

OUTUBRO/2019

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 3.467 unidades

Lançamentos = 4.435 unidades

Oferta Final = 26.240 unidades

VSO (mensal) = 11,7%

VSO (12 meses) = 61,5%

VGv = R\$ 1.960,0 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 43.003 unidades

Lançamentos = 51.959 unidades

VGv = R\$ 21,9 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.396 unidades

Lançamentos = 3.647 unidades

VGv = R\$ 1.700,9 milhões

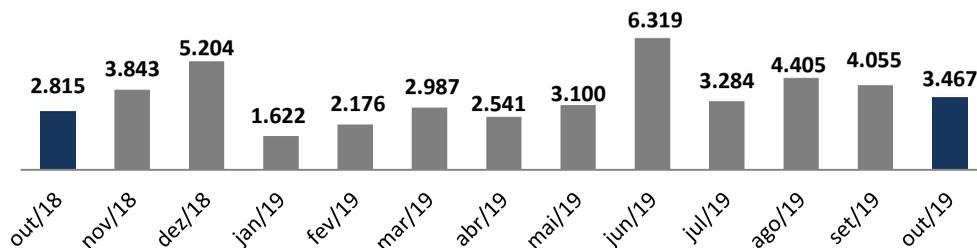
Mercado de imóveis novos mantém bom desempenho em outubro

Mesmo com resultados moderados no mês, os dados referentes ao acumulado do ano são positivos

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 outubro a comercialização de 3.467 unidades residenciais novas. O resultado foi 14,5% inferior ao total comercializado em setembro (4.055 unidades), mas superou em 23,2% as vendas de outubro de 2018 (2.815 unidades).

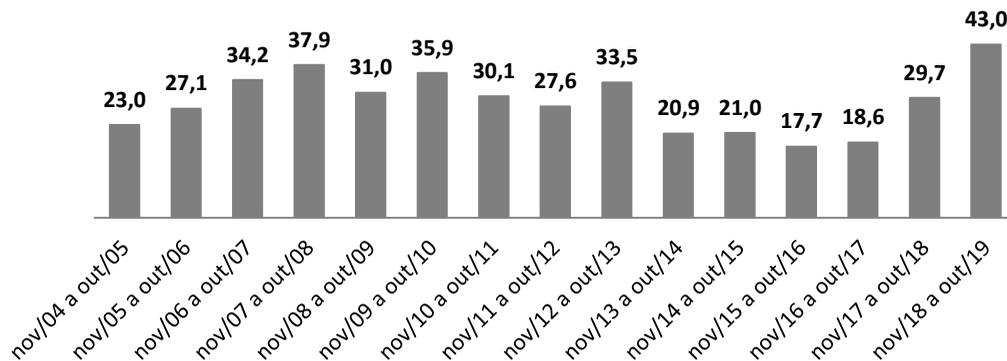
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2018 a outubro de 2019), as 43.003 unidades comercializadas representaram um aumento de 44,7% em relação ao período anterior (novembro de 2017 a outubro 2018), quando 29.720 unidades foram negociadas.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

O VG (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 1,96 bilhão, 25,7% abaixo do registrado no mês de setembro (R\$ 2,6 bilhões) e 22,3% acima do percebido em outubro do ano passado (R\$ 1,60 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2019.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

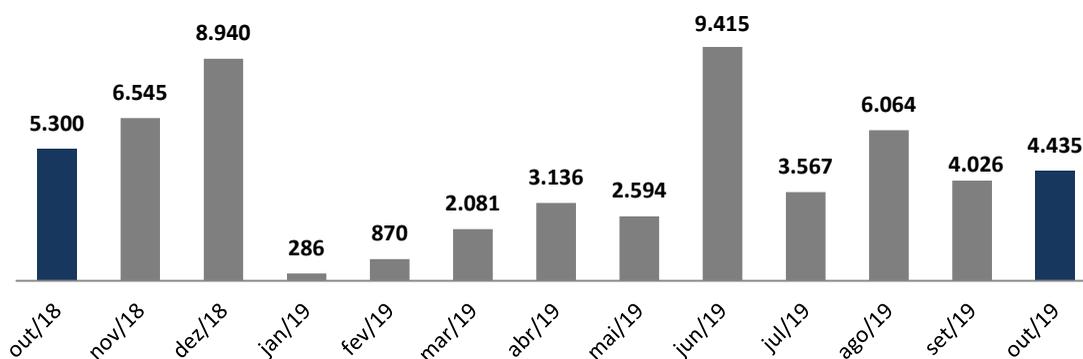
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 11,7% em outubro, abaixo dos 13,7% do mês de setembro e inferior aos 13,3% registrados em outubro de 2018.

O VSO de 12 meses (novembro de 2018 a outubro de 2019) ficou em 61,5%, resultado acima dos 61,2% do período imediatamente anterior (outubro de 2018 a setembro de 2019) e aos 56,7% do acumulado de novembro de 2017 a outubro 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 outubro, o lançamento de 4.435 unidades residenciais, volume 10,2% acima do apurado no mês de setembro (4.026 unidades) e 16,3% abaixo do total de outubro do ano passado (5.300 unidades).

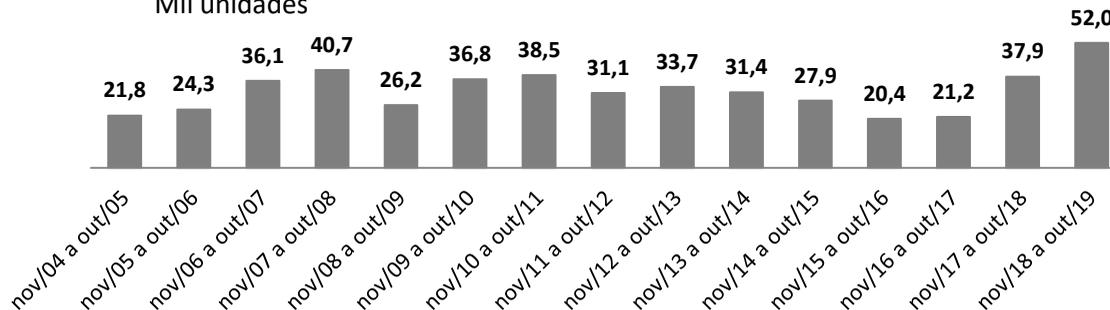
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses, referente ao período de novembro de 2018 a outubro de 2019, os lançamentos na capital paulista somaram 51.959 unidades, 37,0% acima das 37.938 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (novembro de 2017 a outubro 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 outubro com a oferta de 26.240 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 2,6% em relação a setembro (25.563 unidades) e 43,4% em comparação a outubro de 2018 (18.293 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2016 a outubro 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.

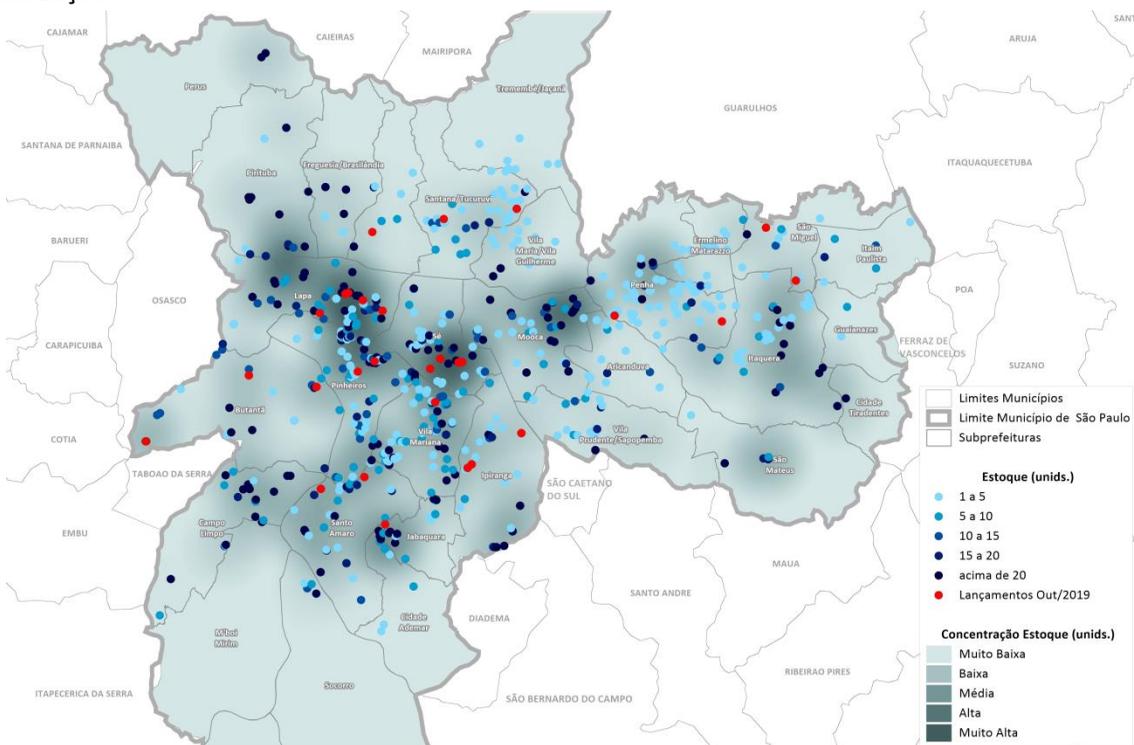
Ampliando o período analisado para 48 meses (novembro de 2015 a outubro de 2019), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 27.785 unidades, volume 5,9% superior à oferta de 36 meses.

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

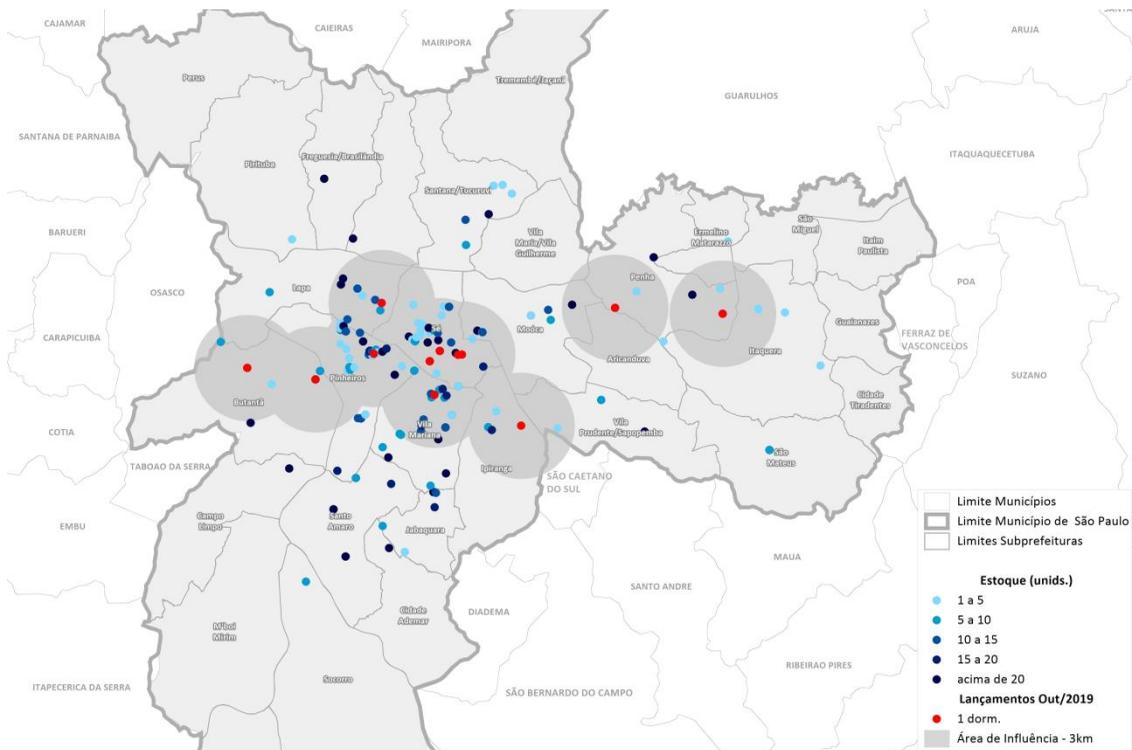
Em outubro, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 15,5 bilhões, resultado 3,4% superior ao de setembro (R\$ 15,0 bilhões) e 26,8% acima do percebido em outubro do ano passado (R\$ 12,3 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2019.

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

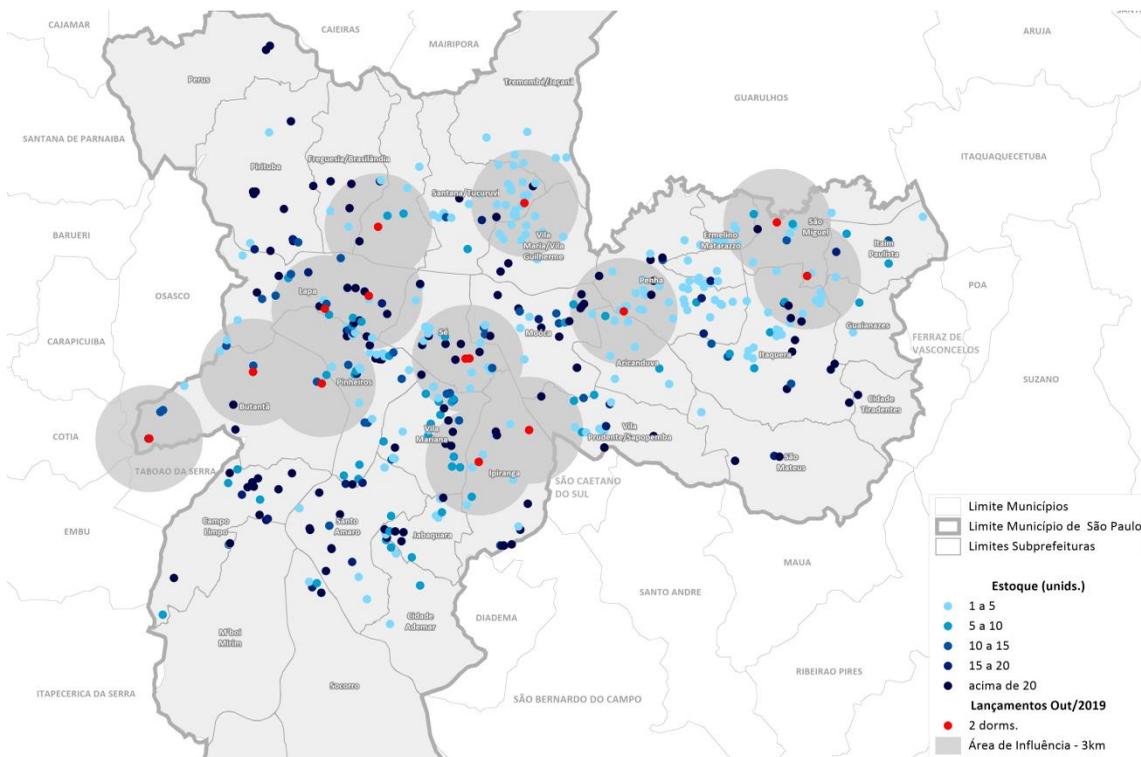
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



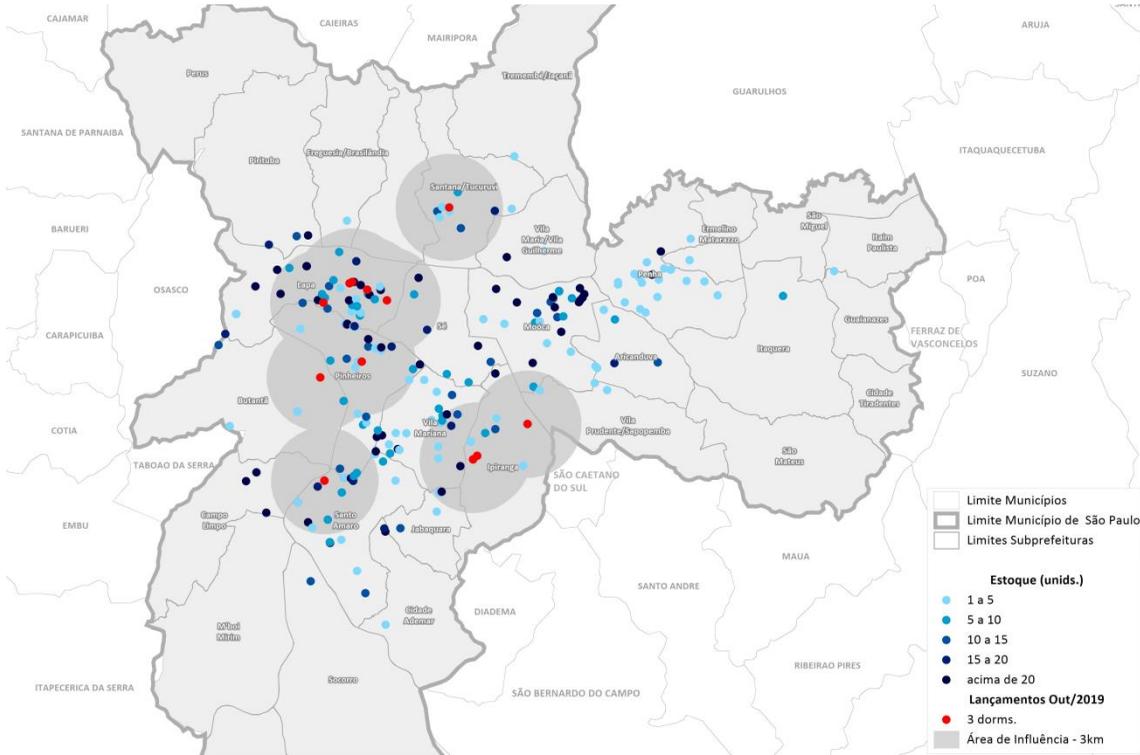
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



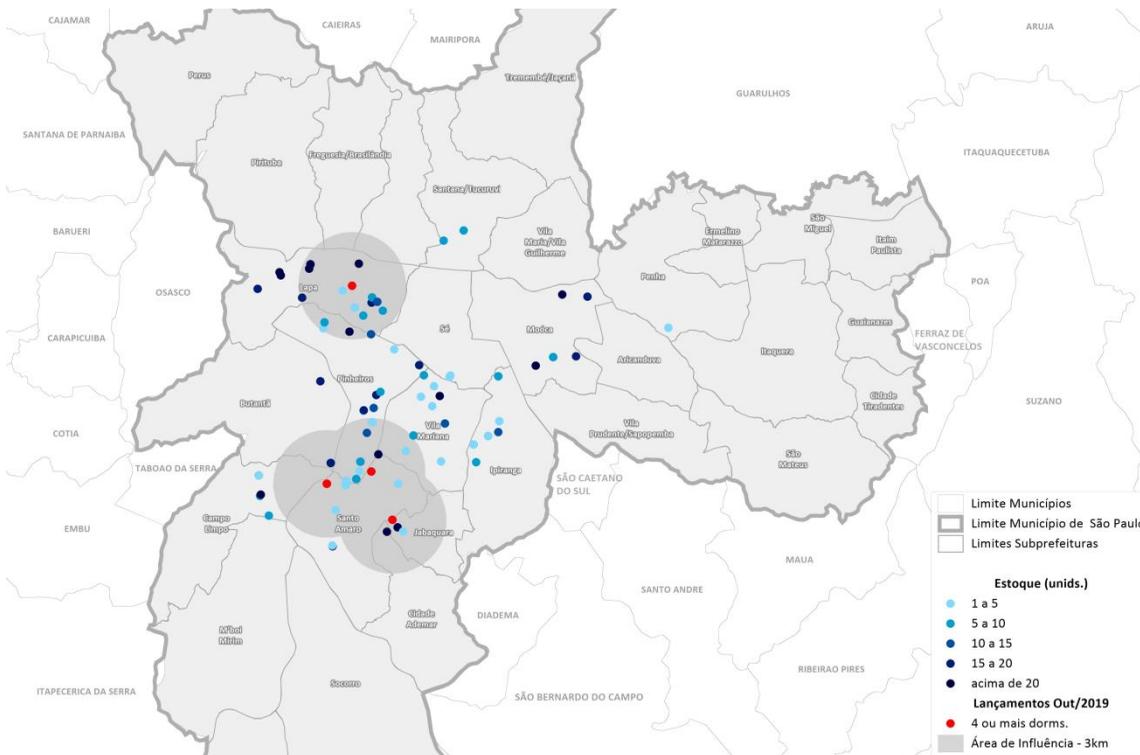
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 outubro com maior volume de vendas (1.595 unidades), lançamentos (1.844 unidades) e de oferta (14.954 unidades), e maior VGO (R\$ 5,3 bilhões). O maior VGV (R\$ 592,4 milhões) foi dos imóveis de 3 dormitórios. O melhor desempenho de vendas ficou com os imóveis de 1 dormitório, com VSO de 17,9%, resultado de 1.183 unidades comercializadas em relação aos 6.599 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.294 unidades), lançamentos (2.960 unidades), imóveis ofertados (14.004 unidades), VGV (R\$ 550,3 milhões) e VGO (R\$ 3,2 bilhões). O maior VSO (16,3%) foi dos imóveis com mais de 180 m².

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (1.504 unidades), lançamentos (1.895 unidades) e oferta final (10.771 unidades). Imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão lideraram em VSO (15,7%), VGV (R\$ 843,1 milhões) e VGO (R\$ 5,1 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em outubro, a região Leste liderou nas vendas (972 unidades), a zona Oeste nos lançamentos (1.847 unidades) e VGO (R\$ 7,1 bilhões), o Centro registrou o melhor VSO (20,5%), e a zona Sul destacou-se com a maior oferta (6.984 unidades) e o maior VGV (R\$ 803,3 milhões).

Econômicos e outros mercados

O valor do tíquete 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 nos parâmetros do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e 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 outubro, 1.317 unidades vendidas e 1.595 unidades lançadas estavam enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 10.401 unidades disponíveis para venda e o VSO foi de 11,2%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 2.150 unidades vendidas, 2.840 unidades lançadas, oferta final de 15.839 unidades e VSO de 12,0%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Os indicadores da pesquisa de outubro apresentaram resultados moderados, com equilíbrio entre os comparativos dos períodos analisados.

“As vendas registraram redução de 14,5% em relação ao mês de setembro. Em compensação, superaram em 23,2% o volume comercializado em outubro do ano passado”, compara Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Os lançamentos aumentaram 10,2% em relação ao mês de setembro, mas retraíram 16,3% em comparação os resultados de outubro de 2018.

“Apesar das oscilações pontuais registradas, os resultados acumulados continuam surpreendendo. Nos dez primeiros meses do ano, os imóveis de 3 e 4 dormitórios superaram os resultados de lançamentos contabilizados durante todo o ano de 2018”, ressalta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

O dirigente refere-se às 5.590 unidades de 3 dormitórios lançadas no período de janeiro a outubro, que superaram em 48,6% o total lançado da mesma tipologia durante os 12 meses de 2018, que ficou em 3.762 unidades. A quantidade de imóveis de 4 dormitórios lançados em dez meses foi de 1.915 unidades, 35,8% acima do total lançado deste segmento no ano todo de 2018, que fechou com 1.410 unidades. “O crescimento de lançamentos se refletiu nas vendas. As unidades de 3 dormitórios cresceram 34,5% no acumulado de janeiro a outubro, e as de 4 dormitórios aumentaram 23,4%, comparado ao ano de 2018”, completa Petrucci.

Imóveis de alto e médio padrão também se destacaram. Apartamentos de 3 dormitórios registraram o maior VGV (R\$ 592,4 milhões) dentre todas as tipologias, enquanto os imóveis com áreas superiores a 180 m² conseguiram o melhor VSO (16,3%) do segmento. Unidades com tíquetes superiores a R\$ 1,5 milhão registraram maior VSO (15,7%) e VGV (R\$ 843,1 milhões).

No ambiente econômico, o setor da construção civil destacou-se com a geração de 125 mil empregos com carteira assinada, o equivalente a 15% do total apurado no País, que foi de 842 mil novos postos de trabalho no período de janeiro a outubro. “A recuperação da macroeconomia passa, obrigatoriamente, pelo nosso setor. A construção civil e imobiliária é forte geradora de mão de obra formal, direta e indireta”, enfatiza o presidente do Secovi-SP.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Apesar do bom momento para o mercado imobiliário em termos geração de renda, criação de novos postos de trabalho, oferta de moradia, recolhimento de impostos, dentre outros benefícios socioeconômicos, o setor tem inúmeros desafios a serem superados. “A viabilização de novas moradias na cidade de São Paulo ainda esbarra em problemas oriundos da demora na calibragem da Lei de Zoneamento. Nossa expectativa é que isso aconteça logo no início de 2020, com a entrada do Projeto de Lei do Executivo na Câmara dos Vereadores, para aprovação”, observa Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP. “Quanto mais tempo demorar para que os ajustes sejam feitos, maior o atraso na recuperação do setor. O mercado imobiliário concorreu fortemente para o crescimento do PIB e para grande parte da oferta de novos empregos, que é uma das principais preocupações do País.”

“Também é importante equacionar alguns aspectos legais que causam insegurança jurídica e aumentam a já exagerada burocracia. Precisamos de previsibilidade”, finaliza Jafet.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	5.019	14.705	4.003	1.545	25.272
Lançamentos	1.580	1.844	627	384	4.435
Vendas	1.183	1.595	453	236	3.467
Oferta final	5.416	14.954	4.177	1.693	26.240
VSO (%)	17,9	9,6	9,8	12,2	11,7

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	1.596	8.014	3.007	5.789	6.866	25.272
Lançamentos	967	482	89	1.847	1.050	4.435
Vendas	526	972	267	770	932	3.467
Oferta final	2.037	7.524	2.829	6.866	6.984	26.240
VSO (%)	20,5	11,4	8,6	10,1	11,8	11,7

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	13.338	4.370	3.469	2.256	1.387	452	25.272
Lançamentos	2.960	346	199	342	414	174	4.435
Vendas	2.294	325	306	154	286	102	3.467
Oferta final	14.004	4.391	3.362	2.444	1.515	524	26.240
VSO (%)	14,1	6,9	8,3	5,9	15,9	16,3	11,7

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	10.380	5.870	4.777	2.582	1.663	25.272
Lançamentos	1.895	1.359	326	289	566	4.435
Vendas	1.504	1.043	372	198	350	3.467
Oferta final	10.771	6.186	4.731	2.673	1.879	26.240
VSO (%)	12,3	14,4	7,3	6,9	15,7	11,7

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	10.123	15.149	25.272
Lançamentos	1.595	2.840	4.435
Vendas	1.317	2.150	3.467
Oferta final	10.401	15.839	26.240
VSO (%)	11,2	12,0	11,7

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

OUTUBRO/2019

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 804 unidades

Lançamentos = 699 unidades

Oferta Final = 6.511 unidades

VSO (mensal) = 11,0%

VSO (12 meses) = 53,3%

VGv = R\$ 392,2 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 8.277 unidades

Lançamentos = 10.087 unidades

VGv = R\$ 2,9 bilhões

Média do ano

Vendas = 645 unidades

Lançamentos = 582 unidades

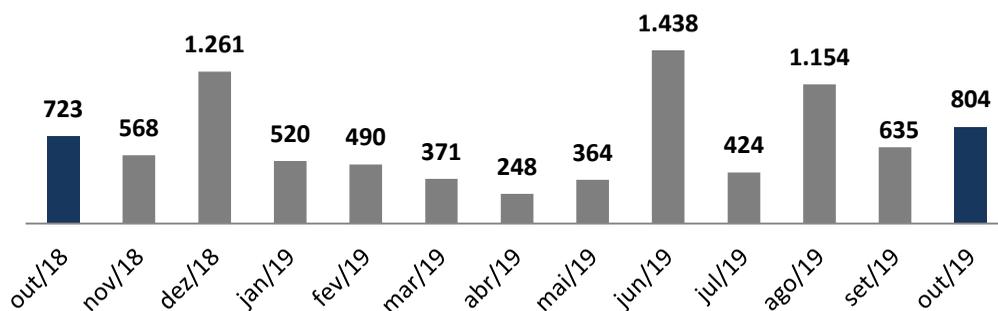
VGv = R\$ 228,6 milhões

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 outubro, as outras cidades da RMSP somaram 804 unidades vendidas, um aumento de 26,6% em comparação às 635 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de outubro do ano passado, que foram de 723 unidades, o aumento foi de 11,2%.

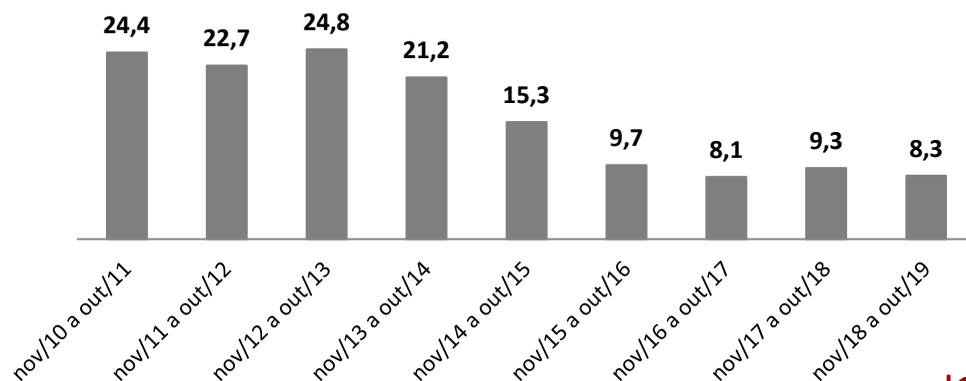
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2018 a outubro de 2019), foram comercializadas 8.277 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 10,7% inferior ao registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 9.273 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em outubro, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 392,2 milhões, representando aumento de 74,6% em relação a setembro, mês em que foram vendidos R\$ 224,6 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 195,6 milhões de outubro de 2018, o aumento foi de 100,5% – valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2019.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de outubro de 2019 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 11,0%, ficando acima dos 9,0% de setembro, mas abaixo dos 11,3% do mesmo mês de 2018.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram outubro com 6.511 unidades disponíveis para venda – volume acima do registrado em setembro de 2019 (6.410 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2016 a outubro de 2019).

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

Em outubro, o VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 2,7 bilhões, representando aumento de 9,0% em relação a setembro, mês em que foram ofertados R\$ 2,5 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,6 bilhões de outubro de 2018, houve aumento de 6,4% (valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2019).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 699 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 34,9% acima do registrado em setembro (518 unidades) e 742,2% superior a outubro de 2018, quando foram lançadas 83 unidades.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

No mês de outubro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram as vendas (496 unidades) e a oferta (4.528 unidades); os imóveis de 3 dormitórios despontaram nos lançamentos (349 unidades); os de 4 dormitórios lideraram no VGv (R\$ 131,6 milhões) e no VSO (22,9%).

Área útil

Em outubro, os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se nas vendas (366 unidades) e na oferta (3.301 unidades); os imóveis na faixa compreendida entre 66 m² e 85 m² destacaram-se nos lançamentos (191 unidades). Os melhores VSO (20,7%) e VGv (R\$ 141,4 milhões) foram percebidos nos imóveis com área acima a 130 m².

Faixa de preço

Em outubro, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (317 unidades) e de oferta (2.865 unidades). Unidades com preços acima de R\$ 900 mil apresentaram a maior quantidade de lançamentos (345 unidades), melhores VSO (21,4%) e VGv (R\$ 184,4 milhões).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – OUTUBRO DE 2019

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	448	4.877	1.052	239	6.616
Lançamentos	0	147	349	203	699
Vendas	14	496	193	101	804
Oferta final	434	4.528	1.208	341	6.511
VSO (%)	3,1	9,9	13,8	22,9	11,0

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	1.591	3.520	714	463	328	6.616
Lançamentos	0	147	191	158	203	699
Vendas	129	366	114	85	110	804
Oferta final	1.462	3.301	791	536	421	6.511
VSO (%)	8,1	10,0	12,6	13,7	20,7	11,0

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	3.167	2.321	616	151	361	6.616
Lançamentos	15	251	88	0	345	699
Vendas	317	258	75	3	151	804
Oferta final	2.865	2.314	629	148	555	6.511
VSO (%)	10,0	10,0	10,7	2,0	21,4	11,0

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.692	3.924	6.616
Lançamentos	15	684	699
Vendas	306	498	804
Oferta final	2.401	4.110	6.511
VSO (%)	11,3	10,8	11,0

CIDADE DE SÃO PAULO – OUTUBRO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	5.019	14.705	4.003	1.545	25.272
UL	(+) Lançadas	1.580	1.844	627	384	4.435
UV	(-) Vendidas	1.183	1.595	453	236	3.467
OF	Oferta - 31/10/2019	5.416	14.954	4.177	1.693	26.240

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,9	9,6	9,8	12,2	11,7
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	6	5	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	338,4	479,7	592,4	549,5	1.960,0

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	2,00	1,00	0,00	3,00
ELV	Vertical Lançados	8,08	7,28	6,76	2,88	25,00
EL	Total Lançados	8,08	9,28	7,76	2,88	28,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	2.876	6.463	1.696	631	11.666
UL	(+) Lançadas	1.580	1.844	627	384	4.435
UV	(-) Vendidas	923	1.095	379	197	2.594
OF	Oferta - 31/10/2019	3.533	7.212	1.944	818	13.507

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,7	13,2	16,3	19,4	16,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	268,8	325,2	528,5	467,2	1.589,7

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	2.143	8.242	2.307	914	13.606
UV	(-) Vendidas	260	500	74	39	873
OF	Oferta - 31/10/2019	1.883	7.742	2.233	875	12.733

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	12,1	6,1	3,2	4,3	6,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	69,6	154,5	63,9	82,3	370,3

OUTRAS CIDADES DA RMSP – OUTUBRO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	448	4.877	1.052	239	6.616
UL	(+) Lançadas	0	147	349	203	699
UV	(-) Vendidas	14	496	193	101	804
OF	Oferta - 31/10/2019	434	4.528	1.208	341	6.511

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,1	9,9	13,8	22,9	11,0
PMV	Prazo Médio de Venda	17	11	5	2	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,4	126,4	130,8	131,6	392,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	1,000	0,390	0,610	2,000
ELV	Vertical Lançados	0,000	0,830	1,670	0,500	3,000
EL	Total Lançados	0,000	1,830	2,060	1,110	5,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	12	1.359	312	3	1.686
UL	(+) Lançadas	0	147	349	203	699
UV	(-) Vendidas	2	153	148	96	399
OF	Oferta - 31/10/2019	10	1.353	513	110	1.986

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,7	10,2	22,4	46,6	16,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,4	40,9	100,7	122,5	264,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	436	3.518	740	236	4.930
UV	(-) Vendidas	12	343	45	5	405
OF	Oferta - 31/10/2019	424	3.175	695	231	4.525

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,8	9,7	6,1	2,1	8,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,0	85,5	30,1	9,1	127,7

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – OUTUBRO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	5.467	19.582	5.055	1.784	31.888
UL	(+) Lançadas	1.580	1.991	976	587	5.134
UV	(-) Vendidas	1.197	2.091	646	337	4.271
OF	Oferta - 31/10/2019	5.850	19.482	5.385	2.034	32.751

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,0	9,7	10,7	14,2	11,5
PMV	Prazo Médio de Venda	6	8	6	4	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	341,8	606,1	723,2	681,1	2.352,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	3,00	1,39	0,61	5,00
ELV	Vertical Lançados	8,08	8,11	8,43	3,38	28,00
EL	Total Lançados	8,08	11,11	9,82	3,99	33,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	2.888	7.822	2.008	634	13.352
UL	(+) Lançadas	1.580	1.991	976	587	5.134
UV	(-) Vendidas	925	1.248	527	293	2.993
OF	Oferta - 31/10/2019	3.543	8.565	2.457	928	15.493

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,7	12,7	17,7	24,0	16,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	269,2	366,1	629,2	589,7	1.854,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2019	2.579	11.760	3.047	1.150	18.536
UV	(-) Vendidas	272	843	119	44	1.278
OF	Oferta - 31/10/2019	2.307	10.917	2.928	1.106	17.258

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,5	7,2	3,9	3,8	6,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	72,6	240,0	94,0	91,4	498,0

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