

JANEIRO/2020

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 2.315 unidades

Lançamentos = 153 unidades

Oferta Final = 32.110 unidades

VSO (mensal) = 6,7%

VSO (12 meses) = 59,6%

GVV = R\$ 943,4 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 45.428 unidades

Lançamentos = 55.396 unidades

GVV = R\$ 22,5 bilhões

Média do ano

Vendas = 2.315 unidades

Lançamentos = 153 unidades

GVV = R\$ 943,4 milhões

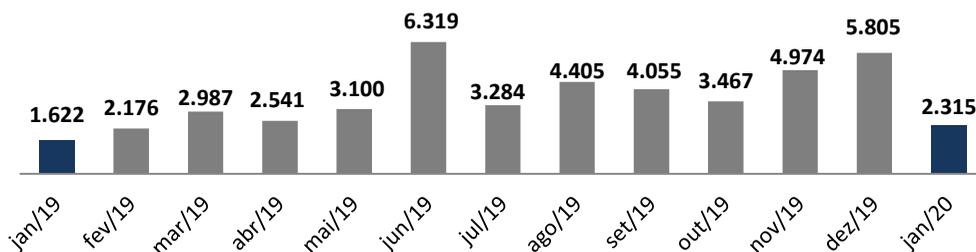
Sazonalidade de janeiro influencia mercado de imóveis novos

Vendas de imóveis na Capital foram inferiores ao volume registrado em dezembro e superiores a janeiro 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 janeiro deste ano a comercialização de 2.315 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 60,1% inferior a dezembro de 2019 (5.805 unidades), mas superou em 42,7% as vendas de janeiro de 2019 (1.622 unidades).

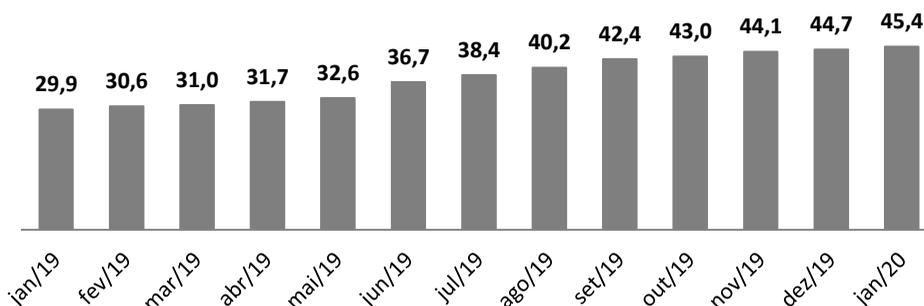
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (fevereiro de 2019 a janeiro de 2020), as 45.428 unidades comercializadas representaram um aumento de 52,1% em relação ao período anterior de fevereiro de 2018 a janeiro 2019, quando 29.859 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\$ 943,4 milhões, 59,7% abaixo do registrado no mês de dezembro (R\$ 2,3 bilhões) e 26,5% superior ao volume percebido em janeiro de 2019 (R\$ 745,8 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de janeiro de 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

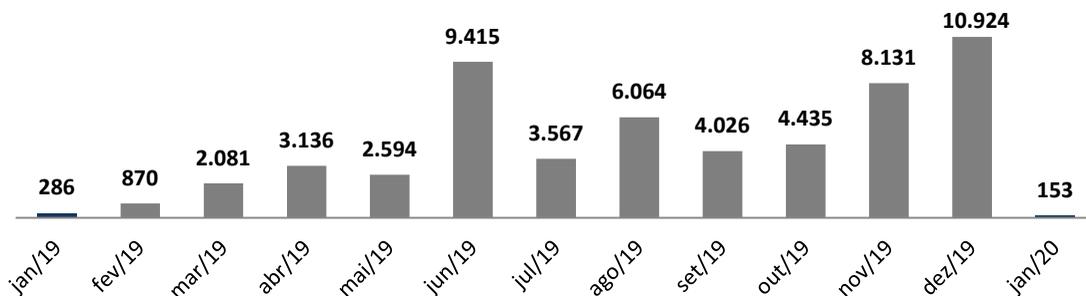
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 6,7% em janeiro, ficando abaixo dos índices registrados nos meses de dezembro (14,6%) e de janeiro de 2019 (7,2%).

O VSO de 12 meses (fevereiro de 2019 a janeiro de 2020) foi de 59,6%, resultado superior aos 57,5% do período imediatamente anterior (janeiro de 2019 a dezembro de 2019) e aos 56,2% do acumulado de fevereiro 2018 a janeiro de 2019.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

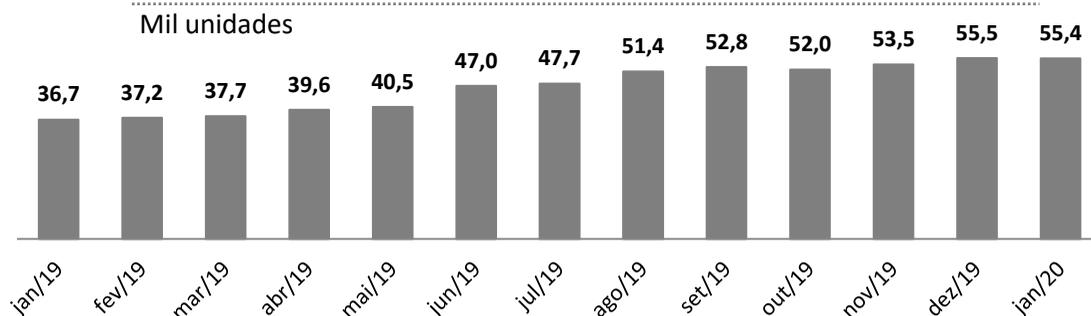
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em janeiro de 2020, o lançamento de 153 unidades residenciais, volume 98,6% inferior ao apurado em dezembro de 2019 (10.924 unidades) e 46,5% abaixo do total de janeiro de 2019 (286 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (fevereiro de 2019 a janeiro de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 55.396 unidades, 51,1% acima das 36.662 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (fevereiro de 2018 a janeiro 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 janeiro de 2020 com a oferta de 32.110 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 5,6% menor em relação ao mês de dezembro de 2019 (34.019 unidades) e ficou 53,0% acima do registrado em janeiro do ano passado (20.989 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (fevereiro de 2017 a janeiro de 2020).

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.

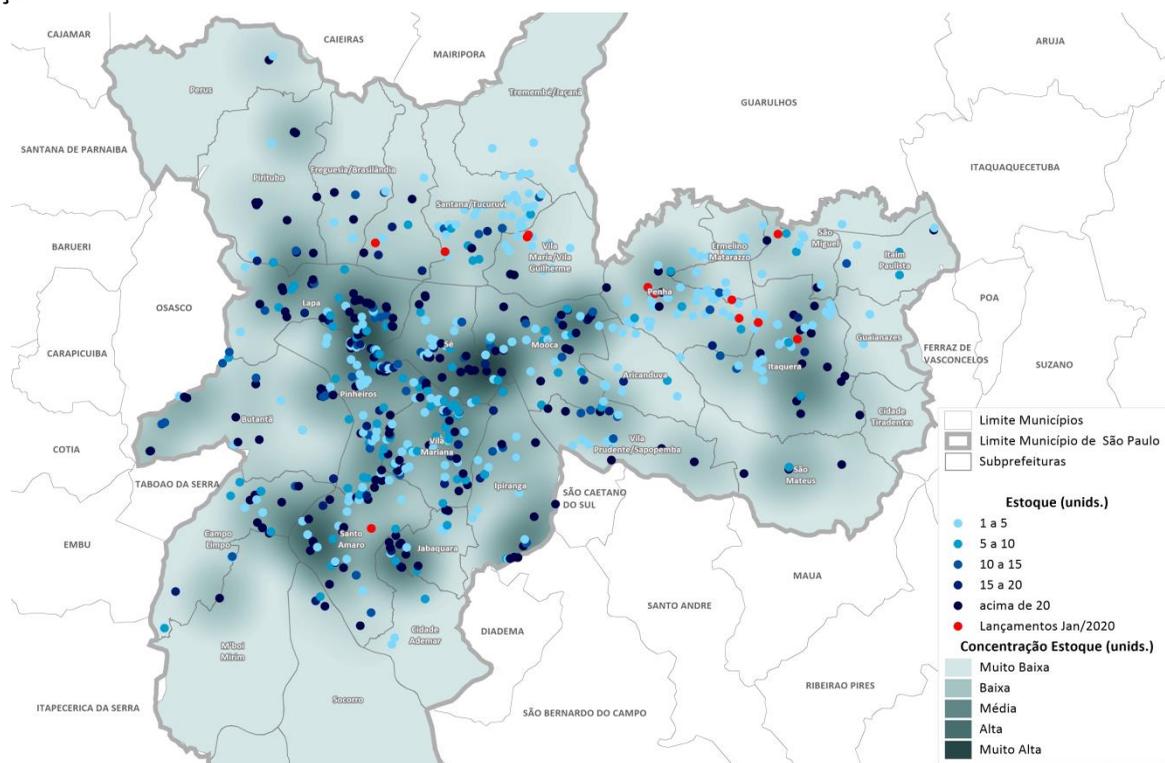
Ampliando o período analisado para 48 meses (fevereiro de 2016 a janeiro de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 34.007 unidades, volume 5,9% superior à oferta de 36 meses.

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

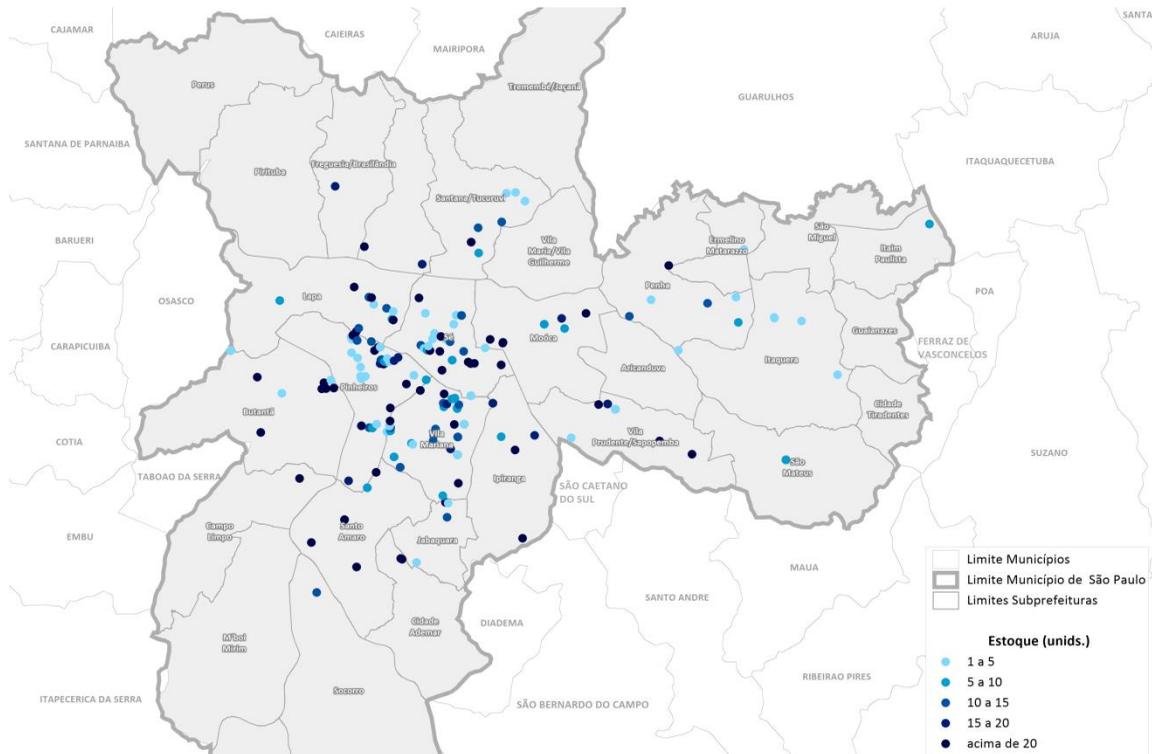
Em janeiro, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 16,9 bilhões, resultado 4,3% inferior ao de dezembro de 2019 (R\$ 17,6 bilhões) e 32,0% acima do percebido em janeiro de 2019 (R\$ 12,8 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de janeiro de 2020.

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

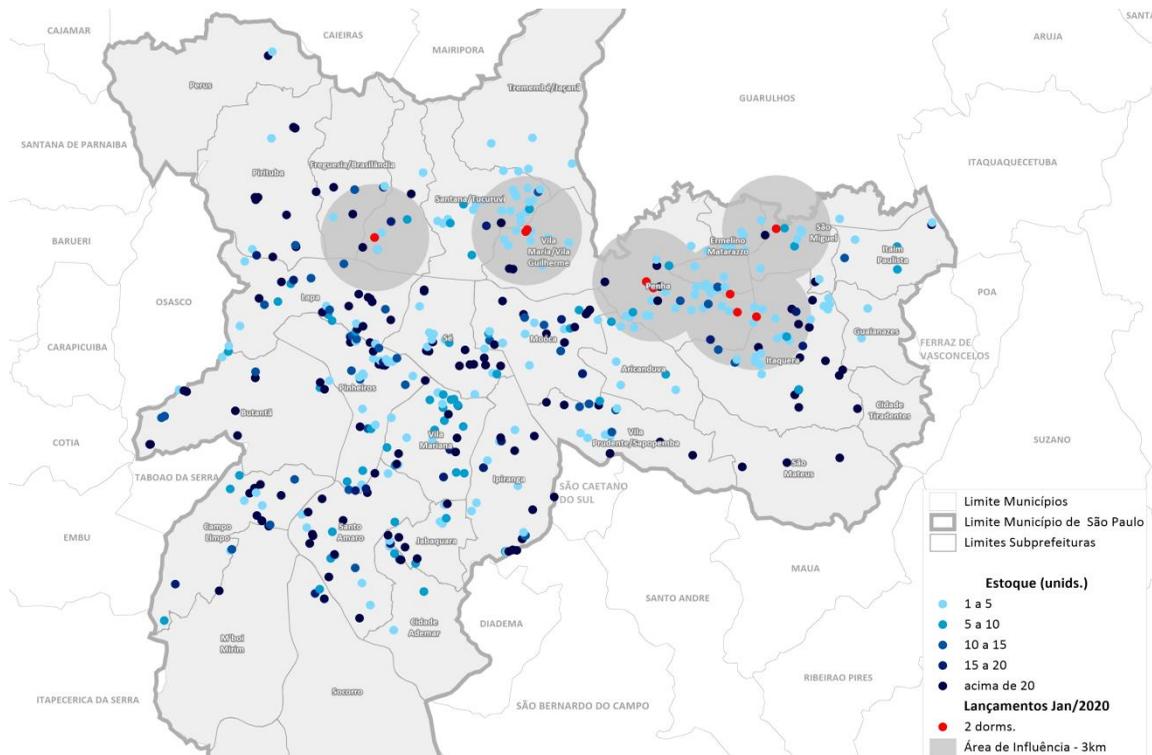
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



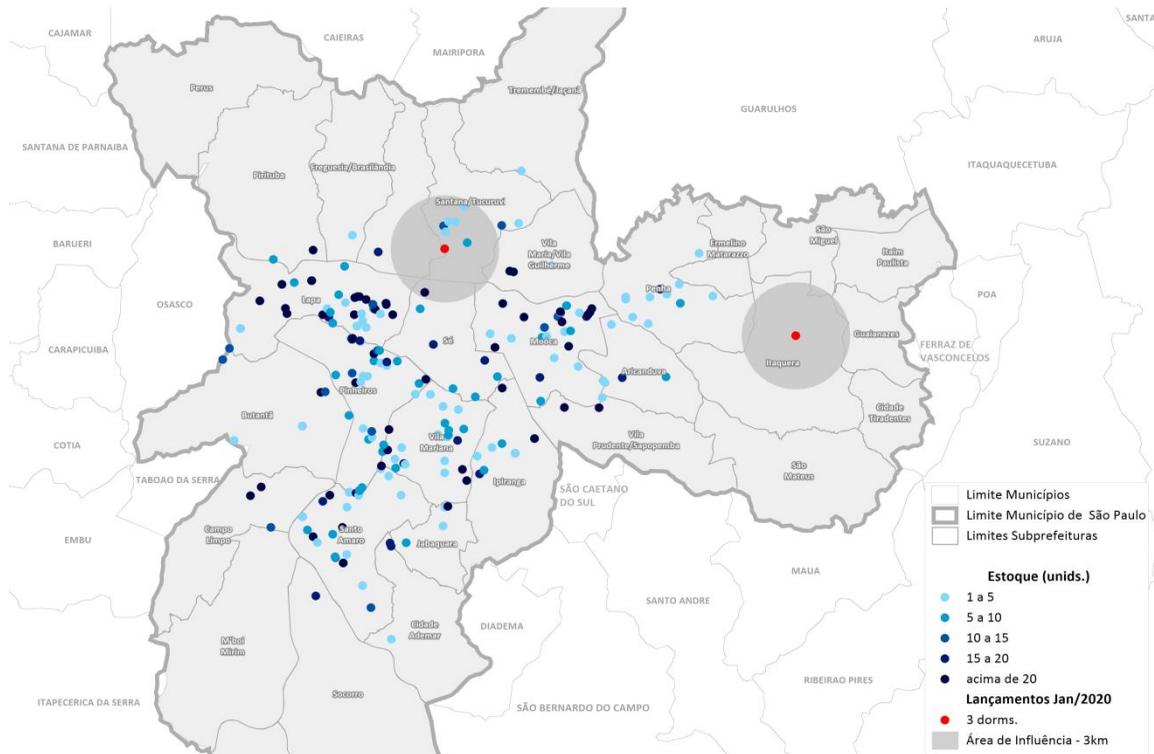
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



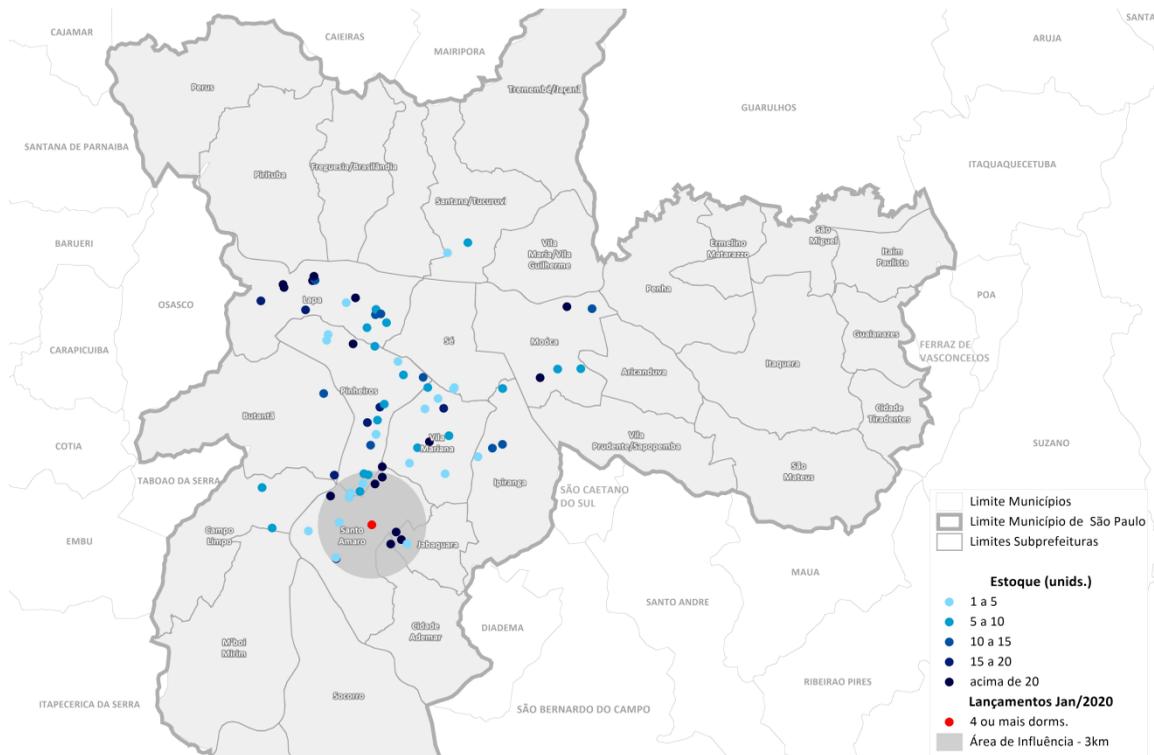
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 janeiro de 2020 em quase todos os indicadores: vendas (1.373 unidades), oferta (18.634 unidades), VGV (R\$ 381,8 milhões), VGO (R\$ 6,0 bilhões) e lançamentos (118 unidades). Os imóveis de 1 dormitório registraram o maior VSO (8,2%), resultado das 704 unidades comercializadas em relação aos 8.581 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (1.722 unidades), imóveis ofertados (19.831 unidades), VGV (R\$ 395,7 milhões), VGO (R\$ 4,6 bilhões) e VSO (8,0%). A maior quantidade de lançamentos foi de imóveis com área entre 45 m² e 65 m² (50 unidades).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (1.324 unidades), de oferta final (15.913 unidades) e VGV (R\$ 248,8 milhões), e apresentaram o maior VSO (7,7%). A maior quantidade de lançamentos (76 unidades) foi registrada nos imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil. Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão lideraram em VGO (R\$ 5,3 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em janeiro, a região Sul liderou em vendas (765 unidades), oferta (10.176 unidades) e VGV (R\$ 350,7 milhões). A região Oeste liderou com o melhor VSO (7,8%) e VGO (R\$ 7,2 bilhões). A região Leste destacou-se em volume de lançamentos (99 unidades).

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 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 janeiro, 1.313 unidades vendidas e 56 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 15.689 unidades disponíveis para venda, com VSO de 7,7%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 1.002 unidades vendidas, 97 unidades lançadas, oferta final de 16.421 unidades e VSO de 5,8%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Costumeiramente, a Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo do mês de janeiro apresenta redução no volume de lançamentos e vendas em relação a dezembro. “Esse efeito sazonal é ocasionado pela concentração de lançamentos no mês de dezembro e a diminuição em janeiro, período influenciado por férias escolares e festas de fim de ano”, ressalta Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

A realidade do setor fica mais clara quando se comparam os resultados de janeiro do ano vigente com o mesmo mês do ano anterior. “Os dados acumulados em 12 meses também amenizam o efeito da sazonalidade”, completa Petrucci.

Ainda assim, as vendas de janeiro mantiveram bom ritmo. Com a comercialização de 2.315 unidades, este foi o melhor janeiro da série histórica da pesquisa.

“As unidades econômicas e compactas continuam incrementando os volumes de lançamentos e de vendas, movimento que tem sido observado nos três últimos anos”, ressalta o economista-chefe do Secovi-SP.

Na oferta final, notou-se a redução de 5,6% em relação aos resultados de dezembro de 2019. “Esse resultado é condizente com o ritmo do mercado. E mesmo estando acima da oferta média, as unidades em estoque não nos preocupa, pois equivalem a 8,5 meses de venda, considerando a média dos últimos 12 meses”, destaca Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Apesar do bom desempenho, o que contribui positivamente para a retomada econômica do País – gerando empregos e impulsionando o recolhimento de impostos –, persiste a preocupação com o futuro do setor, principalmente com relação às restrições impostas pela Lei de Zoneamento. “Sem mudanças legais pontuais na legislação, o empreendedor não tem liberdade e condições de produzir algumas das tipologias de imóveis que o mercado demanda, sobretudo para famílias de classe média e média alta, já que unidades compactas não atendem às necessidades dessa parcela da população”, diz Basilio Jafet, presidente da entidade.

Incertezas quanto à saúde financeira dos recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) destinados à habitação e a lentidão na tramitação das reformas Administrativa e Tributária são outros fatores que trazem insegurança do mercado imobiliário.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	8.581	19.889	4.255	1.547	34.272
Lançamentos	0	118	26	9	153
Vendas	704	1.373	196	42	2.315
Oferta final	7.877	18.634	4.085	1.514	32.110
VSO (%)	8,2	6,9	4,6	2,7	6,7

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.595	9.392	3.464	7.889	10.932	34.272
Lançamentos	0	99	45	0	9	153
Vendas	103	627	207	613	765	2.315
Oferta final	2.492	8.864	3.302	7.276	10.176	32.110
VSO (%)	4,0	6,6	5,9	7,8	7,0	6,7

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	21.523	5.208	3.184	2.376	1.438	543	34.272
Lançamentos	30	50	28	36	0	9	153
Vendas	1.722	273	147	93	55	25	2.315
Oferta final	19.831	4.985	3.065	2.319	1.383	527	32.110
VSO (%)	8,0	5,2	4,6	3,9	3,8	4,5	6,7

Preço (R\$ mil)

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 900.000	900.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	17.181	7.465	5.060	2.614	1.952	34.272
Lançamentos	56	76	12	0	9	153
Vendas	1.324	575	222	111	83	2.315
Oferta final	15.913	6.966	4.850	2.503	1.878	32.110
VSO (%)	7,7	7,6	4,4	4,2	4,2	6,7

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	16.946	17.326	34.272
Lançamentos	56	97	153
Vendas	1.313	1.002	2.315
Oferta final	15.689	16.421	32.110
VSO (%)	7,7	5,8	6,7

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

JANEIRO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 675 unidades

Lançamentos = 428 unidades

Oferta Final = 6.681 unidades

VSO (mensal) = 9,2%

VSO (12 meses) = 60,3%

VGv = R\$ 193,7 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 10.085 unidades

Lançamentos = 10.673 unidades

VGv = R\$ 3,750 bilhões

Média do ano

Vendas = 675 unidades

Lançamentos = 428 unidades

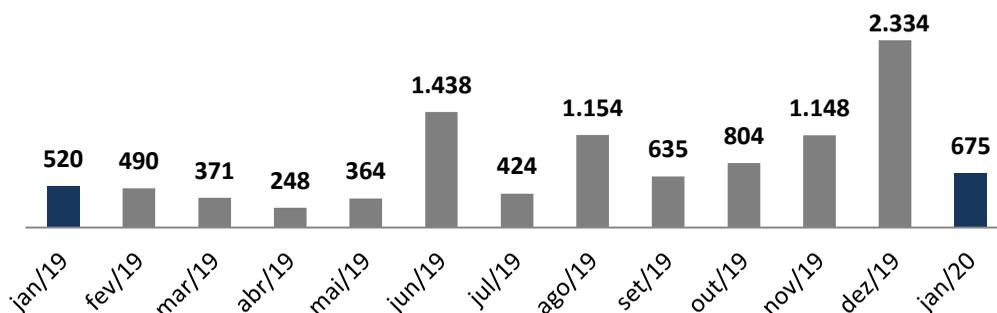
VGv = R\$ 193,7 milhões

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 janeiro de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 675 unidades vendidas, uma redução de 71,1% em comparação às 2.334 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de janeiro de 2019 (520 unidades), houve aumento de 29,8%.

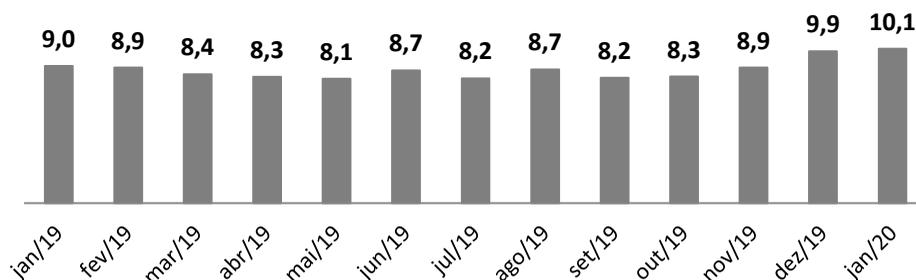
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (fevereiro de 2019 a janeiro de 2020), foram comercializadas 10.085 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 12,5% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 8.963 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em janeiro de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 193,7 milhões, representando redução de 76,8% em relação a dezembro de 2019, mês em que foram vendidos R\$ 835,8 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 159,1 milhões de janeiro de 2019, o aumento foi de 21,8% – valores atualizados pelo INCC-DI de janeiro de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de janeiro de 2020 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 9,2%, ficando abaixo dos 24,9% de dezembro e acima dos 8,0% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram janeiro de 2020 com 6.681 unidades disponíveis para venda – volume abaixo do registrado em dezembro (7.034 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (fevereiro de 2017 a janeiro de 2020).

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

Em janeiro, o VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 2,6 bilhões, representando redução de 5,2% em relação a dezembro, mês em que foram ofertados R\$ 2,8 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,5 bilhões de janeiro de 2019, houve aumento de 3,3% (valores atualizados pelo INCC-DI de janeiro de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 428 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 84,0% abaixo do registrado em dezembro (2.677 unidades). Em janeiro do ano passado não foram registrados lançamentos na região.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Em janeiro deste ano, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em vendas (574 unidades), lançamentos (402 unidades), oferta (4.970 unidades), VGv (R\$ 135,9 milhões), VGO (R\$ 1,3 bilhão) e o maior VSO (10,4%).

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se nas vendas (379 unidades), nos lançamentos (406 unidades), na oferta (3.496 unidades), no VGv (R\$ 95,0 milhões) e no VGO (R\$ 927,3 milhões). Imóveis com menos de 45 m² destacaram-se com melhor VSO (12,0%).

Faixa de preço

Em janeiro, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (358 unidades), de lançamentos (380 unidades), a maior oferta (2.852 unidades) e o melhor VSO (11,2%). Unidades com preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VGv (R\$ 83,4 milhões) e maior VGO (R\$ 925,4 milhões).

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

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	335	5.142	1.130	321	6.928
Lançamentos	0	402	26	0	428
Vendas	26	574	65	10	675
Oferta final	309	4.970	1.091	311	6.681
VSO (%)	7,8	10,4	5,6	3,1	9,2

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	1.578	3.469	976	567	338	6.928
Lançamentos	0	406	22	0	0	428
Vendas	189	379	72	24	11	675
Oferta final	1.389	3.496	926	543	327	6.681
VSO (%)	12,0	9,8	7,2	4,2	3,3	9,2

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	2.830	2.900	590	170	438	6.928
Lançamentos	380	48	0	0	0	428
Vendas	358	261	36	7	13	675
Oferta final	2.852	2.687	554	163	425	6.681
VSO (%)	11,2	8,9	6,1	4,1	3,0	9,2

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.604	4.324	6.928
Lançamentos	380	48	428
Vendas	337	338	675
Oferta final	2.647	4.034	6.681
VSO (%)	11,3	7,7	9,2

CIDADE DE SÃO PAULO – JANEIRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	8.581	19.889	4.255	1.547	34.272
UL	(+) Lançadas	0	118	26	9	153
UV	(-) Vendidas	704	1.373	196	42	2.315
OF	Oferta - 31/01/2020	7.877	18.634	4.085	1.514	32.110

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,2	6,9	4,6	2,7	6,7
PMV	Prazo Médio de Venda	5	7	12	9	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	225,5	381,8	218,6	117,5	943,4

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	5,00	2,00	1,00	8,00
ELV	Vertical Lançados	0,00	4,00	0,00	0,00	4,00
EL	Total Lançados	0,00	9,00	2,00	1,00	12,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	6.491	10.320	1.628	601	19.040
UL	(+) Lançadas	0	118	26	9	153
UV	(-) Vendidas	591	864	81	34	1.570
OF	Oferta - 31/01/2020	5.900	9.574	1.573	576	17.623

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,1	8,3	4,9	5,6	8,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	182,0	231,7	107,0	98,2	618,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	2.090	9.569	2.627	946	15.232
UV	(-) Vendidas	113	509	115	8	745
OF	Oferta - 31/01/2020	1.977	9.060	2.512	938	14.487

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,4	5,3	4,4	0,8	4,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	43,5	150,1	111,6	19,3	324,5

OUTRAS CIDADES DA RMSP – JANEIRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	335	5.142	1.130	321	6.928
UL	(+) Lançadas	0	402	26	0	428
UV	(-) Vendidas	26	574	65	10	675
OF	Oferta - 31/01/2020	309	4.970	1.091	311	6.681

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,8	10,4	5,6	3,1	9,2
PMV	Prazo Médio de Venda	9	5	6	14	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	6,5	135,9	36,4	14,9	193,7

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	3,730	0,270	0,000	4,000
ELV	Vertical Lançados	0,000	1,000	0,000	0,000	1,000
EL	Total Lançados	0,000	4,730	0,270	0,000	5,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	14	2.322	509	87	2.932
UL	(+) Lançadas	0	402	26	0	428
UV	(-) Vendidas	1	430	45	4	480
OF	Oferta - 31/01/2020	13	2.294	490	83	2.880

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,1	15,8	8,4	4,6	14,3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,2	98,7	22,2	5,7	126,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	321	2.820	621	234	3.996
UV	(-) Vendidas	25	144	20	6	195
OF	Oferta - 31/01/2020	296	2.676	601	228	3.801

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,8	5,1	3,2	2,6	4,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	6,3	37,2	14,2	9,2	66,9

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – JANEIRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	8.916	25.031	5.385	1.868	41.200
UL	(+) Lançadas	0	520	52	9	581
UV	(-) Vendidas	730	1.947	261	52	2.990
OF	Oferta - 31/01/2020	8.186	23.604	5.176	1.825	38.791

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,2	7,6	4,8	2,8	7,2
PMV	Prazo Médio de Venda	5	7	10	9	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	232,0	517,7	255,0	132,4	1.137,1

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	8,73	2,27	1,00	12,00
ELV	Vertical Lançados	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00
EL	Total Lançados	0,00	13,73	2,27	1,00	17,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	6.505	12.642	2.137	688	21.972
UL	(+) Lançadas	0	520	52	9	581
UV	(-) Vendidas	592	1.294	126	38	2.050
OF	Oferta - 31/01/2020	5.913	11.868	2.063	659	20.503

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,1	9,8	5,8	5,5	9,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	182,2	330,4	129,2	103,9	745,7

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2019	2.411	12.389	3.248	1.180	19.228
UV	(-) Vendidas	138	653	135	14	940
OF	Oferta - 31/01/2020	2.273	11.736	3.113	1.166	18.288

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,7	5,3	4,2	1,2	4,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	49,8	187,3	125,8	28,5	391,4

Glossário

ÁREA ÚTIL: Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m².

DATA DE LANÇAMENTO: Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

DISTRATO: Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

IMÓVEIS NA PLANTA: Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO: Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE): Empreendimentos entregues.

INCC-DI: Índice Nacional de Custos da Construção - Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

LANÇAMENTOS: Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M² DE ÁREA ÚTIL (12 MESES): Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

OFERTA INICIAL: Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

OFERTA FINAL: Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

VGL (Valor Global Lançado) - Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VGv (Valor Global de Vendas): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

VGv/INCC-DI (Valor Global de Vendas) atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VALOR REAL: Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

VENDAS BRUTAS: Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS): Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal: Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses: Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social): Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEIS 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente): Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Basilio Jafet

Presidente

Emílio Kallas

Vice-presidente

Celso Petrucci

Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

economia@secovi.com.br

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

GeoSecovi

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243, 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