

## Venda de imóveis residenciais novos apresenta bons resultados em novembro de 2021 na cidade de São Paulo

Resultado de comercialização foi 13,3% superior ao do mesmo mês de 2020

### NOVEMBRO/2021

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 4.909 unidades

Lançamentos = 6.297 unidades

Oferta Final = 55.245 unidades

VSO (mensal) = 8,2%

VSO (12 meses) = 55,9%

GVV = R\$ 2.805,9 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 66.271 unidades

Lançamentos = 85.320 unidades

GVV = R\$ 31,8 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 5.225 unidades

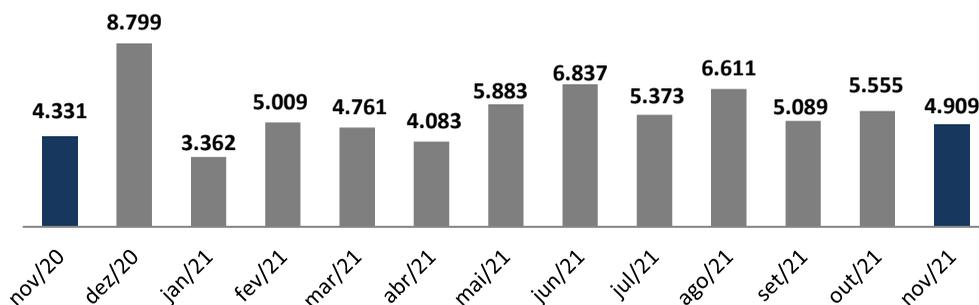
Lançamentos = 5.703 unidades

GVV = R\$ 2.422,3 milhões

#### 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 novembro de 2021 a comercialização de 4.909 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 13,3% superior às vendas de novembro de 2020, mas 11,6% abaixo em relação a outubro de 2021.

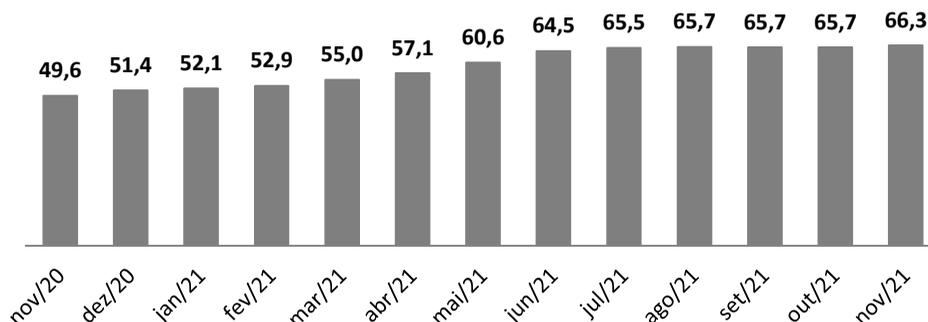
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2020 a novembro de 2021), as 66.271 unidades comercializadas representaram um aumento de 33,6% em relação ao período anterior (dezembro de 2019 a novembro 2020), quando foram negociadas 49.598 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 novembro R\$ 2,806 bilhões, resultado 10,9% superior ao de novembro de 2020 (R\$ 2,5 bilhões) e praticamente estável (-0,2%) em relação a outubro de 2021, mês em que foram comercializados R\$ 2,812 bilhões. Valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2021.

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

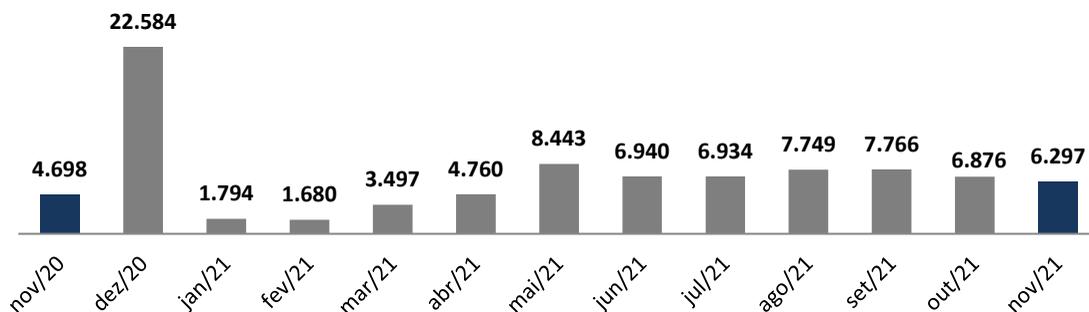
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,2% em novembro de 2021, ficando abaixo do registrado no mês de outubro (9,3%), e também de novembro de 2020 (11,6%).

O VSO de 12 meses (dezembro de 2020 a novembro de 2021) fechou em 55,9%, ficando abaixo dos 59,4% referentes ao período de dezembro de 2019 a novembro de 2020, e dos 56,4% do período imediatamente anterior (novembro de 2020 a outubro de 2021).

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de novembro o lançamento de 6.297 unidades residenciais, volume 34,0% acima do apurado em novembro de 2020 (4.698 unidades) e 8,4% inferior ao resultado de outubro de 2021 (6.876 unidades).

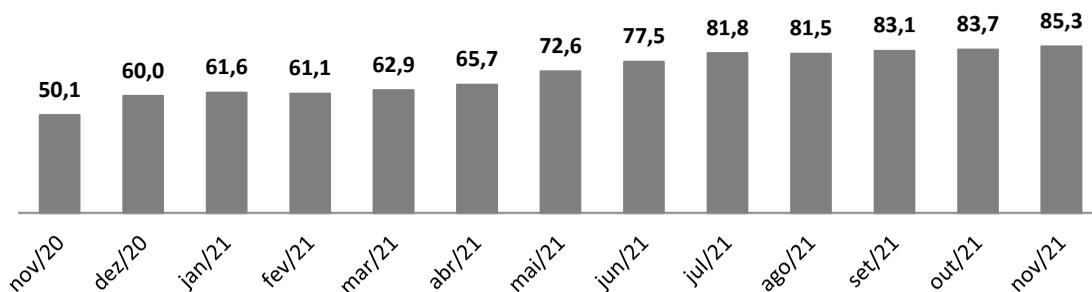
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2020 a novembro de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 85.320 unidades, ficando 70,3% acima das 50.097 unidades lançadas no período anterior (dezembro de 2019 a novembro 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 novembro com a oferta de 55.245 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 66,9% superior ao volume de novembro de 2020 (33.097 unidades) e aumentou 2,3% em comparação a outubro (54.010 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2018 a novembro 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.

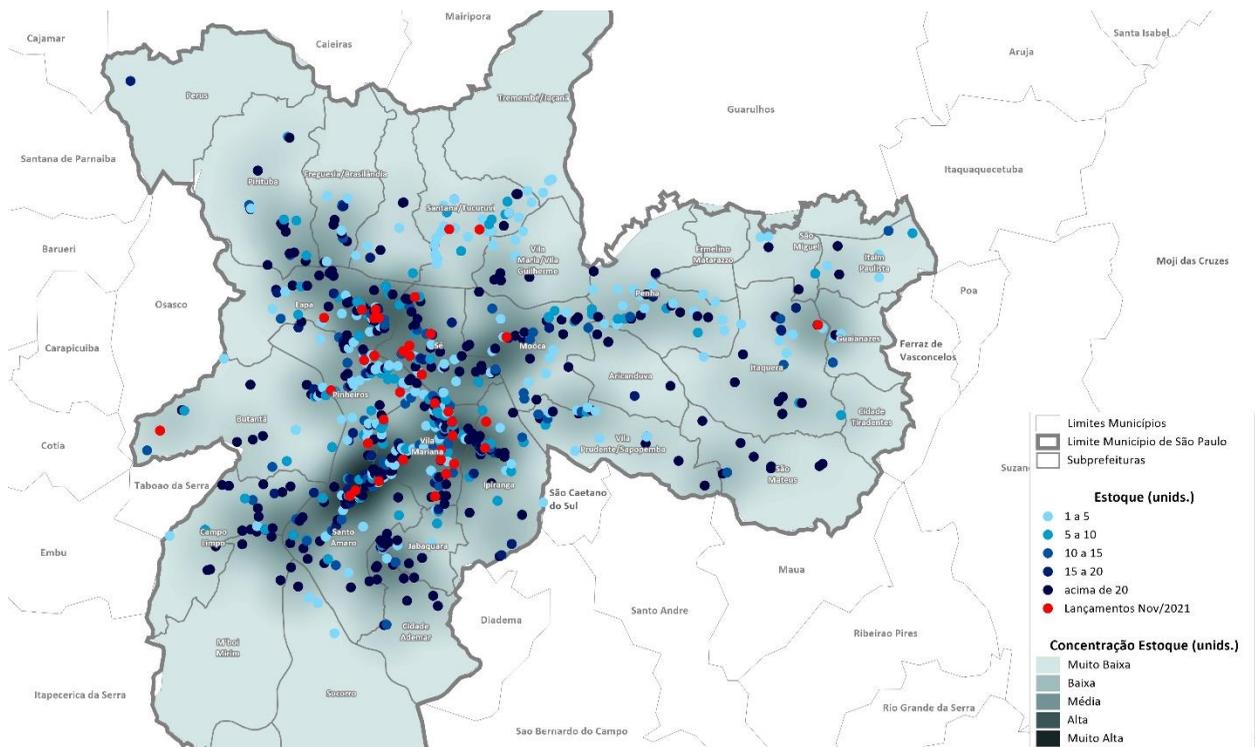
Ampliando o período analisado para 48 meses (dezembro de 2017 a novembro de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 56.115 unidades, volume 1,6% superior à oferta de 36 meses.

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

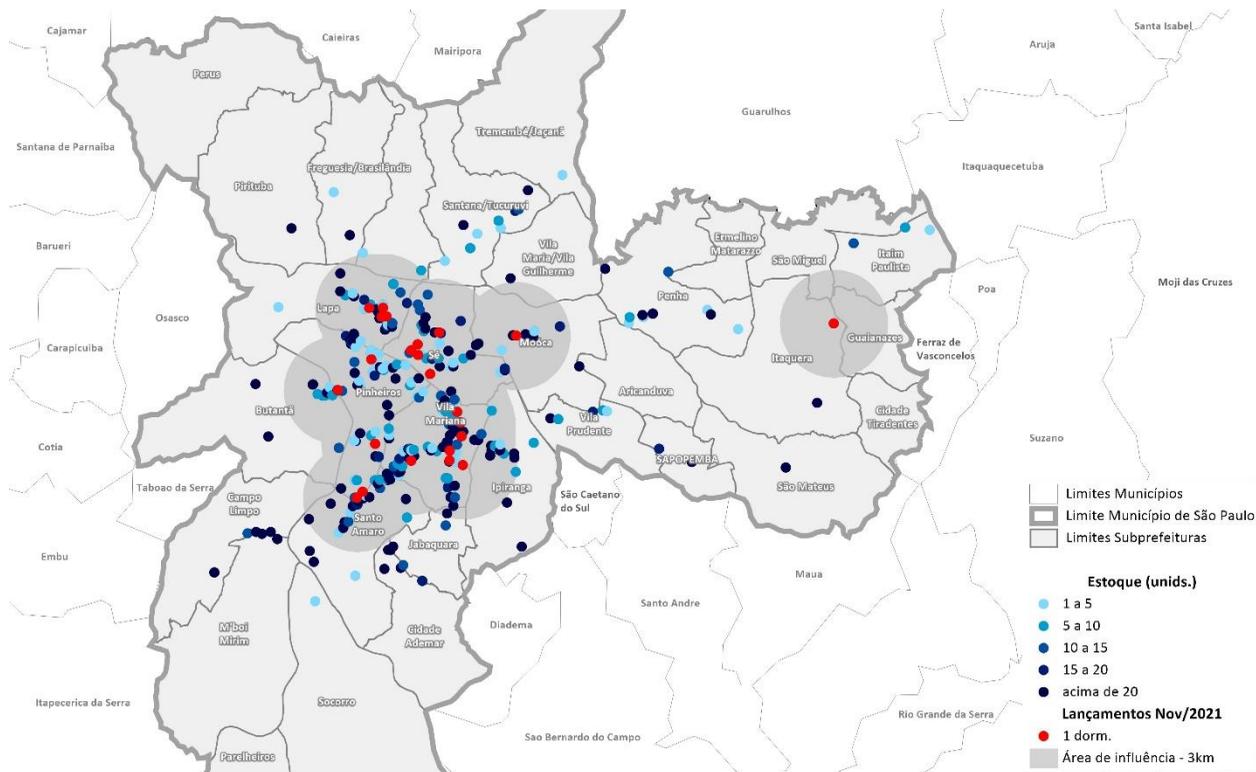
Em novembro de 2021, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 30,9 bilhões, resultado 68,1% superior ao de novembro de 2020 (R\$ 18,4 bilhões) e 3,5% acima ao registrado em outubro de 2021 (R\$ 29,9 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de novembro passado.

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

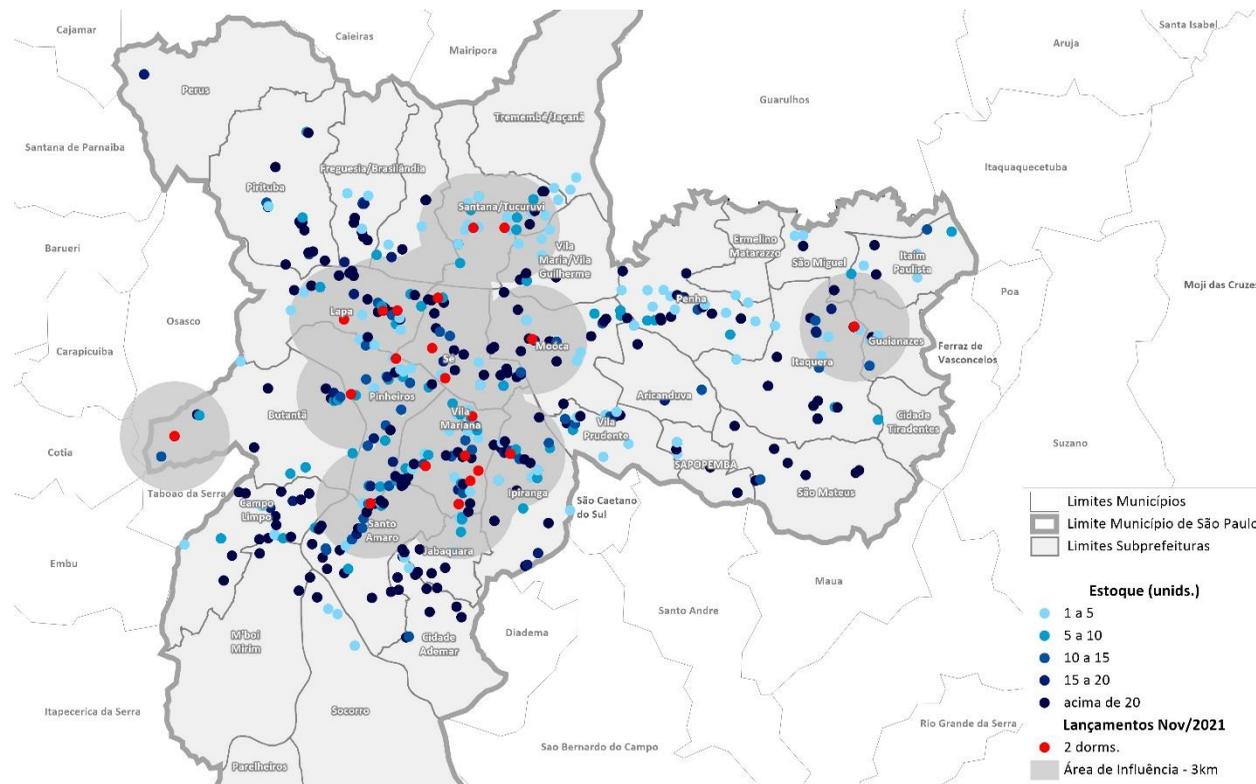
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



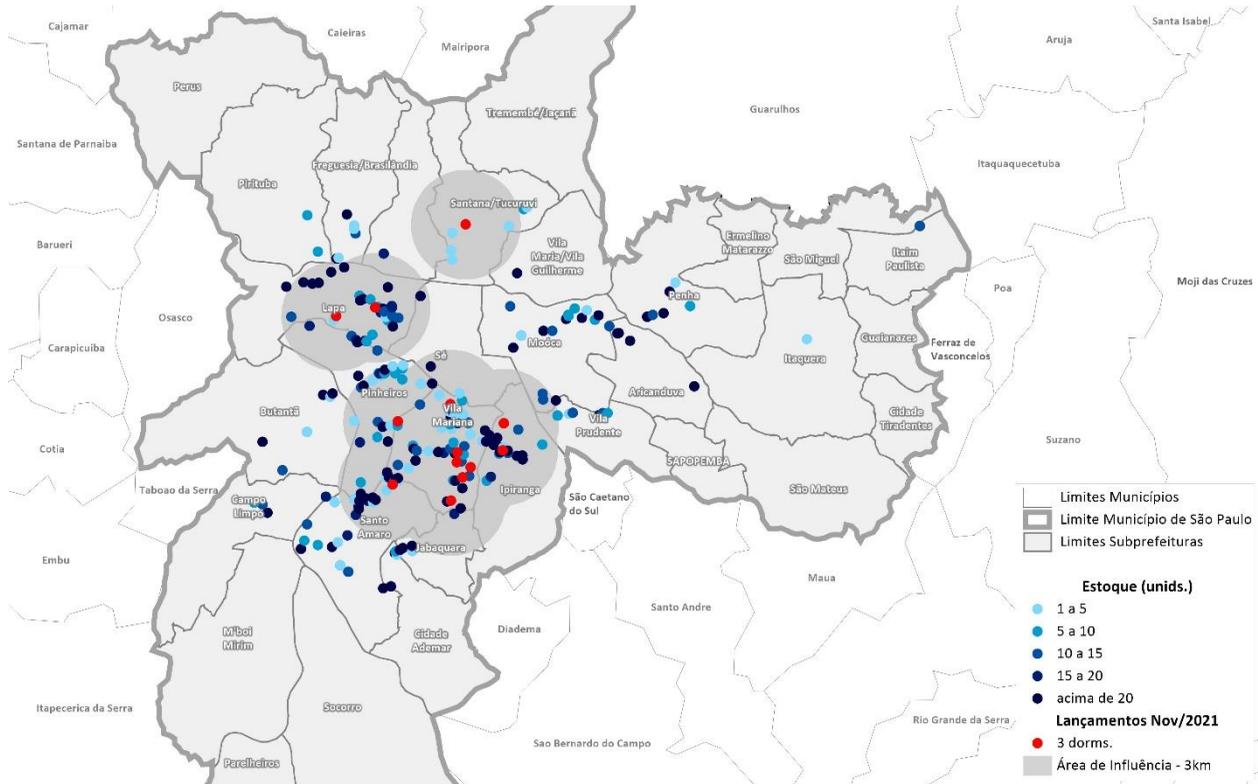
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



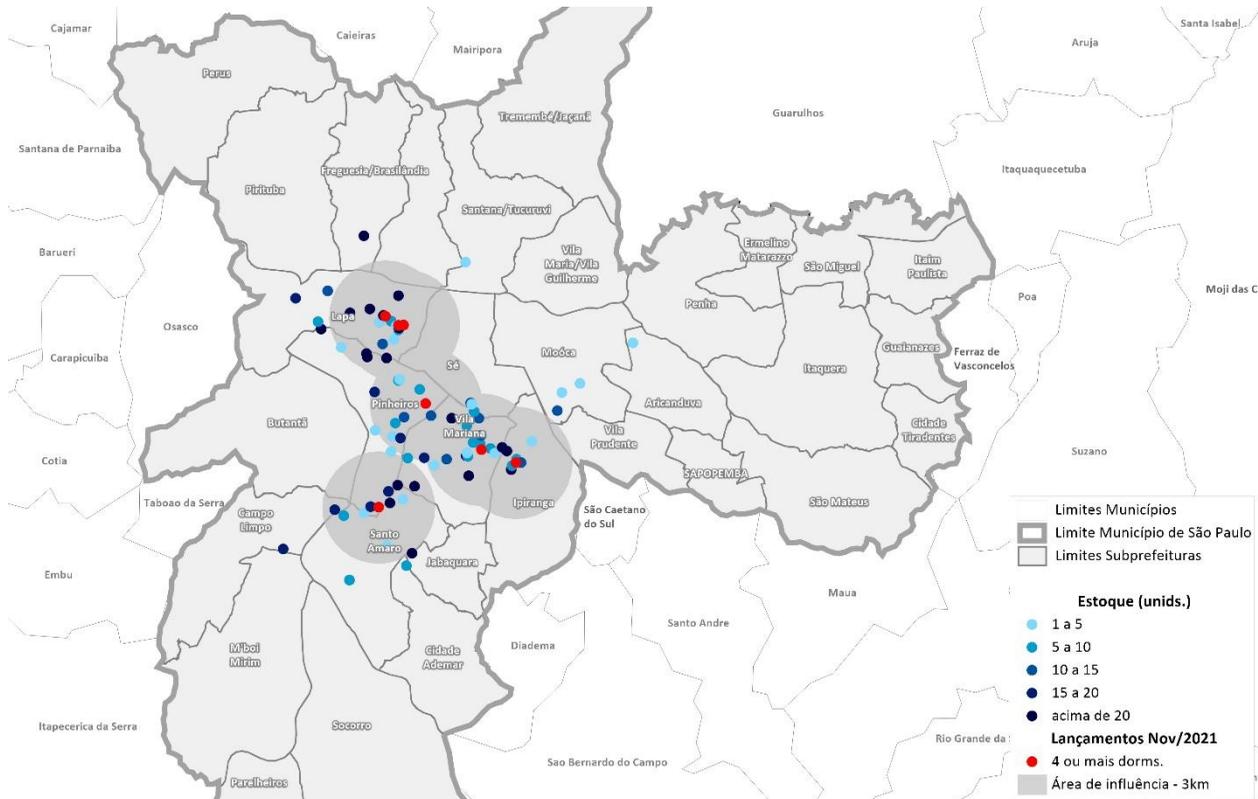
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 novembro nos seguintes indicadores: vendas (2.433 unidades), oferta (29.487 unidades) e VGO (R\$ 10,0 bilhões). Os imóveis de 4 ou mais dormitórios destacaram-se com maior VSO (10,5%) – resultado das 207 unidades comercializadas em relação aos 1.976 imóveis ofertados – e maior VGV (R\$ 795,9 milhões). Os imóveis de 1 dormitório registraram a maior quantidade de lançamentos (3.335 unidades).

### 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 (2.514 unidades), VGV (R\$ 677,8 milhões), lançamentos (2.362 unidades), oferta (26.166 unidades) e VGO (R\$ 6,7 bilhões). O maior VSO (13,6%) 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 nos seguintes indicadores: vendas (1.880 unidades), lançamentos (2.869 unidades) e maior VSO (8,8%). Imóveis com preços de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de oferta final (20.377 unidades), e os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão obtiveram maior VGO (R\$ 10,8 bilhões) e maior VGV (R\$ 1,1 bilhão).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em novembro, a região Sul liderou nos seguintes indicadores: vendas (1.550 unidades), oferta (21.277 unidades) e maior VGO (R\$ 13,4 bilhões). A zona Oeste destacou-se com a maior quantidade de imóveis lançados (2.091 unidades) e VGV (R\$ 1,1 bilhão). O maior VSO (12,9%) foi do Centro.

### 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.

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 novembro de 2021, 2.068 unidades vendidas e 1.125 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 23.491 unidades disponíveis para venda, com VSO de 8,1%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 2.841 unidades vendidas, 5.172 unidades lançadas, oferta final de 31.754 unidades e VSO de 8,2%.

## Perspectivas para 2021

Com os resultados apresentados em novembro de 2021, as perspectivas de fechamento do ano ficaram praticamente inalteradas, com lançamentos entre 70 mil e 75 mil unidades, equivalente ao crescimento entre 17% a 25%, respectivamente, em relação a 2020. Para vendas, a previsão é que sejam comercializadas de 60 mil a 65 mil unidades, com variação de 17% a 26% frente à comercialização do ano anterior.

	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 novembro de 2021 apresentou resultados positivos em relação ao mesmo mês de 2020 na maioria dos indicadores. Contudo, quando comparados com os dados do mês de outubro, os resultados foram inferiores.

Em novembro de 2021, foram comercializadas 4.909 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo, resultado 13,3% acima do apurado no mesmo mês de 2020, quando foram vendidas 4.331 unidades, mas 11,6% abaixo do apurado em outubro (5.555 unidades). “Mesmo assim, pode-se considerar um bom resultado, pois está acima da média histórica para um mês de novembro, que é de 3.000 unidades. Os produtos que contribuíram para esse resultado positivo foram os imóveis de 2 dormitórios na faixa de 30 m<sup>2</sup> a 45 m<sup>2</sup> de área útil”, explica Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Em termos de valores monetários, o VGV (Valor Global de Vendas) de novembro do ano passado foi de R\$ 2,8 bilhões, um aumento real de 10,9% em relação a novembro de 2020 (R\$ 2,5 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI. Imóveis de 4 ou mais dormitórios e com valores acima de R\$ 1,5 milhão foram os destaques.

Imóveis econômicos, enquadrados nos parâmetros do programa Casa Verde e Amarela, responderam por 42,1% das vendas em unidades e participaram com 15% de VGV (Valor Global de Vendas).

No acumulado do ano (janeiro a novembro de 2021) foram comercializadas 57.472 unidades, um aumento de 34,9% em relação ao mesmo período de 2020 (42.618 unidades).

Lançamentos – No mês de novembro de 2021, foram lançadas 6.297 unidades, uma redução de 8,4% frente aos resultados de outubro (6.876 unidades) e aumento de 34,0% em relação aos dados de novembro de 2020 (4.698 unidades).

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Imóveis de 1 dormitório destacaram-se com 3.335 unidades lançadas – 53% do total lançado na cidade de São Paulo –, com valor médio de R\$ 419 mil.

No penúltimo mês de 2021, foram registradas 5.172 unidades lançadas de ‘Médio e Alto Padrão’ (MAP), que corresponderam a 82% do total lançado no mês. “A redução da participação dos imóveis econômicos nos lançamentos é reflexo do aumento dos custos de produção e da inflação em dois dígitos. A necessidade de repasse desses custos aos preços do imóvel inviabilizou muitos projetos, e houve casos de incorporadoras devolverem terrenos pela falta de condições de realizar os empreendimentos. A inflação mais alta acarretou aumento na taxa de juros, encarecendo a prestação do financiamento, e tornando a unidade menos acessível”, destaca Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

De janeiro a novembro, a cidade de São Paulo registrou o lançamento de 62.736 unidades – alta de 67,8% em relação ao volume apurado no mesmo período de 2020 (37.394 unidades).

“Em 11 meses, o mercado imobiliário da Capital superou o total de unidades lançadas e comercializadas em 2020. Esse resultado é bastante positivo e mostra a capacidade de reorganização do setor, que manteve sua atuação em dois anos de pandemia e colaborou fortemente com a economia do País e a geração de empregos”, ressalta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Contudo, esse desempenho poderia ser muito melhor, conforme Jafet. “As empresas sentiram os expressivos aumentos dos custos de produção, que foram inevitavelmente repassados para os imóveis. Ficou restrito o acesso à casa própria, num momento em que a ressignificação da moradia aumentou a demanda”, diz.

O ano de 2022 será desafiador, de acordo com os especialistas do Secovi-SP, porque haverá eleições para presidente, governadores, senadores e deputados e, na cidade de São Paulo, revisão do Plano Diretor, que terá de ocorrer até 31 de julho.

“Apesar dos desafios, mantemos a expectativa de repetir os desempenhos dos últimos três anos, porque além da demanda reprimida, o imóvel é um investimento seguro”, conclui o presidente do Secovi-SP, Basilio Jafet.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	15.956	29.773	6.399	1.729	<b>53.857</b>
Lançamentos	3.335	2.147	568	247	<b>6.297</b>
Vendas	1.869	2.433	400	207	<b>4.909</b>
Oferta final	17.422	29.487	6.567	1.769	<b>55.245</b>
VSO (%)	9,7	7,6	5,7	10,5	<b>8,2</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	4.558	12.830	5.244	10.273	20.952	<b>53.857</b>
Lançamentos	1.637	532	162	2.091	1.875	<b>6.297</b>
Vendas	802	917	445	1.195	1.550	<b>4.909</b>
Oferta final	5.393	12.445	4.961	11.169	21.277	<b>55.245</b>
VSO (%)	12,9	6,9	8,2	9,7	6,8	<b>8,2</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	12.424	26.318	5.653	3.698	2.997	1.992	775	<b>53.857</b>
Lançamentos	2.262	2.362	615	472	322	157	107	<b>6.297</b>
Vendas	1.342	2.514	341	240	203	149	120	<b>4.909</b>
Oferta final	13.344	26.166	5.927	3.930	3.116	2.000	762	<b>55.245</b>
VSO (%)	9,1	8,8	5,4	5,8	6,1	6,9	13,6	<b>8,2</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	21.189	18.380	5.156	2.694	2.880	3.558	<b>53.857</b>
Lançamentos	1.034	2.869	1.078	454	460	402	<b>6.297</b>
Vendas	1.846	1.880	422	237	206	318	<b>4.909</b>
Oferta final	20.377	19.369	5.812	2.911	3.134	3.642	<b>55.245</b>
VSO (%)	8,3	8,8	6,8	7,5	6,2	8,0	<b>8,2</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	24.434	29.423	<b>53.857</b>
Lançamentos	1.125	5.172	<b>6.297</b>
Vendas	2.068	2.841	<b>4.909</b>
Oferta final	23.491	31.754	<b>55.245</b>
VSO (%)	8,1	8,2	<b>8,2</b>

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

**NOVEMBRO DE 2021**

### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 1.006 unidades

Lançamentos = 983 unidades

Oferta Final = 4.943 unidades

VSO (mensal) = 16,9%

VSO (12 meses) = 65,2%

VGV = R\$ 616,9 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 8.463 unidades

Lançamentos = 8.634 unidades

VGV = R\$ 3.483,2 milhões

#### Média do ano

Vendas = 728 unidades

Lançamentos = 694 unidades

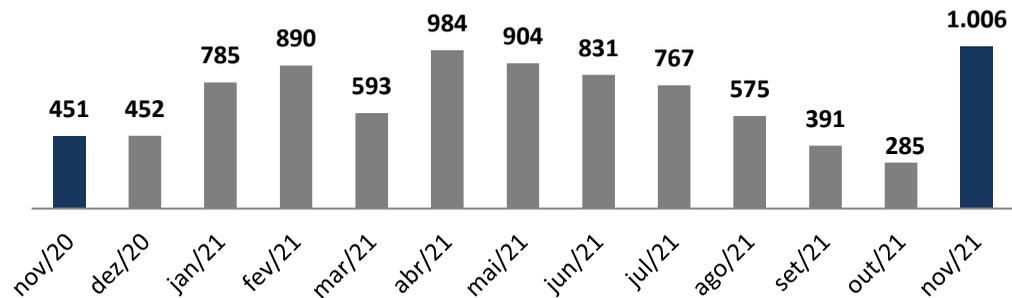
VGV = R\$ 292,1 milhões

### 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 novembro de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 1.006 unidades vendidas, aumento de 253,0% em relação às 285 unidades comercializadas em outubro. Com relação às vendas de novembro de 2020 (451 unidades), o aumento foi de 123,1%.

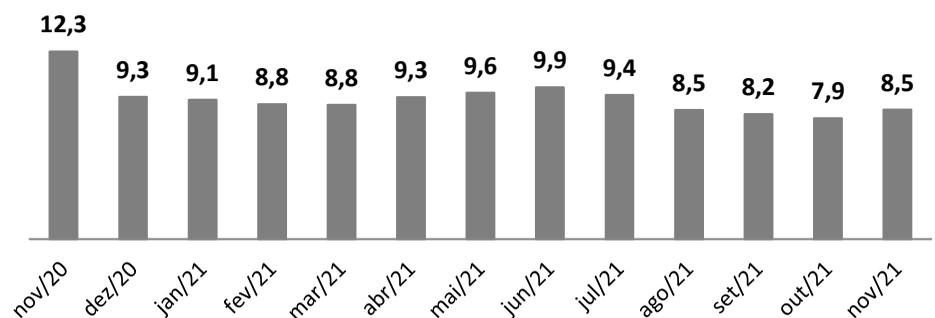
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2020 a novembro de 2021), foram comercializadas 8.463 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 31,0% abaixo do registrado no período anterior (dezembro de 2019 a novembro de 2020), quando as vendas totalizaram 12.274 unidades.

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

Mil unidades



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

Em novembro, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 616,9 milhões, representando aumento de 334,9% em relação a outubro, mês em que foram vendidos R\$ 141,8 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 335,7 milhões de novembro de 2020, houve aumento de 83,8% – valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2021.

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

Em novembro, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 16,9%, ficando acima dos 5,4% de outubro e dos 9,2% do mesmo mês de 2020.

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

As outras cidades da RMSP encerraram novembro com 4.943 unidades disponíveis para venda – volume inferior ao de outubro (4.973 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2018 a novembro de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em novembro, R\$ 1,94 bilhão, representando aumento de 3,9% em relação a outubro, mês em que foram ofertados R\$ 1,87 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 2,08 bilhões de novembro de 2020, houve redução de 6,5% (valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2021).

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

No mês de novembro foram contabilizadas 983 unidades lançadas, aumento de 5,0% em relação aos dados de outubro (936 unidades), em relação a novembro de 2020 (362 unidades) o aumento foi de 171,5%.

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

### **Dormitórios**

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram nos seguintes indicadores, vendas (398 unidades), oferta (3.658 unidades) e VGO (R\$ 986,2 milhões). Os imóveis de 3 dormitórios registraram as melhores marcas nos lançamentos (456 unidades) e no VGv (R\$ 348,9 milhões). O maior VSO (35,2%) foi registrado nos imóveis de 1 dormitório.

### **Área útil**

Os imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (313 unidades), oferta (2.533 unidades) e VGO (R\$ 555,3 milhões). Os com mais de 130 m<sup>2</sup> destacaram-se nos lançamentos (326 unidades), VSO (39,7%) e VGv (R\$ 199,6 milhões).

### **Faixa de preço**

No mês de novembro de 2021, os imóveis com preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil lideraram nas vendas (262 unidades) e VGO (R\$ 562,2 milhões). Os imóveis com preço até R\$ 240 mil registraram maior quantidade oferta (1.959 unidades). Imóveis na faixa de R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão registraram o maior VSO (46,0%) e nos imóveis com preços acima de R\$ 1 milhão destacaram-se nos lançamentos (326 unidades) e no VGv (R\$ 201,4 milhões).

**ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – NOVEMBRO DE 2021**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	480	3.735	642	109	<b>4.966</b>
Lançamentos	128	321	456	78	<b>983</b>
Vendas	214	398	356	38	<b>1.006</b>
Oferta final	394	3.658	742	149	<b>4.943</b>
VSO (%)	35,2	9,8	32,4	20,3	<b>16,9</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	2.607	1.444	411	404	90	<b>4.966</b>
Lançamentos	238	180	31	208	326	<b>983</b>
Vendas	313	259	83	182	169	<b>1.006</b>
Oferta final	2.532	1.365	359	430	257	<b>4.943</b>
VSO (%)	11,0	15,9	18,8	29,7	39,7	<b>16,9</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	2.129	1.747	736	159	195	<b>4.966</b>
Lançamentos	0	290	128	239	326	<b>983</b>
Vendas	170	262	221	183	170	<b>1.006</b>
Oferta final	1.959	1.775	643	215	351	<b>4.943</b>
VSO (%)	8,0	12,9	25,6	46,0	32,6	<b>16,9</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.670	2.296	<b>4.966</b>
Lançamentos	238	745	<b>983</b>
Vendas	223	783	<b>1.006</b>
Oferta final	2.685	2.258	<b>4.943</b>
VSO (%)	7,7	25,7	<b>16,9</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – NOVEMBRO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	15.956	29.773	6.399	1.729	53.857
UL	(+) Lançadas	3.335	2.147	568	247	6.297
UV	(-) Vendidas	1.869	2.433	400	207	4.909
OF	Oferta - 30/11/2021	17.422	29.487	6.567	1.769	55.245

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,7	7,6	5,7	10,5	8,2
PMV	Prazo Médio de Venda	5	8	9	6	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	669,0	765,9	575,1	795,9	2.805,9

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV	Vertical Lançados	16,25	10,22	7,49	3,03	37,00
EL	Total Lançados	16,25	10,22	7,49	3,03	37,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	6.718	11.103	2.680	802	21.303
UL	(+) Lançadas	3.335	2.147	568	247	6.297
UV	(-) Vendidas	1.455	1.363	254	158	3.230
OF	Oferta - 30/11/2021	8.598	11.887	2.994	891	24.370

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,5	10,3	7,8	15,1	11,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	547,5	473,2	358,1	667,8	2.046,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	9.238	18.670	3.719	927	32.554
UV	(-) Vendidas	414	1.070	146	49	1.679
OF	Oferta - 30/11/2021	8.824	17.600	3.573	878	30.875

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,5	5,7	3,9	5,3	5,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	121,5	292,7	217,0	128,1	759,3

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – NOVEMBRO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	480	3.735	642	109	4.966
UL	(+) Lançadas	128	321	456	78	983
UV	(-) Vendidas	214	398	356	38	1.006
OF	Oferta - 30/11/2021	394	3.658	742	149	4.943

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	35,2	9,8	32,4	20,3	16,9
PMV	Prazo Médio de Venda	8	7	3	1	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	83,5	134,4	348,9	50,1	616,9

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	0,000	2,000	0,000	2,000
ELV	Vertical Lançados	0,805	2,195	2,000	1,000	6,000
EL	Total Lançados	0,805	2,195	4,000	1,000	8,000

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	56	1.360	179	30	1.625
UL	(+) Lançadas	128	321	456	78	983
UV	(-) Vendidas	83	203	296	39	621
OF	Oferta - 30/11/2021	101	1.478	339	69	1.987

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	45,1	12,1	46,6	36,1	23,8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	42,1	68,4	302,5	51,0	464,0

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	424	2.375	463	79	3.341
UV	(-) Vendidas	131	195	60	-1	385
OF	Oferta - 30/11/2021	293	2.180	403	80	2.956

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	30,9	8,2	13,0	-1,3	11,5
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	41,4	66,0	46,4	-0,9	152,9

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – NOVEMBRO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	16.436	33.508	7.041	1.838	58.823
UL	(+) Lançadas	3.463	2.468	1.024	325	7.280
UV	(-) Vendidas	2.083	2.831	756	245	5.915
OF	Oferta - 30/11/2021	<b>17.816</b>	<b>33.145</b>	<b>7.309</b>	<b>1.918</b>	<b>60.188</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,5	7,9	9,4	11,3	8,9
PMV	Prazo Médio de Venda	6	8	6	5	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	752,5	900,3	924,0	846,0	3.422,8

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	2,00	0,00	2,00
ELV	Vertical Lançados	17,06	12,42	9,49	4,03	43,00
EL	Total Lançados	17,06	12,42	11,49	4,03	45,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	6.774	12.463	2.859	832	22.928
UL	(+) Lançadas	3.463	2.468	1.024	325	7.280
UV	(-) Vendidas	1.538	1.566	550	197	3.851
OF	Oferta - 30/11/2021	8.699	13.365	3.333	960	26.357

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,0	10,5	14,2	17,0	12,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	589,6	541,6	660,6	718,8	2.510,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2021	9.662	21.045	4.182	1.006	35.895
UV	(-) Vendidas	545	1.265	206	48	2.064
OF	Oferta - 30/11/2021	9.117	19.780	3.976	958	33.831

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,6	6,0	4,9	4,8	5,8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	162,9	358,7	263,4	127,2	912,2

## 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)