



PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

MARÇO/2022



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

MARÇO/2022

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 6.494 unidades
VGV = R\$ 3.155,4 milhões

Lançamentos = 6.869 unidades
VGL = R\$ 3.308,4 milhões

Oferta Final = 63.450 unidades
VGO = R\$ 35.857,8 milhões

VSO (mensal) = 9,3%
VSO (12 meses) = 52,6%

Acumulado 12 meses

Vendas = 67.248 unidades
VGV = R\$ 32.309,5 milhões

Lançamentos = 86.061 unidades
VGL = R\$ 45.566,3 milhões

VGV = R\$ 32,3 bilhões

Média do ano

Vendas = 4.763 unidades
VGV = R\$ 2.203,1 milhões

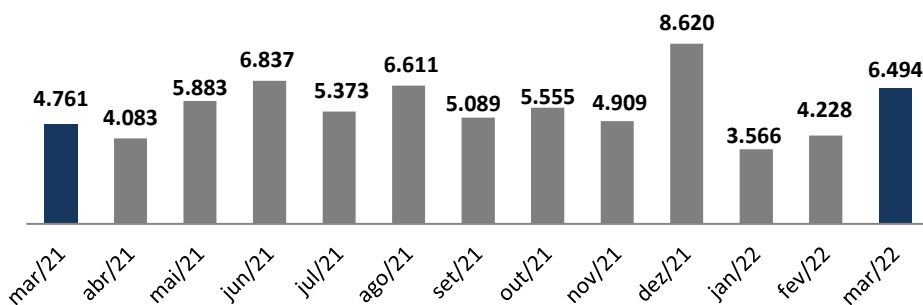
Lançamentos = 3.730 unidades
VGL = R\$ 1.826,2 milhões

Cidade de São Paulo

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

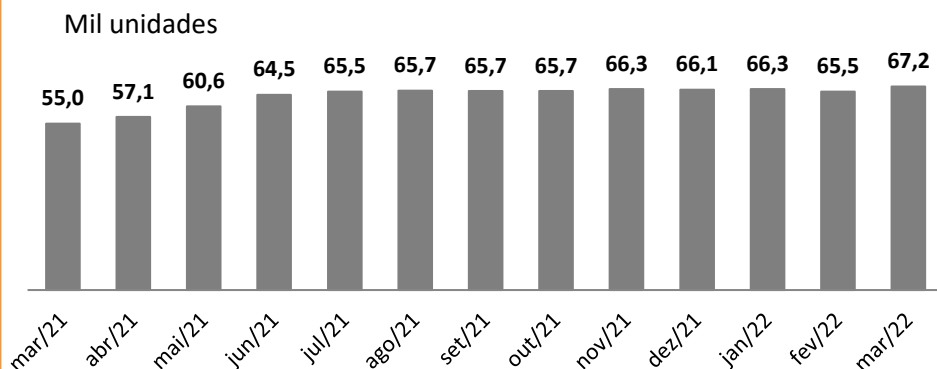
A Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade, apurou em março deste ano a comercialização de 6.494 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – resultado 36,4% superior às 4.761 unidades vendidas no mesmo mês de 2021.

Unidades Residenciais Vendidas



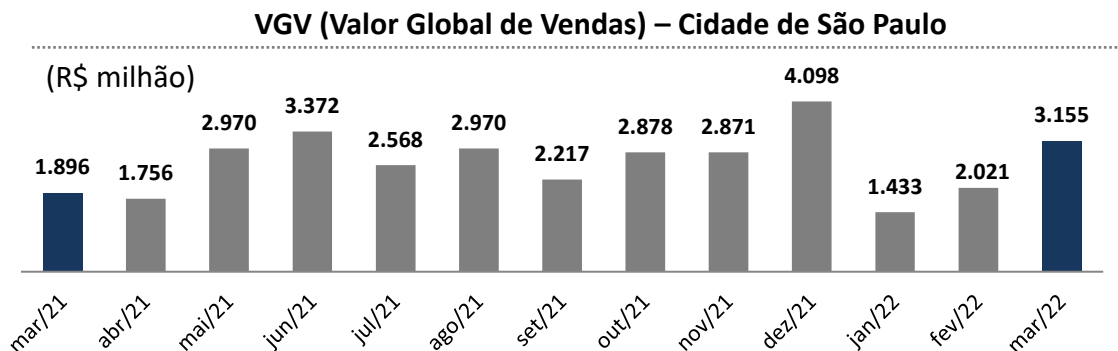
No acumulado de 12 meses (abril de 2021 a março de 2022), as 67.248 unidades comercializadas resultaram em aumento de 22,3% em relação ao período anterior (abril de 2020 a março de 2021), quando foram negociadas 54.964 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

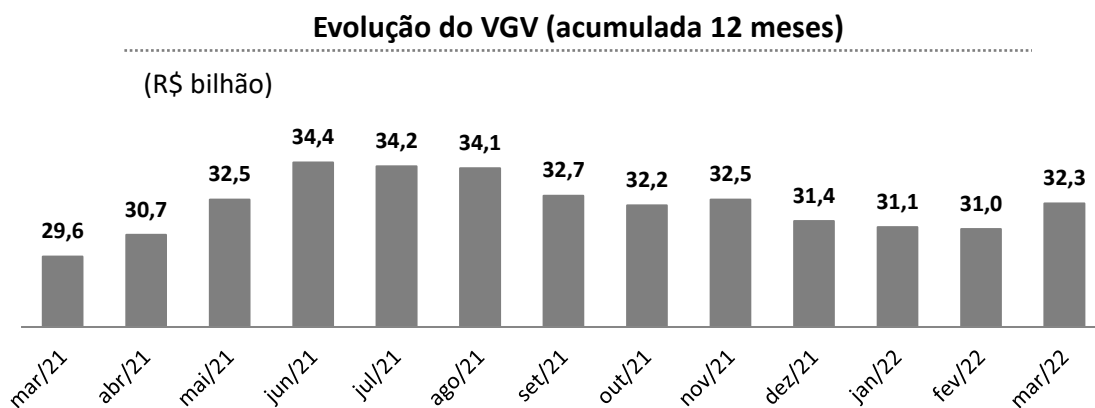


VGW (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

O VGW (Valor Global de Vendas) totalizou em março R\$ 3,16 bilhões, resultado 66,4% maior que o de março de 2021 (R\$ 1,90 bilhão*).



No acumulado de 12 meses (abril de 2021 a março de 2022), o VGW na capital paulista totalizou R\$ 32,3 bilhões*, ficando 9,3% acima dos R\$ 29,6 bilhões registrados no período anterior (abril de 2020 a março de 2021).



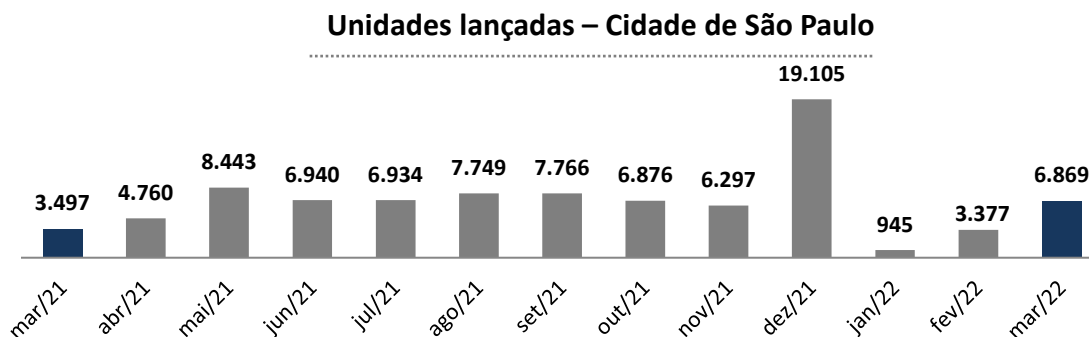
VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 9,3% em março, registrando retração de 8,8% frente aos resultados de março de 2021.

Em 12 meses (abril de 2021 a março de 2022), o VSO de 52,6% ficou 7,4% abaixo do intervalo entre abril de 2020 e março de 2021.

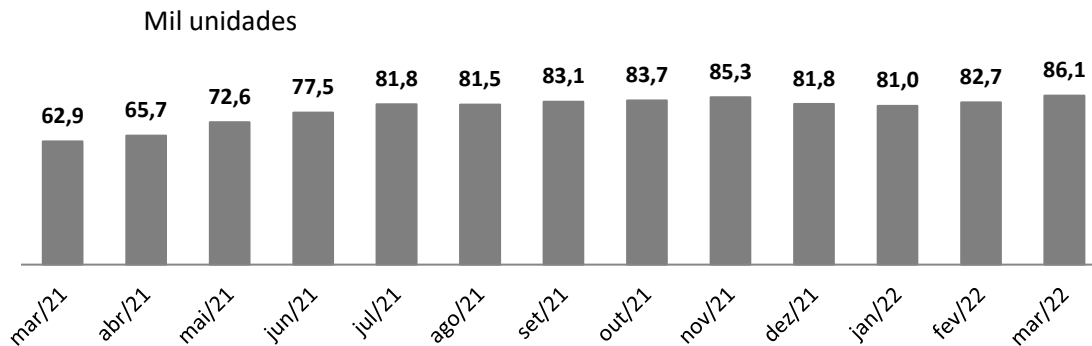
Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de março o lançamento de 6.869 unidades residenciais, volume 96,4% maior que o apurado em março de 2021 (3.497 unidades).



No acumulado de 12 meses (abril de 2021 a março de 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 86.061 unidades, ficando 36,9% acima das 62.851 unidades lançadas em igual período do ano anterior (abril de 2020 a março de 2021).

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)



VGO (Valor Global da Oferta) – Cidade de São Paulo

Em março, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 36,0 bilhões, resultado 61,5% acima dos registrados no terceiro mês de 2021 (R\$ 22,2 bilhões*).

Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

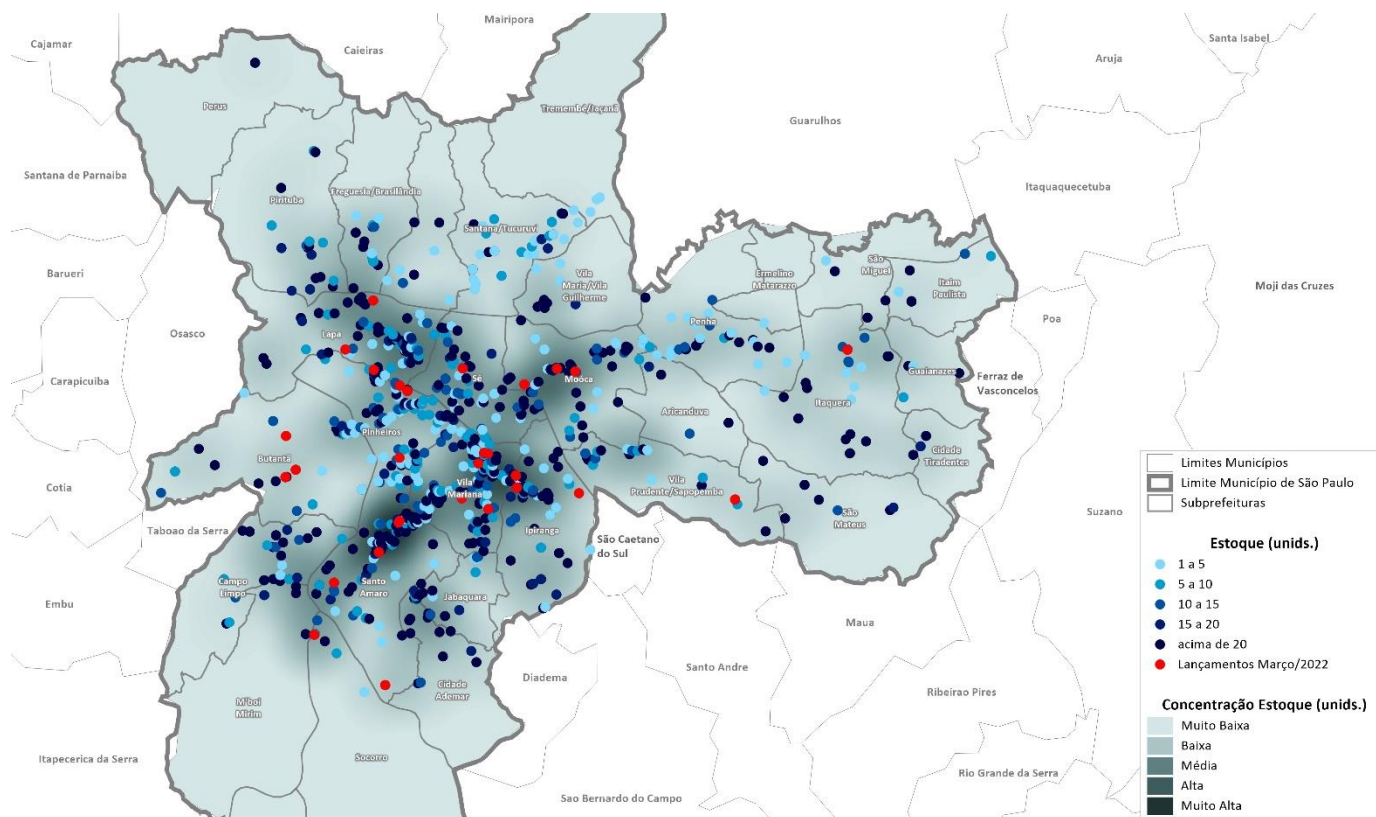
A capital paulista encerrou março com a oferta de 63.450 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 51,7% acima do volume de março de 2021 (41.837 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (abril de 2019 a março de 2022).

A metodologia da pesquisa, adotada em 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a comercialização dos empreendimentos continua sendo acompanhada.

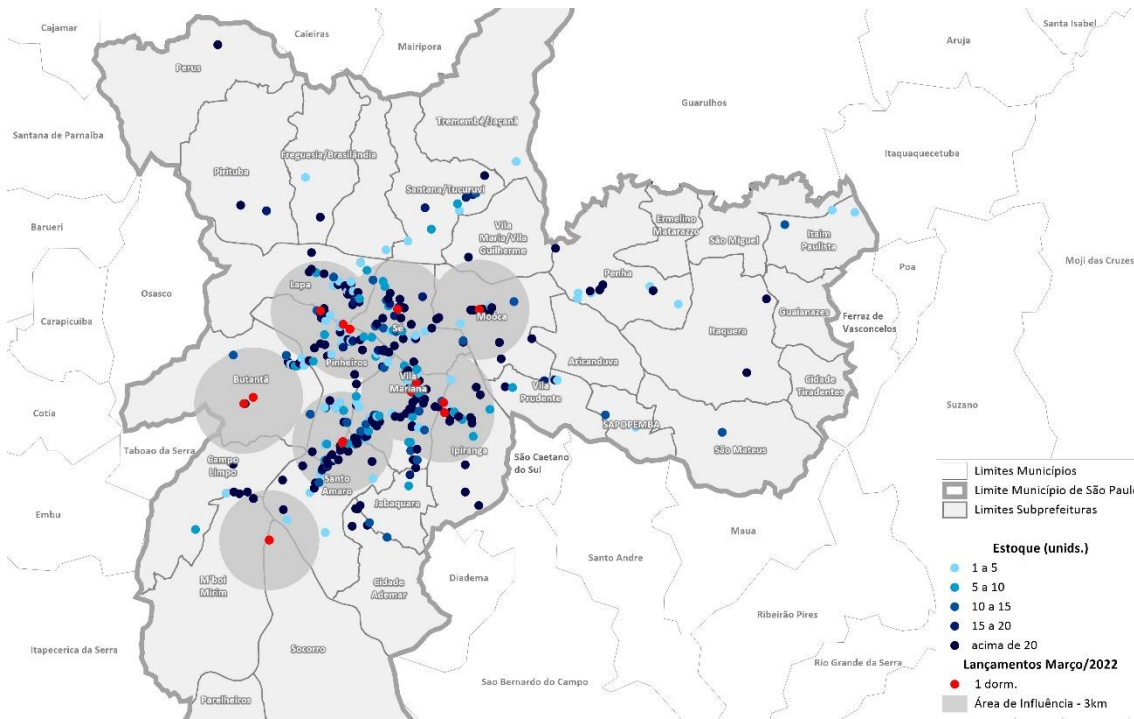
Ampliando o período analisado para 48 meses (abril de 2018 a março de 2022), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 64.214 unidades, volume 1,2% superior à oferta de 36 meses.

Concentração da oferta dos imóveis novos na cidade de São Paulo.

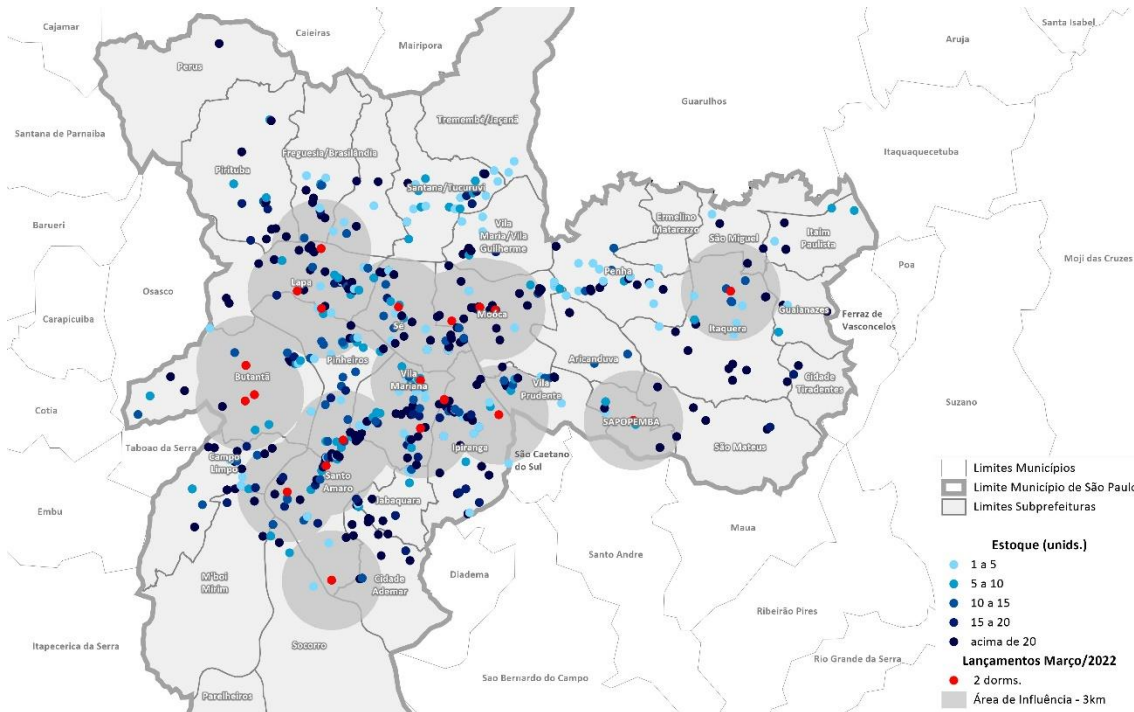
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração de estoque estão nas cores mais claras. Os empreendimentos lançados no último mês foram segmentados em vermelho, para uma melhor visualização.



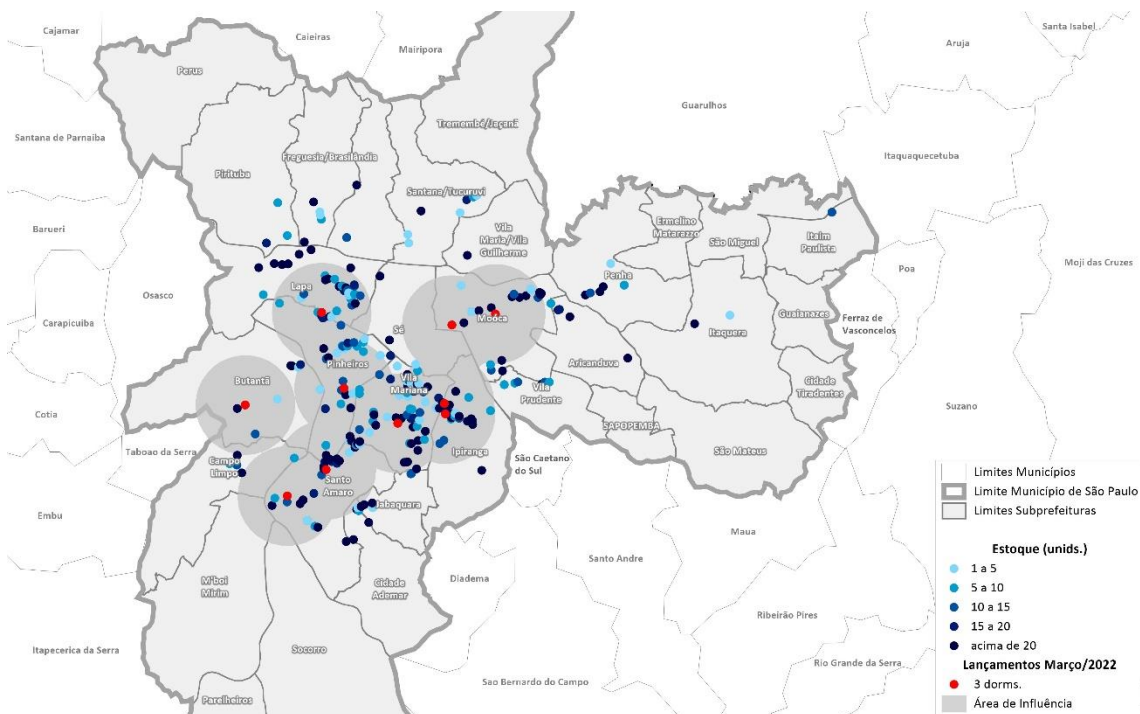
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



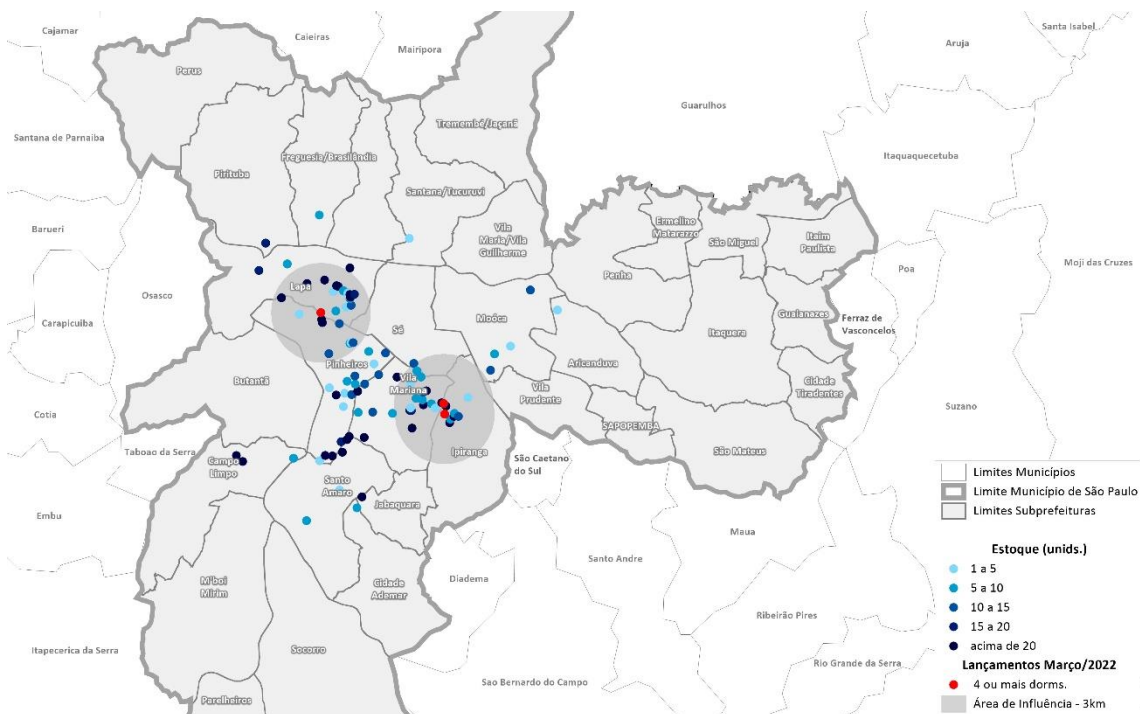
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



ANÁLISE POR SEGMENTO – 3 DORMITÓRIOS



ANÁLISE POR SEGMENTO – 4 DORMITÓRIOS



ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de março em todos os indicadores: maior quantidade de lançamentos (3.798 unidades), vendas (3.935 unidades), oferta (34.171 unidades), VGV (R\$ 1.170,9 milhões), VGO (R\$ 12,0 bilhões) e maior VSO (10,3%), resultado das 3.935 unidades comercializadas em relação aos 38.106 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (3.568 unidades), VGV (R\$ 891,4 milhões), lançamentos (3.193 unidades), oferta (29.665 unidades), VGO (R\$ 7,9 bilhões) e maior VSO (10,7%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valores até R\$ 240 mil registraram os melhores indicadores de vendas (2.736 unidades), lançamentos (2.658 unidades), VSO (11,1%). Imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão lideraram em VGV (R\$ 915,4 milhões) e VGO (R\$ 12,3 bilhões). Na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, houve a maior quantidade de oferta (23.966 unidades).

Zonas da cidade

Em março, a região Sul da cidade de São Paulo liderou em quase todos os indicadores: vendas (2.444 unidades), oferta (24.448 unidades), imóveis lançados (3.229 unidades), maior VGV (R\$ 1.414,2 milhões) e maior VGO (R\$ 15,5 bilhões). A zona Leste destacou-se com o maior VSO (10,3%).

Econômicos e outros mercados

O valor do tiquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel pode ser classificado como econômico, porque a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que não se enquadrem como um produto econômico.

Em 2021, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, com aumento do limite para R\$ 264 mil na cidade de São Paulo. Dessa forma, houve um ajuste do programa ao cenário de aumento de custos da produção imobiliária.

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Casa Verde e Amarela, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em março deste ano, 49% das unidades vendidas e 42% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 3.185 unidades e 2.902 unidades, respectivamente. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 25.733 unidades (49% do total), com VSO de 11,0%.

Nos outros mercados, a pesquisa identificou 3.309 unidades comercializadas, 3.967 unidades lançadas, oferta final de 37.717 unidades e VSO de 8,1%.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – MARÇO DE 2022

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	(%)
Dormitórios									
1 Dorm	19.208	30%	2.193	32%	1.720	26%	19.681	31%	8,0
2 Dorm	34.308	54%	3.798	55%	3.935	61%	34.171	54%	10,3
3 Dorm	7.392	12%	763	11%	708	11%	7.447	12%	8,7
4 Dorm	2.167	3%	115	2%	131	2%	2.151	3%	5,7
Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30 m²	14.741	23%	1.351	20%	1.308	20%	14.784	23%	8,1
Entre 30 e 45 m²	30.040	48%	3.193	46%	3.568	55%	29.665	47%	10,7
Entre 45 e 65 m²	7.151	11%	1.025	15%	645	10%	7.531	12%	7,9
Entre 65 e 85 m²	4.410	7%	640	9%	324	5%	4.726	7%	6,4
Entre 86 e 130 m²	3.613	6%	491	7%	380	6%	3.724	6%	9,3
Entre 130 e 180 m²	2.283	4%	70	1%	189	3%	2.164	3%	8,0
Acima de 180 m²	837	1%	99	1%	80	1%	856	1%	8,5
Faixa de preço (R\$)									
Até R\$240 mil	21.989	35%	2.658	39%	2.736	42%	21.911	35%	11,1
Entre R\$240 a \$500 mil	24.145	38%	2.152	31%	2.331	36%	23.966	38%	8,9
Entre R\$500 a \$750 mil	5.672	9%	979	14%	503	8%	6.148	10%	7,6
Entre R\$750 a \$1 milhão	3.666	6%	526	8%	309	5%	3.883	6%	7,4
Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão	3.507	6%	297	4%	300	5%	3.504	6%	7,9
Acima de \$1,5 milhão	4.096	6%	257	4%	315	5%	4.038	6%	7,2
Mercado									
Econômico	26.016	41%	2.902	42%	3.185	49%	25.733	41%	11,0
Outros Mercados	37.059	59%	3.967	58%	3.309	51%	37.717	59%	8,1
Zona									
Centro	5.854	9%	122	2%	611	9%	5.365	8%	10,2
Leste	14.267	23%	1.428	21%	1.609	25%	14.086	22%	10,3
Norte	5.682	9%	0	0%	427	7%	5.255	8%	7,5
Oeste	13.609	22%	2.090	30%	1.403	22%	14.296	23%	8,9
Sul	23.663	38%	3.229	47%	2.444	38%	24.448	39%	9,1
Total	63.075	100%	6.869	100%	6.494	100%	63.450	100%	9,3

CIDADE DE SÃO PAULO – MARÇO DE 2022

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2022	19.208	34.308	7.392	2.167	63.075
UL	(+) Lançadas	2.193	3.798	763	115	6.869
UV	(-) Vendidas	1.720	3.935	708	131	6.494
OF	Oferta - 31/03/2022	19.681	34.171	7.447	2.151	63.450

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,0	10,3	8,7	5,7	9,3
PMV	Prazo Médio de Venda	7	8	8	8	8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	577,0	1.170,9	1.013,8	393,7	3.155,4

<i>Empreendimentos</i>		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	10,86	14,35	5,11	0,69	31,00
EL	Total Lançados	10,86	14,35	5,11	0,69	31,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2022	7.217	13.216	2.311	877	23.621
UL	(+) Lançadas	2.193	3.798	763	115	6.869
UV	(-) Vendidas	1.225	2.387	409	101	4.122
OF	Oferta - 31/03/2022	8.185	14.627	2.665	891	26.368

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	13,0	14,0	13,3	10,2	13,5
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	419,2	755,6	498,6	293,5	1.966,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2022	11.991	21.092	5.081	1.290	39.454
UV	(-) Vendidas	495	1.548	299	30	2.372
OF	Oferta - 31/03/2022	11.496	19.544	4.782	1.260	37.082

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,1	7,3	5,9	2,3	6,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	157,8	415,3	515,2	100,2	1.188,5

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.

VGV (Valor Global de Vendas): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

VGV/INCC-DI (Valor Global de Vendas) atualizado pelo

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.

ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social): Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEI 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

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).

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

Valéria de Souza Pereira
Isabelle Gonçalves Vicário

geosecovi@secovi.com.br
(11) 5591-1243 e 5591-1241

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório
Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br
(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br

PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Realização Secovi-SP



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO