



PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JUNHO/2022



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

JUNHO/2022

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 6.288 unidades
VGV = R\$ 3.337,4 milhões

Lançamentos = 9.269 unidades
VGL = R\$ 5.736,3 milhões

Oferta Final = 65.329 unidades
VGO = R\$ 41.423,7 milhões

VSO (mensal) = 8,8%
VSO (12 meses) = 52,3%

Acumulado 12 meses

Vendas = 69.065 unidades
VGV = R\$ 34.829,1 milhões

Lançamentos = 86.681 unidades
VGL = R\$ 48.663,4 milhões

Média do ano

Vendas = 5.485 unidades
VGV = R\$ 2.710,9 milhões

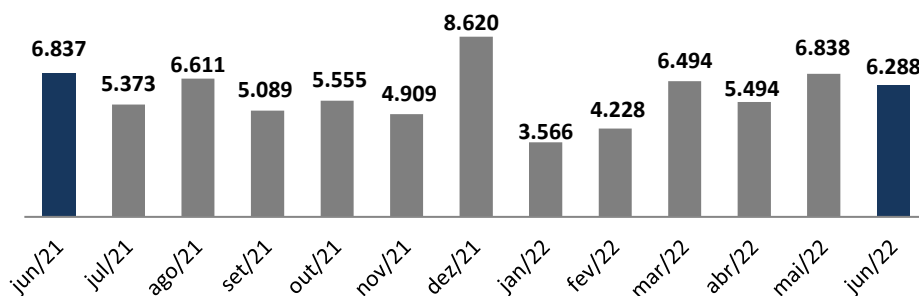
Lançamentos = 5.326 unidades
VGL = R\$ 2.995,3 milhões

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 junho deste ano a comercialização de 6.288 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – resultado 8,0% inferior frente às 6.837 unidades vendidas no mesmo mês de 2021.

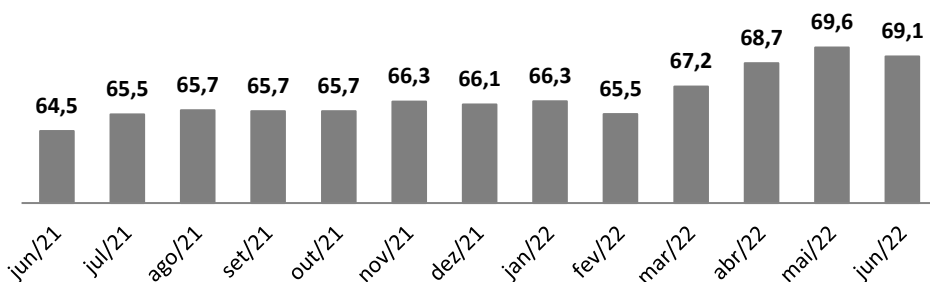
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (julho de 2021 a junho de 2022), as 69.065 unidades comercializadas representaram aumento de 7,2% em relação ao período anterior (julho de 2020 a junho de 2021), quando foram negociadas 64.455 unidades.

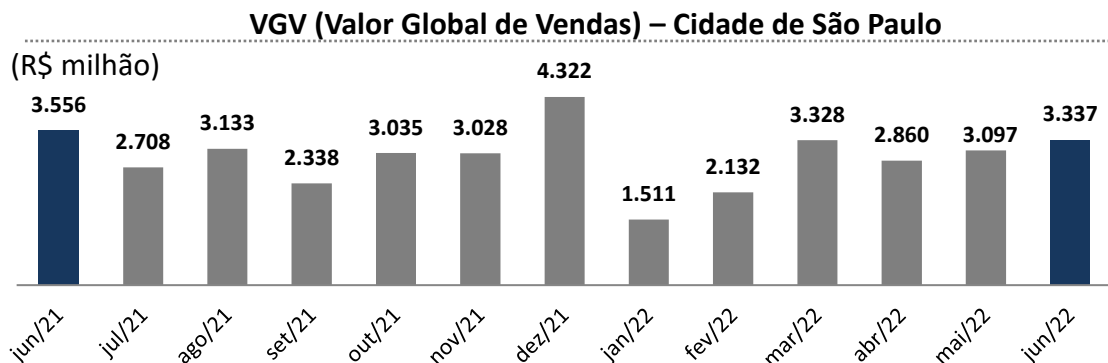
Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



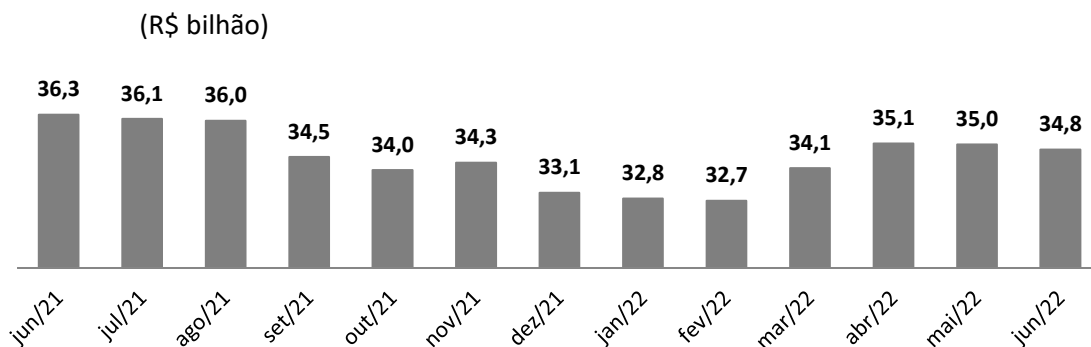
VGV (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

O VGV (Valor Global de Vendas) totalizou em junho R\$ 3,34 bilhões, resultado 6,2% menor que o de junho de 2021 (R\$ 3,56 bilhões*).



No acumulado de 12 meses (julho de 2021 a junho de 2022), o VGV acumulado na capital paulista totalizou R\$ 34,8 bilhões*, ficando 4,0% abaixo dos R\$ 36,3 bilhões registrados no período anterior (julho de 2020 a junho de 2021).

Evolução do VGV (acumulada 12 meses)



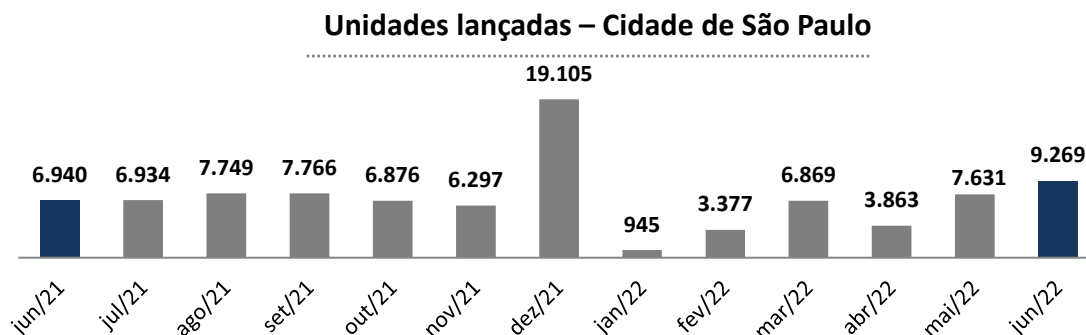
VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,8% em junho, registrando retração de 32,8% frente ao resultado de 13,1% de junho de 2021.

O VSO de 12 meses (julho de 2021 a junho de 2022) foi de 52,3%, abaixo dos 59,3% do intervalo entre julho de 2020 e junho de 2021.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

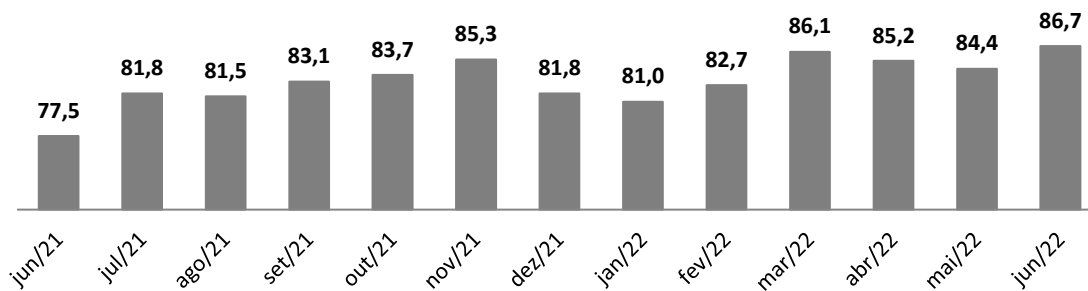
De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou em junho o lançamento de 9.269 unidades residenciais, volume 33,6% acima do apurado em junho de 2021 (6.940 unidades).



No acumulado de 12 meses (julho de 2021 a junho de 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 86.681 unidades, ficando 11,8% acima das 77.507 unidades lançadas no período anterior (julho de 2020 a junho de 2021).

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em junho deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 41,4 bilhões, resultado 59,8% acima do registrado em junho de 2021 (R\$ 25,9 bilhões*).

* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referencia de junho de 2022

Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

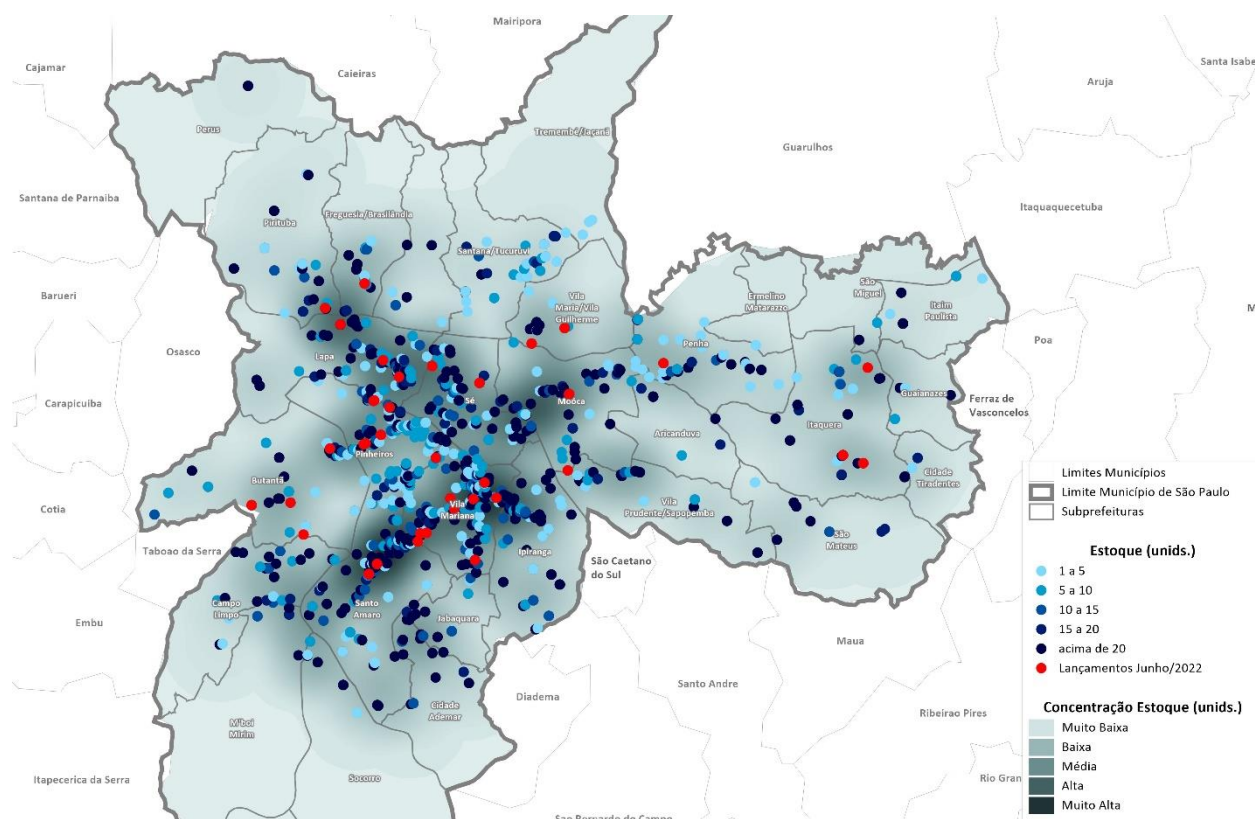
A capital paulista encerrou junho com a oferta de 65.329 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 43,8% acima do volume de junho de 2021 (45.446 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (julho de 2019 a junho 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.

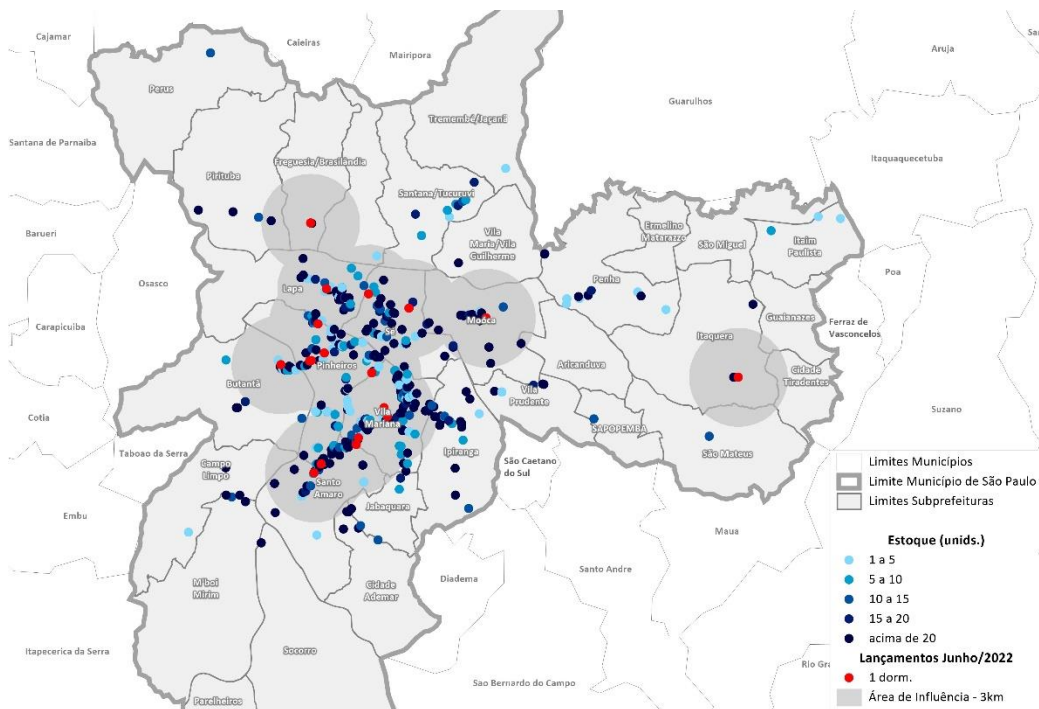
Ampliando o período analisado para 48 meses (julho de 2018 a junho de 2022), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 66.463 unidades, volume 1,7% superior à oferta de 36 meses.

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

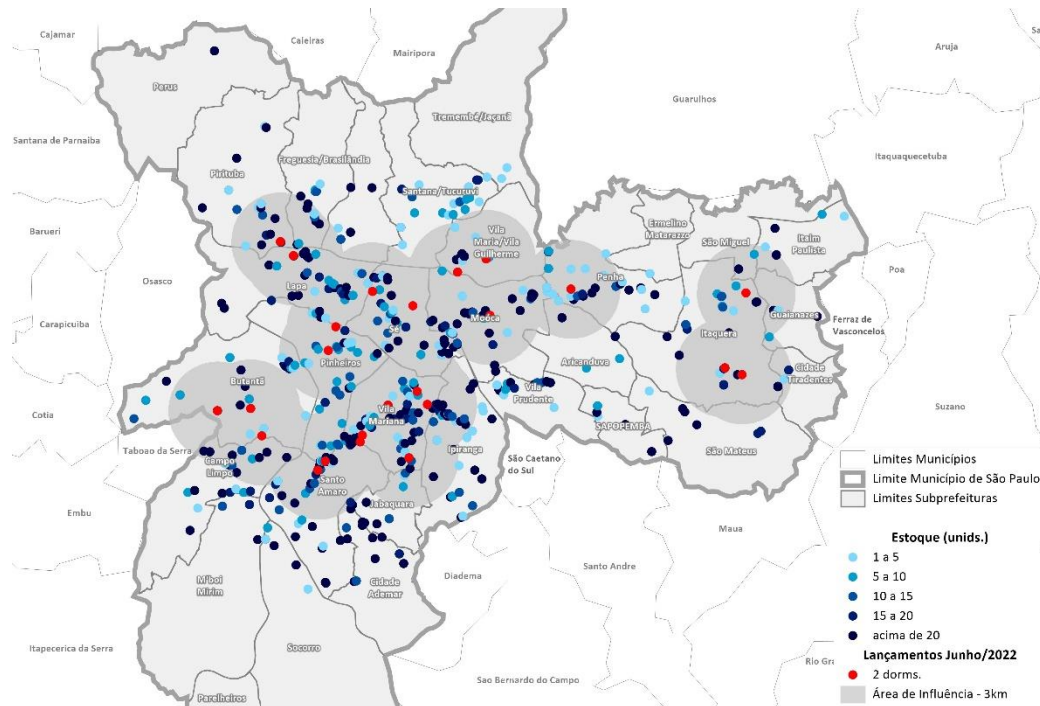
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



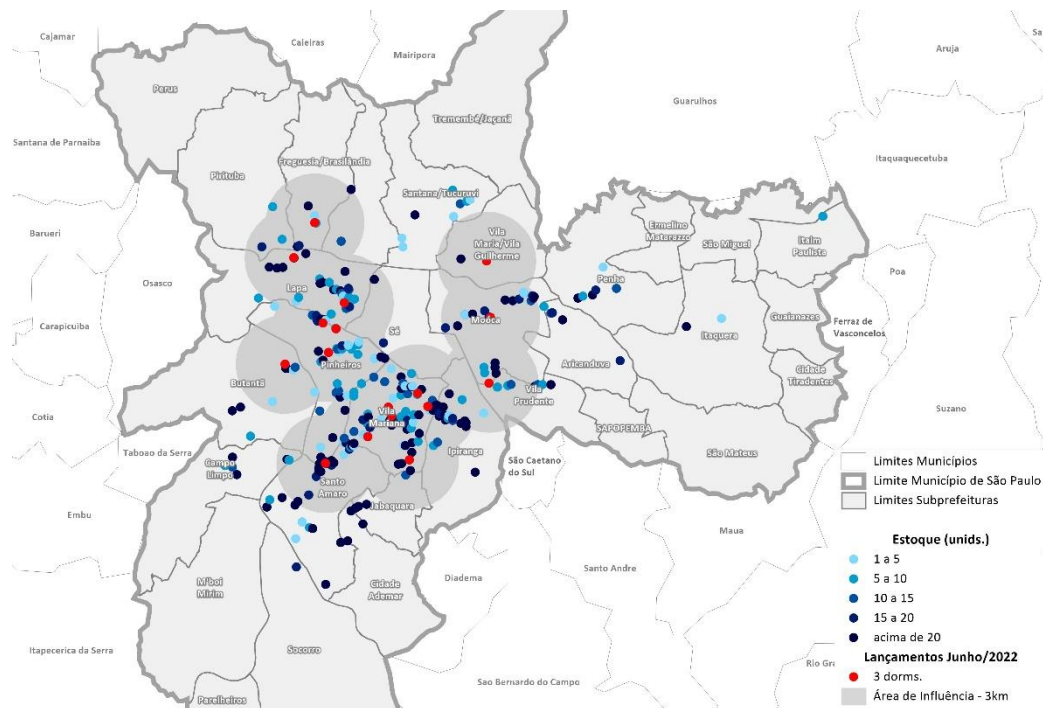
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



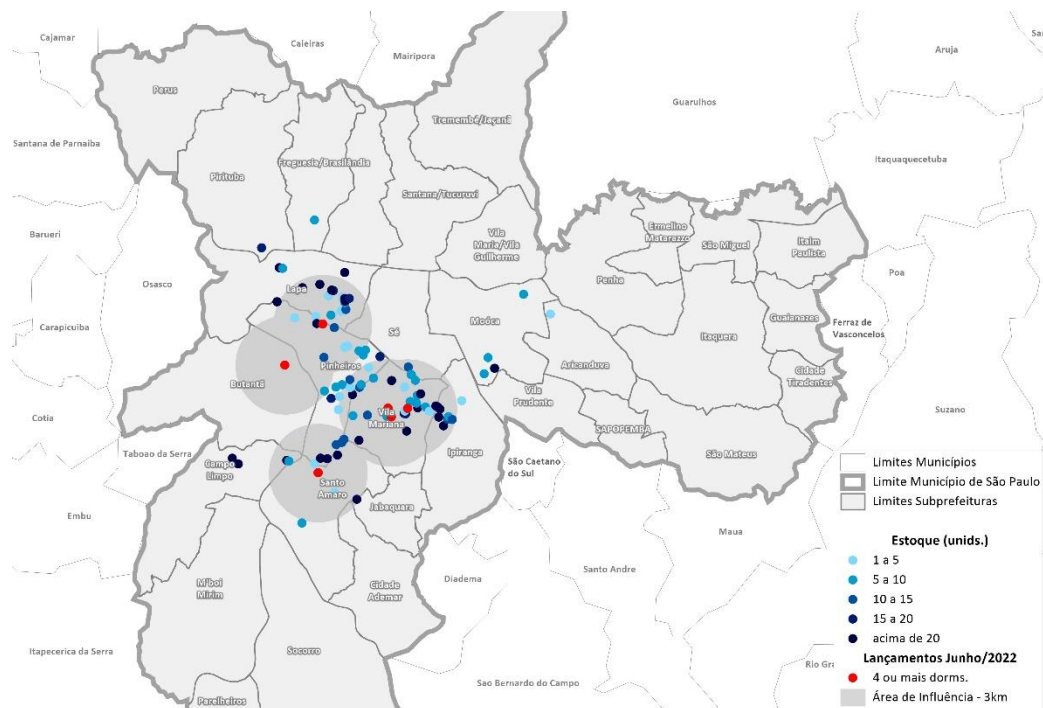
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 junho em quase todos os indicadores: maior quantidade de lançamentos (4.971 unidades), vendas (3.199 unidades), oferta (34.861 unidades), VGV (R\$ 1.098,8 milhão), VGO (R\$ 13,6 bilhões). Imóveis de 1 dormitório registraram o maior VSO (10,3%), resultado de 2.322 unidades comercializadas em relação aos 22.637 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: lançamentos (4.258 unidades), vendas (2.817 unidades), oferta (30.065 unidades), VGV (R\$ 761,8 milhões) e VGO (R\$ 8,7 bilhões). O maior VSO (12,5%) foi para os imóveis com menos de 30 m².

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de lançamentos (4.911 unidades), vendas (2.824 unidades), oferta (26.719 unidades). Imóveis com valores até R\$ 240 mil registraram o maior VSO (10,0%) e os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão lideraram com maior VGV (R\$ 1.105,7 milhão) e VGO (R\$ 15,96 bilhões).

Zonas da cidade

Em junho, a região Oeste liderou nos seguintes indicadores: lançamentos (3.664 unidades), vendas (1.847 unidades), VGV (R\$ 1.225,9 milhão), e maior VSO (10,8%). A zona Sul destacou-se com a oferta de 23.446 unidades e o VGO de R\$ 18,0 bilhões.

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 junho, 41% das unidades vendidas e 35% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.562 unidades vendidas e 3.266 unidades lançadas. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 25.502 unidades (39% do total), com VSO de 9,1%.

Nos outros mercados, a pesquisa apurou que foram comercializadas 3.726 unidades, lançadas 6.003 unidades, com oferta final de 39.827 unidades e VSO de 8,6%.

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

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	(%)
Dormitórios									
1 Dorm	19.736	32%	2.901	31%	2.322	37%	20.315	31%	10,3
2 Dorm	33.089	53%	4.971	54%	3.199	51%	34.861	53%	8,4
3 Dorm	7.436	12%	981	11%	617	10%	7.800	12%	7,3
4 Dorm	2.087	3%	416	4%	150	2%	2.353	4%	6,0
Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30 m²	15.082	24%	2.436	26%	1.917	30%	15.601	24%	10,9
Entre 30 e 45 m²	28.624	46%	4.258	46%	2.817	45%	30.065	46%	8,6
Entre 45 e 65 m²	7.366	12%	811	9%	661	11%	7.516	12%	8,1
Entre 65 e 85 m²	4.761	8%	531	6%	297	5%	4.995	8%	5,6
Entre 86 e 130 m²	3.510	6%	579	6%	326	5%	3.763	6%	8,0
Entre 130 e 180 m²	2.100	3%	415	4%	186	3%	2.329	4%	7,4
Acima de 180 m²	905	1%	239	3%	84	1%	1.060	2%	7,3
Faixa de preço (R\$)									
Até R\$240 mil	18.465	30%	1.951	21%	2.036	32%	18.380	28%	10,0
Entre R\$240 a \$500 mil	24.632	40%	4.911	53%	2.824	45%	26.719	41%	9,6
Entre R\$500 a \$750 mil	6.947	11%	685	7%	539	9%	7.093	11%	7,1
Entre R\$750 a \$1 milhão	4.061	7%	376	4%	286	5%	4.151	6%	6,4
Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão	3.675	6%	463	5%	225	4%	3.913	6%	5,4
Acima de \$1,5 milhão	4.568	7%	883	10%	378	6%	5.073	8%	6,9
Mercado									
Econômico	24.798	40%	3.266	35%	2.562	41%	25.502	39%	9,1
Outros Mercados	37.550	60%	6.003	65%	3.726	59%	39.827	61%	8,6
Zona									
Centro	5.644	9%	565	6%	476	8%	5.733	9%	7,7
Leste	14.761	24%	1.903	21%	1.578	25%	15.086	23%	9,5
Norte	5.123	8%	1.449	16%	687	11%	5.885	9%	10,5
Oeste	13.362	21%	3.664	40%	1.847	29%	15.179	23%	10,8
Sul	23.458	38%	1.688	18%	1.700	27%	23.446	36%	6,8
Total	62.348	100%	9.269	100%	6.288	100%	65.329	100%	8,8

CIDADE DE SÃO PAULO – JUNHO DE 2022

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2022	19.736	33.089	7.436	2.087	62.348
UL	(+) Lançadas	2.901	4.971	981	416	9.269
UV	(-) Vendidas	2.322	3.199	617	150	6.288
OF	Oferta - 30/06/2022	20.315	34.861	7.800	2.353	65.329

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,3	8,4	7,3	6,0	8,8
PMV	Prazo Médio de Venda	6	9	8	6	8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	812,6	1.098,8	887,1	538,9	3.337,4

<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	11,76	15,25	7,81	3,18	38,00
EL	Total Lançados	11,76	15,25	7,81	3,18	38,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2022	4.224	8.058	1.234	338	13.854
UL	(+) Lançadas	2.901	4.971	981	416	9.269
UV	(-) Vendidas	1.744	1.552	346	110	3.752
OF	Oferta - 30/06/2022	5.381	11.477	1.869	644	19.371

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	24,5	11,9	15,6	14,6	16,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	637,0	571,7	446,3	393,5	2.048,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2022	15.512	25.031	6.202	1.749	48.494
UV	(-) Vendidas	578	1.647	271	40	2.536
OF	Oferta - 30/06/2022	14.934	23.384	5.931	1.709	45.958

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,7	6,6	4,4	2,3	5,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	175,6	527,1	440,8	145,4	1.288,9

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