

AGOSTO/2019

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 4.405 unidades

Lançamentos = 6.064 unidades

Oferta Final = 25.321 unidades

VSO (mensal) = 14,8%

VSO (12 meses) = 59,3%

GVV = R\$ 1.839,8 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 40.239 unidades

Lançamentos = 51.403 unidades

GVV = R\$ 20,0 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.304 unidades

Lançamentos = 3.502 unidades

GVV = R\$ 1.541,2 milhões

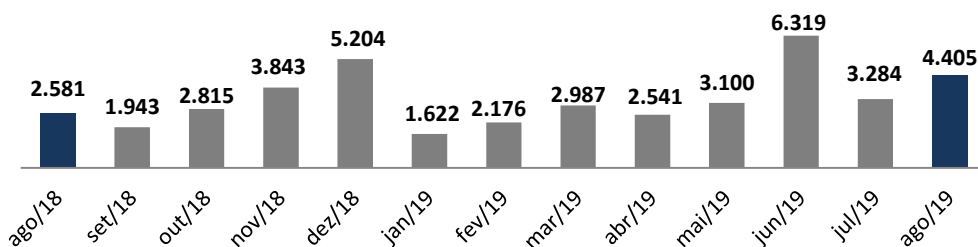
Mercado de imóveis novos mantém bom desempenho em agosto

Comercialização e lançamentos apresentaram crescimento na capital paulista

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em agosto a comercialização de 4.405 unidades residenciais novas. O resultado foi 34,1% superior ao total comercializado em julho (3.284 unidades) e 70,7% acima das vendas de agosto de 2018 (2.581 unidades).

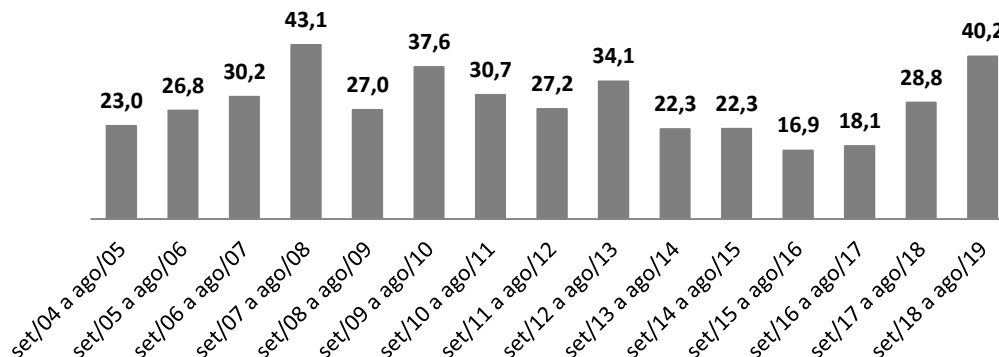
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2018 a agosto de 2019), as 40.239 unidades comercializadas representaram um aumento de 39,9% em relação ao período anterior (setembro de 2017 a agosto 2018), quando as vendas totalizaram 28.762 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



VGV (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

Em agosto, o VGV (Valor Global de Vendas) foi de R\$ 1.839,8 milhões, resultado 31,3% superior ao mês de julho (R\$ 1.400,7 milhões) e 74,9% acima do percebido em agosto do ano passado (R\$ 1.052,2 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de agosto de 2019.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

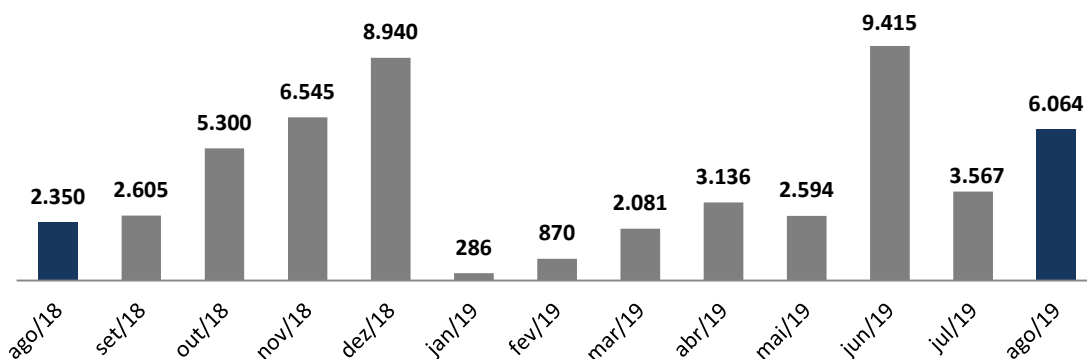
O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 14,8% em agosto, acima dos 12,4% do mês de julho e dos 13,4% de agosto de 2018.

O VSO de 12 meses (setembro de 2018 a agosto de 2019) ficou em 59,3%, resultado superior aos 58,6% do período imediatamente anterior (setembro de 2018 a agosto de 2019) e aos 55,5% do acumulado de setembro de 2017 a agosto de 2018.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em agosto, o total de 6.064 unidades residenciais lançadas, volume 70% acima do mês de julho (3.567 unidades) e 158% superior ao que foi apurado em agosto do ano passado (2.350 unidades).

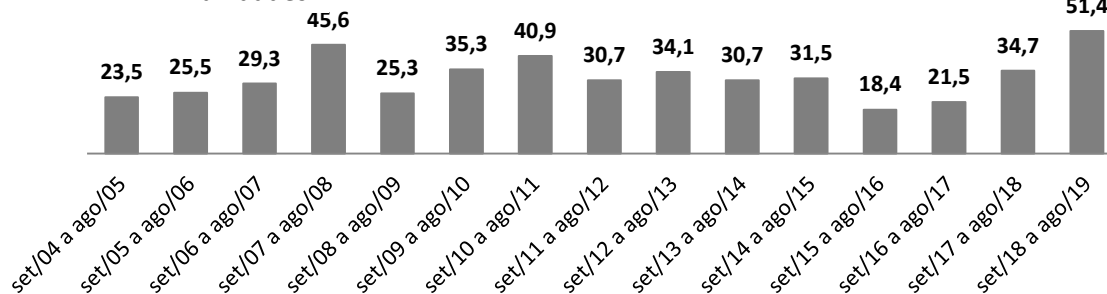
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses, referente ao período de setembro de 2018 a agosto de 2019, os lançamentos na capital paulista somaram 51.403 unidades, 48,2% acima das 34.676 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (setembro de 2017 a agosto de 2018).

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de agosto com a oferta de 25.321 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 9,3% em relação a julho (23.168 unidades) e 51,7% em comparação a agosto de 2018 (16.692 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2016 a agosto de 2019).

A metodologia da pesquisa, adotada desde 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a comercialização dos empreendimentos continua sendo acompanhada.

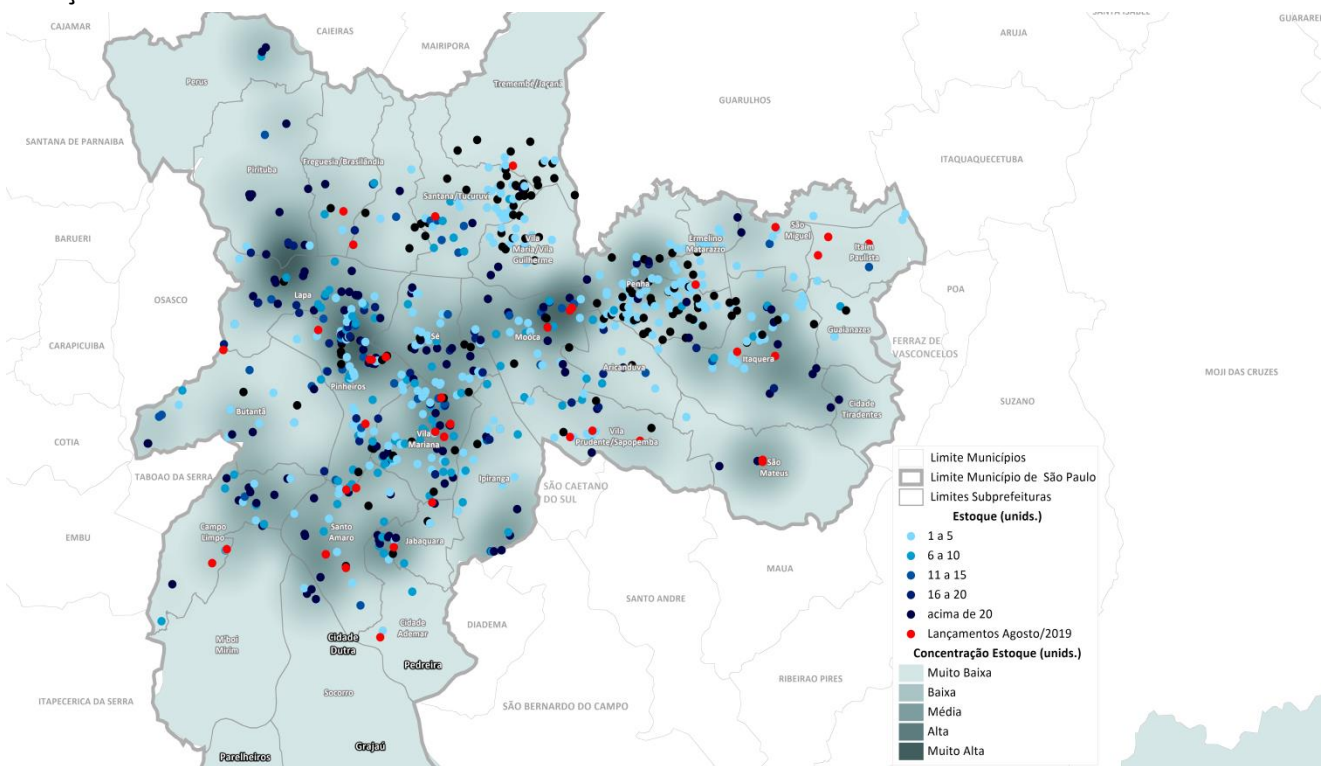
Ampliando o período analisado para 48 meses (setembro de 2015 a agosto de 2019), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 26.949 unidades, volume 6,4% superior à oferta de 36 meses.

VGO (Valor Global da Oferta) – Cidade de São Paulo

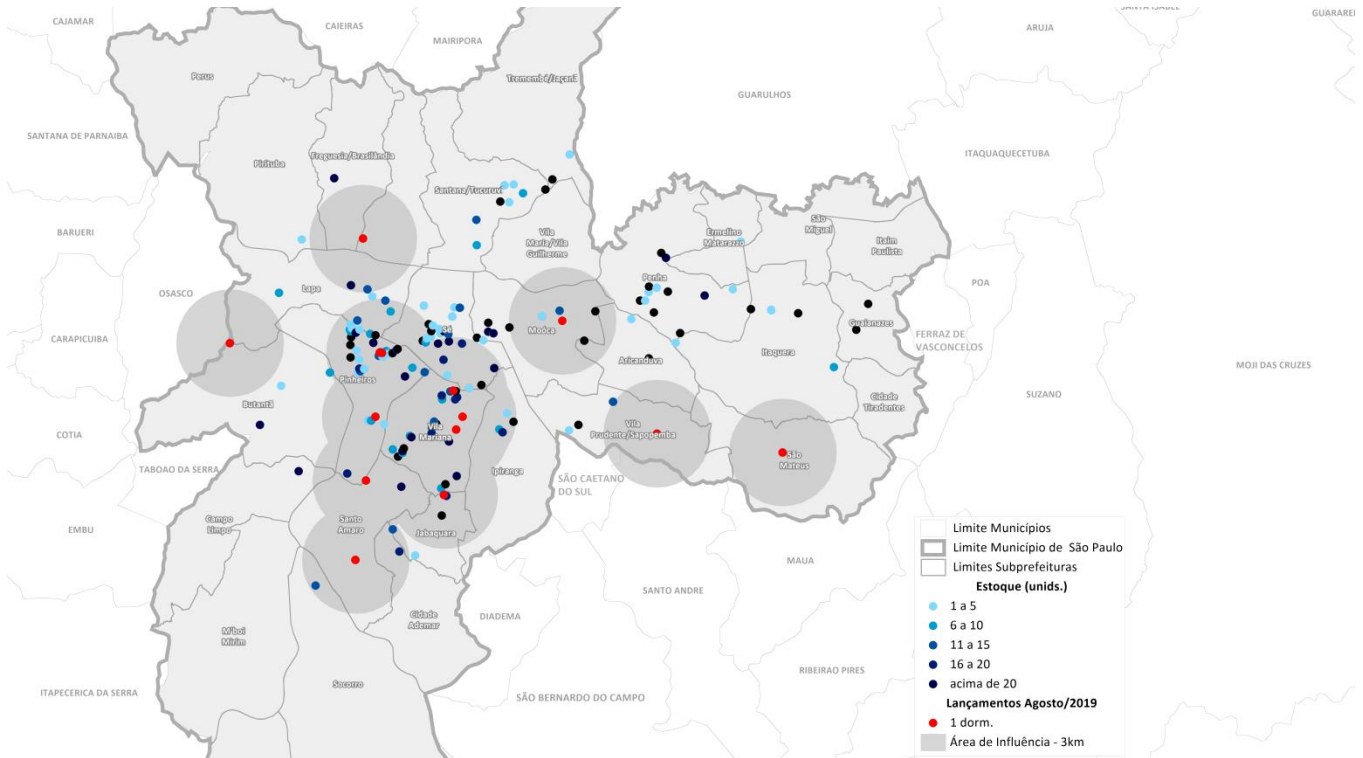
Em agosto, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 14,312 bilhões, resultado 4,4% superior ao de julho (R\$ 13,710 bilhões) e 23,7% acima do percebido em agosto do ano passado (R\$ 11,571 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de agosto de 2019.

Concentração da oferta dos imóveis novos na cidade de São Paulo.

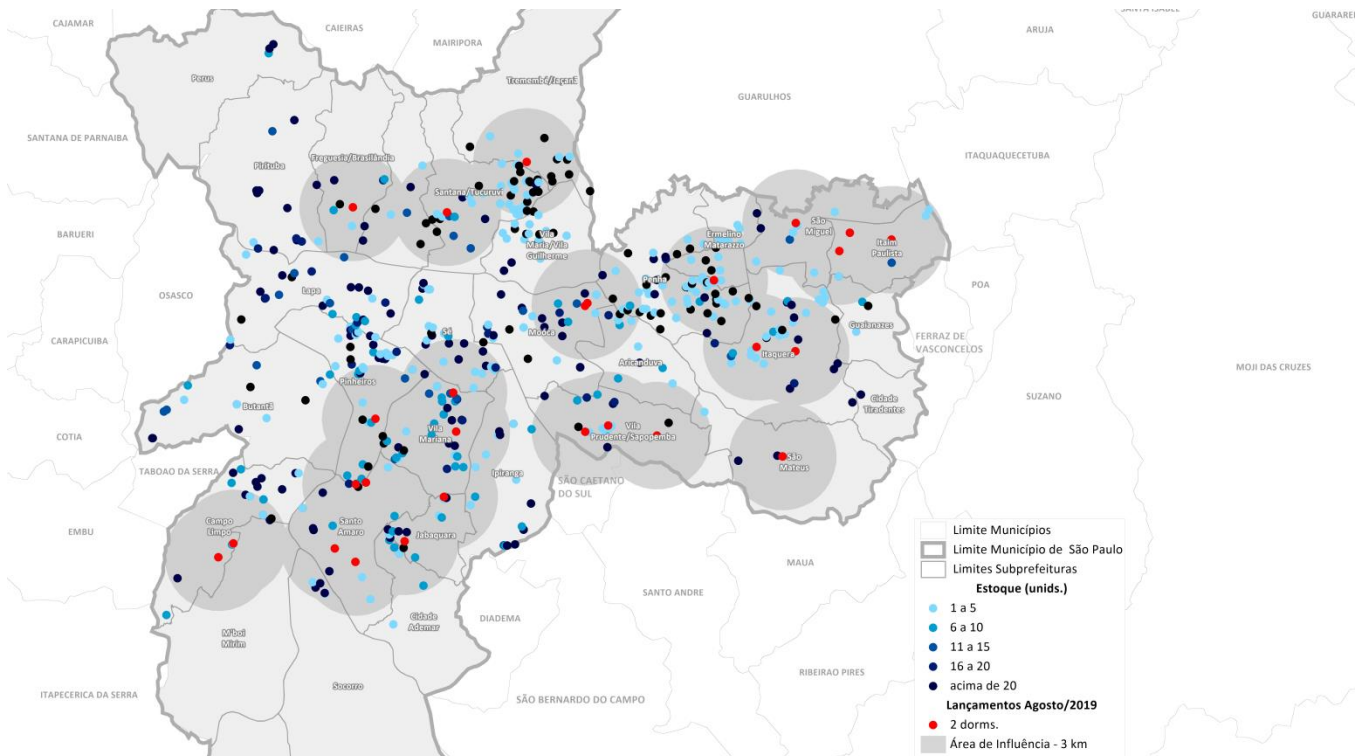
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração de estoque estão nas cores mais claras. Os empreendimentos lançados no último mês foram segmentados em vermelho, para uma melhor visualização.



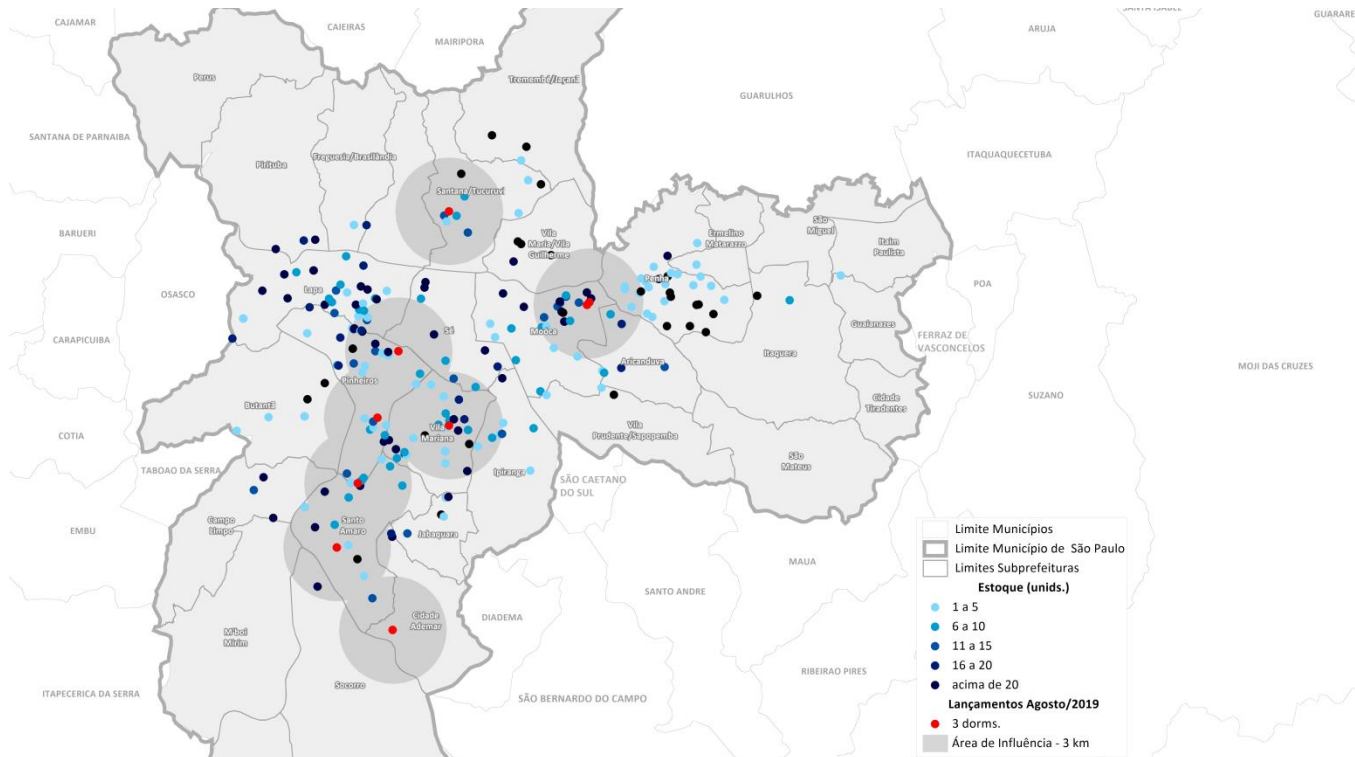
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



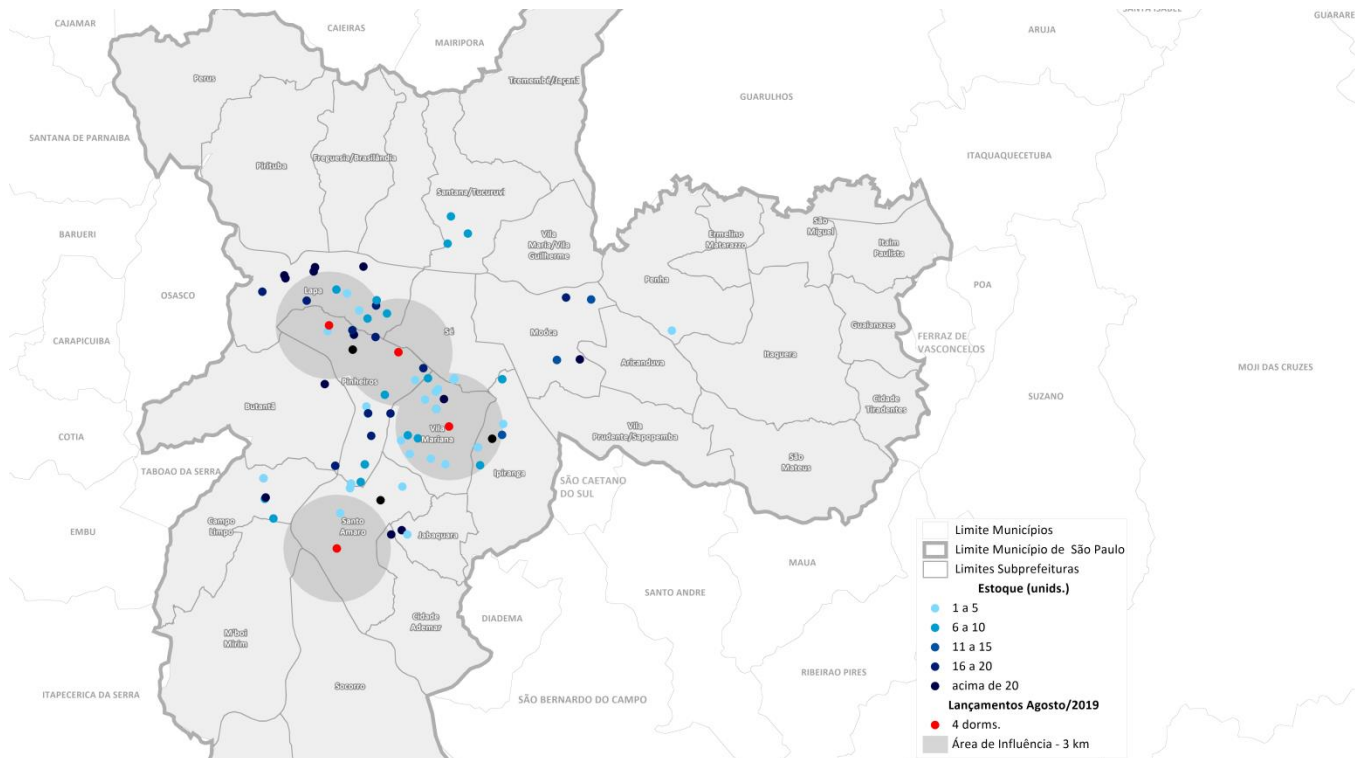
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



ANÁLISE POR SEGMENTO – 3 DORMITÓRIOS



ANÁLISE POR SEGMENTO – 4 DORMITÓRIOS OU MAIS



ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de agosto deste ano em quase todos os indicadores: maior volume de vendas (2.620 unidades), lançamentos (3.327 unidades), imóveis ofertados (15.830 unidades) e maior VGV (R\$ 789,5 milhões). O melhor desempenho de vendas foi para os imóveis de 1 dormitório, com VSO de 24,4%, resultado de 1.304 unidades comercializadas em relação aos 5.344 imóveis ofertados e lançados no mês.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil destacaram-se em todos os indicadores: vendas (3.222 unidades), lançamentos (4.372 unidades), imóveis ofertados (13.541 unidades), VSO de 19,2% e maior VGV (R\$ 798,4 milhões).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram em todos os indicadores: vendas (2.119 unidades), lançamentos (2.969 unidades), oferta final (10.705 unidades) e maior VSO (16,5%).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em agosto deste ano, a região Sul liderou em quase todos os indicadores: vendas (1.976 unidades), lançamentos (2.584 unidades), VSO (21,8%) e VGV (R\$ 778,3 milhões). A região Leste teve a maior quantidade de oferta disponível (8.450 unidades).

Econômicos e outros mercados

O valor do tiquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel pode ser classificado como econômico, porque a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que não se enquadrem como um produto econômico.

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os limites de preço do metro quadrado de área útil, com um limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em agosto, 2.081 unidades vendidas e 2.969 unidades lançadas estavam enquadradas como imóveis econômicos. A oferta totalizou 10.604 unidades disponíveis para venda e o VSO foi de 16,4%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 2.324 unidades vendidas, 3.095 unidades lançadas, oferta final de 14.717 unidades e VSO de 13,6%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo registrou quantidade recorde de lançamentos e vendas no mês de agosto, com 6.064 unidades lançadas e 4.405 unidades comercializadas.

No acumulado de janeiro a agosto de 2019, foram lançadas 28.013 unidades e vendidas 26.434 unidades, o melhor resultado acumulado da série da pesquisa, iniciada no ano de 2004.

“Devemos registrar este ano o maior desempenho de lançamentos residenciais na cidade de São Paulo desde o início da pesquisa. A expectativa é que as vendas acompanhem esse mesmo ritmo”, ressalta Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

No mês, os destaques foram os imóveis de 3 dormitórios, com 602 unidades lançadas e 386 unidades comercializadas. “Este desempenho foi o melhor para o mês de agosto nos últimos seis anos”, destaca Petrucci.

Empreendimentos com 1 dormitório também registraram números expressivos, com 2.040 unidades lançadas e 1.304 unidades vendidas. Conforme a Pesquisa Secovi-SP, os imóveis se enquadraram majoritariamente na categoria Outros Mercados, com preços de até R\$ 500 mil, localizados nas zonas Sul, Oeste e Leste da Capital e lançados nas Zonas de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, sem vaga de garagem, com menos de 45m² de área útil e de uso misto – ou seja, empreendimentos residenciais e não residenciais.

Um destaque desta edição da pesquisa é a inclusão do indicador VGO (Valor Global da Oferta), que traz a ótica monetária em relação à oferta disponível. A capital paulista encerrou o mês de agosto com a oferta de 25.321 unidades, o que corresponde a R\$ 14,3 bilhões em termos financeiros. “O valor médio dos imóveis não vendidos equivale a R\$ 565 mil, resultado da divisão do VGO pelo total de unidades disponíveis”, explica o economista-chefe.

Algumas medidas que interferem diretamente no comportamento macroeconômico tiveram andamento nos últimos meses, como aprovação no Senado, em primeiro turno, do texto-base da Reforma da Previdência. Outro aspecto positivo foi a retomada da geração de empregos formais. “Em agosto, registramos mais um mês de saldo positivo na construção civil, com a contratação de 17 mil trabalhadores. Com isso, chegamos a quase 100 mil contratações no acumulado dos primeiros oito meses do ano”, comemora Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Ele destaca, contudo, que esse bom momento do mercado imobiliário da cidade de São Paulo pode ser abalado por restrições urbanísticas legais. “Ainda pesa sobre nós a falta de calibragem da Lei de Zoneamento, necessária para equilibrar oferta e demanda”, observa.

Aliam-se à essa preocupação apontada pelo dirigente a burocracia excessiva no licenciamento de novos projetos e a insegurança jurídica que afeta empreendimentos lançados, sujeitos aos riscos de mudanças de regras. A Reforma Tributária também é motivo de apreensão, já que as propostas em discussão no Congresso Nacional não atendem as peculiaridades das atividades do setor imobiliário.

Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos da entidade, alerta para outra questão que se avista diante do aumento da demanda: os preços dos terrenos, principal insumo do setor. “Os proprietários de terrenos estão elevando demais os preços durante as negociações. Essa pressão vai acabar impactando os valores dos apartamentos e, conseqüentemente, chegarão ao bolso do comprador”, considera.

“As incorporadoras estão mais criteriosas no momento de fechar negócio para aquisição de terrenos, principalmente nas áreas fora dos eixos, os chamados miolos de bairros, onde só é possível lançar empreendimentos de padrão mais alto”, ressalta Kallas.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – AGOSTO DE 2019
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	3.304	15.123	3.846	1.389	23.662
Lançamentos	2.040	3.327	602	95	6.064
Vendas	1.304	2.620	386	95	4.405
Oferta final	4.040	15.830	4.062	1.389	25.321
VSO (%)	24,4	14,2	8,7	6,4	14,8

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	1.444	7.176	3.164	5.412	6.466	23.662
Lançamentos	0	2.337	478	665	2.584	6.064
Vendas	118	1.063	558	690	1.976	4.405
Oferta final	1.326	8.450	3.084	5.387	7.074	25.321
VSO (%)	8,2	11,2	15,3	11,4	21,8	14,8

Área útil (m²)

Área útil (m²)	Menos de 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
Oferta anterior	12.391	4.063	3.323	2.238	1.243	404	23.662
Lançamentos	4.372	647	815	115	41	74	6.064
Vendas	3.222	445	450	155	98	35	4.405
Oferta final	13.541	4.265	3.688	2.198	1.186	443	25.321
VSO (%)	19,2	9,4	10,9	6,6	7,6	7,3	14,8

Preço (R\$ mil)

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 900.000	900.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	9.855	5.361	4.308	2.618	1.520	23.662
Lançamentos	2.969	1.781	1.031	153	130	6.064
Vendas	2.119	1.295	603	252	136	4.405
Oferta final	10.705	5.847	4.736	2.519	1.514	25.321
VSO (%)	16,5	18,1	11,3	9,1	8,2	14,8

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	9.716	13.946	23.662
Lançamentos	2.969	3.095	6.064
Vendas	2.081	2.324	4.405
Oferta final	10.604	14.717	25.321
VSO (%)	16,4	13,6	14,8

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

AGOSTO/2019

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 1.154 unidades

Lançamentos = 1.130 unidades

Oferta Final = 6.612 unidades

VSO (mensal) = 14,9%

VSO (12 meses) = 51,5%

VGv = R\$ 395,2 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 8.743 unidades

Lançamentos = 10.513 unidades

VGv = R\$ 2,9 bilhões

Média do ano

Vendas = 626 unidades

Lançamentos = 576 unidades

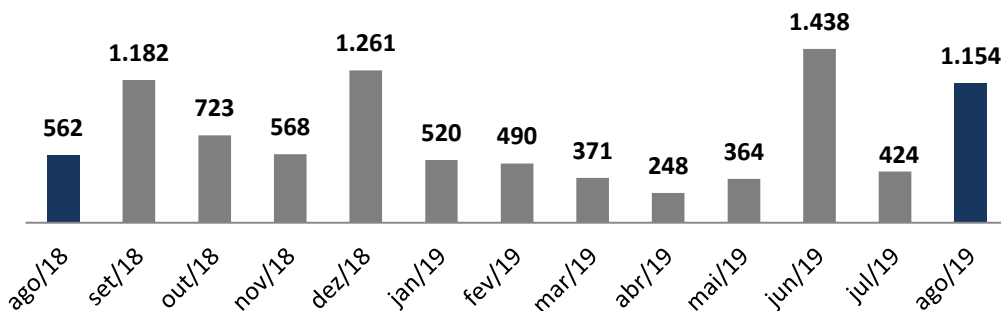
VGv = R\$ 207,3 milhões

Comercialização de imóveis novos – Outras cidades da RMSP

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é composta por 39 municípios, sendo a capital paulista o principal deles. Por essa razão, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP analisa a cidade de São Paulo separadamente.

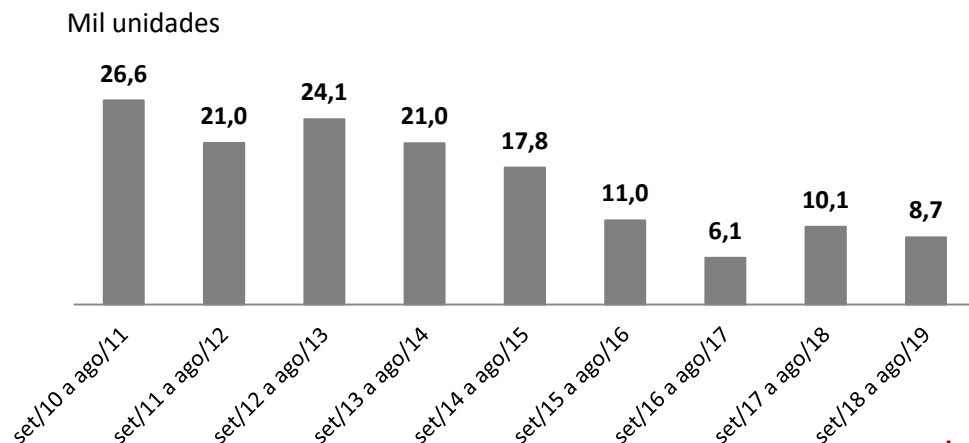
Em agosto, as outras cidades da RMSP somaram 1.154 unidades vendidas, um aumento de 172,2% em comparação às 424 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de agosto do ano passado, que foram de 562 unidades, o crescimento foi de 105,3%.

Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2018 a agosto de 2019), foram comercializadas 8.743 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 13,7% abaixo do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 10.128 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)



VGv (Valor Global de Vendas) – Outras Cidades da RMSP

Em agosto, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 395,2 milhões, representando aumento de 168,4% em relação a julho, mês em que foram vendidos R\$ 147,2 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 191,8 milhões de agosto de 2018, houve crescimento de 106,1% – valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2019.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de agosto de 2019 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 14,9%, ficando acima dos 6,0% de julho de 2019 e dos 7,7% do mesmo mês do ano de 2018.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram agosto com 6.612 unidades disponíveis para venda – volume abaixo do registrado em julho de 2019 (6.670 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2016 a agosto de 2019).

VGO (Valor Global da Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em agosto, o VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 2,555 bilhões, representando aumento de 0,2% em relação a julho, mês em que foram ofertados R\$ 2,551 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,735 bilhões de agosto de 2018, houve queda de 6,6% valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2019.

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 1.130 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 207,1% acima do registrado em julho (368 unidades) e 66,2% superior a agosto de 2018, quando foram lançadas 680 unidades.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

No mês de agosto, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (965 unidades), lançamentos (938 unidades), oferta (4.861 unidades), VGv (R\$ 267,2 milhões) e melhor VSO (16,6%).

Área útil

Em agosto, os imóveis na faixa de até 65 m² de área útil destacaram-se em todos os indicadores: vendas (915 unidades), lançamentos (740 unidades), oferta (5.054 unidades) e VGv (239,8 milhões). O melhor VSO (16,2%) foi registrado nos imóveis com faixa entre 65 m² e 85m².

Faixa de preço

Em agosto, os imóveis com preços na faixa entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (514 unidades), de lançamentos (440 unidades) e o maior VSO (15,9%). A faixa de valores inferiores a R\$ 240 mil concentrou a maior quantidade de oferta disponível (2.768 unidades).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2019
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	469	4.888	1.030	249	6.636
Lançamentos	0	938	192	0	1.130
Vendas	10	965	172	7	1.154
Oferta final	459	4.861	1.050	242	6.612
VSO (%)	2,1	16,6	14,1	2,8	14,9

Área útil

Área útil (m²)	Menos de 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Mais de 130	Total
Oferta anterior	1.348	3.881	679	372	356	6.636
Lançamentos	372	368	324	66	0	1.130
Vendas	353	562	162	56	21	1.154
Oferta final	1.367	3.687	841	382	335	6.612
VSO (%)	20,5	13,2	16,2	12,8	5,9	14,9

Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 900.000	Acima de 900.000	Total
Oferta anterior	2.857	2.798	426	188	367	6.636
Lançamentos	372	440	318	0	0	1.130
Vendas	461	514	138	20	21	1.154
Oferta final	2.768	2.724	606	168	346	6.612
VSO (%)	14,3	15,9	18,5	10,6	5,75	14,9

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.642	3.994	6.636
Lançamentos	372	758	1.130
Vendas	460	694	1.154
Oferta final	2.554	4.058	6.612
VSO (%)	15,3	14,6	14,9

CIDADE DE SÃO PAULO – AGOSTO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	3.304	15.123	3.846	1.389	23.662
UL	(+) Lançadas	2.040	3.327	602	95	6.064
UV	(-) Vendidas	1.304	2.620	386	95	4.405
OF	Oferta - 31/08/2019	4.040	15.830	4.062	1.389	25.321

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	24,4	14,2	8,7	6,4	14,8
PMV	Prazo Médio de Venda	2	4	5	7	4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	453,4	789,5	383,1	213,8	1.839,8

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	5,56	1,44	0,00	7,00
ELV	Vertical Lançados	11,26	14,77	2,99	1,98	31,00
EL	Total Lançados	11,26	20,33	4,43	1,98	38,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	1.459	6.450	1.369	457	9.735
UL	(+) Lançadas	2.040	3.327	602	95	6.064
UV	(-) Vendidas	1.155	2.167	319	70	3.711
OF	Oferta - 31/08/2019	2.344	7.610	1.652	482	12.088

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	33,0	22,2	16,2	12,7	23,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	401,3	632,0	323,6	163,4	1.520,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	1.845	8.673	2.477	932	13.927
UV	(-) Vendidas	149	453	67	25	694
OF	Oferta - 31/08/2019	1.696	8.220	2.410	907	13.233

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,1	5,2	2,7	2,7	5,0
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	52,1	157,5	59,5	50,4	319,5

OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	469	4.888	1.030	249	6.636
UL	(+) Lançadas	0	938	192	0	1.130
UV	(-) Vendidas	10	965	172	7	1.154
OF	Oferta - 31/08/2019	459	4.861	1.050	242	6.612

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,1	16,6	14,1	2,8	14,9
PMV	Prazo Médio de Venda	10	3	7	15	4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,4	267,2	112,8	12,8	395,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
ELV	Vertical Lançados	0,000	5,100	0,900	0,000	6,000
EL	Total Lançados	0,000	5,100	0,900	0,000	6,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	14	970	128	5	1.117
UL	(+) Lançadas	0	938	192	0	1.130
UV	(-) Vendidas	3	687	69	1	760
OF	Oferta - 31/08/2019	11	1.221	251	4	1.487

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	21,4	36,0	21,6	20,0	33,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,8	195,5	41,7	0,9	238,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	455	3.918	902	244	5.519
UV	(-) Vendidas	7	278	103	6	394
OF	Oferta - 31/08/2019	448	3.640	799	238	5.125

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	1,5	7,1	11,4	2,5	7,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,6	71,7	71,1	11,9	156,3

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – AGOSTO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	3.773	20.011	4.876	1.638	30.298
UL	(+) Lançadas	2.040	4.265	794	95	7.194
UV	(-) Vendidas	1.314	3.585	558	102	5.559
OF	Oferta - 31/08/2019	4.499	20.691	5.112	1.631	31.933

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	22,6	14,8	9,8	5,9	14,8
PMV	Prazo Médio de Venda	3	4	5	7	4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	455,8	1.056,7	495,9	226,6	2.235,0

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	5,56	1,44	0,00	7,00
ELV	Vertical Lançados	11,26	19,87	3,89	1,98	37,00
EL	Total Lançados	11,26	25,43	5,33	1,98	44,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	1.473	7.420	1.497	462	10.852
UL	(+) Lançadas	2.040	4.265	794	95	7.194
UV	(-) Vendidas	1.158	2.854	388	71	4.471
OF	Oferta - 31/08/2019	2.355	8.831	1.903	486	13.575

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	33,0	24,4	16,9	12,7	24,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	402,1	827,5	365,3	164,3	1.759,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2019	2.300	12.591	3.379	1.176	19.446
UV	(-) Vendidas	156	731	170	31	1.088
OF	Oferta - 31/08/2019	2.144	11.860	3.209	1.145	18.358

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,8	5,8	5,0	2,6	5,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	53,7	229,2	130,6	62,3	475,8

Glossário

ÁREA ÚTIL: Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m².

DATA DE LANÇAMENTO: Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

DISTRATO: Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

IMÓVEIS NA PLANTA: Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO: Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE): Empreendimentos entregues.

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

LANÇAMENTOS: Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M² DE ÁREA ÚTIL (12 MESES): Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

OFERTA INICIAL: Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

OFERTA FINAL: Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

VGL (Valor Global Lançado) - Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VGv (Valor Global de Vendas): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

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

VALOR REAL: Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

VENDAS BRUTAS: Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS): Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal: Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses: Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social): Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEIS 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente): Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Basilio Jafet

Presidente

Emílio Kallas

Vice-presidente

Celso Petrucci

Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243, 5591-1241 e 5591-1332

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br