

NOVEMBRO/2020

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 4.331 unidades

Lançamentos = 4.698 unidades

Oferta Final = 33.097 unidades

VSO (mensal) = 11,6%

VSO (12 meses) = 59,4%

GVV = R\$ 2.214,8 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 49.598 unidades

Lançamentos = 50.097 unidades

GVV = R\$ 23,3 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.874 unidades

Lançamentos = 3.399 unidades

GVV = R\$ 1.850,0 milhões

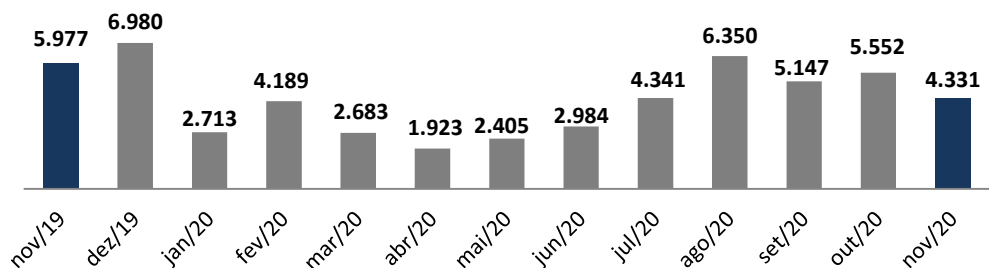
Mercado imobiliário de São Paulo mantém ritmo de retomada em novembro

Lançamentos e vendas no penúltimo mês de 2020 foram positivos, e os produtos imobiliários mantiveram boa aderência à demanda

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 novembro de 2020 a comercialização de 4.331 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 22,0% inferior na comparação com as vendas de outubro (5.552 unidades) e ficou 27,5% abaixo das 5.977 unidades comercializadas em novembro de 2019.

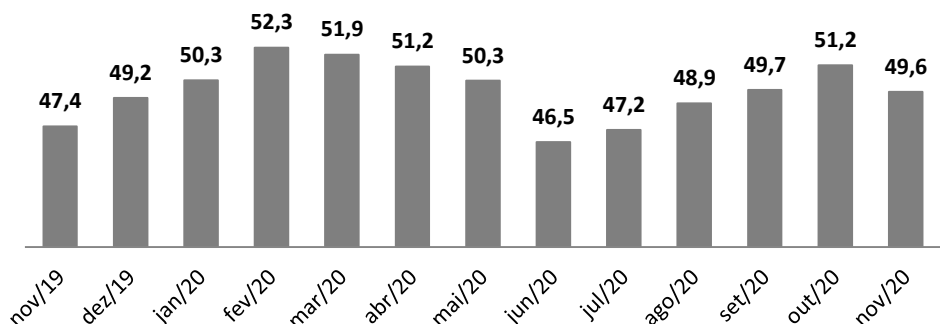
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2019 a novembro de 2020), as 49.598 unidades comercializadas representaram um aumento de 4,5% em relação ao período anterior (dezembro de 2018 a novembro 2019), quando foram negociadas 47.448 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) do mês atingiu R\$ 2,2 bilhões, resultado 23,5% abaixo do registrado em outubro (R\$ 2,9 bilhões) e 37,6% inferior ao volume percebido em novembro de 2019 (R\$ 3,5 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de novembro de 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

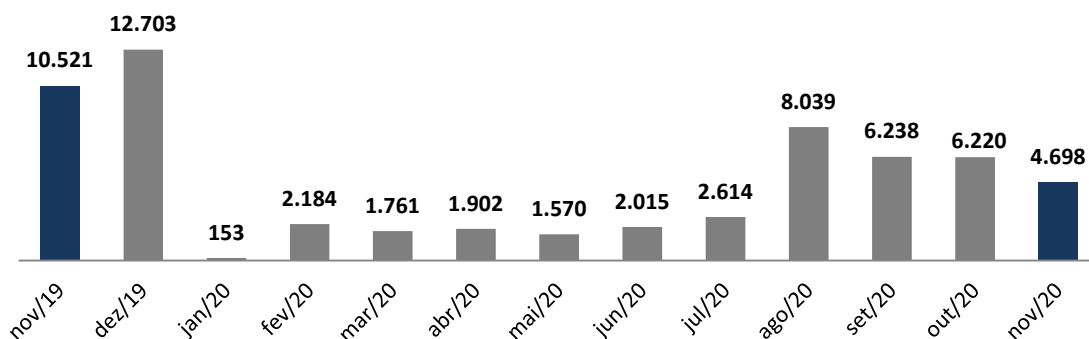
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 11,6% em novembro de 2020, ficando abaixo dos resultados de outubro do mesmo ano (14,6%) e novembro de 2019 (15,1%).

O VSO de 12 meses (dezembro de 2019 a novembro de 2020) foi de 59,4%, abaixo dos 60,4% do período imediatamente anterior (novembro de 2019 a outubro de 2020) e 1,9% acima do acumulado de dezembro de 2018 a novembro de 2019 (58,3%).

Lançamentos – Cidade de São Paulo

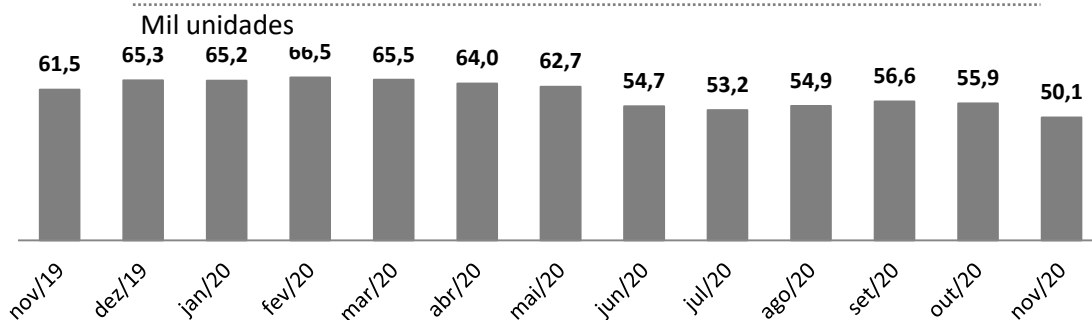
De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de novembro de 2020 o lançamento de 4.698 unidades residenciais, volume 24,5% inferior ao apurado em outubro do mesmo ano (6.220 unidades) e 55,3% abaixo do total de novembro de 2019 (10.521 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2019 a novembro de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 50.097 unidades, 18,6% abaixo das 61.549 unidades lançadas no período anterior (dezembro de 2018 a novembro 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 novembro de 2020 com a oferta de 33.097 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 1,7% superior à registrada no mês anterior (32.544 unidades) e ficou 1,1% abaixo do volume de novembro de 2019 (33.481 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2017 a novembro 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 (dezembro de 2016 a novembro de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 34.286 unidades, volume 3,6% superior à oferta de 36 meses.

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

Em novembro de 2020, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 16,1 bilhões, resultado 2,0% inferior ao de outubro (R\$ 16,4 bilhões) e 19,3% abaixo do percebido em novembro de 2019 (R\$ 20,0 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de novembro de 2020.

ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de novembro de 2020 em quase todos os indicadores: vendas (2.766 unidades), VGV (R\$ 743,1 milhões), oferta (19.045 unidades), unidades lançadas (3.201 unidades) e maior VGO (R\$ 5,7 bilhões). O maior VSO (14,4%) foi registrado nos imóveis com 4 ou mais dormitórios, resultado das 192 unidades comercializadas em relação aos 1.333 imóveis ofertados.

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 (2.576 unidades), oferta (16.302 unidades), VGV (R\$ 539,1 milhões), VGO (R\$ 3,6 bilhões) e lançamentos (3.063 unidades). O maior VSO (18,3%) foi dos imóveis com mais de 180 m².

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (2.506 unidades), de oferta final (17.193 unidades) e de lançamentos (2.845 unidades). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão destacaram-se com maior VGV (R\$ 972,6 milhões), maior VSO (14,6%) e maior VGO (R\$ 5,5 bilhões).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em novembro do ano passado, a região Sul liderou na maioria dos indicadores: vendas (1.436 unidades), lançamentos (1.572 unidades), VGV (R\$ 909,4 milhões), maior VGO (R\$ 5,4 bilhões) e a maior quantidade de imóveis em oferta (11.126 unidades). A região Oeste registrou o maior VSO (15,6%).

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 novembro de 2020, 2.476 unidades vendidas e 2.779 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 17.635 unidades disponíveis para venda, com VSO de 12,3%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 1.855 unidades vendidas, 1.919 unidades lançadas, oferta final de 15.462 unidades e VSO de 10,7%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Com 4.331 unidades comercializadas e 4.698 unidades lançadas na Capital, o mês de novembro de 2020 manteve o comportamento de aceleração registrado nos meses anteriores, conforme a Pesquisa Secovi-SP divulgada mensalmente.

“O mercado imobiliário continua com um bom ritmo de vendas. O VSO de 12 meses foi de 59,4%, resultado acima das médias anuais anteriores”, ressalta Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

No comparativo entre as vendas e os lançamentos acumulados em 12 meses, verificou-se equilíbrio entre oferta e demanda, com 50.097 unidades lançadas e 49.598 unidades comercializadas no período.

“Os empreendimentos econômicos permaneceram na dianteira dos lançamentos e das vendas. Mas nos preocupa o aumento dos custos das obras para esse segmento. Há uma enorme distorção, porque esses imóveis não suportam adaptação no preço de venda, quer pela legislação quer pela renda dos interessados na compra”, enfatiza Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Sindicato.

“A excelente recuperação do mercado imobiliário da Capital iniciada em julho foi mantida em novembro. As empresas seguiram à risca todos os protocolos sanitários nos canteiros de obras contra o coronavírus e permaneceram em pleno funcionamento”, destaca Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Tradicionalmente, as incorporadoras concentram seus esforços de lançamentos nos últimos meses do ano, e esse comportamento cria expectativas bastante positivas para o balanço do mercado em 2020, que será divulgado em fevereiro pelo Secovi-SP. “As vendas também costumam ser muito boas nos dois últimos meses do ano, porque as famílias têm um adicional financeiro, com o pagamento do 13º salário”, completa Kallas.

A baixa taxa de juros é outro fator positivo destacado pelos especialistas. “Esse cenário atrai o interesse dos compradores, que buscam imóveis para investimento ou a primeira moradia”, diz Jafet.

Contudo, o setor mostra preocupação com a oferta, em virtude da pressão dos preços dos insumos da construção e a sinalização de uma possível elevação da taxa básica de juros Selic. “Os terrenos também estão cada vez mais escassos na cidade de São Paulo, e podem elevar o preço dos imóveis novos”, destaca o vice-presidente Emilio Kallas.

“Este ano será fundamental para a mudança legislativa, porque haverá a revisão obrigatória do Plano Diretor Estratégico. Contamos com a vontade política da Prefeitura e dos vereadores nesse processo de adequação da lei às necessidades reais da cidade”, ressalta o presidente do Secovi-SP. “O mercado imobiliário depende de regras urbanísticas claras, condizentes com o porte da cidade de São Paulo, além de previsibilidade para continuar apresentando bons resultados, gerar empregos, aquecer a economia e oferecer imóveis adequados às expectativas das famílias”, conclui Jafet.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	9.740	18.610	3.265	1.115	32.730
Lançamentos	979	3.201	300	218	4.698
Vendas	1.028	2.766	345	192	4.331
Oferta final	9.691	19.045	3.220	1.141	33.097
VSO (%)	9,6	12,7	9,7	14,4	11,6

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	1.809	9.626	4.469	5.836	10.990	32.730
Lançamentos	351	997	320	1.458	1.572	4.698
Vendas	175	1.182	399	1.139	1.436	4.331
Oferta final	1.985	9.441	4.390	6.155	11.126	33.097
VSO (%)	8,1	11,1	8,3	15,6	11,4	11,6

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	7.438	15.815	4.308	1.971	1.519	1.173	506	32.730
Lançamentos	550	3.063	288	342	170	147	138	4.698
Vendas	735	2.576	315	223	156	208	118	4.331
Oferta final	7.253	16.302	4.281	2.090	1.533	1.112	526	33.097
VSO (%)	9,2	13,6	6,9	9,6	9,2	15,8	18,3	11,6

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	16.854	8.272	2.993	824	1.696	2.091	32.730
Lançamentos	2.845	687	449	52	333	332	4.698
Vendas	2.506	892	284	68	228	353	4.331
Oferta final	17.193	8.067	3.158	808	1.801	2.070	33.097
VSO (%)	12,7	10,0	8,3	7,8	11,2	14,6	11,6

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	17.332	15.398	32.730
Lançamentos	2.779	1.919	4.698
Vendas	2.476	1.855	4.331
Oferta final	17.635	15.462	33.097
VSO (%)	12,3	10,7	11,6

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

NOVEMBRO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 451 unidades

Lançamentos = 362 unidades

Oferta Final = 4.428 unidades

VSO (mensal) = 9,2%

VSO (12 meses) = 71,8%

VGv = R\$ 293,8 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 12.274 unidades

Lançamentos = 7.712 unidades

VGv = R\$ 4.580,7 milhões

Média do ano

Vendas = 804 unidades

Lançamentos = 397 unidades

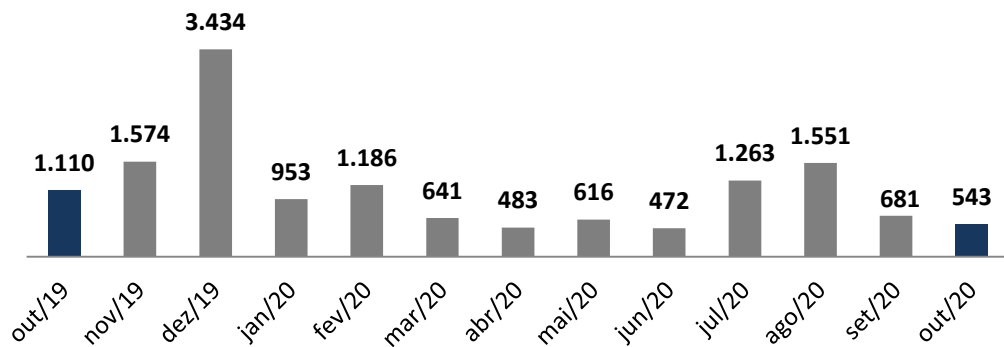
VGv = R\$ 318,3 milhões

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 2020, as outras cidades da RMSP somaram 451 unidades vendidas, uma redução de 16,9% em comparação às 543 unidades comercializadas em outubro. Com relação às vendas de novembro de 2019 (1.574 unidades), houve queda de 71,3%.

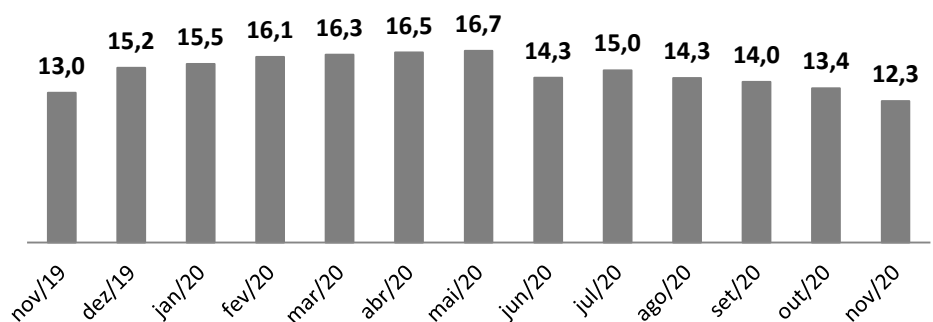
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (dezembro de 2019 a novembro de 2020), foram comercializadas 12.274 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 5,6% abaixo do registrado no período anterior (dezembro de 2018 a novembro de 2019), quando as vendas totalizaram 13.004 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em novembro de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 293,8 milhões, representando aumento de 36,1% em relação a outubro, mês em que foram vendidos R\$ 215,9 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 582,4 milhões de novembro de 2019, houve queda de 49,6% – valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em novembro de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 9,2%, ficando abaixo dos 10,7% de outubro e abaixo dos 13,9% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram novembro com 4.428 unidades disponíveis para venda – volume abaixo de outubro (4.549 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2017 a novembro de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em novembro, R\$ 1,818 bilhão, representando queda de 3,9% em relação a outubro, mês em que foram ofertados R\$ 1,893 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 3,847 bilhões de novembro de 2019, houve redução de 52,7% (valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

No mês de novembro de 2020 foram contabilizadas 451 unidades lançadas, redução de 71,3% em relação a novembro de 2019, lembrando que não houve lançamentos no mês de outubro de 2020 para se fazer um comparativo com o mês anterior.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Os imóveis de 3 dormitórios lideraram nas vendas (195 unidades), nos lançamentos (153 unidades) e no VGv (R\$ 149,7 milhões) de novembro de 2020. A maior quantidade de imóveis ofertados foi de 2 dormitórios (3.063 unidades) e o maior VSO (23,8%) foi contabilizado nos imóveis de 4 dormitórios.

Área útil

Os imóveis na faixa de 86 m² a 130 m² de área útil destacaram-se nas vendas (140 unidades) e no VGv (R\$ 104,2 milhões); os imóveis com metragem acima de 131 m² tiveram a maior quantidade de lançamento (118 unidades) e de VSO (32,3%); a maior oferta (1.819 unidades) e VGO (R\$ 557,9 milhões) foram dos imóveis com metragem entre 45 m² e 65 m².

Faixa de preço

Em novembro de 2020, os imóveis na faixa de preço de R\$ 500 mil a R\$ 750 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (169 unidades), de lançamentos (146 unidades) e VGv (R\$ 112,4 milhões). O maior volume de oferta (2.058 unidades) e de VGO (R\$ 693,9 milhões) foram percebidos nos imóveis com preço entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil. Imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VSO (29,0%).

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

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	404	3.105	822	186	4.517
Lançamentos	0	134	153	75	362
Vendas	18	176	195	62	451
Oferta final	386	3.063	780	199	4.428
VSO (%)	4,5	5,4	20,0	23,8	9,2

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	1.498	1.808	515	514	182	4.517
Lançamentos	0	98	36	110	118	362
Vendas	59	87	68	140	97	451
Oferta final	1.439	1.819	483	484	203	4.428
VSO (%)	3,9	4,6	12,3	22,4	32,3	9,2

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	1.482	2.057	451	241	286	4.517
Lançamentos	0	98	146	0	118	362
Vendas	63	97	169	9	113	451
Oferta final	1.419	2.058	428	232	291	4.428
VSO (%)	4,3	4,5	28,3	3,7	28,0	9,2

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.743	2.774	4.517
Lançamentos	0	362	362
Vendas	72	379	451
Oferta final	1.671	2.757	4.428
VSO (%)	4,1	12,1	9,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	9.740	18.610	3.265	1.115	32.730
UL	(+) Lançadas	979	3.201	300	218	4.698
UV	(-) Vendidas	1.028	2.766	345	192	4.331
OF	Oferta - 30/11/2020	9.691	19.045	3.220	1.141	33.097

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,6	12,7	9,7	14,4	11,6
PMV	Prazo Médio de Venda	6	6	10	6	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	342,5	743,1	588,0	541,2	2.214,8

<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	5,78	9,77	3,28	2,17	21,00
EL	Total Lançados	5,78	9,77	3,28	2,17	21,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	4.144	7.693	1.094	188	13.119
UL	(+) Lançadas	979	3.201	300	218	4.698
UV	(-) Vendidas	660	1.949	254	151	3.014
OF	Oferta - 30/11/2020	4.463	8.945	1.140	255	14.803

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	12,9	17,9	18,2	37,2	16,9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	229,6	487,4	484,8	442,4	1.644,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	5.596	10.917	2.171	927	19.611
UV	(-) Vendidas	368	817	91	41	1.317
OF	Oferta - 30/11/2020	5.228	10.100	2.080	886	18.294

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,6	7,5	4,2	4,4	6,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	112,9	255,7	103,2	98,8	570,6

OUTRAS CIDADES DA RMSP – NOVEMBRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	404	3.105	822	186	4.517
UL	(+) Lançadas	0	134	153	75	362
UV	(-) Vendidas	18	176	195	62	451
OF	Oferta - 30/11/2020	386	3.063	780	199	4.428

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,5	5,4	20,0	23,8	9,2
PMV	Prazo Médio de Venda	17	10	4	4	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	4,7	63,0	149,7	76,4	293,8

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	0,000	0,519	0,481	1,000
ELV	Vertical Lançados	0,000	1,333	0,667	0,000	2,000
EL	Total Lançados	0,000	1,333	1,186	0,481	3,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	269	442	217	76	1.004
UL	(+) Lançadas	0	134	153	75	362
UV	(-) Vendidas	4	77	155	49	285
OF	Oferta - 30/11/2020	265	499	215	102	1.081

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	1,5	13,4	41,9	32,5	20,9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,2	35,3	117,9	54,2	208,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	135	2.663	605	110	3.513
UV	(-) Vendidas	14	99	40	13	166
OF	Oferta - 30/11/2020	121	2.564	565	97	3.347

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,4	3,7	6,6	11,8	4,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,5	27,7	31,8	22,2	85,2

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – NOVEMBRO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	10.144	21.715	4.087	1.301	37.247
UL	(+) Lançadas	979	3.335	453	293	5.060
UV	(-) Vendidas	1.046	2.942	540	254	4.782
OF	Oferta - 30/11/2020	10.077	22.108	4.000	1.340	37.525

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,4	11,7	11,9	15,9	11,3
PMV	Prazo Médio de Venda	6	6	8	5	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	347,2	806,1	737,7	617,6	2.508,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,52	0,48	1,00
ELV	Vertical Lançados	5,78	11,10	3,95	2,17	23,00
EL	Total Lançados	5,78	11,10	4,47	2,65	24,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	4.413	8.135	1.311	264	14.123
UL	(+) Lançadas	979	3.335	453	293	5.060
UV	(-) Vendidas	664	2.026	409	200	3.299
OF	Oferta - 30/11/2020	4.728	9.444	1.355	357	15.884

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	12,3	17,7	23,2	35,9	17,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	230,8	522,7	602,7	496,6	1.852,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2020	5.731	13.580	2.776	1.037	23.124
UV	(-) Vendidas	382	916	131	54	1.483
OF	Oferta - 30/11/2020	5.349	12.664	2.645	983	21.641

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,7	6,7	4,7	5,2	6,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	116,4	283,4	135,0	121,0	655,8

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