

JANEIRO/2021

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 3.362 unidades

Lançamentos = 1.794 unidades

Oferta Final = 45.592 unidades

VSO (mensal) = 6,9%

VSO (12 meses) = 52,9%

GVV = R\$ 1.446,1 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 52.066 unidades

Lançamentos = 61.619 unidades

GVV = R\$ 25,5 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.362 unidades

Lançamentos = 1.794 unidades

GVV = R\$ 1.446,1 milhões

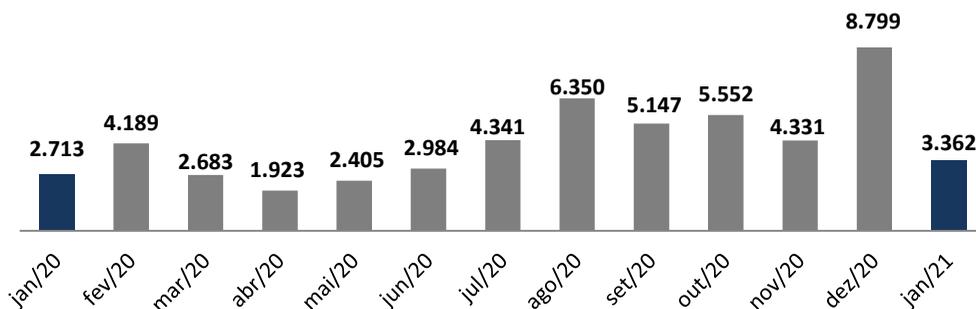
Mercado imobiliário de São Paulo inicia o ano com bons resultados

Apesar da queda sazonal do período, o mercado apresentou crescimento de lançamentos e vendas de unidades novas em janeiro, comparado ao primeiro mês de 2020

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, apurou em janeiro de 2021 a comercialização de 3.362 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 61,8% inferior às vendas registradas em dezembro de 2020 (8.799 unidades), mas 23,9% acima das 2.713 unidades comercializadas em janeiro do ano passado.

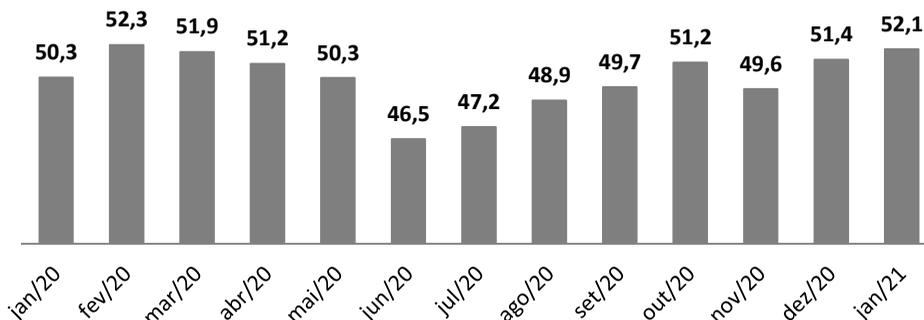
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (fevereiro de 2020 a janeiro de 2021), as 52.066 unidades comercializadas representaram um aumento de 3,5% em relação ao período anterior (fevereiro de 2019 a janeiro 2020), quando foram negociadas 50.315 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

O VG (Valor Global de Vendas) do primeiro mês deste ano atingiu R\$ 1,4 bilhão, resultado 68,4% abaixo do registrado em dezembro (R\$ 4,6 bilhões) e 20,0% superior ao volume percebido em janeiro de 2020 (R\$ 1,2 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de janeiro de 2021.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

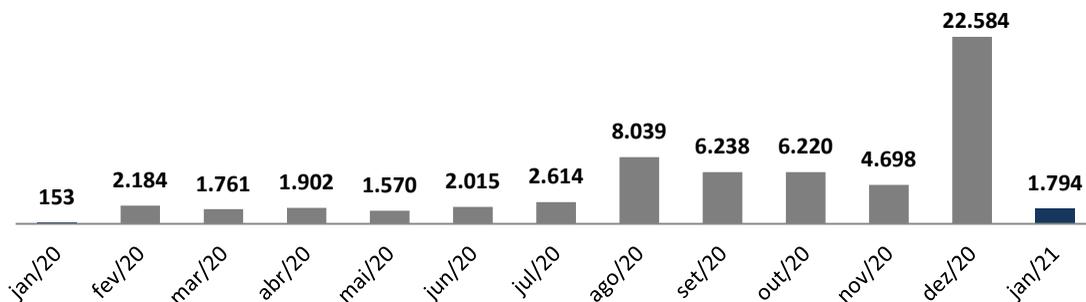
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 6,9% em janeiro de 2021, ficando abaixo do resultado de dezembro (15,8%) e estável em relação a janeiro de 2020 (6,9%).

O VSO de 12 meses (fevereiro de 2020 a janeiro de 2021) foi de 52,9%, acima dos 51,8% do período imediatamente anterior (janeiro de 2020 a dezembro de 2020) e 9,6% abaixo do acumulado de fevereiro de 2019 a janeiro de 2020 (58,5%).

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de janeiro de 2021 o lançamento de 1.794 unidades residenciais, volume 92,1% inferior ao apurado em dezembro de 2020 (22.584 unidades) e 1.072,5% acima do total de janeiro de 2020 (153 unidades).

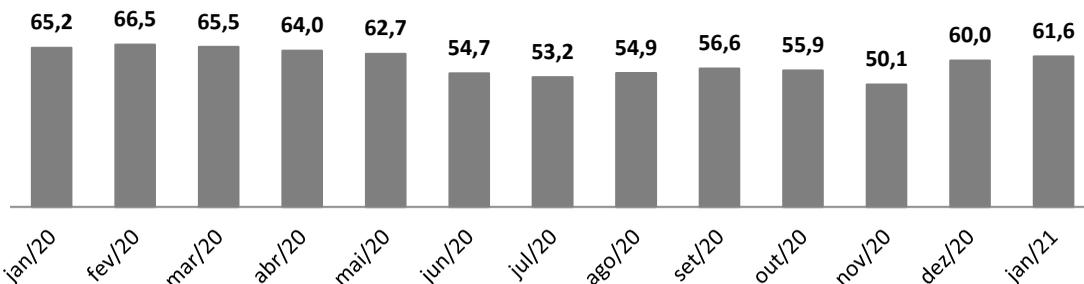
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (fevereiro de 2020 a janeiro de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 61.619 unidades, 5,5% abaixo das 65.179 unidades lançadas no período anterior (fevereiro de 2019 a janeiro de 2020).

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 janeiro de 2021 com a oferta de 45.592 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 2,9% abaixo da registrada no mês anterior (46.948 unidades) e 23,9% acima do volume de janeiro de 2020 (36.785 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (fevereiro de 2018 a janeiro de 2021).

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.

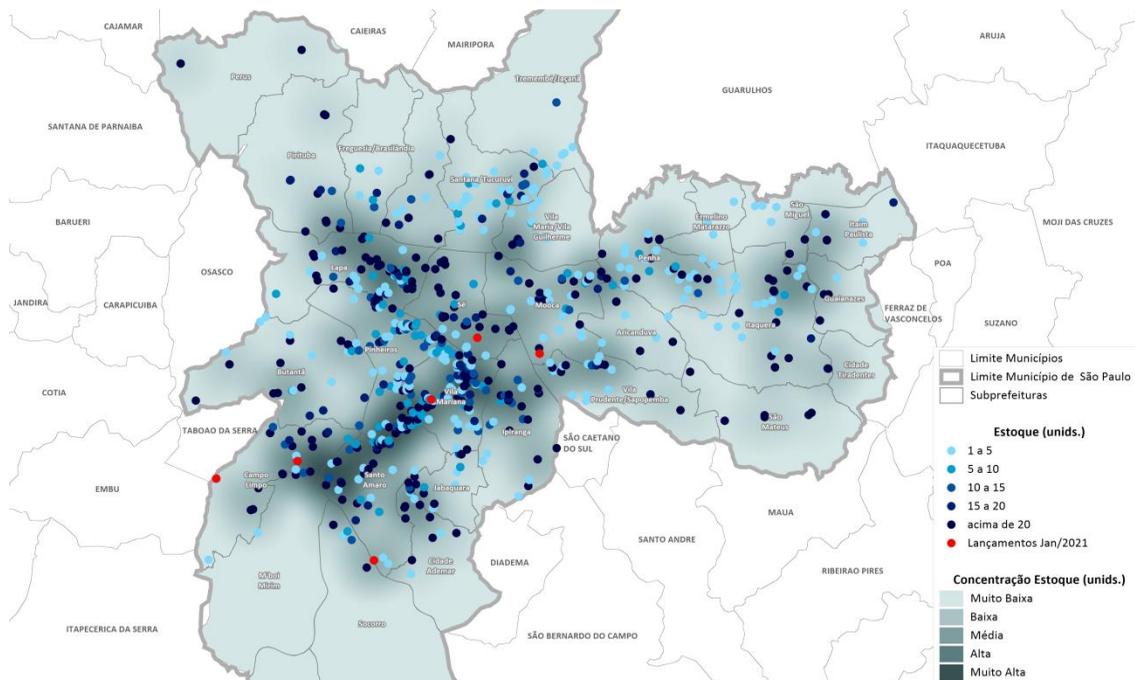
Ampliando o período analisado para 48 meses (janeiro de 2017 a janeiro de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 46.859 unidades, volume 2,8% superior à oferta de 36 meses.

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

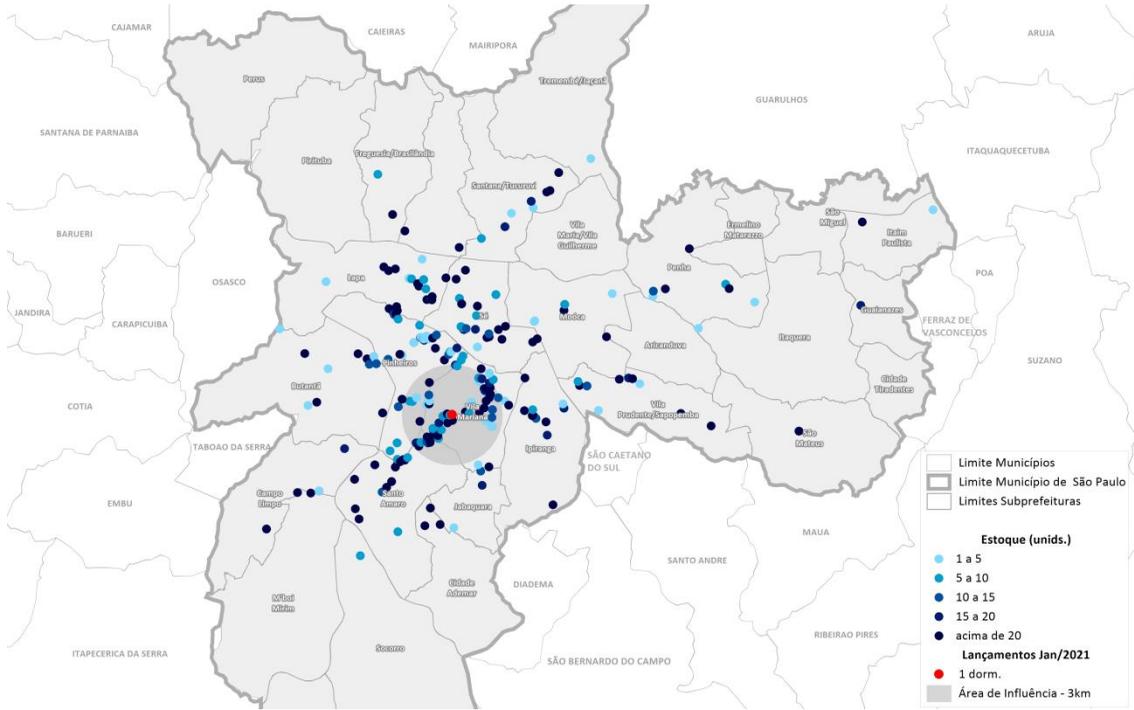
Em janeiro de 2021, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 21,0 bilhões, resultado 2,6% inferior ao de dezembro (R\$ 21,6 bilhões) e estável em relação ao percebido em janeiro de 2020 (R\$ 21,0 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de janeiro de 2021.

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

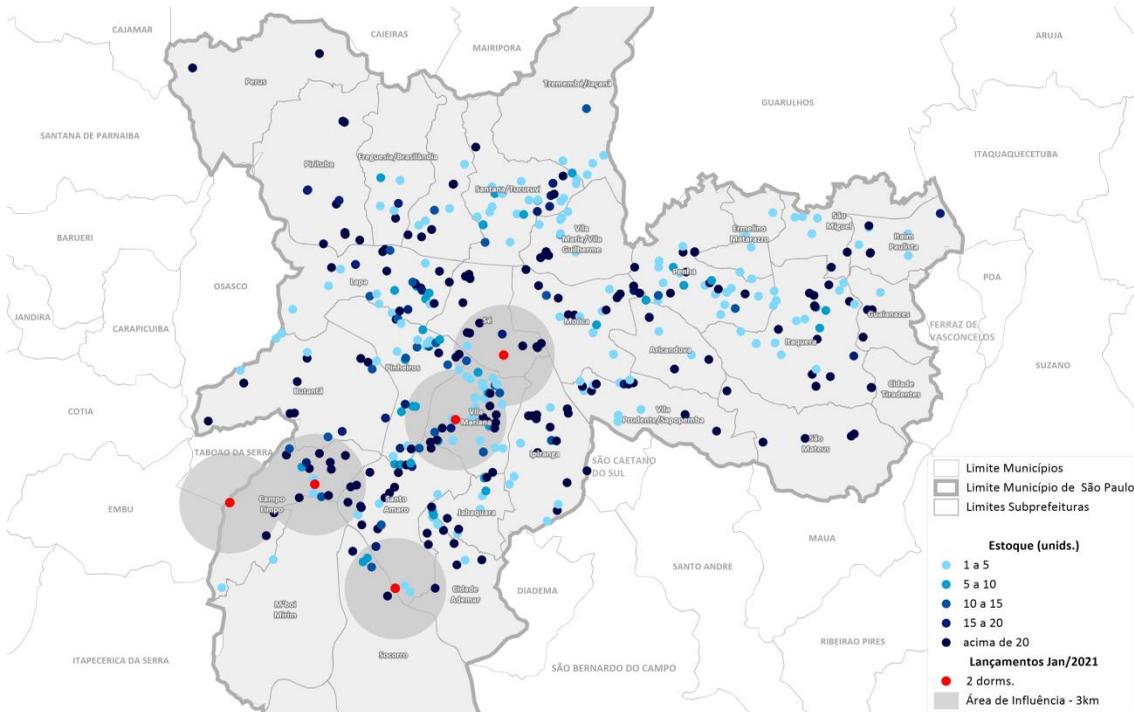
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



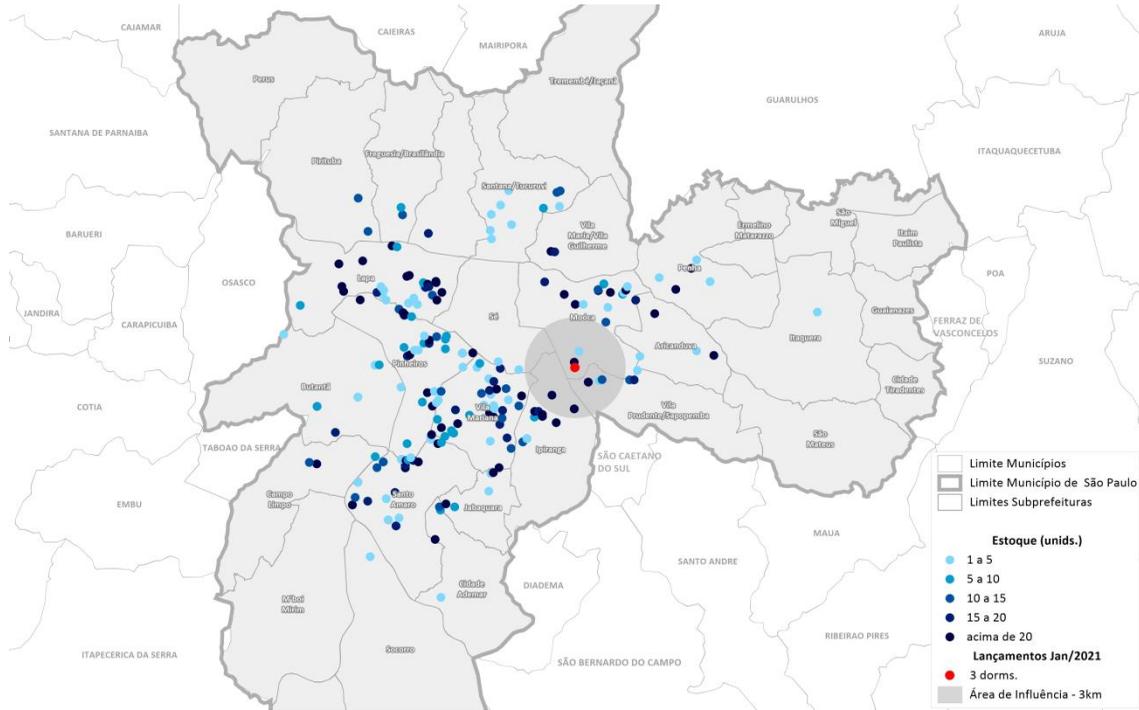
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



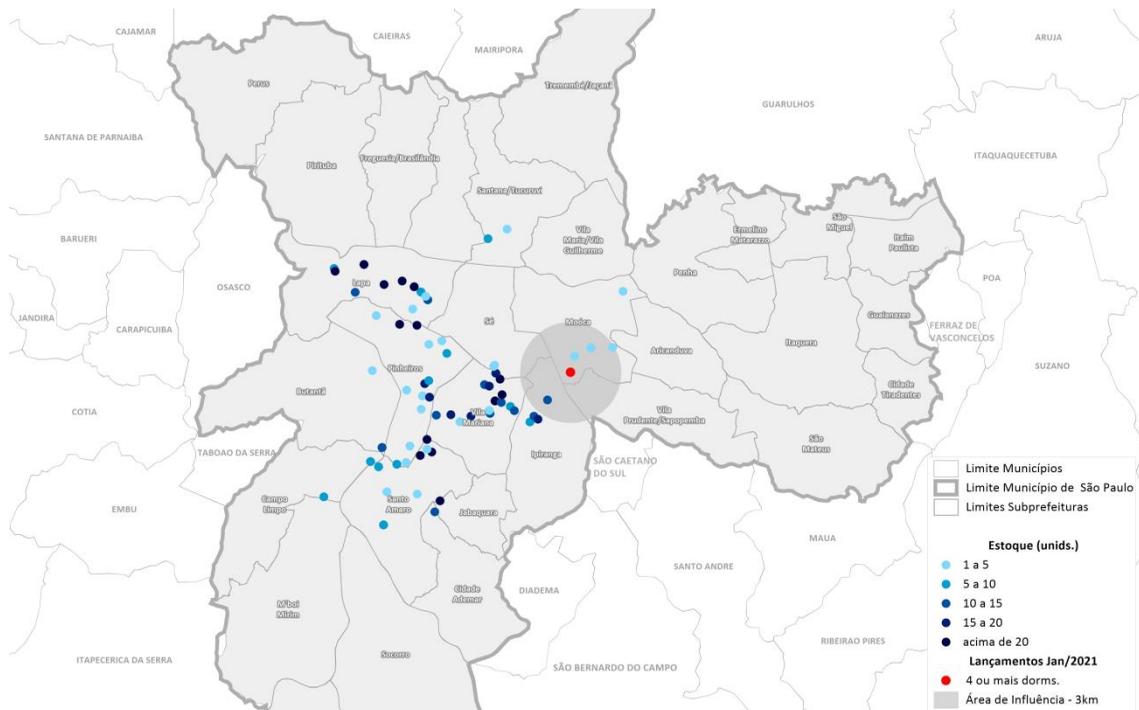
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 2021 em quase todos os indicadores: vendas (1.841 unidades), oferta (25.918 unidades), lançamentos (1.611 unidades), maior VGV (R\$ 513 milhões) e maior VGO (R\$ 7,5 bilhões). O maior VSO (7,8%) foi registrado nos imóveis com 3 dormitórios, resultado das 338 unidades comercializadas em relação aos 4.306 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (1.809 unidades), oferta (24.236 unidades), VGV (R\$ 410,7 milhões), VGO (R\$ 5,5 bilhões) e lançamentos (1.578 unidades). O maior VSO (8,9%) foi dos imóveis na faixa de 86 m² a 130 m².

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (1.626 unidades), de oferta final (23.681 unidades) e de lançamentos (1.521 unidades). Imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VSO (8,1%). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão destacaram-se com maior VGV (R\$ 367,8 milhões) e maior VGO (R\$ 6,5 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em janeiro, a região Sul liderou na maioria dos indicadores: vendas (1.193 unidades), lançamentos (1.578 unidades), VGV (R\$ 598,5 milhões), maior VGO (R\$ 8,2 bilhões) e maior quantidade de imóveis em oferta (17.384 unidades). A região Oeste registrou o maior VSO (7,8%).

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 janeiro deste ano, 1.646 unidades vendidas e 1.377 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 24.264 unidades disponíveis para venda, com VSO de 6,4%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 1.716 unidades vendidas, 417 unidades lançadas, oferta final de 21.328 unidades e VSO de 7,4%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário de janeiro apresentou comportamento característico para o primeiro mês do ano, com redução no movimento nos estandes de vendas em relação ao mês de dezembro de 2020, mesmo sem sofrer influência das férias escolares. Devido às restrições ocasionadas pela pandemia, as incorporadoras se concentraram nas vendas de empreendimentos lançados no final de 2020.

No primeiro mês deste ano, 3.362 unidades foram comercializadas - redução de 61,8% em comparação às 8.799 unidades vendidas em dezembro de 2020. Na comparação com janeiro do ano passado (2.713 unidades), houve crescimento de 23,9%. “Essa alta nas vendas em relação ao mesmo período de 2020 é um bom sinal, pois demonstra que o mercado continua com bom desempenho”, analisa Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

As vendas acumuladas em 12 meses (fevereiro de 2020 a janeiro de 2021) superaram as 50 mil unidades, com 52.066 unidades comercializadas – crescimento de 3,5% em relação ao período de fevereiro de 2019 a janeiro de 2020, quando foram comercializadas 50.315 unidades. Continuam se destacando em termos de vendas os imóveis de 2 dormitórios, na faixa de área útil entre 30 m² e 45 m², com preços de até R\$ 240 mil.

Em relação aos lançamentos, segundo dados apurados pelo Secovi-SP, foram 1.794 unidades lançadas na cidade de São Paulo. O resultado representa queda de 92,1% comparado aos 22.584 imóveis lançados em dezembro de 2020, mas alta de 1.072,5% em relação às 153 unidades lançadas em janeiro do ano passado.

No mês, houve também redução na oferta final. A quantidade de vendas (3.362 unidades) foi superior ao número de lançamentos (1.794 unidades), encerrando janeiro com 45.592 unidades disponíveis, o equivalente a 11 meses de vendas, considerando a média de 4.339 unidades comercializadas nos últimos 12 meses.

A manutenção do desempenho da oferta e da demanda de imóveis novos na cidade de São Paulo depende de vários fatores, na avaliação de Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos da entidade. “O Plano Diretor Estratégico precisa de correções estruturais para tirar travas que impedem um maior atendimento à demanda, principalmente da classe média, que está sendo empurrada para regiões mais afastadas do Centro”, analisa.

Outro fator de grande preocupação do setor destacado por Kallas é a contínua elevação dos preços dos insumos das obras, resultando em aumento futuro nos preços de todos os tipos de imóveis. “Isto dificultará a venda, principalmente dos imóveis econômicos, uma vez que a renda desses compradores está achatada”, esclarece o vice-presidente.

Para o presidente do Secovi-SP, Basilio Jafet, há outras medidas necessárias para a recuperação macroeconômica. “Existem questões mais amplas, como vacinação em massa da população, discussão e aprovação das reformas Administrativa e Tributária, aprovação da PEC 186 são iniciativas indispensáveis para efetiva retomada da economia, com geração de empregos”, conclui o dirigente.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – JANEIRO DE 2021
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	15.436	26.148	4.238	1.338	47.160
Lançamentos	47	1.611	68	68	1.794
Vendas	1.105	1.841	338	78	3.362
Oferta final	14.378	25.918	3.968	1.328	45.592
VSO (%)	7,1	6,6	7,8	5,5	6,9

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.865	13.163	4.777	9.356	16.999	47.160
Lançamentos	80	136	0	0	1.578	1.794
Vendas	150	1.030	261	728	1.193	3.362
Oferta final	2.795	12.269	4.516	8.628	17.384	45.592
VSO (%)	5,1	7,7	5,5	7,8	6,4	6,9

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	10.921	24.467	5.241	2.458	2.074	1.418	581	47.160
Lançamentos	0	1.578	80	0	136	0	0	1.794
Vendas	730	1.809	339	184	197	70	33	3.362
Oferta final	10.191	24.236	4.982	2.274	2.013	1.348	548	45.592
VSO (%)	6,7	6,9	6,4	7,5	8,9	4,9	5,7	6,9

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	23.786	13.473	3.721	1.024	2.656	2.500	47.160
Lançamentos	1.521	65	72	68	68	0	1.794
Vendas	1.626	1.091	261	70	172	142	3.362
Oferta final	23.681	12.447	3.532	1.022	2.552	2.358	45.592
VSO (%)	6,4	8,1	6,9	6,4	6,3	5,7	6,9

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	24.533	22.627	47.160
Lançamentos	1.377	417	1.794
Vendas	1.646	1.716	3.362
Oferta final	24.264	21.328	45.592
VSO (%)	6,4	7,4	6,9

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

JANEIRO DE 2021

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 785 unidades

Lançamentos = 732 unidades

Oferta Final = 4.853 unidades

VSO (mensal) = 13,9%

VSO (12 meses) = 63,7%

VGv = R\$ 273,0 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 9.124 unidades

Lançamentos = 5.677 unidades

VGv = R\$ 3.715,5 milhões

Média do ano

Vendas = 785 unidades

Lançamentos = 732 unidades

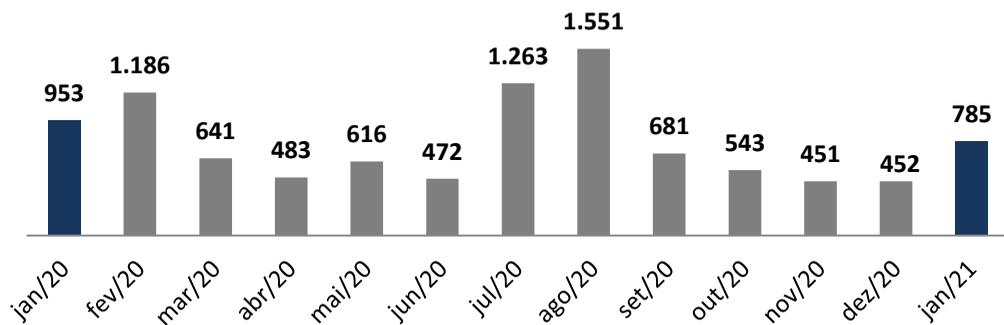
VGv = R\$ 273,0 milhões

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 2021, as outras cidades da RMSP somaram 785 unidades vendidas, aumento de 73,7% em relação às 452 unidades comercializadas em dezembro do ano passado. Com relação às vendas de janeiro de 2020 (953 unidades), houve queda de 17,6%.

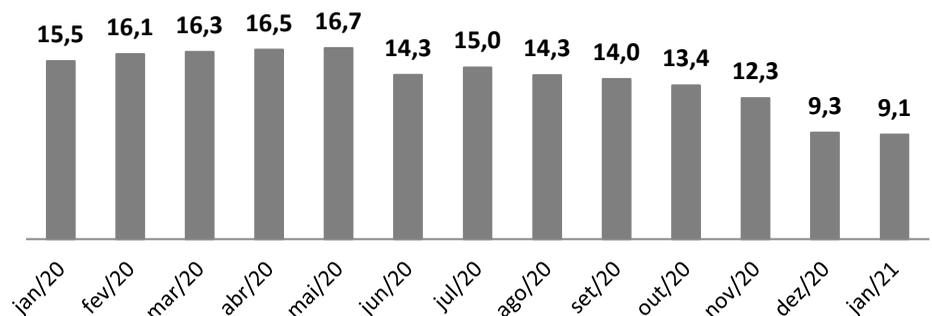
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (fevereiro de 2020 a janeiro de 2021), foram comercializadas 9.124 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 41,2% abaixo do registrado no período anterior (fevereiro de 2019 a janeiro de 2020), quando as vendas totalizaram 15.519 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em janeiro de 2021, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 273,0 milhões, representando aumento de 36,5% em relação a dezembro, mês em que foram vendidos R\$ 200,0 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 278,9 de janeiro de 2020, houve queda de 2,1% – valores atualizados pelo INCC-DI de janeiro de 2021.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em janeiro de 2021, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 13,9%, ficando acima dos 8,5% de dezembro e acima dos 9,9% do mesmo mês de 2020.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram janeiro com 4.853 unidades disponíveis para venda – volume abaixo de dezembro (4.896 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (fevereiro de 2018 a janeiro de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em janeiro, R\$ 1,796 bilhão, representando redução de 4,4% em relação a dezembro, mês em que foram ofertados R\$ 1,880 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 3,327 bilhões de janeiro de 2020, houve redução de 46,0% (valores atualizados pelo INCC-DI de janeiro de 2021).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

No mês de janeiro de 2021 foram contabilizadas 732 unidades lançadas, redução de 26,9% em relação a dezembro de 2020 (1.002 unidades). Em comparação a janeiro de 2020 (428 unidades) houve aumento de 71,0%.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em quase todos os indicadores: vendas (604 unidades), lançamentos (660 unidades), oferta (3.468 unidades) e VGv (R\$ 164,4 milhões) de janeiro de 2021. O maior VSO (16,5%) foi contabilizado nos imóveis de 3 dormitórios.

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² destacaram-se nas vendas (391 unidades), no VGv (R\$ 114,5 milhões), e no VGO (R\$ 550,6 milhões). Os imóveis com até 45 m² registraram a maior quantidade de lançamentos (456 unidades), e de oferta final (2.032 unidades). Os imóveis na faixa de 66 m² a 85 m² atingiram o maior VSO (21,2%).

Faixa de preço

Em janeiro de 2021, os imóveis com valores de até R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de lançamentos (456 unidades) e de oferta final (2.031 unidades). Os imóveis na faixa de preço de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (386 unidades), maior VSO (16,5%), VGv (R\$ 139,8 milhões) e VGO (R\$ 655,8 milhões).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – JANEIRO DE 2021

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	602	3.412	726	166	4.906
Lançamentos	0	660	72	0	732
Vendas	35	604	132	14	785
Oferta final	567	3.468	666	152	4.853
VSO (%)	5,8	14,8	16,5	8,4	13,9

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	1.804	2.022	451	592	37	4.906
Lançamentos	456	204	72	0	0	732
Vendas	227	391	111	53	3	785
Oferta final	2.033	1.835	412	539	34	4.853
VSO (%)	10,0	17,6	21,2	9,0	8,1	13,9

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	1.889	2.069	512	161	275	4.906
Lançamentos	456	276	0	0	0	732
Vendas	314	386	47	10	28	785
Oferta final	2.031	1.959	465	151	247	4.853
VSO (%)	13,4	16,5	9,2	6,2	10,2	13,9

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.890	3.016	4.906
Lançamentos	456	276	732
Vendas	280	505	785
Oferta final	2.066	2.787	4.853
VSO (%)	11,9	15,3	13,9

CIDADE DE SÃO PAULO – JANEIRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	15.436	26.148	4.238	1.338	47.160
UL	(+) Lançadas	47	1.611	68	68	1.794
UV	(-) Vendidas	1.105	1.841	338	78	3.362
OF	Oferta - 31/01/2021	14.378	25.918	3.968	1.328	45.592

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,1	6,6	7,8	5,5	6,9
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	8	9	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	331,4	513,1	418,5	183,1	1.446,1

<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	0,82	4,18	0,50	0,50	6,00
EL	Total Lançados	0,82	4,18	0,50	0,50	6,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	9.681	16.159	2.012	496	28.348
UL	(+) Lançadas	47	1.611	68	68	1.794
UV	(-) Vendidas	810	1.265	239	52	2.366
OF	Oferta - 31/01/2021	8.918	16.505	1.841	512	27.776

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,3	7,1	11,5	9,2	7,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	245,1	351,2	290,9	147,4	1.034,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	5.755	9.989	2.226	842	18.812
UV	(-) Vendidas	295	576	99	26	996
OF	Oferta - 31/01/2021	5.460	9.413	2.127	816	17.816

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,1	5,8	4,4	3,1	5,3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	86,3	161,9	127,6	35,7	411,5

OUTRAS CIDADES DA RMSP – JANEIRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	602	3.412	726	166	4.906
UL	(+) Lançadas	0	660	72	0	732
UV	(-) Vendidas	35	604	132	14	785
OF	Oferta - 31/01/2021	567	3.468	666	152	4.853

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,8	14,8	16,5	8,4	13,9
PMV	Prazo Médio de Venda	3	4	8	20	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	9,7	164,4	81,4	17,5	273,0

<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	1,739	0,261	0,000	2,000
EL	Total Lançados	0,000	1,739	0,261	0,000	2,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	502	993	142	79	1.716
UL	(+) Lançadas	0	660	72	0	732
UV	(-) Vendidas	26	408	79	5	518
OF	Oferta - 31/01/2021	476	1.245	135	74	1.930

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,2	24,7	36,9	6,3	21,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	7,5	111,3	42,2	5,1	166,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	100	2.419	584	87	3.190
UV	(-) Vendidas	9	196	53	9	267
OF	Oferta - 31/01/2021	91	2.223	531	78	2.923

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,0	8,1	9,1	10,3	8,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,2	53,1	39,2	12,4	106,9

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – JANEIRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	16.038	29.560	4.964	1.504	52.066
UL	(+) Lançadas	47	2.271	140	68	2.526
UV	(-) Vendidas	1.140	2.445	470	92	4.147
OF	Oferta - 31/01/2021	14.945	29.386	4.634	1.480	50.445

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,1	7,7	9,2	5,9	7,6
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	8	10	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	341,1	677,5	499,9	200,6	1.719,1

<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	0,82	5,91	0,76	0,50	8,00
EL	Total Lançados	0,82	5,91	0,76	0,50	8,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	10.183	17.152	2.154	575	30.064
UL	(+) Lançadas	47	2.271	140	68	2.526
UV	(-) Vendidas	836	1.673	318	57	2.884
OF	Oferta - 31/01/2021	9.394	17.750	1.976	586	29.706

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,2	8,6	13,9	8,9	8,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	252,6	462,5	333,1	152,5	1.200,7

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/12/2020	5.855	12.408	2.810	929	22.002
UV	(-) Vendidas	304	772	152	35	1.263
OF	Oferta - 31/01/2021	5.551	11.636	2.658	894	20.739

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,2	6,2	5,4	3,8	5,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	88,5	215,0	166,8	48,1	518,4

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

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

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

GeoSecovi

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243 e 5591-1241

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br