

WEBINAR

MERCADO IMOBILIÁRIO EM FOCO:

# TENDÊNCIAS E COMPORTAMENTOS NO NORDESTE

**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica



# ABRAINC 10 ANOS DE UNIÃO E DIÁLOGO PARA FORTALACER A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Em uma década, a ABRAINC ganhou relevância nacional e se tornou uma **entidade com voz e representatividade nacional**, sempre pautada em estudos técnicos e com o objetivo de fortalecer a incorporação imobiliária, contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país.

- ✓ Ser um elo de equilíbrio nas relações com o Governo, empresários e consumidores;
  - ✓ Promover ações de impacto Social, Ambiental e de Governança;
  - ✓ elaborar mais opções de financiamento aos compradores de imóveis;
- ✓ Trabalhar para redução de burocracias excessivas e maior segurança jurídica;
  - ✓ Estimular o aperfeiçoamento e a simplificação da legislação.

# REPRESENTATIVIDADE NACIONAL

Somos mais de **70 incorporadoras** associadas, sediadas em 4 das 5 regiões do Brasil: (Centro-Oeste, Nordeste, Sudeste e Sul).

São empresas com grande relevância na economia do Brasil e atuação ativa na associação.



# A MAIOR REDE DE INCORPORADORAS DO BRASIL

# JUNTOS SOMOS MAIS FORTES



# GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is stylized with a small brain icon integrated into its vertical stroke.

Inteligência  
estratégica para  
organizações

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white icon of a location pin or map marker on the left, followed by the words "GEO" and "BRAIN" stacked vertically in a white, sans-serif font.

Plataforma de  
georreferenciamento  
imobiliário

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for Global Talent, featuring a stylized white icon of a person or figure on the left, followed by the words "Global" and "Talent" stacked vertically in a white, sans-serif font.

Gestão de pessoas  
e processos para  
organizações

 [\(11\) 93341-2071](tel:(11)93341-2071)

## SOBRE A BRAIN

Atuamos a nível nacional com a promoção de **inteligência estratégica para organizações**, através de estudos, pesquisas, treinamentos e consultorias especializadas. Somos amplamente reconhecidos por nossa expertise no mercado imobiliário e pela realização de pesquisas mercadológicas de opinião.



**20**

anos de  
empresa



**900**

idades  
brasileiras



**8.500**

estudos de  
mercado



**50.000**

entrevistas  
anualmente



R\$ **200bi**

em VGV  
pesquisados



**+15.000**  
empreendimentos  
ativos



**+300**  
cidades  
brasileiras



Tenha maior agilidade e assertividade em suas decisões, com o acesso a dados qualificados de empreendimentos imobiliários de diversas cidades do país.



# Tópicos

- **Expectativas Econômicas**
- **Crédito Imobiliário**
- **Indicadores Imobiliários Nacionais**
- **Mercado do Nordeste**
- **Intenção de Compra**
- **Comportamento do Consumidor**
- **Localização dos Empreendimentos**



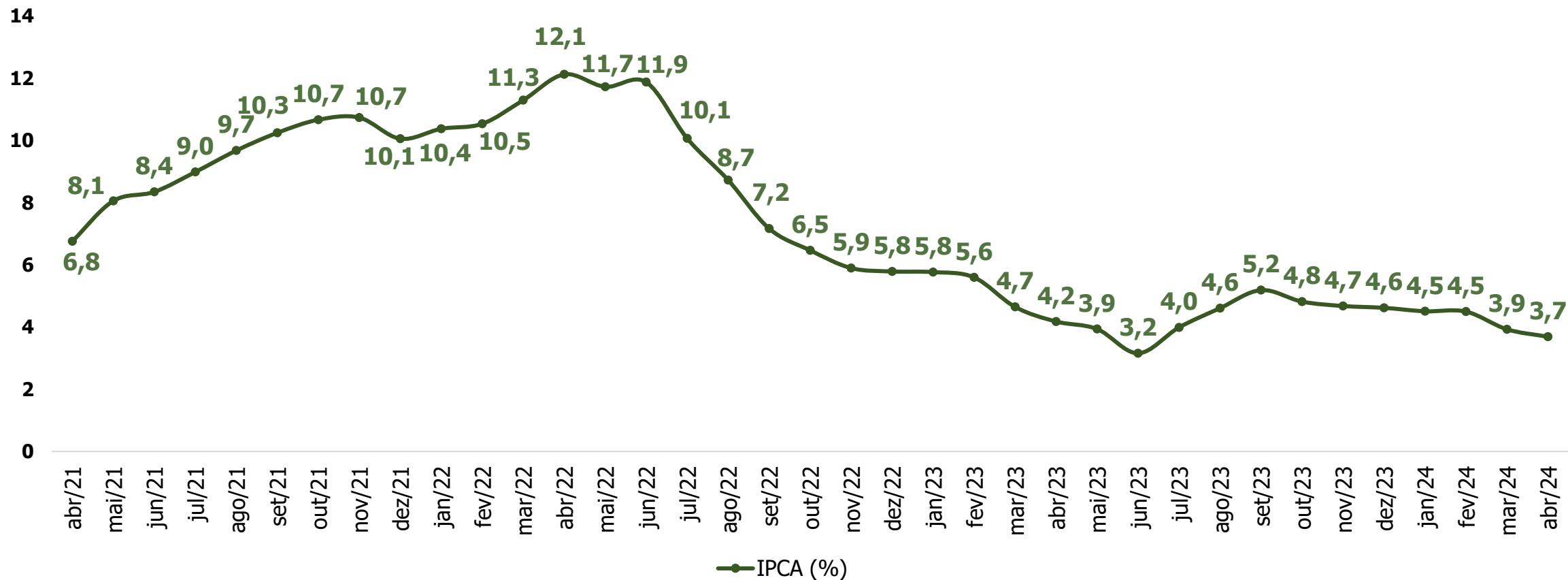
# EXPECTATIVAS ECONÔMICAS



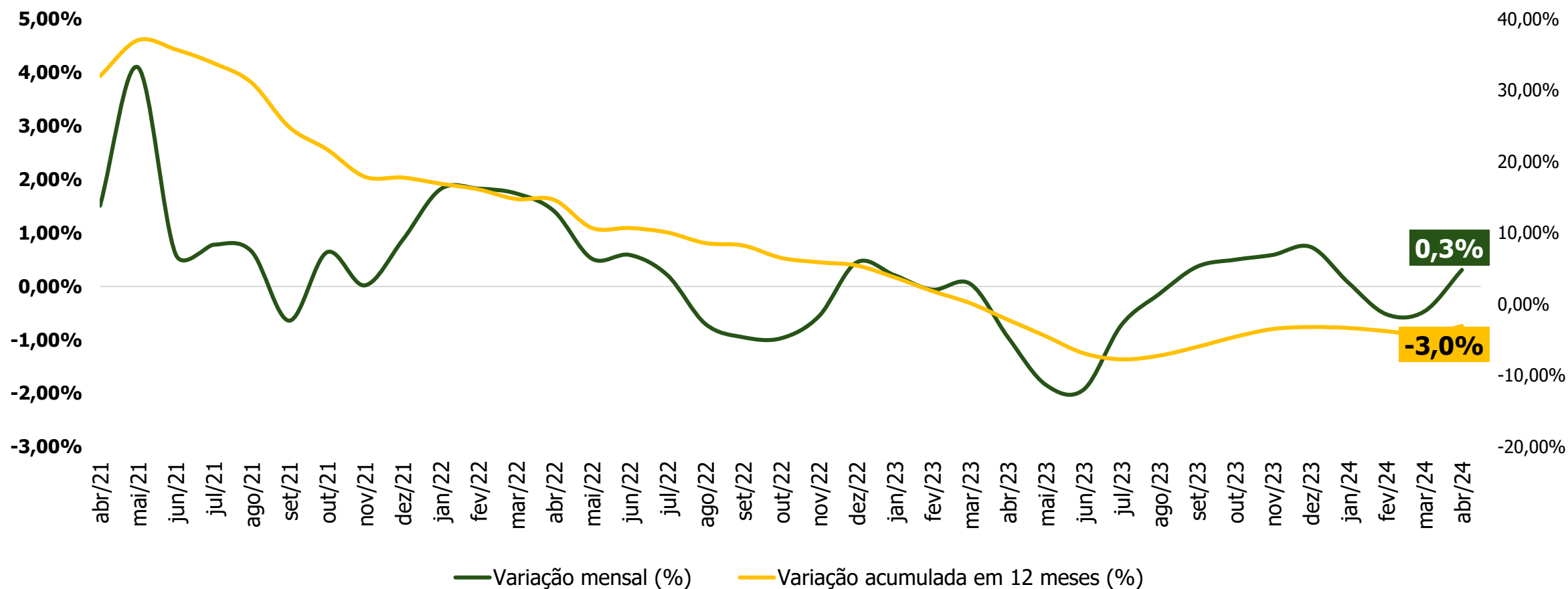
**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica

# IPCA - Evolução da variação acumulada em 12 meses



# IGPM – Variação Mensal e Acumulada



# Projeções Boletim Focus 2022 X 2023

	2022		2023		2024	
	Focus	Real	Focus	Real	Focus jan/24	Focus mai/24
PIB	0,3	3,1	0,8	3,0	1,6	2,1
Dólar	5,6	5,3	5,3	4,9	5,0	5,1
IGP-M	5,6	5,5	4,6	-3,2	4,1	2,9
Dívida Interna	62,5	57,5	62,0	59,9	64,3	63,7
IPCA	5,0	5,8	5,4	4,6	3,9	3,9

# CRÉDITO IMOBILIÁRIO

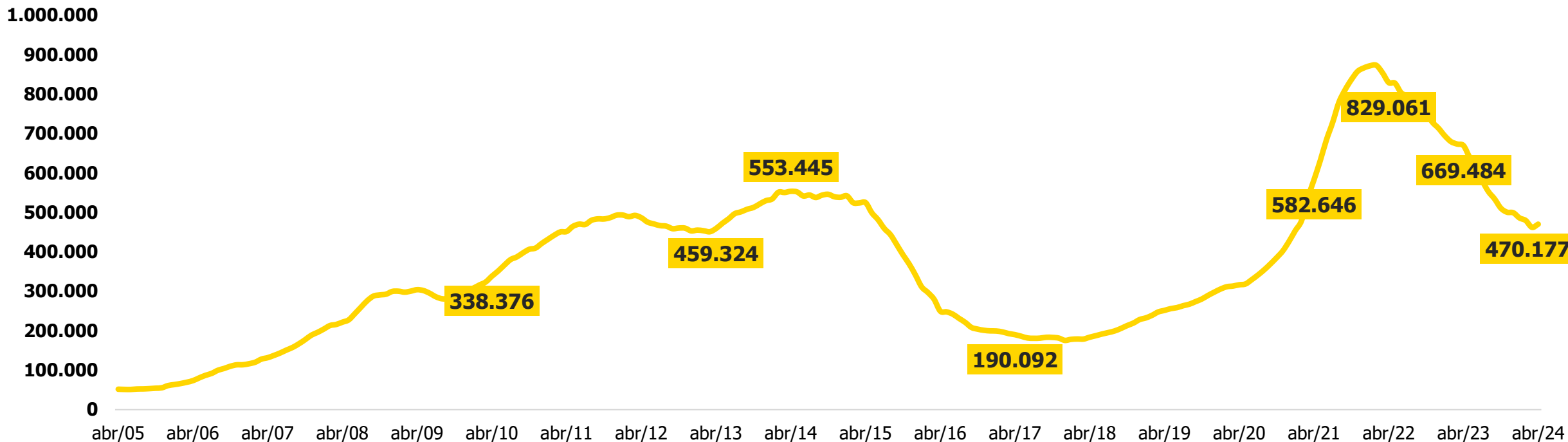
**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica



# Crédito imobiliário e Poupança financiamentos imobiliários

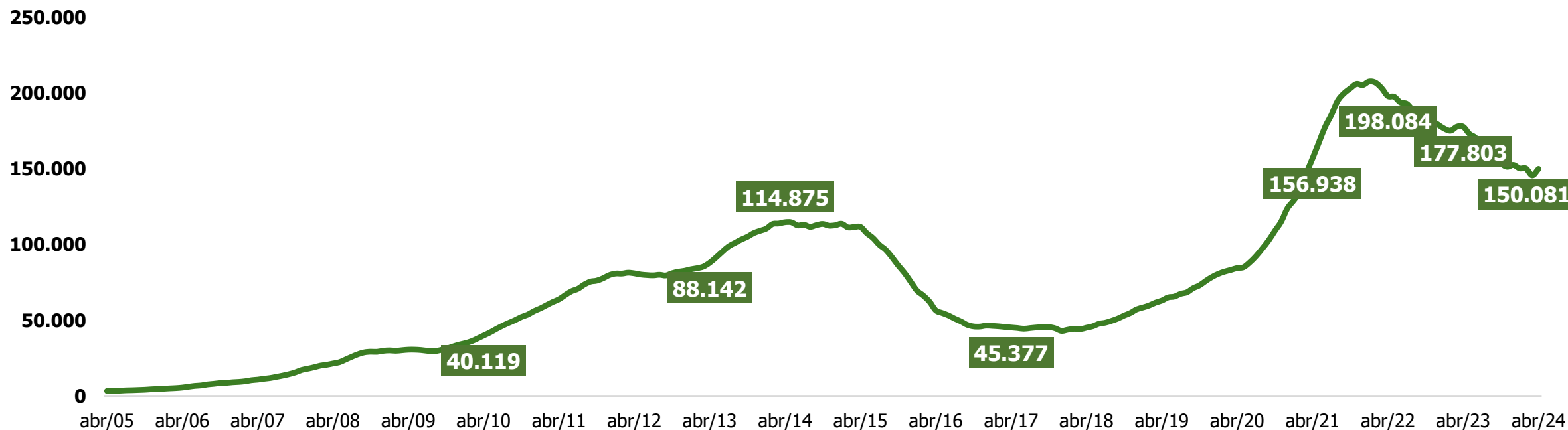
Unidades Financiadas – Série Histórica (acumulado 12 meses)



	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
<b>Total Acumulado</b>	251.734	316.602	582.646	829.061	669.484	470.177
<b>Varição</b>	-	▲ 25,8%	▲ 84%	▲ 42,3%	▼ -19,2%	▼ -29,8%

# Crédito imobiliário e Poupança financiamentos imobiliários

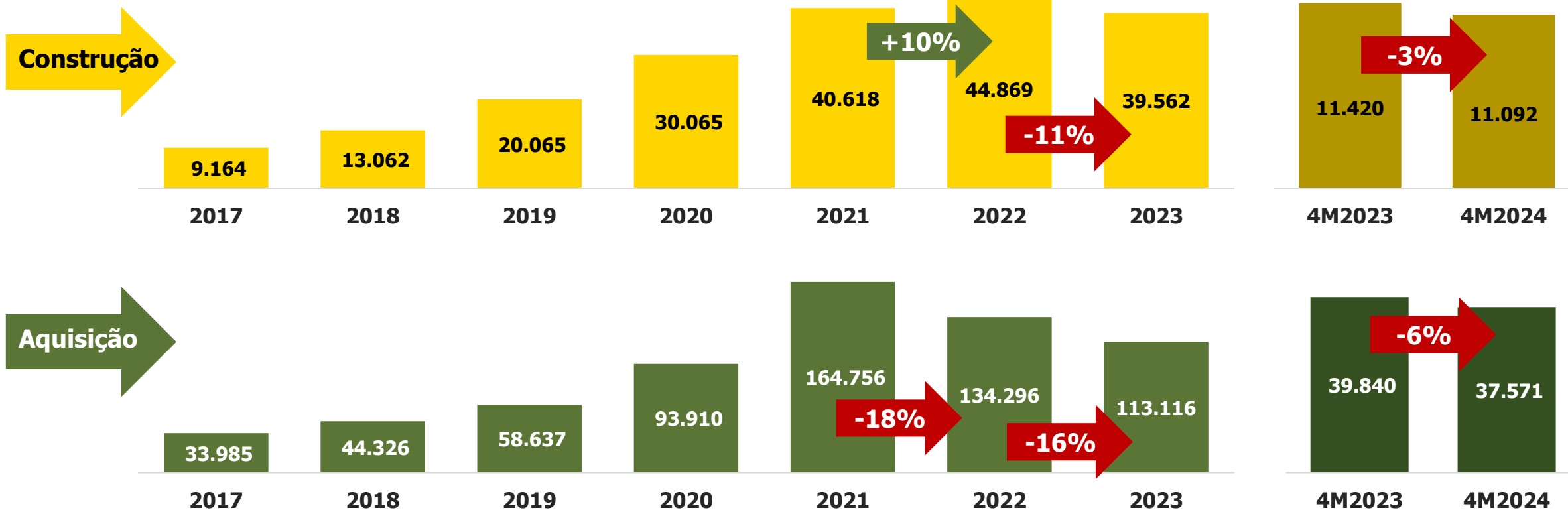
Valores Financiados – Série Histórica (acumulado 12 meses)



	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
<b>Total Acumulado</b>	63.154	84.586	156.938	198.084	177.803	150.081
<b>Varição</b>	-	▲ 33,9%	▲ 85,5%	▲ 26,2%	▼ -10,2%	▼ -15,6%

# SBPE - Aquisição e Construção

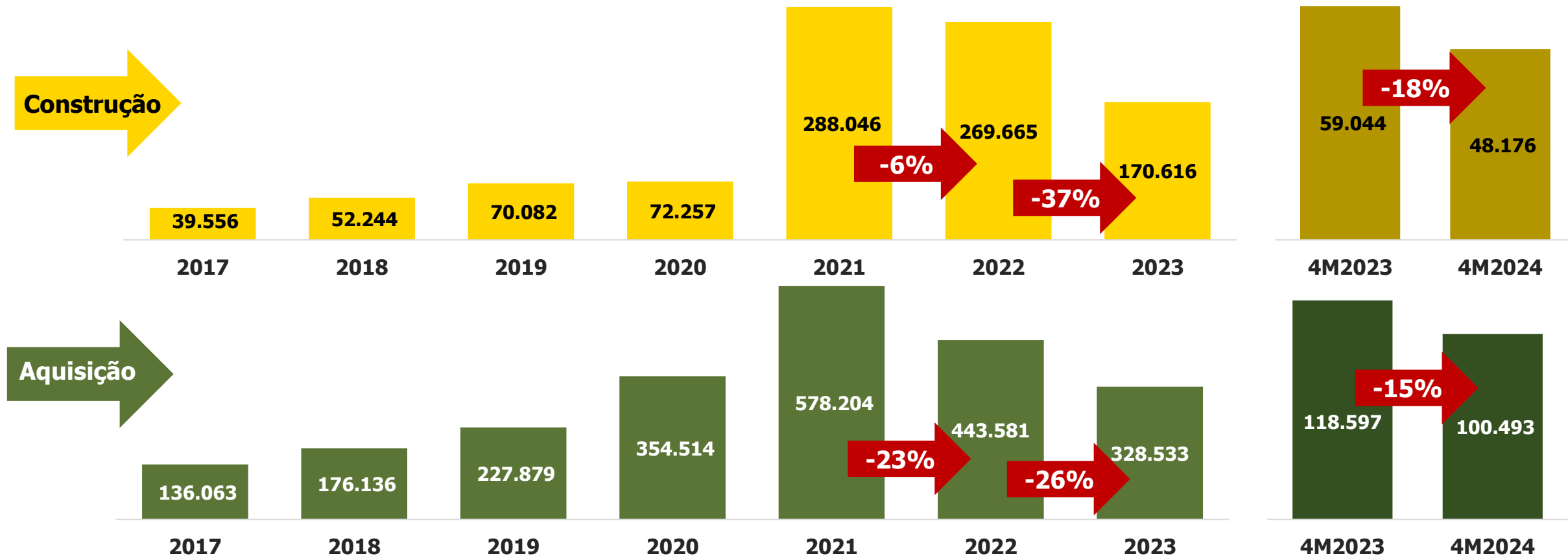
Valores (R\$ Milhões)





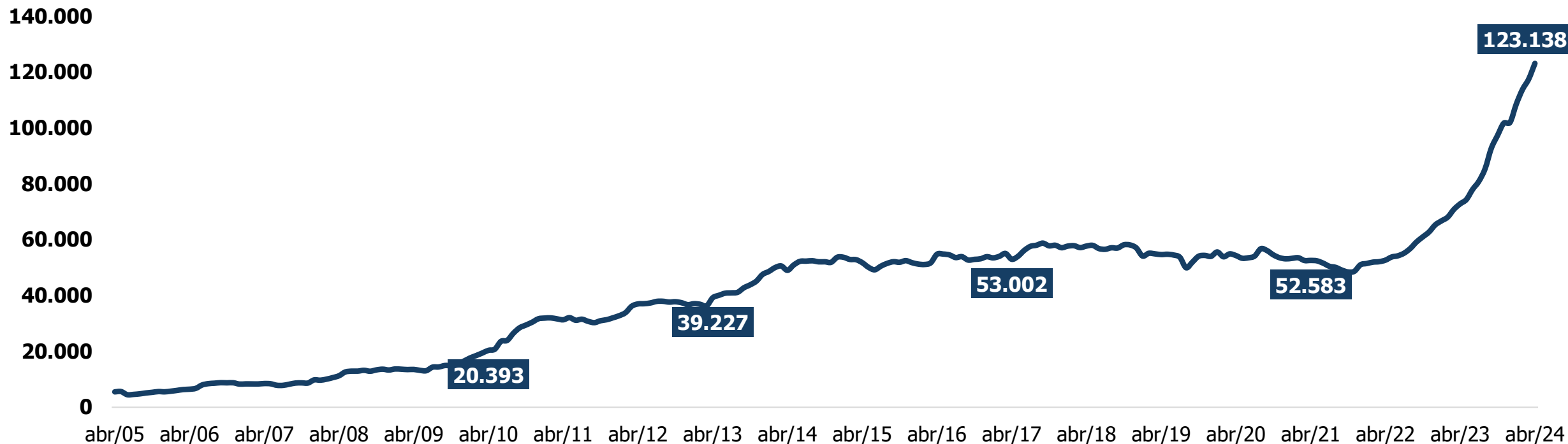
# SBPE - Aquisição e Construção

Unidades (R\$ Milhões)



# FGTS | Valor do Empréstimo (R\$ em Milhões)

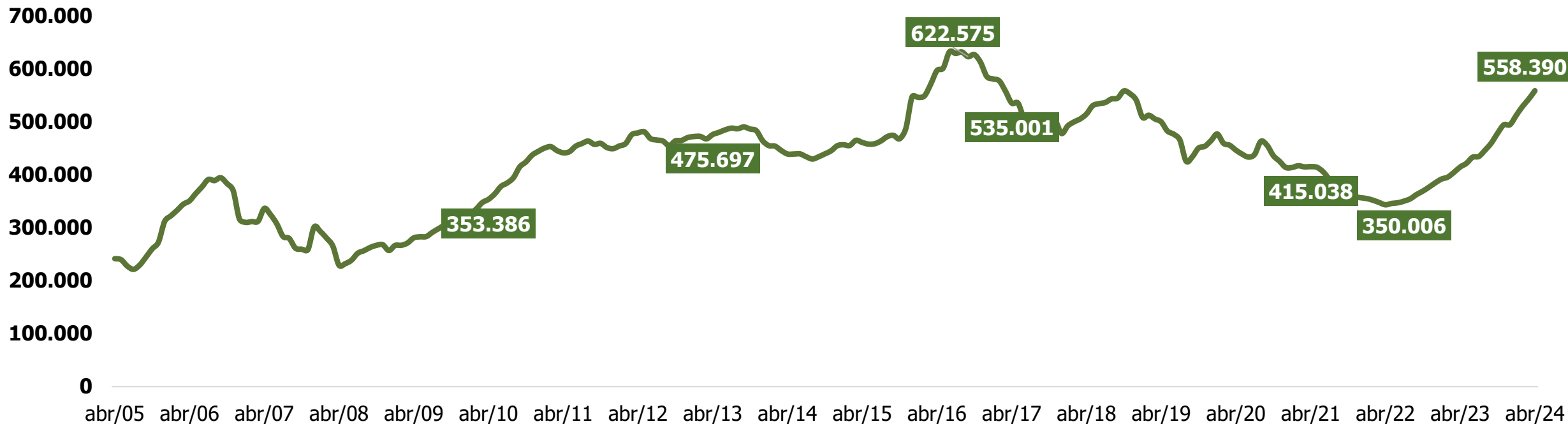
Acumulado 12 meses



	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
<b>Total Acumulado</b>	54.685	54.334	52.583	52.679	72.848	123.138
<b>Varição</b>	-	▼ -0,6%	▼ -3,2%	▲ 0,2%	▲ 38,3%	▲ 69%

# FGTS | Unidades Financiadas

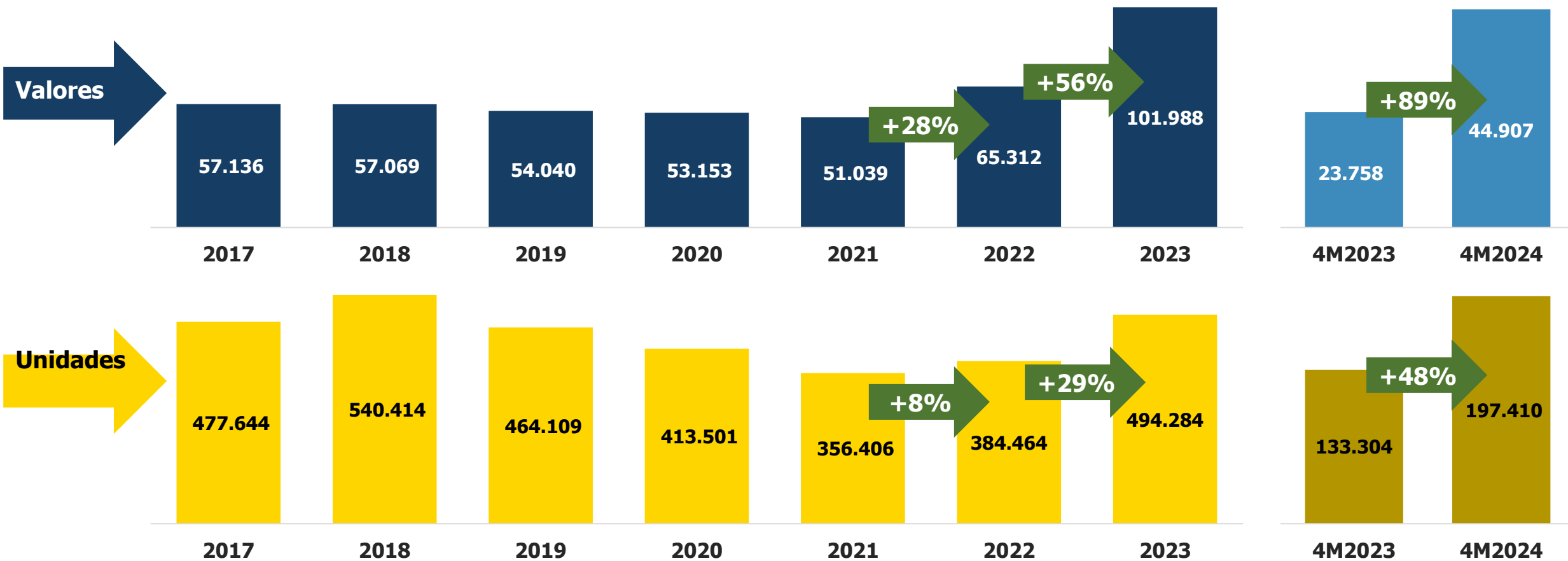
Acumulado 12 meses



	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
<b>Total Acumulado</b>	499.519	446.113	415.038	343.048	414.366	558.390
<b>Varição</b>	-	▼ -10,7%	▼ -7%	▼ -17,3%	▲ 20,8%	▲ 34,8%

# FGTS - Valor do Empréstimo (R\$ em Milhões)

e unidades financiadas



# INDICADORES IMOBILIÁRIOS NACIONAIS

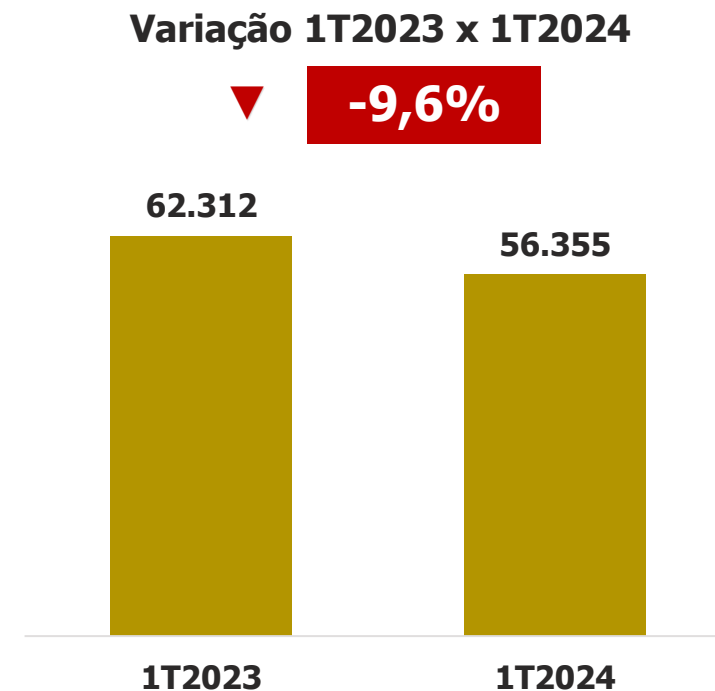
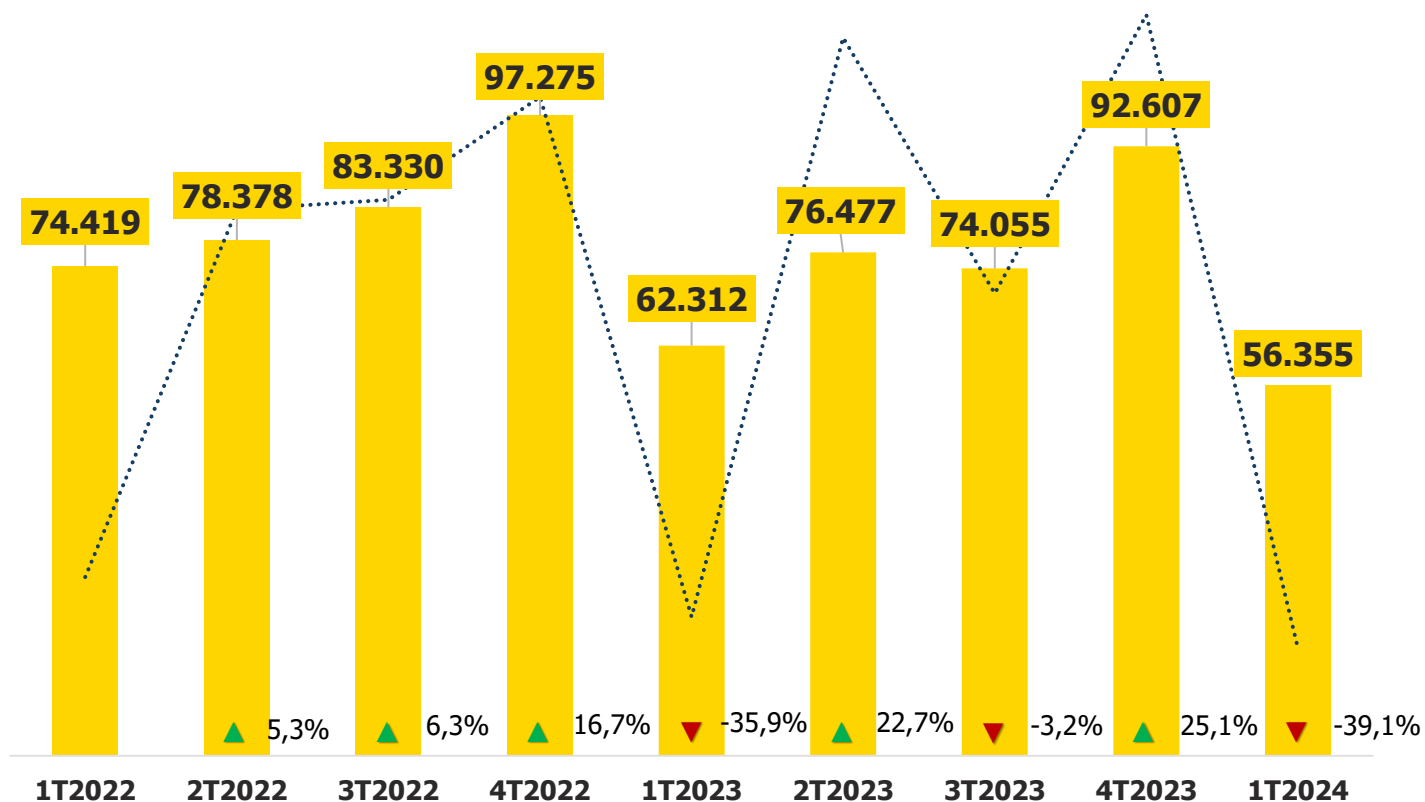
**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica



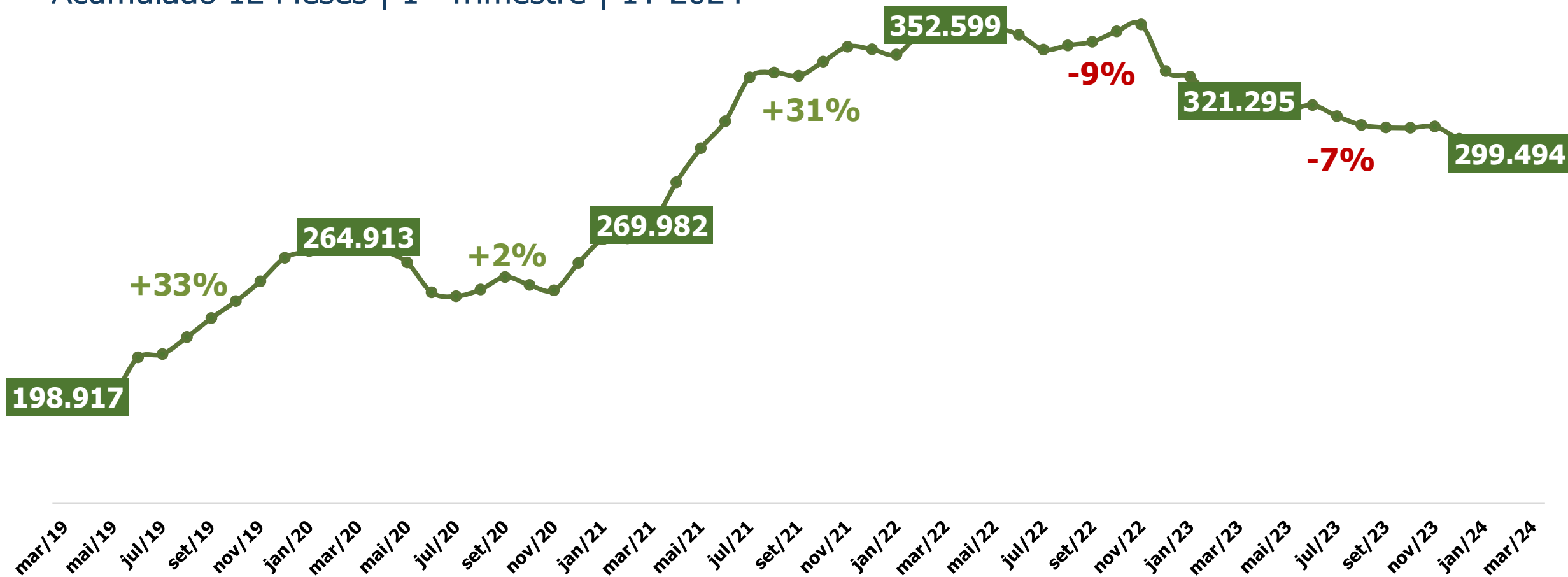
# Unidades Residenciais Lançadas

1º Trimestre | 1T 2024



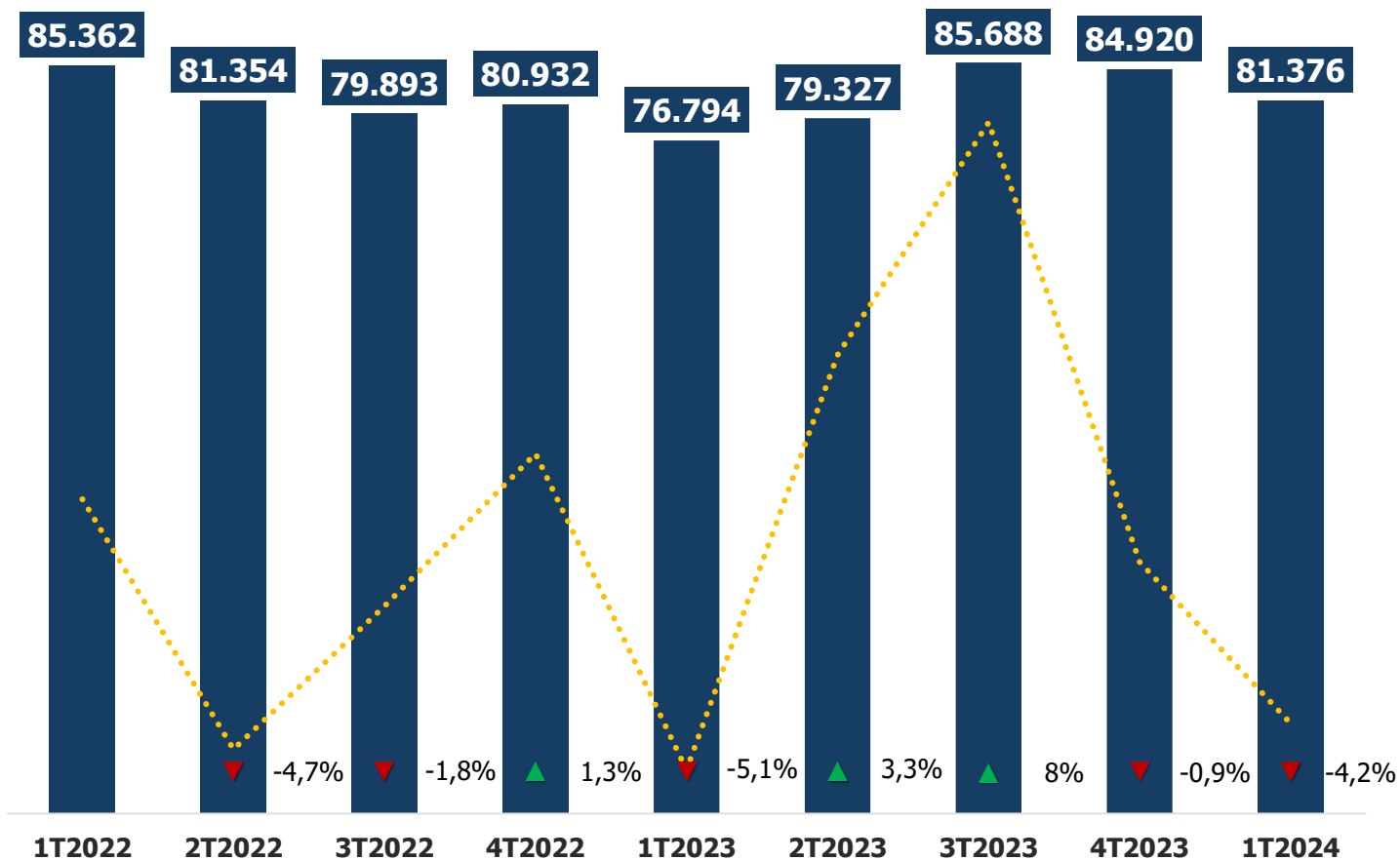
# Unidades Residenciais Lançadas

Acumulado 12 Meses | 1º Trimestre | 1T 2024



# Unidades Residenciais Vendidas

1º Trimestre | 1T 2024



Varição 1T2023 x 1T2024



+6%

76.794

81.376

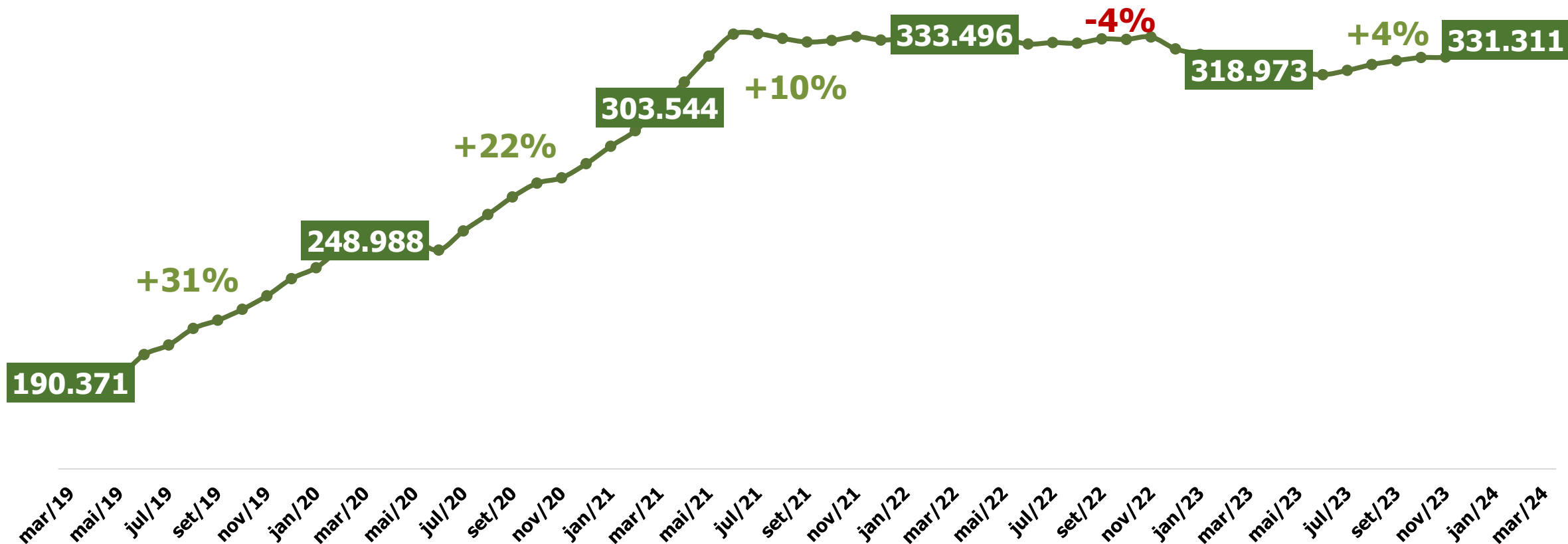
1T2023

1T2024



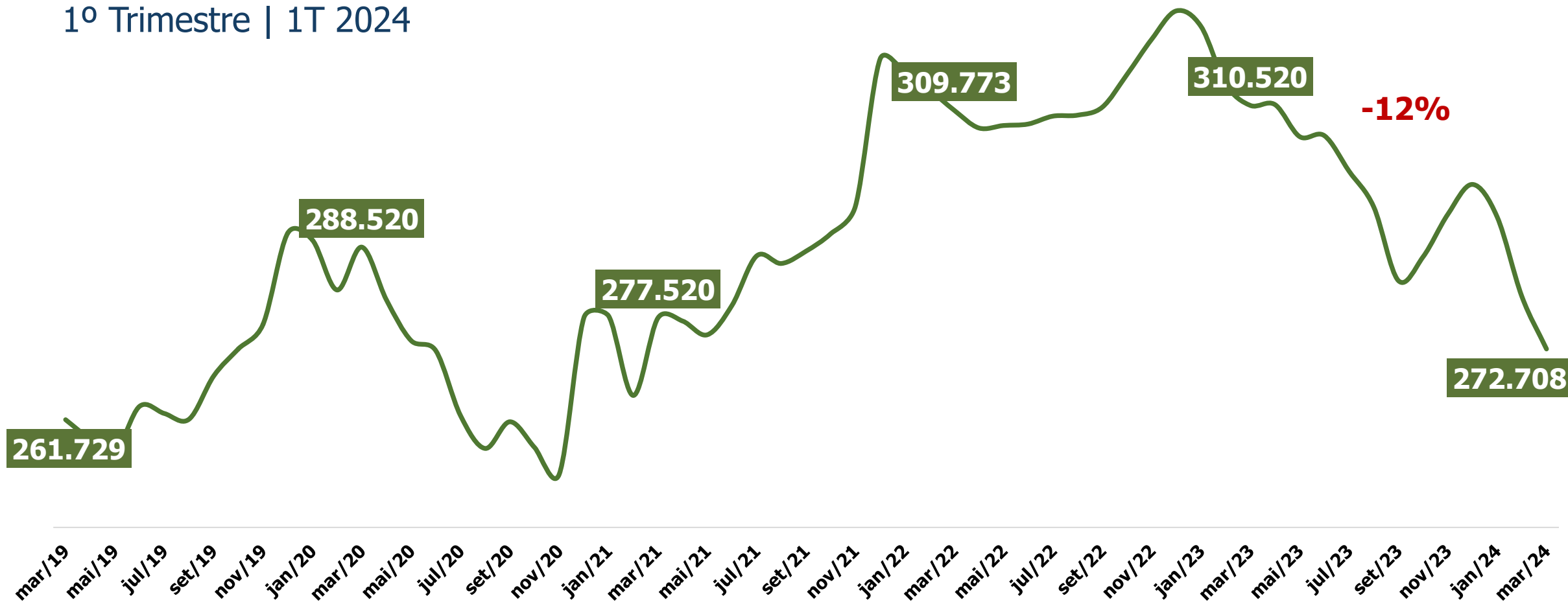
# Unidades Residenciais Vendidas

Acumulado 12 meses | 1º TRIMESTRE | 1T 2024



# OFERTA FINAL

1º Trimestre | 1T 2024



# MERCADO DO NORDESTE

**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica



# Municípios

## ALAGOAS

Maceió  
RM Maceió

## BAHIA

Feira de Santana  
RM Salvador  
Salvador  
Vitória da  
Conquista

## CEARÁ

RM Fortaleza  
Fortaleza  
Barbalha  
Juazeiro do  
Norte

## MARANHÃO

RM São Luís

## PARAÍBA

João Pessoa  
Campina Grande  
RM Campina Grande  
RM João Pessoa

## PERNAMBUCO

Caruaru  
Petrolina  
Recife  
RM Recife

## PIAUI

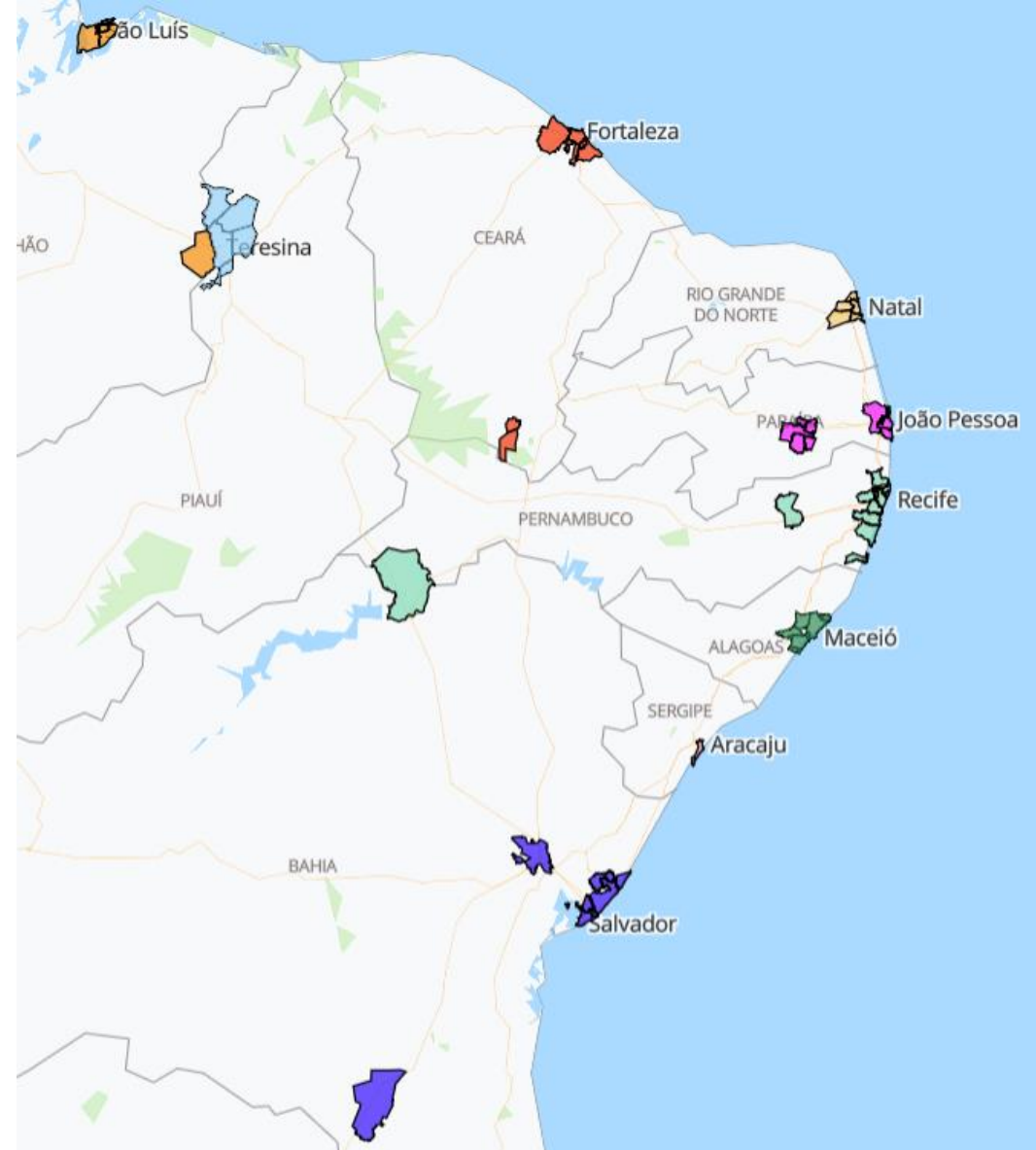
Teresina  
RM Teresina

## RIO GRANDE DO NORTE

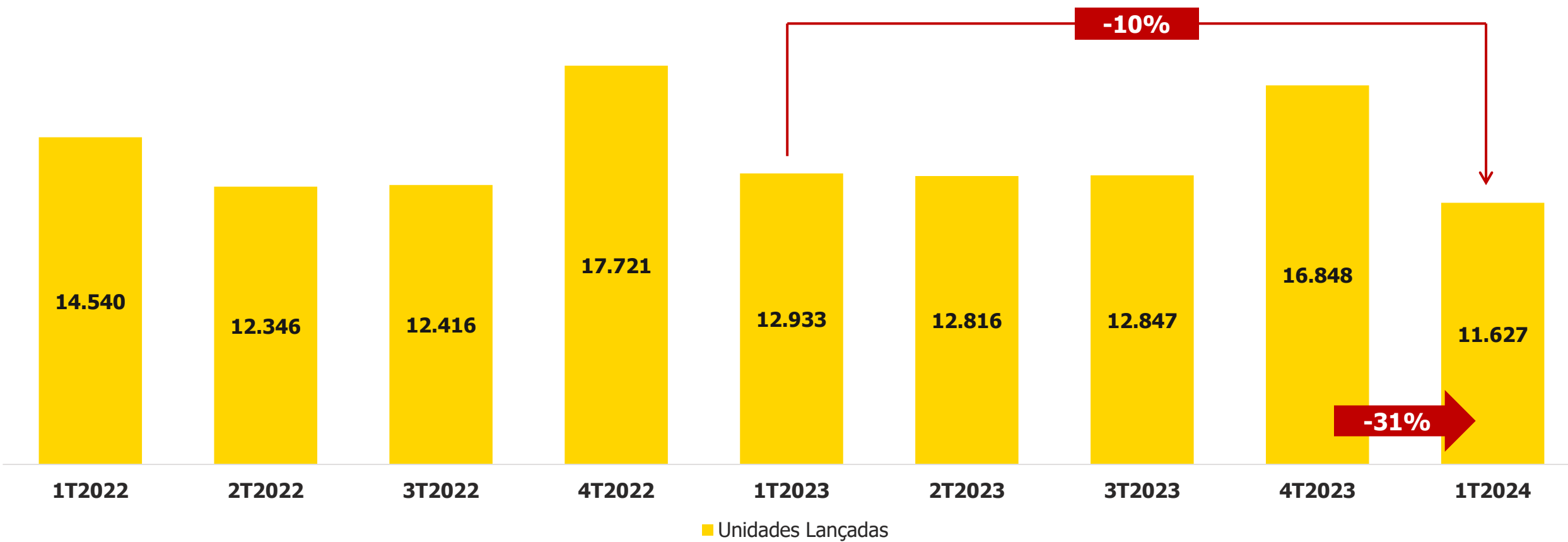
Natal  
RM Natal

## SERGIPE

Aracaju

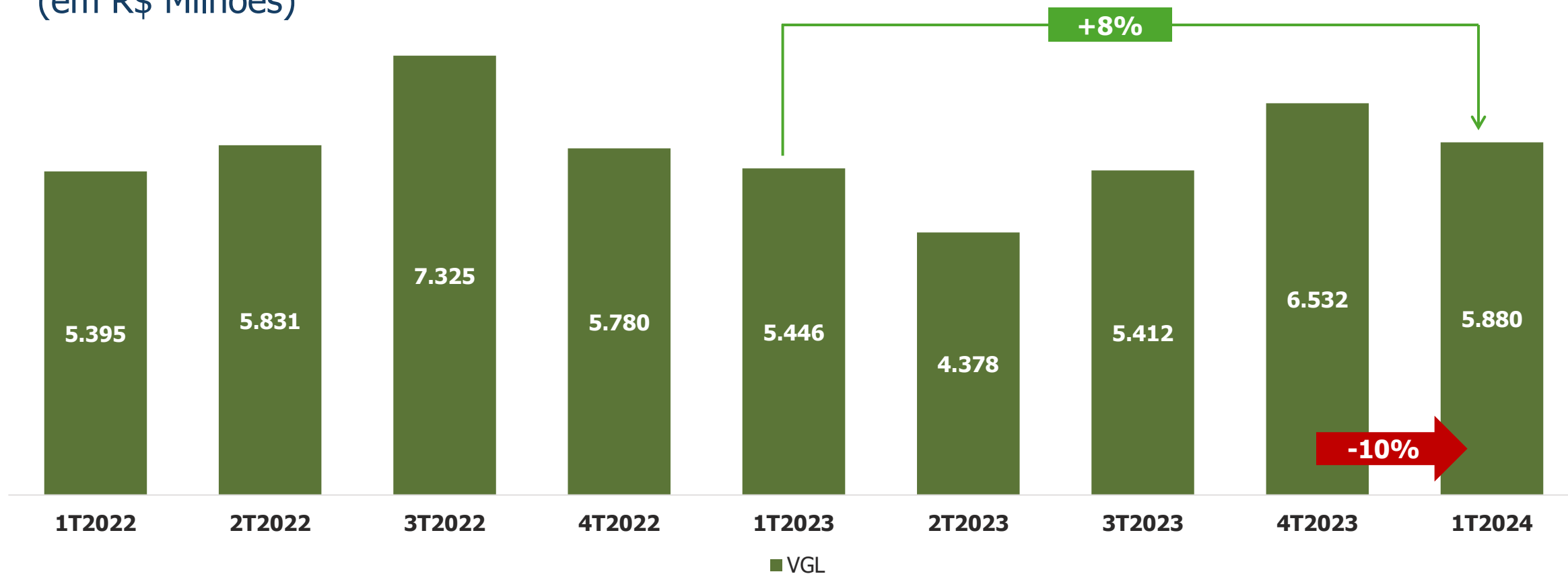


# Unidades Lançadas por Trimestre



# VGL por Trimestre

(em R\$ Milhões)

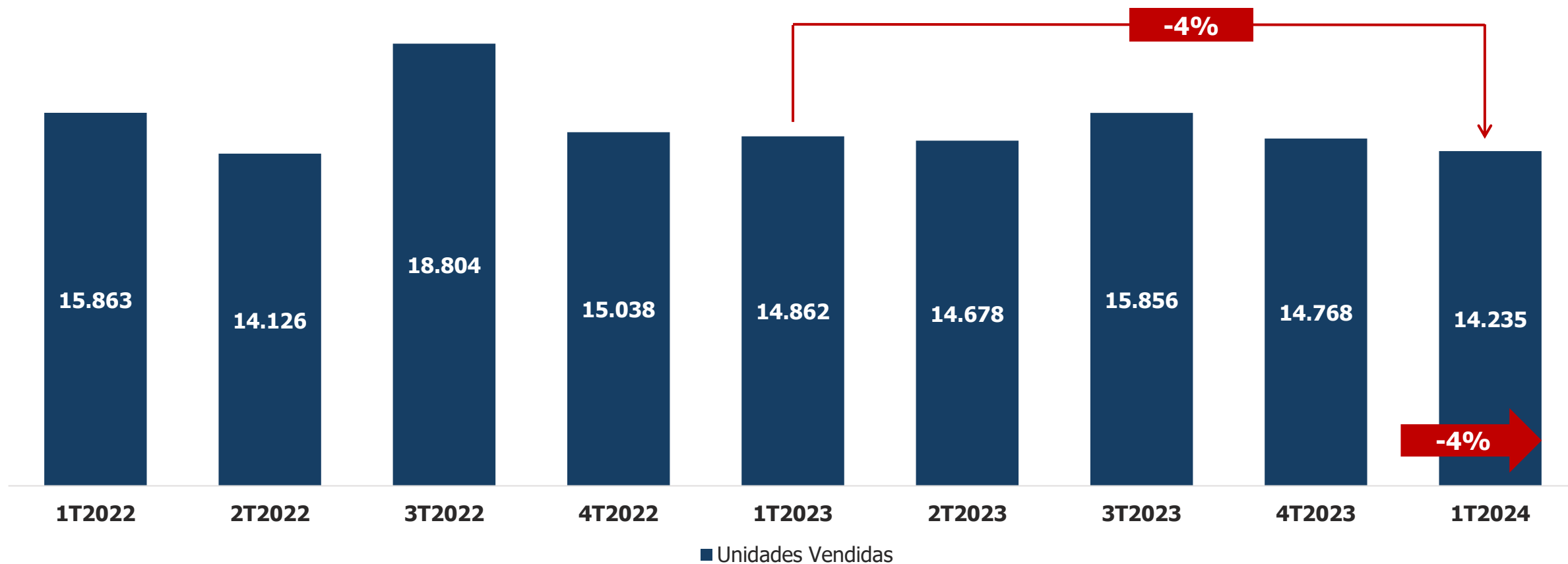


# Unidades Lançadas

## Por Capitais

Cidade	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Variação (%) 4T23 X 1T2024	Variação (%) 1T23 X 1T24
Aracaju (SE)	404	312	160	388	681	75,5%	68,6%
Fortaleza (CE)	1.400	2.500	2.337	2.427	1.542	<b>-36,5%</b>	10,1%
João Pessoa (PB)	1.098	1.301	858	1202	978	<b>-18,6%</b>	<b>-10,9%</b>
Maceió (AL)	632	1143	1.207	1674	1.410	<b>-15,8%</b>	123,1%
Natal (RN)	31	68	260	261	235	<b>-10,0%</b>	658,1%
Recife (PE)	811	1276	1.006	1.826	576	<b>-68,5%</b>	<b>-29,0%</b>
Salvador (BA)	1.838	1.912	1.303	1.689	795	<b>-52,9%</b>	<b>-56,7%</b>
São Luís (MA)	30	543	430	681	518	<b>-23,9%</b>	1626,7%
Teresina (PI)	430	268	0	214	151	<b>-29,4%</b>	<b>-64,9%</b>
<b>Total</b>	<b>6.674</b>	<b>9.323</b>	<b>7.561</b>	<b>10.362</b>	<b>6.886</b>	<b>-33,5%</b>	<b>3,2%</b>

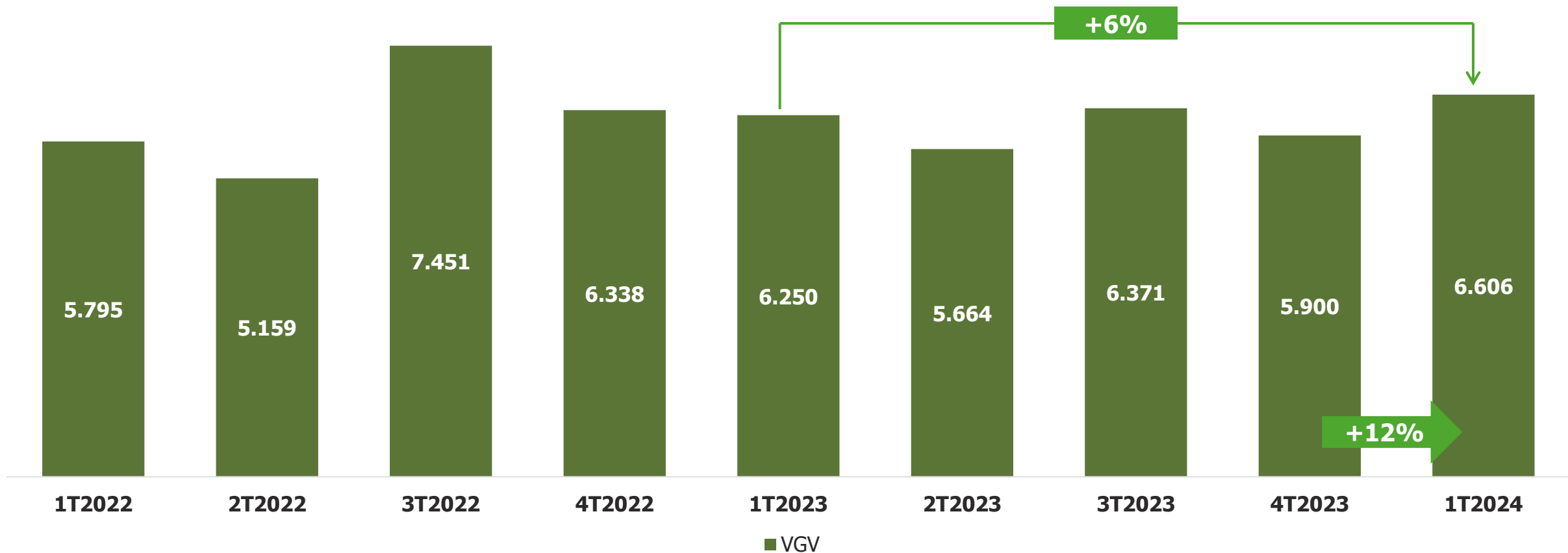
# Unidades Vendidas por Trimestre





# VGV por Trimestre

(em R\$ Milhões)



# Unidades Vendidas

## Por Capitais

Cidade	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Variação (%) 4T23 X 1T2024	Variação (%) 1T23 X 1T24
Aracaju (SE)	736	780	502	394	493	25,1%	<b>-33,0%</b>
Fortaleza (CE)	1.643	1.777	2.277	2.205	2.337	6,0%	42,2%
João Pessoa (PB)	1.561	1.294	1.438	1595	1538	<b>-3,6%</b>	<b>-1,5%</b>
Maceió (AL)	613	1050	1.063	1155	1.087	<b>-5,9%</b>	77,3%
Natal (RN)	237	269	236	171	147	<b>-14,0%</b>	<b>-38,0%</b>
Recife (PE)	782	843	936	1.052	994	<b>-5,5%</b>	27,1%
Salvador (BA)	2.091	2.127	2.180	1.285	1.341	4,4%	<b>-35,9%</b>
São Luís (MA)	656	735	900	806	512	<b>-36,5%</b>	<b>-22,0%</b>
Teresina (PI)	531	546	326	261	208	<b>-20,3%</b>	<b>-60,8%</b>
<b>Total</b>	<b>8.850</b>	<b>9.421</b>	<b>9.858</b>	<b>8.924</b>	<b>8.657</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-2,2%</b>

# Comparativo Capitais do Nordeste em 2023

Cidade	População	Unidades lançadas	VGL lançado	Unidades vendidas	VGV vendido	Oferta final
Aracaju (SE)	5,3%	3,7%	3,0%	6,5%	4,3%	4,7%
Fortaleza (CE)	21,3%	25,5%	20,7%	21,3%	23,2%	24,8%
João Pessoa (PB)	7,3%	13,1%	11,7%	15,9%	12,8%	13,8%
Maceió (AL)	8,4%	13,7%	14,7%	10,5%	12,7%	12,9%
Natal (RN)	6,6%	1,8%	3,8%	2,5%	3,1%	3,4%
Recife (PE)	13,1%	14,5%	18,4%	9,8%	12,9%	15,6%
Salvador (BA)	21,2%	19,9%	21,1%	20,7%	20,7%	13,9%
São Luís (MA)	9,1%	5,0%	4,0%	8,4%	6,4%	4,1%
Teresina (PI)	7,6%	2,7%	2,7%	4,5%	3,8%	6,8%
<b>Total</b>	<b>11.385.583</b>	<b>33.920</b>	<b>15.084</b>	<b>37.053</b>	<b>17.028</b>	<b>33.268</b>

# Comparativo Capitais do Nordeste em 2024

Cidade	População	Unidades lançadas	VGL lançado	Unidades vendidas	VGW vendido	Oferta final
Aracaju (SE)	5,3%	9,9%	3,7%	5,7%	3,9%	5,6%
Fortaleza (CE)	21,3%	22,4%	28,6%	27,0%	31,0%	23,7%
João Pessoa (PB)	7,3%	14,2%	11,4%	17,8%	15,6%	12,8%
Maceió (AL)	8,4%	20,5%	17,8%	12,6%	13,7%	14,7%
Natal (RN)	6,6%	3,4%	7,7%	1,7%	3,4%	3,7%
Recife (PE)	13,1%	8,4%	10,3%	11,5%	11,5%	15,3%
Salvador (BA)	21,2%	11,5%	9,1%	15,5%	13,0%	13,0%
São Luís (MA)	9,1%	7,5%	7,7%	5,9%	5,5%	4,2%
Teresina (PI)	7,6%	2,2%	3,6%	2,4%	2,3%	7,0%
<b>Total</b>	<b>11.385.583</b>	<b>6.886</b>	<b>3.943</b>	<b>8.657</b>	<b>4.368</b>	<b>31.388</b>

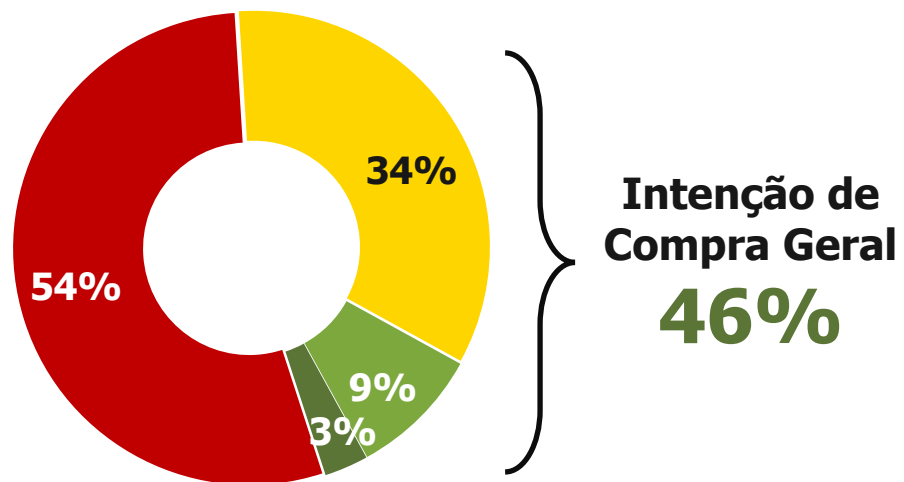
# INTENÇÃO DE COMPRA



**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

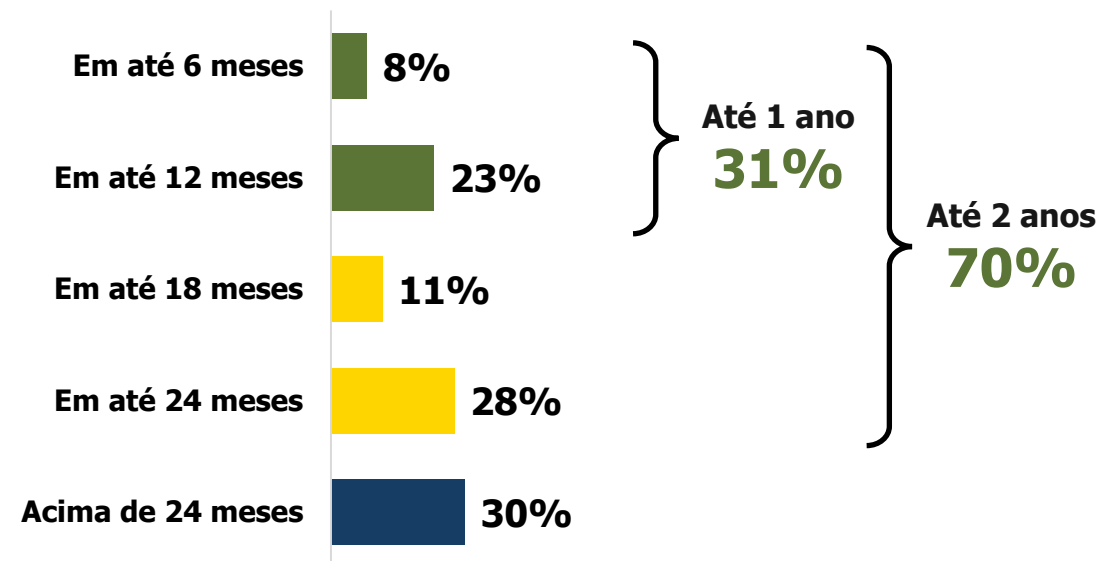
**BRA!N**  
Inteligência Estratégica

# Intenção de Compra nos próximos meses



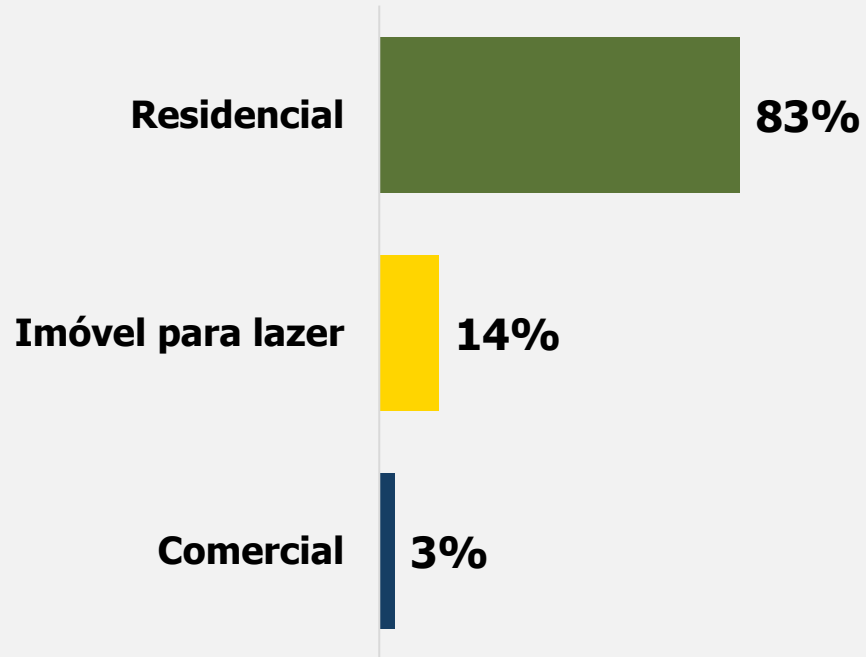
- Você não pretende comprar imóvel neste período
- Pretende comprar, mas ainda não começou a procurar
- Pretende comprar e já está procurando na internet
- Pretende comprar e já começou a visitar imobiliárias, stands de vendas e imóveis

## Pensa em fechar negócio em até quantos meses?

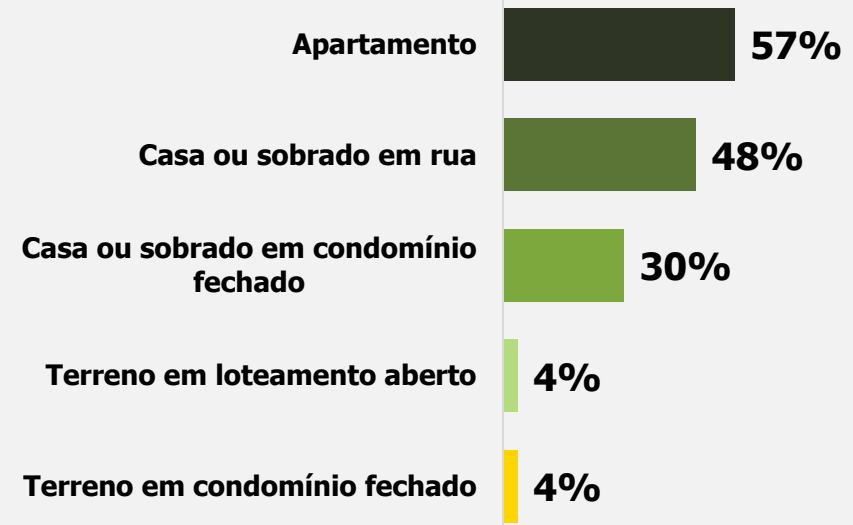


# Imóvel de Interesse

Seu interesse é por qual tipo de imóvel?



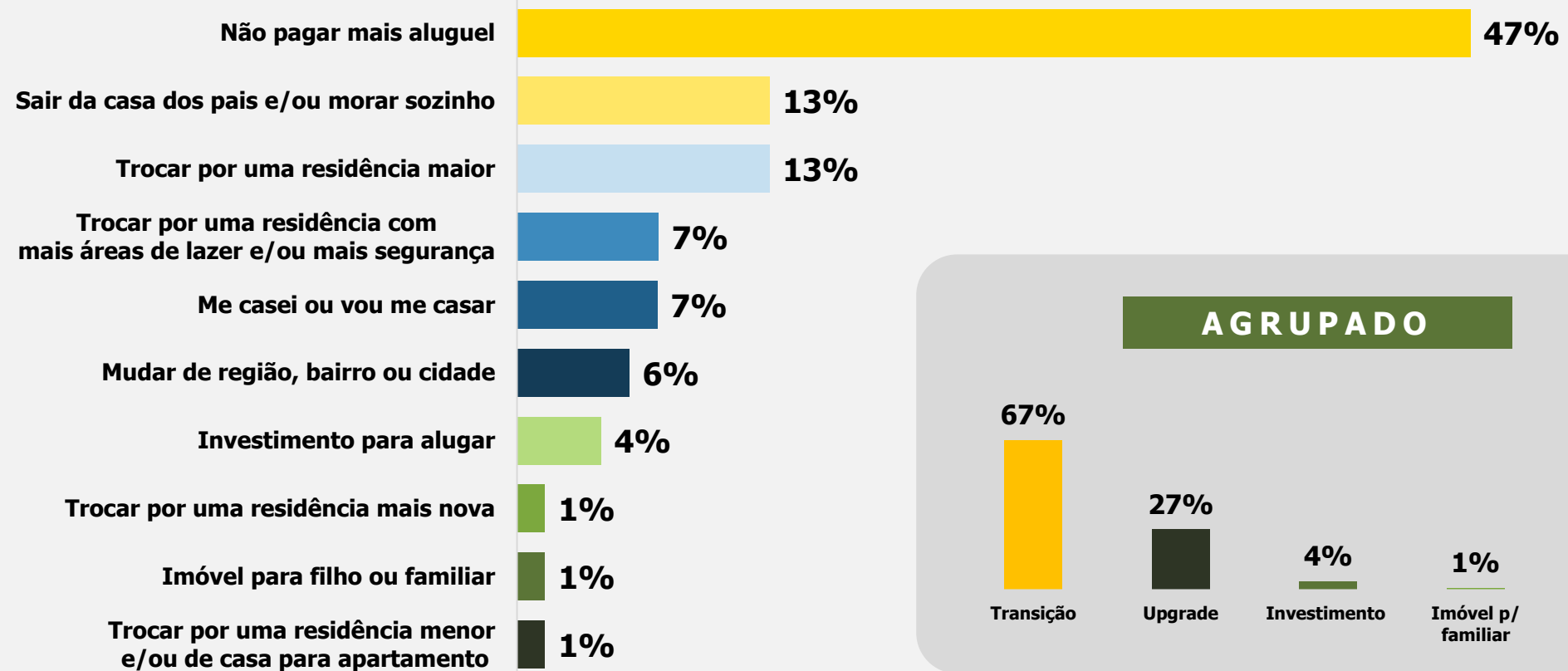
Seu interesse é por qual tipo de imóvel residencial para moradia?



Resposta múltipla, total superior a 100%

# Imóvel Residencial

## Razões de escolha





# COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR

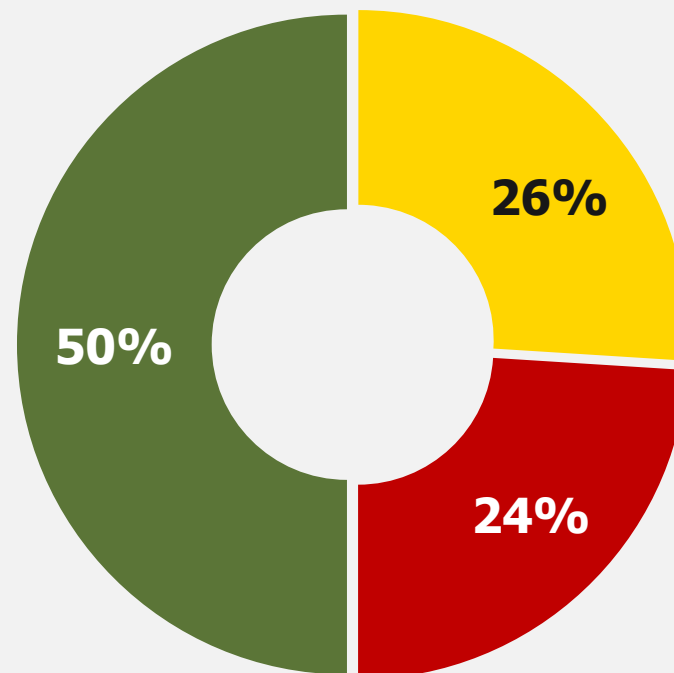
**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica



# Busca por Imóvel

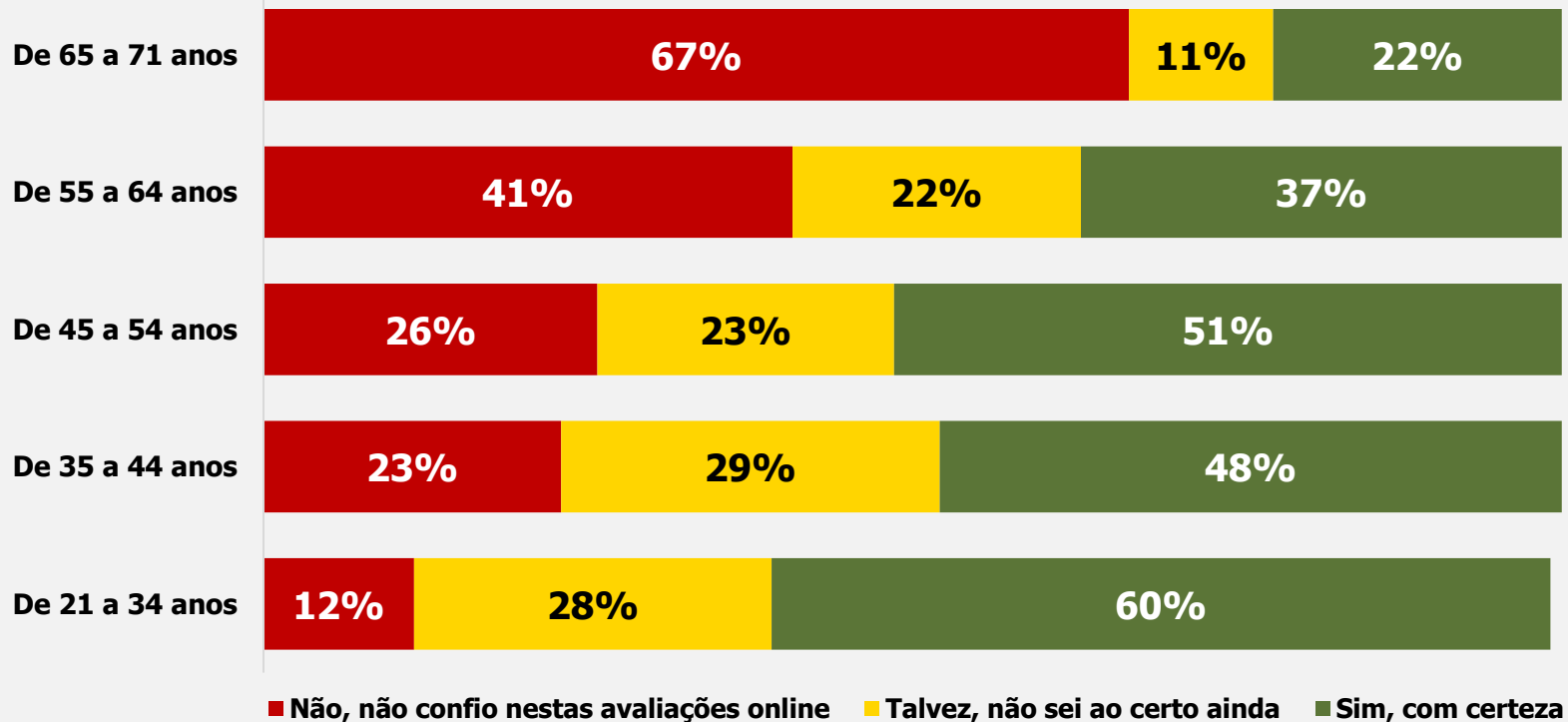
Na busca por um imóvel para comprar, **você pesquisa ou pesquisaria as avaliações e opiniões online** sobre as construtoras ou os empreendimentos antes de tomar sua decisão de compra?



- **Sim, com certeza**
- **Talvez, não sei ao certo ainda**
- **Não, não confio nestas avaliações online**

# Busca por Imóvel

Na busca por um imóvel para comprar, **você pesquisa ou pesquisaria as avaliações e opiniões online** sobre as construtoras ou os empreendimentos antes de tomar sua decisão de compra?

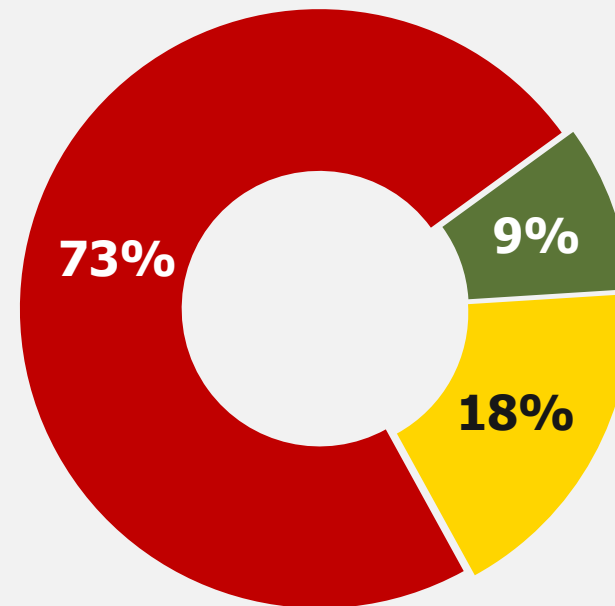


**60%** dos mais jovens na faixa etária de **21 a 34 anos afirmam pesquisar as avaliações e opiniões online** sobre as construtoras ou os empreendimentos antes de tomar sua decisão de compra.

O percentual daqueles que **não confiam** nesse tipo de pesquisa online **aumenta progressivamente quanto maior a idade**, sendo que apenas 22% dos entrevistados de 65 a 71 costumam fazer essa consulta online.

# Comportamento do Consumidor

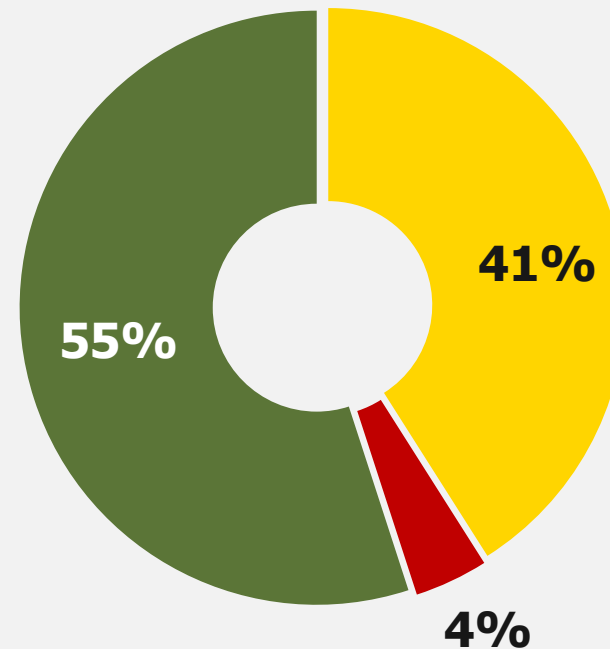
Você se sente ou se sentiria **seguro(a) para comprar** um imóvel de forma **100% virtual**?



- Sim, hoje se tem acesso a todas as informações necessárias de forma online
- Talvez, ainda preciso me informar melhor sobre isso
- Não, ainda prefiro visitar o estande da construtora pessoalmente antes de comprar

# Comportamento do Consumidor

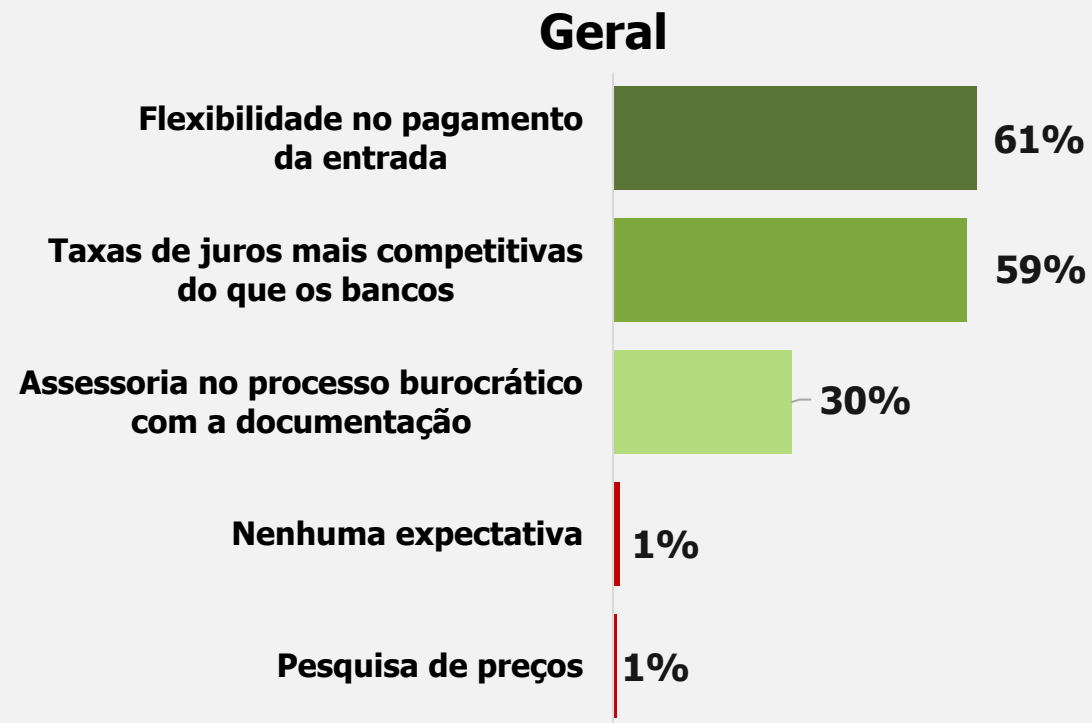
O quanto é importante para você **visitar o estande de vendas** da construtora **antes de decidir** pela compra de um imóvel?



- **Muito importante: fundamental visitar o estande de vendas antes de comprar qualquer imóvel**
- **Importante: para conhecer a localização e complementar meu processo de escolha junto com as informações que já pesquisei**
- **Nada importante: consigo pesquisar tudo pela internet ou conhecer o imóvel de forma virtual**

# Compra de Imóvel

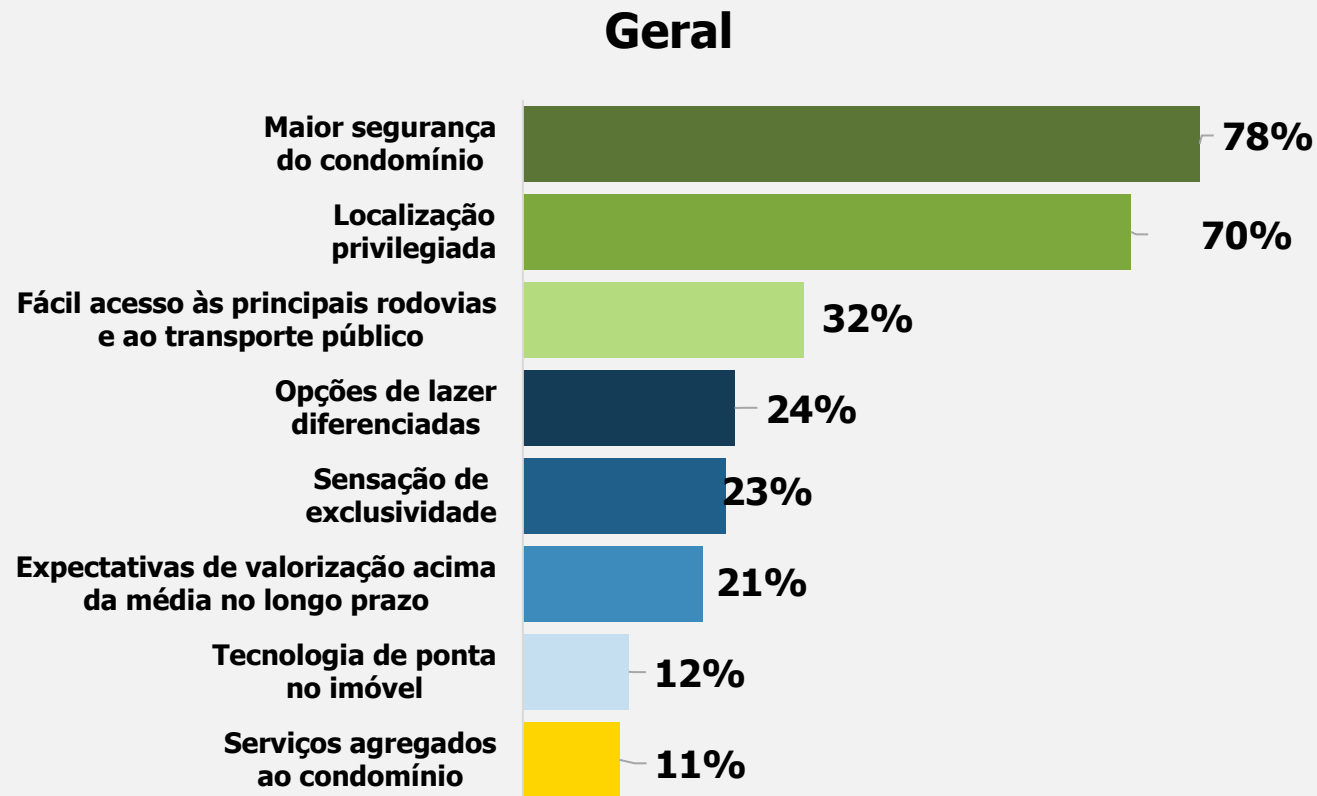
Na compra de um imóvel hoje, quais **facilidades** você esperaria que fossem **oferecidas pela construtora** do imóvel?



Resposta múltipla, total superior a 100%

# Compra de Imóvel

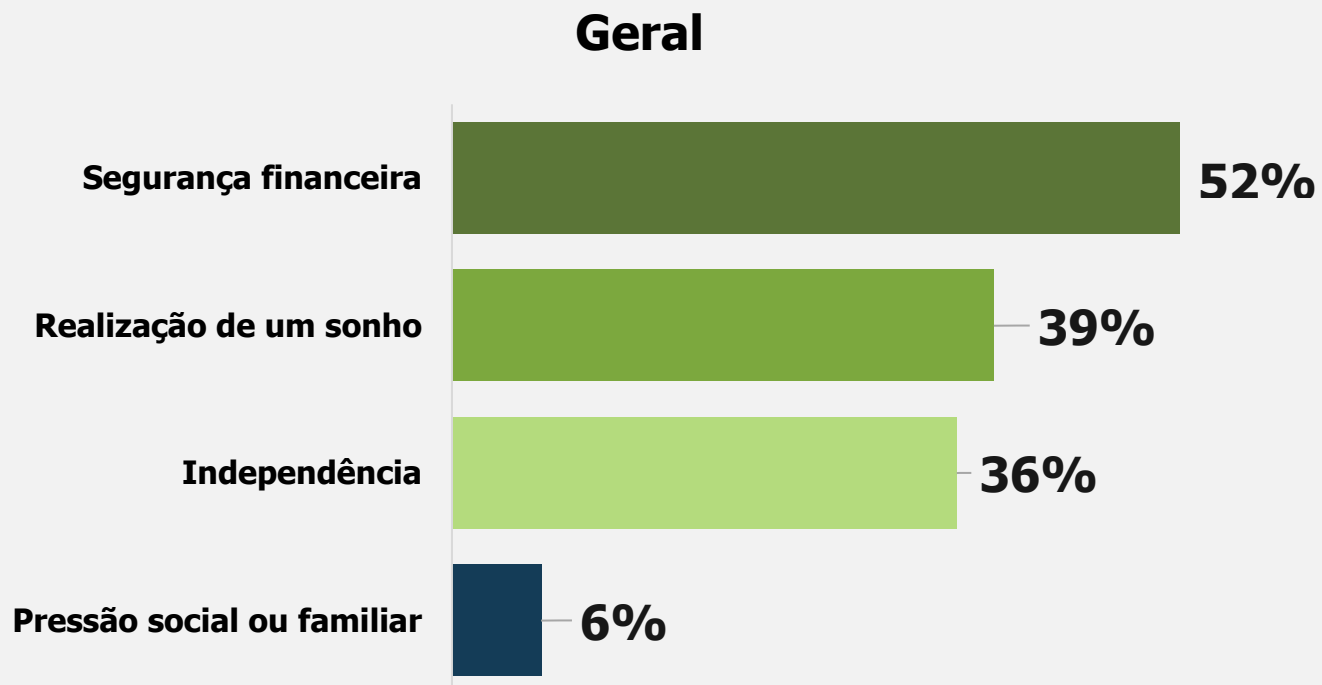
O que te motivou ou motivaria a **pagar um valor acima da média** em um imóvel?



Resposta múltipla, total superior a 100%

# Decisão de Compra

Qual **motivação pessoal** mais pesou ou pesaria hoje para você na **decisão pela compra** de um imóvel?

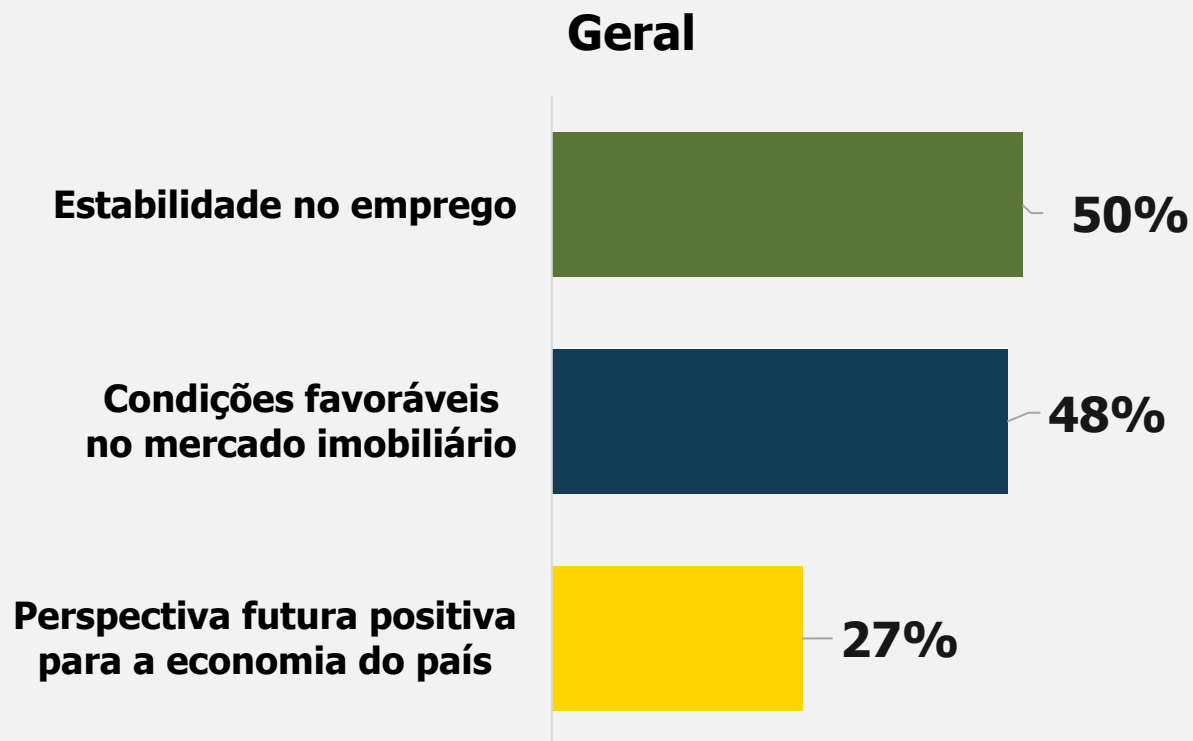


Resposta múltipla, total superior a 100%



# Decisão de Compra

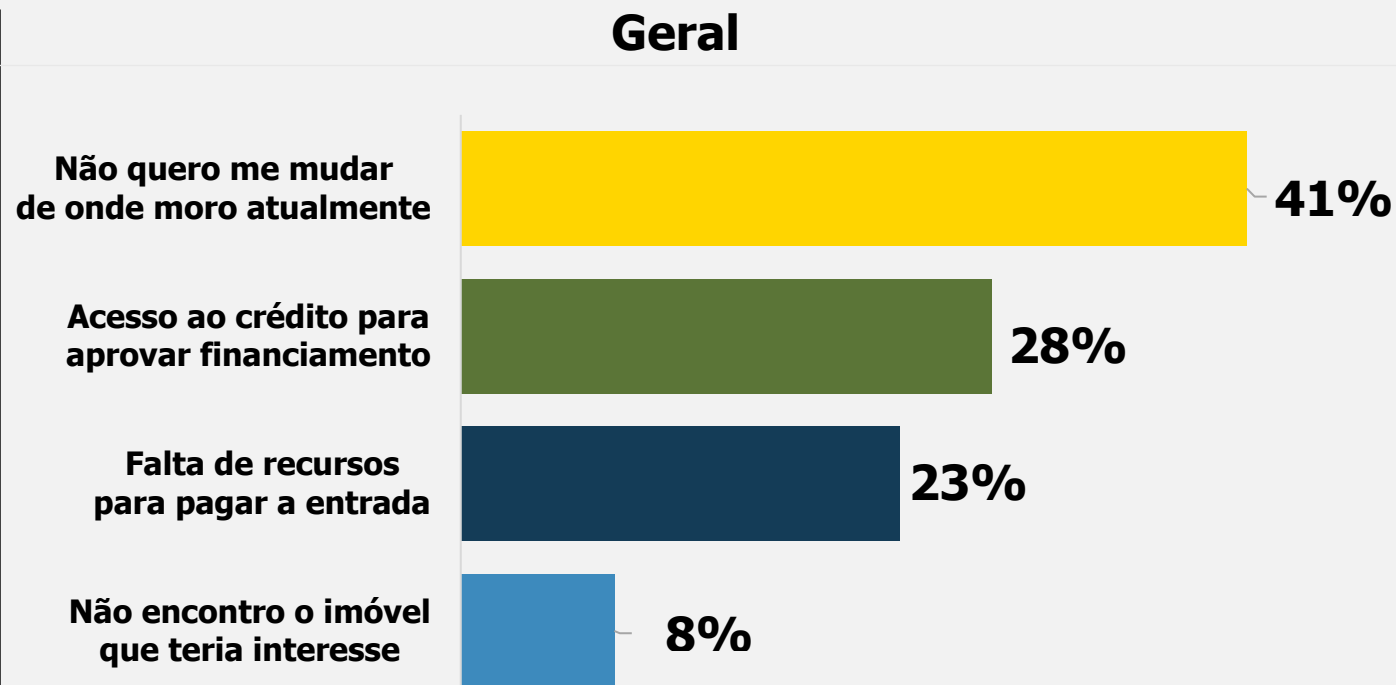
Qual **fator econômico** foi ou seria hoje o mais crítico para você na decisão pela compra de um imóvel?



Resposta múltipla, total superior a 100%

# Decisão de Compra

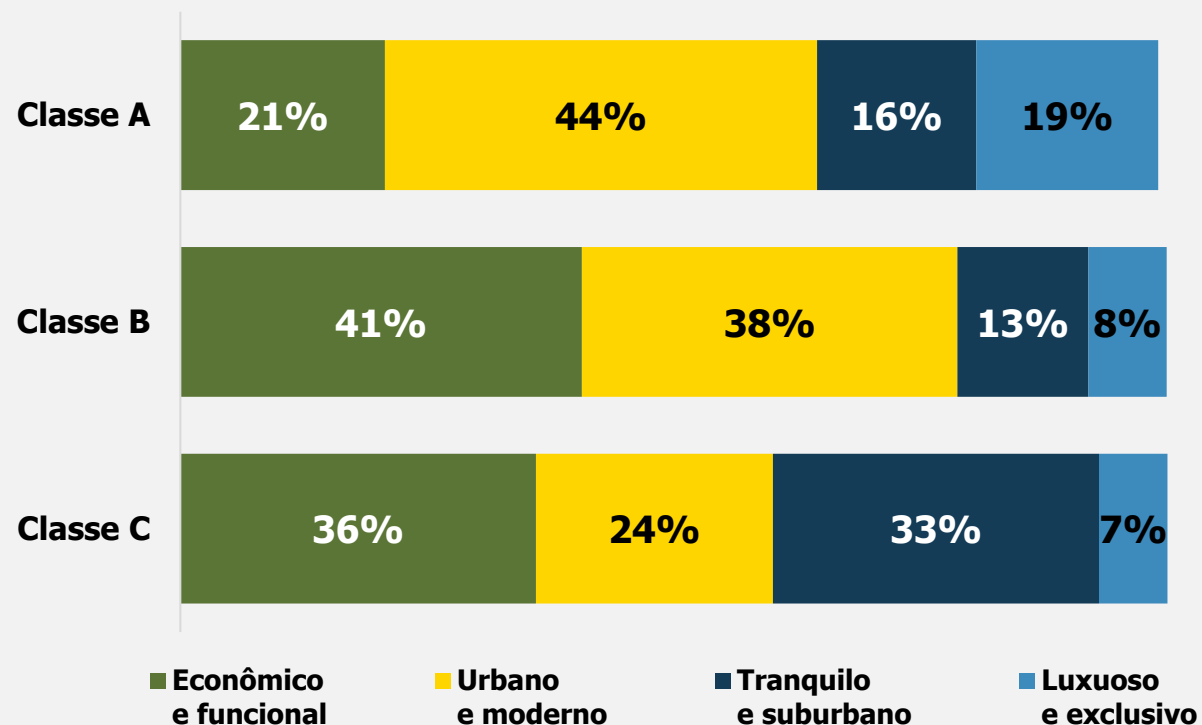
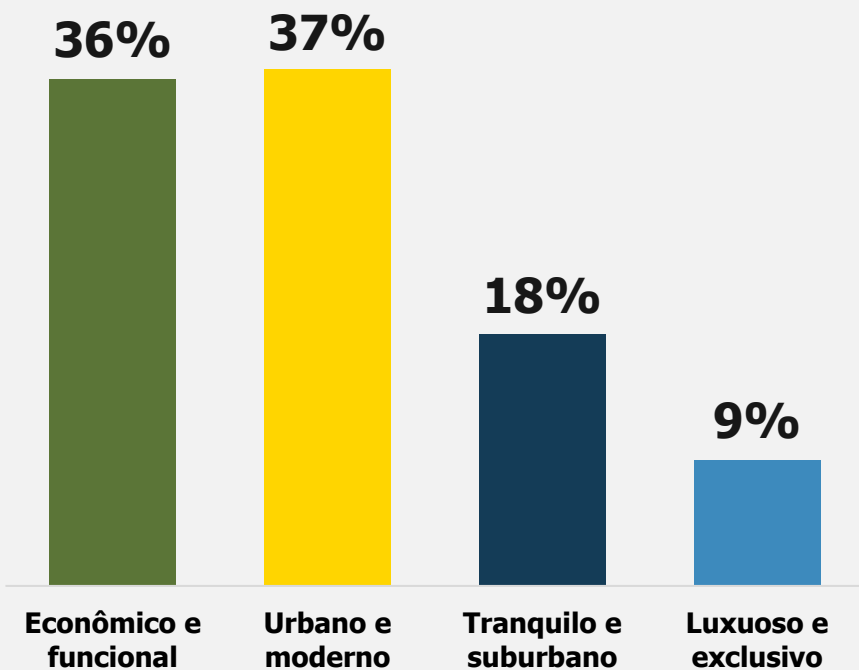
Qual seria, hoje, a **maior barreira** para você comprar um imóvel?



Resposta múltipla, total superior a 100%

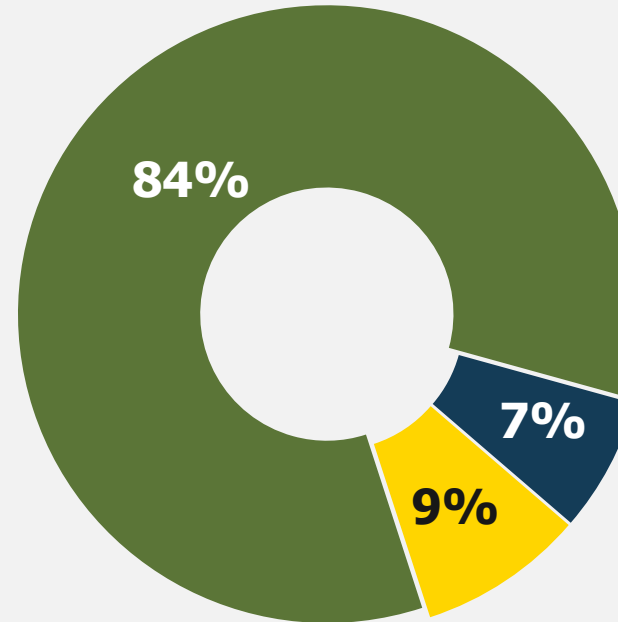
# Compra de Imóvel

Como você descreveria o **estilo de vida que buscou ou buscaria** com a compra de um novo imóvel?



# Compra de Imóvel

Quais **itens de tecnologia** você considera que **mais agregam valor** em um imóvel?



- **Itens de segurança, como portaria virtual, sistema de câmeras, reconhecimento facial e fechadura digital**
- **Itens que gerem maior eficiência energética para o imóvel**
- **Itens de automação e conectividade, com integração de sistemas de comando de voz do tipo Alexa**

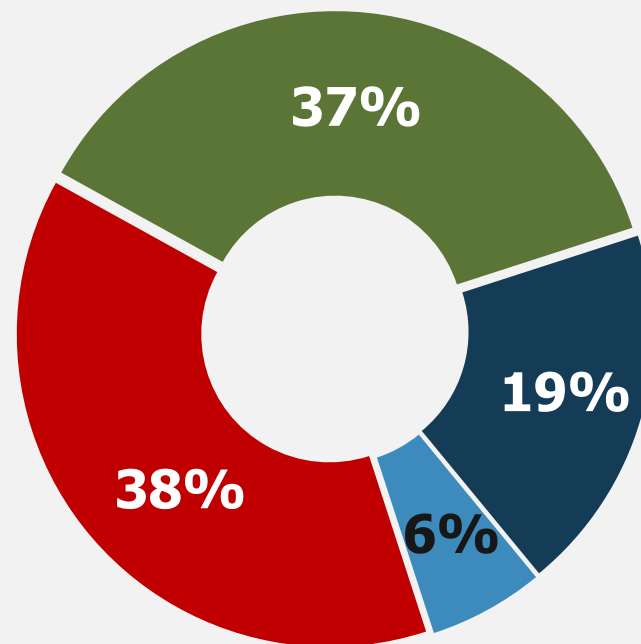
# Compra de Imóvel

O quanto é importante para você a **sustentabilidade** de um imóvel?



# Compra de Imóvel

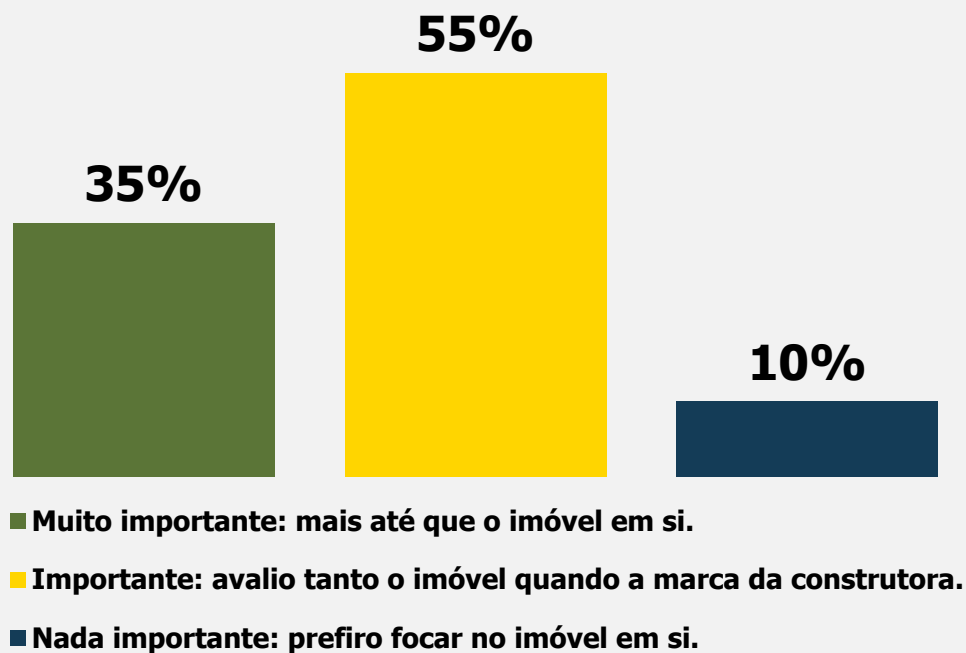
Você compraria **mais de um imóvel** residencial?



- Não, prefiro alocar meus recursos em outros tipos de investimentos
- Sim, tanto para investimento quanto para lazer
- Sim, mas somente para investimento de locação ou revenda
- Sim, para utilização como imóvel de lazer

# Compra de Imóvel e Construtora

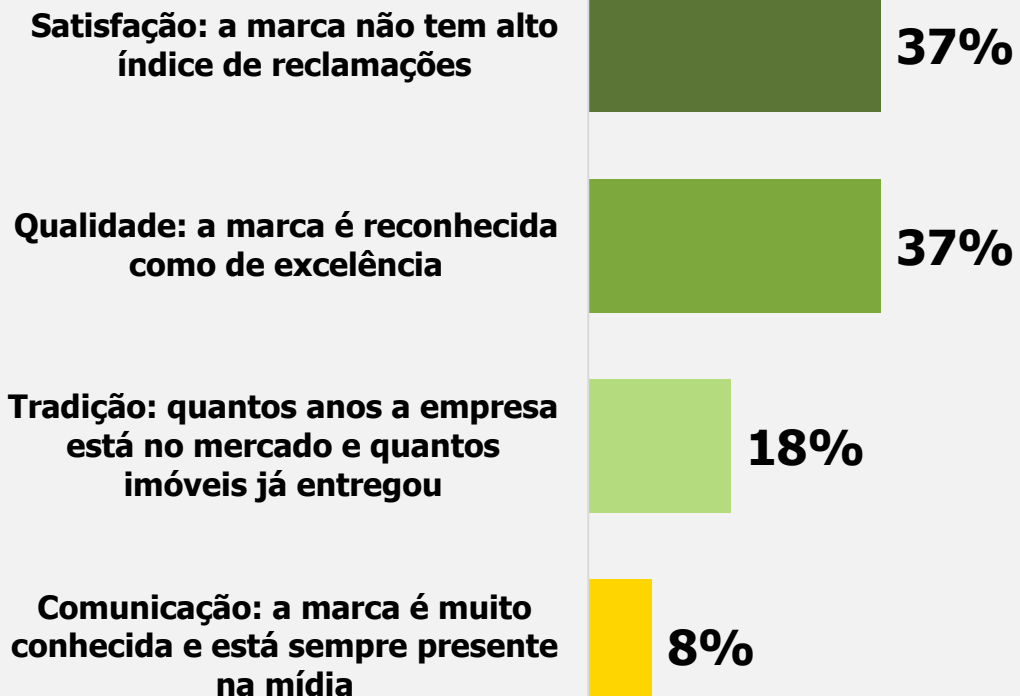
O quanto a avaliação da **marca da construtora** foi ou será importante para você escolher um imóvel para comprar?



**90% dos entrevistados consideram importante ou muito importante a marca da construtora ao escolher um imóvel para comprar.**

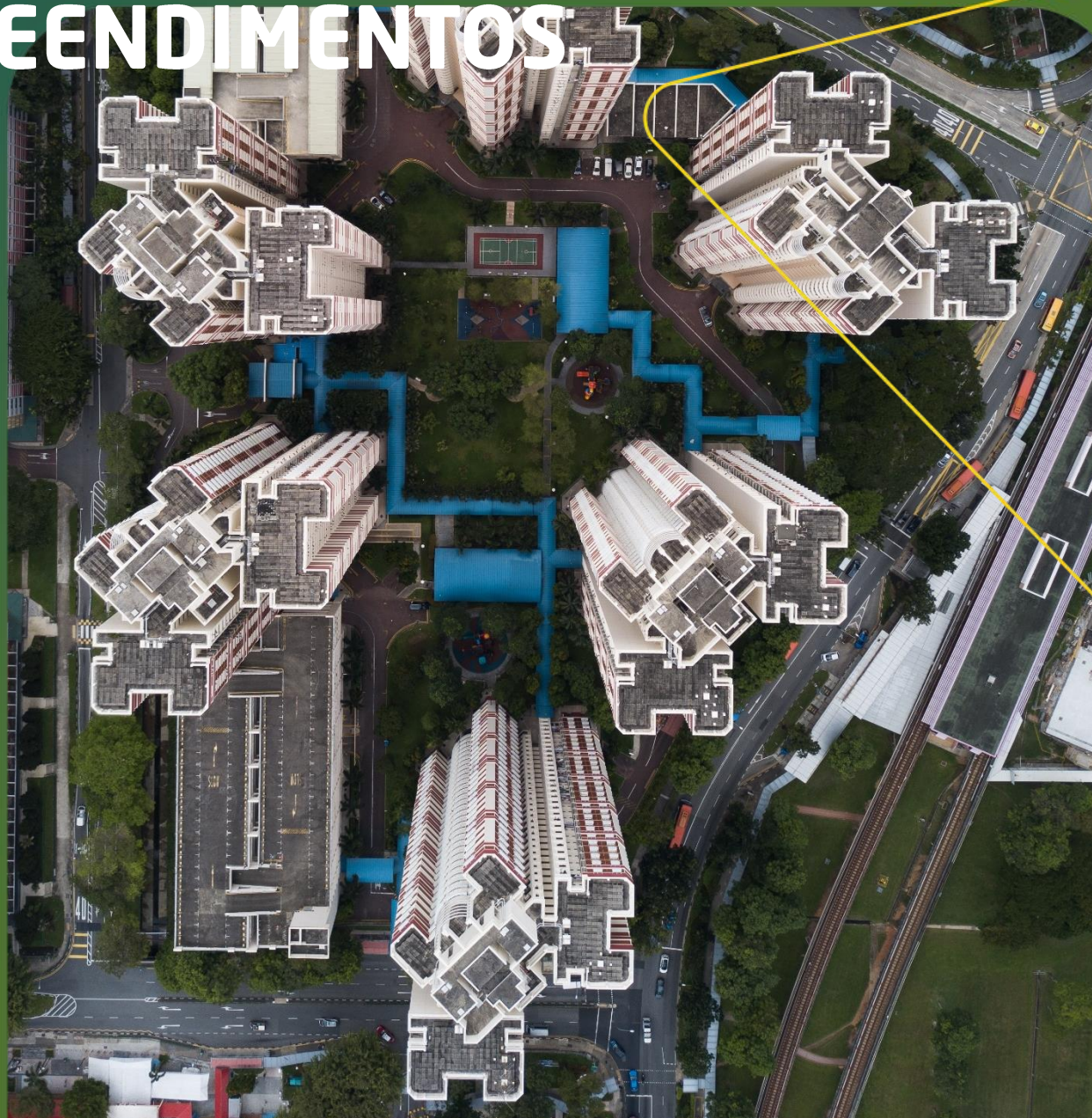
# Compra de Imóvel e Construtora

O que você considera como **mais importante na marca** de uma construtora?





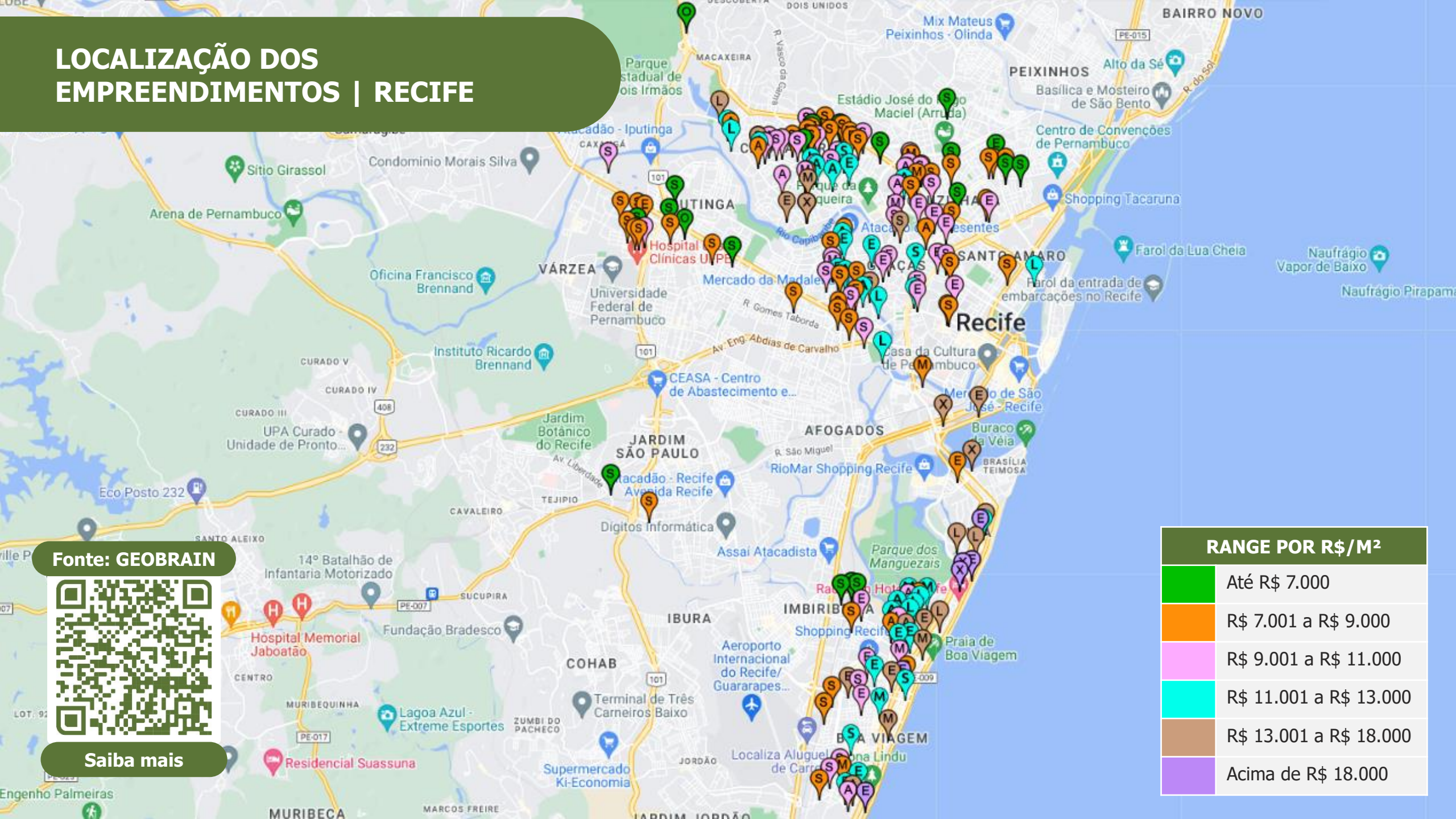
# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS



**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | RECIFE



Fonte: GEOBRAIN

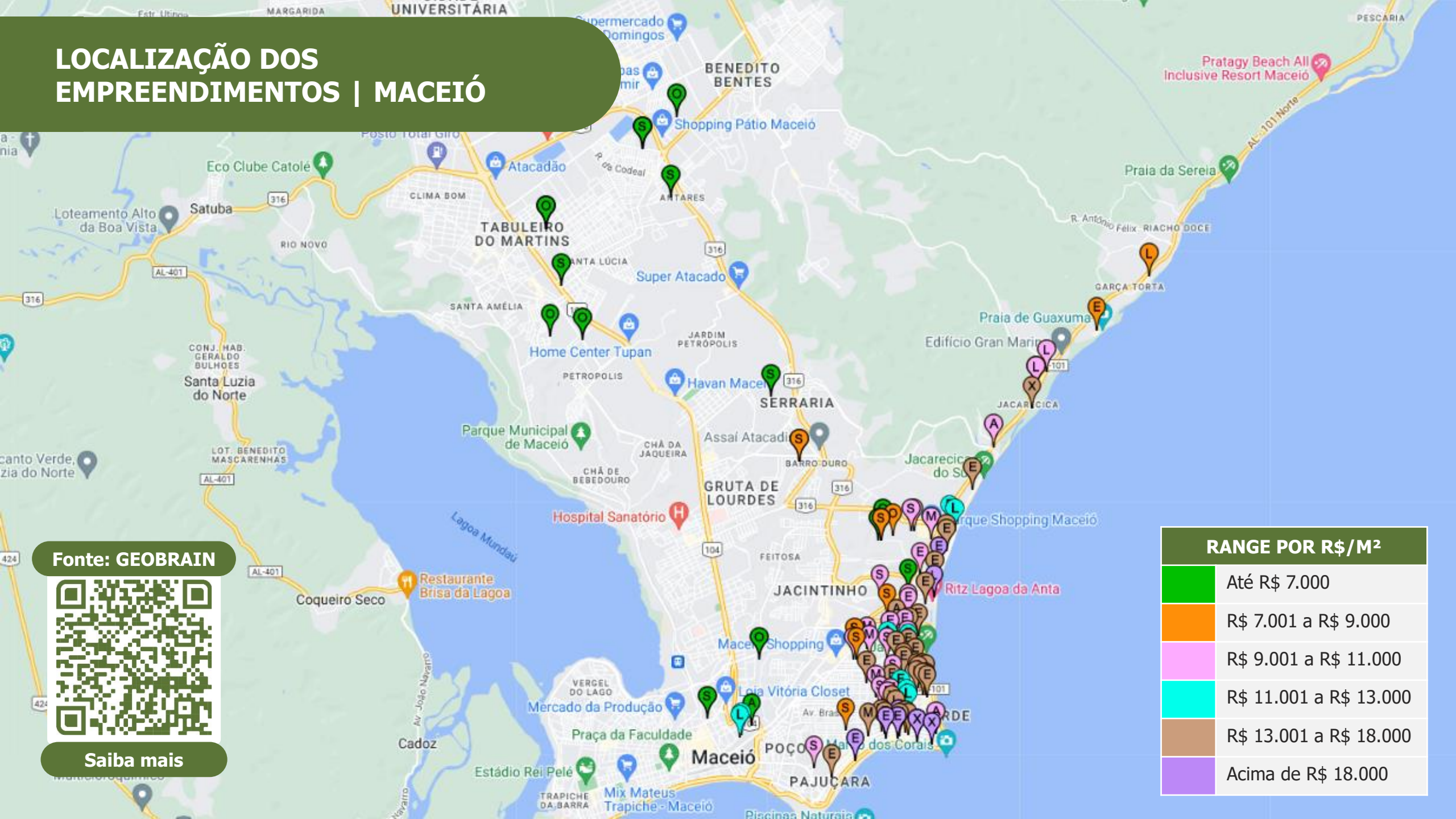


Saiba mais

## RANGE POR R\$/M<sup>2</sup>

Até R\$ 7.000
R\$ 7.001 a R\$ 9.000
R\$ 9.001 a R\$ 11.000
R\$ 11.001 a R\$ 13.000
R\$ 13.001 a R\$ 18.000
Acima de R\$ 18.000

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | MACEIÓ



Fonte: GEOBRAIN



Saiba mais

## RANGE POR R\$/M<sup>2</sup>

Até R\$ 7.000
R\$ 7.001 a R\$ 9.000
R\$ 9.001 a R\$ 11.000
R\$ 11.001 a R\$ 13.000
R\$ 13.001 a R\$ 18.000
Acima de R\$ 18.000

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | SALVADOR



Fonte: GEOBRAIN

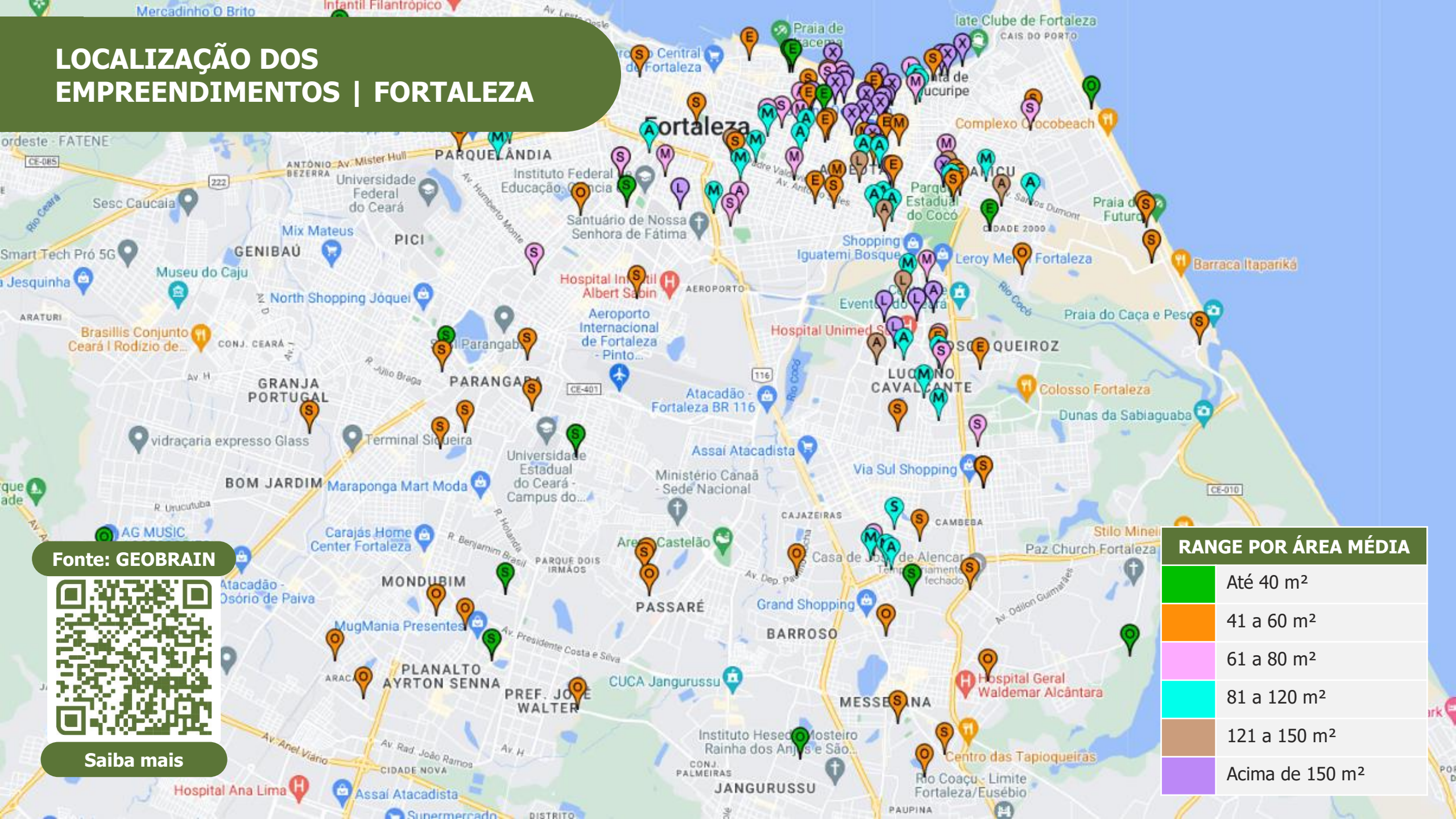


Saiba mais

## RANGE POR R\$/M<sup>2</sup>

Até R\$ 7.000
R\$ 7.001 a R\$ 9.000
R\$ 9.001 a R\$ 11.000
R\$ 11.001 a R\$ 13.000
R\$ 13.001 a R\$ 18.000
Acima de R\$ 18.000




# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | FORTALEZA



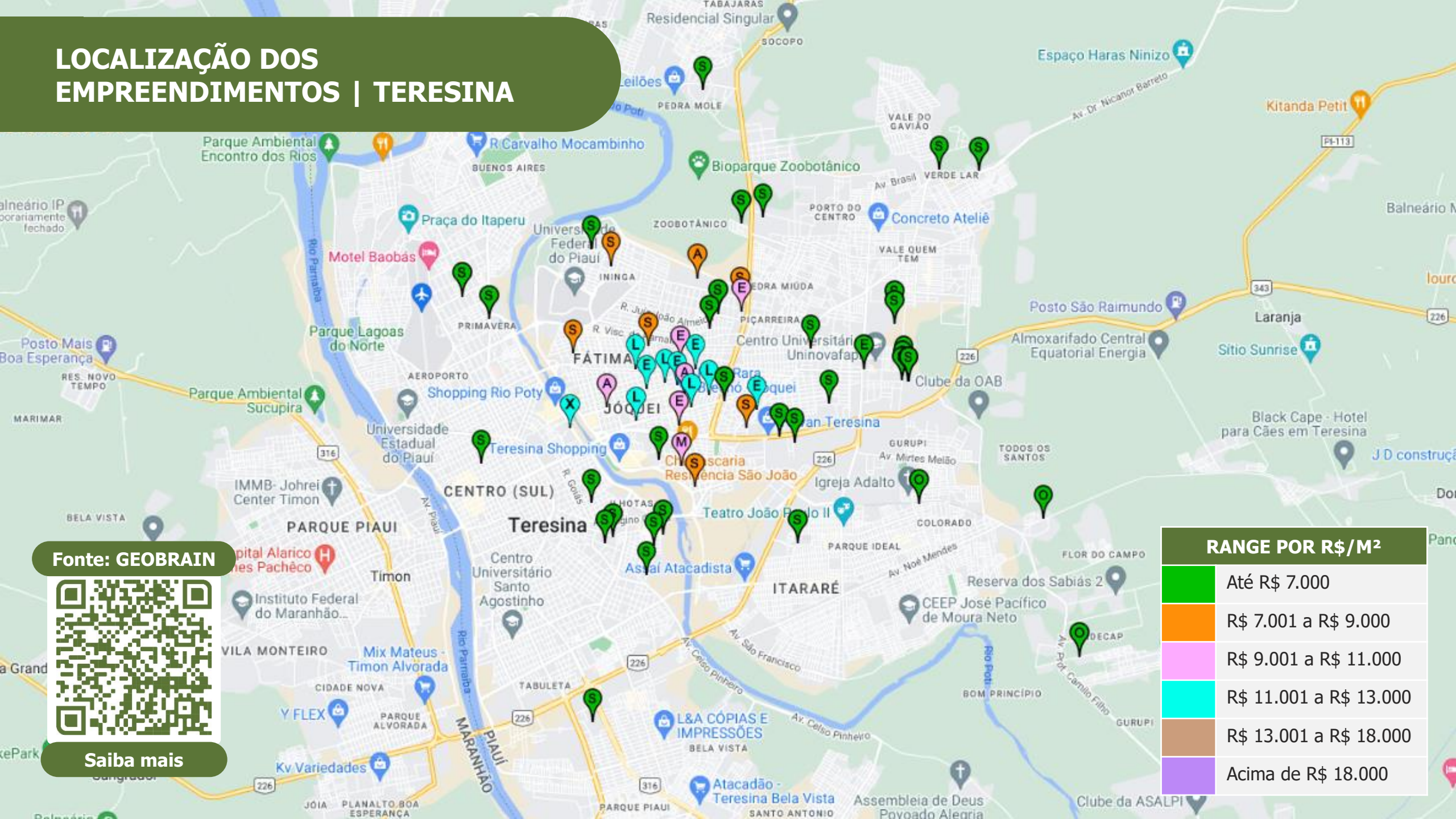
Fonte: GEOBRAIN



Saiba mais

RANGE POR ÁREA MÉDIA	
	Até 40 m <sup>2</sup>
	41 a 60 m <sup>2</sup>
	61 a 80 m <sup>2</sup>
	81 a 120 m <sup>2</sup>
	121 a 150 m <sup>2</sup>
	Acima de 150 m <sup>2</sup>

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | TERESINA



Fonte: GEOBRAIN



Saiba mais

## RANGE POR R\$/M<sup>2</sup>

- Até R\$ 7.000
- R\$ 7.001 a R\$ 9.000
- R\$ 9.001 a R\$ 11.000
- R\$ 11.001 a R\$ 13.000
- R\$ 13.001 a R\$ 18.000
- Acima de R\$ 18.000

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | NATAL



Fonte: GEOBRAIN

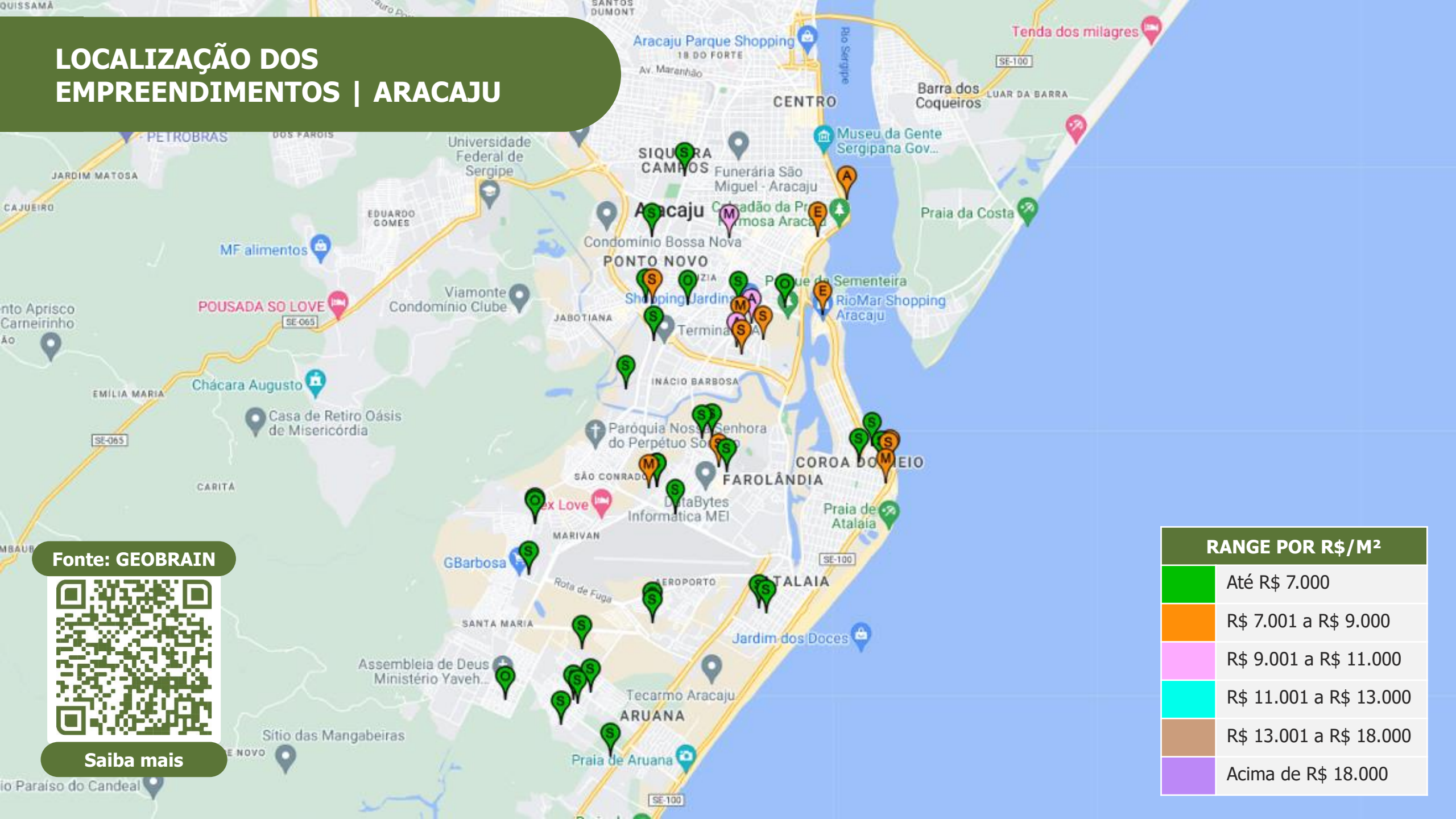


Saiba mais

## RANGE POR ÁREA MÉDIA

Até 40 m <sup>2</sup>
41 a 60 m <sup>2</sup>
61 a 80 m <sup>2</sup>
81 a 120 m <sup>2</sup>
121 a 150 m <sup>2</sup>
Acima de 150 m <sup>2</sup>

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | ARACAJU



Fonte: GEOBRAIN



Saiba mais

## RANGE POR R\$/M<sup>2</sup>

Até R\$ 7.000
R\$ 7.001 a R\$ 9.000
R\$ 9.001 a R\$ 11.000
R\$ 11.001 a R\$ 13.000
R\$ 13.001 a R\$ 18.000
Acima de R\$ 18.000





Obrigado  
pela atenção!

**Fábio Tadeu Araújo**  
CEO

+55 (41) 98851-1093  
fabio@brain.srv.br

## FIQUE POR DENTRO

O conhecimento de grandes nomes do mercado a um clique de distância.

Baixe agora mesmo nosso aplicativo.



Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas **redes sociais**

Android

Download the **App Now**

iOS

Download the **App Now**



**CONSULTORIA**



**Diretoria**

**Marcos Kahtalian**  
Fundador



**Diretoria**

**Fábio Tadeu Araújo**  
CEO



**Diretoria**

**Leticia Tiboni**  
Vice-Presidente



**Anderson Gonçalves**  
Head Centro-Oeste



**Andressa Bergamo**  
Sócia e Gestora de  
Comunicação



**Angela Negrão**  
Gestora de Pesquisas  
Quantitativas



**Claubert Barreto**  
Head Norte e  
Nordeste



**Fábio Farias**  
Head Geobrain



**Guilherme Werner**  
Sócio-Consultor



**Hamilton Leite**  
Head São Paulo



**Marceli Cardoso**  
Gestora de Pesquisas  
Qualitativas



**Marcelo Gonçalves**  
Sócio-Consultor



**Teresa Cristina**  
Sócia e Gestora de  
Projetos

# BRA!N

Inteligência Estratégica

Rua Coronel Airton Plaisant, 307  
Curitiba, PR - 80310-160  
(41) 3243-2880