

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

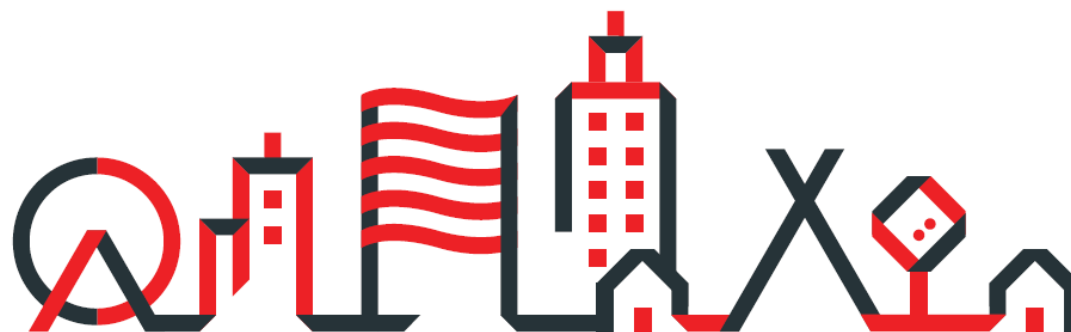
Inteligência de Mercado

Coletiva de imprensa



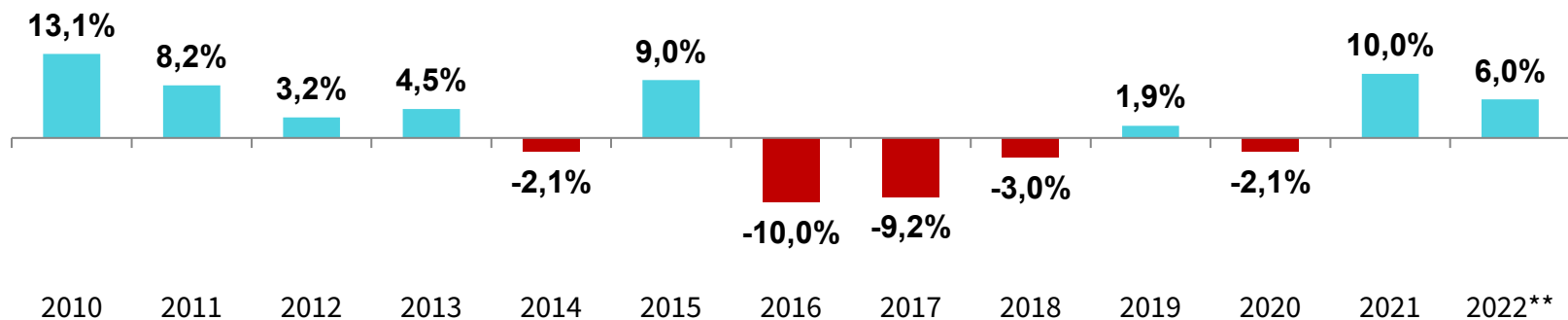
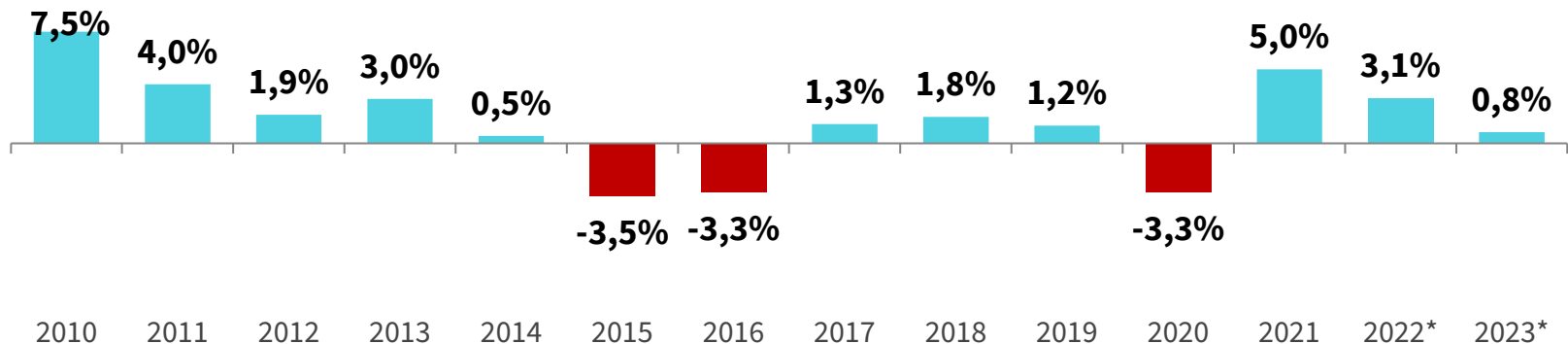


Economia





PIB - Brasil



PIB Total

crescimento anual (%)

Previsão de crescimento de 3,1% em 2022

PIB Construção Civil

crescimento anual (%)

Previsão de crescimento de 6,0% em 2022

*Estimativa: Banco Central (09/12/2022 e 10/02/2023)

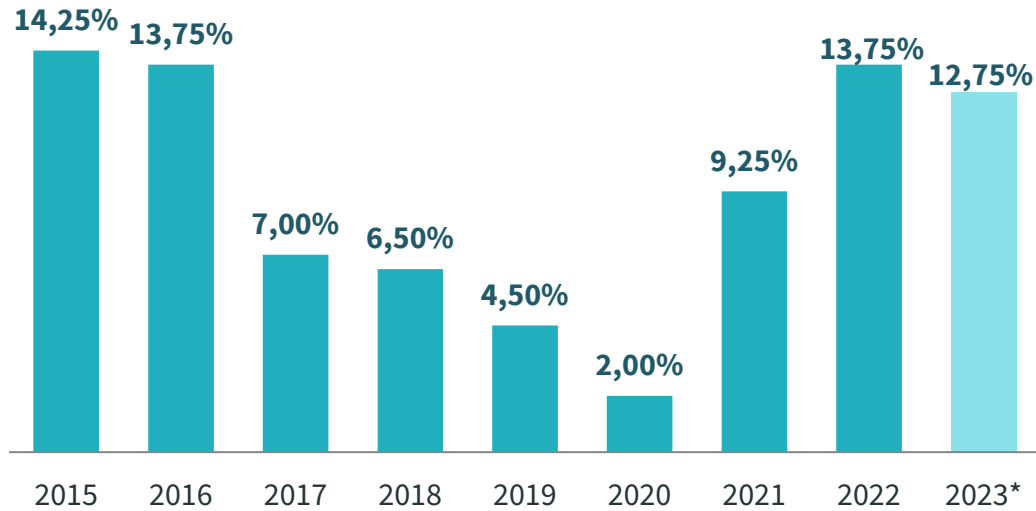
** Estimativa CBIC



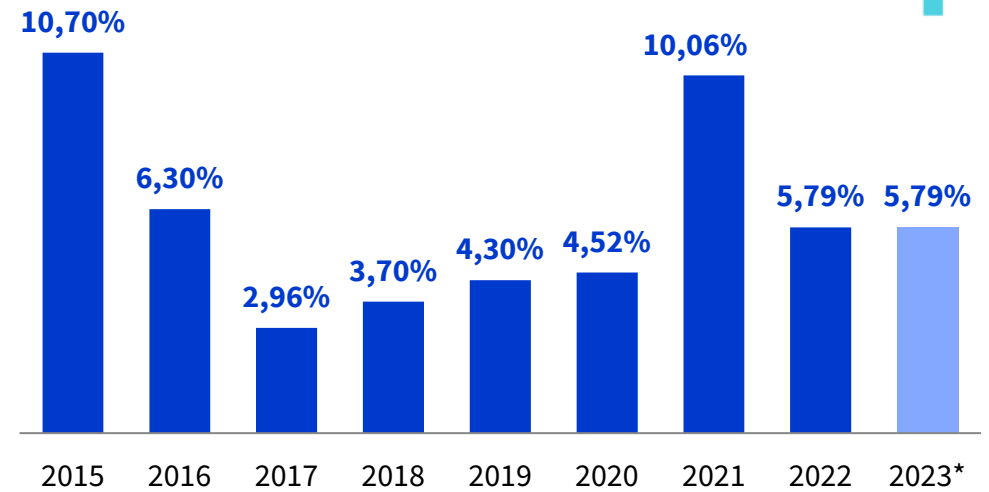
Taxa de juros (Meta Selic), Inflação (IPCA) e Custo (INCC)



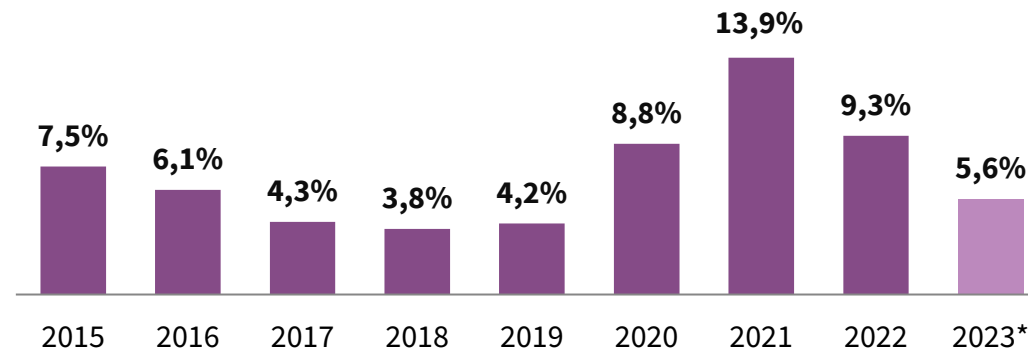
Taxa Selic



IPCA



INCC – Índice de Custo da Construção

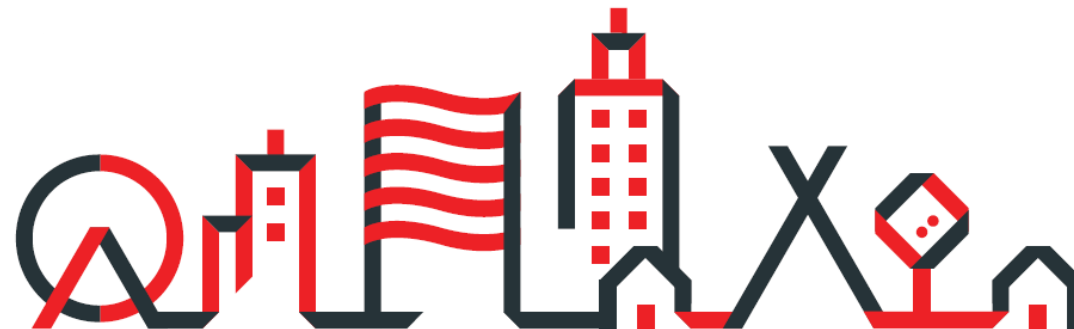


*Estimativa: Banco Central (10/02/2023)

Fonte: IBGE | BCB

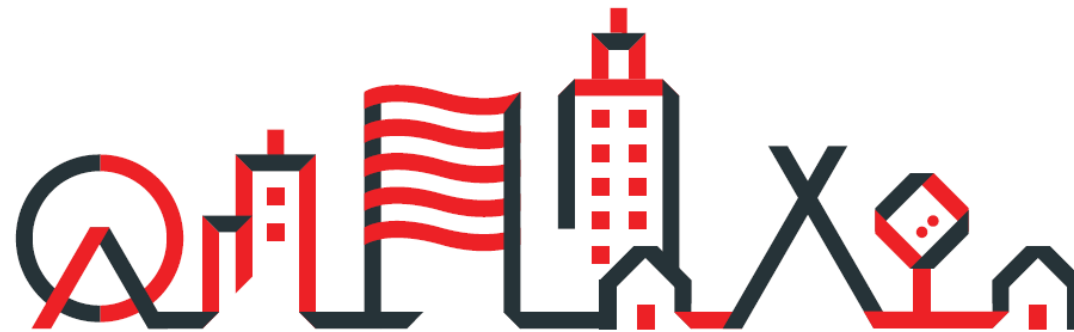


Mercado Imobiliário Cidade de São Paulo





Vendas



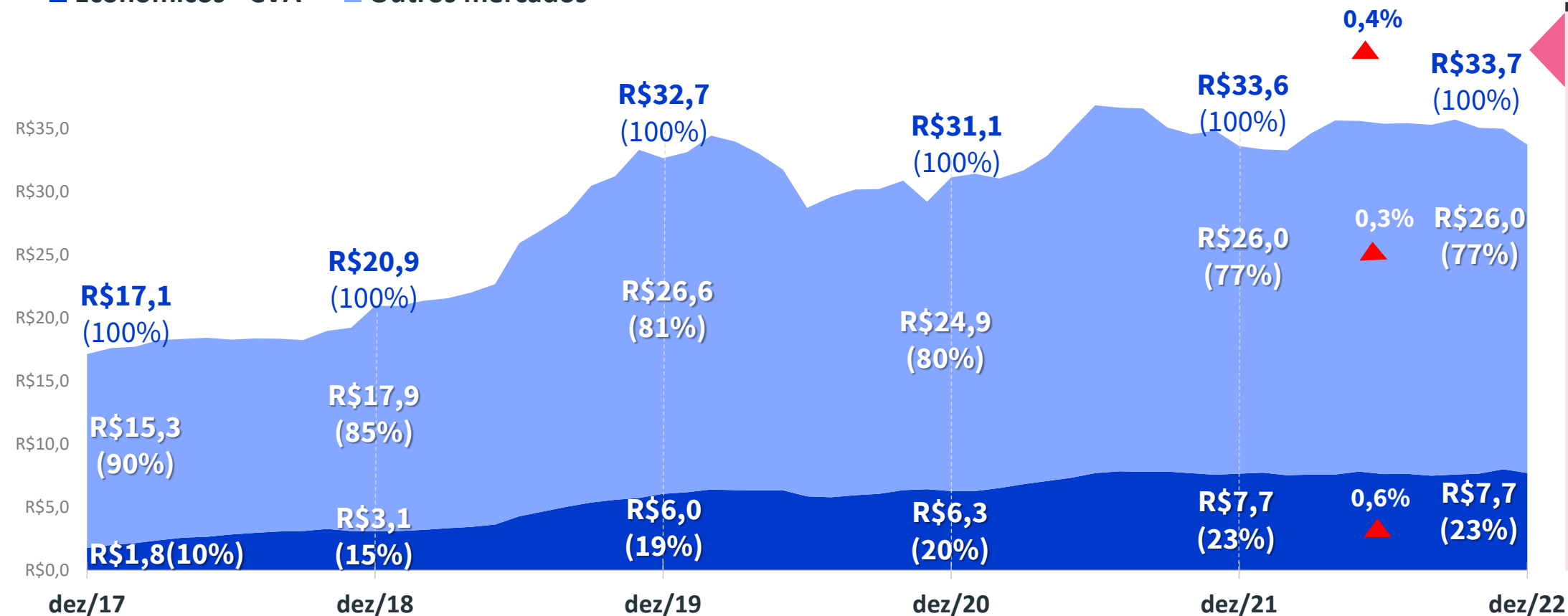


VGv (Valor Global Vendido) - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/22



■ Econômicos - CVA ■ Outros mercados



Em 12 meses

**R\$ 33,7
Bilhões**

Foi o total do VGv na capital paulista (janeiro a dezembro de 2022)

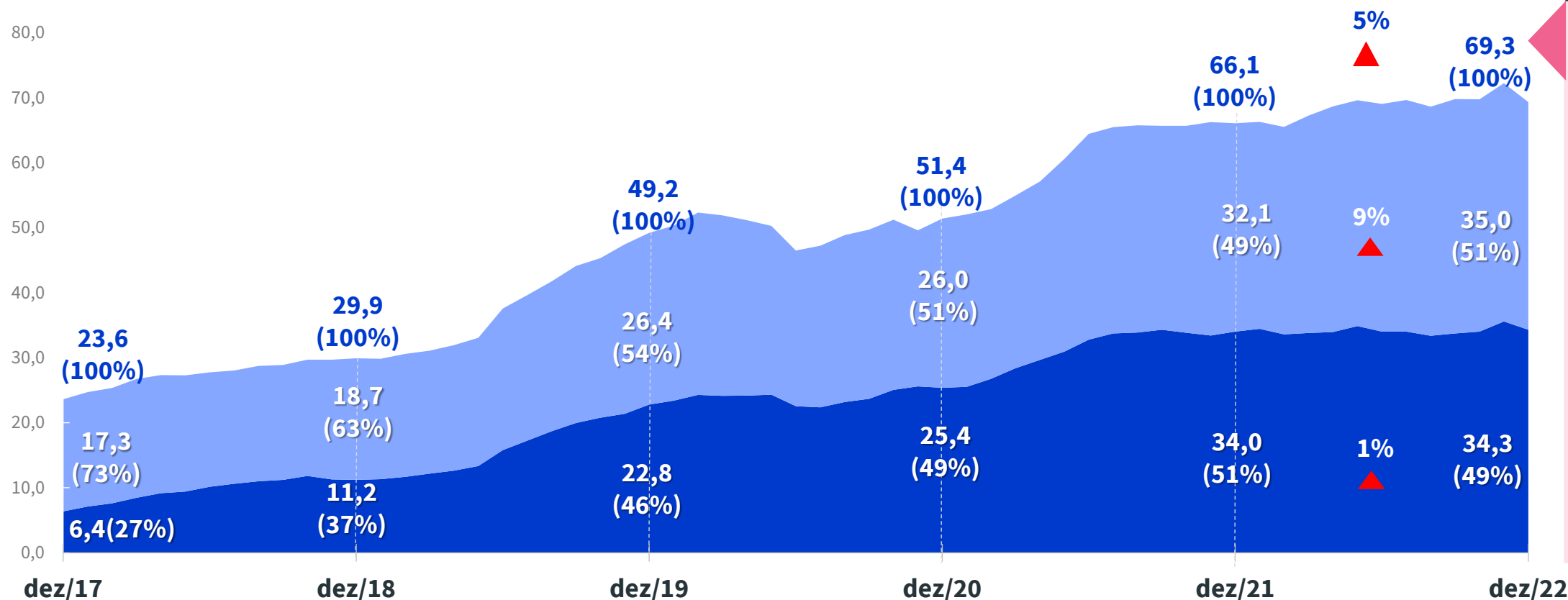


Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



■ Econômicos - CVA ■ Outros mercados

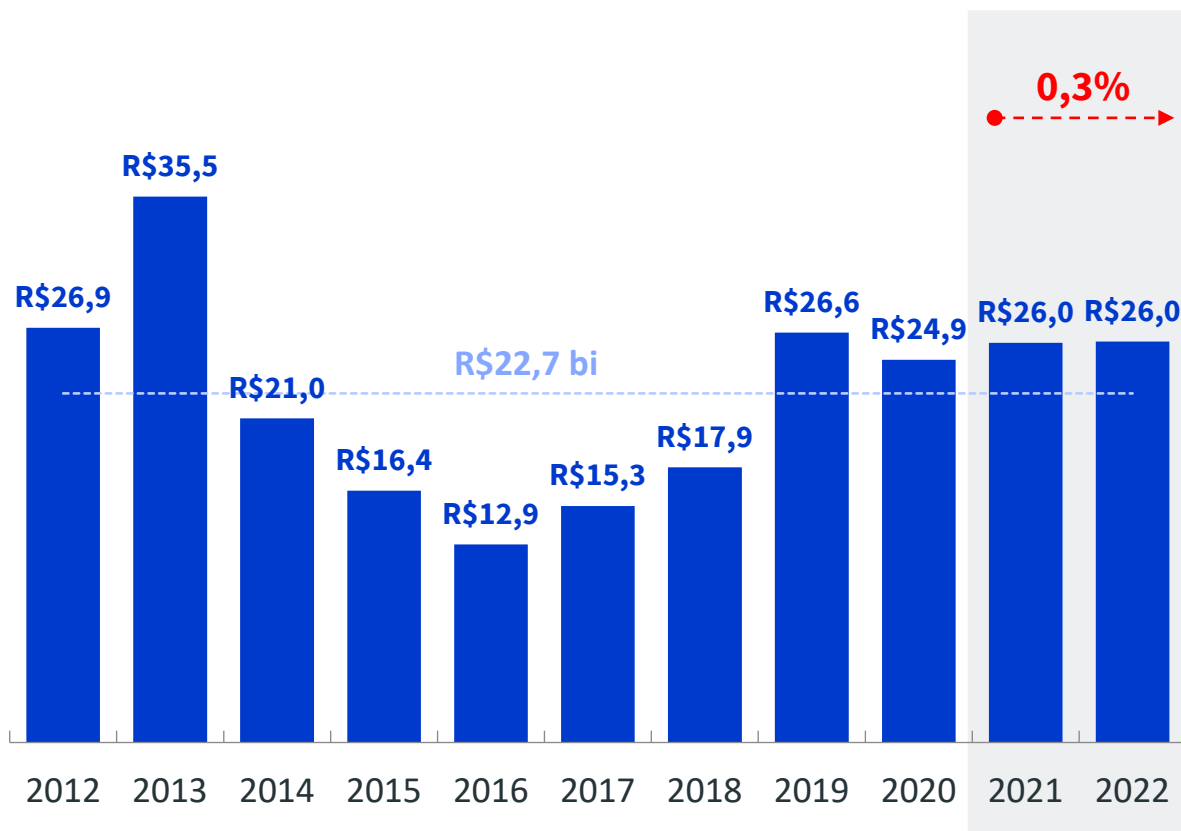


Em 12 meses
69.340
unidades
Foram vendidas na
capital paulista
(janeiro a dezembro
de 2022)

Outros Mercados – Cidade de São Paulo

VG (Valor Global Vendido)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/22

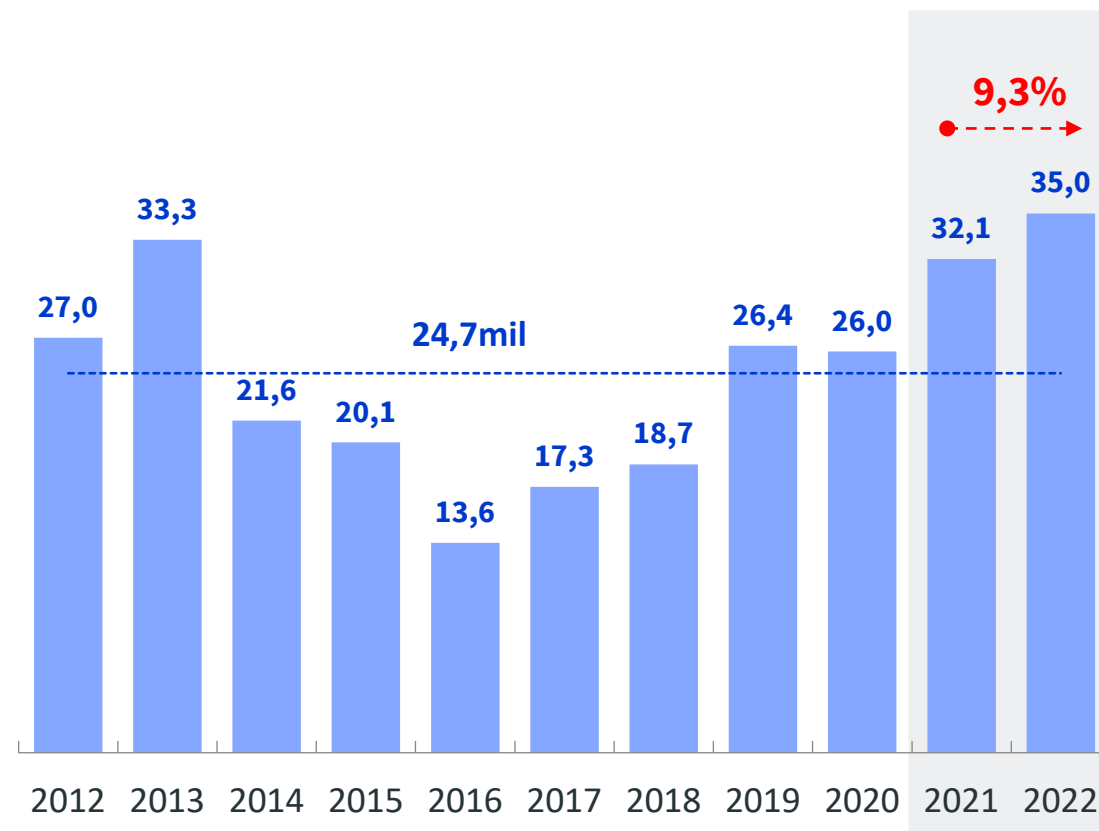


■ VG

----- Média

Unidades vendidas

Mil unidades



■ Unidades vendidas

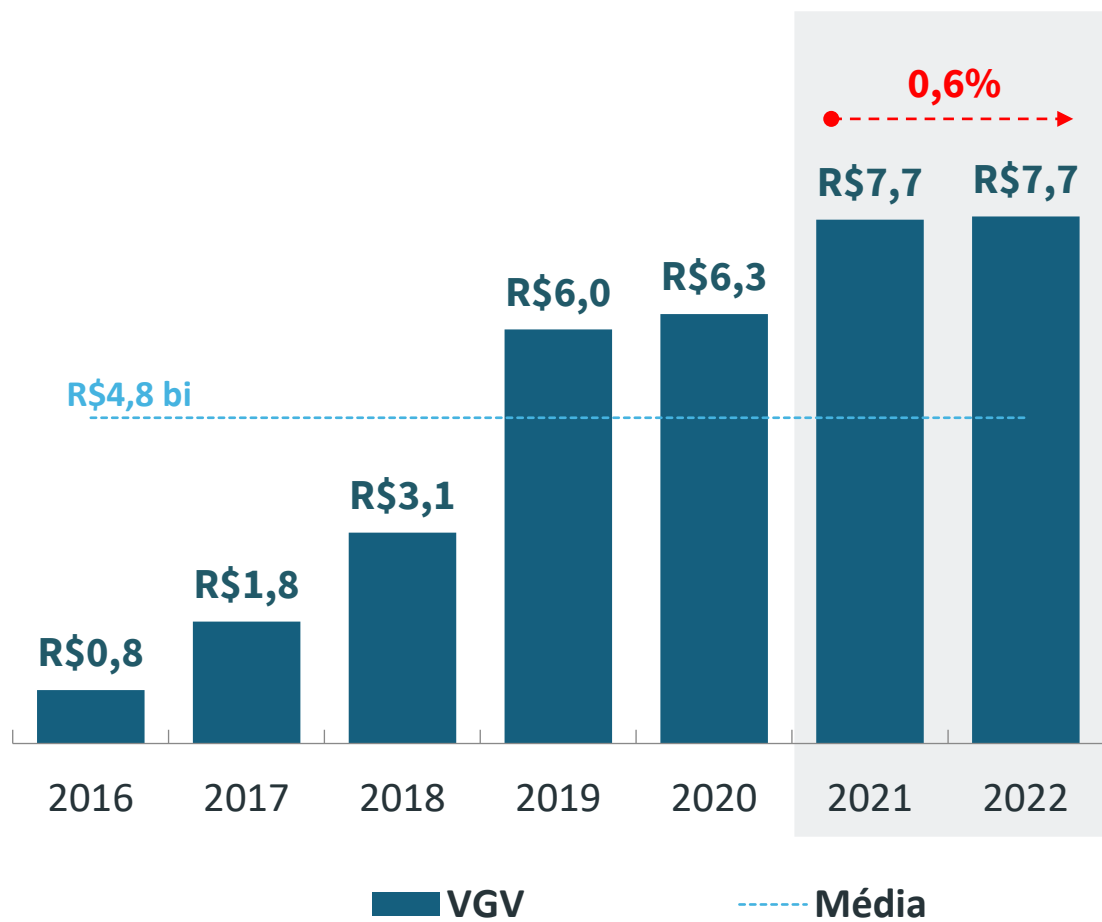
----- Média



Imóveis Econômicos (CVA) – Cidade de São Paulo

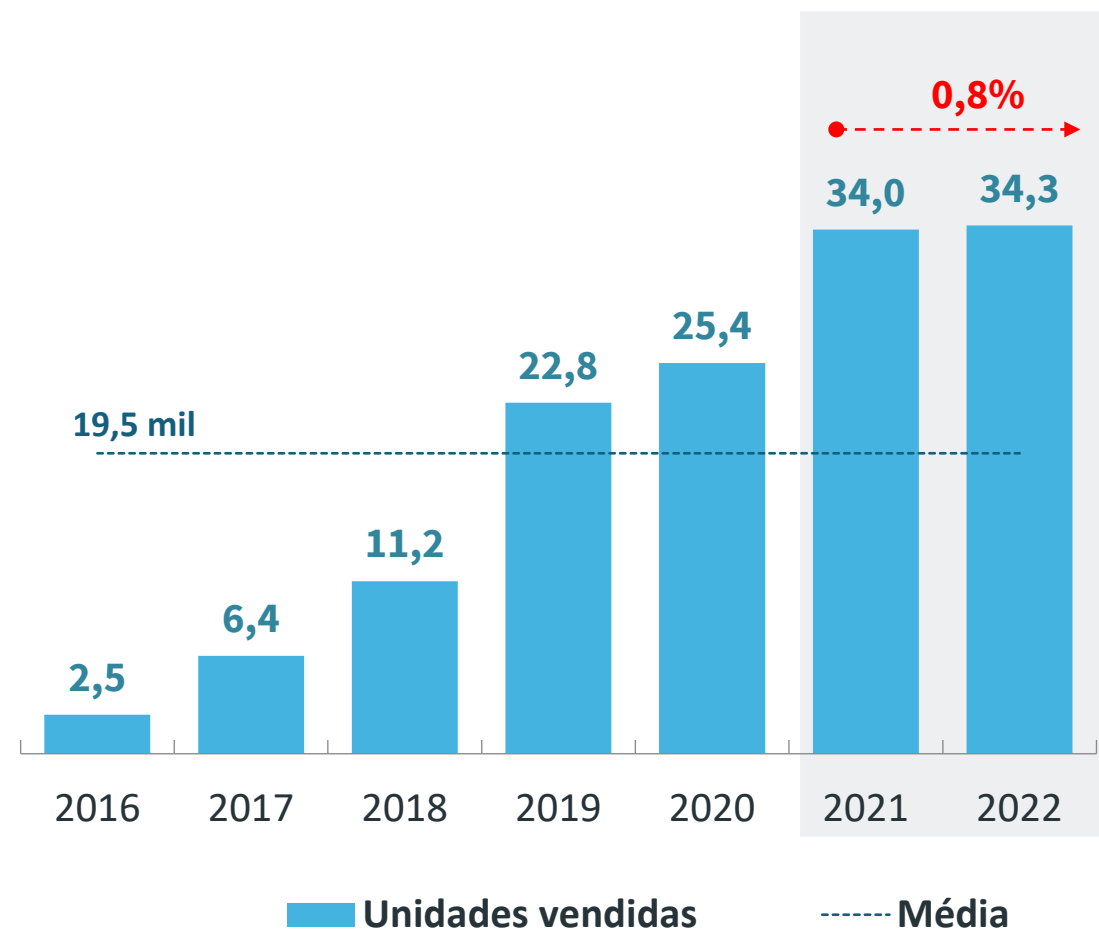
VG (Valor Global Vendido)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/22



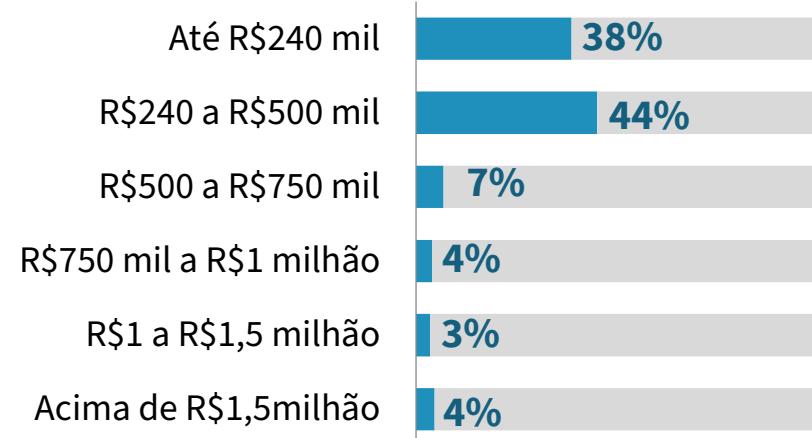
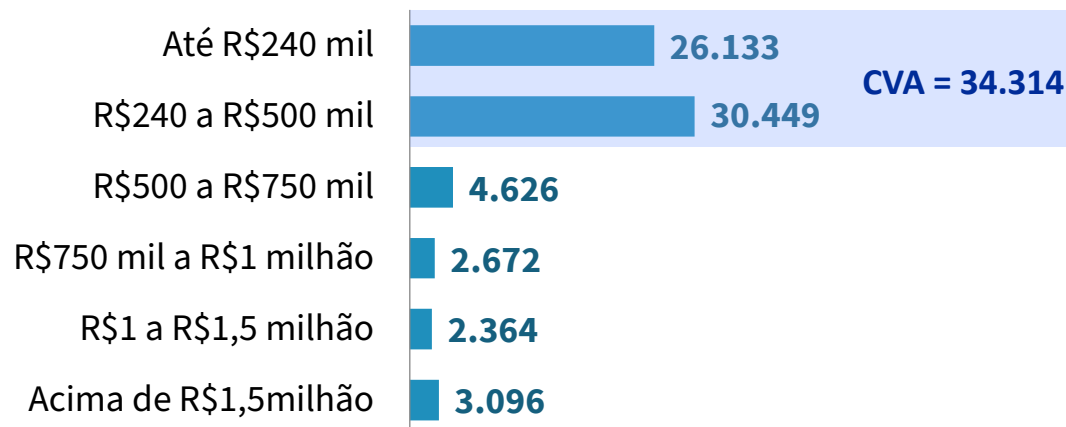
Unidades vendidas

Mil unidades



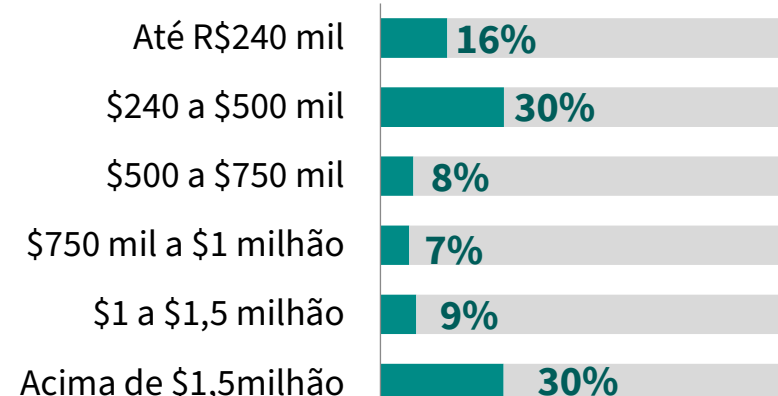
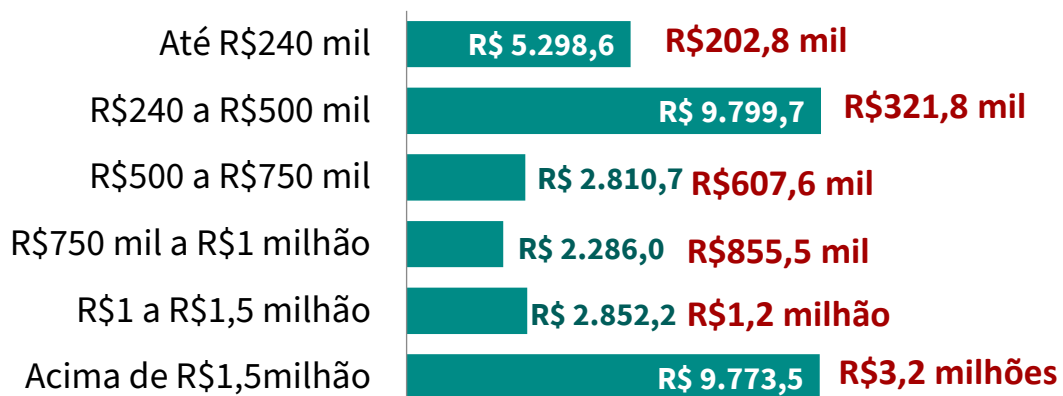
Vendas de imóveis residenciais – 2022

Unidades = 69.340



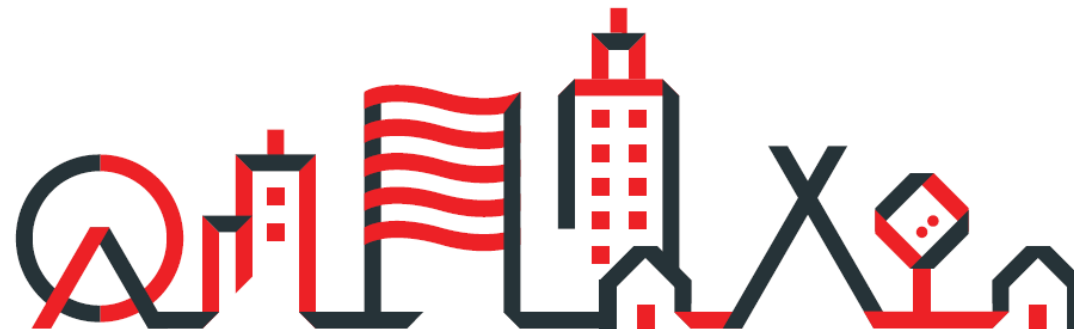
VGV = R\$ 32.820,7 milhões

Ticket médio





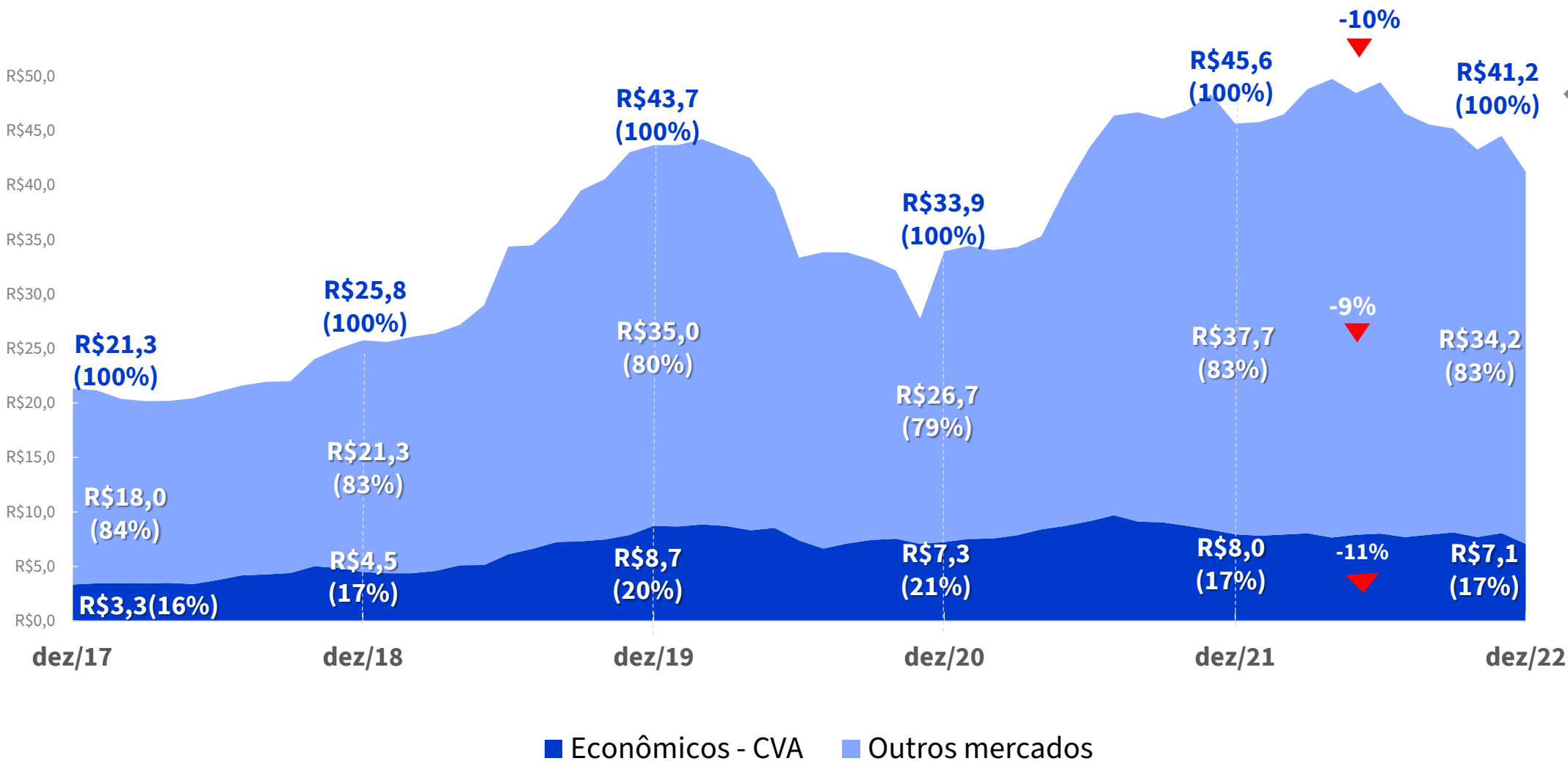
Lançamentos





VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/22



Em 12 meses

**R\$ 41,2
Bilhões**

Foi o total do VGL na capital paulista (janeiro a dezembro de 2022)



Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses

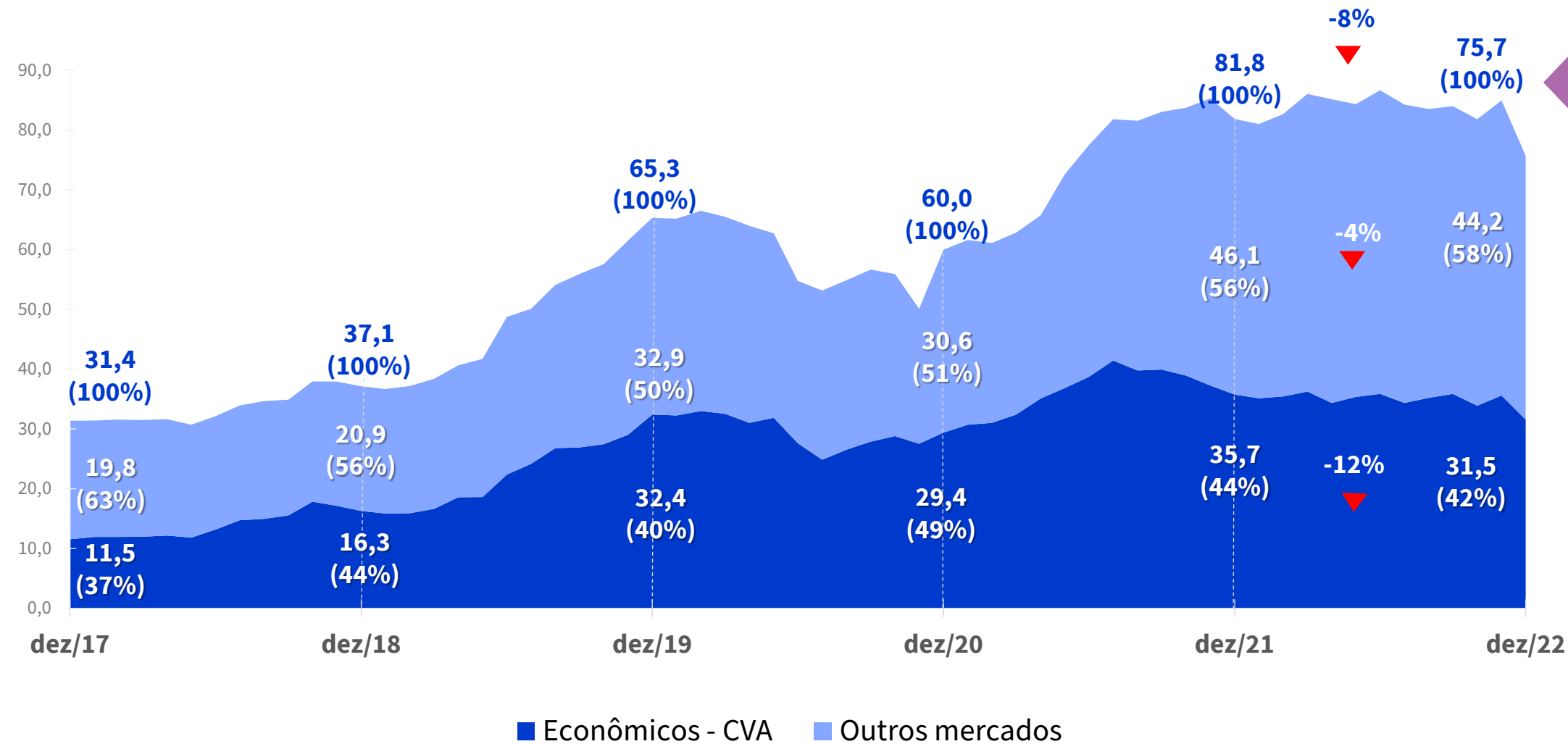
Em mil unidades



Em 12 meses

75.692
unidades

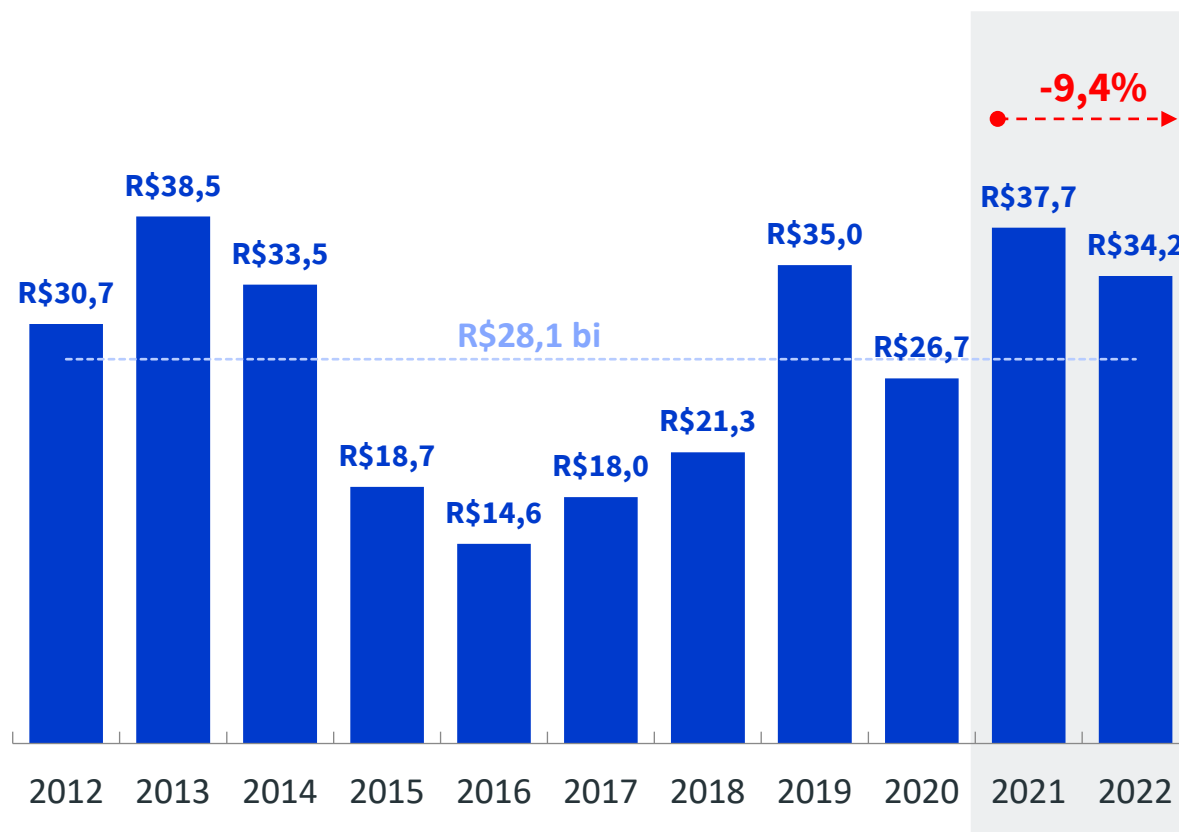
Foram lançadas na
capital paulista
(janeiro a dezembro
de 2022)



Outros Mercados – Cidade de São Paulo

VGL (Valor Global Lançado)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/22

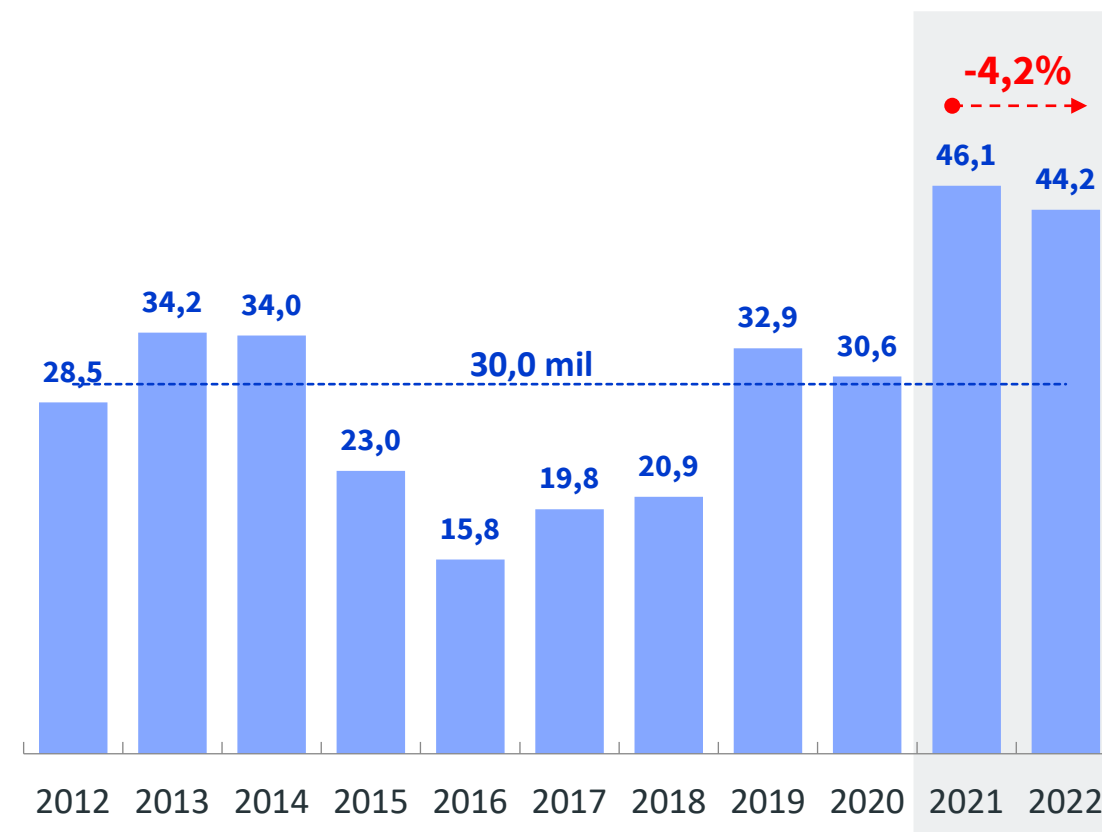


VGL

Média

Unidades lançadas

Mil unidades



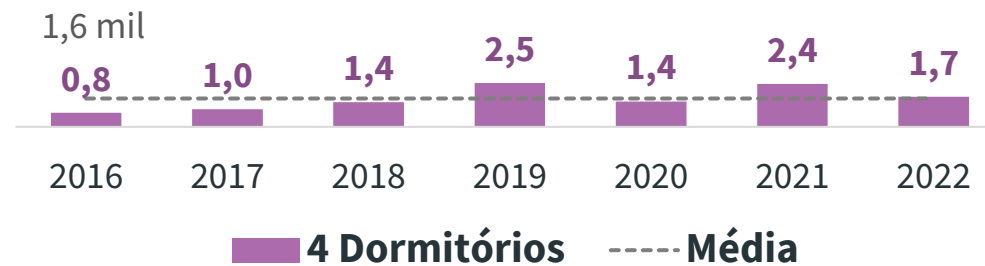
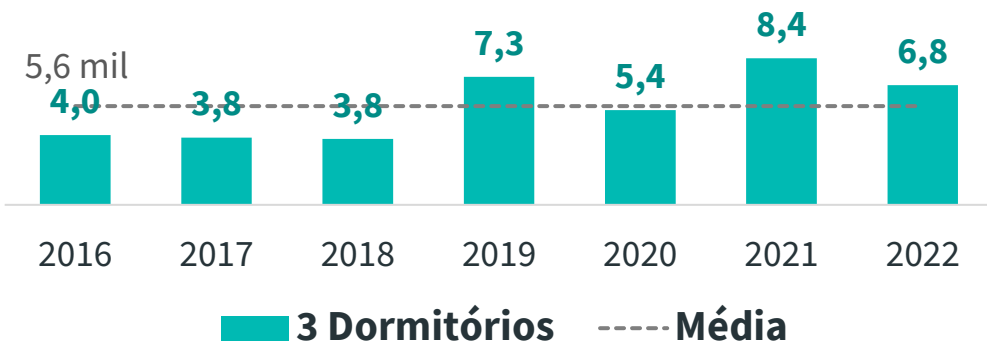
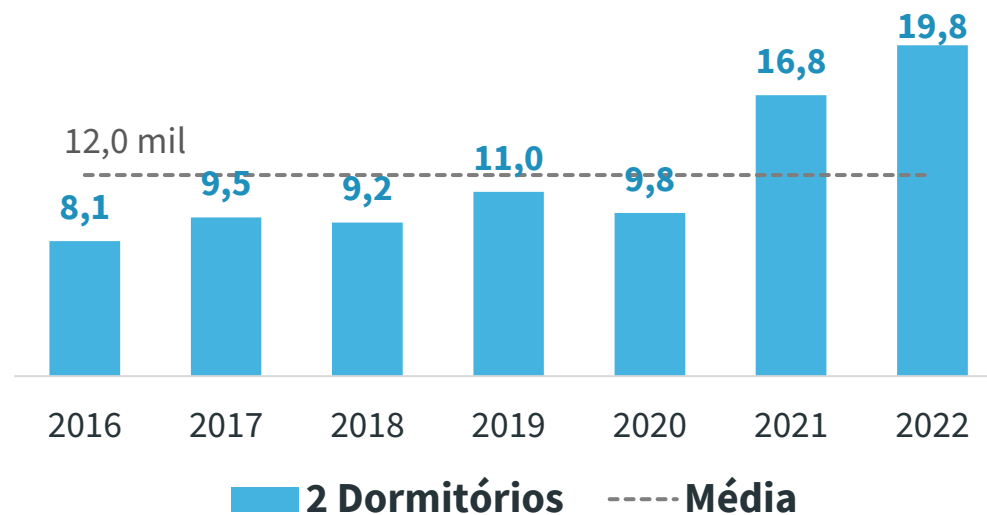
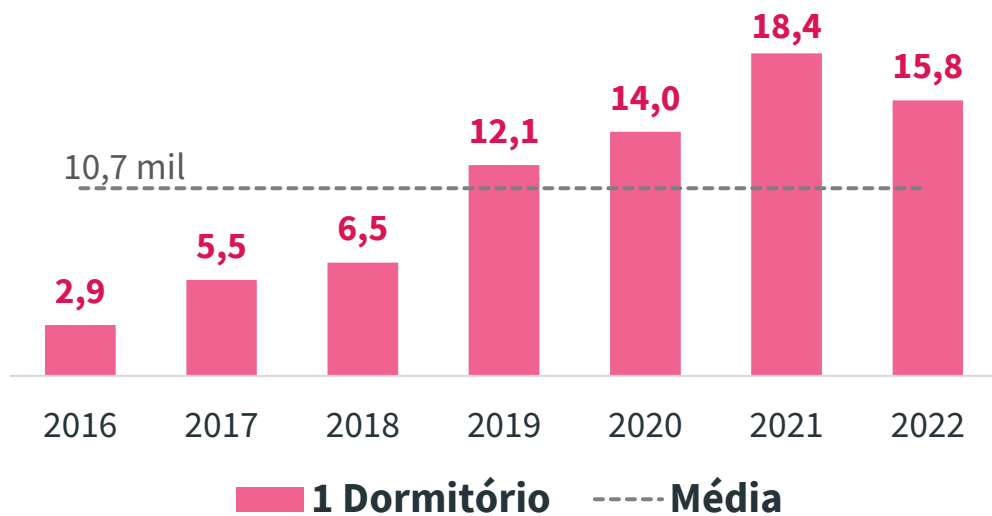
Unidades lançadas

Média



Outros Mercados - Unidades lançadas por tipologia

Em mil unidades

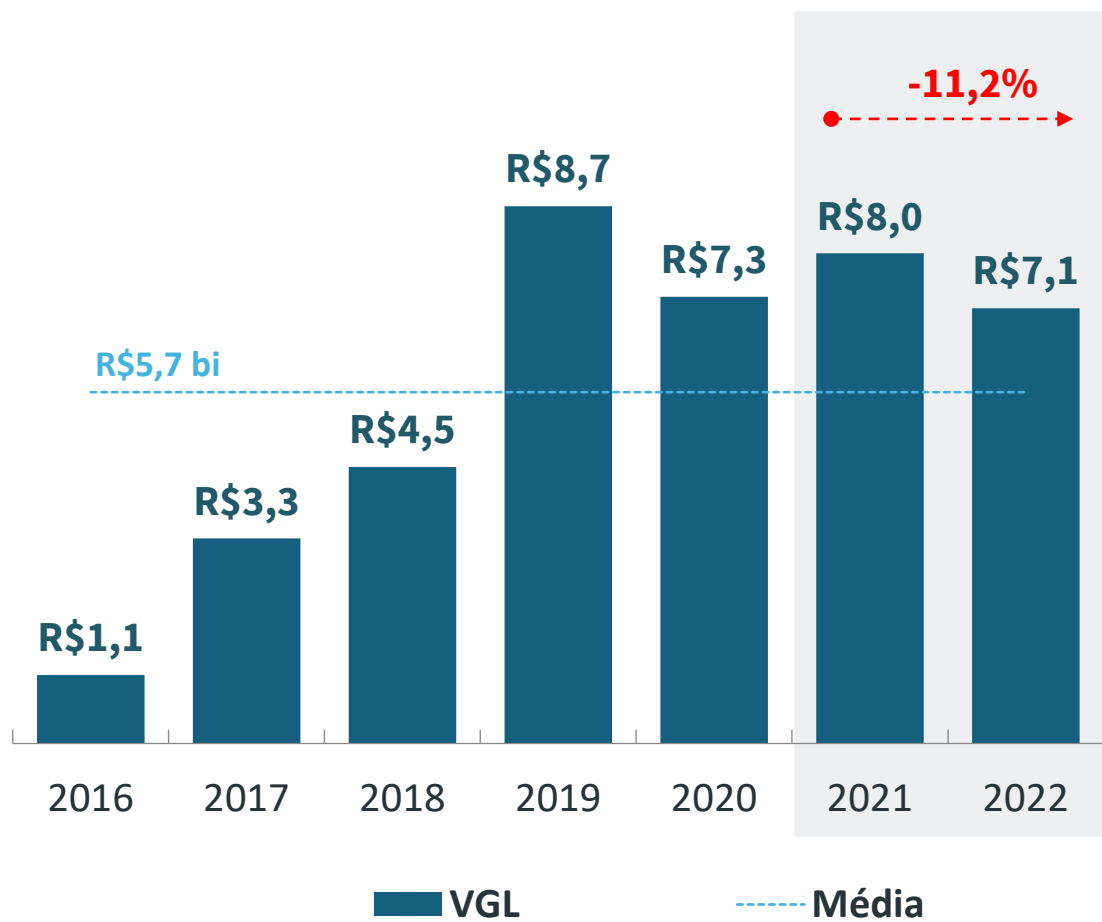




Imóveis Econômicos (CVA) – Cidade de São Paulo

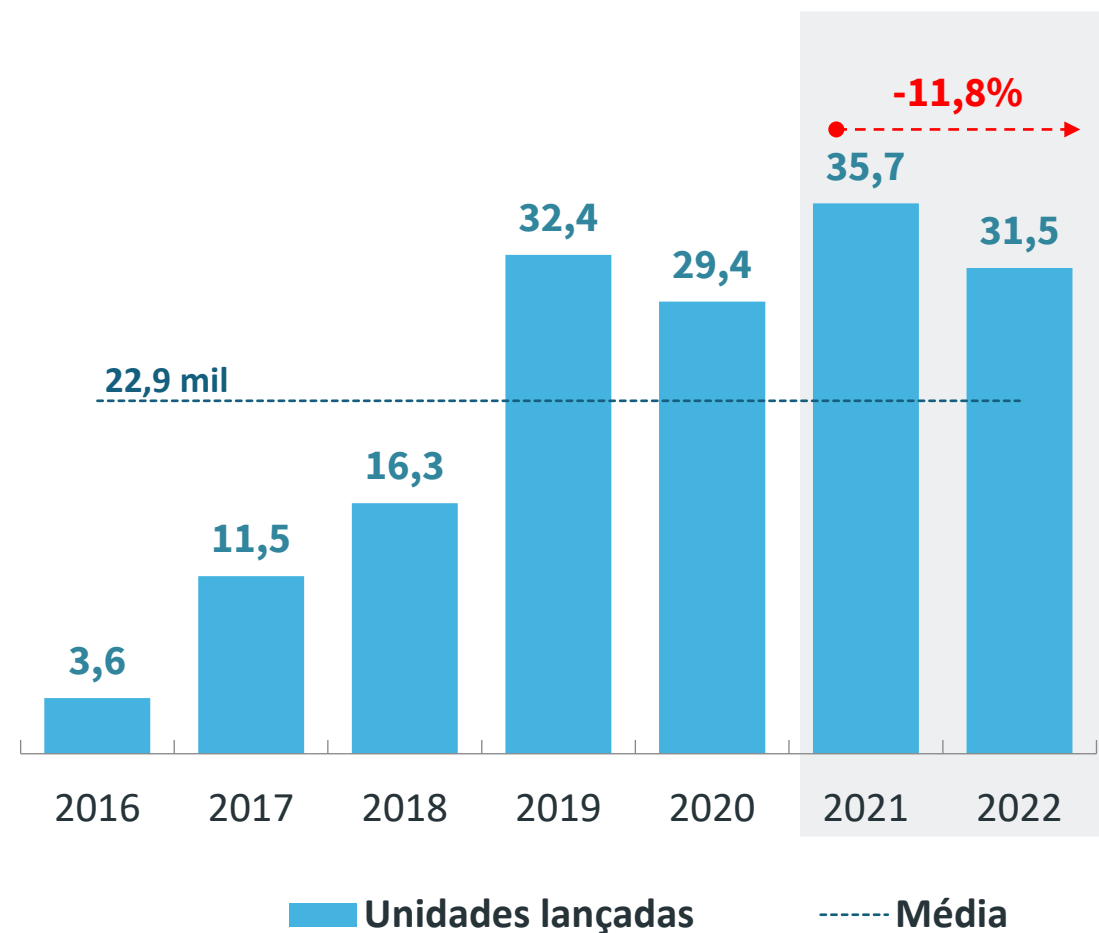
VGL (Valor Global Lançado)

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de dez/22



Unidades lançadas

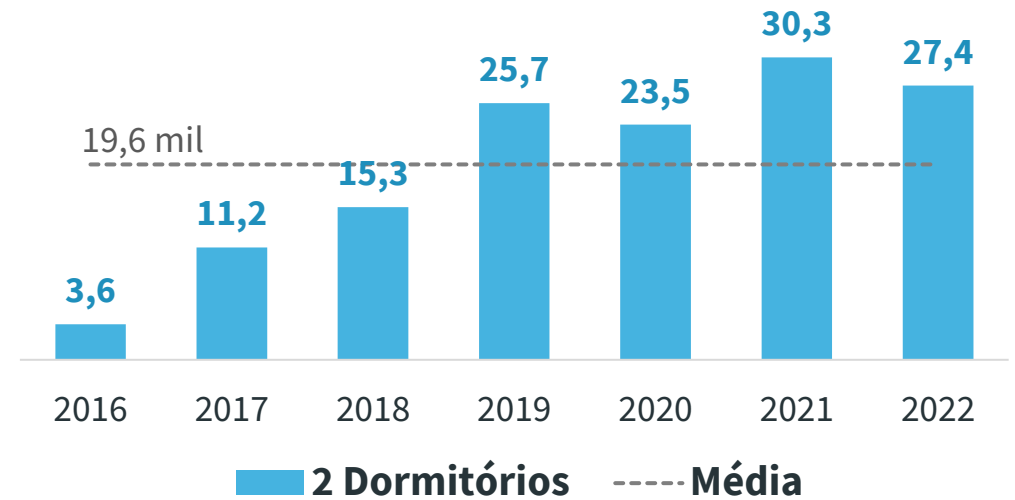
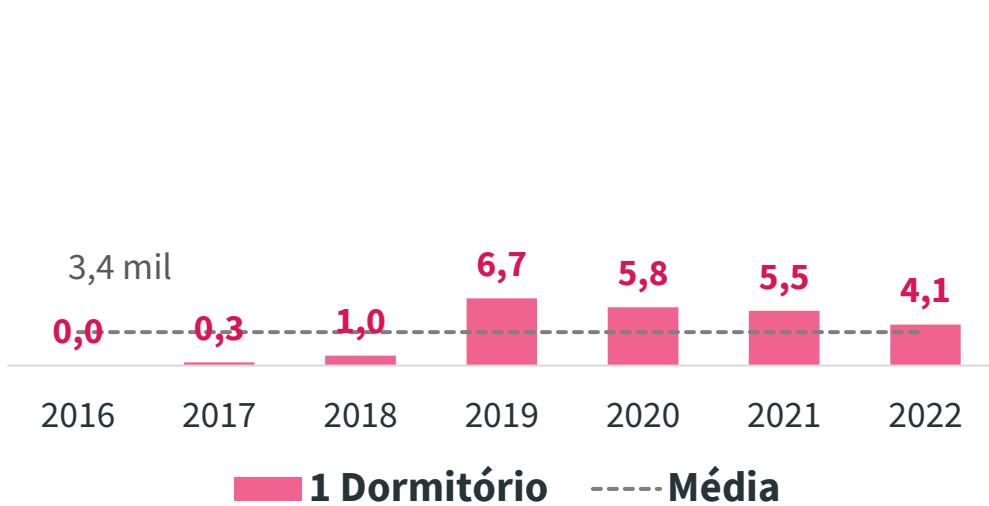
Mil unidades





Econômicos - Unidades lançadas por tipologia

Em mil unidades

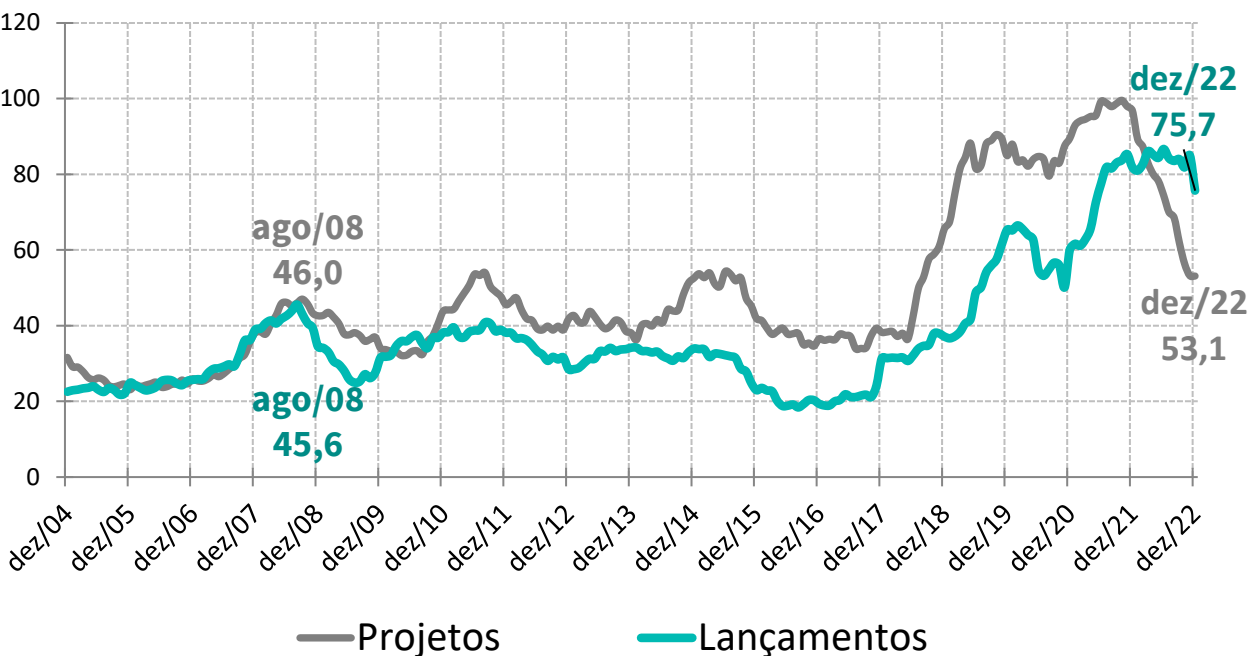




Lançamentos e Projetos Aprovados na cidade de São Paulo

Acumulado em 12 meses (em mil unidades)

Média Aprovações = 48,8 mil unidades
Média lançamentos = 38,4 mil unidades



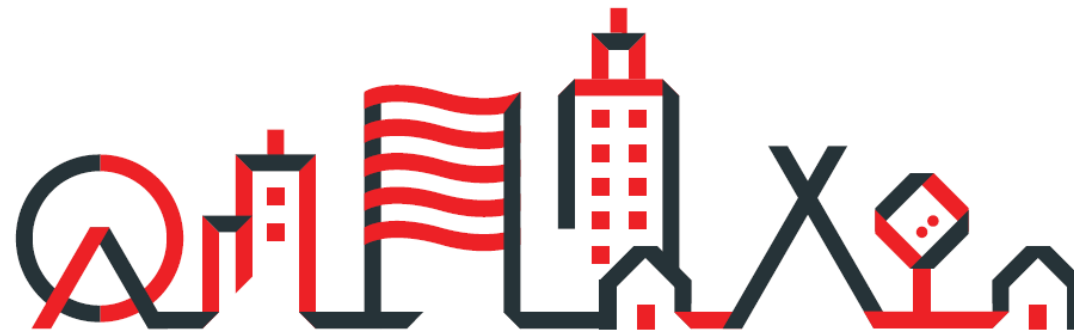
Projetos Residenciais Aprovados na cidade de São Paulo - janeiro de 2021 a dezembro de 2022

Usos	Não Lançado		Lançado		Total	
	unidades	(%)	unidades	(%)	unidades	(%)
HIS	1.216	2%	64	0%	1.280	1%
HIS-1	9.511	12%	4.283	6%	13.794	9%
HIS-2	33.387	43%	25.961	36%	59.348	40%
HMP	11.026	14%	12.482	17%	23.508	16%
R2H	349	0%	0	0%	349	0%
R2V	21.376	28%	30.257	41%	51.633	34%
Total	76.865	100%	73.047	100%	149.912	100%

*Projetos aprovados – Relatório de Alvarás e Documentos emitidos (processos do SISSEL) PMSP

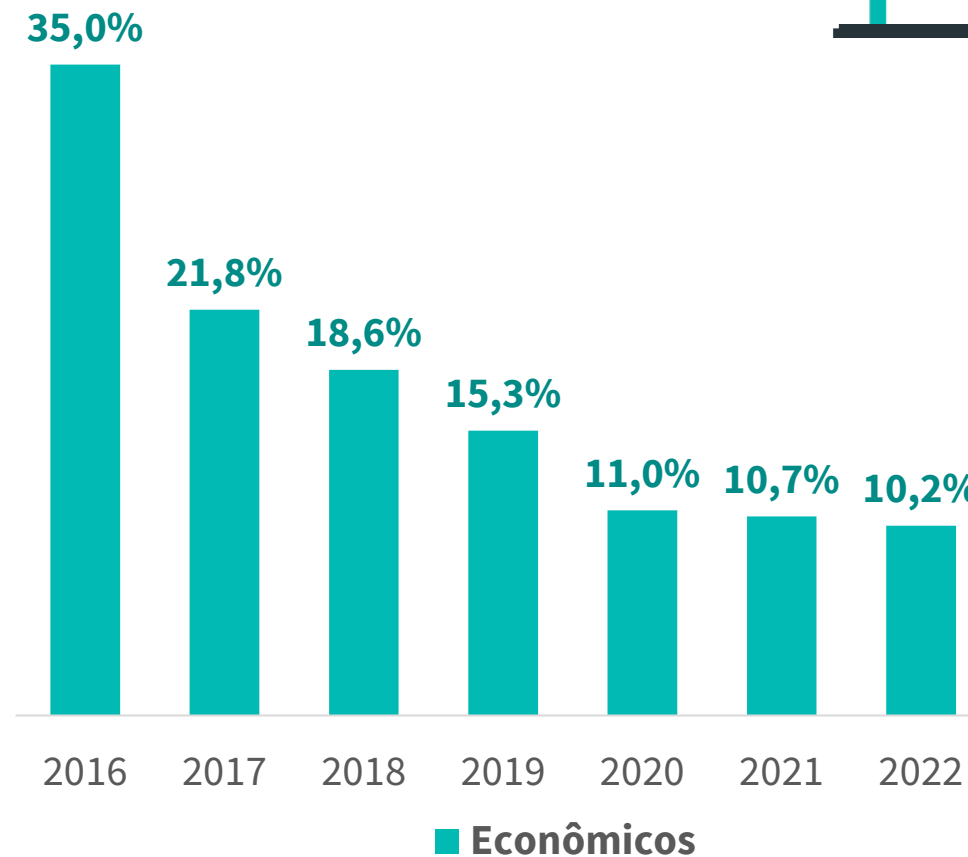
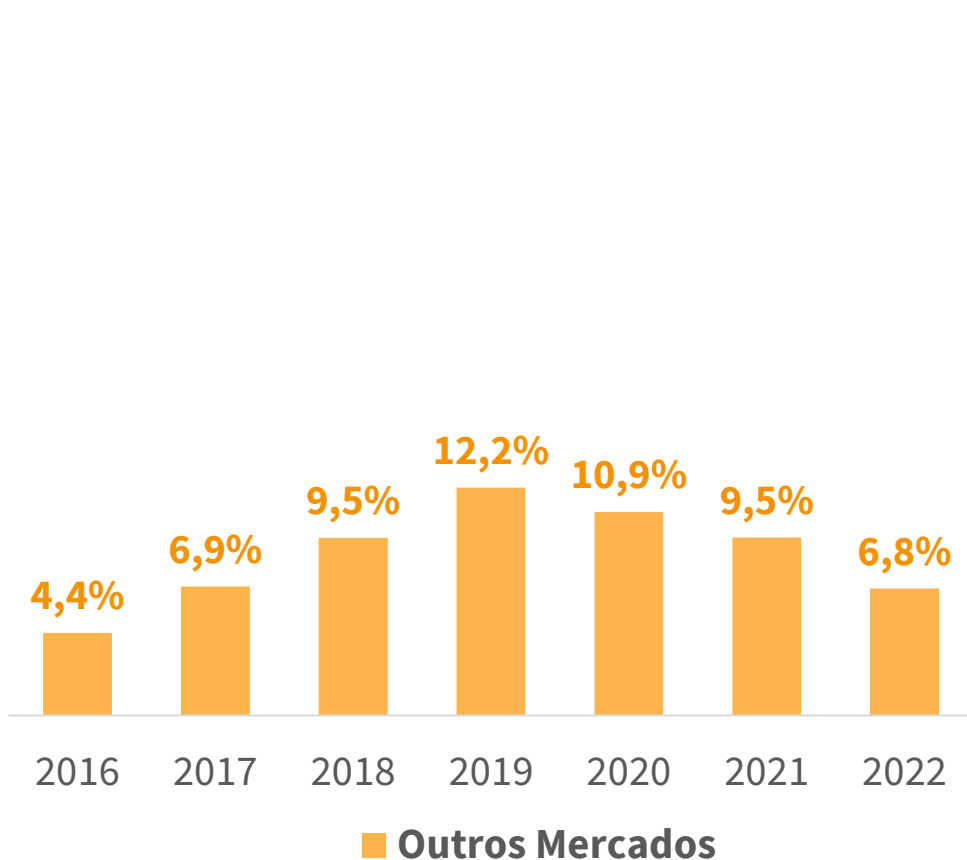


VSO





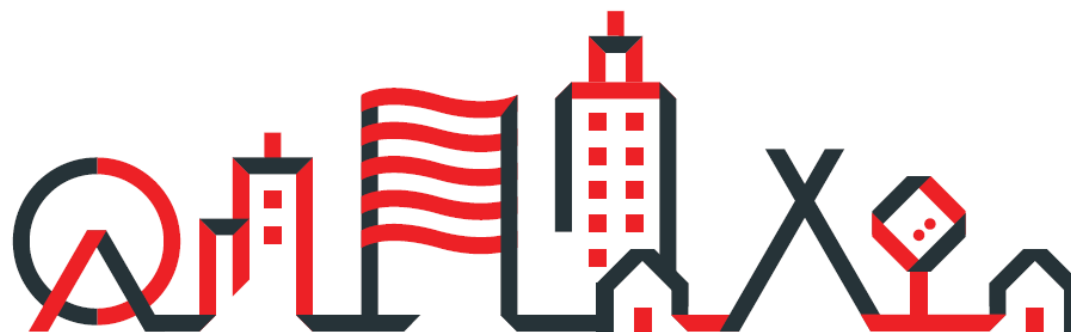
VSO (Velocidade de Vendas Sobre Oferta) mensal médio Cidade de São Paulo



$$\text{VSO} = (\text{Venda} - \text{Distrato}) / (\text{Oferta Inicial} + \text{Lançamentos})$$



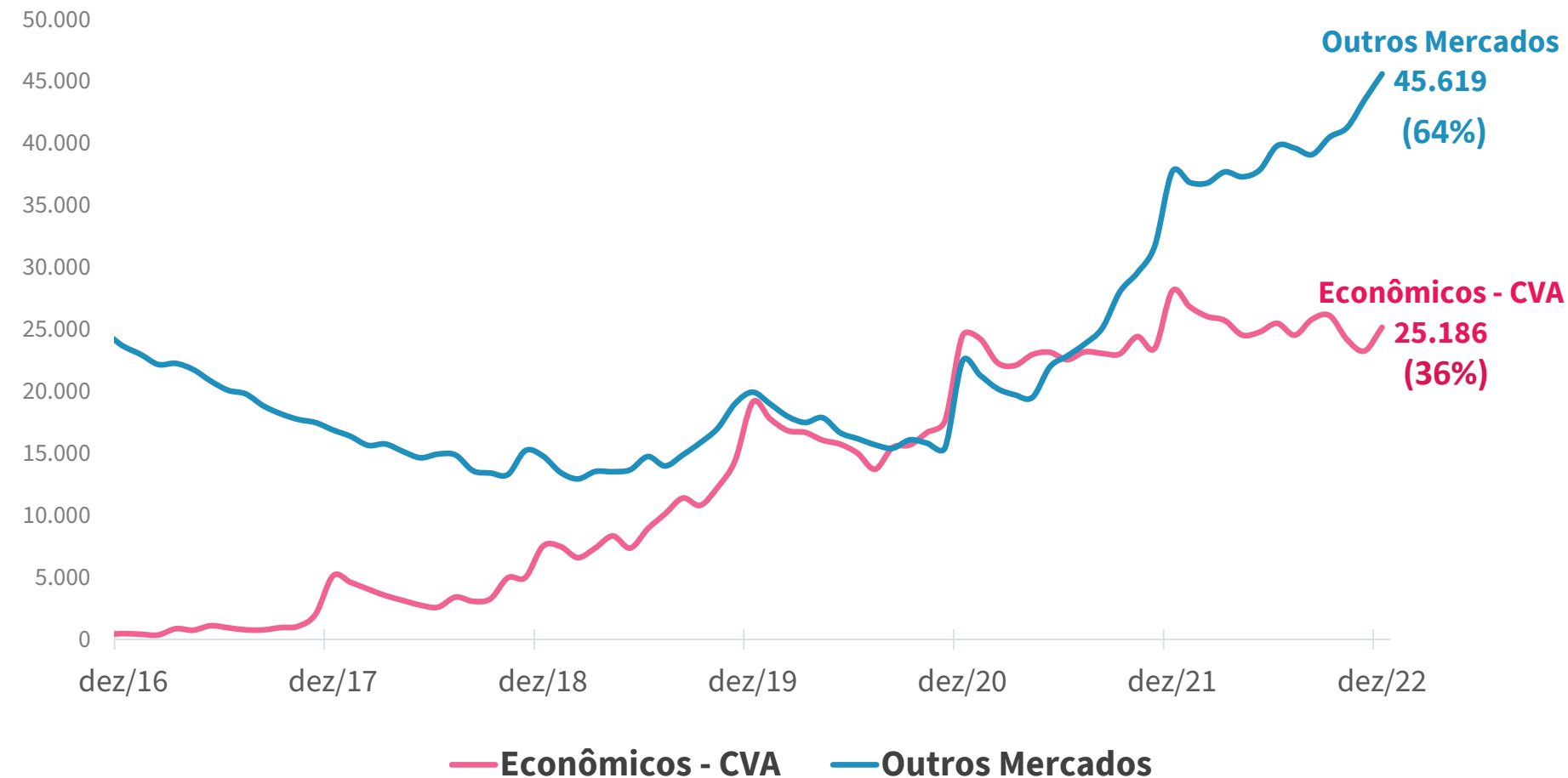
Oferta Final





Oferta final econômicos e outros mercados – cidade de São Paulo

Em mil unidades



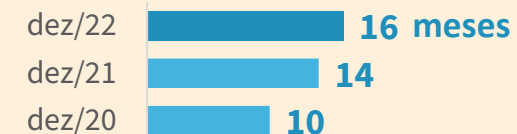
Em dezembro

70.805 unidades

Estavam disponíveis para venda na capital paulista

Escoamento da Oferta

Outros Mercados



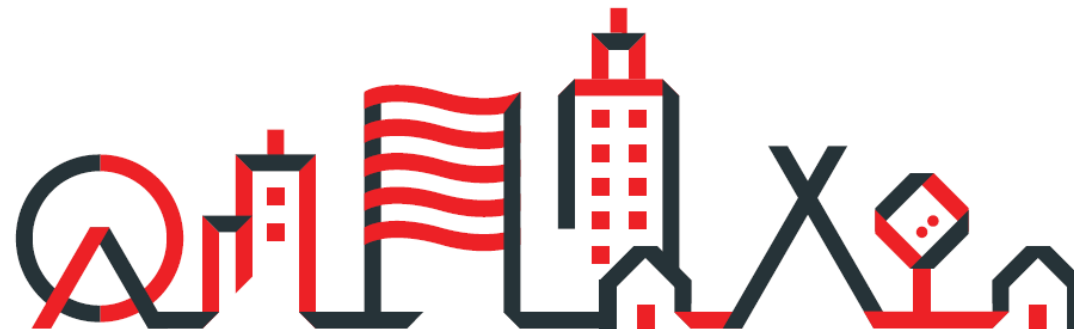
Econômicos (CVA)



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



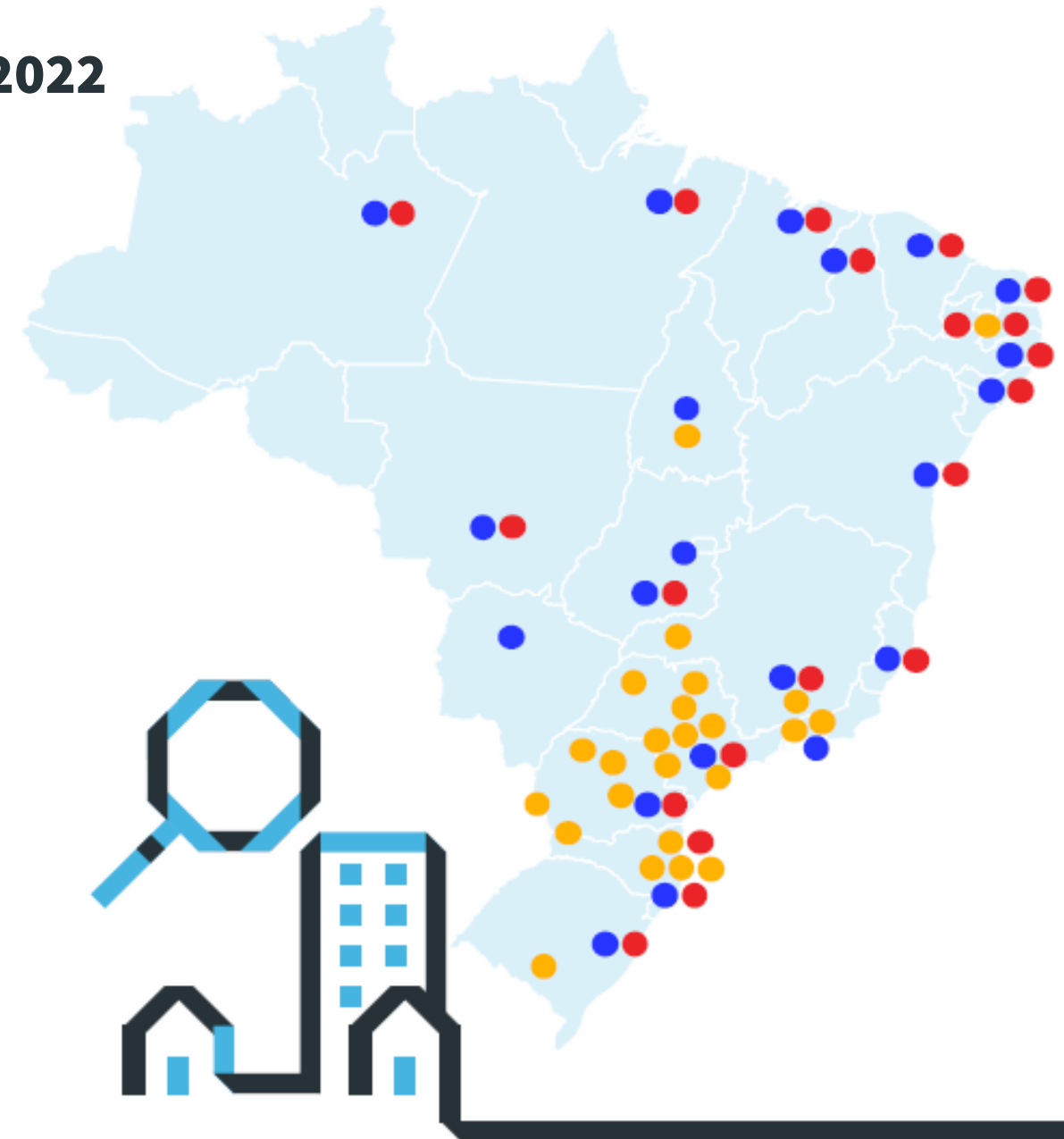
Mercado Imobiliário Nacional





Indicadores Imobiliários Nacionais 3T 2022

199 CIDADES
PESQUISADAS





Mercado Imobiliário Nacional

Unidades residenciais lançadas por região

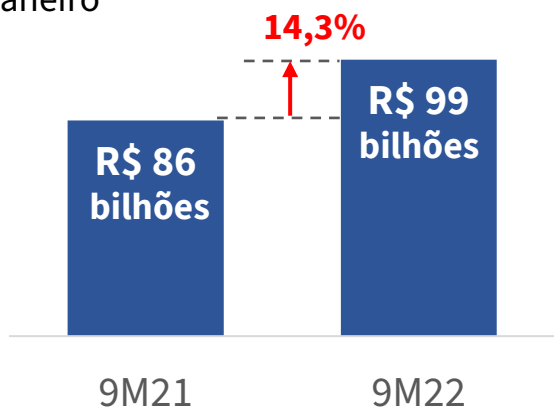
Região pesquisada	9M 21	9M 22	Variação (%)
Norte	5.057	6.302	24,6% ▲
Nordeste	43.152	30.995	-28,2% ▼
Centro-Oeste	14.870	13.593	-8,6% ▼
Sudeste	111.855	110.951	-0,8% ▼
Sul	43.267	37.866	-12,5% ▼
TOTAL	218.201	199.707	-8,5% ▼

Unidades residenciais vendidas por região

Região pesquisada	9M 21	9M 22	Variação (%)
Norte	5.766	6.193	7,4% ▲
Nordeste	44.254	41.149	-7,0% ▼
Centro-Oeste	14.579	15.772	8,2% ▲
Sudeste	114.009	115.213	1,1% ▲
Sul	46.440	46.840	0,9% ▲
TOTAL	225.049	225.167	0,1% ▲

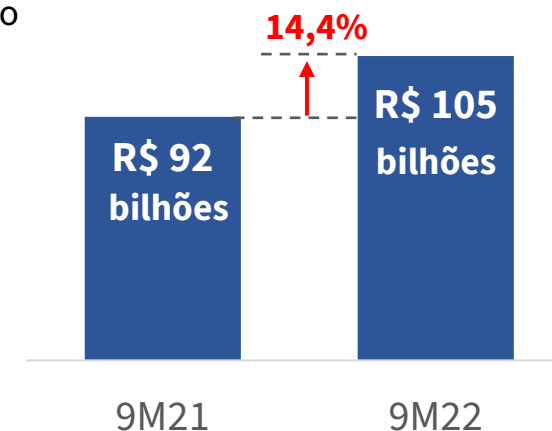
VGL

Acumulado de janeiro a setembro



VGCV

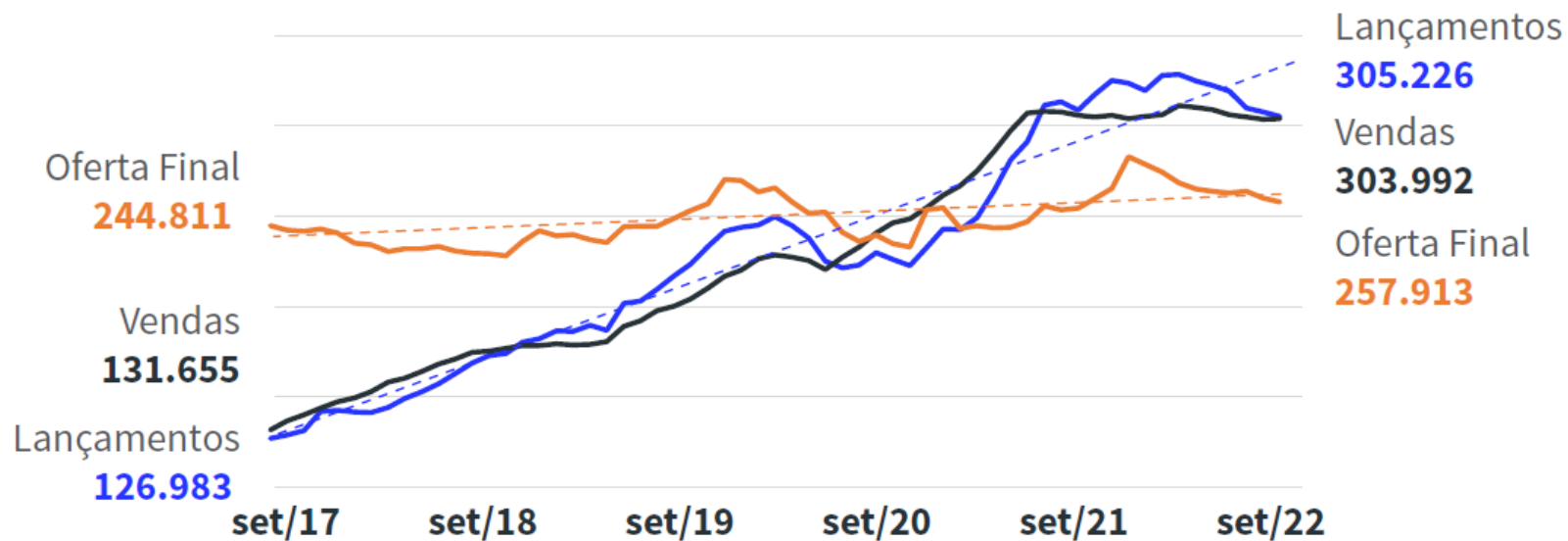
Acumulado de janeiro a setembro





Comparativo lançamentos, vendas e oferta final – Acumulado em 12 meses

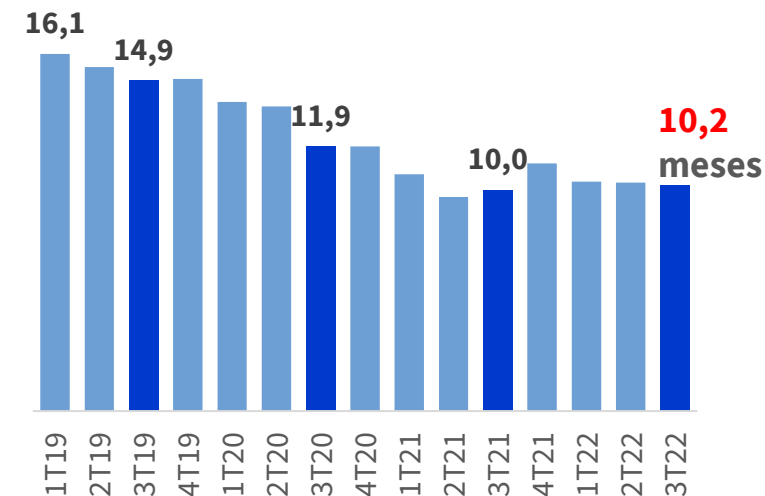
● Lançamentos ● Vendas ● Oferta --- Linear (lançamentos) --- Linear (oferta)



	set/17	set/18	set/19	set/20	set/21	set/22
Lançamentos	126.983	168.684 ▲	217.051 ▲	229.697 ▲	308.761 ▲	305.226 ▼
Vendas	131.655	174.685 ▲	200.187 ▲	240.681 ▲	305.847 ▲	303.992 ▼
Oferta	244.811	229.522 ▼	248.723 ▲	239.391 ▼	254.327 ▲	257.913 ▲

Números de meses para o escoamento da oferta

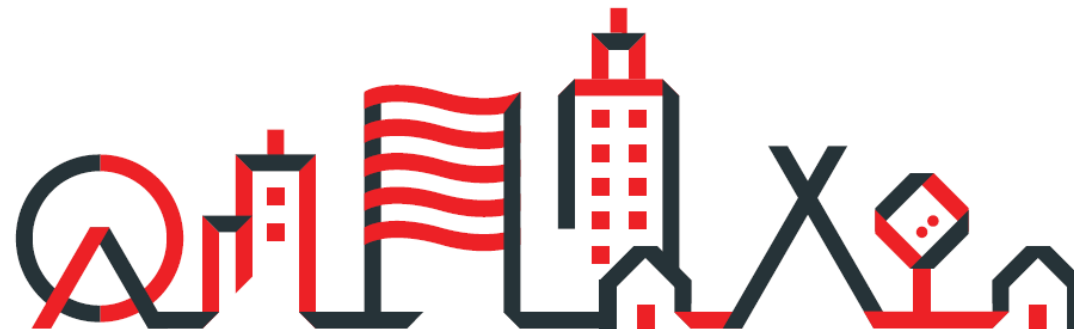
Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **10,2 meses**.





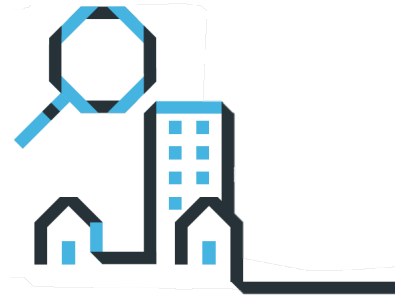
Mercado Imobiliário do Interior

31 cidades pesquisadas

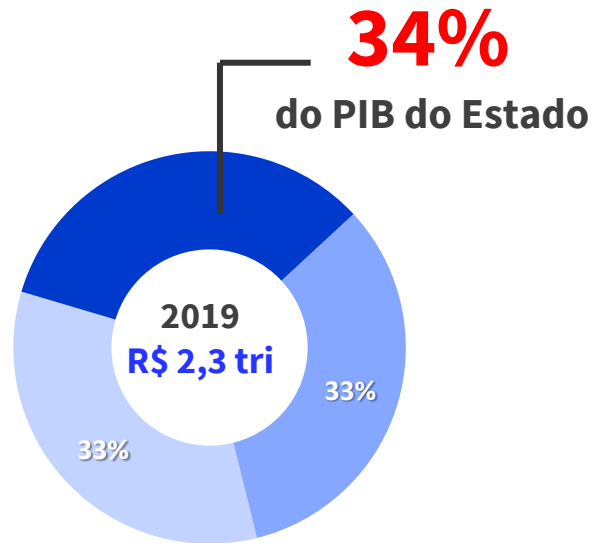




Resumo Interior: PIB e População

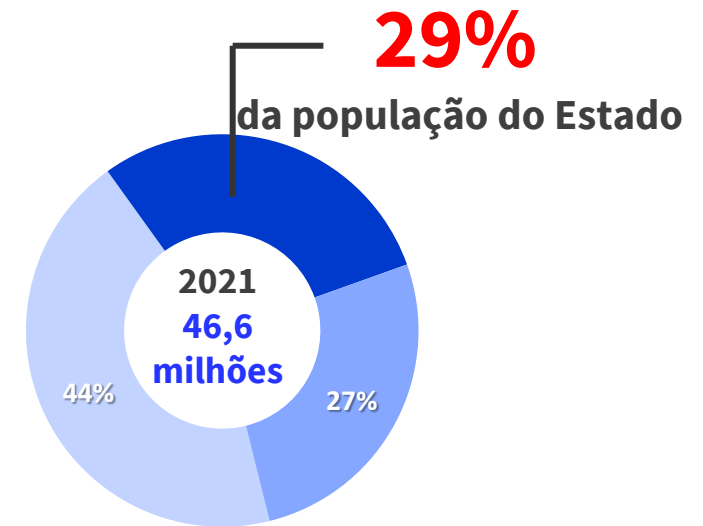


PIB - Estado de São Paulo



■ Demais cidade de SP ■ Interior 31 cidades ■ Capital

População - Estado de São Paulo

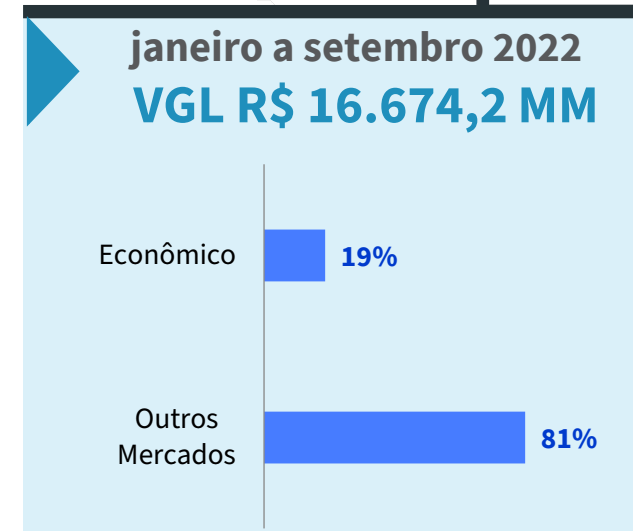
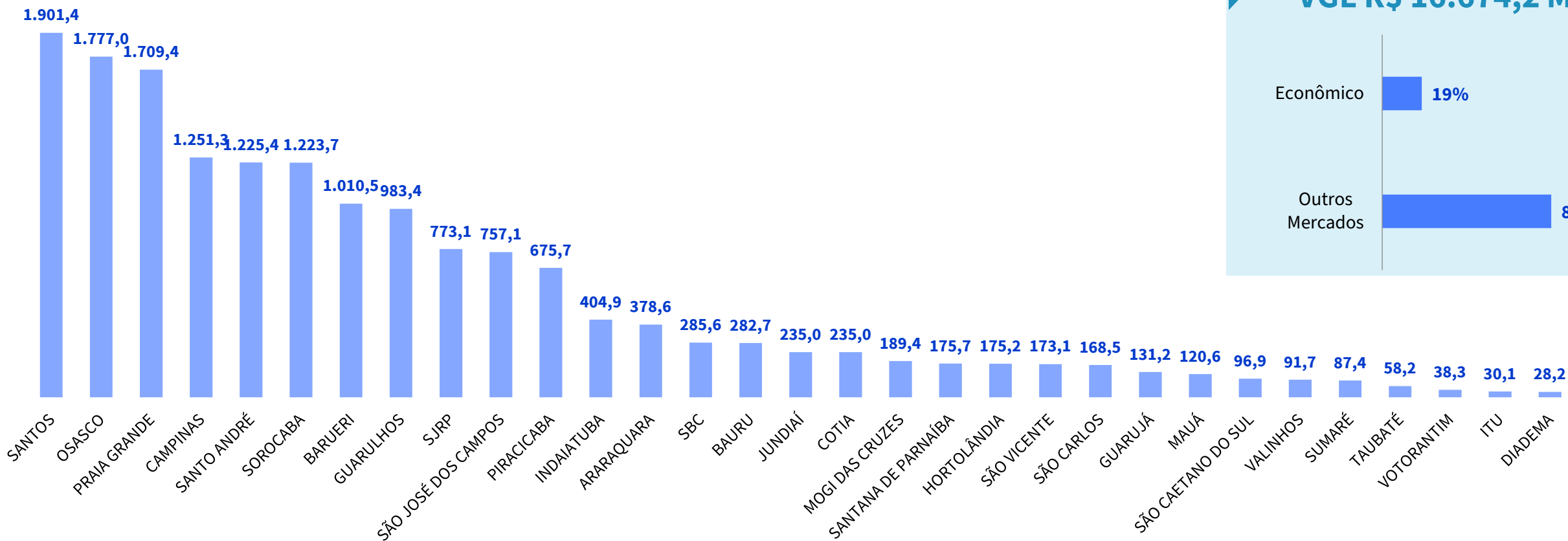


■ Demais cidade de SP ■ Interior 31 cidades ■ Capital



Interior – VGV Lançado de janeiro a setembro de 2022

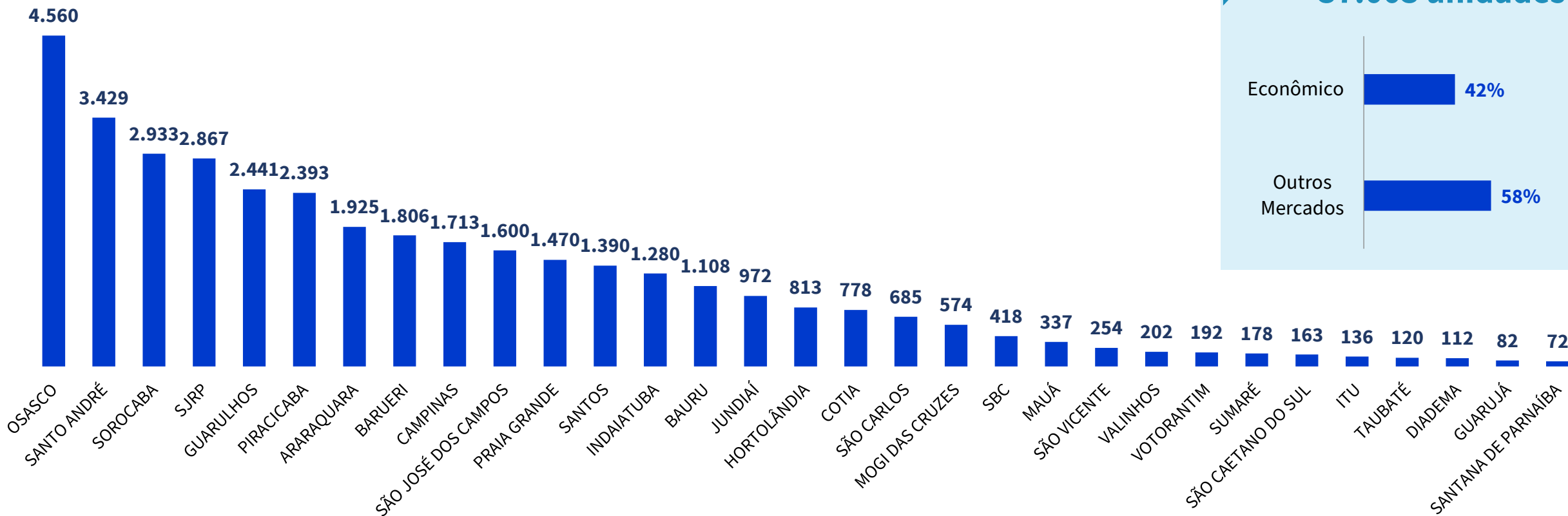
(R\$ MM)





Interior – Lançamentos de janeiro a setembro de 2022

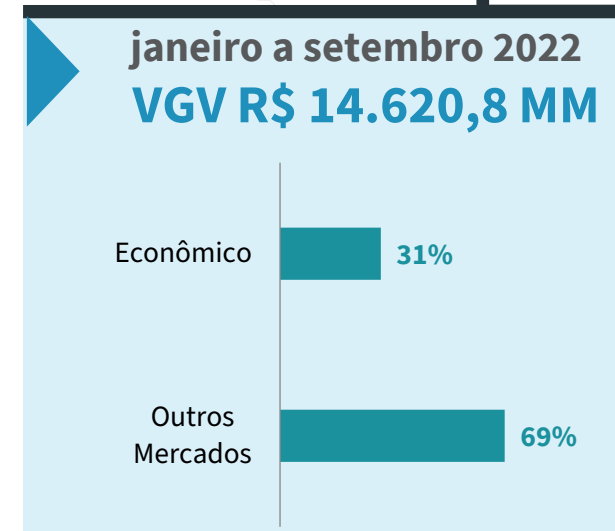
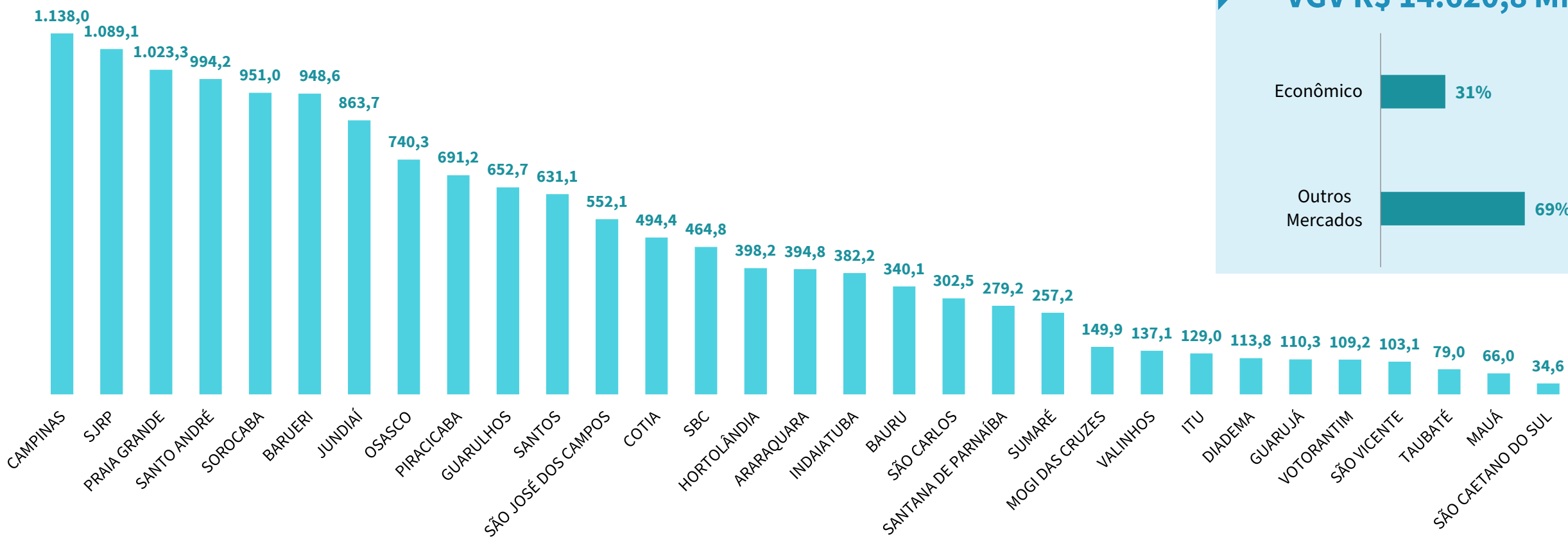
Em unidades





Interior – VGV Vendido de janeiro a setembro de 2022

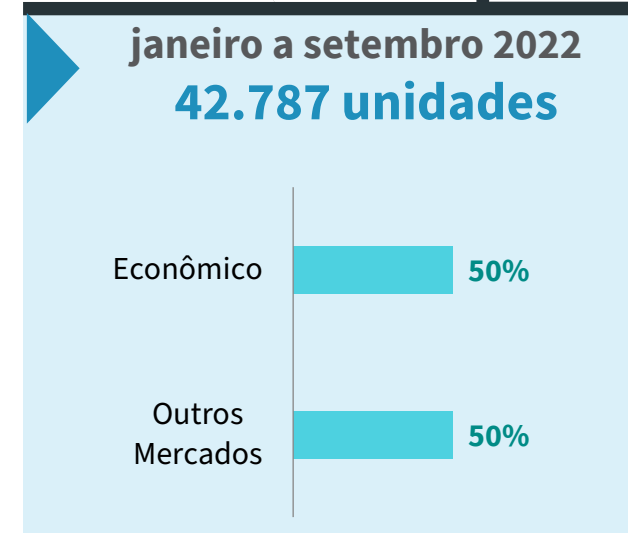
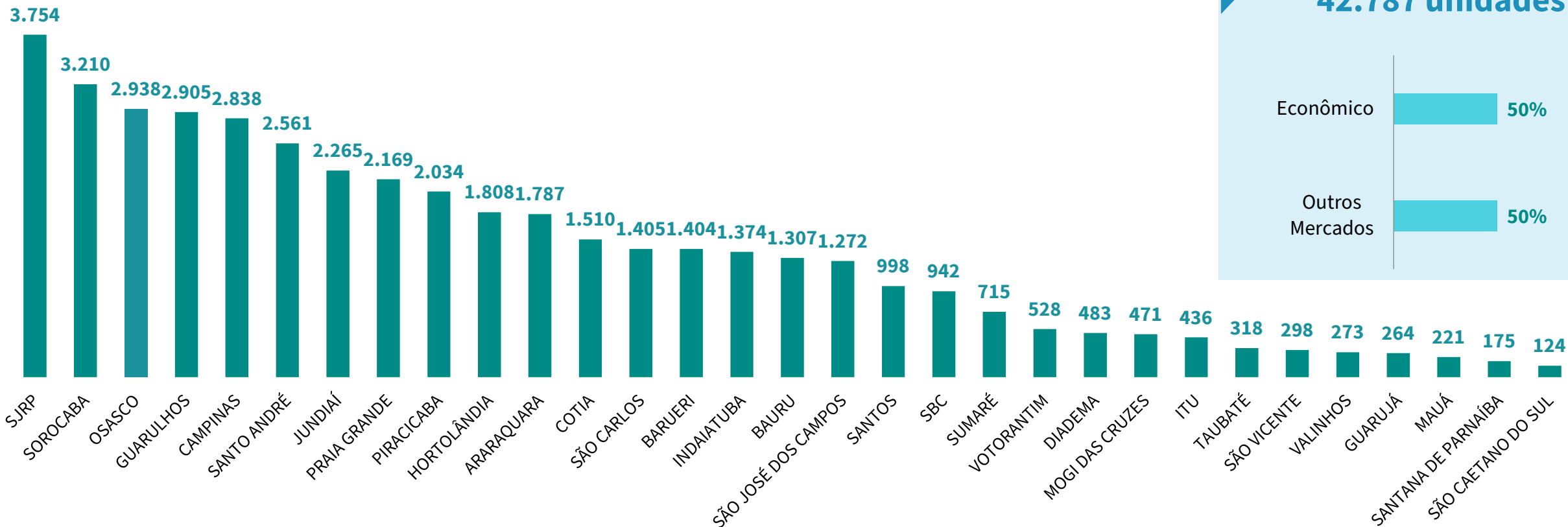
VGV (R\$ MM)





Interior – vendas de janeiro a setembro de 2022

Em unidades



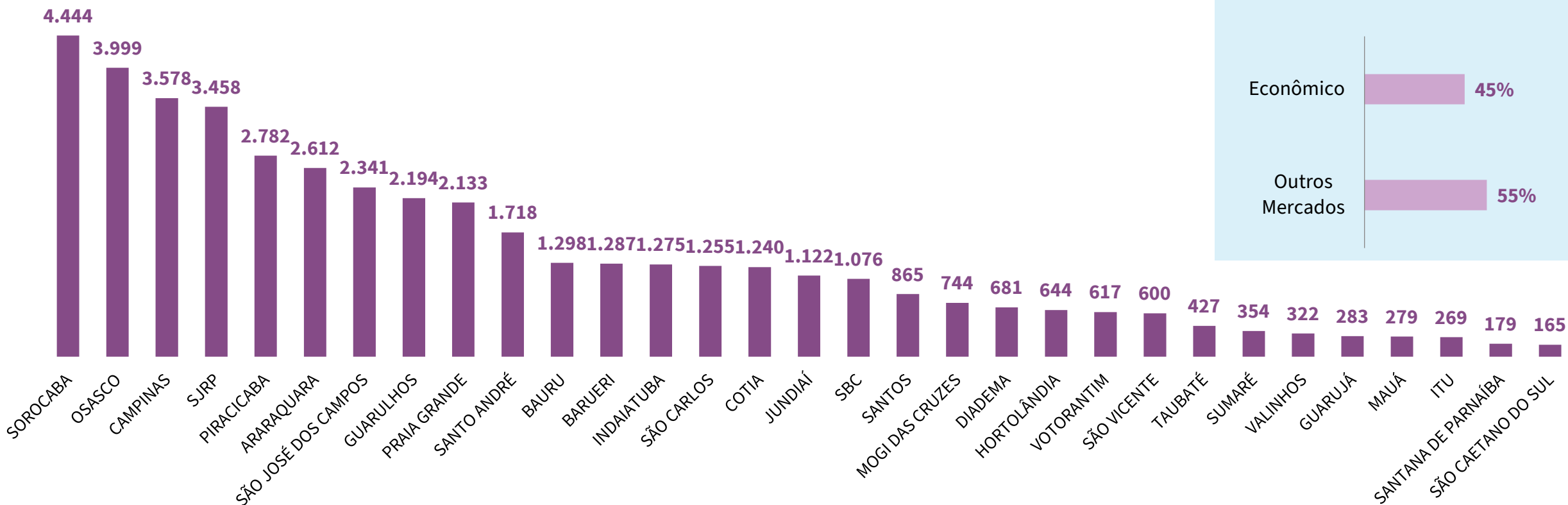
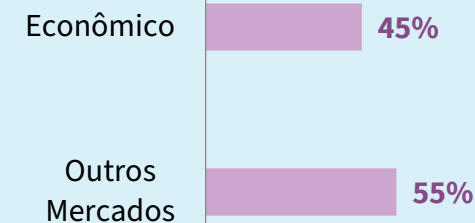


Interior – Oferta final setembro de 2022

Em unidades

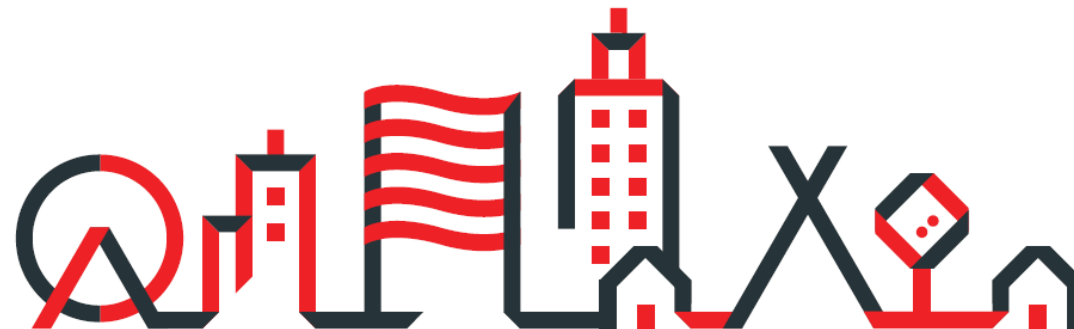


setembro 2022
44.241 unidades





Financiamento Imobiliário

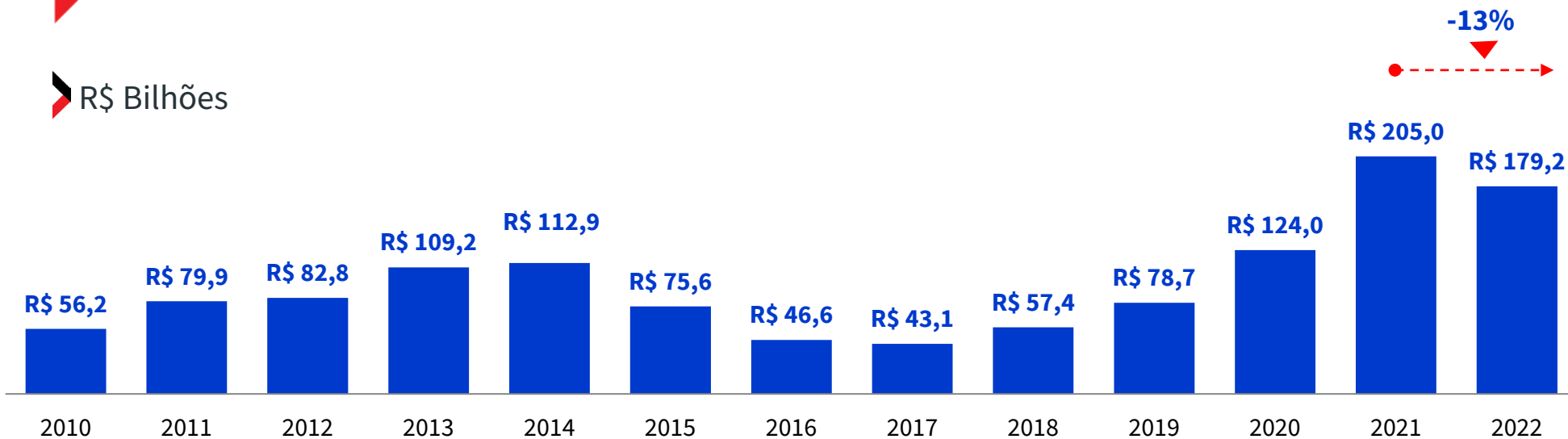




Financiamento Imobiliário SBPE – Total Aquisição e Construção



R\$ Bilhões

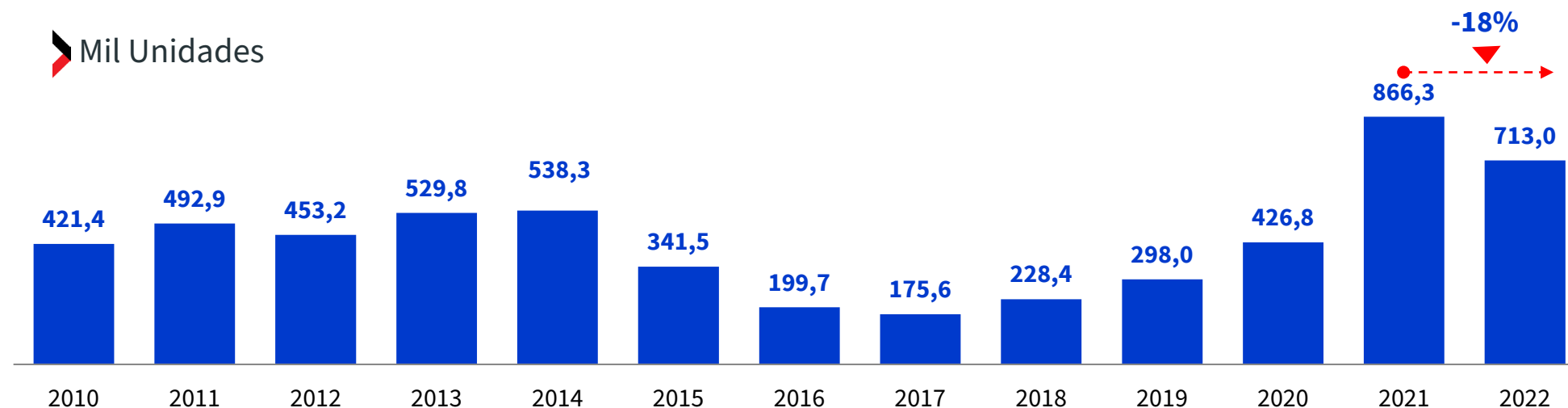


Em 2022

**R\$ 179
Bilhões**

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

Mil Unidades



713

Mil unidades

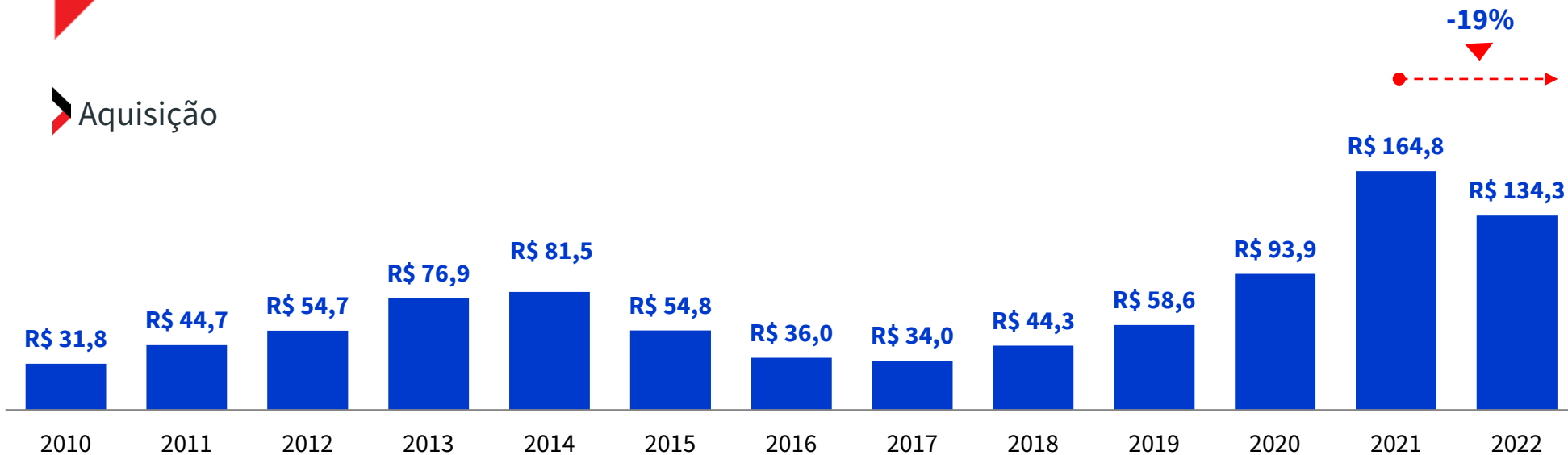
foi o total do
Financiamento
Imobiliário SBPE
(Aquisição e Construção)



Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões



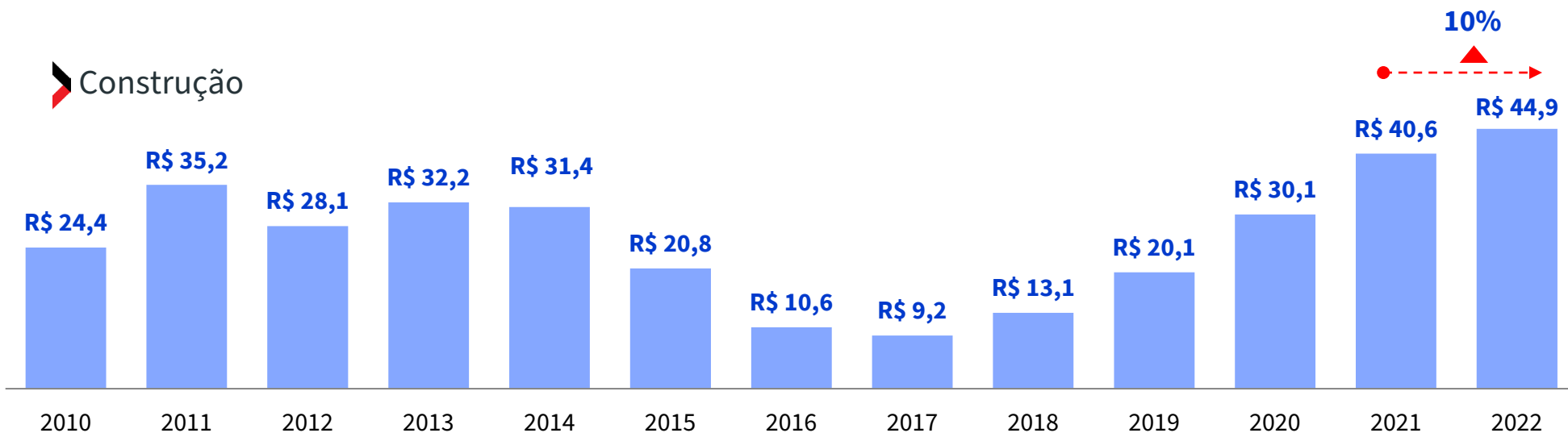
Aquisição



Em 2022

Aquisição
**R\$ 134
Bilhões**

Construção

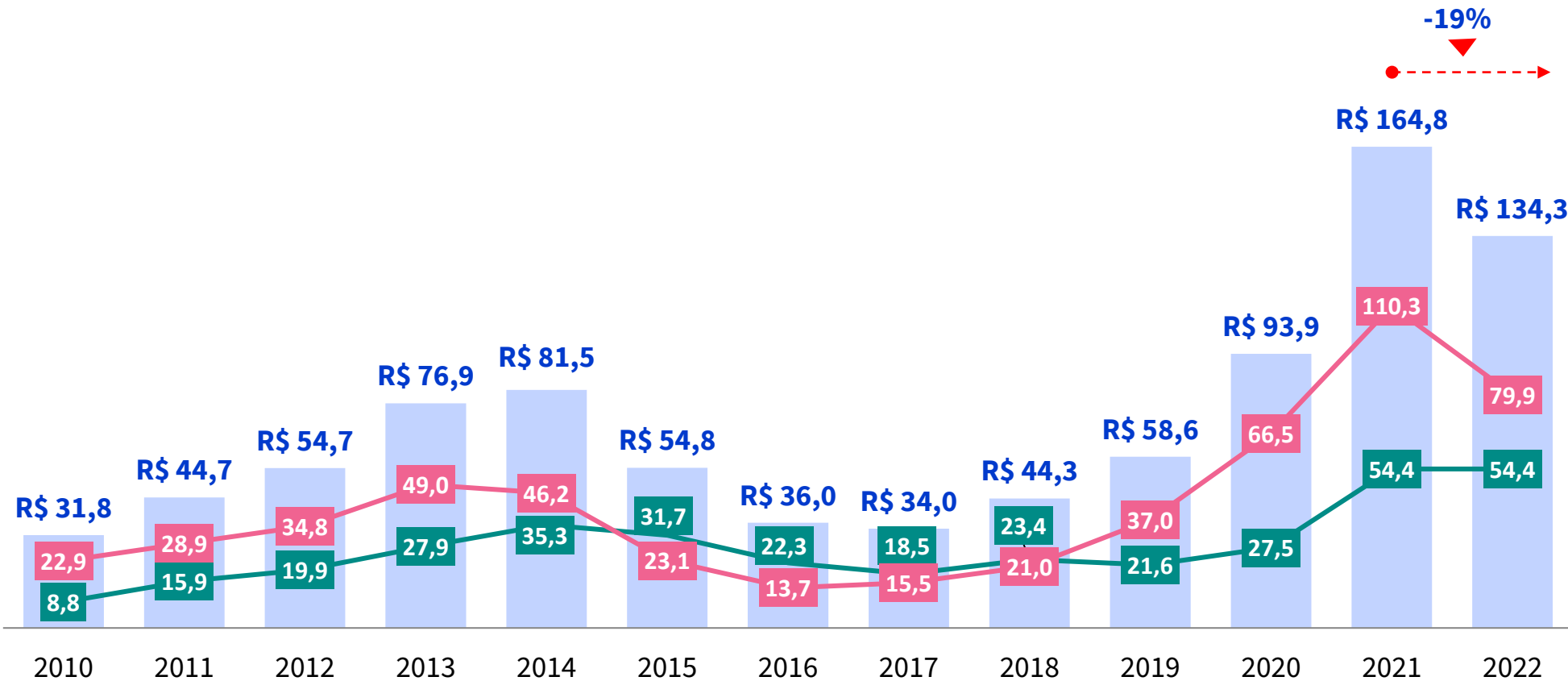


Construção

**R\$ 44,9
Bilhões**



Aquisição - Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões



Em 2022

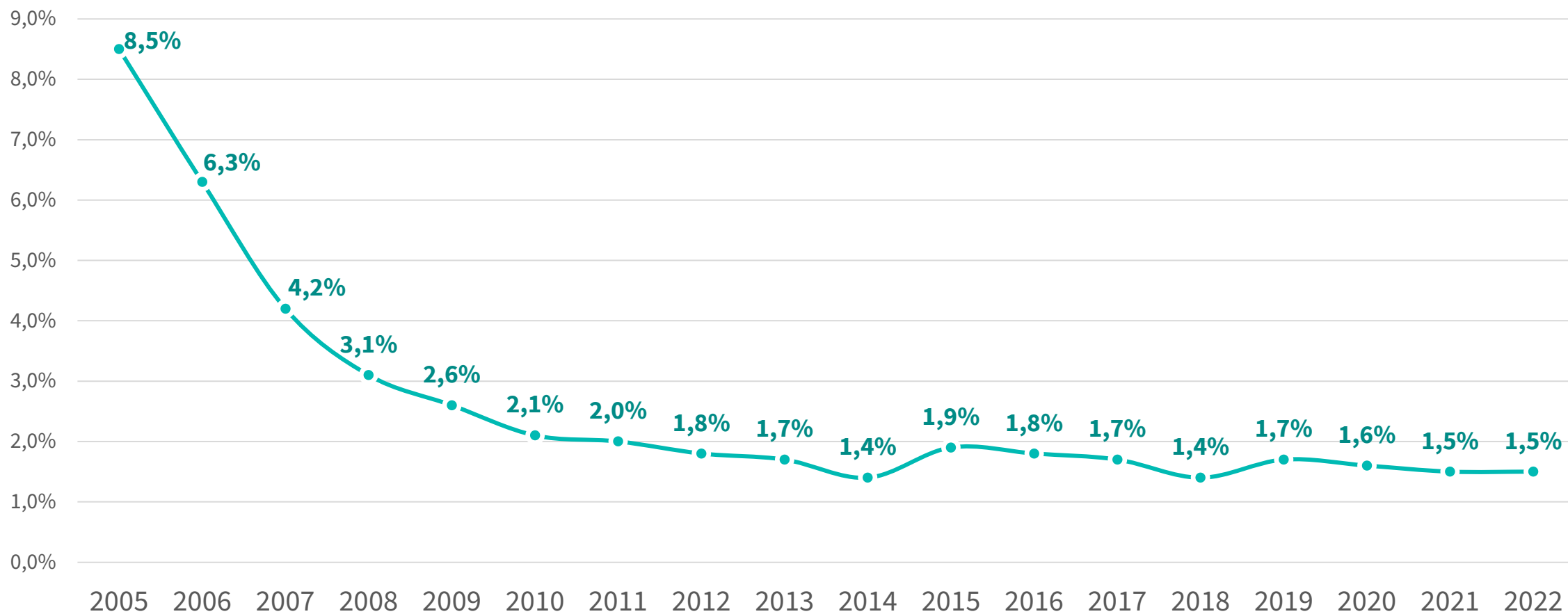
Imóveis usados
R\$ 79,9 Bilhões
-28%

Imóveis novos
R\$ 54,4 Bilhões
0%



Inadimplência - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso

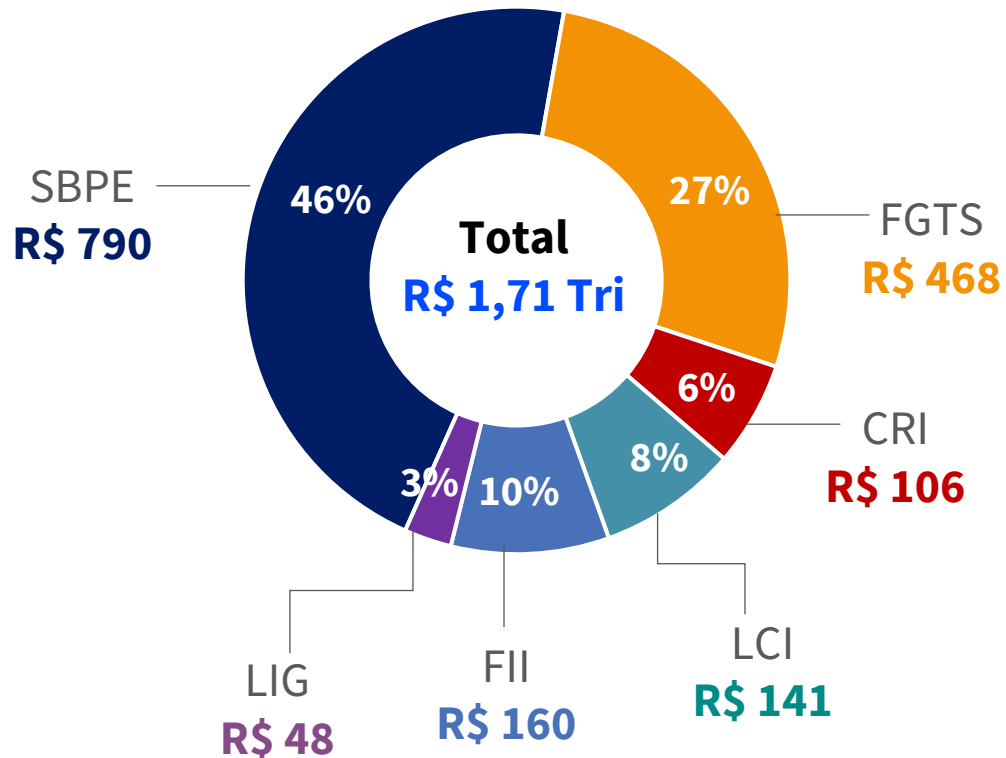




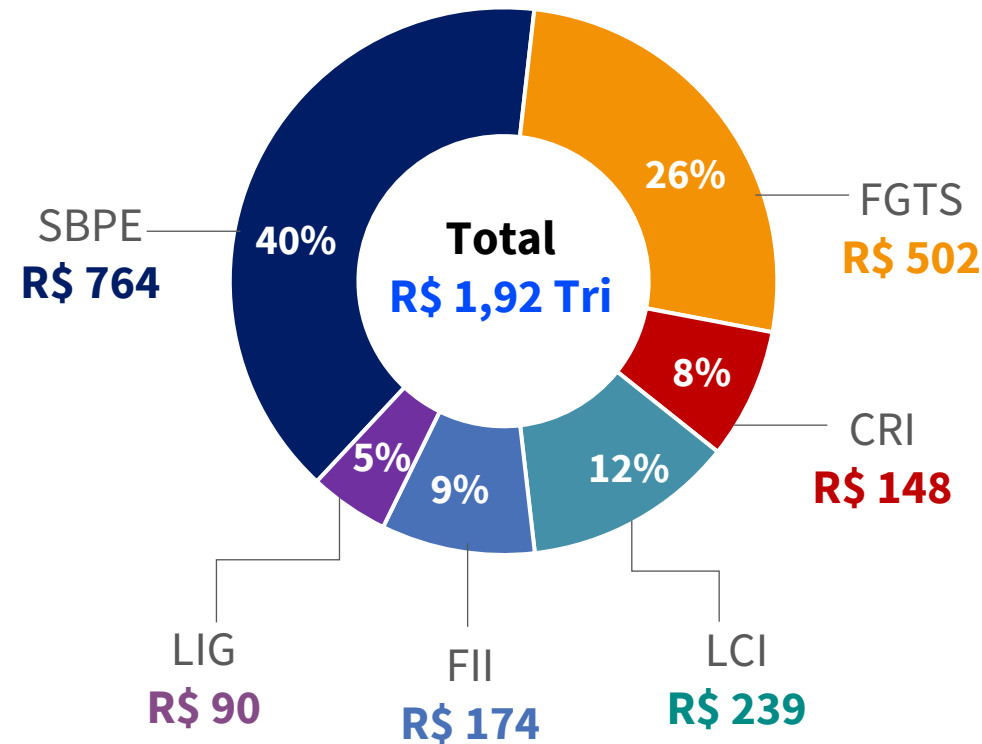
Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



▶ **Dezembro/2021**

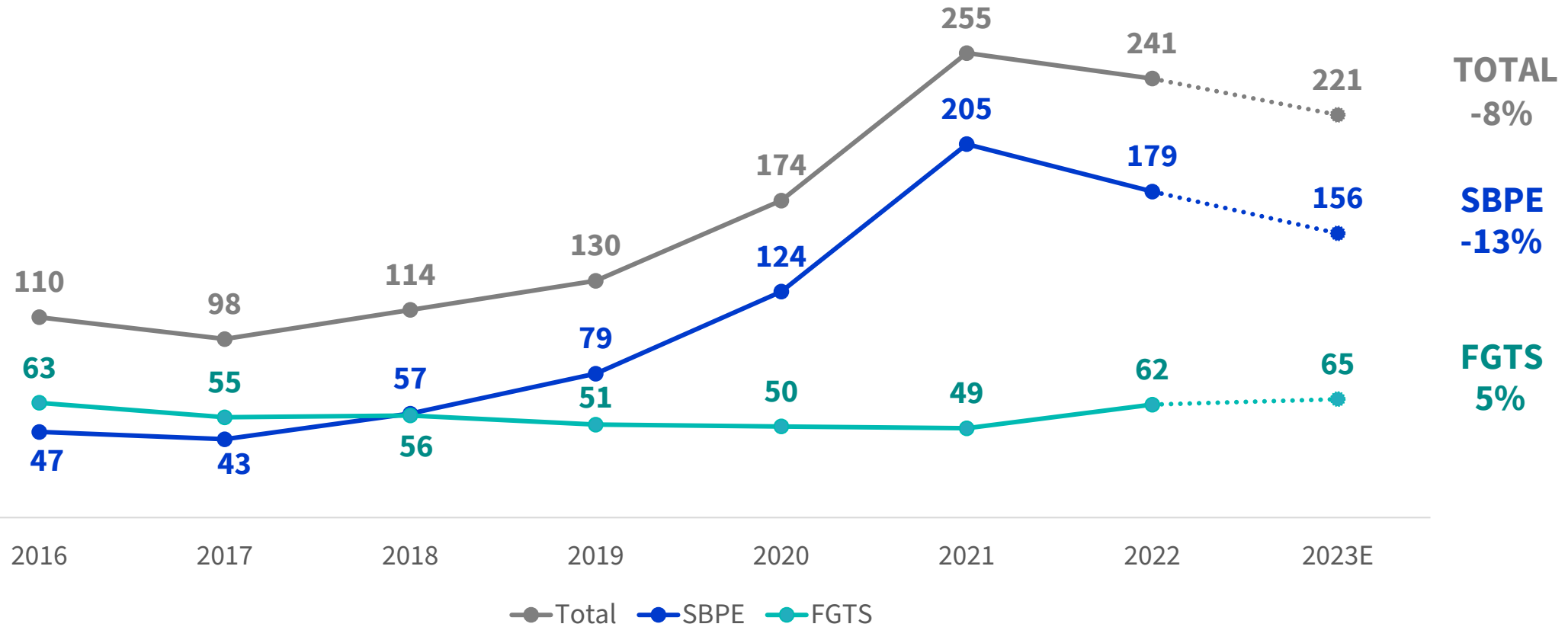


▶ **Dezembro/2022**





Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões)



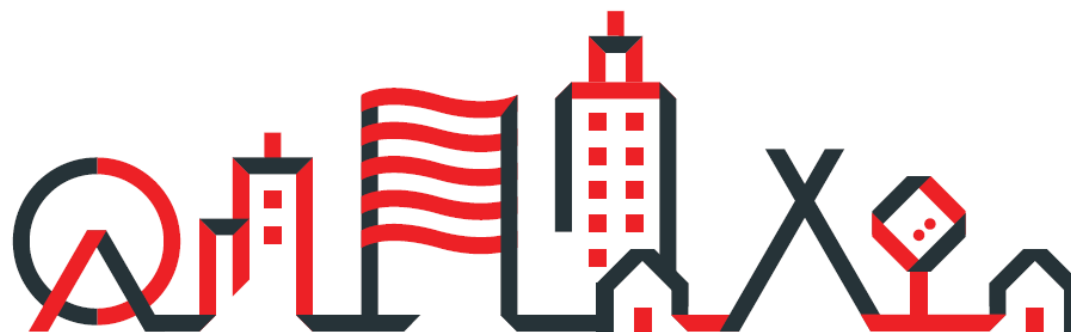


IGMI-R – Variação acumulada no ano (%)

Capitais	2022	2021	2020
Belo Horizonte	12,58%	8,24%	5,16%
Goiânia	15,99%	12,29%	9,14%
Brasília	16,77%	16,79%	9,70%
Fortaleza	12,91%	7,83%	4,85%
Rio de Janeiro	13,34%	16,75%	4,35%
Porto Alegre	12,36%	12,61%	8,63%
São Paulo	14,85%	21,09%	16,09%
Curitiba	16,31%	13,68%	10,98%
Recife	10,27%	6,70%	2,19%
Salvador	16,62%	11,26%	9,64%
Brasil	15,06%	16,25%	10,28%



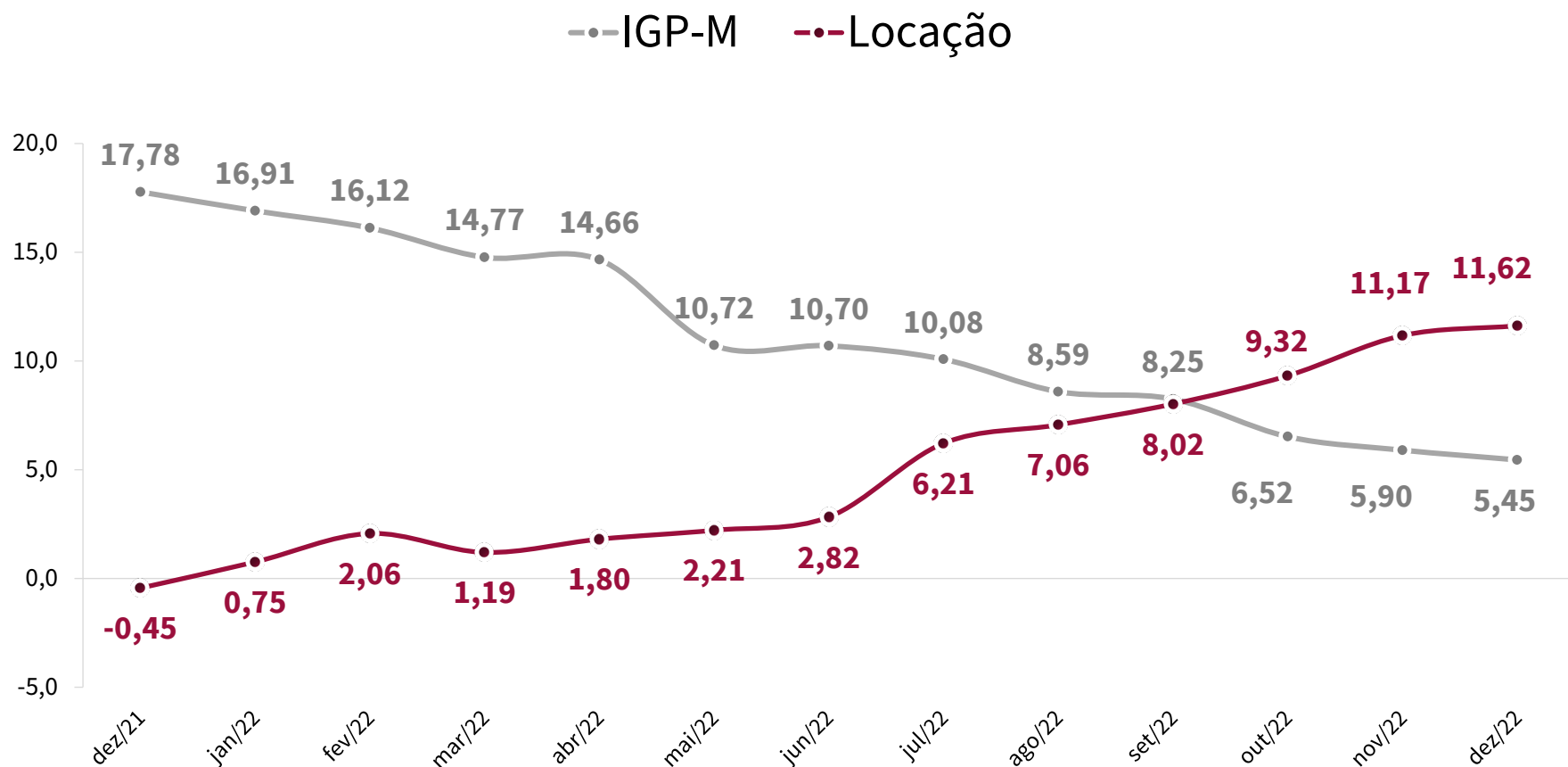
Locação





Pesquisa de locação residencial – Cidade de São Paulo

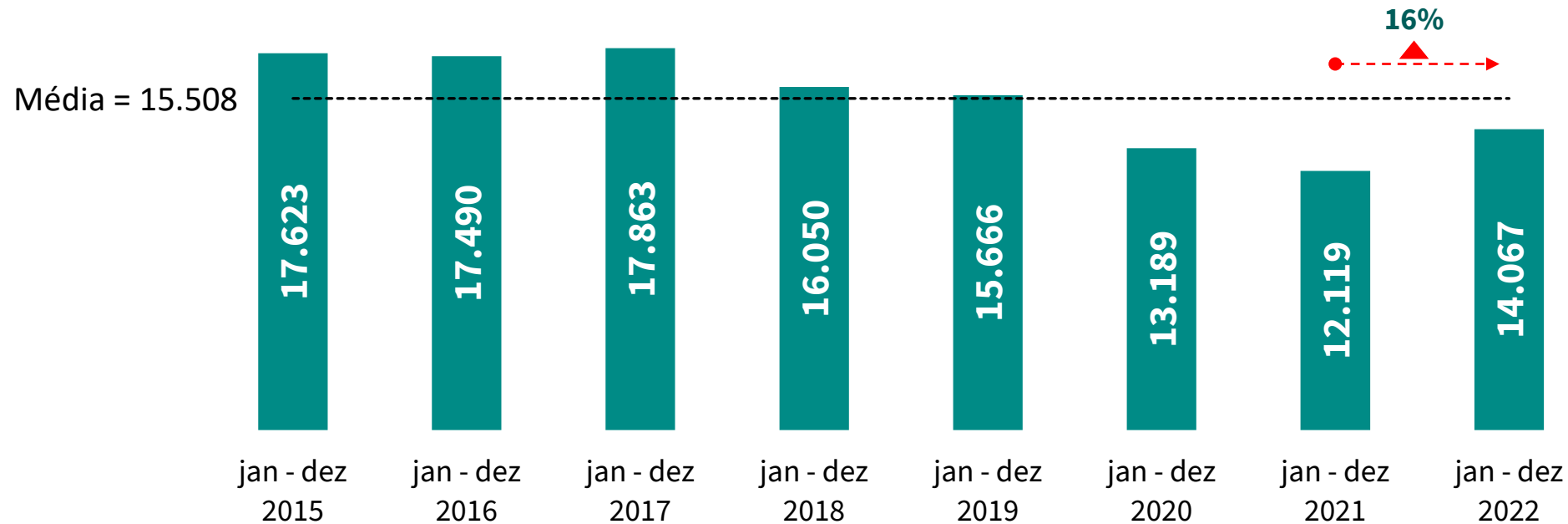
Variação (%) do valor médio comparado com o IGP-M acumulado 12 meses





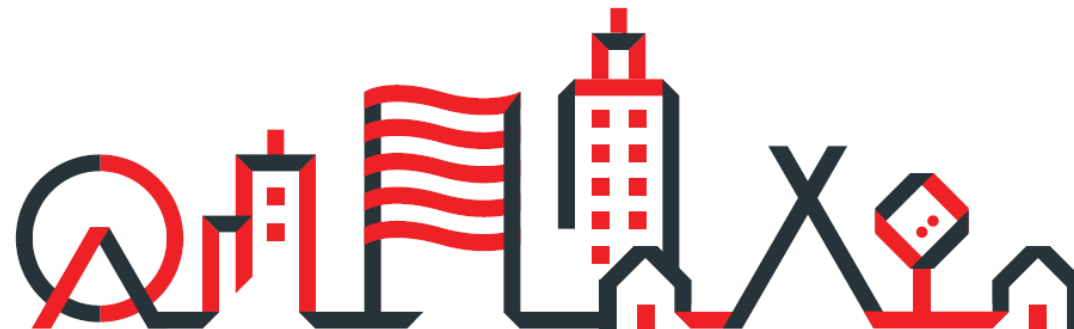
Ações Locatícias

Evolução no acumulado do ano das Ações Locatícias





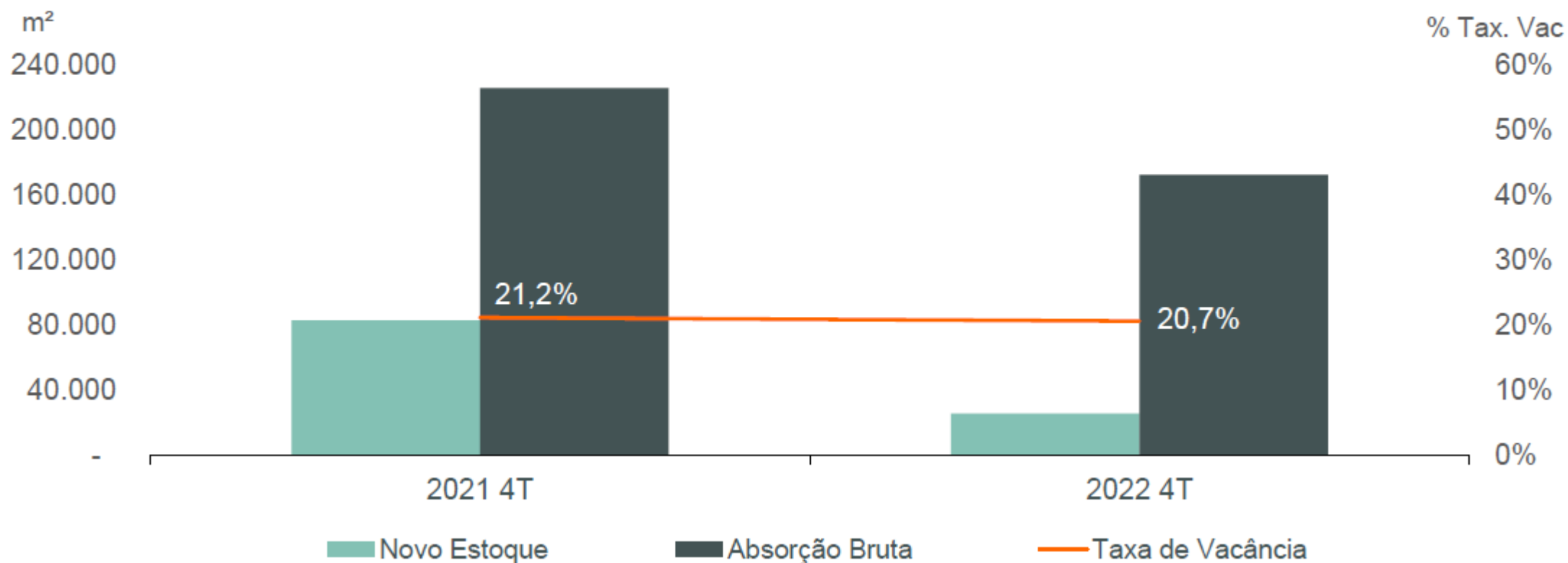
Mercado de Escritórios e Galpões Logísticos





MERCADO DE ESCRITÓRIOS - SÃO PAULO

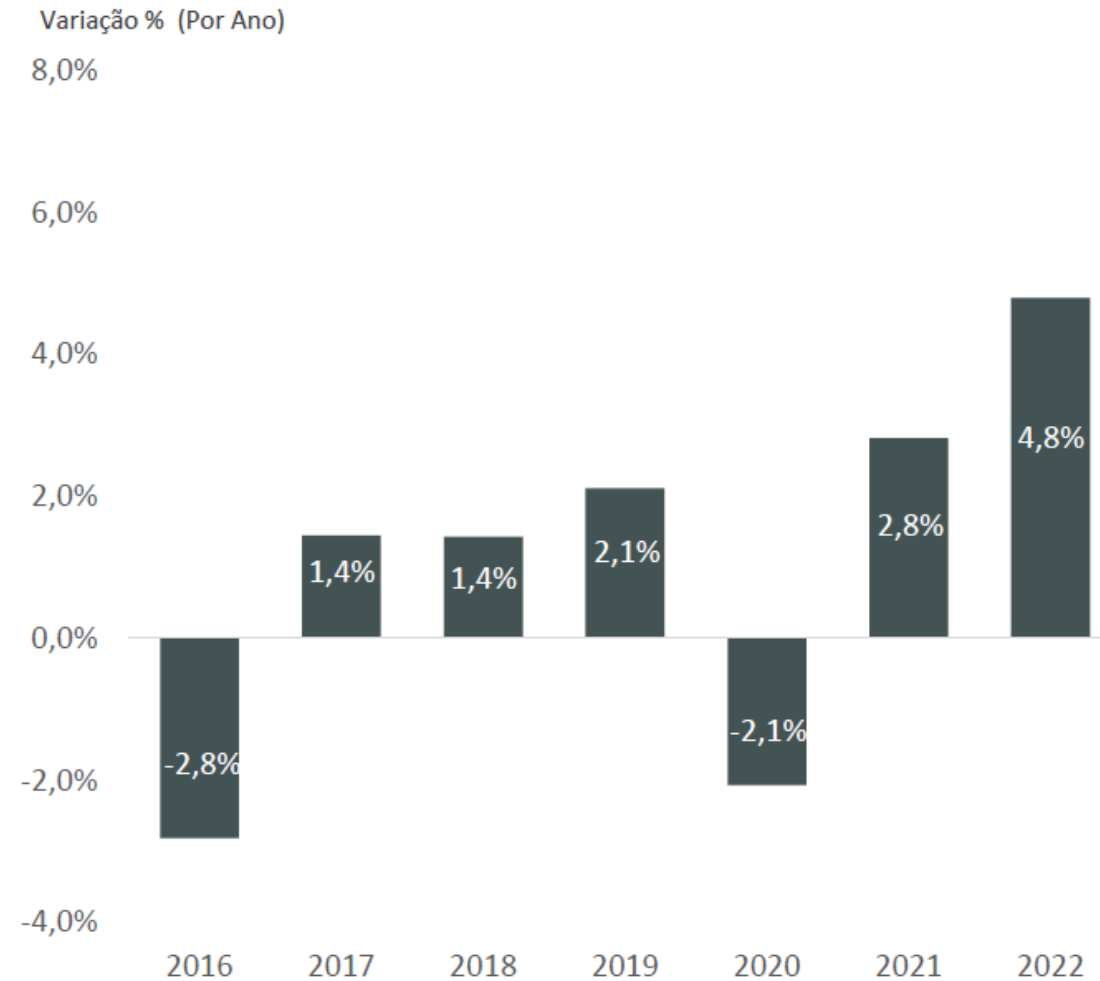
4T 2022 OFERTA E DEMANDA - MERCADO DE ESCRITÓRIOS





MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SÃO PAULO

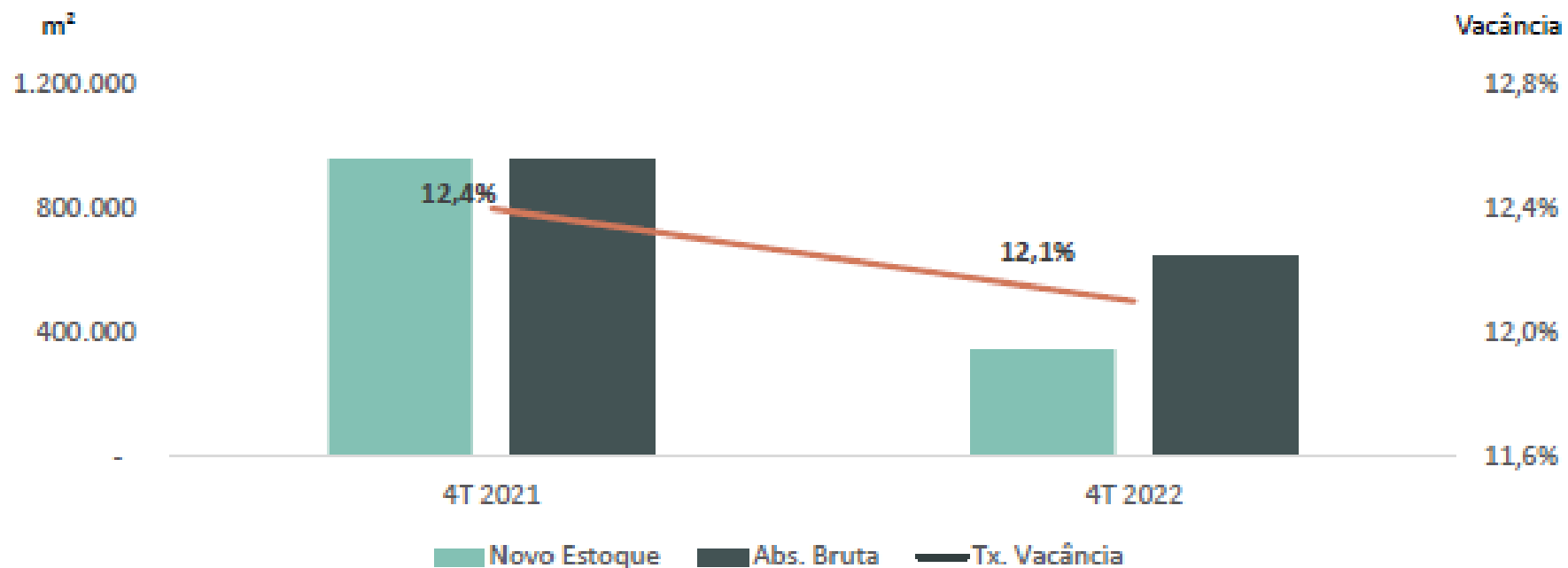
RECUPERAÇÃO DOS PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ALTO PADRÃO





CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

OFERTA E DEMANDA - MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS RAIO 120KM - GERAL



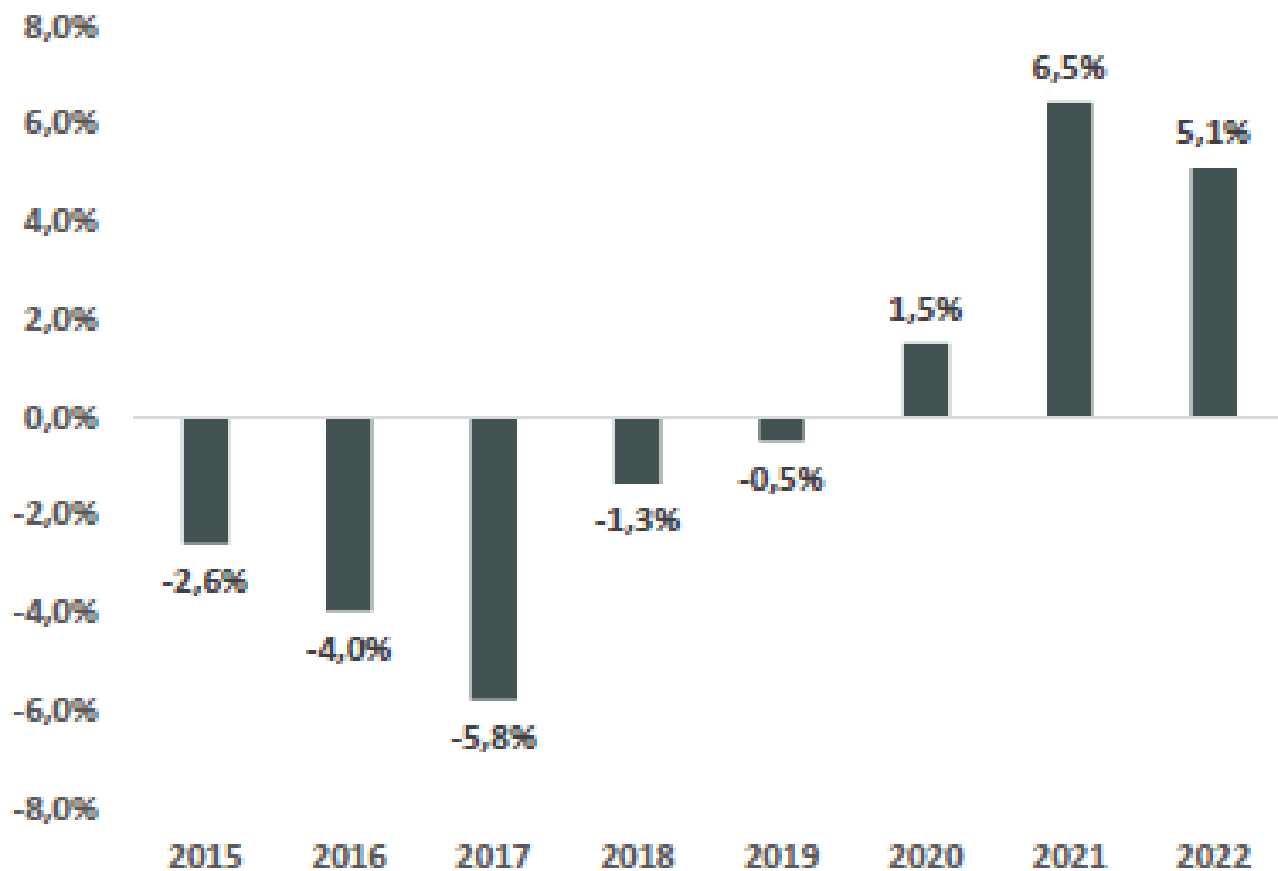


CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

FLUTUAÇÃO NOS PREÇOS MÉDIOS PEDIDOS DE ALUGUEL

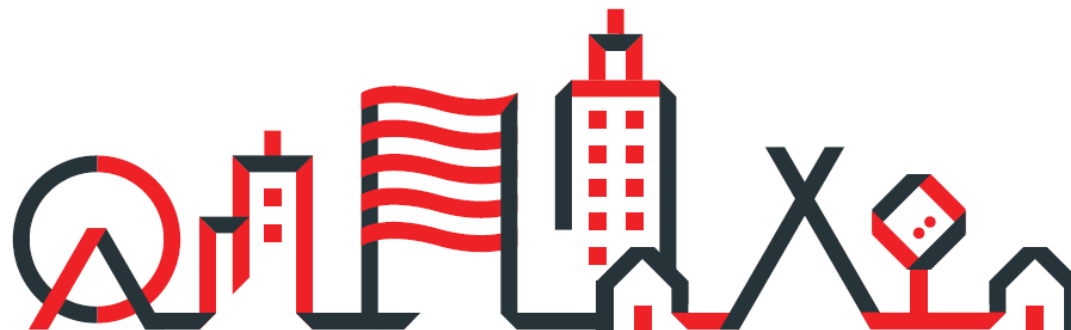
Variação % (Por Ano)

RAIO 30 KM - GERAL





Expectativas para 2023





Expectativas para 2023

- ✓ Perspectivas para o mercado imobiliário residencial na cidade de São Paulo:

Lançamentos

(unidades)

- **Geral:** -5% a 0%
- **Econômicos:** 5% a 10%

Vendas

(unidades)

- **Geral:** Estáveis
- **Econômicos:** 5% a 10%

- ✓ Taxas de juros do Financiamento Imobiliário;

- ✓ Preço dos imóveis.





Obrigado!



SECOWISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

