

REUNIÃO COM APIMEC

SETEMBRO/2024

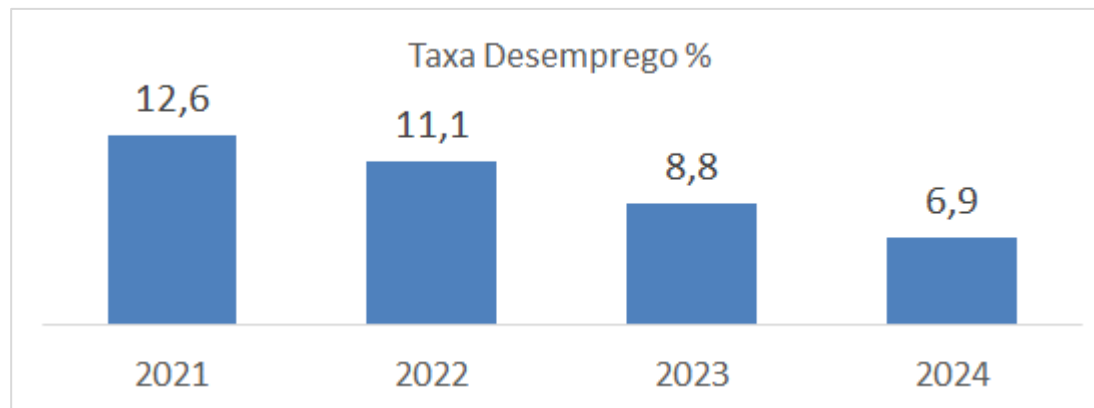
ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS



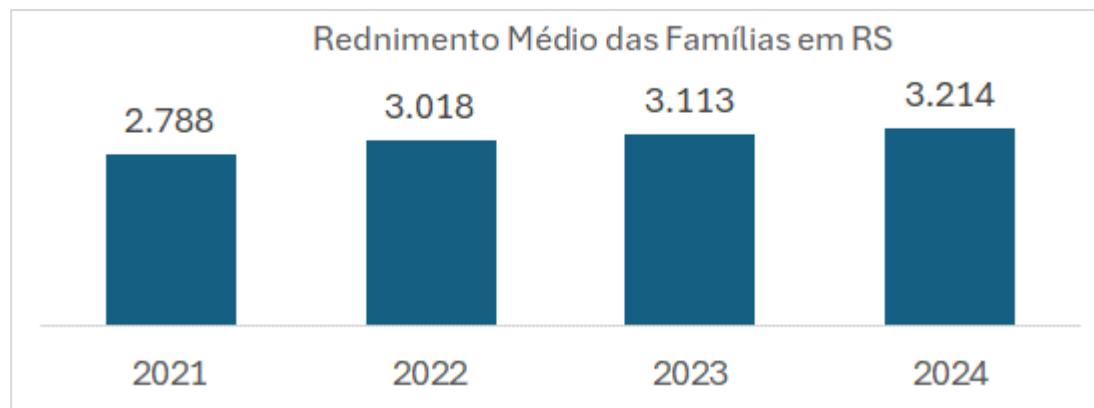
CENÁRIO ECONÔMICO

MELHORA NO CENÁRIO ECONÔMICO APESAR DA SELIC SE MANTER EM ALTA

- **Desemprego segue em queda:** Pilar fundamental para garantir demanda por imóveis

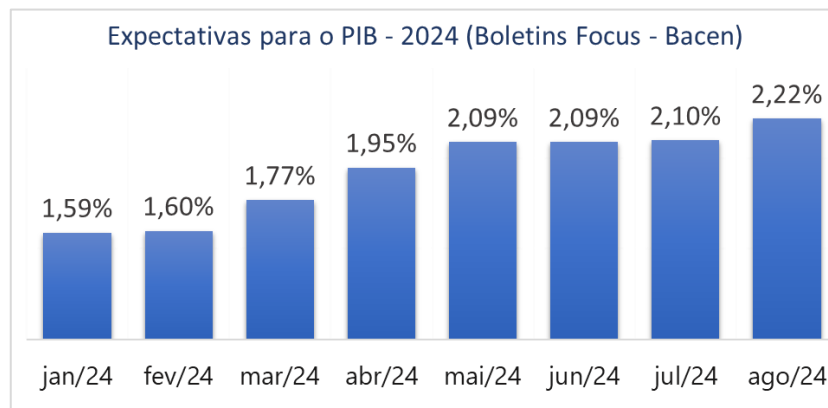


- **Renda das Famílias segue crescendo**

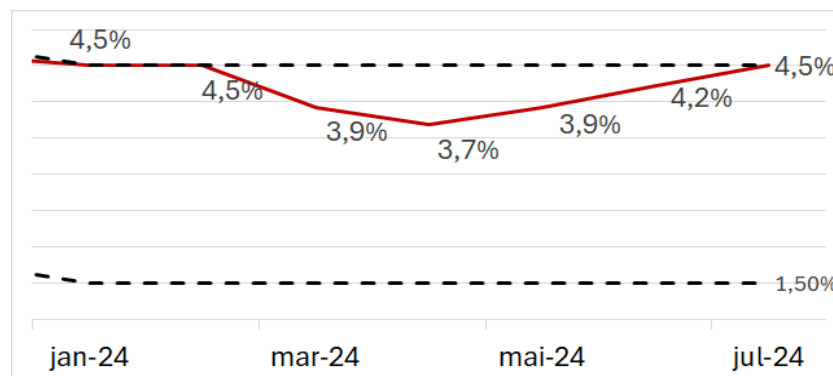


MELHORA NO CENÁRIO ECONÔMICO APESAR DA SELIC SE MANTER EM ALTA

- Expectativa do PIB para 2024 segue aumento ao longo do ano



- Inflação segue dentro da meta: apesar de aumento no dólar



- Superavit na Balança Comercial: até julho o superavit foi de **US\$ 49,6 bilhões**

CONSTRUÇÃO: DESEMPENHO POSITIVO NO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2024

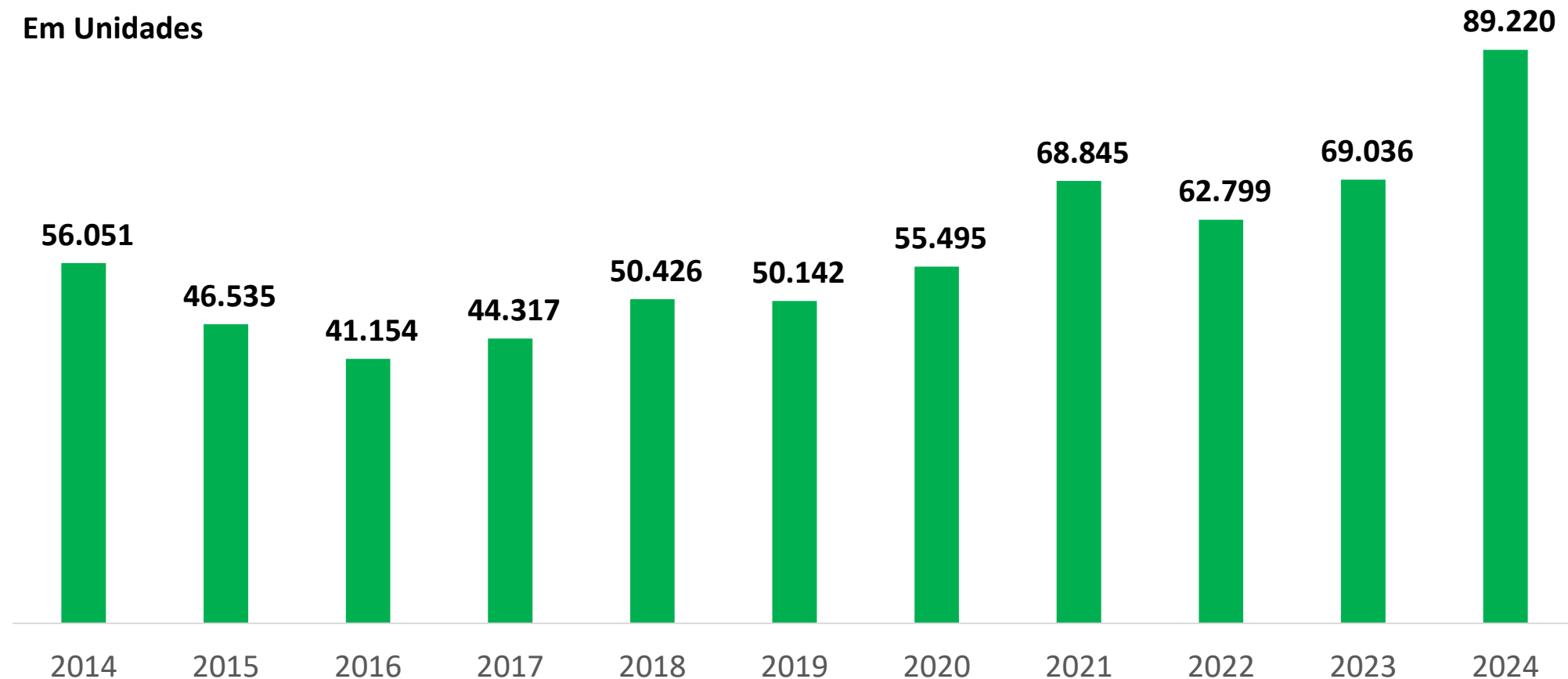
- **Melhorias contínuas no Programa MCMV tem impulsionado contratações em 2024**
 - No segundo trimestre de 2024 foram contratadas 159 mil unidades, volume 40% maior que registrado no mesmo período de 2023;
 - No primeiro semestre, o número total de unidades contratadas ultrapassou 295 mil, apresentando um aumento de 45% em relação ao mesmo período de 2023.
- **O PIB da construção no 1º semestre apresentou crescimento de 3,3%, superando o crescimento do PIB nacional que foi de 2,9%.**
- **Setor emprega 7,5 milhões de trabalhadores (PNAD-C julho/24) e gerou 200 mil vagas de empregos formais em 2024, representando 13% do total no país. (CAGED jul/24).**

RESULTADOS DO SETOR

RECORDE HISTÓRICO NAS VENDAS

Indicadores Mensais ABRAINCC – Fipe (amostra com 20 empresas da ABRAINCC)

Em Unidades



Maior valor da série ABRAINCC-FIPE, considerando somente os 1º semestres

DESEMPENHO DA INCORPORAÇÃO (MCMV) EM 2024

Indicadores Mensais ABRAINC – Fipe (amostra com 20 empresas da ABRAINC)

Dados acumulados 1º Semestre de 2024

LANÇAMENTOS

Minha Casa Minha Vida (MCMV)/

Volume lançado

▲ 38,3%

58.906 unidades

Valor lançado

▲ 41,8%

R\$ 13,9 bilhões

- Melhorias no MCMV surtiram efeito elevando os lançamentos

VENDAS

Minha Casa Minha Vida (MCMV)/

Volume vendido

▲ 35,7%

64.949 unidades

Valor das vendas

▲ 32,8%

R\$ 14,1 bilhões

- Vendas seguem em crescimento;
- Aumento nos tetos do imóveis influenciaram o crescimento nos valores dos lançamentos e das vendas.

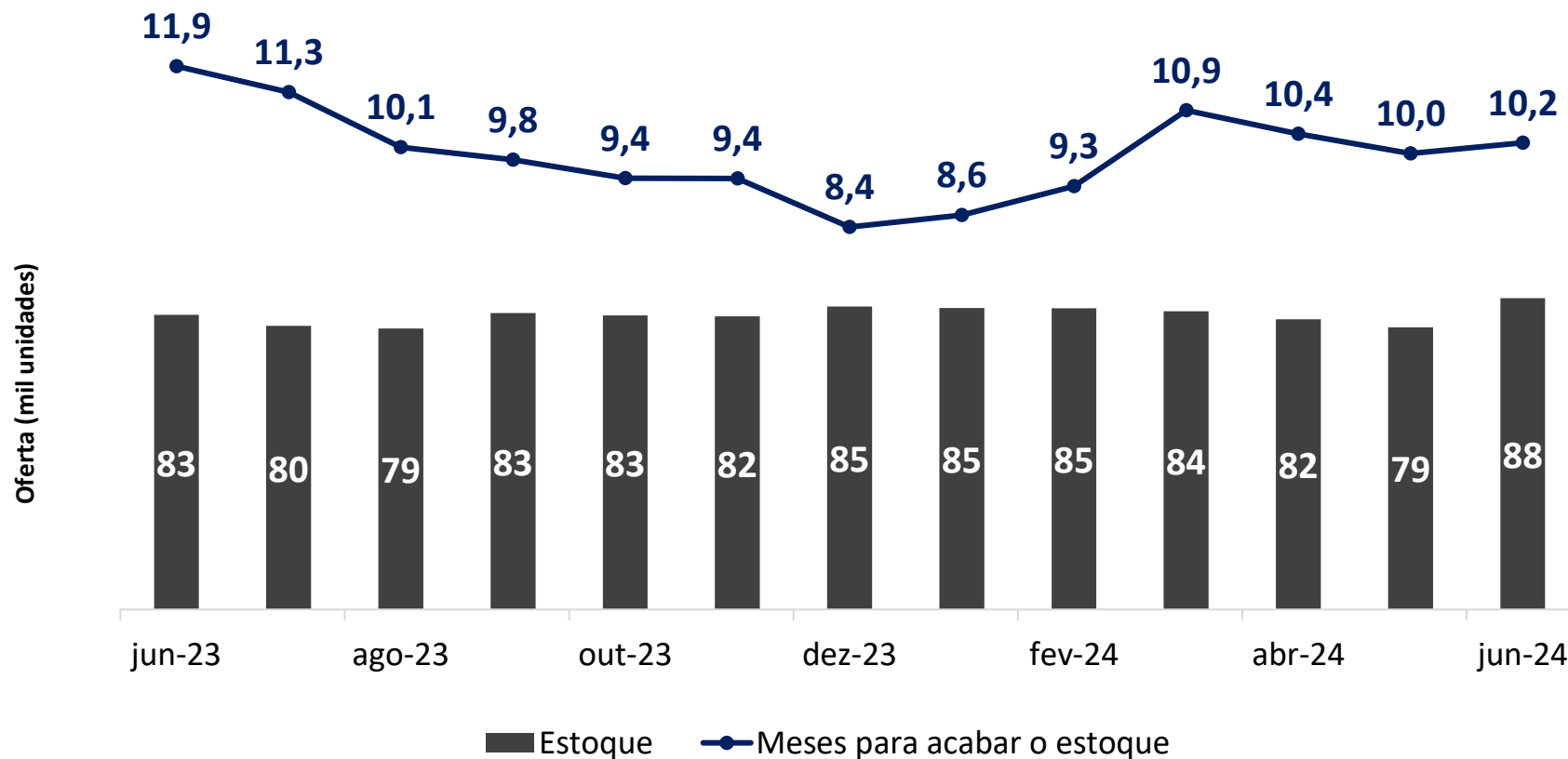
Fonte: Indicadores Mensais ABRAINC - Fipe

MCMV - ESTOQUE EM NÍVEIS ABAIXO DA MÉDIA HISTÓRICA

Indicadores Mensais ABRAINC – Fipe (amostra com 20 empresas da ABRAINC)

- Queda nos estoques de 12 meses em jun/23 para 10 meses em jun/24;

DURAÇÃO MÉDIA DA OFERTA (MESES)



*Média histórica para
acabar o estoque*

14
meses

Fonte: Indicadores Mensais ABRAINC - Fipe

DESEMPENHO DA INCORPORAÇÃO (MAP) EM 2024

Indicadores Mensais ABRAINC – Fipe (amostra com 20 empresas da ABRAINC)

Dados acumulados 1º Semestre de 2024

LANÇAMENTOS

Médio e Alto Padrão (MAP)

Volume lançado

Valor lançado*

▲ 15,0%

▲ 6,6%

11.888 unidades

R\$ 8,9 bilhões

- O ritmo dos lançamentos começou a aumentar após a readequação dos estoques nos últimos meses.

VENDAS

Médio e Alto Padrão (MAP)

Volume vendido

Valor das vendas*

▲ 7,7%

▲ 30,2%

21.668 unidades

R\$ 12,2 bilhões

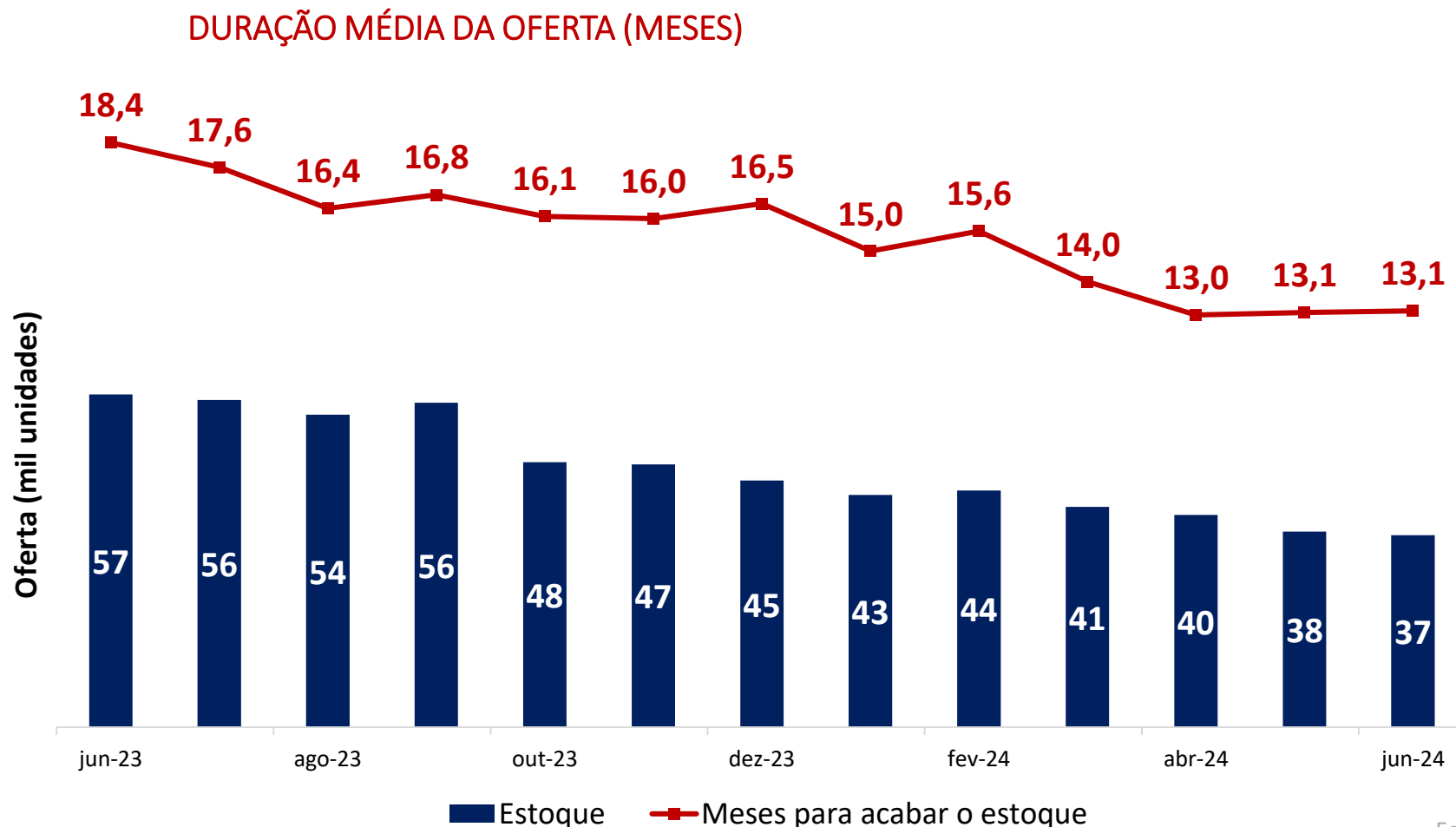
- Mesmo com cenário de alta de juros, mercado MAP cresceu neste primeiro semestre;
- Mercado conseguindo absorver alto volume de lançamentos dos últimos anos.

Fonte: Indicadores Mensais ABRAINC - Fipe

MAP - ESTOQUE EM NÍVEIS PRÓXIMOS DA MÉDIA HISTÓRICA

Indicadores Mensais ABRAINC – Fipe (amostra com 20 empresas da ABRAINC)

- Queda nos estoques de 18 meses em jun/23 para 13 meses em jun/24



Média histórica para acabar o estoque

14
meses

Estoque EUA:

- 2023: 8,3 meses
- Média histórica: 5 meses

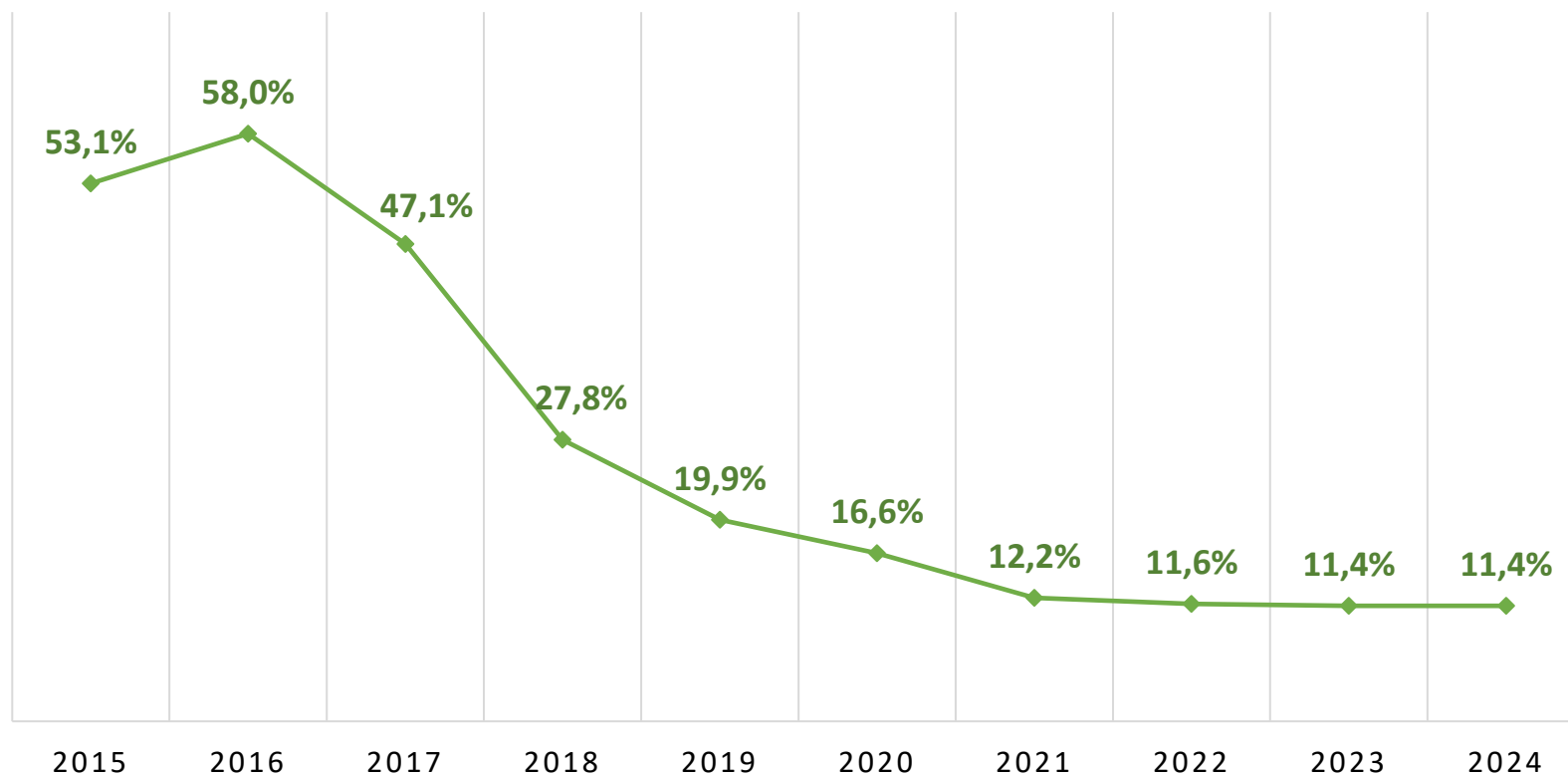
Fonte: Indicadores Mensais ABRAINC - Fipe

DISTRATOS EM NÍVEL CONTROLADO

Indicadores Mensais ABRAINC – Fipe (amostra com 20 empresas da ABRAINC)

APÓS MARCO LEGAL EM 2018 DISTRATOS SEGUEM EM QUEDA

DISTRATOS / VENDAS – TODOS OS EMPREENDIMENTOS



Fonte: Indicadores Mensais ABRAINC - Fipe

INVESTIMENTO EM IMÓVEIS FICA MAIS ATRATIVO

Cenário de juros menores e margem de crescimento nos preços

Intenção de Compra em alta

- Indicador passou de 31% no início de 2023 para 48% em Mai/24

Preço do imóvel atrativo em dólar

- **São Paulo está em 187º lugar** no ranking mundial de preço por m²*

*Dados Numbeo mar/24 – Ranking com 291 cidades

Aluguel relativamente abaixo em relação a outras metrópoles mundiais

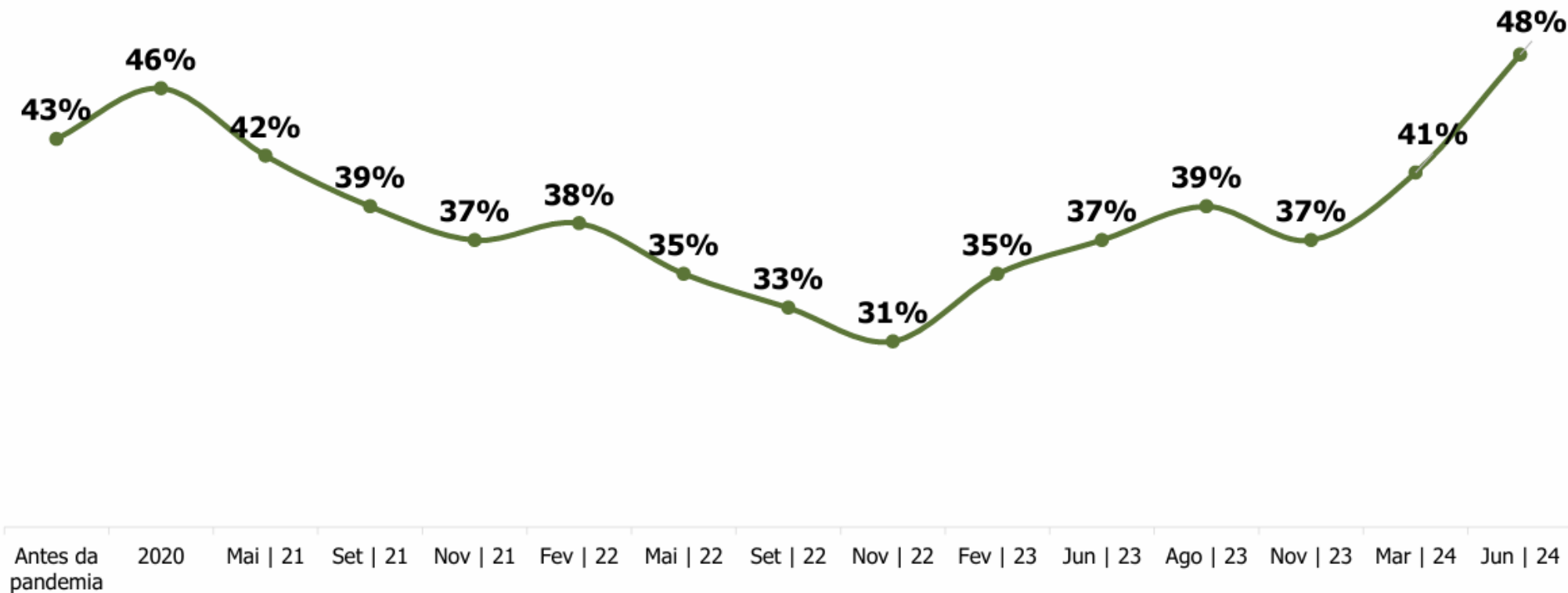
- Nova York \$ 4.074
- Londres \$ 2.854
- Tóquio \$ 954
- **São Paulo \$ 535**

Tendência de alta nos aluguéis

- **Preço dos aluguéis subiu 16,2% (FIPE/ZAP) em 2023**, incentivando a compra de imóveis e aquecendo o setor

INTENÇÃO DE COMPRA BATE RECORDE HISTÓRICO

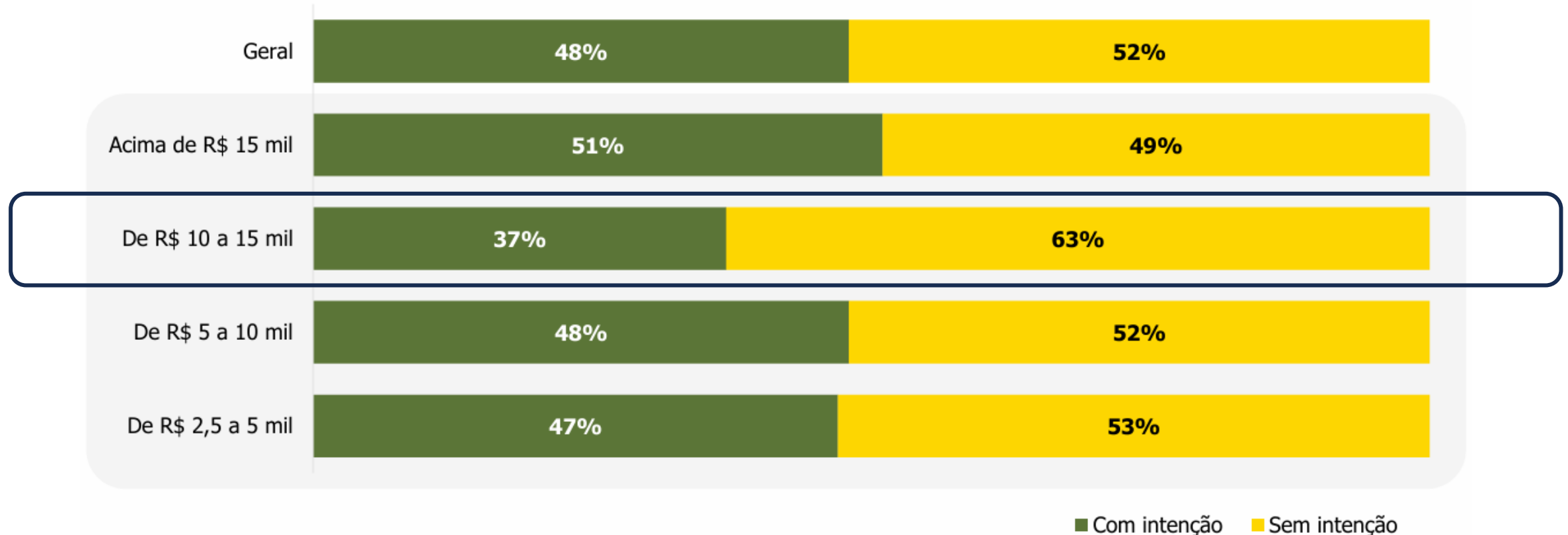
Este percentual é 7 p.p. maior que em março de 2024 e 11 p.p. maior que em junho de 2023



Pesquisa da Consultoria Brain 2º tri/24 com 1.200 entrevistas

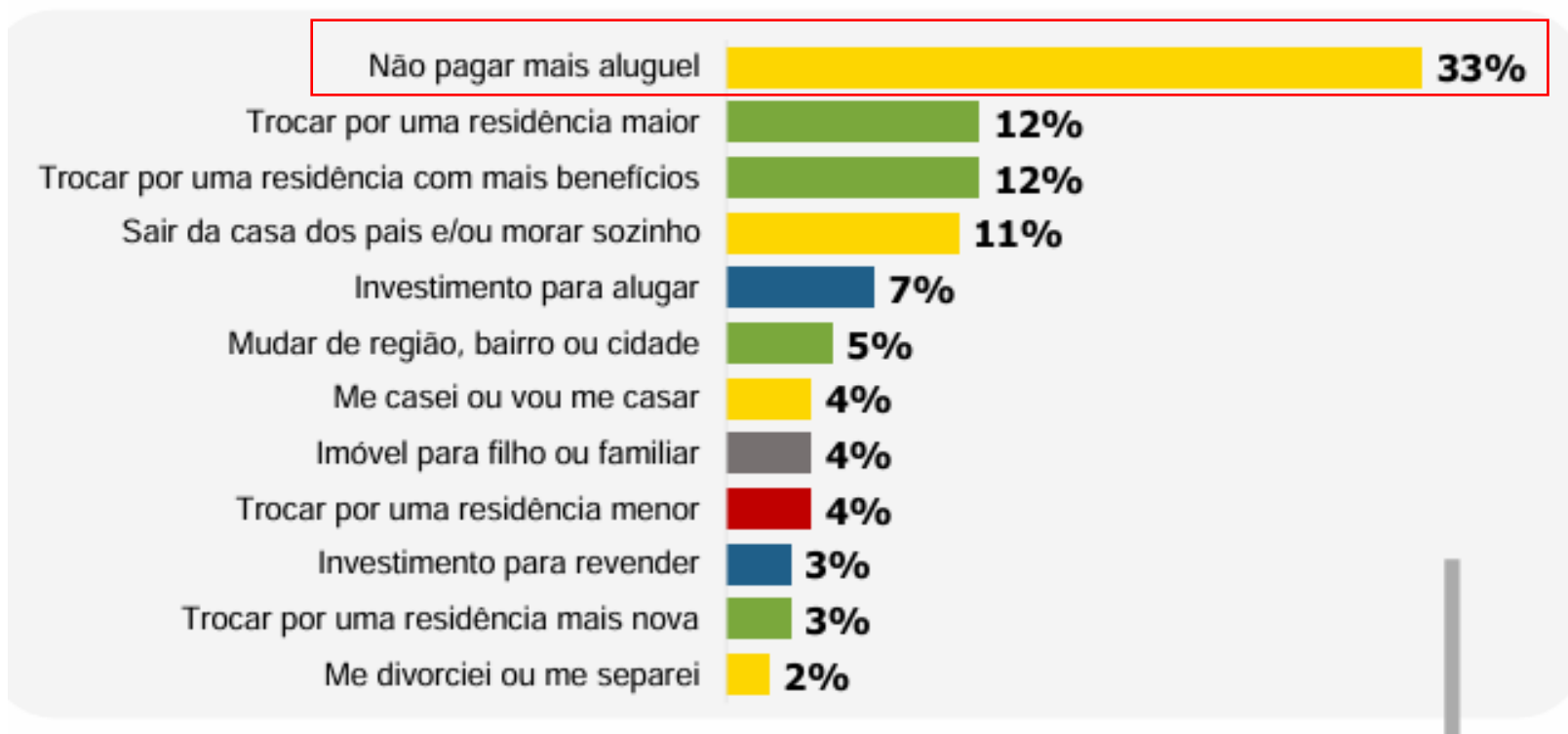
INTENÇÃO DE COMPRA POR FAIXA DE RENDA

A renda entre R\$ 10 mil e R\$ 15 mil é a faixa com a menor intenção, com 37%. Mostrando a dificuldade em obter financiamento a classe média



Pesquisa da Consultoria Brain 2º tri/24 com 1.200 entrevistas

PRINCIPAIS MOTIVAÇÕES PARA A AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL



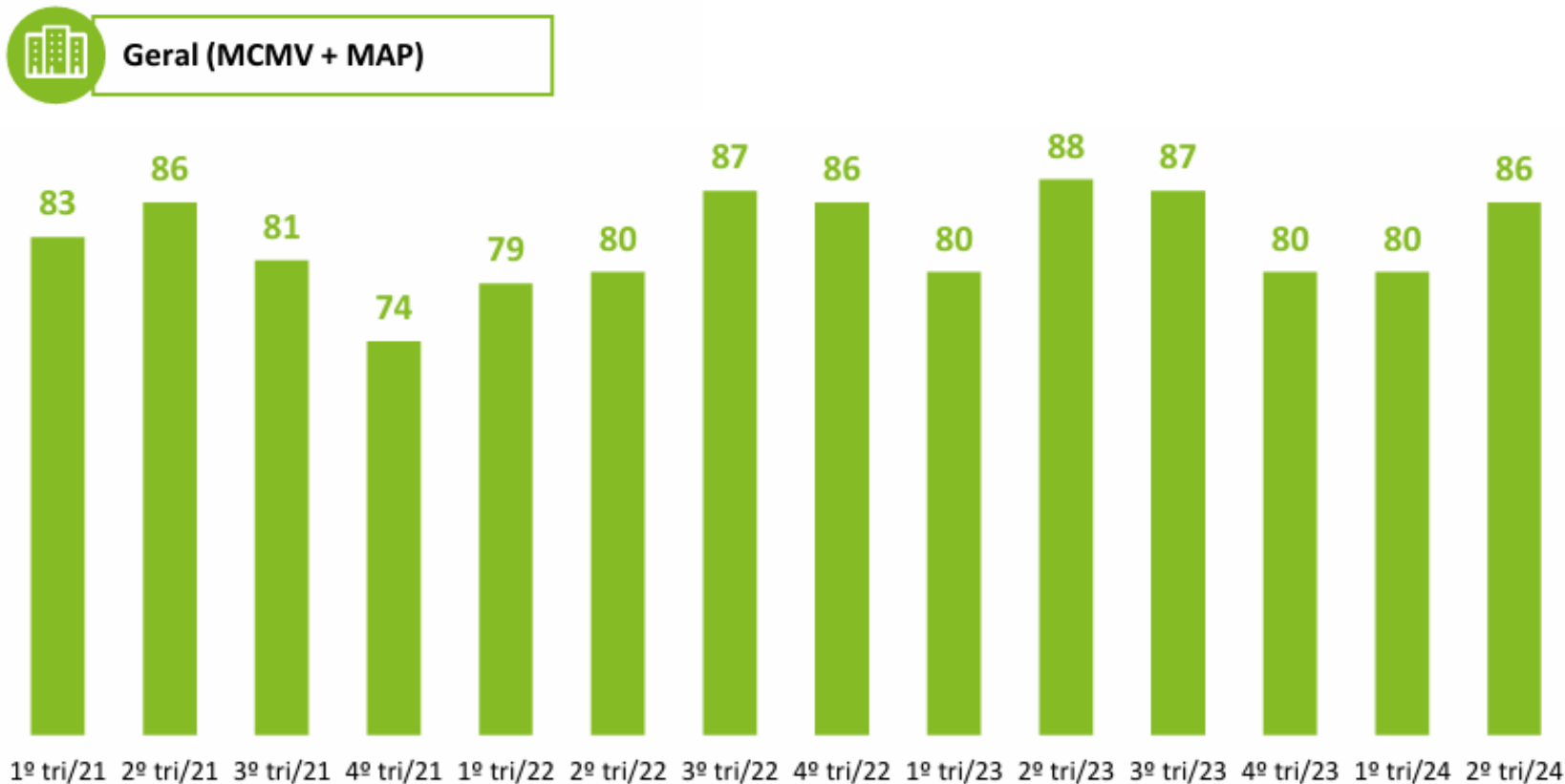
Entrevista realizada com 1.200 pessoas em junho 2024

- Sair do aluguel é o principal motivo por trás da intenção de compra

Fonte: Brain Inteligência Estratégica.

CRESCIMENTO NA INTENÇÃO DE COMPRA DE TERRENOS MOSTRA OTIMISMO

Evolução da expectativa de aquisição de terrenos



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

-  86% Geral
-  94% MCMV
-  76% MAP

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

A expectativa geral de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos apresentou significativa recuperação no 2º tri/24

Fonte: Pesquisa Deloitte / Abrainc – 2º tri/2024

PREÇO DO IMÓVEL SEGUE EM ALTA

		Var. mês (%)		Variação acumulada em 12 meses (%)	
Região	Capitais	Mai/24	Jun/24	Mai/24	Jun/24
Sudeste	Belo Horizonte	4,12	2,61	24,32	26,97
	São Paulo	0,37	1,30	10,43	11,32
	Rio de Janeiro	0,17	0,63	6,43	6,14
Nordeste	Salvador	0,22	0,91	14,77	15,07
	Fortaleza	0,77	0,62	5,77	6,10
	Recife	0,70	0,26	10,53	10,63
Sul	Porto Alegre	1,64	1,39	1,83	2,76
	Curitiba	0,80	0,67	16,29	15,73
Centro-Oeste	Goiânia	0,97	1,73	16,81	18,08
	Brasília	1,92	-1,09	15,44	13,50
BRASIL		0,85	1,06	11,65	12,13

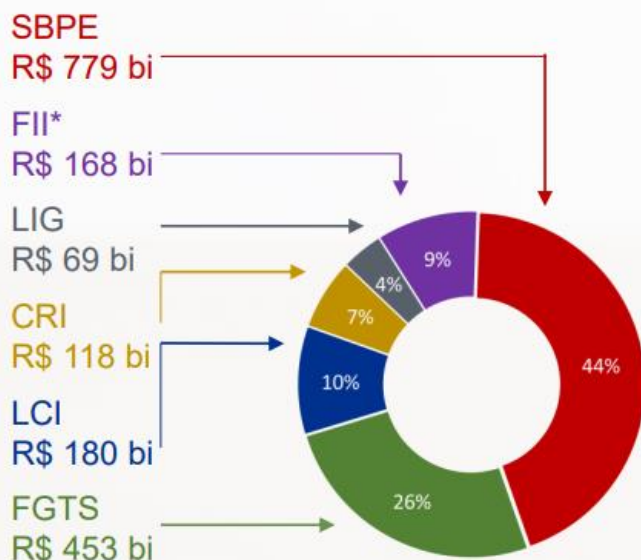
Fonte: Elaboração FGV IBRE com dados da ABECIP

FUNDING

FUNDING DO SETOR: POUPANÇA SEGUE PERDENDO ESPAÇO

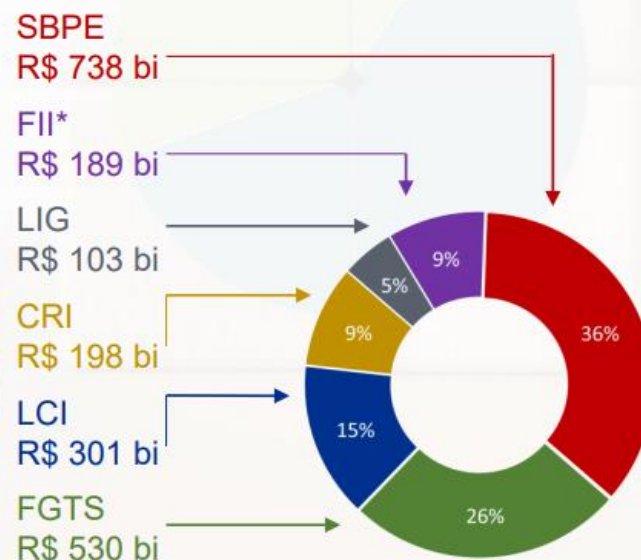
Jun/2022

Total: R\$ 1,77 trilhão



Jun/2023

Total: R\$ 2,06 trilhões



+17% ↑

-5% ↓

+12% ↑

+49% ↑

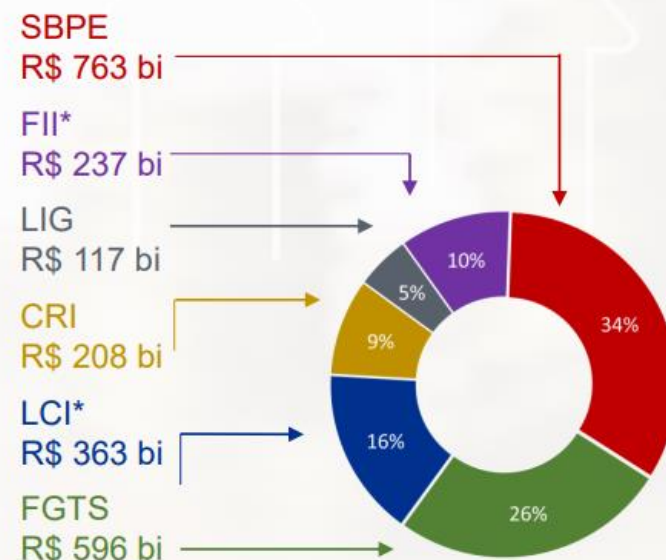
+68% ↑

+68% ↑

+17% ↑

Jun/2024

Total: R\$ 2,28 trilhões



+11% ↑

+3% ↑

+26% ↑

+13% ↑

+5% ↑

+20% ↑

+12% ↑

(*) Obs: FII líquido de FII de TVM.

Fonte: Anbima, B3, BCB e Caixa.

JUROS ABAIXO DE DOIS DIGITOS INCENTIVA POUPANÇA

QUEDA NA SELIC É MEDIDA FUNDAMENTAL PARA RECUPERAÇÃO DO FUNDING SBPE

SELIC	FUNDO DE VAREJO	POUPANÇA
4%	2,50%	2,80%
5%	3,20%	3,50%
6%	4,00%	4,20%
7%	4,70%	4,90%
8%	5,50%	5,60%
8,50%	5,90%	6,40%
9%	6,30%	7,00%
10%	7,10%	7,40%
11%	7,80%	7,70%
12%	8,60%	8,20%

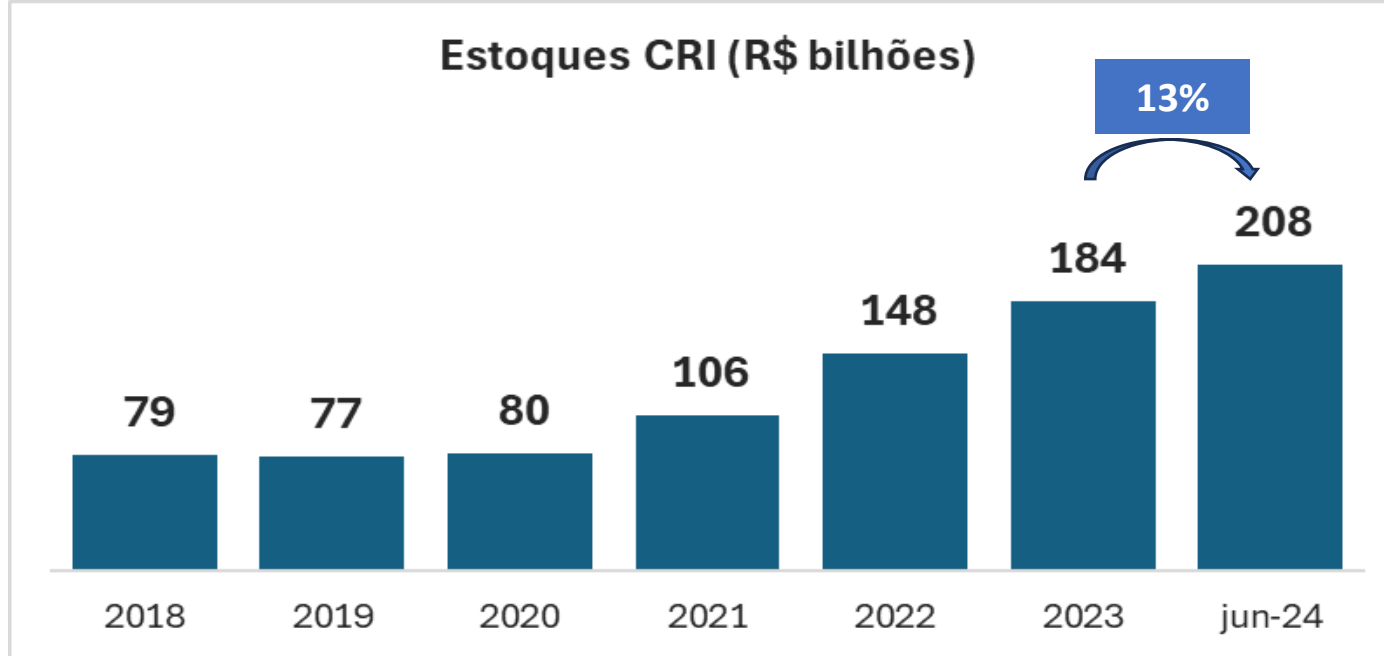
POUPANÇA MAIS ATRATIVA
QUE FUNDOS DE VAREJO

SETOR SEGUE COM BOM RITMO DE EMISSÕES EM RENDA FIXA

- **Debentures:** R\$ 990 MM já emitidos em 2024 (1º Semestre)
 - ✓ Desde 2019 foram emitidos R\$ 4,2 bi
- **CRI'S:** R\$ 47bi distribuídos em 2024- 408 operações (1º Semestre)
 - ✓ **Incorporadoras chegaram a 14%*** na emissão dos CRI'S
- ✓ **Fundos Imobiliários:** Emissões chegaram a R\$ 34 bi (1º Semestre)

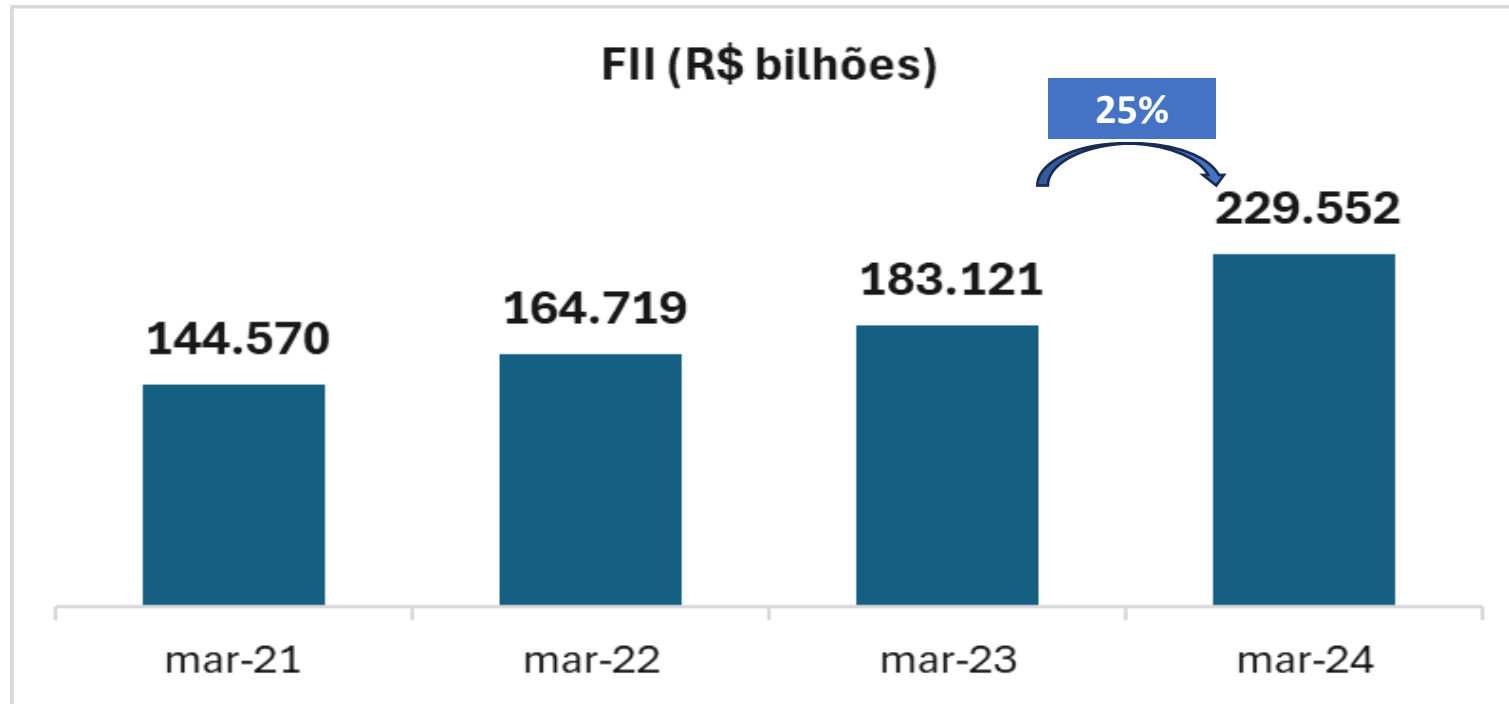
**Fonte: Virgo*

ESTOQUE CRI SEGUE CRESCENDO



- **CRI'S** vem se consolidando como alternativa de funding a produção para incorporadoras: em 2024 a participação das incorporadoras nas emissões saltou de 7% para 14%.
- **EMGEA**: poderia atuar como investidor de cota subordinada para incentivar originação de crédito imobiliário na incorporadora .

ESTOQUE DE FII SEGUE CRESCENDO



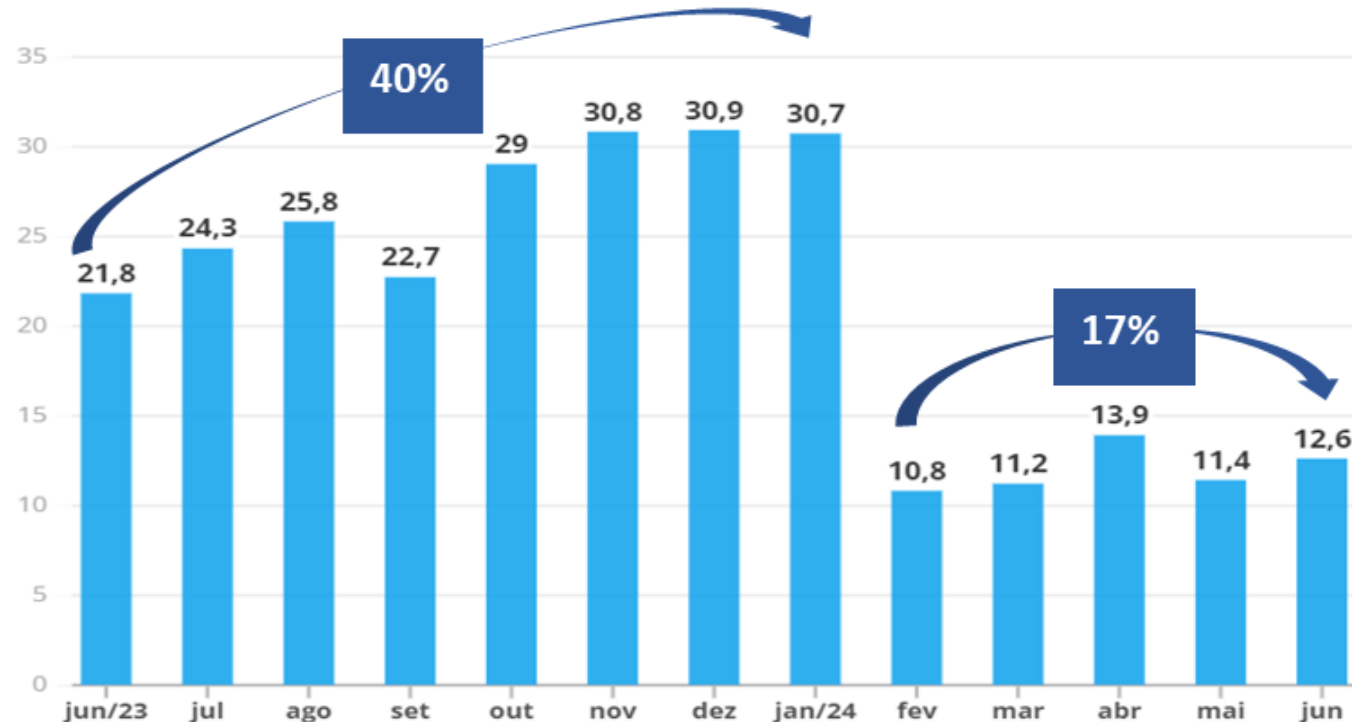
- Em 2024 se chegou a 2,6 MM de investidores em FII (alta de 30%)
- Já são 1,9 MM de PF investindo em FIIS

LCI: NECESSIDADE VOLTAR PRAZO RESGATE 90 DIAS

FEV/24: PRAZO DE EMISSÃO DAS LCI/LIG FOI AMPLIADO DE 90 DIAS PARA 1 ANO EM AGOSTO /24: PRAZO FOI DE 1 ANO PARA 9 MESES (IGUAL LCA)

Houve redução de 56% nas emissões de LCI após FEV/23
(média de Fev/24 a Jun/24 vs média 12 meses anteriores)

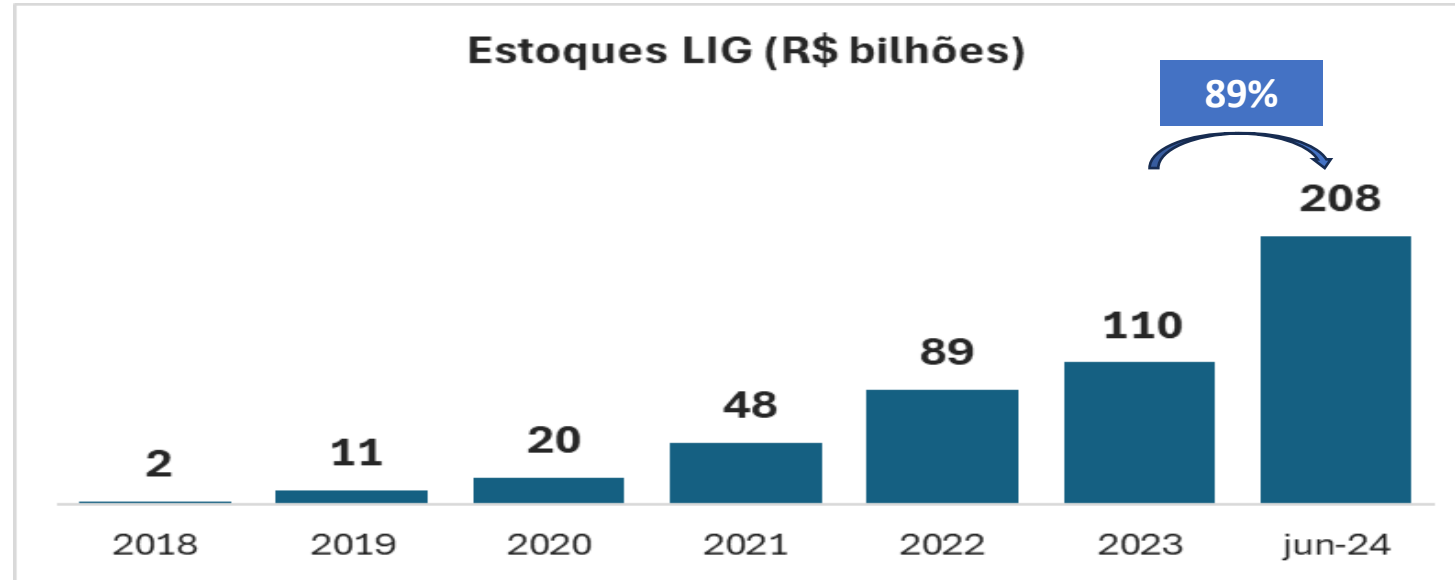
- Investidor Varejo corresponde a 54% dos investidores em LCI



Fonte: Banco Central e Febraban

LIG: estoque segue crescendo

Evolução dos Estoques dos Títulos Imobiliários



LIG: similar a covered bond : possui dupla garantia (banco + recebíveis imobiliários puro sangue

Mudanças Necessárias:

- a) **LIG Incentivada** (para que possa ser comprada por fundo de Pensão) , possibilidade de ter crédito tributário em favor do emissor (similar debenture incentivada)
- b) **LIG Internacional:** necessário isenção de IR para investidor estrangeiro

O B R I G A D O !

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS