



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

4º trimestre de 2023

Fevereiro de 2024

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Sumário



Amostra e metodologia

44 empresas participaram do levantamento do Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial. A pesquisa foi aplicada de 15 a 31 de janeiro de 2024.

Resultados do 4º tri/23

O 4º trimestre de 2023 consolidou a tendência de crescimento do segmento econômico (MCMV), com altas nos indicadores de procura e vendas. O segmento de médio e alto padrão (MAP), por sua vez, esboçou nova manutenção nesses indicadores, com perspectiva de seguir neste cenário por mais um período. Os preços, em geral, mantiveram sua trajetória ascendente. As expectativas iniciais para 2024 indicam otimismo para MCMV e um cenário mais conservador para MAP, dado que mais de um terço dos executivos que trabalham com esse segmento não pretendem adquirir terrenos para novos empreendimentos no período e, no geral, possuem um bom landbank.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Amostra

Levantamento do Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial, realizado pela Deloitte em parceria com a Abrainc



4º trimestre de
2023



Aplicação da pesquisa:
15 a 31/jan de 2024



44 empresas

Construtoras e incorporadoras do setor imobiliário residencial



Respondentes são C-levels.

Segmento de atuação das empresas:



32%

Minha Casa Minha Vida (MCMV)



20%

Médio e Alto Padrão (MAP)



48%

Ambos (MCMV e MAP)

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Análise do trimestre

Preços

- O 4º tri/23 manteve o ritmo de crescimento do índice de preços do trimestre anterior (+6%). No acumulado do ano, o índice cresceu 27% em relação a 2022. Para 2024, a expectativa é que o indicador continue aumentando – o índice do custo da construção teve leve alta de 0,23% em janeiro/24, após elevação de 0,26% no mês anterior, acumulando expansão de 3,23% em 12 meses.

Procura, venda, lançamentos e compra de terreno

- O cenário de procura e vendas de imóveis se manteve positivo no 4º tri/23, influenciado pelo recuo da taxa de juros e pelo mercado favorável ao programa Minha Casa Minha Vida. O MAP, por sua vez, registrou manutenção no último período do ano.
- Para os próximos 3 a 12 meses, é esperado que o MCMV permaneça aquecido, dada a perspectiva de ampliação do crédito no segmento econômico, a possibilidade de aumento real da renda per capita e a continuidade nos cortes da SELIC, com projeções de 9% a.a. para 2024. Ainda, todos os executivos planejam lançamentos no período. Para MAP, porém, as expectativas são mais comedidas para a aquisição de terrenos.



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

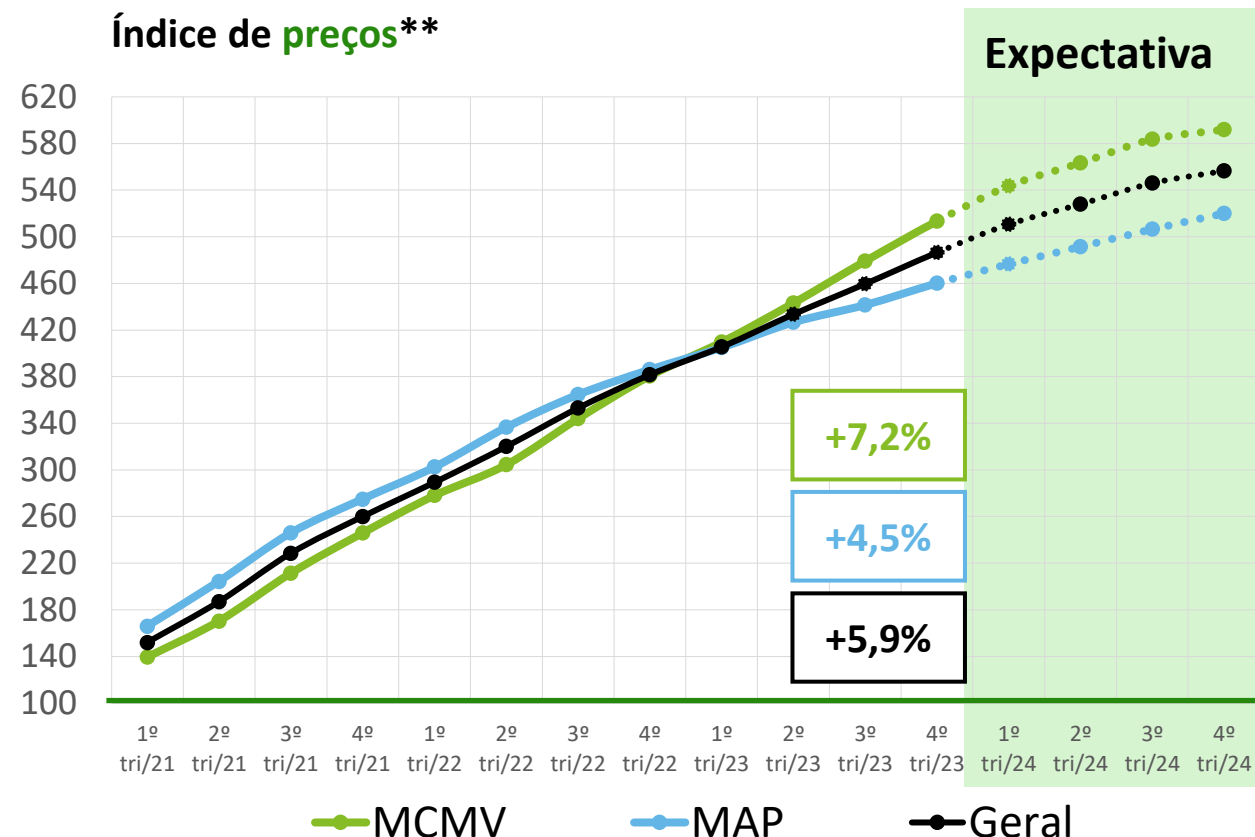
De acordo com as expectativas, o **índice de preços** segue crescendo. Este trimestre já é o terceiro período em que o índice do MCMV fica acima do MAP, consolidando tendência de alta no longo prazo.

Índice de preços

(base 100 = 2º trimestre/2020)

Período		MCMV	MAP	Geral
1º tri/21	Realizado	139,5	166,0	152,0
2º tri/21	Realizado	170,5	204,5	187,0
3º tri/21	Realizado	211,5	246,0	228,5
4º tri/21	Realizado	246,0	275,0	260,0
1º tri/22	Realizado	278,0	302,5	289,5
2º tri/22	Realizado	304,5	336,5	320,0
3º tri/22	Realizado	344,0	364,5	353,0
4º tri/22	Realizado	380,5	386,0	381,5
1º tri/23	Realizado	409,5	405,0	405,5
2º tri/23	Realizado	443,0	426,5	433,5
3º tri/23	Realizado	479,0	441,5	459,5
4º tri/23	Realizado	513,5	460,0	486,5
1º tri/24	Expectativa	543,5	476,5	510,5
2º tri/24	Expectativa	563,2	491,3	527,9
3º tri/24	Expectativa	583,6	506,6	546,0
4º tri/24	Expectativa	592,0	520,0	556,5

Índice de preços**

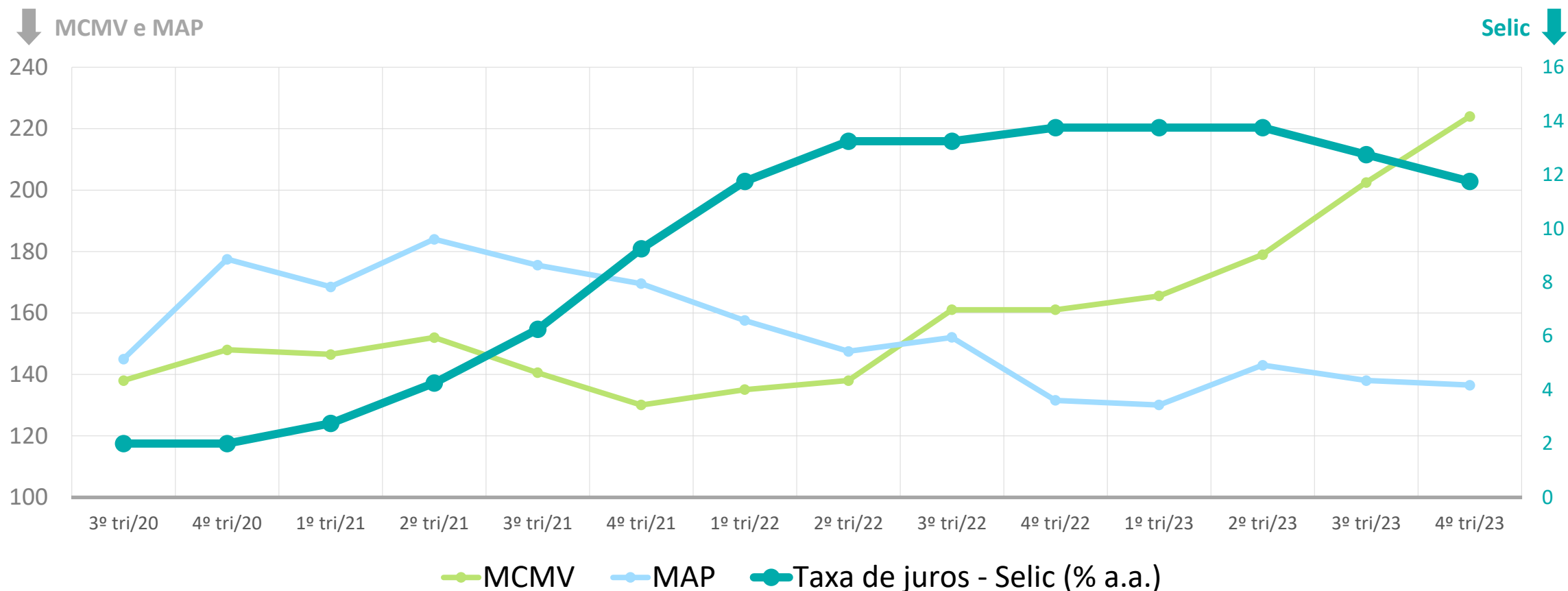


** Variação do índice no 4º tri/23 frente ao trimestre anterior.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

No 4º tri/23, a taxa Selic manteve a trajetória de queda iniciada no período anterior, mas ainda registra dois dígitos. Mesmo com o início dos cortes da Selic, o segmento de médio e alto padrão (MAP) só deve apresentar recuperação nos próximos meses. Por outro lado, já observa-se um crescimento acentuado do segmento econômico (MCMV), diante da redução no custo do crédito, bem como devido aos benefícios governamentais do programa.

Relação entre índice de procura e Selic



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

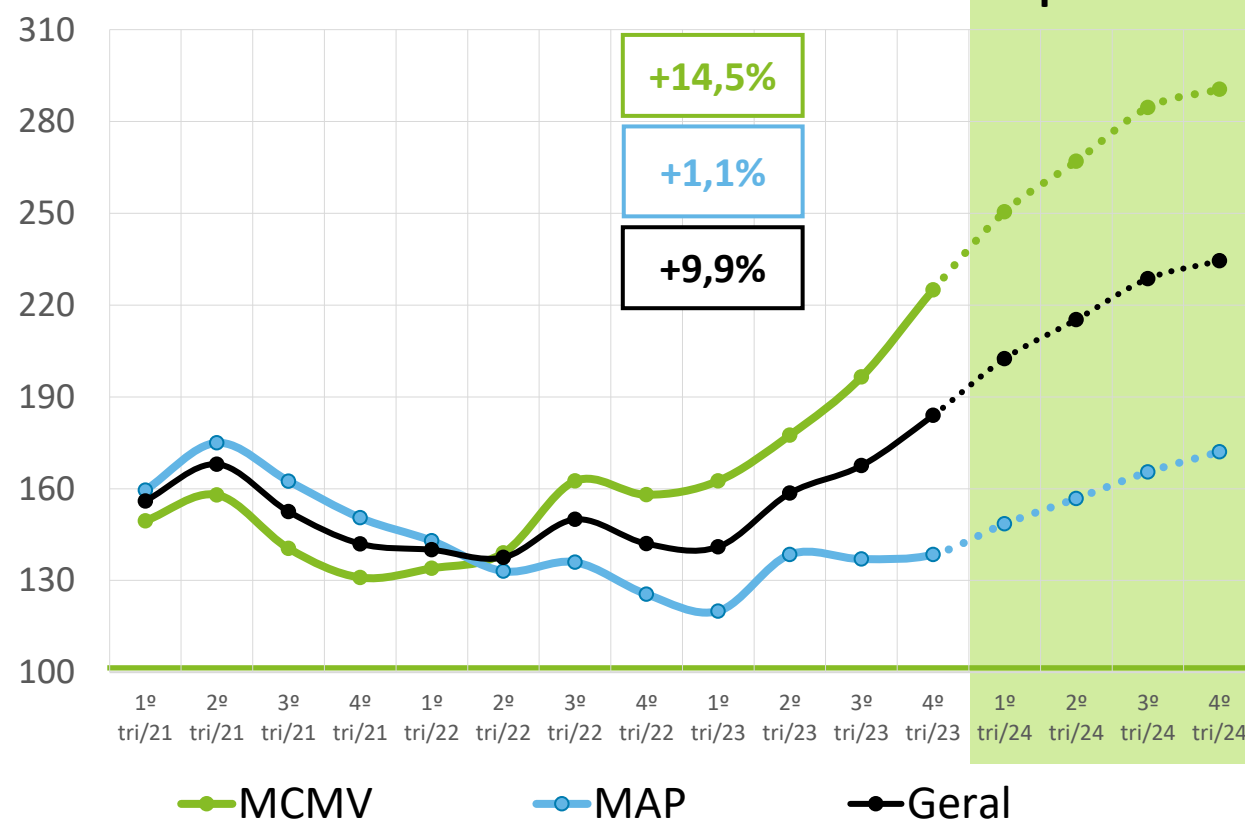
O **índice de vendas** do MAP, nos últimos três trimestres, tem apresentado certa estabilidade, mas ainda em patamares inferiores aos registrados em 2021. Com isso, já completa sete períodos abaixo do segmento econômico. O índice do MCMV, por sua vez, segue em crescimento, com taxas ainda maiores que as do trimestre anterior.

Índice de vendas

(base 100 = 2º trimestre/2020)

Período		MCMV	MAP	Geral
1º tri/21	Realizado	149,5	159,5	156,0
2º tri/21	Realizado	158,0	175,0	168,0
3º tri/21	Realizado	140,5	162,5	152,5
4º tri/21	Realizado	131,0	150,5	142,0
1º tri/22	Realizado	134,0	143,0	140,0
2º tri/22	Realizado	139,0	133,0	137,5
3º tri/22	Realizado	162,5	136,0	150,0
4º tri/22	Realizado	158,0	125,5	142,0
1º tri/23	Realizado	162,5	120,0	141,0
2º tri/23	Realizado	177,5	138,5	158,5
3º tri/23	Realizado	196,5	137,0	167,5
4º tri/23	Realizado	225,0	138,5	184,0
1º tri/24	Expectativa	250,5	148,5	202,5
2º tri/24	Expectativa	267,0	156,8	215,2
3º tri/24	Expectativa	284,6	165,5	228,6
4º tri/24	Expectativa	290,5	172,0	234,5

Índice de vendas **



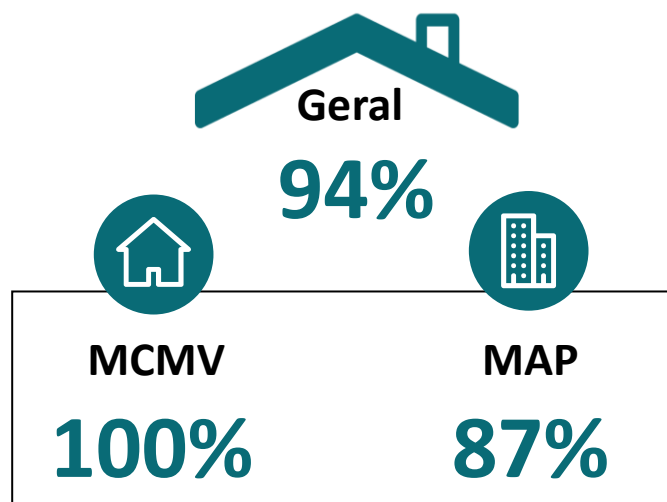
** Variação do índice no 4º tri/23 frente ao trimestre anterior

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

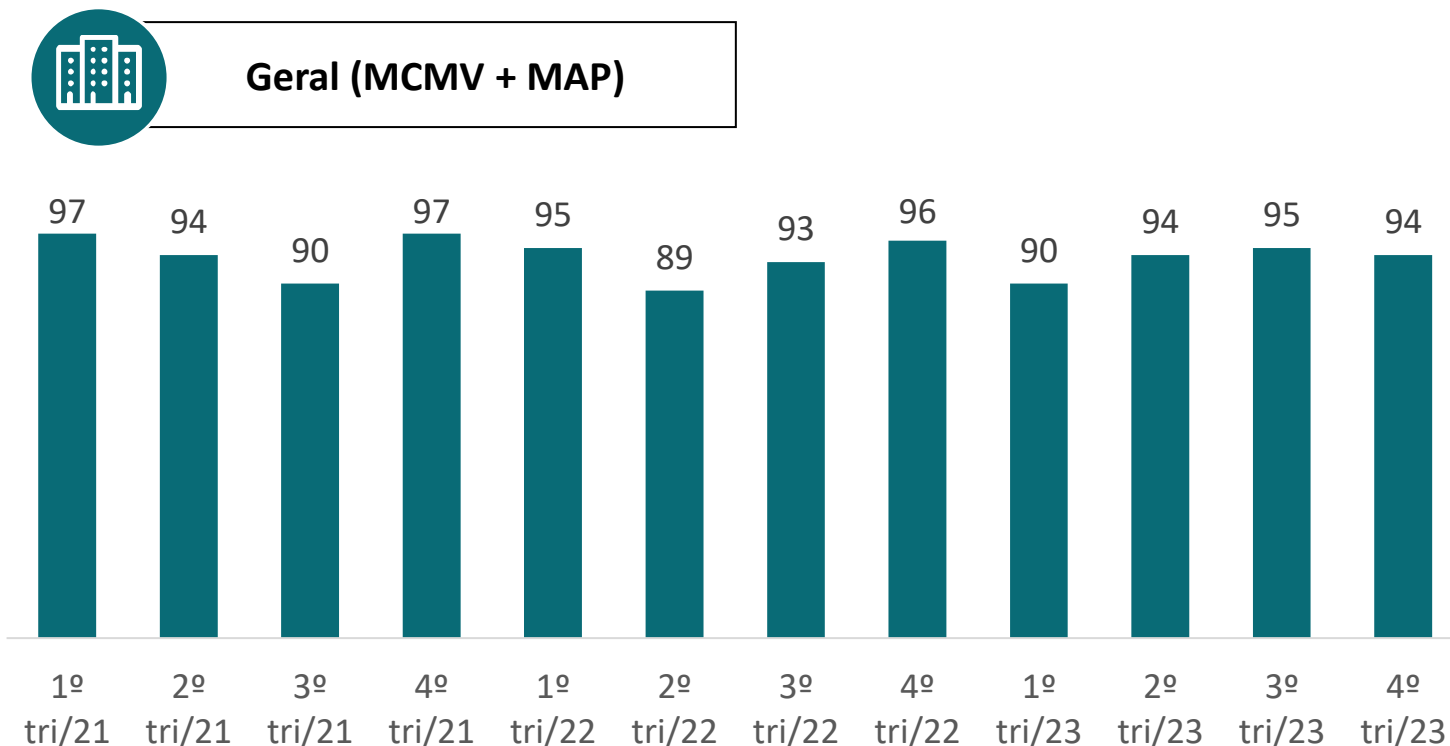
O desempenho do mercado de MCMV tem sido tão relevante que todos os executivos de construtoras e incorporadoras do segmento relataram que têm expectativa de lançar pelo menos um imóvel nos próximos 12 meses. Por outro lado, a quantidade de executivos que pretendem realizar lançamentos do MAP reduziu 6 p.p. no 4º tri/23 frente ao anterior.

Retrato do trimestre

Expectativa de **lançamento**
para os próximos 3 a 12 meses*



Evolução da expectativa de lançamento



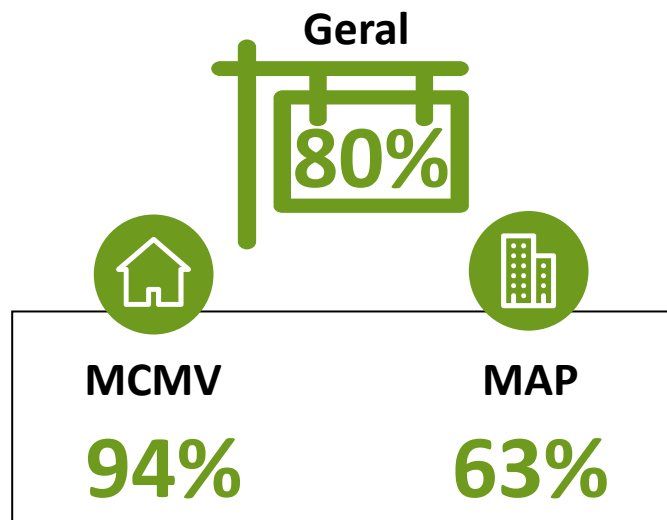
* Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

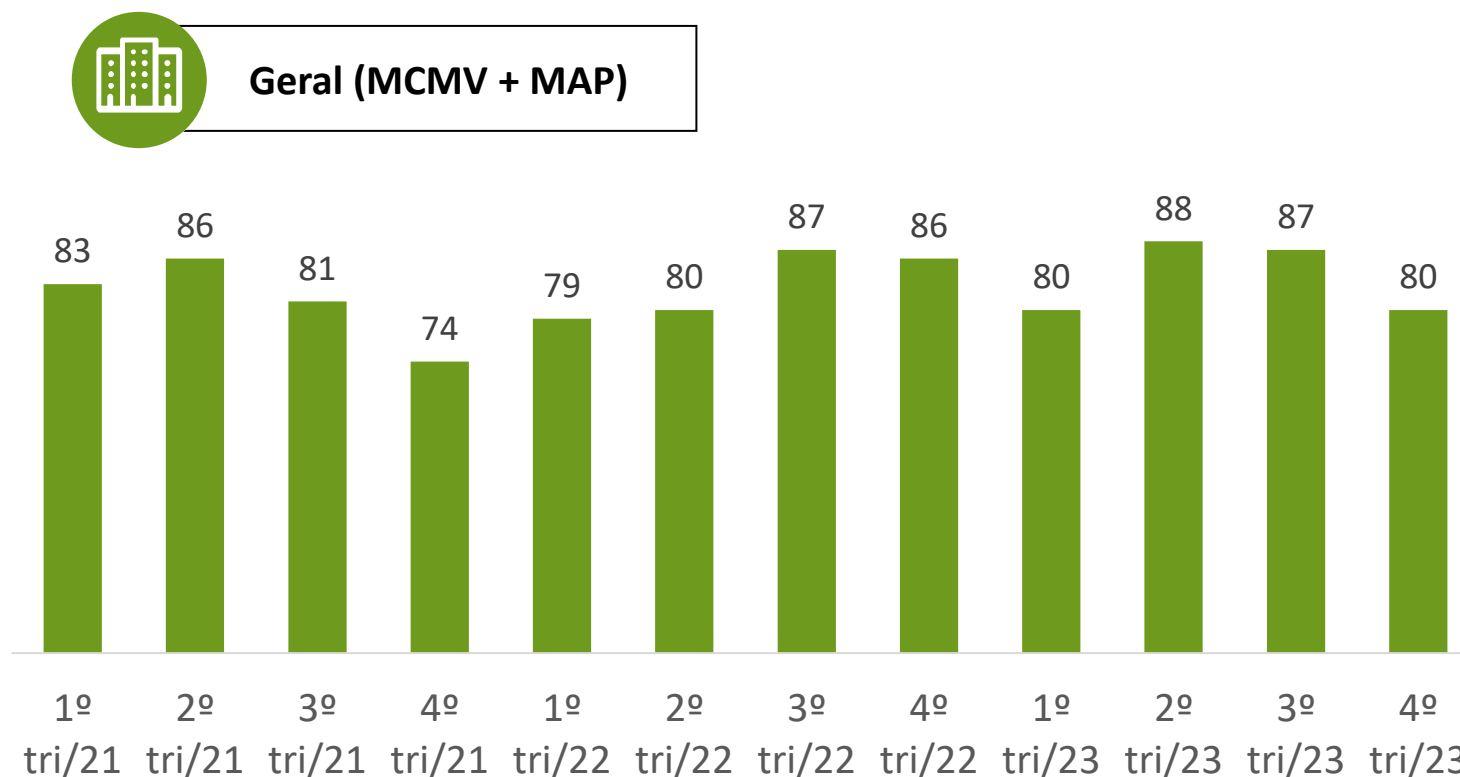
A expectativa geral de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos de imóveis residenciais apresentou significativa retração, pressionada pela perspectiva do MAP, que registrou o menor percentual de toda série histórica. Entretanto, o segmento do MCMV se manteve nos mesmos patamares dos trimestres anteriores.

Retrato do trimestre

Expectativa de **aquisição de terrenos** para os próximos 3 a 12 meses*



Evolução da expectativa de aquisição de terrenos



* Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

Metodologia e Retrato do Trimestre



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Metodologia: interpretando os resultados do retrato do trimestre

Retrato do trimestre

Os respondentes desta pesquisa indicaram se houve **redução, manutenção ou aumento em relação ao trimestre anterior** para os seguintes itens: **procura, vendas e preços dos imóveis**. Além da variação do trimestre apurado, os respondentes indicam as expectativas. As respostas para cada item somam 100%.

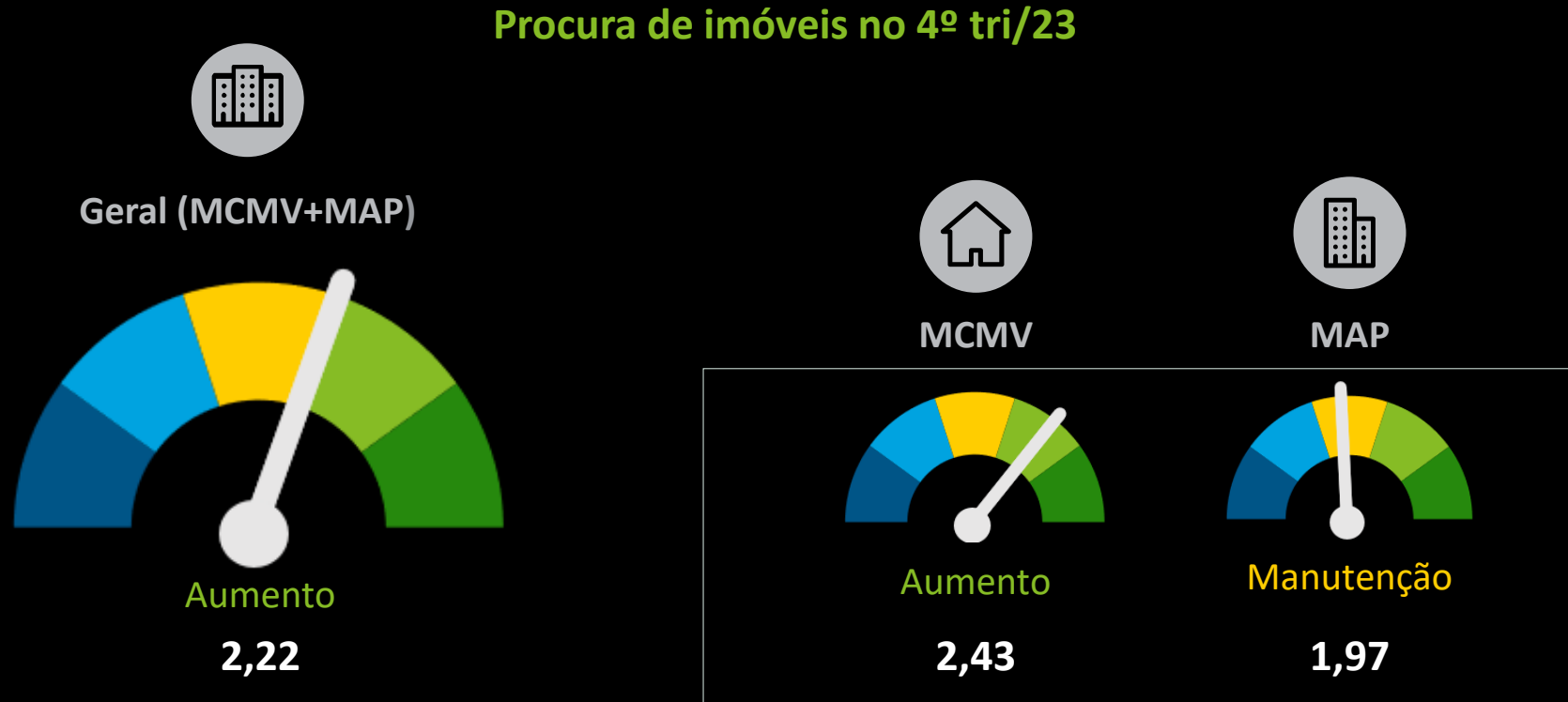
Para facilitar a leitura do **retrato do trimestre** e expectativas atuais, os percentuais de respostas foram transformados em “notas”, que variam de forte redução a forte aumento. Cada item recebeu apenas uma nota para Minha Casa Minha Vida (MCMV), Médio e Alto padrão (MAP) e Geral (MCMV + MAP). O resultado e as expectativas foram expressos pelas cores, conforme imagem abaixo:



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Retrato do 4º tri/23: Procura de imóveis

A procura de imóveis residenciais aumentou no último trimestre de 2023, ainda influenciada pelo segmento econômico, que tem apresentado mercado aquecido e favorável aos negócios. Para o segmento de médio e alto padrão, apesar da manutenção da demanda, o indicador ficou levemente acima do trimestre anterior, podendo indicar uma leve recuperação adiante.

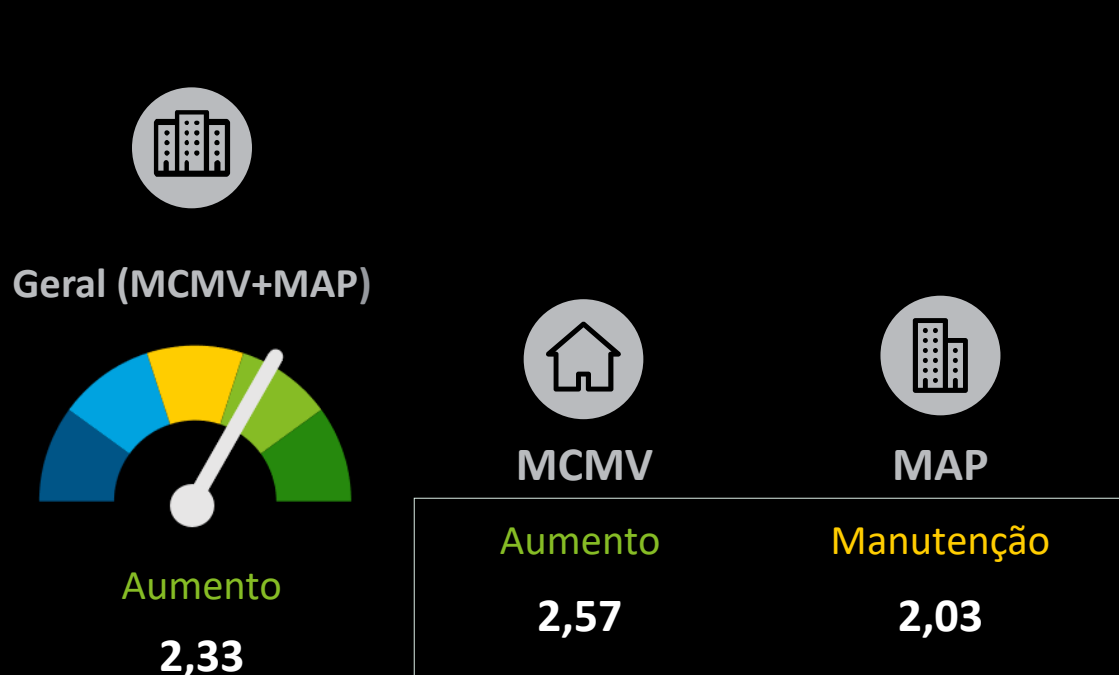


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

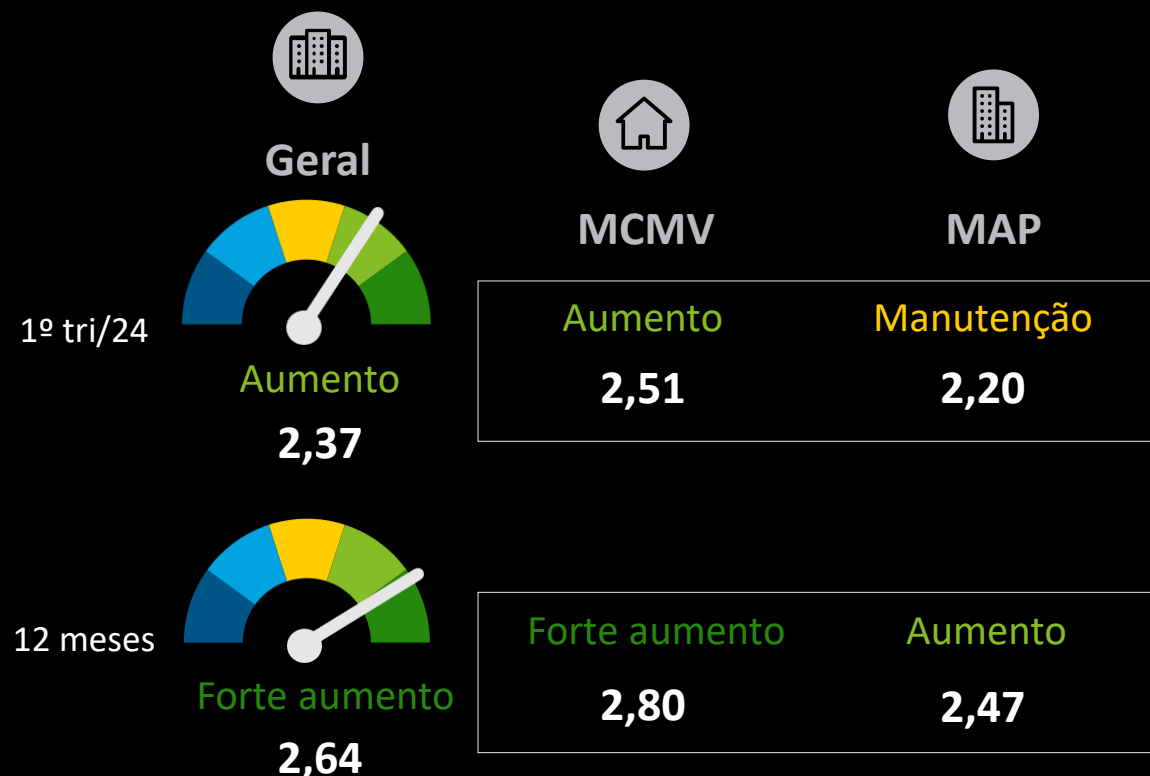
Retrato do 4º tri/23: Vendas

O indicador geral de vendas de imóveis residenciais apresentou alta frente ao trimestre anterior. Quanto ao desempenho do indicador de médio e alto padrão, apesar de registrar manutenção, foi um pouco melhor que no 3º tri/23, enquanto o segmento econômico segue em alta. No curto e longo prazos, as vendas devem seguir aquecidas, sobretudo para o segmento econômico.

Vendas no 4º tri/23



Expectativas de vendas

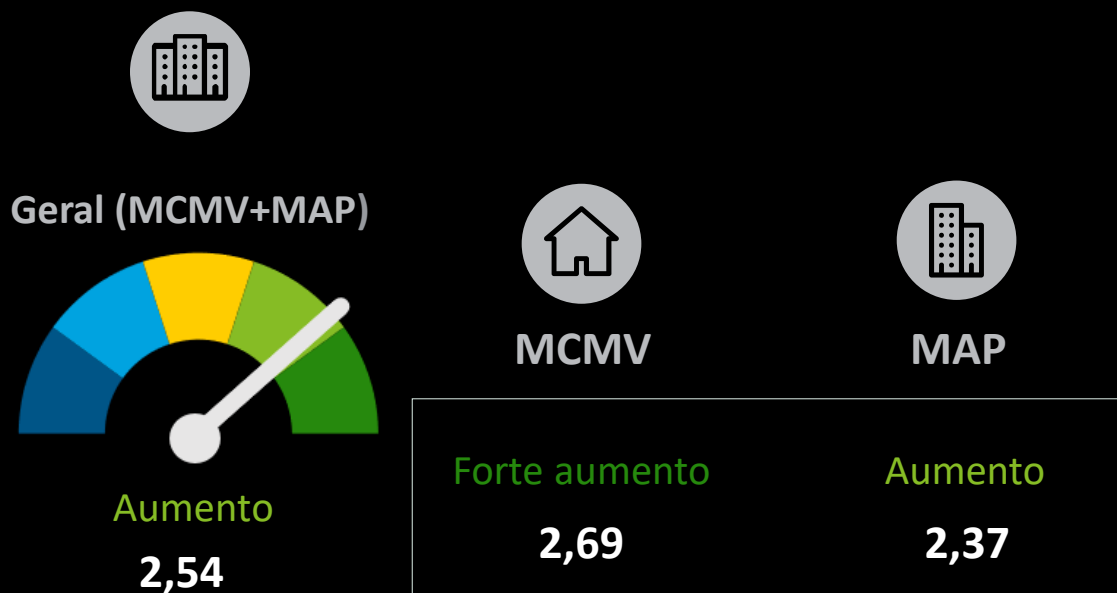


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

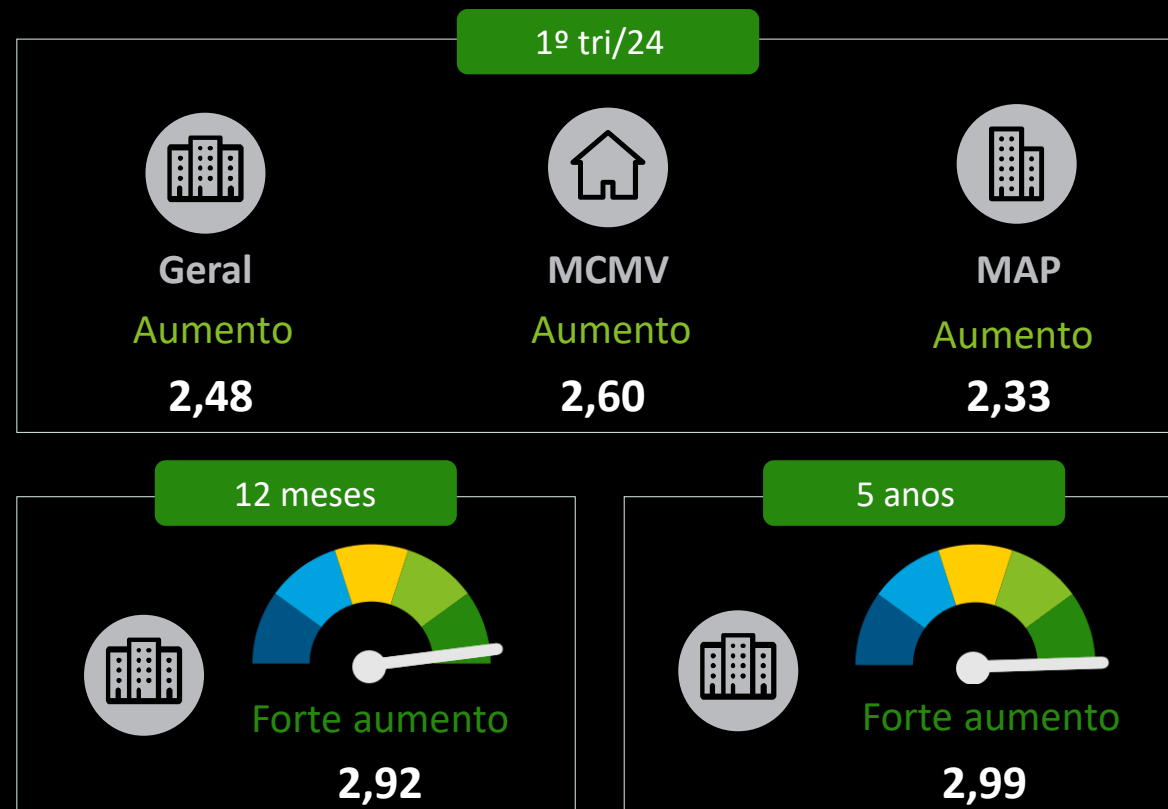
Retrato do 4º tri/23: Preço de Imóveis

O indicador de preços se manteve em alta para ambos os segmentos. A expectativa anterior, de manutenção nos preços de imóveis do MAP, não se concretizou, e o segmento registrou aumento no último trimestre do ano.

Preços no 4º tri/23



Expectativas de preços



Pesquisa e relatório:

Área de Research & Market
Intelligence da Deloitte Brasil
pesquisa@deloitte.com

Idealização do projeto:

Associação Brasileira de
Incorporadoras Imobiliárias
(Abrainc)



Claudia Baggio

Sócia que lidera a prática de
Real Estate da Deloitte Brasil



Luiz Antonio França

Presidente da Associação
Brasileira de Incorporadoras
Imobiliárias (Abrainc)

Informações à imprensa:

Agência Ideal (Deloitte)

Bruno Nunes

bruno.nunes@idealhks.com

(11) 4873-7642 / (11) 97424-9206

Larissa Siqueira

larissa.siqueira@idealhks.com

(21) 97364-9562

Mariana Pacheco

mariana.pacheco@idealhks.com

(11) 4873-7599 / (11) 96583-7028

Grupo FSB (ABRAINC)

Luciana Ferreira

luciana.ferreira@loures.com.br

(11) 99610-6498

Marcos Araújo

marcos.araujo@loures.com.br

(11) 986346551



A Abrainc foi constituída em 2013 para representar e fortalecer o mercado imobiliário contribuindo para o desenvolvimento sustentável do país. A entidade tem o objetivo de aprimorar o mercado da incorporação imobiliária, levar melhores produtos ao público, ampliar o financiamento aos compradores de imóveis, buscar aperfeiçoamento das relações de trabalho e a simplificação da legislação, além do equilíbrio nas relações com o Governo, empresários e consumidores. Mais informações: abrainc.org.br.

Deloitte.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 335 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2024. Para mais informações, contate a Deloitte Global.