

# Panorama Econômico e do Mercado Imobiliário

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP



***SECOVIS*SP**

***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***



**Economia**

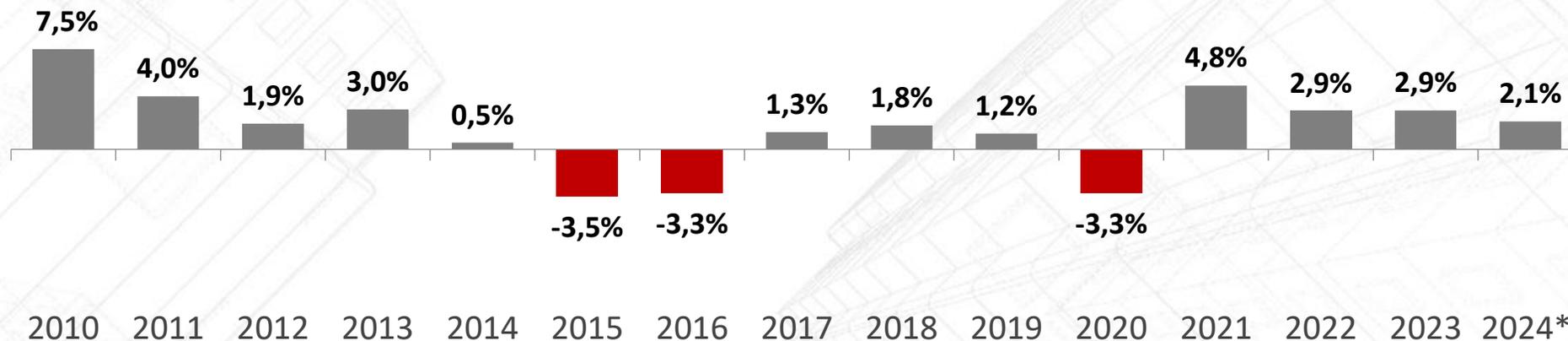


**SECOVISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

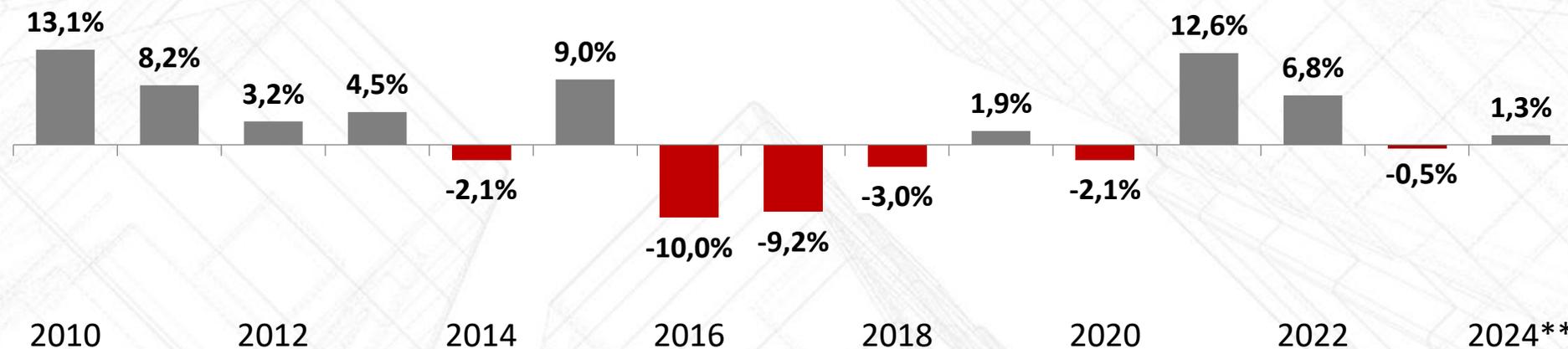


# PIB do Brasil – taxa de crescimento no ano

**PIB Total**  
crescimento anual (%)



**PIB Construção Civil**  
crescimento anual (%)



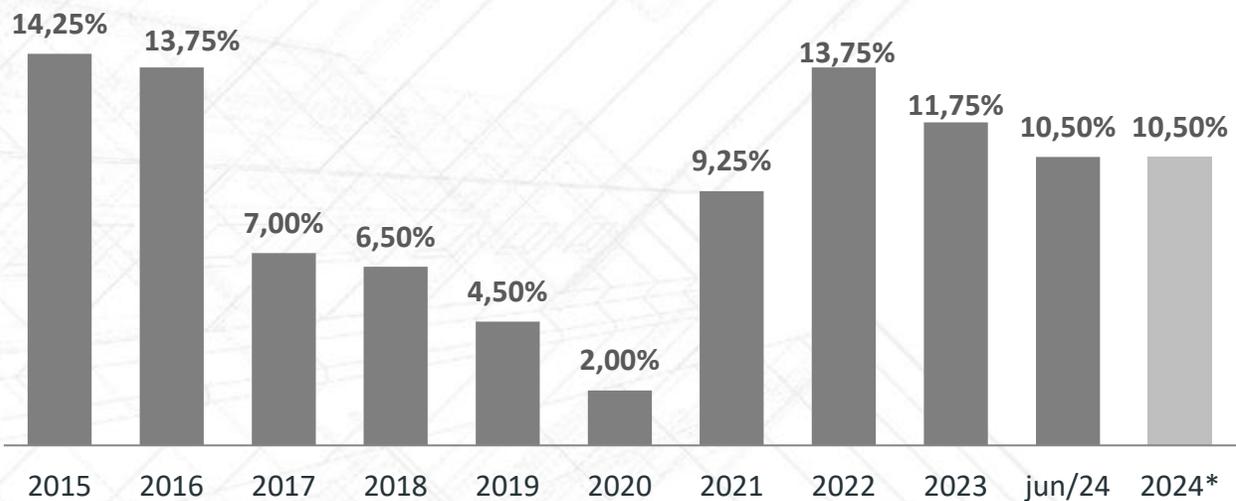
\*Estimativa: Banco Central (Focus 21/06/2024)

\*\*Estimativa CBIC

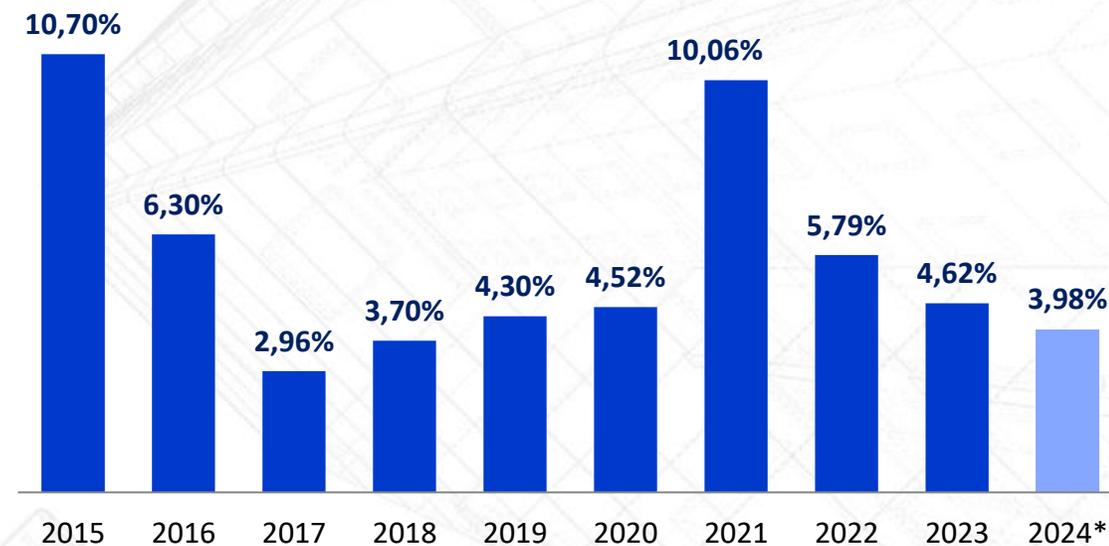


# Taxa de juros (Meta Selic) e Inflação (IPCA)

## Taxa Selic



## IPCA

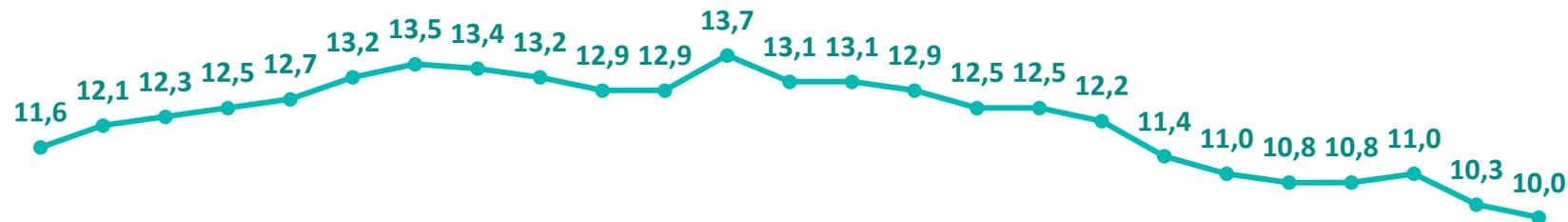


\*previsão relatório Focus (21/06/2024)



# 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



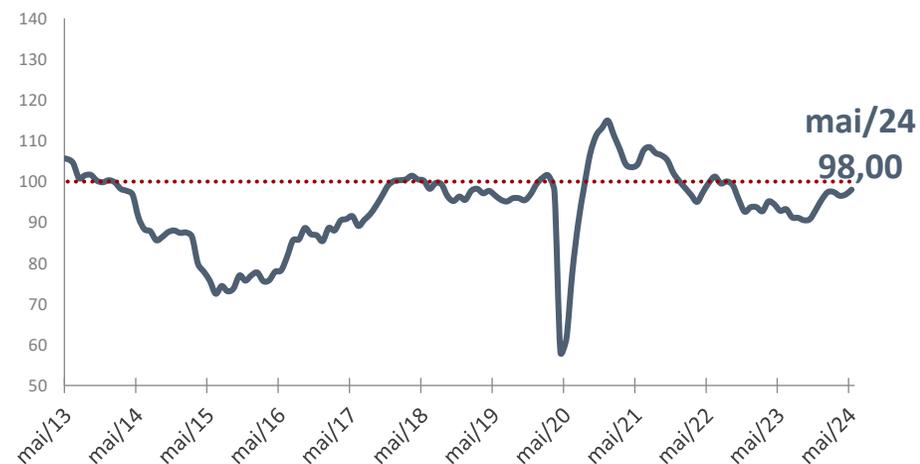
## Confiança da construção



## Confiança do comércio



## Confiança da indústria

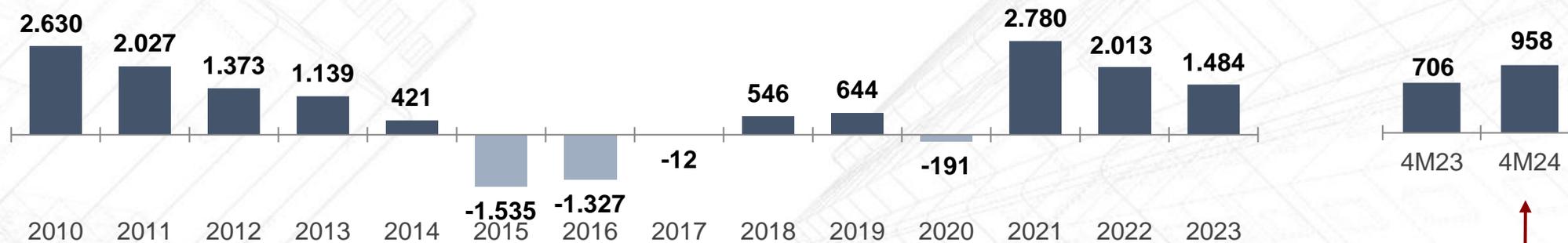




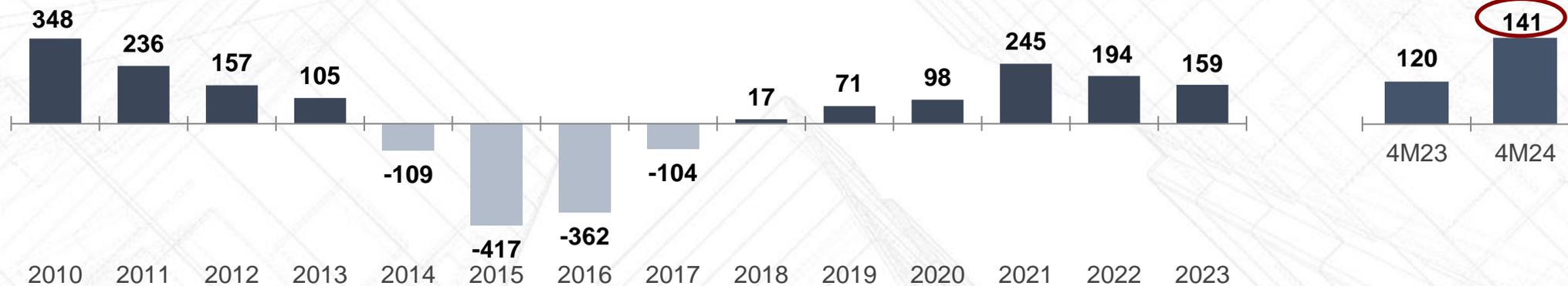
# Saldo de empregos formais – Brasil

Em milhares de trabalhadores

Total



Construção Civil

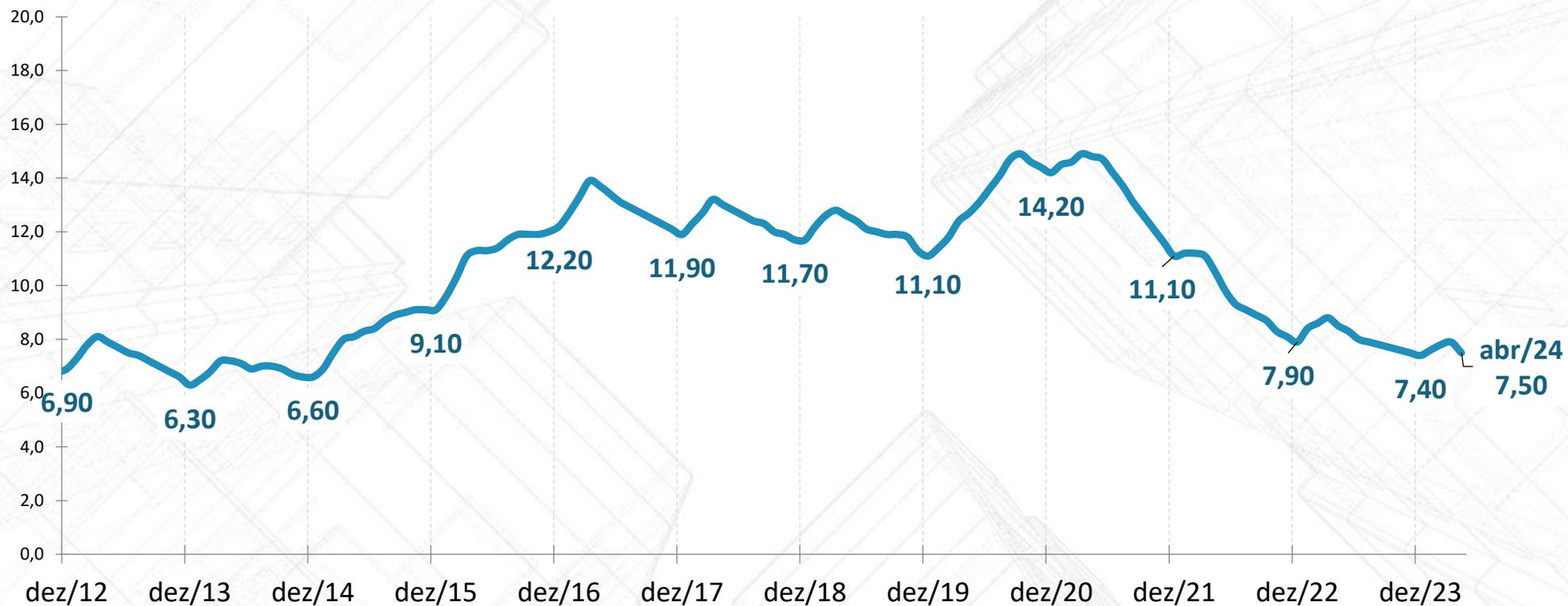


15% do saldo total



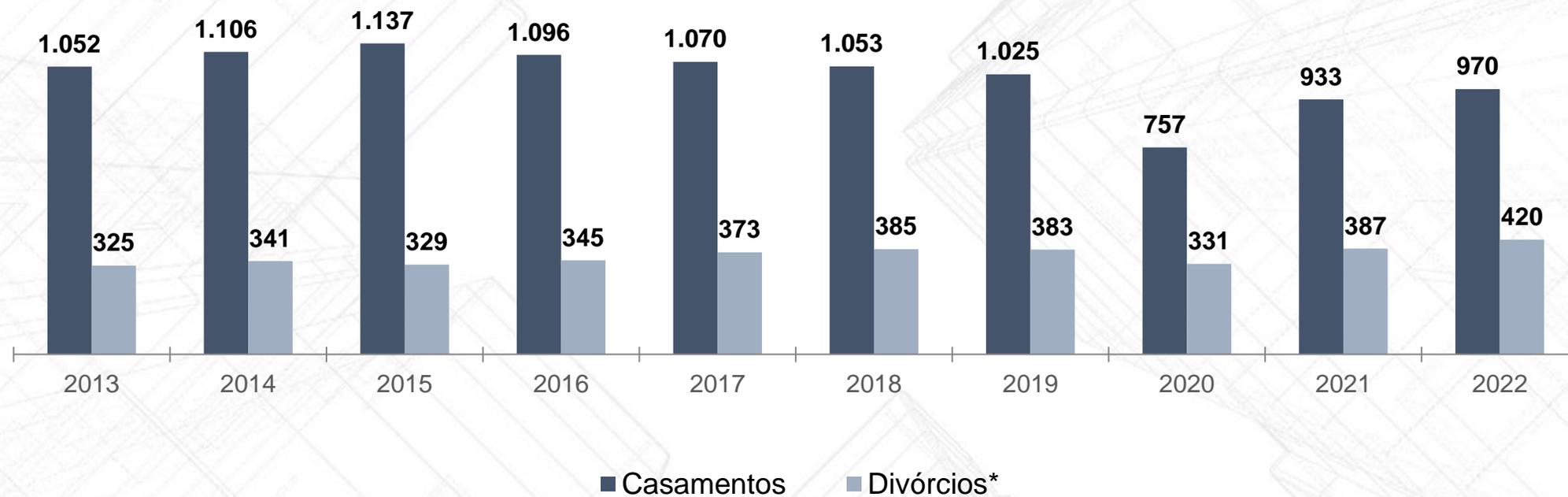
# Taxa de Desocupação

Em (%) média móvel trimestral





# Casamentos e divórcios no Brasil (mil)



\* Divórcios concedidos em 1ª instância ou por escrituras extrajudiciais

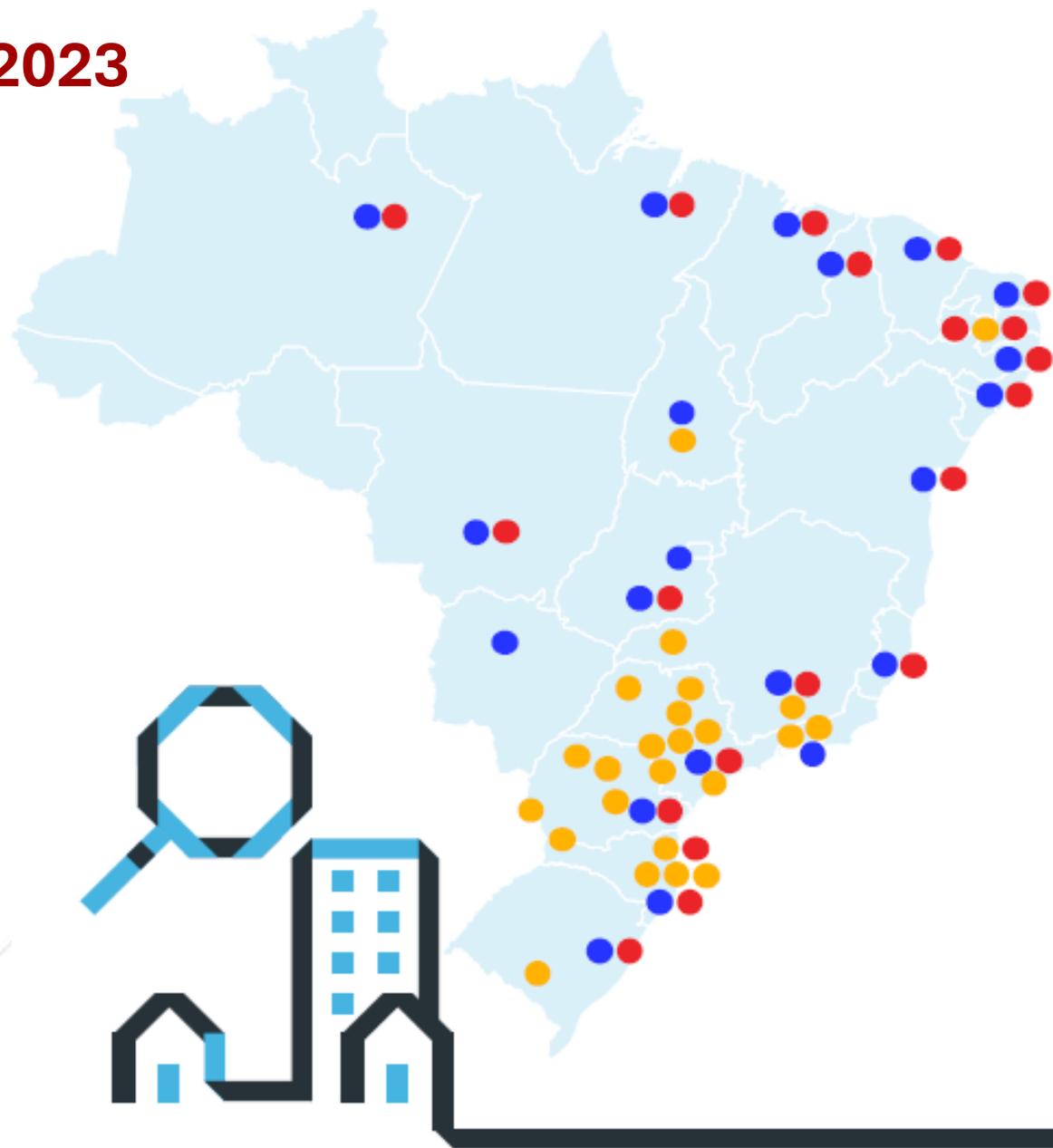


# Mercado Imobiliário Nacional



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**220 CIDADES  
PESQUISADAS**



# Mercado Imobiliário Nacional

## Unidades residenciais lançadas por região

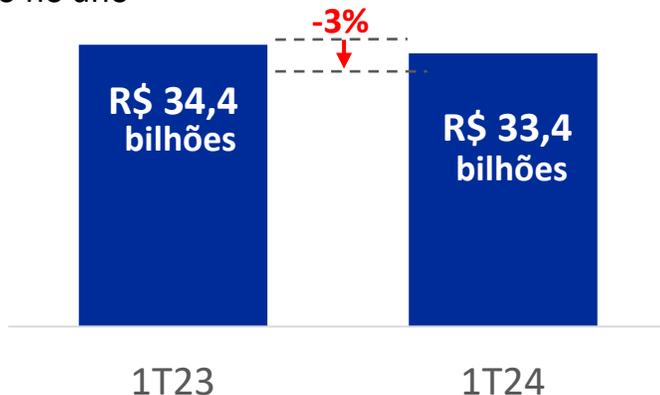
Região pesquisada	1T23	1T24	Variação (%)
Norte	367	837	128,1% ▲
Nordeste	13.037	11.040	-15,3% ▼
Centro-Oeste	3.628	3.328	-8,3% ▼
Sudeste	30.755	28.230	-8,2% ▼
Sul	14.525	12.920	-11,0% ▼
<b>TOTAL</b>	<b>62.312</b>	<b>56.355</b>	<b>-9,6% ▼</b>

## 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>

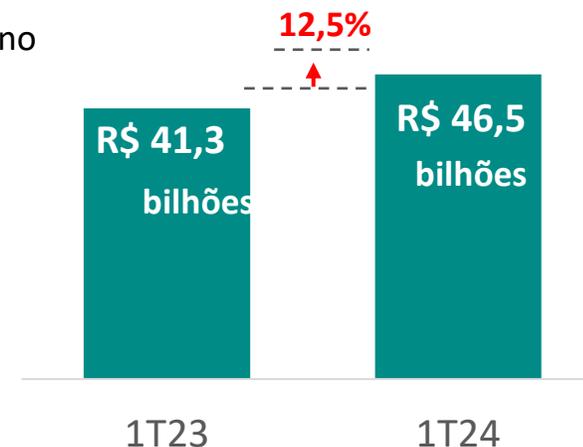
## VGL

Acumulado no ano



## VGV

Acumulado no ano

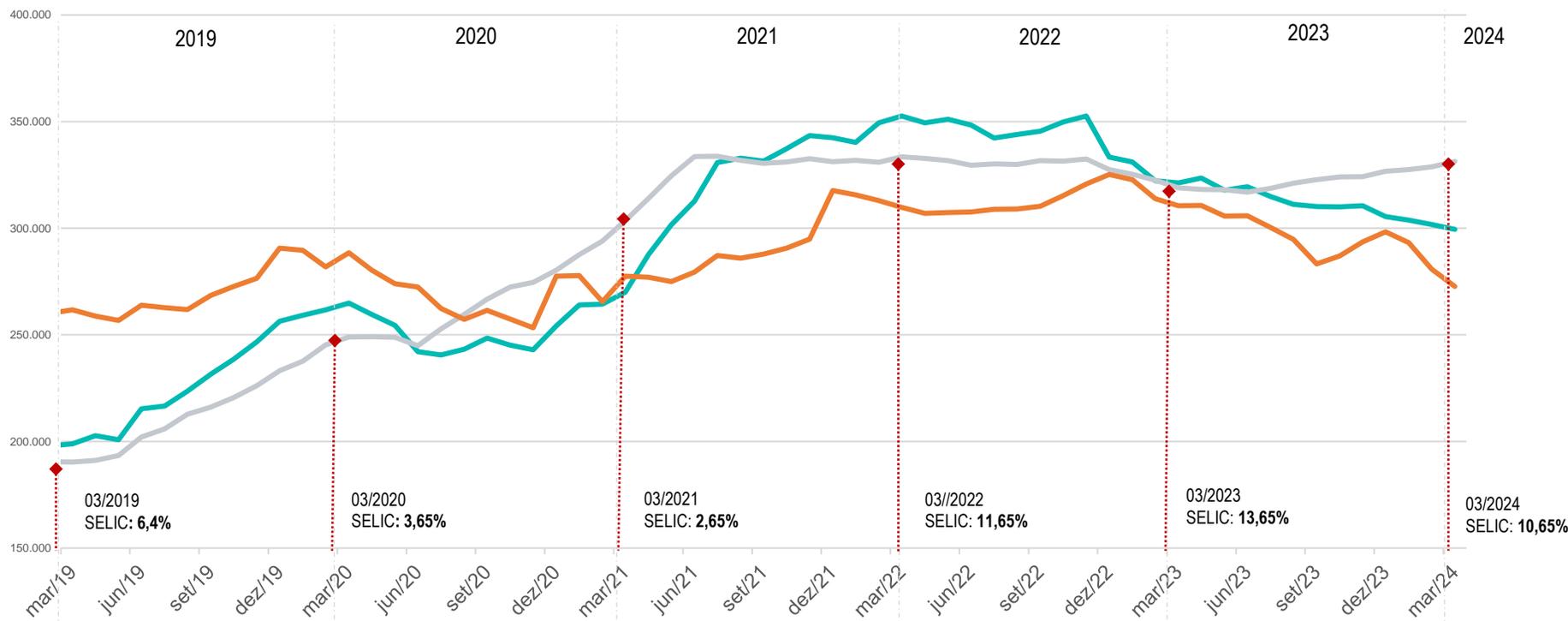




# Lançamentos, Vendas e Oferta

## 1º Trimestre | 1T 2024

### 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
<span style="color: #008080;">—</span> Lançamentos	198.917	264.913	269.982	352.599	321.295	299.494
<span style="color: #808080;">—</span> Vendas	190.371	248.988	303.544	333.496	318.973	331.311
<span style="color: #FF8C00;">—</span> 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**

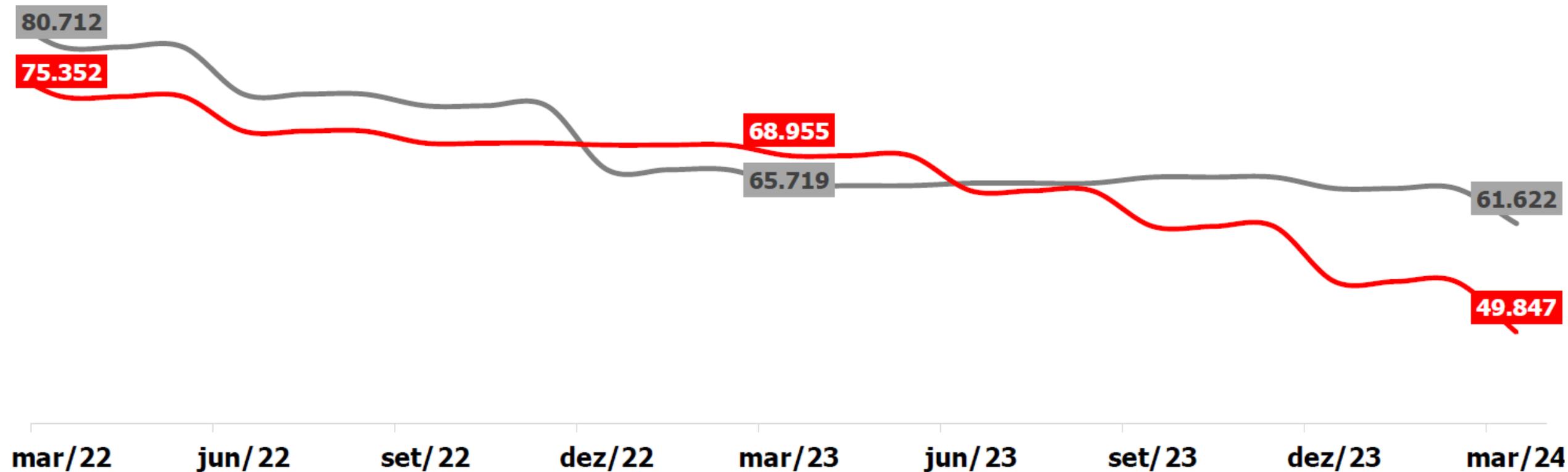
<b>Região</b>	<b>Região Pesquisada</b>	<b>População</b>
<b>ARAÇATUBA</b>	<b>Araçatuba</b>	201.745
<b>BARRETOS</b>	<b>Barretos</b>	123.391
<b>FRANCA</b>	<b>Franca</b>	355.533
<b>MARÍLIA</b>	<b>Marília</b>	239.457
<b>RIBEIRÃO PRETO</b>	<b>Ribeirão Preto</b>	707.096
	<b>Sertãozinho</b>	128.397
<b>PRESIDENTE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

População Total: **15,9 milhões**

# Unidades Lançadas e Vendidas

Acumulado em 12 meses

— Vendas acumulado — Lançamentos acumulado



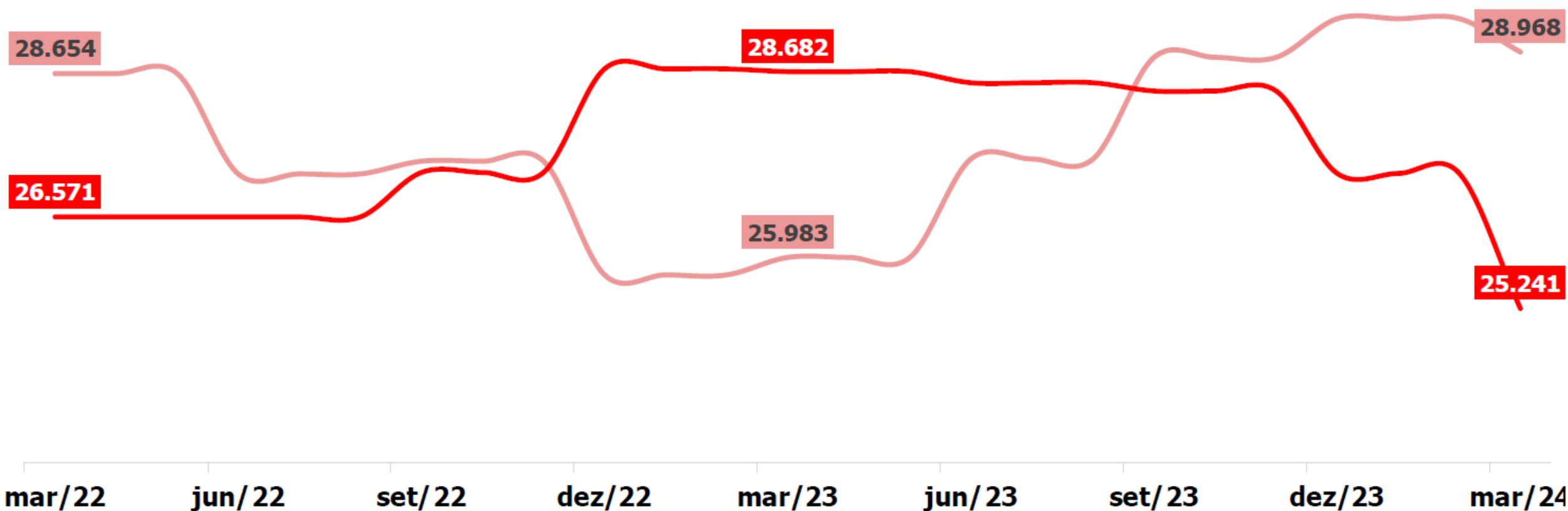
Realização  
**Secovi-SP**

# 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

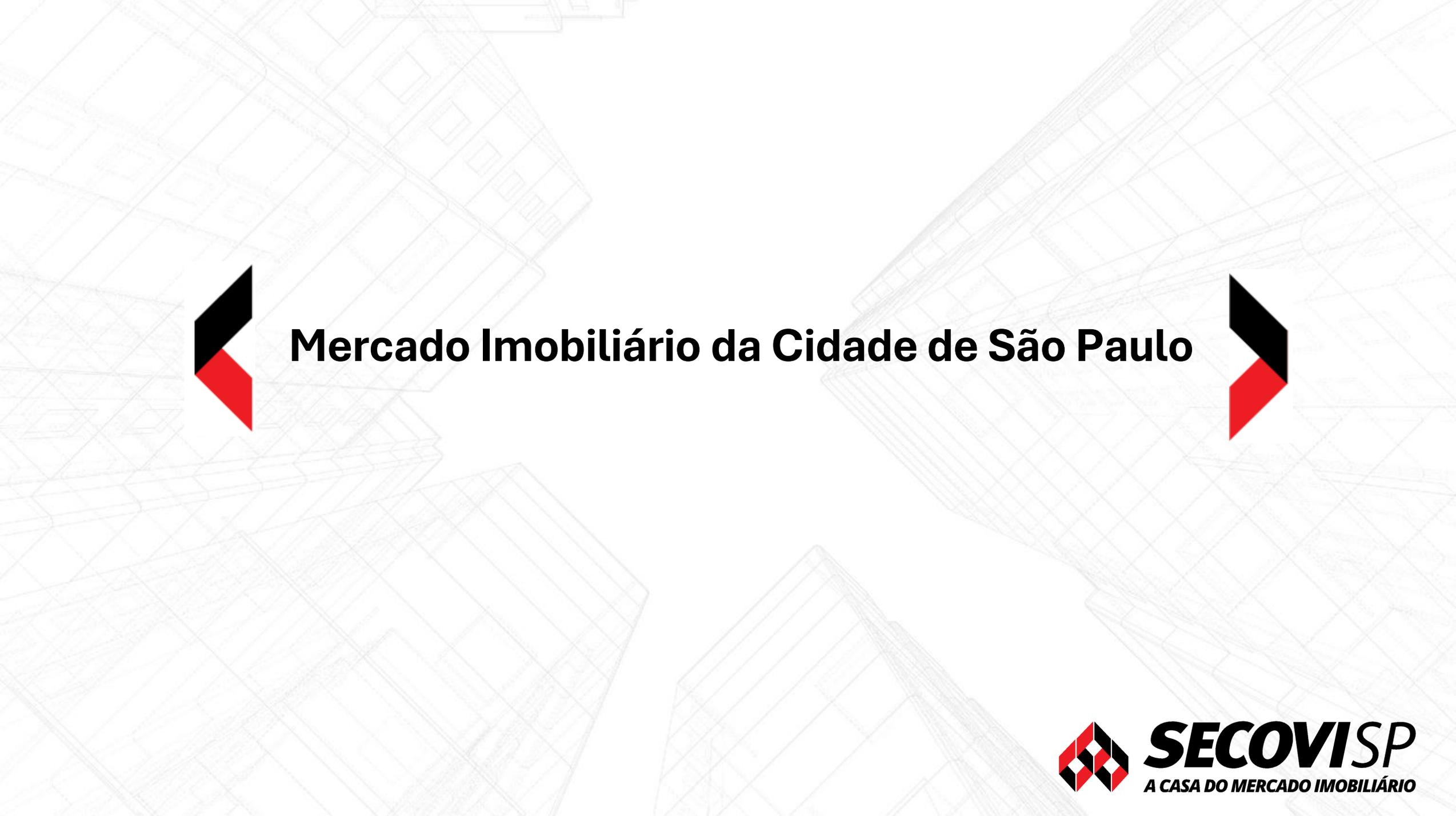
Cidades	Lançamentos (1T23 x 1T24)	Vendas (1T23 x 1T24)	Escoamento estoque (em meses)
Baixada Santista	-57,5%	-12,9%	13 meses
Região Bauru	-53,0%	-33,6%	15 meses
Região Campinas	19,8%	-35,6%	12 meses
Jundiaí	-94,2%	-31,1%	5 meses
Piracicaba	-50,5%	-57,7%	13 meses
São José do Rio Preto	178,4%	47,7%	13 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
<b>TOTAL</b>	<b>-36,1%</b>	<b>-23,5%</b>	<b>12 meses</b>

# 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
<b>TOTAL</b>	<b>-36,1%</b>	<b>-23,5%</b>	<b>12 meses</b>



# Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo



**SECOVISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**Vendas**

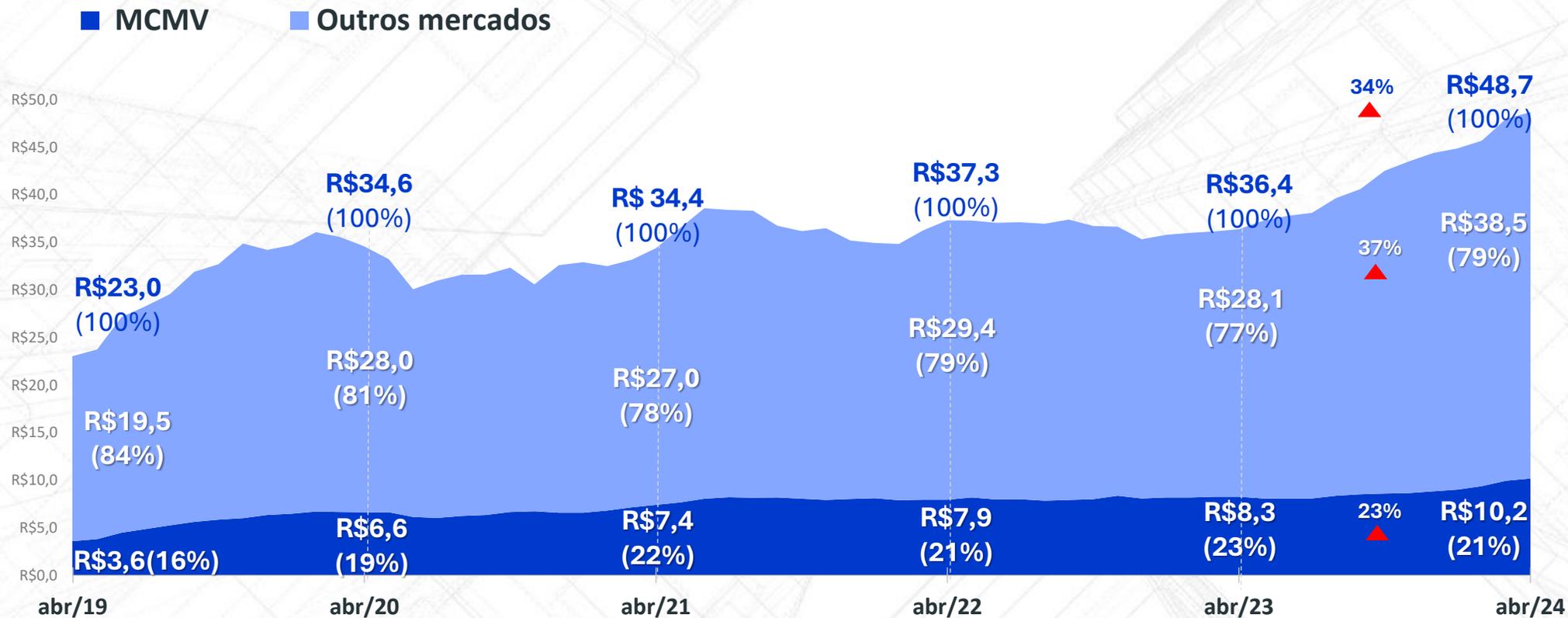


**SECOWISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



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

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



Em 12 meses

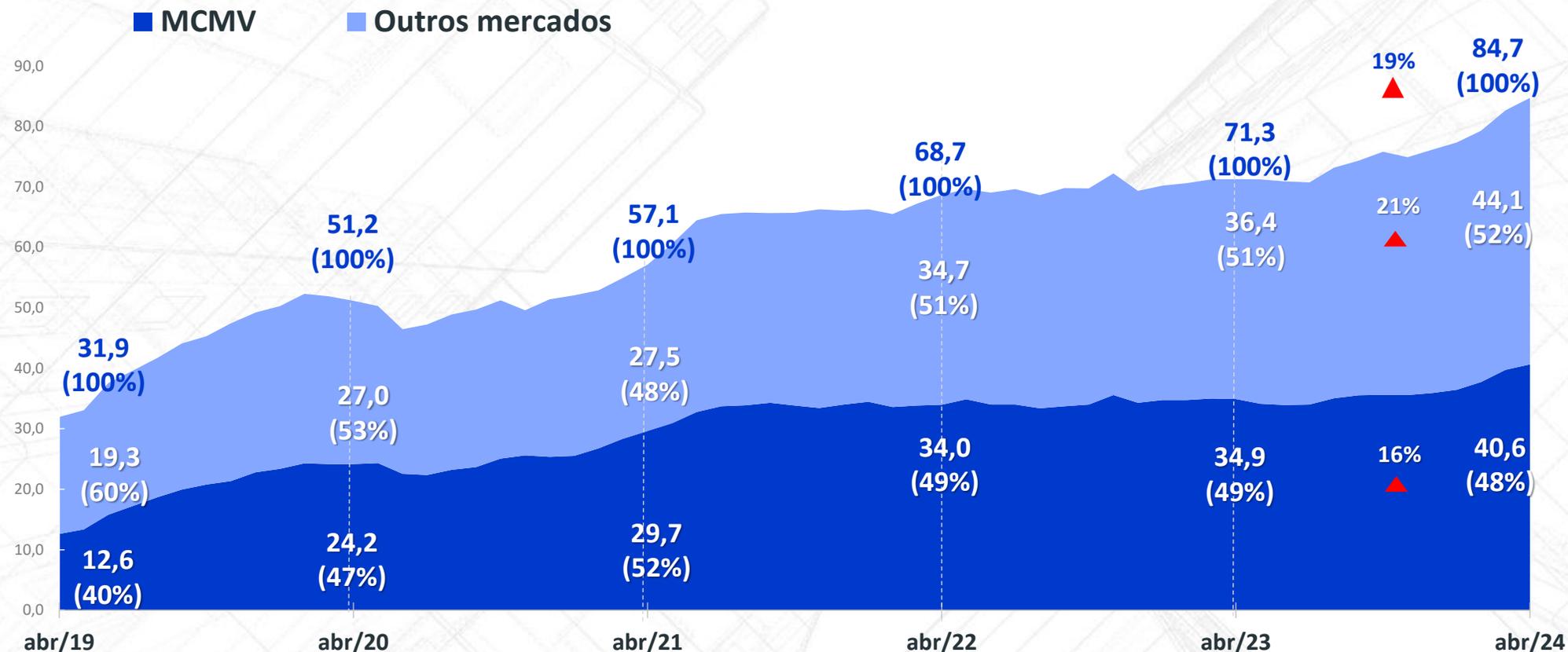
**R\$ 48,7  
Bilhões**

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

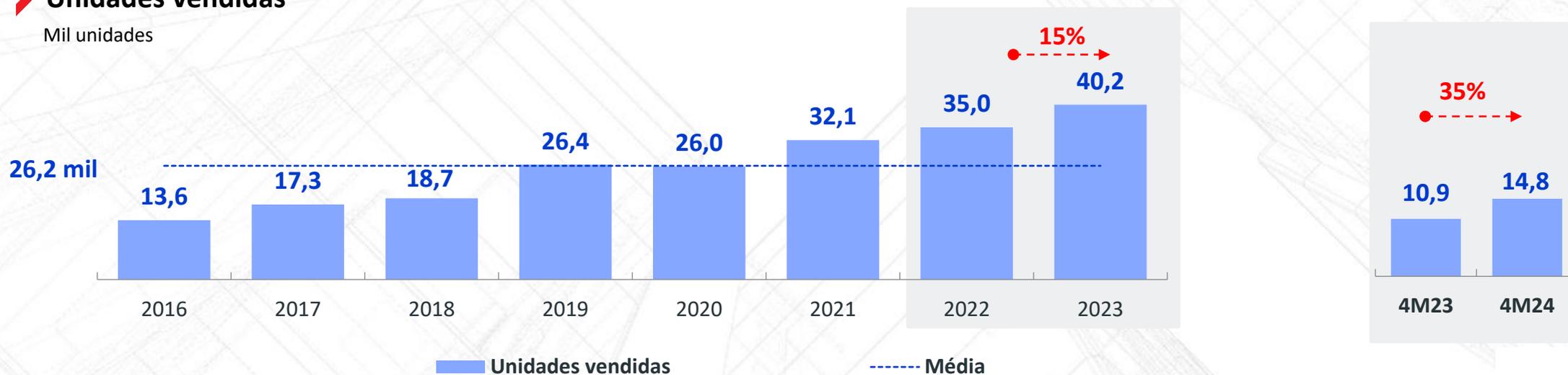
## VG (Valor Global Vendido)

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



## Unidades vendidas

Mil unidades

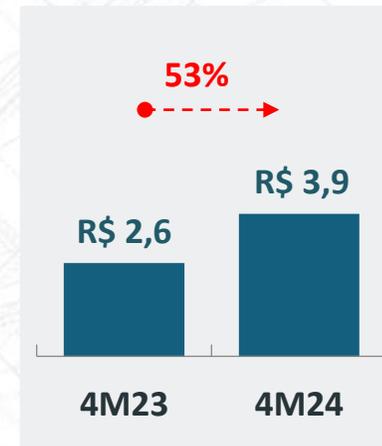
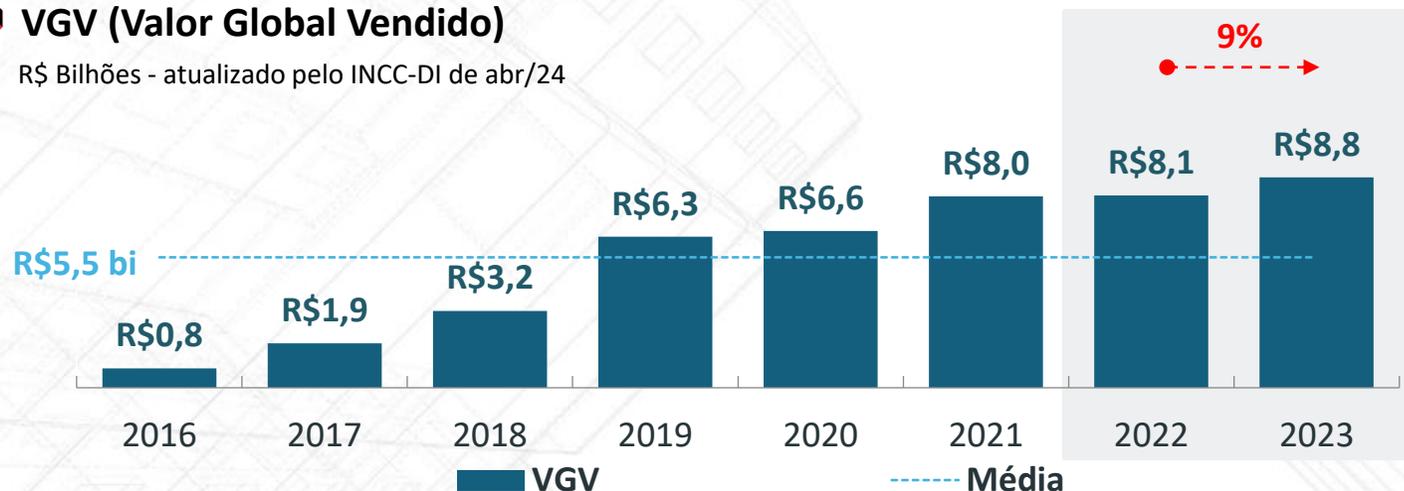




# Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

## VG (Valor Global Vendido)

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



## Unidades vendidas

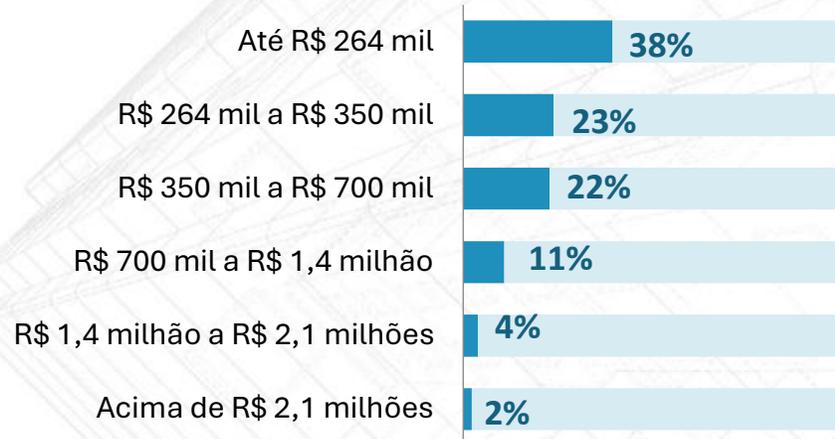
Mil unidades





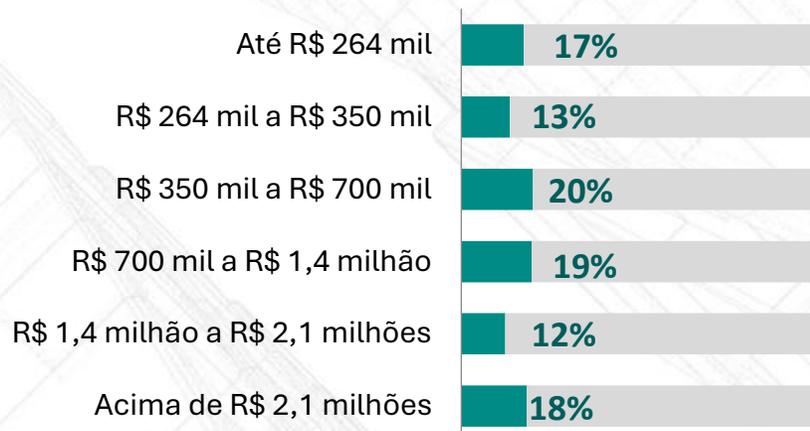
# Vendas de imóveis residenciais 4M24 – Por faixa de valor

**Unidades = 30.308**



**VGv = R\$ 15.808,2 milhões**

## Ticket médio





# Lançamentos



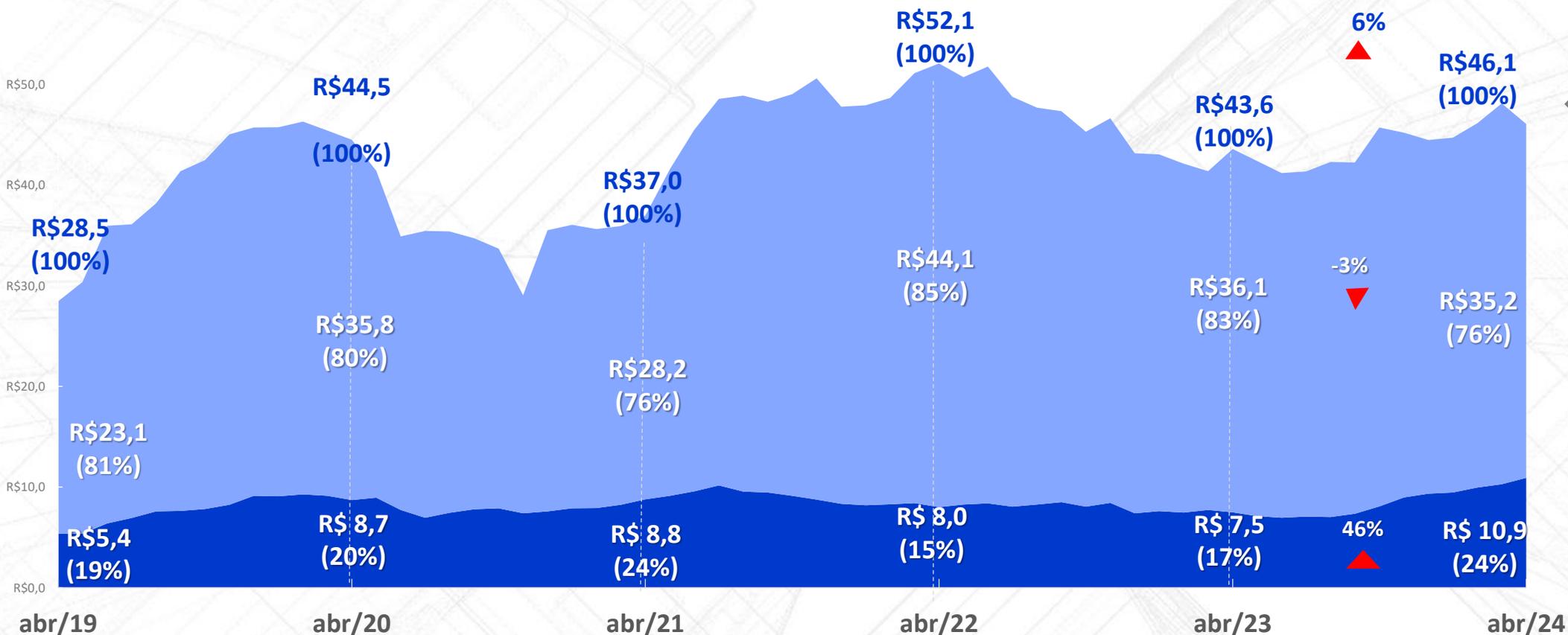
**SECOVIS**P  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



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

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

■ MCMV ■ Outros mercados



Em 12 meses

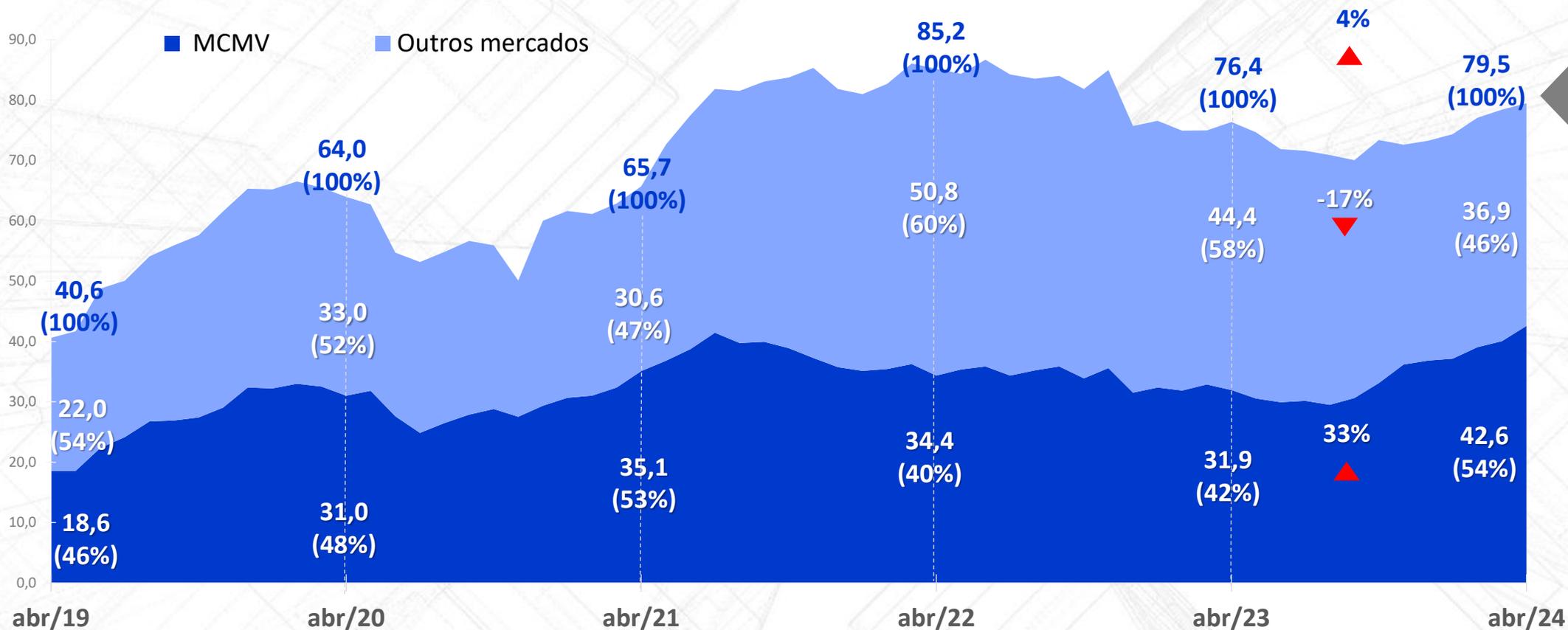
**R\$ 46,1  
Bilhões**

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

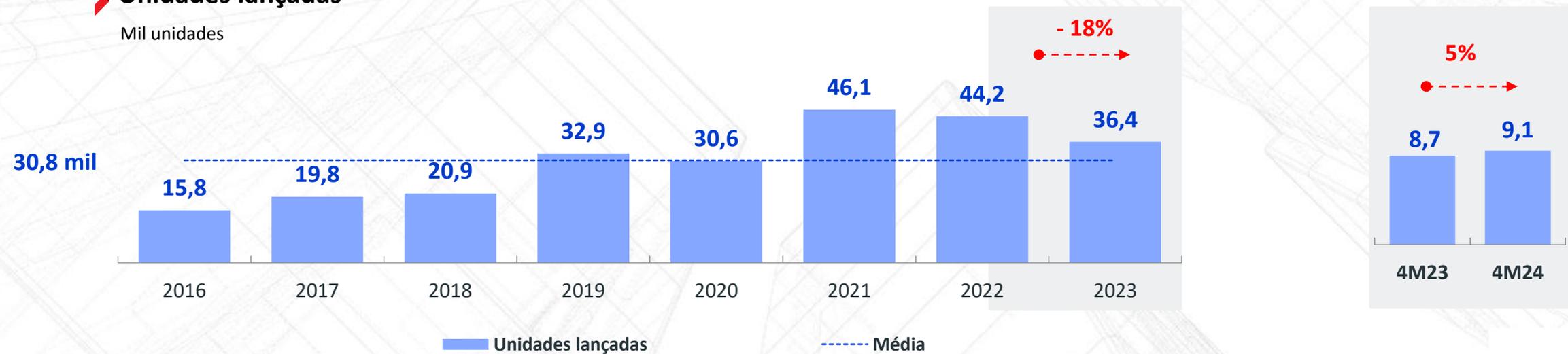
## VGL (Valor Global Lançado)

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



## Unidades lançadas

Mil unidades

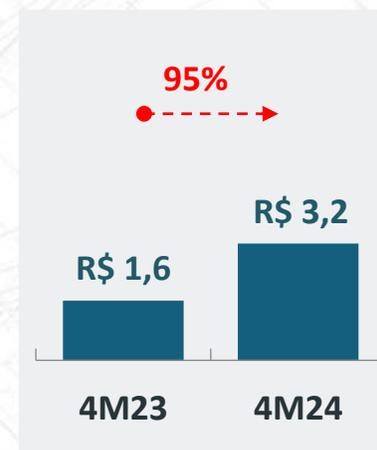




# Destaque Minha Casa Minha Vida – Cidade de São Paulo

## VGL (Valor Global Lançado)

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



## Unidades lançadas

Mil unidades





# Distratos, VSO e Oferta Final

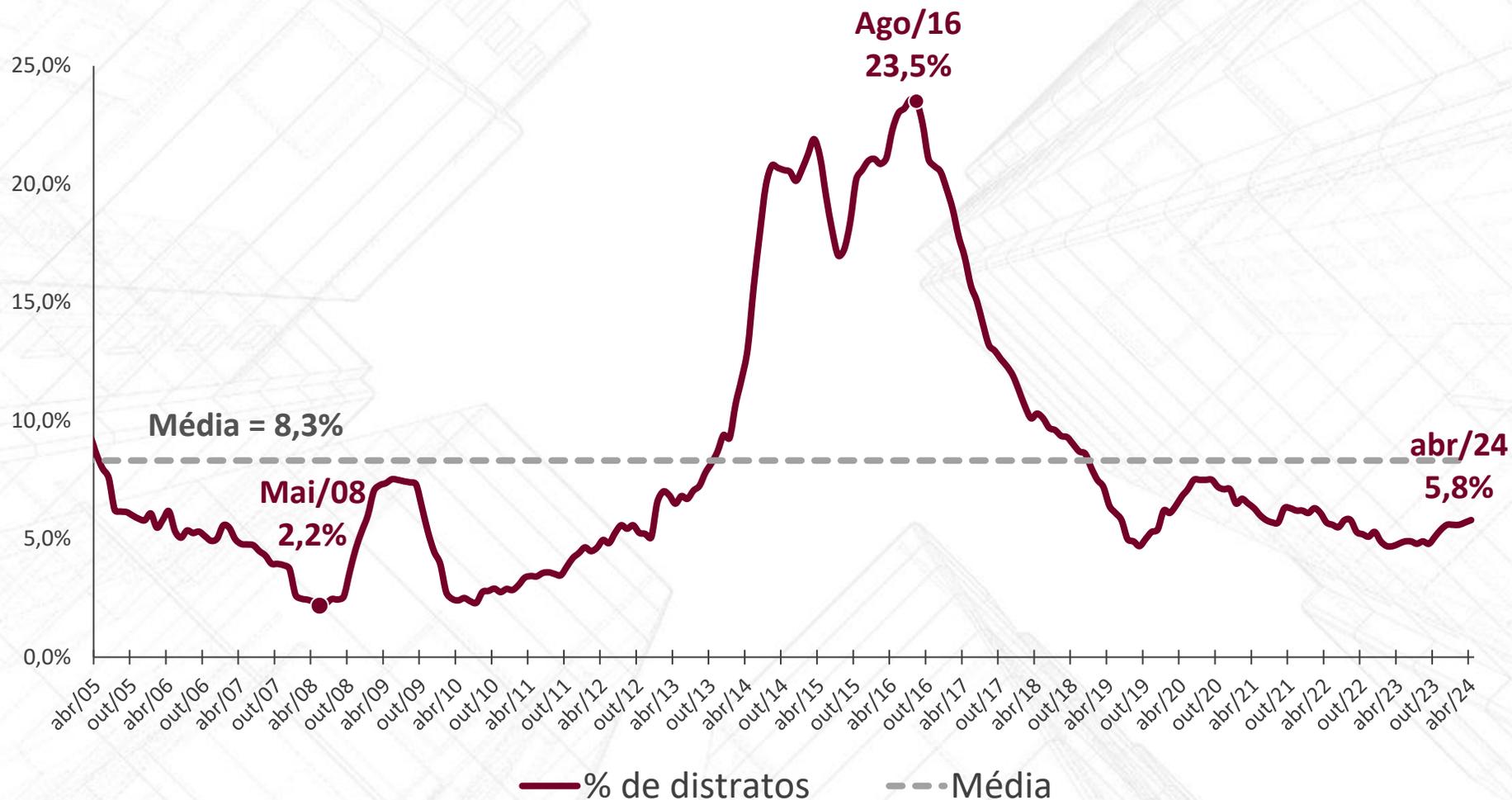


**SECOVISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



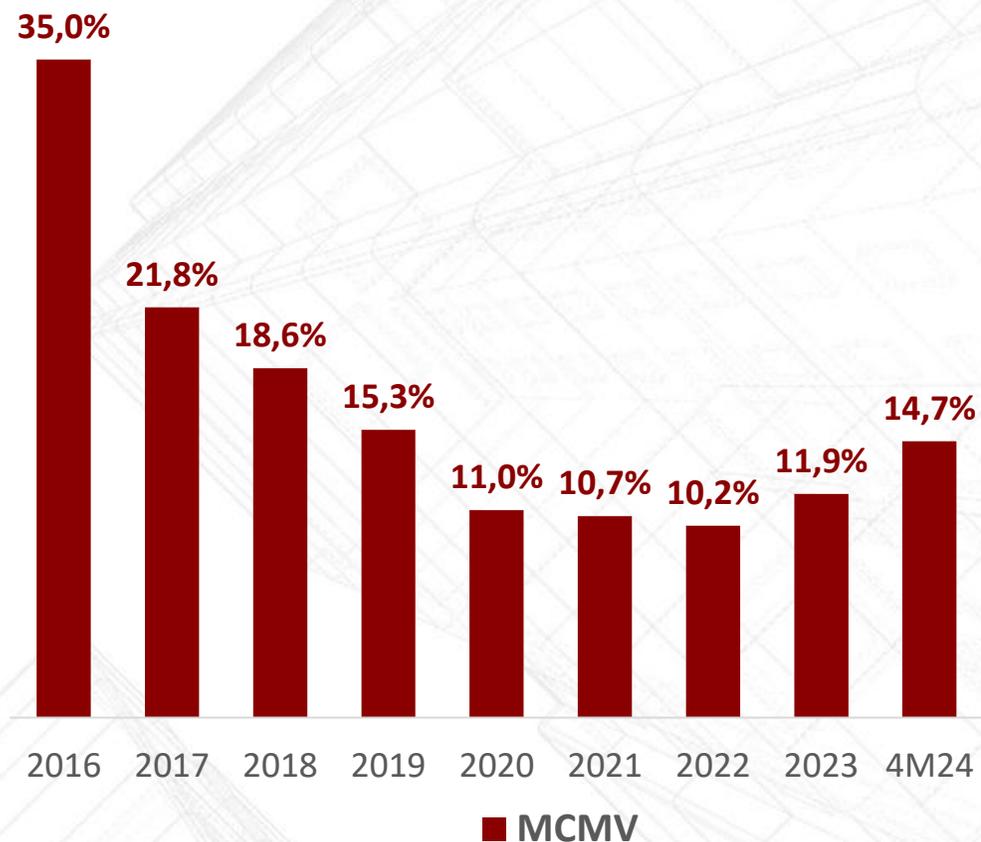
# Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo





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

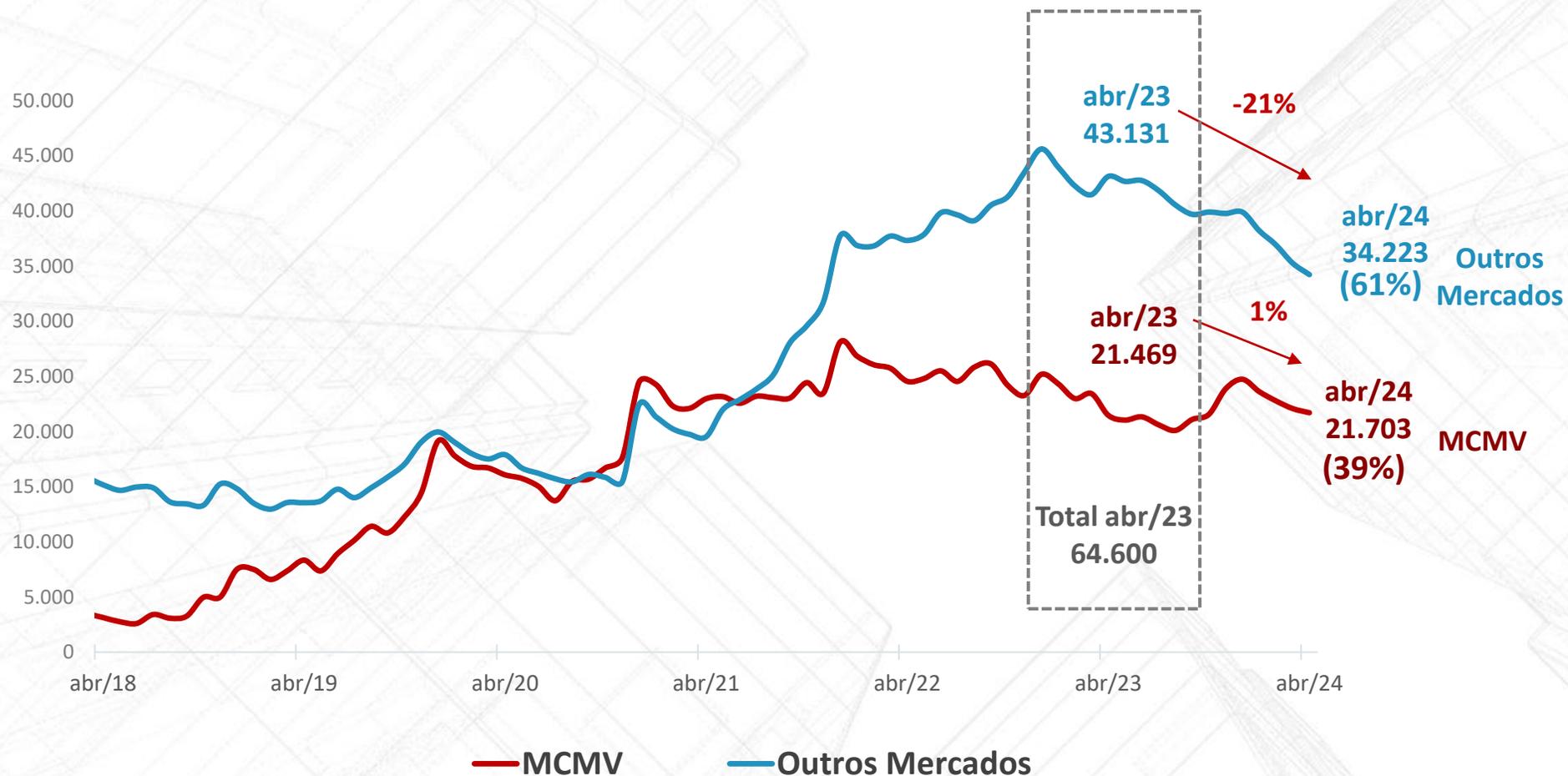


$VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)$



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

Em unidades



Em abril

**55.926 unidades**

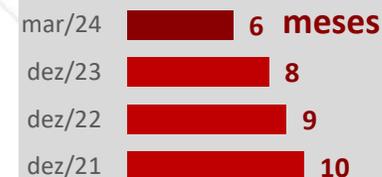
Estavam disponíveis para venda na capital paulista

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	<b>10,58%</b>	<b>7,23%</b>	<b>14,85%</b>	<b>21,09%</b>	<b>16,09%</b>
<b>Brasil</b>	<b>11,24%</b>	<b>7,97%</b>	<b>15,06%</b>	<b>16,25%</b>	<b>10,28%</b>



# Financiamento Imobiliário

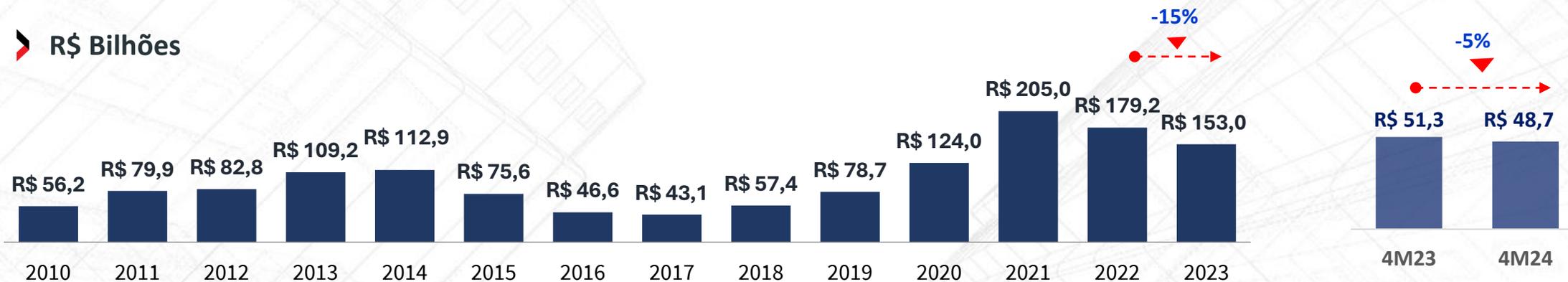


**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



# Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção

R\$ Bilhões

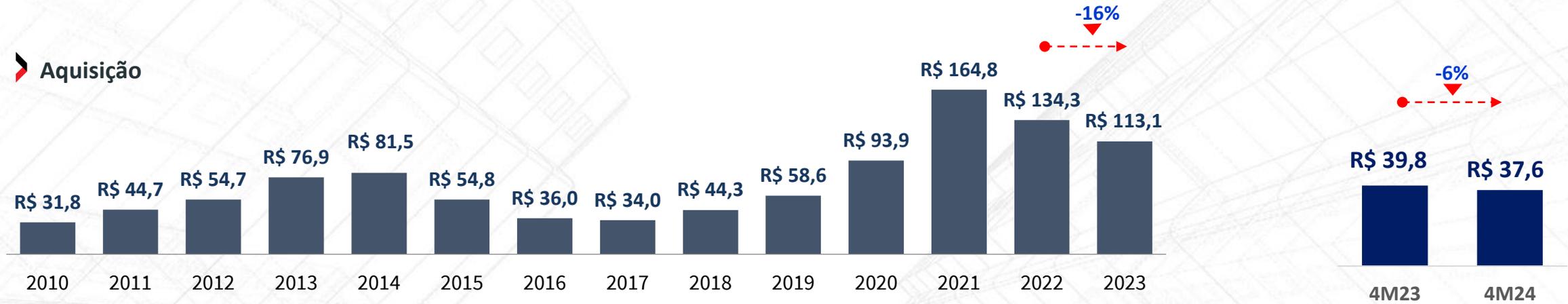


Mil Unidades

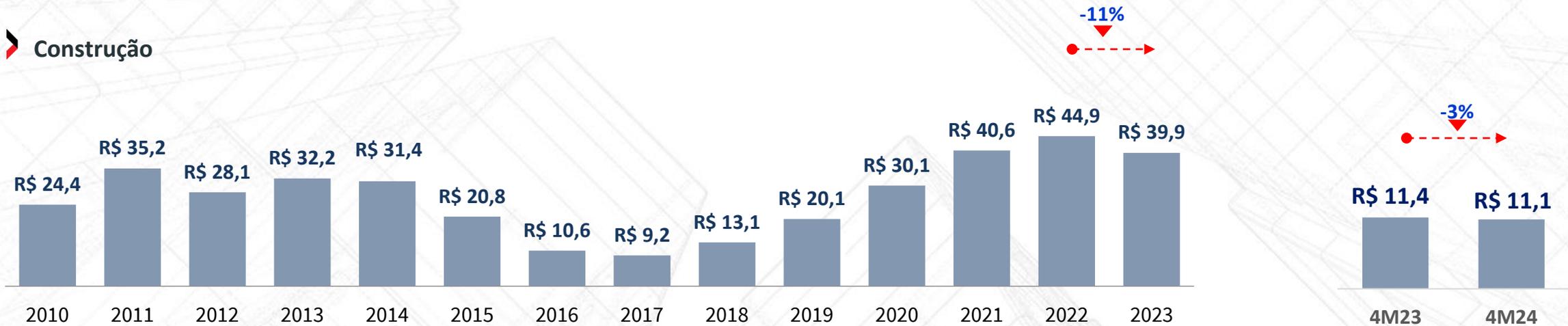


# Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

## Aquisição



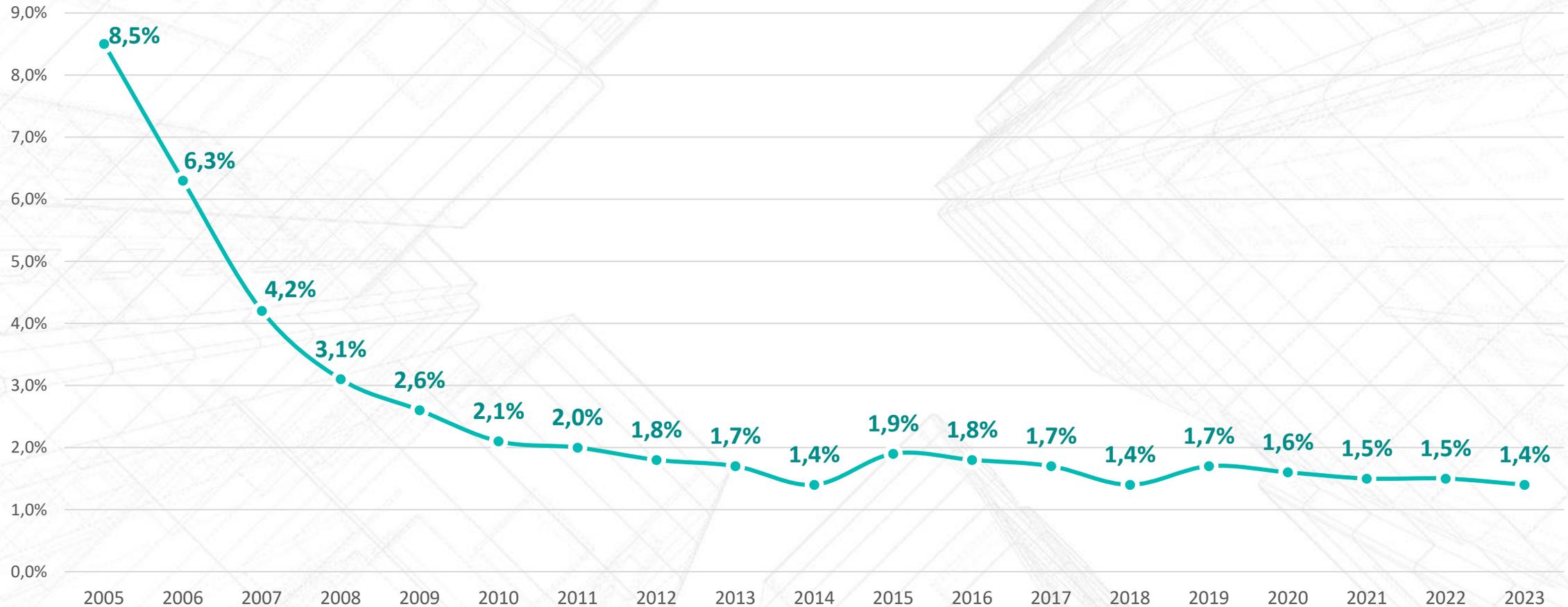
## Construção





# Inadimplência - SBPE

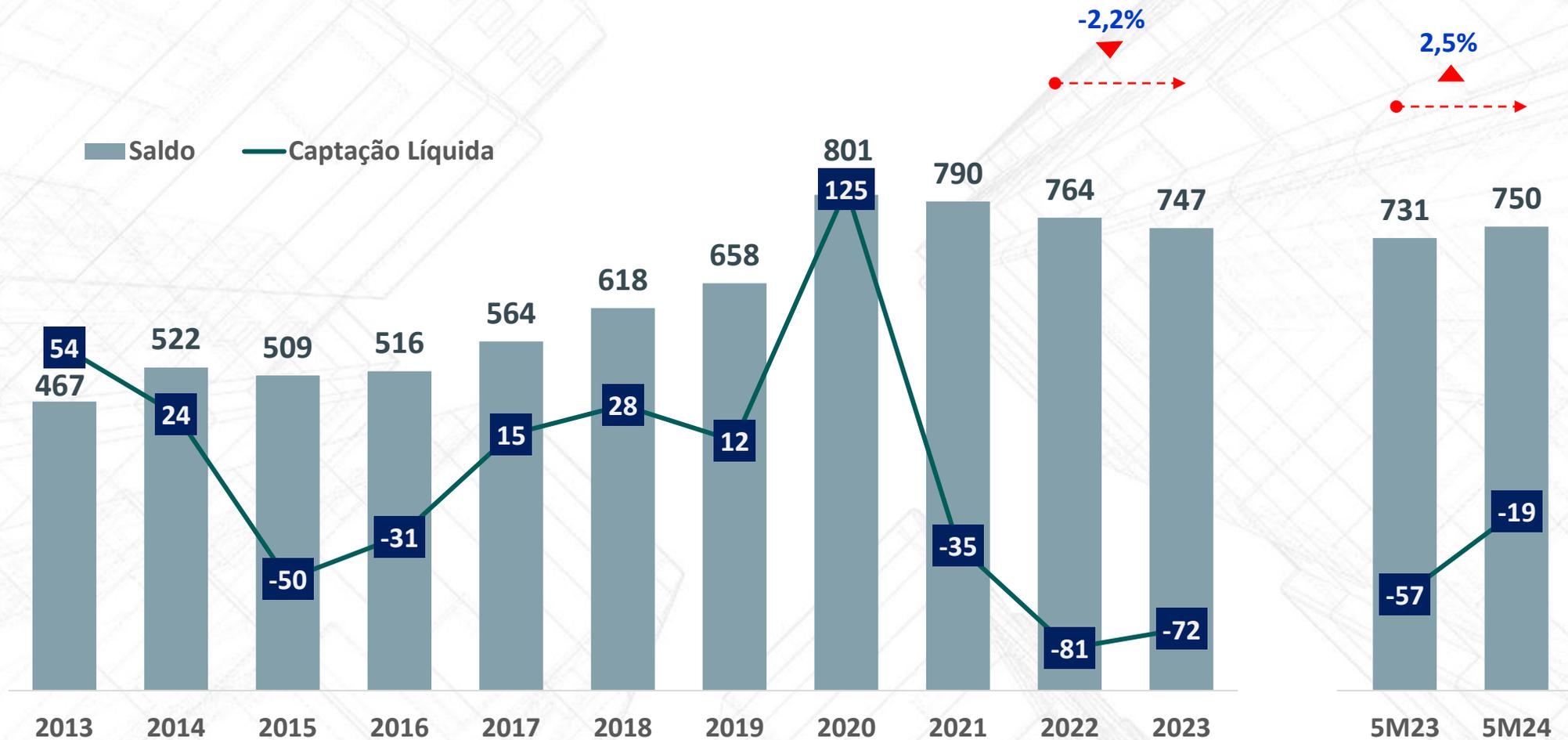
Contratos com mais de 3 prestações em atraso





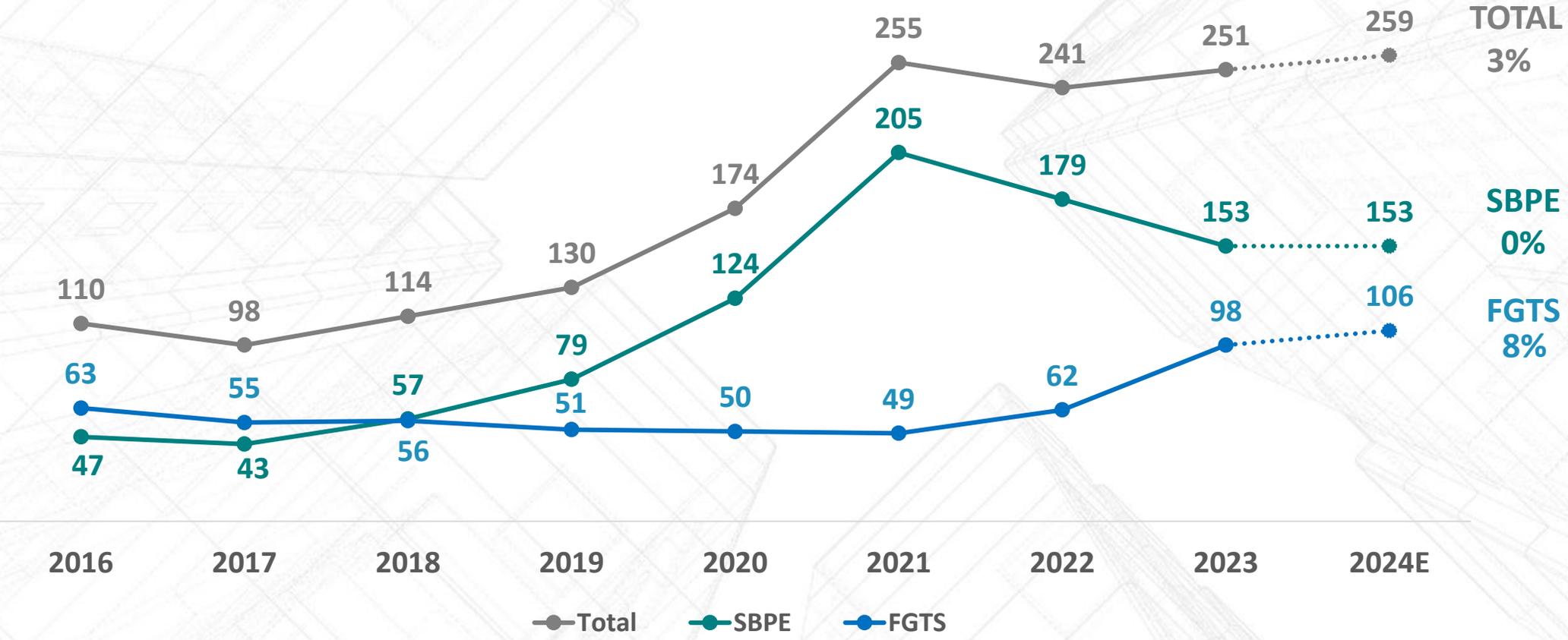
# Poupança SBPE – Saldo e captação líquida

R\$ Bilhões





# Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)





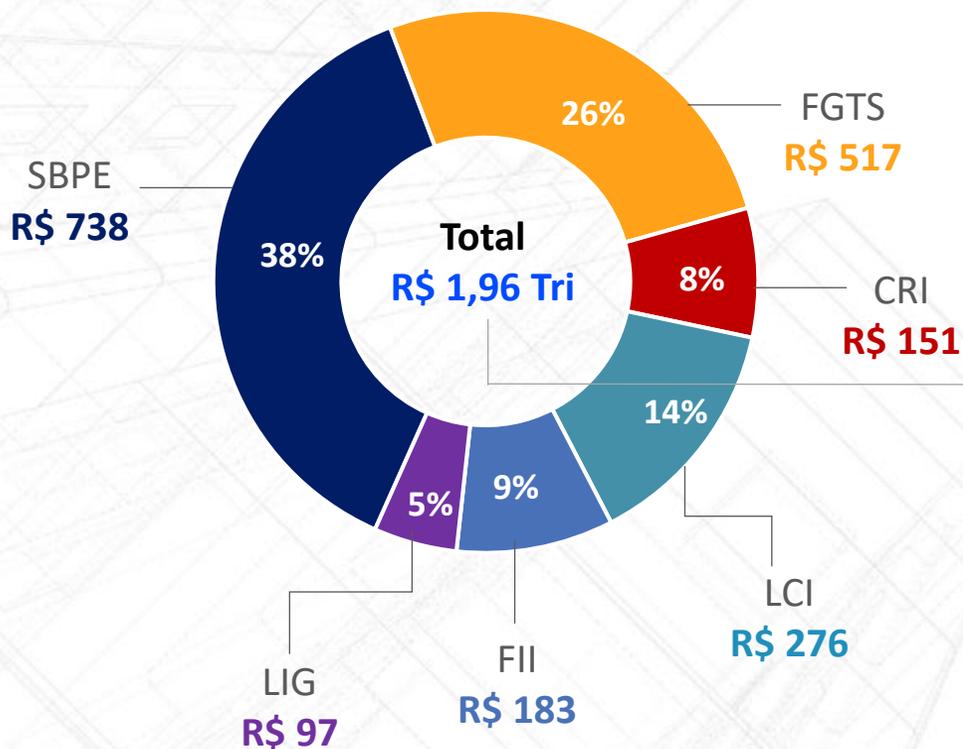
# Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



Março/2023

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

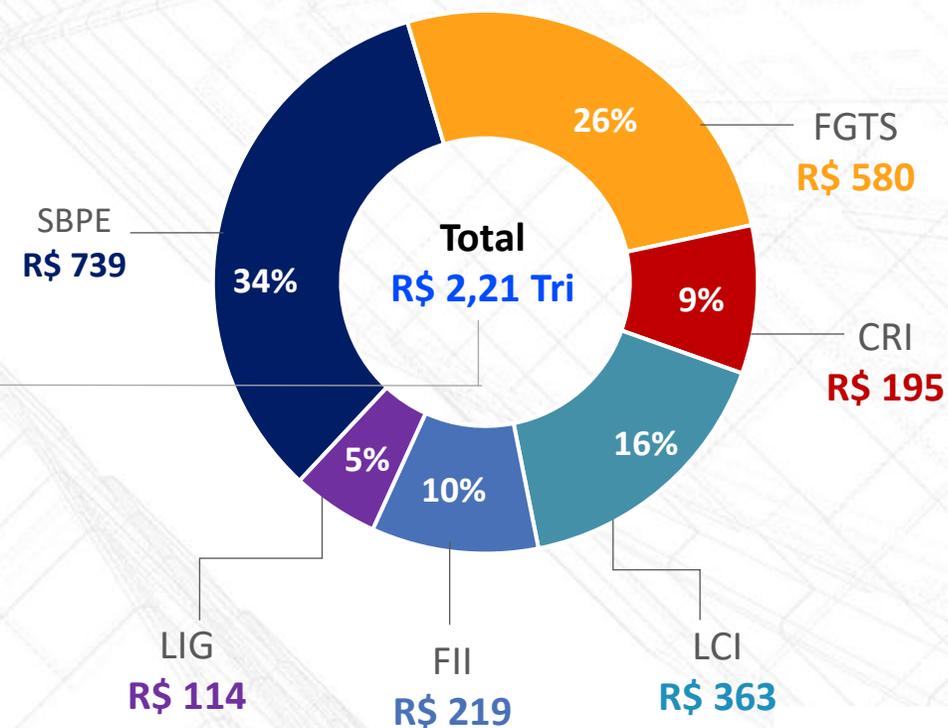
Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



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**