



PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

ABRIL/2022



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

ABRIL/2022

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.494 unidades
VGV = R\$ 2.738,0 milhões

Lançamentos = 3.863 unidades
VGL = R\$ 2.678,9 milhões

Oferta Final = 61.872 unidades
VGO = R\$ 36.247,7 milhões

VSO (mensal) = 8,2%
VSO (12 meses) = 53,7%

Acumulado 12 meses

Vendas = 68.659 unidades
VGV = R\$ 33.581,3 milhões

Lançamentos = 85.164 unidades
VGL = R\$ 46.855,1 milhões

Média do ano

Vendas = 4.946 unidades
VGV = R\$ 2.352,5 milhões

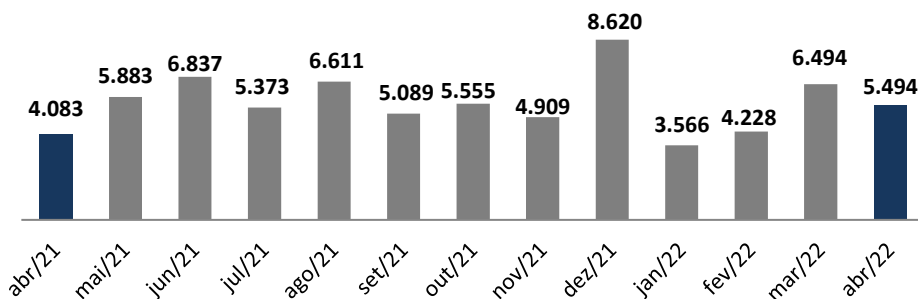
Lançamentos = 3.764 unidades
VGL = R\$ 2.052,3 milhões

Cidade de São Paulo

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

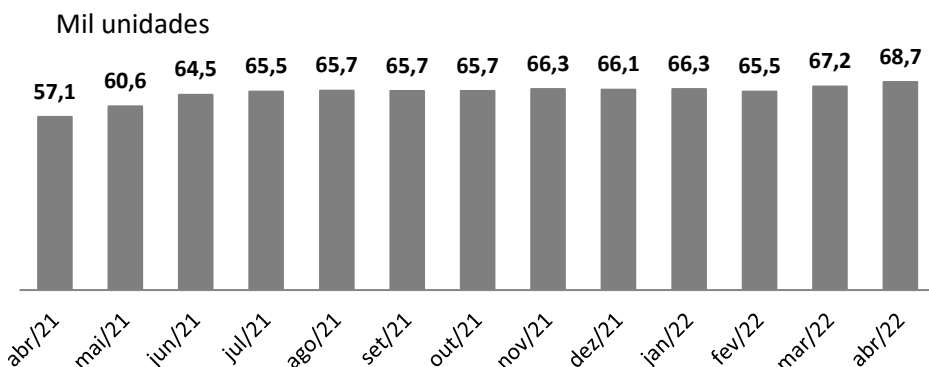
A Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade, apurou em abril deste ano a comercialização de 5.494 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – resultado 34,6% superior às 4.083 unidades vendidas no mesmo mês de 2021.

Unidades Residenciais Vendidas



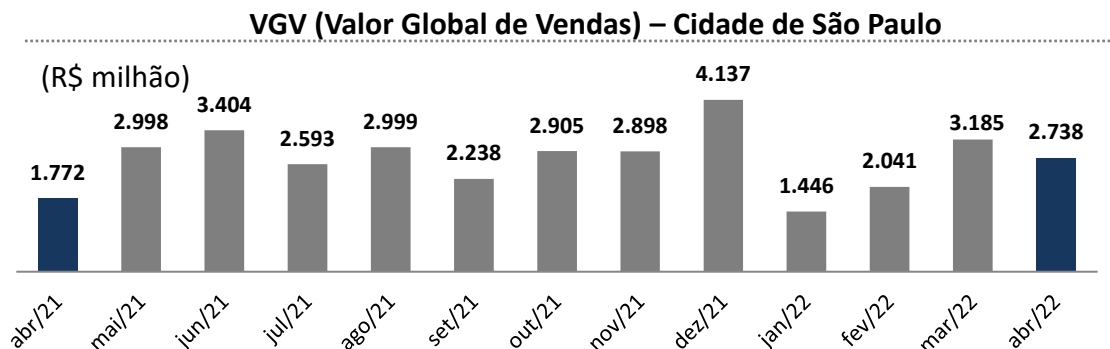
No acumulado de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022), as 68.659 unidades comercializadas representaram aumento de 20,2% em relação ao período anterior (maio de 2020 a abril de 2021), quando foram negociadas 57.124 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

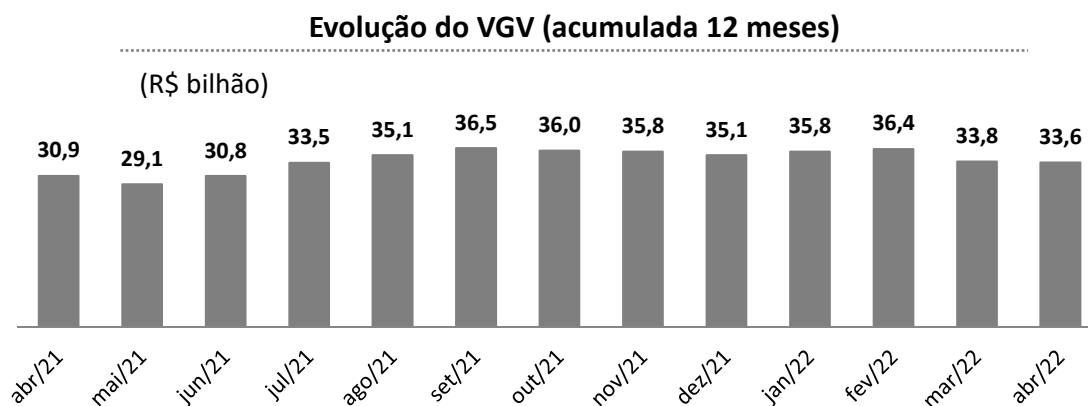


VGW (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

O VGW (Valor Global de Vendas) totalizou em abril R\$ 2,74 bilhões, resultado 54,5% maior que o de abril de 2021 (R\$ 1,77 bilhão*).



No acumulado de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022), o VGW acumulado na capital paulista totalizou R\$ 33,6 bilhões*, ficando 8,5% acima dos R\$ 30,9 bilhões registrados no período anterior (maio de 2020 a abril de 2021).



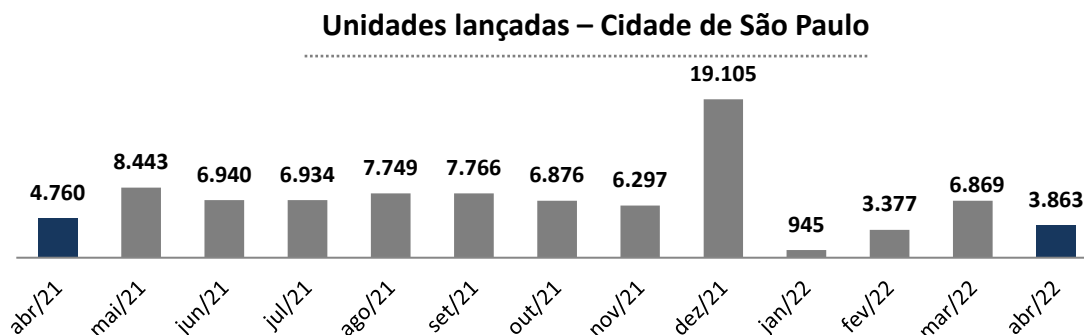
VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,2% em abril, registrando retração de 8,8% frente ao resultado de abril de 2021.

O VSO de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022) foi de 53,7%, abaixo dos 57,7% do intervalo entre maio de 2020 e abril de 2021.

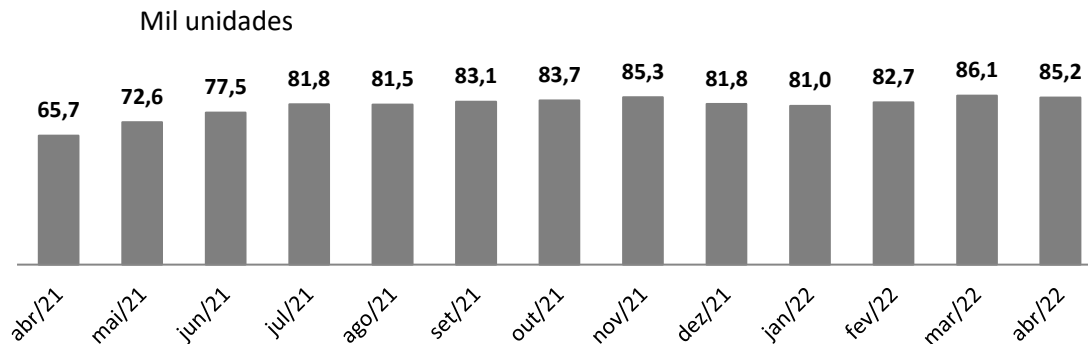
Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de abril o lançamento de 3.863 unidades residenciais, volume 18,8% inferior ao apurado em abril de 2021 (4.760 unidades).



No acumulado de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 85.164 unidades, ficando 29,6% acima das 65.709 unidades lançadas no período anterior (maio de 2020 a abril de 2021).

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)



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

Em abril deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 36,2 bilhões, resultado 62,1% acima do registrado em abril de 2021 (R\$ 22,4 bilhões*).

Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

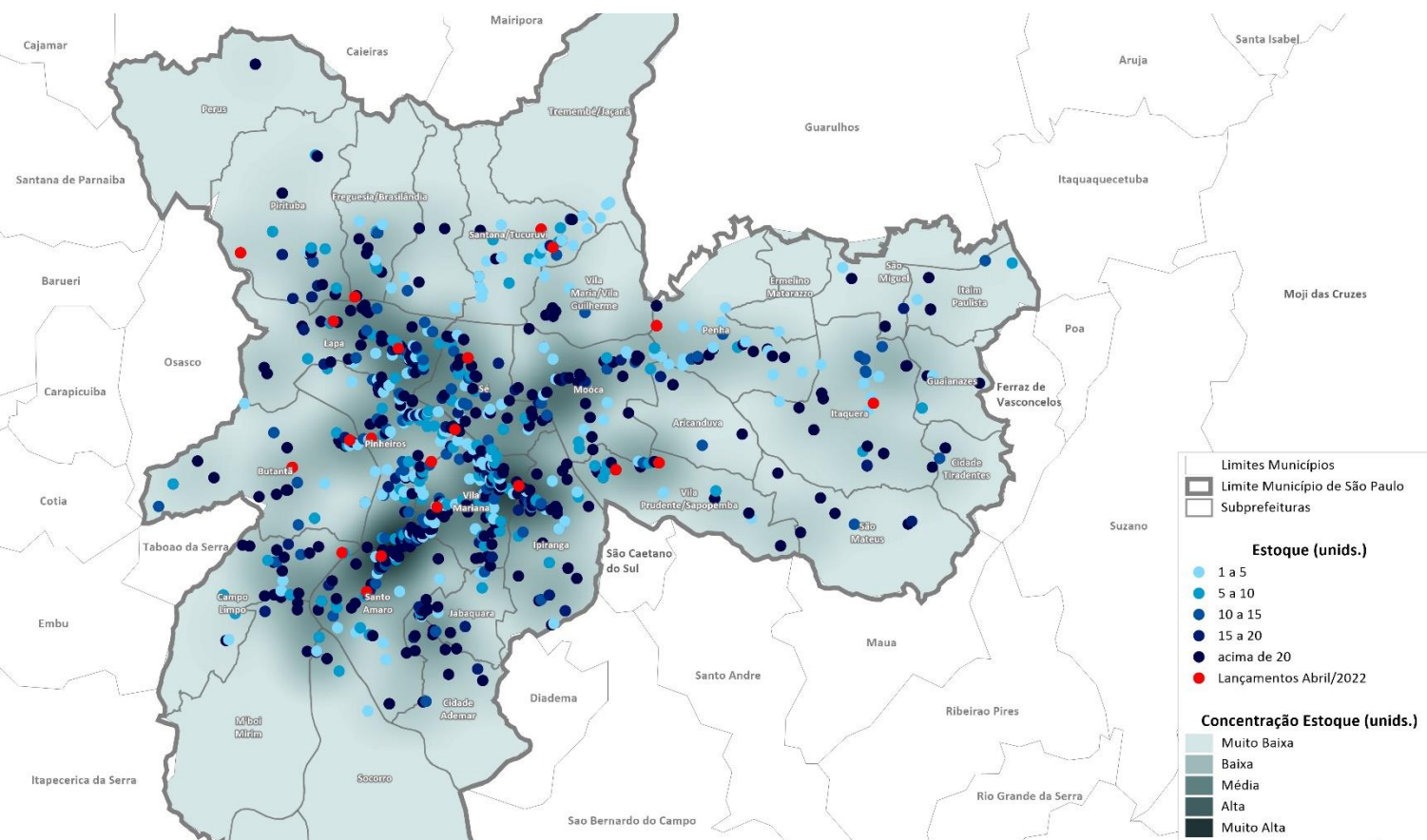
A capital paulista encerrou abril com a oferta de 61.872 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 45,6% acima do volume de abril de 2021 (42.508 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2019 a abril 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.

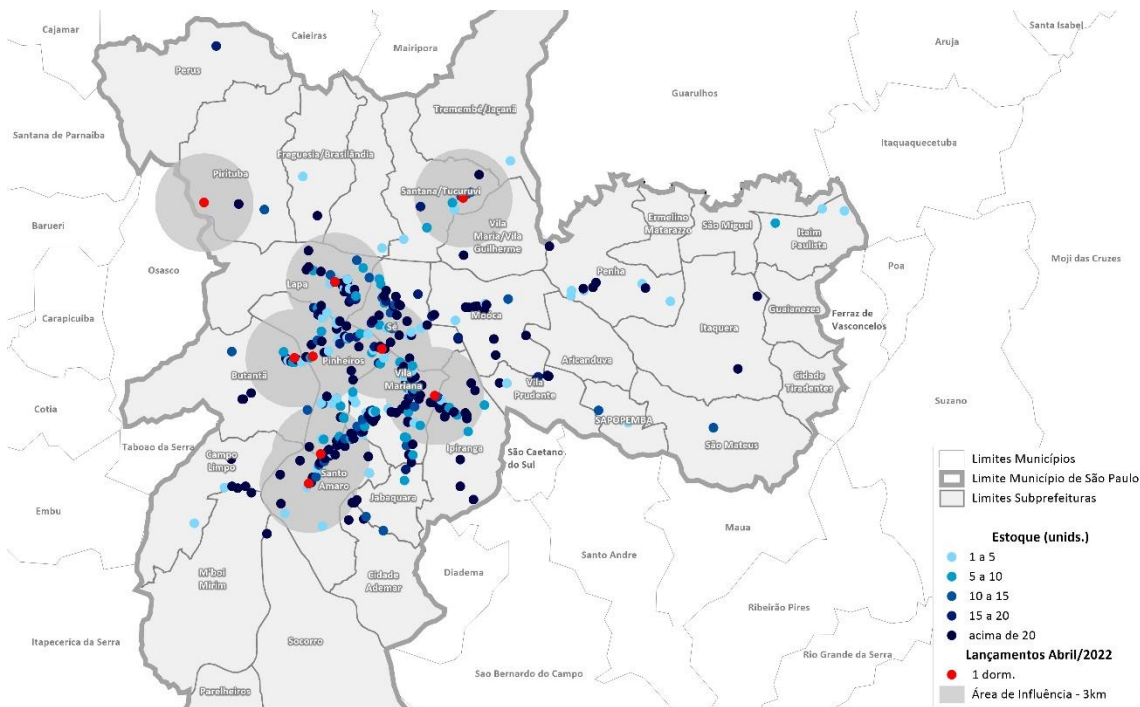
Ampliando o período analisado para 48 meses (maio de 2018 a abril de 2022), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 62.616 unidades, volume 1,2% superior à oferta de 36 meses.

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

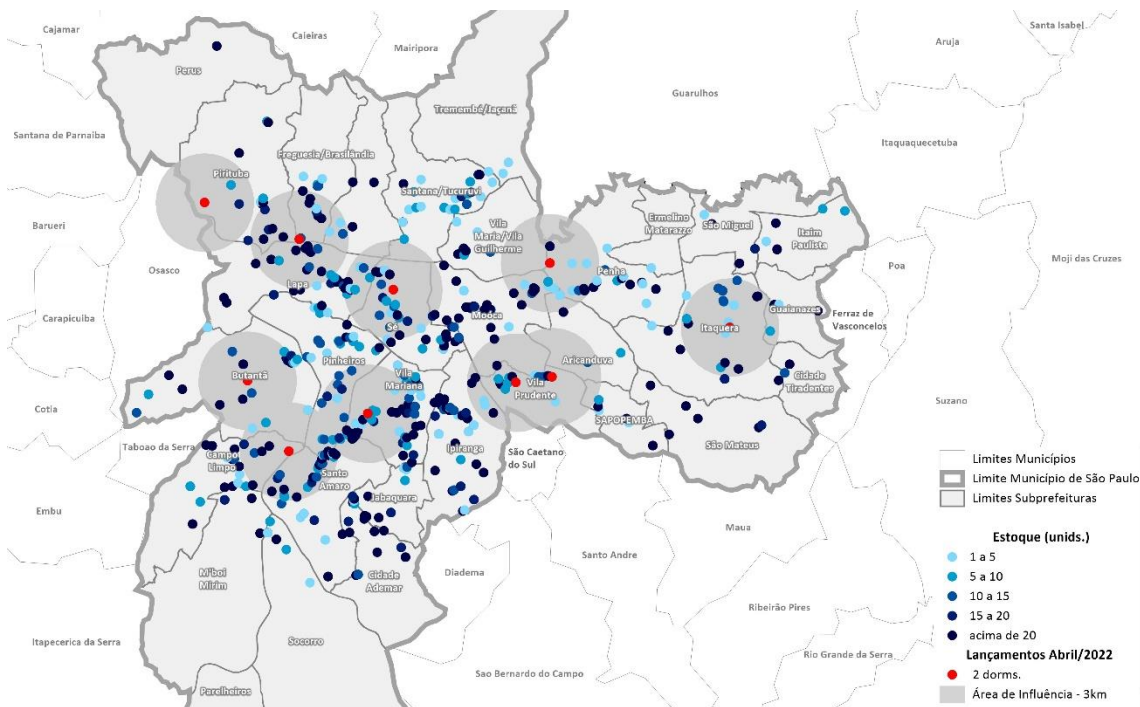
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



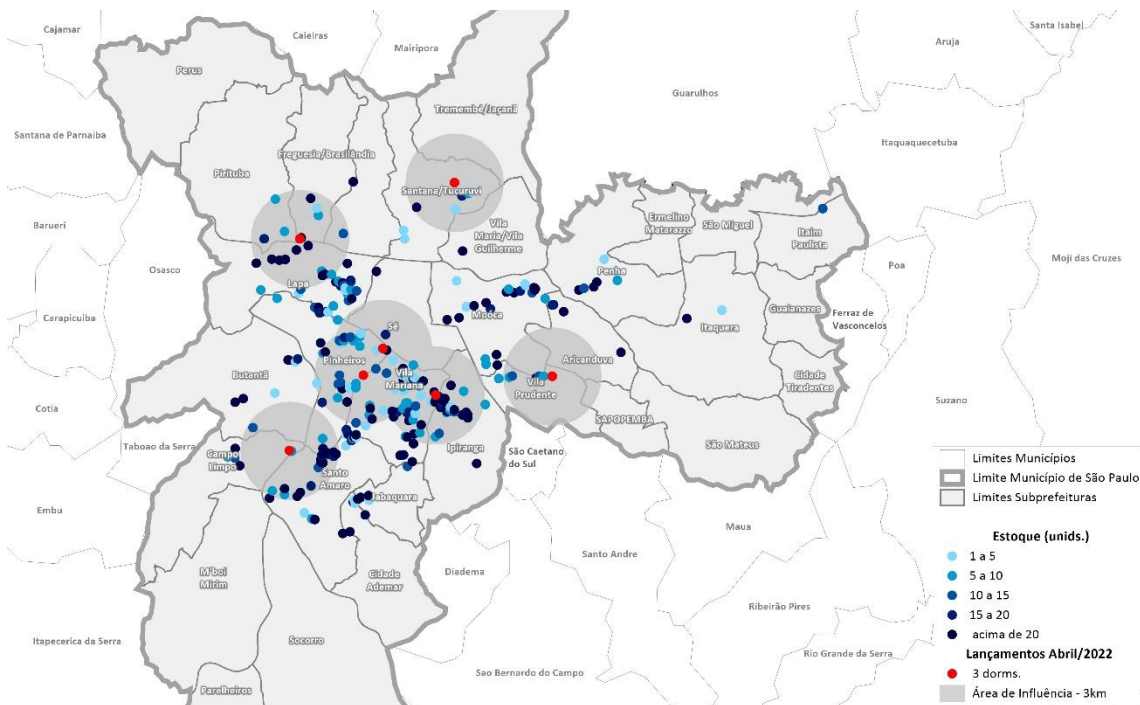
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



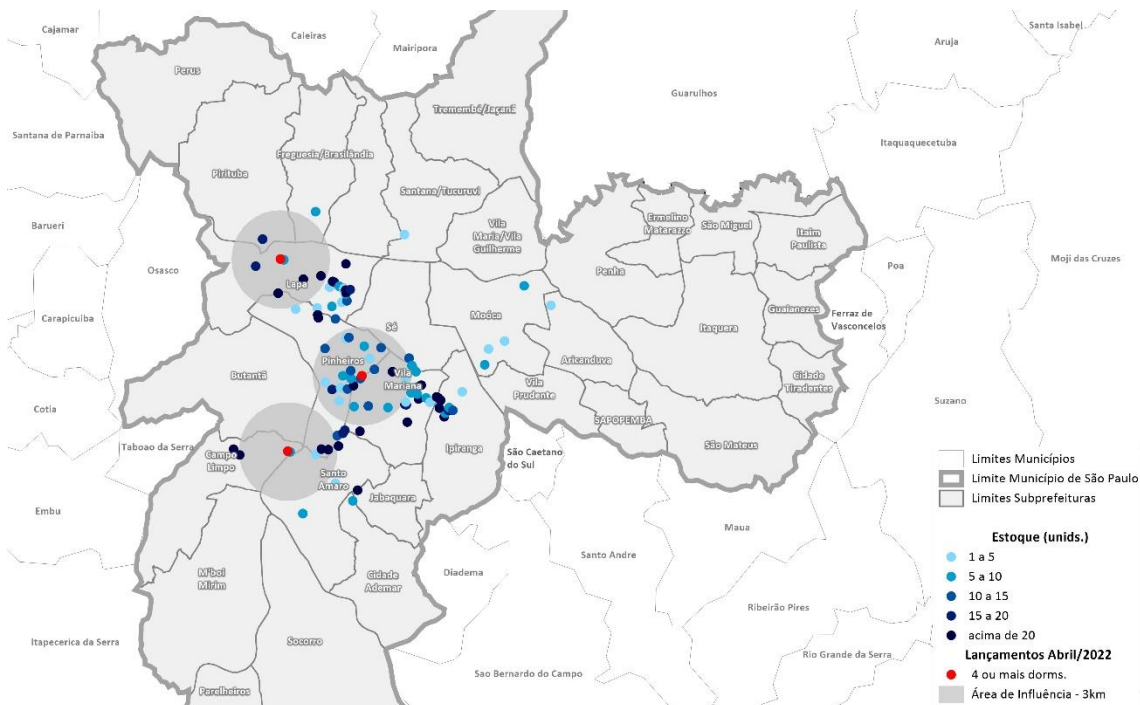
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 abril em todos os indicadores: lançamentos (1.662 unidades), vendas (3.189 unidades), oferta (32.691 unidades), VGV (R\$ 962,1 milhões), VGO (R\$ 11,9 bilhões) e VSO (8,9%) – resultado das 3.189 unidades comercializadas em relação aos 35.880 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (3.010 unidades), VGV (R\$ 756,3 milhões), lançamentos (1.644 unidades), oferta (28.328 unidades), VGO (R\$ 7,7 bilhões) e VSO (9,6%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valores até R\$ 240 mil apresentaram os melhores indicadores de vendas (2.311 unidades) e VSO (10,3%). Os imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de lançamentos (1.574 unidades) e de oferta (24.112 unidades). Imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão lideraram em VGV (R\$ 992,5 milhões) e VGO (R\$ 13,1 bilhões).

Zonas da cidade

A região Sul liderou nos seguintes indicadores: vendas (1.735 unidades), oferta (23.245 unidades), VGV (R\$ 956,2 milhões) e VGO (R\$ 15,7 bilhões). A zona Oeste teve maior quantidade de lançamentos (1.303 unidades), enquanto a zona Norte destacou-se com o maior VSO (10,0%).

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 abril, 50% das unidades vendidas e 41% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.750 unidades vendidas e 1.579 unidades lançadas. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 24.552 unidades (40% do total), com VSO de 10,1%.

Nos outros mercados, a pesquisa apurou que foram comercializadas 2.744 unidades, lançadas 2.284 unidades, com oferta final de 37.320 unidades e VSO de 6,8%.

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

| | Oferta Inicial | | Lançamento | | Vendas | | Oferta Final | | VSO |
|----------------------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| | Unidade | Part. (%) | Unidade | Part. (%) | Unidade | Part. (%) | Unidade | Part. (%) | (%) |
| Dormitórios | | | | | | | | | |
| 1 Dorm | 19.683 | 31% | 1.600 | 41% | 1.665 | 30% | 19.618 | 32% | 7,8 |
| 2 Dorm | 34.218 | 54% | 1.662 | 43% | 3.189 | 58% | 32.691 | 53% | 8,9 |
| 3 Dorm | 7.449 | 12% | 458 | 12% | 532 | 10% | 7.375 | 12% | 6,7 |
| 4 Dorm | 2.153 | 3% | 143 | 4% | 108 | 2% | 2.188 | 3% | 4,7 |
| Faixa de área útil (m²) | | | | | | | | | |
| Menos de 30 m² | 14.784 | 23% | 1.309 | 34% | 1.310 | 24% | 14.783 | 24% | 8,1 |
| Entre 30 e 45 m² | 29.694 | 47% | 1.644 | 43% | 3.010 | 55% | 28.328 | 46% | 9,6 |
| Entre 45 e 65 m² | 7.548 | 12% | 145 | 4% | 406 | 7% | 7.287 | 12% | 5,3 |
| Entre 65 e 85 m² | 4.714 | 7% | 219 | 6% | 260 | 5% | 4.673 | 8% | 5,3 |
| Entre 86 e 130 m² | 3.729 | 6% | 126 | 3% | 239 | 4% | 3.616 | 6% | 6,2 |
| Entre 130 e 180 m² | 2.172 | 3% | 250 | 6% | 204 | 4% | 2.218 | 4% | 8,4 |
| Acima de 180 m² | 862 | 1% | 170 | 4% | 65 | 1% | 967 | 2% | 6,3 |
| Faixa de preço (R\$) | | | | | | | | | |
| Até R\$240 mil | 20.920 | 33% | 1.440 | 37% | 2.311 | 42% | 20.049 | 32% | 10,3 |
| Entre R\$240 a \$500 mil | 24.588 | 39% | 1.574 | 41% | 2.050 | 37% | 24.112 | 39% | 7,8 |
| Entre R\$500 a \$750 mil | 6.393 | 10% | 185 | 5% | 373 | 7% | 6.205 | 10% | 5,7 |
| Entre R\$750 a \$1 milhão | 4.060 | 6% | 138 | 4% | 253 | 5% | 3.945 | 6% | 6,0 |
| Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão | 3.460 | 6% | 48 | 1% | 171 | 3% | 3.337 | 6% | 4,9 |
| Acima de \$1,5 milhão | 4.082 | 6% | 478 | 12% | 336 | 6% | 4.224 | 7% | 7,4 |
| Mercado | | | | | | | | | |
| Econômico | 25.723 | 41% | 1.579 | 41% | 2.750 | 50% | 24.552 | 40% | 10,1 |
| Outros Mercados | 37.780 | 59% | 2.284 | 59% | 2.744 | 50% | 37.320 | 60% | 6,8 |
| Zona | | | | | | | | | |
| Centro | 5.362 | 8% | 114 | 3% | 484 | 9% | 4.992 | 8% | 8,8 |
| Leste | 14.089 | 22% | 1.075 | 28% | 1.283 | 23% | 13.881 | 22% | 8,5 |
| Norte | 5.248 | 8% | 829 | 21% | 610 | 11% | 5.467 | 9% | 10,0 |
| Oeste | 14.366 | 23% | 1.303 | 34% | 1.382 | 25% | 14.287 | 23% | 8,8 |
| Sul | 24.438 | 39% | 542 | 14% | 1.735 | 32% | 23.245 | 38% | 6,9 |
| Total | 63.503 | 100% | 3.863 | 100% | 5.494 | 100% | 61.872 | 100% | 8,2 |

CIDADE DE SÃO PAULO – ABRIL DE 2022

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 31/03/2022 | 19.683 | 34.218 | 7.449 | 2.153 | 63.503 |
| UL | (+) Lançadas | 1.600 | 1.662 | 458 | 143 | 3.863 |
| UV | (-) Vendidas | 1.665 | 3.189 | 532 | 108 | 5.494 |
| OF | Oferta - 30/04/2022 | 19.618 | 32.691 | 7.375 | 2.188 | 61.872 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 7,8 | 8,9 | 6,7 | 4,7 | 8,2 |
| PMV | Prazo Médio de Venda | 7 | 9 | 6 | 10 | 9 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 530,0 | 962,1 | 831,1 | 414,8 | 2.738,0 |

| <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 | 8,28 | 7,33 | 4,36 | 2,02 | 22,00 |
| EL | Total Lançados | 8,28 | 7,33 | 4,36 | 2,02 | 22,00 |

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 31/03/2022 | 7.178 | 12.839 | 2.245 | 698 | 22.960 |
| UL | (+) Lançadas | 1.600 | 1.662 | 458 | 143 | 3.863 |
| UV | (-) Vendidas | 1.211 | 1.685 | 381 | 65 | 3.342 |
| OF | Oferta - 30/04/2022 | 7.567 | 12.816 | 2.322 | 776 | 23.481 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 13,8 | 11,6 | 14,1 | 7,7 | 12,5 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 390,2 | 531,3 | 591,2 | 297,4 | 1.810,1 |

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

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 31/03/2022 | 12.505 | 21.379 | 5.204 | 1.455 | 40.543 |
| UV | (-) Vendidas | 454 | 1.504 | 151 | 43 | 2.152 |
| OF | Oferta - 30/04/2022 | 12.051 | 19.875 | 5.053 | 1.412 | 38.391 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 3,6 | 7,0 | 2,9 | 3,0 | 5,3 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 139,8 | 430,8 | 239,9 | 117,4 | 927,9 |

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



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO