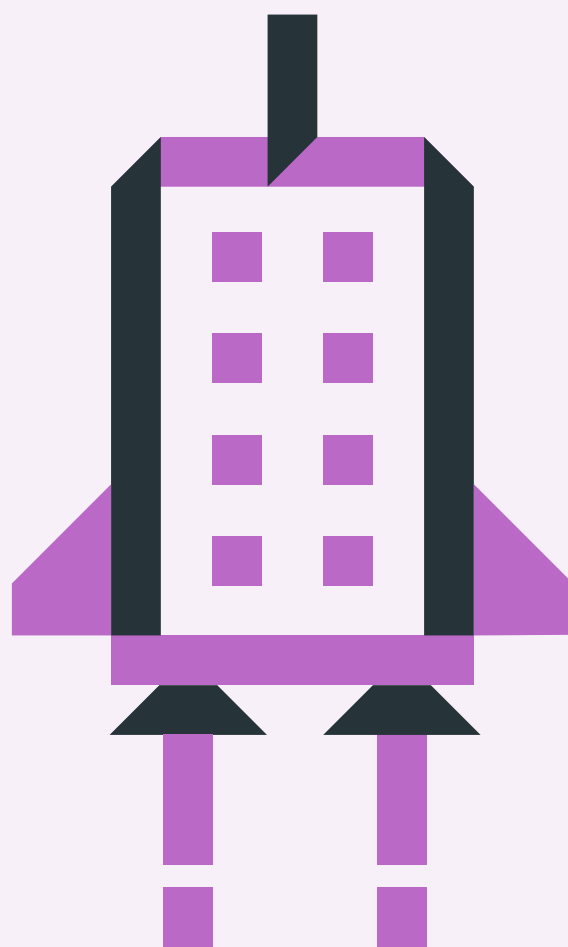


PMI



NOV.2023

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



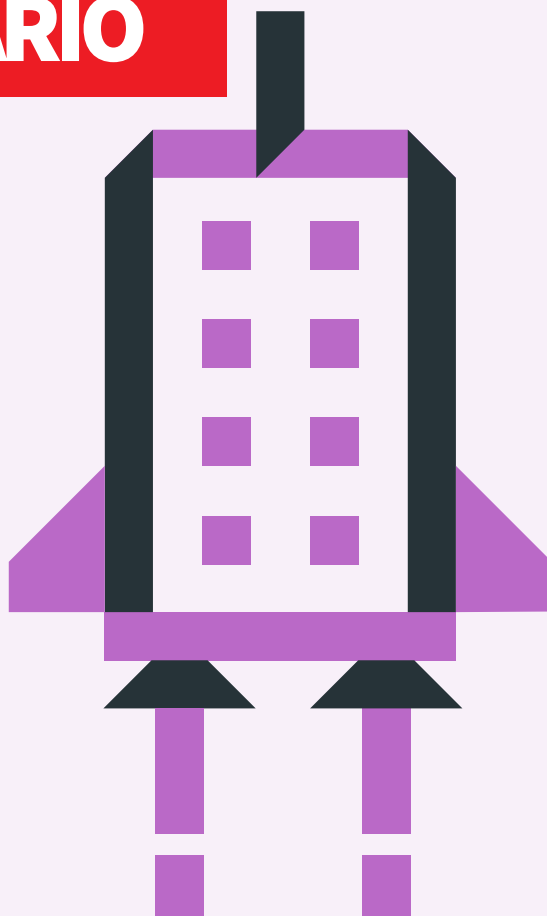
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	17
Expediente.....	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis até R\$ 264 mil destacaram-se com participação de 44% nos lançamentos (3.857 unidades), 39% nas vendas (2.533 unidades), na oferta com 30% (19.210 unidades) e o maior VSO (11,6%).

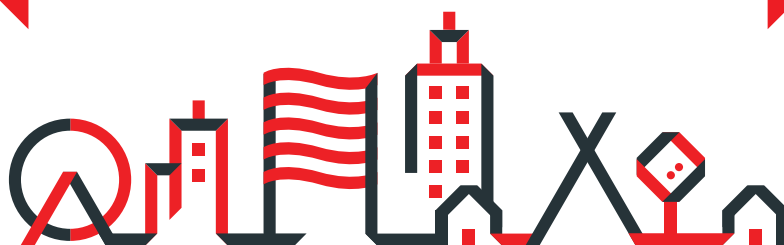
DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de novembro em todos os indicadores: 71% das unidades lançadas, 68% das vendas, 57% da oferta, 39% do VGV, 34% do VGO e o maior VSO (10,8%).

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



Cidade de São Paulo

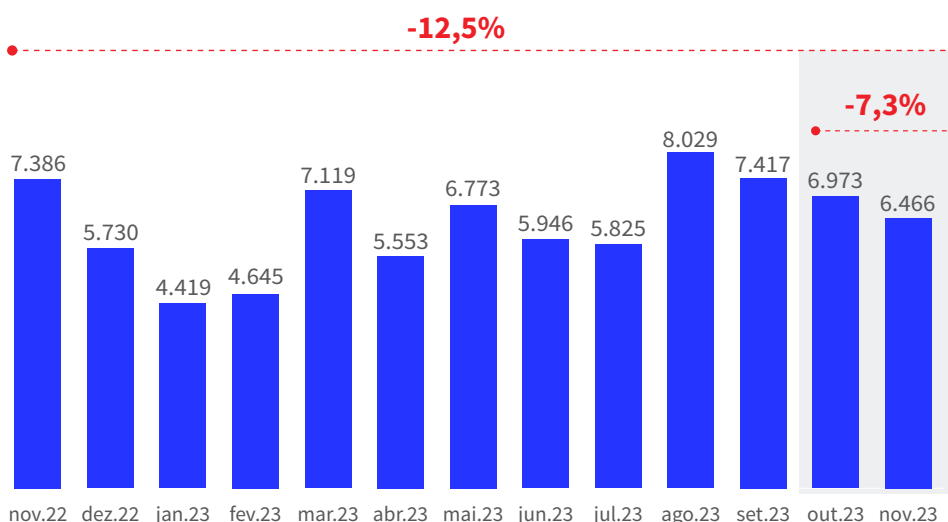
Dados do Mês	MENSAL (nov/23)	NO ANO (jan-nov/23)	12 MESES (dez/22 a nov/23)	MÉDIA DO ANO (nov/23)
Vendas (unidades)	6.466	69.165	74.895	6.288
VGv (INCC) (R\$ milhões)	4.075,5	39.638,8	42.875,7	3.603,5
Lançamentos (unidades)	8.685	62.764	72.592	5.706
VGL (INCC) (R\$ milhões)	5.339,3	37.846,9	44.547,1	3.440,6
Oferta Final (unidades)	63.638	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	43.824,6	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	9,2	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	53,8	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



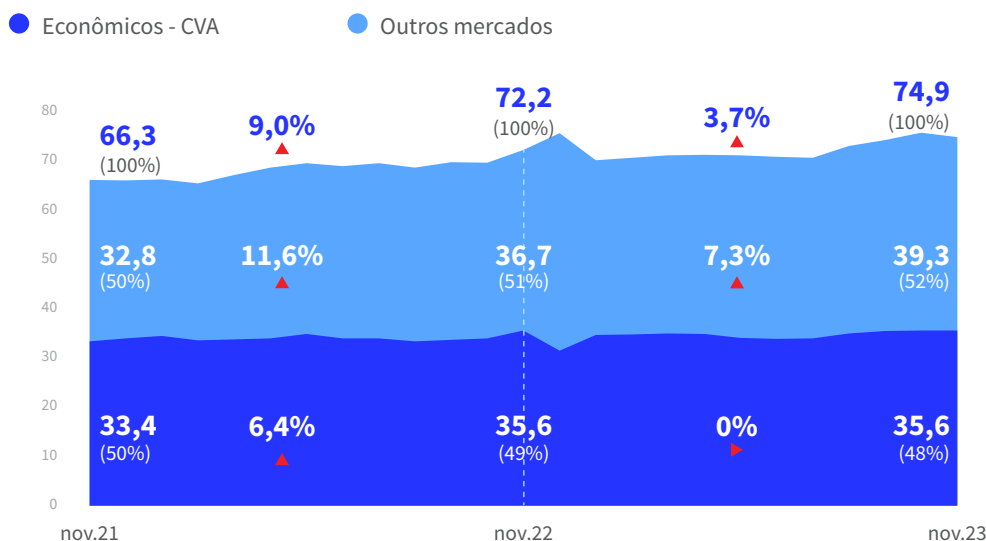
Em novembro de 2023

6.466

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



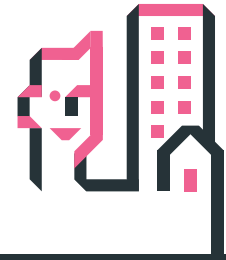
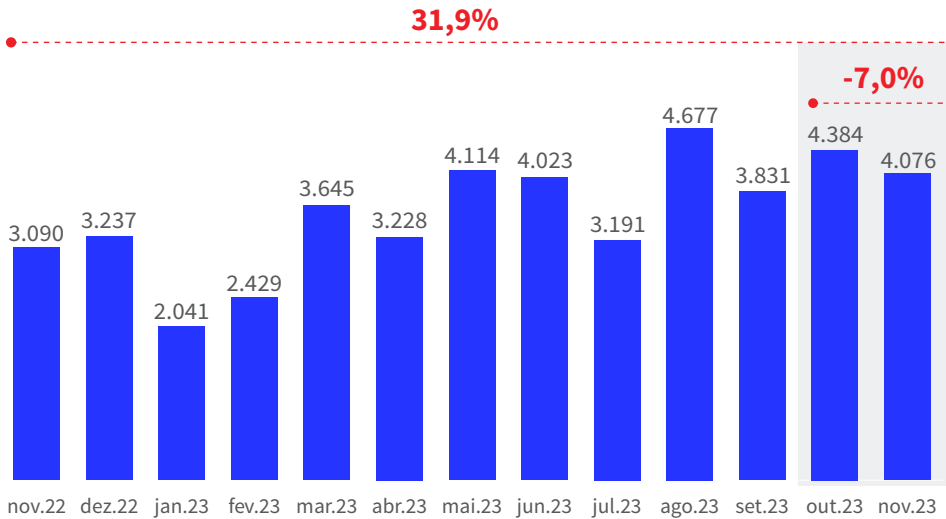
Em 12 meses

74.895

unidades foram vendidas (dezembro de 2022 a novembro 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 novembro/23



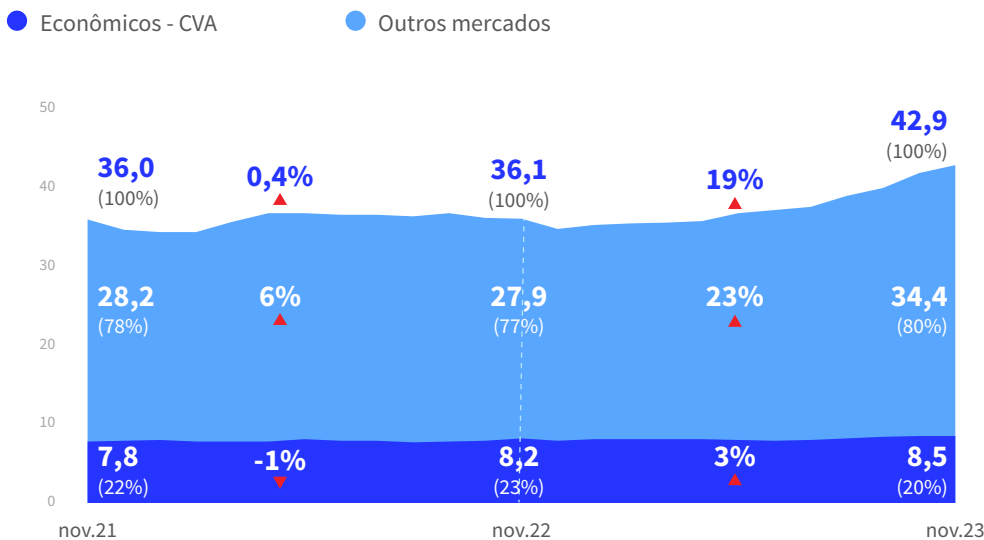
Em novembro de 2023

R\$ 4,08 bilhões*

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

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

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



Em 12 meses

R\$ 42,9 bilhões*

foi o total do VGV na capital paulista (dezembro de 2022 a novembro de 2023)

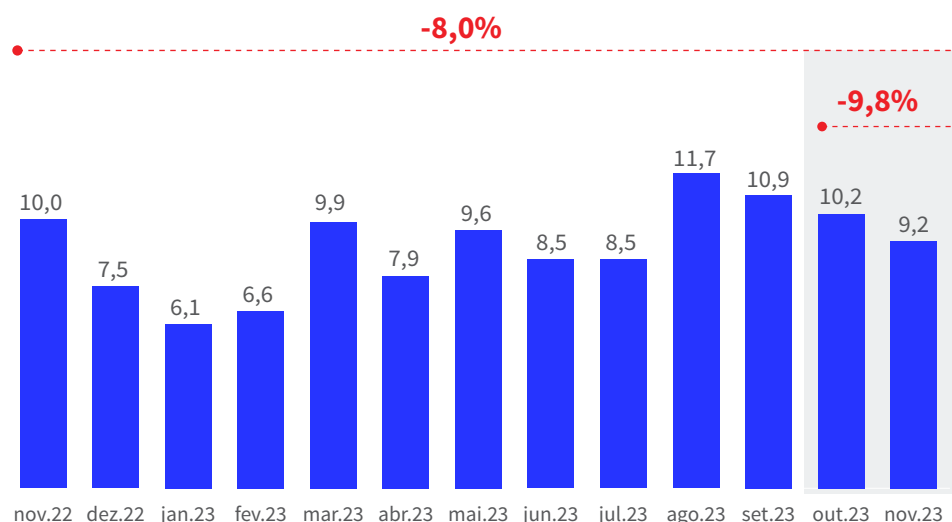
* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de novembro de 2023

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



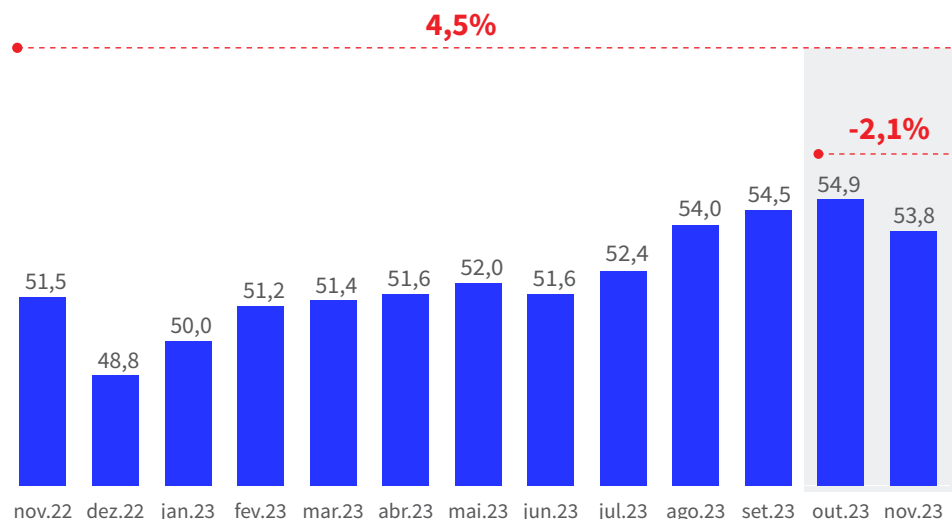
Em novembro de 2023

9,2%

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

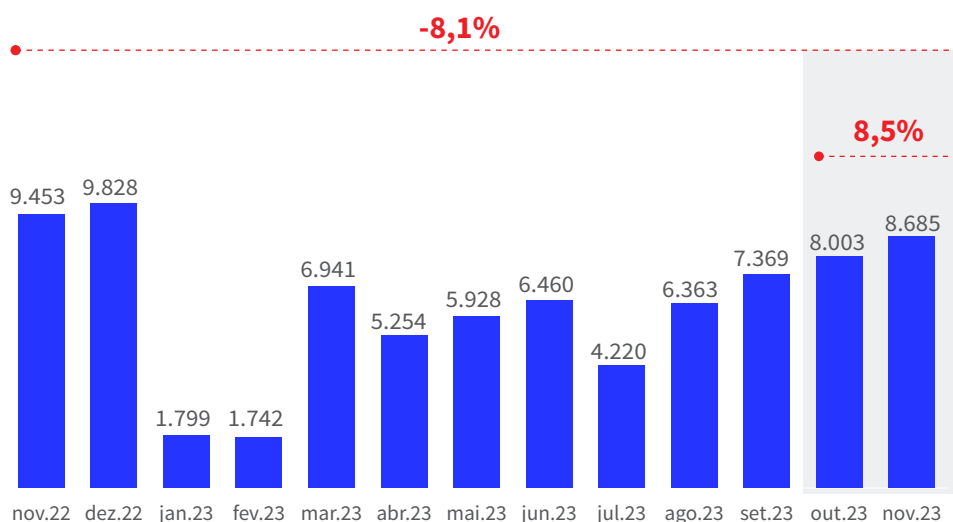
53,8%

é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (dezembro de 2022 a novembro de 2023)

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



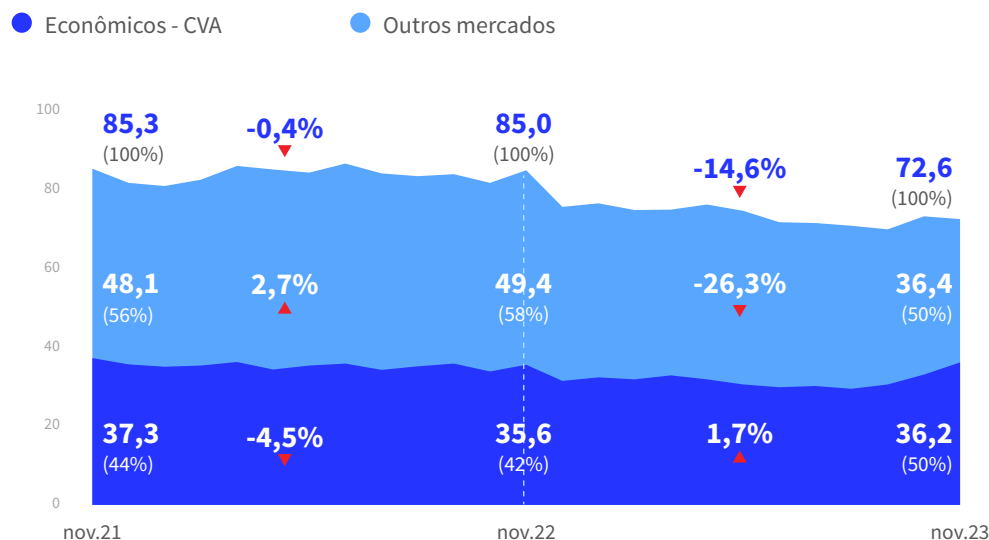
Em novembro de 2023

8.685

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

72.592

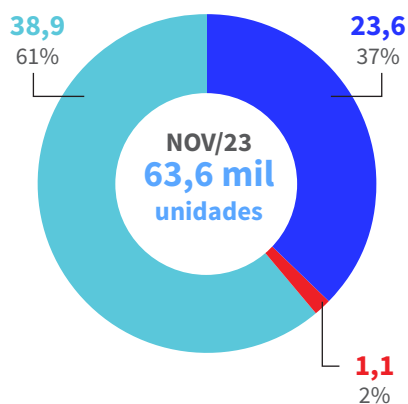
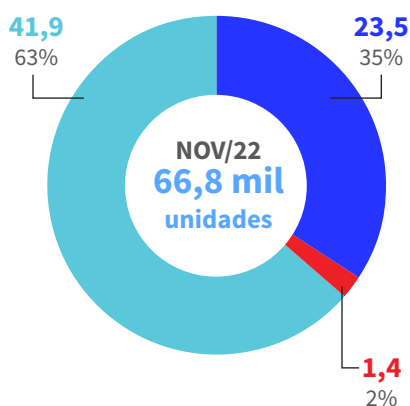
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (dezembro de 2022 a novembro de 2023)

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 novembro de 2023

63.638

unidades

disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2022 a novembro de 2023).

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

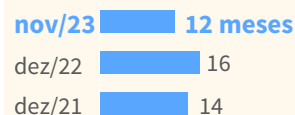
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

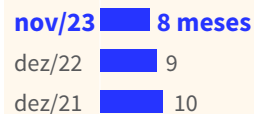


Escoamento da oferta

Outros Mercados

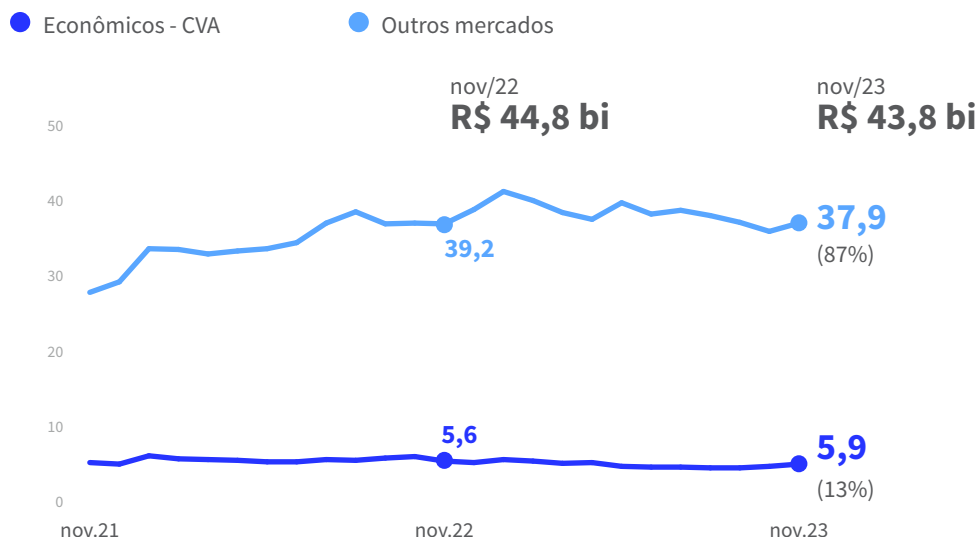


Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em novembro de 2023

R\$ 43,8 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 novembro em todos os indicadores: 71% das unidades lançadas (6.194 unidades), 68% das vendas (4.383 unidades), 57% da oferta (36.112 unidades), 39% do VGV (R\$ 1.606,4 milhões), 34% do VGO (R\$ 14,9 bilhões) e o maior VSO (10,8%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: 64% dos lançamentos (5.526 unidades), 60% das vendas (3.894 unidades), 49% da oferta (30.989 unidades), 27,6% do VGV (R\$ 1.123,9 milhões) e 22,2% do VGO (R\$ 9,71 bilhões). O maior VSO (11,5%) foi registrado nos imóveis com mais de 180m².



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil destacaram-se com participação de 44% nos lançamentos (3.857 unidades), 39% nas vendas (2.533 unidades), na oferta com 30% (19.210 unidades) e o maior VSO (11,6%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 32,5% (R\$ 14,2 bilhões) e o maior VGV com 37% (R\$ 1.514,9 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 novembro, 68% das unidades lançadas e 55% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 5.908 unidades lançadas e 3.550 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 23.871 unidades (38%), com VSO de 12,9%.
- Os outros mercados registraram 2.777 unidades lançadas, 2.916 unidades vendidas, oferta final de 39.767 unidades e VSO de 6,8%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos lançamentos 34% (2.944 unidades), nas vendas com 33% (2.152 unidades) e oferta final com 33% (21.161 unidades), VGV com 46% (R\$ 1.889,4 milhões) e VGO 40% (R\$ 17,5 bilhões). A zona Norte foi destaque no VSO (12,8%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	17.097	28%	1.623	19%	1.369	21%	17.351	27%	7,3
2 Dorm	34.301	56%	6.194	71%	4.383	68%	36.112	57%	10,8
3 Dorm	8.043	13%	617	7%	526	8%	8.134	13%	6,1
4 ou + Dorms	1.978	3%	251	3%	188	3%	2.041	3%	8,4
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	12.571	20%	1.211	14%	1.016	16%	12.766	20%	7,4
a2) Entre 30 e 45	29.357	48%	5.526	64%	3.894	60%	30.989	49%	11,2
b) Entre 45 e 65	6.895	11%	868	10%	615	10%	7.148	11%	7,9
c) Entre 66 e 85	4.934	8%	449	5%	363	6%	5.020	8%	6,7
d) Entre 86 e 130	4.693	8%	229	3%	296	5%	4.626	7%	6,0
e) Entre 131 e 180	1.973	3%	151	2%	139	2%	1.985	3%	6,5
f) Mais de 180	996	2%	251	3%	143	2%	1.104	2%	11,5
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	17.886	29%	3.857	44%	2.533	39%	19.210	30%	11,6
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	13.455	22%	2.174	25%	1.636	25%	13.993	22%	10,5
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	15.615	25%	1.404	16%	1.207	19%	15.812	25%	7,1
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.538	14%	582	7%	606	9%	8.514	13%	6,6
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.937	5%	228	3%	187	3%	2.978	5%	5,9
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	2.988	5%	440	5%	297	5%	3.131	5%	8,7
 Mercado									
Econômico (Total)	21.513	35%	5.908	68%	3.550	55%	23.871	38%	12,9
Outros Mercados (Total)	39.906	65%	2.777	32%	2.916	45%	39.767	62%	6,8
 Zona									
Centro	5.145	8%	487	6%	526	8%	5.106	8%	9,3
Leste	14.597	24%	1.373	16%	1.323	20%	14.647	23%	8,3
Norte	6.152	10%	2.856	33%	1.153	18%	7.855	12%	12,8
Oeste	15.156	25%	1.025	12%	1.312	20%	14.869	23%	8,1
Sul	20.369	33%	2.944	34%	2.152	33%	21.161	33%	9,2
Total (Zona)	61.419	100%	8.685	100%	6.466	100%	63.638	100%	9,2



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/10/2023	17.097	34.301	8.043	1.978	61.419
UL (+) Unidades Lançadas	1.623	6.194	617	251	8.685
UV (-) Unidades Vendidas	1.369	4.383	526	188	6.466
OF Oferta - 30/11/2023	17.351	36.112	8.134	2.041	63.638

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	7,3	10,8	6,1	8,4	9,2
PMV Prazo Médio de Venda	12	9	13	9	10
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	559,5	1.606,4	889,5	1.020,1	4.075,5

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	7,91	18,81	5,28	4,00	36,00
EL Total Lançados	7,91	18,81	5,28	4,00	36,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/10/2023	5.756	10.857	1.677	467	18.757
UL (+) Unidades Lançadas	1.623	6.194	617	251	8.685
UV (-) Unidades Vendidas	725	2.657	240	113	3.735
OF Oferta - 30/11/2023	6.654	14.394	2.054	605	23.707

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	9,8	15,6	10,5	15,7	13,6
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	286,2	948,8	463,5	746,3	2.444,8



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/10/2023	11.341	23.444	6.366	1.511	42.662
UV (-) Unidades Vendidas	644	1.726	286	75	2.731
OF Oferta - 30/11/2023	10.697	21.718	6.080	1.436	39.931

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	5,7	7,4	4,5	5,0	6,4
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	273,3	657,6	426,0	273,8	1.630,7

PMI



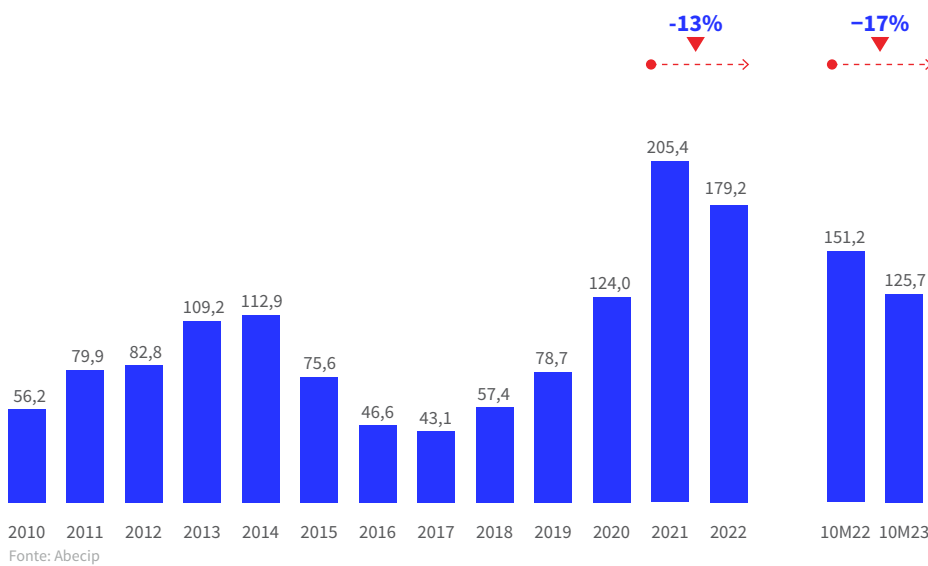
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

NOV.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

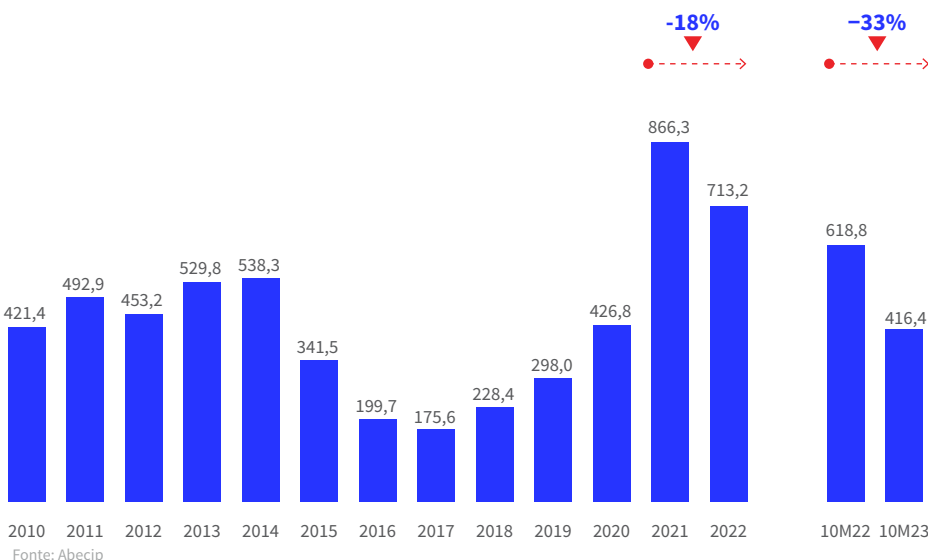


Acumulado de janeiro de 2023 a outubro de 2023

R\$ 125,7 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 outubro de 2023

416,4 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

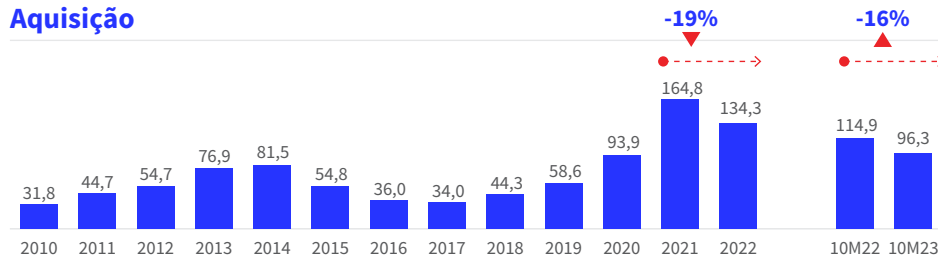
NOV.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

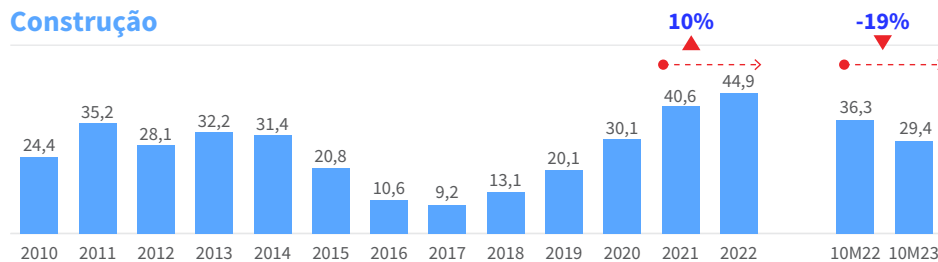


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

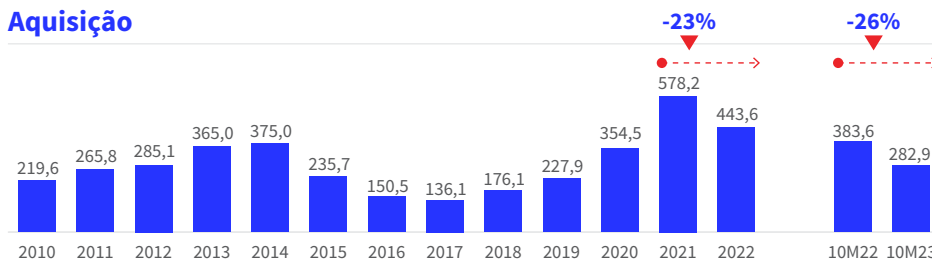
Acumulado de janeiro de 2023 a outubro de 2023

Aquisição
R\$ 96,3 bilhões

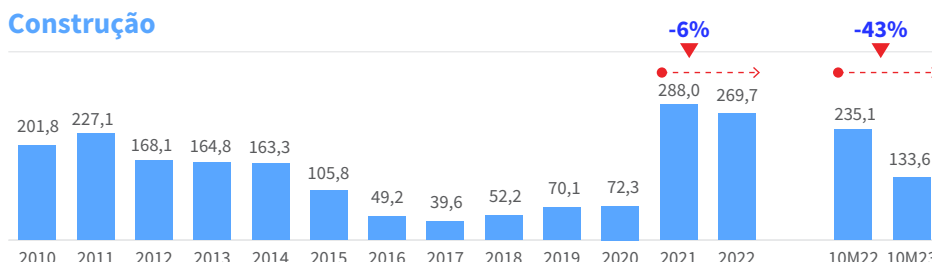
Construção
R\$ 29,4 bilhões

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

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a outubro de 2023

Aquisição
282,9 mil unidades

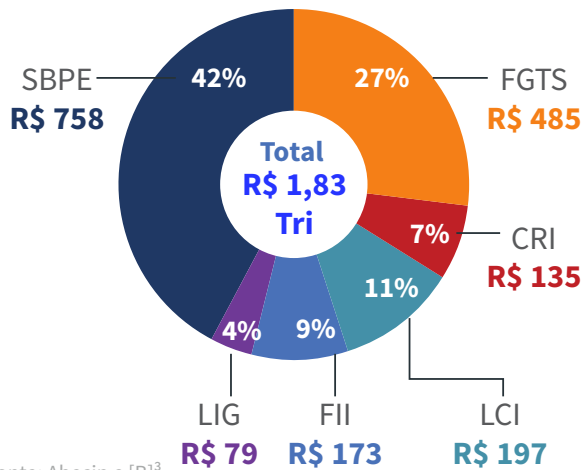
Construção
133,6 mil unidades



ESTRUTURA DE FUNDING

Setembro/2022

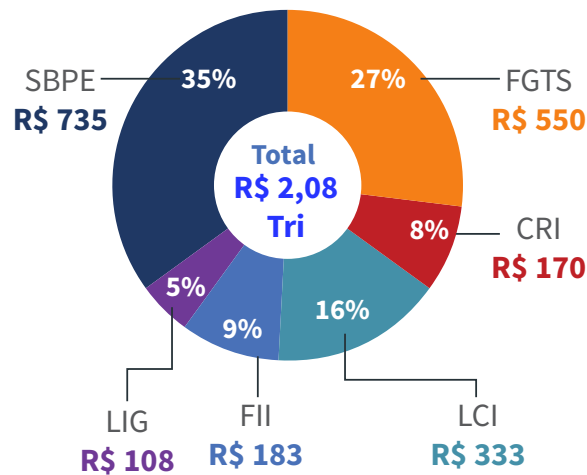
SFH = R\$ 1.243 bi (69%)



Fonte: Abecip e [B]³

Setembro/2023

SFH = R\$ 1.285 bi (62%)



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



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



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



www.secovi.com.br