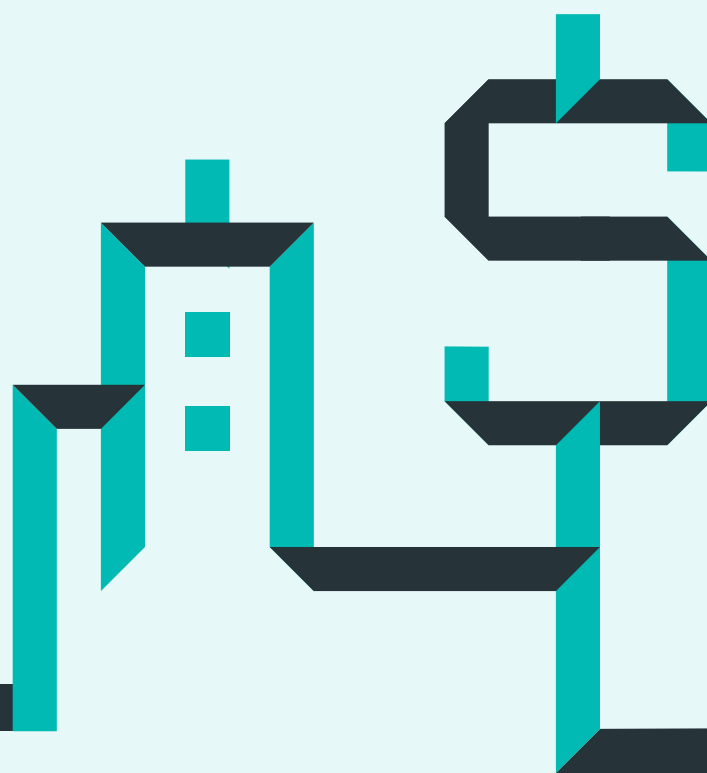


**PMI**



**ABR.2023**

**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## Sumário



PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	<b>3</b>
Mercado, cidade de São Paulo .....	<b>4</b>
Financiamento, Brasil .....	<b>14</b>
Glossário .....	<b>16</b>
Expediente.....	<b>18</b>

# PMI



## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# CIDADE DE SÃO PAULO



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume em lançamentos, com 53% (2.766 unidades), em vendas, com 43% (2.405 unidades) e oferta com 46% (29.449 unidades)

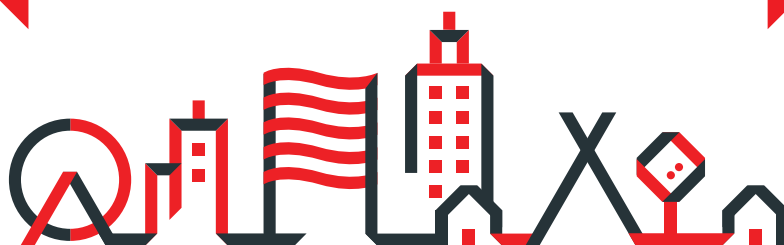
### ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em abril, com 33% das vendas (1.816 unidades), na oferta com 34% (22.257 unidades), nos lançamentos com 54% (2.850 unidades), VGV com 41% (R\$ 1.279 milhões) e VGO 42,9% (R\$ 18,9 bilhões)

PESQUISA MENSAL REALIZADA PELO SECOVI-SP COM AS EMPRESAS ASSOCIADAS  
QUE ATUAM NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

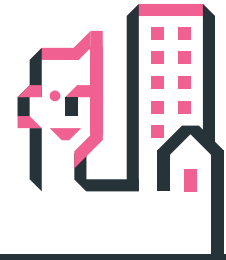


## Cidade de São Paulo



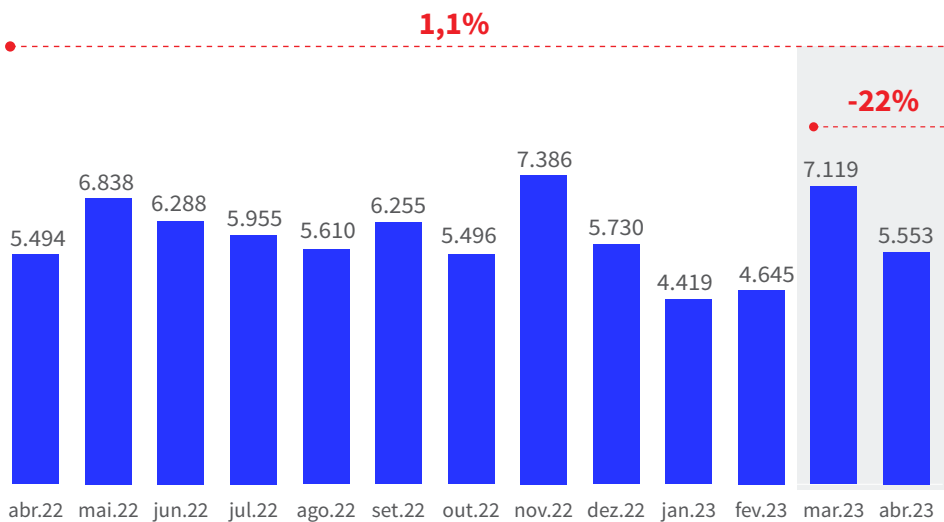
Dados do Mês	MENSAL (abr/23)	NO ANO (jan-abr/23)	12 MESES (mai/22 a abr/23)	MÉDIA DO ANO (abr/23)
<b>Vendas</b> (unidades)	<b>5.553</b>	<b>21.736</b>	<b>71.294</b>	<b>5.434</b>
<b>VGv (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>3.158,3</b>	<b>11.098,7</b>	<b>35.072,7</b>	<b>2.774,7</b>
<b>Lançamentos</b> (unidades)	<b>5.254</b>	<b>15.736</b>	<b>76.374</b>	<b>3.934</b>
<b>VGL (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>4.989,2</b>	<b>9.207,8</b>	<b>42.027,0</b>	<b>2.302,0</b>
<b>Oferta Final</b> (unidades)	<b>64.600</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VGO (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>44.273,8</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - mensal</b> Em (%)	<b>7,9</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - 12 meses</b> Em (%)	<b>51,6</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

# 1. Comercialização de imóveis novos



## 1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



Em abril de 2023

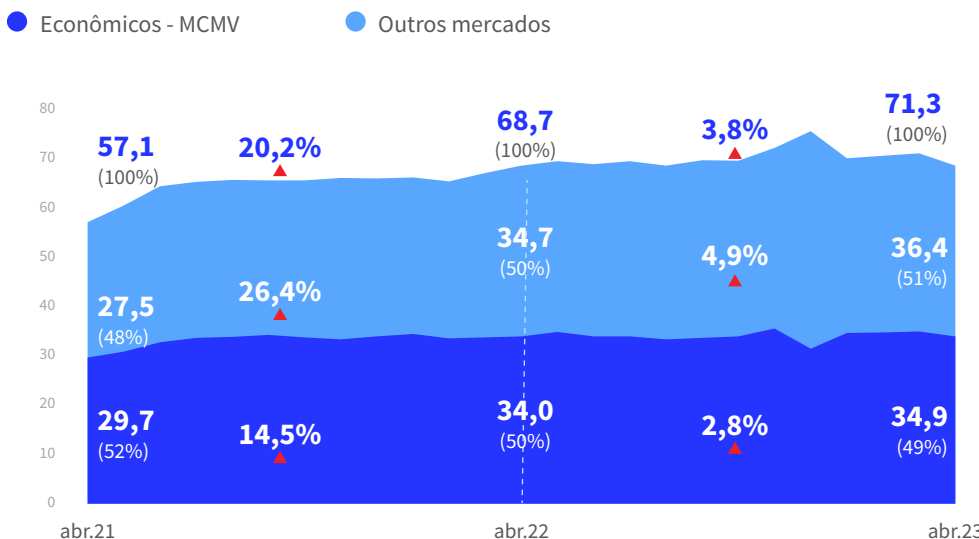
**5.553**

**unidades**

foram comercializadas, apurou a Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas

## 1.2 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)  
 Mil unidades



Em 12 meses

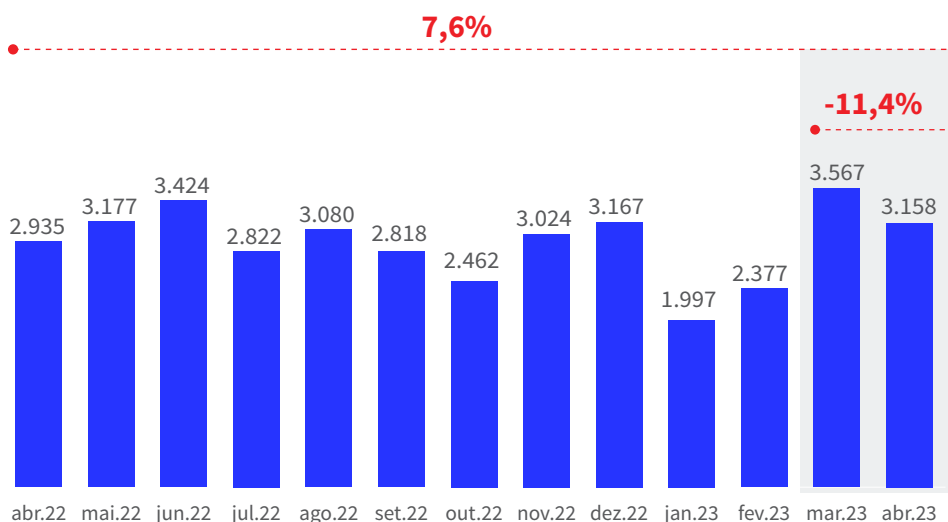
**71.294**

**unidades**

foram vendidas (maio de 2022 a abril de 2023)

**1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)**

VGV (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo  
 R\$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de abril/23



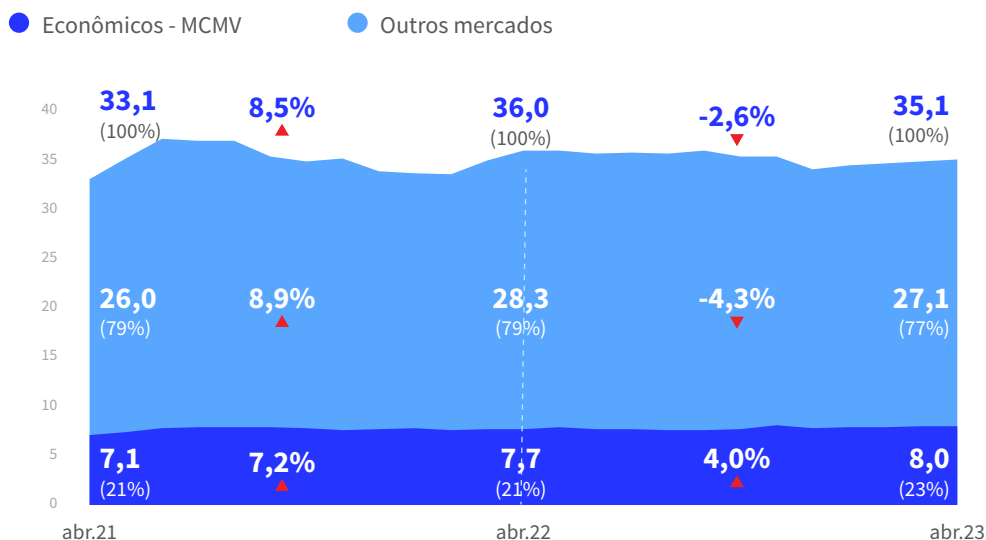
Em abril de 2023

**R\$ 3,1 bilhões\***

Foi o resultado total do Valor Global de Vendas (VGV) do mês

**1.4 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA 12 MESES EM VALORES (R\$)**

Evolução do VGV (acumulado 12 meses)  
 R\$ Bilhões – atualizado pelo INCC-DI de abril/23



Em 12 meses

**R\$ 35,1 bilhões\***

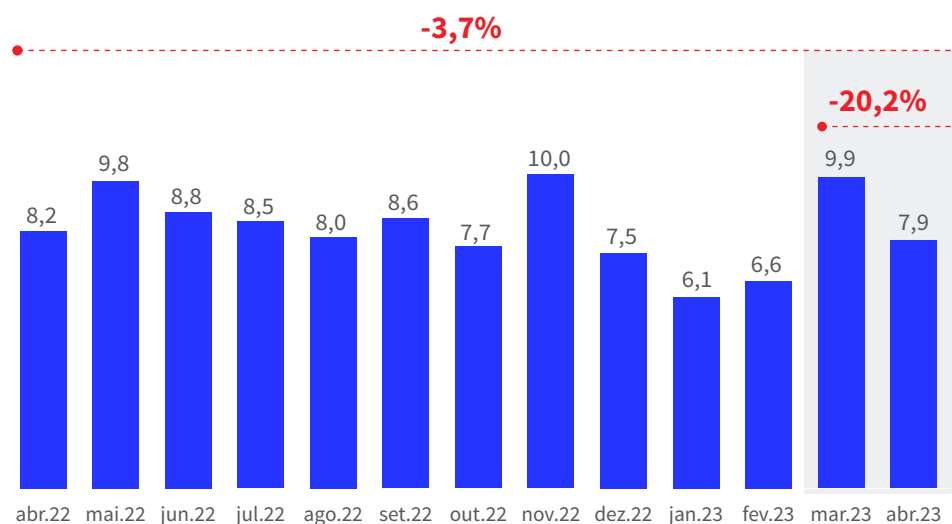
foi o total do VGV na capital paulista (maio de 2022 a abril de 2023)

\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de abril de 2023

## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

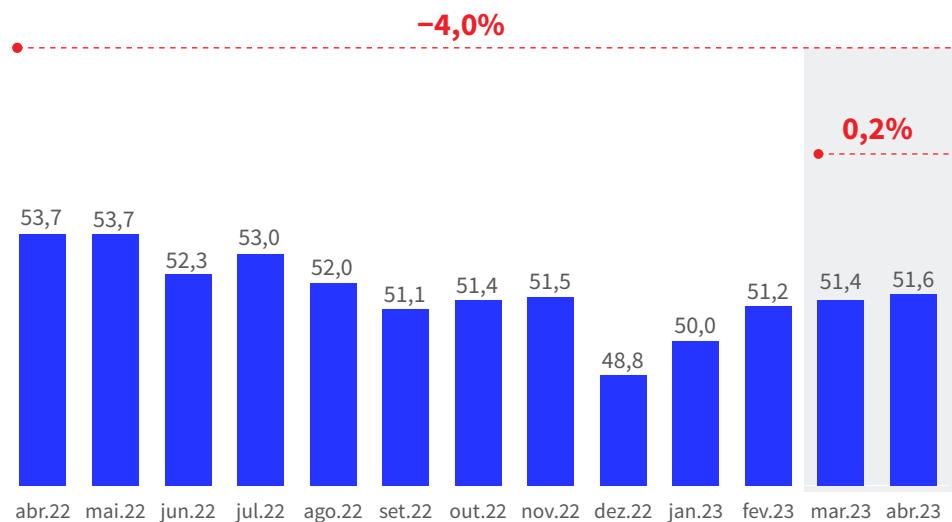
### 2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



### 2.2 | VSO de 12 meses

VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %)



Em abril de 2023

# 7,9%

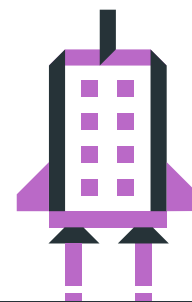
Foi quanto atingiu o indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas

Em 12 meses

# 51,6%

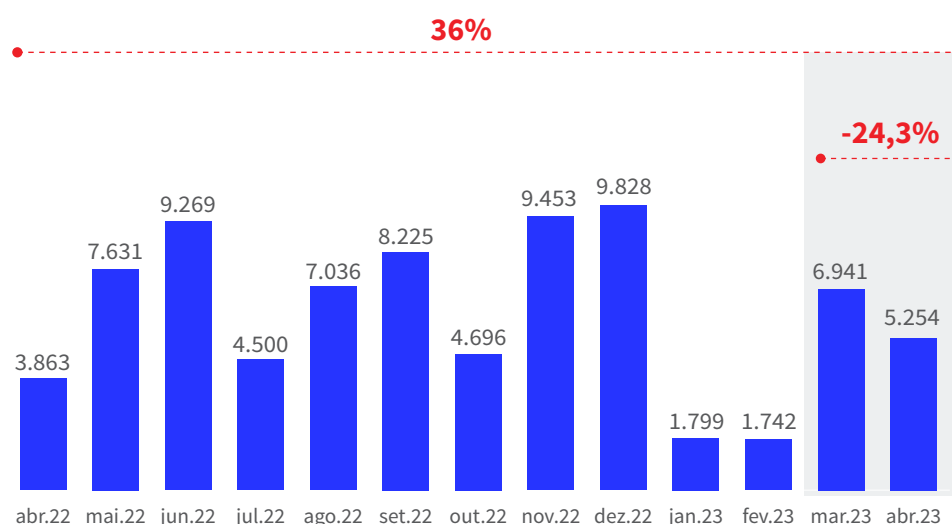
é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (maio de 2022 a abril de 2023)

# 3. Lançamentos



## 3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Em abril de 2023

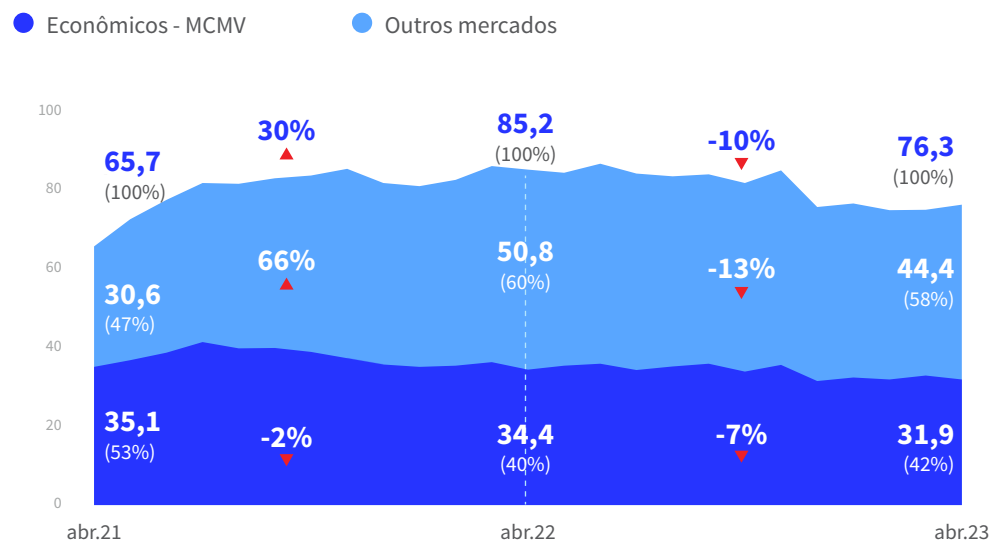
**5.254**

**unidades residenciais** foram lançadas na cidade de São Paulo de acordo com levantamento do Secovi-SP

## 3.2 | LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



Em 12 meses

**76.374**

**unidades** foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (maio de 2022 a abril 2023)

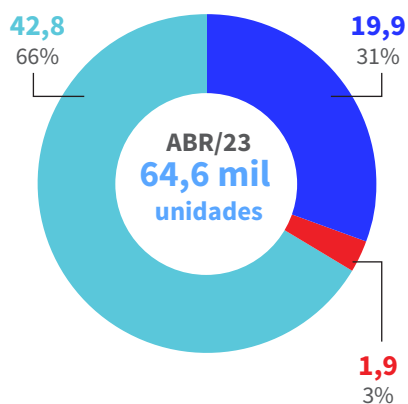
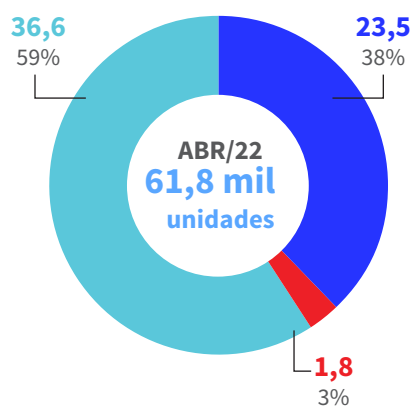


## 4. Ofertas de imóveis novos em unidades e valores (R\$)

### 4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo  
Em mil unidades e participação

● Planta ● Construção ● Prontos



Em abril de 2023

**64.600**

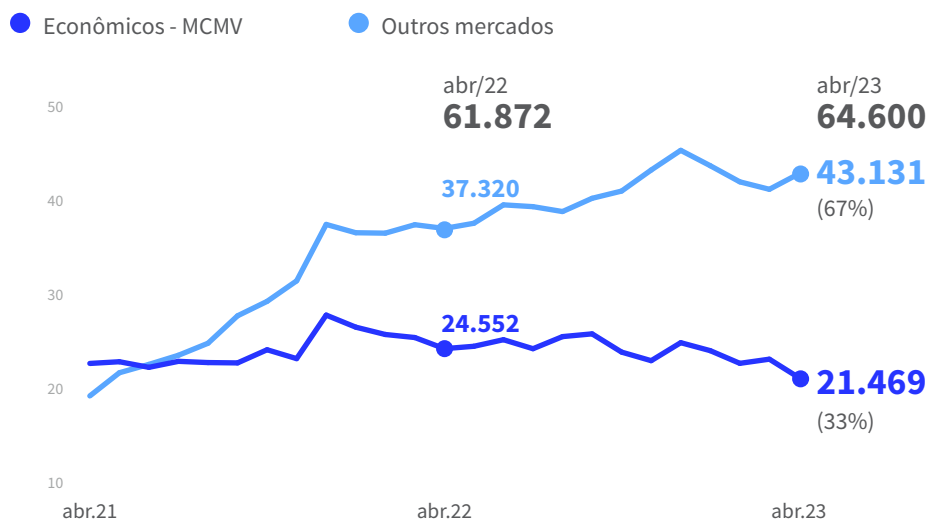
**unidades**

disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2020 a abril de 2023)

*\* Oferta Final- unidades não vendidas dos lançamentos feitos nos últimos 36 meses (planta, construção e prontos)*

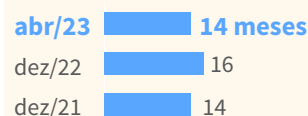
### 4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Evolução de unidades ofertadas (mil unidades) e meses para o escoamento

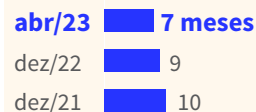


#### Escoamento da oferta

##### Outros Mercados

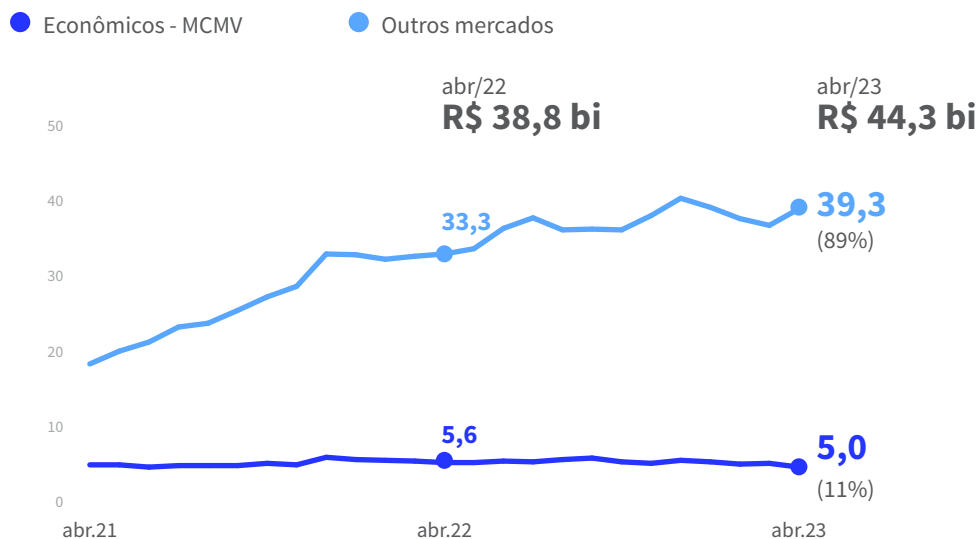


##### Econômicos



### 4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



#### Em abril de 2023

**R\$ 44,3 bilhões\***

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referência de abril de 2023

## 5. Análise por segmento



### DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de abril em todos os indicadores: 49% das unidades lançadas (2.583 unidades), 64% das vendas (3.550 unidades), 57% da oferta (36.663 unidades), 41% do VGV (R\$ 1.292,9 milhões) e 33% do VGO (R\$ 14,7 bilhões) e o maior VSO (8,8%).



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: 51% dos lançamentos (2.665 unidades), 57% das vendas (3.165 unidades), 49% da oferta (31.524 unidades), 28% do VGV (R\$ 869,4 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,5 bilhões) e o maior VSO (9,1%).



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume em lançamentos, com 53% (2.766 unidades), em vendas, com 43% (2.405 unidades) e oferta com 46% (29.449 unidades). Os imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil lideraram com o maior VSO (11,8%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VGO (R\$ 17,9 bilhões) e o maior VGV com 37% (R\$ 1.167,0 milhões).



### IMÓVEIS ECONÔMICOS E OUTROS MERCADOS

Em 2021, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, alterando o limite de R\$ 240 mil para R\$ 264 mil na cidade de São Paulo. Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Minha Casa Minha Vida.

Em abril, 47% das unidades vendidas e 12% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.632 unidades vendidas e 647 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 21.469 unidades (33%), com VSO de 10,9%.

Os outros mercados registraram 4.607 unidades lançadas, 2.921 unidades vendidas, oferta final de 43.131 unidades e VSO de 6,3%.








### ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em abril, com 33% das vendas (1.816 unidades), na oferta com 34% (22.257 unidades), nos lançamentos com 54% (2.850 unidades), VGV com 41% (R\$ 1.279 milhões) e VGO 42,9% (R\$ 18,9 bilhões). Já a zona Leste o destaque ficou com VSO de 9,4%.

## 5. Análise por segmento

### 5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 <b>Dormitórios</b>									
1 Dorm	16.797	26%	1.543	29%	1.419	26%	16.921	26%	7,7
2 Dorm	37.630	58%	2.583	49%	3.550	64%	36.663	57%	8,8
3 Dorm	8.306	13%	904	17%	440	8%	8.770	14%	4,8
4 ou + Dorms	2.166	3%	224	4%	144	3%	2.246	3%	6,0
 <b>Faixa de área útil (m²)</b>									
Menos de 30	12.824	20%	848	16%	1.115	20%	12.557	19%	8,2
Entre 30 e 45	32.024	49%	2.665	51%	3.165	57%	31.524	49%	9,1
Entre 45 e 65	7.239	11%	253	5%	460	8%	7.032	11%	6,1
Entre 66 e 85	5.333	8%	487	9%	353	6%	5.467	8%	6,1
Entre 86 e 130	4.201	6%	666	13%	261	5%	4.606	7%	5,4
Entre 131 e 180	2.350	4%	84	2%	103	2%	2.331	4%	4,2
Mais de 180	928	1%	251	5%	96	2%	1.083	2%	8,1
 <b>Faixa de preço (R\$)</b>									
Até R\$ 240 mil	15.497	24%	579	11%	1.891	34%	14.185	22%	11,8
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	29.088	45%	2.766	53%	2.405	43%	29.449	46%	7,6
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	6.122	9%	385	7%	352	6%	6.155	10%	5,4
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	4.382	7%	299	6%	274	5%	4.407	7%	5,9
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	4.631	7%	691	13%	304	5%	5.018	8%	5,7
Acima de R\$ 1,5 milhão	5.179	8%	534	10%	327	6%	5.386	8%	5,7
 <b>Mercado</b>									
Econômico	23.454	36%	647	12%	2.632	47%	21.469	33%	10,9
Outros Mercados	41.445	64%	4.607	88%	2.921	53%	43.131	67%	6,3
 <b>Zona</b>									
Centro	4.732	7%	0	0%	340	6%	4.392	7%	7,2
Leste	16.650	26%	284	5%	1.591	29%	15.343	24%	9,4
Norte	7.070	11%	90	2%	450	8%	6.710	10%	6,3
Oeste	15.224	23%	2.030	39%	1.356	24%	15.898	25%	7,9
Sul	21.223	33%	2.850	54%	1.816	33%	22.257	34%	7,5
<b>Total (Zona)</b>	<b>64.899</b>	<b>100%</b>	<b>5.254</b>	<b>100%</b>	<b>5.553</b>	<b>100%</b>	<b>64.600</b>	<b>100%</b>	<b>7,9</b>



## 5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/03/2023	16.797	37.630	8.306	2.166	64.899
UL (+) Lançadas	1.543	2.583	904	224	5.254
UV (-) Vendidas	1.419	3.550	440	144	5.553
OF Oferta - 30/04/2023	16.921	36.663	8.770	2.246	64.600

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	7,7	8,8	4,8	6,0	7,9
PMV Prazo Médio de Venda	14	11	13	12	12
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	486,1	1.292,9	727,7	651,6	3.158,3

Empreendimentos	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV Vertical Lançados	8,68	8,98	4,33	3,01	25,00
EL Total Lançados	8,68	8,98	4,33	3,01	25,00



### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/03/2023	3.149	12.005	1.717	511	17.382
UL (+) Lançadas	1.543	2.583	904	224	5.254
UV (-) Vendidas	718	1.811	183	73	2.785
OF Oferta - 30/04/2023	3.974	12.777	2.438	662	19.851

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	15,3	12,4	7,0	9,9	12,3
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	227,2	652,5	290,1	368,0	1.537,8



### PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/03/2023	13.648	25.625	6.589	1.655	47.517
UV (-) Vendidas	701	1.739	257	71	2.768
OF Oferta - 30/04/2023	12.947	23.886	6.332	1.584	44.749

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	5,1	6,8	3,9	4,3	5,8
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	258,9	640,4	437,6	283,6	1.620,5

**PMI**



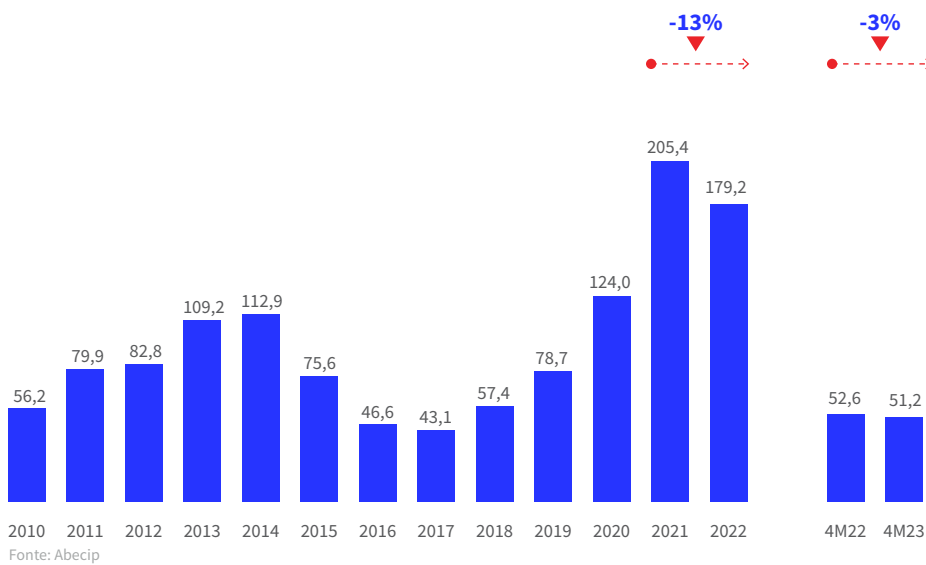
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**ABR.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

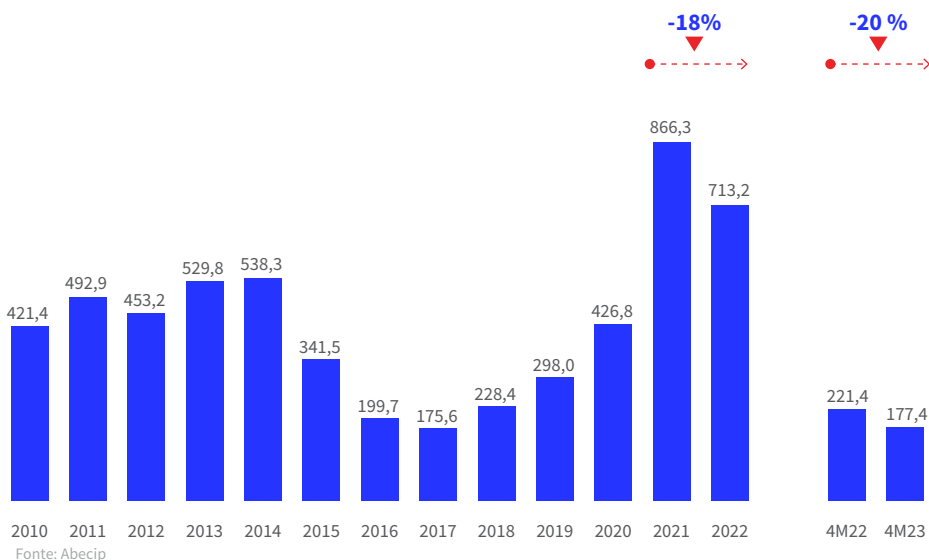


Acumulado de janeiro de 2023 a abril de 2023

**R\$ 51,2 bilhões**

foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
Mil unidades



Acumulado de janeiro de 2023 a abril de 2023

**177,4 mil unidades**

foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**ABR.2023**

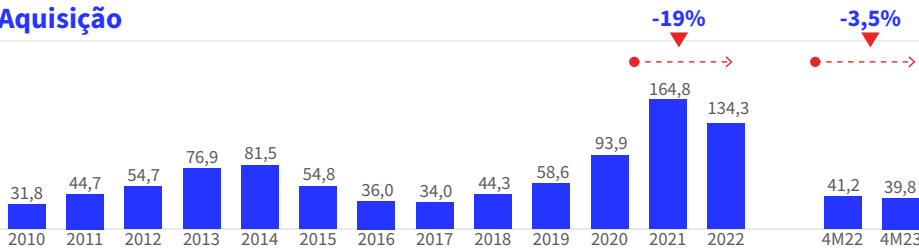
**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



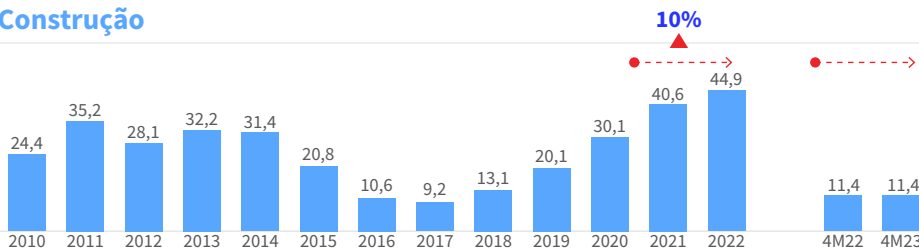
**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**

R\$ Bilhões

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a abril de 2023

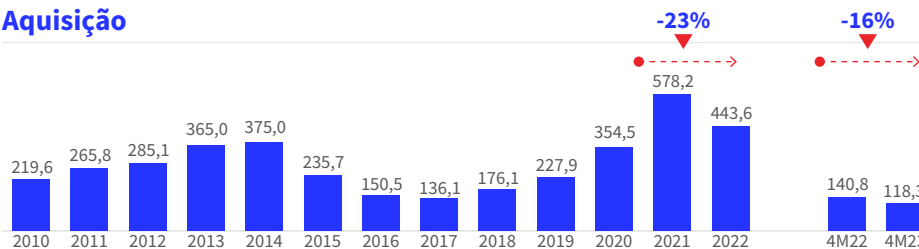
**Aquisição  
R\$ 39,8 bilhões**

**Construção  
R\$ 11,4 bilhões**

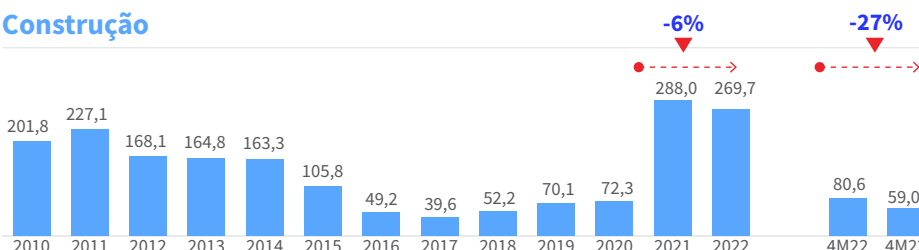
**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**

Mil unidades

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a abril de 2023

**Aquisição  
118,3 mil unidades**

**Construção  
59,0 mil unidades**

## 6. Glossário



**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**DATA DE LANÇAMENTO:** Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

**DISTRATO:** Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

**IMÓVEIS NA PLANTA:** Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

**IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO:** Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

**IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE):** Empreendimentos entregues.

**INCC-DI:** Índice Nacional de Custos da Construção -Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

**LANÇAMENTOS:** Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

**PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL (12 MESES):** Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

**OFERTA INICIAL:** Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

**OFERTA FINAL:** Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:** Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

**VGL (Valor Global Lançado):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

**VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.



**INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**VALOR REAL:** Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

**GVV (Valor Global de Vendas):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

**GVV/INCC-DI:** Valor Global de Vendas deflacionado pelo INCC-DI, da FGV

**VENDAS BRUTAS:** Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

**VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS):** Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

**VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal:** Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

**VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses:** Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

**ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social):** Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEI 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

**ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente):** Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

**ZEUP** (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).

# Expediente



Rodrigo Luna  
**Presidente do Secovi-SP**

Ely Wertheim  
**Presidente Executivo do Secovi-SP**

Emílio Kallas  
**Vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos**

Celso Petrucci  
**Economista Chefe**

**Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura  
Fabrício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira  
Laryssa Basílio Kakuiti  
Julia Xavier Lima

**[economia@secovi.com.br](mailto:economia@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

**GeoSecovi**  
Valéria de Souza Pereira  
Luciaquino Pereira

**[geosecovi@secovi.com.br](mailto:geosecovi@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1243 e 5591-1241

**Assessoria de Comunicação**  
Maria do Carmo Gregório

**[aspress@secovi.com.br](mailto:aspress@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1253 e 5591-1189

**Reclamações/Sugestões**  
**[sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)**

Acesse  
**[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)**



**SECOVIS**  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



***SECOVIS*SP**  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**



[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)