



**PMI**

# **PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**MAIO/2022**



***SECOVISP***  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**MAIO/2022**

**CIDADE DE SÃO PAULO**

**Números do mês:**

Vendas = 6.838 unidades  
VGV = R\$ 3.032,3 milhões

Lançamentos = 7.631 unidades  
VGL = R\$ 3.582,2 milhões

Oferta Final = 62.675 unidades  
VGO = R\$ 37.828,9 milhões

VSO (mensal) = 9,8%  
VSO (12 meses) = 53,7%

**Acumulado 12 meses**

Vendas = 69.614 unidades  
VGV = R\$ 34.314,4 milhões

Lançamentos = 84.352 unidades  
VGL = R\$ 46.678,8 milhões

**Média do ano**

Vendas = 5.324 unidades  
VGV = R\$ 2.531,4 milhões

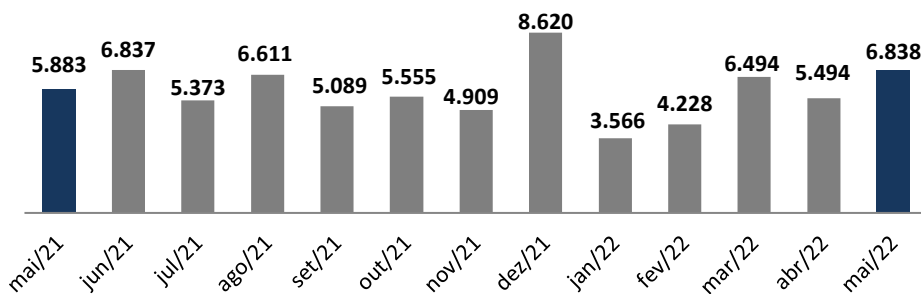
Lançamentos = 4.537 unidades  
VGL = R\$ 2.395,8 milhões

**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 maio deste ano a comercialização de 6.838 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – resultado 16,2% superior frente às 5.883 unidades vendidas no mesmo mês de 2021.

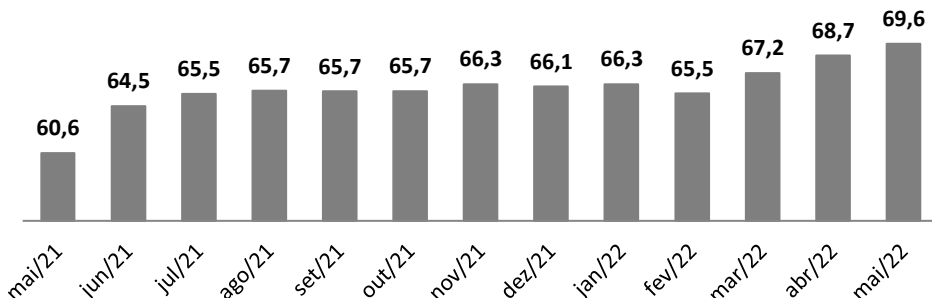
**Unidades Residenciais Vendidas**



No acumulado de 12 meses (junho de 2021 a maio de 2022), as 69.614 unidades comercializadas representaram aumento de 14,9% em relação ao período anterior (junho de 2020 a maio de 2021), quando foram negociadas 60.602 unidades.

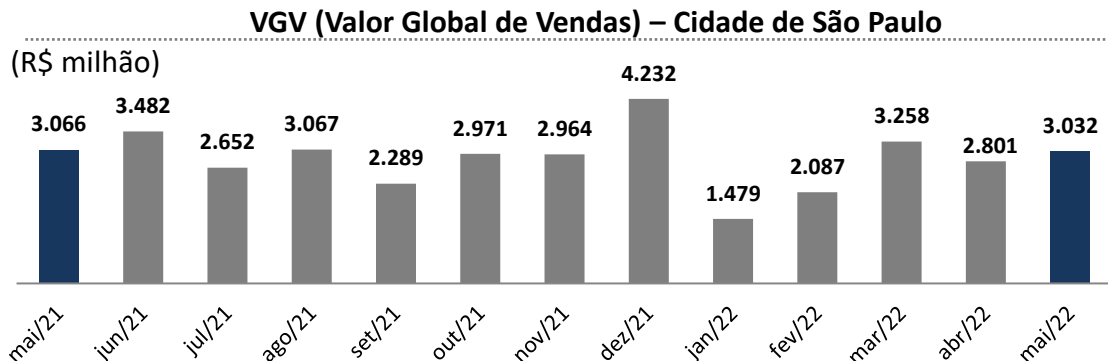
**Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)**

Mil unidades

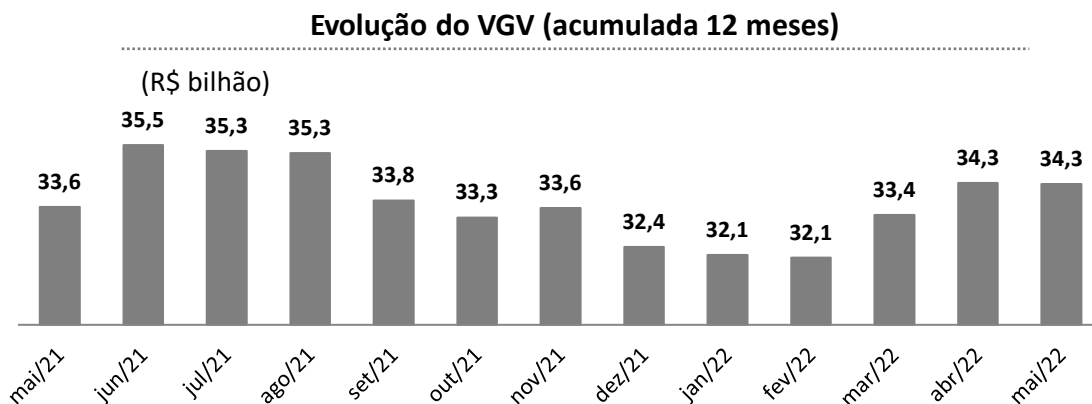


### VGW (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

O VGW (Valor Global de Vendas) totalizou em maio R\$ 3,03 bilhões, resultado 1,1% menor que o de maio de 2021 (R\$ 3,07 bilhão\*).



No acumulado de 12 meses (junho de 2021 a maio de 2022), o VGW acumulado na capital paulista totalizou R\$ 34,3 bilhões\*, ficando 2,1% acima dos R\$ 33,6 bilhões registrados no período anterior (junho de 2020 a maio de 2021).



### VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

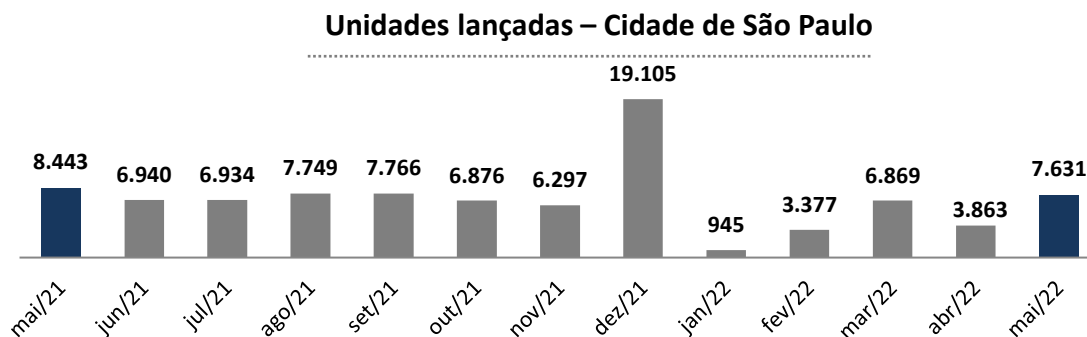
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 9,8% em maio, registrando retração de 14,8% frente aos resultados de maio de 2021 (11,5%).

O VSO de 12 meses (junho de 2021 a maio de 2022) foi de 53,7%, abaixo dos 57,8% do intervalo entre junho de 2020 e maio de 2021.

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

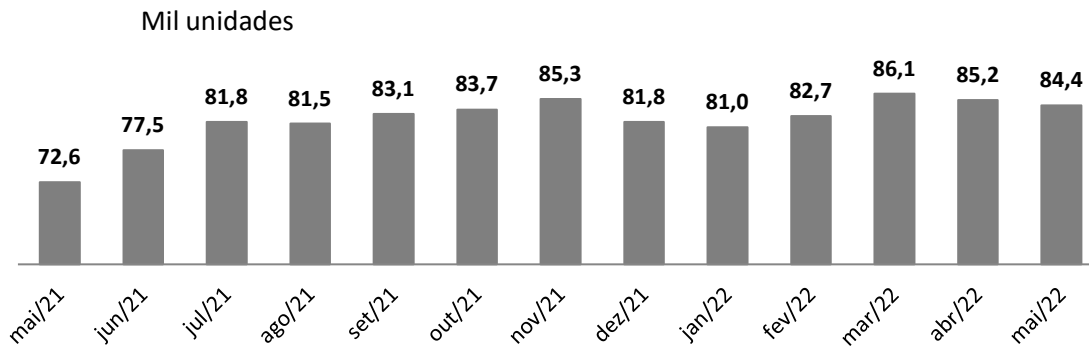
### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de maio o lançamento de 7.631 unidades residenciais, volume 9,6% menor que o apurado em maio de 2021 (8.443 unidades).



No acumulado de 12 meses (junho de 2021 a maio de 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 84.352 unidades, ficando 16,2% acima das 72.582 unidades lançadas no período anterior (junho de 2020 a maio de 2021).

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



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

Em maio deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 37,8 bilhões, resultado 54,2% acima do registrado em maio de 2021 (R\$ 24,5 bilhões\*).

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

### **Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo**

A capital paulista encerrou maio com a oferta de 62.675 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 38,8% acima do volume de maio de 2021 (45.154 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (junho de 2019 a maio 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 (junho de 2018 a maio de 2022), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 63.575 unidades, volume 1,4% superior à oferta de 36 meses.

## ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de maio em todos os indicadores: maior quantidade de lançamentos (5.245 unidades), vendas (4.683 unidades), oferta (33.217 unidades), VGV (R\$ 1.443,2 milhões), VGO (R\$ 12,3 bilhões) e maior VSO (12,4%), resultado das 4.683 unidades comercializadas em relação aos 37.900 imóveis ofertados.

### Área útil

Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: lançamentos (4.376 unidades), vendas (4.094 unidades), oferta (28.652 unidades), VGV (R\$ 1,06 bilhão), VGO (R\$ 8,0 bilhões) e maior VSO (12,5%).

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de lançamentos (4.101 unidades), vendas (3.217 unidades), oferta (24.827 unidades) e VGV (R\$ 1,02 bilhão). Imóveis com valores até R\$ 240 mil registraram o maior VSO (11,8%) e os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão tiveram maior VGO (R\$ 14,1 bilhões).

### Zonas da cidade

Em maio, a região Sul liderou em todos os indicadores: lançamentos (3.058 unidades), vendas (2.838 unidades), oferta (23.556 unidades), VGV (R\$ 1,4 milhão), VGO (R\$ 16,3 bilhões) e maior VSO (10,8%).

### Econômicos e outros mercados

O valor do tíquete 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 maio de 2022, 55% das unidades vendidas e 52% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 3.756 unidades vendidas e 3.984 unidades lançadas. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 24.803 unidades (40% do total), com VSO de 13,2%.

Nos outros mercados, a pesquisa apurou que foram comercializadas 3.082 unidades, lançadas 3.647 unidades, com oferta final de 37.872 unidades e VSO de 7,5%.

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

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	(%)
<b>Dormitórios</b>									
1 Dorm	19.695	32%	1.595	21%	1.548	23%	19.742	31%	7,3
2 Dorm	32.655	53%	5.245	69%	4.683	68%	33.217	53%	12,4
3 Dorm	7.385	12%	667	9%	495	7%	7.557	12%	6,1
4 Dorm	2.147	3%	124	2%	112	2%	2.159	3%	4,9
<b>Faixa de área útil (m²)</b>									
Menos de 30 m²	14.847	24%	1.478	19%	1.239	18%	15.086	24%	7,6
Entre 30 e 45 m²	28.370	46%	4.376	57%	4.094	60%	28.652	46%	12,5
Entre 45 e 65 m²	7.297	12%	965	13%	844	12%	7.418	12%	10,2
Entre 65 e 85 m²	4.658	8%	471	6%	300	4%	4.829	8%	5,8
Entre 86 e 130 m²	3.579	6%	178	2%	152	2%	3.605	6%	4,0
Entre 130 e 180 m²	2.172	4%	119	2%	156	2%	2.135	3%	6,8
Acima de 180 m²	959	2%	44	1%	53	1%	950	2%	5,3
<b>Faixa de preço (R\$)</b>									
Até R\$240 mil	19.500	32%	2.594	34%	2.606	38%	19.488	31%	11,8
Entre R\$240 a \$500 mil	23.943	39%	4.101	54%	3.217	47%	24.827	40%	11,5
Entre R\$500 a \$750 mil	6.517	11%	141	2%	368	5%	6.290	10%	5,5
Entre R\$750 a \$1 milhão	4.220	7%	224	3%	172	3%	4.272	7%	3,9
Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão	3.214	5%	339	4%	221	3%	3.332	5%	6,2
Acima de \$1,5 milhão	4.488	7%	232	3%	254	4%	4.466	7%	5,4
<b>Mercado</b>									
Econômico	<b>24.575</b>	40%	<b>3.984</b>	52%	<b>3.756</b>	55%	<b>24.803</b>	40%	<b>13,2</b>
Outros Mercados	<b>37.307</b>	60%	<b>3.647</b>	48%	<b>3.082</b>	45%	<b>37.872</b>	60%	<b>7,5</b>
<b>Zona</b>									
Centro	5.010	8%	1.285	17%	651	10%	5.644	9%	10,3
Leste	13.830	22%	2.731	36%	1.767	26%	14.794	24%	10,7
Norte	5.466	9%	181	2%	514	8%	5.133	8%	9,1
Oeste	14.240	23%	376	5%	1.068	16%	13.548	22%	7,3
Sul	23.336	38%	3.058	40%	2.838	42%	23.556	38%	10,8
<b>Total</b>	<b>61.882</b>	<b>100%</b>	<b>7.631</b>	<b>100%</b>	<b>6.838</b>	<b>100%</b>	<b>62.675</b>	<b>100%</b>	<b>9,8</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – MAIO DE 2022

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2022	19.695	32.655	7.385	2.147	61.882
UL	(+) Lançadas	1.595	5.245	667	124	7.631
UV	(-) Vendidas	1.548	4.683	495	112	6.838
OF	Oferta - 31/05/2022	19.742	33.217	7.557	2.159	62.675

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,3	12,4	6,1	4,9	9,8
PMV	Prazo Médio de Venda	9	6	8	7	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	523,9	1.443,2	635,0	430,2	3.032,3

<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	8,77	15,29	4,69	3,25	32,00
EL	Total Lançados	8,77	15,29	4,69	3,25	32,00

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2022	5.832	11.562	1.930	632	19.956
UL	(+) Lançadas	1.595	5.245	667	124	7.631
UV	(-) Vendidas	921	3.275	333	88	4.617
OF	Oferta - 31/05/2022	6.506	13.532	2.264	668	22.970

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	12,4	19,5	12,8	11,6	16,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	314,2	1.015,1	394,4	389,6	2.113,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2022	13.863	21.093	5.455	1.515	41.926
UV	(-) Vendidas	627	1.408	162	24	2.221
OF	Oferta - 31/05/2022	13.236	19.685	5.293	1.491	39.705

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,5	6,7	3,0	1,6	5,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	209,7	428,1	240,6	40,6	919,0



## Glossário

**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**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 M<sup>2</sup> 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

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

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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)

# PMI

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Realização Secovi-SP



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO