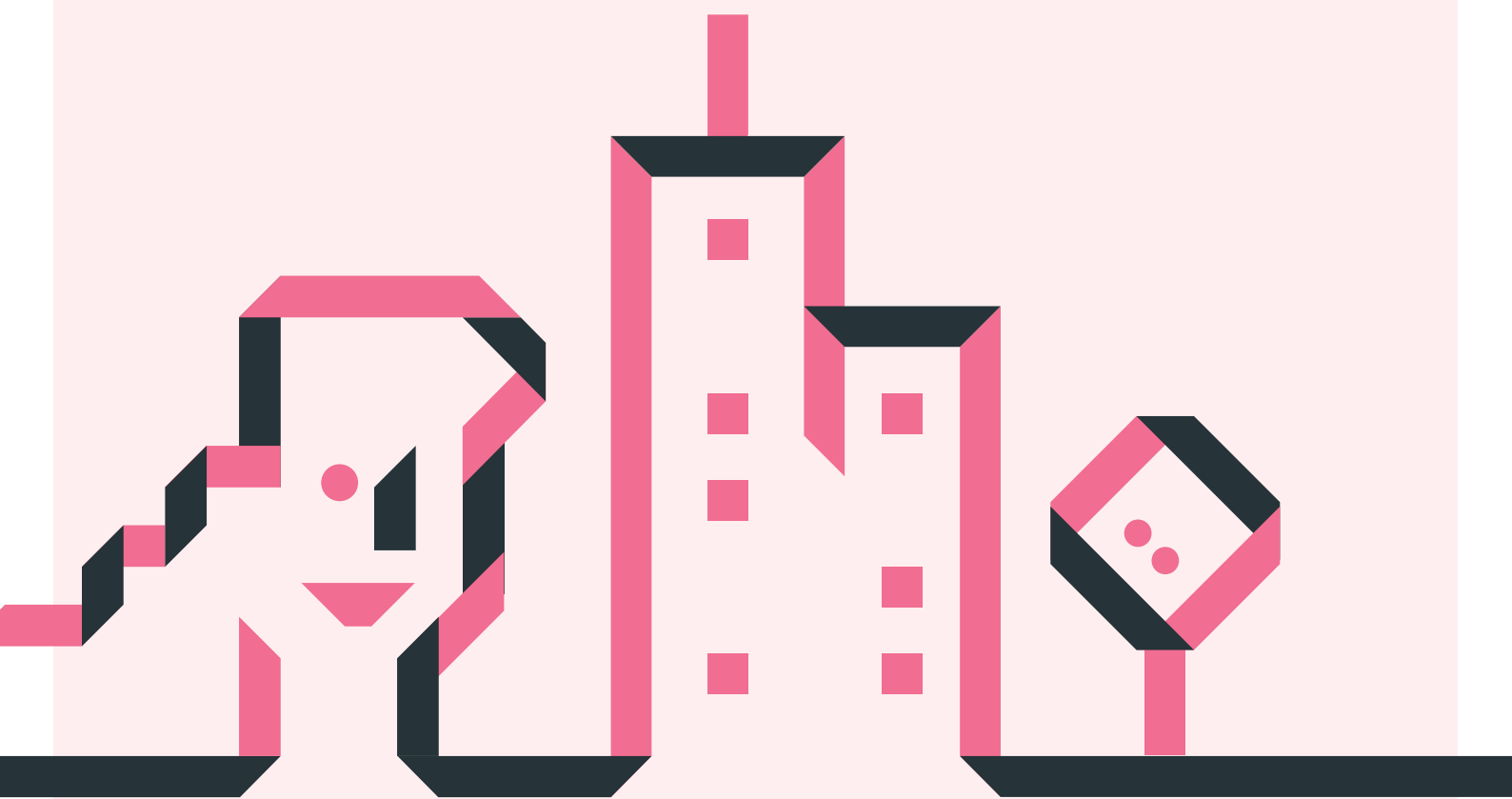


PMI



FEV.2024

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



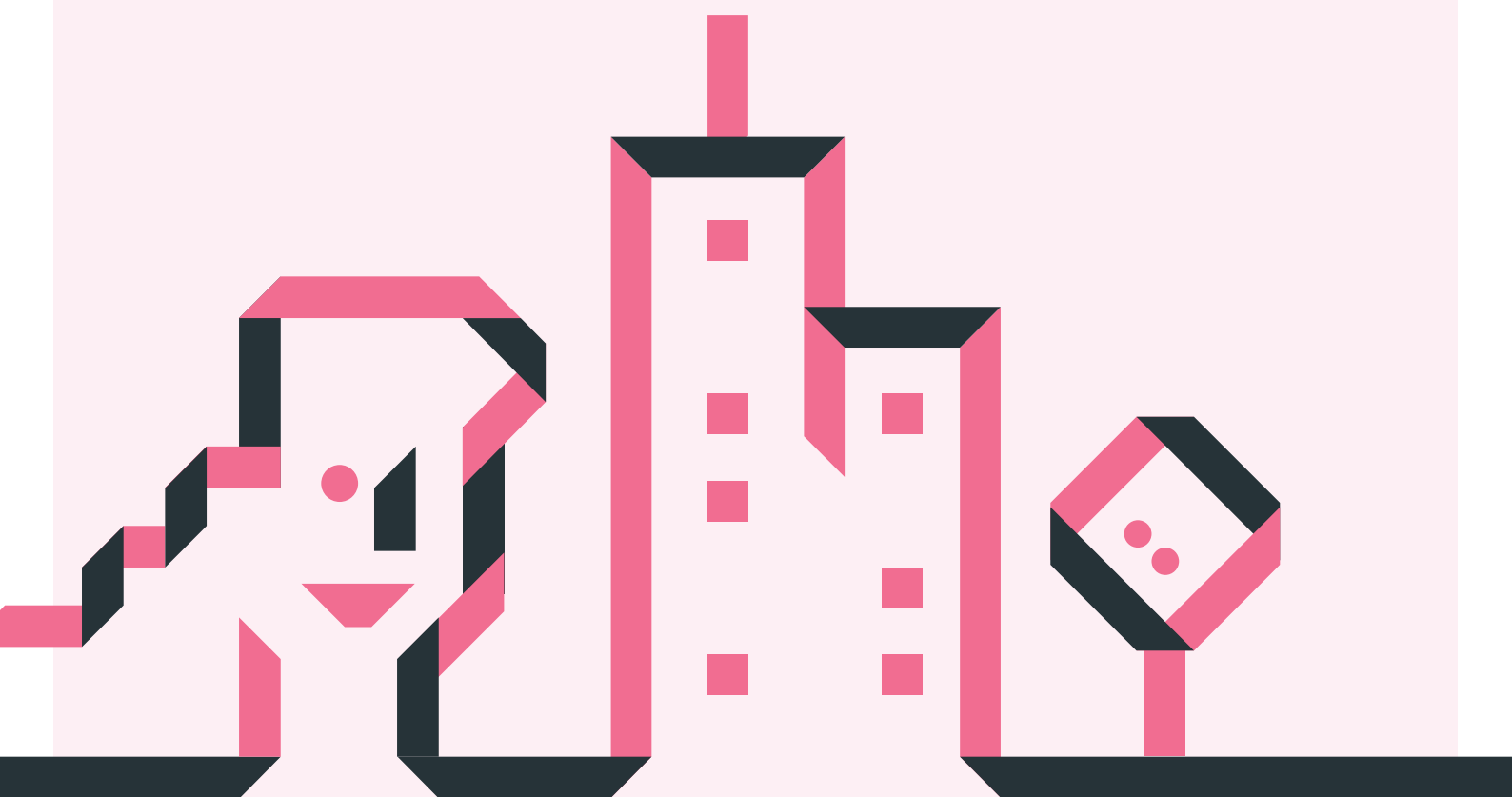
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	17
Expediente.....	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 49% dos lançamentos, 56% das vendas, 48% da oferta, 34% do VGV e 22% do VGO e o maior VSO (11,4%).

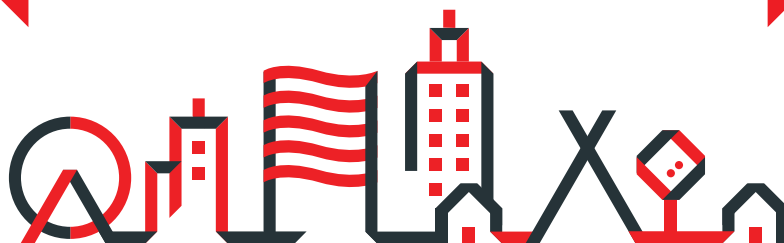
IMÓVEIS ECONÔMICOS

Em fevereiro, 63% das unidades lançadas e 53% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 2.798 unidades lançadas e 3.501 unidades vendidas.

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

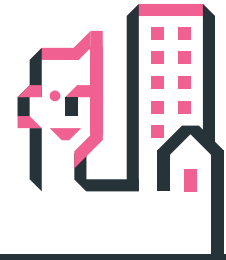


Cidade de São Paulo

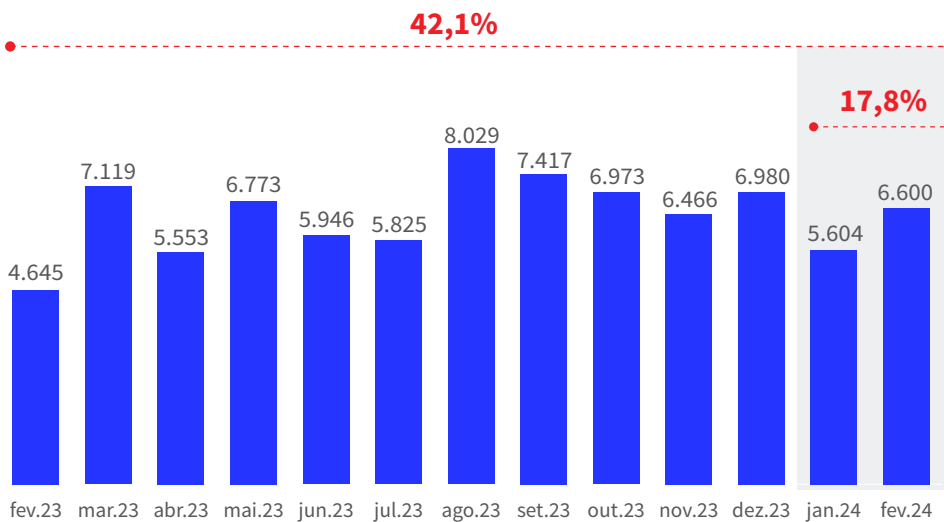
Dados do Mês	MENSAL (fev/24)	NO ANO (jan-fev/24)	12 MESES (mar/23 a fev/24)	MÉDIA DO ANO (fev/24)
Vendas (unidades)	6.600	12.204	79.285	6.102
VGv (INCC) (R\$ milhões)	3.225,0	5.774,4	45.326,1	2.887,2
Lançamentos (unidades)	4.467	7.355	77.063	3.678
VGL (INCC) (R\$ milhões)	2.158,0	3.057,8	45.799,2	1.528,9
Oferta Final (unidades)	59.702	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	41.807,3	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	10,0	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	55,8	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



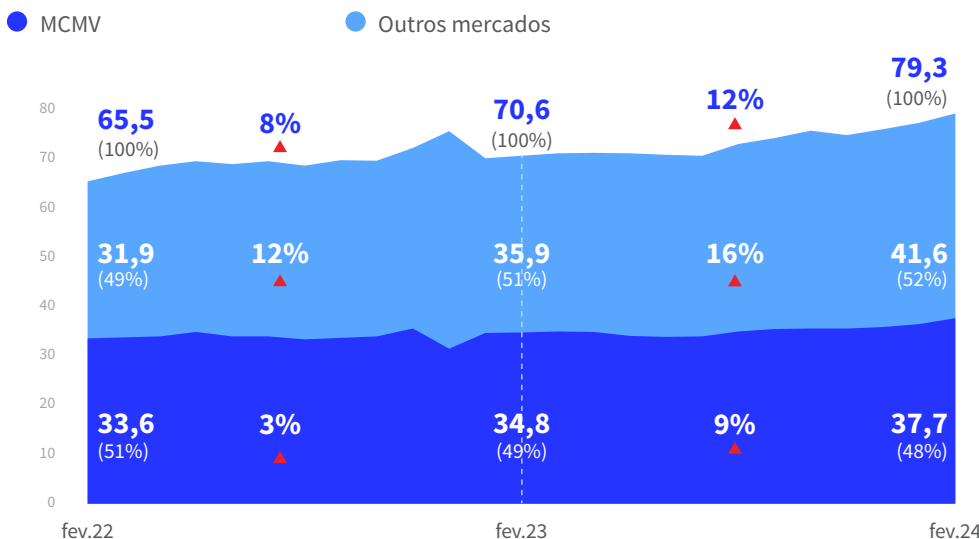
Em fevereiro de 2024

6.600

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



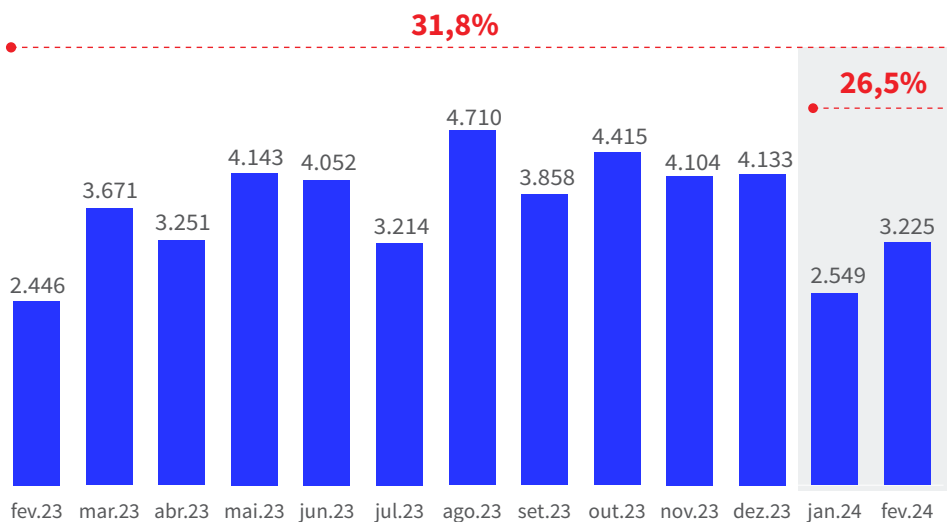
Em 12 meses

79,3 mil

unidades foram vendidas (março de 2023 a fevereiro de 2024)

1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

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



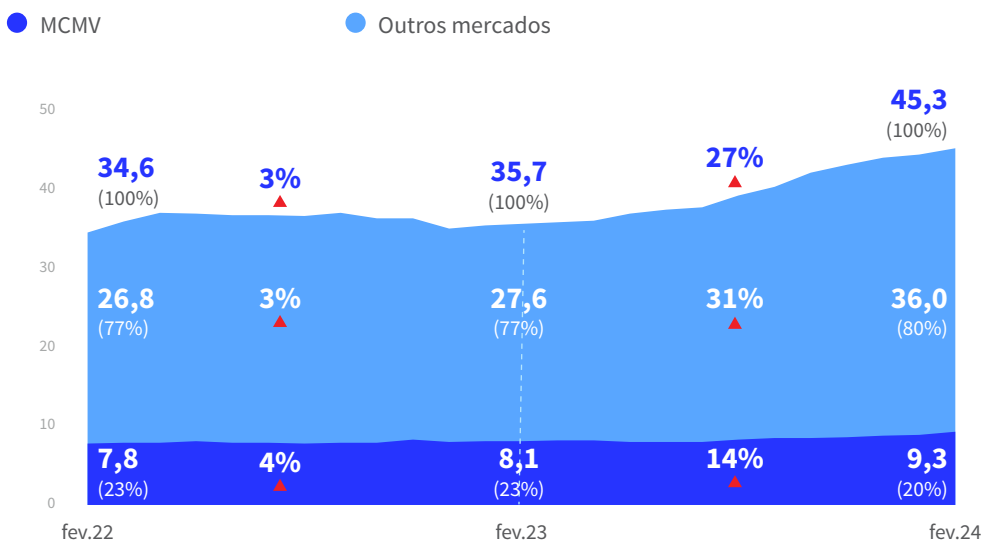
Em fevereiro de 2024

R\$ 3,22 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 fevereiro/24



Em 12 meses

R\$ 45,3 bilhões*

foi o total do VGv na capital paulista (março de 2023 a fevereiro de 2024)

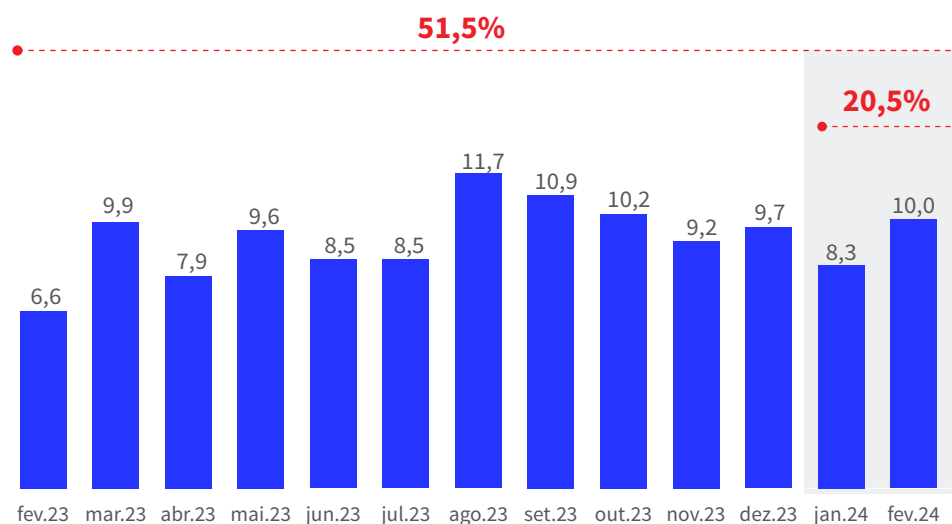
* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de fevereiro de 2024

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



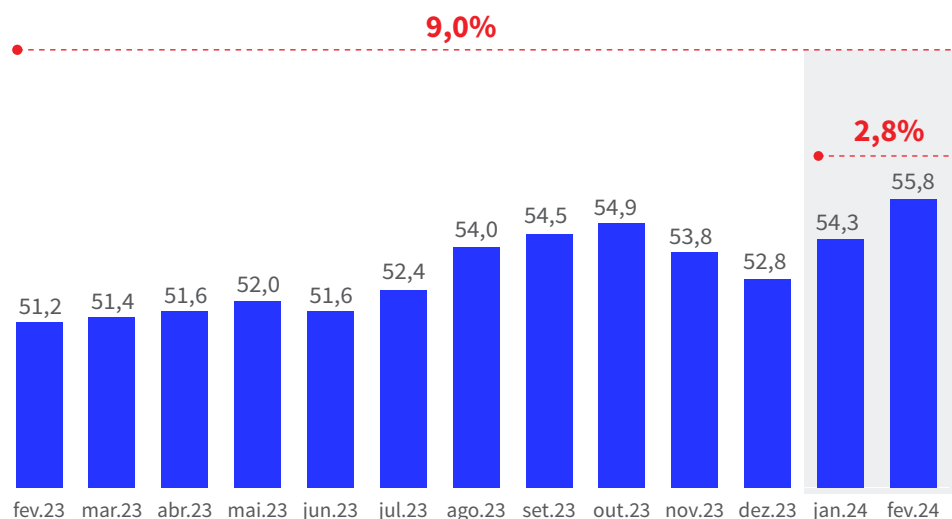
Em fevereiro de 2024

10,0%

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

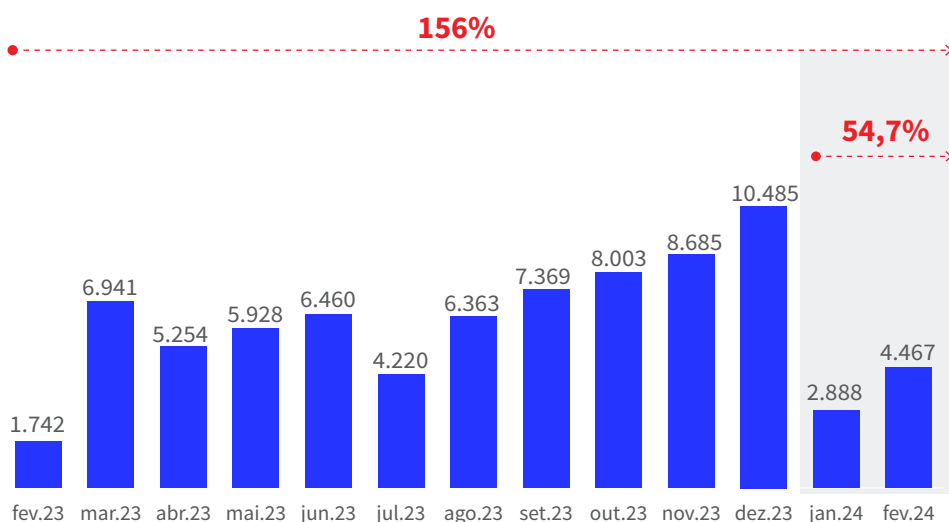
55,8%

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

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



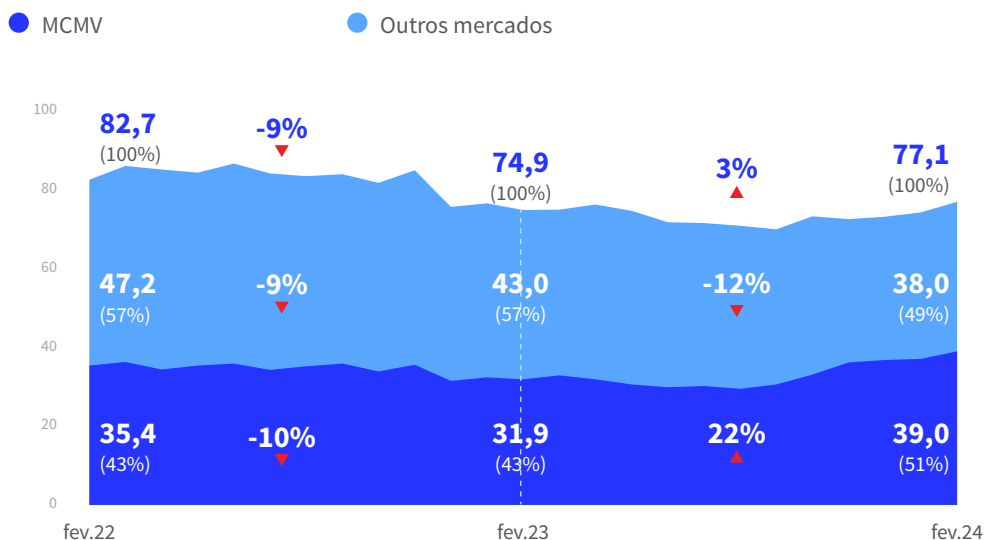
Em fevereiro de 2024

4.467

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

77,1 mil

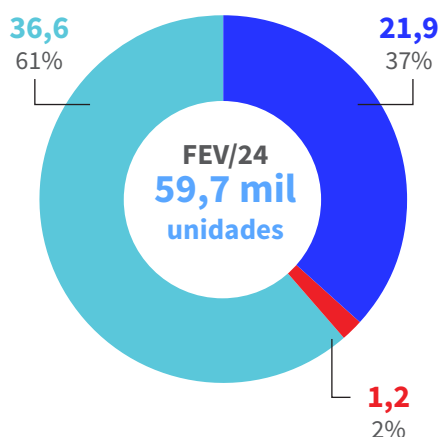
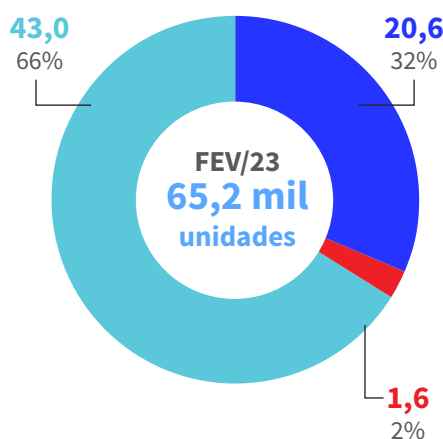
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (março de 2023 a fevereiro de 2024)

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

● Planta ● Construção ● Prontos



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



Em fevereiro de 2024

59,7 mil

unidades

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

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

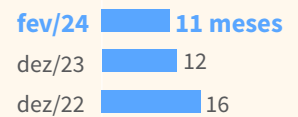
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

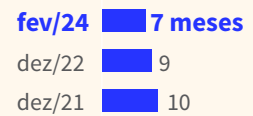


Escoamento da oferta

Outros Mercados



MCMV



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em fevereiro de 2024

R\$ 41,8 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 fevereiro em quase todos os indicadores: 59% das unidades lançadas (2.650 unidades), 63% das vendas (4.124 unidades), 58% da oferta (34.477 unidades), 46% do VGV (R\$ 1.480,1 milhões), 35% do VGO (R\$ 14,4 bilhões). Já o maior VSO foi de 1 dormitório (11%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 49% dos lançamentos (2.202 unidades), 56% das vendas (3.702 unidades), 48% da oferta (28.768 unidades), 34% do VGV (R\$ 1.084,0 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,0 bilhões) e o maior VSO (11,4%).



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil destacaram-se com participação de 50% nos lançamentos (2.228 unidades), 39% nas vendas (2.597 unidades), 29% da oferta (17.115 unidades) e o maior VSO (13,2%). A faixa entre R\$ 700 mil e R\$ 1,4 milhão liderou em VGV com 21% (R\$ 674,7 milhões). E os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 33% (R\$ 13,9 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 fevereiro, 63% das unidades lançadas e 53% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 2.798 unidades lançadas e 3.501 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 22.783 unidades (38%), com VSO de 13,3%.
- Os outros mercados registraram 1.669 unidades lançadas, 3.099 unidades vendidas, oferta final de 36.919 unidades e VSO de 7,7%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nas vendas 33% (2.179 unidades), oferta final com 34% (20.427 unidades), VGV com 41% (R\$ 1.316,3 milhões) e VGO 42% (R\$ 17,4 bilhões). A zona Leste, liderou em lançamentos 41% (1.813 unidades) e no VSO (11,6%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	16.078	26%	1.302	29%	1.905	29%	15.475	26%	11,0
2 Dorm	35.951	58%	2.650	59%	4.124	62%	34.477	58%	10,7
3 Dorm	7.924	13%	431	10%	495	8%	7.860	13%	5,9
4 ou + Dorms	1.882	3%	84	2%	76	1%	1.890	3%	3,9
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	11.976	19%	966	22%	1.402	21%	11.540	19%	10,8
a2) Entre 30 e 45	30.268	49%	2.202	49%	3.702	56%	28.768	48%	11,4
b) Entre 45 e 65	7.459	12%	477	11%	686	10%	7.250	12%	8,6
c) Entre 66 e 85	4.908	8%	407	9%	397	6%	4.918	8%	7,5
d) Entre 86 e 130	4.363	7%	301	7%	298	5%	4.366	7%	6,4
e) Entre 131 e 180	1.744	3%	114	3%	78	1%	1.780	3%	4,2
f) Mais de 180	1.117	2%	0	0%	37	1%	1.080	2%	3,3
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	17.484	28%	2.228	50%	2.597	39%	17.115	29%	13,2
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	13.704	22%	588	13%	1.566	24%	12.726	21%	11,0
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	16.529	27%	607	14%	1.426	22%	15.710	26%	8,3
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.325	13%	798	18%	718	11%	8.405	14%	7,9
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.637	4%	246	6%	178	3%	2.705	5%	6,2
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	3.156	5%	0	0%	115	2%	3.041	5%	3,6
 Mercado									
MCMV	23.486	38%	2.798	63%	3.501	53%	22.783	38%	13,3
Outros Mercados (Total)	38.349	62%	1.669	37%	3.099	47%	36.919	62%	7,7
 Zona									
Centro	4.512	7%	42	1%	373	6%	4.181	7%	8,2
Leste	13.655	22%	1.813	41%	1.797	27%	13.671	23%	11,6
Norte	7.163	12%	911	20%	872	13%	7.202	12%	10,8
Oeste	15.495	25%	105	2%	1.379	21%	14.221	24%	8,8
Sul	21.010	34%	1.596	36%	2.179	33%	20.427	34%	9,6
Total (Zona)	61.835	100%	4.467	100%	6.600	100%	59.702	100%	10,0



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/01/2024	16.078	35.951	7.924	1.882	61.835
UL (+) Lançadas	1.302	2.650	431	84	4.467
UV (-) Vendidas	1.905	4.124	495	76	6.600
OF Oferta - 29/02/2024	15.475	34.477	7.860	1.890	59.702

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	11,0	10,7	5,9	3,9	10,0
PMV Prazo Médio de Venda	9	9	15	17	10
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	742,9	1.480,1	664,6	337,4	3.225,0

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	6,19	6,87	2,43	0,50	16,00
EL Total Lançados	6,19	6,87	2,43	0,50	16,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/01/2024	5.340	13.723	2.035	438	21.536
UL (+) Lançadas	1.302	2.650	431	84	4.467
UV (-) Vendidas	1.229	2.582	183	20	4.014
OF Oferta - 29/02/2024	5.413	13.791	2.283	502	21.989

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	18,5	15,8	7,4	3,8	15,4
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	481,0	885,8	231,3	97,8	1.695,9



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/01/2024	10.738	22.228	5.889	1.444	40.299
UV (-) Vendidas	676	1.542	312	56	2.586
OF Oferta - 29/02/2024	10.062	20.686	5.577	1.388	37.713

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	6,3	6,9	5,3	3,9	6,4
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	261,9	594,3	433,3	239,6	1.529,1

PMI



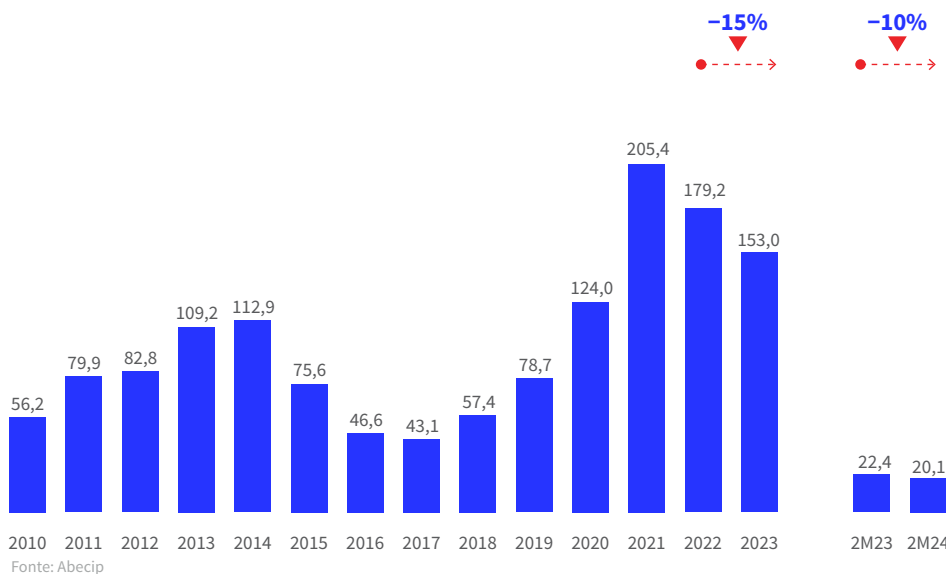
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

FEV.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

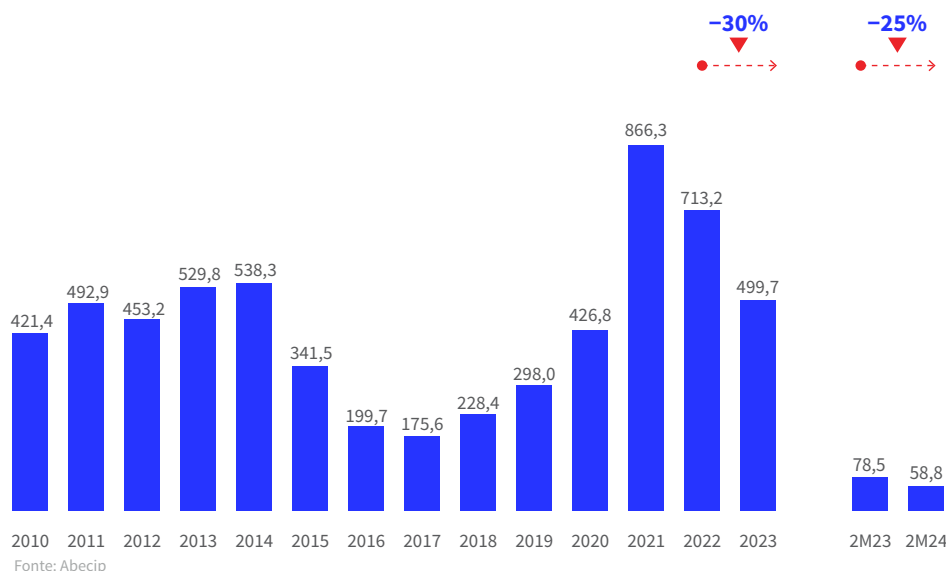


Acumulado de janeiro de 2024 a fevereiro de 2024

R\$ 20,1 bilhões

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

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



Acumulado de janeiro de 2024 a fevereiro de 2024

58,8 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

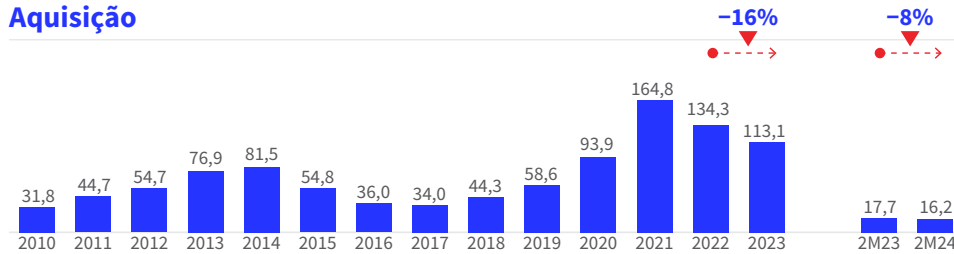
FEV.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

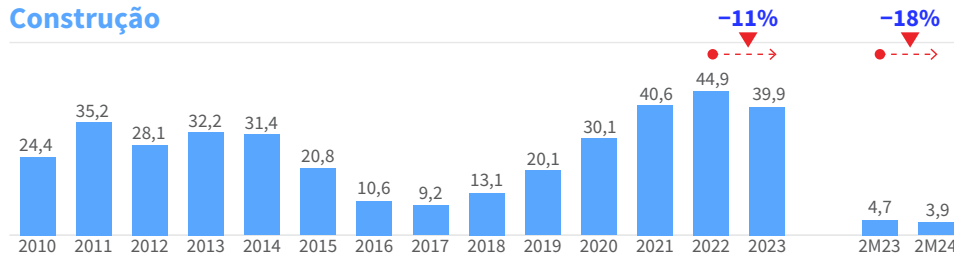


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

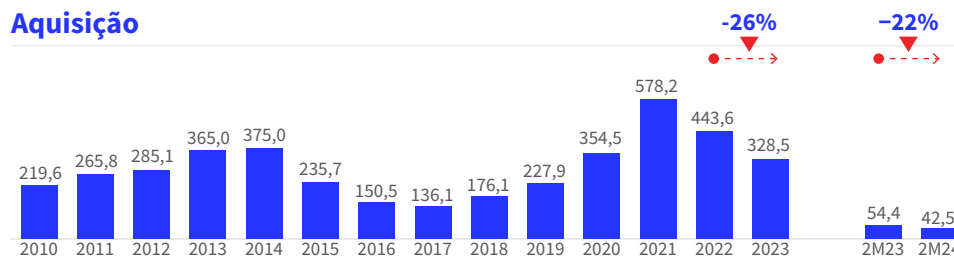
Acumulado de janeiro de 2024 a fevereiro de 2024

Aquisição
R\$ 16,2 bilhões

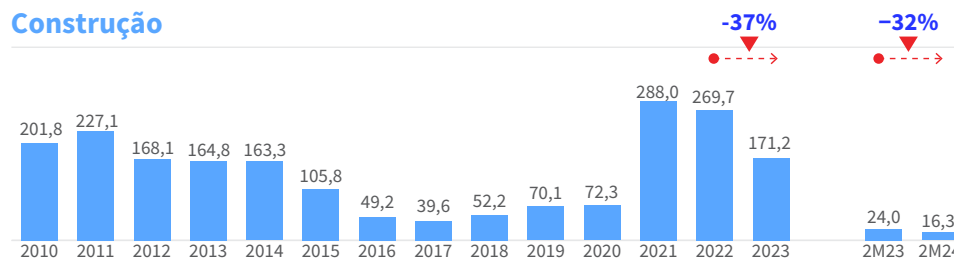
Construção
R\$ 3,9 bilhões

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

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2024 a fevereiro de 2024

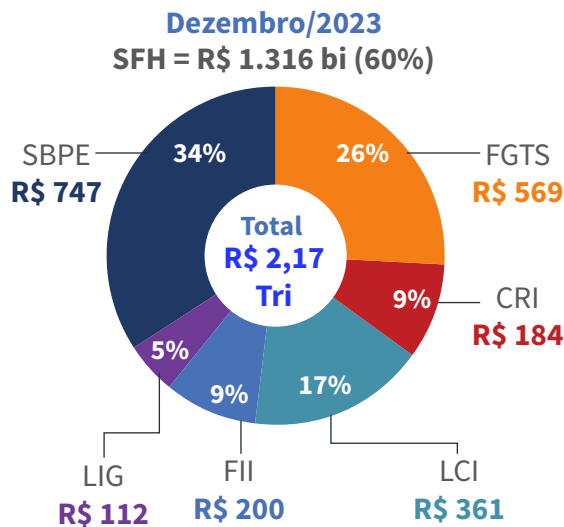
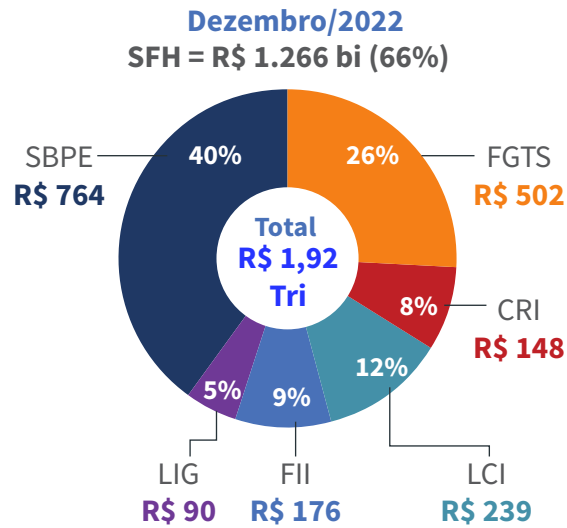
Aquisição
42,5 mil unidades

Construção
16,3 mil unidades



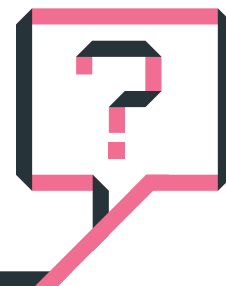
ESTRUTURA DE FUNDING

Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



Fonte: Abecip e [B]³

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

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