

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

DEZ.2023



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	15
Glossário	18
Expediente.....	20

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 59% dos lançamentos, 60% das vendas, 49% da oferta, 32% do VGV e 22,2% do VGO e o maior VSO (11,8%)

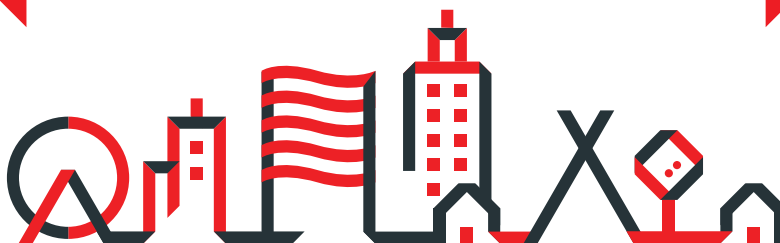
FAIXA DE PREÇO

Os imóveis entre R\$ 350 mil e R\$ 700 mil destacaram-se com participação de 34% nos lançamentos e o maior VSO (11,2%). Já os imóveis até R\$ 264 mil destacaram-se nas vendas (33%) e na oferta (30%).

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



Cidade de São Paulo

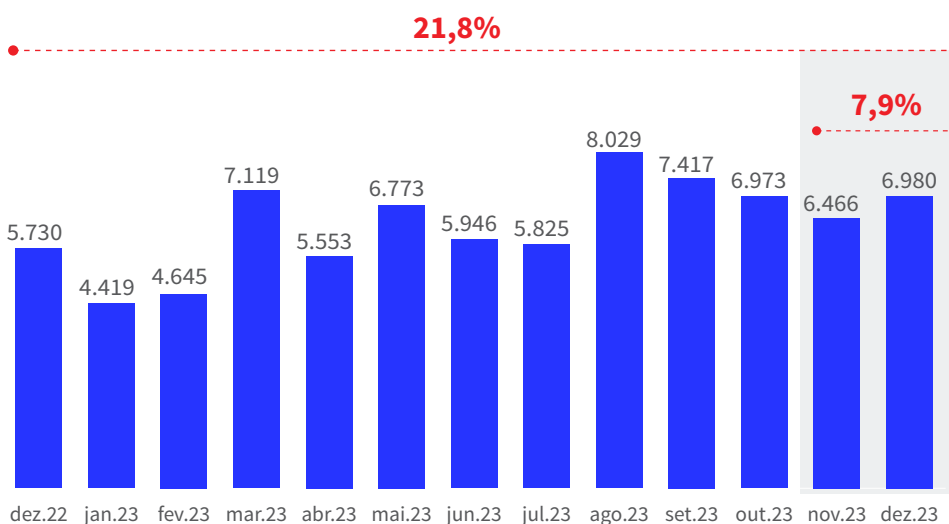



Dados do Mês	MENSAL (dez/23)	NO ANO (jan-dez/23)	12 MESES (jan/23 a dez/23)	MÉDIA DO ANO (dez/23)
Vendas (unidades)	6.980	76.145	76.145	6.345
VGv (INCC) (R\$ milhões)	4.116,9	43.877,2	43.877,2	3.656,4
Lançamentos (unidades)	10.485	73.249	73.249	6.104
VGL (INCC) (R\$ milhões)	5.992,5	43.955,5	43.955,5	3.663,0
Oferta Final (unidades)	64.634	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	44.396,1	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	9,7	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	52,8	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos

1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



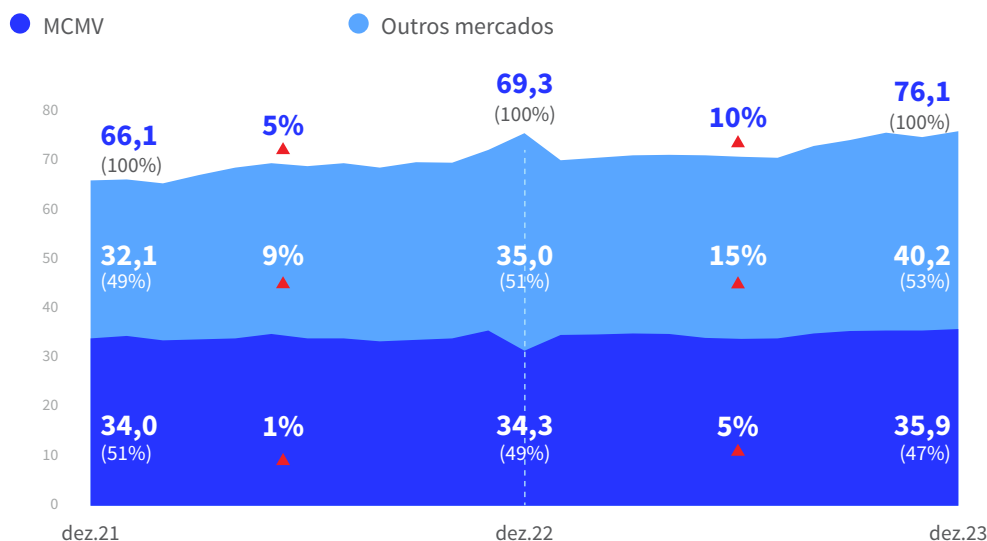
Em dezembro de 2023

6.980

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



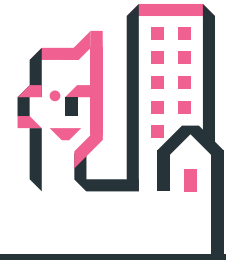
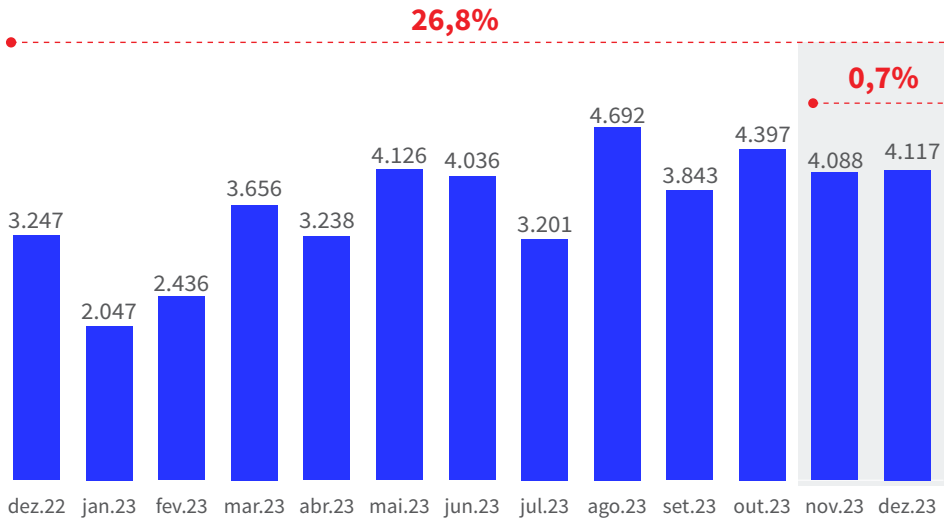
Em 12 meses

76.145

unidades foram vendidas (janeiro de 2023 a dezembro 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 dezembro/23



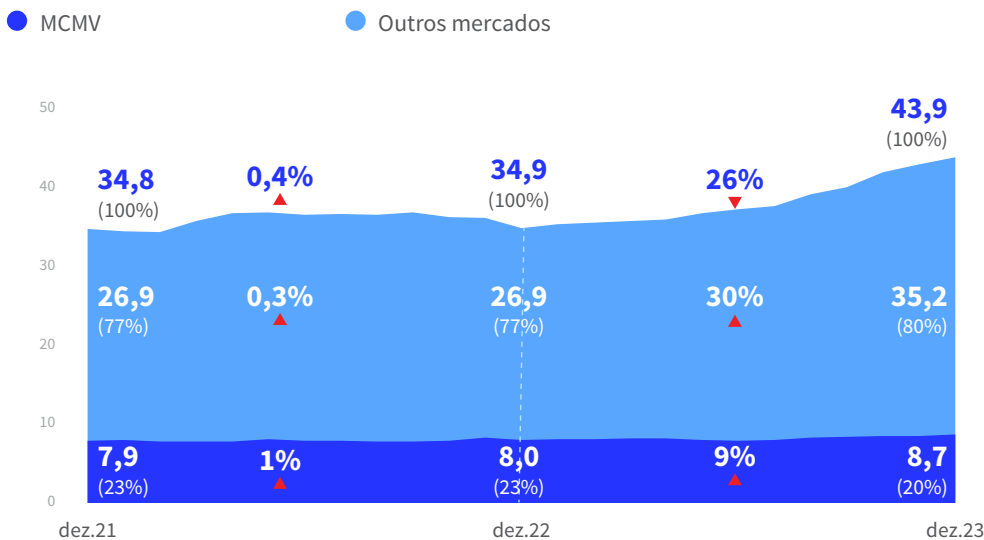
Em dezembro de 2023

R\$ 4,11 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 dezembro/23



Em 12 meses

R\$ 43,9 bilhões*

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

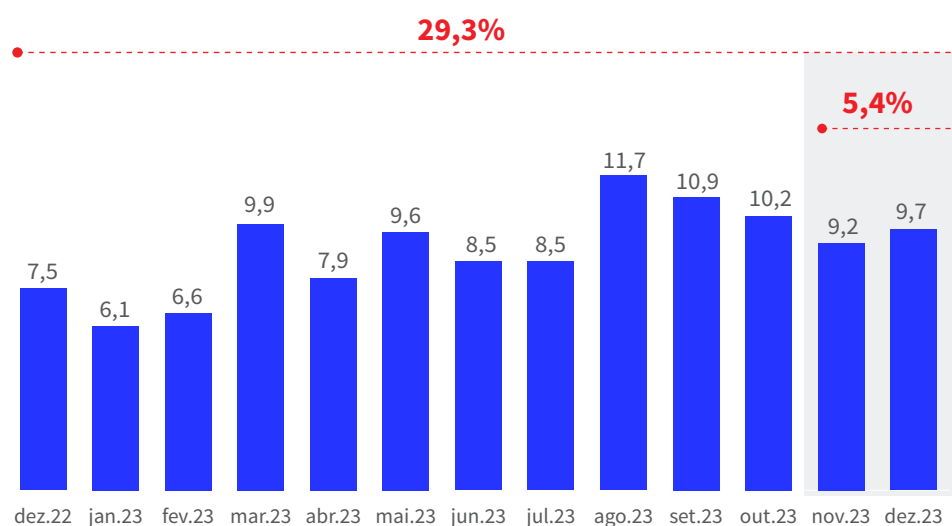
* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de dezembro de 2023

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



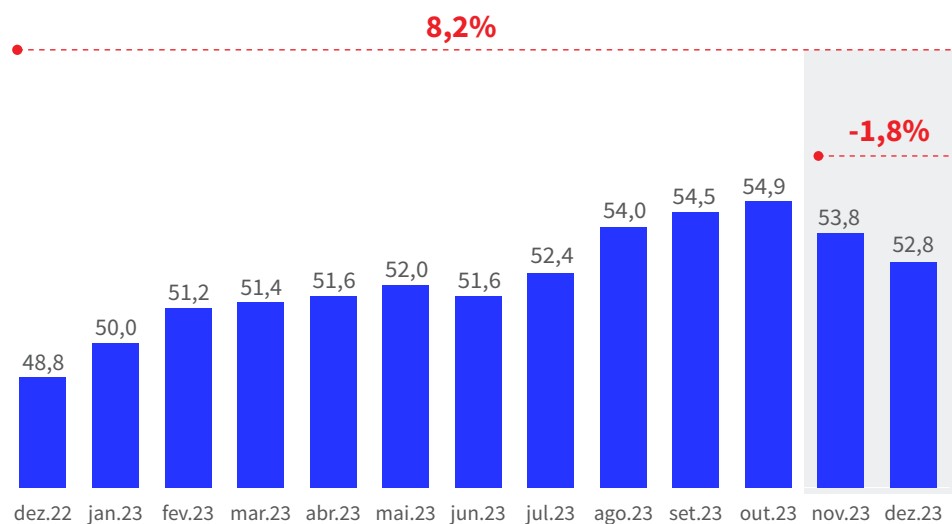
Em dezembro de 2023

9,7%

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

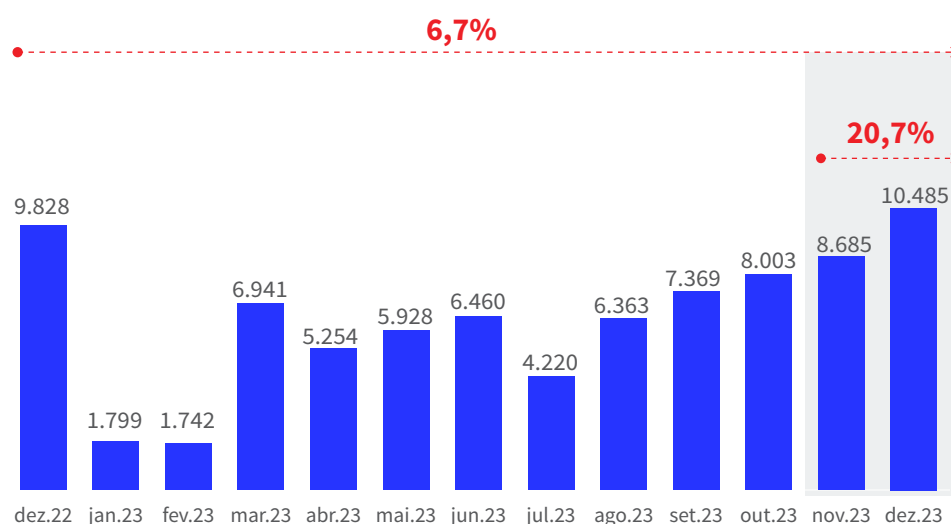
52,8%

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

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Em dezembro de 2023

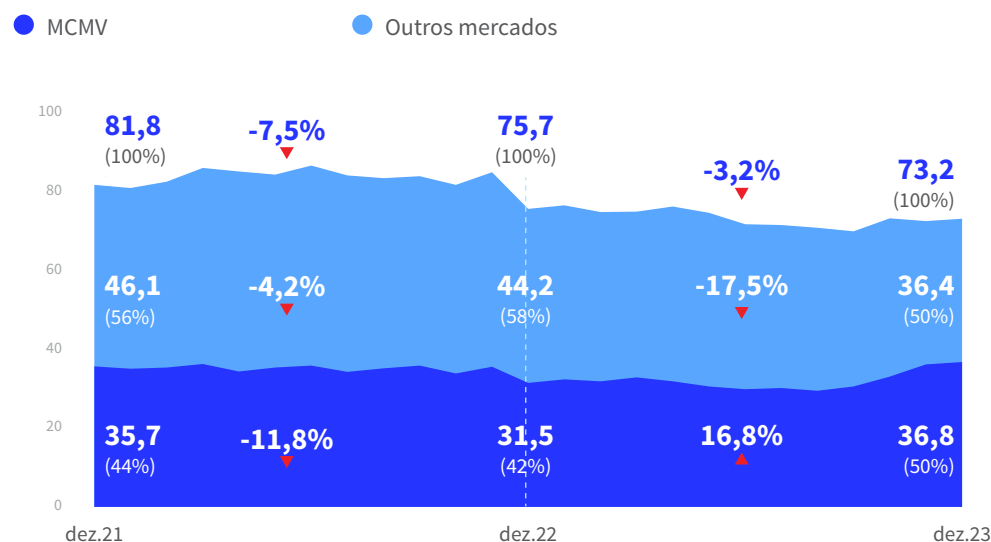
10.485

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

73.249

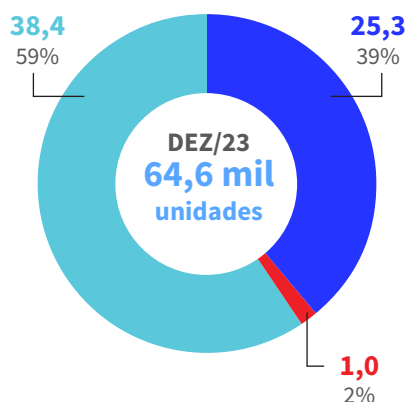
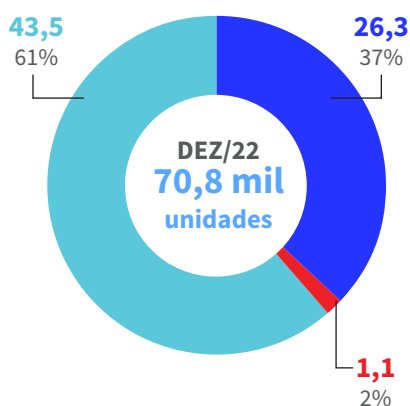
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (janeiro de 2023 a dezembro 2023)

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 dezembro de 2023

64.634

unidades

disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2021 a dezembro 2023).

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

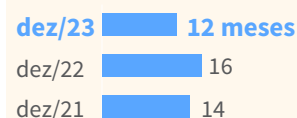
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

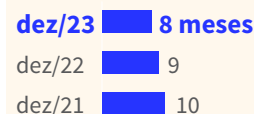


Escoamento da oferta

Outros Mercados



MCMV



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em dezembro de 2023

R\$ 44,4 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 dezembro em todos os indicadores: 65% das unidades lançadas (6.791 unidades), 62% das vendas (4.341 unidades), 58% da oferta (37.579 unidades), 39% do VGV (R\$ 1.606,1 milhões), 35% do VGO (R\$ 15,5 bilhões) e o maior VSO (10,4%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 59% dos lançamentos (6.143 unidades), 60% das vendas (4.219 unidades), 49% da oferta (31.666 unidades), 32% do VGV (R\$ 1.321,4 milhões) e 22,2% do VGO (R\$ 9,91 bilhões) e o maior VSO (11,8%).



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores entre R\$ 350 mil e R\$ 700 mil destacaram-se com participação de 34% nos lançamentos (3.608 unidades) e o maior VSO (11,2%). Já os imóveis com preço até R\$ 264 mil destacaram-se nas vendas com participação de 33% (2.275 unidades) e na oferta com 30% (19.423 unidades). Os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 33% (R\$ 14,6 bilhões) e o maior VGV com 32% (R\$ 1.341,1 milhões).



IMÓVEIS ECONÔMICOS (MCMV) 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 dezembro, 51% das unidades lançadas e 46% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, a 5.301 unidades lançadas e 3.221 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 24.739 unidades (38%), com VSO de 11,5%.
- Os outros mercados registraram 5.184 unidades lançadas, 3.759 unidades vendidas, oferta final de 39.895 unidades e VSO de 8,6%.



PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS

Além do programa “Minha Casa Minha Vida”, São Paulo conta com os programas estadual e municipal, respectivamente o “Casa Paulista” e “Pode Entrar”. A conjunção desses programas governamentais nas diversas esferas com a iniciativa privada está sendo de extrema importância no combate ao déficit habitacional nas camadas de mais baixa renda.

No mês de dezembro além das unidades lançadas e comercializadas pelo MCMV computadas na Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP, a prefeitura adquiriu 10.018 unidades pelo programa “Pode Entrar” de diferentes empresas, que serão construídas e destinadas às famílias que mais necessitam de moradia. Já o programa “Casa Paulista” concedeu em 2023 mais de 10 mil cartas de créditos, que possibilitaram o complemento do preço necessário à aquisição da casa própria.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos lançamentos 39% (4.059 unidades), nas vendas com 33% (2.284 unidades) e oferta final com 34% (21.986 unidades), VGV com 43% (R\$ 1.762,3 milhões) e VGO 41% (R\$ 18,4 bilhões). A zona Norte foi destaque no VSO (14,1%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	16.213	27%	2.509	24%	1.887	27%	16.835	26%	10,1
2 Dorm	35.129	57%	6.791	65%	4.341	62%	37.579	58%	10,4
3 Dorm	7.800	13%	1.103	11%	635	9%	8.268	13%	7,1
4 ou + Dorms	1.987	3%	82	1%	117	2%	1.952	3%	5,7
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	11.945	20%	1.689	16%	1.174	17%	12.460	19%	8,6
a2) Entre 30 e 45	29.742	49%	6.143	59%	4.219	60%	31.666	49%	11,8
b) Entre 45 e 65	7.054	12%	1.448	14%	670	10%	7.832	12%	7,9
c) Entre 66 e 85	4.917	8%	636	6%	381	5%	5.172	8%	6,9
d) Entre 86 e 130	4.517	7%	377	4%	314	4%	4.580	7%	6,4
e) Entre 131 e 180	1.866	3%	40	0%	106	2%	1.800	3%	5,6
f) Mais de 180	1.088	2%	152	1%	116	2%	1.124	2%	9,4
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	18.314	30%	3.384	32%	2.275	33%	19.423	30%	10,5
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	13.031	21%	2.333	22%	1.576	23%	13.788	21%	10,3
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	15.517	25%	3.608	34%	2.139	31%	16.986	26%	11,2
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.410	14%	482	5%	491	7%	8.401	13%	5,5
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.742	4%	256	2%	179	3%	2.819	4%	6,0
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	3.115	5%	422	4%	320	5%	3.217	5%	9,0
 Mercado									
MCMV (Total)	22.659	37%	5.301	51%	3.221	46%	24.739	38%	11,5
Outros Mercados (Total)	38.470	63%	5.184	49%	3.759	54%	39.895	62%	8,6
 Zona									
Centro	4.986	8%	272	3%	492	7%	4.766	7%	9,4
Leste	13.556	22%	1.828	17%	1.233	18%	14.151	22%	8,0
Norte	8.011	13%	1.531	15%	1.341	19%	8.201	13%	14,1
Oeste	14.365	23%	2.795	27%	1.630	23%	15.530	24%	9,5
Sul	20.211	33%	4.059	39%	2.284	33%	21.986	34%	9,4
Total (Zona)	61.129	100%	10.485	100%	6.980	100%	64.634	100%	9,7



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/11/2023	16.213	35.129	7.800	1.987	61.129
UL (+) Lançadas	2.509	6.791	1.103	82	10.485
UV (-) Vendidas	1.887	4.341	635	117	6.980
OF Oferta - 31/12/2023	16.835	37.579	8.268	1.952	64.634

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	10,1	10,4	7,1	5,7	9,7
PMV Prazo Médio de Venda	8	8	8	10	8
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	790,8	1.606,1	1.223,8	496,2	4.116,9

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	9,98	18,97	5,88	1,18	36,00
EL Total Lançados	9,98	18,97	5,88	1,18	36,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/11/2023	5.186	12.256	1.693	461	19.596
UL (+) Lançadas	2.509	6.791	1.103	82	10.485
UV (-) Vendidas	1.339	2.892	437	67	4.735
OF Oferta - 31/12/2023	6.356	16.155	2.359	476	25.346

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	17,4	15,2	15,6	12,3	15,7
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	588,2	1.079,0	862,1	353,4	2.882,7



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/11/2023	11.027	22.873	6.107	1.526	41.533
UV (-) Vendidas	548	1.449	198	50	2.245
OF Oferta - 31/12/2023	10.479	21.424	5.909	1.476	39.288

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	5,0	6,3	3,2	3,3	5,4
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	202,6	527,1	361,7	142,8	1.234,2

PMI



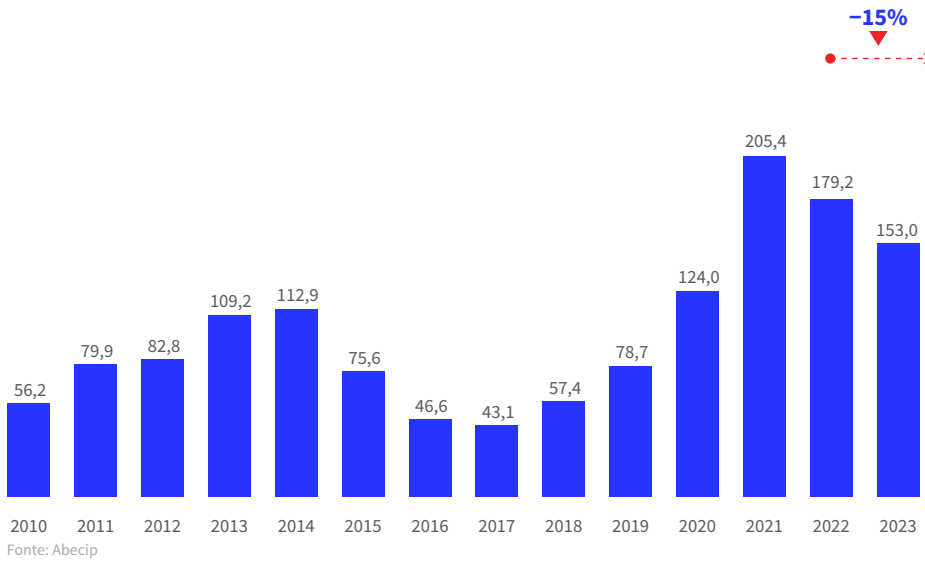
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

DEZ.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

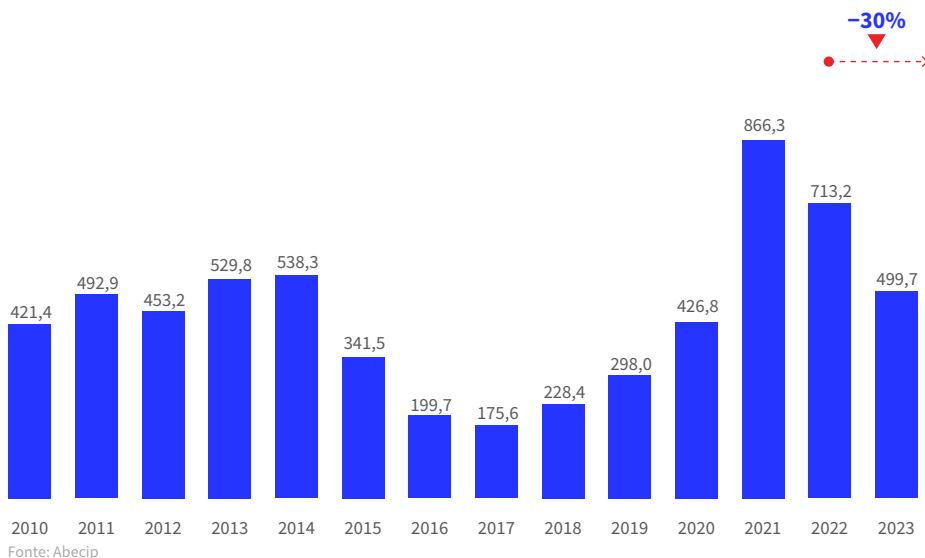


Acumulado de janeiro de 2023 a dezembro de 2023

R\$ 153 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 dezembro de 2023

499,7 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

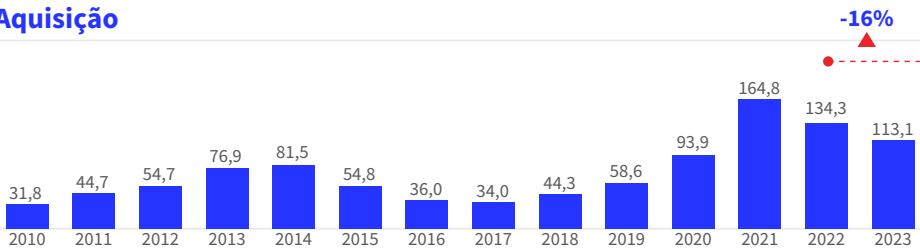
DEZ.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

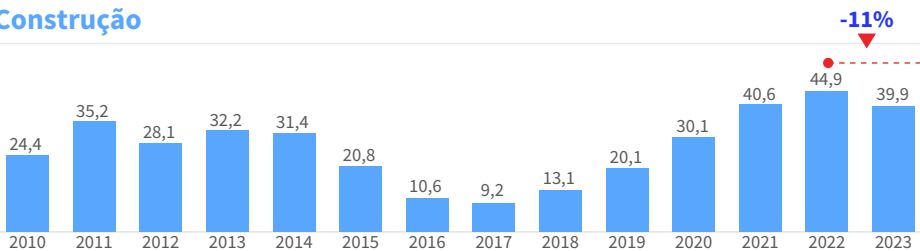


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

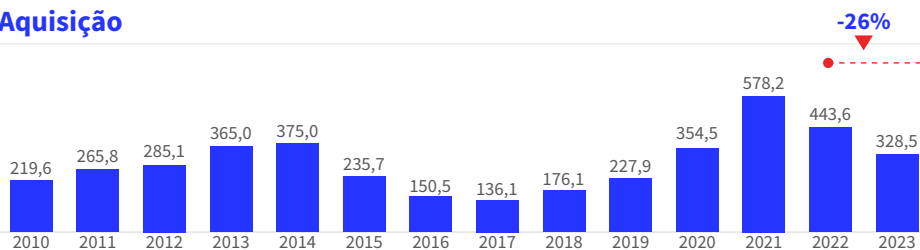
Acumulado de janeiro de 2023 a dezembro de 2023

Aquisição
R\$ 113,1 bilhões

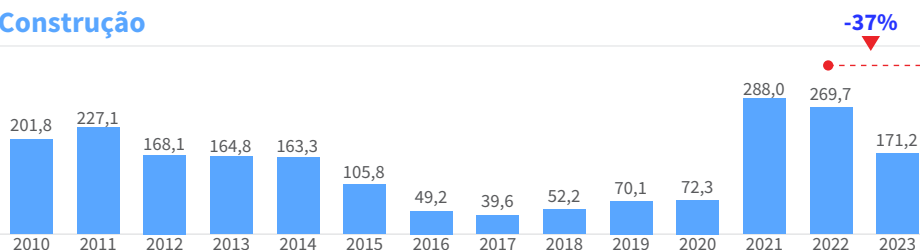
Construção
R\$ 39,9 bilhões

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

Aquisição



Construção

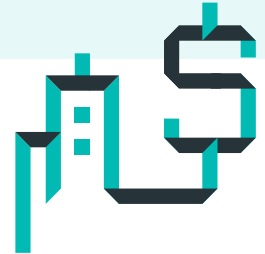


Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a dezembro de 2023

Aquisição
328,5 mil unidades

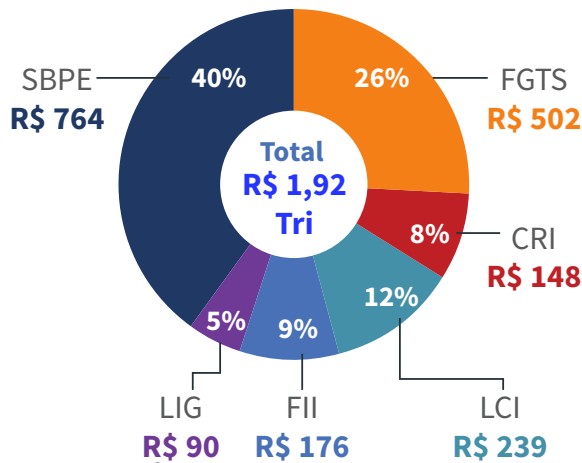
Construção
171,2 mil unidades



ESTRUTURA DE FUNDING

Dezembro/2022

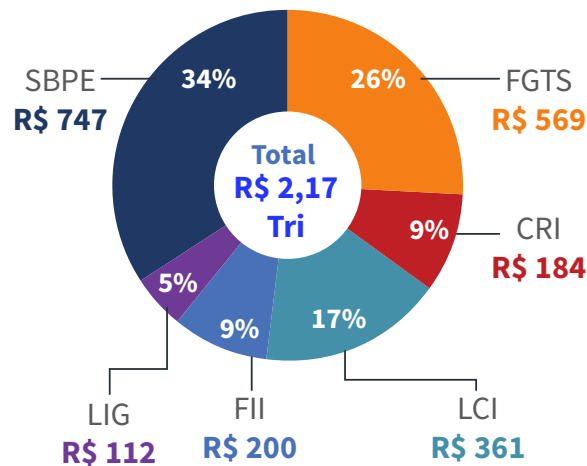
SFH = R\$ 1.266 bi (66%)



Fonte: Abecip e [B]³

Dezembro/2023

SFH = R\$ 1.316 bi (61%)



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
Rosana Pinto

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