

# Mercado imobiliário registra forte alta na cidade de SP

Lançamentos disparam; vendas sobem e estoque cresce

A capital paulista vive um momento de aquecimento no setor imobiliário. Segundo a mais recente divulgação da SecoviSP, sindicato que representa o segmento de habitação na cidade, os lançamentos de imóveis residenciais em outubro registraram um salto de 88,8% em relação ao mesmo mês do ano passado. No total, foram lançadas cerca de 19,2 mil unidades no mês — um dos maiores volumes já verificados pela entidade.

## Vendas também e crescem, mas ritmo de estoque aumenta

As vendas não ficaram para trás: em outubro, a comercialização de imóveis novos subiu 8,2%, alcançando aproximadamente 12,3 mil unidades.

No acumulado dos últimos 12 meses (novembro de 2024 a outubro de 2025), as vendas somaram 111,9 mil imóveis.

Apesar do crescimento nas vendas, o volume de lançamentos foi ainda maior — o que elevou o estoque de imóveis novos disponíveis para venda.

Esse estoque cresceu cerca de 40% em um ano, chegando a 75,2 mil unidades. A relação entre vendas e oferta (a velocidade de vendas), contudo, recuou: caiu de 17,5% no ano anterior para 14,1% em outubro.

## Impacto de programas habitacionais no balanço

Boa parte desse movimento vem impulsionado pelo segmento popular. Em outubro, cerca de 65% dos lançamentos e 67% das vendas estavam enquadrados no programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), o que representa, em termos absolutos, 12,5 mil unidades lançadas e 8,2 mil vendidas via esse programa.

Isso indica que o segmento econômico continua sendo a espinha dorsal do mercado residencial paulistano — pelo menos neste momento.

## O que isso significa para o mercado e para compradores

A disparada de lançamentos indica que as incorporadoras estão com elevada confiança no mercado, talvez apostando em demanda futura ou aproveitando incentivos de financiamento e políticas habitacionais.

Mas o crescimento do estoque sugere que, apesar da alta



Lançamentos de imóveis residenciais em outubro registraram um salto de 88,8%

Pexels/ Thiago Matos



Em 12 meses, as vendas somaram 111,9 mil imóveis.

nas vendas, a oferta está crescendo mais rápido, o que pode significar concorrência maior entre empreendimentos, possibilidade de negociações mais agressivas para quem compra, e até pressão para moderar preços dependendo da demanda.

A desaceleração na velocidade de vendas mostra que nem tudo que entra no mercado está sendo absorvido na mesma proporção, o ritmo de comercialização não acompanha a oferta. Isso pode trazer desafios de liquidez para construtoras.

Para quem busca imóvel, a conjuntura pode favorecer — mais oferta, possibilidade de melhor barganha, especialmente se o estoque continuar alto. Por outro lado, a valorização e o custo de financiamento devem ser acompanhados com caute-

la, sobretudo fora do segmento chamado de popular.

## Projeções

Analisando os dados divulgados pelo SecoviSP, é possível perceber que o salto extraordinário de lançamentos em outubro (88,8% ano a ano, 19,2 mil unidades) já mudou a dinâmica do mercado paulistano: há muito mais oferta chegando ao mesmo tempo em que as vendas crescem de forma bem mais contida (8,2% em out/2025).

Com Selic em patamar elevado e volume de crédito habitacional retraído em doze meses, o mercado tende a ver acomodação de preços no segmento popular e pressão seletiva por faixa e localização. Essas conclusões estão diretamente apoiadas nas pesquisas e nas es-

tatísticas recentes.

## O que mais os números da Secovi-SP revelam

Olhando para relatórios anteriores de 2025, nota-se que segmentos como o de imóveis com 2 dormitórios têm tido peso importante no mix de lançamentos, vendas e oferta.

Por exemplo, no relatório de março de 2025, os imóveis de 2 dormitórios representaram 57% dos lançamentos do mês, 67% das vendas, e respondem por grande parte da oferta disponível. Isso sugere que a demanda — e oferta — continua concentrada em imóveis de perfil “popular / médio-popular”, possivelmente mais acessíveis e voltados à maior parte da população paulistana.

## Prazos

Por fim, o relatório da Secovi também permite observar a evolução nos prazos de oferta, já que a oferta disponível (imóveis na planta, em construção ou prontos) considera unidades lançadas nos últimos 36 meses.

Isso implica que nem todos os imóveis lançados recentemente serão vendidos rapidamente; Ou seja, há um “fluxo de maturação” no mercado que pode demorar meses ou mesmo anos até se concretizar, dependendo de diversos fatores. Entre eles, financiamento, renda e perfil do comprador.

## Fórmula E volta a agitar SP com a 12ª temporada

A capital paulista se prepara para receber neste sábado, 6 de dezembro de 2025, a etapa de abertura da temporada 2025/2026 da ABB FIA Formula E World Championship, o 2025 Google Cloud São Paulo E-Prix. A prova acontece no circuito montado no Sambódromo do Anhembi, a partir das 7h da manhã (horário de Brasília). A programação para o fim de semana traz treinos na sexta-feira e no sábado, com a corrida marcada para as 14h05 no sábado. A expectativa é grande não só pela largada de mais um campeonato mundial de carros 100% elétricos, mas também pelo retorno do evento ao Brasil, uma das poucas sedes sul-americanas da temporada.

## Grid

O grid chega renovado: o atual campeão mundial, Oliver Rowland, vai defender seu título, enquanto o brasileiro Felipe Drugovich, estreante na categoria, fará sua primeira corrida em casa, pela equipe Andretti Formula E.

Outro nome conhecido do público brasileiro, Lucas di Grassi, também está confirmado no grid, competindo pela Lola Yamaha ABT. Fora das pistas, o evento tem proposta de ser mais do que uma corrida, promete diversão e experiências para fãs de todas as idades. Haverá atrações como simuladores de corrida, arena de jogos, áreas interativas e entretenimento.

## Quem tem tudo para brilhar na corrida em São Paulo

Oliver Rowland (Nissan Formula E Team): Rowland chega como campeão mundial vigente e com ritmo forte — ele sabe o que é ganhar e pontuar com consistência.

Felipe Drugovich (Andretti Formula E): Esse é o grande destaque nacional. O piloto brasileiro estreia de forma fixa na Fórmula E em 2025-2026. No pouco que competiu até agora, mostrou que tem talento para pontuar.

Jake Dennis (Andretti): Como companheiro de Drugovich, Dennis é um nome experiente, com histórico de bons resultados na categoria.

## Onde?

Para assistir: a corrida será transmitida ao vivo pela TV aberta (via Band), canais de TV paga (BandSports) e plataformas digitais.