



Indicador de
Confiança do Setor
Imobiliário Residencial

4º trimestre de 2024 – Fevereiro de 2025

Sumário

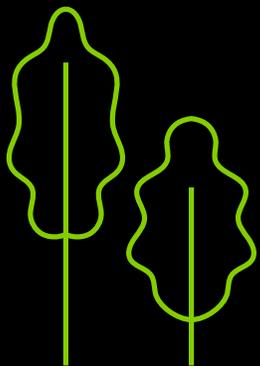
01 Amostra

02 Análise do trimestre

03 Metodologia e retrato do Trimestre

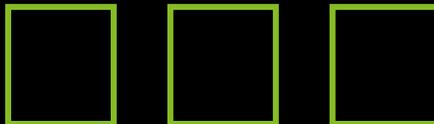


Sumário executivo



Amostra e metodologia

54 empresas participaram do levantamento do Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial. A pesquisa foi aplicada de **15 a 30 de janeiro de 2025**.



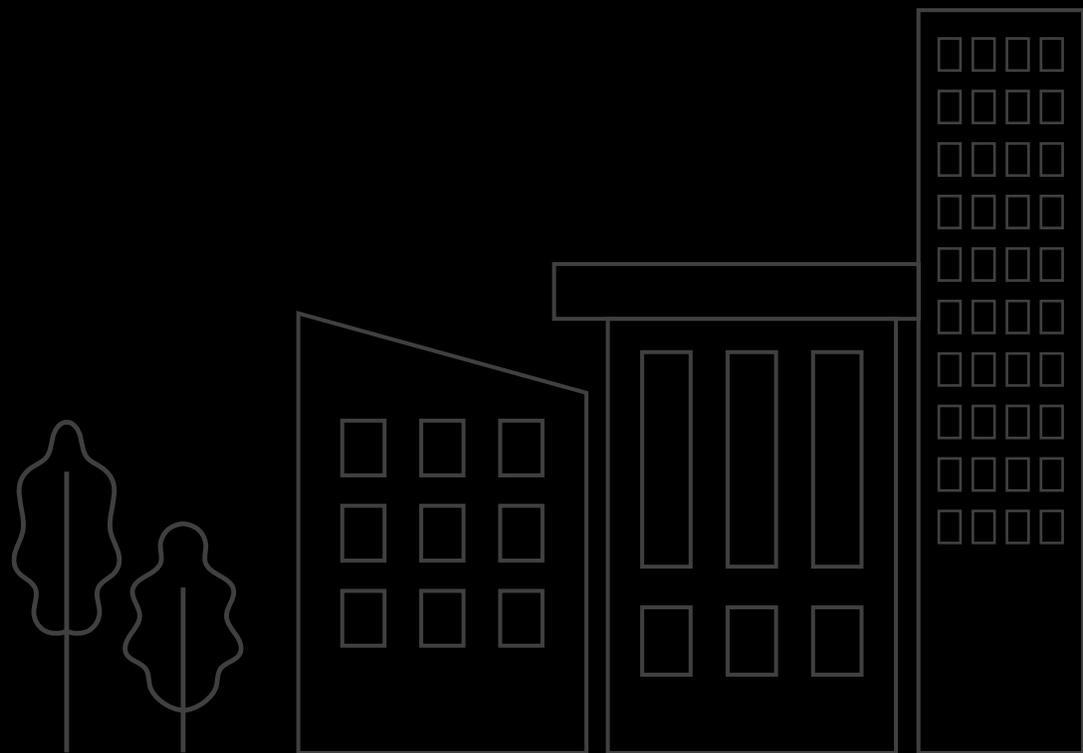
Resultados do 4º tri/24

No 4º tri/24, os indicadores de demanda e venda de imóveis residenciais permaneceram aquecidos no segmento econômico do MCMV. Os preços continuaram a crescer no mesmo ritmo observado anteriormente, com um aumento de +5,2% em relação ao 3º tri/24, de maneira geral. Nesse contexto, as perspectivas para o segmento econômico são favoráveis: 100% dos executivos entrevistados que atuam no MCMV planejam lançar pelo menos um novo empreendimento nos próximos 12 meses. Em contrapartida, o cenário de demanda e vendas de imóveis residenciais de médio e alto padrão (MAP) apresentou uma queda no último trimestre de 2024 em comparação com o 3º trimestre do mesmo ano. Os executivos desse segmento, portanto, não mostraram expectativas tão otimistas em relação aos períodos anteriores, com apenas 51% expressando intenção de adquirir terrenos para futuros empreendimentos.



01

Amostra



Amostra

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



15 a 30/jan de 2025 foi o período de aplicação da pesquisa



4º trimestre de 2024



54 empresas

Construtoras e incorporadoras do setor imobiliário residencial.

Segmento de atuação das empresas:

 **33%**

Minha Casa, Minha Vida (MCMV)

 **29%**

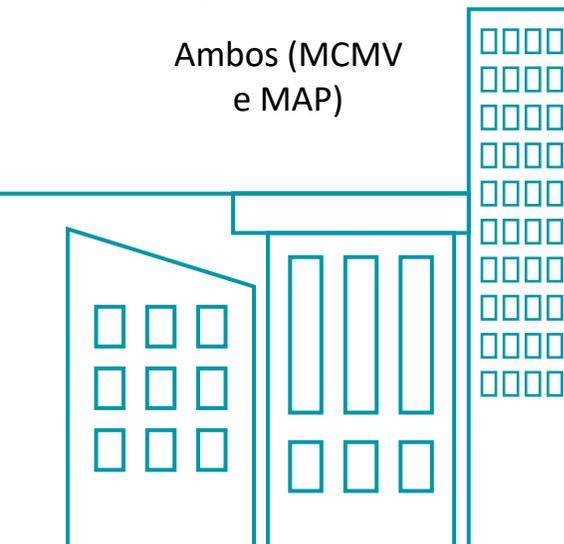
Médio e Alto Padrão (MAP)

 **38%**

Ambos (MCMV e MAP)

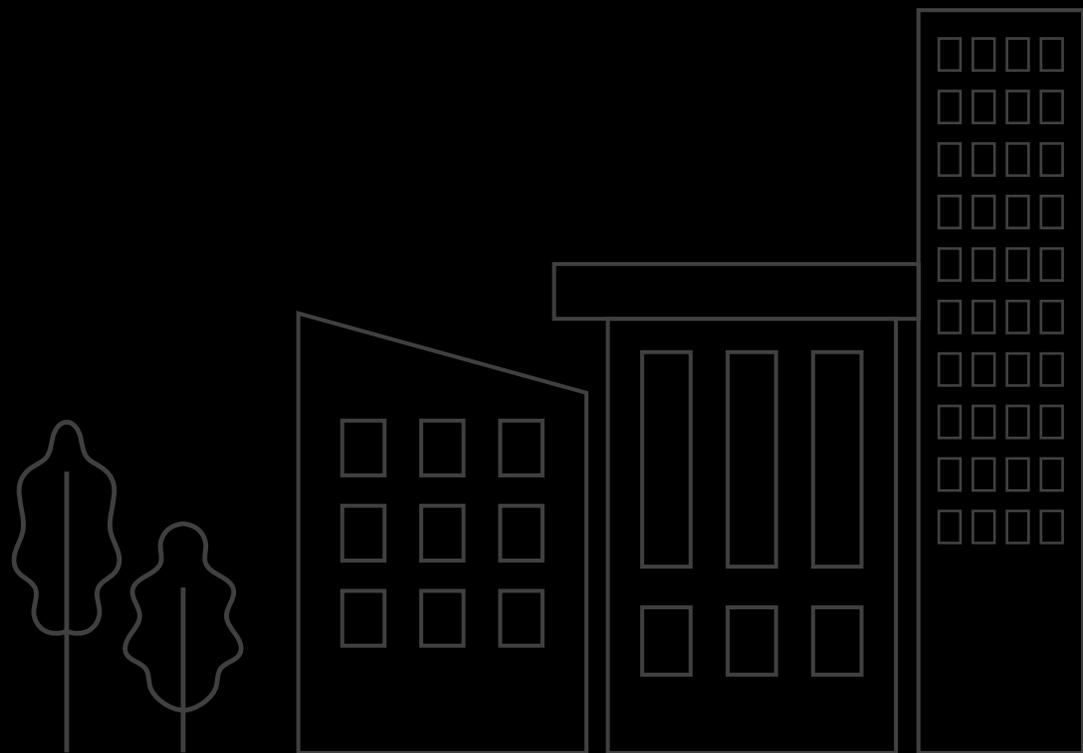


Respondentes são C-levels.



02

Análise do trimestre



Análise do trimestre



Preços

Os indicadores de preços de imóveis residenciais permaneceram com o ritmo de crescimento observado, para ambos os segmentos, sendo de +5,2% em relação ao 3º tri/24, em geral. Esse crescimento é amplamente atribuído à pressão inflacionária no setor da construção, que inclui custos com insumos e mão de obra. Além disso, tem havido uma valorização dos ativos imobiliários (acima dos custos), e o m² dos imóveis está mais caro.



Procura, venda, lançamentos e compra de terreno

No 4º trimestre de 2024, os indicadores de procura e de venda de imóveis residenciais mantiveram-se aquecidos apenas para o segmento econômico Minha Casa, Minha Vida (MCMV), como já vem acontecendo há alguns períodos. Assim, as expectativas de todos os executivos (100% dos respondentes da categoria) que trabalham no segmento econômico é de lançar empreendimentos nos próximos 12 meses. Nesse sentido, 97% deles pretendem adquirir terrenos para futuros empreendimentos, contra apenas 51% das perspectivas do segmento de médio e alto padrão (MAP). No segmento MAP, a demanda e as vendas de imóveis apresentaram retração frente ao 3º trimestre do ano passado. Diante desse cenário cauteloso para MAP, as expectativas mostram um desaquecimento nas vendas no próximo trimestre. O aumento na taxa de juros é um grande entrave para sustentar o crescimento desse segmento.



Análise do trimestre

O **índice de preços** de imóveis continuou a subir no 4º tri/24, alinhado com as previsões do mercado. O crescimento, no geral, foi impulsionado pela demanda aquecida, resultado do baixo nível de desemprego e melhora da renda *per capita*. Em específico, no segmento econômico, as condições acessíveis de crédito do PMCMV também auxiliaram.

As expectativas para médio e longo prazos são positivas - o bônus demográfico (aumento da população entre 30-35 anos) tem impulsionado o segmento.

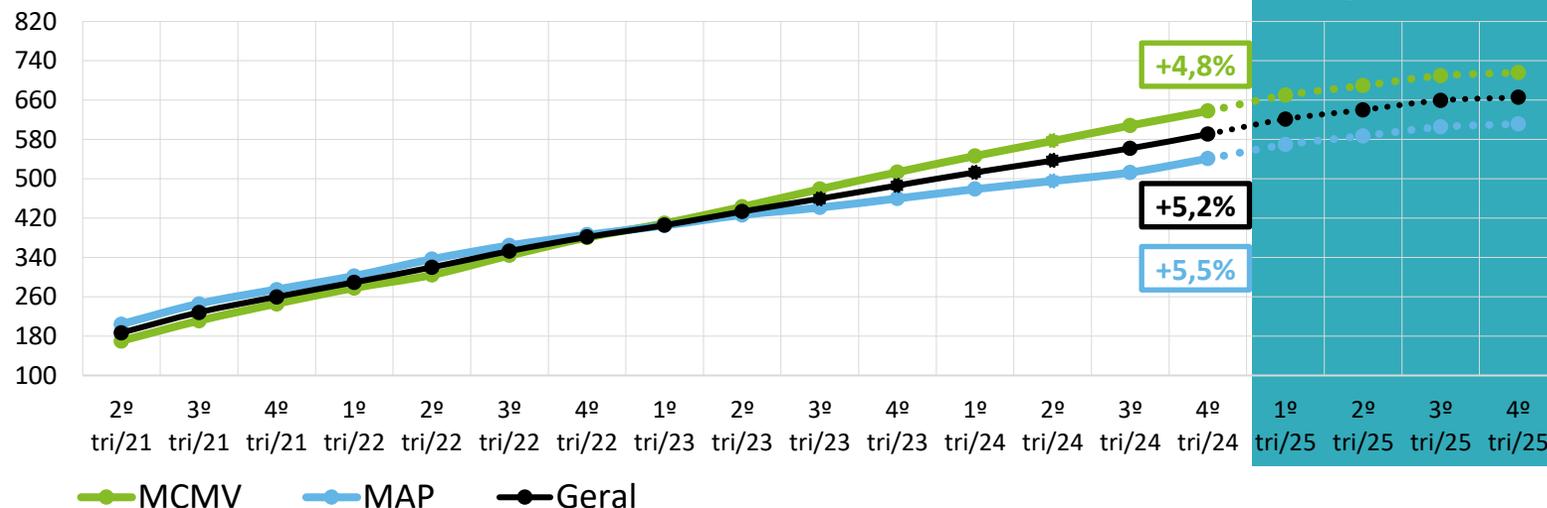


Variação do Índice de preços no trimestre em relação ao anterior

Período	 MCMV	 MAP	 Geral
4º tri/23	7,2%	4,2%	5,9%
1º tri/24	6,4%	4,1%	5,4%
2º tri/24	5,6%	3,4%	4,7%
3º tri/24	5,5%	3,5%	4,7%
4º tri/24	4,8%	5,5%	5,2%
1º tri/25*	5,0%	5,3%	5,2%

*Expectativa

Índice de preços (base 100 = 2º trimestre/2020)



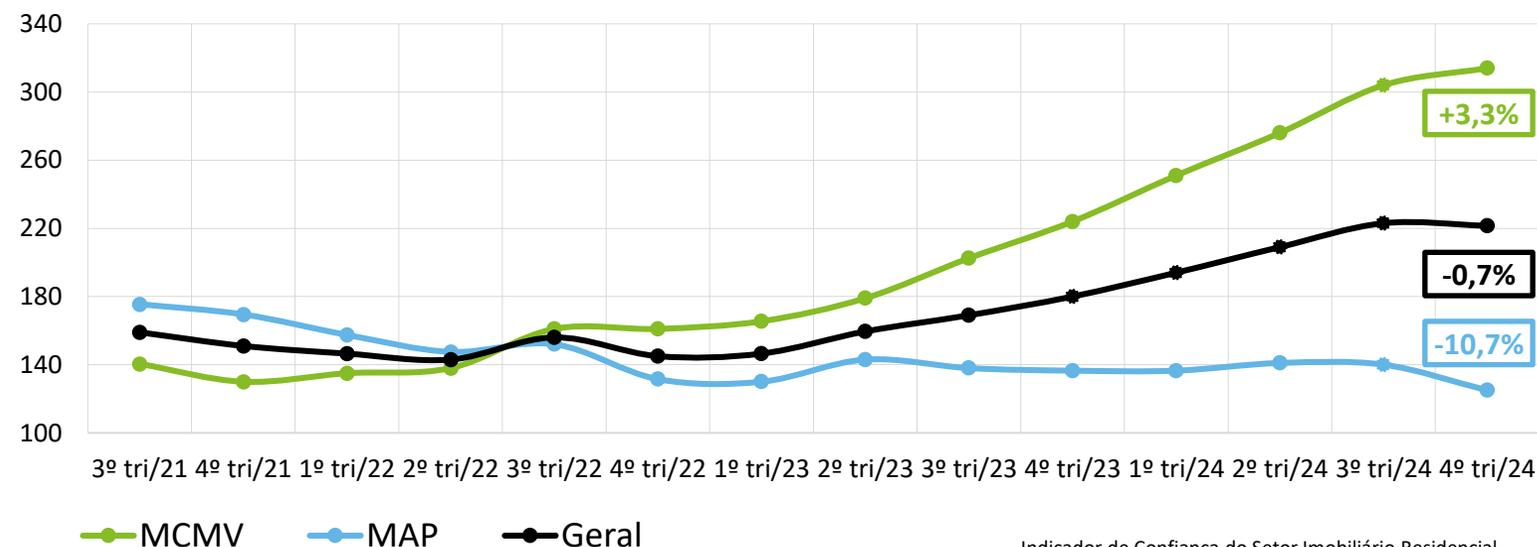
Análise do trimestre

Os **índices de procura** dos segmentos MCMV e MAP seguem em trajetórias opostas e se distanciando cada vez mais a cada trimestre. A variação do índice do MAP, no 4º tri/24, teve o valor mais baixo em dois anos de levantamento. Por outro lado, o segmento econômico segue com alta no índice – ainda que neste trimestre a variação tenha tido um aumento significativamente menor que nos períodos anteriores.

Variação do Índice de procura no trimestre em relação ao anterior

Período	 MCMV	 MAP	 Geral
4º tri/23	10,6%	-1,1%	6,5%
1º tri/24	12,1%	0,0%	7,8%
2º tri/24	10,0%	3,3%	7,7%
3º tri/24	10,1%	-0,7%	6,7%
4º tri/24	3,3%	-10,7%	-0,7%

Índice de procura (base 100 = 2º trimestre/2020)



Análise do trimestre

Desde o 3º tri/24, a taxa Selic inverteu sua trajetória de queda e apresentou dois períodos seguidos de alta. Dessa forma, o segmento MAP mais sensível aos juros, segue pressionado na demanda (encarecimento do

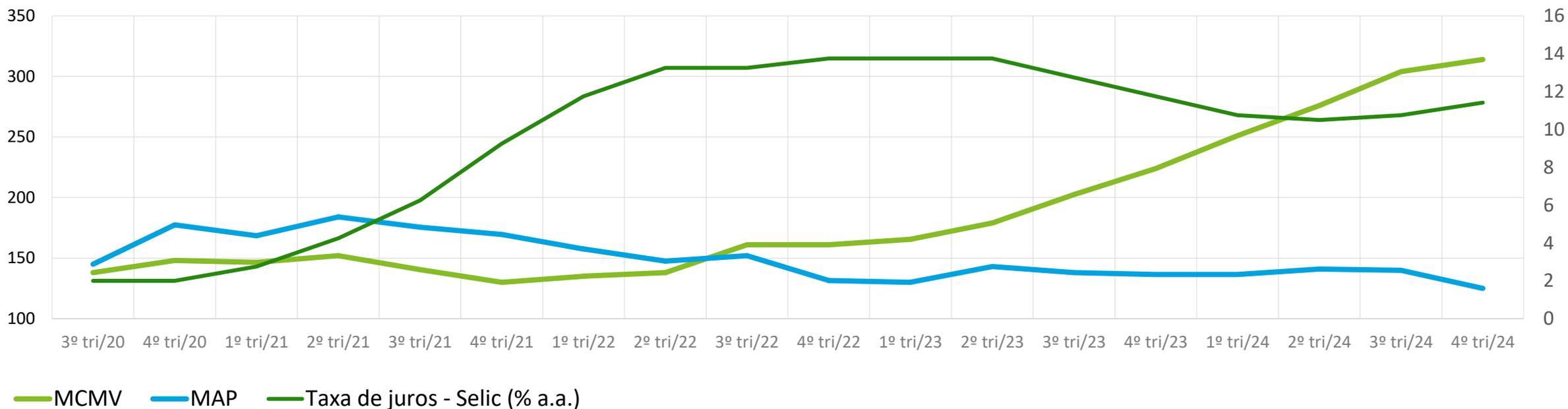
crédito). Já o MCMV, por sua vez, não sentiu um impacto no primeiro momento. Mas no último trimestre de 2024, o segmento econômico já mostra um aumento mais cauteloso frente aos períodos anteriores.



Relação entre índice de procura e Selic

↓ MCMV e MAP

Selic ↓



Análise do trimestre

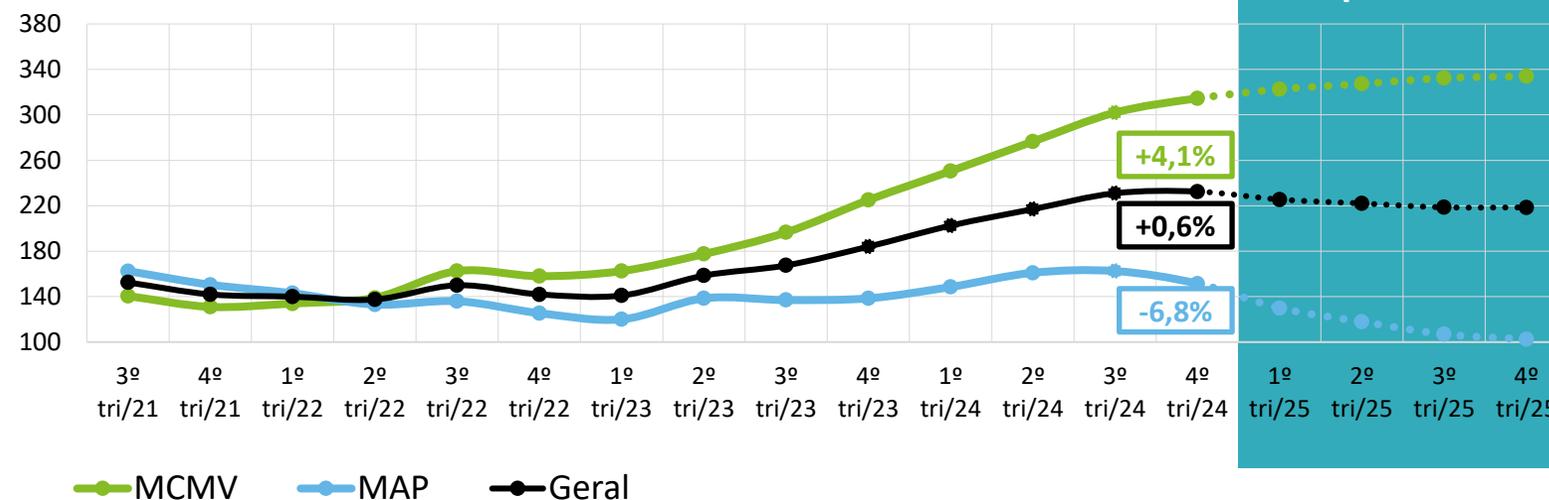
O **índice de vendas**, no geral, aumentou levemente no 4º trimestre de 2024 frente ao período anterior, impulsionado pelo segmento econômico. Já as expectativas estão mais cautelosas para o MCMV nos próximos trimestres. Em relação ao MAP, foi registrada queda no índice do 4º tri/24, com indicativos de ser cada vez mais expressiva em médio prazo – pode chegar, inclusive, nos valores próximos à base em 12 meses (102,5).

Varição do Índice de vendas no trimestre em relação ao anterior

Período	 MCMV	 MAP	 Geral
4º tri/23	14,5%	1,1%	9,9%
1º tri/24	11,3%	7,2%	10,1%
2º tri/24	10,4%	8,4%	7,2%
3º tri/24	9,2%	0,9%	6,5%
4º tri/24	4,1%	-6,8%	0,6%
1º tri/25*	2,5%	-14,2%	-3,0%

*Expectativa

Índice de vendas (base 100 = 2º trimestre/2020)



Análise do trimestre

Neste trimestre, 92% dos executivos indicaram que pretendem lançar pelo menos um empreendimento nos próximos 12 meses. Houve retração de 6 p.p. em relação ao último período, no qual havia sido registrado o maior valor da série histórica desde o início do levantamento. E pelo segundo trimestre consecutivo, 100% dos que trabalham com MCMV pretendem lançar novos projetos.



Retrato do trimestre

Expectativa de lançamentos para os próximos 3 a 12 meses*



92% Geral



100% MCMV



84% MAP

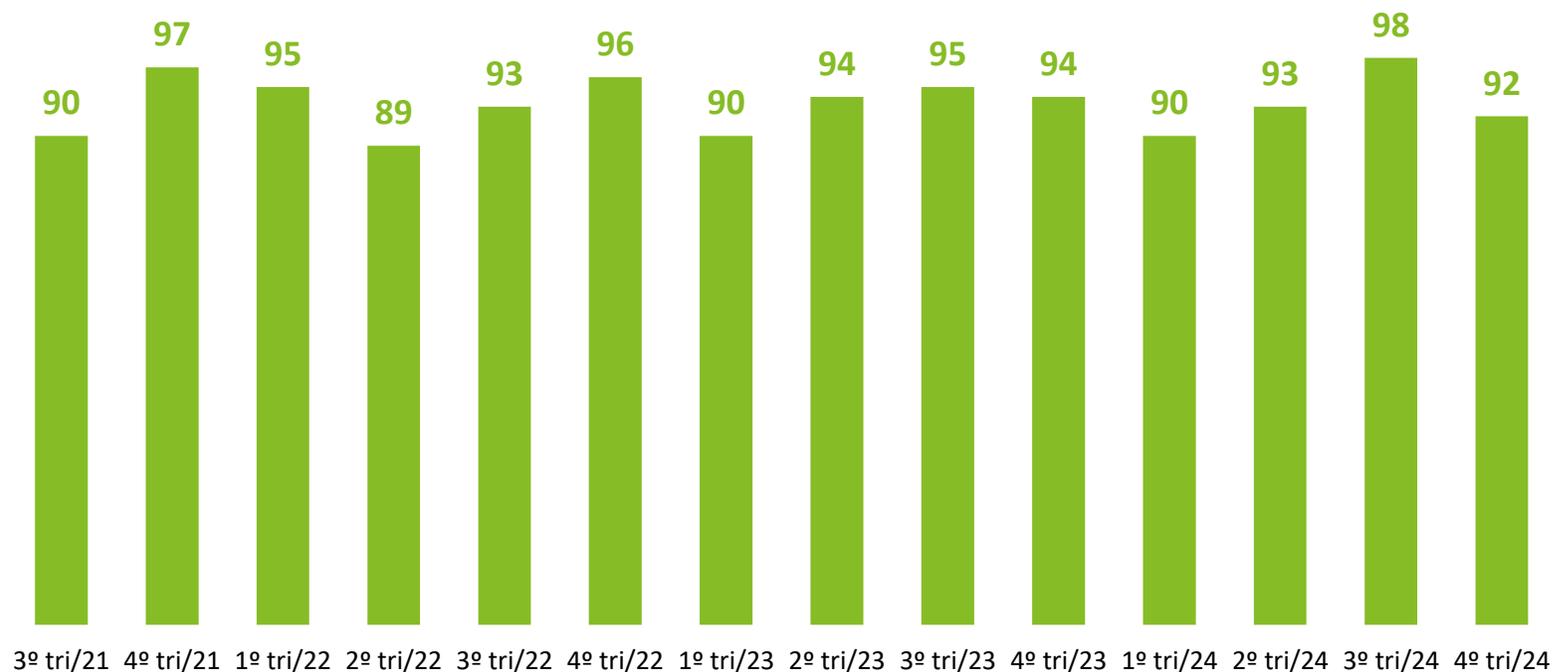
*Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Evolução da expectativa de lançamentos



Geral (MCMV + MAP)



Análise do trimestre

A perspectiva geral quanto a aquisição de terrenos para futuros lançamentos registrou o segundo menor índice da série histórica no 4º tri/24, de 75%. A retração foi majoritariamente causada pelas baixas expectativas para o segmento MAP, para o qual apenas 51% dos executivos indicaram que pretendem adquirir terrenos neste ano. O indicador do segmento econômico se manteve em excelente patamar.



Retrato do trimestre

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



75% Geral



97% MCMV



51% MAP

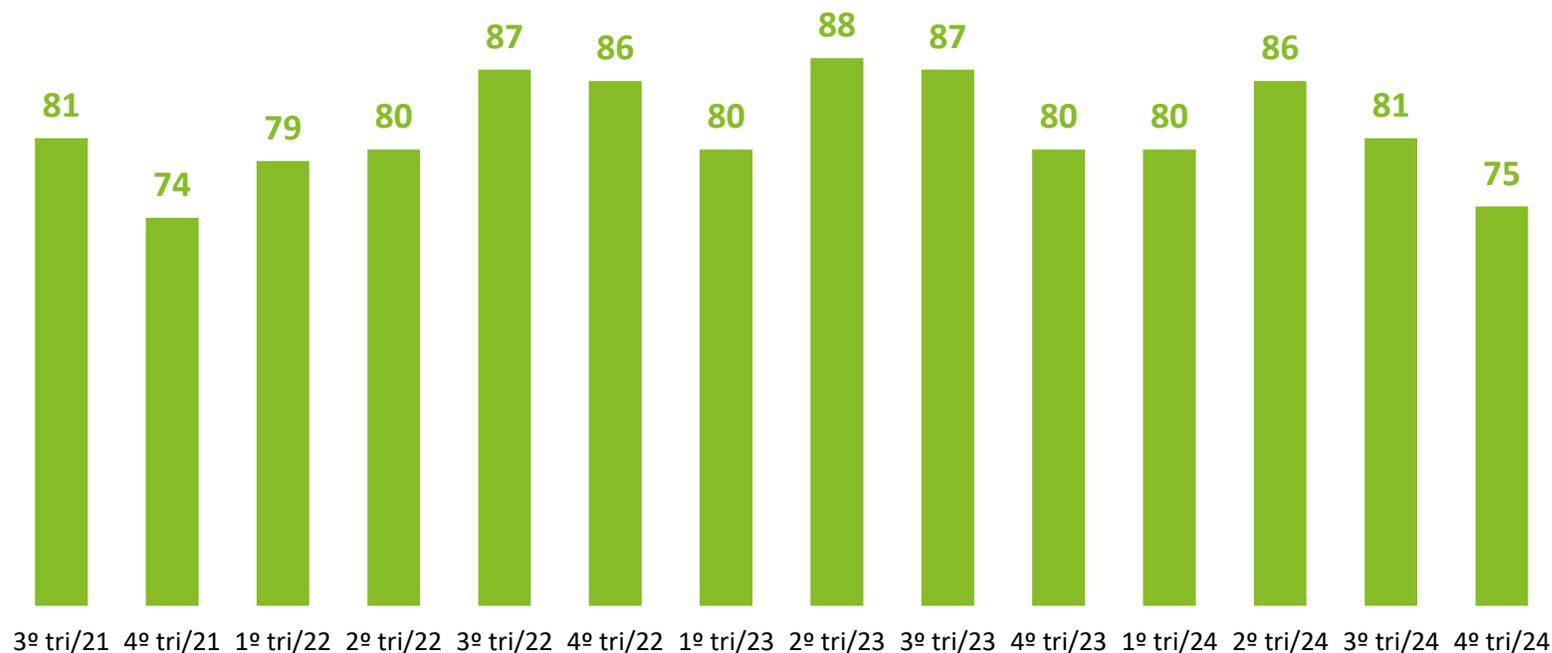
*Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Evolução da expectativa de aquisição de terrenos



Geral (MCMV + MAP)



03

Metodologia e retrato do trimestre

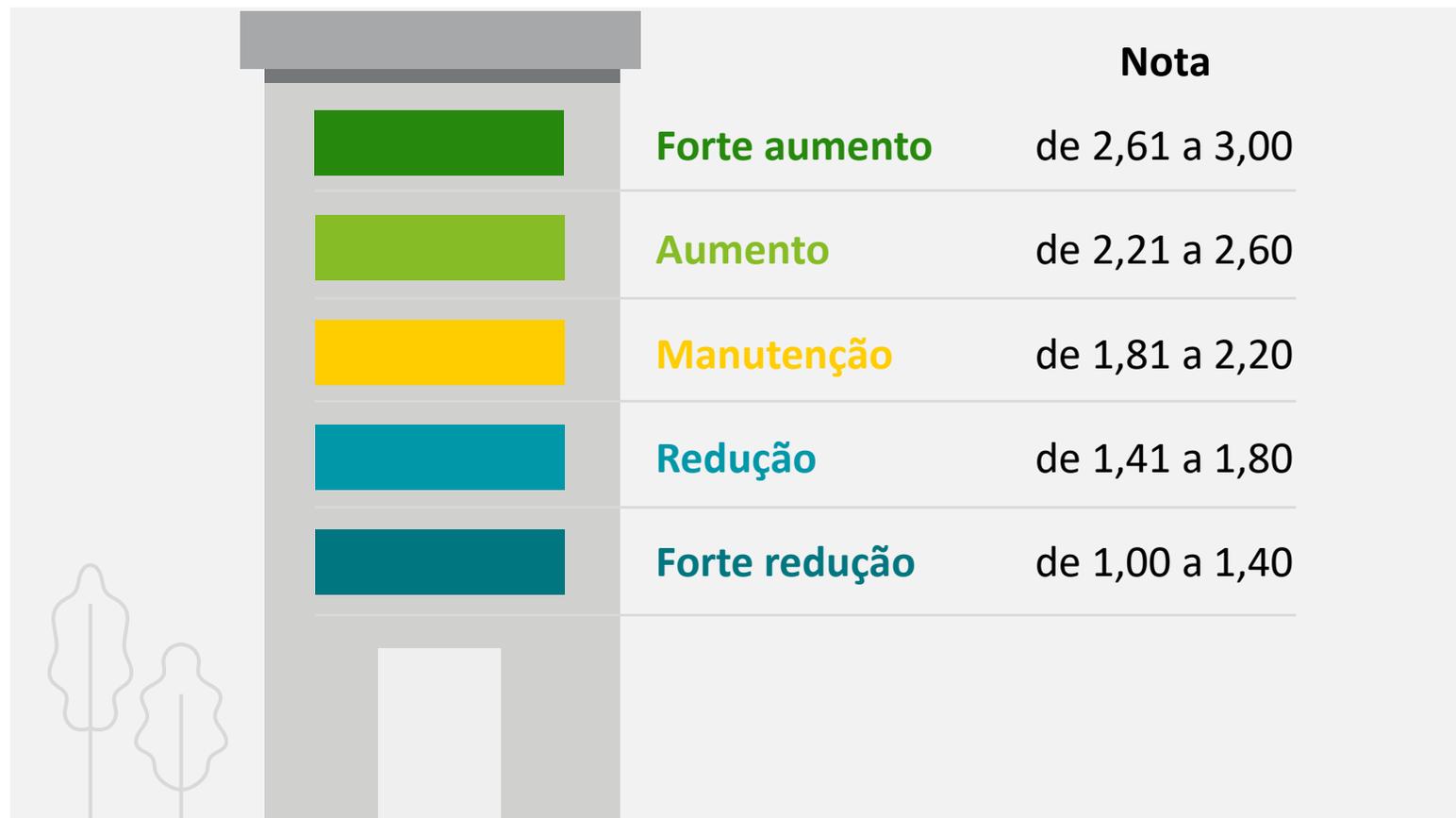


Metodologia: interpretando os resultados do retrato do trimestre

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 ao lado:

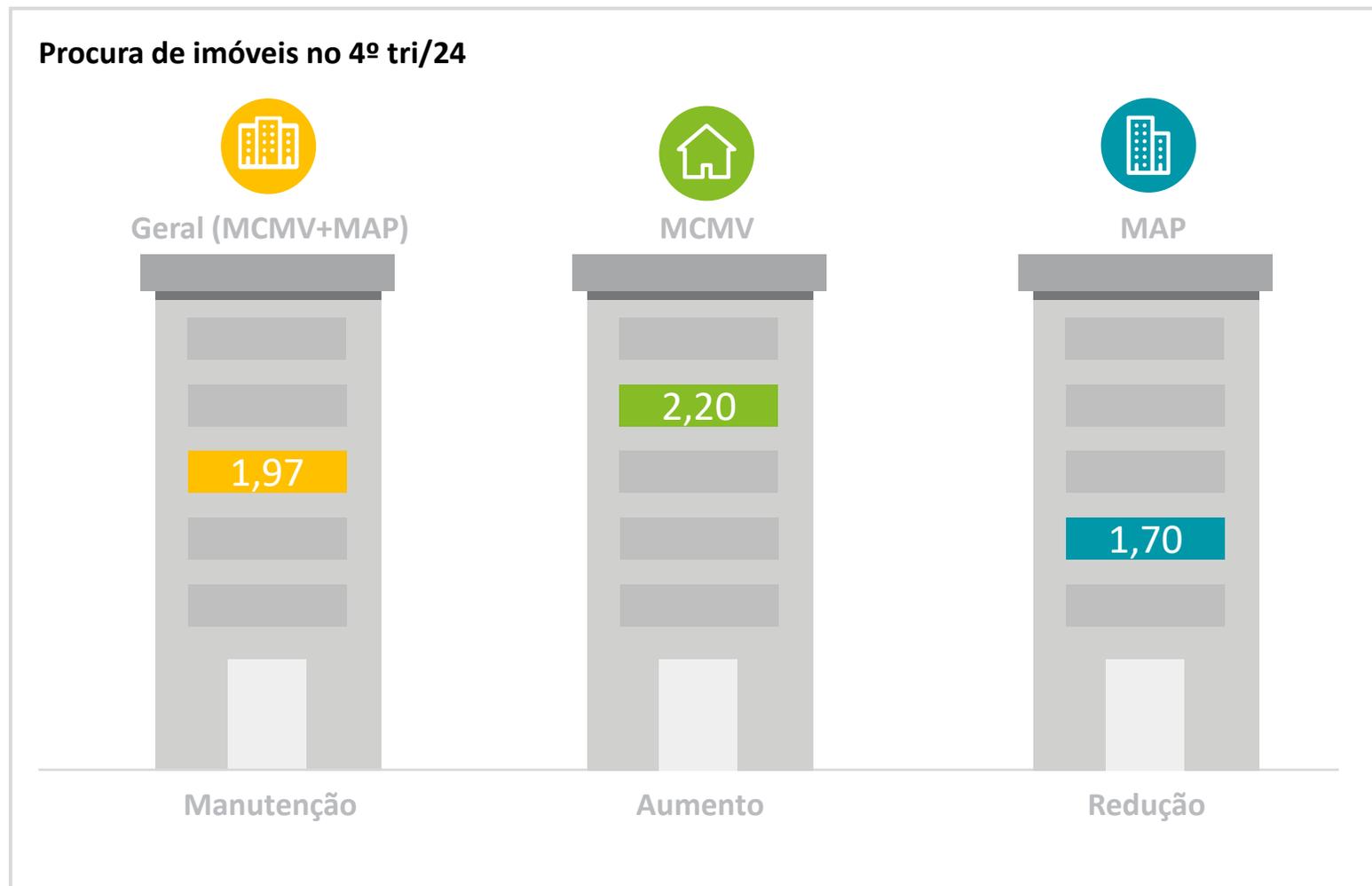


Retrato do 4º tri/24: Procura de imóveis

O 4º tri/24, de forma geral, apresentou manutenção na procura por imóveis residenciais em relação ao período anterior – depois de cinco trimestres consecutivos em alta.

Se por um lado, o segmento econômico (Minha Casa, Minha Vida) segue com aumento na procura por mais um período, por outro, o de médio e alto padrão (MAP) desacelerou, sendo observada uma retração na demanda neste trimestre - o que não acontecia desde o 4º tri/2022. Os compradores, principalmente de MAP, estão cautelosos no alto investimento diante dos juros altos e, conseqüentemente, crédito mais caro.

Já o aquecimento da demanda para MCMV foi reflexo das boas condições oferecidas pelo programa, que se utiliza de funding FGTS, fazendo com que as taxas de financiamento imobiliário do segmento econômico não tenham aumento mesmo em cenário de alta da Selic.

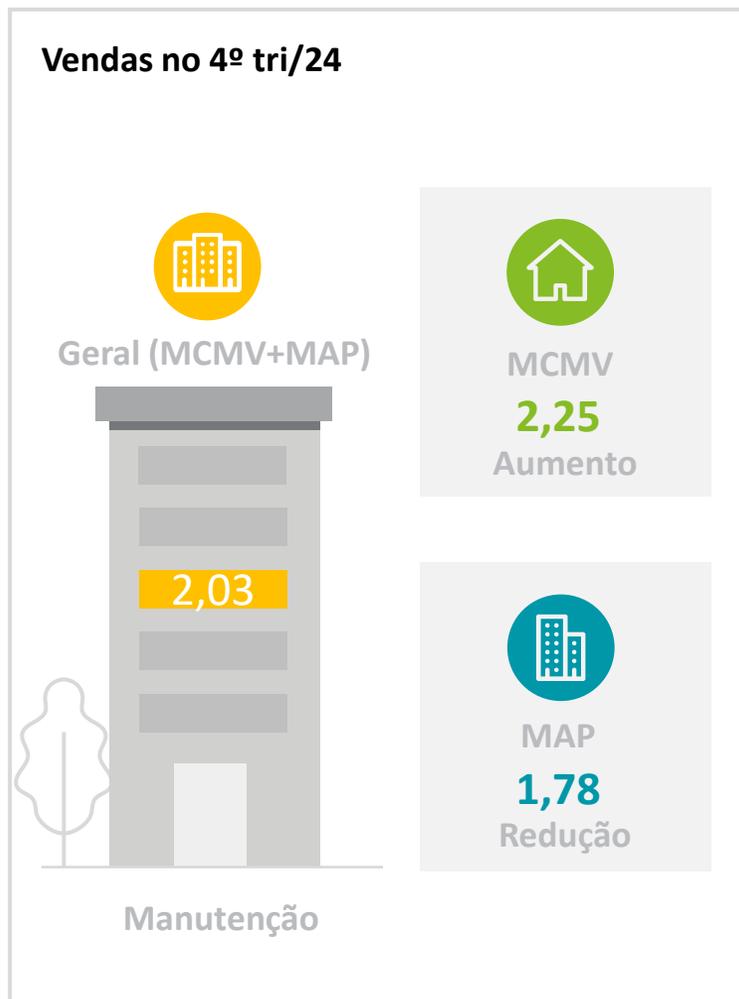


Retrato do 4º tri/24: Venda de imóveis

As vendas de imóveis residenciais no 4º trimestre de 2024 tiveram um comportamento semelhante ao da procura: manutenção no índice geral, aumento para MCMV e redução para MAP.

O segmento econômico seguiu, neste período, as expectativas dos executivos, registrando aumento nas vendas. Acredita-se que no 1º tri/2025, pode, ainda, haver manutenção do bom cenário atual. No orçamento plurianual do FGTS foi aprovado um valor de R\$ 126 bilhões para habitação, o que garante crédito aos compradores do MCMV.

Por outro lado, para o segmento de imóveis de médio e alto padrão, o cenário deste trimestre não seguiu a expectativa. Os executivos que atuam no segmento aguardavam pelo menos manutenção nas vendas, o que não se concretizou. A piora na perspectiva é atribuída, também, ao aumento na taxas de juros, que retrai a economia e encarece o crédito habitacional.

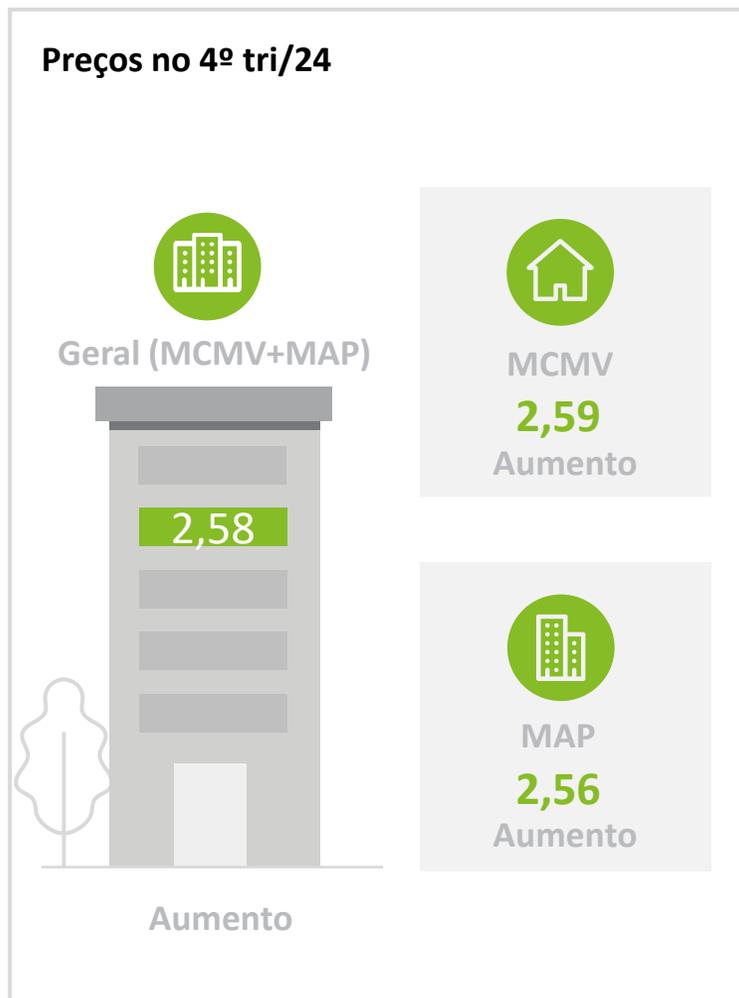


Retrato do 4º tri/24: Preço de Imóveis

Ao contrário da procura e das vendas, o cenário para os preços segue expectativa de alta. No geral, os preços de imóveis residenciais aumentaram no último trimestre de 2024, para ambos segmentos avaliados.

Além do aumento na demanda no segmento MCMV, que reflete na alta dos preços, os custos da construção ainda impulsionam os valores. Apesar de uma leve desaceleração em dezembro/24 em relação ao mês anterior, o índice IGMI-R/ Abecip ainda soma alta de 12,73% no acumulado de 12 meses até dezembro/24.

Para o próximo trimestre, há indicativo de forte aumento no preço para o segmento MCMV. Essa tendência de alta deve se manter em curto, médio e longo prazos. O MAP também apresenta expectativa de forte alta no médio e longo prazos.



Liderança do projeto



Claudia Baggio

Sócia que lidera a prática de Real Estate da Deloitte Brasil



Luiz Antonio França

Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc)

Pesquisa e relatório

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

Idealização do projeto

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc)

Informações à imprensa:

Assessoria de Comunicação da Deloitte: Hill+Knowlton Strategies

Nathália Santos

nathalia.silva@hillandknowlton.com

(11) 98610-6761

Renan Schuindt

renan.schuindt@hillandknowlton.com

(21) 98322-3759

Assessoria de Comunicação da ABRAIN: Grupo FSB

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.

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.