

OUTUBRO/2020

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.552 unidades

Lançamentos = 6.220 unidades

Oferta Final = 32.544 unidades

VSO (mensal) = 14,6%

VSO (12 meses) = 60,4%

GVV = R\$ 2.857,3 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 51.244 unidades

Lançamentos = 55.920 unidades

GVV = R\$ 24,3 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.829 unidades

Lançamentos = 3.270 unidades

GVV = R\$ 1.790,6 milhões

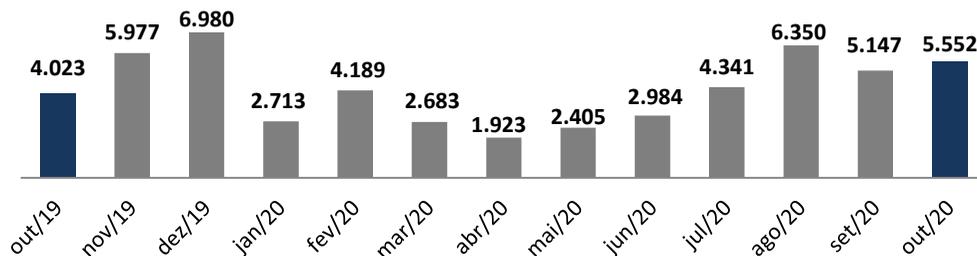
Mercado imobiliário mantém resultados positivos em outubro

Vendas do mês confirmam o bom desempenho do mercado na cidade de São Paulo

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 outubro deste ano a comercialização de 5.552 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 7,9% superior ao do mês anterior (5.147 unidades). Em relação a outubro do ano passado (4.023 unidades), o crescimento foi de 38,0%.

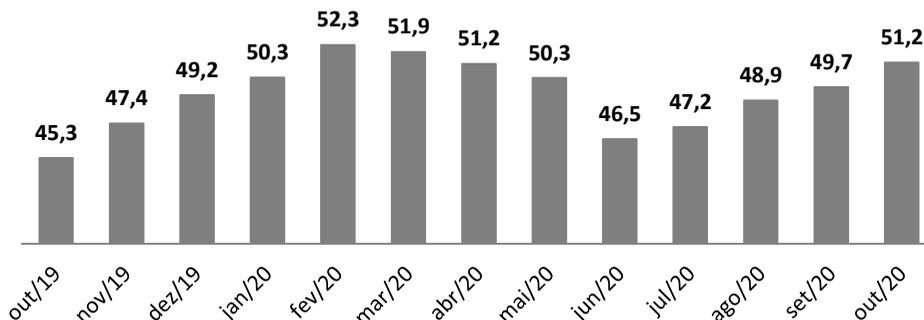
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020), as 51.244 unidades comercializadas representaram um aumento de 13,1% em relação ao período anterior (novembro de 2018 a outubro 2019), quando foram negociadas 45.314 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\$ 2,9 bilhões, resultado 6,5% abaixo do registrado no mês de setembro (R\$ 3,1 bilhões) e 23,1% superior ao volume percebido em outubro de 2019 (R\$ 2,3 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2020..

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

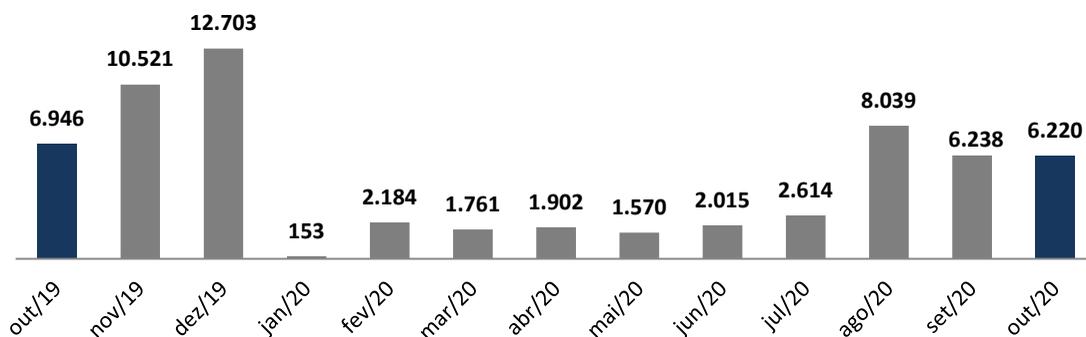
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 14,6% em outubro, ficando acima do registrado no mês anterior (13,9%) e também do apurado em outubro de 2019 (12,1%).

O VSO de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020) foi de 60,4%, superando os 59,9% do período imediatamente anterior (outubro de 2019 a setembro de 2020) e em 0,7% os 60,0% do acumulado de novembro de 2018 a outubro de 2019.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

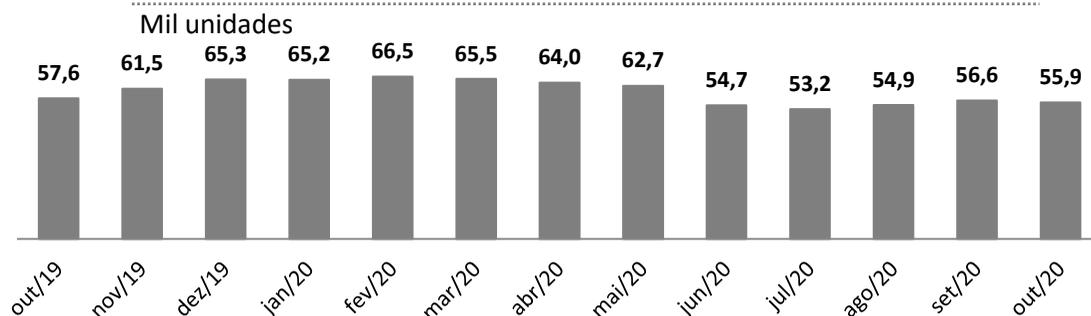
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em outubro, o lançamento de 6.220 unidades residenciais, volume 0,3% inferior ao apurado em setembro (6.238 unidades) e 10,5% abaixo do total de outubro de 2019 (6.946 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 55.920 unidades, 2,9% abaixo das 57.573 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (novembro de 2018 a outubro de 2019).

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)



Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de outubro com a oferta de 32.544 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 2,3% superior à registrada no mês anterior (31.800 unidades) e ficou 11,0% acima do volume de outubro do ano passado (29.322 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2017 a outubro 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 (novembro de 2016 a outubro de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 33.628 unidades, volume 3,3% superior à oferta de 36 meses.

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

Em outubro, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 16,2 bilhões, resultado 0,5% inferior ao de setembro (R\$ 16,3 bilhões) e 8,8% abaixo do percebido em outubro de 2019 (R\$ 17,8 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de outubro de 2020.

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 (2.980 unidades), VGV (R\$ 853,3 milhões), oferta (18.394 unidades), unidades lançadas (4.276 unidades) e o maior VGO (R\$ 5,6 bilhões). O maior VSO (16,2%), resultado das 1.847 unidades comercializadas em relação aos 11.403 imóveis ofertados, foi registrado nos imóveis com 1 dormitório.

Área útil

Devido à participação expressiva dos imóveis compactos na cidade de São Paulo, que ganhou força nos últimos anos, a Pesquisa do Mercado Imobiliário dividiu por faixas de “menos de 30 m²” e “entre 30 m² e 45 m²”, para melhorar a análise. Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.859 unidades), oferta (15.309 unidades), VGV (R\$ 630,0 milhões), VGO (R\$ 3,5 bilhões) e lançamentos (3.771 unidades). O maior VSO (17,7%) foi dos imóveis na faixa de área útil entre 86 m² e 130 m².

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (3.256 unidades), de oferta final (16.361 unidades), de lançamentos (4.361 unidades) e maior VSO (16,6%). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão destacaram-se com maior VGV (R\$ 1,2 bilhão) e maior VGO (R\$ 5,5 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em outubro, a região Leste liderou em vendas (1.644 unidades) e nos lançamentos (3.433 unidades). A região Oeste destacou-se no VGV (R\$ 1,2 bilhão) e maior VGO (R\$ 6,5 bilhões). O Centro registrou o maior VSO (23,8%) e a zona Sul, a maior quantidade de imóveis em oferta (10.891 unidades).

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 Casa Verde e Amarela, e de preço do metro quadrado de área útil com o limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em outubro, 3.020 unidades vendidas e 4.042 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 16.717 unidades disponíveis para venda, com VSO de 15,3%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 2.532 unidades vendidas, 2.178 unidades lançadas, oferta final de 15.827 unidades e VSO de 13,8%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo do mês de outubro traz novamente números positivos, principalmente os de vendas. Foram 5.552 unidades comercializadas, a maior quantidade contabilizada para um mês de outubro, desde o início da série histórica em 2004. O crescimento em relação às 5.147 unidades vendidas em setembro foi de 7,9%. Comparado à comercialização de 4.023 unidades em outubro de 2019, houve alta de 38,0%.

Os imóveis econômicos responderam por 54% das vendas de unidades do mês de outubro, enquanto em VGV (Valor Global de Vendas), a participação foi de 20%.

“A reação nas vendas de imóveis vem ocorrendo desde maio, quando superamos a fase mais crítica da quarentena. Contudo, vale destacar que, de agosto a outubro, foram comercializadas 17.049 unidades, 45% do total das vendas do ano”, destaca Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

No acumulado de janeiro a outubro, foram vendidas 38.287 unidades, o que representa um crescimento de 5,6% em relação ao acumulado do mesmo período do ano passado (36.267 unidades). “Vale lembrar que, em 2019, tivemos recorde de vendas. Em valores monetários, o VGV acumulado no ano apresentou redução de 7,3% em termos reais, considerando a correção pelo INCC. Neste ano, foram comercializados R\$ 17,9 bilhões e, no ano passado, R\$ 19,3 bilhões”, diz Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

O lançamento de 6.220 unidades em outubro ficou praticamente estável em relação a setembro, mês em que foram lançadas 6.238 unidades. Na comparação com outubro do ano passado (6.946 unidades), a redução foi de 10,5%. No ano, foram lançadas 32.696 unidades na cidade de São Paulo, uma redução de 22,3% em relação ao mesmo período do ano passado (42.088 unidades).

Os empreendimentos econômicos de 2 dormitórios, com área útil entre 30 m² e 45 m², foram o destaque do mês. “Esse desempenho explica o crescimento das vendas em número de unidades habitacionais, mas a redução em termos de VGV”, justifica Kallas.

“A economia começa a apresentar sinais de retomada e a atividade imobiliária teve papel fundamental neste movimento de recuperação. Com exceção dos momentos mais agudos da pandemia, o setor imobiliário manteve números positivos, a exemplo do agronegócio”, ressalta Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Diversos fatores têm colaborado para o bom desempenho do setor imobiliário, de acordo com os dirigentes da entidade. A começar pela decisão de não paralisar as obras em março. “A determinação do governo federal em classificar a construção civil como atividade essencial foi acertada, porque é enorme a nossa capacidade de gerar empregos, movimentar a economia e atender a uma forte demanda por imóveis”, diz Jafet.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Contribuem ainda para o cenário favorável as baixas taxas de juros e os preços acessíveis dos imóveis, aspectos que encorajam as famílias a adquirirem a casa própria. “O momento está formidável para essa tomada de decisão”, afirma Kallas.

Jafet acrescenta que a redução da taxa de juros foi decisiva para a ampliação dos recursos do crédito imobiliário. “Os financiamentos com recursos da poupança somaram R\$ 13,9 bilhões em outubro, conforme apontam dados recentes da Abecip.”

Apesar de favorável, o desempenho do setor desperta preocupações, que incluem o aumento de preços e a falta de insumos básicos da construção, e as restrições da atual Lei de Zoneamento de São Paulo, dentre outras. “A expectativa é que a revisão do Plano Diretor Estratégico prevista para 2021 corrija os atuais entraves que dificultaram por anos as atividades imobiliárias na cidade”, ressalta o presidente do Secovi-SP, alertando ainda para os significativos reajustes dos custos dos insumos da construção e os problemas gerados ao empreendedor pela escassez desses produtos no mercado. “Se não superarmos esses obstáculos, será difícil atender a demanda por imóveis diante desse mercado aquecido”, conclui.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	9.982	17.098	3.538	1.258	31.876
Lançamentos	1.421	4.276	422	101	6.220
Vendas	1.847	2.980	556	169	5.552
Oferta final	9.556	18.394	3.404	1.190	32.544
VSO (%)	16,2	13,9	14,0	12,4	14,6

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.170	7.594	4.217	6.087	11.808	31.876
Lançamentos	230	3.433	1.142	845	570	6.220
Vendas	570	1.644	979	872	1.487	5.552
Oferta final	1.830	9.383	4.380	6.060	10.891	32.544
VSO (%)	23,8	14,9	18,3	12,6	12,0	14,6

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	7.467	14.397	4.361	2.149	1.705	1.240	557	31.876
Lançamentos	1.246	3.771	556	183	273	164	27	6.220
Vendas	1.361	2.859	489	261	350	152	80	5.552
Oferta final	7.352	15.309	4.428	2.071	1.628	1.252	504	32.544
VSO (%)	15,6	15,7	9,9	11,2	17,7	10,8	13,7	14,6

Preço (R\$ mil)

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 900.000	900.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	15.256	8.465	3.235	913	1.977	2.030	31.876
Lançamentos	4.361	906	329	0	258	366	6.220
Vendas	3.256	1.139	409	82	290	376	5.552
Oferta final	16.361	8.232	3.155	831	1.945	2.020	32.544
VSO (%)	16,6	12,2	11,5	9,0	13,0	15,7	14,6

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	15.695	16.181	31.876
Lançamentos	4.042	2.178	6.220
Vendas	3.020	2.532	5.552
Oferta final	16.717	15.827	32.544
VSO (%)	15,3	13,8	14,6

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

OUTUBRO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 543 unidades

Lançamentos = não houve

Oferta Final = 4.549 unidades

VSO (mensal) = 10,7%

VSO (12 meses) = 71,9%

VGv = R\$ 213,2 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 13.397 unidades

Lançamentos = 9.550 unidades

VGv = R\$ 4.807,8 milhões

Média do ano

Vendas = 839 unidades

Lançamentos = 401 unidades

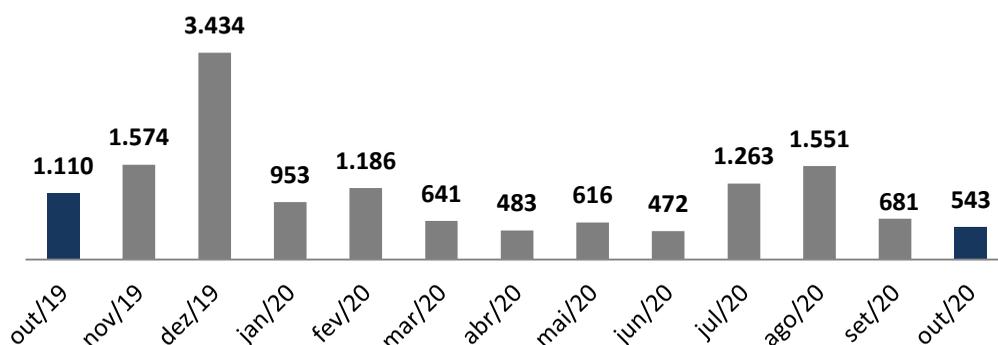
VGv = R\$ 316,7 milhões

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 outubro de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 543 unidades vendidas, uma redução de 20,3% em comparação às 681 unidades comercializadas em setembro. Com relação às vendas de outubro de 2019 (1.110 unidades), houve queda de 51,1%.

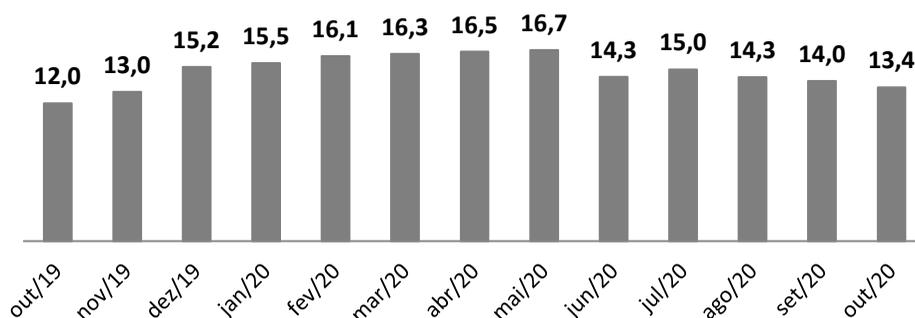
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (novembro de 2019 a outubro de 2020), foram comercializadas 13.397 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 11,7% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 11.998 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em outubro de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 213,2 milhões, representando redução de 53,0% em relação a setembro, mês em que foram vendidos R\$ 453,3 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 486,3 milhões de outubro de 2019, a queda foi de 56,2% – valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em outubro de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 10,7%, ficando abaixo dos 11,8% de setembro e abaixo dos 10,8% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram outubro com 4.549 unidades disponíveis para venda – volume abaixo de setembro (5.106 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (novembro de 2017 a outubro de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em outubro, R\$ 1,869 bilhão, representando queda de 11,8% em relação a setembro, mês em que foram ofertados R\$ 2,119 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 3,471 bilhões de outubro de 2019, houve redução de 46,2% (valores atualizados pelo INCC-DI de outubro de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, não houve lançamentos nas outras cidades da RMSP. No mês anterior foram lançadas 666 unidades. E em outubro do ano passado, 1.595 unidades.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Em outubro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores nos seguintes indicadores: vendas (415 unidades), oferta (3.112 unidades), VGO (R\$ 882,6 milhões), VGv (R\$ 119,1 milhões) e o maior VSO (11,8%).

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (243 unidades), oferta (1.816 unidades), VGO (R\$ 549,8 milhões), VGv (R\$ 71,1 milhões). Os imóveis com metragem entre 65 m² e 85 m² registraram o maior VSO (13,1).

Faixa de preço

Em outubro, os imóveis na faixa de preço entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (246 unidades), oferta (1.985 unidades), VGv (R\$ 82,3 milhões) e VGO (R\$ 682,6 milhões). Imóveis com preços entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil tiveram o maior VSO (11,5%).

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

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	436	3.527	916	213	5.092
Lançamentos	0	0	0	0	0
Vendas	32	415	74	22	543
Oferta final	404	3.112	842	191	4.549
VSO (%)	7,3	11,8	8,1	10,3	10,7

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	1.657	2.059	594	572	210	5.092
Lançamentos	0	0	0	0	0	0
Vendas	160	243	78	38	24	543
Oferta final	1.497	1.816	516	534	186	4.549
VSO (%)	9,7	11,8	13,1	6,6	11,4	10,7

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	1.780	2.231	555	181	345	5.092
Lançamentos	0	0	0	0	0	0
Vendas	192	246	64	6	35	543
Oferta final	1.588	1.985	491	175	310	4.549
VSO (%)	10,8	11,0	11,5	3,3	10,1	10,7

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.950	3.142	5.092
Lançamentos	0	0	0
Vendas	202	341	543
Oferta final	1.748	2.801	4.549
VSO (%)	10,4	10,9	10,7

CIDADE DE SÃO PAULO – OUTUBRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	9.982	17.098	3.538	1.258	31.876
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.847	2.980	556	169	5.552
OF	Oferta - 31/10/2020	9.556	18.394	3.404	1.190	32.544

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,2	13,9	14,0	12,4	14,6
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	6	9	7
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	545,0	853,3	689,3	769,7	2.857,3

<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	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00
EL	Total Lançados	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	3.834	5.306	1.066	195	10.401
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.157	1.767	419	96	3.439
OF	Oferta - 31/10/2020	4.098	7.815	1.069	200	13.182

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	22,0	18,4	28,2	32,4	20,7
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	349,2	495,0	535,3	559,8	1.939,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	6.148	11.792	2.472	1.063	21.475
UV	(-) Vendidas	690	1.213	137	73	2.113
OF	Oferta - 31/10/2020	5.458	10.579	2.335	990	19.362

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,2	10,3	5,5	6,9	9,8
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	195,8	358,3	154,1	209,9	918,1

OUTRAS CIDADES DA RMSP – OUTUBRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	436	3.527	916	213	5.092
UL	(+) Lançadas	0	0	0	0	0
UV	(-) Vendidas	32	415	74	22	543
OF	Oferta - 31/10/2020	404	3.112	842	191	4.549

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,3	11,8	8,1	10,3	10,7
PMV	Prazo Médio de Venda	3	9	11	13	10
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	8,2	119,1	51,5	34,4	213,2

<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	0,000	0,000	0,000	0,000
EL	Total Lançados	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	288	673	247	84	1.292
UL	(+) Lançadas	0	0	0	0	0
UV	(-) Vendidas	19	158	30	8	215
OF	Oferta - 31/10/2020	269	515	217	76	1.077

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,6	23,5	12,1	9,5	16,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	5,0	49,8	17,8	13,6	86,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	148	2.854	669	129	3.800
UV	(-) Vendidas	13	257	44	14	328
OF	Oferta - 31/10/2020	135	2.597	625	115	3.472

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,8	9,0	6,6	10,9	8,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,2	69,3	33,7	20,8	127,0

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – OUTUBRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	10.418	20.625	4.454	1.471	36.968
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.879	3.395	630	191	6.095
OF	Oferta - 31/10/2020	9.960	21.506	4.246	1.381	37.093

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,9	13,6	12,9	12,2	14,1
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	6	10	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	553,2	972,4	740,8	804,1	3.070,5

<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	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00
EL	Total Lançados	5,09	11,18	4,23	2,50	23,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	4.122	5.979	1.313	279	11.693
UL	(+) Lançadas	1.421	4.276	422	101	6.220
UV	(-) Vendidas	1.176	1.925	449	104	3.654
OF	Oferta - 31/10/2020	4.367	8.330	1.286	276	14.259

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	21,2	18,8	25,9	27,4	20,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	354,2	544,8	553,1	573,4	2.025,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/09/2020	6.296	14.646	3.141	1.192	25.275
UV	(-) Vendidas	703	1.470	181	87	2.441
OF	Oferta - 31/10/2020	5.593	13.176	2.960	1.105	22.834

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,2	10,0	5,8	7,3	9,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	199,0	427,6	187,8	230,7	1.045,1

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