



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

3º trimestre de 2023

Novembro de 2023

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Sumário



Amostra e metodologia

47 empresas participaram do levantamento do Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial. A pesquisa foi aplicada de 29 de setembro a 15 de outubro de 2023.

Resultados do 3ºtri/23

No geral, o mercado de imóveis residenciais registrou aumento da procura e das vendas neste trimestre. Esse impulso repercute o crescimento do otimismo no segmento MCMV. Paralelamente, no segmento MAP, embora tenha havido uma desaceleração durante este trimestre, as projeções apontam para uma recuperação no curto prazo. Neste cenário, os preços mantêm sua trajetória ascendente, e as expectativas para lançamentos de novos empreendimentos e aquisições de terrenos permanecem em bons níveis, apesar de uma leve queda nas aquisições de terrenos, particularmente no segmento 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



3º trimestre de
2023



Aplicação da pesquisa:
29/set a 15/out de 2023



47 empresas

Construtoras e incorporadoras do setor imobiliário residencial



Respondentes são C-levels.

Segmento de atuação das empresas:



36%

Minha Casa Minha Vida (MCMV)



32%

Médio e Alto Padrão (MAP)



32%

Ambos (MCMV e MAP)

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Análise do trimestre

Preços

- No 3º trimestre de 2023, o índice de preços dos imóveis residenciais continuou sua trajetória de valorização, com aumento de 6% em relação ao período anterior. Apesar do crescimento em ambos os segmentos, MCMV manteve desempenho superior ao de MAP pelo segundo trimestre seguido, com aumentos de 8,1% e 3,5%, respectivamente. O indicador do custo de construção, no acumulado 12 meses até set/23, esteve em 3,21%, marcando baixo crescimento.

Procura, venda, lançamentos e compra de terreno

- A procura e as vendas de imóveis registraram alta no 3º trimestre de 2023. Essa ampliação é, em grande parte, influenciada pelo recuo da taxa de juros, bem como pelo aumento do valor dos estímulos oferecidos e pelas novas regras do programa Minha Casa, Minha Vida.
- Quanto às expectativas para os próximos 3 a 12 meses, os executivos demonstram uma perspectiva positiva sólida em relação aos lançamentos de MCMV e uma expectativa mais comedida em relação ao segmento MAP. No que tange à aquisição de terrenos, houve diminuição, no geral, com estabilidade em MCMV e recuo de MAP.



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

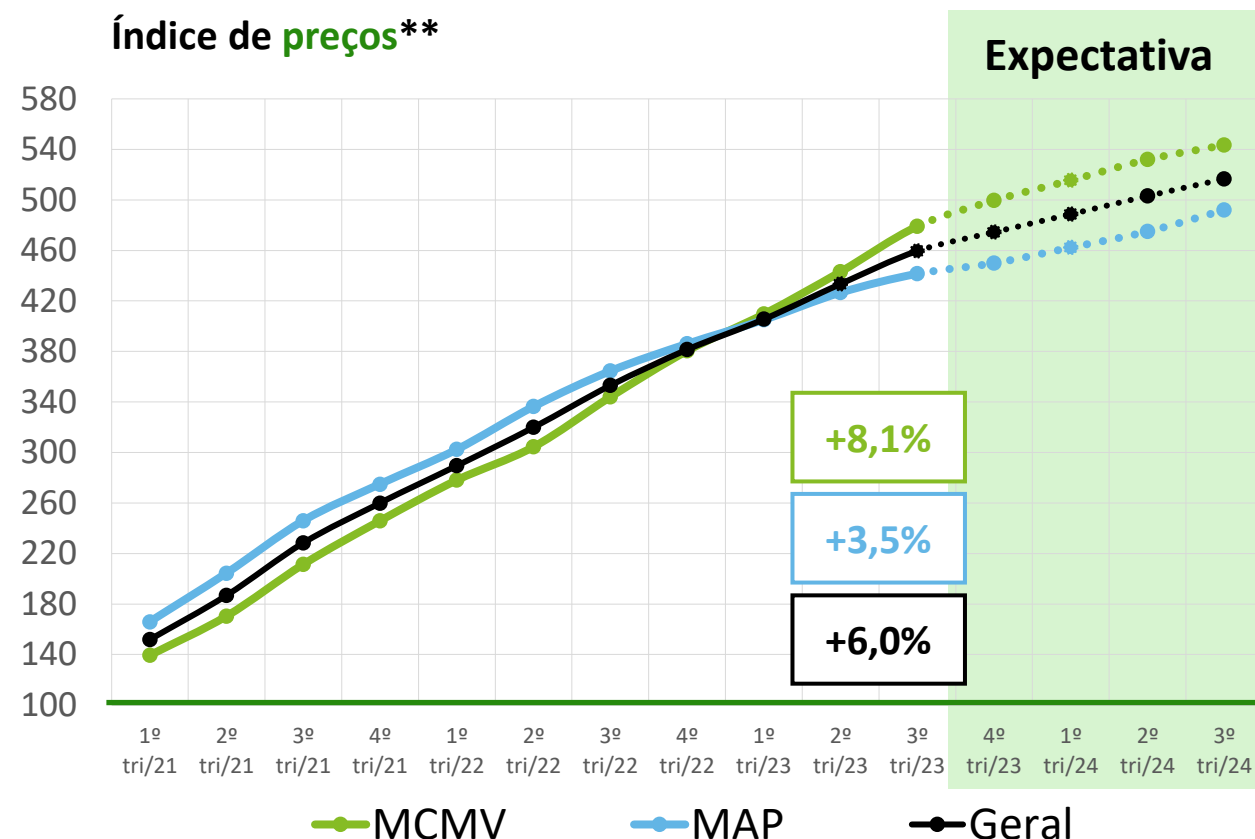
O **índice de preços** continua em trajetória de alta, com aumento em ambos os segmentos, principalmente no MCMV, que consolida desempenho superior ao MAP no trimestre. Esse cenário deve permanecer no longo prazo, de acordo com as expectativas.

Índice de preços

(base 100 = 2º trimestre/2020)

Período		MCMV	MAP	Geral
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	Realizado	443,0	426,5	433,5
3º tri/23	Realizado	479,0	441,5	459,5
4º tri/23	Expectativa	499,5	450,0	474,5
1º tri/24	Expectativa	515,5	462,4	488,6
2º tri/24	Expectativa	532,1	475,0	503,1
3º tri/24	Expectativa	543,5	492,0	516,5

Índice de preços**



** Variação do índice no 3º tri/23 frente ao trimestre anterior.

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

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

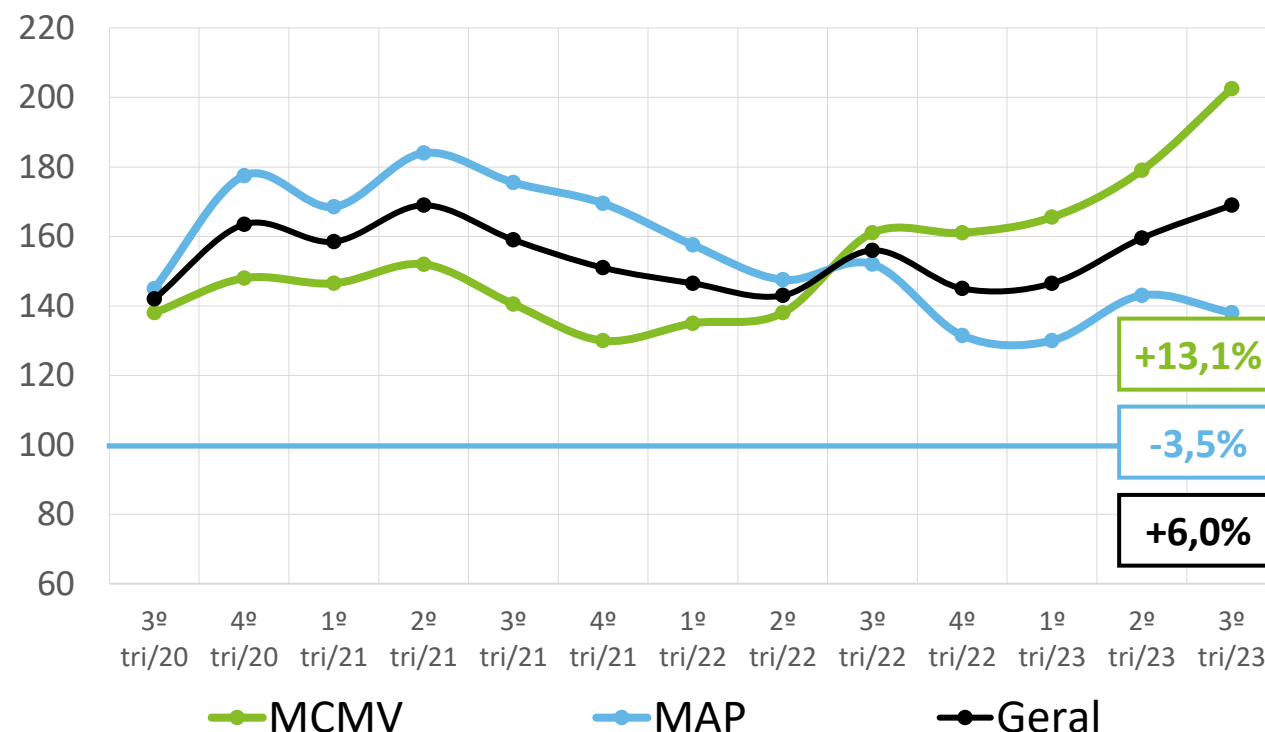
O **índice de procura** do MCMV reforça a dinâmica aquecida do setor, com crescimento de dois dígitos em comparação com o trimestre anterior. A alta é impulsionada por condições econômicas favoráveis e por mudanças nas regras do MCMV, que ampliaram a elegibilidade da população para o programa. Em contrapartida, o segmento de MAP registrou pequena retração na procura durante o mesmo período.

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
2º tri/23	Realizado	179,0	143,0	159,5
3º tri/23	Realizado	202,5	138,0	169,0

Índice de procura**



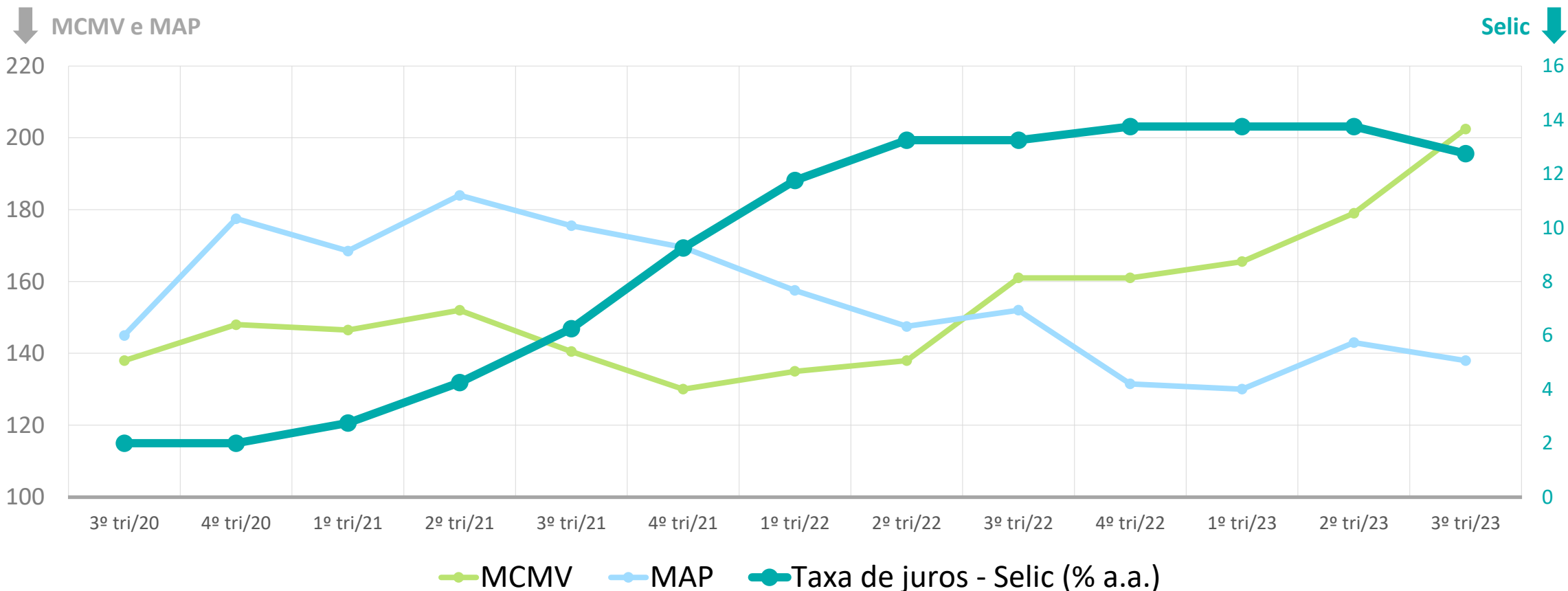
** Variação do índice no 3º tri/23 frente ao trimestre anterior

* 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

Na categoria de imóveis residenciais de médio e alto padrão (MAP), o aumento da taxa Selic, a partir do 3º trimestre de 2021, resultou em queda na procura, devido ao aumento dos custos de financiamento. O segmento de menor renda (MCMV), por sua vez, se sustentou, pois tem como contrapartida o programa de auxílio governamental.

Relação entre índice de procura e Selic



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

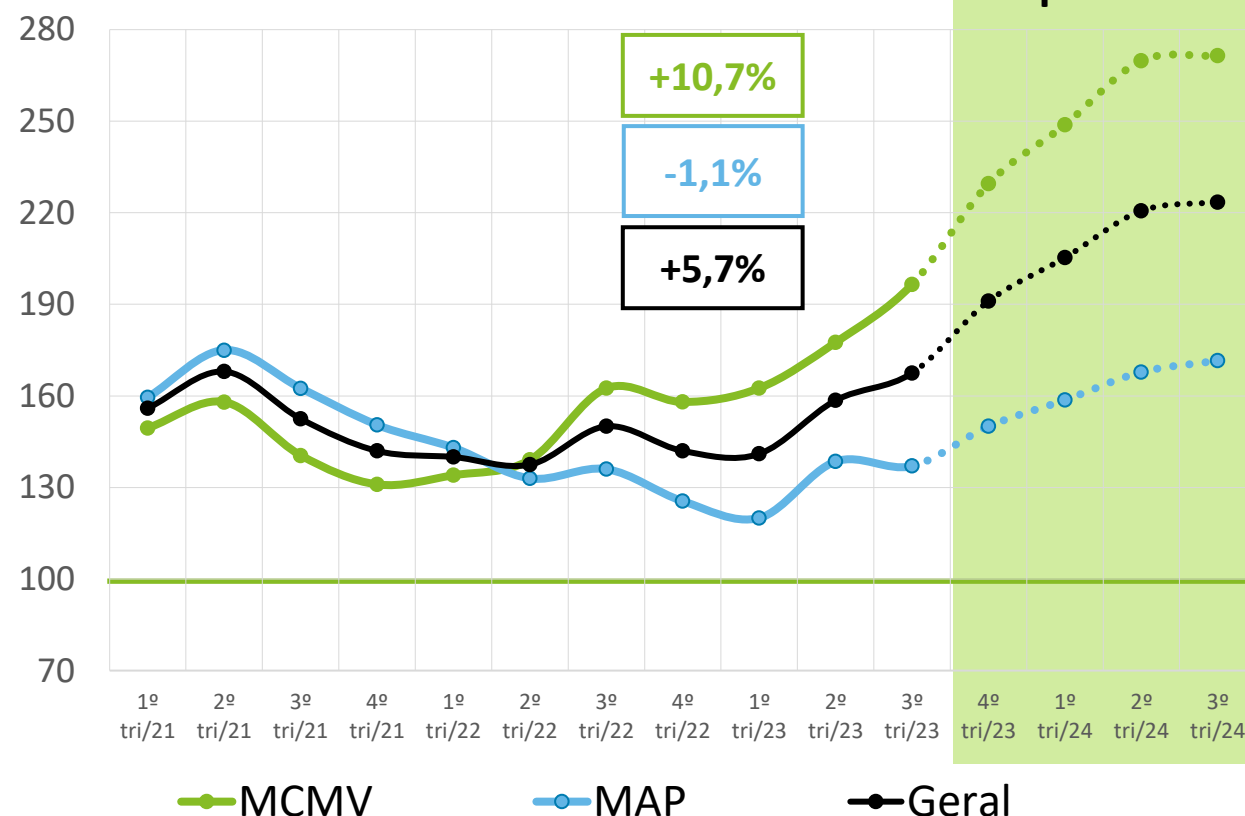
Acompanhando a tendência da demanda, o **índice de vendas** da categoria MCMV apresentou notável desempenho no 3º tri/2023, alcançando o quarto maior crescimento em toda a série histórica. Enquanto isso, o segmento MAP, após recuperação no trimestre anterior, voltou a mostrar leve retração. Entretanto, as perspectivas são positivas para uma retomada no curto prazo.

Índice de vendas

(base 100 = 2º trimestre/2020)

Período		MCMV	MAP	Geral
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	Realizado	177,5	138,5	158,5
3º tri/23	Realizado	196,5	137,0	167,5
4º tri/23	Expectativa	229,5	150,0	191,0
1º tri/24	Expectativa	248,8	158,7	205,3
2º tri/24	Expectativa	269,8	167,8	220,6
3º tri/24	Expectativa	271,5	171,5	223,5

Índice de vendas **



** Variação do índice no 3º tri/23 frente ao trimestre anterior

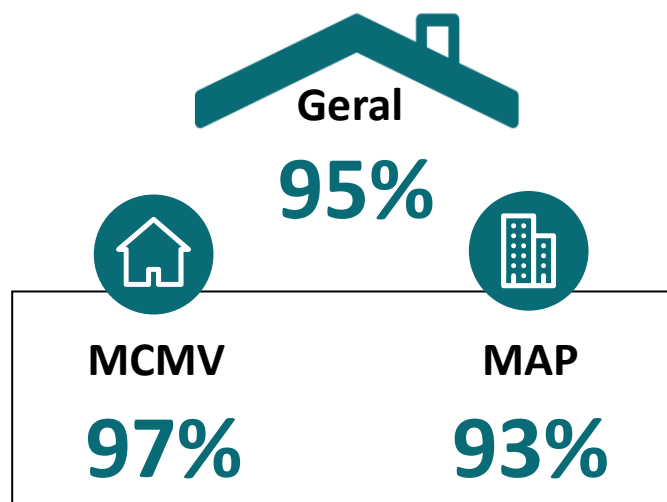
* A pesquisa referente ao terceiro trimestre de 2020 foi realizada pela empresa RICS, em parceria com a Abbrainc.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

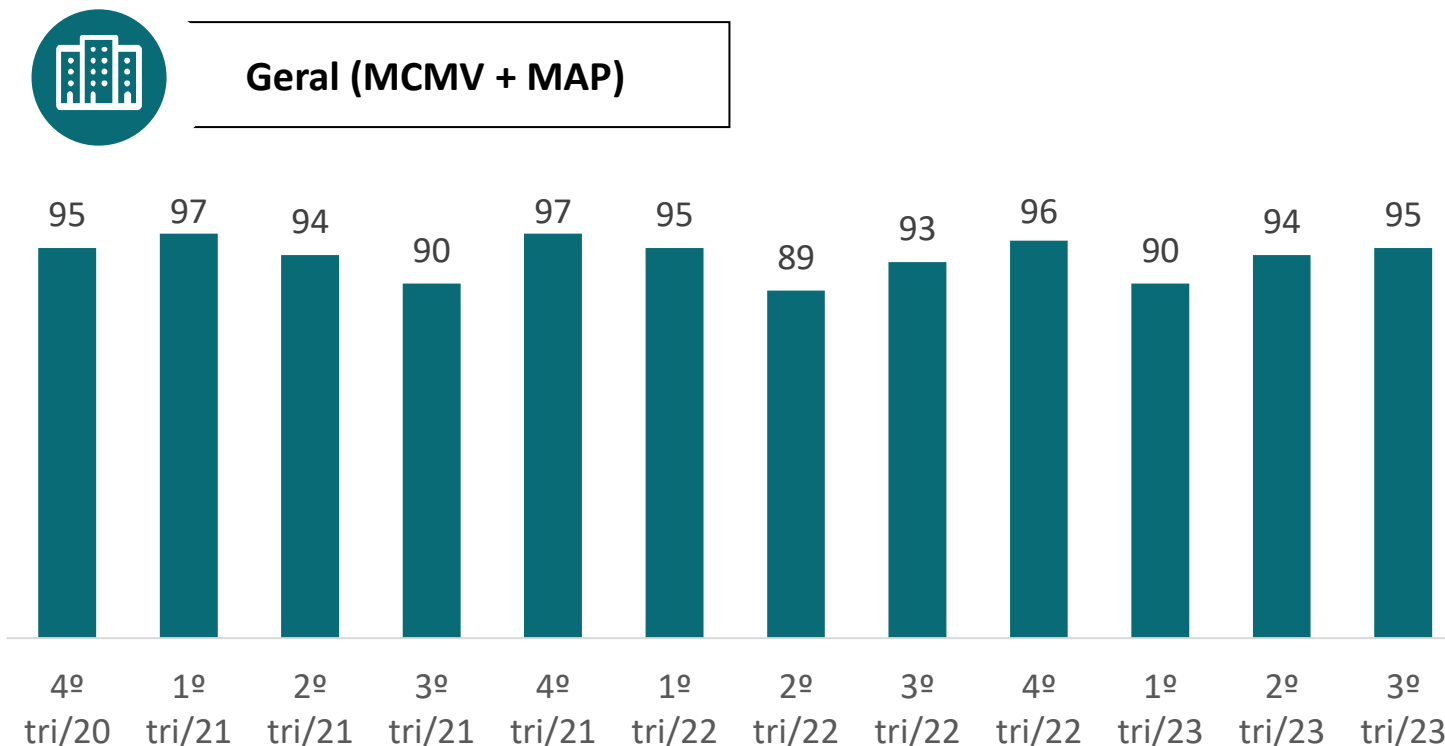
A perspectiva de lançamentos de imóveis residenciais continua a crescer pelo segundo trimestre consecutivo, com destaque para o segmento de menor renda (MCMV) que registrou aumento de 3 p. p. entre o 3º tri/23 e o anterior. Em contrapartida, a linha de médio e alto padrão (MAP) está em patamares um pouco mais baixos, mas mantém tendência positiva, sustentando-se acima dos 90%.

Retrato do trimestre

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



Evolução da expectativa de lançamento



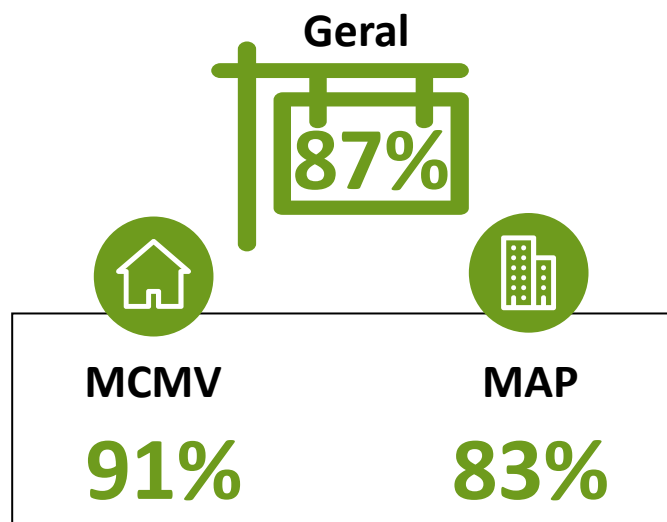
* Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

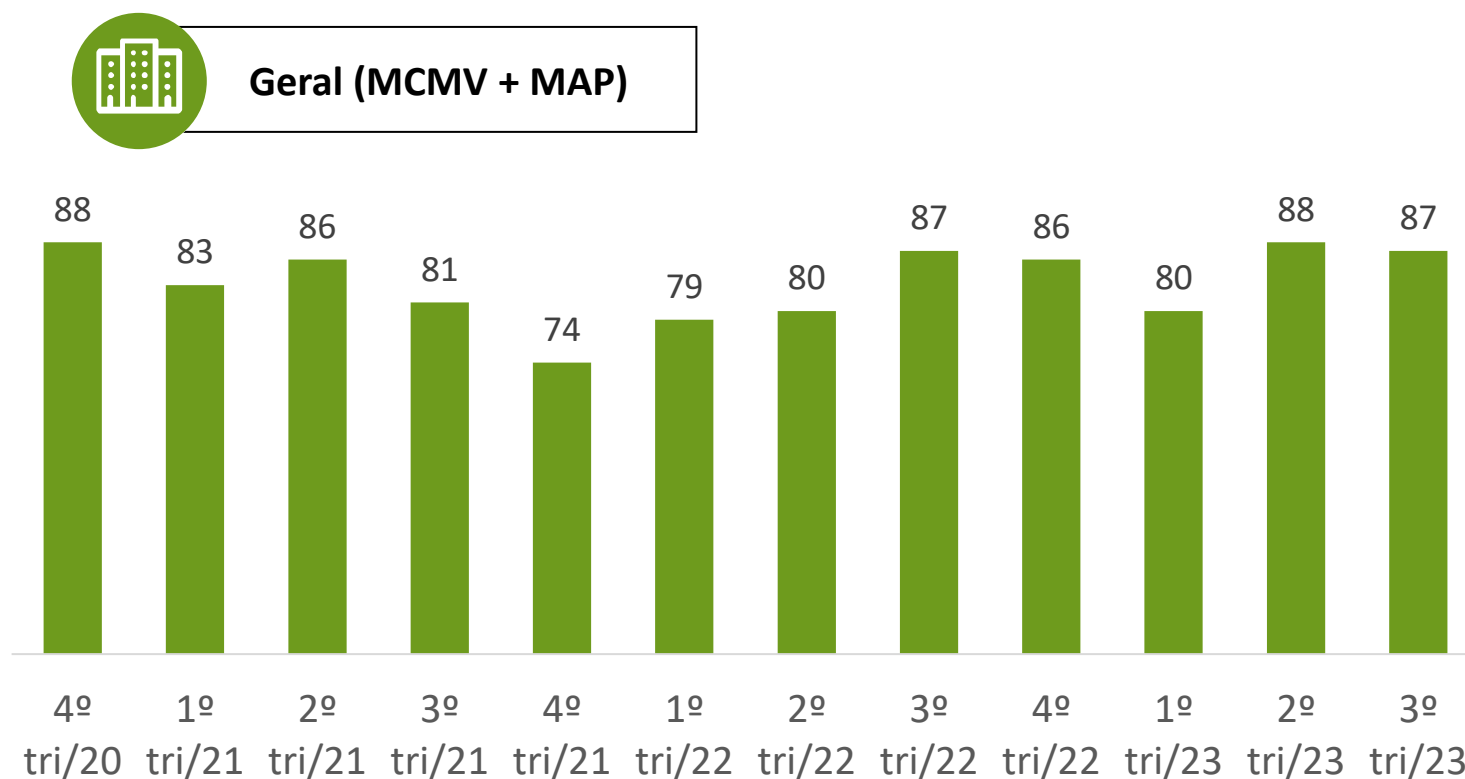
A expectativa geral de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos de imóveis residenciais registrou retração de 1 p.p. no trimestre analisado em comparação ao 2ºtri/23. Este resultado reflete a manutenção da perspectiva no longo prazo para o segmento de MCMV e leve redução para MAP.

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%.

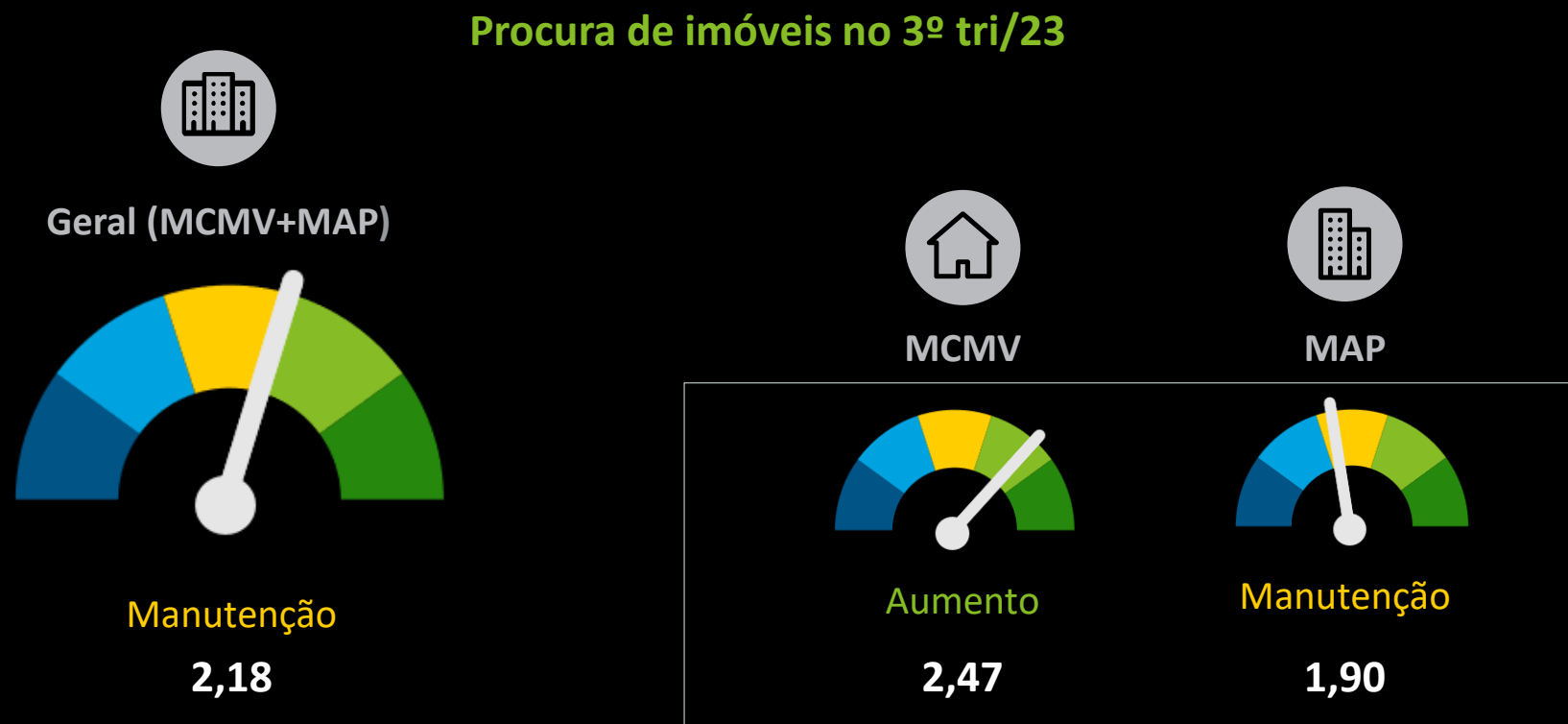
Para facilitar a leitura do **retrato do trimestre** e expectativas atuais, os percentuais de respostas foram transformados em “notas”, que variam de forte redução a forte aumento. Cada item recebeu apenas uma nota para Minha Casa Minha Vida (MCMV), Médio e Alto padrão (MAP) e Geral (MCMV + MAP). O resultado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



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Retrato do 3º tri/23: Procura de imóveis

No geral, a procura de imóveis residenciais, no terceiro trimestre do ano, ficou abaixo da registrada no segundo período, influenciada principalmente pelo MAP, passando de “aumento” para “manutenção”. O mercado de MAP teve diminuição de -0,36 pontos, enquanto MCMV manteve o desempenho positivo, com indicação de “aumento” de +0,20 na pontuação.

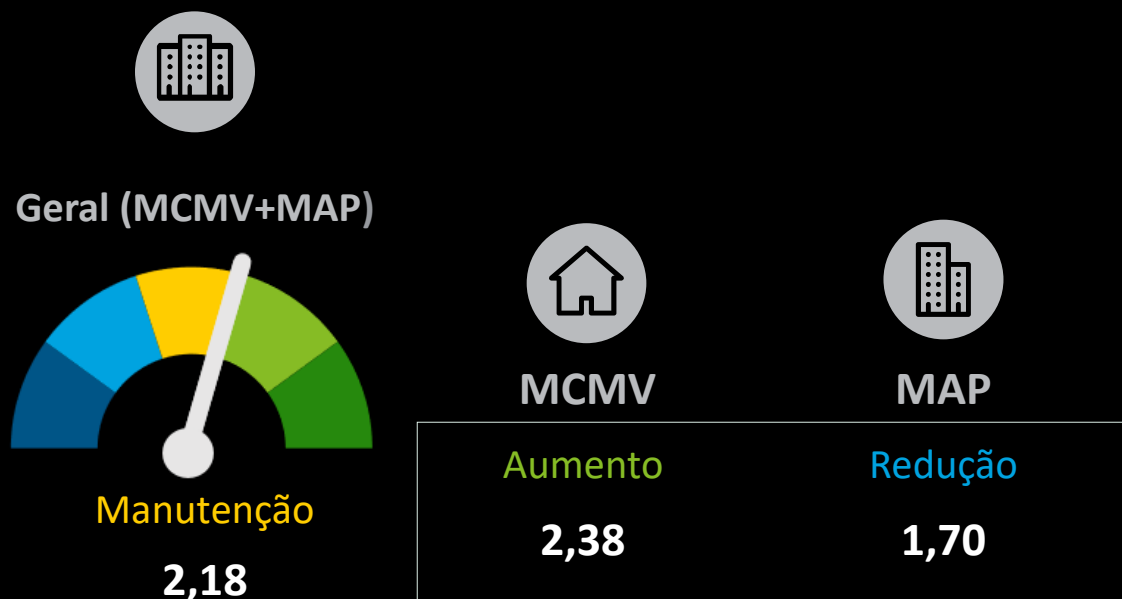


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

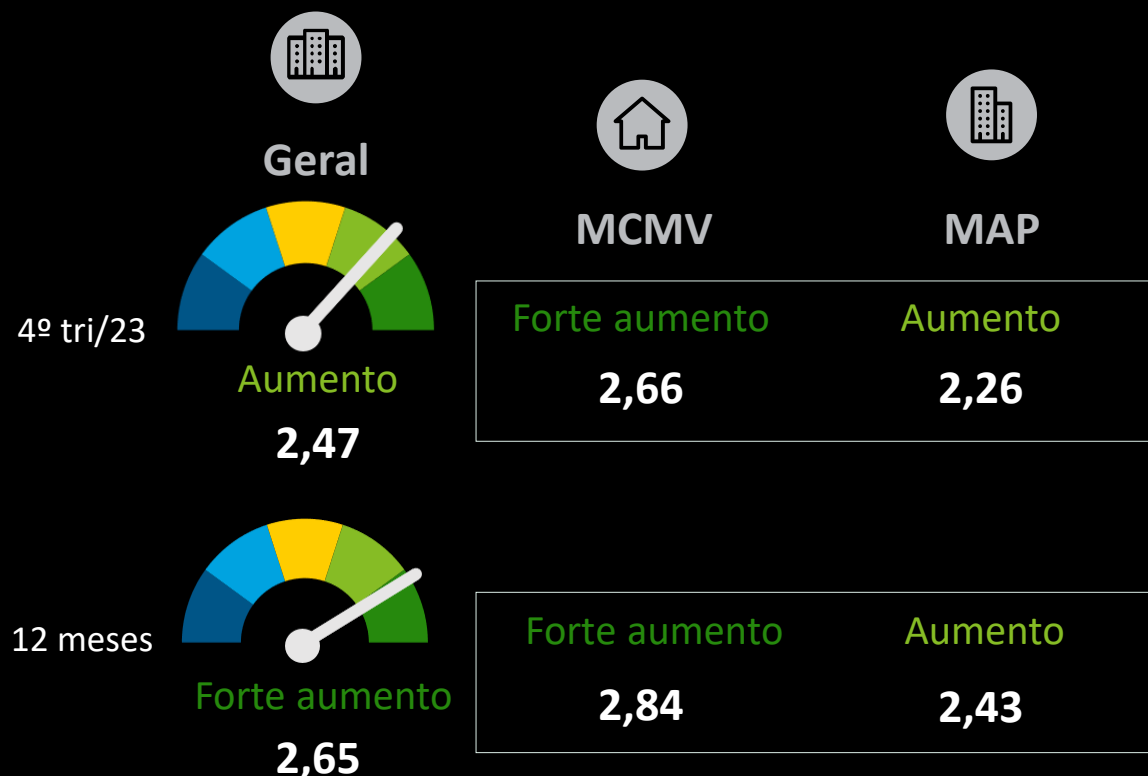
Retrato do 3º tri/23: Vendas

As vendas de imóveis residenciais, no geral, se desaceleraram no 3º tri/23 em relação ao anterior, sobretudo, devido à retração da categoria do MAP, que passou de “aumento” para “redução”, com queda de -0,67 pontos. No curto e longo prazos, a perspectiva é de crescimento, com “forte aumento” para MCMV e “aumento” para MAP.

Vendas no 3º tri/23



Expectativas de vendas

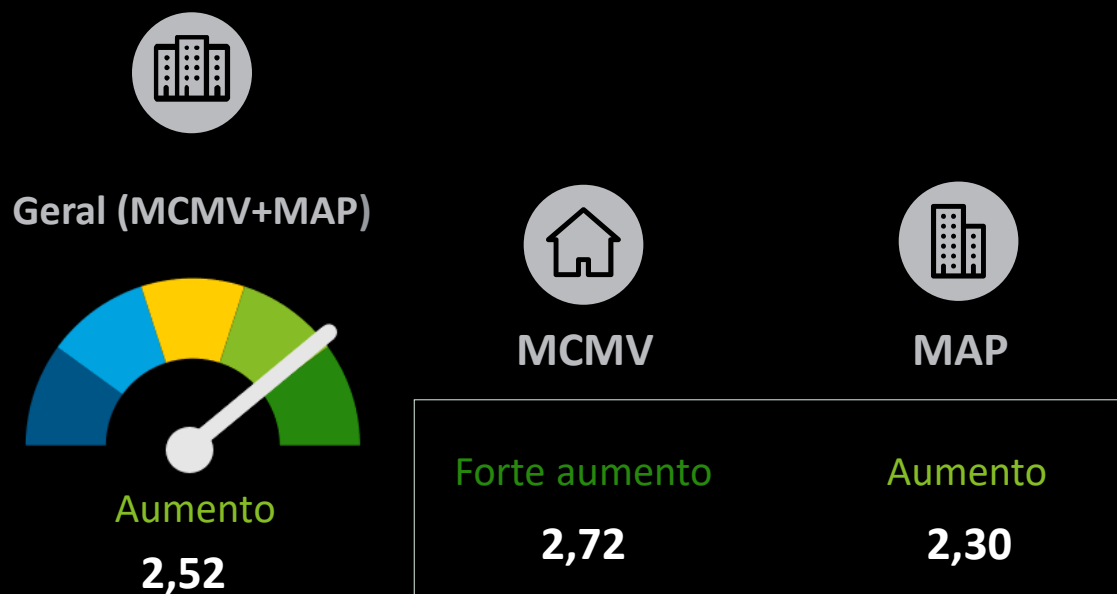


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

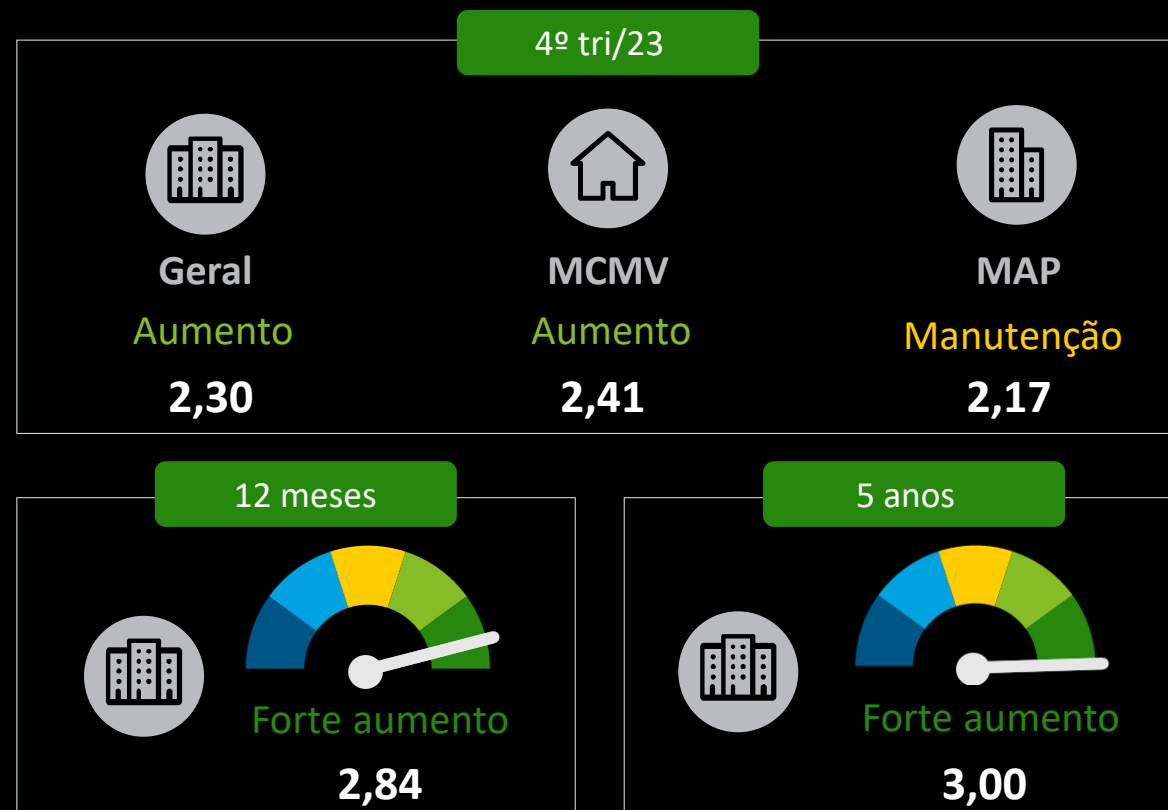
Retrato do 3º tri/23: Preço de Imóveis

No 3º tri/23, o indicador de preços de imóveis seguiu em alta, mantendo os níveis consolidados no segundo trimestre. Para o último período de 2023, o status dos preços de MAP indica “manutenção”, refletindo a desaceleração das vendas no segmento.

Preços no 3º 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.