

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

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

Com atualização trimestral, esse relatório analisa os principais indicadores econômicos, como PIB, juros, inflação, mercado de trabalho, além de resultados de vendas e lançamentos nos segmentos de habitação econômica e médio e alto padrão, disponibilidade de funding, nível de confiança dos empresários para os próximos meses e a intenção de compra do consumidor de imóveis.

INDICADORES ECONÔMICOS

SELIC

10,50%

Maio/2024

IPCA

+ 3,69%

Abr/2024

Acumulado em 12 meses

INCC-M

+ 3,48%

Abr/2024

Acumulado em 12 meses

- Na última reunião do Copom (08/05), a Selic recuou 0,25 p.p., sétima queda seguida na taxa básica de juros;
- O IPCA segue em queda no acumulado em 12 meses, dentro do intervalo de tolerância definido pelo Bacen (4,75%); Cenário otimista, mas com cautela devido ao possível efeito de alta nos preços dos alimentos devido ao desastre provocado pelas chuvas no Rio Grande do Sul;
- Em relação aos grupos que compõem o INCC, o Grupo que compõem “Mão de Obra” acumula alta de 6,81% em doze meses, sendo o grupo que apresenta maior crescimento no período.



MERCADO DE TRABALHO

TAXA DESEMPREGO

7,9%

Abr/2024
PNAD- C 1º Trimestre

EMPREGO NACIONAL

+ 719.033

Abr/2024
CAGED - Acumulado 1º Trimestre

EMPREGO CONSTRUÇÃO

+ 109.911

Abr/2024
CAGED - Acumulado 1º Trimestre

- A taxa de desemprego no Brasil subiu a 7,9% no trimestre encerrado em março, uma alta de 0,5 ponto percentual em relação ao trimestre encerrado em dezembro de 2023. No entanto, a taxa ainda está abaixo dos 8,8% registrados no mesmo trimestre móvel de 2023. Neste mesmo período, o setor da construção contribuiu com 15% das vagas de empregos geradas no Brasil até março de 2024, dado que ressalta a importância do setor na geração de emprego e renda no Brasil.

EXPECTATIVA DE MERCADO

INDICADOR	2024	2025	2026	2027
PIB	2,09	2	2	2
IPCA	3,76	3,66	3,5	3,5
SELIC	9,75	9	9	8,63

FOCUS/BACEN (13/05)

- No início do trimestre, o mercado adotava uma postura cautelosa em relação às projeções de crescimento do PIB para 2024, estimando um modesto aumento de 1,6%. Contudo, à medida que os indicadores econômicos apresentaram melhorias, as expectativas sobre o desempenho econômico se elevaram, refletindo em uma nova precificação do PIB em 2,09% para o ano de 2024;
- O IPCA permanece em níveis baixos, indicando efetivo controle da inflação;
- A trajetória de queda da taxa SELIC continua, embora em um ritmo mais lento. O mercado projeta a SELIC em 9,75% ao final de 2024. Esses indicadores sugerem um ambiente econômico onde a contenção da inflação e a política monetária são fatores cruciais, contribuindo para a estabilidade e confiança no cenário econômico.

INDICADORES IMOBILIÁRIOS - ABRAINC/FIPE

LANÇAMENTOS

Último trimestre móvel (dezembro/23-janeiro/24-fevereiro/2024)

Total (todos os segmentos)

Volume lançado	Valor lançado*
▲40,4%	▲41,5%
31.012 unidades	R\$ 9,3 bilhões

Médio e Alto Padrão (MAP)

Volume lançado	Valor lançado*
▲24,4%	▲28,7%
3.734 unidades	R\$ 3,0 bilhões

Minha Casa Minha Vida (MCMV)/
Casa Verde Amarela (CVA)

Volume lançado	Valor lançado*
▲44,9%	▲50,8%
27.278 unidades	R\$ 6,2 bilhões

VENDAS

Último trimestre móvel (dezembro/23-janeiro/24-fevereiro/2024)

Total (todos os segmentos)

Volume vendido	Valor das vendas*
▲62,0%	▲67,2%
46.584 unidades	R\$ 13,8 bilhões

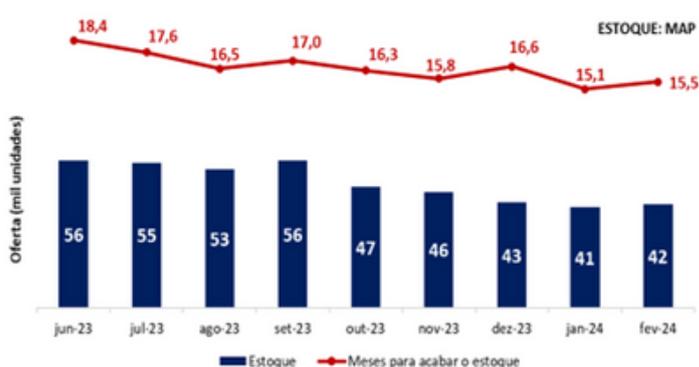
Médio e Alto Padrão (MAP)

Volume vendido	Valor das vendas*
▲7,8%	▲30,3%
9.590 unidades	R\$ 5,1 bilhões

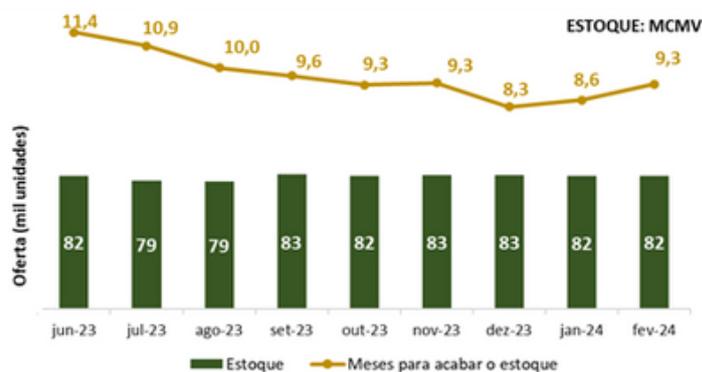
Minha Casa Minha Vida (MCMV)/
Casa Verde Amarela (CVA)

Volume vendido	Valor das vendas*
▲87,1%	▲95,5%
35.675 unidades	R\$ 8,0 bilhões

ESTOQUE MAP



ESTOQUE MCMV



- As vendas e os lançamentos no âmbito do Minha Casa, Minha Vida (MCMV) continuam em ascensão, impulsionados pelas melhorias progressivas implementadas no programa ao longo do ano de 2023.
- No contexto do MAP, o crescimento indica um consumo do estoque, que voltou a níveis abaixo da média histórica de 18 meses de duração. Essa tendência sugere uma melhoria para o segmento.

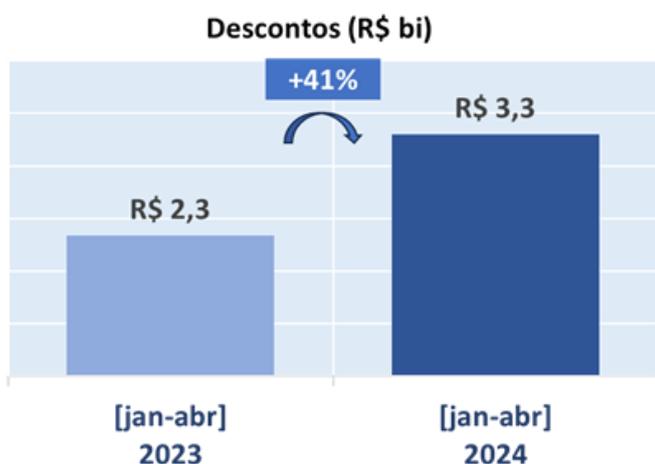
FUNDING FGTS – ACOMPANHAMENTO DO PROGRAMA MCMV

(DADOS ATÉ ABRIL/2024)

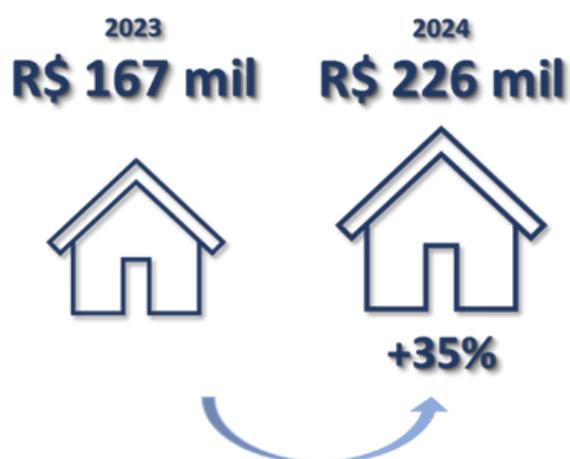


- De janeiro a abril de 2024, houve um notável crescimento de 105% nos empréstimos, representando um aumento significativo em comparação ao ano anterior. Apenas no mês de abril, o total de empréstimos atingiu R\$ 11,1 bilhões, um crescimento de 99% em relação ao mesmo período de 2023. Esse substancial aumento no volume de empréstimos destaca os impactos positivos das melhorias implementadas no programa Minha Casa, Minha Vida.

DESCONTO



TICKET MÉDIO

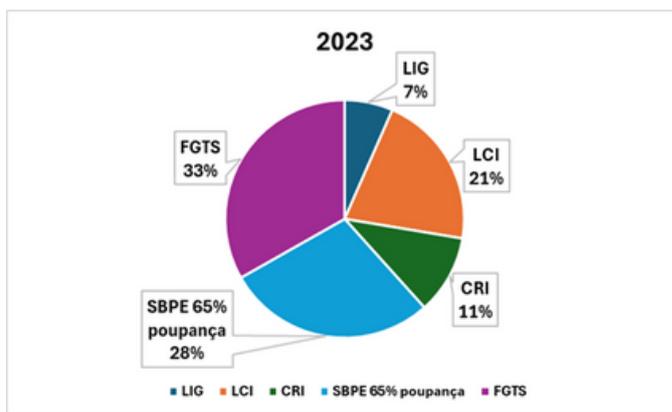
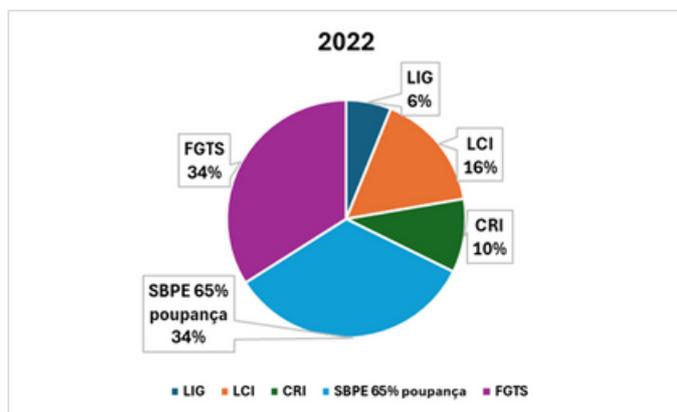


- No período de janeiro a abril, houve um aumento significativo de 41% no uso do subsídio em comparação com o mesmo período de 2023. Além disso, o ticket médio apresentou um crescimento de 35%, evidenciando a adaptação bem-sucedida ao ajuste do teto do programa MCMV, que facilitou a produção habitacional em várias localidades.

FUNDING

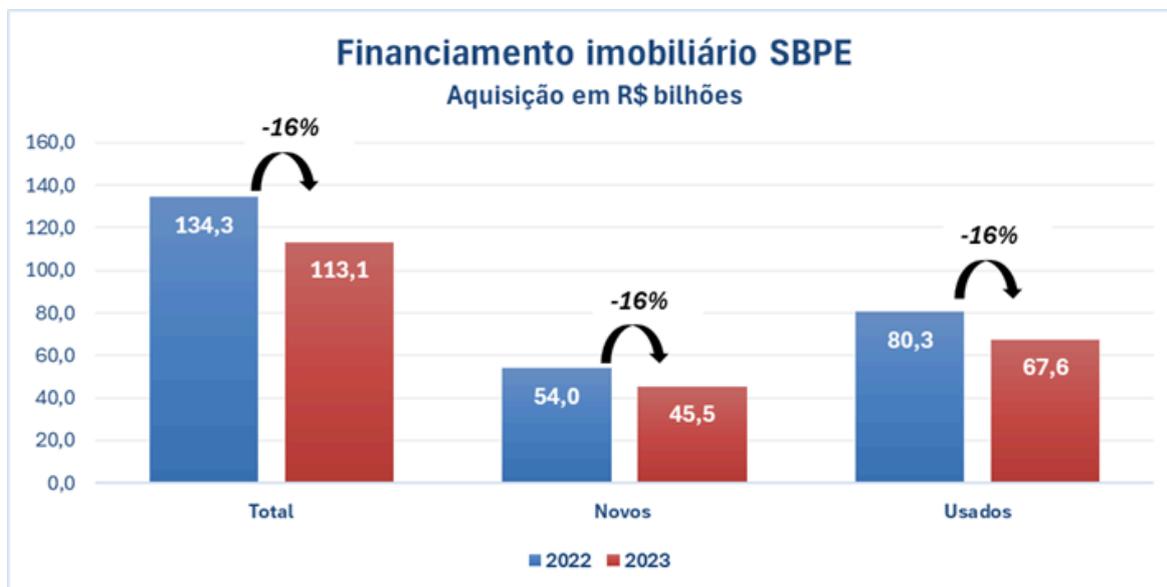
DISTRIBUIÇÃO DO FUNDING

Comparação entre 2022 e 2023



FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO

Comparação entre 2022 e 2023



- Observou-se um notável aumento na participação das Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), ocasionando um aumento nos custos de captação de recursos, uma vez que esses instrumentos estão indexados ao CDI. Com a expectativa de uma queda moderada na SELIC, a tendência é de redução gradual da taxa ao longo de 2024.
- Pelo terceiro ano consecutivo, a arrecadação líquida da Poupança permanece negativa, evidenciando a urgência de explorar novas alternativas de captação de recursos para o setor em meio a esse cenário desafiador.

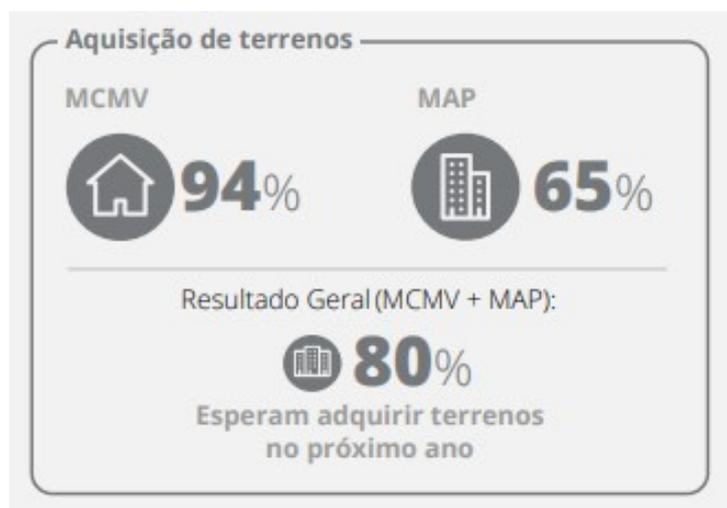
INDICADOR DE CONFIANÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – ABRAINC | DELOITTE

- Pesquisa foi aplicada de 02 a 16 de abril de 2024 pela Deloitte com 48 empresas Associadas à ABRAINC, e reflete os dados do 1º trimestre de 2024

EXPECTATIVAS LANÇAMENTOS



EXPECTATIVAS AQUISIÇÃO DE TERRENOS



- 100% dos empresários respondentes que trabalham no segmento MCMV devem lançar pelo menos um empreendimento nos próximos 12 meses. No MAP, são 79%.
- As expectativas para novas aquisições de terreno se mantiveram em bons patamares (80%).

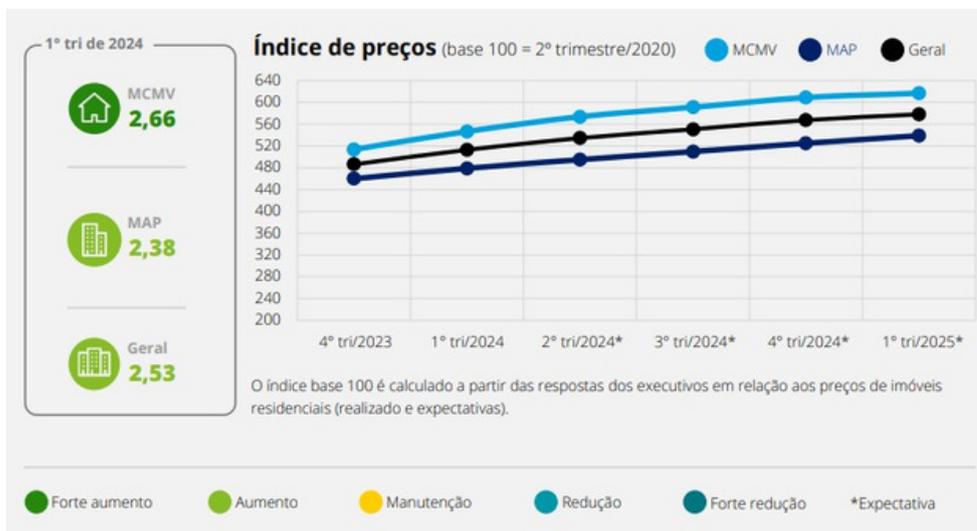
PROCURA POR IMÓVEIS



- A procura aumentou em relação ao trimestre anterior, com destaque para o segmento MCMV.

INDICADOR DE CONFIANÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – ABRAINC | DELOITTE

EXPECTATIVAS DE PREÇOS 1º TRI DE 2024

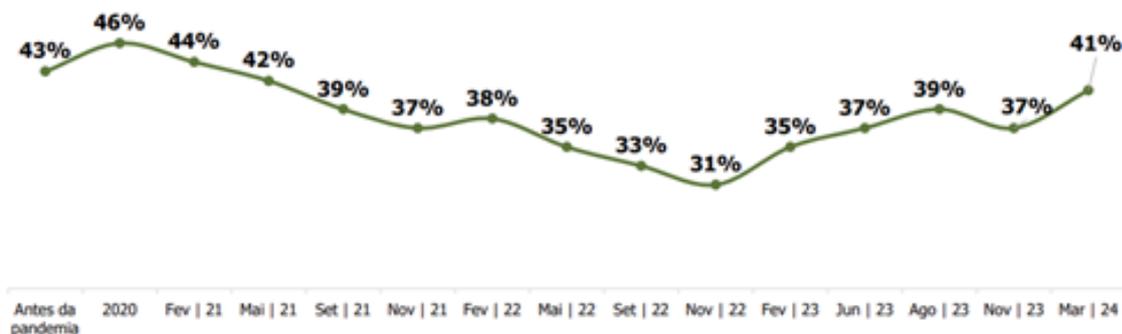


- Os imóveis valorizaram no 1º trimestre de 2024, com nota geral de 2,53. Os imóveis MCMV tiveram forte aumento, com índice de 2,66, e os imóveis MAP receberam nota 2,38, indicando aumento.

INDICADOR DE INTENÇÃO DE COMPRA – BRAIN

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

INTENÇÃO DE COMPRA



- A intenção de compra de imóveis continua em ascensão desde novembro de 2022, alcançando um nível superior ao registrado no mesmo período de 2023 e aproximando-se dos níveis pré-pandemia.

Este material foi elaborado pela Equipe Econômica da ABRAIN. C.
Diretor de Assuntos Econômicos: Renato Lomonaco
Equipe Técnica: Bruno de Souza e Thiago Lima



A ABRAIN 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. Fomentar a oferta de melhores produtos ao público, elaborar mais opções de financiamento aos compradores de imóveis, com redução de burocracias, estimular o aperfeiçoamento e a simplificação da legislação, e ser um elo de equilíbrio nas relações com o Governo, empresários e consumidores.

Hoje, a ABRAIN conta com mais de 70 incorporadoras associadas, com grande relevância na economia do Brasil e atuação ativa na associação.

Dúvidas: abrainc@abrainc.org.br

MAIO 2024