



Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

4º trimestre de 2022

Janeiro de 2023

Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

Sumário



Amostra e metodologia

51 empresas participaram do levantamento do Indicador de Confiança do setor Imobiliário Residencial. A pesquisa foi aplicada de 10 a 23 de janeiro de 2023.

Resultados do 4ºtri/22

O desempenho do mercado de imóveis residenciais foi mais fraco neste trimestre em comparação com o anterior, pressionado sobretudo por MAP, que teve redução em demandas e vendas. Os preços seguiram com a tendência de crescimento menor se comparado aos trimestres passados, mas ainda com perspectivas de alta. Houve melhora na expectativa de lançamentos de novos empreendimentos para ambos os segmentos. As aquisições de terrenos para MCMV podem ser mais aquecidas que MAP.

Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

Amostra

Levantamento do indicador de confiança do setor imobiliário residencial, realizado pela Deloitte em parceria com a Abrainc.



4º trimestre de
2022



Aplicação da pesquisa:
10 a 23/jan de 2023



51 empresas

Construtoras e incorporadoras do setor imobiliário residencial



Respondentes são C-levels.

Segmento de atuação das empresas:



28%

Minha Casa Minha Vida (MCMV)



35%

Médio e Alto Padrão (MAP)



37%

Ambos (MCMV e MAP)

Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

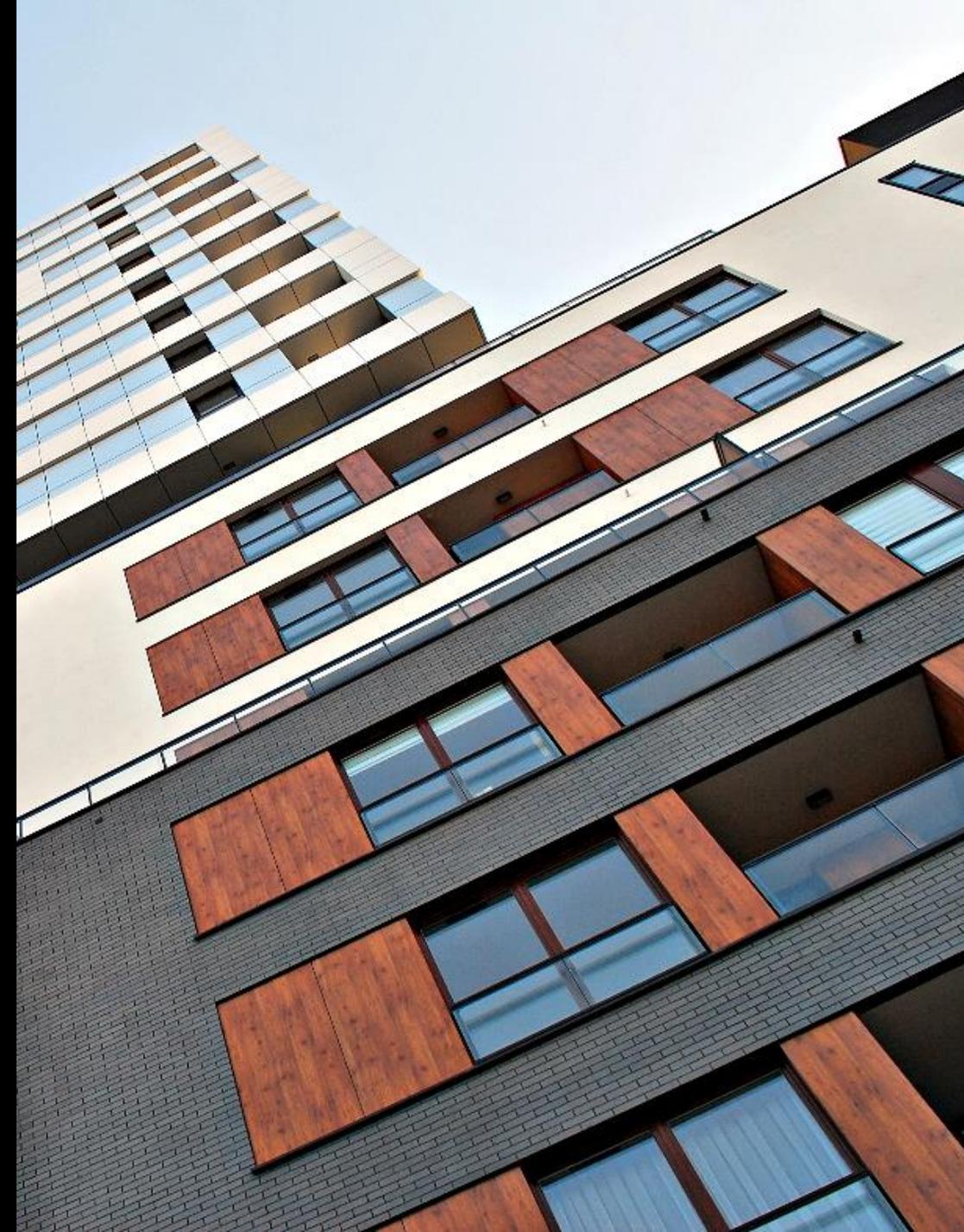
Análise do trimestre

Preços

- Os preços de imóveis residenciais continuam em crescimento e, no último trimestre de 2022, a alta foi de 8,1% frente ao período anterior. Além do constante aumento dos insumos (no acumulado de 12 meses até dezembro/22, o INCC foi de +9,4%), investidores voltaram a olhar para imóveis, impulsionando o setor.

Procura, venda, lançamentos e compra de terreno

- A procura e as vendas de imóveis desaceleraram neste trimestre – as condições de financiamento de imóveis podem se tornar menos atrativas em curto prazo. O contexto doméstico de, ainda, juros elevados também se mostra como um cenário desafiador para 2023. No acumulado de 2022, o IPCA foi de 5,79%.
- Para os próximos 3 a 12 meses, a expectativa de lançamentos de imóveis está otimista para ambos os segmentos, já as aquisições de terrenos para MCMV tendem a ser mais aquecidas que MAP no período.



Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

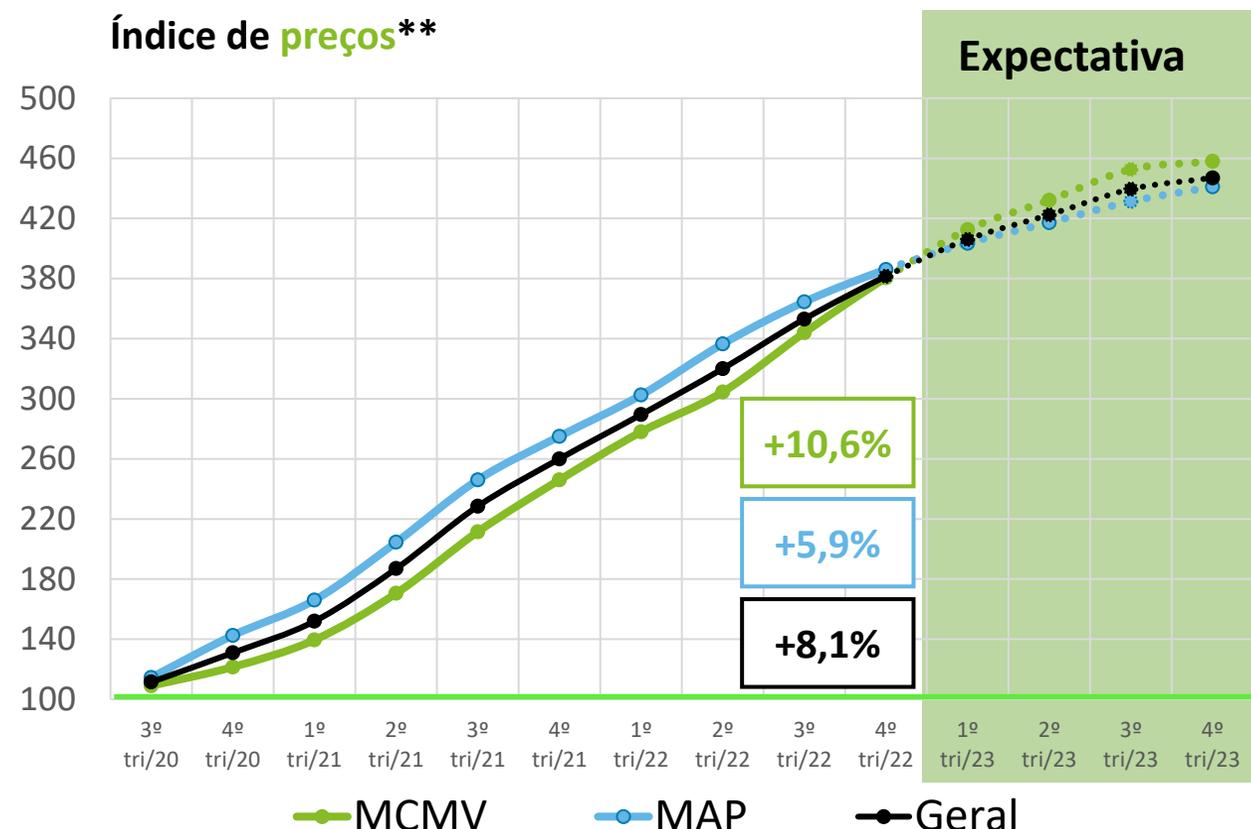
O **índice de preços** segue com tendência de alta. Por outro lado, a taxa de crescimento entre trimestres segue pressionada e, no 4º tri/22, registrou o menor valor da série histórica, +8,1%. As expectativas para o segmento de Médio e Alto Padrão apontam taxas de crescimentos menores que a de preços para MCMV ao longo dos próximos 12 meses.

Índice de preços

(base 100 = 2º trimestre/2020)

| Período | | MCMV | MAP | Geral |
|-------------------|-------------|-------|-------|-------|
| 3º tri/20* | Realizado | 109,0 | 114,5 | 111,5 |
| 4º tri/20 | Realizado | 121,5 | 142,5 | 131,0 |
| 1º tri/21 | Realizado | 139,5 | 166,0 | 152,0 |
| 2º tri/21 | Realizado | 170,5 | 204,5 | 187,0 |
| 3º tri/21 | Realizado | 211,5 | 246,0 | 228,5 |
| 4º tri/21 | Realizado | 246,0 | 275,0 | 260,0 |
| 1º tri/22 | Realizado | 278,0 | 302,5 | 289,5 |
| 2º tri/22 | Realizado | 304,5 | 336,5 | 320,0 |
| 3º tri/22 | Realizado | 344,0 | 364,5 | 353,0 |
| 4º tri/22 | Realizado | 380,5 | 386,0 | 381,5 |
| 1º tri/23 | Expectativa | 412,5 | 403,5 | 406,0 |
| 2º tri/23 | Expectativa | 432,1 | 417,2 | 422,4 |
| 3º tri/23 | Expectativa | 452,6 | 431,3 | 439,5 |
| 4º tri/23 | Expectativa | 458,0 | 441,0 | 447,0 |

Índice de preços**



** variação do índice no 4º tri/22 frente ao trimestre anterior

* A pesquisa referente ao terceiro trimestre de 2020 foi realizada pela empresa RICS, em parceria com a Abrainc.

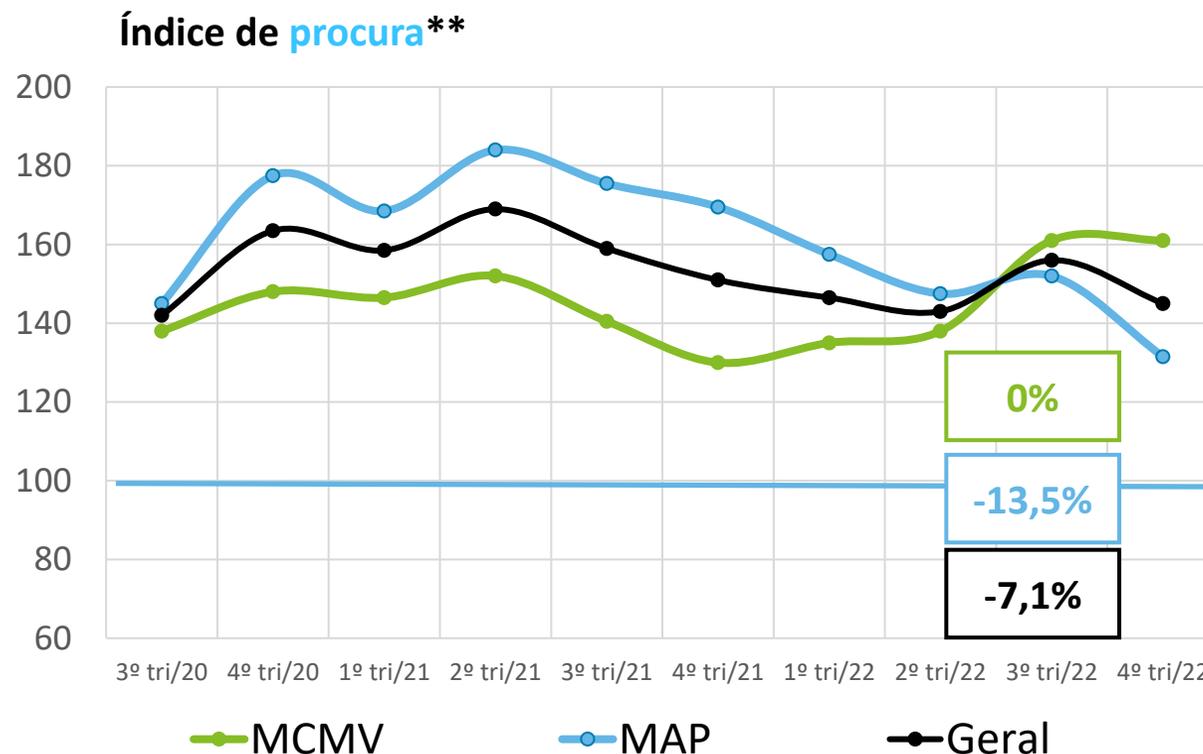
Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

O **índice de procura** apresentou manutenção para o segmento MCMV neste trimestre, enquanto MAP teve demanda retraída no período. Dessa forma, o índice de procura geral voltou a cair depois da leve recuperada que registrou no 3º tri/22.

Índice de procura

(base 100 = 2º trimestre/2020)

| Período | | MCMV | MAP | Geral |
|-------------------|-----------|-------|-------|-------|
| 3º tri/20* | Realizado | 138,0 | 145,0 | 142,0 |
| 4º tri/20 | Realizado | 148,0 | 177,5 | 163,5 |
| 1º tri/21 | Realizado | 146,5 | 168,5 | 158,5 |
| 2º tri/21 | Realizado | 152,0 | 184,0 | 169,0 |
| 3º tri/21 | Realizado | 140,5 | 175,5 | 159,0 |
| 4º tri/21 | Realizado | 130,0 | 169,5 | 151,0 |
| 1º tri/22 | Realizado | 135,0 | 157,5 | 146,5 |
| 2º tri/22 | Realizado | 138,0 | 147,5 | 143,0 |
| 3º tri/22 | Realizado | 161,0 | 152,0 | 156,0 |
| 4º tri/22 | Realizado | 161,0 | 131,5 | 145,0 |



** variação do índice no 4º tri/22 frente ao trimestre anterior

* A pesquisa referente ao terceiro trimestre de 2020 foi realizada pela empresa RICS, em parceria com a Abrainc.

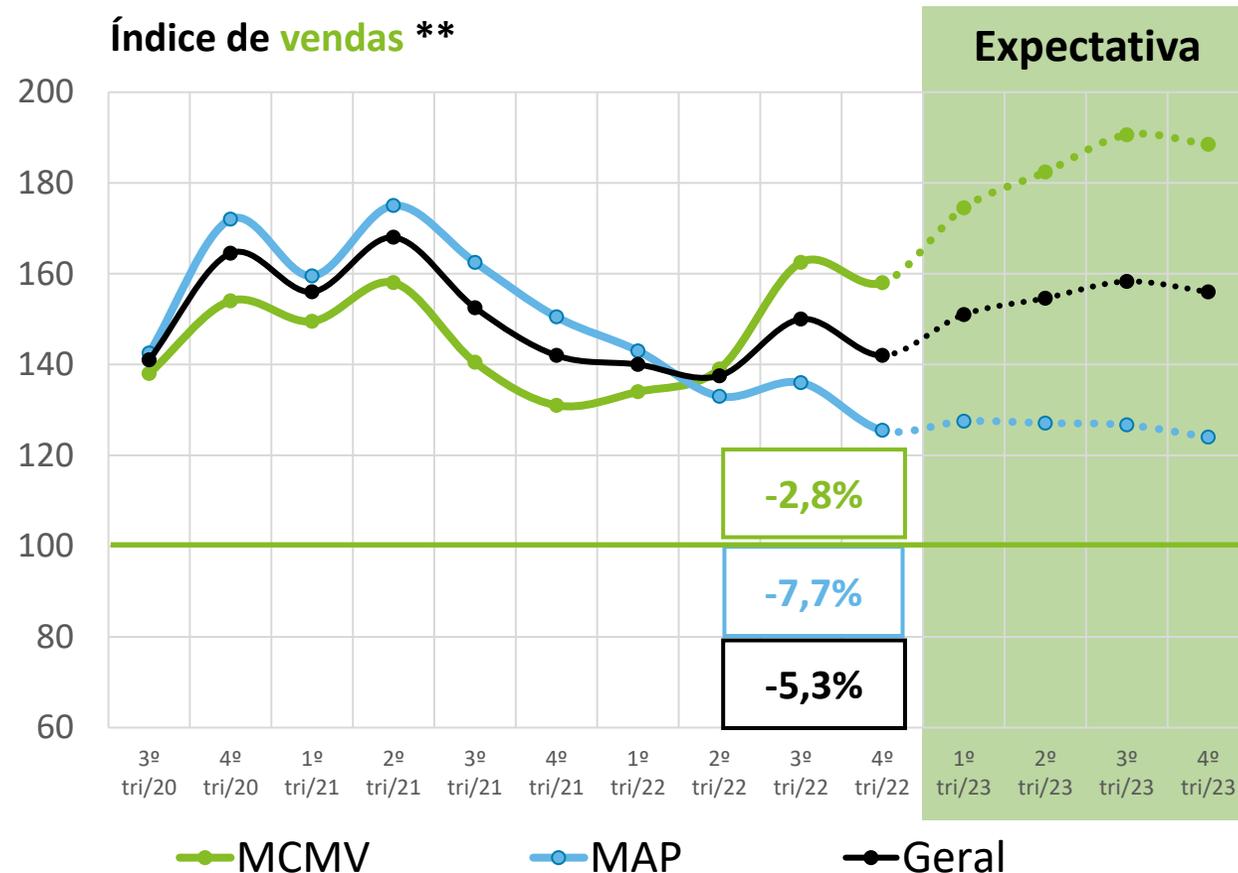
Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

Após o bom crescimento no 3º tri/22, o **índice de vendas** geral apresentou retração neste trimestre de -5,3%, voltando aos patamares do final de 2021. O índice tem sido pressionado pelo desempenho de vendas de imóveis do segmento de MAP, que registrou o menor índice da série histórica no 4º trimestre de 2022.

Índice de vendas

(base 100 = 2º trimestre/2020)

| Período | | MCMV | MAP | Geral |
|------------|-------------|-------|-------|-------|
| 3º tri/20* | Realizado | 138,0 | 142,5 | 141,0 |
| 4º tri/20 | Realizado | 154,0 | 172,0 | 164,5 |
| 1º tri/21 | Realizado | 149,5 | 159,5 | 156,0 |
| 2º tri/21 | Realizado | 158,0 | 175,0 | 168,0 |
| 3º tri/21 | Realizado | 140,5 | 162,5 | 152,5 |
| 4º tri/21 | Realizado | 131,0 | 150,5 | 142,0 |
| 1º tri/22 | Realizado | 134,0 | 143,0 | 140,0 |
| 2º tri/22 | Realizado | 139,0 | 133,0 | 137,5 |
| 3º tri/22 | Realizado | 162,5 | 136,0 | 150,0 |
| 4º tri/22 | Realizado | 158,0 | 125,5 | 142,0 |
| 1º tri/23 | Expectativa | 174,5 | 127,5 | 151,0 |
| 2º tri/23 | Expectativa | 182,4 | 127,1 | 154,6 |
| 3º tri/23 | Expectativa | 190,6 | 126,7 | 158,3 |
| 4º tri/23 | Expectativa | 188,5 | 124,0 | 156,0 |



** variação do índice no 4º tri/22 frente ao trimestre anterior

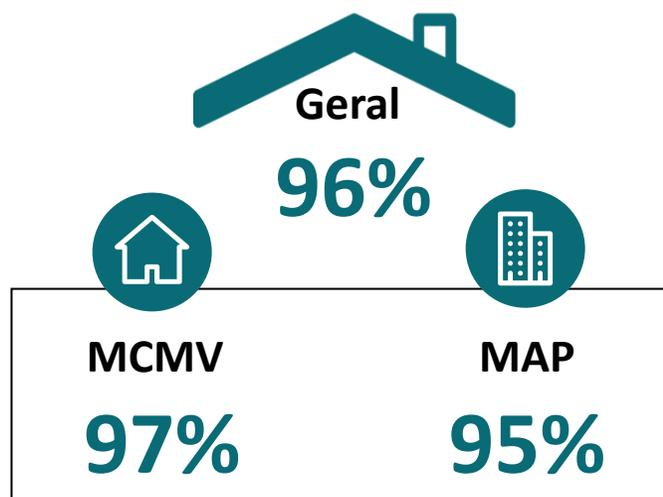
* A pesquisa referente ao terceiro trimestre de 2020 foi realizada pela empresa RICS, em parceria com a Abbrainc.

Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

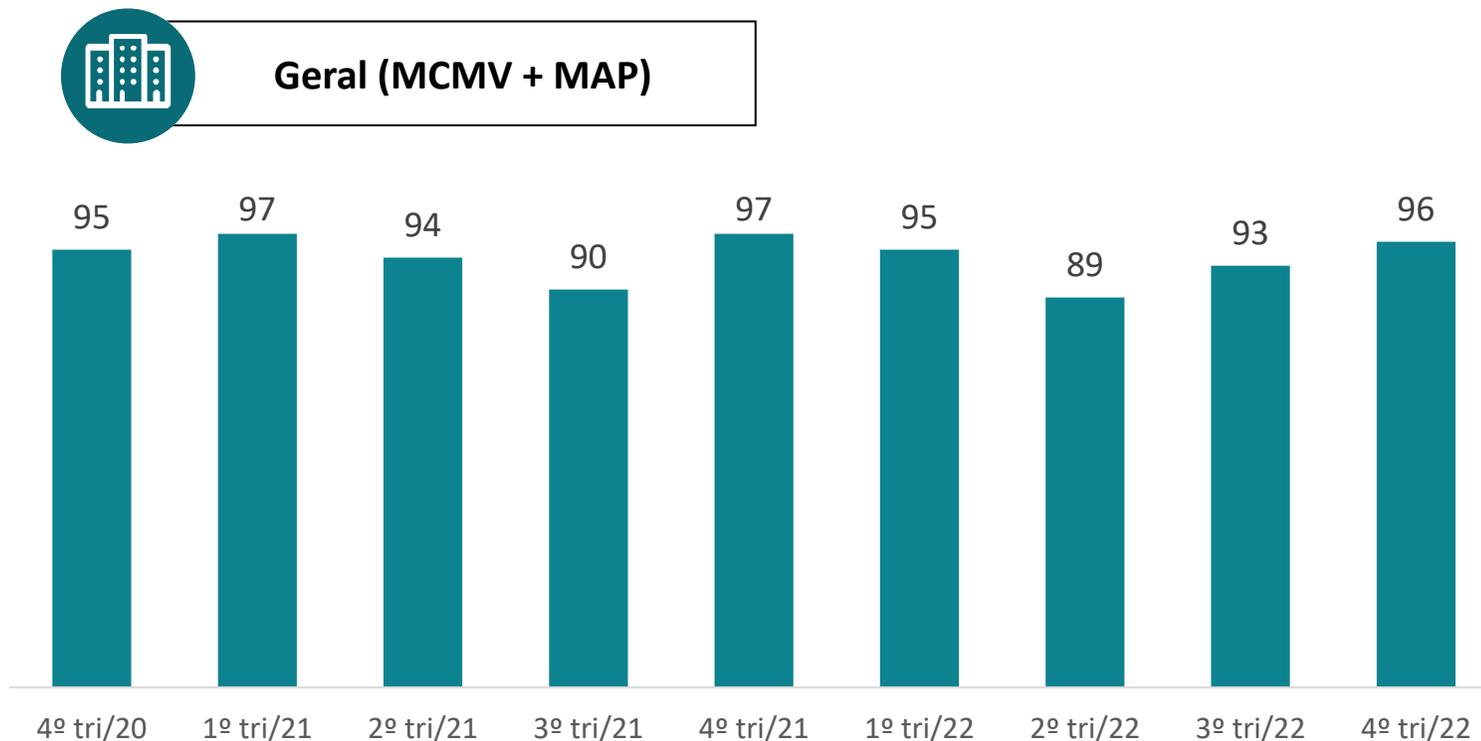
A expectativa para lançamentos de imóveis registrou novo aumento neste trimestre frente ao anterior, tanto para o segmento MCMV quanto para o MAP.

Retrato do trimestre

Expectativa de **lançamento** para os próximos 3 a 12 meses*



Evolução da Expectativa de lançamento



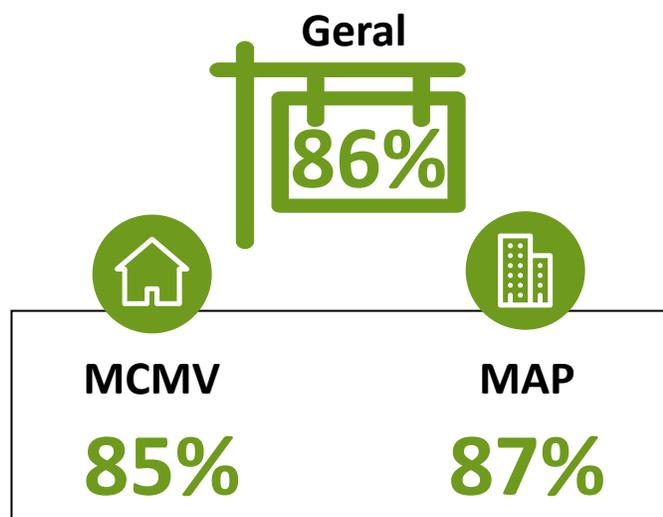
* Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

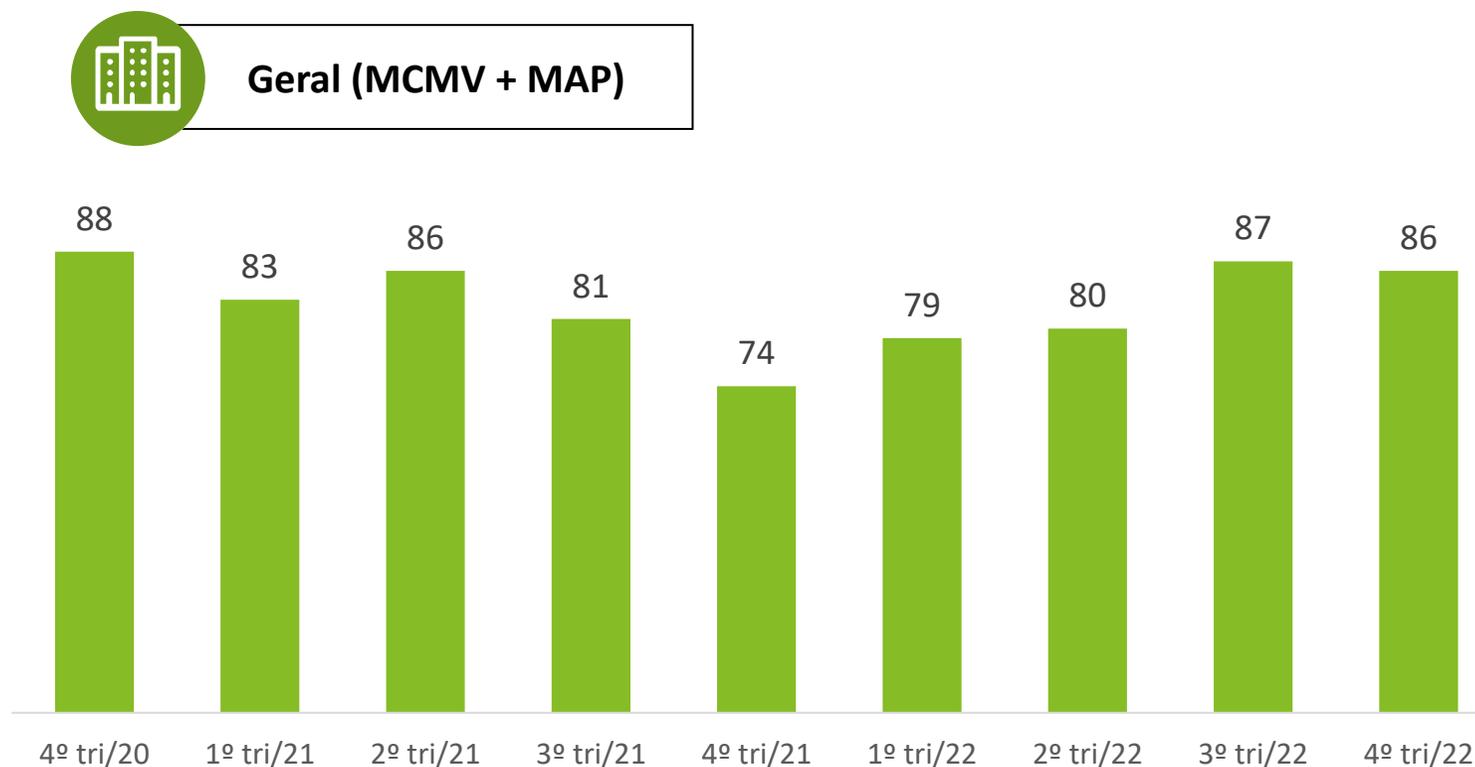
Em geral, houve leve redução (de 1 p.p) na expectativa de empresas que pretendem adquirir terrenos para futuros empreendimentos de imóveis residenciais. Mesmo com um cenário mais otimista no segmento de menor renda (alta de 6 p.p. no MCMV), o cenário geral é resultado da pressão em MAP, que registrou queda de 7 p.p. na comparação.

Retrato do trimestre

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



Evolução da Expectativa de aquisição de terrenos



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

Metodologia e Retrato do trimestre



Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

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 abaixo:

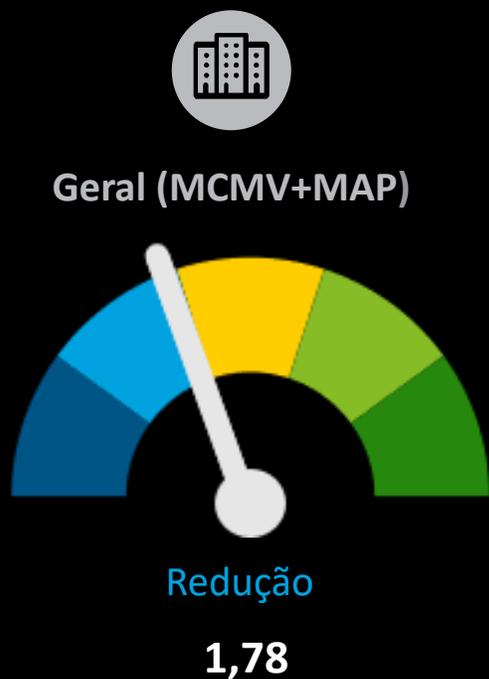


Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

Retrato do 4º tri/22: Procura de imóveis

Houve redução da demanda por imóveis residenciais no 4º tri/2022 em relação ao anterior. O segmento de Médio e Alto Padrão (MAP) vem pressionando os indicadores, de modo geral. Por outro lado, o mercado sentiu uma manutenção na procura por imóveis do segmento Minha Casa Minha Vida no final do ano passado.

Procura de imóveis no 4º tri/22



MCMV



Manutenção

2,00



MAP



Redução

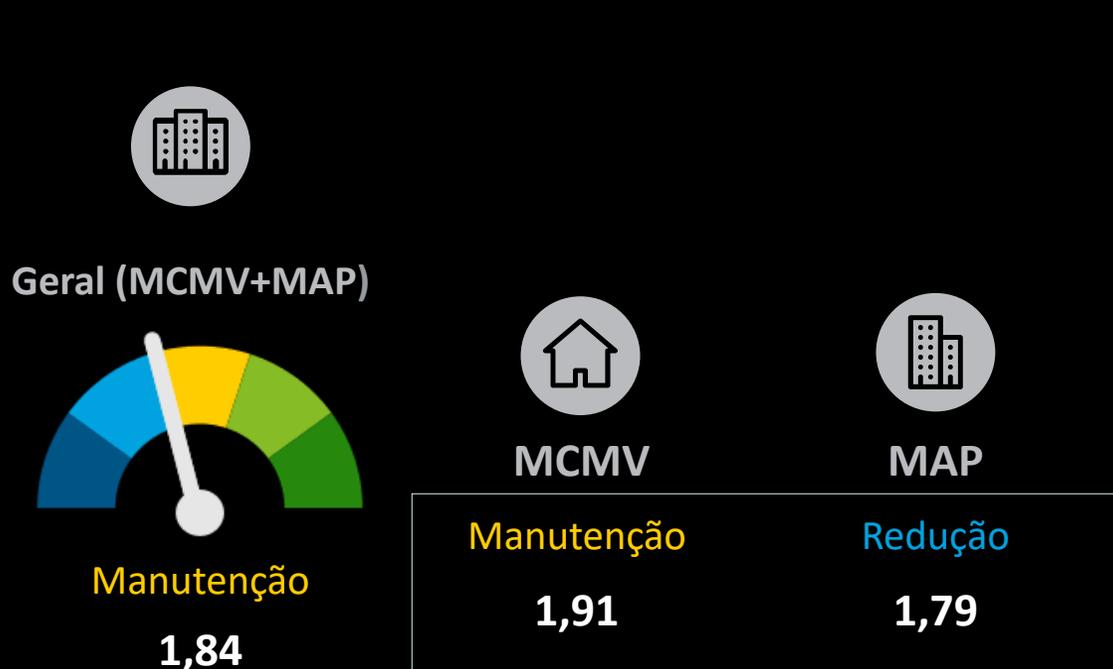
1,59

Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

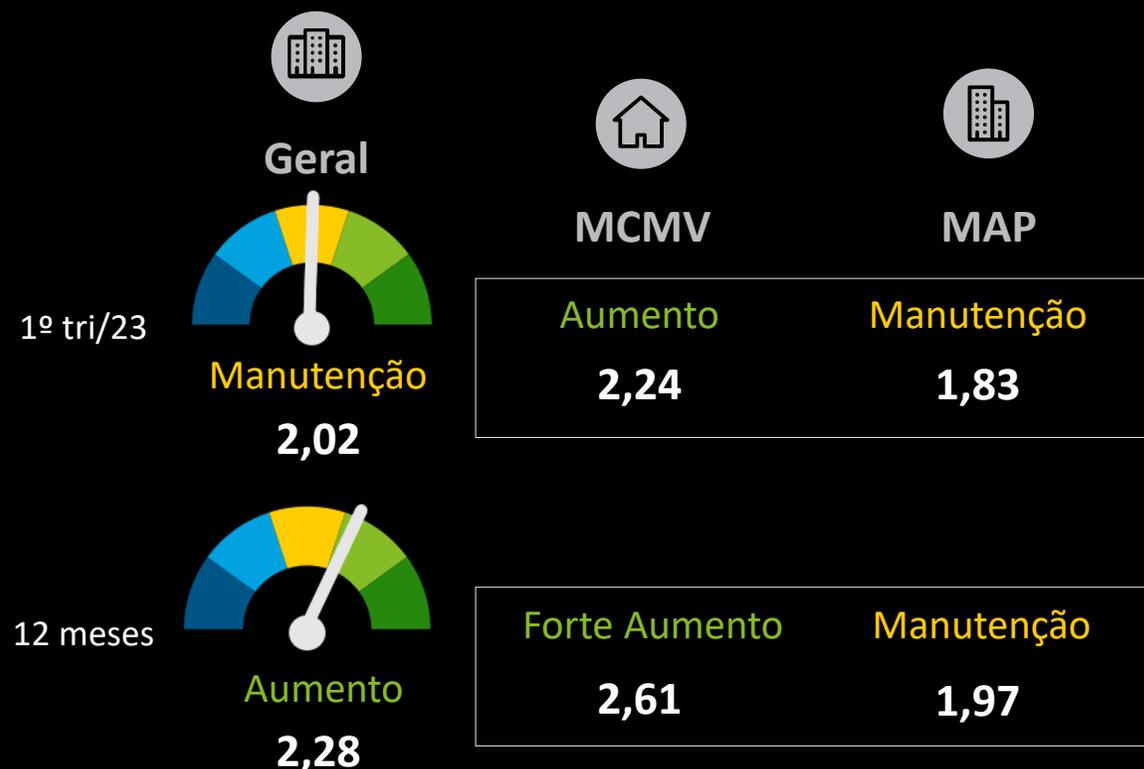
Retrato do 4º tri/22: Vendas

Apesar da queda na procura, em geral, houve manutenção nas vendas de imóveis residenciais no 4º tri/22, sustentadas por MCMV, já que MAP registrou redução. As expectativas apontam que o MAP pode ter manutenção nas vendas ao longo do ano, enquanto o segmento MCMV pode se aquecer nos próximos trimestres.

Vendas no 4º tri/22



Expectativas de vendas

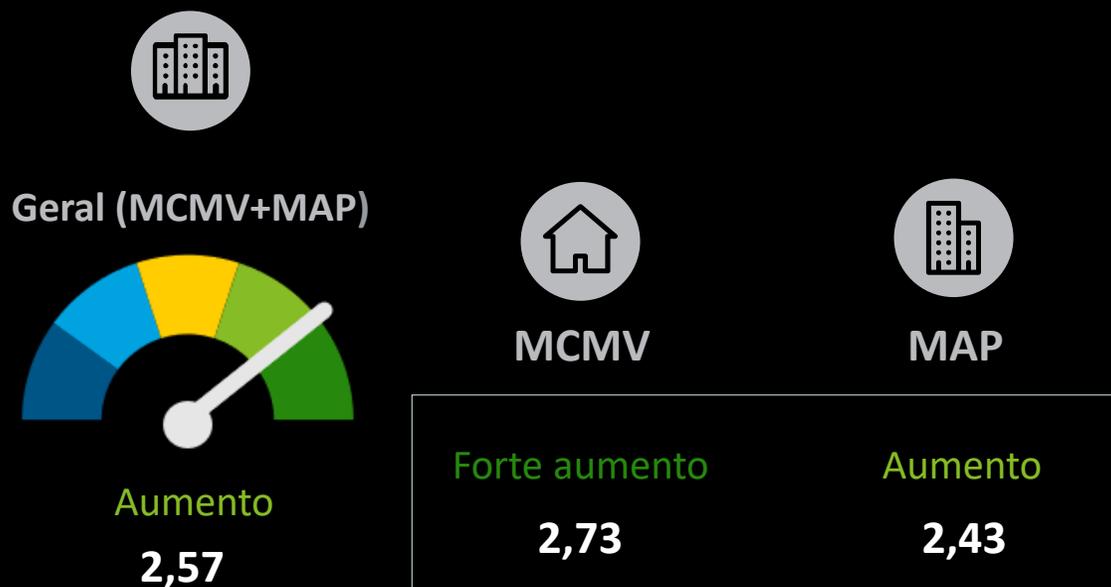


Indicador de confiança do setor imobiliário residencial

Retrato do 4º tri/22: Preço de Imóveis

Mesmo com um cenário de demanda e vendas menos otimistas, sobretudo em MAP, os preços de imóveis continuam com tendência de aumento para os próximos trimestres e, também, em longo prazo.

Preços no 4º tri/22



Expectativas de preços



Pesquisa e relatório:

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

Idealização do projeto:

Associação Brasileira de
Incorporadoras Imobiliárias
(Abrainc)



Claudia Baggio

Sócia que lidera a prática de
Real Estate da Deloitte Brasil



Luiz Antonio França

Presidente da Associação
Brasileira de Incorporadoras
Imobiliárias (Abrainc)

Informações à imprensa:

Agência Ideal (Deloitte)

Bruno Nunes

bruno.nunes@idealhks.com

(11) 4873-7642 / (11) 97424-9206

Larissa Siqueira

larissa.siqueira@idealhks.com

(21) 97364-9562

Mariana Pacheco

mariana.pacheco@idealhks.com

(11) 4873-7599 / (11) 96583-7028

FAB Comunicação (ABRAINC)

Flávio Simonetti

flavio.simonetti@fsb.com.br

(11) 99393-2161



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 para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 335 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2023. Para mais informações, contate a Deloitte Global.