



PMI

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SETEMBRO/2022



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Cidade de São Paulo

SETEMBRO/2022

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 6.255 unidades
VGV = R\$ 2.775,2 milhões

Lançamentos = 8.225 unidades
VGL = R\$ 3.654,3 milhões

Oferta Final = 66.646 unidades
VGO = R\$ 42.239,8 milhões

VSO (mensal) = 8,6%
VSO (12 meses) = 51,1%

Acumulado 12 meses

Vendas = 69.812 unidades
VGV = R\$ 35.515,8 milhões

Lançamentos = 83.993 unidades
VGL = R\$ 44.956,9 milhões

Média do ano

Vendas = 5.636 unidades
VGV = R\$ 2.780,3 milhões

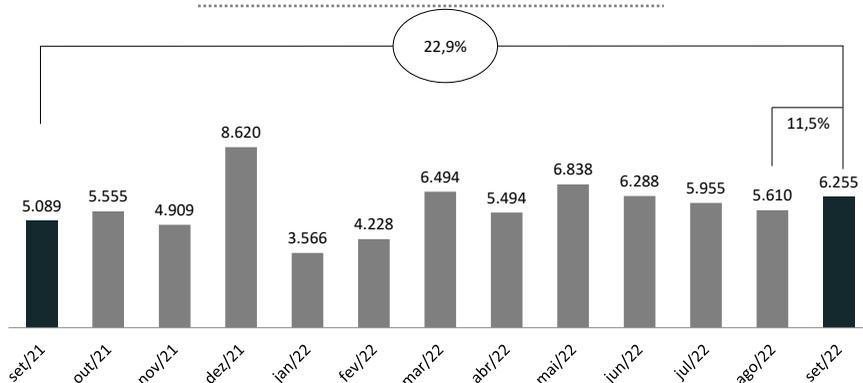
Lançamentos = 5.746 unidades
VGL = R\$ 2.955,3 milhões

1. COMERCIALIZAÇÃO EM UNIDADES E VALORES (R\$)

1.1 COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM UNIDADES

A Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas, apurou em setembro deste ano a comercialização de 6.255 unidades.

Unidades Residenciais Vendidas

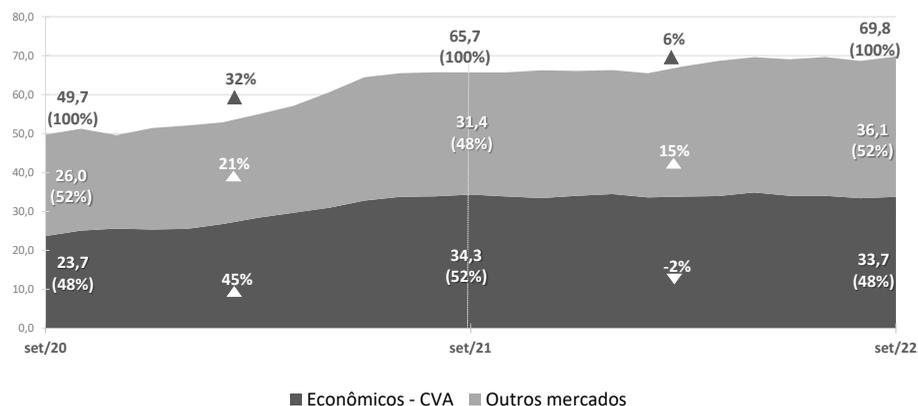


1.2 COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Foram apuradas 69.812 unidades vendidas no acumulado de outubro de 2021 a setembro de 2022.

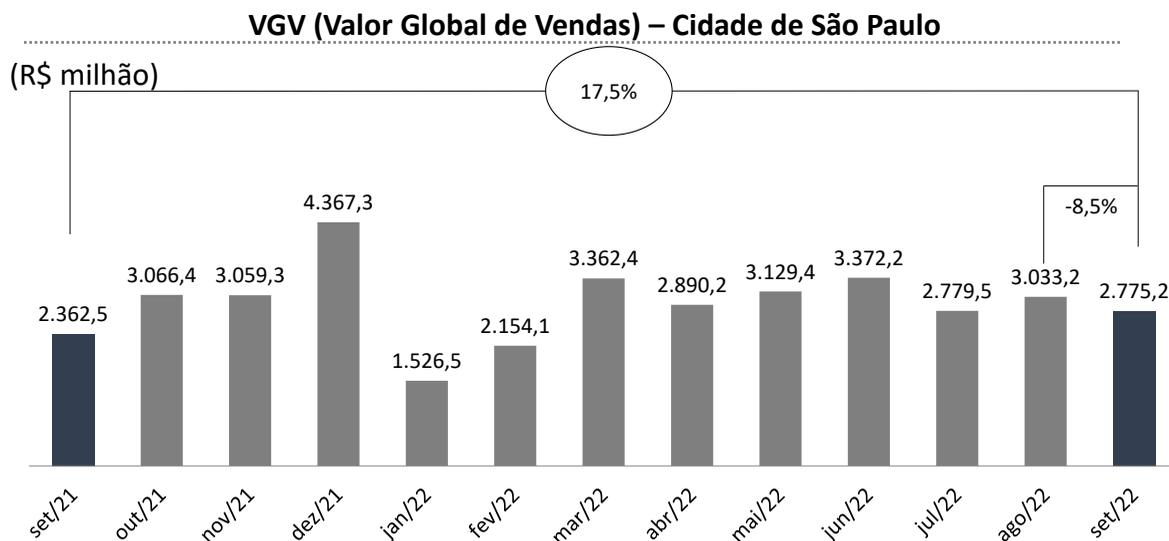
Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



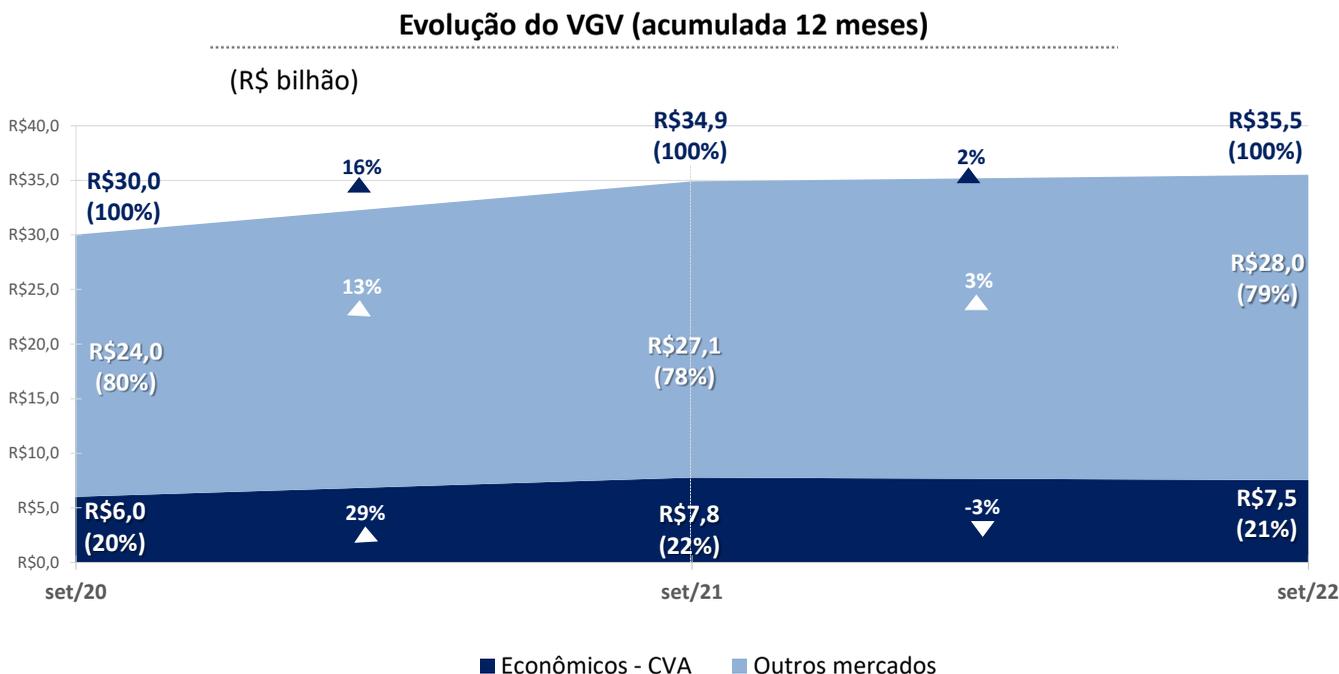
1.3 COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

O VGV (Valor Global de Vendas) totalizou em setembro R\$ 2,775 bilhões*.



1.4 COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA 12 MESES EM VALORES (R\$)

No acumulado de 12 meses (outubro de 2021 a setembro de 2022), o VGV na capital paulista totalizou R\$ 35,515 bilhões*.

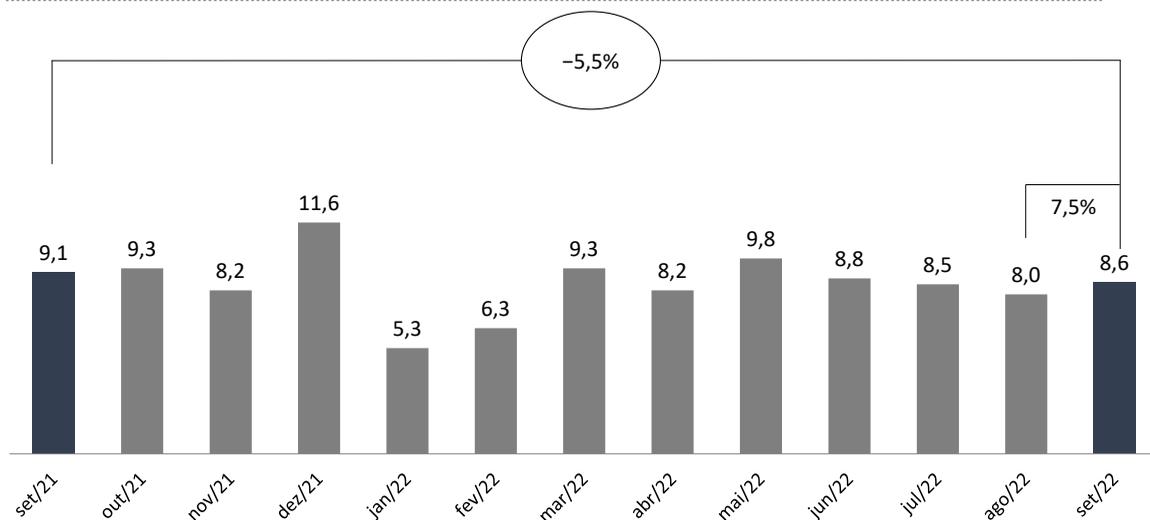


* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referencia de setembro de 2022

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

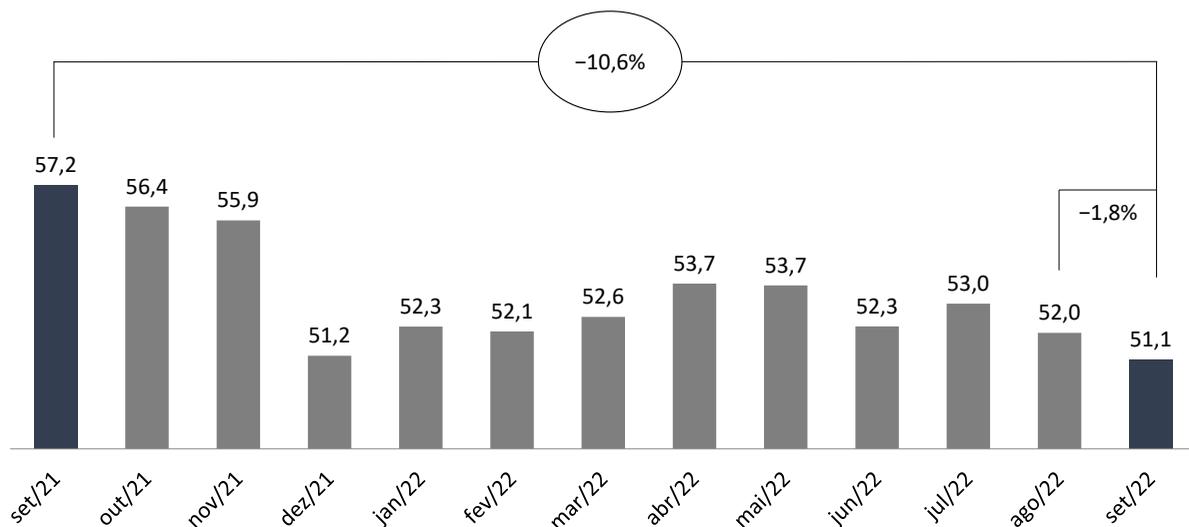
2.1 INDICADOR VSO MENSAL - O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,6% em setembro.

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %) – Cidade de São Paulo



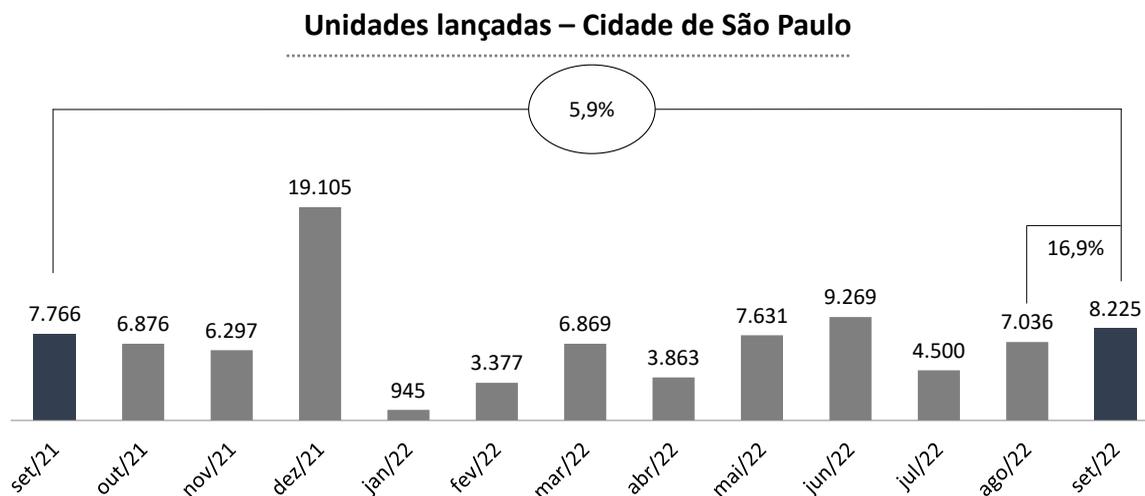
2.2 VSO de 12 meses - O VSO de 12 meses (outubro de 2021 a setembro de 2022) foi de 51,1%.

VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %) – Cidade de São Paulo



3. LANÇAMENTOS EM UNIDADES

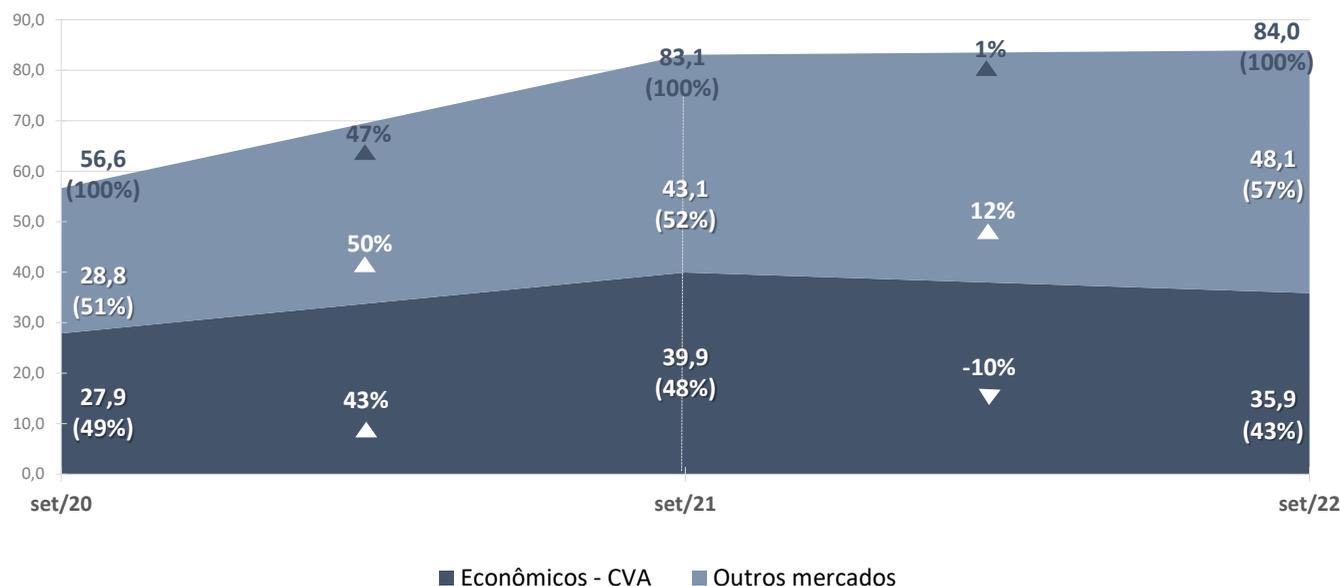
3.1 LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES - De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de setembro o lançamento de 8.225 unidades residenciais.



3.2 LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES - No acumulado de 12 meses (outubro de 2021 a setembro 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 83.993 unidades.

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

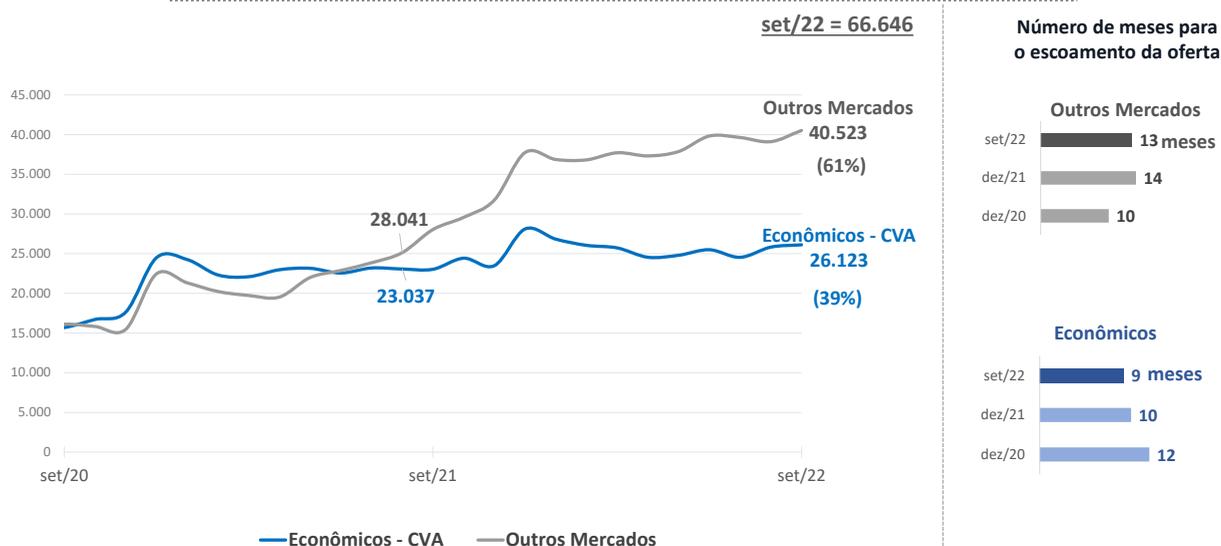
Mil unidades



4. OFERTA DE IMÓVEIS NOVOS EM UNIDADES E VALORES (R\$)

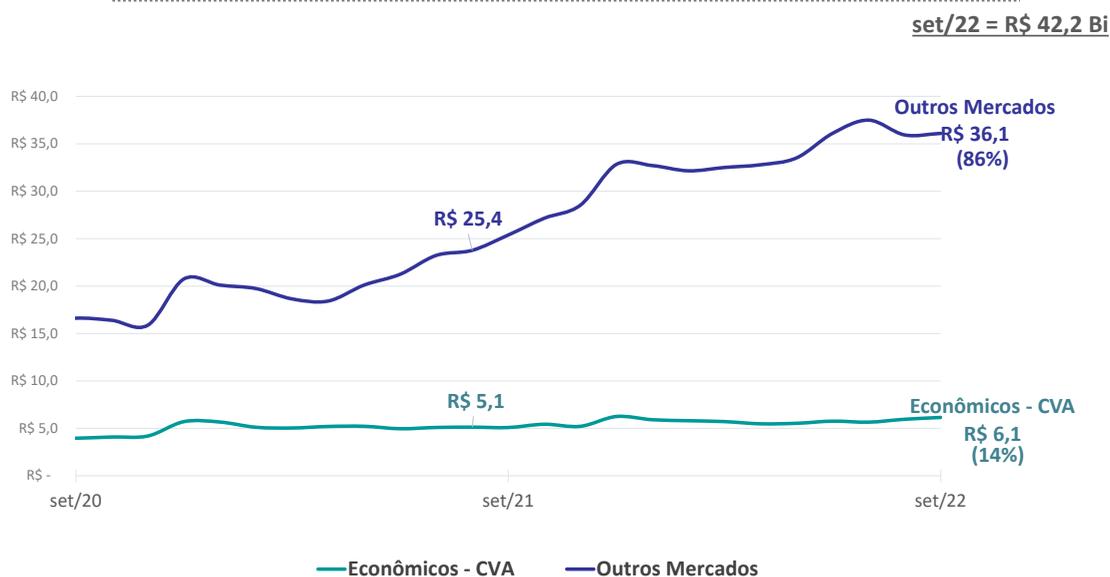
4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES - A capital paulista encerrou setembro com a oferta de 66.646 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2019 a setembro de 2022).

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



4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$) - Em setembro deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 42,2 bilhões*.

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



5. ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

5.1 Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de setembro em todos os indicadores: 71% das unidades lançadas (5.867 unidades), 66% das vendas (4.123 unidades), 57% da oferta (37.872 unidades), 50% do VGV (R\$ 1.377,8 milhões), 35% do VGO (R\$ 14,8 bilhões) e o maior VSO (9,8%).

5.2 Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 63% dos lançamentos (5.177 unidades), 59% das vendas (3.662 unidades), 49% da oferta (32.949 unidades), 37% do VGV (R\$ 1.016 milhões) e 23% do VGO (R\$ 9,9 bilhões) e o maior VSO (10,0%).

5.3 Faixa de preço

Por faixa de preço, imóveis com valor entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume de lançamentos, com 49% (4.051 unidades), a maior quantidade vendida com 47% (2.952 unidades), maior oferta 44% (29.467 unidades) e o maior VGV com 34% (R\$ 951,0 milhões). O maior VSO, de 11,7%, foi dos imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil.

5.4 Econômicos e outros mercados

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.

Em setembro, 47% das unidades vendidas e 39% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.935 unidades vendidas e 3.211 unidades lançadas. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 26.123 unidades (39% do total), com VSO de 10,1%.

Nos outros mercados, foram registrados lançamentos de 5.014 unidades, vendas de 3.320 unidades, com oferta final de 40.523 unidades e VSO de 7,6%.

5.5 Zonas da cidade

Em setembro, a região Leste destacou-se com 39% dos lançamentos (3.233 unidades). Já a zona Sul liderou em quantidade de oferta (24.277 unidades), VGO (R\$ 18,1 bilhões) e vendas (1.718 unidades). A zona Norte registrou o maior VSO (12,5%).

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

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	(%)
Dormitórios									
1 Dorm	18.763	29%	1.657	20%	1.669	27%	18.751	28%	8,2
2 Dorm	36.128	56%	5.867	71%	4.123	66%	37.872	57%	9,8
3 Dorm	7.535	12%	701	9%	400	6%	7.836	12%	4,9
4 Dorm	2.250	3%	0	0%	63	1%	2.187	3%	2,8
Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30 m²	14.477	22%	1.386	17%	1.427	23%	14.436	22%	9,0
Entre 30 e 45 m²	31.434	49%	5.177	63%	3.662	59%	32.949	49%	10,0
Entre 45 e 65 m²	7.144	11%	396	5%	527	8%	7.013	11%	7,0
Entre 65 e 85 m²	4.687	7%	661	8%	293	5%	5.055	8%	5,5
Entre 86 e 130 m²	3.809	6%	592	7%	251	4%	4.150	6%	5,7
Entre 130 e 180 m²	2.219	3%	0	0%	59	1%	2.160	3%	2,7
Acima de 180 m²	906	1%	13	0%	36	1%	883	1%	3,9
Faixa de preço (R\$)									
Até R\$240 mil	16.070	25%	2.224	27%	2.146	34%	16.148	24%	11,7
Entre R\$240 a \$500 mil	28.368	44%	4.051	49%	2.952	47%	29.467	44%	9,1
Entre R\$500 a \$750 mil	6.504	10%	878	11%	525	8%	6.857	10%	7,1
Entre R\$750 a \$1 milhão	4.710	7%	405	5%	215	3%	4.900	7%	4,2
Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão	3.841	6%	456	6%	198	3%	4.099	6%	4,6
Acima de \$1,5 milhão	5.183	8%	211	3%	219	4%	5.175	8%	4,1
Mercado									
Econômico	25.847	40%	3.211	39%	2.935	47%	26.123	39%	10,1
Outros Mercados	38.829	60%	5.014	61%	3.320	53%	40.523	61%	7,6
Zona									
Centro	5.526	9%	578	7%	551	9%	5.553	8%	9,0
Leste	14.079	22%	3.233	39%	1.654	26%	15.658	23%	9,6
Norte	6.735	10%	734	9%	930	15%	6.539	10%	12,5
Oeste	14.987	23%	1.034	13%	1.402	22%	14.619	22%	8,8
Sul	23.349	36%	2.646	32%	1.718	27%	24.277	36%	6,6
Total	64.676	100%	8.225	100%	6.255	100%	66.646	100%	8,6

CIDADE DE SÃO PAULO – SETEMBRO DE 2022

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2022	18.763	36.128	7.535	2.250	64.676
UL	(+) Lançadas	1.657	5.867	701	0	8.225
UV	(-) Vendidas	1.669	4.123	400	63	6.255
OF	Oferta - 30/09/2022	18.751	37.872	7.836	2.187	66.646

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,2	9,8	4,9	2,8	8,6
PMV	Prazo Médio de Venda	7	7	9	12	8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	595,8	1.377,8	565,8	235,8	2.775,2

<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	8,41	18,76	2,84	0,00	30,00
EL	Total Lançados	8,41	18,76	2,84	0,00	30,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2022	3.806	12.943	1.626	635	19.010
UL	(+) Lançadas	1.657	5.867	701	0	8.225
UV	(-) Vendidas	1.158	2.913	253	33	4.357
OF	Oferta - 30/09/2022	4.305	15.897	2.074	602	22.878

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	21,2	15,5	10,9	5,2	16,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	426,4	982,4	332,6	78,7	1.820,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2022	14.957	23.185	5.909	1.615	45.666
UV	(-) Vendidas	511	1.210	147	30	1.898
OF	Oferta - 30/09/2022	14.446	21.975	5.762	1.585	43.768

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,4	5,2	2,5	1,9	4,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	169,4	395,4	233,2	157,1	955,1

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