

JUNHO/2020
CIDADE DE SÃO PAULO
Números do mês:

Vendas = 2.984 unidades

Lançamentos = 2.015 unidades

Oferta Final = 31.225 unidades

VSO (mensal) = 8,7%

VSO (12 meses) = 59,4%

VGV = R\$ 1.237,9 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 46.480 unidades

Lançamentos = 54.740 unidades

VGV = R\$ 21,575 bilhões

Média do ano

Vendas = 2.816 unidades

Lançamentos = 1.598 unidades

VGV = R\$ 1.130,7 milhões

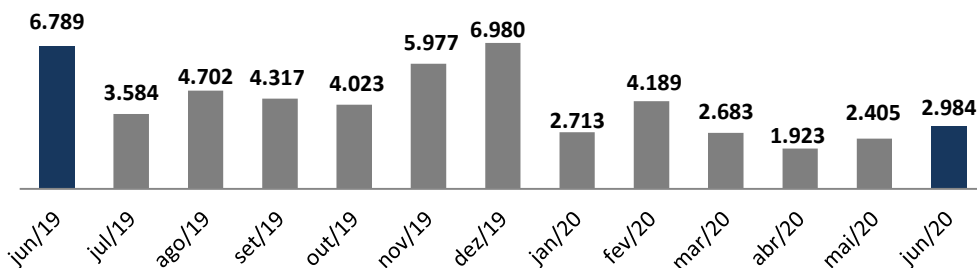
Vendas de imóveis residenciais novos crescem no mês de junho na Capital

Este é o segundo mês consecutivo de aumento na comercialização

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 junho deste ano a comercialização de 2.984 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 24,1% superior ao mês anterior (2.405 unidades), mas mesmo assim ficou 56,0% abaixo das vendas de junho de 2019 (6.789 unidades).

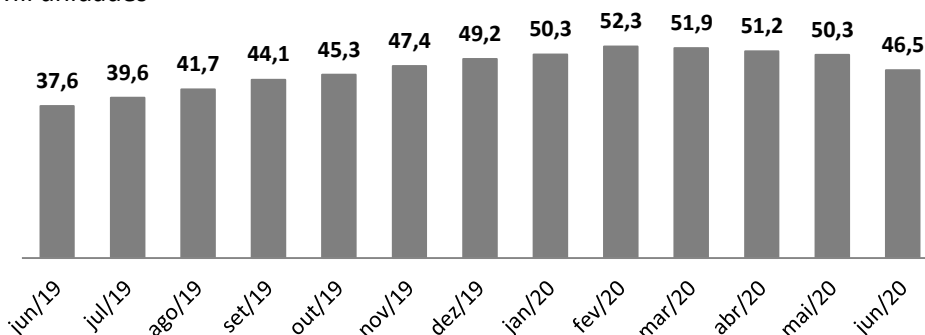
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (julho de 2019 a junho de 2020), as 46.480 unidades comercializadas representaram um aumento de 23,7% em relação ao período anterior (julho de 2018 a junho 2019), quando foram negociadas 37.569 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) atingiu R\$ 1,24 bilhão, resultado que ficou 43,5% acima do registrado no mês de maio (R\$ 862,8 milhões) e 64,8% abaixo do volume percebido em junho de 2019 (R\$ 3,51 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de junho de 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

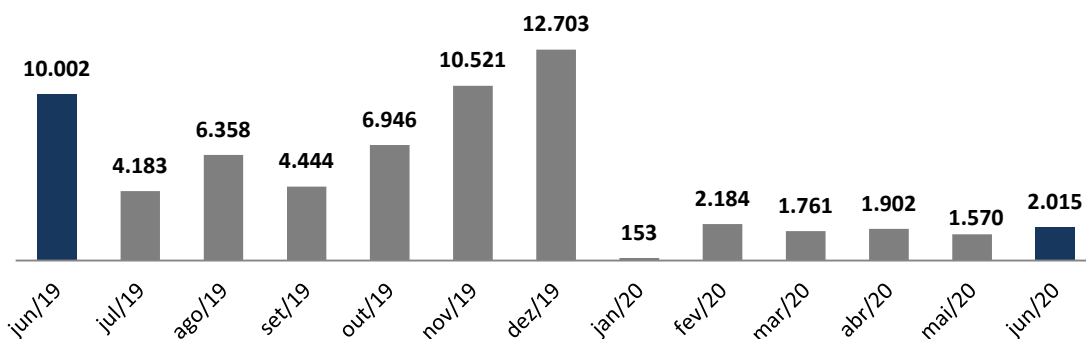
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 8,7% em junho, ficando acima do índice registrado no mês de maio de 2020 (6,9%) e abaixo de junho de 2019 (22,3%).

O VSO de 12 meses (julho de 2019 a junho de 2020) foi de 59,4%, resultado inferior aos 60,4% do período imediatamente anterior (junho de 2019 a maio de 2020) e inferior aos 56,9% do acumulado de julho 2018 a junho de 2019.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em junho de 2020, o lançamento de 2.015 unidades residenciais, volume 28,3% superior ao apurado em maio de 2020 (1.570 unidades), e 79,9% abaixo do total de junho de 2019 (10.002 unidades).

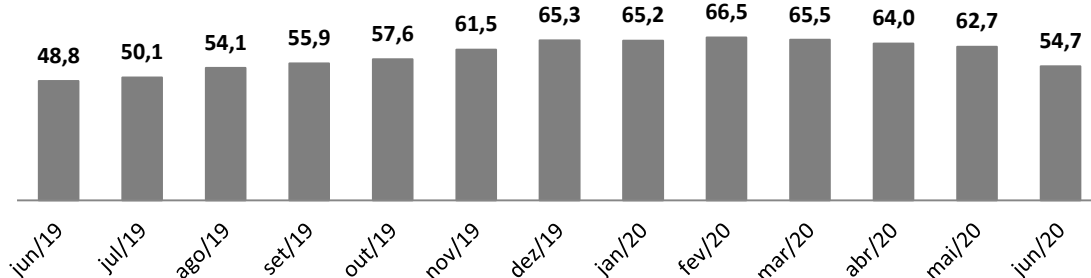
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (julho de 2019 a junho de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 54.740 unidades, 12,3% acima das 48.751 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (julho de 2018 a junho 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 junho com a oferta de 31.225 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 3,7% inferior à registrada em maio de 2020 (32.438 unidades) e ficou 31,8% acima do volume de junho do ano passado (23.691 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (julho de 2017 a junho 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.

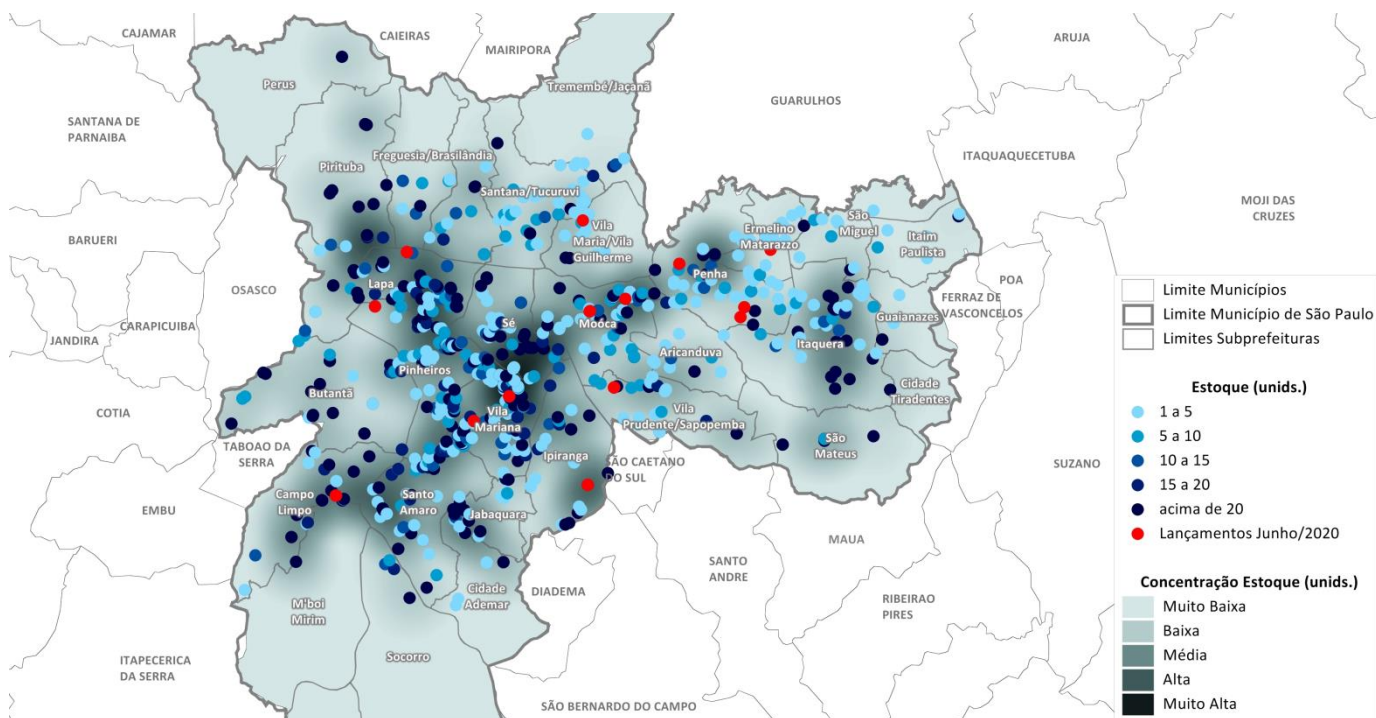
Ampliando o período analisado para 48 meses (maio de 2016 a junho de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 32.866 unidades, volume 5,3% superior à oferta de 36 meses.

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

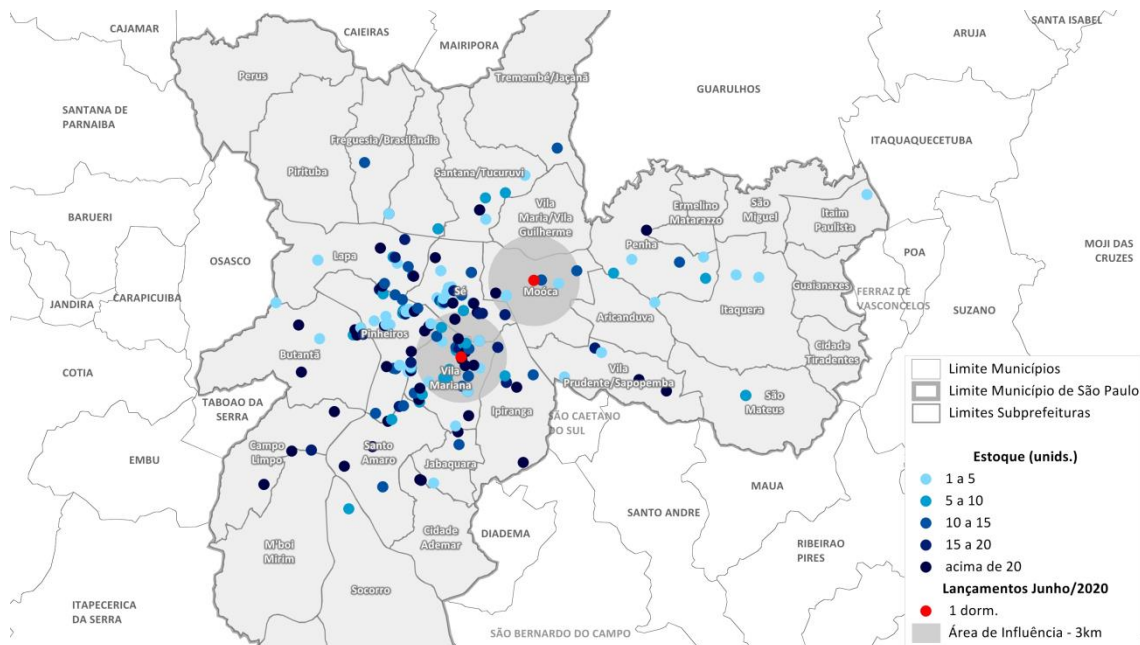
Em junho, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 15,9 bilhões, resultado 4,2% inferior ao de maio (R\$ 16,6 bilhões) e 6,2% acima do percebido em junho de 2019 (R\$ 15,0 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de junho de 2020.

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

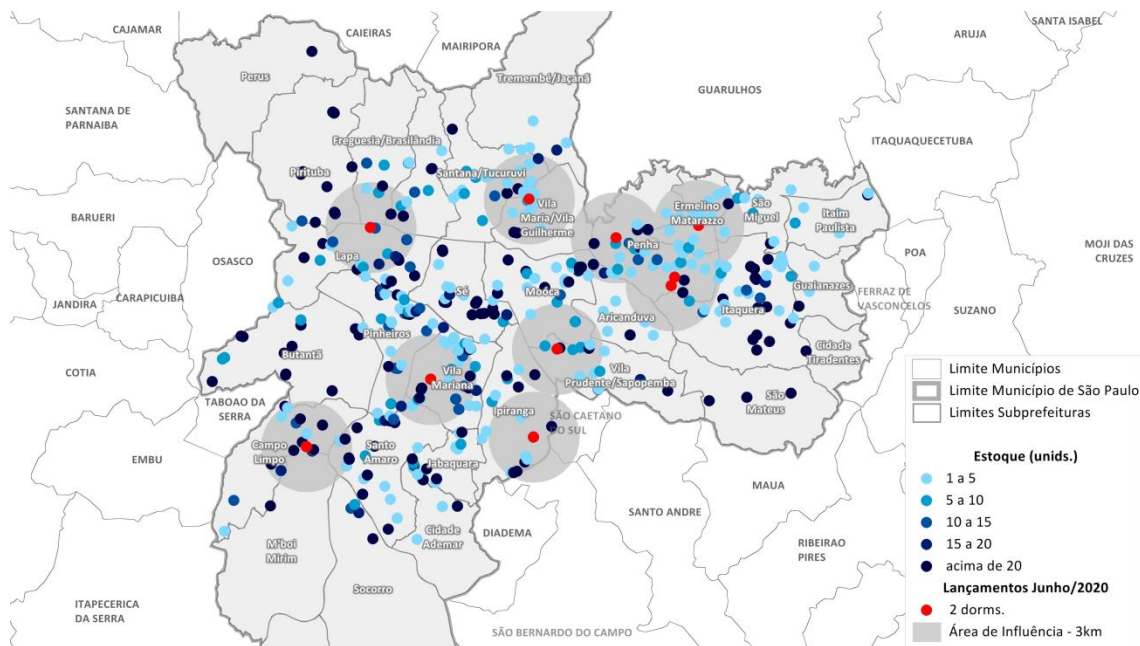
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



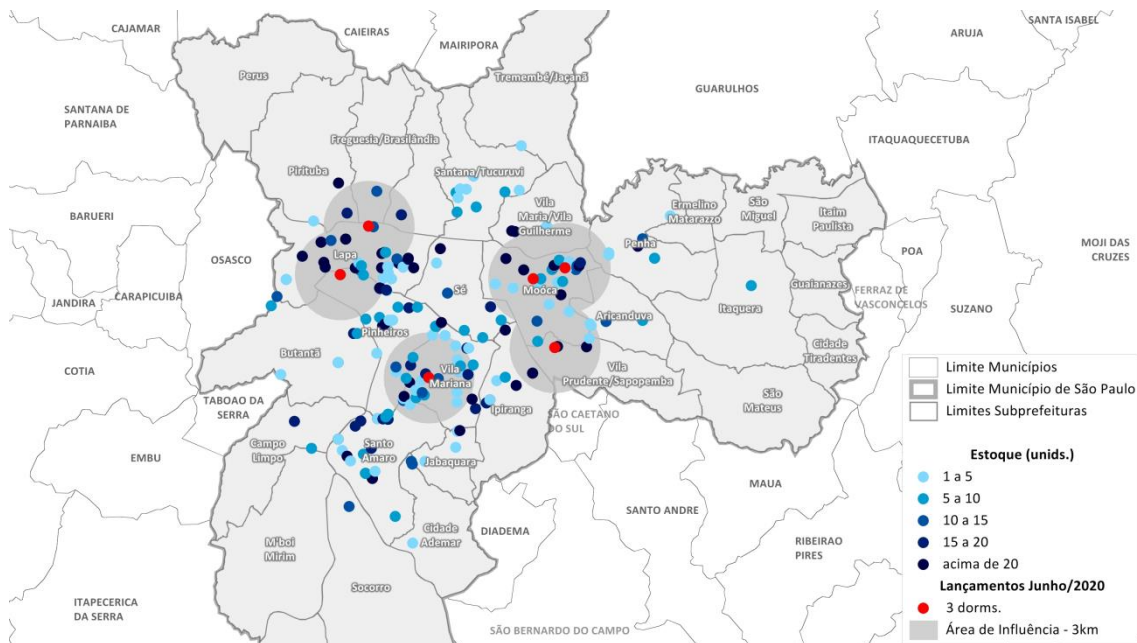
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



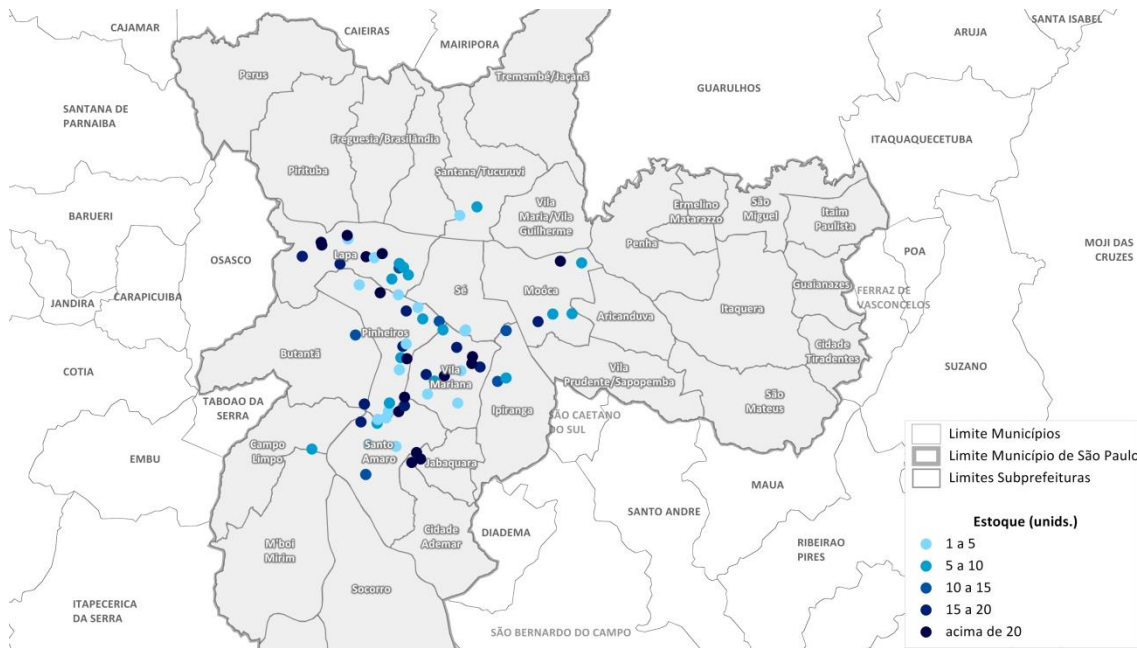
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 junho de 2020 em todos os indicadores: vendas (2.044 unidades), oferta (17.894 unidades), VGV (R\$ 584,7 milhões), VGO (R\$ 5,6 bilhões), lançamentos (1.231 unidades) e no VSO (10,3%), resultado das 2.044 unidades comercializadas em relação aos 19.938 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.001 unidades), oferta (20.248 unidades), VGV (R\$ 454,8 milhões), VGO (R\$ 4,7 bilhões), lançamentos (1.222 unidades). O maior VSO (9,9%) foi percebido nos imóveis com área entre 45 m² e 65 m².

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (1.633 unidades), oferta final (15.265 unidades), maior VSO (9,7%), maior VGV (R\$ 310,1 milhões) e maior quantidade de lançamentos (1.009 unidades). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VGO (R\$ 5,2 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em junho, a região Sul liderou em vendas (1.033 unidades), oferta (10.823 unidades), lançamentos (1.078 unidades) e VGV (R\$ 455,2 milhões). A Zona Leste registrou o maior VSO (9,8%) e a região Oeste ficou com melhor VGO (R\$ 6,4 bilhões).

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 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 junho, 1.588 unidades vendidas e 854 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 15.024 unidades disponíveis para venda, com VSO de 9,6%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 1.396 unidades vendidas, 1.161 unidades lançadas, oferta final de 16.201 unidades e VSO de 7,9%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo do mês de junho encerra um semestre que vai ficar marcado na história, em razão da influência da pandemia do novo coronavírus (Covid-19), que parou a quase totalidade das atividades econômicas no mundo.

O setor lamenta as perdas irreparáveis de vidas. Até agora, mais de 80 mil cidadãos brasileiros morreram em virtude da doença. E o mercado imobiliário também se preocupa com a retração econômica, como não poderia deixar de ocorrer em meio a uma crise como essa, com aumento do desemprego e diminuição da atividade das empresas e da produção.

“Mas apesar desse cenário desafiador, o mercado imobiliário apresentou crescimento no mês de junho em relação ao mês de maio, quando as vendas já tinham apresentado recuperação em relação a abril. A tendência de retomada da vida, dentro de um ‘ novo normal’, está colaborando com esse comportamento”, diz Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

No mês, foram vendidas 2.984 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – um aumento de 24,1% em relação ao mês imediatamente anterior.

Outro aspecto a ser considerado nos resultados da pesquisa, é que apesar de os lançamentos no primeiro semestre do ano terem sido reduzidos em mais de 50%, as vendas caíram somente 14%, o que demonstra, entre outras coisas, que a demanda continua aderente aos produtos imobiliários e que as vendas estão se concentrando nos imóveis disponíveis (lançados, em construção e prontos).

“Esta pandemia, entre outros aspectos, mostrou a importância do imóvel para a segurança das famílias, muito além de seu benefício patrimonial e econômico”, aponta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Nesse processo de recuperação das vendas, a taxa Selic, que está no menor patamar histórico, deve ser considerada. “Ela está baixíssima. E a futura diminuição do spread bancário para o financiamento imobiliário fará com que as prestações da casa própria fiquem muito mais acessíveis, praticamente se igualando ao valor do aluguel. Isso é um forte incentivo à compra do imóvel”, destaca Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Para o economista-chefe do Sindicato, existe margem para a redução dos juros dos financiamentos imobiliários. “Taxas de juros competitivas estimulam o aumento das operações de financiamentos, trazendo mais famílias para o crédito imobiliário”, ressalta Petrucci.

“Mas para essa popularização do crédito, é preciso que as taxas de juros sejam compatíveis com a atual conjuntura econômica do País”, completa Jafet.

Afora as taxas de juros, os empreendedores imobiliários, que mantiveram suas atividades produtivas durante a pandemia, com os canteiros de obras operando dentro de rígidos padrões de higiene e segurança para os trabalhadores, continua a enfrentar dificuldades legais para viabilizar novos produtos imobiliários na cidade de São Paulo. “O que mais nos preocupa é o futuro, o período pós-pandemia, pois continuaremos a lidar com os entraves da Lei de Zoneamento, que precisa de mudanças e calibragem há muito tempo”, destaca o vice-presidente Kallas.

“O setor atende muito bem a demanda por imóveis econômicos. Mas a classe média sofre os efeitos das restrições das legislações urbanas, que travam a produção imobiliária diversificada, para atender vários públicos consumidores. As regras legislativas são antagônicas à realidade de uma cidade dinâmica como São Paulo. Isso tem de ser solucionado rapidamente”, conclui o presidente Basilio Jafet.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	8.638	18.707	3.448	1.401	32.194
Lançamentos	374	1.231	410	0	2.015
Vendas	580	2.044	273	87	2.984
Oferta final	8.432	17.894	3.585	1.314	31.225
VSO (%)	6,4	10,3	7,1	6,2	8,7

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.186	8.437	4.078	6.715	10.778	32.194
Lançamentos	0	517	5	415	1.078	2.015
Vendas	136	878	329	608	1.033	2.984
Oferta final	2.050	8.076	3.754	6.522	10.823	31.225
VSO (%)	6,2	9,8	8,1	8,5	8,7	8,7

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	21.027	4.940	2.562	1.806	1.304	555	32.194
Lançamentos	1.222	451	40	214	88	0	2.015
Vendas	2.001	533	202	138	87	23	2.984
Oferta final	20.248	4.858	2.400	1.882	1.305	532	31.225
VSO (%)	9,0	9,9	7,8	6,8	6,3	4,1	8,7

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	15.889	8.060	4.321	1.991	1.933	32.194
Lançamentos	1.009	690	62	242	12	2.015
Vendas	1.633	775	335	151	90	2.984
Oferta final	15.265	7.975	4.048	2.082	1.855	31.225
VSO (%)	9,7	8,9	7,6	6,8	4,6	8,7

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	15.758	16.436	32.194
Lançamentos	854	1.161	2.015
Vendas	1.588	1.396	2.984
Oferta final	15.024	16.201	31.225
VSO (%)	9,6	7,9	8,7

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

JUNHO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 472 unidades

Lançamentos = 421 unidades

Oferta Final = 6.512 unidades

VSO (mensal) = 6,8%

VSO (12 meses) = 67,7%

VGv = R\$ 181,8 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 14.326 unidades

Lançamentos = 12.828 unidades

VGv = R\$ 4.404,7 milhões

Média do ano

Vendas = 725 unidades

Lançamentos = 312 unidades

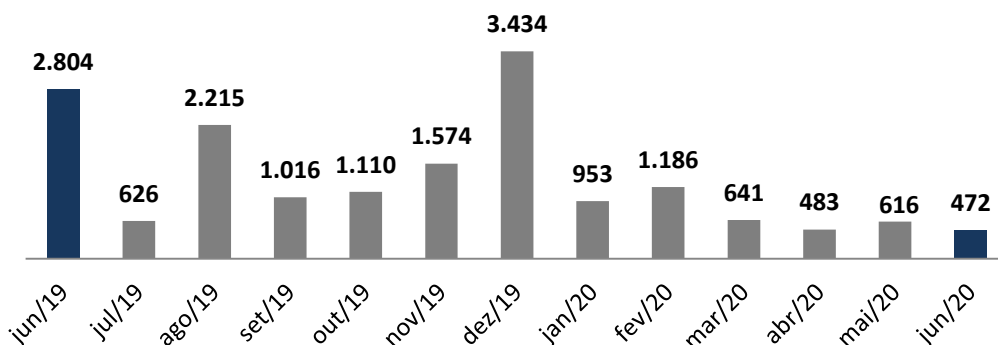
VGv = R\$ 207,2 milhões

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 junho de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 472 unidades vendidas, uma redução de 23,4% em comparação às 616 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de junho de 2019 (2.804 unidades), houve redução de 83,2%.

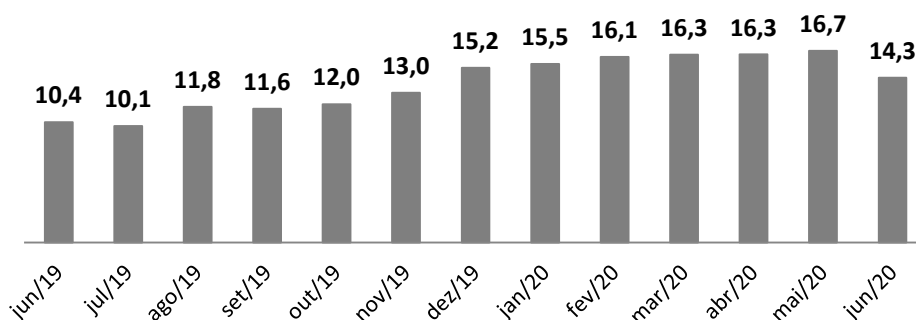
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (julho de 2019 a junho de 2020), foram comercializadas 14.326 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 37,1% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 10.446 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em junho de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 181,8 milhões, representando aumento de 14,0% em relação a maio de 2020, mês em que foram vendidos R\$ 159,5 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 913,7 milhões de junho de 2019, a redução foi de 80,1% – valores atualizados pelo INCC-DI de junho de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em junho de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 6,8%, ficando abaixo dos 8,5% de maio e abaixo dos 25,0% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram junho com 6.512 unidades disponíveis para venda – volume 1,4% abaixo do registrado em maio (6.604 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (julho de 2017 a junho de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou em junho R\$ 2,46 bilhões, representando redução de 3,3% em relação a maio, mês em que foram ofertados R\$ 2,54 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 3,07 bilhões de junho de 2019, houve redução de 19,8% (valores atualizados pelo INCC-DI de junho de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 421 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 19,0% abaixo do registrado em maio (520 unidades) e 79,0% abaixo das 2.007 unidades de junho do ano passado.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Em junho deste ano, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em quase todos os indicadores: vendas (347 unidades), lançamentos (316 unidades), oferta (4.966 unidades), VGv (R\$ 87,8 milhões), VGO (R\$ 1,3 bilhão). O maior VSO (7,8%) foi registrado nos imóveis com 3 dormitórios.

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se em quase todos os indicadores: vendas (183 unidades), oferta (2.520 unidades), VGO (R\$ 700,9 milhões), VGv (R\$ 50,6 milhões). Os imóveis com menos de 45 m² registraram a maior quantidade de lançamentos (179 unidades). O maior VSO (7,8%) foi registrado nos imóveis com metragem entre 85 m² e 130 m².

Faixa de preço

Em junho, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (224 unidades), maior oferta (3.250 unidades) e lançamentos (179 unidades). Unidades com preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VGO (R\$ 730,1 milhões) e maior VGv (R\$ 51,7 milhões). O maior VSO (8,7%) foi registrado nos imóveis com preços superiores a R\$ 900 mil.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – JUNHO DE 2020

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	179	4.997	1.137	250	6.563
Lançamentos	0	316	105	0	421
Vendas	11	347	97	17	472
Oferta final	168	4.966	1.145	233	6.512
VSO (%)	6,1	6,5	7,8	6,8	6,8

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	2.320	2.577	747	643	276	6.563
Lançamentos	179	126	53	63	0	421
Vendas	157	183	57	55	20	472
Oferta final	2.342	2.520	743	651	256	6.512
VSO (%)	6,3	6,8	7,1	7,8	7,2	6,8

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	3.295	2.078	543	243	404	6.563
Lançamentos	179	137	105	0	0	421
Vendas	224	148	55	10	35	472
Oferta final	3.250	2.067	593	233	369	6.512
VSO (%)	6,4	6,7	8,5	4,1	8,7	6,8

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	3.257	3.306	6.563
Lançamentos	179	242	421
Vendas	220	252	472
Oferta final	3.216	3.296	6.512
VSO (%)	6,4	7,1	6,8

CIDADE DE SÃO PAULO – JUNHO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	8.638	18.707	3.448	1.401	32.194
UL	(+) Lançadas	374	1.231	410	0	2.015
UV	(-) Vendidas	580	2.044	273	87	2.984
OF	Oferta - 30/06/2020	8.432	17.894	3.585	1.314	31.225

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,4	10,3	7,1	6,2	8,7
PMV	Prazo Médio de Venda	8	10	10	13	10
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	184,0	584,7	267,7	201,5	1.237,9

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00
ELV	Vertical Lançados	2,00	3,87	4,13	0,00	10,00
EL	Total Lançados	2,00	8,87	4,13	0,00	15,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	1.885	2.938	148	123	5.094
UL	(+) Lançadas	374	1.231	410	0	2.015
UV	(-) Vendidas	172	646	108	16	942
OF	Oferta - 30/06/2020	2.087	3.523	450	107	6.167

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,6	15,5	19,4	13,0	13,3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	54,0	194,3	88,6	43,9	380,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	6.753	15.769	3.300	1.278	27.100
UV	(-) Vendidas	408	1.398	165	71	2.042
OF	Oferta - 30/06/2020	6.345	14.371	3.135	1.207	25.058

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,0	8,9	5,0	5,6	7,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	130,0	390,4	179,1	157,6	857,1

OUTRAS CIDADES DA RMSP – JUNHO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	179	4.997	1.137	250	6.563
UL	(+) Lançadas	0	316	105	0	421
UV	(-) Vendidas	11	347	97	17	472
OF	Oferta - 30/06/2020	168	4.966	1.145	233	6.512

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,1	6,5	7,8	6,8	6,8
PMV	Prazo Médio de Venda	31	14	13	12	13
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,9	87,8	65,2	25,9	181,8

<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	1,580	0,420	0,000	2,000
EL	Total Lançados	0,000	1,580	0,420	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 - 31/05/2020	0	783	54	33	870
UL	(+) Lançadas	0	316	105	0	421
UV	(-) Vendidas	0	170	30	4	204
OF	Oferta - 30/06/2020	0	929	129	29	1.087

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	-	15,5	18,9	12,1	15,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,0	41,2	19,2	5,0	65,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	179	4.214	1.083	217	5.693
UV	(-) Vendidas	11	177	67	13	268
OF	Oferta - 30/06/2020	168	4.037	1.016	204	5.425

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,1	4,2	6,2	6,0	4,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,9	46,6	46,0	20,9	116,4

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – JUNHO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	8.817	23.704	4.585	1.651	38.757
UL	(+) Lançadas	374	1.547	515	0	2.436
UV	(-) Vendidas	591	2.391	370	104	3.456
OF	Oferta - 30/06/2020	8.600	22.860	4.730	1.547	37.737

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,4	9,5	7,3	6,3	8,4
PMV	Prazo Médio de Venda	8	10	10	13	10
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	186,9	672,5	332,9	227,4	1.419,7

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00
ELV	Vertical Lançados	2,00	5,45	4,55	0,00	12,00
EL	Total Lançados	2,00	10,45	4,55	0,00	17,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	1.885	3.721	202	156	5.964
UL	(+) Lançadas	374	1.547	515	0	2.436
UV	(-) Vendidas	172	816	138	20	1.146
OF	Oferta - 30/06/2020	2.087	4.452	579	136	7.254

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,6	15,5	19,2	12,8	13,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	54,0	235,5	107,8	48,9	446,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/05/2020	6.932	19.983	4.383	1.495	32.793
UV	(-) Vendidas	419	1.575	232	84	2.310
OF	Oferta - 30/06/2020	6.513	18.408	4.151	1.411	30.483

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,0	7,9	5,3	5,6	7,0
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	132,9	437,0	225,1	178,5	973,5

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

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