

## FEVEREIRO/2020

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 3.611 unidades

Lançamentos = 2.184 unidades

Oferta Final = 30.750 unidades

VSO (mensal) = 10,5%

VSO (12 meses) = 60,1%

VGv = R\$ 1.684,5 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 46.863 unidades

Lançamentos = 56.710 unidades

VGv = R\$ 23,3 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 2.963 unidades

Lançamentos = 1.169 unidades

VGv = R\$ 1.315,5 milhões

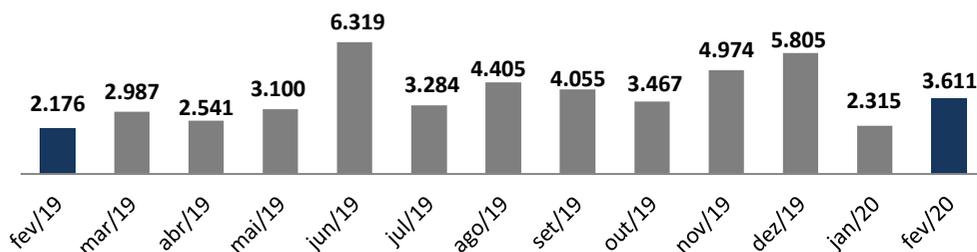
## Vendas de imóveis residenciais novos em fevereiro apresentaram bom desempenho na Capital

No período anterior à pandemia do coronavírus (COVID-19), o mercado imobiliário de São Paulo mantinha bom ritmo de lançamentos e vendas

### 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 fevereiro deste ano a comercialização de 3.611 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 56,0% superior ao mês anterior (2.315 unidades) e 65,9% acima das vendas de fevereiro de 2019 (2.176 unidades).

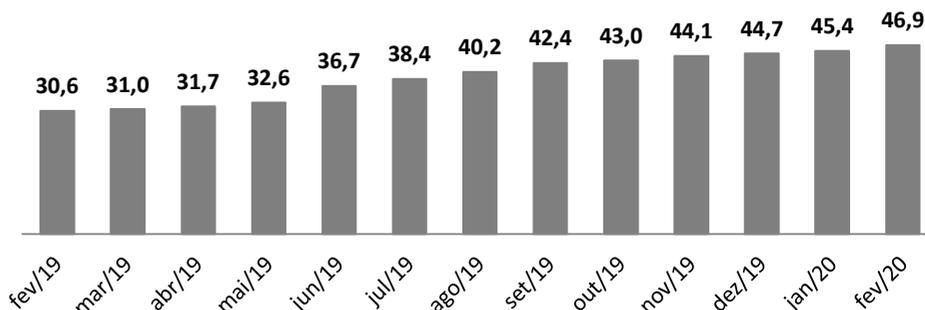
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (março de 2019 a fevereiro de 2020), as 46.863 unidades comercializadas representaram um aumento de 53,2% em relação ao período anterior (março de 2018 a fevereiro 2019), quando foram negociadas 30.587 unidades.

#### 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\$ 1,68 bilhão, resultado que ficou 78,0% acima do registrado no mês de janeiro (R\$ 946,5 milhões) e 70,7% superior ao volume percebido em fevereiro de 2019 (R\$ 986,5 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de fevereiro de 2020.

### VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

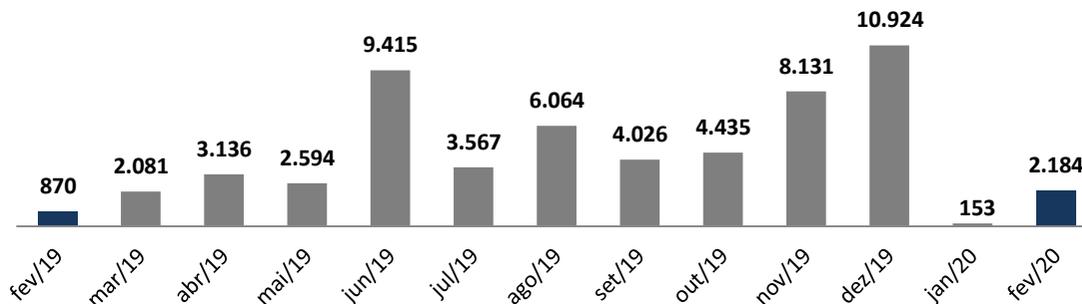
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 10,5% em fevereiro, ficando acima dos índices registrados nos meses de janeiro de 2020 (6,7%) e de fevereiro de 2019 (10,0%).

O VSO de 12 meses (março de 2019 a fevereiro de 2020) foi de 60,1%, resultado superior aos 59,6% do período imediatamente anterior (fevereiro de 2019 a janeiro de 2020) e aos 57,2% do acumulado de março 2018 a fevereiro de 2019.

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

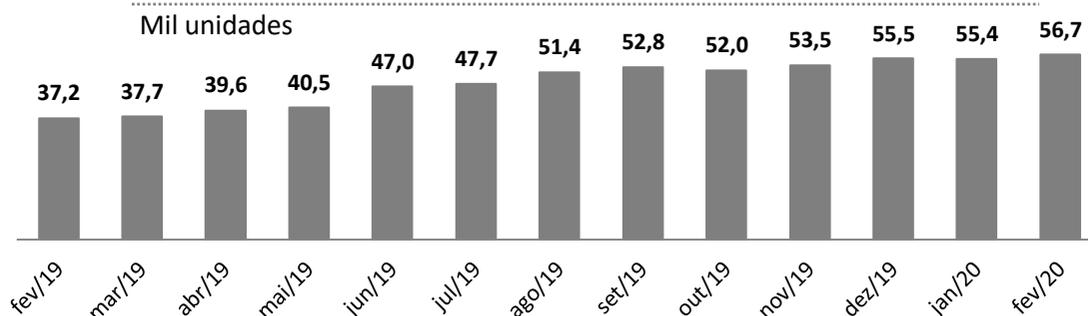
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em fevereiro de 2020, o lançamento de 2.184 unidades residenciais, volume 1.327,5% superior ao apurado em janeiro de 2020 (153 unidades) e 151,0% acima do total de fevereiro de 2019 (870 unidades).

#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (março de 2019 a fevereiro de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 56.710 unidades, 52,5% acima das 37.191 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (março de 2018 a fevereiro de 2019).

#### Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)



## Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de fevereiro com a oferta de 30.750 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 4,2% inferior à registrada em janeiro de 2020 (32.110 unidades) e ficou 57,3% acima do volume de fevereiro do ano passado (19.553 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (março de 2017 a fevereiro de 2020).

A metodologia da pesquisa, adotada em 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.

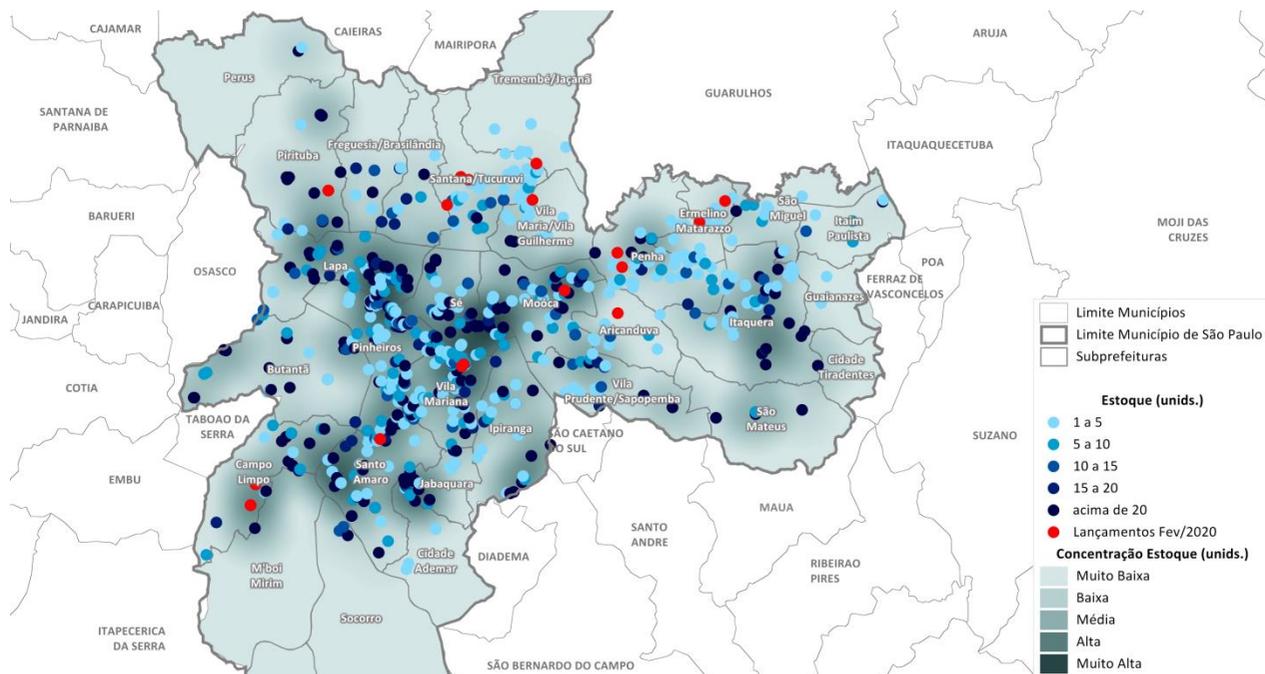
Ampliando o período analisado para 48 meses (março de 2016 a fevereiro de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 32.509 unidades, volume 5,7% superior à oferta de 36 meses.

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

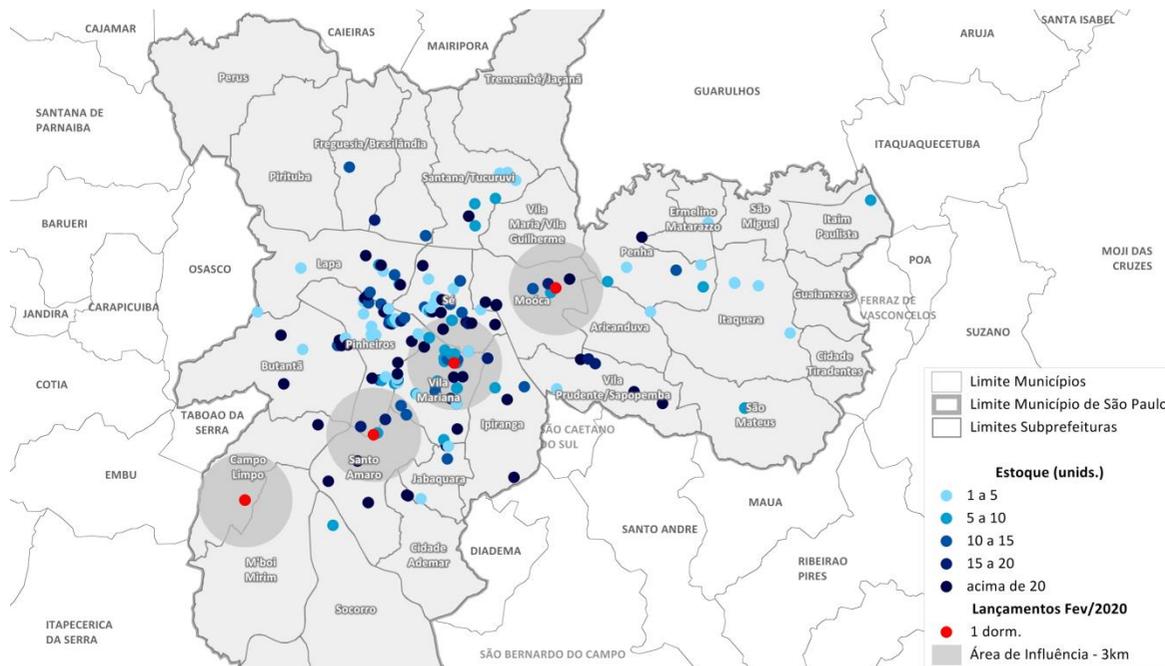
Em fevereiro, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 15,9 bilhões, resultado 6,0% inferior ao de janeiro (R\$ 16,9 bilhões) e 30,3% acima do percebido em fevereiro de 2019 (R\$ 12,2 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de fevereiro de 2020.

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

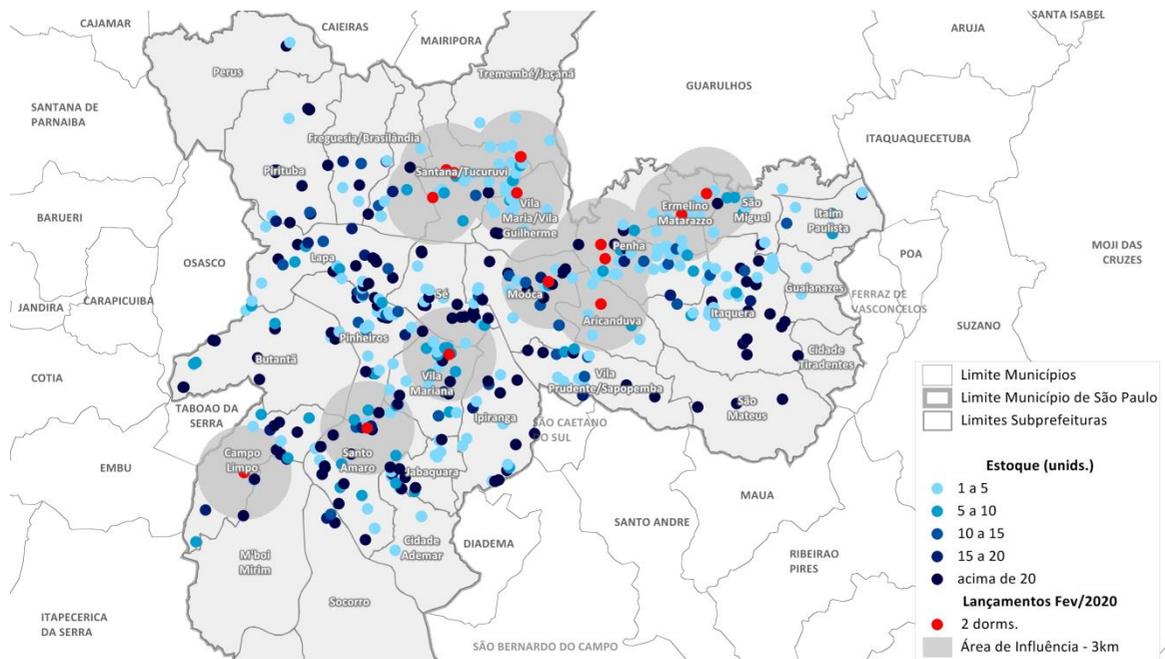
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



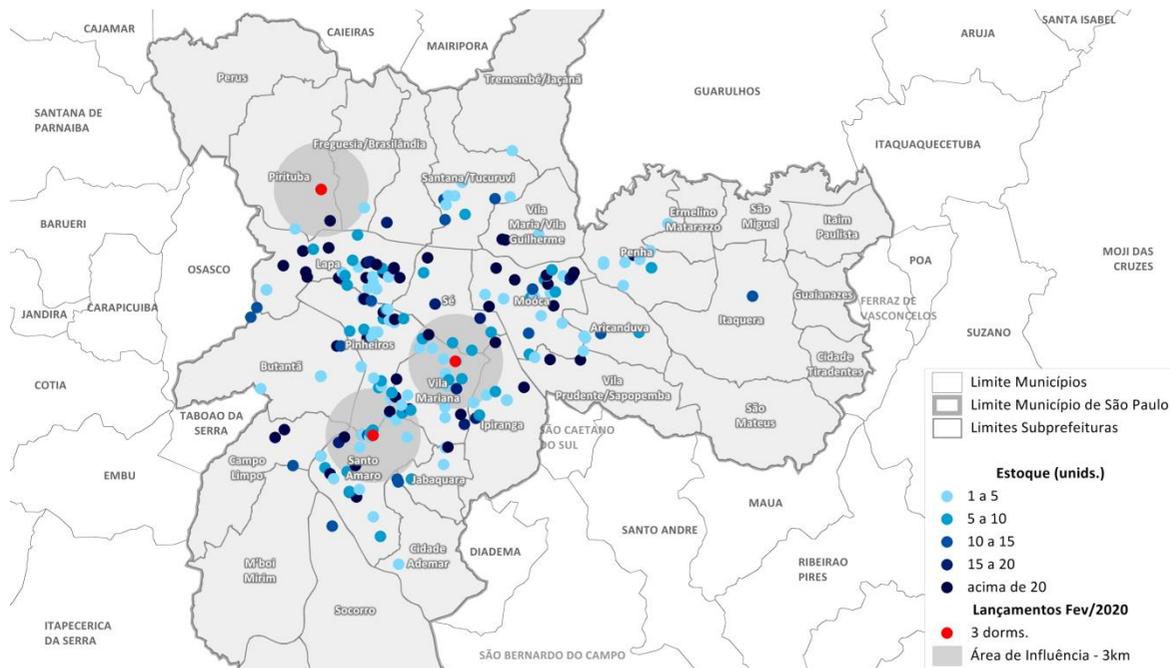
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



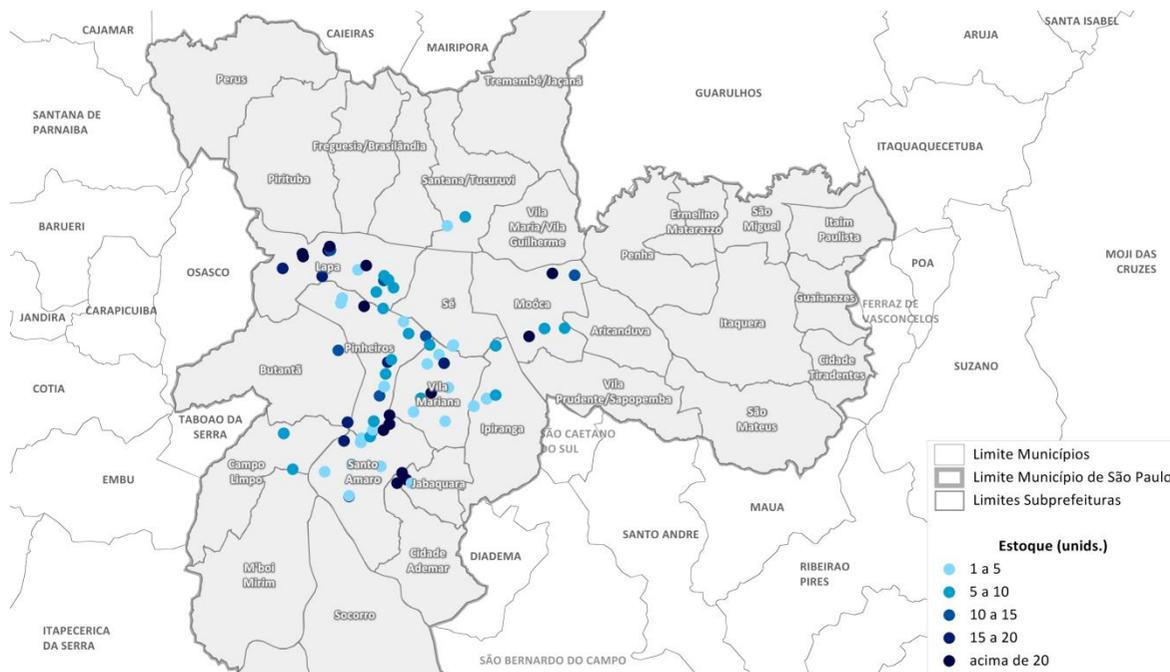
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 fevereiro de 2020 nos seguintes indicadores: vendas (2.044 unidades), oferta (17.504 unidades), VGV (R\$ 630,7 milhões) e VGO (R\$ 5,7 bilhões). Os imóveis de 1 dormitório lideraram em lançamentos (1.193 unidades) e no VSO (11,7%), resultado das 1.062 unidades comercializadas em relação aos 9.075 imóveis ofertados.

### Área útil

Imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.324 unidades), oferta (19.134 unidades), VGV (R\$ 569,8 milhões), VGO (R\$ 4,5 bilhões) e lançamentos (1.516 unidades). O maior VSO (12,2%) foi registrado nos imóveis com área entre 66 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>.

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (1.616 unidades) e de oferta final (14.891 unidades). A maior quantidade de lançamentos (892 unidades) e o maior VSO (12,8%) foram registrados nos imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil. Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão tiveram melhores VGV (R\$ 371,4 milhões) e VGO (R\$ 4,8 bilhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em fevereiro, a região Sul liderou em vendas (1.187 unidades), oferta (10.224 unidades) e lançamentos (1.235 unidades). A região Oeste ficou com melhor VSO (13,2%), VGV (R\$ 697,6 milhões) e VGO (R\$ 6,5 bilhões).

### 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 nos parâmetros do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e de preço do metro quadrado de área útil, com o limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em fevereiro, 1.581 unidades vendidas e 775 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 14.993 unidades disponíveis para venda, com VSO de 9,5%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 2.030 unidades vendidas, 1.409 unidades lançadas, oferta final de 15.757 unidades e VSO de 11,4%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo do mês de fevereiro demonstra que o setor voltou a apresentar bom ritmo de crescimento, a exemplo de 2019, excetuando-se os resultados de janeiro, bastante influenciados pela sazonalidade do período.

Com 2.184 unidades lançadas, fevereiro ficou atrás somente do mesmo mês de 2011, quando foram lançadas 2.902 unidades. “Esse resultado mostra a confiança do empreendedor imobiliário”, diz Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

As vendas apresentaram desempenho ainda melhor. Com 3.611 unidades comercializadas, fevereiro de 2020 registrou o melhor mês da série histórica da pesquisa, iniciada em 2004.

Os imóveis compactos (com menos de 45 m<sup>2</sup>) e aqueles com 1 e 2 dormitórios apresentaram resultados positivos, demonstrando a preferência dos compradores. “Quando se observa o comportamento por faixa de preço, nota-se um aumento na procura por unidade na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, que registrou o maior índice de venda sobre oferta. Isso comprova que há uma forte demanda por imóveis acima dos parâmetros de preços do Minha Casa, Minha Vida”, ressalta Petrucci.

Porém, a partir do anúncio, em 26 de fevereiro, do primeiro caso de contaminação pelo coronavírus (COVID-19) no País, precisamente na cidade de São Paulo, o cenário do mercado imobiliário mudou radicalmente. “É certo que teremos, a partir de março, resultados inferiores, tanto em lançamentos quanto em vendas, mas ainda não conseguimos mensurar a dimensão desse impacto”, explica Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Com o fechamento do comércio na cidade de São Paulo, por determinação do governo do Estado, as incorporadoras e imobiliárias estão procurando novas formas de trabalhar. “Cada vez mais, estamos nos capacitando para realizar negócios pelos meios digitais, que atualmente apresentam um alto grau de evolução e segurança”, destaca Kallas.

Uma decisão importante do setor foi a de manter os canteiros de obras em funcionamento, desde que obedecidas medidas definidas conjuntamente pelas entidades que representam empresas e trabalhadores. “A paralisação das obras poderia comprometer seriamente o processo de recuperação do setor, com consequências econômicas e sociais ainda piores para a cidade, o Estado e o País. Decerto que o processo construtivo será mais demorado, mas é melhor continuar trabalhando em um ritmo mais lento do que parar totalmente”, observa Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

O Secovi-SP tem buscado alternativas que possam garantir a manutenção das atividades imobiliárias e o equilíbrio no ambiente de negócios. “Mesmo com a quarentena, continuamos atuando e apresentando propostas às diversas instâncias do poder público, com o objetivo de superar este momento de dificuldades com o mínimo impacto possível”, esclarece Jafet.

Algumas sugestões do setor já se concretizaram, como a decisão do Ministério de Desenvolvimento Regional, que editou a Portaria 761, em 27/3, garantindo recursos do OGU (Orçamento Geral da União) para os Estados evitarem a interrupção das operações do programa Minha Casa, Minha Vida. Medidas da Caixa, como negociação de prazos de vencimento de contratos, mudanças nos processos de medição de obras, novas operações de financiamento, entre outras, também estão no rol de pleitos do Secovi-SP em parceria com entidades de classe que integram a cadeia produtiva da indústria imobiliária.

“Passada essa crise, acreditamos que o mercado vai retornar ao bom ritmo que tem apresentado há vários meses, porque imóvel, além de bem necessário, constitui-se em reserva de valor e há uma grande demanda reprimida na cidade de São Paulo”, conclui Jafet.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – FEVEREIRO DE 2020**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	7.882	18.730	4.067	1.498	<b>32.177</b>
Lançamentos	1.193	818	173	0	<b>2.184</b>
Vendas	1.062	2.044	406	99	<b>3.611</b>
Oferta final	8.013	17.504	3.834	1.399	<b>30.750</b>
VSO (%)	11,7	10,5	9,6	6,6	<b>10,5</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.493	8.942	3.301	7.265	10.176	<b>32.177</b>
Lançamentos	0	159	127	663	1.235	<b>2.184</b>
Vendas	166	918	293	1.047	1.187	<b>3.611</b>
Oferta final	2.327	8.183	3.135	6.881	10.224	<b>30.750</b>
VSO (%)	6,7	10,1	8,5	13,2	10,4	<b>10,5</b>

**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	19.942	4.973	3.057	2.311	1.383	511	<b>32.177</b>
Lançamentos	1.516	372	229	33	34	0	<b>2.184</b>
Vendas	2.324	546	402	188	115	36	<b>3.611</b>
Oferta final	19.134	4.799	2.884	2.156	1.302	475	<b>30.750</b>
VSO (%)	10,8	10,2	12,2	8,0	8,1	7,0	<b>10,5</b>

**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	15.732	7.172	4.807	2.563	1.903	<b>32.177</b>
Lançamentos	775	892	396	87	34	<b>2.184</b>
Vendas	1.616	1.031	590	226	148	<b>3.611</b>
Oferta final	14.891	7.033	4.613	2.424	1.789	<b>30.750</b>
VSO (%)	9,8	12,8	11,3	8,5	7,6	<b>10,5</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	15.799	16.378	<b>32.177</b>
Lançamentos	775	1.409	<b>2.184</b>
Vendas	1.581	2.030	<b>3.611</b>
Oferta final	14.993	15.757	<b>30.750</b>
VSO (%)	9,5	11,4	<b>10,5</b>

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

### FEVEREIRO/2020

#### OUTRAS CIDADES DA RMSP

##### Números do mês:

Vendas = 887 unidades

Lançamentos = 81 unidades

Oferta Final = 5.868 unidades

VSO (mensal) = 13,1%

VSO (12 meses) = 61,0%

VGv = R\$ 279,5 milhões

##### Acumulado 12 meses

Vendas = 10.482 unidades

Lançamentos = 9.915 unidades

VGv = R\$ 3,908 bilhões

##### Média do ano

Vendas = 781 unidades

Lançamentos = 255 unidades

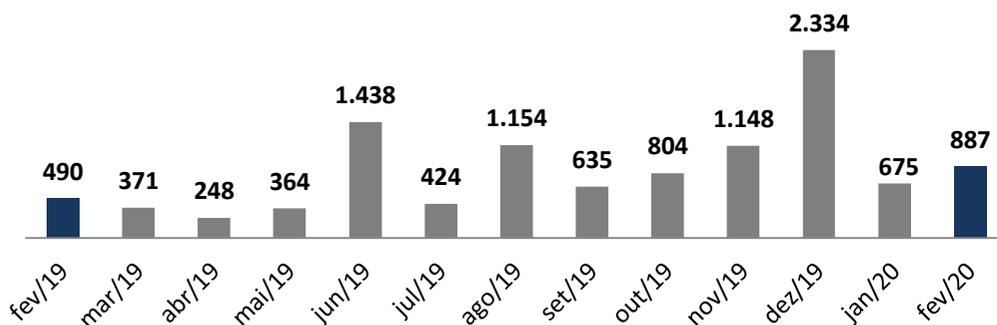
VGv = R\$ 236,9 milhões

#### 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 fevereiro de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 887 unidades vendidas, um aumento de 31,4% em comparação às 675 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de fevereiro de 2019 (490 unidades), houve aumento de 81,0%.

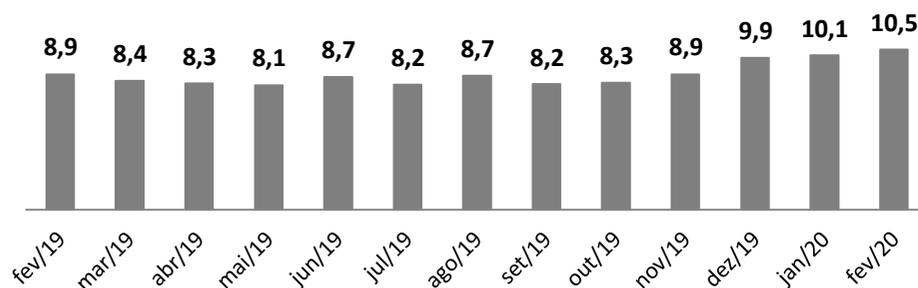
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (março de 2019 a fevereiro de 2020), foram comercializadas 10.482 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 18,3% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 8.858 unidades.

#### Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em fevereiro de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 279,5 milhões, representando aumento de 43,8% em relação a janeiro de 2020, mês em que foram vendidos R\$ 194,3 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 134,2 milhões de fevereiro de 2019, o aumento foi de 108,2% – valores atualizados pelo INCC-DI de fevereiro de 2020.

## **VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP**

Em fevereiro de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 13,1%, ficando acima dos 9,2% de janeiro e acima dos 7,1% do mesmo mês de 2019.

## **Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP**

As outras cidades da RMSP encerraram fevereiro com 5.868 unidades disponíveis para venda – volume 12,2% abaixo do registrado em janeiro (6.681 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (março de 2017 a fevereiro de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou em fevereiro R\$ 2,360 bilhões, representando redução de 9,8% em relação a janeiro, mês em que foram ofertados R\$ 2,618 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,593 bilhões de fevereiro de 2019, houve redução de 9,0% (valores atualizados pelo INCC-DI de fevereiro de 2020).

## **Lançamentos – Outras Cidades da RMSP**

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 81 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 81,1% abaixo do registrado em janeiro (428 unidades) e 90,3% abaixo das 839 unidades de fevereiro do ano passado.

## **ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP**

### **Dormitórios**

Em fevereiro deste ano, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (758 unidades), lançamentos (76 unidades), oferta (4.293 unidades), VGv (R\$ 194,5 milhões), VGO (R\$ 1,2 bilhão) e o maior VSO (15,0%).

### **Área útil**

Os imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se em todos os indicadores: vendas (523 unidades), lançamentos (76 unidades), oferta (3.052 unidades), VGv (R\$ 134,7 milhões), VGO (R\$ 826,3 milhões) e VSO (14,6%).

### **Faixa de preço**

Em fevereiro, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (443 unidades), maior oferta (2.413 unidades) e melhor VSO (15,5%). Unidades com preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de lançamentos (68 unidades), maior VGv (R\$ 117,3 milhões) e o maior VGO (R\$ 834,6 milhões).

**ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – FEVEREIRO DE 2020**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	309	4.975	1.079	311	<b>6.674</b>
Lançamentos	0	76	5	0	<b>81</b>
Vendas	18	758	101	10	<b>887</b>
Oferta final	291	4.293	983	301	<b>5.868</b>
VSO (%)	5,8	15,0	9,3	3,2	<b>13,1</b>

**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	1.390	3.499	915	543	327	<b>6.674</b>
Lançamentos	0	76	0	0	5	<b>81</b>
Vendas	187	523	96	61	20	<b>887</b>
Oferta final	1.203	3.052	819	482	312	<b>5.868</b>
VSO (%)	13,5	14,6	10,5	11,2	6,0	<b>13,1</b>

**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	2.848	2.683	597	120	426	<b>6.674</b>
Lançamentos	8	68	0	0	5	<b>81</b>
Vendas	443	345	75	6	18	<b>887</b>
Oferta final	2.413	2.406	522	114	413	<b>5.868</b>
VSO (%)	15,5	12,5	12,6	5,0	4,2	<b>13,1</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.643	4.031	<b>6.674</b>
Lançamentos	8	73	<b>81</b>
Vendas	427	460	<b>887</b>
Oferta final	2.224	3.644	<b>5.868</b>
VSO (%)	16,1	11,2	<b>13,1</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – FEVEREIRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	7.882	18.730	4.067	1.498	32.177
UL	(+) Lançadas	1.193	818	173	0	2.184
UV	(-) Vendidas	1.062	2.044	406	99	3.611
OF	Oferta - 29/02/2020	8.013	17.504	3.834	1.399	30.750

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,7	10,5	9,6	6,6	10,5
PMV	Prazo Médio de Venda	4	8	10	8	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	387,6	630,7	450,1	216,1	1.684,5

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	8,00	0,00	0,00	8,00
ELV	Vertical Lançados	3,26	4,14	1,60	0,00	9,00
EL	Total Lançados	3,26	12,14	1,60	0,00	17,00

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	5.153	8.114	1.282	556	15.105
UL	(+) Lançadas	1.193	818	173	0	2.184
UV	(-) Vendidas	901	1.091	175	61	2.228
OF	Oferta - 29/02/2020	5.445	7.841	1.280	495	15.061

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,2	12,2	12,0	11,0	12,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	334,3	333,7	220,4	138,8	1.027,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	2.729	10.616	2.785	942	17.072
UV	(-) Vendidas	161	953	231	38	1.383
OF	Oferta - 29/02/2020	2.568	9.663	2.554	904	15.689

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,9	9,0	8,3	4,0	8,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	53,3	297,0	229,7	77,3	657,3

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – FEVEREIRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	309	4.975	1.079	311	6.674
UL	(+) Lançadas	0	76	5	0	81
UV	(-) Vendidas	18	758	101	10	887
OF	Oferta - 29/02/2020	291	4.293	983	301	5.868

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,8	15,0	9,3	3,2	13,1
PMV	Prazo Médio de Venda	10	9	8	17	9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	4,4	194,5	62,6	18,0	279,5

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

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	13	2.083	410	83	2.589
UL	(+) Lançadas	0	76	5	0	81
UV	(-) Vendidas	2	423	36	6	467
OF	Oferta - 29/02/2020	11	1.736	379	77	2.203

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,4	19,6	8,7	7,2	17,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,4	102,9	19,5	7,9	130,7

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	296	2.892	669	228	4.085
UV	(-) Vendidas	16	335	65	4	420
OF	Oferta - 29/02/2020	280	2.557	604	224	3.665

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,4	11,6	9,7	1,8	10,3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	4,0	91,6	43,1	10,1	148,8

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – FEVEREIRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	8.191	23.705	5.146	1.809	38.851
UL	(+) Lançadas	1.193	894	178	0	2.265
UV	(-) Vendidas	1.080	2.802	507	109	4.498
OF	Oferta - 29/02/2020	<b>8.304</b>	<b>21.797</b>	<b>4.817</b>	<b>1.700</b>	<b>36.618</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,5	11,4	9,5	6,0	10,9
PMV	Prazo Médio de Venda	4	8	10	9	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	392,0	825,2	512,7	234,1	1.964,0

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	8,00	1,00	0,00	9,00
ELV	Vertical Lançados	3,26	6,14	1,60	0,00	11,00
EL	Total Lançados	3,26	14,14	2,60	0,00	20,00

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	5.166	10.197	1.692	639	17.694
UL	(+) Lançadas	1.193	894	178	0	2.265
UV	(-) Vendidas	903	1.514	211	67	2.695
OF	Oferta - 29/02/2020	5.456	9.577	1.659	572	17.264

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,2	13,7	11,3	10,5	13,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	334,7	436,6	239,9	146,7	1.157,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2020	3.025	13.508	3.454	1.170	21.157
UV	(-) Vendidas	177	1.288	296	42	1.803
OF	Oferta - 29/02/2020	2.848	12.220	3.158	1.128	19.354

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,9	9,5	8,6	3,6	8,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	57,3	388,6	272,8	87,4	806,1

## Glossário

**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**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 M<sup>2</sup> 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 ZEI 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

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 e 5591-1241

### **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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)