

SETEMBRO/2021

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.089 unidades

Lançamentos = 7.766 unidades

Oferta Final = 51.078 unidades

VSO (mensal) = 9,1%

VSO (12 meses) = 57,2%

VGv = R\$ 2.134,1 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 65.690 unidades

Lançamentos = 83.065 unidades

VGv = R\$ 31,5 bilhões

Média do ano

Vendas = 5.223 unidades

Lançamentos = 5.507 unidades

VGv = R\$ 2.301,0 milhões

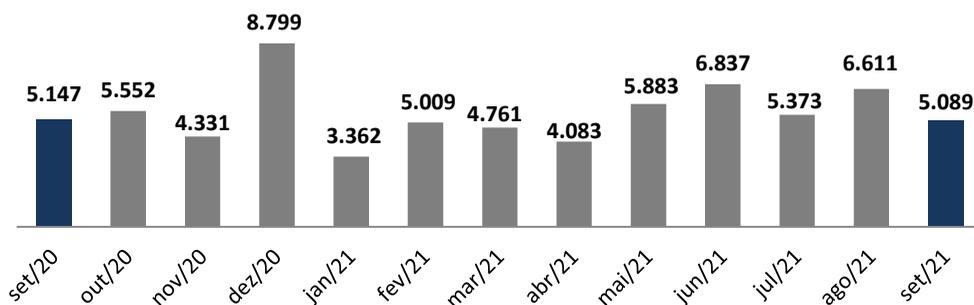
Pesquisa Secovi-SP aponta acomodação do mercado imobiliário

Em setembro, houve redução de 23% na comercialização de imóveis residenciais novos na Capital em comparação com o resultado de agosto

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 setembro deste ano a comercialização de 5.089 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 23,0% inferior às vendas de agosto (6.611 unidades) e ficou 1,1% abaixo das 5.147 unidades comercializadas em setembro de 2020.

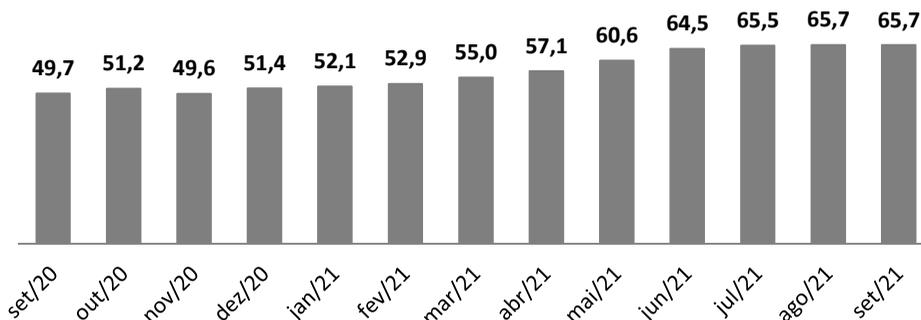
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (outubro de 2020 a setembro de 2021), as 65.690 unidades comercializadas representaram um aumento de 32,1% em relação ao período anterior (outubro de 2019 a setembro 2020), quando foram negociadas 49.715 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

O VGV (Valor Global de Vendas) totalizou em setembro R\$ 2,1 bilhões, resultado 25,4% abaixo do registrado em agosto (R\$ 2,9 bilhões) e 38,7% inferior ao volume percebido em setembro de 2020 (R\$ 3,5 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de setembro de 2021.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

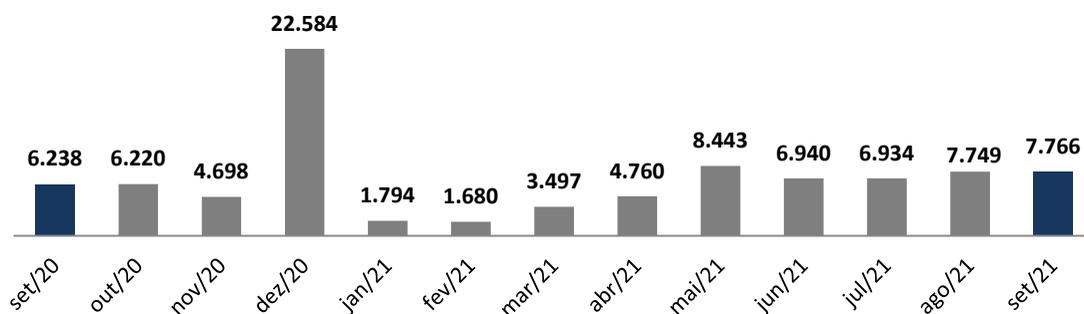
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 9,1% em setembro, ficando abaixo do resultado do mês anterior (12,1%) e do registrado em setembro de 2020 (13,9%).

O VSO de 12 meses (outubro de 2020 a setembro de 2021) foi de 57,2%, ligeiramente abaixo dos 58,6% do período imediatamente anterior (setembro de 2020 a agosto de 2021) e dos 59,9% do acumulado de outubro de 2019 a setembro de 2020.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de setembro o lançamento de 7.766 unidades residenciais, volume praticamente estável (0,2%) em relação ao resultado de agosto (7.749 unidades), e 24,5% superior ao apurado em setembro de 2020 (6.238 unidades).

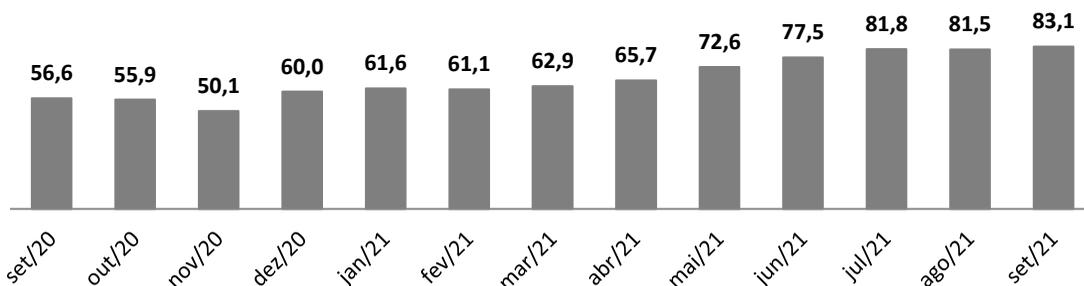
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (outubro de 2020 a setembro de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 83.065 unidades, ficando 46,6% acima das 56.646 unidades lançadas no período anterior (outubro de 2019 a setembro 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 setembro com a oferta de 51.078 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados aumentou 6,0% em relação a agosto (48.198 unidades) e ficou 60,6% acima do volume de setembro de 2020 (31.800 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2018 a setembro 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. Contudo, a pesquisa continua a acompanhar a comercialização dos empreendimentos.

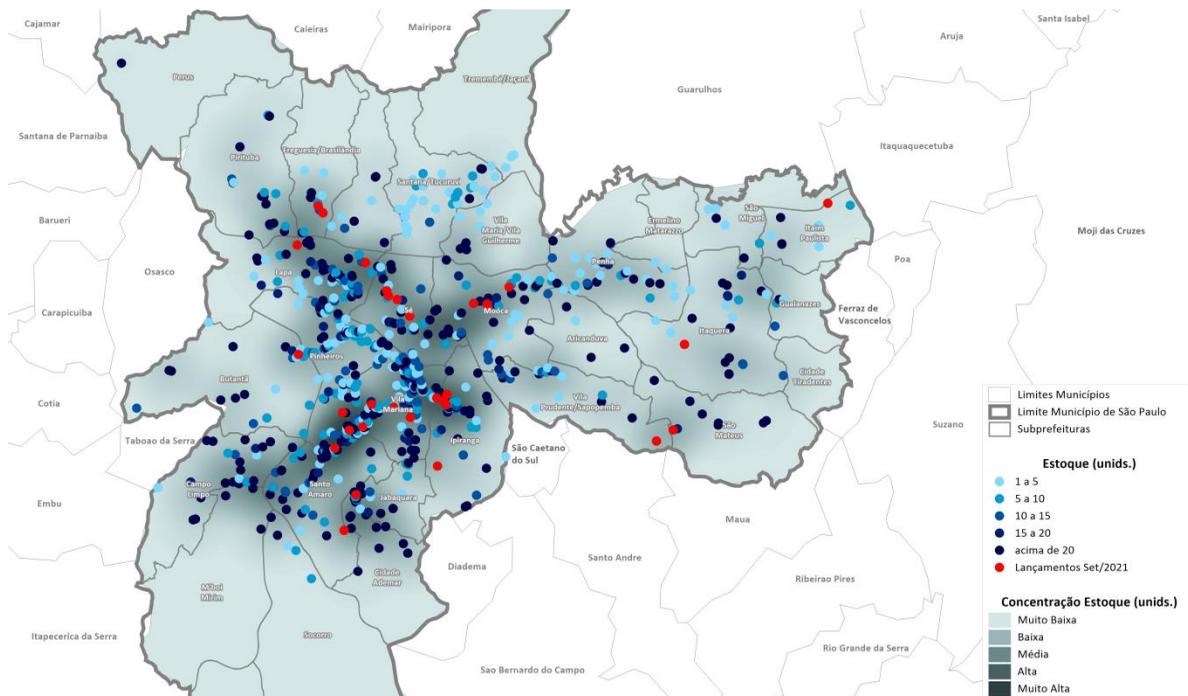
Ampliando o período analisado para 48 meses (outubro de 2017 a setembro de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 51.957 unidades, volume 1,7% superior ao volume ofertado em 36 meses.

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

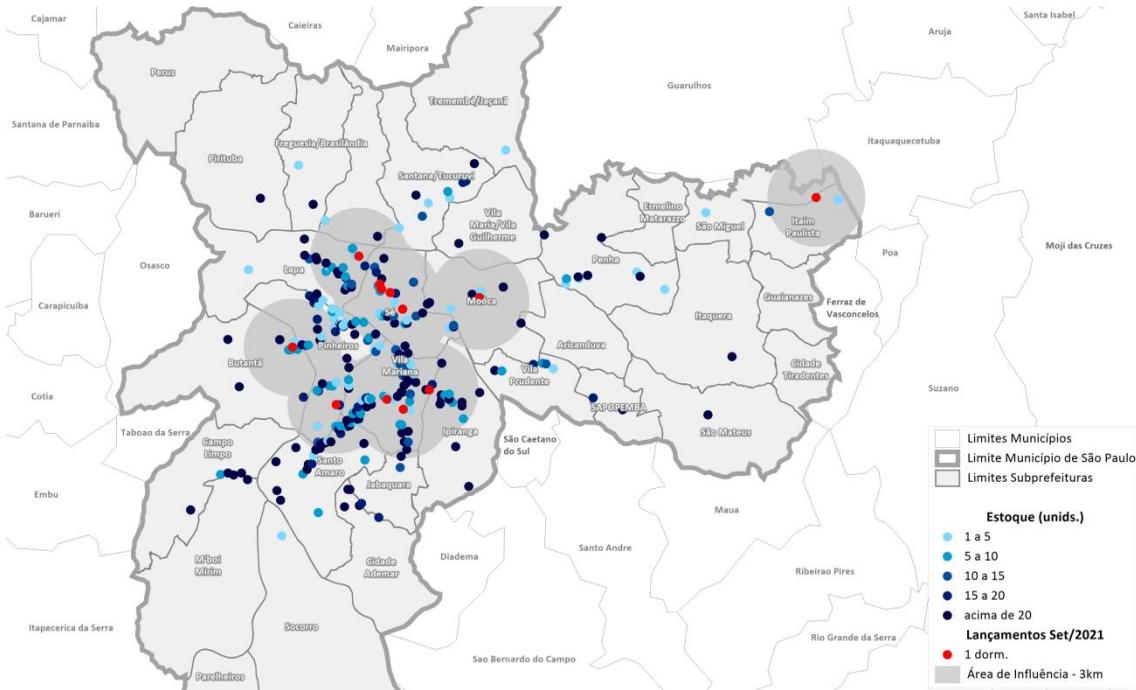
Em setembro deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 27,5 bilhões, resultado 5,5% superior ao de agosto (R\$ 26,1 bilhões) e 48,1% acima do de setembro do ano passado (R\$ 18,6 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de setembro de 2021.

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

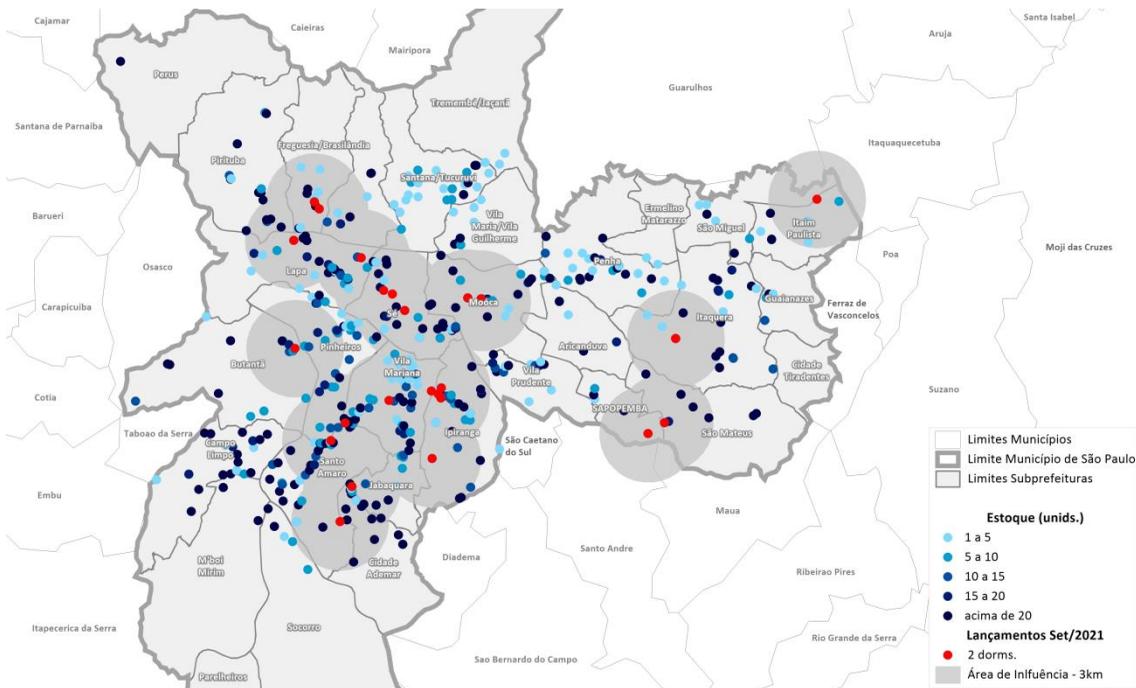
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



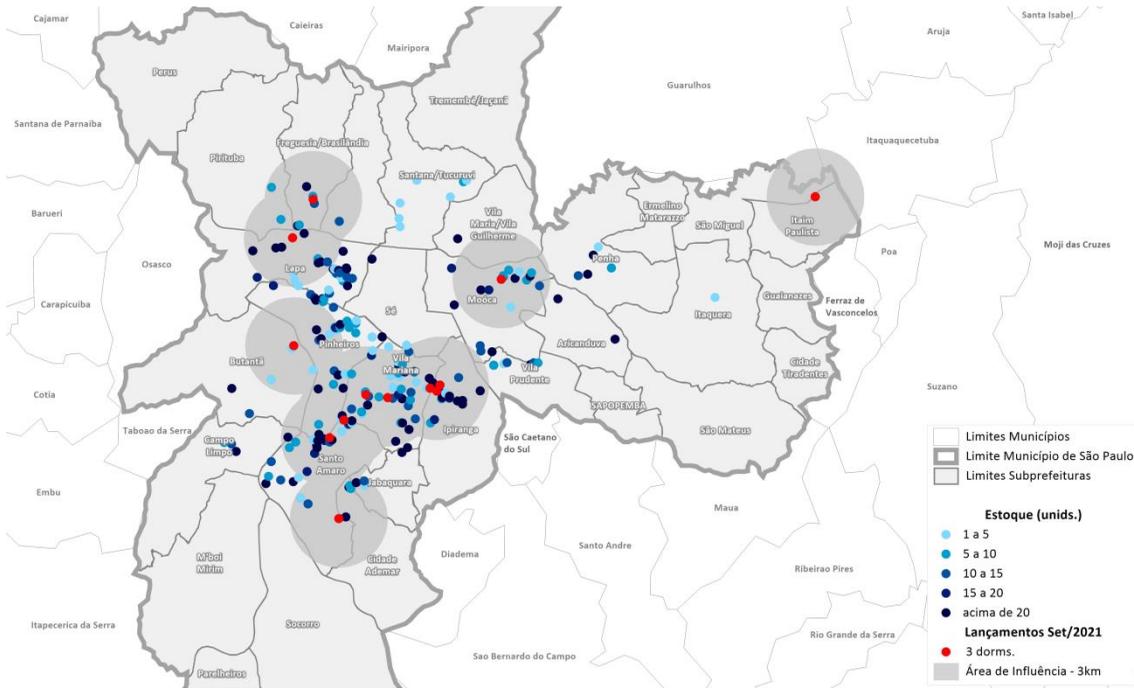
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



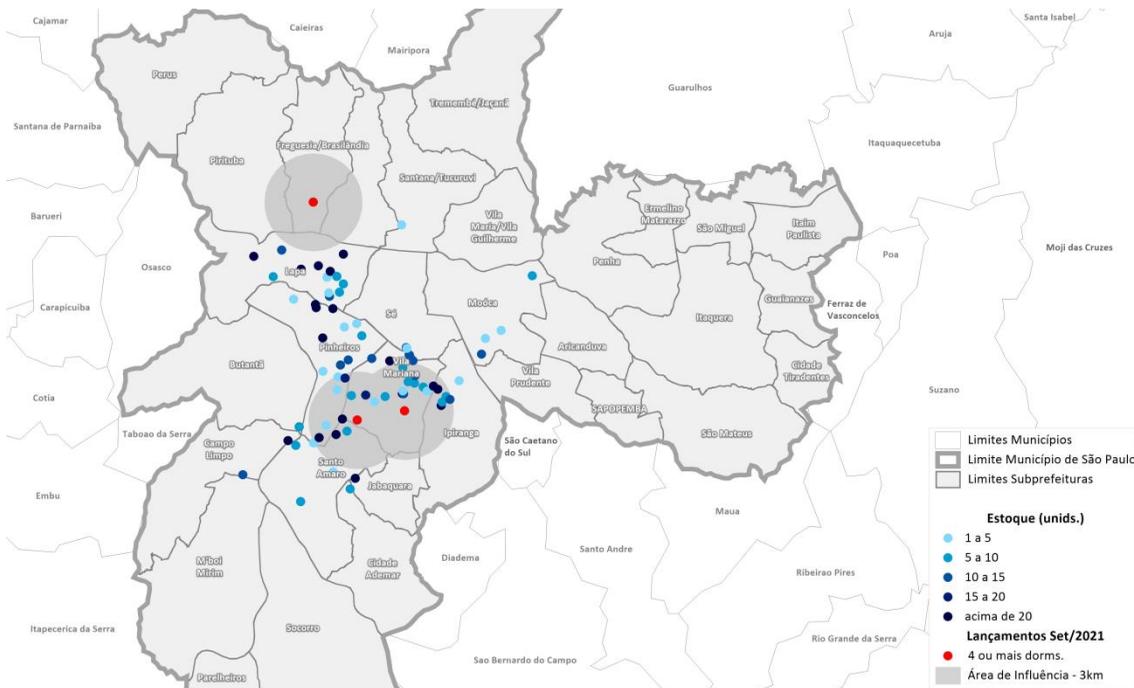
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 setembro em quase todos os indicadores: vendas (2.911 unidades), oferta (27.890 unidades), lançamentos (4.278 unidades), maior VGV (R\$ 868,2 milhões) e maior VGO (R\$ 9,4 bilhões). Unidades de 1 dormitório registraram maior VSO (9,8%), resultado das 1.711 unidades comercializadas em relação aos 17.532 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (2.887 unidades), VGV (R\$ 708,7 milhões), lançamentos (3.614 unidades), oferta (24.426 unidades), VGO (R\$ 6,0 bilhões) e maior VSO (10,6%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valores entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.233 unidades), lançamentos (3.889 unidades), maior VSO (11,5%) e maior VGV (R\$ 682,6 milhões). Imóveis com preços até R\$ 240 mil apresentaram os melhores indicadores de oferta final (20.546 unidades). Unidades com preços acima de R\$ 1,5 milhão registraram maior VGO (R\$ 9,4 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em setembro, a região Sul liderou em todos os indicadores: vendas (1.688 unidades), VGV (R\$ 1,05 bilhão), maior VGO (R\$ 12,1 bilhões), maior quantidade de imóveis em oferta (19.651 unidades) e lançamentos (2.482 unidades). O maior VSO (11,2%) foi da zona Oeste.

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 setembro, 2.590 unidades vendidas e 2.544 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 23.037 unidades disponíveis para venda, com VSO de 10,1%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 2.499 unidades vendidas, 5.222 unidades lançadas, oferta final de 28.041 unidades e VSO de 8,2%.

Perspectivas para 2021

Os resultados do mês de setembro não alteraram as perspectivas de fechamento deste ano, com lançamentos entre 70 mil a 72 mil unidades – equivalente ao crescimento de 17% a 20% em relação aos números de 2020. Ainda, a expectativa é que as vendas fiquem entre 62 mil a 65 mil unidades, uma variação de 21% a 26%.

	2021	
	Unidades	Var%
Lançamentos	Entre 70 a 72 mil	Entre 17% a 20%
Vendas	Entre 62 a 65 mil	Entre 21% a 26%

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo registrou em setembro redução de 1,1% na comercialização de unidades residenciais novas, em comparação com o mesmo mês do ano passado. Com o resultado, fica interrompido o crescimento sequencial das vendas registrado desde dezembro de 2020.

Mesmo com a variação negativa, foram comercializadas 5.089 unidades, número bastante expressivo por ser o segundo maior da série histórica para o mês, ficando atrás somente de setembro do ano passado (5.147 unidades).

“Alguns fatores influenciaram esta acomodação do mercado imobiliário, como o aumento das taxas de juros dos financiamentos imobiliários e do IPCA, que mede a inflação e chegou a 10,25%”, destaca Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP, acrescentando a interrupção das discussões das reformas administrativa e tributária no Congresso Nacional.

Em valores monetários, a redução registrada foi mais significativa, com a queda de 38,7% do VGV (Valor Global de Vendas) em comparação com o resultado de setembro de 2020. Esse comportamento deve-se à diminuição, em setembro deste ano, das vendas de imóveis de 3 e 4 dormitórios.

Imóveis de 2 dormitórios representaram 57% do total de vendas no mês. O mesmo percentual de 57% foi registrado na comercialização de unidades com área entre 30 m² e 45 m². Já os apartamentos com preços na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil representaram 44% das vendas.

Imóveis econômicos, enquadrados no programa Casa Verde e Amarela, responderam por 50,9% das vendas em unidades e participaram com 24,8% de VGV (Valor Global de Vendas).

No acumulado de janeiro a setembro deste ano, foram comercializadas 47.008 unidades, resultado 43,6% acima do apurado no mesmo período de 2020 (32.735 unidades).

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

No mês, foram lançadas 7.766 unidades, pequena variação de 0,2% em relação aos lançamentos de agosto (7.749 unidades), mas 24,5% superior quando comparado às 6.238 unidades lançadas em setembro do ano passado. Nos primeiros nove meses do ano, foram lançadas na cidade de São Paulo 49.563 unidades, alta de 87,2% em relação ao volume apurado no mesmo período de 2020.

Análise setorial – Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP, evidencia nessa acomodação do mercado o comportamento do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção), que por três meses consecutivos (julho, agosto e setembro) vem registrando variação mensal abaixo da inflação, mantendo em equilíbrio os preços dos insumos e da mão-de-obra.

“Nossa atividade é de longo prazo. E ao enfrentarmos as dificuldades pontuais, como o aumento de preços dos insumos, conseguimos manter o ritmo da produção imobiliária”, afirma. Contudo, ele ressalta que, para ampliar o atendimento da demanda reprimida por habitação, continuar gerando empregos e influenciar positivamente a macroeconomia, os entraves urbanísticos legais precisam ser solucionados com urgência.

A judicialização de legislações destinadas a promover melhorias urbanísticas na cidade é injustificável, na avaliação de Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP. “Não é possível conviver com ações contrárias à requalificação do centro de São Paulo e à modernização das leis urbanísticas, como a de zoneamento, cujo processo de revisão está paralisado. Esperamos que essas questões possam ser superadas”, opina.

A inflação atual, em dois dígitos, é outro componente que leva o setor a ser mais cauteloso. O aumento da Selic anunciado ontem pelo Copom (Comitê de Política Monetária), do Banco Central, e um possível rompimento do teto de gastos podem mudar os rumos da macroeconomia e elevar os juros do financiamento imobiliário, tanto para a produção quanto para a aquisição habitacional.

“Apesar disso, o setor imobiliário tem resiliência suficiente, assim como os adquirentes. O mercado vai se adaptar aos novos cenários e continuará ativo, porque é grande a demanda por habitação, porém com intensidade menor”, analisa o presidente do Secovi-SP.

Ele destaca, ainda, informação do Boletim Focus, do BC, divulgado na segunda-feira, 25/10. “Pela primeira vez no ano, a expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) é inferior a 5%. Isso também vai impactar o nosso setor e muitos outros durante 2022”, analisa Jafet.

“O ambiente político atual é mais um fator de instabilidade, que pode acarretar a redução da velocidade de vendas de imóveis em São Paulo”, conclui o vice-presidente Emilio Kallas.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	15.192	26.523	5.209	1.477	48.401
Lançamentos	2.340	4.278	996	152	7.766
Vendas	1.711	2.911	400	67	5.089
Oferta final	15.821	27.890	5.805	1.562	51.078
VSO (%)	9,8	9,5	6,4	4,1	9,1

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	3.934	11.822	4.431	9.357	18.857	48.401
Lançamentos	1.084	2.453	606	1.141	2.482	7.766
Vendas	413	1.327	484	1.177	1.688	5.089
Oferta final	4.605	12.948	4.553	9.321	19.651	51.078
VSO (%)	8,2	9,3	9,6	11,2	7,9	9,1

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	11.563	23.699	4.994	3.174	2.748	1.563	660	48.401
Lançamentos	2.009	3.614	859	838	236	158	52	7.766
Vendas	1.263	2.887	388	270	173	80	28	5.089
Oferta final	12.309	24.426	5.465	3.742	2.811	1.641	684	51.078
VSO (%)	9,3	10,6	6,6	6,7	5,8	4,6	3,9	9,1

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	20.618	15.582	4.564	1.425	3.234	2.978	48.401
Lançamentos	1.964	3.889	788	512	357	256	7.766
Vendas	2.035	2.233	347	131	198	145	5.089
Oferta final	20.547	17.238	5.005	1.806	3.393	3.089	51.078
VSO (%)	9,0	11,5	6,5	6,8	5,5	4,5	9,1

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	23.083	25.318	48.401
Lançamentos	2.544	5.222	7.766
Vendas	2.590	2.499	5.089
Oferta final	23.037	28.041	51.078
VSO (%)	10,1	8,2	9,1

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

SETEMBRO DE 2021

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 391 unidades

Lançamentos = 174 unidades

Oferta Final = 4.074 unidades

VSO (mensal) = 8,8%

VSO (12 meses) = 67,1%

VGv = R\$ 141,7 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 8.166 unidades

Lançamentos = 7.077 unidades

VGv = R\$ 3.212,6 milhões

Média do ano

Vendas = 747 unidades

Lançamentos = 635 unidades

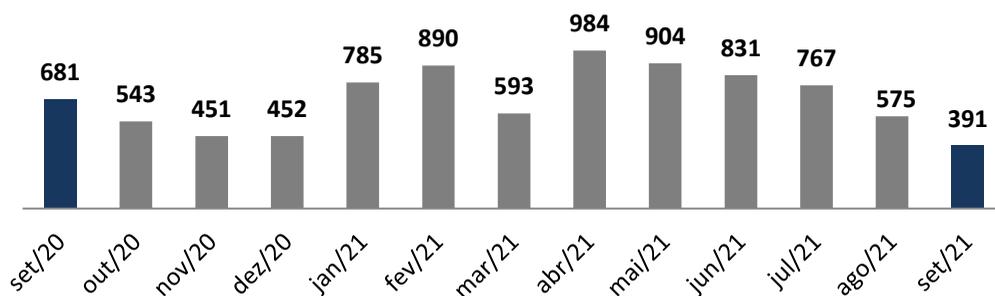
VGv = R\$ 268,6 milhões

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.

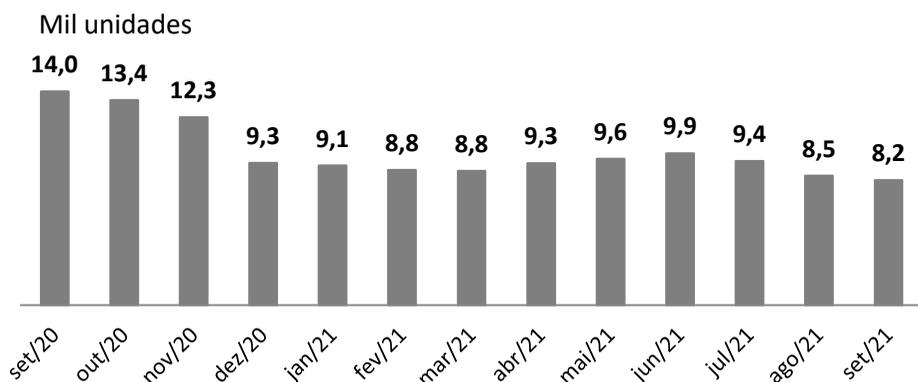
Em setembro de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 391 unidades vendidas, redução de 32,0% em relação às 575 unidades comercializadas em agosto. Com relação às vendas de setembro de 2020 (681 unidades), houve redução de 42,6%.

Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (outubro de 2020 a setembro de 2021), foram comercializadas 8.166 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 41,5% abaixo do registrado no período anterior (outubro de 2019 a setembro de 2020), quando as vendas totalizaram 13.964 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)



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

Em setembro, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 141,7 milhões, representando redução de 18,8% em relação a agosto, mês em que foram vendidos R\$ 174,6 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 516,6 milhões de setembro de 2020, houve redução de 72,6% – valores atualizados pelo INCC-DI de setembro de 2021.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em setembro, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 8,8%, ficando abaixo dos 11,3% de agosto e dos 11,8% do mesmo mês de 2020.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram setembro com 4.074 unidades disponíveis para venda – volume inferior ao de agosto (4.520 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2018 a setembro de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em setembro, R\$ 1,66 bilhão, representando redução de 3,0% em relação a agosto, mês em que foram ofertados R\$ 1,71 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 2,42 bilhões de setembro de 2020, houve redução de 31,3% (valores atualizados pelo INCC-DI de setembro de 2021).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

No mês de setembro foram contabilizadas 174 unidades lançadas, redução de 78,7% em relação aos dados de agosto (818 unidades), e queda de 73,9% em comparação às 666 unidades de setembro de 2020.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em quase todos indicadores: vendas (297 unidades), oferta (2.876 unidades), VGv (R\$ 86,7 milhões), VGO (R\$ 868,0 milhões), lançamentos (130 unidades), já o maior VSO (10,5%) foi registrado nos imóveis de 1 dormitório.

Área útil

Os imóveis com menos de 45 m² destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (169 unidades), oferta (1.596 unidades). Os imóveis na faixa de 45 m² e 65 m² destacaram-se em lançamentos (88 unidades), VGv (R\$ 51,8 milhões) e VGO (R\$ 502,6 milhões), o maior VSO (15,4%) foi registrado nos imóveis com mais de 180 m² de área útil.

Faixa de preço

No mês de setembro de 2021, os imóveis com preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil lideraram nos seguintes indicadores, VGv (R\$ 44,3 milhões), oferta (1.731 unidades) e VGO (R\$ 570,2 milhões). Os imóveis com preço até R\$ 240 mil registraram a maior quantidade de vendas (161 unidades) e o maior VSO (11,1%), já a maior quantidade de lançamentos (174 unidades) foi registrada nos imóveis na faixa de R\$ 500 mil a R\$ 750 mil.

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

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	485	3.043	632	131	4.291
Lançamentos	0	130	44	0	174
Vendas	51	297	41	2	391
Oferta final	434	2.876	635	129	4.074
VSO (%)	10,5	9,4	6,1	1,5	8,8

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	1.765	1.601	398	402	125	4.291
Lançamentos	0	88	86	0	0	174
Vendas	169	161	29	28	4	391
Oferta final	1.596	1.528	455	374	121	4.074
VSO (%)	9,6	9,5	6,0	7,0	3,2	8,8

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	1.447	1.870	518	268	188	4.291
Lançamentos	0	0	174	0	0	174
Vendas	161	139	62	22	7	391
Oferta final	1.286	1.731	630	246	181	4.074
VSO (%)	11,1	7,4	9,0	8,2	3,7	8,8

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.893	2.398	4.291
Lançamentos	0	174	174
Vendas	202	189	391
Oferta final	1.691	2.383	4.074
VSO (%)	10,7	7,3	8,8

CIDADE DE SÃO PAULO – SETEMBRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2021	15.192	26.523	5.209	1.477	48.401
UL	(+) Lançadas	2.340	4.278	996	152	7.766
UV	(-) Vendidas	1.711	2.911	400	67	5.089
OF	Oferta - 30/09/2021	15.821	27.890	5.805	1.562	51.078

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,8	9,5	6,4	4,1	9,1
PMV	Prazo Médio de Venda	8	7	6	5	7
GVG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	504,3	868,2	493,7	267,9	2.134,1

<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	8,62	14,01	6,67	1,70	31,00
EL	Total Lançados	8,62	14,01	6,67	1,70	31,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2021	5.869	10.721	2.420	643	19.653
UL	(+) Lançadas	2.340	4.278	996	152	7.766
UV	(-) Vendidas	1.216	1.901	356	64	3.537
OF	Oferta - 30/09/2021	6.993	13.098	3.060	731	23.882

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,8	12,7	10,4	8,1	12,9
GVG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	357,7	621,5	436,1	239,3	1.654,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2021	9.323	15.802	2.789	834	28.748
UV	(-) Vendidas	495	1.010	44	3	1.552
OF	Oferta - 30/09/2021	8.828	14.792	2.745	831	27.196

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,3	6,4	1,6	0,4	5,4
GVG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	146,6	246,7	57,6	28,6	479,5

OUTRAS CIDADES DA RMSP – SETEMBRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2021	485	3.043	632	131	4.291
UL	(+) Lançadas	0	130	44	0	174
UV	(-) Vendidas	51	297	41	2	391
OF	Oferta - 30/09/2021	434	2.876	635	129	4.074

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,5	9,4	6,1	1,5	8,8
PMV	Prazo Médio de Venda	11	8	17	13	9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	16,2	86,7	34,3	4,5	141,7

<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	0,770	0,900	0,330	0,000	2,000
EL	Total Lançados	0,770	0,900	0,330	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 - 31/08/2021	0	1.304	113	38	1.455
UL	(+) Lançadas	0	130	44	0	174
UV	(-) Vendidas	0	139	18	0	157
OF	Oferta - 30/09/2021	0	1.295	139	38	1.472

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	-	9,7	11,5	0,0	9,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,0	44,5	13,4	0,0	57,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2021	485	1.739	519	93	2.836
UV	(-) Vendidas	51	158	23	2	234
OF	Oferta - 30/09/2021	434	1.581	496	91	2.602

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,5	9,1	4,4	2,2	8,3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	16,2	42,2	20,9	4,5	83,8

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – SETEMBRO DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2021	15.677	29.566	5.841	1.608	52.692
UL	(+) Lançadas	2.340	4.408	1.040	152	7.940
UV	(-) Vendidas	1.762	3.208	441	69	5.480
OF	Oferta - 30/09/2021	16.255	30.766	6.440	1.691	55.152

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,8	9,4	6,4	3,9	9,0
PMV	Prazo Médio de Venda	8	7	7	5	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	520,5	954,9	528,0	272,4	2.275,8

<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	9,39	14,91	7,00	1,70	33,00
EL	Total Lançados	9,39	14,91	7,00	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 - 31/08/2021	5.869	12.025	2.533	681	21.108
UL	(+) Lançadas	2.340	4.408	1.040	152	7.940
UV	(-) Vendidas	1.216	2.040	374	64	3.694
OF	Oferta - 30/09/2021	6.993	14.393	3.199	769	25.354

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,8	12,4	10,5	7,7	12,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	357,7	666,0	449,5	239,3	1.712,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2021	9.808	17.541	3.308	927	31.584
UV	(-) Vendidas	546	1.168	67	5	1.786
OF	Oferta - 30/09/2021	9.262	16.373	3.241	922	29.798

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,6	6,7	2,0	0,5	5,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	162,8	288,9	78,5	33,1	563,3

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