

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## AGOSTO/2022

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 5.610 unidades  
VGV = R\$ 3.030,5 milhões

Lançamentos = 7.036 unidades  
VGL = R\$ 2.684,8 milhões

Oferta Final = 64.947 unidades  
VGO = R\$ 41.848,5 milhões

VSO (mensal) = 8,0%  
VSO (12 meses) = 52,0%

#### Acumulado 12 meses

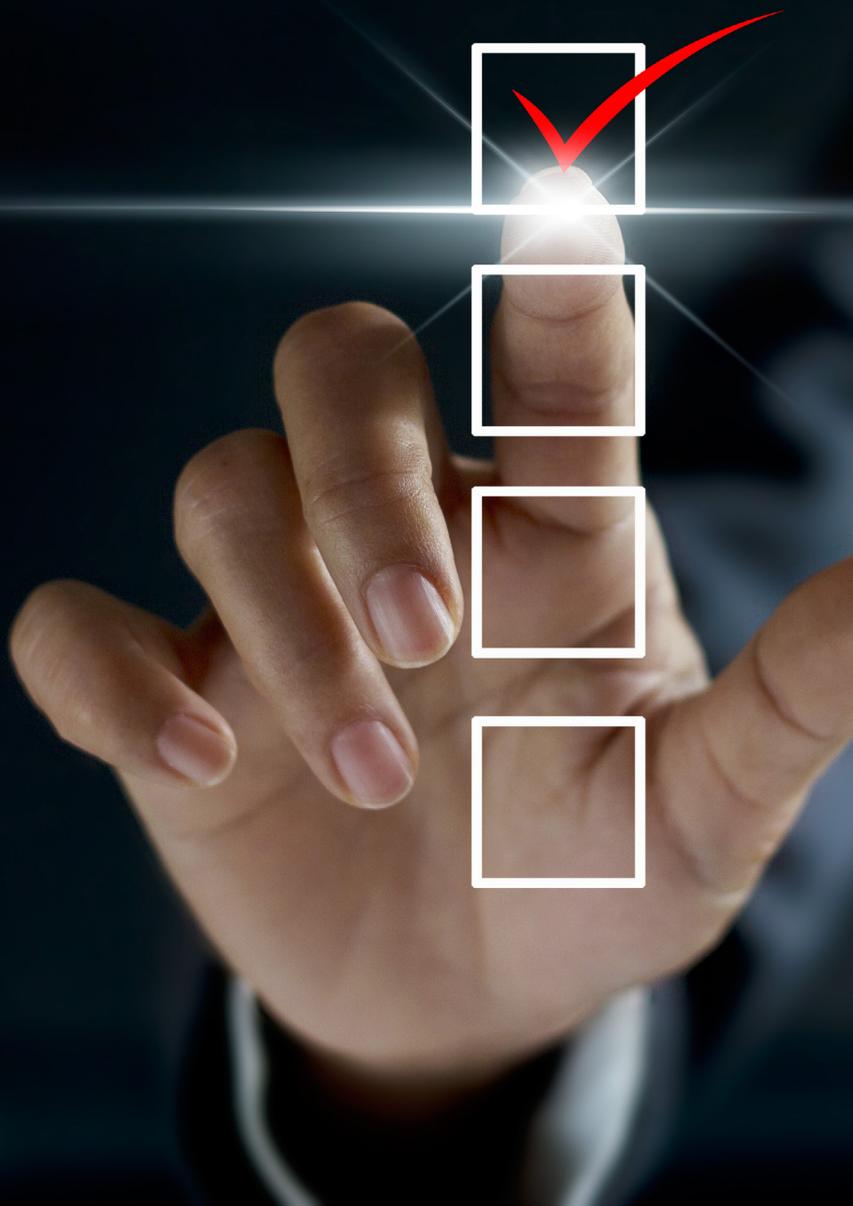
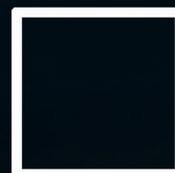
Vendas = 68.646 unidades  
VGV = R\$ 35.071,7 milhões

Lançamentos = 83.534 unidades  
VGL = R\$ 45.262,2 milhões

#### Média do ano

Vendas = 5.559 unidades  
VGV = R\$ 2.778,5 milhões

Lançamentos = 5.436 unidades  
VGL = R\$ 2.865,3 milhões



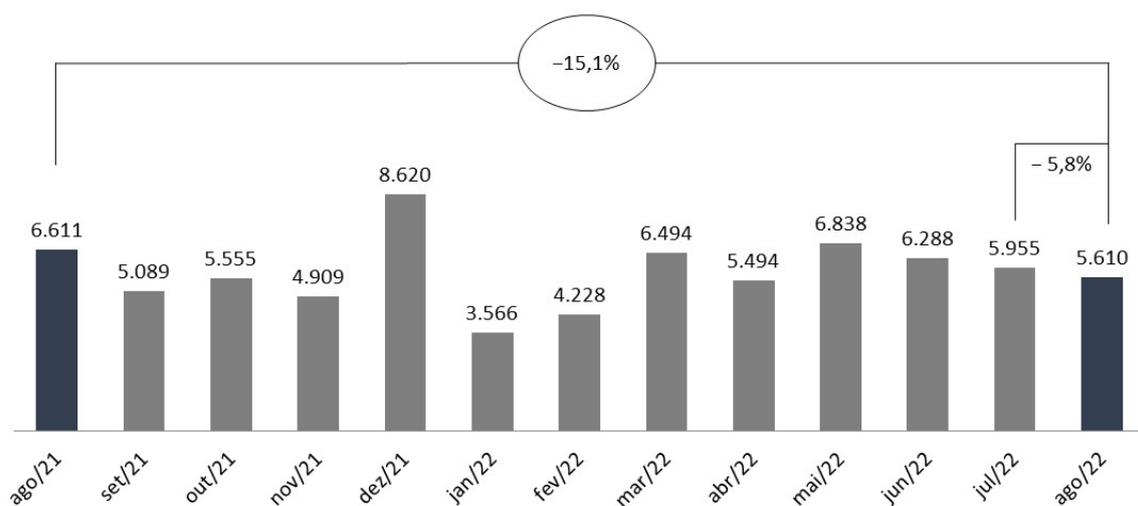
## CIDADE DE SÃO PAULO

### 1. COMERCIALIZAÇÃO EM UNIDADES E VALORES (R\$)

#### 1.1 COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM UNIDADES

A Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas, apurou em agosto deste ano a comercialização de 5.610 unidades.

Unidades residenciais comercializadas



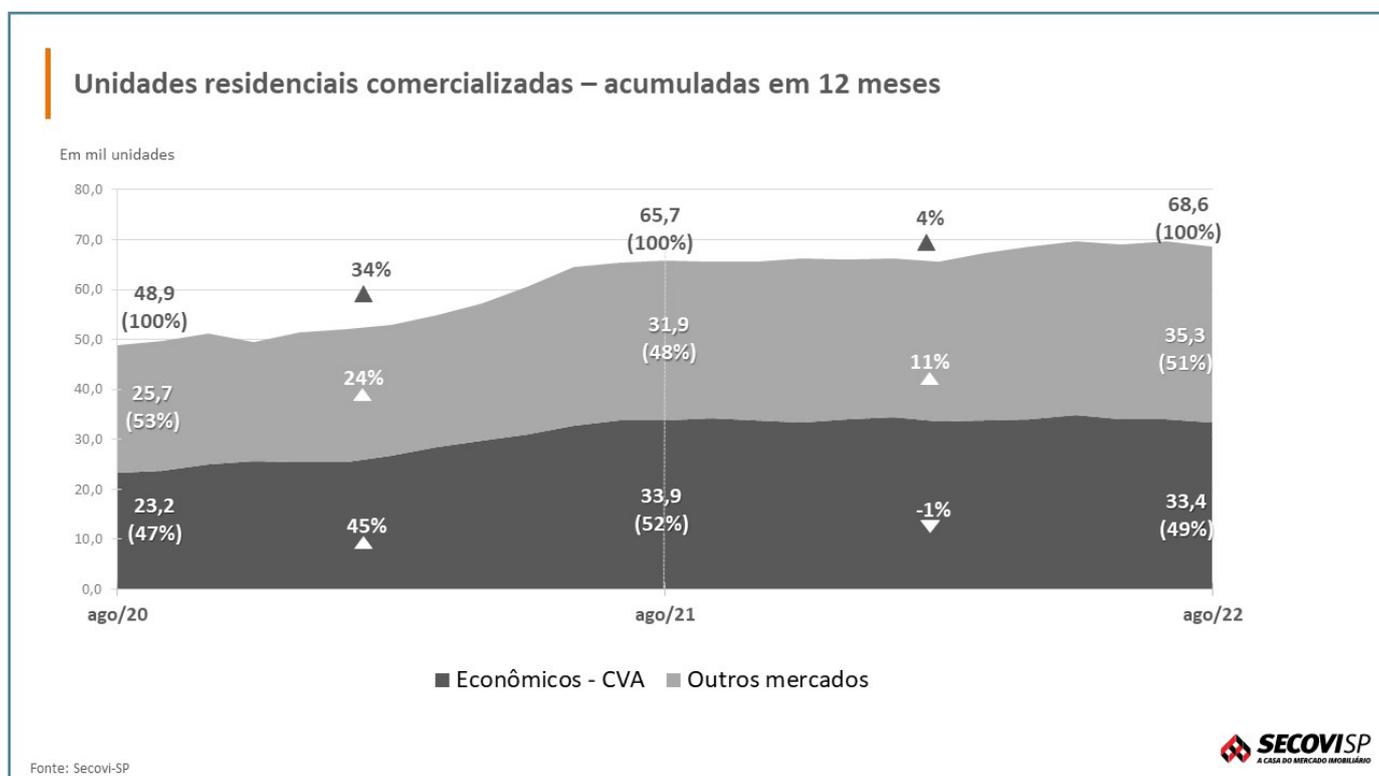
Fonte: Secovi-SP

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 1.2 COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Foram apuradas 68.646 unidades no acumulado de setembro de 2021 a agosto de 2022.

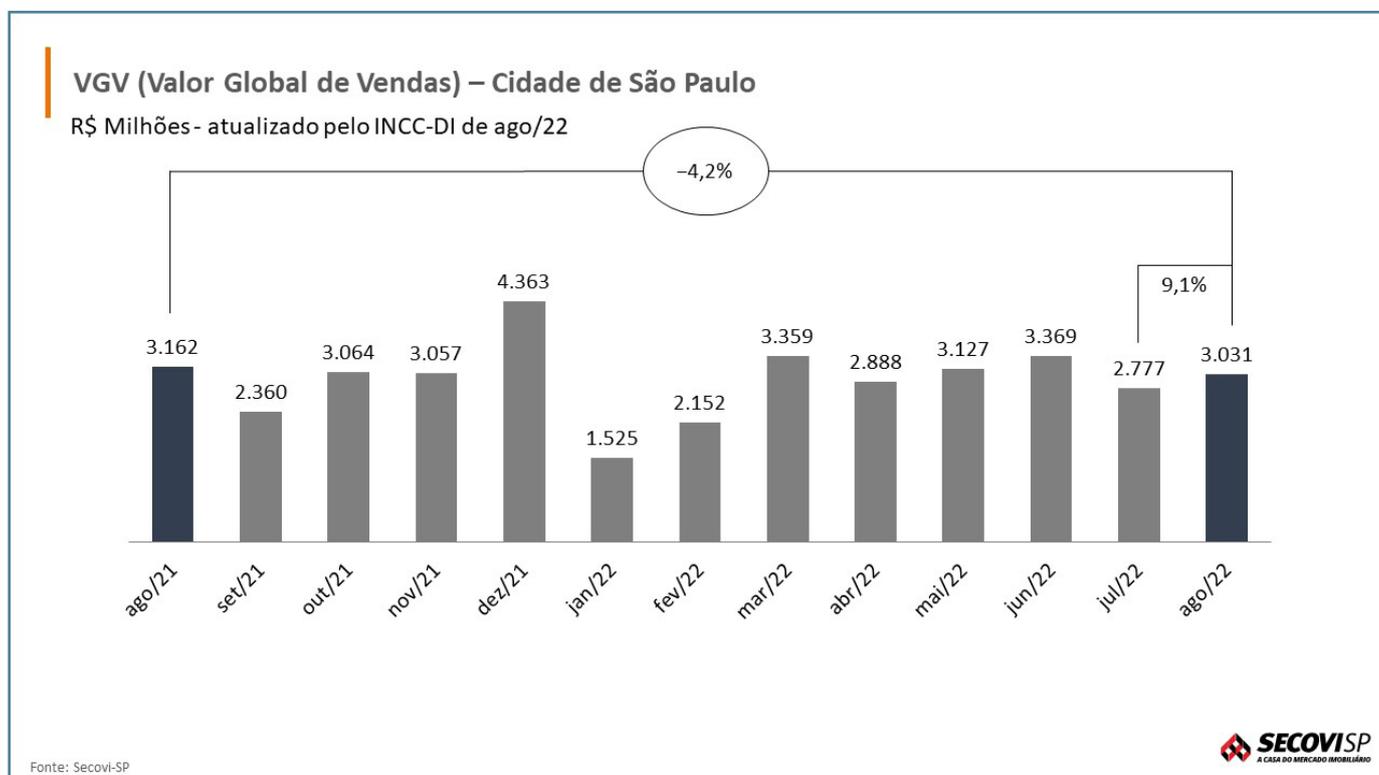


# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 1.3 COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

O VGV (Valor Global de Vendas) totalizou em agosto R\$ 3,03 bilhões\*.



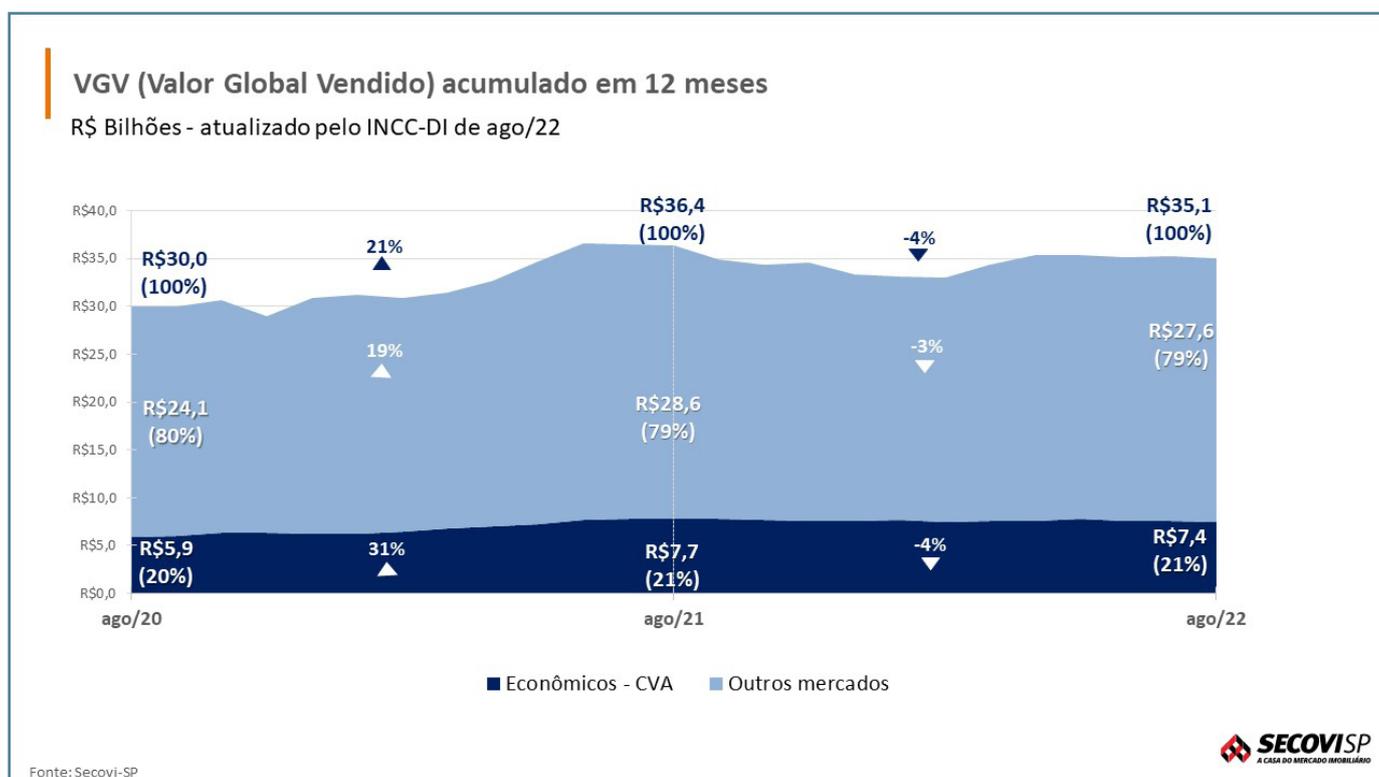
\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referencia de agosto de 2022

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 1.4 COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA 12 MESES EM VALORES (R\$)

No acumulado de 12 meses (setembro de 2021 a agosto de 2022), o VGV na capital paulista totalizou R\$ 35,1 bilhões\*.



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

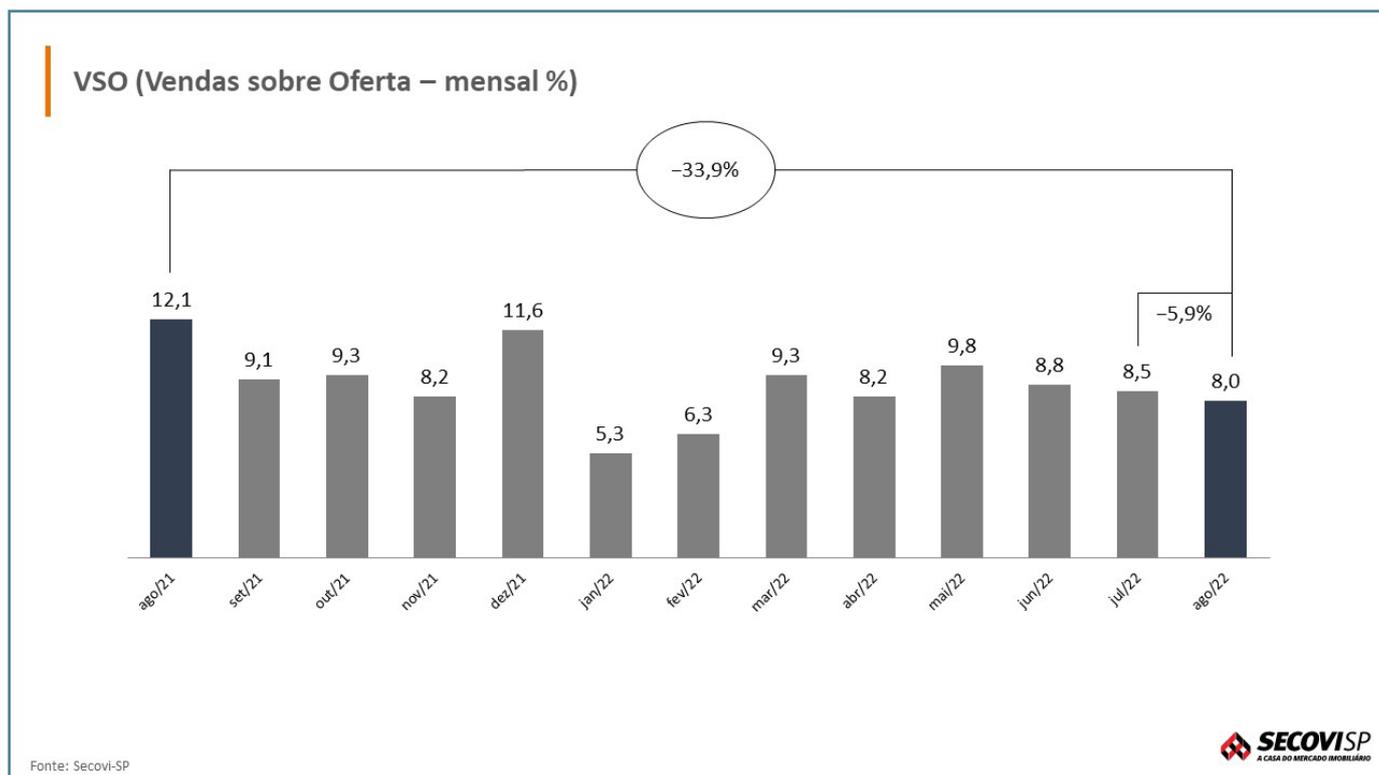
# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

### 2.1 INDICADOR VSO MENSAL

O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,0% em agosto.

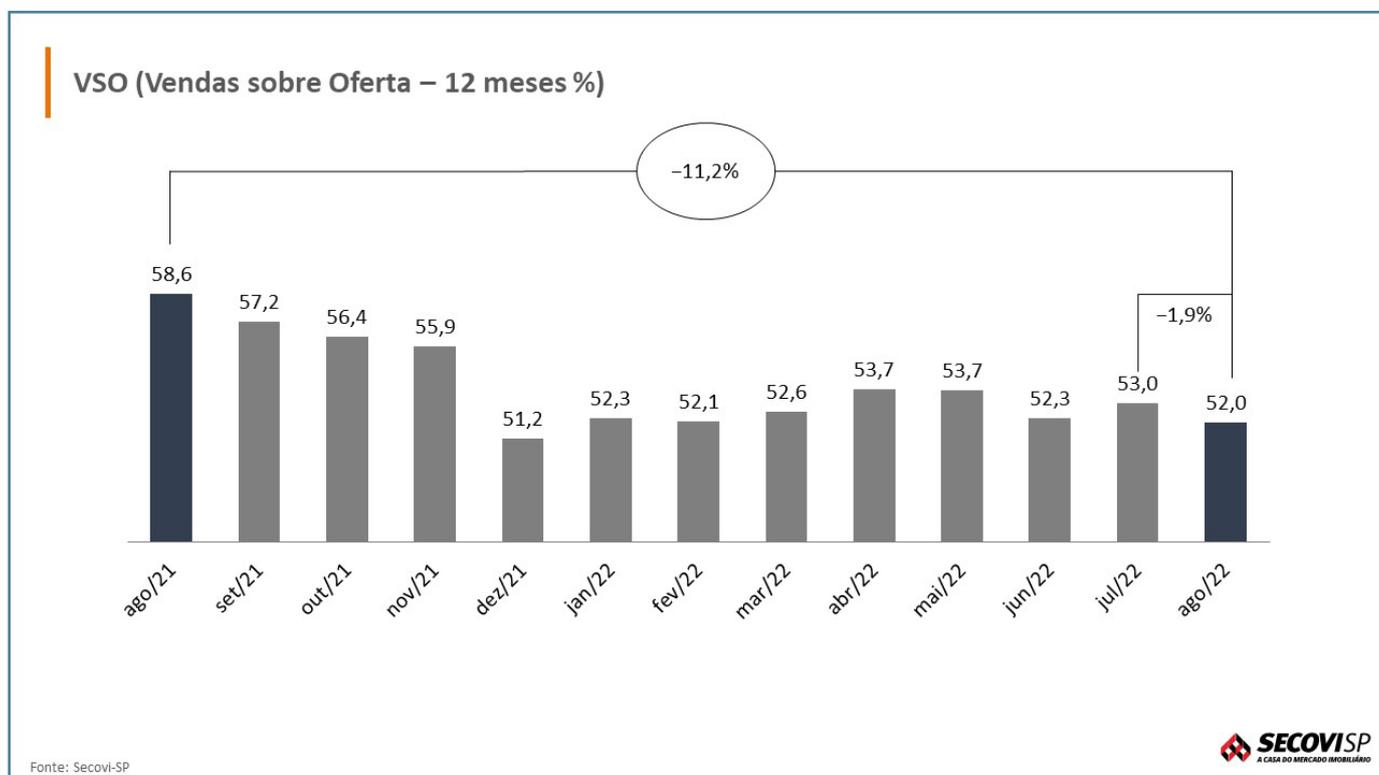


# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 2.2 VSO de 12 meses

O VSO de 12 meses (setembro de 2021 a agosto de 2022) foi de 52,0%.



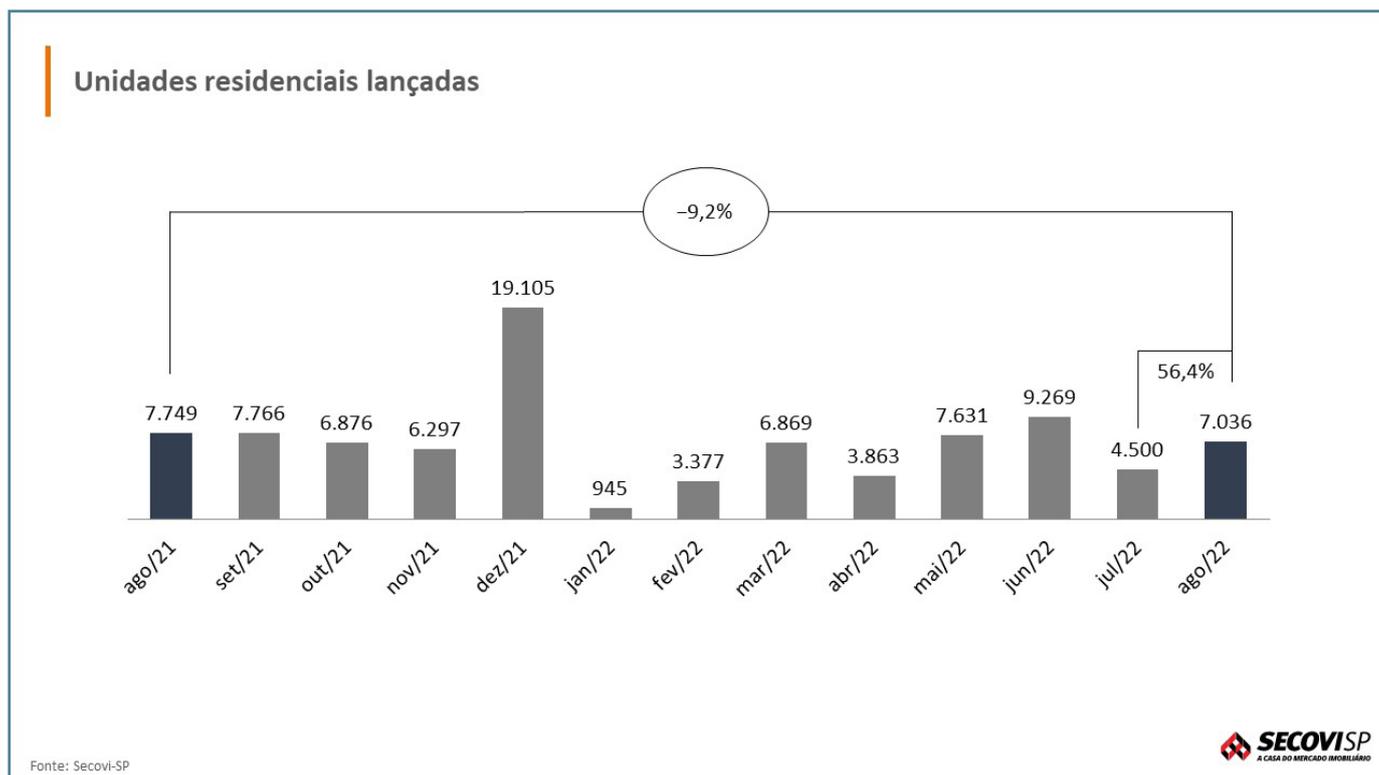
# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 3. LANÇAMENTOS EM UNIDADES

### 3.1 LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de agosto o lançamento de 7.036 unidades residenciais.

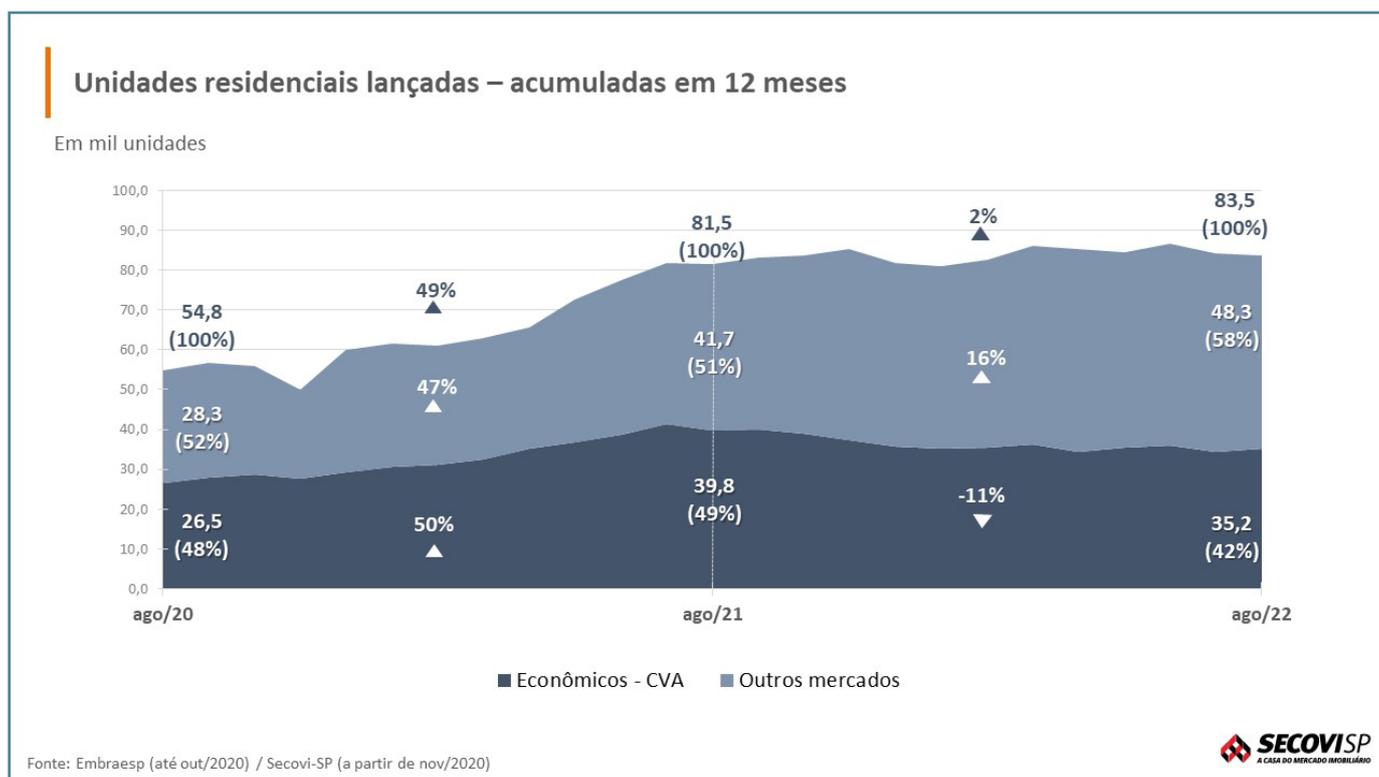


# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 3.2 LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES

No acumulado de 12 meses (setembro de 2021 a agosto 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 83.534 unidades.



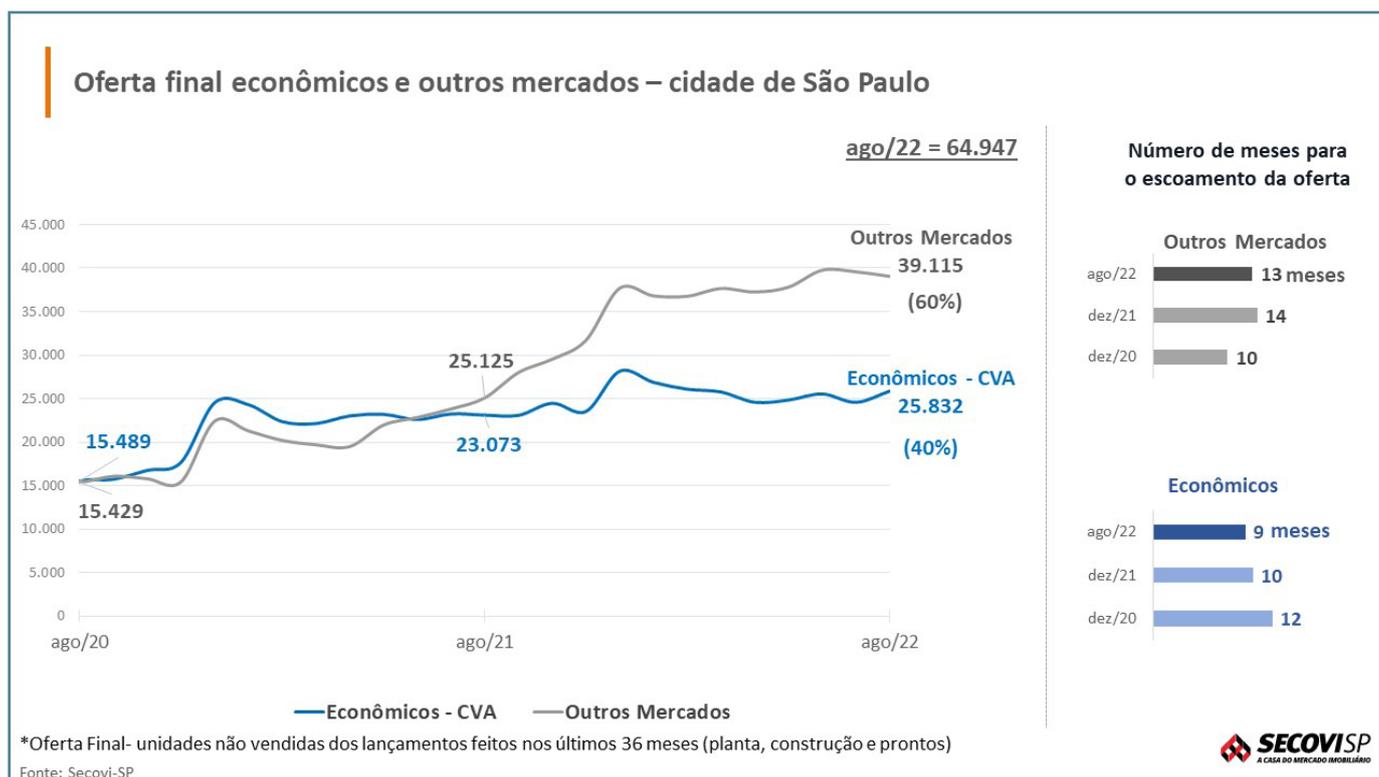
# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 4. OFERTA DE IMÓVEIS NOVOS EM UNIDADES E VALORES (R\$)

### 4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

A capital paulista encerrou agosto com a oferta de 64.947 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2019 a agosto de 2022).

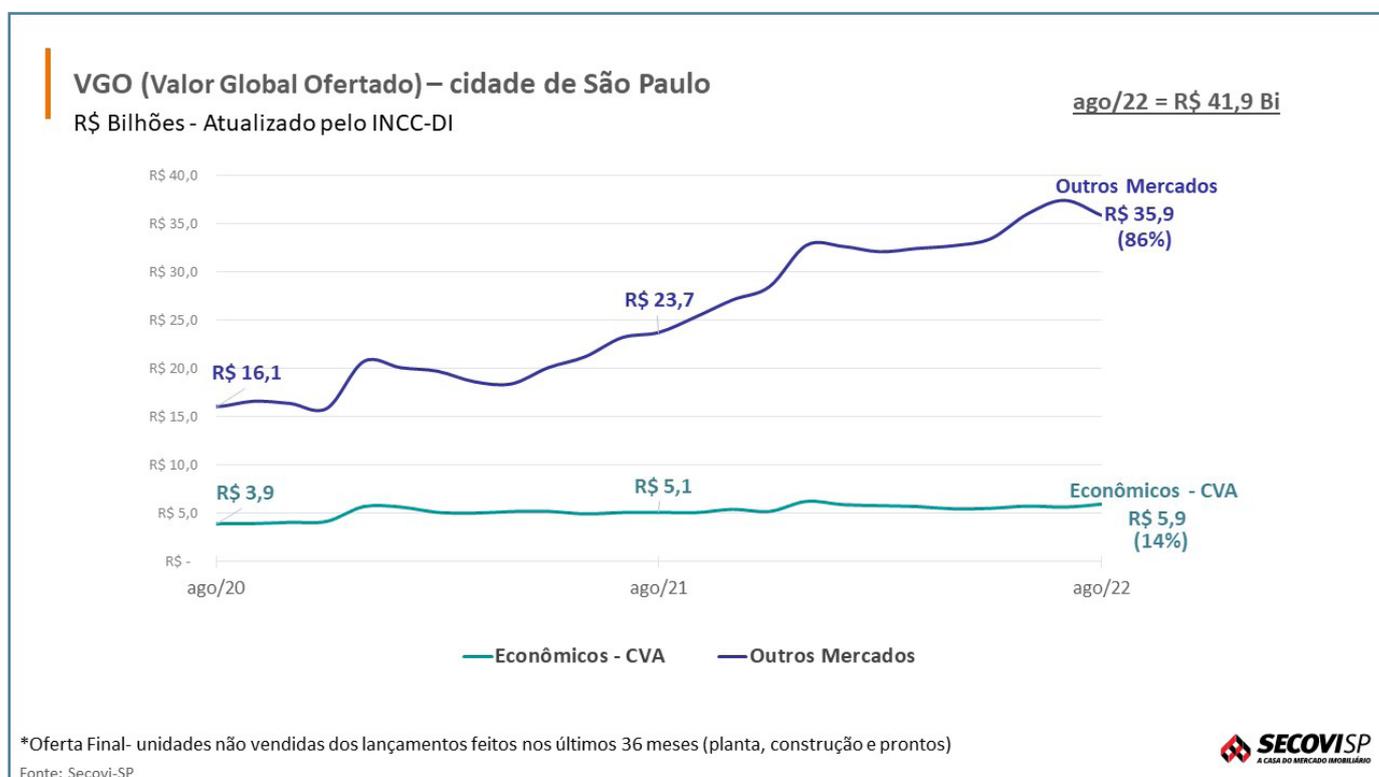


# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## 4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Em agosto deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 41,9 bilhões\*.

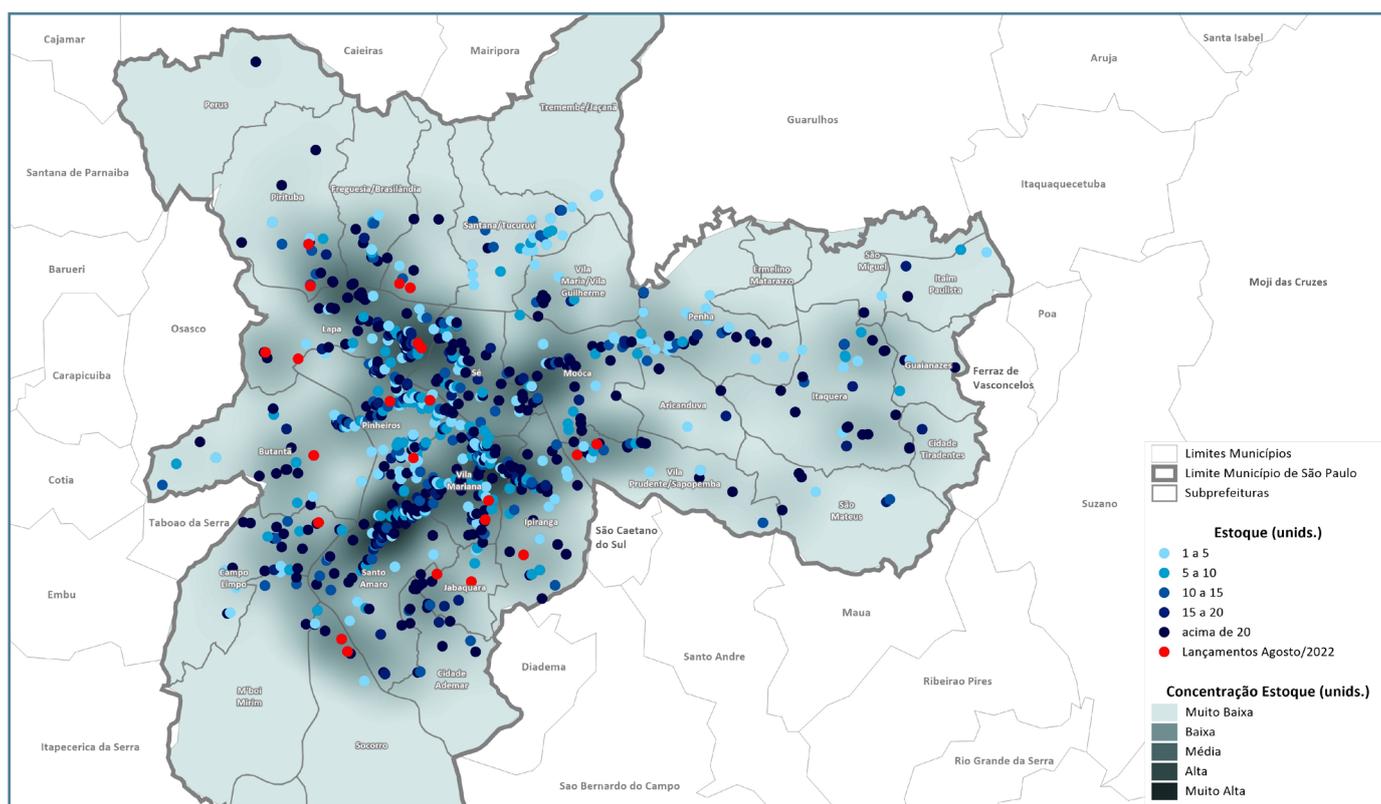


# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



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

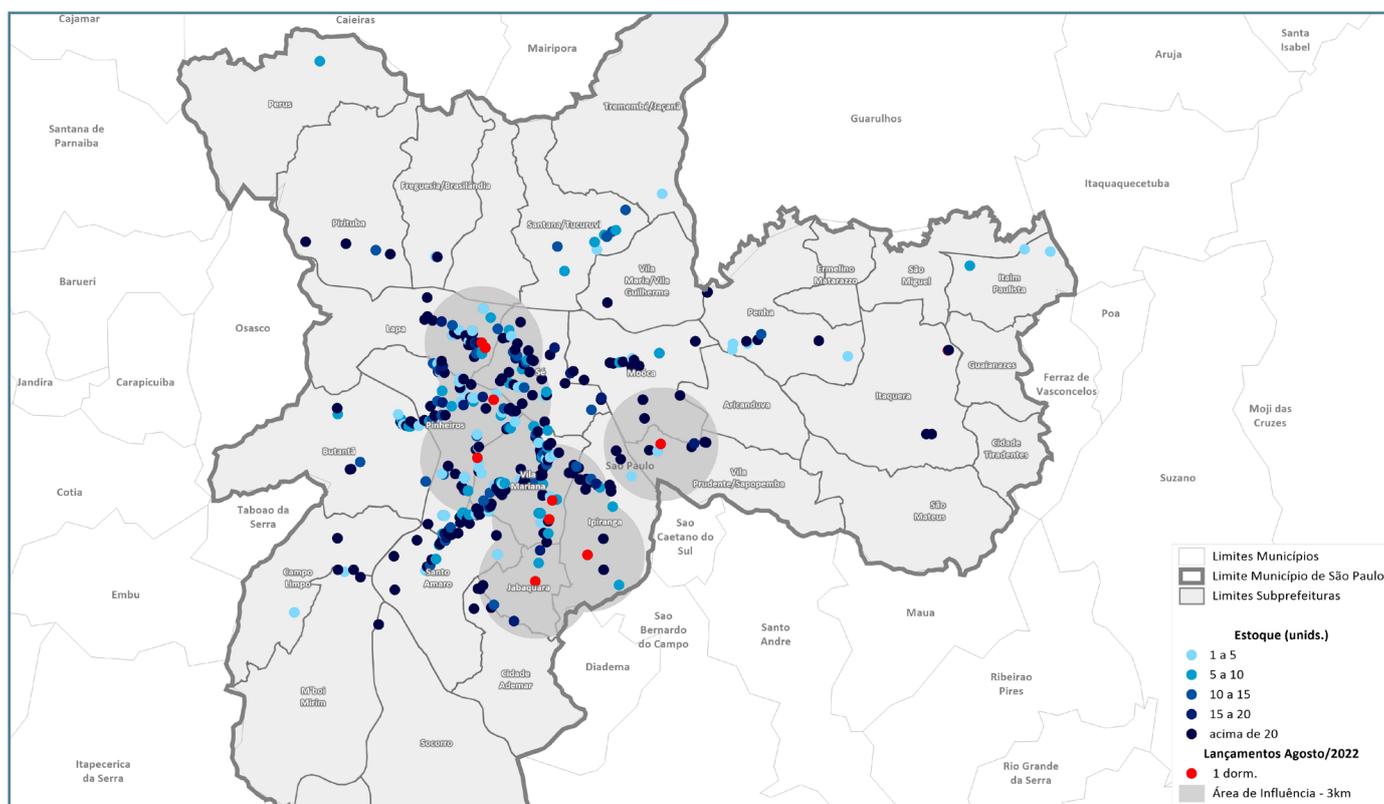
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## ANÁLISE POR SEGMENTO - 1 DORMITÓRIO

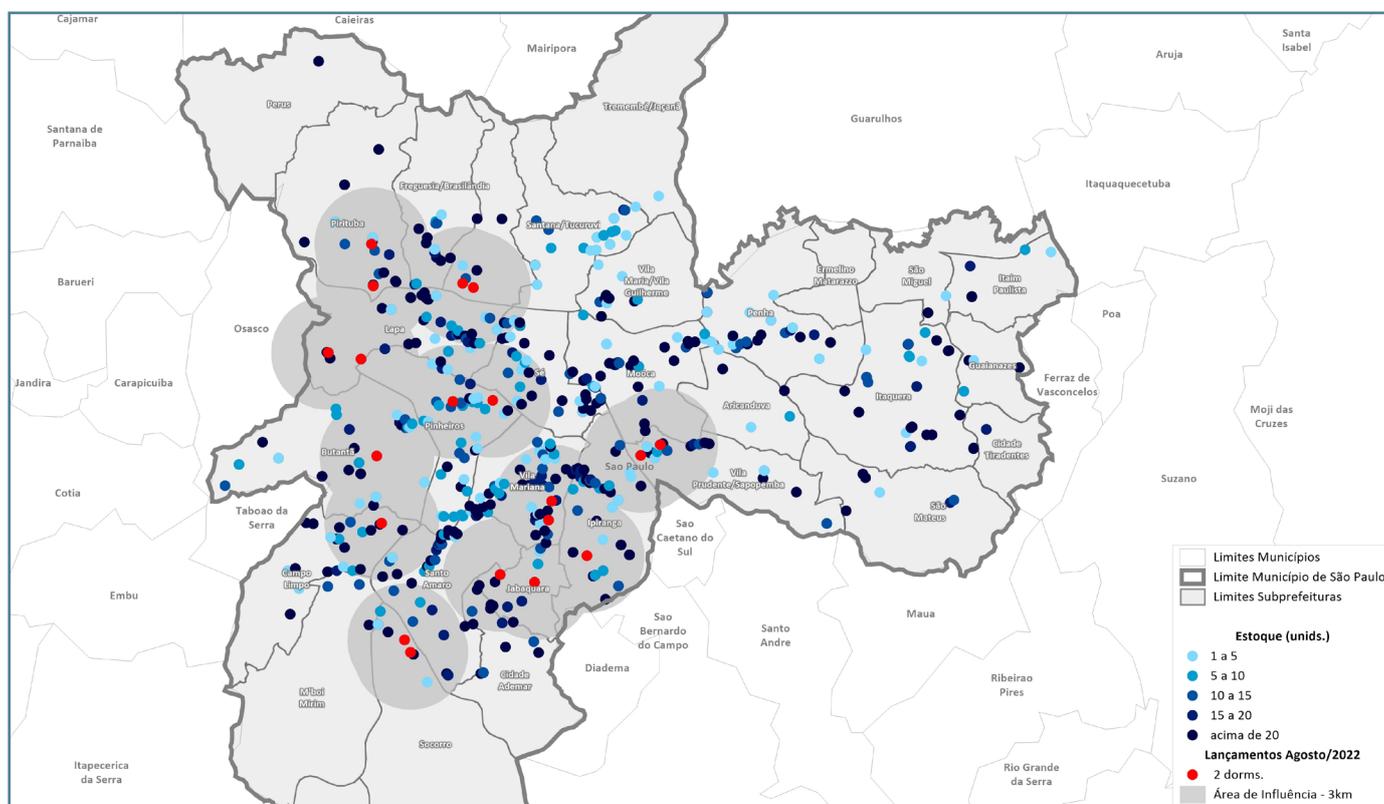


\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referencia de agosto de 2022

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## ANÁLISE POR SEGMENTO - 2 DORMITÓRIOS

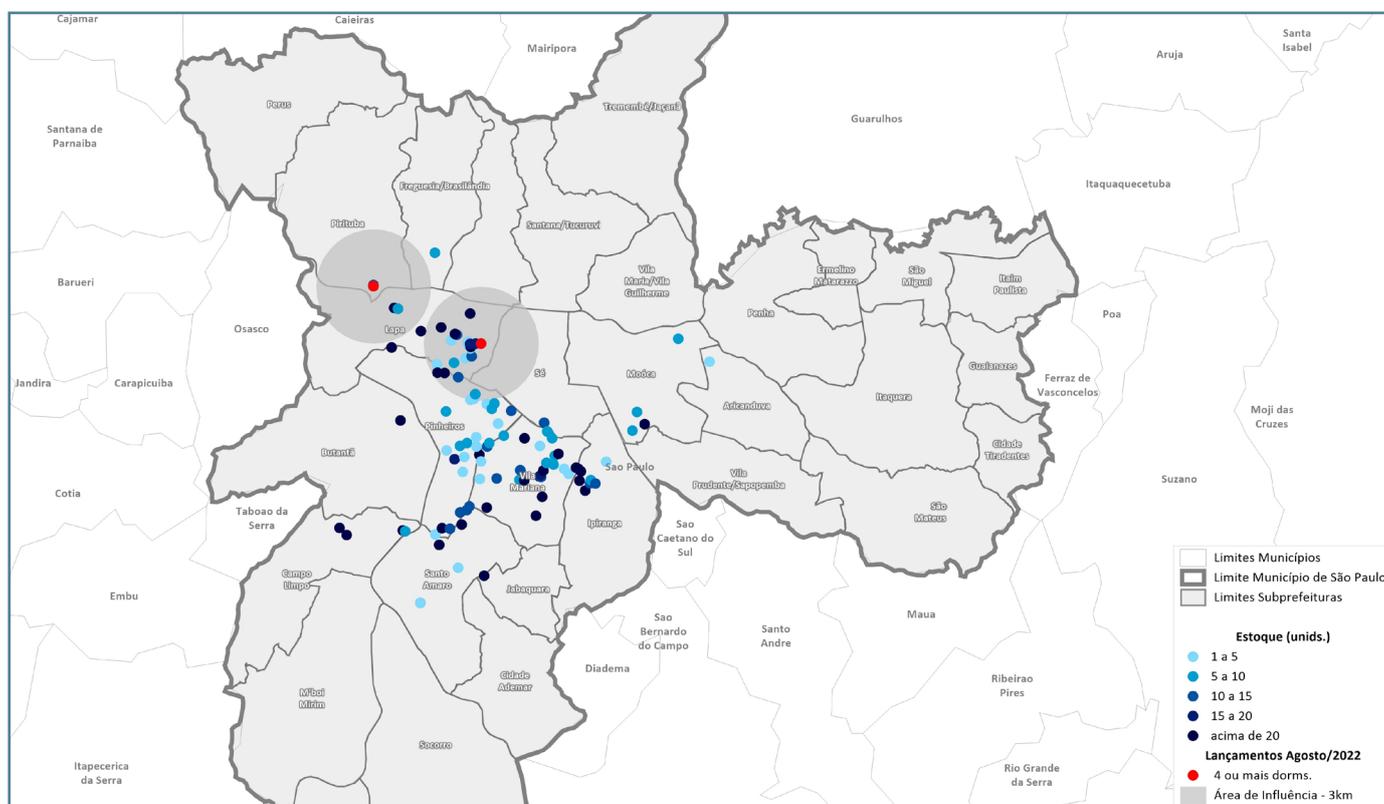




# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## ANÁLISE POR SEGMENTO - 4 DORMITÓRIOS



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

## 5. ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### 5.1 Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de agosto em todos os indicadores: 77% das unidades lançadas (5.387 unidades), 59% das vendas (3.322 unidades), 56% da oferta (36.128 unidades), 36% do VGV (R\$ 1.100,6 milhões), 34% do VGO (R\$ 14,1 bilhões) e o maior VSO (8,4%).

### 5.2 Área útil

Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: 72% dos lançamentos (5.048 unidades), 52% das vendas (2.943 unidades), 48% da oferta (31.389 unidades), 26% do VGV (R\$ 773,8 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,3 bilhões). O maior VSO (9,3%) ficou por conta dos imóveis com menos de 30 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Faixa de preço

Por faixa de preço, imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil registraram maior volume de lançamentos, com 49% (3.456 unidades), e maior VSO (10,1%). Imóveis na faixa entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil lideraram com 46% (2.566 unidades) das vendas, 42% da oferta (27.431 unidades), 27% do VGV (R\$ 832,3 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,0 bilhões).

### 5.4 Econômicos e outros mercados

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.

Em agosto, 48% das unidades vendidas e 57% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.700 unidades vendidas e 4.045 unidades lançadas. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 25.832 unidades (40% do total), com VSO de 9,5%.

Nos outros mercados, foram registrados os lançamentos de 2.991 unidades, as vendas de 2.910 unidades, com oferta final de 39.115 unidades e VSO de 6,9%.

### 5.5 Zonas da cidade

Em agosto, a região Sul destacou-se nos seguintes indicadores: 31% dos lançamentos (2.171 unidades), maior oferta com 23.410 unidades e VGO (R\$ 17,8 bilhões). Já a região Oeste liderou em vendas (1.619 unidades) e VGV (R\$ 1,19 bilhão). O maior VSO (10,5%) foi registrado na Zona Norte.

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO AGOSTO DE 2022

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	(%)
<b>Dormitórios</b>									
1 Dorm	19.455	31%	1.098	16%	1.700	30%	18.853	29%	8,3
2 Dorm	34.063	54%	5.387	77%	3.322	59%	36.128	56%	8,4
3 Dorm	7.718	12%	362	5%	412	7%	7.668	12%	5,1
4 Dorm	2.285	4%	189	3%	176	3%	2.298	4%	7,1
<b>Faixa de área útil (m²)</b>									
Menos de 30 m²	15.032	24%	1.008	14%	1.496	27%	14.544	22%	9,3
Entre 30 e 45 m²	29.284	46%	5.048	72%	2.943	52%	31.389	48%	8,6
Entre 45 e 65 m²	7.355	12%	331	5%	503	9%	7.183	11%	6,5
Entre 65 e 85 m²	4.800	8%	159	2%	223	4%	4.736	7%	4,5
Entre 86 e 130 m²	3.772	6%	357	5%	235	4%	3.894	6%	5,7
Entre 130 e 180 m²	2.281	4%	133	2%	126	2%	2.288	4%	5,2
Acima de 180 m²	997	2%	0	0%	84	1%	913	1%	8,4
<b>Faixa de preço (R\$)</b>									
Até R\$240 mil	15.495	24%	3.456	49%	1.918	34%	17.033	26%	10,1
Entre R\$240 a \$500 mil	27.405	43%	2.592	37%	2.566	46%	27.431	42%	8,6
Entre R\$500 a \$750 mil	6.317	10%	413	6%	383	7%	6.347	10%	5,7
Entre R\$750 a \$1 milhão	4.933	8%	226	3%	242	4%	4.917	8%	4,7
Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão	3.881	6%	214	3%	227	4%	3.868	6%	5,5
Acima de \$1,5 milhão	5.490	9%	135	2%	274	5%	5.351	8%	4,9
<b>Mercado</b>									
Econômico	24.487	39%	4.045	57%	2.700	48%	25.832	40%	9,5
Outros Mercados	39.034	61%	2.991	43%	2.910	52%	39.115	60%	6,9
<b>Zona</b>									
Centro	5.896	9%	0	0%	371	7%	5.525	9%	6,3
Leste	14.432	23%	1.016	14%	1.319	24%	14.129	22%	8,5
Norte	5.779	9%	1.765	25%	791	14%	6.753	10%	10,5
Oeste	14.665	23%	2.084	30%	1.619	29%	15.130	23%	9,7
Sul	22.749	36%	2.171	31%	1.510	27%	23.410	36%	6,1
<b>Total</b>	<b>63.521</b>	<b>100%</b>	<b>7.036</b>	<b>100%</b>	<b>5.610</b>	<b>100%</b>	<b>64.947</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## CIDADE DE SÃO PAULO AGOSTO DE 2022

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<b>Unidades</b>		<b>1 dorm</b>	<b>2 dorms</b>	<b>3 dorms</b>	<b>4 dorms</b>	<b>Total</b>
OF	Oferta - 31/07/2022	19.455	34.063	7.718	2.285	63.521
UL	(+) Lançadas	1.098	5.387	362	189	7.036
UV	(-) Vendidas	1.700	3.322	412	176	5.610
OF	Oferta - 31/08/2022	18.853	36.128	7.668	2.298	64.947

<b>Indicadores</b>		<b>1 dorm</b>	<b>2 dorms</b>	<b>3 dorms</b>	<b>4 dorms</b>	<b>Total</b>
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,3	8,4	5,1	7,1	8,0
PMV	Prazo Médio de Venda	8	9	10	7	9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	608,3	1.100,6	588,4	733,2	3.030,5

<b>Empreendimentos</b>		<b>1 dorm</b>	<b>2 dorms</b>	<b>3 dorms</b>	<b>4 dorms</b>	<b>Total</b>
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV	Vertical Lançados	4,07	15,56	2,01	1,36	23,00
EL	Total Lançados	4,07	15,56	2,01	1,36	23,00

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<b>Unidades</b>		<b>1 dorm</b>	<b>2 dorms</b>	<b>3 dorms</b>	<b>4 dorms</b>	<b>Total</b>
OF	Oferta - 31/07/2022	4.657	10.929	1.882	604	18.072
UL	(+) Lançadas	1.098	5.387	362	189	7.036
UV	(-) Vendidas	1.032	1.824	244	97	3.197
OF	Oferta - 31/08/2022	4.723	14.492	2.000	696	21.911

<b>Indicadores</b>		<b>1 dorm</b>	<b>2 dorms</b>	<b>3 dorms</b>	<b>4 dorms</b>	<b>Total</b>
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,9	11,2	10,9	12,2	12,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	362,9	602,3	317,4	430,4	1.713,0

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

<b>Unidades</b>		<b>1 dorm</b>	<b>2 dorms</b>	<b>3 dorms</b>	<b>4 dorms</b>	<b>Total</b>
OF	Oferta - 31/07/2022	14.798	23.134	5.836	1.681	45.449
UV	(-) Vendidas	668	1.498	168	79	2.413
OF	Oferta - 31/08/2022	14.130	21.636	5.668	1.602	43.036

<b>Indicadores</b>		<b>1 dorm</b>	<b>2 dorms</b>	<b>3 dorms</b>	<b>4 dorms</b>	<b>Total</b>
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,5	6,5	2,9	4,7	5,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	245,4	498,3	271,0	302,8	1.317,5

## GLOSSÁRIO

**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**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 M<sup>2</sup> 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.

## GLOSSÁRIO

**VG/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).

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



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](http://www.secovi.com.br)  
Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)

**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**PMI**

**Realização Secovi-SP**



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