



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

2º trimestre de 2023

Agosto 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 03 a 17 de julho de 2023.

Resultados do 2ºtri/23

O mercado de imóveis residenciais registrou aquecimento da procura e das vendas neste trimestre, melhorando significativamente o resultado em relação ao período anterior. O segmento de MAP, como já esperado pelo mercado, demonstrou uma retomada. Por outro lado, executivos seguem mais otimistas com o segmento de MCMV. Nesse cenário, os preços mantêm a tendência de alta. As expectativas para lançamentos de novos empreendimentos e para aquisições de terrenos estão em excelentes níveis.

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



2º trimestre de
2023



Aplicação da pesquisa:
03 a 17/jul de 2023



47 empresas

Construtoras e incorporadoras do setor imobiliário residencial



Respondentes são C-levels.

Segmento de atuação das empresas:



32%

Minha Casa Minha Vida (MCMV)



30%

Médio e Alto Padrão (MAP)



38%

Ambos (MCMV e MAP)

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

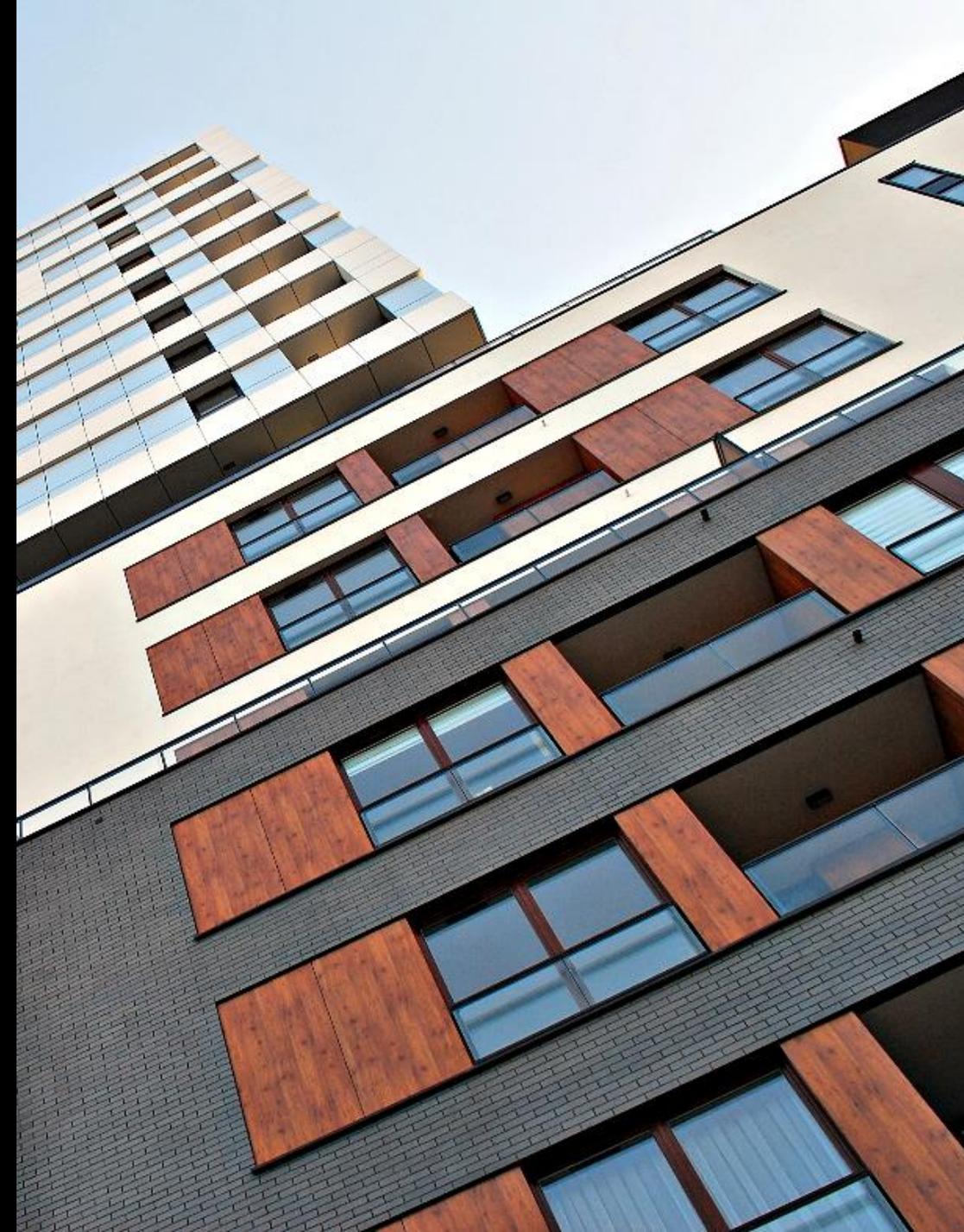
Análise do trimestre

Preços

- A alta nos preços de imóveis residenciais se manteve no segundo trimestre de 2023, sendo registrado aumento de 6,9% frente ao período anterior. A tendência para os próximos trimestres é de alta nos indicadores, sobretudo para MCMV, que pode ter o maior crescimento no índice de preços. O indicador do custo de construção continua com taxa de crescimento mais baixa e a variação do INCC, no acumulado 12 meses até junho/23, esteve em 4,29%.

Procura, venda, lançamentos e compra de terreno

- Houve aumento tanto para procura quanto para venda de imóveis no 2º tri/23. A sinalização de um início de redução na taxa de juros no País pode ter influenciado no aquecimento do mercado. Além disso, mudanças no programa MCMV, como a elevação do teto dos valores e ajustes em taxas e subsídios, impulsionaram este segmento.
- Em relação às expectativas para os próximos 3 a 12 meses, os executivos estão otimistas quanto aos lançamentos e aquisições de terrenos, para ambos segmentos. Este último, inclusive, apresentou as maiores taxas da série histórica, em geral.



Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

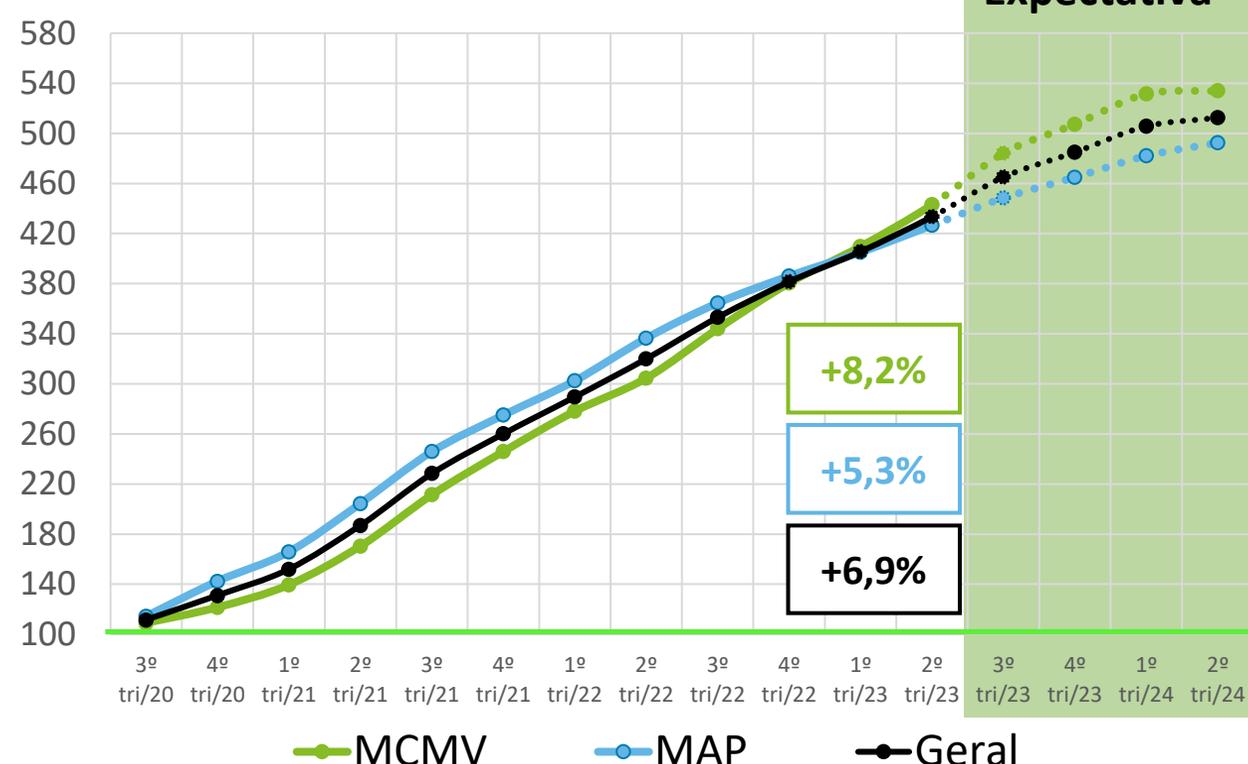
O **índice de preços** mantém a indicação de alta nos valores neste trimestre. A taxa de crescimento teve leve aumento (menos de 1 p.p.) frente ao período anterior. MAP, por sua vez, segue com tendência de alta inferior à de MCMV, para médio e longo prazos.

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	Expectativa	484,0	448,5	465,0
4º tri/23	Expectativa	507,1	464,9	484,9
1º tri/24	Expectativa	531,4	482,0	505,6
2º tri/24	Expectativa	534,0	492,5	512,5

Índice de preços**



** Variação do índice no 2º 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

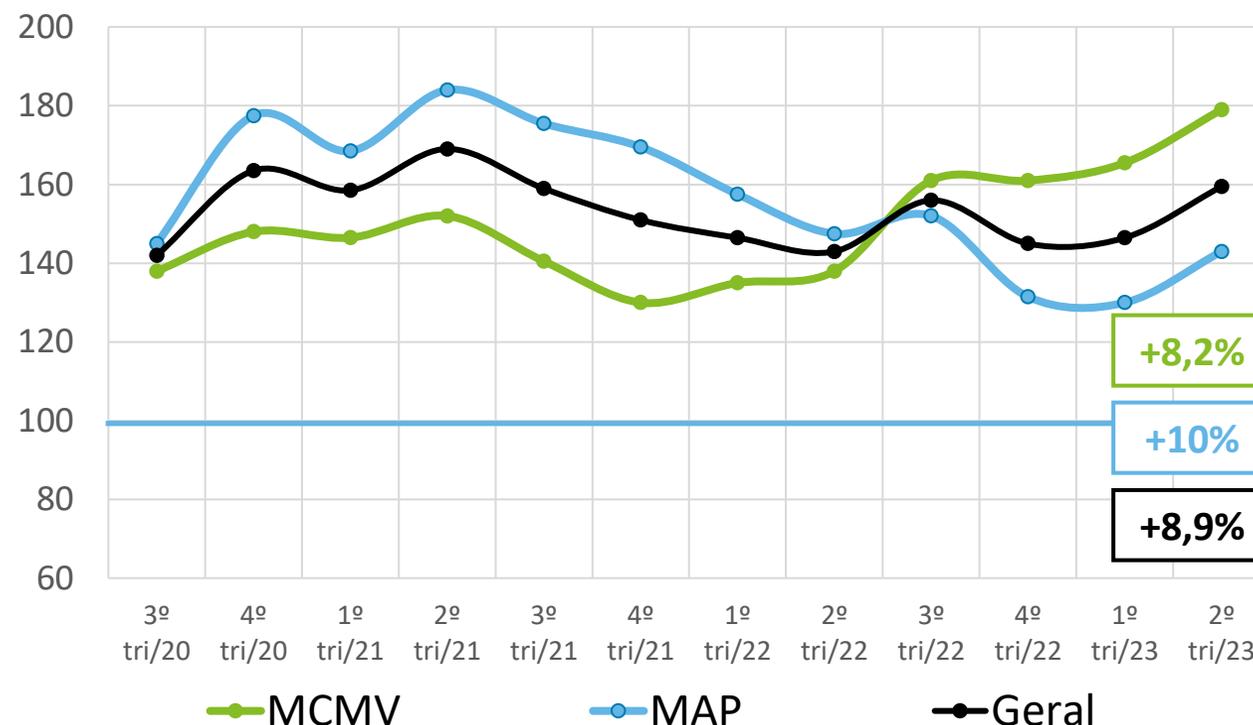
Houve aumento no **índice de procura** para ambos os segmentos neste trimestre. MAP apresentou boa retomada, registrando a maior taxa de crescimento no período, mas ainda não recuperou os patamares de 2022. O índice do segmento de MCMV, por sua vez, está próximo ao maior patamar da série histórica – registrado, até então, para MAP, no 2º tri/21.

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

Índice de procura**



** Variação do índice no 2º 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

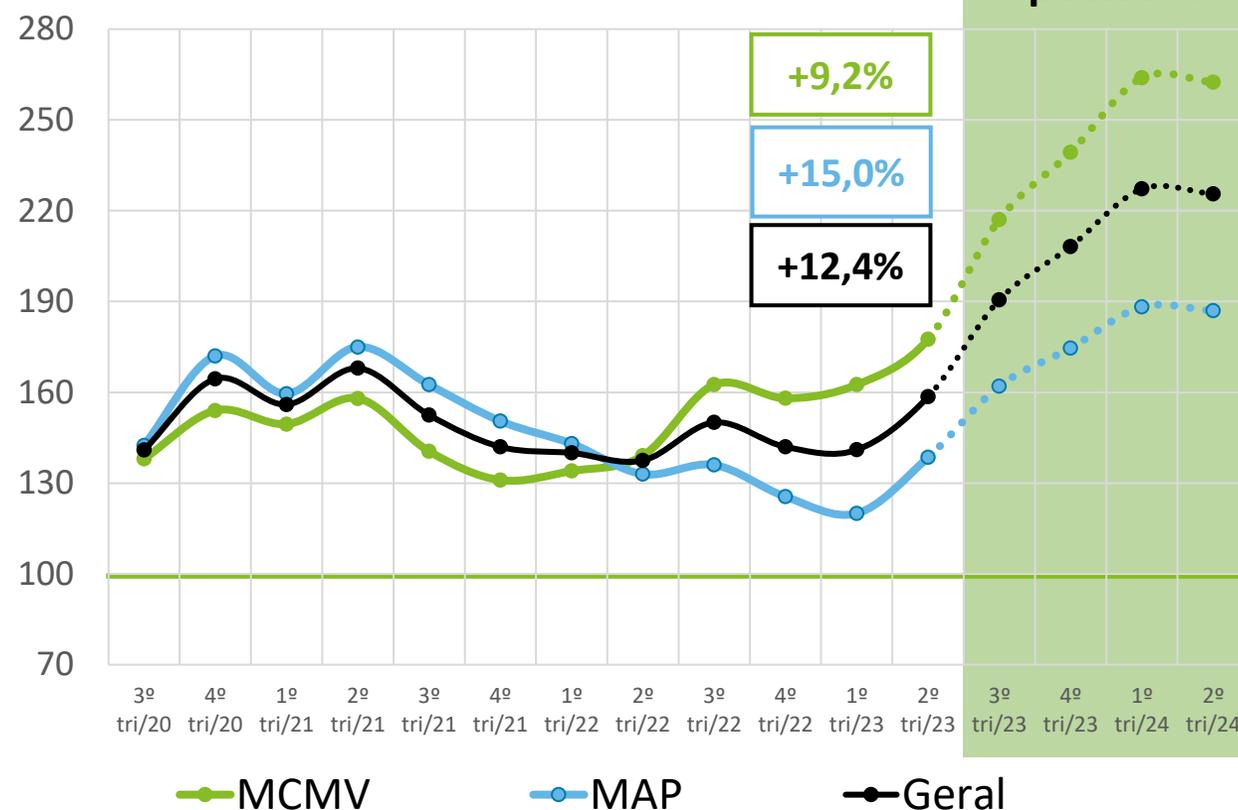
No 2º tri/23, o **índice de vendas** geral apresentou boa retomada após a queda observada no período anterior. Além disso, as vendas neste trimestre registraram a terceira maior taxa de crescimento de toda série histórica, impulsionadas por MAP. As expectativas para os 12 meses seguem bastante otimistas para ambos os segmentos.

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	Expectativa	217,0	162,0	190,5
4º tri/23	Expectativa	239,3	174,6	208,1
1º tri/24	Expectativa	263,9	188,2	227,2
2º tri/24	Expectativa	262,5	187,0	225,5

Índice de vendas **



** Variação do índice no 2º tri/23 frente ao trimestre anterior

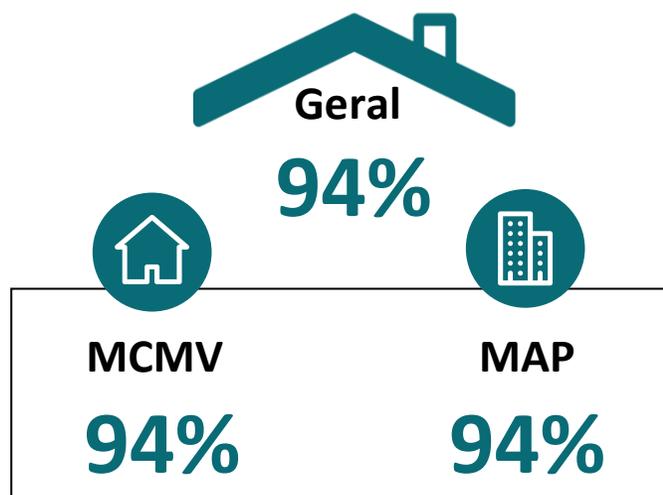
* A pesquisa referente ao terceiro trimestre de 2020 foi realizada pela empresa RICS, em parceria com a Abrainc.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

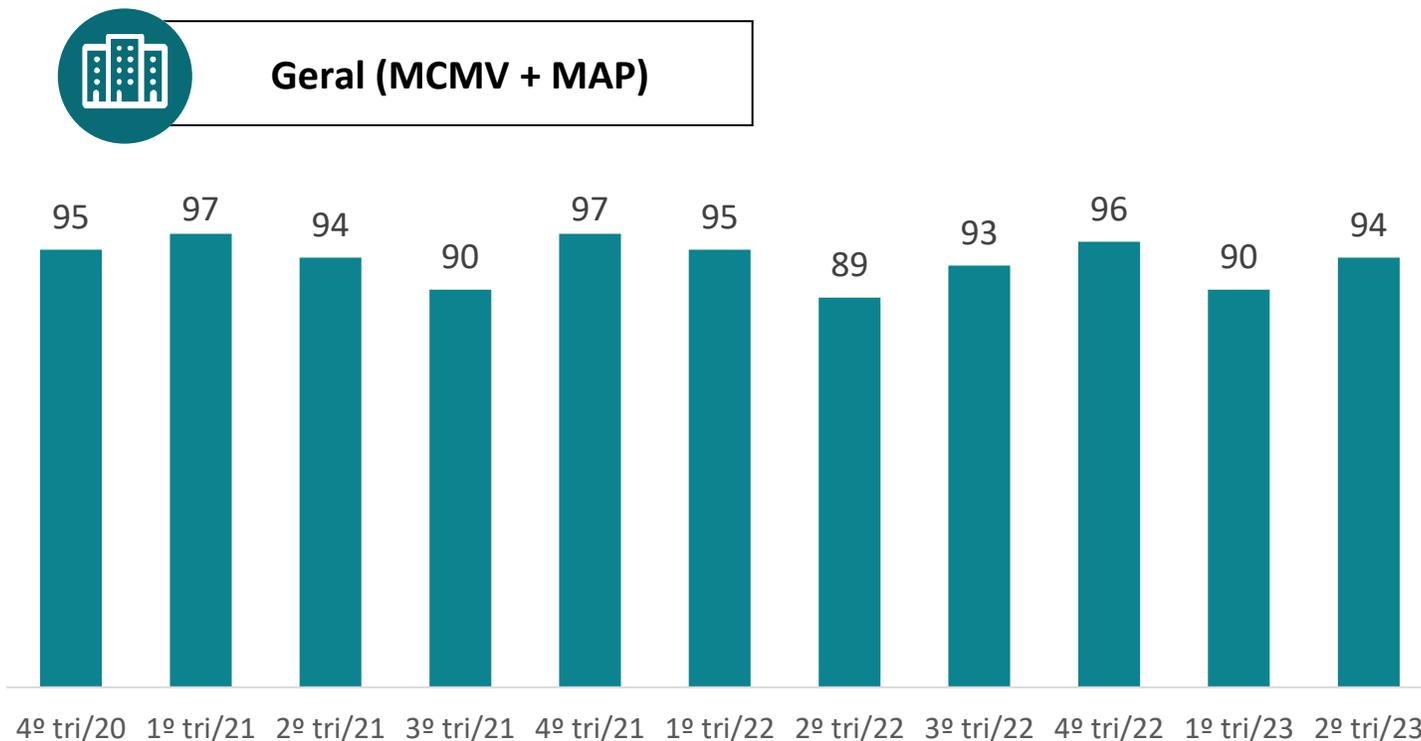
A expectativa para lançamentos de imóveis residenciais voltou a aumentar nesse trimestre e mantém a tendência positiva acima dos 90%, em geral, pelo quarto período consecutivo. A retomada aconteceu para ambos os segmentos, frente ao 1º trimestre do ano, sendo que o maior crescimento, em p.p., foi para MCMV.

Retrato do trimestre

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



Evolução da expectativa de lançamento



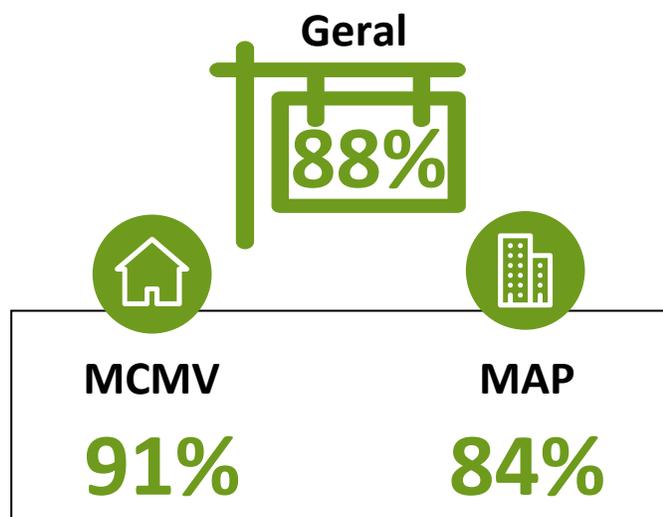
* Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis ou adquirir terrenos.

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

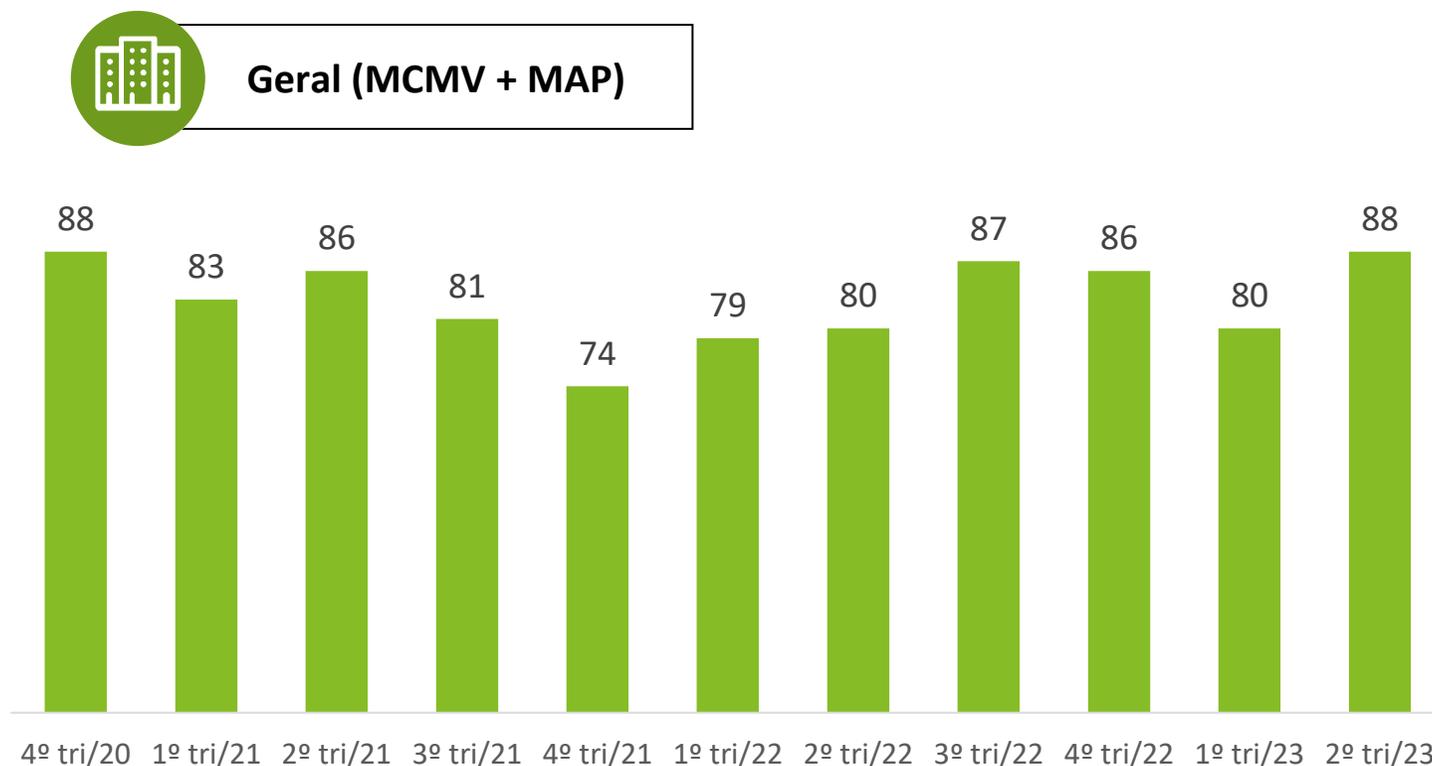
O segmento de menor renda (MCMV) também apresentou o maior crescimento (em p.p.) quanto à expectativa de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos de imóveis residenciais. Em geral, o indicador para este item voltou a aumentar, após a queda no trimestre anterior, atingindo o maior valor da série histórica.

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:

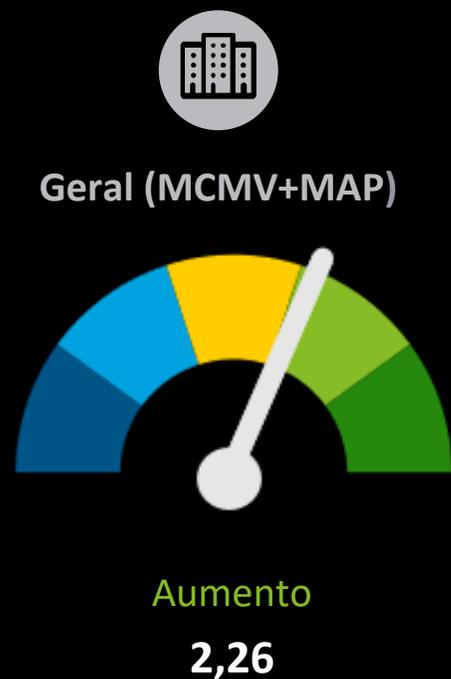


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Retrato do 2º tri/23: Procura de imóveis

O segundo trimestre do ano foi mais aquecido para a procura de imóveis residenciais em relação ao primeiro período, para ambos os segmentos. O mercado de MAP tem uma melhora, saindo de “manutenção” para “aumento”, enquanto o maior teto do MCMV tem impulsionado a procura em todo País para este segmento.

Procura de imóveis no 2º tri/23



MCMV



Aumento

2,27



MAP



Aumento

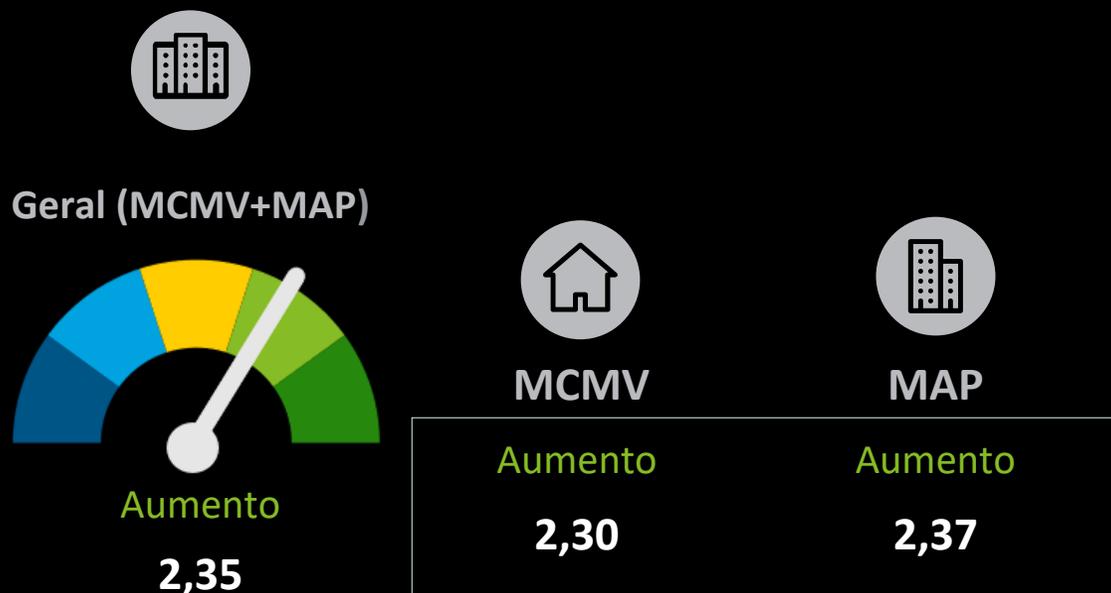
2,26

Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

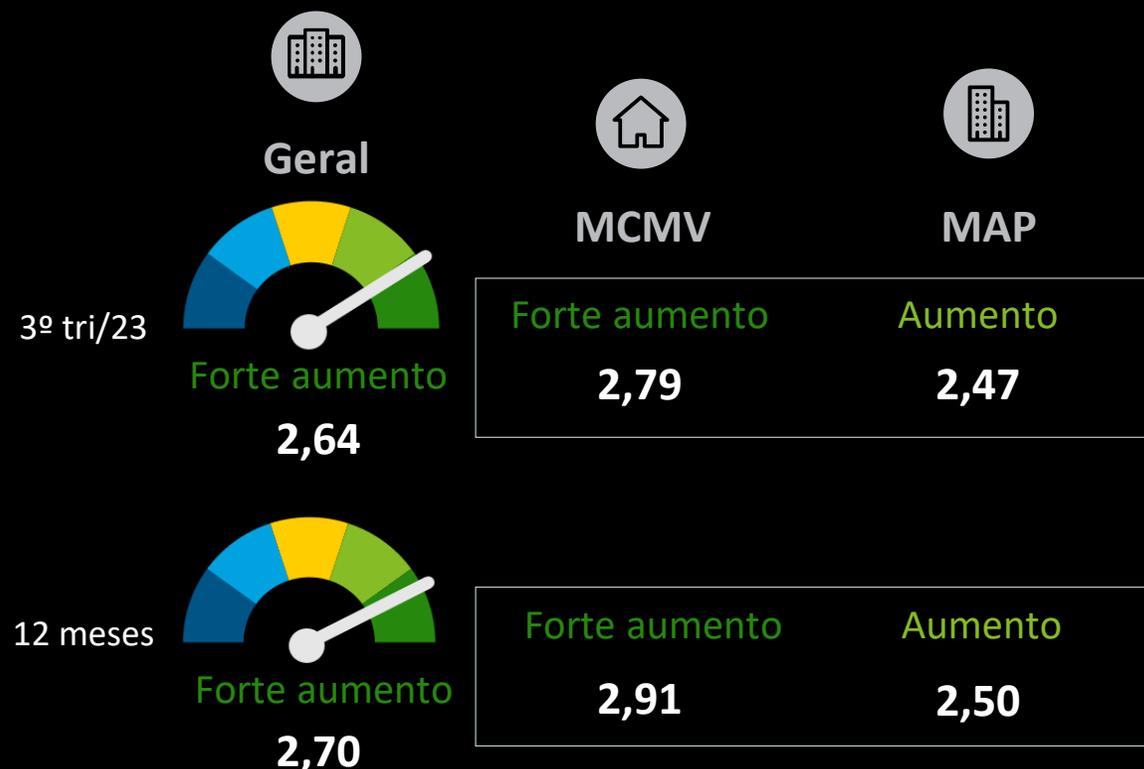
Retrato do 2º tri/23: Vendas

Em geral, as vendas também se aqueceram no 2º tri/23, para os imóveis residenciais, em relação ao anterior. As vendas de MAP, inclusive, registraram o maior aumento em pontos no período (+0,48). Para curto e médio prazos, por outro lado, as vendas de imóveis MCMV podem ser mais aquecidas, já que apontam “forte aumento”.

Vendas no 2º tri/23



Expectativas de vendas

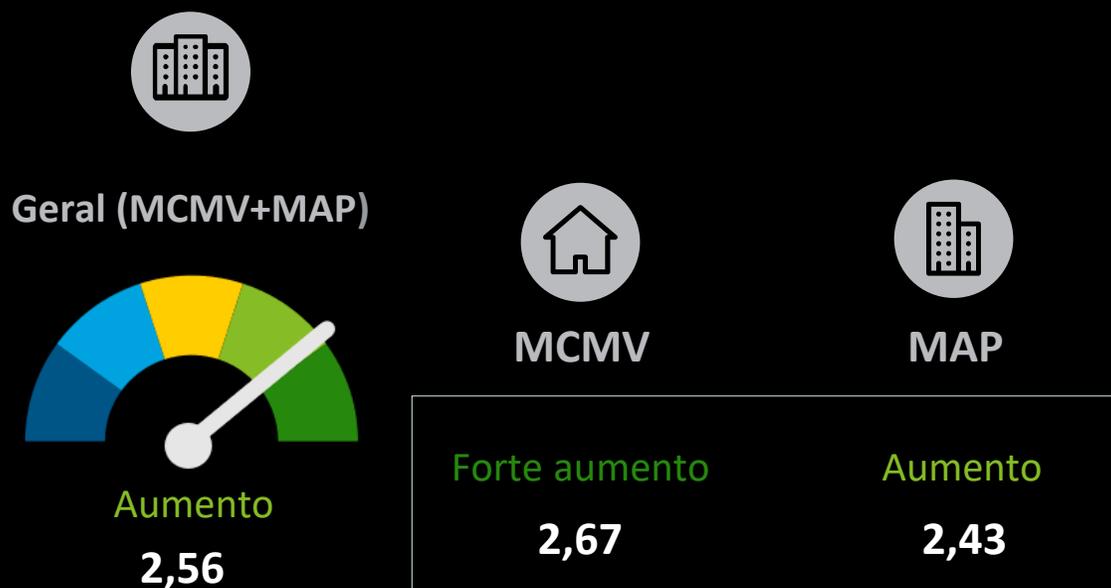


Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Retrato do 2º tri/23: Preço de Imóveis

No 2º tri/23, os preços de imóveis seguiram em alta, sendo que todos os indicadores estão acima dos registrados no período anterior. O segmento de MCMV teve “forte aumento” neste trimestre e pode seguir nessa tendência para o próximo.

Preços no 2º 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.