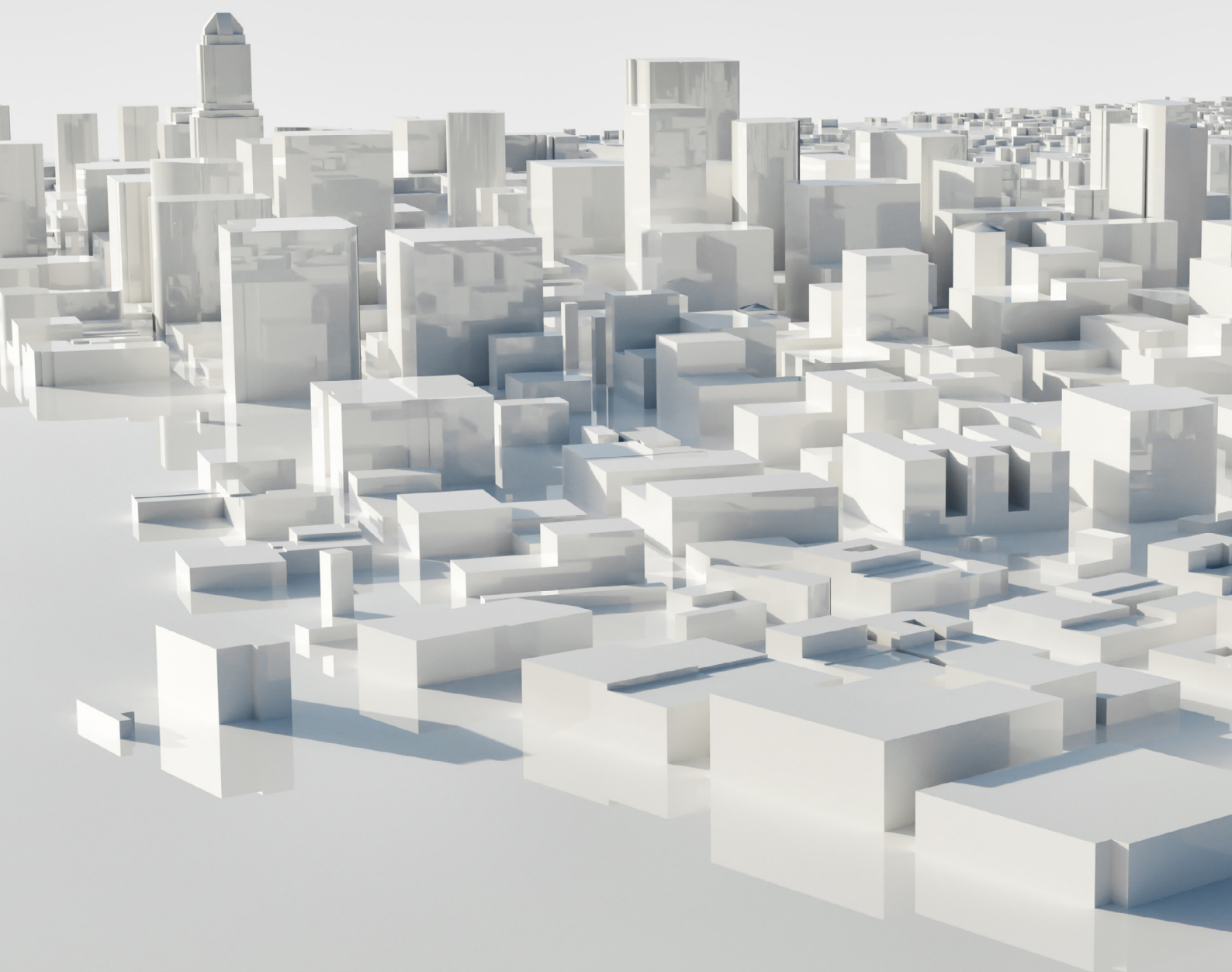


ANUÁRIO

DO MERCADO IMOBILIÁRIO

2023



SECOVI SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

AGRADECIMENTO

O Secovi-SP agradece a todos que, ao longo do ano, contribuíram com sugestões para a elaboração e o aperfeiçoamento das informações produzidas e consolidadas pelo departamento de Economia e Estatística da entidade e que tornaram possível a publicação deste Anuário do Mercado Imobiliário 2023.

Especial agradecimento às empresas que respondem as pesquisas mensais e àquelas que habitualmente participam das reuniões de Inteligência de Mercado para debater questões relevantes do setor.

E também à Atlas Schindler, que patrocina mais esta edição do Anuário.

SUMÁRIO

7 PALAVRA DO PRESIDENTE

9 PALAVRA DO PRESIDENTE EXECUTIVO (CEO)

11 PALAVRA DO ECONOMISTA-CHEFE

15 SUSTENTABILIDADE E ESG

21 ECONOMIA

41 MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO

67 ESTUDOS GEOSCOVI

81 MERCADO IMOBILIÁRIO NO ESTADO DE SÃO PAULO

109 MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

117 GRAPROHAB

129 MERCADO DE LOTES URBANIZADOS NO ESTADO DE SÃO PAULO

137 LOCAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

151 LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS – SÃO PAULO

155 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SÃO PAULO

159 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS – SÃO PAULO

163 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL

174 GLOSSÁRIO

180 FICHA TÉCNICA



RODRIGO LUNA
PRESIDENTE DO SECOVI-SP E REITOR
DA UNIVERSIDADE CORPORATIVA SECOVI-SP

O Secovi-SP tem por missão apoiar o desenvolvimento sustentado do setor imobiliário, cuja atuação é decisiva para atender às necessidades imobiliárias da população, com ênfase na produção de moradias para todas as faixas de renda familiar, oferta de empregos e dinamização da economia.

A geração de conhecimento é forma efetiva de orientar o mercado. É com base em dados confiáveis que as empresas conseguem avaliar a realidade, as principais tendências e direcionar suas iniciativas com maior assertividade.

E é exatamente isso o que fazemos por meio de nossa inteligência de mercado. Durante 12 meses, realizamos pesquisas, estudos e análises que, anualmente, são consolidadas neste Anuário, sem dúvida a mais completa fonte de informações sobre o desempenho do setor, também utilizada por órgãos dos poderes Executivo e Legislativo dedicados à formulação de políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano.

O ano de 2023 teve aspectos positivos. Importantes ajustes no programa Minha Casa, Minha Vida criaram oportunidades para o mercado intensificar a produção de moradias. E com os programas Casa Paulista (estadual) e Pode Entrar (municipal) alcançamos o tão desejado alinhamento entre as três esferas de governo.

Estamos num bom caminho. Mas os desafios permanecem imensos. Temos de contar com legislações urbanas que permitam lançar mais habitações. Temos de confiar que a taxa de juros continuará caindo e que o PIB seguirá crescendo, assim como o nível de emprego formal.

Temos, ainda, de continuar trabalhando em temas fundamentais, como medidas para intensificar a oferta de crédito imobiliário com recursos da caderneta de poupança, atuar na regulamentação da reforma tributária, acompanhar e propor melhorias nas legislações ambientais e agilizar o licenciamento de novos empreendimentos.

Por fim, temos de manter a luta por mais segurança jurídica e um melhor ambiente de negócios.

Quem conhece o passado tem mais chance de ponderar o futuro.

É este o propósito do Anuário do Mercado Imobiliário 2023.

Boa leitura e boas decisões.



ELY WERTHEIM
PRESIDENTE EXECUTIVO/CEO DO SECOVI-SP

A inteligência de mercado do Secovi-SP não para de avançar.

Sistematicamente, ampliamos o âmbito de nossas pesquisas, buscando apurar e tratar dados sobre o desempenho de lançamentos e vendas de imóveis residenciais, a locação de unidades, o comportamento das áreas de loteamento, imóveis corporativos, galpões logísticos, enfim, uma varredura completa para acompanhar e medir como nossas atividades estão performando.

Importante destacar que os dados levantados pelo Secovi-SP são pesquisados junto a mais de 70 empresas associadas, proporcionando-lhes “um mapa de navegação” para condução de suas iniciativas, a fim de que consigam traçar perspectivas e decidam como posicionar seus negócios com maior margem de confiança e segurança.

O Anuário do Mercado Imobiliário consolida diversos indicadores relevantes do setor em âmbito municipal, estadual e federal. Mostra o que foi lançado e comercializado por tipologia e localização. Traz números sobre financiamentos, aprovações de empreendimentos e uma série de indicadores relevantes.

A reunião de tal volume de dados resulta em um dos insumos básicos mais importantes de qualquer negócio: informação. Informação que gera conhecimento, que traz respostas e ajuda nas tomadas de decisão.

Em 2023, dentre outros pontos, avançamos em novas pesquisas segmentadas, parcerias e plataforma de georreferenciamento com mais de 300 camadas de dados.

Também aprimoramos os levantamentos estatísticos e demos um passo a mais: focalizar a atuação das empresas no que diz respeito ao conceito ESG, agenda obrigatória que está sendo mundialmente abraçada por indústria, comércio e serviços de todos os segmentos.

Além disso, o Boletim Mensal de Acompanhamento do Mercado Imobiliário, produto exclusivo para empresas associadas, segue trazendo análises macroeconômicas e setoriais que impactam diretamente em nossas atividades.

Sabemos quanto o setor imobiliário é importante para o desenvolvimento econômico e social. Empresas, instituições financeiras, investidores e players do mercado precisam estar preparados para desafios e oportunidades. E é a informação que nos permite detectar cenários, traçar prognósticos e definir o melhor caminho a seguir. O feeling importa, mas a ciência é essencial.



CELSON PETRUCCI
ECONOMISTA-CHEFE DO SECOVI-SP

No ano de 2023 o desempenho da economia no Brasil surpreendeu novamente, com crescimento de 2,9%, acima da previsão do início do ano (apenas 0,78%). O mercado de trabalho se mostrou resiliente, com a taxa de desocupação em trajetória de queda e geração de 1,5 milhão de novos postos de trabalho formais no País, sendo 159 mil na construção civil. Outro indicador positivo foi o início da redução na taxa básica de juros (Selic) que, após 12 meses no patamar de 13,75% a.a., passou para 13,25% a.a. em agosto de 2023 e encerrou o ano em 11,75% a.a.

O ano de 2023 foi marcado pelo debate de importantes leis para o mercado imobiliário na cidade de São Paulo. Após ampla discussão com a sociedade em processo participativo, foram aprovadas a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico e a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, promovendo avanços e aperfeiçoamentos nas legislações, estímulos a habitação de interesse social, mobilidade, sustentabilidade, dentre outros temas de extrema importância para o planejamento e o desenvolvimento da cidade.

Os indicadores de mercado demonstraram bom desempenho no ano. Apesar da queda de 3% na quantidade unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo, observou-se crescimento de 10% nas unidades vendidas. No ano, foram lançadas 73,2 mil unidades e comercializadas 76,0 mil unidades. Em valores monetários, o Valor Global de Lançamentos atingiu R\$ 44,1 bilhões e o Valor Global de Vendas chegou a R\$ 44,0 bilhões.

Em termos de tipologia, os imóveis de 2 dormitórios continuaram tendo o maior destaque, bem como as unidades com área entre 30 m² e 45 m², na faixa de preço até R\$ 350 mil.

Com as melhorias introduzidas no Minha Casa, Minha Vida no mês de julho, com aumento do limite de preço dos imóveis e ajustes na curva de descontos e nas taxas de juros, os lançamentos de unidades enquadradas no programa cresceram no segundo semestre do ano, desempenho que deve ser mantido em 2024. O FGTS financiou o montante de R\$ 98 bilhões em 2023, melhor ano da série histórica. A expectativa é financiar R\$ 106 bilhões em 2024, o que representará um crescimento de 8% em relação a 2023.

Os dados nacionais demonstram queda de 11,5% em unidades lançadas e de 1,4% nas unidades vendidas, no comparativo entre 2023 e 2022. A consolidação das pesquisas de 220 cidades do País demonstra que também diminuiu a quantidade de imóveis disponíveis para venda (estoque). Para zerar o total de 286 mil unidades ofertadas no último trimestre do ano, seriam necessários 11 meses, período confortável, tendo em vista que a atividade imobiliária é de longo prazo.

Os financiamentos imobiliários com recursos da poupança no Brasil atingiram R\$ 153,0 bilhões em 2023 que, apesar da redução de 15% em relação a 2022, foi o terceiro melhor ano da série histórica. Foram financiadas 499,7 mil unidades no ano.

Para 2024, a expectativa é que manteremos um desempenho de estabilidade, próximo ao apresentado em 2023, com até 5% de acréscimo em lançamentos e vendas de imóveis de outros mercados e crescimento de 5% a 10% para os imóveis enquadrados no Programa MCMV.

Estes dados e muito mais estão compilados nesta edição, que proporciona acesso a conteúdo para um amplo diagnóstico do mercado imobiliário, baseado em pesquisas, estudos e sondagens desenvolvidas pelo Secovi-SP e entidades parceiras do setor.

O que o Secovi-SP faz por nossas empresas não tem preço!

Uma instituição que oferece conhecimento e instrumentos para que o setor imobiliário se desenvolva, se fortaleça e busque excelência, com foco em cidades mais inclusivas, sustentáveis, que beneficiem a coletividade.

Conheça os benefícios de ser associado e fazer parte deste trabalho. **Você vai se surpreender.**

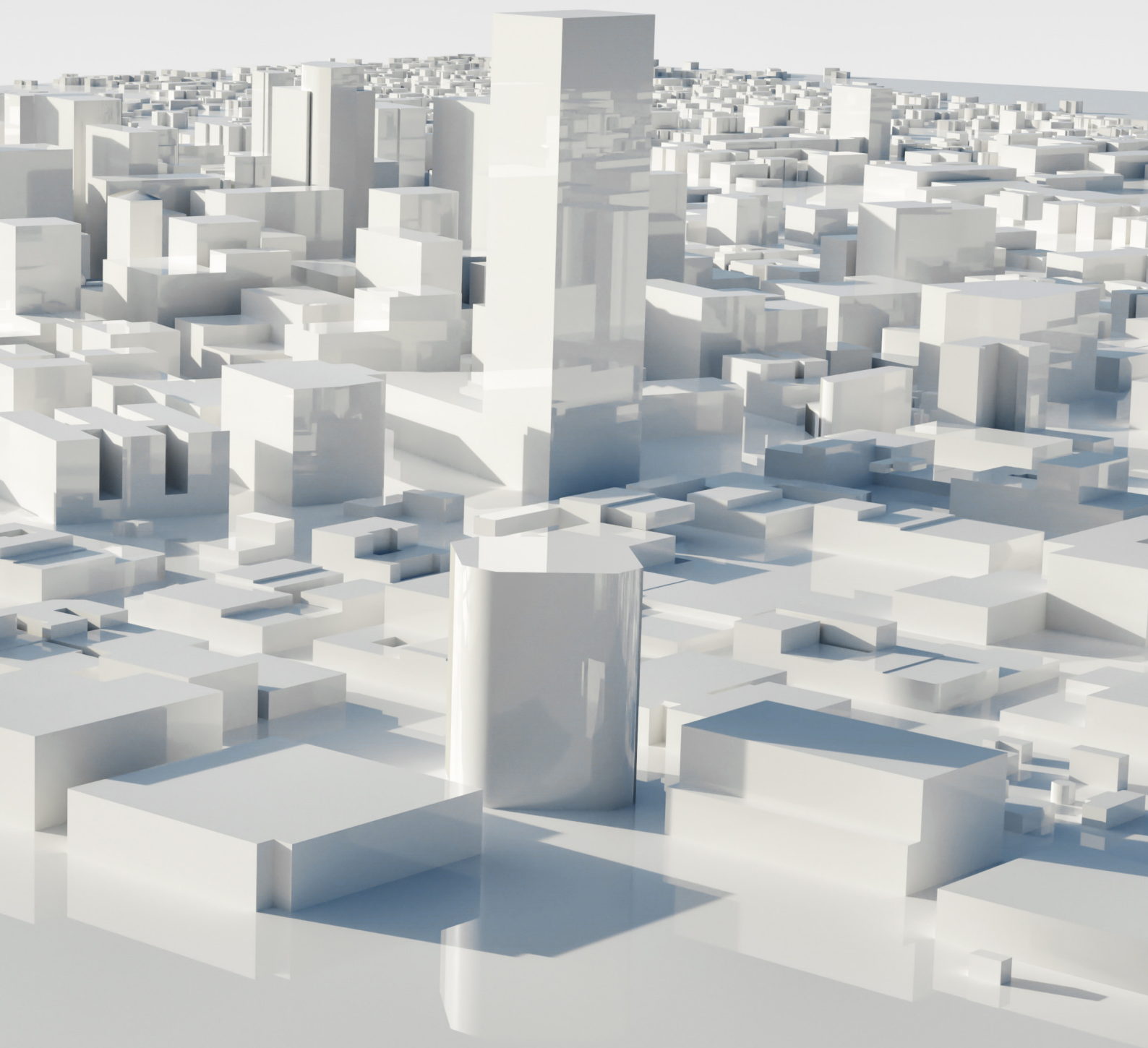


www.secovi.com.br

Siga nossas redes sociais



SUSTENTABILIDADE E ESG



INTRODUÇÃO

O compromisso do Secovi-SP com a sustentabilidade e as práticas ESG (ambientais, sociais e de governança) tem se efetivado por meio de diversas ações destinadas a engajar as empresas do setor nesta importante pauta.

Embora seja este o primeiro ano em que o capítulo Sustentabilidade e ESG integra o Anuário, a atuação da entidade nessa área vem de longa data. Destaca-se a adesão ao Pacto Global da ONU em 2009 e, mais recentemente, em 2022, o lançamento do Manifesto ESG do Secovi-SP, reafirmando seu papel de liderança na disseminação da agenda ESG em prol do desenvolvimento sustentável.

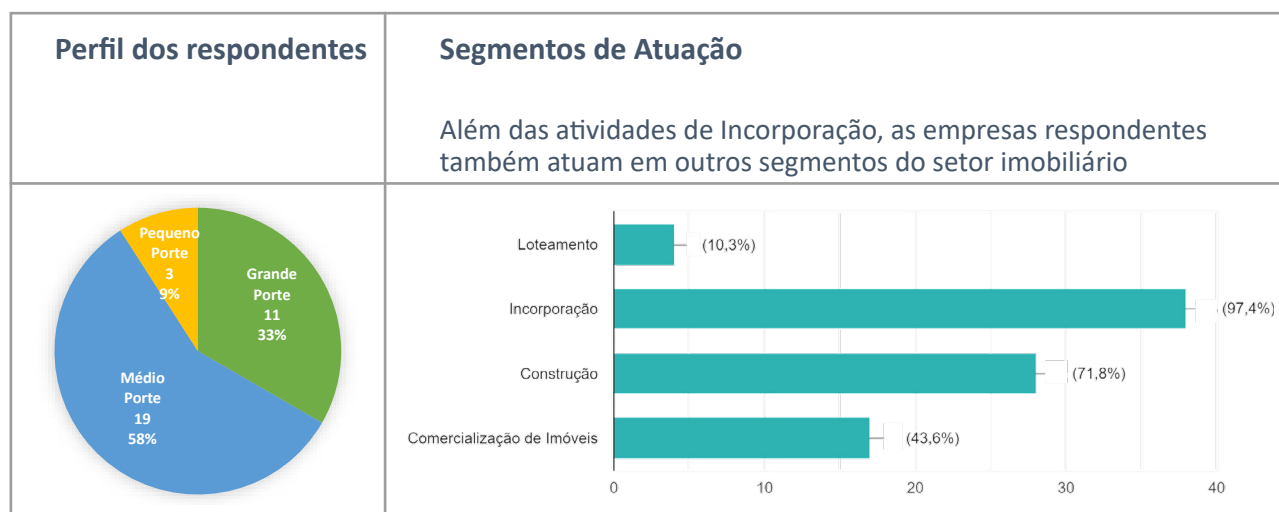
ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

A seguir, apresentamos as atividades desenvolvidas ao longo do ano de 2023.

PESQUISA JORNADA ESG

Realizamos um estudo piloto direcionado às principais empresas de Incorporação Imobiliária, com o objetivo de compreender como os temas ambientais, sociais e de governança estão sendo integrados na gestão dos negócios. Mesmo com uma amostra pequena, margem de erro de 13% e um grau de confiança de 90%, o estudo indicou muitas oportunidades para o desenvolvimento das práticas ESG no Setor Imobiliário.

EMPRESAS PARTICIPANTES



METODOLOGIA:

Baseamo-nos no Modelo de Avaliação e Direcionamento proposto na ABNT PR2030:2022, que estabelece 5 estágios de maturidade para as práticas ESG: 1 – Elementar, 2 – Não Integrado, 3 – Gerencial, 4 – Estratégico e 5 – Transformador.

A pesquisa contemplou 16 temas considerados relevantes para o setor imobiliário.



Temas Ambientais (6):

Mudanças Climáticas, Uso da Água, Energia, Uso da Terra, Resíduos, Eficiência Ambiental dos empreendimentos.



Temas Sociais (6):

Saúde e Segurança, Diversidade, Direitos humanos e Fornecedores, Impactos na Comunidade, Impactos decorrentes de produtos e serviços.



Temas de Governança (4):

Estrutura, Estratégia em relação à Sustentabilidade/ESG, Conduta Empresarial, Relatos ESG.

RESULTADOS

O índice de **maturidade ESG estimado para o setor** foi de 25,15%, considerando a média das respostas obtidas da pesquisa, classificado no Estágio 1 – Elementar, o que demonstra que o setor tem muitas oportunidades para avançar na jornada ESG.

RESUMO

MATURIDADE ESTIMADA DO SETOR POR EIXO



Média Ambiental

35,76%

Estágio 2 – Não Integrado



Média Social

42,22%

Estágio 2 – Não Integrado



Média Governança

14,77%

Estágio 1 - Elementar

O **resultado específico** de cada empresa foi consolidado em relatório que permitiu avaliar a maturidade ESG calculada e compará-la com os dados da Maturidade ESG Estimada do Setor.

PRINCIPAIS PROJETOS PARA ENGAJAMENTO NA AGENDA ESG

O Secovi-SP compreende que o ESG é a base da nova economia e oferece diretrizes e oportunidades de participação em projetos específicos para auxiliar as empresas a avançarem no caminho da integração ESG.

Destacamos o **Guia ESG: melhores práticas para o setor imobiliário**, lançado em março, que alcançou mais de 2 mil acessos (entre downloads e visualizações) em apenas um ano, e o **Curso ESG: a Prática em prática no setor imobiliário**, que totalizou 60 profissionais e gerou 300 horas de capacitação.

Em parceria com outras entidades do setor, o Secovi-SP integrou a coordenação da **Aliança pela Redução de Gases do Efeito Estufa (GEE)**, mobilizando 68 empresas de construção e incorporação imobiliária. Como resultado, destacamos o aumento em 110% do número de empresas que passaram a produzir seus inventários de GEE.

DISSEMINAÇÃO DE CONTEÚDO

Promovemos a disseminação de conteúdo técnico por meio de eventos e palestras, alcançando diferentes públicos e segmentos representados pela entidade. Pelo Secovi-SP, foram realizados seis eventos versando sobre o tema ESG em 2023, totalizando 12 horas de programação e alcançando mais de 500 pessoas:

- **IX Encontro de Construtores e Incorporadores** - o evento reuniu mais de 120 pessoas presencialmente para debater o tema **Construindo o Sucesso: Desenvolvendo Operações Eficientes no Setor Imobiliário** (em 6/7);
- **Secovi com Você** - levamos conteúdo técnico para as empresas associadas com o tema: **5 Perguntas (e Respostas) para colocar o ESG em prática nos negócios imobiliários** (dia 2/5);
- Na **Convenção Secovi-SP**, em 22/8, promovemos importante debate sobre ESG na prática para empresas de diferentes portes e constituições, mostrando que tratar a pauta é possível. Compartilharam suas experiências representantes da Plano&Plano, Cyrela, Setin e Tarjab.
- **Ciclo de Palestras de Síndicos e Administradoras de Condomínio** - em 31/8, apresentação sobre **Jornada ESG: Como colocar em prática nos condomínios**;
- **9º Expo Self Storage** - ESG em prática nas atividades de Self-Storage (29/11);
- **Seminário Nacional de Infraestrutura Verde** (4/12) ESG e a aplicação em desenvolvimento imobiliário;

O Secovi-SP também participou como provedor de conteúdo em eventos promovidos por terceiros, num total de 10 horas de conteúdo técnico e inúmeras horas de capacitação (eventos on-line e presencial).

INICIATIVAS INTERNAS

Além das iniciativas específicas relacionadas a ESG com foco em nossos associados e representados, a entidade mantém programas institucionais, como o Sistema de Integridade e Compliance do Secovi-SP e o Programa de Gestão de Resíduos nas dependências do edifício-sede, em parceria com o Instituto Muda.

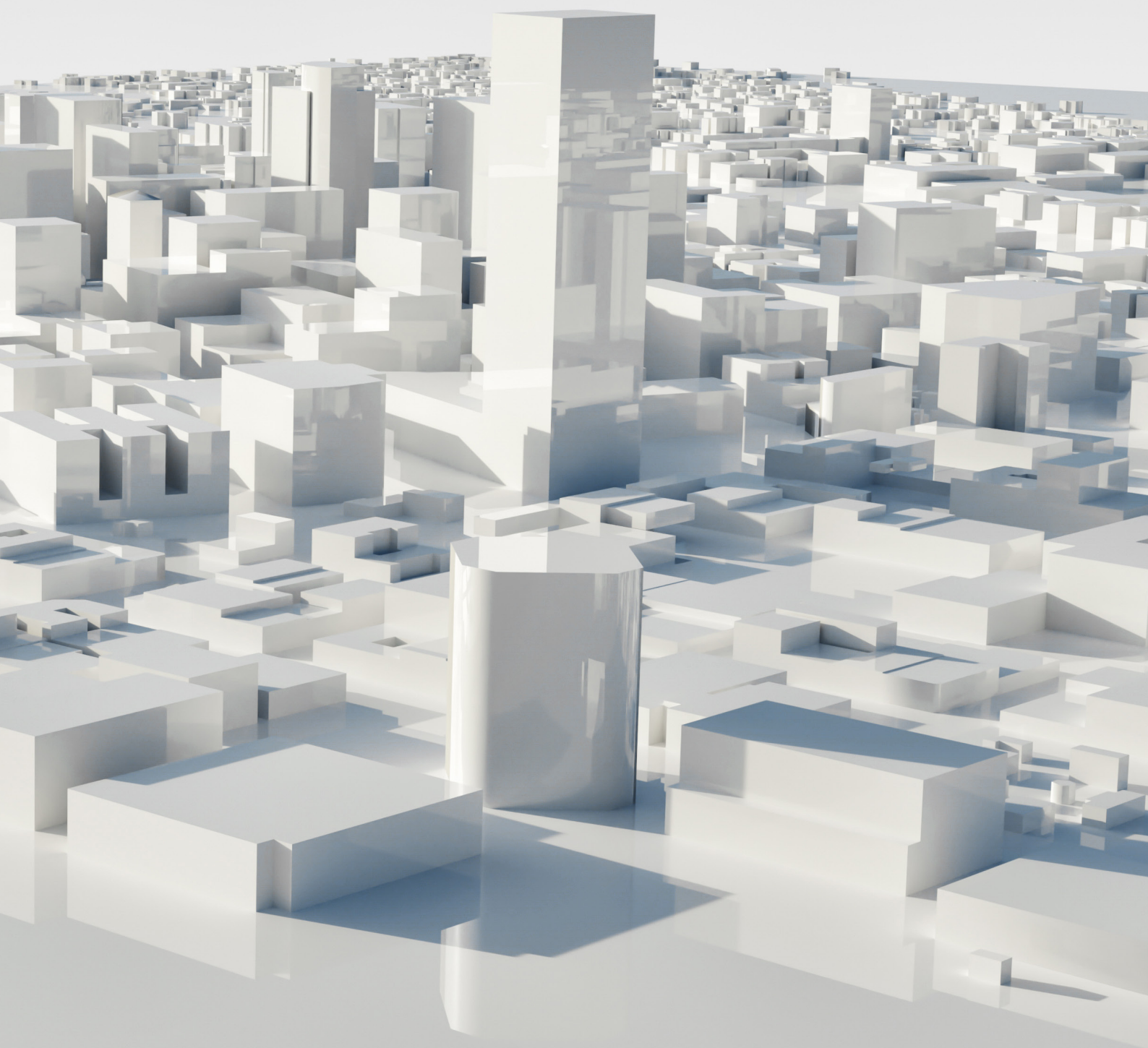
CONCLUSÃO

As iniciativas sustentáveis e voltadas para práticas ESG lideradas pelo Secovi-SP durante o ano de 2023 representam um compromisso sólido e contínuo com a transformação positiva do setor imobiliário, reforçando não apenas o reconhecimento da importância dessa agenda, mas também o comprometimento em liderar pelo exemplo e inspirar outras organizações do setor.

Ao fortalecer a cultura de sustentabilidade e responsabilidade corporativa, a entidade não só contribui para o desenvolvimento consciente e responsável do setor imobiliário, mas também para o bem-estar da sociedade e do meio ambiente como um todo.

Portanto, o Secovi-SP reafirma seu compromisso em continuar promovendo ações e iniciativas sustentáveis, visando o crescimento econômico, o progresso social e ambiental, em busca de um futuro mais próspero e equilibrado para todos.

ECONOMIA



ATIVIDADE ECONÔMICA - BRASIL

PIB ANUAL - BRASIL

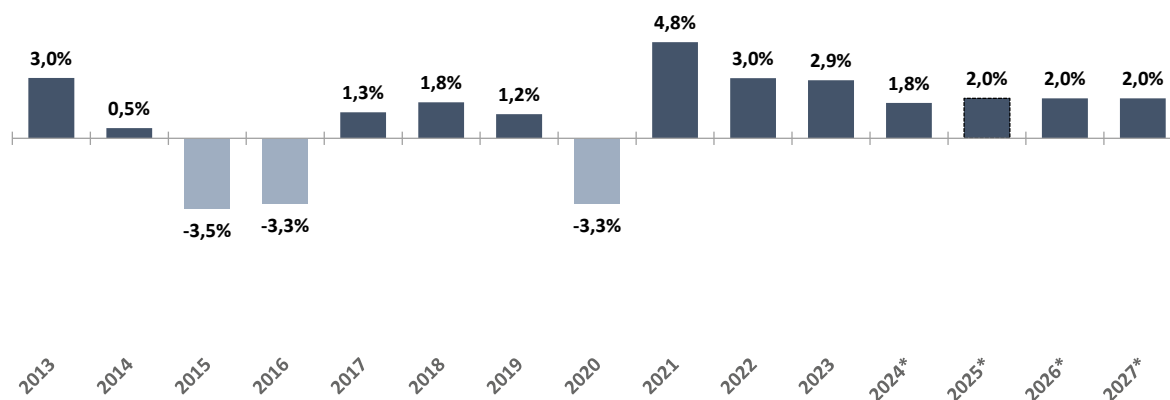
O PIB (Produto Interno Bruto) do ano de 2023 cresceu 2,9% em relação a 2022. No acumulado do ano, o desempenho surpreendeu positivamente, mas o crescimento não ocorreu de forma linear em todos os setores da economia: Agropecuária cresceu 15,1%, Serviços 2,4% e Indústria 1,6%.

O PIB em valores correntes totalizou R\$ 10,9 trilhões, dos quais R\$ 9,5 trilhões (87,4%) se referem ao Valor Adicionado (VA) a preços básicos e R\$ 1,4 trilhão (12,6%) aos Impostos sobre Produtos Líquidos de Subsídios. Considerando o Valor Adicionado das atividades no ano, a Agropecuária registrou R\$ 677,6 bilhões (6,2% total), a Indústria R\$ 2.416,9 bilhões (22,2%) e o setor de Serviços R\$ 6.392,1 bilhões (58,9%). Entre os componentes da despesa, a Despesa de Consumo das Famílias totalizou R\$ 6.875,0 bilhões, a Despesa de Consumo do Governo R\$ 1.977,9 bilhões e a Formação Bruta de Capital Fixo R\$ 1.795,5 bilhões. A Balança de Bens e Serviços ficou superavitária em R\$ 256,9 bilhões e a Variação de Estoque foi negativa em R\$ 49,2 bilhões.

A expectativa para o PIB nos próximos anos (2024, 2025, 2026 e 2027) é de crescimento em torno de 2,0%, taxa de variação razoável desconsiderando eventos e/ou crises atípicas que ocorreram nos últimos anos.

PIB do Brasil - taxa de crescimento no ano

Previsão relatório Focus (03/03/2023)



Fonte: IBGE / Bacen

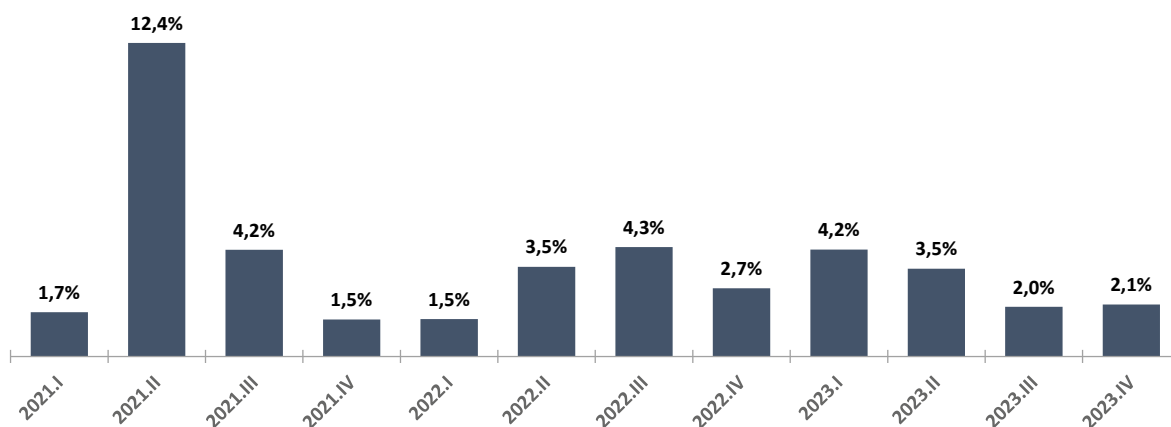
PIB TRIMESTRAL

Na comparação anual de trimestres, o PIB avançou 2,1% nos últimos três meses de 2023, contabilizando 12 resultados positivos consecutivos nesta base de comparação. A maior variação positiva em 2023 ocorreu no primeiro trimestre, com crescimento de 4,2%, e a menor variação foi no terceiro trimestre (2,0%).

Comparativamente, os dois primeiros trimestres do ano tiveram desempenhos superiores aos dois últimos trimestres. A diferença pode ser explicada pelo baixo desempenho da indústria de transformação e, em parte, devido à construção.

PIB do Brasil

Variação em volume em relação ao mesmo trimestre do ano anterior - %



Fonte: IBGE

PIB DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

No subsetor das Atividades imobiliárias estão contabilizados comercialização, administração e aluguéis de imóveis residenciais e comerciais.

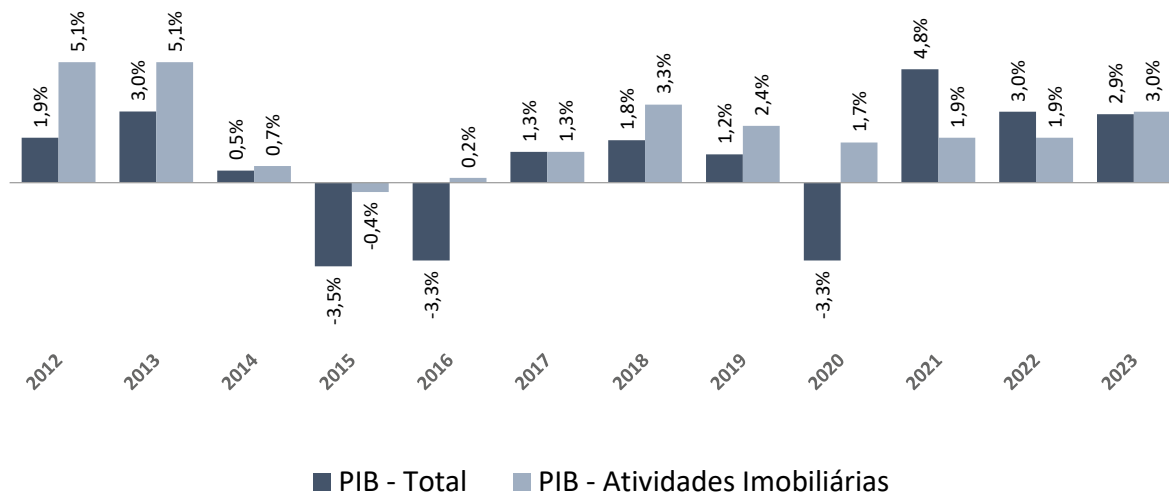
De acordo com a metodologia do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), os aluguéis de imóveis são divididos em aluguel efetivo e aluguel imputado. O aluguel efetivo são os valores pagos pelos inquilinos, enquanto o imputado refere-se à estimativa do valor do aluguel que proprietário receberia do imóvel em que vive, caso estivesse alugado.

O aluguel imputado é necessário porque os imóveis residenciais próprios geram serviços de habitação para seus proprietários e, como o PIB computa todos os serviços e produtos gerados, é necessário estimar o valor do aluguel dos imóveis próprios.

No ano de 2023 as Atividades imobiliárias cresceram 3,0%, superior ao que foi registrado em 2022 (1,9%) e próximo ao PIB total (2,9%).

PIB das Atividades Imobiliárias

Taxa acumulada no ano - Variação em relação ao ano anterior



Fonte: IBGE

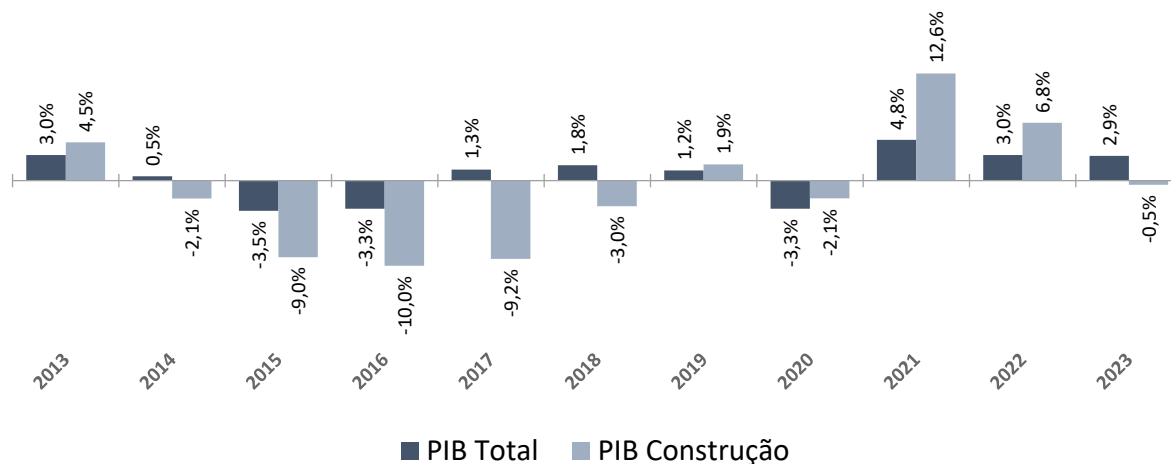
PIB DA CONSTRUÇÃO

O subsetor da construção, que contempla as atividades de incorporação e/ou construção de edifícios e infraestrutura, compõe o setor da Indústria no PIB, sob a ótica da produção. Em 2023, a Construção recuou 0,5% frente ao ano anterior. Os motivos apontados pelo IBGE foram: decréscimo da ocupação na Construção (PNAD Contínua), queda na produção de insumos típicos da construção e redução na comercialização de materiais de construção.

Apesar da queda de 0,5% no ano, é preciso considerar que a Construção apresentou dois anos de forte crescimento, 12,6% (2021) e 6,8% (2022), formando uma base de comparação mais alta.

PIB da Construção

Taxa acumulada no ano - Variação em relação ao ano anterior



Fonte: IBGE

INFLAÇÃO

A inflação acumulada no ano pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) foi de 4,62%, acima da meta de 3,25%, mas dentro do limite superior de 4,75% estabelecido pelo CMN (Conselho Monetário Nacional).

O IPCA de 2023 ficou abaixo do registrado em 2022 (5,79%) e em 2021 (10,06%), anos em que a inflação superou o limite estabelecido, demonstrando que as medidas da política monetária contribuíram para a desinflação no período.

O grupo que mais impactou na inflação em 2023 foi o de Transportes (7,14%), que contribuiu com 1,46 ponto percentual no acumulado do ano. O grupo Saúde e Cuidados Pessoais aumentou 6,58% e Habitação cresceu 5,06%, com impactos de 0,86 p.p. e 0,77 p.p. respectivamente. Já o grupo Alimentação e Bebidas (de maior peso no IPCA) subiu 1,03% no ano, impactando com 0,23 p.p. Abaixo a tabela completa dos grupos, com as variações e os impactos no índice.

Variação e impactos dos grupos que compõem o IPCA

Grupo	Variação (%)		Impacto (p.p.)	
	2022	2023	2022	2023
Índice Geral	5,79	4,62	5,79	4,62
Alimentação e bebidas	11,64	1,03	2,41	0,23
Habitação	0,07	5,06	0,01	0,77
Artigos de residência	7,89	0,27	0,31	0,01
Vestuário	18,02	2,92	0,78	0,14
Transportes	-1,29	7,14	-0,28	1,46
Saúde e cuidados pessoais	11,43	6,58	1,42	0,86
Despesas pessoais	7,77	5,42	0,77	0,55
Educação	7,48	8,24	0,42	0,46
Comunicação	-1,02	2,89	-0,05	0,14

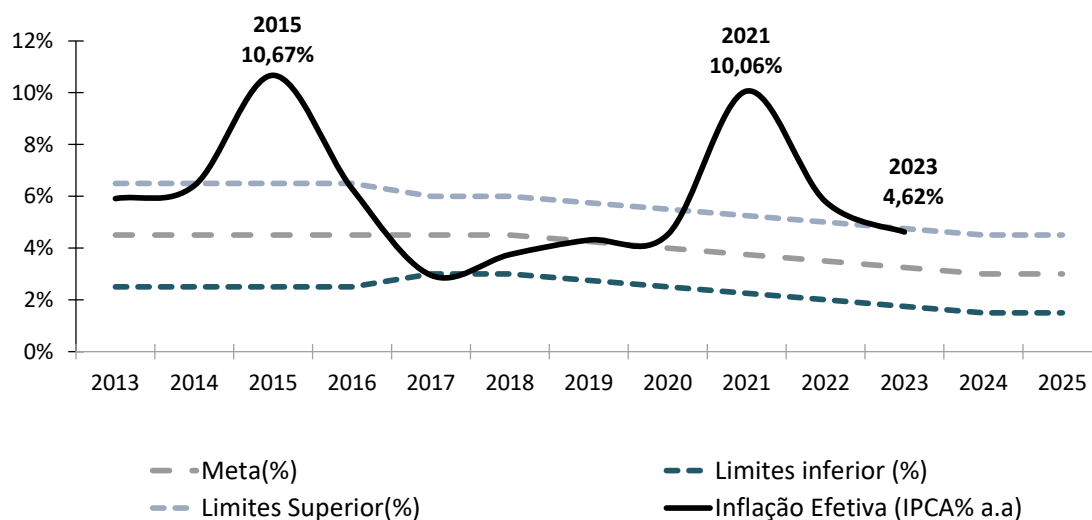
Fonte: IBGE

A meta de inflação para 2024 é de 3,0%, com margem de tolerância de 1,5 p.p para cima ou para baixo, ou seja, com limites de 1,5% a 4,5%.

Segundo dados do relatório Focus do dia 16 de fevereiro de 2024, a previsão para 2024 é que o IPCA seja de 3,81%, portanto, dentro da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional.

Relatórios do Banco Central (Bacen) consideraram o processo de desinflação ocorrido em 2023, os diversos cenários internos e externos e decidiram por reduzir a taxa básica de juros durante o ano, sempre zelando pelo objetivo fundamental de assegurar a estabilidade de preços. O Bacen acredita que o processo desinflacionário tende ser mais lento e o cenário global desafiador, o que faz agir com serenidade e moderação na condução da política monetária. Desta forma, o Comitê de Política Monetária (Copom) reforçou a necessidade de perseverar com uma política monetária contracionista até que se consolide não apenas o processo de desinflação, como também a as expectativas em torno de suas metas.

Histórico de metas para a inflação no Brasil



Fonte: IBGE / Bacen

TAXA SELIC

A taxa básica de juros Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) serve como referência para o mercado, tanto para os financiamentos como para as aplicações, pois os títulos públicos serão emitidos com taxas próximas a meta definida nas reuniões do Copom. A Selic é um dos principais instrumentos do Banco Central no controle da inflação.

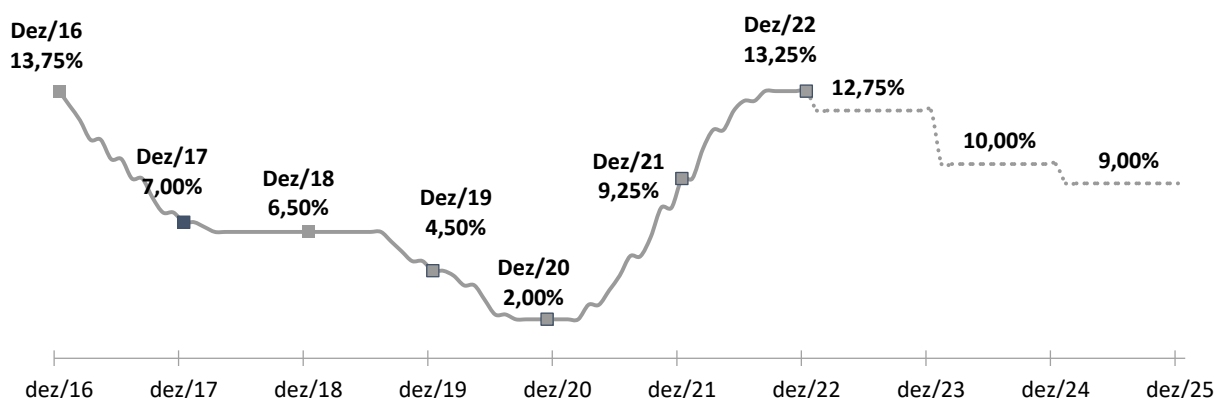
A Selic iniciou o ano em 13,75% a.a. e permaneceu nesse patamar até o mês de julho. A partir de agosto, o Copom começou a reduzir gradativamente 0,5 pontos percentuais, por avaliar que o país passava por um processo de desinflação e que o corte na taxa de juros não afetaria a meta de inflação no ano. Com isso, a Selic encerrou o ano em 11,75% a.a.

A redução da Selic era esperada pelo mercado, principalmente pelo setor imobiliário, que depende de financiamento na maioria das transações comerciais que realiza.

A expectativa é de que a Selic chegue a 9,0% em 2024. Mantido o ritmo de redução de 0,5 ponto percentual, este patamar seria alcançado somente na quinta reunião do ano, no final do mês julho.

Meta da Taxa Selic (% a.a.) - Copom

*previsão relatório Focus (16/02/2024)



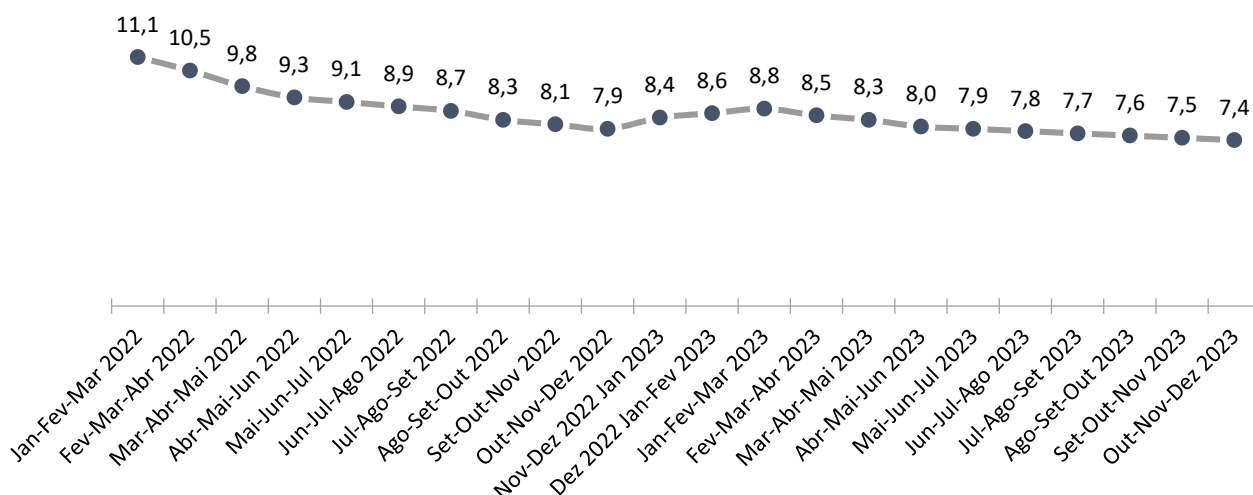
Fonte: Bacen

MERCADO DE TRABALHO – PNAD CONTÍNUA

A PNAD Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) demonstrou significativa queda na taxa de ocupação em 2023. No início do ano, foi registrado aumento do desemprego, que passou de 7,9% no último trimestre de 2022 para 8,8% no primeiro trimestre de 2023. Após esse período, ocorreram reduções sucessivas e a taxa de desemprego encerrou o quarto trimestre em 7,4%.

PNAD Contínua - Taxa desocupação - Trimestres Móveis

Em %



Fonte: IBGE

A PNAD estimou que 8,1 milhões de pessoas estavam desocupadas no Brasil no último trimestre de 2023, redução de 490 mil pessoas em relação ao ano anterior. O total de pessoas de 14 anos ou mais de idade que compõem a força de trabalho é de 109,1 milhões de pessoas.

A estimativa de pessoas ocupadas era de 101,0 milhões pessoas, frente a uma população em idade de trabalhar

de 175,4 milhões de pessoas. O nível de ocupação calculado é de 57,6%, o que representa um pequeno acréscimo em relação ao ano de 2022, quando era de 57,2%.

A população ocupada em 2023 foi dividida na média da seguinte forma: empregado (69%), empregador (4%), conta própria (25%) e trabalhador familiar auxiliar (1%).

Segundo a PNAD, a construção civil foi responsável por aproximadamente 7% das pessoas ocupadas no Brasil, o que equivale a 7,4 milhões de pessoas.

A taxa de informalidade na população total ocupada é de 39%.

A renda média mensal recebida pelos trabalhadores foi calculada em R\$ 3.032.

A população fora da força de trabalho foi estimada em 66,3 milhões de pessoas, o que representou estabilidade em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

SALDO DE EMPREGO NO BRASIL - CAGED

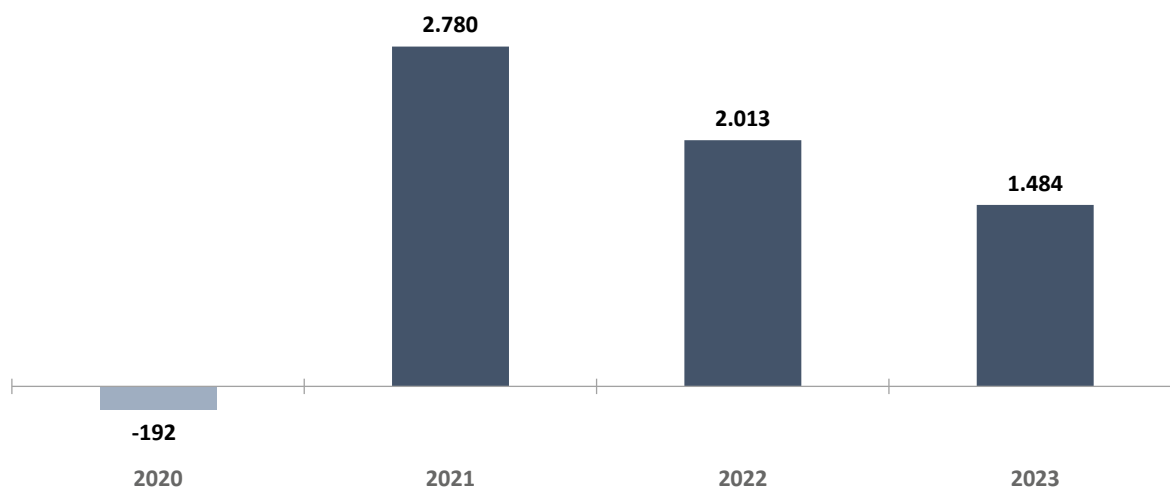
Os dados do Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) referem-se a empregos celetista (mercado formal de trabalho) e compostos por informações captadas dos sistemas eSocial, Caged e Empregador Web. O eSocial foi criado com o objetivo de unificar a prestação de informações de trabalhadores e empresas, bem como o cumprimento de obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas. Por sua vez, o Empregador Web possui informações sobre Seguro-Desemprego/Comunicação de Dispensa de trabalhadores.

O saldo de empregos formais no Brasil em 2023 foi positivo. Foram criados 1.483.598 de novos postos de trabalhos, resultado da diferença entre 23.257.812 admissões e 21.774.214 demissões.

Foi o terceiro ano consecutivo que o Brasil apresentou saldo positivo na geração de empregos: 2,8 milhões em 2021; 2,0 milhões em 2022; e 1,5 milhão em 2023, totalizando 6,3 milhões de empregos criados no período.

Saldo anual de empregos formais - Brasil

Em milhares de trabalhadores



Fonte: Ministério da Economia / CAGED

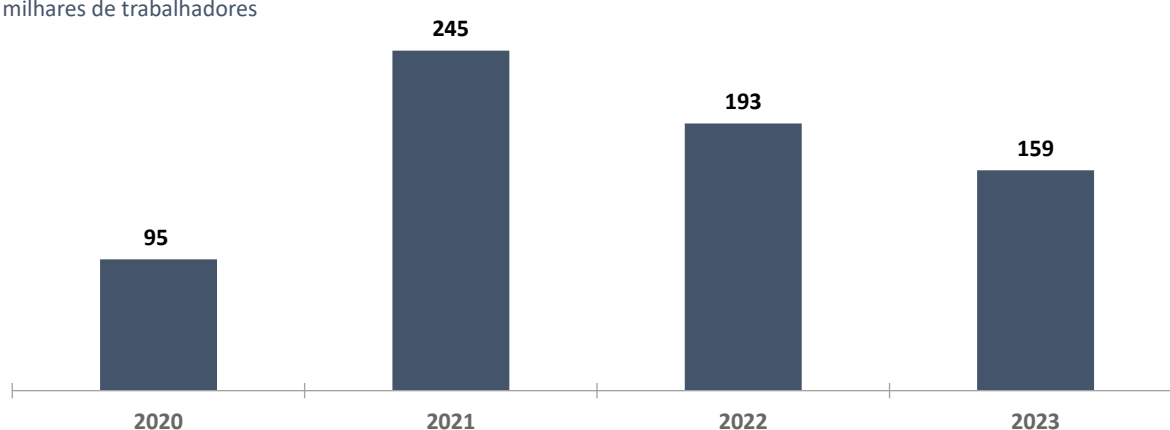
SALDO DE EMPREGO CELETISTA NA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

Segundo o Caged, a Construção civil criou 158.940 novos postos de trabalho em 2023, correspondente a 10,7% do total de 1.483.598 empregos gerados no Brasil. Comparativamente com o ano de 2022, quando foram gerados 192.725 postos, a redução foi de 17,5%.

Nos últimos 4 anos, a Construção gerou um total de 691 mil postos de trabalho com carteira assinada.

Saldo anual de empregos formais na construção civil - Brasil

Em milhares de trabalhadores



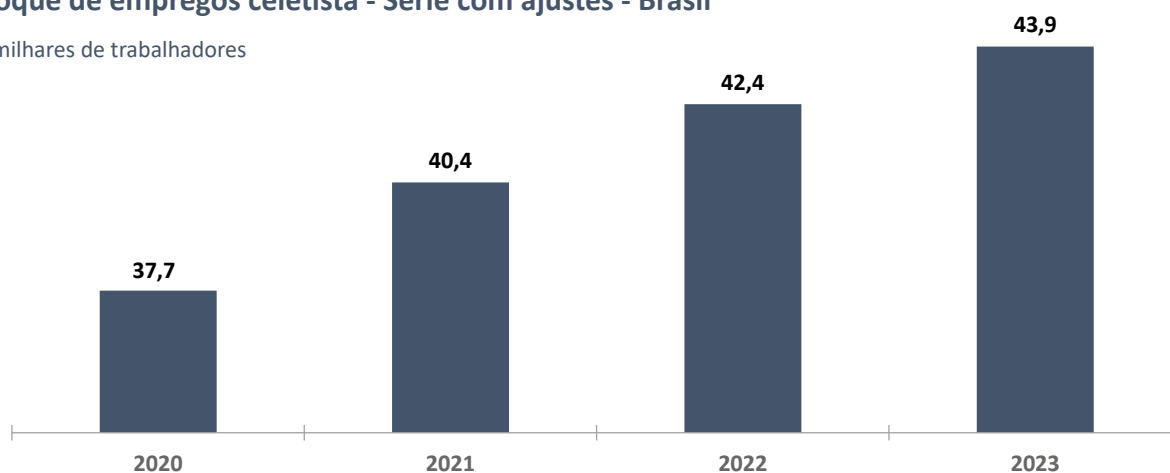
Fonte: Ministério da Economia / CAGED

ESTOQUE DE EMPREGO CELETISTA – CAGED

No Brasil, havia 43.928.023 empregados celetistas ativos em dezembro de 2023, o que representa um acréscimo de 3,5% em relação ao ano de 2022 (42.444.425 postos de trabalho). Considerando o ano de 2020, quando o estoque era de 37.651.009, o crescimento foi de 16,7%.

Estoque de empregos celetista - Série com ajustes - Brasil

Em milhares de trabalhadores

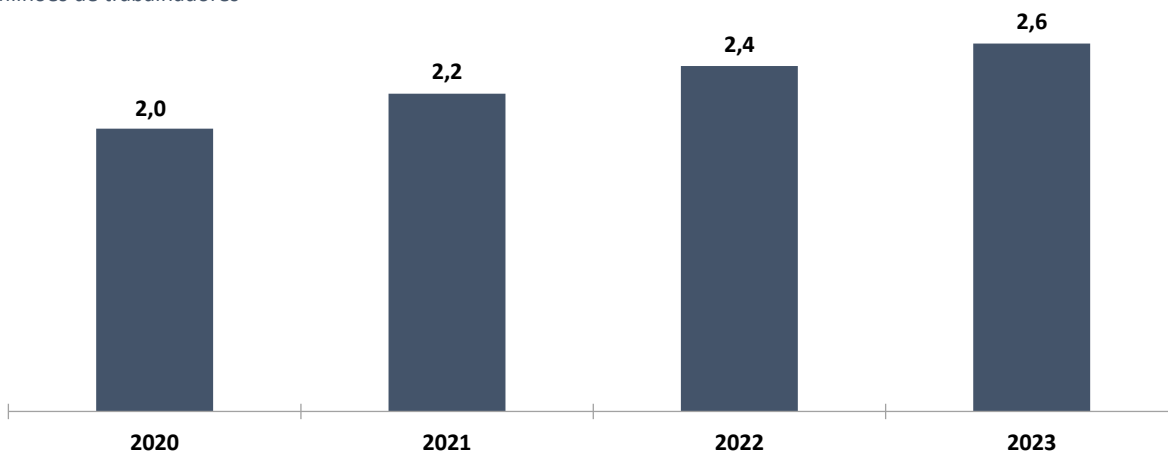


Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED

Do estoque total de empregos celetistas do País, a Construção civil respondeu por 5,9%, com 2.597.674 postos de trabalho com carteira assinada. O estoque de empregos da construção subiu 6,6% em relação a dezembro de 2022.

Estoque de empregos celetista na construção civil - Série com ajustes - Brasil

Em milhões de trabalhadores



Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED

ÍNDICES DE CONFIANÇA

A confiança é fundamental para a economia. Em períodos de incertezas, consumidores e empresários tendem a não tomar decisões que possam gerar comprometimentos financeiros.

Para medir o nível de confiança o IBRE/FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas), realiza sondagens com diversos setores da economia (indústria, construção, serviços, comércio e investimentos), investigando tanto a percepção em relação ao momento, como a expectativas em relação ao futuro.

Os índices são calculados e pontuados numa base 100, que é considerada como neutra, ou seja, não demonstra nem otimismo e nem pessimismo. Quando o índice ultrapassa esse patamar, o resultado é considerado favorável (satisfação ou otimismo) e, logicamente, abaixo de 100 pontos, indica a sensação de uma situação desfavorável (insatisfação ou pessimismo).

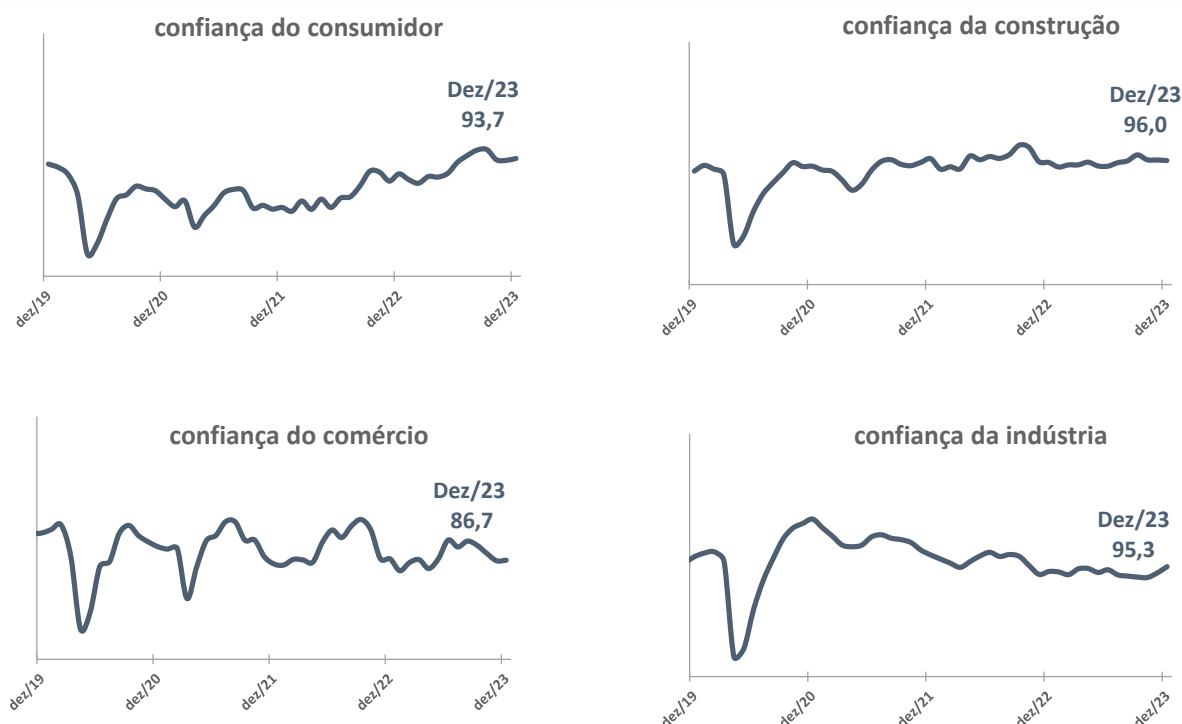
No ano de 2023, os índices de confiança dos setores de Construção, Comércio, Indústria e de consumidores ficaram na zona do pessimismo. Em dezembro, o setor de comércio apresentou o patamar mais baixo, com 86,7 pontos, devido à situação financeira atual das famílias, apesar de as expectativas terem sido positivas.

A Construção foi o setor que apresentou o maior índice (96,0 pontos), apesar de estar na zona de pessimismo moderado. Mesmo com a queda verificada, o segmento de infraestrutura esteve mais otimista que o de edificações, motivado principalmente pelos investimentos públicos e perspectiva melhor para o ano.

A Indústria registrou em dezembro 95,3 pontos e, apesar de estar abaixo do nível neutro, apresentou melhora no final do ano, com apontamentos de redução de estoque.

O Comércio, por sua vez, ficou em patamares abaixo do mesmo período do ano anterior, motivado pelo alto nível de endividamento do consumidor. Mas as perspectivas são positivas, ancoradas na melhora no ambiente macroeconômico, das condições de crédito e na redução do endividamento.

Índice de confiança - com ajuste sazonal



Fonte: FGV

ESTATÍSTICAS DO REGISTRO CIVIL - IBGE

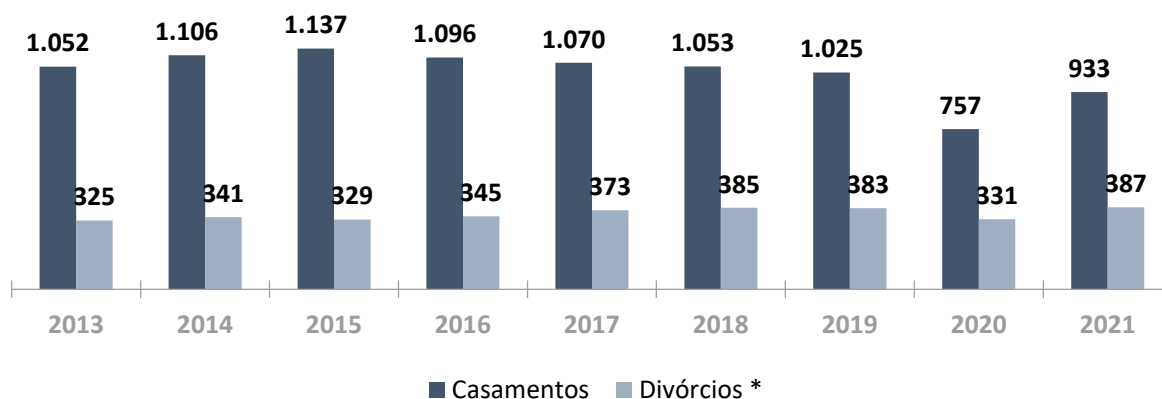
A Pesquisa Estatísticas do Registro Civil, divulgada pelo IBGE, resulta da tabulação das informações prestadas pelos Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais, Varas de Família, Foros ou Varas Cíveis e Tabelionatos de Notas do País.

Em 2021, foram registrados 2.708.884 nascimentos, 932.502 casamentos, 386.813 divórcios e 1.802.487 óbitos. Todos estes dados influenciam o mercado imobiliário, porém, os mais relevantes são aqueles referentes à formação de novos arranjos familiares. Casamentos e divórcios interferem na formação de demanda por imóveis residenciais, tendo em vista que haverá a necessidade de outra moradia.

Considerando a soma de casamentos (932.502) e divórcios (386.813), temos um potencial de novos demandantes por moradias da ordem de 1.319.015 pessoas.

Casamentos e divórcios no Brasil

Em milhares



* Divórcios julgados, encerrado em 1ª instância, e escrituras realizadas nos Tabelionatos de Notas (extrajudiciais).

Fonte: IBGE

DÉFICIT HABITACIONAL – 2016 A 2019 - MUDANÇA METODOLÓGICA

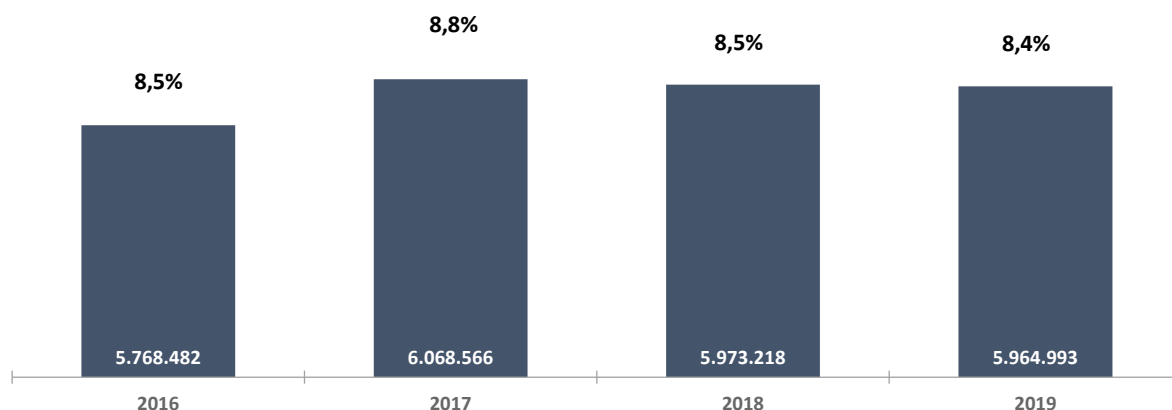
O déficit habitacional do Brasil tradicionalmente é calculado pela Fundação João Pinheiro (FJP). A metodologia foi atualizada, com ponderação que considera a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC), do IBGE, de dezembro de 2021.

Segundo a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional é um conceito que tem dado sustentação aos indicadores que buscam estimar a falta (déficit) de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais.

Em valores absolutos, o total de domicílios foi reponderado e estimado em 5.964.994 unidades para 2019, o que corresponde a 8,4% dos domicílios particulares permanentes.

Déficit Habitacional - Brasil

Milhão - unidades e % total de domicílios particulares permanentes e improvisados do Brasil



Fonte: Fundação João Pinheiro

As regiões Sudeste e Nordeste representam 69% do total do Brasil. O Estado de São Paulo possui déficit habitacional de 1.244.326 domicílios, o que representa 21% do País, sendo que, na Região Metropolitana de São Paulo (RM São Paulo), foram estimados 596.986 domicílios (10% do Brasil).

Região	Domicílios com déficit habitacional reponderado							
	2016	Par%	2017	Par%	2018	Par%	2019	Par%
Norte	687.038	12%	700.036	12%	688.670	12%	730.715	12%
Nordeste	1.738.490	30%	1.803.145	30%	1.818.480	30%	1.806.663	30%
Sudeste	2.223.471	39%	2.401.164	40%	2.300.664	39%	2.315.564	39%
Sul	616.359	11%	680.497	11%	682.362	11%	628.782	11%
Centro-Oeste	503.125	9%	483.724	8%	483.042	8%	483.270	8%
Brasil	5.768.483	100%	6.068.566	100%	5.973.218	100%	5.964.994	100%
Estado de São Paulo	1.215.220	21%	1.281.015	21%	1.207.659	20%	1.244.326	21%
RM São Paulo	579.820	10%	683.415	11%	583.435	10%	596.986	10%

Fonte: Fundação João Pinheiro

SEGMENTOS DO DÉFICIT HABITACIONAL

O déficit habitacional pode ser segmentado em três grandes grupos: Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo com Aluguel Urbano. Os dois primeiros grupos ainda podem ser subdivididos da seguinte forma: Habitação Precária é a soma de Domicílios Rústicos e Domicílios improvisados; e Coabitação é a soma de Habitação do tipo cômodo e Unidades conviventes déficit.

O grupo que predomina no déficit habitacional é o Ônus Excessivo com Aluguel Urbano, que, no ano de 2019, correspondia a 51,5% do total (3.070.106 unidades), enquanto a Habitação Precária representava 24,9% (1.482.523 unidades) e a Coabitação, 23,7% (1.412.364 unidades).

Especificação	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	1.294.432	1.496.273	1.430.431	1.482.523
Rústico	757.942	807.246	718.048	696.787
Improvisados	536.490	689.027	712.383	785.736
Coabitação	1.610.580	1.576.437	1.453.623	1.412.364
Cômodo	142.663	121.455	104.688	102.163
Unidades Conviventes	1.467.917	1.454.982	1.348.935	1.310.201
Ônus excessivo aluguel urbano	2.863.470	2.955.857	3.089.165	3.070.106
TOTAL DO DÉFICIT HABITACIONAL	5.768.482	6.028.567	5.973.219	5.964.993

Fonte: Fundação João Pinheiro

O conceito de domicílios rústicos considera aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade. Exemplos: taipas sem revestimento e madeira aproveitada.

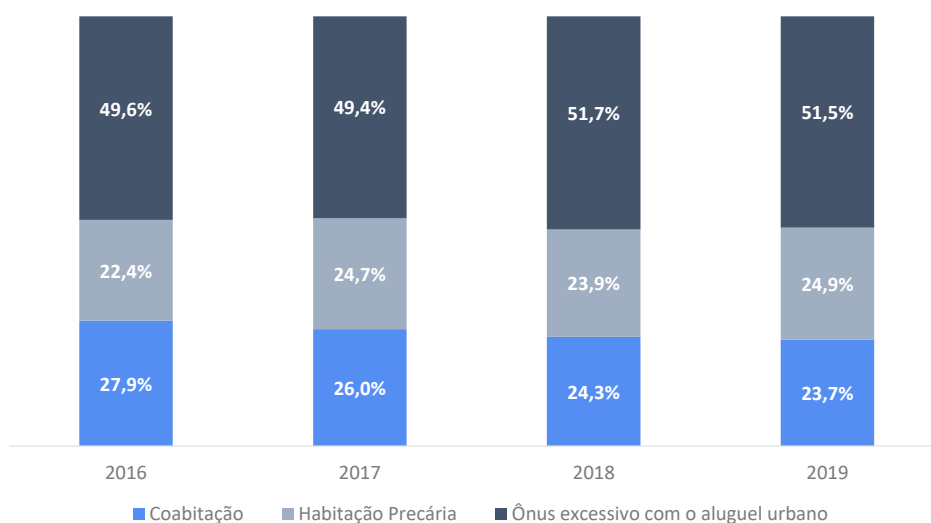
Os domicílios improvisados são locais construídos sem fins residenciais, que servem como moradia. Exemplos: prédios em construção, viadutos, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc., que serviam de moradia na data de referência.

Os cômodos são aqueles em que as famílias residem em cômodos da mesma habitação. Esses cômodos podem estar localizados em casas de cômodo, cortiços ou cabeça-de-porco.

Unidade doméstica convivente são unidades com no mínimo quatro pessoas, onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico com relação de parentesco, descendente da pessoa de referência do domicílio (filhos e genros ou noras, filhos e netos etc.), e que tenham no mínimo duas pessoas. Para esses núcleos, conjuntamente, serem classificados como déficit habitacional, é preciso que a habitação tenha, no mínimo, densidade de mais de duas pessoas por cômodos servindo como dormitório.

O Ônus Excessivo com Aluguel Urbano corresponde ao dispêndio com o aluguel de mais de 30% da renda domiciliar (renda domiciliar total de até três salários-mínimos). O ônus excessivo com aluguel é selecionado a partir do grupo de domicílios não classificado como rústico, nem como cômodo, e que atendeu aos critérios definidos de renda e gasto com aluguel.

Participação dos grupos no déficit habitacional - Brasil



Fonte: Fundação João Pinheiro

DÉFICIT HABITACIONAL POR COR/RAÇA DO RESPONSÁVEL PELO DOMICÍLIO

Além da reponderação dos cálculos baseado na PNADC/IBGE, o estudo do Déficit Habitacional da Fundação João Pinheiro inseriu os componentes agrupados por cor/raça do responsável pelo domicílio.

A participação dos domicílios com responsável pardo e branco correspondia a 86% do total do déficit habitacional no Brasil à época do estudo.

Cor/raça	Domicílios com déficit habitacional reponderado							
	2016	Par%	2017	Par%	2018	Par%	2019	Par%
Parda	3.103.834	54%	3.264.502	54%	3.214.205	54%	3.314.806	56%
Branca	1.899.514	33%	2.013.478	33%	1.839.961	31%	1.791.722	30%
Preta	695.909	12%	718.522	12%	811.843	14%	781.819	13%
Amarela	35.973	1%	28.031	0%	48.125	1%	38.178	1%
Indígena	31.753	1%	43.629	1%	58.146	1%	38.121	1%
Ignorado	1.499	0%	407	0%	937	0%	347	0%
Brasil	5.768.482	100%	6.068.569	100%	5.973.217	100%	5.964.993	100%

Fonte: Fundação João Pinheiro

DÉFICIT HABITACIONAL POR SEXO DO RESPONSÁVEL PELO DOMICÍLIO

Na análise segmentada por sexo, o déficit habitacional é maior nos domicílios onde o responsável é mulher, mas essa participação cresceu ao longo dos anos, passando de 53% no ano de 2016 para 59% em 2019.

Ano	Domicílios com déficit habitacional reponderado					
	Mulher	Part%	Homem	Part%	Total	Part%
2016	3.077.674	53%	2.690.809	47%	5.768.483	100%
2017	3.304.362	54%	2.764.204	46%	6.068.566	100%
2018	3.395.353	57%	2.577.866	43%	5.973.219	100%
2019	3.526.164	59%	2.439.829	41%	5.965.993	100%

Fonte: Fundação João Pinheiro

DÉFICIT HABITACIONAL POR FAIXA DE RENDA DOMICILIAR

Segmentado por faixa de renda domiciliar, verifica-se que, em 2019, os domicílios com até 2 salários-mínimos correspondiam por 73% do total do déficit habitacional no Brasil.

Renda Domiciliar	Domicílios com déficit habitacional reponderado							
	2016	Par%	2017	Par%	2018	Par%	2019	Par%
Até 1 salário mínimo	2.021.041	35%	2.243.756	37%	2.315.539	39%	2.454.409	41%
Mais de 1 até 2 salários mínimos	1.927.670	33%	2.062.732	34%	1.953.366	33%	1.928.747	32%
Mais de 2 até 3 salários mínimos	1.010.974	18%	928.917	15%	991.149	17%	859.897	14%
Mais de 3 salários mínimos	808.797	14%	833.160	14%	713.165	12%	721.940	12%
Brasil	5.768.482	100%	6.068.565	100%	5.973.219	100%	5.964.993	100%

Fonte: Fundação João Pinheiro

Comparando as faixas de renda domiciliar do déficit habitacional do Brasil com o Estado de São Paulo e a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), verifica-se que a participação do déficit habitacional dos domicílios com até 1 salário-mínimo cai de 41% (Brasil) para 22%, tanto no Estado de São Paulo como na RMSP. Em compensação, a faixa de mais de 1 até 2 salários-mínimos aumenta de 32% no Brasil para 45% no Estado de São Paulo e 42% na RMSP, demonstrando a diversidade do País.

Renda Domiciliar	Domicílios com déficit habitacional reponderado - 2019					
	Brasil	Par%	Estado SP	Par%	RMSP	Par%
Até 1 salário mínimo	2.454.409	41%	279.544	22%	133.365	22%
Mais de 1 até 2 salários mínimos	1.928.747	32%	558.849	45%	250.144	42%
Mais de 2 até 3 salários mínimos	859.897	14%	231.694	19%	127.672	21%
Mais de 3 salários mínimos	721.940	12%	174.239	14%	85.805	14%
Brasil	5.964.993	100%	1.244.326	100%	596.986	100%

Fonte: Fundação João Pinheiro

INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS NO BRASIL

O cálculo da inadequação de domicílios considera:

- Apenas os domicílios não classificados como déficit habitacional em função de sua estrutura física se tornam elegíveis para serem avaliados como inadequados. Do total de domicílios particulares, são excluídos os precários (improvisados e rústicos), além dos domicílios do tipo cômodo. A partir daí, são obtidos os domicílios particulares permanentes duráveis.
- Exclusivamente os domicílios urbanos. Como as variáveis consideradas para a inadequação são características das áreas urbanas, são excluídos os domicílios localizados nas áreas rurais.
- A obtenção do total de domicílios particulares permanentes duráveis urbanos inadequados se dá pela soma dos domicílios com ao menos uma inadequação. **Para evitar efeitos de dupla contagem, mesmo que um único domicílio tenha mais de um tipo de inadequação, seu cômputo para o total de domicílios classificados como inadequados ocorre uma única vez.**

Pela metodologia adotada, não se pode somar os itens da tabela para obter o total de domicílios inadequados no Brasil que, em 2019, era da ordem de 24,5 milhões.

Especificação	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Inadequações de infraestrutura urbana	13.624.169	13.958.998	13.416.035	13.963.130
Abastecimento de água	10.303.974	10.715.185	10.090.450	10.492.705
Esgotamento sanitário	4.463.439	4.491.431	4.661.147	4.837.187
Energia elétrica	386.400	412.135	443.126	397.409
Coleta de lixo	793.326	683.896	633.307	551.349
Inadequações edilícias	10.224.317	10.370.774	10.726.864	11.176.790
Armazenamento	8.216.362	8.284.584	8.586.866	8.943.484
Cômodo servindo de dormitório	1.781.827	1.785.495	1.847.153	1.906.189
Ausência de banheiro	246.989	342.214	372.867	359.839
Cobertura Inadequada	845.193	1.036.947	951.396	1.001.161
Piso inadequado	73.663	69.776	72.349	69.127
Inadequação fundiária	2.439.664	2.828.981	2.913.433	3.486.431
Domicílios inadequados	22.658.711	23.295.251	23.276.249	24.474.449

Fonte: Fundação João Pinheiro



Movemos mais de 2 bilhões de pessoas por dia
em todo mundo.

Vidas, histórias e emoções que viajam com a gente.

150 Postos de Atendimento por todo País
150 anos de história
Presente em mais de 100 países

Toda a estrutura, tecnologia e experiência necessárias para oferecer a cada passageiro
viagens seguras e confortáveis. Embarque num Atlas Schindler e boa viagem!

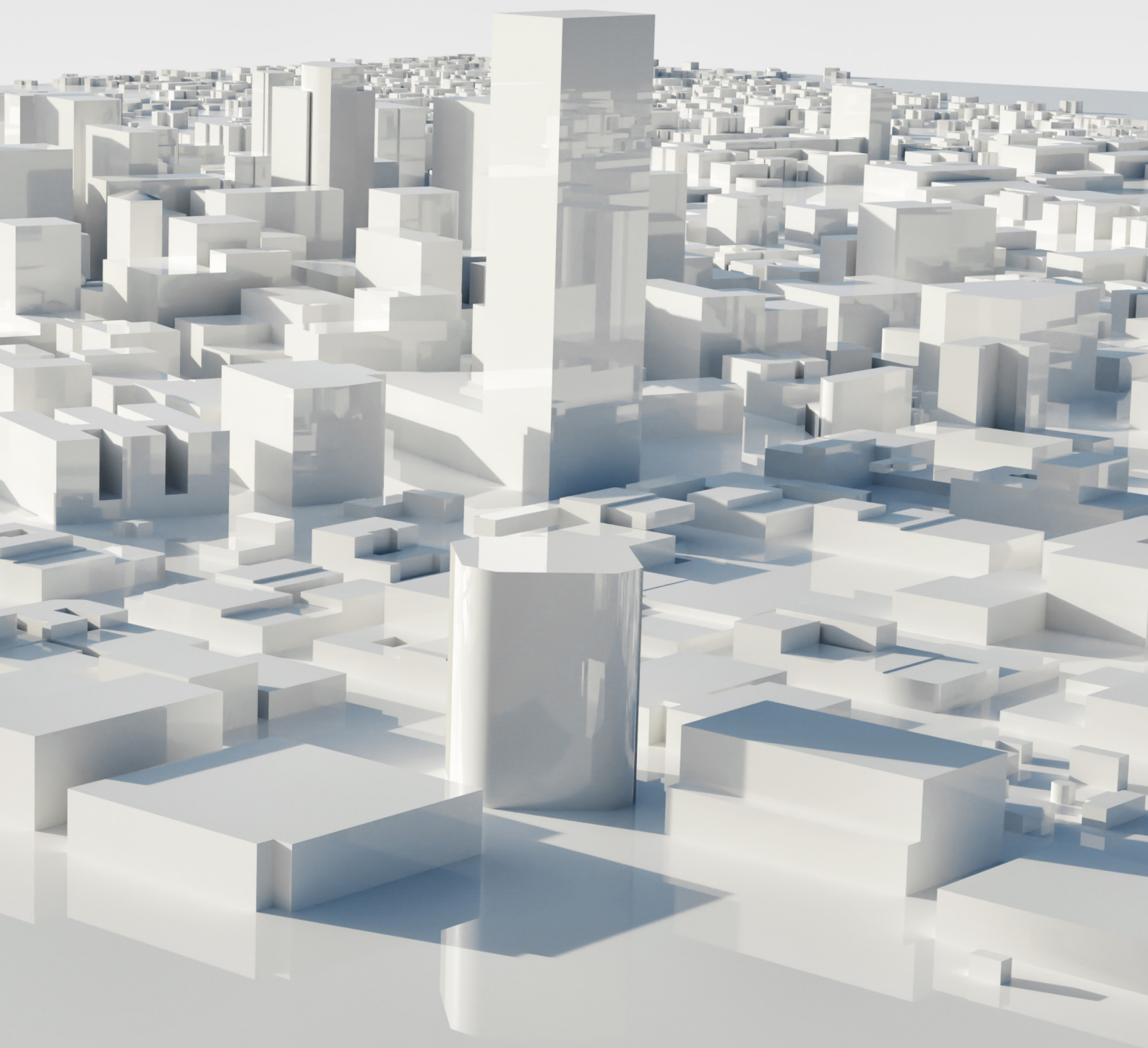


www.schindler.com.br • 0800 055 1918



Atlas Schindler

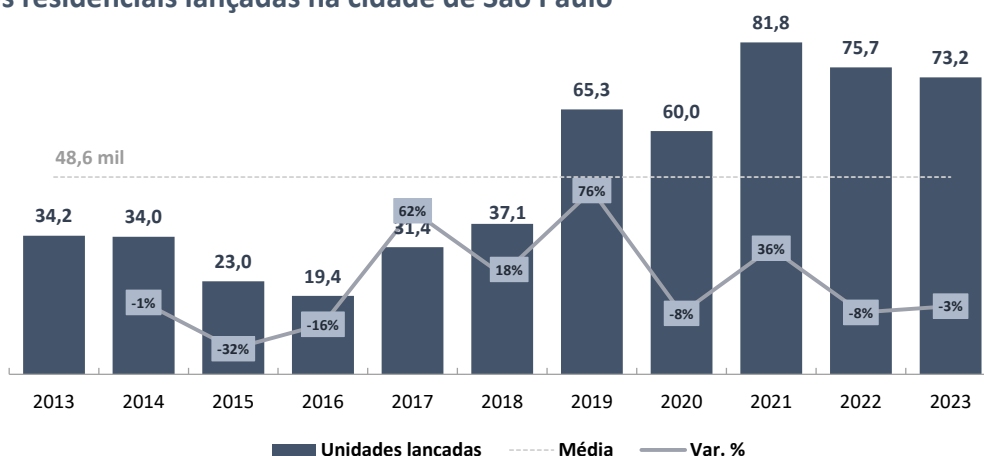
MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO



MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

LANÇAMENTOS – De acordo com a Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário, em 2023, foram lançadas na capital paulista 73.249 unidades residenciais, uma queda de 3% frente a 2022, quando os lançamentos totalizaram 75.692 unidades. Em termos de lançamentos, 2023 foi o terceiro melhor ano da série histórica.

Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo

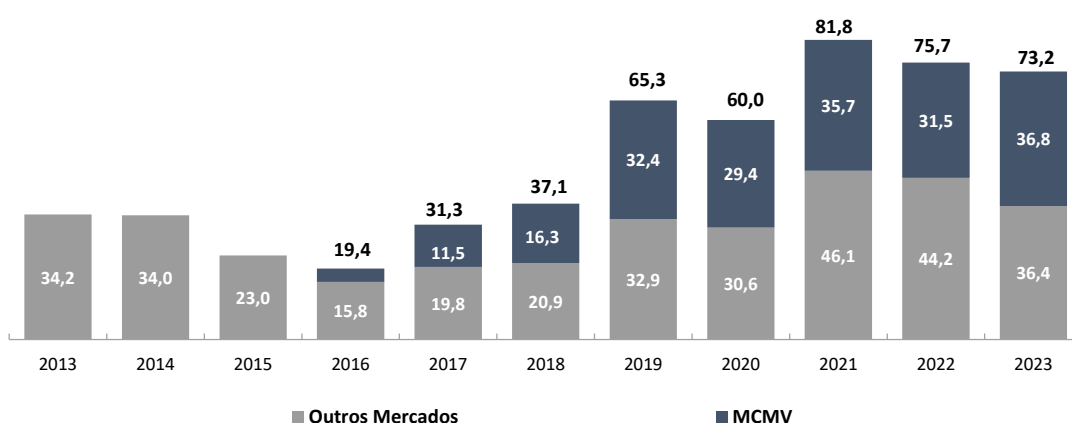


Fonte: Embraesp (até out/2020) / Secovi-SP (a partir de nov/2020)

Os imóveis de outros mercados registraram o lançamento de 36,4 mil unidades em 2023, redução de 18% em relação às 44,2 mil unidades lançadas em 2022.

Os imóveis enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foram responsáveis por 50% das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2023.

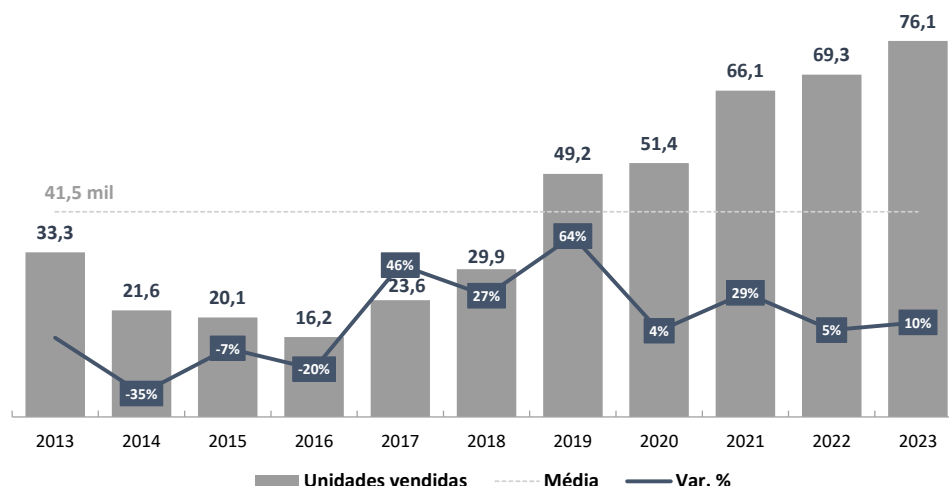
Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – A Pesquisa Secovi-SP contabilizou 76.145 unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo em 2023. Houve crescimento de 9,8% em relação ao ano anterior, quando foram vendidas 69.340 unidades. O ano de 2023 foi o melhor ano da série histórica de vendas.

Unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

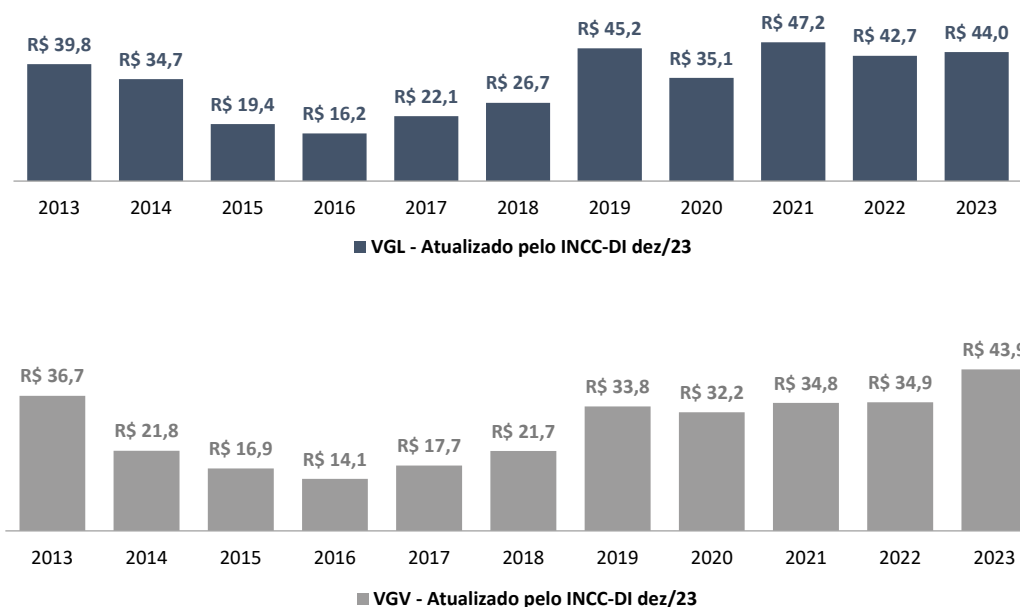
VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO) – O VGL demonstra a soma do total de valores em Reais (R\$) das unidades lançadas no ano. O cálculo é realizado tendo como base os preços das unidades tipos.

Em 2023, o VGL na capital paulista atingiu R\$ 44,0 bilhões, volume 3% superior ao total apurado em 2022 (R\$ 42,7 bilhões). Ambos os valores foram atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna), medido pela Fundação Getúlio Vargas, de dezembro de 2023.

VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – O VGv representa a soma dos valores em Reais (R\$) das unidades comercializadas no período. No cálculo, são utilizados os valores médios das unidades efetivamente vendidas.

Em 2023, a comercialização de R\$ 43,9 bilhões na cidade representou aumento de 26% em relação a 2022 (R\$ 34,9 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2023.

VGL e VGV - Cidade de São Paulo - Em R\$ bilhões

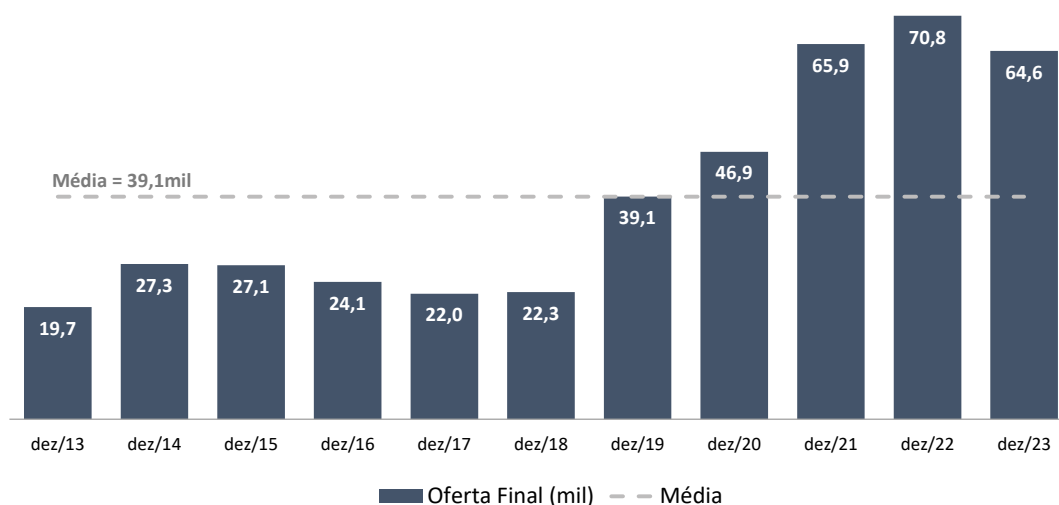


Fonte: Secovi-SP

A OFERTA FINAL – A oferta final é calculada pela soma do total de imóveis ofertados do mês anterior com o volume de unidades lançadas, subtraídas as vendas líquidas (vendas menos distratos). A metodologia da Pesquisa Secovi-SP considera os imóveis residenciais novos com até 36 meses, período normal para o encerramento da incorporação, quando ocorre a entrega da maioria dos empreendimentos para os consumidores finais.

O ano de 2023 encerrou com 64.634 unidades disponíveis para venda, quantidade 8,7% inferior à oferta final de dezembro de 2022 (70.805 unidades). A média histórica para o mês de dezembro (2013-2023) da oferta final da cidade de São Paulo é de 39,1 mil unidades.

Oferta final de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo



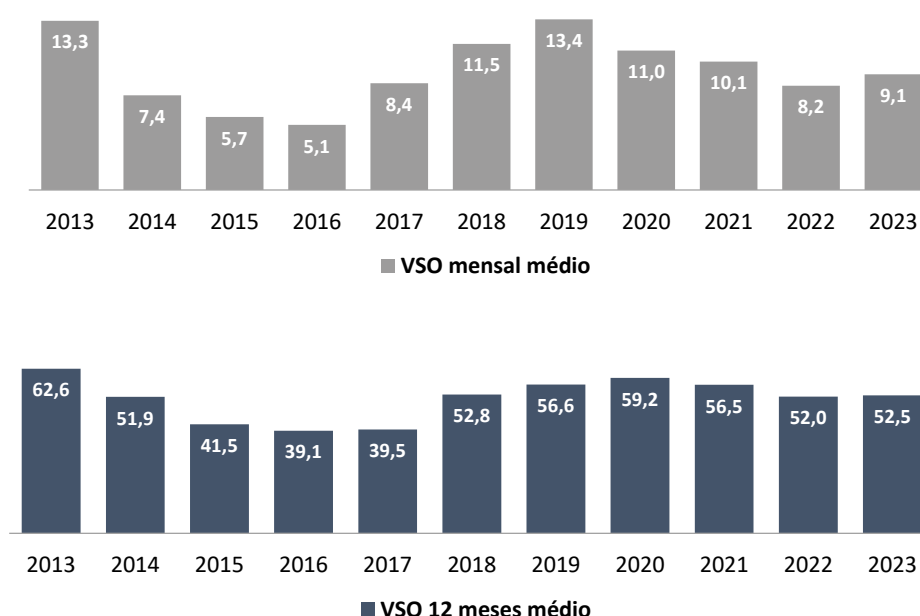
Fonte: Secovi-SP.

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) – Para avaliar o desempenho do mercado imobiliário, a Pesquisa do Secovi-SP utiliza o indicador VSO, que demonstra o percentual de vendas (líquida de distratos) em relação à quantidade de imóveis disponíveis para comercialização (unidades não comercializadas nos meses anteriores somadas aos lançamentos).

A média do VSO mensal em 2023 foi de 9,1%, velocidade 11% superior à registrada em 2022 (8,2%).

O VSO de 12 meses torna a série mais linear, pois acompanha o comportamento do mercado em um horizonte maior de tempo, demonstrando o desempenho sem efeitos sazonais. Em 2023, o VSO médio de 12 meses apresentou pequeno aumento em relação ao ano anterior, com média de 52,5%. Em 2022, a média foi de 52,0%.

VSO cidade de São Paulo - Em %



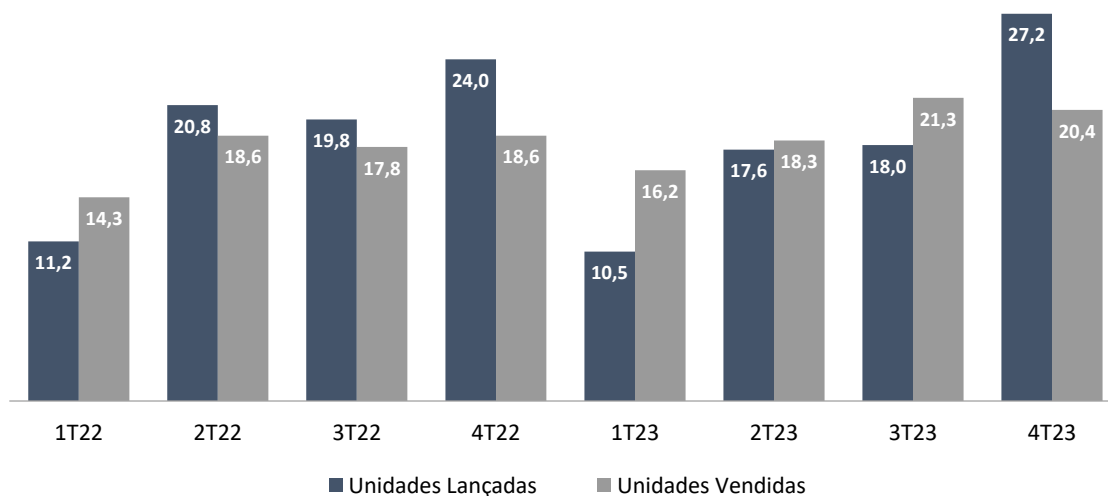
Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

O mercado imobiliário é influenciado sazonalmente por eventos como férias escolares, feriados e pagamento do 13º salário.

O quarto trimestre concentrou 37% das unidades lançadas e 27% das unidades comercializadas no ano. O mês de dezembro registrou o melhor desempenho de lançamento, com 10.485 unidades lançadas. O melhor mês de vendas foi agosto, com 8.029 unidades comercializadas.

Unidades residenciais lançadas e vendidas por trimestre - Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

Pesquisa do mercado imobiliário - Cidade de São Paulo

Descrição	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Oferta Inicial	70.943	68.167	65.091	64.899	64.558	63.576	64.067	62.310	60.829	60.422	61.419	61.129
Lançamentos	1.799	1.742	6.941	5.254	5.928	6.460	4.220	6.363	7.369	8.003	8.685	10.485
Vendas	4.419	4.645	7.119	5.553	6.773	5.946	5.825	8.029	7.417	6.973	6.466	6.980
Oferta Final	68.323	65.264	64.913	64.600	63.713	64.090	62.462	60.644	60.781	61.452	63.638	64.634
VSO	6,1%	6,6%	9,9%	7,9%	9,6%	8,5%	8,5%	11,7%	10,9%	10,2%	9,2%	9,7%

Fonte: Secovi-SP

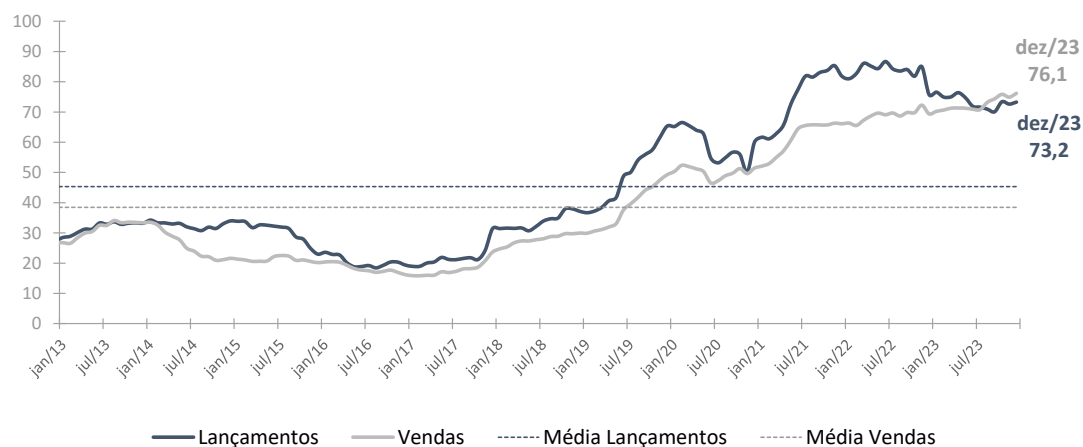
A série acumulada em 12 meses minimiza o efeito sazonal do mercado, possibilitando comparar o comportamento dos lançamentos e das vendas.

No gráfico a seguir, o ponto mais baixo da série histórica aparece durante a crise econômica, entre janeiro e fevereiro de 2017, período em que a cidade acumulava 15,8 mil vendas. Em termos de lançamentos, o mínimo foi registrado em agosto de 2016, quando foram lançadas 18,4 mil unidades em 12 meses.

O ano de 2023 encerrou com 73,2 mil unidades lançadas e 76,1 mil unidades comercializadas, ambos os resultados acumulados em 12 meses (janeiro a dezembro de 2023).

Lançamentos e vendas acumulados em 12 meses - Cidade de São Paulo

Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR DORMITÓRIOS

Em 2023, os imóveis de 2 dormitórios se mantiveram como a tipologia de maior destaque no mercado imobiliário da cidade de São Paulo.

LANÇAMENTOS POR DORMITÓRIOS – Das 73,2 mil unidades lançadas na capital paulista, 47,1 mil unidades eram de 2 dormitórios – 64% do total lançado no ano. A segunda maior participação foi dos imóveis de 1 dormitório, com 17,7 mil unidades lançadas (24% do total).

Os imóveis de 3 dormitórios representaram 9% das unidades lançadas. Essa participação é inferior à média histórica de lançamentos (14%).

A participação dos imóveis de 4 dormitórios no total lançado foi de 2%.

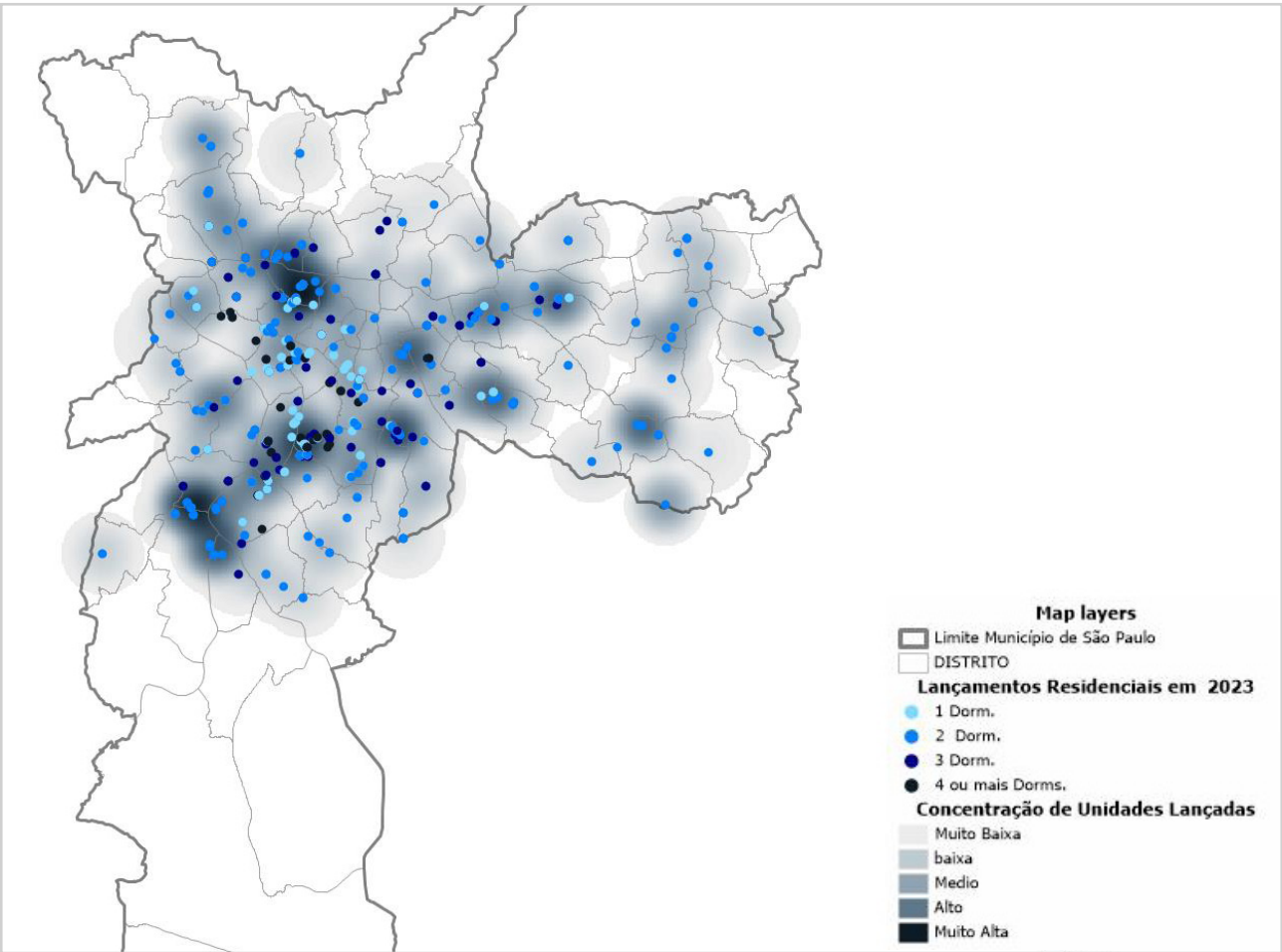
Lançamentos de imóveis residenciais - cidade de São Paulo (mil unidades)

Unidades	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
1 dorm.	9,5	10,9	6,1	2,9	5,8	7,5	18,8	19,8	23,9	19,9	17,7	13,0
2 dorms.	13,7	14,4	12,5	11,6	20,7	24,5	36,7	33,3	47,1	47,3	47,1	28,1
3 dorms.	8,6	7,1	3,7	4,0	3,8	3,8	7,3	5,4	8,4	6,8	6,8	6,0
4 dorms.	2,5	1,6	0,7	0,8	1,0	1,4	2,5	1,4	2,4	1,7	1,7	1,6
Total	34,2	34,0	23,0	19,4	31,4	37,1	65,3	60,0	81,8	75,7	73,2	48,6

Participação	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
1 dorm.	28%	32%	26%	15%	19%	20%	29%	33%	29%	26%	24%	26%
2 dorms.	40%	42%	55%	60%	66%	66%	56%	56%	58%	62%	64%	57%
3 dorms.	25%	21%	16%	21%	12%	10%	11%	9%	10%	9%	9%	14%
4 dorms.	7%	5%	3%	4%	3%	4%	4%	2%	3%	2%	2%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Embraesp (até out/2020) / Secovi-SP (a partir de nov/2020)

Concentração das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2023



Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR DORMITÓRIOS – A distribuição das vendas por dormitórios na cidade de São Paulo foi semelhante à dos lançamentos, o que demonstra equilíbrio no mercado.

Em 2023, das 76,1 mil unidades comercializadas na Capital, 48,7 mil unidades eram de 2 dormitórios (64%), 18,7 mil de 1 dormitório (25%), 6,9 mil de 3 dormitórios (9%) e 1,8 mil de 4 dormitórios (2%).

Apenas os imóveis de 1 dormitório registraram queda no número de unidades comercializadas em 2023, quando comparado ao ano anterior.

Vendas de imóveis residenciais - Cidade de São Paulo (mil unidades)

Unidades	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
1 dorm.	8,4	6,1	4,5	3,4	4,8	6,5	11,6	14,3	20,3	20,4	18,7	10,8
2 dorms.	14,7	9,8	11,3	9,0	14,5	18,9	29,9	30,3	38,9	42,4	48,7	24,4
3 dorms.	7,7	4,6	3,7	3,2	3,7	3,4	5,8	5,1	5,3	5,2	6,9	5,0
4 dorms.	2,6	1,0	0,7	0,6	0,7	1,2	2,0	1,7	1,6	1,3	1,8	1,4
Total	33,3	21,6	20,1	16,2	23,6	29,9	49,2	51,4	66,1	69,3	76,1	41,5

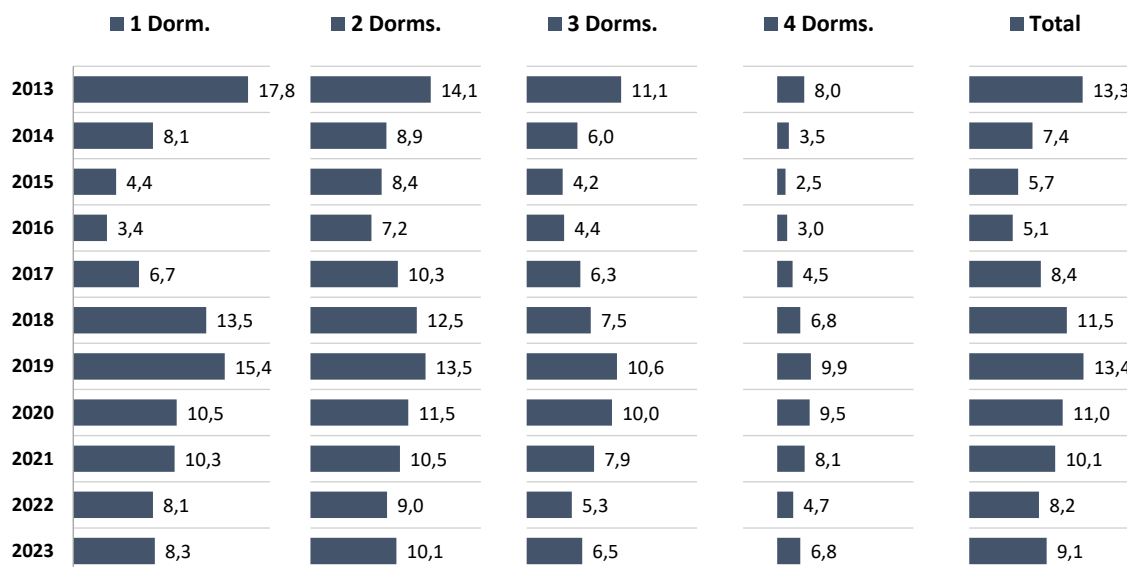
Participação	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
1 dorm.	25%	28%	22%	21%	20%	22%	24%	28%	31%	29%	25%	25%
2 dorms.	44%	46%	56%	55%	61%	63%	61%	59%	59%	61%	64%	57%
3 dorms.	23%	21%	18%	20%	15%	11%	12%	10%	8%	8%	9%	14%
4 dorms.	8%	5%	3%	4%	3%	4%	4%	3%	2%	2%	2%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR DORMITÓRIOS – O VSO médio da cidade de São Paulo foi de 9,1% em 2023.

Apenas os imóveis de 2 dormitórios apresentaram desempenho superior à média, com VSO de 10,1%. As demais tipologias tiveram VSO abaixo da média.

VSO (venda sobre oferta) médio por dormitório - Cidade de São Paulo - Em %

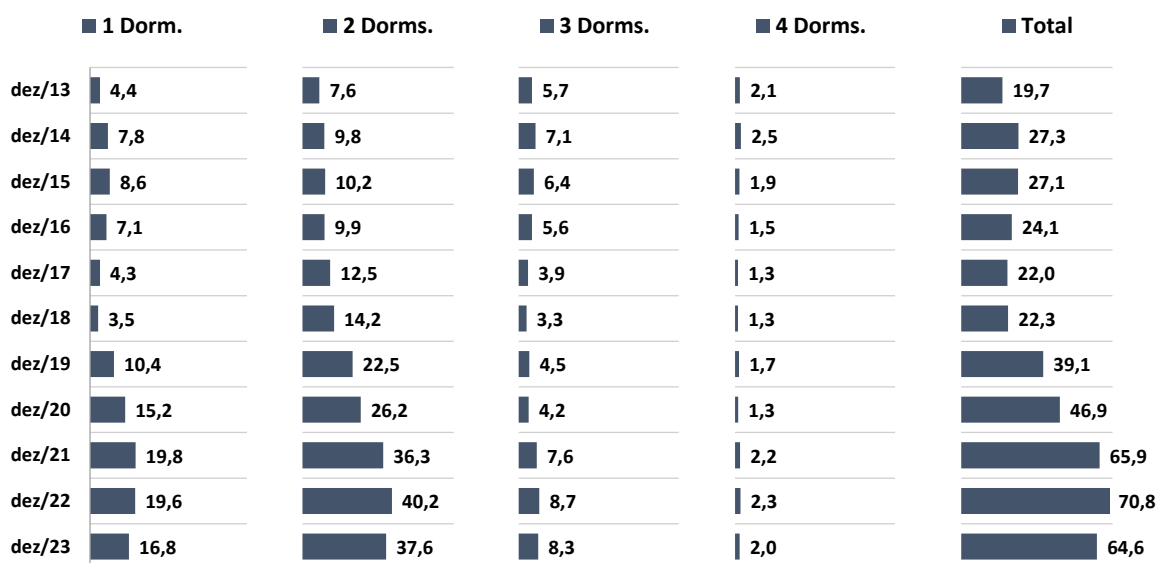


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR DORMITÓRIOS – Das 64,6 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda na cidade de São Paulo em dezembro, 58% (37,6 mil unidades) eram de 2 dormitórios. A segunda maior participação foi dos imóveis de 1 dormitório, com 26% (16,8 mil unidades) do total.

Todas as tipologias tiveram redução na quantidade disponível para venda, quando comparado com dezembro de 2022.

Oferta final de imóveis residenciais novos - Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL

LANÇAMENTOS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – Das 73,2 mil unidades lançadas em 2023 na cidade de São Paulo, 42,3 mil tinham metragem entre 30 m² e 45 m² de área útil, representando 58% do total. A participação dos imóveis compactos teve uma leve redução no ano. Unidades com metragem inferior a 30 m² de área útil foram responsáveis por 17% (12,7 mil) do volume total lançado na Capital.

Os imóveis com área útil entre 45 m² e 65 m² participaram com 10% (7,7 mil unidades) do total de lançamentos. Imóveis compreendidos na faixa de 66 m² a 85 m² tiveram participação de 6% (4,2 mil unidades); entre 86 m² e 130 m² corresponderam a 6% do total (4,1 mil unidades); de 131 m² a 180 m² responderam por 2% do total lançado (1,2 mil unidades); e imóveis com metragem superior a 180 m² representaram 2% dos lançamentos (1,2 mil unidades).

Lançamento de imóveis residenciais - Cidade de São Paulo (mil unidades)

Área útil m ²	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média	Participação	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Menos de 30 m ²	4,1	12,6	14,4	18,5	16,3	12,7	13,1	Menos de 30 m ²	11%	19%	24%	23%	21%	17%	20%
Entre 30 e 45 m ²	19,8	31,8	31,8	43,1	40,9	42,3	35,0	Entre 30 e 45 m ²	53%	49%	53%	53%	54%	58%	52%
Entre 45 e 65 m ²	5,4	8,3	5,7	7,0	7,4	7,7	6,9	Entre 45 e 65 m ²	15%	13%	10%	9%	10%	10%	11%
Entre 66 e 85 m ²	3,7	5,9	2,9	5,5	4,4	4,2	4,5	Entre 66 e 85 m ²	10%	9%	5%	7%	6%	6%	7%
Entre 86 e 130 m ²	1,9	3,5	2,8	4,6	3,7	4,1	3,4	Entre 86 e 130 m ²	5%	5%	5%	6%	5%	6%	5%
Entre 131 e 180 m ²	1,5	2,3	1,7	2,1	1,9	1,2	1,8	Entre 131 e 180 m ²	4%	4%	3%	3%	3%	2%	3%
Mais de 180 m ²	0,7	0,9	0,6	1,0	1,0	1,2	0,9	Mais de 180 m ²	2%	1%	1%	1%	1%	2%	1%
Total	37,1	65,3	60,0	81,8	75,7	73,2	65,5	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – Assim como nos lançamentos, os imóveis com metragem entre 30 m² e 45 m² de área útil destacaram-se em vendas. Das 76,1 mil unidades comercializadas no ano, 58% (44,1 mil unidades) tinham essa faixa de metragem.

As faixas de imóveis com metragem de 66 m² a 85 m² e 86 m² a 130 m² cresceram em termos de participação no total comercializado em 2023. Apenas os imóveis com metragens inferiores a 30 m² apresentaram redução na participação.

As faixas que compreendem imóveis com metragem útil entre 45 m² e 65 m² e superior a 131 m² apresentaram estabilidade na participação das vendas.

Vendas de imóveis residenciais - Cidade de São Paulo (mil unidades)

Área útil m²	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média	Participação	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Menos de 30 m²	3,1	7,1	9,7	14,5	16,9	14,0	10,9	Menos de 30 m²	10%	14%	19%	22%	24%	18%	16%
Entre 30 e 45 m²	14,8	24,8	27,3	37,6	38,4	44,1	31,2	Entre 30 e 45 m²	49%	50%	53%	57%	55%	58%	52%
Entre 45 e 65 m²	5,5	6,7	5,7	5,3	6,2	7,0	6,1	Entre 45 e 65 m²	18%	14%	11%	8%	9%	9%	13%
Entre 66 e 85 m²	3,2	5,4	3,4	3,4	3,0	4,4	3,8	Entre 66 e 85 m²	11%	11%	7%	5%	4%	6%	8%
Entre 86 e 130 m²	1,7	2,7	2,7	2,9	2,6	3,9	2,8	Entre 86 e 130 m²	6%	6%	5%	4%	4%	5%	5%
Entre 131 e 180 m²	1,1	1,9	1,8	1,5	1,5	1,7	1,6	Entre 131 e 180 m²	4%	4%	3%	2%	2%	2%	3%
Mais de 180 m²	0,5	0,7	0,7	0,8	0,7	1,1	0,7	Mais de 180 m²	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Total	29,9	49,2	51,4	66,1	69,3	76,1	57,0	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – O maior VSO médio por faixa de área útil foi dos imóveis entre 30 m² e 45 m² de área útil, com média de 10,6% em 2023.

Os imóveis com metragem entre 131 m² e 180 m² apresentaram o menor VSO, com média de 6,3%.

Apenas os imóveis com metragem útil inferior a 30 m² apresentaram redução na velocidade de vendas, quando comparado ao ano anterior.

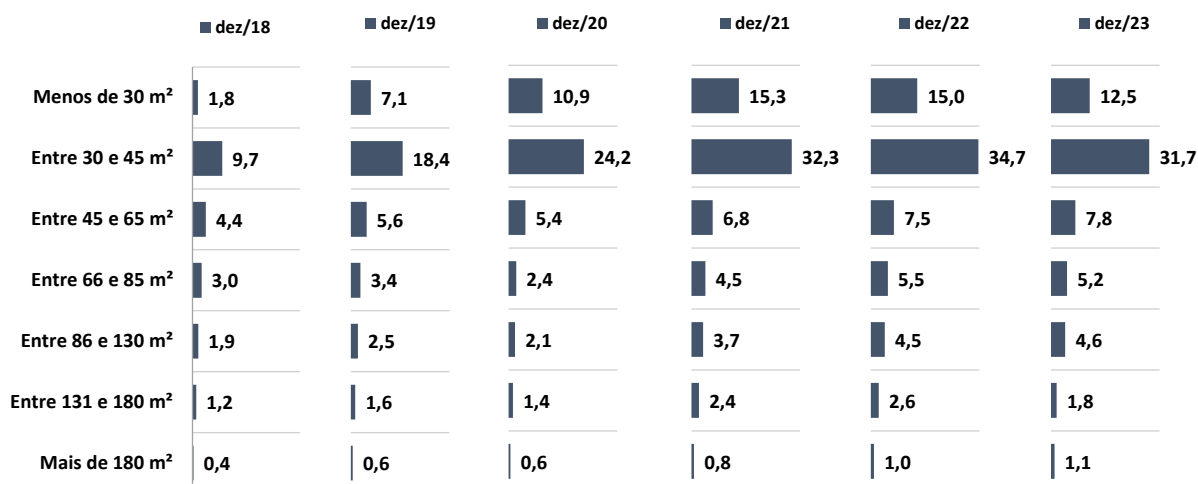
VSO (venda sobre oferta) médio por faixa de área útil - Cidade de São Paulo - Em %

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Menos de 30 m²	14,6	16,6	9,8	9,8	8,6	8,4
Entre 30 e 45 m²	15,7	15,3	12,4	11,3	9,4	10,6
Entre 45 e 65 m²	8,3	10,6	8,9	7,7	6,6	7,5
Entre 66 e 85 m²	8,3	11,6	10,2	8,3	4,8	6,5
Entre 86 e 130 m²	7,5	9,0	10,5	8,6	5,3	6,8
Entre 131 e 180 m²	7,6	10,3	9,9	7,1	5,2	6,3
Mais de 180 m²	8,1	10,6	9,3	9,1	5,8	7,9

Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – A oferta de imóveis residenciais novos não vendidos na cidade de São Paulo encerrou o ano com 64,6 mil unidades disponíveis, das quais 31,7 mil com metragem entre 30 m² e 45 m² de área útil. A segunda maior participação na oferta final foi a dos imóveis com metragem inferior a 30 m², com 12,5 mil unidades.

Oferta final de imóveis residenciais novos - Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FAIXA DE PREÇOS

Segmentando o mercado imobiliário da capital paulista por faixas de preço, os imóveis de até R\$ 700 mil tiveram destaque em 2023, concentrando 84% das unidades lançadas e 83% das unidades comercializadas.

LANÇAMENTOS POR FAIXAS DE PREÇOS – Dos 73,2 mil imóveis lançados no ano, 43,8 mil (60% do total) tinham preço inferior a R\$ 350 mil.

Os lançamentos de imóveis com preço entre R\$ 350 mil a R\$ 700 mil registraram o maior crescimento em relação ao ano anterior (18%). Os imóveis com preço inferior a R\$ 264 mil e entre R\$ 700 mil e R\$ 1,4 milhão apresentaram redução no volume de unidades lançadas em 2023, quando comparados aos resultados do ano anterior.

Lançamento de imóveis residenciais por faixa de preço - Cidade de São Paulo (mil unidades)

Faixa de preço	2021	2022	2023	Média	Participação	2021	2022	2023	Média
Até R\$ 264 mil	40,8	34,0	27,5	34,1	Até R\$ 264 mil	50%	45%	38%	44%
R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12,9	14,6	16,3	14,6	R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	16%	19%	22%	19%
R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	14,8	15,2	17,9	16,0	R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	18%	20%	24%	21%
R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8,9	7,0	6,4	7,5	R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	11%	9%	9%	10%
R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2,0	2,2	2,2	2,1	R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2%	3%	3%	3%
Acima de R\$ 2,1 milhões	2,5	2,6	2,9	2,7	Acima de R\$ 2,1 milhões	3%	3%	4%	3%
Total	81,8	75,7	73,2	76,9	Total	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR FAIXAS DE PREÇOS – Assim como nos lançamentos, os imóveis com preço inferior a R\$ 350 mil concentraram a maior parte das vendas na cidade de São Paulo. Em 2023, foram comercializadas 46,0 mil unidades residenciais nessa faixa de preço, representando 61% do total vendido durante o ano.

Vendas de imóveis residenciais por faixa de preço - Cidade de São Paulo (mil unidades)

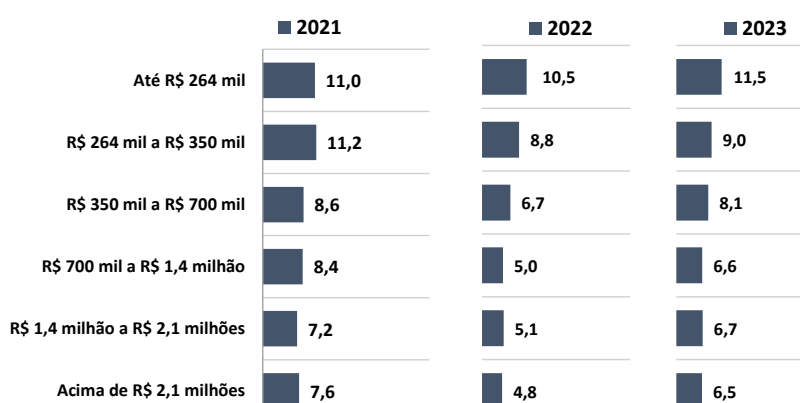
Faixa de preço	2021	2022	2023	Média	Participação	2021	2022	2023	Média
Até R\$ 264 mil	37,3	33,5	30,2	33,7	Até R\$ 264 mil	56%	48%	40%	48%
R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	9,2	13,9	15,8	13,0	R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	14%	20%	21%	18%
R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	10,8	13,1	17,5	13,8	R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	16%	19%	23%	19%
R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	5,6	5,4	7,5	6,1	R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8%	8%	10%	9%
R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	1,5	1,7	2,6	1,9	R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2%	2%	3%	3%
Acima de R\$ 2,1 milhões	1,7	1,7	2,6	2,0	Acima de R\$ 2,1 milhões	3%	2%	3%	3%
Total	66,1	69,3	76,1	70,5	Total	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXAS DE PREÇOS – O maior VSO médio por faixas de preços em 2023 foi dos imóveis de até R\$ 264 mil, cuja velocidade média mensal de vendas ficou em 11,5%.

Todas as faixas de preço apresentaram crescimento na velocidade média de vendas em 2023, quando comparado ao ano anterior.

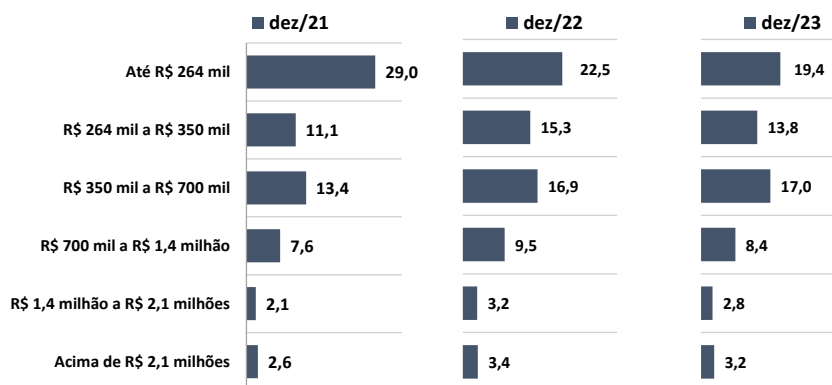
VSO (venda sobre oferta) médio por faixa de preço - Cidade de São Paulo - Em %



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXAS DE PREÇOS – A oferta de imóveis residenciais na capital paulista encerrou o ano com 64,6 mil unidades não vendidas, das quais 19,4 mil (30%) eram imóveis com preços até R\$ 264 mil. Apenas a faixa de preços entre R\$ 350 mil a R\$ 700 mil registrou aumento na quantidade disponível para venda.

Oferta final de imóveis residenciais novos - Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO – IMÓVEIS ECONÔMICOS

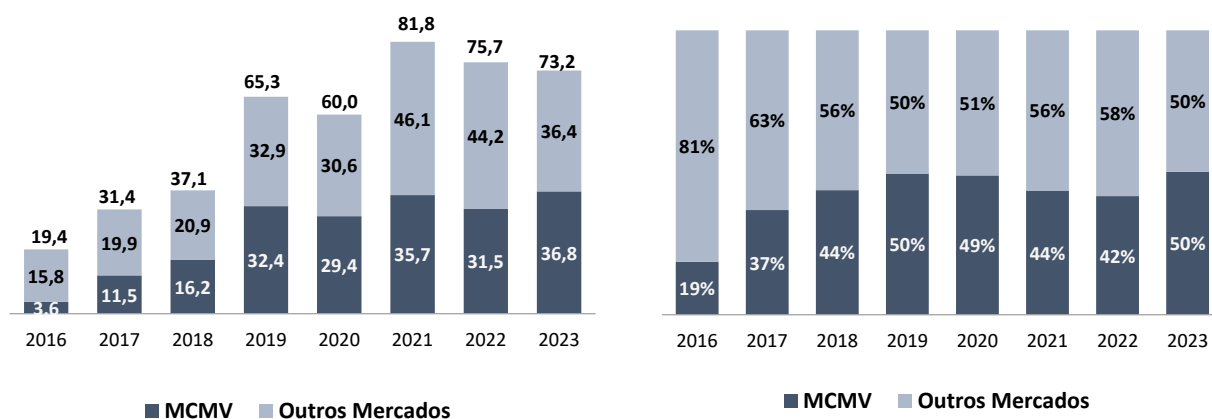
Para classificar um imóvel como econômico, nem sempre o tíquete médio é critério suficiente. Isso porque, a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos podem fazer com que os imóveis não se enquadrem na categoria econômica.

Com o objetivo de segmentar os imóveis econômicos, a Pesquisa Secovi-SP utilizou como referência as faixas de preços e enquadramentos no Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), conforme a data de lançamento. O limite de valor para imóveis enquadráveis nos parâmetros do MCMV na cidade de São Paulo passou de R\$ 264 mil para R\$ 350 mil em julho de 2023.

LANÇAMENTO - MCMV – A participação dos imóveis enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida permanece significativa na capital paulista.

Em 2023, das 73,2 mil unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo, 50% (36,8 mil unidades) eram imóveis enquadrados no MCMV. O número de unidades lançadas no programa aumentou 17% em relação ao resultado de 2022 (31,5 mil unidades).

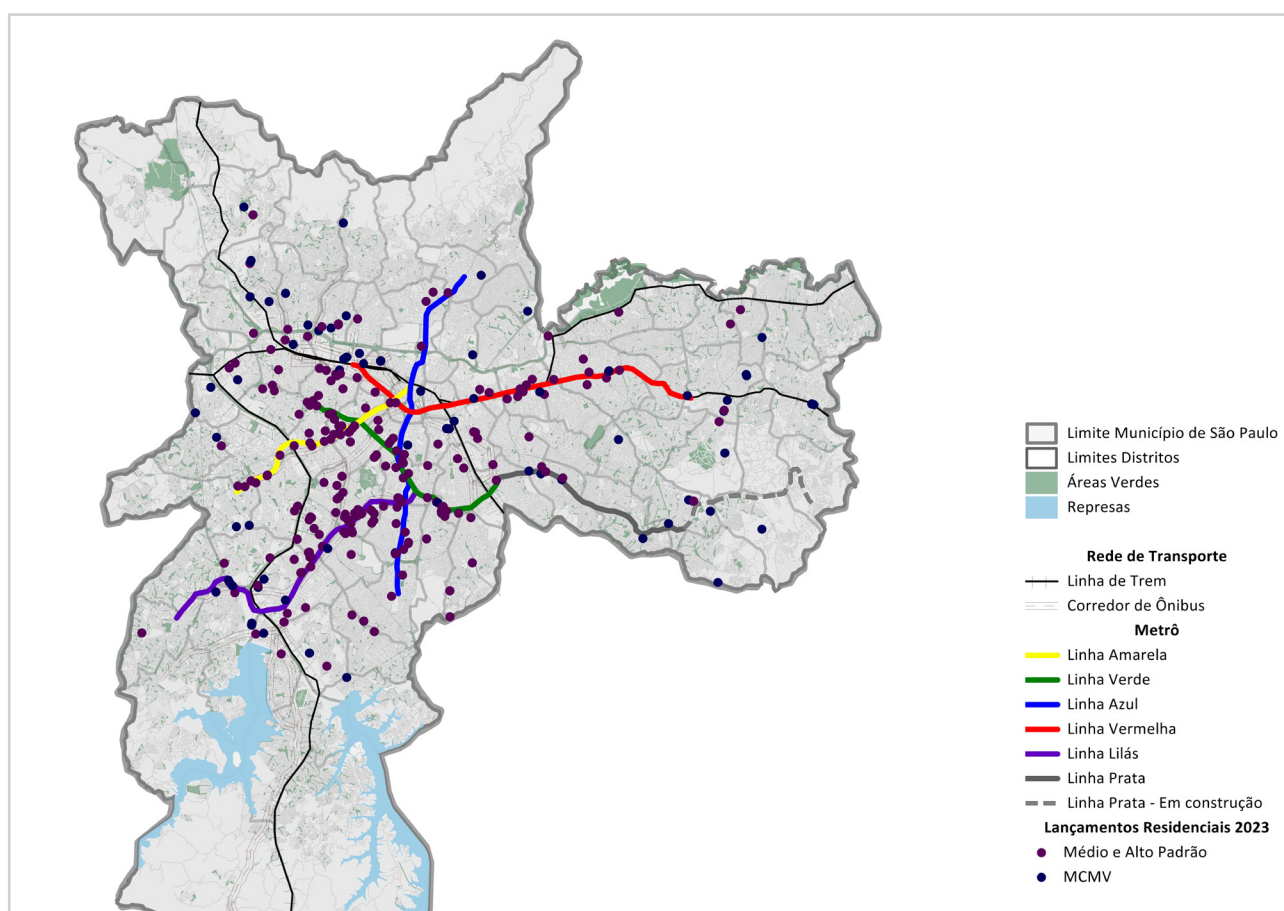
Unidades residenciais lançadas - Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

Os mapas a seguir demonstram a distribuição dos lançamentos residenciais de 2023, segmentados em empreendimentos do MCMV e outros mercados. Observa-se intensa concentração de lançamentos econômicos nas extremidades da cidade de São Paulo, influenciados, principalmente, pelos valores mais baixos dos terrenos nessas regiões.

Lançamentos residenciais cidade de São Paulo - 2023

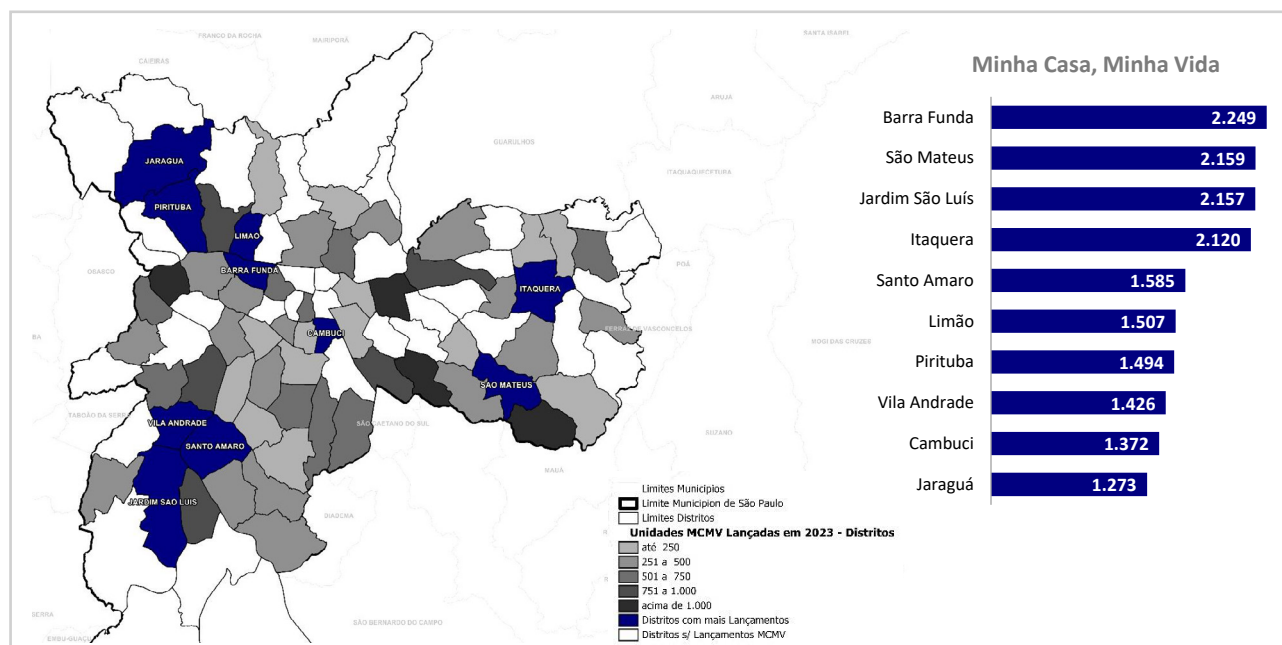


Fonte: Secovi-SP

LANÇAMENTOS POR DISTRITOS E TIPO DE MERCADO – Segmentando os lançamentos por distritos e por tipo de mercado, observa-se em 2023 maior concentração de unidades do Programa MCMV em distritos mais afastados do centro da cidade.

O distrito da Barra Funda registrou a maior quantidade de imóveis econômicos lançados, com 2.249 unidades, seguido pelos distritos de São Mateus (2.159 unidades), Jardim São Luís (2.157 unidades), Itaquera (2.120 unidades) e Santo Amaro (1.585 unidades).

Concentração de unidades econômicas lançadas por distrito - cidade de São Paulo - 2023

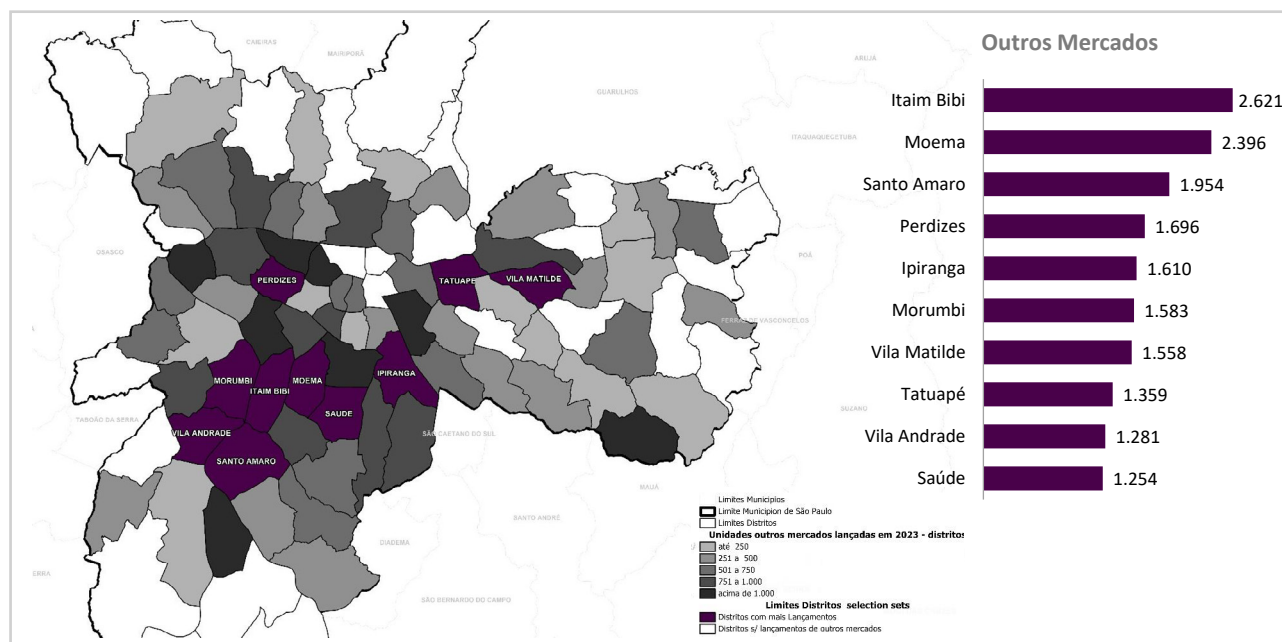


Fonte: Secovi-SP

Os lançamentos de outros mercados na cidade de São Paulo, em 2023, estavam localizados em distritos mais centrais e valorizados.

O distrito do Itaim Bibi registrou a maior quantidade lançada, com 2.621 unidades, seguido pelos distritos de Moema (2.396 unidades), Santo Amaro (1.954 unidades), Perdizes (1.696 unidades) e Ipiranga (1.610 unidades).

Concentração de unidades outros mercados lançados por distrito - cidade de São Paulo - 2023

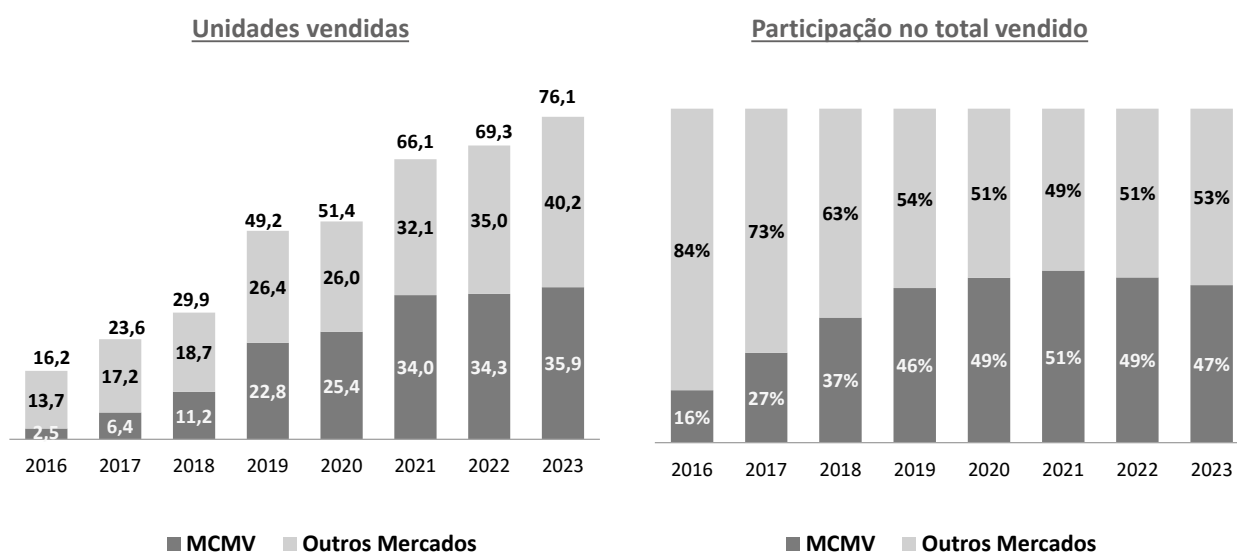


Fonte: Secovi-SP

VENDAS DE IMÓVEIS MCMV – As vendas de imóveis econômicos vêm crescendo na cidade de São Paulo. Foram comercializadas 35,9 mil unidades enquadradas no Programa MCMV em 2023, o melhor ano da série histórica, com crescimento de 5% em relação a 2022.

As vendas de imóveis de outros mercados avançaram 15%, passando de 35,0 mil unidades em 2022, para 40,2 mil unidades em 2023.

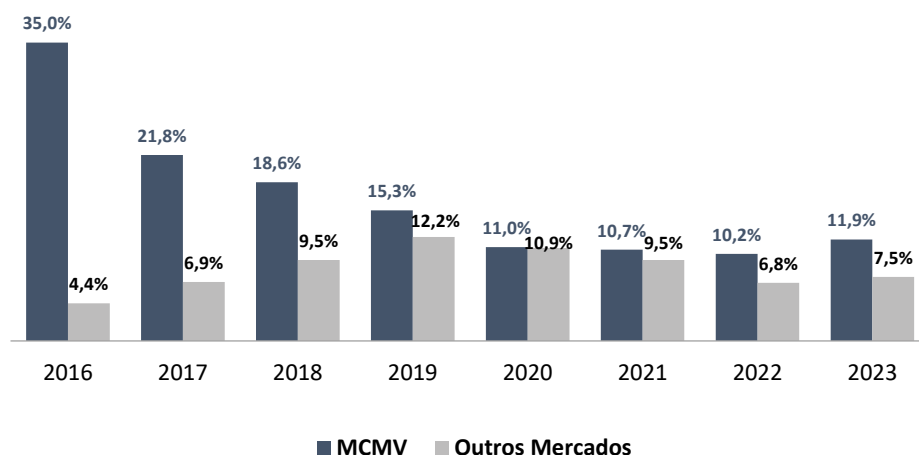
Unidades residenciais comercializadas - Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) DOS IMÓVEIS MCMV – Em 2023, os imóveis do MCMV continuaram apresentando velocidade de vendas superior à dos empreendimentos de outros mercados, com VSO médio de 11,9% no programa frente a 7,5% de média nos imóveis de outros mercados.

VSO (vendas sobre oferta) - Cidade de São Paulo

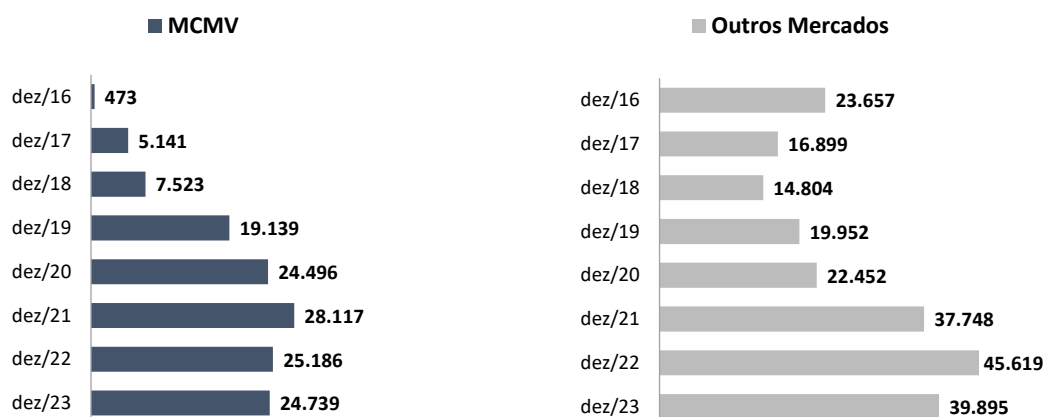


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL DOS IMÓVEIS MCMV – Das 64,6 mil unidades disponíveis para venda em dezembro, 24,7 mil unidades estavam enquadradas no Minha Casa, Minha Vida, representando 38% do total.

Comparando a oferta final dos meses de dezembro de 2023 e 2022, o MCMV apresentou redução de 2% em termos de unidades disponíveis para venda, enquanto os imóveis de outros mercados registraram queda de 13%.

Oferta final de imóveis residenciais novos - Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR REGIÃO GEOGRÁFICA

Para analisar os dados da Pesquisa do Mercado por regiões, foram utilizados os mesmos critérios da Prefeitura de São Paulo, que segmenta a cidade em cinco zonas principais: Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro. Também foi utilizada a divisão oficial de Distritos.

LANÇAMENTOS POR REGIÃO GEOGRÁFICA – Das 73,2 mil unidades residenciais lançadas em 2023 na capital paulista, 31% (22,6 mil unidades) foram na Zona Sul, com volume 4% superior ao registrado no ano anterior (21,8 mil unidades).

A segunda região com maior número de unidades lançadas no ano foi a Zona Leste, que concentrou 27% dos lançamentos (19,4 mil unidades), seguida pelas Zonas Oeste, com 23% (16,6 mil unidades), Norte, com 13% (9,4 mil unidades), e Centro, com 7% (5,2 mil unidades).

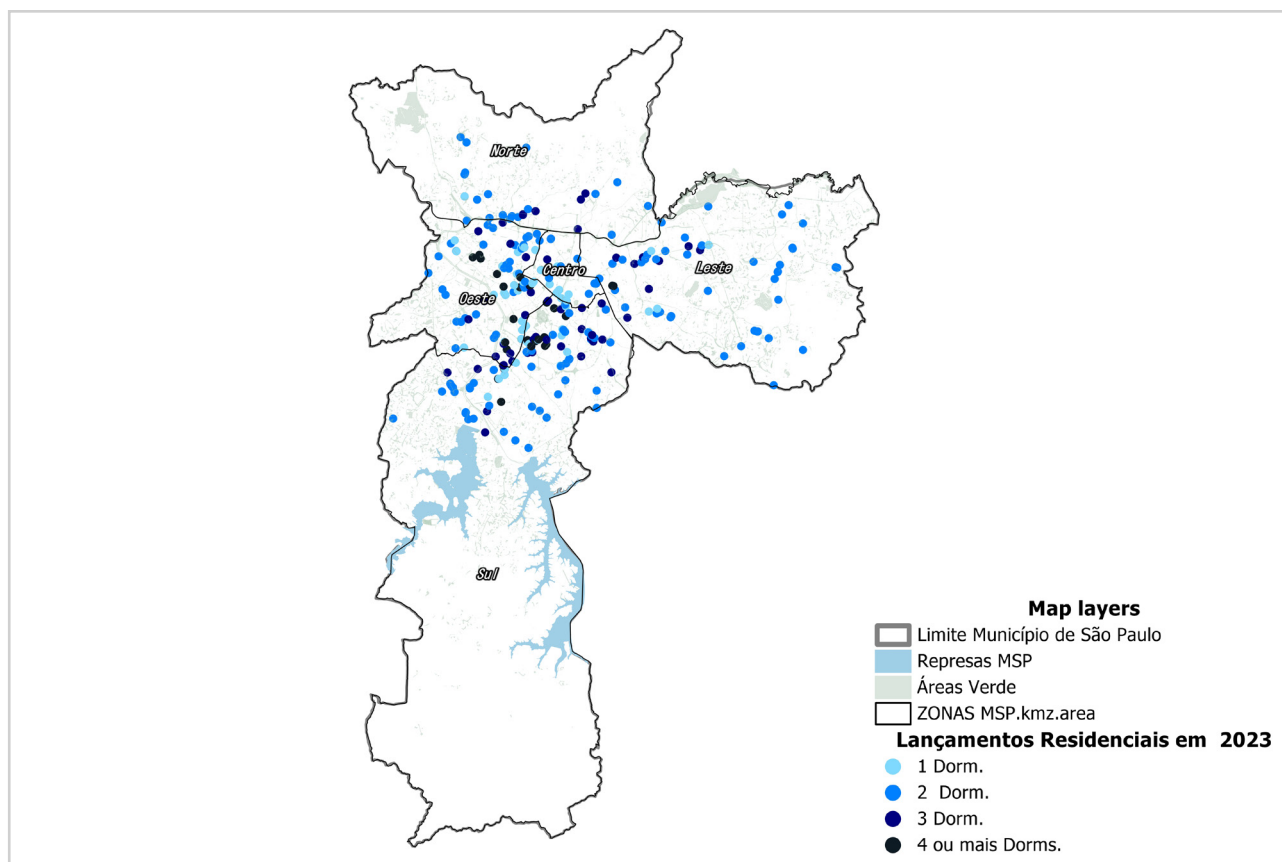
Lançamentos de imóveis residenciais - Cidade de São Paulo (mil unidades)

Unidades	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Centro	2,7	5,1	3,3	3,1	5,5	2,7	4,3	3,7	9,0	5,2	5,2	4,5
Leste	9,2	7,6	7,6	5,4	6,3	9,9	17,3	16,0	17,1	18,8	19,4	12,2
Norte	2,9	4,7	3,3	3,1	6,0	5,8	7,5	6,6	8,2	9,2	9,4	6,1
Oeste	7,6	8,1	2,7	3,6	7,4	8,3	13,7	10,9	18,2	20,6	16,6	10,7
Sul	11,8	8,4	6,0	4,2	6,2	10,4	22,5	22,8	29,4	21,8	22,6	15,1
Total	34,2	34,0	23,0	19,4	31,4	37,1	65,3	60,0	81,8	75,7	73,2	48,6

Participação	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Centro	8%	15%	14%	16%	18%	7%	7%	6%	11%	7%	7%	11%
Leste	27%	22%	33%	28%	20%	27%	27%	27%	21%	25%	27%	26%
Norte	8%	14%	15%	16%	19%	16%	11%	11%	10%	12%	13%	13%
Oeste	22%	24%	12%	19%	24%	22%	21%	18%	22%	27%	23%	21%
Sul	35%	25%	26%	21%	20%	28%	34%	38%	36%	29%	31%	29%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

Concentração de unidades residências lançadas na cidade de São Paulo em 2023

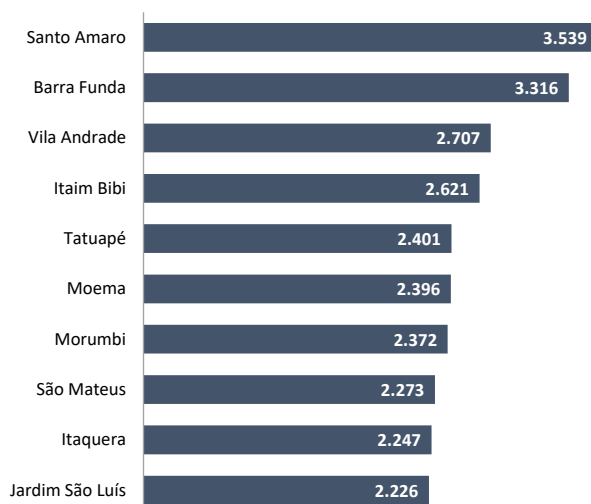


Fonte: Secovi-SP

LANÇAMENTOS POR DISTRITOS – A cidade de São Paulo é dividida em 96 distritos, conforme demonstra o mapa.

Santo Amaro foi o distrito da capital paulista com mais lançamentos residenciais em 2023, com 3.539 unidades. Os dez distritos do ranking concentraram 36% das unidades lançadas no ano.

Ranking de distritos com mais unidades lançadas em 2023 - Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA – Assim como nos lançamentos, a Zona Sul concentrou a maior parte das vendas.

Foram comercializados 23,3 mil imóveis na Zona Sul (31%), 20,5 mil imóveis na Zona Leste (27%), 17,9 mil imóveis na Zona Oeste (23%), 8,6 mil imóveis na Zona Norte (11%) e 5,9 mil imóveis no Centro (8%), totalizando 76,1 mil unidades residenciais novas vendidas na cidade de São Paulo.

Vendas de imóveis residenciais - Cidade de São Paulo (mil unidades)

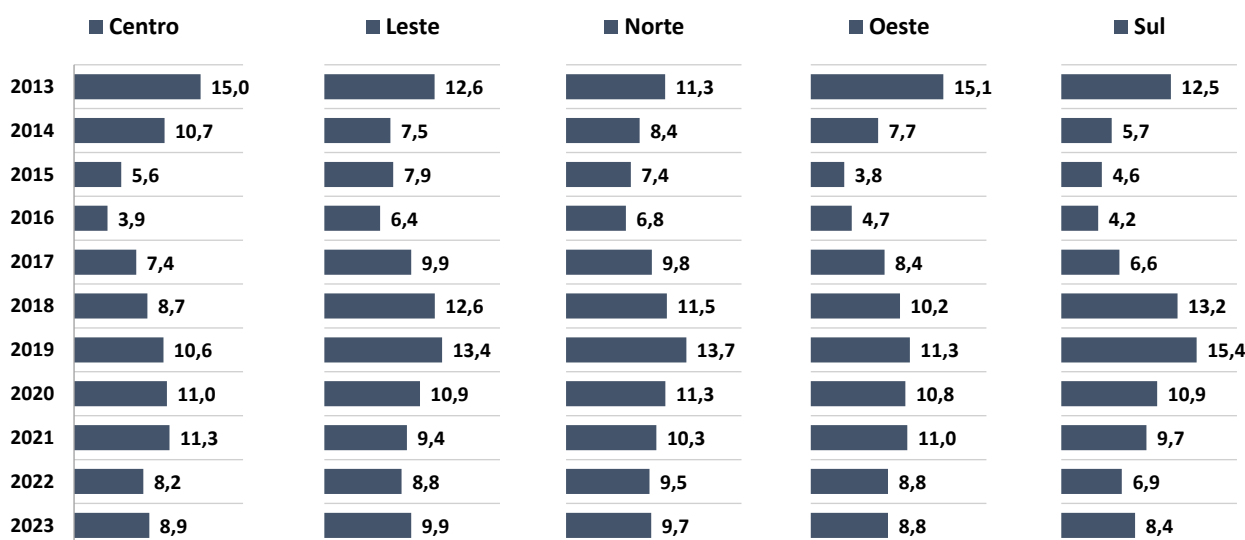
Unidades	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Centro	3,1	2,8	2,4	1,9	4,0	3,3	3,2	3,5	5,8	6,1	5,9	3,8
Leste	9,5	5,6	6,9	4,6	5,8	6,7	13,3	13,3	15,4	17,0	20,5	10,8
Norte	3,5	2,9	3,3	2,8	4,0	4,9	7,1	6,5	6,9	7,6	8,6	5,3
Oeste	7,3	4,9	2,6	3,0	5,2	6,8	10,1	10,2	13,8	17,5	17,9	9,0
Sul	10,0	5,4	4,9	3,8	4,7	8,3	15,5	17,9	24,2	21,1	23,3	12,6
Total	33,3	21,6	20,1	16,2	23,6	29,9	49,2	51,4	66,1	69,3	76,1	41,5

Participação	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Centro	9%	13%	12%	12%	17%	11%	6%	7%	9%	9%	8%	10%
Leste	29%	26%	34%	29%	25%	22%	27%	26%	23%	25%	27%	27%
Norte	10%	13%	16%	17%	17%	16%	14%	13%	10%	11%	11%	14%
Oeste	22%	22%	13%	19%	22%	23%	20%	20%	21%	25%	23%	21%
Sul	30%	25%	24%	24%	20%	28%	32%	35%	37%	30%	31%	29%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR REGIÃO GEOGRÁFICA – O maior VSO médio de 2023 foi registrado na Zona Leste (9,9%). Esse resultado supera a média da cidade de São Paulo, que é de 9,1%. Em seguida, ficou a Zona Norte (9,7%), o Centro (8,9%), a Zona Oeste (8,8%) e por fim, a Zona Sul (8,4%).

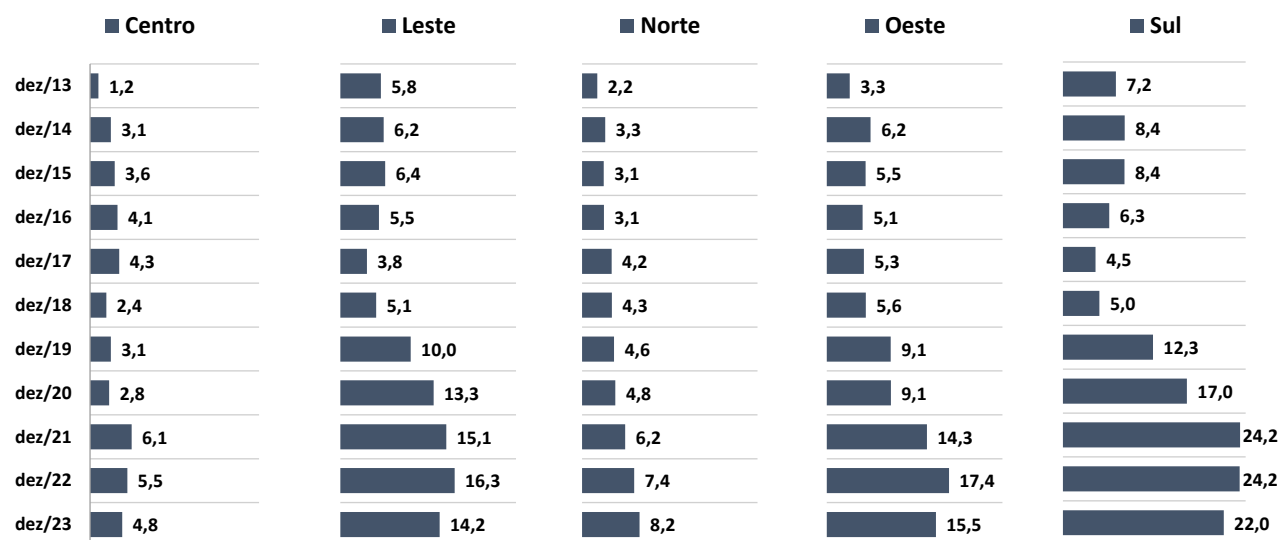
VSO (venda sobre oferta) médio por zona da cidade de São Paulo - Em %



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR REGIÃO GEOGRÁFICA – Considerando a oferta final em dezembro de 2023, as regiões com maior e menor concentração de unidades residenciais novas disponíveis para venda foram, respectivamente, a Sul, com 34% (22,0 mil unidades), e o Centro, com 7% (4,8 mil unidades). Com exceção da Zona Norte, todas as zonas apresentaram redução na oferta disponível, quando comparado ao ano anterior.

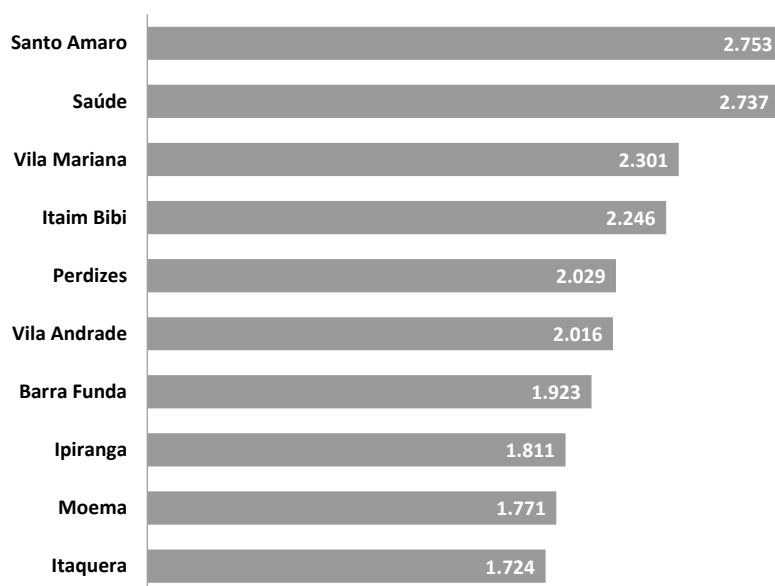
Oferta final por zona da cidade de São Paulo - Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR DISTRITOS DA CIDADE – Santo Amaro foi o distrito da capital paulista com maior volume de unidades residenciais novas disponíveis para venda em dezembro de 2023, com 2.753 imóveis (4% do total). Os dez distritos do ranking concentraram 33% da oferta final da cidade de São Paulo.

Ranking de distritos com mais unidades disponíveis para venda em dez/23 - Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FASES DE OBRA

Na análise do mercado por fases de obras, os empreendimentos são segmentados conforme o estágio do projeto, que pode estar na planta, em construção ou pronto (estoque).

VENDAS POR FASES DE OBRAS – Os imóveis na planta concentraram o maior volume de vendas em 2023, com 41,9 mil unidades comercializadas nessa fase (55% do total). Os imóveis em construção responderam por 42% do total vendido (32,0 mil unidades).

As vendas de imóveis prontos (estoque) somaram 2,2 mil unidades, representando 3% do total comercializado no ano.

Vendas de imóveis residenciais por fase de obras - Cidade de São Paulo

Unidades	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Planta	24,3	16,1	13,3	10,5	17,2	22,0	39,1	33,2	46,3	44,5	41,9	28,0
Construção	6,8	3,7	5,2	4,4	4,7	5,9	8,3	16,1	18,2	23,1	32,0	11,7
Prontos	2,2	1,7	1,6	1,3	1,7	2,0	1,9	2,1	1,6	1,7	2,2	1,8
Total	33,3	21,6	20,1	16,2	23,6	29,9	49,2	51,4	66,1	69,3	76,1	41,5

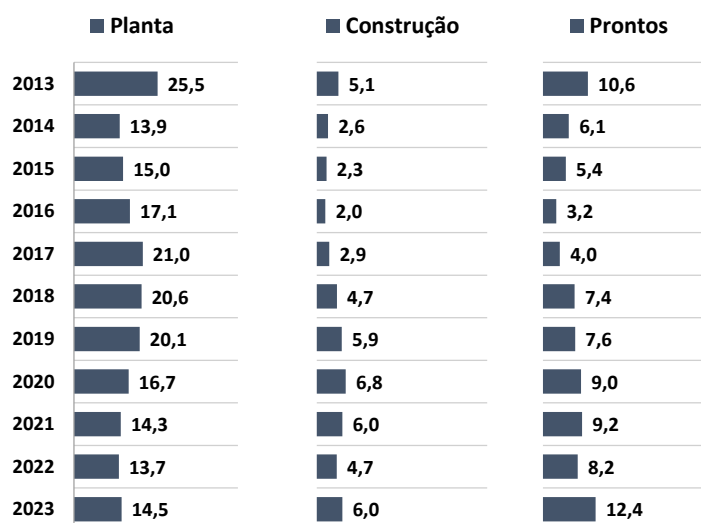
Participação	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média
Planta	73%	75%	66%	65%	73%	73%	79%	65%	70%	64%	55%	69%
Construção	21%	17%	26%	27%	20%	20%	17%	31%	28%	33%	42%	26%
Prontos	7%	8%	8%	8%	7%	7%	4%	4%	2%	3%	3%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FASE DE OBRA – Observa-se maior velocidade de vendas do imóvel na planta devido, principalmente, aos esforços de marketing na fase de lançamento do empreendimento. Em 2023, o VSO mensal médio dos imóveis na planta foi de 14,5%, velocidade 59% superior à média da cidade de São Paulo, de 9,1%.

O VSO dos imóveis em construção foi de 6,0%, e o dos imóveis prontos ficou em 12,4%.

VSO (Vendas Sobre Oferta) médio por fase de obra - cidade de São Paulo - Em %



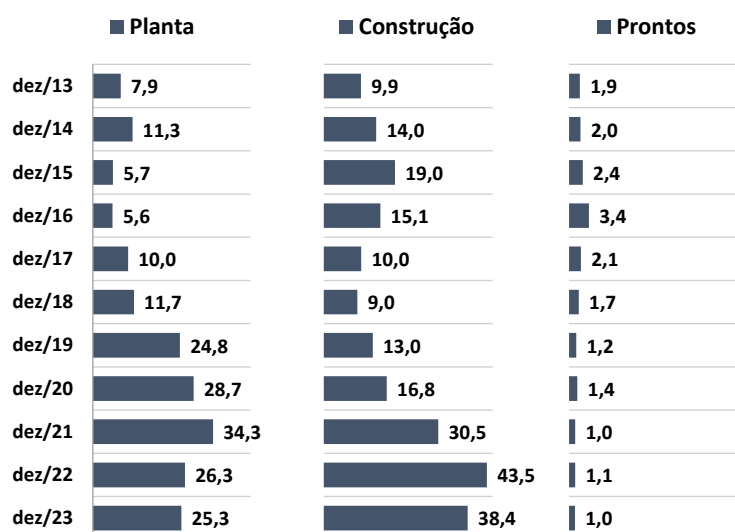
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FASE DE OBRA – A oferta final de imóveis por fase de obras considera as unidades disponíveis dos empreendimentos residenciais com até 36 meses da data do lançamento no período de fechamento da Pesquisa Secovi-SP. O intervalo de tempo é considerado padrão para o desenvolvimento de incorporações, englobando, na análise de dezembro de 2023, o período de janeiro de 2021 a dezembro de 2023.

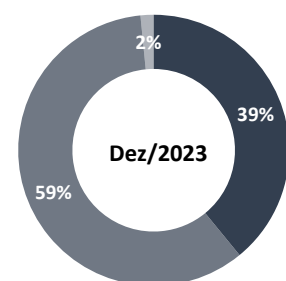
Do total disponível para venda em dezembro de 2023 (64,6 mil unidades), 39% (25,3 mil unidades) estavam na planta.

A oferta de imóveis em construção foi de 38,4 mil unidades (59% do total). Os imóveis prontos (estoque) corresponderam a 2% (1,0 mil unidades) do total disponível para venda na cidade de São Paulo em dezembro de 2023.

Oferta final por fase de obras - Cidade de São Paulo - Em mil unidades



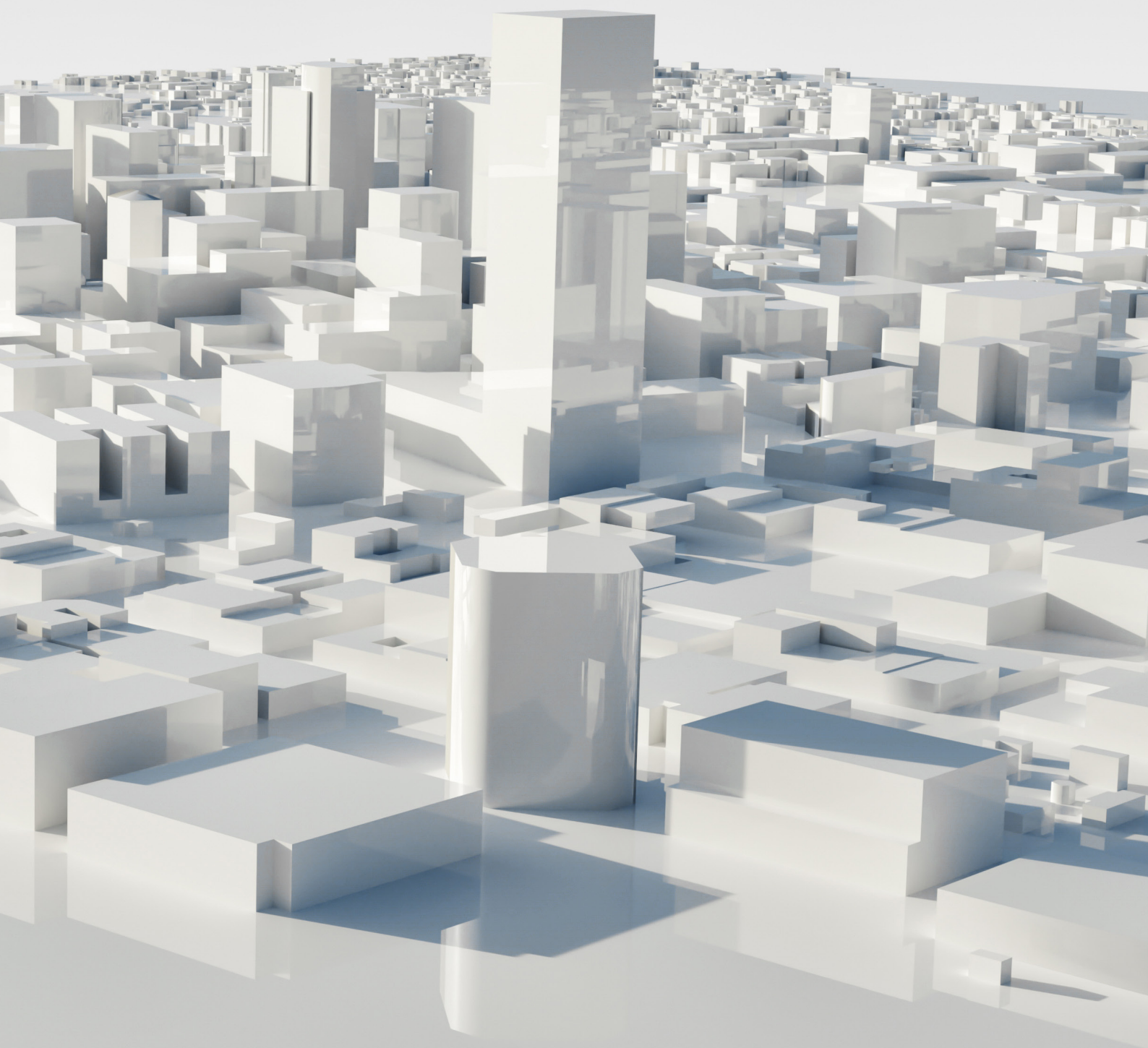
Participação na oferta final



■ Planta ■ Construção ■ Prontos

Fonte: Secovi-SP

ESTUDOS DO GEOSCOVI



ESTUDOS DO GEOSECOVI

Em 2022, o Secovi-SP lançou o Mapa Secovi-SP, uma nova plataforma destinada às áreas de inteligência de mercado das empresas, com diversas funcionalidades, mapas e informações para auxiliar os estudos de viabilidade de novos terrenos ou a escolha de próximos empreendimentos. A ferramenta foi desenvolvida em parceria com a DataLand.

As funcionalidades e as informações disponíveis podem ser verificadas no site: <https://www.dataland.ai/mapa-secovi/>

Além da plataforma, o Secovi-SP realiza estudos de dados geolocalizados para atualização e enriquecimento da gama de informações da entidade, a fim de subsidiar a representatividade do setor junto ao poder público. A seguir, estão elencados fatos marcantes que contaram com acompanhamento e análise do GeoSecovi.

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

MARCO REGULATÓRIO URBANÍSTICO

O ano de 2023 ficará registrado como o período de atualização do Marco Regulatório Urbanístico da cidade de São Paulo.

- Plano Diretor Estratégico (PDE) - orienta o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o Município;
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento) - define como os terrenos de cada zona da cidade devem ser ocupados, incluindo o tamanho das construções, atividades permitidas e relação entre os imóveis e os espaços públicos.

As revisões desses instrumentos contaram com a contribuição do Secovi-SP por meio de suas vice-presidências e de grupos técnicos, que trabalharam na análise de oportunidades, melhoria e sugestões aos textos apresentados.

REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Em julho de 2023, foi sancionada a Lei nº 17.975/2023, referente à revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) do município de São Paulo. A revisão é uma obrigação legal prevista na própria lei do PDE (Lei nº 16.050/2014) e estará vigente até 2029.

O objetivo foi buscar corrigir rumos e promover aperfeiçoamentos no PDE vigente à época, respeitando todas as suas premissas em relação aos Objetivos e Diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano. Iniciado em 2021, o processo foi longo e estruturado em fases, com a participação da sociedade.

A nova lei traz alterações no PDE, principalmente no que se refere a habitação social, mobilidade, desenvolvimento econômico, mudanças climáticas e meio ambiente, e terras indígenas e quilombolas. Desses temas, destacam-se:

HABITAÇÃO SOCIAL

Unidades do tipo HIS-1 são destinadas a famílias com renda mensal até 3 salários-mínimos ou 0,5 salário-mínimo per capita. HIS-2 contempla famílias com renda mensal até 6 salários-mínimos ou 1 salário-mínimo per capita. HMP destina-se a famílias com renda mensal até 10 salários-mínimos ou 1,5 salário-mínimo per capita.

Para o desenvolvimento de empreendimentos de habitação popular situados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) no entorno dos Eixos (ZEUS), é permitido construir 50% a mais do que era previsto no PDE de 2014, aumentando, dessa forma, o coeficiente de aproveitamento nessa zona de 4 vezes para 6 vezes o tamanho do terreno.

A revisão agora prevê a possibilidade de destinar para locação as unidades de HIS e/ou HMP às famílias enquadradas na faixa de renda determinada, com exceção de empreendimentos produzidos por meio de programas habitacionais federal, estadual e municipal.

A comprovação de enquadramento da família na faixa de renda para HIS ou HMP passará a ser exigida pela prefeitura, além de ser necessária a averbação da tipologia na escritura do imóvel.

MOBILIDADE

Nos usos residenciais, alternativamente, prevê: uma vaga por unidade habitacional maior ou igual a 30 m² de área construída computável, ou uma vaga a cada 60 m² de área construída privativa, desprezadas as frações. Para os empreendimentos de uso misto, utiliza-se as alternativas acima para o uso residencial, e para os usos não residencial (NR), uma vaga a cada 70 m² de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações.

Foi ampliado o raio das quadras alcançadas pelos Eixos, de 600 metros para 700 metros, no entorno das estações de metrô e trem, e de 300 metros para 400 metros no entorno das vias de corredores de ônibus.

MUDANÇAS CLIMÁTICAS E MEIO AMBIENTE

A aplicação da política de desenvolvimento urbano passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), agenda 2030, em conformidade com acordos internacionais.

TERRAS INDÍGENAS E QUILOMBOLAS

Com o objetivo de preservar áreas indígenas, torna-se necessário estudo e relatório de impacto de vizinhança para empreendimentos situados junto a divisas de terras indígenas demarcadas ou em processo de demarcação. Em relação a quilombolas, esses territórios foram incluídos como Zona Especial de Preservação Cultural.

REVISÃO PARCIAL DA LEI DE ZONEAMENTO

Regulamentado o Plano Diretor, que determina de forma mais geral como a cidade de São Paulo pode se desenvolver, teve início o processo de revisão parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento), que considera as diretrizes do PDE e determina de forma mais específica os parâmetros para o desenvolvimento da cidade.

A revisão parcial da Lei de Zoneamento buscou ajustar e atualizar a Lei anterior, considerando a integração com o PDE, e suprimir as possíveis incongruências decorrentes de Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) impetrada no decorrer do processo.

Em janeiro de 2024, o prefeito sancionou a revisão da Lei nº 18.081/2024 com 58 vetos ao Projeto de Lei aprovado pela Câmara Municipal. Os debates em relação aos vetos seguiram para o Legislativo.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

O PDE criou instrumentos de Ordenamento e Reestruturação urbana com o objetivo de promover a transformação de áreas subutilizadas e/ou com potencial de transformação, como:

1. Operações urbanas consorciadas (OUC);
2. Concessão Urbanística;
3. Áreas de Intervenção Urbana (AIU);
4. Áreas de estruturação local;
5. Reordenamento urbanístico integrado.

Para a implantação desses instrumentos, o poder público municipal conduzirá Planos de Intervenção Urbana (PIUs), que objetivam a elaboração de estudos técnicos com condicionantes ambientais e da paisagem em suas propostas, sempre com a participação da sociedade.

Os PIUs podem ser elaborados a partir de pedido dos proprietários ou outros entes federativos, e ficarão sob a coordenação do Executivo Municipal.

Após a realização dos estudos técnicos reunidos pelo PIU, a proposta poderá ser implantada utilizando-se quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental. Dessa forma, instrumentos como as Operações Urbanas Consorciadas, Áreas de Intervenção Urbana ou Reordenamento Urbanístico, previstos pelo PDE, são resultados dos estudos técnicos do projeto.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Operação Urbana Consorciada (OUC) é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando alcançar em uma determinada área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

As Operações Urbanas Consorciadas são aprovadas por lei municipal e estabelecem regras urbanísticas específicas e incentivos ao adensamento populacional e construtivo para uma determinada área da cidade, com perímetro previamente definido.

A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à operação.

Os recursos das contrapartidas financeiras são arrecadados por meio da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs). Assim, para participar da Operação Urbana Consorciada utilizando seus benefícios, os empreendedores podem adquirir área adicional de construção e alteração de outros limites da Lei de Zoneamento, mediante o pagamento em CEPAC.

As Operações Urbanas existentes são:

- Operação Urbana Água Branca;
- Operação Urbana Água Esprada;
- Operação Urbana Faria Lima;
- Operação Urbana Bairros do Tamanduateí (aprovada em 2024);
- Operação Urbana Centro (revogada em 2022, com a criação da Área de Intervenção Urbana – AIU do Setor Central).

talações, edificações ou benfeitorias que contenham quantidades ou concentrações de quaisquer substâncias ou resíduos em condições de causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger, que nelas tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

Precursora na abordagem do tema no Brasil, a Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) tem colaborado para a definição de procedimentos técnicos, diretrizes, normas e padrões utilizados no GAC (Gerenciamento de Áreas Contaminadas), cujo propósito é, por meio da adoção de um conjunto de medidas, diminuir os riscos de contaminação dessas áreas para a população e o meio ambiente.

A Lei nº 13.577/2009 criou o Cadastro de Áreas Contaminadas, plataforma que reúne informações acerca de empreendimentos e atividades com potencial de contaminação e de áreas contaminadas ou suspeitas de contágios, distribuídas em classes e de acordo com a etapa do processo de identificação e remediação da contaminação.

CONSEQUÊNCIAS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

As áreas contaminadas provocam discontinuidades urbanas e contribuem para a desvalorização, não somente da área onde se localiza, mas também de seu entorno, com reflexos negativos para o mercado imobiliário, ainda mais por estarem vulneráveis a ocupações irregulares. Além de causar risco à saúde pública, as contaminações agravam as degradações física e visual dos ambientes, provocando efeitos negativos na paisagem urbana, dificultando o uso mais eficiente dos espaços e dando a eles a aparência de abandono.

Para a reutilização dessas áreas pelo mercado imobiliário, muitos cuidados são necessários, em virtude de serem totalmente dependentes de remediação ambiental.

ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO

Conforme análise realizada pelo GeoSecovi, considerando a última atualização da base de dados do site da Cetesb, dos 645 municípios do Estado de São Paulo, em 2023, constavam no cadastro de áreas contaminadas e reabilitadas 431 terrenos, equivalente a 66,6% do total.

Das 6.940 áreas classificadas, as “áreas reabilitadas para uso declarado (AR)” se destacaram com 2.391 registros (34,5%). As “áreas em processo de monitoramento para encerramento (AME)” apresentavam 1.404 registros, equivalente a 20,2% do total, seguidas pelas “áreas em processo de remediação (ACRe)”, com 1.306 registros (18,8%). As três classificações representam 73,5% do total, demonstrando que a maioria dos registros são referentes a processos que já passaram ou estão em processo de reabilitação.

ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO.

Classificação	Quantidade 2023	Part%
Contaminada sob investigação (ACI)	772	10,4%
Contaminada com risco confirmado (ACRi)	832	12,0%
Em processo de monitoramento para encerramento (AME)	1.404	20,2%
Em processo de remediação (ACRe)	1.306	18,8%
Contaminada em processo de reutilização (ACRu)	285	4,1%
Reabilitada para o uso declarado (AR)	2.391	34,5%
Total	6.940	100,0%

Fonte: Cetesb

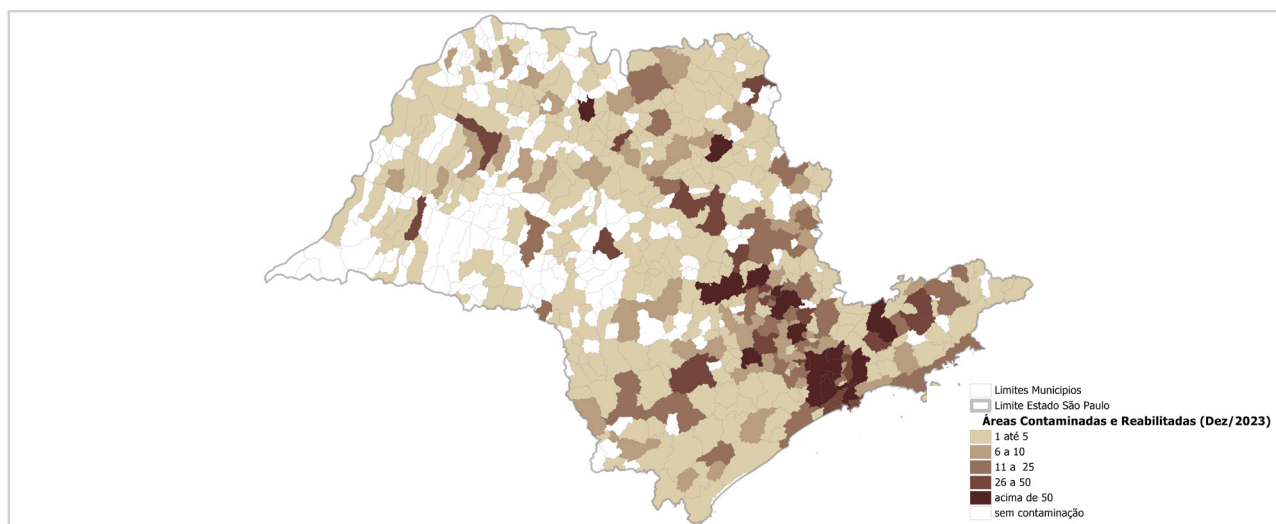
A ANÁLISE DAS ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS POR MUNICÍPIOS

A capital paulista possui a maior quantidade de registros, com 2.568 apontamentos, equivalente a 37% do total, bem à frente da segunda colocada, Santo André, que registrou 193 ocorrências e participação de 2,78%.

As áreas contaminadas e reabilitadas estão bem dispersas no Estado de São Paulo, sendo que somente sete municípios possuem mais de 100 ocorrências (incluindo a Capital). Destacam-se nesse quesito as cidades de Santo André, com 193 registros (2,78%); Campinas, com 181 registros (2,61%); Guarulhos, com 171 registros (2,48%); São Bernardo do Campo, com 168 registros e 2,42% do total; Santos, com 120 registros (1,73%); e Osasco, com 108 registros (1,56%).

O mapa ilustra os municípios de acordo com a quantidade de ocorrências, sendo as áreas mais escuras os locais com maior quantidade de apontamentos.

ÁREAS CONTAMINADAS POR MUNICÍPIO - 2023



Fonte: Cetesb e Secovi-SP

ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO

Dos 2.568 cadastros no município de São Paulo, 1.077 registros (41,94% do total) eram classificados como “área reabilitada para o uso declarado (AR)”; 416 cadastros (16,20%) eram “área contaminada em processo de remediação (ACRe); 401 registros (15,62%) eram “Área em processo de monitoramento para encerramento (AME)”. Essas três ocorrências correspondiam a 73,76% do total de áreas contaminadas ou reabilitadas na Capital.

Classificação	Quantidade 2023	Part%
contaminada com risco confirmado (ACRi)	320	12%
contaminada em processo de reutilização (ACRu)	195	7%
contaminada sob investigação (ACI)	159	7%
em processo de monitoramento para encerramento (AME)	401	15%
em processo de remediação (ACRe)	416	16%
reabilitada para o uso declarado (AR)	1.077	41%
Total	2.568	100,0%

Fonte: Cetesb

CENSO DEMOGRÁFICO 2022

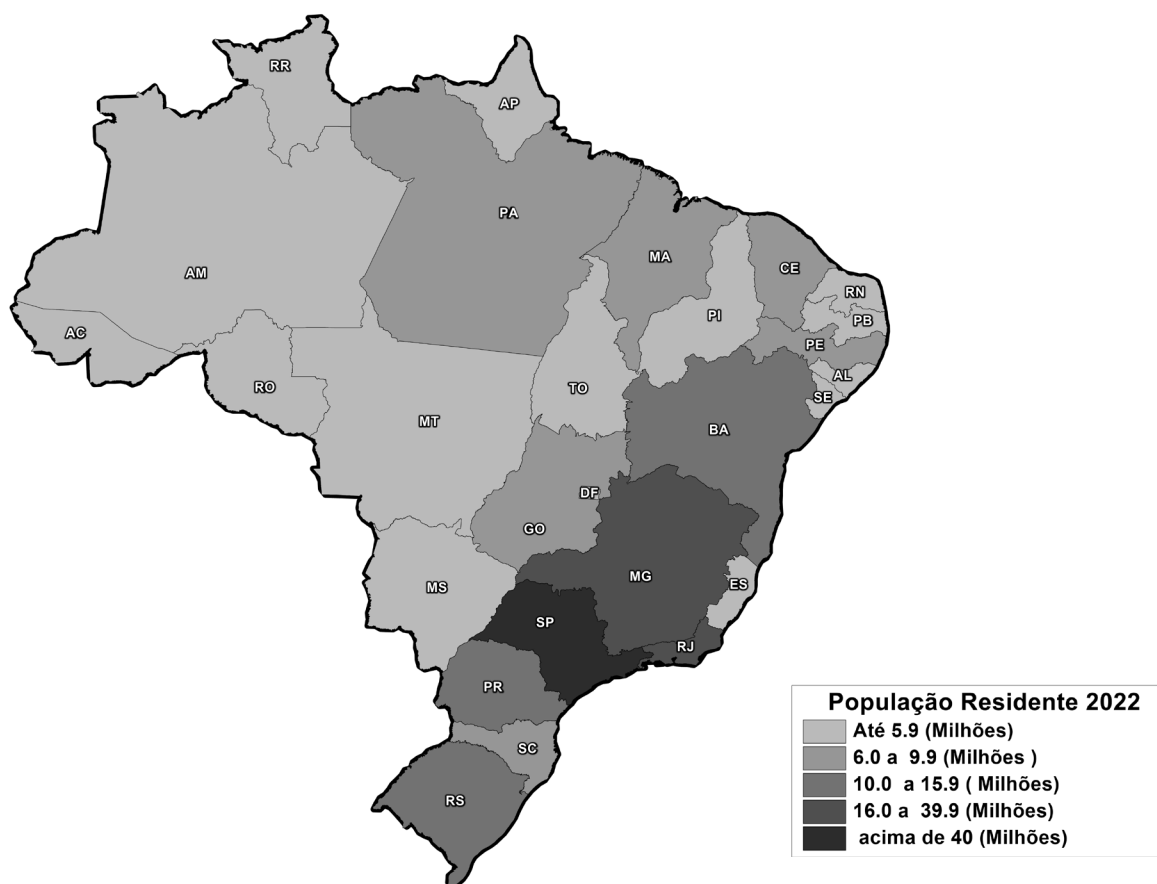
O Censo Demográfico do Brasil, previsto para ser realizado em 2020, foi adiado para 2022, em razão da pandemia de covid-19 e problemas com o orçamento. O Censo Demográfico tem por objetivo coletar informações importantes para entendermos a evolução do País. Os dados produzidos irão auxiliar nas políticas públicas e tomadas de decisões de investimentos por parte da iniciativa privada e do poder público.

Devido à dimensão e à complexidade dos dados, os resultados do Censo são divulgados em partes, à medida que ficam prontos. A primeira informação tornada pública foi referente ao número de habitantes, segmentado por unidade da federação e municípios.

A população residente no País, segundo o Censo, é de 203.062.512 de pessoas, quantidade abaixo do estimado pelo IBGE, de aproximadamente 212 milhões de habitantes.

A região mais populosa é a Sudeste, com 84,8 milhões de pessoas, equivalente a 42% do total, seguida por Nordeste, com 54,6 milhões de pessoas (27%); Sul, com 29,9 milhões de pessoas (15%); Norte, com 17,3 milhões de pessoas (9%); e Centro-Oeste, com 16,3 milhões de pessoas (8%).

População Residente por Região



Fonte: IBGE e Secovi-SP

Na região Sudeste, o Estado de São Paulo lidera a quantidade populacional, com 44,4 milhões e 22% do total), seguido por Minas Gerais, com 20,5 milhões (10%), e Rio de Janeiro (8%). A soma dos três Estados mais populosos equivale a cerca de 40% do País.

Comparado ao Censo anterior (2010), quando a população residente do Brasil era de 190.755.799 pessoas, houve crescimento de 6,5%, correspondente a 12.306.713 pessoas.

Os três Estados que mais cresceram em termos percentuais em relação ao Censo de 2010, foram: Roraima (41%), Santa Catarina (21,8%) e Mato Grosso (20,5%). Por outro lado, os Estados com menor crescimento foram: Alagoas (0,2%), Rio de Janeiro (0,4%) e Bahia (0,9%). O Estado de São Paulo cresceu 7,7%, acima da média registrada para o País.

POPULAÇÃO POR MUNICÍPIOS

Dos 5.570 municípios brasileiros, os mais populosos são: São Paulo, com 11.451.245 de habitantes e 5,6% do total nacional; Rio de Janeiro, com 6.211.423 pessoas (3,1%), Brasília, com 2.817.068 (1,4%).

Apenas 15 municípios possuem mais de um milhão de habitantes no Brasil. Juntos, concentram 40,5 milhões de habitantes, equivalente a 20% da população. Trezentos e dezenove têm mais de 100 mil habitantes, totalizando 116 milhões de habitantes e 57% da população. A média nos municípios é de 36 mil habitantes, sendo o menor deles Serra da Saudade, localizado em Minas Gerais, com 833 habitantes.

População Residente por Região



Fonte: IBGE e Secovi-SP

Comparado ao Censo anterior, o município que mais cresceu em termos absolutos foi Manaus (261.533 pessoas), seguido de Brasília (244.909 pessoas) e São Paulo (197.742 pessoas). Por outro lado, registraram maior redução populacional Salvador (- 254.651 pessoas), Rio de Janeiro (- 109.023 pessoas) e São Gonçalo (RJ), com - 102.984 pessoas.

DOMICÍLIOS PARTICULAR PERMANENTE

O total de domicílios no Brasil, segundo o Censo de 2022 é de 90.688.021 unidades, sendo segmentado da seguinte forma:

Domicílios Particulares Permanentes	90.517.546	99,8%
Domicílios Particulares Improvisados	66.012	0,1%
Domicílios Coletivos	104.463	0,1%
Domicílios Total	90.688.021	100,0%

Fonte: IBGE

Do total de domicílios particulares permanentes, 80% (72.456.745) estavam ocupados na época do Censo e 20% (18.070.801) estavam não ocupados.

Do total de domicílios permanente ocupados (72.456.745), o Censo de 2022 apontou os seguintes tipos:

Casa	59.649.633	82,3%
Casa de vila ou em condomínio	1.794.268	2,5%
Apartamento	10.767.414	14,9%
Habitação em casa de cômodos, cortiço	205.835	0,3%
Habitação indígena sem paredes ou maloca	9.399	0,0%
Estrutura residencial permanente degradada ou inacabada	29.819	0,0%
Total	72.456.368	100,0%

Fonte: IBGE

Comparativamente com o Censo de 2010, quando foram apurados 57.324.167 domicílios particulares ocupados, houve acréscimo de 15.132.201 imóveis, crescimento de 26% no período e aumento médio de 1.261.016 imóveis por ano.

Entre os domicílios permanentes ocupados, a maioria continua sendo Casa (82%), cuja participação no Censo de 2010 foi maior: 87% e 49,8 milhões de unidades.

Os apartamentos ganharam espaço na preferência por tipo de moradia dos brasileiros. Com participação de 11% (6.157.162 unidades) no total de moradias apuradas pelo Censo de 2010, os apartamentos representavam 15% (10.767.414 unidades) em 2022. Houve crescimento de 75% (4.610.252 unidades) no período e de 384.188 unidades em média por ano.

Do total de domicílios permanentes ocupados (72.456.745), o Censo de 2010 apurou os seguintes tipos:

Casa	49.837.433	87%
Casa de vila ou em condomínio	1.018.494	2%
Apartamento	6.157.162	11%
Habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco	296.754	1%
Oca ou maloca	14.324	0%
Total	57.324.167	100,0%

Fonte: IBGE

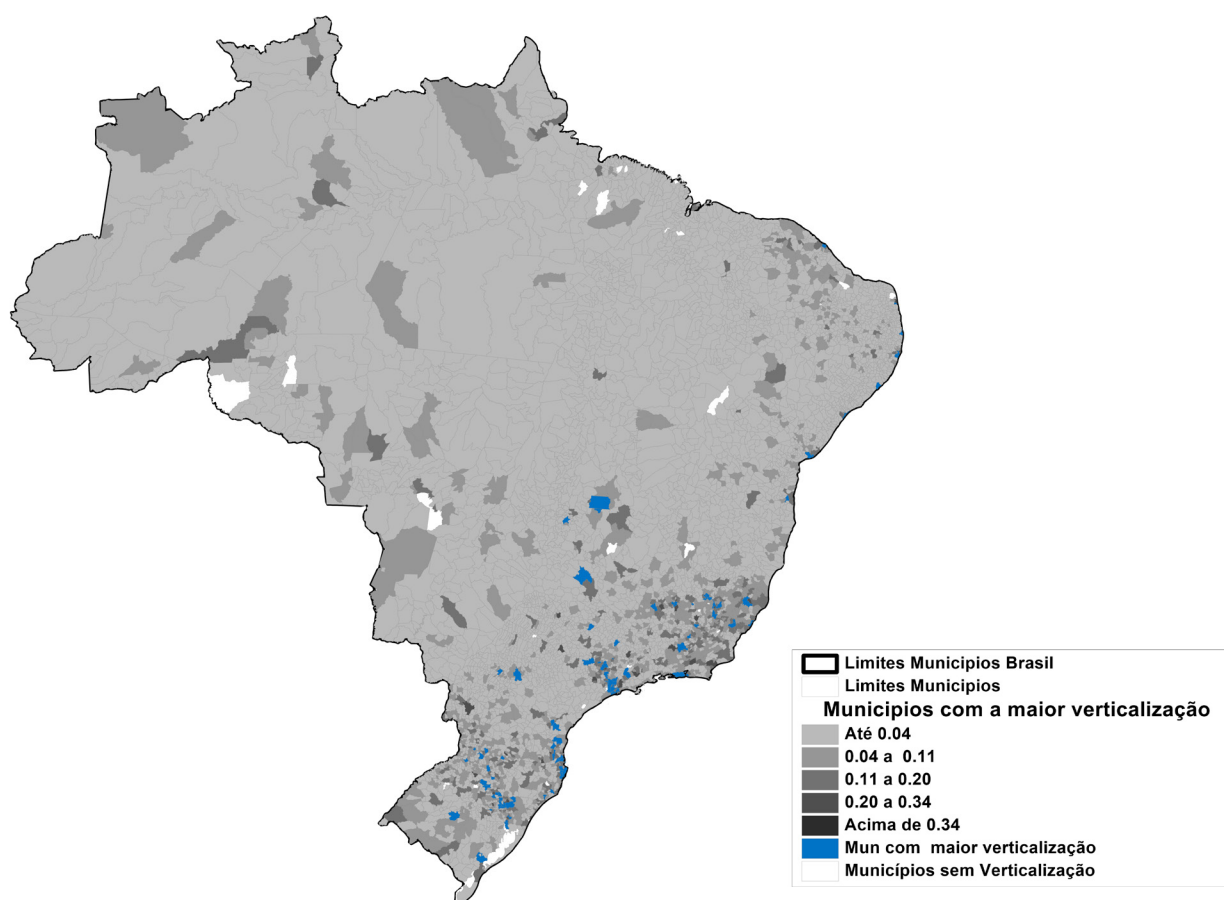
DOMICÍLIOS POR MUNICÍPIOS

Entre os municípios com maior número de moradias, São Paulo lidera, com 4.307.665 unidades e 6% do total de domicílios no País, seguido por Rio de Janeiro, com 2.436.971 unidades (3% do total), e Brasília com 988.191 (1% do total). Os três municípios também ocupam as primeiras posições no ranking de população.

Apesar de ser o município mais populoso e com maior número de domicílios, São Paulo não é o mais verticalizado. Com taxa de verticalização de 33,3% (1.435.984 apartamentos) do total de domicílios, a capital paulista situa-se na 26ª posição, atrás de municípios como Castelo, no Espírito Santo, cuja população é de 37 mil habitantes e tem taxa de verticalização de 35%.

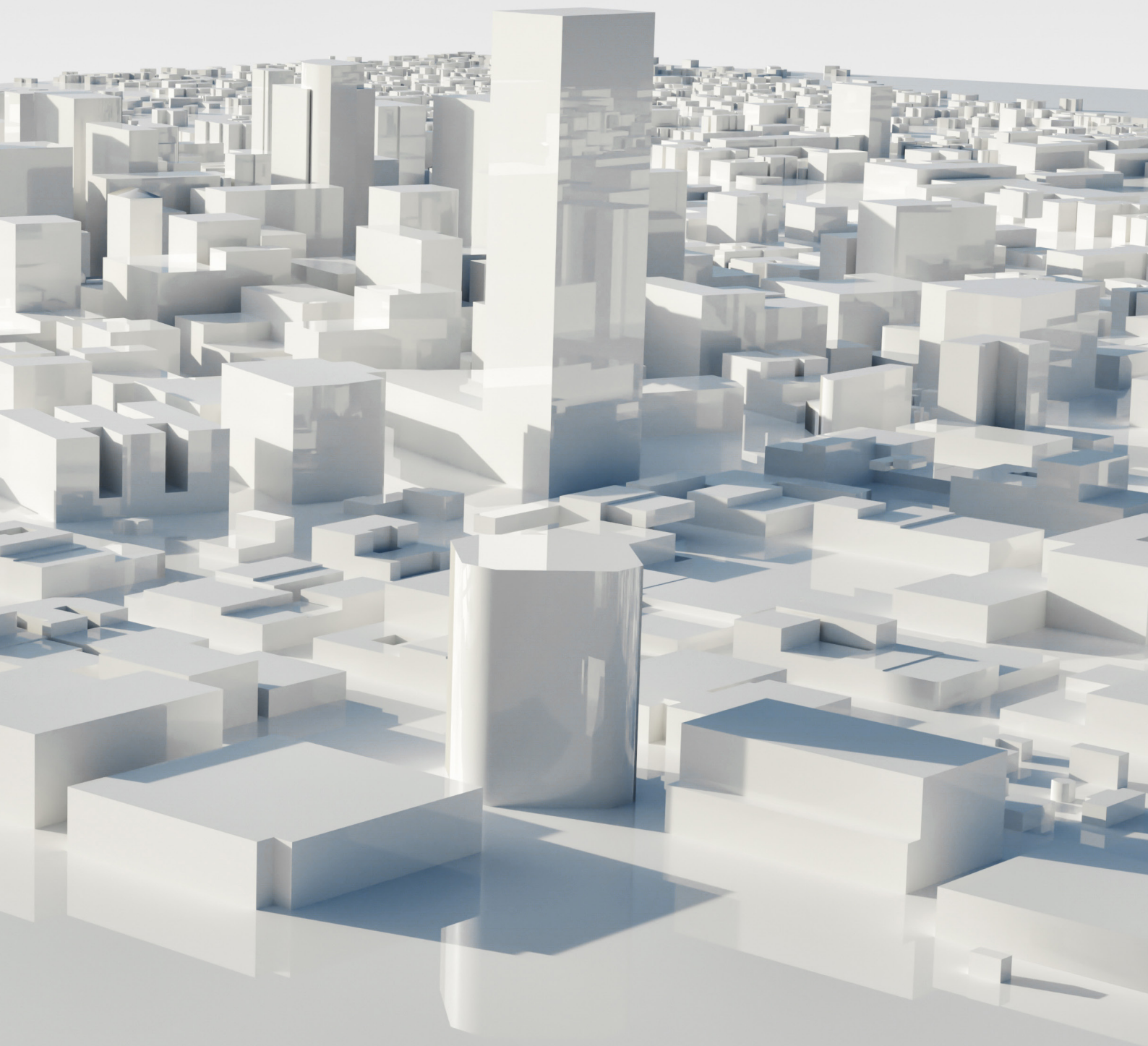
Os municípios mais verticalizados também são os que possuem boa qualidade de vida, como: Santos (SP), com taxa de verticalização de 67%, Balneário Camboriú (SC), com 63%, São Caetano do Sul (SP), com 53%, Porto Alegre (RS), com 50%, entre outros.

Municípios com a maior verticalização - Censo 2022



Fonte: IBGE e Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO INTERIOR

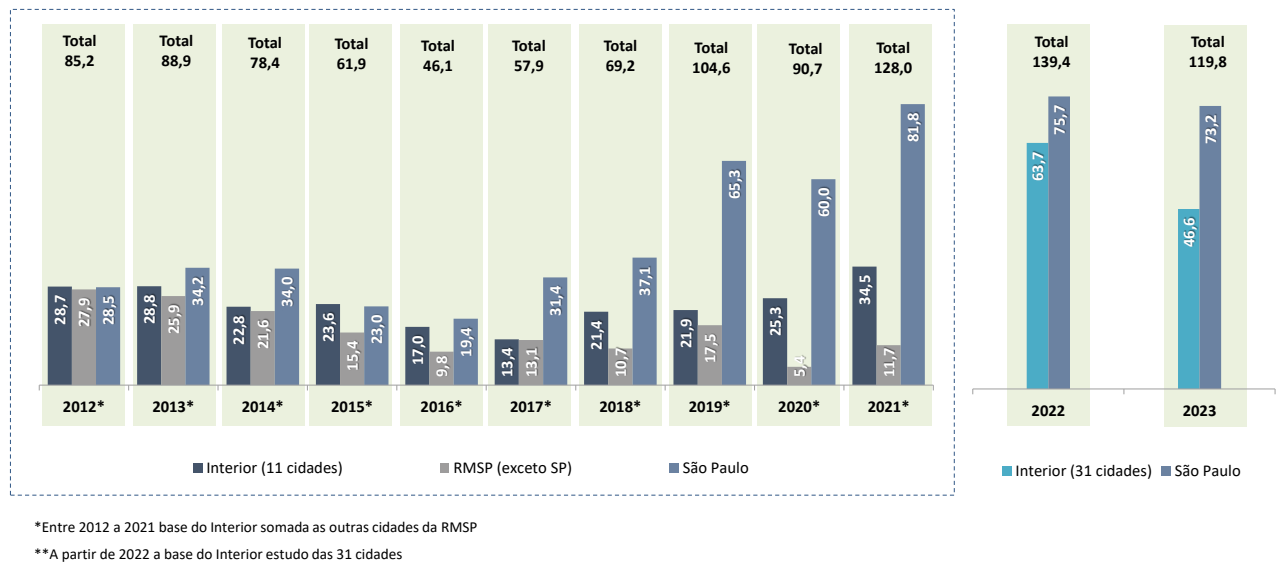


MERCADO IMOBILIÁRIO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Em 2023, o mercado imobiliário do Estado de São Paulo lançou 119,8 mil unidades, das quais 73,2 mil unidades na Capital e 46,6 mil unidades no Interior, considerando as 31 cidades pesquisadas.

Lançamentos de imóveis residenciais - Interior, RMSP (exceto capital) e São Paulo

Em milhares de unidades por ano

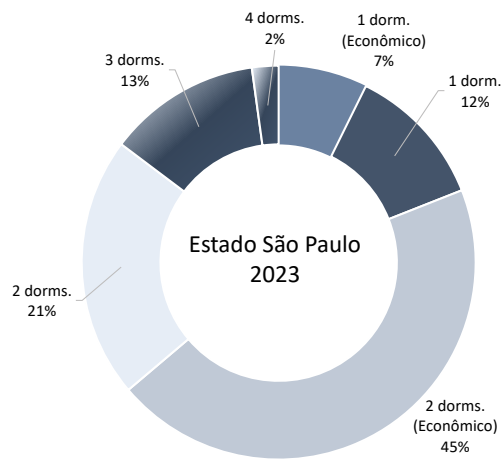


Fonte: Brain e Secovi-SP

Analisando os lançamentos no Estado pela divisão de dormitórios, predominaram em 2023 os imóveis de 2 dormitórios econômicos, com 53.680 unidades e participação de 45% do total lançado.

Lançamentos de imóveis residenciais no Estado de São Paulo

Por quantidade de dormitórios



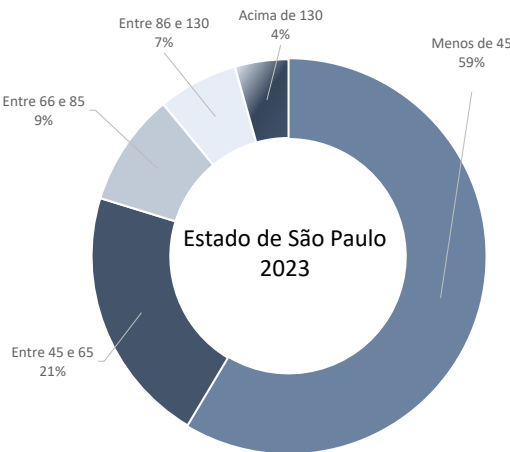
Participação	Interior		São Paulo (capital)		Estado de São Paulo	
	Unidades	Participação	Unidades	Participação	Unidades	Participação
1 dorm. (Econômico)	2.422	5%	6.334	9%	8.756	7%
1 dorm.	2.688	6%	11.340	15%	14.028	12%
2 dorms. (Econômico)	23.190	50%	30.490	42%	53.680	45%
2 dorms.	9.112	20%	16.587	23%	25.699	21%
3 dorms.	8.210	18%	6.831	9%	15.041	13%
4 dorms.	946	2%	1.667	2%	2.613	2%
Total	46.568	100%	73.249	100%	119.817	100%

Fonte: Brain e Secovi-SP

Segmentados em cinco faixas de área privativa pela pesquisa, os imóveis em destaque no ano de 2023 foram aqueles com metragem de até 45 m², que responderam por 59% (70.170 unidades) do total lançado no Estado de São Paulo. Considerando apenas os dados do Interior, destacaram-se imóveis entre 45 m² e 65 m² de área privativa, com 38% de participação no total lançado.

Lançamentos de imóveis residenciais no Estado de São Paulo

Por faixa de área privada (m²)



Participação	Interior		São Paulo (capital)		Estado de São Paulo	
	Unidades	Participação	Unidades	Participação	Unidades	Participação
Menos de 45	15.212	33%	54.958	75%	70.170	59%
Entre 45 e 65	17.711	38%	7.686	10%	25.397	21%
Entre 66 e 85	6.939	15%	4.172	6%	11.111	9%
Entre 86 e 130	3.814	8%	4.057	6%	7.871	7%
Acima de 130	2.892	6%	2.376	3%	5.268	4%
Total	46.568	100%	73.249	100%	119.817	100%

Fonte: Brain e Secovi-SP

Na divisão por faixa de preço, predominaram imóveis entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil, com 58% dos lançamentos no Estado, totalizando 70.051 unidades.

Lançamentos de imóveis residenciais no Estado de São Paulo

Por faixa de preço (R\$)



Participação	Interior		São Paulo (capital)		Estado de São Paulo	
	Unidades	Participação	Unidades	Participação	Unidades	Participação
Até \$230 mil	6.470	14%	13.600	19%	20.070	17%
Entre \$230 e \$500 mil	27.032	58%	43.019	59%	70.051	58%
Entre \$500 e \$750 mil	6.194	13%	5.967	8%	12.161	10%
Entre \$750 e \$900 mil	1.687	4%	1.898	3%	3.585	3%
Acima de \$900 mil	5.175	11%	8.765	12%	13.940	12%
Vendidos em Produção	10	0%	0	0%	10	0%
Total	46.568	100%	73.249	100%	119.817	100%

Fonte: Brain e Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO NO INTERIOR

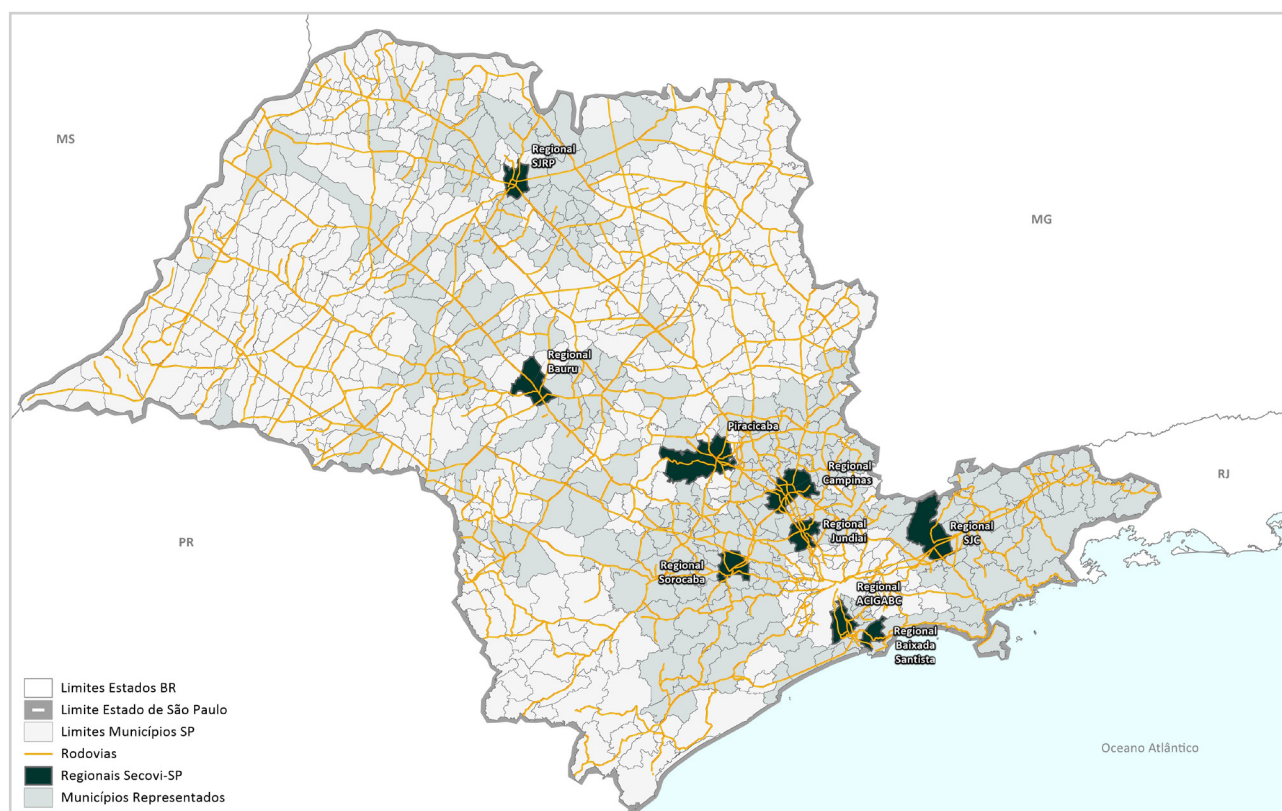
Em 2023, o Secovi-SP manteve sua base de pesquisa para o Interior em 31 municípios, listados abaixo em ordem alfabética:

1. Araraquara	9. Hortolândia	17. Praia Grande	25. São José dos Campos
2. Barueri	10. Indaiatuba	18. Santana de Parnaíba	26. São Vicente
3. Bauru	11. Itu	19. Santo André	27. Sorocaba
4. Campinas	12. Jundiaí	20. Santos	28. Sumaré
5. Cotia	13. Mauá	21. São Bernardo do Campo	29. Taubaté
6. Diadema	14. Mogi Das Cruzes	22. São Caetano do Sul	30. Valinhos
7. Guarujá	15. Osasco	23. São Carlos	31. Votorantim
8. Guarulhos	16. Piracicaba	24. São José do Rio Preto	

Com periodicidade **trimestral**, a pesquisa tem como objetivo medir o desempenho do mercado de imóveis residenciais novos no Interior do Estado e permitir a comparação entre as diferentes cidades e regiões.

Os dados das 31 cidades são fornecidos pela empresa Brain Inteligência Estratégica, com as mesmas variáveis analisadas nos estudos anteriores.

O mapa ilustra o Estado de São Paulo, com as cidades representadas pelo Secovi-SP destacadas na cor cinza, e suas nove diretorias regionais na cor preta.

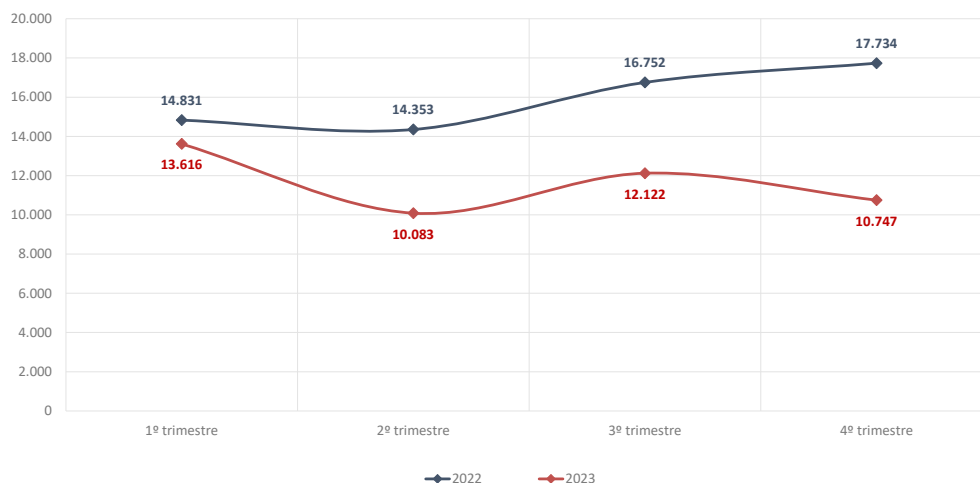


Fonte: Secovi-SP

Lançamentos - unidades

O volume de lançamentos residenciais em todos os trimestres de 2023 foi inferior ao registrado em 2022.

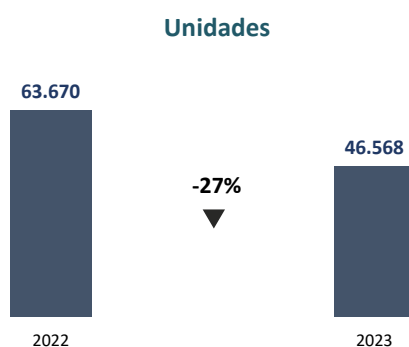
Interior - Lançamentos em unidades por trimestre



Fonte: Brain e Secovi-SP

No ano, os lançamentos totalizaram 46.568 unidades nas 31 cidades pesquisadas, redução de 27% em relação a 2022.

Interior - Lançamentos de imóveis residenciais



Fonte: Brain e Secovi-SP

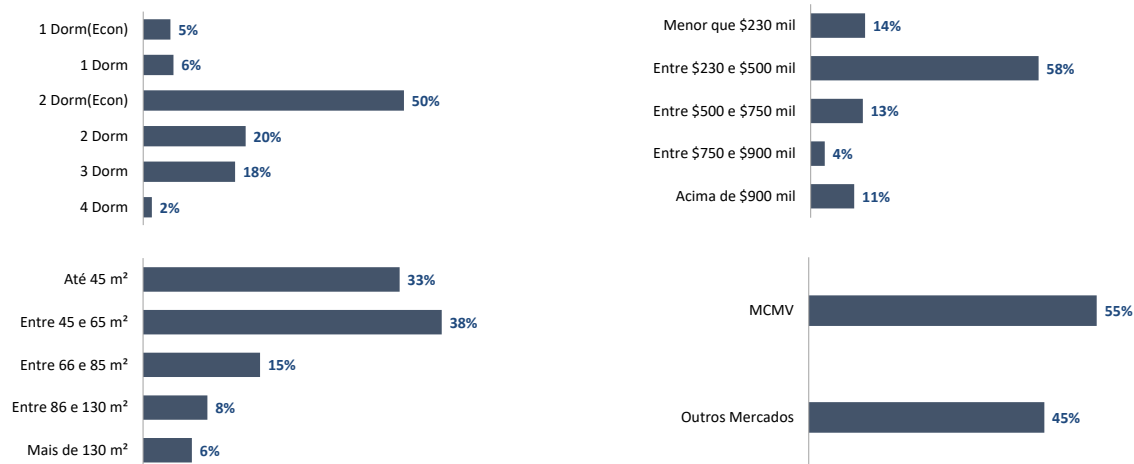
destaques das unidades lançadas por segmento:

- Dormitório: 2 dormitórios econômicos (50%);
- Faixa de Área (m²): Imóveis entre 45 m² e 65 m² (38%);
- Faixa de Preço (R\$): Imóveis entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil (58%);
- Tipo de Mercado: Minha Casa, Minha Vida (55%).

Interior - Lançamentos de imóveis residenciais

Em unidades - 2023

lançamentos = 46.568 unidades

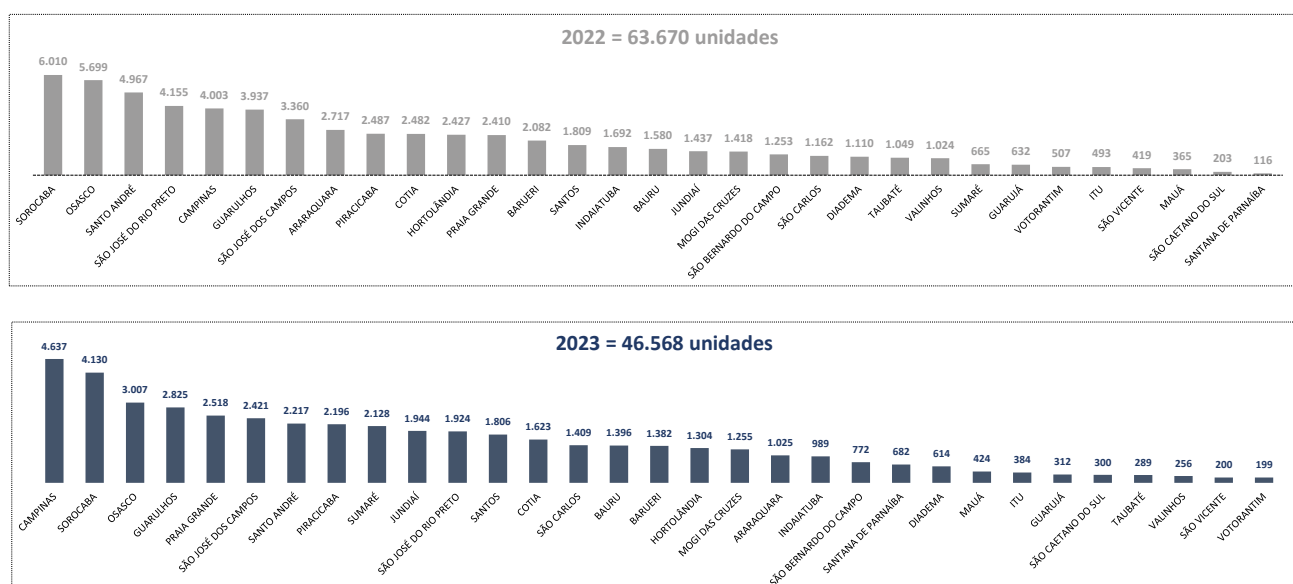


Fonte: Brain e Secovi-SP

Campinas (4.637 unidades), Sorocaba (4.130 unidades) e Osasco (3.007 unidades) lideram o ranking de cidades com mais unidades lançadas em 2023.

Interior - Lançamentos de imóveis residenciais

Em unidades



Fonte: Brain e Secovi-SP

Lançamentos – valores (R\$)

Em valores monetários, os lançamentos seguiram a mesma tendência das unidades, permanecendo abaixo dos valores lançados nos mesmos trimestres do ano anterior.

Interior - Lançamentos em valores (R\$ milhões) por trimestre



Fonte: Brain e Secovi-SP

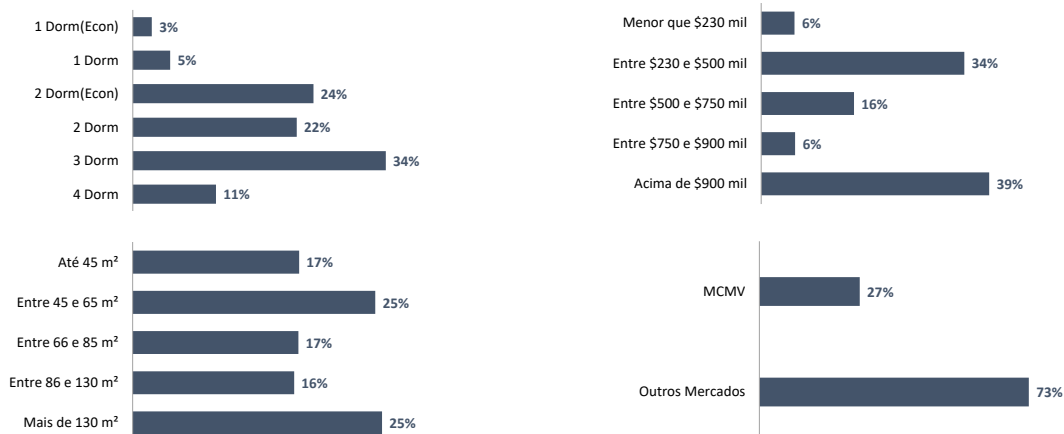
Destaques dos valores lançados por segmento:

- Dormitório: 3 dormitórios (34%);
- Faixa de Área (m²): Imóveis entre 45 m² e 65 m² e acima de 180 m² (ambos com 25% de participação);
- Faixa de Preço (R\$): Imóveis acima de R\$ 900 mil (39%);
- Tipo de Mercado: Outros Mercados (73%).

Interior - Lançamentos de imóveis residenciais

Em valores (R\$ milhões) - 2023

lançamentos = R\$ 23.581,9 milhões

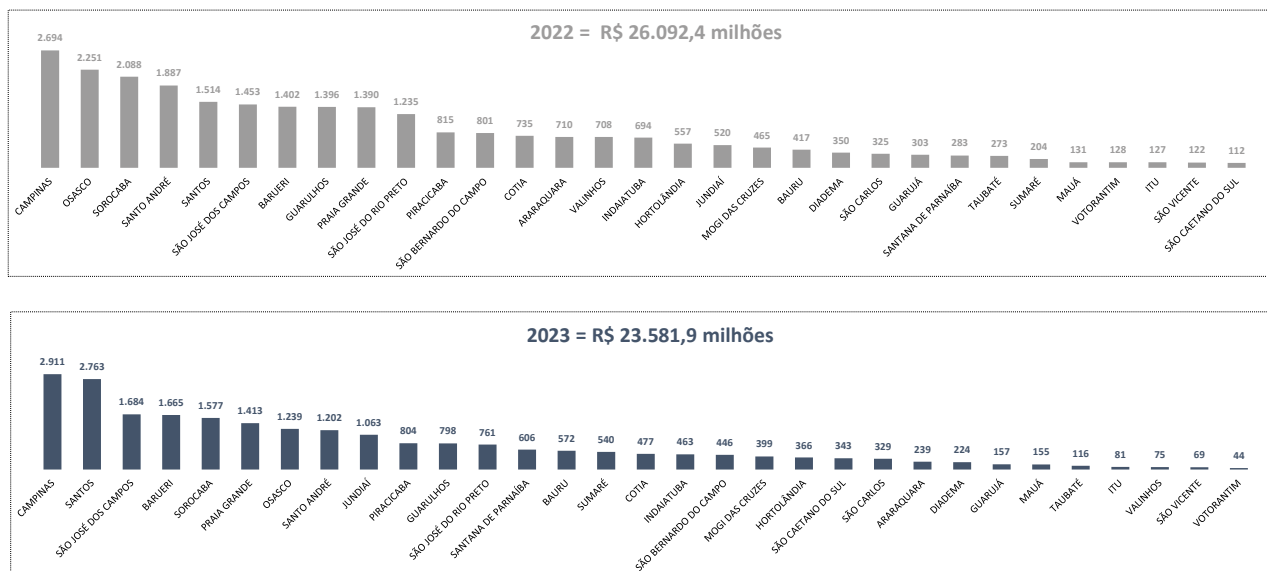


Fonte: Brain e Secovi-SP

Campinas (R\$ 2.911 milhões), Santos (R\$ 2.763 milhões) e São José dos Campos (R\$ 1.684 milhões) lideraram em valores no ano de 2023.

Interior - Lançamentos de imóveis residenciais

Em valores (R\$ milhões)

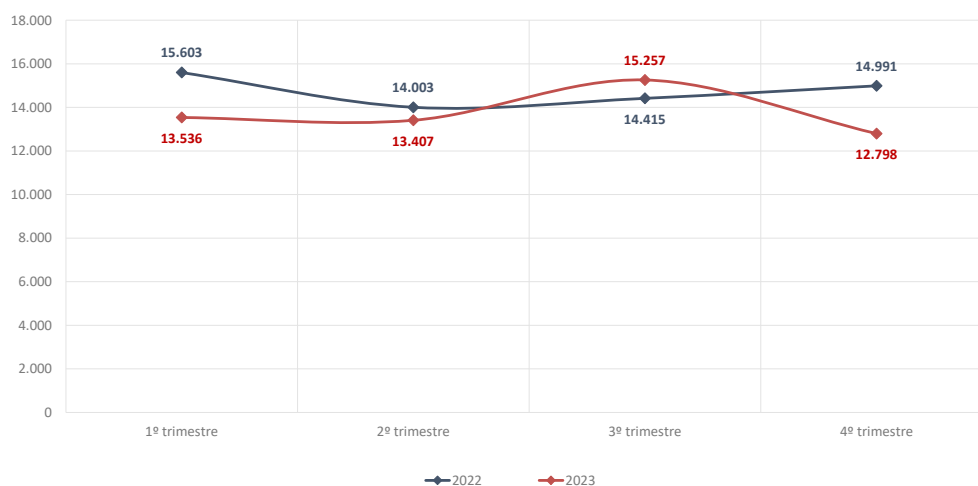


Fonte: Brain e Secovi-SP

Vendas - unidades

Com 15.257 unidades, o terceiro trimestre de 2023 foi o único a superar em vendas o mesmo período do ano anterior (14.415 unidades).

Interior - Vendas em unidades por trimestre

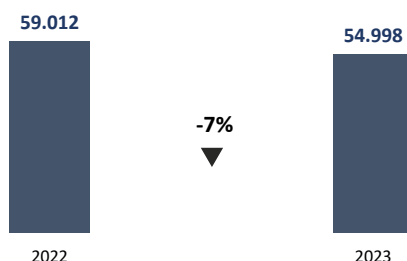


Fonte: Brain e Secovi-SP

Em 2023, as vendas totalizaram 54.998 unidades, 7% abaixo das 59.012 unidades comercializadas no ano anterior.

Interior - Vendas de imóveis residenciais

Unidades



Fonte: Brain e Secovi-SP

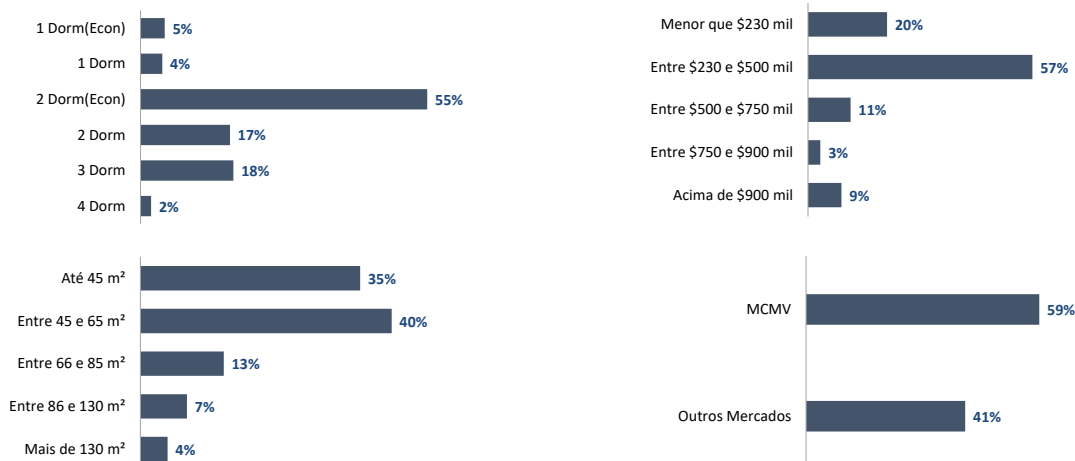
Destaques das unidades vendidas por segmento:

- Dormitório: 2 dormitórios econômicos (55%);
- Faixa de Área (m²): Imóveis entre 45 m² e 65 m² (40%);
- Faixa de Preço (R\$): Imóveis entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil (57%);
- Tipo de Mercado: Minha Casa, Minha Vida (59%);

Interior - Vendas de imóveis residenciais

Em unidades - 2023

Vendas = 54.998 unidades

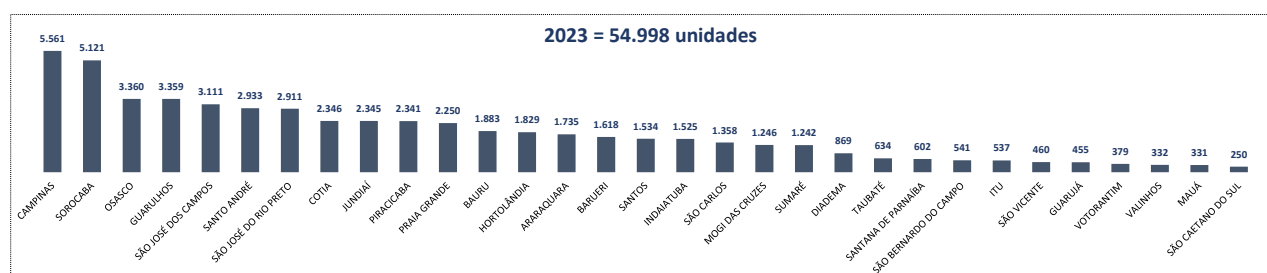
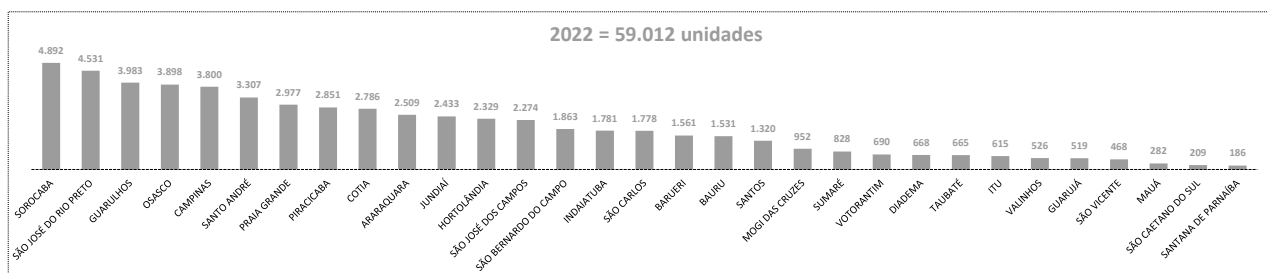


Fonte: Brain e Secovi-SP

Campinas (5.561 unidades), Sorocaba (5.121 unidades) e Osasco (3.360 unidades) lideraram as vendas em unidades no ano.

Interior - Vendas de Imóveis Residenciais

Em unidades

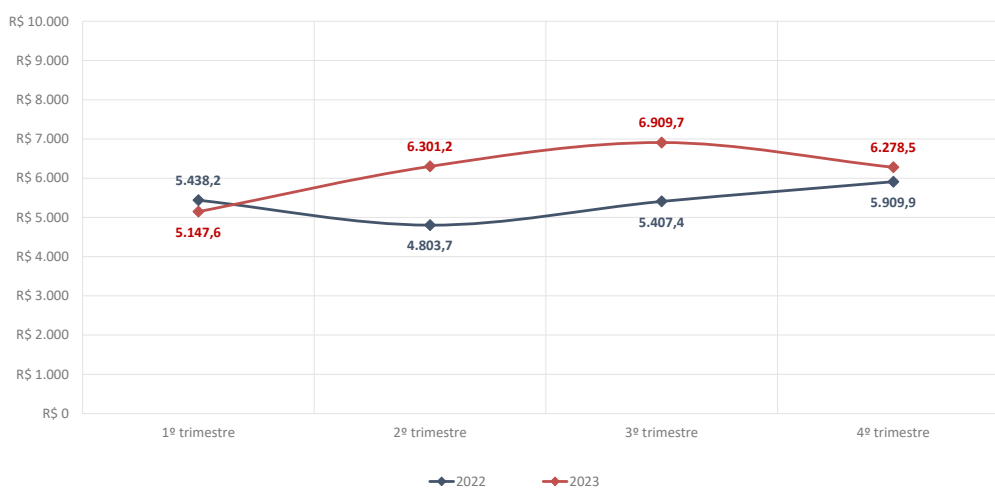


Fonte: Brain e Secovi-SP

Vendas – valores (R\$)

Em valores, apenas no primeiro trimestre as vendas foram inferiores a igual trimestre do ano anterior.

Interior - Vendas em valores (R\$ milhões) por trimestre

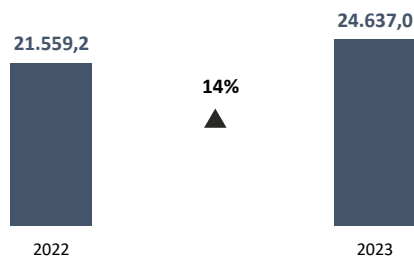


Fonte: Brain e Secovi-SP

As vendas em valores totalizaram R\$ 24,6 bilhões, 14% acima do ano anterior (R\$ 21,5 bilhões).

Interior - Vendas de imóveis residenciais

*VGV (Valor Global de Vendas)
Valores (R\$ milhões)



Fonte: Brain e Secovi-SP

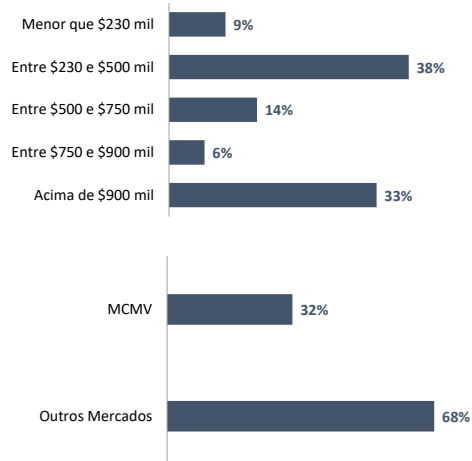
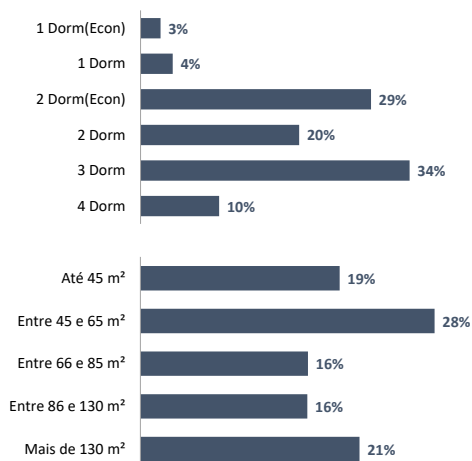
Destaques das vendas em valores por segmento:

- Dormitório: 3 dormitórios (34%);
- Faixa de Área (m²): Imóveis entre 45 m² e 65 m² (28%);
- Faixa de Preço (R\$): Imóveis entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil (38%);
- Tipo de Mercado: Outros Mercados (68%);

Interior - Vendas de imóveis residenciais

Em valores (R\$ milhões) - 2023

Vendas = R\$ 24.637,0 milhões

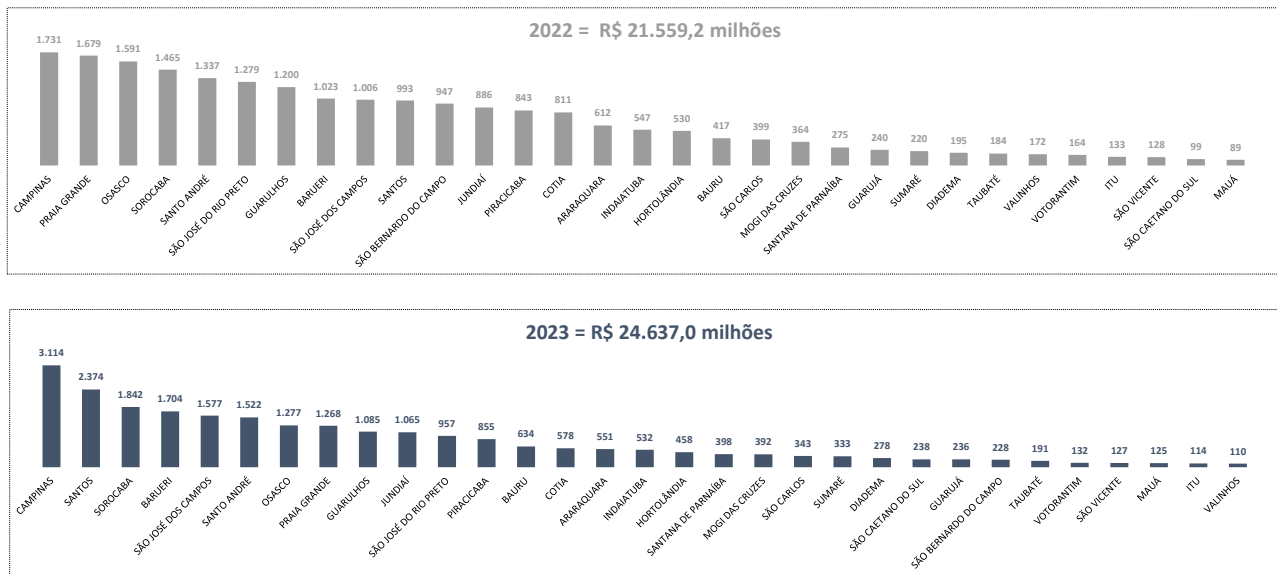


Fonte: Brain e Secovi-SP

Campinas (R\$ 3.114 milhões), Santos (R\$ 2.374 milhões) e Sorocaba (R\$ 1.842 milhões) foram as líderes em valores vendidos em 2023.

Interior - Vendas de Imóveis Residenciais

Em valores (R\$ milhões)



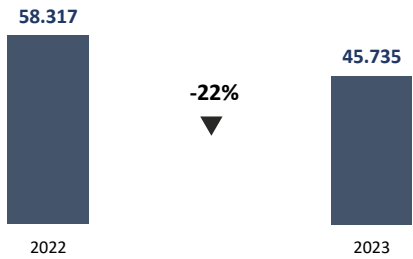
Fonte: Brain e Secovi-SP

Oferta Final - unidades

A oferta final finalizou o ano com 45.735 unidades, redução de 22% em relação a 2022 (58.317 unidades).

Interior - Oferta de imóveis residenciais

Unidades



Fonte: Brain e Secovi-SP

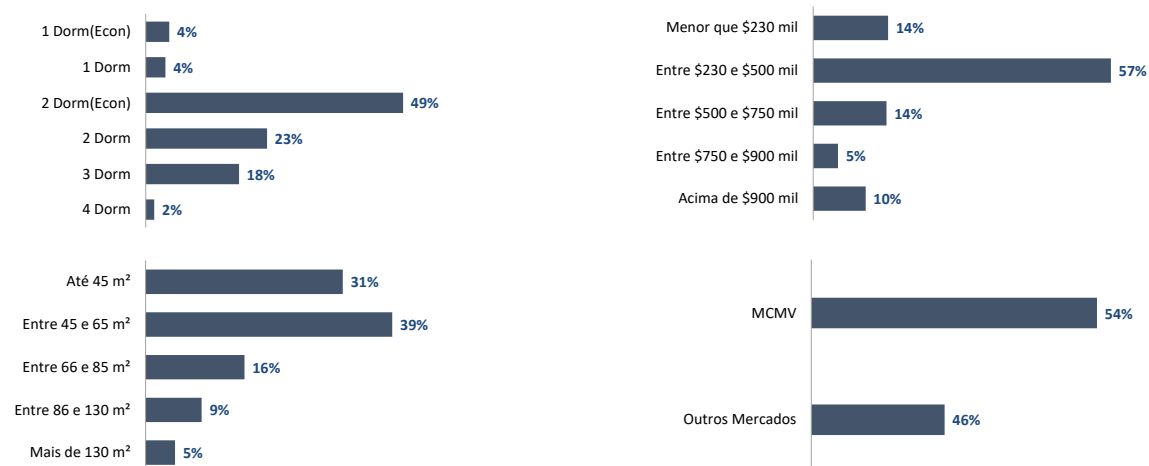
Destaques da oferta final em valores por segmento:

- Dormitório: 3 dormitórios (49%);
- Faixa de Área (m²): Imóveis entre 45 m² e 65 m² (39%);
- Faixa de Preço (R\$): Imóveis entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil (57%);
- Tipo de Mercado: Minha Casa, Minha Vida (54%);

Interior - Oferta de imóveis residenciais

Em unidades - 2023

Oferta = 45.735 unidades

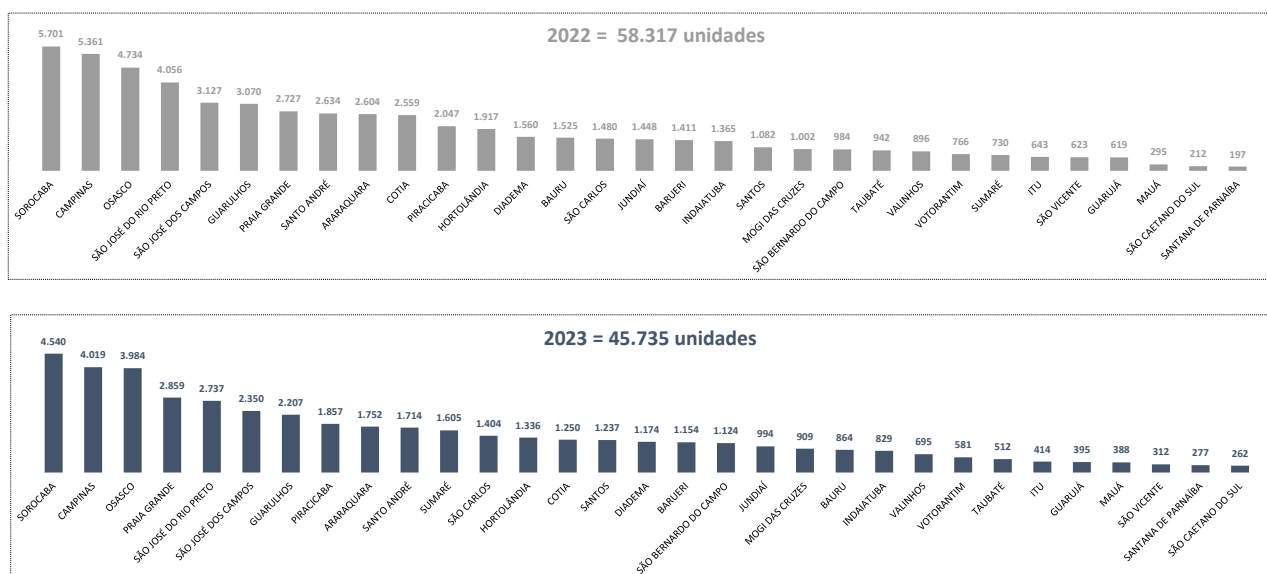


Fonte: Brain e Secovi-SP

Campinas (3.114 unidades), Santos (2.374 unidades) e Sorocaba (1.842 unidades) registraram o maior volume de oferta disponível para venda no ano.

Interior - Vendas de Imóveis Residenciais

Em unidades



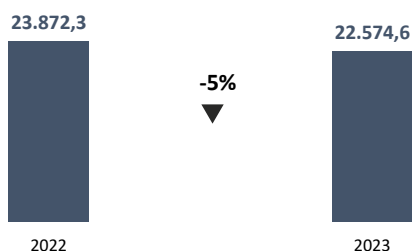
Fonte: Brain e Secovi-SP

Oferta Final – valores (R\$)

O valor ofertado no ano atingiu R\$ 22,5 bilhões, redução de 5% em relação ao ano anterior (R\$ 23,8 bilhões).

Interior - Oferta de imóveis residenciais

***VGO (Valor Global de Oferta)**
Valores (R\$ milhões)



Fonte: Brain e Secovi-SP

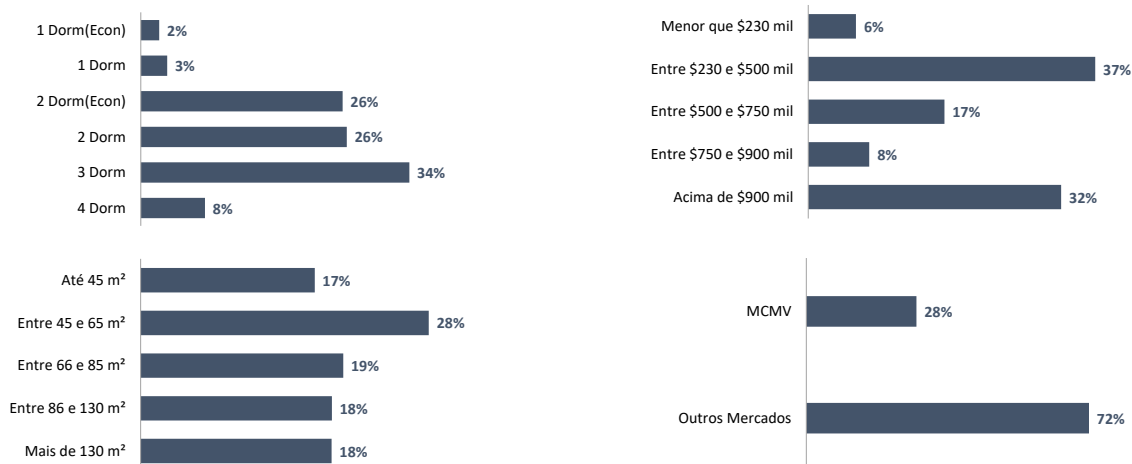
Destaques da oferta final em valores por segmento:

- Dormitório: 3 dormitórios (34%);
- Faixa de Área (m²): Imóveis entre 45 m² e 65 m² (28%);
- Faixa de Preço (R\$): Imóveis entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil (37%);
- Tipo de Mercado: Outros Mercados (72%).

Interior - Oferta de imóveis residenciais

Em valores (R\$ milhões) - 2023

Oferta = R\$ 22.574,6 milhões

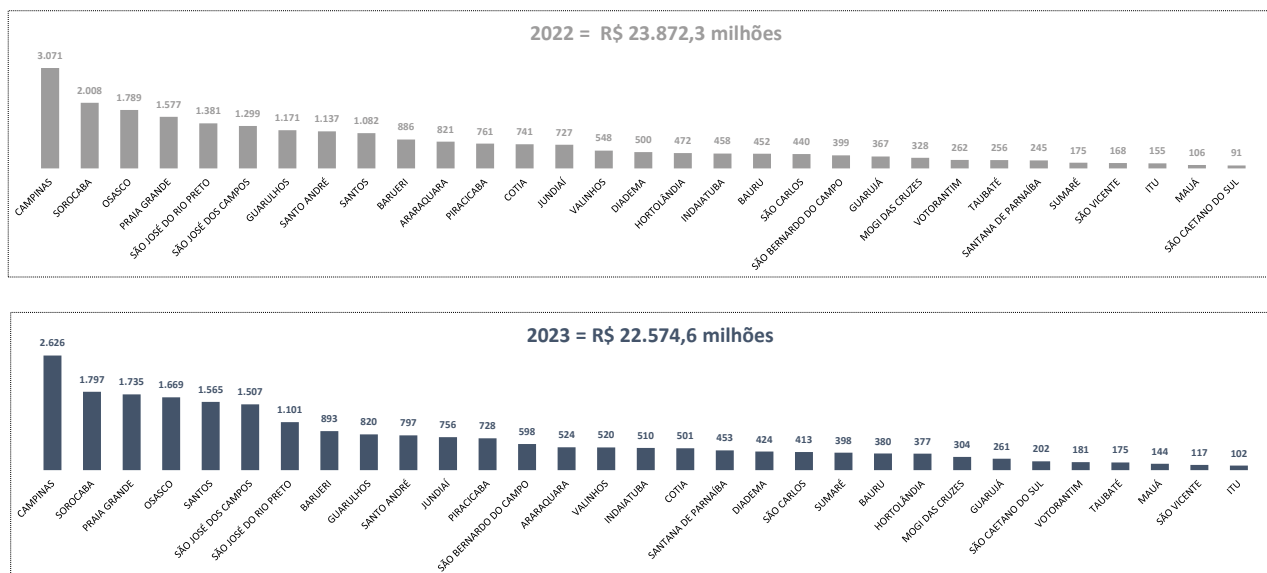


Fonte: Brain e Secovi-SP

Campinas (R\$ 2.626 milhões), Sorocaba (R\$ 1.797 milhões) e Praia Grande (R\$ 1.735 milhões) lideram em valores de oferta no ano de 2023.

Interior - Oferta de imóveis residenciais

Em valores (R\$ milhões)



Fonte: Brain e Secovi-SP

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Lançamentos – em unidades – por dormitório

UNIDADES LANÇADAS DO INTERIOR POR DORMITÓRIO							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	0	0	1.025	0	0	0	1.025
BARUERI	0	0	384	368	495	135	1.382
BAURU	156	71	787	237	143	2	1.396
CAMPINAS	88	185	2.434	650	1.268	12	4.637
COTIA	192	12	763	0	656	0	1.623
DIADEMA	0	0	352	161	101	0	614
GUARUJÁ	0	190	0	114	8	0	312
GUARULHOS	126	0	1.968	440	118	173	2.825
HORTOLÂNDIA	108	0	1.097	0	99	0	1.304
INDAIATUBA	0	467	332	134	52	4	989
ITU	0	0	384	0	0	0	384
JUNDIAÍ	20	215	636	253	698	122	1.944
MAUÁ	0	0	243	57	124	0	424
MOGI DAS CRUZES	2	0	974	158	37	84	1.255
OSASCO	571	96	841	1.010	488	1	3.007
PIRACICABA	250	80	1.301	147	412	6	2.196
PRAIA GRANDE	104	682	36	1.383	313	0	2.518
SANTANA DE PARNAÍBA	0	0	440	0	157	85	682
SANTO ANDRÉ	70	0	1.236	480	431	0	2.217
SANTOS	72	251	0	767	588	128	1.806
SÃO BERNARDO DO CAMPO	96	0	0	616	60	0	772
SÃO CAETANO DO SUL	0	0	0	86	214	0	300
SÃO CARLOS	0	14	1.368	14	13	0	1.409
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	375	365	660	336	188	0	1.924
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	15	60	701	807	694	144	2.421
SÃO VICENTE	41	0	69	90	0	0	200
SOROCABA	113	0	2.639	545	783	50	4.130
SUMARÉ	0	0	2.057	19	52	0	2.128
TAUBATÉ	15	0	74	184	16	0	289
VALINHOS	0	0	198	56	2	0	256
VOTORANTIM	8	0	191	0	0	0	199
TOTAL	2.422	2.688	23.190	9.112	8.210	946	46.568

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Lançamentos – em unidades – por dormitório

PARTICIPAÇÃO (%)							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
BARUERI	0,0%	0,0%	27,8%	26,6%	35,8%	9,8%	100%
BAURU	11,2%	5,1%	56,4%	17,0%	10,2%	0,1%	100%
CAMPINAS	1,9%	4,0%	52,5%	14,0%	27,3%	0,3%	100%
COTIA	11,8%	0,7%	47,0%	0,0%	40,4%	0,0%	100%
DIADEMA	0,0%	0,0%	57,3%	26,2%	16,4%	0,0%	100%
GUARUJÁ	0,0%	60,9%	0,0%	36,5%	2,6%	0,0%	100%
GUARULHOS	4,5%	0,0%	69,7%	15,6%	4,2%	6,1%	100%
HORTOLÂNDIA	8,3%	0,0%	84,1%	0,0%	7,6%	0,0%	100%
INDAIATUBA	0,0%	47,2%	33,6%	13,5%	5,3%	0,4%	100%
ITU	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
JUNDIAÍ	1,0%	11,1%	32,7%	13,0%	35,9%	6,3%	100%
MAUÁ	0,0%	0,0%	57,3%	13,4%	29,2%	0,0%	100%
MOGI DAS CRUZES	0,2%	0,0%	77,6%	12,6%	2,9%	6,7%	100%
OSASCO	19,0%	3,2%	28,0%	33,6%	16,2%	0,0%	100%
PIRACICABA	11,4%	3,6%	59,2%	6,7%	18,8%	0,3%	100%
PRAIA GRANDE	4,1%	27,1%	1,4%	54,9%	12,4%	0,0%	100%
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0%	0,0%	64,5%	0,0%	23,0%	12,5%	100%
SANTO ANDRÉ	3,2%	0,0%	55,8%	21,7%	19,4%	0,0%	100%
SANTOS	4,0%	13,9%	0,0%	42,5%	32,6%	7,1%	100%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	12,4%	0,0%	0,0%	79,8%	7,8%	0,0%	100%
SÃO CAETANO DO SUL	0,0%	0,0%	0,0%	28,7%	71,3%	0,0%	100%
SÃO CARLOS	0,0%	1,0%	97,1%	1,0%	0,9%	0,0%	100%
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	19,5%	19,0%	34,3%	17,5%	9,8%	0,0%	100%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	0,6%	2,5%	29,0%	33,3%	28,7%	5,9%	100%
SÃO VICENTE	20,5%	0,0%	34,5%	45,0%	0,0%	0,0%	100%
SOROCABA	2,7%	0,0%	63,9%	13,2%	19,0%	1,2%	100%
SUMARÉ	0,0%	0,0%	96,7%	0,9%	2,4%	0,0%	100%
TAUBATÉ	5,2%	0,0%	25,6%	63,7%	5,5%	0,0%	100%
VALINHOS	0,0%	0,0%	77,3%	21,9%	0,8%	0,0%	100%
VOTORANTIM	4,0%	0,0%	96,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
TOTAL	5,2%	5,8%	49,8%	19,6%	17,6%	2,0%	100%

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Lançamentos – em valores (R\$ milhões) – por dormitório

VGL (R\$ MILHÕES) DO INTERIOR POR DORMITÓRIO							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	0,0	0,0	239,3	0,0	0,0	0,0	239,3
BARUERI	0,0	0,0	129,4	220,1	572,1	743,4	1.665,0
BAURU	47,0	31,3	184,1	117,0	183,4	9,5	572,3
CAMPINAS	26,7	109,9	586,7	459,9	1.695,7	32,5	2.911,4
COTIA	52,5	4,6	194,4	0,0	225,6	0,0	477,1
DIADEMA	0,0	0,0	97,4	67,7	58,6	0,0	223,7
GUARUJÁ	0,0	86,9	0,0	65,2	5,4	0,0	157,4
GUARULHOS	27,4	0,0	508,9	169,0	62,1	30,2	797,7
HORTOLÂNDIA	22,2	0,0	301,1	0,0	42,2	0,0	365,6
INDAIATUBA	0,0	202,5	80,0	133,5	40,8	6,6	463,5
ITU	0,0	0,0	80,8	0,0	0,0	0,0	80,8
JUNDIAÍ	4,4	88,3	178,2	126,0	401,1	265,4	1.063,5
MAUÁ	0,0	0,0	76,1	22,3	57,0	0,0	155,3
MOGI DAS CRUZES	0,4	0,0	242,4	61,4	19,0	75,6	398,8
OSASCO	147,4	34,9	198,0	515,3	341,1	1,9	1.238,7
PIRACICABA	44,5	37,9	289,1	93,6	332,1	7,0	804,2
PRAIA GRANDE	0,0	260,9	11,0	757,1	350,4	0,0	1.413,3
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0	0,0	113,1	0,0	293,7	198,9	605,6
SANTO ANDRÉ	20,3	0,0	335,6	288,4	557,4	0,0	1.201,7
SANTOS	21,9	142,6	0,0	632,6	1.146,3	819,3	2.762,7
SÃO BERNARDO DO CAMPO	23,2	0,0	0,0	387,0	36,0	0,0	446,2
SÃO CAETANO DO SUL	0,0	0,0	0,0	77,6	265,6	0,0	343,2
SÃO CARLOS	0,0	6,7	308,3	7,7	6,7	0,0	329,4
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	118,1	163,7	139,4	195,0	144,4	0,0	760,7
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	4,8	21,0	184,0	418,3	630,1	426,1	1.684,3
SÃO VICENTE	8,9	0,0	22,3	38,1	0,0	0,0	69,3
SOROCABA	30,8	0,0	656,4	261,3	560,5	68,0	1.577,1
SUMARÉ	0,0	0,0	497,6	7,0	35,2	0,0	539,7
TAUBATÉ	3,9	0,0	18,8	79,1	14,0	0,0	115,9
VALINHOS	0,0	0,0	46,4	26,2	2,2	0,0	74,8
VOTORANTIM	1,2	0,0	42,5	0,0	0,0	0,0	43,7
TOTAL	605,7	1.191,2	5.761,2	5.226,6	8.078,6	2.684,6	23.581,9

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Lançamentos – em valores (R\$ milhões) – por dormitório

PARTICIPAÇÃO (%)							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
BARUERI	0,0%	0,0%	7,8%	13,2%	34,4%	44,6%	100%
BAURU	8,2%	5,5%	32,2%	20,4%	32,0%	1,7%	100%
CAMPINAS	0,9%	3,8%	20,2%	15,8%	58,2%	1,1%	100%
COTIA	11,0%	1,0%	40,7%	0,0%	47,3%	0,0%	100%
DIADEMA	0,0%	0,0%	43,5%	30,3%	26,2%	0,0%	100%
GUARUJÁ	0,0%	55,2%	0,0%	41,4%	3,4%	0,0%	100%
GUARULHOS	3,4%	0,0%	63,8%	21,2%	7,8%	3,8%	100%
HORTOLÂNDIA	6,1%	0,0%	82,4%	0,0%	11,5%	0,0%	100%
INDAIATUBA	0,0%	43,7%	17,3%	28,8%	8,8%	1,4%	100%
ITU	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
JUNDIAÍ	0,4%	8,3%	16,8%	11,8%	37,7%	25,0%	100%
MAUÁ	0,0%	0,0%	49,0%	14,3%	36,7%	0,0%	100%
MOGI DAS CRUZES	0,1%	0,0%	60,8%	15,4%	4,8%	19,0%	100%
OSASCO	11,9%	2,8%	16,0%	41,6%	27,5%	0,2%	100%
PIRACICABA	5,5%	4,7%	35,9%	11,6%	41,3%	0,9%	100%
PRAIA GRANDE	0,0%	18,5%	0,8%	53,6%	24,8%	0,0%	100%
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0%	0,0%	18,7%	0,0%	48,5%	32,8%	100%
SANTO ANDRÉ	1,7%	0,0%	27,9%	24,0%	46,4%	0,0%	100%
SANTOS	0,8%	5,2%	0,0%	22,9%	41,5%	29,7%	100%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	5,2%	0,0%	0,0%	86,7%	8,1%	0,0%	100%
SÃO CAETANO DO SUL	0,0%	0,0%	0,0%	22,6%	77,4%	0,0%	100%
SÃO CARLOS	0,0%	2,0%	93,6%	2,3%	2,0%	0,0%	100%
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	15,5%	21,5%	18,3%	25,6%	19,0%	0,0%	100%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	0,3%	1,2%	10,9%	24,8%	37,4%	25,3%	100%
SÃO VICENTE	12,8%	0,0%	32,1%	55,1%	0,0%	0,0%	100%
SOROCABA	2,0%	0,0%	41,6%	16,6%	35,5%	4,3%	100%
SUMARÉ	0,0%	0,0%	92,2%	1,3%	6,5%	0,0%	100%
TAUBATÉ	3,4%	0,0%	16,3%	68,3%	12,1%	0,0%	100%
VALINHOS	0,0%	0,0%	62,0%	35,1%	2,9%	0,0%	100%
VOTORANTIM	2,8%	0,0%	97,2%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
TOTAL	2,6%	5,1%	24,4%	22,2%	34,3%	11,4%	100%

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Vendas – em unidades – por dormitório

UNIDADES VENDIDAS DO INTERIOR POR DORMITÓRIO							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	-2	14	1.462	81	98	82	1.735
BARUERI	35	114	311	438	587	133	1.618
BAURU	126	57	1.407	167	126	0	1.883
CAMPINAS	29	196	3.131	718	1.397	90	5.561
COTIA	124	12	1.184	58	1.000	-32	2.346
DIADEMA	6	0	514	171	178	0	869
GUARUJÁ	32	234	0	154	35	0	455
GUARULHOS	164	21	2.185	585	207	197	3.359
HORTOLÂNDIA	103	0	1.667	2	57	0	1.829
INDAIATUBA	16	177	967	155	209	1	1.525
ITU	0	0	457	24	56	0	537
JUNDIAÍ	34	209	758	330	932	82	2.345
MAUÁ	4	1	172	23	131	0	331
MOGI DAS CRUZES	13	60	909	139	98	27	1.246
OSASCO	471	116	1.652	625	482	14	3.360
PIRACICABA	360	77	1.403	109	375	17	2.341
PRAIA GRANDE	91	284	153	1.407	304	11	2.250
SANTANA DE PARNAÍBA	0	0	461	0	88	53	602
SANTO ANDRÉ	185	20	1.427	735	565	1	2.933
SANTOS	86	170	51	595	526	106	1.534
SÃO BERNARDO DO CAMPO	60	5	150	260	66	0	541
SÃO CAETANO DO SUL	29	17	0	69	135	0	250
SÃO CARLOS	27	1	1.219	62	49	0	1.358
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	298	377	1.647	215	377	-3	2.911
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	13	124	1.217	1.032	699	26	3.111
SÃO VICENTE	55	0	334	70	1	0	460
SOROCABA	152	-8	3.248	946	728	55	5.121
SUMARÉ	2	0	1.163	19	53	5	1.242
TAUBATÉ	19	0	393	131	91	0	634
VALINHOS	0	0	202	34	95	1	332
VOTORANTIM	8	0	274	51	42	4	379
TOTAL	2.540	2.278	30.118	9.405	9.787	870	54.998

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Vendas – em unidades – por dormitório

PARTICIPAÇÃO (%)							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	-0,1%	0,8%	84,3%	4,7%	5,6%	4,7%	100%
BARUERI	2,2%	7,0%	19,2%	27,1%	36,3%	8,2%	100%
BAURU	6,7%	3,0%	74,7%	8,9%	6,7%	0,0%	100%
CAMPINAS	0,5%	3,5%	56,3%	12,9%	25,1%	1,6%	100%
COTIA	5,3%	0,5%	50,5%	2,5%	42,6%	-1,4%	100%
DIADEMA	0,7%	0,0%	59,1%	19,7%	20,5%	0,0%	100%
GUARUJÁ	7,0%	51,4%	0,0%	33,8%	7,7%	0,0%	100%
GUARULHOS	4,9%	0,6%	65,0%	17,4%	6,2%	5,9%	100%
HORTOLÂNDIA	5,6%	0,0%	91,1%	0,1%	3,1%	0,0%	100%
INDAIATUBA	1,0%	11,6%	63,4%	10,2%	13,7%	0,1%	100%
ITU	0,0%	0,0%	85,1%	4,5%	10,4%	0,0%	100%
JUNDIAÍ	1,4%	8,9%	32,3%	14,1%	39,7%	3,5%	100%
MAUÁ	1,2%	0,3%	52,0%	6,9%	39,6%	0,0%	100%
MOGI DAS CRUZES	1,0%	4,8%	73,0%	11,2%	7,9%	2,2%	100%
OSASCO	14,0%	3,5%	49,2%	18,6%	14,3%	0,4%	100%
PIRACICABA	15,4%	3,3%	59,9%	4,7%	16,0%	0,7%	100%
PRAIA GRANDE	4,0%	12,6%	6,8%	62,5%	13,5%	0,5%	100%
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0%	0,0%	76,6%	0,0%	14,6%	8,8%	100%
SANTO ANDRÉ	6,3%	0,7%	48,7%	25,1%	19,3%	0,0%	100%
SANTOS	5,6%	11,1%	3,3%	38,8%	34,3%	6,9%	100%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	11,1%	0,9%	27,7%	48,1%	12,2%	0,0%	100%
SÃO CAETANO DO SUL	11,6%	6,8%	0,0%	27,6%	54,0%	0,0%	100%
SÃO CARLOS	2,0%	0,1%	89,8%	4,6%	3,6%	0,0%	100%
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	10,2%	13,0%	56,6%	7,4%	13,0%	-0,1%	100%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	0,4%	4,0%	39,1%	33,2%	22,5%	0,8%	100%
SÃO VICENTE	12,0%	0,0%	72,6%	15,2%	0,2%	0,0%	100%
SOROCABA	3,0%	-0,2%	63,4%	18,5%	14,2%	1,1%	100%
SUMARÉ	0,2%	0,0%	93,6%	1,5%	4,3%	0,4%	100%
TAUBATÉ	3,0%	0,0%	62,0%	20,7%	14,4%	0,0%	100%
VALINHOS	0,0%	0,0%	60,8%	10,2%	28,6%	0,3%	100%
VOTORANTIM	2,1%	0,0%	72,3%	13,5%	11,1%	1,1%	100%
TOTAL	4,6%	4,1%	54,8%	17,1%	17,8%	1,6%	100%

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Vendas - em valores (R\$ milhões) - por dormitórios

VGV (R\$ MILHÕES) DO INTERIOR POR DORMITÓRIO							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	-0,5	5,1	325,9	40,4	68,2	112,1	551,1
BARUERI	11,1	45,5	102,3	256,9	644,0	644,6	1.704,4
BAURU	37,8	25,5	320,0	83,6	167,5	0,0	634,5
CAMPINAS	9,4	120,0	741,3	451,1	1.568,8	223,7	3.114,2
COTIA	26,0	4,6	261,4	22,5	303,3	-39,6	578,3
DIADEMA	1,6	0,0	133,3	71,3	72,1	0,0	278,2
GUARUJÁ	7,8	100,1	0,0	88,2	40,3	0,0	236,3
GUARULHOS	38,1	8,9	566,1	256,5	152,1	63,6	1.085,2
HORTOLÂNDIA	21,1	0,0	412,1	0,6	23,7	0,0	457,6
INDAIATUBA	4,2	76,8	223,6	86,6	138,7	1,7	531,6
ITU	0,0	0,0	87,9	10,2	15,8	0,0	113,8
JUNDIAÍ	8,8	85,7	214,1	179,0	392,6	185,1	1.065,4
MAUÁ	1,0	0,6	54,1	7,9	61,0	0,0	124,6
MOGI DAS CRUZES	2,7	21,4	225,3	57,9	60,1	24,5	392,0
OSASCO	116,3	48,8	405,2	308,9	353,9	43,7	1.276,7
PIRACICABA	66,7	36,4	311,4	69,9	327,4	43,3	855,0
PRAIA GRANDE	30,1	109,6	37,2	730,0	341,0	19,6	1.267,6
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0	0,0	85,8	0,0	186,2	125,8	397,9
SANTO ANDRÉ	47,9	0,0	402,6	354,2	715,4	1,5	1.521,6
SANTOS	25,3	99,7	13,7	517,9	1.017,4	700,3	2.374,1
SÃO BERNARDO DO CAMPO	14,4	2,0	44,2	127,4	39,7	0,0	227,7
SÃO CAETANO DO SUL	6,0	7,1	0,0	48,1	176,6	0,0	237,7
SÃO CARLOS	5,2	0,5	277,1	30,7	29,1	0,0	342,6
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	83,2	161,7	385,1	83,1	249,1	-5,5	956,8
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	4,2	54,2	296,9	496,3	607,5	117,9	1.576,9
SÃO VICENTE	13,1	0,0	84,0	30,1	0,2	0,0	127,5
SOROCABA	37,0	-3,7	764,8	459,9	509,0	74,8	1.841,7
SUMARÉ	0,6	0,0	285,3	7,0	35,9	4,3	333,0
TAUBATÉ	4,5	0,0	87,5	56,0	42,9	0,0	190,9
VALINHOS	0,0	0,0	28,1	14,6	65,9	1,7	110,3
VOTORANTIM	1,2	0,0	53,9	29,2	42,3	5,2	131,7
TOTAL	624,7	1.010,2	7.230,2	4.976,1	8.447,7	2.348,1	24.637,0

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Vendas - em valores (R\$ milhões) - por dormitórios

PARTICIPAÇÃO (%)							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	-0,1%	0,9%	59,1%	7,3%	12,4%	20,3%	100%
BARUERI	0,7%	2,7%	6,0%	15,1%	37,8%	37,8%	100%
BAURU	6,0%	4,0%	50,4%	13,2%	26,4%	0,0%	100%
CAMPINAS	0,3%	3,9%	23,8%	14,5%	50,4%	7,2%	100%
COTIA	4,5%	0,8%	45,2%	3,9%	52,5%	-6,9%	100%
DIADEMA	0,6%	0,0%	47,9%	25,6%	25,9%	0,0%	100%
GUARUJÁ	3,3%	42,3%	0,0%	37,3%	17,0%	0,0%	100%
GUARULHOS	3,5%	0,8%	52,2%	23,6%	14,0%	5,9%	100%
HORTOLÂNDIA	4,6%	0,0%	90,1%	0,1%	5,2%	0,0%	100%
INDAIATUBA	0,8%	14,5%	42,1%	16,3%	26,1%	0,3%	100%
ITU	0,0%	0,0%	77,2%	9,0%	13,8%	0,0%	100%
JUNDIAÍ	0,8%	8,0%	20,1%	16,8%	36,9%	17,4%	100%
MAUÁ	0,8%	0,4%	43,4%	6,3%	49,0%	0,0%	100%
MOGI DAS CRUZES	0,7%	5,5%	57,5%	14,8%	15,3%	6,2%	100%
OSASCO	9,1%	3,8%	31,7%	24,2%	27,7%	3,4%	100%
PIRACICABA	7,8%	4,3%	36,4%	8,2%	38,3%	5,1%	100%
PRAIA GRANDE	2,4%	8,6%	2,9%	57,6%	26,9%	1,5%	100%
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0%	0,0%	21,6%	0,0%	46,8%	31,6%	100%
SANTO ANDRÉ	3,1%	0,0%	26,5%	23,3%	47,0%	0,1%	100%
SANTOS	1,1%	4,2%	0,6%	21,8%	42,9%	29,5%	100%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	6,3%	0,9%	19,4%	56,0%	17,4%	0,0%	100%
SÃO CAETANO DO SUL	2,5%	3,0%	0,0%	20,2%	74,3%	0,0%	100%
SÃO CARLOS	1,5%	0,1%	80,9%	9,0%	8,5%	0,0%	100%
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	8,7%	16,9%	40,3%	8,7%	26,0%	-0,6%	100%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	0,3%	3,4%	18,8%	31,5%	38,5%	7,5%	100%
SÃO VICENTE	10,3%	0,0%	65,9%	23,6%	0,2%	0,0%	100%
SOROCABA	2,0%	-0,2%	41,5%	25,0%	27,6%	4,1%	100%
SUMARÉ	0,2%	0,0%	85,7%	2,1%	10,8%	1,3%	100%
TAUBATÉ	2,4%	0,0%	45,8%	29,4%	22,5%	0,0%	100%
VALINHOS	0,0%	0,0%	25,5%	13,2%	59,8%	1,6%	100%
VOTORANTIM	0,9%	0,0%	40,9%	22,1%	32,1%	3,9%	100%
TOTAL	2,5%	4,1%	29,3%	20,2%	34,3%	9,5%	100%

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Oferta final – em unidades – por dormitório

UNIDADES - OFERTA FINAL DO INTERIOR POR DORMITÓRIO							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	3	34	1.439	117	123	36	1.752
BARUERI	46	135	116	386	447	24	1.154
BAURU	37	22	472	146	185	2	864
CAMPINAS	384	156	1.759	673	989	58	4.019
COTIA	103	0	660	96	330	61	1.250
DIADEMA	31	0	537	341	265	0	1.174
GUARUJÁ	6	153	0	161	75	0	395
GUARULHOS	28	24	1.144	807	204	0	2.207
HORTOLÂNDIA	5	0	1.279	7	45	0	1.336
INDAIATUBA	0	290	166	160	210	3	829
ITU	1	0	312	35	66	0	414
JUNDIAÍ	2	6	339	256	297	94	994
MAUÁ	3	0	254	41	90	0	388
MOGI DAS CRUZES	6	3	688	139	16	57	909
OSASCO	614	58	1.903	831	527	51	3.984
PIRACICABA	98	3	1.201	137	394	24	1.857
PRAIA GRANDE	100	606	68	1.618	456	11	2.859
SANTANA DE PARNAÍBA	0	0	87	0	156	34	277
SANTO ANDRÉ	7	0	911	554	242	0	1.714
SANTOS	32	94	75	590	404	42	1.237
SÃO BERNARDO DO CAMPO	36	0	238	812	38	0	1.124
SÃO CAETANO DO SUL	45	25	0	72	120	0	262
SÃO CARLOS	94	13	1.086	120	86	5	1.404
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	190	48	1.542	530	426	1	2.737
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	2	40	609	1.059	507	133	2.350
SÃO VICENTE	9	0	169	133	1	0	312
SOROCABA	151	12	2.967	483	850	77	4.540
SUMARÉ	6	0	1.595	0	4	0	1.605
TAUBATÉ	14	0	302	139	57	0	512
VALINHOS	0	0	77	127	472	19	695
VOTORANTIM	0	0	483	26	69	3	581
TOTAL	2.053	1.722	22.478	10.596	8.151	735	45.735

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Oferta final – em unidades – por dormitório

PARTICIPAÇÃO (%)							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	0,2%	1,9%	82,1%	6,7%	7,0%	2,1%	100%
BARUERI	4,0%	11,7%	10,1%	33,4%	38,7%	2,1%	100%
BAURU	4,3%	2,5%	54,6%	16,9%	21,4%	0,2%	100%
CAMPINAS	9,6%	3,9%	43,8%	16,7%	24,6%	1,4%	100%
COTIA	8,2%	0,0%	52,8%	7,7%	26,4%	4,9%	100%
DIADEMA	2,6%	0,0%	45,7%	29,0%	22,6%	0,0%	100%
GUARUJÁ	1,5%	38,7%	0,0%	40,8%	19,0%	0,0%	100%
GUARULHOS	1,3%	1,1%	51,8%	36,6%	9,2%	0,0%	100%
HORTOLÂNDIA	0,4%	0,0%	95,7%	0,5%	3,4%	0,0%	100%
INDAIATUBA	0,0%	35,0%	20,0%	19,3%	25,3%	0,4%	100%
ITU	0,2%	0,0%	75,4%	8,5%	15,9%	0,0%	100%
JUNDIAÍ	0,2%	0,6%	34,1%	25,8%	29,9%	9,5%	100%
MAUÁ	0,8%	0,0%	65,5%	10,6%	23,2%	0,0%	100%
MOGI DAS CRUZES	0,7%	0,3%	75,7%	15,3%	1,8%	6,3%	100%
OSASCO	15,4%	1,5%	47,8%	20,9%	13,2%	1,3%	100%
PIRACICABA	5,3%	0,2%	64,7%	7,4%	21,2%	1,3%	100%
PRAIA GRANDE	3,5%	21,2%	2,4%	56,6%	15,9%	0,4%	100%
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0%	0,0%	31,4%	0,0%	56,3%	12,3%	100%
SANTO ANDRÉ	0,4%	0,0%	53,2%	32,3%	14,1%	0,0%	100%
SANTOS	2,6%	7,6%	6,1%	47,7%	32,7%	3,4%	100%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	3,2%	0,0%	21,2%	72,2%	3,4%	0,0%	100%
SÃO CAETANO DO SUL	17,2%	9,5%	0,0%	27,5%	45,8%	0,0%	100%
SÃO CARLOS	6,7%	0,9%	77,4%	8,5%	6,1%	0,4%	100%
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	6,9%	1,8%	56,3%	19,4%	15,6%	0,0%	100%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	0,1%	1,7%	25,9%	45,1%	21,6%	5,7%	100%
SÃO VICENTE	2,9%	0,0%	54,2%	42,6%	0,3%	0,0%	100%
SOROCABA	3,3%	0,3%	65,4%	10,6%	18,7%	1,7%	100%
SUMARÉ	0,4%	0,0%	99,4%	0,0%	0,2%	0,0%	100%
TAUBATÉ	2,7%	0,0%	59,0%	27,1%	11,1%	0,0%	100%
VALINHOS	0,0%	0,0%	11,1%	18,3%	67,9%	2,7%	100%
VOTORANTIM	0,0%	0,0%	83,1%	4,5%	11,9%	0,5%	100%
TOTAL	4,5%	3,8%	49,1%	23,2%	17,8%	1,6%	100%

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Oferta Final – em valores (R\$ milhões) dormitório

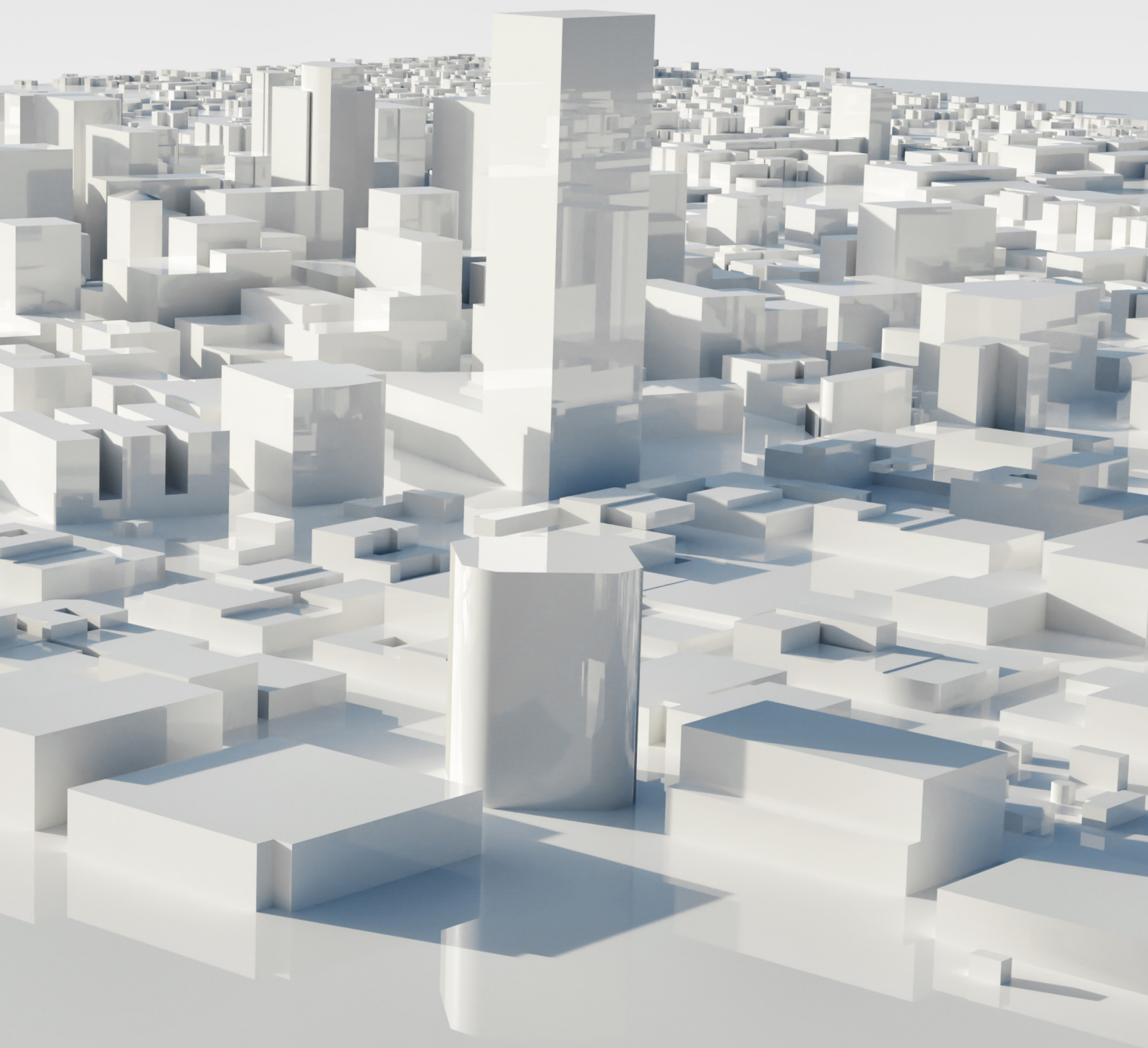
VGO (R\$ MILHÕES) - OFERTA FINAL DO INTERIOR POR DORMITÓRIO							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	0,7	12,5	324,9	61,5	76,6	47,8	524,1
BARUERI	14,3	61,3	40,2	216,1	406,8	154,6	893,3
BAURU	11,8	9,7	123,3	76,8	148,9	9,6	380,2
CAMPINAS	86,4	86,6	440,6	428,3	1.420,1	164,2	2.626,2
COTIA	29,9	0,0	168,5	34,6	191,0	77,2	501,2
DIADEMA	8,2	0,0	145,3	151,0	119,7	0,0	424,2
GUARUJÁ	1,5	70,7	0,0	106,0	82,7	0,0	261,0
GUARULHOS	7,3	9,6	316,9	350,8	135,6	0,0	820,2
HORTOLÂNDIA	1,2	0,0	353,4	2,5	19,7	0,0	376,7
INDAIATUBA	0,0	128,6	45,3	137,0	193,6	5,0	509,5
ITU	0,3	0,0	71,1	13,7	17,3	0,0	102,5
JUNDIAÍ	0,7	3,2	97,1	168,2	258,1	228,4	755,7
MAUÁ	0,9	0,0	81,6	17,1	43,9	0,0	143,5
MOGI DAS CRUZES	1,5	1,1	170,9	68,5	9,9	52,0	303,9
OSASCO	158,2	22,2	506,5	424,2	385,8	171,9	1.668,8
PIRACICABA	18,3	1,5	284,2	82,3	283,7	57,6	727,7
PRAIA GRANDE	32,3	230,8	21,1	905,9	515,9	28,6	1.734,7
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0	0,0	22,8	0,0	352,1	78,0	452,9
SANTO ANDRÉ	2,2	0,0	266,6	278,8	249,1	0,0	796,7
SANTOS	9,6	51,8	20,5	532,6	679,7	270,4	1.564,5
SÃO BERNARDO DO CAMPO	8,8	0,0	76,4	471,5	41,4	0,0	598,0
SÃO CAETANO DO SUL	10,8	10,3	0,0	60,9	119,9	0,0	201,9
SÃO CARLOS	18,5	6,2	262,8	55,5	61,7	8,3	413,1
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	57,4	27,6	400,1	296,0	318,1	1,5	1.100,7
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	0,6	17,6	161,4	538,6	451,1	337,3	1.506,6
SÃO VICENTE	2,1	0,0	52,8	61,9	0,2	0,0	117,0
SOROCABA	40,1	5,5	760,2	231,7	647,1	112,3	1.797,0
SUMARÉ	1,7	0,0	393,9	0,0	2,5	0,0	398,0
TAUBATÉ	3,8	0,0	70,6	67,7	32,7	0,0	174,8
VALINHOS	0,0	0,0	20,3	62,0	400,4	36,9	519,6
VOTORANTIM	0,0	0,0	101,8	19,7	56,5	2,6	180,7
TOTAL	529,1	757,1	5.801,0	5.921,7	7.721,6	1.844,1	22.574,6

RESUMO DAS TABELAS ESTATÍSTICAS - 2023

Oferta Final – em valores (R\$ milhões) dormitório

PARTICIPAÇÃO (%)							
Cidades	1 Dorm	1 Dorm(Econ)	2 Dorm	2 Dorm(Econ)	3 Dorm	4 Dorm	Total (Dormitório)
ARARAQUARA	0,1%	2,4%	62,0%	11,7%	14,6%	9,1%	100%
BARUERI	1,6%	6,9%	4,5%	24,2%	45,5%	17,3%	100%
BAURU	3,1%	2,6%	32,4%	20,2%	39,2%	2,5%	100%
CAMPINAS	3,3%	3,3%	16,8%	16,3%	54,1%	6,3%	100%
COTIA	6,0%	0,0%	33,6%	6,9%	38,1%	15,4%	100%
DIADEMA	1,9%	0,0%	34,3%	35,6%	28,2%	0,0%	100%
GUARUJÁ	0,6%	27,1%	0,0%	40,6%	31,7%	0,0%	100%
GUARULHOS	0,9%	1,2%	38,6%	42,8%	16,5%	0,0%	100%
HORTOLÂNDIA	0,3%	0,0%	93,8%	0,7%	5,2%	0,0%	100%
INDAIATUBA	0,0%	25,2%	8,9%	26,9%	38,0%	1,0%	100%
ITU	0,3%	0,0%	69,4%	13,4%	16,9%	0,0%	100%
JUNDIAÍ	0,1%	0,4%	12,8%	22,3%	34,2%	30,2%	100%
MAUÁ	0,6%	0,0%	56,9%	11,9%	30,6%	0,0%	100%
MOGI DAS CRUZES	0,5%	0,4%	56,2%	22,5%	3,2%	17,1%	100%
OSASCO	9,5%	1,3%	30,4%	25,4%	23,1%	10,3%	100%
PIRACICABA	2,5%	0,2%	39,1%	11,3%	39,0%	7,9%	100%
PRAIA GRANDE	1,9%	13,3%	1,2%	52,2%	29,7%	1,6%	100%
SANTANA DE PARNAÍBA	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	77,7%	17,2%	100%
SANTO ANDRÉ	0,3%	0,0%	33,5%	35,0%	31,3%	0,0%	100%
SANTOS	0,6%	3,3%	1,3%	34,0%	43,4%	17,3%	100%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	1,5%	0,0%	12,8%	78,8%	6,9%	0,0%	100%
SÃO CAETANO DO SUL	5,3%	5,1%	0,0%	30,2%	59,4%	0,0%	100%
SÃO CARLOS	4,5%	1,5%	63,6%	13,4%	14,9%	2,0%	100%
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	5,2%	2,5%	36,3%	26,9%	28,9%	0,1%	100%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	0,0%	1,2%	10,7%	35,8%	29,9%	22,4%	100%
SÃO VICENTE	1,8%	0,0%	45,1%	52,9%	0,2%	0,0%	100%
SOROCABA	2,2%	0,3%	42,3%	12,9%	36,0%	6,2%	100%
SUMARÉ	0,4%	0,0%	99,0%	0,0%	0,6%	0,0%	100%
TAUBATÉ	2,2%	0,0%	40,4%	38,7%	18,7%	0,0%	100%
VALINHOS	0,0%	0,0%	3,9%	11,9%	77,1%	7,1%	100%
VOTORANTIM	0,0%	0,0%	56,4%	10,9%	31,3%	1,5%	100%
TOTAL	2,3%	3,4%	25,7%	26,2%	34,2%	8,2%	100%

MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL



MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

O mercado imobiliário nacional é acompanhado trimestralmente pela CII/CBIC (Comissão da Indústria Imobiliária da Câmara Brasileira da Indústria da Construção), por meio do Indicador Nacional, que uniformiza e consolida as pesquisas sobre o mercado de imóveis residenciais novos realizadas em 220 cidades do País.

O Indicador Nacional, desenvolvido pela consultoria Brain Inteligência Estratégica, reúne informações de lançamentos, vendas, oferta, entre outras.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

Os dados mais recentes do Indicador Nacional referem-se ao quarto trimestre de 2023, e apontam o lançamento de 85,5 mil unidades residenciais, resultado 20,7% superior ao registrado no terceiro trimestre e 10,9% abaixo das 96,0 mil unidades lançadas no quarto trimestre de 2022.

Comparando os quartos trimestres de 2023 e de 2022, todas as regiões apresentaram redução no total lançado.

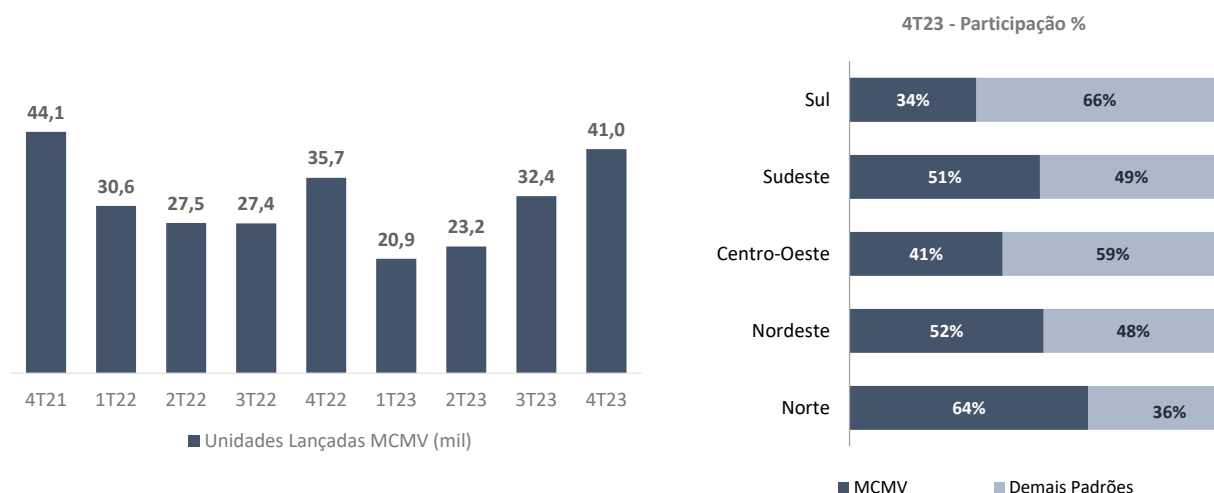
Unidades residenciais lançadas

Unidades residenciais lançadas por região							
Região pesquisada	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Variação(%) 3T23-4T23	Variação(%) 4T22-4T23
Norte	3.145	367	4.214	2.442	2.028	-17,0%	-35,5%
Nordeste	17.542	12.424	12.018	11.791	15.208	29,0%	-13,3%
Centro-Oeste	6.244	3.628	7.110	5.388	5.702	5,8%	-8,7%
Sudeste	48.787	30.727	37.747	38.083	48.656	27,8%	-0,3%
Sul	20.237	14.084	14.406	13.114	13.876	5,8%	-31,4%
Total	95.955	61.230	75.495	70.818	85.470	20,7%	-10,9%

Fonte: CII / CBIC

Das unidades lançadas no último trimestre de 2023 nessas regiões, 48% estavam enquadradas no Programa Minha Casa, Minha Vida (41,0 mil unidades). A maior participação, em termos percentuais, foi na região Norte, com 64% dos lançamentos. A menor participação em lançamentos foi da região Sul (34%).

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) - Participação no total lançado no 4T23



Fonte: CII / CBIC

UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS POR REGIÃO

As regiões pesquisadas comercializaram 82,2 mil unidades residenciais novas no quarto trimestre de 2023. O volume foi 3,2% inferior ao trimestre anterior (85,0 mil unidades) e 1,7% superior ao registrado no quarto trimestre de 2022, quando as vendas totalizaram 80,9 mil unidades.

Comparando o quarto trimestre de 2023 com igual período de 2022, apenas a região Nordeste apresentou redução na quantidade vendida (-7,2%).

Unidades residenciais comercializadas

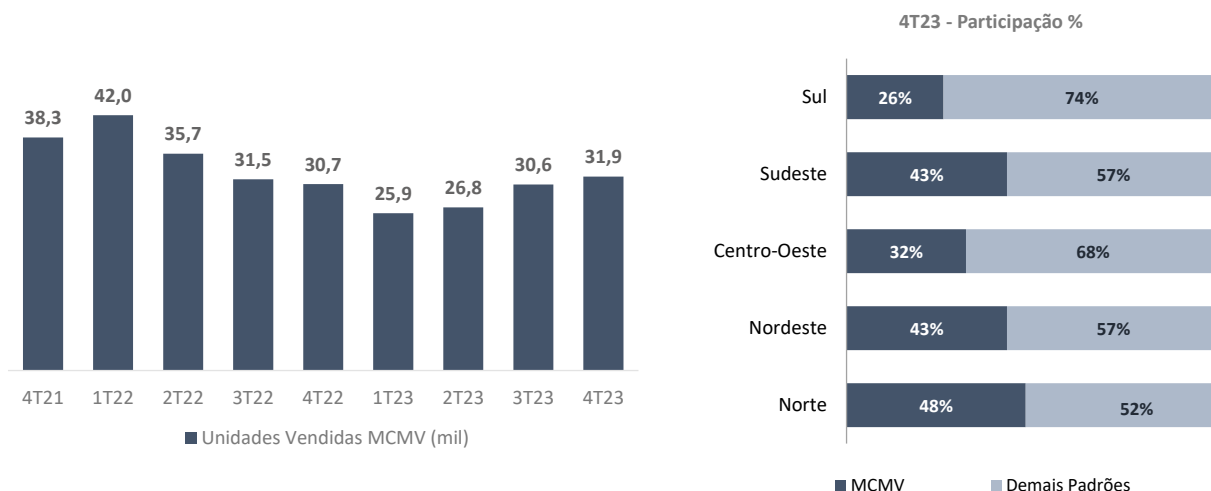
Unidades residenciais comercializadas por região							
Região pesquisada	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Variação(%) 3T23-4T23	Variação(%) 4T22-4T23
Norte	1.655	1.877	2.245	2.427	2.285	-5,9%	38,1%
Nordeste	15.035	14.911	14.485	15.496	13.953	-10,0%	-7,2%
Centro-Oeste	5.194	4.080	5.176	5.500	5.239	-4,7%	0,9%
Sudeste	41.733	38.825	41.292	45.375	43.174	-4,9%	3,5%
Sul	17.247	17.003	15.766	16.162	17.580	8,8%	1,9%
Total	80.864	76.696	78.964	84.960	82.231	-3,2%	1,7%

Fonte: CII / CBIC

No quarto trimestre de 2023, as unidades enquadradas no Programa MCMV foram responsáveis por 39% do total comercializado nas regiões pesquisadas.

A maior participação percentual de imóveis do MCMV foi registrada na região Norte, com 48% das vendas. A menor foi verificada na região Sul (26%).

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) - Participação no total comercializado no 4T23



Fonte: CII / CBIC

COMPARATIVO ENTRE LANÇAMENTOS E VENDAS

Em 2023, as cidades pesquisadas lançaram 293,0 mil unidades residenciais, redução de 11,5% em relação às 331,0 mil unidades lançadas em 2022. Em valores, os lançamentos atingiram R\$ 173,1 bilhões, montante 0,2% inferior ao registrado no ano anterior.

As vendas de imóveis novos caíram 1,4% em 2023, quando foram comercializadas 322,9 mil unidades residenciais, frente às 327,6 mil unidades vendidas em 2022.

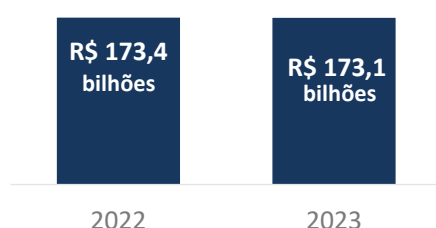
Apesar da pequena redução na quantidade vendida, o VGV (Valor Global de Vendas) registrou aumento de 14% no ano, com um total de R\$ 181,5 bilhões comercializados.

Unidades residenciais lançadas - Acumulado no ano

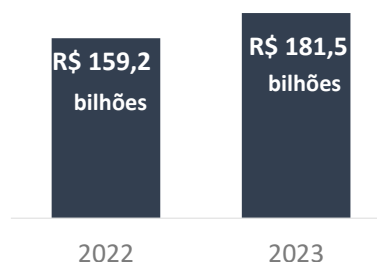
Unidades residenciais lançadas por região			
Região pesquisada	2022	2023	Variação (%)
Norte	10.439	9.051	-13,3%
Nordeste	56.320	51.441	-8,7%
Centro-Oeste	23.148	21.828	-5,7%
Sudeste	169.732	155.213	-8,6%
Sul	71.371	55.480	-22,3%
TOTAL	331.010	293.013	-11,5%

Unidades residenciais comercializadas por região			
Região pesquisada	2022	2023	Variação (%)
Norte	8.002	8.834	10,4%
Nordeste	63.726	58.845	-7,7%
Centro-Oeste	23.049	19.995	-13,3%
Sudeste	162.825	168.666	3,6%
Sul	69.952	66.511	-4,9%
TOTAL	327.554	322.851	-1,4%

VGL – Valor Global Lançado



VGV – Valor Global Vendido



Fonte: CII / CBIC

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR REGIÃO

As cidades do Brasil que realizam pesquisa encerraram o quarto trimestre de 2023 com 286,4 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda, resultado 11% inferior ao contabilizado no quarto trimestre de 2022 (321,9 mil unidades).

Apenas as regiões Norte e Centro-Oeste apresentaram crescimento na oferta final.

Oferta final disponível

Oferta final disponível – Imóveis residenciais novos por região							
Região pesquisada	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Variação(%) 3T23-4T23	Variação(%) 4T22-4T23
Norte	10.994	9.473	11.442	11.457	11.200	-2,2%	1,9%
Nordeste	56.578	54.087	51.368	47.882	49.199	2,8%	-13,0%
Centro-Oeste	22.322	21.993	23.729	23.617	24.038	1,8%	7,7%
Sudeste	155.341	147.042	142.425	134.430	136.696	1,7%	-12,0%
Sul	76.698	73.722	71.936	68.599	65.268	-4,9%	-14,9%
Total	321.933	306.317	300.900	285.985	286.401	0,1%	-11,0%

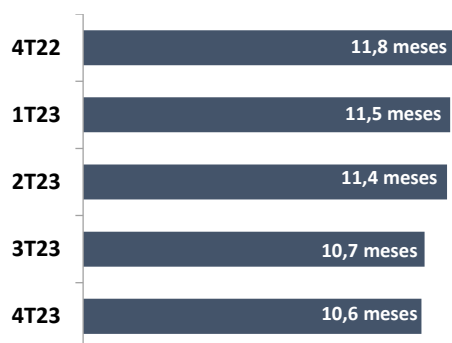
Fonte: CII / CBIC

Para dimensionar a quantidade de imóveis ofertados, compara-se a média anual de vendas com a oferta disponível.

No quarto trimestre de 2023, estavam disponíveis para venda 286,4 mil imóveis novos. Considerando a média mensal de vendas de 26,9 mil unidades no ano, seriam necessários 10,6 meses para zerar a oferta total. Este prazo é considerado confortável, uma vez que um empreendimento imobiliário tem longo prazo de desenvolvimento, comercialização e execução. Estima-se em 36 meses o tempo médio entre a data do lançamento e a entrega das chaves.

Quantidade de meses para zerar a oferta

Pela média de vendas dos últimos 12 meses



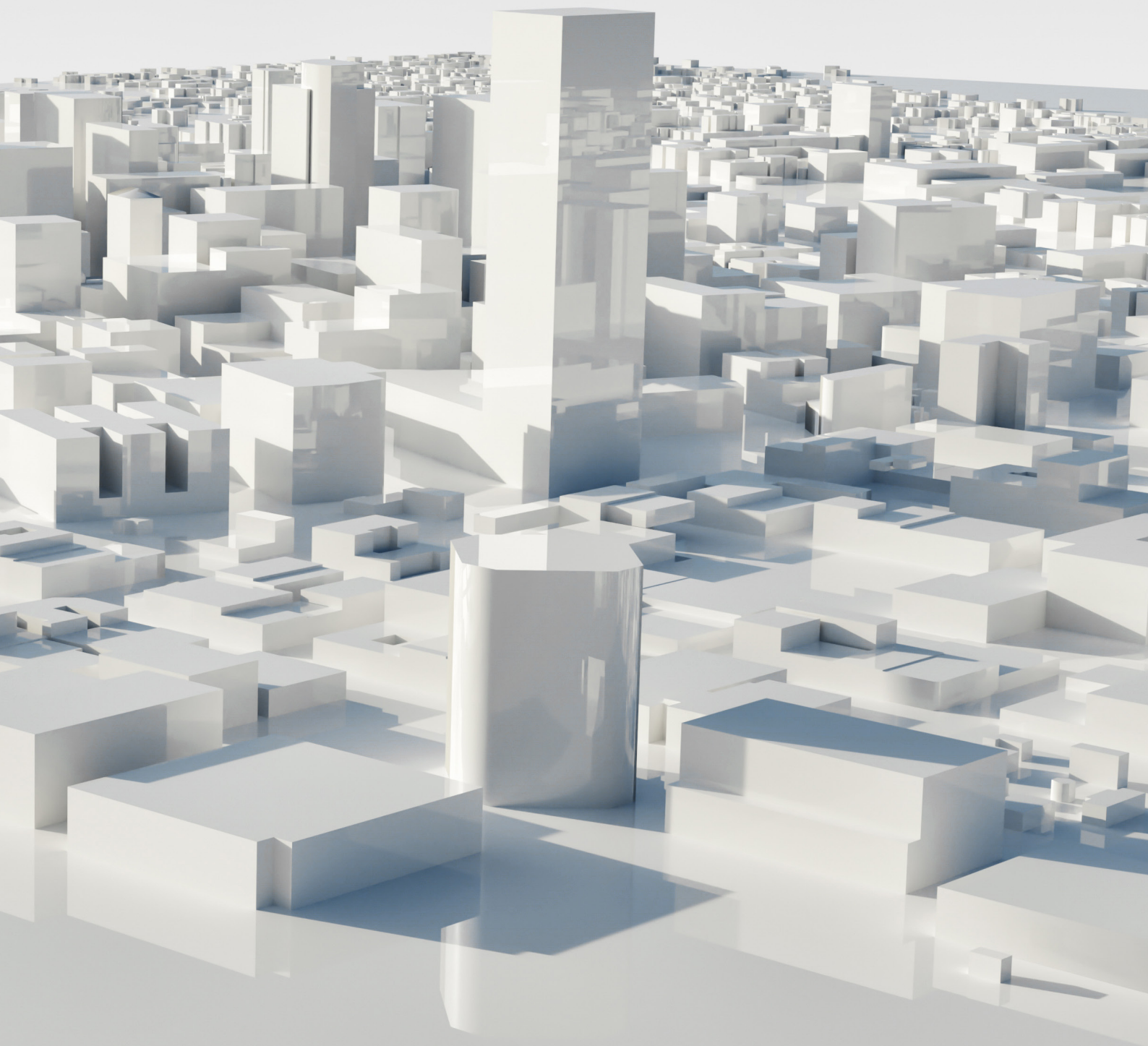
Fonte: CII / CBIC

GUIA ESG

MELHORES PRÁTICAS PARA O SETOR IMOBILIÁRIO



GRAPROHAB



GRAPROHAB

O Graprophab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) foi instituído pelo Decreto Estadual nº 33.499/1991, e reestruturado pelo Decreto Estadual nº 52.053/2007, visando centralizar, organizar e dar rapidez aos procedimentos administrativos de licenciamento de projetos habitacionais no Estado de São Paulo.

O grupo é formado por representantes da Secretaria de Estado da Habitação; Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo); Sabesp (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo); e DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica). A Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A) fez parte do colegiado até o final de 2019, quando foi extinta por meio da Lei nº 17.056.

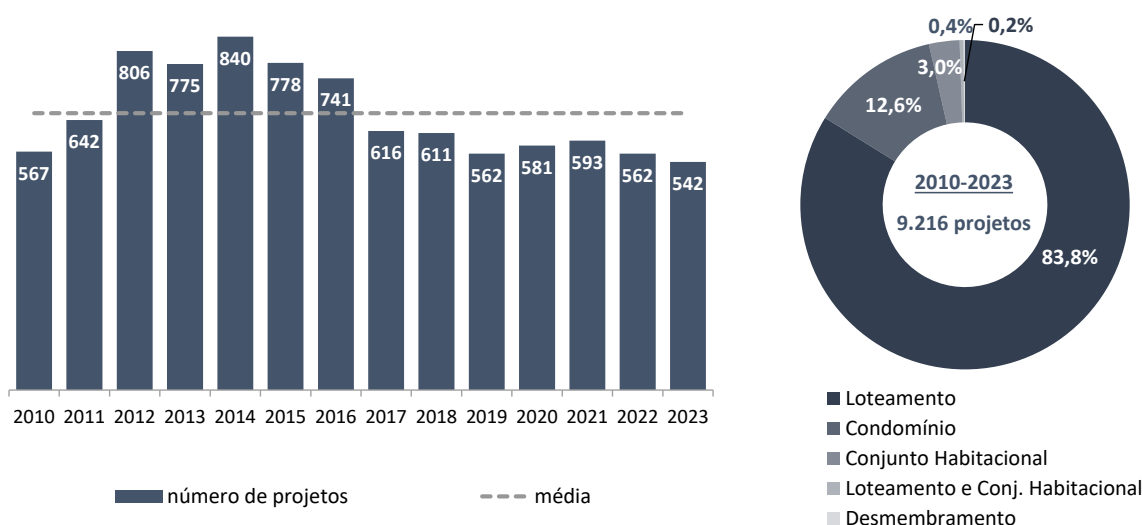
O Secovi-SP participa das reuniões do colegiado, acompanha e tabula, mensalmente, os projetos que são protocolados, analisados e aprovados pelo Graprophab.

PROJETOS PROTOCOLADOS

Em 2023, ingressam no Graprophab 542 projetos para análise, 4% abaixo do total protocolado no ano anterior (562 novos projetos). De 2010 a 2023, deram entrada no colegiado 9.216 projetos, uma média de 658 projetos por ano.

Os projetos de loteamentos corresponderam a 84% dos protocolos emitidos pelo Graprophab nos últimos 14 anos (um total de 7.726 novos projetos), enquanto os de condomínios somaram 1.165 projetos (12,6%). Os conjuntos habitacionais e os desmembramentos representaram 3,5% dos novos projetos (325).

Projetos protocolados no Graprophab - Total



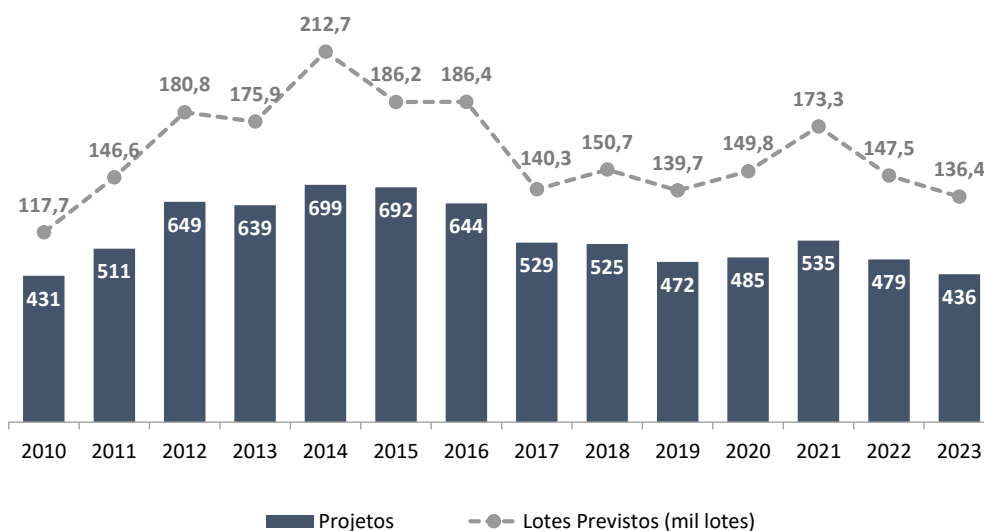
Fonte: Graprophab

PROJETOS DE LOTEAMENTOS PROTOCOLADOS

No período de 2010 a 2023, os 7.726 projetos de loteamentos protocolados no Graprohab somaram aproximadamente 2,2 milhões de novos lotes previstos no Estado de São Paulo. Em média, foram 552 projetos e 160,3 mil lotes protocolados por ano.

Os 436 projetos de loteamentos que deram entrada no colegiado em 2023 ficaram 9% abaixo do total registrado em 2022 (479 projetos). Em número de lotes previstos, a queda foi de 8%.

Projetos de loteamentos protocolados no Graprohab



Fonte: Graprohab

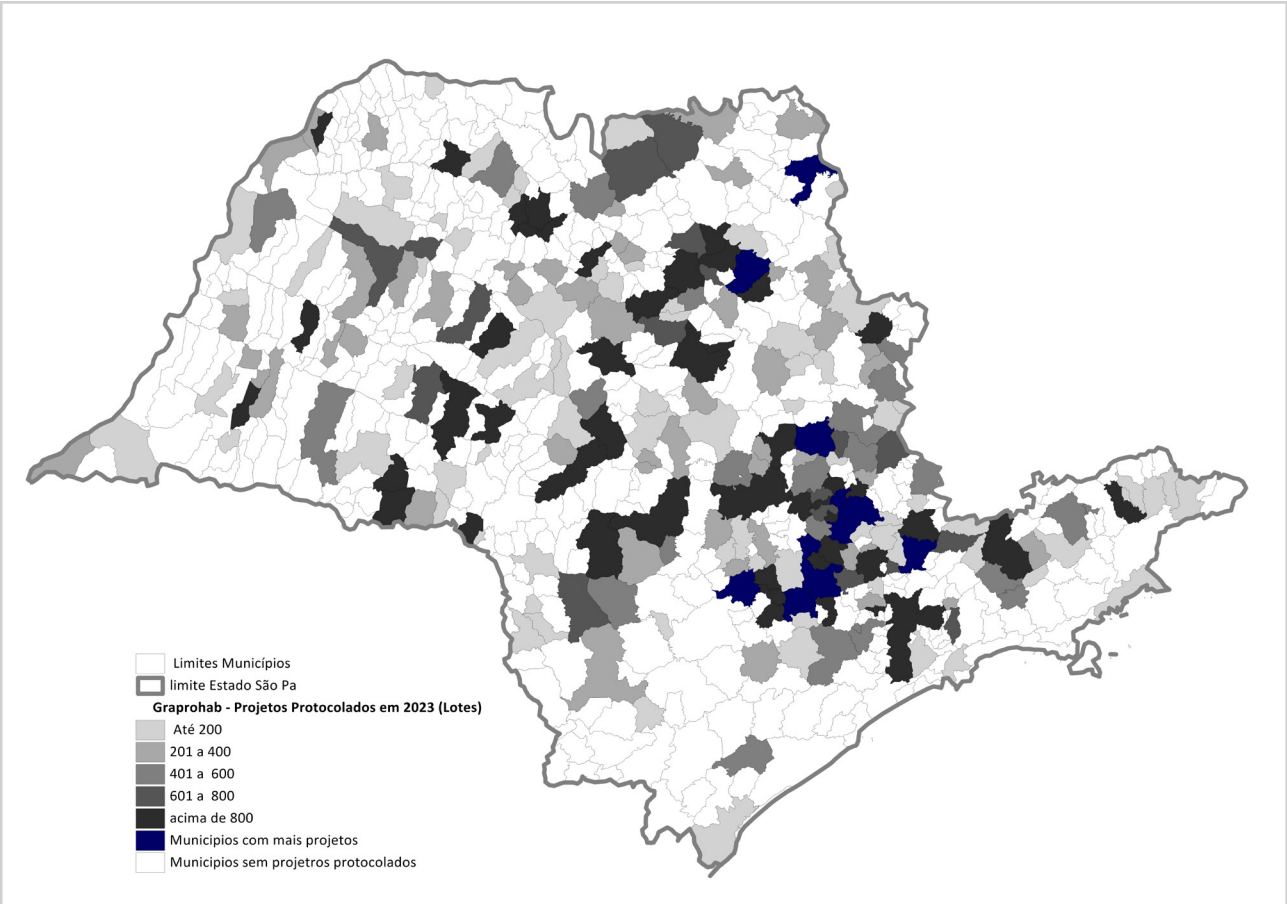
RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES PROTOCOLADOS

Ribeirão Preto foi o município que registrou o maior número de lotes protocolados no Estado de São Paulo, com 3.814 lotes previstos no ano.

Em segundo lugar no ranking, ficou Sorocaba (3.799 lotes), seguido por Tatuí (3.696 lotes), Itu (2.955 lotes) e Campinas (2.950 lotes).

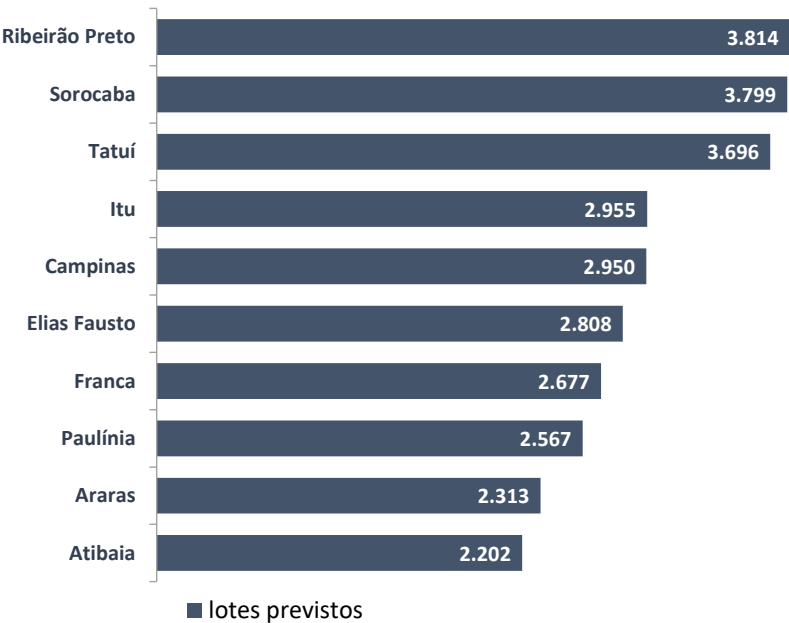
Os dez municípios do ranking concentraram 22% do total protocolado no Estado.

Concentração de lotes protocolizados por município do Estado de São Paulo – 2023



Fonte: Graprohab

Ranking dos 10 municípios com maior número de lotes protocolados - Estado de São Paulo 2023



Fonte: Graprohab

PROJETOS DE LOTEAMENTOS ANALISADOS

O Graprohab realiza, semanalmente, reuniões para analisar os projetos protocolados. Após analisados, esses projetos podem ser aprovados, indeferidos, receber exigências técnicas ou solicitação de prorrogação de prazo para análise ou cumprimento de exigência de órgãos membros do grupo.

Em 2023, o colegiado analisou 1.806 projetos de loteamentos, quantidade 6% inferior à registrada em 2022. Apesar da redução no número de projetos, a quantidade de exigências técnicas permaneceu estável.

Durante o ano, 374 projetos foram aprovados, 270 indeferidos, 573 exigências técnicas emitidas, 496 prazos solicitados pelos órgãos e 92 prazos requeridos pelos interessados em projetos de loteamentos.

Análise dos projetos de loteamentos - Reuniões Graprohab

Análise das reuniões	2021	2022	Var.% (2021-2022)	2023	Var.% (2022-2023)
Aprovados	352	388	10%	374	-4%
Exigências Técnicas	587	571	-3%	573	0%
Indeferidos	235	305	30%	270	-11%
Prazo solicitado pelo interessado	81	98	21%	92	-6%
Prazo solicitado pelos órgãos	517	558	8%	496	-11%
Outros	0	0	-	1	-
Total	1.772	1.920	8%	1.806	-6%

Fonte: Graprohab

LOTEAMENTOS – EXIGÊNCIAS TÉCNICAS POR ÓRGÃO EMISSOR

Em 2023, os órgãos membros do Graprohab emitiram 1.108 exigências técnicas em projetos de loteamentos, volume 3% inferior ao registrado em 2022 (1.144 exigências técnicas).

Ao ser analisado, o projeto pode receber exigências técnicas de mais de um órgão, o que explica a diferença entre o número total e as 573 exigências da tabela anterior.

Das 1.108 exigências técnicas emitidas no ano, 44% foram da Secretaria de Estado da Habitação, 42% da Cetesb, 9% da Sabesp e 4% do DAEE.

Exigências técnicas por órgão emissor - Reuniões Graprohab

Órgão	2021	2022	Var.% (2021-2022)	2023	Var.% (2022-2023)
Secretaria da Habitação	511	484	-5%	490	1%
DAEE	55	42	-24%	47	12%
Cetesb	503	488	-3%	470	-4%
Sabesp	95	130	37%	101	-22%
Total	1.164	1.144	-2%	1.108	-3%

Fonte: Graprohab

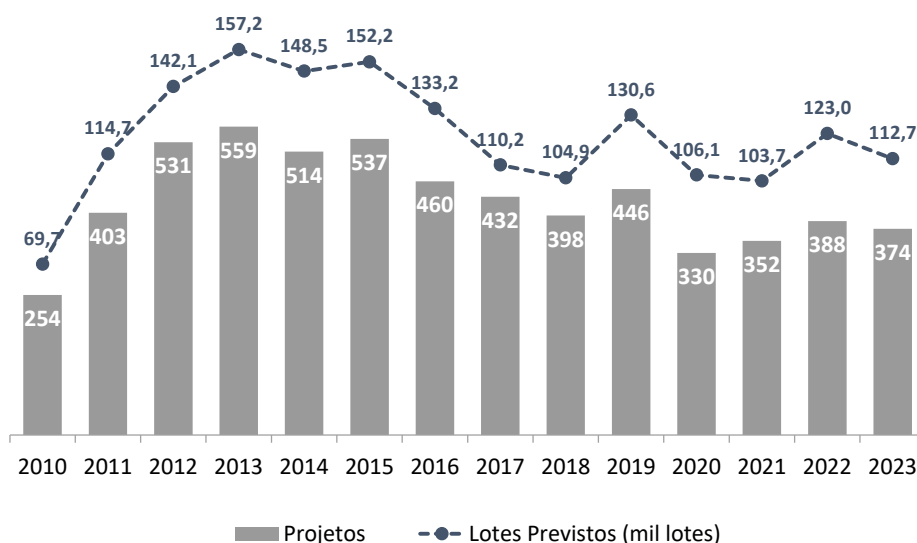
LOTEAMENTOS – PROJETOS APROVADOS

O Graprohab aprovou 374 projetos de loteamentos em 2023, volume 4% inferior aos 388 projetos aprovados em 2022. Em número de lotes, houve queda de 8%, totalizando 112,7 mil lotes previstos em 2023, ante os 123,0 mil lotes do ano anterior.

Nos últimos 14 anos (2010 a 2023), o Graprohab aprovou 5.978 projetos de loteamentos, totalizando 1,7 milhão de novos lotes previstos no Estado de São Paulo.

Vale ressaltar que parte da quantidade de lotes aprovados é estimada, pois os números efetivos são baseados nos certificados de aprovação do Graprohab. Porém, como nem todos são enviados para o levantamento realizado pelo Secovi-SP, os dados são complementados com as informações de lotes previstos nos projetos originais. A estimativa é realizada a fim de não afetar o total e tornar a série comparável ao longo do tempo.

Projetos de loteamentos aprovados pelo Graprohab



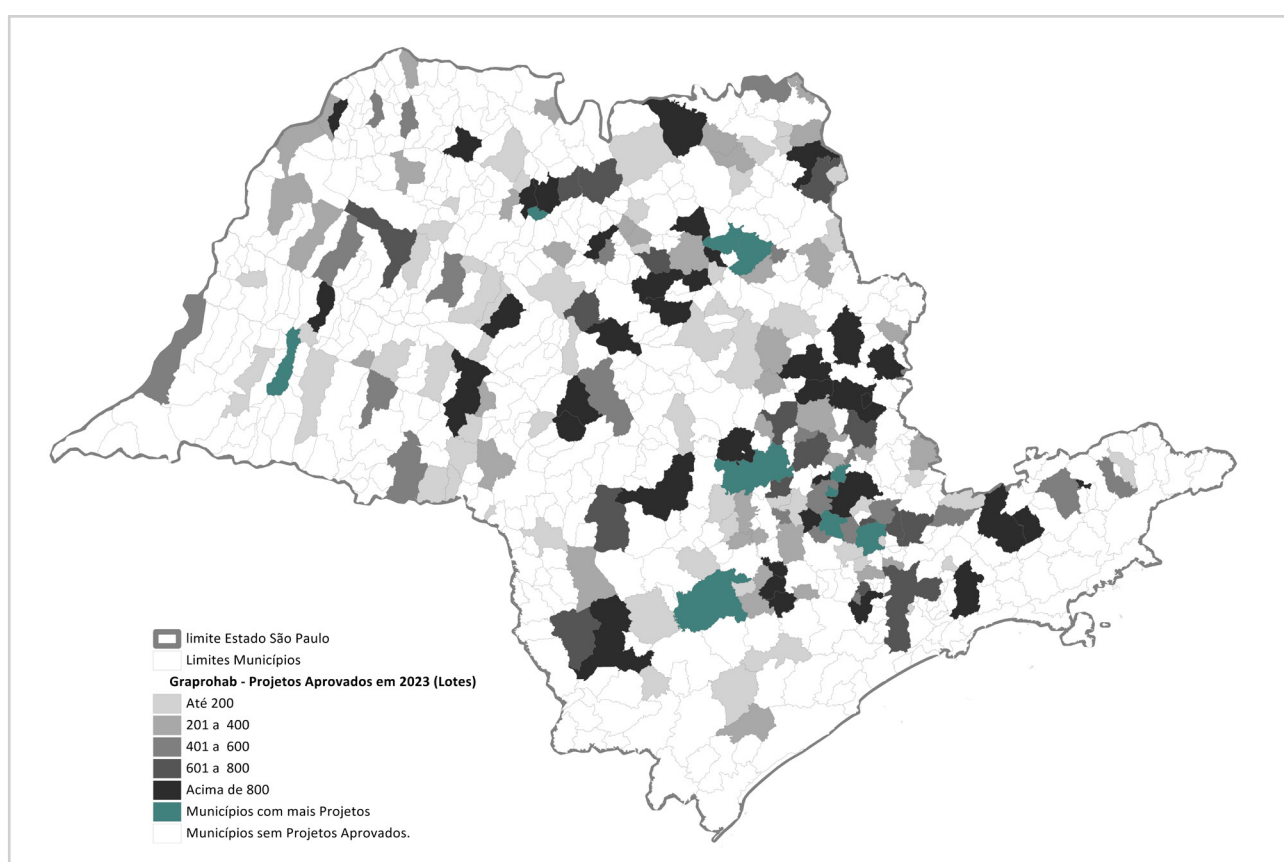
Fonte: GRAPROHAB

RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES APROVADOS

Segmentando as aprovações por municípios, Indaiatuba liderou o ranking por número de lotes aprovados em 2023, com 2.946 lotes distribuídos em oito projetos. O segundo município foi Hortolândia, com 2.767 lotes previstos em quatro projetos, seguido por Itapetininga (2.446 lotes em cinco projetos), Bady Bassitt (2.402 lotes em quatro projetos) e Ribeirão Preto (2.357 lotes em oito projetos).

Os dez municípios do ranking concentraram 21% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo em 2023, com 58 projetos e um total de 24,0 mil lotes previstos.

Concentração de lotes aprovados por município do Estado de São Paulo – 2023



Fonte: Graprohab

Municípios com mais lotes aprovados em 2023 - Estado de São Paulo

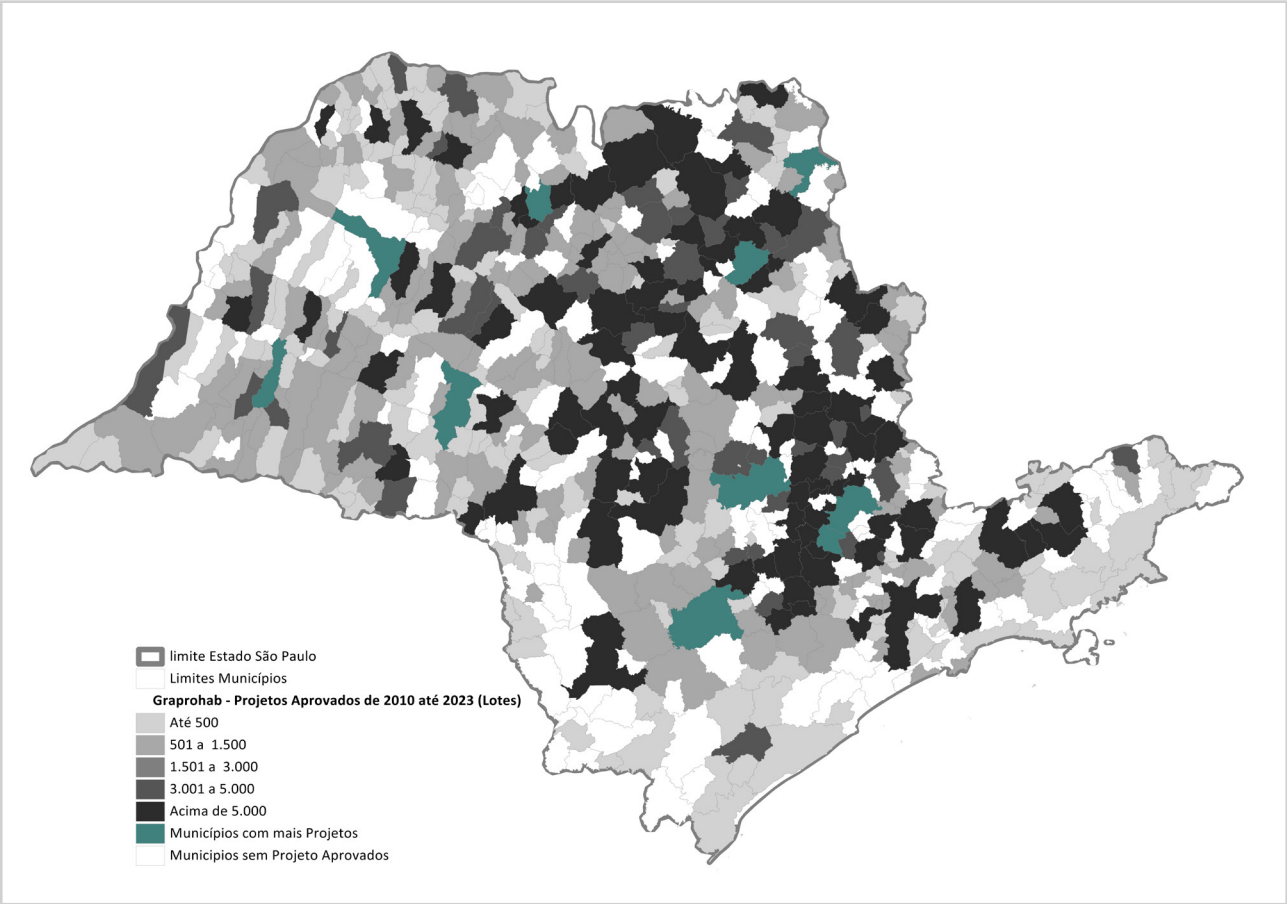
Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
Indaiatuba	8	2.946	2,61%
Hortolândia	4	2.767	2,45%
Itapetininga	5	2.446	2,17%
Bady Bassitt	4	2.402	2,13%
Ribeirão Preto	8	2.357	2,09%
Sertãozinho	6	2.312	2,05%
Piracicaba	7	2.255	2,00%
Paulínia	5	2.203	1,95%
Presidente Prudente	5	2.182	1,94%
Jundiaí	6	2.131	1,89%
Total 10 municípios	58	24.001	21,29%
Total Estado de São Paulo	374	112.733	100,00%

Fonte: Graprohab

Nos últimos 14 anos (2010 a 2023), São José do Rio Preto foi o município com maior número de aprovações: 122 projetos e um total de 64,4 mil lotes previstos – média de 5,0 mil lotes por ano.

Os dez municípios do ranking somaram 665 projetos e 283,4 mil lotes, o que representa 16,6% do total de lotes aprovados no Estado.

Concentração de lotes aprovados por município do Estado de São Paulo – 2010 – 2023



Fonte: Graprohab

Municípios com mais lotes aprovados de 2010 - 2023 - Estado de São Paulo

Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	122	64.438	3,77%
Ribeirão Preto	82	32.428	1,90%
Indaiatuba	61	28.623	1,68%
Piracicaba	73	26.784	1,57%
Marília	48	22.926	1,34%
Araçatuba	38	22.194	1,30%
Itapetininga	42	22.017	1,29%
Franca	56	21.738	1,27%
Presidente Prudente	53	21.598	1,26%
Campinas	90	20.612	1,21%
Total 10 municípios	665	283.358	16,58%
Total Estado de São Paulo	5.978	1.708.738	100,00%

Fonte: Graprohab

LOTEAMENTOS – PERÍODO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Antes de serem protocolados para análise do Graprohab, os projetos de loteamentos exigem longo período de análise de viabilidade legal e econômica, elaboração de projetos e preparação de documentação.

O Graprohab estabelece um cronograma para análise dos diversos órgãos. Mas, de acordo com a complexidade do projeto, o prazo pode ser dilatado devido a pedidos de prorrogação, de cumprimento de exigências técnicas ou de reabertura de processos.

As estatísticas do quadro consideram apenas os prazos entre as datas do protocolo no colegiado e de aprovação do projeto.

Em 2023, dos 374 projetos de loteamentos aprovados, 3,2% tramitaram em até 90 dias, tempo limite para manifestação do colegiado; 53,7% levaram de 91 dias a 360 dias, entre a data do protocolo e a aprovação; e 43,0% demoraram mais de 360 dias para serem aprovados.

Período de aprovação dos loteamentos no Graprohab - Estado de São Paulo

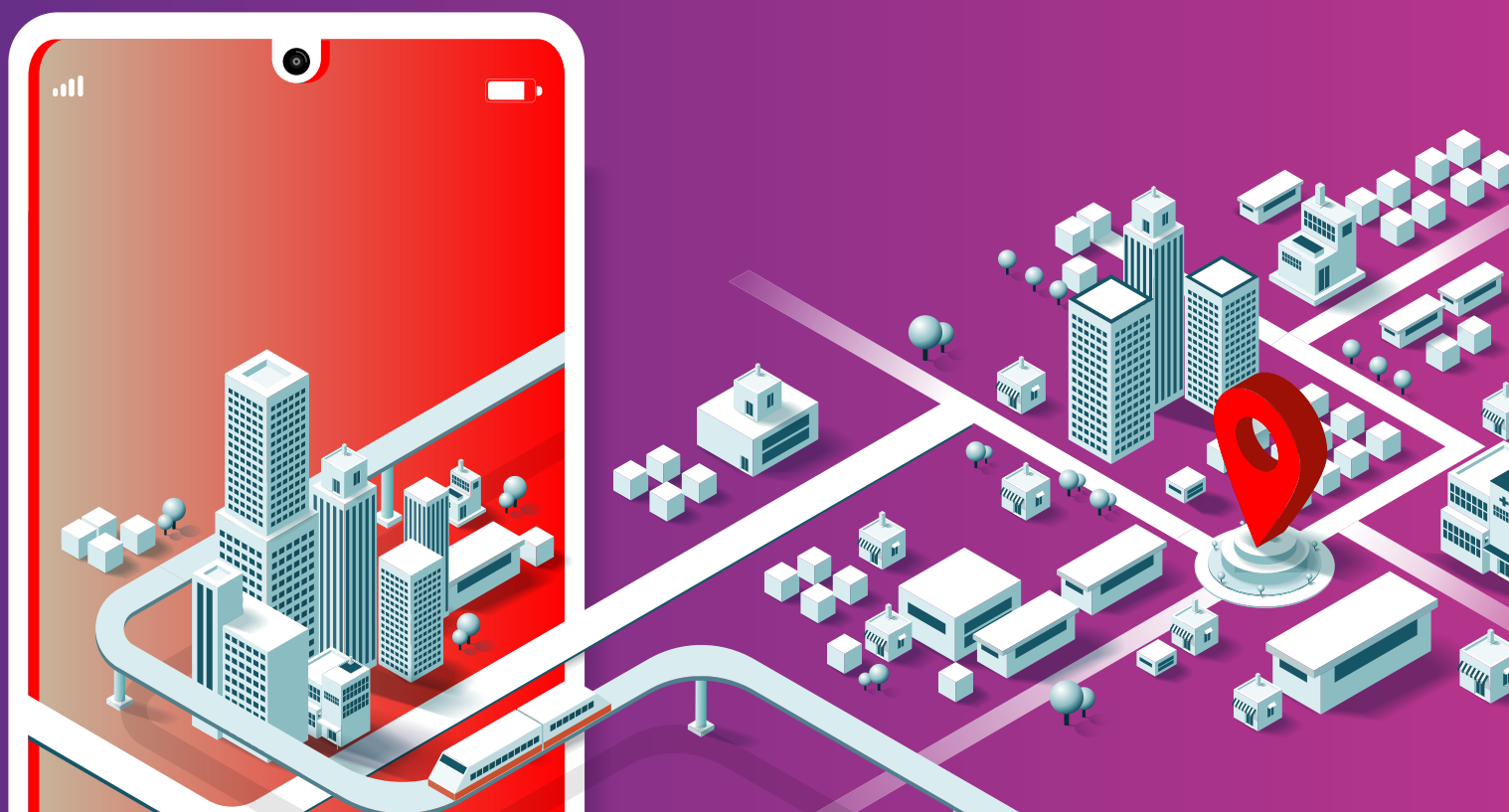
Período de Aprovação	2022	2023	Var.% (2022-2023)	Participação % (2023)
Até 30 dias	2	1	-50%	0,3%
De 31 a 60 dias	6	6	0%	1,6%
De 61 a 90 dias	9	5	-44%	1,3%
De 91 a 120 dias	36	22	-39%	5,9%
De 121 a 180 dias	59	55	-7%	14,7%
De 181 a 360 dias	114	124	9%	33,2%
Mais de 360 dias	162	161	-1%	43,0%
Total	388	374	-4%	100%

Fonte: Graprohab

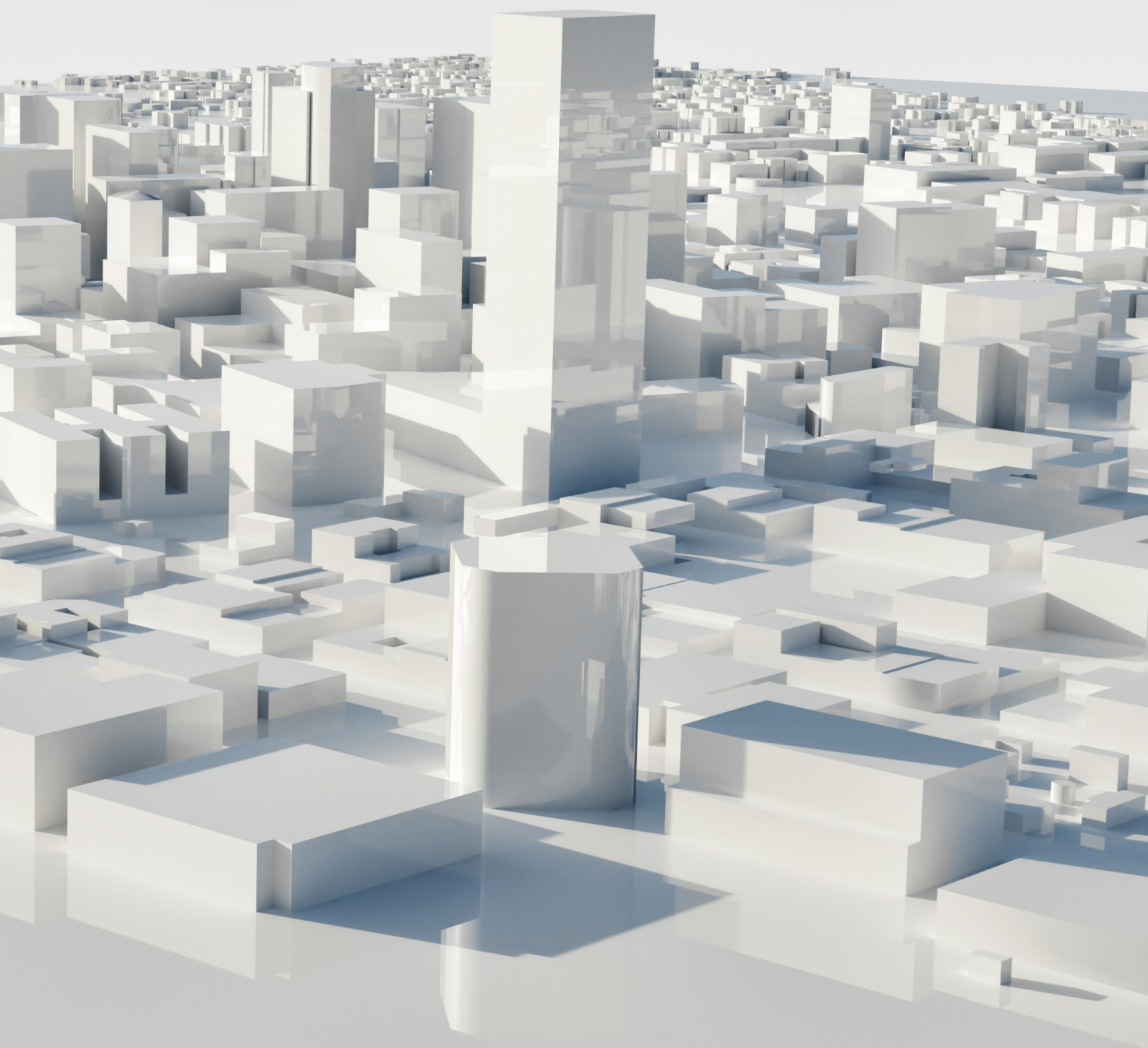
MAPA *SECOVIS* SP

— Inteligência do Mercado Imobiliário —

**Acesse o portal Secovi-SP e saiba
mais sobre a nova ferramenta de
Inteligência do Mercado Imobiliário**



MERCADO DE LOTEAMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO



MERCADO DE LOTEAMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Secovi-SP, em parceria com a Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e a consultoria da Brain Inteligência Estratégica, passou a desenvolver, no final de 2017, a pesquisa do mercado de lotes urbanizados no Estado de São Paulo.

A pesquisa é realizada por meio do levantamento de dados de lançamentos, vendas, oferta, dentre outros importantes indicadores, destinados a dimensionar e acompanhar o mercado de lotes residenciais novos em 81 cidades paulistas com maior volume de aprovação de loteamentos.

O material completo do mercado de loteamentos, com dados de todas as Regiões Administrativas, fica disponível para as empresas associadas à Aelo e ao Secovi-SP.

81 cidades pesquisadas

R.A. ARAÇATUBA Araçatuba Birigui Penápolis	Conchal Hortolândia Indaiatuba Itapira Itupeva Jundiaí Leme Limeira Louveira Mococa Mogi Guaçu Mogi Mirim Monte Mor Nova Odessa Paulínia Piracicaba Pirassununga Rio Claro Santa Barbara do Oeste São João da Boa Vista Sumaré Valinhos Vinhedo	R.A. ITAPEVA Itapeva R.A. MARÍLIA Assis Marília RMSP Barueri Cotia Itapevi Mogi das Cruzes Santana de Parnaíba Vargem Grande Paulista	R.A. SÃO JOSÉ DO RIO PRETO Bady Bassitt Catanduva Fernandópolis Mirassol Novo Horizonte Santa Fé do Sul São José do Rio Preto Votuporanga R.A. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS Caçapava São José dos Campos Taubaté
R.A. ARARAQUARA Araraquara Ibitinga Itápolis Matão São Carlos Taquaritinga		R.A. PRESIDENTE PRUDENTE Dracena Presidente Epitácio Presidente Prudente	R.A. SOROCABA Boituva Itapetininga Itu Salto Sorocaba Tatuí São Manuel Votorantim
R.A. BARRETOS Barretos Guaíra		R.A. RIBEIRÃO PRETO Guariba Monte Alto Pitangueiras Ribeirão Preto Serrana Sertãozinho	
R.A. BAURU Bauru Barra Bonita Jaú Lins			
R.A. CAMPINAS Americana Araras Bragança Paulista Campinas	R.A. FRANCA Batatais Franca		

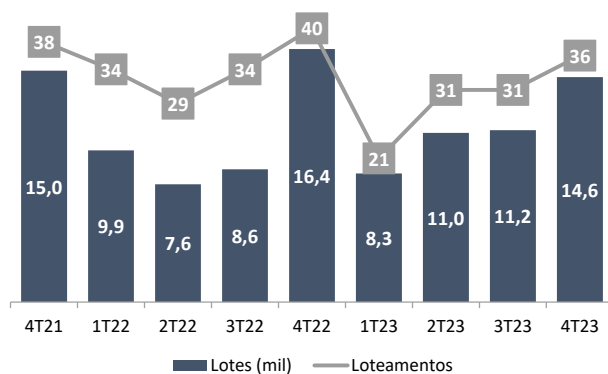
Loteamentos lançados

As 81 cidades pesquisadas lançaram 14,6 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2023, divididos em 36 loteamentos, resultando na média de 406 lotes por empreendimento. Comparado ao quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 16,4 mil lotes, houve redução de 11%.

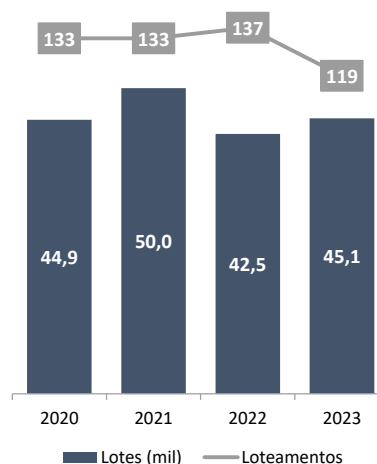
No acumulado de 2023, a pesquisa apurou o lançamento de 45,1 mil lotes, quantidade 6,1% acima da registrada em 2022, quando haviam sido lançados 42,5 mil lotes.

Loteamentos lançados nas cidades pesquisadas

Por trimestre



Acumulado no ano



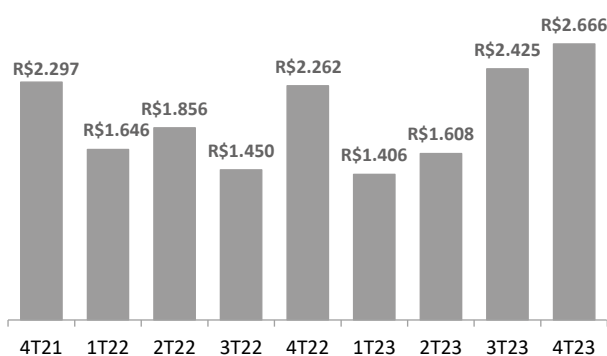
Fonte: Aelo e Secovi-SP

Os 14,6 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2023 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 2.666 milhão, volume 18% superior ao contabilizado no mesmo período de 2022 (R\$ 2.262 milhões).

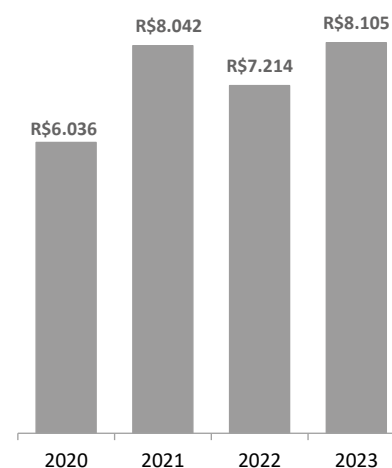
Em 2023, os lançamentos totalizaram R\$ 8.105 milhões e apresentaram crescimento em relação a 2022, quando foram lançados R\$ 7.214 milhões (12%).

VGL - Valor global lançado - R\$ Milhões

Por trimestre



Acumulado no ano

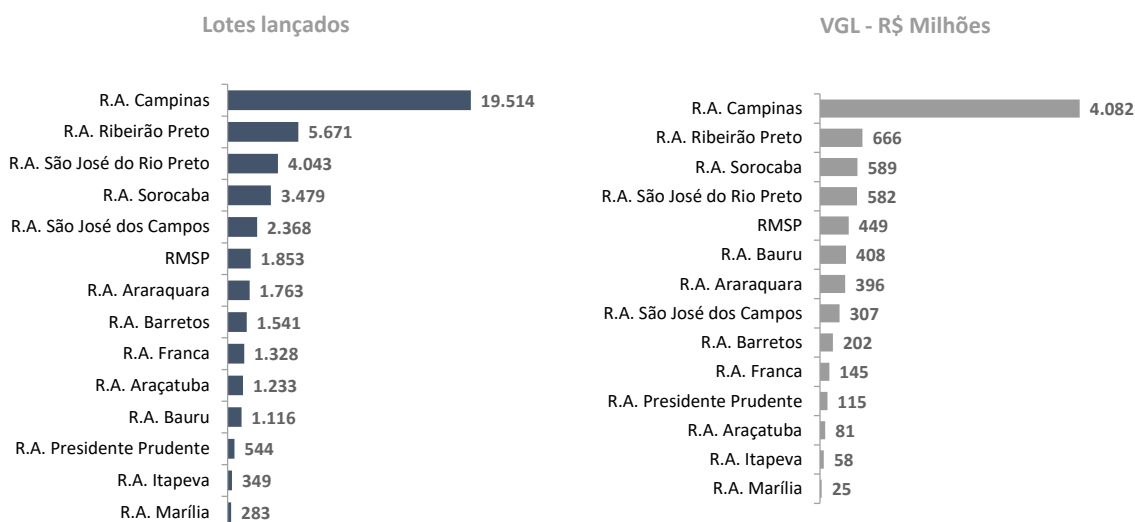


Fonte: Aelo e Secovi-SP

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo.

Em 2023, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 19.514 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado), de R\$ 4.082 milhões, também foi observado na RA de Campinas.

Número de lotes e VGL lançados por Região Administrativa - 2023



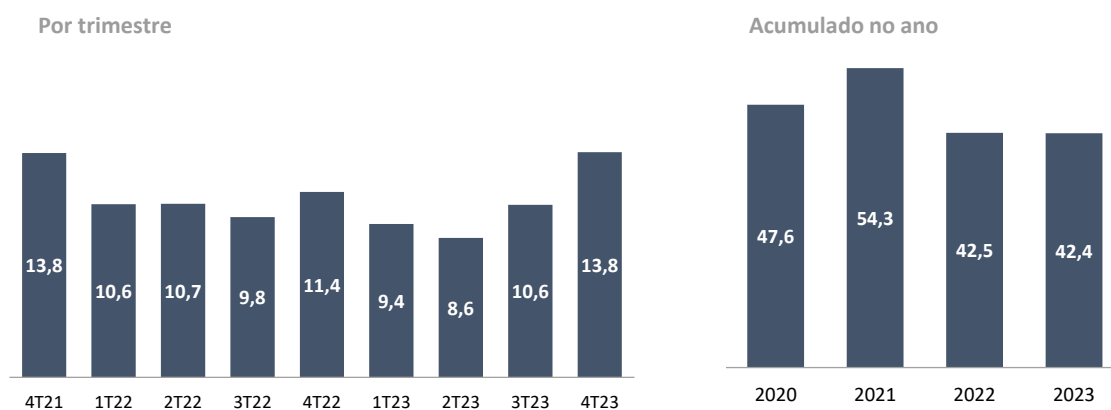
Fonte: Aelo e Secovi-SP

Lotes comercializados

No quarto trimestre de 2023, foram comercializados 13,8 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 22% superior à registrada no mesmo período de 2022 (11,4 mil lotes).

Analisando os dados acumulados em 2023, a pesquisa apurou a comercialização de 42,4 mil lotes, volume estável em relação a 2022, quando haviam sido vendidos 42,5 mil lotes.

Lotes comercializados (mil)



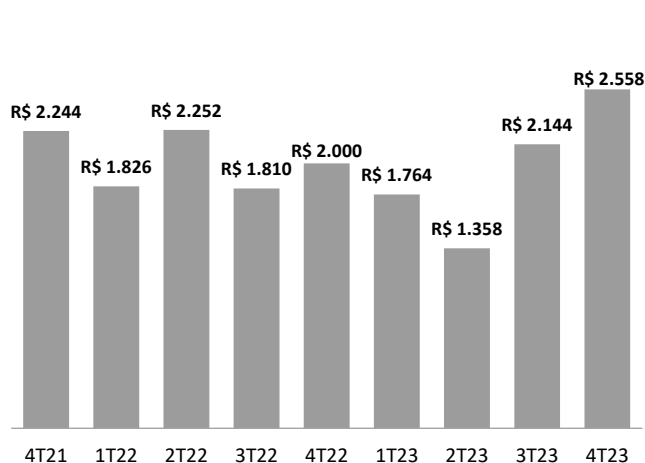
Fonte: Aelo e Secovi-SP

Os 13,8 mil lotes comercializados no quarto trimestre de 2023 somaram um VGV (Valor Global Vendido) de R\$ 2.558 milhões, total 28% superior ao contabilizado no mesmo período de 2022 (R\$ 2.000 milhões).

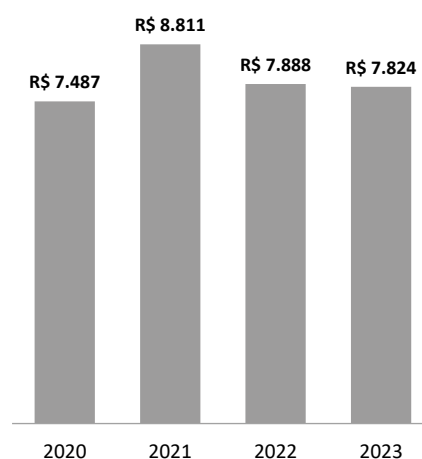
Em 2023, as vendas totalizaram R\$ 7.824 milhões, queda de 1% em relação a 2022, quando foram comercializados R\$ 7.888 milhões.

VGV - Valor global vendido - R\$ Milhões

Por trimestre



Acumulado no ano

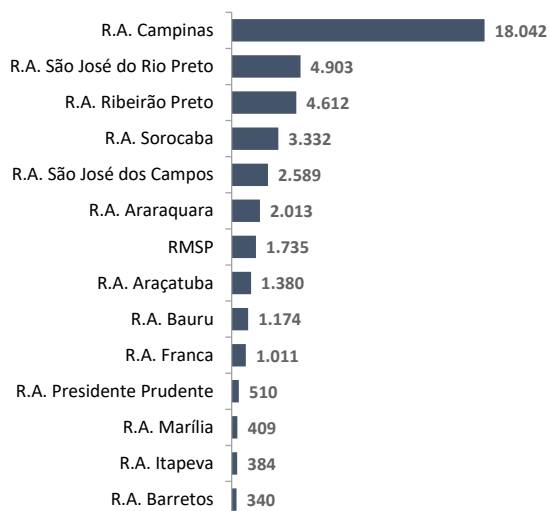


Fonte: Aelo e Secovi-SP

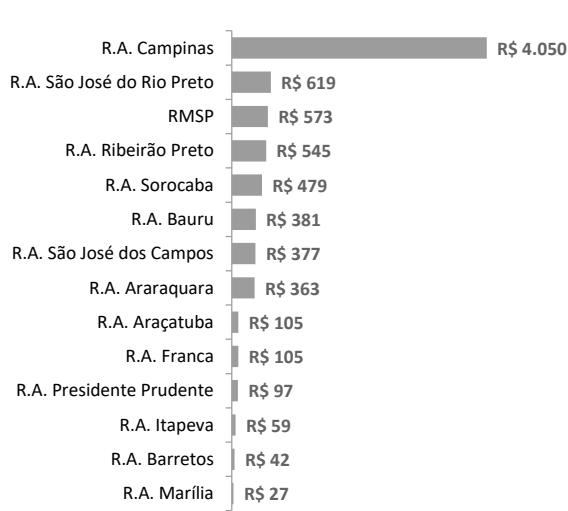
Em 2023, a RA de Campinas registrou a maior quantidade de vendas, com 18.042 lotes, e o maior VGV (Valor Global de Vendas), de R\$ 4.050 milhões.

Número de lotes comercializados por Região Administrativa - 2023

Lotes Vendidos



VGV - R\$ Milhões



Fonte: Aelo e Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

As cidades pesquisadas encerraram o mês de dezembro de 2023 com 47,9 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda. A maior parte desta oferta, 39%, era de loteamentos lançados no último ano.

Total lançado e estoque por ano de lançamento

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %
2018	44	8,2%	16.952	8,4%	1.541	3,2%
2019	59	11,0%	26.764	13,2%	3.454	7,2%
2020	86	16,0%	33.706	16,7%	5.160	10,8%
2021	104	19,3%	40.337	19,9%	8.388	17,5%
2022	127	23,6%	39.638	19,6%	10.488	21,9%
2023	118	21,9%	44.973	22,2%	18.881	39,4%
Total	538	100%	202.370	100%	47.912	100%

Fonte: Aelo e Secovi-SP

Loteamentos abertos e fechados

Por conta das diferenças existentes entre as tipologias de loteamentos, foram segmentados os dados da pesquisa entre empreendimentos abertos e fechados.

Dos 538 loteamentos com unidades à venda em dezembro, 62% eram abertos e 38% fechados.

Total lançado e estoque por ano de lançamento - Loteamentos Abertos

LOTEAMENTO ABERTO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %
2018	26	7,8%	10.910	7,7%	895	2,9%
2019	42	12,5%	22.286	15,8%	2.733	9,0%
2020	59	17,6%	24.764	17,6%	3.435	11,3%
2021	68	20,3%	29.724	21,1%	6.174	20,3%
2022	75	22,4%	25.366	18,0%	6.004	19,8%
2023	65	19,4%	28.011	19,9%	11.152	36,7%
Total	335	100%	141.061	100%	30.393	100%

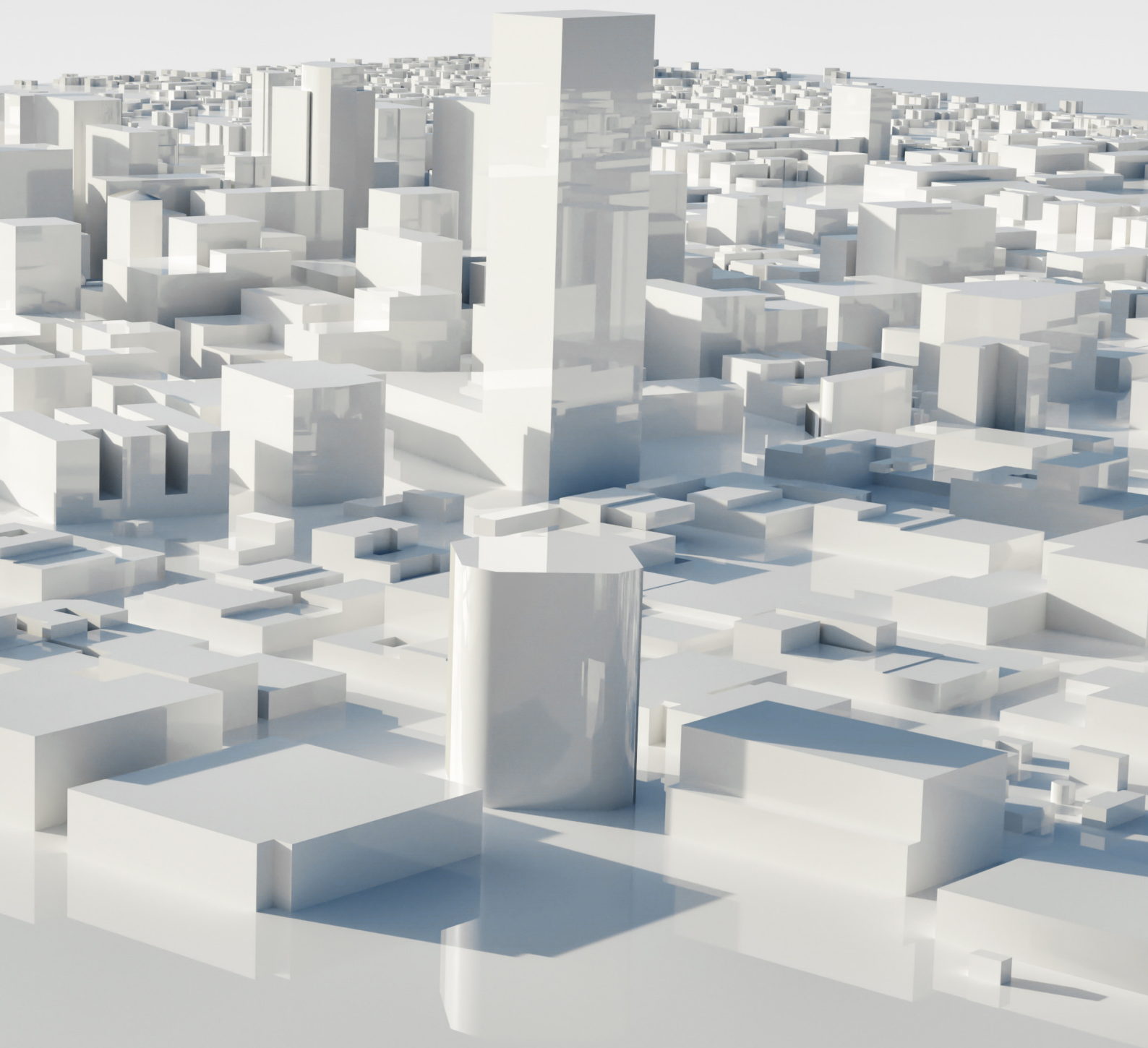
Fonte: Aelo e Secovi-SP

Total lançado e estoque por ano de lançamento - Loteamentos Fechados

LOTEAMENTO FECHADO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %
2018	18	8,9%	6.042	9,9%	646	3,7%
2019	17	8,4%	4.478	7,3%	721	4,1%
2020	27	13,3%	8.942	14,6%	1.725	9,8%
2021	36	17,7%	10.613	17,3%	2.214	12,6%
2022	52	25,6%	14.272	23,3%	4.484	25,6%
2023	53	26,1%	16.962	27,7%	7.729	44,1%
Total	203	100%	61.309	100%	17.519	100%

Fonte: Aelo e Secovi-SP

LOCAÇÃO RESIDENCIAL



LOCAÇÃO RESIDENCIAL – CIDADE DE SÃO PAULO

A Pesquisa Secovi-SP de Valores de Locação Residencial da cidade de São Paulo acompanha mensalmente a variação dos preços efetivamente praticados em novos contratos de aluguéis de casas e apartamentos, além de fornecer informações sobre tipos de garantias e indicador que mede o tempo que os imóveis demoram para serem alugados.

Em 2023, a Pesquisa de Valores de Locação Residencial registrou aumento acumulado de 12,0% nos valores dos aluguéis residenciais na cidade de São Paulo, valor acima do registrado em 2022, quando foi constatado um aumento de 11,6%.

Os valores dos aluguéis apurados pela Pesquisa Secovi-SP superaram a variação do IGP-M pelo segundo ano consecutivo, demonstrando que os novos contratos estão recuperando rentabilidade e se tornando mais atrativos para os investidores.

Enquanto os aluguéis subiram 12% no ano, o IGP-M registrou deflação de -3,18%. Desde 2017, o IGP-M não apresentava variação negativa acumulada no ano.

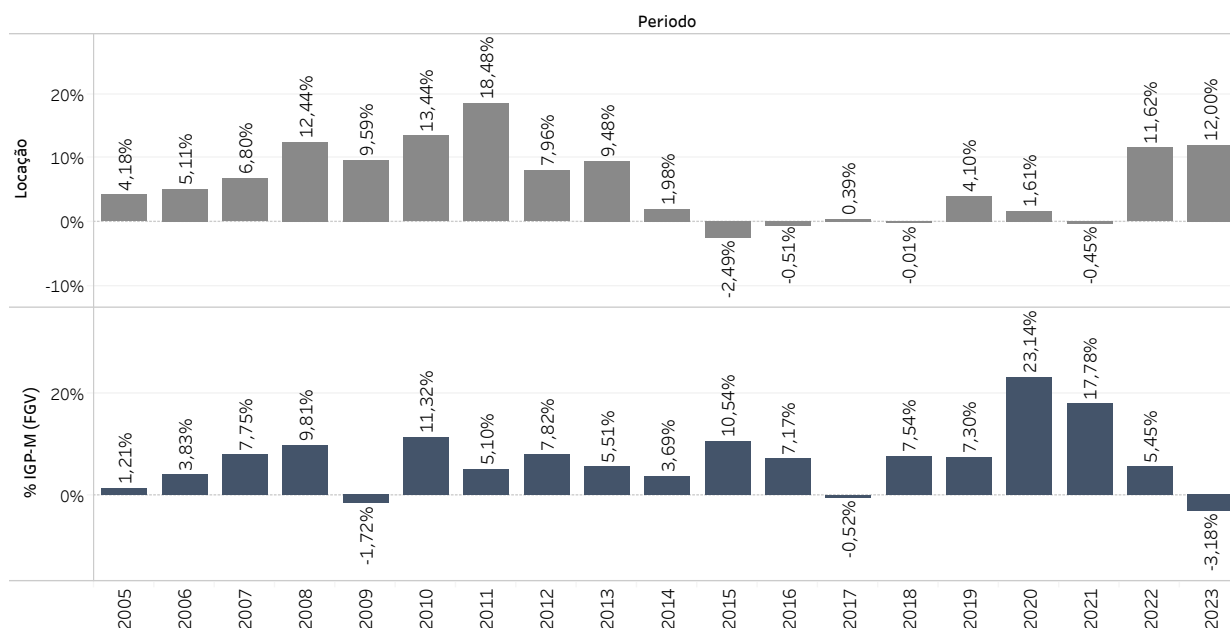
A variação negativa de 3,18% no ano contrasta com os anos anteriores, principalmente em comparação com 2020 e 2021, quando o IGP-M apresentou forte crescimento, refletindo nos valores de aluguéis dos anos seguintes (2022 e 2023).

No fechamento de 2023, assim como em 2022 o IGP-M apresentou novamente variação inferior à de outros indicadores de inflação, como IPCA/IBGE (4,62%), INPC/IBGE (3,71%) e INCC-DI/FGV (3,49%).

O IGP-M é composto por três índices de inflação: o IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), o IPC (Índice de Preços ao Consumidor) e o INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção). O IPA variou -5,60%, influenciado principalmente pelos bens intermediários (-7,76%) e matérias-primas brutas (-7,25%). No ano, o INCC-M foi de 3,32% e a variação do IPC ficou em 3,4%.

O IGP-M serve como referência, pois é um dos índices de inflação mais utilizados para correção dos contratos de aluguéis, tanto os residenciais como os comerciais.

Variação % acumulada no ano dos aluguéis residenciais e do IGP-M



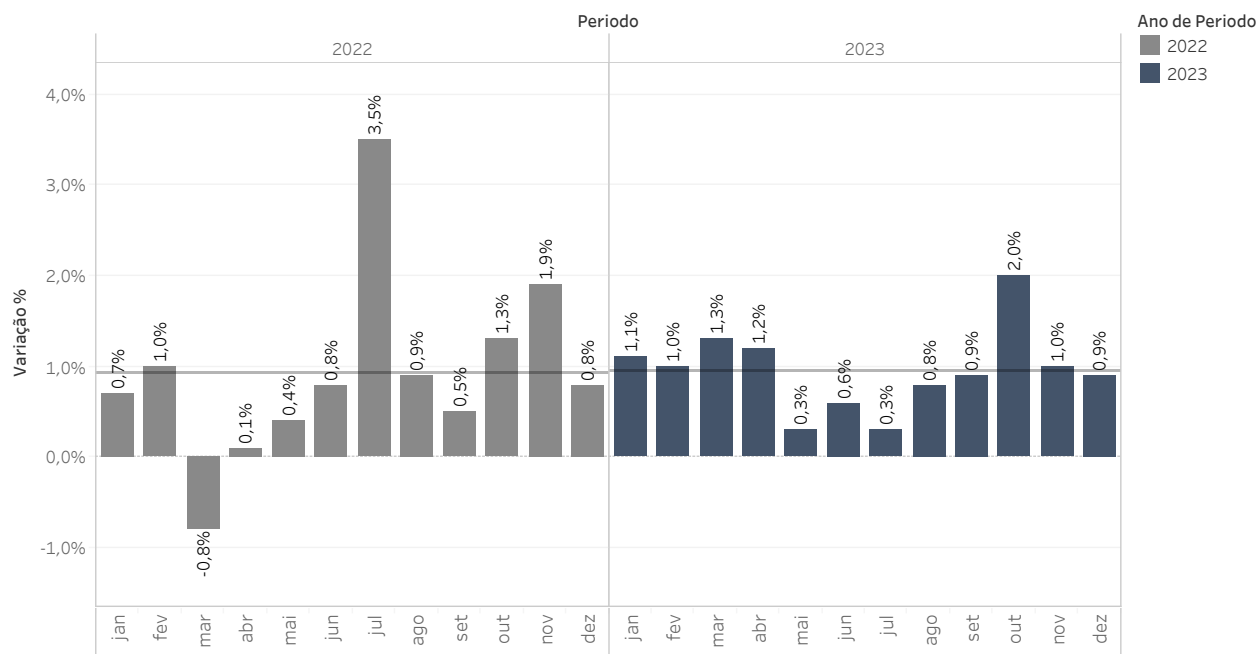
Fonte: Secovi-SP

VARIAÇÃO MENSAL DOS VALORES DOS ALUGUÉIS RESIDENCIAIS

Em 2023, todas as variações mensais nos valores dos contratos de aluguéis residenciais novos foram positivas, demonstrando que a tendência de aumento registrada desde 2022 se consolidou no ano. Este comportamento não era registrado desde 2013. Durante nove anos consecutivos, (de 2014 a 2022), houve ao menos uma variação negativa no ano.

A média da variação mensal de 2023 foi de 0,95%, sendo que a maior variação foi registrada em outubro, com aumento de 2,0%, e a menor variação em maio, com alta de 0,30%. A variação média mudou pouco em comparação com o ano de 2022, quando foi de 0,92% a.m.

Variação % em relação ao mês anterior



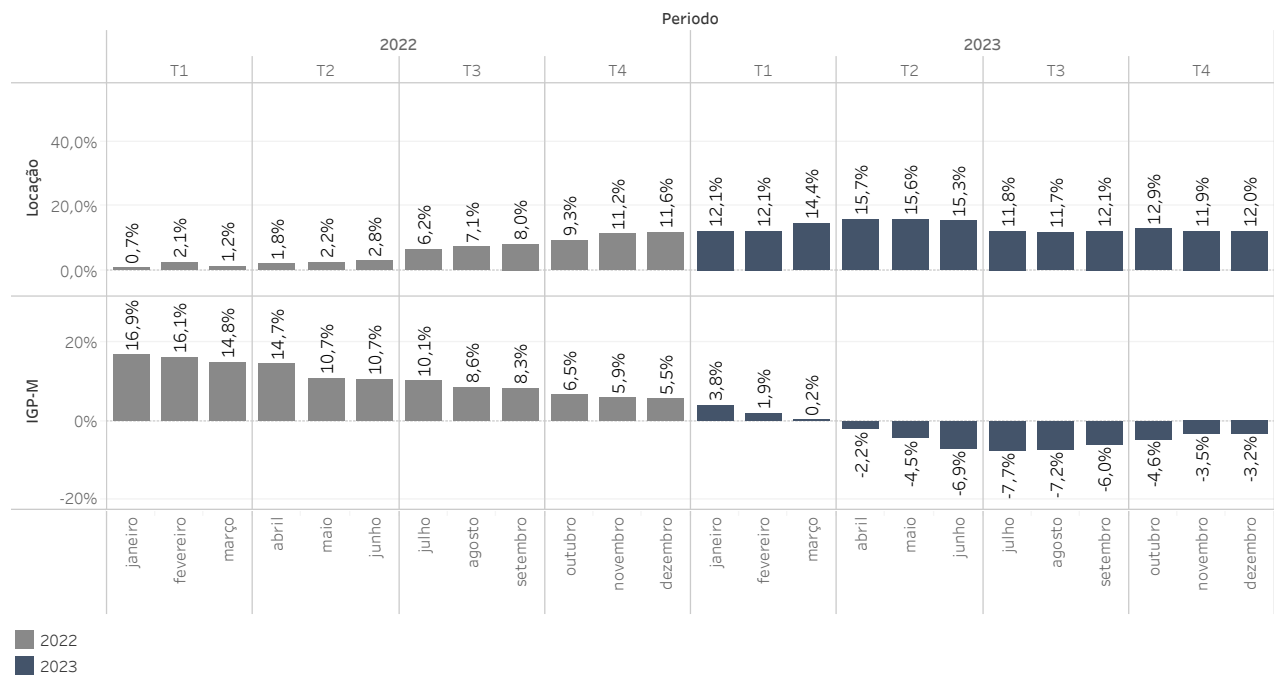
% Diferença em Índice Geral para cada Período mês dividido por Período ano. A cor mostra detalhes sobre Período ano. Os dados estão filtrados em Período, que vai de 01/12/2021 a 01/12/2023.

Fonte: Secovi-SP

As tendências, os padrões e as mudanças de comportamentos, dos valores de aluguéis e do IGP-M podem ser analisadas mais facilmente pelas variações percentuais acumuladas em 12 meses, pois reduz as oscilações mensais de alta e baixa. Nos últimos dois anos, o movimento dos valores de aluguéis foi praticamente inverso do IGP-M. Enquanto no início de 2022 a locação registrava os menores aumentos, o IGP-M registrava as maiores altas. Mas, até o final de 2023, houve uma inversão, ou seja, o IGP-M passou a ser negativo, enquanto os aluguéis aumentaram 12% em 12 meses.

No acumulado de 12 meses, verifica-se que o IGP-M começou a apresentar variação negativa a partir do mês de abril de 2023, quando a variação foi de -2,17%. A variação permaneceu negativa até o final do ano, sendo que em julho foi registrado o ponto mais baixo, de -7,7%. Já nos aluguéis a tendência foi de alta, com pico de 15,7% registrado em abril de 2023. Nos meses seguintes houve retração nas variações e o ano terminou com aumento de 12% nos aluguéis.

Variação % acumulada de 12 meses dos aluguéis residenciais

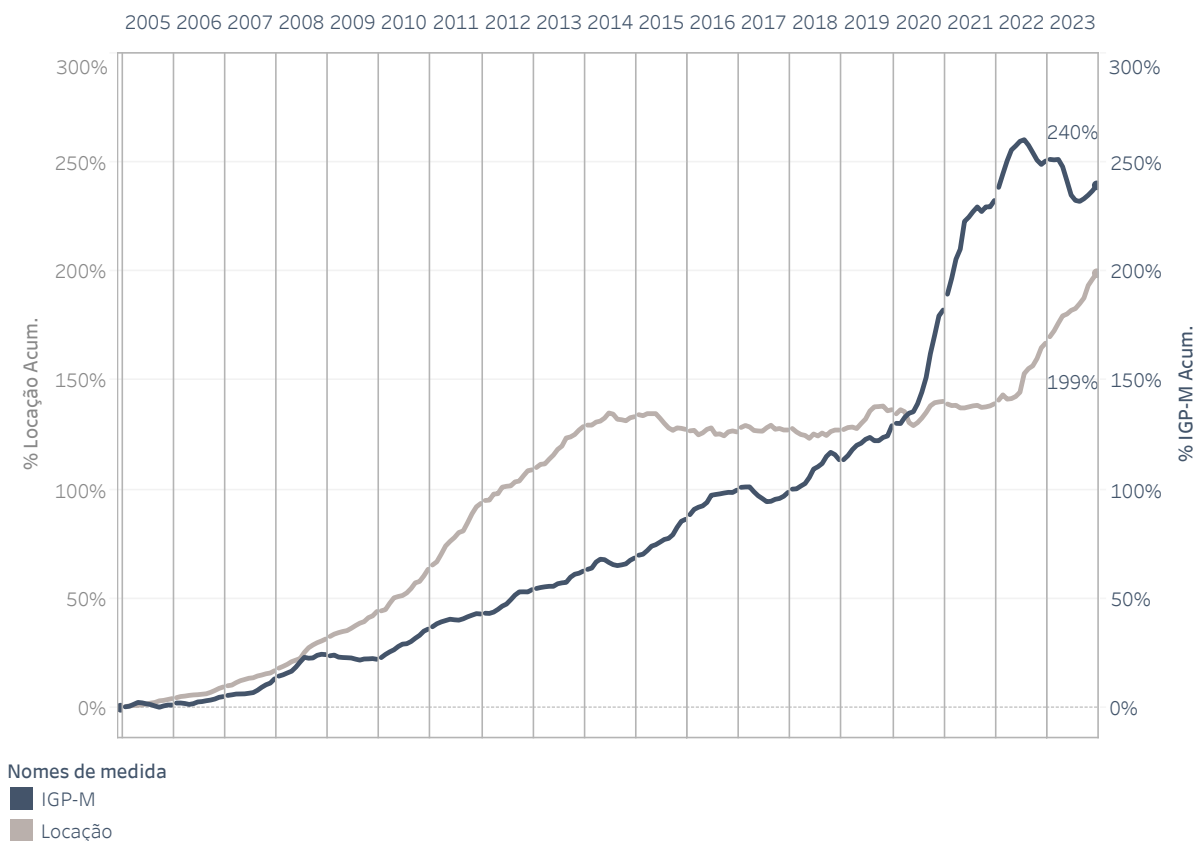


Fonte: Secovi-SP e FGV

No acumulado da série histórica (janeiro de 2005 a dezembro de 2023), a variação total dos preços de aluguéis residenciais na cidade de São Paulo ficou em 199%, percentual abaixo da variação do IGP-M, que no mesmo período chegou a 240%, contabilizando uma diferença de 41 pontos percentuais.

Na série, a variação acumulada dos aluguéis foi superior ao IGP-M até abril de 2020. A partir de então, as variações acumuladas do IGP-M ultrapassaram a variação dos preços dos aluguéis, registrando a maior diferença em junho de 2022, quando a diferença foi de 115 pontos percentuais.

Variação acumulada do valor médio de locação residencial e do IGP-M

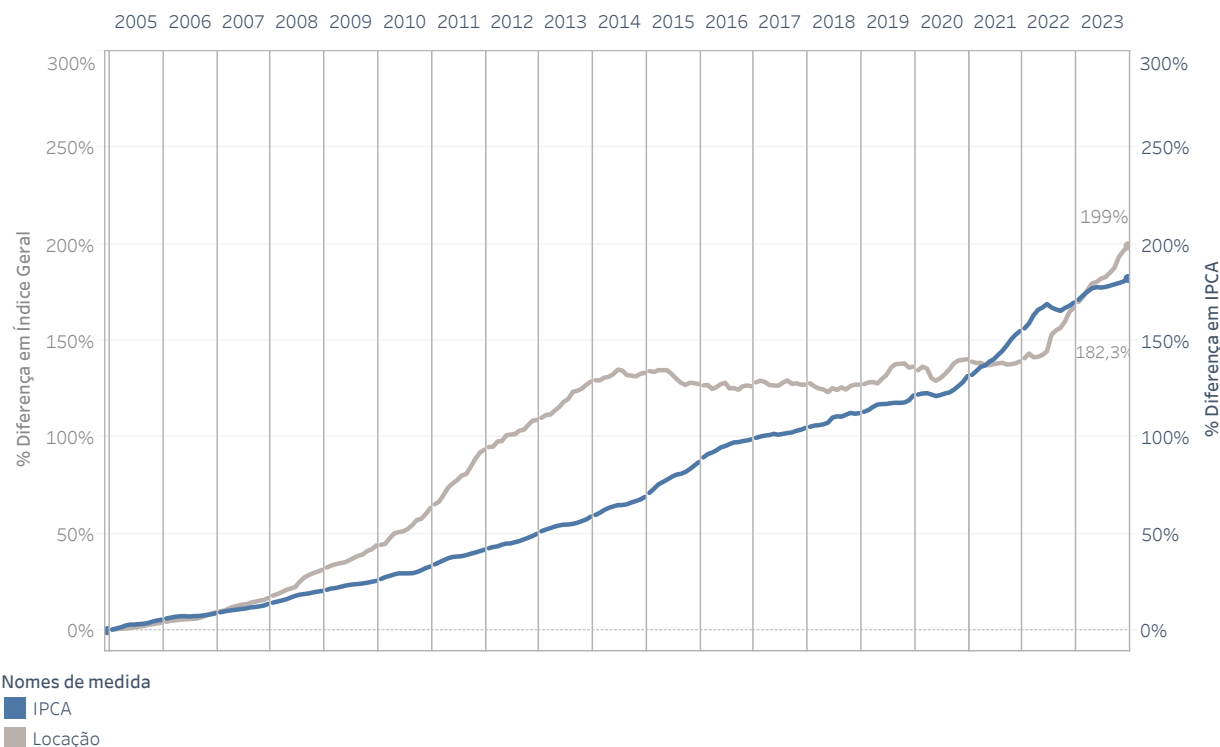


Fonte: Secovi-SP e FGV

Outros indicadores podem ser utilizados nas negociações para correção de contratos. Dentre eles, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

Na série histórica analisada do IPCA e dos preços de aluguéis, verifica-se que, no ano de 2022, os dois indicadores estavam praticamente equiparados. Em 2023, houve um descolamento entre os dois indicadores: o IPCA ficou praticamente estável, enquanto os preços dos aluguéis apresentaram crescimento. Com isso, os aluguéis ultrapassaram novamente o IPCA. No acumulado do ano, os aluguéis registraram variação de 199% e o IPCA variação de 182%, uma diferença de 17 pontos percentuais. A maior diferença entre os indicadores havia sido registrada em junho de 2014, quando os aluguéis superaram o IPCA em 70 pontos percentuais. Por outro lado, verifica-se que, no mês de maio de 2022, os aluguéis estavam 25% pontos percentuais abaixo do IPCA.

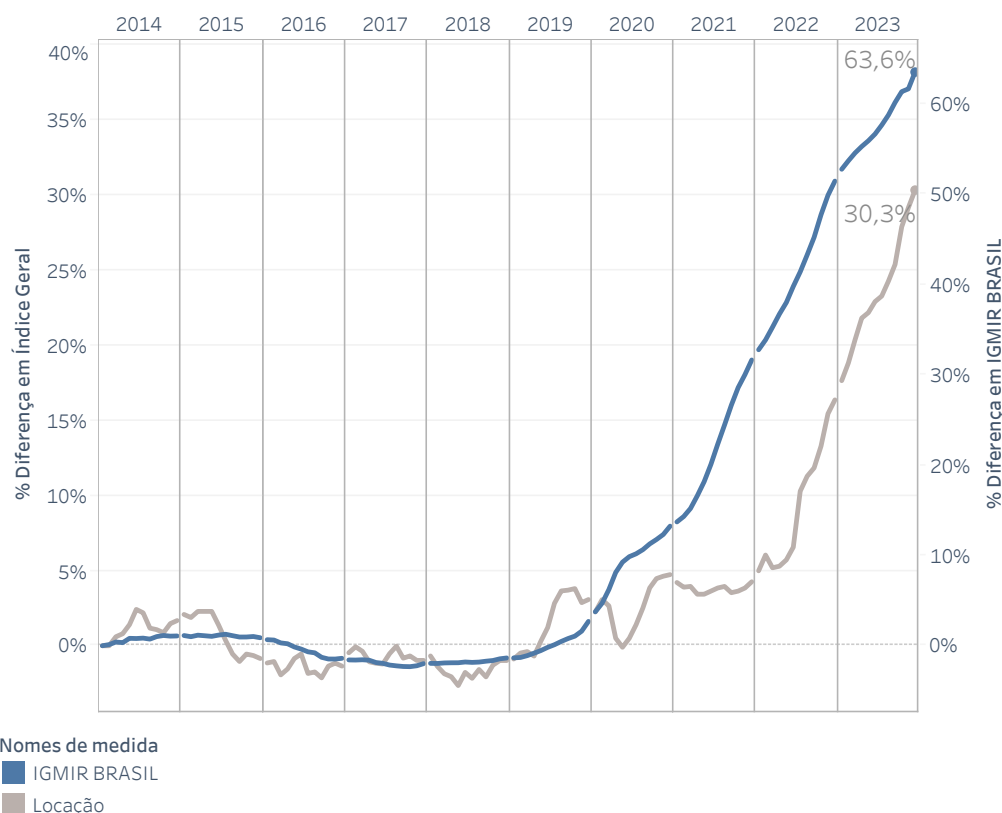
Variação acumulada do valor médio de locação residencial e do imóvel residencial novo



Fonte: Secovi-SP e FGV

Além dos indicadores de inflação, é importante observar o comportamento dos aluguéis em relação aos preços dos imóveis. Para realizar essa comparação, é utilizado o IGMI-R (Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial), apurado pela Fundação Getúlio Vargas e a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) desde janeiro de 2014. Considerando o acumulado deste período até dezembro de 2023, a variação do IGMI-R foi de 64%, enquanto os aluguéis aumentaram 30%, diferença de 34 pontos percentuais, demonstrando que os preços dos imóveis aumentaram mais do que os aluguéis no período.

Variação acumulada do valor médio de locação residencial e do IGMI-R



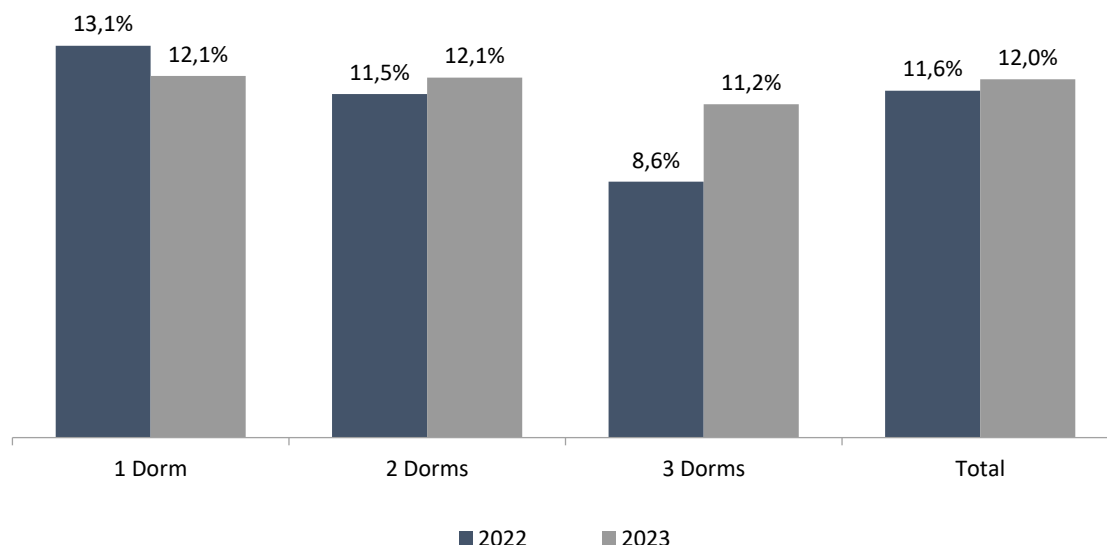
Fonte: Secovi-SP e FGV

VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR TIPOLOGIA

Em termos de tipologia, os imóveis de 3 dormitórios apresentaram o menor crescimento no ano, com variação de 11,2%, abaixo da média do total (12%). Imóveis de 1 dormitório e de 2 dormitórios registram variação de 12,1%.

Na comparação das tipologias entre 2022 e 2023, somente os imóveis de 1 dormitório apresentaram variação menor no ano de referência em relação ao ano anterior. Ou seja, aumento de 13,1% em 2022 e de 12,1% em 2023.

Variação (%) dos valores de aluguéis residenciais acumulado ano



Fonte: Secovi-SP

VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR ZONA DA CIDADE DE SÃO PAULO

A Pesquisa Mensal de Valores de Locação Residencial traz os valores médios em Reais (R\$) por metro quadrado de área privativa de casas e sobrados da cidade de São Paulo, segmentados por regiões, tipologia e estado de conservação (bom ou regular).

As regiões são organizadas em oito grandes zonas: Centro; Norte; Leste (dividida em duas: zona A – que corresponde à área do Tatuapé à Mooca; zona B – outros bairros dessa área geográfica, como Penha, São Miguel Paulista etc.); Oeste (segmentada em duas: zona A – Perdizes, Pinheiros e vizinhanças; zona B – bairros como Butantã e outros); Sul (dividida em duas sub-regiões: zona A – Jardins, Moema, Vila Mariana, dentre outros; zona B – bairros como Campo Limpo, Cidade Ademar etc.).

O ano de 2023 encerrou com um valor médio de R\$ 30,47 o metro quadrado na cidade de São Paulo. Do total de 48 valores levantados por regiões e estado de conservação, 28 (58%) ficaram abaixo da média e 20 (42%) acima da média.

A região mais valorizada da Capital foi a zona Sul-A (Jardins, Moema, Vila Mariana e outros), com valor de metro quadrado variando entre R\$ 52,81 para imóveis de 1 dormitório em bom estado de conservação, e R\$ R\$ 38,30 para imóveis de 3 dormitórios em estado regular de conservação.

Valores de aluguéis residenciais por metro quadrado (R\$/m²)

Por região da cidade de São Paulo, por número de dormitórios e estado de conservação

Dezembro de 2023

VALOR MÉDIO (R\$/m²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	34,56	30,34	30,89	28,37	24,89	21,29
Leste – A	38,43	35,78	33,72	30,83	27,64	25,61
Leste – B	27,77	24,59	25,23	23,01	21,75	19,82
Norte	31,89	18,57	29,50	25,72	26,77	24,58
Oeste – A	51,53	45,24	43,65	39,80	36,12	32,92
Oeste – B	26,47	21,36	24,30	21,08	21,37	18,99
Sul – A	52,81	46,65	44,57	40,23	41,05	38,30
Sul - B	30,51	26,28	27,90	24,99	23,70	21,23

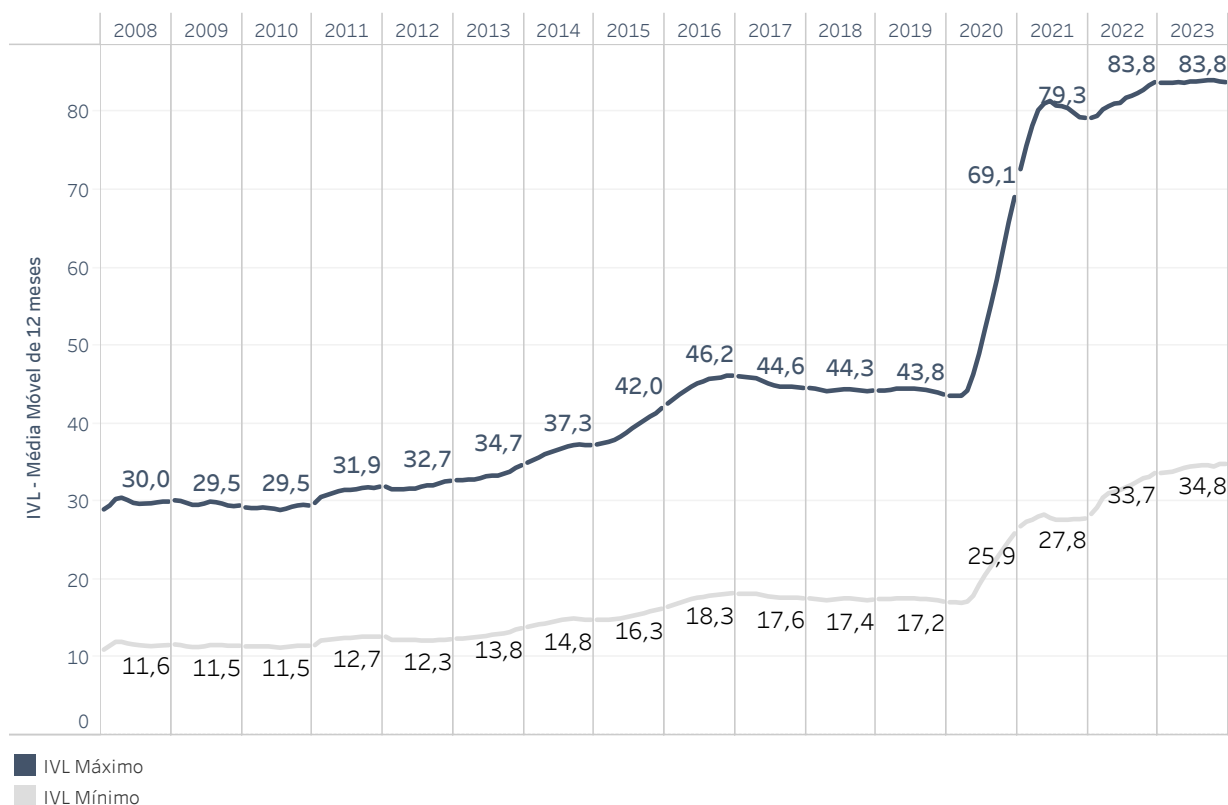
Fonte: Secovi-SP

ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO – IVL

O Índice de Velocidade de Locação (IVL) mede os dias que um imóvel fica vago até a assinatura do contrato de aluguel. Em 2023, o IVL médio ficou entre o limite mínimo de 35 dias e o limite máximo de 84 dias. O resultado representa estabilidade em relação aos dados de 2022.

Dos imóveis pesquisados, as casas demoraram menos tempo (entre 35 dias e 59 dias) para serem alugadas em relação aos apartamentos (de 38 dias a 84 dias).

IVL – índice de velocidade de locação (média móvel de 12 meses)



Fonte: Secovi-SP

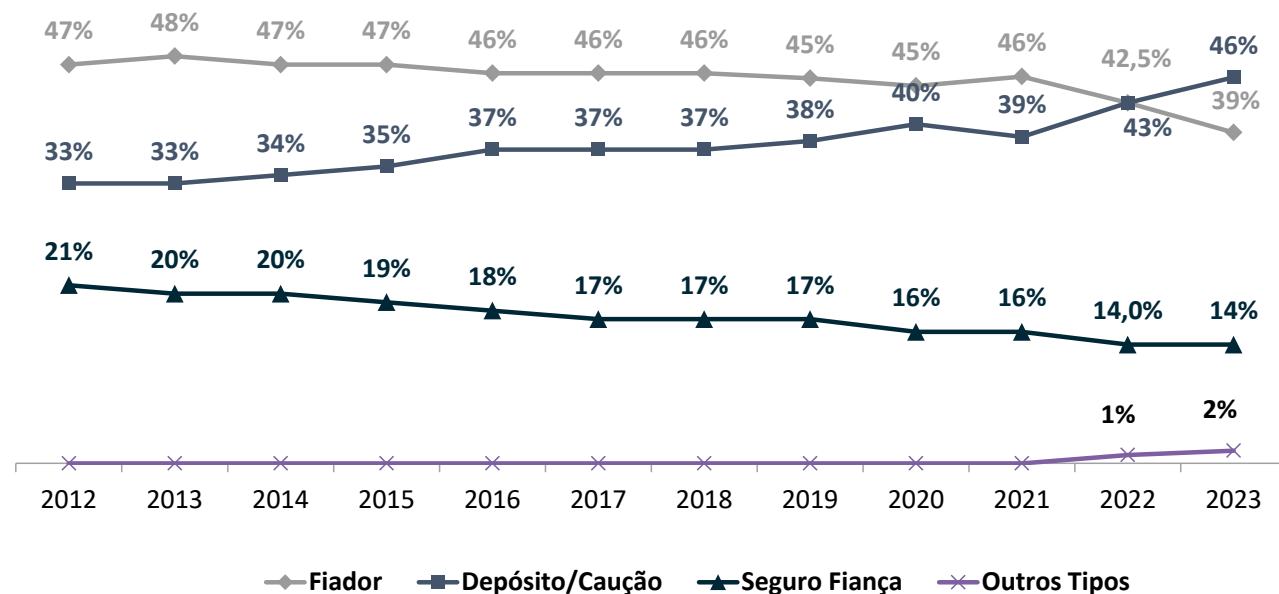
TIPOS DE GARANTIA

Os tipos de garantia previstos na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) são:

1. Caução;
2. Fiança;
3. Seguro fiança locatícia;
4. Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (incluído pela Lei nº 11.196/2005).

Segundo a Pesquisa Secovi-SP de Locação, do total de contratos firmados no ano, 45,5% escolheram o depósito caução, 39% optaram pela fiança, 14% preferiram o seguro fiança locatícia e 1,5% utilizaram outros tipos de garantia (como títulos de capitalização, por exemplo).

Média anual de participação percentual dos tipos de garantia

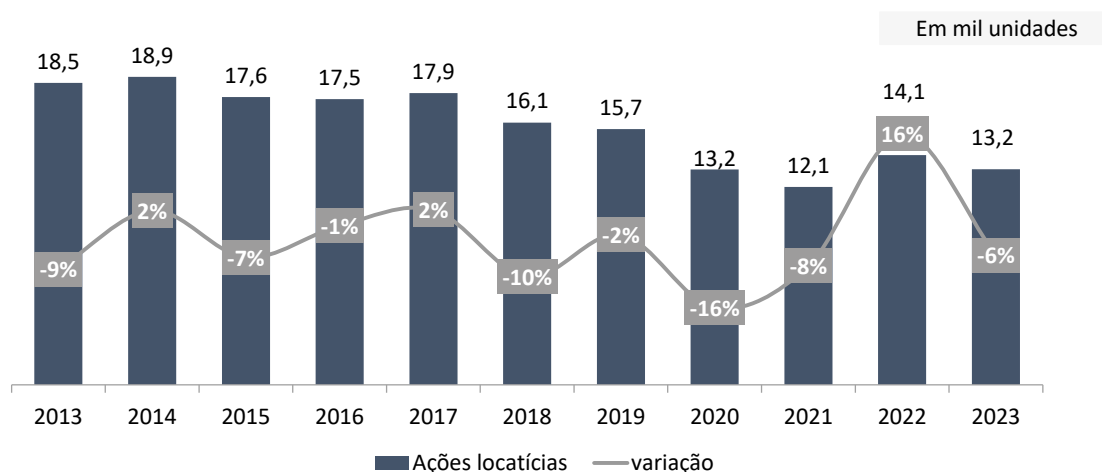


Fonte: Secovi-SP

AÇÕES LOCATÍCIAS – CIDADE DE SÃO PAULO

Com base em dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), o Secovi-SP apurou que foram protocoladas na capital paulista 13.201 ações locatícias em 2023, volume 6% inferior às 14.067 ações ajuizadas no ano anterior.

Evolução das ações locatícias por ano



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

CATEGORIAS DAS AÇÕES

As ações locatícias são divididas em quatro categorias:

Despejo por Falta de Pagamento – São as ações motivadas pela inadimplência do inquilino.

Despejo (Procedimento Ordinário) – Ações de retomada do imóvel para uso do proprietário, de ascendente ou descendente, reforma ou denúncia vazia (retomada do imóvel pelo locador, sem necessidade de justificativa, após o término do prazo de locação inicialmente fixado em contrato).

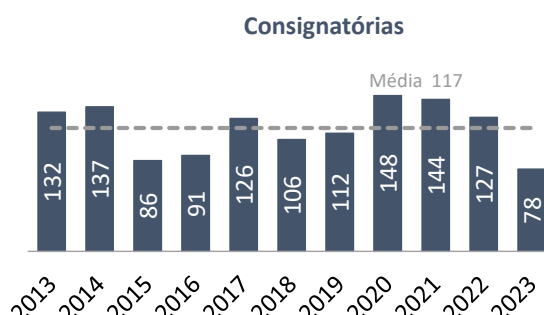
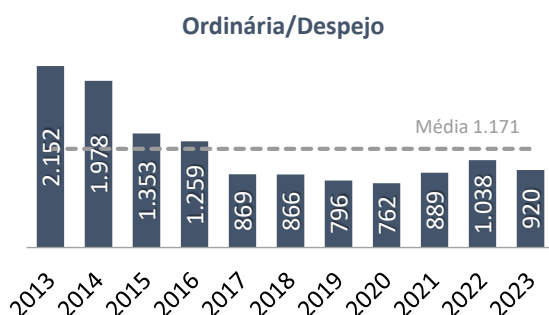
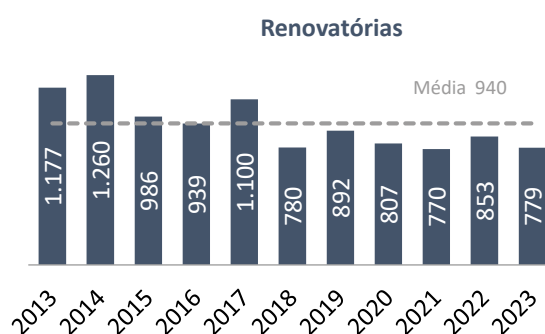
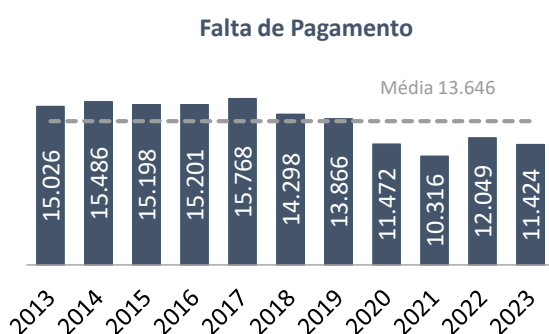
Renovatórias – São as ações compulsórias para renovação de contratos comerciais com prazo de cinco anos.

Consignatórias de Aluguéis – Ações movidas quando há discordância de valores de locação ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito do aluguel em juízo.

As ações por falta de pagamento de aluguel corresponderam a 86,5% dos registros do ano, com 11.424 processos protocolados. As ordinárias/de despejo totalizaram 920 processos (7,0%), as renovatórias contabilizaram 779 ações (5,9%), e as consignatórias participaram com 78 ações (0,6%).

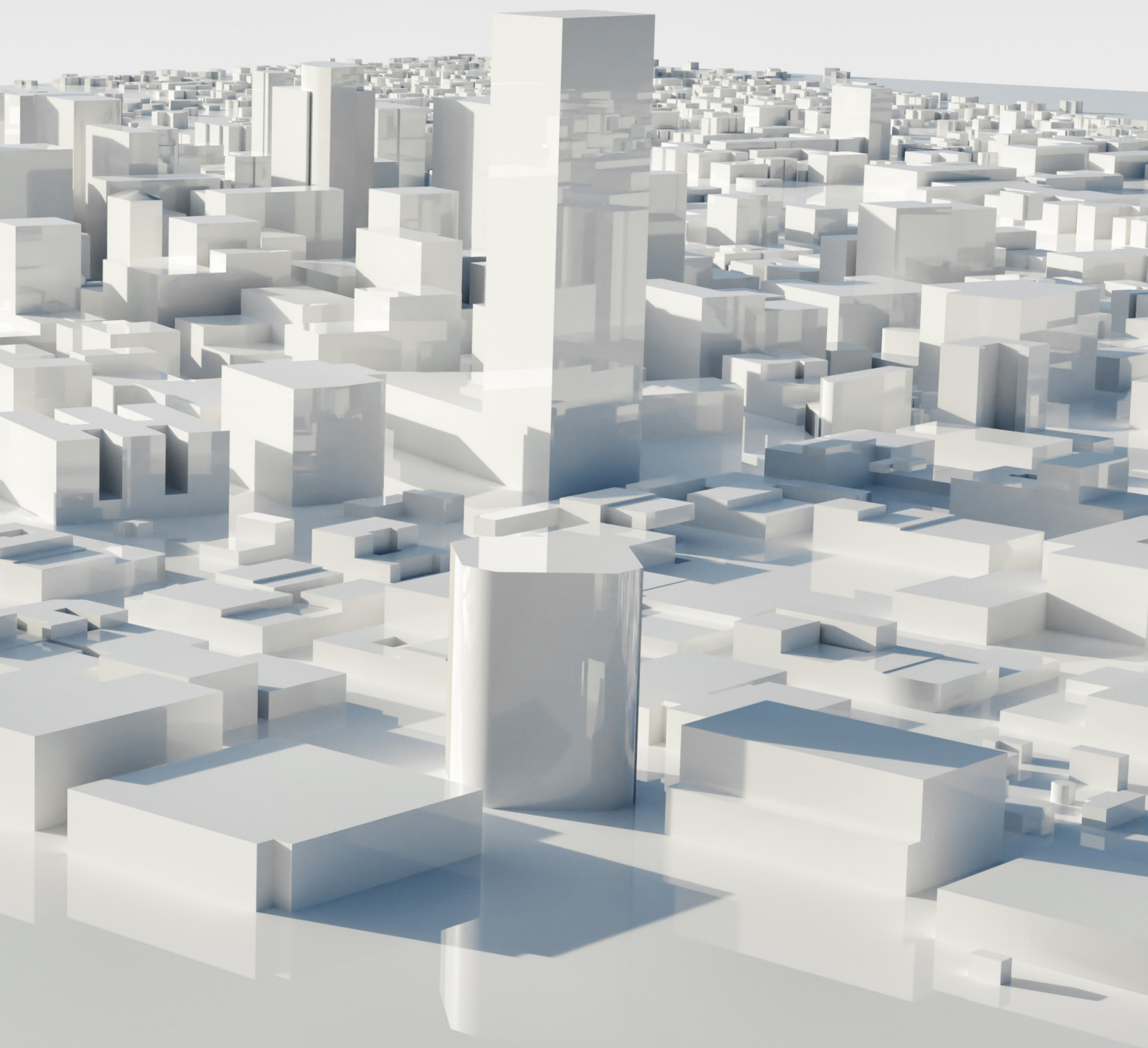
Todas as categorias de ações locatícias apresentaram queda em relação ao ano anterior.

Evolução das categorias das ações locatícias



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS



LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

O Secovi-SP, em parceria com a CBRE, divulga trimestralmente análise dos mercados de locação de escritórios em São Paulo, abrangendo 8,7 milhões de m² de área locável.

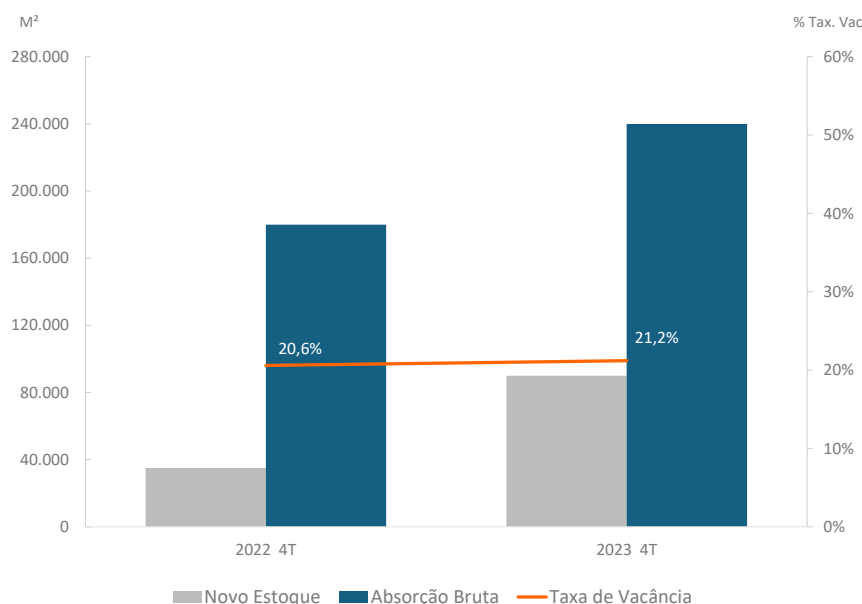
Os escritórios, classificados como alto padrão na pesquisa, passam por uma avaliação de aproximadamente 100 itens, sendo os principais: estrutura para ar-condicionado central, altura do pé-direito, presença de forro elevado.

ANÁLISE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

O mercado de escritórios na cidade de São Paulo registrou um aumento de 39,4% na absorção bruta, comparando os resultados dos quartos trimestres de 2022 e 2023. No acumulado de 2023 a absorção bruta registrou o segundo maior volume histórico anual, atingindo 852 mil m².

Entre os fatores que contribuíram para o desempenho do mercado de locação no ano, destaque para o avanço do retorno ao trabalho presencial e um movimento de “*flight-to-value*”, em que empresas procuram ocupar escritórios de qualidade, porém, com valores mais competitivos. A taxa de vacância geral registrou a segunda queda trimestral consecutiva, com 0,8 ponto percentual de recuo acumulado desde meados de 2023.

Mercado de escritórios - oferta e demanda 4º trimestre de 2023

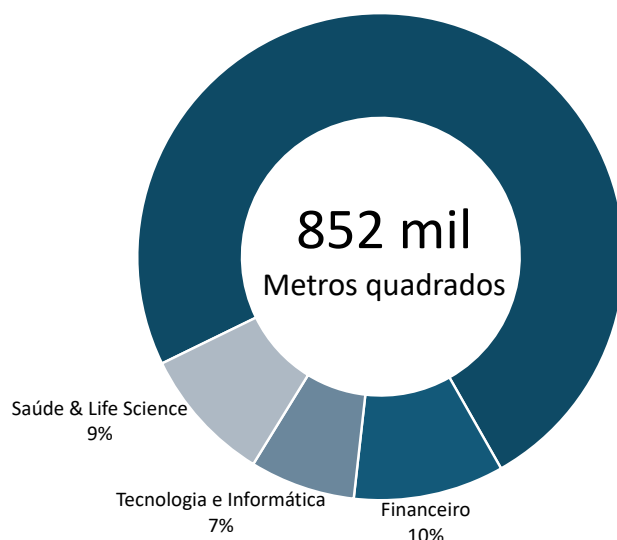


Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

Considerando o volume de novas locações de escritórios, houve significativa alta de 26% na comparação direta com o volume total acumulado desse indicador no ano de 2022. Os setores financeiro, de tecnologia e saúde mantiveram-se como os principais tomadores de espaços em 2023, com participação de mercado de 26% da absorção bruta. Restringindo a análise ao quarto trimestre de 2023, o setor de educação teve uma performance destacada, porém, não influenciou o resultado anual.

Principais setores da indústria com maior volume de locação

Ranking de Absorção Bruta por Setor (Últimos 12 meses)

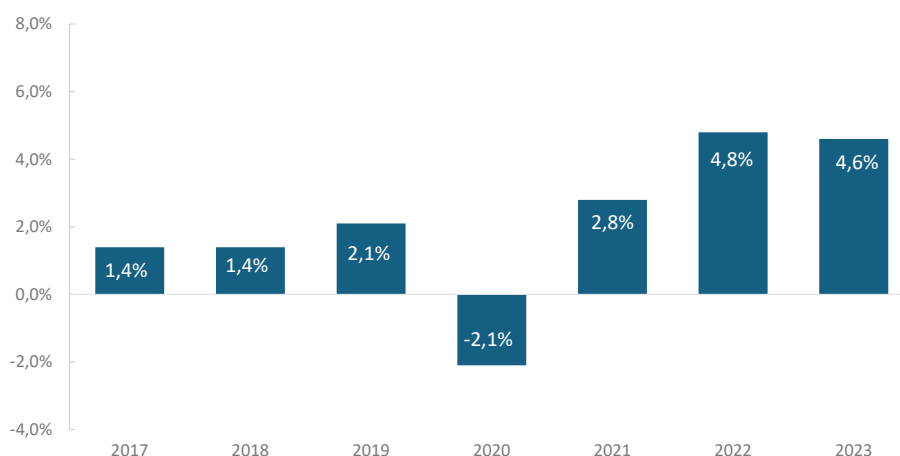


Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

O preço médio pedido de locação para escritórios classificados como classe A/A+ na cidade de São Paulo, registrou alta de 4,6% no acumulado de 2023, frente ao ano anterior, mesmo considerando um acréscimo circunstancial no percentual de espaços vagos na região dos Jardins no quarto trimestre. Um dos fatores que corroboraram com esse aumento de preços refere-se ao aumento da participação dos edifícios classe A/A+ no volume de oferta disponível, de 42,4% para 44,5%, nos últimos doze meses devido ao aumento na entrega de um novo estoque de maior qualidade no período.

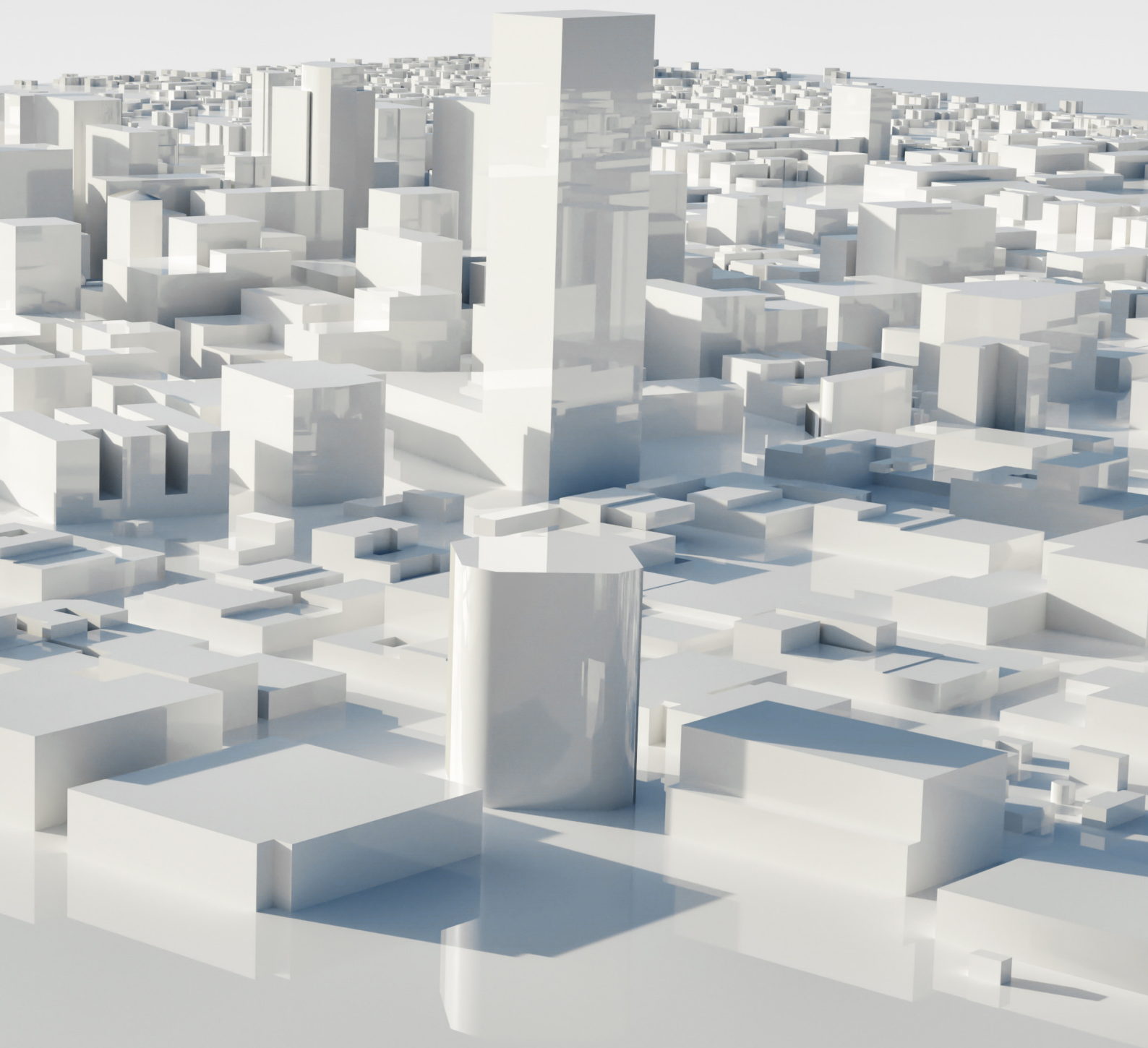
Variação dos preços pedidos de locação de alto padrão

Variação % (Por Ano)



Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

LOCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS



LOCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

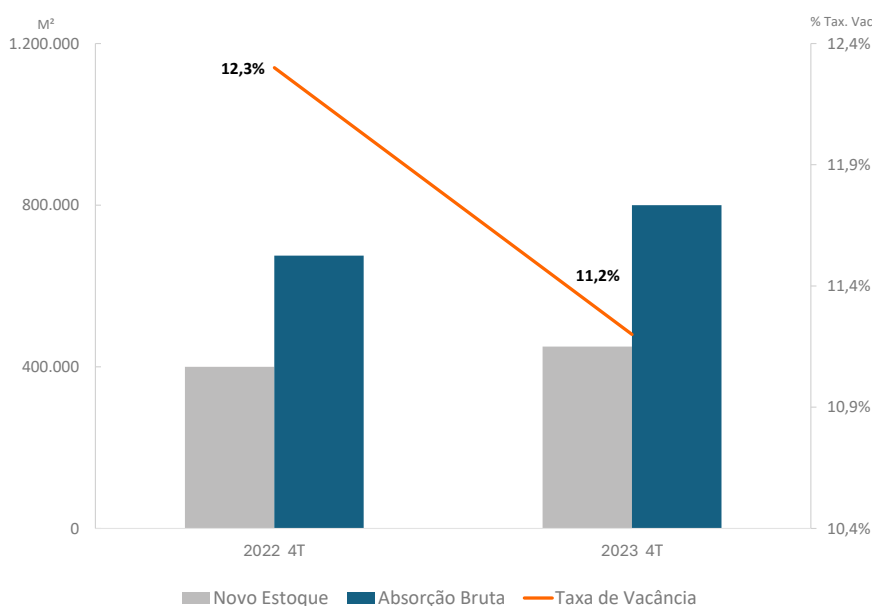
O Secovi-SP, em parceria com a CBRE, divulga trimestralmente análise do mercado de condomínios logísticos em São Paulo. A análise considera um raio de 120 quilômetros em torno da capital paulista para os indicadores de mercado e de 30 quilômetros para dados sobre preços.

ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

O mercado de condomínios logísticos segue com um ritmo acelerado de novas locações, registrando aumento de 25,5% no volume absorvido no quarto trimestre de 2023, em relação ao período do ano anterior. Com isso, o volume total acumulado de absorção bruta no ano atingiu recorde histórico superior a 2,1%.

Em termos de oferta, observou-se a manutenção de um novo estoque controlado, refletido no volume de novas entregas muito próximo ao resultado da absorção líquida no ano, com redução de 1,1 ponto percentual na taxa vacância dos últimos 12 meses.

Mercado de Condomínios Logísticos - Oferta e Demanda



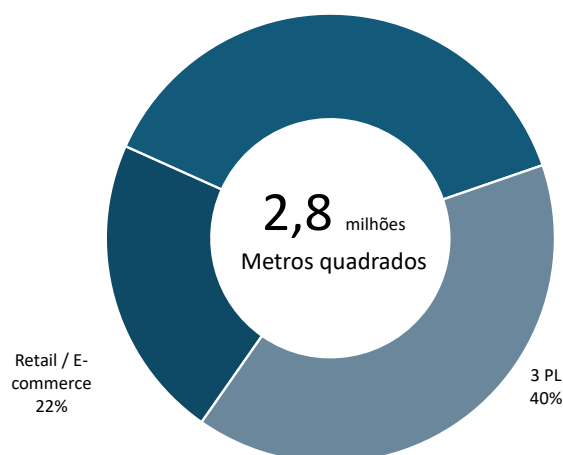
Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

O volume acumulado de absorção bruta em 2023 apresentou crescimento de 10,4% comparado ao volume absorvido em 2022. Um dos principais fatores que impactaram o resultado foi o aumento da participação das empresas 3PL (Third Party Logistics) no volume total absorvido no ano, de 23% em 2022 para 40% em 2023.

Destaca-se ainda a retração na participação do setor de comércio (virtual/físico) no ano, em torno de 27% em 2022 para o patamar de 22% em 2023.

Principais Setores da Indústria com Maior Volume de Locação – Raio 120 km Geral

Ranking de Absorção Bruta por Setor (Últimos 12 meses)



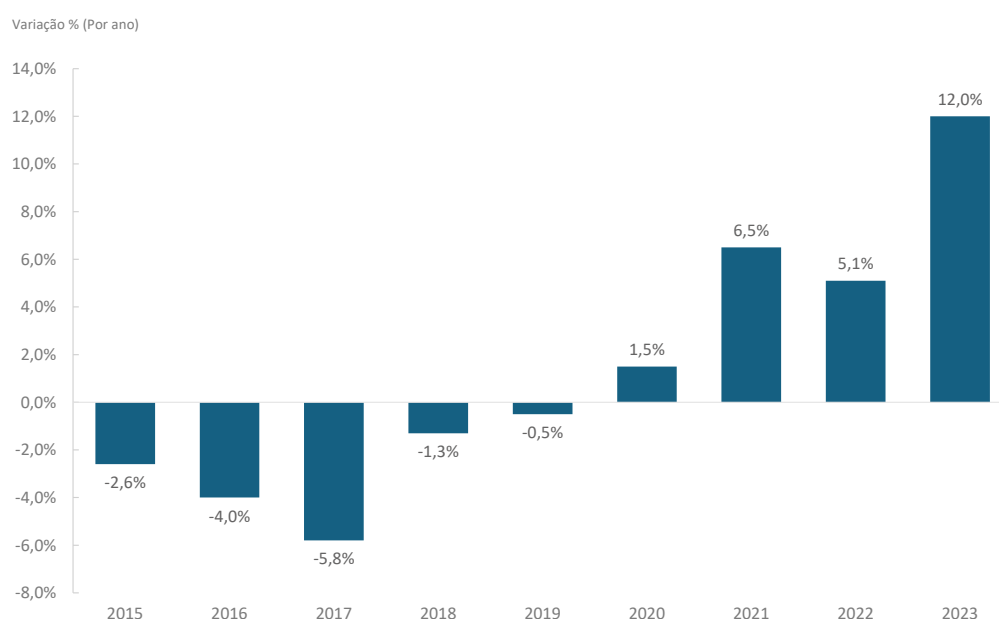
Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

Seguindo tendência iniciada em 2020, os preços pedidos de locação no ano avançaram 12,0% em média. Nos condomínios logísticos Classe A/A+, o avanço no preço médio pedido resultou, principalmente, da necessidade de crescimento orgânico dos operadores logísticos para atender à elevada demanda no comércio eletrônico.

O contínuo aumento do preço médio pedido de locação ocorreu devido à redução de 6,1 pontos percentuais na taxa de vacância da Classe A/A+ nos últimos 3 anos.

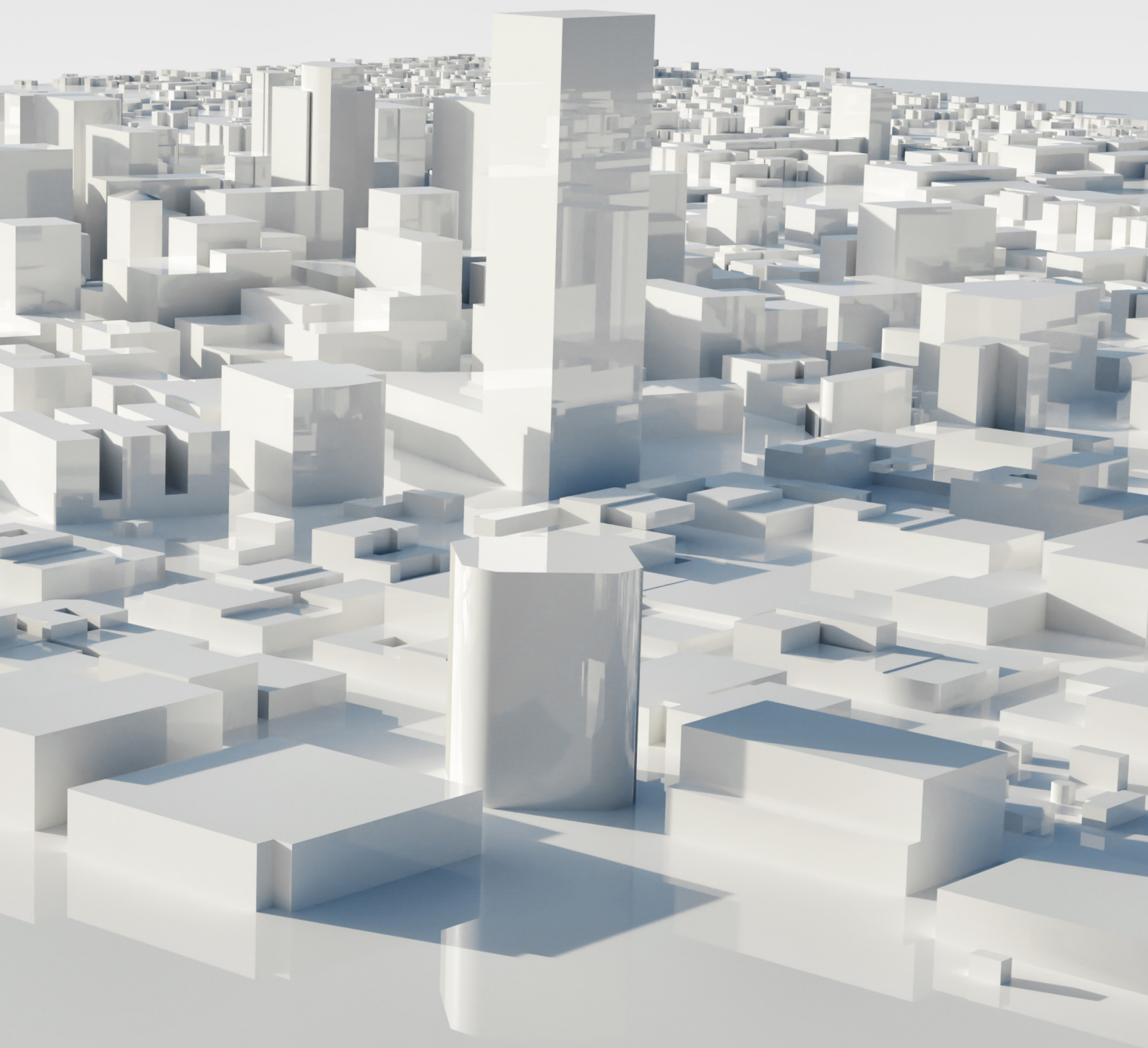
Flutuação nos Preços Médios Pedidos de Aluguel

Raio 30 km - A+



Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS



ÍNDICE DE CUSTOS CONDOMINIAIS

Com o objetivo de analisar a evolução dos custos de condomínios da Região Metropolitana de São Paulo, bem como auxiliar as administradoras e os síndicos a entenderem essa dinâmica, o Secovi-SP desenvolveu o Icon (Índice de Custos Condominiais).

Para tanto, foram selecionados condomínios com 48 unidades a 56 unidades e, aproximadamente, seis funcionários. O índice é composto por 24 itens habitualmente presentes na formação dos custos condominiais, agrupados em cinco categorias: **Pessoal e Encargos, Tarifas, Manutenção de Equipamentos, Conservação/Limpeza e Diversos**. Não integram o Icon as despesas de caráter extraordinário, como reformas e embelezamento de fachada.

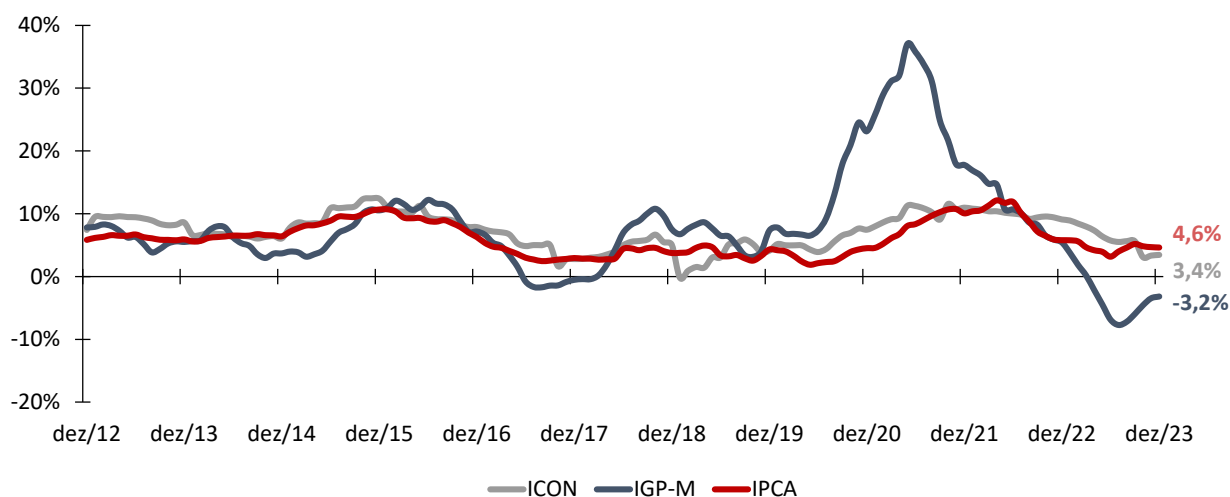
O Índice de Custos Condominiais da Região Metropolitana de São Paulo encerrou 2023 com crescimento de 3,4%, resultado superior ao da inflação medida pelo IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), da Fundação Getúlio Vargas, que registrou queda de 3,2% no mesmo período. No entanto, ficou abaixo do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), calculado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), que teve variação de 4,6% no ano.

A maior variação mensal do Icon ocorreu em outubro (2,86%), influenciada, principalmente, pela categoria Pessoal e Encargos, cujo crescimento foi de 4,70%, resultante da convenção coletiva de trabalho da categoria.

Na composição do Icon anual, a maior alta percentual foi observada no grupo Tarifas, com variação de 8,32%, seguido pelo grupo de Pessoal/Encargos (4,70%). As outras contas seguiram a mesma tendência do IGP-M e encerraram o ano com variação negativa.

Em relação ao peso do índice, os três grupos com maior participação foram: Pessoal/Encargos (59%), Tarifas (17%) e Manutenção de Equipamentos (14%).

Índice de custos condominiais e Indicadores de Inflação acumulados em 12 meses



Fonte: Secovi-SP, FGV e IBGE

O Icon serve como parâmetro das variações de custos dos condomínios. Porém, o índice não deve ser usado para reajustar a taxa condominial, pois cada edifício possui características e estruturas próprias de despesas. Assim, é recomendável consultar a administradora de condomínios e verificar o aumento real dos custos para evitar desequilíbrios futuros nas contas.

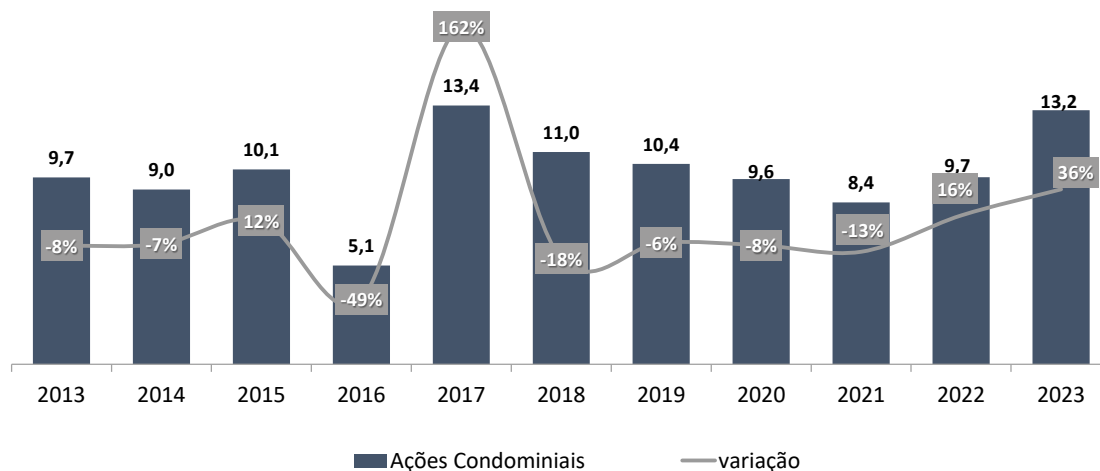
AÇÕES CONDOMINIAIS

As ações por falta de pagamento das taxas condominiais registradas no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), procedentes dos 15 fóruns do município de São Paulo, são acompanhadas e analisadas mensalmente pelo Secovi-SP.

Em 2023, o levantamento contabilizou 13.162 processos, um aumento de 36% em relação às 9.688 ações apuradas em 2022.

O mês de outubro registrou a maior quantidade de ações protocoladas no ano (1.506 processos), enquanto janeiro teve o menor volume ajuizado (582 ações). Em média, foram 1.097 ações mensais durante 2023, um aumento de 290 processos em relação à média mensal do ano anterior (807 ações).

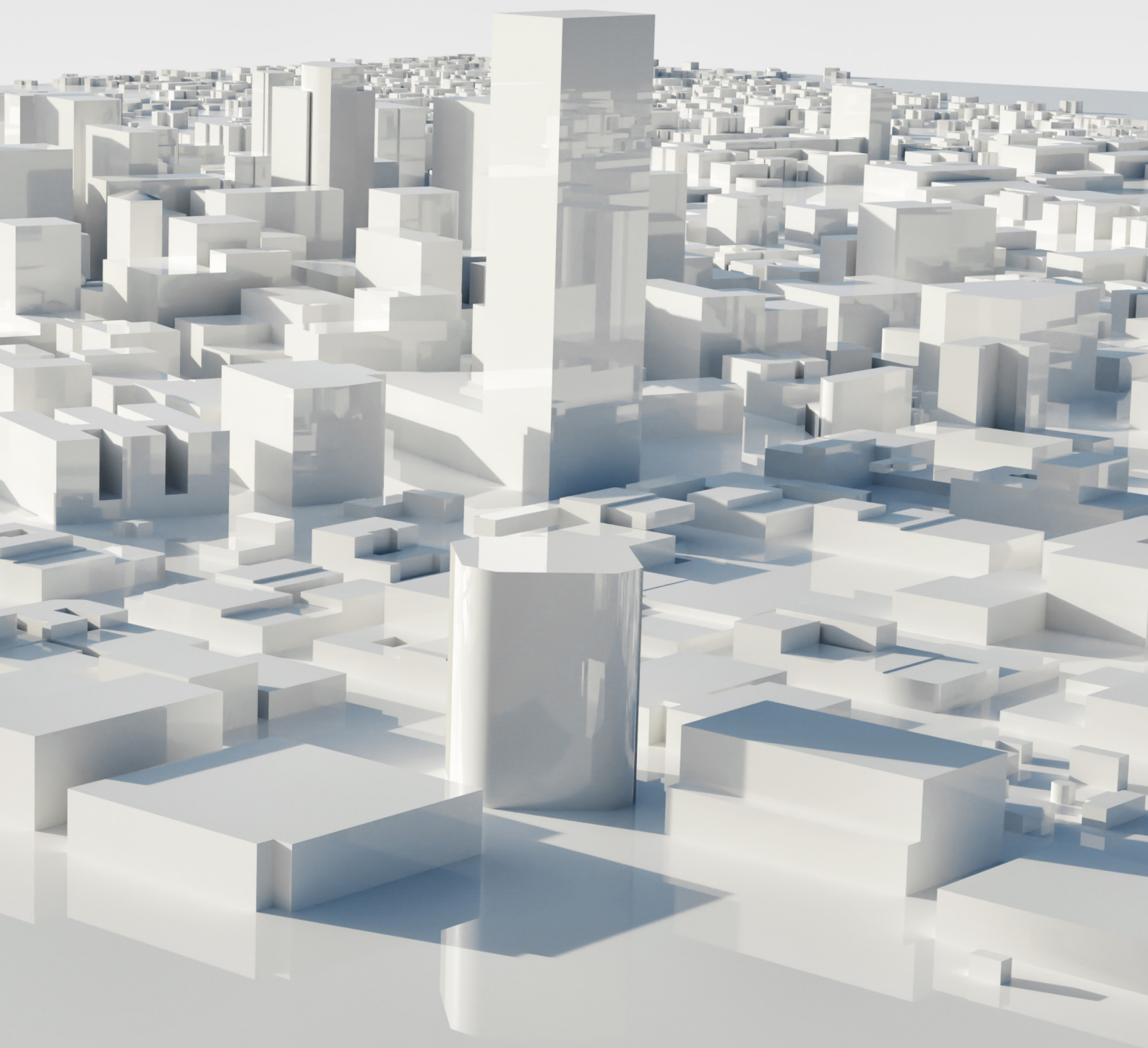
Evolução das ações condominiais (em milhares)



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Em caso de inadimplência, a recomendação do Secovi-SP é que síndicos e administradoras negociem, buscando conscientizar os inadimplentes acerca da importância do pagamento da cota condominial por todos os condôminos, a fim de garantir a manutenção e a saúde financeira do edifício.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

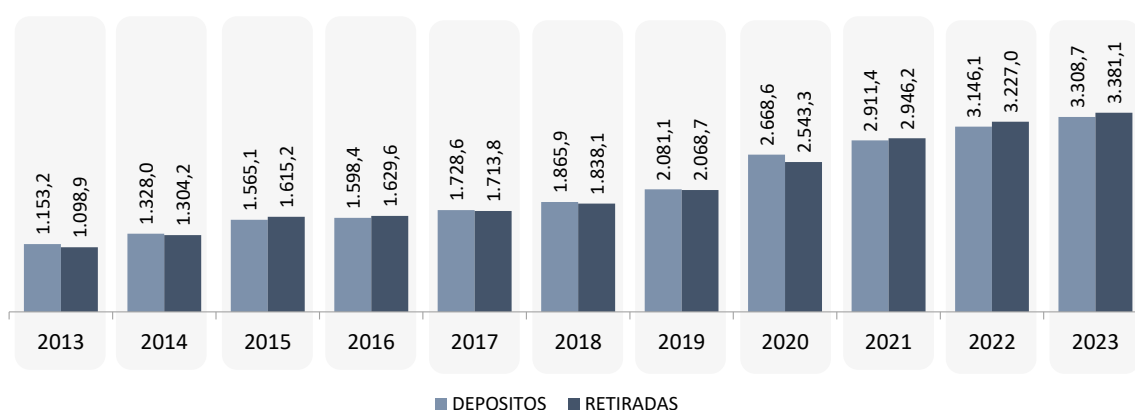


FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

SBPE – SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

A captação líquida da poupança, considerando apenas os recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), contabilizou queda de R\$ 72,4 bilhões, resultado da diferença entre os valores depositados (R\$ 3.308,7 bilhões) e o volume sacado (R\$ 3.381,1 bilhões) no ano de 2023.

SBPE: depósitos e retiradas (bilhões de R\$)



Fonte: BC

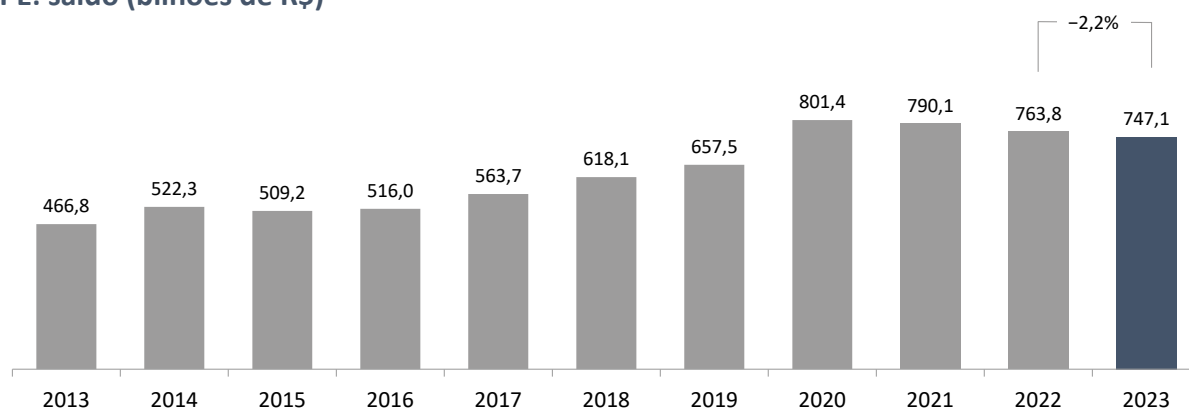
A captação líquida negativa de R\$ 72,4 bilhões em 2023 reduziu 10,6% em relação à registrada em 2022 (R\$ -80,9 bilhões).

SBPE: captação líquida (bilhões de R\$)



Fonte: BC

Com a queda da captação líquida, o saldo das cadernetas de poupança do SBPE encerrou o ano com R\$ 747,1 bilhões, volume 2,2% inferior aos R\$ 763,8 bilhões contabilizados no final de 2022. Para esta conta, além da captação líquida, entram também os rendimentos, que foram de R\$ 55,7 bilhões em 2023.

SBPE: saldo (bilhões de R\$)

Fonte: BC

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Os financiamentos dividem-se em duas modalidades: **aquisição**, voltada ao comprador final, de imóvel novo ou usado; e **construção**, destinada a pessoas físicas e jurídicas que irão empreender na produção de imóveis.

O financiamento imobiliário com recursos do SBPE, considerando as modalidades aquisição e construção, totalizou R\$ 153,0 bilhões em 2023, redução de 15% em relação aos R\$ 179,2 bilhões de 2022.

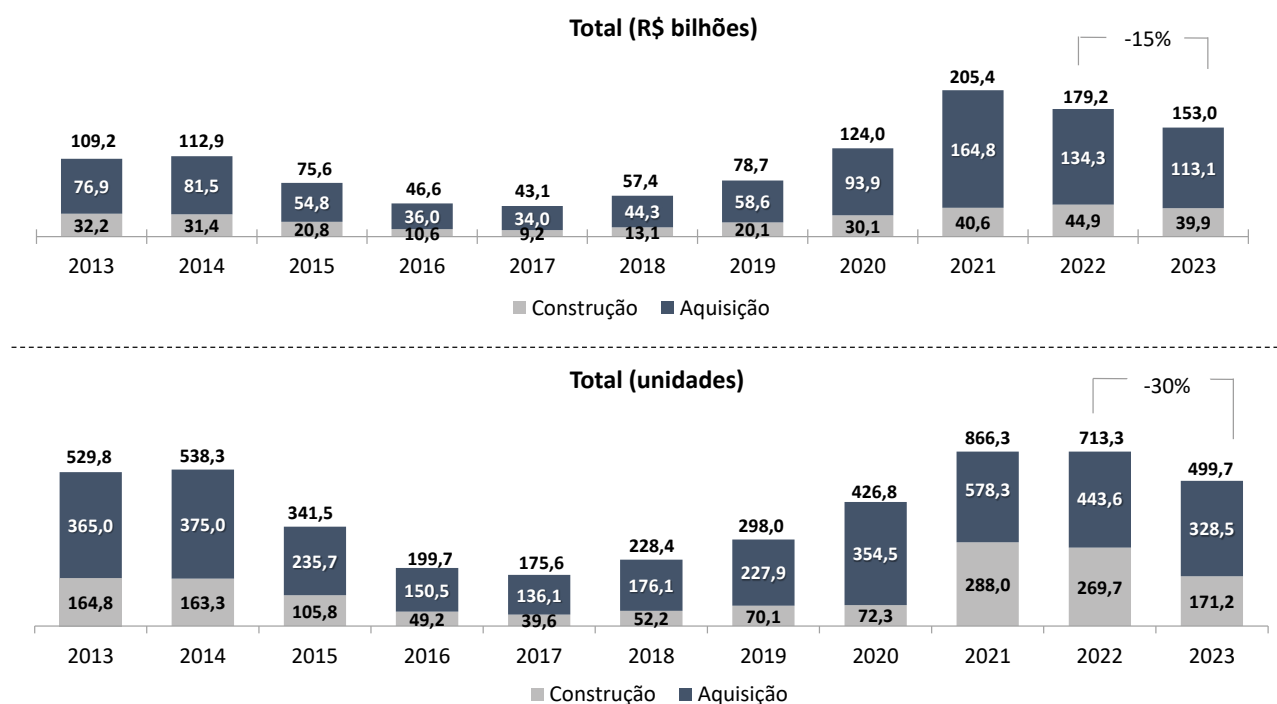
Em número de unidades, foram financiados 499,7 mil imóveis no ano, 30% abaixo das 713,3 mil unidades contabilizadas no ano passado.

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em 2023, os valores para a modalidade **aquisição** somaram R\$ 113,1 bilhões, correspondendo a 74% do volume total (R\$ 153,0 bilhões), enquanto a **construção** atingiu o volume de R\$ 39,9 bilhões (26%).

Em unidades, a modalidade **aquisição** representou 66% (328,5 mil unidades) e a **construção** participou com 34% (171,2 mil unidades).

SBPE: financiamento imobiliário para aquisição e construção



Fonte: BC e Abecip

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA AQUISIÇÃO (NOVOS E USADOS)

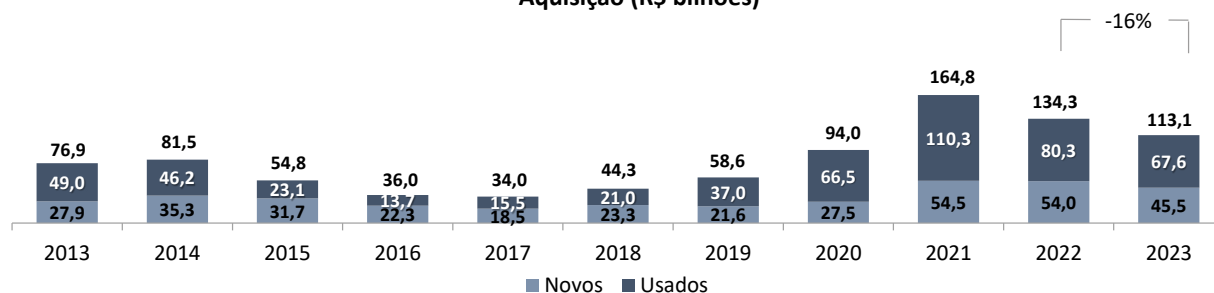
Os financiamentos de imóveis para aquisição recuaram 16% em valores monetários e 26% em unidades, no comparativo com 2022.

O financiamento de **imóveis usados** representou 60% do total para aquisição, tanto em unidades como em valores. Foram contabilizados no ano 196,5 mil unidades, correspondente a um montante de R\$ 67,6 bilhões. Comparativamente ao ano de 2022, houve queda de 26% em unidades (264,3 mil unidades) e 16% em valores (R\$ 80,3 bilhões).

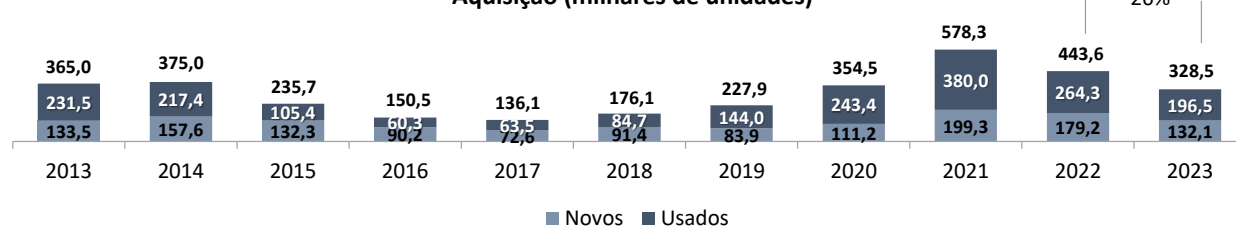
O financiamento de **imóveis novos** seguiu a mesma tendência. Em unidades, atingiu 132,1 mil imóveis, redução de 26% em relação às 179,2 mil unidades de 2022. Em valores, totalizou R\$ 45,5 bilhões, queda de 16% em relação aos R\$ 54,0 bilhões do ano anterior.

SBPE: financiamento imobiliário para aquisição

Aquisição (R\$ bilhões)



Aquisição (milhares de unidades)



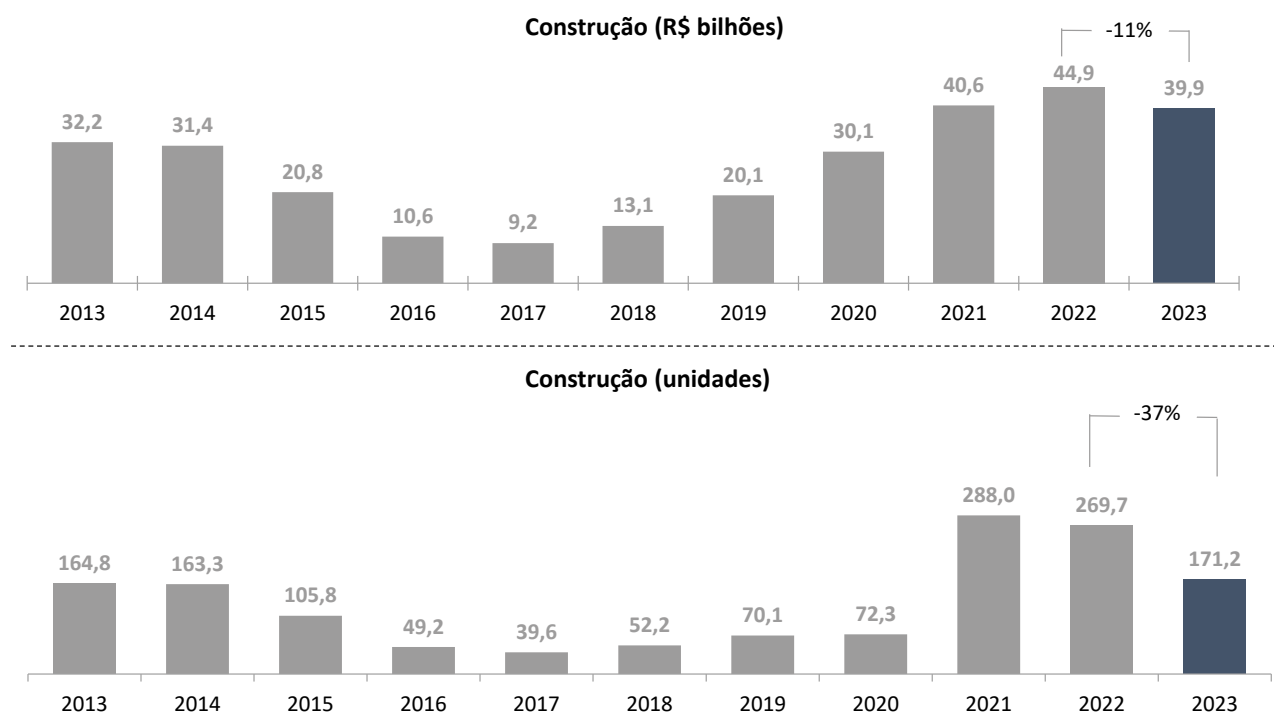
Fonte: BC e Abecip

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA CONSTRUÇÃO

Na modalidade construção, foram financiados R\$ 39,9 bilhões em 2023, queda de 11% em relação aos R\$ 44,9 bilhões de 2022.

Em unidades, foram financiados 171,2 mil imóveis – redução de 37% em relação ao resultado de 269,7 mil unidades de 2022.

SBPE: financiamento imobiliário para construção



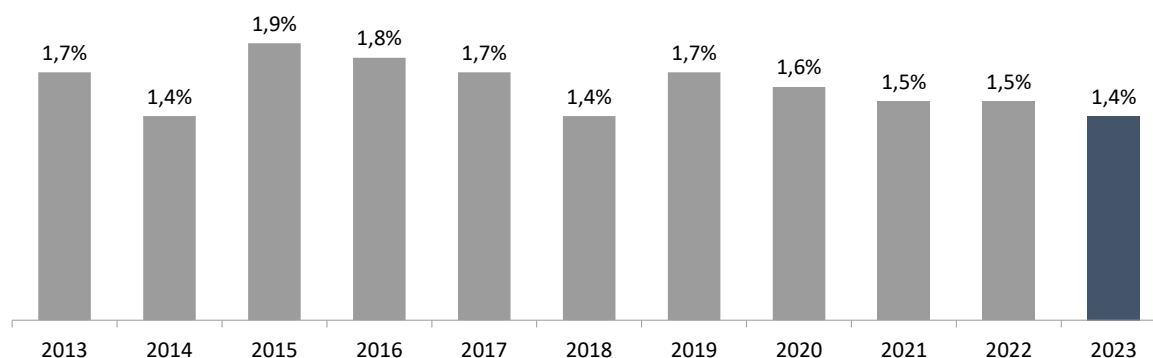
Fonte: BC e Abecip

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – INADIMPLÊNCIA

Em 2023, a taxa de inadimplência dos contratos de financiamentos habitacionais com mais de três prestações em atraso foi de 1,4%, o que demonstra o compromisso dos tomadores de financiamento imobiliário com a aquisição do imóvel. Cabe ressaltar que essa é a menor taxa de inadimplência bancária em relação a outras modalidades de crédito, como cheque especial, cartão de crédito e financiamento de automóvel.

SBPE: financiamento imobiliário- inadimplência

Contratos com mais de três prestações em atraso (garantia hipotecária + alienação fiduciária)



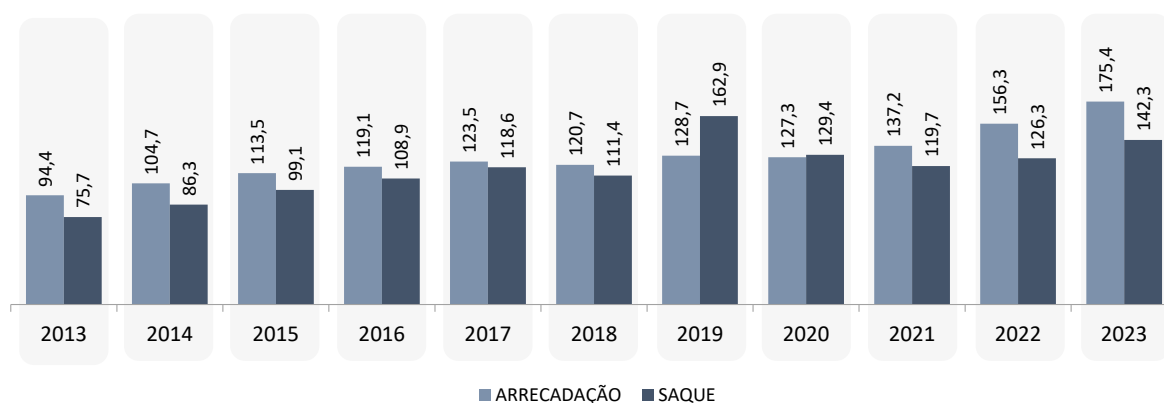
Fonte: BC e Abecip

FGTS – FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é constituído pelos saldos das contas vinculadas, formadas pelos depósitos realizados pelos empregadores em nome dos trabalhadores.

No ano de 2023, a arrecadação bruta do FGTS atingiu o montante de R\$ 175,4 bilhões. Nesse mesmo período, foram sacados um total de R\$ 142,3 bilhões. Com isso, a arrecadação líquida atingiu o valor de R\$ 33 bilhões.

FGTS: arrecadação e saque (bilhões de R\$)



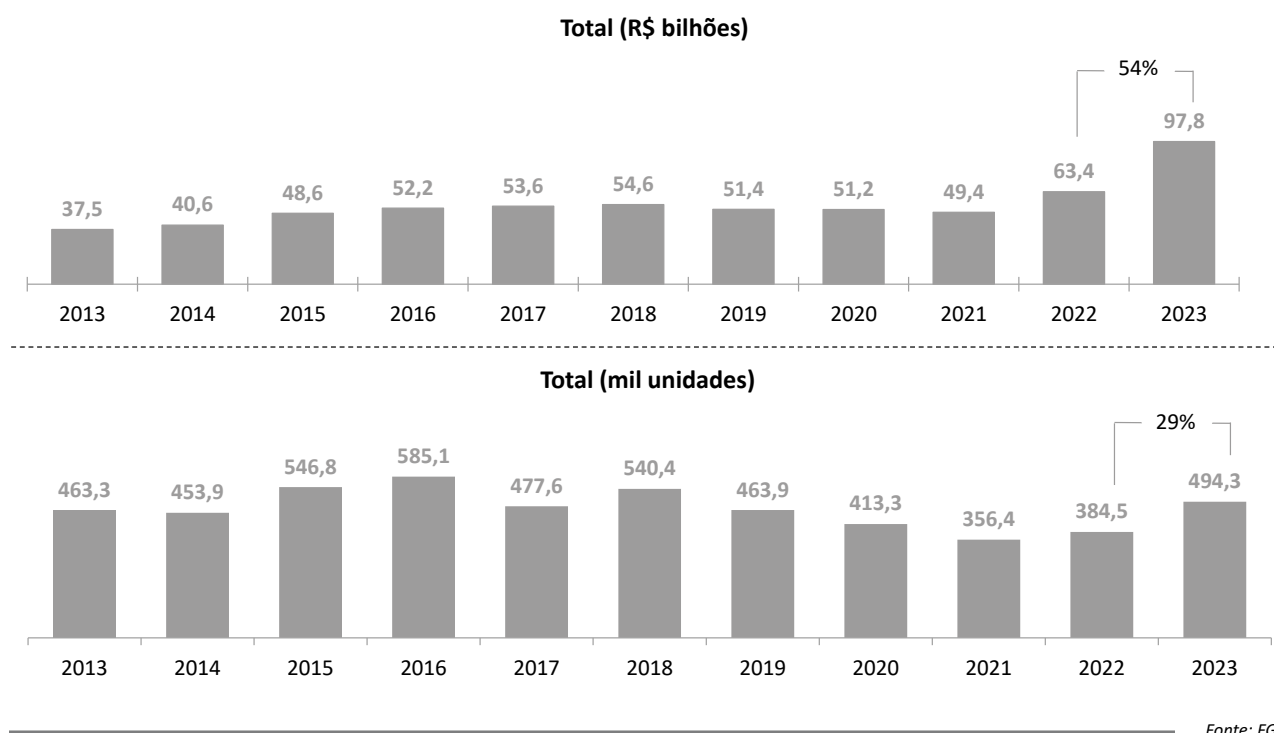
Fonte: BC

FGTS: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Em 2023, os financiamentos com recursos do FGTS aplicados apenas na área de habitação atingiram, em valores nominais, R\$ 97,8 bilhões, aumento de 54% em relação aos R\$ 63,4 bilhões financiados no ano anterior.

Esses empréstimos corresponderam a 494,3 mil unidades, crescimento de 29% em relação às 384,5 mil unidades contratadas em 2022.

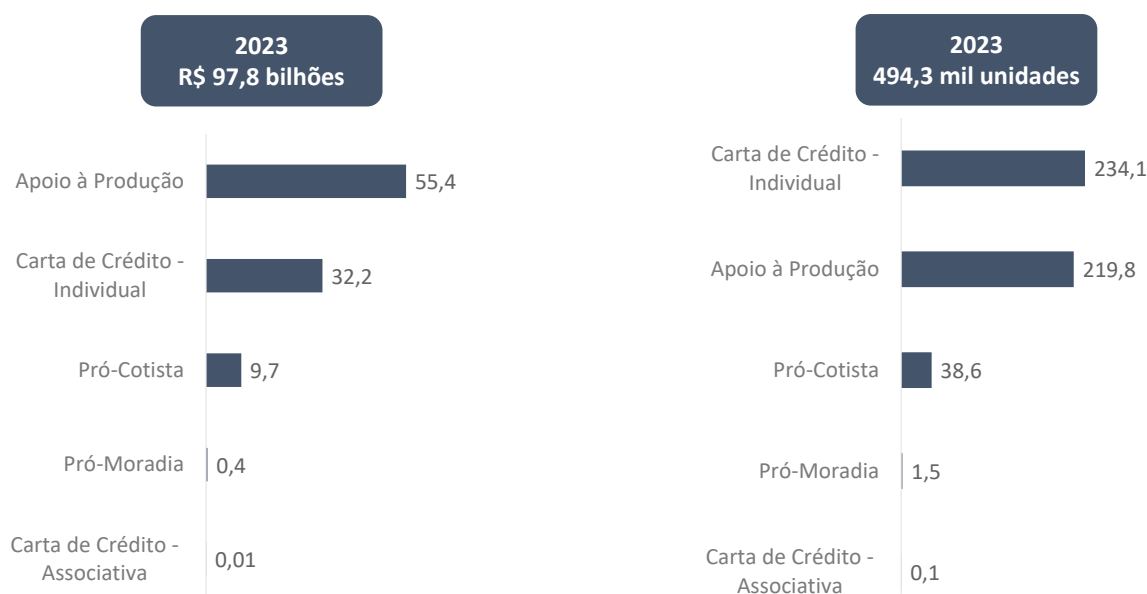
FGTS: Financiamento Imobiliário



Em 2023, os programas Apoio à Produção e Carta de Crédito Individual foram responsáveis por 90% dos financiamentos em valores e 92% em unidades, concedidos no âmbito do FGTS.

O programa Apoio à Produção financiou R\$ 55,4 bilhões, que corresponderam a 219,8 mil unidades. E o programa Carta de Crédito Individual atingiu o montante de R\$ 32,2 bilhões, equivalente a 234,1 mil unidades.

FGTS: Financiamento Imobiliário



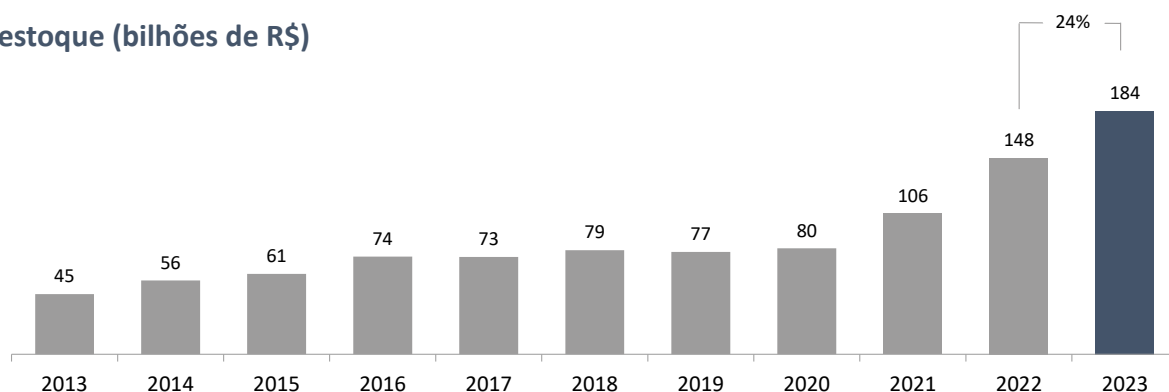
Fonte: FGTS

CRI – CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) são títulos de renda fixa lastreados em créditos imobiliários e possuem seus recebimentos em fluxos de pagamentos de aquisição de bens imóveis ou de aluguéis. Eles são emitidos por sociedades securitizadoras.

O ano de 2023 encerrou com estoque de CRI da ordem de R\$ 184 bilhões, volume 24% superior ao registrado no final do ano anterior (R\$ 148 bilhões).

CRI: estoque (bilhões de R\$)



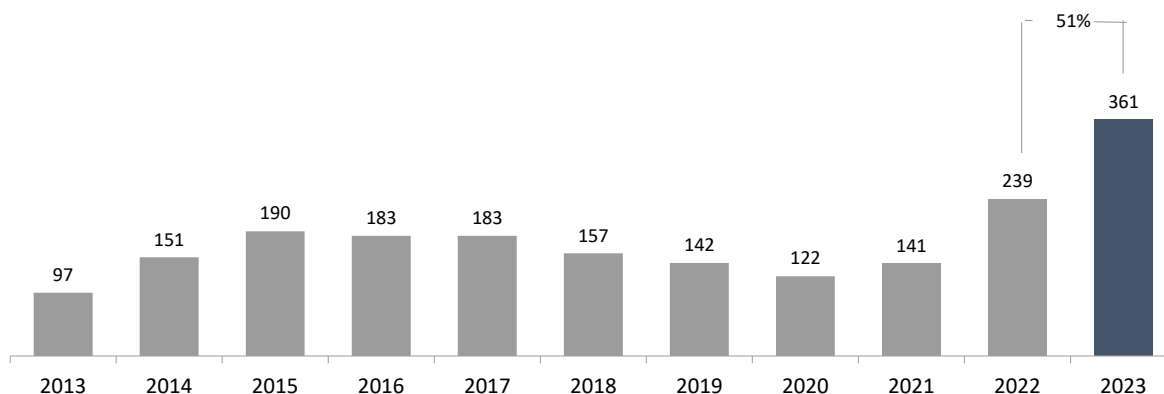
Fonte: [B]³ e Abecip

LCI – LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

As LCI (Letras de Crédito Imobiliário) são papéis de renda fixa lastreados em créditos imobiliários garantidos por hipotecas ou alienação fiduciária de um bem imóvel, que dão a seus tomadores o direito de crédito pelo valor nominal, juros e atualização monetária. Elas são emitidas por instituições financeiras.

O estoque de LCI encerrou 2023 com o montante de R\$ 361 bilhões, volume 51% superior aos R\$ 239 bilhões registrados em 2022.

LCI: estoque (bilhões de R\$)



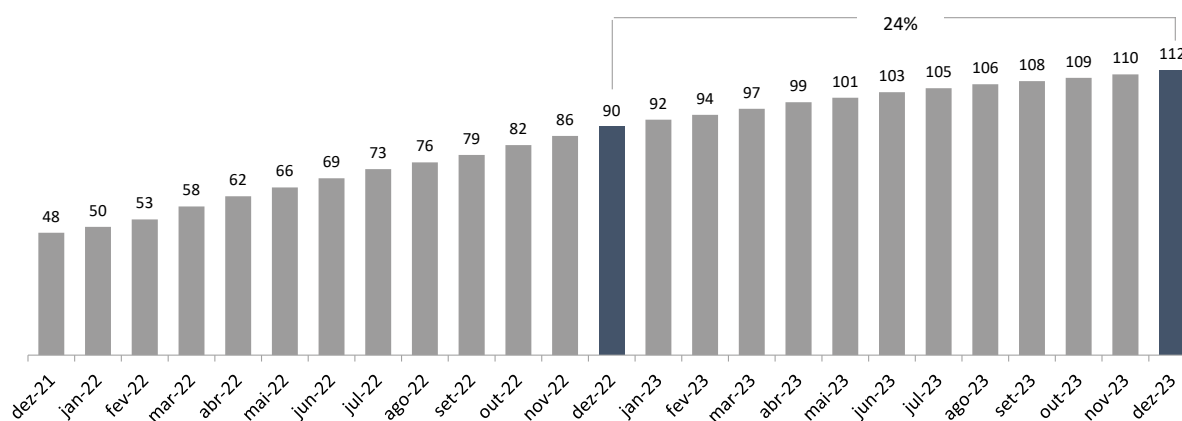
Fonte: [B]³ e Abecip

LIG – LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIDA

A LIG (Letra Imobiliária Garantida) é um título de crédito emitido por instituições financeiras, garantido por carteira de ativos predominantemente composta por créditos imobiliários, e que é submetida ao regime fiduciário.

Em dezembro de 2023, o estoque de LIG era de R\$ 112 bilhões, volume 24% acima do estoque de dezembro de 2022 (R\$ 90 bilhões).

LIG: estoque (bilhões de R\$)



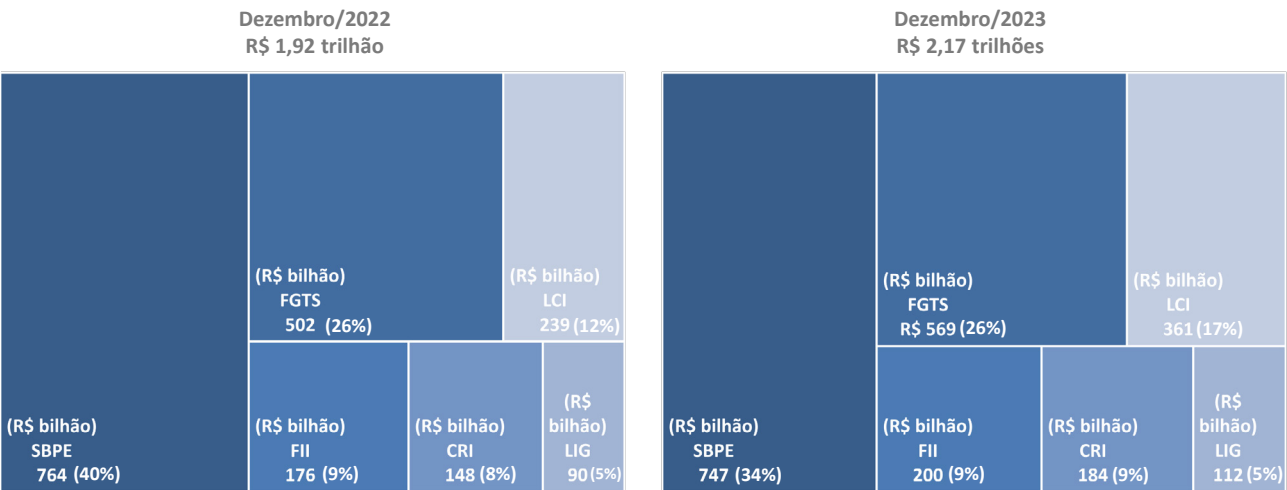
Fonte: [B]³ e Abecip

ESTRUTURA DO FUNDING DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em dezembro de 2023, a soma de todos os recursos voltados ao crédito imobiliário atingiu R\$ R\$ 2,17 trilhões. O SBPE detém a maior participação, com 34% (R\$ 747 bilhões), seguido pelos recursos do FGTS, com 26% (R\$ 569 bilhões). A LCI ocupou a terceira posição, com 17% (R\$ 361 bilhões), enquanto os FII participaram com 9% (R\$ 200 bilhões), os títulos CRI com 9% (R\$ 184 bilhões) e a LIG com 5% (R\$ 112 bilhões) do total.

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH), formado pela soma dos saldos SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), correspondem a 60% dos recursos destinados para o mercado imobiliário, no total de R\$ 1,3 trilhão.

Funding para crédito imobiliário



Fonte: Abecip

GLOSSÁRIO

Área Contaminada sob Investigação (ACI): área onde foram confirmadas concentrações de contaminantes que colocam em risco, ou podem colocar, os bens a proteger.

Adensamento Excessivo: considera apenas os domicílios (casas e apartamentos) próprios. Os alugados são incorporados aos cálculos do déficit habitacional. Caracteriza situação em que o número médio de moradores no domicílio é superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem, em caráter permanente, de dormitório para os moradores do domicílio. Nele, incluem-se aqueles assim utilizados em função de não haver acomodação adequada para essa finalidade.

Aluguel Imputado: a estimativa do valor do aluguel imputado é baseada em um modelo estatístico que usa características dos imóveis residenciais efetivamente alugados para estimar o efeito de cada uma delas sobre o valor do aluguel. Com base nessas informações, o modelo imputa valores para os imóveis próprios.

Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi): área onde foi constatada contaminação no solo ou em águas subterrâneas, a existência de risco à saúde ou à vida humana, ecológico, ou onde foram ultrapassados os padrões legais aplicáveis.

Área Contaminada em Processo de Remediação (ACRe): área onde estão sendo aplicadas medidas de remediação visando a eliminação da massa de contaminantes, sua redução ou a execução de medidas de contenção e/ou isolamento.

Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu): área contaminada onde se pretende estabelecer um uso do solo diferente daquele que originou a contaminação, com a eliminação, ou a redução a níveis aceitáveis, dos riscos aos bens a proteger, decorrentes da contaminação.

Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME): área na qual não foi constatado risco ou as metas de remediação foram atingidas após implantadas as medidas de remediação, encontrando-se em processo de monitoramento para verificação da manutenção das concentrações em níveis aceitáveis.

Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR): área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria anteriormente contaminada que, depois de submetida às medidas de intervenção, ainda que não tenha sido totalmente eliminada a massa de contaminação, tem restabelecido o nível de risco aceitável à saúde humana, ao meio

ambiente e a outros bens a proteger.

Área Útil: área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário, sem contar a vaga de garagem, medida em metro quadrado (m²).

Caged: sigla de Cadastro Geral de Empregados e Desempregados.

CBIC: sigla de Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

CII: sigla de Comissão da Indústria Imobiliária.

Comaer: sigla de Comando da Aeronáutica.

Decea: sigla de Departamento de Controle do Espaço Aéreo.

Distratos: unidades que são devolvidas ao incorporador (pode ser expresso em valores Reais).

Eixo Existente: área da cidade formada pela ZEU.

Eixo Previsto: área da cidade formada pela ZEUP.

Empreendimentos de Outros Mercados: empreendimentos não enquadrados no Programa Casa Verde e Amarela.

Empreendimentos Econômicos: empreendimentos enquadrados no Programa Casa Verde e Amarela.

Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações com destinação total ou parcial à Habitação de Interesse Social e ao seus usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

Empreendimento de Habitação de Mercado Popular – EHMP: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações destinados a HMP, HIS2 e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS: é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para Habitação de Interesse Social (HIS);

Imóveis em Construção: considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º mês e a data de previsão da entrega.

Imóveis na Planta: empreendimentos imobiliários verticais e/ou horizontais com até seis meses de comerciali-

zação após a colocação do produto no mercado.

Imóveis Prontos (Estoque): refere-se aos empreendimentos após a data de previsão da entrega.

INCC-DI: sigla de Índice Nacional de Custos da Construção Civil – Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

Lançamentos: número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

Oferta Final (OF): resultado da soma entre a oferta inicial e os lançamentos, menos as vendas do período (OI + Lançamentos - Vendas Líquidas). É a oferta em unidades que estava disponível para ser comercializada, considerando o intervalo de 36 meses, ou seja, da data do lançamento até a data da pesquisa.

Oferta Inicial (OI): total de unidades que estava disponível para ser comercializada no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

Operação Urbana: visa promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade, por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Cada Operação Urbana tem uma lei específica, estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos, benefícios e flexibilidade quanto aos limites determinados pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. O valor é pago à prefeitura, podendo ser usado em melhorias urbanas na própria região.

Outras Zonas ou Remanso: demais áreas das cidades, excluídas as ZEIS 5, Operações Urbanas, ZEU e ZEUP.

Pessoa Desocupada: refere-se ao número de pessoas não ocupadas na semana de referência da pesquisa, mas que tomaram alguma providência efetiva para conseguir um trabalho no período de 30 dias e que estavam disponíveis para iniciar um trabalho na semana de referência.

Pessoa Ocupada: pessoas que na semana de referência trabalharam pelo menos uma hora completa, com remuneração em dinheiro, produtos, mercadorias ou benefício (moradia, alimentação, roupas, treinamento etc.), ou trabalho sem remuneração em ajuda à atividade econômica de membro do domicílio em que reside. Ou, ainda, aquelas que tinham trabalho remunerado, mas estavam temporariamente afastadas nessa semana.

PIB: sigla de Produto Interno Bruto, que corresponde à soma dos bens e serviços finais produzidos pela economia em um determinado período.

PNAD: sigla de Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios.

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.

Preço por Metro Quadrado Útil: divisão do Preço Total pelo tamanho da unidade medido em metros quadrados de área útil, representado por R\$/m².

Projetos Aprovados: alvarás de aprovação/execução de edificação nova emitidos pela Prefeitura do Município.

Seade: sigla de Sistema Estadual de Análise de Dados.

SRPV: sigla de Serviço Regional de Proteção ao Voo.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separada em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais dormitórios.

Unidade Lançada (UL): total de unidades de um empreendimento no momento do lançamento.

Uso HIS: é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos, HIS-1 e HIS-2.

Uso HIS-1: destinada a famílias com renda familiar mensal que não poderá ultrapassar 3 (três) salários-mínimos.

Uso HIS-2: destinada a famílias com renda familiar mensal que não poderá ultrapassar 6 (seis) salários-mínimos.

Uso HMP (Habitação de Mercado Popular): destinada a famílias com renda familiar mensal que não poderá ultrapassar 10 (dez) salários-mínimos, com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada.

Uso Residencial – R: é aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.

Uso Não Residencial – NR: é aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais.

Uso Misto: é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial.

Uso R2H: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, todas com entrada independente e frente para a via oficial de acesso ou em condomínio.

Uso R2V: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns.

Valor Real: valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

Vendas Brutas: total de vendas em unidades no período analisado. Pode ser expresso em VGV também.

Vendas Líquidas: resultado matemático da diferença entre as vendas brutas e os distratos.

Vendas Sobre Oferta (VSO 12 meses): mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.

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): corresponde ao valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VGO (Valor Global da Oferta): soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades ofertadas no final de cada período.

VGO/INCC-DI (Valor Global Oferta atualizado pelo INCC-DI): corresponde ao valor real (R\$) das unidades ofertadas no final de cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VGV: sigla de Valor Global de Vendas, que corresponde à soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas no período.

VGV/INCC-DI (Valor Global de Vendas atualizado pelo INCC-DI): corresponde ao valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VSO: sigla para Vendas Sobre Oferta.

**Conecte-se
com as principais
informações do
mercado imobiliário.**



Informações
e atualizações
do mercado
imobiliário



Participação
nos maiores
eventos
imobiliários



Assessoria
jurídica
especializada



Tenha acesso
às principais
informações
e publicações
sobre o mercado
imobiliário



(11) 97515-6391



Acesse o site
pelo QR Code



FICHA TÉCNICA

PRESIDENTE DO SECOVI-SP

Rodrigo Luna

PRESIDENTE EXECUTIVO DO SECOVI-SP

Ely Wertheim

VICE-PRESIDENTE DE RELAÇÃO INSTITUCIONAL

Basilio Jafet

VICE-PRESIDENTE DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Caio Portugal

VICE-PRESIDENTE DE TECNOLOGIA E SUSTENTABILIDADE

Carlos Borges

VICE-PRESIDENTE DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS

Emilio Kallas

VICE-PRESIDENTE DE O INTERIOR

Frederico Marcondes

VICE-PRESIDENTE DE GESTÃO PATRIMONIAL E LOCAÇÃO

Adriano Sartori

VICE-PRESIDENTE DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E MARKETING

Marcos Lopes

VICE-PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS

Moira Bossolani

VICE-PRESIDENTE DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS E URBANISMO METROPOLITANO

Ricardo Yazbek

COORDENADOR EXECUTIVO DA VICE- PRESIDENTE DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS E URBANISMO METROPOLITANO

Eduardo Della Manna

COORDENADOR DO GEOSCOVI E DE PESQUISAS ECONÔMICAS

Mauro Teixeira Pinto

ECONOMISTA-CHEFE

Celso Petrucci

**DEPARTAMENTO DE ECONOMIA
E ESTATÍSTICA**

Edson Etsuji Kitamura

Fabício Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1240/1244/1245/1247

GEOSECOVI

Luciaquino Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1241/1243

COMUNICAÇÃO

Maria do Carmo Gregório

Queli Peixoto

Rosana Pinto

comunicacao@secovi.com.br

(11) 5591-1253 | 1249 | 1256

MARKETING

Marcos Vinícius Pellegrini

Willian Yoshimura Tada

marketing@secovi.com.br

(11) 5591-1190 | 1199 | 1296

ASSESSORIA INSTITUCIONAL

Sílvia Carneiro

DEPARTAMENTO COMERCIAL

Karina Poli

Rafael de Mauro

comercial@secovi.com.br

(11) 5591-1290 / 1320

DIAGRAMAÇÃO

Marcos Vinícius Pellegrini

Patrocínio:



Realização:

