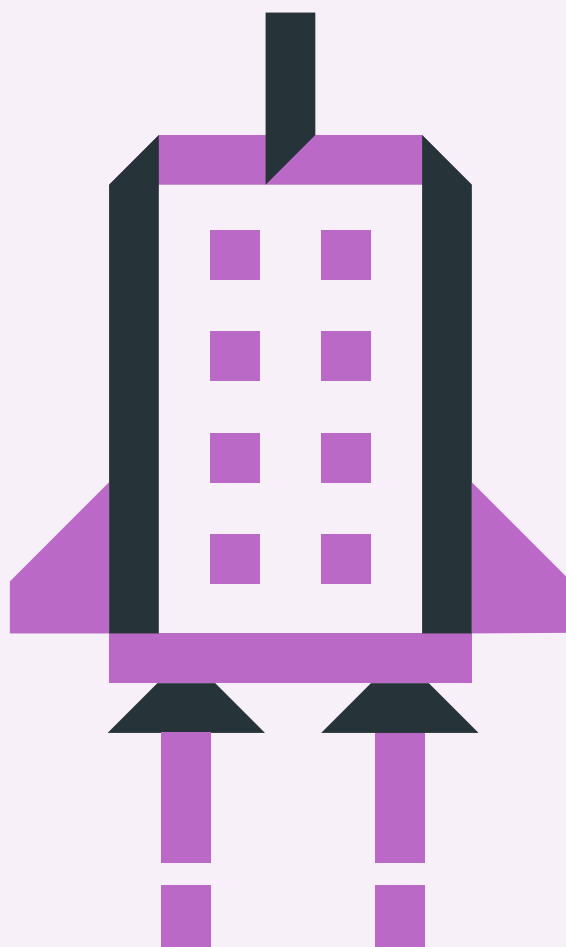


PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

OUT.2024



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



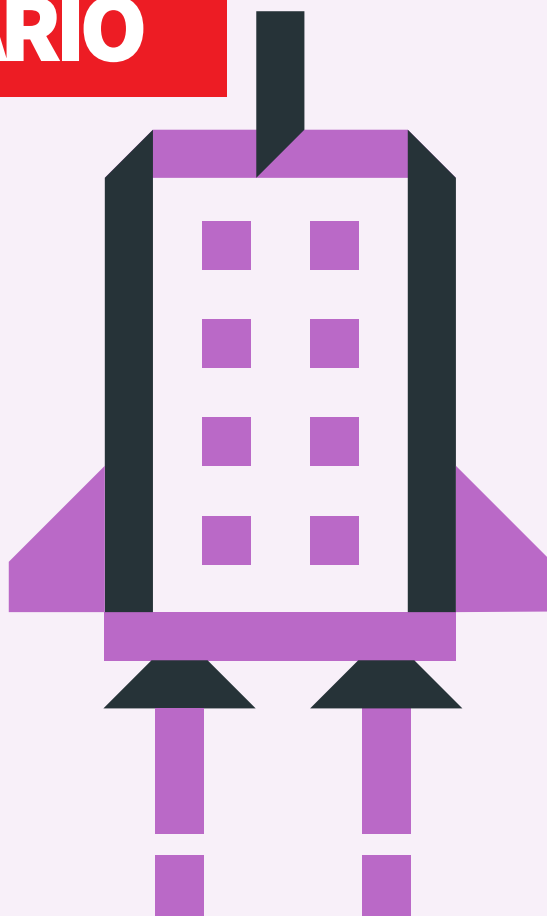
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	17
Expediente.....	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



MCMV E OUTROS MERCADOS

5.453 unidades lançadas (53%) e 6.918 unidades vendidas (61%) foram enquadradas como MCMV. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 26.415 unidades (49%), com VSO de 20,8%.

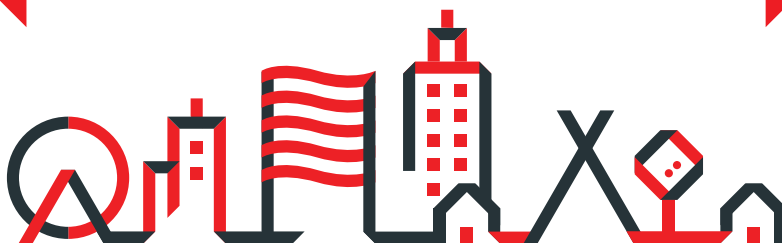
ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores, 45% dos lançamentos, 36% das vendas, a oferta final com 33%, 41% em VGV e 38% em VGO. O Centro registrou o maior VSO (21,5%).

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

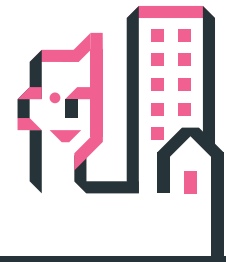


Cidade de São Paulo



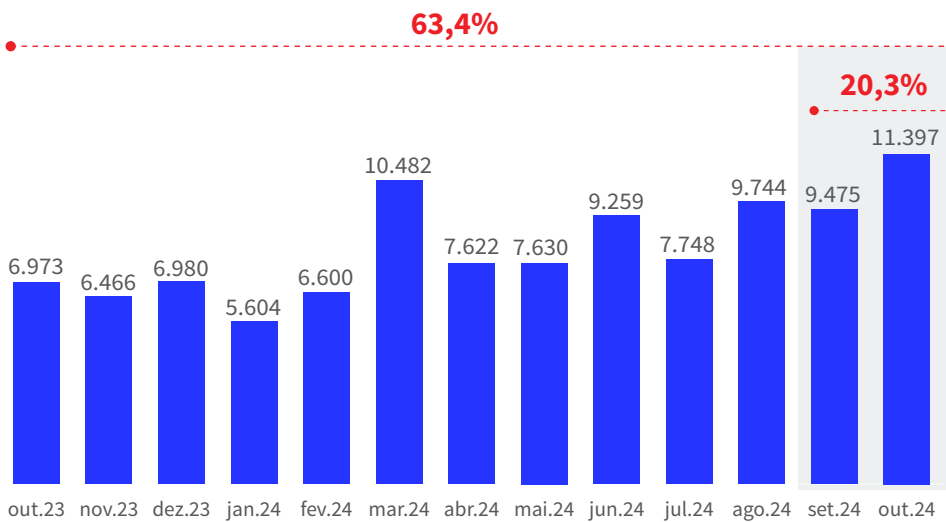
Dados do Mês	MENSAL (out/24)	NO ANO (jan-out/24)	12 MESES (nov/23 a out/24)	MÉDIA DO ANO (out/24)
Vendas (unidades)	11.397	85.561	99.007	8.556
VGv (INCC) (R\$ milhões)	5.870,6	43.579,5	52.243,2	4.357,9
Lançamentos (unidades)	10.216	78.064	97.234	7.806
VGL (INCC) (R\$ milhões)	8.053,2	41.131,0	53.113,8	4.113,1
Oferta Final (unidades)	53.694	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	39.910,9	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	17,5	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	62,4	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



Em outubro de 2024

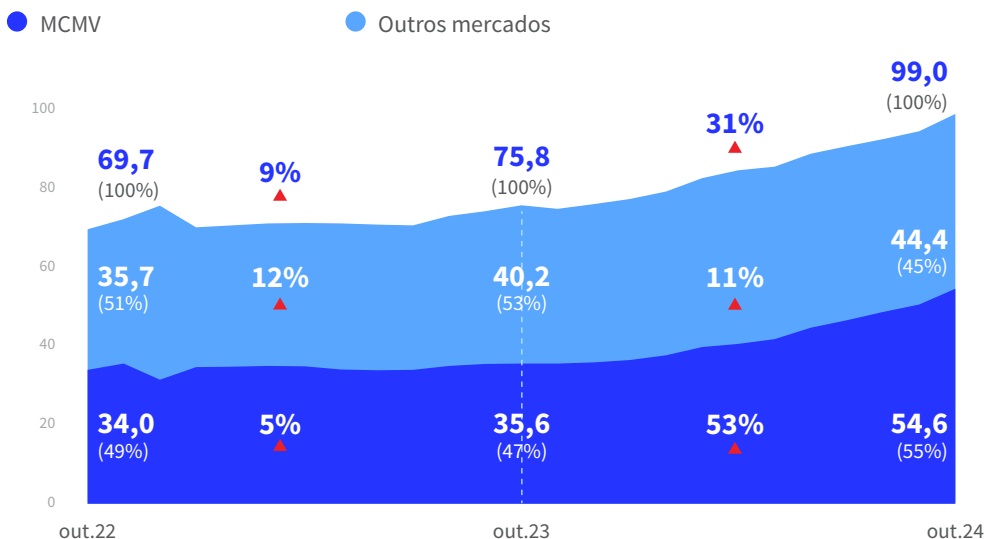
11.397

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

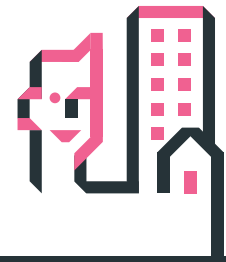
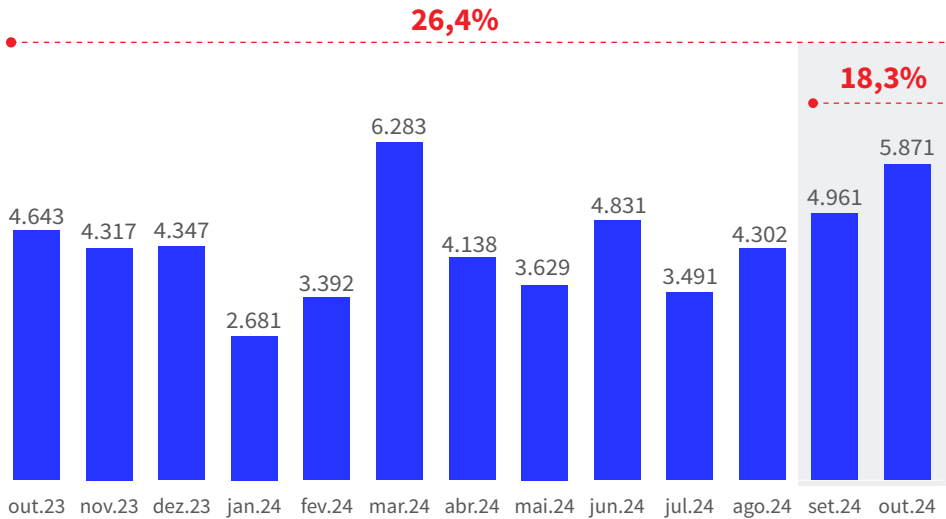
99,0 mil

unidades

foram vendidas (novembro de 2023 a outubro 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 outubro/24



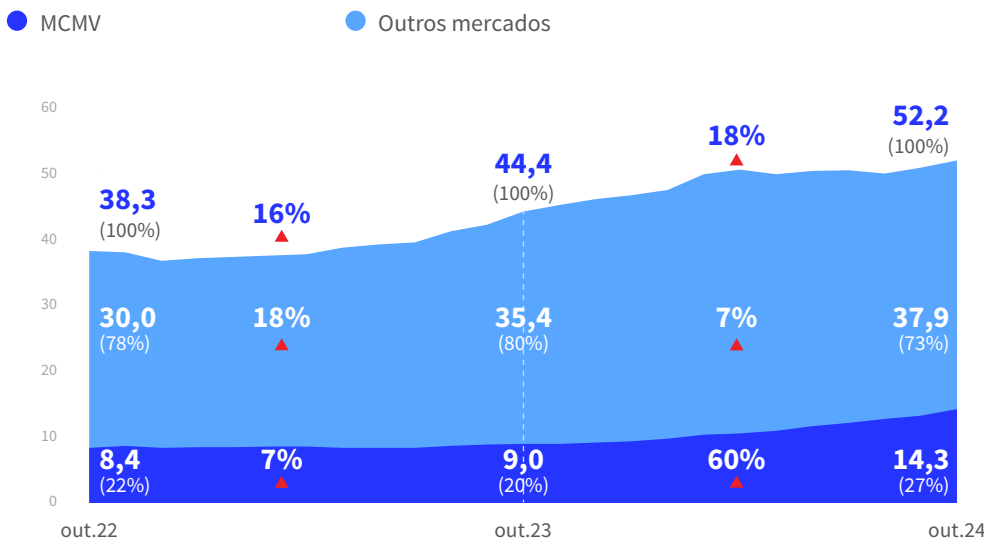
Em outubro de 2024

R\$ 5,9 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 outubro/2024



Em 12 meses

R\$ 52,2 bilhões*

foi o total do VGv na capital paulista (novembro de 2023 a outubro 2024)

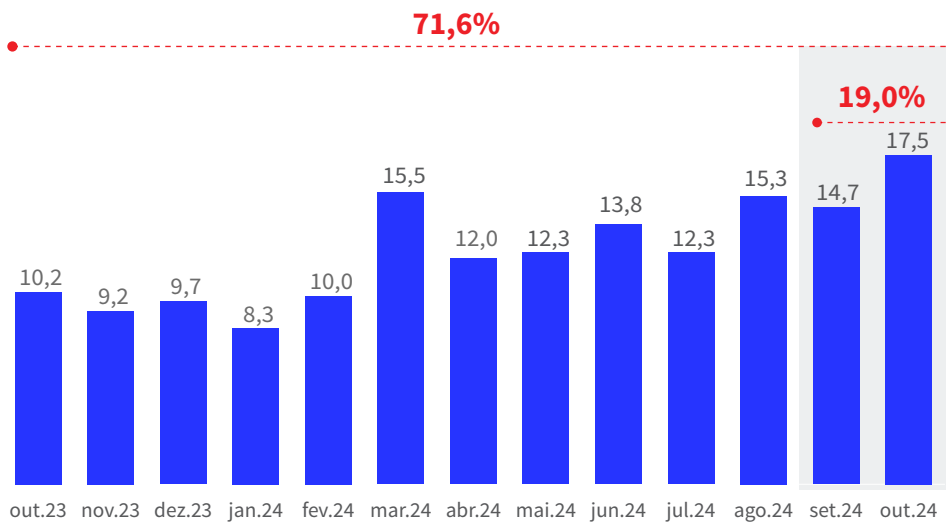
* Valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de outubro de 2024

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



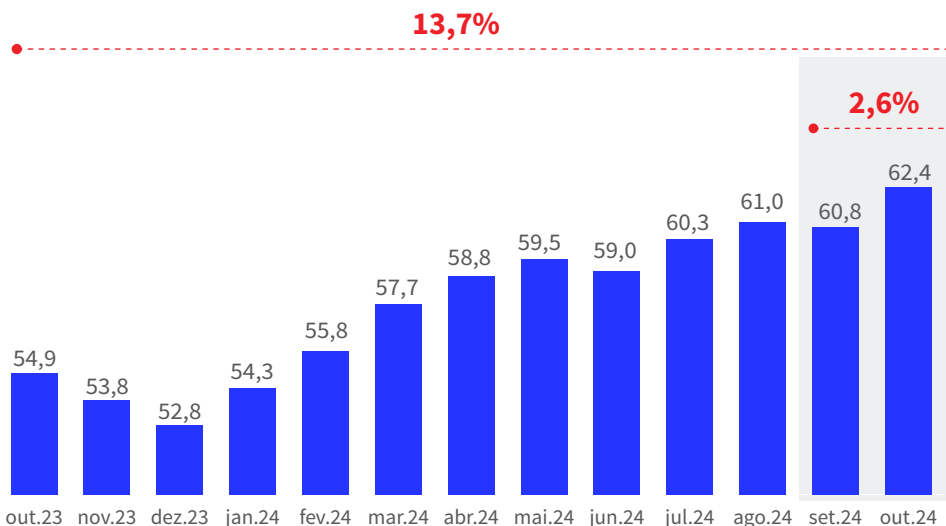
Em outubro de 2024

17,5%

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

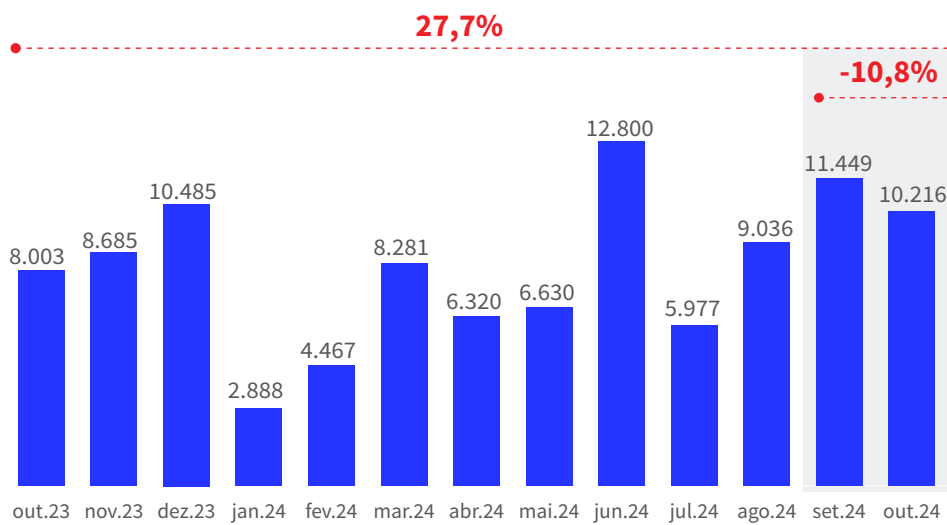
62,4%

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

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



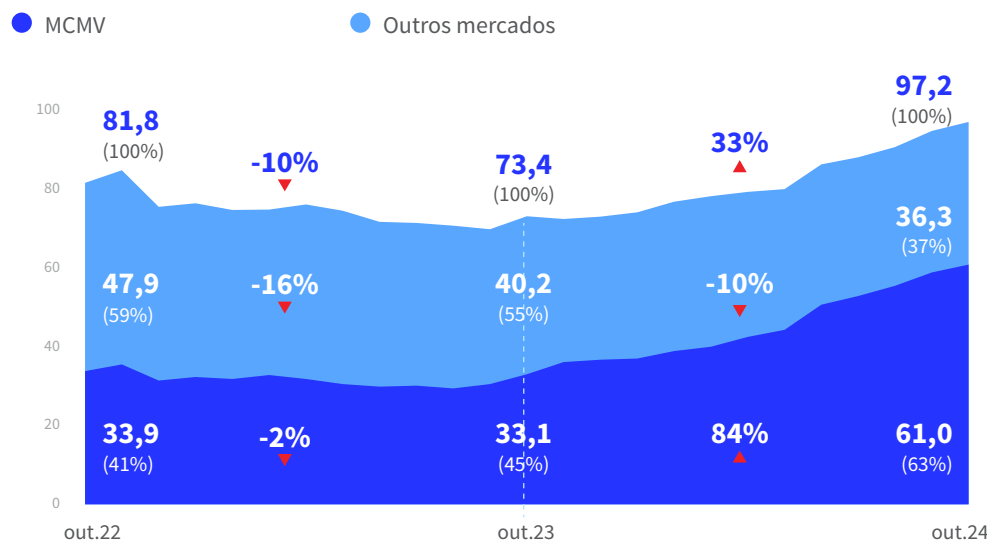
Em outubro de 2024

10.216

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

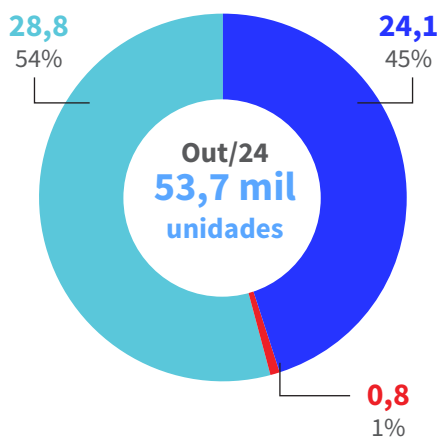
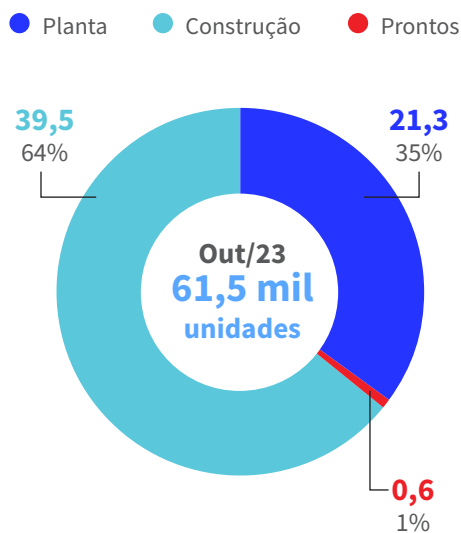
97,2 mil

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

53,7 mil

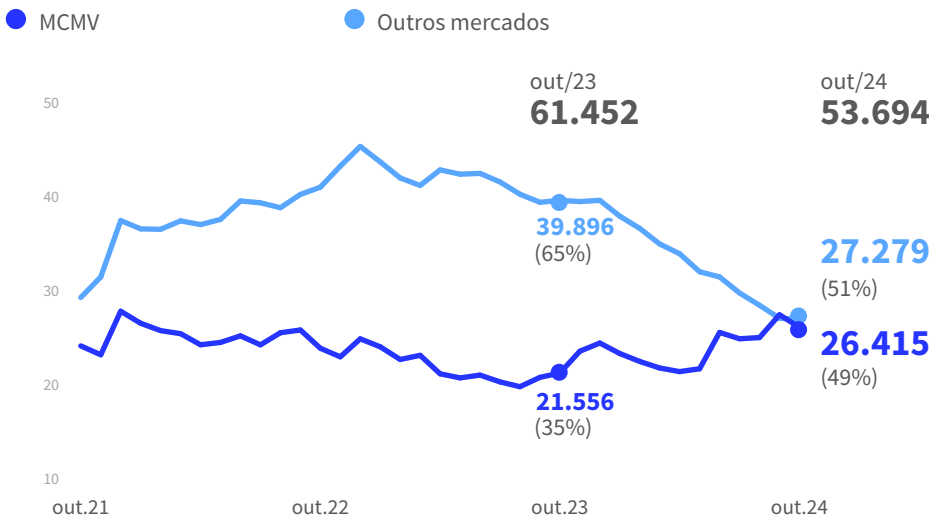
unidades

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

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

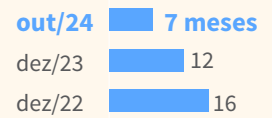
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

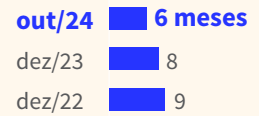


Escoamento da oferta

Outros Mercados

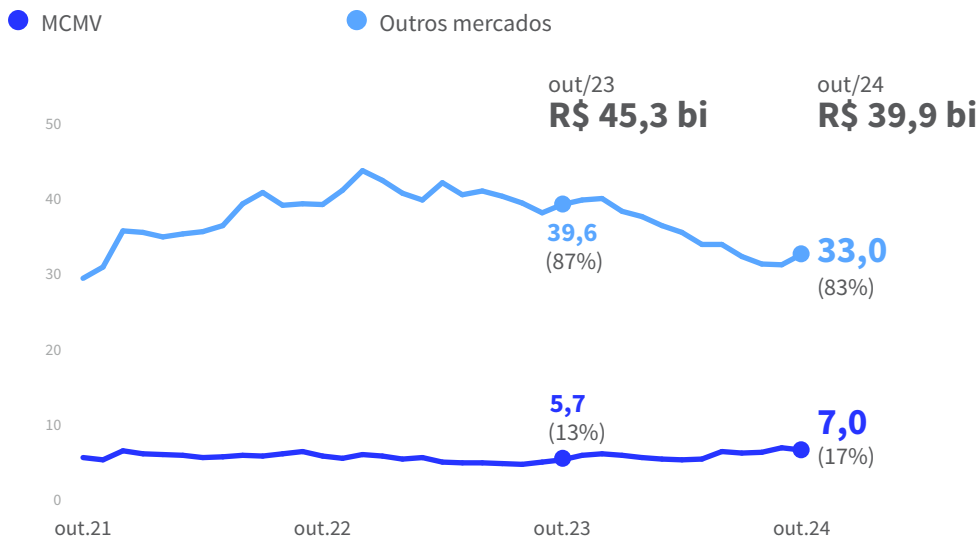


Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões) atualizado pelo INCC-DI de out/2024



Em setembro 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 outubro em quase todos os indicadores: 54% das unidades lançadas (5.565 unidades), 65% das vendas (7.402 unidades), 63% da oferta (33.840 unidades), 47% do VGV (R\$ 2.779,9 milhões) e 35% do VGO (R\$ 13,9 bilhões). O maior VSO (21%) foi dos imóveis com 1 dormitório.



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: 51% dos lançamentos (5.175 unidades), 61% das vendas (6.911 unidades), 53% da oferta (28.446 unidades), 36% do VGV (R\$ 2.123,5 milhões). Já o maior VGO foi dos apartamentos com área acima de 180 m² com 26% do VGO (R\$ 10,4 bilhões). E o maior VSO (21,3%) foi para a faixa de área com menos de 30 m².



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil lideraram com 27% em lançamentos (2.807 unidades), 30% na oferta final (16.293 unidades). Já a faixa de preço entre R\$ 264 mil e R\$ 350 mil, liderou em vendas 32% (3.699 unidades) e VSO (23,3%). E os empreendimentos com valores acima de R\$ 2,1 milhão, liderou em VGV 25% (R\$ 1.443,8 milhões) e VGO 41% (R\$ 16,2 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 outubro, 53% das unidades lançadas e 61% das unidades vendidas foram enquadradas no MCMV, correspondendo, em termos absolutos, 5.453 unidades lançadas e 6.918 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 26.415 unidades (49%), com VSO de 20,8%.
- Os outros mercados registraram 4.763 unidades lançadas, 4.479 unidades vendidas, oferta final de 27.279 unidades e VSO de 14,1%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou em quase todos os indicadores, lançamentos 45% (4.608 unidades), vendas corresponderam a 36% (4.129 unidades), a oferta final com 33% (17.569 unidades), VGV 41% (R\$ 2.400,2 milhões) e VGO 38% (R\$ 15,0 bilhões). O Centro registrou o maior VSO (21,5%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	11.428	21%	3.450	34%	3.127	27%	11.751	22%	21,0
2 Dorm	35.677	65%	5.565	54%	7.402	65%	33.840	63%	17,9
3 Dorm	5.907	11%	821	8%	645	6%	6.083	11%	9,6
4 ou + Dorms	1.863	3%	380	4%	223	2%	2.020	4%	9,9
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	8.976	16%	2.810	28%	2.513	22%	9.273	17%	21,3
a2) Entre 30 e 45	30.182	55%	5.175	51%	6.911	61%	28.446	53%	19,5
b) Entre 45 e 65	6.003	11%	737	7%	818	7%	5.922	11%	12,1
c) Entre 66 e 85	3.806	7%	448	4%	483	4%	3.771	7%	11,4
d) Entre 86 e 130	3.239	6%	363	4%	297	3%	3.305	6%	8,2
e) Entre 131 e 180	1.478	3%	399	4%	226	2%	1.651	3%	12,0
f) Mais de 180	1.191	2%	284	3%	149	1%	1.326	2%	10,1
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	17.091	31%	2.807	27%	3.605	32%	16.293	30%	18,1
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	13.061	24%	2.806	27%	3.699	32%	12.168	23%	23,3
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	13.085	24%	2.800	27%	2.694	24%	13.191	25%	17,0
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	6.598	12%	624	6%	682	6%	6.540	12%	9,4
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.089	4%	479	5%	343	3%	2.225	4%	13,4
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	2.951	5%	700	7%	374	3%	3.277	6%	10,2
 Mercado									
MCMV (Total)	27.880	51%	5.453	53%	6.918	61%	26.415	49%	20,8
Outros Mercados (Total)	26.995	49%	4.763	47%	4.479	39%	27.279	51%	14,1
 Zona									
Centro	5.305	10%	1.475	14%	1.457	13%	5.323	10%	21,5
Leste	14.618	27%	1.654	16%	2.768	24%	13.504	25%	17,0
Norte	7.749	14%	0	0%	1.006	9%	6.743	13%	13,0
Oeste	10.113	18%	2.479	24%	2.037	18%	10.555	20%	16,2
Sul	17.090	31%	4.608	45%	4.129	36%	17.569	33%	19,0
Total	54.875	100%	10.216	100%	11.397	100%	53.694	100%	17,5



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/09/2024	11.428	35.677	5.907	1.863	54.875
UL (+) Lançadas	3.450	5.565	821	380	10.216
UV (-) Vendidas	3.127	7.402	645	223	11.397
OF Oferta - 31/10/2024	11.751	33.840	6.083	2.020	53.694

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	21,0	17,9	9,6	9,9	17,5
PMV Prazo Médio de Venda	8	7	10	7	7
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1.130,2	2.779,9	985,3	975,2	5.870,6

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	11,94	14,23	6,38	3,44	36,00
EL Total Lançados	11,94	14,23	6,38	3,44	36,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/09/2024	3.825	16.988	1.051	515	22.379
UL (+) Lançadas	3.450	5.565	821	380	10.216
UV (-) Vendidas	2.328	5.553	412	173	8.466
OF Oferta - 31/10/2024	4.947	17.000	1.460	722	24.129

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	32,0	24,6	22,0	19,3	26,0
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	836,4	2.048,8	714,8	699,6	4.299,6



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/09/2024	7.603	18.689	4.856	1.348	32.496
UV (-) Vendidas	799	1.849	233	50	2.931
OF Oferta - 31/10/2024	6.804	16.840	4.623	1.298	29.565

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	10,5	9,9	4,8	3,7	9,0
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	293,8	731,1	270,5	275,6	1.571,0

PMI



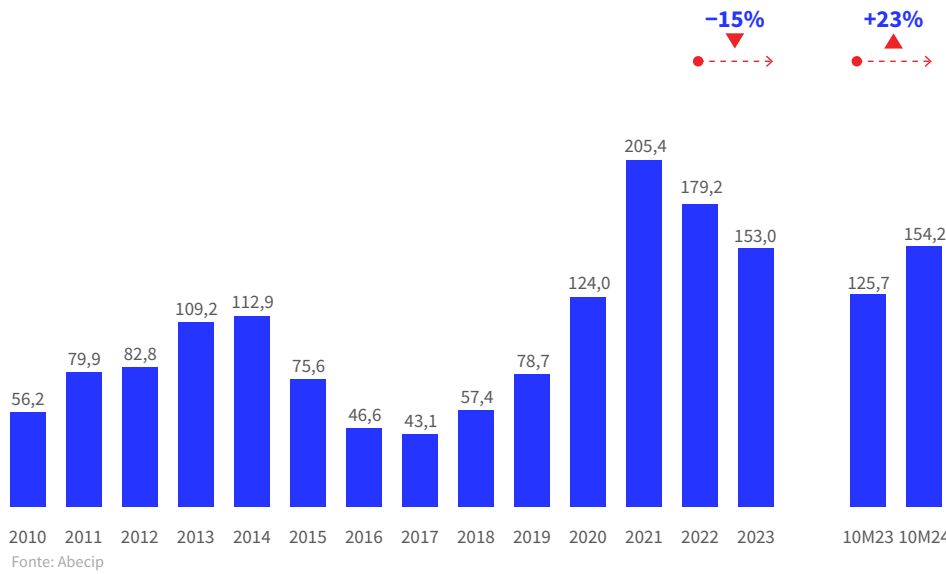
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

OUT.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

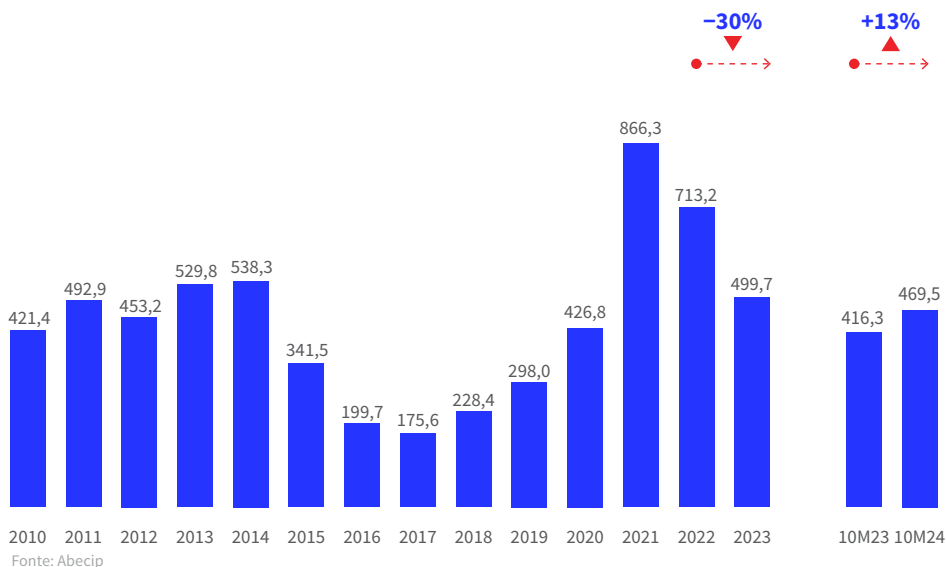


Acumulado de janeiro de 2024 a outubro de 2024

R\$ 154,2 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 outubro de 2024

469,5 mil unidades

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

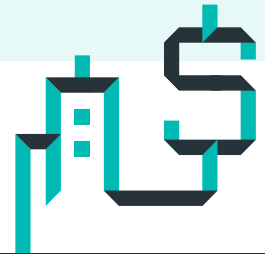
PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

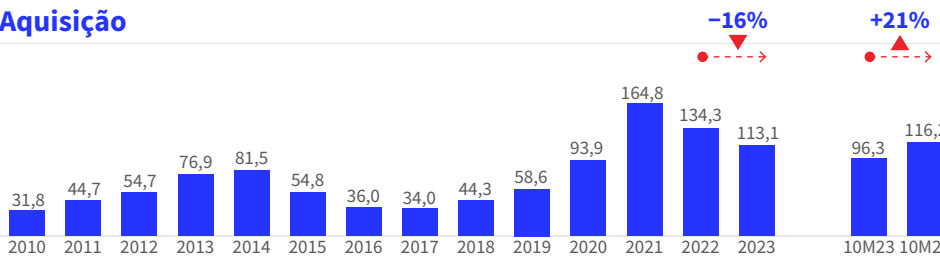
OUT.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

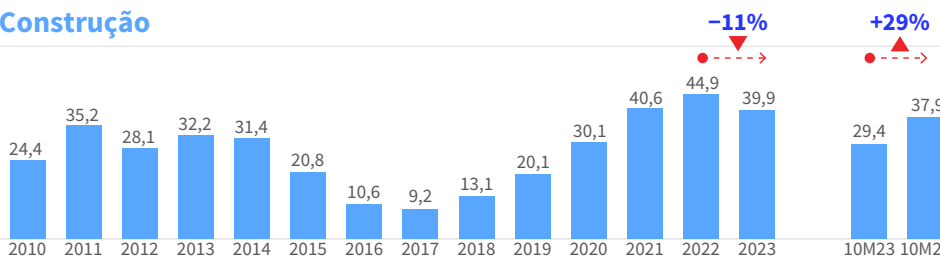


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

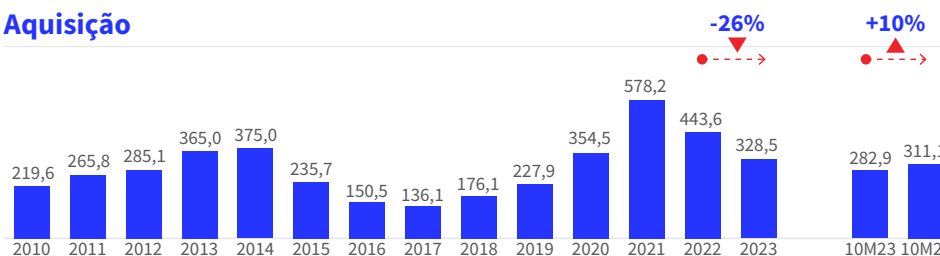
Acumulado de janeiro de 2024 a outubro de 2024

**Aquisição
R\$116,2
bilhões**

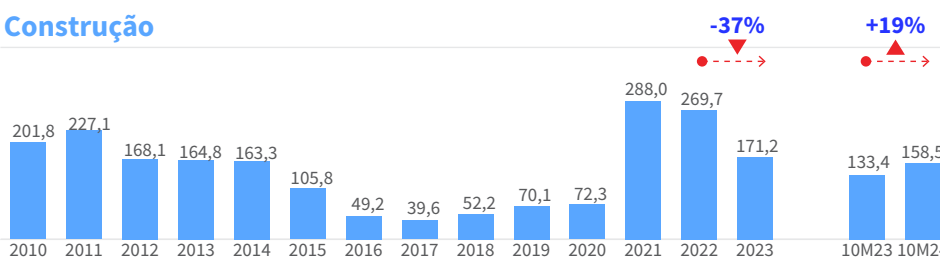
**Construção
R\$ 37,9
bilhões**

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

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2024 a outubro de 2024

**Aquisição
311,1 mil
unidades**

**Construção
158,5 mil
unidades**

PMI



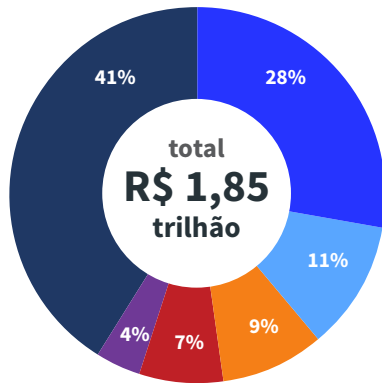
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

OUT.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

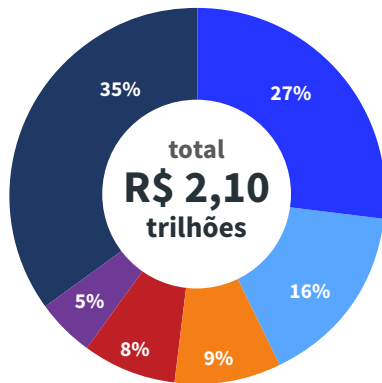


ESTRUTURA DE FUNDING



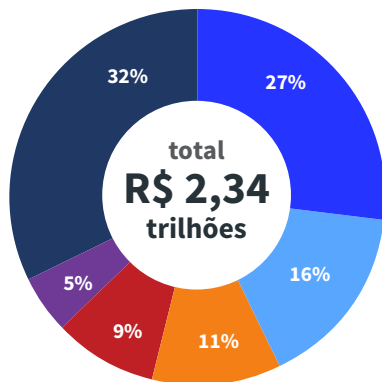
Set/2022

	R\$ bilhões
SPBE	758
FGTS	511
LCI	197
FII	173
CRI	135
LIG	79
Total	1.853



Set/2023

	R\$ bilhões	Var. %
SPBE	735	-3% ↓
FGTS	557	+9% ↑
LCI	333	+69% ↑
FII	195	+13% ↑
CRI	170	+26% ↑
LIG	108	+37% ↑
Total	2.098	+13% ↑

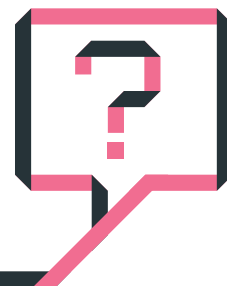


Set/2024

	R\$ bilhões	Var. %
SPBE	764	+4% ↑
FGTS	625	+12% ↑
LCI	367	+10% ↑
FII	251	+28% ↑
CRI	216	+27% ↑
LIG	117	+9% ↑
Total	2.340	+12% ↑

(*) 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



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



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



www.secovi.com.br