

MAIO/2020

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 2.405 unidades

Lançamentos = 1.570 unidades

Oferta Final = 32.438 unidades

VSO (mensal) = 6,9%

VSO (12 meses) = 60,4%

GVV = R\$ 859,9 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 50.285 unidades

Lançamentos = 62.727 unidades

GVV = R\$ 23,769 bilhões

Média do ano

Vendas = 2.783 unidades

Lançamentos = 1.514 unidades

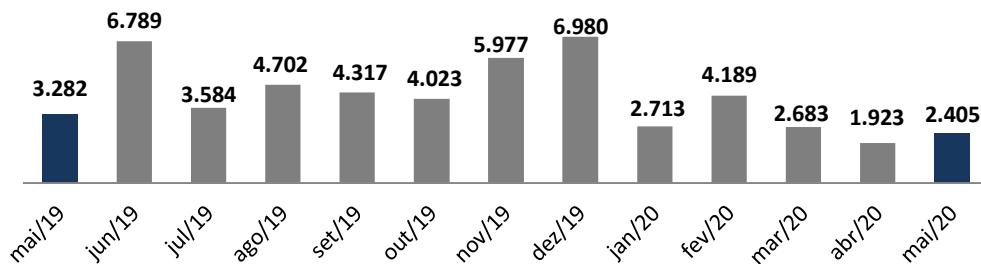
GVV = R\$ 1.105,5 milhões

Vendas de imóveis residenciais novos crescem em maio
 Alta foi registrada em relação a abril. Comparado a maio de 2019, volume comercializado apresentou queda

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em maio a comercialização de 2.405 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 25,1% superior ao mês anterior (1.923 unidades) e ficou 26,7% abaixo das vendas de maio de 2019 (3.282 unidades).

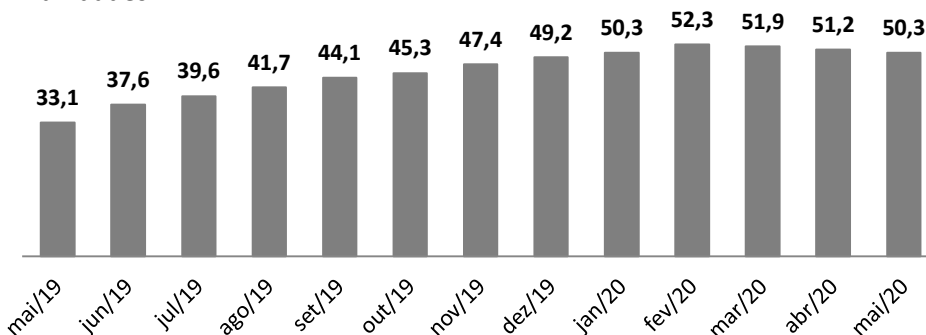
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (junho de 2019 a maio de 2020), as 50.285 unidades comercializadas representaram um aumento de 52,1% em relação ao período anterior (junho de 2018 a maio 2019), quando foram negociadas 33.068 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

O VGv (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 859,9 milhões, total 59,2% acima do registrado em abril (R\$ 540,2 milhões) e 52,6% inferior ao volume apurado em maio de 2019 (R\$ 1,8 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de maio de 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

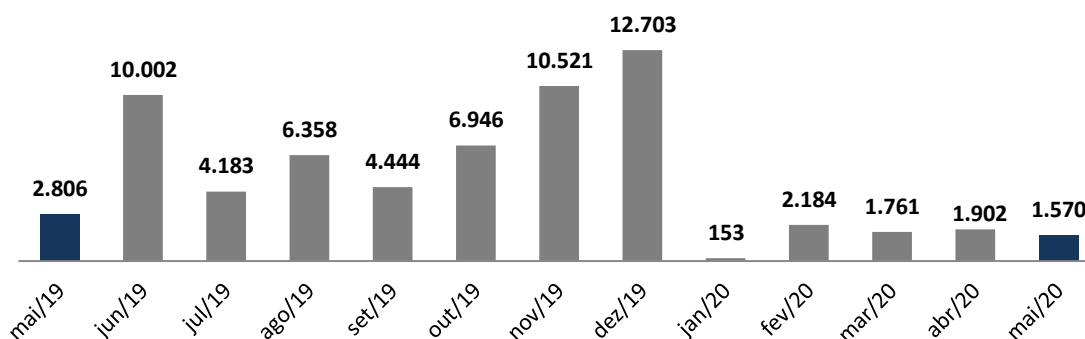
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 6,9% em maio, ficando acima dos índices registrados em abril de 2020 (5,4%), mas abaixo de maio de 2019 (13,5%).

O VSO de 12 meses (junho de 2019 a maio de 2020) atingiu 60,4%, percentual ligeiramente superior aos 59,8% do período anterior (maio de 2019 a abril de 2020) e acima dos 56,3% do acumulado de junho 2018 a maio de 2019.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), os lançamentos na cidade de São Paulo totalizaram em maio 1.570 unidades residenciais, volume 17,5% inferior ao apurado em abril de 2020 (1.902 unidades) e 44,0% abaixo do total de maio de 2019 (2.806 unidades).

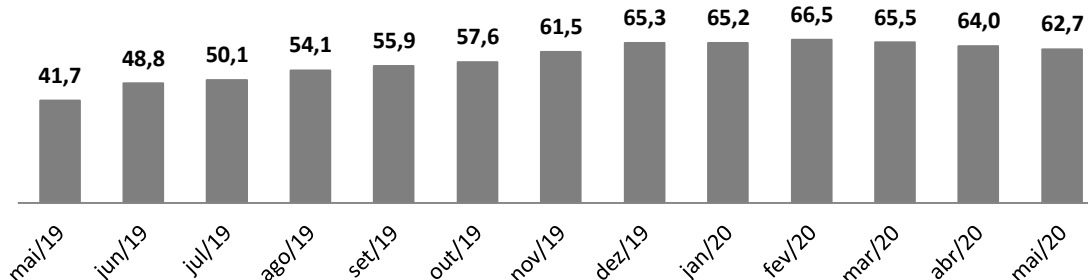
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (junho de 2019 a maio de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 62.727 unidades, 50,4% acima das 41.702 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (junho de 2018 a maio de 2019).

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 maio com a oferta de 32.438 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 4,5% inferior à registrada em abril de 2020 (33.968 unidades) e 54,0% superior ao volume de maio do ano passado (21.066 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (junho de 2017 a maio de 2020).

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.

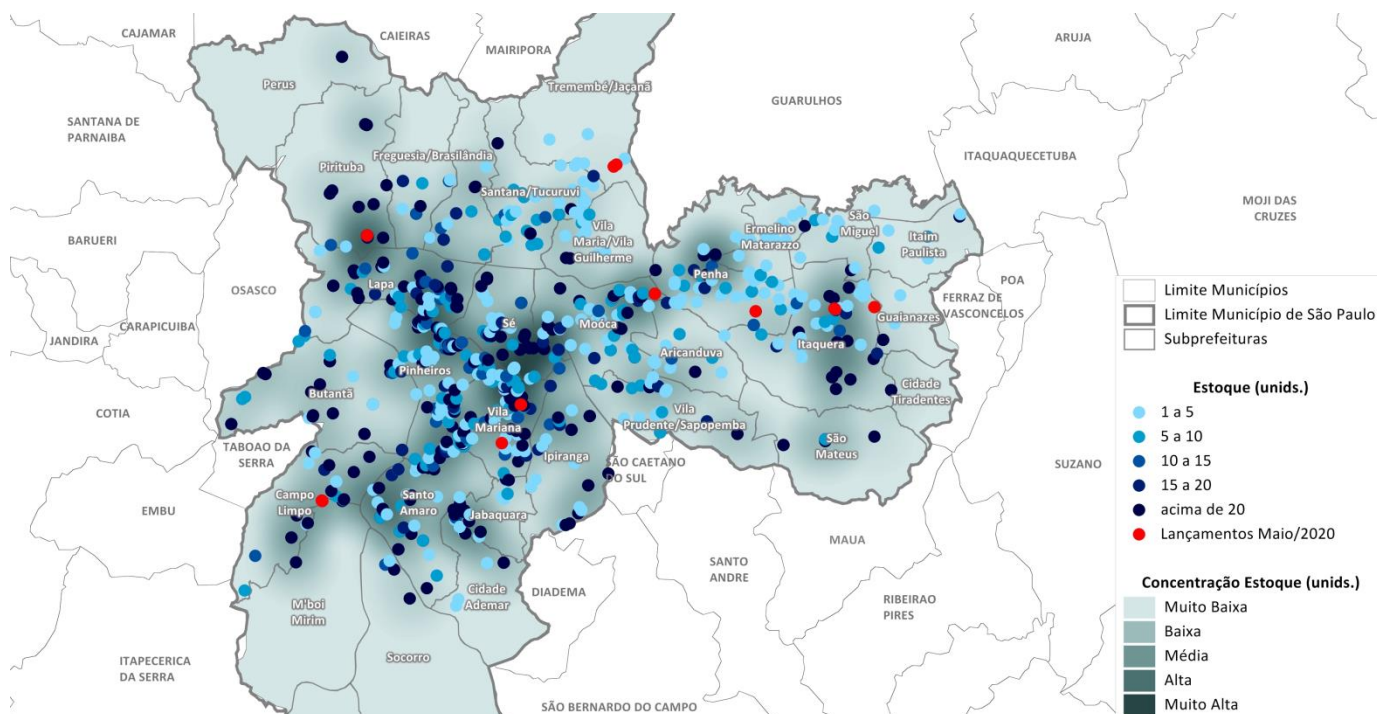
Ampliando o período analisado para 48 meses (junho de 2016 a maio de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 34.149 unidades, volume 5,3% superior à oferta de 36 meses.

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

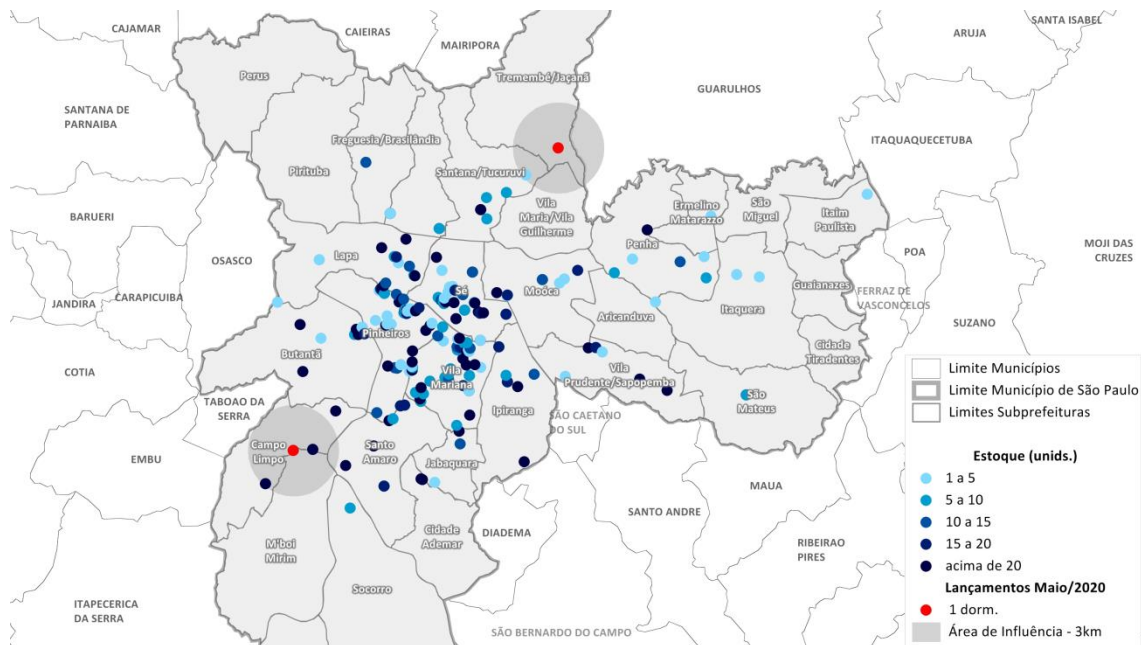
Em maio, o VGO (Valor Global da Oferta) de R\$ 16,6 bilhões ficou 5,1% abaixo do apurado em abril (R\$ 17,5 bilhões) e 24,2% acima do registrado em maio de 2019 (R\$ 13,4 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de maio de 2020.

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

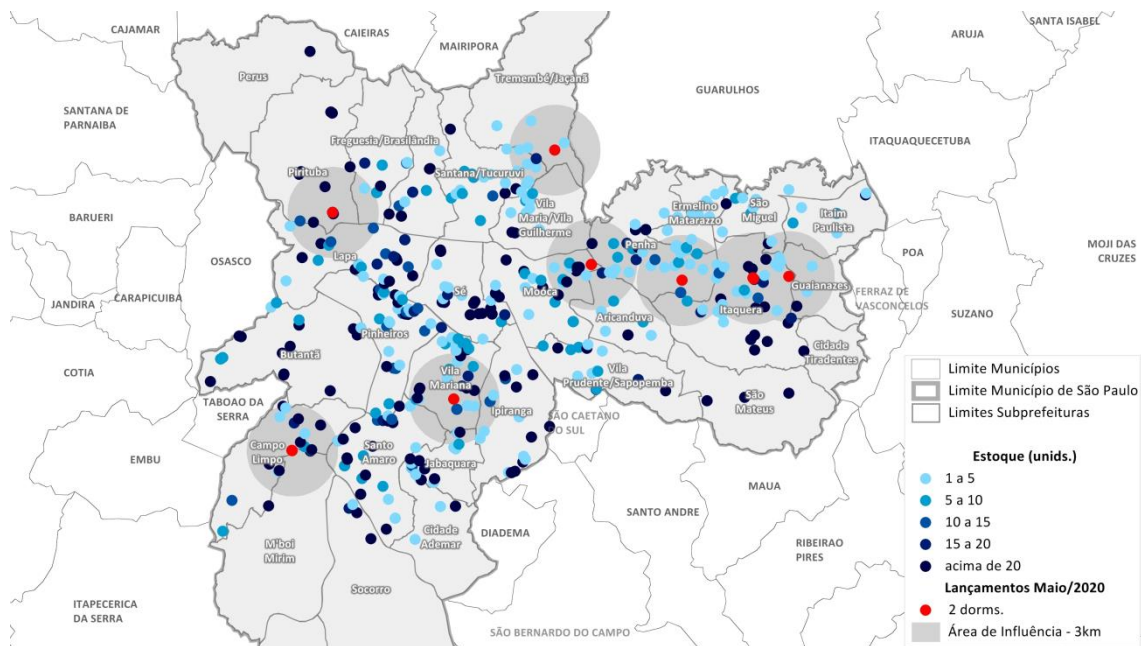
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



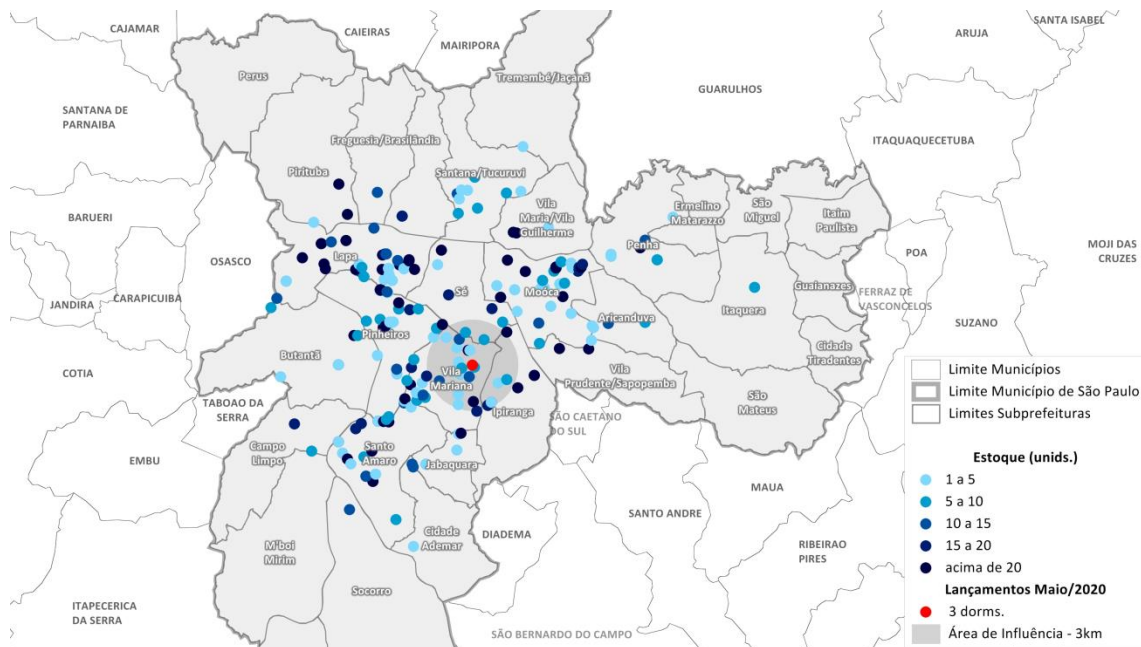
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



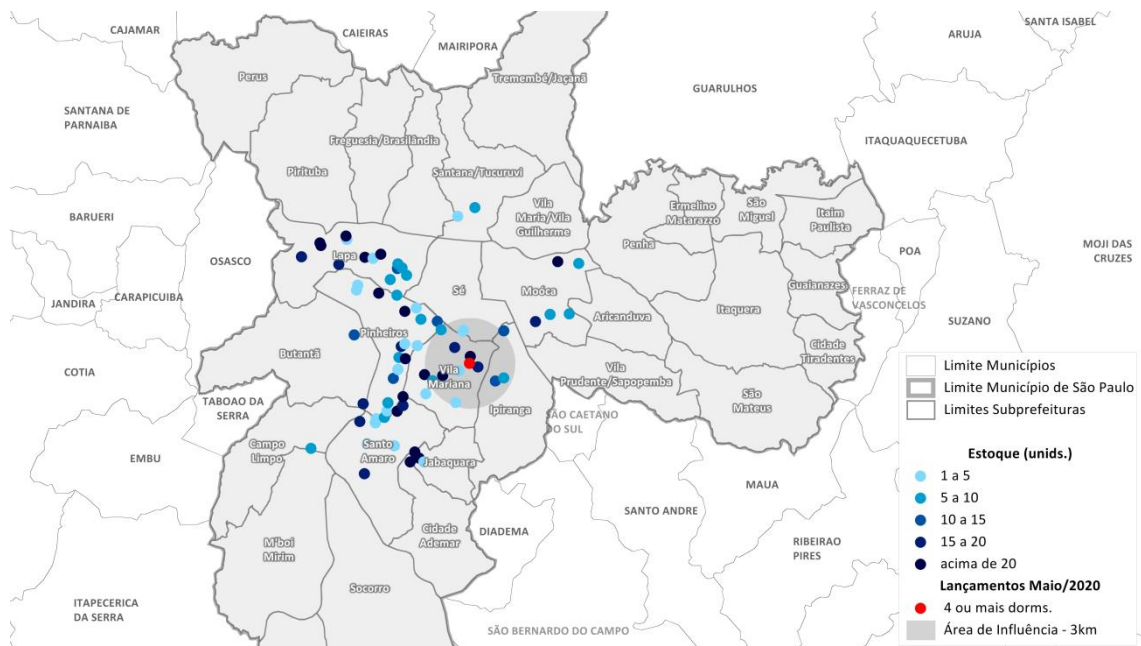
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 maio de 2020 em todos os indicadores: vendas (1.600 unidades), oferta (18.839 unidades), VGV (R\$ 418,1 milhões), VGO (R\$ 6,0 bilhões), lançamentos (1.256 unidades) e VSO (7,8%), resultado das 1.600 unidades comercializadas em relação aos 20.439 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (1.832 unidades), oferta (21.053 unidades), VGV (R\$ 401,0 milhões), VGO (R\$ 5,0 bilhões), lançamentos (1.033 unidades) e VSO (8,0%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (1.575 unidades) e de oferta final (15.990 unidades), tiveram os maiores VSO (9,0%), VGV (R\$ 294,7 milhões) e a maior quantidade de lançamentos (1.289 unidades). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão apresentaram o maior VGO (R\$ 5,5 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que a região Sul liderou em vendas (936 unidades), oferta (10.802 unidades), lançamentos (650 unidades), VGV (R\$ 355,1 milhões) e VSO (8,0%). A região Oeste ficou com melhor VGO (R\$ 6,7 bilhões).

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 Minha Casa, Minha Vida (MCMV) 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 maio, 1.550 unidades vendidas e 1.269 unidades lançadas estavam enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 15.753 unidades disponíveis para venda, com VSO de 9,0%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 855 unidades vendidas, 301 unidades lançadas, oferta final de 16.685 unidades e VSO de 4,9%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo demonstra um resultado importante em maio. A expectativa de retração em função da quarentena e do distanciamento social não se concretizou.

Ainda que a base de comparação seja pequena, as 2.405 unidades comercializadas no mês representaram aumento de 25,1% em relação a abril, resultado relativamente satisfatório, considerando a manutenção do fechamento dos estandes de vendas.

As unidades econômicas tiveram participação significativa no mercado em maio: do total comercializado no mês, 1.550 unidades (64%) se enquadravam nos parâmetros do programa Minha Casa, Minha Vida. “Sem dúvida, o resultado reflete um dos acertos dos empreendedores, ao oferecer produtos com grande aderência junto ao público comprador”, analisa Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Outro aspecto que influenciou positivamente o comportamento do mercado refere-se às transações on-line, meio virtual que supriu a necessidade de negociação com o cliente diante das restrições impostas pela quarentena. “A maioria das empresas relata que a web prevaleceu em boa parcela dos negócios realizados, demonstrando importante avanço digital para empresas e clientes”, diz Petrucci.

Porém, apesar da reação em termos de vendas, os lançamentos mantiveram a tendência de queda, tanto em relação a abril de 2020 (-17,5%) quanto a maio do ano passado (-44,0%).

A situação é preocupante, pois, comparado aos cinco primeiros meses de 2019, verifica-se retração de 25,5% no total acumulado em 2020 (janeiro a maio). Com relação às vendas, houve aumento de 8,3% relativamente a igual período. Ainda que o segundo semestre historicamente concentre maior volume acumulado de lançamentos e vendas, fica difícil prever o comportamento do mercado para o período neste ano totalmente atípico, afirma o economista-chefe.

Como a demanda por imóveis continua mesmo em meio à pandemia e o volume de imóveis lançados vem caindo, é possível haver redução da oferta, principalmente para a classe média – parcela da população que tem sofrido as consequências restritivas das legislações urbanísticas na capital paulista.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

“Parte desse problema, como temos insistido em afirmar, pode ser solucionada por meio da calibragem da Lei de Zoneamento, iniciativa que continua aguardando definição do poder público”, reforça Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

PIUs (Planos de Intervenção Urbana) e Operações Urbanas mais alinhados com a vocação da cidade e valores mais razoáveis de outorga onerosa e Cepacs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) também são destacados por Kallas como incentivos para a atividade imobiliária. “Isso resultaria em um grande ganho para a sociedade, porque produziríamos unidades mais acessíveis à população e criaríamos muitos novos empregos”, completa o vice-presidente.

O presidente Basilio Jafet chama a atenção para a discrepância entre a taxa básica de juros e as taxas de juros do crédito imobiliário. O Secovi-SP e entidades do setor vêm atuando intensamente para que as taxas de juros para aquisição de imóveis sejam mais acessíveis. “Com a Selic em 2,25% ao ano, e viés de baixa é difícil aceitar que se pratique uma taxa de 7,15% ao ano na concessão de financiamento imobiliário para a pessoa física”, enfatiza.

Segundo ele, apesar de o mercado oferecer imóveis para todas as faixas de renda, o valor da taxa de juros é um componente que pode viabilizar o acesso de muitas famílias à moradia.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – MAIO DE 2020
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	9.001	19.183	3.677	1.412	33.273
Lançamentos	251	1.256	21	42	1.570
Vendas	583	1.600	169	53	2.405
Oferta final	8.669	18.839	3.529	1.401	32.438
VSO (%)	6,3	7,8	4,6	3,6	6,9

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.278	8.675	4.055	7.177	11.088	33.273
Lançamentos	0	600	320	0	650	1.570
Vendas	91	683	303	392	936	2.405
Oferta final	2.187	8.592	4.072	6.785	10.802	32.438
VSO (%)	4,0	7,4	6,9	5,5	8,0	6,9

Área útil (m²)

Área útil (m²)	Menos de 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
Oferta anterior	21.852	4.802	2.816	1.943	1.298	562	33.273
Lançamentos	1.033	474	0	21	42	0	1.570
Vendas	1.832	289	121	98	47	18	2.405
Oferta final	21.053	4.987	2.695	1.866	1.293	544	32.438
VSO (%)	8,0	5,5	4,3	5,0	3,5	3,2	6,9

Preço (R\$ mil)

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 900.000	900.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	16.276	8.371	4.484	2.174	1.968	33.273
Lançamentos	1.289	176	42	21	42	1.570
Vendas	1.575	463	194	121	52	2.405
Oferta final	15.990	8.084	4.332	2.074	1.958	32.438
VSO (%)	9,0	5,4	4,3	5,5	2,6	6,9

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	16.034	17.239	33.273
Lançamentos	1.269	301	1.570
Vendas	1.550	855	2.405
Oferta final	15.753	16.685	32.438
VSO (%)	9,0	4,9	6,9

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

MAIO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 616 unidades

Lançamentos = 520 unidades

Oferta Final = 6.604 unidades

VSO (mensal) = 8,5%

VSO (12 meses) = 70,5%

VGv = R\$ 159,0 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 16.658 unidades

Lançamentos = 14.414 unidades

VGv = R\$ 5.119,3 milhões

Média do ano

Vendas = 776 unidades

Lançamentos = 290 unidades

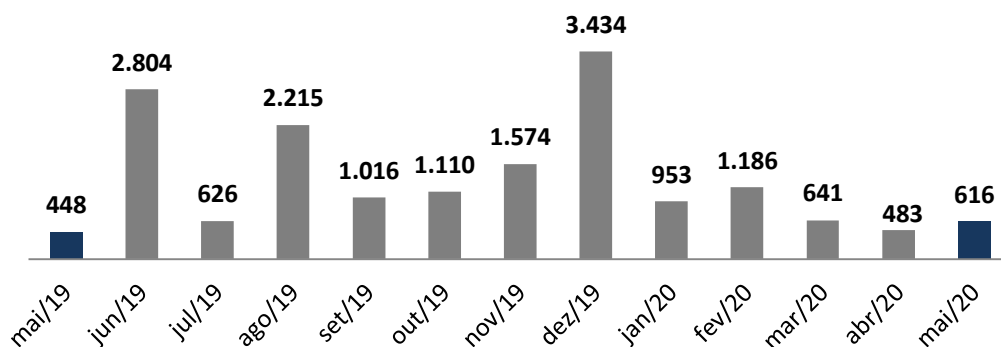
VGv = R\$ 211,6 milhões

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 maio de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 616 unidades vendidas, o que representa um aumento de 27,5% em comparação às 483 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de maio de 2019 (448 unidades), houve aumento de 37,5%.

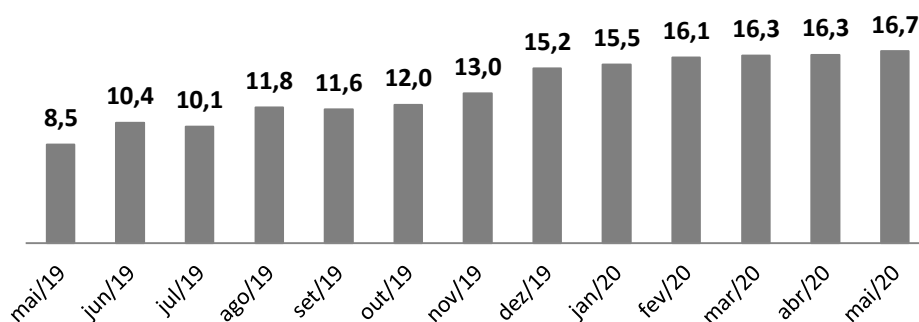
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (junho de 2019 a maio de 2020), foram comercializadas 16.658 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 95,0% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 8.542 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em maio de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 159,0 milhões, aumento de 20,5% em relação a abril de 2020, mês em que foram vendidos R\$ 132,0 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 154,9 milhões de maio de 2019, o aumento foi de 2,6% – valores atualizados pelo INCC-DI de maio de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em maio de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 8,5%, ficando acima dos 6,6% de abril e acima dos 4,6% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram maio com 6.604 unidades disponíveis para venda – volume 2,7% abaixo do registrado em abril (6.787 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (junho de 2017 a maio de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou em maio R\$ 2,53 bilhões, representando redução de 3,5% em relação a abril, mês em que foram ofertados R\$ 2,63 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 3,44 bilhões de maio de 2019, houve redução de 26,4% (valores atualizados pelo INCC-DI de maio de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 520 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 409,8% acima do registrado em abril (102 unidades) e 78,7% abaixo das 2.433 unidades de maio do ano passado.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Em maio deste ano, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (573 unidades), lançamentos (520 unidades), oferta (5.001 unidades), VGv (R\$ 134,3 milhões), VGO (R\$ 1,25 bilhão) e VSO (10,3%).

Área útil

Os imóveis com menos de 45 m² de área útil destacaram-se em vendas (286 unidades), lançamentos (520 unidades) e VSO (11,0%). Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² registraram a maior quantidade de oferta (2.581 unidades), VGO (R\$ 701,5 milhões) e VGv (R\$ 68,5 milhões).

Faixa de preço

Os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram em maio a maior quantidade de vendas (397 unidades), lançamentos (520 unidades), oferta (3.313 unidades), VGv (R\$ 74,0 milhões), e melhor VSO (10,7%). Unidades com preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VGO (R\$ 731,6 milhões).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – MAIO DE 2020
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	187	5.054	1.173	286	6.700
Lançamentos	0	520	0	0	520
Vendas	6	573	33	4	616
Oferta final	181	5.001	1.140	282	6.604
VSO (%)	3,2	10,3	2,8	1,4	8,5

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	2.086	2.849	785	679	301	6.700
Lançamentos	520	0	0	0	0	520
Vendas	286	268	35	22	5	616
Oferta final	2.320	2.581	750	657	296	6.604
VSO (%)	11,0	9,4	4,5	3,2	1,7	8,5

Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 900.000	Acima de 900.000	Total
Oferta anterior	3.190	2.260	559	254	437	6.700
Lançamentos	520	0	0	0	0	520
Vendas	397	182	27	12	-2	616
Oferta final	3.313	2.078	532	242	439	6.604
VSO (%)	10,7	8,1	4,8	4,7	-0,5	8,5

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	3.129	3.571	6.700
Lançamentos	520	0	520
Vendas	394	222	616
Oferta final	3.255	3.349	6.604
VSO (%)	10,8	6,2	8,5

CIDADE DE SÃO PAULO – MAIO DE 2020
DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	9.001	19.183	3.677	1.412	33.273
UL	(+) Lançadas	251	1.256	21	42	1.570
UV	(-) Vendidas	583	1.600	169	53	2.405
OF	Oferta - 31/05/2020	8.669	18.839	3.529	1.401	32.438

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,3	7,8	4,6	3,6	6,9
PMV	Prazo Médio de Venda	7	10	15	13	9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	150,7	418,1	183,8	107,3	859,9

<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	1,97	9,03	0,33	0,67	12,00
EL	Total Lançados	1,97	9,03	0,33	0,67	12,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	3.723	5.784	344	220	10.071
UL	(+) Lançadas	251	1.256	21	42	1.570
UV	(-) Vendidas	290	740	60	15	1.105
OF	Oferta - 31/05/2020	3.684	6.300	305	247	10.536

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,3	10,5	16,4	5,7	9,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	76,1	167,4	71,1	34,1	348,7

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	5.278	13.399	3.333	1.192	23.202
UV	(-) Vendidas	293	860	109	38	1.300
OF	Oferta - 31/05/2020	4.985	12.539	3.224	1.154	21.902

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,6	6,4	3,3	3,2	5,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	74,6	250,7	112,7	73,2	511,2

OUTRAS CIDADES DA RMSP – MAIO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	187	5.054	1.173	286	6.700
UL	(+) Lançadas	0	520	0	0	520
UV	(-) Vendidas	6	573	33	4	616
OF	Oferta - 31/05/2020	181	5.001	1.140	282	6.604

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,2	10,3	2,8	1,4	8,5
PMV	Prazo Médio de Venda	13	10	10	15	10
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,7	134,3	20,1	2,9	159,0

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
ELV	Vertical Lançados	0,000	2,000	0,000	0,000	2,000
EL	Total Lançados	0,000	2,000	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 - 30/04/2020	0	1.269	97	35	1.401
UL	(+) Lançadas	0	520	0	0	520
UV	(-) Vendidas	0	440	7	2	449
OF	Oferta - 31/05/2020	0	1.349	90	33	1.472

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	-	24,6	7,2	5,7	23,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,0	95,7	4,8	2,3	102,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	187	3.785	1.076	251	5.299
UV	(-) Vendidas	6	133	26	2	167
OF	Oferta - 31/05/2020	181	3.652	1.050	249	5.132

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,2	3,5	2,4	0,8	3,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,7	38,6	15,3	0,6	56,2

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – MAIO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	9.188	24.237	4.850	1.698	39.973
UL	(+) Lançadas	251	1.776	21	42	2.090
UV	(-) Vendidas	589	2.173	202	57	3.021
OF	Oferta - 31/05/2020	8.850	23.840	4.669	1.683	39.042

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,2	8,4	4,1	3,3	7,2
PMV	Prazo Médio de Venda	7	10	14	14	10
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	152,4	552,4	203,9	110,2	1.018,9

<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	1,97	11,03	0,33	0,67	14,00
EL	Total Lançados	1,97	11,03	0,33	0,67	14,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	3.723	7.053	441	255	11.472
UL	(+) Lançadas	251	1.776	21	42	2.090
UV	(-) Vendidas	290	1.180	67	17	1.554
OF	Oferta - 31/05/2020	3.684	7.649	395	280	12.008

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,3	13,4	14,5	5,7	11,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	76,1	263,1	75,9	36,4	451,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/04/2020	5.465	17.184	4.409	1.443	28.501
UV	(-) Vendidas	299	993	135	40	1.467
OF	Oferta - 31/05/2020	5.166	16.191	4.274	1.403	27.034

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,5	5,8	3,1	2,8	5,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	76,3	289,3	128,0	73,8	567,4

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 ZEI 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

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243 e 5591-1241

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br