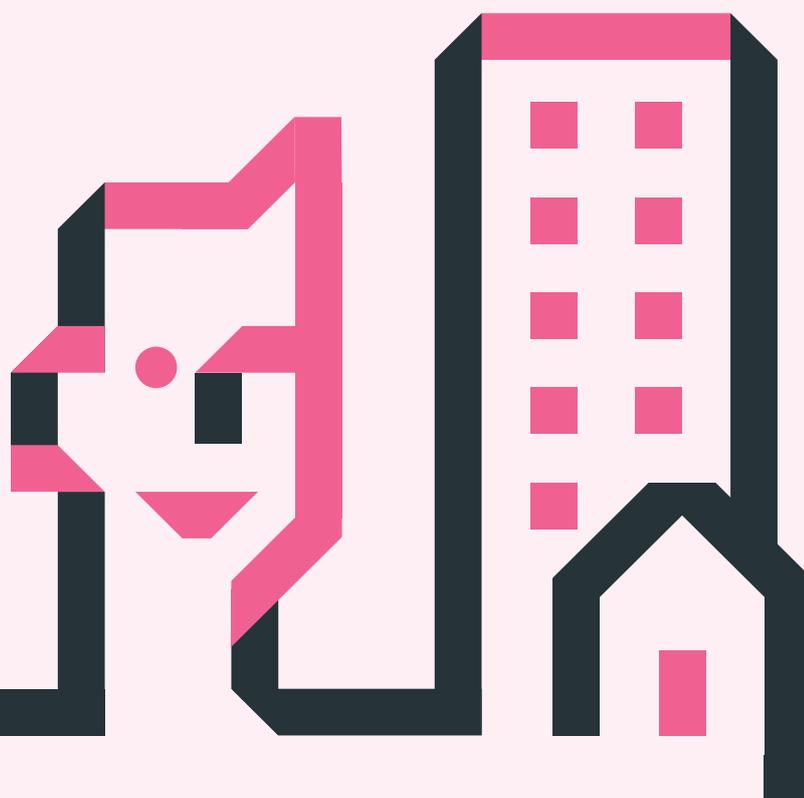


PMI



MAR.2023

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



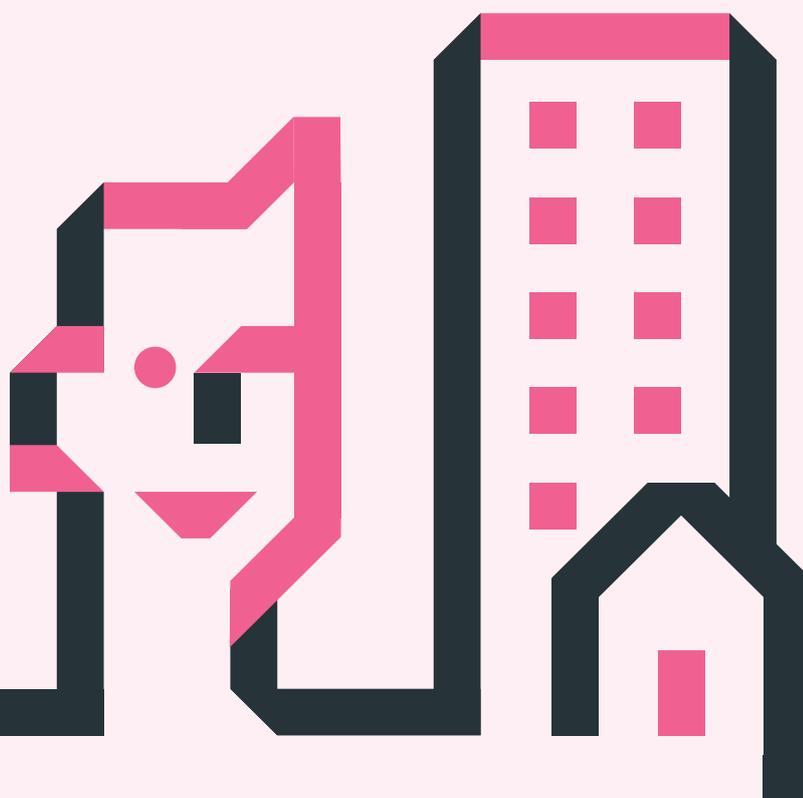
PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Mercado, cidade de São Paulo	4
Financiamento, Brasil	14
Glossário	16
Expediente.....	18

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 em lançamentos, com 43% (3.010 unidades), em vendas, com 47% (3.311 unidades) e oferta com 46% (29.784 unidades)

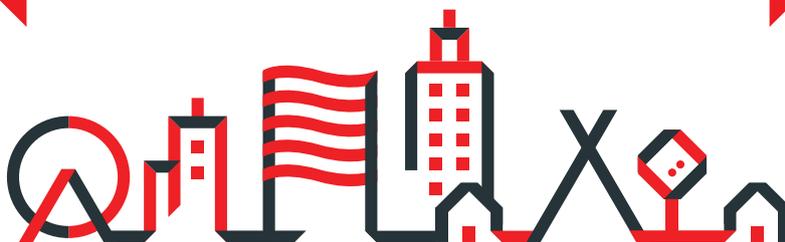
ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em março, com 31% das vendas (2.174 unidades), na oferta com 33% (21.233 unidades), VGV com 36% (R\$ 1.282 milhões) e VGO 41% (R\$ 17,5 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 (mar/23)	NO ANO (jan-mar/23)	12 MESES (abr/22 a mar/23)	MÉDIA DO ANO (mar/23)
Vendas (unidades)	7.119	16.183	71.235	5.394
VGV (INCC) (R\$ milhões)	3.561,4	7.929,1	34.799,1	2.643,0
Lançamentos (unidades)	6.941	10.482	74.983	3.494
VGL (INCC) (R\$ milhões)	2.863,3	4.212,6	39.851,8	1.404,2
Oferta Final (unidades)	64.913	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	42.560,3	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	9,9	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	51,4	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



Em março de 2023

7.119

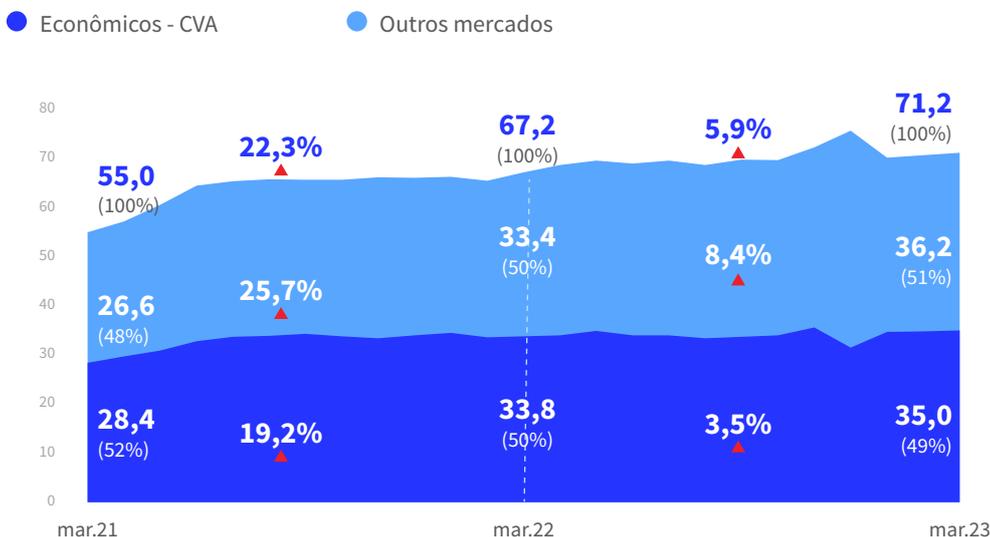
unidades

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

71.235

unidades

foram vendidas (abril de 2022 a março 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 março/23



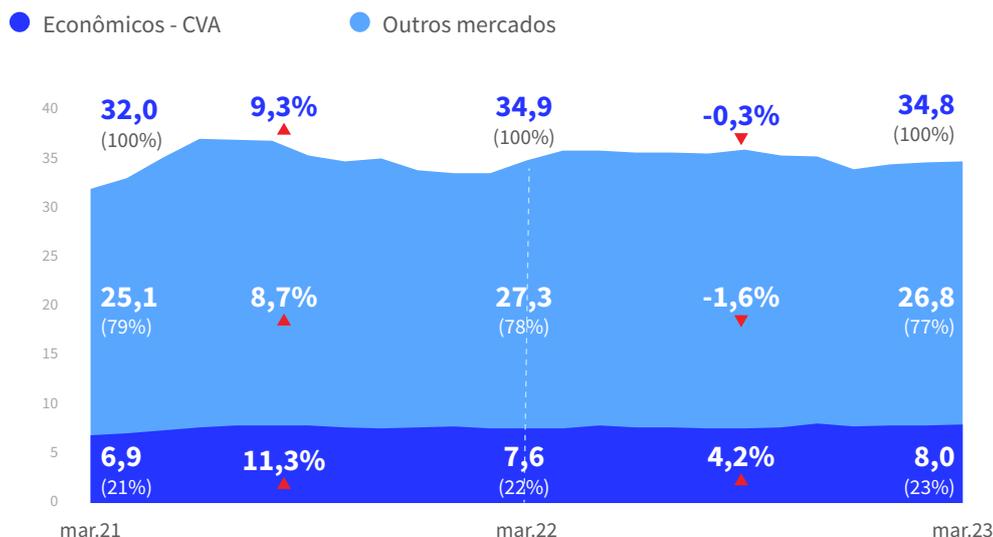
Em março de 2023

R\$ 3,6 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 março/23



Em 12 meses

R\$ 34,8 bilhões*

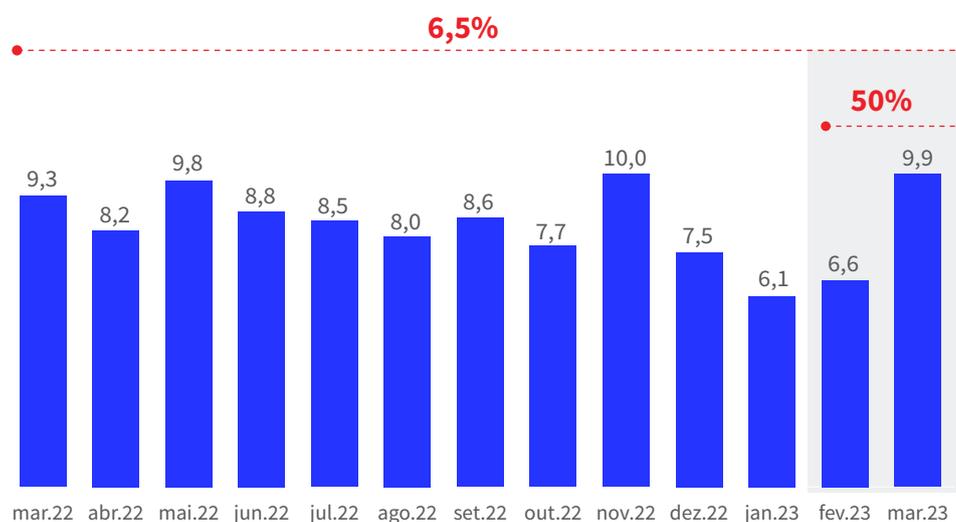
foi o total do VGv na capital paulista (abril de 2022 a março de 2023)

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

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



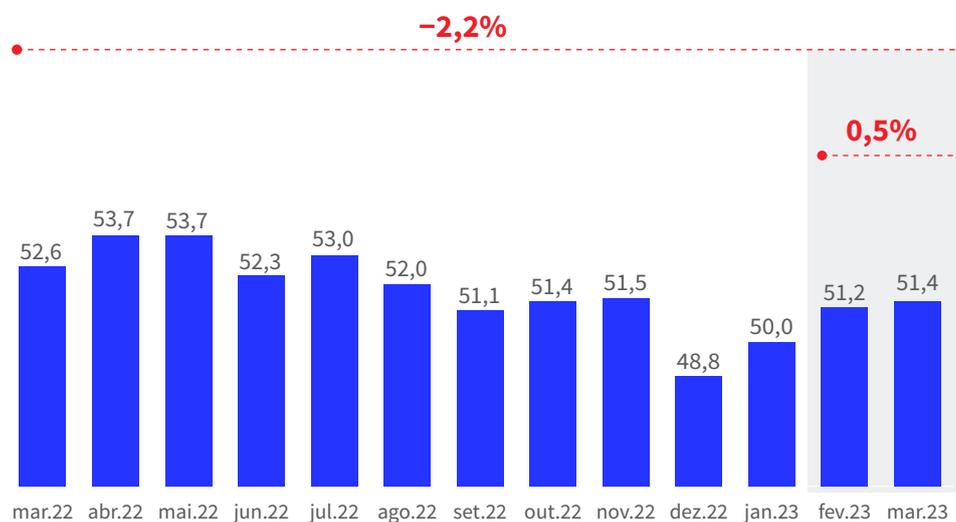
Em março de 2023

9,9%

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

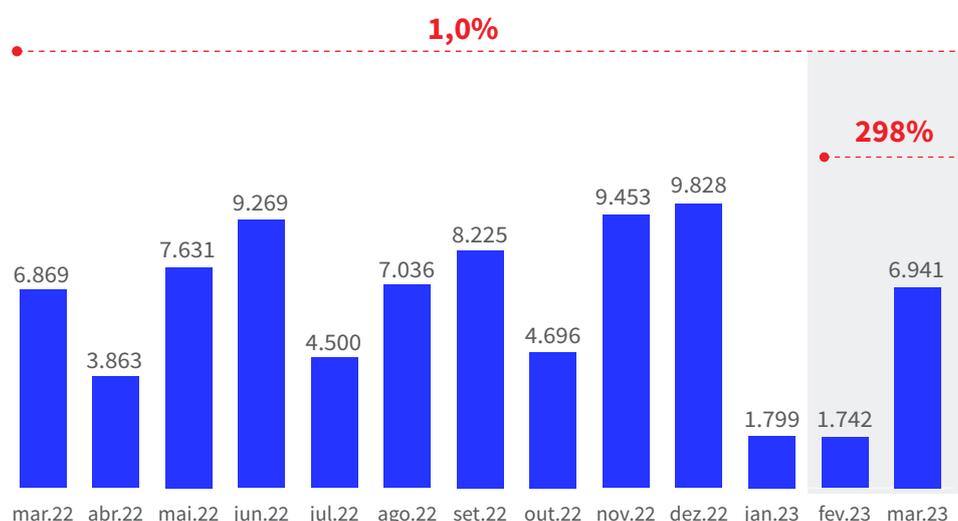
51,4%

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

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



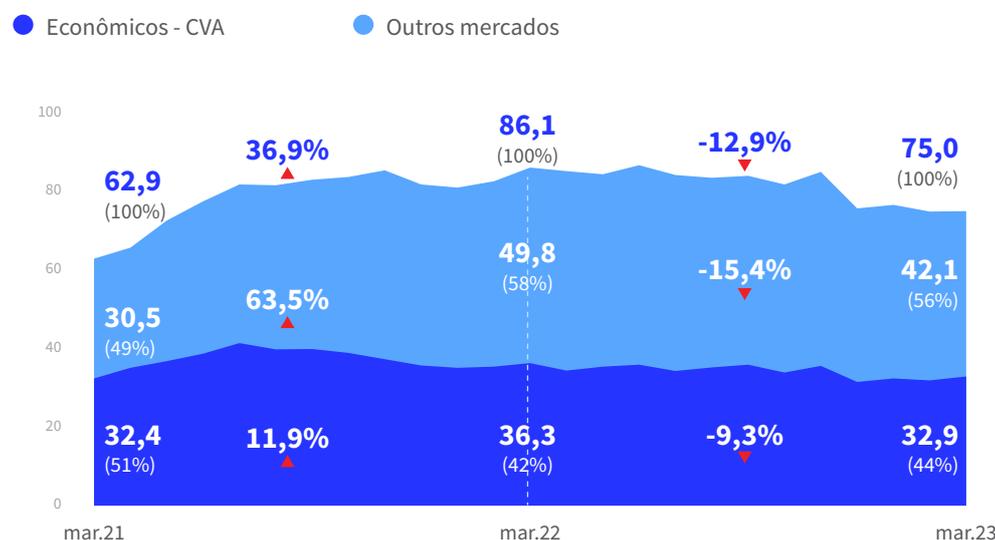
Em março de 2023

6.941

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

74.983

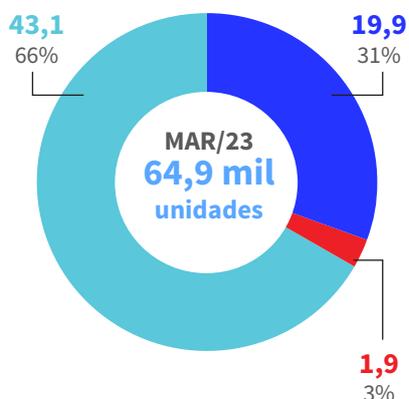
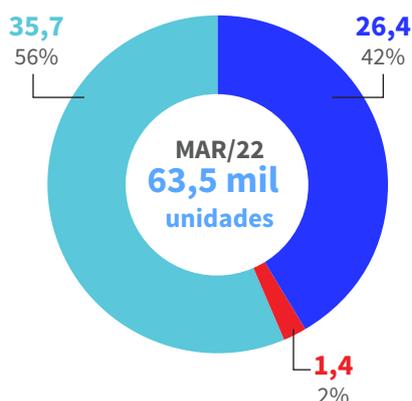
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (abril de 2022 a março 2023)

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



Em março de 2023

64.913

unidades

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

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

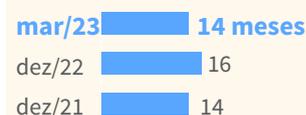
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

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

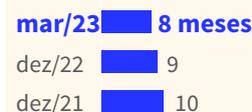


Escoamento da oferta

Outros Mercados



Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em março de 2023

R\$ 42,5 bilhões*

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

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

5. Análise por segmento



DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de março em todos os indicadores: 82% das unidades lançadas (5.666 unidades), 68% das vendas (4.845 unidades), 58% da oferta (37.631 unidades), 46% do VGV (R\$ 1.653,4 milhões) e 35% do VGO (R\$ 14,8 bilhões) e o maior VSO (11,4%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 64% dos lançamentos (4.431 unidades), 58% das vendas (4.146 unidades), 49% da oferta (32.029 unidades), 31% do VGV (R\$ 1.099,4 milhões) e 23% do VGO (R\$ 9,6 bilhões) e o maior VSO (11,5%).



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume em lançamentos, com 43% (3.010 unidades), em vendas, com 47% (3.311 unidades) e oferta com 46% (29.784 unidades). Os imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil lideraram com o maior VSO (13,7%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VGO (R\$ 16,6 bilhões) e o maior VGV com 30% (R\$ 1.052,1 milhões).



IMÓVEIS ECONÔMICOS E OUTROS MERCADOS

Em 2021, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, 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 março, 49% das unidades vendidas e 56% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 3.450 unidades vendidas e 3.893 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 23.434 unidades (36%), com VSO de 12,8%.

Os outros mercados registraram 3.048 unidades lançadas, 3.669 unidades vendidas, oferta final de 41.479 unidades e VSO de 8,1%.



ZONAS DA CIDADE

A região Sul foi destaque em março, com 31% das vendas (2.174 unidades), na oferta com 33% (21.233 unidades), VGV com 36% (R\$ 1.282 milhões) e VGO 41,2% (R\$ 17,5 bilhões). E a zona Leste o destaque ficou com os lançamentos com 50,1% (3.477 unidades). A região Norte se destacou com VSO de 11,2%.

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	17.857	27%	502	7%	1.537	22%	16.822	26%	8,4
2 Dorm	36.810	57%	5.666	82%	4.845	68%	37.631	58%	11,4
3 Dorm	8.210	13%	661	10%	565	8%	8.306	13%	6,4
4 ou + Dorms	2.214	3%	112	2%	172	2%	2.154	3%	7,4
 Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30	13.630	21%	498	7%	1.272	18%	12.856	20%	9,0
Entre 30 e 45	31.744	49%	4.431	64%	4.146	58%	32.029	49%	11,5
Entre 45 e 65	6.803	10%	1.130	16%	699	10%	7.234	11%	8,8
Entre 66 e 85	5.251	8%	552	8%	473	7%	5.330	8%	8,2
Entre 86 e 130	4.236	7%	258	4%	300	4%	4.194	6%	6,7
Entre 131 e 180	2.487	4%	24	0%	172	2%	2.339	4%	6,8
Mais de 180	940	1%	48	1%	57	1%	931	1%	5,8
 Faixa de preço (R\$)									
Até R\$ 240 mil	14.093	22%	2.950	43%	2.337	33%	14.706	23%	13,7
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	30.085	46%	3.010	43%	3.311	47%	29.784	46%	10,0
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	6.452	10%	252	4%	461	6%	6.243	10%	6,9
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	4.421	7%	227	3%	308	4%	4.340	7%	6,6
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	4.539	7%	366	5%	355	5%	4.550	7%	7,2
Acima de R\$ 1,5 milhão	5.501	8%	136	2%	347	5%	5.290	8%	6,2
 Mercado									
Econômico	22.991	35%	3.893	56%	3.450	48%	23.434	36%	12,8
Outros Mercados	42.100	65%	3.048	44%	3.669	52%	41.479	64%	8,1
 Zona									
Centro	5.100	8%	0	0%	370	5%	4.730	7%	7,3
Leste	15.248	23%	3.477	50%	2.077	29%	16.648	26%	11,1
Norte	7.015	11%	977	14%	892	13%	7.100	11%	11,2
Oeste	15.606	24%	1.202	17%	1.606	23%	15.202	23%	9,6
Sul	22.122	34%	1.285	19%	2.174	31%	21.233	33%	9,3
Total (Zona)	65.091	100%	6.941	100%	7.119	100%	64.913	100%	9,9



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2023	17.857	36.810	8.210	2.214	65.091
UL	(+) Lançadas	502	5.666	661	112	6.941
UV	(-) Vendidas	1.537	4.845	565	172	7.119
OF	Oferta - 31/03/2023	16.822	37.631	8.306	2.154	64.913

Indicadores		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,4	11,4	6,4	7,4	9,9
PMV	Prazo Médio de Venda	14	8	9	11	9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	515,2	1.653,4	811,1	581,7	3.561,4

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	1,39	14,38	3,48	1,75	21,00
EL	Total Lançados	1,39	14,38	3,48	1,75	21,00



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2023	3.690	11.218	1.900	477	17.285
UL	(+) Lançadas	502	5.666	661	112	6.941
UV	(-) Vendidas	641	3.230	371	78	4.320
OF	Oferta - 31/03/2023	3.551	13.654	2.190	511	19.906

Indicadores		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,3	19,1	14,5	13,2	17,8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	192,2	1.040,7	500,1	319,5	2.052,5



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

Unidades		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2023	14.167	25.592	6.310	1.737	47.806
UV	(-) Vendidas	896	1.615	194	94	2.799
OF	Oferta - 31/03/2023	13.271	23.977	6.116	1.643	45.007

Indicadores		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,3	6,3	3,1	5,4	5,9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	323,0	612,7	311,0	262,2	1.508,9

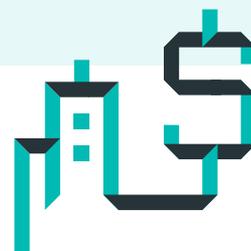
PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

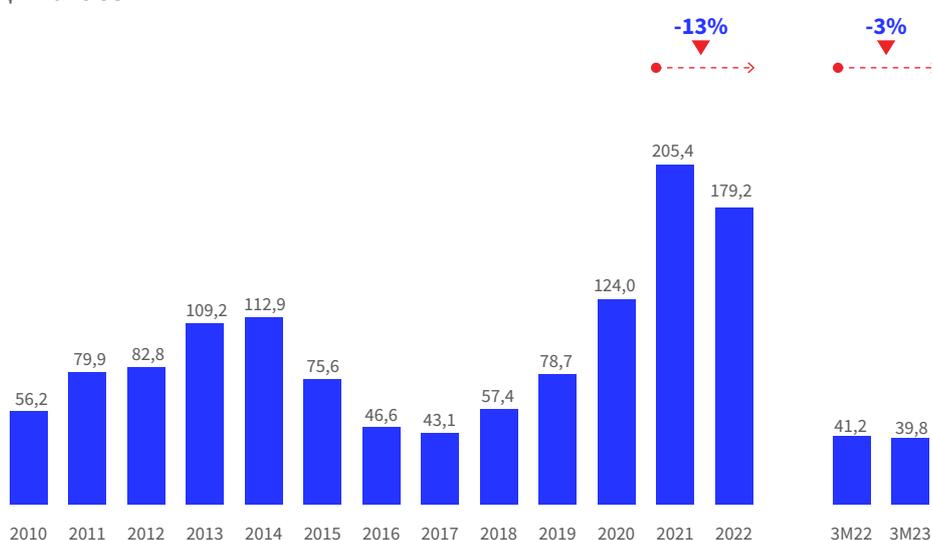
MAR. 2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**

R\$ Bilhões



Fonte: Abecip

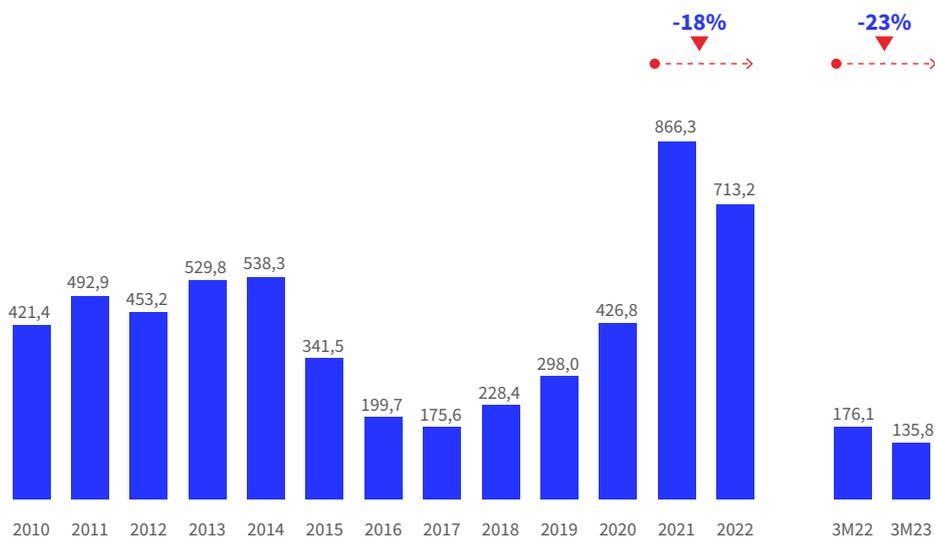
Acumulado de janeiro de 2023 a março de 2023

R\$ 39,8 bilhões

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

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**

Mil unidades



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a março de 2023

135,8 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

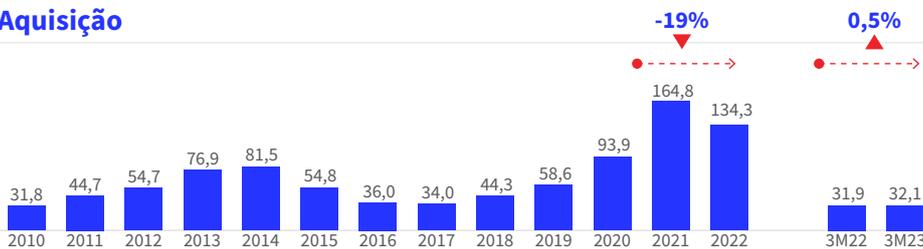
MAR. 2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

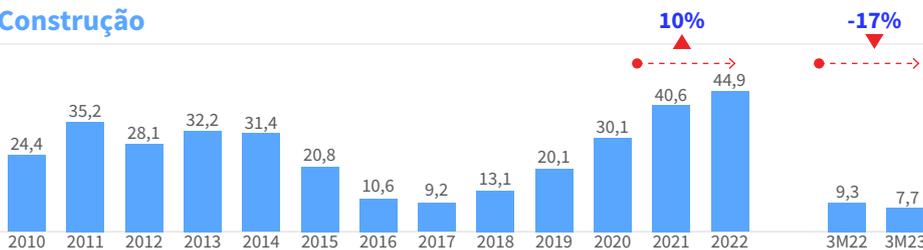


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

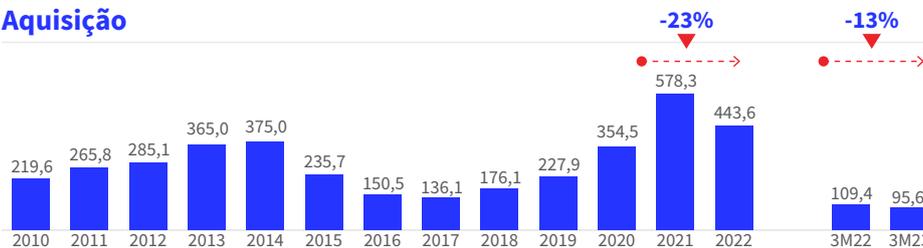
Acumulado de janeiro de 2023 a março de 2023

Aquisição
R\$ 32,1 bilhões

Construção
R\$ 7,7 bilhões

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

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a março de 2023

Aquisição
95,6 mil unidades

Construção
40,2 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.

VG (Valor Global de Vendas): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

VG/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.

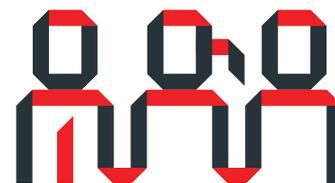
VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses: Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

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



PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



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



www.secovi.com.br