



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

1º trimestre de 2023

Abril de 2023

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Sumário



Amostra e metodologia

49 empresas participaram do levantamento do Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial. A pesquisa foi aplicada de 10 a 20 de abril de 2023.

Resultados do 1ºtri/23

O mercado de imóveis residenciais seguiu com desempenho moderado neste trimestre. Houve manutenção, tanto na procura quanto nas vendas, para ambos os segmentos, e os preços seguem com tendência de crescimento menor se comparados aos dos trimestres passados. MAP teve recuo nos índices, mas MCMV já esboça retomada para os próximos trimestres. Já as expectativas para lançamentos de novos empreendimentos e para aquisições de terrenos seguem em bons patamares, para ambos os segmentos.

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



1º trimestre de
2023



Aplicação da pesquisa:
10 a 20/abr de 2023



49 empresas

Construtoras e incorporadoras do setor imobiliário residencial



Respondentes são C-levels.

Segmento de atuação das empresas:



24%

Minha Casa Minha Vida (MCMV)



33%

Médio e Alto Padrão (MAP)



43%

Ambos (MCMV e MAP)

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

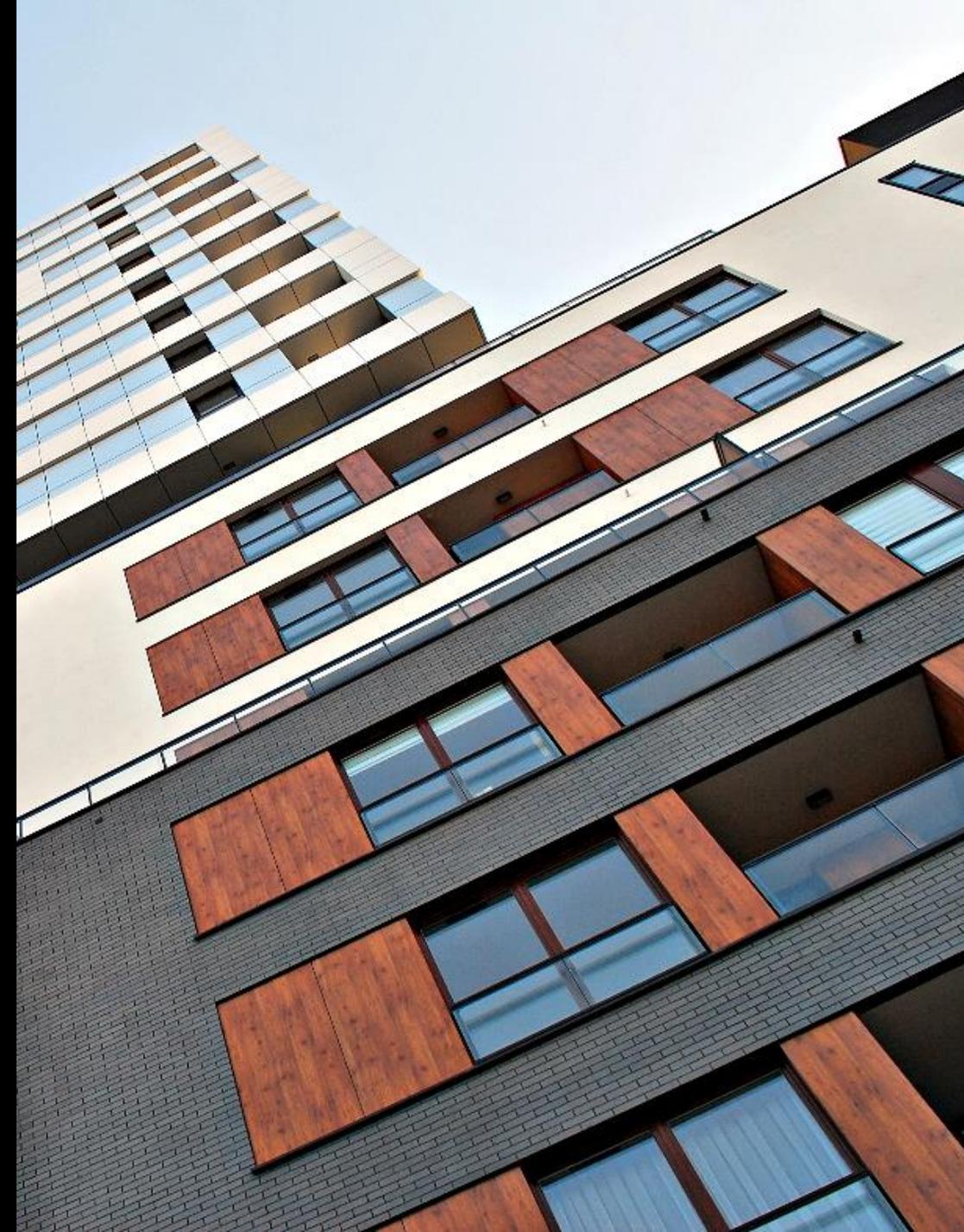
Análise do trimestre

Preços

- Os preços de imóveis residenciais continuam em alta: no primeiro trimestre do ano, foi registrado aumento de 6,3% frente ao trimestre anterior. Analisando o comportamento da série histórica, o aumento nos preços, em 2023, tende a ser menor que o de 2022. O indicador do custo de construção, por sua vez, está menor neste início de ano frente a 2022, mas ainda segue em alta: a variação do INCC, no acumulado 12 meses até março/23, esteve em 8,04%.

Procura, venda, lançamentos e compra de terreno

- A procura e as vendas de imóveis se mantiveram no trimestre, sustentadas por MCMV. Apesar de menos pressionado do que no trimestre anterior, o segmento de MAP seguiu com taxas negativas nos indicadores. O crescimento lento da economia impacta o mercado e as condições de financiamento não têm sido atrativas.
- Para os próximos 3 a 12 meses, as expectativas de aquisições de terrenos para MCMV podem seguir mais aquecidas do que para MAP. Já os lançamentos apresentam maior taxa para MAP do que MCMV, na expectativa dos executivos.



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

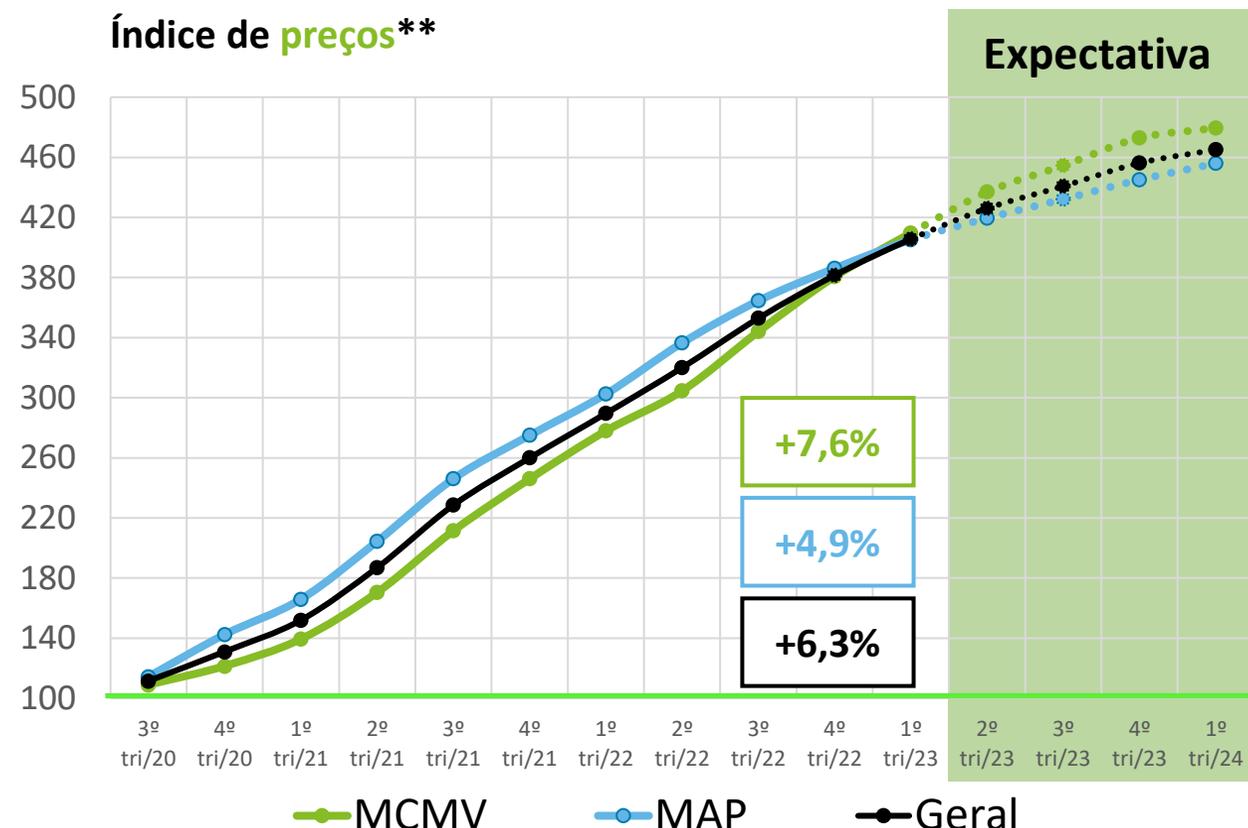
O **índice de preços** indica tendência de alta por mais um trimestre. Porém, a taxa de crescimento do 1º tri/23 seguiu abaixo da registrada no período anterior, a 6,3%, a menor da série. O segmento de MAP manteve taxas de crescimento abaixo das do MCMV para os próximos 12 meses.

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	Realizado	409,5	405,0	405,5
2º tri/23	Expectativa	437,0	419,5	426,0
3º tri/23	Expectativa	454,6	432,1	440,8
4º tri/23	Expectativa	472,9	445,1	456,2
1º tri/24	Expectativa	479,5	456,0	465,0

Índice de preços**



** Variação do índice no 1º tri/23 frente ao trimestre anterior.

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

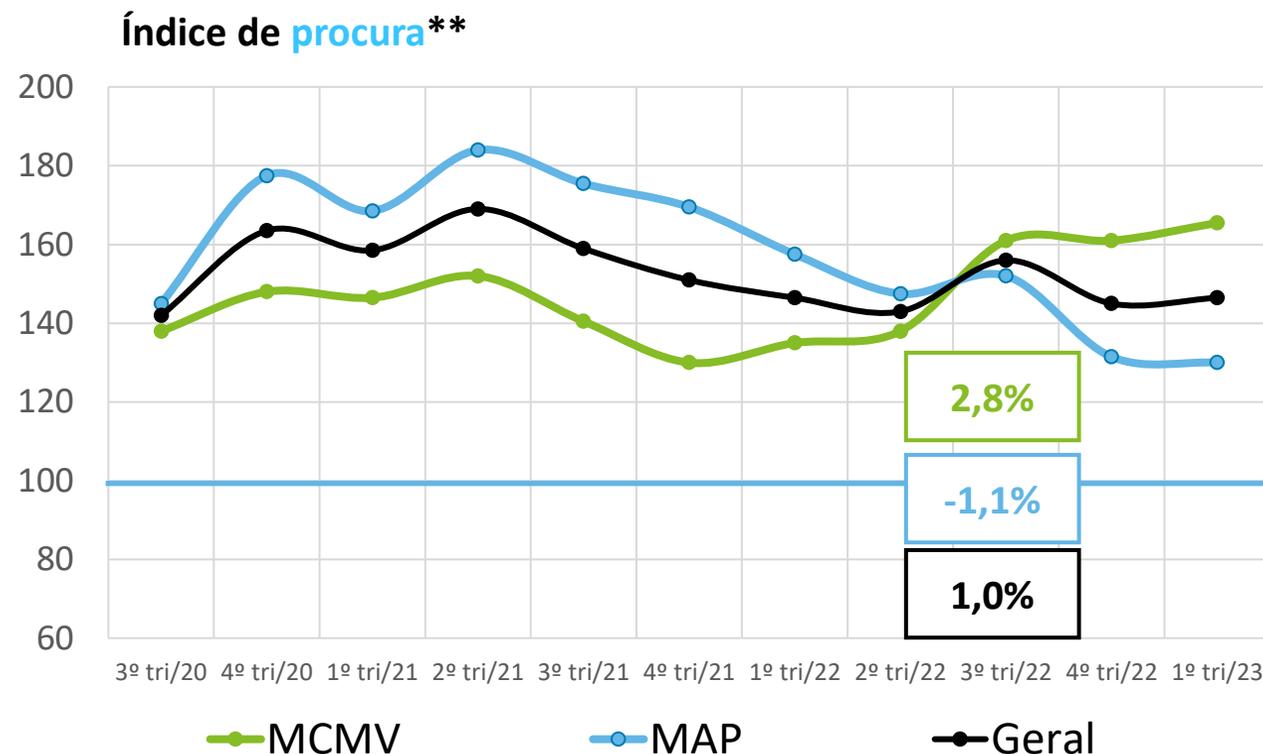
Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

O **índice de procura** apresentou leve retomada, de forma geral, e voltou aos patamares do primeiro trimestre de 2022. Esse cenário foi possível pela demanda mais aquecida do segmento de menor renda (MCMV), tendo em vista que o indicador de MAP teve leve retração na procura, na comparação com o trimestre anterior.

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
1º tri/23	Realizado	165,5	130,0	146,5



** Variação do índice no 1º tri/23 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

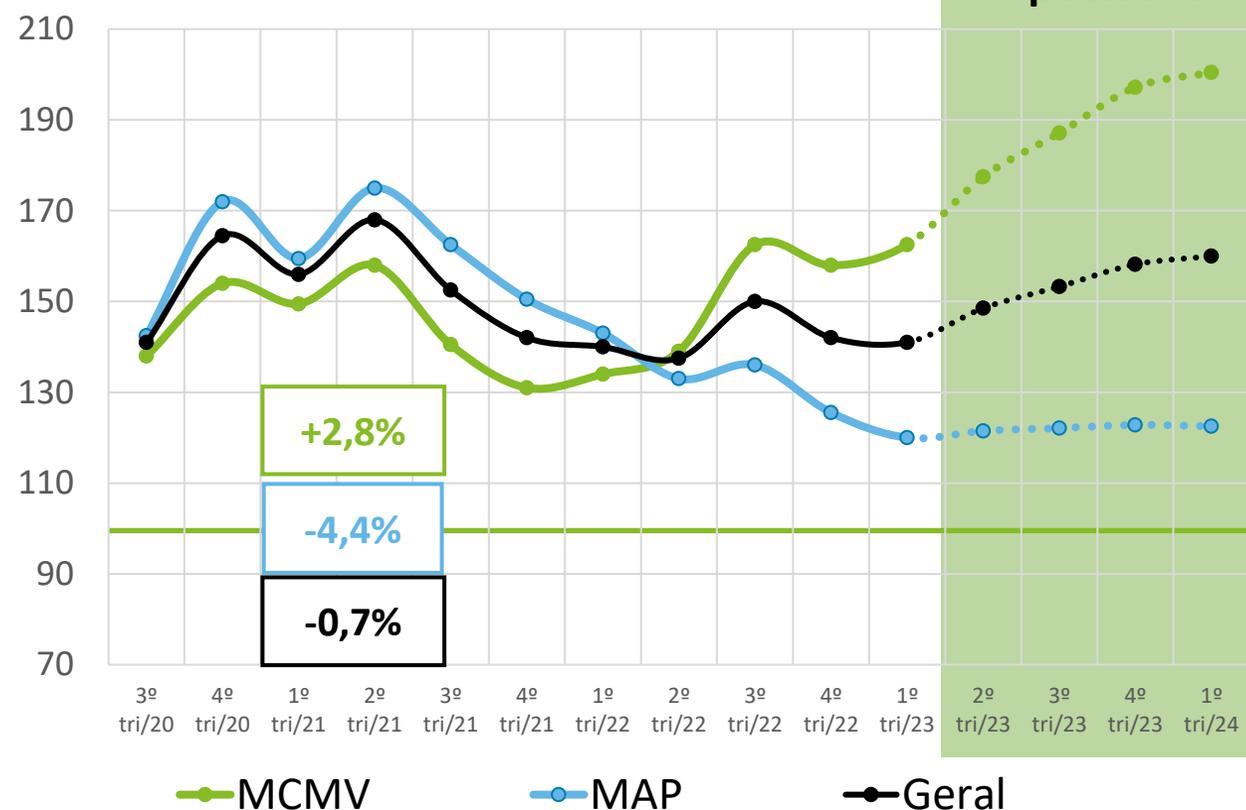
No 1º tri/23, o **índice de vendas** geral apresentou leve retração, de 0,7%, pressionado pelo segmento MAP, que recuou por mais um período e atingiu o menor índice da série histórica. Por outro lado, o segmento MCMV se aqueceu neste trimestre, recuperando os patamares do 3º tri/22. As expectativas para os 12 meses seguintes são de alta para MCMV e de leve recuperação para MAP.

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	Realizado	162,5	120,0	141,0
2º tri/23	Expectativa	177,5	121,5	148,5
3º tri/23	Expectativa	187,1	122,1	153,3
4º tri/23	Expectativa	197,2	122,8	158,2
1º tri/24	Expectativa	200,5	122,5	160,0

Índice de vendas **



** Variação do índice no 1º tri/23 frente ao trimestre anterior

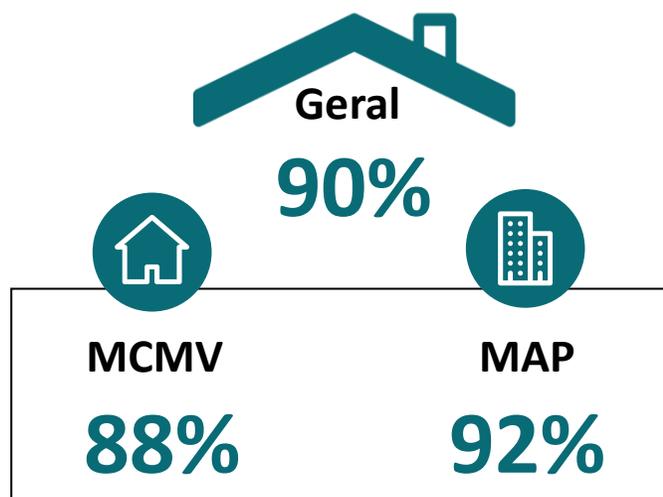
* A pesquisa referente ao terceiro trimestre de 2020 foi realizada pela empresa RICS, em parceria com a Abrainc.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

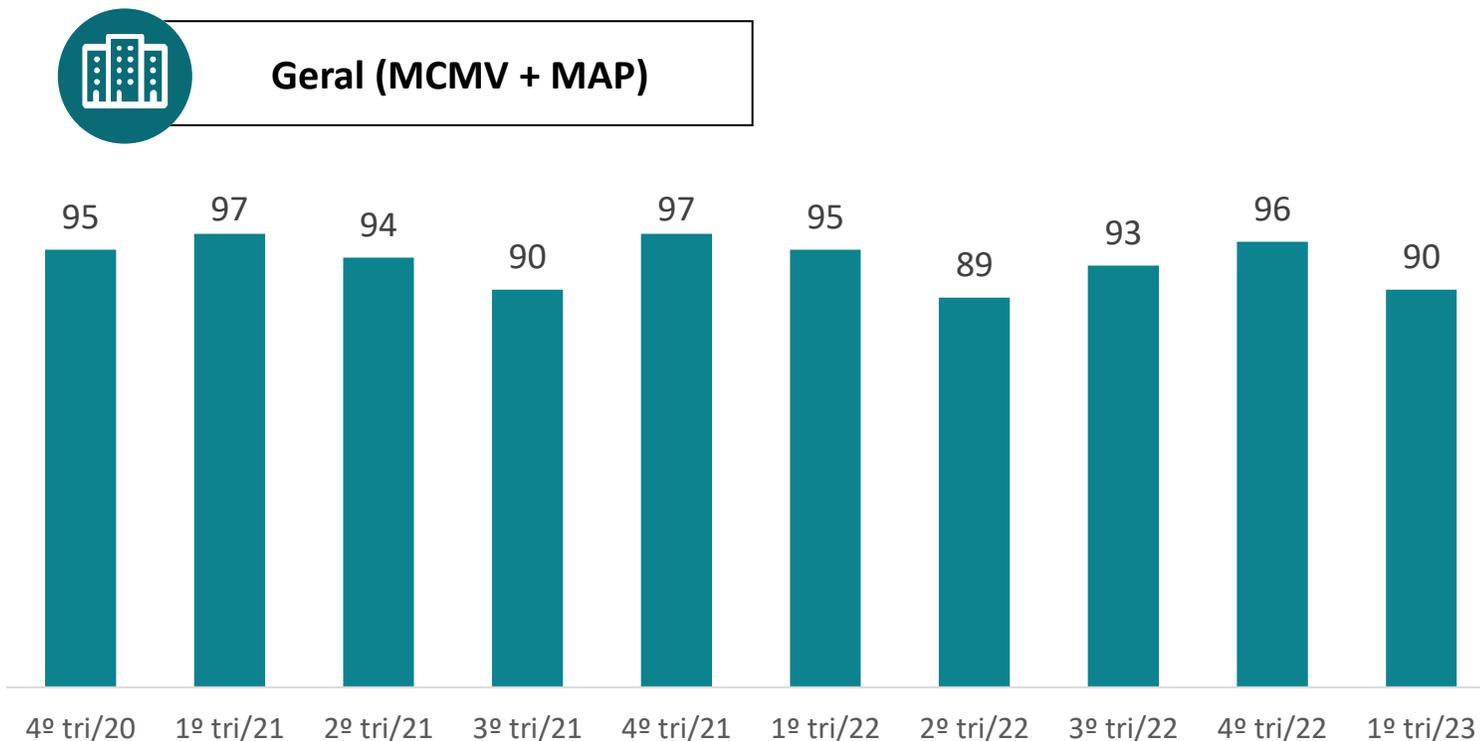
Após dois trimestres de altas, a expectativa para lançamentos de imóveis recuou no 1º tri/23 frente ao anterior, para ambos os segmentos. A queda na expectativa foi mais forte para o segmento de menor renda – MCMV. Mesmo assim, as expectativas, no geral, seguem positivas em médio prazo.

Retrato do trimestre

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



Evolução da expectativa de lançamento



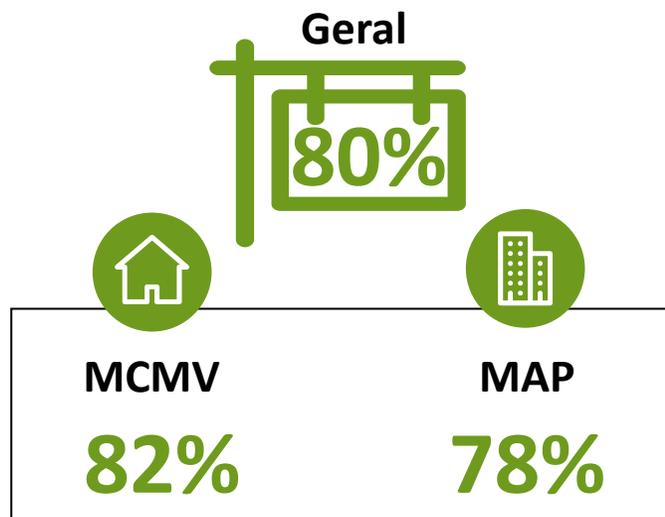
* Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

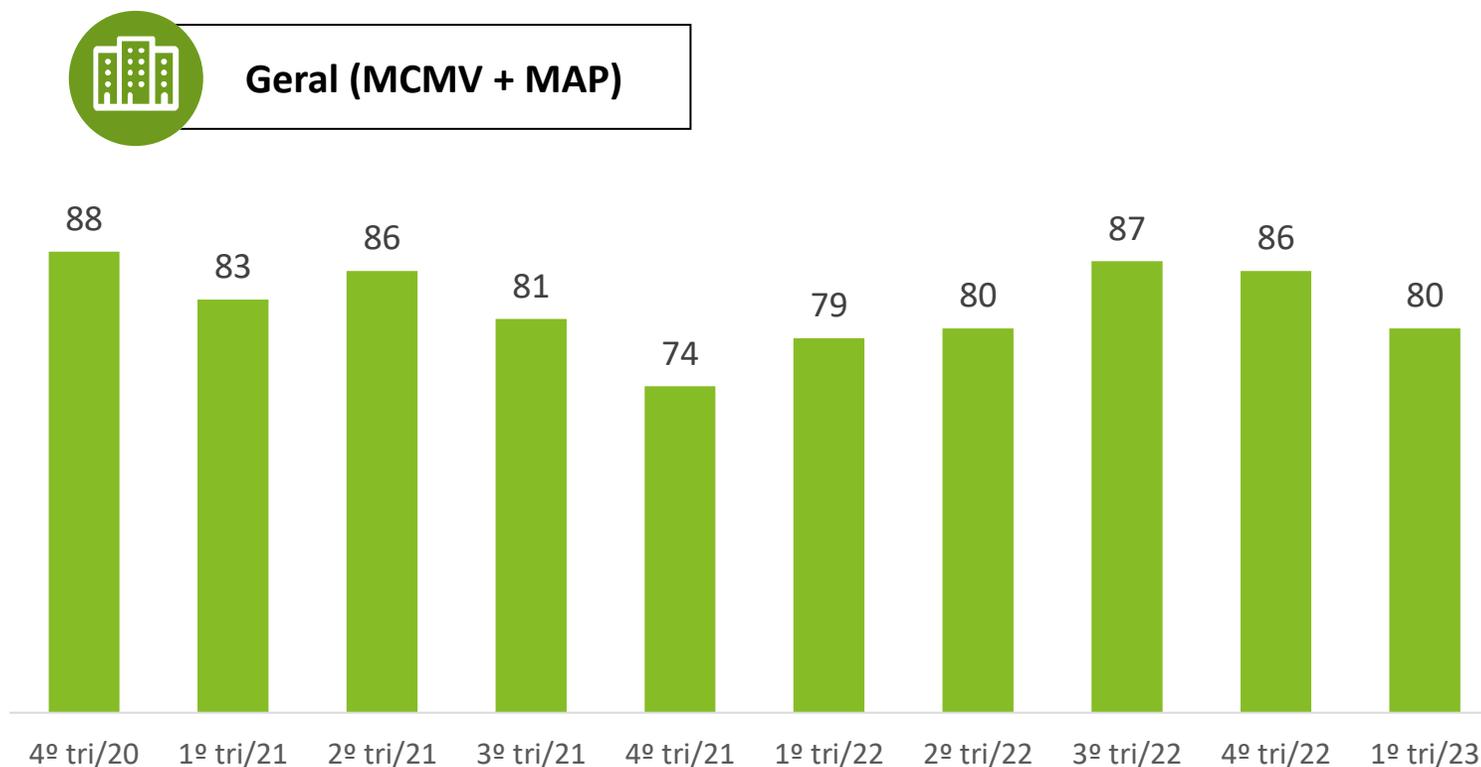
A expectativa de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos de imóveis residenciais, por parte das empresas, recuou no trimestre frente ao último de 2022, em 6 p.p., em geral. Diferente da expectativa de lançamentos, o segmento de maior renda (MAP) foi o que apresentou queda mais significativa em p.p., para a aquisição de terrenos.

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%.

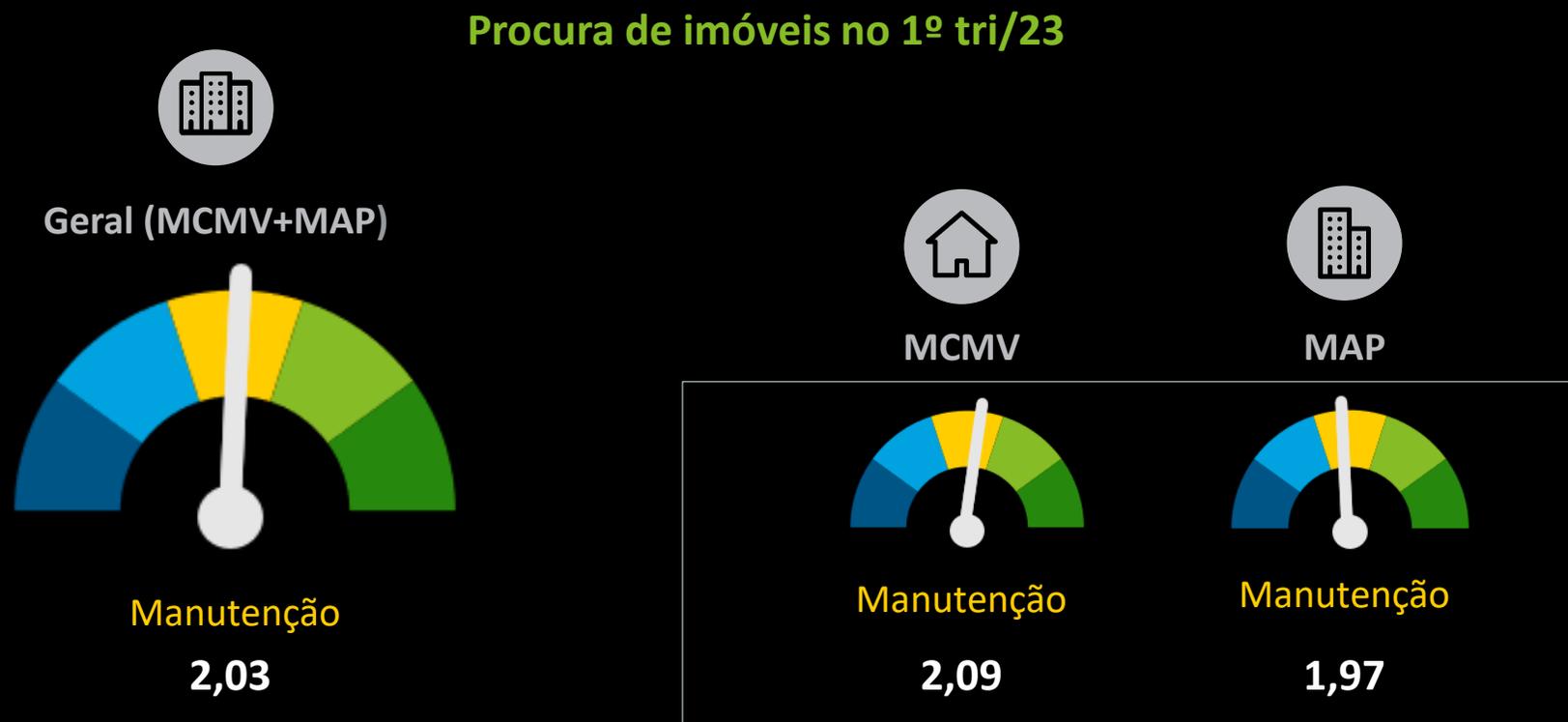
Para facilitar a leitura do **retrato do trimestre** e expectativas atuais, os percentuais de respostas foram transformados em “notas”, que variam de forte redução a forte aumento. Cada item recebeu apenas uma nota para Minha Casa Minha Vida (MCMV), Médio e Alto padrão (MAP) e Geral (MCMV + MAP). O resultado e as expectativas foram expressos pelas cores conforme imagem abaixo:



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Retrato do 1º tri/23: Procura de imóveis

Apesar de o trimestre não ter sido aquecido para o segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), houve manutenção da demanda por imóveis residenciais no 1º trimestre de 2023 em relação ao anterior, o que também foi observado para o segmento MCMV. Essa manutenção, por sua vez, indica um melhor cenário que o do período anterior, quando houve retração.

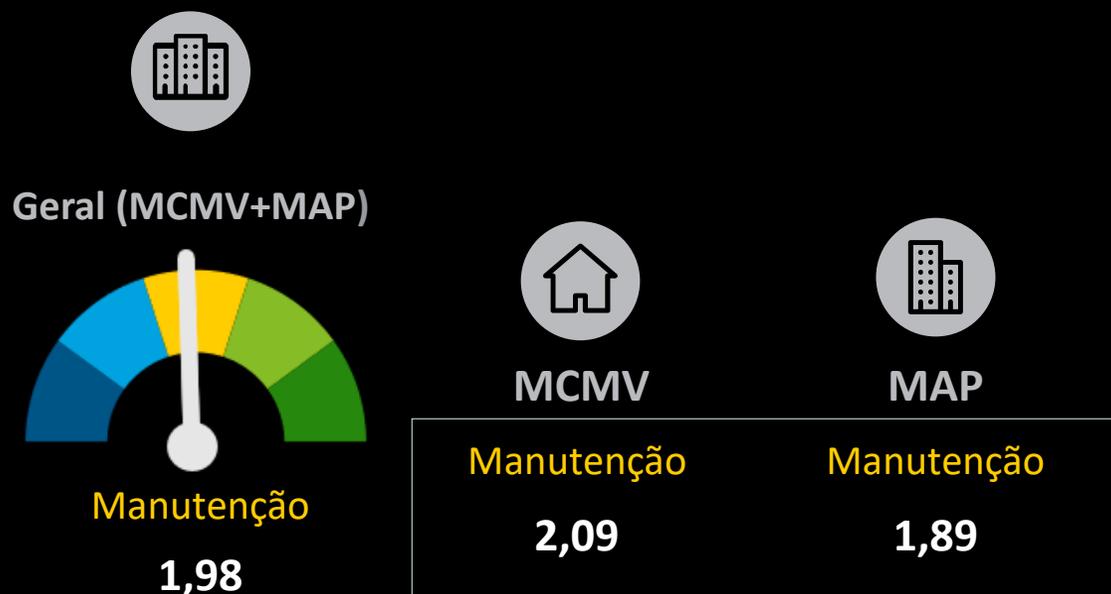


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

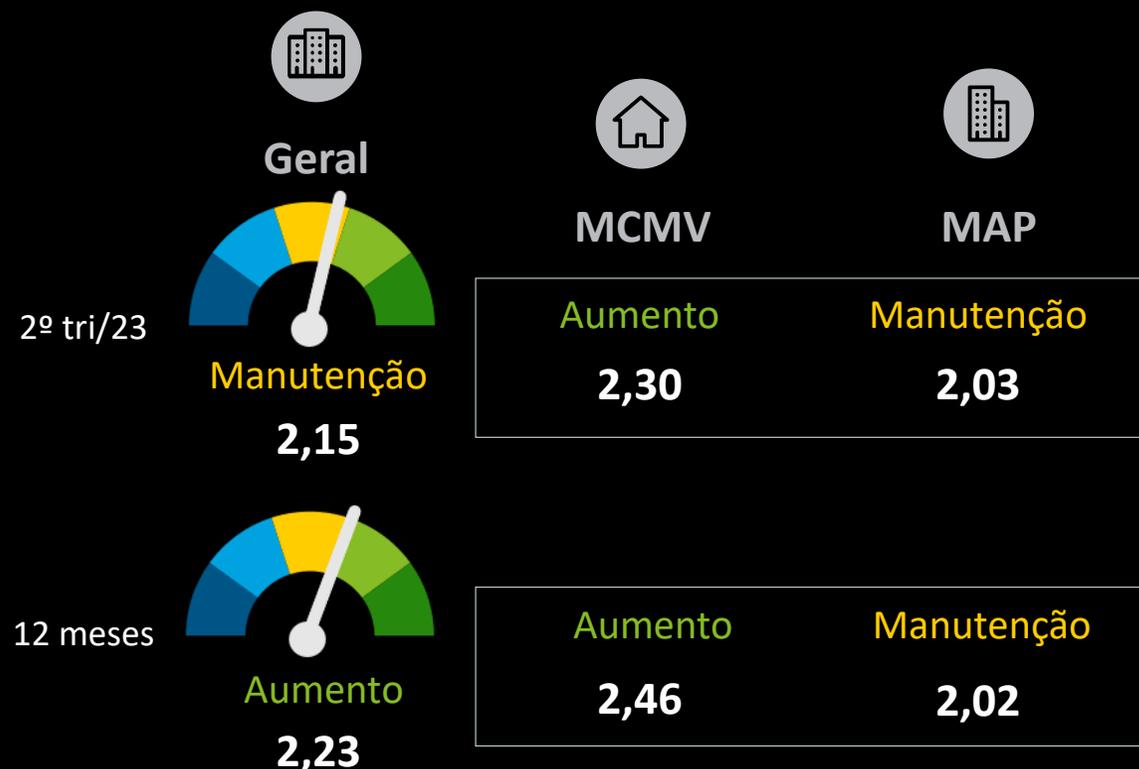
Retrato do 1º tri/23: Vendas

As vendas de imóveis residenciais também se mantiveram no 1º tri/23 frente ao período anterior, para ambos os segmentos. O segmento de Minha Casa Minha Vida aponta para expectativas de aumento, tanto em curto prazo quanto para daqui a 12 meses. Já o segmento de Médio e Alto Padrão (MAP) tem expectativas de manutenção.

Vendas no 1º tri/23



Expectativas de vendas

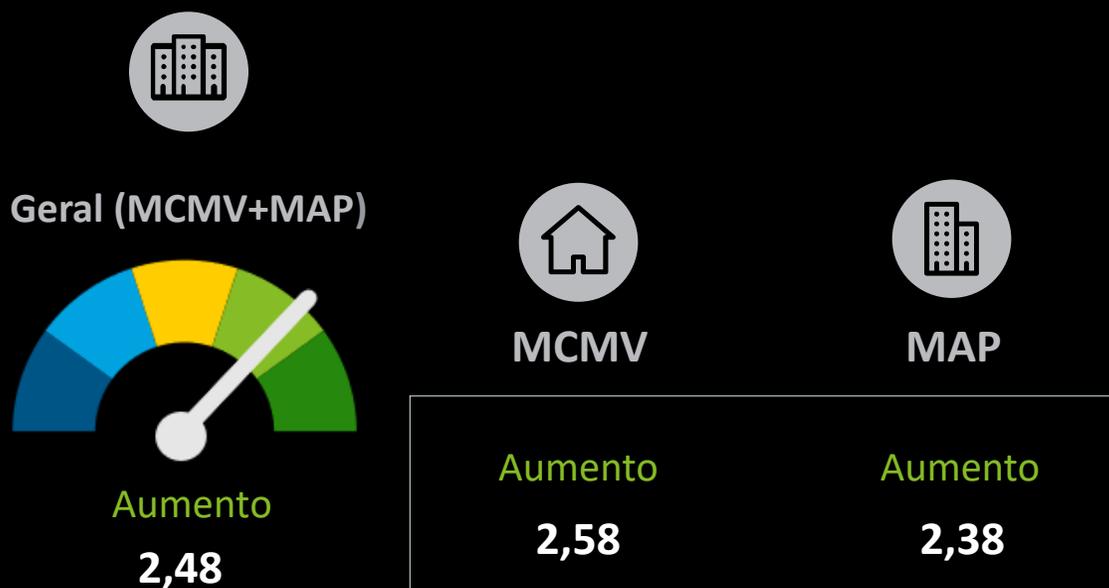


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Retrato do 1º tri/23: Preço de Imóveis

Os preços de imóveis seguiram em alta no 1º tri/23 e continuam com tendência de aumento. Vale notar que há tendência de “forte aumento” apenas para daqui a 12 meses e em longo prazo – até o trimestre anterior, foi possível observar “forte aumento” também em curto prazo.

Preços no 1º tri/23



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

Grupo FSB (ABRAINC)

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 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.