

## OUTUBRO/2021

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 5.555 unidades

Lançamentos = 6.876 unidades

Oferta Final = 54.010 unidades

VSO (mensal) = 9,3%

VSO (12 meses) = 56,4%

GVV = R\$ 2.793,6 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 65.693 unidades

Lançamentos = 83.721 unidades

GVV = R\$ 31,3 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 5.256 unidades

Lançamentos = 5.644 unidades

GVV = R\$ 2.368,0 milhões

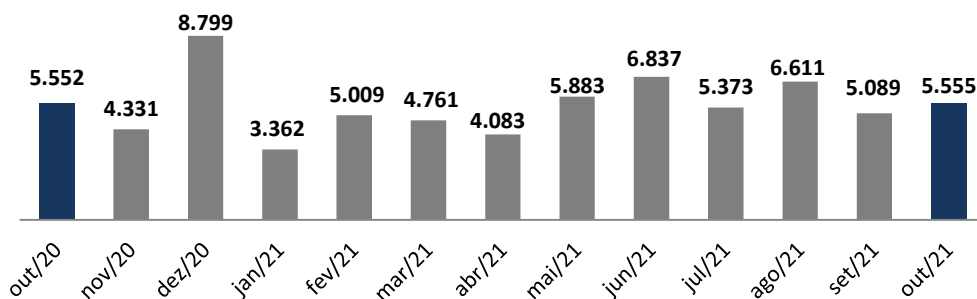
## Venda de imóveis residenciais novos na Capital mantém estabilidade em outubro

*Pesquisa Secovi-SP mostra que resultado ficou próximo ao do mesmo mês do ano passado*

### 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 outubro deste ano a comercialização de 5.555 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 9,2% superior às vendas de setembro (5.089 unidades) e ficou estável (0,1%) em relação a outubro de 2020.

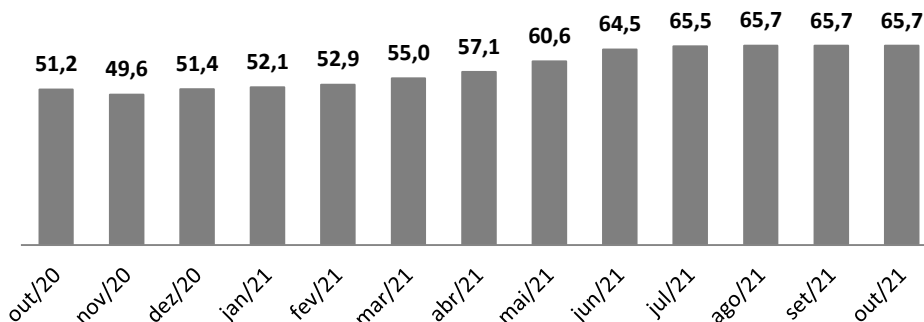
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2020 a outubro de 2021), as 65.693 unidades comercializadas representaram um aumento de 28,2% em relação ao período anterior (novembro de 2019 a outubro 2020), quando foram negociadas 51.244 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 outubro R\$ 2,8 bilhões, resultado 29,8% acima do registrado em setembro (R\$ 2,2 bilhões) e 14,9% inferior ao volume percebido em outubro de 2020 (R\$ 3,3 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2021.

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

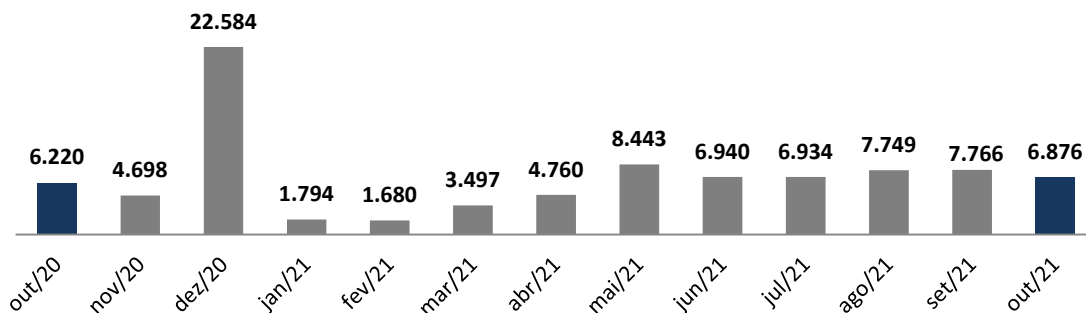
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 9,3% em outubro, ficando acima do resultado do mês anterior (9,1%) e abaixo de registrado em outubro de 2020 (14,6%).

O VSO de 12 meses (novembro de 2020 a outubro de 2021) foi de 56,4%, abaixo dos 57,2% do período imediatamente anterior (outubro de 2020 a setembro de 2021) e dos 60,4% do acumulado de novembro de 2019 a outubro de 2020.

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de outubro o lançamento de 6.876 unidades residenciais, volume inferior (11,5%) em relação ao de setembro (7.766 unidades) e 10,5% superior ao apurado em outubro de 2020 (6.220 unidades).

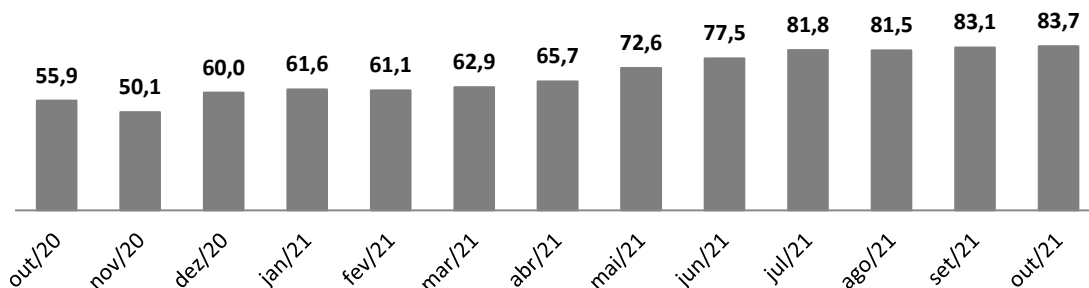
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (novembro de 2020 a outubro de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 83.721 unidades, ficando 49,7% acima das 55.920 unidades lançadas no período anterior (novembro de 2019 a outubro 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 outubro com a oferta de 54.010 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados aumentou 5,7% em relação a setembro (51.078 unidades) e ficou 66,0% acima do volume de outubro de 2020 (32.544 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2018 a outubro 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.

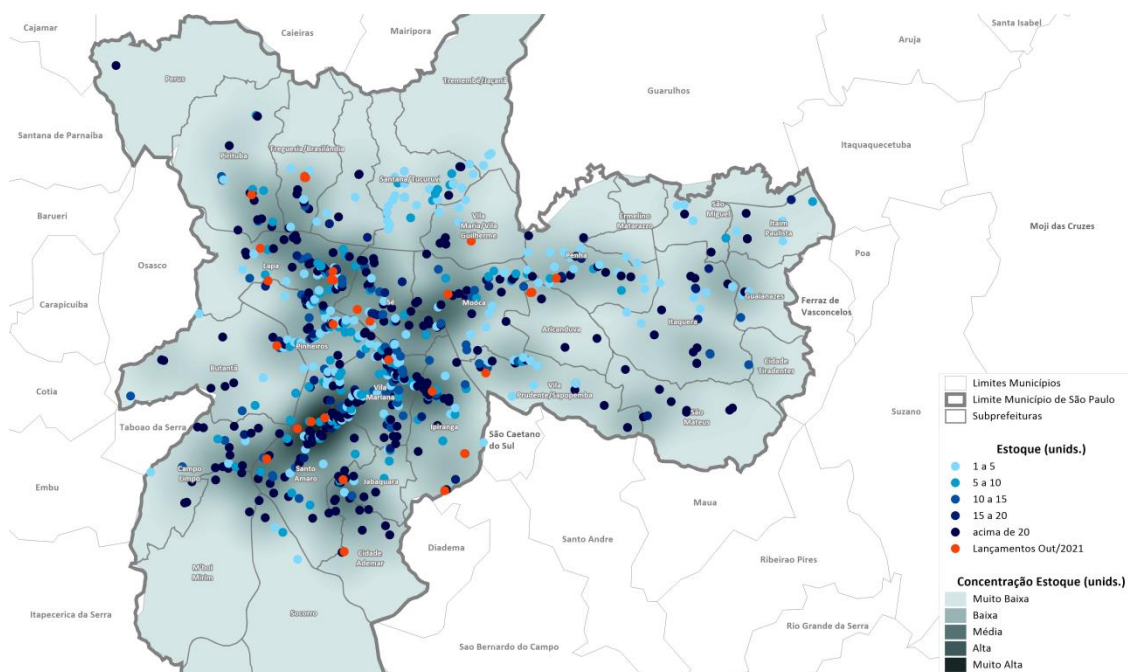
Ampliando o período analisado para 48 meses (novembro de 2017 a outubro de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 54.976 unidades, volume 1,8% superior à oferta de 36 meses.

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

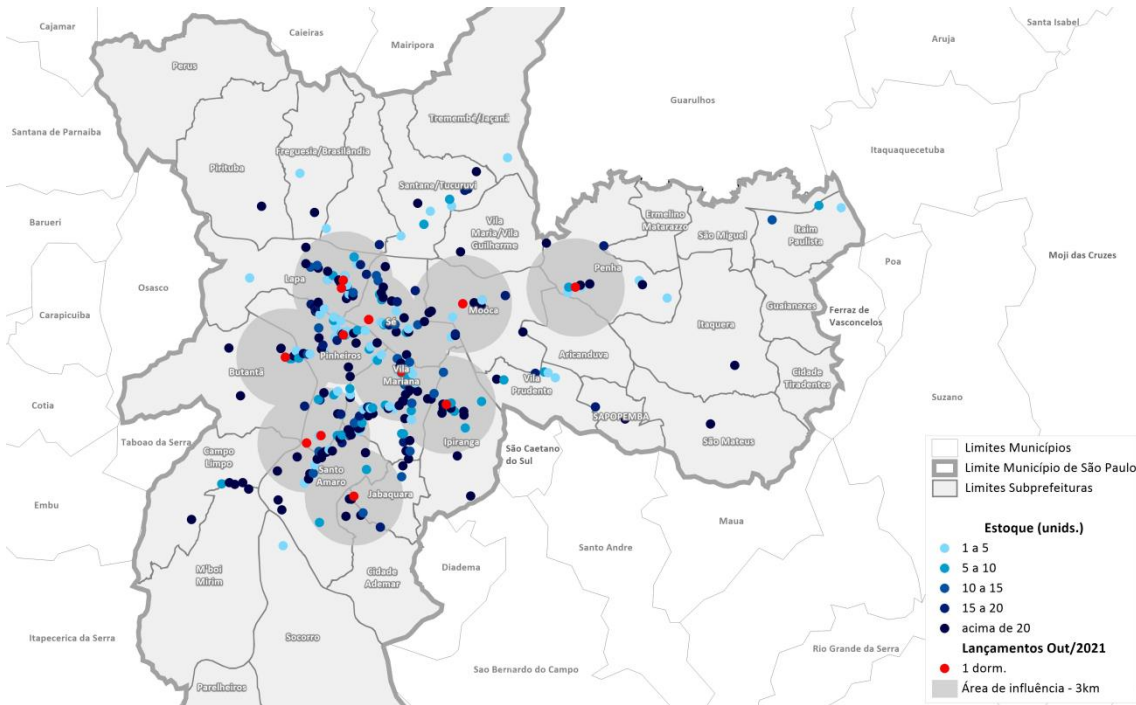
Em outubro deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 29,7 bilhões, resultado 6,9% superior ao de setembro (R\$ 27,8 bilhões) e 59,1% acima do de outubro do ano passado (R\$ 18,6 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2021.

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

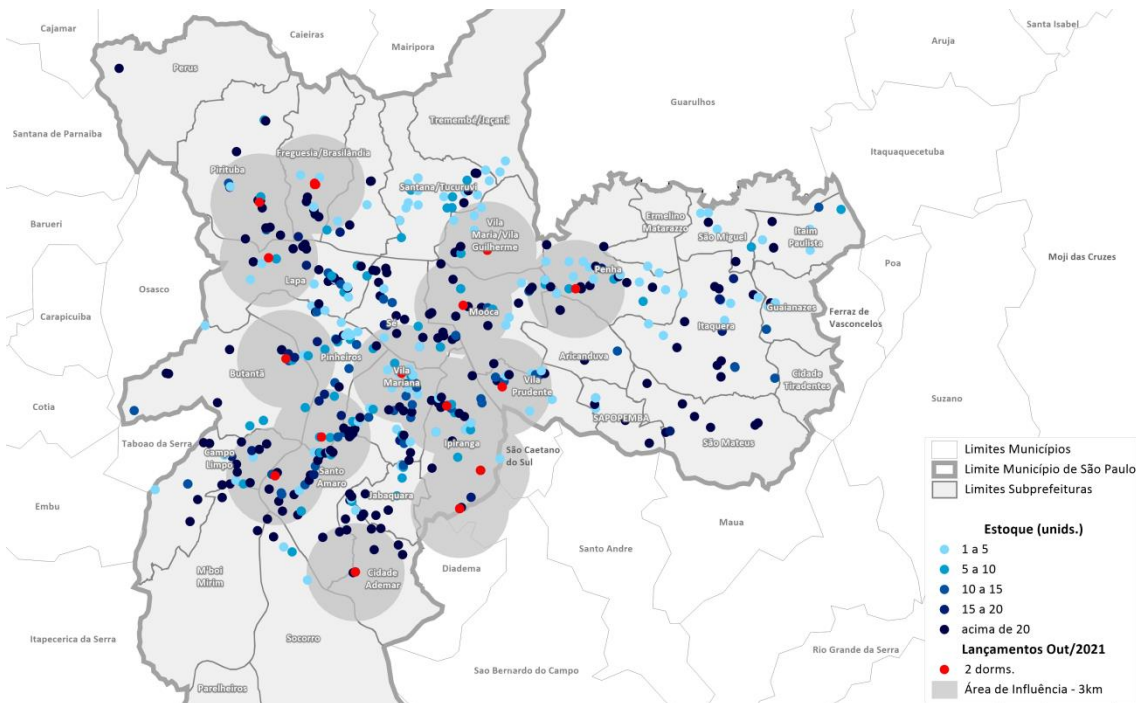
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



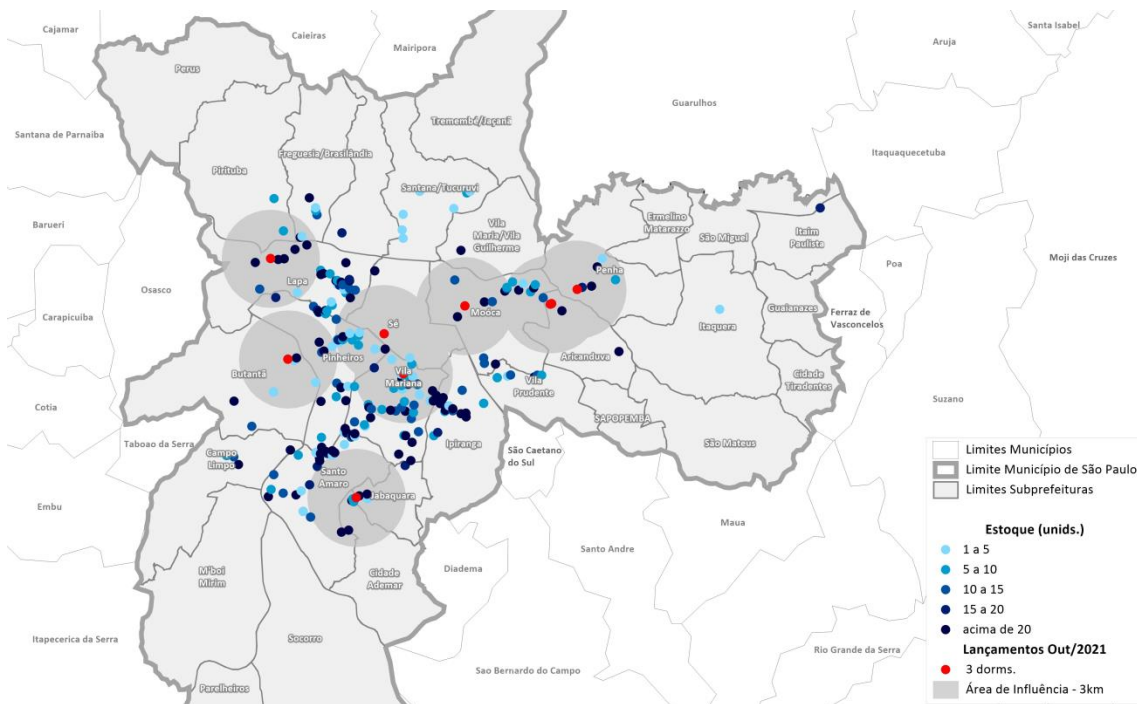
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



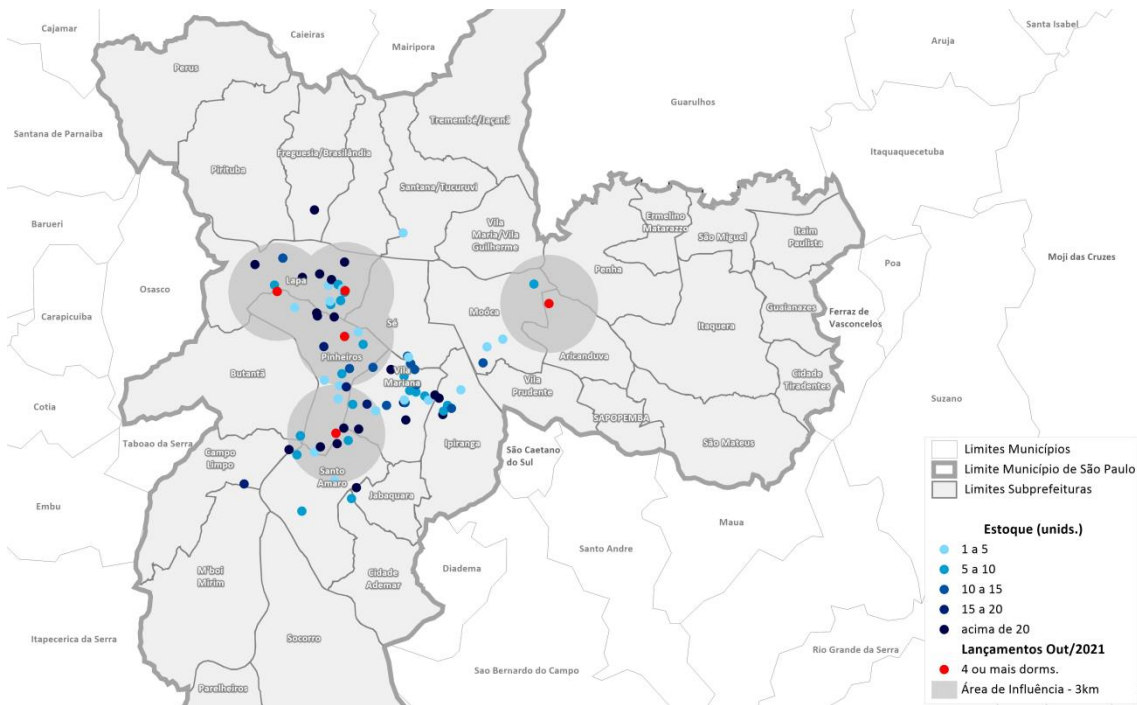
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 outubro em quase todos os indicadores: vendas (2.994 unidades), oferta (29.834 unidades), lançamentos (3.901 unidades), maior VGV (R\$ 985,0 milhões) e maior VGO (R\$ 9,8 bilhões). Os imóveis de 1 dormitório registraram o maior VSO (10,6%), resultado das 1.904 unidades comercializadas em relação aos 17.896 imóveis ofertados.

### Área útil

Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.736 unidades), VGV (R\$ 688,9 milhões), lançamentos (3.504 unidades), oferta (26.334 unidades) e VGO (R\$ 6,5 bilhões). O maior VSO (12,5%) foi registrado nos imóveis com mais de 180 m<sup>2</sup> de área útil.

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valores entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.253 unidades), lançamentos (2.896 unidades) e maior VSO (10,9%). Imóveis com preços de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de oferta final (21.396 unidades), e os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão obtiveram maior VGO (R\$ 10,6 bilhões) e maior VGV (R\$ 852,7 milhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em outubro, a região Sul liderou nos seguintes indicadores: vendas (1.926 unidades), oferta (20.921 unidades) e maior VGO (R\$ 12,7 bilhões). A zona Oeste destacou-se com a maior quantidade de imóveis lançados (2.262 unidades) e VGV (R\$ 1,05 bilhão). O maior VSO (12,6%) foi da zona Norte.

### 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.

No mês de outubro, ocorreu uma atualização da faixa de preços dos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, com aumento do limite para R\$ 264.000,00 para a cidade de São Paulo, ajustando, dessa forma, o programa ao cenário de aumento de custos.

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Casa Verde e Amarela, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em outubro deste ano, 2.530 unidades vendidas e 3.013 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 24.435 unidades disponíveis para venda, com VSO de 9,4%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 3.025 unidades vendidas, 3.863 unidades lançadas, oferta final de 29.575 unidades e VSO de 9,3%.

## Perspectivas para 2021

Com os resultados apresentados em outubro, as perspectivas de fechamento do ano de 2021 ficaram praticamente inalteradas, com lançamentos entre 70 mil e 75 mil unidades, equivalente ao crescimento entre 17% a 25%, respectivamente, em relação ao ano passado. Em termos de vendas, a previsão é que sejam comercializadas de 60 mil a 65 mil unidades, variação de 17% a 26%.

	2021	
	Unidades	Var%
Lançamentos	Entre 70 a 75 mil	Entre 17% a 25%
Vendas	Entre 60 a 65 mil	Entre 17% a 26%

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo de outubro apresentou diferentes resultados nas comparações com os períodos anteriores, demonstrando um movimento moderado e de estabilidade dos indicadores.

As 5.555 unidades residenciais comercializadas no mês representaram aumento de 9,2% frente às 5.089 unidades negociadas em setembro. No entanto, o resultado ficou praticamente estável em relação ao mesmo mês de 2020, quando foram comercializadas 5.552 unidades.

Em termos de valores monetários, o VGV (Valor Global de Vendas) demonstrou queda em relação a outubro do ano passado. A redução real foi de 14,9%, quando se compara o VGV de R\$ 3,3 bilhões de outubro de 2020 com os R\$ 2,8 bilhões do décimo mês deste ano (valores atualizados pelo INCC de outubro de 2021). A queda ocorreu principalmente nos imóveis com 4 ou mais dormitórios.

Os imóveis que se destacaram nas vendas foram os de 2 dormitórios (54% do total), com área entre 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> (participação de 49%) e preços na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil (41%).

Imóveis econômicos, enquadrados nos parâmetros do programa Casa Verde e Amarela, responderam por 45,5% das vendas em unidades e participaram com 18,8% de VGV (Valor Global de Vendas).

No acumulado do ano, as 52.563 unidades comercializadas ficaram 37,3% acima do apurado entre janeiro e outubro de 2020, quando foram vendidas 38.287 unidades.

Lançamentos – No mês de outubro, foram lançadas 6.876 unidades, redução de 11,5% em relação às 7.766 unidades de setembro, e um crescimento de 10,5% comparado às 6.220 unidades lançadas no mesmo mês de 2020.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

De janeiro a outubro, a cidade de São Paulo registrou o lançamento de 56.439 unidades – alta de 72,6% em relação ao volume apurado no mesmo período do ano passado (32.696 unidades).

“Um fato relevante ocorrido em outubro foi o ajuste do teto de valor dos imóveis e da taxa de juros para imóveis do programa Casa Verde e Amarela. Com as medidas, buscou-se equilibrar os valores com o aumento dos insumos da construção”, assinala Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP. “As condições anteriores inviabilizavam os lançamentos de novas unidades, dificultando o acesso à habitação a importante faixa da população”, complementa.

“A revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, prevista para este ano, ficará somente para 2022, adiando novamente a discussão de tema fundamental para garantir adequado atendimento à demanda por moradia na cidade”, enfatiza Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos da entidade. “Some-se a isso a judicialização de propostas do Executivo aprovadas pelo Legislativo municipal, inviabilizando investimentos e o desenvolvimento de diversas regiões da cidade, como Água Branca, por exemplo.”

Apesar dos desafios, o presidente do Secovi-SP, Basilio Jafet, destaca o bom desempenho apresentado pelo mercado desde meados de 2020, e afirma que o movimento resulta da recuperação de perdas de anos anteriores e das condições econômicas favoráveis.

“Estão mantidas as expectativas de encerrar 2021 com crescimento em torno de 17% a 25%, tanto em lançamentos quanto em vendas”, diz o presidente, projetando também as perspectivas para o próximo ano. “Diante de um cenário de inflação na casa de dois dígitos, com trajetória ainda indefinida, e de alta da taxa básica de juros, acreditamos em uma possível acomodação do mercado, que poderá também ser impactado pelas incertezas comuns em ano de eleições majoritárias”, conclui.



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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	16.033	28.927	6.160	1.569	<b>52.689</b>
Lançamentos	1.863	3.901	763	349	<b>6.876</b>
Vendas	1.904	2.994	505	152	<b>5.555</b>
Oferta final	15.992	29.834	6.418	1.766	<b>54.010</b>
VSO (%)	10,6	9,1	7,3	7,9	<b>9,3</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	4.727	13.305	4.627	9.387	20.643	<b>52.689</b>
Lançamentos	238	796	1.376	2.262	2.204	<b>6.876</b>
Vendas	330	1.254	756	1.289	1.926	<b>5.555</b>
Oferta final	4.635	12.847	5.247	10.360	20.921	<b>54.010</b>
VSO (%)	6,6	8,9	12,6	11,1	8,4	<b>9,3</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	12.422	25.566	5.471	3.762	2.853	1.932	683	<b>52.689</b>
Lançamentos	1.470	3.504	596	471	438	157	240	<b>6.876</b>
Vendas	1.459	2.736	384	489	286	86	115	<b>5.555</b>
Oferta final	12.433	26.334	5.683	3.744	3.005	2.003	808	<b>54.010</b>
VSO (%)	10,5	9,4	6,3	11,6	8,7	4,1	12,5	<b>9,3</b>

**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	21.182	17.775	4.941	2.714	2.716	3.361	<b>52.689</b>
Lançamentos	2.326	2.896	644	175	396	439	<b>6.876</b>
Vendas	2.112	2.253	413	225	280	272	<b>5.555</b>
Oferta final	21.396	18.418	5.172	2.664	2.832	3.528	<b>54.010</b>
VSO (%)	9,0	10,9	7,4	7,8	9,0	7,2	<b>9,3</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	23.952	28.737	<b>52.689</b>
Lançamentos	3.013	3.863	<b>6.876</b>
Vendas	2.530	3.025	<b>5.555</b>
Oferta final	24.435	29.575	<b>54.010</b>
VSO (%)	9,4	9,3	<b>9,3</b>

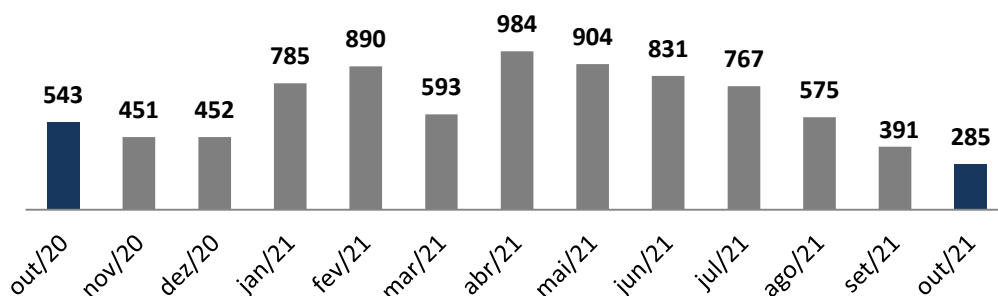
## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

### 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.

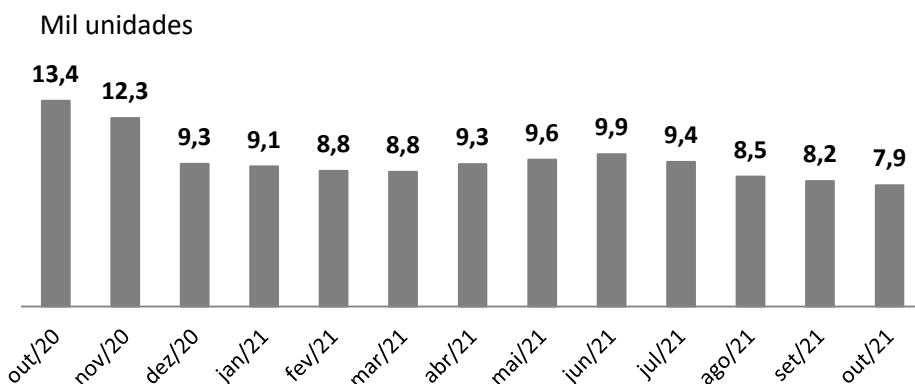
Em outubro de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 285 unidades vendidas, redução de 27,1% em relação às 391 unidades comercializadas em setembro. Com relação às vendas de outubro de 2020 (543 unidades), houve redução de 47,5%.

### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2020 a outubro de 2021), foram comercializadas 7.908 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 41,0% abaixo do registrado no período anterior (novembro de 2019 a outubro de 2020), quando as vendas totalizaram 13.397 unidades.

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



### OUTUBRO DE 2021

#### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 285 unidades

Lançamentos = 936 unidades

Oferta Final = 4.973 unidades

VSO (mensal) = 5,4%

VSO (12 meses) = 63,1%

VGv = R\$ 140,9 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 8.013 unidades

Lançamentos = 7.908 unidades

VGv = R\$ 3.135,9 milhões

#### Média do ano

Vendas = 701 unidades

Lançamentos = 665 unidades

VGv = R\$ 257,9 milhões

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

Em outubro, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 140,9 milhões, representando redução de 1,4% em relação a setembro, mês em que foram vendidos R\$ 142,9 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 245,1 milhões de outubro de 2020, houve redução de 42,5% – valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2021.

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

Em outubro, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 5,4%, ficando abaixo dos 8,8% de setembro e dos 10,7% do mesmo mês de 2020.

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

As outras cidades da RMSP encerraram outubro com 4.973 unidades disponíveis para venda – volume superior ao de setembro (4.074 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2018 a outubro de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em outubro, R\$ 1,86 bilhão, representando aumento de 10,9% em relação a setembro, mês em que foram ofertados R\$ 1,67 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 2,15 bilhões de outubro de 2020, houve redução de 13,6% (valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2021).

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

No mês de outubro foram contabilizadas 936 unidades lançadas, aumento de 437,9%. Em relação aos dados de setembro (174 unidades), não foram registrados lançamentos em outubro de 2020.

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

### **Dormitórios**

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em quase todos indicadores: vendas (193 unidades), oferta (3.738 unidades), VGv (R\$ 61,7 milhões), VGO (R\$ 1,09 bilhão), lançamentos (879 unidades). O maior VSO (13,5%) foi registrado nos imóveis de 4 ou mais dormitórios.

### **Área útil**

Os imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (99 unidades), oferta (2.607 unidades) e lançamentos (936 unidades). O maior VSO (12,3%) foi registrado nos imóveis com mais de 130 m<sup>2</sup> de área útil. Os imóveis na faixa de 86 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup> destacaram-se no VGv (R\$ 45,0 milhões) e VGO (R\$ 570,9 milhões) foi registrado nos imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup>.

### **Faixa de preço**

No mês de outubro de 2021, os imóveis com preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil lideraram nos seguintes indicadores: vendas (97 unidades) e VGO (R\$ 607,6 milhões). Os imóveis com preço até R\$ 240 mil registraram maior quantidade de lançamentos (936 unidades) e de oferta (2.090 unidades). O maior VGv (R\$ 35,9 milhões) e o maior VSO (21,5%), foram registradas nos imóveis na faixa de R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão.

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

### Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	434	3.052	710	126	<b>4.322</b>
Lançamentos	57	879	0	0	<b>936</b>
Vendas	6	193	69	17	<b>285</b>
Oferta final	485	3.738	641	109	<b>4.973</b>
VSO (%)	1,2	4,9	9,7	13,5	<b>5,4</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	1.770	1.527	455	456	104	<b>4.322</b>
Lançamentos	936	0	0	0	0	<b>936</b>
Vendas	99	81	40	51	14	<b>285</b>
Oferta final	2.607	1.446	415	405	90	<b>4.973</b>
VSO (%)	3,7	5,3	8,8	11,2	13,5	<b>5,4</b>

### 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	1.228	1.943	710	200	241	<b>4.322</b>
Lançamentos	936	0	0	0	0	<b>936</b>
Vendas	74	97	45	43	26	<b>285</b>
Oferta final	2.090	1.846	665	157	215	<b>4.973</b>
VSO (%)	3,4	5,0	6,3	21,5	10,8	<b>5,4</b>

### Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.868	2.454	<b>4.322</b>
Lançamentos	936	0	<b>936</b>
Vendas	128	157	<b>285</b>
Oferta final	2.676	2.297	<b>4.973</b>
VSO (%)	4,6	6,4	<b>5,4</b>

**CIDADE DE SÃO PAULO – OUTUBRO DE 2021**
**DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL**

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	16.033	28.927	6.160	1.569	52.689
UL	(+) Lançadas	1.863	3.901	763	349	6.876
UV	(-) Vendidas	1.904	2.994	505	152	5.555
OF	Oferta - 31/10/2021	15.992	29.834	6.418	1.766	54.010

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,6	9,1	7,3	7,9	9,3
PMV	Prazo Médio de Venda	8	6	8	4	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	610,3	985,0	677,9	520,4	2.793,6

<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	7,36	12,92	5,32	3,39	29,00
EL	Total Lançados	7,36	12,92	5,32	3,39	29,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	6.889	11.781	2.920	677	22.267
UL	(+) Lançadas	1.863	3.901	763	349	6.876
UV	(-) Vendidas	1.311	2.099	353	142	3.905
OF	Oferta - 31/10/2021	7.441	13.583	3.330	884	25.238

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,0	13,4	9,6	13,8	13,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	423,5	738,8	476,5	496,8	2.135,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	9.144	17.146	3.240	892	30.422
UV	(-) Vendidas	593	895	152	10	1.650
OF	Oferta - 31/10/2021	8.551	16.251	3.088	882	28.772

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,5	5,2	4,7	1,1	5,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	186,8	246,2	201,4	23,6	658,0

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – OUTUBRO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	434	3.052	710	126	4.322
UL	(+) Lançadas	57	879	0	0	936
UV	(-) Vendidas	6	193	69	17	285
OF	Oferta - 31/10/2021	485	3.738	641	109	4.973

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	1,2	4,9	9,7	13,5	5,4
PMV	Prazo Médio de Venda	18	10	12	14	11
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,4	61,7	56,9	18,9	140,9

<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	0,125	1,875	0,000	0,000	2,000
EL	Total Lançados	0,125	1,875	0,000	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 - 30/09/2021	0	1.195	220	38	1.453
UL	(+) Lançadas	57	879	0	0	936
UV	(-) Vendidas	1	104	41	8	154
OF	Oferta - 31/10/2021	56	1.970	179	30	2.235

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	1,8	5,0	18,6	21,1	6,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,1	31,8	35,3	7,1	74,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	434	1.857	490	88	2.869
UV	(-) Vendidas	5	89	28	9	131
OF	Oferta - 31/10/2021	429	1.768	462	79	2.738

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	1,2	4,8	5,7	10,2	4,6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,3	29,9	21,6	11,8	66,6



## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – OUTUBRO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	16.467	31.979	6.870	1.695	57.011
UL	(+) Lançadas	1.920	4.780	763	349	7.812
UV	(-) Vendidas	1.910	3.187	574	169	5.840
OF	Oferta - 31/10/2021	<b>16.477</b>	<b>33.572</b>	<b>7.059</b>	<b>1.875</b>	<b>58.983</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,4	8,7	7,5	8,3	9,0
PMV	Prazo Médio de Venda	8	7	9	5	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	613,7	1.046,7	734,8	539,3	2.934,5

<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	7,49	14,80	5,32	3,39	31,00
EL	Total Lançados	7,49	14,80	5,32	3,39	31,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	6.889	12.976	3.140	715	23.720
UL	(+) Lançadas	1.920	4.780	763	349	7.812
UV	(-) Vendidas	1.312	2.203	394	150	4.059
OF	Oferta - 31/10/2021	7.497	15.553	3.509	914	27.473

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,9	12,4	10,1	14,1	12,9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	423,6	770,6	511,8	503,9	2.209,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2021	9.578	19.003	3.730	980	33.291
UV	(-) Vendidas	598	984	180	19	1.781
OF	Oferta - 31/10/2021	8.980	18.019	3.550	961	31.510

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,2	5,2	4,8	1,9	5,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	190,1	276,1	223,0	35,4	724,6

## 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

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

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