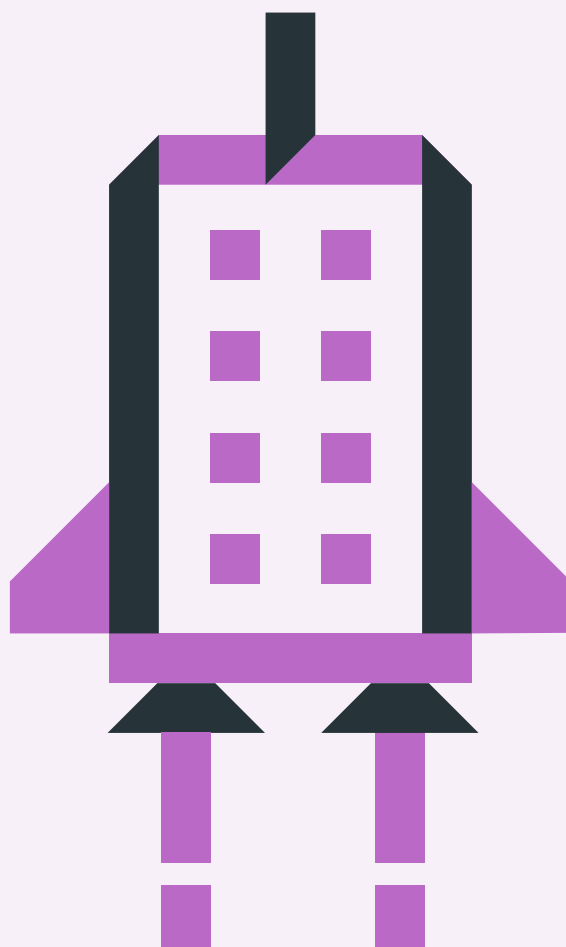


PMI



FEV.2023

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



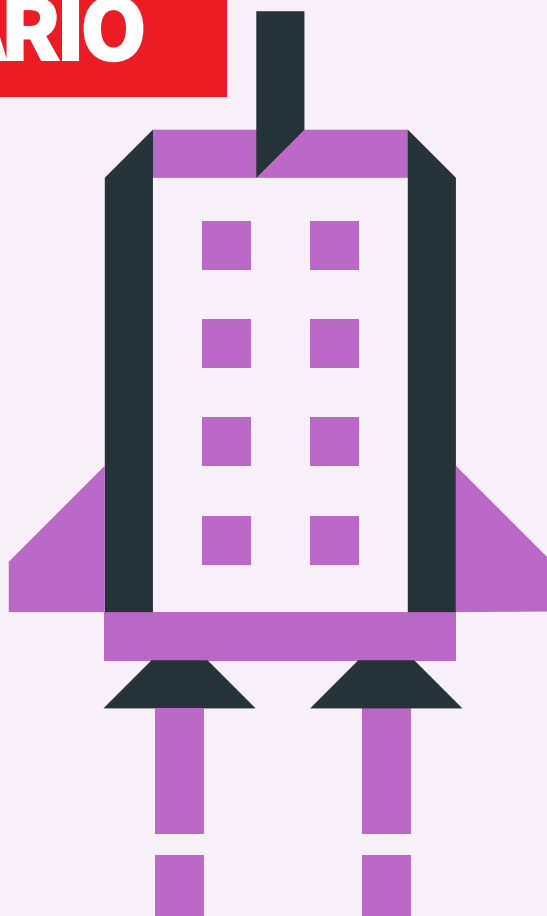
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	16
Expediente.....	18

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume vendas, com 43% (1.975 unidades). Já os imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil lideraram em lançamentos, com 54% (947 unidades)

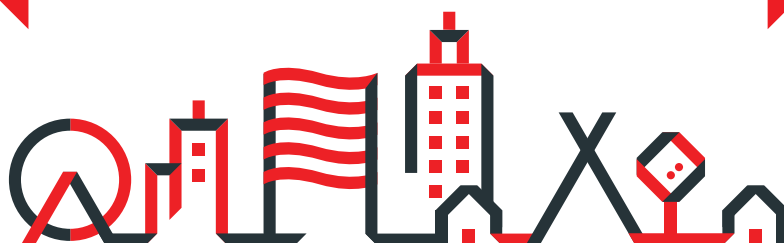
ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em fevereiro, com 33% das vendas (1.543 unid.), 33% dos lançamentos (568 unid.), 34% da oferta (22.287 unid.), 42% do VGV (R\$ 995,6 milhões) e 42% do VGO (R\$ 18,3 bilhões)

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

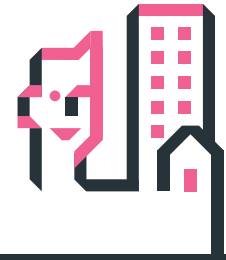


Cidade de São Paulo

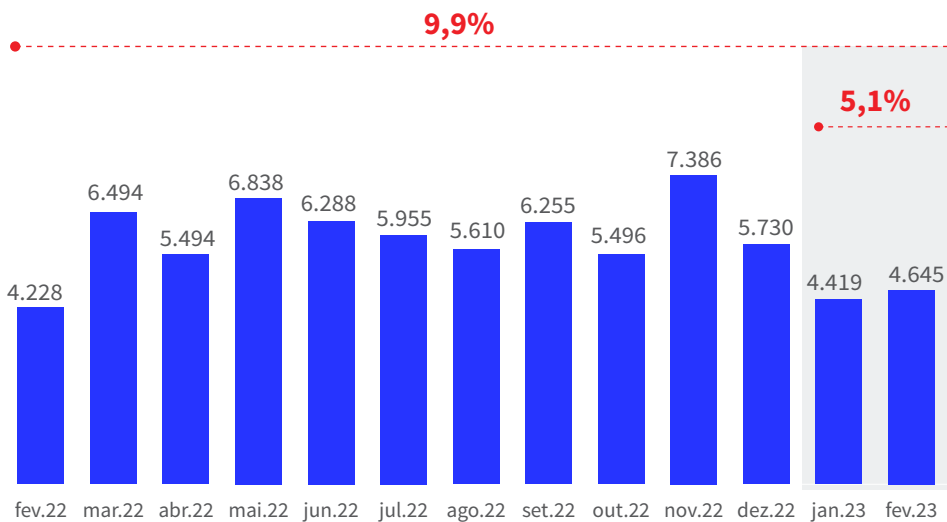
Dados do Mês	MENSAL (fev/23)	NO ANO (jan-fev/23)	12 MESES (mar/22 a fev/23)	MÉDIA DO ANO (fev/23)
Vendas (unidades)	4.645	9.064	70.610	4.532
VGV (INCC) (R\$ milhões)	2.366,1	4.354,4	34.541,6	2.177,2
Lançamentos (unidades)	1.742	3.541	74.911	1.771
VGL (INCC) (R\$ milhões)	708,3	1.345,1	40.439,8	672,6
Oferta Final (unidades)	65.264	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	43.216,9	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	6,6	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	51,2	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



Acumulado de janeiro e fevereiro

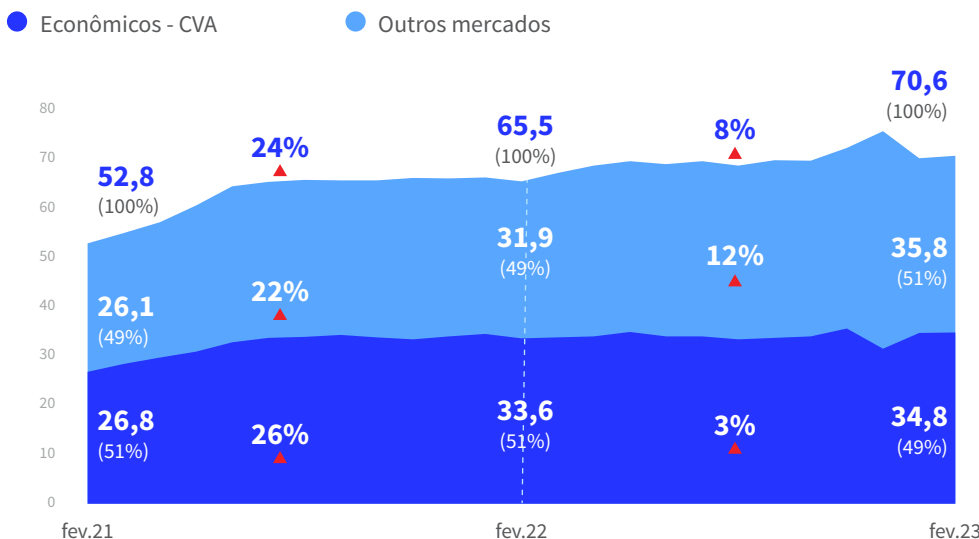
9.064

unidades

Crescimento de 16% em relação às 7.794 do mesmo período anterior

1.2 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)
 Mil unidades



Em 12 meses

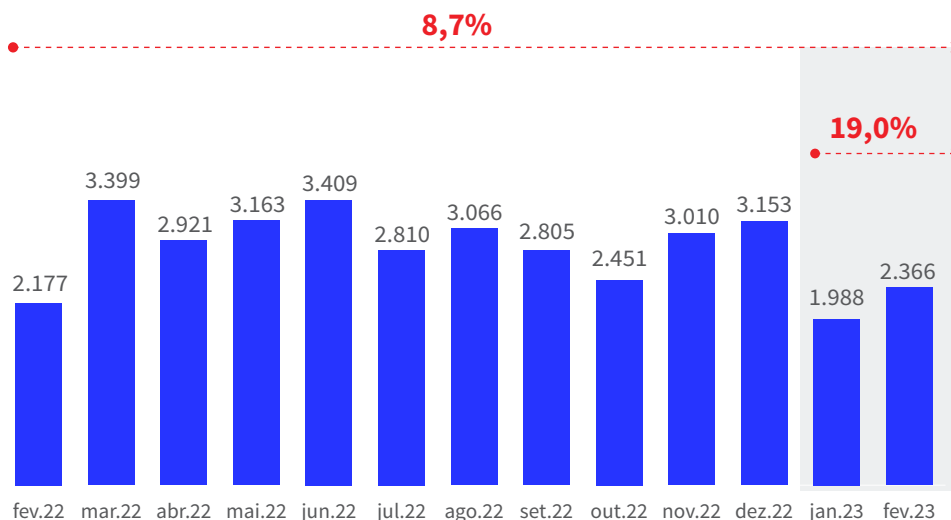
70.610

unidades

foram vendidas (março de 2022 a fevereiro de 2023)

1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

VGv (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo
 R\$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de fevereiro/23



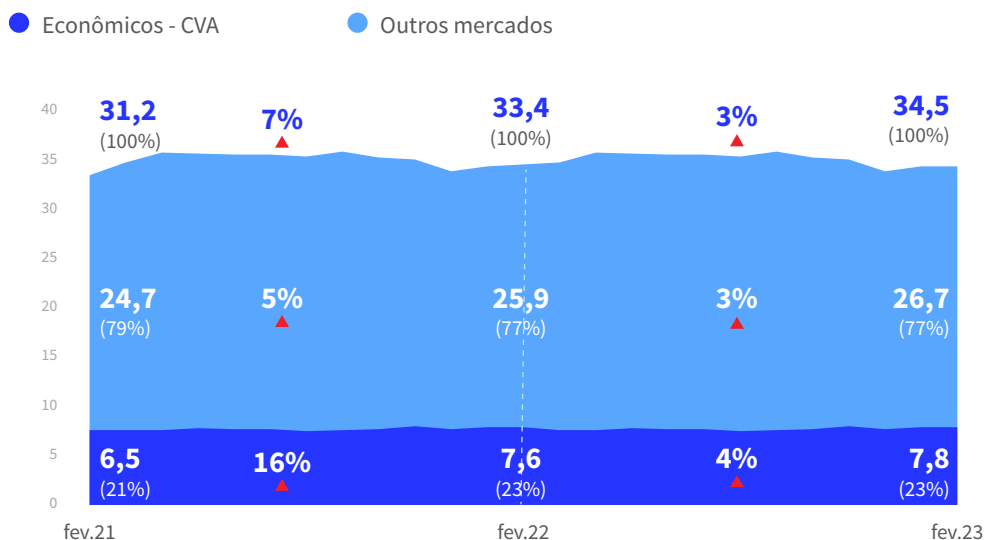
Em fevereiro

R\$ 2,4 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 fevereiro/23



Em 12 meses

R\$ 34,5 bilhões*

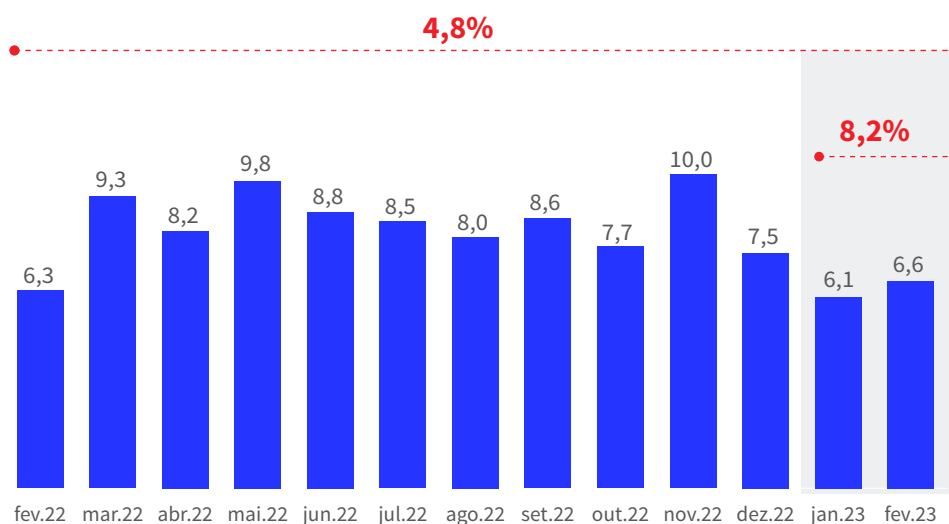
foi o total do VGv na capital paulista (março de 2022 a fevereiro de 2023)

* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de fevereiro de 2023

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



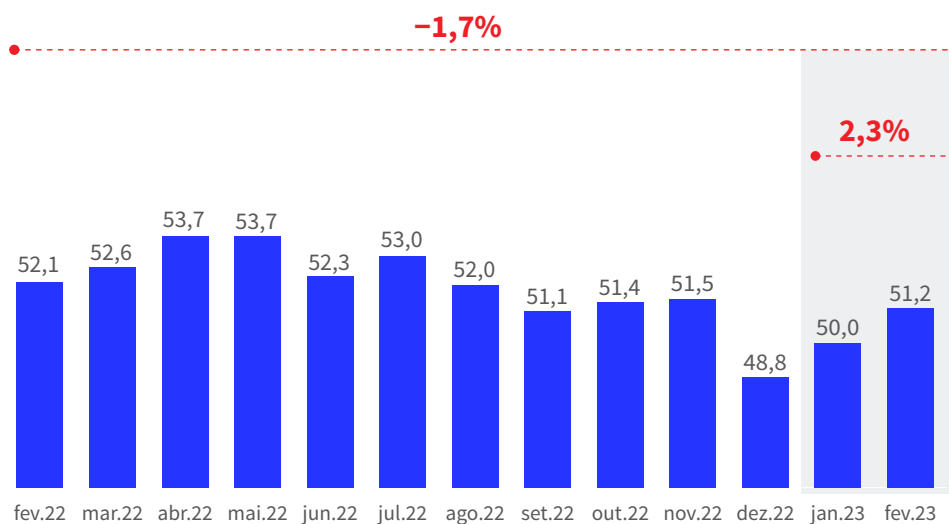
Em fevereiro

6,6%

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

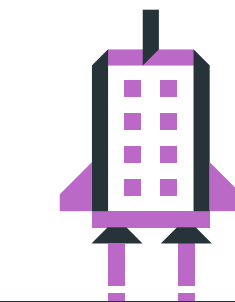
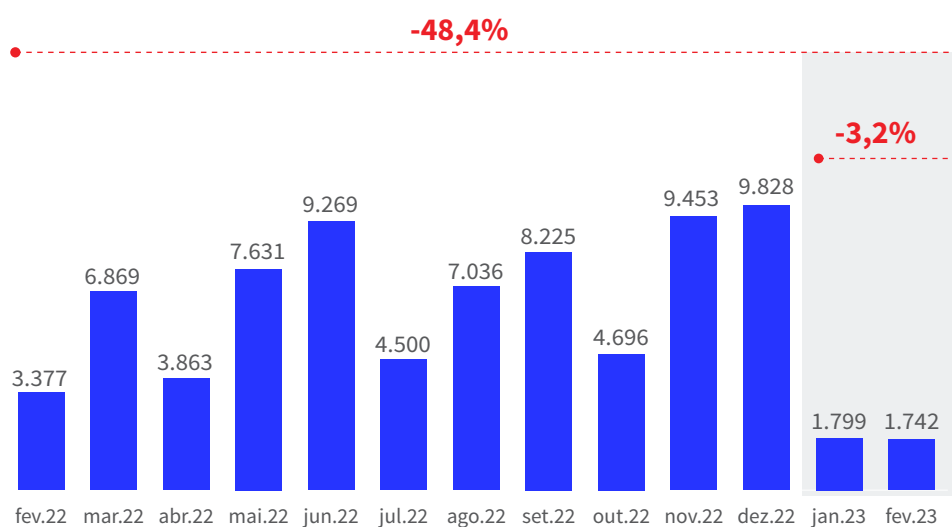
51,2%

é o acumulado de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (março de 2022 a fevereiro de 2023)

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Acumulado de janeiro e fevereiro

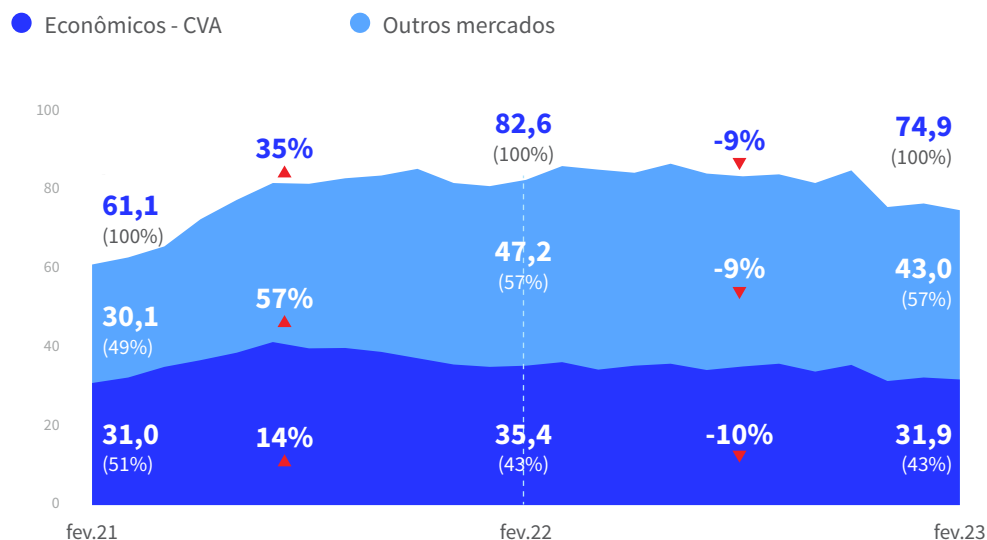
3.541

unidades

Redução de 18% em relação às 4.322 do mesmo período do ano anterior

3.2 | LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)
Mil unidades



Em 12 meses

74.911

unidades

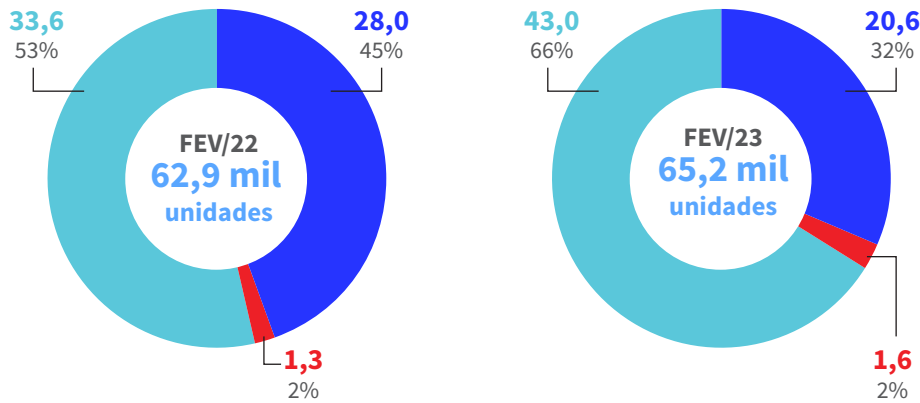
foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (março de 2022 a fevereiro 2023)

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

4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo
Em mil unidades e participação

● Planta ● Construção ● Prontos



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

4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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



Em fevereiro

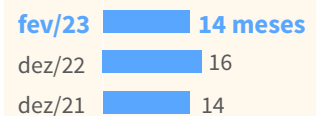
65.264

unidades

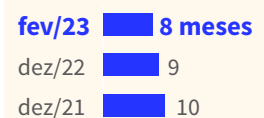
disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (março de 2020 a fevereiro de 2023)

Escoamento da oferta

Outros Mercados



Econômicos





4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em fevereiro

R\$ 43,2 bilhões*

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referência de fevereiro de 2023

5. Análise por segmento



DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de fevereiro em todos os indicadores: 55% das unidades lançadas (964 unidades), 65% das vendas (3.017 unidades), 56% da oferta (36.827 unidades), 44% do VGV (R\$ 1.051,5 milhões) e 34% do VGO (R\$ 14,8 bilhões) e o maior VSO (7,6%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 48% dos lançamentos (839 unidades), 58% das vendas (2.680 unidades), 49% da oferta (31.742 unidades), 31% do VGV (R\$ 725,6 milhões) e 22% do VGO (R\$ 9,5 bilhões) e o maior VSO (7,8%).



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume vendas, com 43% (1.975 unidades), de oferta com 45% (29.361 unidades). Os imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil lideraram em lançamentos, com 54% (947 unidades) e apresentaram o maior VSO (9,9%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VGO (R\$ 17,1 bilhões) e o maior VGV (R\$ 748,2 milhões).



IMÓVEIS ECONÔMICOS E OUTROS MERCADOS

Em 2021, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Minha Casa Minha Vida, 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 Minha Casa Minha Vida.

Em fevereiro, 48% das unidades vendidas e 51% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.240 unidades vendidas e 894 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 22.992 unidades (35%), com VSO de 8,9%.

Os outros mercados registraram 848 unidades lançadas, 2.405 unidades vendidas, oferta final de 42.272 unidades e VSO de 5,4%.








ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em fevereiro, com 33% das vendas (1.543 unidades), 33% dos lançamentos (568 unidades) 34% da oferta (22.287 unidades), 42% do VGV (R\$ 995,6 milhões) e 42% do VGO (R\$ 18,3 bilhões). A Zona Leste registrou o maior VSO (8,4%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	18.526	27%	646	37%	1.173	25%	17.999	28%	6,1
2 Dorm	38.880	57%	964	55%	3.017	65%	36.827	56%	7,6
3 Dorm	8.446	12%	132	8%	373	8%	8.205	13%	4,3
4 ou + Dorms	2.315	3%	0	0%	82	2%	2.233	3%	3,5
 Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30	14.169	21%	557	32%	952	20%	13.774	21%	6,5
Entre 30 e 45	33.583	49%	839	48%	2.680	58%	31.742	49%	7,8
Entre 45 e 65	7.141	10%	126	7%	444	10%	6.823	10%	6,1
Entre 66 e 85	5.353	8%	132	8%	235	5%	5.250	8%	4,3
Entre 86 e 130	4.341	6%	88	5%	196	4%	4.233	6%	4,4
Entre 131 e 180	2.601	4%	0	0%	98	2%	2.503	4%	3,8
Mais de 180	979	1%	0	0%	40	1%	939	1%	4,1
 Faixa de preço (R\$)									
Até R\$ 240 mil	15.613	23%	947	54%	1.635	35%	14.925	23%	9,9
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	30.892	45%	444	25%	1.975	43%	29.361	45%	6,3
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	6.628	10%	215	12%	392	8%	6.451	10%	5,7
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	4.570	7%	0	0%	191	4%	4.379	7%	4,2
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	4.870	7%	48	3%	199	4%	4.719	7%	4,0
Acima de R\$ 1,5 milhão	5.594	8%	88	5%	253	5%	5.429	8%	4,5
 Mercado									
Econômico	24.338	36%	894	51%	2.240	48%	22.992	35%	8,9
Outros Mercados	43.829	64%	848	49%	2.405	52%	42.272	65%	5,4
 Zona									
Centro	5.274	8%	120	7%	294	6%	5.100	8%	5,5
Leste	16.165	24%	488	28%	1.405	30%	15.248	23%	8,4
Norte	6.921	10%	566	32%	472	10%	7.015	11%	6,3
Oeste	16.545	24%	0	0%	931	20%	15.614	24%	5,6
Sul	23.262	34%	568	33%	1.543	33%	22.287	34%	6,5
Total (Zona)	68.167	100%	1.742	100%	4.645	100%	65.264	100%	6,6



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/01/2023	18.526	38.880	8.446	2.315	68.167
UL (+) Lançadas	646	964	132	0	1.742
UV (-) Vendidas	1.173	3.017	373	82	4.645
OF Oferta - 28/02/2023	17.999	36.827	8.205	2.233	65.264

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	6,1	7,6	4,3	3,5	6,6
PMV Prazo Médio de Venda	12	11	13	11	11
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	428,9	1.051,5	618,5	267,2	2.366,1

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	2,63	2,73	0,64	0,00	6,00
EL Total Lançados	2,63	2,73	0,64	0,00	6,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/01/2023	4.156	14.103	2.358	515	21.132
UL (+) Lançadas	646	964	132	0	1.742
UV (-) Vendidas	610	1.449	144	39	2.242
OF Oferta - 28/02/2023	4.192	13.618	2.346	476	20.632

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	12,7	9,6	5,8	7,6	9,8
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	207,6	459,1	217,3	183,4	1.067,4



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/01/2023	14.370	24.777	6.088	1.800	47.035
UV (-) Vendidas	563	1.568	229	43	2.403
OF Oferta - 28/02/2023	13.807	23.209	5.859	1.757	44.632

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	3,9	6,3	3,8	2,4	5,1
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	221,3	592,4	401,2	83,8	1.298,7

PMI



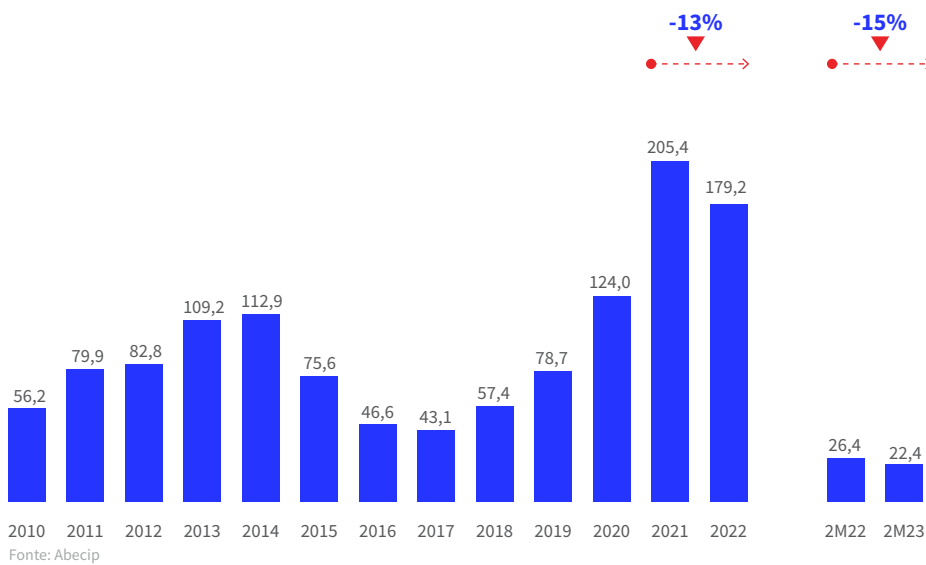
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

FEV.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

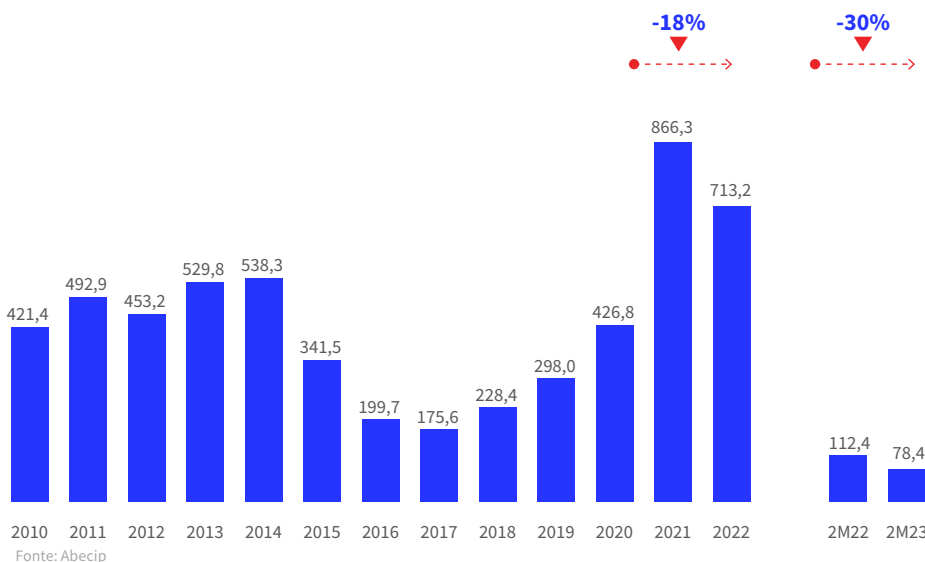


Acumulado de janeiro e fevereiro de 2023

R\$ 22,4 bilhões

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

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



Acumulado de janeiro e fevereiro de 2023

78,4 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

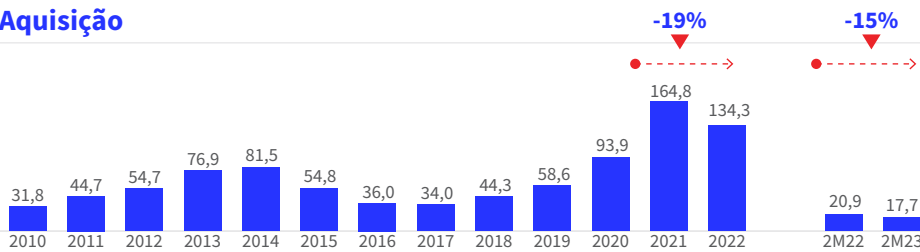
FEV.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

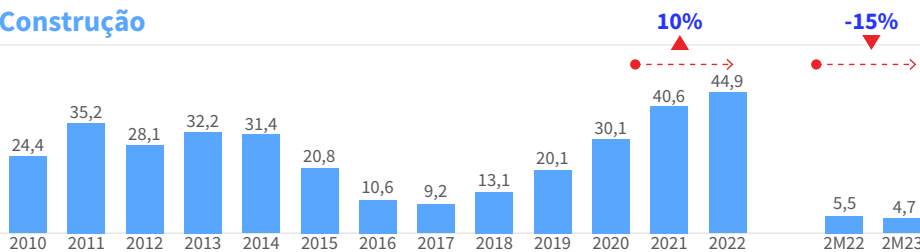


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

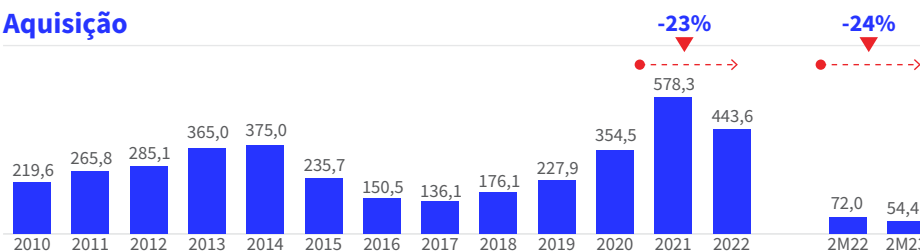
Acumulado de janeiro e fevereiro de 2023

Aquisição
R\$ 17,7 bilhões

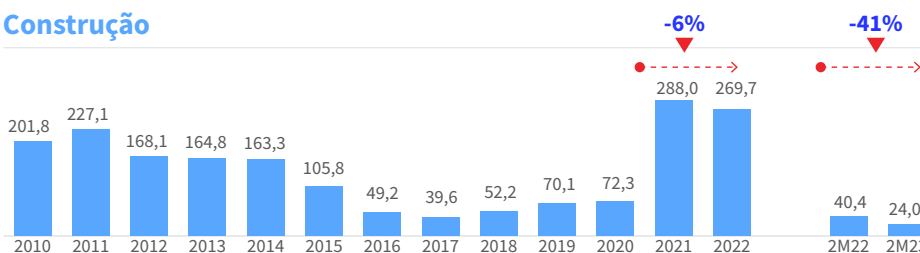
Construção
R\$ 4,7 bilhões

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

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro e fevereiro de 2023

Aquisição
54,4 mil unidades

Construção
24,0 mil unidades

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
Luciaquino Pereira

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
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



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



www.secovi.com.br