

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Dezembro/2024

O time de especialistas de mercado da ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias apresenta nova edição do relatório “Panorama do Mercado Imobiliário”, com dados consolidados até dezembro de 2024.

Esse relatório analisa os principais indicadores econômicos, como PIB, juros, inflação, mercado de trabalho, além de resultados de vendas e lançamentos nos segmentos de Médio e Alto Padrão e Econômico, disponibilidade de funding, nível de confiança dos empresários para os próximos meses e a intenção de compra do consumidor de imóveis.

INDICADORES ECONÔMICOS

SELIC

12,25%

Dez/2024

IPCA

+ 4,76%

Nov/2024

Acumulado em 12 meses

INCC-M

+ 6,08%

Nov/2024

Acumulado em 12 meses

- Na última reunião do Copom (11/12), a Selic aumentou 1 ponto percentual, terceira alta seguida na taxa básica de juros;
- O IPCA apresenta alta no acumulado em 12 meses, acima do intervalo de tolerância definido pelo Bacen (4,50%); Cenário desafiador, devido à alta nos preços dos alimentos provocada pelas chuvas no Rio Grande do Sul e ao aumento da tarifa de energia elétrica.
- Em relação aos grupos que compõem o índice INCC, a taxa de “Mão de Obra” acumula alta de 7,91% em 12 meses, sendo o grupo que apresenta maior crescimento no período.



MERCADO DE TRABALHO

TAXA DESEMPREGO

6,2%

Nov/2024

PNAD- C - Trimestre móvel Ago-Set-Out

EMPREGO NACIONAL

+ 2.117.473

Nov/2024

CAGED - Acumulado Jan-Out

EMPREGO CONSTRUÇÃO

+ 230.856

Nov/2024

CAGED - Acumulado Jan-Out

- A taxa de desemprego no Brasil caiu para 6,2% no trimestre encerrado em outubro. O dado apresentou queda de 0,2 ponto percentual em relação ao trimestre encerrado em julho de 2024. Ao longo do ano, a taxa vem apresentando recordes de menores níveis. No trimestre encerrado em outubro, o desemprego foi o menor desde o início da série histórica. O setor da construção, neste mesmo período, contribuiu com 11% das vagas de empregos geradas no Brasil. Este dado ressalta a importância do setor na geração de emprego e renda no país.

EXPECTATIVA DE MERCADO

INDICADOR	2024	2025	2026	2027
PIB	3,39	2	2	2
IPCA	4,84	4,59	4	3,58
SELIC	12,25	13,50	11	10

FOCUS/BACEN (09/12/2024)

- A atividade econômica apresenta bom desempenho ao longo de 2024, com o PIB crescendo acima do esperado. Por outro lado, o COPOM deu início a um novo ciclo de alta dos juros, em função de alta na inflação.
- O mercado reagiu mal ao pacote fiscal, o que intensifica as expectativas de aumento nos juros, além de provocar a desvalorização do real, o que também contribui para elevação da inflação e perspectiva de juros altos por mais tempo.



INDICADORES IMOBILIÁRIOS - ABRAINC/FIPE

LANÇAMENTOS

Acumulado em 2024 (janeiro/2024-setembro/2024)

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)	
Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*
▲25,6%	▲16,1%	▲1,2%	▼1,5%	▲34,4%	▲36,2%
107.888 unidades	R\$ 34,7 bilhões	18.084 unidades	R\$ 13,4 bilhões	89.802 unidades	R\$ 21,2 bilhões

VENDAS

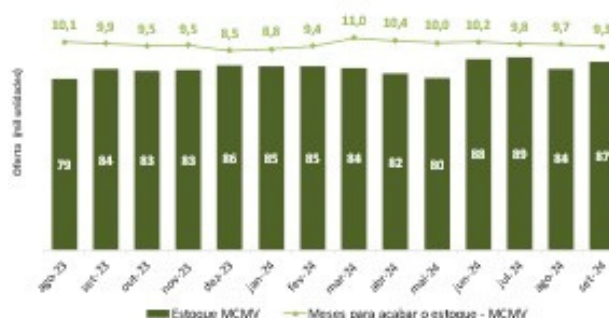
Acumulado em 2024 (janeiro/2024-setembro/2024)

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)	
Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*
▲22,3%	▲24,1%	▲0,6%	▲17,6%	▲28,8%	▲25,4%
139.909 unidades	R\$ 43,5 bilhões	32.170 unidades	R\$ 18,9 bilhões	103.762 unidades	R\$ 22,8 bilhões

ESTOQUE MAP



ESTOQUE MCMV



- As vendas e os lançamentos no âmbito do Minha Casa, Minha Vida (MCMV) apresentam bom desempenho com crescimento de dois dígitos tanto em vendas como em lançamentos.
- No contexto do MAP, o crescimento indica um consumo do estoque, com crescimento nas vendas, e lançamentos estáveis. Essa tendência sugere que o mercado voltou a um nível saudável de estoque (próximo a média histórica). Apesar do crescimento na taxa de juros, o segmento segue resiliente.

FUNDING

DISTRIBUIÇÃO DO FUNDING

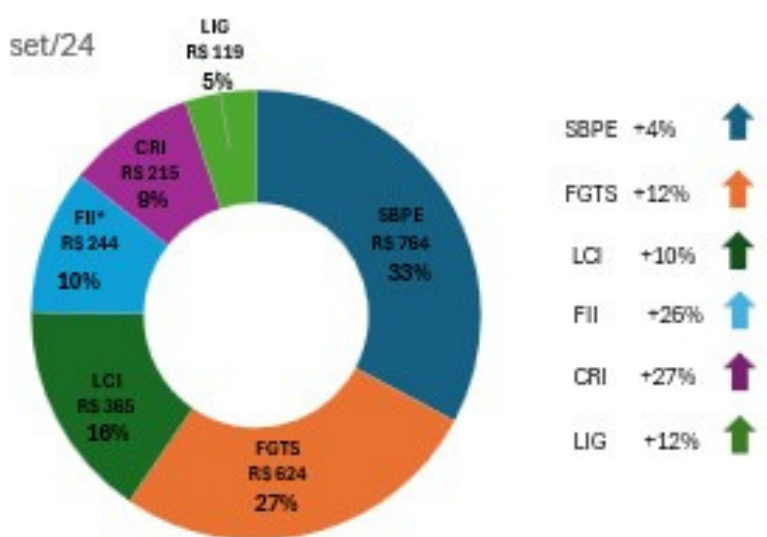
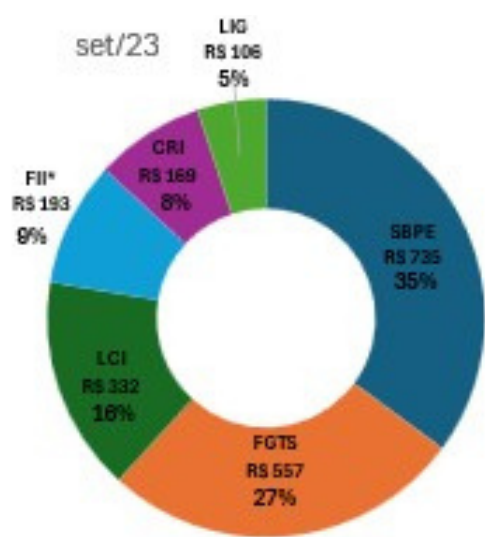
Comparação entre 2023 e 2024

TOTAL

R\$2,1 TRILHÕES

TOTAL

R\$2,33 TRILHÕES

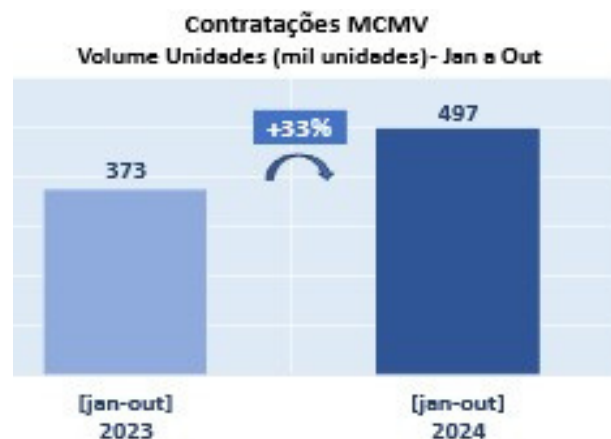
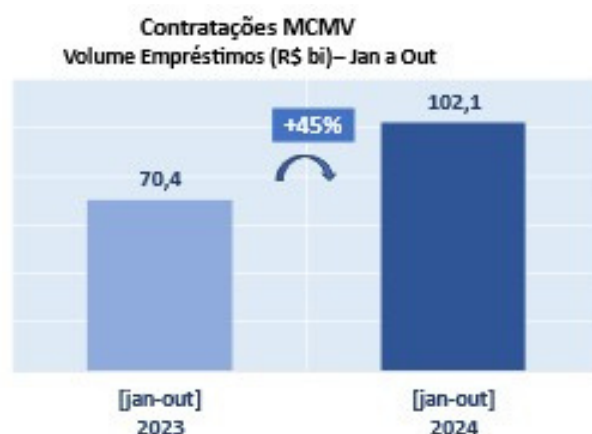


*FII: informações de agosto

- Observou-se um aumento na participação das Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).
- Essa alta ocasionou um aumento nos custos de captação de recursos, uma vez que esses instrumentos estão indexados ao CDI.
- Em 2024, a arrecadação líquida da Poupança foi positiva apenas nos meses de março, maio e junho. No acumulado do ano até outubro, a arrecadação líquida está negativa em R\$ 23 bilhões.

FUNDING FGTS – ACOMPANHAMENTO DO PROGRAMA MCMV

(DADOS ATÉ SETEMBRO/2024)



- De janeiro a outubro de 2024, houve crescimento de 45% nos empréstimos, representando um aumento significativo em comparação com o ano anterior. Essa alta no volume de empréstimos destaca os impactos positivos das melhorias implementadas no programa Minha Casa, Minha Vida.

DESCONTO



TICKET MÉDIO



- No período de janeiro a outubro, houve um aumento significativo de 35% no uso do subsídio em comparação com o mesmo período de 2023. Além disso, o ticket médio apresentou um crescimento de 9%.

INDICADOR DE CONFIANÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – ABRAINC | DELOITTE

- Pesquisa foi aplicada de 02 a 18 de outubro de 2024 pela Deloitte, com 57 empresas Associadas à ABRAINC, e reflete os dados do 3º trimestre de 2024.

EXPECTATIVAS LANÇAMENTOS



EXPECTATIVAS AQUISIÇÃO DE TERRENOS



- Em relação aos lançamentos, 100% dos executivos respondentes que operam no segmento econômico devem lançar pelo menos um empreendimento nos próximos 12 meses, contra 95% das perspectivas do segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), também em elevados patamares.
- Em relação às expectativas de aquisição de terreno para novos empreendimentos, o segmento Minha Casa, Minha Vida registrou um índice de 95%, e o MAP, 66%.
- O otimismo está maior no segmento MCMV, enquanto o cenário para o segmento MAP é de manutenção.



INDICADOR DE CONFIANÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – ABRAINC | DELOITTE

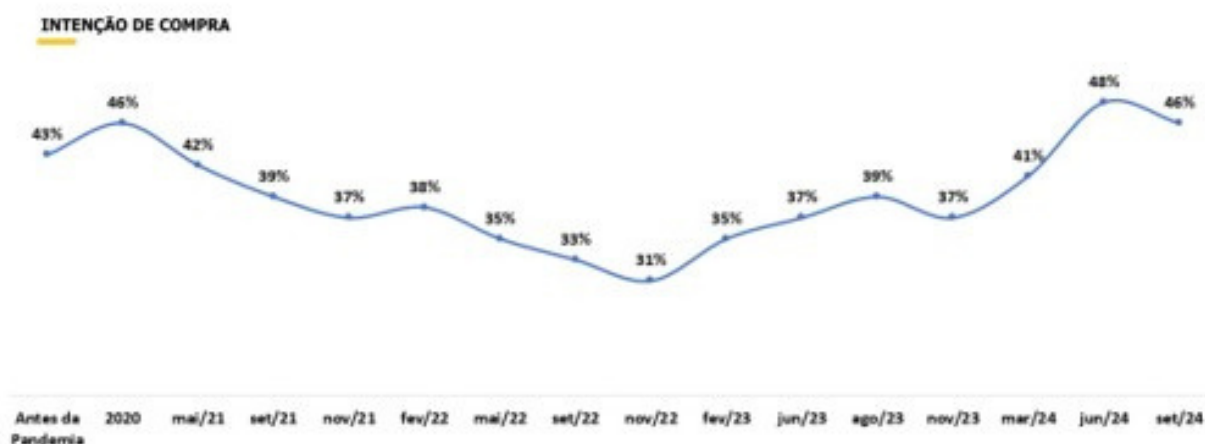
PROCURA POR IMÓVEIS



- A demanda continua sendo mais expressiva na faixa de baixa renda devido ao programa MCMV.
- Empresários renovaram suas expectativas de aumento de preço para os próximos 12 meses, demonstrando a confiança do setor.

INDICADOR DE INTENÇÃO DE COMPRA – BRAIN

- Pesquisa foi realizada pela BRAIN em outubro de 2024. Foram feitas 1.400 entrevistas, com representação em todas as regiões do Brasil.



- A intenção de compra de imóveis continua em ascensão desde novembro de 2022, alcançando em junho de 2024 um nível superior ao registrado no pré-pandemia. Em setembro de 2024, houve um pequeno recuo, porém, a intenção de compra manteve-se em patamares superiores aos anos de 2022 e 2023.

Este material foi elaborado pela Equipe Econômica da ABRAINC.

Diretor de Assuntos Econômicos: Renato Lomonaco

Equipe Técnica: Bruno de Souza e Amanda da Costa



A ABRAINC foi criada em 2013 para representar e fortalecer o setor imobiliário, contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país e aprimorar o mercado da incorporação.

Entre as ações, destaque ao fomento da oferta de melhores produtos ao público, elaboração de mais opções de financiamento aos compradores de imóveis, com redução de burocracias, estímulo ao aperfeiçoamento e a simplificação da legislação, além de ser um elo de equilíbrio nas relações com o Governo, empresários e consumidores.

Hoje, a ABRAINC conta com mais de 80 incorporadoras associadas, com grande relevância na economia do Brasil e atuação ativa na associação.

Dúvidas: abrainc@abrainc.org.br

DEZEMBRO 2024