

RELATÓRIO ABRAINC | 2024

# EVOLUÇÃO DO PREÇO M<sup>2</sup> VENDIDO POR CIDADE

## CAPITAIS

BELO HORIZONTE  
FORTALEZA  
GOIÂNIA  
SÃO PAULO  
RECIFE  
RIO DE JANEIRO



**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

# Expansão e valorização: imóveis econômicos ganham relevância em 2023



## ➤ **Resumo dos resultados:**

**Valorização do preço médio do m<sup>2</sup>:** No ano de 2023, houve avanço na valorização do preço médio do m<sup>2</sup> em todas as capitais pesquisadas. Goiânia (GO) e Recife (PE) ocuparam a primeira e segunda colocação, com valorização de 13,9% e 10,3%, respectivamente.

**Preço médio do m<sup>2</sup> por padrão:** No contexto geral, os imóveis de padrão Econômico demonstraram o melhor desempenho em comparação aos padrões MAP e Luxo, com todas as cidades registrando uma valorização do preço médio do m<sup>2</sup>. Esse movimento é impulsionado pelo novo programa Minha Casa, Minha Vida.

*Análise baseada em dados reais de propriedades comercializadas durante o período de 2022 a 2023.  
Critério de seleção: Optamos por selecionar 6 das 10 cidades mais populosas do país, aquelas que dispõem dos dados mais recentemente atualizados no momento da extração.*

# Expansão e valorização: imóveis econômicos ganham relevância em 2023



## ***Resumo dos resultados:***

**Goiânia:** Os imóveis mais acessíveis tiveram um aumento de participação e foram os que registraram a maior valorização, alcançando 18%, seguidos de perto pelos imóveis de padrão Médio e Alto (MAP), que apresentaram um aumento de 16%. Os imóveis de luxo registraram um crescimento de 11%.

**Recife:** A cidade se destacou ao registrar uma valorização de 10,3%. Em 2023, o mix de produtos vendidos revelou um notável crescimento de 19% nos imóveis de Alto Padrão, o que elevou o preço do m2 vendido.

**São Paulo:** A valorização de 8% foi impulsionada pelos imóveis de padrão Econômico que se valorizaram 12%. O mix de produtos em 2023 foi similar ao de 2022.

**Rio de Janeiro:** Em 2023, o preço por m2 registrou um aumento geral de 8%, impulsionado pela mudança no mix de produtos. Destaque para os imóveis de padrão Econômico, que conquistaram uma participação de mercado expressiva de 53%, um aumento de 8% em relação a 2022. Em contrapartida, o segmento de padrão Luxo desacelerou, com uma queda de 11%, reduzindo sua fatia de mercado para 33%.

**Fortaleza:** Em 2023, houve uma valorização de 9% no preço médio do m2. Os imóveis MAP lideraram, com um aumento de 7%, seguidos pelo padrão Econômico, que tiveram uma valorização de 5%. O mix de produtos passou por mudanças, com uma redução de 19% na participação do padrão Econômico, enquanto MAP e Luxo cresceram 29% e 28%, respectivamente.

# EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO M² VENDIDO



## ▪ Resultados – CAPITAIS

❖ *Dados reais de propriedades comercializadas durante o período de 2022 a 2023.*

Unidade Geográfica		Preço Médio 2023 (R\$/m²)	Preço Médio 2022 (R\$/m²)	Variação em %
Goiânia	GO	R\$ 7.997	R\$ 7.022	13,9%
Recife	PE	R\$ 9.658	R\$ 8.760	10,3%
Fortaleza	CE	R\$ 9.957	R\$ 9.131	9,1%
Rio de Janeiro	RJ	R\$ 10.543	R\$ 9.697	8,7%
São Paulo	SP	R\$ 13.668	R\$ 12.637	8,2%
Belo Horizonte	MG	R\$ 12.474	R\$ 11.771	6,0%

# VARIAÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO M² VENDIDO POR PADRÃO



Capitais	Ano	Econômico	MAP	Luxo
(SP) São Paulo	2023	R\$ 8.062,13	R\$ 13.639,55	R\$ 25.737,25
	2022	R\$ 7.166,97	R\$ 12.591,62	R\$ 23.908,08
	Var%	12%	8%	8%
(MG) Belo Horizonte	2023	R\$ 6.358,01	R\$ 13.368,63	R\$ 18.978,42
	2022	R\$ 6.207,46	R\$ 13.015,42	R\$ 19.092,22
	Var%	2%	3%	-1%
(PE) Recife	2023	R\$ 7.621,98	R\$ 9.546,70	R\$ 13.014,99
	2022	R\$ 7.067,51	R\$ 9.921,34	R\$ 13.469,78
	Var%	8%	-4%	-3%
(GO) Goiânia	2023	R\$ 6.226,81	R\$ 8.949,71	R\$ 10.984,13
	2022	R\$ 5.364,68	R\$ 8.096,98	R\$ 9.333,12
	11%	18%	16%	11%
(RJ) Rio de Janeiro	2023	R\$ 6.861,75	R\$ 11.779,66	R\$ 18.970,63
	2022	R\$ 5.834,66	R\$ 11.017,90	R\$ 19.696,99
	Var%	18%	7%	-4%
(CE) Fortaleza	2023	R\$ 6.333,78	R\$ 11.161,22	R\$ 14.479,73
	2022	R\$ 6.055,63	R\$ 10.443,37	R\$ 15.032,58
	Var%	5%	7%	-4%

# MIX DE PRODUTOS VENDIDOS - VGV



Econômico				MAP				Luxo			
Cidades	2023	2022	Var %	Cidades	2023	2022	Var %	Cidades	2023	2022	Var %
Belo Horizonte (MG)	38%	38%	= 0%	Belo Horizonte (MG)	26%	25%	↑ 1%	Belo Horizonte (MG)	36%	36%	= 0%
Rio de Janeiro (RJ)	53%	45%	↑ 8%	Rio de Janeiro (RJ)	14%	11%	↑ 3%	Rio de Janeiro (RJ)	33%	43%	↓ -11%
São Paulo (SP)	40%	39%	↑ 1%	São Paulo (SP)	21%	22%	↓ -1%	São Paulo (SP)	39%	39%	= 0%
Fortaleza (CE)	43%	63%	↓ -19%	Fortaleza (CE)	29%	19%	↑ 10%	Fortaleza (CE)	28%	18%	↑ 10%
Recife (PE)	39%	35%	↑ 4%	Recife (PE)	8%	32%	↓ -23%	Recife (PE)	52%	33%	↑ 19%
Goiânia (GO)	37%	22%	↑ 15%	Goiânia (GO)	37%	50%	↓ -13%	Goiânia (GO)	26%	28%	↓ -2%

**Econômico:** MCMV e até R\$ 500 mil; **MAP:** R\$ 500.001 até R\$ 1.500.000; **Luxo:** acima de R\$ 1.500.001



RELATÓRIO ABRAINC | 2024

**OBRIGADO!**



**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS