

**PMI**



**ABR.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



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: 52% dos lançamentos, 56% das vendas, 47% da oferta, 33% do VGV e 21% do VGO e o maior VSO (14,0%).

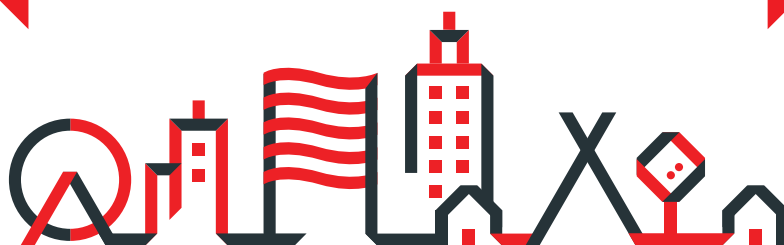
### ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores, os lançamentos corresponderam a 25%, as vendas 30% , a oferta final com 33%, o VGV com 35% e VGO 40%. O Centro foi o responsável pelo maior VSO (15,7%).

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



## Cidade de São Paulo

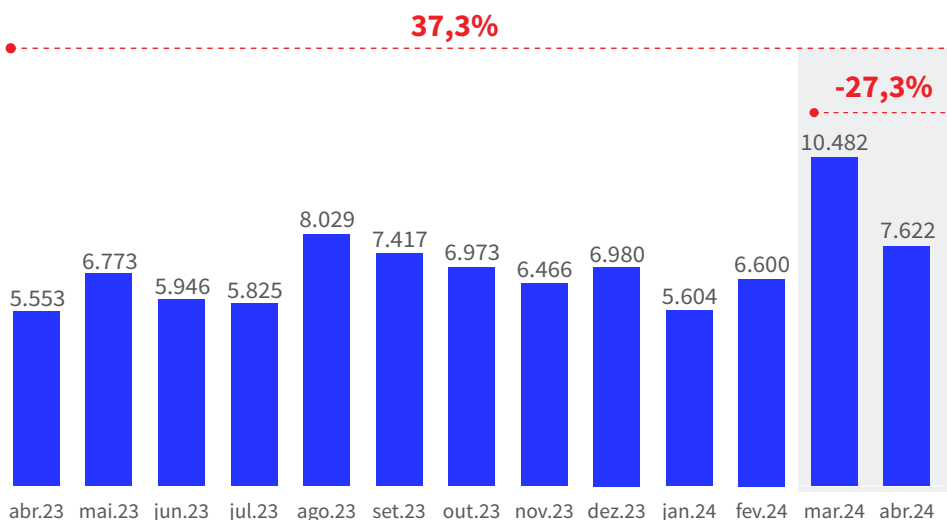
Dados do Mês	MENSAL (abr/24)	NO ANO (jan-abr/24)	12 MESES (mai/23 a abr/24)	MÉDIA DO ANO (abr/24)
<b>Vendas</b> (unidades)	<b>7.622</b>	<b>30.308</b>	<b>84.717</b>	<b>7.577</b>
<b>VGv (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>3.965,9</b>	<b>15.808,2</b>	<b>48.698,3</b>	<b>3.952,1</b>
<b>Lançamentos</b> (unidades)	<b>6.320</b>	<b>21.956</b>	<b>79.469</b>	<b>5.489</b>
<b>VGL (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>3.140,0</b>	<b>11.160,0</b>	<b>46.091,1</b>	<b>2.790,0</b>
<b>Oferta Final</b> (unidades)	<b>55.926</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VGO (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>39.858,9</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - mensal</b> Em (%)	<b>12,0</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - 12 meses</b> Em (%)	<b>58,8</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

# 1. Comercialização de imóveis novos



## 1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



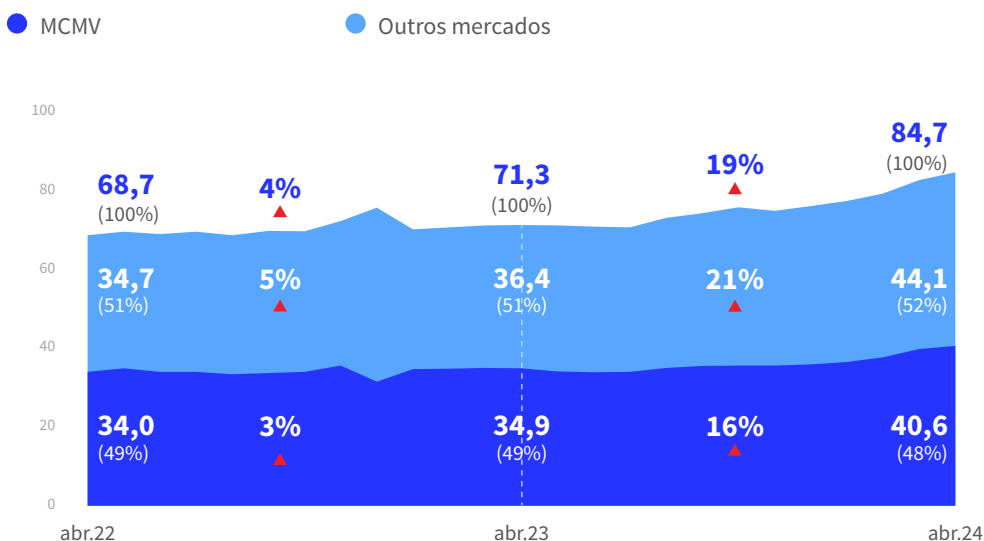
Em abril de 2024

**7.622**

**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



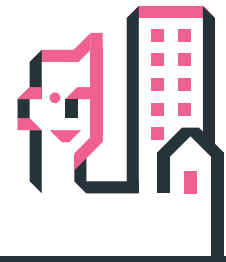
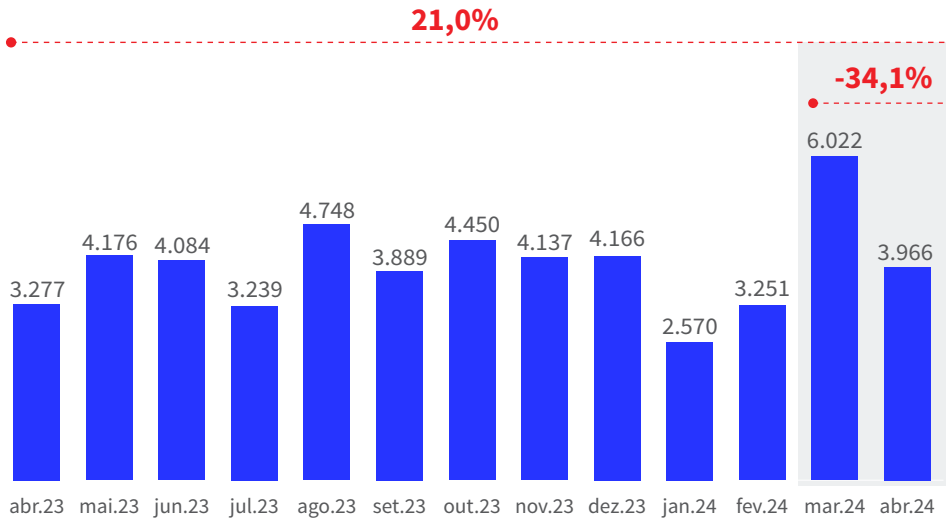
Em 12 meses

**84,7 mil**

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



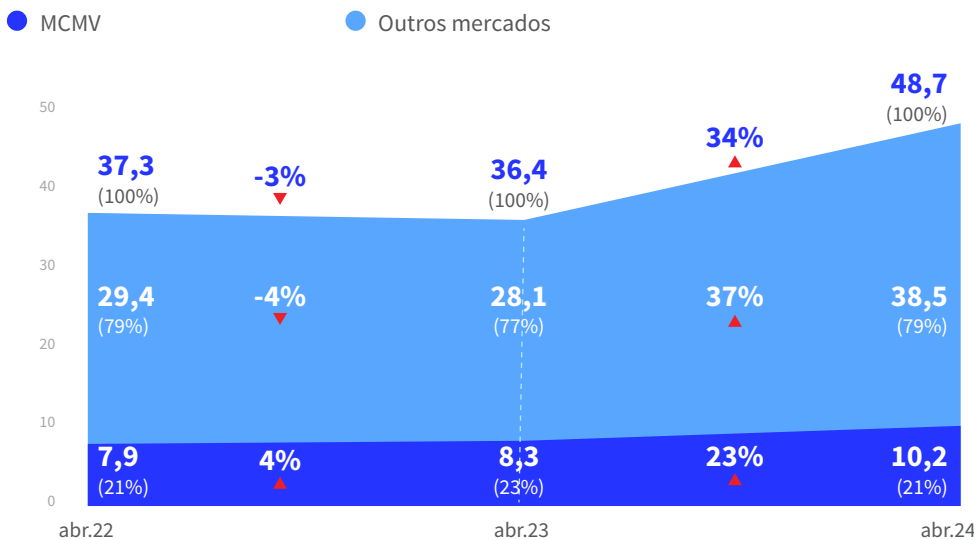
Em abril de 2024

**R\$ 3,9 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 abril/24



Em 12 meses

**R\$ 48,7 bilhões\***

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

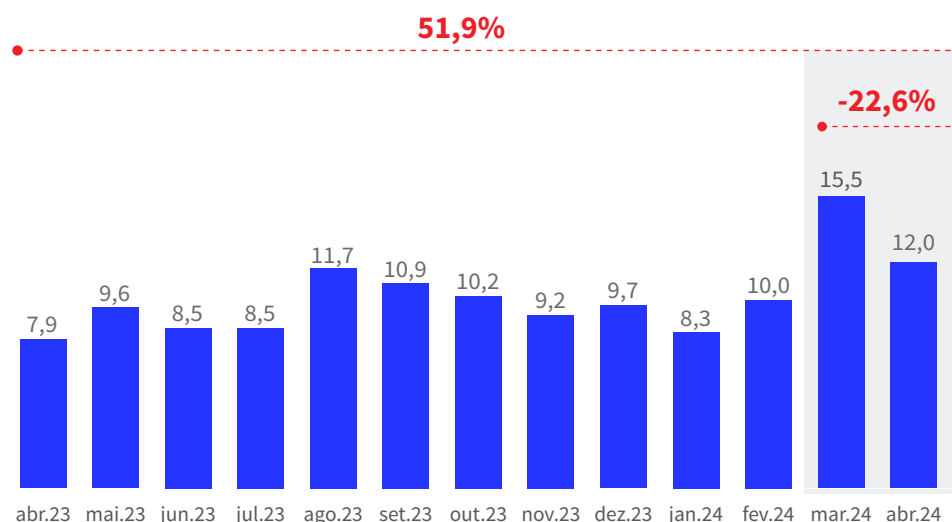
\* Valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de abril de 2024

## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



### 2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



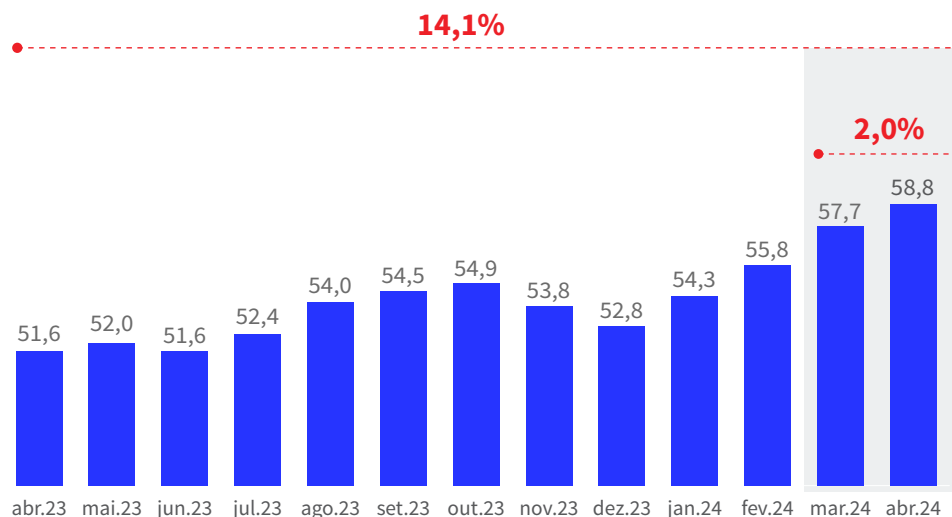
Em abril de 2024

**12,0%**

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

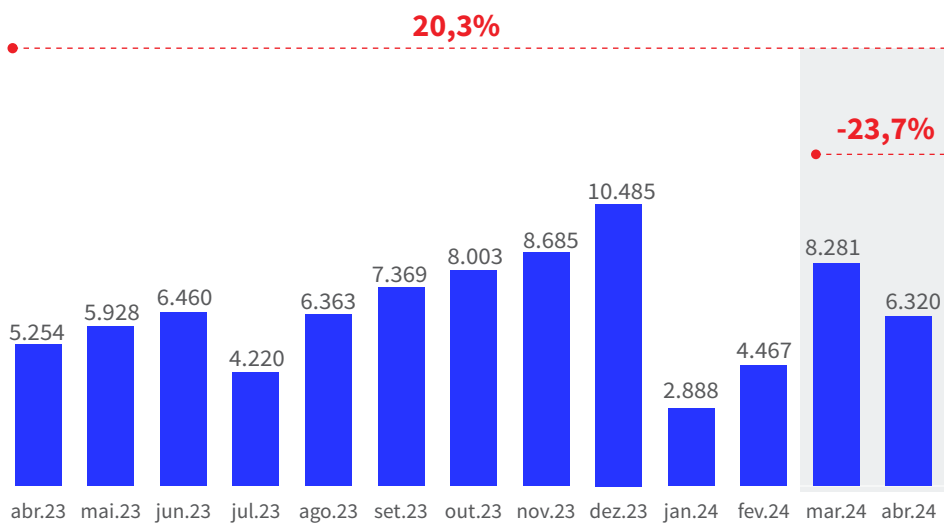
**58,8%**

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

## 3. Lançamentos

### 3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



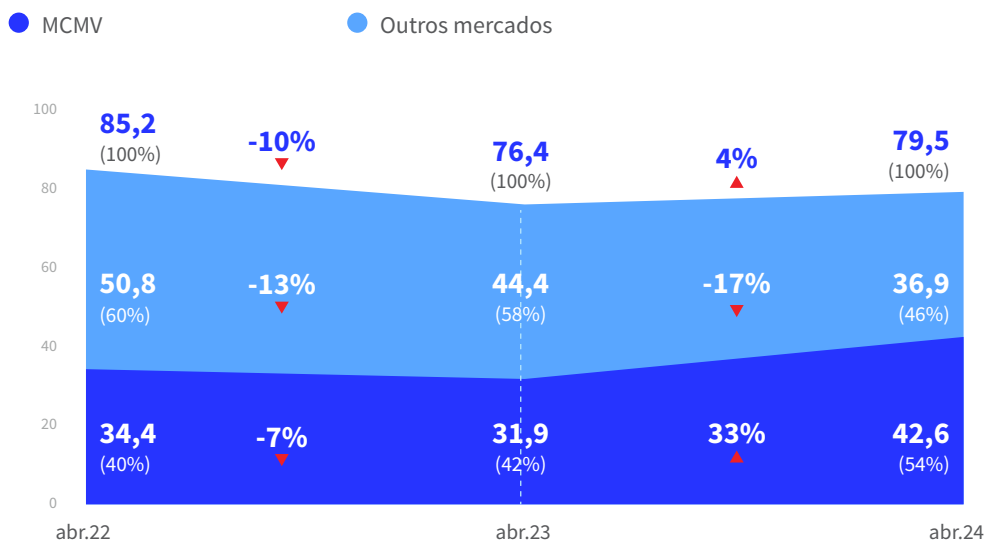
Em abril de 2024

**6.320**

**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

**79,5 mil**

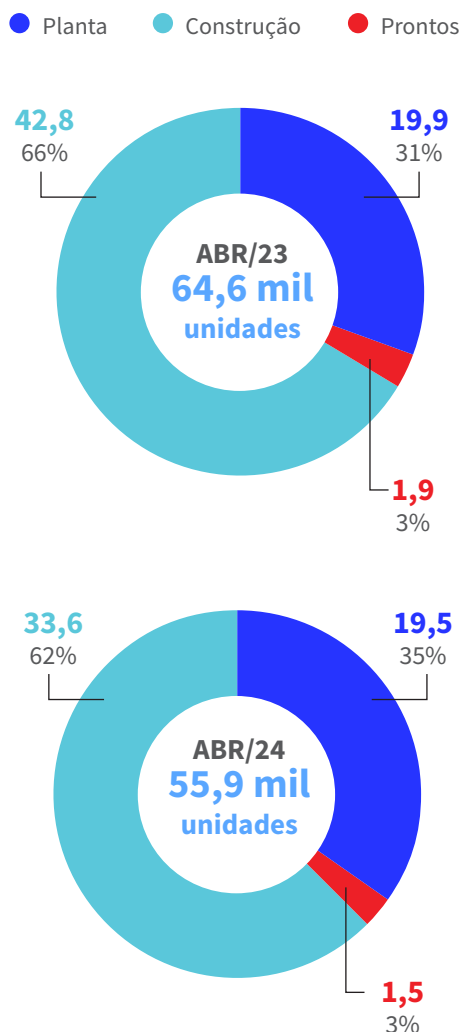
**unidades** foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (maio de 2023 a abril 2024)



## 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 abril de 2024

**55,9 mil**

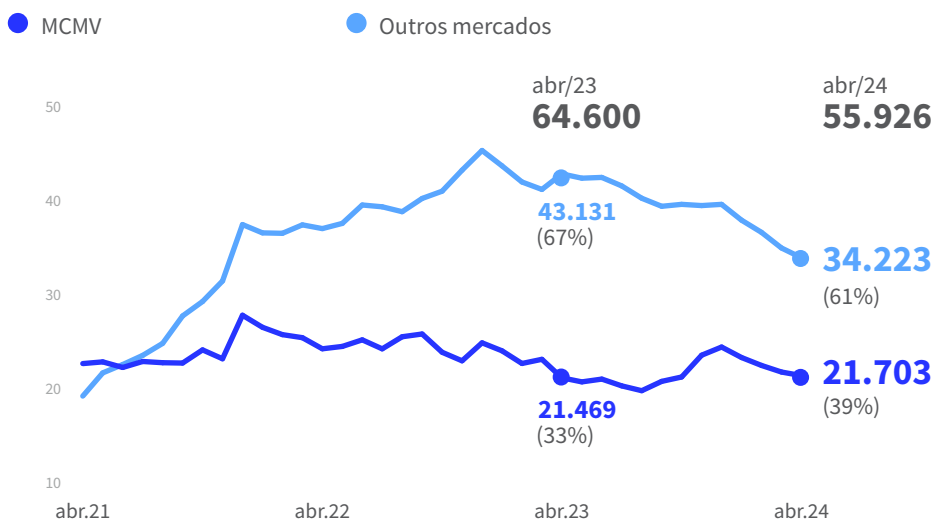
**unidades**

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

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

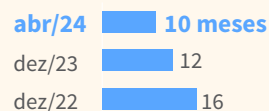
### 4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

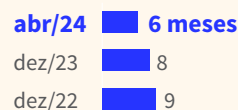


#### Escoamento da oferta

##### Outros Mercados



##### Econômicos



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

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



#### Em abril de 2024

**R\$ 39,8 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 abril em quase todos os indicadores: 57% das unidades lançadas (3.571 unidades), 59% das vendas (4.516 unidades), 57% da oferta (32.063 unidades), 41% do VGV (R\$ 1.626,7 milhões), 35% do VGO (R\$ 13,7 bilhões). Já o maior VSO (14,4%) foi dos imóveis de 1 dormitório.



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: 52% dos lançamentos (3.284 unidades), 56% das vendas (4.277 unidades), 47% da oferta (26.372 unidades), 33% do VGV (R\$ 1.292,4 milhões) e 21% do VGO (R\$ 8,2 bilhões) e o maior VSO (14,0%).



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil destacaram-se com participação de 42% nos lançamentos (2.674 unidades), 37% nas vendas (2.812 unidades), 29% da oferta (16.291 unidades) e o maior VSO (14,7%). A faixa acima de R\$ 2,1 milhões liderou em VGV com 22% (R\$ 880,8 milhões) e 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 abril, 50% das unidades lançadas e 46% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 3.156 unidades lançadas e 3.517 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 21.703 unidades (39%), com VSO de 13,9%.
- Os outros mercados registraram 3.164 unidades lançadas, 4.105 unidades vendidas, oferta final de 34.223 unidades e VSO de 10,7%.








### ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores, os lançamentos corresponderam a 25% (1.600 unidades), as vendas 30% (2.285 unidades), a oferta final com 33% (18.562 unidades), o VGV com 35% (R\$ 1.398,0 milhões) e VGO 40% (R\$ 15,9 bilhões). O Centro foi o responsável pelo maior VSO (15,7%).

## 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	14.576	25%	2.172	34%	2.408	32%	14.340	26%	14,4
2 Dorm	33.008	58%	3.571	57%	4.516	59%	32.063	57%	12,3
3 Dorm	7.769	14%	361	6%	550	7%	7.580	14%	6,8
4 ou + Dorms	1.875	3%	216	3%	148	2%	1.943	3%	7,1
 <b>Faixa de área útil (m<sup>2</sup>)</b>									
a1) Menos de 30	10.919	19%	1.976	31%	1.748	23%	11.147	20%	13,6
a2) Entre 30 e 45	27.365	48%	3.284	52%	4.277	56%	26.372	47%	14,0
b) Entre 45 e 65	6.824	12%	437	7%	744	10%	6.517	12%	10,2
c) Entre 66 e 85	4.940	9%	240	4%	362	5%	4.818	9%	7,0
d) Entre 86 e 130	4.389	8%	98	2%	274	4%	4.213	8%	6,1
e) Entre 131 e 180	1.724	3%	176	3%	132	2%	1.768	3%	6,9
f) Mais de 180	1.067	2%	109	2%	85	1%	1.091	2%	7,2
 <b>Faixa de preço (R\$)</b>									
a1) Até R\$ 264 mil	16.429	29%	2.674	42%	2.812	37%	16.291	29%	14,7
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.317	22%	1.065	17%	1.878	25%	11.504	21%	14,0
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	14.434	25%	1.820	29%	1.820	24%	14.434	26%	11,2
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.019	14%	394	6%	681	9%	7.732	14%	8,1
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.999	5%	220	3%	226	3%	2.993	5%	7,0
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	3.030	5%	147	2%	205	3%	2.972	5%	6,5
 <b>Mercado</b>									
MCMV	22.064	39%	3.156	50%	3.517	46%	21.703	39%	13,9
Outros Mercados (Total)	35.164	61%	3.164	50%	4.105	54%	34.223	61%	10,7
 <b>Zona</b>									
Centro	4.872	9%	884	14%	905	12%	4.851	9%	15,7
Leste	12.496	22%	1.141	18%	1.425	19%	12.212	22%	10,4
Norte	7.097	12%	1.541	24%	1.024	13%	7.614	14%	11,9
Oeste	13.516	24%	1.154	18%	1.983	26%	12.687	23%	13,5
Sul	19.247	34%	1.600	25%	2.285	30%	18.562	33%	11,0
<b>Total (Zona)</b>	<b>57.228</b>	<b>100%</b>	<b>6.320</b>	<b>100%</b>	<b>7.622</b>	<b>100%</b>	<b>55.926</b>	<b>100%</b>	<b>12,0</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 - 31/03/2024	14.576	33.008	7.769	1.875	57.228
UL (+) Lançadas	2.172	3.571	361	216	6.320
UV (-) Vendidas	2.408	4.516	550	148	7.622
OF Oferta - 30/04/2024	14.340	32.063	7.580	1.943	55.926

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	14,4	12,3	6,8	7,1	12,0
PMV Prazo Médio de Venda	10	10	14	12	11
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	913,3	1.626,7	828,7	597,2	3.965,9

Empreendimentos	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV Vertical Lançados	8,25	10,64	2,11	3,00	24,00
EL Total Lançados	8,25	10,64	2,11	3,00	24,00



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/03/2024	3.023	11.953	1.910	333	17.219
UL (+) Lançadas	2.172	3.571	361	216	6.320
UV (-) Vendidas	1.423	2.312	232	91	4.058
OF Oferta - 30/04/2024	3.772	13.212	2.039	458	19.481

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	27,4	14,9	10,2	16,6	17,2
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	513,8	807,2	327,6	374,9	2.023,5



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/03/2024	11.553	21.055	5.859	1.542	40.009
UV (-) Vendidas	985	2.204	318	57	3.564
OF Oferta - 30/04/2024	10.568	18.851	5.541	1.485	36.445

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	8,5	10,5	5,4	3,7	8,9
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	399,5	819,5	501,1	222,3	1.942,4

**PMI**



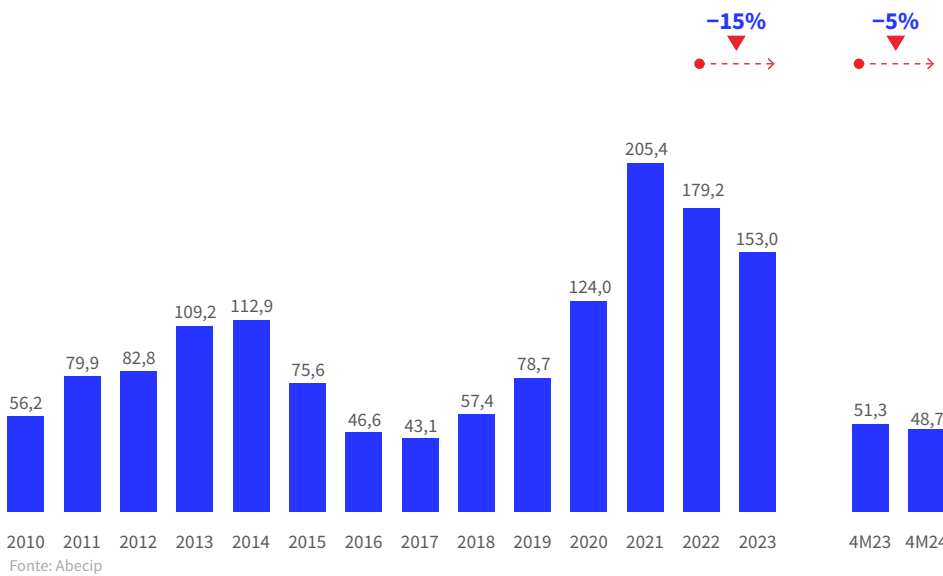
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**ABR.2024**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



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

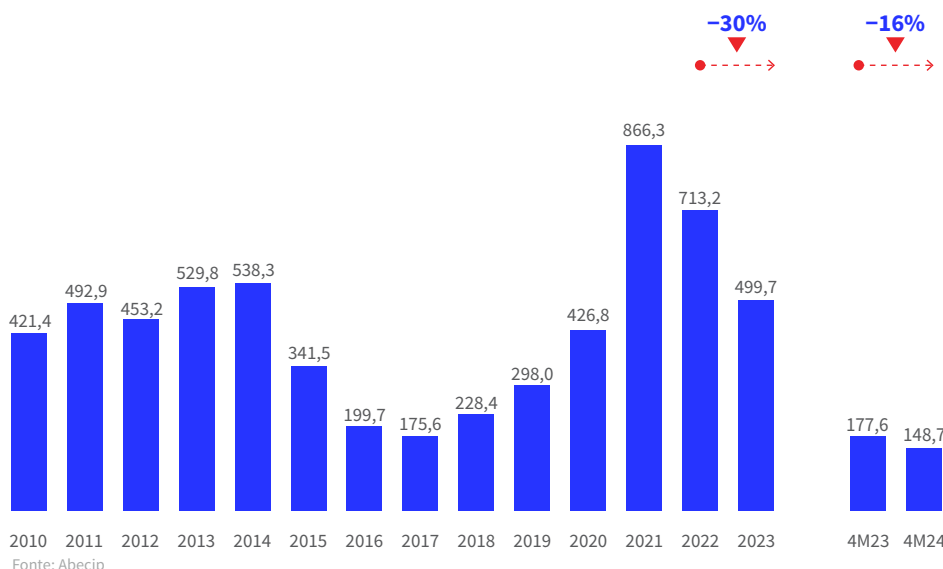


Acumulado de janeiro de 2024 a abril de 2024

**R\$ 48,7 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 abril de 2024

**148,7 mil unidades**

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

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

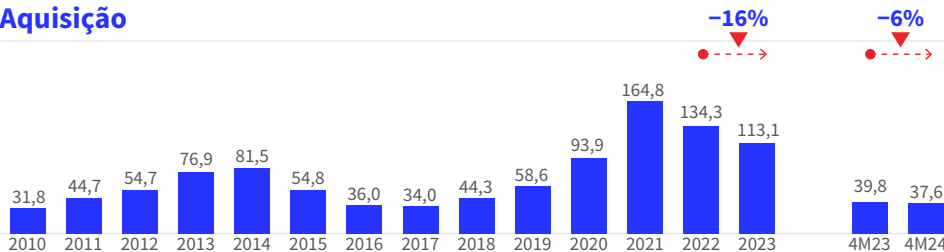
**ABR.2024**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**

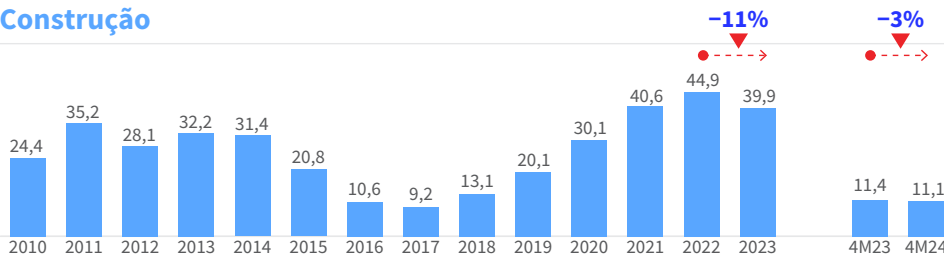


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

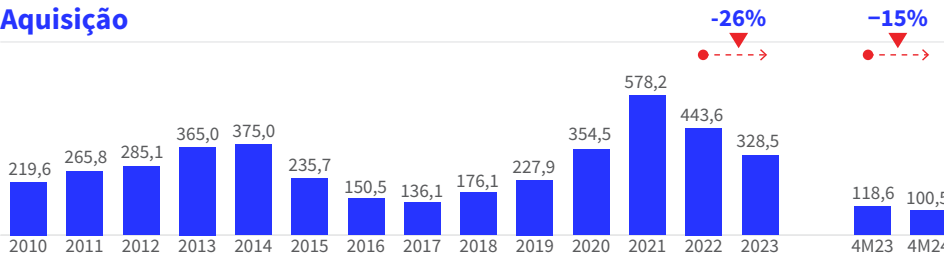
Acumulado de janeiro de 2024 a abril de 2024

**Aquisição**  
**R\$ 37,6 bilhões**

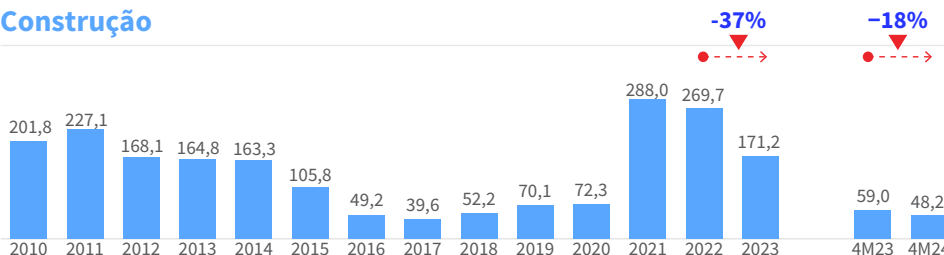
**Construção**  
**R\$ 11,1 bilhões**

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

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2024 a abril de 2024

**Aquisição**  
**100,5 mil unidades**

**Construção**  
**48,2 mil unidades**

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

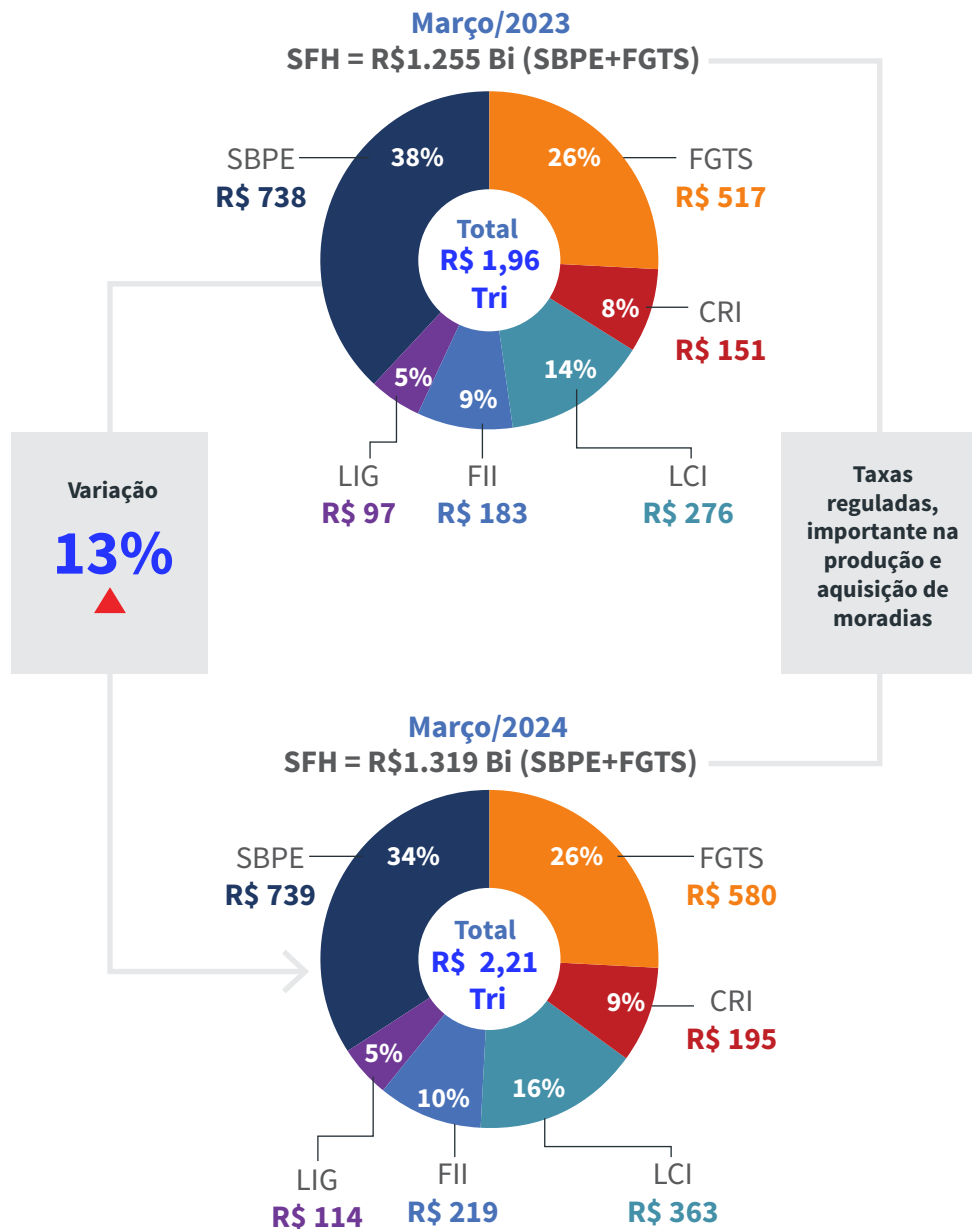
**ABR.2024**

**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) 5591-1241

**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)