

BOLETIM ECONÔMICO

INDICADORES ECONÔMICOS E IMOBILIÁRIOS

4º TRIMESTRE
2024

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

Rua Iguatemi, 448 - Itaim Bibi
São Paulo, SP

11 - 2737 1400
abrainc@abrainc.org.br

ABRAINC

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

INTRODUÇÃO

O setor imobiliário desempenha um papel fundamental na economia brasileira, sendo um reflexo sensível das condições econômicas e sociais do país.

Buscamos analisar não apenas os indicadores tradicionais, como preços, vendas e lançamentos, mas também os fundamentos macroeconômicos que têm implicações diretas nesse setor dinâmico. A conjuntura econômica, as políticas governamentais, a oferta de crédito, as taxas de juros e as demandas do mercado serão analisadas para oferecer uma compreensão mais abrangente dos movimentos do setor imobiliário.

Nesta edição, apresentamos os resultados do quarto trimestre de 2024, período marcado pelo forte crescimento nos lançamentos e vendas no segmento MCMV, além do evidenciar uma recuperação nos lançamentos no segmento de média e alta renda (MAP). Esses resultados surgem na esteira de uma recuperação na economia nacional, com dados do PIB, empregos e renda no campo positivo. As taxas de juros, ainda em patamar elevado, se apresentam como um dos principais pontos de atenção para o crescimento do crédito imobiliário. Por fim, os dados do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) indicam que apesar dos níveis de variação estarem longe dos patamares observados na pandemia os custos de construção seguem crescendo, sendo mais pressionados pela mão de obra.

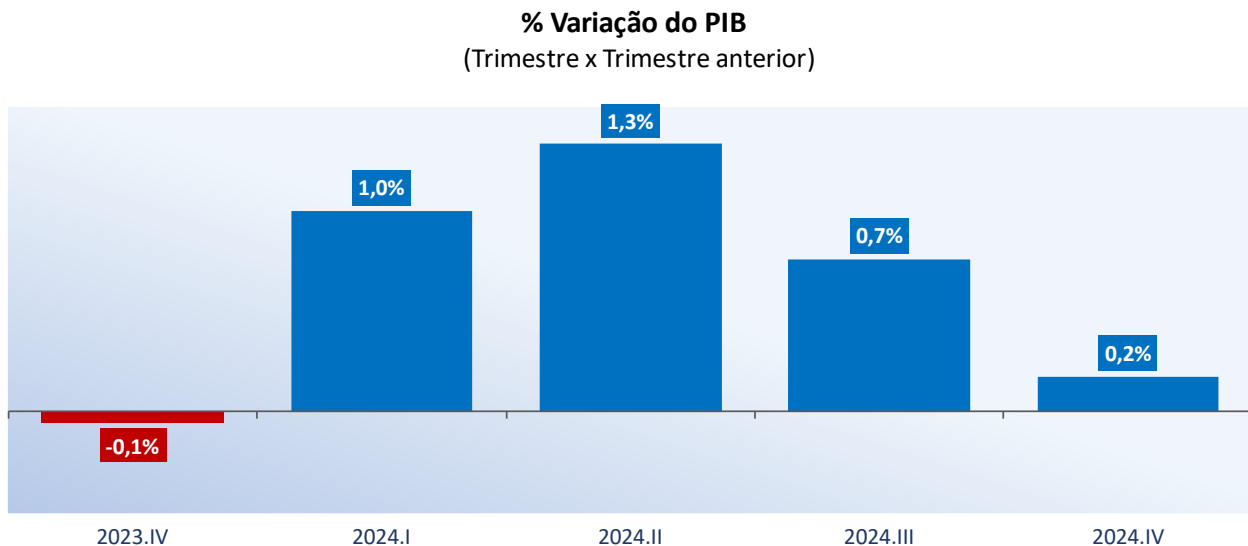
Compreender as dinâmicas desse mercado não apenas oferece insights valiosos para investidores, empreendedores e profissionais do setor, mas também ajuda a vislumbrar as possíveis direções futuras, fornecendo um panorama contextualizado para tomadas de decisões estratégicas.

INDICADORES ECONÔMICOS

PIB NACIONAL: ATIVIDADE DESACELERA NO 4º TRIMESTRE

No quarto trimestre de 2024, o desempenho do Produto Interno Bruto (PIB) nacional registrou uma variação de 0,2%, na comparação com o terceiro trimestre de 2024. Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 3,080 trilhões no quarto trimestre, sendo R\$ 2,635 trilhões referentes ao Valor Adicionado a preços básicos e R\$ 445 bilhões aos Impostos.

Gráfico 1 - Variação trimestral do PIB brasileiro na comparação com o trimestre imediatamente anterior



Fonte: IBGE

Entre as atividades industriais, houve crescimento na construção (2,5%), na indústria de transformação (0,8%) e na indústria extrativa (0,7%). O setor de Serviços registrou estabilidade (0,1%), enquanto a Agropecuária apresentou variação negativa de -2,3%.

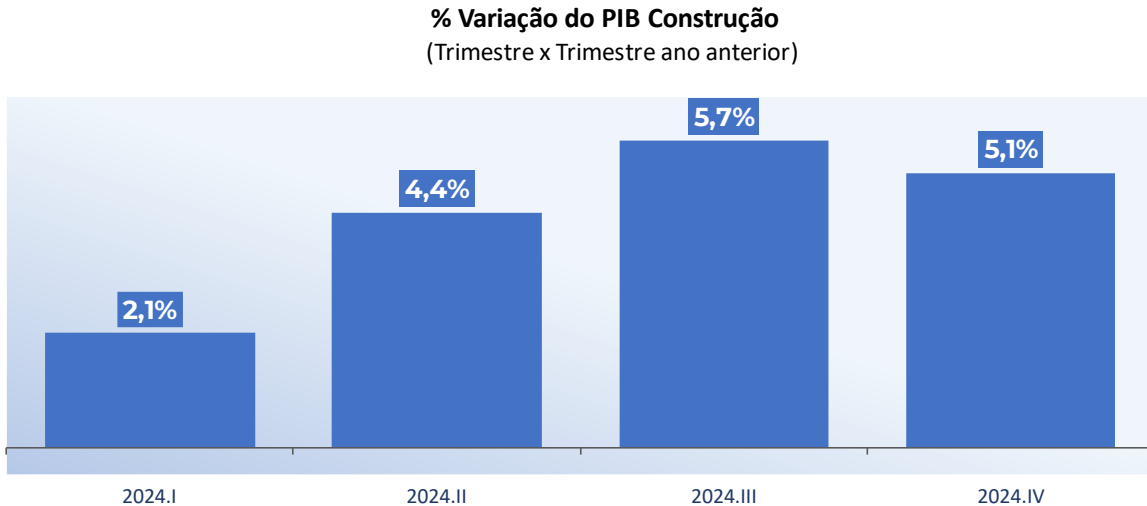
No ano, foi registrado um crescimento de 3,7% nos Serviços e de 3,3% na Indústria – com destaque para a Construção, que cresceu 4,3% no ano. Por outro lado, a Agropecuária apresentou queda de 3,2%, enquanto o **PIB nacional** teve um **crescimento de 3,4%**.

PIB CONSTRUÇÃO: SETOR CRESCE 4,3% EM 2024

A Construção apresentou crescimento de 4,3% em 2024, foram quatro trimestres consecutivos de crescimento. O desempenho positivo ao longo do ano é explicado pelo crescimento da ocupação na atividade, da produção de insumos típicos e da expansão do crédito, segundo informou o IBGE.

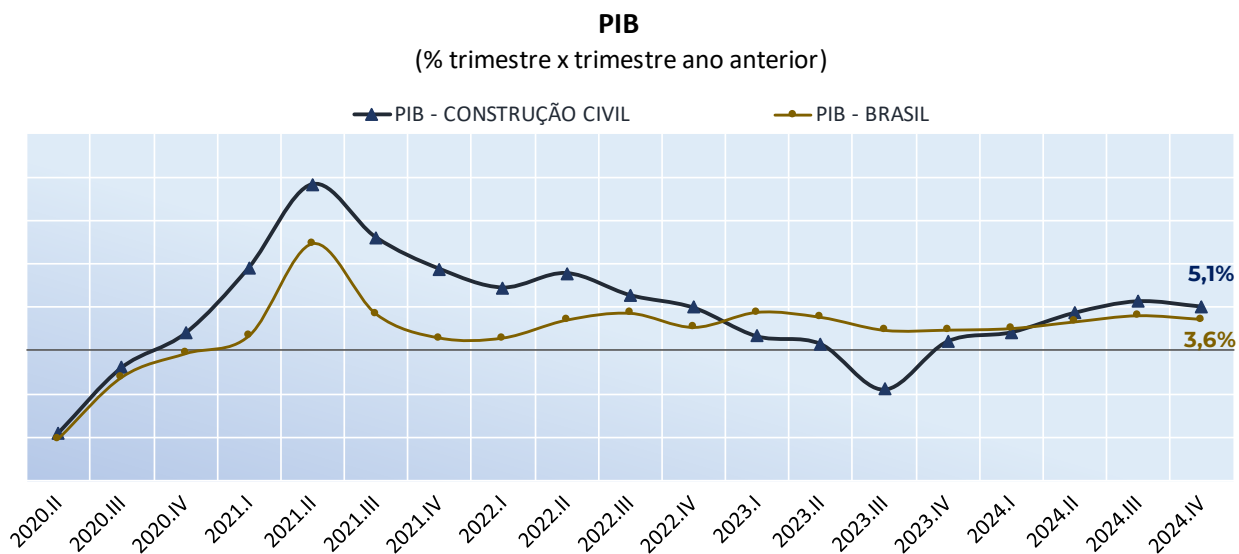
A perspectiva para o setor em 2025 é positiva, mas o crescimento deve ser menor do que o observado em 2024. O aumento da taxa de juros continuará sendo um desafio ao longo do ano, impactando o acesso ao crédito.

Gráfico 2 - Variação do PIB da Construção, trimestre vs mesmo trimestre do ano anterior



Fonte: IBGE

Gráfico 3 - Variação do PIB Nacional e PIB da Construção, trimestre vs mesmo trimestre do ano anterior



Fonte: IBGE

INFLAÇÃO: IPCA ENCERRA 2024 ACIMA DA META

Em dezembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma variação de 0,52%, representando um crescimento de 0,13 ponto percentual em relação à taxa de 0,39% observada em novembro. Em 2024, o IPCA apresentou um crescimento de 4,83%, contra um aumento de 4,62% em 2023.

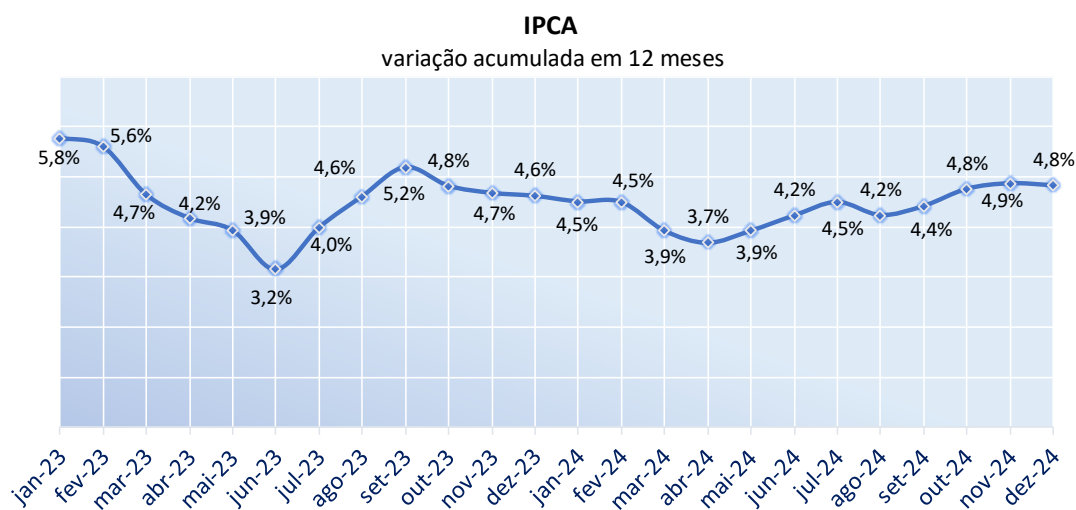
Conforme divulgado pelo IBGE, a alta em 2024 foi influenciada pelo grupo alimentação e bebidas, impactado pela alta dos preços da alimentação no domicílio, e no grupo saúde e cuidados pessoais.

Tabela 01 – Variações do IPCA

Período	Taxa
Dezembro de 2024	0,52%
Novembro de 2024	0,39%
Dezembro de 2023	0,56%
Acumulado nos últimos 12 meses (dezembro/2024)	4,83%

Fonte: IBGE

Gráfico 4 – Variação do IPCA (acumulado em 12 meses) entre janeiro de 2023 e dezembro de 2024



Fonte: IBGE

No início de março, as expectativas para a inflação foram levemente elevadas, para o ano de 2025 a estimativa está em 5,68% de acordo com o Boletim Focus. Há quatro semanas a expectativa estava em 5,60%. Para 2026, a expectativa chegou a 4,40%, há quatro semanas a expectativa estava em 4,35%. Para 2027, a projeção indica uma inflação de 4,00%, superior a estimativa de 3,90% de quatro semanas atrás.

Gráfico 5 – Variação das expectativas do IPCA (acumulado em 12 meses) para dezembro de 2025, 2026 e 2027

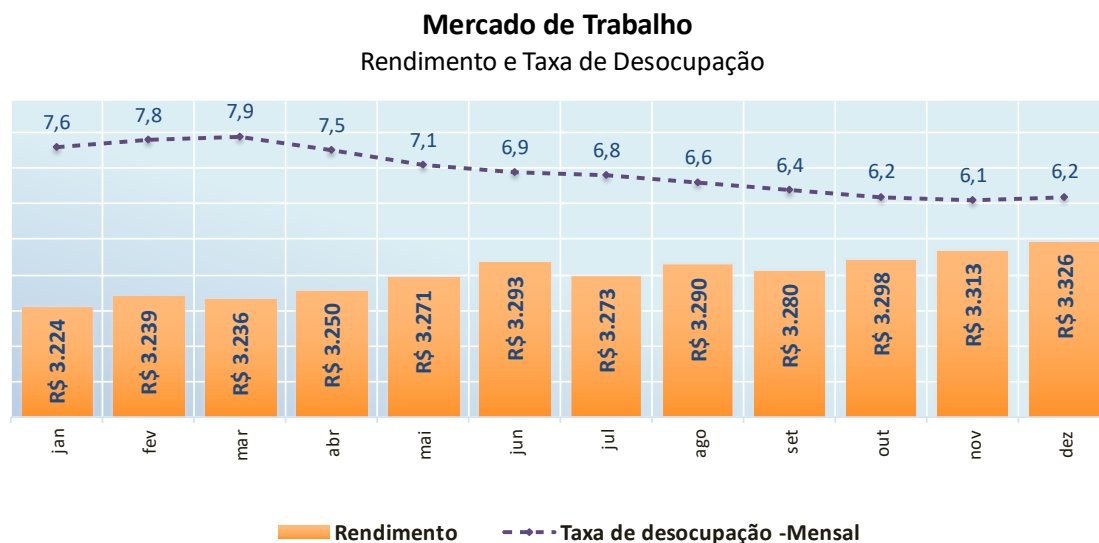


Fonte: Boletim Focus – Bacen de 10/03/2025

MERCADO DE TRABALHO: MENOR TAXA DE DESEMPREGO DA SÉRIE HISTÓRICA

Em 2024, o mercado de trabalho brasileiro registrou os menores níveis de desemprego da série histórica iniciada em 2012. Dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD C) do IBGE referentes ao trimestre móvel de outubro a dezembro revelaram uma taxa de desocupação de 6,2%. Esse resultado reflete a melhora contínua do mercado de trabalho e o aumento das oportunidades de emprego.

Gráfico 6 – Evolução mensal do Rendimento e da Taxa de Desocupação na PNAD-C mensal –2024

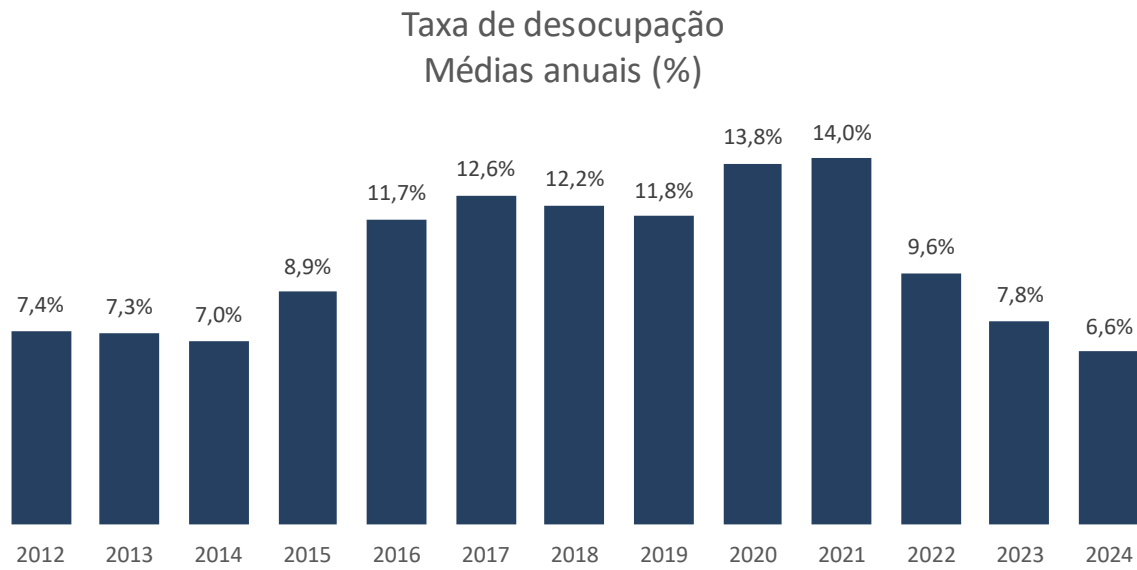


Fonte: IBGE

A população ocupada registrou 103,8 milhões de pessoas no trimestre encerrado em dezembro, crescimento de 0,8% em relação ao trimestre anterior e alta de 2,8% contra o mesmo trimestre de 2023.

Outro dado relevante apresentado foi o rendimento médio real das pessoas ocupadas no trimestre encerrado em dezembro, que chegou a R\$ 3.326, registrando um crescimento de 4,3% na comparação com o mesmo trimestre de 2023. Esse aumento na renda média reflete a valorização do trabalho e a recuperação econômica em diversos setores, proporcionando melhores condições de vida para os trabalhadores.

Com a combinação de aumentos no rendimento médio e na ocupação, a massa de rendimentos, que é a soma das remunerações de todos os trabalhadores do país, atingiu um novo recorde, chegando a R\$ 339,5 bilhões, crescimento de 2,3% (mais R\$ 7,5 bilhões) em relação ao trimestre anterior e alta 7,4% (mais R\$ 23,3 bilhões) em relação ao mesmo trimestre de 2023.

Gráfico 7 –Taxa de Desocupação na PNAD-C médias anuais 2012-2024

Fonte: IBGE

Em suma, a taxa média anual de desemprego ficou em 6,6% em 2024, esse é o menor índice da série histórica iniciada em 2012. Ainda na comparação anual, o rendimento médio real foi de R\$ 3.225, alta de 3,7% na comparação com o ano de 2023. Já o valor anual da massa de rendimentos real chegou a R\$ 328,9 bilhões, o maior da série, com alta de 6,5% em relação a 2023.

INDICADORES IMOBILIÁRIOS

INDICADORES ABRAIN/FIPE APONTAM AUMENTO EM LANÇAMENTOS E VENDAS

Dados do Indicador Abrainc/Fipe¹ divulgados em fevereiro de 2025, tendo como referência dados atualizados até dezembro/2024, revelam um cenário de crescimento do setor.

O segmento de Médio e Alto Padrão (MAP) apresentou desempenho positivo em 2024, com um aumento de 21,4% no número de unidades lançadas. O valor dos lançamentos registrou crescimento expressivo de 42,1% neste segmento. O segmento Minha Casa Minha Vida (MCMV) apresentou crescimento 25,2% em unidades lançadas e em valor.

Lançamento de imóveis – acumulado em 2024

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)	
Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*
▲ 21,9%	▲ 24,4%	▲ 21,4%	▲ 42,1%	▲ 25,2%	▲ 25,2%
150.193 unidades	R\$ 52,7 bilhões	28.089 unidades	R\$ 23,6 bilhões	122.103 unidades	R\$ 29,1 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

As vendas de unidades residenciais de MAP registraram crescimento de 1,3% em comparação ao mesmo período de 2023. Em valor, houve um aumento de 23,8% nas vendas, indicando uma maior valorização e demanda por imóveis de médio e alto padrão. As entregas de novos imóveis no segmento MAP aumentaram 27,6% em 2024, em comparação com o mesmo período do ano anterior, indicando que os projetos lançados anteriormente estão sendo concluídos e entregues aos consumidores, mantendo o ritmo de crescimento do setor. As vendas de unidades do MCMV cresceram 13,1% no acumulado do ano, em comparação com o mesmo período de 2023. Em termos de valor, houve aumento de 9,6% na comparação com 2023.

Vendas – acumulado em 2024

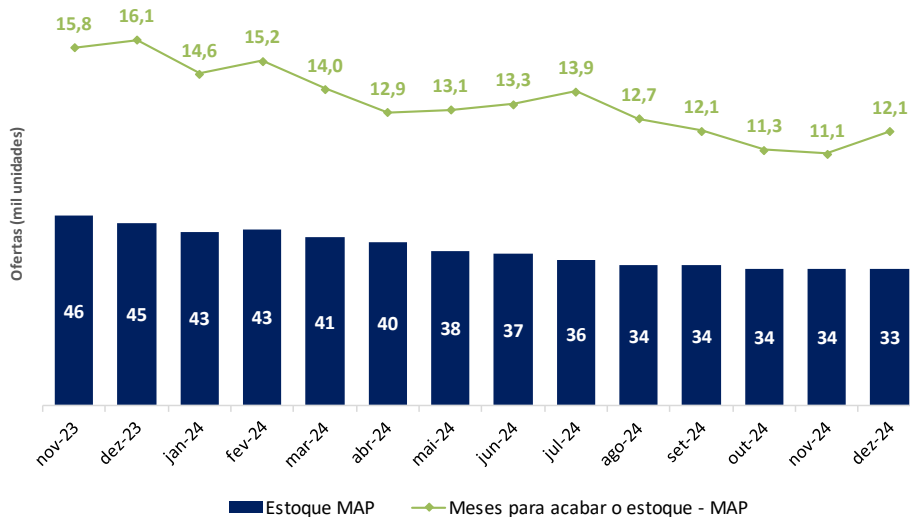
Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)	
Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*
▲ 11,8%	▲ 16,5%	▲ 1,3%	▲ 23,8%	▲ 13,1%	▲ 9,6%
186.540 unidades	R\$ 60,3 bilhões	43.235 unidades	R\$ 26,6 bilhões	136.741 unidades	R\$ 30,7 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

¹ Os indicadores Abrainc-Fipe são calculados pela Fipe com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

Já a oferta de imóveis no segmento MAP registrou uma queda de 25,2% em relação ao mesmo período de 2023, totalizando 33 mil unidades. Com base no consumo médio das vendas trimestrais móveis, essa oferta é suficiente para cerca de 12,1 meses. A redução dos estoques se deu em função do bom momento vivido pelo setor em 2024. Isso levou novamente os níveis de estoque a patamares saudáveis e no decorrer de 2024 o mercado voltou a realizar lançamentos. O índice VSO trimestral para o segmento MAP foi de 24,8% ao final de dezembro de 2024, mostrando um aumento de 6,2 pontos percentuais em comparação ao ano anterior.

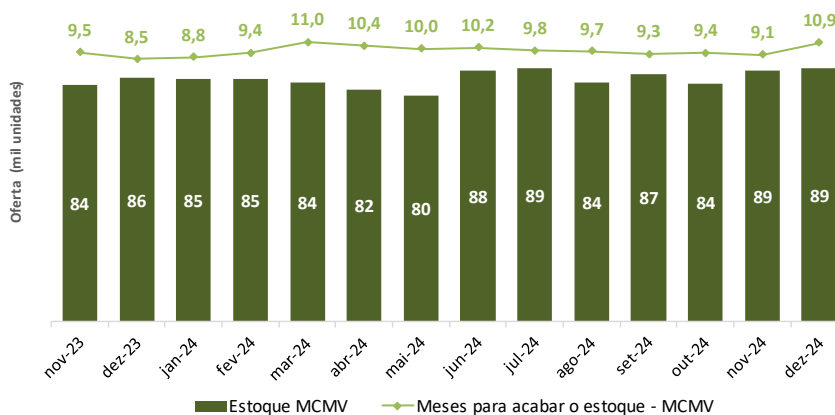
Gráfico 8 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MAP – dezembro 2024



Fonte: Pesquisa ABRAINC/FIPE

No sentido inverso do segmento MAP, a oferta disponível de unidades do MCMV cresceu 3,9% em relação ao mesmo período de 2023, totalizando 89,1 mil unidades. Com base no consumo médio das vendas trimestrais móveis, essa oferta é suficiente para cerca de 10,9 meses. A oferta do segmento MCMV está adequada com o nível de estoque, mostrando que o alto volume de lançamentos está sendo absorvido pelo mercado. O índice VSO trimestral para o segmento MCMV foi de 27,6% ao final de dezembro de 2024, representando uma queda de 7,7 pontos percentuais em comparação ao mesmo período de 2023.

Gráfico 9 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MCMV – dezembro 2024

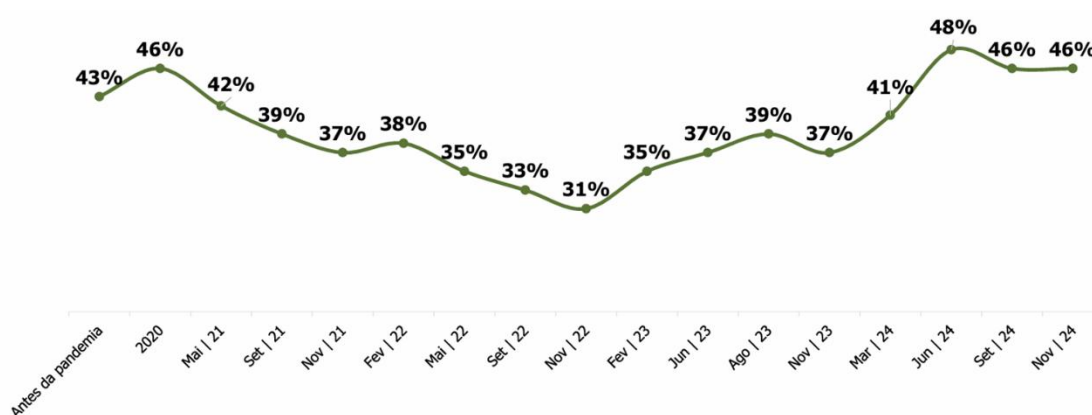


Fonte: Pesquisa ABRAINC/FIPE

Os resultados apresentados pelos Indicadores Abrainc/Fipe até dezembro de 2024 mostram um desempenho robusto e positivo tanto no segmento MAP quanto no MCMV. O crescimento significativo em lançamentos e vendas nos dois segmentos indica um crescimento sólido do setor imobiliário. Por outro lado, as entregas apresentaram resultados distintos, com crescimento de 27,6% no segmento MAP e queda de 19,1% no MCMV. Enquanto o MAP destaca-se pelo alto valor agregado e rápido consumo, o MCMV continua a ser um pilar fundamental na oferta de habitação acessível, contribuindo para a redução do déficit habitacional no Brasil.

Os bons resultados aferidos pela pesquisa Abrainc-Fipe podem ser corroborados pelos dados de intenção de compra da Brain Inteligencia Estratégica, que entrevistou 1.200 pessoas em todas as regiões do país e mostrou que o interesse na compra de um imóvel cresceu, superando o patamar verificado em maio de 2021 (42%).

Gráfico 10 – Indicador de Intenção de Compra – novembro 2024

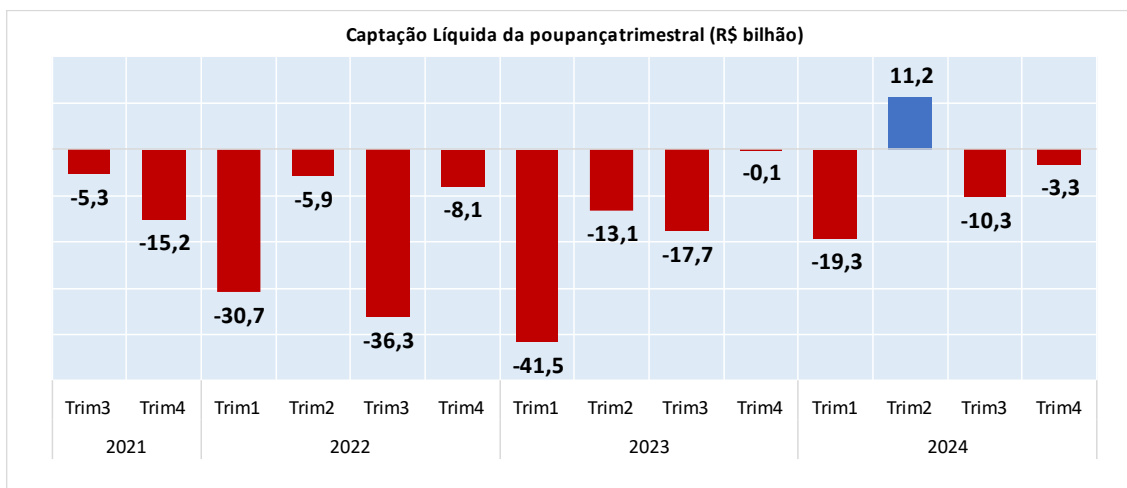


Fonte: Pesquisa Brain Inteligência Estratégica

FUNDING IMOBILIÁRIO – CAPTAÇÃO DA POUPANÇA SEGUE EM QUEDA

No quarto trimestre, o cenário de funding manteve a tendência de redução da participação da poupança SBPE, que registrou captação líquida negativa de R\$ 3,3 bilhões. Esse movimento foi acompanhado pelo aumento da participação de outras fontes de financiamento, como LCI, LIG e CRI, que continuam em expansão e atraindo investidores.

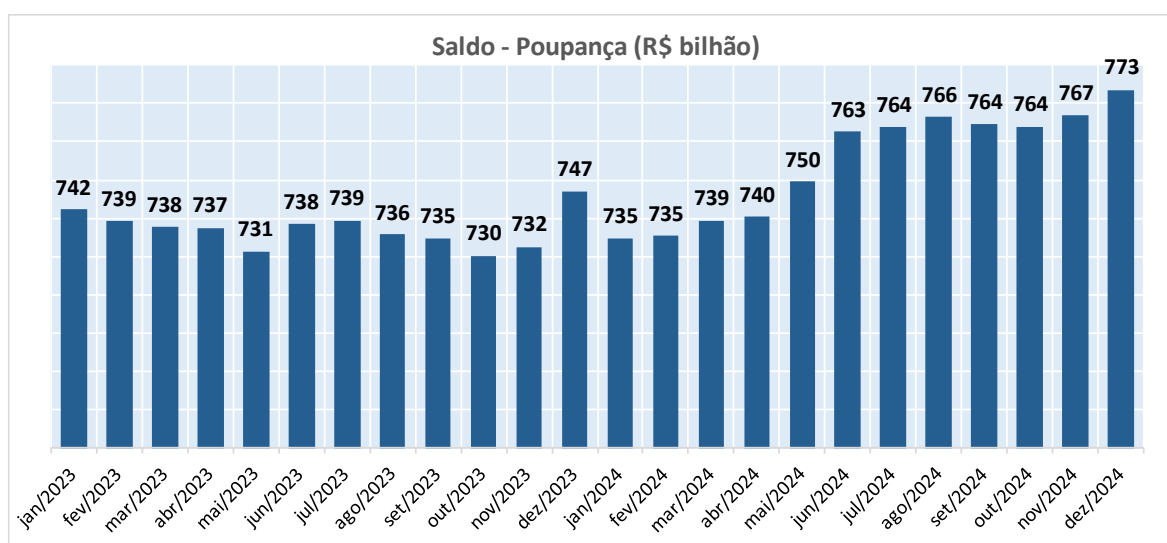
Gráfico 11 – Captação Líquida da Poupança SBPE – Trimestral 2021 a 2024



Fonte: Banco Central do Brasil

Em 2024 os dados mensais de depósitos e retiradas da poupança demonstraram grandes oscilações, a captação líquida registrou saldo positivo nos meses de março, maio, junho e dezembro. Em dezembro o saldo da poupança foi de R\$ 773 bilhões, valor 5,0% maior que o observado em janeiro deste ano (R\$ 735 bi).

Gráfico 12 – Saldo Mensal da Poupança SBPE 2023/2024

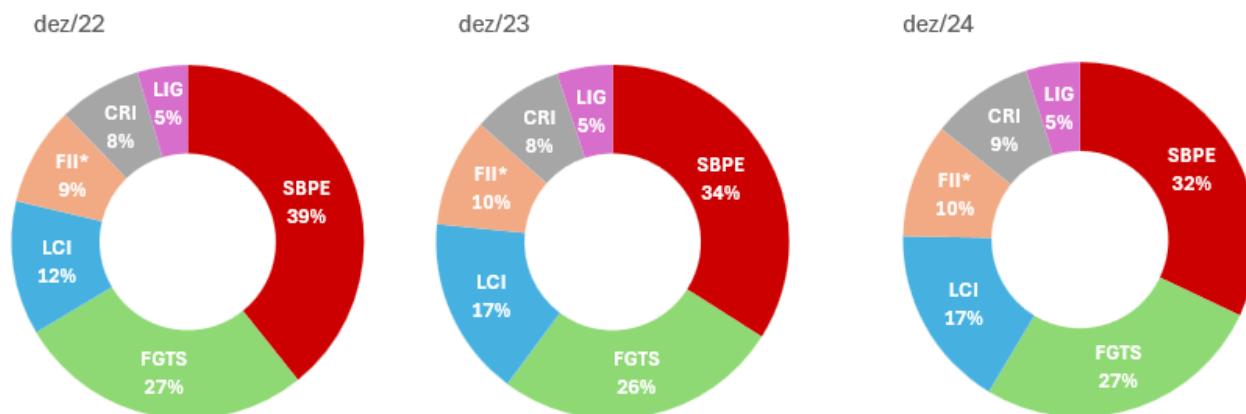


Fonte: Banco Central do Brasil

Entretanto, a poupança vem apresentando uma perda de participação relativa no total de Funding do SBPE, ganhando relevância a participação das LCI (Letra de Crédito Imobiliário) e LIG (Letra Imobiliária Garantida).

Do ponto de vista do setor, cabe destacar que apesar de serem fontes mais onerosas de financiamento, as LCIs e LIGs representam um importante papel como fonte de financiamento diante de um cenário de retração na poupança.

Gráfico 13 – Distribuição do Funding SBPE – 2022 e 2024



Fonte: Abecip

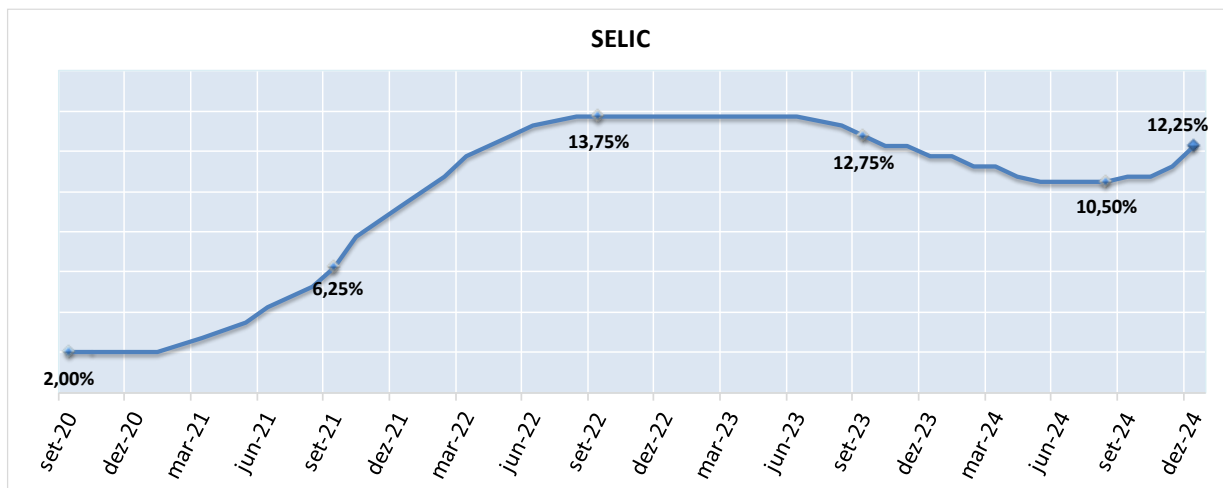
A Resolução CMN N° 5.119 trouxe avanços ao mercado de crédito imobiliário, mas a ampliação do prazo mínimo de vencimento das LCIs de 90 para 360 dias em Fev/24 comprometeu a captação de LCI's (em Agosto/24 o prazo foi alterado para 270 dias igual a LCA). Isso pode ser percebido pois a participação da LCI no total do funding imobiliário estagnou em 17% em 2024, interrompendo o alto crescimento observado em 2023.

Para fortalecer esse mercado e ampliar o acesso ao crédito habitacional, é essencial restabelecer o prazo de 90 dias. Essa medida tornaria as LCIs mais acessíveis, incentivando a captação de recursos e garantindo maior disponibilidade de financiamento para moradia, sem comprometer o crescimento sustentável do setor.

IMPACTO DA SELIC NAS TAXAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

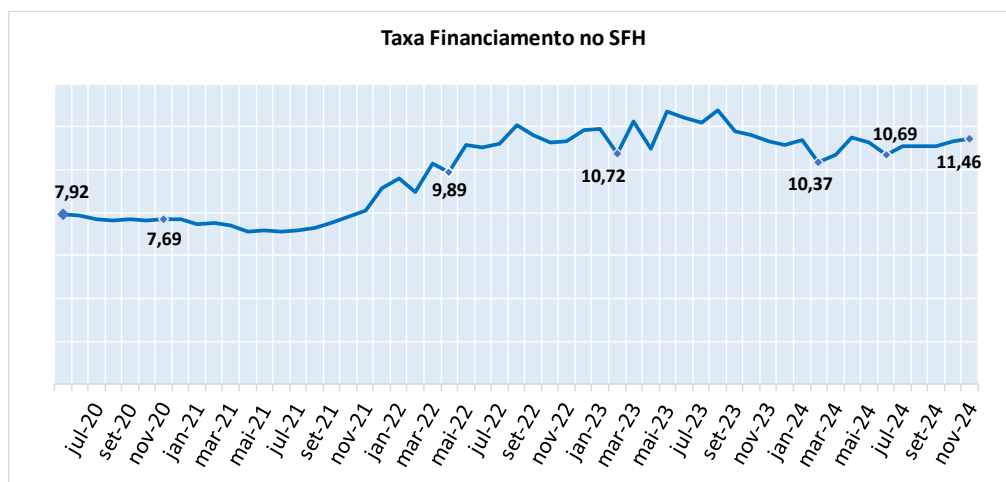
Em setembro de 2024, o Comitê de Política Monetária (COPOM) deu início a um novo ciclo de aumento da taxa básica de juros (SELIC); na última reunião realizada em janeiro/2025, a taxa Selic foi elevada em 1 p.p. chegando a 13,25%. De acordo com as estimativas do Boletim Focus, a taxa Selic deve encerrar o ano de 2025 em 15%.

Na Ata da última reunião (29/01) o Copom justificou o aumento da taxa para 13,25% alegando *“desancoragem adicional das expectativas de inflação, elevação das projeções de inflação, resiliência na atividade econômica e pressões no mercado de trabalho, o que exige uma política monetária mais contracionista”*.

Gráfico 14 – Taxa SELIC – 2020 a 2024

Fonte: Banco Central do Brasil

A manutenção da taxa Selic em patamares elevados tem implicações significativas para o financiamento imobiliário. Embora as taxas de juros do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) não variem na mesma magnitude que a Selic, há uma correlação forte entre ambas. Isso é evidenciado no gráfico a seguir, que mostra que as taxas praticadas no SFH permanecem elevadas. A alta da Selic resulta em um aumento do custo de captação dos bancos, que, por sua vez, repassam esses custos aos mutuários através de taxas mais altas nos financiamentos imobiliários. Consequentemente, o acesso ao crédito habitacional se torna mais oneroso para os consumidores, afetando diretamente o mercado imobiliário.

Gráfico 15 – Taxas de Financiamento no SFH – 2020 a 2024

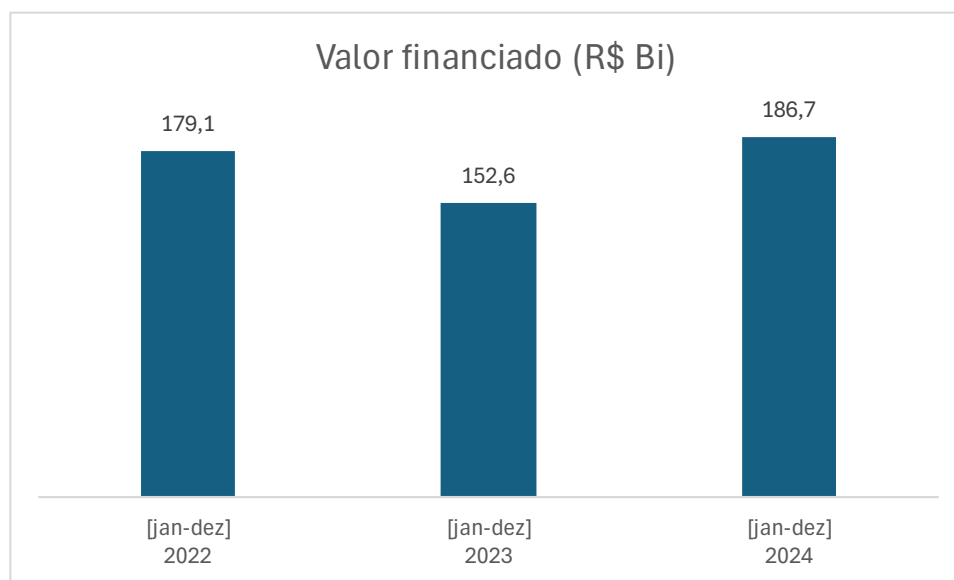
Fonte: Banco Central do Brasil

A taxa de financiamento no SFH em novembro ficou em 11,46% ao ano (incluso a TR), refletindo um aumento de 3,6 pontos percentuais em relação aos patamares de jun/20. Nesse período a Selic estava em 2,25% e tivemos o melhor ano de captação da história do SBPE.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS REGISTRAM AUMENTO DE 22% EM 2024

Embora os juros do financiamento imobiliário estejam em patamares elevados, em 2024 o volume total financiado através do SBPE atingiu R\$ 186,7 bilhões, crescimento de 22% na comparação com o mesmo período de 2023.

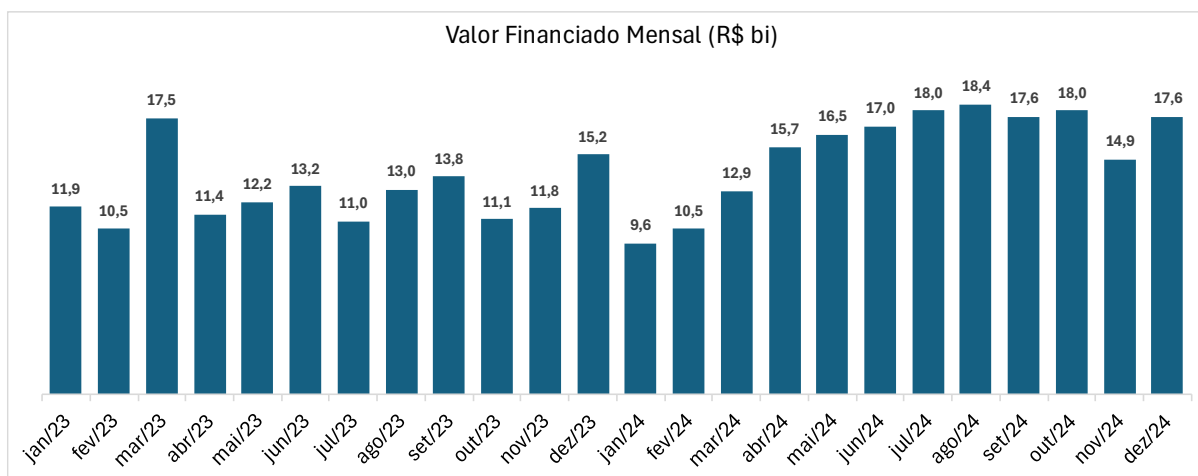
Gráfico 16 – Financiamentos Imobiliários em valores (R\$ bi) acumulado no ano



Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

Em dezembro o volume total financiado foi de R\$ 17,6 bilhões, valor 18% maior que o mês anterior e alta de 83% em relação a janeiro de 2024.

Gráfico 17 – Financiamentos Imobiliários em valores (R\$ bi) por mês de 2023 a 2024

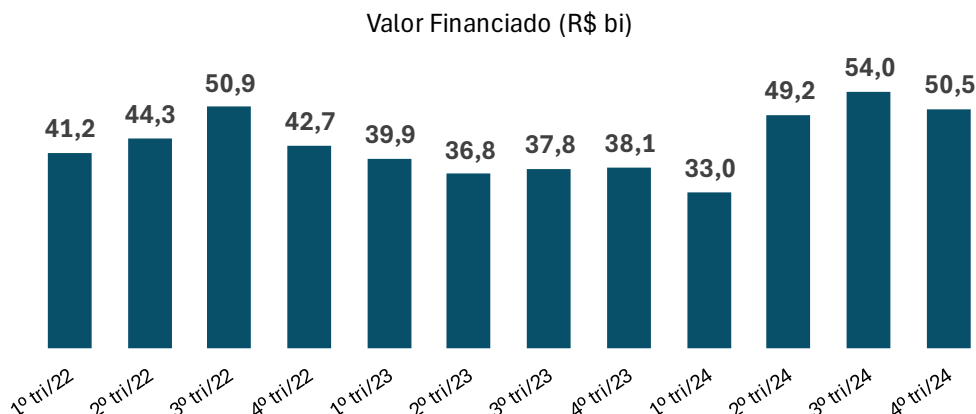


Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

Considerando o quarto trimestre de 2024 o volume total financiado foi de R\$ 50,5 bilhões, queda de 6% em relação ao terceiro trimestre do ano e 33% maior que o mesmo trimestre do ano passado, quando o valor financiado foi de R\$ 38,1 bi.

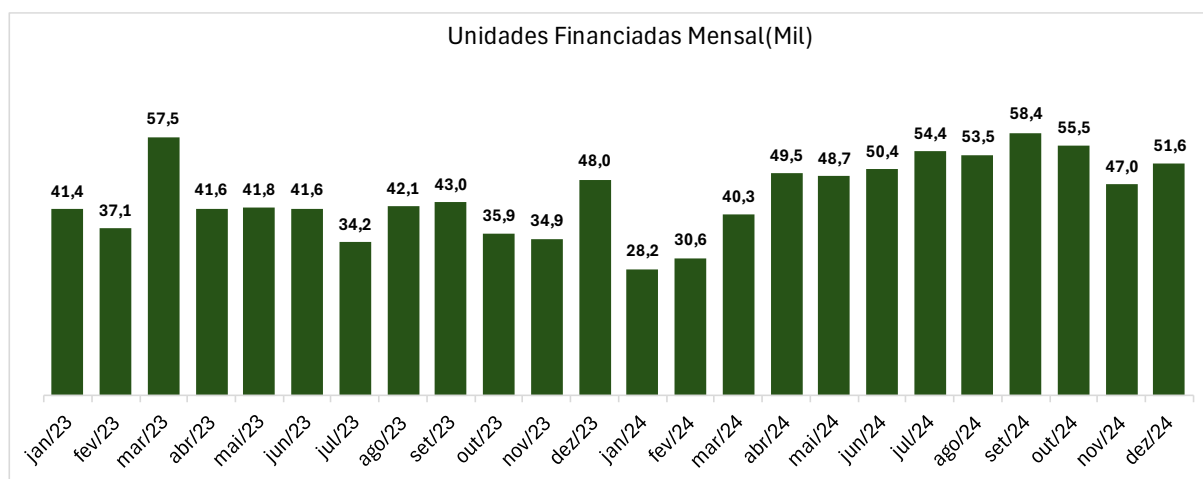
Gráfico 18 – Financiamentos Imobiliários em valores (R\$ bi) acumulado por trimestre de 2022 a 2024

Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc



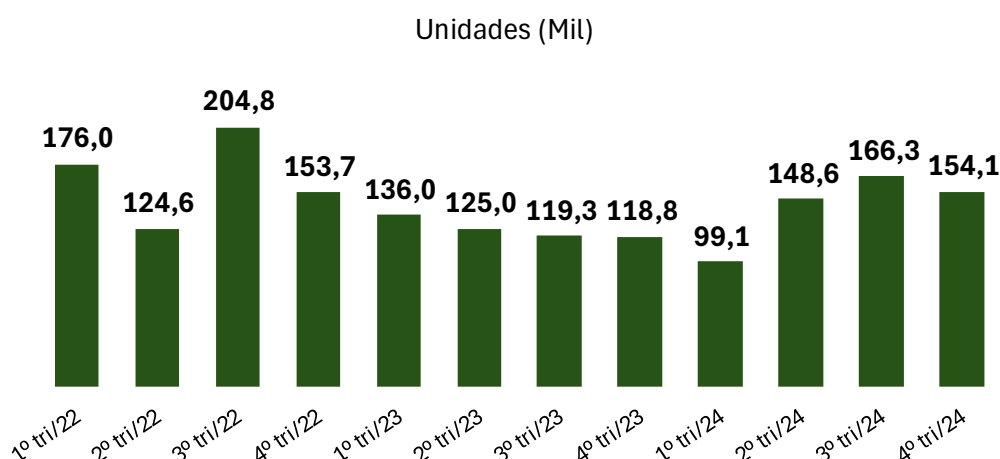
Em relação a quantidade de imóveis financiados via SBPE, o desempenho positivo também é observado. Em dezembro foram financiados 51,6 mil imóveis, uma alta de 9,8% em relação a novembro.

Gráfico 19 – Financiamentos Imobiliários em unidades (Mil) por mês de 2023 a 2024



Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

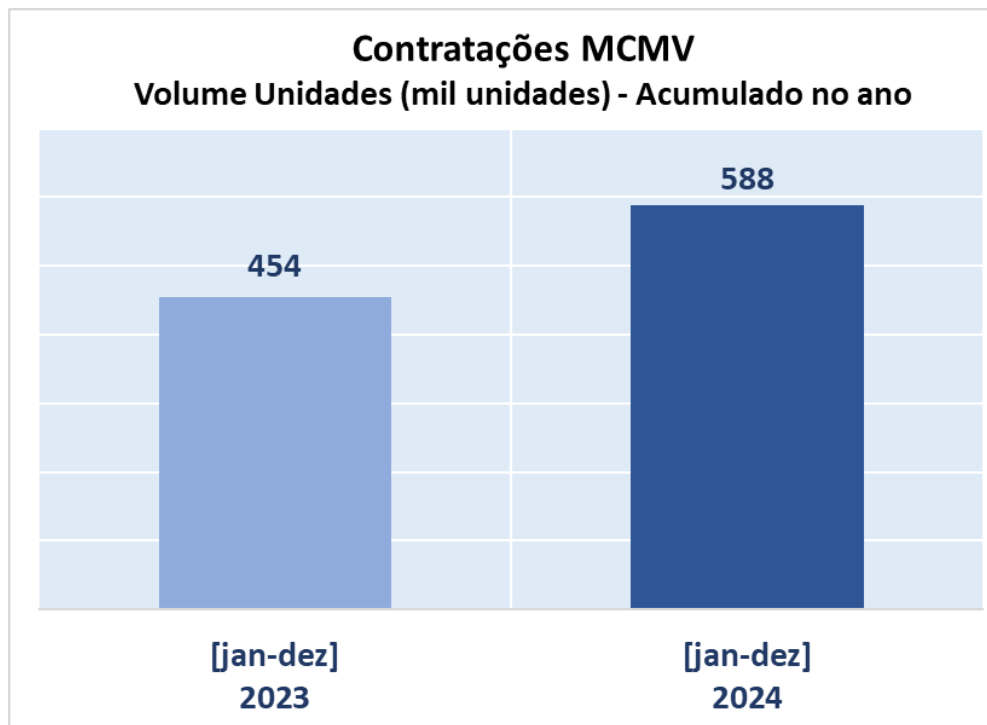
Em relação ao quarto trimestre, foram financiados 154,1 mil imóveis, queda de 7% em relação ao trimestre anterior (166,3 mil) e um aumento de 30% em relação ao mesmo trimestre do ano passado, quando foram financiados 118,8 mil imóveis.

Gráfico 20 – Financiamentos de Imóveis em unidades (Mil) acumulado por trimestre de 2022 a 2024

Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

CONTRATAÇÕES MCMV APRESENTAM CRESCIMENTO EM 2024

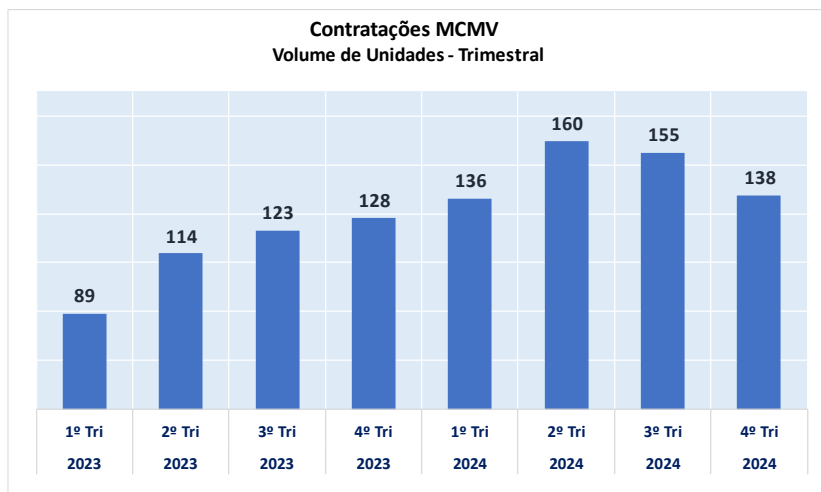
Em 2024, o Programa MCMV alcançou o melhor desempenho anual desde sua criação em 2009, com a contratação de 588,4 mil unidades habitacionais. Esse número representa um crescimento de 30% em comparação com o ano passado.

Gráfico 21 – Evolução das Contratações em Unidades (Mil) – 2023 a 2024

Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 06/03/2025

Com relação ao desempenho trimestral, o 4º trimestre de 2024 apresentou queda de 11% em unidades contratadas com relação ao trimestre imediatamente anterior. Já na comparação com o mesmo trimestre de 2023, houve crescimento de 7%.

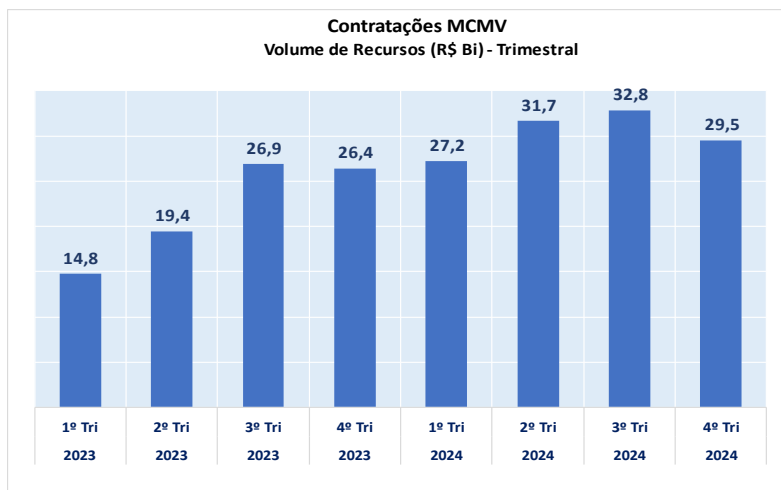
Gráfico 22 – Evolução Trimestral das Contratações em Unidades (Mil) – 2023 a 2024



Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 06/03/2025

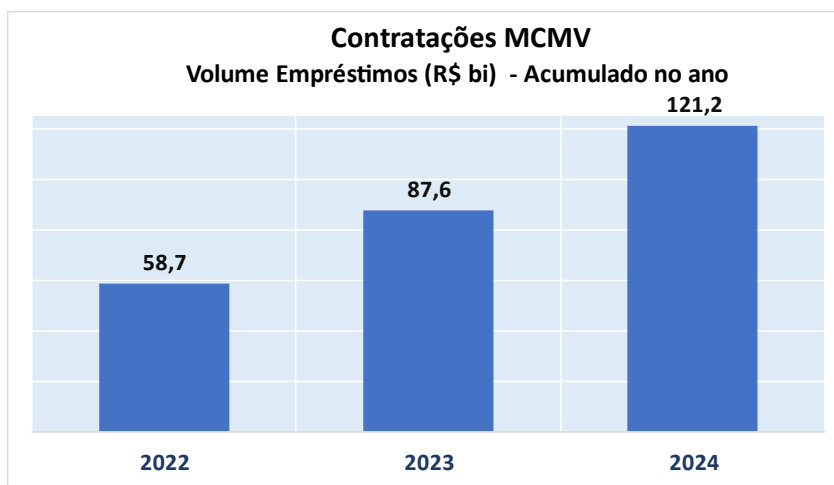
Em termos de valores, o quarto trimestre registrou crescimento de 12% em relação ao mesmo trimestre de 2023 e queda de 10% em relação ao trimestre anterior.

Gráfico 23 – Evolução Trimestral do Volume Empréstado em R\$ bi – 2023 a 2024



Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 06/03/2025

No ano, o volume total de empréstimos no MCMV foi de R\$ 121,2 bilhões, o que equivale a um crescimento de 38%.

Gráfico 24 – Evolução do volume de Empréstimos em R\$ bi – 2022 a 2024

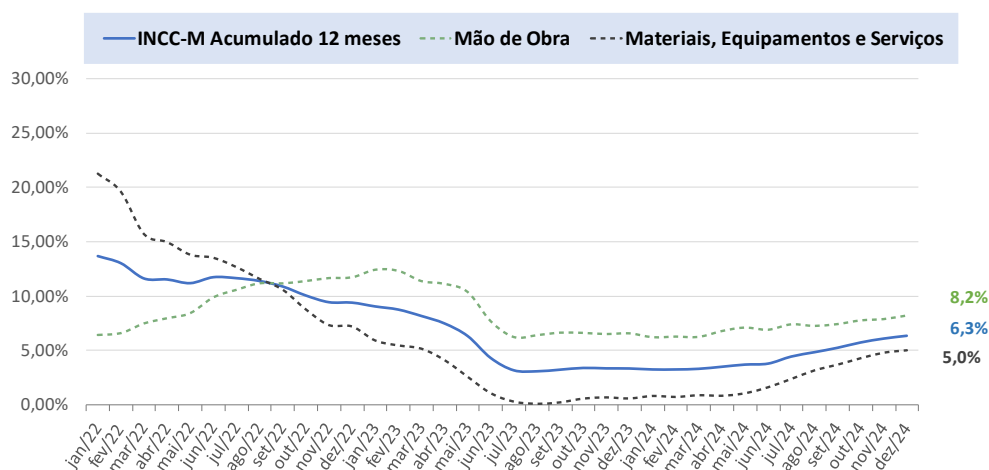
Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 06/03/2025

Na esteira do aumento nos empréstimos, o valor médio do imóvel passou de R\$ 193 mil em 2023 para R\$ 206 mil no mesmo período deste ano, um crescimento de 7%.

CUSTOS DE MÃO DE OBRA PRESSIONAM INCC

Em dezembro de 2024 o INCC-M variou 0,51%, frente um avanço de 0,44% em novembro. Em 2024, o índice apresentou variação acumulada de 6,34%, já em 2023, o índice apresentava variação acumulada de 3,32%.

Em relação aos grupos que compõem o índice, o grupo “Materiais e Equipamentos”, que em novembro apresentou variação de 0,40%, ganhou força em dezembro registrando variação de 0,57%. Em sentido contrário, o grupo de “Serviços” registrou queda de -0,25% em dezembro, após um avanço de 0,09% em novembro. O grupo de “Materiais, Equipamentos e Serviços”, passou de uma variação de 0,37% em novembro para uma variação de 0,49% em dezembro, acumulando alta de 5,04% no ano de 2024. Já o grupo de “Mão de Obra” variou 0,53% em dezembro, ficando praticamente estável em relação a novembro, quando o índice variou 0,54%, em 2024 este grupo acumula alta de 8,24%.

Gráfico 25 – Evolução do INCC – M no acumulado 12 meses

Fonte: FGV IBRE

Entre os itens com destaque, os “Tubos e conexões de PVC” com 3,44% e “Blocos de concreto” com 0,67% apresentaram variações positivas em dezembro. Já os itens “Massa corrida para parede - PVA” com variação de -0,41% e “Formas de madeira” com -0,38% foram os destaques com variação negativa.

Em relação as capitais pesquisadas, Brasília, Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo apresentaram elevações nos custos construtivos em dezembro.

Tabela 02 – Variações do INCC

Período	Taxa
Dezembro de 2024	0,51%
Novembro de 2024	0,44%
Dezembro de 2023	0,26%
Acumulado nos últimos 12 meses (dezembro/2024)	6,34%

Fonte: FGV IBRE