

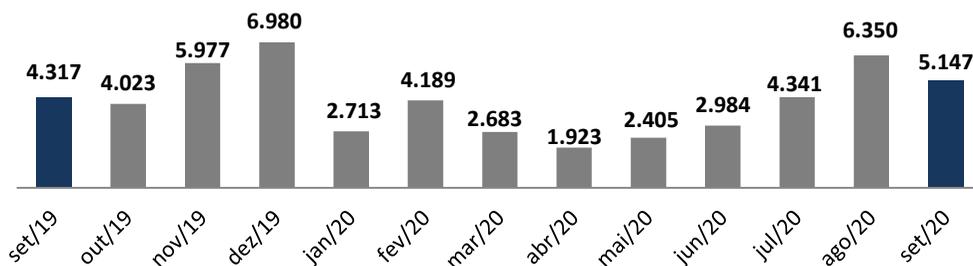
Mercado imobiliário residencial de setembro apresenta bons resultados

Vendas de imóveis residenciais novos acumuladas no ano superam o volume registrado em igual período de 2019

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 setembro deste ano a comercialização de 5.147 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 18,9% inferior ao do mês anterior (6.350 unidades). Em relação a setembro do ano passado, o crescimento foi de 19,2%.

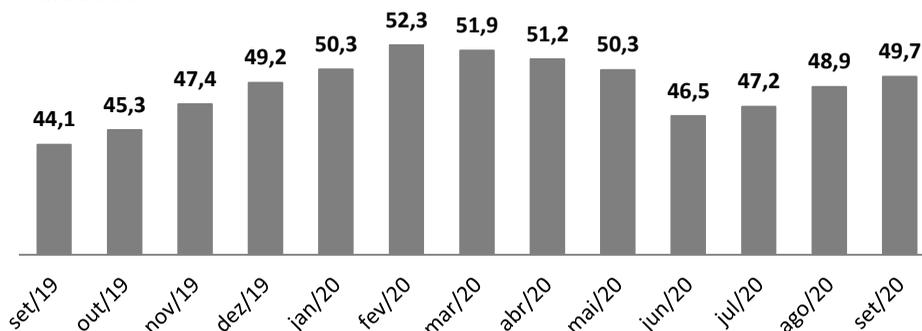
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (outubro de 2019 a setembro de 2020), as 49.715 unidades comercializadas representaram um aumento de 12,7% em relação ao período anterior (outubro de 2018 a setembro 2019), quando foram negociadas 44.106 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



SETEMBRO/2020

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.147 unidades

Lançamentos = 6.238 unidades

Oferta Final = 31.800 unidades

VSO (mensal) = 13,9%

VSO (12 meses) = 59,9%

GVV = R\$ 3.004,6 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 49.715 unidades

Lançamentos = 56.646 unidades

GVV = R\$ 23,4 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.637 unidades

Lançamentos = 2.942 unidades

GVV = R\$ 1.643,6 milhões

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

O VG (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 3,0 bilhões, resultado 19,2% acima do registrado no mês de agosto (R\$ 2,52 bilhões) e 0,6% superior ao volume percebido em setembro de 2019 (R\$ 2,99 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de setembro de 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

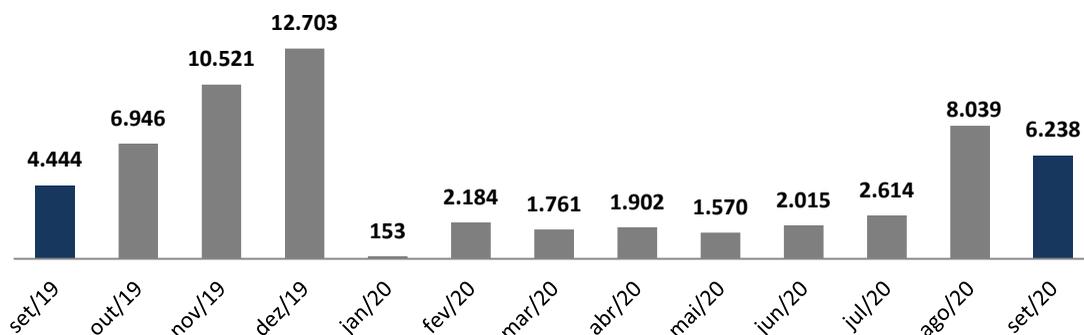
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 13,9% em setembro, ficando abaixo do registrado no mês anterior (17,0%) e estável em relação setembro de 2019 (13,9%).

O VSO de 12 meses (outubro de 2019 a setembro de 2020) foi de 59,9%, inferior aos 60,0% do período imediatamente anterior (setembro de 2019 a agosto de 2020) e abaixo dos 61,0% do acumulado de outubro de 2018 a setembro de 2019.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

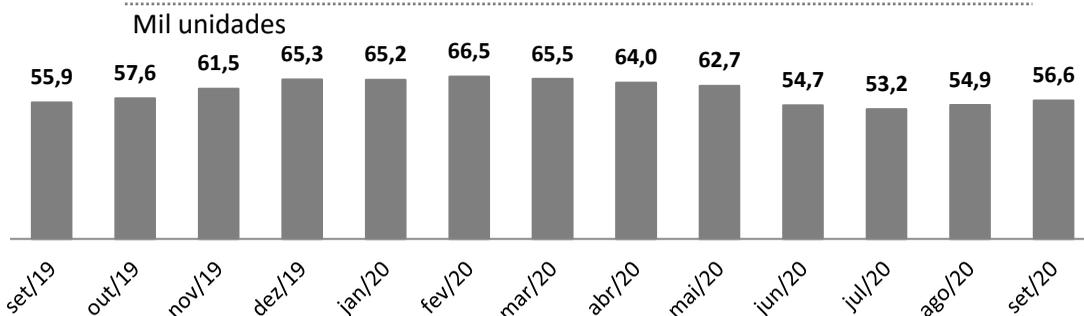
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em setembro, o lançamento de 6.238 unidades residenciais, volume 22,4% inferior ao apurado em agosto (8.039 unidades) e 40,4% acima do total de setembro de 2019 (4.444 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (outubro de 2019 a setembro de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 56.646 unidades, 1,3% acima das 55.927 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (outubro de 2018 a setembro 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 setembro com a oferta de 31.800 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 2,9% superior à registrada no mês anterior (30.918 unidades) e ficou 19,1% acima do volume de setembro do ano passado (26.690 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2017 a setembro 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.

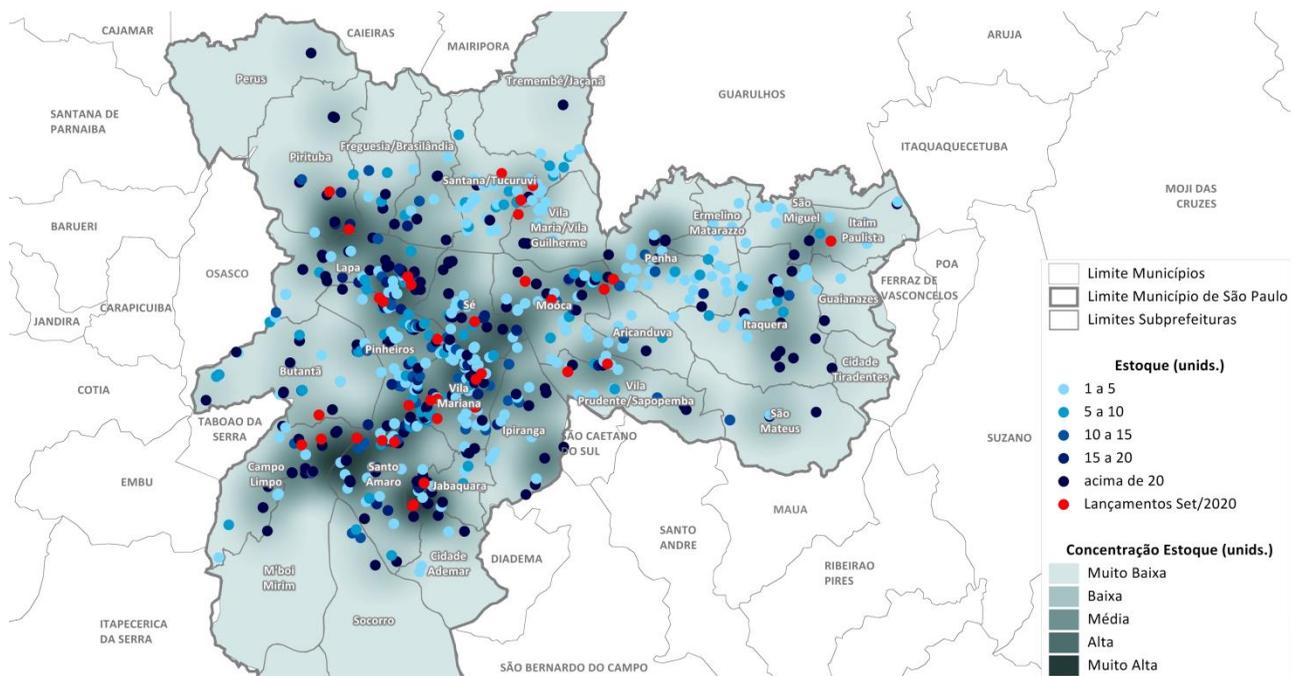
Ampliando o período analisado para 48 meses (outubro de 2016 a setembro de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 33.208 unidades, volume 4,4% superior à oferta de 36 meses.

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

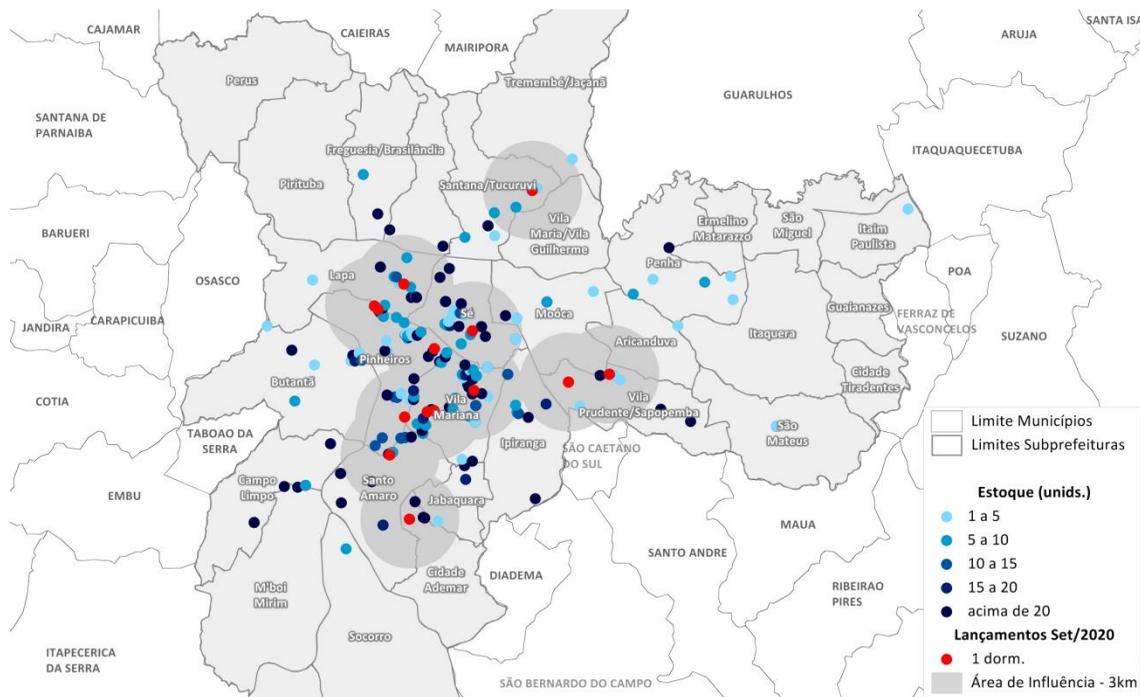
Em setembro, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 16,0 bilhões, resultado 2,9% superior ao de agosto (R\$ 15,57 bilhões) e 3% abaixo do percebido em setembro de 2019 (R\$ 16,51 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de setembro de 2020.

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

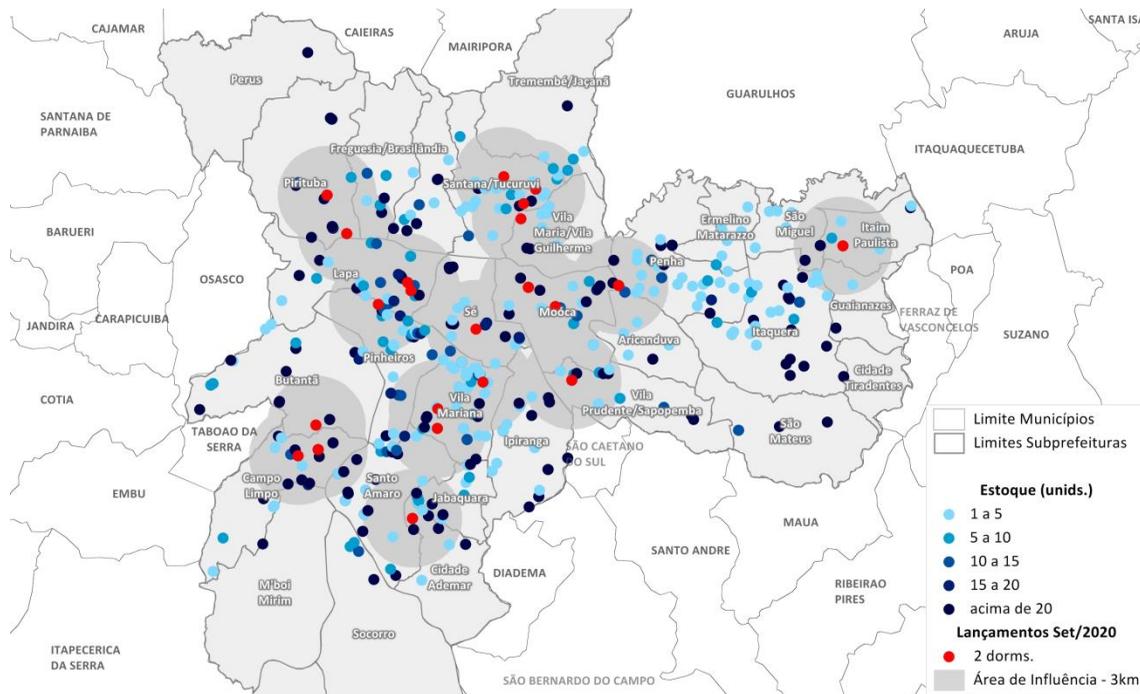
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



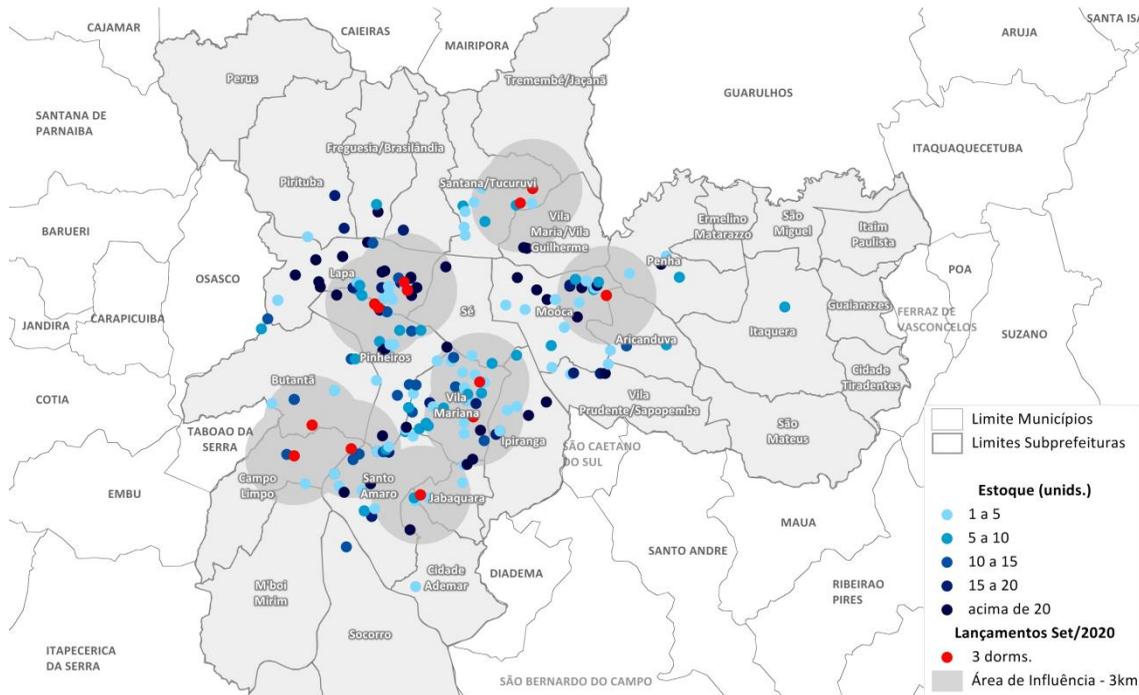
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



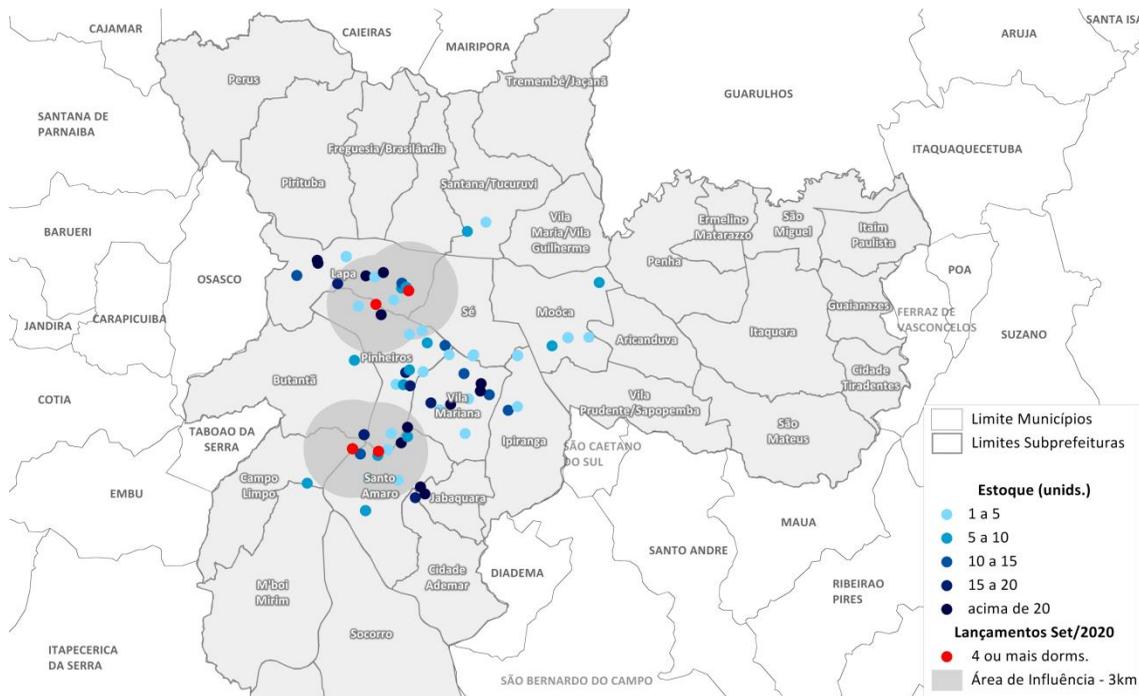
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 setembro em quase todos os indicadores: vendas (2.850 unidades), oferta (17.090 unidades), VGO (R\$ 5,3 bilhões) e unidades lançadas (2.717 unidades). O maior VSO (20,2%), resultado das 303 unidades comercializadas em relação aos 1.498 imóveis ofertados, foi registrado nos imóveis com 4 ou mais dormitórios, que também apresentaram o maior VGV (R\$ 919,3 milhões).

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (3.467 unidades), oferta (21.847 unidades), VGV (R\$ 895,6 milhões), VGO (R\$ 5,3 bilhões), lançamentos (4.588 unidades). O maior VSO (26,1%) foi dos imóveis com área útil maior do que 180 m².

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (2.247 unidades), a oferta final (15.726 unidades) e os lançamentos (2.682 unidades). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão se destacaram com maiores VSO (18,7%), VGV (R\$ 1,24 bilhão) e VGO (R\$ 5,4 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em setembro, a região Sul liderou em vendas (2.008 unidades), oferta (11.859 unidades), lançamentos (2.319 unidades) e VGV (R\$ 1,3 bilhões). O Centro registrou o maior VSO (16,8%) e a região Oeste ficou com o maior VGO (R\$ 6,3 bilhões).

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 Casa Verde Amarela, 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 setembro, 2.163 unidades vendidas e 2.367 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 15.694 unidades disponíveis para venda, com VSO de 12,1%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 2.984 unidades vendidas, 3.871 unidades lançadas, oferta final de 16.106 unidades e VSO de 15,6%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo do mês de setembro apresentou novamente bons resultados, encerrando o terceiro trimestre do ano com uma consistente recuperação do setor.

As 5.147 unidades comercializadas representaram a maior quantidade de vendas da série histórica para o mês de setembro. Porém, mesmo com esse resultado positivo, houve redução de 18,9% em relação a agosto. “Essa queda está relacionada à redução de lançamentos”, diz Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Do total negociado no mês, 64% das unidades estavam na chamada “fase de lançamento”. “O melhor resultado de vendas foi percebido nos empreendimentos lançados nos últimos seis meses. Esse fato demonstra a aderência ao produto colocado à venda mais recentemente”, destaca Petrucci.

Os imóveis econômicos participaram com 42% das vendas do mês, em termos de unidades. No entanto, em VGV (Valor Global de Vendas), a participação foi de 14,4%.

Petrucci destaca que as vendas acumuladas de 32.735 unidades no período de janeiro a setembro deste ano superaram em 1,5% o acumulado de 32.244 unidades do mesmo período de 2019.

“Comparativamente, essas mais de 32 mil unidades comercializadas nos primeiros nove meses do ano superaram a média anual de imóveis vendidos na cidade de São Paulo, que corresponde a 29 mil unidades, considerando os resultados de 2004 a 2019”, explica Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Considerando o lançamento de 6.238 unidades em setembro, houve redução de 22,4% quando comparadas às 8.039 unidades lançadas em agosto. Mas ficou 40,4% acima das 4.444 unidades lançadas no nono mês de 2019.

O total lançado foi recorde para um mês de setembro, e o segundo melhor resultado deste ano, ficando atrás somente de agosto, que registrou números excepcionais.

Para Kallas, o bom desempenho do mercado deve-se ao tipo de produto lançado, combinado a outros fatores importantes. “Os resultados positivos de lançamentos e vendas estão ligados à Selic extremamente baixa, de 2%, à facilidade de financiamento para atender uma demanda reprimida e também porque compradores e investidores perceberam que estamos em um dos melhores momentos para se comprar um imóvel ou investir nesse segmento.”

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

De acordo com o departamento de Economia do Secovi, diante do comportamento do mercado imobiliário da Capital, a previsão é encerrar o ano com 40 mil a 45 mil unidades lançadas e com um número próximo às unidades vendidas em 2019. “Mesmo em meio a uma pandemia histórica, que influenciou a economia e o comportamento da humanidade, os números de 2020 nos deixam atrás somente dos resultados de 2019, ano em que foram lançadas 65 mil unidades e comercializadas 49 mil unidades”, ressalta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Segundo ele, são positivas as perspectivas para o mercado na cidade de São Paulo, já que está prevista para 2021 a revisão do Plano Diretor Estratégico, abrindo a possibilidade de promover os necessários ajustes na legislação atual, o que permitirá aos empreendedores atuarem com mais flexibilidade, e atender um número maior de cidadãos.

“O Secovi-SP e cinco entidades elaboraram uma série de propostas, que foram enviadas aos candidatos à Prefeitura. A expectativa é que o prefeito eleito incorpore nossas sugestões ao plano de governo e que, assim, possamos contribuir para estimular o bom desenvolvimento urbano”, conclui Jafet.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	8.918	17.223	3.459	1.109	30.709
Lançamentos	2.406	2.717	726	389	6.238
Vendas	1.375	2.850	619	303	5.147
Oferta final	9.949	17.090	3.566	1.195	31.800
VSO (%)	12,1	14,3	14,8	20,2	13,9

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.371	7.121	3.794	5.875	11.548	30.709
Lançamentos	250	1.346	1.279	1.044	2.319	6.238
Vendas	441	894	787	1.017	2.008	5.147
Oferta final	2.180	7.573	4.286	5.902	11.859	31.800
VSO (%)	16,8	10,6	15,5	14,7	14,5	13,9

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	20.726	4.525	2.173	1.715	1.098	472	30.709
Lançamentos	4.588	399	386	268	311	286	6.238
Vendas	3.467	586	378	256	262	198	5.147
Oferta final	21.847	4.338	2.181	1.727	1.147	560	31.800
VSO (%)	13,7	11,9	14,8	12,9	18,6	26,1	13,9

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	15.291	7.727	3.991	1.886	1.814	30.709
Lançamentos	2.682	1.915	698	328	615	6.238
Vendas	2.247	1.399	679	368	454	5.147
Oferta final	15.726	8.243	4.010	1.846	1.975	31.800
VSO (%)	12,5	14,5	14,5	16,6	18,7	13,9

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	15.490	15.219	30.709
Lançamentos	2.367	3.871	6.238
Vendas	2.163	2.984	5.147
Oferta final	15.694	16.106	31.800
VSO (%)	12,1	15,6	13,9

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

SETEMBRO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 681 unidades

Lançamentos = 666 unidades

Oferta Final = 5.106 unidades

VSO (mensal) = 11,8%

VSO (12 meses) = 70,4%

VGV = R\$ 445,6 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 13.964 unidades

Lançamentos = 11.145 unidades

VGV = R\$ 4.994,5 milhões

Média do ano

Vendas = 872 unidades

Lançamentos = 445 unidades

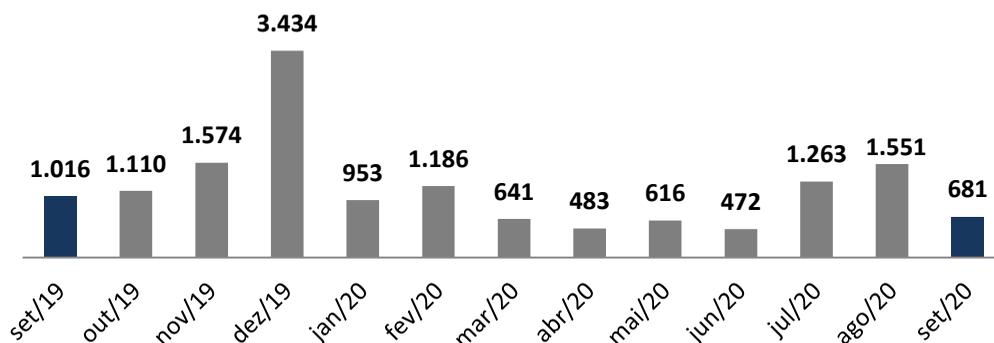
VGV = R\$ 322,6 milhões

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.

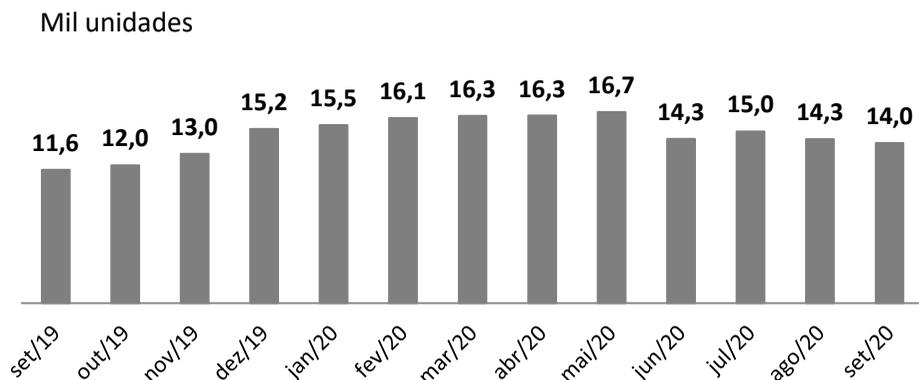
Em setembro de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 681 unidades vendidas, uma redução de 56,1% em comparação às 1.551 unidades comercializadas em agosto. Com relação às vendas de setembro de 2019 (1.016 unidades), houve queda de 33,0%.

Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (outubro de 2019 a setembro de 2020), foram comercializadas 13.964 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 20,3% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 11.611 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)



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

Em setembro de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 445,6 milhões, representando redução de 31,1% em relação a agosto, mês em que foram vendidos R\$ 646,4 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 314,9 milhões de setembro de 2019, o aumento foi de 41,5% – valores atualizados pelo INCC-DI de setembro de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em setembro de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 11,8%, ficando abaixo dos 23,3% de agosto e acima dos 10,7% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram setembro com 5.106 unidades disponíveis para venda – volume estável em relação a agosto (5.107 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2017 a setembro de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em setembro, R\$ 2,083 bilhões, representando variação de 0,3% em relação a agosto, mês em que foram ofertados R\$ 2,077 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 3,072 bilhões de setembro de 2019, houve redução de 32,2% (valores atualizados pelo INCC-DI de setembro de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 666 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 41,6% abaixo do registrado em agosto (1.141 unidades) e 36,5% acima das 488 unidades de setembro do ano passado.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Em setembro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram nos seguintes indicadores: vendas (364 unidades), oferta (3.576 unidades) e VGO (R\$ 997,4 milhões). Os imóveis de 1 dormitório registraram a maior quantidade de lançamentos (230 unidades). Os imóveis de 3 dormitórios se destacaram no VGv (R\$ 175,1 milhões), e o maior VSO (29,9%) foi registrado nos imóveis de 4 ou mais dormitórios.

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (180 unidades), oferta (2.114 unidades), VGO (R\$ 630,3 milhões). Os imóveis com até 45 m² de área útil tiveram a maior quantidade de lançamentos (230 unidades). Os imóveis com mais de 180 m² registraram o maior VSO (46,5%) e o maior VGv (R\$ 140,6 milhões).

Faixa de preço

Em setembro, os imóveis na faixa de preço entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (269 unidades), de lançamentos (418 unidades), oferta (2.182 unidades) e VGO (R\$ 758,1 milhões). Imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VSO (48,6%) e o maior VGv (R\$ 137,7 milhões).

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

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	217	3.752	932	220	5.121
Lançamentos	230	188	140	108	666
Vendas	41	364	178	98	681
Oferta final	406	3.576	894	230	5.106
VSO (%)	9,2	9,2	16,6	29,9	11,8

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	1.553	2.202	616	535	215	5.121
Lançamentos	230	92	96	96	152	666
Vendas	152	180	111	99	139	681
Oferta final	1.631	2.114	601	532	228	5.106
VSO (%)	8,5	7,8	15,6	15,7	37,9	11,8

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	2.047	2.033	506	178	357	5.121
Lançamentos	0	418	96	0	152	666
Vendas	143	269	83	21	165	681
Oferta final	1.904	2.182	519	157	344	5.106
VSO (%)	7,0	11,0	13,8	11,8	32,4	11,8

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.105	3.016	5.121
Lançamentos	0	666	666
Vendas	151	530	681
Oferta final	1.954	3.152	5.106
VSO (%)	7,2	14,4	11,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	8.918	17.223	3.459	1.109	30.709
UL	(+) Lançadas	2.406	2.717	726	389	6.238
UV	(-) Vendidas	1.375	2.850	619	303	5.147
OF	Oferta - 30/09/2020	9.949	17.090	3.566	1.195	31.800

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	12,1	14,3	14,8	20,2	13,9
PMV	Prazo Médio de Venda	5	9	10	7	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	472,2	882,4	730,7	919,3	3.004,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV	Vertical Lançados	11,51	14,50	6,74	2,25	35,00
EL	Total Lançados	11,51	14,50	6,74	2,25	35,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	2.723	4.778	746	41	8.288
UL	(+) Lançadas	2.406	2.717	726	389	6.238
UV	(-) Vendidas	1.091	1.553	396	236	3.276
OF	Oferta - 30/09/2020	4.038	5.942	1.076	194	11.250

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	21,3	20,7	26,9	54,9	22,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	395,0	489,2	477,2	773,8	2.135,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	6.195	12.445	2.713	1.068	22.421
UV	(-) Vendidas	284	1.297	223	67	1.871
OF	Oferta - 30/09/2020	5.911	11.148	2.490	1.001	20.550

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,6	10,4	8,2	6,3	8,3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	77,2	393,2	253,5	145,5	869,4

OUTRAS CIDADES DA RMSP – SETEMBRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	217	3.752	932	220	5.121
UL	(+) Lançadas	230	188	140	108	666
UV	(-) Vendidas	41	364	178	98	681
OF	Oferta - 30/09/2020	406	3.576	894	230	5.106

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,2	9,2	16,6	29,9	11,8
PMV	Prazo Médio de Venda	1	8	9	10	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	11,2	115,3	175,1	144,0	445,6

<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	0,710	0,790	1,500	1,000	4,000
EL	Total Lançados	0,710	0,790	1,500	1,000	4,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	64	641	180	16	901
UL	(+) Lançadas	230	188	140	108	666
UV	(-) Vendidas	35	180	102	40	357
OF	Oferta - 30/09/2020	259	649	218	84	1.210

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,9	21,7	31,9	32,3	22,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	9,9	64,0	119,7	59,8	253,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	153	3.111	752	204	4.220
UV	(-) Vendidas	6	184	76	58	324
OF	Oferta - 30/09/2020	147	2.927	676	146	3.896

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,9	5,9	10,1	28,4	7,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,3	51,3	55,4	84,2	192,2

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – SETEMBRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	9.135	20.975	4.391	1.329	35.830
UL	(+) Lançadas	2.636	2.905	866	497	6.904
UV	(-) Vendidas	1.416	3.214	797	401	5.828
OF	Oferta - 30/09/2020	10.355	20.666	4.460	1.425	36.906

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	12,0	13,5	15,2	22,0	13,6
PMV	Prazo Médio de Venda	4	9	10	8	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	483,4	997,7	905,8	1.063,3	3.450,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV	Vertical Lançados	12,22	15,29	8,24	3,25	39,00
EL	Total Lançados	12,22	15,29	8,24	3,25	39,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	2.787	5.419	926	57	9.189
UL	(+) Lançadas	2.636	2.905	866	497	6.904
UV	(-) Vendidas	1.126	1.733	498	276	3.633
OF	Oferta - 30/09/2020	4.297	6.591	1.294	278	12.460

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,8	20,8	27,8	49,8	22,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	404,9	553,2	596,9	833,6	2.388,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2020	6.348	15.556	3.465	1.272	26.641
UV	(-) Vendidas	290	1.481	299	125	2.195
OF	Oferta - 30/09/2020	6.058	14.075	3.166	1.147	24.446

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,6	9,5	8,6	9,8	8,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	78,5	444,5	308,9	229,7	1.061,6

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

Julia Xavier Lima

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