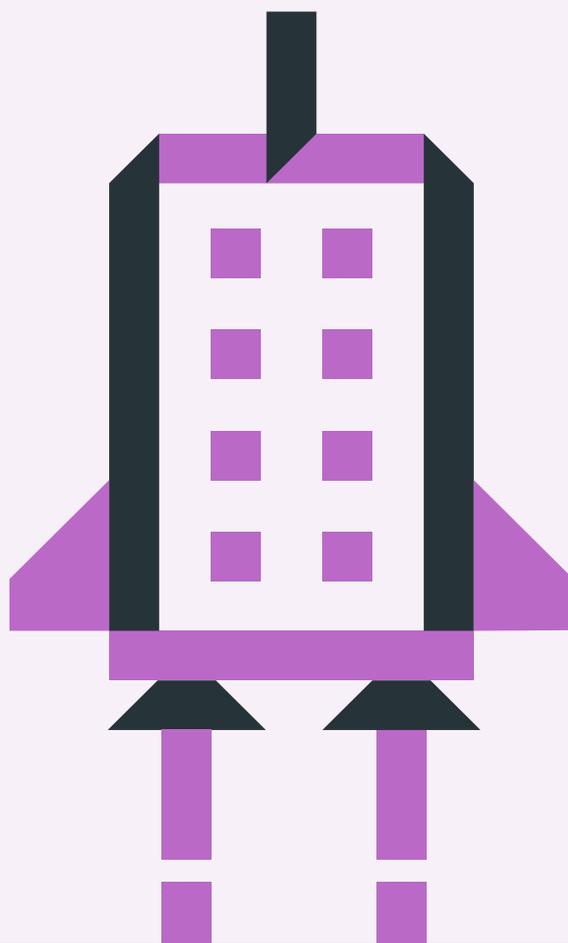


PMI



JUL.2023

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



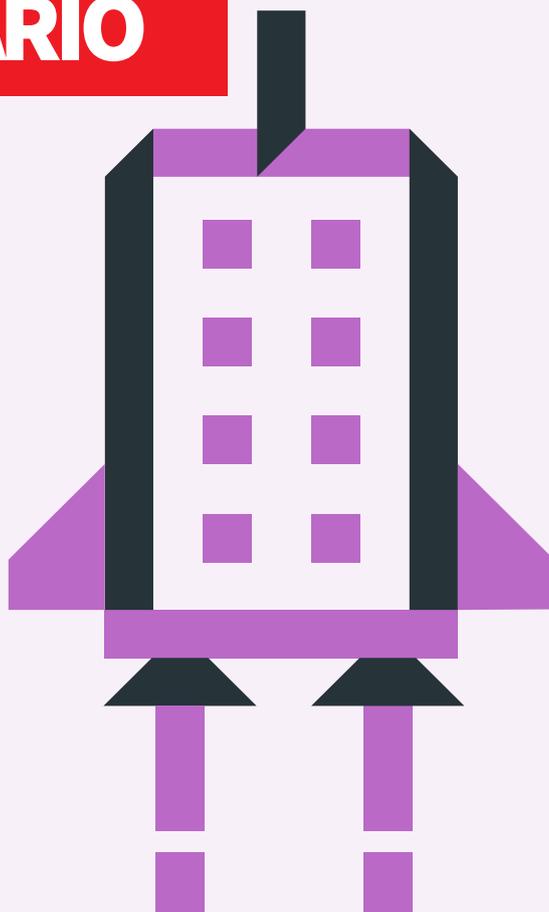
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	16
Expediente.....	18

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil registraram maior volume em lançamentos, com 37% (1.546 unidades), em vendas, com 44% (2.554 unidades) e oferta com 31% (19.021 unidades)

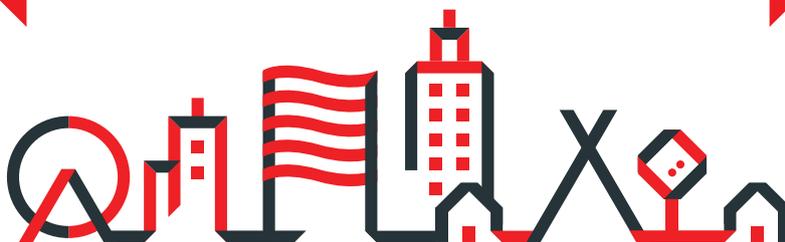
ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos lançamentos com 48% (2.007 unidades), nas vendas com 35% (2.049 unidades), na oferta com 35% (21.548 unidades), VGV com 36% (R\$ 1.144,5 milhões) e VGO 43% (R\$ 18,5 bilhões).

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

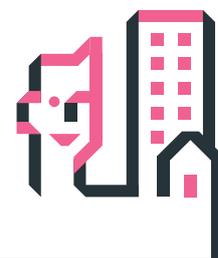


Cidade de São Paulo

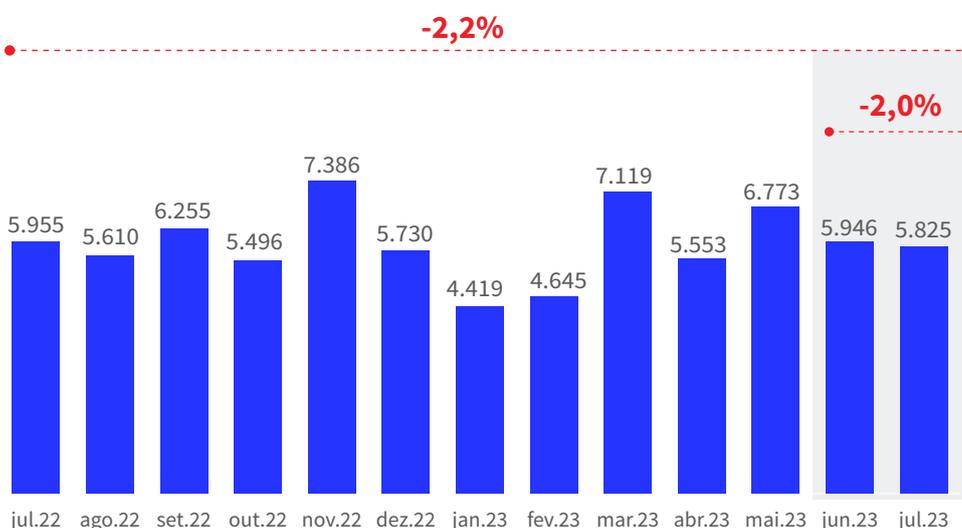
Dados do Mês	MENSAL (jul/23)	NO ANO (jan-jul/23)	12 MESES (ago/22 a jul/23)	MÉDIA DO ANO (jul/23)
Vendas (unidades)	5.825	40.280	70.757	5.754
VGv (INCC) (R\$ milhões)	3.166,5	22.496,5	37.252,6	3.213,8
Lançamentos (unidades)	4.220	32.344	71.582	4.621
VGL (INCC) (R\$ milhões)	2.334,4	19.099,1	40.448,0	2.728,4
Oferta Final (unidades)	62.462	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	42.991,4	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	8,5	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	52,4	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



Em julho de 2023

5.825

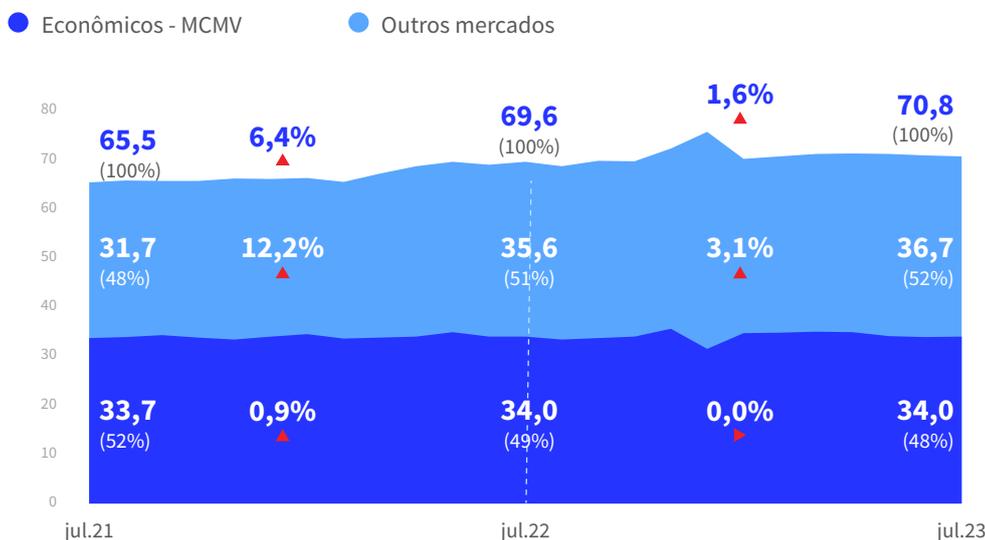
unidades

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

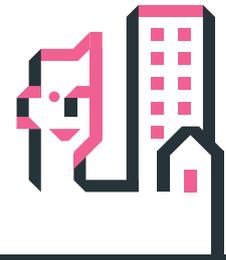
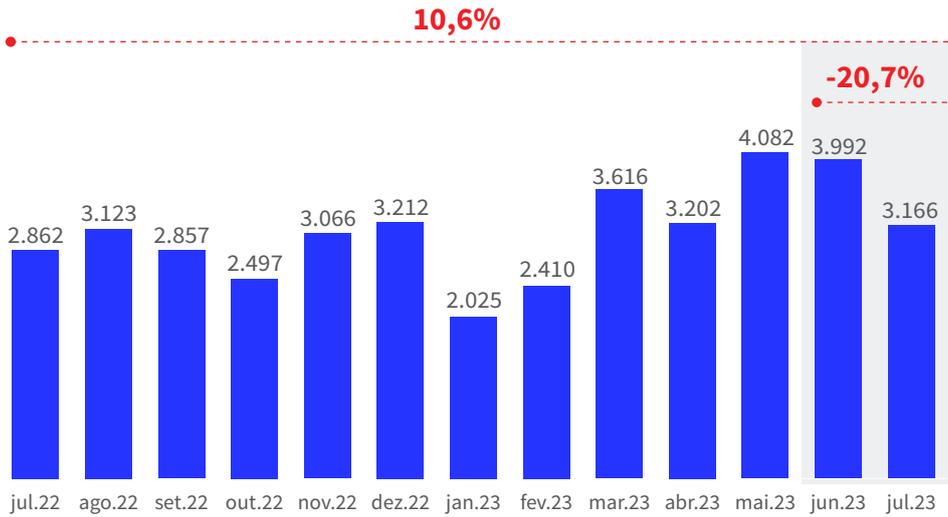
70.757

unidades

foram vendidas (agosto de 2022 a julho 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 julho/23



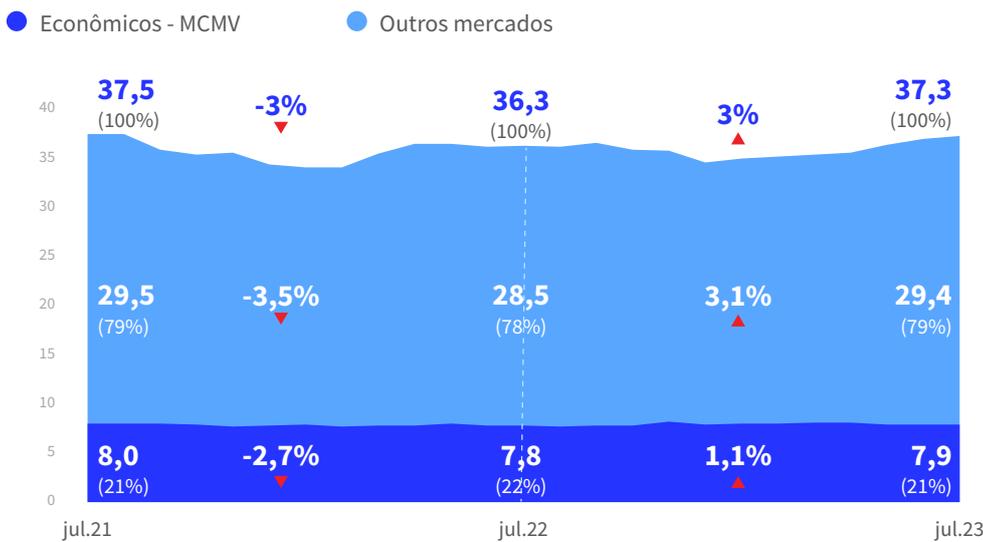
Em julho de 2023

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 julho/23



Em 12 meses

R\$ 37,3 bilhões*

foi o total do VGv na capital paulista (agosto de 2022 a julho de 2023)

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

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



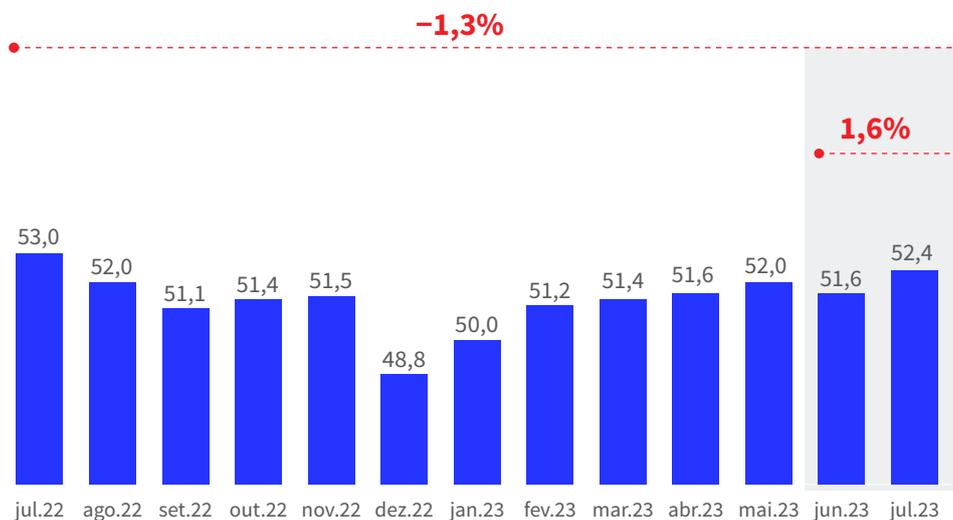
Em julho de 2023

8,5%

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

2.2 | VSO de 12 meses

VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %)



Em 12 meses

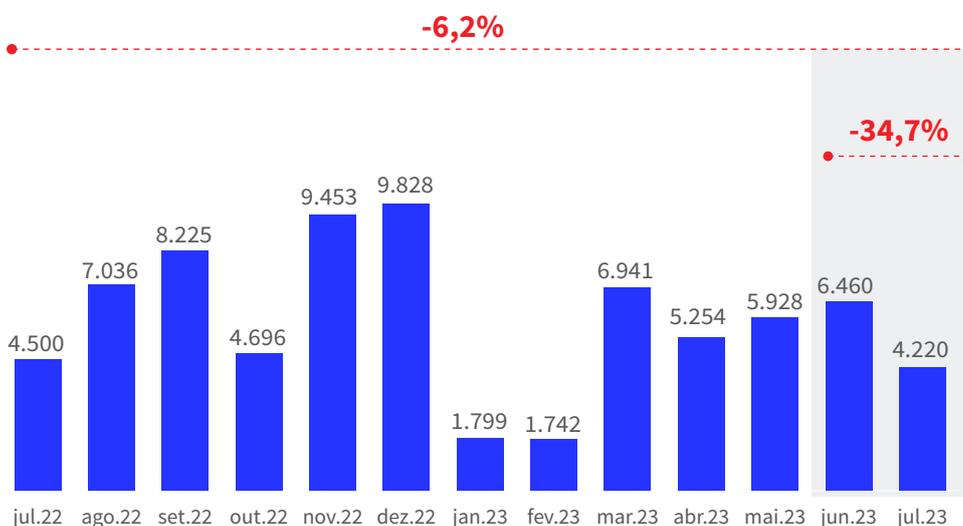
52,4%

é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (agosto de 2022 a julho de 2023)

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Em julho de 2023

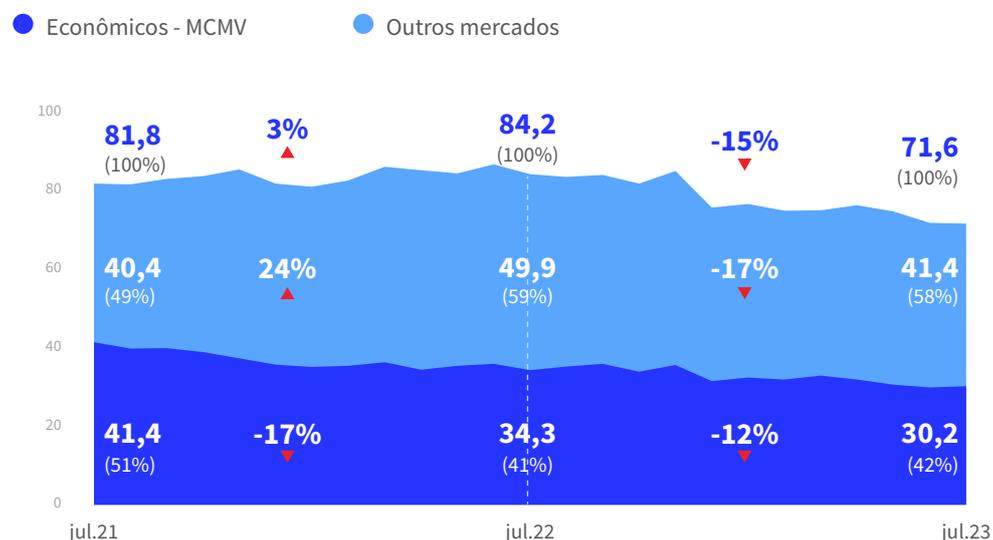
4.220

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

71.582

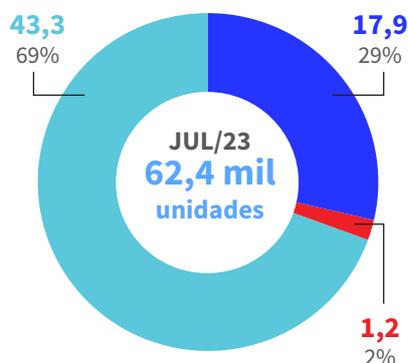
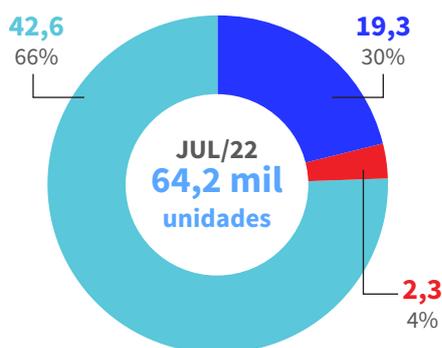
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (agosto de 2022 a julho 2023)

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 julho de 2023

62.462

unidades

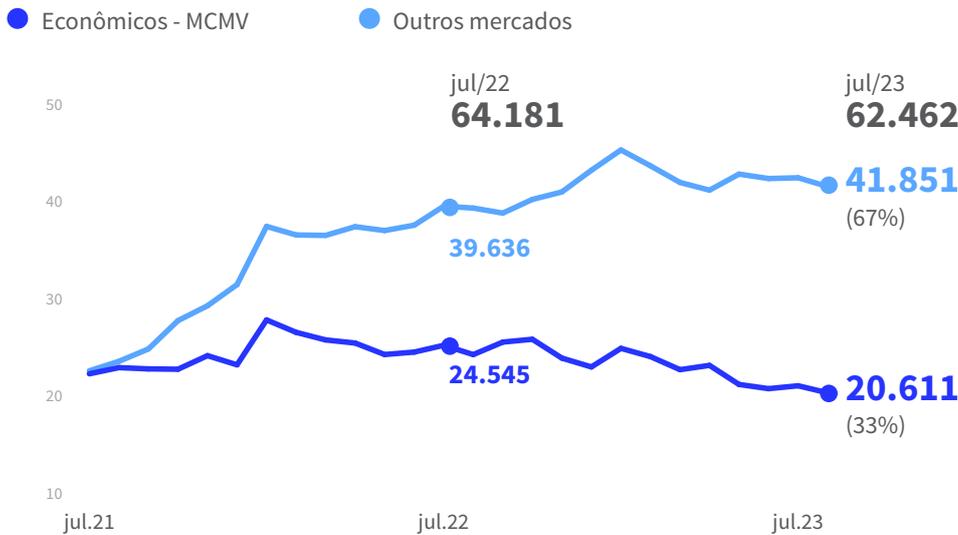
disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2020 a julho de 2023).

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



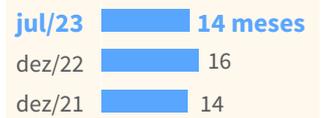
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

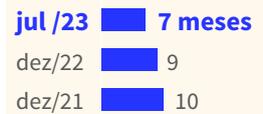


Escoamento da oferta

Outros Mercados

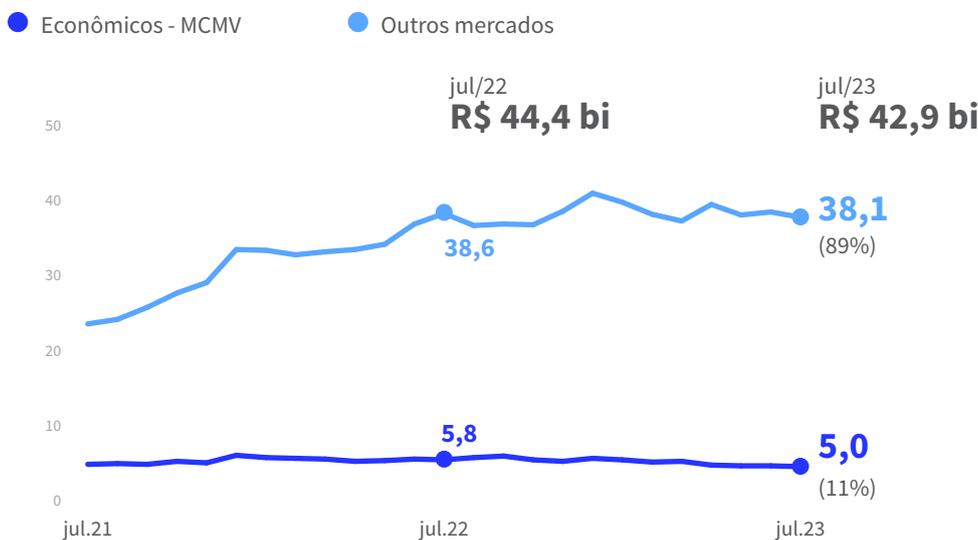


Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em julho de 2023

R\$ 42,9 bilhões*

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

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

5. Análise por segmento



DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de julho em todos os indicadores: 73% das unidades lançadas (3.062 unidades), 64% das vendas (3.697 unidades), 56% da oferta (35.219 unidades), 41% do VGV (R\$ 1.290,2 milhões), 33% do VGO (R\$ 14,2 bilhões) e o maior VSO (9,5%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 62% dos lançamentos (2.617 unidades), 58% das vendas (3.388 unidades), 48% da oferta (30.222 unidades), 30% do VGV (R\$ 962,7 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,4 bilhões) e o maior VSO (10,1%).



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil registraram maior volume em lançamentos, com 37% (1.546 unidades), em vendas, com 44% (2.554 unidades), oferta com 31% (19.021 unidades) e o maior VSO (11,8%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO (R\$ 13,6 bilhões) e o maior VGV com 27% (R\$ 848,3 milhões).



IMÓVEIS ECONÔMICOS E OUTROS MERCADOS

A partir de julho de 2023, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Minha Casa, Minha Vida alterando o limite de R\$ 264 mil para R\$ 350 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 julho, 49,5% das unidades vendidas e 48,9% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.884 unidades vendidas e 2.063 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 20.611 unidades (33%), com VSO de 12,3%.

Os outros mercados registraram 2.157 unidades lançadas, 2.941 unidades vendidas, oferta final de 41.851 unidades e VSO de 6,6%.



ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores nos lançamentos com 48% (2.007 unidades), nas vendas com 35% (2.049 unidades), na oferta com 35% (21.548 unidades), VGV com 36% (R\$ 1.144,5 milhões) e VGO 43% (R\$ 18,5 bilhões). A Zona Leste foi destaque no VSO (9,2%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	17.599	27%	781	19%	1.494	26%	16.886	27%	8,1
2 Dorm	35.854	56%	3.062	73%	3.697	63%	35.219	56%	9,5
3 Dorm	8.379	13%	303	7%	515	9%	8.167	13%	5,9
4 ou + Dorms	2.235	3%	74	2%	119	2%	2.190	4%	5,2
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	13.003	20%	392	9%	1.101	19%	12.294	20%	8,2
a2) Entre 30 e 45	30.993	48%	2.617	62%	3.388	58%	30.222	48%	10,1
b) Entre 45 e 65	7.018	11%	780	18%	511	9%	7.287	12%	6,6
c) Entre 66 e 85	5.260	8%	196	5%	333	6%	5.123	8%	6,1
d) Entre 86 e 130	4.526	7%	96	2%	290	5%	4.332	7%	6,3
e) Entre 131 e 180	2.225	3%	0	0%	94	2%	2.131	3%	4,2
f) Mais de 180	1.042	2%	139	3%	108	2%	1.073	2%	9,1
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	20.029	31%	1.546	37%	2.554	44%	19.021	30%	11,8
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.246	19%	925	22%	1.127	19%	12.044	19%	8,6
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	16.650	26%	1.459	35%	1.255	22%	16.854	27%	6,9
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.929	14%	151	4%	571	10%	8.509	14%	6,3
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	3.174	5%	0	0%	138	2%	3.036	5%	4,3
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	3.039	5%	139	3%	180	3%	2.998	5%	5,7
 Mercado									
Econômico (Total)	21.432	33%	2.063	49%	2.884	50%	20.611	33%	12,3
Outros Mercados (Total)	42.635	67%	2.157	51%	2.941	50%	41.851	67%	6,6
 Zona									
Centro	5.203	8%	0	0%	368	6%	4.835	8%	7,1
Leste	15.845	25%	1.115	26%	1.555	27%	15.405	25%	9,2
Norte	5.955	9%	0	0%	540	9%	5.415	9%	9,1
Oeste	15.474	24%	1.098	26%	1.313	23%	15.259	24%	7,9
Sul	21.590	34%	2.007	48%	2.049	35%	21.548	34%	8,7
Total (Zona)	64.067	100%	4.220	100%	5.825	100%	62.462	100%	8,5



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/06/2023	17.599	35.854	8.379	2.235	64.067
UL (+) Lançadas	781	3.062	303	74	4.220
UV (-) Vendidas	1.494	3.697	515	119	5.825
OF Oferta - 31/07/2023	16.886	35.219	8.167	2.190	62.462

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	8,1	9,5	5,9	5,2	8,5
PMV Prazo Médio de Venda	11	10	9	11	10
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	518,6	1.290,2	842,8	514,9	3.166,5

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	3,21	8,30	1,50	2,00	15,00
EL Total Lançados	3,21	8,30	1,50	2,00	15,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/06/2023	4.272	10.159	1.875	411	16.717
UL (+) Lançadas	781	3.062	303	74	4.220
UV (-) Vendidas	761	1.899	351	57	3.068
OF Oferta - 31/07/2023	4.292	11.322	1.827	428	17.869

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	15,1	14,4	16,1	11,8	14,7
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	264,6	673,8	590,8	307,0	1.836,2



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/06/2023	13.327	25.695	6.504	1.824	47.350
UV (-) Vendidas	733	1.798	164	62	2.757
OF Oferta - 31/07/2023	12.594	23.897	6.340	1.762	44.593

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	5,5	7,0	2,5	3,4	5,8
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	254,0	616,4	252,0	207,9	1.330,3

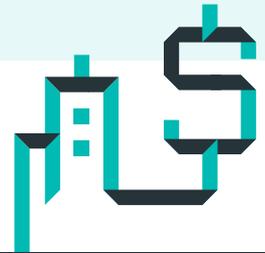
PMI



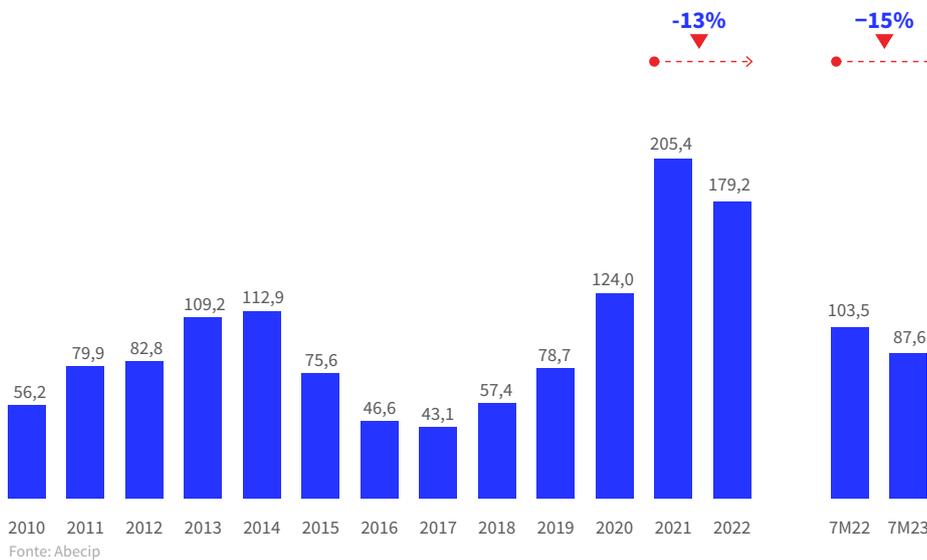
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

JUL. 2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

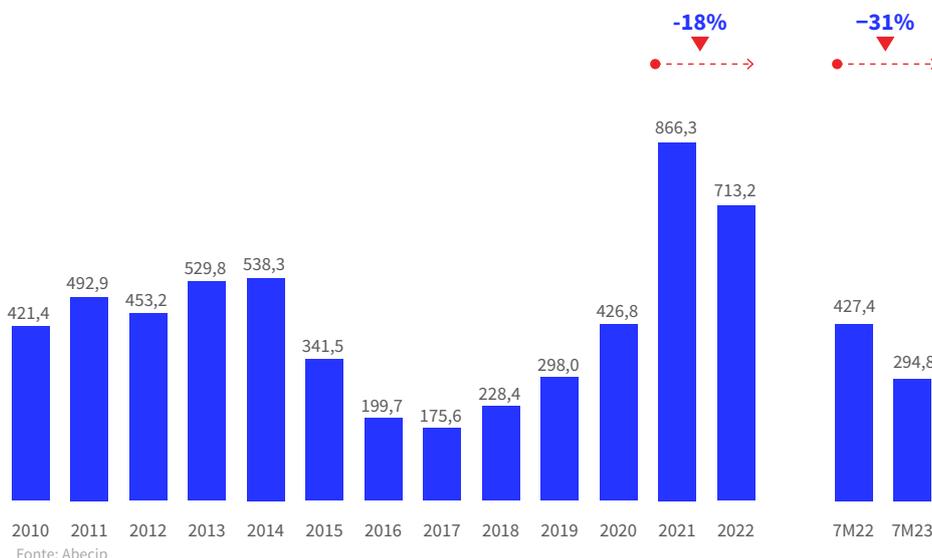


Acumulado de janeiro de 2023 a julho de 2023

R\$ 87,6 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 julho de 2023

294,8 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

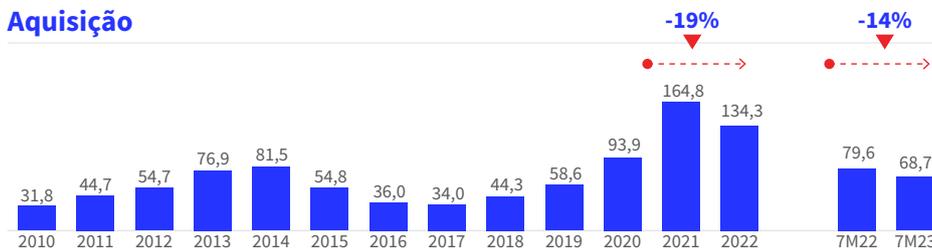
JUL. 2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

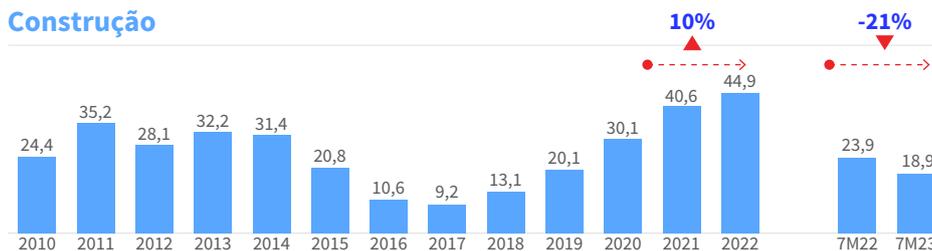


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

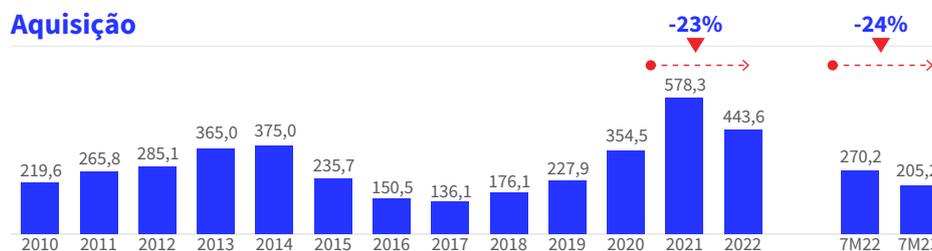
Acumulado de janeiro de 2023 a julho de 2023

Aquisição
R\$ 68,7 bilhões

Construção
R\$ 18,9 bilhões

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

Aquisição



Construção



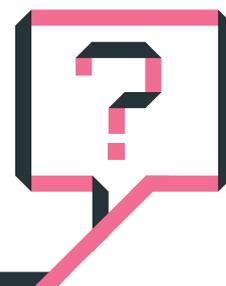
Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a julho de 2023

Aquisição
205,2 mil unidades

Construção
89,6 mil unidades

6. Glossário



ÁREA ÚTIL: Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m².

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 M² 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.

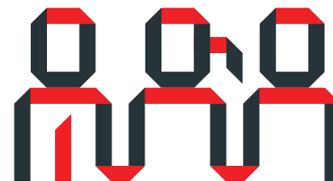
VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses: Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

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
Jorge Lucas Del' Angelo

economia@secovi.com.br
(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi
Luciaquino Pereira

geosecovi@secovi.com.br
(11) 5591-1243 e 5591-1241

Assessoria de Comunicação
Maria do Carmo Gregório

aspress@secovi.com.br
(11) 5591-1253 e 5591-1189

Reclamações/Sugestões
sac@secovi.com.br

Acesse
www.secovi.com.br



PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



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



www.secovi.com.br