

Cenário do Mercado Imobiliário

Ely Wertheim

Presidente Executivo do Secovi



SECOVIS

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Economia

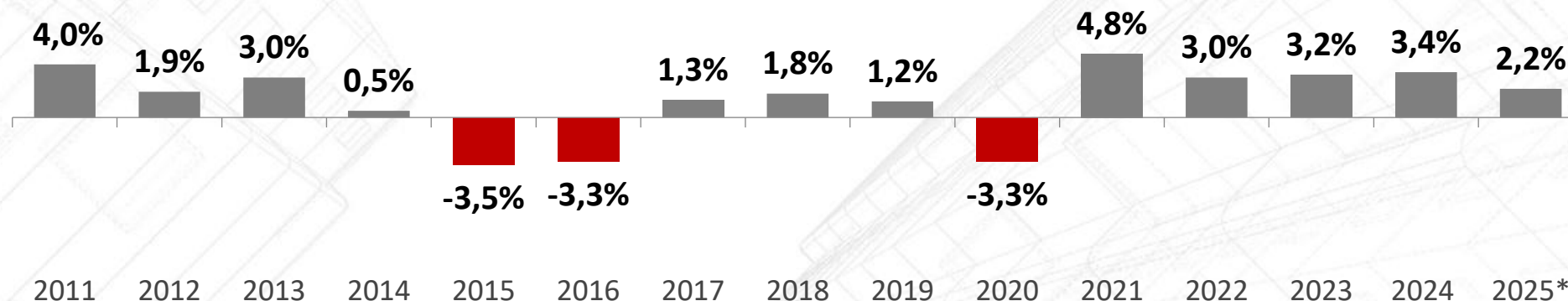


SECOVIS SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

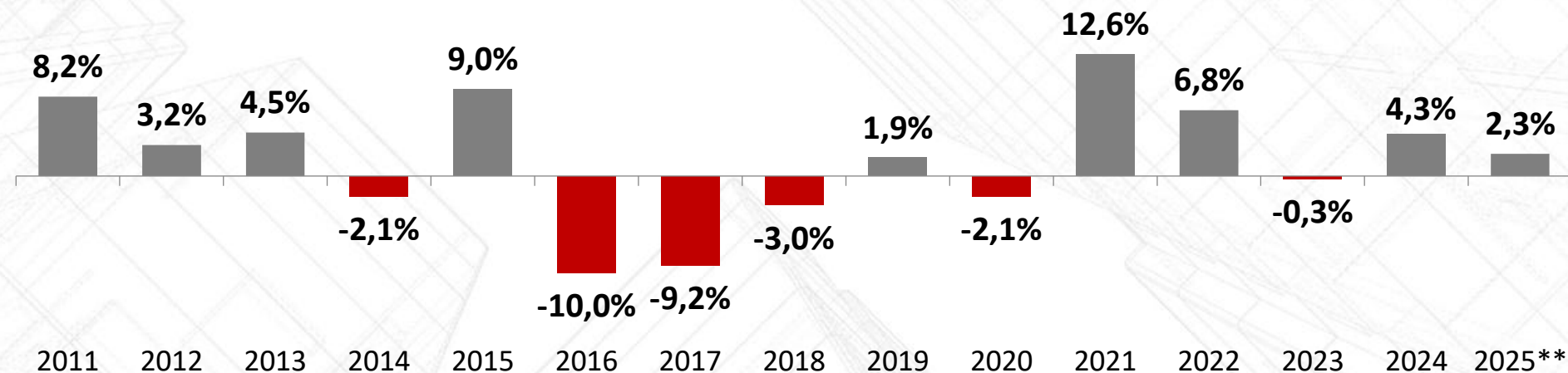


PIB do Brasil – taxa de crescimento no ano

PIB Total
crescimento anual (%)



PIB Construção Civil
crescimento anual (%)

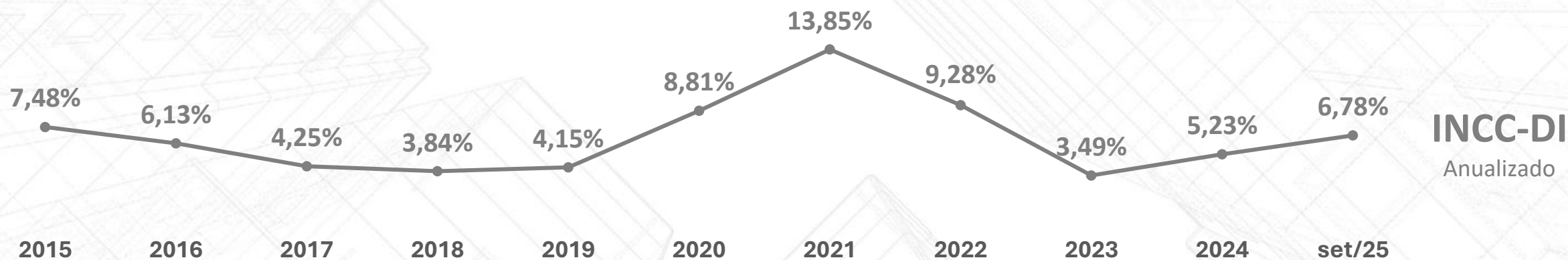
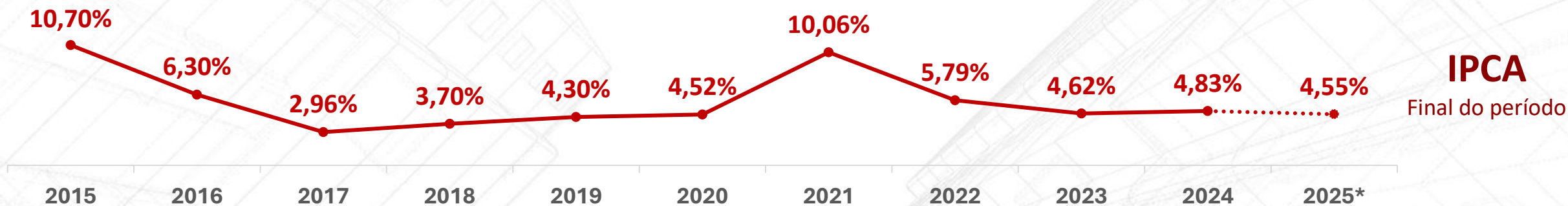


*Estimativa: Banco Central (Focus 31/10/2025)

**Estimativa CBIC



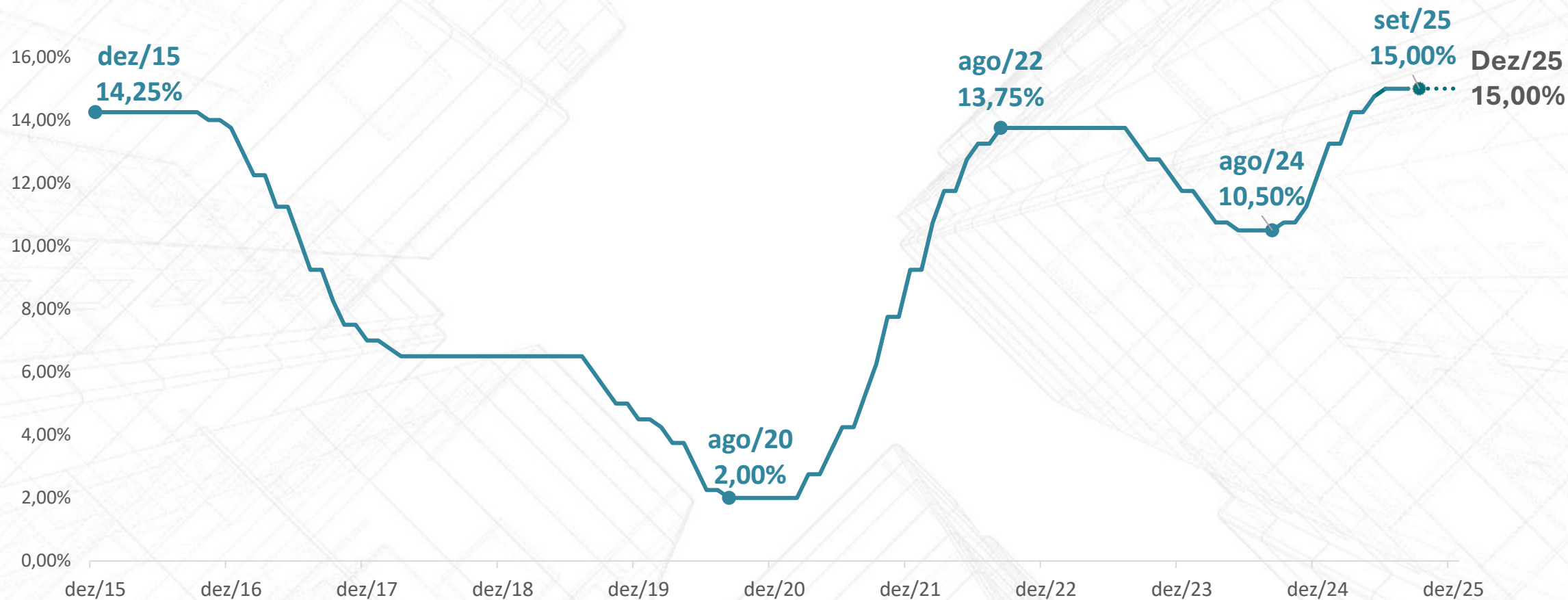
Inflação



*previsão relatório Focus (31/10/25)



Meta SELIC – Final do período



*previsão relatório Focus (31/10/25)

Fonte: BCB



Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

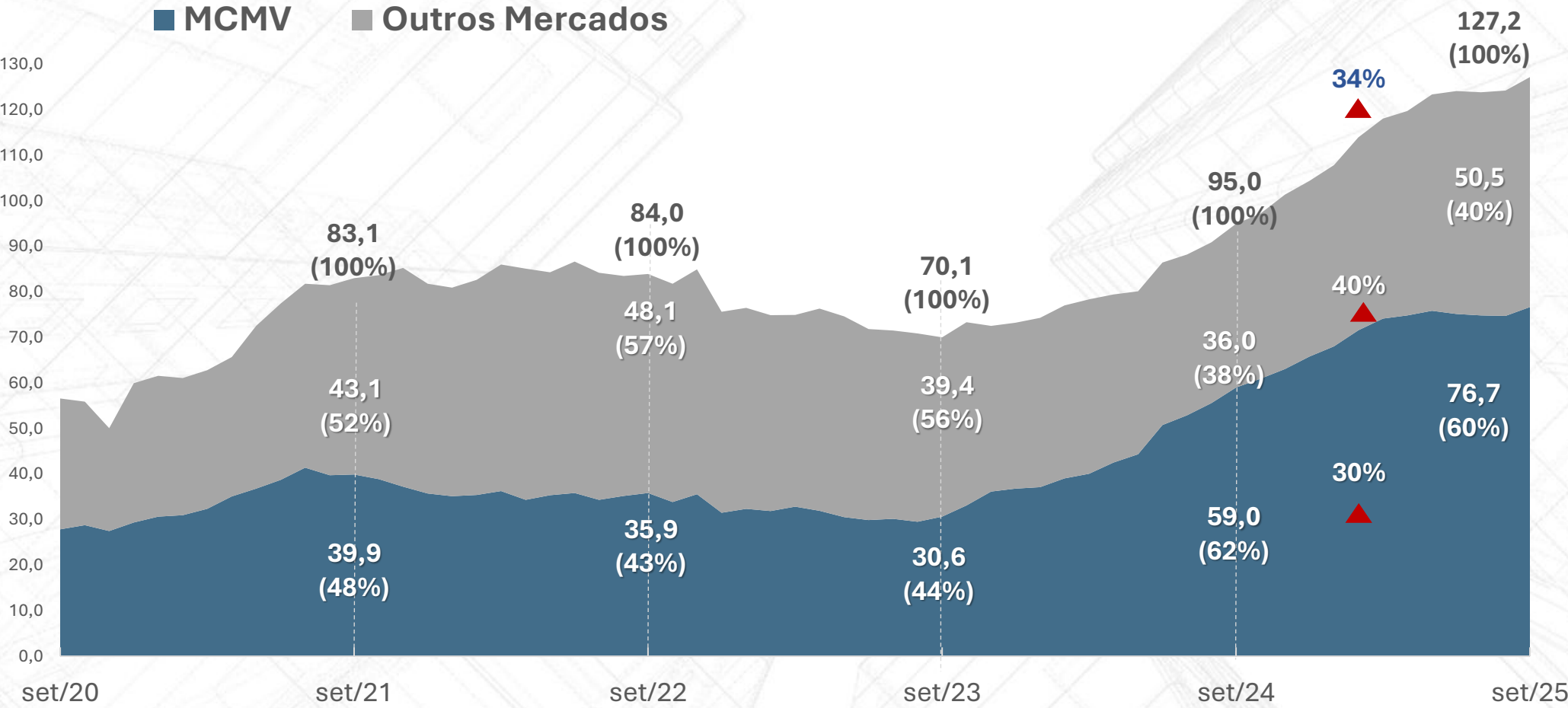


SECOVISSP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Unidades residenciais lançadas – acumuladas em 12 meses – Cidade de São Paulo

Em mil unidades



Lançamentos

Acumulado em 12 meses

127.237
unidades

Foram lançadas na
capital paulista
(outubro/24 a setembro/25)



VGL (Valor Global Lançado) - acumulado em 12 meses – Cidade de São Paulo

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de set/25

■ MCMV

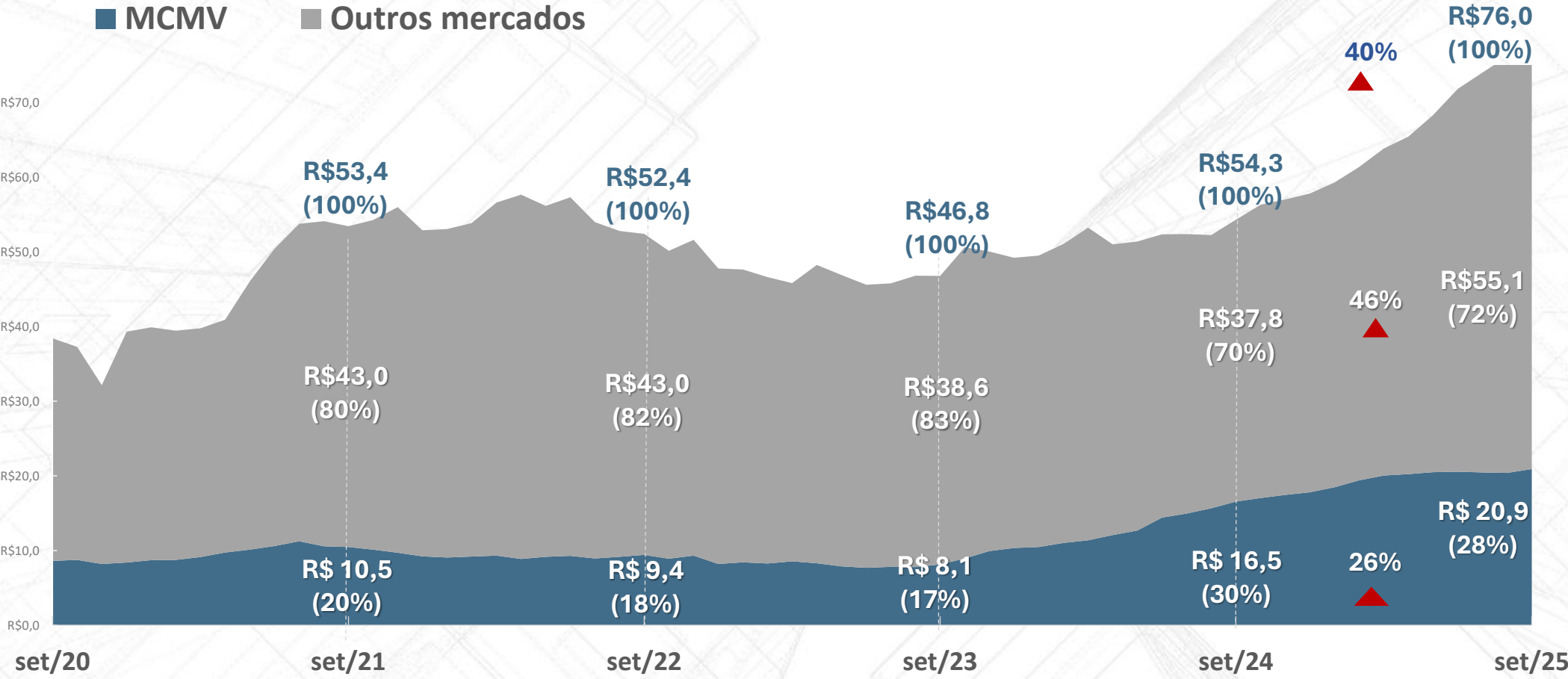
■ Outros mercados



Acumulado em 12 meses

R\$ 76,0
Bilhões

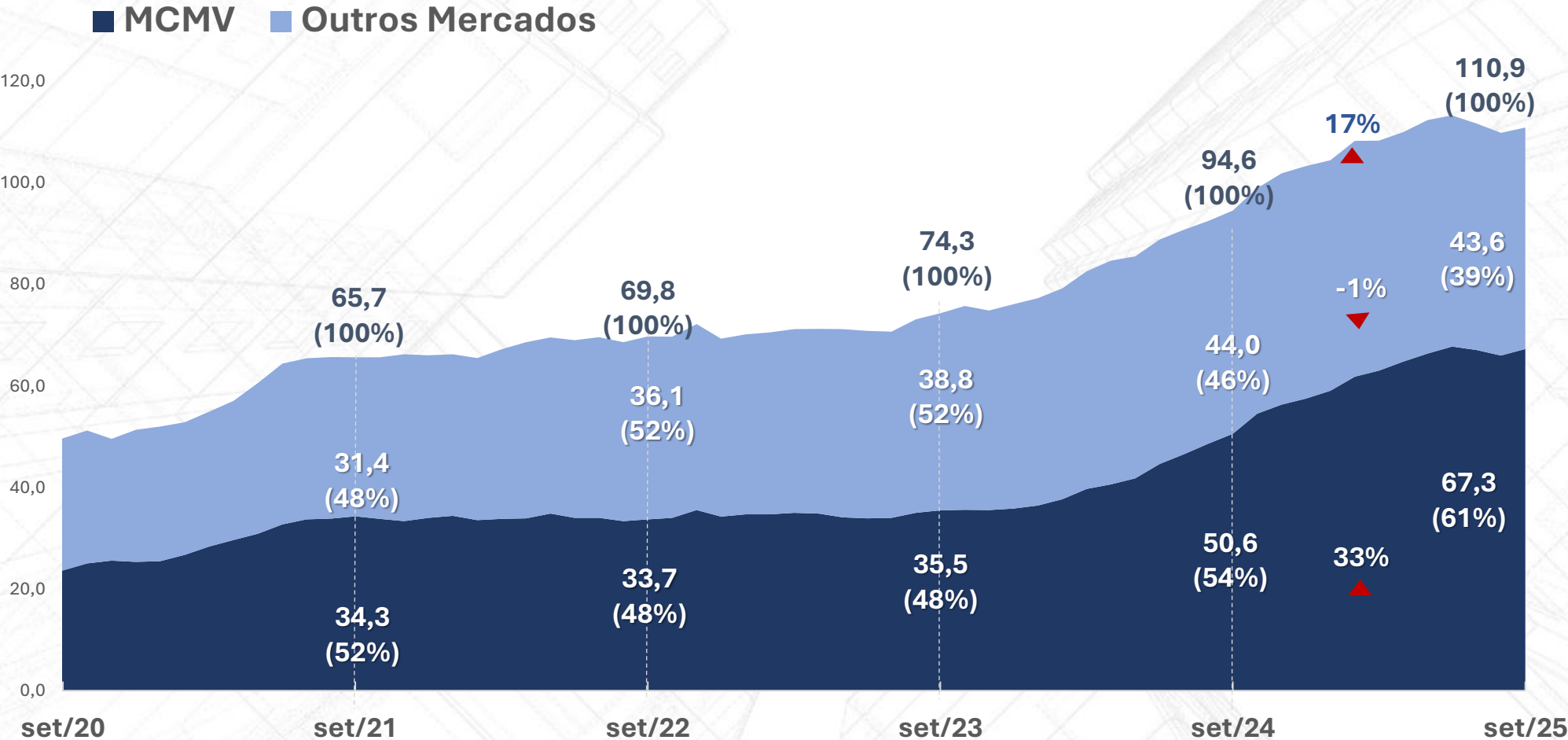
Foi o total do VGL na
capital paulista
(outubro/24 a setembro/25)





Unidades residenciais comercializadas – acumuladas em 12 meses – Cidade de São Paulo

Em mil unidades



Vendas

Acumulado em 12 meses

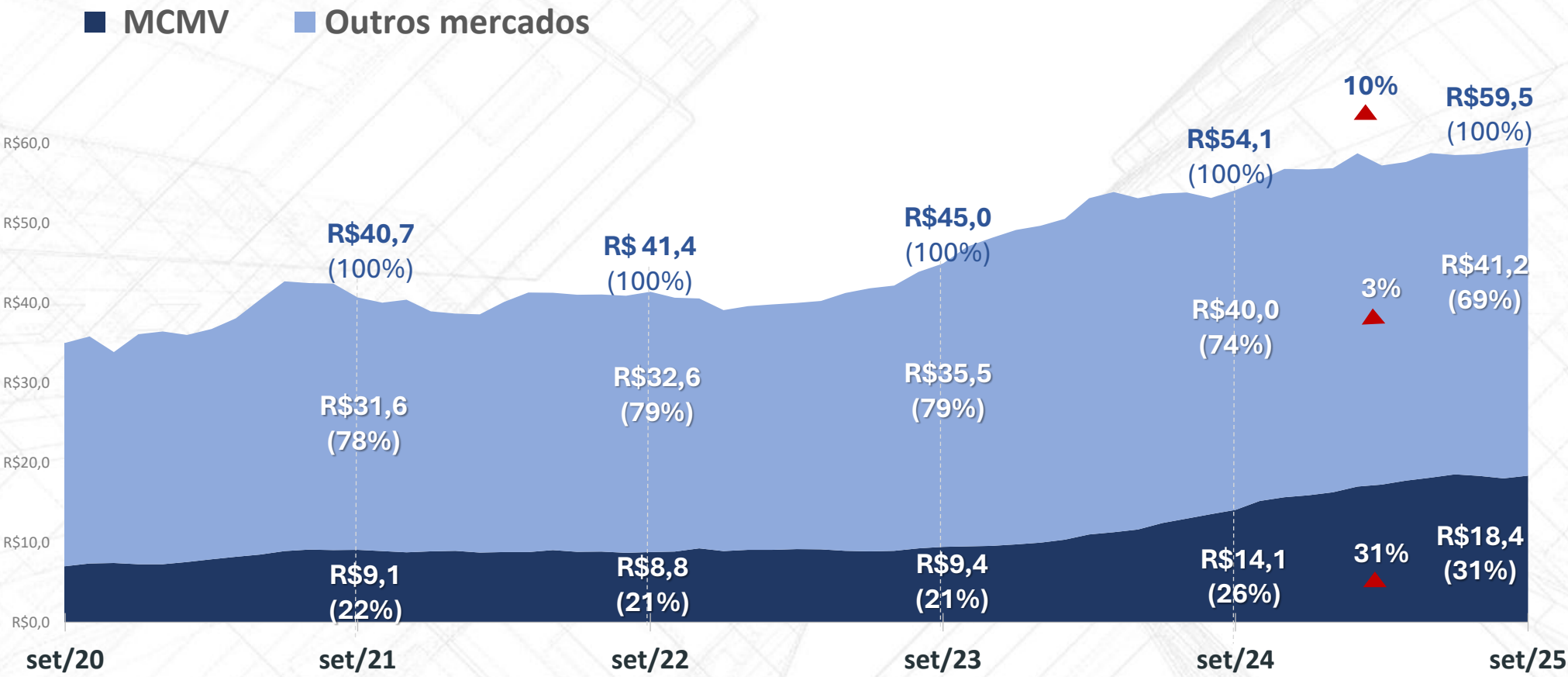
110.947
unidades

Foram vendidas na
capital paulista
(outubro/24 setembro/25)



VGv (Valor Global Vendido) - acumulado em 12 meses – Cidade de São Paulo

R\$ Bilhões - atualizado pelo INCC-DI de set/25

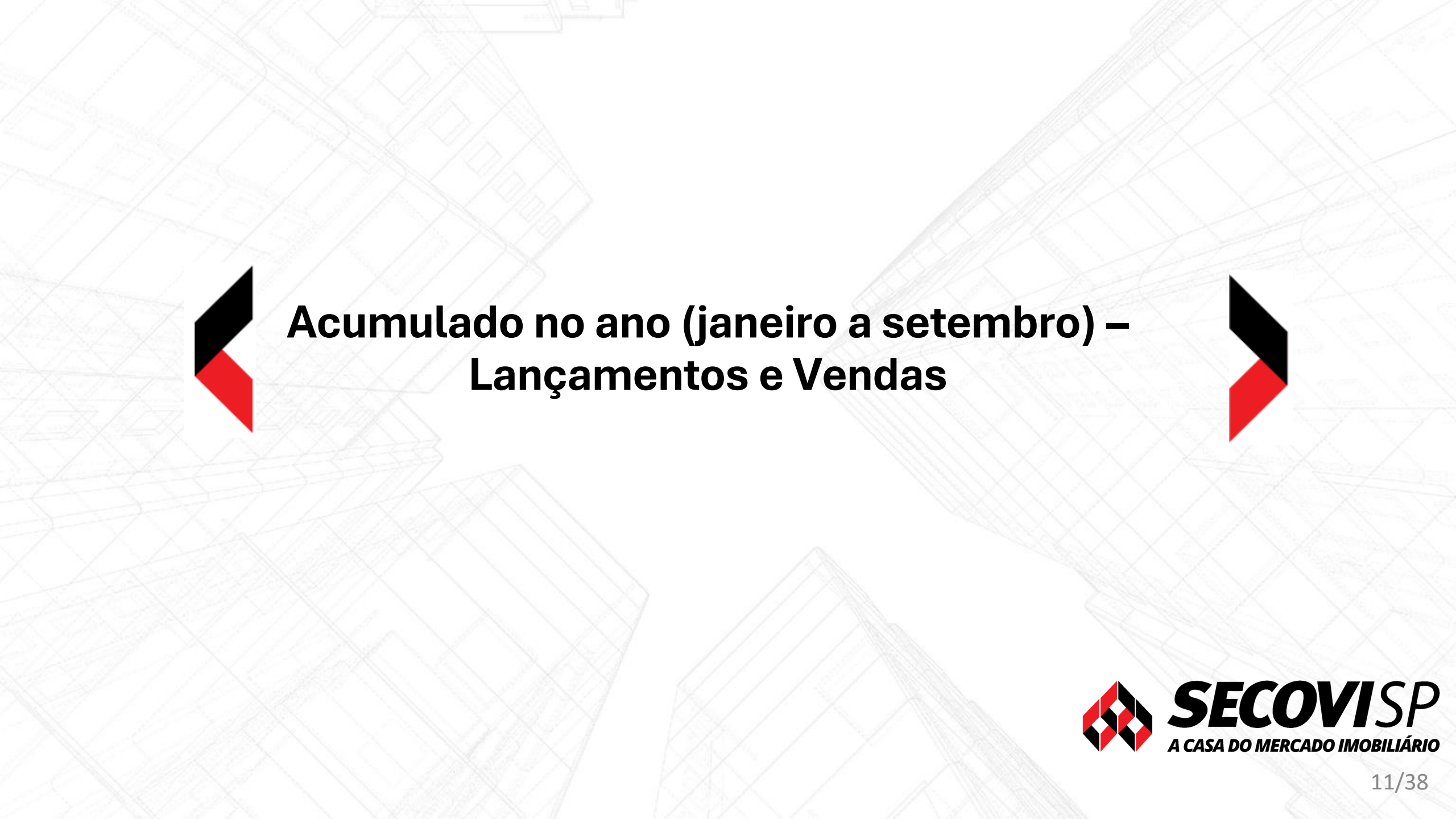


**VGv**

Acumulado em 12 meses

**R\$ 59,5
Bilhões**

Foi o total do VGv na
capital paulista
(outubro/24 a setembro/25)



Acumulado no ano (janeiro a setembro) – Lançamentos e Vendas



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Acumulado de janeiro a setembro - Lançamentos e vendas - Outros Mercados

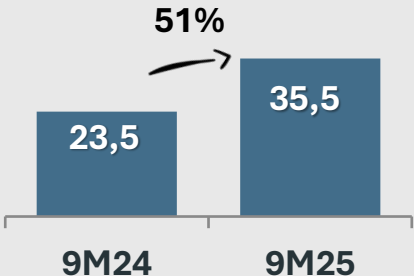
Cidade de São Paulo

Lançamentos



Unidades Lançadas

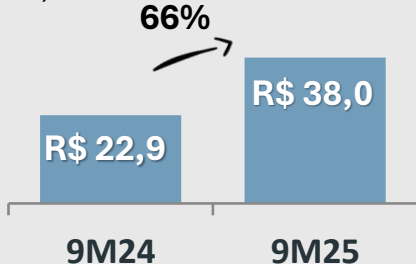
(Mil unidades)



VGL

(Valor Global Lançado)

(R\$ bilhões)

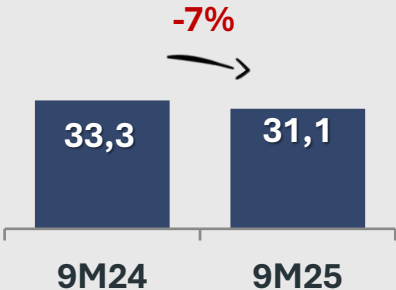


Vendas



Unidades Vendidas

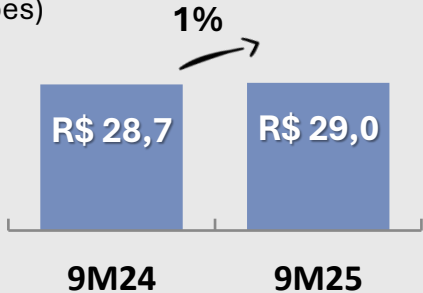
(Mil unidades)



VGV

(Valor Global Vendido)

(R\$ bilhões)



*atualizado pelo INCC-DI de set/25

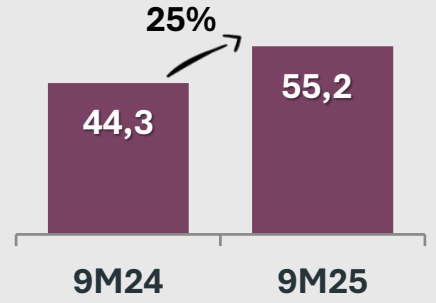


Acumulado de janeiro a setembro - Lançamentos e vendas - MCMV – Cidade de São Paulo

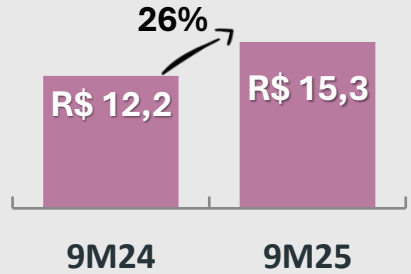
Lançamentos



Unidades Lançadas
(Mil unidades)



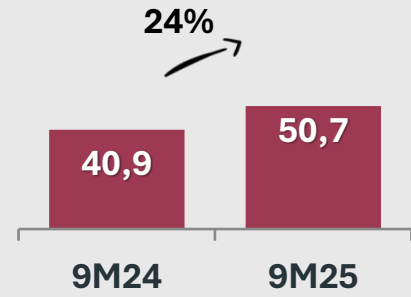
VGL
(Valor Global Lançado)
(R\$ bilhões)



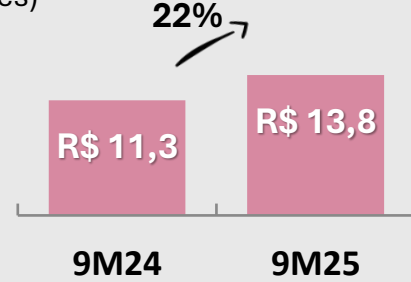
Vendas



Unidades Vendidas
(Mil unidades)



VGV
(Valor Global Vendido)
(R\$ bilhões)



*atualizado pelo INCC-DI de set/25



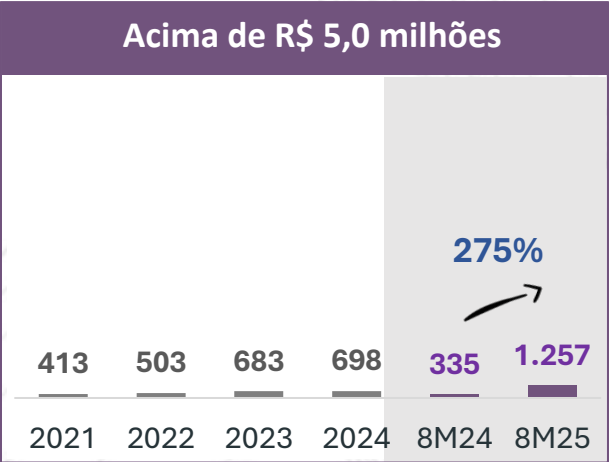
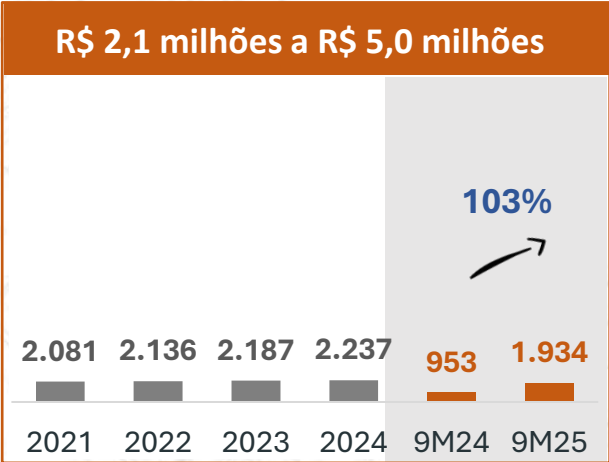
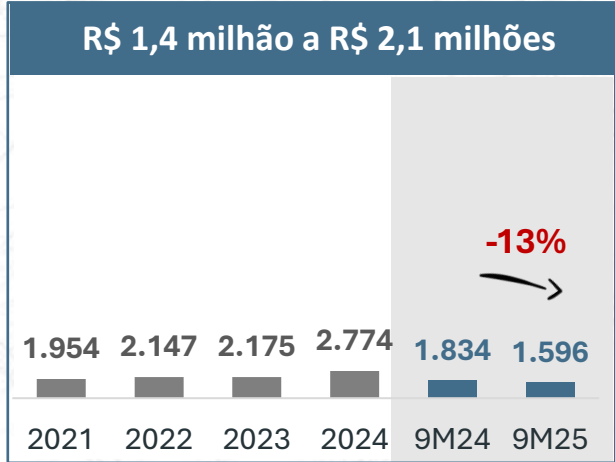
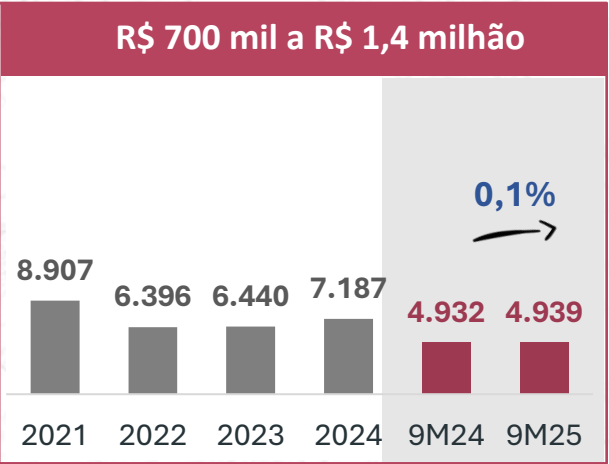
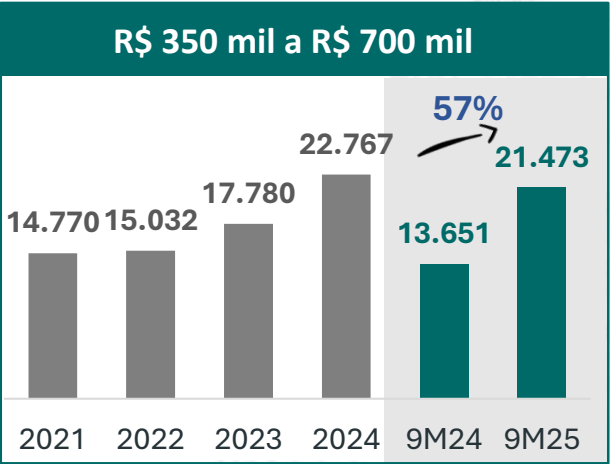
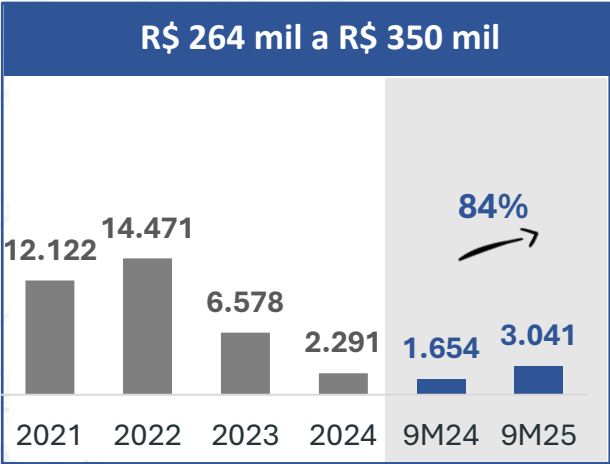
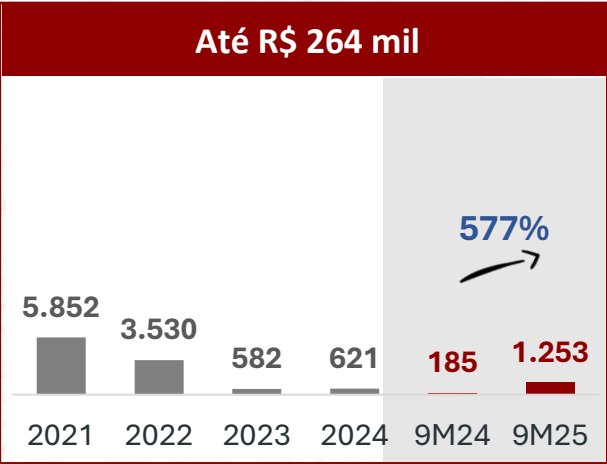
Faixas de Preços – Outros Mercados



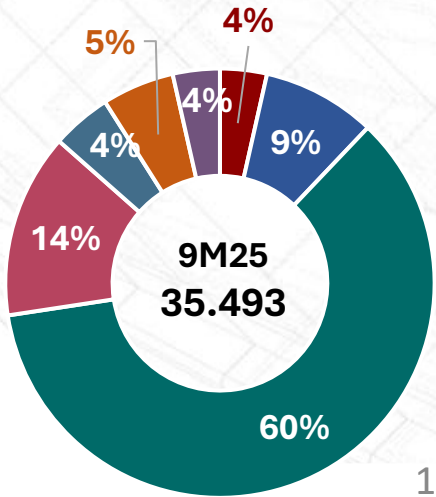
SECOVISSP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Faixas de preço – Janeiro a setembro - Unidades lançadas - Outros Mercados – Cidade de São Paulo

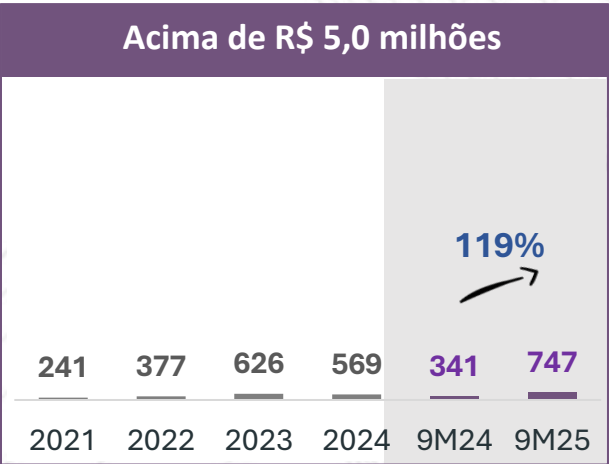
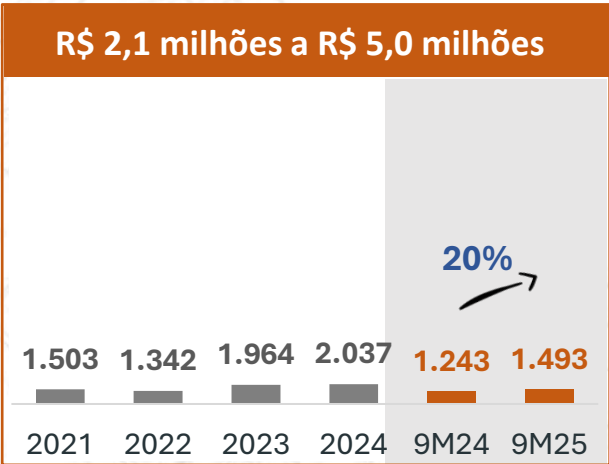
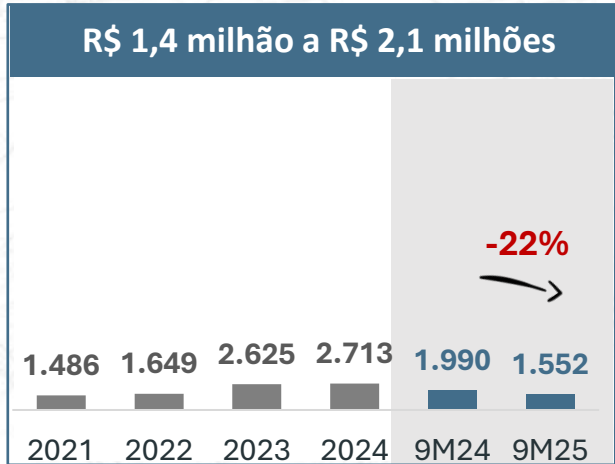
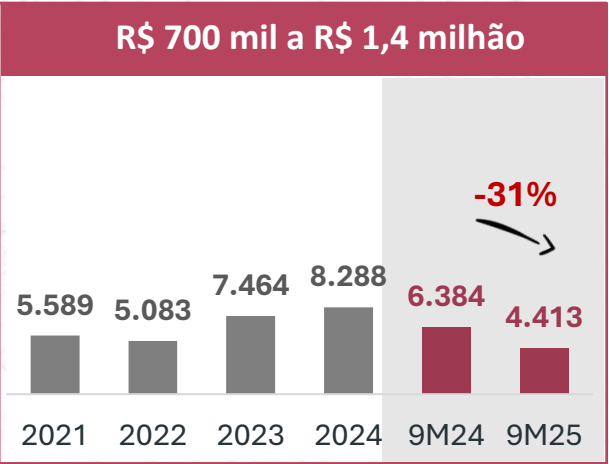
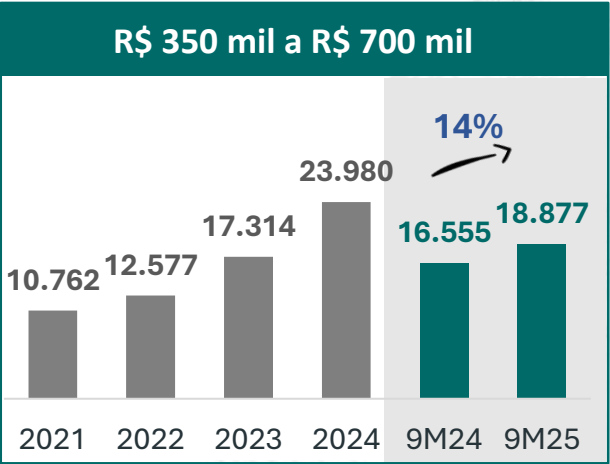
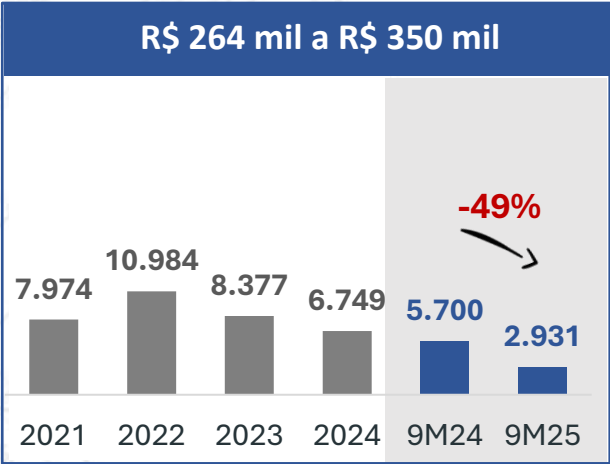
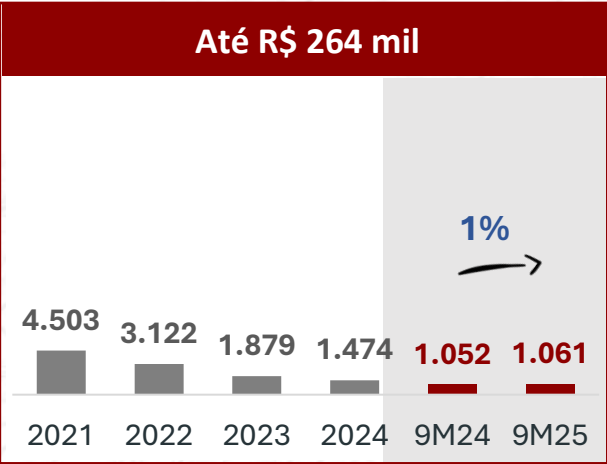


Total Lançado

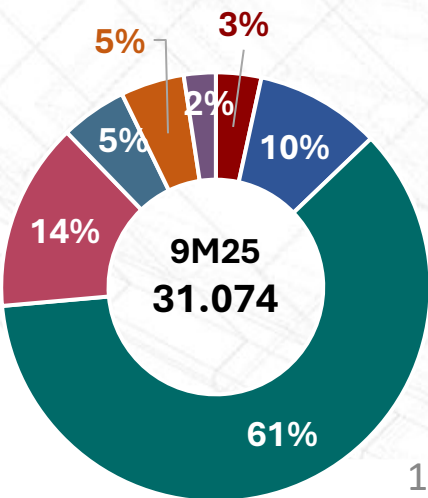




Faixas de preço – Janeiro a setembro - **Unidades Vendidas** - Outros Mercados – Cidade de São Paulo



Total Vendido





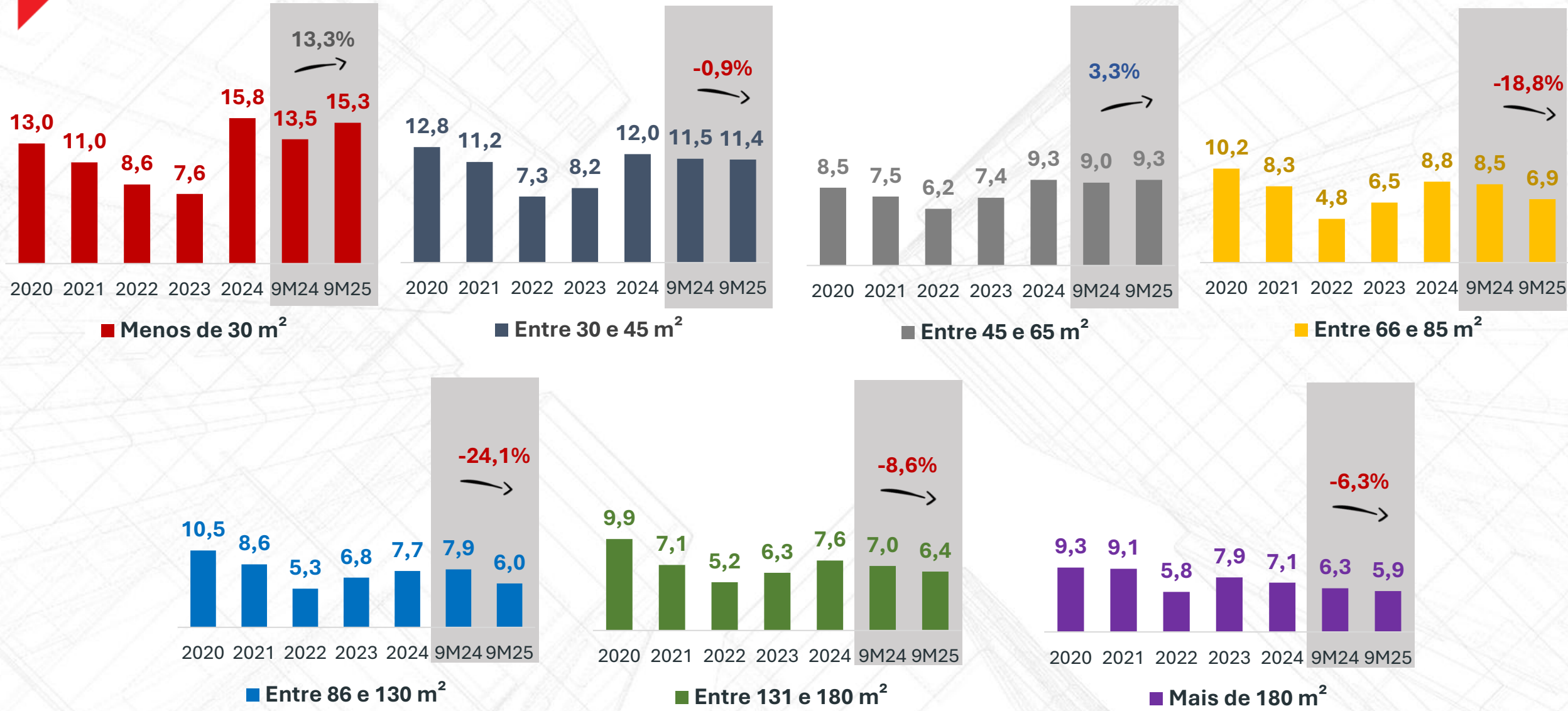
VSO, Distratos e Oferta Final



SECOVISSP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

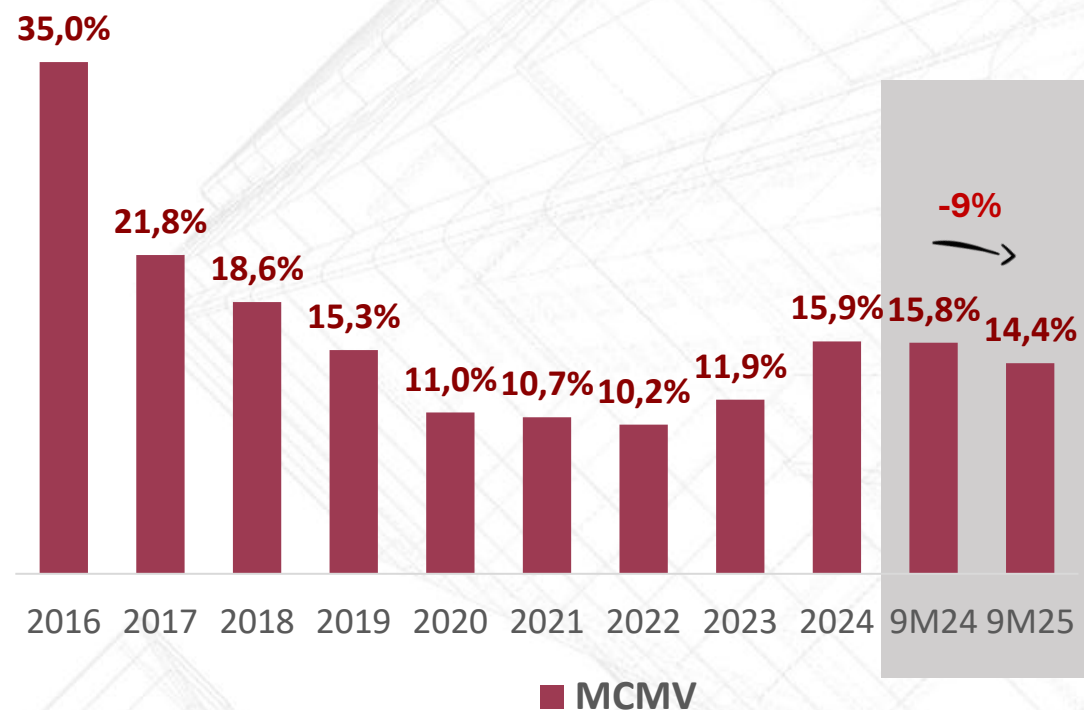


VSO mensal médio Outros Mercados em % – Área Útil – Cidade de São Paulo





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



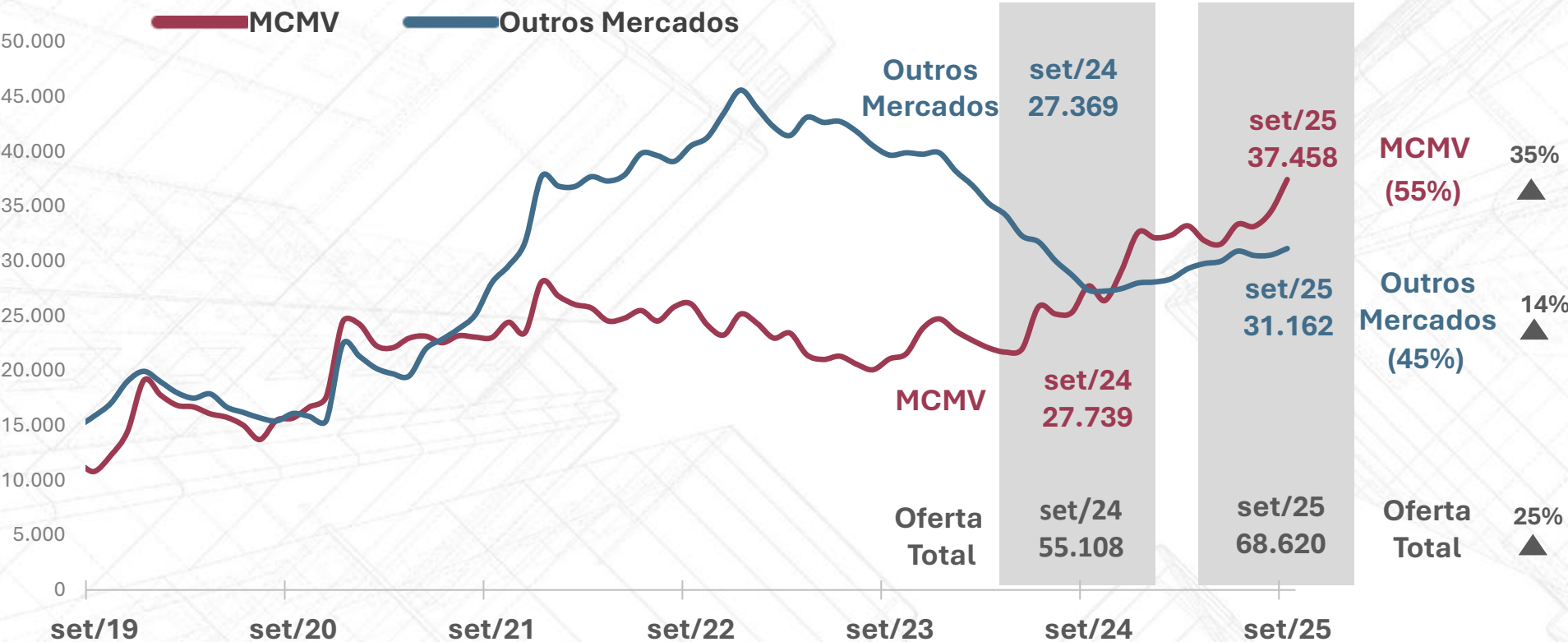
$VSO = (Venda - Distrato) / (Oferta Inicial + Lançamentos)$

Fonte: Secovi-SP



Oferta final MCMV e outros mercados – cidade de São Paulo

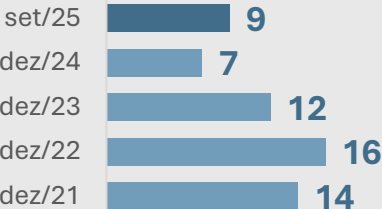
Em unidades



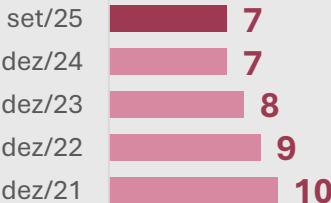
Escoamento da Oferta

(Meses)

Outros Mercados



MCMV



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



Mercado Imobiliário do Interior do Estado de São Paulo



SECOVISSP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



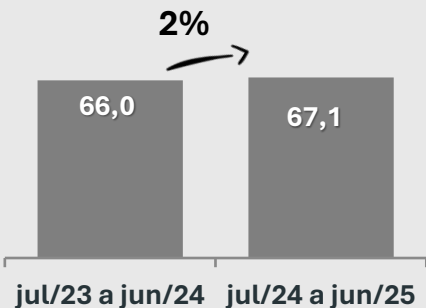
Interior – Lançamentos e vendas - Imóveis residenciais novos - Acumulado em 12 meses

Lançamentos



Unidades Lançadas

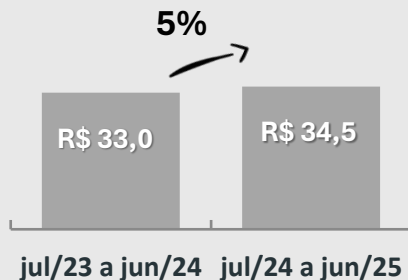
(Mil unidades)



VGL

(Valor Global Lançado)

(R\$ bilhões)

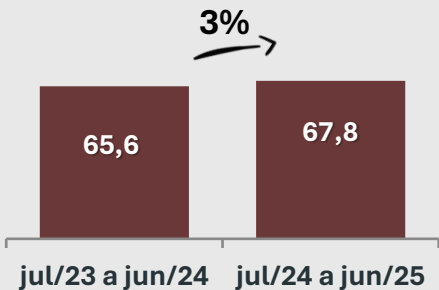


Vendas



Unidades Vendidas

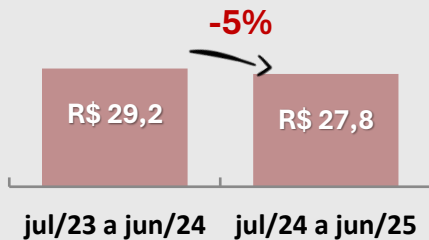
(Mil unidades)



VGV

(Valor Global Vendido)

(R\$ bilhões)



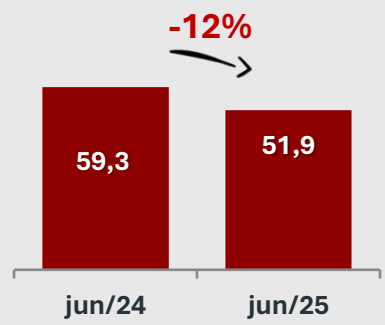


Interior - Oferta fina de imóveis residenciais novos

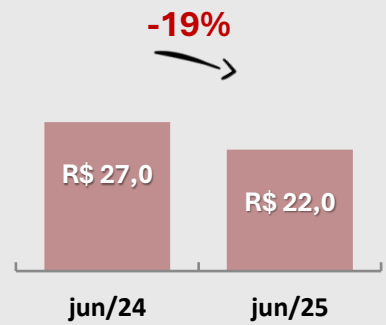
Oferta Final



Oferta Final
(Mil unidades)



VGO
(Valor Global Ofertado)
(R\$ bilhões)





Mercado Imobiliário Nacional



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



Mercado Imobiliário Nacional – Primeiro Semestre

Unidades residenciais lançadas por região

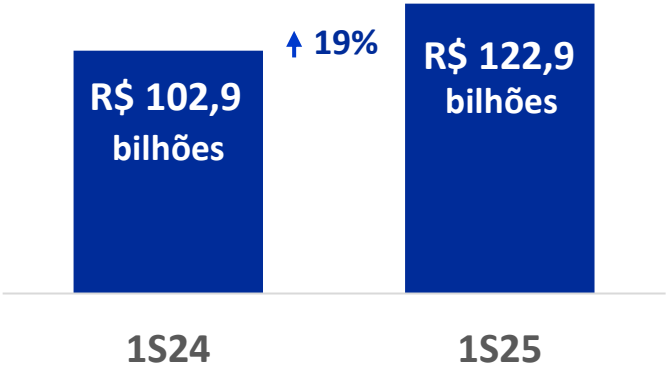
Região pesquisada	1S24	1S25	Variação (%)	
Norte	4.786	6.856	43,3%	▲
Nordeste	36.094	29.343	-18,7%	▼
Centro-Oeste	10.323	9.232	-10,6%	▼
Sudeste	84.427	103.576	22,7%	▲
Sul	39.075	37.540	-3,9%	▼
TOTAL	174.705	186.547	6,8%	▲

Unidades residenciais vendidas por região

Região pesquisada	1S24	1S25	Variação (%)	
Norte	5.085	5.994	17,9%	▲
Nordeste	35.296	39.051	10,6%	▲
Centro-Oeste	12.603	10.913	-13,4%	▼
Sudeste	95.352	108.469	13,8%	▲
Sul	40.518	42.476	4,8%	▲
TOTAL	188.854	206.903	9,6%	▲

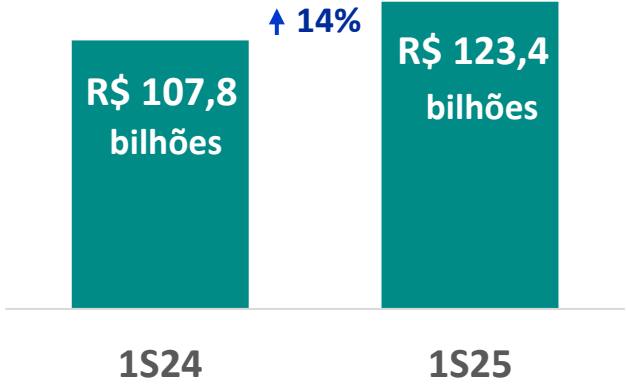
VGL

Acumulado no ano



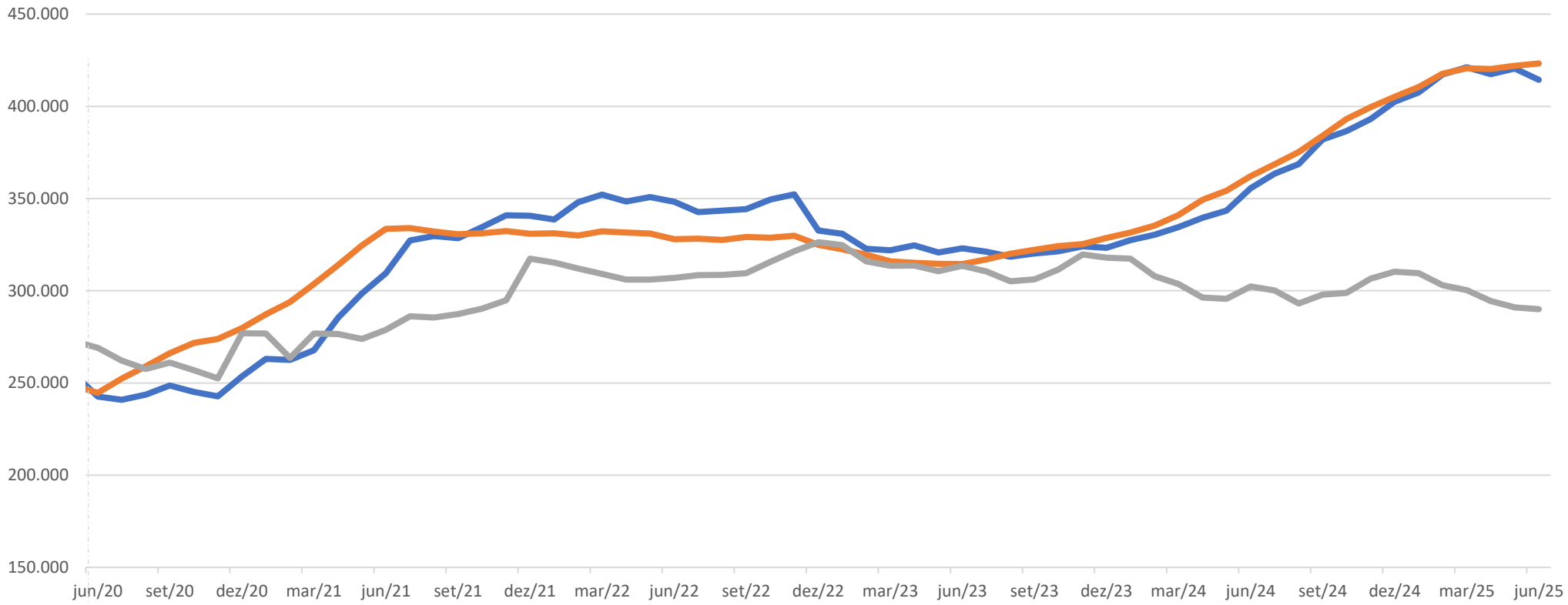
VGv

Acumulado no ano





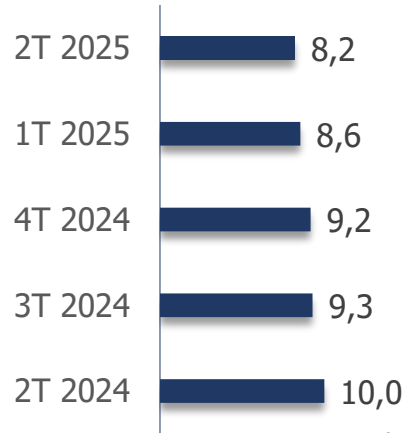
Mercado Imobiliário Nacional – Acumulado em 12 meses



Número de meses para o escoamento da oferta

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

	Jun/20	Jun/21	Jun/22	Jun/23	Jun/24	Jun/25
Lançamentos	242.605	309.527	348.290	322.963	355.637	414.375
Vendas	244.619	333.540	327.891	314.527	362.203	423.241
Oferta	269.105	278.790	306.955	313.512	302.356	290.086





Financiamento Imobiliário (Funding)



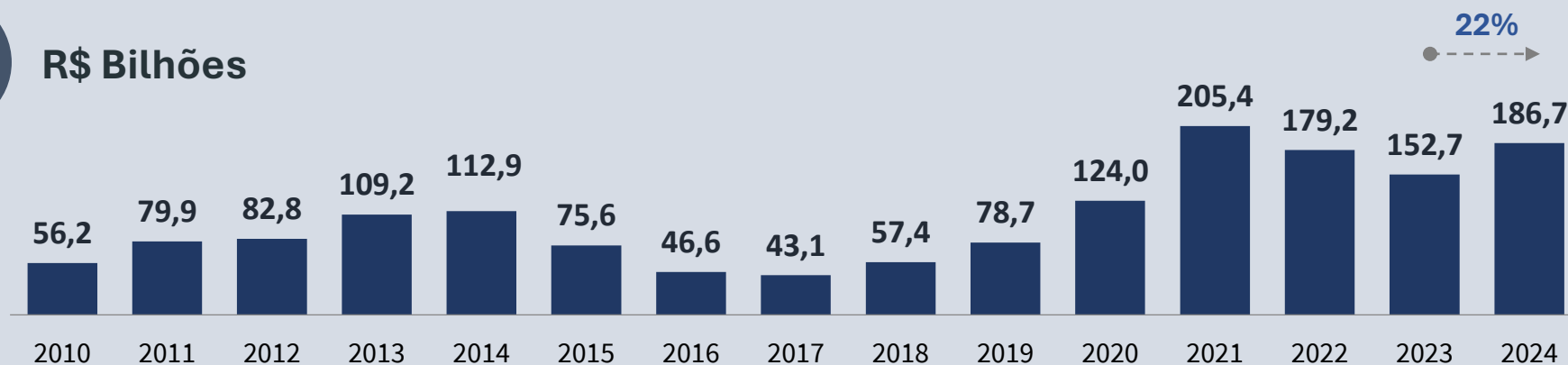
SECOVISSP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



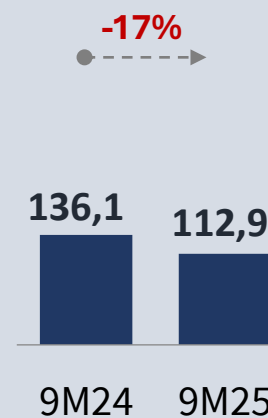
Financiamento Imobiliário SBPE – Aquisição e Construção - Brasil



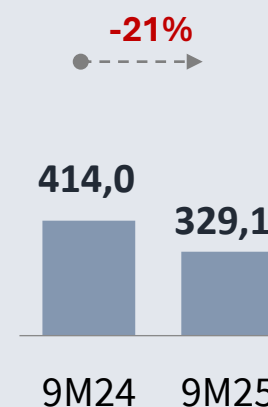
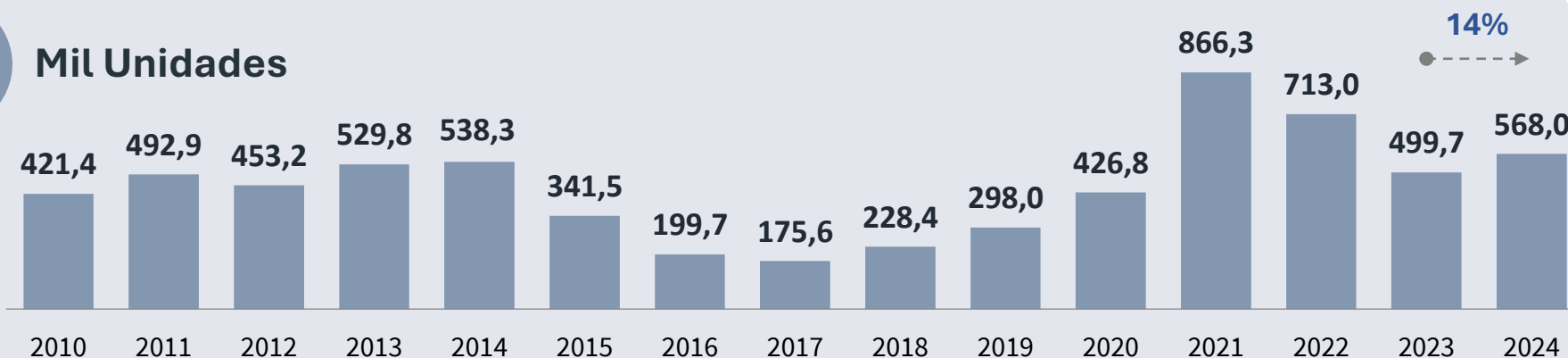
R\$ Bilhões



Acumulado no ano
(janeiro a setembro)



Mil Unidades

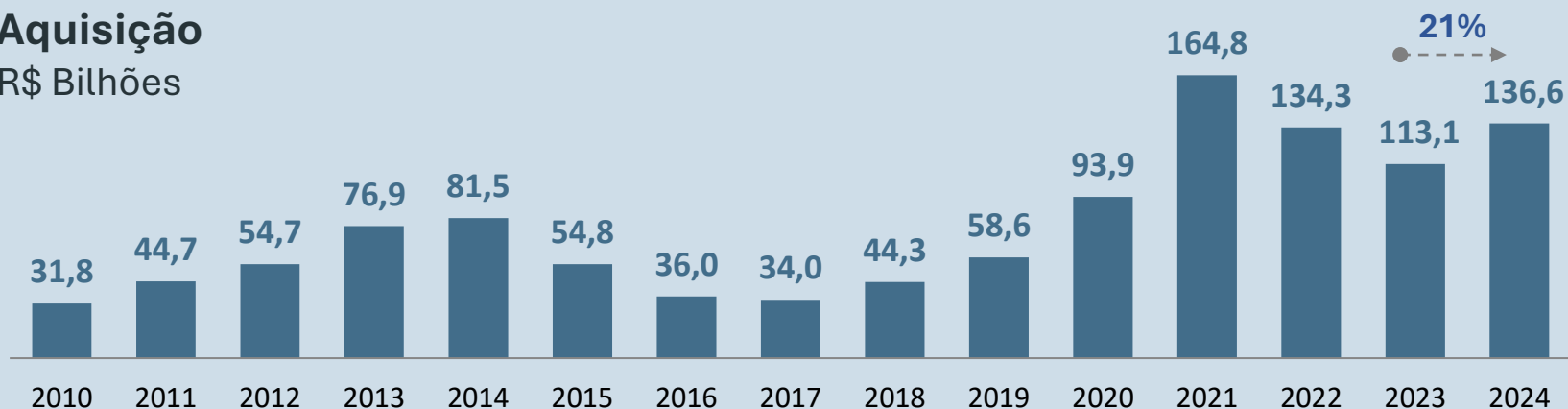




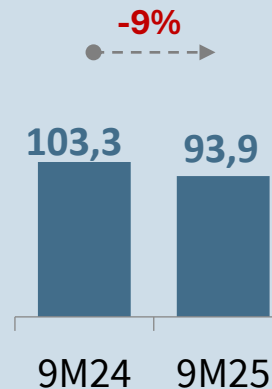
Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões - Brasil



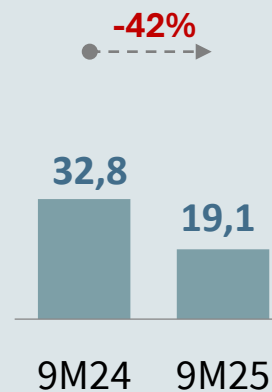
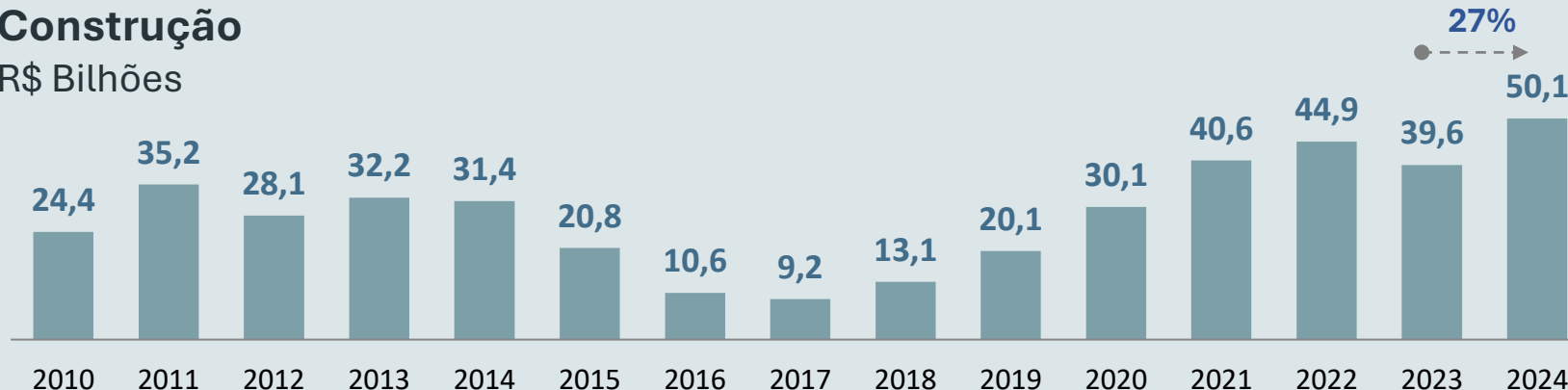
Aquisição R\$ Bilhões



Acumulado no ano
(janeiro a setembro)



Construção R\$ Bilhões





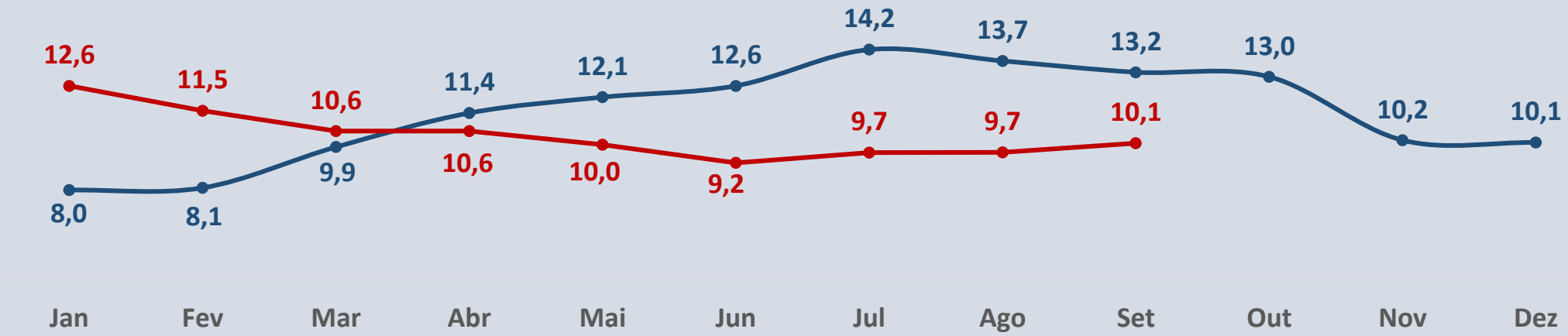
Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões - Brasil

Aquisição

R\$ Bilhões

2025

2024

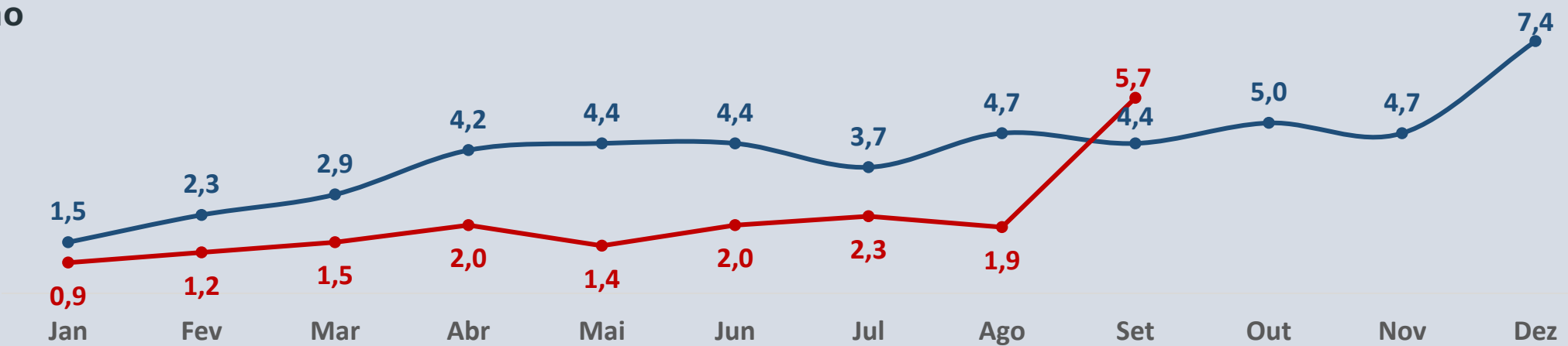


Construção

R\$ Bilhões

2024

2025



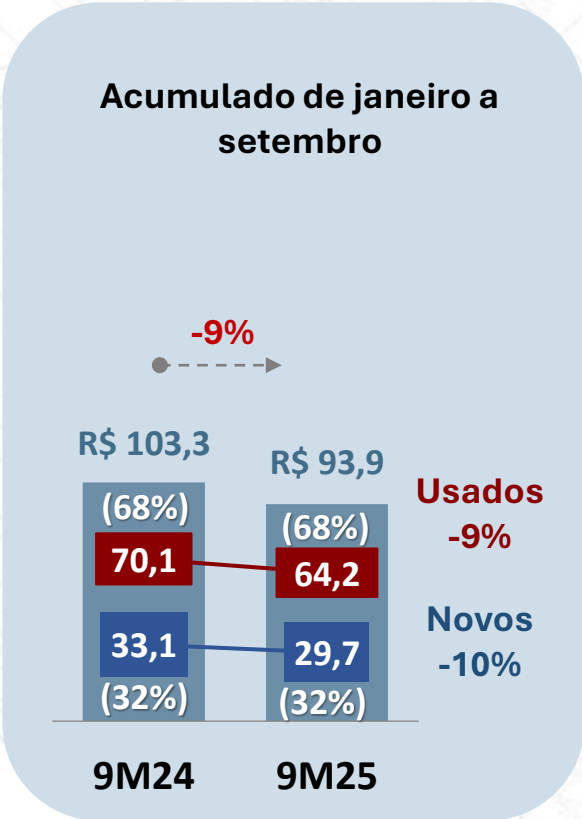
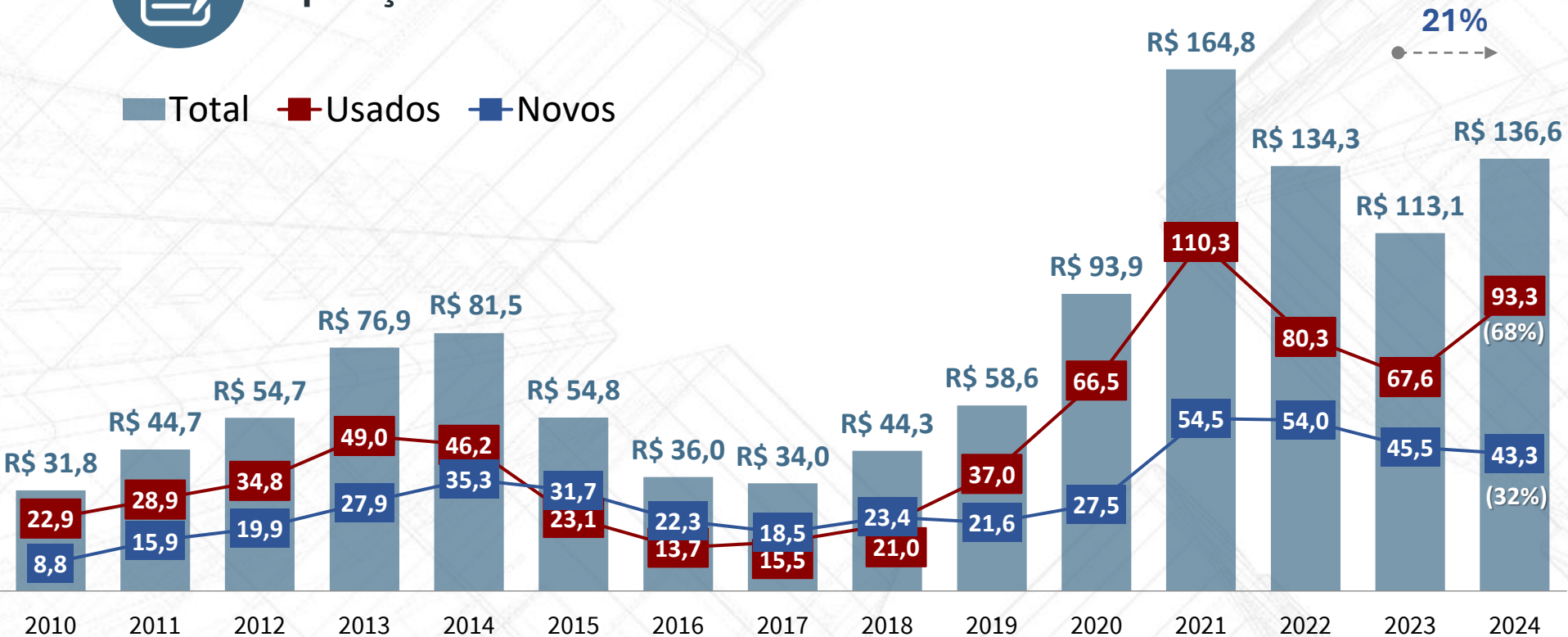


Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões - Brasil



Aquisição

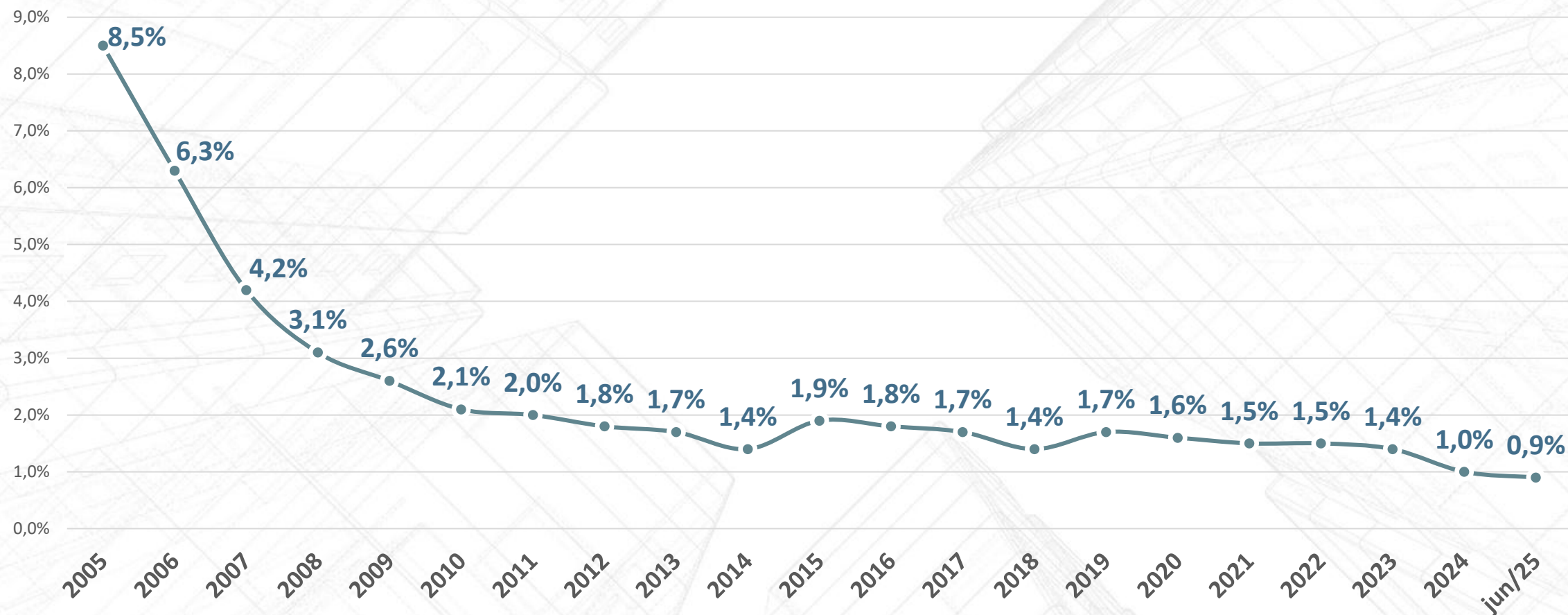
■ Total ■ Usados ■ Novos





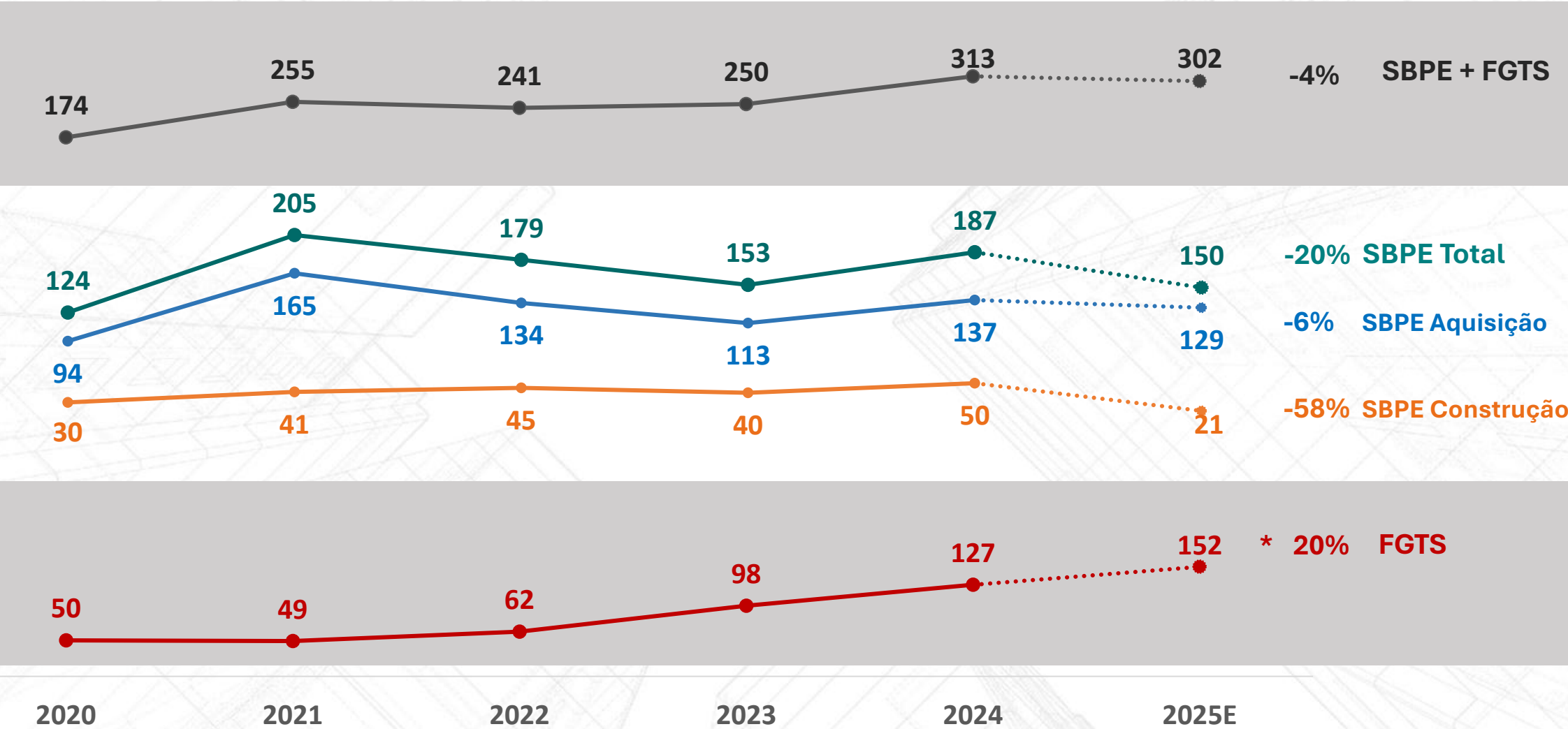
Inadimplência – SBPE - Brasil

Contratos com mais de 3 prestações em atraso





Expectativas – Financiamento Imobiliário (R\$ Bilhões) - Brasil



Abecip (Estimativa SBPE) / FGTS* (Orçamento +15 bi Fundo Social - FS)



Poupança SBPE – Saldo e captação líquida - Brasil

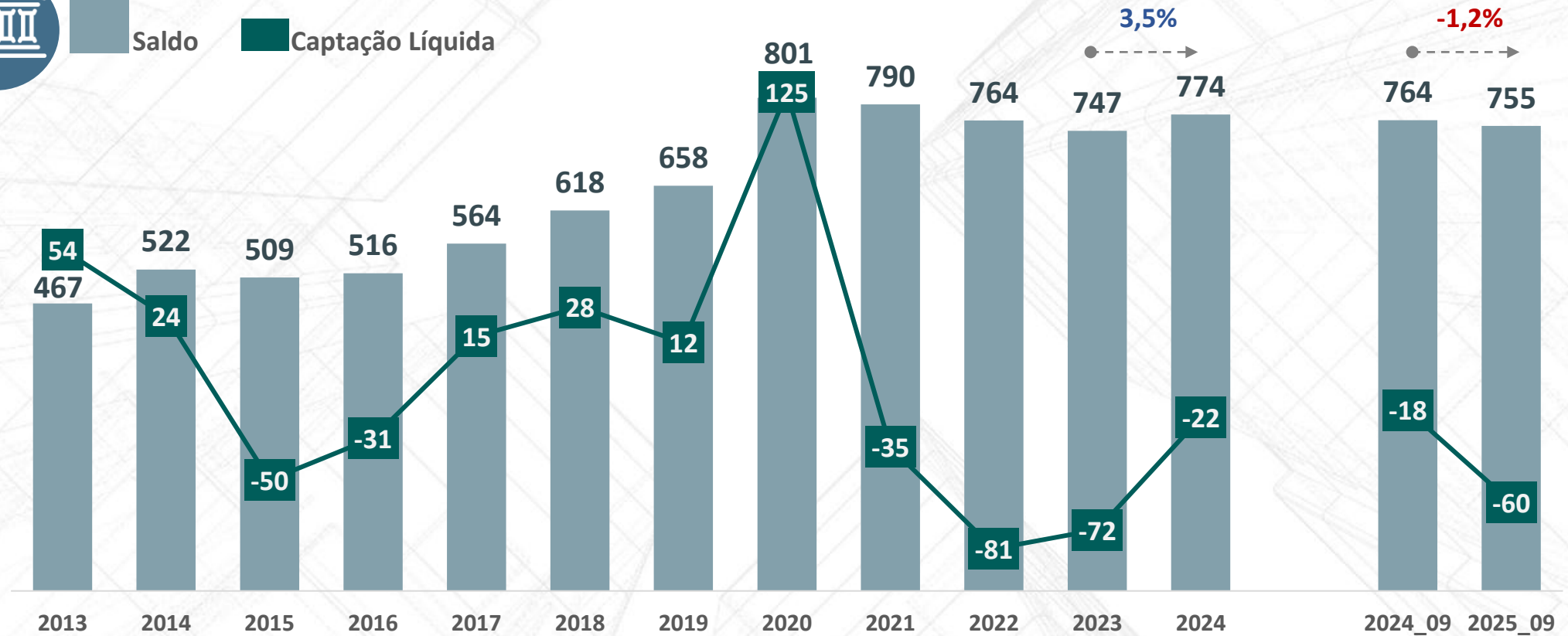
R\$ Bilhões



Saldo



Captação Líquida

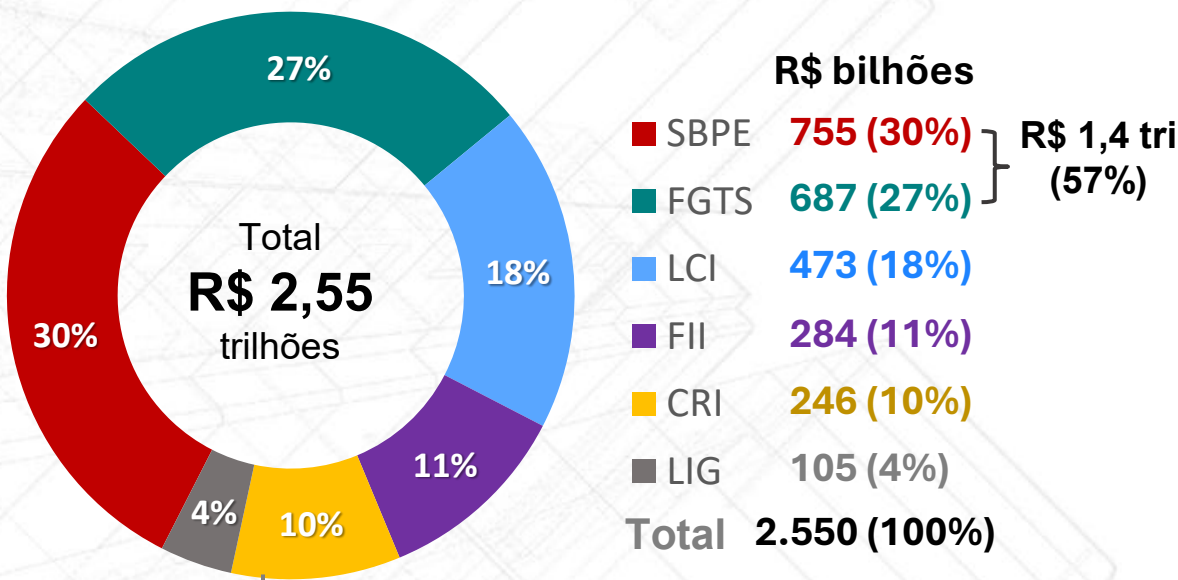




Estrutura de Funding – R\$ Bilhões - Brasil

Estrutura de funding imobiliário total

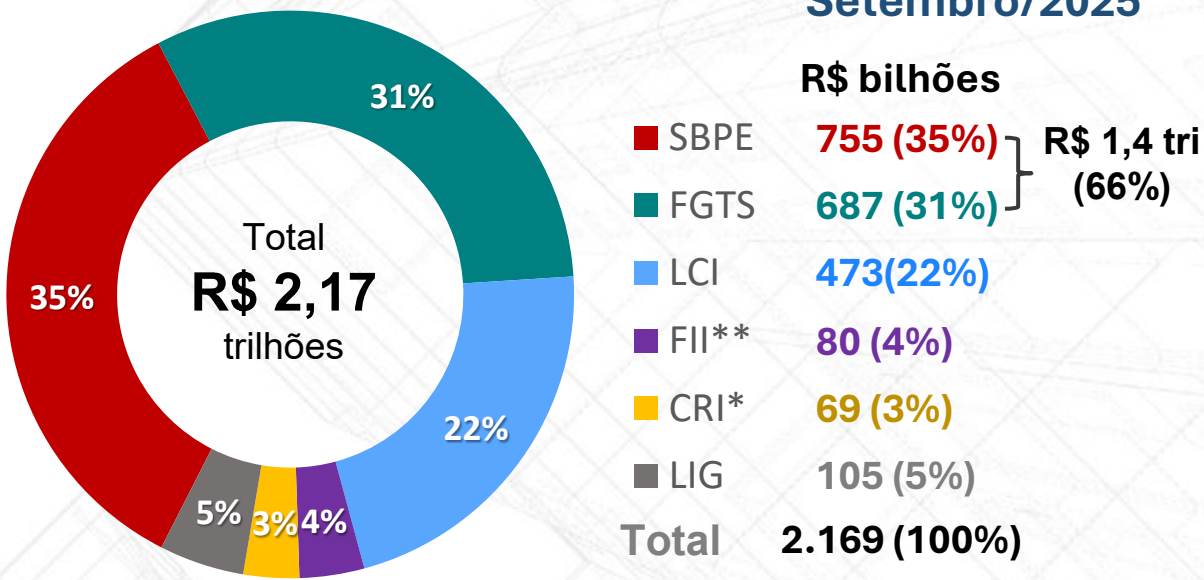
Setembro/2025



Redução de R\$ 381 bilhões
-15%
Não aplicado do habitacional

Estrutura de funding habitacional (derivada)

Setembro/2025



*CRI – 28% Habitacional
**FII – 28,2% Setor habitacional residencial



Crédito Imobiliário SBPE – Construção - Brasil

Cinco maiores Bancos - R\$ Milhões – Acumulado de janeiro a setembro

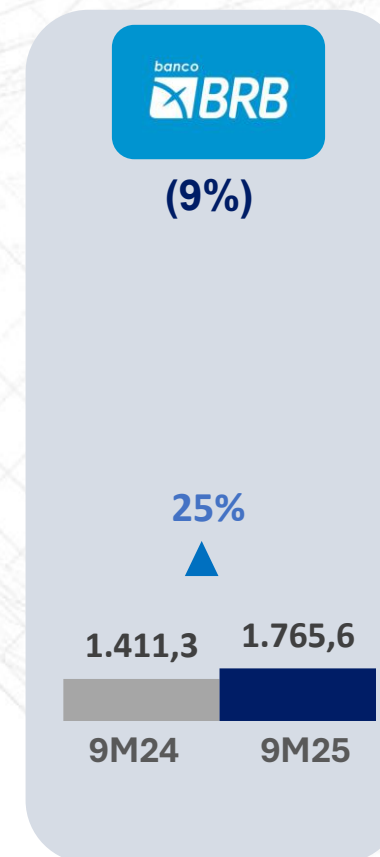
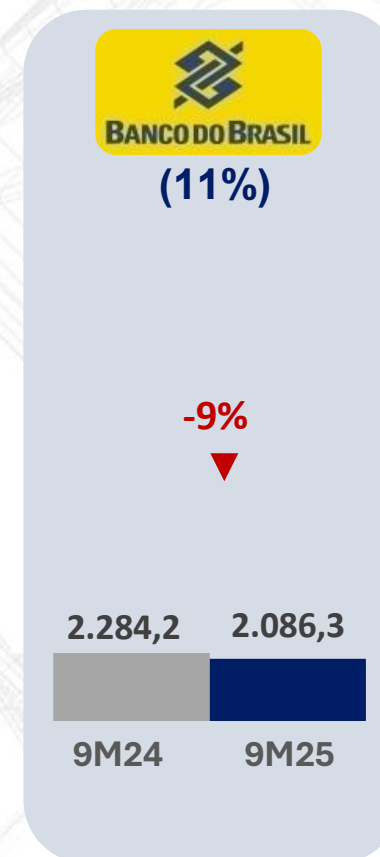
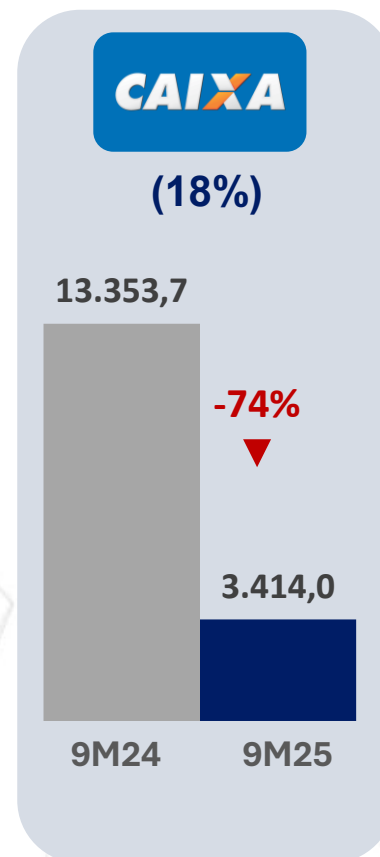
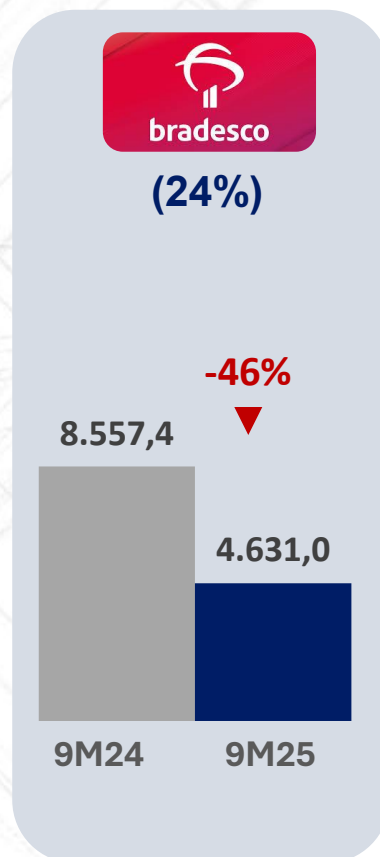
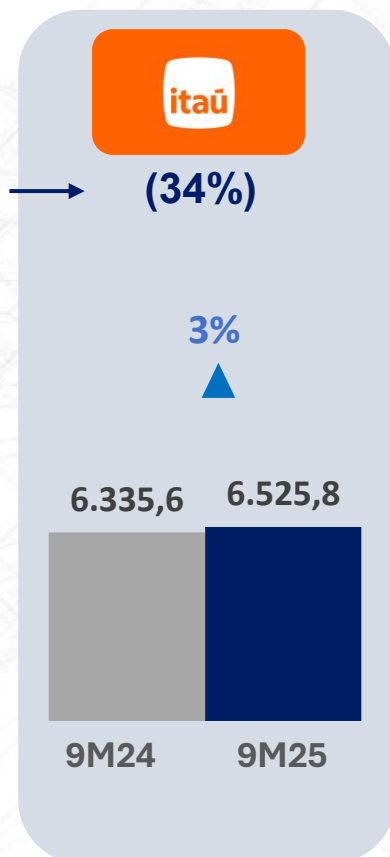
Total Construção

9M24 = 32.834,8

9M25 = 19.068,4

↓ -42%

Participação
no total 9M25





Crédito Imobiliário SBPE – Aquisição - Brasil

Cinco maiores Bancos - R\$ Milhões – Acumulado de janeiro a setembro

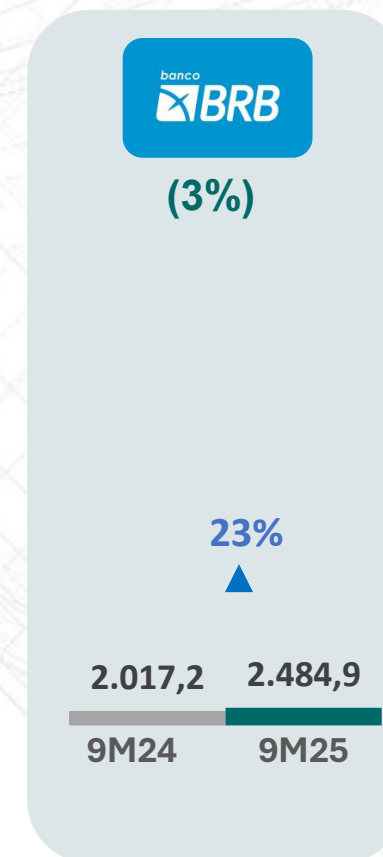
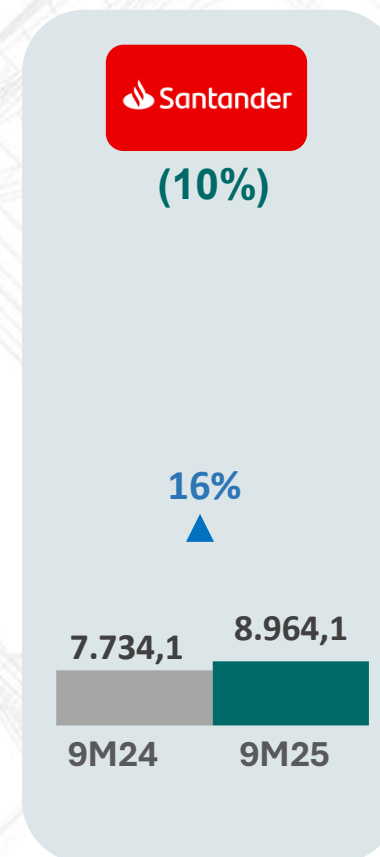
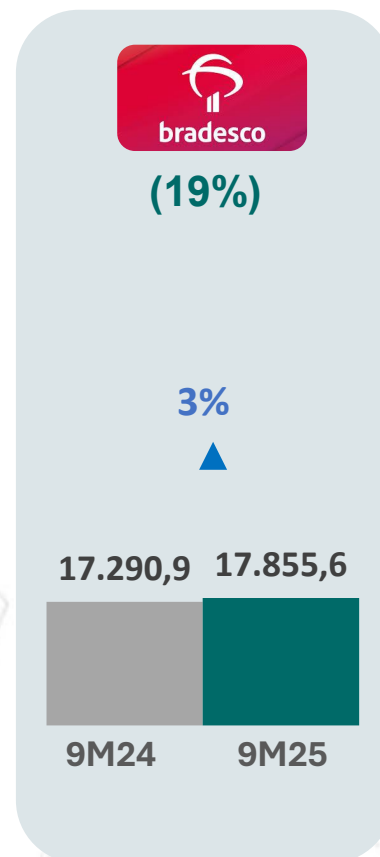
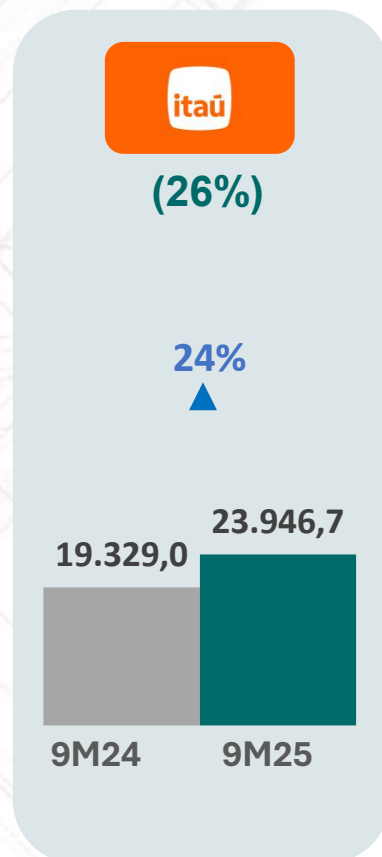
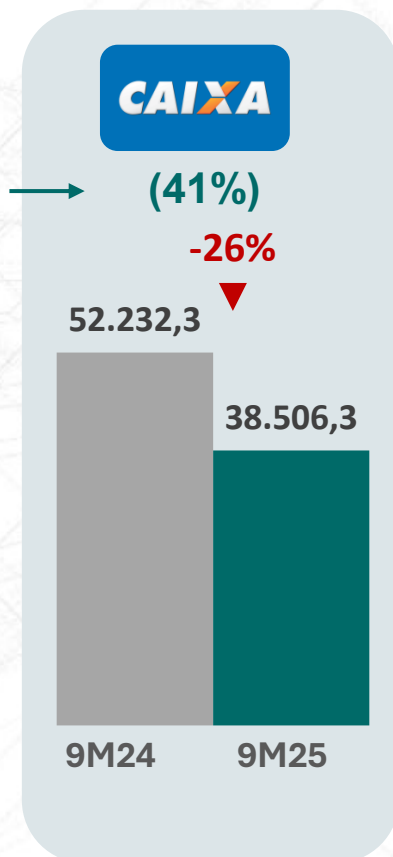
Total Aquisição

9M24 = 103.275,4

9M25 = 93.863,6

↓ -9%

Participação
no total 9M25



Obrigado!

Ely Wertheim

Presidente Executivo do Secovi



SECOVIS

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO