



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

outubro/2022



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

outubro/2022

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.496 unidades
VGV = R\$ 2.428,0 milhões

Lançamentos = 4.696 unidades
VGL = R\$ 2.302,7 milhões

Oferta Final = 65.476 unidades
VGO = R\$ 41.670,3 milhões

VSO (mensal) = 7,7%
VSO (12 meses) = 51,4%

Acumulado 12 meses

Vendas = 69.753 unidades
VGV = R\$ 34.917,1 milhões

Lançamentos = 81.813 unidades
VGL = R\$ 43.062,8 milhões

Média do ano

Vendas = 5.622 unidades
VGV = R\$ 2.748,1 milhões

Lançamentos = 5.641 unidades
VGL = R\$ 2.893,3 milhões

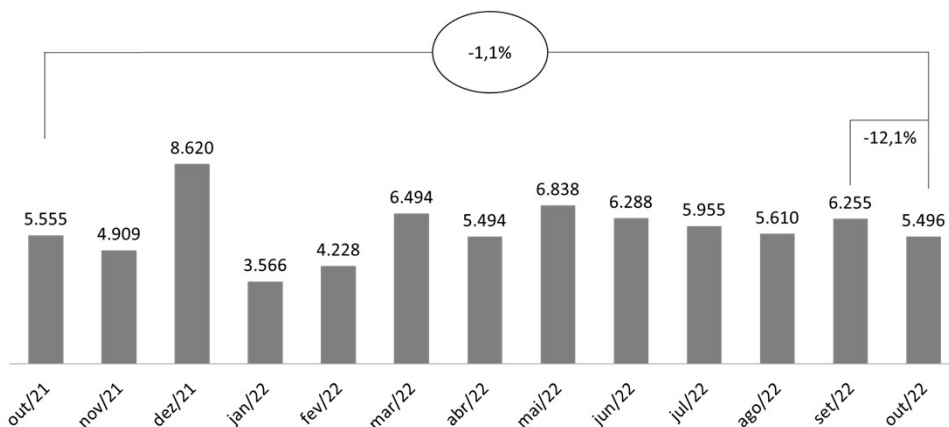
Cidade de São Paulo

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 outubro deste ano a comercialização de 5.496 unidades.

Unidades Residenciais Vendidas

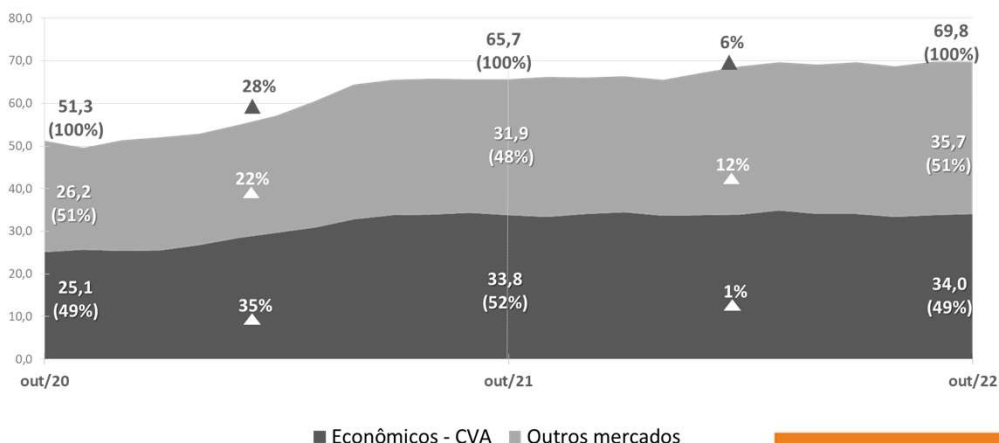


1.2 COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Foram apuradas 69.753 unidades vendidas no acumulado de novembro de 2021 a outubro de 2022.

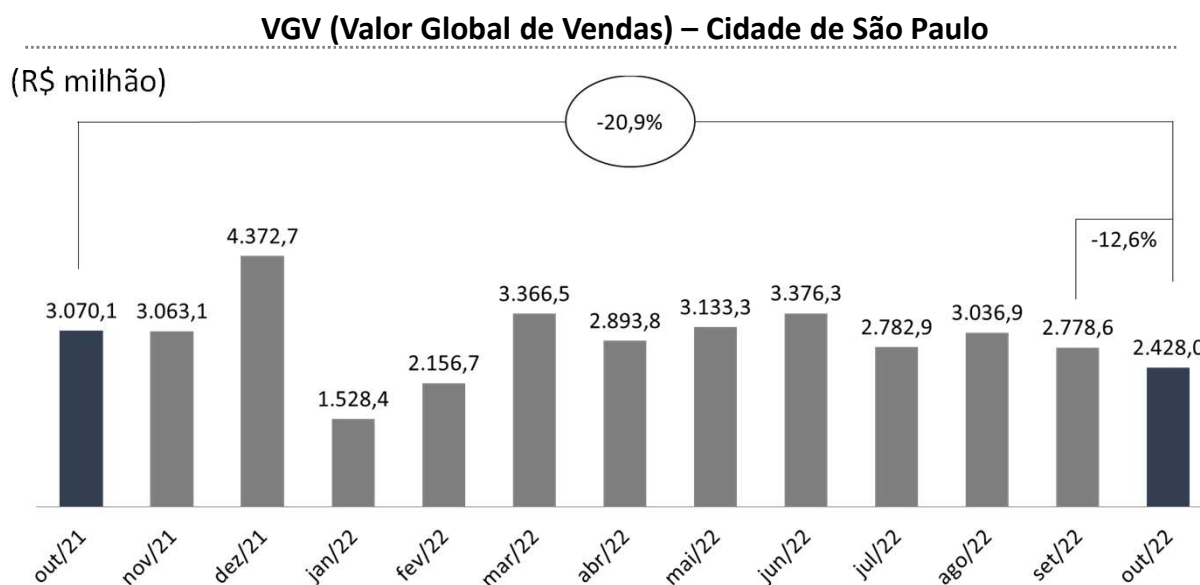
Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



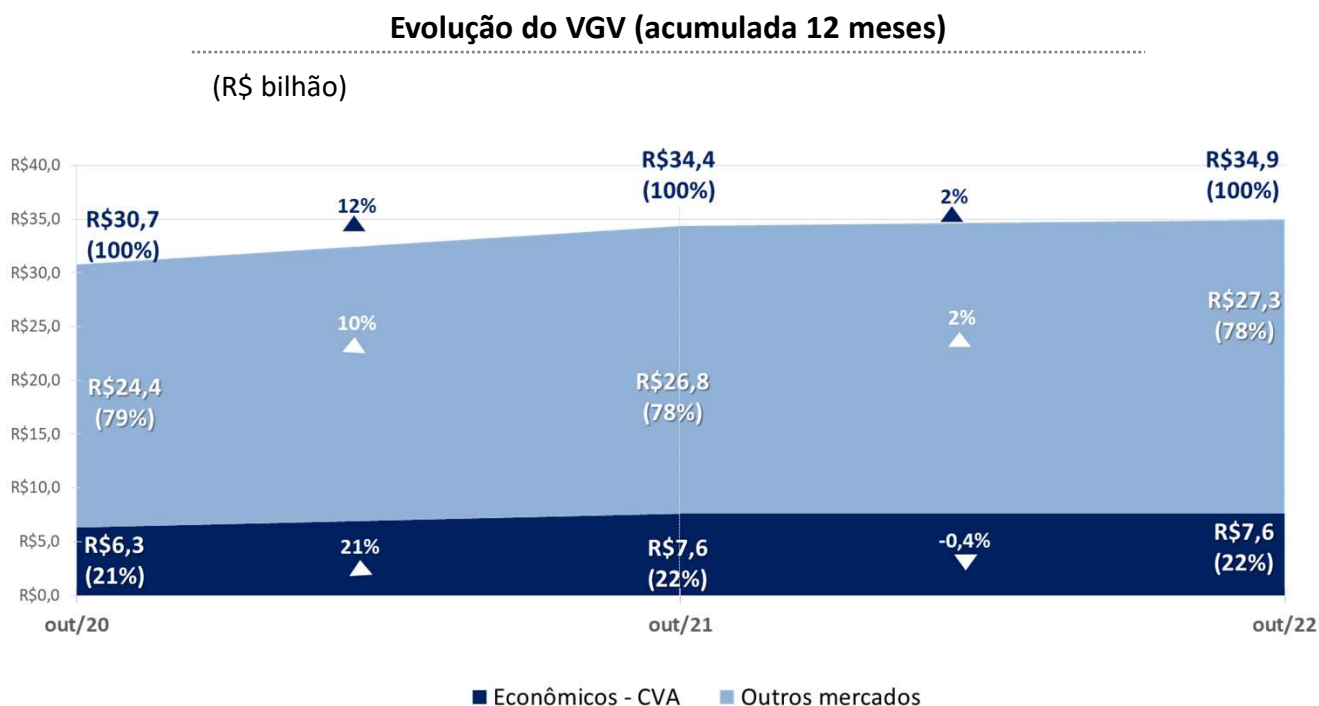
1.3 COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

O VGV (Valor Global de Vendas) totalizou em outubro R\$ 2,4 bilhões*.



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

No acumulado de 12 meses (novembro de 2021 a outubro de 2022), o VGV na capital paulista totalizou R\$ 34,9 bilhões*.

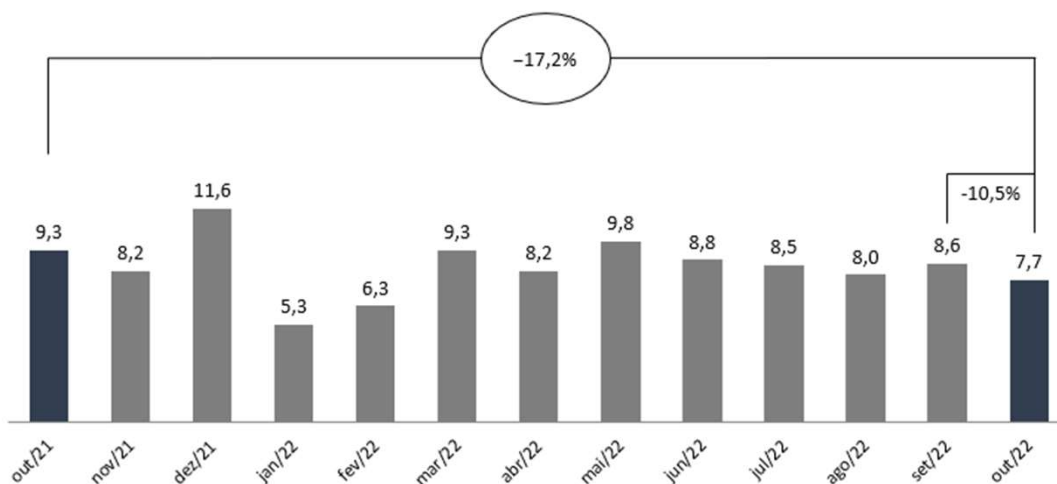


* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referencia de outubro de 2022

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

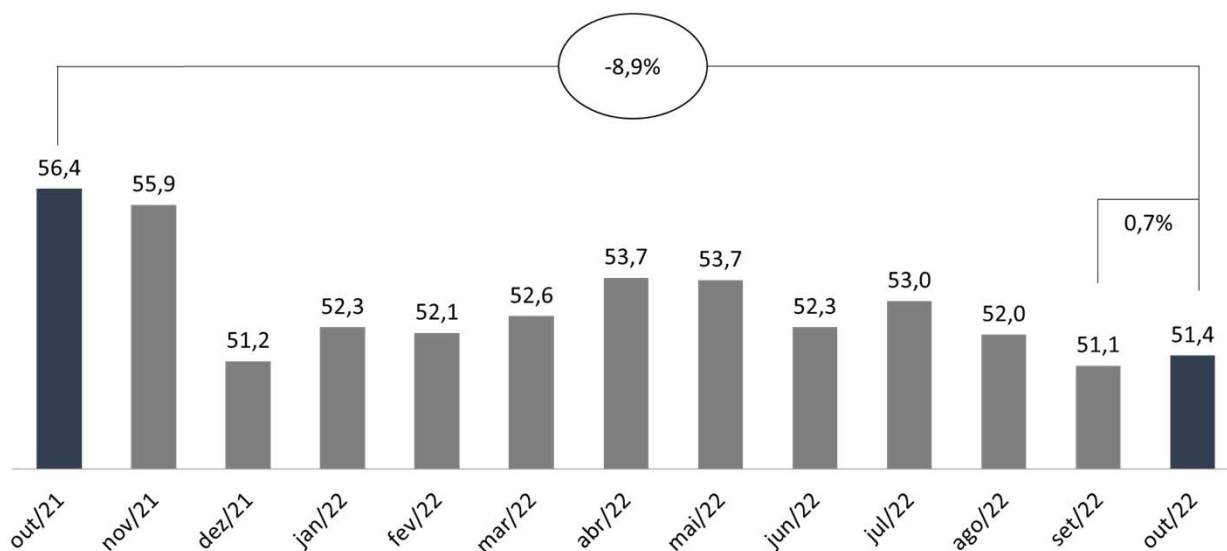
2.1 INDICADOR VSO MENSAL - O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 7,7% em outubro.

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %) – Cidade de São Paulo



2.2 VSO de 12 meses - O VSO de 12 meses (novembro de 2021 a outubro de 2022) foi de 51,4%.

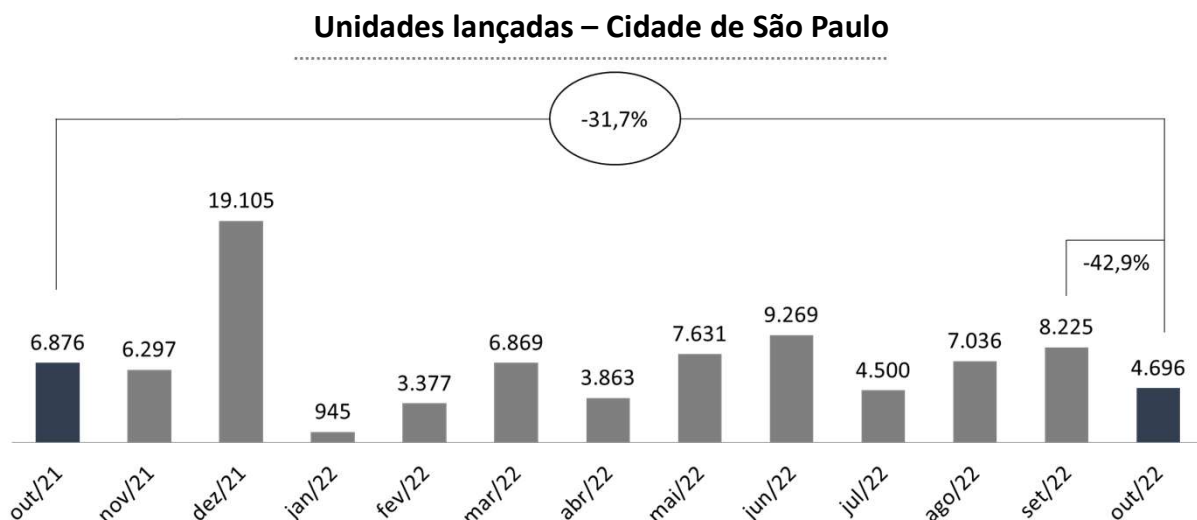
VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %) – Cidade de São Paulo



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

3. LANÇAMENTOS EM UNIDADES

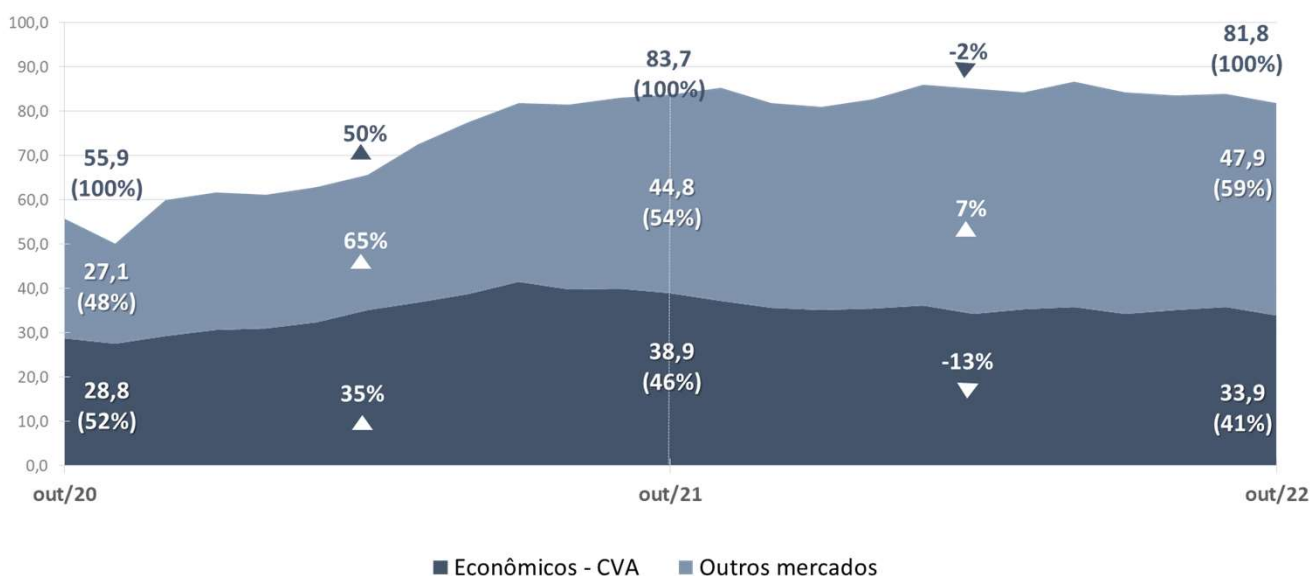
3.1 LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES - De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de outubro o lançamento de 4.696 unidades residenciais.



3.2 LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES - No acumulado de 12 meses (novembro de 2021 a outubro 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 81.813 unidades.

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades

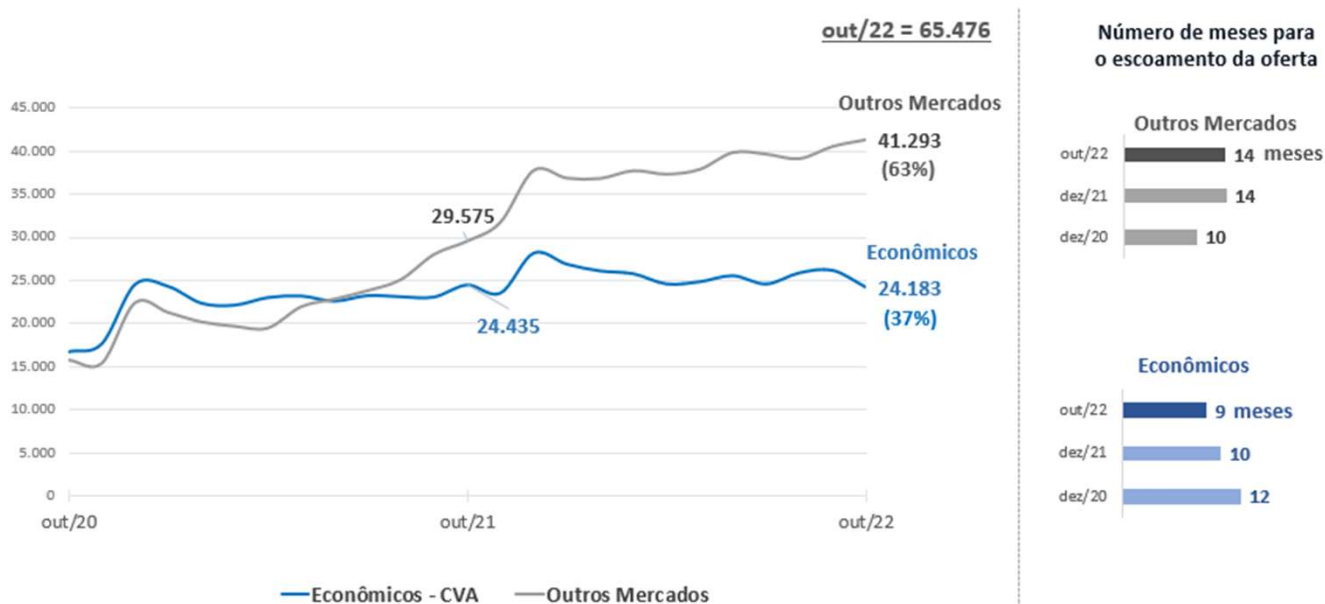


* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referencia de outubro de 2022

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

4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES - A capital paulista encerrou outubro com a oferta de 65.476 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2019 a outubro de 2022).

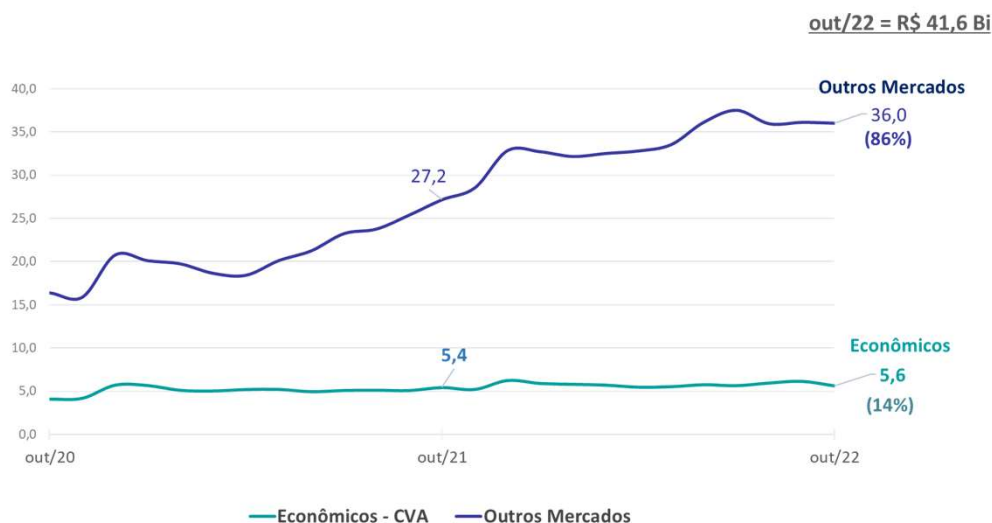
Evolução de unidades ofertadas (mil unidades) e meses para o escoamento



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

4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$) - Em outubro deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 41,6 bilhões*.

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



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

5. ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

5.1 Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de outubro em todos os indicadores: 60% das unidades lançadas (2.815 unidades), 67% das vendas (3.686 unidades), 56% da oferta (36.851 unidades), 48% do VGV (R\$ 1.160,1 milhões), 35% do VGO (R\$ 14,6 bilhões) e o maior VSO (9,1%)

5.2 Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 47% dos lançamentos (2.187 unidades), 61% das vendas (3.339 unidades), 48% da oferta (31.654 unidades), 37% do VGV (R\$ 887 milhões) e 23% do VGO (R\$ 9,5 bilhões) e o maior VSO (9,5%).

5.3 Faixa de preço

Por faixa de preço, imóveis com valor entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume de lançamentos, com 41% (1.909 unidades), a maior quantidade vendida com 45% (2.488 unidades), maior oferta 43% (28.128 unidades) e o maior VGV com 33% (R\$ 793,0 milhões). O maior VSO, de 11,2%, foi dos imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil.

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 outubro, 51% das unidades vendidas e 22% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.827 unidades vendidas e 1.023 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel somou 24.183 unidades (37%), com VSO de 10,5%.

Os outros mercados registraram 3.673 unidades lançadas, 2.669 unidades vendidas, oferta final de 41.293 unidades e VSO de 6,1%.

5.5 Zonas da cidade

Em outubro, a região Sul destacou-se com 41% dos lançamentos (1.903 unidades), 32% das vendas (1.767 unidades), 37% da oferta (24.240 unidades), 43% do VGO (R\$ 17,8 bilhões) e 43% do VGV (R\$ 1,04 bilhão). O Centro registrou o maior VSO (10,1%).

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

| | Oferta Inicial | | Lançamento | | Vendas | | Oferta Final | | VSO |
|----------------------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------|
| | Unidade | Part. (%) | Unidade | Part. (%) | Unidade | Part. (%) | Unidade | Part. (%) | (%) |
| Dormitórios | | | | | | | | | |
| 1 Dorm | 18.708 | 28% | 1.139 | 24% | 1.323 | 24% | 18.524 | 28% | 6,7 |
| 2 Dorm | 37.722 | 57% | 2.815 | 60% | 3.686 | 67% | 36.851 | 56% | 9,1 |
| 3 Dorm | 7.754 | 12% | 742 | 16% | 426 | 8% | 8.070 | 12% | 5,0 |
| 4 Dorm | 2.092 | 3% | 0 | 0% | 61 | 1% | 2.031 | 3% | 2,9 |
| Faixa de área útil (m²) | | | | | | | | | |
| Menos de 30 m² | 14.403 | 22% | 980 | 21% | 1.114 | 20% | 14.269 | 22% | 7,2 |
| Entre 30 e 45 m² | 32.806 | 49% | 2.187 | 47% | 3.339 | 61% | 31.654 | 48% | 9,5 |
| Entre 45 e 65 m² | 6.990 | 11% | 881 | 19% | 486 | 9% | 7.385 | 11% | 6,2 |
| Entre 65 e 85 m² | 5.057 | 8% | 300 | 6% | 231 | 4% | 5.126 | 8% | 4,3 |
| Entre 86 e 130 m² | 4.083 | 6% | 287 | 6% | 219 | 4% | 4.151 | 6% | 5,0 |
| Entre 130 e 180 m² | 2.073 | 3% | 8 | 0% | 71 | 1% | 2.010 | 3% | 3,4 |
| Acima de 180 m² | 864 | 1% | 53 | 1% | 36 | 1% | 881 | 1% | 3,9 |
| Faixa de preço (R\$) | | | | | | | | | |
| Até R\$240 mil | 16.598 | 25% | 1.759 | 37% | 2.048 | 37% | 16.309 | 25% | 11,2 |
| Entre R\$240 a \$500 mil | 28.707 | 43% | 1.909 | 41% | 2.488 | 45% | 28.128 | 43% | 8,1 |
| Entre R\$500 a \$750 mil | 6.874 | 10% | 158 | 3% | 319 | 6% | 6.713 | 10% | 4,5 |
| Entre R\$750 a \$1 milhão | 4.896 | 7% | 507 | 11% | 244 | 4% | 5.159 | 8% | 4,5 |
| Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão | 4.096 | 6% | 287 | 6% | 198 | 4% | 4.185 | 6% | 4,5 |
| Acima de \$1,5 milhão | 5.105 | 8% | 76 | 2% | 199 | 4% | 4.982 | 8% | 3,8 |
| Mercado | | | | | | | | | |
| Econômico | 25.987 | 39% | 1.023 | 22% | 2.827 | 51% | 24.183 | 37% | 10,5 |
| Outros Mercados | 40.289 | 61% | 3.673 | 78% | 2.669 | 49% | 41.293 | 63% | 6,1 |
| Zona | | | | | | | | | |
| Centro | 5.568 | 8% | 1.022 | 22% | 664 | 12% | 5.926 | 9% | 10,1 |
| Leste | 15.599 | 24% | 544 | 12% | 1.418 | 26% | 14.725 | 22% | 8,8 |
| Norte | 6.512 | 10% | 0 | 0% | 625 | 11% | 5.887 | 9% | 9,6 |
| Oeste | 14.493 | 22% | 1.227 | 26% | 1.022 | 19% | 14.698 | 22% | 6,5 |
| Sul | 24.104 | 36% | 1.903 | 41% | 1.767 | 32% | 24.240 | 37% | 6,8 |
| Total | 66.276 | 100% | 4.696 | 100% | 5.496 | 100% | 65.476 | 100% | 7,7 |

CIDADE DE SÃO PAULO – OUTUBRO DE 2022

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 30/09/2022 | 18.708 | 37.722 | 7.754 | 2.092 | 66.276 |
| UL | (+) Lançadas | 1.139 | 2.815 | 742 | 0 | 4.696 |
| UV | (-) Vendidas | 1.323 | 3.686 | 426 | 61 | 5.496 |
| OF | Oferta - 31/10/2022 | 18.524 | 36.851 | 8.070 | 2.031 | 65.476 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 6,7 | 9,1 | 5,0 | 2,9 | 7,7 |
| PMV | Prazo Médio de Venda | 10 | 9 | 11 | 12 | 9 |
| VG | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 470,7 | 1.160,1 | 657,9 | 139,3 | 2.428,0 |

| <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 | 5,47 | 13,28 | 5,25 | 0,00 | 24,00 |
| EL | Total Lançados | 5,47 | 13,28 | 5,25 | 0,00 | 24,00 |

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 30/09/2022 | 3.874 | 15.129 | 1.908 | 522 | 21.433 |
| UL | (+) Lançadas | 1.139 | 2.815 | 742 | 0 | 4.696 |
| UV | (-) Vendidas | 792 | 2.428 | 249 | 34 | 3.503 |
| OF | Oferta - 31/10/2022 | 4.221 | 15.516 | 2.401 | 488 | 22.626 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 15,8 | 13,5 | 9,4 | 6,5 | 13,4 |
| VG | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 294,1 | 759,1 | 356,7 | 115,0 | 1.524,9 |

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

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 30/09/2022 | 14.834 | 22.593 | 5.846 | 1.570 | 44.843 |
| UV | (-) Vendidas | 531 | 1.258 | 177 | 27 | 1.993 |
| OF | Oferta - 31/10/2022 | 14.303 | 21.335 | 5.669 | 1.543 | 42.850 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 3,6 | 5,6 | 3,0 | 1,7 | 4,4 |
| VG | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 176,6 | 401,0 | 301,2 | 24,3 | 903,1 |

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.

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.

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

Fabício 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

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