

FEVEREIRO/2021

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.009 unidades

Lançamentos = 1.680 unidades

Oferta Final = 42.561 unidades

VSO (mensal) = 10,5%

VSO (12 meses) = 55,0%

VGv = R\$ 1.861,2 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 52.886 unidades

Lançamentos = 61.115 unidades

VGv = R\$ 25,7 bilhões

Média do ano

Vendas = 4.186 unidades

Lançamentos = 1.737 unidades

VGv = R\$ 1.667,3 milhões

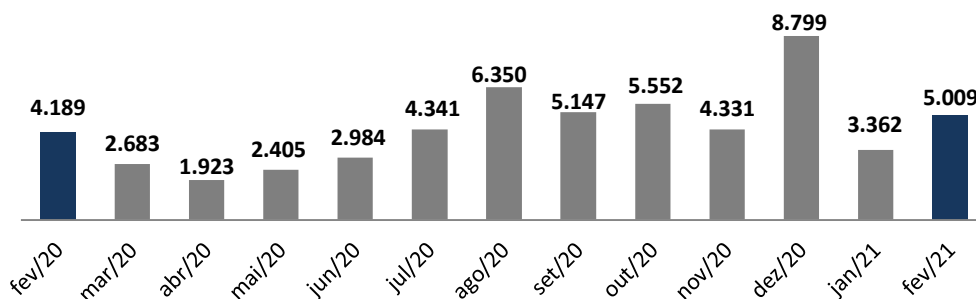
Vendas de imóveis novos crescem em fevereiro na Capital

Com mais de 5 mil unidades comercializadas, mercado registrou o melhor resultado para o mês da série histórica da Pesquisa Secovi-SP

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 fevereiro de 2021 a comercialização de 5.009 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 49,0% superior às vendas de janeiro (3.362 unidades) e 19,6% acima das 4.189 unidades comercializadas em fevereiro de 2020.

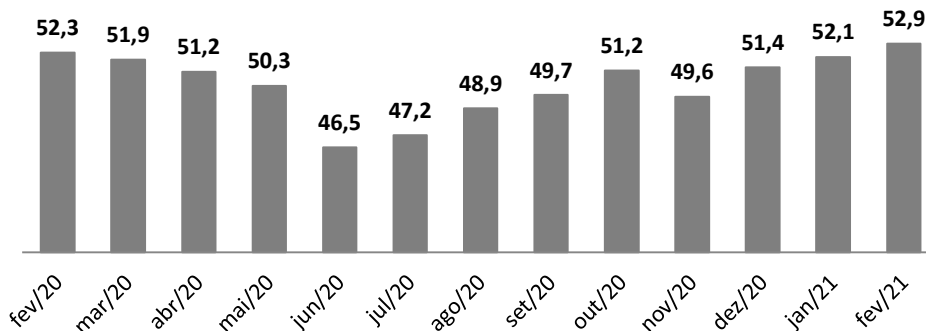
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (março de 2020 a fevereiro de 2021), as 52.886 unidades comercializadas representaram um aumento de 1,1% em relação ao período anterior (março de 2019 a fevereiro 2020), quando foram negociadas 52.328 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) de fevereiro deste ano atingiu R\$ 1,9 bilhão, resultado 26,3% acima do registrado em janeiro (R\$ 1,5 bilhão), mas 14,5% inferior ao volume percebido em fevereiro de 2020 (R\$ 2,2 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de fevereiro de 2021.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

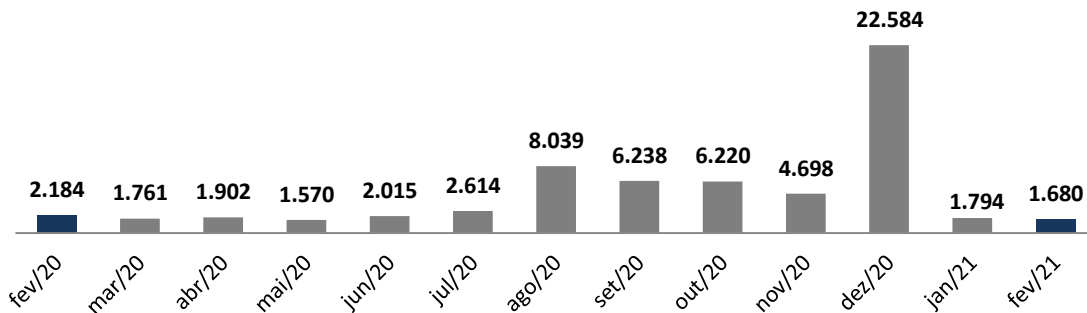
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 10,5% em fevereiro de 2021, ficando acima do resultado de janeiro (6,9%) e abaixo de fevereiro de 2020 (10,7%).

O VSO de 12 meses (março de 2020 a fevereiro de 2021) foi de 55,0%, acima dos 52,9% do período imediatamente anterior (fevereiro de 2020 a janeiro de 2021) e 7,8% abaixo do acumulado de março de 2019 a fevereiro de 2020 (59,6%).

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de fevereiro de 2021 o lançamento de 1.680 unidades residenciais, volume 6,4% inferior ao apurado em janeiro (1.794 unidades) e 23,1% abaixo do total de fevereiro de 2020 (2.184 unidades).

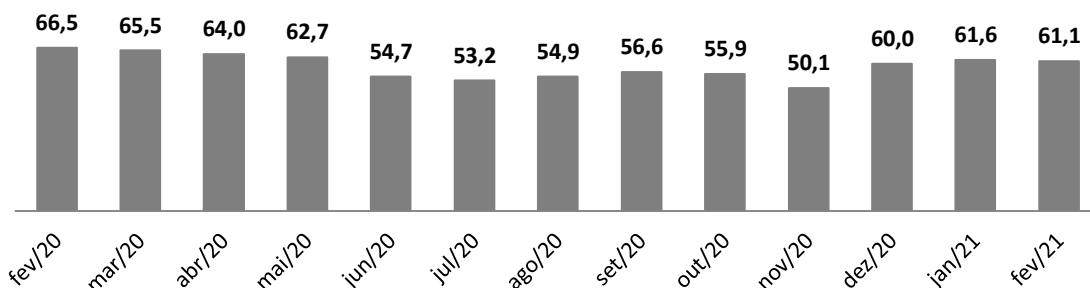
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (março de 2020 a fevereiro de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 61.115 unidades, 8,1% abaixo das 66.493 unidades lançadas no período anterior (março de 2019 a fevereiro 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 fevereiro de 2021 com a oferta de 42.561 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 6,6% abaixo da registrada no mês de janeiro (45.592 unidades) e 22,1% acima do volume de fevereiro de 2020 (34.846 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (março de 2018 a fevereiro 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.

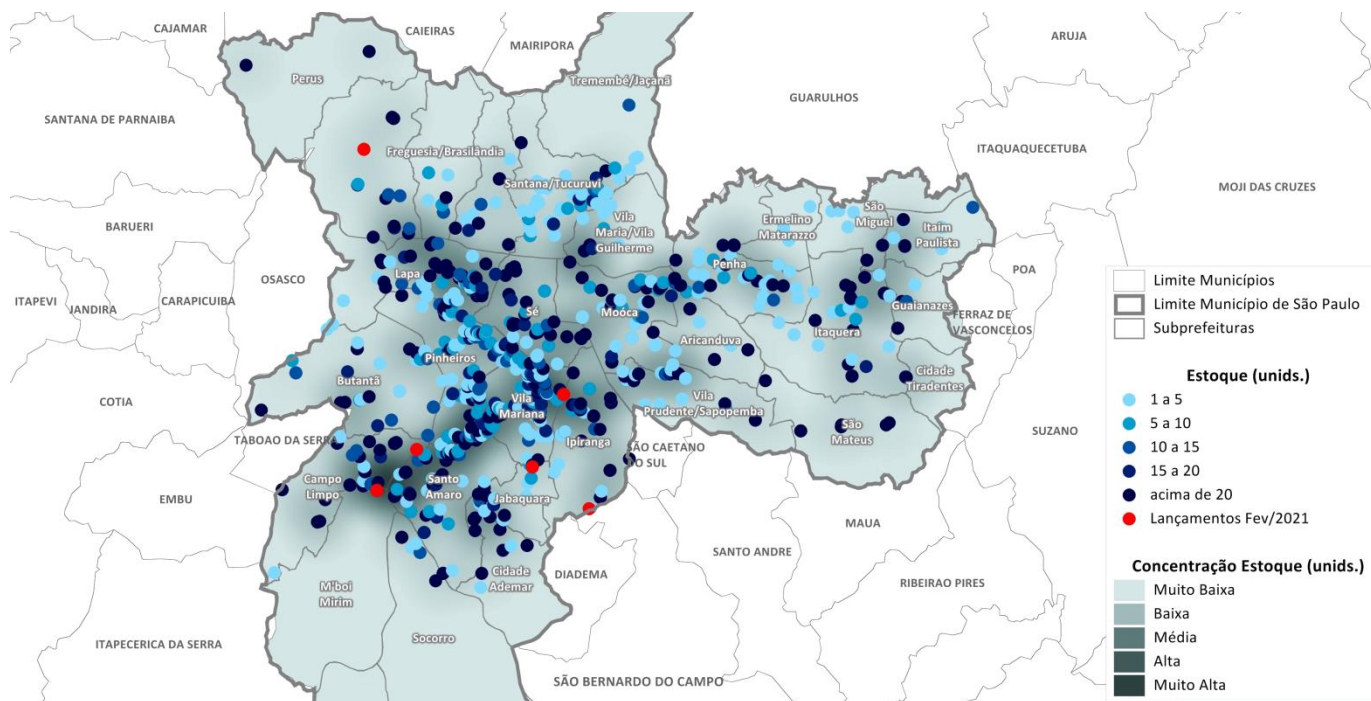
Ampliando o período analisado para 48 meses (março de 2017 a fevereiro de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 43.767 unidades, volume 2,8% superior à oferta de 36 meses.

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

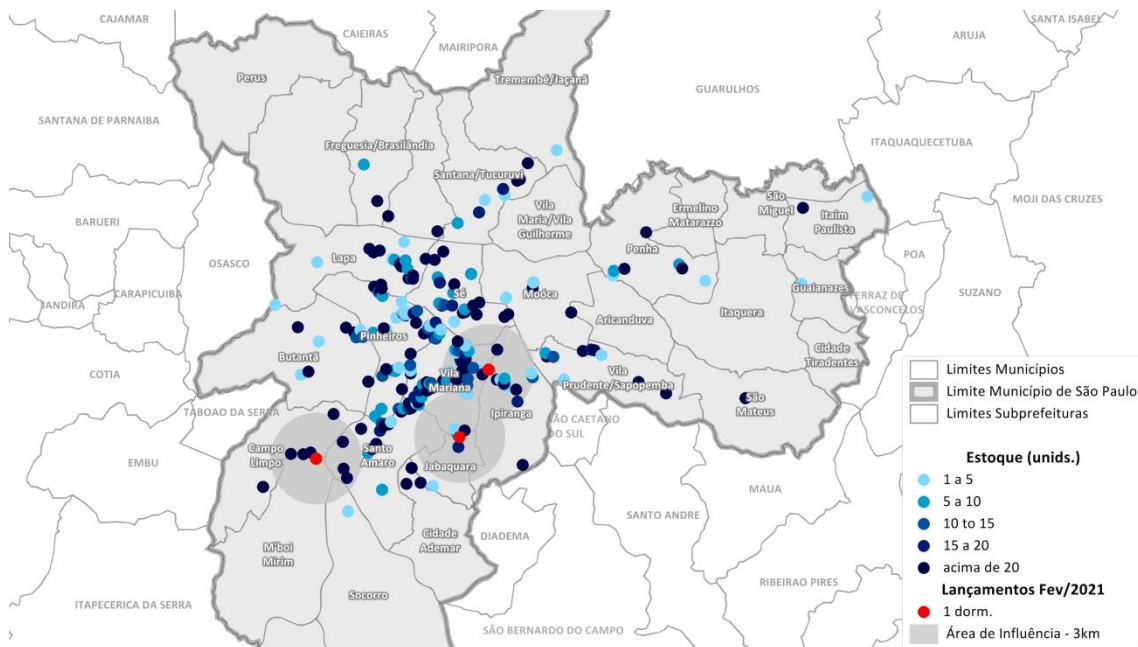
Em fevereiro de 2021, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 20,6 bilhões, resultado 3,6% inferior ao de janeiro (R\$ 21,4 bilhões) e 3,4% acima de fevereiro de 2020 (R\$ 20,0 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de fevereiro de 2021.

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

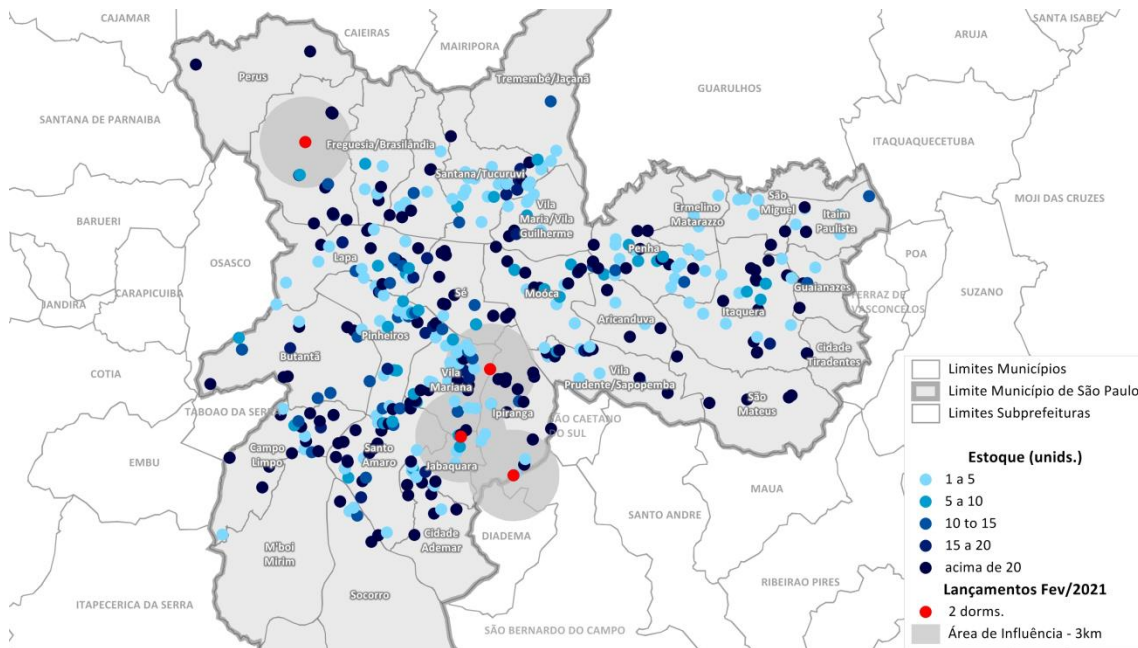
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



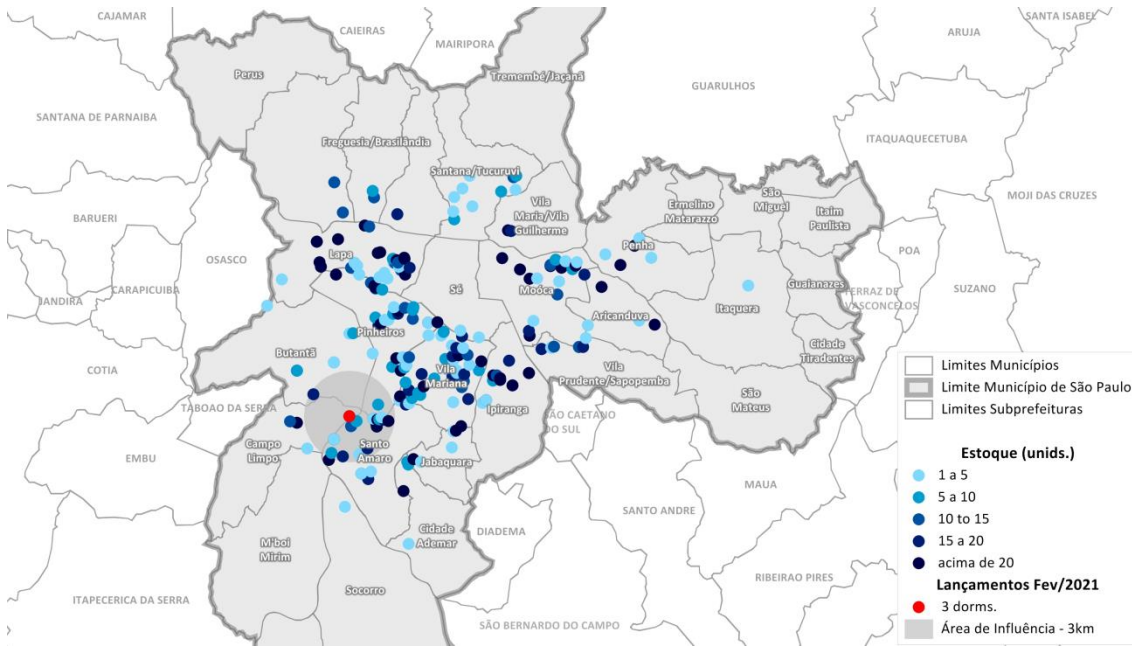
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



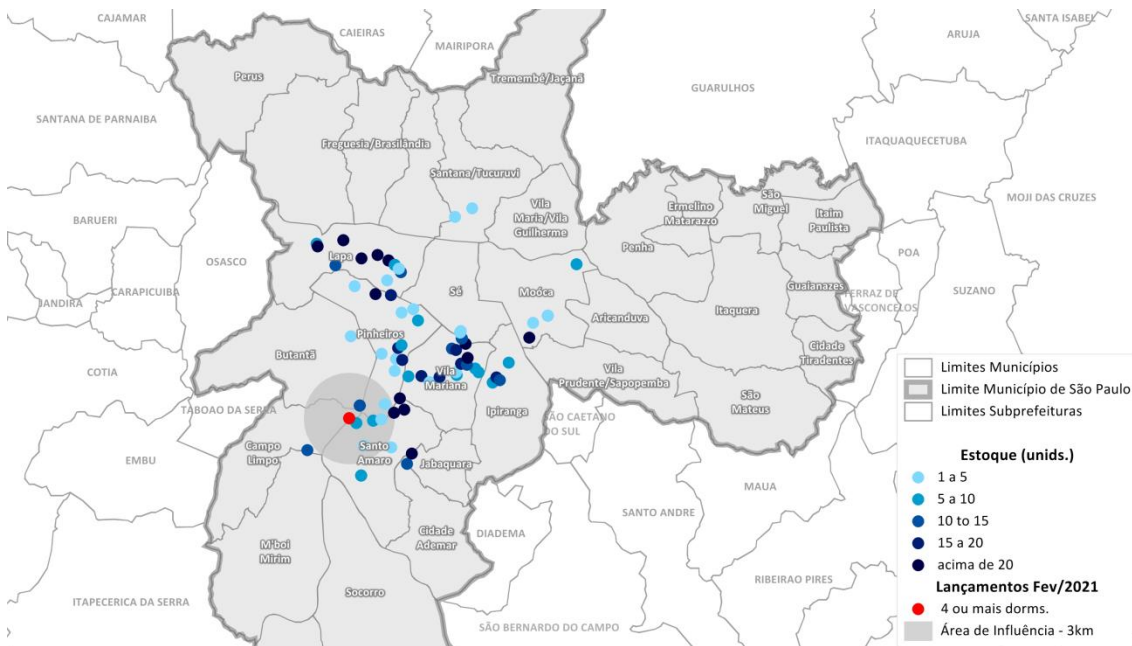
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 fevereiro em todos os indicadores: vendas (2.984 unidades), oferta (23.863 unidades), lançamentos (815 unidades), maior VGV (R\$ 769,7 milhões), maior VGO (R\$ 7,0 bilhões) e maior VSO (11,1%), resultado das 2.984 unidades comercializadas em relação aos 26.847 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (3.263 unidades), oferta (21.924 unidades), VGV (R\$ 700,1 milhões), VGO (R\$ 5,0 bilhões), lançamentos (866 unidades) e maior VSO (13,0%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (3.130 unidades), de oferta final (21.304 unidades), lançamentos (1.100 unidades), maior VGV (R\$ 590,7 milhões) e maior VSO (12,8%). O maior VGO (R\$ 6,9 bilhões) foi registrado nos imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão.

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em fevereiro, a região Sul liderou em todos os indicadores: vendas (2.374 unidades), lançamentos (1.456 unidades), VGV (R\$ 1,0 bilhão), maior VGO (R\$ 8,2 bilhões), maior quantidade de imóveis em oferta (16.667 unidades) e maior VSO (12,5%).

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 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 fevereiro deste ano, 3.071 unidades vendidas e 1.100 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 22.324 unidades disponíveis para venda, com VSO de 12,1%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 1.938 unidades vendidas, 580 unidades lançadas, oferta final de 20.237 unidades e VSO de 8,7%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Com a comercialização de 5.009 unidades em fevereiro, a Pesquisa Secovi-SP registrou o melhor resultado em termos de vendas para um mês de fevereiro, desde o início de sua série histórica. “Esse bom desempenho tem uma explicação. Como neste ano o Carnaval foi cancelado, as famílias que buscavam um imóvel voltaram a atenção para as visitas nos estandes de vendas, que ainda estavam abertos. Outro fator é a alta concentração de lançamentos no final de 2020, aumentando a quantidade de produtos disponíveis para os consumidores”, justifica Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Comparando-se as vendas de fevereiro com as 3.362 unidades comercializadas em janeiro, o crescimento foi de 49,0%. Já em relação a fevereiro de 2020, a variação foi de 19,6%.

As vendas acumuladas em 12 meses (março de 2020 a fevereiro de 2021) apresentaram crescimento de 1,1% em relação ao período de março de 2019 a fevereiro de 2020. “Apesar de um crescimento modesto, foram comercializadas 52.886 unidades no período, um recorde de vendas acumuladas em 12 meses”, destaca Petrucci.

As unidades com melhores desempenhos foram as de 2 dormitórios, com área útil entre 30 m² e 45 m², e preços de até R\$ 240 mil. Os imóveis econômicos participaram com 61% do total comercializado no mês, superando a porcentagem média, que gira entre 49% a 50%.

Em relação aos lançamentos, segundo dados apurados pelo Secovi-SP, foram 1.680 unidades lançadas na cidade de São Paulo. O resultado representa queda de 6,4%, quando comparado às 1.794 unidades lançadas em janeiro, e de -23,1% em relação às 2.184 unidades lançadas em fevereiro de 2020.

A oferta final de 42.561 unidades de fevereiro apresentou recuo de 6,6% em relação ao mês anterior (45.592 unidades), mas crescimento de 22,1% comparado à oferta de 34.846 unidades de fevereiro do ano passado. Essa redução é considerada normal no início do ano, em razão do empenho maior de vendas de lançamentos ocorridos nos meses finais do ano anterior.

“Os resultados de fevereiro foram bons porque os estandes estavam abertos, e os atendimentos ocorreram com total segurança, em cumprimento de todos os protocolos sanitários. Contudo, com Estado de São Paulo regredindo, primeiro para a fase vermelha do Plano SP e na sequência para a fase emergencial, ainda mais restritiva que a anterior, acreditamos que os resultados de março serão bastante afetados”, opina Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Apesar de os canteiros de obras permanecerem abertos, em razão de a construção civil ser considerada atividade essencial, a atividade de vendas está mais difícil.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Preocupação crescente do setor tem sido com a contínua elevação dos preços dos insumos da construção. “O Secovi-SP tem apoiado as entidades parceiras nos pleitos junto ao Ministério da Economia, a fim de desonerar os tributos federais sobre o cimento e aço. O impacto maior será percebido na produção de imóveis econômicos, cuja representação no volume de vendas é das mais representativas”, ressalta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

O ritmo da vacinação também tem deixado o setor bastante apreensivo. “A velocidade de imunização é decepcionante. É difícil compreender porque só agora, com mais de um ano de atraso, foi instituído um gabinete multidisciplinar para gerenciar a crise, coisa que esperávamos ver constituído em março de 2020”, destaca o dirigente.

A falta de direcionamento tem elevado o número de contaminados pela Covid-19 e, conseqüentemente, de mortes. “Mais de 300 mil famílias estão em luto no Brasil. Decerto que a suspensão de atividades não essenciais, toque de recolher e tudo que contribua para o distanciamento social são medidas inevitáveis. Mas chegará o momento de contabilizar se o vírus, a fome ou o desemprego matou mais”, lamenta o presidente do Secovi-SP.

Na segunda quinzena de fevereiro, o Secovi-SP aderiu à campanha Unidos pela Vacina, liderada pelo movimento Mulheres do Brasil. “Esta é a hora de agir, formar alianças e trabalhar pela solução desse enorme problema. O setor imobiliário não vai se omitir”, conclui Jafet.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	14.432	26.032	4.097	1.329	45.890
Lançamentos	707	815	78	80	1.680
Vendas	1.616	2.984	280	129	5.009
Oferta final	13.523	23.863	3.895	1.280	42.561
VSO (%)	10,7	11,1	6,7	9,2	10,5

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.796	12.278	4.559	8.672	17.585	45.890
Lançamentos	0	0	224	0	1.456	1.680
Vendas	292	1.066	360	917	2.374	5.009
Oferta final	2.504	11.212	4.423	7.755	16.667	42.561
VSO (%)	10,4	8,7	7,5	10,6	12,5	10,5

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	10.241	24.321	4.999	2.298	2.022	1.461	548	45.890
Lançamentos	605	866	17	34	0	78	80	1.680
Vendas	903	3.263	363	164	154	105	57	5.009
Oferta final	9.943	21.924	4.653	2.168	1.868	1.434	571	42.561
VSO (%)	8,3	13,0	7,2	7,0	7,6	6,8	9,1	10,5

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	23.334	12.794	3.706	945	2.726	2.385	45.890
Lançamentos	1.100	388	0	34	0	158	1.680
Vendas	3.130	1.180	234	74	220	171	5.009
Oferta final	21.304	12.002	3.472	905	2.506	2.372	42.561
VSO (%)	12,8	9,0	6,3	7,6	8,1	6,7	10,5

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	24.295	21.595	45.890
Lançamentos	1.100	580	1.680
Vendas	3.071	1.938	5.009
Oferta final	22.324	20.237	42.561
VSO (%)	12,1	8,7	10,5

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

FEVEREIRO DE 2021

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 890 unidades

Lançamentos = 60 unidades

Oferta Final = 4.050 unidades

VSO (mensal) = 18,0%

VSO (12 meses) = 66,1%

VGv = R\$ 247,7 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 8.828 unidades

Lançamentos = 5.656 unidades

VGv = R\$ 3.688,1 milhões

Média do ano

Vendas = 838 unidades

Lançamentos = 396 unidades

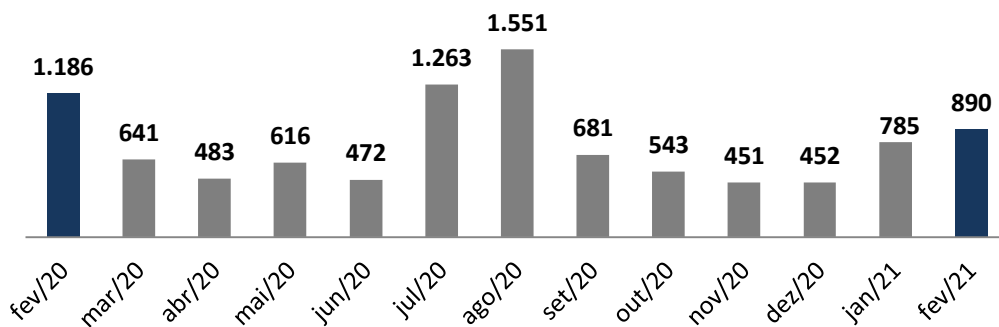
VGv = R\$ 262,9 milhões

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 fevereiro de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 890 unidades vendidas, aumento de 13,4% em relação às 785 unidades comercializadas em janeiro. Com relação às vendas de fevereiro de 2020 (1.186 unidades), houve queda de 25,0%.

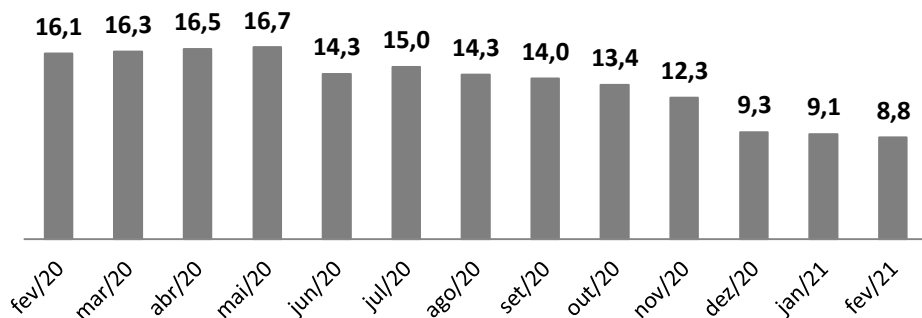
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (março de 2020 a fevereiro de 2021), foram comercializadas 8.828 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 45,2% abaixo do registrado no período anterior (março de 2019 a fevereiro de 2020), quando as vendas totalizaram 16.109 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em fevereiro, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 247,7 milhões, representando redução de 11,0% em relação a janeiro, mês em que foram vendidos R\$ 278,2 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 382,1 de fevereiro de 2020, houve queda de 35,2% – valores atualizados pelo INCC-DI de fevereiro de 2021.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em fevereiro, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 18,0%, ficando acima dos 13,9% de janeiro e acima dos 13,6% do mesmo mês de 2020.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram fevereiro com 4.050 unidades disponíveis para venda – volume abaixo de janeiro (4.853 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (março de 2018 a fevereiro de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em fevereiro, R\$ 1,6 bilhão, representando redução de 12,0% em relação a janeiro, mês em que foram ofertados R\$ 1,8 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 3,0 bilhões de fevereiro de 2020, houve redução de 46,9% (valores atualizados pelo INCC-DI de fevereiro de 2021).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

No mês de fevereiro de 2021 foram contabilizadas 60 unidades lançadas, redução de 91,8% em relação a janeiro de 2020 (732 unidades). Em comparação às 81 unidades de fevereiro de 2020 houve queda de 25,9%.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (767 unidades), lançamentos (60 unidades), oferta (2.773 unidades) e VGv (R\$ 175,0 milhões) e o maior VSO (21,7%).

Área útil

Os imóveis com menos de 45 m² destacaram-se nas vendas (538 unidades), no VGv (R\$ 102,7 milhões) e no maior VSO (26,4%). Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² registraram a maior quantidade de lançamentos (60 unidades), de oferta final (1.628 unidades) e VGO (R\$ 503,5 milhões).

Faixa de preço

No mês de fevereiro de 2021, os imóveis de até R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (527 unidades) e o maior VSO (29,0%). Imóveis com valores na faixa de preço de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de lançamentos (60 unidades), de oferta final (1.970 unidades), VGv (R\$ 98,5 milhões) e VGO (R\$ 662,3 milhões).

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

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	568	3.480	679	153	4.880
Lançamentos	0	60	0	0	60
Vendas	67	767	40	16	890
Oferta final	501	2.773	639	137	4.050
VSO (%)	11,8	21,7	5,9	10,5	18,0

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	2.041	1.841	425	416	157	4.880
Lançamentos	0	60	0	0	0	60
Vendas	538	273	35	24	20	890
Oferta final	1.503	1.628	390	392	137	4.050
VSO (%)	26,4	14,4	8,2	5,8	12,7	18,0

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	1.818	2.210	433	101	318	4.880
Lançamentos	0	60	0	0	0	60
Vendas	527	300	36	10	17	890
Oferta final	1.291	1.970	397	91	301	4.050
VSO (%)	29,0	13,2	8,3	9,9	5,3	18,0

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.071	2.809	4.880
Lançamentos	0	60	60
Vendas	554	336	890
Oferta final	1.517	2.533	4.050
VSO (%)	26,8	11,7	18,0

CIDADE DE SÃO PAULO – FEVEREIRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2021	14.432	26.032	4.097	1.329	45.890
UL	(+) Lançadas	707	815	78	80	1.680
UV	(-) Vendidas	1.616	2.984	280	129	5.009
OF	Oferta - 28/02/2021	13.523	23.863	3.895	1.280	42.561

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,7	11,1	6,7	9,2	10,5
PMV	Prazo Médio de Venda	7	8	10	7	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	434,6	769,7	326,9	330,0	1.861,2

<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 - 31/01/2021	8.059	15.205	1.687	513	25.464
UL	(+) Lançadas	707	815	78	80	1.680
UV	(-) Vendidas	1.229	1.990	171	109	3.499
OF	Oferta - 28/02/2021	7.537	14.030	1.594	484	23.645

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,0	12,4	9,7	18,4	12,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	327,8	465,7	219,8	277,7	1.291,0

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2021	6.373	10.827	2.410	816	20.426
UV	(-) Vendidas	387	994	109	20	1.510
OF	Oferta - 28/02/2021	5.986	9.833	2.301	796	18.916

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,1	9,2	4,5	2,5	7,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	106,8	304,0	107,1	52,3	570,2

OUTRAS CIDADES DA RMSP – FEVEREIRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2021	568	3.480	679	153	4.880
UL	(+) Lançadas	0	60	0	0	60
UV	(-) Vendidas	67	767	40	16	890
OF	Oferta - 28/02/2021	501	2.773	639	137	4.050

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,8	21,7	5,9	10,5	18,0
PMV	Prazo Médio de Venda	***	5	13	23	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	20,8	175,0	26,5	25,4	247,7

<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 - 31/01/2021	418	1.055	74	64	1.611
UL	(+) Lançadas	0	60	0	0	60
UV	(-) Vendidas	59	440	28	4	531
OF	Oferta - 28/02/2021	359	675	46	60	1.140

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,1	39,5	37,8	6,3	31,8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	18,2	81,1	19,7	6,4	125,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2021	150	2.425	605	89	3.269
UV	(-) Vendidas	8	327	12	12	359
OF	Oferta - 28/02/2021	142	2.098	593	77	2.910

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,3	13,5	2,0	13,5	11,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,6	93,9	6,8	19,0	122,3

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – FEVEREIRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2021	15.000	29.512	4.776	1.482	50.770
UL	(+) Lançadas	707	875	78	80	1.740
UV	(-) Vendidas	1.683	3.751	320	145	5.899
OF	Oferta - 28/02/2021	14.024	26.636	4.534	1.417	46.611

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,7	12,3	6,6	9,3	11,2
PMV	Prazo Médio de Venda	7	7	10	8	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	455,4	944,7	353,4	355,4	2.108,9

<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 - 31/01/2021	8.477	16.260	1.761	577	27.075
UL	(+) Lançadas	707	875	78	80	1.740
UV	(-) Vendidas	1.288	2.430	199	113	4.030
OF	Oferta - 28/02/2021	7.896	14.705	1.640	544	24.785

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,0	14,2	10,8	17,2	14,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	346,0	546,8	239,5	284,1	1.416,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/2021	6.523	13.252	3.015	905	23.695
UV	(-) Vendidas	395	1.321	121	32	1.869
OF	Oferta - 28/02/2021	6.128	11.931	2.894	873	21.826

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,1	10,0	4,0	3,5	7,9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	109,4	397,9	113,9	71,3	692,5

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 ZEI 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