PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

SECOVI SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Sumário

PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo 3
Financiamento, Brasil 14
Dados nacionais 17
Inteligência de mercado – Interior 19
Locação residencial – cidade de São Paulo 29
Locação de escritórios – cidade de São Paulo 30
Condominios logísticos 31
Glossário 32
Expediente 34

PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

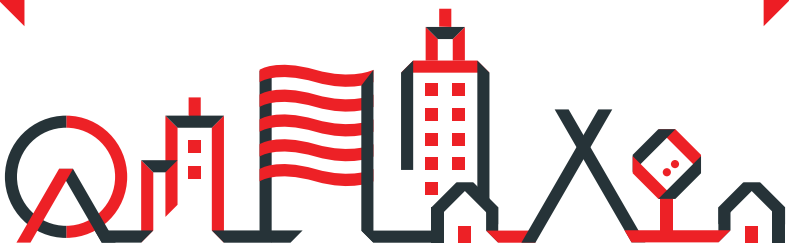
CIDADE DE SÃO PAULO

IMÓVEIS ECONÔMICOS (MCMV)
Em janeiro, 67% das unidades lançadas e 55% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV).

ZONAS DA CIDADE
A Zona Oeste liderou nos lançamentos 41% (1.187 unidades). Já a Zona Sul liderou nas vendas com 30% (1.708 unidades).

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

Cidade de São Paulo

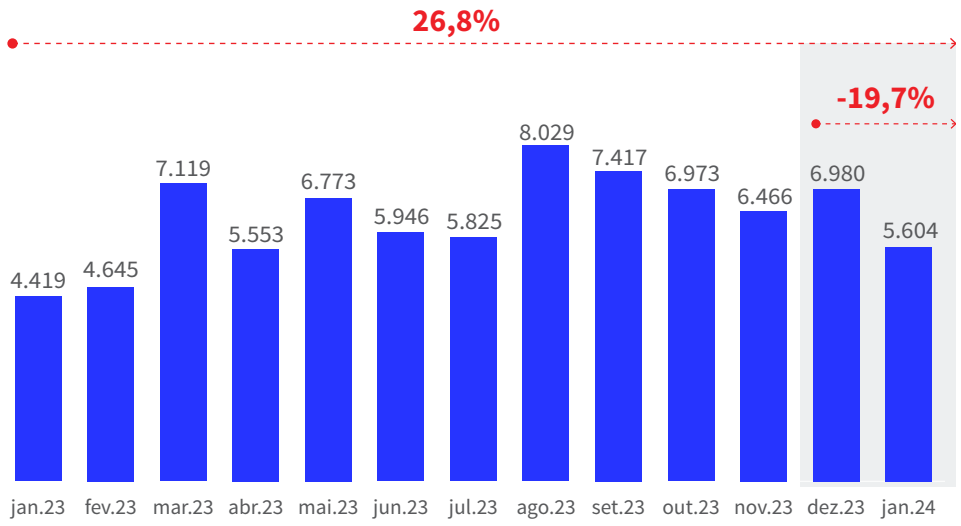


	MENSAL (jan/24)	NO ANO (jan-jan/24)	12 MESES (fev/23 a jan/24)	MÉDIA DO ANO (jan/24)
Vendas (unidades)	5.604	5.604	77.330	5.604
VGV (INCC) (R$ milhões)	2.546,1	2.546,1	44.488,8	2.546,1
Lançamentos (unidades)	2.888	2.888	74.338	2.888
VGL (INCC) (R$ milhões)	898,7	898,7	44.315,3	898,7
Oferta Final (unidades)	61.838	***	***	***
VGO (INCC) (R$ milhões)	42.697,8	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	8,3	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	54,3	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos

1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais vendidas



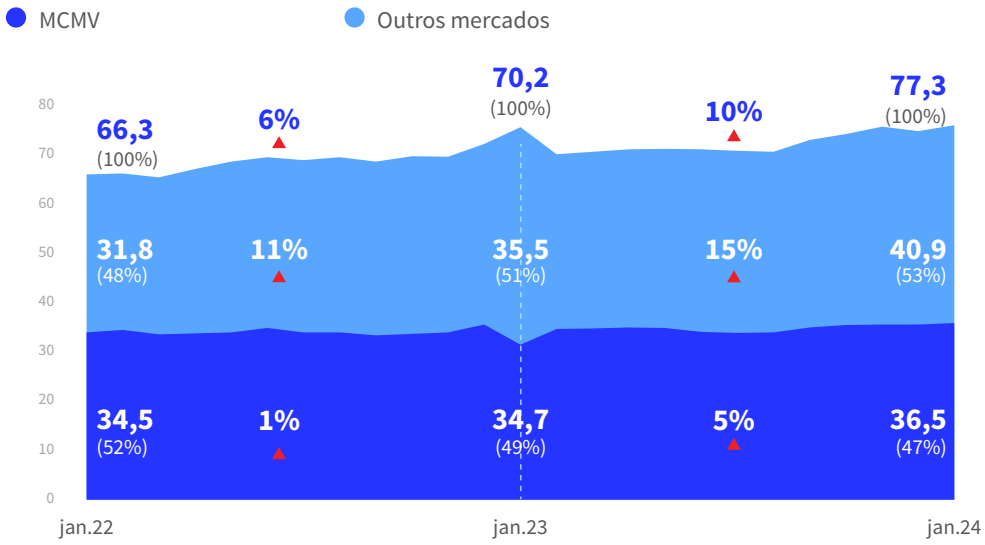
Em janeiro de 2024

5.604

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

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)
Em mil unidades



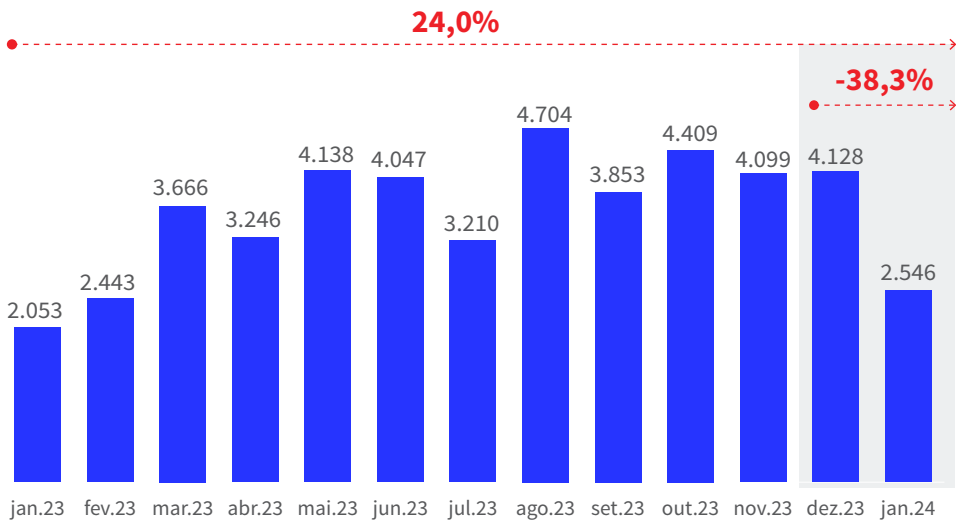
Em 12 meses

77,3 mil

unidades foram vendidas em 12 meses (fevereiro de 2023 a janeiro de 2024)

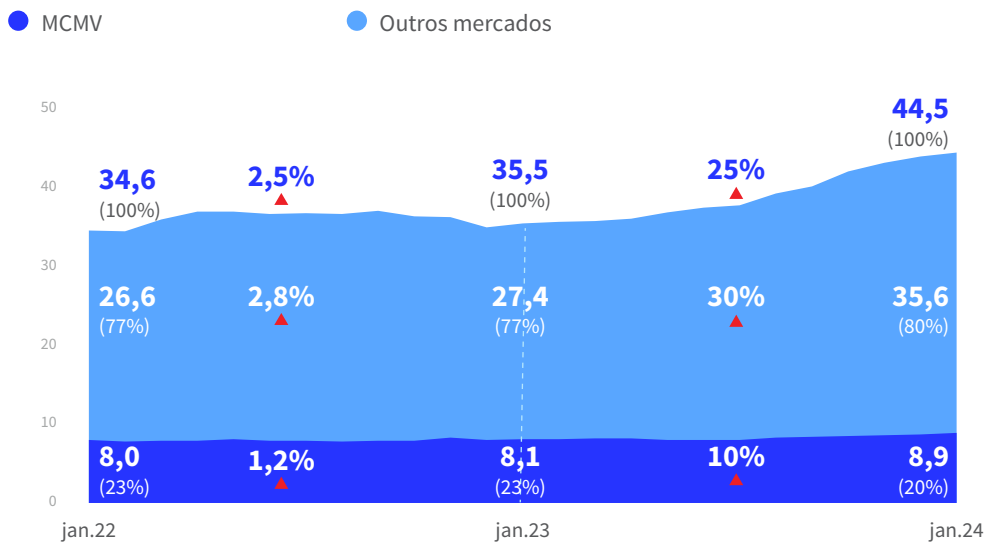
1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL

VGV (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo
R$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de janeiro /24



1.4 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES

Evolução do VGV (acumulado 12 meses)
R$ Bilhões – atualizado pelo INCC-DI de janeiro/24



Em janeiro de 2024

R$ 2,54 bilhões*

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

Em 12 meses

R$ 44,5 bilhões*

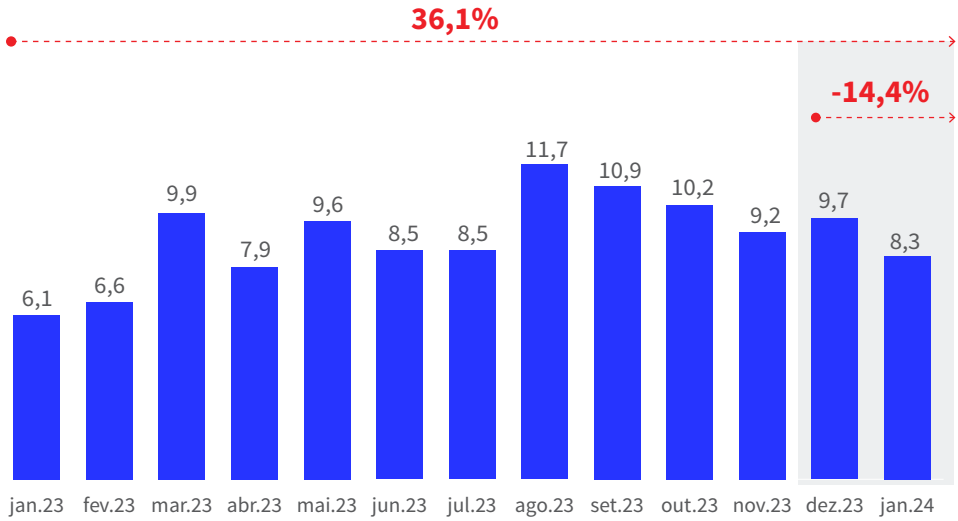
foi o total do VGV na capital paulista (fevereiro de 2023 a janeiro de 2024)

** Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de janeiro de 2024*

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



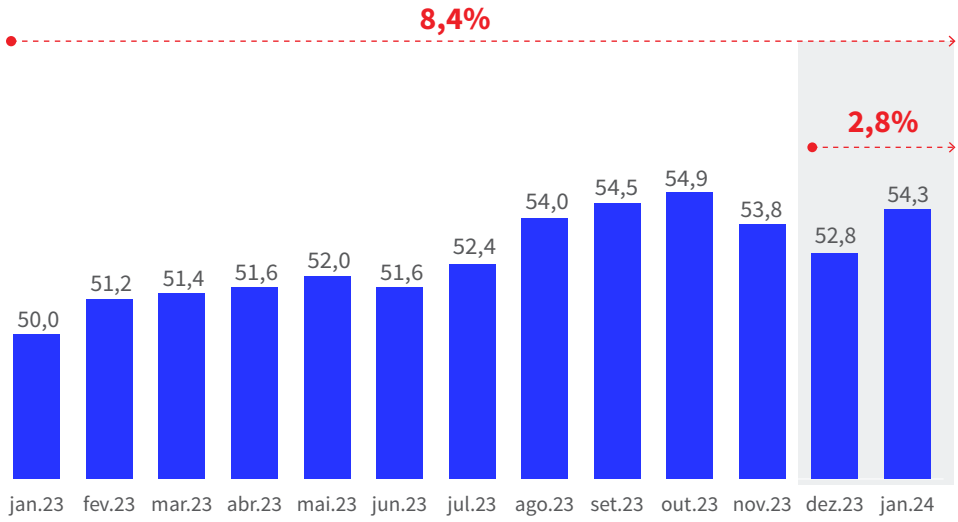
Em janeiro de 2024

8,3%

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 %)

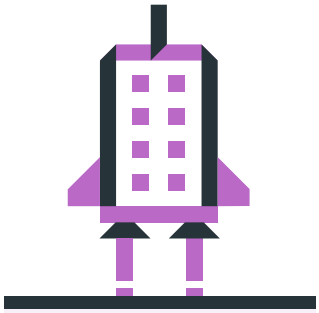


Em 12 meses

54,3%

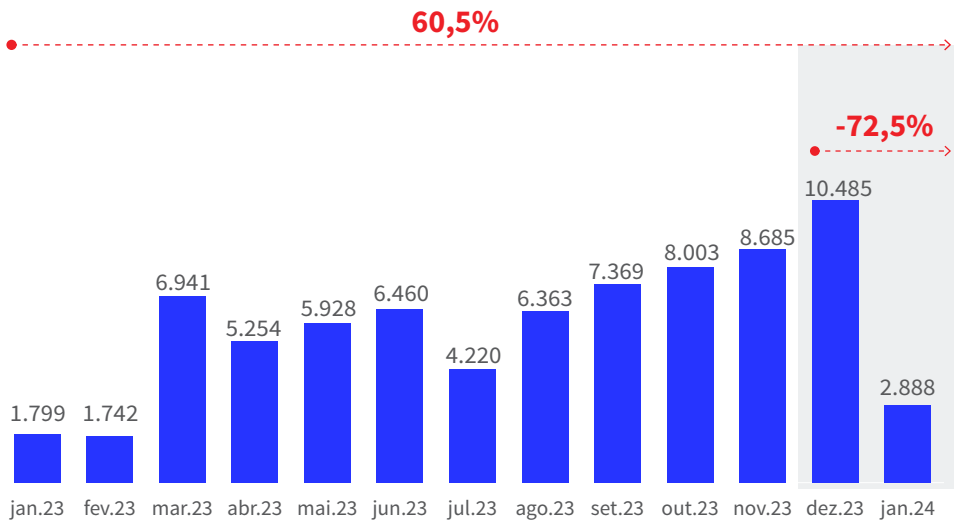
é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (fevereiro de 2023 a janeiro de 2024)

3. Lançamentos



3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



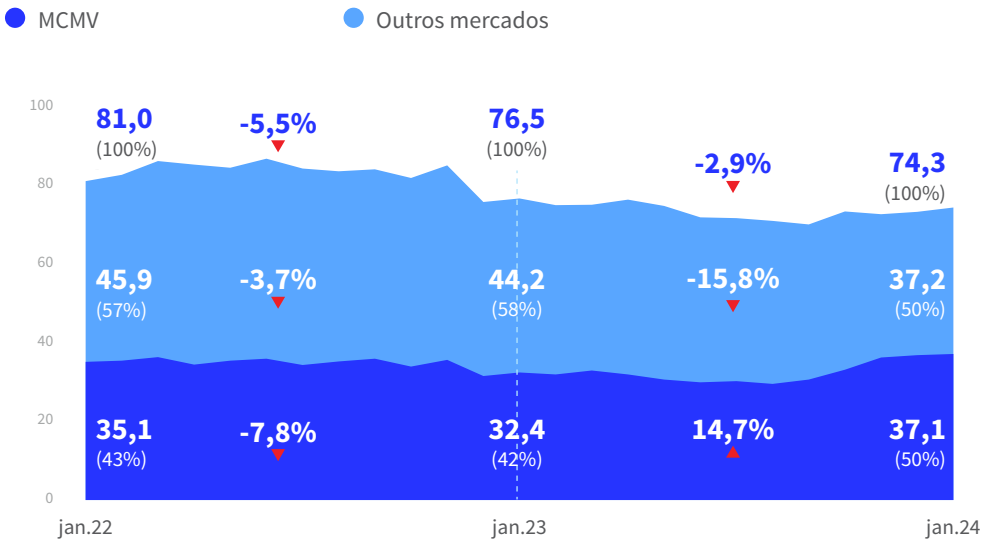
Em janeiro de 2024

2.888

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

3.2 | LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)
Em mil unidades



Em 12 meses

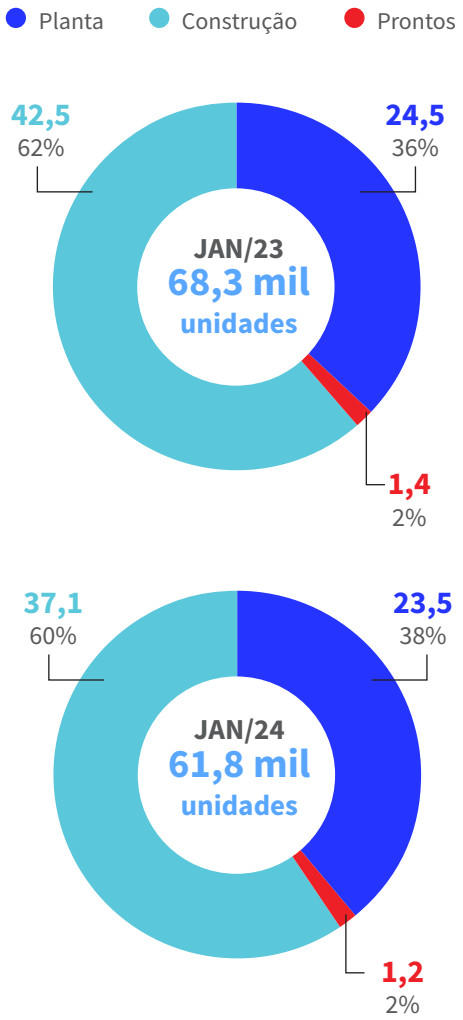
74,3 mil

unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (fevereiro de 2023 a janeiro 2024)

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



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

Em janeiro de 2024

61,8 mil

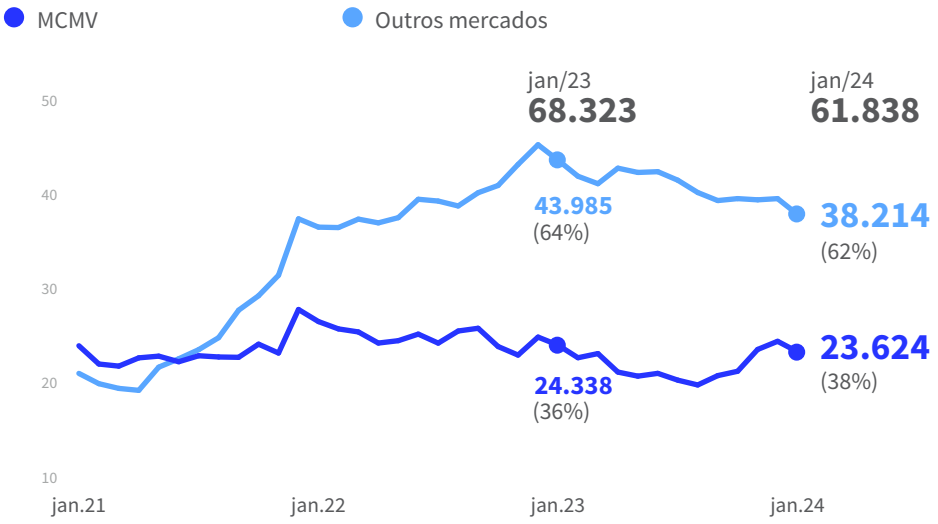
unidades

disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (fevereiro de 2021 a janeiro de 2024)

** 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 e meses para o escoamento
Em mil unidades



Escoamento da oferta

Outros Mercados

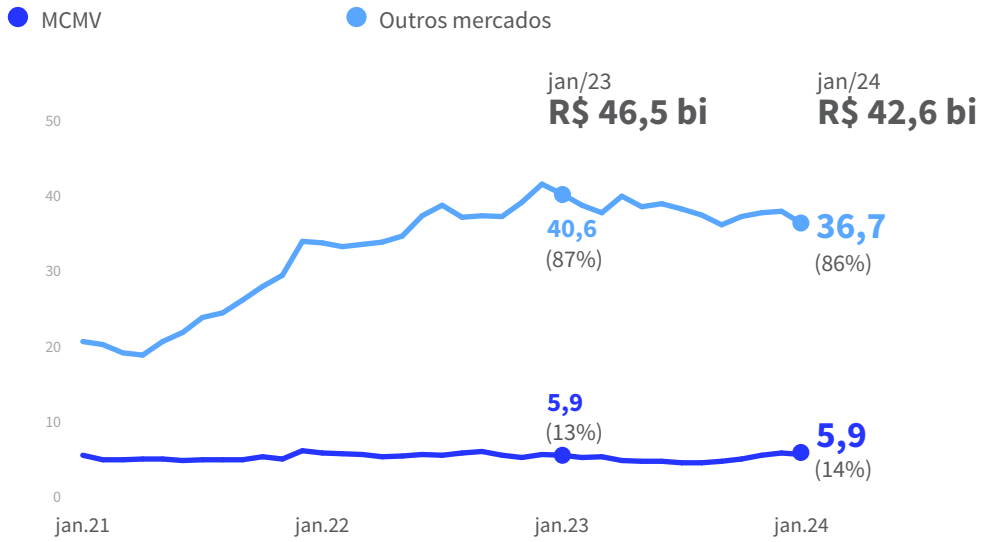
jan/24	11 meses
dez/23	12
dez/22	16

MCMV

jan/24	8 meses
dez/22	9
dez/21	10

4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R$)

Evolução da Oferta (R$ bilhões)
Atualizado pelo INCC-DI de janeiro/24



Em janeiro de 2024

R$ 42,6 bilhões*

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

** Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referência de janeiro de 2024*

5. Análise por segmento

DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de janeiro em todos os indicadores: 88% das unidades lançadas (2.532 unidades), 72% das vendas (4.033 unidades), 58% da oferta (36.041 unidades), 54% do VGV (R$ 1.378,8 milhões), 35% do VGO (R$ 14,9 bilhões) e o maior VSO (10,1%).

ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 87% dos lançamentos (2.525 unidades), 68% das vendas (3.829 unidades), 49% da oferta (30.355 unidades), 45% do VGV (R$ 1.134,6 milhões) e 22% do VGO (R$ 9,5 bilhões) e o maior VSO (11,2%).

FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R$ 264 mil destacaram-se com participação de 65% nos lançamentos (1.863 unidades), 40% nas vendas (2.236 unidades), 28% da oferta (17.091 unidades) e o maior VSO (11,6%). A faixa entre R$ 350 mil e R$ 700 mil liderou em VGV com 26% (R$ 662,0 milhões). E os imóveis com preços acima de R$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 33% (R$ 14,3 bilhões).

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 janeiro, 67% das unidades lançadas e 55% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 1.947 unidades lançadas e 3.061 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 23.624 unidades (38%), com VSO de 11,5%.

- Os outros mercados registraram 941 unidades lançadas, 2.543 unidades vendidas, oferta final de 38.214 unidades e VSO de 6,2%.

ZONAS DA CIDADE

A Zona Oeste liderou nos lançamentos 41% (1.187 unidades). Já a Zona Sul liderou nas vendas com 30% (1.708 unidades), oferta final com 34% (21.021 unidades), VGV com 36% (R$ 923,1 milhões) e VGO 41% (R$ 17,7 bilhões). A zona Norte foi destaque no VSO (9,7%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
Dormitórios	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**(%)**
1 Dorm	16.823	26%	346	12%	1.138	20%	16.031	26%	6,6
2 Dorm	37.542	58%	2.532	88%	4.033	72%	36.041	58%	10,1
3 Dorm	8.247	13%	10	0%	362	6%	7.895	13%	4,4
4 ou + Dorms	1.942	3%	0	0%	71	1%	1.871	3%	3,7
Faixa de área útil (m^2)	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**(%)**
a1) Menos de 30	12.452	19%	202	7%	731	13%	11.923	19%	5,8
a2) Entre 30 e 45	31.659	49%	2.525	87%	3.829	68%	30.355	49%	11,2
b) Entre 45 e 65	7.791	12%	151	5%	462	8%	7.480	12%	5,8
c) Entre 66 e 85	5.182	8%	0	0%	289	5%	4.893	8%	5,6
d) Entre 86 e 130	4.547	7%	10	0%	202	4%	4.355	7%	4,4
e) Entre 131 e 180	1.797	3%	0	0%	64	1%	1.733	3%	3,6
f) Mais de 180	1.126	2%	0	0%	27	0%	1.099	2%	2,4
Faixa de preço (R$)	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**(%)**
a1) Até R$ 264 mil	17.464	27%	1.863	65%	2.236	40%	17.091	28%	11,6
a2) R$ 264 mil a R$ 350 mil	15.413	24%	84	3%	1.222	22%	14.275	23%	7,9
b) R$ 350 mil a R$ 700 mil	17.228	27%	842	29%	1.489	27%	16.581	27%	8,2
c) R$ 700 mil a R$ 1,4 milhão	8.375	13%	89	3%	441	8%	8.023	13%	5,2
d) R$ 1,4 milhão a R$ 2,1 milhões	2.860	4%	10	0%	131	2%	2.739	4%	4,6
e) Acima de R$ 2,1 milhões	3.214	5%	0	0%	85	2%	3.129	5%	2,6
Mercado	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**(%)**
MCMV	24.738	38%	1.947	67%	3.061	55%	23.624	38%	11,5
Outros Mercados (Total)	39.816	62%	941	33%	2.543	45%	38.214	62%	6,2
Zona	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**Unid.**	**(%)**	**(%)**
Centro	4.717	7%	144	5%	357	6%	4.504	7%	7,3
Leste	14.138	22%	792	27%	1.222	22%	13.708	22%	8,2
Norte	7.930	12%	0	0%	767	14%	7.163	12%	9,7
Oeste	15.805	24%	1.187	41%	1.550	28%	15.442	25%	9,1
Sul	21.964	34%	765	26%	1.708	30%	21.021	34%	7,5
Total (Zona)	**64.554**	**100%**	**2.888**	**100%**	**5.604**	**100%**	**61.838**	**100%**	**8,3**

5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

	Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2023	16.823	37.542	8.247	1.942	64.554
UL	(+) Lançadas	346	2.532	10	0	2.888
UV	(-) Vendidas	1.138	4.033	362	71	5.604
OF	Oferta - 31/01/2024	16.031	36.041	7.895	1.871	61.838

	Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,6	10,1	4,4	3,7	8,3
PMV	Prazo Médio de Venda	11	8	16	19	10
VGV	Valor Global de Venda (R$ milhões)	444,8	1.378,8	461,3	261,2	2.546,1

	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	2,00	4,90	0,10	0,00	7,00
EL	Total Lançados	2,00	4,90	0,10	0,00	7,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

	Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2023	6.058	15.253	2.264	458	24.033
UL	(+) Lançadas	346	2.532	10	0	2.888
UV	(-) Vendidas	609	2.585	115	15	3.324
OF	Oferta - 31/01/2024	5.795	15.200	2.159	443	23.597

	Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,5	14,5	5,1	3,3	12,3
VGV	Valor Global de Venda (R$ milhões)	248,5	851,2	152,0	71,4	1.323,1

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

	Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2023	10.765	22.289	5.983	1.484	40.521
UV	(-) Vendidas	529	1.448	247	56	2.280
OF	Oferta - 31/01/2024	10.236	20.841	5.736	1.428	38.241

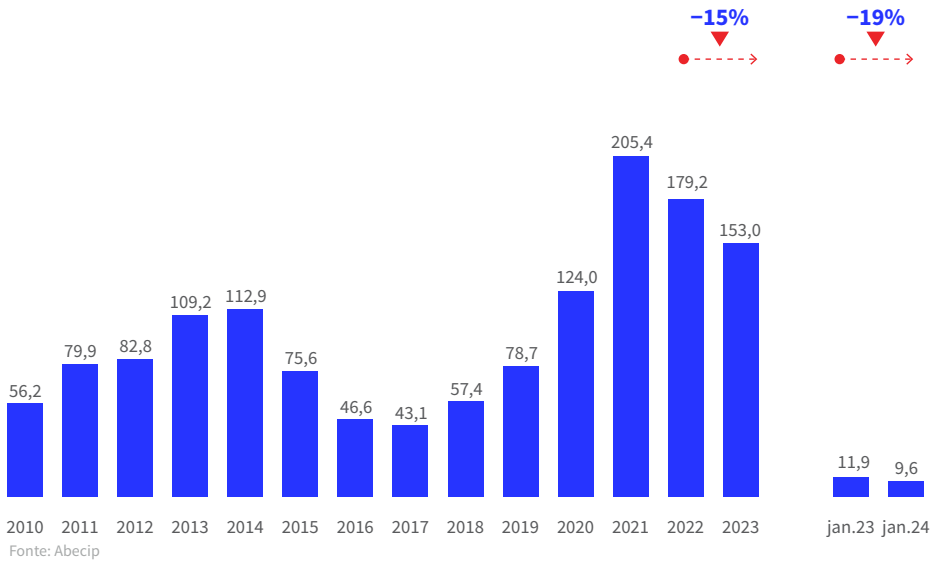
	Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,9	6,5	4,1	3,8	5,6
VGV	Valor Global de Venda (R$ milhões)	196,3	527,6	309,3	189,8	1.223,0

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

BRASIL
FINANCIAMENTO

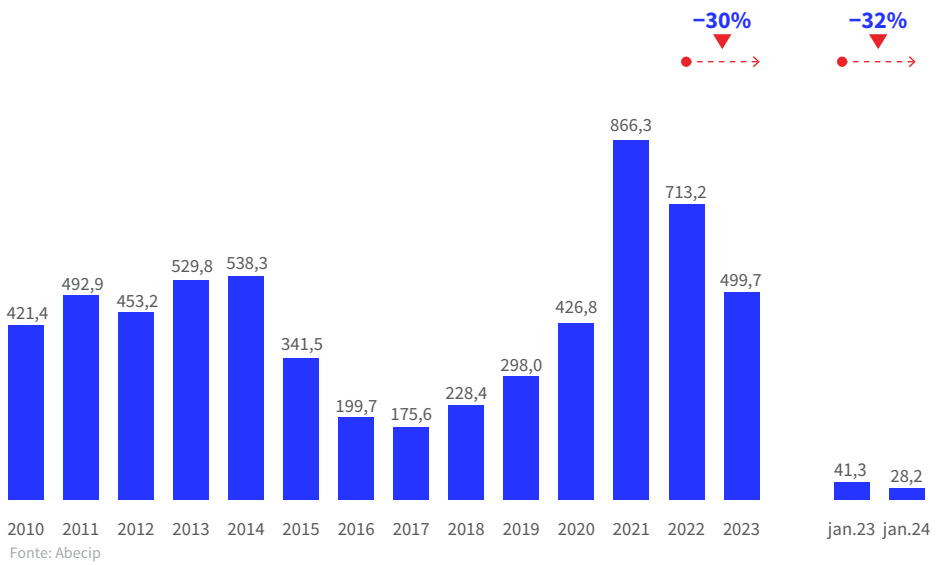
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO
R$ Bilhões



Janeiro de 2024

R$ 9,6 bilhões
foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO
Mil unidades



Janeiro de 2024

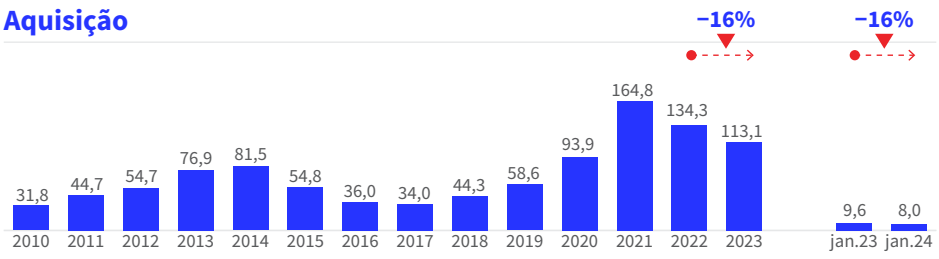
28,2 mil unidades
foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

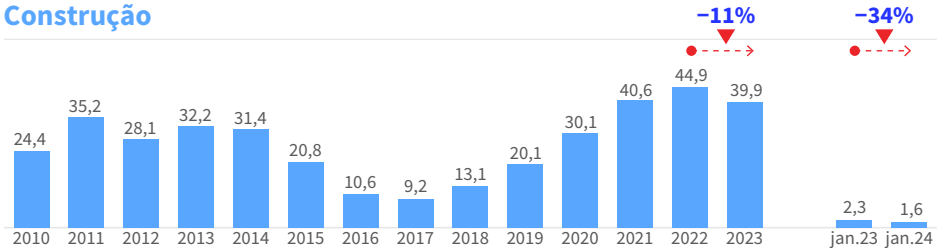
PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

BRASIL
FINANCIAMENTO

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO
R$ Bilhões





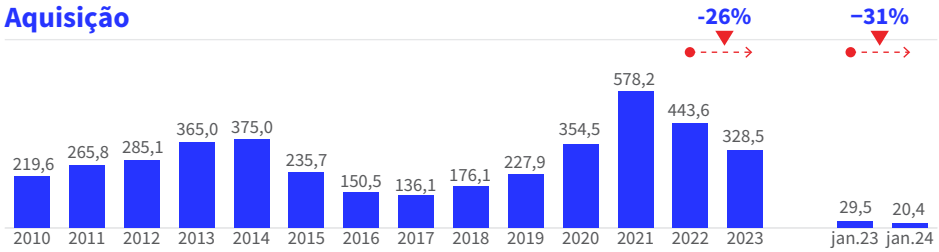
Fonte: Abecip

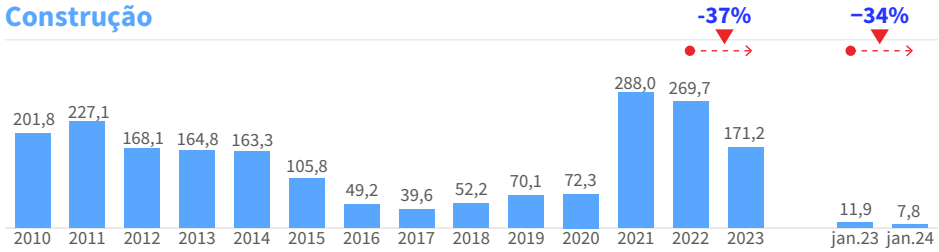
Janeiro de 2024

Aquisição
R$ 8,0 bilhões

Construção
R$ 1,6 bilhões

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO
Mil Unidades





Fonte: Abecip

Janeiro de 2024

Aquisição
R$ 20,4 bilhões

Construção
R$ 7,8 bilhões

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

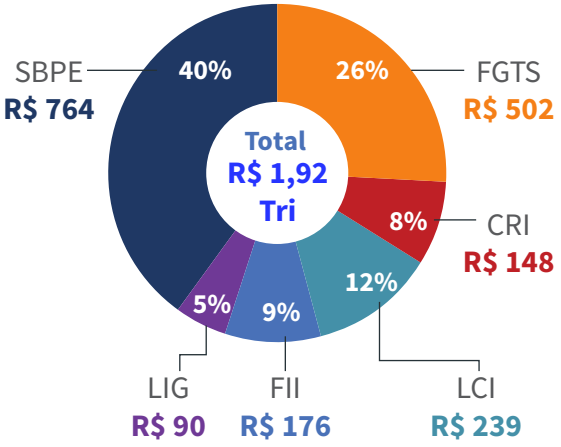
JAN.2024

BRASIL
FINANCIAMENTO

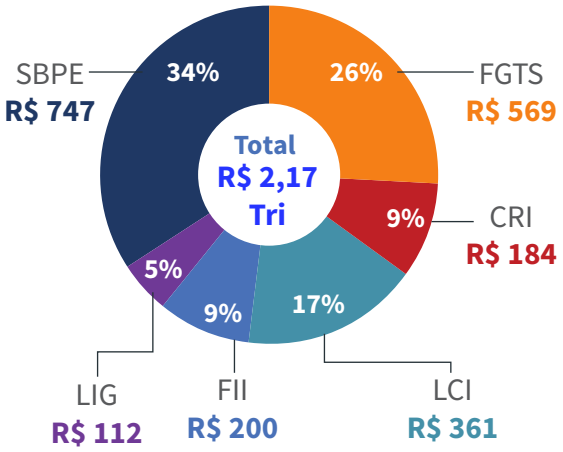
ESTRUTURA DE FUNDING

Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias

Dezembro/2022
SFH = R$ 1.266 bi (SBPE + FGTS)



Dezembro/2023
SFH = R$ 1.316 bi (SBPE + FGTS)



Fonte: Abecip e [B]³

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

MERCADO NACIONAL

Celso Petrucci
Economista-Chefe do Secovi-SP

220 CIDADES PESQUISADAS

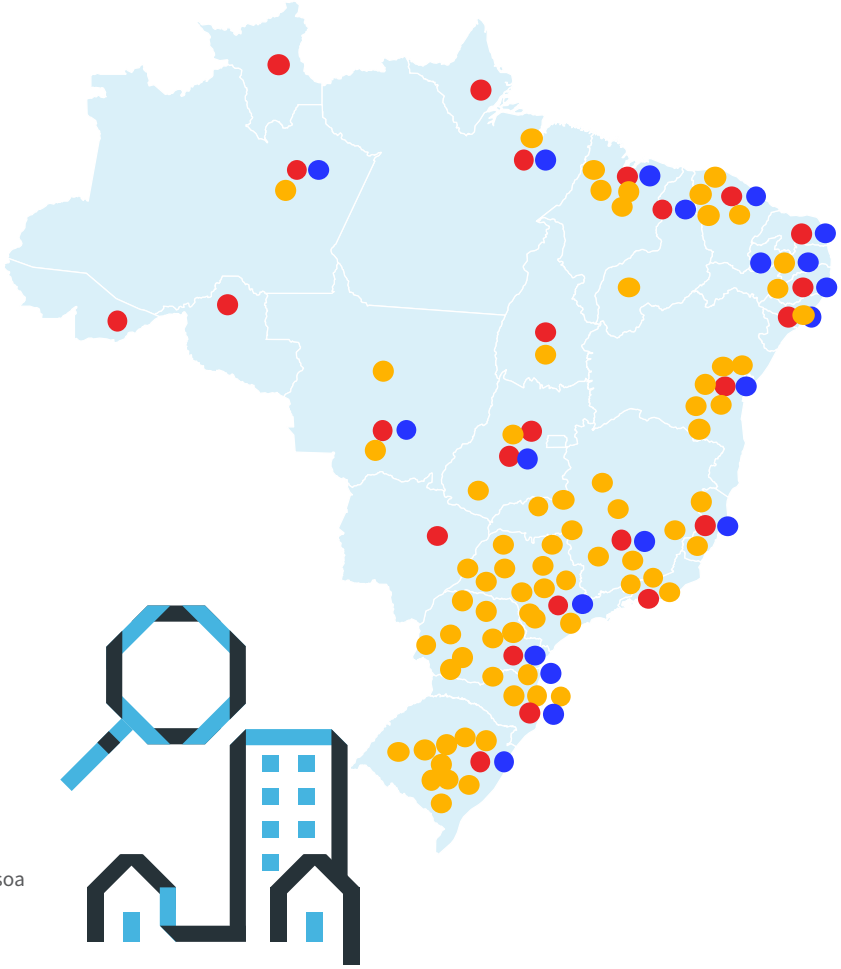
Indicadores Imobiliários Nacionais 4T 2023
Fonte: CBIC/CII / Elaboração: Bra!n Inteligência Estratégica

CAPITAIS

1 Manaus*
2 Belém*
3 Palmas
4 Macapá
5 Boa Vista
6 Porto Velho
7 Rio Branco
8 Teresina*
9 São Luís*
10 João Pessoa*
11 Natal
12 Maceió
13 Recife
14 Salvador
15 Fortaleza
16 Aracaju
17 Cuiabá
18 Campo Grande
19 Distrito Federal
20 Goiânia
21 São Paulo
22 Rio de Janeiro
23 Vitória
24 Belo Horizonte
25 Curitiba
26 Florianópolis
27 Porto Alegre

REGIÃO METROPOLITANA

1 RM Manaus*
2 RM Belém*
3 RM de São Luís
4 RM de Fortaleza
5 RM de João Pessoa
6 RM de Maceió
7 RM de Recife
8 RM de Salvador
9 RM Teresina*
10 RM Campina Grande
11 RM de Goiânia
12 RM Cuiabá
13 RM de BH
14 RM de São Paulo
15 RM de Vitória
16 RM de Curitiba
17 RM de Florianópolis
18 RM de Porto Alegre
19 RM Joinville*
20 RM Baixada Santista*
21 RM Natal



132 Cidades/RM: RM Manaus 1| Iranduba; RM Belém 1| Ananindeua; RM de São Luís 3| São Luís, São José de Ribamar, Paço do Lumiar, Raposa; RM de Fortaleza 7| Aquiraz, Barbalhas, Caucaia, Eusébio, Itaitinga, Juazeiro do Norte e Maracanaú; RM de João Pessoa 4 | João Pessoa, Bayeux, Cabedelo, Conde e Santa Rita; RM de Maceió 6 | Barra de São Miguel, Coqueiro Seco, Marechal Deodoro, Paripurira, Pilar e Rio Largo; RM de Recife 9 |Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, São Lourenço da Mata, Tamandaré; RM de Salvador 4 | Mata de São João, Lauro de Freitas, Camaçari e Simões Filho; RM Teresina 4 | Altos, Demerval Lobão, José de Freitas e União; RM Campina Grande 4 | Fagundes, Lagos Seca, Massaranduba e Queimadas; RM de Goiânia 1| Aparecida de Goiânia; RM Cuiabá 1| Várzea Grande; RM de BH 10| Betim, Contagem, Ibirité, Lagoa Santa, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa, Sarzedo, Vespasiano e Raposos; RM de São Paulo | 38 municípios da Região Metropolitana; RM de Vitória 4| Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana; RM de Curitiba 10 | Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo, Colombo, Fazenda Rio Grande, Pinhais e São José dos Pinhais, Campina Grande do Sul, Campo Magro, Piraquara; RM de Florianópolis 2| Palhoça e São José; RM de Porto Alegre 15| Balneário do Pinhal, Cachoeirinha, Canoas, Eldorado do Sul, Esteio, Gravataí, Guaíba, Novo Hamburgo, Passo Fundo, Santa Cruz do Sul, Santa Maria, São Leopoldo, Sapucaia do Sul, Viamão e Xangri-lá; RM Joinville 1| Araquari; RM Baixada Santista 4 |Guarujá, Santos, Praia Grande e São Vicente RM Natal 4 |Macaíba, São Gonçalo do Amarante, Parnamirim e Extremoz.

DEMAIS CIDADES

1 Porto Nacional
2 Campina Grande*
3 Vitória da Conquista
4 Feira de Santana
5 Caruaru
6 Petrolina
7 Sinop
8 Indaiatuba
9 Taubaté
10 Uberaba
11 Nova Lima*
12 Uberlândia
13 Duque de Caxias
14 Nova Iguaçu
15 Campinas
16 Bauru
17 Jundiaí
18 Piracicaba
19 São José dos Campos
20 Baixada Santista*
21 Sorocaba
22 São José do Rio Preto
23 Limeira
24 Americana
25 Santa Barbara D Oeste
26 Niterói
27 Resende
28 Volta Redonda
29 Camboriú
30 Caxias do Sul
31 Alvorada
32 Ponta Grossa
33 Londrina
34 Maringá
35 Foz do Iguaçu
36 Cascavel
37 Joinville*
38 Blumenau
39 Balneário Camboriú
40 Itajaí
41 Santa Maria
42 Jaraguá do Sul
43 Itapema
44 Paranaguá
45 Guarapuava
46 Toledo
47 Cambé
48 Francisco Beltrão
49 Rio Grande
50 Tijucas
51 Anápolis
52 Juiz de Fora
53 Sumaré
54 Bombinhas
55 Porto Belo

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

MERCADO NACIONAL

Celso Petrucci
Economista-Chefe do Secovi-SP

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

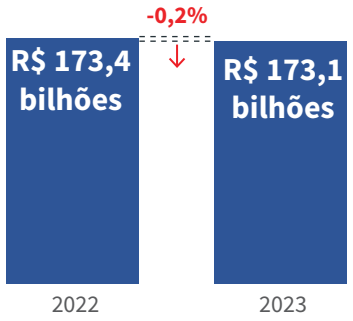
Região pesquisada	2022	2023	Variação (%)	
Norte	10.439	9.051	-13,3%	▼
Nordeste	56.320	51.441	-8,7%	▼
Centro-Oeste	23.148	21.828	-5,7%	▼
Sudeste	169.732	155.213	-8,6%	▼
Sul	71.371	55.480	-22,3%	▼
TOTAL	**331.010**	**293.013**	**-11,5%**	▼

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO

Região pesquisada	2022	2023	Variação (%)	
Norte	8.002	8.834	10,4%	▲
Nordeste	63.726	58.845	-7,7%	▼
Centro-Oeste	23.049	19.995	-13,3%	▼
Sudeste	162.825	168.666	3,6%	▲
Sul	69.952	66.511	-4,9%	▼
TOTAL	**327.554**	**322.851**	**-1,4%**	▼

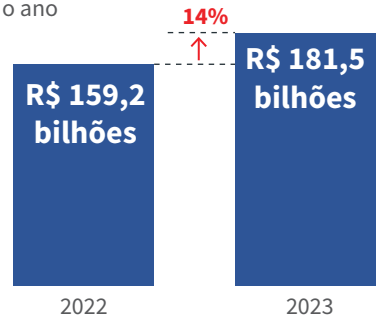
VGL

Acumulado no ano

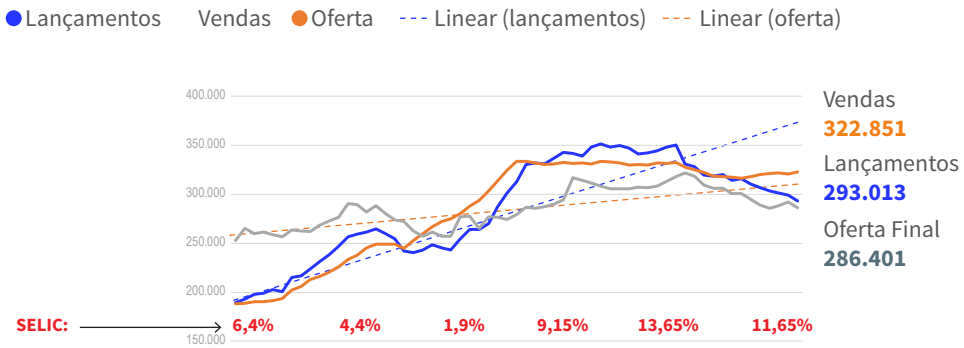


VGV

Acumulado no ano



COMPARATIVO LANÇAMENTO E VENDAS ACUMULADAS EM 12 MESES X EVOLUÇÃO DA OFERTA FINAL

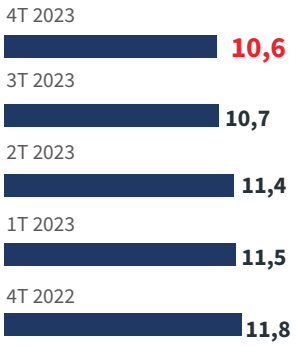


	dez/18	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	
Lançamentos	187.980	233.179	280.470	331.387	327.554	322.851	▼ -11,5%
Vendas	189.199	256.356	254.227	341.739	331.010	293.013	▼ -1,4%
Oferta	252.649	290.693	277.210	317.138	321.933	286.401	▼ -11%

Fonte: CBIC/CII / Elaboração: CBIC/

Números de meses para o escoamento da oferta

Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **11 meses**.



PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

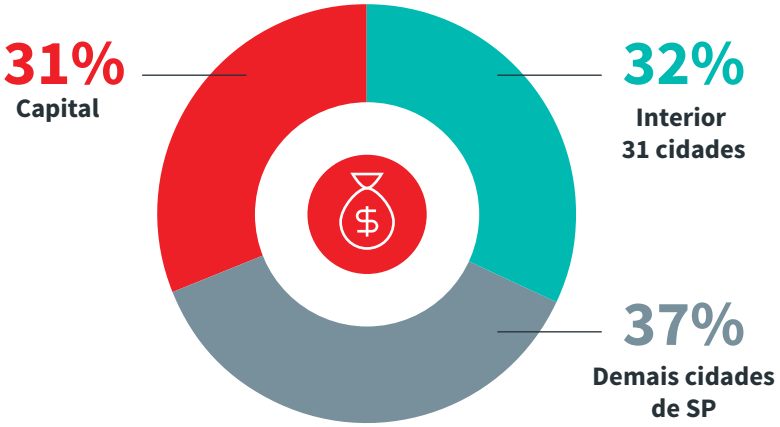
JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

ESTADO DE SÃO PAULO

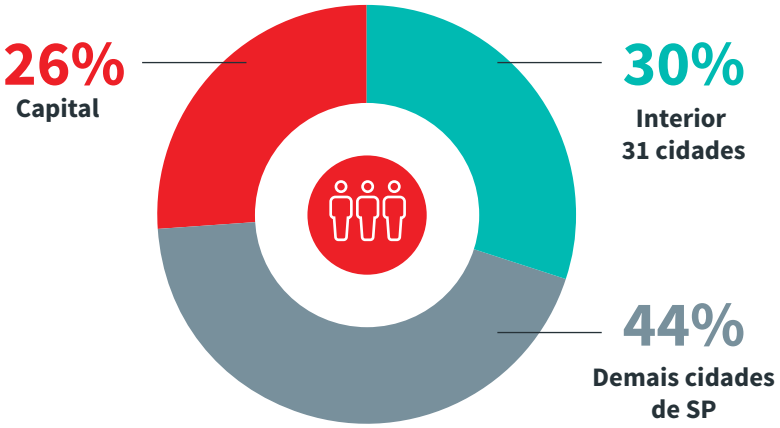
PIB 2021

R$ 2,7 bilhões



POPULAÇÃO 2022

44,4 milhões



PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM UNIDADES

2022

63.670
UNIDADES

Município	Lançamentos
SOROCABA	6.010
OSASCO	5.699
SANTO ANDRÉ	4.967
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	4.155
CAMPINAS	4.003
GUARULHOS	3.937
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	3.360
ARARAQUARA	2.717
PIRACICABA	2.487
COTIA	2.482
HORTOLÂNDIA	2.427
PRAIA GRANDE	2.410
BARUERI	2.082
SANTOS	1.809
INDAIATUBA	1.692
BAURU	1.580
JUNDIAÍ	1.437
MOGI DAS CRUZES	1.418
SÃO BERNARDO DO CAMPO	1.253
SÃO CARLOS	1.162
DIADEMA	1.110
TAUBATÉ	1.049
VALINHOS	1.024
SUMARÉ	665
GUARUJÁ	632
VOTORANTIM	507
ITU	493
SÃO VICENTE	419
MAUÁ	365
SÃO CAETANO DO SUL	203
SANTANA DE PARNAÍBA	116

2023

46.568
UNIDADES

Município	Lançamentos
CAMPINAS	4.637
SOROCABA	4.130
OSASCO	3.007
GUARULHOS	2.825
PRAIA GRANDE	2.518
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	2.421
SANTO ANDRÉ	2.217
PIRACICABA	2.196
SUMARÉ	2.128
JUNDIAÍ	1.944
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	1.924
SANTOS	1.806
COTIA	1.623
SÃO CARLOS	1.409
BAURU	1.396
BARUERI	1.382
HORTOLÂNDIA	1.304
MOGI DAS CRUZES	1.255
ARARAQUARA	1.025
INDAIATUBA	989
SÃO BERNARDO DO CAMPO	772
SANTANA DE PARNAÍBA	682
DIADEMA	614
MAUÁ	424
ITU	384
GUARUJÁ	312
SÃO CAETANO DO SUL	300
TAUBATÉ	289
VALINHOS	256
SÃO VICENTE	200
VOTORANTIM	199

Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM UNIDADES – 2023

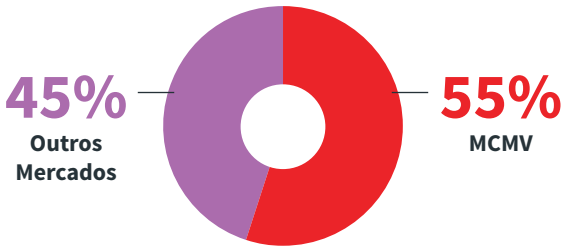
2023

46.568
UNIDADES

1 Dorm(Econ)	5%
1 Dorm	6%
2 Dorm(Econ)	50%
2 Dorm	20%
3 Dorm	18%
4 Dorm	2%

Até 45 m²	33%
Entre 45 e 65 m²	38%
Entre 66 e 85 m²	15%
Entre 86 e 130 m²	8%
Mais de 130 m²	6%

Menor que $230 mil	14%
Entre $230 e $500 mil	58%
Entre $500 e $750 mil	13%
Entre $750 e $900 mil	4%
Acima de $900 mil	11%



Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM VALORES (R$ MILHÕES)

2022

R$ 26.092,4
MILHÕES

Município	Lançamentos
CAMPINAS	2.694
OSASCO	2.251
SOROCABA	2.088
SANTO ANDRÉ	1.887
SANTOS	1.514
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	1.453
BARUERI	1.402
GUARULHOS	1.396
PRAIA GRANDE	1.390
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	1.235
PIRACICABA	815
SÃO BERNARDO DO CAMPO	801
COTIA	735
ARARAQUARA	710
VALINHOS	708
INDAIATUBA	694
HORTOLÂNDIA	557
JUNDIAÍ	520
MOGI DAS CRUZES	465
BAURU	417
DIADEMA	350
SÃO CARLOS	325
GUARUJÁ	303
SANTANA DE PARNAÍBA	283
TAUBATÉ	273
SUMARÉ	204
MAUÁ	131
VOTORANTIM	128
ITU	127
SÃO VICENTE	122
SÃO CAETANO DO SUL	112

2023

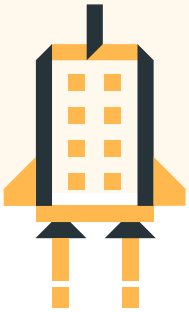
R$ 23.581,9
MILHÕES

Município	Lançamentos
CAMPINAS	2.911
SANTOS	2.763
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	1.684
BARUERI	1.665
SOROCABA	1.577
PRAIA GRANDE	1.413
OSASCO	1.239
SANTO ANDRÉ	1.202
JUNDIAÍ	1.063
PIRACICABA	804
GUARULHOS	798
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	761
SANTANA DE PARNAÍBA	606
BAURU	572
SUMARÉ	540
COTIA	477
INDAIATUBA	463
SÃO BERNARDO DO CAMPO	446
MOGI DAS CRUZES	399
HORTOLÂNDIA	366
SÃO CAETANO DO SUL	343
SÃO CARLOS	329
ARARAQUARA	239
DIADEMA	224
GUARUJÁ	157
MAUÁ	155
TAUBATÉ	116
ITU	81
VALINHOS	75
SÃO VICENTE	69
VOTORANTIM	44

Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI
PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024
INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR



INTERIOR
LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM VALORES (R$ MILHÕES) – 2023

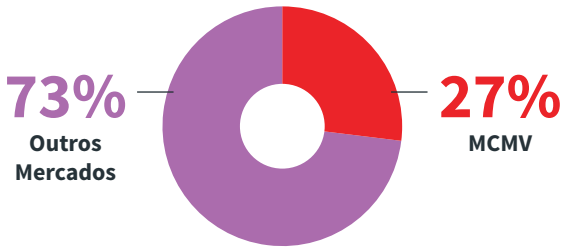
2023

R$ 23.581,9
MILHÕES

1 Dorm(Econ)	3%
1 Dorm	5%
2 Dorm(Econ)	24%
2 Dorm	22%
3 Dorm	34%
4 Dorm	11%

Até 45 m²	17%
Entre 45 e 65 m²	25%
Entre 66 e 85 m²	17%
Entre 86 e 130 m²	16%
Mais de 130 m²	25%

Menor que $230 mil	6%
Entre $230 e $500 mil	34%
Entre $500 e $750 mil	16%
Entre $750 e $900 mil	6%
Acima de $900 mil	39%



Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM UNIDADES

2022
59.012
UNIDADES

Município	Lançamentos
SOROCABA	4.892
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	4.531
GUARULHOS	3.983
OSASCO	3.898
CAMPINAS	3.800
SANTO ANDRÉ	3.307
PRAIA GRANDE	2.977
PIRACICABA	2.851
COTIA	2.786
ARARAQUARA	2.509
JUNDIAÍ	2.433
HORTOLÂNDIA	2.329
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	2.274
SÃO BERNARDO DO CAMPO	1.863
INDAIATUBA	1.781
SÃO CARLOS	1.778
BARUERI	1.561
BAURU	1.531
SANTOS	1.320
MOGI DAS CRUZES	952
SUMARÉ	828
VOTORANTIM	690
DIADEMA	668
TAUBATÉ	665
ITU	615
VALINHOS	526
GUARUJÁ	519
SÃO VICENTE	468
MAUÁ	282
SÃO CAETANO DO SUL	209
SANTANA DE PARNAÍBA	186

2023
54.998
UNIDADES

Município	Lançamentos
CAMPINAS	5.561
SOROCABA	5.121
OSASCO	3.360
GUARULHOS	3.359
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	3.111
SANTO ANDRÉ	2.933
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	2.911
COTIA	2.346
JUNDIAÍ	2.345
PIRACICABA	2.341
PRAIA GRANDE	2.250
BAURU	1.883
HORTOLÂNDIA	1.829
ARARAQUARA	1.735
BARUERI	1.618
SANTOS	1.534
INDAIATUBA	1.525
SÃO CARLOS	1.358
MOGI DAS CRUZES	1.246
SUMARÉ	1.242
DIADEMA	869
TAUBATÉ	634
SANTANA DE PARNAÍBA	602
SÃO BERNARDO DO CAMPO	541
ITU	537
SÃO VICENTE	460
GUARUJÁ	455
VOTORANTIM	379
VALINHOS	332
MAUÁ	331
SÃO CAETANO DO SUL	250

Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM UNIDADES – 2023

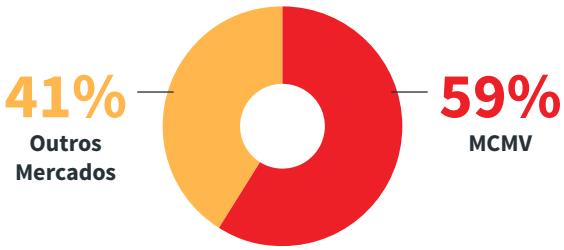
2023

54.998
UNIDADES

1 Dorm(Econ)	5%
1 Dorm	4%
2 Dorm(Econ)	55%
2 Dorm	17%
3 Dorm	18%
4 Dorm	1%

Até 45 m²	35%
Entre 45 e 65 m²	40%
Entre 66 e 85 m²	13%
Entre 86 e 130 m²	7%
Mais de 130 m²	4%

Menor que $230 mil	20%
Entre $230 e $500 mil	57%
Entre $500 e $750 mil	11%
Entre $750 e $900 mil	3%
Acima de $900 mil	9%



Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM VALORES (R$ MILHÕES)

2022

21.559,2
MILHÕES

Município	Lançamentos
CAMPINAS	1.731
PRAIA GRANDE	1.679
OSASCO	1.591
SOROCABA	1.465
SANTO ANDRÉ	1.337
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	1.279
GUARULHOS	1.200
BARUERI	1.023
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	1.006
SANTOS	993
SÃO BERNARDO DO CAMPO	947
JUNDIAÍ	886
PIRACICABA	843
COTIA	811
ARARAQUARA	612
INDAIATUBA	547
HORTOLÂNDIA	530
BAURU	417
SÃO CARLOS	399
MOGI DAS CRUZES	364
SANTANA DE PARNAÍBA	275
GUARUJÁ	240
SUMARÉ	220
DIADEMA	195
TAUBATÉ	184
VALINHOS	172
VOTORANTIM	164
ITU	133
SÃO VICENTE	128
SÃO CAETANO DO SUL	99
MAUÁ	89

2023

R$ 24.637,0
MILHÕES

Município	Lançamentos
CAMPINAS	3.114
SANTOS	2.374
SOROCABA	1.842
BARUERI	1.704
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	1.577
SANTO ANDRÉ	1.522
OSASCO	1.277
PRAIA GRANDE	1.268
GUARULHOS	1.085
JUNDIAÍ	1.065
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	957
PIRACICABA	855
BAURU	634
COTIA	578
ARARAQUARA	551
INDAIATUBA	532
HORTOLÂNDIA	458
SANTANA DE PARNAÍBA	398
MOGI DAS CRUZES	392
SÃO CARLOS	343
SUMARÉ	333
DIADEMA	278
SÃO CAETANO DO SUL	238
GUARUJÁ	236
SÃO BERNARDO DO CAMPO	228
TAUBATÉ	191
VOTORANTIM	132
SÃO VICENTE	127
MAUÁ	125
ITU	114
VALINHOS	110

Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM VALORES (R$ MILHÕES) – 2023

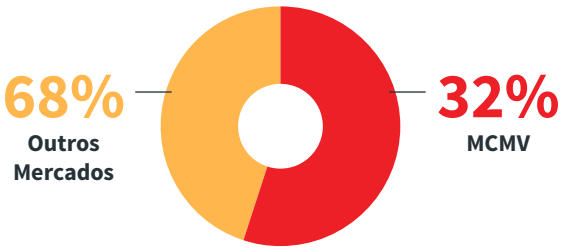
2023

R$ 24.637,0
MILHÕES

1 Dorm(Econ)	3%
1 Dorm	4%
2 Dorm(Econ)	29%
2 Dorm	20%
3 Dorm	34%
4 Dorm	9%

Até 45 m²	19%
Entre 45 e 65 m²	28%
Entre 66 e 85 m²	16%
Entre 86 e 130 m²	16%
Mais de 130 m²	21%

Menor que $230 mil	9%
Entre $230 e $500 mil	38%
Entre $500 e $750 mil	14%
Entre $750 e $900 mil	6%
Acima de $900 mil	33%



Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR

INTERIOR
OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – EM UNIDADES

2022

58.317
UNIDADES

Município	Lançamentos
SOROCABA	5.701
CAMPINAS	5.361
OSASCO	4.734
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	4.056
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	3.127
GUARULHOS	3.070
PRAIA GRANDE	2.727
SANTO ANDRÉ	2.634
ARARAQUARA	2.604
COTIA	2.559
PIRACICABA	2.047
HORTOLÂNDIA	1.917
DIADEMA	1.560
BAURU	1.525
SÃO CARLOS	1.480
JUNDIAÍ	1.448
BARUERI	1.411
INDAIATUBA	1.365
SANTOS	1.082
MOGI DAS CRUZES	1.002
SÃO BERNARDO DO CAMPO	984
TAUBATÉ	942
VALINHOS	896
VOTORANTIM	766
SUMARÉ	730
ITU	643
SÃO VICENTE	623
GUARUJÁ	619
MAUÁ	295
SÃO CAETANO DO SUL	212
SANTANA DE PARNAÍBA	197

2023

45.735
UNIDADES

Município	Lançamentos
SOROCABA	4.540
CAMPINAS	4.019
OSASCO	3.984
PRAIA GRANDE	2.859
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	2.737
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	2.350
GUARULHOS	2.207
PIRACICABA	1.857
ARARAQUARA	1.752
SANTO ANDRÉ	1.714
SUMARÉ	1.605
SÃO CARLOS	1.404
HORTOLÂNDIA	1.336
COTIA	1.250
SANTOS	1.237
DIADEMA	1.174
BARUERI	1.154
SÃO BERNARDO DO CAMPO	1.124
JUNDIAÍ	994
MOGI DAS CRUZES	909
BAURU	864
INDAIATUBA	829
VALINHOS	695
VOTORANTIM	581
TAUBATÉ	512
ITU	414
GUARUJÁ	395
MAUÁ	388
SÃO VICENTE	312
SANTANA DE PARNAÍBA	277
SÃO CAETANO DO SUL	262

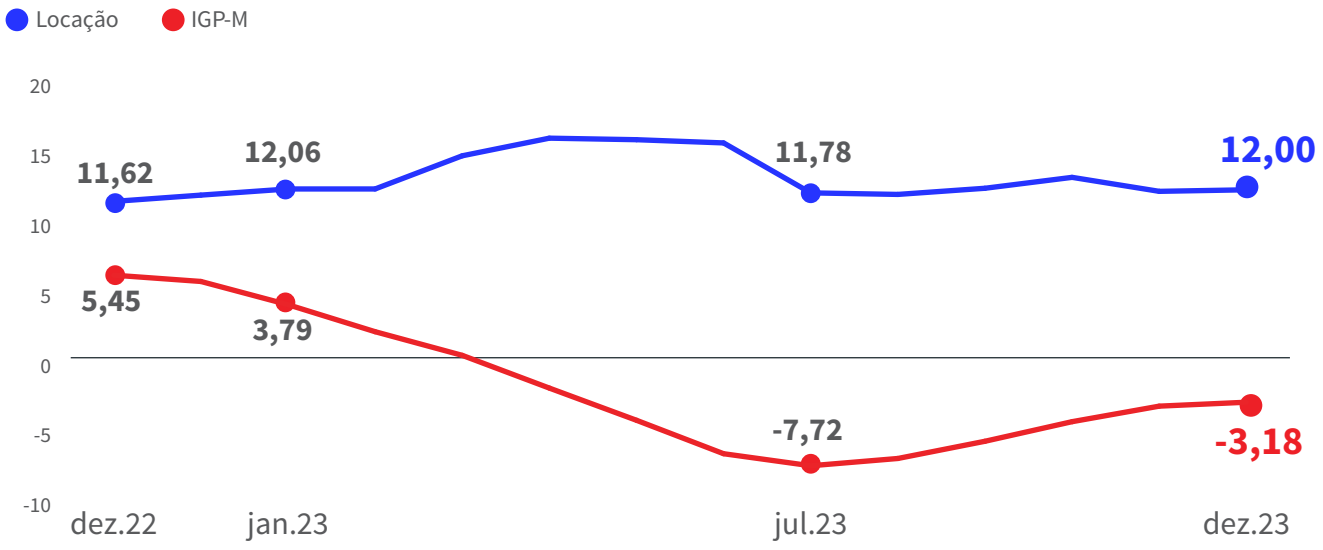
Fonte: Brain / Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

LOCAÇÃO RESIDENCIAL
CIDADE DE SÃO PAULO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL
Variação do valor médio comparado com o IGP-M acumulado 12 meses



Fonte: Secovi-SP

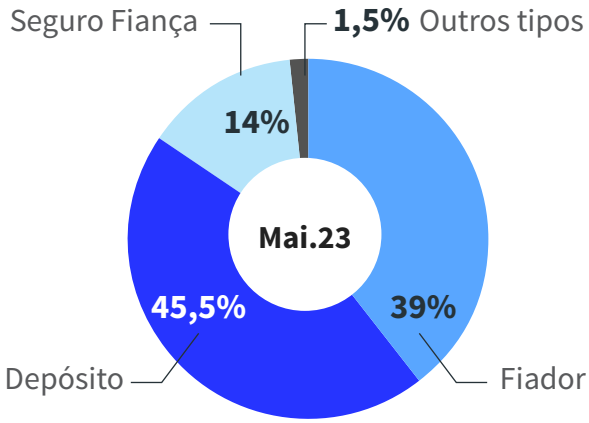
IVL-ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Dezembro de 2023

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado

Casa	35 e 59 dias
Apartamento	35 e 84 dias
Geral	35 e 84 dias

Fonte: Secovi-SP

TIPOS DE GARANTIA
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Contrato de locação residencial



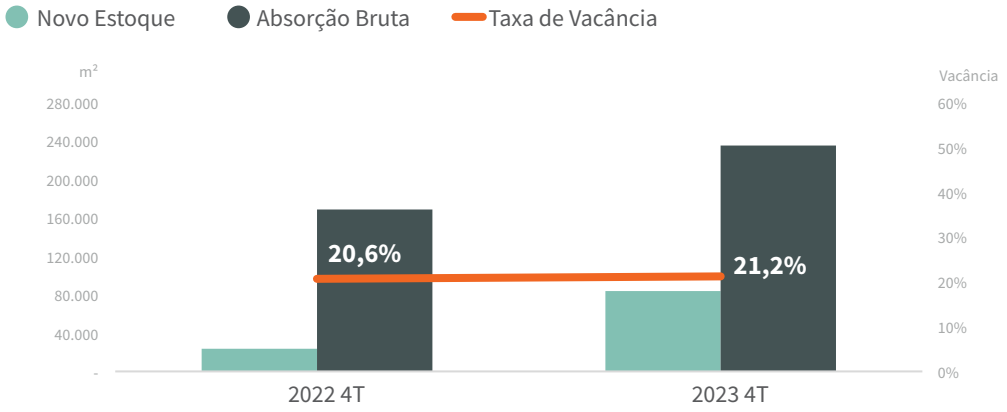
Fonte: Secovi-SP

PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

MERCADO DE ESCRITÓRIOS CIDADE DE SÃO PAULO

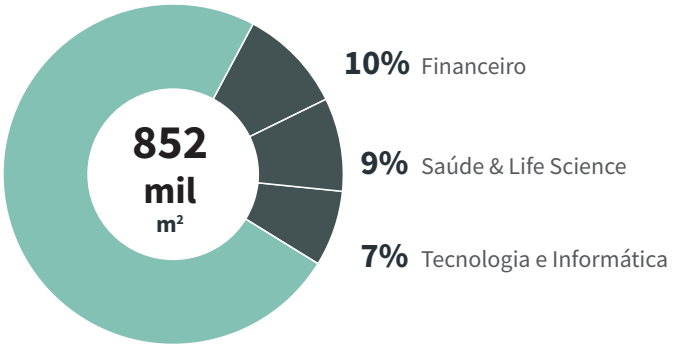
OFERTA E DEMANDA - MERCADO DE ESCRITÓRIOS



Aumento de
39,4%
em comparação a absorção bruta registrada quarto trimestre em 2022 e 2023

PRINCIPAIS SETORES DA INDÚSTRIA COM MAIOR LOCAÇÃO

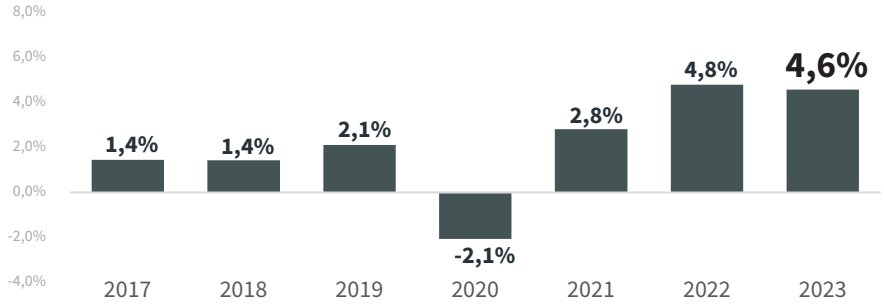
Ranking de Absorção Bruta por Setor (Últimos 12 meses)



Com
26%
os setores financeiro, tecnologia e de saúde mantiveram-se como os principais tomadores de espaços no ano

RECUPERAÇÃO DOS PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ALTO PADRÃO

Variação % (Por Ano)



Aumento de
4,6%
no acumulado do ano nos preços pedidos de locação para escritórios de alto padrão na cidade de São Paulo

Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

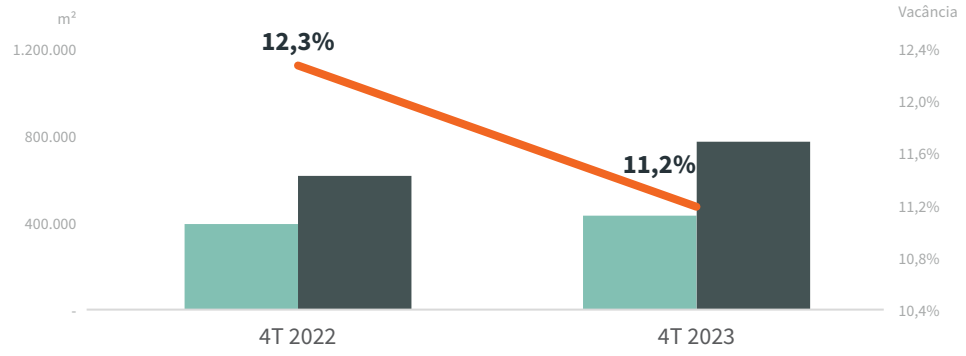
PMI PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JAN.2024

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

OFERTA E DEMANDA - CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

RAIO 120 KM - GERAL Novo Estoque Absorção Bruta Taxa de Vacância

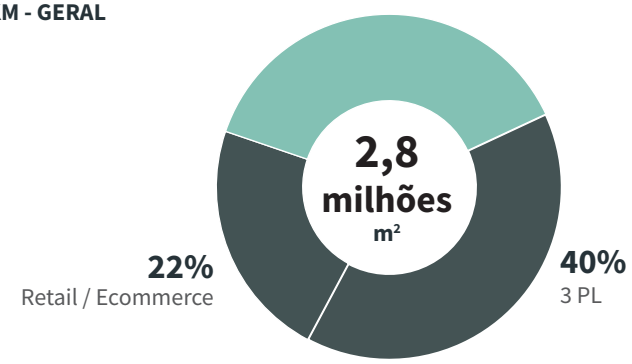


Aumento de 25,5% em comparação a absorção bruta registrada quarto trimestre em 2022 e 2023

PRINCIPAIS SETORES DA INDÚSTRIA COM MAIOR LOCAÇÃO

Ranking de Absorção Bruta por Setor (Últimos 12 meses)

RAIO 120 KM - GERAL

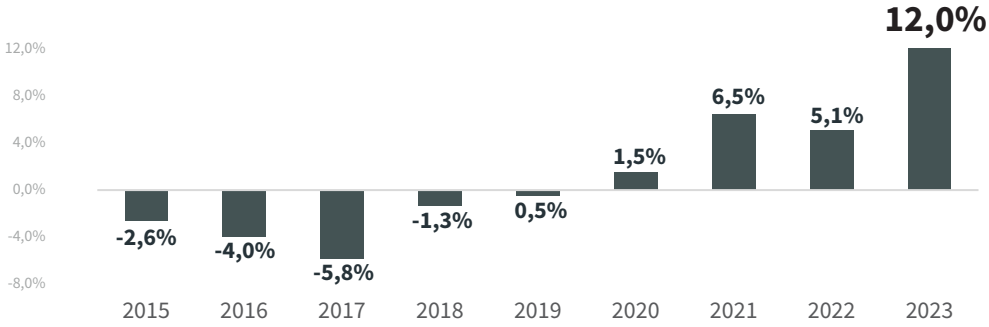


Nos últimos doze meses 2,8 milhões m² Isso representa uma alta de 10,4% em relação a 2022

FLUTUAÇÃO NOS PREÇOS MÉDIOS PEDIDOS DE ALUGUEL

Variação % (Por Ano)

RAIO 30 KM - GERAL



Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

Aumento de 12,0% nos preços pedidos de locação em média no ano de 2023

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.

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

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

VGV/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 Sobe 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.

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
(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

SECOVI SP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

www.secovi.com.br