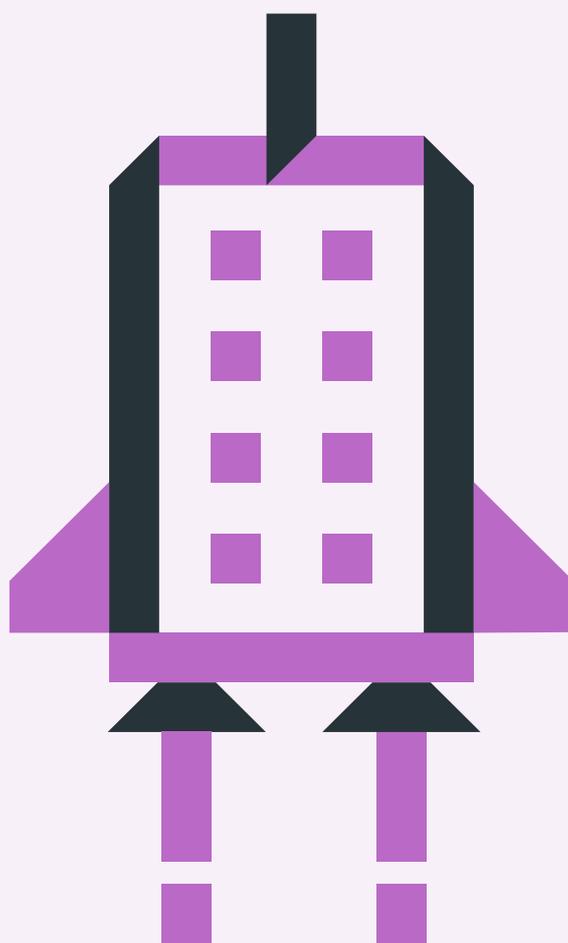


**PMI**



**MAR.2024**

**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## Sumário



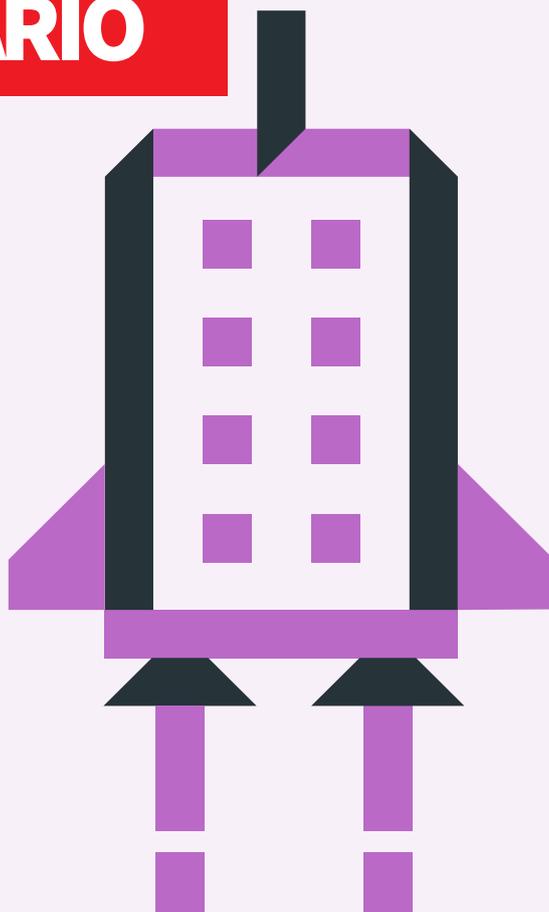
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	<b>3</b>
Mercado, cidade de São Paulo .....	<b>4</b>
Financiamento, Brasil .....	<b>14</b>
Glossário .....	<b>17</b>
Expediente.....	<b>19</b>

# PMI



## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# CIDADE DE SÃO PAULO



### **DORMITÓRIOS**

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em todos os indicadores: 72% das unidades lançadas, 68% das vendas, 58% da oferta, 42% do VGV, 35% do VGO e o maior VSO (17,8%).

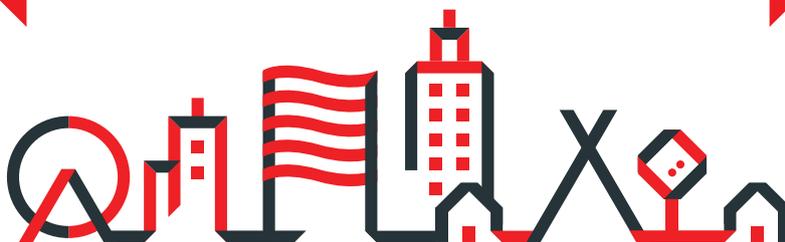
### **IMÓVEIS ECONÔMICOS**

Em março, 59% das unidades lançadas e 52% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 4.913 unidades lançadas e 5.479 unidades vendidas.

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

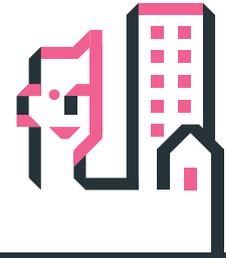


## Cidade de São Paulo

Dados do Mês	MENSAL (mar/24)	NO ANO (jan-mar/24)	12 MESES (abr/23 a mar/24)	MÉDIA DO ANO (mar/24)
<b>Vendas</b> (unidades)	<b>10.482</b>	<b>22.686</b>	<b>82.648</b>	<b>7.562</b>
<b>VGv (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>5.991,0</b>	<b>11.781,6</b>	<b>47.762,7</b>	<b>3.927,2</b>
<b>Lançamentos</b> (unidades)	<b>8.281</b>	<b>15.636</b>	<b>78.403</b>	<b>5.212</b>
<b>VGL (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>4.912,5</b>	<b>7.978,9</b>	<b>47.880,2</b>	<b>2.659,6</b>
<b>Oferta Final</b> (unidades)	<b>57.344</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VGO (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>40.603,8</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - mensal</b> Em (%)	<b>15,5</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - 12 meses</b> Em (%)	<b>57,7</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

# 1. Comercialização de imóveis novos



## 1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



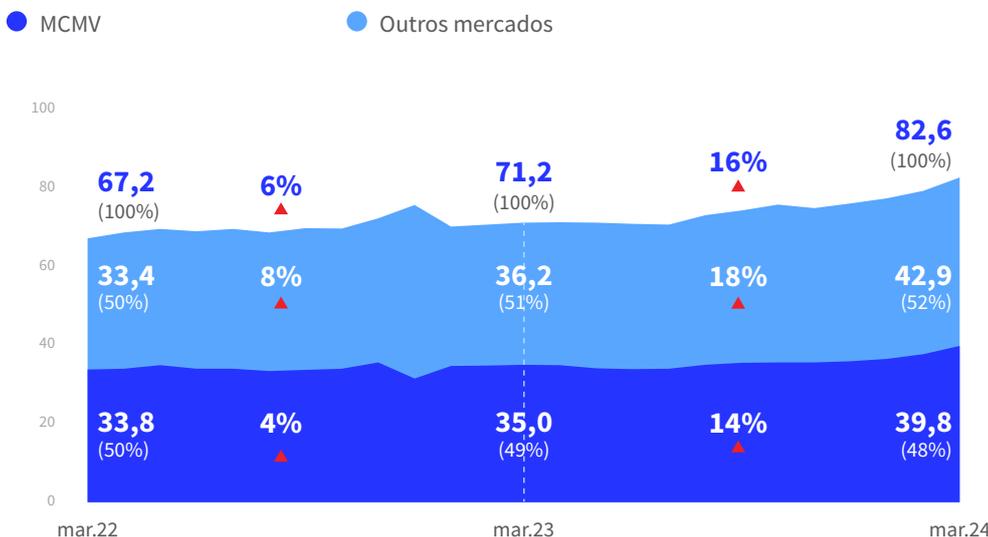
Em março de 2024

**10.482**

**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



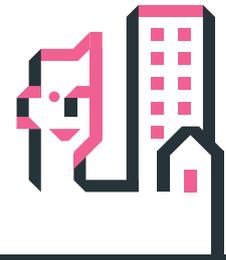
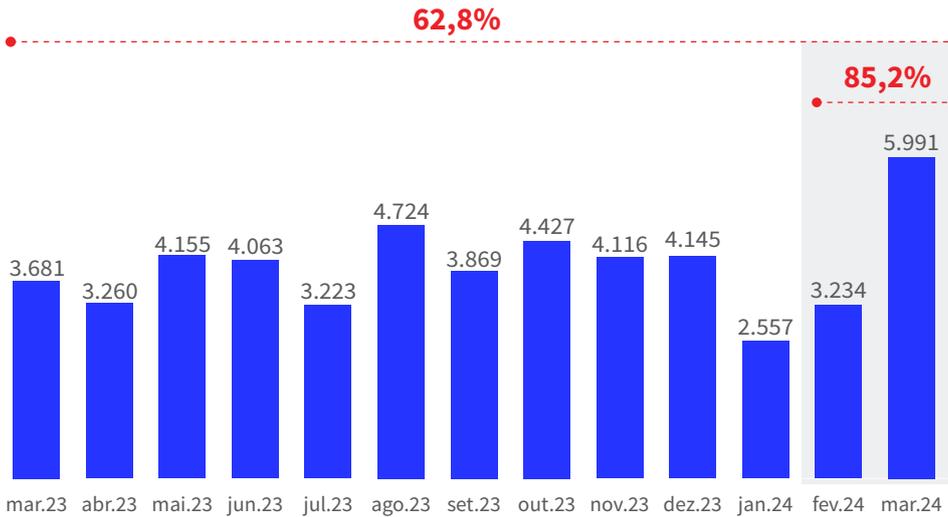
Em 12 meses

**82,6 mil**

**unidades** foram vendidas (abril de 2023 a março 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 março/24



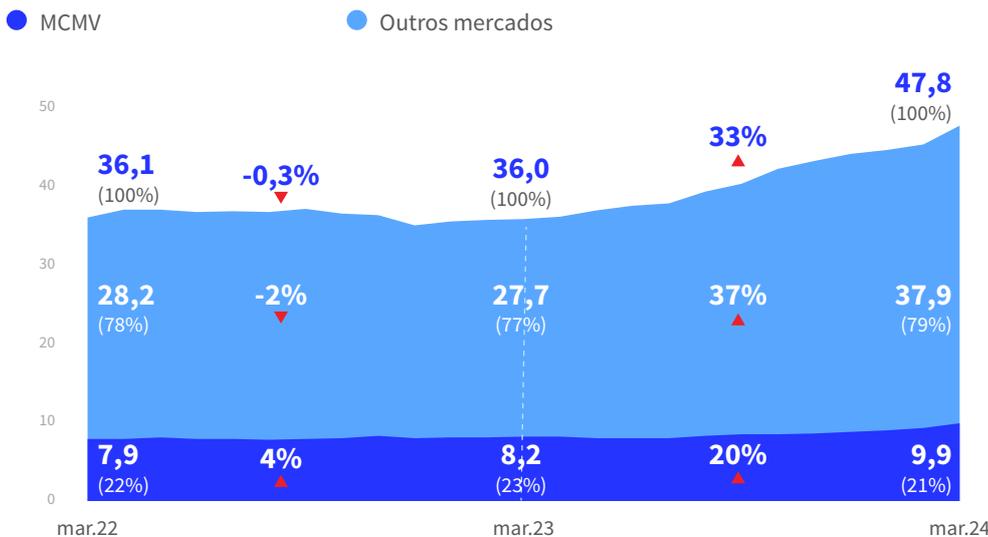
Em março de 2024

**R\$ 6,0 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 março/24



Em 12 meses

**R\$ 47,8 bilhões\***

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

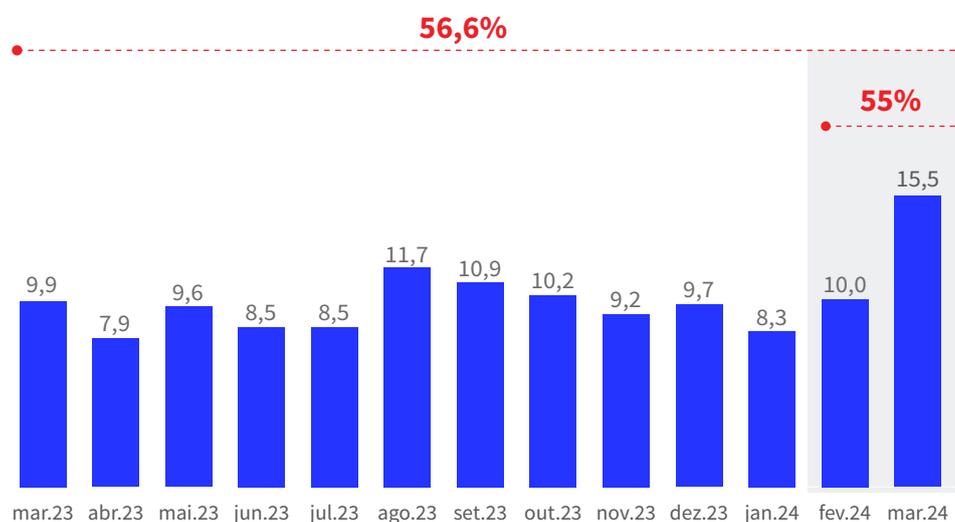
\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de março de 2024

## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



### 2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



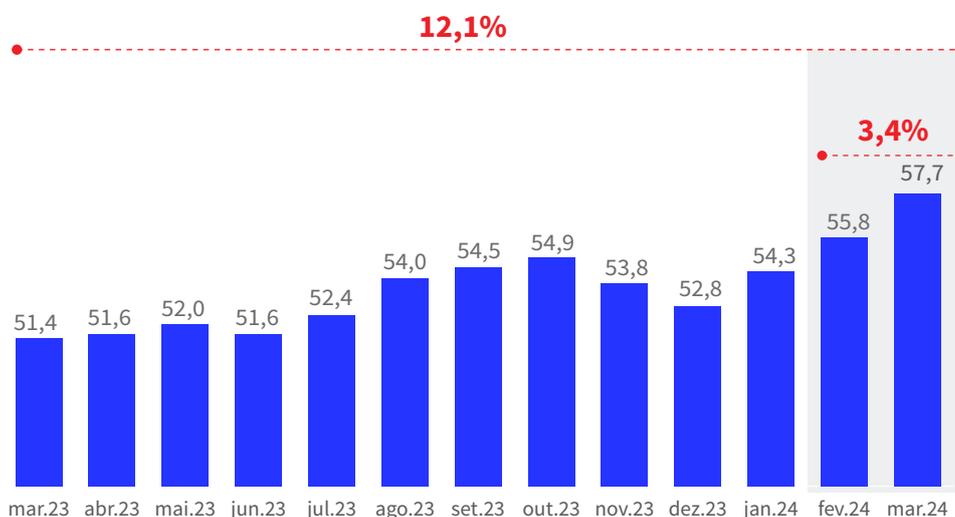
Em março de 2024

**15,5%**

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

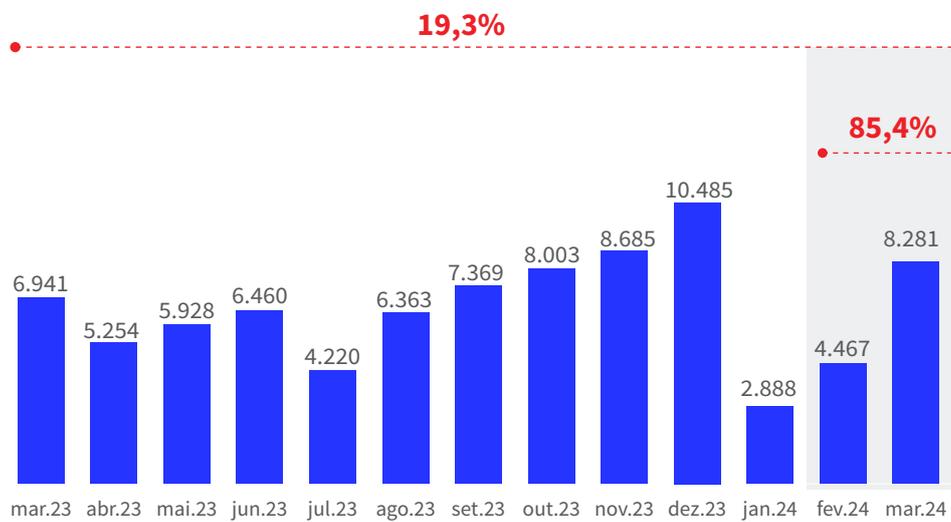
**57,7%**

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

# 3. Lançamentos

## 3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



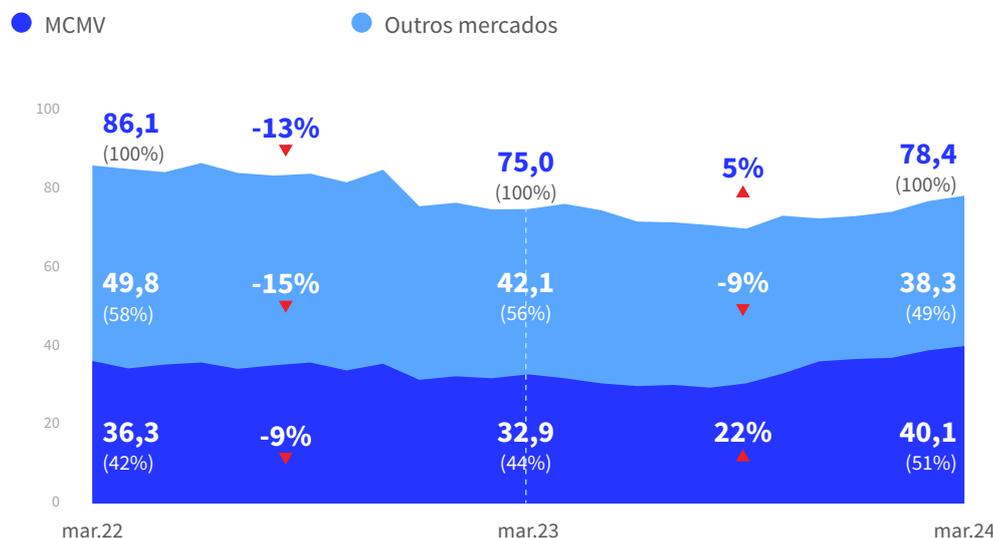
Em março de 2024

**8.281**

**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

**78,4 mil**

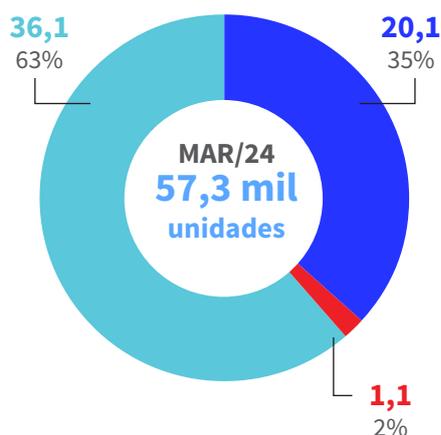
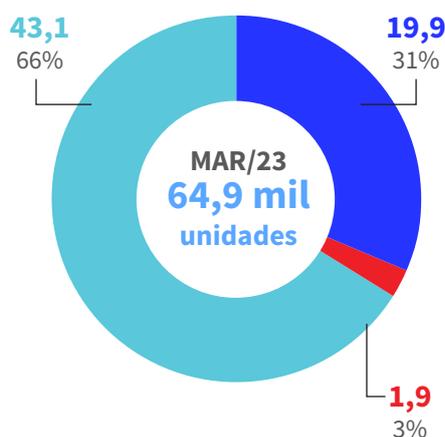
**unidades** foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (abril de 2023 a março 2024)

## 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 março de 2024

**57,3 mil**

**unidades**

disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (abril de 2023 a março 2024).

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

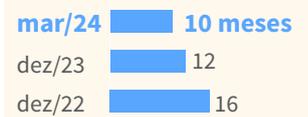
**4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES**

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

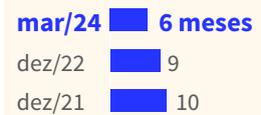


**Escoamento da oferta**

**Outros Mercados**



**Econômicos**



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

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



**Em março de 2024**

**R\$ 40,6 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 março em todos os indicadores: 72% das unidades lançadas (5.989 unidades), 68% das vendas (7.145 unidades), 58% da oferta (33.091 unidades), 42% do VGV (R\$ 2.542,0 milhões), 35% do VGO (R\$ 14,1 bilhões) e o maior VSO (17,8%).



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: 64% dos lançamentos (5.259 unidades), 61% das vendas (6.439 unidades), 48% da oferta (27.380 unidades), 31% do VGV (R\$ 1.856,2 milhões) e 21% do VGO (R\$ 8,6 bilhões) e o maior VSO (19,0%).



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil destacaram-se com participação de 44% nos lançamentos (3.624 unidades), 38% nas vendas (3.953 unidades), 29% da oferta (16.867 unidades) e o maior VSO (19,0%). A faixa entre R\$ 700 mil e R\$ 1,4 milhão liderou em VGV com 22% (R\$ 1.332,1 milhão). E os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 33% (R\$ 13,3 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 março, 59% das unidades lançadas e 52% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 4.913 unidades lançadas e 5.479 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 22.084 unidades (39%), com VSO de 19,9%.
- Os outros mercados registraram 3.368 unidades lançadas, 5.003 unidades vendidas, oferta final de 35.260 unidades e VSO de 12,4%.



### ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores, os lançamentos corresponderam a 28% (2.355 unidades), as vendas 34% (3.557 unidades), a oferta final com 34% (19.281 unidades), o VGV com 29% (R\$ 1.757,9 milhão) e VGO 41% (R\$ 16,4 bilhões). O Centro foi o responsável pelo maior VSO (18,7%).

## 5. Análise por segmento

### 5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 <b>Dormitórios</b>									
1 Dorm	15.523	26%	736	9%	1.685	16%	14.574	25%	10,4
2 Dorm	34.247	58%	5.989	72%	7.145	68%	33.091	58%	17,8
3 Dorm	7.876	13%	1.282	15%	1.358	13%	7.800	14%	14,8
4 ou + Dorms	1.899	3%	274	3%	294	3%	1.879	3%	13,5
 <b>Faixa de área útil (m<sup>2</sup>)</b>									
a1) Menos de 30	11.576	19%	421	5%	1.074	10%	10.923	19%	9,0
a2) Entre 30 e 45	28.560	48%	5.259	64%	6.439	61%	27.380	48%	19,0
b) Entre 45 e 65	7.248	12%	443	5%	850	8%	6.841	12%	11,1
c) Entre 66 e 85	4.924	8%	904	11%	856	8%	4.972	9%	14,7
d) Entre 86 e 130	4.366	7%	905	11%	836	8%	4.435	8%	15,9
e) Entre 131 e 180	1.787	3%	224	3%	288	3%	1.723	3%	14,3
f) Mais de 180	1.084	2%	125	2%	139	1%	1.070	2%	11,5
 <b>Faixa de preço (R\$)</b>									
a1) Até R\$ 264 mil	17.196	29%	3.624	44%	3.953	38%	16.867	29%	19,0
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.758	21%	1.360	16%	2.353	22%	11.765	21%	16,7
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	15.560	26%	1.183	14%	1.963	19%	14.780	26%	11,7
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.280	14%	1.137	14%	1.354	13%	8.063	14%	14,4
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.631	4%	852	10%	596	6%	2.887	5%	17,1
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	3.120	5%	125	2%	263	3%	2.982	5%	8,1
 <b>Mercado</b>									
MCMV	22.650	38%	4.913	59%	5.479	52%	22.084	39%	19,9
Outros Mercados (Total)	36.895	62%	3.368	41%	5.003	48%	35.260	61%	12,4
 <b>Zona</b>									
Centro	4.182	7%	1.790	22%	1.118	11%	4.854	8%	18,7
Leste	13.644	23%	1.727	21%	2.737	26%	12.634	22%	17,8
Norte	6.994	12%	1.610	19%	1.530	15%	7.074	12%	17,8
Oeste	14.242	24%	799	10%	1.540	15%	13.501	24%	10,2
Sul	20.483	34%	2.355	28%	3.557	34%	19.281	34%	15,6
<b>Total (Zona)</b>	<b>59.545</b>	<b>100%</b>	<b>8.281</b>	<b>100%</b>	<b>10.482</b>	<b>100%</b>	<b>57.344</b>	<b>100%</b>	<b>15,5</b>



## 5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 29/02/2024	15.523	34.247	7.876	1.899	59.545
UL (+) Lançadas	736	5.989	1.282	274	8.281
UV (-) Vendidas	1.685	7.145	1.358	294	10.482
OF Oferta - 31/03/2024	14.574	33.091	7.800	1.879	57.344

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	10,4	17,8	14,8	13,5	15,5
PMV Prazo Médio de Venda	12	7	7	7	7
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	659,2	2.542,0	1.833,5	956,3	5.991,0

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	3,34	13,96	5,03	1,67	24,00
EL Total Lançados	3,34	13,96	5,03	1,67	24,00



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 29/02/2024	4.263	12.255	2.016	444	18.978
UL (+) Lançadas	736	5.989	1.282	274	8.281
UV (-) Vendidas	810	5.076	1.014	223	7.123
OF Oferta - 31/03/2024	4.189	13.168	2.284	495	20.136

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	16,2	27,8	30,7	31,1	26,1
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	333,4	1.782,4	1.319,3	635,3	4.070,4



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 29/02/2024	11.260	21.992	5.860	1.455	40.567
UV (-) Vendidas	875	2.069	344	71	3.359
OF Oferta - 31/03/2024	10.385	19.923	5.516	1.384	37.208

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	7,8	9,4	5,9	4,9	8,3
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	325,8	759,6	514,2	321,0	1.920,6

**PMI**



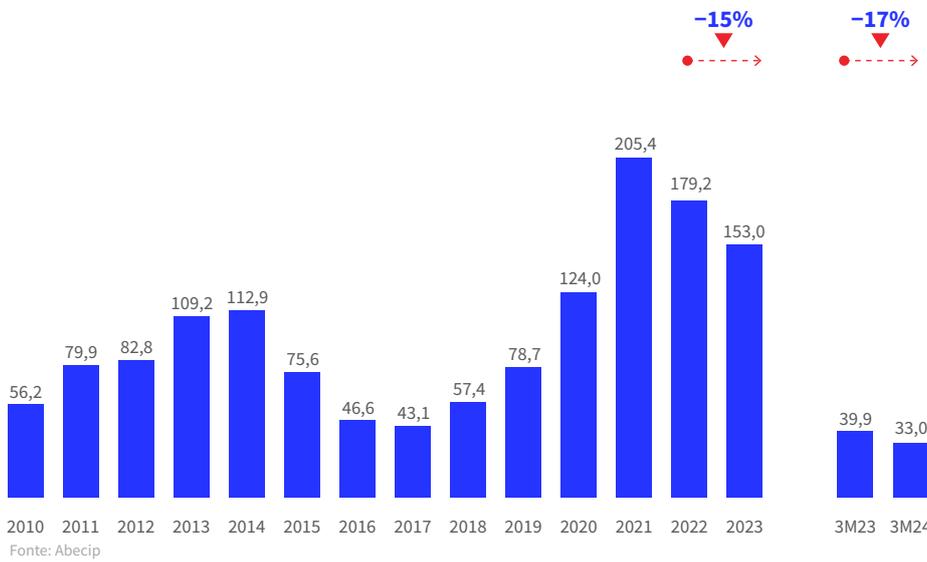
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**MAR. 2024**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



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

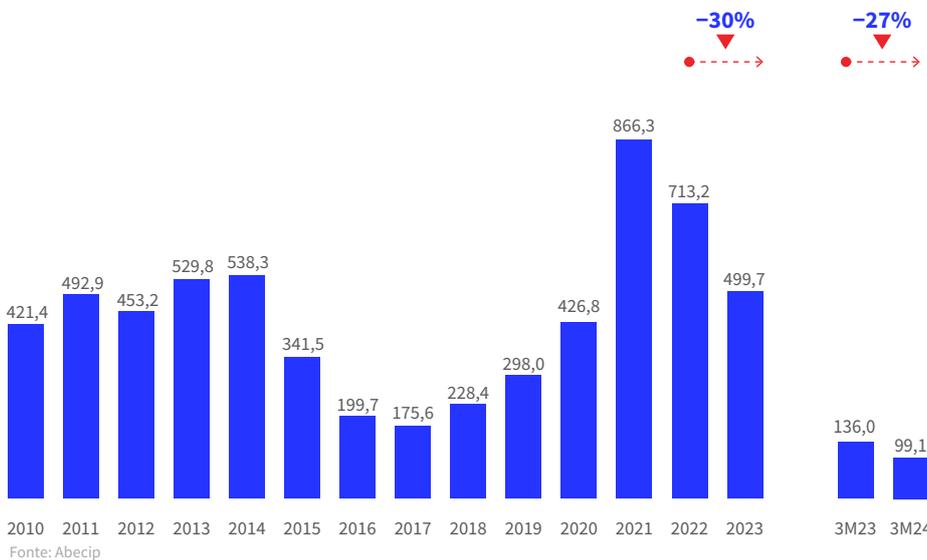


Acumulado de janeiro de 2024 a março de 2024

**R\$ 33,0 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 março de 2024

**99,1 mil unidades**

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

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

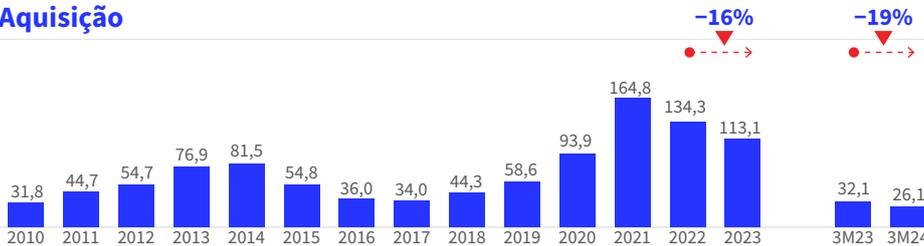
**MAR. 2024**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**

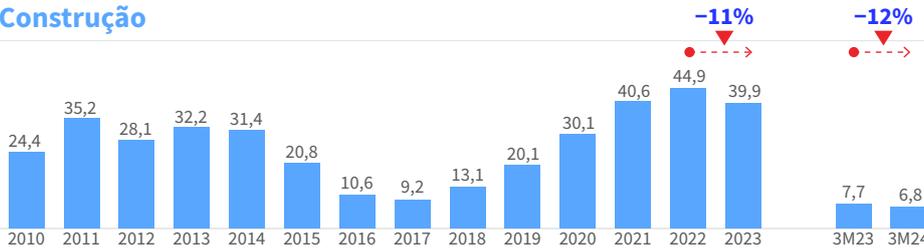


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

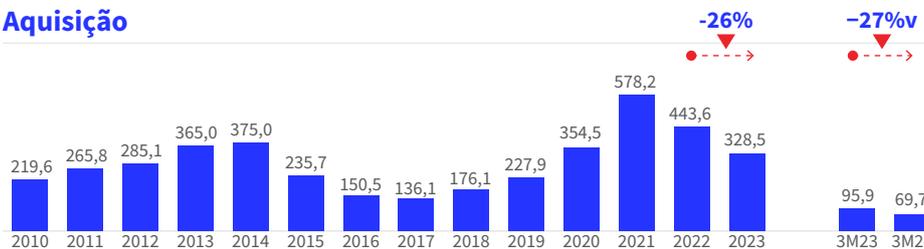
Acumulado de janeiro de 2024 a março de 2024

**Aquisição**  
**R\$ 26,1 bilhões**

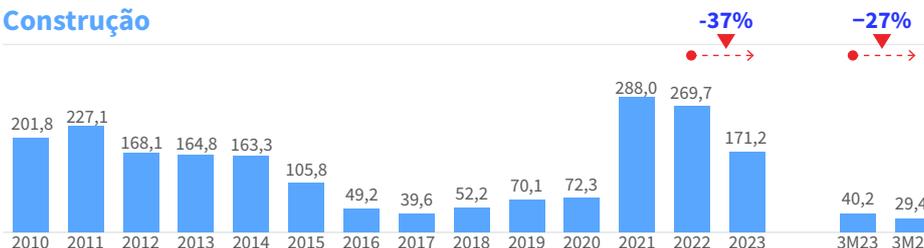
**Construção**  
**R\$ 6,8 bilhões**

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

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2024 a março de 2024

**Aquisição**  
**69,7 mil unidades**

**Construção**  
**29,4 mil unidades**

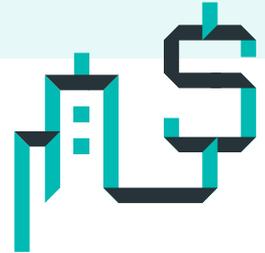
PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

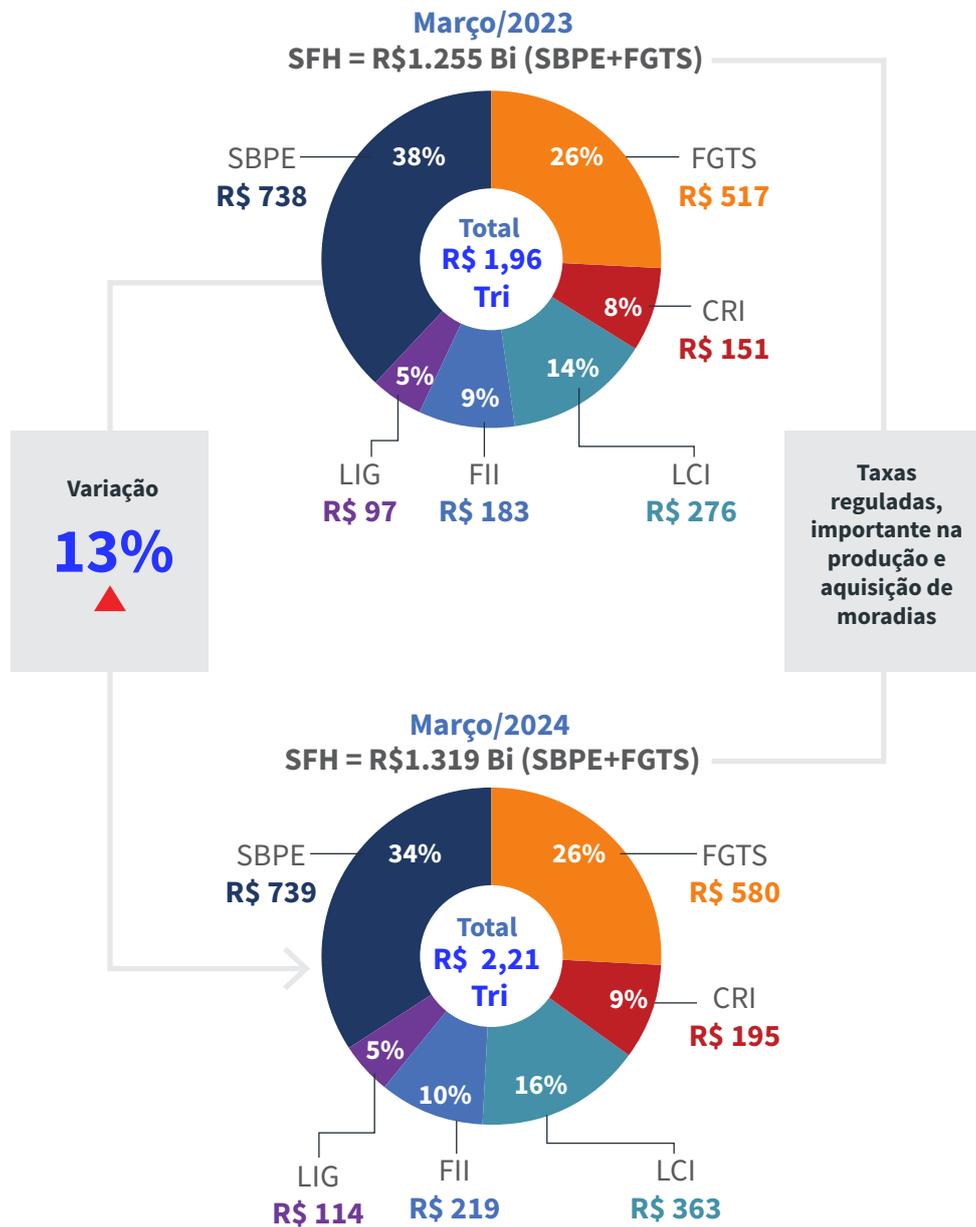
MAR.2024

BRASIL FINANCIAMENTO



ESTRUTURA DE FUNDING

Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



## 6. Glossário



**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**DATA DE LANÇAMENTO:** Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

**DISTRATO:** Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

**IMÓVEIS NA PLANTA:** Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

**IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO:** Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

**IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE):** Empreendimentos entregues.

**INCC-DI:** Índice Nacional de Custos da Construção -Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

**LANÇAMENTOS:** Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

**PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL (12 MESES):** Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

**OFERTA INICIAL:** Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

**OFERTA FINAL:** Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:** Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

**VGL (Valor Global Lançado):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

**VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

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

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

**GVV/INCC-DI:** Valor Global de Vendas deflacionado pelo INCC-DI, da FGV

**VENDAS BRUTAS:** Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

**VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS):** Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

**VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal:** Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

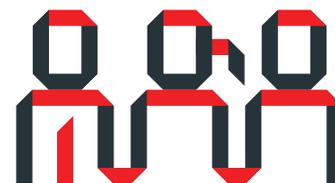
**VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses:** Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

**ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social):** Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEI 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

**ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente):** Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

**ZEUP** (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).

# Expediente



Rodrigo Luna  
**Presidente do Secovi-SP**

Ely Wertheim  
**Presidente Executivo do Secovi-SP**

Emílio Kallas  
**Vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos**

Celso Petrucci  
**Economista Chefe**

**Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura  
Fabrício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira  
Laryssa Basílio Kakuiti  
Julia Xavier Lima

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

**GeoSecovi**  
Luciaquino Pereira

**[geosecovi@secovi.com.br](mailto:geosecovi@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1243 e 5591-1241

**Assessoria de Comunicação**  
Maria do Carmo Gregório  
Rosana Pinto

**[aspress@secovi.com.br](mailto:aspress@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1253 e 5591-1189

**Reclamações/Sugestões**  
**[sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)**

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



**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



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



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