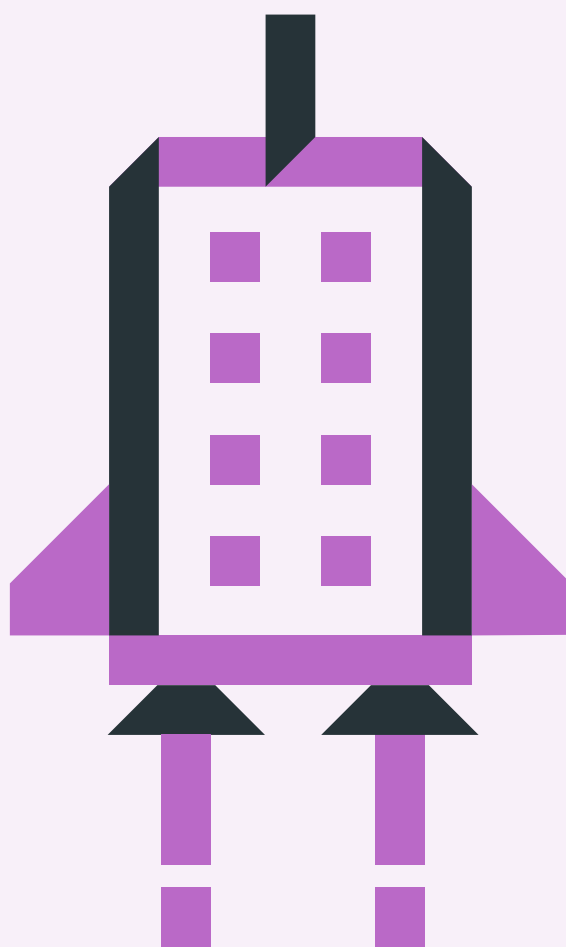


PMI



AGO.2024

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



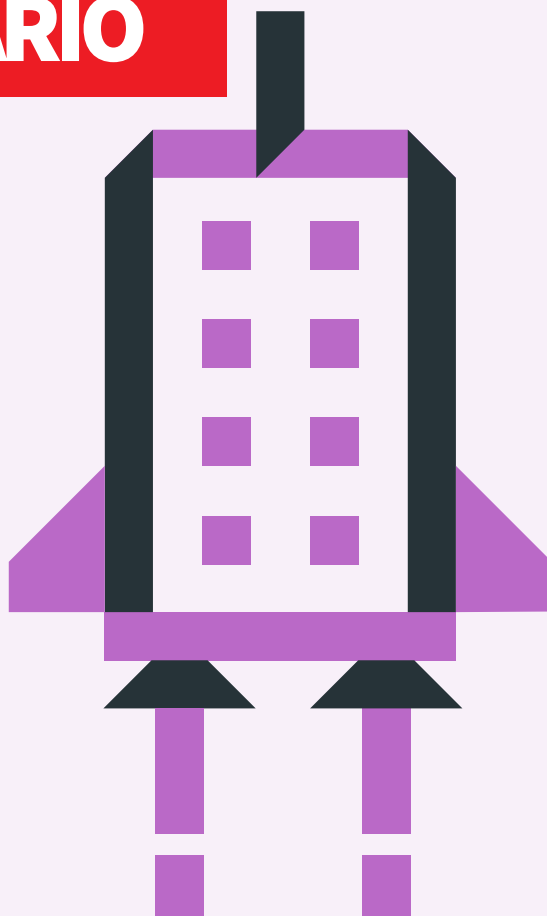
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	17
Expediente.....	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² lideraram em quase todos os indicadores: 69% dos lançamentos, 58% das vendas, 52% da oferta, 38% do VGV e 23% do VGO. O maior VSO foi para a faixa com menos de 30 m².

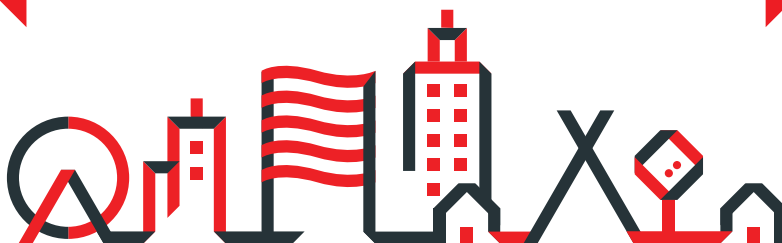
ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos indicadores, de vendas corresponderam a 30%, a oferta final com 32% , VGV 35% e VGO 38%. A Zona Oeste o maior VSO (18,3%). E a Zona Leste registrou a maior quantidade de lançamentos com 43%.

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



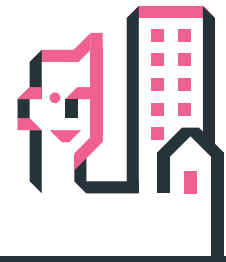
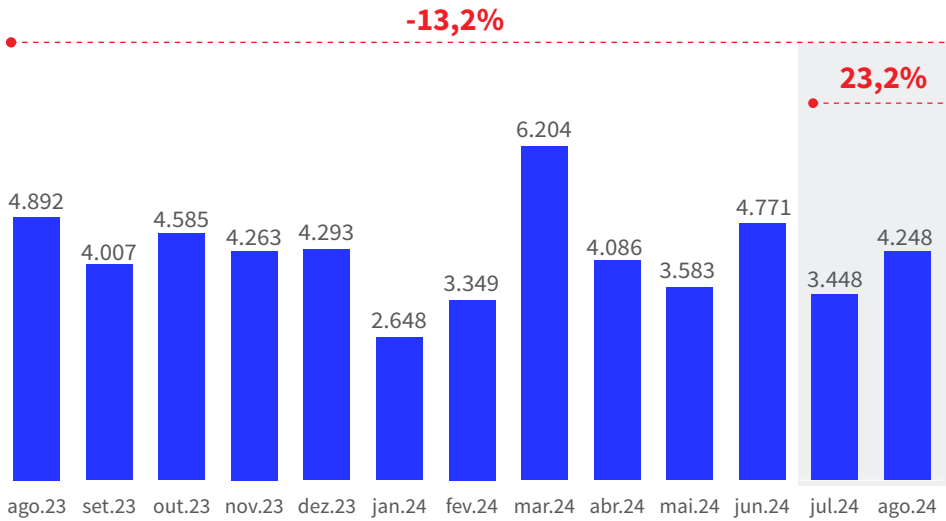
Cidade de São Paulo

Dados do Mês	MENSAL (ago/24)	NO ANO (jan-ago/24)	12 MESES (set/23 a ago/24)	MÉDIA DO ANO (ago/24)
Vendas (unidades)	9.744	64.689	92.525	8.086
VGv (INCC) (R\$ milhões)	4.248,0	32.337,2	49.484,2	4.042,1
Lançamentos (unidades)	9.036	56.399	90.941	7.050
VGL (INCC) (R\$ milhões)	3.769,9	26.836,8	48.662,7	3.354,6
Oferta Final (unidades)	54.074	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	37.895,2	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	15,3	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	61,0	***	***	***

1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

VGV (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo
 R\$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de agosto/24



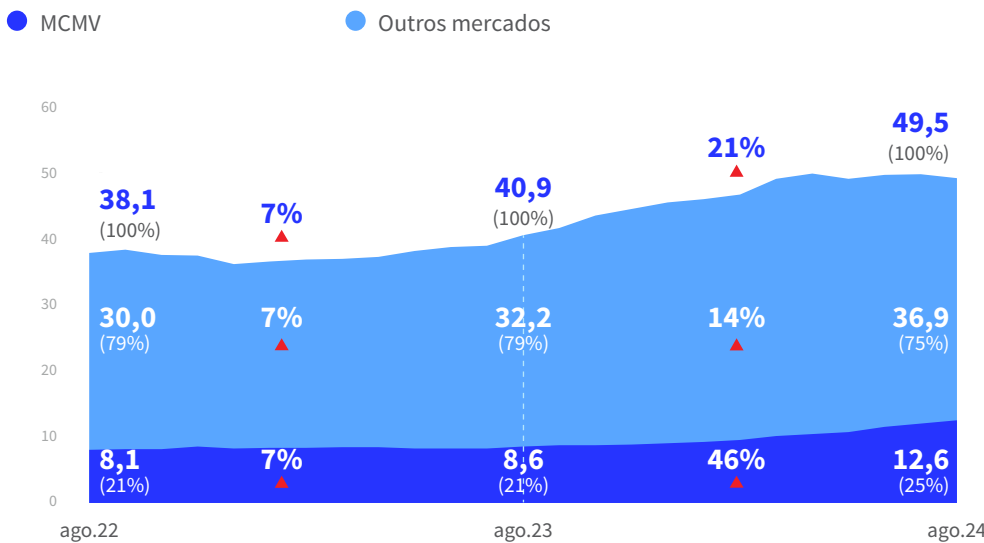
Em agosto de 2024

R\$ 4,2 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 agosto/2024



Em 12 meses

R\$ 49,5 bilhões*

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

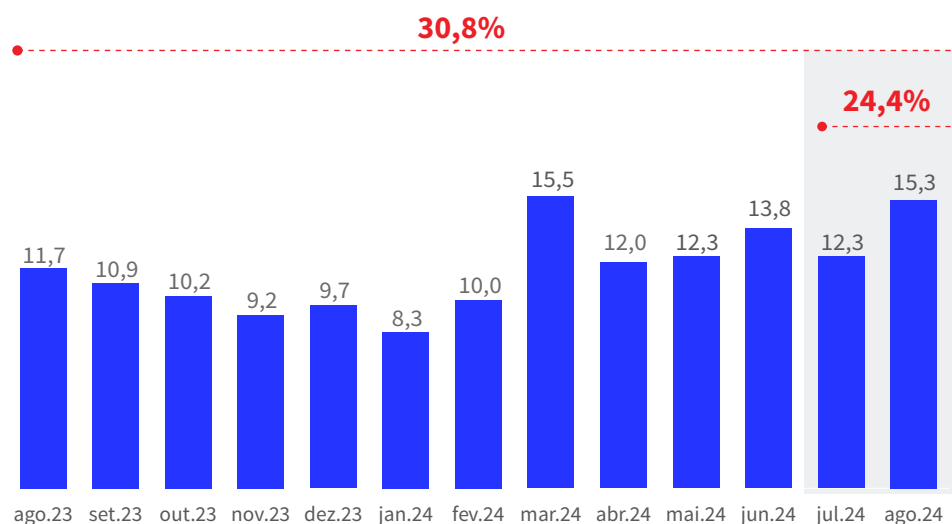
* Valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de agosto de 2024

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



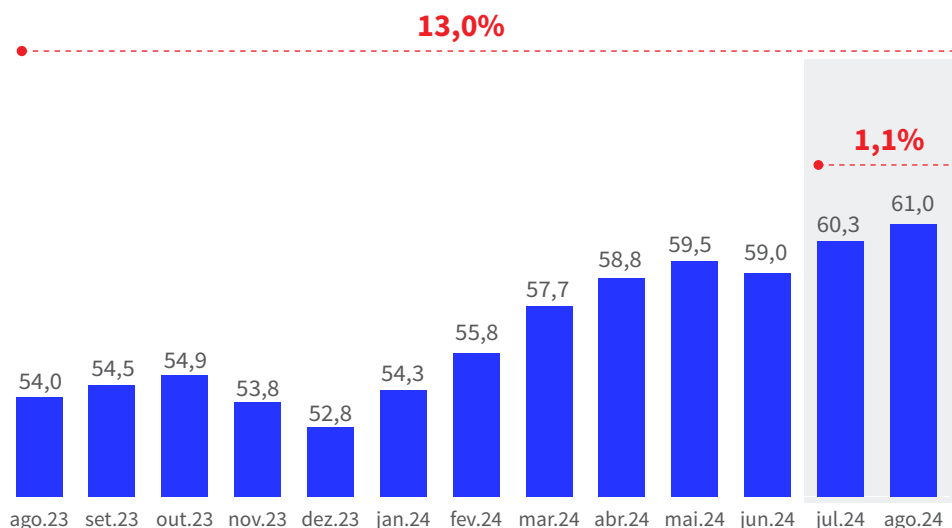
Em agosto de 2024

15,3%

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

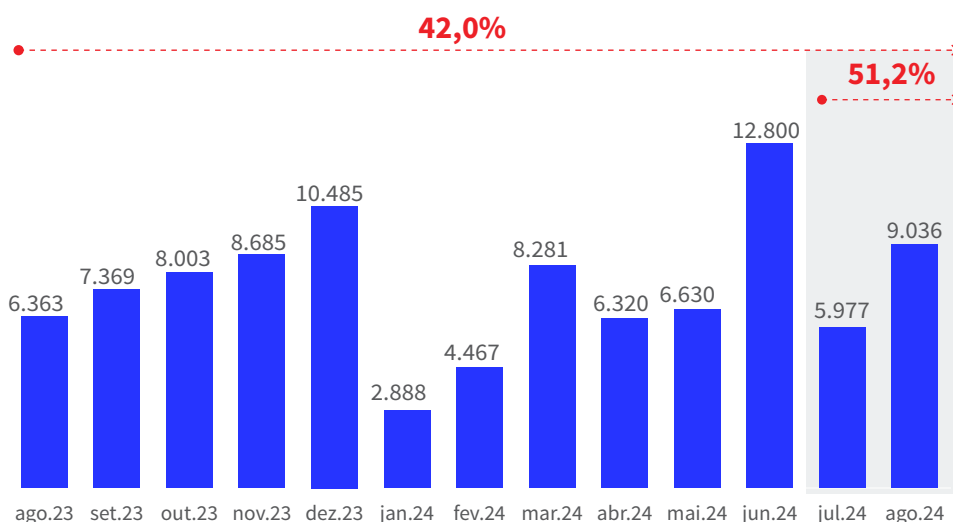
61,0%

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

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



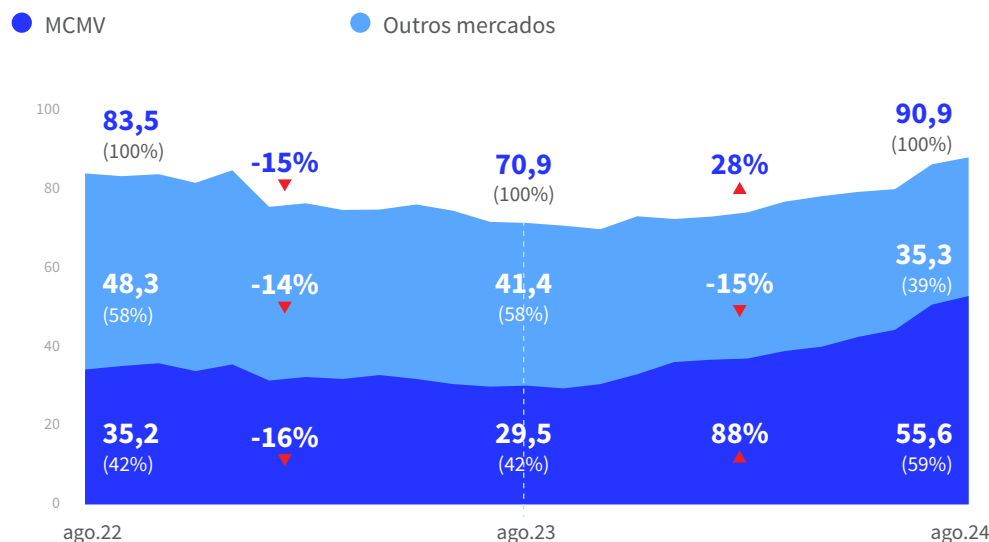
Em agosto de 2024

9.036

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

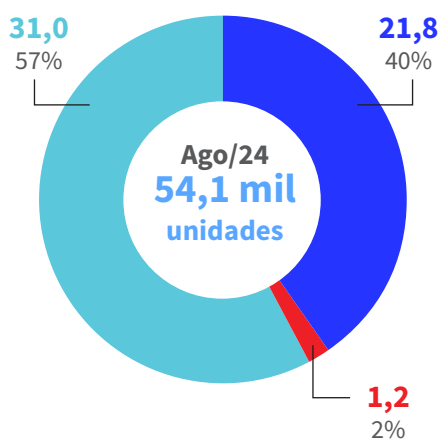
90,9 mil

unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (setembro de 2023 a agosto 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 agosto de 2024

54,1 mil

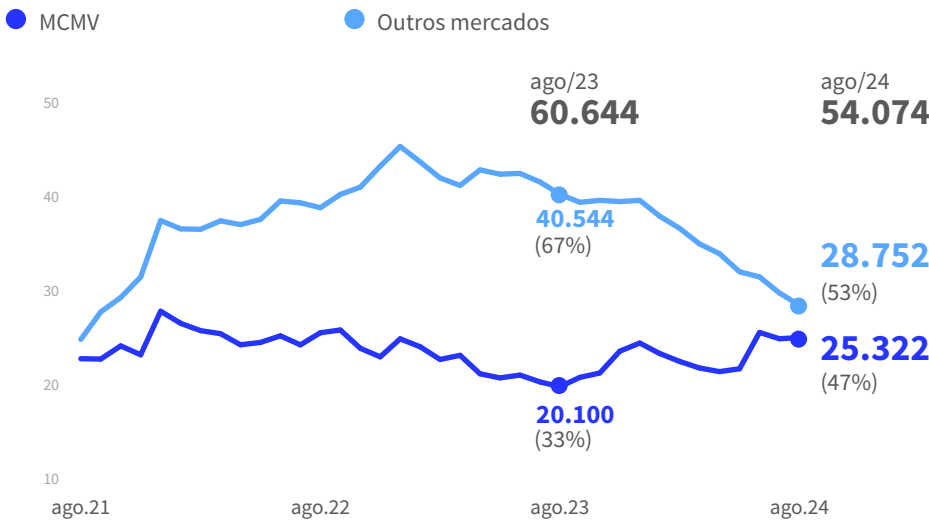
unidades

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

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

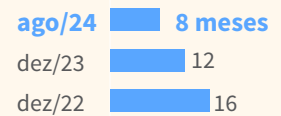
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

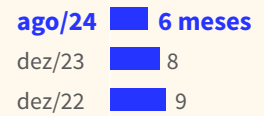


Escoamento da oferta

Outros Mercados

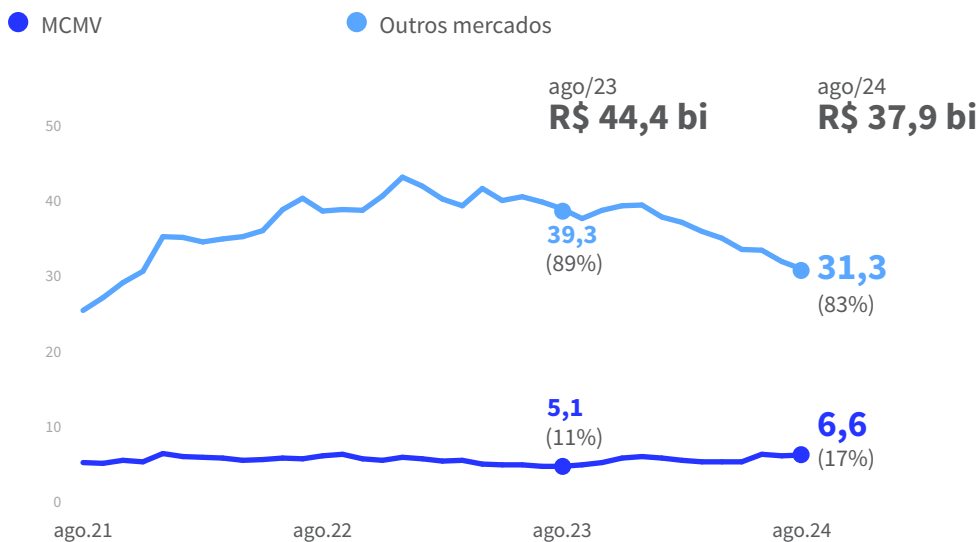


Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em agosto de 2024

R\$ 37,9 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 agosto em quase todos os indicadores: 71% das unidades lançadas (6.448 unidades), 63% das vendas (6.090 unidades), 62% da oferta (33.691 unidades), 48% do VGV (R\$ 2.026,7 milhões) e 37% do VGO (R\$ 13,89 bilhões). O maior VSO (19,8%) foi dos imóveis com 1 dormitório.



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: 69% dos lançamentos (6.250 unidades), 58% das vendas (5.653 unidades), 52% da oferta (28.058 unidades), 38% do VGV (R\$ 1.598,9 milhões) e 23% do VGO (R\$ 8,7 bilhões). O maior VSO (20,9%) foi para a faixa de área com menos de 30 m².



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil lideraram com 38% em lançamentos (3.448 unidades), 39% nas vendas (3.769 unidades), 29% da oferta (15.512 unidades) e o maior VSO (19,5%). O maior VGV ficou com os imóveis com faixa entre R\$ 350 e R\$ 700 mil, com 23% (R\$ 958,1 milhões). Já o maior VGO foi dos imóveis com preço acima de R\$ 2,1 milhões com participação de 35% (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 agosto, 67% das unidades lançadas e 59% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 6.036 unidades lançadas e 5.786 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 25.322 unidades (47%), com VSO de 18,6%.
- Os outros mercados registraram 3.000 unidades lançadas, 3.958 unidades vendidas, oferta final de 28.752 unidades e VSO de 12,1%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos indicadores, de vendas corresponderam a 30% (2.896 unidades), a oferta final com 32% (17.418 unidades), VGV 35% (R\$1.485,1 milhões) e VGO 38% (R\$ 14,5 bilhões). A Zona Oeste o maior VSO (18,3%). E a Zona Leste registrou a maior quantidade de lançamentos com 43% (3.902 unidades).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	13.117	24%	2.169	24%	3.030	31%	12.256	23%	19,8
2 Dorm	33.333	61%	6.448	71%	6.090	63%	33.691	62%	15,3
3 Dorm	6.500	12%	375	4%	518	5%	6.357	12%	7,5
4 ou + Dorms	1.832	3%	44	0%	106	1%	1.770	3%	5,7
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	10.502	19%	1.555	17%	2.525	26%	9.532	18%	20,9
a2) Entre 30 e 45	27.461	50%	6.250	69%	5.653	58%	28.058	52%	16,8
b) Entre 45 e 65	6.476	12%	623	7%	751	8%	6.348	12%	10,6
c) Entre 66 e 85	4.250	8%	318	4%	372	4%	4.196	8%	8,1
d) Entre 86 e 130	3.493	6%	182	2%	273	3%	3.402	6%	7,4
e) Entre 131 e 180	1.484	3%	42	0%	96	1%	1.430	3%	6,3
f) Mais de 180	1.116	2%	66	1%	74	1%	1.108	2%	6,3
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	15.833	29%	3.448	38%	3.769	39%	15.512	29%	19,5
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.816	23%	2.636	29%	2.775	28%	12.677	23%	18,0
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	14.134	26%	2.102	23%	2.201	23%	14.035	26%	13,6
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	6.873	13%	698	8%	712	7%	6.859	13%	9,4
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.329	4%	83	1%	145	1%	2.267	4%	6,0
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	2.797	5%	69	1%	142	1%	2.724	5%	5,0
 Mercado									
Econômico (Total)	25.072	46%	6.036	67%	5.786	59%	25.322	47%	18,6
Outros Mercados (Total)	29.710	54%	3.000	33%	3.958	41%	28.752	53%	12,1
 Zona									
Centro	5.654	10%	535	6%	666	7%	5.523	10%	10,8
Leste	11.567	21%	3.902	43%	2.661	27%	12.808	24%	17,2
Norte	7.896	14%	613	7%	1.085	11%	7.424	14%	12,8
Oeste	11.736	21%	1.601	18%	2.436	25%	10.901	20%	18,3
Sul	17.929	33%	2.385	26%	2.896	30%	17.418	32%	14,3
Total	54.782	100%	9.036	100%	9.744	100%	54.074	100%	15,3



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/07/2024	13.117	33.333	6.500	1.832	54.782
UL (+) Lançadas	2.169	6.448	375	44	9.036
UV (-) Vendidas	3.030	6.090	518	106	9.744
OF Oferta - 31/08/2024	12.256	33.691	6.357	1.770	54.074

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	19,8	15,3	7,5	5,7	15,3
PMV Prazo Médio de Venda	6	7	13	15	7
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1.021,8	2.026,7	712,9	486,6	4.248,0

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	9,09	24,59	2,82	1,50	38,00
EL Total Lançados	9,09	24,59	2,82	1,50	38,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/07/2024	4.128	14.226	1.234	527	20.115
UL (+) Lançadas	2.169	6.448	375	44	9.036
UV (-) Vendidas	2.501	4.508	256	49	7.314
OF Oferta - 31/08/2024	3.796	16.166	1.353	522	21.837

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	39,7	21,8	15,9	8,6	25,1
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	816,5	1.439,6	331,0	212,3	2.799,4



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/07/2024	8.989	19.107	5.266	1.305	34.667
UV (-) Vendidas	529	1.582	262	57	2.430
OF Oferta - 31/08/2024	8.460	17.525	5.004	1.248	32.237

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	5,9	8,3	5,0	4,4	7,0
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	205,3	587,1	381,9	274,3	1.448,6

PMI



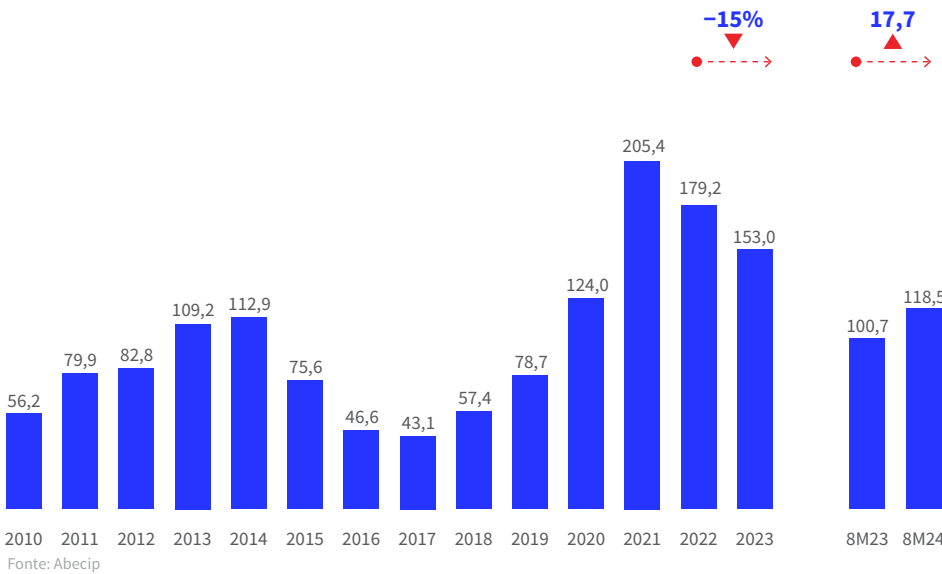
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

AGO.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

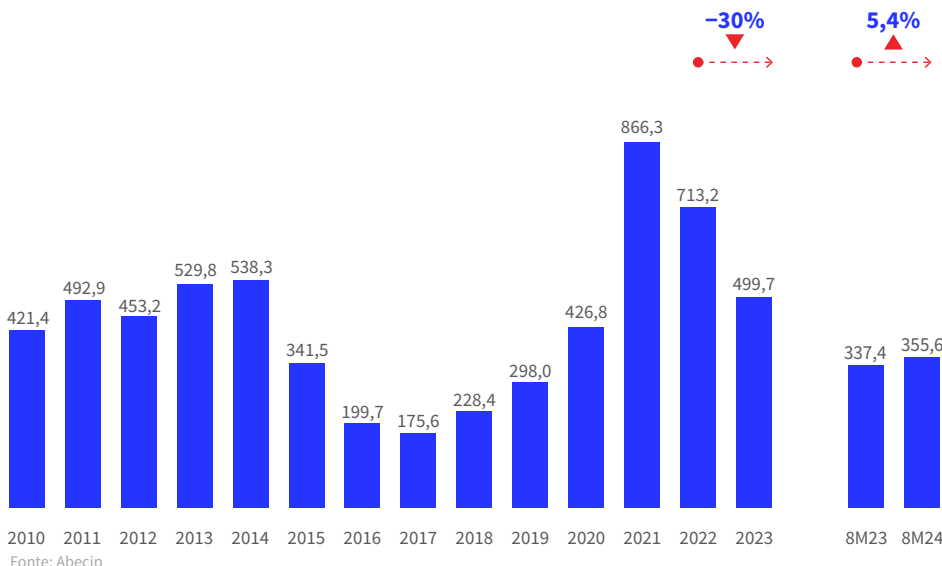


Acumulado de janeiro de 2024 a agosto de 2024

R\$ 118,5 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 agosto de 2024

355,6 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

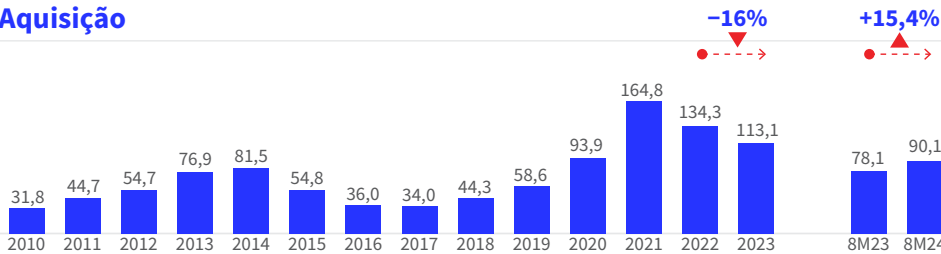
AGO.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

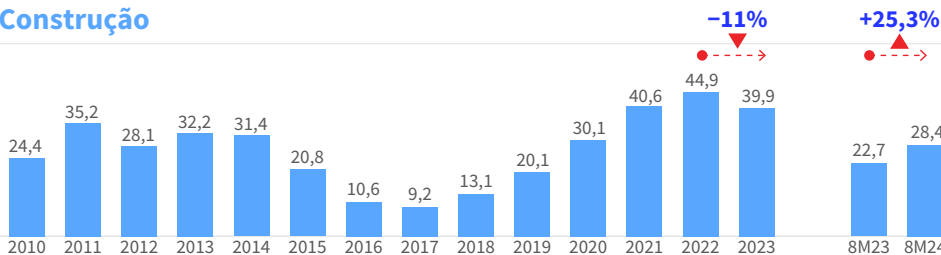


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



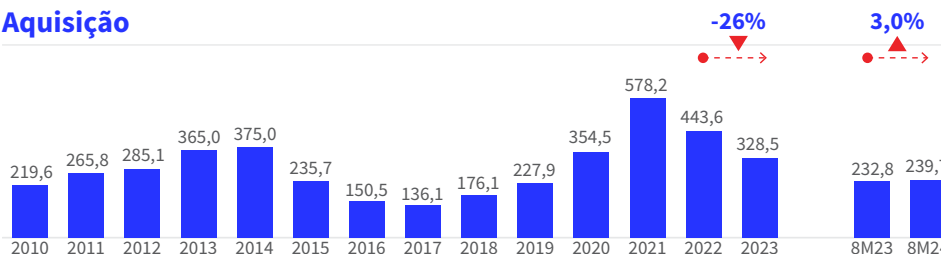
Acumulado de janeiro de 2024 a agosto de 2024

Aquisição
R\$ 90,1 bilhões

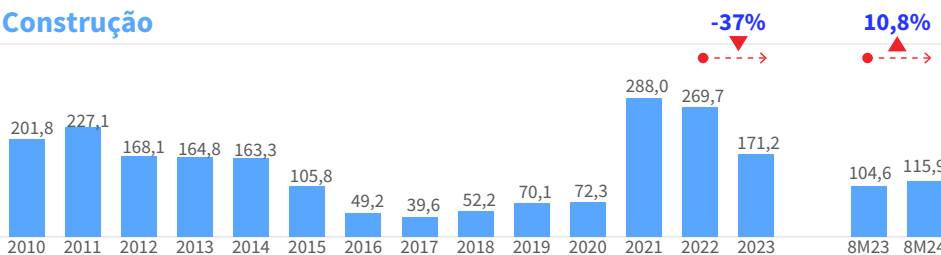
Construção
R\$ 28,4 bilhões

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

Aquisição



Construção



Acumulado de janeiro de 2024 a agosto de 2024

Aquisição
239,7 mil unidades

Construção
115,9 mil unidades

Fonte: Abecip

Fonte: Abecip

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

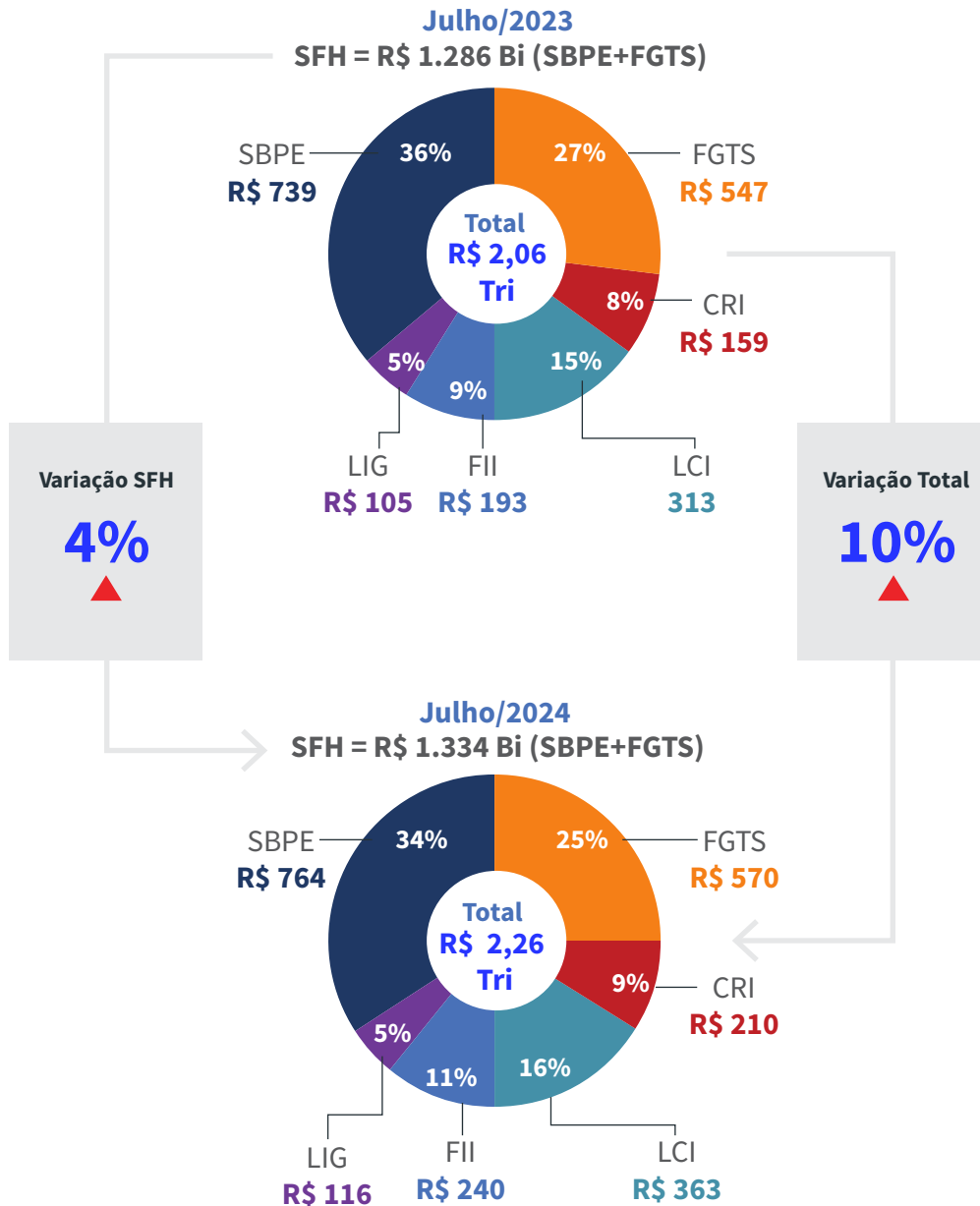
AGO.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



ESTRUTURA DE FUNDING

Taxas reguladas – importante na produção e aquisição de moradias



Fonte: Abecip e [B]³

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