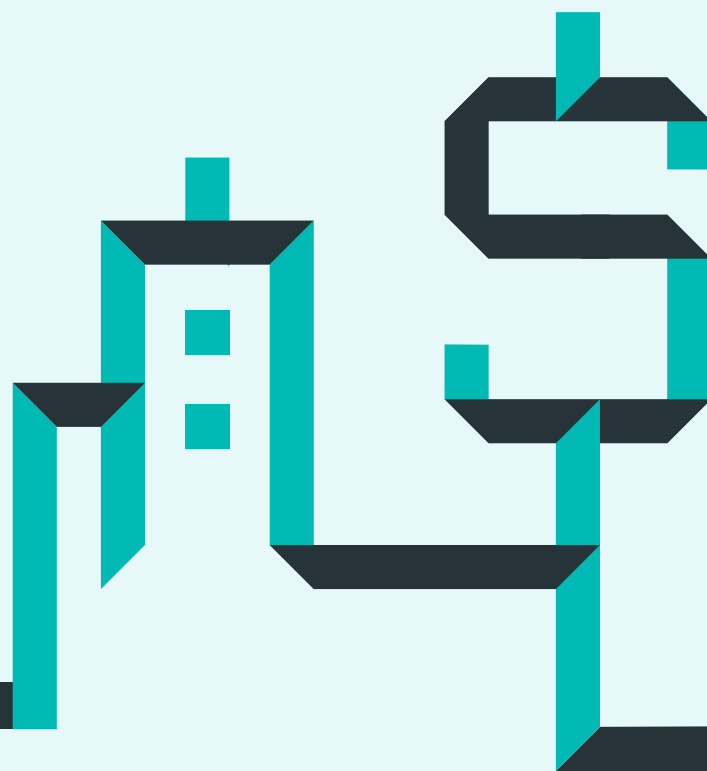


**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**AGO.2023**



**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 com valores até R\$ 264 mil lideram em lançamentos, 2.072 unidades (33%). Os com preços acima de R\$ 2,1 milhões, em VGO, R\$ 13,6 bi (32%) e em VGV, com R\$ 1.377,3 milhões (30%)

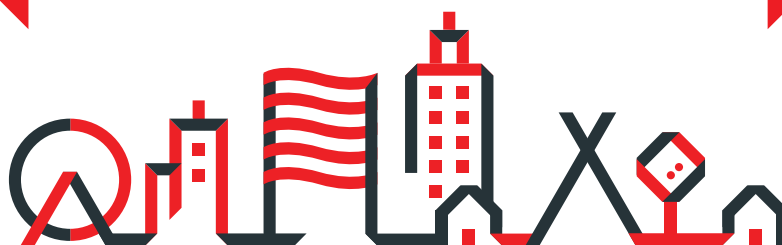
### DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em todos os indicadores: 71% das unidades lançadas, 66% das vendas, 57% da oferta, 41% do VGV, 34% do VGO e o maior VSO (13,3%).

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

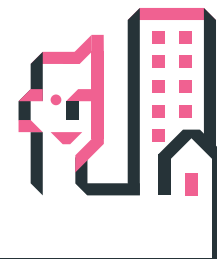


## Cidade de São Paulo

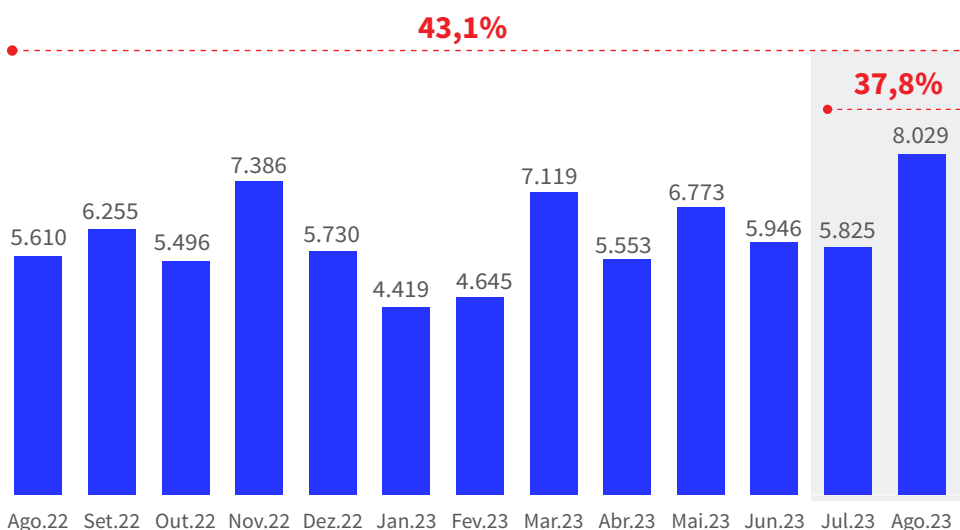
Dados do Mês	MENSAL (ago/23)	NO ANO (jan-ago/23)	12 MESES (set/22 a ago/23)	MÉDIA DO ANO (ago/23)
<b>Vendas</b> (unidades)	<b>8.029</b>	<b>48.309</b>	<b>73.176</b>	<b>6.039</b>
<b>VGv (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>4.648,9</b>	<b>27.182,7</b>	<b>38.835,0</b>	<b>3.397,8</b>
<b>Lançamentos</b> (unidades)	<b>6.363</b>	<b>38.707</b>	<b>70.909</b>	<b>4.838</b>
<b>VGL (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>3.683,0</b>	<b>22.813,8</b>	<b>41.426,6</b>	<b>2.851,7</b>
<b>Oferta Final</b> (unidades)	<b>60.644</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VGO (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>42.165,8</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - mensal</b> Em (%)	<b>11,7</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - 12 meses</b> Em (%)	<b>54,0</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

# 1. Comercialização de imóveis novos



## 1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



Em agosto de 2023

**8.029**

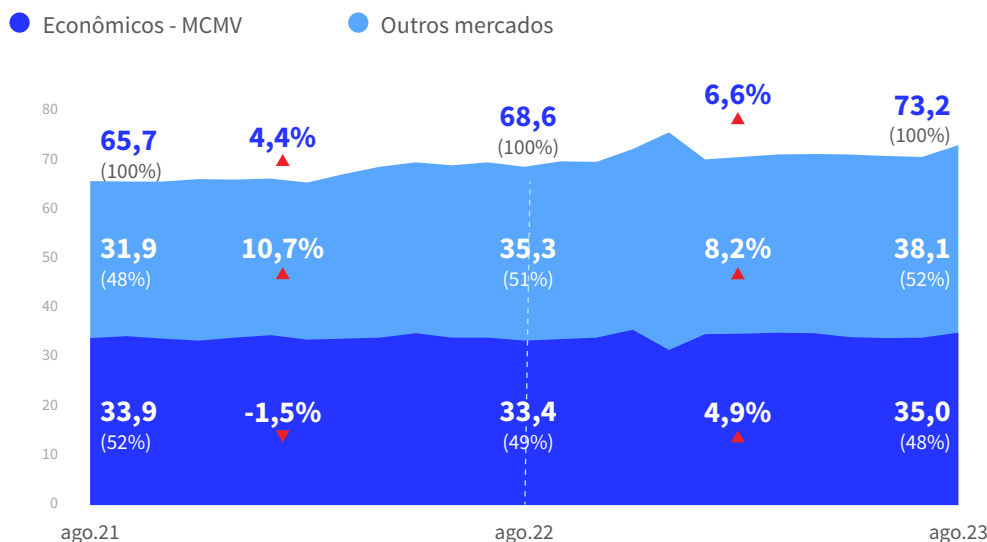
**unidades**

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

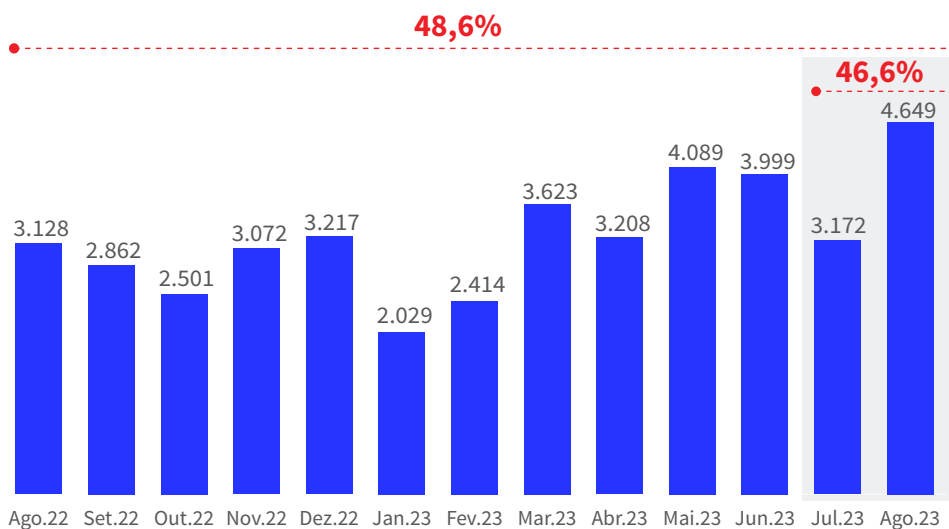
**73.176**

**unidades**

foram vendidas (setembro de 2022 a agosto 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 agosto/23



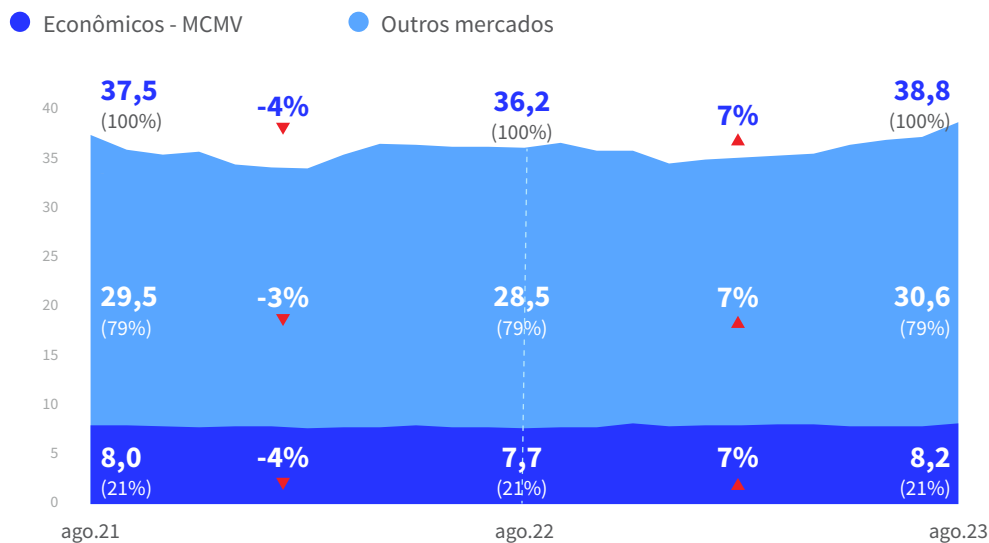
Em agosto de 2023

**R\$ 4,64 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 agosto/23



Em 12 meses

**R\$ 38,8 bilhões\***

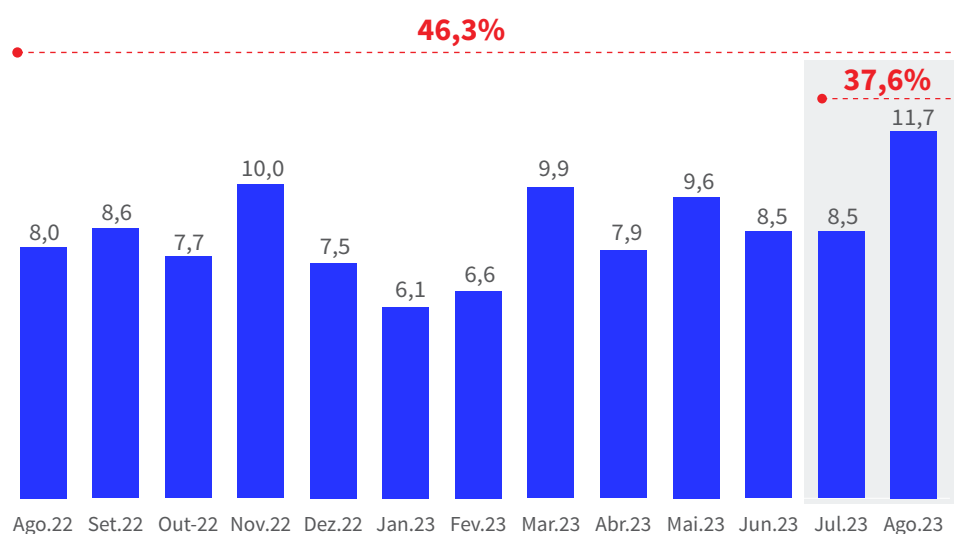
foi o total do VGv na capital paulista (setembro de 2022 a agosto de 2023)

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

## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

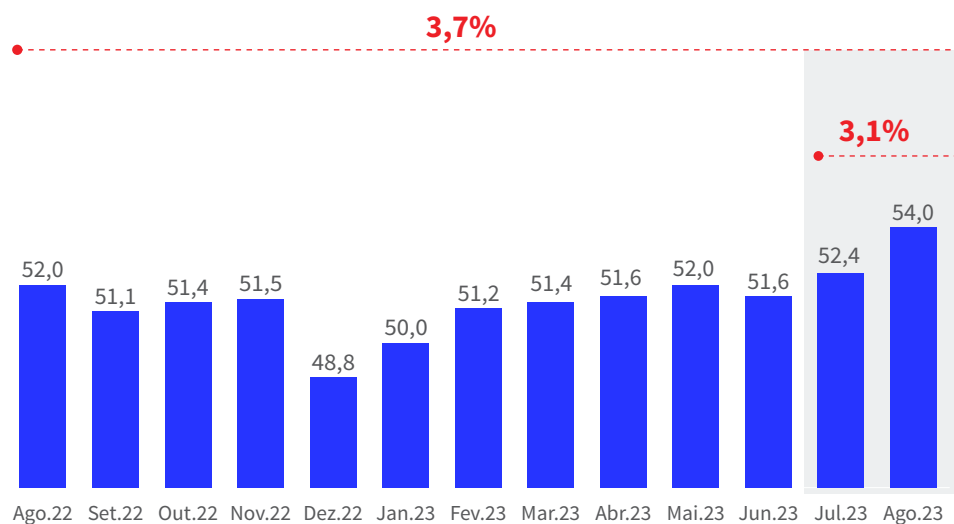
### 2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



### 2.2 | VSO de 12 meses

VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %)



Em agosto de 2023

# 11,7%

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

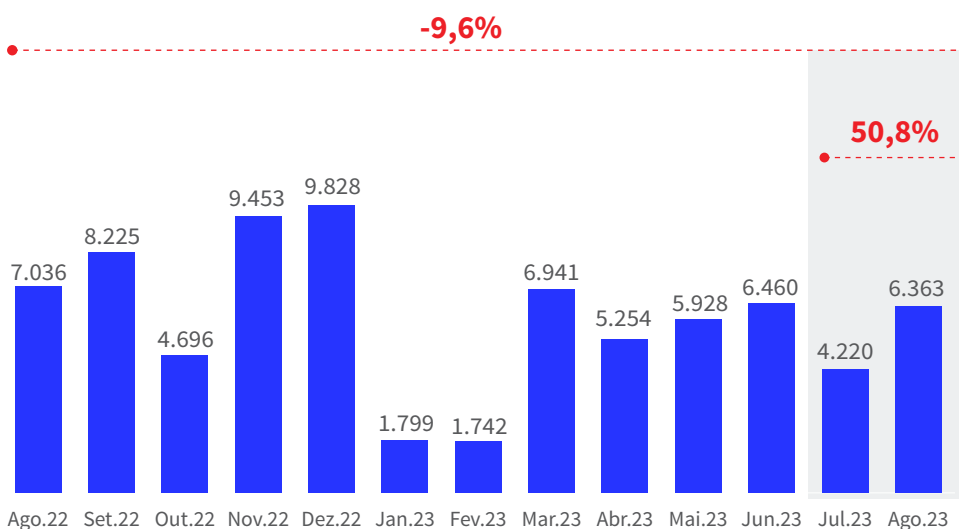
# 54,0%

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

### 3. Lançamentos

#### 3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



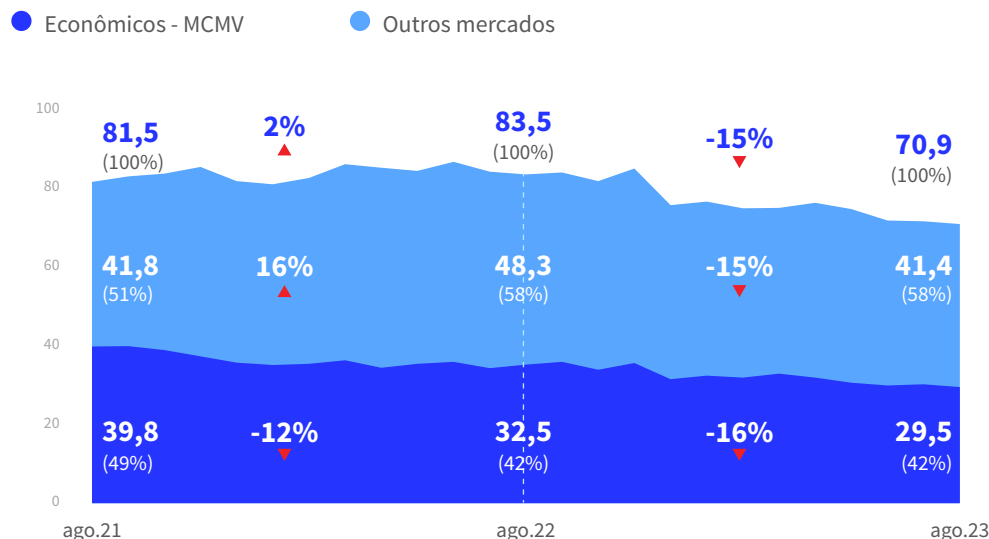
Em agosto de 2023

**6.363**

**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

**70.909**

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

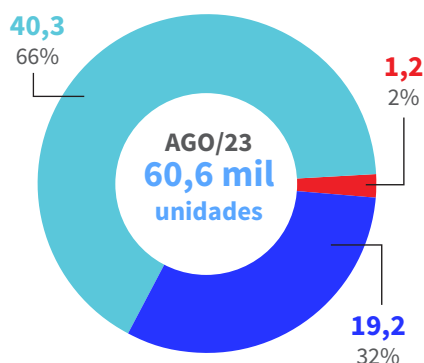
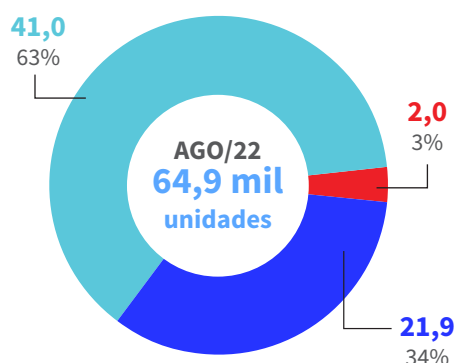


## 4. Ofertas de imóveis novos em unidades e valores (R\$)

### 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 agosto de 2023

**60.644**

**unidades**

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

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

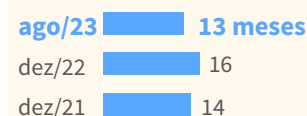
### 4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

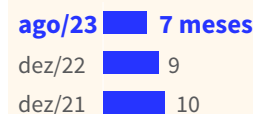


#### Escoamento da oferta

##### Outros Mercados

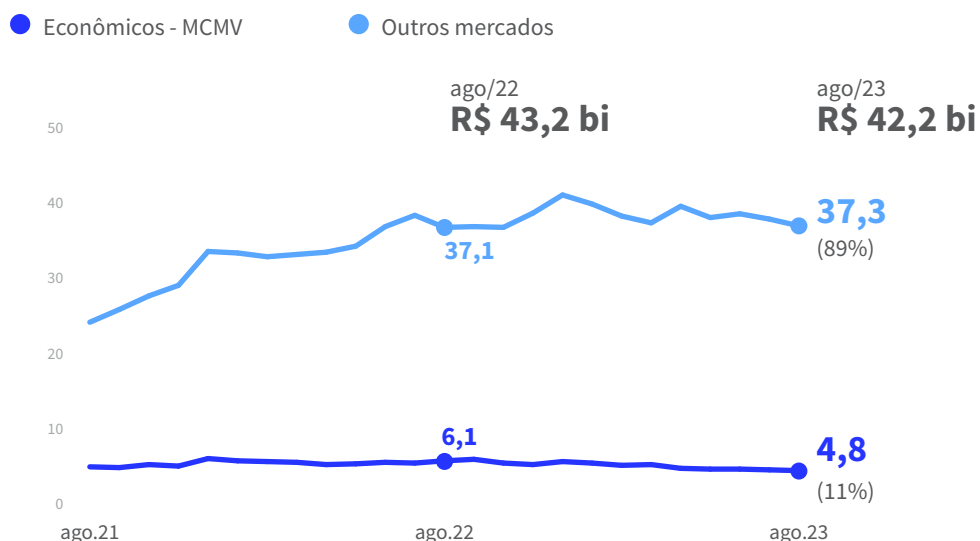


##### Econômicos



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

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



#### Em agosto de 2023

**R\$ 42,2 bilhões\***

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

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

## 5. Análise por segmento



### DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de agosto em todos os indicadores: 71% das unidades lançadas (4.520 unidades), 66% das vendas (5.293 unidades), 57% da oferta (34.438 unidades), 41% do VGV (R\$ 1.925,5 milhões), 34% do VGO (R\$ 14,2 bilhões) e o maior VSO (13,3%).



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: 69% dos lançamentos (4.404 unidades), 62% das vendas (4.969 unidades), 49% da oferta (29.689 unidades), 33% do VGV (R\$ 1.518,8 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,3 bilhões) e o maior VSO (14,3%).



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil registraram maior volume em lançamentos, com 33% (2.072 unidades), em vendas, com 36% (2.899 unidades), oferta com 30% (18.109 unidades) e o maior VSO (13,8%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 32% (R\$ 13,6 bilhões) e o maior VGV com 30% (R\$ 1.377,3 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 agosto, 46% das unidades vendidas e 53% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 3.713 unidades vendidas e 3.391 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 20.100 unidades (33%), com VSO de 15,6%.

Os outros mercados registraram 2.972 unidades lançadas, 4.316 unidades vendidas, oferta final de 40.544 unidades e VSO de 9,6%.








### ZONAS DA CIDADE

A Zona Leste liderou nos lançamentos com 38% (2.402 unidades) e nas vendas com 30% (2.396 unidades). A zona Oeste liderou em VGV com 40% (R\$ 1.858,8 milhões). A zona Sul liderou em oferta final com 33% (19.827 unidades) e VGO 43% (R\$ 17,4 bilhões). E o Centro foi destaque no VSO (15,3%).

## 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	16.748	27%	1.497	24%	1.952	24%	16.293	27%	10,7
2 Dorm	35.211	57%	4.520	71%	5.293	66%	34.438	57%	13,3
3 Dorm	8.161	13%	308	5%	582	7%	7.887	13%	6,9
4 ou + Dorms	2.190	4%	38	1%	202	3%	2.026	3%	9,1
 <b>Faixa de área útil (m<sup>2</sup>)</b>									
a1) Menos de 30	12.142	19%	947	15%	1.336	17%	11.753	19%	10,2
a2) Entre 30 e 45	30.254	49%	4.404	69%	4.969	62%	29.689	49%	14,3
b) Entre 45 e 65	7.237	12%	421	7%	733	9%	6.925	11%	9,6
c) Entre 66 e 85	5.122	8%	234	4%	386	5%	4.970	8%	7,2
d) Entre 86 e 130	4.319	7%	228	4%	334	4%	4.213	7%	7,3
e) Entre 131 e 180	2.128	3%	45	1%	141	2%	2.032	3%	6,5
f) Mais de 180	1.108	2%	84	1%	130	2%	1.062	2%	10,9
 <b>Faixa de preço (R\$)</b>									
a1) Até R\$ 264 mil	18.936	30%	2.072	33%	2.899	36%	18.109	30%	13,8
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	11.587	19%	1.679	26%	1.696	21%	11.570	19%	12,8
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	17.156	28%	1.976	31%	2.354	29%	16.778	28%	12,3
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.569	14%	433	7%	624	8%	8.378	14%	6,9
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	3.002	5%	30	0%	210	3%	2.822	5%	6,9
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	3.060	5%	173	3%	246	3%	2.987	5%	7,6
 <b>Mercado</b>									
Econômico (Total)	20.422	33%	3.391	53%	3.713	46%	20.100	33%	15,6
Outros Mercados (Total)	41.888	67%	2.972	47%	4.316	54%	40.544	67%	9,6
 <b>Zona</b>									
Centro	4.888	8%	912	14%	888	11%	4.912	8%	15,3
Leste	15.334	25%	2.402	38%	2.396	30%	15.340	25%	13,5
Norte	5.406	9%	648	10%	554	7%	5.500	9%	9,2
Oeste	15.396	25%	1.756	28%	2.087	26%	15.065	25%	12,2
Sul	21.286	34%	645	10%	2.104	26%	19.827	33%	9,6
<b>Total (Zona)</b>	<b>62.310</b>	<b>100%</b>	<b>6.363</b>	<b>100%</b>	<b>8.029</b>	<b>100%</b>	<b>60.644</b>	<b>100%</b>	<b>11,7</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 - 31/07/2023	16.748	35.211	8.161	2.190	62.310
UL (+) Lançadas	1.497	4.520	308	38	6.363
UV (-) Vendidas	1.952	5.293	582	202	8.029
OF Oferta - 31/08/2023	16.293	34.438	7.887	2.026	60.644

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	10,7	13,3	6,9	9,1	11,7
PMV Prazo Médio de Venda	12	9	12	12	10
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	813,8	1.925,5	802,1	1.107,5	4.648,9

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	5,85	16,15	3,67	1,33	27,00
EL Total Lançados	5,85	16,15	3,67	1,33	27,00



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/07/2023	4.068	10.815	1.807	427	17.117
UL (+) Lançadas	1.497	4.520	308	38	6.363
UV (-) Vendidas	946	2.919	315	79	4.259
OF Oferta - 31/08/2023	4.619	12.416	1.800	386	19.221

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	17,0	19,0	14,9	17,0	18,1
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	417,5	1.091,6	391,5	604,9	2.505,5



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/07/2023	12.680	24.396	6.354	1.763	45.193
UV (-) Vendidas	1.006	2.374	267	123	3.770
OF Oferta - 31/08/2023	11.674	22.022	6.087	1.640	41.423

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	7,9	9,7	4,2	7,0	8,3
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	396,3	833,9	410,6	502,6	2.143,4

**PMI**



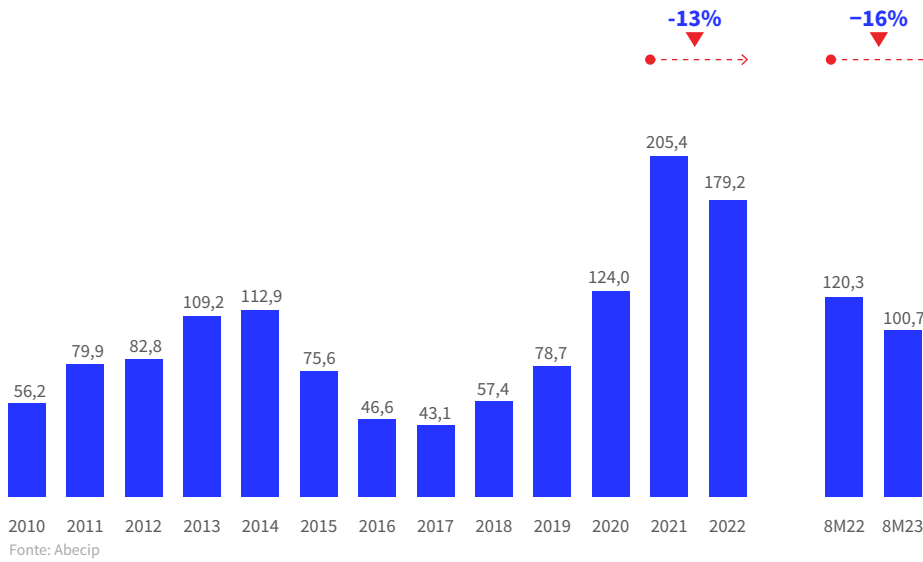
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**AGO.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



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

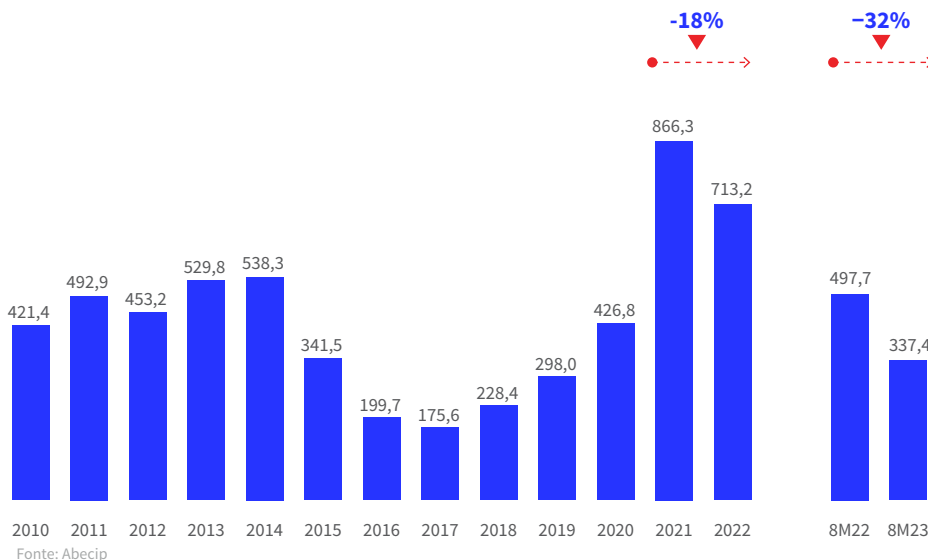


Acumulado de janeiro de 2023 a agosto de 2023

**R\$ 100,7 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 agosto de 2023

**337,4 mil unidades**

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

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

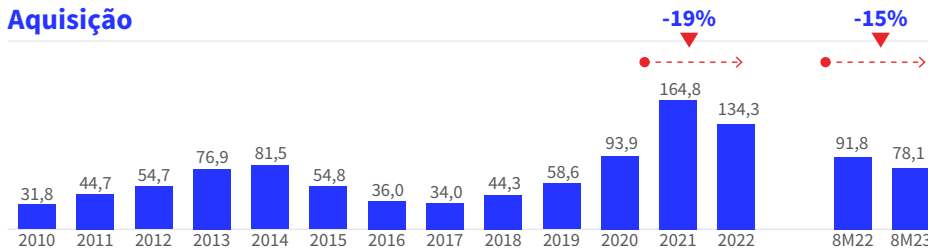
**AGO.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**

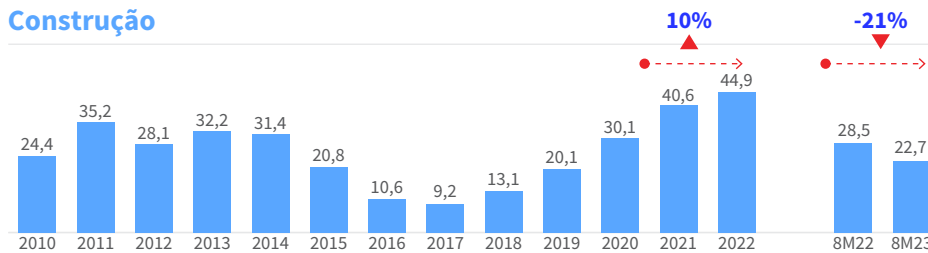


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

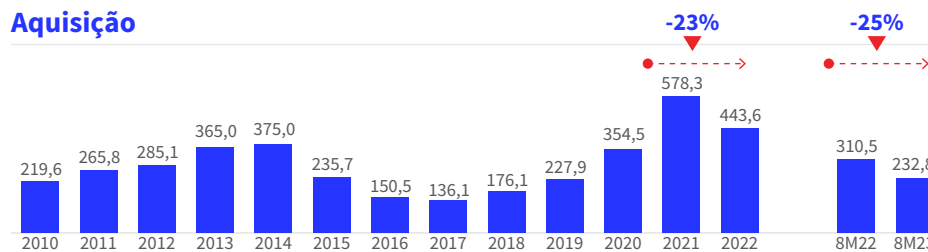
Acumulado de janeiro de 2023 a agosto de 2023

**Aquisição**  
**R\$ 78,1 bilhões**

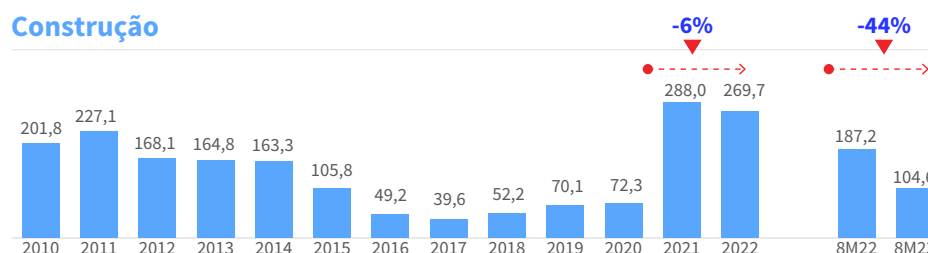
**Construção**  
**R\$ 22,7 bilhões**

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

**Aquisição**



**Construção**



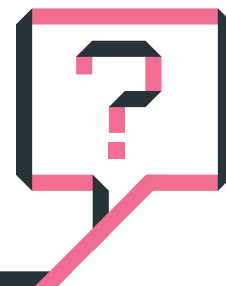
Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a agosto de 2023

**Aquisição**  
**232,8 mil unidades**

**Construção**  
**104,6 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  
Jorge Lucas Del' Angelo

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

**GeoSecovi**  
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)**



**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



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



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