

## NOVEMBRO/2019

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 4.974 unidades

Lançamentos = 8.131 unidades

Oferta Final = 29.013 unidades

VSO (mensal) = 14,6%

VSO (12 meses) = 60,2%

VGv = R\$ 2.891,1 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 44.134 unidades

Lançamentos = 53.545 unidades

VGv = R\$ 23,1 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 3.539 unidades

Lançamentos = 4.055 unidades

VGv = R\$ 1.809,6 milhões

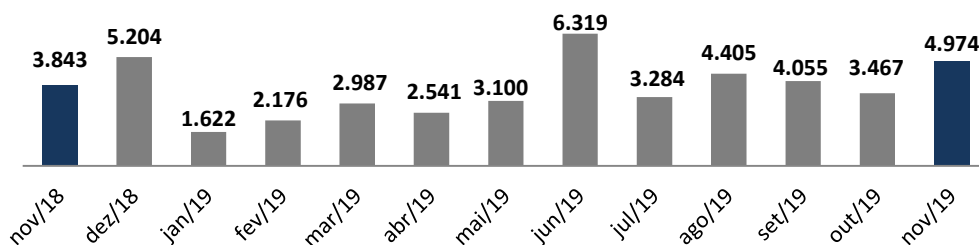
## Em novembro, mercado imobiliário de São Paulo manteve o bom desempenho do ano

Conforme pesquisa do Secovi-SP, 2019 surpreendeu em lançamentos e vendas de unidades novas

### 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 novembro de 2019 a comercialização de 4.974 unidades residenciais novas. O resultado foi 43,5% superior ao total comercializado em outubro (3.467 unidades) e superou em 29,4% as vendas de novembro de 2018 (3.843 unidades).

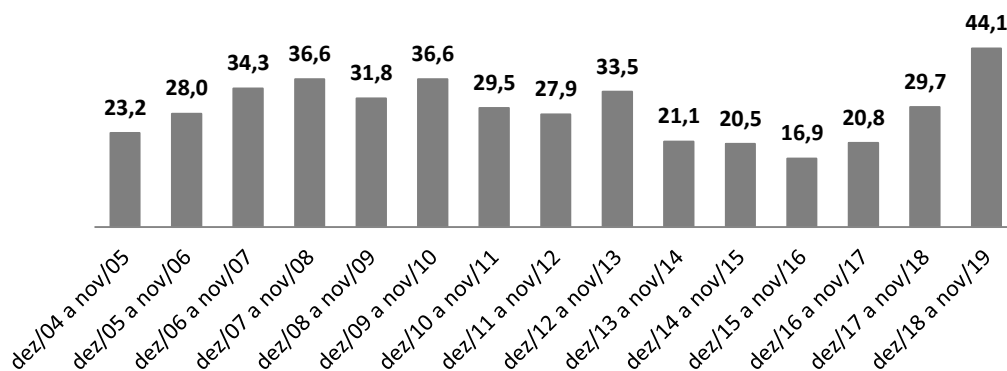
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2018 a novembro de 2019), as 44.134 unidades comercializadas representaram um aumento de 48,6% em relação ao período anterior (dezembro de 2017 a novembro 2018), quando foram negociadas 29.694 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\$ 2,89 bilhões, volume 47,5% acima do registrado no mês de outubro (R\$ 1,96 bilhão) e 66,1% acima do percebido em novembro de 2018 (R\$ 1,74 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de novembro de 2019.

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

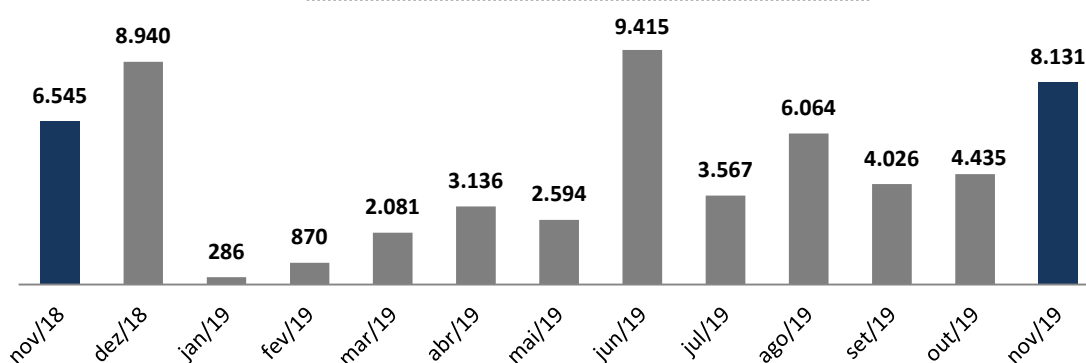
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 14,6% em novembro, acima dos 11,7% do mês de outubro e inferior aos 16,0% registrados em novembro de 2018.

O VSO de 12 meses (dezembro de 2018 a novembro de 2019) ficou em 60,2%, resultado pouco abaixo dos 61,5% do período imediatamente anterior (novembro de 2018 a outubro de 2019) e superior aos 55,9% do acumulado de dezembro de 2017 a novembro de 2018.

## Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em novembro, o lançamento de 8.131 unidades residenciais, volume 83,3% acima do apurado no mês de outubro (4.435 unidades) e 24,2% acima do total de novembro de 2018 (6.545 unidades).

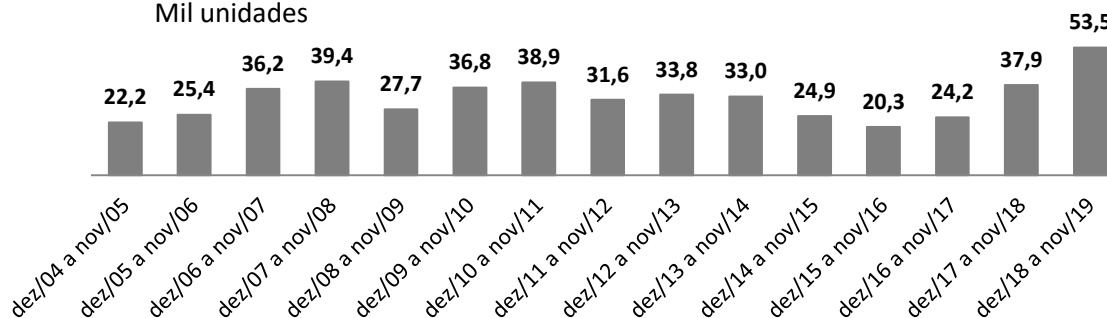
### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses, referente ao período de dezembro de 2018 a novembro de 2019, os lançamentos na capital paulista somaram 53.545 unidades, resultado 41,2% superior às 37.934 unidades lançadas no mesmo período anterior (dezembro de 2017 a novembro de 2018).

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

Mil unidades



### Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de novembro de 2019 com a oferta de 29.013 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 10,6% em relação a outubro do mesmo ano (26.240 unidades) e 43,4% em comparação a novembro de 2018 (20.237 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2016 a novembro de 2019).

A metodologia da pesquisa, adotada desde 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a comercialização dos empreendimentos continua sendo acompanhada.

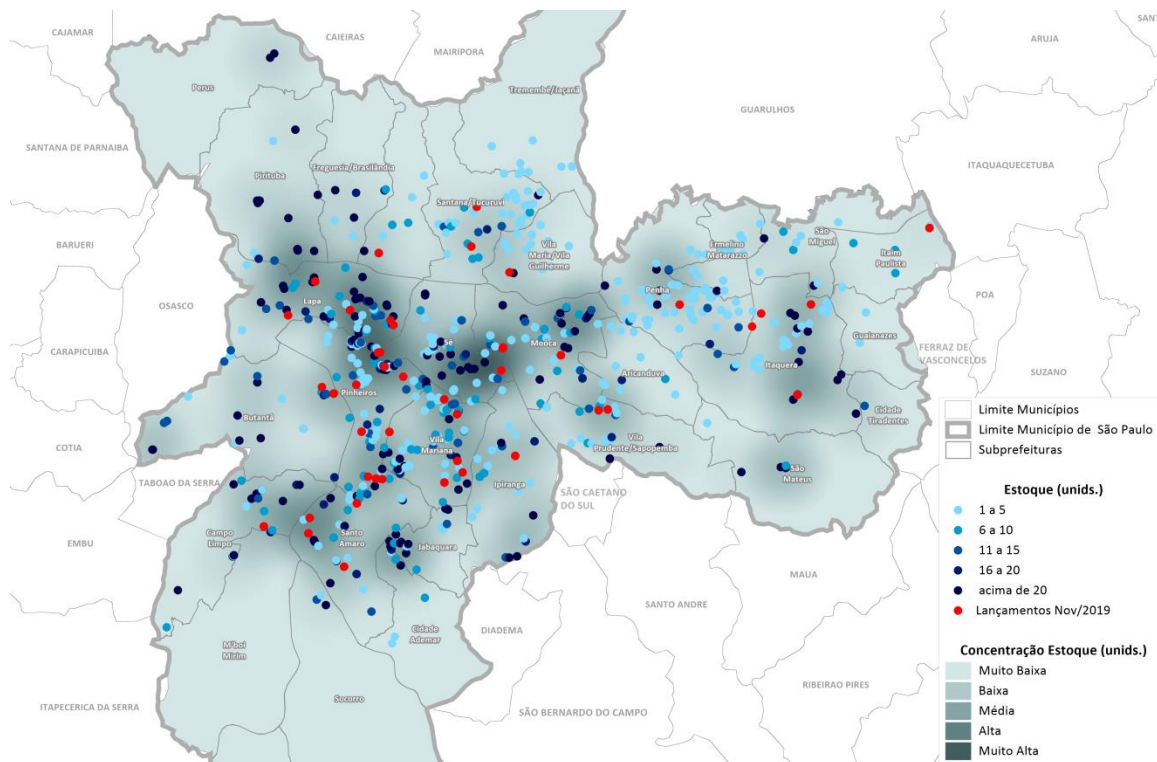
Ampliando o período analisado para 48 meses (dezembro de 2015 a novembro de 2019), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 30.677 unidades, volume 5,7% superior à oferta de 36 meses.

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

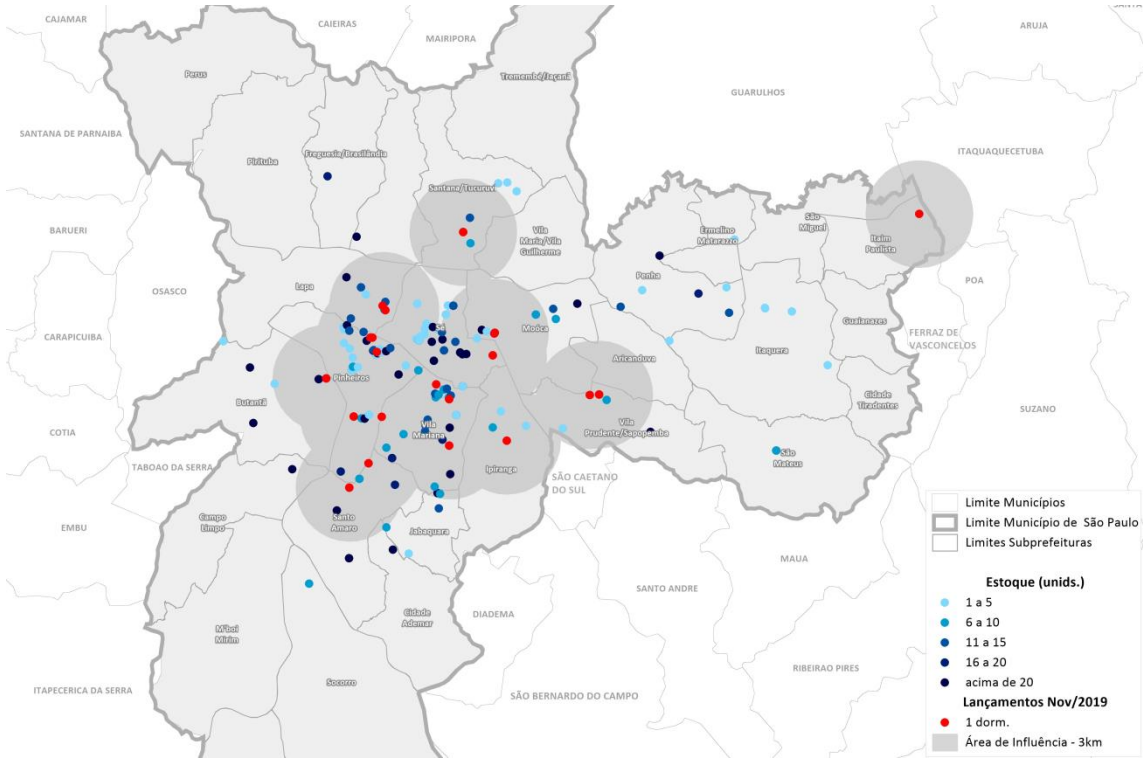
Em novembro, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 16,9 bilhões, resultado 8,5% superior ao de outubro (R\$ 15,5 bilhões) e 26,9% acima do percebido em novembro de 2018 (R\$ 13,2 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de novembro de 2019.

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

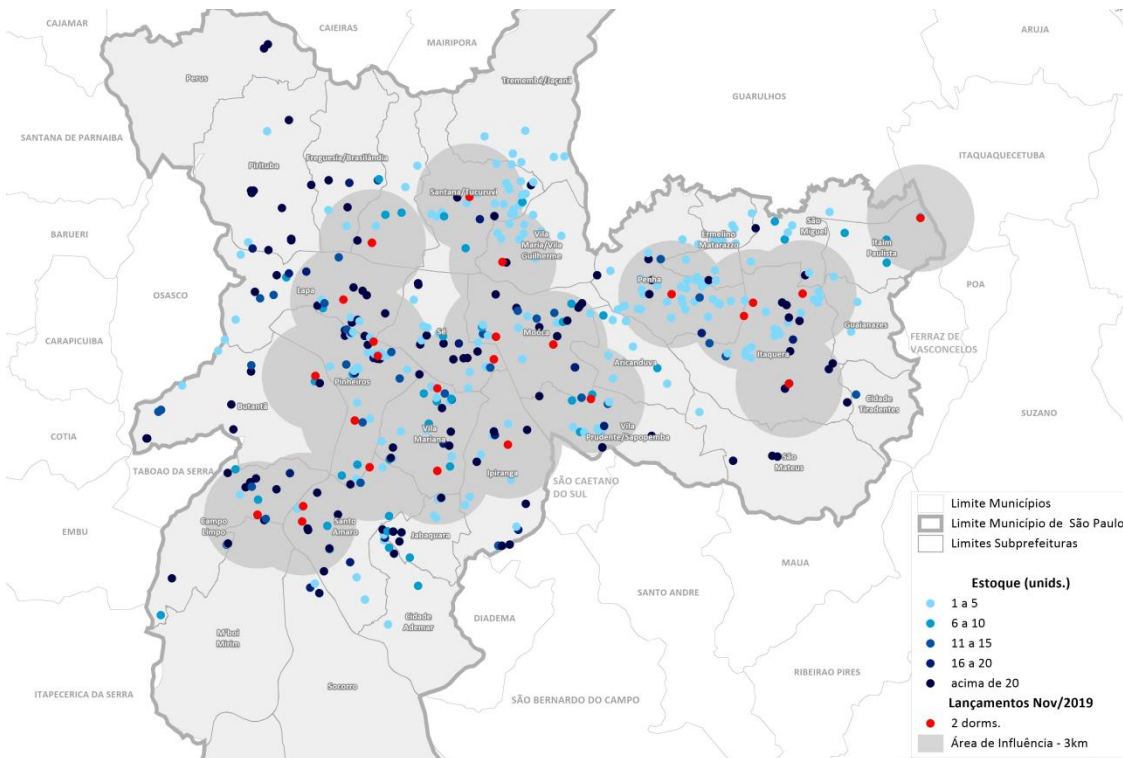
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



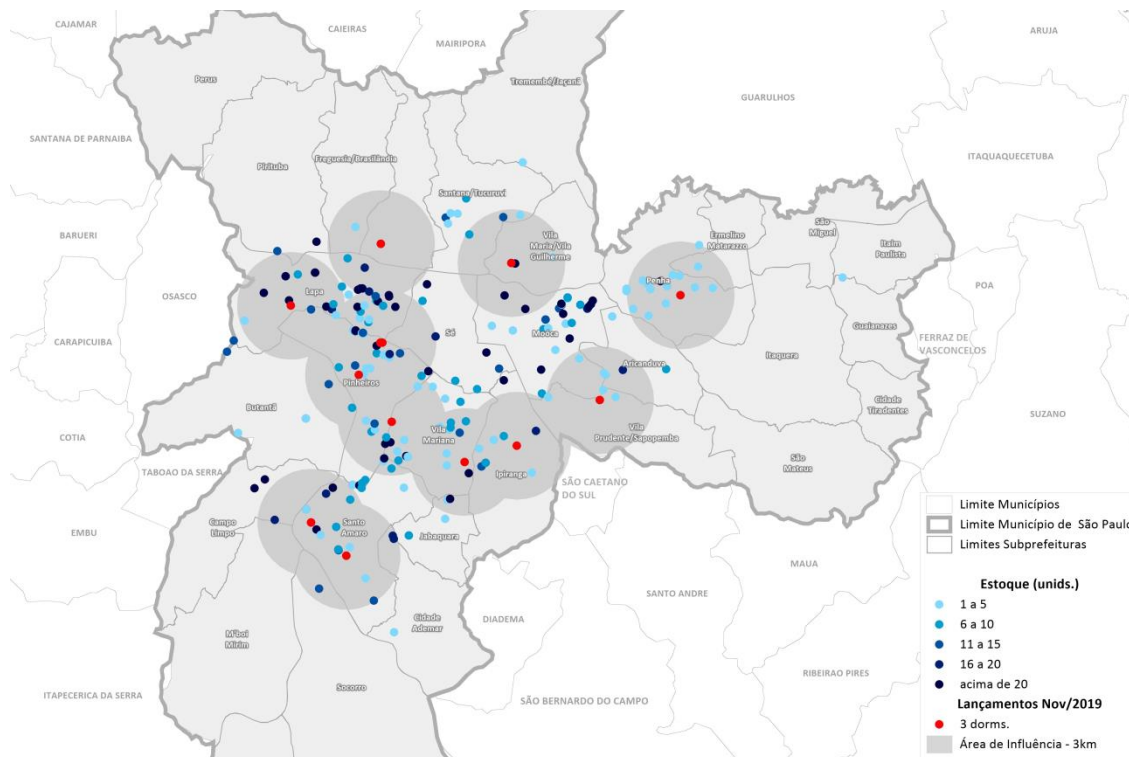
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



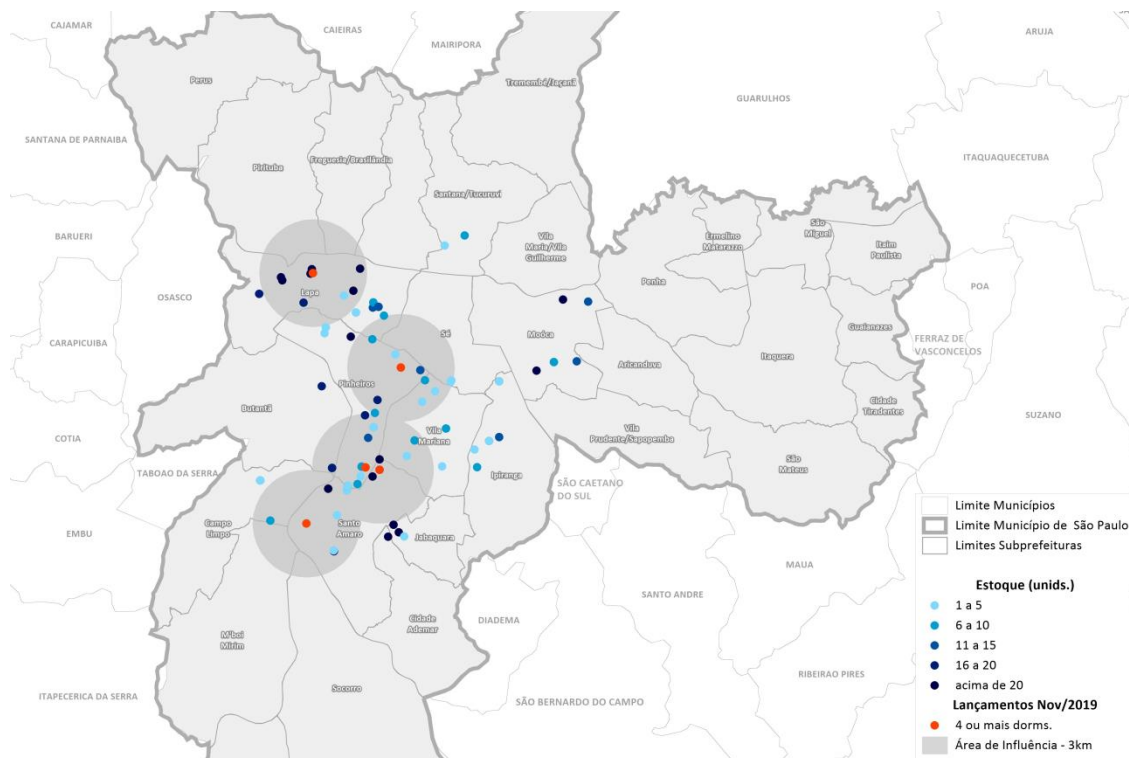
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### ANÁLISE POR SEGMENTO – 3 DORMITÓRIOS



### ANÁLISE POR SEGMENTO – 4 DORMITÓRIOS OU MAIS





## ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de novembro de 2019 com maior volume de vendas (2.122 unidades), de oferta (16.057 unidades), VGV (R\$ 815,2 milhões) e VGO (R\$ 5,7 bilhões). Os imóveis de 1 dormitório registraram a maior quantidade de lançamentos (3.629 unidades) e VSO de 20,8%, resultado de 1.863 unidades comercializadas em relação aos 8.956 imóveis ofertados (soma das 5.327 unidades da oferta anterior com as 3.629 unidades lançadas).

### Área útil

Imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.705 unidades), lançamentos (4.711 unidades), imóveis ofertados (15.986 unidades), VGV (R\$ 696,9 milhões) e VGO (R\$ 3,7 bilhões). O maior VSO (17,8%) foi dos imóveis com mais de 180 m<sup>2</sup>.

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores com os resultados de 1.802 unidades vendidas, 3.560 unidades lançadas e oferta final de 12.461 unidades. O maior VSO (18,9%) foi dos imóveis na faixa de valor entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil; e os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão lideraram em VGV (R\$ 978,6 milhões) e VGO (R\$ 5,8 bilhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em novembro do ano passado, a região Sul liderou nas vendas (1.718 unidades), nos lançamentos (2.766 unidades) e no VSO (17,8%); a zona Oeste destacou-se no VGV (R\$ 1,3 bilhão) e no VGO (R\$ 7,7 bilhões); e a zona Leste registrou a maior quantidade de imóveis ofertados (8.316 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 Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e de preço do metro quadrado de área útil, com um limite de aproximadamente R\$ 7 mil, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em novembro, 1.483 unidades vendidas e 3.090 unidades lançadas estavam enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 12.047 unidades disponíveis para venda e VSO de 11,0%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 3.491 unidades vendidas, 5.041 unidades lançadas, oferta final de 16.966 unidades e VSO de 17,1%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Com os resultados de 4.974 unidades residenciais novas comercializadas e 8.131 unidades lançadas, o penúltimo mês de 2019 destacou-se como o segundo melhor do ano, depois de junho de 2019, e como o melhor novembro de toda a série histórica iniciada em 2004.

De janeiro a novembro do ano passado, foram comercializadas 38.930 unidades novas e lançadas 44.605 unidades. “Esse é o melhor resultado da série histórica de 15 anos. Os 11 meses de 2019 superaram o recorde anterior, que era de 2007, ano em que foram vendidas 31.187 unidades e em 2018 lançados 31.812 imóveis”, explica Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

“O acumulado do ano passado já superou o resultado final de anos anteriores considerando, inclusive, dezembro, mês que costuma ser o melhor em termos de vendas e de lançamentos. É quando o trabalhador recebe férias e 13º salário e aproveita para investir na compra do imóvel”, diz Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Apesar de o mercado imobiliário da Capital ter registrado bons resultados, ainda não apresentou recuperação em valores, cuja melhor performance foi em 2013. O VGV de 2019 referente ao período de janeiro a novembro foi de R\$ 19,9 bilhões, abaixo do VGV do mesmo período de 2013, que foi de R\$ 24,3 bilhões. “Mas quando se comparam os VGL de R\$ 24,5 bilhões, de 2019, com o de R\$ 24,8 bilhões, de 2013, a diferença é pequena”, aponta Petrucci, considerando que os valores foram corrigidos pelo INCC-DI.

Recuperação - Com o desempenho de 2019, o mercado imobiliário da cidade de São Paulo deixa para trás o pesadelo da crise macroeconômica que atingiu o País entre 2014 e 2017. “Esses anos de recessão resultaram em uma significativa demanda reprimida, que começou a ser atendida no ano passado, ao mesmo tempo em que as condições econômicas internas do País começaram a melhorar”, ressalta o presidente do Secovi-SP. “Junte-se a esse movimento, a crescente participação dos imóveis enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida, que não era tão expressiva até 2016”, completa Jafet.

Imóveis de 4 ou mais dormitórios apresentaram crescimento de 135% nas vendas na comparação entre as 1.744 unidades comercializadas nos 11 meses de 2019 e as 741 unidades vendidas no mesmo período de 2018. Nos lançamentos, a maior variação percentual registrada de janeiro a novembro foi dos imóveis de 3 dormitórios, com 6,5 mil unidades novas, que representaram crescimento de 117% em relação às 3,0 mil unidades de 2018 com a mesma tipologia e durante o mesmo período.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Esse fenômeno pode ser explicado pelo fraco desempenho desses tipos de imóveis nos últimos cinco anos. “A recuperação da economia, o aumento da confiança dos empreendedores e da população e a forte queda da taxa de juros geraram reações positivas como essas”, analisa Basilio Jafet.

O setor da construção civil gerou 117 mil empregos (12% do total) com carteira assinada de um total de 948 mil novos postos de trabalho criados no País de janeiro a novembro de 2019. “A geração de novas vagas de trabalho na construção civil e imobiliária demonstra a relevância do setor na recuperação macroeconômica do País. A nossa indústria é forte geradora de mão de obra formal, direta e indireta”, destaca Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Apesar do bom momento pelo qual passa o mercado imobiliário da cidade de São Paulo, o futuro ainda preocupa os empresários, pois há muitos desafios a serem superados. “Problemas ocasionados pela demora na calibragem da Lei de Zoneamento estão dificultando o lançamento de novos projetos. É importante que as mudanças necessárias aconteçam rapidamente, logo no início deste ano”, ressalta Kallas.

Reação mais robusta da economia, com ampla geração de emprego, redução da burocracia na análise e aprovação de projetos, segurança jurídica nos processos imobiliários, simplificação tributária a partir da aprovação das reformas Tributária e Administrativa são alguns aspectos fundamentais ressaltados por Basilio Jafet para que tanto o setor quanto o País cresçam com sustentabilidade.



**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – NOVEMBRO DE 2019**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	5.327	14.885	3.998	1.646	<b>25.856</b>
Lançamentos	3.629	3.294	941	267	<b>8.131</b>
Vendas	1.863	2.122	672	317	<b>4.974</b>
Oferta final	7.093	16.057	4.267	1.596	<b>29.013</b>
VSO (%)	20,8	11,7	13,6	16,6	<b>14,6</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.061	7.364	2.811	6.753	6.867	<b>25.856</b>
Lançamentos	639	2.156	804	1.766	2.766	<b>8.131</b>
Vendas	191	1.204	596	1.265	1.718	<b>4.974</b>
Oferta final	2.509	8.316	3.019	7.254	7.915	<b>29.013</b>
VSO (%)	7,1	12,6	16,5	14,8	17,8	<b>14,6</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	13.980	4.218	3.274	2.382	1.483	519	<b>25.856</b>
Lançamentos	4.711	1.876	776	385	190	193	<b>8.131</b>
Vendas	2.705	989	617	302	234	127	<b>4.974</b>
Oferta final	15.986	5.105	3.433	2.465	1.439	585	<b>29.013</b>
VSO (%)	14,5	16,2	15,2	10,9	14,0	17,8	<b>14,6</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	10.703	6.092	4.455	2.705	1.901	<b>25.856</b>
Lançamentos	3.560	2.568	1.131	373	499	<b>8.131</b>
Vendas	1.802	1.634	878	347	313	<b>4.974</b>
Oferta final	12.461	7.026	4.708	2.731	2.087	<b>29.013</b>
VSO (%)	12,6	18,9	15,7	11,3	13,0	<b>14,6</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	10.440	15.416	<b>25.856</b>
Lançamentos	3.090	5.041	<b>8.131</b>
Vendas	1.483	3.491	<b>4.974</b>
Oferta final	12.047	16.966	<b>29.013</b>
VSO (%)	11,0	17,1	<b>14,6</b>

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

**NOVEMBRO/2019**

### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 1.148 unidades

Lançamentos = 1.744 unidades

Oferta Final = 7.025 unidades

VSO (mensal) = 14,0%

VSO (12 meses) = 53,8%

VGv = R\$ 576,5 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 8.857 unidades

Lançamentos = 11.252 unidades

VGv = R\$ 3,284 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 691 unidades

Lançamentos = 688 unidades

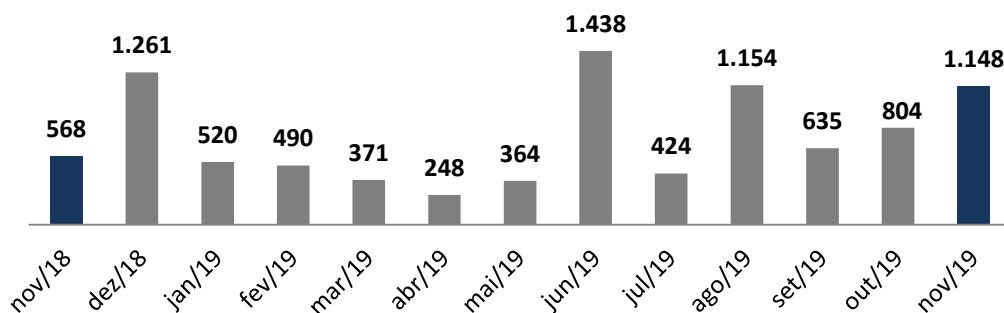
VGv = R\$ 260,3 milhões

### 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 novembro de 2019, as outras cidades da RMSP somaram 1.148 unidades vendidas, um aumento de 42,8% em comparação às 804 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de 568 unidades em novembro de 2018 o aumento foi de 102,1%.

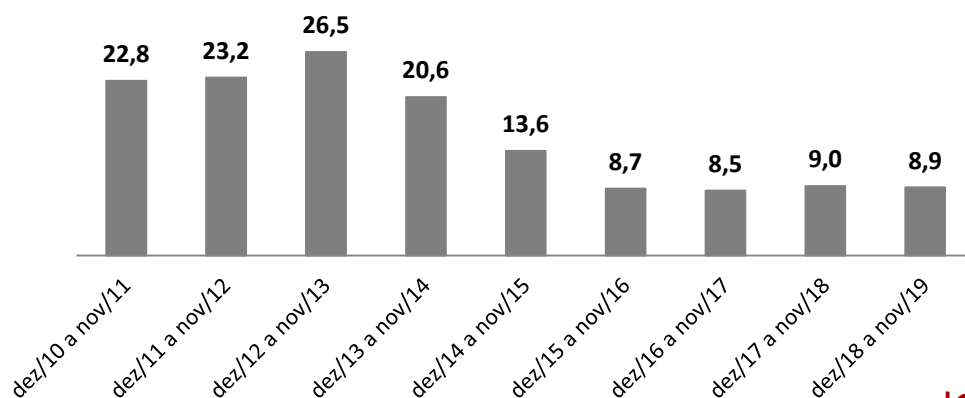
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2018 a novembro de 2019), foram comercializadas 8.857 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 2,1% inferior ao registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 9.044 unidades.

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

Mil unidades



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

Em novembro, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 576,5 milhões, representando aumento de 46,9% em relação a outubro, mês em que foram vendidos R\$ 392,3 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 180,9 milhões de novembro de 2018, o aumento foi de 218,7% – valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2019.

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

O índice VSO de novembro de 2019 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 14,0%, ficando acima dos 11,0% registrados em outubro e dos 9,4% do mesmo mês de 2018.

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

As outras cidades da RMSP encerraram novembro com 7.025 unidades disponíveis para venda – volume acima do registrado em outubro de 2019 (6.511 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2016 a novembro de 2019).

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

Em novembro, o VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 3,0 bilhões, representando um aumento de 11,2% em relação a outubro, mês em que foram ofertados R\$ 2,7 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,4 bilhões de novembro de 2018, houve um aumento de 23,7% (valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2019).

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

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 1.744 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 149,5% acima do registrado em outubro (699 unidades) e 201,2% superior a novembro de 2018, quando foram lançadas 579 unidades.

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

### **Dormitórios**

No mês de novembro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram nas vendas (751 unidades), nos lançamentos (1.122 unidades), na oferta (4.875 unidades), no VGv (R\$ 200,7 milhões) e no VGO (R\$ 1,3 bilhão); o maior VSO (23,7%) foi registrado nos imóveis de 4 dormitórios.

### **Área útil**

Em novembro, os imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se nas vendas (455 unidades), nos lançamentos (484 unidades), na oferta (3.264 unidades) e no VGO (R\$ 899,4 milhões); os imóveis na faixa compreendida entre 86 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup> destacaram-se nos índices VSO (20,8%) e VGv (R\$ 165,2 milhões).

### **Faixa de preço**

Em novembro, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (433 unidades); os imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil obtiveram a maioria dos lançamentos (768 unidades), da oferta (2.610 unidades) e índice VGO (R\$ 920,9 milhões); nos imóveis com preços acima de R\$ 900 mil foi registrado o maior VSO (25,1%).

## ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – NOVEMBRO DE 2019

### Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	397	4.504	1.181	347	<b>6.429</b>
Lançamentos	24	1.122	368	230	<b>1.744</b>
Vendas	17	751	243	137	<b>1.148</b>
Oferta final	404	4.875	1.306	440	<b>7.025</b>
VSO (%)	4,0	13,3	15,7	23,7	<b>14,0</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	1.464	3.235	767	542	421	<b>6.429</b>
Lançamentos	322	484	408	388	142	<b>1.744</b>
Vendas	242	455	149	193	109	<b>1.148</b>
Oferta final	1.544	3.264	1.026	737	454	<b>7.025</b>
VSO (%)	13,5	12,2	12,7	20,8	19,4	<b>14,0</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	2.866	2.222	648	148	545	<b>6.429</b>
Lançamentos	420	768	184	88	284	<b>1.744</b>
Vendas	433	380	93	34	208	<b>1.148</b>
Oferta final	2.853	2.610	739	202	621	<b>7.025</b>
VSO (%)	13,2	12,7	11,2	14,4	25,1	<b>14,0</b>

### Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.401	4.028	<b>6.429</b>
Lançamentos	416	1.328	<b>1.744</b>
Vendas	418	730	<b>1.148</b>
Oferta final	2.399	4.626	<b>7.025</b>
VSO (%)	14,8	13,6	<b>14,0</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – NOVEMBRO DE 2019

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	5.327	14.885	3.998	1.646	25.856
UL	(+) Lançadas	3.629	3.294	941	267	8.131
UV	(-) Vendidas	1.863	2.122	672	317	4.974
OF	Oferta - 30/11/2019	7.093	16.057	4.267	1.596	29.013

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,8	11,7	13,6	16,6	14,6
PMV	Prazo Médio de Venda	2	6	4	5	4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	618,1	815,2	694,6	763,2	2.891,1

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	3,00	0,00	0,00	3,00
ELV	Vertical Lançados	15,92	14,53	7,37	4,18	42,00
EL	Total Lançados	15,92	17,53	7,37	4,18	45,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	3.318	6.938	1.874	757	12.887
UL	(+) Lançadas	3.629	3.294	941	267	8.131
UV	(-) Vendidas	1.787	1.552	598	250	4.187
OF	Oferta - 30/11/2019	5.160	8.680	2.217	774	16.831

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	25,7	15,2	21,2	24,4	19,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	587,2	619,0	609,9	630,7	2.446,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	2.009	7.947	2.124	889	12.969
UV	(-) Vendidas	76	570	74	67	787
OF	Oferta - 30/11/2019	1.933	7.377	2.050	822	12.182

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,8	7,2	3,5	7,5	6,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	30,9	196,2	84,7	132,5	444,3

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – NOVEMBRO DE 2019

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	397	4.504	1.181	347	6.429
UL	(+) Lançadas	24	1.122	368	230	1.744
UV	(-) Vendidas	17	751	243	137	1.148
OF	Oferta - 30/11/2019	404	4.875	1.306	440	7.025

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,0	13,3	15,7	23,7	14,0
PMV	Prazo Médio de Venda	7	12	6	1	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,5	200,7	183,6	188,7	576,5

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	1,000	1,000	0,000	2,000
ELV	Vertical Lançados	0,330	6,600	1,570	1,500	10,000
EL	Total Lançados	0,330	7,600	2,570	1,500	12,000

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	0	1.226	483	107	1.816
UL	(+) Lançadas	24	1.122	368	230	1.744
UV	(-) Vendidas	6	421	184	135	746
OF	Oferta - 30/11/2019	18	1.927	667	202	2.814

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	25,0	17,9	21,6	40,1	21,0
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,2	119,2	145,0	185,8	451,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	397	3.278	698	240	4.613
UV	(-) Vendidas	11	330	59	2	402
OF	Oferta - 30/11/2019	386	2.948	639	238	4.211

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,8	10,1	8,5	0,8	8,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,3	81,5	38,6	2,9	125,3



## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – NOVEMBRO DE 2019

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	5.724	19.389	5.179	1.993	32.285
UL	(+) Lançadas	3.653	4.416	1.309	497	9.875
UV	(-) Vendidas	1.880	2.873	915	454	6.122
OF	Oferta - 30/11/2019	<b>7.497</b>	<b>20.932</b>	<b>5.573</b>	<b>2.036</b>	<b>36.038</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,0	12,1	14,1	18,2	14,5
PMV	Prazo Médio de Venda	2	6	5	4	4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	621,6	1.015,9	878,2	951,9	3.467,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	4,00	1,00	0,00	5,00
ELV	Vertical Lançados	16,25	21,13	8,94	5,68	52,00
EL	Total Lançados	16,25	25,13	9,94	5,68	57,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	3.318	8.164	2.357	864	14.703
UL	(+) Lançadas	3.653	4.416	1.309	497	9.875
UV	(-) Vendidas	1.793	1.973	782	385	4.933
OF	Oferta - 30/11/2019	5.178	10.607	2.884	976	19.645

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	25,7	15,7	21,3	28,3	20,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	588,4	738,2	754,9	816,5	2.898,0

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2019	2.406	11.225	2.822	1.129	17.582
UV	(-) Vendidas	87	900	133	69	1.189
OF	Oferta - 30/11/2019	2.319	10.325	2.689	1.060	16.393

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,6	8,0	4,7	6,1	6,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	33,2	277,7	123,3	135,4	569,6

## 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

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

### **GeoSecovi**

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243, 5591-1241 e 5591-1332

### **Assessoria de Comunicação**

Maria do Carmo Gregório

Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

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