

Relação entre distratos e vendas do Médio e Alto Padrão renova mínima histórica

Entre janeiro e novembro, média foi de 9,7%: queda de 2,1 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2021

De acordo com as últimas informações compartilhadas por empresas associadas à Abrainc* (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), os lançamentos de imóveis novos somaram 116.474 unidades no acumulado até novembro de 2022, resultado que representa um recuo de 5,7% em relação ao volume registrado no mesmo período de 2021. Essa queda, todavia, é influenciada pelo contexto excepcional do mercado imobiliário no ano passado: comparativamente, a soma dos lançamentos efetivados entre janeiro e novembro se estabeleceu como o segundo maior resultado para esse período na série dos Indicadores Abrainc-Fipe (iniciada em 2014), superando o volume lançado no mesmo período de 2019 (96.634 unidades) e 2020 (99.281 unidades) – anos que já contavam com excelente desempenho.

Comparativamente, o acumulado até novembro envolveu 146.412 unidades comercializadas, o que corresponde a um crescimento de 12,2% em relação ao que foi transacionado no mesmo período do ano anterior – renovando o melhor desempenho agregado para esse intervalo em toda a série histórica dos indicadores. Como resultado, as vendas líquidas* – calculadas com base no volume de vendas e o número de unidades distratadas entre janeiro e novembro – avançaram 14,2% na mesma base comparativa, colaborando para reduzir em 1,5 ponto percentual a razão entre distratos e vendas (para 10,7%). As incorporadoras envolvidas nos indicadores também relataram a entrega de 74.319 unidades entre janeiro e novembro: desempenho 4,5% acima do registrado no mesmo recorte temporal de 2021.

Considerando a análise por segmento no acumulado parcial de 2022, os empreendimentos associados ao Programa Casa Verde Amarela (CVA) representam a maior parte do mercado residencial em termos de unidades lançadas (64,1%), comercializadas (69,5%) e entregues (88,1%). Essa liderança foi preservada a despeito dos números registrados até novembro, que incluem quedas de 1,7% nos lançamentos (74.704 unidades) e de 4,6%, nas vendas (99.244 unidades comercializadas). Em contraste, as 64.629 unidades entregues até novembro pelo segmento representaram um incremento de 7,4% ante o catalogado no mesmo período de 2021.

Comparativamente, o desempenho recente dos empreendimentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) apresentou resultados mistos: de um lado, as 41.760 unidades transacionados entre janeiro e novembro de 2022 implicaram um acréscimo de 81,0% em relação ao comercializado pelas incorporadoras no mesmo período de 2021. Os números transacionais excepcionais do balanço parcial se estenderam também para as vendas líquidas do segmento*, que cresceram 85,3% no intervalo supracitado, espelhando a dinâmica favorável da razão entre distratos e vendas, que voltou a recuar, estabelecendo na média parcial de 2022 o menor patamar da série histórica (9,7%). Já no campo negativo, os indicadores revelaram um recuo de 11,3% no número de unidades lançadas até novembro (totalizando 41.760 imóveis novos ofertados no mercado pelas incorporadoras) e uma queda de 20,4% nas entregas do segmento (que somaram 8.726 unidades nesse recorte).

Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota: (*) as vendas líquidas correspondem ao volume de vendas excluindo-se as unidades distratadas no mesmo período.

PRINCIPAIS RESULTADOS

novembro/2022



Principais números e resultados totais e por segmento no **último trimestre móvel** (em volume):

TODOS OS SEGMENTOS*		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS**	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO***)
VOLUME	ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL (set/22-out/22-nov/22)	40.757 UNIDADES	36.430 UNIDADES	33.435 UNIDADES	8,2%	17.937 UNIDADES	135.097 UNIDADES	21,4% (14,0 MESES)*
VARIAÇÃO	ÚLTIMO TRIMESTRE X MESMO TRIMESTRE DE 2021	-9,1%▼	+8,7%▲	+13,3%▲	-3,7 p.p.▼	-23,3%▼	-0,4%▼	+1,6 p.p.▲
SEGMENTOS RESIDENCIAIS (MAP + CVA)		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS*	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)
VOLUME	ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL (set/22-out/22-nov/22)	40.752 UNIDADES	34.975 UNIDADES	32.236 UNIDADES	7,8%	17.473 UNIDADES	130.218 UNIDADES	21,2% (14,1 MESES)*
VARIAÇÃO	ÚLTIMO TRIMESTRE X MESMO TRIMESTRE DE 2021	-9,1%▼	+6,1%▲	+10,7%▲	-3,8 p.p.▼	-25,2%▼	+0,1%▲	+1,2 p.p.▲
MÉDIO E ALTO PADRÃO (MAP)		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS*	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)
VOLUME	ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL (set/22-out/22-nov/22)	10.728 UNIDADES	13.057 UNIDADES	12.144 UNIDADES	7,0%	2.955 UNIDADES	58.191 UNIDADES	18,0% (16,7 MESES)*
VARIAÇÃO	ÚLTIMO TRIMESTRE X MESMO TRIMESTRE DE 2021	-42,8%▼	+66,0%▲	+71,2%▲	-2,8 p.p.▼	-52,9%▼	+36,4%▲	+3,4 p.p.▲
CASA VERDE AMARELA (CVA)		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS*	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)
VOLUME	ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL (set/22-out/22-nov/22)	30.024 UNIDADES	21.918 UNIDADES	20.092 UNIDADES	8,3%	14.518 UNIDADES	72.027 UNIDADES	23,6% (12,7 MESES)*
VARIAÇÃO	ÚLTIMO TRIMESTRE X MESMO TRIMESTRE DE 2021	+15,0%▲	-12,7%▼	-8,8%▼	-3,9 p.p.▼	-15,0%▼	-17,7%▼	+1,0 p.p.▲

Fonte: ABRAINC-FIPE. Dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Notas : (*) inclui empreendimentos residenciais, comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

(**) vendas líquidas = vendas - distratatos (***) média mensal do período. vendas sobre oferta calculado com base em média móvel de 3 meses.

PRINCIPAIS RESULTADOS

novembro/2022



Principais números e resultados totais e por segmento no **acumulado em 2022** (em volume):

TODOS OS SEGMENTOS*		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS**	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO***)
VOLUME	ACUMULADO EM 2022	116.474 UNIDADES	146.412 UNIDADES	130.791 UNIDADES	10,7%	74.319 UNIDADES	136.195 UNIDADES	23,4% (13,3 MESES)*
VARIAÇÃO	ACUMULADO EM 2022 X ACUMULADO EM 2021	-5,7%▼	+12,2%▲	+14,2%▲	-1,5 p.p.▼	+4,5%▲	+3,2%▲	+1,4 p.p.▲
SEGMENTOS RESIDENCIAIS (MAP + CVA)		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS*	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)
VOLUME	ACUMULADO EM 2022	116.464 UNIDADES	142.880 UNIDADES	127.936 UNIDADES	10,5%	73.355 UNIDADES	132.096 UNIDADES	23,4% (13,2 MESES)*
VARIAÇÃO	ACUMULADO EM 2022 X ACUMULADO EM 2021	-5,4%▼	+11,5%▲	+13,3%▲	-1,43 p.p.▼	+3,1%▲	+4,4%▲	+1,0 p.p.▲
MÉDIO E ALTO PADRÃO (MAP)		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS*	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)
VOLUME	ACUMULADO EM 2022	41.760 UNIDADES	43.636 UNIDADES	39.391 UNIDADES	9,7%	8.726 UNIDADES	56.125 UNIDADES	17,4% (17,9 MESES)*
VARIAÇÃO	ACUMULADO EM 2022 X ACUMULADO EM 2021	-11,3%▼	+81,0%▲	+85,3%▲	-2,1 p.p.▼	-20,4%▼	+71,0%▲	+0,5 p.p.▲
CASA VERDE AMARELA (CVA)		LANÇAMENTOS	VENDAS	VENDAS LÍQUIDAS*	DISTRATOS/VENDAS	ENTREGAS	OFERTA	VENDAS SOBRE OFERTA (MÉDIA DO PERÍODO**)
VOLUME	ACUMULADO EM 2022	74.704 UNIDADES	99.244 UNIDADES	88.545 UNIDADES	10,8%	64.629 UNIDADES	75.971 UNIDADES	27,5% (11,3 MESES)*
VARIAÇÃO	ACUMULADO EM 2022 X ACUMULADO EM 2021	-1,7%▼	-4,6%▼	-3,4%▼	-1,1 p.p.▼	+7,4%▲	-19,0%▼	+3,2 p.p.▲

Fonte: ABRAINC-FIPE. Dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Notas : (*) inclui empreendimentos residenciais, comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

(**) vendas líquidas = vendas – distratatos (***) média mensal do período. vendas sobre oferta calculado com base em média móvel de 3 meses.

PRINCIPAIS RESULTADOS

novembro/2022

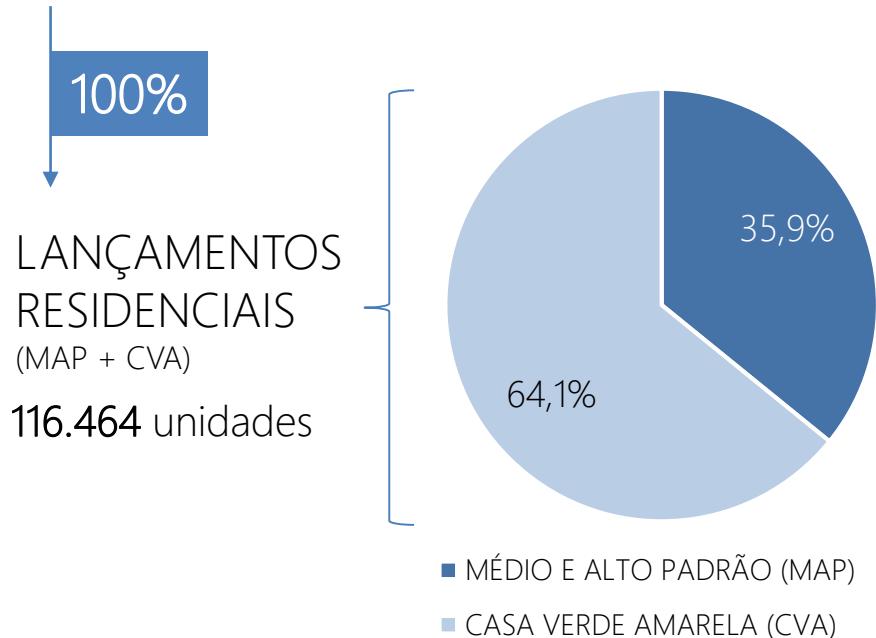


Distribuição por segmento no acumulado em 2022 (em volume):

LANÇAMENTOS TOTAIS*

(acumulado em 2022, em volume)

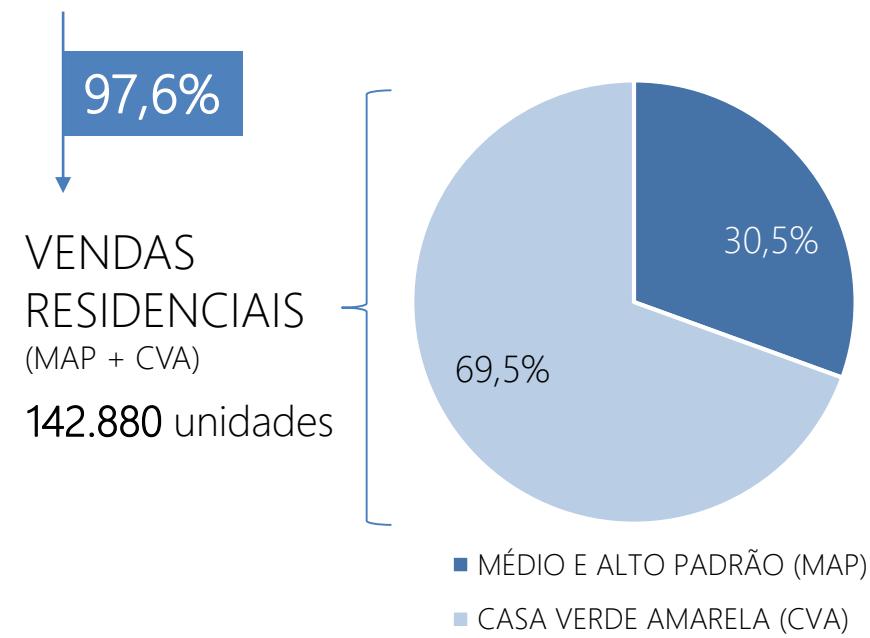
116.474 unidades



VENDAS TOTAIS*

(acumulado em 2022, em volume)

146.412 unidades



Fonte: ABRAINC-FIPE. Dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota : (*) incluindo empreendimentos residenciais, comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

LANÇAMENTOS

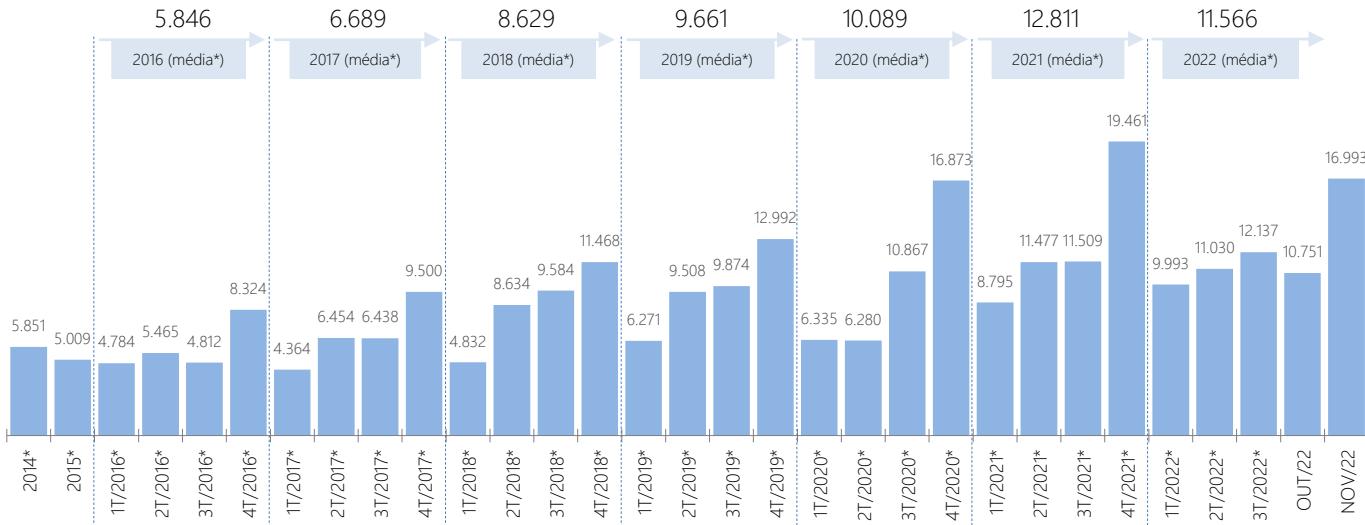
novembro/2022



Dados sobre o número de unidades lançadas (em termos de volume, variação e distribuição por segmento):

Evolução dos lançamentos

em número de unidades



(*) média mensal do período.

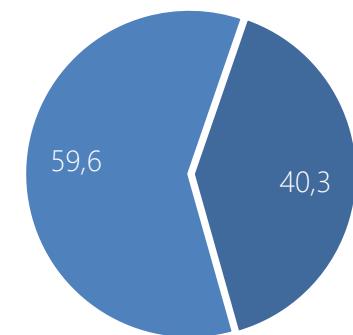
Variação

em %

Período	Todos os segmentos	Médio e Alto Padrão (MAP)	Casa Verde Amarela (CVA)
ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL	-9,1▼	-42,8▼	+15,0▲
ÚLTIMOS 12 MESES	+0,9▲	+14,1▲	-6,0▼

Distribuição por tipologia

nos últimos 12 meses (em %)



■ Médio e Alto Padrão (MAP)

■ Casa Verde Amarela (CVA)

■ Outros e sem informação**

Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota (**): inclui empreendimentos comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

VENDAS

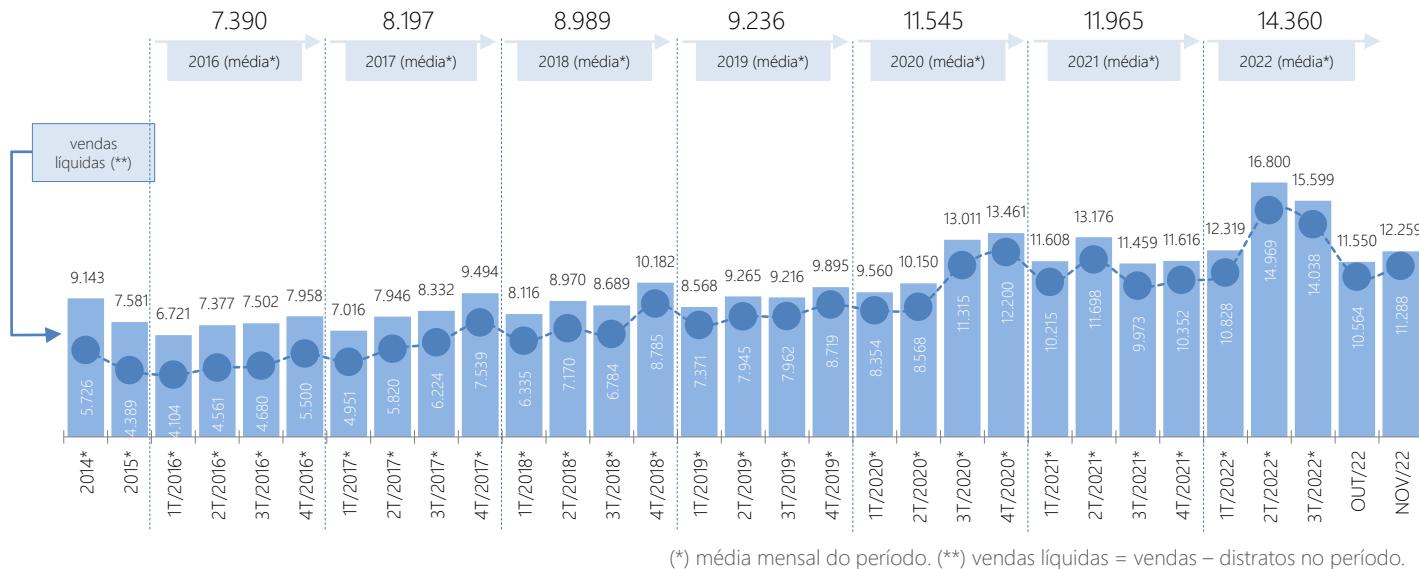
novembro/2022



Dados sobre o número de unidades vendidas (em termos de volume, variação e distribuição por segmento):

Evolução das vendas

em número de unidades



(*) média mensal do período. (**) vendas líquidas = vendas – distratos no período.

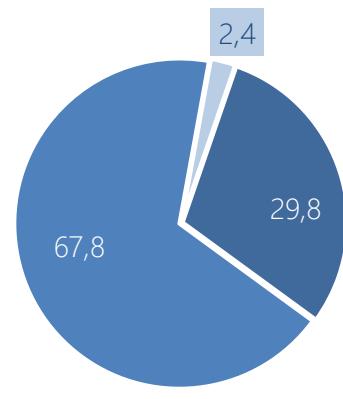
Variação

em %

Período	Total	Médio e Alto Padrão (MAP)	Casa Verde Amarela (CVA)
ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL	+8,7▲	+66,0▲	-12,7▼
ÚLTIMOS 12 MESES	+10,3▲	+80,7▲	-6,6▼

Distribuição por tipologia

nos últimos 12 meses (em %)



- Médio e Alto Padrão (MAP)
- Casa Verde Amarela (CVA)
- Outros e sem informação**

Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

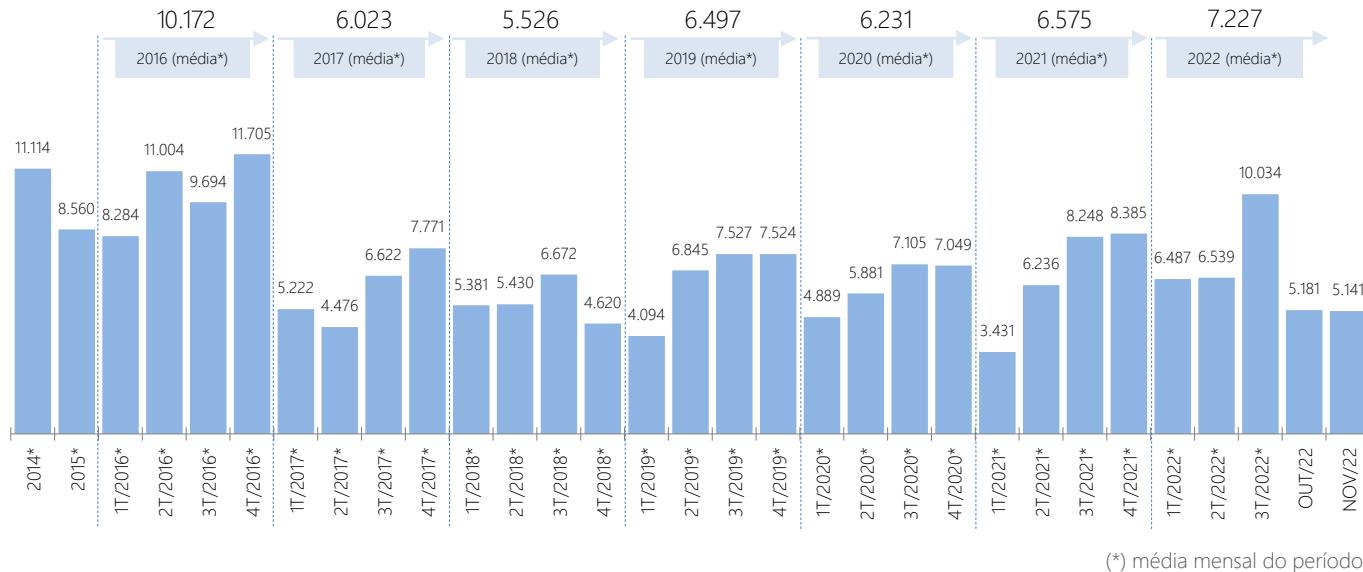
Nota (**): inclui empreendimentos comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

ENTREGAS novembro/2022

Dados sobre o número de unidades entregues (em termos de volume, variação e distribuição por segmento):

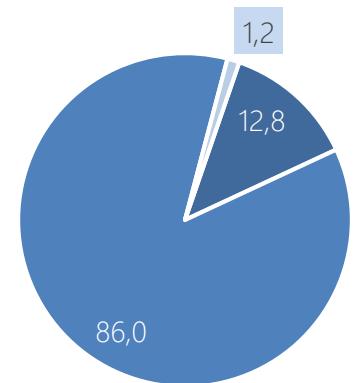
Evolução das entregas

em número de unidades



Distribuição por tipologia

nos últimos 12 meses (em %)



- Médio e Alto Padrão (MAP)
- Casa Verde Amarela (CVA)
- Outros e sem informação**

Variação

em %

Período	Total	Médio e Alto Padrão (MAP)	Casa Verde Amarela (CVA)
ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL	-23,26▼	-52,9▼	-15,0▼
ÚLTIMOS 12 MESES	+0,1▲	-18,1▼	+2,1▲

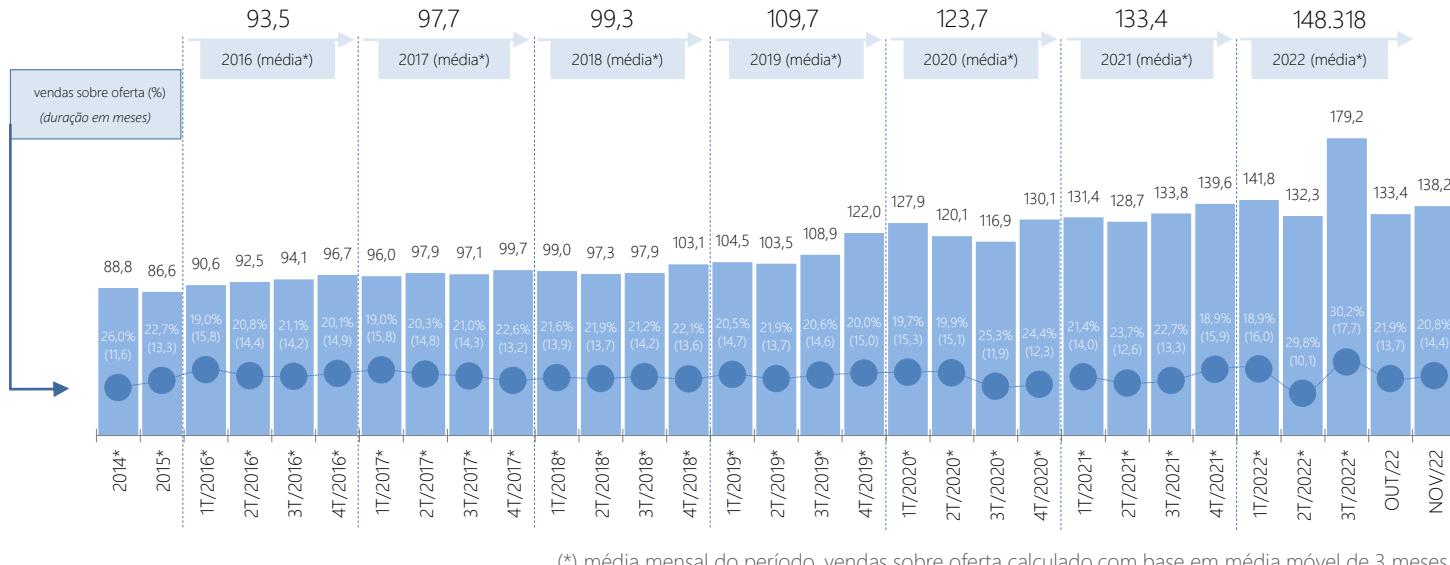
Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota (**): inclui empreendimentos comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

Dados sobre o número de unidades ofertadas (em termos de volume, variação e distribuição por segmento):

Evolução da oferta

em mil unidades



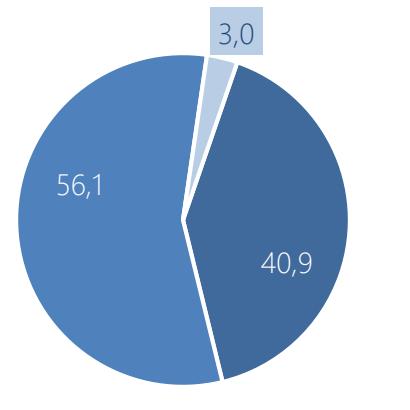
VSO
em %
(Duração
da oferta
em meses)

Período	Total	Médio e Alto Padrão (MAP)	Casa Verde Amarela (CVA)
NOVEMBRO/2022	20,8% (14,4)	18,5% (16,2)	21,9% (13,7)
NOVEMBRO/2021	19,0% (15,8)	13,8% (21,8)	21,9% (13,7)

(*) vendas sobre oferta calculado com base em média móvel de 3 meses.

Distribuição por tipologia

nos últimos 12 meses (em %)



- Médio e Alto Padrão (MAP)
- Casa Verde Amarela (CVA)
- Outros e sem informação**

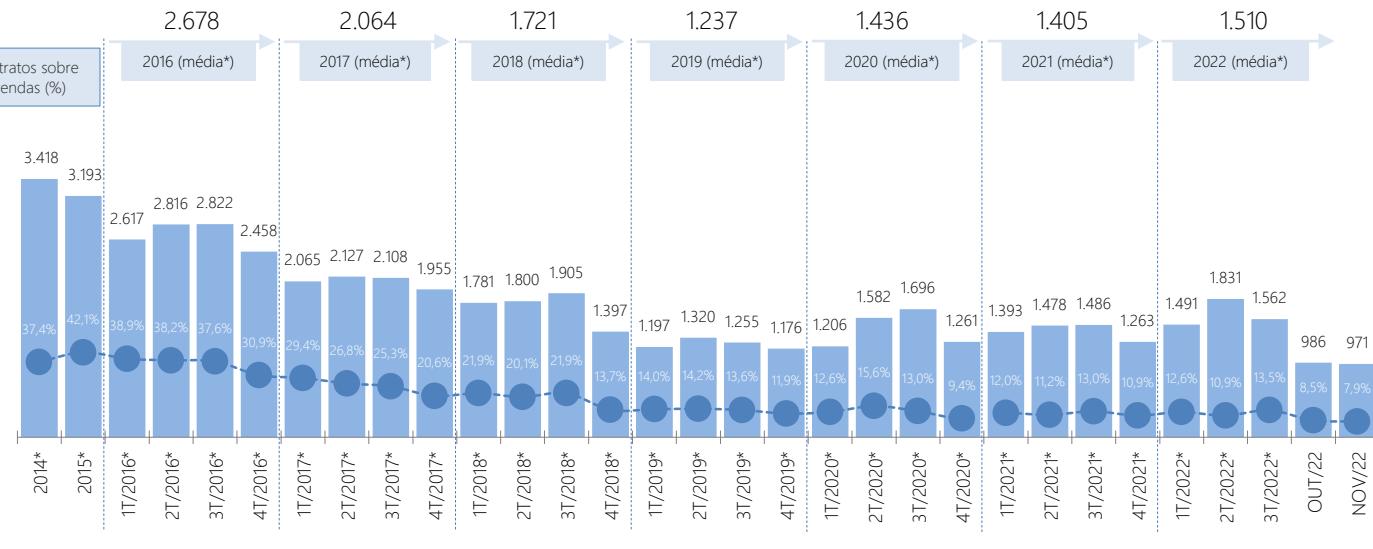
Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota (**): inclui empreendimentos comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

Dados sobre o número de unidades distratadas (em termos de volume, variação e distribuição por segmento):

Evolução dos distratos

em número de unidades



(*) média mensal do período.

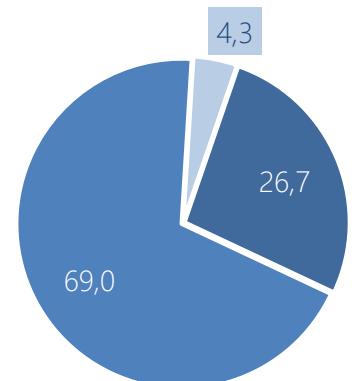
Relação Distratos/Vendas

em %

Período	Total	Médio e Alto Padrão (MAP)	Casa Verde Amarela (CVA)
ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL	8,2%	7,0%	8,3%
ÚLTIMOS 12 MESES	10,4%	9,3%	10,6%

Distribuição por tipologia

nos últimos 12 meses (em %)



- Médio e Alto Padrão (MAP)
- Casa Verde Amarela (CVA)
- Outros e sem informação**

Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

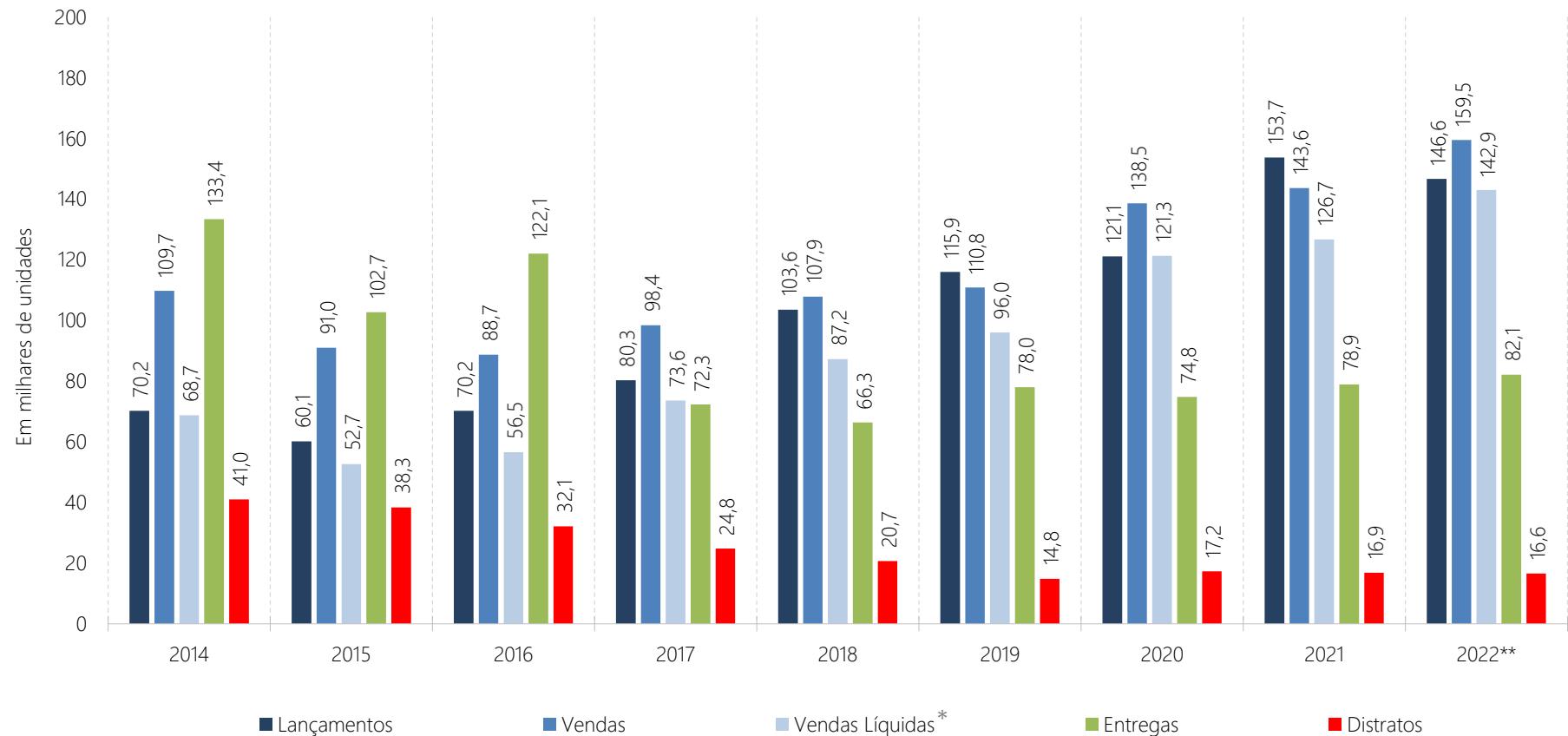
Nota (**): inclui empreendimentos comerciais, desenvolvimento urbano e não classificados pelas empresas associadas.

EVOLUÇÃO ANUAL

novembro/2022



Evolução anual do volume de lançamentos, vendas, vendas líquidas* e distratos (todos os segmentos)



Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Notas: (*) Vendas líquidas = vendas - distratos.

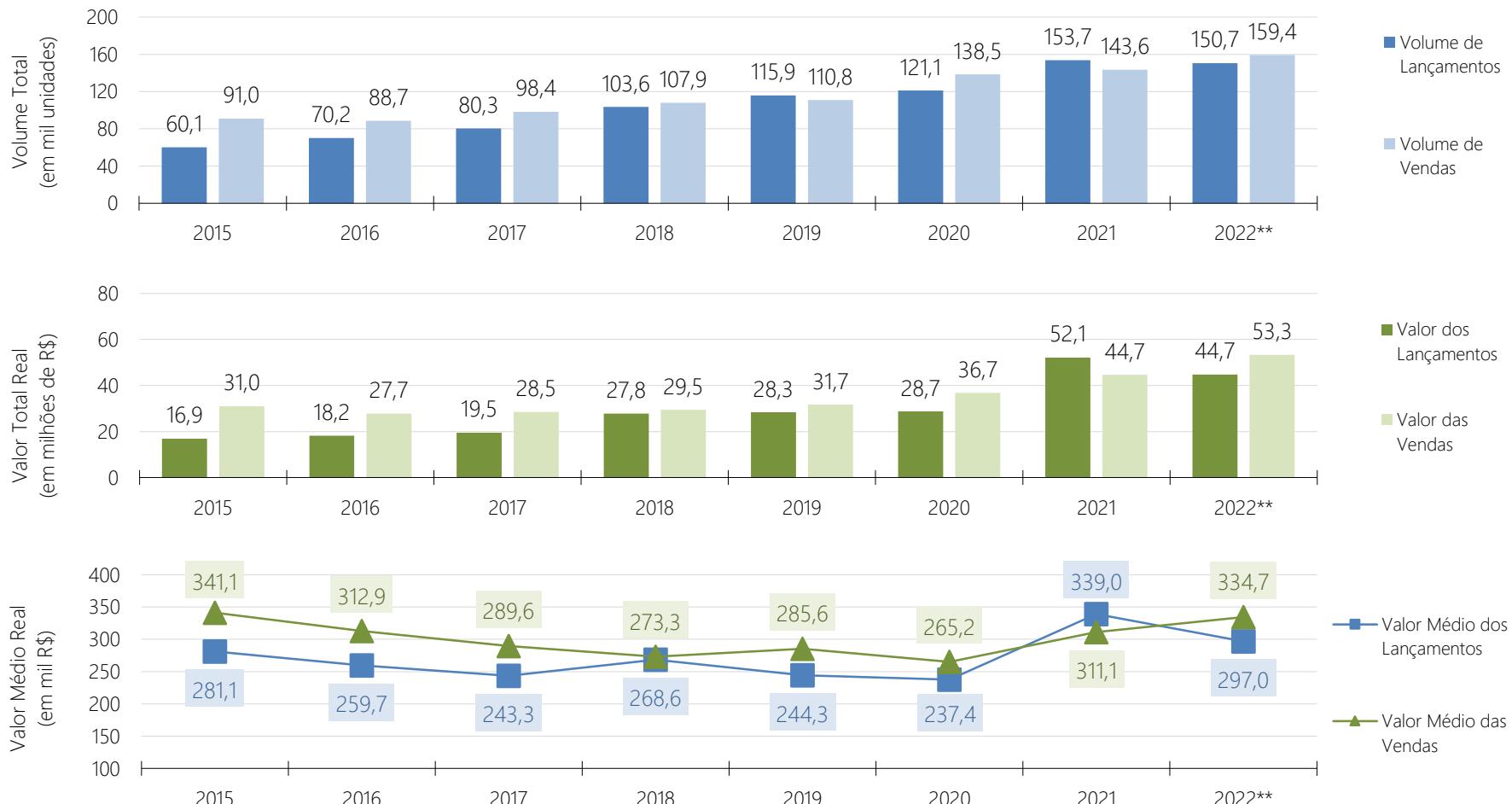
(**) Dados referentes aos últimos 12 meses encerrados em novembro/2022.

VOLUME E VALOR

novembro/2022



Evolução anual do volume, valor total e valor médio* (todos os segmentos):



Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota: (*) Valores deflacionados pelo IPCA (IBGE) com referência a novembro/2022.

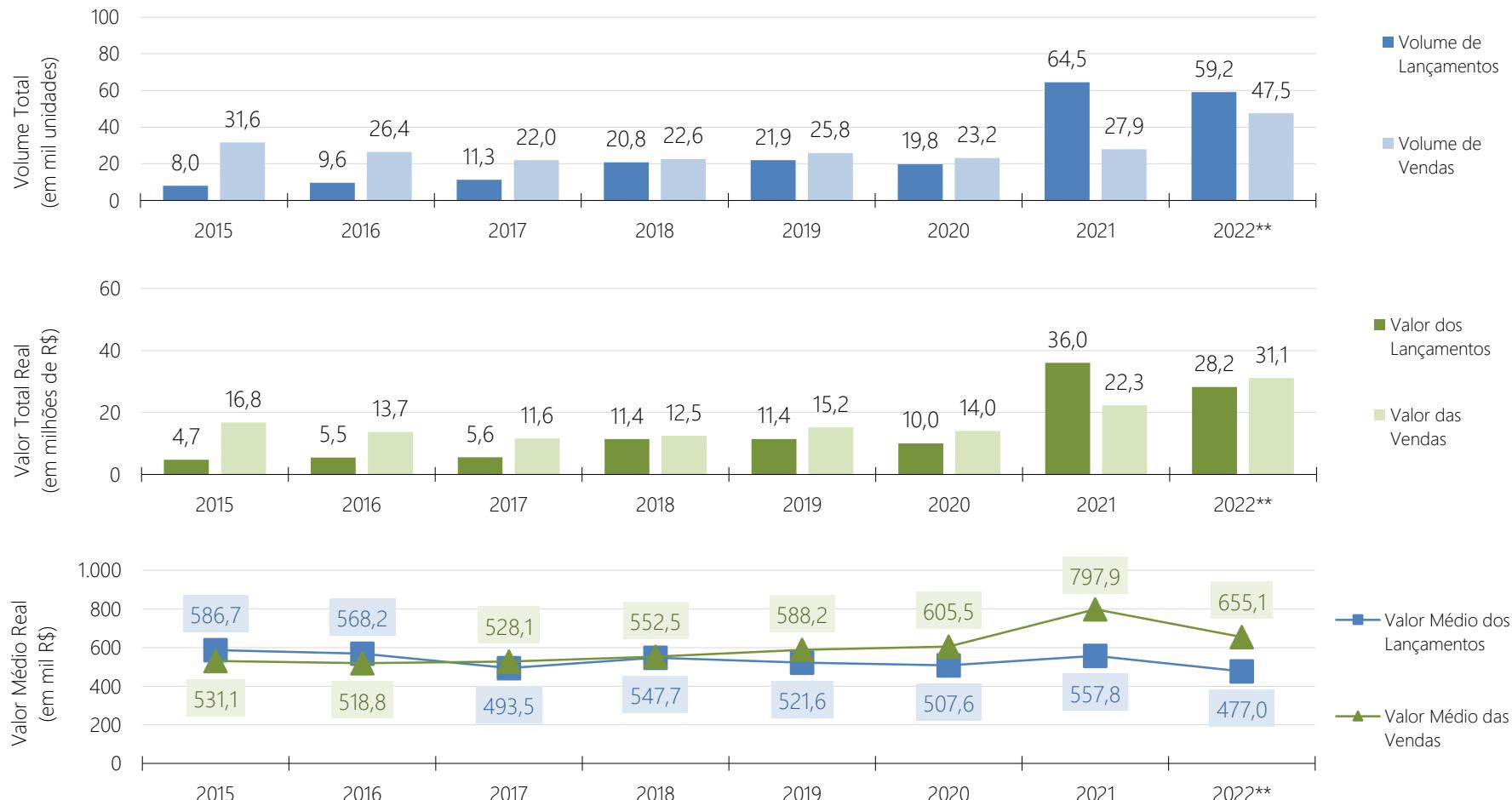
(**) Dados referentes à média dos últimos 12 meses.

VOLUME E VALOR: MAP

novembro/2022



Evolução anual do volume, valor e valor médio* (segmento de Médio e Alto Padrão):



Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota: (*) Valores deflacionados pelo IPCA (IBGE) com referência a novembro/2022.

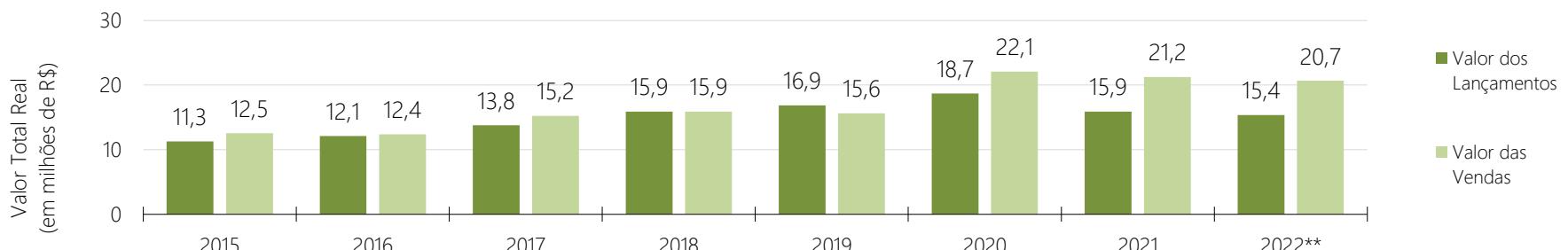
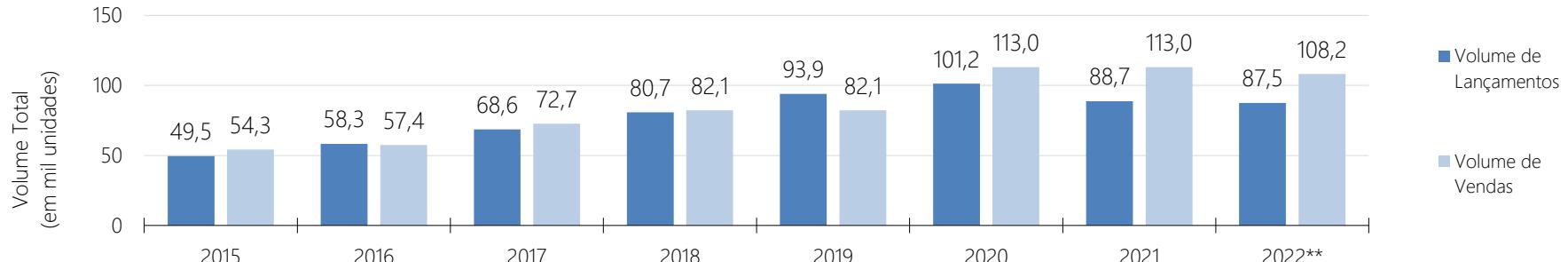
(**) Dados referentes à média dos últimos 12 meses.

VOLUME E VALOR: CVA

novembro/2022



Evolução anual do volume, valor e valor médio* (segmento Casa Verde Amarela):



Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 18 empresas associadas à Abrainc.

Nota: (*) Valores deflacionados pelo IPCA (IBGE) com referência a novembro/2022.

(**) Dados referentes à média dos últimos 12 meses.



Metodologia e séries de dados disponíveis em:

www.fipe.org.br e www.abrainc.org.br

Mais informações: indicadoresabrainc@fipe.org.br

