

Indicadores Mensais Abrainc/Fipe

- Resultados do 4º tri: ↑ nas vendas e ↓ lançamentos no segmento residencial.

- Conclusão: A atividade imobiliária manteve bom ritmo em 2022 com crescimentos nas vendas e entregas. Já os lançamentos apresentaram quedas, principalmente no segmento MAP, refletindo a piora no cenário de crédito e juros altos.

Indicador	Var% - 4Tri 22 x 4Tri 21	Acumulado 12 meses	Observações
Vendas	2,1%	9,2%	As vendas do setor imobiliário (CVA+MAP) bateram recorde no acumulado em 12 meses (9,2%), mantendo a boa performance de 2021. Na análise por segmento no 4º tri, o segmento CVA teve queda nas vendas (-15,6%) em relação ao 4º tri/2021 e crescimento nos lançamentos (7,7%), refletindo as expectativas da retomada do MCMV em 2023. Já o segmento MAP teve sentido inverso, com crescimento nas vendas (41%) e queda nos lançamentos (-68%) na comparação com 4º tri/2021, refletindo as piores na concessão de crédito e elevação das taxas de juros.
Lançamentos	-30,1%	-15,8%	
Entregas	-2,8%	13,2%	
Oferta	3,1%	4,1%	

Pesquisa Mensal com associados Abrainc.

RADAR Abrainc/Fipe (nota de 1 a 10) - 4º Trimestre 2022 - Cenário Econômico

- Resultados do 4º Tri: ↓ baixa na nota geral em 0,1 ponto revela que as condições do mercado imobiliário não se alteraram de forma significativa no curto prazo.

Indicador	Nota 4º Tri 22	Nota 3º Tri 22	Observações
Nota Geral	4,8	4,9	O indicador recuou 0,1 ponto influenciado por declínio nos indicadores de crédito e indicadores do ambiente macro (atividade e confiança).
Crédito Imobiliário	3,9	4,3	O indicador de Crédito Imobiliário registrou queda de 0,4 ponto ocasionado pela queda nas concessões de crédito e deterioração das condições de financiamento (aumento de juros SBPE).
Ambiente Macro	4,5	5,3	A avaliação do ambiente macro foi influenciado pelo aperto monetário (SELIC alta) e incertezas econômicas, políticas e fiscais.
Ambiente Setor	4,1	4,2	Ambiente do setor afetado pelo cenário de crédito e diminuição nos lançamentos de imóveis.

Nota de 1 a 10 por quesito, de acordo com variáveis macroeconômicas. Metodologia Fipe.

Indicadores Antecedentes - Previsão atividade futura:

IAMI- Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário - Últimos 12 Meses (dez/2022)

- Conclusões: ↓ emissões de alvarás caíram no acumulado em 12 meses (-40,6%) no município de São Paulo. Resultado natural após o grande volume de alvarás concedidos nos últimos anos.

Indicador	Últimos 12 meses	Quantidade	Observações
Total SP	-40,6%	537	Analisando o comportamento de curto prazo, o 4º trimestre de 2022 encerrou com 109 alvarás para empreendimentos verticais concedidos, queda de 54,8% em relação ao mesmo período de 2021. Esse recuo é esperado quando verificamos que em 2021 houve um grande número de lançamentos e de alvarás emitidos, dessa forma o mercado está absorvendo os projetos em andamento. Além disso, os cenários de crédito e juros influenciaram os lançamentos em 2022, refletindo nos pedidos de emissão de alvarás.
Centro	-48,6%	18	
Zona Norte	-42,0%	91	
Zona Sul	-43,1%	103	
Zona Leste	-43,2%	221	
Zona Oeste	-26,8%	104	

Dados da prefeitura Municipal de São Paulo.

Índice Confiança - Deloitte - 4º Trimestre 2022 x 3º Trimestre 2022

Resultados 3º Tri: Os indicadores mostraram uma manutenção na percepção do empresário em relação a venda. Segue expectativa de forte valorização nos preços dos imóveis. O segmento CVA foi o principal responsável pela manutenção na confiança, refletindo as melhoras nas condições de affordability e as expectativas de retomada do MCMV em 2023.

Item	Resultado 4º trim	Observações
Procura de Imóveis	Redução (1,78)	O segmento CVA manteve estável a procura no 4º tri, refletindo o melhora no affordability do programa CVA, entretanto, a redução da demanda no segmento MAP vem pressionando os indicadores de modo geral.
Expectativa Vendas	Manutenção (1,84)	Apesar da queda na procura, em geral, houve manutenção nas vendas de imóveis residenciais no 4º tri/22, sustentadas por CVA, já que MAP registrou redução.
Expectativa Preço	Aumento (2,57)	As expectativas para o próximo trimestre são de forte aumento nos preços dos imóveis, indicando um bom momento para compra de imóveis, mesmo com um cenário de demanda e vendas menos otimistas, sobretudo em MAP.

Pesquisa realizada com 44 empresários do setor.

Escala: Forte redução (1,00 a 1,40), Redução (1,41 a 1,80), Manutenção (1,81 a 2,20), Aumento (2,21 a 2,60) e Forte Aumento (2,61 a 3,00).