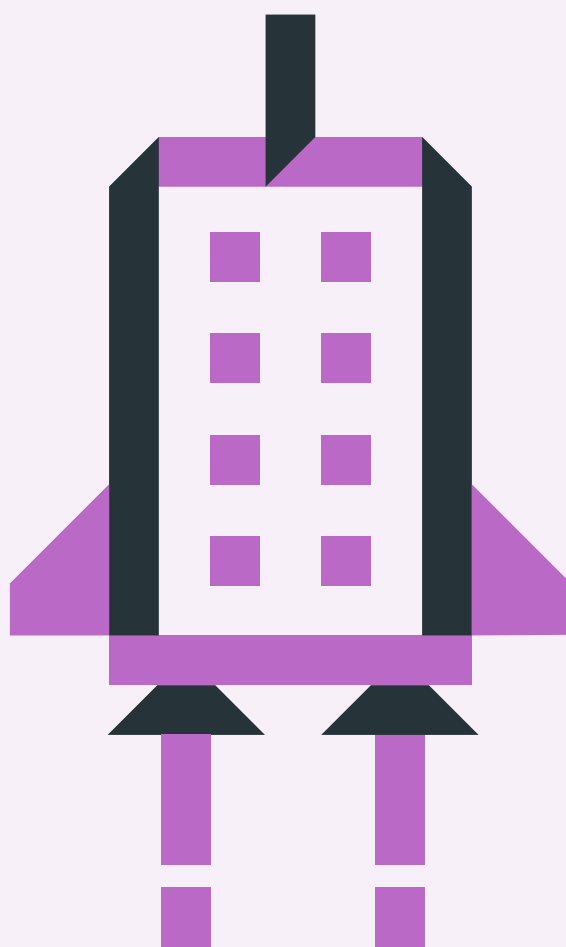


PMI



MAR.2024

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



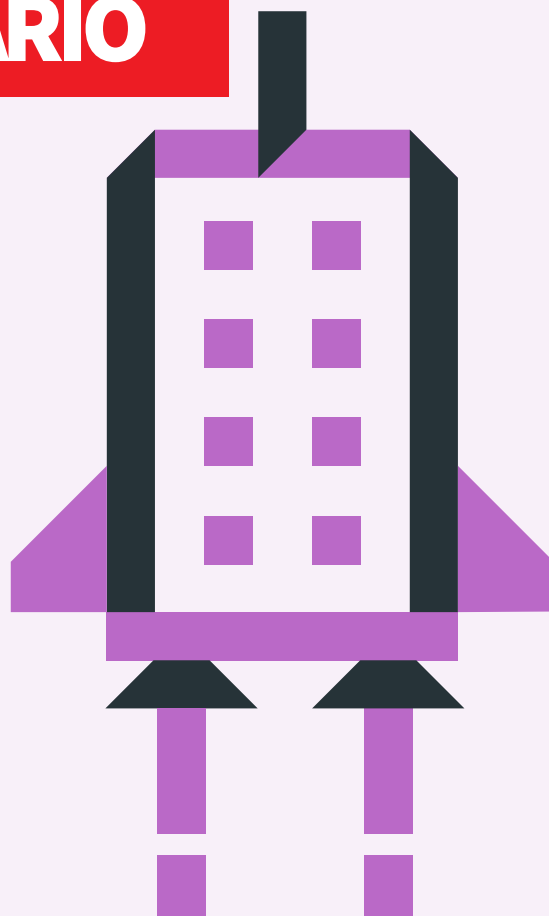
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	17
Expediente.....	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



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%).

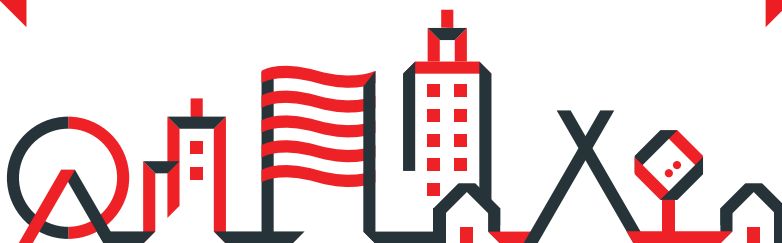
IMÓVEIS ECONÔMICOS

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

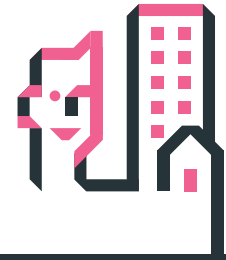


Cidade de São Paulo

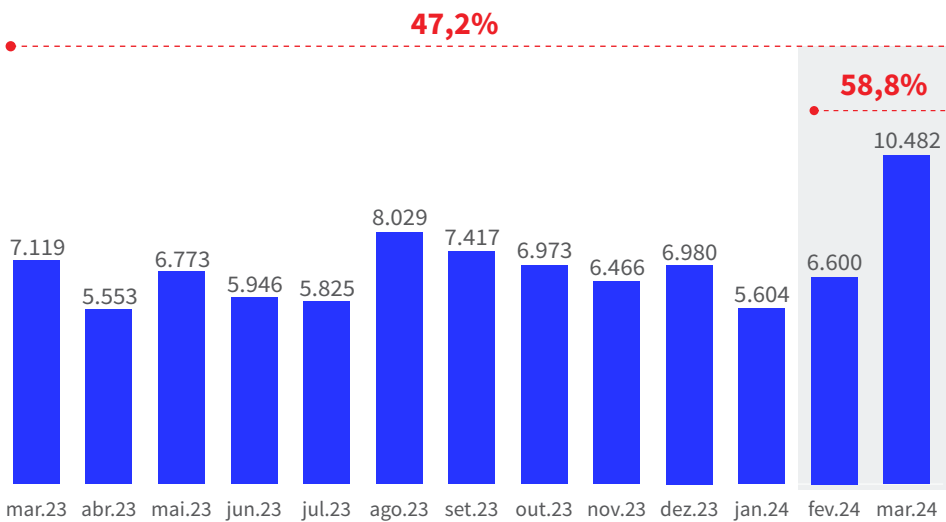
Dados do Mês	MENSAL (mar/24)	NO ANO (jan-mar/24)	12 MESES (abr/23 a mar/24)	MÉDIA DO ANO (mar/24)
Vendas (unidades)	10.482	22.686	82.648	7.562
VGv (INCC) (R\$ milhões)	5.991,0	11.781,6	47.762,7	3.927,2
Lançamentos (unidades)	8.281	15.636	78.403	5.212
VGL (INCC) (R\$ milhões)	4.912,5	7.978,9	47.880,2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

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



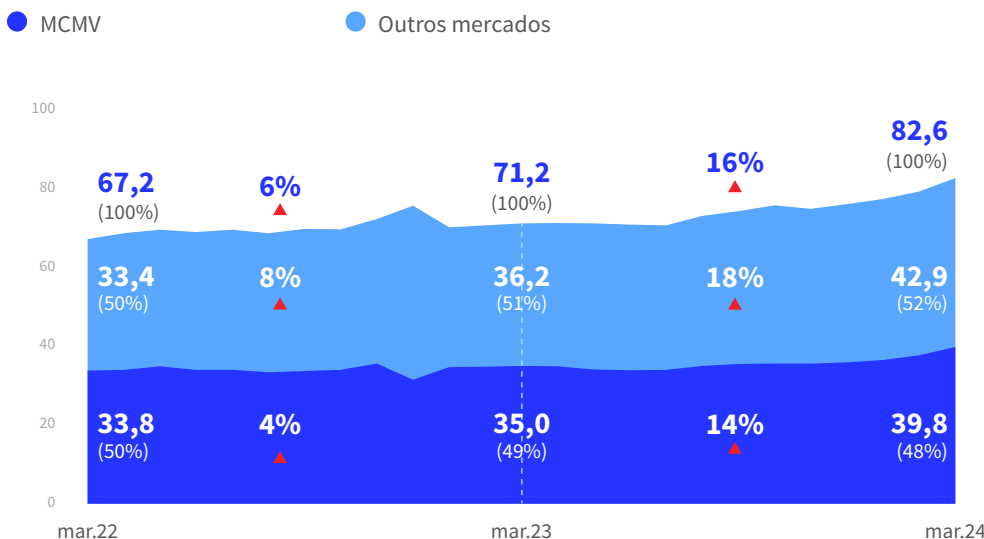
Em março de 2024

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



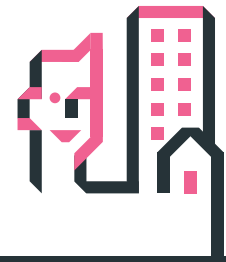
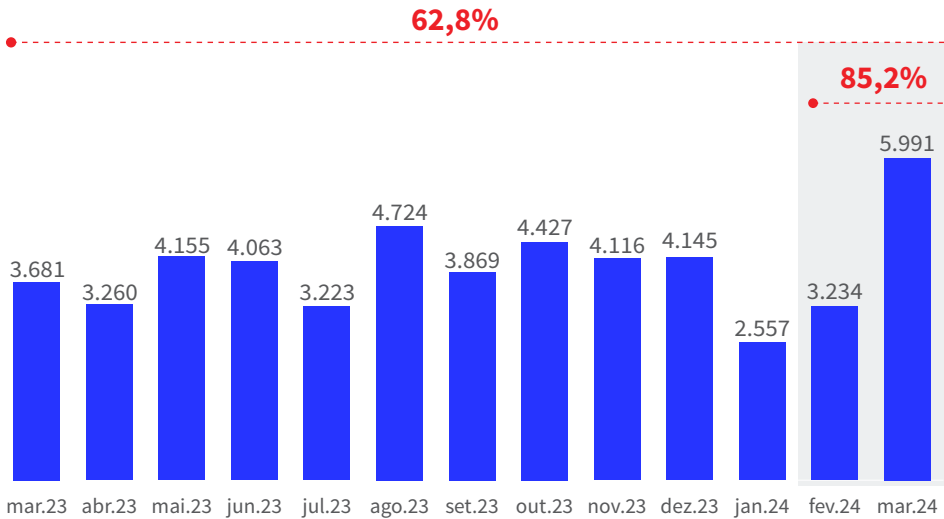
Em 12 meses

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



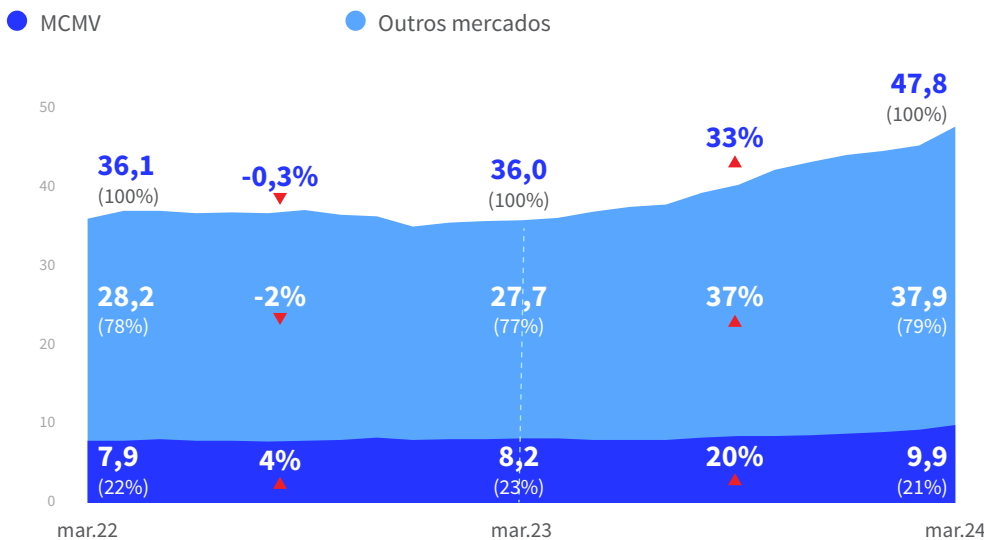
Em março de 2024

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)

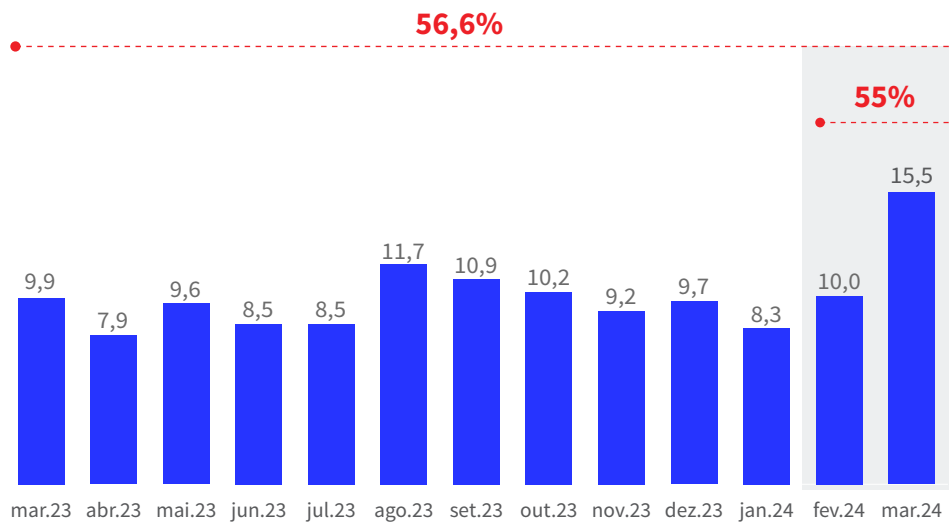
* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de março de 2024

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



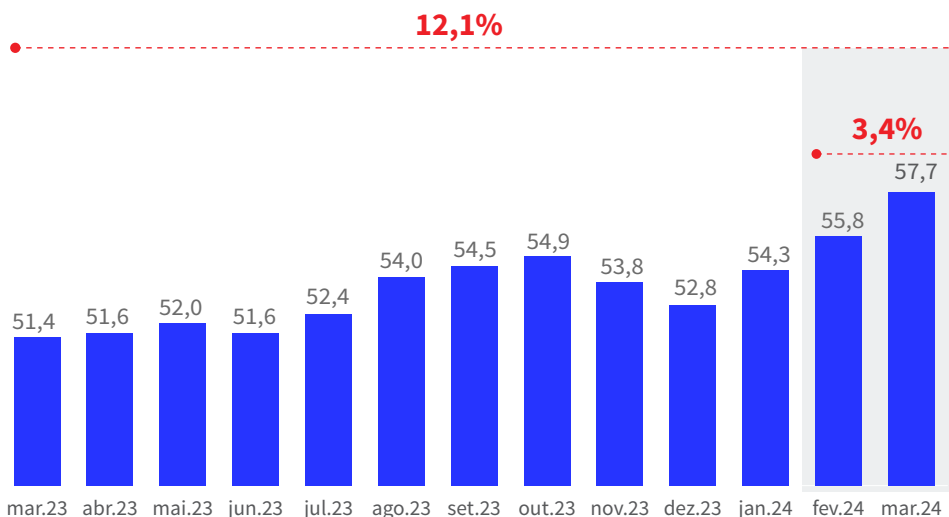
Em março de 2024

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 %)

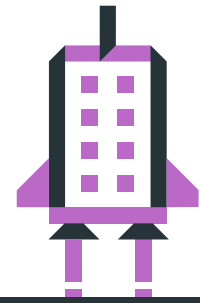


Em 12 meses

57,7%

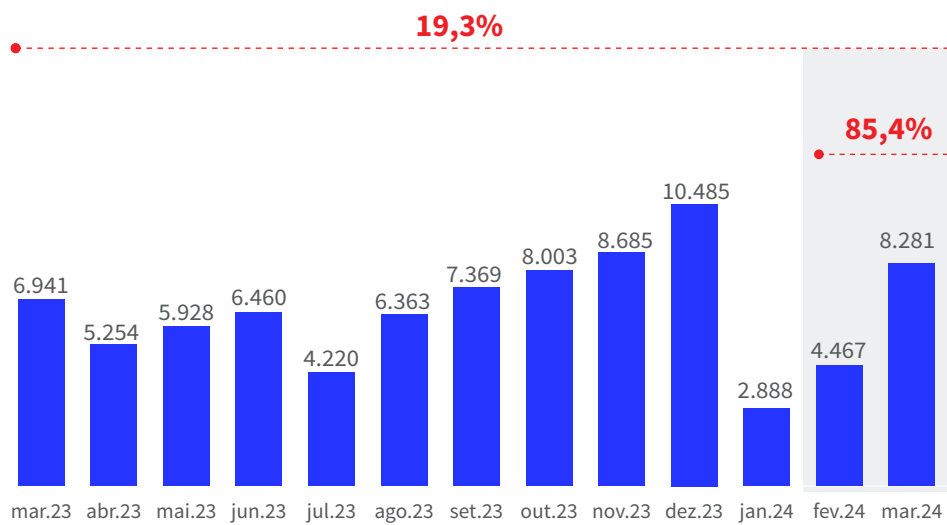
é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (abril de 2023 a março 2024)

3. Lançamentos



3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



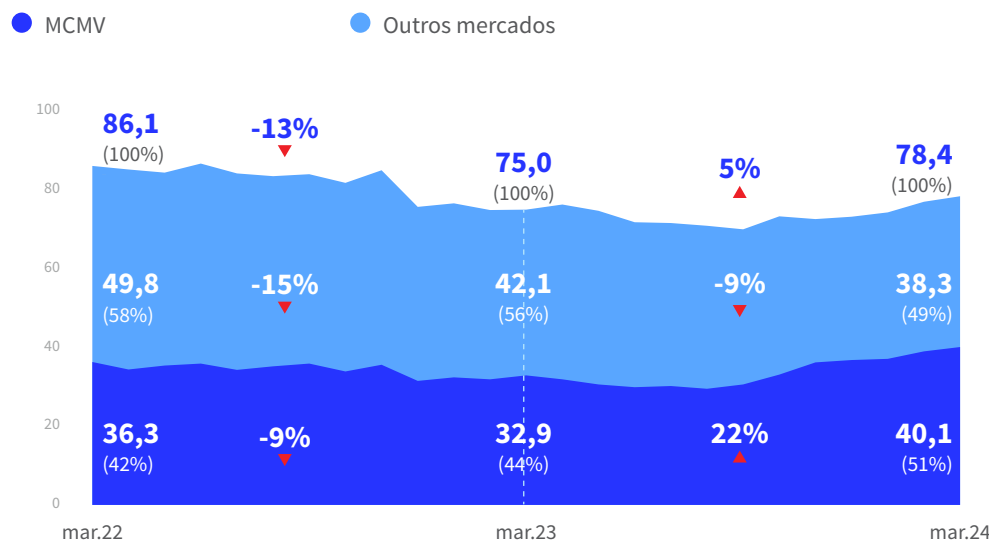
Em março de 2024

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

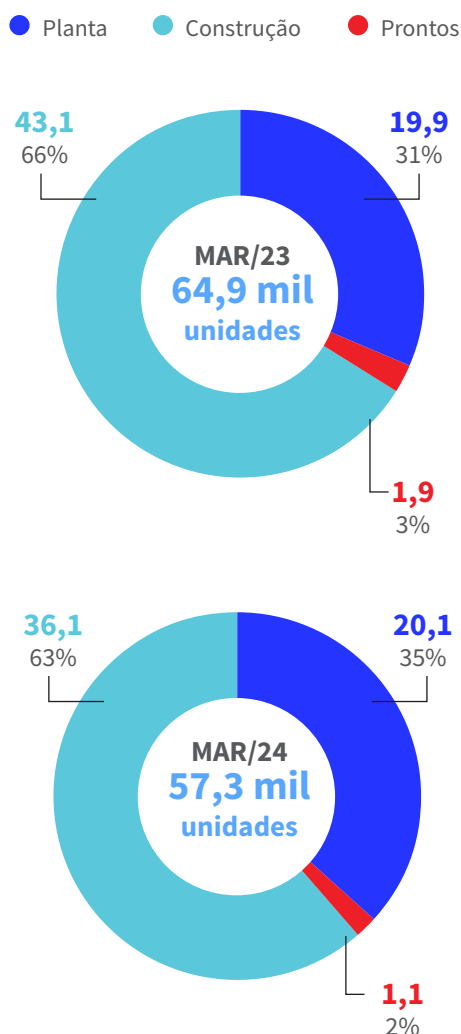
78,4 mil

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



*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

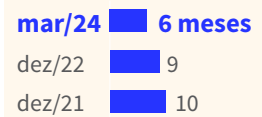


Escoamento da oferta

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 30m² e 45m² 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.	(%)	(%)
 Dormitórios									
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
 Faixa de área útil (m²)									
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
 Faixa de preço (R\$)									
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
 Mercado									
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
 Zona									
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
Total (Zona)	59.545	100%	8.281	100%	10.482	100%	57.344	100%	15,5



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



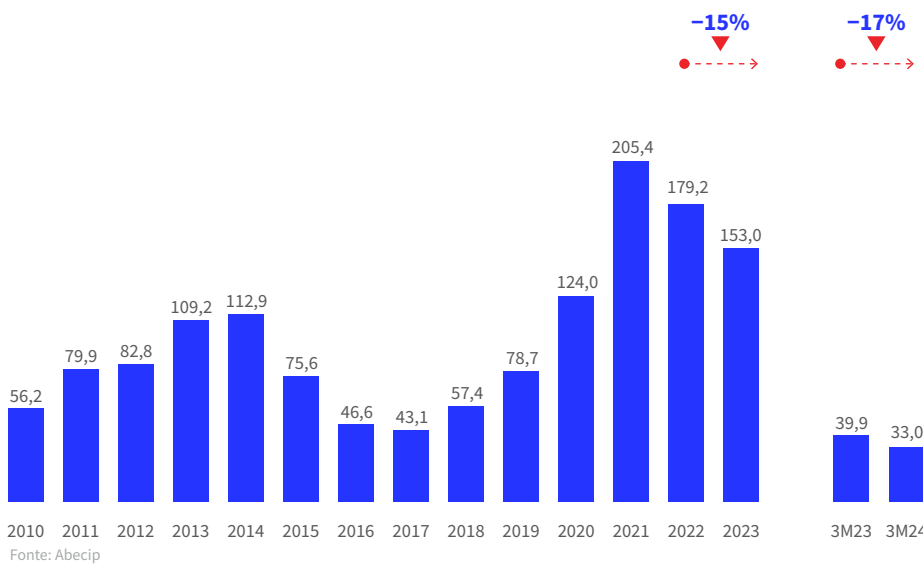
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAR. 2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

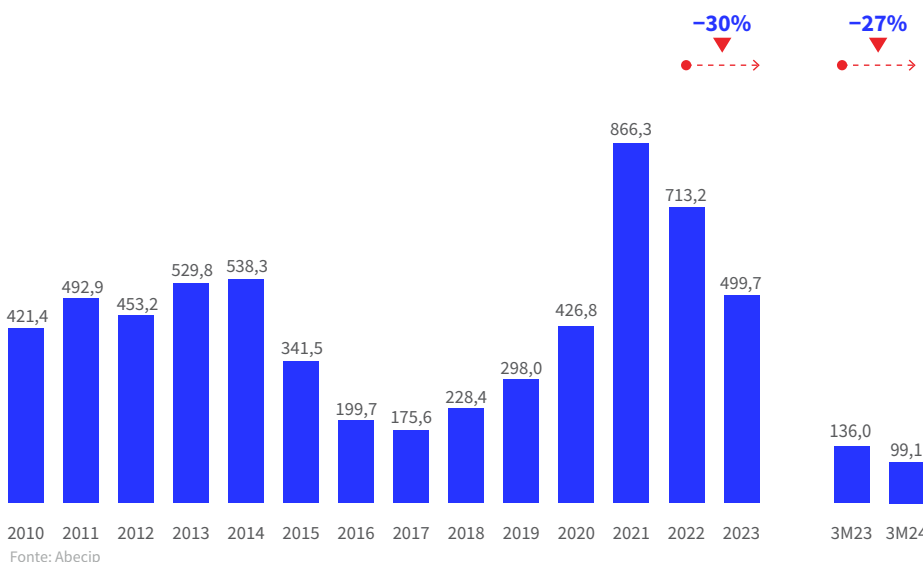


Acumulado de janeiro de 2024 a março de 2024

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**

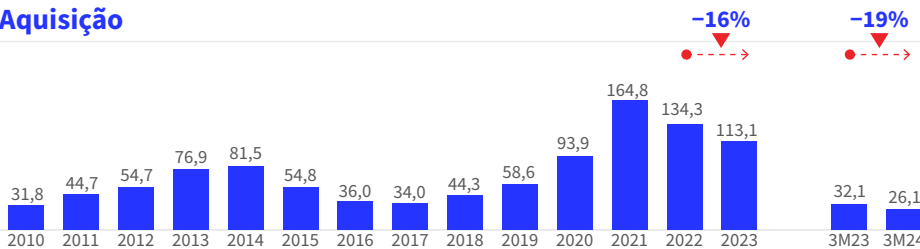
MAR. 2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

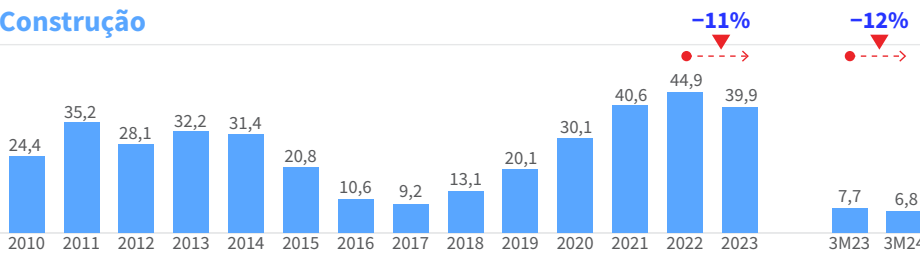


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

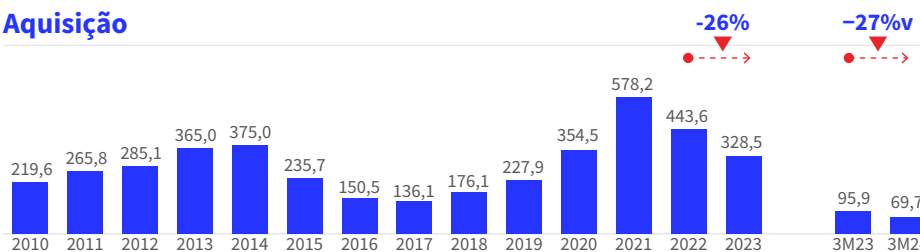
Acumulado de janeiro de 2024 a março de 2024

Aquisição
R\$ 26,1 bilhões

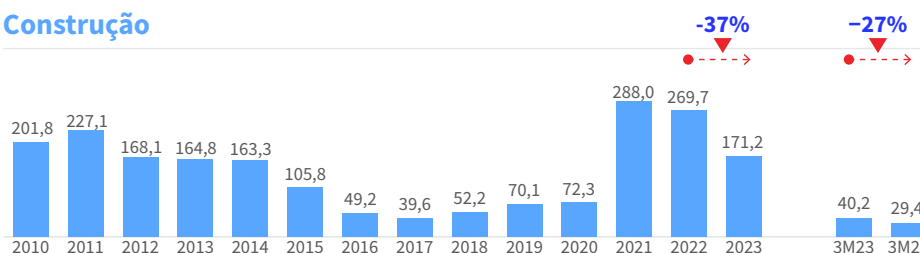
Construção
R\$ 6,8 bilhões

**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**

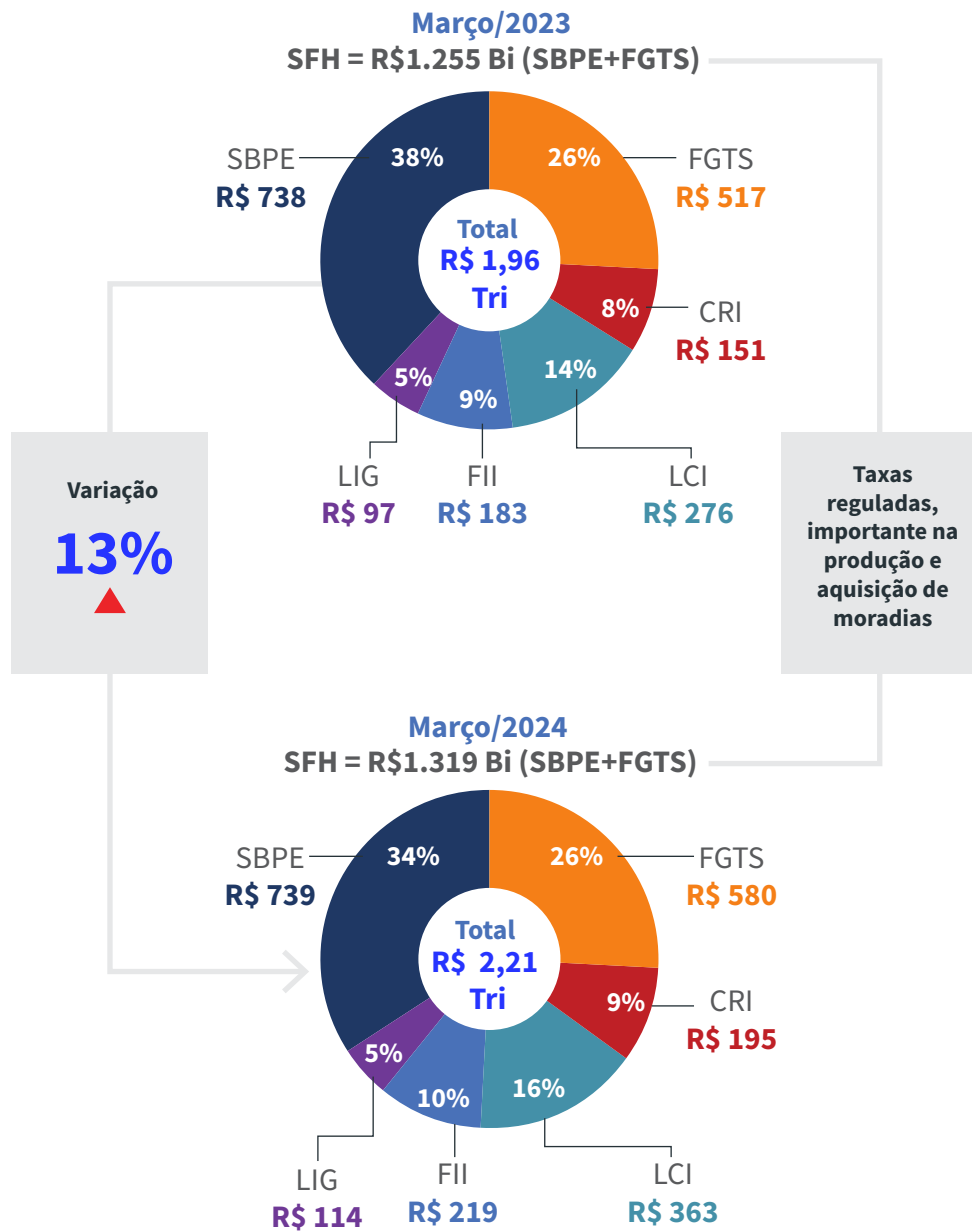
MAR.2024

**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 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