



PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

ABRIL/2022



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

ABRIL/2022

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.494 unidades
VGV = R\$ 2.738,0 milhões

Lançamentos = 3.863 unidades
VGL = R\$ 2.678,9 milhões

Oferta Final = 61.872 unidades
VGO = R\$ 36.247,7 milhões

VSO (mensal) = 8,2%
VSO (12 meses) = 53,7%

Acumulado 12 meses

Vendas = 68.659 unidades
VGV = R\$ 33.581,3 milhões

Lançamentos = 85.164 unidades
VGL = R\$ 46.855,1 milhões

Média do ano

Vendas = 4.946 unidades
VGV = R\$ 2.352,5 milhões

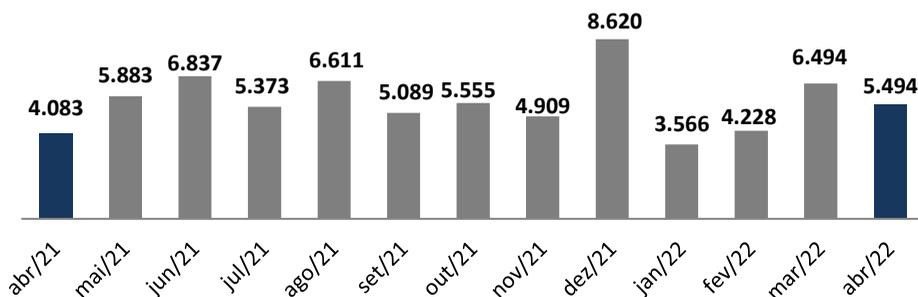
Lançamentos = 3.764 unidades
VGL = R\$ 2.052,3 milhões

Cidade de São Paulo

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

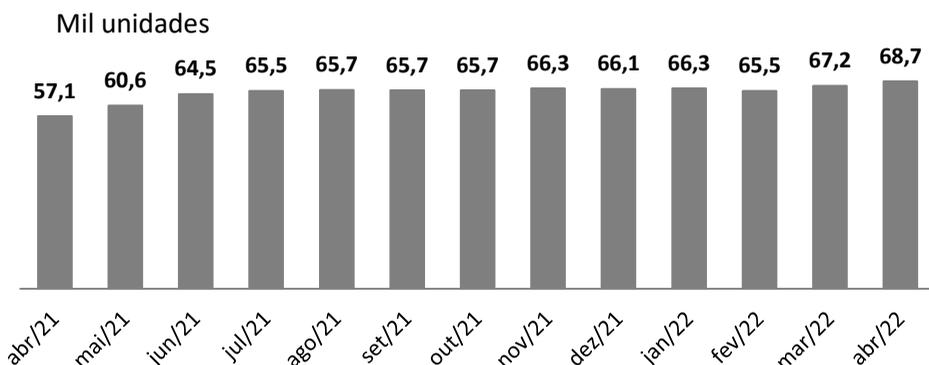
A Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade, apurou em abril deste ano a comercialização de 5.494 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – resultado 34,6% superior às 4.083 unidades vendidas no mesmo mês de 2021.

Unidades Residenciais Vendidas



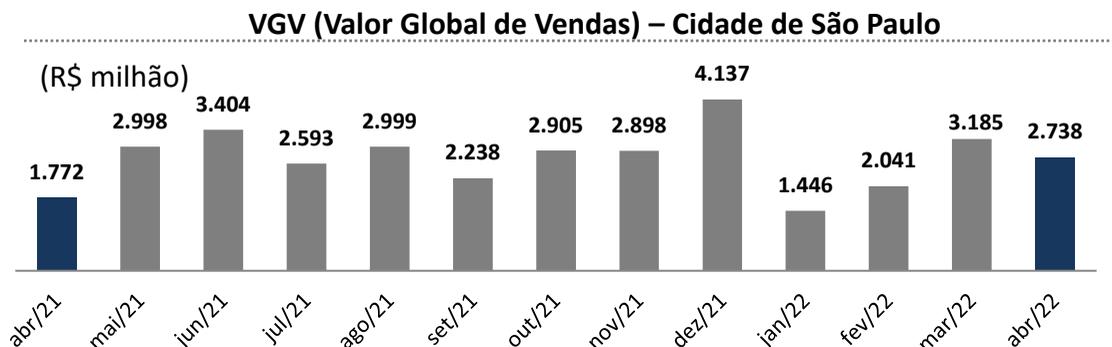
No acumulado de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022), as 68.659 unidades comercializadas representaram aumento de 20,2% em relação ao período anterior (maio de 2020 a abril de 2021), quando foram negociadas 57.124 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

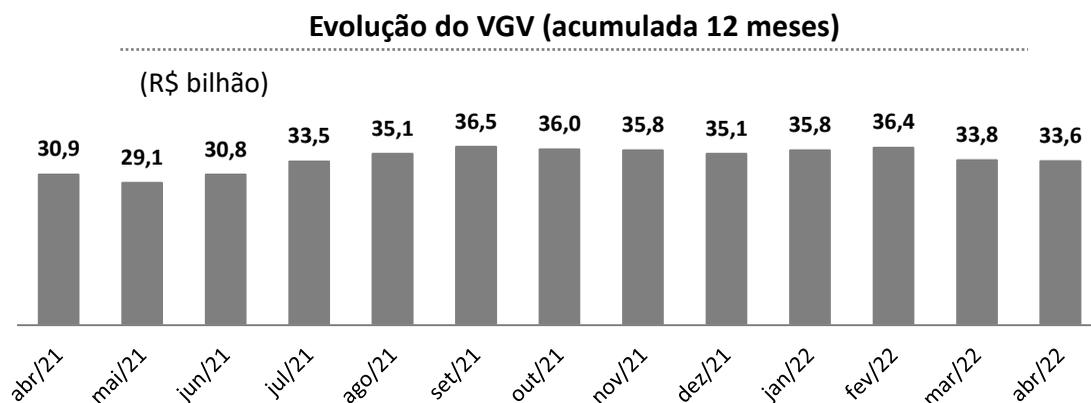


VGV (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

O VGV (Valor Global de Vendas) totalizou em abril R\$ 2,74 bilhões, resultado 54,5% maior que o de abril de 2021 (R\$ 1,77 bilhão*).



No acumulado de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022), o VGV acumulado na capital paulista totalizou R\$ 33,6 bilhões*, ficando 8,5% acima dos R\$ 30,9 bilhões registrados no período anterior (maio de 2020 a abril de 2021).



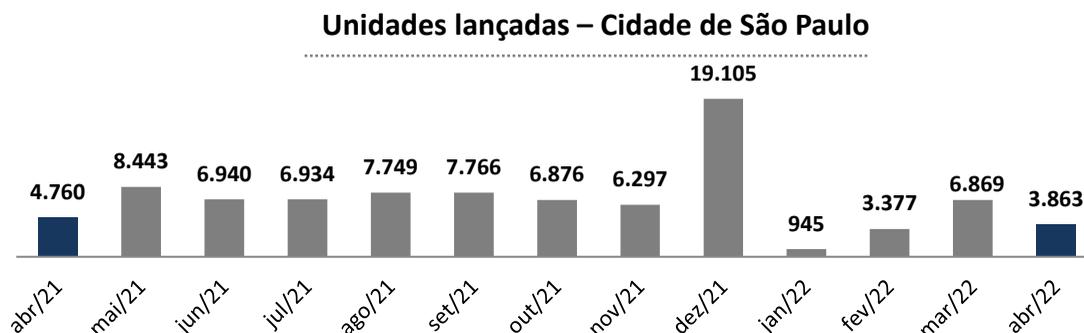
VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,2% em abril, registrando retração de 8,8% frente ao resultado de abril de 2021.

O VSO de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022) foi de 53,7%, abaixo dos 57,7% do intervalo entre maio de 2020 e abril de 2021.

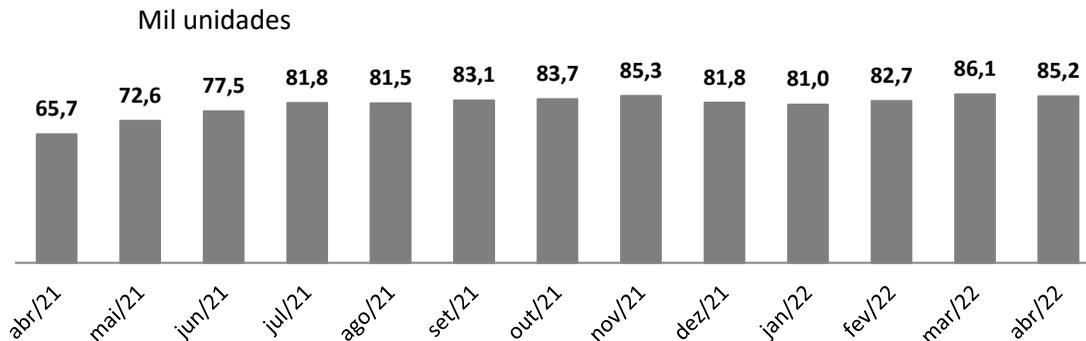
Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de abril o lançamento de 3.863 unidades residenciais, volume 18,8% inferior ao apurado em abril de 2021 (4.760 unidades).



No acumulado de 12 meses (maio de 2021 a abril de 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 85.164 unidades, ficando 29,6% acima das 65.709 unidades lançadas no período anterior (maio de 2020 a abril de 2021).

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)



VGO (Valor Global da Oferta) – Cidade de São Paulo

Em abril deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 36,2 bilhões, resultado 62,1% acima do registrado em abril de 2021 (R\$ 22,4 bilhões*).

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

Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

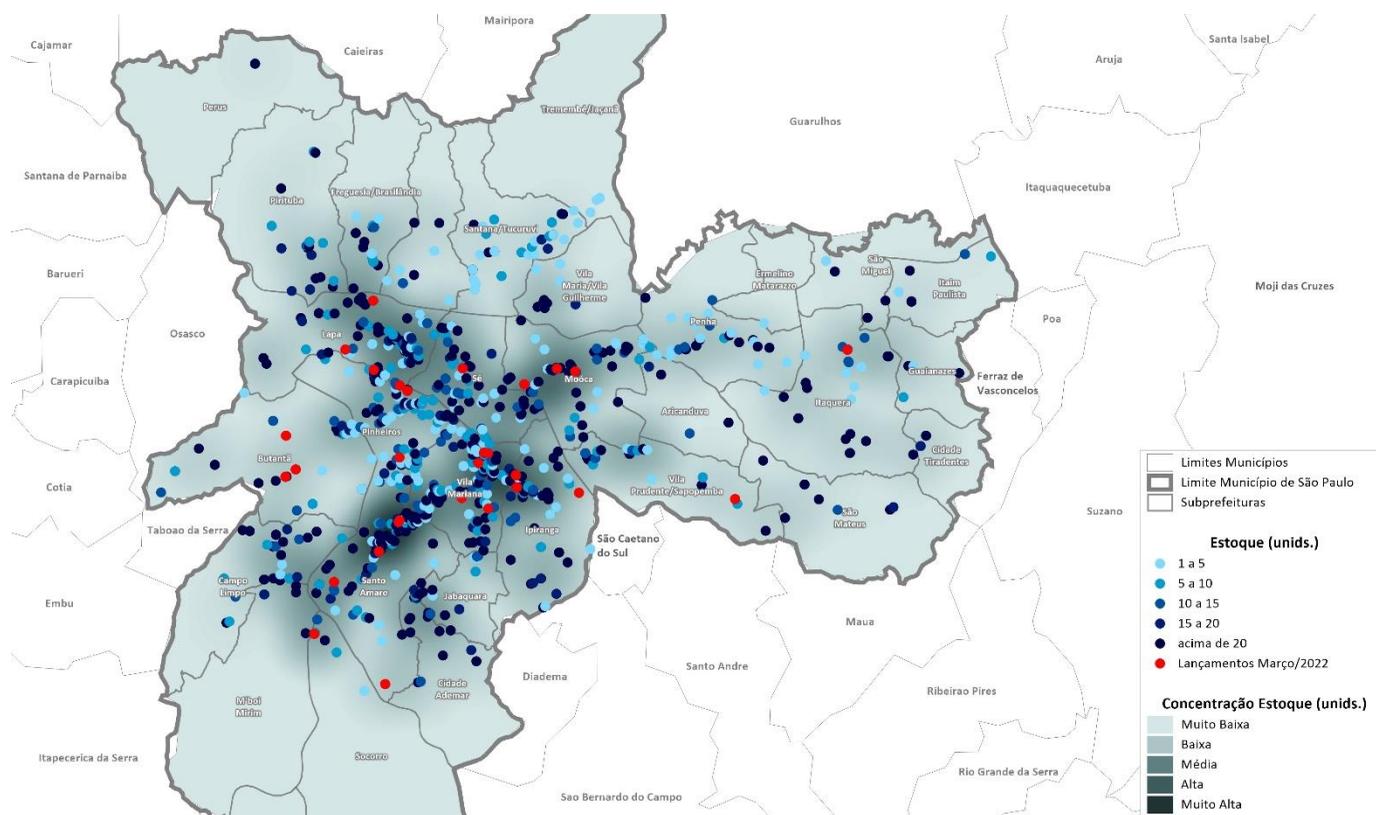
A capital paulista encerrou abril com a oferta de 61.872 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 45,6% acima do volume de abril de 2021 (42.508 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2019 a abril de 2022).

A metodologia da pesquisa, adotada em 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a comercialização dos empreendimentos continua sendo acompanhada.

Ampliando o período analisado para 48 meses (maio de 2018 a abril de 2022), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 62.616 unidades, volume 1,2% superior à oferta de 36 meses.

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.



ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de abril em todos os indicadores: lançamentos (1.662 unidades), vendas (3.189 unidades), oferta (32.691 unidades), VGV (R\$ 962,1 milhões), VGO (R\$ 11,9 bilhões) e VSO (8,9%) – resultado das 3.189 unidades comercializadas em relação aos 35.880 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (3.010 unidades), VGV (R\$ 756,3 milhões), lançamentos (1.644 unidades), oferta (28.328 unidades), VGO (R\$ 7,7 bilhões) e VSO (9,6%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valores até R\$ 240 mil apresentaram os melhores indicadores de vendas (2.311 unidades) e VSO (10,3%). Os imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de lançamentos (1.574 unidades) e de oferta (24.112 unidades). Imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão lideraram em VGV (R\$ 992,5 milhões) e VGO (R\$ 13,1 bilhões).

Zonas da cidade

A região Sul liderou nos seguintes indicadores: vendas (1.735 unidades), oferta (23.245 unidades), VGV (R\$ 956,2 milhões) e VGO (R\$ 15,7 bilhões). A zona Oeste teve maior quantidade de lançamentos (1.303 unidades), enquanto a zona Norte destacou-se com o maior VSO (10,0%).

Econômicos e outros mercados

O valor do tiquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel pode ser classificado como econômico, porque a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que não se enquadrem como um produto econômico.

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, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em abril, 50% das unidades vendidas e 41% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.750 unidades vendidas e 1.579 unidades lançadas. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 24.552 unidades (40% do total), com VSO de 10,1%.

Nos outros mercados, a pesquisa apurou que foram comercializadas 2.744 unidades, lançadas 2.284 unidades, com oferta final de 37.320 unidades e VSO de 6,8%.

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

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	(%)
Dormitórios									
1 Dorm	19.683	31%	1.600	41%	1.665	30%	19.618	32%	7,8
2 Dorm	34.218	54%	1.662	43%	3.189	58%	32.691	53%	8,9
3 Dorm	7.449	12%	458	12%	532	10%	7.375	12%	6,7
4 Dorm	2.153	3%	143	4%	108	2%	2.188	3%	4,7
Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30 m²	14.784	23%	1.309	34%	1.310	24%	14.783	24%	8,1
Entre 30 e 45 m²	29.694	47%	1.644	43%	3.010	55%	28.328	46%	9,6
Entre 45 e 65 m²	7.548	12%	145	4%	406	7%	7.287	12%	5,3
Entre 65 e 85 m²	4.714	7%	219	6%	260	5%	4.673	8%	5,3
Entre 86 e 130 m²	3.729	6%	126	3%	239	4%	3.616	6%	6,2
Entre 130 e 180 m²	2.172	3%	250	6%	204	4%	2.218	4%	8,4
Acima de 180 m²	862	1%	170	4%	65	1%	967	2%	6,3
Faixa de preço (R\$)									
Até R\$240 mil	20.920	33%	1.440	37%	2.311	42%	20.049	32%	10,3
Entre R\$240 a \$500 mil	24.588	39%	1.574	41%	2.050	37%	24.112	39%	7,8
Entre R\$500 a \$750 mil	6.393	10%	185	5%	373	7%	6.205	10%	5,7
Entre R\$750 a \$1 milhão	4.060	6%	138	4%	253	5%	3.945	6%	6,0
Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão	3.460	6%	48	1%	171	3%	3.337	6%	4,9
Acima de \$1,5 milhão	4.082	6%	478	12%	336	6%	4.224	7%	7,4
Mercado									
Econômico	25.723	41%	1.579	41%	2.750	50%	24.552	40%	10,1
Outros Mercados	37.780	59%	2.284	59%	2.744	50%	37.320	60%	6,8
Zona									
Centro	5.362	8%	114	3%	484	9%	4.992	8%	8,8
Leste	14.089	22%	1.075	28%	1.283	23%	13.881	22%	8,5
Norte	5.248	8%	829	21%	610	11%	5.467	9%	10,0
Oeste	14.366	23%	1.303	34%	1.382	25%	14.287	23%	8,8
Sul	24.438	39%	542	14%	1.735	32%	23.245	38%	6,9
Total	63.503	100%	3.863	100%	5.494	100%	61.872	100%	8,2

CIDADE DE SÃO PAULO – ABRIL DE 2022

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2022	19.683	34.218	7.449	2.153	63.503
UL	(+) Lançadas	1.600	1.662	458	143	3.863
UV	(-) Vendidas	1.665	3.189	532	108	5.494
OF	Oferta - 30/04/2022	19.618	32.691	7.375	2.188	61.872

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,8	8,9	6,7	4,7	8,2
PMV	Prazo Médio de Venda	7	9	6	10	9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	530,0	962,1	831,1	414,8	2.738,0

<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	8,28	7,33	4,36	2,02	22,00
EL	Total Lançados	8,28	7,33	4,36	2,02	22,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2022	7.178	12.839	2.245	698	22.960
UL	(+) Lançadas	1.600	1.662	458	143	3.863
UV	(-) Vendidas	1.211	1.685	381	65	3.342
OF	Oferta - 30/04/2022	7.567	12.816	2.322	776	23.481

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	13,8	11,6	14,1	7,7	12,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	390,2	531,3	591,2	297,4	1.810,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2022	12.505	21.379	5.204	1.455	40.543
UV	(-) Vendidas	454	1.504	151	43	2.152
OF	Oferta - 30/04/2022	12.051	19.875	5.053	1.412	38.391

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,6	7,0	2,9	3,0	5,3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	139,8	430,8	239,9	117,4	927,9

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.

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.

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).

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

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br

PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Realização Secovi-SP



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO