

## MARÇO/2021

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 4.761 unidades

Lançamentos = 3.497 unidades

Oferta Final = 41.837 unidades

VSO (mensal) = 10,2%

VSO (12 meses) = 56,8%

GVV = R\$ 1.700,8 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 54.964 unidades

Lançamentos = 62.851 unidades

GVV = R\$ 26,5 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 4.377 unidades

Lançamentos = 2.324 unidades

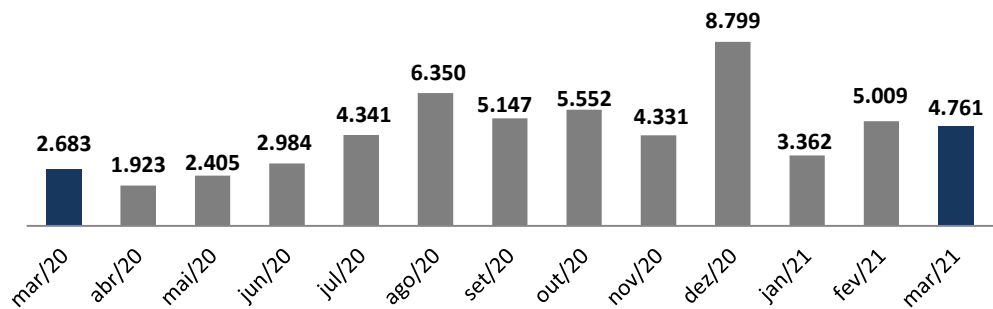
GVV = R\$ 1.693,0 milhões

**Mercado de imóveis novos mantém bons resultados em março**  
 De acordo com a Pesquisa do Secovi-SP, lançamentos e vendas apresentaram desempenho positivo no mês. Imóveis econômicos foram destaque

#### 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 março deste ano a comercialização de 4.761 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 5,0% inferior às vendas de fevereiro (5.009 unidades), mas 77,5% acima das 2.683 unidades comercializadas em março de 2020.

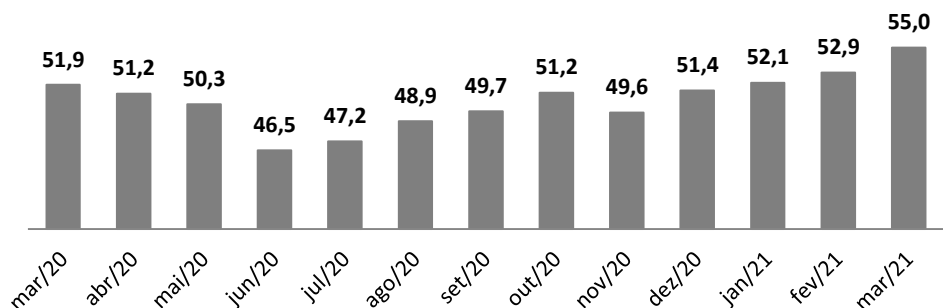
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (abril de 2020 a março de 2021), as 54.964 unidades comercializadas representaram um aumento de 5,9% em relação ao período anterior (abril de 2019 a março 2020), quando foram negociadas 51.897 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 março deste ano atingiu R\$ 1,7 bilhão, resultado 9,8% abaixo do registrado em fevereiro (R\$ 1,9 bilhão), mas 46,3% superior ao volume percebido em março de 2020 (R\$ 1,2 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de março de 2021.

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

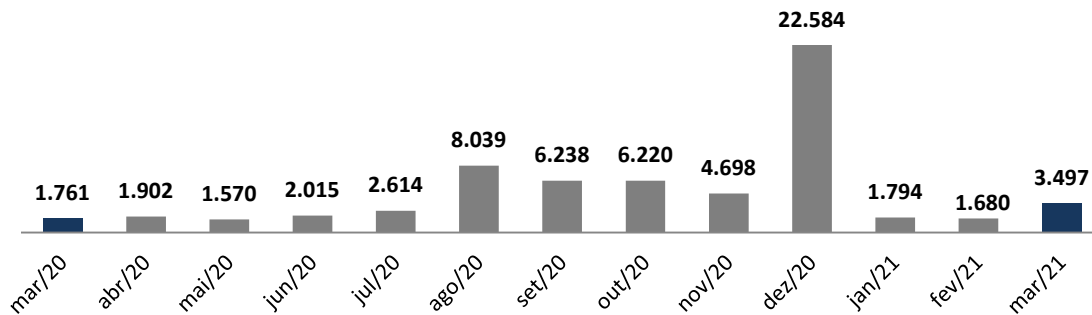
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 10,2% em março de 2021, ficando abaixo do resultado de fevereiro (10,5%) e acima do de março de 2020 (7,3%).

O VSO de 12 meses (abril de 2020 a março de 2021) foi de 56,8%, acima dos 55,0% do período imediatamente anterior (março de 2020 a fevereiro de 2021) e 5,3% abaixo do acumulado de abril de 2019 a março de 2020 (59,9%).

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de março de 2021 o lançamento de 3.497 unidades residenciais, volume 108% superior ao apurado em fevereiro (1.680 unidades) e 98,6% acima do total de março de 2020 (1.761 unidades).

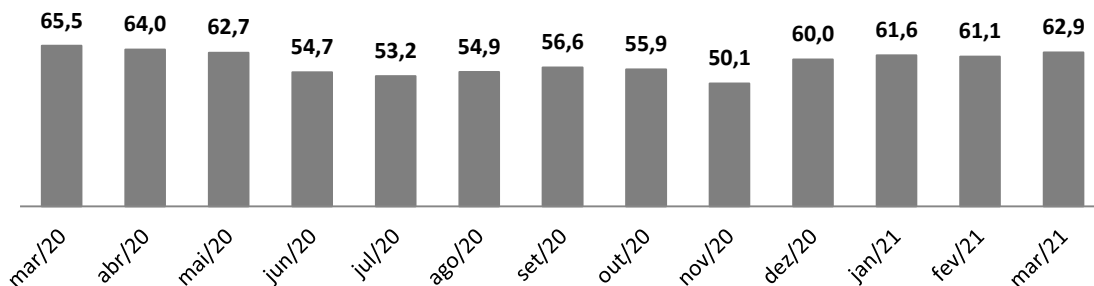
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (abril de 2020 a março de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 62.851 unidades, ficando 4,0% abaixo das 65.485 unidades lançadas no período anterior (abril de 2019 a março 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 março com a oferta de 41.837 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 1,7% abaixo da registrada em fevereiro (42.561 unidades) e 22,3% acima do volume de março de 2020 (34.205 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (abril de 2018 a março 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.

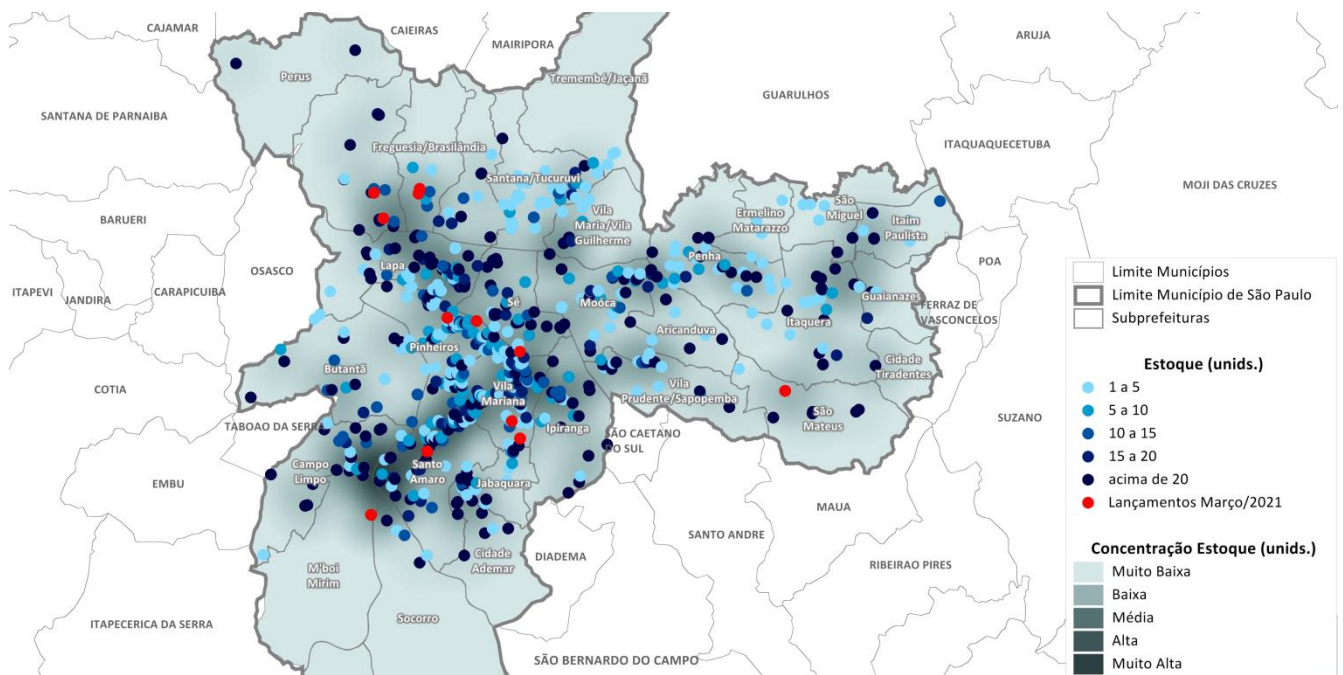
Ampliando o período analisado para 48 meses (abril de 2017 a março de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 43.026 unidades, volume 2,8% superior à oferta de 36 meses.

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

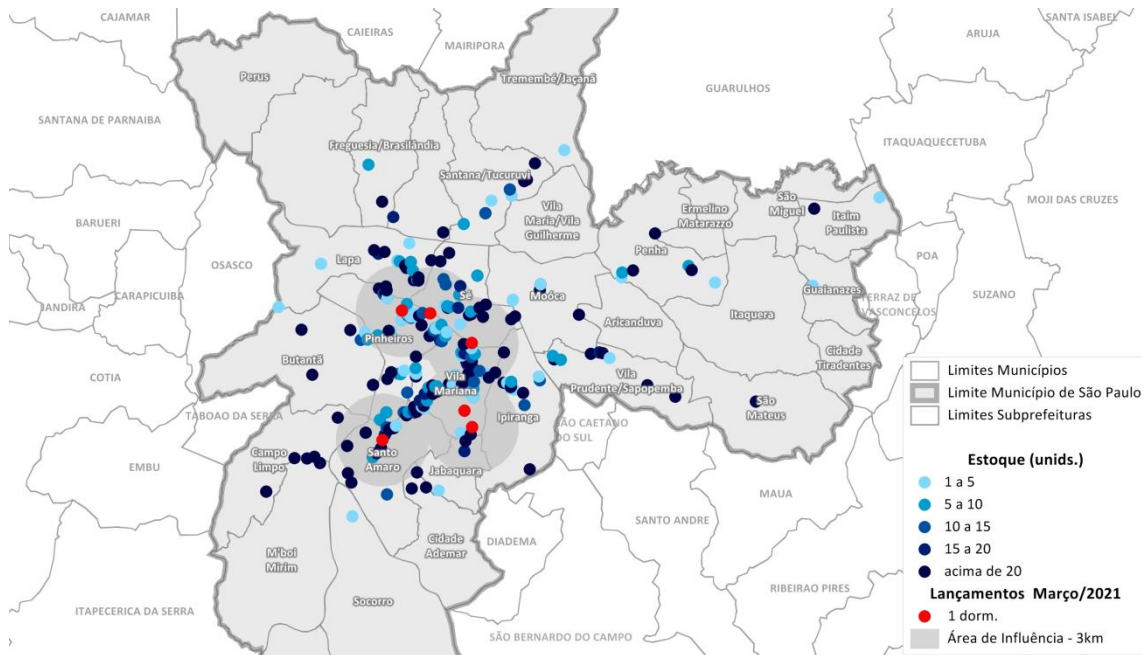
Em março deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 19,9 bilhões, resultado 4,7% inferior ao de fevereiro (R\$ 20,9 bilhões) e 1,6% acima ao de março de 2020 (R\$ 19,6 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de março de 2021.

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

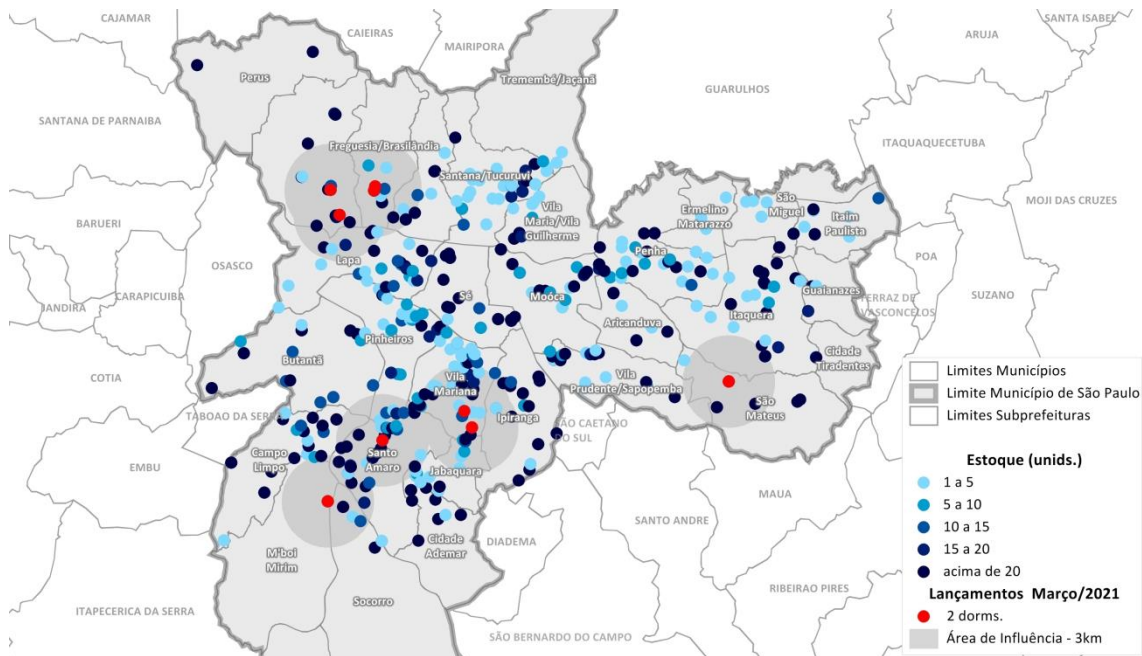
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



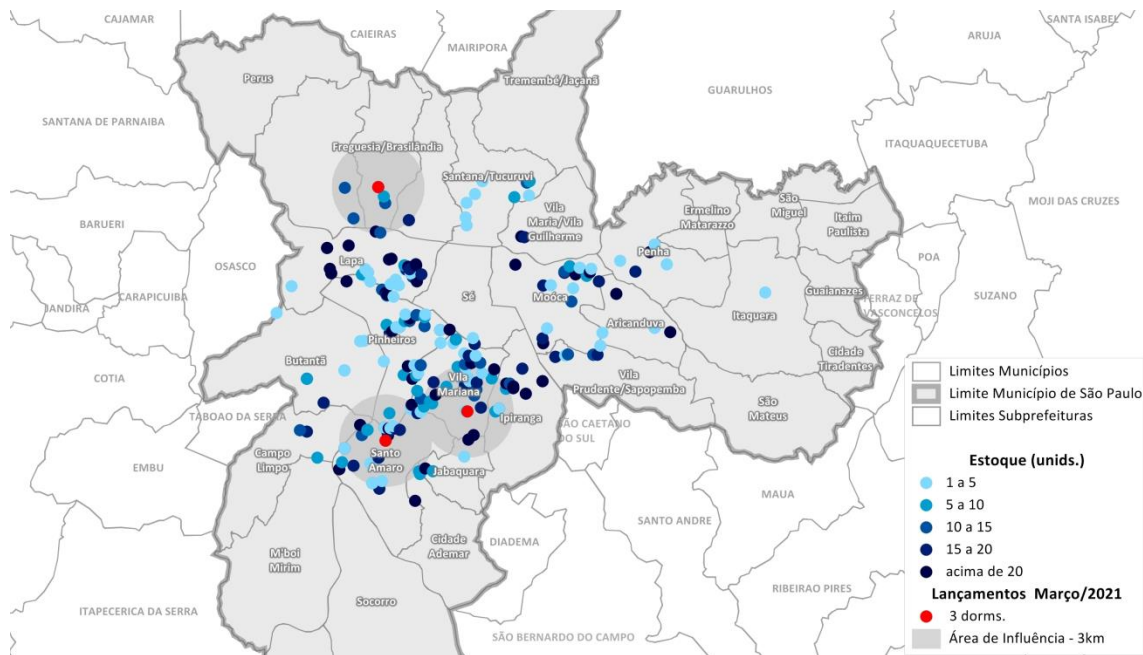
### ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



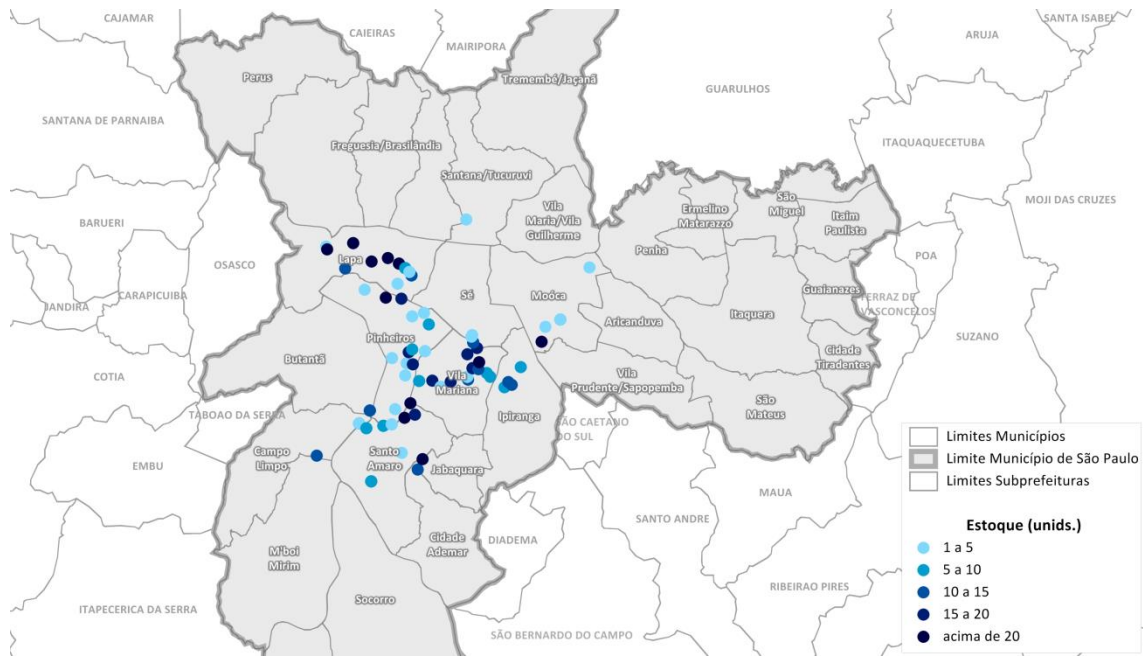
### ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 março em todos os indicadores: vendas (2.957 unidades), oferta (24.191 unidades), lançamentos (2.878 unidades), maior VGV (R\$ 727,0 milhões), maior VGO (R\$ 7,3 bilhões) e maior VSO (10,9%), resultado das 2.957 unidades comercializadas em relação aos 27.148 imóveis ofertados.

### Área útil

Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (2.986 unidades), oferta (22.232 unidades), VGV (R\$ 637,8 milhões), VGO (R\$ 5,1 bilhões), lançamentos (2.664 unidades) e maior VSO (11,8%).

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (2.953 unidades), oferta final (21.446 unidades), lançamentos (2.263 unidades), maior VGV (R\$ 539,1 milhões) e maior VSO (12,1%). O maior VGO (R\$ 6,5 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 março, a região Sul liderou em quase todos os indicadores: vendas (1.755 unidades), VGV (R\$ 0,7 bilhão), maior VGO (R\$ 8,0 bilhões) e maior quantidade de imóveis em oferta (16.510 unidades). A zona Norte concentrou a maior quantidade de lançamentos (1.534 unidades) e maior VSO (15,7%).

### 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 março deste ano, 2.967 unidades vendidas e 2.083 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 22.102 unidades disponíveis para venda, com VSO de 11,8%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 1.794 unidades vendidas, 1.414 unidades lançadas, oferta final de 19.735 unidades e VSO de 8,3%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Com a comercialização de 4.761 unidades, o resultado de março foi o melhor registrado para o mês, tendo por base a série histórica da Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP iniciada em 2004. “Apesar da queda de 5% em relação a fevereiro (5.009 imóveis), a comercialização cresceu 77,5% frente ao resultado de março do ano passado”, destaca Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

As unidades que mais se destacaram no mês foram as de 2 dormitórios, com área útil entre 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> e preços de até R\$ 240 mil. “Imóveis econômicos participaram com 62% do total comercializado no mês e apresentaram crescimento de 120% em relação a março de 2020, quando foram vendidos 1.350 imóveis”, destaca Petrucci.

**Lançamentos** – Segundo apurado pelo Secovi-SP, foram lançadas 3.497 unidades na cidade de São Paulo – um crescimento de 108% quando se compara o volume de imóveis com o resultado de fevereiro, de 1.680 unidades. Em relação às 1.761 unidades lançadas em março do ano passado, o aumento foi de 98,6%.

No acumulado do ano, os lançamentos totalizaram 6.971 unidades, das quais 65% (4.560 unidades) de imóveis econômicos.

“O bom desempenho mostra que as incorporadoras mantiveram os seus esforços de vendas on-line, uma vez que o atendimento presencial nos estandes ficou impossibilitado a partir da reclassificação do Plano SP para uma fase mais restritiva”, explica Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP. “Inclusive, alguns lançamentos previstos para acontecer em março foram reprogramados para os meses seguintes”, complementa.

A preocupação do setor se concentra na contínua elevação de preços dos insumos das obras. “Temos acompanhado com muita apreensão essa trajetória de alta de preços, cuja consequência em um futuro bem próximo será o repasse do custo para o valor do imóvel, algo que não desejamos, pois os números da pesquisa demonstram que estamos atendendo a demanda reprimida, tanto em termos de produtos quanto de preços” alerta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – MARÇO DE 2021**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	13.708	24.270	3.855	1.268	<b>43.101</b>
Lançamentos	475	2.878	144	0	<b>3.497</b>
Vendas	1.476	2.957	246	82	<b>4.761</b>
Oferta final	12.707	24.191	3.753	1.186	<b>41.837</b>
VSO (%)	10,4	10,9	6,2	6,5	<b>10,2</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.499	11.151	4.413	7.965	17.073	<b>43.101</b>
Lançamentos	0	583	1.534	188	1.192	<b>3.497</b>
Vendas	329	930	934	813	1.755	<b>4.761</b>
Oferta final	2.170	10.804	5.013	7.340	16.510	<b>41.837</b>
VSO (%)	13,2	7,9	15,7	10,0	9,6	<b>10,2</b>

**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	9.954	22.554	4.581	2.154	1.869	1.419	570	<b>43.101</b>
Lançamentos	417	2.664	228	124	64	0	0	<b>3.497</b>
Vendas	1.059	2.986	304	143	130	106	33	<b>4.761</b>
Oferta final	9.312	22.232	4.505	2.135	1.803	1.313	537	<b>41.837</b>
VSO (%)	10,2	11,8	6,3	6,3	6,7	7,5	5,8	<b>10,2</b>

**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	22.136	11.772	3.458	946	2.433	2.356	<b>43.101</b>
Lançamentos	2.263	1.016	80	30	44	64	<b>3.497</b>
Vendas	2.953	1.250	164	67	157	170	<b>4.761</b>
Oferta final	21.446	11.538	3.374	909	2.320	2.250	<b>41.837</b>
VSO (%)	12,1	9,8	4,6	6,9	6,3	7,0	<b>10,2</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	22.986	20.115	<b>43.101</b>
Lançamentos	2.083	1.414	<b>3.497</b>
Vendas	2.967	1.794	<b>4.761</b>
Oferta final	22.102	19.735	<b>41.837</b>
VSO (%)	11,8	8,3	<b>10,2</b>



## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

### MARÇO DE 2021

#### OUTRAS CIDADES DA RMSP

##### Números do mês:

Vendas = 593 unidades

Lançamentos = 844 unidades

Oferta Final = 4.738 unidades

VSO (mensal) = 11,1%

VSO (12 meses) = 65,8%

VGv = R\$ 234,3 milhões

##### Acumulado 12 meses

Vendas = 8.780 unidades

Lançamentos = 6.183 unidades

VGv = R\$ 3.788,3 milhões

##### Média do ano

Vendas = 756 unidades

Lançamentos = 545 unidades

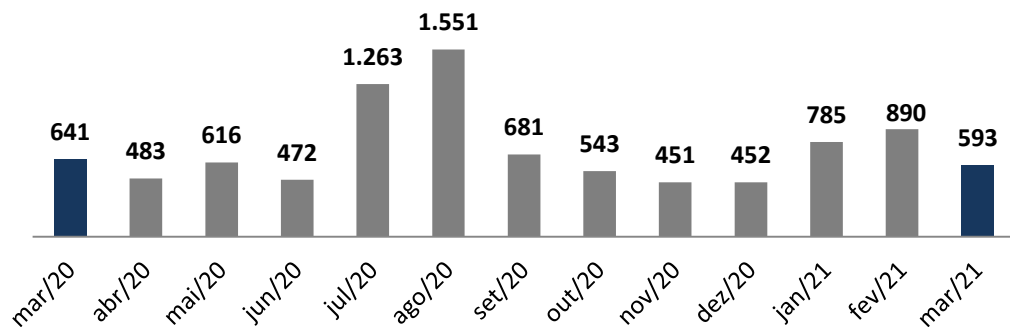
VGv = R\$ 255,7 milhões

#### 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.

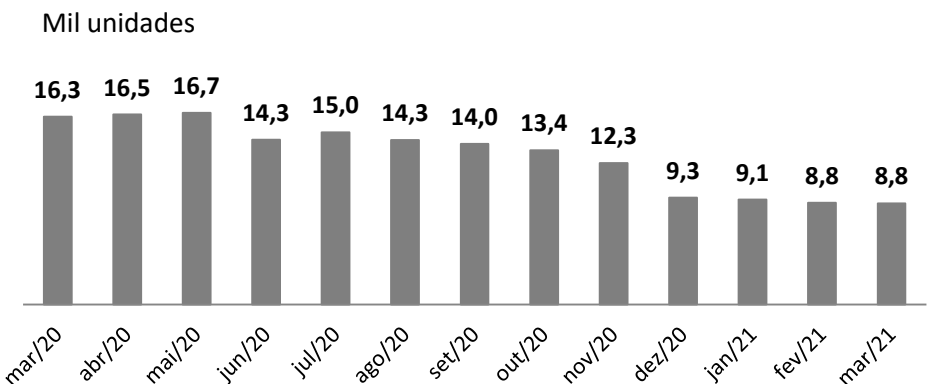
Em março de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 593 unidades vendidas, queda de 33% em relação às 890 unidades comercializadas em fevereiro. Com relação às vendas de março de 2020 (641 unidades), houve queda de 7,5%.

#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (abril de 2020 a março de 2021), foram comercializadas 8.780 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 46,1% abaixo do registrado no período anterior (abril de 2019 a março de 2020), quando as vendas totalizaram 16.304 unidades..

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



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

Em março, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 234,3 milhões, representando queda de 6,6% em relação a fevereiro, mês em que foram vendidos R\$ 250,9 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 182,1 milhões de março de 2020, houve aumento de 28,6 – valores atualizados pelo INCC-DI de março de 2021

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

Em março, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 11,1%, ficando abaixo dos 18,0% de fevereiro e acima dos 8,0% do mesmo mês de 2020.

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

As outras cidades da RMSP encerraram março com 4.738 unidades disponíveis para venda – volume acima de fevereiro (4.050 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (abril de 2018 a março de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em março, R\$ 1,8 bilhão, representando aumento de 12,5% em relação a fevereiro, mês em que foram ofertados R\$ 1,6 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 3,0 bilhões de março de 2020, houve redução de 40,5% (valores atualizados pelo INCC-DI de março de 2021).

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

No mês de março de 2021 foram contabilizadas 844 unidades lançadas, aumento de 1.306% em relação a fevereiro de 2020 (60 unidades). Em comparação às 317 unidades de março de 2020 houve aumento de 166%.

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

### **Dormitórios**

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (479 unidades), lançamentos (637 unidades), oferta (3.320 unidades), VGv (R\$ 135,4 milhões) e o maior VSO (12,6%).

### **Área útil**

Os imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> destacaram-se nas vendas (250 unidades), nos lançamentos (547 unidades), oferta (2.127 unidades) e o maior VGO (R\$ 472,9 milhões). A faixa de 65 m<sup>2</sup> a 85 m<sup>2</sup> contabilizou o maior VSO (14,4%) e o maior VGv (R\$ 62,7 milhões).

### **Faixa de preço**

No mês de março de 2021, os imóveis de até R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (292 unidades), lançamentos (547 unidades) e o maior VSO (14,3%). Imóveis com valores na faixa de preço de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de oferta final (1.964 unidades) e VGO (R\$ 655,3 milhões). Já o maior VGv (R\$ 69,0 milhões) ficaram com os imóveis com preço entre R\$ 500 mil a R\$ 750 mil.

## ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – MARÇO DE 2021

### Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	541	3.162	647	137	<b>4.487</b>
Lançamentos	0	637	207	0	<b>844</b>
Vendas	2	479	98	14	<b>593</b>
Oferta final	539	3.320	756	123	<b>4.738</b>
VSO (%)	0,4	12,6	11,5	10,2	<b>11,1</b>

### Área útil

Área útil (m²)	Menos de 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Mais de 130	Total
Oferta anterior	1.830	1.631	484	404	138	<b>4.487</b>
Lançamentos	547	0	189	102	6	<b>844</b>
Vendas	250	167	97	59	20	<b>593</b>
Oferta final	2.127	1.464	576	447	124	<b>4.738</b>
VSO (%)	10,5	10,2	14,4	11,7	13,9	<b>11,1</b>

### Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 900.000	Acima de 900.000	Total
Oferta anterior	1.494	2.086	514	90	303	<b>4.487</b>
Lançamentos	547	0	189	6	102	<b>844</b>
Vendas	292	122	107	10	62	<b>593</b>
Oferta final	1.749	1.964	596	86	343	<b>4.738</b>
VSO (%)	14,3	5,8	15,2	10,4	15,3	<b>11,1</b>

### Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.797	2.690	<b>4.487</b>
Lançamentos	547	297	<b>844</b>
Vendas	303	290	<b>593</b>
Oferta final	2.041	2.697	<b>4.738</b>
VSO (%)	12,9	9,7	<b>11,1</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – MARÇO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	13.708	24.270	3.855	1.268	43.101
UL	(+) Lançadas	475	2.878	144	0	3.497
UV	(-) Vendidas	1.476	2.957	246	82	4.761
OF	Oferta - 31/03/2021	12.707	24.191	3.753	1.186	41.837

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,4	10,9	6,2	6,5	10,2
PMV	Prazo Médio de Venda	11	9	13	13	10
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	415,7	727,0	350,9	207,2	1.700,8

<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	4,13	7,92	0,95	0,00	13,00
EL	Total Lançados	4,13	7,92	0,95	0,00	13,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	6.680	13.202	1.398	434	21.714
UL	(+) Lançadas	475	2.878	144	0	3.497
UV	(-) Vendidas	702	1.959	127	40	2.828
OF	Oferta - 31/03/2021	6.453	14.121	1.415	394	22.383

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,8	12,2	8,2	9,2	11,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	218,2	459,3	199,9	93,1	970,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	7.028	11.068	2.457	834	21.387
UV	(-) Vendidas	774	998	119	42	1.933
OF	Oferta - 31/03/2021	6.254	10.070	2.338	792	19.454

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,0	9,0	4,8	5,0	9,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	197,5	267,7	151,0	114,1	730,3

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – MARÇO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	541	3.162	647	137	4.487
UL	(+) Lançadas	0	637	207	0	844
UV	(-) Vendidas	2	479	98	14	593
OF	Oferta - 31/03/2021	539	3.320	756	123	4.738

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	0,4	12,6	11,5	10,2	11,1
PMV	Prazo Médio de Venda	9	6	7	8	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,7	135,4	79,3	18,9	234,3

<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	3,000	2,000	0,000	5,000
EL	Total Lançados	0,000	3,000	2,000	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 - 28/02/2021	227	894	17	16	1.154
UL	(+) Lançadas	0	637	207	0	844
UV	(-) Vendidas	0	363	77	6	446
OF	Oferta - 31/03/2021	227	1.168	147	10	1.552

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	0,0	23,7	34,4	37,5	22,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,0	99,0	61,7	6,2	166,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	314	2.268	630	121	3.333
UV	(-) Vendidas	2	116	21	8	147
OF	Oferta - 31/03/2021	312	2.152	609	113	3.186

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	0,6	5,1	3,3	6,6	4,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,7	36,4	17,6	12,7	67,4

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – MARÇO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	14.249	27.432	4.502	1.405	47.588
UL	(+) Lançadas	475	3.515	351	0	4.341
UV	(-) Vendidas	1.478	3.436	344	96	5.354
OF	Oferta - 31/03/2021	<b>13.246</b>	<b>27.511</b>	<b>4.509</b>	<b>1.309</b>	<b>46.575</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,0	11,1	7,1	6,8	10,3
PMV	Prazo Médio de Venda	11	8	12	12	9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	416,4	862,4	430,2	226,1	1.935,1

<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	4,13	10,92	2,95	0,00	18,00
EL	Total Lançados	4,13	10,92	2,95	0,00	18,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	6.907	14.096	1.415	450	22.868
UL	(+) Lançadas	475	3.515	351	0	4.341
UV	(-) Vendidas	702	2.322	204	46	3.274
OF	Oferta - 31/03/2021	6.680	15.289	1.562	404	23.935

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,5	13,2	11,6	10,2	12,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	218,2	558,3	261,6	99,3	1.137,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 28/02/2021	7.342	13.336	3.087	955	24.720
UV	(-) Vendidas	776	1.114	140	50	2.080
OF	Oferta - 31/03/2021	6.566	12.222	2.947	905	22.640

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,6	8,4	4,5	5,2	8,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	198,2	304,1	168,6	126,8	797,7

## Glossário

**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE):** Empreendimentos entregues.

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

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

**PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL (12 MESES):** Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Basilio Jafet

**Presidente**

Emílio Kallas

**Vice-presidente**

Celso Petrucci

**Economista Chefe**

### **Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

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

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