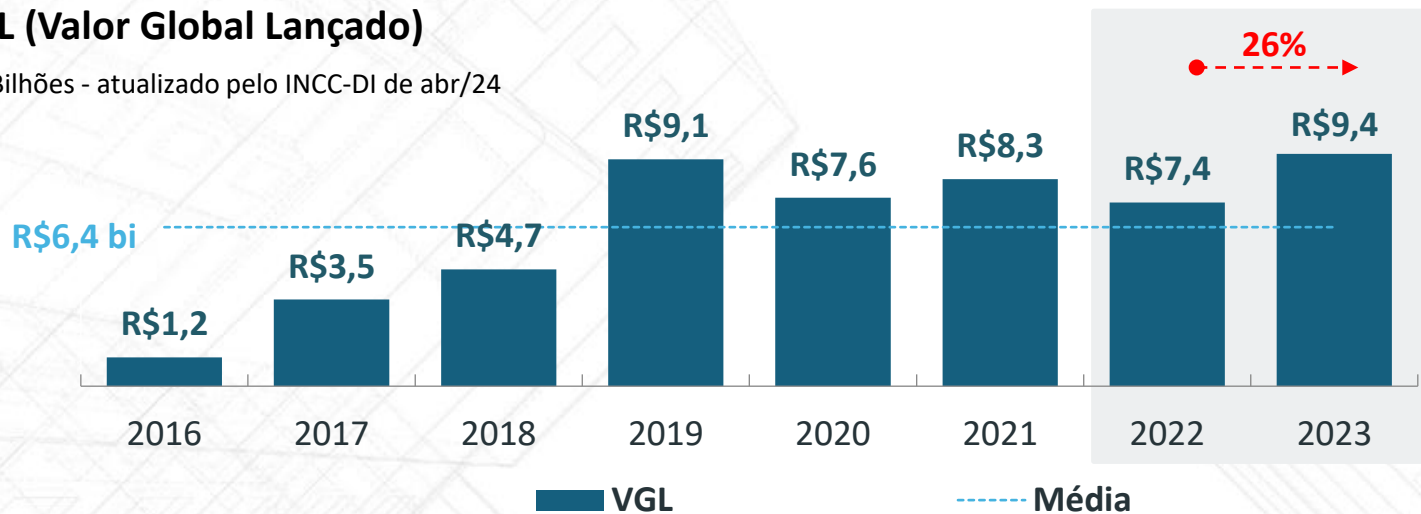




Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

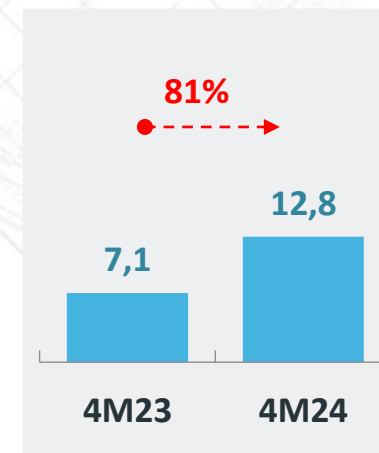
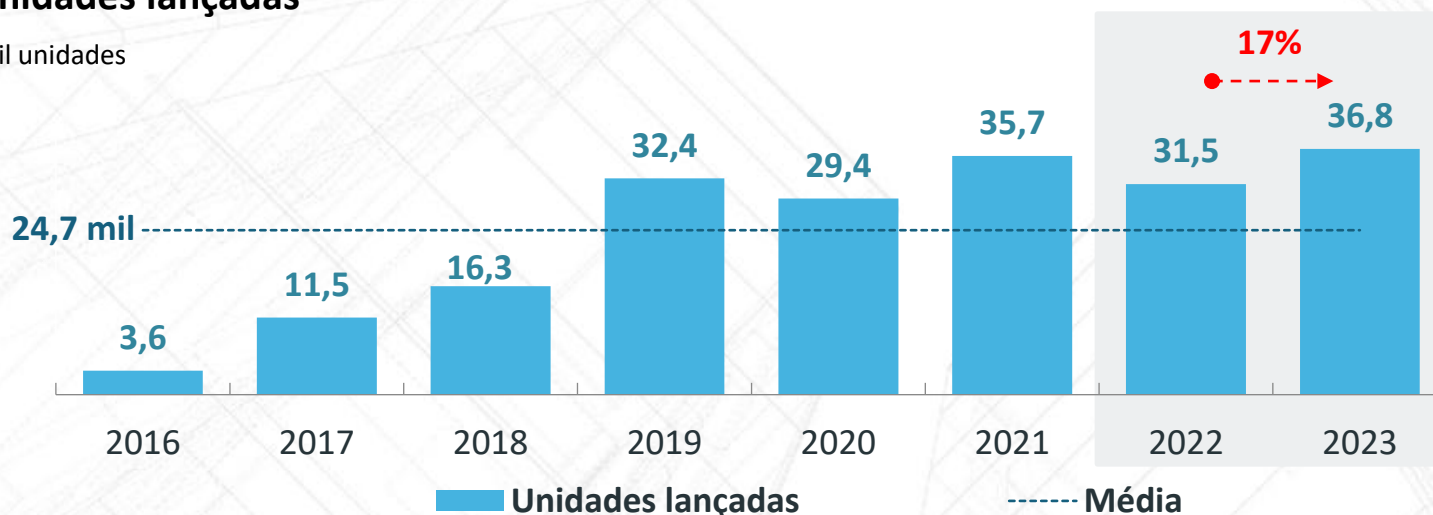
VGL (Valor Global Lançado)

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



Unidades lançadas

Mil unidades





Distratos, VSO e Oferta Final

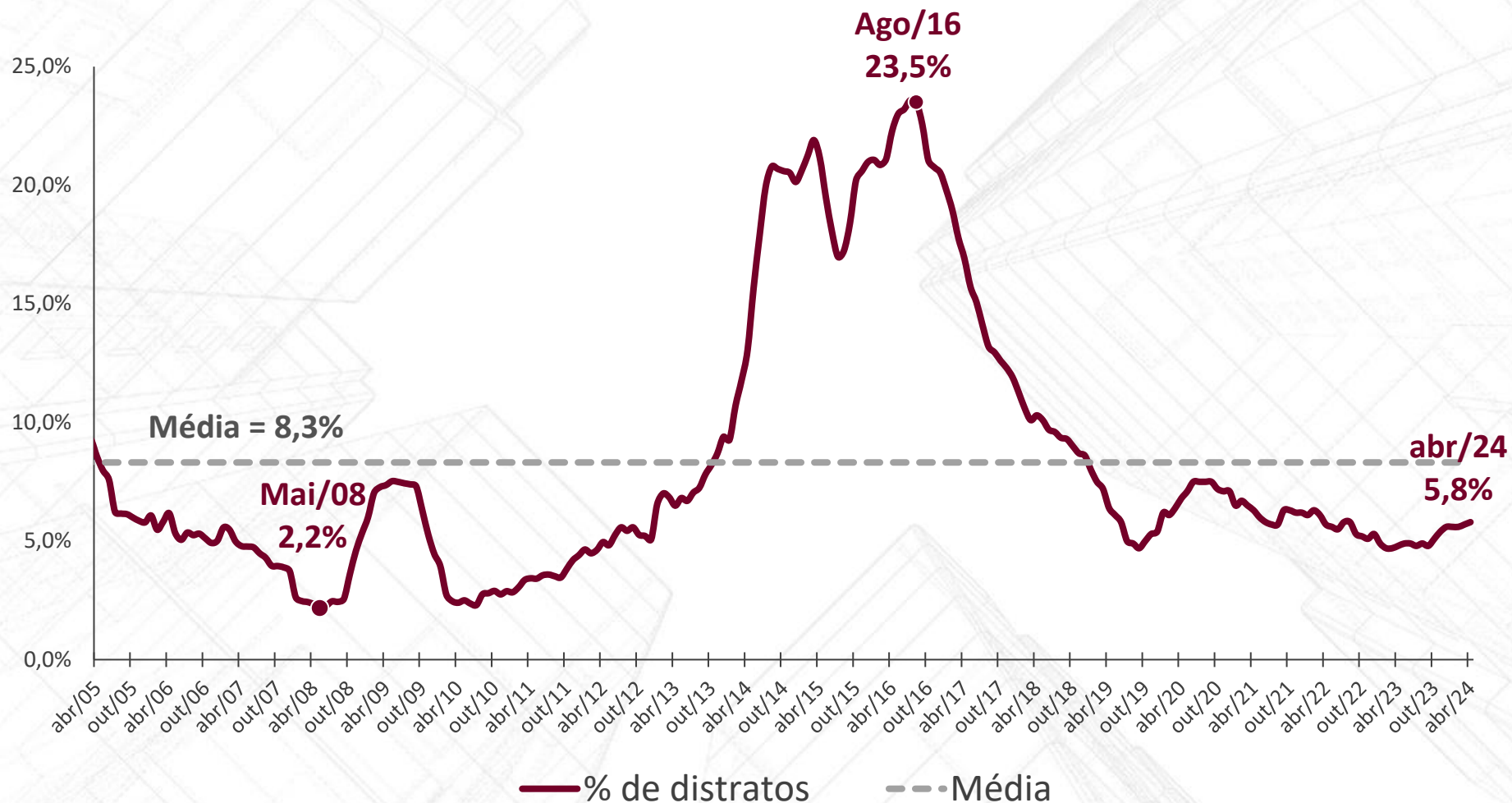


SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



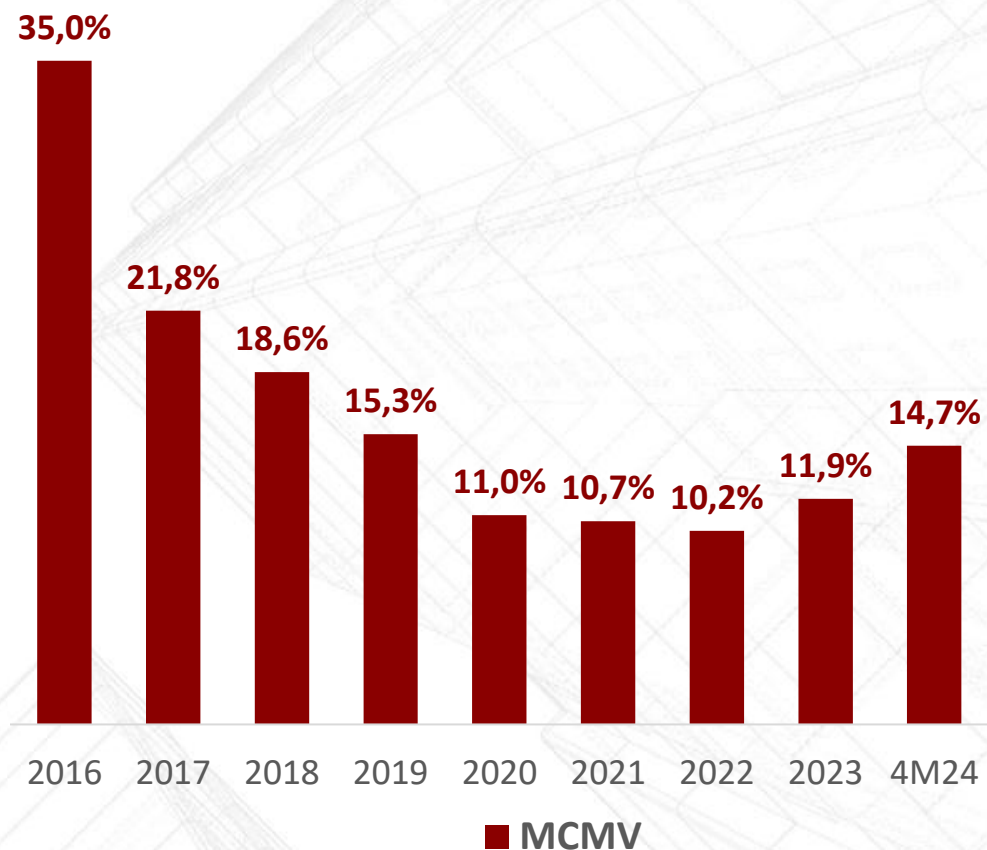
Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo





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

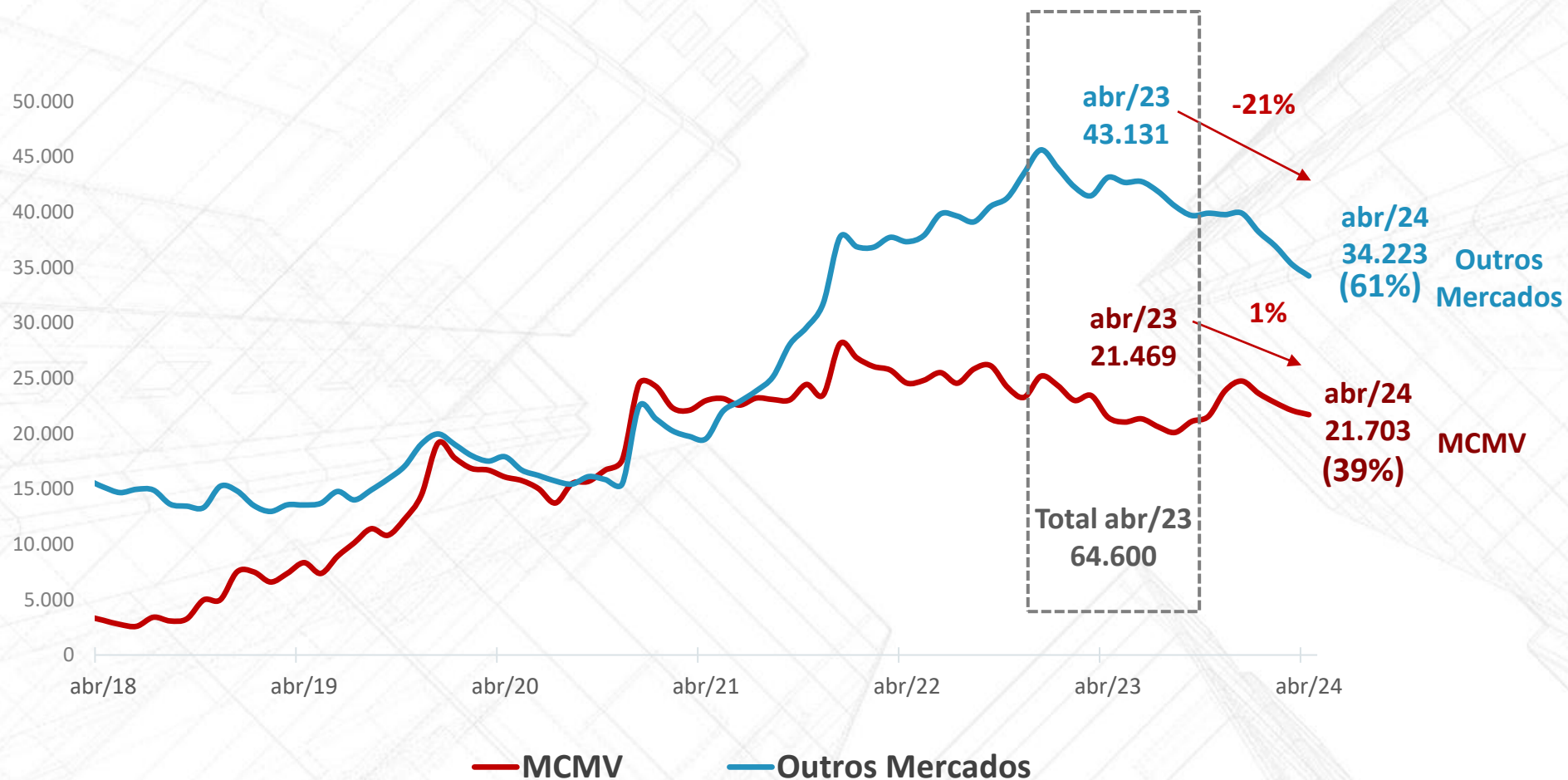


$$VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)$$



Oferta final MCMV e outros mercados – cidade de São Paulo

Em unidades



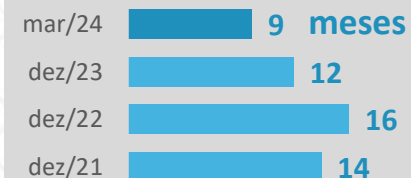
Em abril

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 mai/24 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Belo Horizonte | 19,83% | 6,30% | 12,58% | 8,24% | 5,16% |
| Brasília | 14,04% | 6,06% | 16,77% | 16,79% | 9,70% |
| Curitiba | 15,94% | 8,55% | 16,31% | 13,68% | 10,98% |
| Fortaleza | 5,42% | 6,02% | 12,91% | 7,83% | 4,85% |
| Goiânia | 16,22% | 10,12% | 15,99% | 12,29% | 9,14% |
| Porto Alegre | 0,34% | 6,06% | 12,36% | 12,61% | 8,63% |
| Recife | 9,91% | 6,24% | 10,27% | 6,70% | 2,19% |
| Rio de Janeiro | 6,93% | 8,85% | 13,34% | 16,75% | 4,35% |
| Salvador | 14,66% | 9,16% | 16,62% | 11,26% | 9,64% |
| São Paulo | 10,58% | 7,23% | 14,85% | 21,09% | 16,09% |
| Brasil | 11,24% | 7,97% | 15,06% | 16,25% | 10,28% |



Financiamento Imobiliário

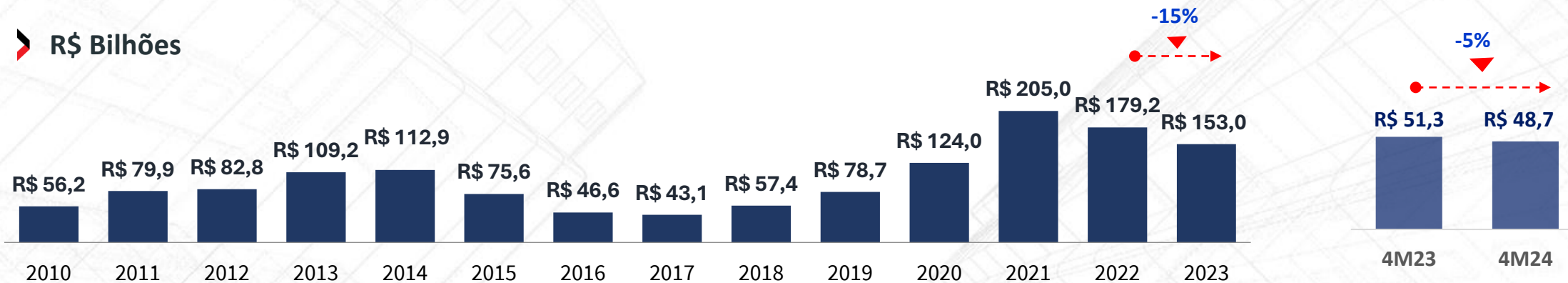


SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

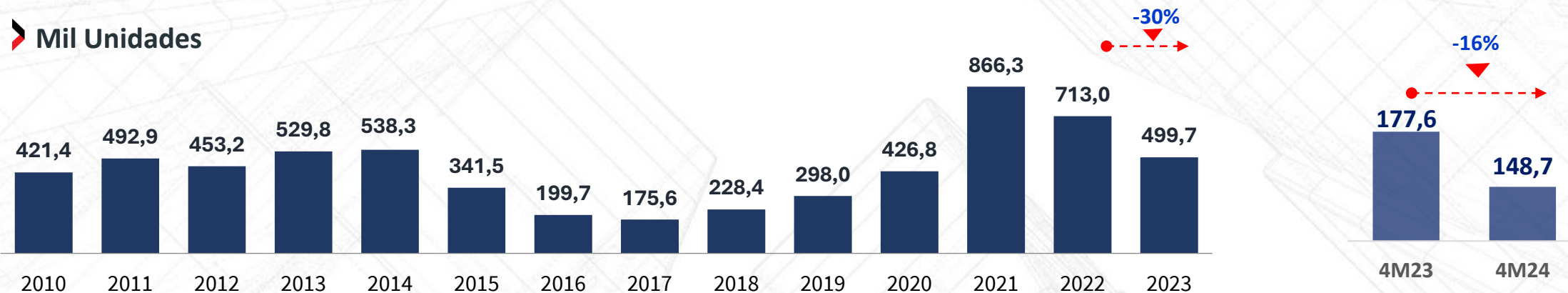


Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

R\$ Bilhões

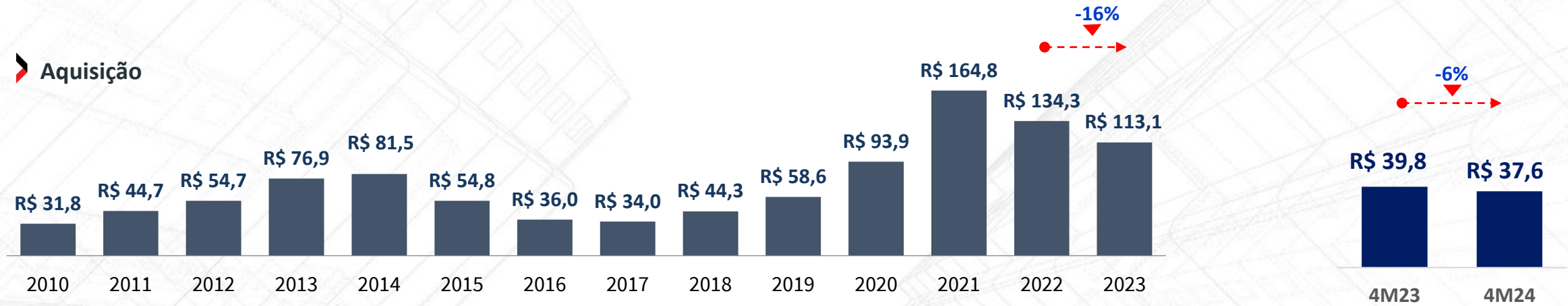


Mil Unidades

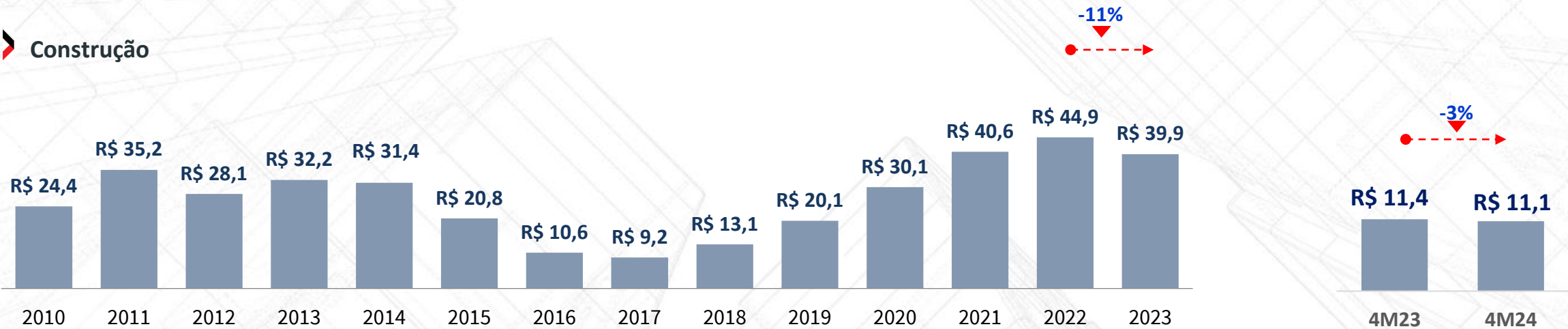


Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Aquisição



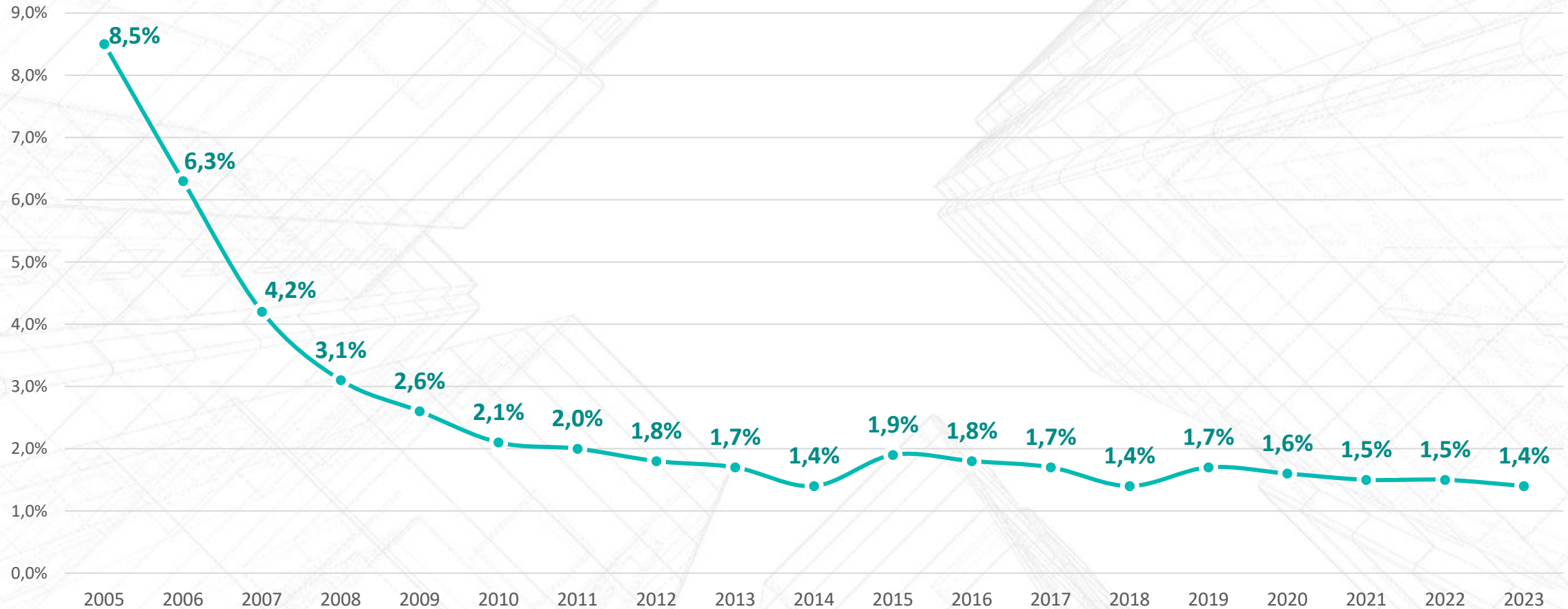
Construção





Inadimplência - SBPE

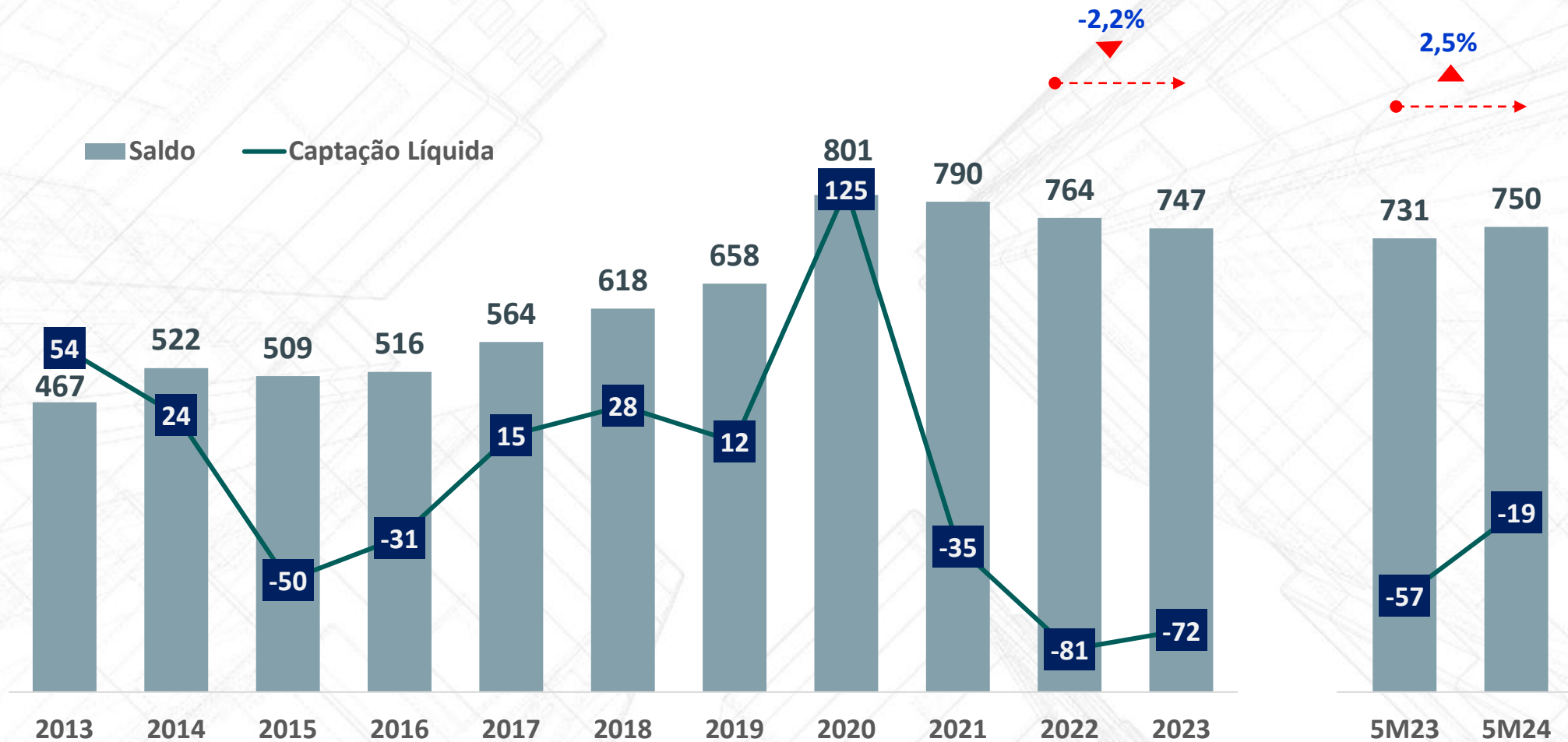
Contratos com mais de 3 prestações em atraso





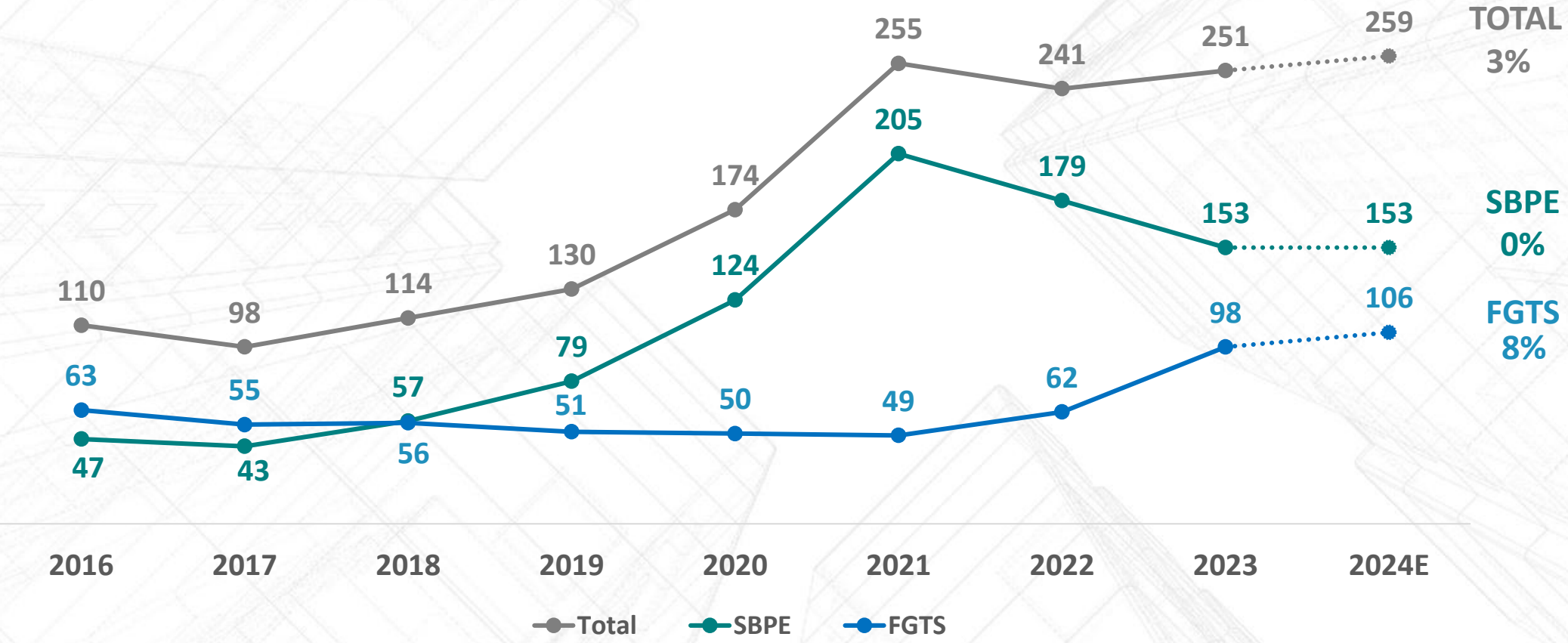
Poupança SBPE – Saldo e captação líquida

R\$ Bilhões





Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)





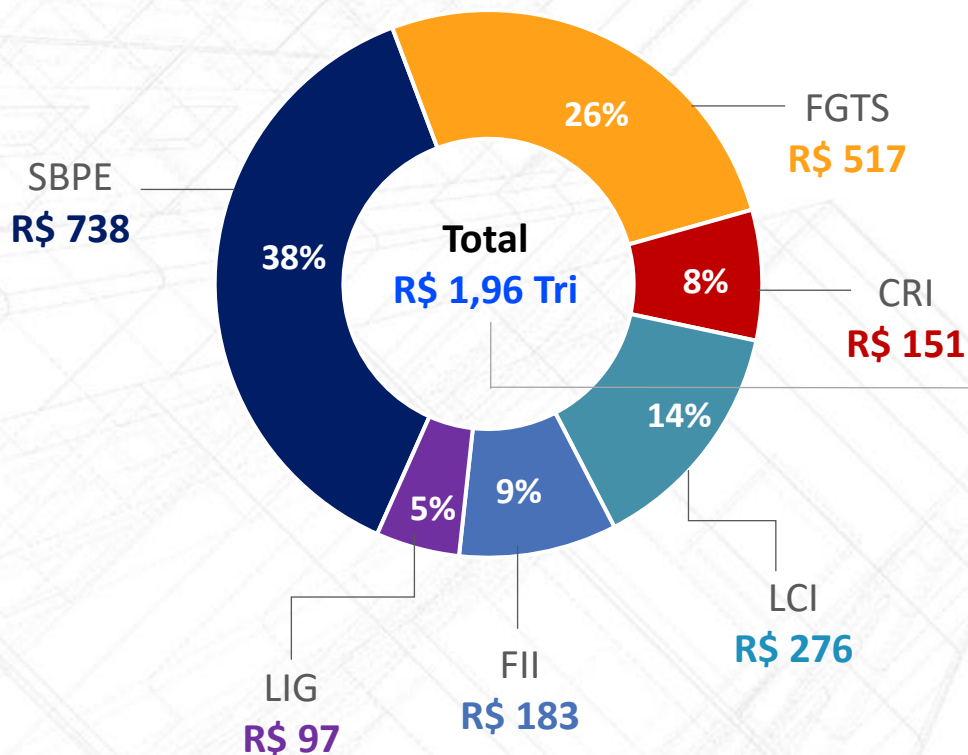
Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



Março/2023

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

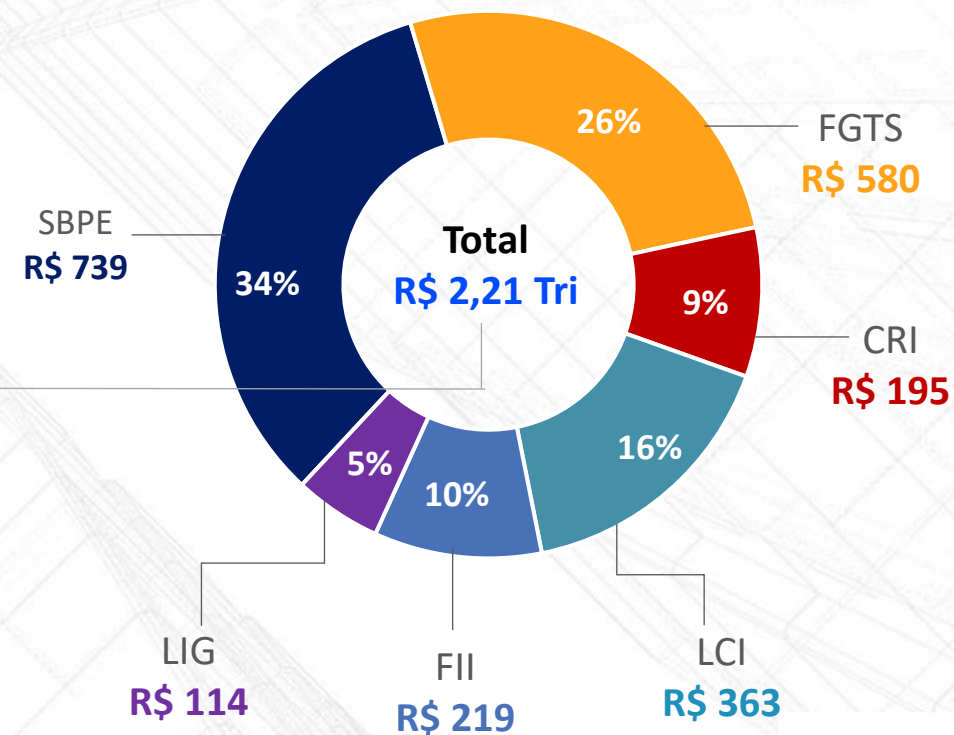
Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



Março/2024

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

Variação 13%



Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



***SECOVIS*SP**

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO