

AGOSTO/2021

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 6.611 unidades

Lançamentos = 7.749 unidades

Oferta Final = 48.198 unidades

VSO (mensal) = 12,1%

VSO (12 meses) = 58,6%

GVV = R\$ 2.844,6 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 65.748 unidades

Lançamentos = 81.537 unidades

GVV = R\$ 32,7 bilhões

Média do ano

Vendas = 5.240 unidades

Lançamentos = 5.225 unidades

GVV = R\$ 2.310,1 milhões

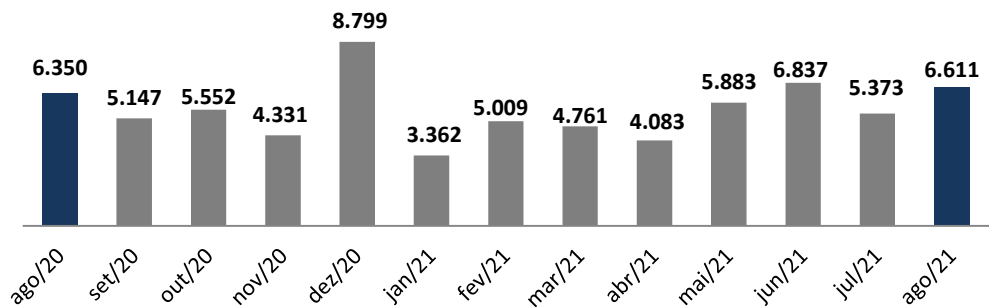
Mercado de imóveis novos mantém bom desempenho em agosto

Pesquisa Secovi-SP registrou aumento de vendas e lançamentos de imóveis residenciais na Capital

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, apurou em agosto deste ano a comercialização de 6.611 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 23,0% superior às vendas de julho (5.373 unidades) e ficou 4,1% acima das 6.350 unidades comercializadas em agosto de 2020.

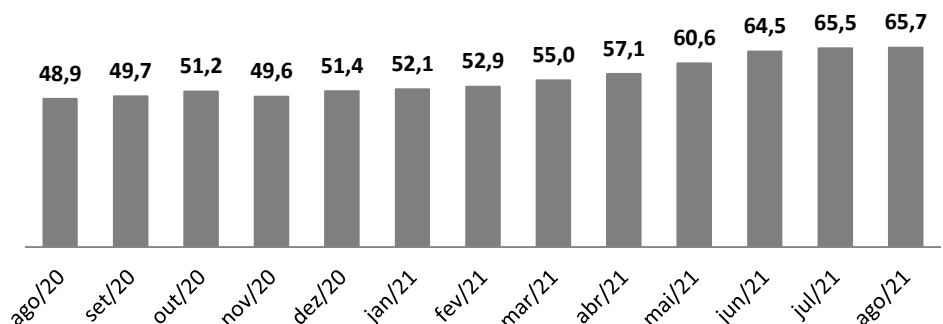
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2020 a agosto de 2021), as 65.748 unidades comercializadas representaram um aumento de 34,5% em relação ao período anterior (setembro de 2019 a agosto 2020), quando foram negociadas 48.885 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) totalizou em agosto R\$ 2,8 bilhões, resultado 15,7% acima do registrado em julho (R\$ 2,5 bilhões) e 2,2% inferior ao volume percebido em agosto de 2020 (R\$ 2,9 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de agosto de 2021.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

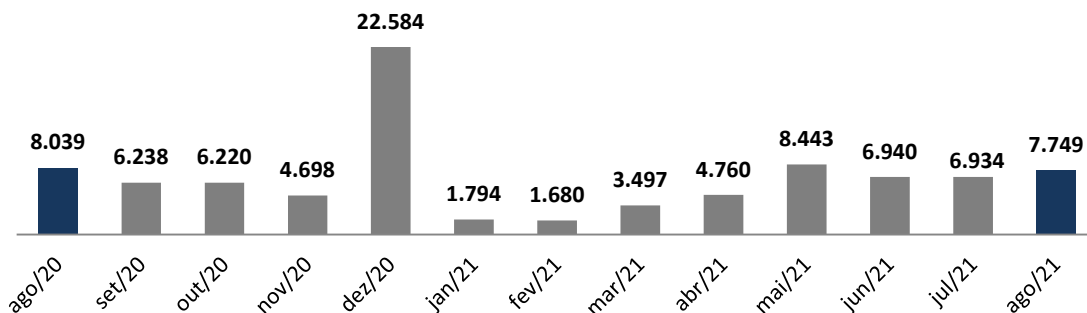
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 12,1% em agosto, ficando acima do resultado do mês anterior (10,2%) e abaixo de registrado em agosto de 2020 (17,0%).

O VSO de 12 meses (setembro de 2020 a agosto de 2021) foi de 58,6%, ligeiramente abaixo dos 59,0% do período imediatamente anterior (agosto de 2020 a julho de 2021) e dos 60,0% do acumulado de setembro de 2019 a agosto de 2020.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de agosto o lançamento de 7.749 unidades residenciais, volume 11,8% superior ao de julho (6.934 unidades) e 3,6% inferior ao apurado em agosto de 2020 (8.039 unidades).

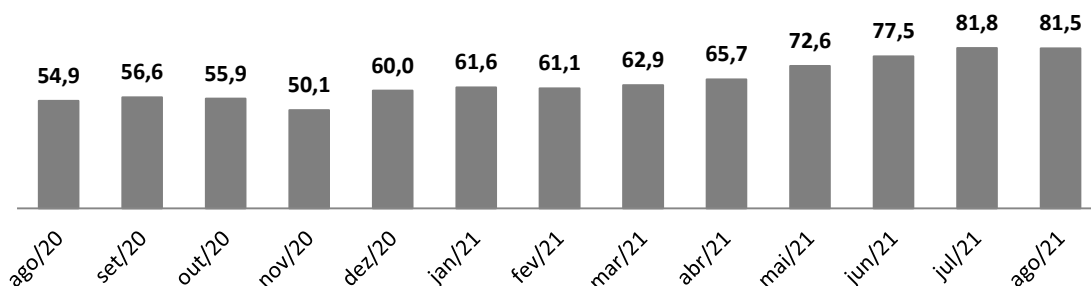
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (setembro de 2020 a agosto de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 81.537 unidades, ficando 48,6% acima das 54.852 unidades lançadas no período anterior (setembro de 2019 a agosto 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 agosto com a oferta de 48.198 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados aumentou 2,4% em relação a julho (47.054 unidades) e ficou 55,9% acima do volume de agosto de 2020 (30.918 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2018 a agosto 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.

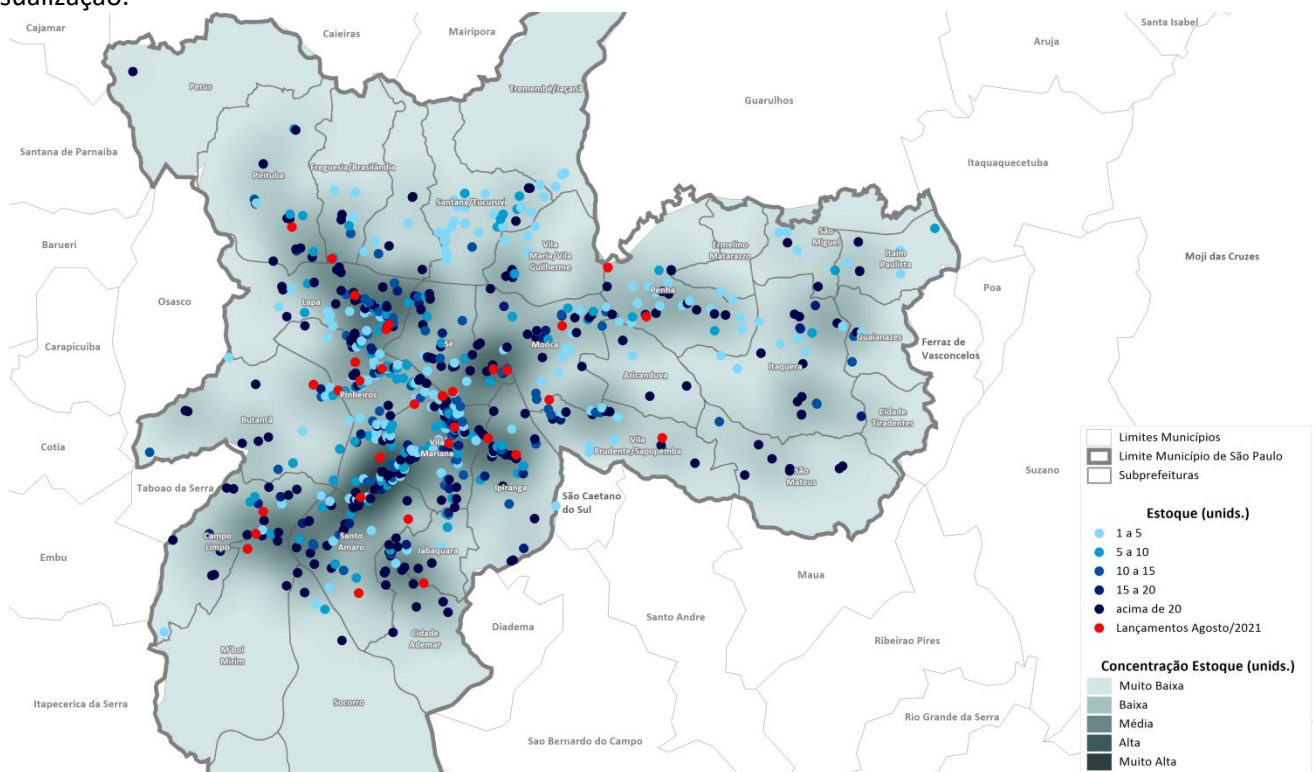
Ampliando o período analisado para 48 meses (setembro de 2017 a agosto de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 49.081 unidades, volume 1,8% superior à oferta de 36 meses.

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

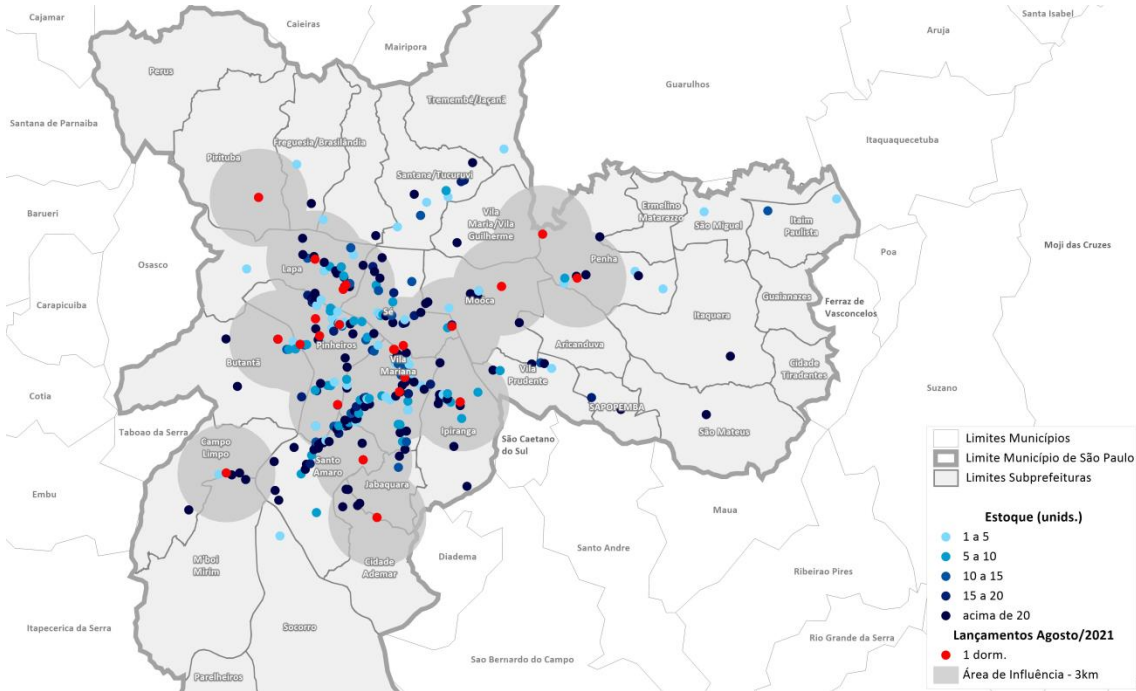
Em agosto deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 26,0 bilhões, resultado 2,0% superior ao de julho (R\$ 25,4 bilhões) e 44,5% acima do de agosto do ano passado (R\$ 17,9 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de agosto de 2021.

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

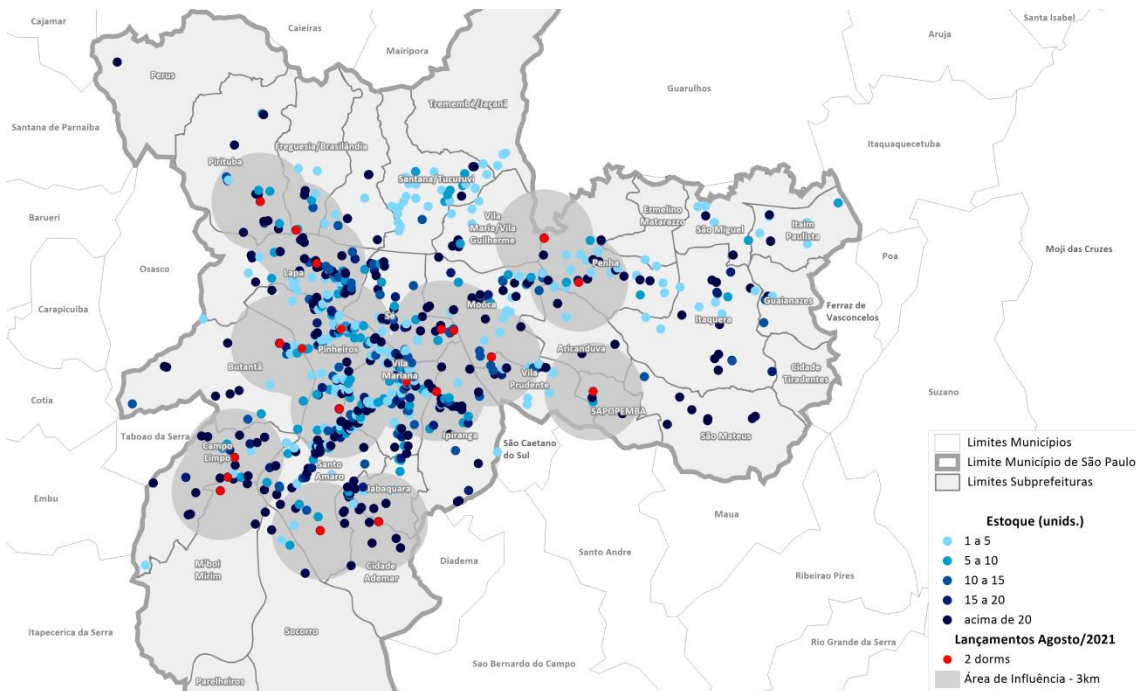
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



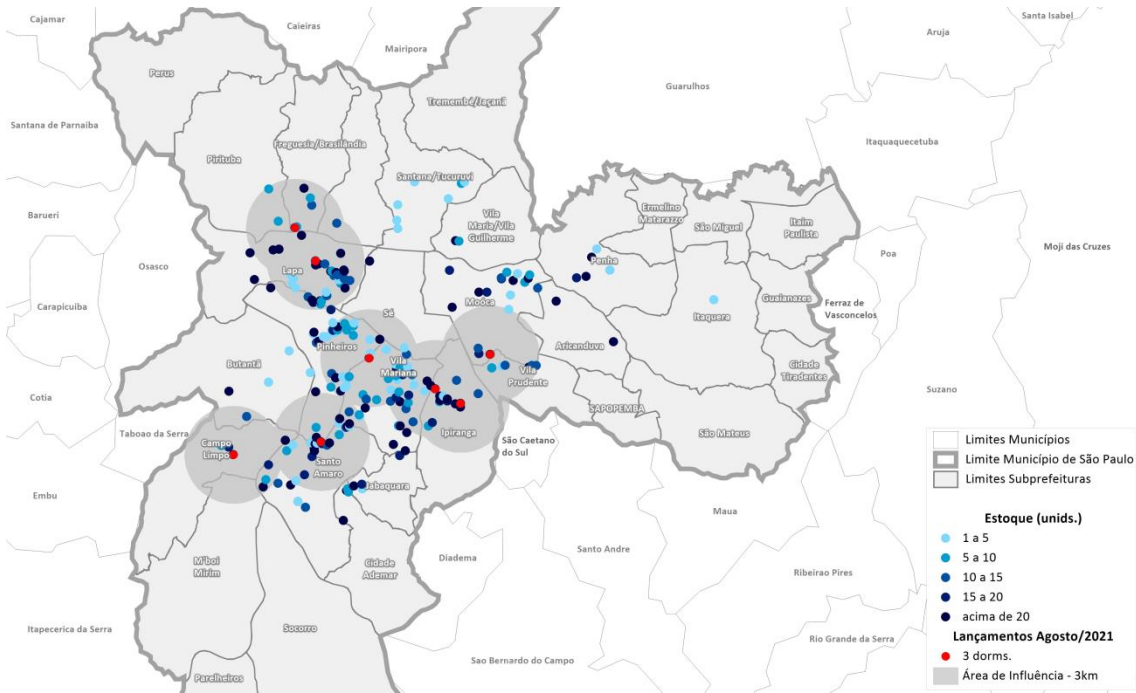
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



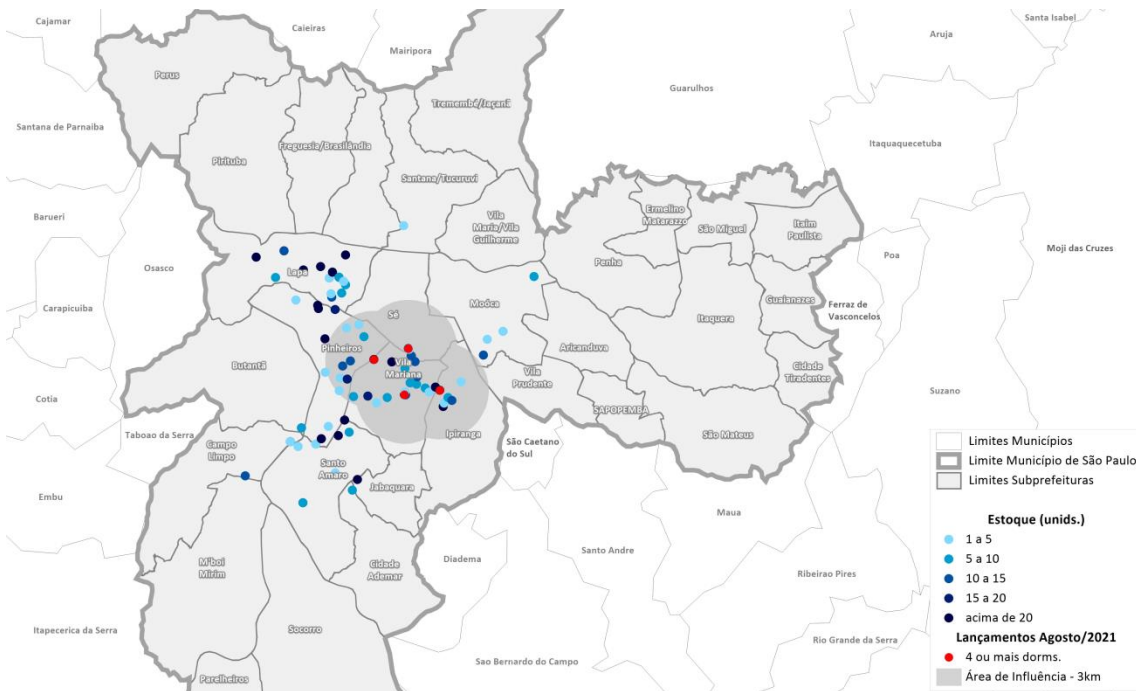
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 agosto em todos os indicadores: vendas (4.150 unidades), oferta (26.440 unidades), lançamentos (3.887 unidades), maior VGV (R\$ 1,3 bilhão), maior VGO (R\$ 8,7 bilhões) e maior VSO (13,6%), resultado das 4.150 unidades comercializadas em relação aos 30.590 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (3.924 unidades), VGV (R\$ 950,8 milhões), lançamentos (3.911 unidades), oferta (23.639 unidades), VGO (R\$ 5,7 bilhões) e maior VSO (14,2%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (3.214 unidades), oferta final (21.511 unidades) e lançamentos (3.542 unidades). Unidades na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VSO (13,4%), e os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão obtiveram maior VGV (R\$ 701,8 milhões) e maior VGO (R\$ 9,2 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em agosto, a região Sul liderou em todos os indicadores: vendas (2.927 unidades), VGV (R\$ 1.389,3 milhão), maior VGO (R\$ 11,0 bilhões), maior quantidade de imóveis em oferta (18.666 unidades) e lançamentos (3.264 unidades). O maior VSO (13,6%) foi para a zona Sul e Oeste.

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 agosto deste ano, 3.340 unidades vendidas e 3.189 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 23.073 unidades disponíveis para venda, com VSO de 12,6%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 3.271 unidades vendidas, 4.560 unidades lançadas, oferta final de 25.125 unidades e VSO de 11,5%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo manteve em agosto o bom desempenho apresentado ao longo do ano, com crescimento nas vendas e nos lançamentos em relação a julho. No mês, foram comercializadas 6.611 unidades, a maior quantidade de vendas registrada no ano e para o mês de agosto da série histórica.

Os imóveis que se destacaram nas vendas no mês foram os de 2 dormitórios (62,8% do total), com área entre 30 m² e 45 m² (participação de 59,4%) e preços de até R\$ 500 mil (82,3% de participação). Imóveis econômicos, relacionados ao programa Casa Verde e Amarela, responderam por 50,5% das vendas em unidades e participaram com 23,3% de VGV (Valor Global de Vendas).

No acumulado do ano, as 41.919 unidades comercializadas ficaram 51,9% acima do apurado entre janeiro e agosto de 2020, quando foram vendidas 27.588 unidades.

Em lançamentos, foram registradas 7.749 unidades em agosto, um crescimento de 11,8% em relação a julho (6.934 unidades) e uma queda de 3,6% frente às 8.039 unidades lançadas no mesmo mês do ano passado.

De janeiro a agosto, a cidade de São Paulo registrou o lançamento de 41.797 unidades, alta de 106,5% em relação ao volume apurado no mesmo período do ano anterior. “Foi o segundo melhor resultado da série histórica para o mês de agosto”, ressalta o economista-chefe do Secovi-SP, Celso Petrucci, acrescentando que a zona Sul da cidade concentrou 42,1% dos lançamentos do mês (3.264 unidades). O destaque foi o distrito Campo Grande, com 890 unidades novas lançadas.

Perspectivas – Na análise do presidente do Secovi-SP, Basilio Jafet, a aumento dos preços dos insumos para a construção é um problema relativamente superado pelo setor, já que há alguns meses esses reajustes têm estado alinhados com a inflação. “O mercado imobiliário sofreu com a elevação dos custos dos materiais de construção, mas agora, estamos acompanhando com atenção a inflação, que está próxima de dois dígitos. Entendemos que esse comportamento é um fenômeno mundial e que será por um período curto de tempo. Também, a boa governança do Banco Central nos faz acreditar que voltaremos à meta da inflação em breve, lembrando que para 2022 ela está definida em 3,5%, um índice mais rigoroso”, opina Jafet.

“Para o setor imobiliário, que atua em médio e longo prazo, é fundamental a previsibilidade, assim como para as famílias que assumem financiamentos de até 30 anos”, completa Jafet.

Por outro lado, apesar do viés de alta, os juros do financiamento imobiliário continuam em patamares baixos, o que tem contribuído para viabilizar a aquisição da casa própria, conforme assinala Petrucci.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Dados divulgados pela Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) apontam que, nos primeiros oito meses do ano, o montante financiado com recursos das cadernetas de poupança somou R\$ 136,8 bilhões, correspondente a 589,4 mil unidades. “O volume é recorde da série histórica, em linha com o que mostram os dados da nossa pesquisa”, enfatiza Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Segundo Kallas, a demanda por imóveis na Capital é crescente e a produção de moradias tem de ser adequada para que haja o atendimento. “Equilibrar oferta e demanda, para manter o preço das unidades dentro das condições financeiras das famílias, tem sido o nosso maior desafio. A solução é tirar os entraves urbanísticos à atividade imobiliária, com a revisão do Plano Diretor Estratégico”, diz o vice-presidente.

A partir desta edição, a pesquisa Secovi-SP passa a incluir tabela com previsão de lançamentos e vendas em 2021.

Indicadores	Unidades	Varição (%)
Lançamentos	Entre 70 e 72 mil	Entre 17% e 20%
Vendas	Entre 62 e 65 mil	Entre 21% e 26%

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	13.858	26.703	5.078	1.421	47.060
Lançamentos	3.008	3.887	690	164	7.749
Vendas	1.808	4.150	545	108	6.611
Oferta final	15.058	26.440	5.223	1.477	48.198
VSO (%)	10,7	13,6	9,4	6,8	12,1

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	3.558	11.850	4.595	8.728	18.329	47.060
Lançamentos	774	1.337	251	2.123	3.264	7.749
Vendas	468	1.346	396	1.474	2.927	6.611
Oferta final	3.864	11.841	4.450	9.377	18.666	48.198
VSO (%)	10,8	10,2	8,2	13,6	13,6	12,1

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	10.378	23.652	5.041	2.970	2.708	1.664	647	47.060
Lançamentos	2.443	3.911	388	529	362	64	52	7.749
Vendas	1.322	3.924	538	324	309	155	39	6.611
Oferta final	11.499	23.639	4.891	3.175	2.761	1.573	660	48.198
VSO (%)	10,3	14,2	9,9	9,3	10,1	9,0	5,6	12,1

Preço (R\$ mil)

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 A 750.000	750.001 a 1.000.000	1.000.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	21.183	13.733	4.419	1.466	3.143	3.116	47.060
Lançamentos	3.542	2.856	643	146	406	156	7.749
Vendas	3.214	2.226	424	135	363	249	6.611
Oferta final	21.511	14.363	4.638	1.477	3.186	3.023	48.198
VSO (%)	13,0	13,4	8,4	8,4	10,2	7,6	12,1

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	23.224	23.836	47.060
Lançamentos	3.189	4.560	7.749
Vendas	3.340	3.271	6.611
Oferta final	23.073	25.125	48.198
VSO (%)	12,6	11,5	12,1

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

AGOSTO DE 2021

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 575 unidades

Lançamentos = 818 unidades

Oferta Final = 4.520 unidades

VSO (mensal) = 11,3%

VSO (12 meses) = 66,6%

VGV = R\$ 173,7 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 8.456 unidades

Lançamentos = 7.569 unidades

VGV = R\$ 3.569,2 milhões

Média do ano

Vendas = 791 unidades

Lançamentos = 692 unidades

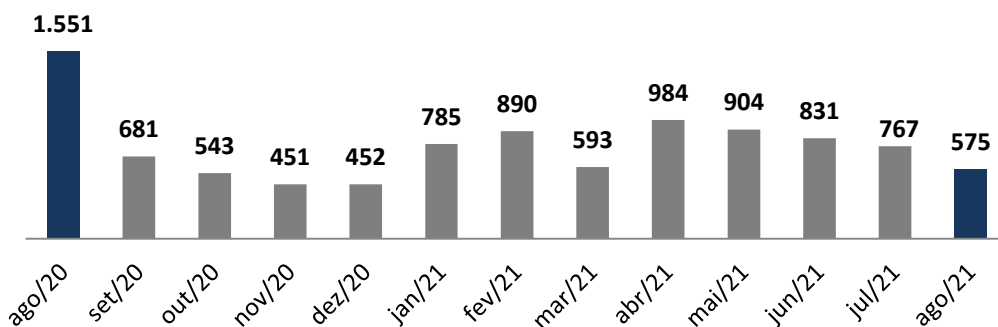
VGV = R\$ 283,0 milhões

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 agosto de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 575 unidades vendidas, redução de 25,0% em relação às 767 unidades comercializadas em julho. Com relação às vendas de agosto de 2020 (1.551 unidades), houve redução de 62,9%.

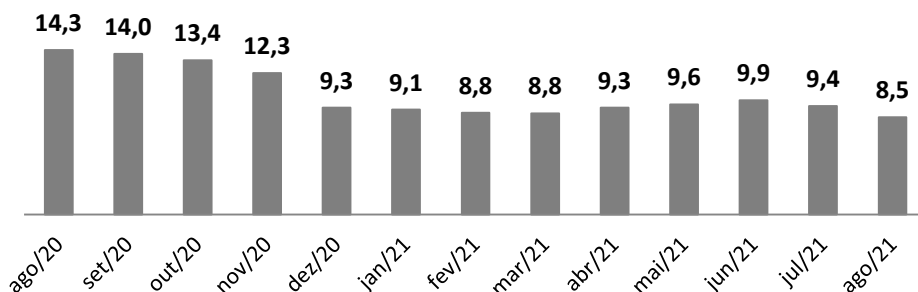
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2020 a agosto de 2021), foram comercializadas 8.456 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 40,9% abaixo do registrado no período anterior (setembro de 2019 a agosto de 2020), quando as vendas totalizaram 14.299 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em agosto, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 173,7 milhões, representando redução de 47% em relação a julho, mês em que foram vendidos R\$ 328 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 745,6 milhões de agosto de 2020, houve redução de 76,7% – valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2021.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em agosto, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 11,3%, ficando abaixo dos 15,2% de julho e dos 23,3% do mesmo mês de 2020.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram agosto com 4.520 unidades disponíveis para venda – volume superior ao de julho (4.292 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2018 a agosto de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em agosto, R\$ 1,7 bilhão, representando aumento de 4,2% em relação a julho, mês em que foram ofertados R\$ 1,6 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 2,4 bilhões de agosto de 2020, houve redução de 28,9% (valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2021).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

No mês de agosto foram contabilizadas 818 unidades lançadas, aumento de 77,8% em relação aos dados de julho (460 unidades), e queda de 28,3% em comparação às 1.141 unidades de agosto de 2020.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos indicadores: vendas (477 unidades), oferta (3.052 unidades), VGv (R\$ 125,8 milhões), VGO (R\$ 862,0 milhões), lançamentos (496 unidades) e no VSO (13,5%).

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² e 65 m² destacaram-se em todos os indicadores: vendas (296 unidades), lançamentos (780 unidades), maior VSO (13,7%), VGv (R\$ 84,5 milhões), oferta (1.863 unidades) e VGO (R\$ 574,4 milhões).

Faixa de preço

No mês de agosto de 2021, os imóveis com preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil lideraram em quase todos os indicadores, com a maior quantidade de vendas (267 unidades), lançamentos (610 unidades), oferta (2.067 unidades), VGv (R\$ 80,2 milhões) e VGO (R\$ 664,1 milhões). Os imóveis com preço até R\$ 240 mil registraram o maior VSO (14,0%).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2021
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	481	3.033	670	93	4.277
Lançamentos	322	496	0	0	818
Vendas	61	477	34	3	575
Oferta final	742	3.052	636	90	4.520
VSO (%)	7,6	13,5	5,1	3,2	11,3

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	1.960	1.379	430	420	88	4.277
Lançamentos	32	780	6	0	0	818
Vendas	221	296	35	21	2	575
Oferta final	1.771	1.863	401	399	86	4.520
VSO (%)	11,1	13,7	8,0	5,0	2,3	11,3

Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 1.000.000	Acima de 1.000.000	Total
Oferta anterior	1.566	1.724	544	188	255	4.277
Lançamentos	208	610	0	0	0	818
Vendas	248	267	37	14	9	575
Oferta final	1.526	2.067	507	174	246	4.520
VSO (%)	14,0	11,4	6,8	7,4	3,5	11,3

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.018	2.259	4.277
Lançamentos	208	610	818
Vendas	315	260	575
Oferta final	1.911	2.609	4.520
VSO (%)	14,2	9,1	11,3

CIDADE DE SÃO PAULO – AGOSTO DE 2021
DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	13.858	26.703	5.078	1.421	47.060
UL	(+) Lançadas	3.008	3.887	690	164	7.749
UV	(-) Vendidas	1.808	4.150	545	108	6.611
OF	Oferta - 31/08/2021	15.058	26.440	5.223	1.477	48.198

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,7	13,6	9,4	6,8	12,1
PMV	Prazo Médio de Venda	6	6	8	8	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	555,3	1.256,5	800,3	232,5	2.844,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV	Vertical Lançados	15,75	11,09	4,45	1,70	33,00
EL	Total Lançados	15,75	11,09	4,45	1,70	33,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	4.152	10.838	2.121	529	17.640
UL	(+) Lançadas	3.008	3.887	690	164	7.749
UV	(-) Vendidas	1.294	3.097	318	50	4.759
OF	Oferta - 31/08/2021	5.866	11.628	2.493	643	20.630

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	18,1	21,0	11,3	7,2	18,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	385,2	964,7	448,4	98,2	1.896,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	9.706	15.865	2.957	892	29.420
UV	(-) Vendidas	514	1.053	227	58	1.852
OF	Oferta - 31/08/2021	9.192	14.812	2.730	834	27.568

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,3	6,6	7,7	6,5	6,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	170,1	291,8	351,9	134,3	948,1

OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	481	3.033	670	93	4.277
UL	(+) Lançadas	322	496	0	0	818
UV	(-) Vendidas	61	477	34	3	575
OF	Oferta - 31/08/2021	742	3.052	636	90	4.520

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,6	13,5	5,1	3,2	11,3
PMV	Prazo Médio de Venda	12	7	21	13	8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	18,6	125,8	26,1	3,2	173,7

<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	0,716	3,284	0,000	0,000	4,000
EL	Total Lançados	0,716	3,284	0,000	0,000	4,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	0	1.258	178	20	1.456
UL	(+) Lançadas	322	496	0	0	818
UV	(-) Vendidas	59	291	6	1	357
OF	Oferta - 31/08/2021	263	1.463	172	19	1.917

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	18,3	16,6	3,4	5,0	15,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	17,7	71,1	4,4	1,3	94,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	481	1.775	492	73	2.821
UV	(-) Vendidas	2	186	28	2	218
OF	Oferta - 31/08/2021	479	1.589	464	71	2.603

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	0,4	10,5	5,7	2,7	7,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,9	54,7	21,7	1,9	79,2

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – AGOSTO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	14.339	29.736	5.748	1.514	51.337
UL	(+) Lançadas	3.330	4.383	690	164	8.567
UV	(-) Vendidas	1.869	4.627	579	111	7.186
OF	Oferta - 31/08/2021	15.800	29.492	5.859	1.567	52.718

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,6	13,6	9,0	6,6	12,0
PMV	Prazo Médio de Venda	6	6	8	8	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	573,9	1.382,3	826,4	235,7	3.018,3

<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	16,47	14,37	4,45	1,70	37,00
EL	Total Lançados	16,47	14,37	4,45	1,70	37,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	4.152	12.096	2.299	549	19.096
UL	(+) Lançadas	3.330	4.383	690	164	8.567
UV	(-) Vendidas	1.353	3.388	324	51	5.116
OF	Oferta - 31/08/2021	6.129	13.091	2.665	662	22.547

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	18,1	20,6	10,8	7,2	18,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	402,9	1.035,8	452,8	99,5	1.991,0

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2021	10.187	17.640	3.449	965	32.241
UV	(-) Vendidas	516	1.239	255	60	2.070
OF	Oferta - 31/08/2021	9.671	16.401	3.194	905	30.171

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,1	7,0	7,4	6,2	6,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	171,0	346,5	373,6	136,2	1.027,3

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

Isabelle Gonçalves Vicário

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