

PMI



SET.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 quase todos os indicadores: 66% das unidades lançadas, 58% das vendas, 65% da oferta, 39% do VGV e 37% do VGO.



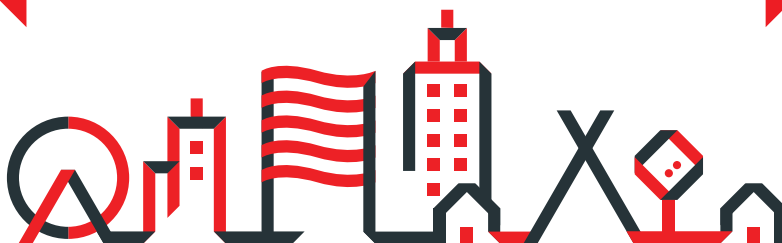
FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil lideraram com 41% em lançamentos, 33% nas vendas, 30% da oferta. O maior VSO (17,7%) ficou com os imóveis na faixa entre R\$ 264 mil e R\$ 350 mil.

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

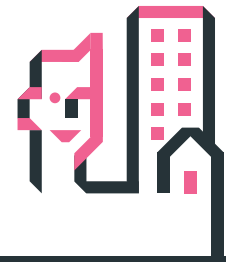


Cidade de São Paulo

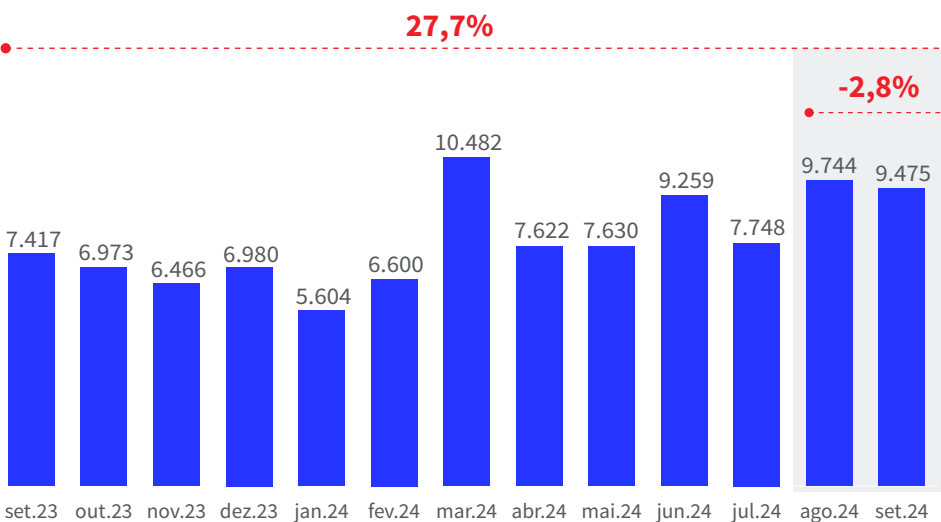
Dados do Mês	MENSAL (set/24)	NO ANO (jan-set/24)	12 MESES (out/23 a set/24)	MÉDIA DO ANO (set/24)
Vendas (unidades)	9.475	74.164	94.583	8.240
VGv (INCC) (R\$ milhões)	4.927,9	37.453,8	50.670,9	4.161,5
Lançamentos (unidades)	11.449	67.848	95.021	7.539
VGL (INCC) (R\$ milhões)	5.860,6	32.854,1	50.864,6	3.650,5
Oferta Final (unidades)	55.108	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	38.571,3	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	14,7	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	60,8	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



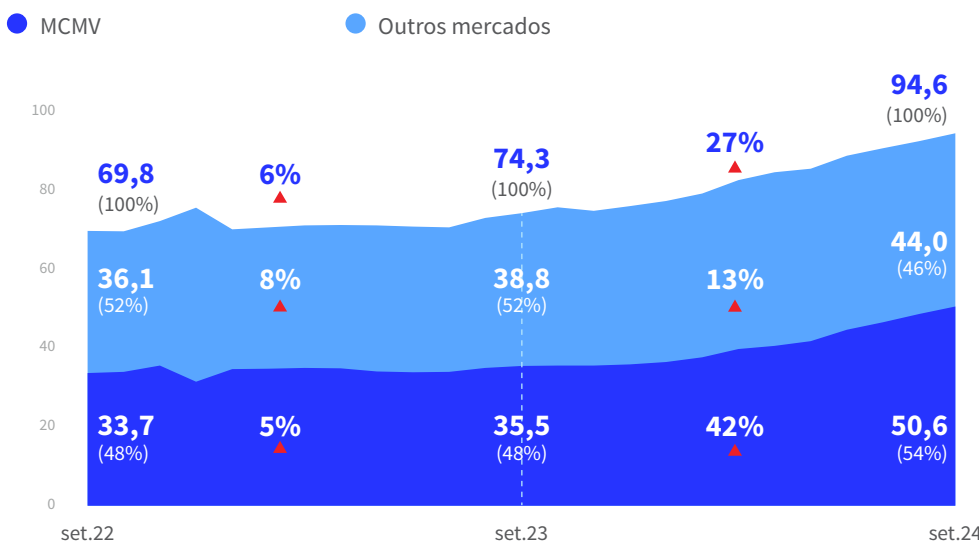
Em setembro de 2024

9.475

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



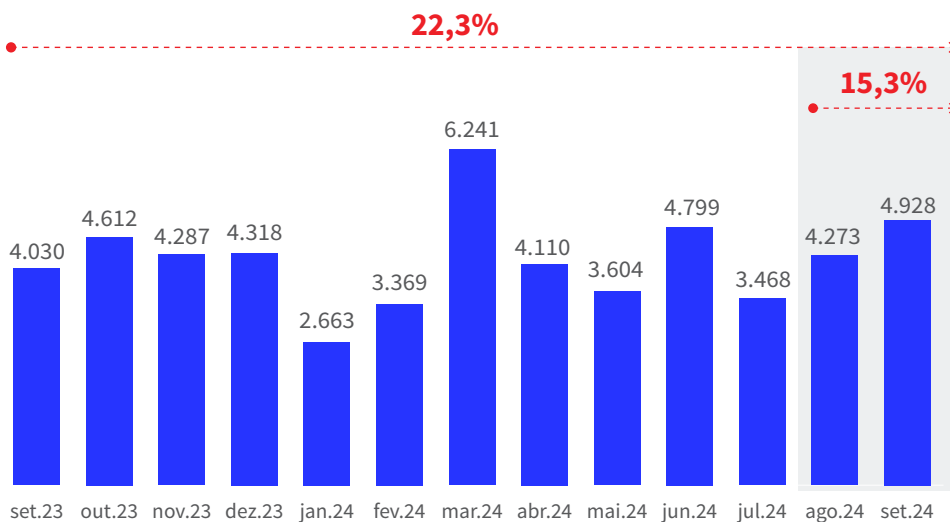
Em 12 meses

94,6 mil

unidades foram vendidas (outubro de 2023 a setembro 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 setembro/24



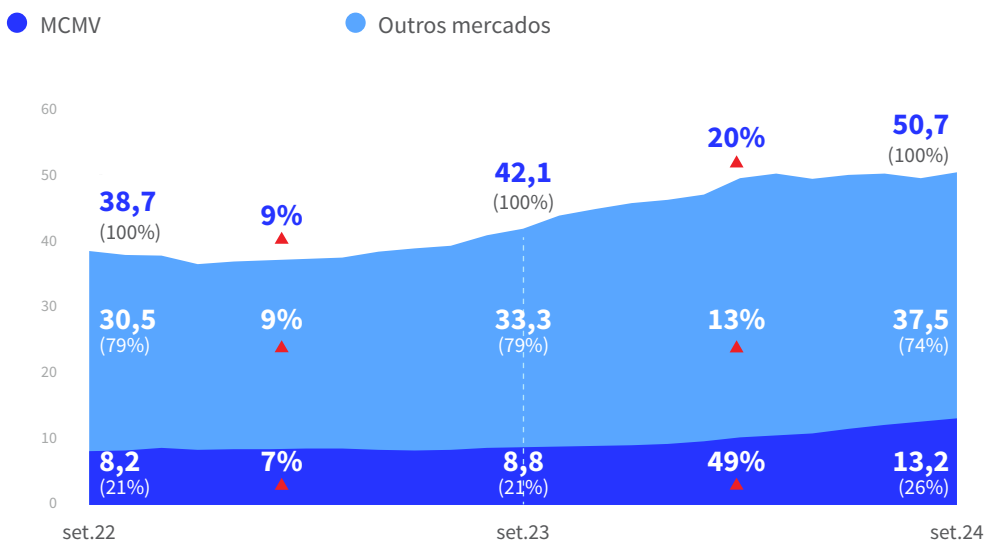
Em setembro de 2024

R\$ 4,9 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 setembro/2024



Em 12 meses

R\$ 50,7 bilhões*

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

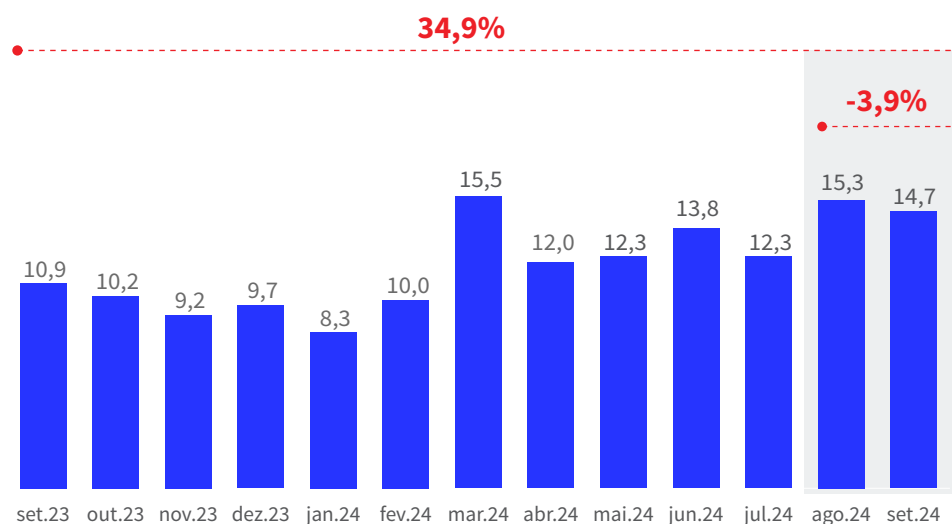
* Valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de setembro de 2024

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



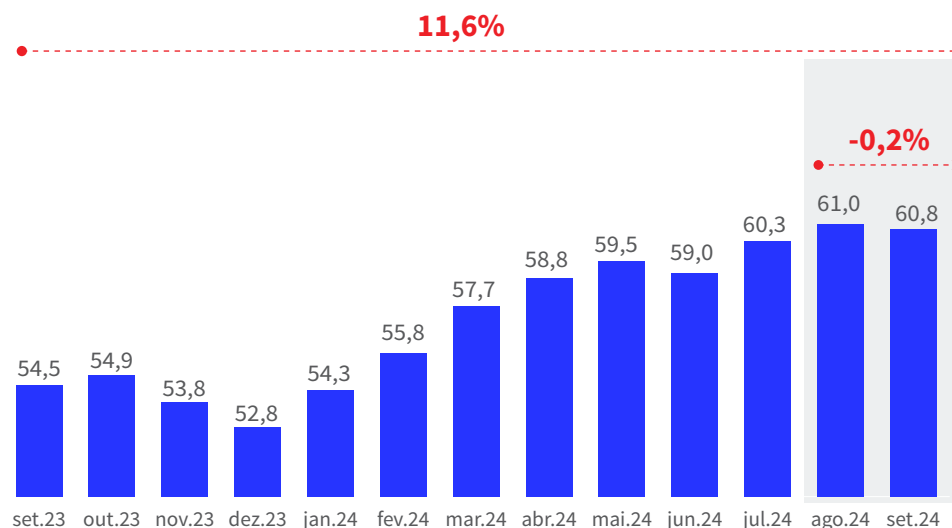
Em setembro de 2024

14,7%

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

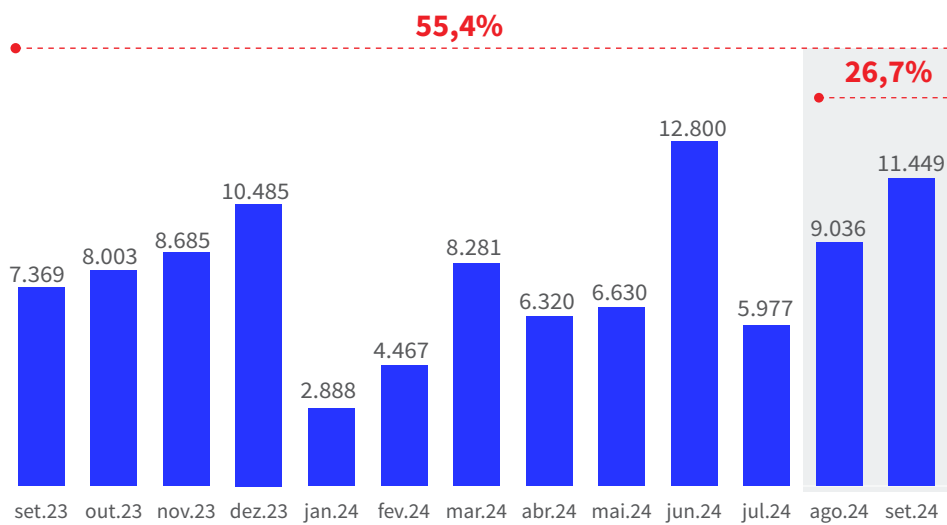
60,8%

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

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



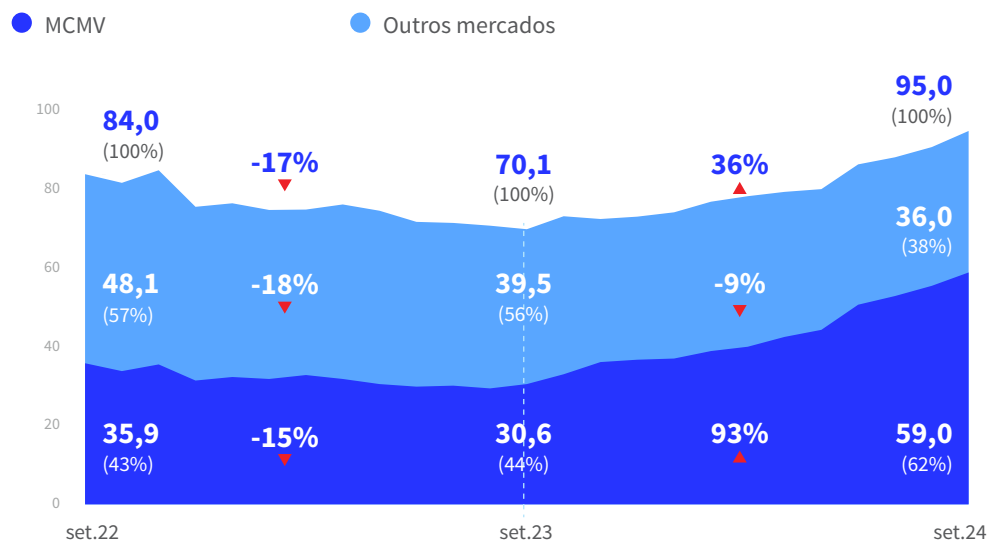
Em setembro de 2024

11.449

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

95,0 mil

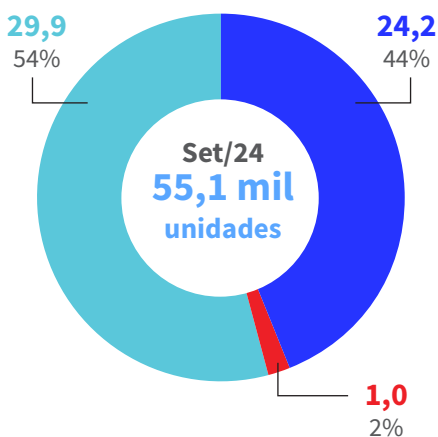
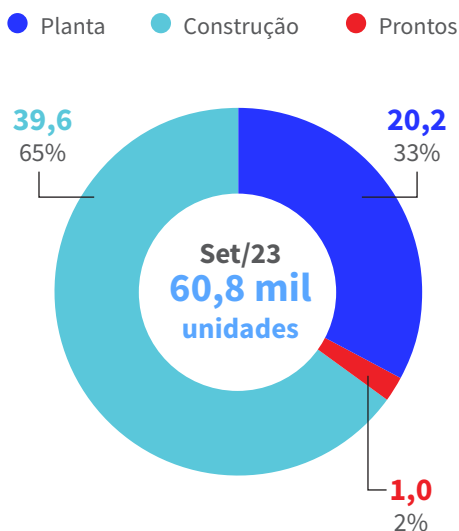
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (outubro de 2023 a setembro 2024)

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 setembro de 2024

55,1 mil

unidades

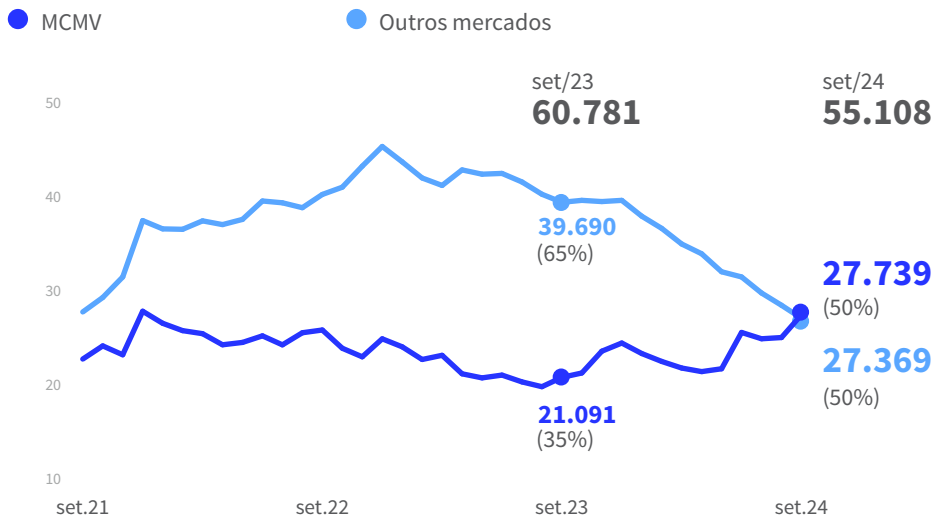
disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2021 a setembro de 2024).

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



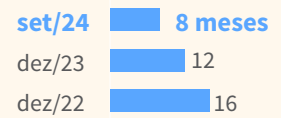
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

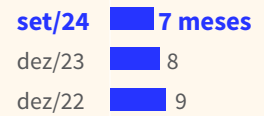


Escoamento da oferta

Outros Mercados



Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em setembro 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 setembro em quase todos os indicadores: 66% das unidades lançadas (7.606 unidades), 58% das vendas (5.529 unidades), 65% da oferta (35.594 unidades), 39% do VGV (R\$ 1.911,0 milhões) e 37% do VGO (R\$ 14,25 bilhões). O maior VSO (19,9%) foi dos imóveis com 1 dormitório.



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: 65% dos lançamentos (7.404 unidades), 56% das vendas (5.261 unidades), 55% da oferta (30.101 unidades), 31% do VGV (R\$ 1.548,0 milhões) e 24% do VGO (R\$ 9,2 bilhões). O maior VSO (20,2%) foi para a faixa de área com menos de 30 m².



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil lideraram com 41% em lançamentos (4.716 unidades), 33% nas vendas (3.114 unidades), 30% da oferta (16.791 unidades). O maior VSO (17,7%) ficou com os imóveis na faixa entre R\$ 264 mil e R\$ 350 mil. O maior VGV ficou com os imóveis com acima de R\$ 2,1 milhões com 24% (R\$ 1.200,4 milhões) e o maior VGO com participação de 38% (R\$ 14,4 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 setembro, 68% das unidades lançadas e 57% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 7.759 unidades lançadas e 5.363 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 27.739 unidades (50%), com VSO de 16,2%.
- Os outros mercados registraram 3.690 unidades lançadas, 4.112 unidades vendidas, oferta final de 27.369 unidades e VSO de 13,1%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos indicadores, de vendas corresponderam a 35% (3.334 unidades), a oferta final com 31% (16.977 unidades), VGV 47% (R\$2.311,0 milhões), o maior VSO (16,4%) e VGO 39% (R\$ 14,8 bilhões). A Zona Leste registrou a maior quantidade de lançamentos com 39% (4.428 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	11.770	22%	2.624	23%	2.866	30%	11.528	21%	19,9
2 Dorm	33.517	63%	7.606	66%	5.529	58%	35.594	65%	13,4
3 Dorm	6.087	11%	838	7%	863	9%	6.062	11%	12,5
4 ou + Dorms	1.760	3%	381	3%	217	2%	1.924	3%	10,1
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	9.137	17%	2.157	19%	2.281	24%	9.013	16%	20,2
a2) Entre 30 e 45	27.958	53%	7.404	65%	5.261	56%	30.101	55%	14,9
b) Entre 45 e 65	6.211	12%	473	4%	627	7%	6.057	11%	9,4
c) Entre 66 e 85	3.960	7%	494	4%	556	6%	3.898	7%	12,5
d) Entre 86 e 130	3.361	6%	319	3%	384	4%	3.296	6%	10,4
e) Entre 131 e 180	1.404	3%	378	3%	237	3%	1.545	3%	13,3
f) Mais de 180	1.103	2%	224	2%	129	1%	1.198	2%	9,7
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	15.189	29%	4.716	41%	3.114	33%	16.791	30%	15,6
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.494	24%	3.423	30%	2.814	30%	13.103	24%	17,7
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	13.720	26%	1.780	16%	2.117	22%	13.383	24%	13,7
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	6.710	13%	681	6%	866	9%	6.525	12%	11,7
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.165	4%	247	2%	220	2%	2.192	4%	9,1
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	2.856	5%	602	5%	344	4%	3.114	6%	9,9
 Mercado									
MCMV (Total)	25.343	48%	7.759	68%	5.363	57%	27.739	50%	16,2
Outros Mercados (Total)	27.791	52%	3.690	32%	4.112	43%	27.369	50%	13,1
 Zona									
Centro	5.496	10%	692	6%	853	9%	5.335	10%	13,8
Leste	12.755	24%	4.428	39%	2.498	26%	14.685	27%	14,5
Norte	7.398	14%	1.386	12%	1.090	12%	7.694	14%	12,4
Oeste	10.527	20%	1.590	14%	1.700	18%	10.417	19%	14,0
Sul	16.958	32%	3.353	29%	3.334	35%	16.977	31%	16,4
Total	53.134	100%	11.449	100%	9.475	100%	55.108	100%	14,7



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/08/2024	11.770	33.517	6.087	1.760	53.134
UL (+) Lançadas	2.624	7.606	838	381	11.449
UV (-) Vendidas	2.866	5.529	863	217	9.475
OF Oferta - 30/09/2024	11.528	35.594	6.062	1.924	55.108

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	19,9	13,4	12,5	10,1	14,7
PMV Prazo Médio de Venda	7	8	9	8	8
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1.012,2	1.911,0	1.207,7	797,0	4.927,9

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	9,45	18,83	5,15	3,57	37,00
EL Total Lançados	9,45	18,83	5,15	3,57	37,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/08/2024	3.705	14.361	920	426	19.412
UL (+) Lançadas	2.624	7.606	838	381	11.449
UV (-) Vendidas	2.254	3.688	553	171	6.666
OF Oferta - 30/09/2024	4.075	18.279	1.205	636	24.195

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	35,6	16,8	31,5	21,2	21,6
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	759,6	1.236,9	749,4	581,6	3.327,5



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/08/2024	8.065	19.156	5.167	1.334	33.722
UV (-) Vendidas	612	1.841	310	46	2.809
OF Oferta - 30/09/2024	7.453	17.315	4.857	1.288	30.913

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	7,6	9,6	6,0	3,4	8,3
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	252,6	674,1	458,3	215,4	1.600,4

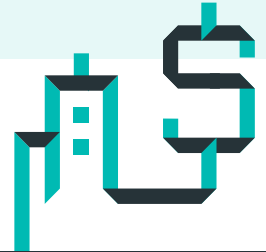
PMI



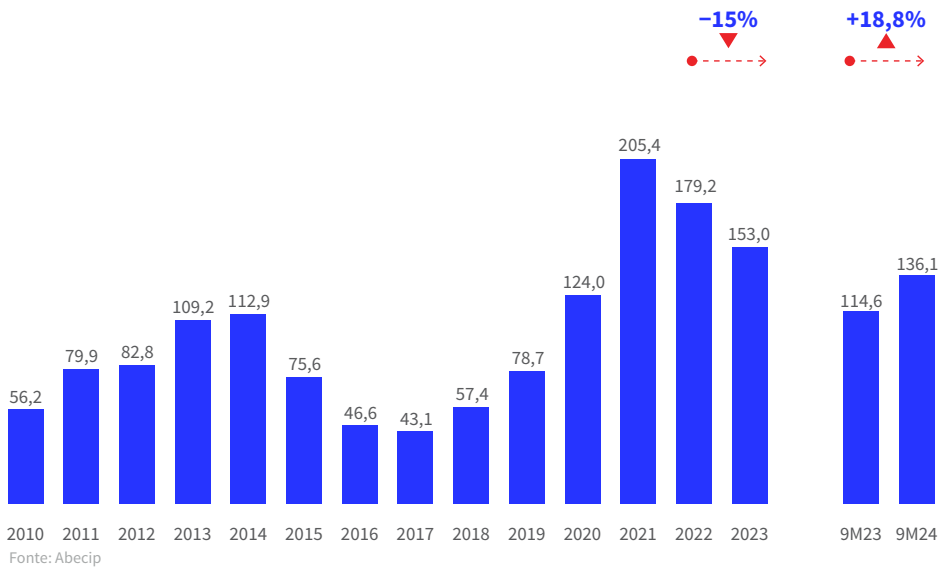
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

SET.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

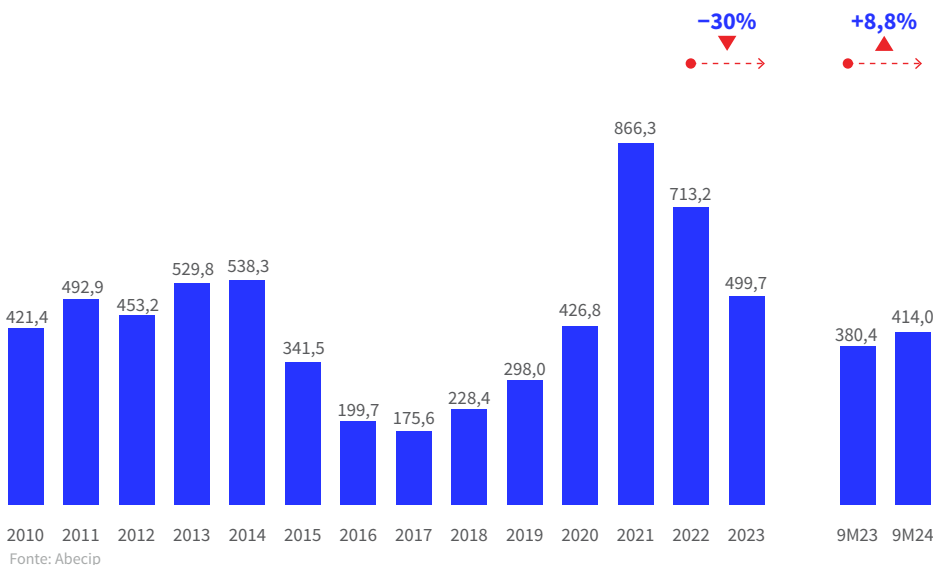


Acumulado de janeiro de 2024 a setembro de 2024

R\$ 136,1 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 setembro de 2024

414,0 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

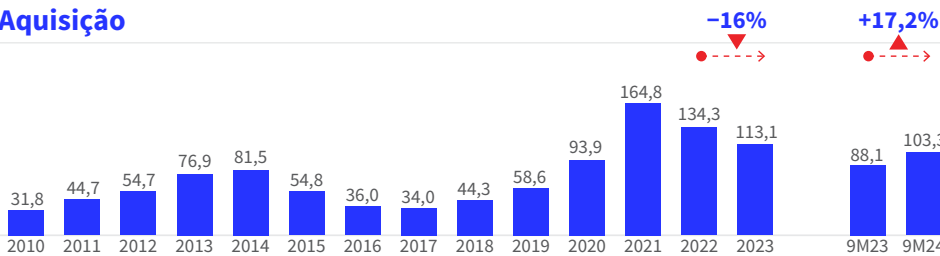
SET.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

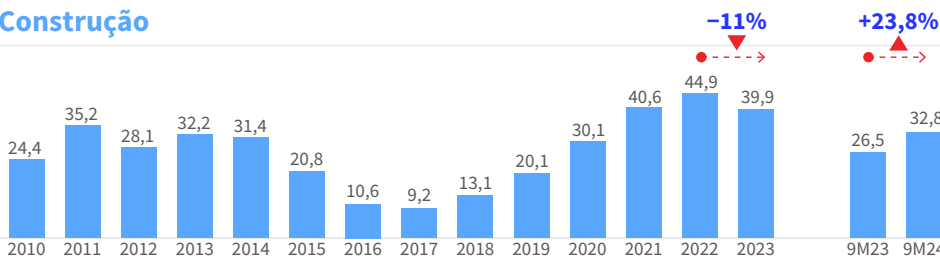


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

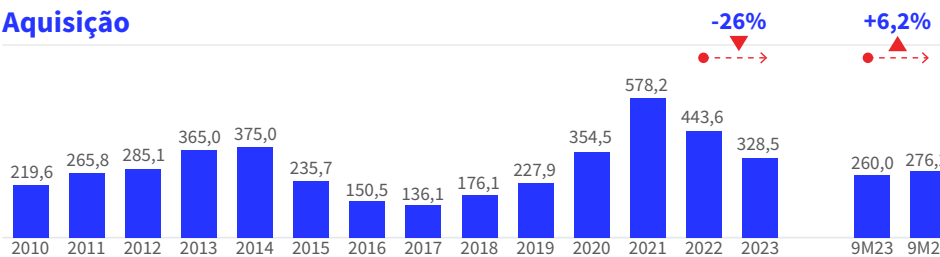
Acumulado de janeiro de 2024 a setembro de 2024

Aquisição
R\$103,3 bilhões

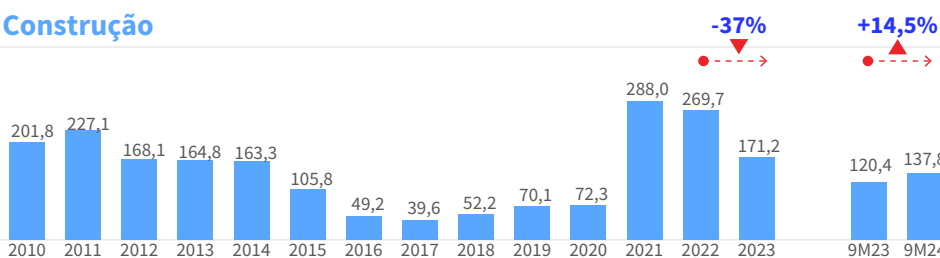
Construção
R\$ 32,8 bilhões

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

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2024 a setembro de 2024

Aquisição
276,2 mil unidades

Construção
137,8 mil unidades

PMI



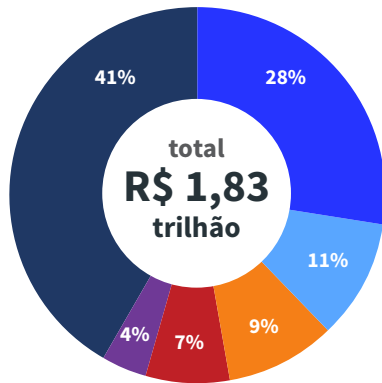
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

SET.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

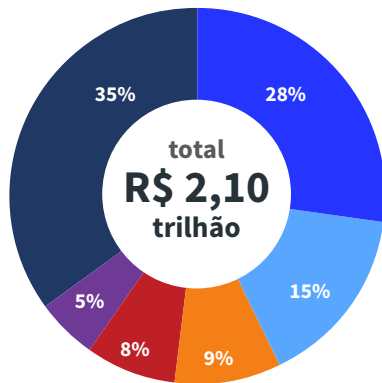


ESTRUTURA DE FUNDING



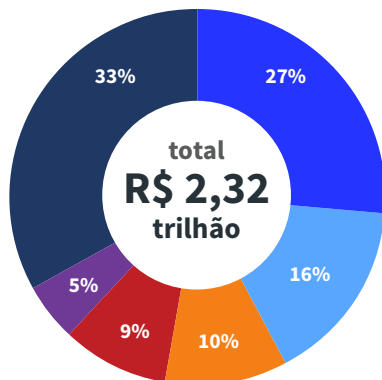
Ago/2022

	R\$ bilhões
SPBE	758
FGTS	505
LCI	191
FII	170
CRI	131
LIG	76
Total	1.831



Ago/2023

	R\$ bilhões	Var. %
SPBE	736	-3% ↓
FGTS	578	+15% ↑
LCI	324	+70% ↑
FII	193	+13% ↑
CRI	166	+26% ↑
LIG	106	+40% ↑
Total	2.103	+15% ↑

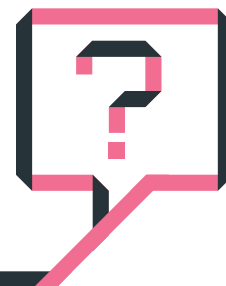


Ago/2024

	R\$ bilhões	Var. %
SPBE	766	+4% ↑
FGTS	617	+7% ↑
LCI	364	+12% ↑
FII	244	+26% ↑
CRI	212	+28% ↑
LIG	116	+10% ↑
Total	2.319	+10% ↑

(*) Obs.: FII líquido e FII de TVM.
Fonte: Anbima, B3, BCB e Caixa.

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