

## OUTUBRO/2020

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 5.552 unidades

Lançamentos = 6.220 unidades

Oferta Final = 32.544 unidades

VSO (mensal) = 14,6%

VSO (12 meses) = 60,4%

GVV = R\$ 2.857,3 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 51.244 unidades

Lançamentos = 55.920 unidades

GVV = R\$ 24,3 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 3.829 unidades

Lançamentos = 3.270 unidades

GVV = R\$ 1.790,6 milhões

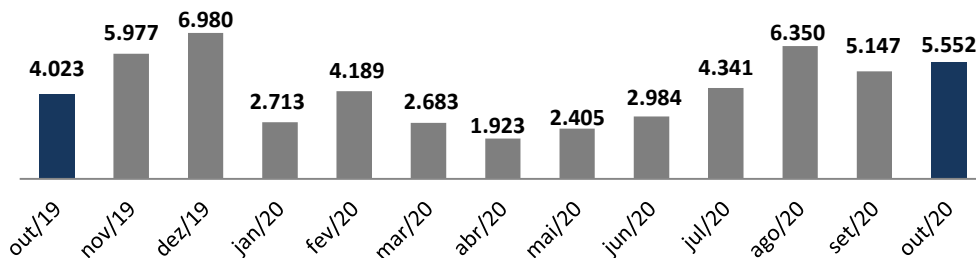
## Mercado imobiliário mantém resultados positivos em outubro

Vendas do mês confirmam o bom desempenho do mercado na cidade de São Paulo

### 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 deste ano a comercialização de 5.552 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 7,9% superior ao do mês anterior (5.147 unidades). Em relação a outubro do ano passado (4.023 unidades), o crescimento foi de 38,0%.

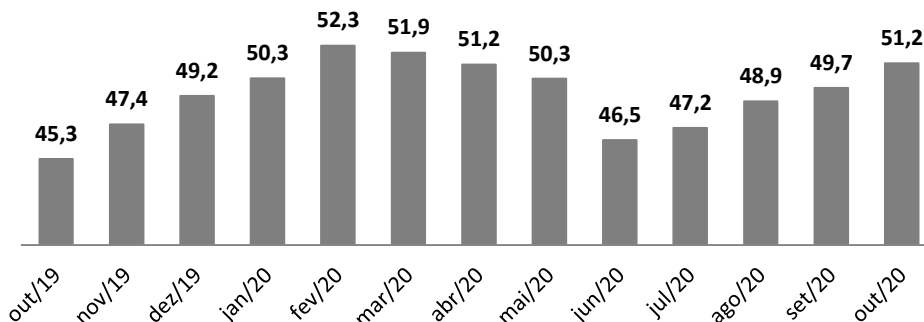
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020), as 51.244 unidades comercializadas representaram um aumento de 13,1% em relação ao período anterior (novembro de 2018 a outubro 2019), quando foram negociadas 45.314 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\$ 2,9 bilhões, resultado 6,5% abaixo do registrado no mês de setembro (R\$ 3,1 bilhões) e 23,1% superior ao volume percebido em outubro de 2019 (R\$ 2,3 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2020..

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

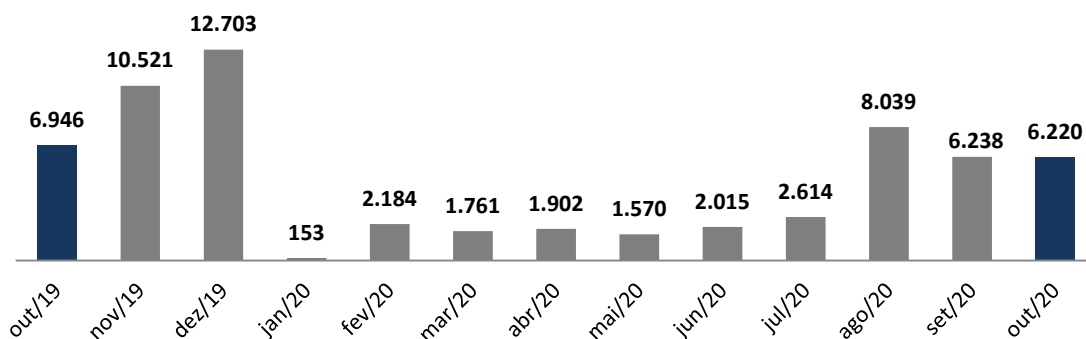
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 14,6% em outubro, ficando acima do registrado no mês anterior (13,9%) e também do apurado em outubro de 2019 (12,1%).

O VSO de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020) foi de 60,4%, superando os 59,9% do período imediatamente anterior (outubro de 2019 a setembro de 2020) e em 0,7% os 60,0% do acumulado de novembro de 2018 a outubro de 2019.

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

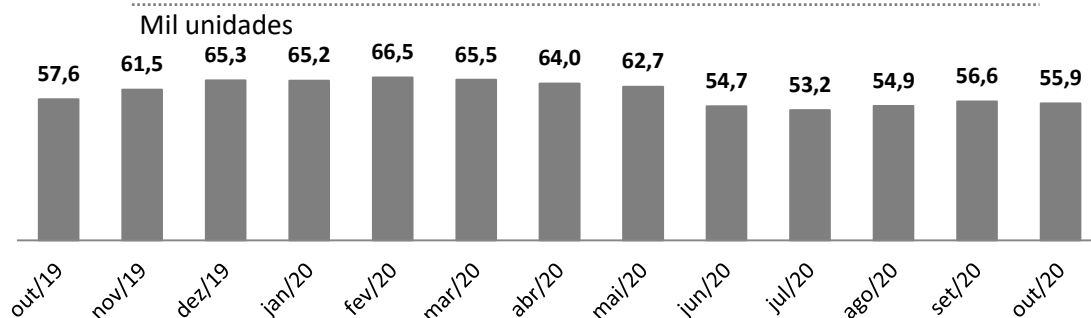
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em outubro, o lançamento de 6.220 unidades residenciais, volume 0,3% inferior ao apurado em setembro (6.238 unidades) e 10,5% abaixo do total de outubro de 2019 (6.946 unidades).

#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 55.920 unidades, 2,9% abaixo das 57.573 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (novembro de 2018 a outubro 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 outubro com a oferta de 32.544 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 2,3% superior à registrada no mês anterior (31.800 unidades) e ficou 11,0% acima do volume de outubro do ano passado (29.322 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2017 a outubro 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 (novembro de 2016 a outubro de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 33.628 unidades, volume 3,3% superior à oferta de 36 meses.

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

Em outubro, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 16,2 bilhões, resultado 0,5% inferior ao de setembro (R\$ 16,3 bilhões) e 8,8% abaixo do percebido em outubro de 2019 (R\$ 17,8 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2020.

## ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de outubro em quase todos os indicadores: vendas (2.980 unidades), VGV (R\$ 853,3 milhões), oferta (18.394 unidades), unidades lançadas (4.276 unidades) e o maior VGO (R\$ 5,6 bilhões). O maior VSO (16,2%), resultado das 1.847 unidades comercializadas em relação aos 11.403 imóveis ofertados, foi registrado nos imóveis com 1 dormitório.

### Área útil

Devido à participação expressiva dos imóveis compactos na cidade de São Paulo, que ganhou força nos últimos anos, a Pesquisa do Mercado Imobiliário dividiu por faixas de “menos de 30 m<sup>2</sup>” e “entre 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup>”, para melhorar a análise. Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.859 unidades), oferta (15.309 unidades), VGV (R\$ 630,0 milhões), VGO (R\$ 3,5 bilhões) e lançamentos (3.771 unidades). O maior VSO (17,7%) foi dos imóveis na faixa de área útil entre 86 m<sup>2</sup> e 130 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 (3.256 unidades), de oferta final (16.361 unidades), de lançamentos (4.361 unidades) e maior VSO (16,6%). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão destacaram-se com maior VGV (R\$ 1,2 bilhão) e maior VGO (R\$ 5,5 bilhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em outubro, a região Leste liderou em vendas (1.644 unidades) e nos lançamentos (3.433 unidades). A região Oeste destacou-se no VGV (R\$ 1,2 bilhão) e maior VGO (R\$ 6,5 bilhões). O Centro registrou o maior VSO (23,8%) e a zona Sul, a maior quantidade de imóveis em oferta (10.891 unidades).

### Econômicos e outros mercados

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

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Casa Verde e 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 outubro, 3.020 unidades vendidas e 4.042 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 16.717 unidades disponíveis para venda, com VSO de 15,3%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 2.532 unidades vendidas, 2.178 unidades lançadas, oferta final de 15.827 unidades e VSO de 13,8%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo do mês de outubro traz novamente números positivos, principalmente os de vendas. Foram 5.552 unidades comercializadas, a maior quantidade contabilizada para um mês de outubro, desde o início da série histórica em 2004. O crescimento em relação às 5.147 unidades vendidas em setembro foi de 7,9%. Comparado à comercialização de 4.023 unidades em outubro de 2019, houve alta de 38,0%.

Os imóveis econômicos responderam por 54% das vendas de unidades do mês de outubro, enquanto em VGV (Valor Global de Vendas), a participação foi de 20%.

“A reação nas vendas de imóveis vem ocorrendo desde maio, quando superamos a fase mais crítica da quarentena. Contudo, vale destacar que, de agosto a outubro, foram comercializadas 17.049 unidades, 45% do total das vendas do ano”, destaca Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

No acumulado de janeiro a outubro, foram vendidas 38.287 unidades, o que representa um crescimento de 5,6% em relação ao acumulado do mesmo período do ano passado (36.267 unidades). “Vale lembrar que, em 2019, tivemos recorde de vendas. Em valores monetários, o VGV acumulado no ano apresentou redução de 7,3% em termos reais, considerando a correção pelo INCC. Neste ano, foram comercializados R\$ 17,9 bilhões e, no ano passado, R\$ 19,3 bilhões”, diz Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

O lançamento de 6.220 unidades em outubro ficou praticamente estável em relação a setembro, mês em que foram lançadas 6.238 unidades. Na comparação com outubro do ano passado (6.946 unidades), a redução foi de 10,5%. No ano, foram lançadas 32.696 unidades na cidade de São Paulo, uma redução de 22,3% em relação ao mesmo período do ano passado (42.088 unidades).

Os empreendimentos econômicos de 2 dormitórios, com área útil entre 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup>, foram o destaque do mês. “Esse desempenho explica o crescimento das vendas em número de unidades habitacionais, mas a redução em termos de VGV”, justifica Kallas.

“A economia começa a apresentar sinais de retomada e a atividade imobiliária teve papel fundamental neste movimento de recuperação. Com exceção dos momentos mais agudos da pandemia, o setor imobiliário manteve números positivos, a exemplo do agronegócio”, ressalta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Diversos fatores têm colaborado para o bom desempenho do setor imobiliário, de acordo com os dirigentes da entidade. A começar pela decisão de não paralisar as obras em março. “A determinação do governo federal em classificar a construção civil como atividade essencial foi acertada, porque é enorme a nossa capacidade de gerar empregos, movimentar a economia e atender a uma forte demanda por imóveis”, diz Jafet.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Contribuem ainda para o cenário favorável as baixas taxas de juros e os preços acessíveis dos imóveis, aspectos que encorajam as famílias a adquirirem a casa própria. “O momento está formidável para essa tomada de decisão”, afirma Kallas.

Jafet acrescenta que a redução da taxa de juros foi decisiva para a ampliação dos recursos do crédito imobiliário. “Os financiamentos com recursos da poupança somaram R\$ 13,9 bilhões em outubro, conforme apontam dados recentes da Abecip.”

Apesar de favorável, o desempenho do setor desperta preocupações, que incluem o aumento de preços e a falta de insumos básicos da construção, e as restrições da atual Lei de Zoneamento de São Paulo, dentre outras. “A expectativa é que a revisão do Plano Diretor Estratégico prevista para 2021 corrija os atuais entraves que dificultaram por anos as atividades imobiliárias na cidade”, ressalta o presidente do Secovi-SP, alertando ainda para os significativos reajustes dos custos dos insumos da construção e os problemas gerados ao empreendedor pela escassez desses produtos no mercado. “Se não superarmos esses obstáculos, será difícil atender a demanda por imóveis diante desse mercado aquecido”, conclui.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	9.982	17.098	3.538	1.258	<b>31.876</b>
Lançamentos	1.421	4.276	422	101	<b>6.220</b>
Vendas	1.847	2.980	556	169	<b>5.552</b>
Oferta final	9.556	18.394	3.404	1.190	<b>32.544</b>
VSO (%)	16,2	13,9	14,0	12,4	<b>14,6</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.170	7.594	4.217	6.087	11.808	<b>31.876</b>
Lançamentos	230	3.433	1.142	845	570	<b>6.220</b>
Vendas	570	1.644	979	872	1.487	<b>5.552</b>
Oferta final	1.830	9.383	4.380	6.060	10.891	<b>32.544</b>
VSO (%)	23,8	14,9	18,3	12,6	12,0	<b>14,6</b>

**Área útil (m²)**

Área útil (m²)	Menos de 30	Entre 30 e 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
Oferta anterior	7.467	14.397	4.361	2.149	1.705	1.240	557	<b>31.876</b>
Lançamentos	1.246	3.771	556	183	273	164	27	<b>6.220</b>
Vendas	1.361	2.859	489	261	350	152	80	<b>5.552</b>
Oferta final	7.352	15.309	4.428	2.071	1.628	1.252	504	<b>32.544</b>
VSO (%)	15,6	15,7	9,9	11,2	17,7	10,8	13,7	<b>14,6</b>

**Preço (R\$ mil)**

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 900.000	900.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	15.256	8.465	3.235	913	1.977	2.030	<b>31.876</b>
Lançamentos	4.361	906	329	0	258	366	<b>6.220</b>
Vendas	3.256	1.139	409	82	290	376	<b>5.552</b>
Oferta final	16.361	8.232	3.155	831	1.945	2.020	<b>32.544</b>
VSO (%)	16,6	12,2	11,5	9,0	13,0	15,7	<b>14,6</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	15.695	16.181	<b>31.876</b>
Lançamentos	4.042	2.178	<b>6.220</b>
Vendas	3.020	2.532	<b>5.552</b>
Oferta final	16.717	15.827	<b>32.544</b>
VSO (%)	15,3	13,8	<b>14,6</b>

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

### OUTUBRO/2020

#### OUTRAS CIDADES DA RMSP

##### Números do mês:

Vendas = 543 unidades

Lançamentos = não houve

Oferta Final = 4.549 unidades

VSO (mensal) = 10,7%

VSO (12 meses) = 71,9%

GVV = R\$ 213,2 milhões

##### Acumulado 12 meses

Vendas = 13.397 unidades

Lançamentos = 9.550 unidades

GVV = R\$ 4.807,8 milhões

##### Média do ano

Vendas = 839 unidades

Lançamentos = 401 unidades

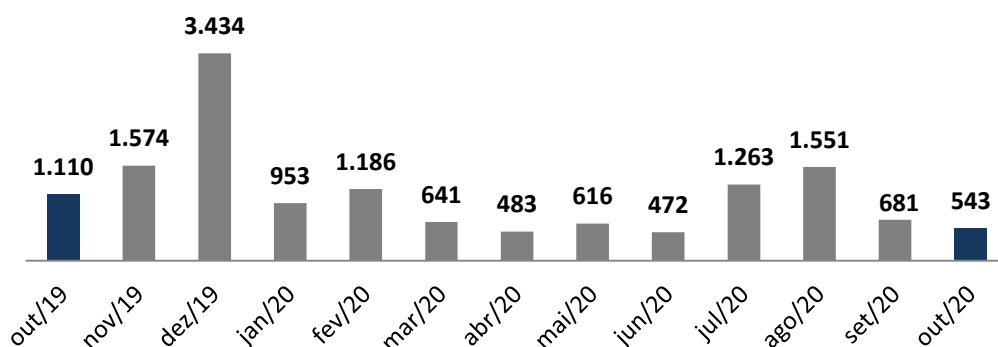
GVV = R\$ 316,7 milhões

#### 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 de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 543 unidades vendidas, uma redução de 20,3% em comparação às 681 unidades comercializadas em setembro. Com relação às vendas de outubro de 2019 (1.110 unidades), houve queda de 51,1%.

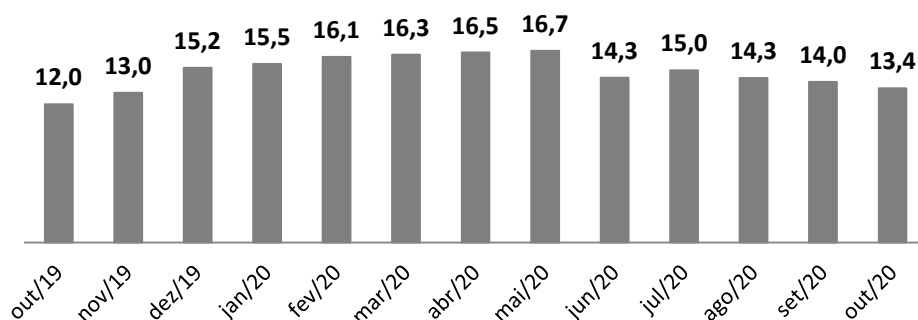
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020), foram comercializadas 13.397 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 11,7% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 11.998 unidades.

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

Mil unidades





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

Em outubro de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 213,2 milhões, representando redução de 53,0% em relação a setembro, mês em que foram vendidos R\$ 453,3 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 486,3 milhões de outubro de 2019, a queda foi de 56,2% – valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2020.

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

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

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

As outras cidades da RMSP encerraram outubro com 4.549 unidades disponíveis para venda – volume abaixo de setembro (5.106 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2017 a outubro de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em outubro, R\$ 1,869 bilhão, representando queda de 11,8% em relação a setembro, mês em que foram ofertados R\$ 2,119 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 3,471 bilhões de outubro de 2019, houve redução de 46,2% (valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2020).

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

Segundo a Embraesp, não houve lançamentos nas outras cidades da RMSP. No mês anterior foram lançadas 666 unidades. E em outubro do ano passado, 1.595 unidades.

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

### **Dormitórios**

Em outubro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores nos seguintes indicadores: vendas (415 unidades), oferta (3.112 unidades), VGO (R\$ 882,6 milhões), VGv (R\$ 119,1 milhões) e o maior VSO (11,8%).

### **Área útil**

Os imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (243 unidades), oferta (1.816 unidades), VGO (R\$ 549,8 milhões), VGv (R\$ 71,1 milhões). Os imóveis com metragem entre 65 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup> registraram o maior VSO (13,1).

### **Faixa de preço**

Em outubro, os imóveis na faixa de preço entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (246 unidades), oferta (1.985 unidades), VGv (R\$ 82,3 milhões) e VGO (R\$ 682,6 milhões). Imóveis com preços entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil tiveram o maior VSO (11,5%).

## ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – OUTUBRO DE 2020

### Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	436	3.527	916	213	<b>5.092</b>
Lançamentos	0	0	0	0	<b>0</b>
Vendas	32	415	74	22	<b>543</b>
Oferta final	404	3.112	842	191	<b>4.549</b>
VSO (%)	7,3	11,8	8,1	10,3	<b>10,7</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	1.657	2.059	594	572	210	<b>5.092</b>
Lançamentos	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Vendas	160	243	78	38	24	<b>543</b>
Oferta final	1.497	1.816	516	534	186	<b>4.549</b>
VSO (%)	9,7	11,8	13,1	6,6	11,4	<b>10,7</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	1.780	2.231	555	181	345	<b>5.092</b>
Lançamentos	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Vendas	192	246	64	6	35	<b>543</b>
Oferta final	1.588	1.985	491	175	310	<b>4.549</b>
VSO (%)	10,8	11,0	11,5	3,3	10,1	<b>10,7</b>

### Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.950	3.142	<b>5.092</b>
Lançamentos	0	0	<b>0</b>
Vendas	202	341	<b>543</b>
Oferta final	1.748	2.801	<b>4.549</b>
VSO (%)	10,4	10,9	<b>10,7</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – OUTUBRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	9.982	17.098	3.538	1.258	31.876
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.847	2.980	556	169	5.552
OF	Oferta - 31/10/2020	9.556	18.394	3.404	1.190	32.544

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,2	13,9	14,0	12,4	14,6
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	6	9	7
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	545,0	853,3	689,3	769,7	2.857,3

<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	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00
EL	Total Lançados	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	3.834	5.306	1.066	195	10.401
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.157	1.767	419	96	3.439
OF	Oferta - 31/10/2020	4.098	7.815	1.069	200	13.182

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	22,0	18,4	28,2	32,4	20,7
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	349,2	495,0	535,3	559,8	1.939,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	6.148	11.792	2.472	1.063	21.475
UV	(-) Vendidas	690	1.213	137	73	2.113
OF	Oferta - 31/10/2020	5.458	10.579	2.335	990	19.362

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,2	10,3	5,5	6,9	9,8
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	195,8	358,3	154,1	209,9	918,1

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – OUTUBRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	436	3.527	916	213	5.092
UL	(+) Lançadas	0	0	0	0	0
UV	(-) Vendidas	32	415	74	22	543
OF	Oferta - 31/10/2020	404	3.112	842	191	4.549

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,3	11,8	8,1	10,3	10,7
PMV	Prazo Médio de Venda	3	9	11	13	10
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	8,2	119,1	51,5	34,4	213,2

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

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	288	673	247	84	1.292
UL	(+) Lançadas	0	0	0	0	0
UV	(-) Vendidas	19	158	30	8	215
OF	Oferta - 31/10/2020	269	515	217	76	1.077

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,6	23,5	12,1	9,5	16,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	5,0	49,8	17,8	13,6	86,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	148	2.854	669	129	3.800
UV	(-) Vendidas	13	257	44	14	328
OF	Oferta - 31/10/2020	135	2.597	625	115	3.472

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,8	9,0	6,6	10,9	8,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,2	69,3	33,7	20,8	127,0

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – OUTUBRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	10.418	20.625	4.454	1.471	36.968
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.879	3.395	630	191	6.095
OF	Oferta - 31/10/2020	<b>9.960</b>	<b>21.506</b>	<b>4.246</b>	<b>1.381</b>	<b>37.093</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,9	13,6	12,9	12,2	14,1
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	6	10	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	553,2	972,4	740,8	804,1	3.070,5

<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	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00
EL	Total Lançados	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	4.122	5.979	1.313	279	11.693
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.176	1.925	449	104	3.654
OF	Oferta - 31/10/2020	4.367	8.330	1.286	276	14.259

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	21,2	18,8	25,9	27,4	20,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	354,2	544,8	553,1	573,4	2.025,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	6.296	14.646	3.141	1.192	25.275
UV	(-) Vendidas	703	1.470	181	87	2.441
OF	Oferta - 31/10/2020	5.593	13.176	2.960	1.105	22.834

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,2	10,0	5,8	7,3	9,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	199,0	427,6	187,8	230,7	1.045,1

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

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