

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**Ely Wertheim**

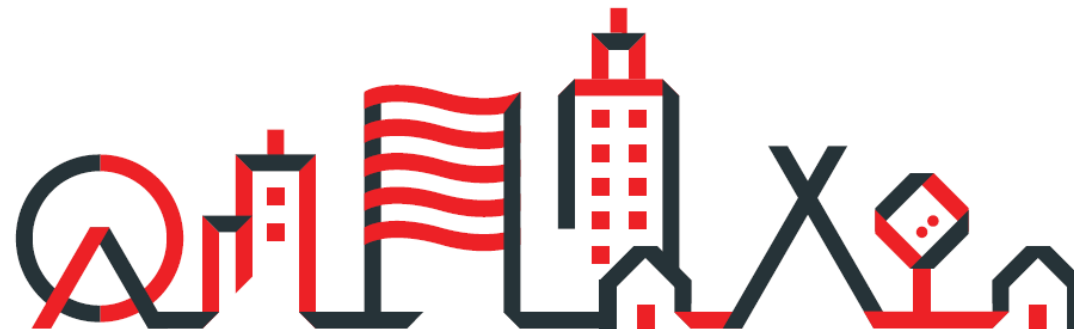
Presidente Executivo do Secovi-SP

**Inteligência de Mercado**



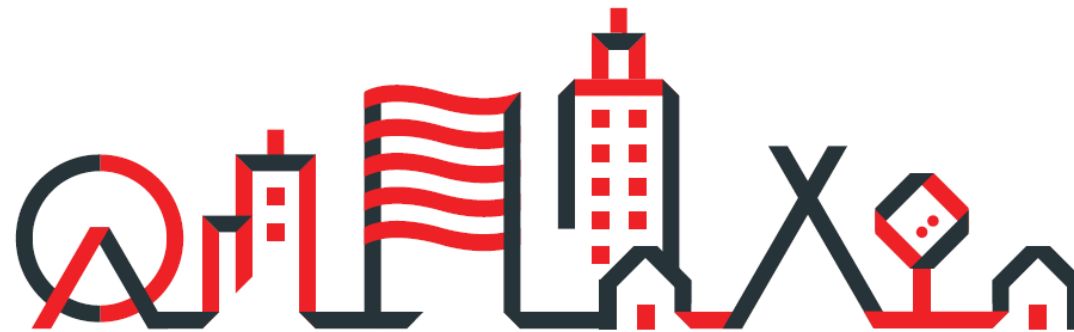


# Mercado Imobiliário Cidade de São Paulo





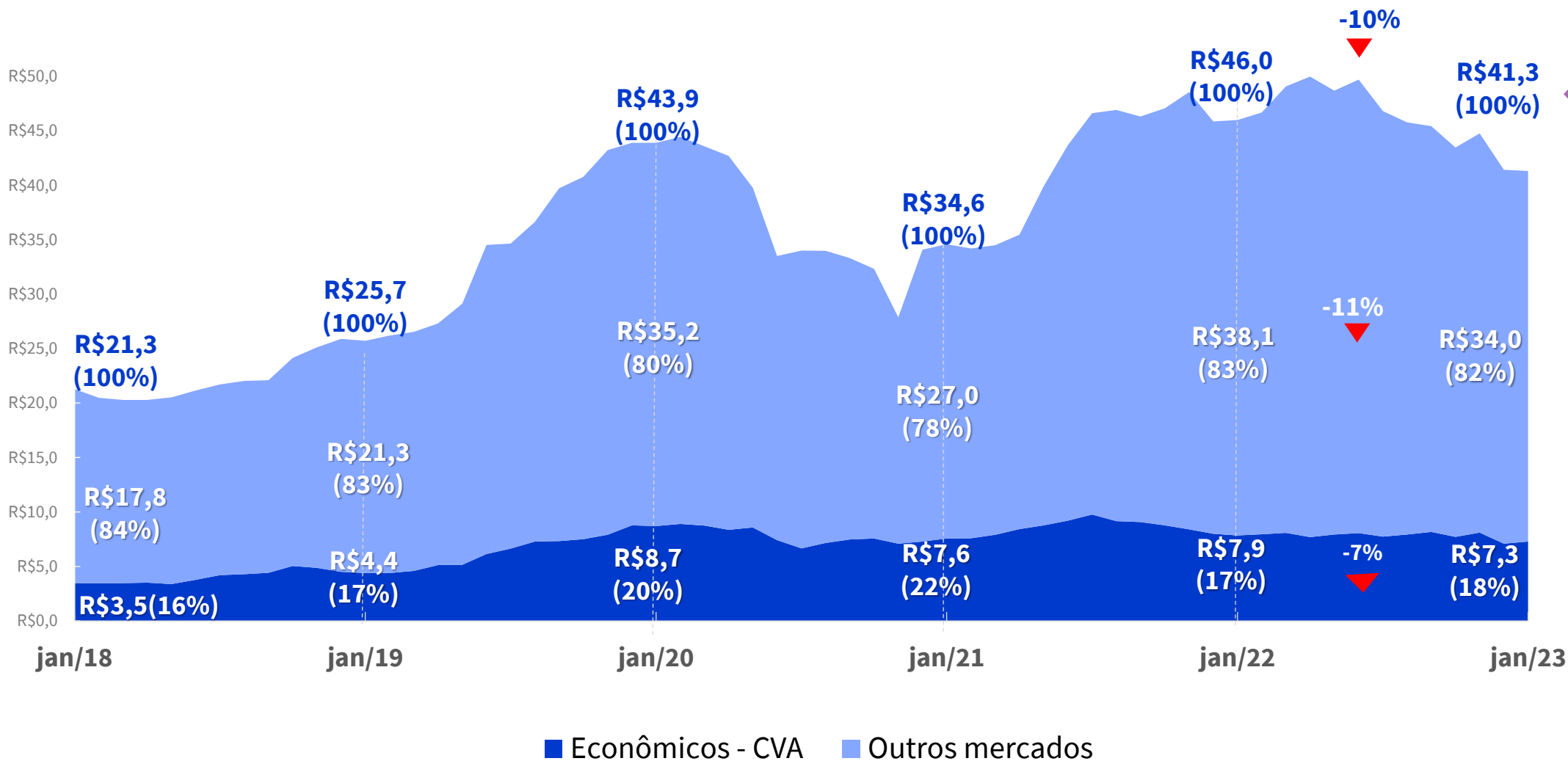
# Lançamentos





# VGV Lançado - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de jan/23



**Em 12 meses**  
**R\$ 41,3 Bilhões**  
 Foi o total do VGL na capital paulista (fevereiro/22 a janeiro/23)

**Mensal**  
**-14,1%**  
 Jan/22 = 740,7  
 Jan/23 = 636,6  
 R\$ milhões



# Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



Em 12 meses

**76.546**  
**unidades**

Foram lançadas na  
capital paulista  
(fevereiro/22 a janeiro/23)

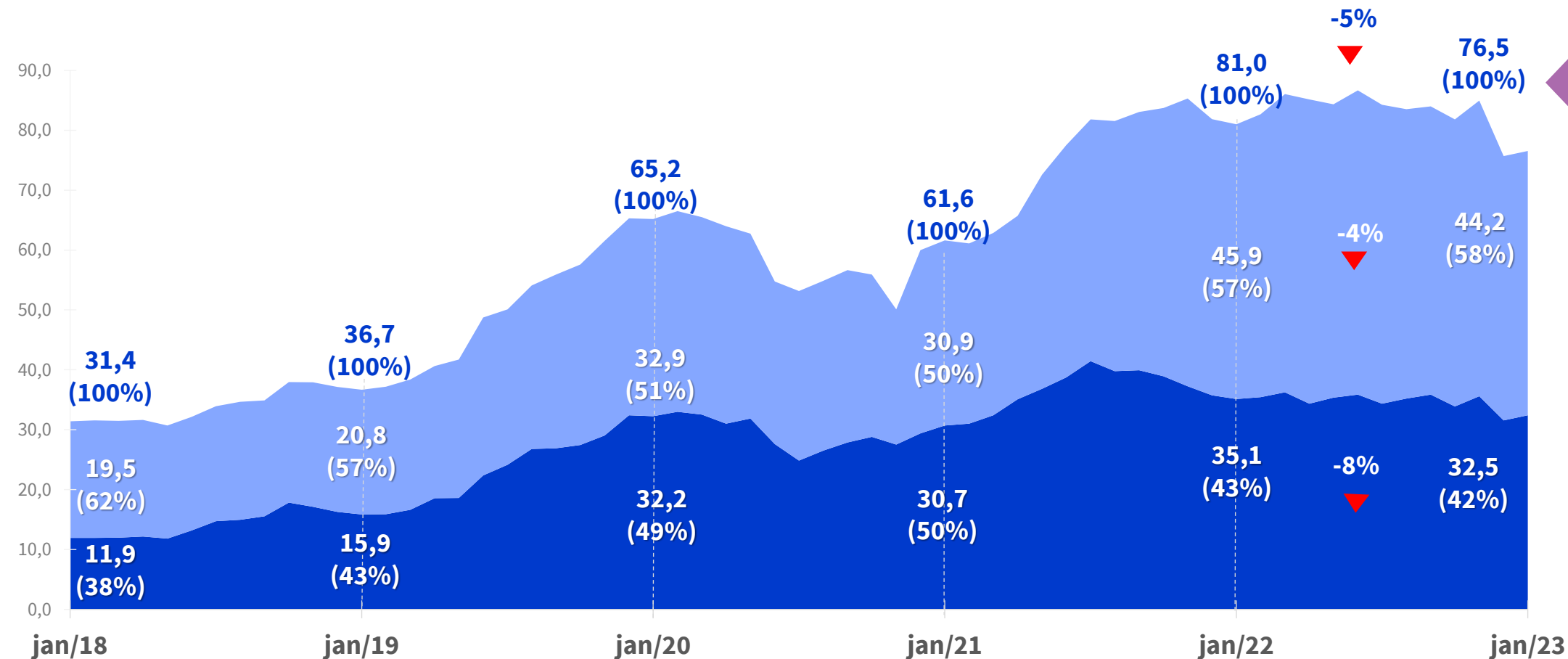
Mensal

**▲ 90%**

Jan/22 = 945

Jan/23 = 1.799

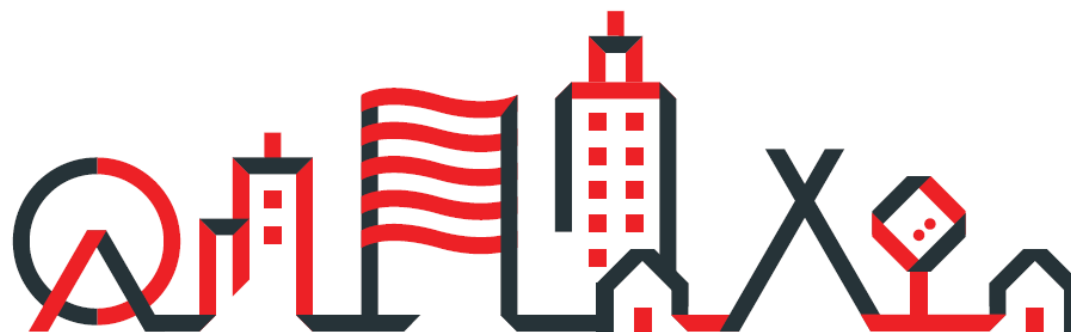
Unidades



■ Econômicos - CVA   ■ Outros mercados



# Vendas



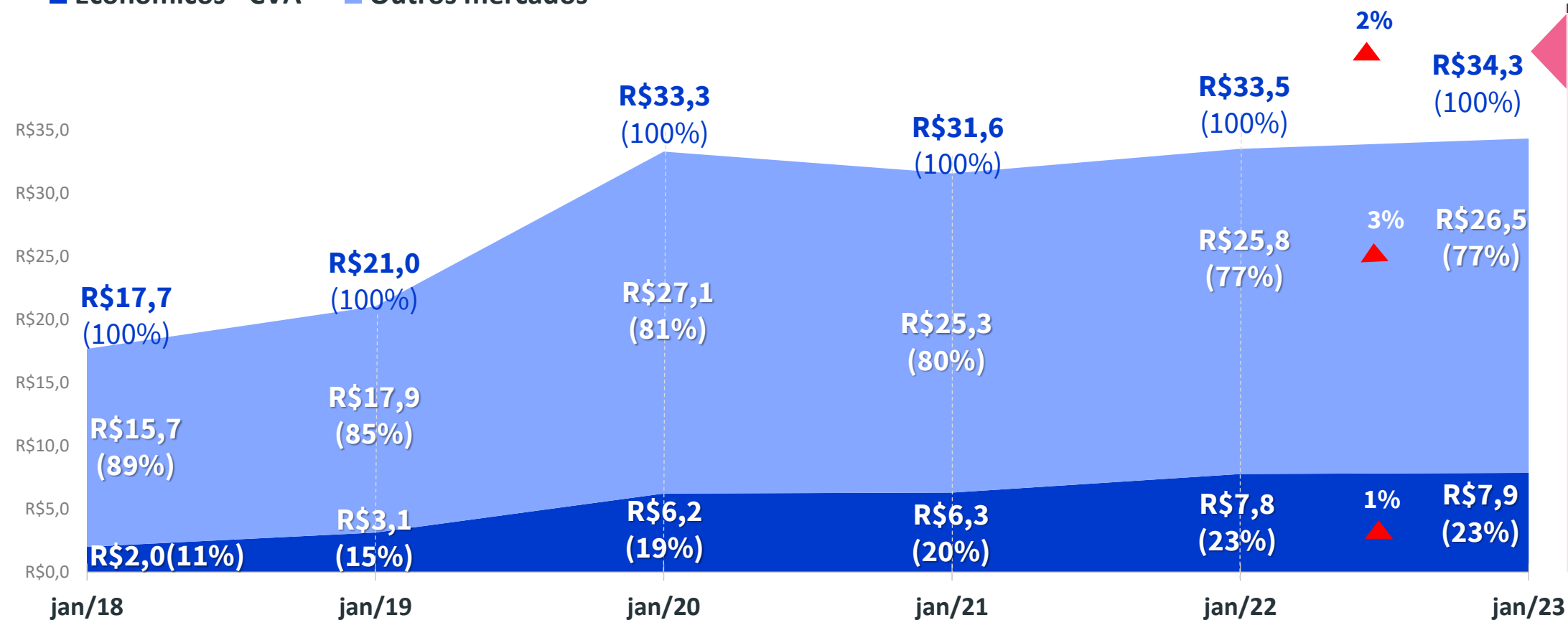


# VGV Vendido - acumulado em 12 meses

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de jan/23



■ Econômicos - CVA ■ Outros mercados



Em 12 meses

**R\$ 34,3  
Bilhões**

Foi o total do VGV na capital paulista (Fev/22 a Jan/23)

Mensal

**▲ 29%**

Jan/22 = R\$ 1,54 bi  
Jan/23 = R\$ 1,99 bi

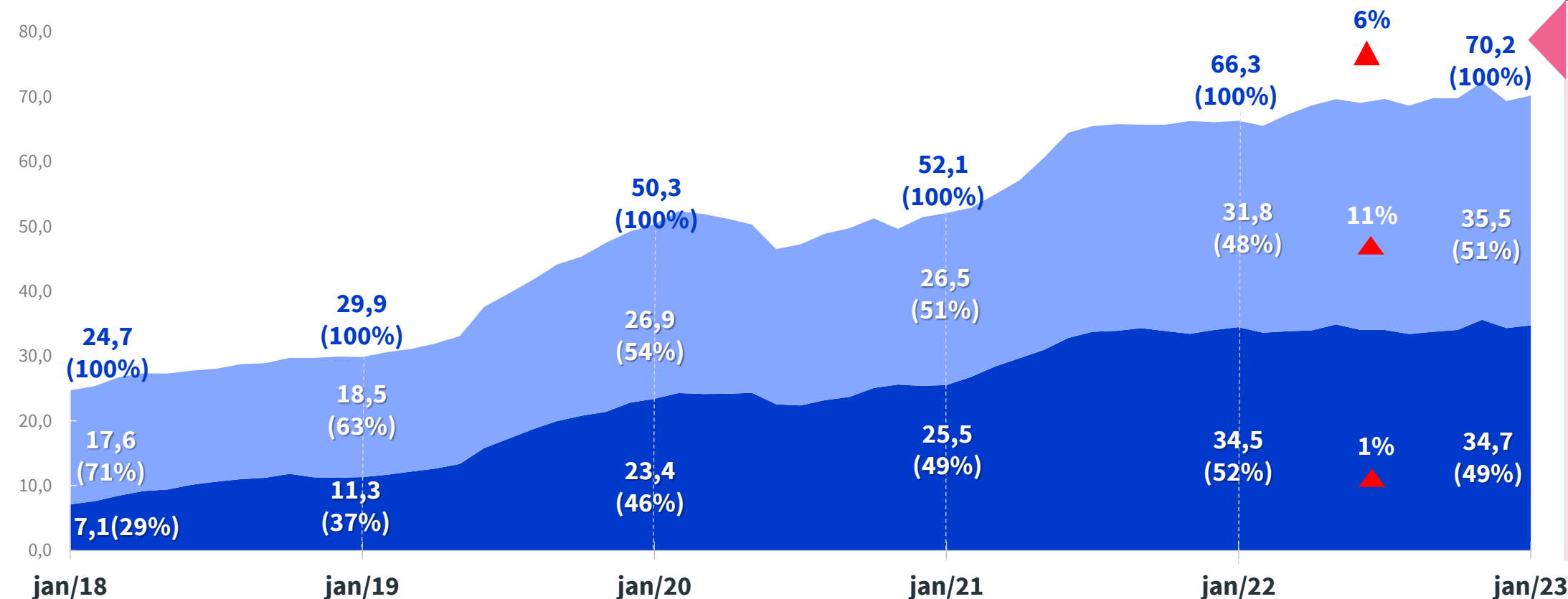


# Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses

Em mil unidades



■ Econômicos - CVA ■ Outros mercados



**Em 12 meses**  
**70.193 unidades**

Foram vendidas na capital paulista (fevereiro/22 a janeiro/23)

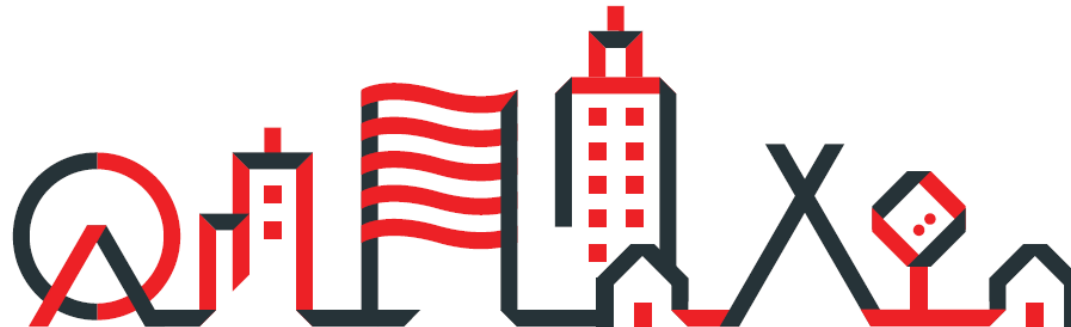
**Mensal**  
**▲ 24%**

Jan/22 = 3.566  
Jan/23 = 4.419  
Unidades



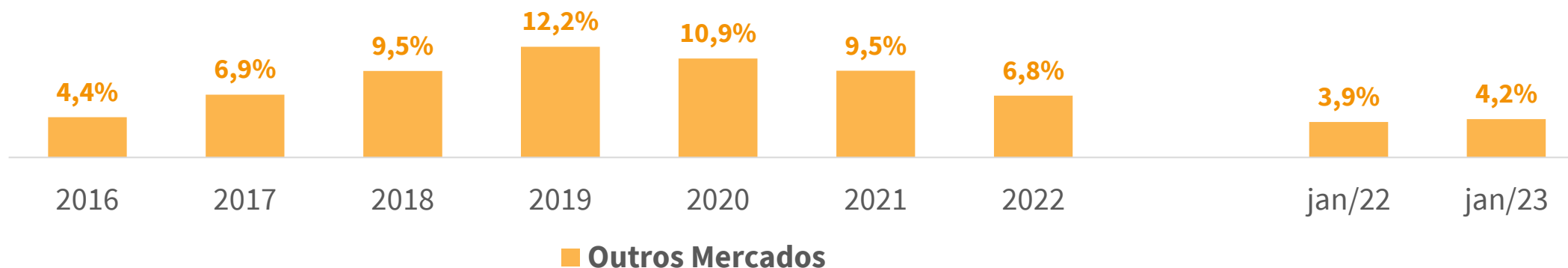


# Velocidade de Vendas Sobre Oferta VSO





# VSO (Velocidade de Vendas Sobre Oferta) mensal médio Cidade de São Paulo

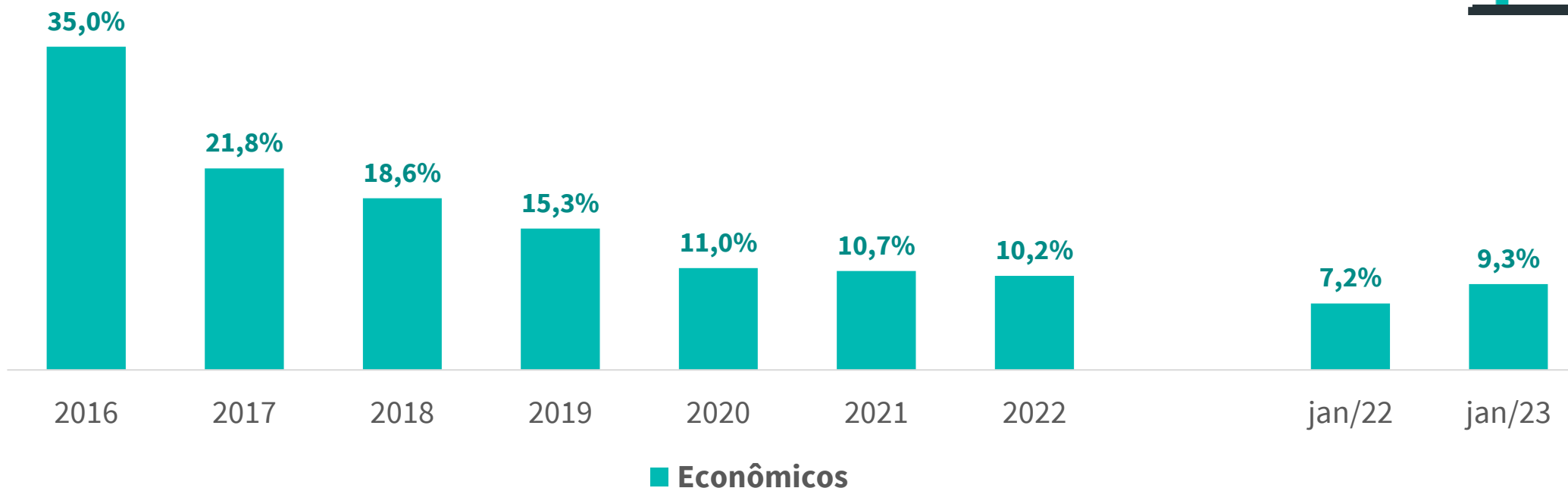


Média Anual	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	jan/22	jan/23
<b>Venda</b>	1.136	1.440	1.561	2.203	2.171	2.672	2.919	1.495	1.922
<b>Oferta</b>	25.771	20.862	16.441	18.091	19.960	28.072	42.767	38.333	45.762
<b>VSO</b>	4,4	6,9	9,5	12,2	10,9	9,5	6,8	3,9	4,2

VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)



# VSO (Velocidade de Vendas Sobre Oferta) mensal médio Cidade de São Paulo

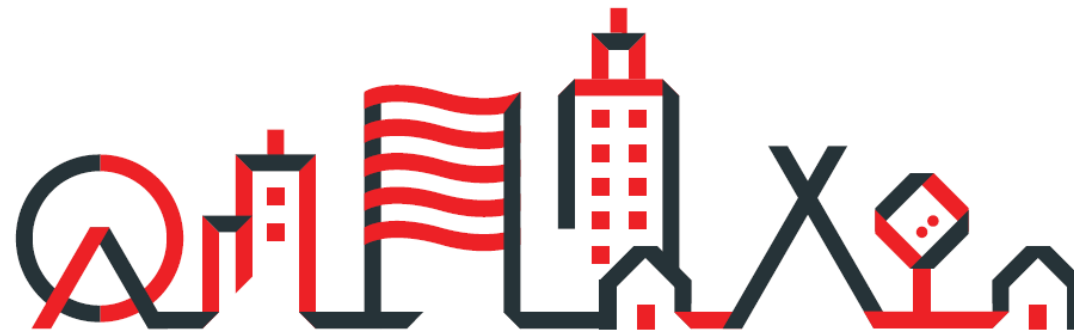


Média Anual	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	jan/22	jan/23
<b>Venda</b>	211	530	934	1.899	2.114	2.836	2.860	2.071	2.497
<b>Oferta</b>	604	2.428	5.024	12.408	19.161	26.486	28.011	28.764	26.849
<b>VSO</b>	35,0	21,8	18,6	15,3	11,0	10,7	10,2	7,2	9,3

VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)



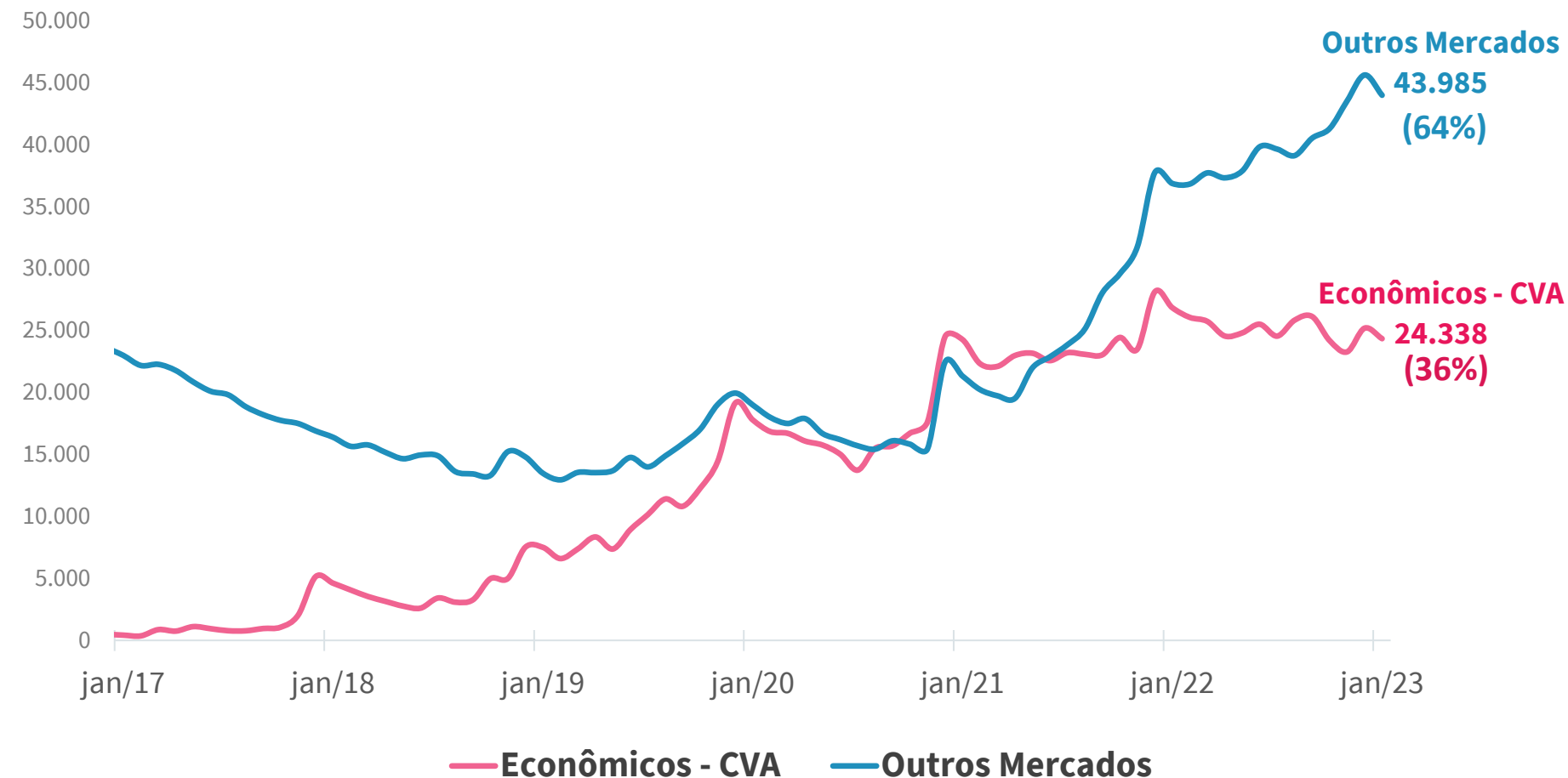
# Oferta Final





# Oferta final econômicos e outros mercados – cidade de São Paulo

Em mil unidades



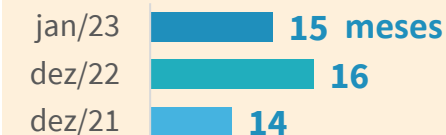
Em janeiro

**68.323 unidades**

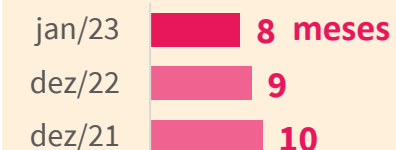
Estavam disponíveis para venda na capital paulista

Escoamento da Oferta

**Outros Mercados**



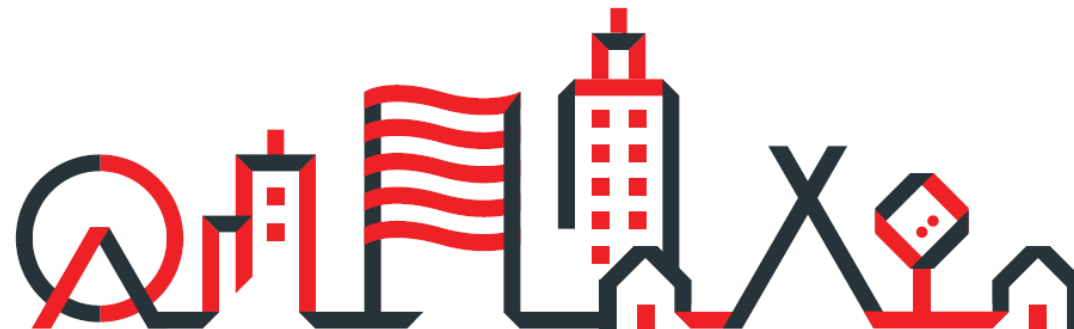
**Econômicos (CVA)**



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



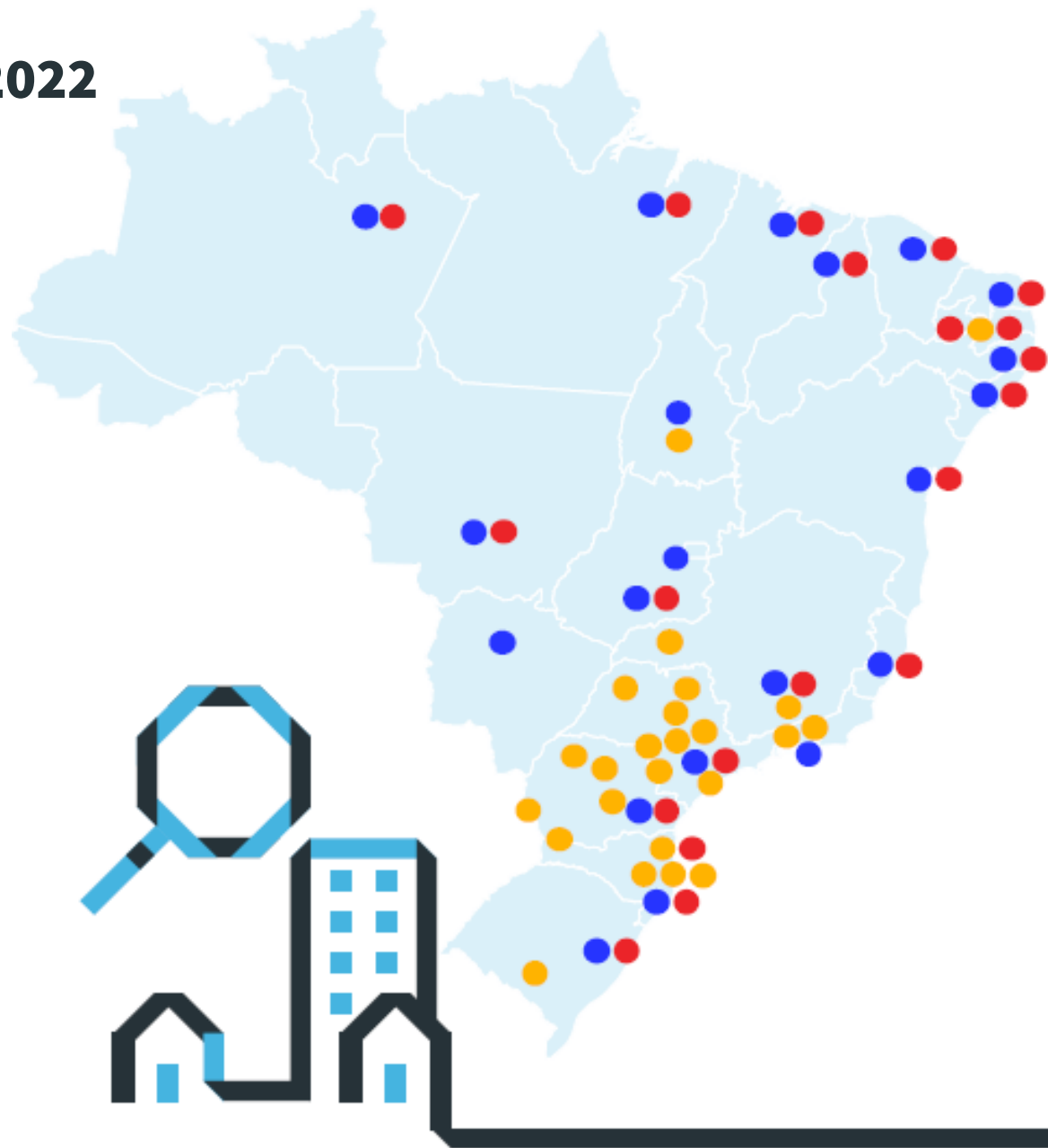
# Mercado Imobiliário Nacional





## Indicadores Imobiliários Nacionais 4T 2022

**199 CIDADES  
PESQUISADAS**



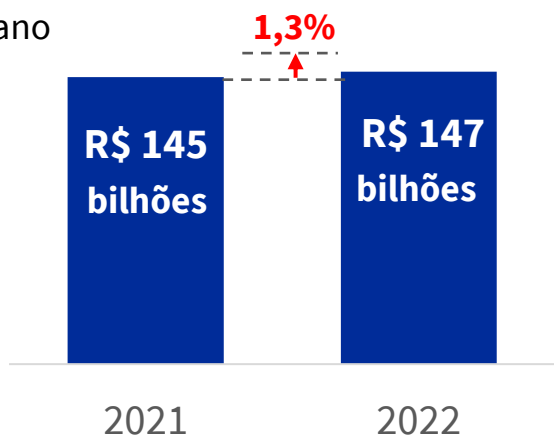
# Mercado Imobiliário Nacional

## Unidades residenciais lançadas por região

Região pesquisada	2021	2022	Variação (%)
Norte	7.396	9.311	25,9% ▲
Nordeste	54.703	46.605	-14,8% ▼
Centro-Oeste	22.246	21.078	-5,3% ▼
Sudeste	177.050	160.970	-9,1% ▼
Sul	61.903	57.483	-7,1% ▼
<b>TOTAL</b>	<b>323.298</b>	<b>295.447</b>	<b>-8,6% ▼</b>

## VGL

Acumulado no ano

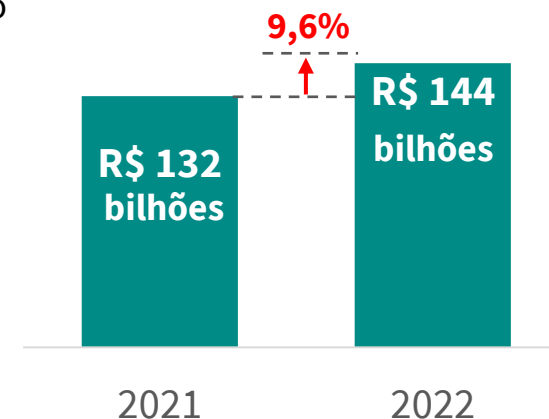


## Unidades residenciais vendidas por região

Região pesquisada	2021	2022	Variação (%)
Norte	7.504	7.719	2,9% ▲
Nordeste	60.946	56.365	-7,5% ▼
Centro-Oeste	20.722	20.924	1,0% ▲
Sudeste	162.588	156.412	-3,8% ▼
Sul	62.544	62.970	0,7% ▲
<b>TOTAL</b>	<b>314.305</b>	<b>304.390</b>	<b>-3,2% ▼</b>

## VGCV

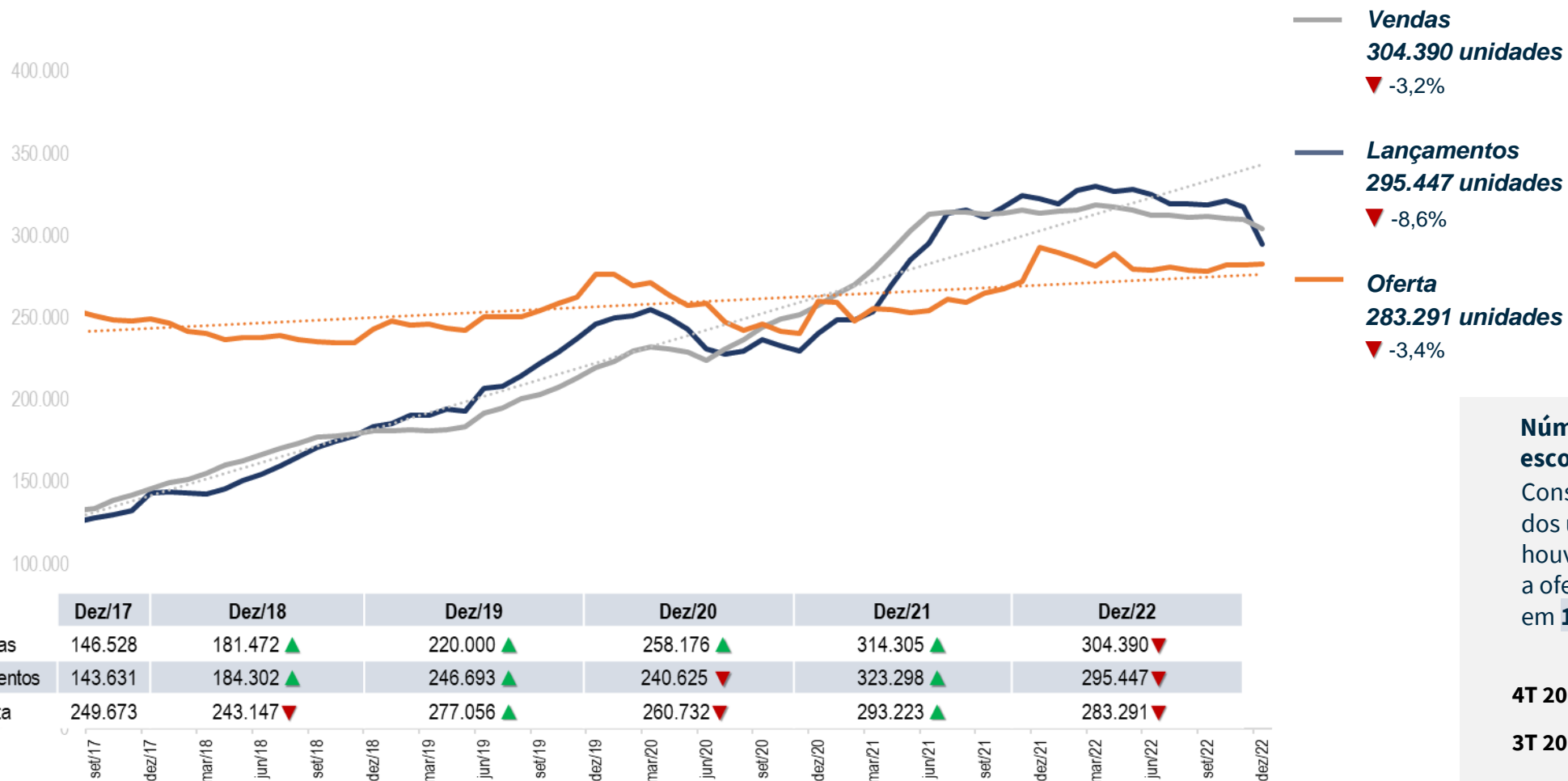
Acumulado no ano





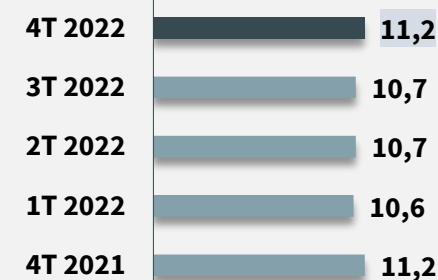


# Comparativo lançamentos, vendas e oferta final – Acumulado em 12 meses



## Número de meses para o escoamento da oferta

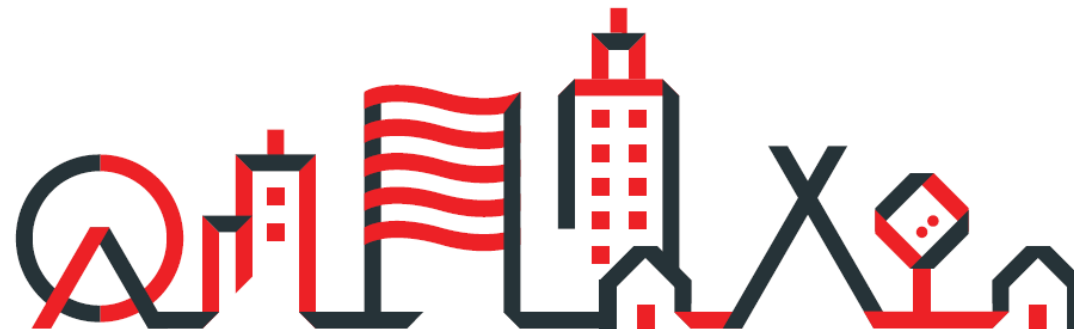
Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **11,2 meses**.





# **Mercado Imobiliário do Interior – São Paulo**

31 cidades pesquisadas

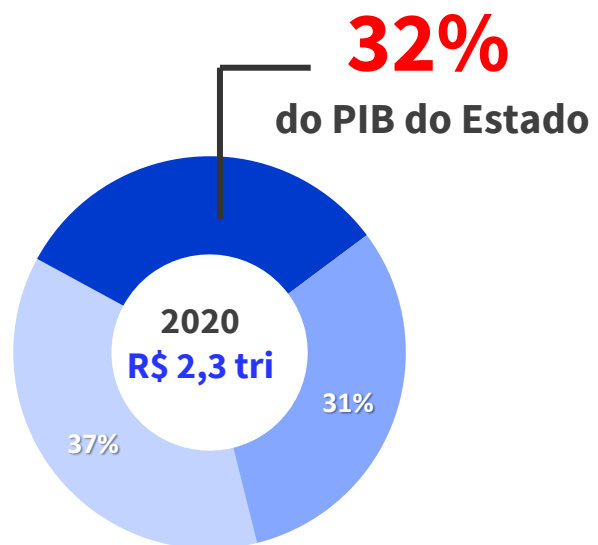




# Resumo Interior: PIB e População

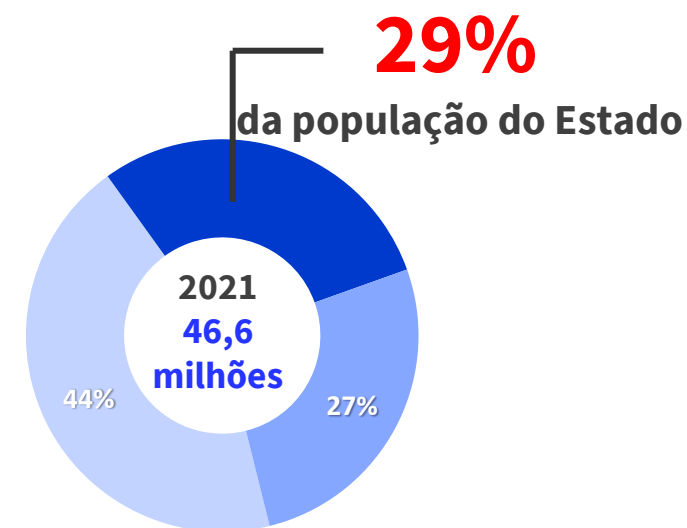


## PIB - Estado de São Paulo



Demais cidade de SP Interior 31 cidades Capital

## População - Estado de São Paulo

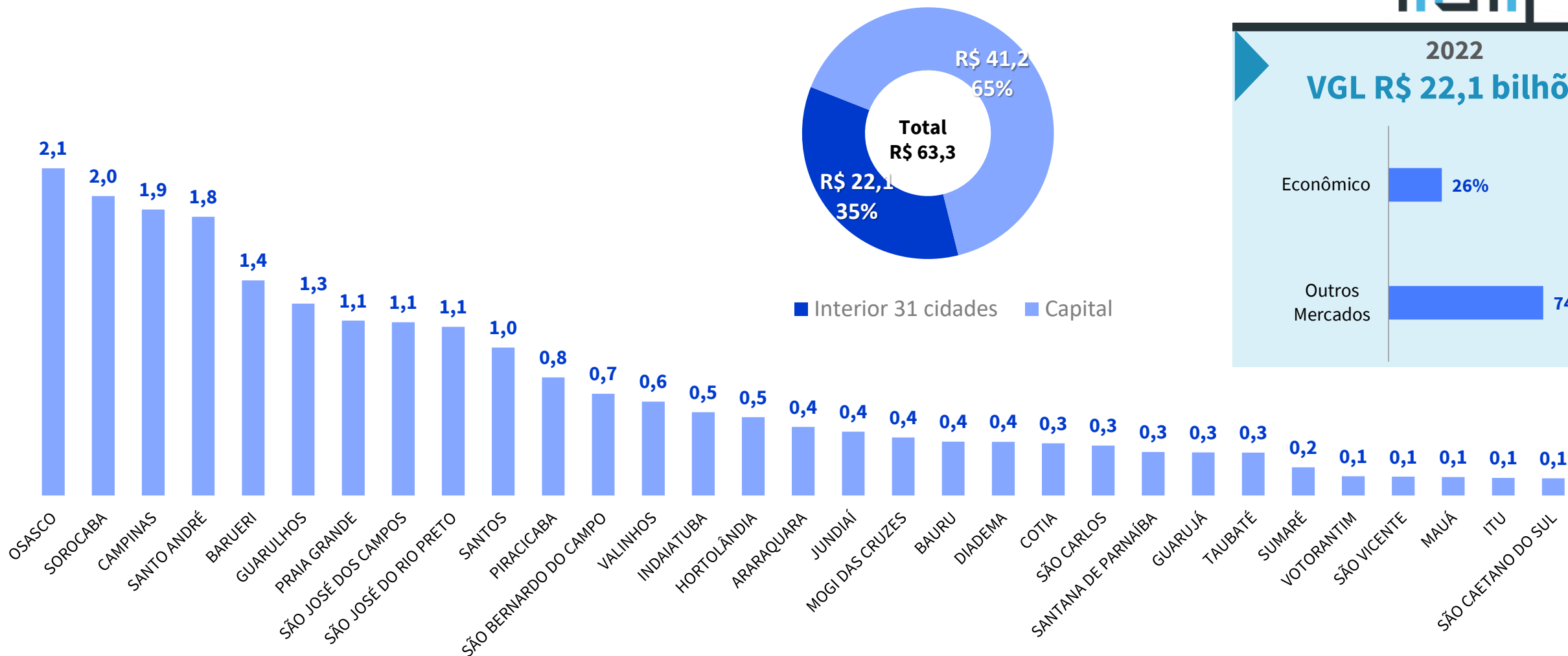


Demais cidade de SP Interior 31 cidades Capital



# Interior – VGV Lançado 2022

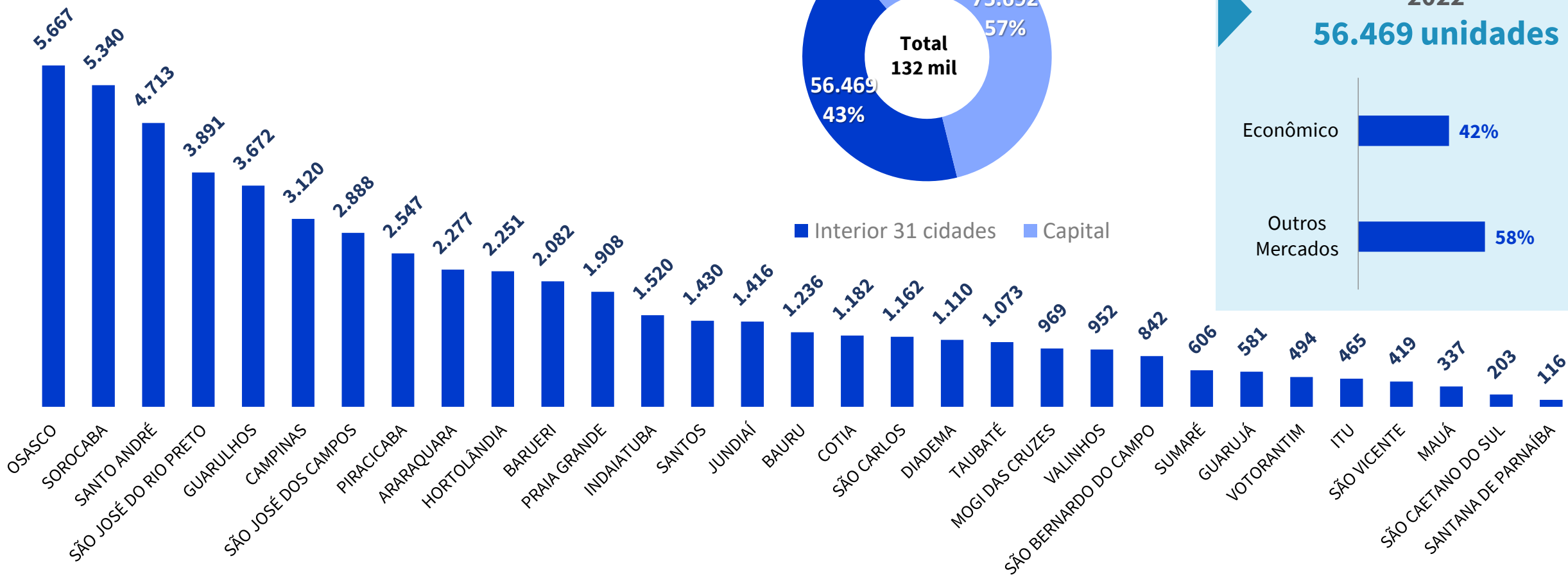
(R\$ Bilhões)





# Interior – Lançamentos 2022

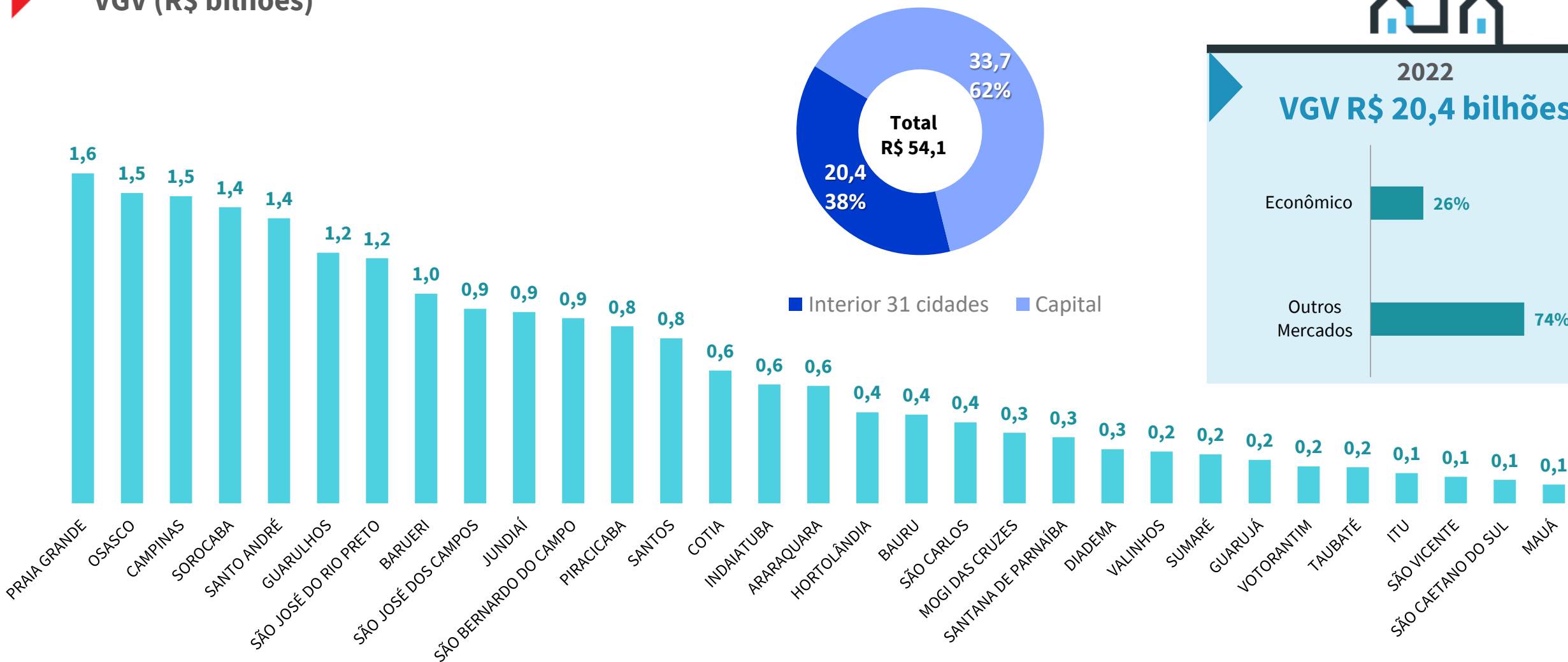
Em unidades





# Interior – VGV Vendido 2022

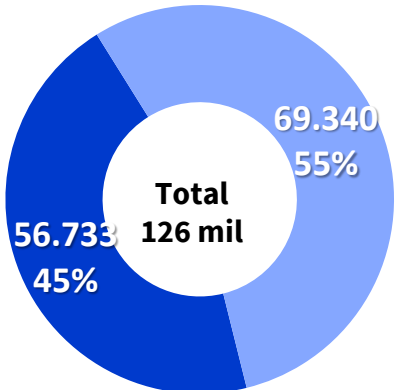
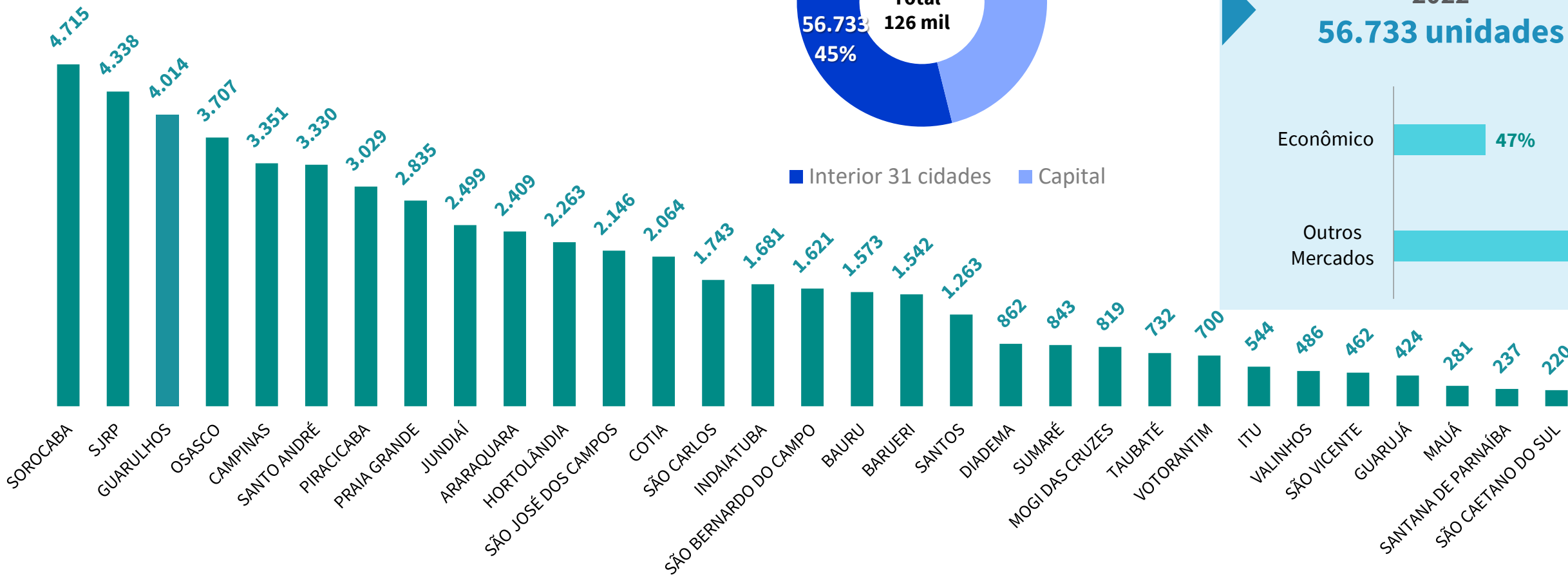
VGV (R\$ bilhões)





# Interior – vendas 2022

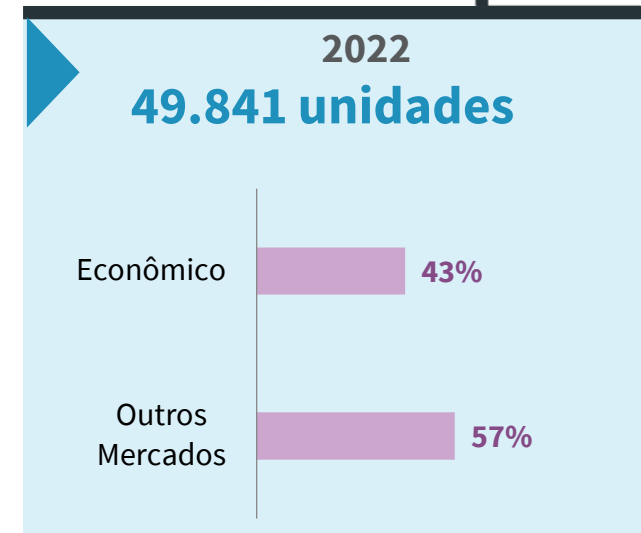
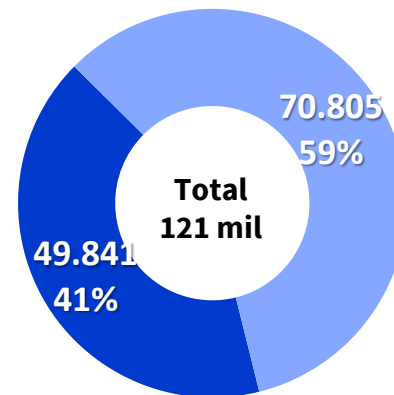
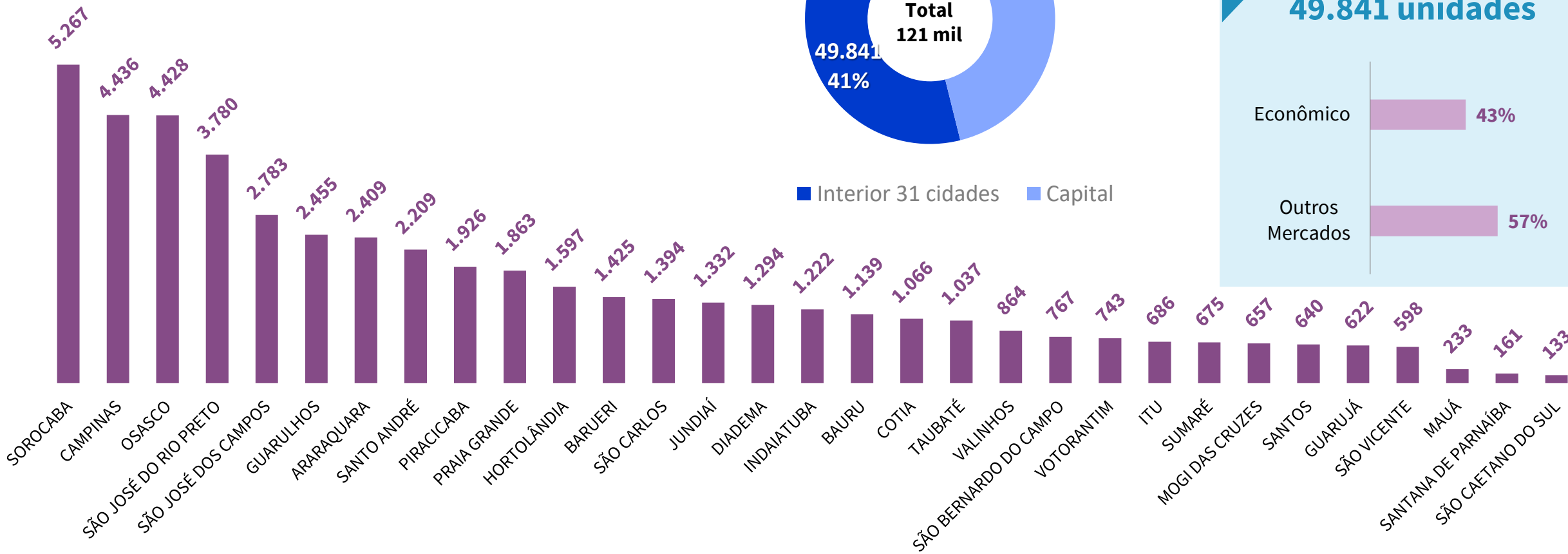
Em unidades





# Interior – Oferta final 2022

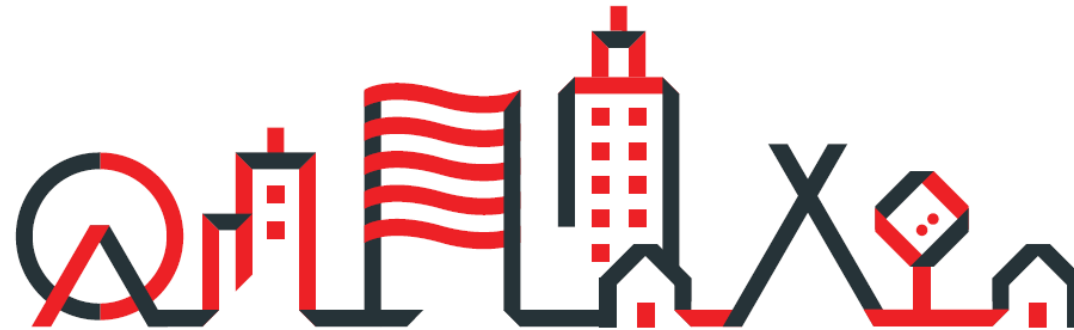
Em unidades







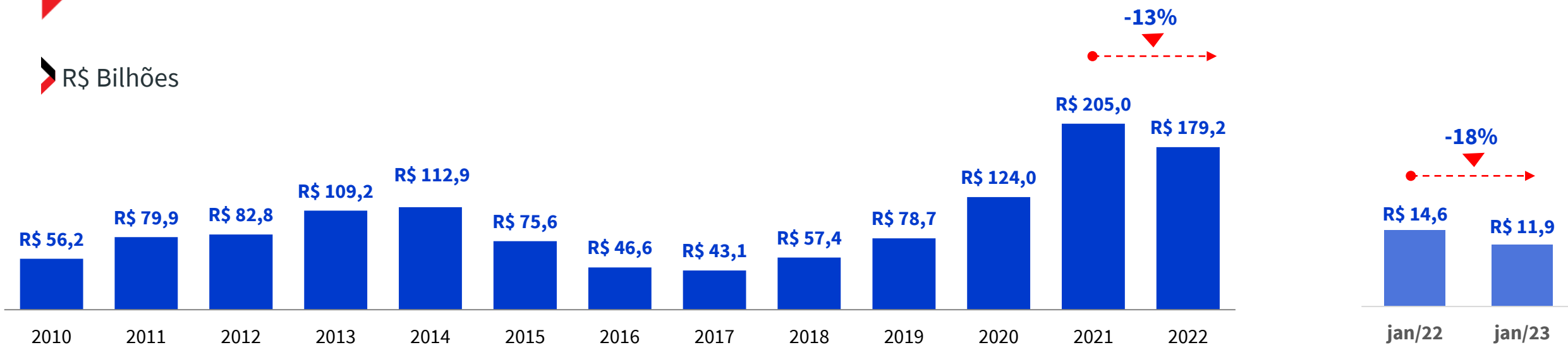
# Financiamento Imobiliário



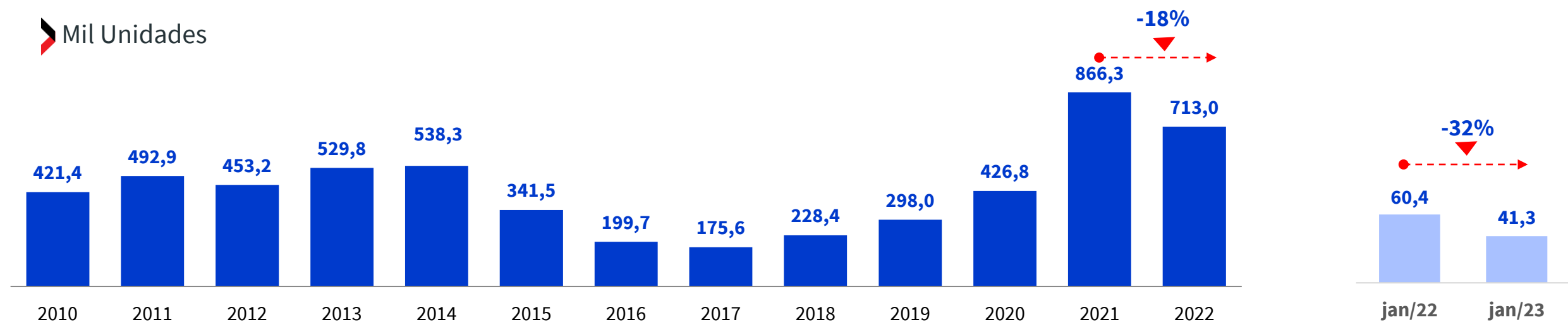


# Financiamento Imobiliário SBPE – Total Aquisição e Construção

R\$ Bilhões



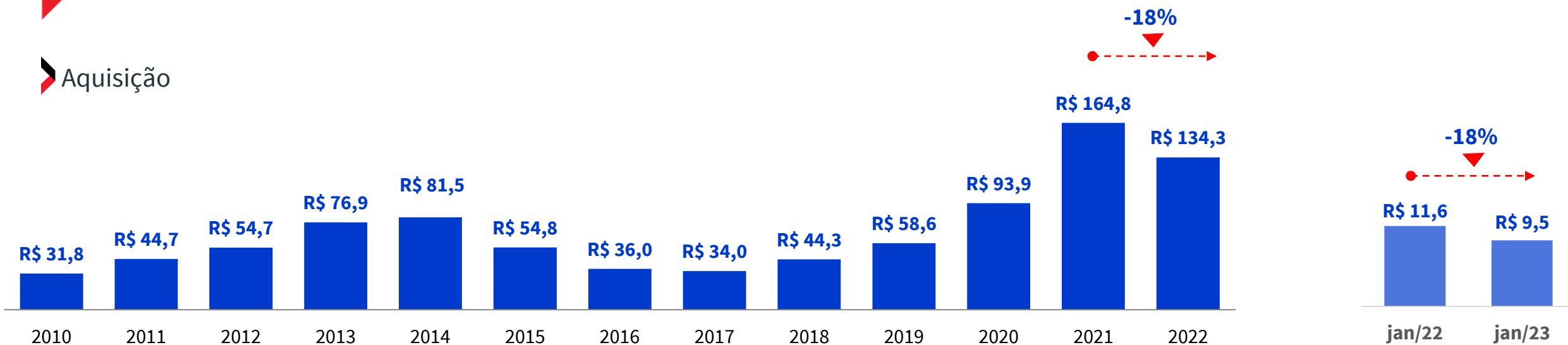
Mil Unidades



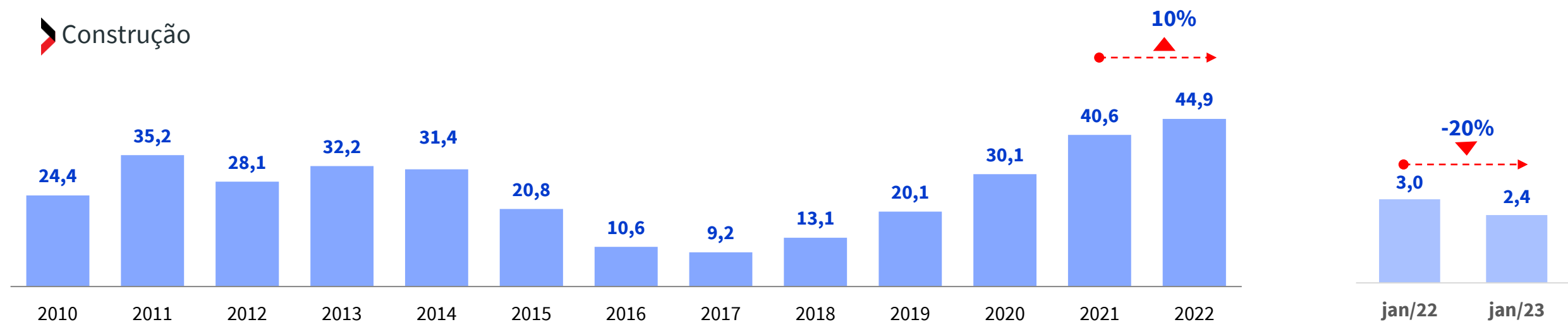


# Financiamento Imobiliário SBPE – Total Aquisição e Construção

## Aquisição



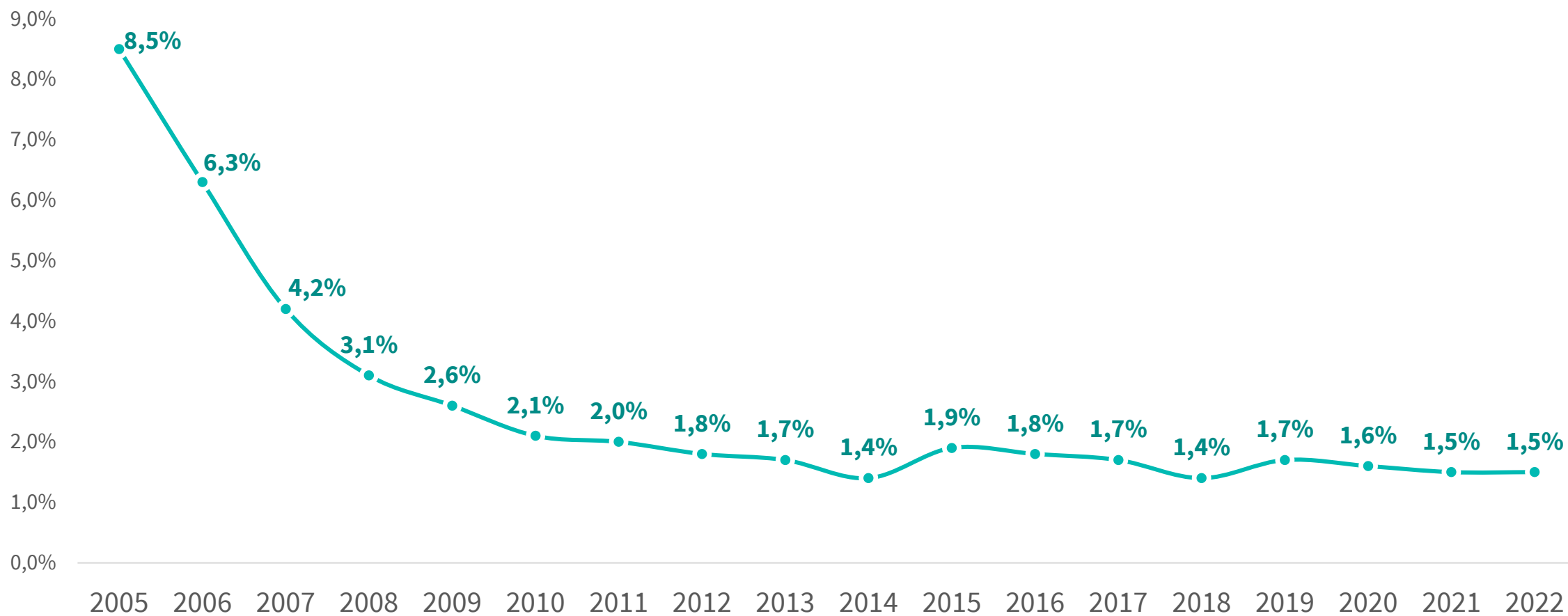
## Construção





# Inadimplência - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso

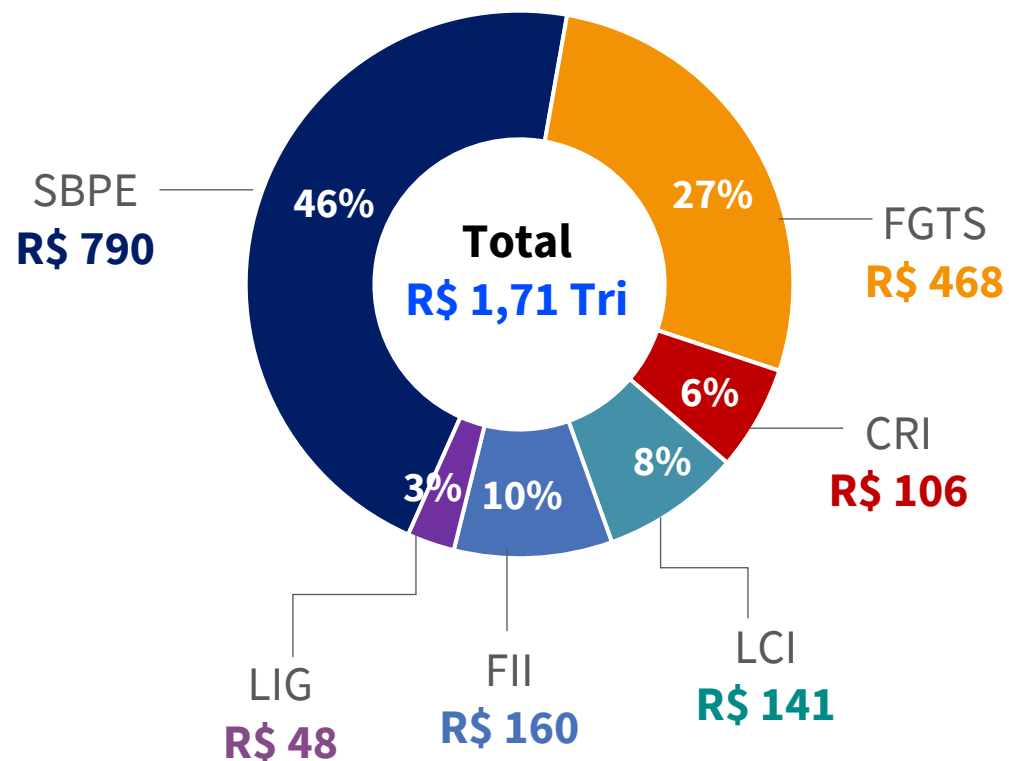




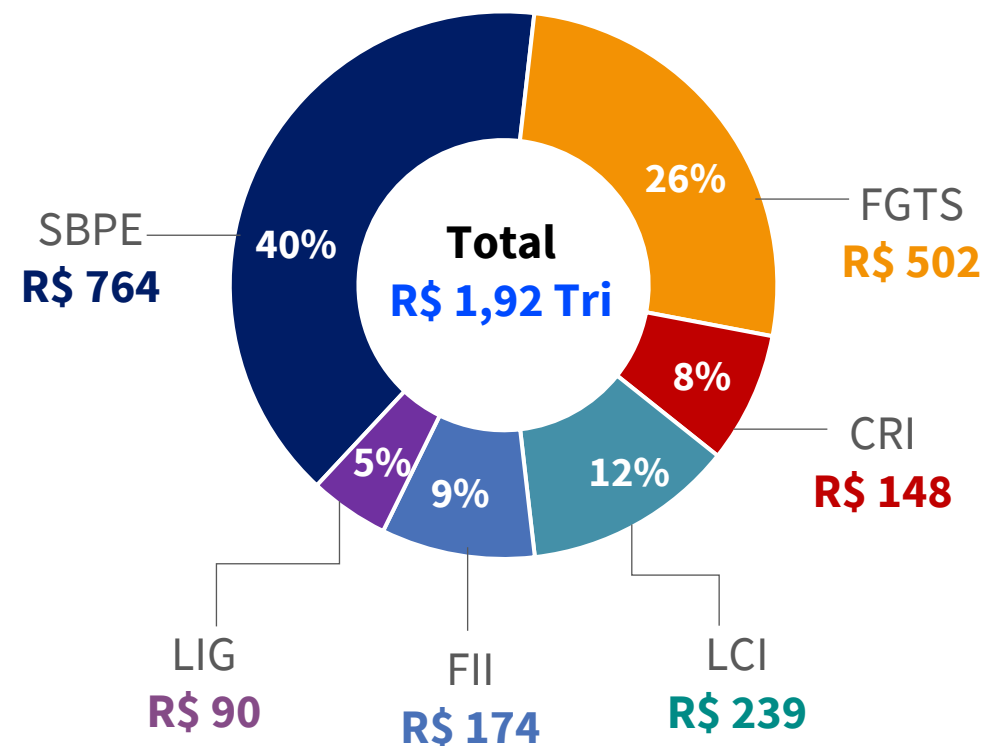
# Estrutura de Funding – R\$ Bilhões



## Dezembro/2021



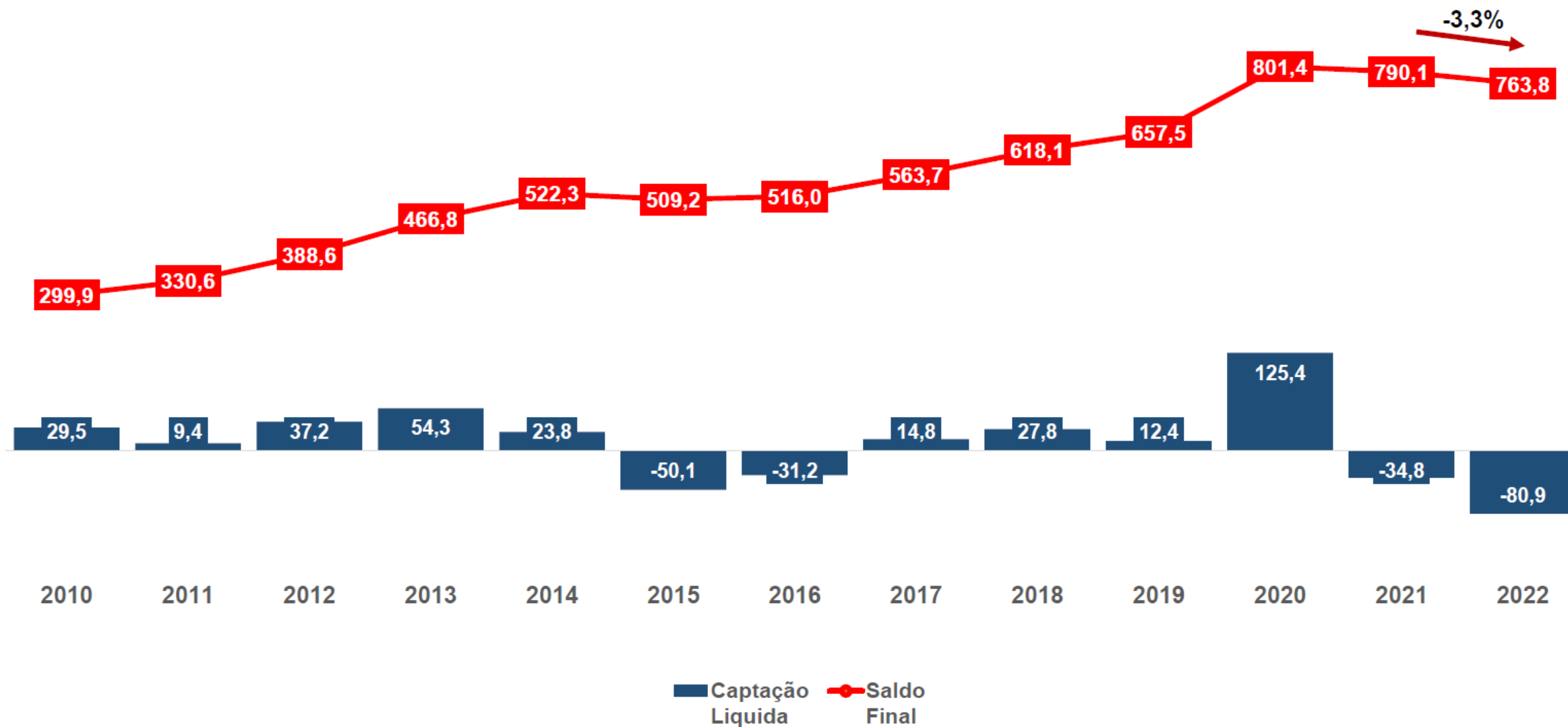
## Dezembro/2022





# Mercado Financiamento Imobiliário

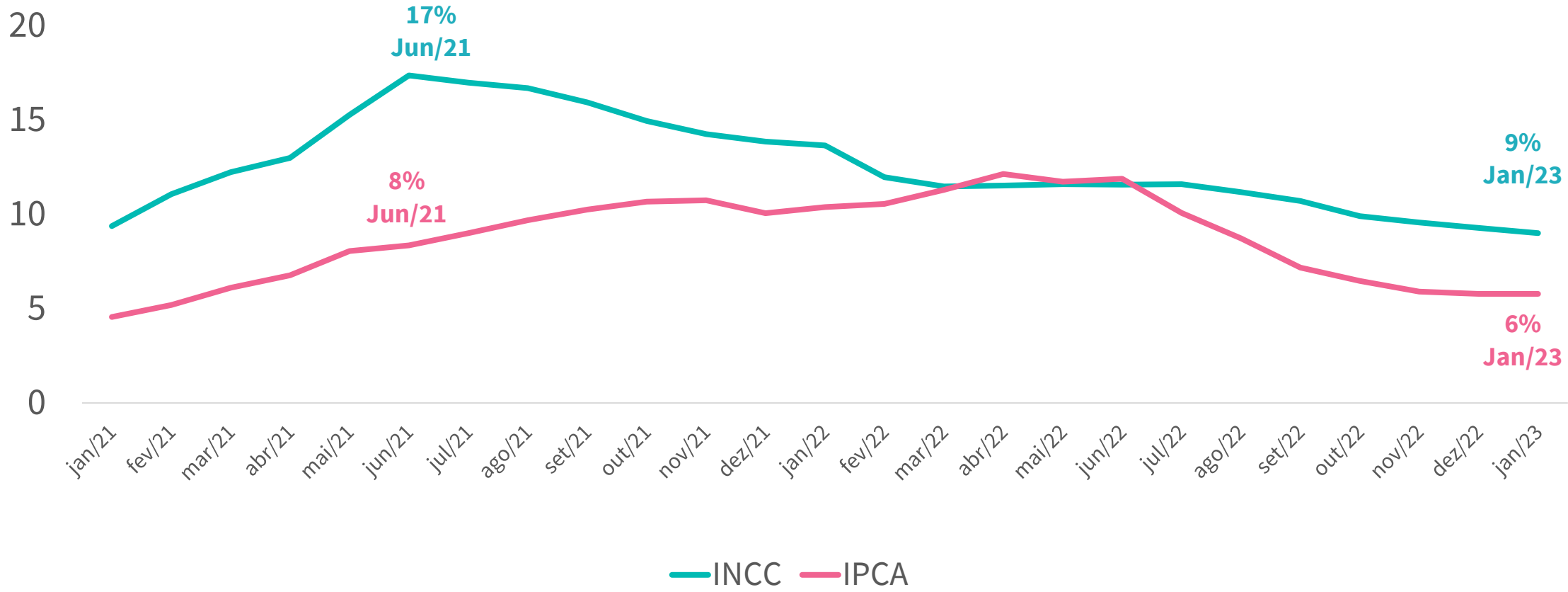
Performance Poupança (R\$ bilhões)



-3,3%



# Comparativo INCC X IPCA (Acumulado 12 meses)





## IGMI-R – Variação acumulada no ano (%)

<b>Capitais</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Belo Horizonte	12,58%	8,24%	5,16%
Goiânia	15,99%	12,29%	9,14%
Brasília	16,77%	16,79%	9,70%
Fortaleza	12,91%	7,83%	4,85%
Rio de Janeiro	13,34%	16,75%	4,35%
Porto Alegre	12,36%	12,61%	8,63%
<b>São Paulo</b>	<b>14,85%</b>	<b>21,09%</b>	<b>16,09%</b>
Curitiba	16,31%	13,68%	10,98%
Recife	10,27%	6,70%	2,19%
Salvador	16,62%	11,26%	9,64%
<b>Brasil</b>	<b>15,06%</b>	<b>16,25%</b>	<b>10,28%</b>





# Obrigado!



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**Ely Wertheim**

**Presidente Executivo do Secovi-SP**

[ely@lucianowertheim.com.br](mailto:ely@lucianowertheim.com.br)

