

**PMI**



**JUN.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: 66% dos lançamentos, 59% das vendas, 50% da oferta, 34% do VGV e 22% do VGO.

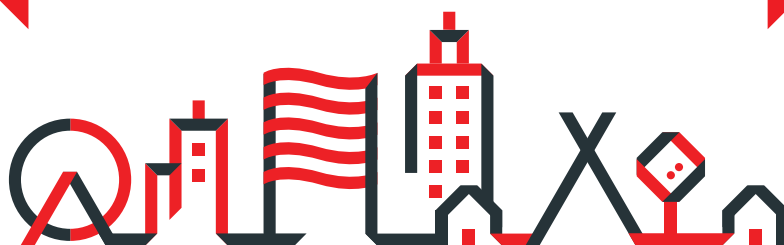
### ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores, os lançamentos corresponderam a 32% (4.046 unidades), as vendas 31% (2.825 unidades), a oferta final com 33% (19.194 unidades) e VGO 38% (R\$ 15,2 bilhões).

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

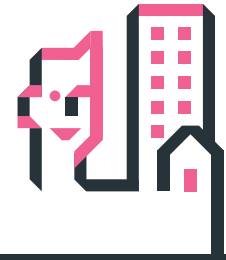


## Cidade de São Paulo



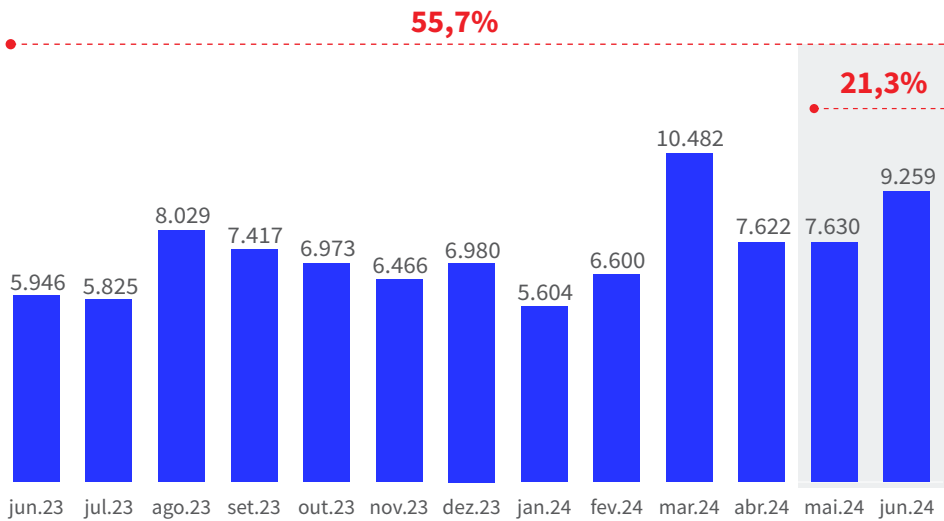
Dados do Mês	MENSAL (jun/24)	NO ANO (jan-jun/24)	12 MESES (jul/23 a jun/24)	MÉDIA DO ANO (jun/24)
<b>Vendas</b> (unidades)	<b>9.259</b>	<b>47.197</b>	<b>88.887</b>	<b>7.866</b>
<b>VGv (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>4.703,9</b>	<b>24.295,3</b>	<b>49.315,1</b>	<b>4.049,2</b>
<b>Lançamentos</b> (unidades)	<b>12.800</b>	<b>41.386</b>	<b>86.511</b>	<b>6.898</b>
<b>VGL (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>5.875,7</b>	<b>20.297,2</b>	<b>48.063,3</b>	<b>3.382,9</b>
<b>Oferta Final</b> (unidades)	<b>57.625</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VGO (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>39.940,1</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - mensal</b> Em (%)	<b>13,8</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - 12 meses</b> Em (%)	<b>59,0</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

# 1. Comercialização de imóveis novos



## 1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



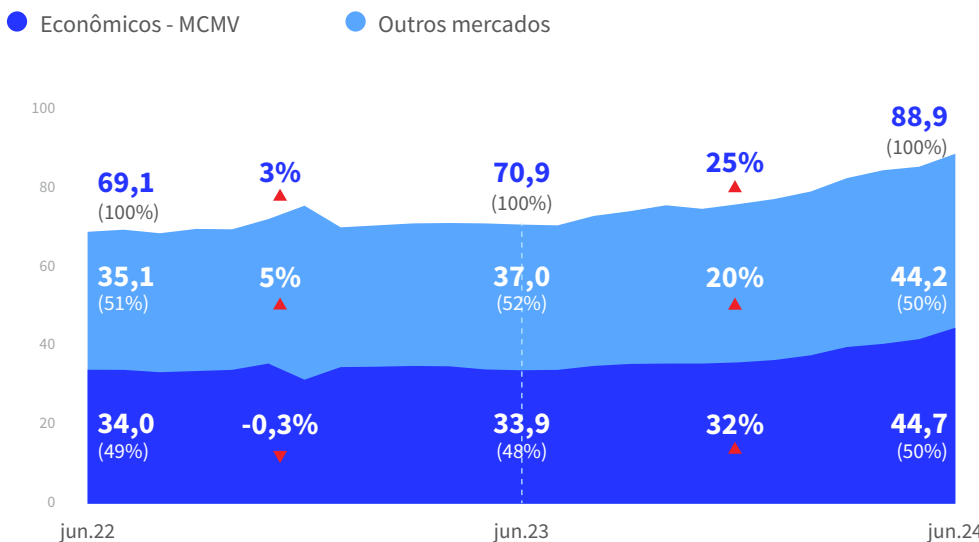
Em junho de 2024

**9.259**

**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



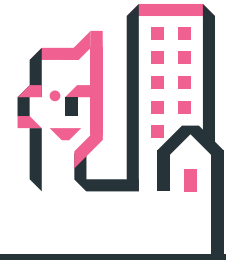
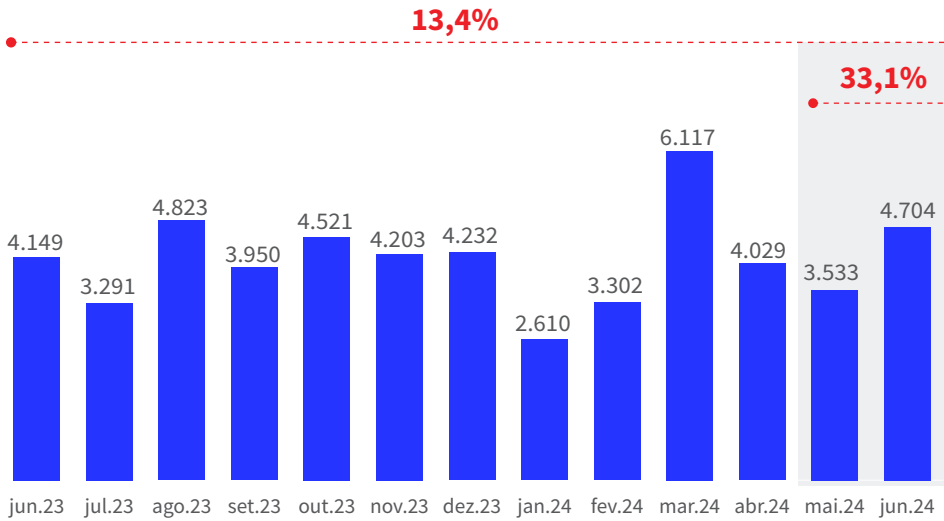
Em 12 meses

**88,9 mil**

**unidades** foram vendidas (julho de 2023 a junho 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 junho/24



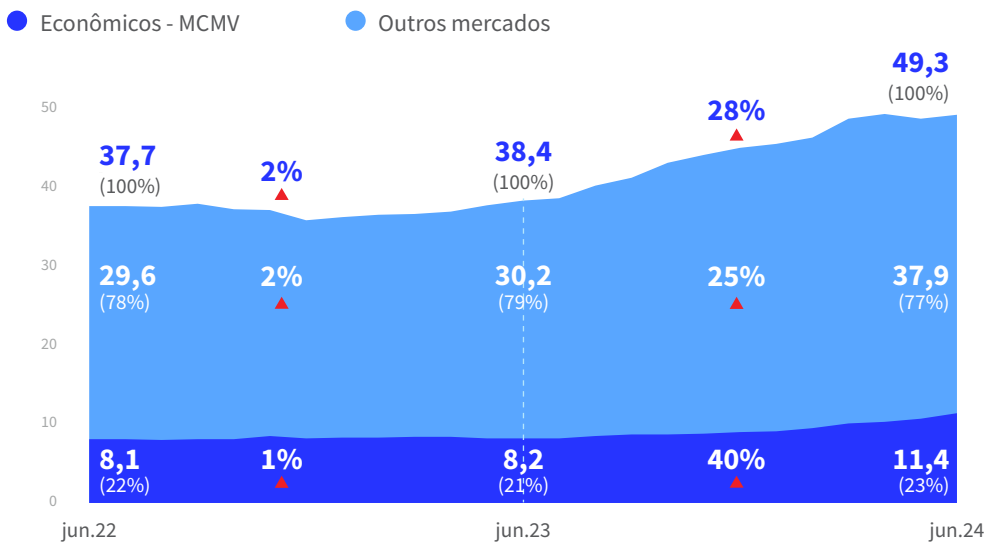
Em junho de 2024

**R\$ 4,7 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 junho/2024



Em 12 meses

**R\$ 49,3 bilhões\***

foi o total do VGV na capital paulista (julho de 2023 a junho de 2024)

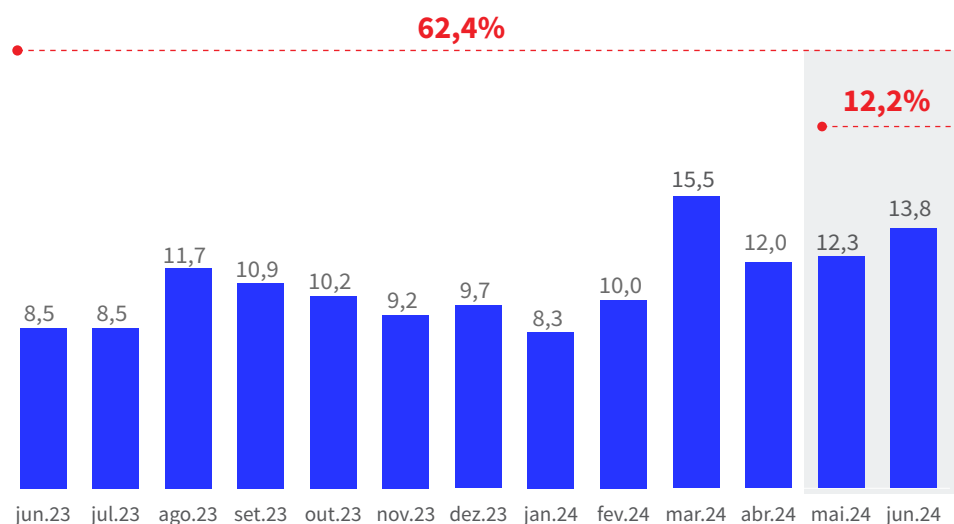
\* Valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de junho de 2024

## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



### 2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



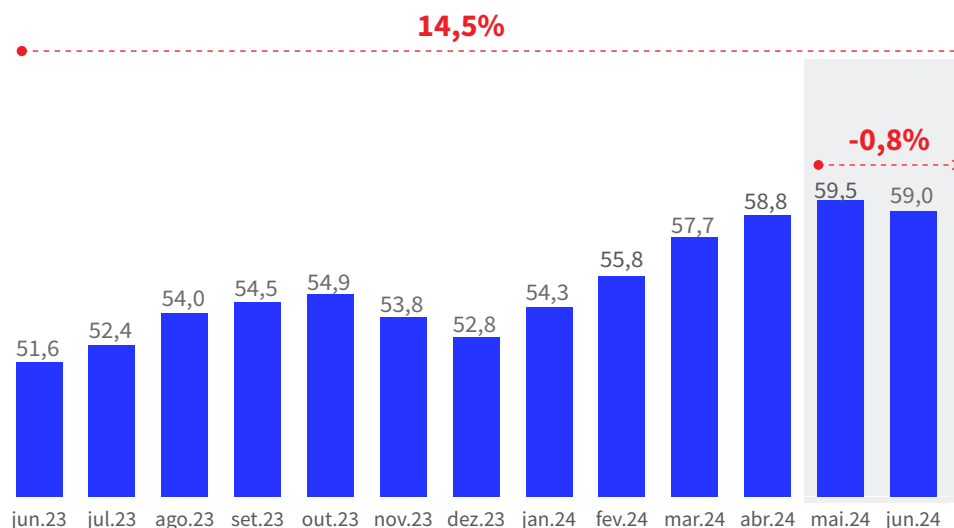
Em junho de 2024

**13,8%**

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

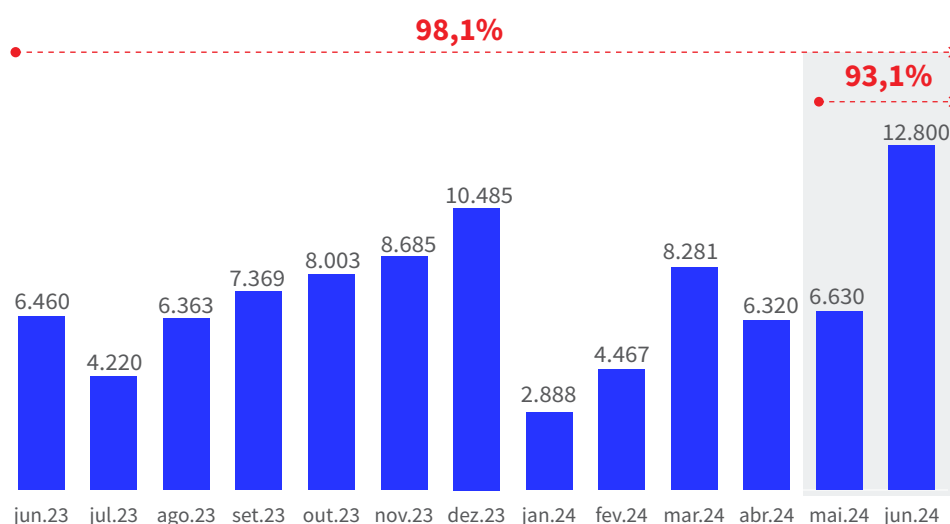
**59,0%**

é o acumulado de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (julho de 2023 a junho de 2024)

### 3. Lançamentos

#### 3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



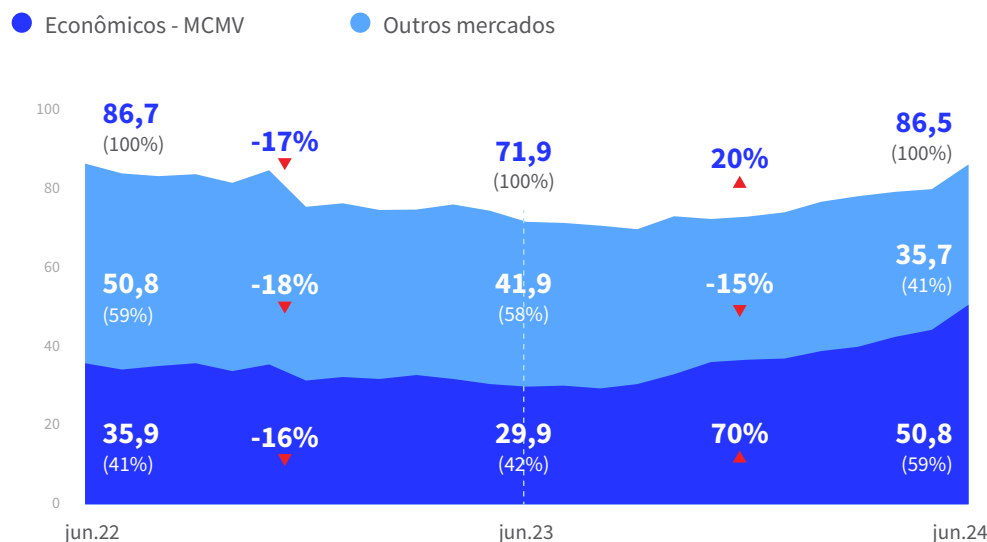
Em junho de 2024

**12.800**

**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

**86,5 mil**

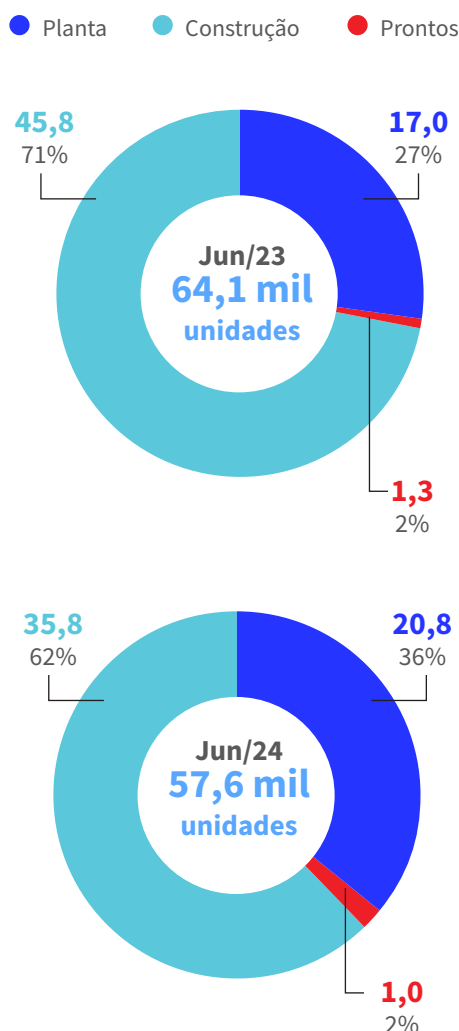
**unidades** foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (julho de 2023 a junho de 2024)



## 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



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

Em junho de 2024

**57,6 mil**

**unidades**

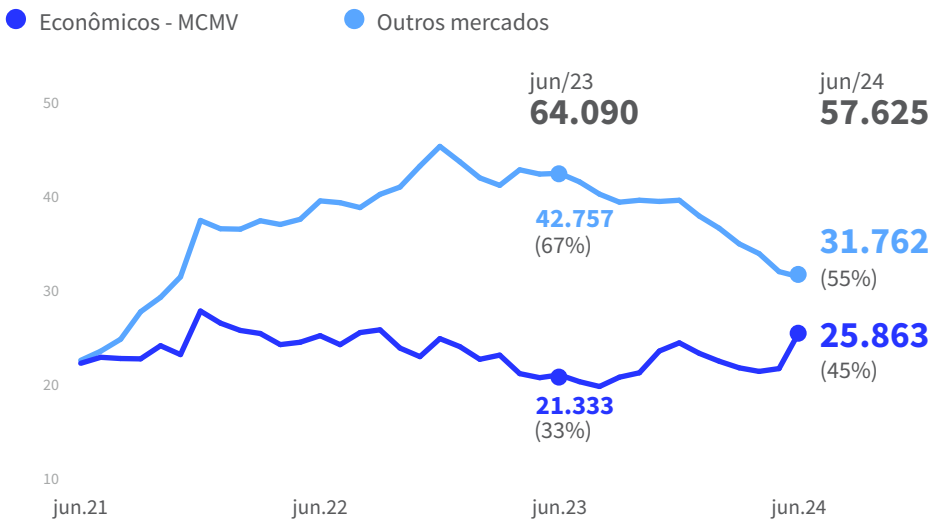
disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (julho de 2021 a junho de 2024).

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



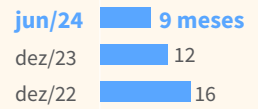
**4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES**

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

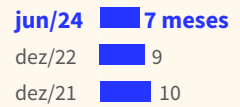


**Escoamento da oferta**

**Outros Mercados**

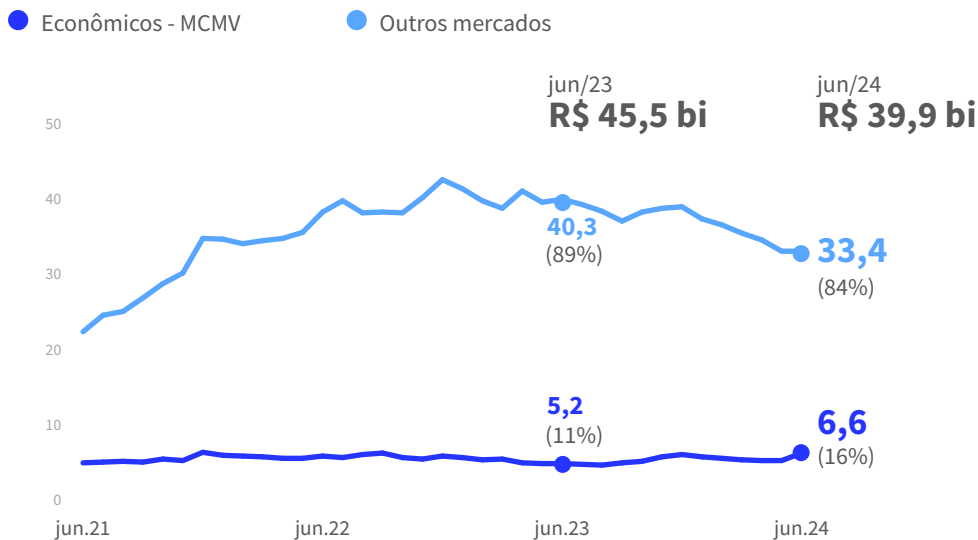


**Econômicos**



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

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



**Em junho de 2024**

**R\$ 39,9 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 junho em quase todos os indicadores: 68% das unidades lançadas (8.758 unidades), 62% das vendas (5.729 unidades), 61% da oferta (34.850 unidades), 41% do VGV (R\$ 1.925,8 milhões), 36% do VGO (R\$ 14,2 bilhões), os imóveis de 1 dormitório registraram o maior VSO (17,2%).



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: 66% dos lançamentos (8.421 unidades), 59% das vendas (5.448 unidades), 50% da oferta (28.791 unidades), 34% do VGV (R\$ 1.593,7 milhões) e 22% do VGO (R\$ 8,8 bilhões), os imóveis com menos de 30m<sup>2</sup> registraram o maior VSO (17,2%).



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil destacaram-se com participação de 53% nos lançamentos (6.754 unidades), 39% nas vendas (3.591 unidades), 30% da oferta (17.244 unidades) e o maior VSO (17,2%). A faixa acima de R\$ 2,1 milhões liderou em VGV com 25% (R\$ 1.192,4 milhões) e o maior VGO 35% (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 junho, 71% das unidades lançadas e 56% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 9.100 unidades lançadas e 5.207 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 25.863 unidades (45%), com VSO de 16,8%.
- Os outros mercados registraram 3.700 unidades lançadas, 4.052 unidades vendidas, oferta final de 31.762 unidades e VSO de 11,3%.








### ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores, os lançamentos corresponderam a 32% (4.046 unidades), as vendas 31% (2.825 unidades), a oferta final com 33% (19.194 unidades) e VGO 38% (R\$ 15,2 bilhões). A Zona Oeste registrou o maior VGV com 38% (R\$ 1.808,2 milhões). O Centro foi o responsável pelo maior VSO (17,8%).

## 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	13.353	25%	3.472	27%	2.892	31%	13.933	24%	17,2
2 Dorm	31.821	59%	8.758	68%	5.729	62%	34.850	60%	14,1
3 Dorm	7.002	13%	423	3%	518	6%	6.907	12%	7,0
4 ou + Dorms	1.908	4%	147	1%	120	1%	1.935	3%	5,8
 <b>Faixa de área útil (m²)</b>									
a1) Menos de 30	10.589	20%	2.914	23%	2.317	25%	11.186	19%	17,2
a2) Entre 30 e 45	25.818	48%	8.421	66%	5.448	59%	28.791	50%	15,9
b) Entre 45 e 65	6.460	12%	873	7%	641	7%	6.692	12%	8,7
c) Entre 66 e 85	4.566	8%	201	2%	343	4%	4.424	8%	7,2
d) Entre 86 e 130	3.879	7%	228	2%	344	4%	3.763	7%	8,4
e) Entre 131 e 180	1.636	3%	96	1%	88	1%	1.644	3%	5,1
f) Mais de 180	1.136	2%	67	1%	78	1%	1.125	2%	6,5
 <b>Faixa de preço (R\$)</b>									
a1) Até R\$ 264 mil	14.081	26%	6.754	53%	3.591	39%	17.244	30%	17,2
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.996	24%	2.523	20%	2.230	24%	13.289	23%	14,4
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	14.299	26%	2.999	23%	2.540	27%	14.758	26%	14,7
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	7.073	13%	334	3%	532	6%	6.875	12%	7,2
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.730	5%	38	0%	197	2%	2.571	4%	7,1
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	2.905	5%	152	1%	169	2%	2.888	5%	5,5
 <b>Mercado</b>									
MCMV	21.970	41%	9.100	71%	5.207	56%	25.863	45%	16,8
Outros Mercados (Total)	32.114	59%	3.700	29%	4.052	44%	31.762	55%	11,3
 <b>Zona</b>									
Centro	4.828	9%	2.826	22%	1.365	15%	6.289	11%	17,8
Leste	11.758	22%	2.851	22%	2.230	24%	12.379	21%	15,3
Norte	7.246	13%	1.558	12%	975	11%	7.829	14%	11,1
Oeste	12.279	23%	1.519	12%	1.864	20%	11.934	21%	13,5
Sul	17.973	33%	4.046	32%	2.825	31%	19.194	33%	12,8
<b>Total (Zona)</b>	<b>54.084</b>	<b>100%</b>	<b>12.800</b>	<b>100%</b>	<b>9.259</b>	<b>100%</b>	<b>57.625</b>	<b>100%</b>	<b>13,8</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 - 31/05/2024	13.353	31.821	7.002	1.908	54.084
UL (+) Lançadas	3.472	8.758	423	147	12.800
UV (-) Vendidas	2.892	5.729	518	120	9.259
OF Oferta - 30/06/2024	13.933	34.850	6.907	1.935	57.625

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	17,2	14,1	7,0	5,8	13,8
PMV Prazo Médio de Venda	8	7	14	14	8
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1.066,5	1.925,8	740,9	970,7	4.703,9

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	14,36	25,25	3,39	2,00	45,00
EL Total Lançados	14,36	25,25	3,39	2,00	45,00



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/05/2024	2.551	9.950	1.128	439	14.068
UL (+) Lançadas	3.472	8.758	423	147	12.800
UV (-) Vendidas	1.910	3.877	197	39	6.023
OF Oferta - 30/06/2024	4.113	14.831	1.354	547	20.845

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	31,7	20,7	12,7	6,7	22,4
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	702,7	1.192,8	246,9	589,9	2.732,3



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/05/2024	10.802	21.871	5.874	1.469	40.016
UV (-) Vendidas	982	1.852	321	81	3.236
OF Oferta - 30/06/2024	9.820	20.019	5.553	1.388	36.780

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	9,1	8,5	5,5	5,5	8,1
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	363,8	733,0	494,0	380,8	1.971,6

**PMI**



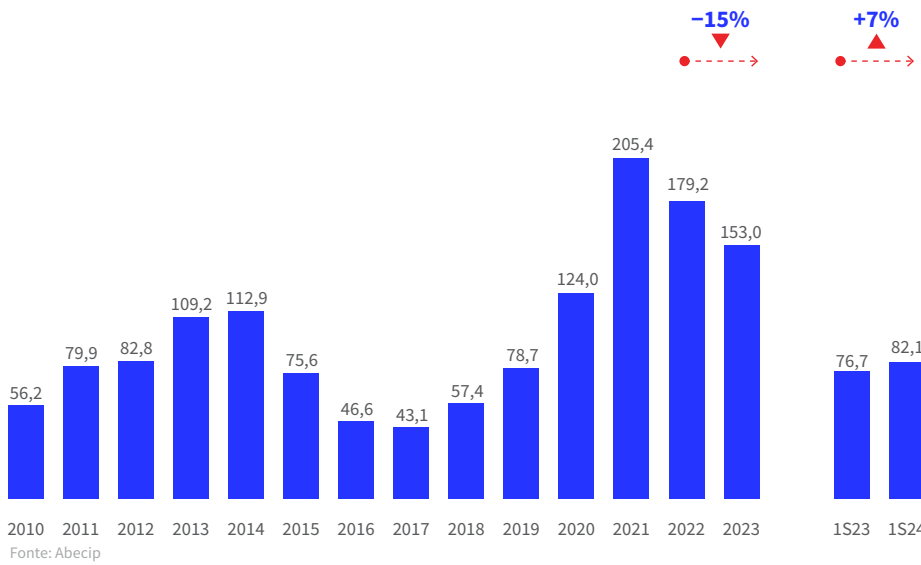
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**JUN.2024**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



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

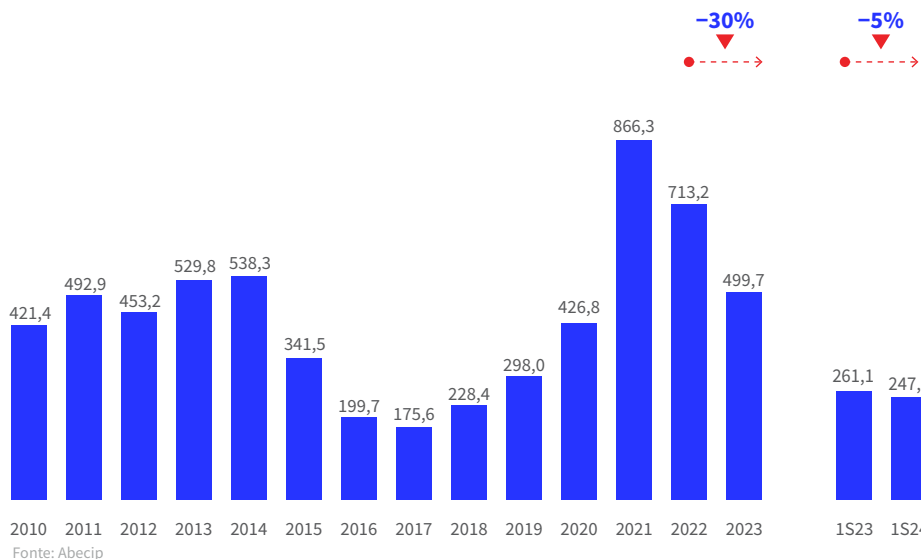


Acumulado de janeiro de 2024 a junho de 2024

**R\$ 82,1 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 junho de 2024

**247,7 mil unidades**

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

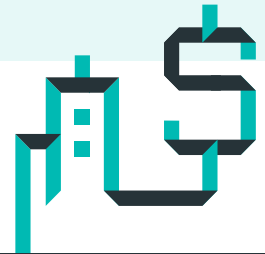
**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

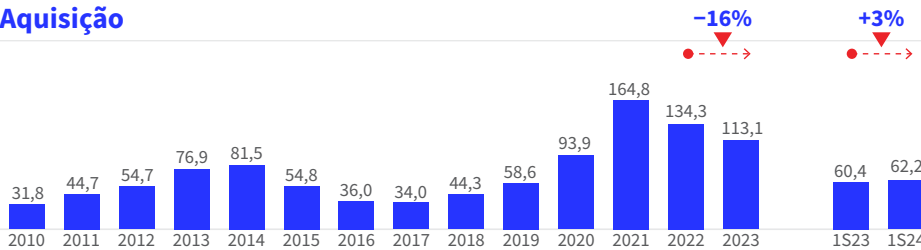
**ABR.2024**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**

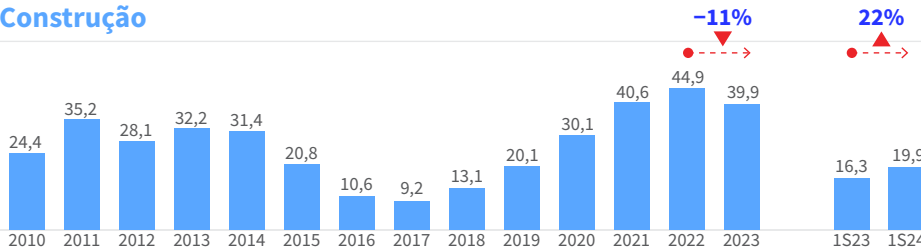


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

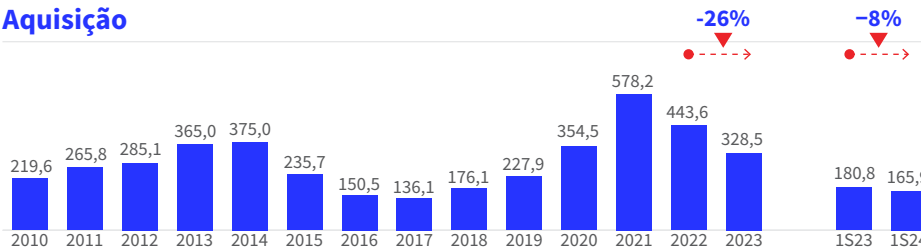
Acumulado de janeiro de 2024 a junho de 2024

**Aquisição**  
**R\$ 62,2 bilhões**

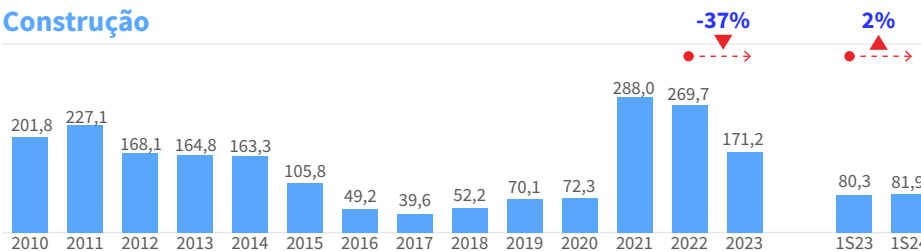
**Construção**  
**R\$ 19,9 bilhões**

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

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2024 a junho de 2024

**Aquisição**  
**165,9 mil unidades**

**Construção**  
**81,9 mil unidades**

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

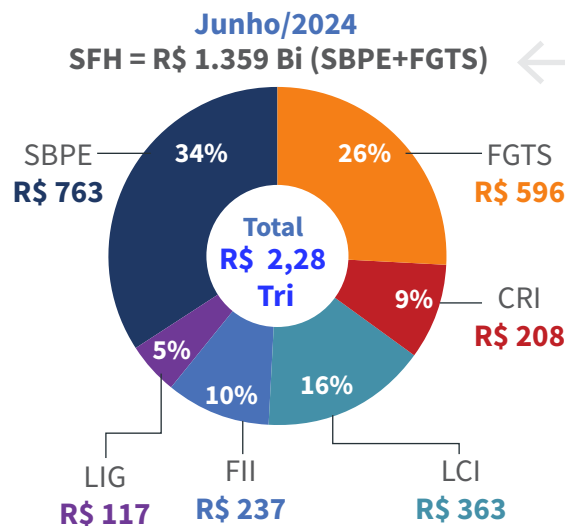
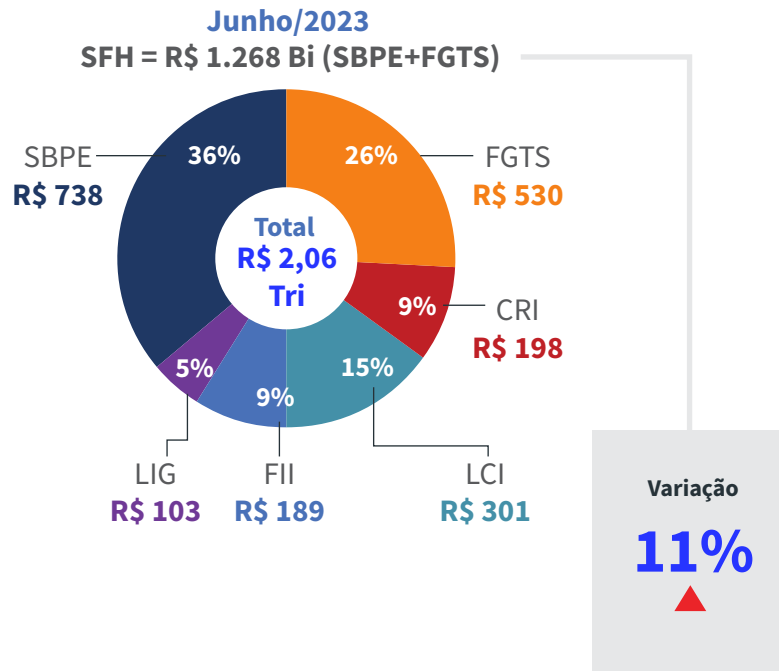
**JUN.2024**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



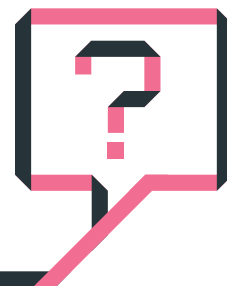
**ESTRUTURA DE FUNDING**

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](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)**



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

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



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



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