

PMI



MAI.2023

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	3
Financiamento, Brasil	14
Dados nacionais	17
Inteligência de mercado – Interior	19
Mercado de loteamento.....	23
Locação residencial – cidade de São Paulo	27
Locação de escritórios – cidade de São Paulo	28
Condomínios logísticos	29
Glossário.....	30
Expediente.....	32

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil lideraram com o maior VSO (12,6%). Já os acima de R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VGO (R\$ 17,0 bilhões) e o maior VGV (R\$ 1.578,8 milhões)

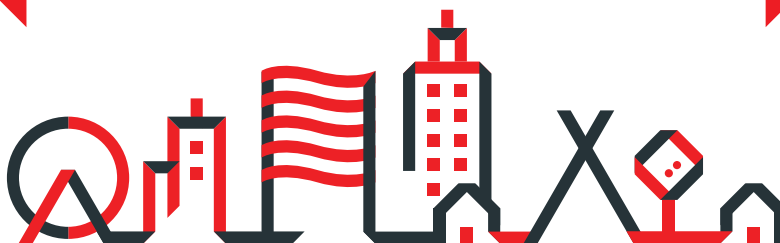
ZONAS DA CIDADE

A região leste foi destaque em maio, com 33% das vendas (2.266 unidades), nos lançamentos (2.915 unidades) e no VSO (12,4%). Já a Zona Sul liderou em oferta com 33% (21.164 unidades)

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

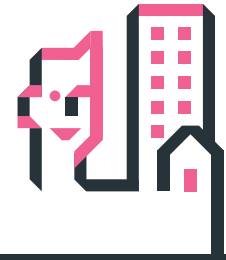


Cidade de São Paulo

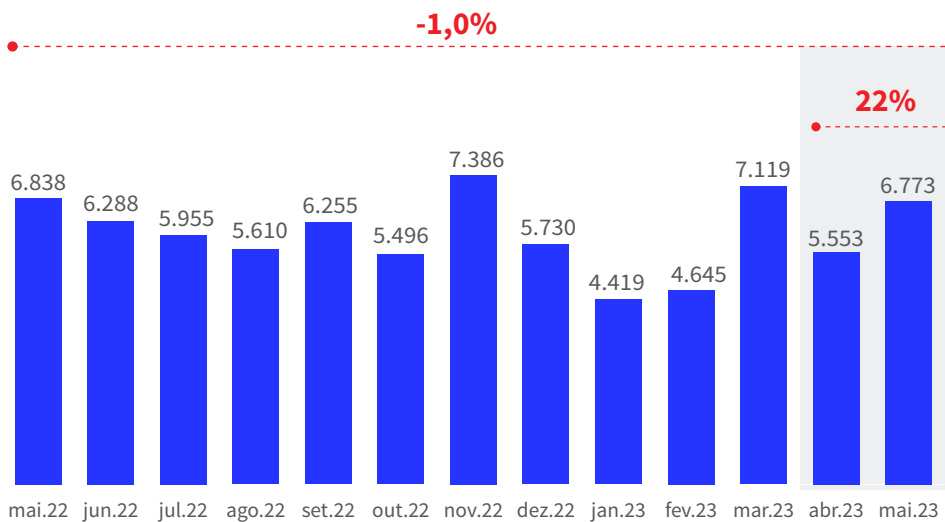
	MENSAL (mai/23)	NO ANO (jan-mai/23)	12 MESES (jun/22 a mai/23)	MÉDIA DO ANO (mai/23)
Vendas (unidades)	6.773	28.509	71.229	5.702
VGv (INCC) (R\$ milhões)	4.049,1	15.213,5	36.133,3	3.042,7
Lançamentos (unidades)	5.928	21.664	74.671	4.333
VGL (INCC) (R\$ milhões)	2.607,7	11.870,0	41.107,7	2.374,0
Oferta Final (unidades)	63.713	***	***	***
VGO (INCC) (R\$ milhões)	42.992,2	***	***	***
VSO - mensal Em (%)	9,6	***	***	***
VSO - 12 meses Em (%)	52,0	***	***	***

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais vendidas



Em maio de 2023

6.773

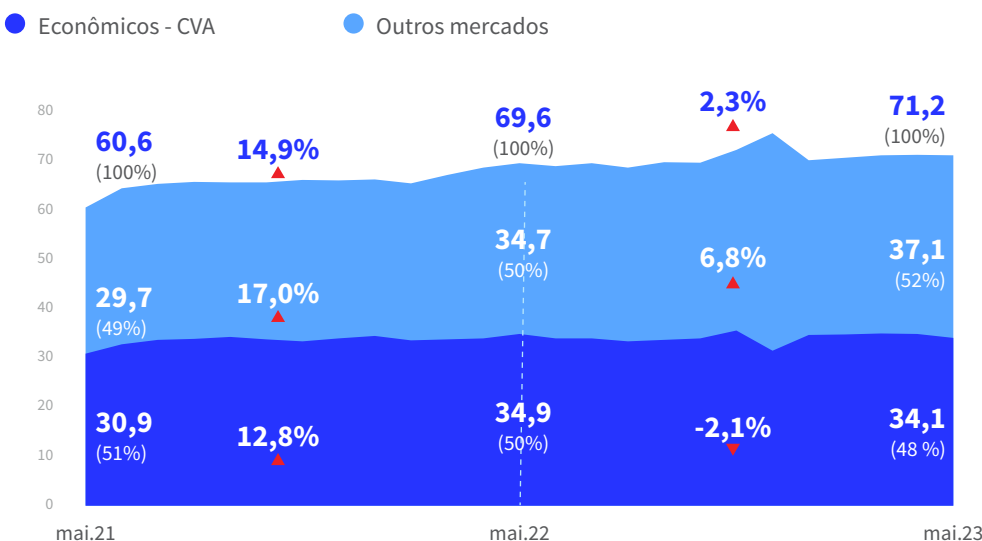
unidades

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

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Em mil unidades



Em 12 meses

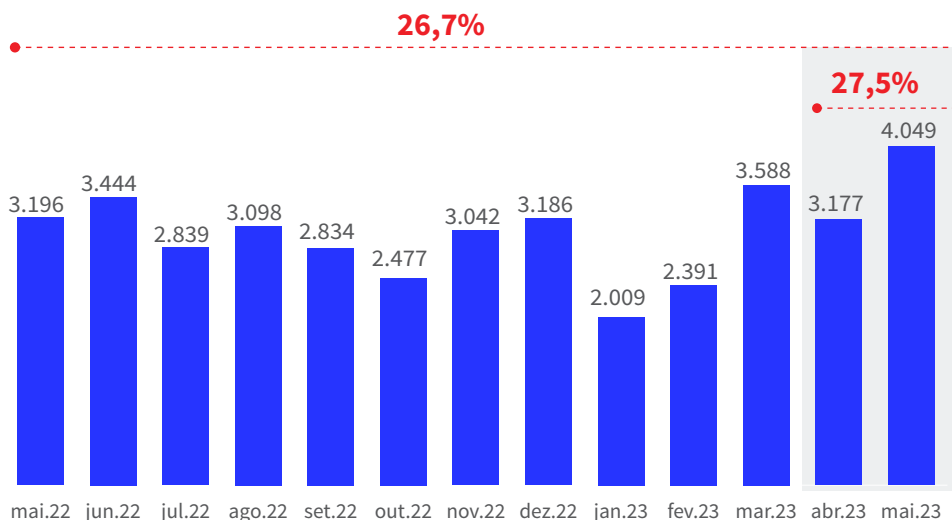
71.229

unidades

foram vendidas em 12 meses (junho de 2022 a maio de 2023)

1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL

VGv (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo
 R\$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de maio/23



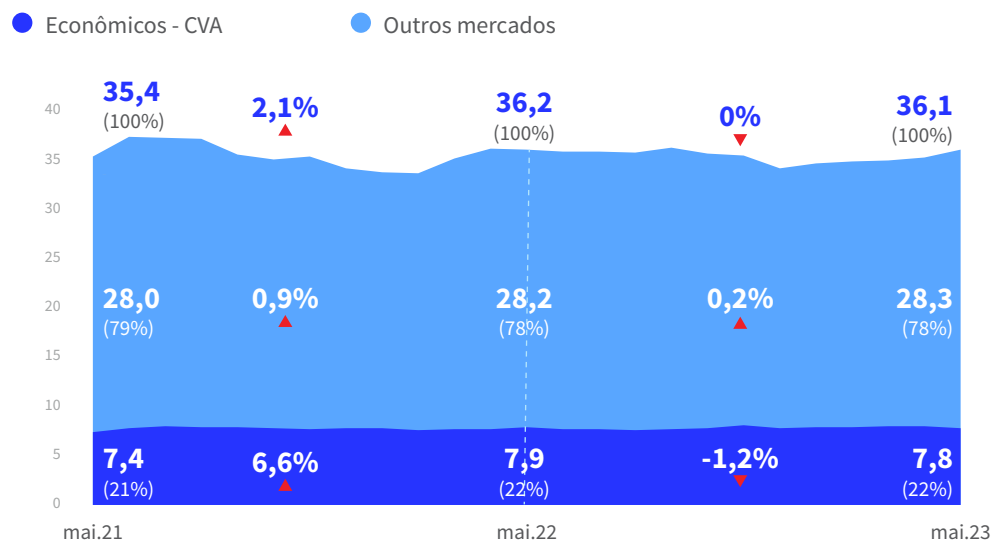
Em maio de 2023

R\$ 4,0 bilhões*

Foi o resultado total do Valor Global de Vendas (VGv) do mês

1.4 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES

Evolução do VGv (acumulado 12 meses)
 R\$ Bilhões – atualizado pelo INCC-DI de maio/23



Em 12 meses

R\$ 36,1 bilhões*

foi o total do VGv na capital paulista (junho de 2022 a maio de 2023)

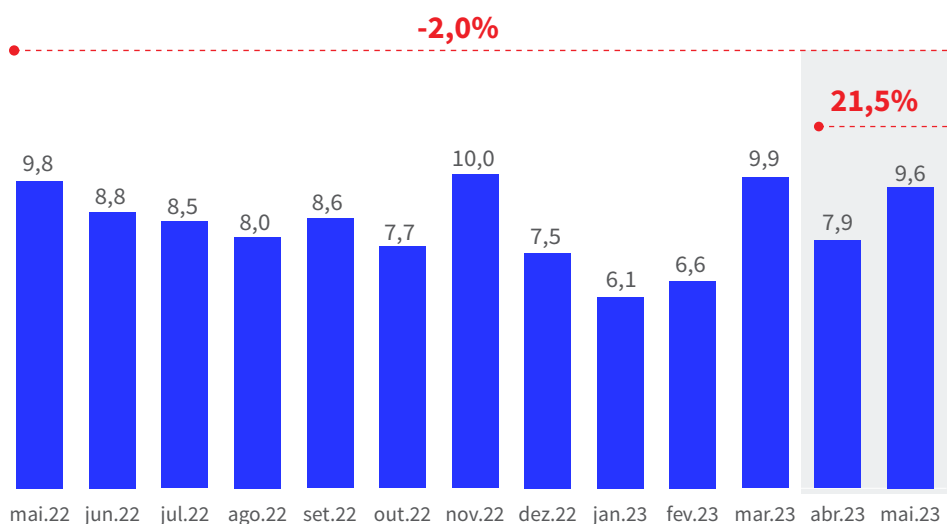
* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de MAIO de 2023

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)



2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



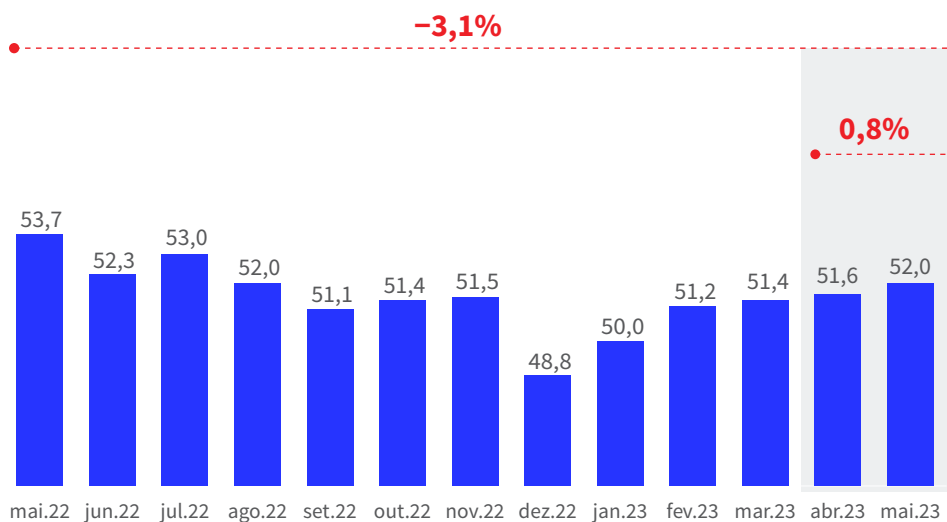
Em maio de 2023

9,6%

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 %)

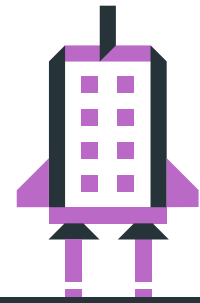


Em 12 meses

52,0%

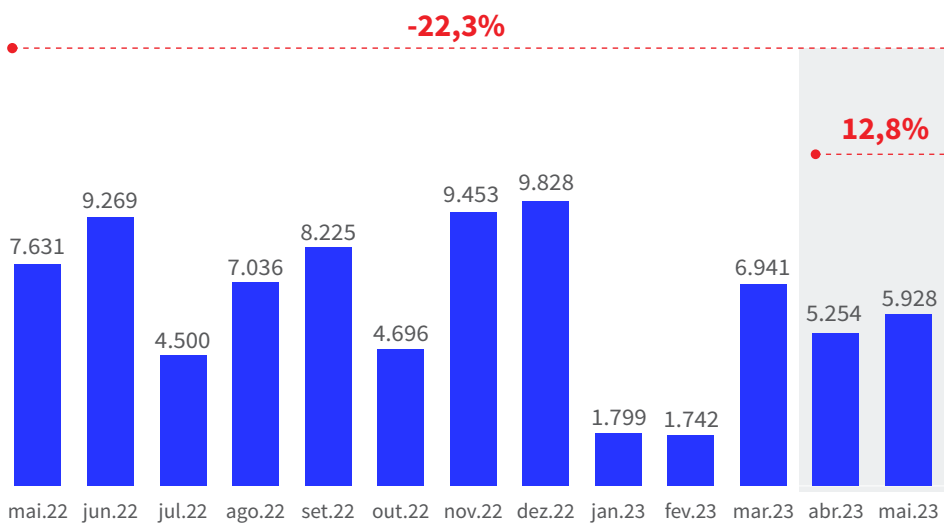
é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (junho de 2022 a maio de 2023)

3. Lançamentos



3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



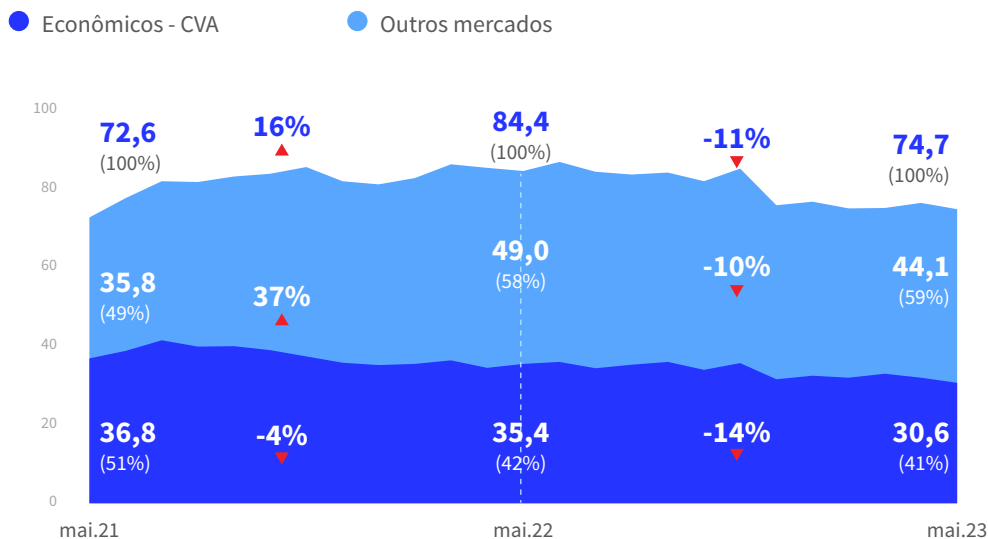
Em maio de 2023

5.928

unidades residenciais foram lançadas na cidade de São Paulo de acordo com levantamento do Secovi-SP

3.2 | LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)
Em mil unidades



Em 12 meses

74.671

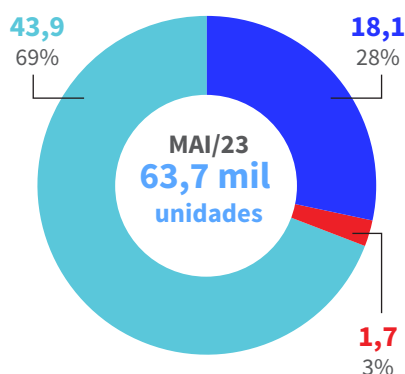
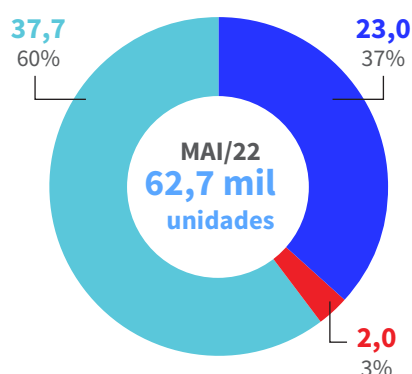
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (junho de 2022 a maio 2023)

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 maio de 2023

63.713

unidades

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

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

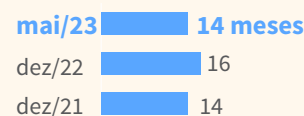
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Evolução de unidades ofertadas e meses para o escoamento
 Em mil unidades

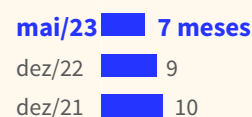


Escoamento da oferta

Outros Mercados



Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)
 Atualizado pelo INCC-DI de maio/23



Em maio de 2023

R\$ 42,9 bilhões*

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

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

5. Análise por segmento



DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de maio em todos os indicadores: 68% das unidades lançadas (4.028 unidades), 66% das vendas (4.489 unidades), 57% da oferta (36.154 unidades), 39% do VGV (R\$ 1.587,6 milhões) e 34% do VGO (R\$ 14,6 bilhões) e o maior VSO (11,0%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 68% dos lançamentos (4.024 unidades), 58% das vendas (3.947 unidades), 50% da oferta (31.563 unidades), 27% do VGV (R\$ 1.102,9 milhões) e 23% do VGO (R\$ 9,7 bilhões) e o maior VSO (11,1%).



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil registraram maior volume em lançamentos, com 41% (2.460 unidades), em vendas, com 45% (3.064 unidades) e oferta com 46% (29.392 unidades). Os imóveis com valor inferior a R\$ 240 mil lideraram com o maior VSO (12,6%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VGO (R\$ 17,0 bilhões) e o maior VGV com 39% (R\$ 1.578,8 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 maio, 44% das unidades vendidas e das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.998 unidades vendidas e 2.601 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 21.037 unidades (33%), com VSO de 12,5%.
- Os outros mercados registraram 3.327 unidades lançadas, 3.775 unidades vendidas, oferta final de 42.676 unidades e VSO de 8,1%.








ZONAS DA CIDADE

A região leste foi destaque em maio, com 33% das vendas (2.266 unidades), nos lançamentos (2.915 unidades) e no VSO (12,4%). Já a Zona Sul liderou em oferta com 33% (21.164 unidades), VGV com 38% (R\$ 1.520,2 milhões) e VGO 42% (R\$ 17,9 bilhões).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 Dormitórios									
1 Dorm	16.933	26%	1.316	22%	1.178	17%	17.071	27%	6,5
2 Dorm	36.615	57%	4.028	68%	4.489	66%	36.154	57%	11,0
3 Dorm	8.771	14%	554	9%	965	14%	8.360	13%	10,3
4 ou + Dorms	2.239	3%	30	1%	141	2%	2.128	3%	6,2
 Faixa de área útil (m²)									
Menos de 30	12.570	19%	664	11%	931	14%	12.303	19%	7,0
Entre 30 e 45	31.486	49%	4.024	68%	3.947	58%	31.563	50%	11,1
Entre 45 e 65	7.022	11%	563	9%	602	9%	6.983	11%	7,9
Entre 66 e 85	5.468	8%	328	6%	456	7%	5.340	8%	7,9
Entre 86 e 130	4.605	7%	319	5%	496	7%	4.428	7%	10,1
Entre 131 e 180	2.324	4%	30	1%	260	4%	2.094	3%	11,0
Mais de 180	1.083	2%	0	0%	81	1%	1.002	2%	7,5
 Faixa de preço (R\$)									
Até R\$ 240 mil	13.573	21%	2.315	39%	1.997	29%	13.891	22%	12,6
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	29.996	46%	2.460	41%	3.064	45%	29.392	46%	9,4
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	6.178	10%	389	7%	374	6%	6.193	10%	5,7
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	4.411	7%	302	5%	329	5%	4.384	7%	7,0
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	4.810	7%	267	5%	432	6%	4.645	7%	8,5
Acima de R\$ 1,5 milhão	5.590	9%	195	3%	577	9%	5.208	8%	10,0
 Mercado									
Econômico	21.434	33%	2.601	44%	2.998	44%	21.037	33%	12,5
Outros Mercados	43.124	67%	3.327	56%	3.775	56%	42.676	67%	8,1
 Zona									
Centro	4.400	7%	0	0%	236	3%	4.164	7%	5,4
Leste	15.320	24%	2.915	49%	2.266	33%	15.969	25%	12,4
Norte	6.700	10%	0	0%	571	8%	6.129	10%	8,5
Oeste	15.909	25%	2.032	34%	1.654	24%	16.287	26%	9,2
Sul	22.229	34%	981	17%	2.046	30%	21.164	33%	8,8
Total (Zona)	64.558	100%	5.928	100%	6.773	100%	63.713	100%	9,6



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/04/2023	16.933	36.615	8.771	2.239	64.558
UL (+) Lançadas	1.316	4.028	554	30	5.928
UV (-) Vendidas	1.178	4.489	965	141	6.773
OF Oferta - 31/05/2023	17.071	36.154	8.360	2.128	63.713

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	6,5	11,0	10,3	6,2	9,6
PMV Prazo Médio de Venda	16	10	9	12	11
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	425,6	1.587,6	1.438,0	597,9	4.049,1

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	5,21	13,67	4,01	0,11	23,00
EL Total Lançados	5,21	13,67	4,01	0,11	23,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/04/2023	3.051	10.309	1.713	536	15.609
UL (+) Lançadas	1.316	4.028	554	30	5.928
UV (-) Vendidas	416	2.456	458	75	3.405
OF Oferta - 31/05/2023	3.951	11.881	1.809	491	18.132

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	9,5	17,1	20,2	13,3	15,8
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	142,8	861,6	604,6	355,2	1.964,2

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

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 30/04/2023	13.882	26.306	7.058	1.703	48.949
UV (-) Vendidas	762	2.033	507	66	3.368
OF Oferta - 31/05/2023	13.120	24.273	6.551	1.637	45.581

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	5,5	7,7	7,2	3,9	6,9
VGW Valor Global de Venda (R\$ milhões)	282,8	726,0	833,4	242,7	2.084,9



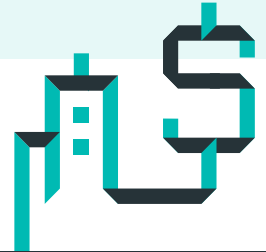
PMI



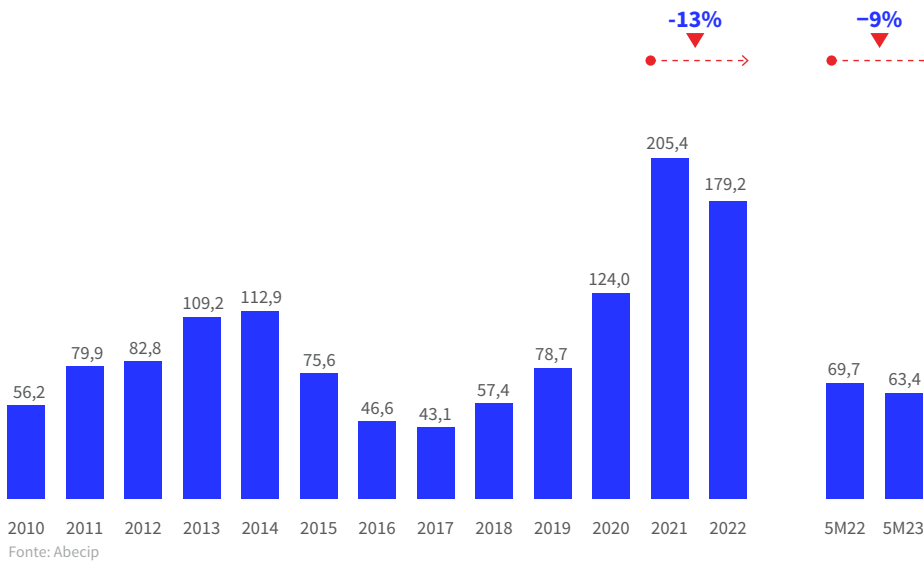
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



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

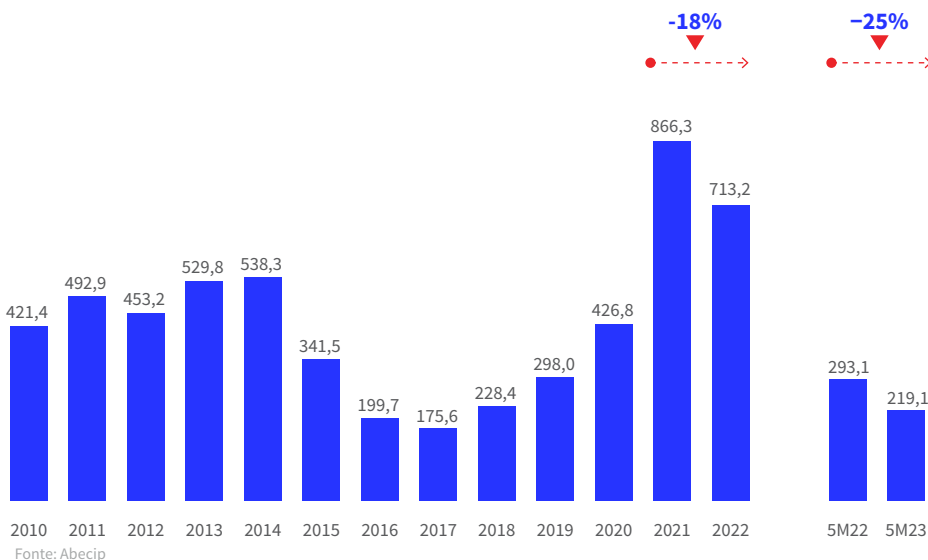


Acumulado de janeiro de 2023 a maio de 2023

R\$ 63,4 bilhões

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

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



Acumulado de janeiro de 2023 a maio de 2023

219,1 mil unidades

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

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

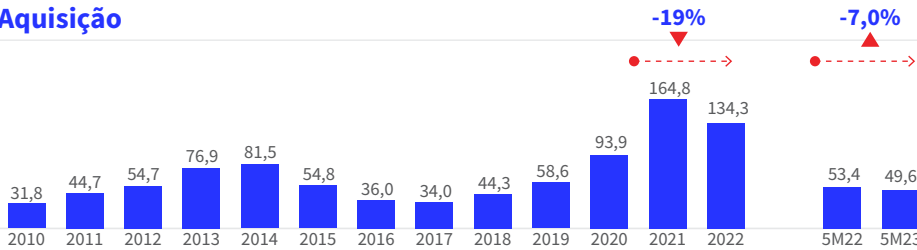
MAI.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

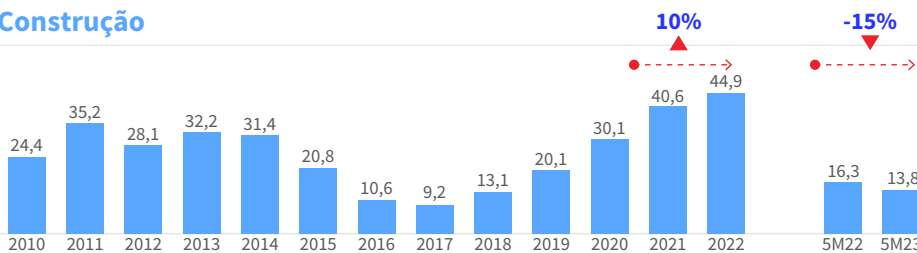


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

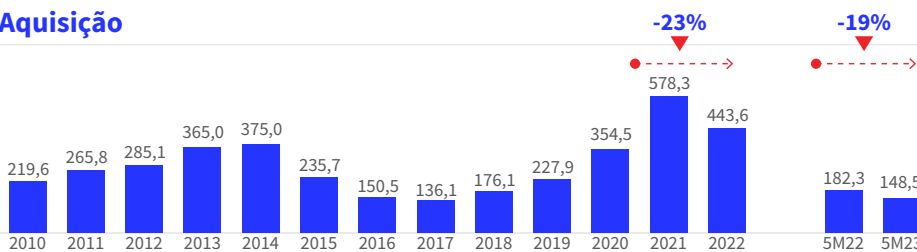
Acumulado de janeiro de 2023 a maio de 2023

**Aquisição
R\$ 49,6 bilhões**

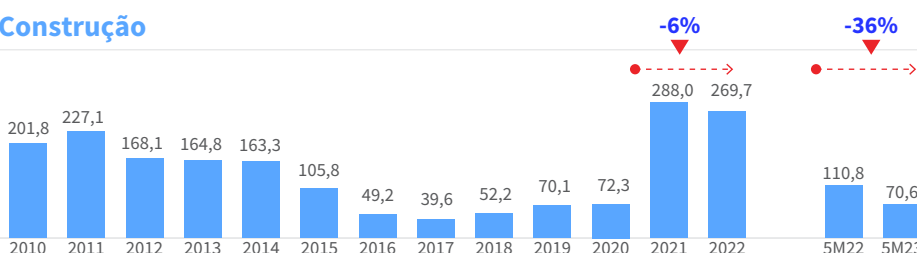
**Construção
R\$ 13,8 bilhões**

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO**
Mil Unidades

Aquisição



Construção



Fonte: Abecio

Acumulado de janeiro de 2023 a maio de 2023

**Aquisição
R\$ 148,5 bilhões**

**Construção
R\$ 70,6 bilhões**

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

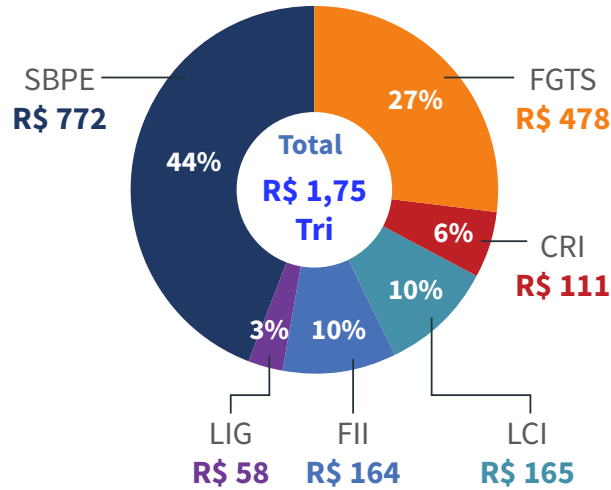
MAI.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



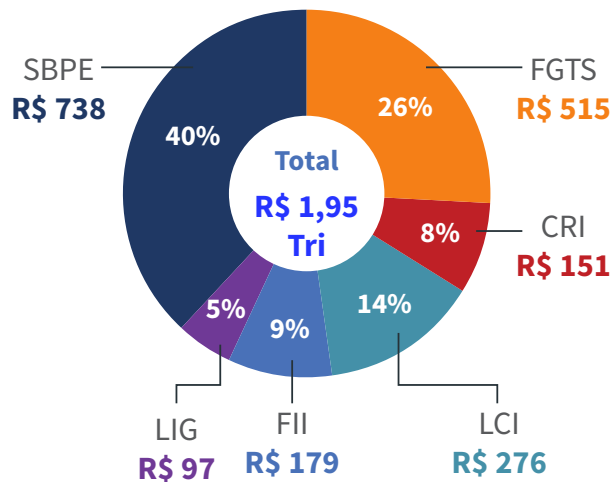
ESTRUTURA DE FUNDING

Março/2022



Fonte: Abecip e [B]³

Março/2023



PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

MERCADO NACIONAL

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

CAPITAIS

- 1 Manaus*
- 2 Belém*
- 3 Palmas
- 4 Macapá
- 5 Boa Vista
- 6 Porto Velho
- 7 Rio Branco
- 8 Teresina*
- 9 São Luís*
- 10 João Pessoa*
- 11 Natal
- 12 Maceió
- 13 Recife
- 14 Salvador
- 15 Fortaleza
- 16 Aracaju
- 17 Cuiabá
- 18 Campo Grande
- 19 Distrito Federal
- 20 Goiânia
- 21 São Paulo
- 22 Rio de Janeiro
- 23 Vitória
- 24 Belo Horizonte
- 25 Curitiba
- 26 Florianópolis
- 27 Porto Alegre

**REGIÃO
METROPO-
LITANA**

- 1 RM Manaus*
- 2 RM Belém*
- 3 RM de São Luís
- 4 RM de Fortaleza
- 5 RM de João Pessoa
- 6 RM de Maceió
- 7 RM de Recife
- 8 RM de Salvador
- 9 RM Teresina*
- 10 RM Campina Grande
- 11 RM de Goiânia
- 12 RM Cuiabá
- 13 RM de BH
- 14 RM de São Paulo
- 15 RM de Vitória
- 16 RM de Curitiba
- 17 RM de Florianópolis
- 18 RM de Porto Alegre
- 19 RM Joinville*
- 20 RM Baixada Santista*
- 21 RM Natal

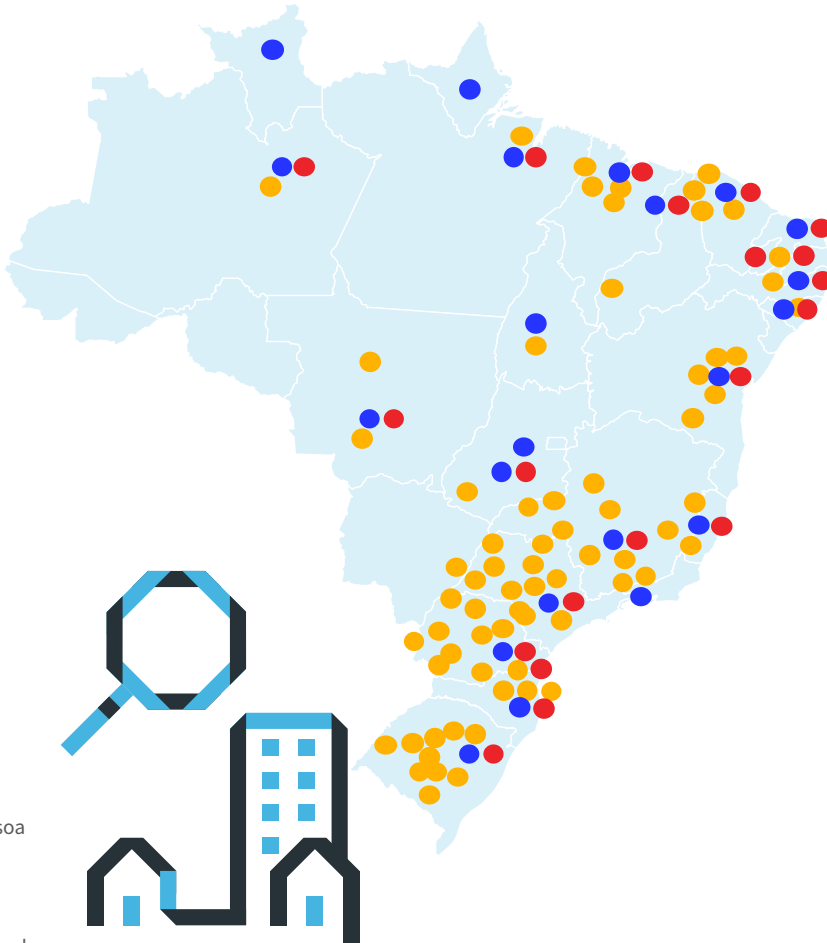
**207 CIDADES
PESQUISADAS**

Indicadores Imobiliários Nacionais 1T 2023

Fonte: CBIC/CII / Elaboração: CBIC/2

**DEMAIS
CIDADES**

- 1 Porto Nacional
- 2 Campina Grande*
- 3 Vitória da Conquista
- 4 Feira de Santana
- 5 Caruaru
- 6 Petrolina
- 7 Sinop
- 8 Indaiatuba
- 9 Taubaté
- 10 Uberaba
- 11 Nova Lima*
- 12 Uberlândia
- 13 Duque de Caxias
- 14 Nova Iguaçu
- 15 Campinas
- 16 Bauru
- 17 Jundiá
- 18 Piracicaba
- 19 São José dos Campos
- 20 Baixada Santista*
- 21 Sorocaba
- 22 São José do Rio Preto
- 23 Limeira
- 24 Americana
- 25 Santa Barbara D'Oeste
- 26 Niterói
- 27 Resende
- 28 Volta Redonda
- 29 Camboriú
- 30 Caxias do Sul
- 31 Alvorada
- 32 Ponta Grossa
- 33 Londrina
- 34 Maringá
- 35 Foz do Iguaçu
- 36 Cascavel
- 37 Joinville*
- 38 Blumenau
- 39 Balneário Camboriú
- 40 Itajaí
- 41 Santa Maria
- 42 Jaraguá do Sul
- 43 Itapema
- 44 Paranaguá
- 45 Guarapuava
- 46 Toledo
- 47 Cambé
- 48 Francisco Beltrão



132 Cidades/RM: RM Manaus 1| Iranduba; RM Belém 1| Ananindeua; RM de São Luís 3| São Luís, São José de Ribamar, Paço do Lumiar, Raposa; RM de Fortaleza 7| Aquiraz, Barbalhas, Caucaia, Eusébio, Itaitinga, Juazeiro do Norte e Maracanau; RM de João Pessoa 6| João Pessoa, Bayeux, Cabedelo, Conde e Santa Rita; RM de Maceió 6| Barra de São Miguel, Coqueiro Seco, Marechal Deodoro, Paripurira, Pilar e Rio Largo; RM de Recife 9| Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, São Lourenço da Mata, Tamandaré; RM de Salvador 3| Mata de São João, Lauro de Freitas e Camaçari; RM Teresina 4| Altos, Demerval Lobão, José de Freitas e União; RM Campina Grande 4| Fagundes, Lagos Seca, Massaranduba e Queimadas; RM de Goiânia 1| Aparecida de Goiânia; RM Cuiabá 1| Várzea Grande; RM de BH 10| Betim, Contagem, Ibirité, Lagoa Santa, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa, Sarzedo, Vespasiano e Raposos; RM de São Paulo 38 municípios da Região Metropolitana; RM de Vitória 4| Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana; RM de Curitiba 10| Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo, Colombo, Fazenda Rio Grande, Pinhais e São José dos Pinhais; Campina Grande do Sul, Campo Magro, Piraquara; RM de Florianópolis 2| Palhoça e São José; RM de Porto Alegre 15| Balneário do Pinhal, Cachoeirinha, Canoas, Eldorado do Sul, Esteio, Gravataí, Guaíba, Novo Hamburgo, Passo Fundo, Santa Cruz do Sul, Santa Maria, São Leopoldo, Sapucaia do Sul, Viamão e Xangri-lá; RM Joinville 1| Araquari; RM Baixada Santista 4| Guarujá, Santos, Praia Grande e São Vicente RM Natal 4| Macaíba, São Gonçalo do Amarante, Parnamirim e Extremoz.

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

MERCADO NACIONAL

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

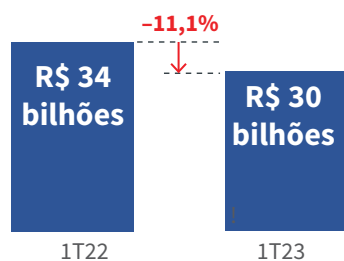
Região pesquisada	1T22	1T23	Variação (%)
Norte	1.186	399	-66,4% ▼
Nordeste	13.218	9.667	-26,9% ▼
Centro-Oeste	5.706	3.279	-42,5% ▼
Sudeste	33.353	25.769	-22,7% ▼
Sul	16.049	9.440	-41,2% ▼
TOTAL	69.512	48.554	-30,2% ▼

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO

Região pesquisada	1T 22	1T 23	Variação (%)
Norte	1.719	1.824	6,1% ▲
Nordeste	15.475	14.498	-6,3% ▼
Centro-Oeste	5.496	4.033	-26,6% ▼
Sudeste	39.011	37.847	-3,0% ▼
Sul	18.649	14.786	-20,7% ▼
TOTAL	80.350	72.988	-9,2% ▼

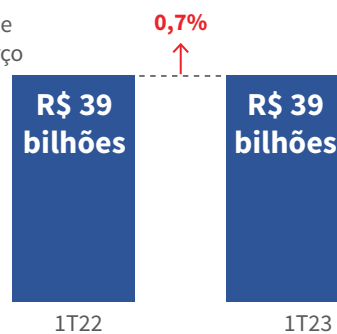
VGL

Acumulado de janeiro a março



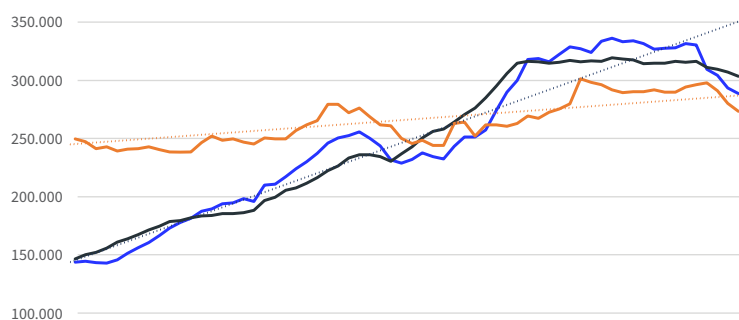
VG

Acumulado de janeiro a março



COMPARATIVO LANÇAMENTO E VENDAS ACUMULADAS EM 12 MESES X EVOLUÇÃO DA OFERTA FINAL

● Lançamentos ● Vendas ● Oferta --- Linear (lançamentos) --- Linear (oferta)



Vendas
303.700
Lançamentos
288.506
Oferta Final
273.331

Números de meses para o escoamento da oferta

Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **10,8 meses**.

1T23	10,8
4T22	11,7
3T22	11,1
2T22	11,1
1T22	11,0

	mar/17	mar/18	mar/19	mar/20	mar/21	mar/22
Lançamentos	143.026	194.510 ▲	255.730 ▲	257.492 ▲	336.282 ▲	288.506 ▼
Vendas	155.654	185.503 ▲	236.211 ▲	284.884 ▲	319.450 ▲	303.700 ▼
Oferta	243.036	249.763 ▲	276.086 ▲	261.933 ▼	291.881 ▲	273.331 ▼

Fonte: CBIC/CII / Elaboração: CBIC /Brain Inteligência Estratégica

PMI 
**PESQUISA
 DO MERCADO
 IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

**INTELIGÊNCIA DE MERCADO
 INTERIOR**

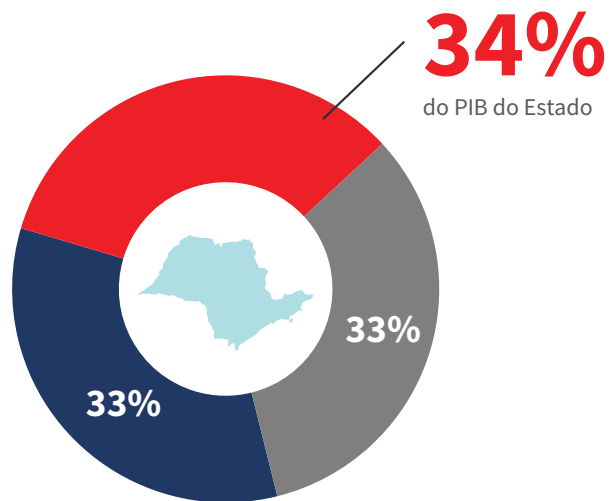


**RESUMO INTERIOR:
 PIB E POPULAÇÃO**

- Capital
- Demais cidade de SP
- Interior 31 cidades

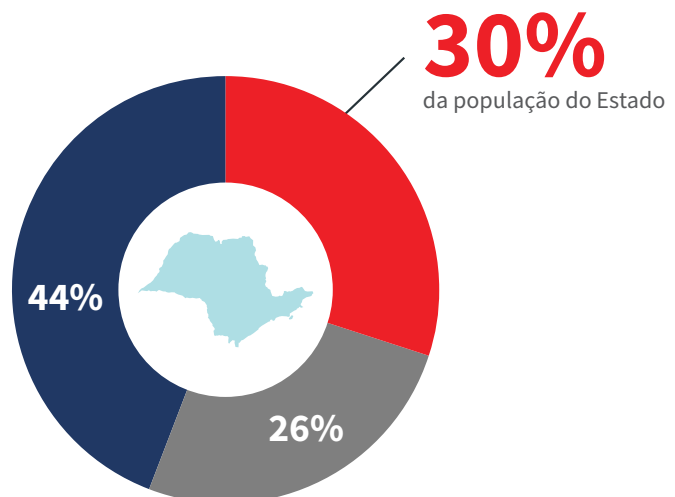
PIB
 Estado de São Paulo

 ²⁰¹⁹
R\$ 2,3 tri



População
 Estado de São Paulo

 ²⁰²²
44,4 milhões



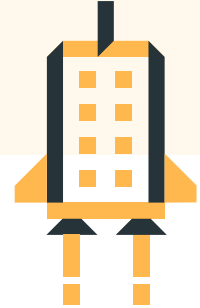
Fonte: IBGE / Secovi-SP

PMI

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

**INTELIGÊNCIA DE MERCADO
INTERIOR**

**INTERIOR - LANÇAMENTOS**

Janeiro a março de 2023

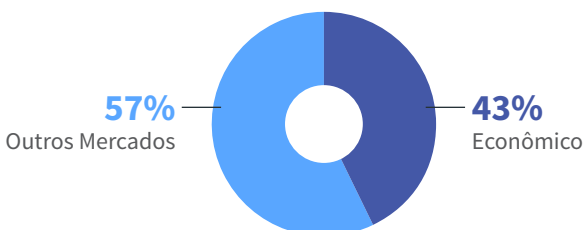
EM UNIDADES

Cidades	Lançamentos
GUARULHOS	1.360
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	1.292
CAMPINAS	895
MOGI DAS CRUZES	680
BAURU	644
SANTO ANDRÉ	599
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	596
SOROCABA	505
BARUERI	476
SUMARÉ	476
OSASCO	412
DIADEMA	352
PRAIA GRANDE	352
PIRACICABA	339
HORTOLÂNDIA	312
JUNDIAÍ	292
SÃO CARLOS	268
SANTOS	246
ITU	192
GUARUJÁ	80
SÃO CAETANO DO SUL	51
MAUÁ	23
SÃO VICENTE	11
VOTORANTIM	0
SÃO BERNARDO DO CAMPO	0
TAUBATÉ	0
COTIA	0
VALINHOS	0
SANTANA DE PARNAÍBA	0
INDAIATUBA	0
ARARAQUARA	0

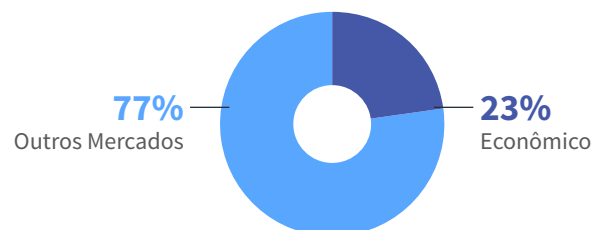
VGL (R\$ MM)

Cidades	Lançamentos
CAMPINAS	672,4
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	542,1
GUARULHOS	323,8
BARUERI	305,8
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	283,4
PRAIA GRANDE	220,6
MOGI DAS CRUZES	217,0
SANTO ANDRÉ	215,7
BAURU	202,4
SOROCABA	194,9
SUMARÉ	130,1
PIRACICABA	119,1
SANTOS	109,9
DIADEMA	97,4
JUNDIAÍ	95,8
OSASCO	91,6
HORTOLÂNDIA	77,5
SÃO CARLOS	61,7
SÃO CAETANO DO SUL	43,5
GUARUJÁ	41,8
ITU	37,5
MAUÁ	7,2
SÃO VICENTE	2,6
VOTORANTIM	0,0
SÃO BERNARDO DO CAMPO	0,0
COTIA	0,0
TAUBATÉ	0,0
VALINHOS	0,0
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0
ARARAQUARA	0,0
INDAIATUBA	0,0

Janeiro a março 2023 (1T23)

10.453 unidades

Janeiro a março 2023 (1T23)

R\$ 4.093,8 MM

Fonte: Braln / Secovi-SP

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR



INTERIOR - VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Janeiro a março de 2023

EM UNIDADES

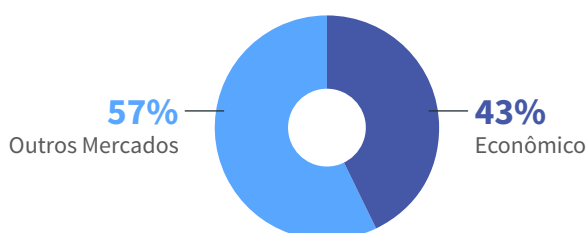
Cidades	Vendas
SOROCABA	1.324
CAMPINAS	1.286
SANTO ANDRÉ	774
OSASCO	773
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	722
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	663
BAURU	622
GUARULHOS	591
PIRACICABA	503
PRAIA GRANDE	455
HORTOLÂNDIA	440
JUNDIAÍ	426
INDAIATUBA	397
SÃO CARLOS	322
COTIA	310
ARARAQUARA	301
BARUERI	296
SUMARÉ	266
MOGI DAS CRUZES	246
SÃO VICENTE	170
DIADEMA	169
SANTOS	157
ITU	147
SÃO BERNARDO DO CAMPO	100
TAUBATÉ	77
VOTORANTIM	67
GUARUJÁ	66
MAUÁ	52
SANTANA DE PARNAÍBA	18
SÃO CAETANO DO SUL	6
VALINHOS	3

VGV (R\$ MM)

Cidades	Vendas
CAMPINAS	807,5
SOROCABA	596,3
SANTO ANDRÉ	331,4
OSASCO	306,6
PRAIA GRANDE	265,0
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	256,4
BARUERI	220,6
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	189,5
GUARULHOS	186,6
SANTOS	183,9
JUNDIAÍ	183,4
BAURU	157,1
INDAIATUBA	146,7
PIRACICABA	135,7
HORTOLÂNDIA	103,6
SÃO CARLOS	91,9
ARARAQUARA	85,1
SUMARÉ	82,7
COTIA	70,0
MOGI DAS CRUZES	60,8
SÃO BERNARDO DO CAMPO	46,2
DIADEMA	45,1
SÃO VICENTE	39,1
GUARUJÁ	33,2
TAUBATÉ	32,0
ITU	30,9
VOTORANTIM	29,2
SANTANA DE PARNAÍBA	22,8
MAUÁ	21,1
SÃO CAETANO DO SUL	-0,6
VALINHOS	-30,0

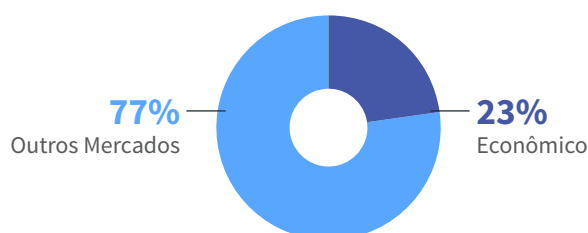
Janeiro a março 2023 (1T23)

11.749 unidades



Janeiro a março 2023 (1T23)

R\$ 4.729,6 MM



PMI

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

INTELIGÊNCIA DE MERCADO INTERIOR



INTERIOR - OFERTA FINAL

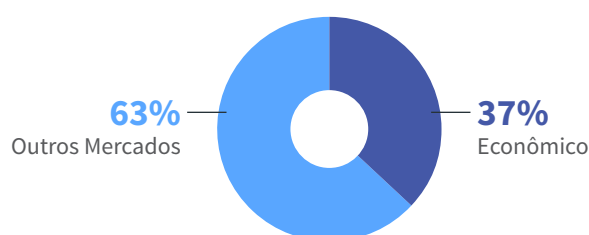
Março de 2023

EM UNIDADES

Cidades	Oferta
CAMPINAS	5.111
SOROCABA	4.553
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	4.462
OSASCO	4.121
GUARULHOS	3.354
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	3.205
SANTO ANDRÉ	2.135
PRAIA GRANDE	2.088
ARARAQUARA	2.053
PIRACICABA	1.903
BARUERI	1.636
HORTOLÂNDIA	1.561
DIADEMA	1.475
MOGI DAS CRUZES	1.408
SÃO CARLOS	1.382
JUNDIAÍ	1.188
BAURU	1.120
TAUBATÉ	1.001
COTIA	968
INDAIATUBA	897
SUMARÉ	894
VALINHOS	893
SANTOS	857
SÃO BERNARDO DO CAMPO	750
VOTORANTIM	676
ITU	666
GUARUJÁ	584
SÃO VICENTE	413
SÃO CAETANO DO SUL	236
MAUÁ	233
SANTANA DE PARNAÍBA	179

Março 2023 (1T23)

52.002 unidades



PMI

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023**MERCADO DE LOTEAMENTO**

CIDADES ANALISADAS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

REGIÃO ARAÇATUBA

- Araçatuba
- Birigui
- Penápolis

REGIÃO ARARAQUARA

- Araraquara
- Ibitinga
- Itápolis
- Matão
- São Carlos
- Taquaritinga

REGIÃO BARRETOS

- Barretos
- Guairá

REGIÃO BAURU

- Bauru
- Barra Bonita
- Jaú
- Lins

REGIÃO CAMPINAS

- Americana
- Araras
- Bragança Paulista
- Campinas
- Conchal
- Hortolândia
- Indaiatuba
- Itapira
- Itupeva
- Jundiá
- Leme
- Limeira
- Louveira
- Mococa
- Mogi Guaçu
- Mogi Mirim
- Monte Mor
- Nova Odessa
- Paulínia
- Piracicaba
- Pirassununga
- Rio Claro
- Santa Bárbara d'Oeste
- São João da Boa Vista
- Sumaré
- Valinhos
- Vinhedo

REGIÃO FRANCA

- Batatais
- Franca

REGIÃO ITAPEVA

- Itapeva

REGIÃO MARÍLIA

- Assis
- Marília

REGIÃO METROPOLITANA DE SP

- Barueri
- Cotia
- Itapevi
- Mogi das Cruzes
- Santana de Parnaíba
- Vargem Grande Paulista

REGIÃO PRESIDENTE PRUDENTE

- Dracena
- Presidente Epitácio
- Presidente Prudente

REGIÃO RIBEIRÃO PRETO

- Guariba
- Monte Alto
- Pitangueiras
- Ribeirão Preto
- Serrana
- Sertãozinho

REGIÃO SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

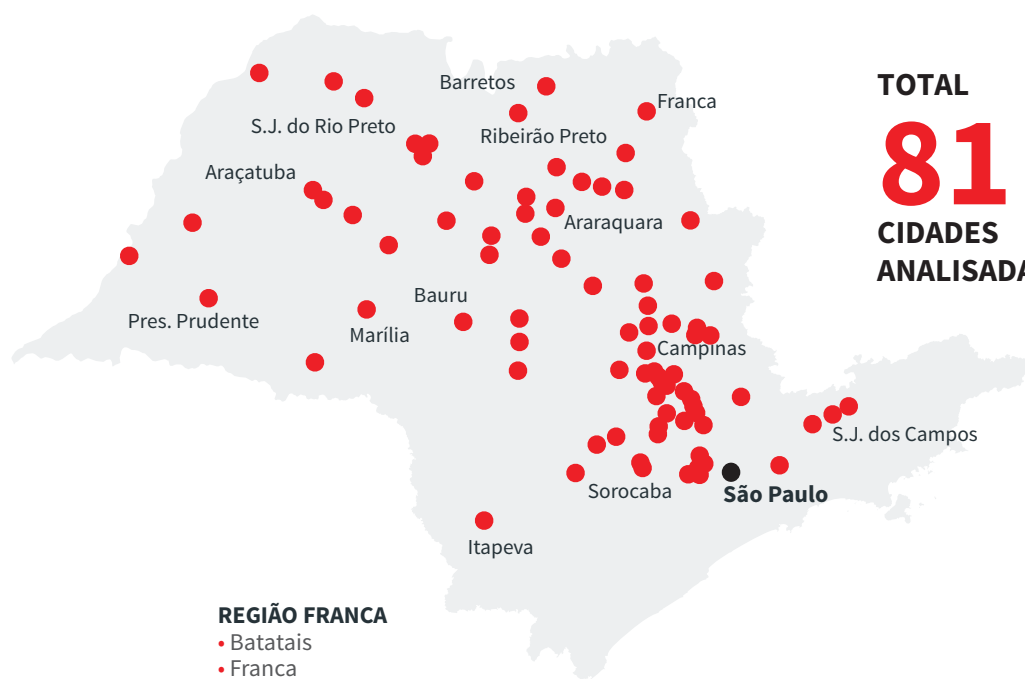
- Bady Bassitt
- Catanduba
- Fernandópolis
- Mirassol
- Novo Horizonte
- Santa Fé do Sul
- São José do Rio Preto
- Votuporanga

REGIÃO SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- Caçapava
- São José dos Campos
- Taubaté

REGIÃO SOROCABA

- Boituva
- Itapetininga
- Itu
- Salto
- Sorocaba
- Tatuí
- São Manuel
- Votorantim



TOTAL

81CIDADES
ANALISADAS

PMI



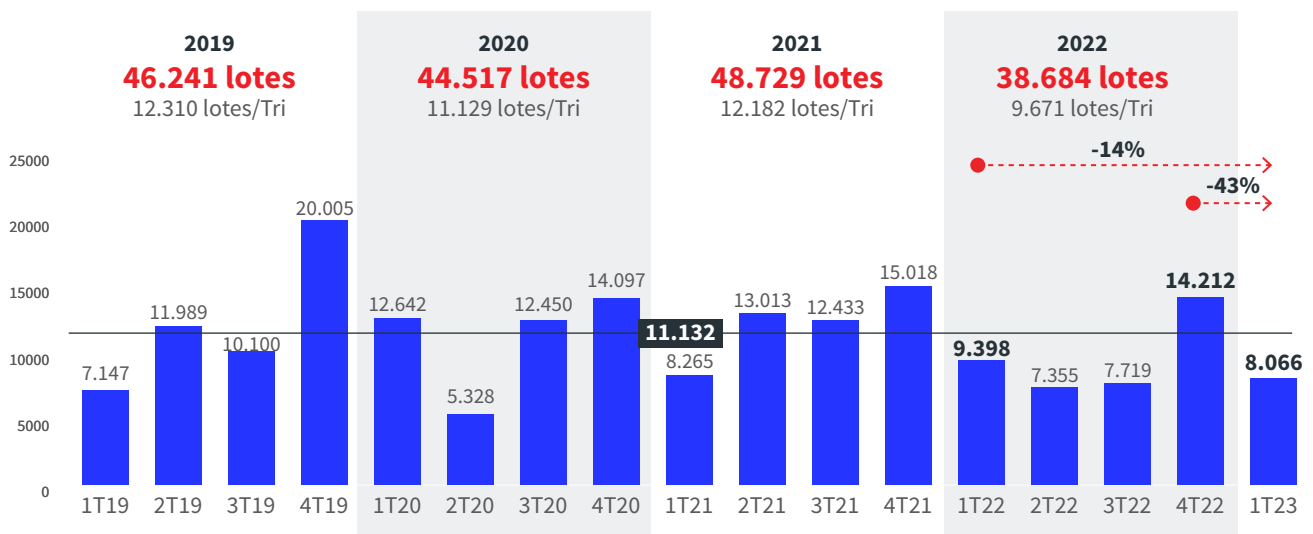
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

MERCADO DE LOTEAMENTO

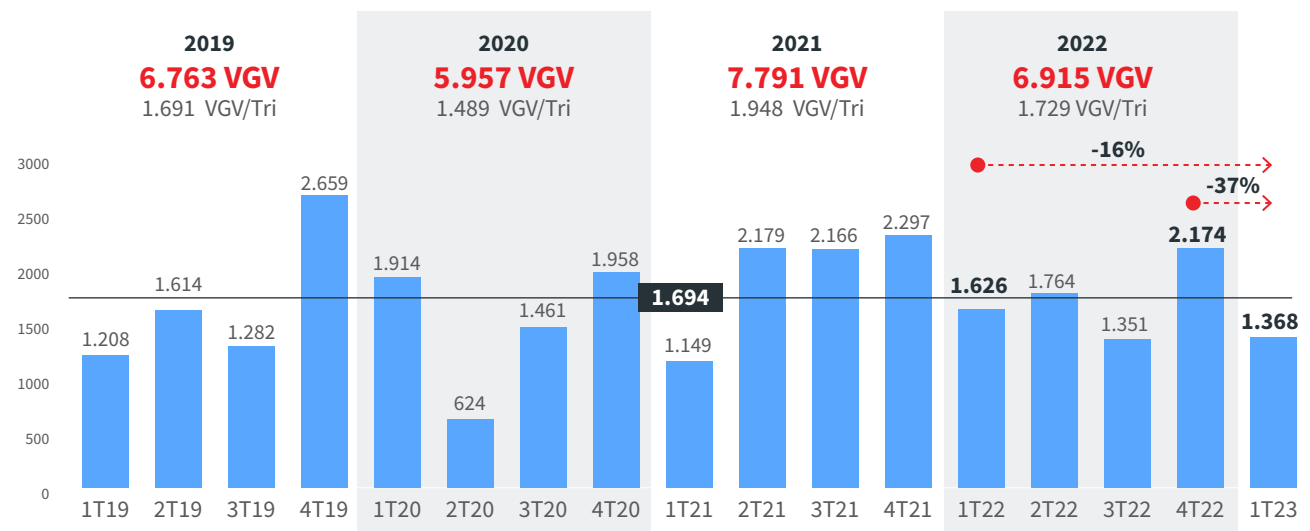


**LOTES LANÇADOS EM SP
POR TRIMESTRE**



Fonte: Aelo & Associados | Elaboração Brain

**GVV LANÇADO EM SP
POR TRIMESTRE (R\$ MILHÕES)**



Fonte: Aelo & Associados | Elaboração Brain

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

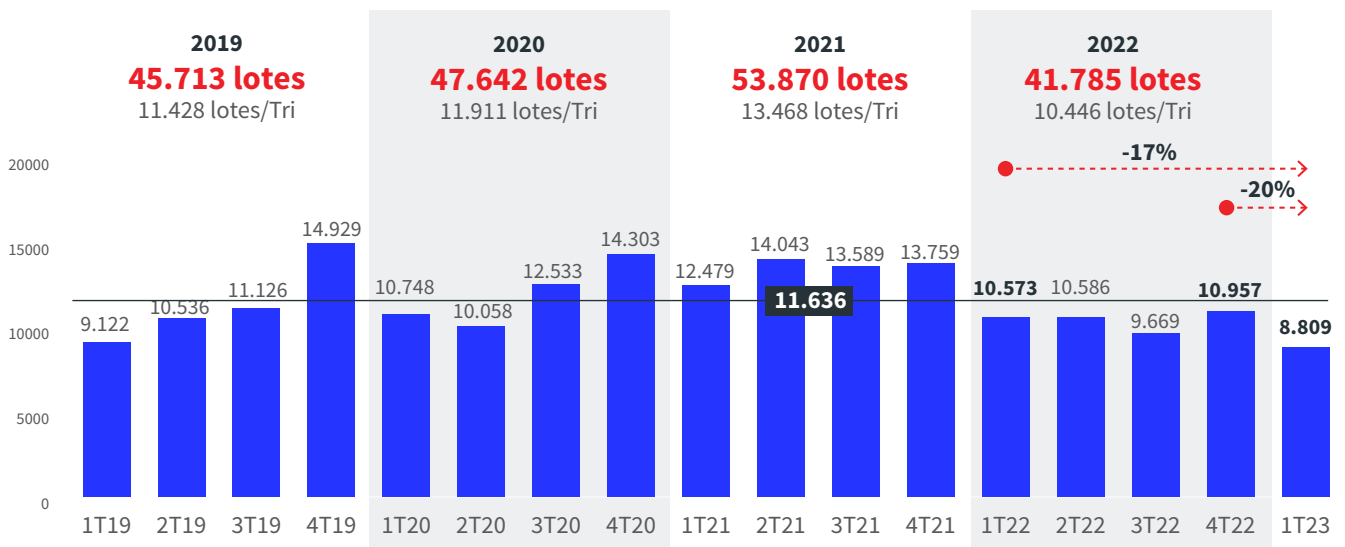
MAI.2023

MERCADO DE LOTEAMENTO



**LOTES VENDIDOS EM SP
POR TRIMESTRE**

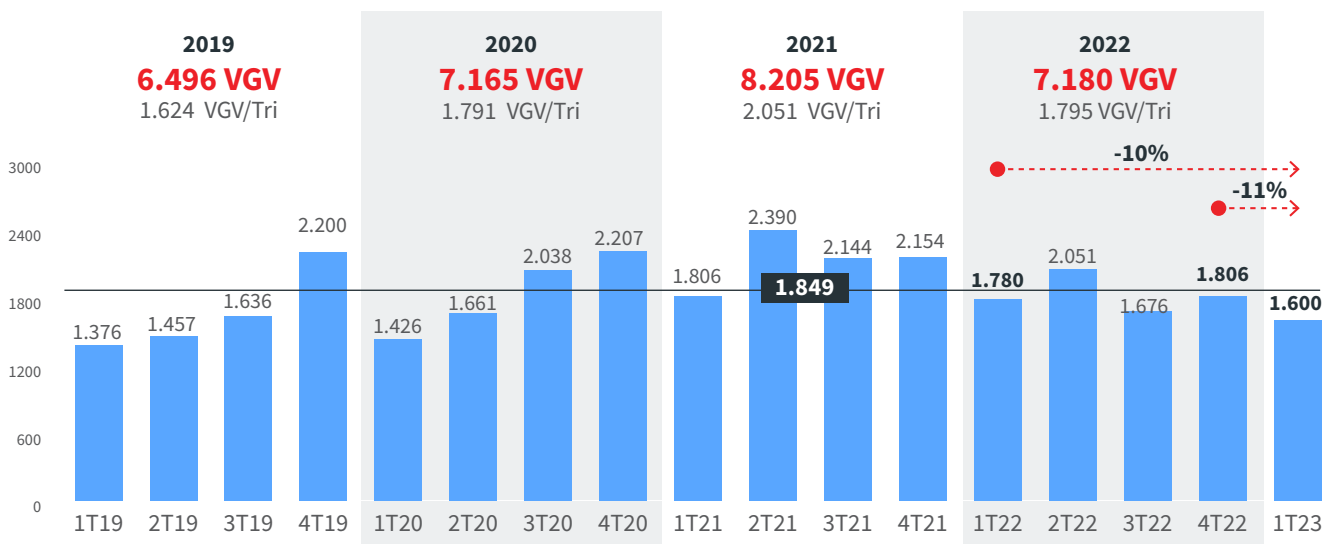
Obs.: Vendas de 548 lotes dos empreendimentos lançados entre Jan/2012 e Abr/2017, não incluídos na análise do 1T/23.



Fonte: Aelo & Associados | Elaboração Brain
*loteamentos lançados a partir de Abr/2017

**VGW VENDIDO EM SP
POR TRIMESTRE (R\$ MILHÕES)**

Obs.: VGW vendido de R\$ 188 milhões dos empreendimentos lançados entre Jan/2012 e Abr/2017 não estão incluídos na análise do 1T/23.



Fonte: Aelo & Associados | Elaboração Brain

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

MERCADO DE LOTEAMENTO



**REGIÃO ADMINISTRATIVA
POR TICKET MÉDIO
LOTEAMENTO ABERTO**

	Em R\$
Franca	147.763
São José dos Campos	132.041
Metropolitana de SP	128.637
Campinas	126.670
Itapeva	125.727
Ribeirão Preto	106.977
Marília	105.769
Araraquara	104.360
Barretos	101.536
São José do Rio Preto	100.045
Sorocaba	98.465
Presidente Prudente	90.741
Araçatuba	77.648
Bauru	72.693

Média **R\$ 110,2 mil**

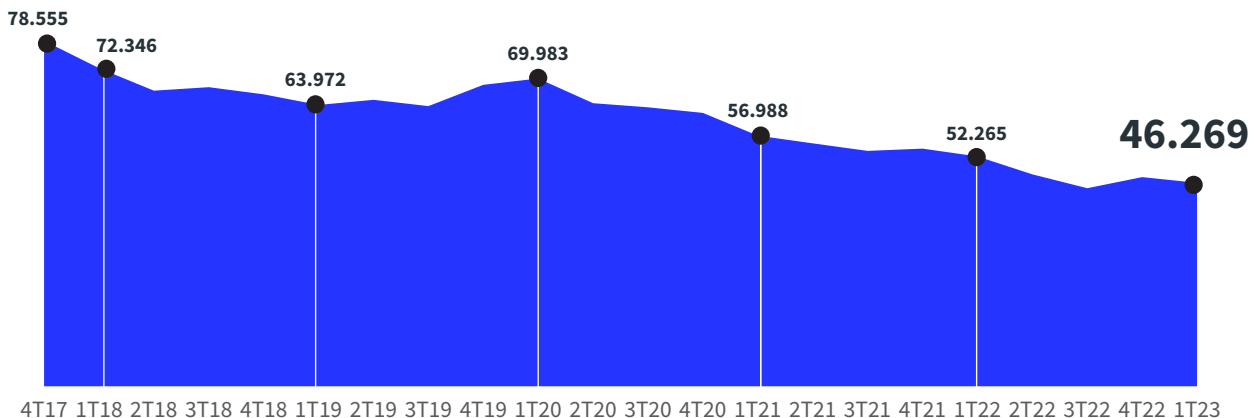
**REGIÃO ADMINISTRATIVA
POR TICKET MÉDIO
LOTEAMENTO FECHADO**

Em R\$

	Em R\$
Metropolitana de SP	345.510
Campinas	325.461
Barretos	234.572
Marília	225.283
Bauru	220.957
Araraquara	218.610
São José do Rio Preto	206.121
São José dos Campos	203.058
Ribeirão Preto	183.363
Itapeva	182.719
Presidente Prudente	173.711
Sorocaba	171.015
Araçatuba	142.203

Média **R\$ 272,7 mil**

NÚMERO DE LOTES EM ESTOQUE POR TRIMESTE



Fonte: Aelo, Brain, Secovi SP | Elaboração Brain

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

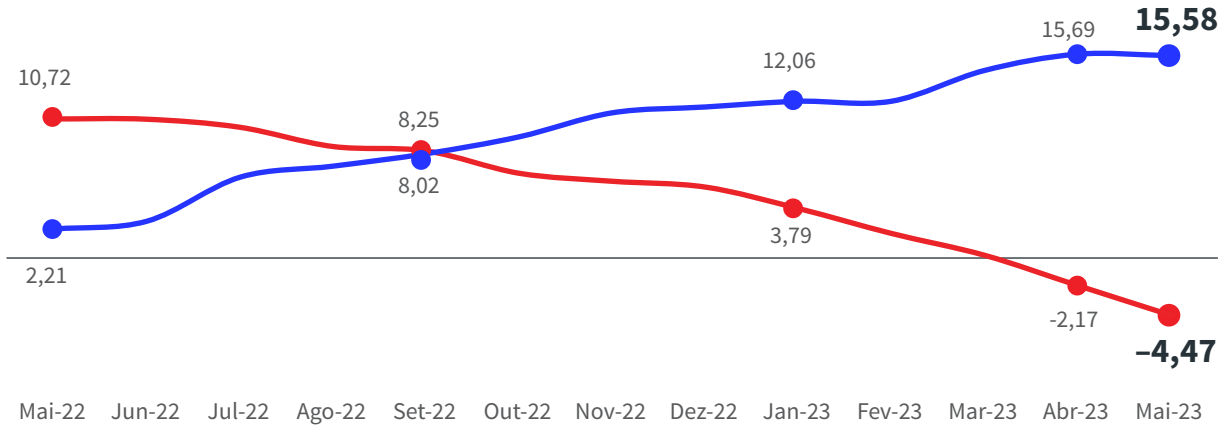
**LOCAÇÃO RESIDENCIAL
CIDADE DE SÃO PAULO**



**PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL
NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Variação do valor médio comparado com o IGP-M acumulado 12 meses

● Locação ● IGP-M



Fonte: Secovi-SP

**IVL-ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Maio de 2023

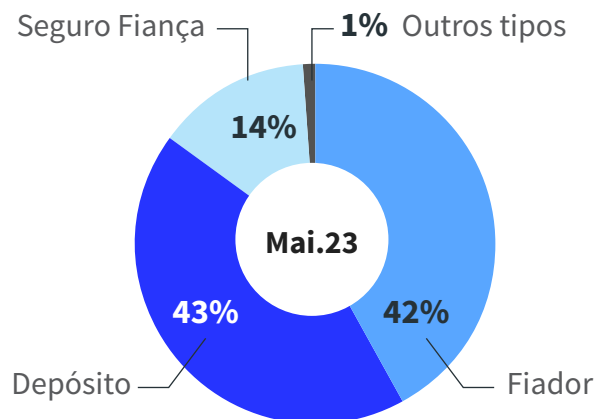
**IVL - número médio (em dias) que demora
um imóvel vago para estar alugado**

Casa	35 e 60 dias
Apartamento	35 e 83 dias
Geral	35 e 83 dias

Fonte: Secovi-SP

**TIPOS DE GARANTIA
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Contrato de locação residencial



Fonte: Secovi-SP

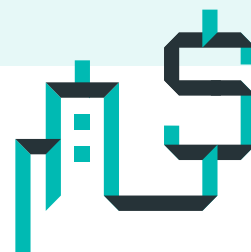
PMI



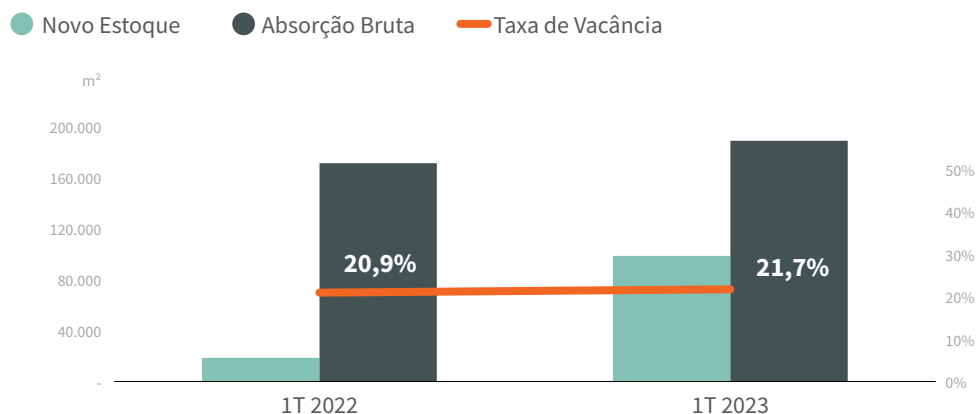
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

MAI.2023

**MERCADO DE ESCRITÓRIOS
CIDADE DE SÃO PAULO**



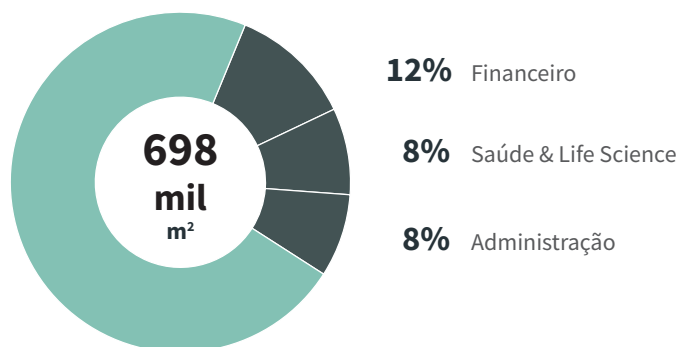
OFERTA E DEMANDA - MERCADO DE ESCRITÓRIOS



Aumento de 10,2% em comparação a absorção bruta registrada no primeiro trimestre do ano passado

PRINCIPAIS SETORES DA INDÚSTRIA COM MAIOR LOCAÇÃO

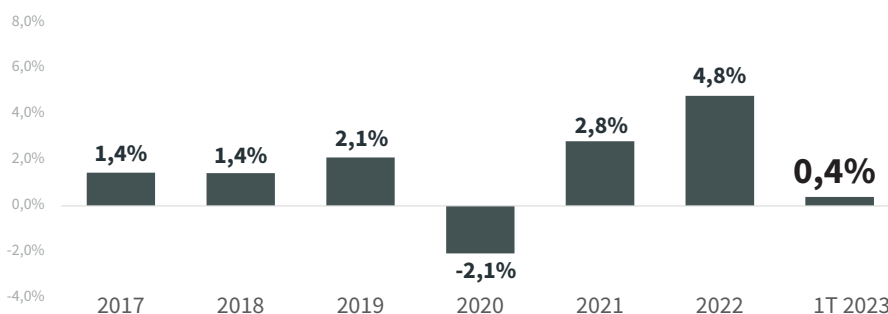
Ranking de Absorção Bruta por Setor (Últimos 12 meses)



Com 20% os setores financeiro e de saúde mantiveram se como os principais tomadores de espaços

RECUPERAÇÃO DOS PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ALTO PADRÃO

Variação % (Por Ano)



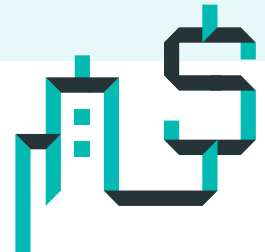
Aumento de 0,4% na média dos preços pedidos de locação ara escritórios de alto padrão na cidade de São Paulo

Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

PMI
PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

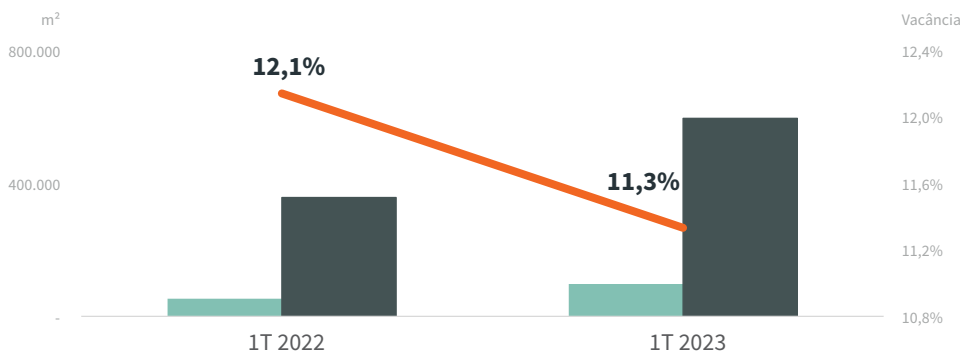
MAI.2023

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS



OFERTA E DEMANDA - CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

RAIO 120 KM - GERAL ● Novo Estoque ● Absorção Bruta ● Taxa de Vacância



Redução de

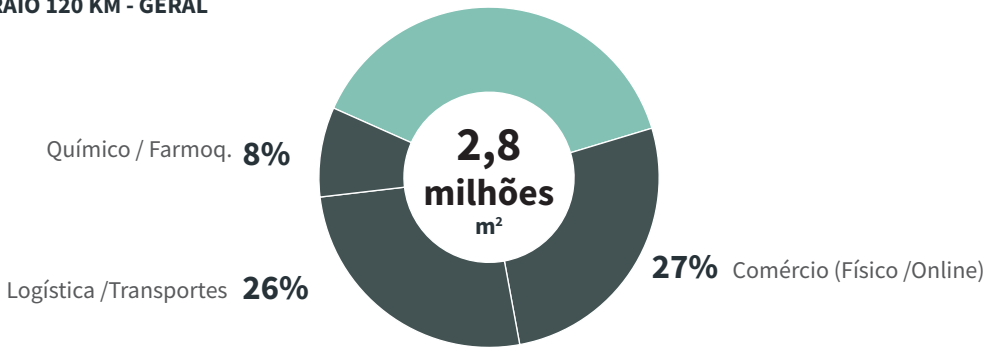
5,5%

no ritmo de novas locações em relação à média trimestral de absorção bruta em 2022

PRINCIPAIS SETORES DA INDÚSTRIA COM MAIOR LOCAÇÃO

Ranking de Absorção Bruta por Setor (Últimos 12 meses)

RAIO 120 KM - GERAL



Nos últimos doze meses

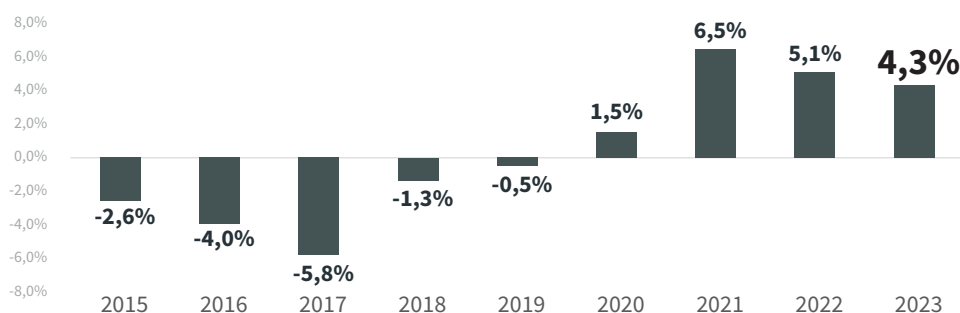
2,8 milhões m²

Isso representa uma leve alta de 4,5% em relação a igual período anterior

FLUTUAÇÃO NOS PREÇOS MÉDIOS PEDIDOS DE ALUGUEL

Variação % (Por Ano)

RAIO 30 KM - GERAL



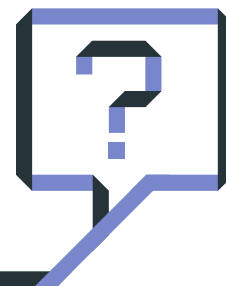
Aumento de

4,3%

nos preços pedidos de locação em média, no início de 2023

Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

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.

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 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.

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

geosecovi@secovi.com.br
(11) 5591-1243 e 5591-1241

Assessoria de Comunicação
Maria do Carmo Gregório
Rosana Pinto

aspress@secovi.com.br
(11) 5591-1253 e 5591-1256

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