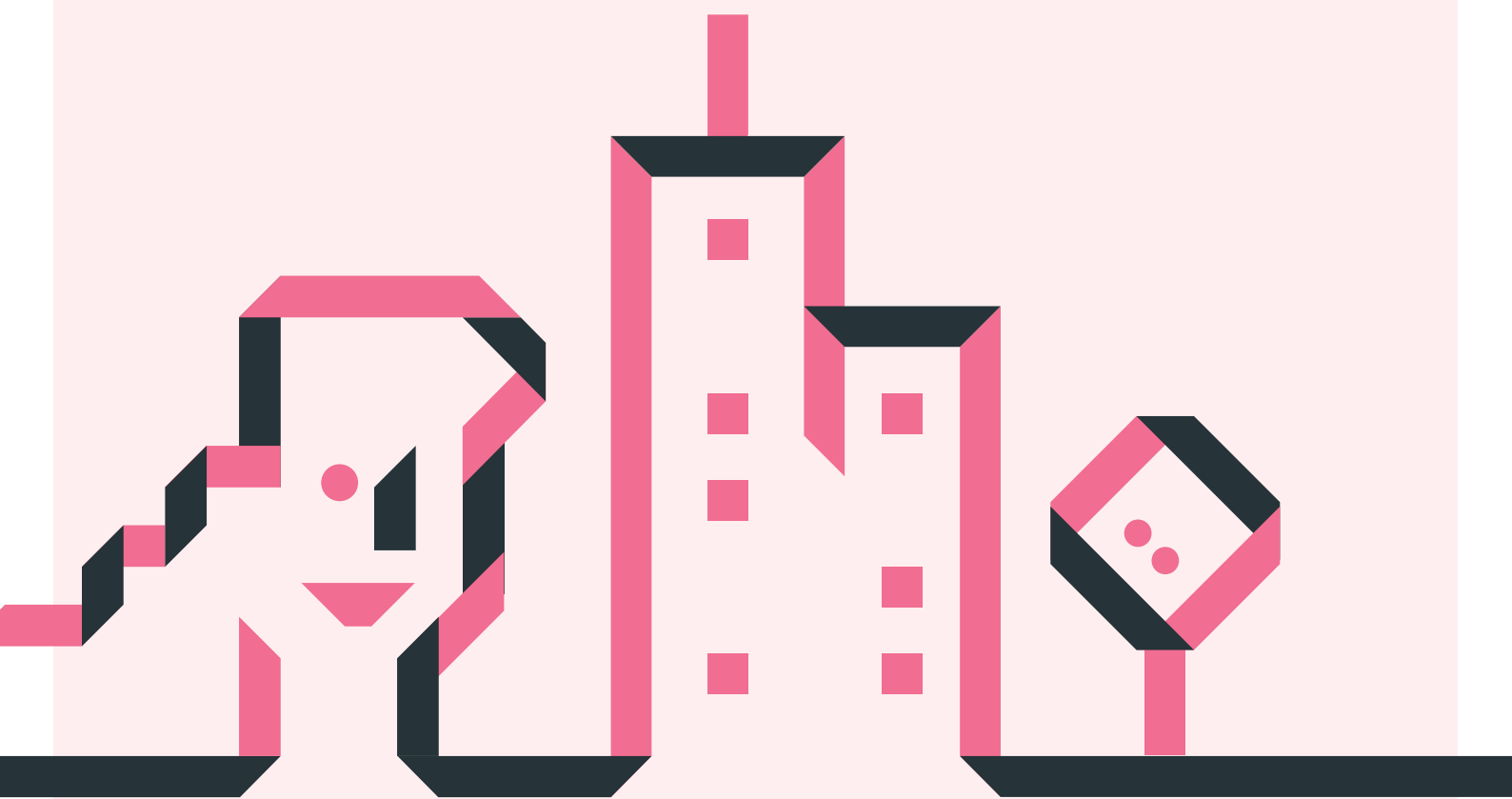


PMI



JUL.2024

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



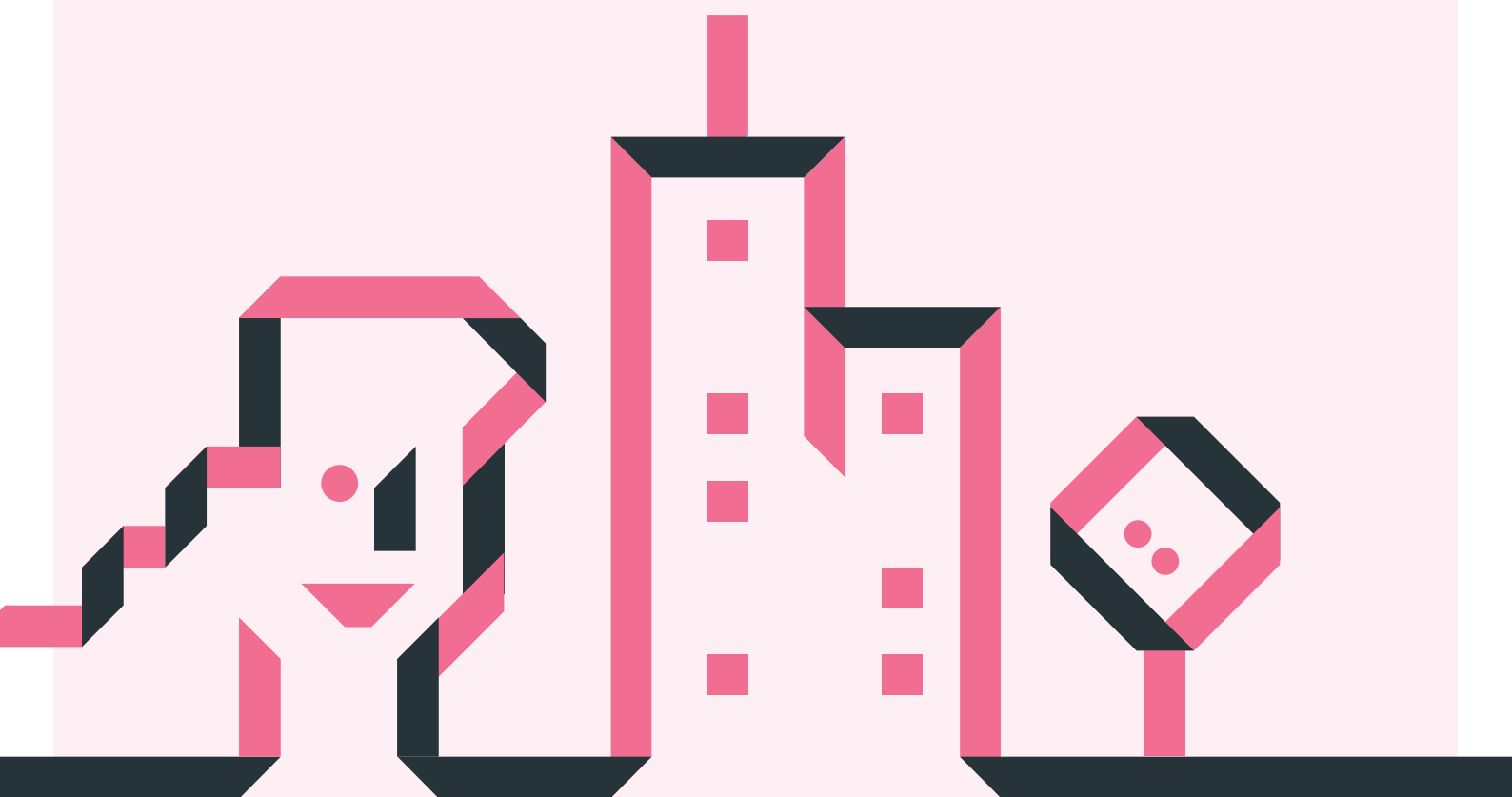
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	17
Expediente.....	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de julho em todos os indicadores: 73% dos lançamentos, 72% das vendas, 61% da oferta, 53% do VGV e 36% do VGO.

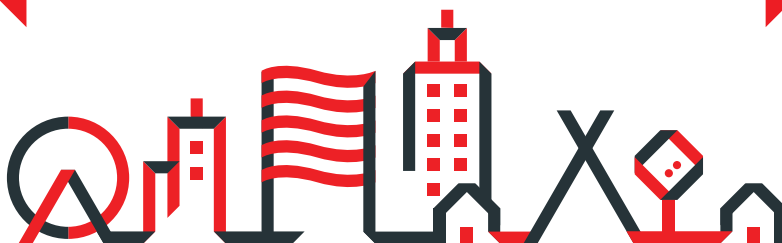
FAIXA DE PREÇO

Os imóveis até R\$ 264 mil lideraram em quase todos os indicadores: 49% nos lançamentos, 42% nas vendas, 31% da oferta, VSO (16,0%) e o VGV com 22%. Já o maior VGO foi dos imóveis acima de R\$ 2,1 milhões com participação de 35%.

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

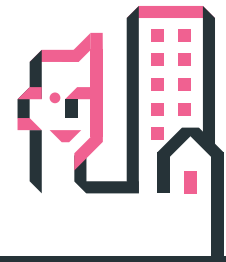


Cidade de São Paulo

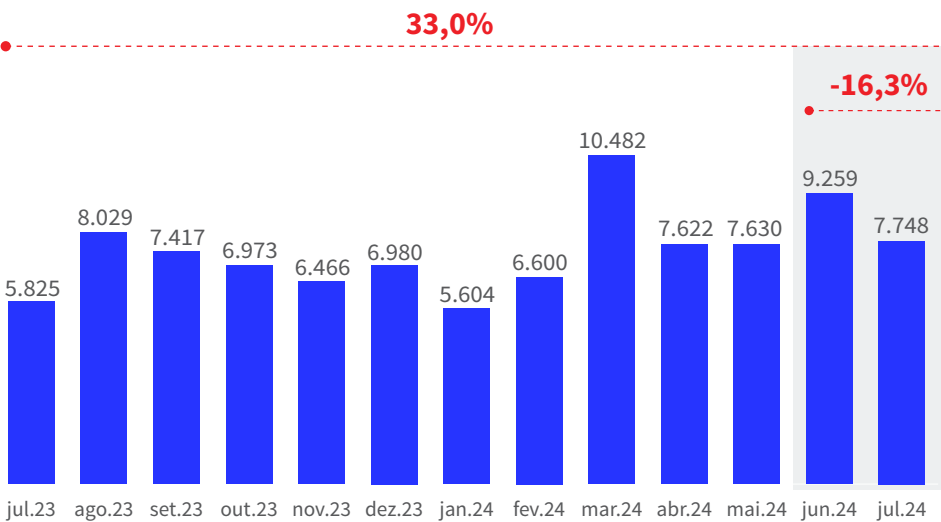
Dados do Mês	MENSAL (jul/24)	NO ANO (jan-jul/24)	12 MESES (ago/23 a jul/24)	MÉDIA DO ANO (jul/24)
Vendas (unidades)	7.748	54.945	90.810	7.849
VGv (INCC) (R\$ milhões)	3.423,7	27.894,7	49.780,9	3.985,0
Lançamentos (unidades)	5.977	47.363	88.268	6.766
VGL (INCC) (R\$ milhões)	2.463,2	22.907,2	48.430,6	3.272,5
Oferta Final (unidades)	55.246	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	38.517,5	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	12,3	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	60,3	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



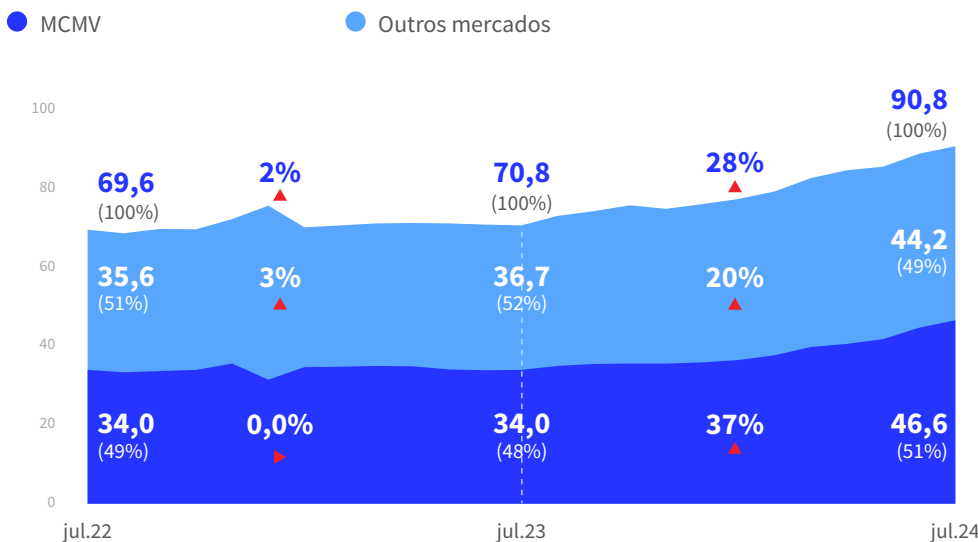
Em julho de 2024

7.748

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



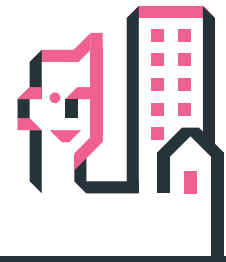
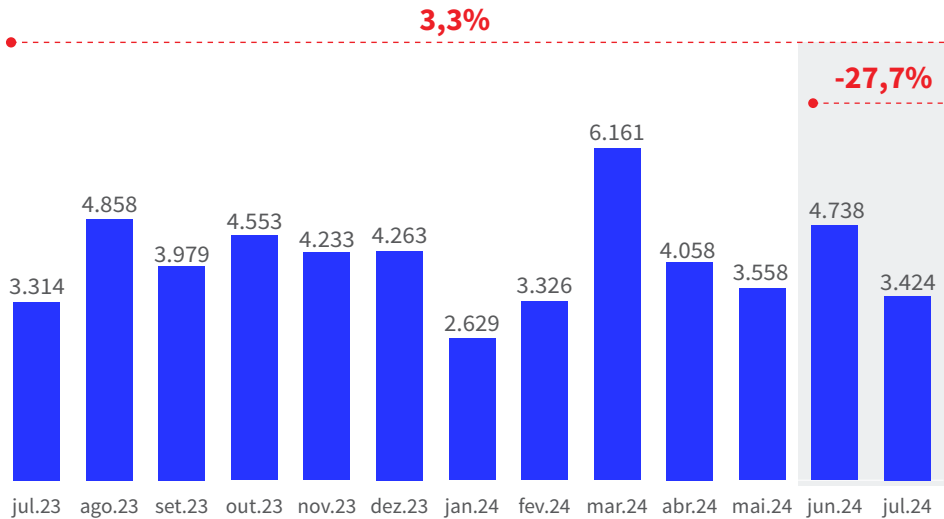
Em 12 meses

90,8 mil

unidades foram vendidas (agosto de 2023 a julho 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 julho/24



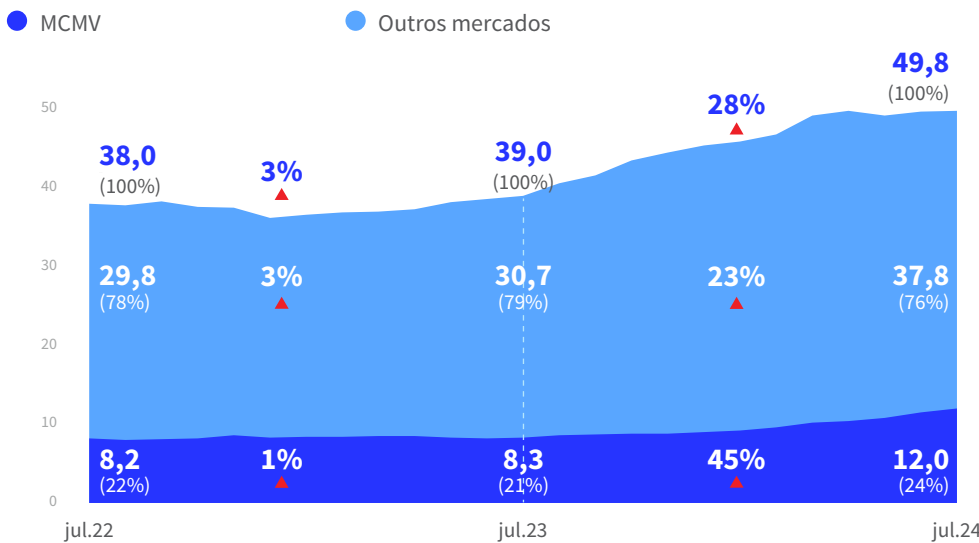
Em julho de 2024

R\$ 3,4 bilhões*

Foi o resultado total do Valor Global de Vendas (VG) do mês

1.4 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA 12 MESES EM VALORES (R\$)

Evolução do VGV (acumulado 12 meses)
 R\$ Bilhões – atualizado pelo INCC-DI de julho/2024



Em 12 meses

R\$ 49,8 bilhões*

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

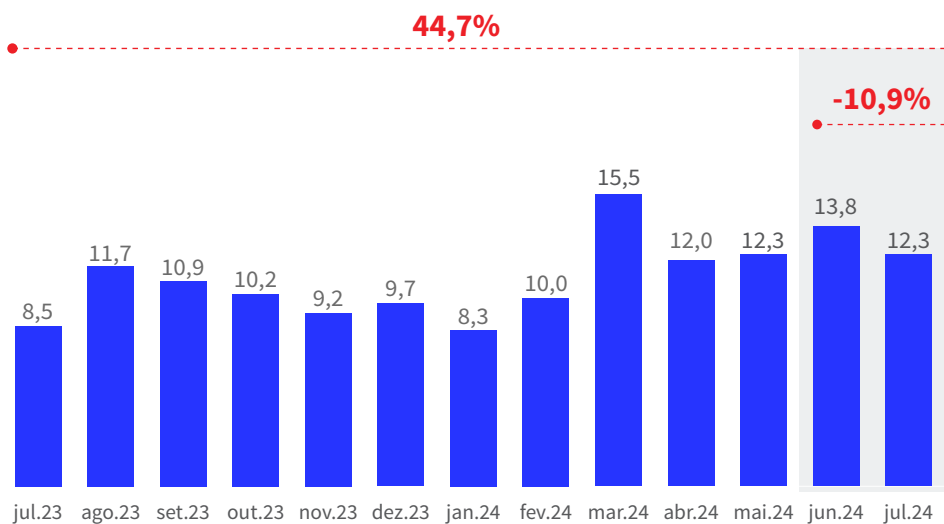
* Valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de julho de 2024

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



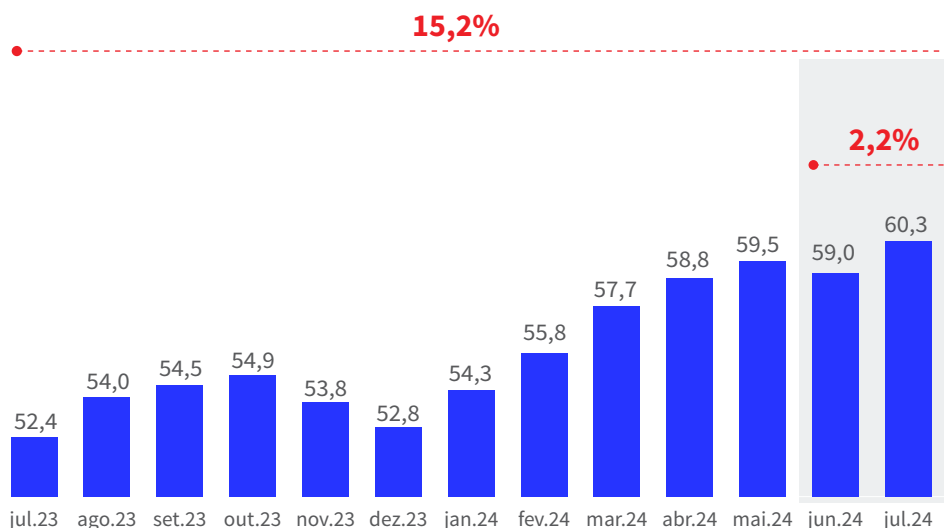
Em julho de 2024

12,3%

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

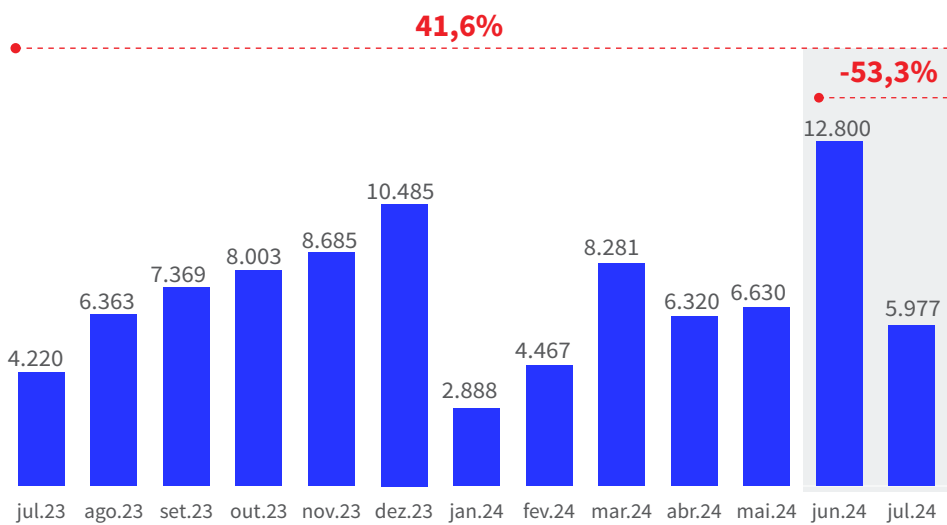
60,3%

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

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



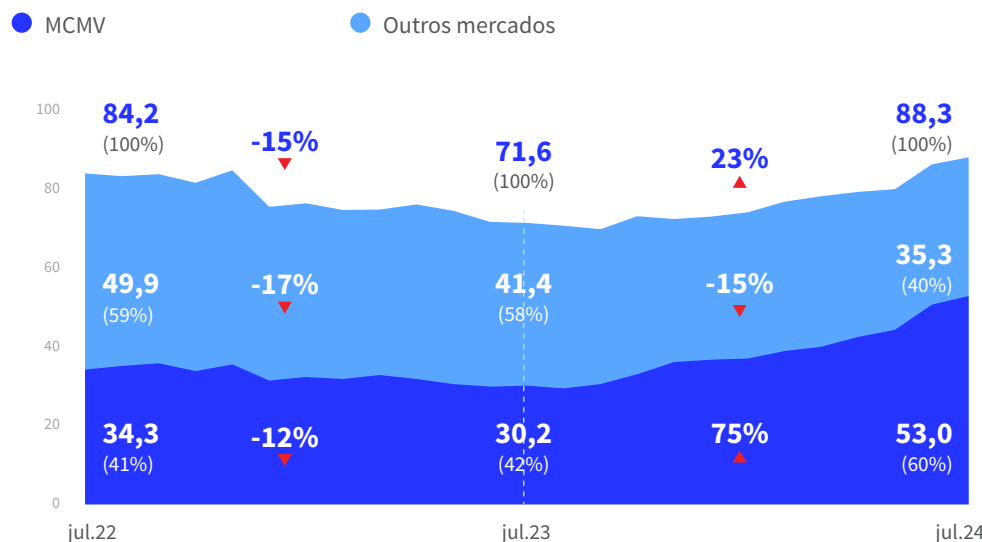
Em julho de 2024

5.977

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

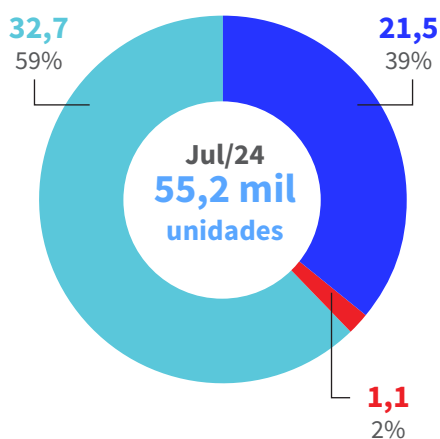
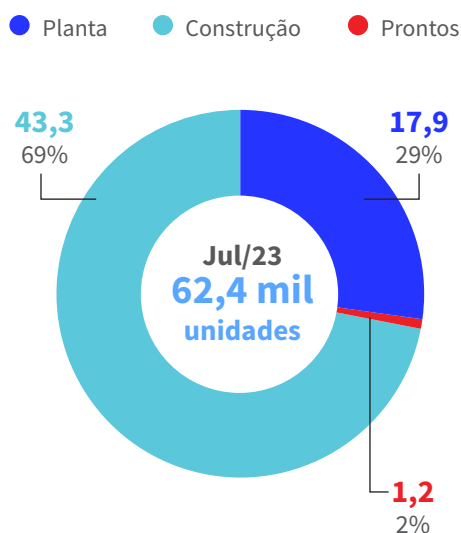
88,3 mil

unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (agosto de 2023 a julho 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



Em julho de 2024

55,2 mil

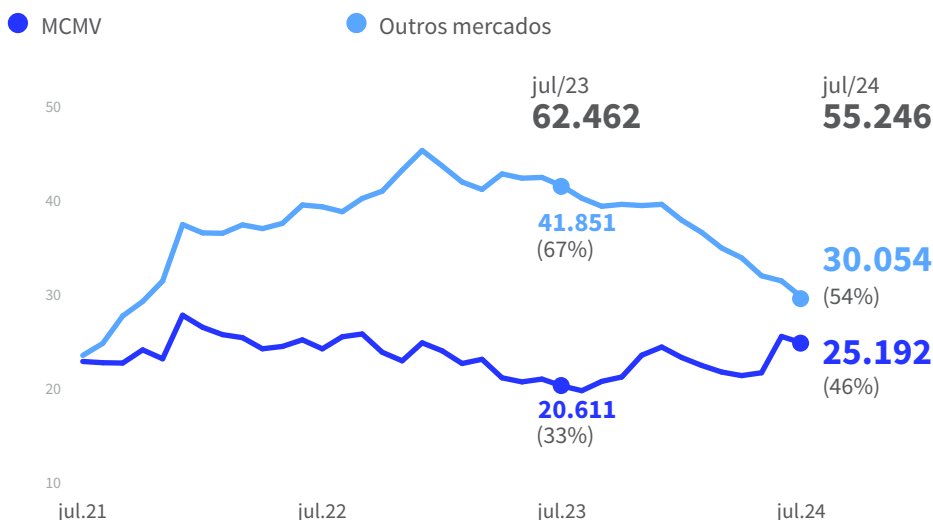
unidades

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

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

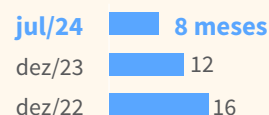
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

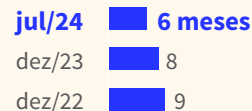


Escoamento da oferta

Outros Mercados



Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em julho de 2024

R\$ 38,5 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 julho em todos os indicadores: 73% das unidades lançadas (4.359 unidades), 72% das vendas (5.564 unidades), 61% da oferta (33.454 unidades), 53% do VGV (R\$ 1.806,3 milhões) e 36% do VGO (R\$ 13,7 bilhões).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 68% dos lançamentos (4.040 unidades), 66% das vendas (5.097 unidades), 50% da oferta (27.595 unidades), 43% do VGV (R\$ 1.459,9 milhões) e 22% do VGO (R\$ 8,5 bilhões).



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil lideraram em quase todos os indicadores: 49% nos lançamentos (2.931 unidades), 42% nas vendas (3.273 unidades), 31% da oferta (17.168 unidades), o maior VSO (16,0%) e o maior VGV com 22% (R\$ 762,0 milhões). Já o maior VGO foi dos imóveis com preço acima de R\$ 2,1 milhões com participação de 35% (R\$ 13,4 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 julho, 70% das unidades lançadas e 62% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 4.213 unidades lançadas e 4.808 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 25.192 unidades (46%), com VSO de 16,0%.
- Os outros mercados registraram 1.764 unidades lançadas, 2.940 unidades vendidas, oferta final de 30.054 unidades e VSO de 8,9%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos indicadores, de vendas corresponderam a 32% (2.482 unidades), a oferta final com 33% (18.215 unidades), VGV 37% (R\$1.266,4 milhões) e VGO 39% (R\$ 14,8 bilhões). A Zona Oeste registrou a maior quantidade de lançamentos com 33% (1.987 unidades) e o maior VSO (13,5%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	13.726	24%	1.309	22%	1.719	22%	13.316	24%	11,4
2 Dorm	34.659	61%	4.359	73%	5.564	72%	33.454	61%	14,3
3 Dorm	6.758	12%	207	3%	345	4%	6.620	12%	5,0
4 ou + Dorms	1.874	3%	102	2%	120	2%	1.856	3%	6,1
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	10.992	19%	1.059	18%	1.400	18%	10.651	19%	11,6
a2) Entre 30 e 45	28.652	50%	4.040	68%	5.097	66%	27.595	50%	15,6
b) Entre 45 e 65	6.645	12%	488	8%	624	8%	6.509	12%	8,7
c) Entre 66 e 85	4.399	8%	224	4%	281	4%	4.342	8%	6,1
d) Entre 86 e 130	3.648	6%	90	2%	198	3%	3.540	6%	5,3
e) Entre 131 e 180	1.563	3%	0	0%	77	1%	1.486	3%	4,9
f) Mais de 180	1.118	2%	76	1%	71	1%	1.123	2%	5,9
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	17.510	31%	2.931	49%	3.273	42%	17.168	31%	16,0
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.701	22%	1.716	29%	2.140	28%	12.277	22%	14,8
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	14.638	26%	769	13%	1.595	21%	13.812	25%	10,4
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	6.885	12%	453	8%	490	6%	6.848	12%	6,7
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.488	4%	32	1%	107	1%	2.413	4%	4,2
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	2.795	5%	76	1%	143	2%	2.728	5%	5,0
 Mercado									
MCMV	25.787	45%	4.213	70%	4.808	62%	25.192	46%	16,0
Outros Mercados (Total)	31.230	55%	1.764	30%	2.940	38%	30.054	54%	8,9
 Zona									
Centro	6.234	11%	0	0%	596	8%	5.638	10%	9,6
Leste	12.358	22%	995	17%	1.731	22%	11.622	21%	13,0
Norte	7.826	14%	1.176	20%	1.090	14%	7.912	14%	12,1
Oeste	11.721	21%	1.987	33%	1.849	24%	11.859	21%	13,5
Sul	18.878	33%	1.819	30%	2.482	32%	18.215	33%	12,0
Total (Zona)	57.017	100%	5.977	100%	7.748	100%	55.246	100%	12,3



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/06/2024	13.726	34.659	6.758	1.874	57.017
UL (+) Lançadas	1.309	4.359	207	102	5.977
UV (-) Vendidas	1.719	5.564	345	120	7.748
OF Oferta - 31/07/2024	13.316	33.454	6.620	1.856	55.246

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	11,4	14,3	5,0	6,1	12,3
PMV Prazo Médio de Venda	12	7	19	15	9
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	639,7	1.806,3	463,6	514,1	3.423,7

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	4,78	11,57	1,45	2,20	20,00
EL Total Lançados	4,78	11,57	1,45	2,20	20,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/06/2024	4.031	14.510	1.352	546	20.439
UL (+) Lançadas	1.309	4.359	207	102	5.977
UV (-) Vendidas	914	3.882	73	62	4.931
OF Oferta - 31/07/2024	4.426	14.987	1.486	586	21.485

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	17,1	20,6	4,7	9,6	18,7
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	332,9	1.153,5	88,6	316,0	1.891,0



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/06/2024	9.695	20.149	5.406	1.328	36.578
UV (-) Vendidas	805	1.682	272	58	2.817
OF Oferta - 31/07/2024	8.890	18.467	5.134	1.270	33.761

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	8,3	8,3	5,0	4,4	7,7
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	306,8	652,8	375,0	198,1	1.532,7

PMI



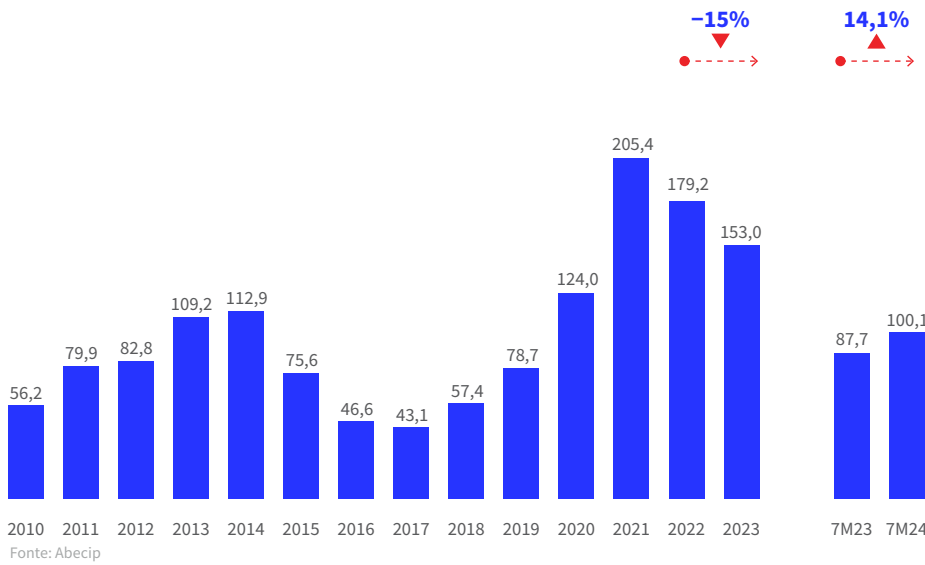
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

JUL.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

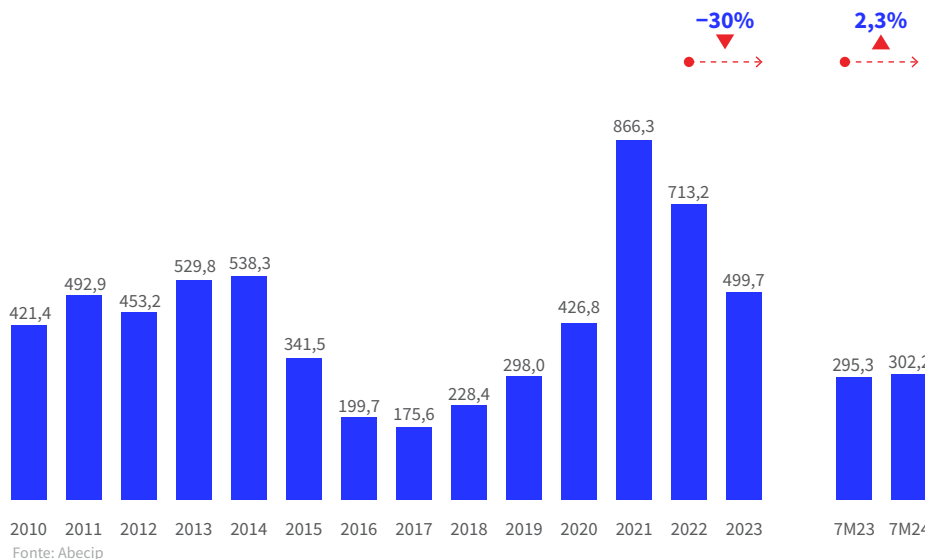


Acumulado de janeiro de 2024 a julho de 2024

R\$ 100,1 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 julho de 2024

302,2 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

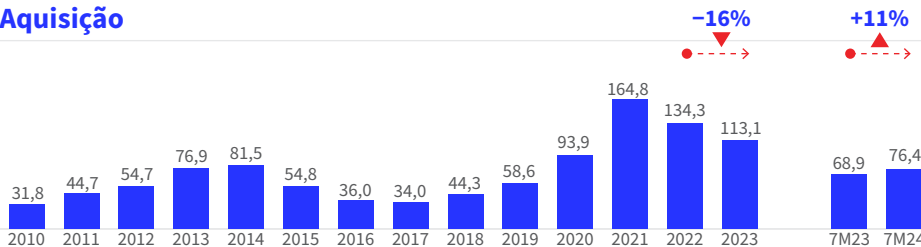
JUL. 2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

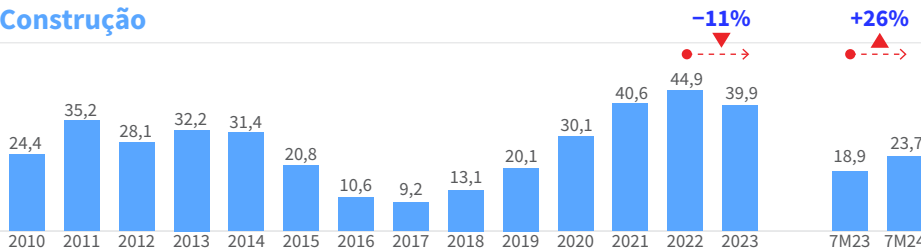


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

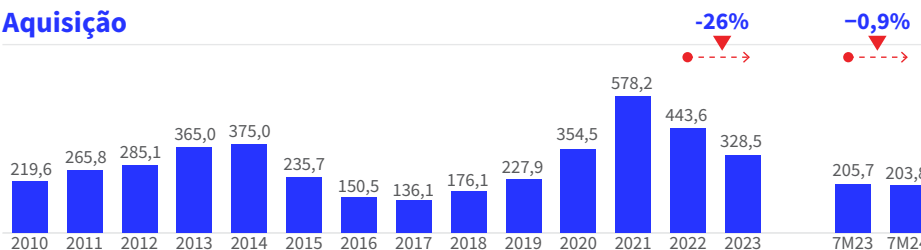
Acumulado de janeiro de 2024 a julho de 2024

Aquisição
R\$ 76,4 bilhões

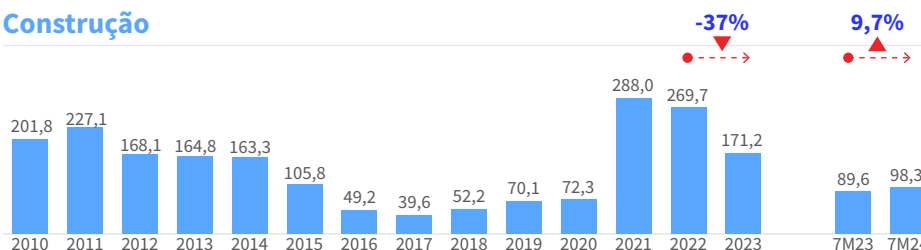
Construção
R\$ 23,7 bilhões

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

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2024 a julho de 2024

Aquisição
203,8 mil unidades

Construção
98,3 mil unidades

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

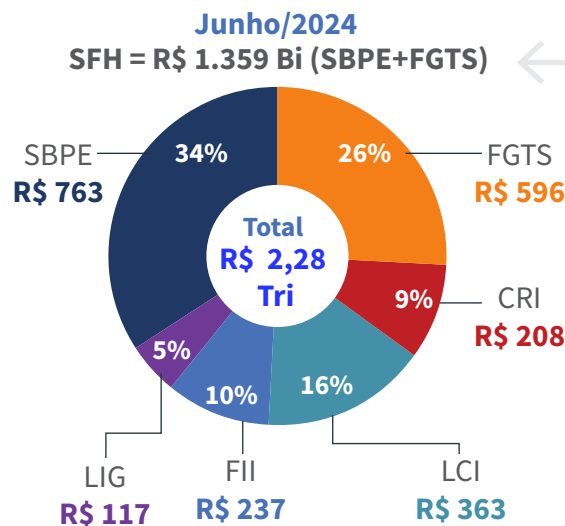
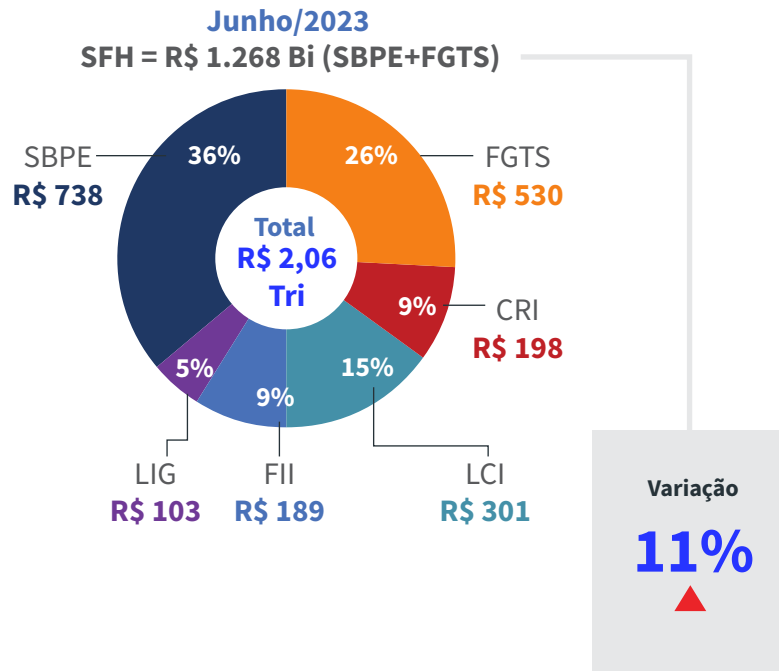
JUL.2024

**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.

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) 5591-1241

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