

PMI



NOV.2022

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



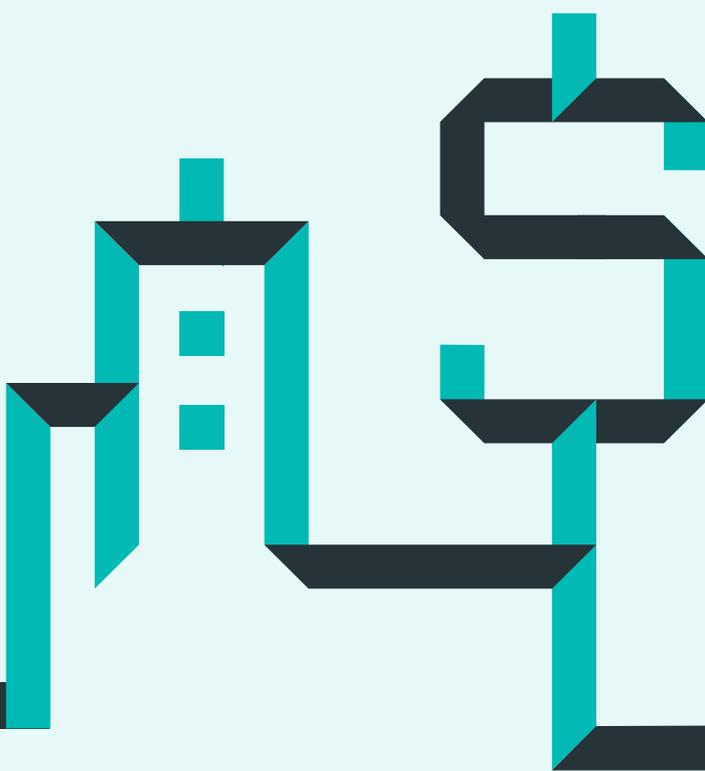
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo	3
Mercado, cidade de São Paulo.....	4
Financiamento, Brasil	13
Glossário	18
Expediente	19

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valor entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume de lançamentos, com 57% (5.369 unidades)

ZONAS DA CIDADE

A região Oeste foi destaque em novembro com 46% dos lançamentos (4.337 unidades), 36% das vendas (2.682 unidades), 43% do VGV (R\$ 1,28 bilhão) e o maior VSO (14,2%)

PESQUISA MENSAL REALIZADA PELO SECOVI-SP COM AS EMPRESAS ASSOCIADAS QUE ATUAM NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO



Cidade de São Paulo

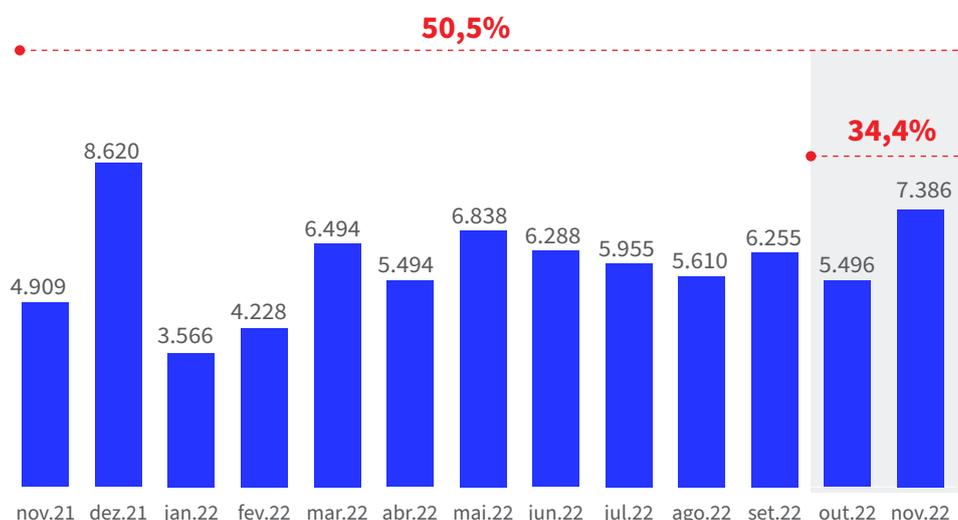


Dados do Mês	MENSAL (nov/22)	NO ANO (jan/22 - nov/22)	12 MESES (dez/21 a nov/22)	MÉDIA DO ANO (jan/22 - nov/22)
Vendas (unidades)	7.386	63.610	72.230	5.783
VGV (INCC) (R\$ milhões)	2.992,7	30.574,0	34.962,5	2.779,5
Lançamentos (unidades)	9.453	65.864	84.969	5.988
VGL (INCC) (R\$ milhões)	5.663,0	34.700,7	44.501,6	3.154,6
Oferta Final (unidades)	66.802	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	43.425,6	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	10,0	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	51,5	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos

1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais vendidas



Em novembro

7.386

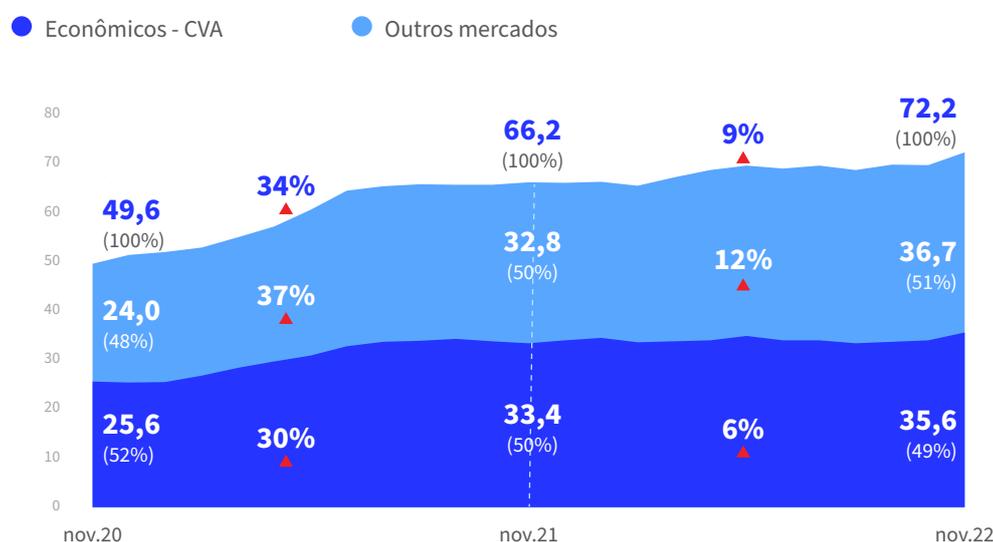
unidades

foram comercializadas, apurou a Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas

1.2 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



Em 12 meses

72.230

unidades

foram vendidas (dezembro de 2021 a novembro de 2022)

1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

VGV (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo
 R\$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de novembro/22



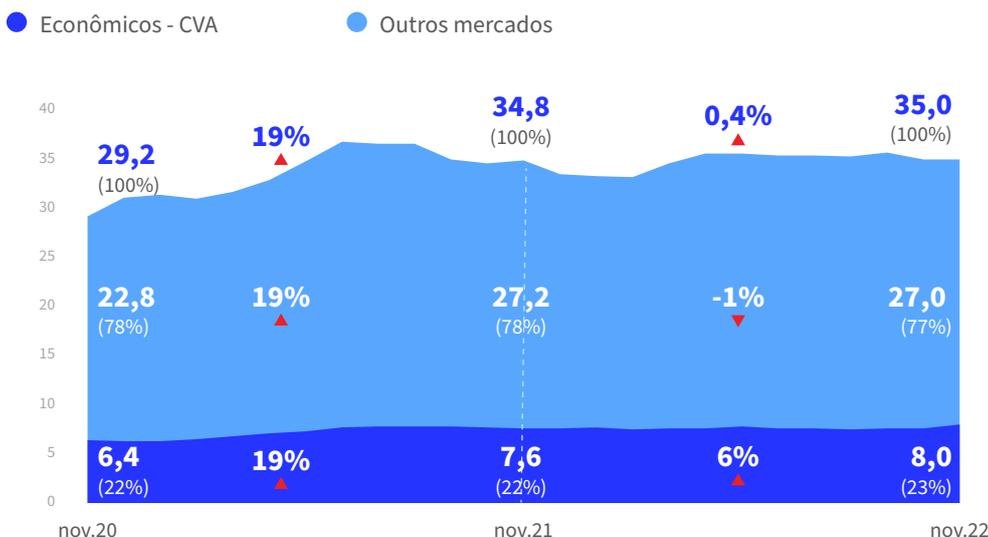
Em novembro

R\$ 2,99 bilhões*

Foi o resultado total do Valor Global de Vendas (VGV) do mês

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

Evolução do VGV (acumulado 12 meses)
 R\$ Bilhões – atualizado pelo INCC-DI de novembro/22



Em 12 meses

R\$ 35,0 bilhões*

foi o total do VGV na capital paulista (dezembro de 2021 a novembro de 2022)

* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de novembro de 2022

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



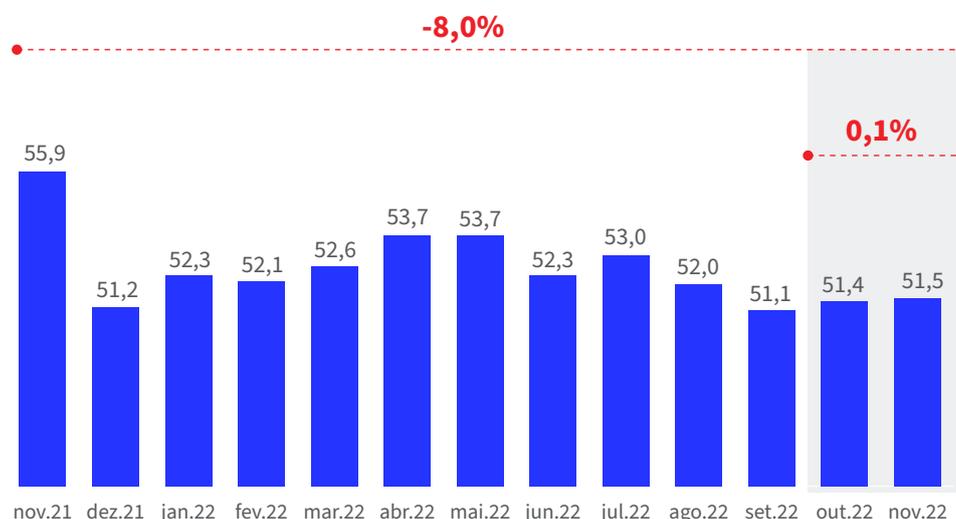
Em novembro

10,0%

Foi quanto atingiu o indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas

2.2 | VSO de 12 meses

VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %)

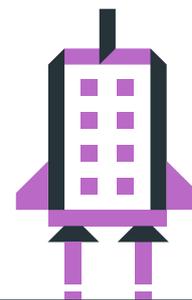


Em 12 meses

51,5%

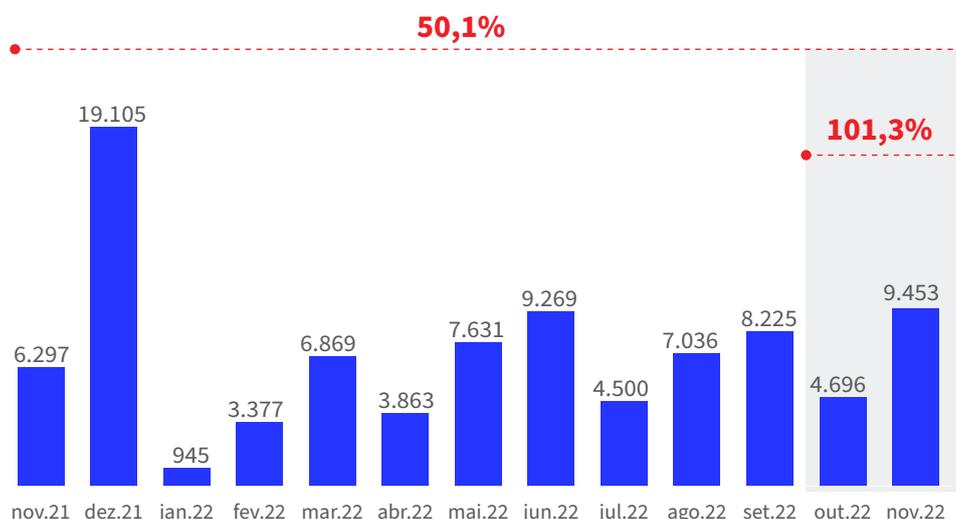
é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (dezembro de 2021 a novembro de 2022)

3. Lançamentos



3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Em novembro

9.453

unidades

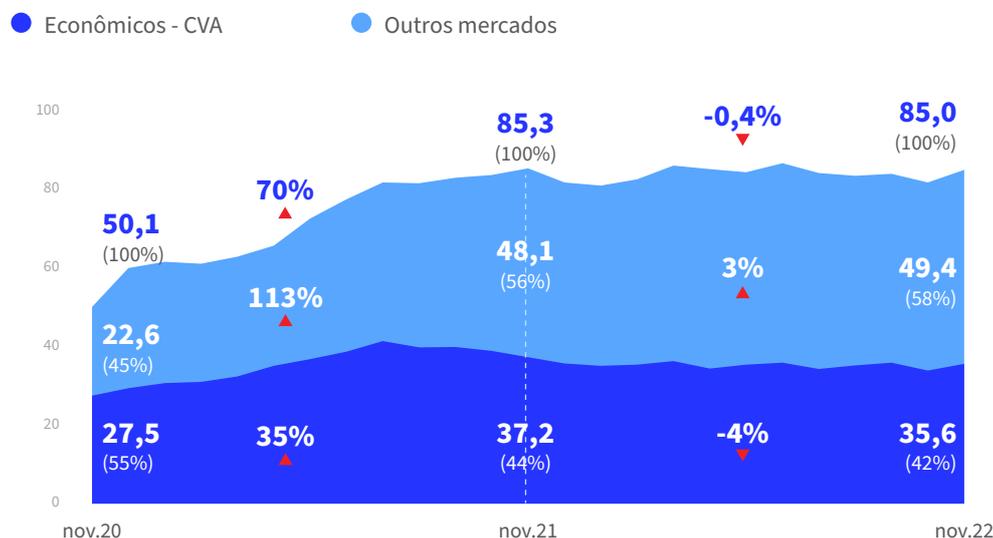
residenciais

foram lançadas na cidade de São Paulo de acordo com levantamento do Secovi-SP

3.2 | LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



Em 12 meses

84.969

unidades

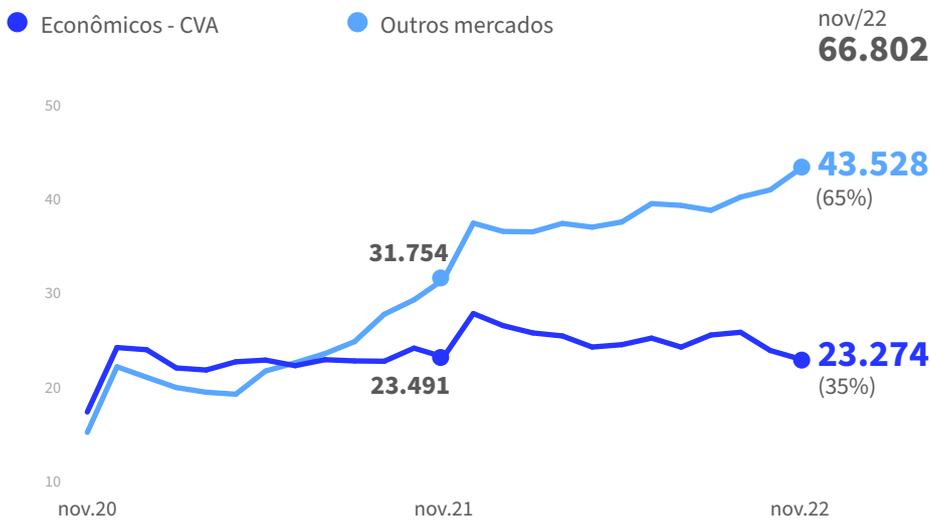
foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (dezembro de 2021 a novembro 2022)

4. Ofertas de imóveis novos em unidades e valores (R\$)



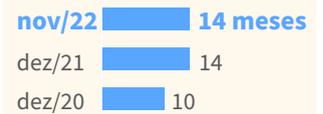
4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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



Escoamento da oferta

Outros Mercados



Econômicos



4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em novembro

R\$ 43,4 bilhões*

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referência de novembro de 2022

5. Análise por segmento



DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de novembro em quase todos os indicadores: 56% das unidades lançadas (5.334 unidades), 58% das vendas (4.308 unidades), 56% da oferta (37.475 unidades), 46% do VGV (R\$ 1.388,80 milhões) e 34% do VGO (R\$ 15,0 bilhões). Os imóveis de 1 dormitório registraram o maior VSO (12,2%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: 46% dos lançamentos (4.354 unidades), 52% das vendas (3.819 unidades), 48% da oferta (32.119 unidades), 34% do VGV (R\$ 1.018,0 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,7 bilhões). O maior VSO (14,0%) foi registrado na faixa de imóveis com menos de 30 m².



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valor entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume de lançamentos, com 57% (5.369 unidades). Também lideraram as vendas com 51% (3.795 unidades), a oferta com 44% (29.648 unidades) e o VGV com 40% (R\$ 1.191,7 milhões). O maior VSO (13,9%) foi dos imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil.



ECONÔMICOS E OUTROS MERCADOS

Com a mudança da faixa de preços dos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, em 2021, alterando o limite de R\$ 240 mil para R\$ 264 mil na cidade de São Paulo. Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Casa Verde e Amarela.

Em novembro de 2022, 49% das unidades vendidas e 30% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 3.608 unidades vendidas e 2.844 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 23.274 unidades (35%), com VSO de 13,4%.

Os outros mercados registraram 6.609 unidades lançadas, 3.778 unidades vendidas, oferta final de 43.528 unidades e VSO de 8,0%.



ZONAS DA CIDADE

A região Oeste foi destaque em novembro com 46% dos lançamentos (4.337 unidades), 36% das vendas (2.682 unidades), 43% do VGV (R\$ 1,28 bilhão) e o maior VSO (14,2%). A Zona Sul destacou-se com 37% da oferta (24.479 unidades) e 42% do VGO (R\$ 18,3 bilhões).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	18.343	28%	2.755	29%	2.570	35%	18.528	28%	12,2
2 Dorm	36.449	56%	5.334	56%	4.308	58%	37.475	56%	10,3
3 Dorm	7.938	12%	1.162	12%	416	6%	8.684	13%	4,6
4 ou + Dorms	2.005	3%	202	2%	92	1%	2.115	3%	4,2
 Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30	14.146	22%	2.323	25%	2.299	31%	14.170	21%	14,0
Entre 30 e 45	31.584	49%	4.354	46%	3.819	52%	32.119	48%	10,6
Entre 45 e 65	7.087	11%	816	9%	615	8%	7.288	11%	7,8
Entre 66 e 85	4.968	8%	720	8%	284	4%	5.404	8%	5,0
Entre 86 e 130	4.099	6%	595	6%	244	3%	4.450	7%	5,2
Entre 131 e 180	1.985	3%	535	6%	81	1%	2.439	4%	3,2
Mais de 180	866	1%	110	1%	44	1%	932	1%	4,5
 Faixa de preço (R\$)									
Até R\$ 240 mil	16.124	25%	1.778	19%	2.483	34%	15.419	23%	13,9
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	28.074	43%	5.369	57%	3.795	51%	29.648	44%	11,3
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	6.614	10%	549	6%	473	6%	6.690	10%	6,6
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	4.947	8%	446	5%	236	3%	5.157	8%	4,4
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	4.197	6%	274	3%	176	2%	4.295	6%	3,9
Acima de R\$ 1,5 milhão	4.779	7%	1.037	11%	223	3%	5.593	8%	3,8
 Mercado									
Econômico	24.038	37%	2.844	30%	3.608	49%	23.274	35%	13,4
Outros Mercados	40.697	63%	6.609	70%	3.778	51%	43.528	65%	8,0
 Zona									
Centro	5.929	9%	189	2%	428	6%	5.690	9%	7,0
Leste	14.628	23%	1.335	14%	1.617	22%	14.346	21%	10,1
Norte	5.714	9%	1.040	11%	613	8%	6.141	9%	9,1
Oeste	14.491	22%	4.337	46%	2.682	36%	16.146	24%	14,2
Sul	23.973	37%	2.552	27%	2.046	28%	24.479	37%	7,7
Total (Zona)	64.735	100%	9.453	100%	7.386	100%	66.802	100%	10,0



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/10/2022	18.343	36.449	7.938	2.005	64.735
UL (+) Lançadas	2.755	5.334	1.162	202	9.453
UV (-) Vendidas	2.570	4.308	416	92	7.386
OF Oferta - 30/11/2022	18.528	37.475	8.684	2.115	66.802

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	12,2	10,3	4,6	4,2	10,0
PMV Prazo Médio de Venda	6	7	10	11	7
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	792,6	1.388,8	501,8	309,4	2.992,6

Empreendimentos	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	8,93	16,23	3,64	2,20	31,00
EL Total Lançados	8,93	16,23	3,64	2,20	31,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/10/2022	3.503	13.386	2.121	422	19.432
UL (+) Lançadas	2.755	5.334	1.162	202	9.453
UV (-) Vendidas	2.017	3.122	230	35	5.404
OF Oferta - 30/11/2022	4.241	15.598	3.053	589	23.481

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	32,2	16,7	7,0	5,6	18,7
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	617,7	986,2	266,2	153,3	2.023,4



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/10/2022	14.840	23.063	5.817	1.583	45.303
UV (-) Vendidas	553	1.186	186	57	1.982
OF Oferta - 30/11/2022	14.287	21.877	5.631	1.526	43.321

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	3,7	5,1	3,2	3,6	4,4
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	174,9	402,6	235,6	156,1	969,2

PMI

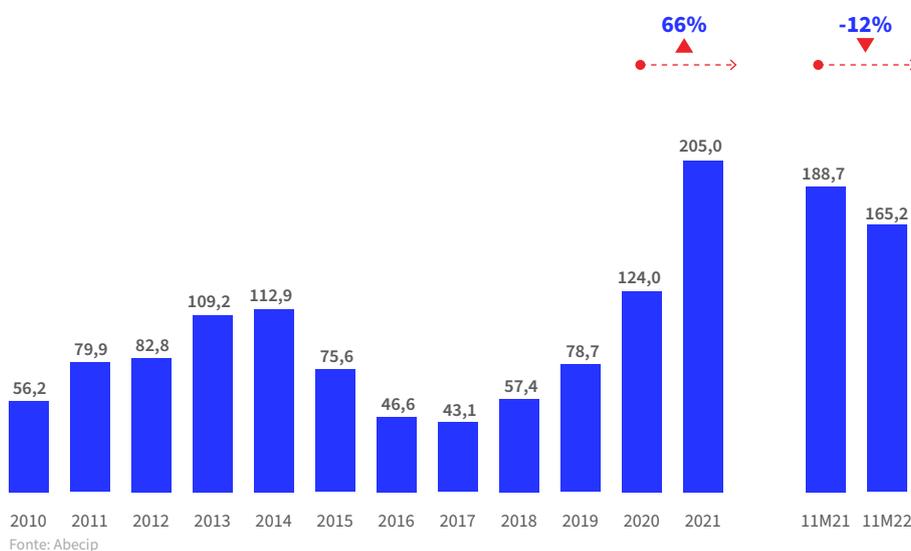


**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

NOV.2022

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

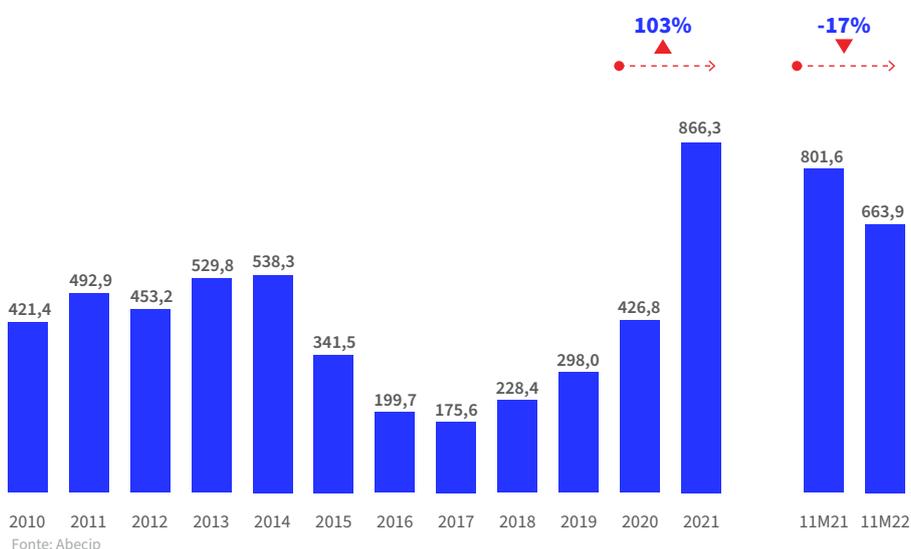


Em 2022
(até novembro)

**R\$ 165,2
bilhões**

foi o total do
Financiamento
Imobiliário SBPE
(Aquisição e
Construção)

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
Mil unidades



Em 2022
(até novembro)

**663,9 mil
unidades**

foi o total do
Financiamento
Imobiliário SBPE
(Aquisição e
Construção)

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

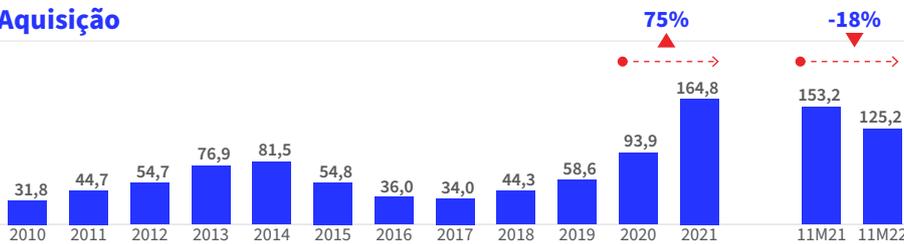
NOV.2022

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

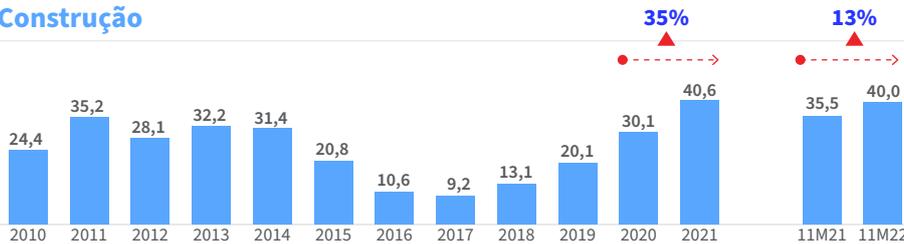


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

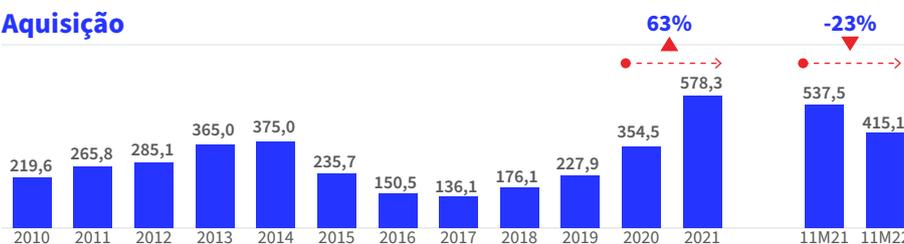
Em 2022
(até novembro)

Aquisição
R\$ 125,2
bilhões

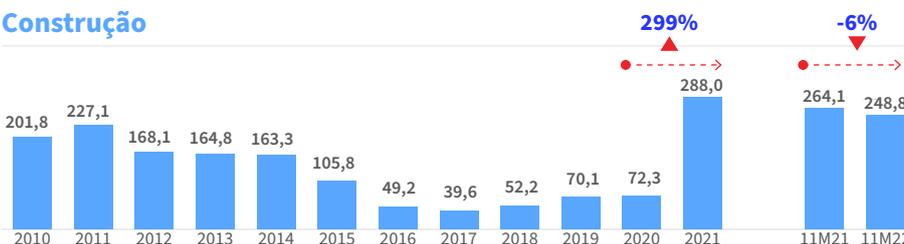
Construção
R\$ 40,0
bilhões

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
Mil unidades

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Em 2022
(até novembro)

Aquisição
415,1 mil
unidades

Construção
248,8 mil
unidades

PMI

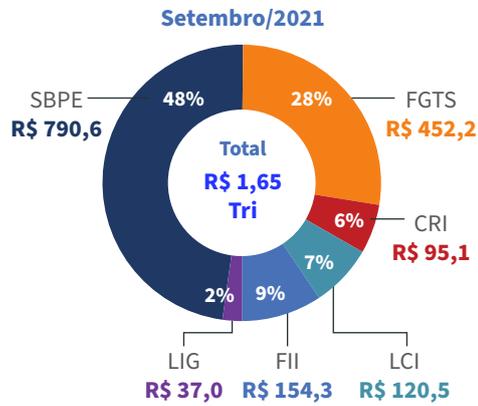


**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

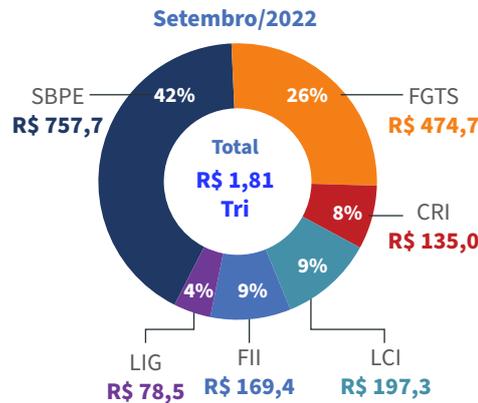
NOV.2022

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

**ESTRUTURA
DE FUNDING**



Fonte: Abecip e [B]³



6. 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.

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

GVV/INCC-DI: Valor Global de Vendas deflacionado pelo INCC-DI, da FGV

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.

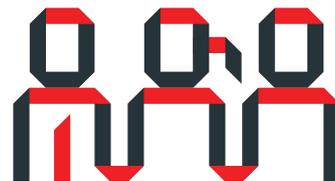
VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses: Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

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).

Expediente



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

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Reclamações/Sugestões

sac@secovi.com.br

Acesse

www.secovi.com.br



SECOVIS SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



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



www.secovi.com.br