

MARÇO/2020

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 2.683 unidades

Lançamentos = 1.761 unidades

Oferta Final = 34.205 unidades

VSO (mensal) = 7,3%

VSO (12 meses) = 59,9%

GVV = R\$ 1.036,1 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 51.897 unidades

Lançamentos = 65.485 unidades

GVV = R\$ 25,3 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.195 unidades

Lançamentos = 1.366 unidades

GVV = R\$ 1.370,0 milhões

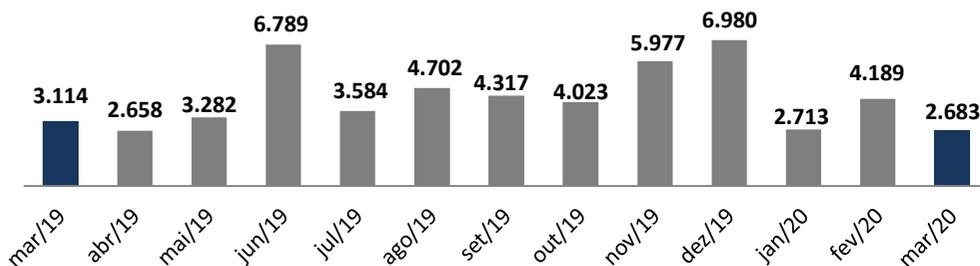
Secovi-SP divulga dados de março do mercado de imóveis residenciais novos

Lançamentos e vendas na capital paulista começaram a ser ligeiramente afetados pelos efeitos da pandemia no final do mês

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 março deste ano a comercialização de 2.683 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 36,0% inferior ao mês de fevereiro (4.189 unidades) e 13,8% abaixo das vendas de março de 2019 (3.114 unidades).

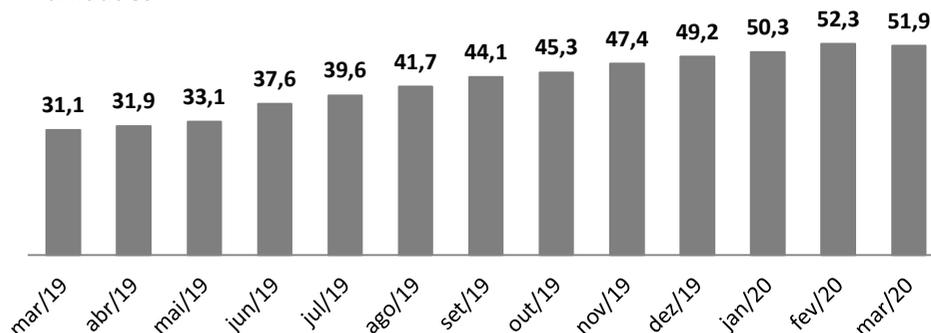
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (abril de 2019 a março de 2020), as 51.897 unidades comercializadas representaram um aumento de 66,9% em relação ao período anterior (abril de 2018 a março 2019), quando foram negociadas 31.088 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

O VGv (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 1,04 bilhão, resultado 47,3% inferior ao registrado em fevereiro (R\$ 1,97 bilhão) e 25,9% abaixo do volume percebido em março de 2019 (R\$ 1,4 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de março de 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

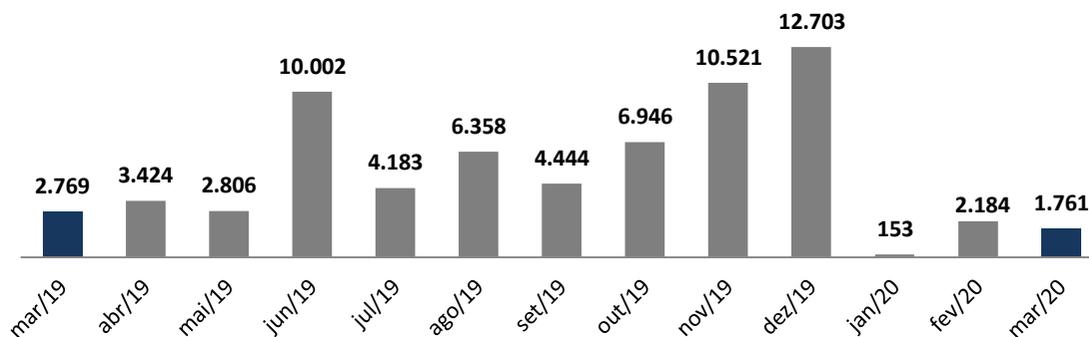
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 7,3% em março, ficando abaixo dos índices registrados nos meses de fevereiro de 2020 (10,7%) e de março de 2019 (12,9%).

O VSO de 12 meses (abril de 2019 a março de 2020) atingiu 59,9%, ficando acima dos 59,6% do período imediatamente anterior (março de 2019 a fevereiro de 2020) e dos 54,2% do acumulado de abril 2018 a março 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 março de 2020, o lançamento de 1.761 unidades residenciais, volume 19,4% inferior ao apurado em fevereiro de 2020 (2.184 unidades) e 36,4% abaixo do total de março de 2019 (2.769 unidades).

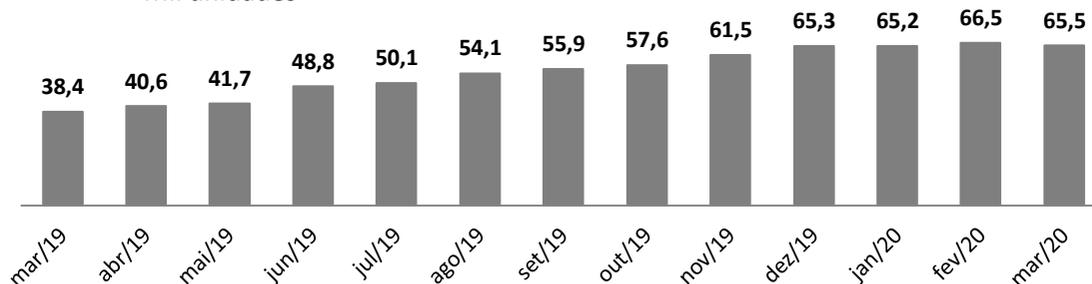
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (abril de 2019 a março de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 65.485 unidades, 70,6% acima das 38.394 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (abril de 2018 a março de 2019).

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 março com a oferta de 34.205 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 1,8% inferior à registrada em fevereiro (34.846 unidades) e 63,4% acima do volume apurado em março do ano passado (20.937 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (abril de 2017 a março 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.

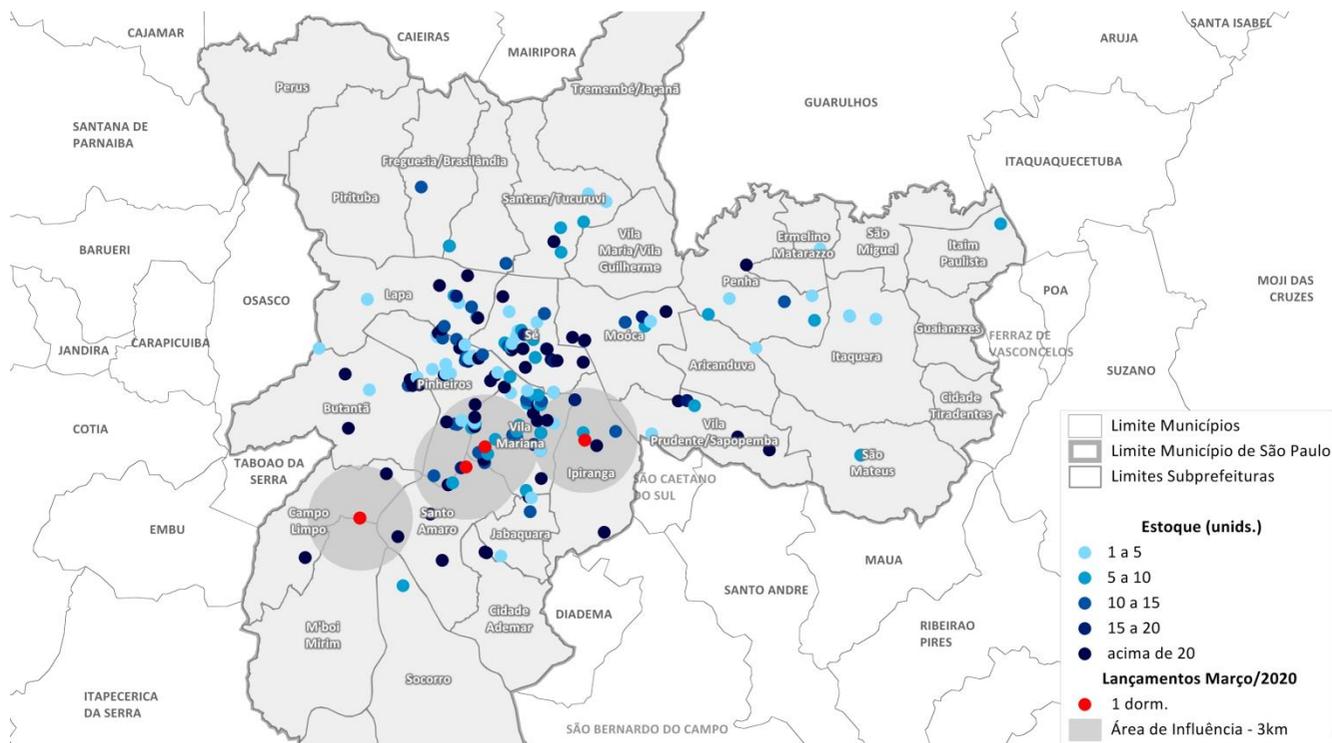
Ampliando o período analisado para 48 meses (abril de 2016 a março de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 35.985 unidades, volume 5,2% superior à oferta de 36 meses.

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

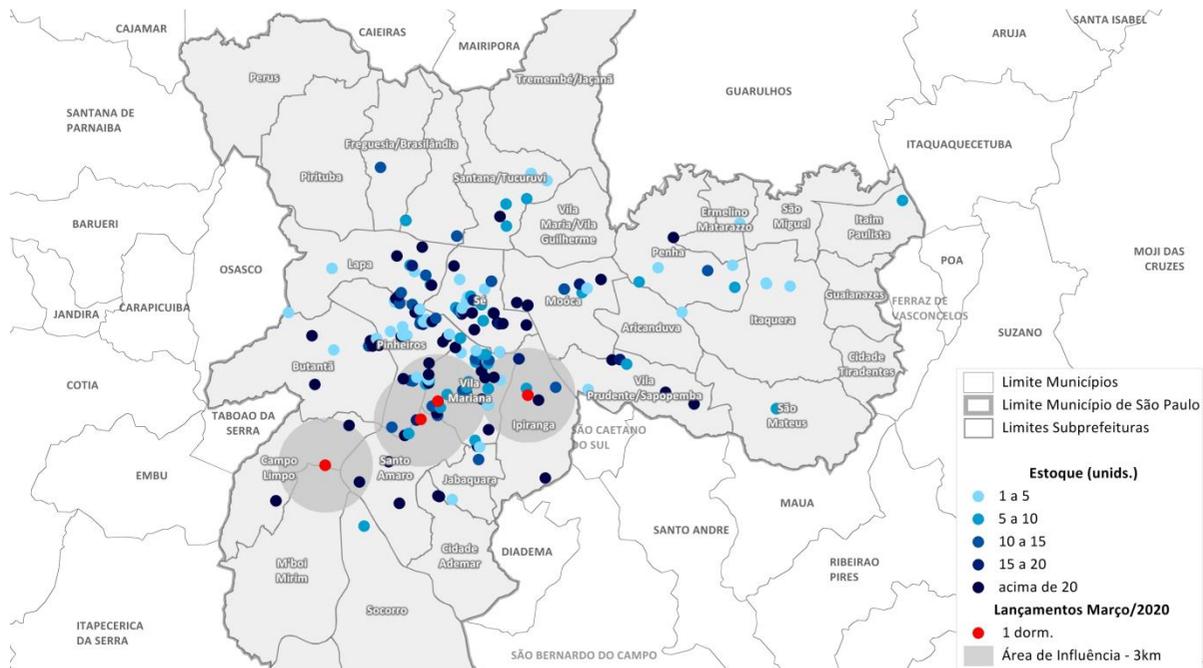
Em março, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 17,5 bilhões, resultado 3,0% inferior ao de fevereiro (R\$ 18,0 bilhões) e 38,7% acima do percebido em março de 2019 (R\$ 12,6 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de março de 2020.

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

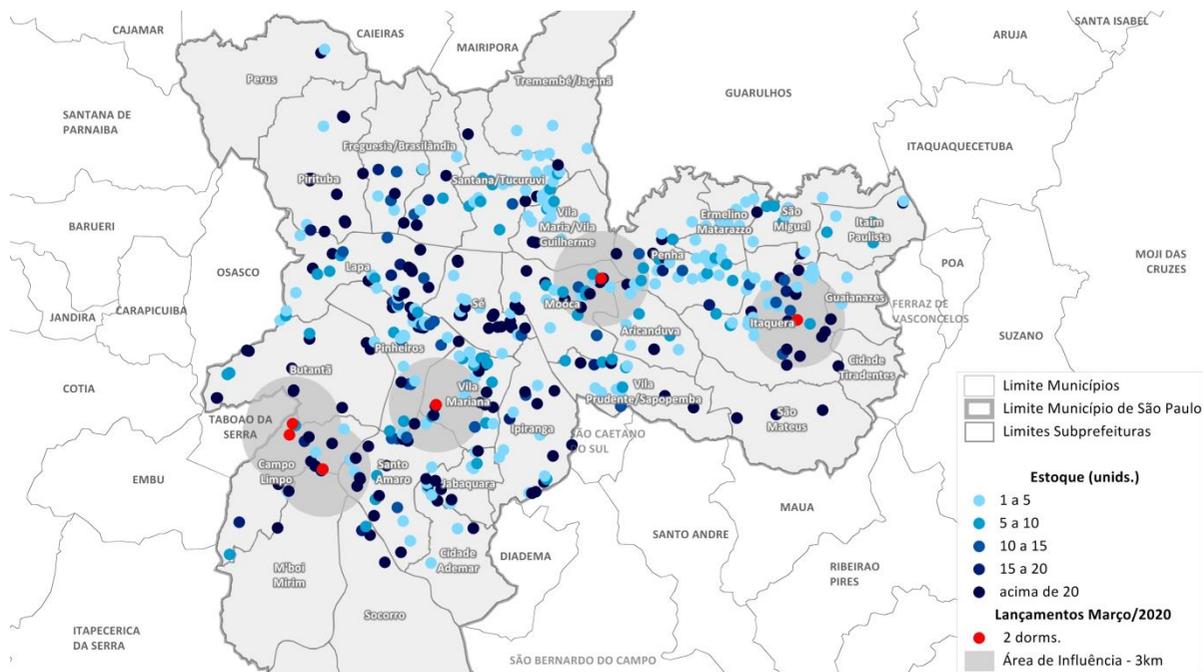
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



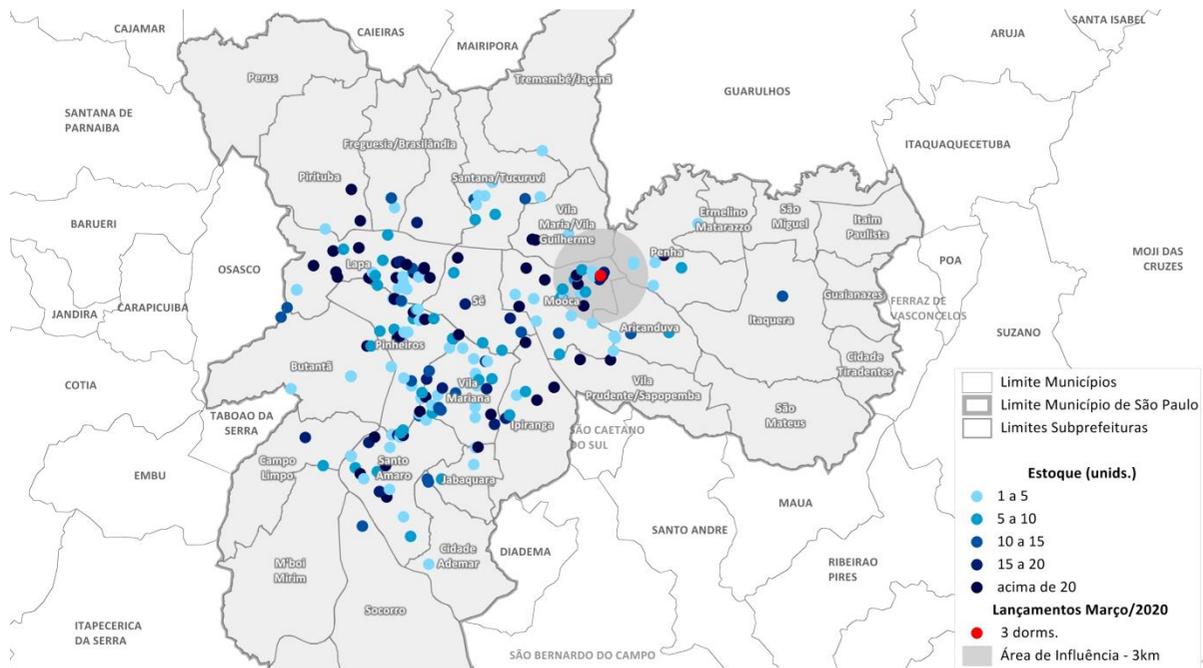
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



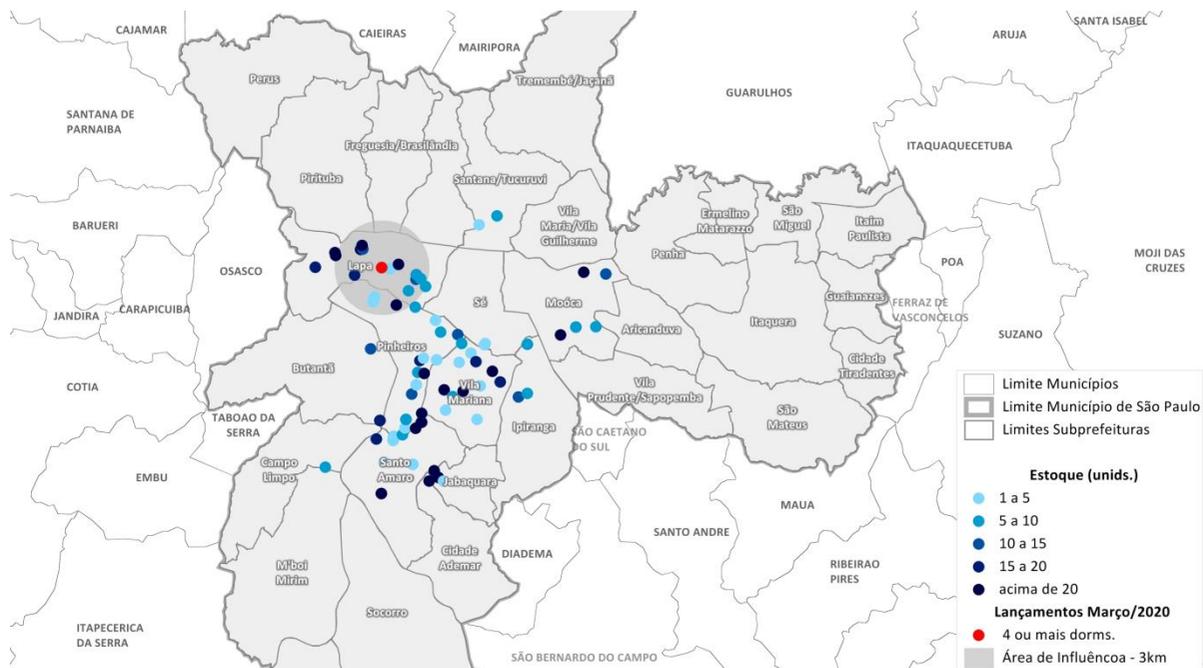
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 março de 2020 em todos os indicadores: vendas (1.681 unidades), oferta (19.709 unidades), VGV (R\$ 502,9 milhões), VGO (R\$ 6,3 bilhões), lançamentos (955 unidades) e VSO (7,9%), resultado das 1.681 unidades comercializadas em relação aos 21.390 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (1.947 unidades), oferta (22.306 unidades), VGV (R\$ 454,4 milhões), VGO (R\$ 5,4 bilhões), lançamentos (1.402 unidades) e maior VSO (8,0%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (1.383 unidades), de oferta final (16.906 unidades) e lançamentos (818 unidades). Os maiores VSO (8,8%) e VGV (R\$ 263,9 milhões) 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 o maior VGO (R\$ 5,5 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em março, a região Sul liderou em vendas (1.095 unidades), oferta (11.370 unidades), lançamentos (1.173 unidades), VSO (8,8%) e VGV (R\$ 451,7 milhões). A região Oeste ficou com melhor VGO (R\$ 7,0 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 março, 1.350 unidades vendidas e 700 unidades lançadas estavam enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 16.702 unidades disponíveis para venda, com VSO de 7,5%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 1.333 unidades vendidas, 1.061 unidades lançadas, oferta final de 17.503 unidades e VSO de 7,1%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo referente ao mês de março mostra que nesse período foram pequenos os efeitos da pandemia do novo coronavírus (Covid-19).

O mercado imobiliário vinha apresentando bom desempenho, até que o prefeito Bruno Covas decretou o fechamento do comércio a partir do dia 20 de março, incluindo os estandes de vendas medida que impactou negativamente os negócios.

Ainda assim, no acumulado dos três primeiros meses de 2020, a comercialização de 9.585 unidades representa uma marca impressionante, na avaliação do economista-chefe do Secovi-SP, Celso Petrucci. Significa um crescimento de 38,7% em relação ao primeiro trimestre de 2019, quando foram vendidas 6.912 unidades.

“Os lançamentos no primeiro trimestre totalizaram 4.098 unidades, demonstrando que as empresas concentraram seus esforços na comercialização de unidades que estavam em oferta”, observa Petrucci.

Os imóveis compactos (com menos de 45 m²) e os de 2 dormitórios apresentaram os melhores desempenhos em março. Unidades com essas características, além de geralmente possuírem tíquete mais baixo, também são beneficiadas pela queda da taxa de juros.

Os impactos não foram mais intensos no mercado porque o setor da construção civil foi enquadrado como atividade essencial no decreto de quarentena, desde que implantadas medidas rígidas de higienização e proteção à saúde dos trabalhadores nos canteiros de obras.

“O momento é de cautela, planejamento e criatividade, não só para vencer a crise, mas também para enfrentar o período pós-pandemia”, afirma Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação Imobiliária e Terrenos Urbanos do Sindicato. “A continuidade das obras foi uma decisão importante, pois vai permitir que os prejuízos não sejam maiores. No entanto, é fundamental que os empreendedores estejam atentos ao caixa e que busquem alternativas para garantir a sobrevivência de suas empresas e os empregos de seus colaboradores.”

Kallas acredita que devido à baixa utilização dos terrenos e aos custos exagerados de outorga onerosa não haverá redução de preços dos imóveis. “Agora é um dos melhores momentos para se adquirir um apartamento”, recomenda.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Para o presidente Basilio Jafet, as empresas precisam de crédito mais barato para poderem atravessar este período de crise sanitária. “As linhas de crédito disponibilizadas pelas instituições financeiras privadas têm juros que não são adequados à realidade de hoje, e muitas exigências que inviabilizam o acesso ao financiamento, sobretudo para as micro e pequenas empresas”, acentua, lembrando ser este um dos itens que constam da agenda de reivindicações que vem sendo mantida pelo Secovi-SP.

“É necessário resolver os atuais gargalos e contribuir para que as empresas possam enfrentar e vencer os desafios pós-pandemia, que não serão poucos”, diz. Apesar das incertezas, Jafet ressalta que as mudanças impostas pela pandemia representam um caminho sem volta e certamente irão influenciar positivamente o mercado. “A tecnologia entrou de vez na vida das pessoas, das empresas, nos relacionamentos, nas transações imobiliárias, no fechamento de negócios, na assinatura de contratos, entre muitas outras atividades”, afirma, destacando que este novo cenário representa muitas oportunidades.

Nota Técnica

Anualmente, a Embraesp, empresa que fornece informações sobre lançamentos de imóveis ao mercado, divulga ajustes nos seus dados. Isto ocorre em razão de atraso no envio de informações, fazendo com que, costumeiramente no mês de março, seja alterada a quantidade de unidades lançadas do ano anterior.

Nos anos anteriores, estes ajustes foram estatisticamente insignificantes. No entanto, em 2019, devido ao forte crescimento do mercado, houve um ajuste bastante significativo, o que levou o Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP a revisar os dados de vendas e oferta de 2019.

Quem acompanha a série histórica da pesquisa poderá acessar as alterações no site do Secovi-SP. Em caso de dúvidas, pode entrar em contato pelo e-mail economia@secovi.com.br.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – MARÇO DE 2020
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	9.269	20.435	3.951	1.472	35.127
Lançamentos	702	955	44	60	1.761
Vendas	770	1.681	175	57	2.683
Oferta final	9.201	19.709	3.820	1.475	34.205
VSO (%)	7,7	7,9	4,4	3,7	7,3

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.726	9.164	4.191	7.754	11.292	35.127
Lançamentos	0	528	0	60	1.173	1.761
Vendas	166	787	259	376	1.095	2.683
Oferta final	2.560	8.905	3.932	7.438	11.370	34.205
VSO (%)	6,1	8,1	6,2	4,8	8,8	7,3

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	22.851	5.228	2.987	2.118	1.385	558	35.127
Lançamentos	1.402	162	93	44	60	0	1.761
Vendas	1.947	344	203	115	58	16	2.683
Oferta final	22.306	5.046	2.877	2.047	1.387	542	34.205
VSO (%)	8,0	6,4	6,6	5,3	4,0	2,9	7,3

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	17.471	8.302	4.932	2.425	1.997	35.127
Lançamentos	818	649	132	102	60	1.761
Vendas	1.383	790	331	113	66	2.683
Oferta final	16.906	8.161	4.733	2.414	1.991	34.205
VSO (%)	7,6	8,8	6,5	4,5	3,2	7,3

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	17.352	17.775	35.127
Lançamentos	700	1.061	1.761
Vendas	1.350	1.333	2.683
Oferta final	16.702	17.503	34.205
VSO (%)	7,5	7,1	7,3

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

MARÇO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 641 unidades

Lançamentos = 317 unidades

Oferta Final = 7.374 unidades

VSO (mensal) = 8,0%

VSO (12 meses) = 68,1%

VGv = R\$ 162,3 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 16.304 unidades

Lançamentos = 16.275 unidades

VGv = R\$ 5,054 bilhões

Média do ano

Vendas = 927 unidades

Lançamentos = 275 unidades

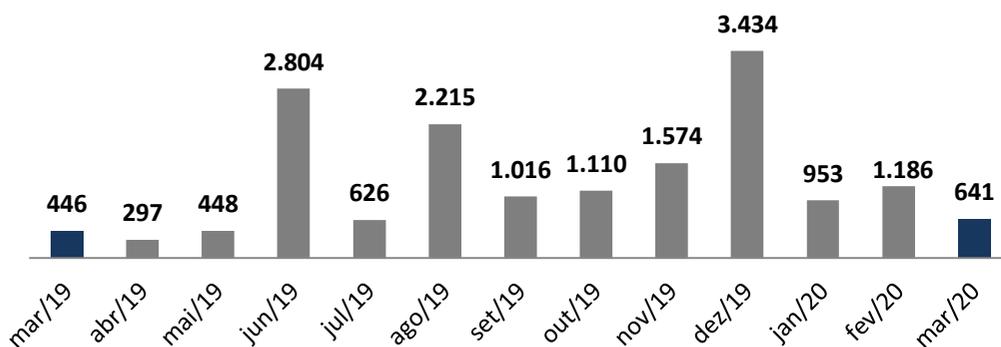
VGv = R\$ 254,6 milhões

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 março de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 641 unidades vendidas, uma redução de 46,0% em comparação às 1.186 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de março de 2019 (446 unidades), houve aumento de 43,7%.

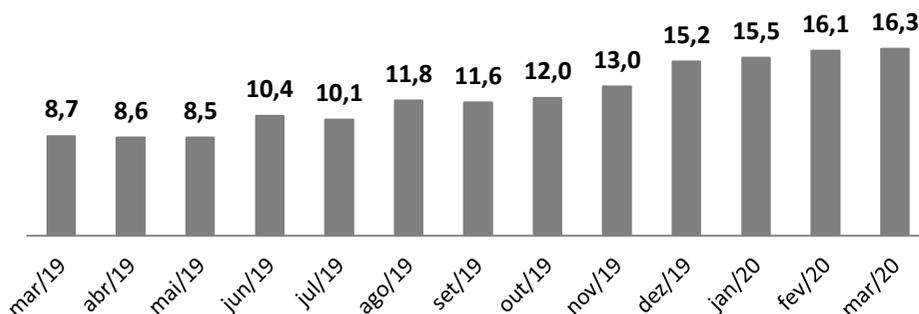
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (abril de 2019 a março de 2020), foram comercializadas 16.304 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 87,6% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 8.691 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em março deste ano, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 162,3 milhões, representando redução de 52,9% em relação a fevereiro, mês em que foram vendidos R\$ 344,9 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 128,1 milhões de março de 2019, o aumento foi de 26,7% – valores atualizados pelo INCC-DI de março de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em março de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 8,0%, ficando abaixo dos 13,6% de fevereiro e acima dos 5,4% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram março com 7.374 unidades disponíveis para venda – volume 2,2% abaixo do registrado em fevereiro (7.540 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (abril de 2017 a março de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou em março R\$ 2,748 bilhões, representando aumento de 0,4% em relação a fevereiro, mês em que foram ofertados R\$ 2,737 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,895 bilhões de março de 2019, houve redução de 5,1% (valores atualizados pelo INCC-DI de março de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 317 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 291,4% acima do registrado em fevereiro (81 unidades) e 10,1% acima das 288 unidades de março do ano passado.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Em março deste ano, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (598 unidades), lançamentos (245 unidades), oferta (5.642 unidades), VGv (R\$ 135,9 milhões), VGO (R\$ 1,4 bilhão) e o maior VSO (9,6%).

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se em todos os indicadores: vendas (323 unidades), lançamentos (133 unidades), oferta (3.222 unidades) e VGO (R\$ 850,9 milhões). Imóveis com menos de 45 m² registraram os maiores VGv (R\$ 49,5 milhões) e VSO (10,1%).

Faixa de preço

Em março, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (436 unidades), lançamentos (140 unidades), oferta (3.680 unidades), VGv (R\$ 82,5 milhões) e VSO (10,6%). Unidades com preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VGO (R\$ 857,9 milhões).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – MARÇO DE 2020

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	285	5.995	1.139	279	7.698
Lançamentos	0	245	36	36	317
Vendas	9	598	29	5	641
Oferta final	276	5.642	1.146	310	7.374
VSO (%)	3,2	9,6	2,5	1,6	8,0

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	2.487	3.412	884	624	291	7.698
Lançamentos	112	133	0	36	36	317
Vendas	262	323	40	11	5	641
Oferta final	2.337	3.222	844	649	322	7.374
VSO (%)	10,1	9,1	4,5	1,7	1,5	8,0

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	3.976	2.548	582	194	398	7.698
Lançamentos	140	105	0	0	72	317
Vendas	436	179	19	-2	9	641
Oferta final	3.680	2.474	563	196	461	7.374
VSO (%)	10,6	6,7	3,3	-1,0	1,9	8,0

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	3.826	3.872	7.698
Lançamentos	140	177	317
Vendas	433	208	641
Oferta final	3.533	3.841	7.374
VSO (%)	10,9	5,1	8,0

CIDADE DE SÃO PAULO – MARÇO DE 2020
DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	9.269	20.435	3.951	1.472	35.127
UL	(+) Lançadas	702	955	44	60	1.761
UV	(-) Vendidas	770	1.681	175	57	2.683
OF	Oferta - 31/03/2020	9.201	19.709	3.820	1.475	34.205

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,7	7,9	4,4	3,7	7,3
PMV	Prazo Médio de Venda	5	9	10	11	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	232,9	502,9	191,6	108,7	1.036,1

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
ELV	Vertical Lançados	3,00	3,67	0,33	1,00	8,00
EL	Total Lançados	3,00	4,67	0,33	1,00	9,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	5.691	9.562	1.120	423	16.796
UL	(+) Lançadas	702	955	44	60	1.761
UV	(-) Vendidas	616	901	120	17	1.654
OF	Oferta - 31/03/2020	5.777	9.616	1.044	466	16.903

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,6	8,6	10,3	3,5	8,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	186,9	251,3	138,5	28,3	605,0

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	3.578	10.873	2.831	1.049	18.331
UV	(-) Vendidas	154	780	55	40	1.029
OF	Oferta - 31/03/2020	3.424	10.093	2.776	1.009	17.302

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,3	7,2	1,9	3,8	5,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	46,0	251,6	53,1	80,4	431,1

OUTRAS CIDADES DA RMSP – MARÇO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	285	5.995	1.139	279	7.698
UL	(+) Lançadas	0	245	36	36	317
UV	(-) Vendidas	9	598	29	5	641
OF	Oferta - 31/03/2020	276	5.642	1.146	310	7.374

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,2	9,6	2,5	1,6	8,0
PMV	Prazo Médio de Venda	28	11	10	30	11
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,1	135,9	15,5	8,8	162,3

<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	3,000	0,500	0,500	4,000
EL	Total Lançados	0,000	3,000	0,500	0,500	4,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	11	2.291	482	61	2.845
UL	(+) Lançadas	0	245	36	36	317
UV	(-) Vendidas	1	292	19	2	314
OF	Oferta - 31/03/2020	10	2.244	499	95	2.848

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,1	11,5	3,7	2,1	9,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,2	62,8	9,0	2,2	74,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	274	3.704	657	218	4.853
UV	(-) Vendidas	8	306	10	3	327
OF	Oferta - 31/03/2020	266	3.398	647	215	4.526

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,9	8,3	1,5	1,4	6,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,9	73,1	6,5	6,6	88,1

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – MARÇO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	9.554	26.430	5.090	1.751	42.825
UL	(+) Lançadas	702	1.200	80	96	2.078
UV	(-) Vendidas	779	2.279	204	62	3.324
OF	Oferta - 31/03/2020	9.477	25.351	4.966	1.785	41.579

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,6	8,2	3,9	3,4	7,4
PMV	Prazo Médio de Venda	5	9	10	13	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	235,0	638,8	207,1	117,5	1.198,4

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
ELV	Vertical Lançados	3,00	6,67	0,83	1,50	12,00
EL	Total Lançados	3,00	7,67	0,83	1,50	13,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	5.702	11.853	1.602	484	19.641
UL	(+) Lançadas	702	1.200	80	96	2.078
UV	(-) Vendidas	617	1.193	139	19	1.968
OF	Oferta - 31/03/2020	5.787	11.860	1.543	561	19.751

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,6	9,1	8,3	3,3	9,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	187,1	314,1	147,5	30,5	679,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 29/02/2020	3.852	14.577	3.488	1.267	23.184
UV	(-) Vendidas	162	1.086	65	43	1.356
OF	Oferta - 31/03/2020	3.690	13.491	3.423	1.224	21.828

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,2	7,5	1,9	3,4	5,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	47,9	324,7	59,6	87,0	519,2

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

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

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br