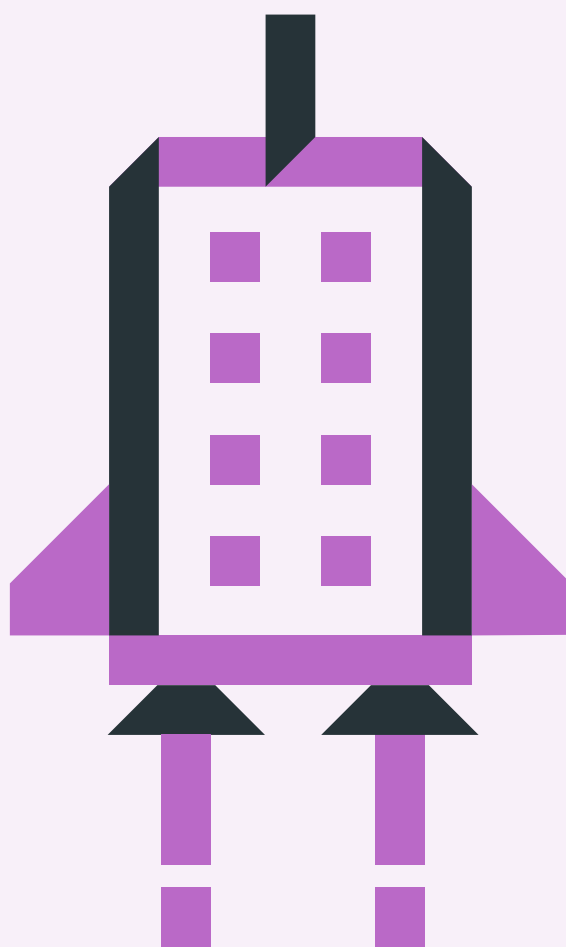


PMI



NOV.2024

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



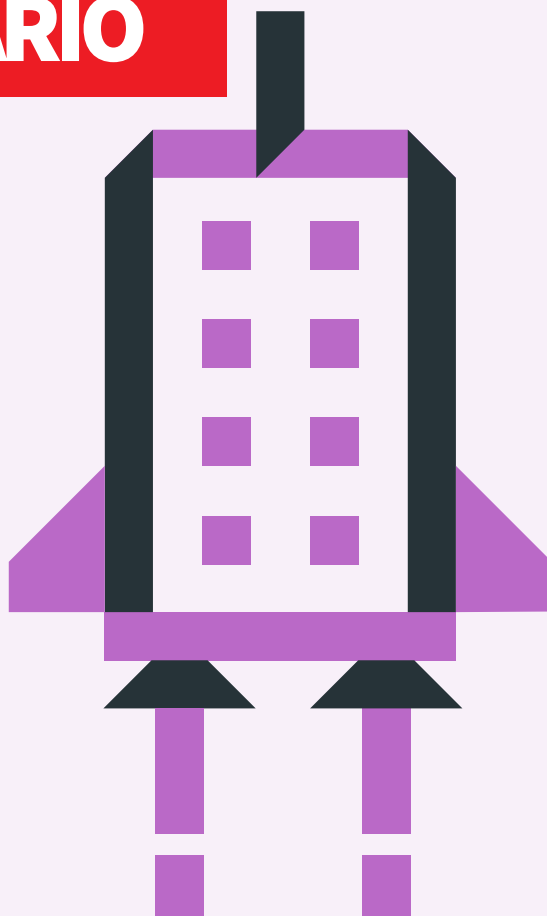
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	17
Expediente.....	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



MCMV E OUTROS MERCADOS

Em novembro, 62% das unidades lançadas e 57% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 8.029 unidades lançadas e 5.316 unidades vendidas.

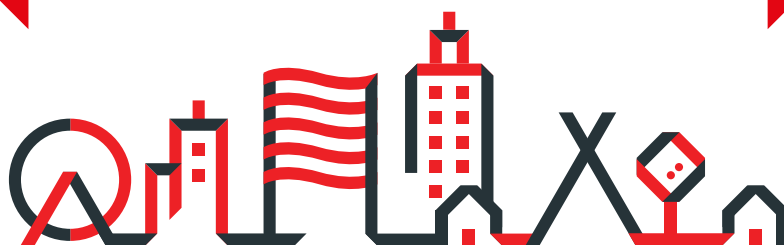
ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos indicadores, lançamentos 40% (5.109 unidades), vendas corresponderam a 35% (3.259 unidades), a oferta final com 34% (19.339 unidades) e VGO 39% (R\$15,5 bilhões).

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

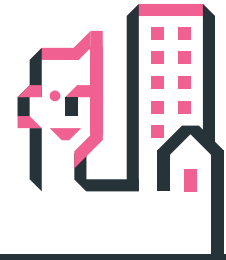


Cidade de São Paulo

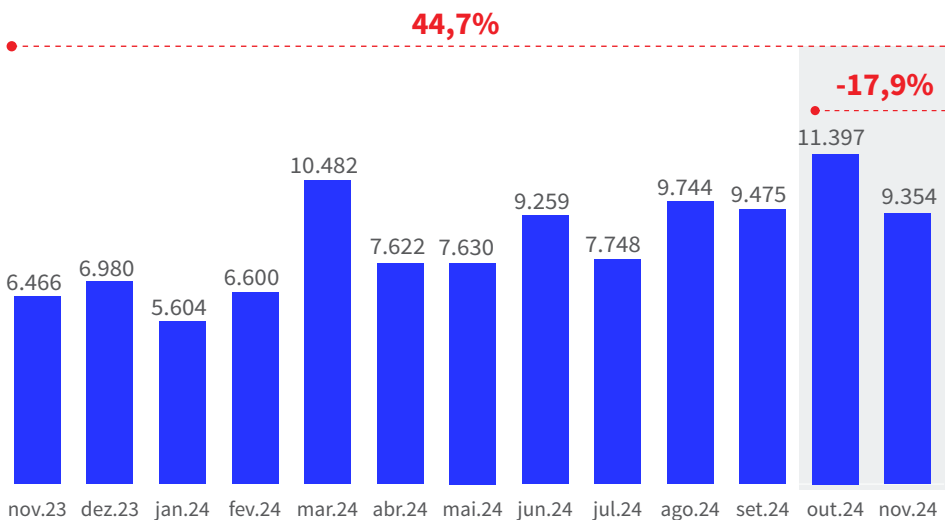
Dados do Mês	MENSAL (nov/24)	NO ANO (jan-nov/24)	12 MESES (dez/23 a nov/24)	MÉDIA DO ANO (nov/24)
Vendas (unidades)	9.354	94.915	101.895	8.629
VGv (INCC) (R\$ milhões)	5.653,3	49.405,5	53.769,8	4.491,4
Lançamentos (unidades)	12.901	90.965	101.450	8.270
VGL (INCC) (R\$ milhões)	6.344,2	47.638,3	53.991,0	4.330,8
Oferta Final (unidades)	56.662	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	40.049,9	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	14,2	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	62,7	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



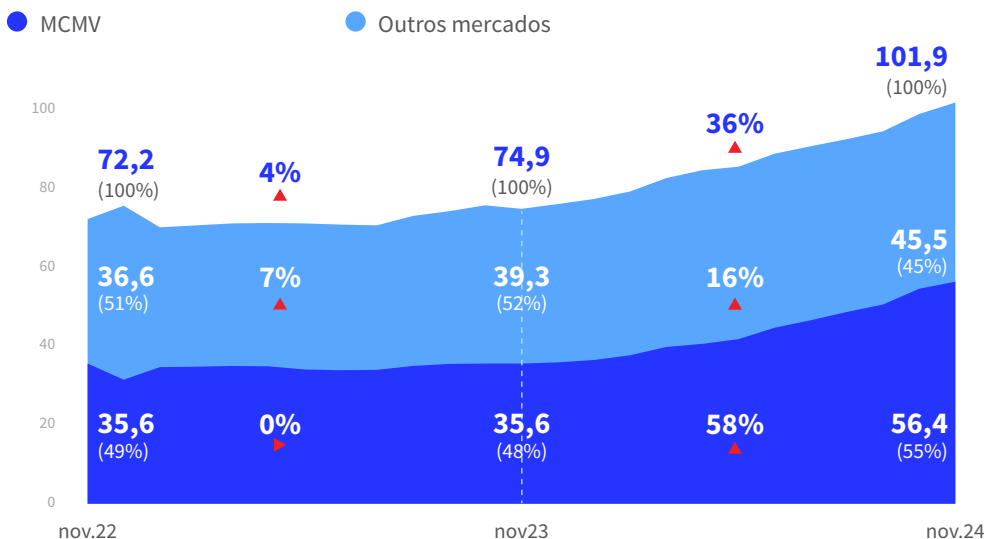
Em novembro de 2024

9.354

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



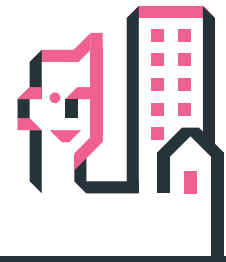
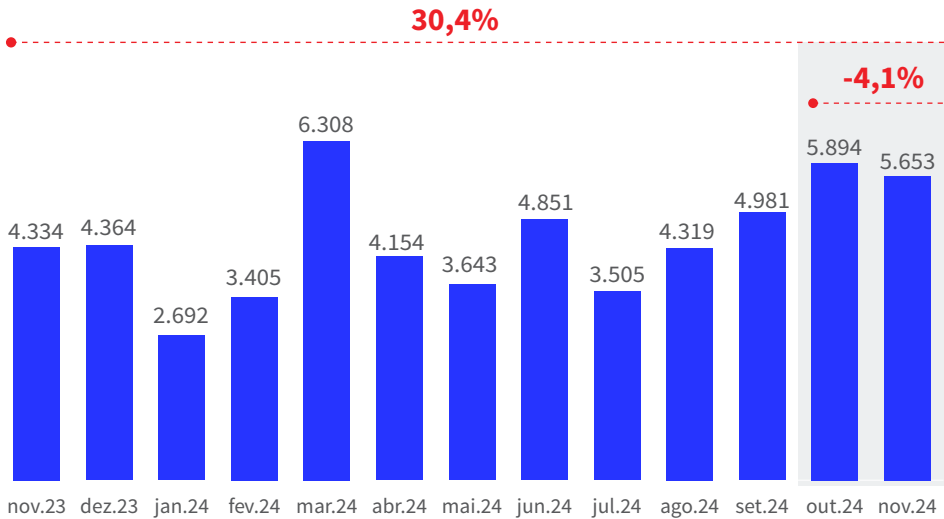
Em 12 meses

101,9 mil

unidades foram vendidas (dezembro de 2023 a novembro 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 novembro/24



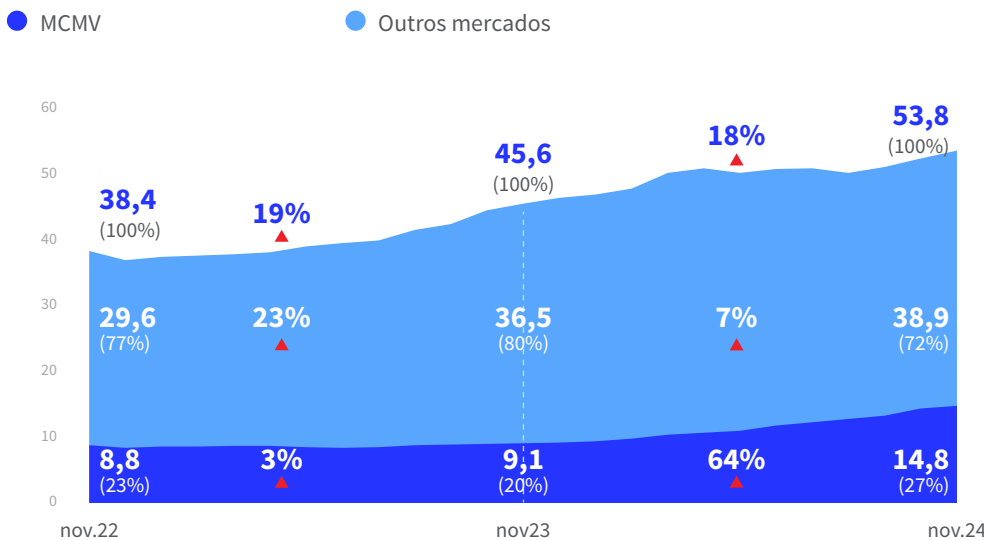
Em novembro de 2024

R\$ 5,6 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 novembro/2024



Em 12 meses

R\$ 53,8 bilhões*

foi o total do VGV na capital paulista (dezembro de 2023 a novembro de 2024)

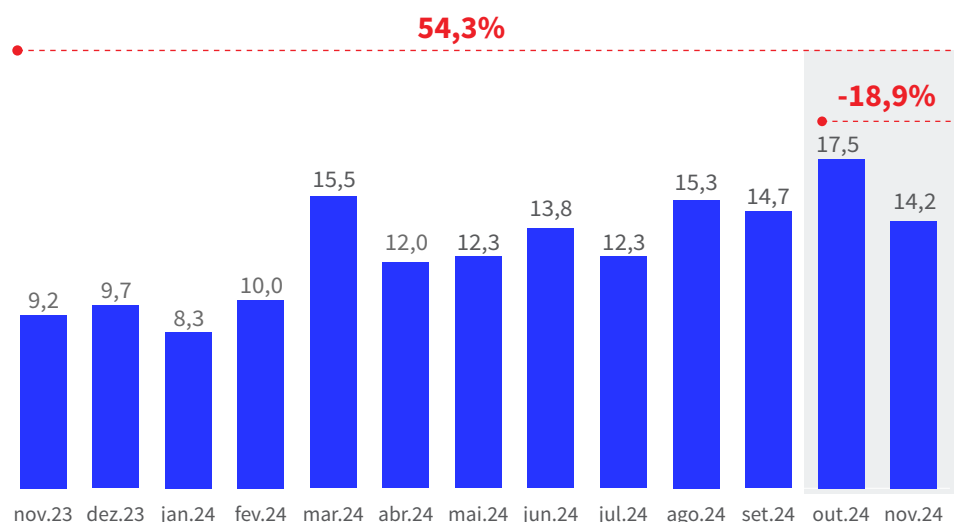
* Valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de novembro de 2024

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



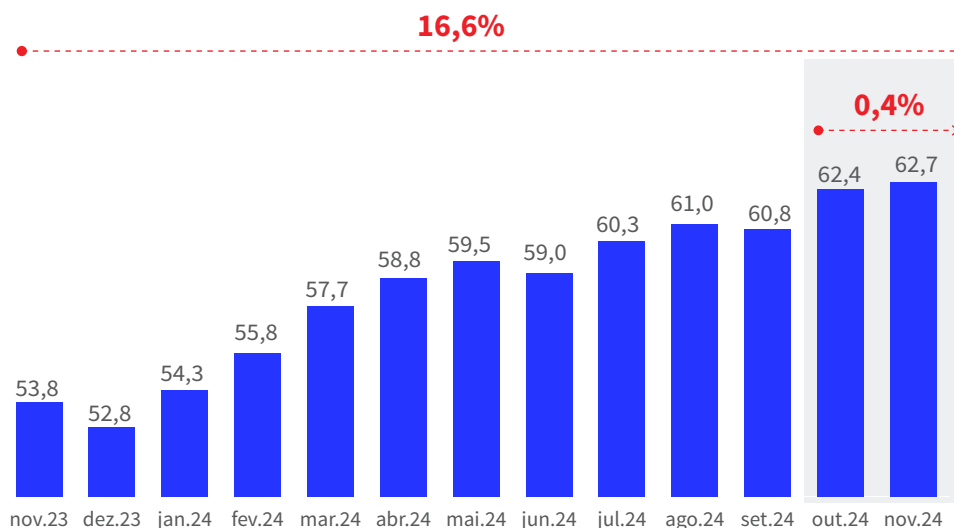
Em novembro de 2024

12,2%

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 %)

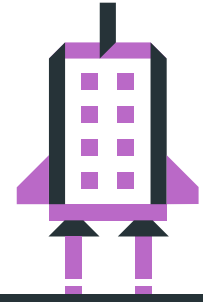


Em 12 meses

62,7%

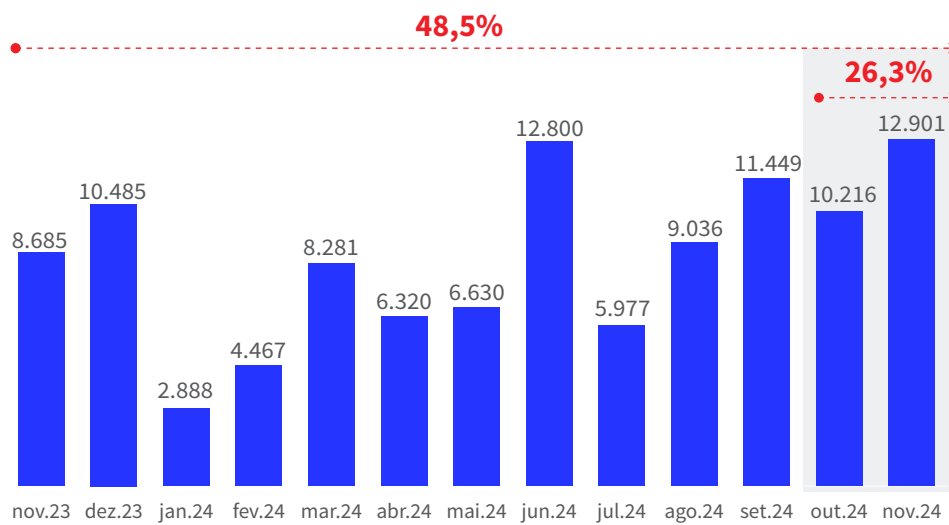
é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (dezembro de 2023 a novembro de 2024)

3. Lançamentos



3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



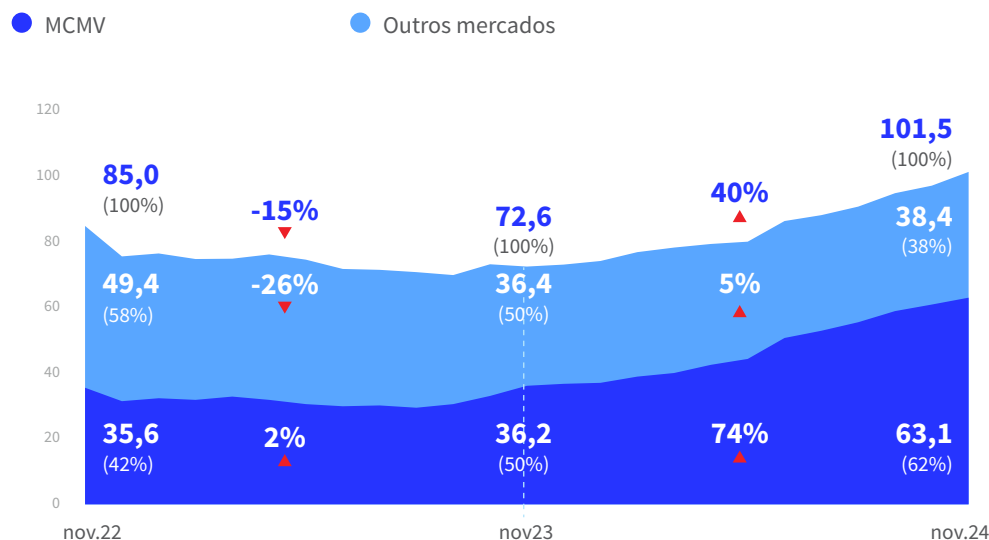
Em novembro de 2024

12.901

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

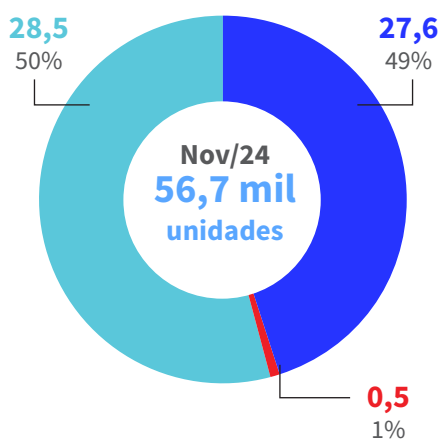
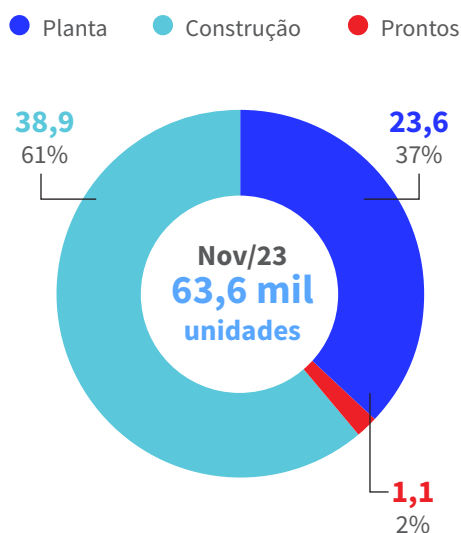
101,5 mil

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

56,7 mil

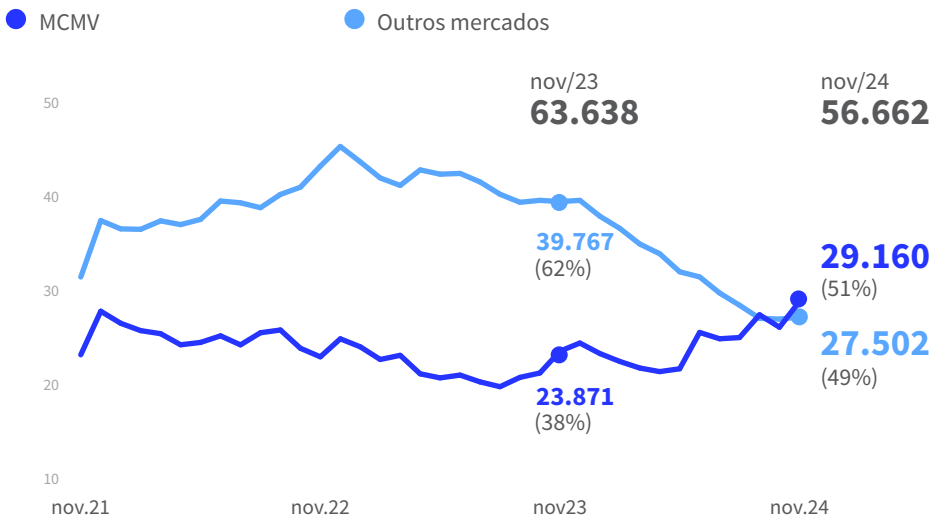
unidades

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

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

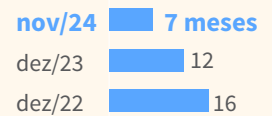
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

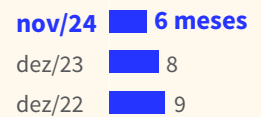


Escoamento da oferta

Outros Mercados



Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

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



Em novembro de 2024

R\$ 40 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 novembro em quase todos os indicadores: 64% das unidades lançadas (8.282 unidades), 62% das vendas (5.820 unidades), 64% da oferta (36.288 unidades), 36% do VGV (R\$ 2.041,0 milhões) e 36% do VGO (R\$ 14,5 bilhões). O maior VSO (17,9%) foi dos imóveis com 1 dormitório.



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram nos indicadores: 66% dos lançamentos (8.568 unidades), 58% das vendas (5.471 unidades) e 55% da oferta (31.388 unidades). Os apartamentos com mais de 180 m² liderou com 29% do VGV (R\$ 1.654,4 milhões) e o maior VGO com 25% do VGO (R\$ 9,9 bilhões). E o maior VSO (18,5%) foi para a faixa de área com menos de 30 m².



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil lideraram com 43% em lançamentos (5.566 unidades), 34% nas vendas (3.189 unidades) e 32% na oferta final (18.017 unidades). Já a faixa de preço entre R\$ 264 mil e R\$ 350 mil, registrou o maior VSO (15,6%). E os apartamentos com valores acima de R\$ 2,1 milhão, liderou em VGV 38% (R\$ 2.124,1 milhões) e VGO 40% (R\$ 15,8 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 novembro, 62% das unidades lançadas e 57% das unidades vendidas foram enquadradas como econômicas (MCMV), correspondendo, em termos absolutos, 8.029 unidades lançadas e 5.316 unidades vendidas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 29.160 unidades (51%), com VSO de 15,4%.
- Os outros mercados registraram 4.872 unidades lançadas, 4.038 unidades vendidas, oferta final de 27.502 unidades e VSO de 12,8%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nos indicadores, lançamentos 40% (5.109 unidades), vendas corresponderam a 35% (3.259 unidades), a oferta final com 34% (19.339 unidades) e VGO 39% (R\$15,5 bilhões). E a zona Oeste registrou o maior VSO (16,8%) e o maior VGV 43% (R\$ 2.421,9 milhões).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	11.299	21%	3.830	30%	2.713	29%	12.416	22%	17,9
2 Dorm	33.826	64%	8.282	64%	5.820	62%	36.288	64%	13,8
3 Dorm	6.012	11%	500	4%	578	6%	5.934	10%	8,9
4 ou + Dorms	1.978	4%	289	2%	243	3%	2.024	4%	10,7
 Faixa de área útil (m²)									
a1) Menos de 30	9.073	17%	3.041	24%	2.245	24%	9.869	17%	18,5
a2) Entre 30 e 45	28.291	53%	8.568	66%	5.471	58%	31.388	55%	14,8
b) Entre 45 e 65	5.834	11%	332	3%	603	6%	5.563	10%	9,8
c) Entre 66 e 85	3.713	7%	354	3%	398	4%	3.669	6%	9,8
d) Entre 86 e 130	3.252	6%	217	2%	259	3%	3.210	6%	7,5
e) Entre 131 e 180	1.633	3%	151	1%	153	2%	1.631	3%	8,6
f) Mais de 180	1.319	2%	238	2%	225	2%	1.332	2%	14,5
 Faixa de preço (R\$)									
a1) Até R\$ 264 mil	15.640	29%	5.566	43%	3.189	34%	18.017	32%	15,0
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	13.089	25%	3.042	24%	2.523	27%	13.608	24%	15,6
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	12.663	24%	3.112	24%	2.414	26%	13.361	24%	15,3
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	6.158	12%	760	6%	671	7%	6.247	11%	9,7
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.231	4%	64	0%	160	2%	2.135	4%	7,0
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	3.334	6%	357	3%	397	4%	3.294	6%	10,8
 Mercado									
MCMV (Total)	26.447	50%	8.029	62%	5.316	57%	29.160	51%	15,4
Outros Mercados (Total)	26.668	50%	4.872	38%	4.038	43%	27.502	49%	12,8
 Zona									
Centro	5.038	9%	1.166	9%	807	9%	5.397	10%	13,0
Leste	13.472	25%	3.449	27%	2.393	26%	14.528	26%	14,1
Norte	6.721	13%	261	2%	659	7%	6.323	11%	9,4
Oeste	10.395	20%	2.916	23%	2.236	24%	11.075	20%	16,8
Sul	17.489	33%	5.109	40%	3.259	35%	19.339	34%	14,4
Total	53.115	100%	12.901	100%	9.354	100%	56.662	100%	14,2



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2024	11.299	33.826	6.012	1.978	53.115
UL	(+) Lançadas	3.830	8.282	500	289	12.901
UV	(-) Vendidas	2.713	5.820	578	243	9.354
OF	Oferta - 30/11/2024	12.416	36.288	5.934	2.024	56.662

Indicadores		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,9	13,8	8,9	10,7	14,2
PMV	Prazo Médio de Venda	5	6	12	5	6
VGV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1.025,6	2.041,0	1.020,9	1.565,8	5.653,3

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	15,10	20,91	4,16	3,83	44,00
EL	Total Lançados	15,10	20,91	4,16	3,83	44,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2024	4.555	15.698	1.365	644	22.262
UL	(+) Lançadas	3.830	8.282	500	289	12.901
UV	(-) Vendidas	2.354	4.609	349	206	7.518
OF	Oferta - 30/11/2024	6.031	19.371	1.516	727	27.645

Indicadores		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	28,1	19,2	18,7	22,1	21,4
VGV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	875,1	1.559,1	636,5	1.379,9	4.450,6

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

Unidades		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2024	6.744	18.128	4.647	1.334	30.853
UV	(-) Vendidas	359	1.211	229	37	1.836
OF	Oferta - 30/11/2024	6.385	16.917	4.418	1.297	29.017

Indicadores		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,3	6,7	4,9	2,8	6,0
VGV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	150,5	481,9	384,4	185,9	1.202,7



PMI



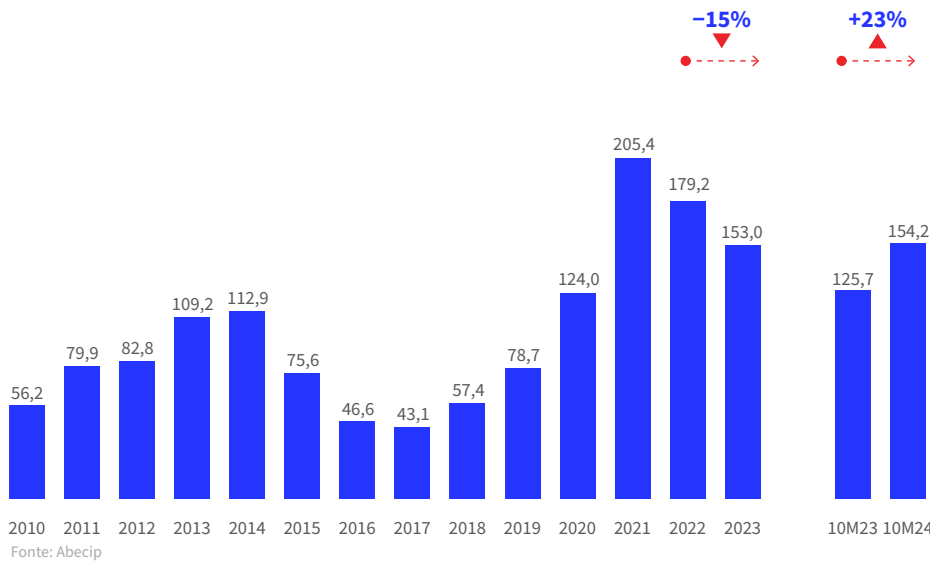
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

OUT.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

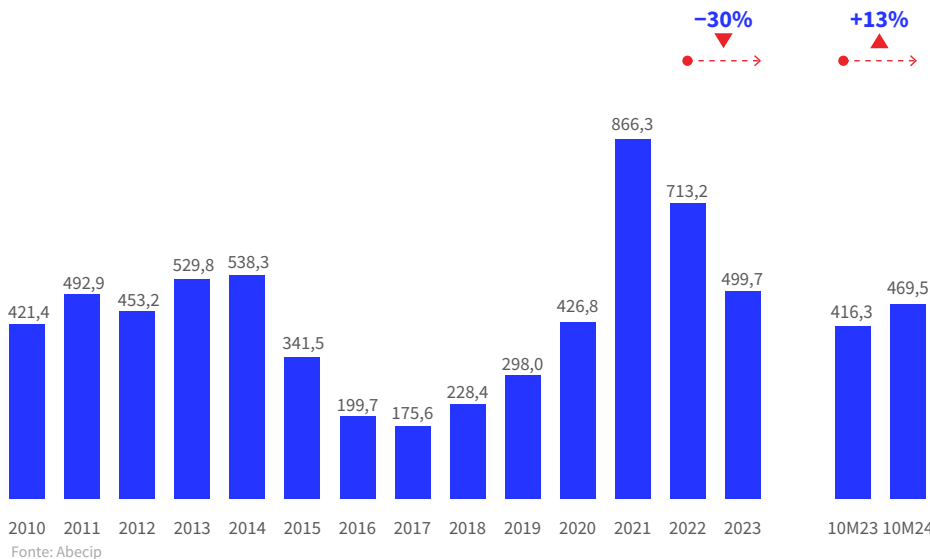


Acumulado de janeiro de 2024 a outubro de 2024

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**

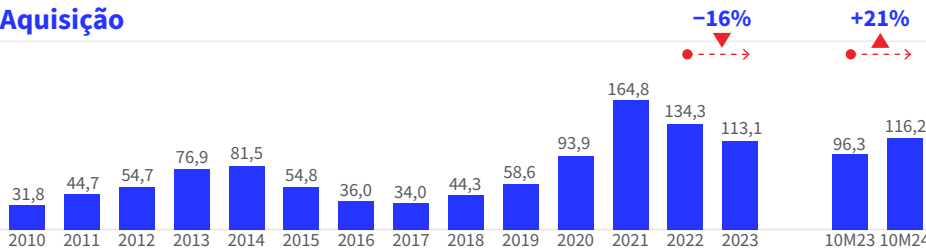
OUT.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

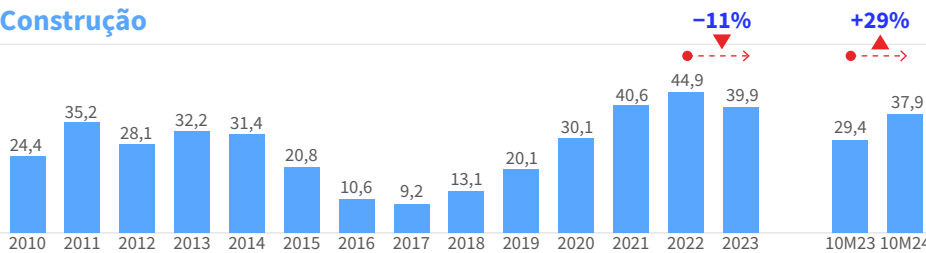


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

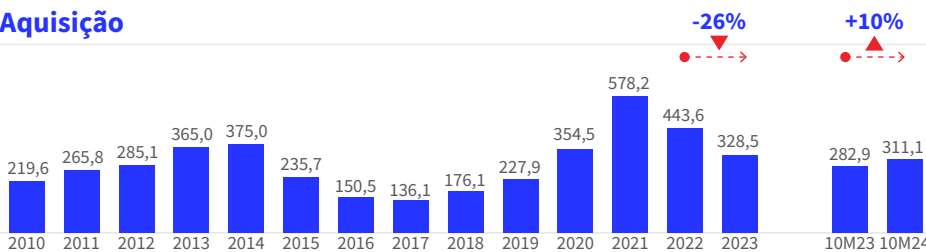
Acumulado de janeiro de 2024 a outubro de 2024

Aquisição
R\$116,2 bilhões

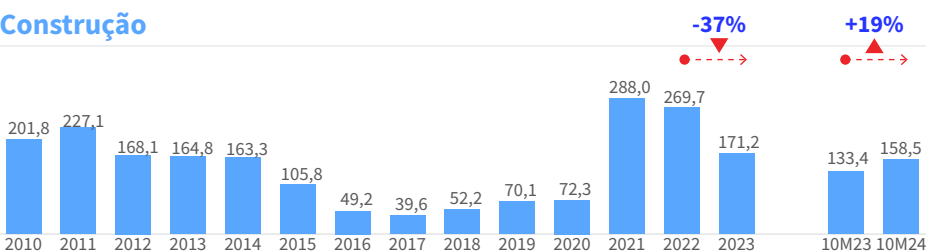
Construção
R\$ 37,9 bilhões

**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



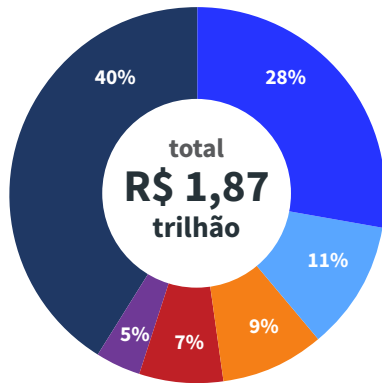
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

NOV.2024

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

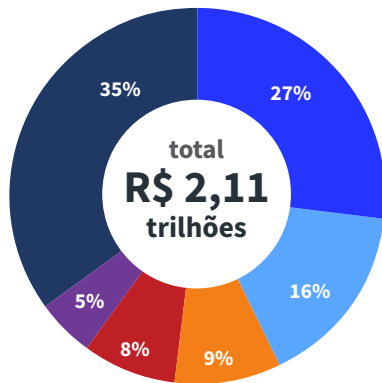


ESTRUTURA DE FUNDING



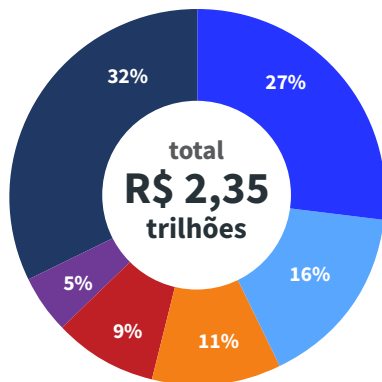
Out/2022

	R\$ bilhões
SPBE	753
FGTS	516
LCI	207
FII	172
CRI	137
LIG	82
Total	1.867



Out/2023

	R\$ bilhões	Var. %
SPBE	730	-3% ↓
FGTS	561	+9% ↑
LCI	341	+65% ↑
FII	197	+14% ↑
CRI	172	+26% ↑
LIG	109	+32% ↑
Total	2.110	+13% ↑



Out/2024

	R\$ bilhões	Var. %
SPBE	764	+5% ↑
FGTS	625	+11% ↑
LCI	374	+10% ↑
FII	250	+27% ↑
CRI	218	+27% ↑
LIG	118	+8% ↑
Total	2.349	+11% ↑

(*) 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