

DEZEMBRO/2019

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.805 unidades

Lançamentos = 10.924 unidades

Oferta Final = 34.019 unidades

VSO (mensal) = 14,6%

VSO (12 meses) = 57,5%

GVV = R\$ 2.331,1 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 44.735 unidades

Lançamentos = 55.529 unidades

GVV = R\$ 22,3 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.728 unidades

Lançamentos = 4.627 unidades

GVV = R\$ 1.856,6 milhões

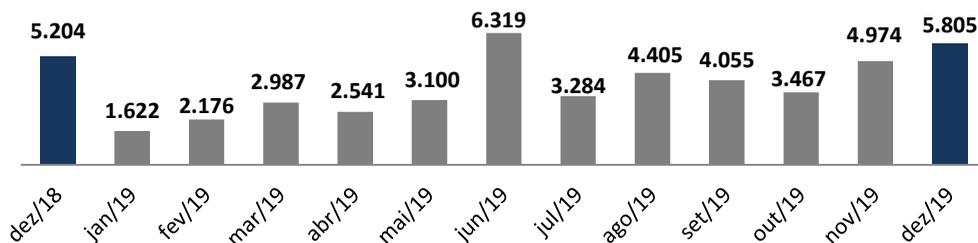
Com bons resultados em dezembro, mercado imobiliário encerra 2019 com recorde de lançamentos e vendas

Os indicadores acumulados no ano apresentaram expressivo crescimento

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 dezembro a comercialização de 5.805 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado superou em 16,7% o total comercializado em novembro (4.974 unidades) e em 11,5% as vendas de dezembro de 2018 (5.204 unidades).

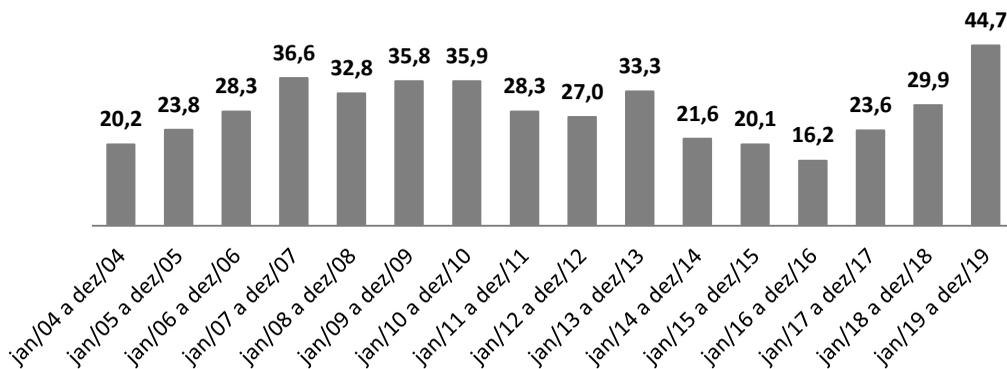
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (janeiro a dezembro de 2019), as 44.735 unidades comercializadas representaram um aumento de 49,5% em relação ao período anterior (janeiro a dezembro 2018), quando 29.929 unidades foram negociadas.

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\$ 2,33 bilhões, 19,5% abaixo do registrado no mês de novembro (R\$ 2,90 bilhões) e 27,8% inferior ao volume percebido em dezembro de 2018 (R\$ 3,23 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de dezembro de 2019.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

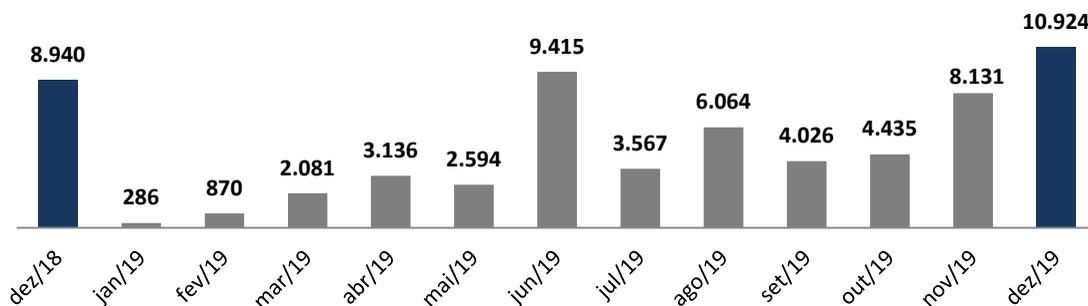
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 14,6% em dezembro, ficando estável em relação ao mês de novembro (14,6%) e inferior aos 18,9% registrados em dezembro de 2018.

O VSO de 12 meses (janeiro a dezembro de 2019) foi de 57,5%, resultado abaixo dos 60,2% do período imediatamente anterior (dezembro a novembro de 2019) e acima dos 54,7% do acumulado de janeiro a dezembro 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 dezembro de 2019, o lançamento de 10.924 unidades residenciais, volume 34,4% acima do apurado no mês de novembro (8.131 unidades) e 22,2% acima do total de dezembro de 2018 (8.940 unidades).

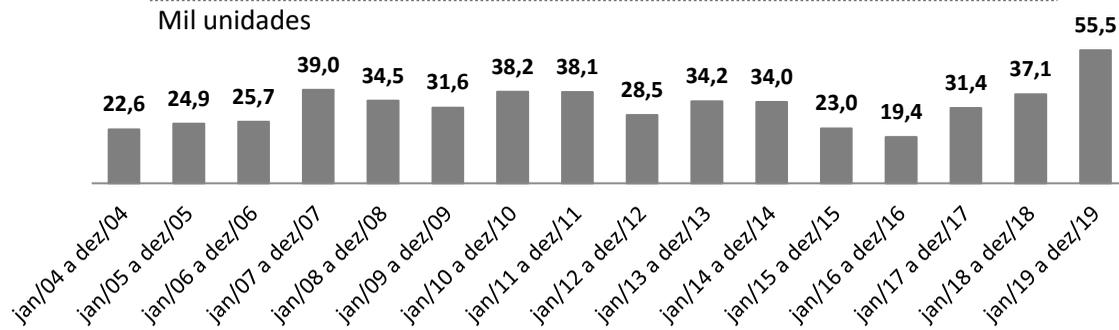
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (janeiro a dezembro de 2019), os lançamentos na capital paulista somaram 55.529 unidades, 49,6% acima das 37.124 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (janeiro a dezembro 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 dezembro de 2019 com a oferta de 34.019 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 17,3% em relação a novembro (29.013 unidades) e 52,4% em comparação a dezembro de 2018 (22.327 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2017 a dezembro 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.

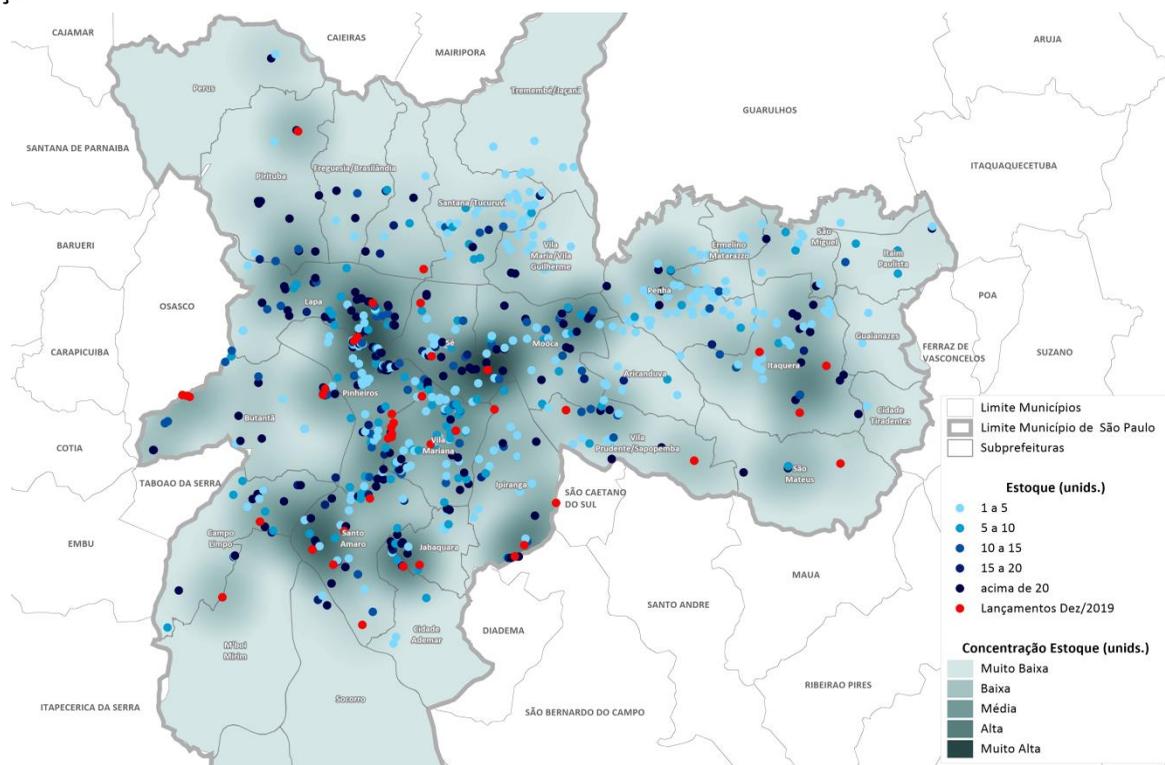
Ampliando o período analisado para 48 meses (janeiro de 2016 a dezembro de 2019), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 36.027 unidades, volume 5,9% superior à oferta de 36 meses.

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

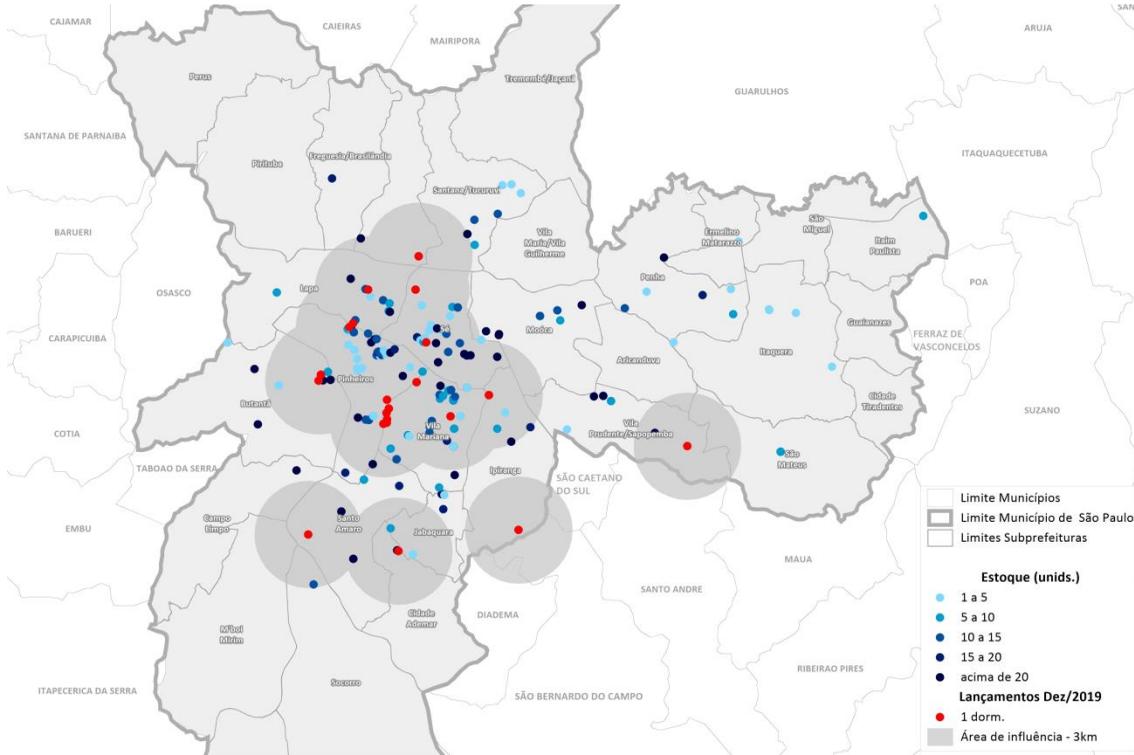
Em dezembro de 2019, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 17,6 bilhões, resultado 3,9% superior ao de novembro (R\$ 16,9 bilhões) e 30,7% acima do percebido em dezembro de 2018 (R\$ 13,4 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de dezembro de 2019.

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

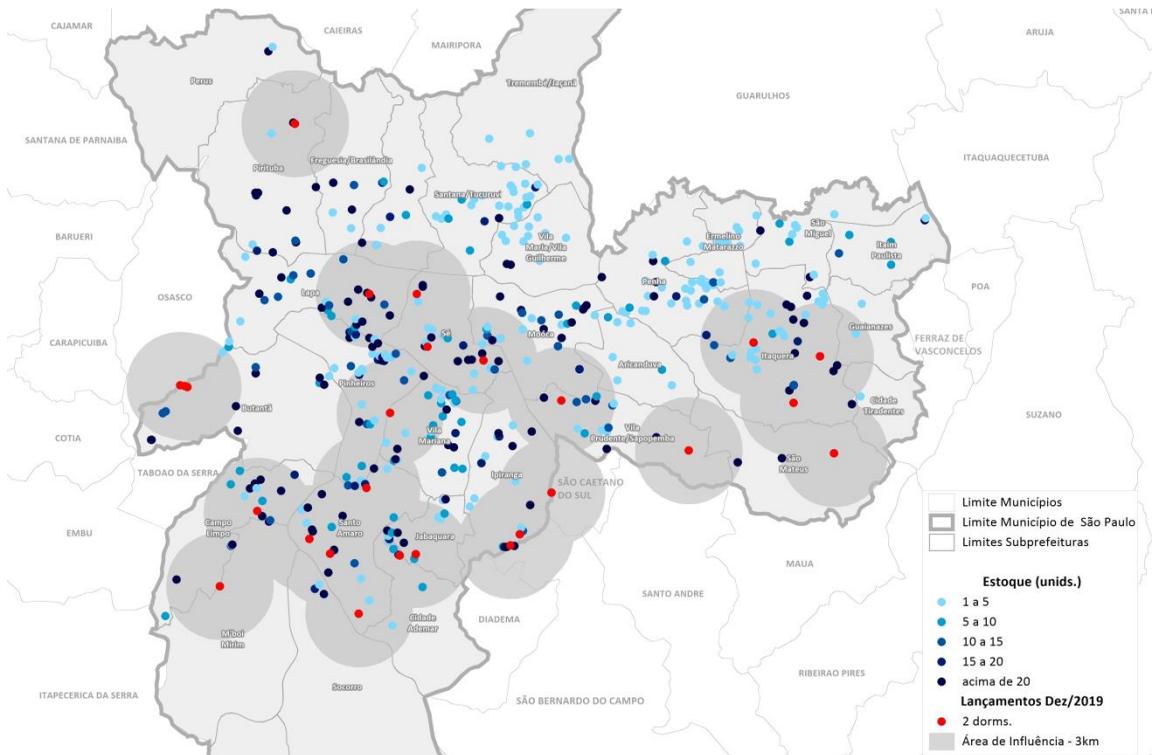
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



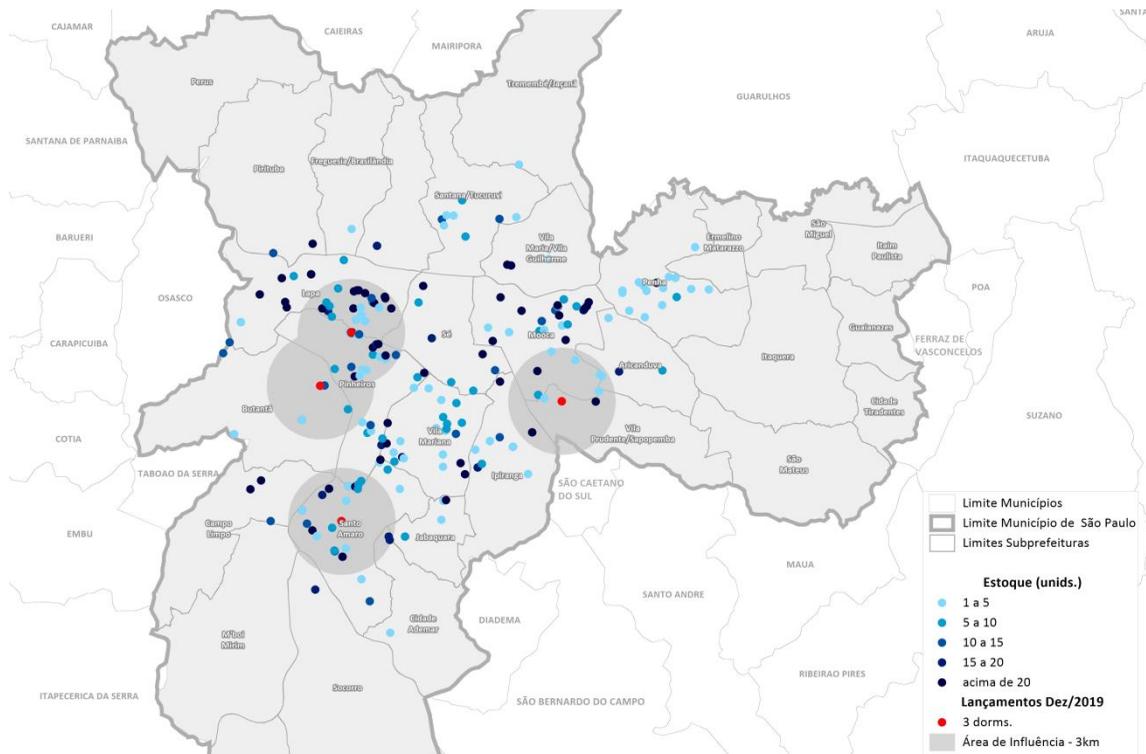
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



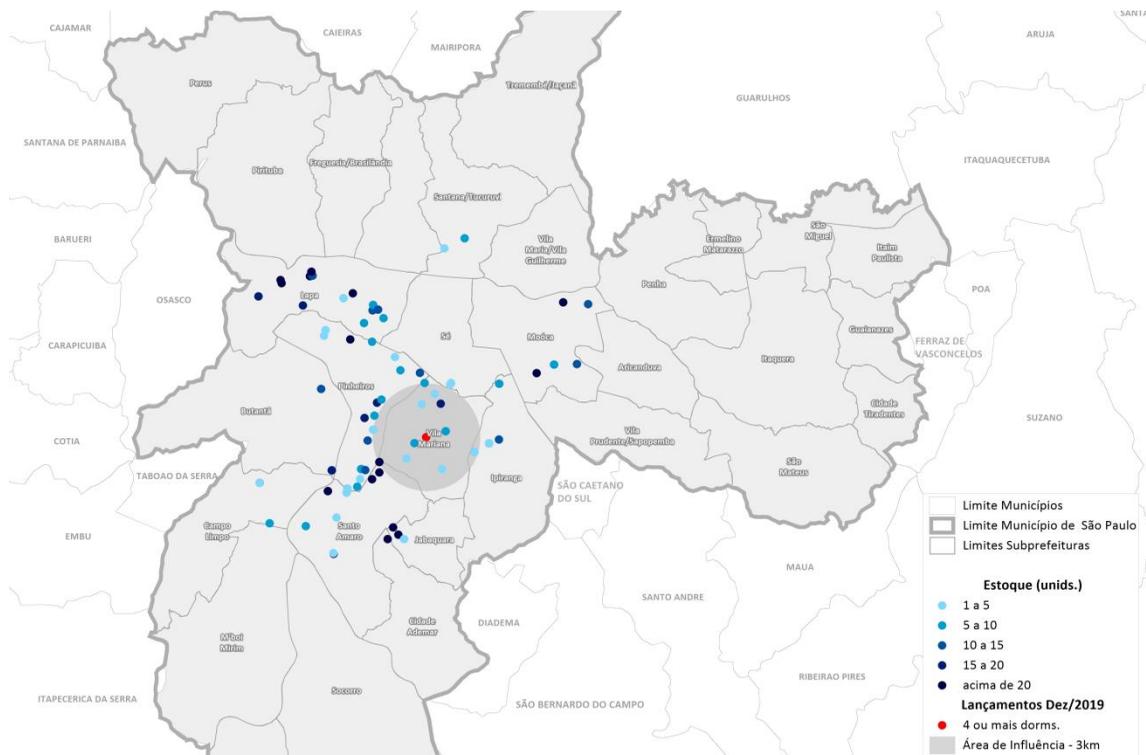
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 dezembro de 2019 em quase todos os indicadores: vendas (3.607 unidades), oferta (19.664 unidades), VGV (R\$ 970,8 milhões), VGO (R\$ 6,3 bilhões) e lançamentos (7.267 unidades). Os imóveis de 1 dormitório registraram VSO de 16,6%, resultado de 1.709 unidades comercializadas em relação aos 10.285 imóveis ofertados (6.974 da oferta anterior + 3.311 lançamentos).

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (4.404 unidades), lançamentos (9.678 unidades), imóveis ofertados (21.328 unidades), VGV (R\$ 1,07 bilhão), VGO (R\$ 4,9 bilhões) e VSO (17,1%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (3.304 unidades), lançamentos (7.983 unidades), oferta final (16.782 unidades) e VGV (R\$ 613,2 milhões), e apresentaram o maior VSO (16,4%). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão lideraram em VGO (R\$ 5,4 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em dezembro, a região Oeste liderou em vendas (1.843 unidades), VSO (18,9%), VGV (R\$ 983,8 milhões) e VGO (R\$ 7,5 bilhões). A zona Sul destacou-se nos lançamentos (4.872 unidades) e na quantidade de imóveis ofertados (10.780 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 o limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em dezembro, 3.221 unidades vendidas e 7.949 unidades lançadas estavam enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 16.862 unidades disponíveis para venda, com VSO de 16,0%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 2.584 unidades vendidas, 2.975 unidades lançadas, oferta final de 17.157 unidades e VSO de 13,1%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Conforme apurado pela Pesquisa do Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo, dezembro de 2019 registrou o melhor resultado para o mês desde 2004, quando teve início a série histórica. Dessa forma, o ano registrou recordes em vários indicadores de mercado.

No acumulado do ano, foram comercializadas 44.735 unidades e lançadas 55.529 unidades, representando alta de 49,5% e 49,6%, respectivamente. Com esses resultados, 2019 superou o recorde de vendas anterior, que era de 2007, ano em que foram comercializadas 36.615 unidades e lançadas 38.990 unidades.

Os imóveis com maior crescimento percentual de vendas no comparativo entre 2019 e 2018 foram os de 3 dormitórios, com 65% do total, seguidos por unidades de 4 dormitórios (62%), de 1 dormitório (61%) e de 2 dormitórios (42%). Apesar de os imóveis de 2 dormitórios apresentarem o menor crescimento percentual, em termos absolutos eles tiveram o maior crescimento. Foram 26.906 unidades comercializadas em 2019, contra 18.943 unidades de 2018 – uma diferença de quase 8 mil unidades.

Nos lançamentos, os imóveis de 1 dormitório apresentaram o maior crescimento percentual em 2019, quando comparado com os resultados de 2018. No período, o crescimento foi de 111%, seguidos por imóveis de 3 dormitórios (80%), de 4 dormitórios (61%) e de 2 dormitórios (25%).

Em termos de oferta final, o maior crescimento percentual foi dos imóveis de 1 dormitório (143%), seguidos por unidades de 2 dormitórios (38%), de 3 dormitórios (28%) e de 4 dormitórios (20%).

A oferta final da cidade de São Paulo de dezembro de 2019 totalizou 34.019 unidades – crescimento de 52,4% em relação à oferta de dezembro de 2018 (22.327 unidades). Mesmo com esse crescimento, a oferta é equivalente a 9,1 meses de vendas, considerando a média anual de 3.728 vendas.

O mês de dezembro de 2019 também foi atípico para o segmento de imóveis econômicos, que registraram participação de 73% nas unidades lançadas. Em média, os econômicos representaram 43% no período de janeiro a novembro de 2019. Em números absolutos, 7.949 unidades econômicas foram lançadas no mês, de um total de 10.924 lançamentos.

Para 2020, a expectativa é que o mercado imobiliário repita o bom desempenho de 2019 em termos de unidades lançadas e vendidas, com crescimento de 10% no VGV.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – DEZEMBRO DE 2019
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	6.974	16.004	4.347	1.575	28.900
Lançamentos	3.311	7.267	248	98	10.924
Vendas	1.709	3.607	355	134	5.805
Oferta final	8.576	19.664	4.240	1.539	34.019
VSO (%)	16,6	15,5	7,7	8,0	14,6

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.302	8.717	3.099	7.053	7.729	28.900
Lançamentos	764	1.804	771	2.713	4.872	10.924
Vendas	496	1.235	410	1.843	1.821	5.805
Oferta final	2.570	9.286	3.460	7.923	10.780	34.019
VSO (%)	16,2	11,7	10,6	18,9	14,5	14,6

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	16.054	5.009	3.397	2.430	1.429	581	28.900
Lançamentos	9.678	834	100	156	146	10	10.924
Vendas	4.404	661	347	200	140	53	5.805
Oferta final	21.328	5.182	3.150	2.386	1.435	538	34.019
VSO (%)	17,1	11,3	9,9	7,7	8,9	9,0	14,6

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	12.103	7.261	4.768	2.826	1.942	28.900
Lançamentos	7.983	1.863	709	133	236	10.924
Vendas	3.304	1.411	593	279	218	5.805
Oferta final	16.782	7.713	4.884	2.680	1.960	34.019
VSO (%)	16,4	15,5	10,8	9,4	10,0	14,6

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	12.134	16.766	28.900
Lançamentos	7.949	2.975	10.924
Vendas	3.221	2.584	5.805
Oferta final	16.862	17.157	34.019
VSO (%)	16,0	13,1	14,6

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

DEZEMBRO/2019

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 2.334 unidades

Lançamentos = 2.677 unidades

Oferta Final = 7.034 unidades

VSO (mensal) = 24,9%

VSO (12 meses) = 59,2%

VGv = R\$ 832,7 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 9.930 unidades

Lançamentos = 10.245 unidades

VGv = R\$ 3,702 bilhões

Média do ano

Vendas = 828 unidades

Lançamentos = 854 unidades

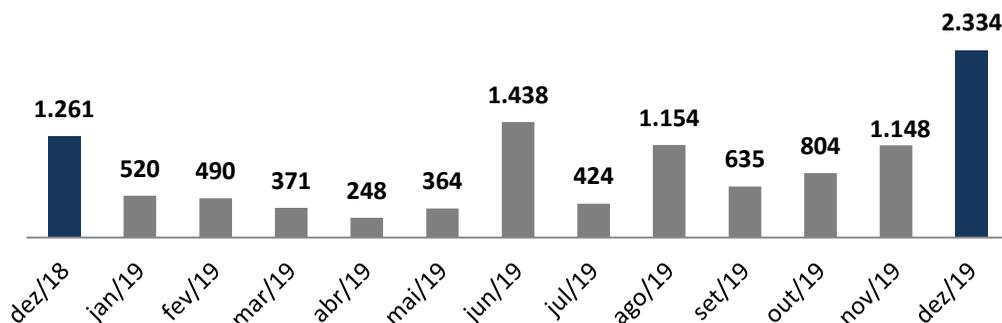
VGv = R\$ 308,5 milhões

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 dezembro de 2019, as outras cidades da RMSP somaram 2.334 unidades vendidas, um aumento de 103,3% em comparação às 1.148 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de dezembro de 2018 (1.261 unidades), o aumento foi de 85,1%.

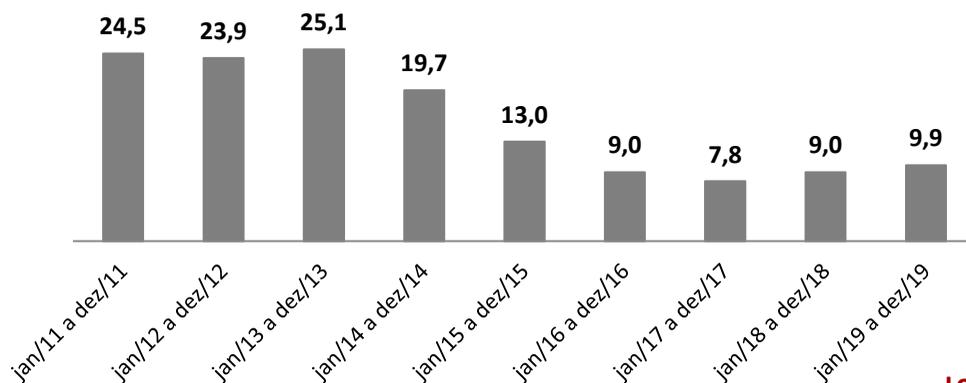
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (janeiro a dezembro de 2019), foram comercializadas 9.930 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 10,2% superior ao registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 9.012 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em dezembro de 2019, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 832,7 milhões, representando aumento de 44,1% em relação a novembro, mês em que foram vendidos R\$ 577,7 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 421,8 milhões de dezembro de 2018, o aumento foi de 97,4% – valores atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2019.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de dezembro de 2019 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 24,9%, ficando acima dos 14,0% de novembro e acima dos 16,1% do mesmo mês de 2018.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram dezembro de 2019 com 7.034 unidades disponíveis para venda – volume acima do registrado em novembro (7.025 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2017 a dezembro de 2019).

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

Em dezembro, o VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 2,7 bilhões, representando redução de 9,6% em relação a novembro, mês em que foram ofertados R\$ 3,0 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,7 bilhões de dezembro de 2018, houve aumento de 1,0% (valores atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2019).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 2.677 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 53,5% acima do registrado em novembro (1.744 unidades) e 27,3% inferior a dezembro de 2018, quando foram lançadas 3.684 unidades.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Em dezembro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em vendas (1.894 unidades), lançamentos (2.494 unidades), oferta (5.239 unidades), VGv (R\$ 415,6 milhões) e VGO (R\$ 1,4 bilhão). O maior VSO (27,0%) foi registrado nos imóveis de 4 dormitórios.

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se nas vendas (1.041 unidades), nos lançamentos (1.593 unidades), na oferta (3.566 unidades), no VGv (R\$ 270,2 milhões) e no VGO (R\$ 966,8 milhões) no último mês do ano de 2019; os imóveis com menos de 45 m² destacaram-se com melhor VSO (33,9%).

Faixa de preço

Em dezembro de 2019, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (1.150 unidades) e lançamentos (1.460 unidades). Imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil obtiveram maior oferta (2.951 unidades) e VGO (R\$ 1,0 bilhão). Unidades com preços acima de R\$ 900 mil registraram maior VSO (34,9%) e maior VGv (R\$ 309,2 milhões).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – DEZEMBRO DE 2019

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	355	4.639	1.257	440	6.691
Lançamentos	0	2.494	183	0	2.677
Vendas	20	1.894	301	119	2.334
Oferta final	335	5.239	1.139	321	7.034
VSO (%)	5,6	26,6	20,9	27,0	24,9

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	1.493	3.014	1.016	730	438	6.691
Lançamentos	893	1.593	124	4	63	2.677
Vendas	808	1.041	162	167	156	2.334
Oferta final	1.578	3.566	978	567	345	7.034
VSO (%)	33,9	22,6	14,2	22,8	31,1	24,9

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	2.569	2.621	682	200	619	6.691
Lançamentos	1.460	1.154	0	0	63	2.677
Vendas	1.150	824	93	29	238	2.334
Oferta final	2.879	2.951	589	171	444	7.034
VSO (%)	28,5	21,8	13,6	14,5	34,9	24,9

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.381	4.310	6.691
Lançamentos	1.379	1.298	2.677
Vendas	1.107	1.227	2.334
Oferta final	2.653	4.381	7.034
VSO (%)	29,4	21,9	24,9

CIDADE DE SÃO PAULO – DEZEMBRO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	6.974	16.004	4.347	1.575	28.900
UL	(+) Lançadas	3.311	7.267	248	98	10.924
UV	(-) Vendidas	1.709	3.607	355	134	5.805
OF	Oferta - 31/12/2019	8.576	19.664	4.240	1.539	34.019

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,6	15,5	7,7	8,0	14,6
PMV	Prazo Médio de Venda	2	3	6	6	3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	622,0	970,8	449,0	289,3	2.331,1

<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	15,21	22,52	2,27	1,00	41,00
EL	Total Lançados	15,21	22,52	2,27	1,00	41,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	5.033	6.913	1.686	585	14.217
UL	(+) Lançadas	3.311	7.267	248	98	10.924
UV	(-) Vendidas	1.628	3.006	248	86	4.968
OF	Oferta - 31/12/2019	6.716	11.174	1.686	597	20.173

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	19,5	21,2	12,8	12,6	19,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	594,7	755,9	347,4	195,5	1.893,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	1.941	9.091	2.661	990	14.683
UV	(-) Vendidas	81	601	107	48	837
OF	Oferta - 31/12/2019	1.860	8.490	2.554	942	13.846

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,2	6,6	4,0	4,8	5,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	27,3	214,9	101,6	93,8	437,6

OUTRAS CIDADES DA RMSP – DEZEMBRO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	355	4.639	1.257	440	6.691
UL	(+) Lançadas	0	2.494	183	0	2.677
UV	(-) Vendidas	20	1.894	301	119	2.334
OF	Oferta - 31/12/2019	335	5.239	1.139	321	7.034

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,6	26,6	20,9	27,0	24,9
PMV	Prazo Médio de Venda	8	2	2	3	2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	4,7	415,6	247,0	165,4	832,7

<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	0,000	9,750	0,250	0,000	10,000
EL	Total Lançados	0,000	10,750	1,250	0,000	12,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	18	1.749	640	201	2.608
UL	(+) Lançadas	0	2.494	183	0	2.677
UV	(-) Vendidas	4	1.787	295	114	2.200
OF	Oferta - 31/12/2019	14	2.456	528	87	3.085

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	22,2	42,1	35,8	56,7	41,6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,7	392,3	243,0	155,1	791,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	337	2.890	617	239	4.083
UV	(-) Vendidas	16	107	6	5	134
OF	Oferta - 31/12/2019	321	2.783	611	234	3.949

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,7	3,7	1,0	2,1	3,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	4,0	23,3	4,0	10,3	41,6

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – DEZEMBRO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	7.329	20.643	5.604	2.015	35.591
UL	(+) Lançadas	3.311	9.761	431	98	13.601
UV	(-) Vendidas	1.729	5.501	656	253	8.139
OF	Oferta - 31/12/2019	8.911	24.903	5.379	1.860	41.053

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,3	18,1	10,9	12,0	16,5
PMV	Prazo Médio de Venda	2	3	4	5	3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	626,7	1.386,4	696,0	454,7	3.163,8

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	1,00	1,00	0,00	2,00
ELV	Vertical Lançados	15,21	32,27	2,52	1,00	51,00
EL	Total Lançados	15,21	33,27	3,52	1,00	53,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	5.051	8.662	2.326	786	16.825
UL	(+) Lançadas	3.311	9.761	431	98	13.601
UV	(-) Vendidas	1.632	4.793	543	200	7.168
OF	Oferta - 31/12/2019	6.730	13.630	2.214	684	23.258

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	19,5	26,0	19,7	22,6	23,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	595,4	1.148,2	590,4	350,6	2.684,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2019	2.278	11.981	3.278	1.229	18.766
UV	(-) Vendidas	97	708	113	53	971
OF	Oferta - 31/12/2019	2.181	11.273	3.165	1.176	17.795

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,3	5,9	3,4	4,3	5,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	31,3	238,2	105,6	104,1	479,2

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

Rodrigo Eiji Utiyama

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

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br