

**PMI**



**JAN.2023**

**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## Sumário



PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	<b>3</b>
Mercado, cidade de São Paulo .....	<b>4</b>
Financiamento, Brasil .....	<b>13</b>
Glossário .....	<b>16</b>
Expediente.....	<b>18</b>

# 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 46% (2.030 unid.). Já os com valor inferior a R\$ 240 mil registraram maior volume de lançamentos, com 66% (1.189 unid.)

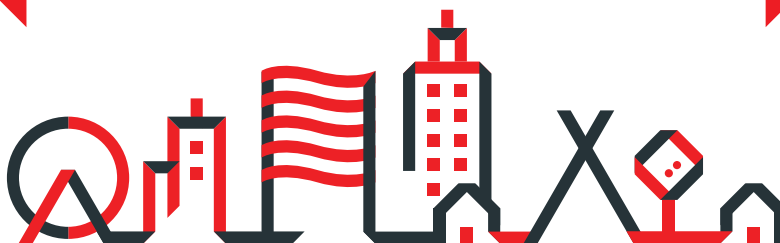
### ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em janeiro com 33% das vendas (1.444 unid.), 34% da oferta (23.304 unid.). A Zona Leste registrou o maior VSO (7%) e a maior quantidade de lançamentos (1.090 unidades)

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

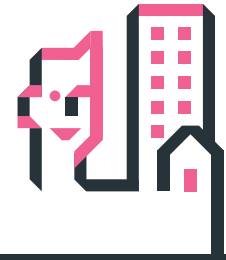


## Cidade de São Paulo

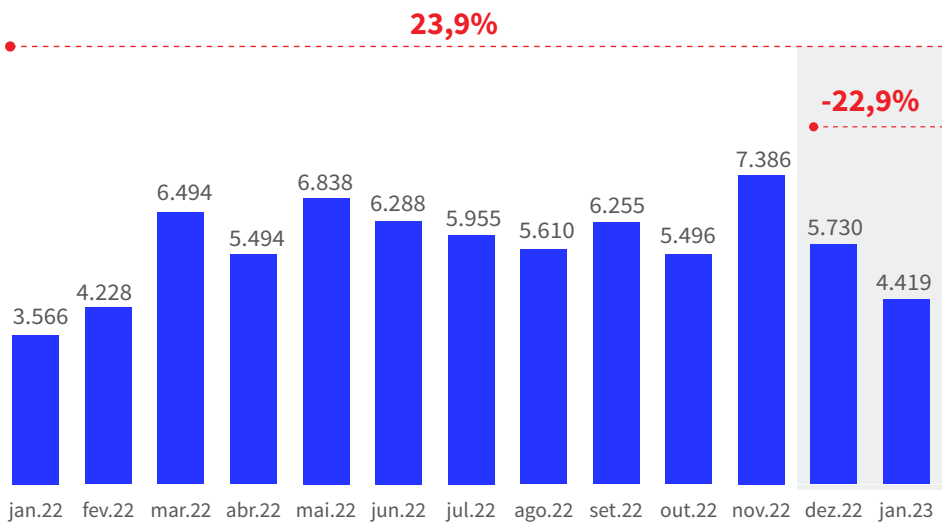
Dados do Mês	MENSAL (jan/23)	NO ANO (jan/23)	12 MESES (fev/22 a jan/23)	MÉDIA DO ANO (jan/23)
<b>Vendas</b> (unidades)	<b>4.419</b>	<b>4.419</b>	<b>70.193</b>	<b>4.419</b>
<b>VGv (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>1.987,4</b>	<b>1.987,4</b>	<b>34.337,2</b>	<b>1.987,4</b>
<b>Lançamentos</b> (unidades)	<b>1.799</b>	<b>1.799</b>	<b>76.546</b>	<b>1.799</b>
<b>VGL (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>636,6</b>	<b>636,6</b>	<b>41.309,1</b>	<b>636,6</b>
<b>Oferta Final</b> (unidades)	<b>68.323</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VGO (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>45.025,0</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - mensal</b> Em (%)	<b>6,1</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - 12 meses</b> Em (%)	<b>50,0</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

# 1. Comercialização de imóveis novos



## 1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



Em janeiro

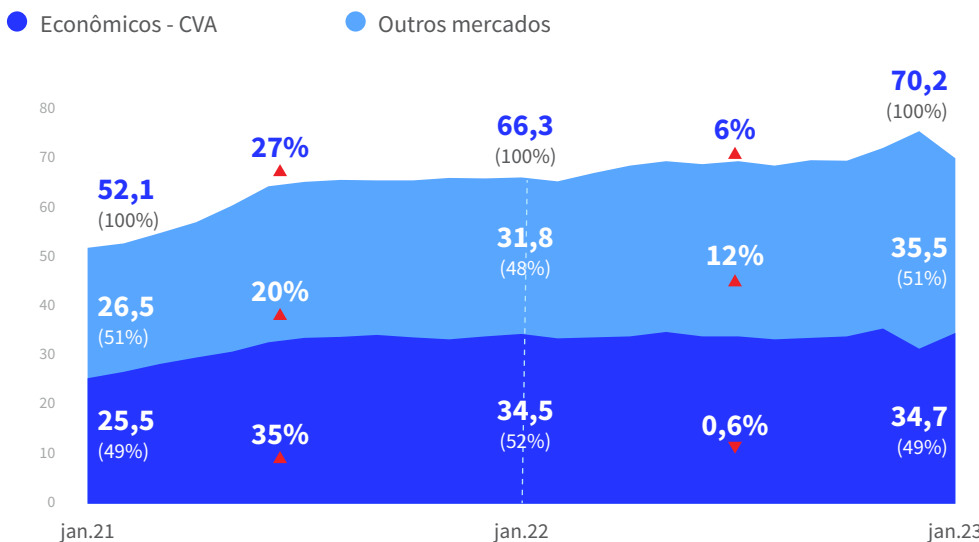
**4.419**

**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

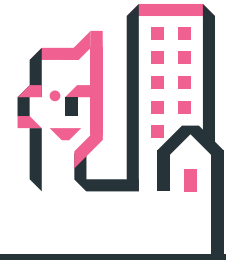
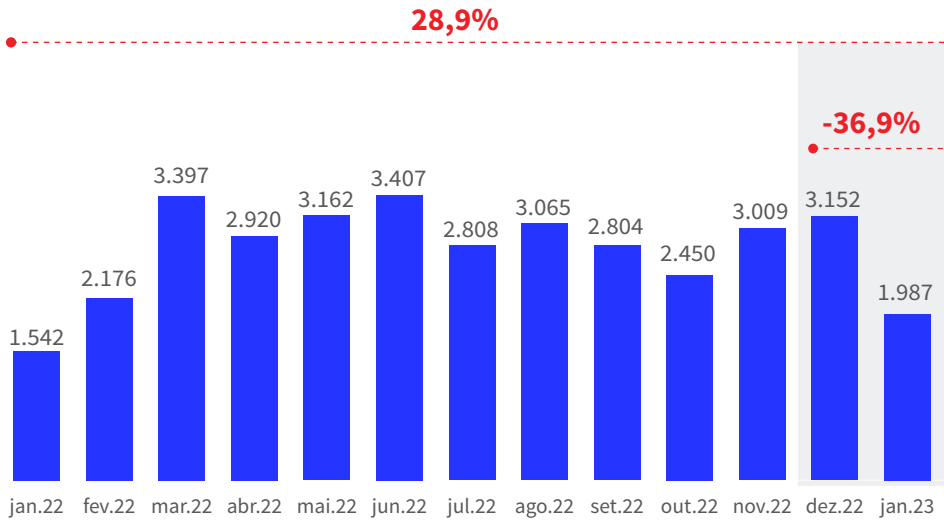
**70.193**

**unidades**

foram vendidas (fevereiro de 2022 a janeiro 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 janeiro/23



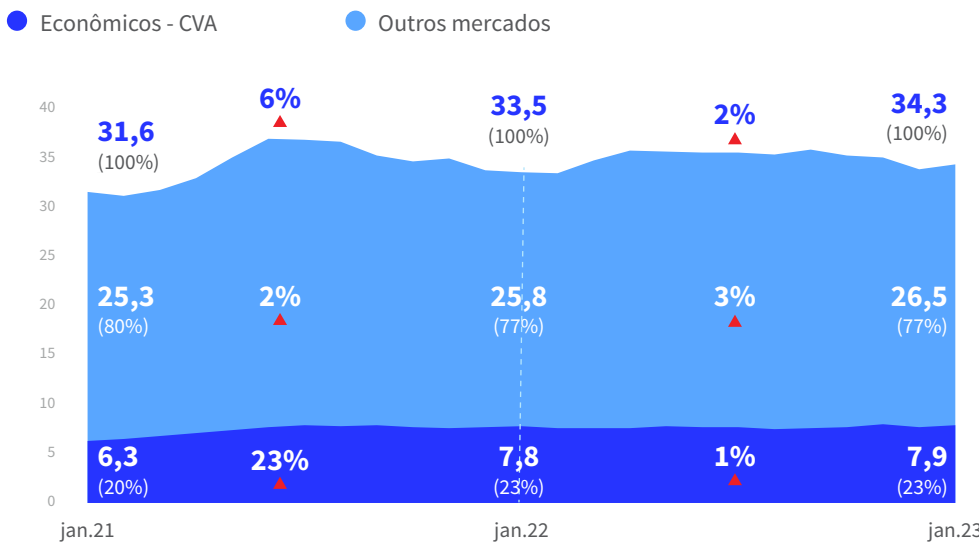
Em janeiro

**R\$ 1,98 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 janeiro/23



Em 12 meses

**R\$ 34,3 bilhões\***

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

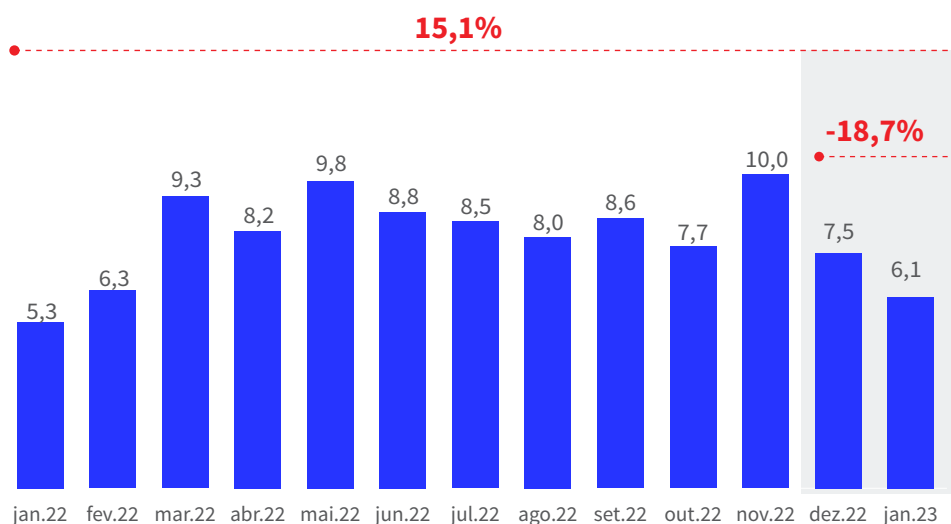
\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de janeiro de 2023

## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



### 2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



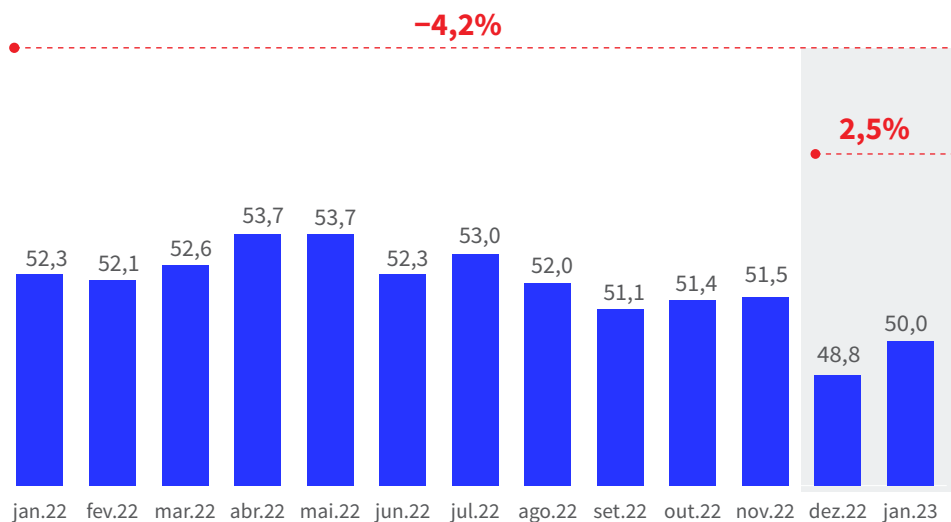
Em janeiro

**6,1%**

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 %)

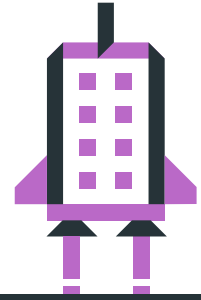


Em 12 meses

**50,0%**

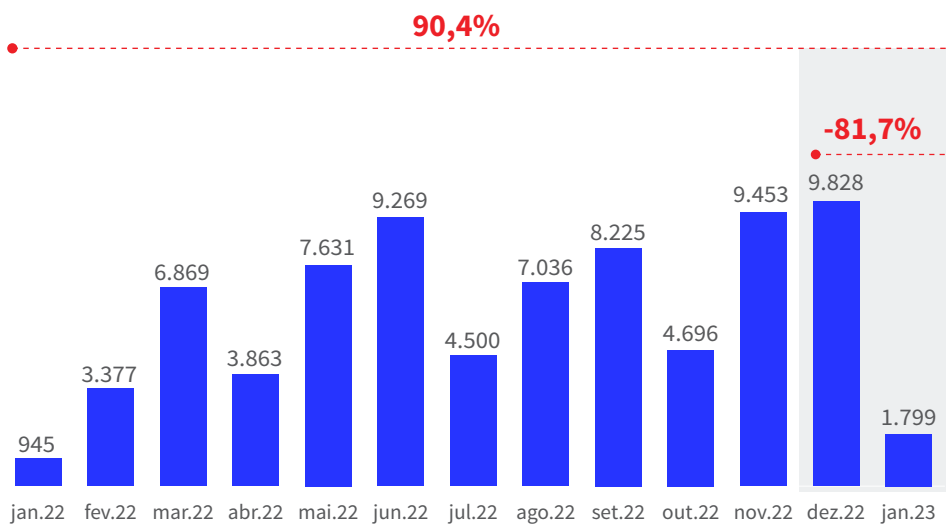
é o acumulado de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (fevereiro de 2022 a janeiro de 2023)

# 3. Lançamentos



## 3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Em janeiro

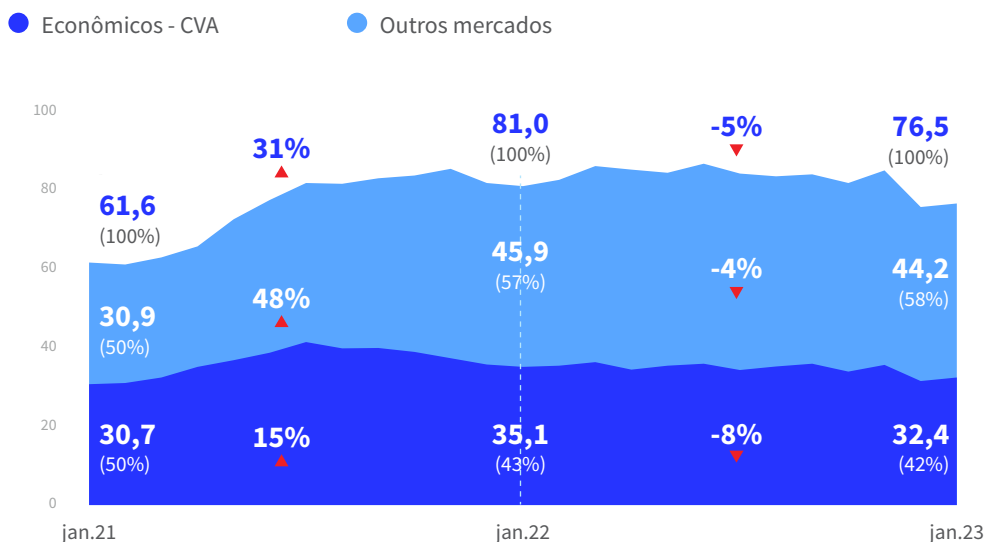
**1.799**

**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

**76.546**

**unidades**

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

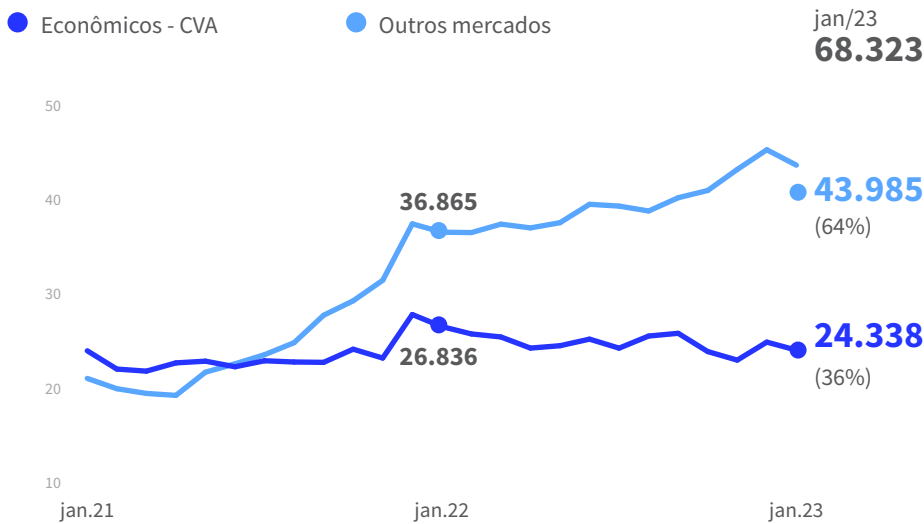


## 4. Ofertas de imóveis novos em unidades e valores (R\$)



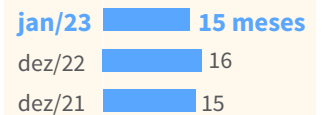
### 4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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 janeiro

**R\$ 45,0 bilhões\***

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

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

## 5. Análise por segmento



### DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de janeiro em todos os indicadores: 95% das unidades lançadas (1.707 unidades), 70% das vendas (3.086 unidades), 57% da oferta (38.908 unidades), 50% do VGV (R\$ 998 milhões) e 34% do VGO (R\$ 15,4 bilhões) e o maior VSO (7,3%).



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: 95% dos lançamentos (1.707 unidades), 64% das vendas (2.804 unidades), 49% da oferta (33.624 unidades), 37% do VGV (R\$ 734,9 milhões) e 23% do VGO (R\$ 10,1 bilhões) e o maior VSO (7,7%).



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume vendas com 46% (2.030 unidades), de oferta com 45% (30.787 unidades) e o maior VGV com 32% (R\$ 636,6 milhões). Os imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil registraram maior volume de lançamentos, com 66% (1.189 unidades) e o maior VSO (9,4%). E os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão registrou o maior VGO (R\$ 17,8 bilhões).



### IMÓVEIS 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 janeiro de 2023, 57% das unidades vendidas e 91% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.497 unidades vendidas e 1.629 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 24.338 unidades (36%), com VSO de 9,3%.

Os outros mercados registraram 170 unidades lançadas, 1.922 unidades vendidas, oferta final de 43.985 unidades e VSO de 4,2%.








### ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em janeiro com 33% das vendas (1.444 unidades), 34% da oferta (23.304 unidades), com 40% do VGV (R\$ 800,9 milhões), 42% do VGO (R\$ 18,9 bilhões). A Zona Leste registrou o maior VSO (7%) e a maior quantidade de lançamentos (1.090 unidades).

## 5. Análise por segmento

### 5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 <b>Dormitórios</b>									
1 Dorm	19.578	28%	0	0%	959	22%	18.619	27%	4,9
2 Dorm	40.287	57%	1.707	95%	3.086	70%	38.908	57%	7,3
3 Dorm	8.776	12%	0	0%	295	7%	8.481	12%	3,4
4 ou + Dorms	2.302	3%	92	5%	79	2%	2.315	3%	3,3
 <b>Faixa de área útil (m²)</b>									
Menos de 30	15.030	21%	0	0%	825	19%	14.205	21%	5,5
Entre 30 e 45	34.721	49%	1.707	95%	2.804	63%	33.624	49%	7,7
Entre 45 e 65	7.505	11%	0	0%	333	8%	7.172	10%	4,4
Entre 66 e 85	5.573	8%	0	0%	173	4%	5.400	8%	3,1
Entre 86 e 130	4.524	6%	0	0%	184	4%	4.340	6%	4,1
Entre 131 e 180	2.574	4%	92	5%	63	1%	2.603	4%	2,4
Mais de 180	1.016	1%	0	0%	37	1%	979	1%	3,6
 <b>Faixa de preço (R\$)</b>									
Até R\$ 240 mil	16.267	23%	1.189	66%	1.644	37%	15.812	23%	9,4
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	32.299	46%	518	29%	2.030	46%	30.787	45%	6,2
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	6.852	10%	0	0%	224	5%	6.628	10%	3,3
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	4.947	7%	0	0%	197	4%	4.750	7%	4,0
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	4.760	7%	0	0%	126	3%	4.634	7%	2,6
Acima de R\$ 1,5 milhão	5.818	8%	92	5%	198	4%	5.712	8%	3,4
 <b>Mercado</b>									
Econômico	25.206	36%	1.629	91%	2.497	57%	24.338	36%	9,3
Outros Mercados	45.737	64%	170	9%	1.922	43%	43.985	64%	4,2
 <b>Zona</b>									
Centro	5.530	8%	0	0%	256	6%	5.274	8%	4,6
Leste	16.302	23%	1.090	61%	1.225	28%	16.167	24%	7,0
Norte	7.441	10%	0	0%	510	12%	6.931	10%	6,9
Oeste	17.410	25%	221	12%	984	22%	16.647	24%	5,6
Sul	24.260	34%	488	27%	1.444	33%	23.304	34%	5,8
<b>Total (Zona)</b>	<b>70.943</b>	<b>100%</b>	<b>1.799</b>	<b>100%</b>	<b>4.419</b>	<b>100%</b>	<b>68.323</b>	<b>100%</b>	<b>6,1</b>



## 5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/12/2022	19.578	40.287	8.776	2.302	70.943
UL (+) Lançadas	0	1.707	0	92	1.799
UV (-) Vendidas	959	3.086	295	79	4.419
OF Oferta - 31/01/2023	18.619	38.908	8.481	2.315	68.323

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	4,9	7,3	3,4	3,3	6,1
PMV Prazo Médio de Venda	13	9	14	13	10
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	315,7	998,0	425,6	248,1	1.987,4

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	0,00	4,00	0,00	1,00	5,00
EL Total Lançados	0,00	4,00	0,00	1,00	5,00



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/12/2022	4.855	16.839	2.726	577	24.997
UL (+) Lançadas	0	1.707	0	92	1.799
UV (-) Vendidas	427	1.765	125	29	2.346
OF Oferta - 31/01/2023	4.428	16.781	2.601	640	24.450

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	8,8	9,5	4,6	4,3	8,8
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	137,3	561,2	221,9	98,2	1.018,6



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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/12/2022	14.723	23.448	6.050	1.725	45.946
UV (-) Vendidas	532	1.321	170	50	2.073
OF Oferta - 31/01/2023	14.191	22.127	5.880	1.675	43.873

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	3,6	5,6	2,8	2,9	4,5
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	178,4	436,8	203,7	149,9	968,8

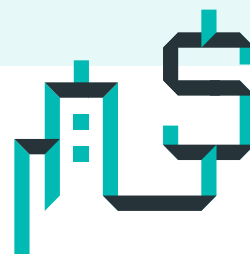
**PMI**



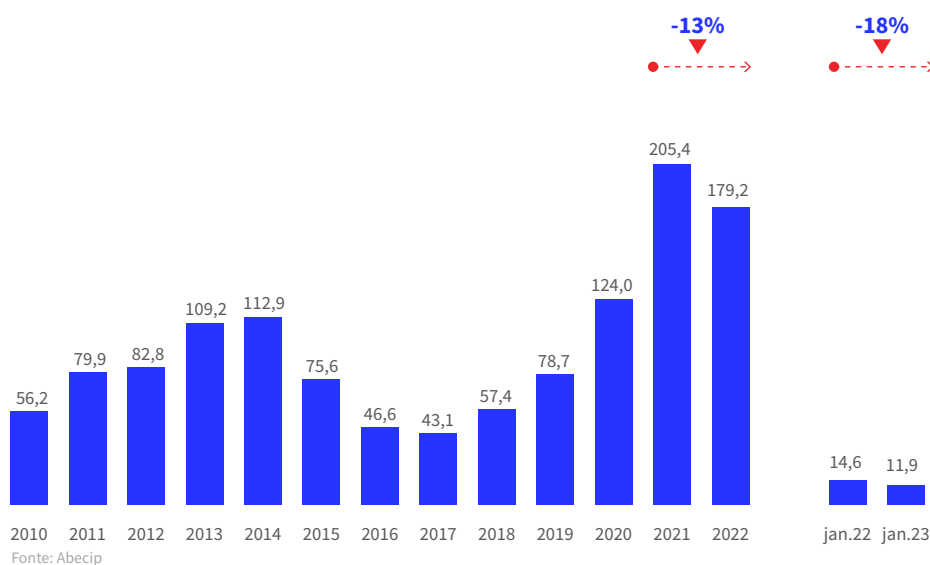
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**JAN.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



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

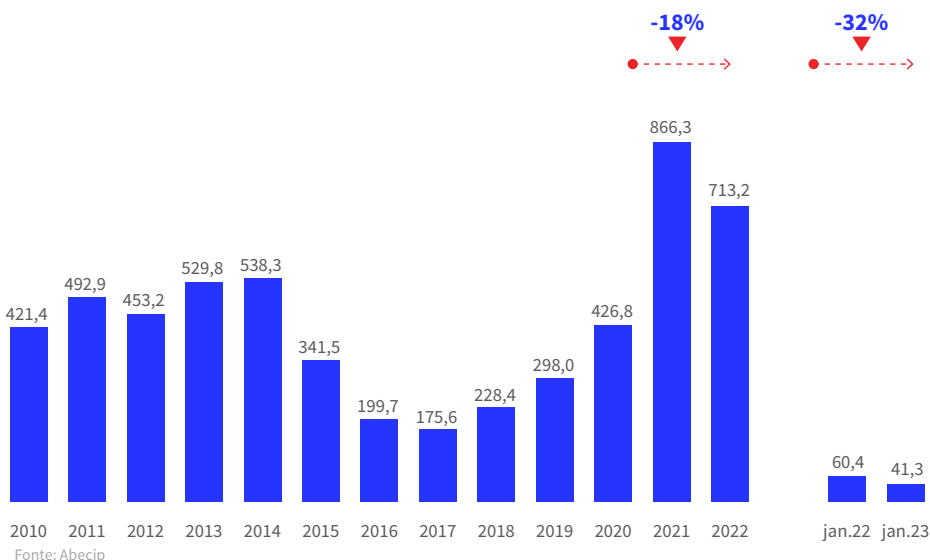


Em janeiro de 2023

**R\$ 11,9 bilhões**

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

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



Em janeiro de 2023

**41,3 mil unidades**

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

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

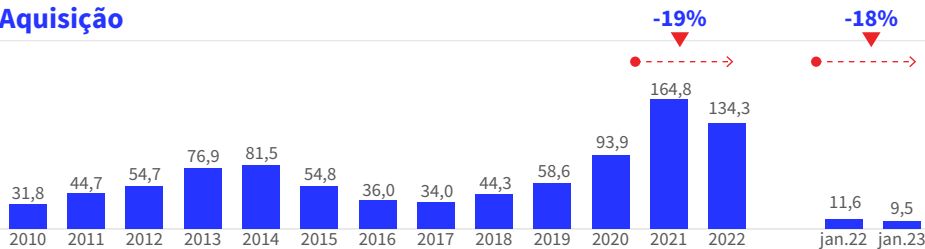
**JAN.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**

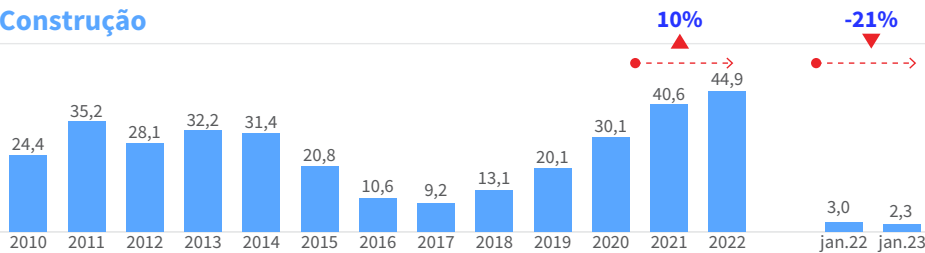


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

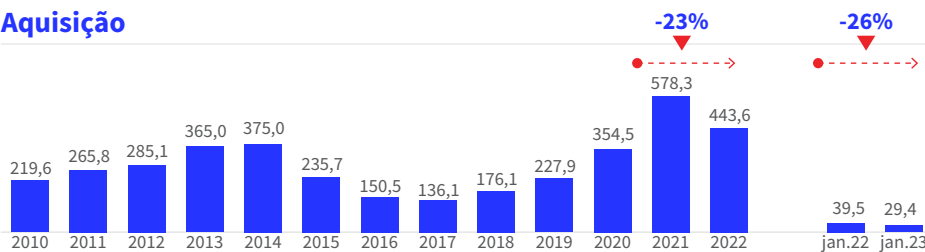
Em janeiro de 2023

**Aquisição**  
**R\$ 9,5**  
**bilhões**

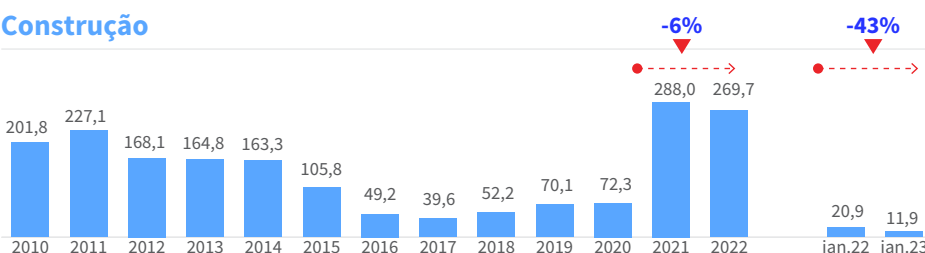
**Construção**  
**R\$ 2,3**  
**bilhões**

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

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

Em janeiro de 2023

**Aquisição**  
**29,4 mil**  
**unidades**

**Construção**  
**11,9 mil**  
**unidades**

**PMI**



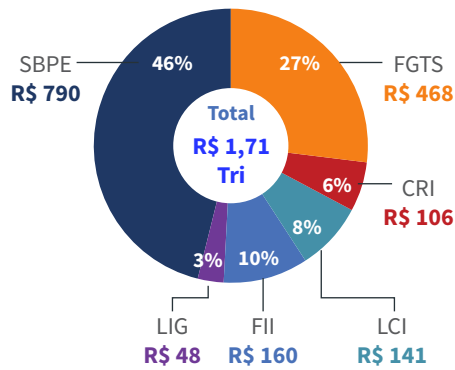
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**JAN.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**

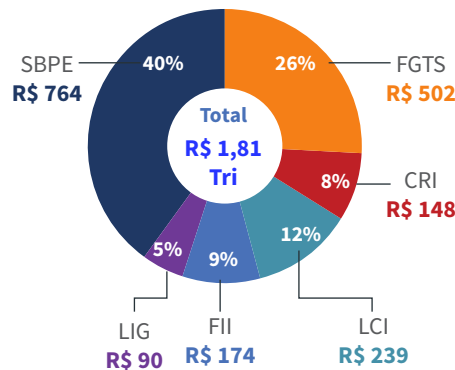
**ESTRUTURA  
DE FUNDING**

Dezembro/2021



Fonte: Abecip e [B]<sup>3</sup>

Dezembro/2022



## 6. 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.

**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](mailto: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](mailto:geosecovi@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1243 e 5591-1241

**Assessoria de Comunicação**  
Maria do Carmo Gregório

**[aspress@secovi.com.br](mailto:aspress@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1253 e 5591-1189

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

Acesse  
**[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)**



**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



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



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