

## DEZEMBRO/2020

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 8.799 unidades

Lançamentos = 22.584 unidades

Oferta Final = 46.948 unidades

VSO (mensal) = 15,8%

VSO (12 meses) = 51,8%

VGv = R\$ 4.531,4 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 51.417 unidades

Lançamentos = 59.978 unidades

VGv = R\$ 25,0 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 4.285 unidades

Lançamentos = 4.998 unidades

VGv = R\$ 2.085,3 milhões

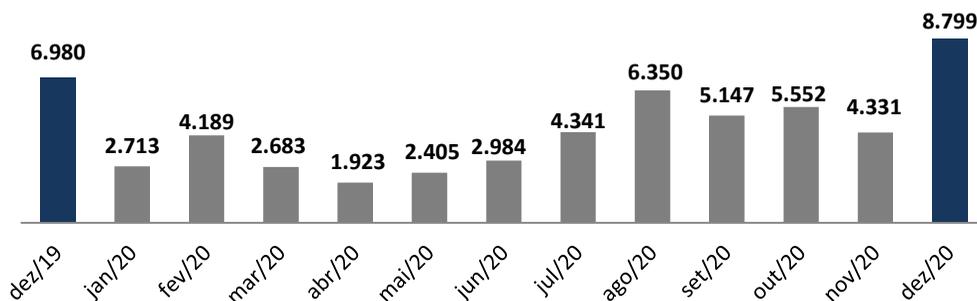
## Mercado imobiliário de São Paulo encerra 2020 com crescimento das vendas de imóveis novos

*O bom comportamento do mercado foi consolidado em dezembro. No ano, as vendas cresceram 4,5%*

### Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, apurou em dezembro de 2020 a comercialização de 8.799 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 103,2% superior comparado às vendas de novembro (4.331 unidades) e ficou 26,1% acima das 6.980 unidades comercializadas em dezembro de 2019.

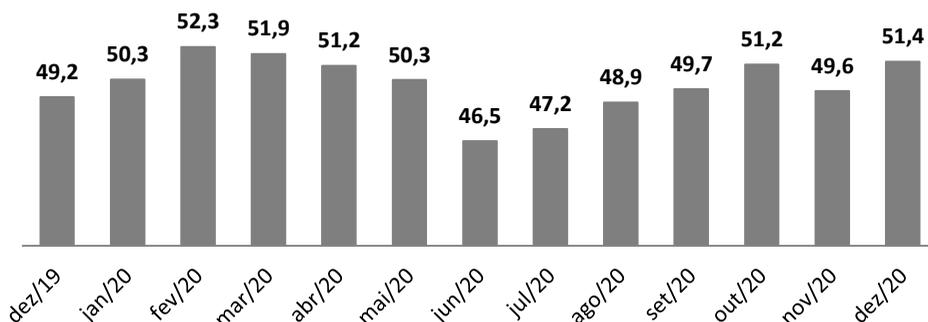
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (janeiro a dezembro de 2020), as 51.417 unidades comercializadas representaram um aumento de 4,5% em relação ao período anterior (janeiro a dezembro 2019), quando foram negociadas 49.224 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\$ 4,5 bilhões, resultado 103,2% acima do registrado em novembro (R\$ 2,2 bilhões) e 51,4% superior ao volume percebido em dezembro de 2019 (R\$ 3,0 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de dezembro de 2020.

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

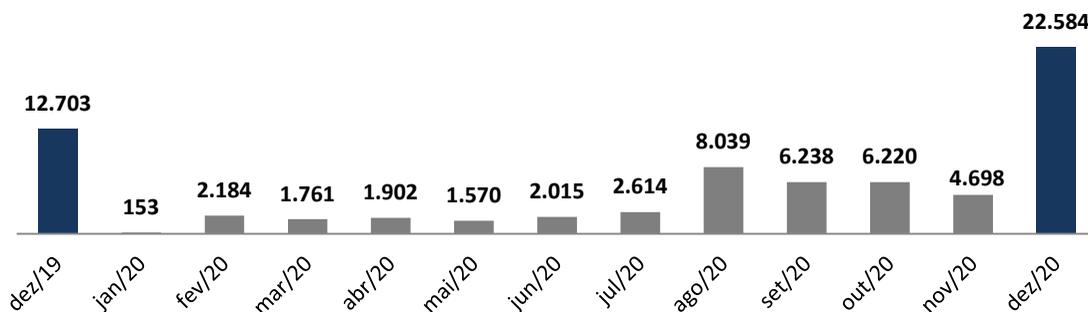
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 15,8% em dezembro de 2020, ficando acima dos resultados de novembro do mesmo ano (11,6%) e dezembro de 2019 (15,2%).

O VSO de 12 meses (janeiro a dezembro de 2020) foi de 51,8%, resultado abaixo dos 59,4% do período imediatamente anterior (dezembro de 2019 a novembro de 2020) e 7,8% inferior ao acumulado de janeiro a dezembro de 2019 (56,2%).

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de dezembro de 2020 o lançamento de 22.584 unidades residenciais, volume 380,7% superior ao apurado em novembro do mesmo ano (4.698 unidades) e 77,8% acima do total de dezembro de 2019 (12.703 unidades).

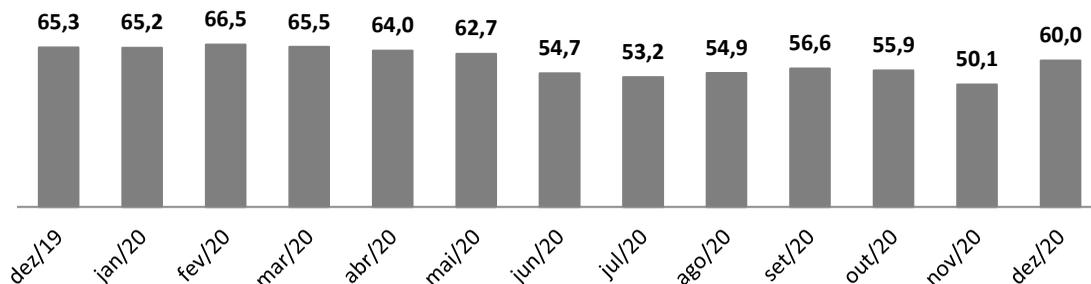
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (janeiro a dezembro de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 59.978 unidades, 8,2% abaixo das 65.312 unidades lançadas no período anterior (janeiro a dezembro 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 dezembro de 2020 com a oferta de 46.948 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 41,8% superior à registrada no mês de novembro de 2020 (33.097 unidades) e 20,1% acima do volume de dezembro de 2019 (39.091 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2018 a dezembro 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.

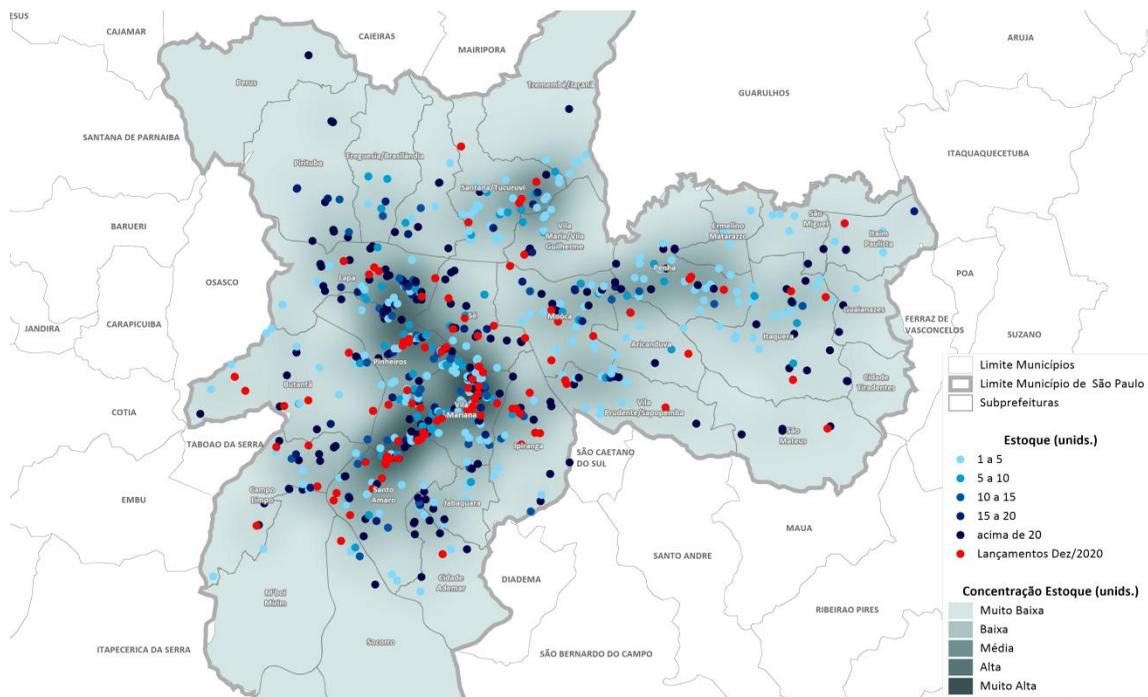
Ampliando o período analisado para 48 meses (janeiro de 2017 a dezembro de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 48.287 unidades, volume 2,9% superior à oferta de 36 meses.

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

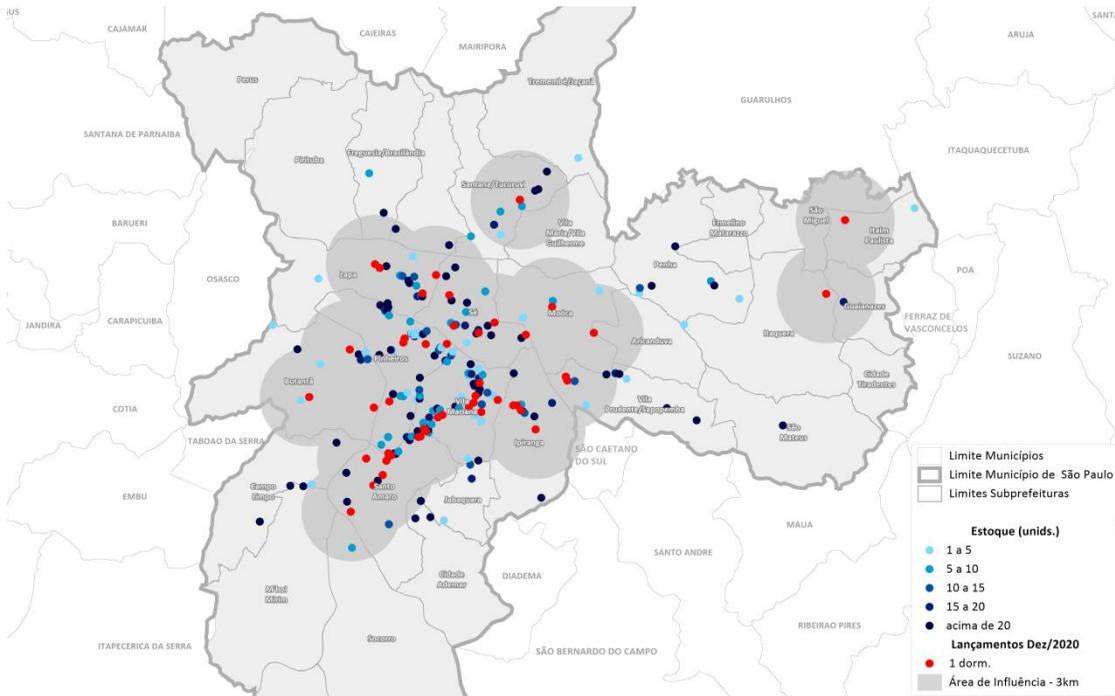
Em dezembro de 2020, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 21,4 bilhões, resultado 31,8% superior ao de novembro (R\$ 16,2 bilhões) e 1,9% abaixo do percebido em dezembro de 2019 (R\$ 21,8 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de dezembro de 2020.

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

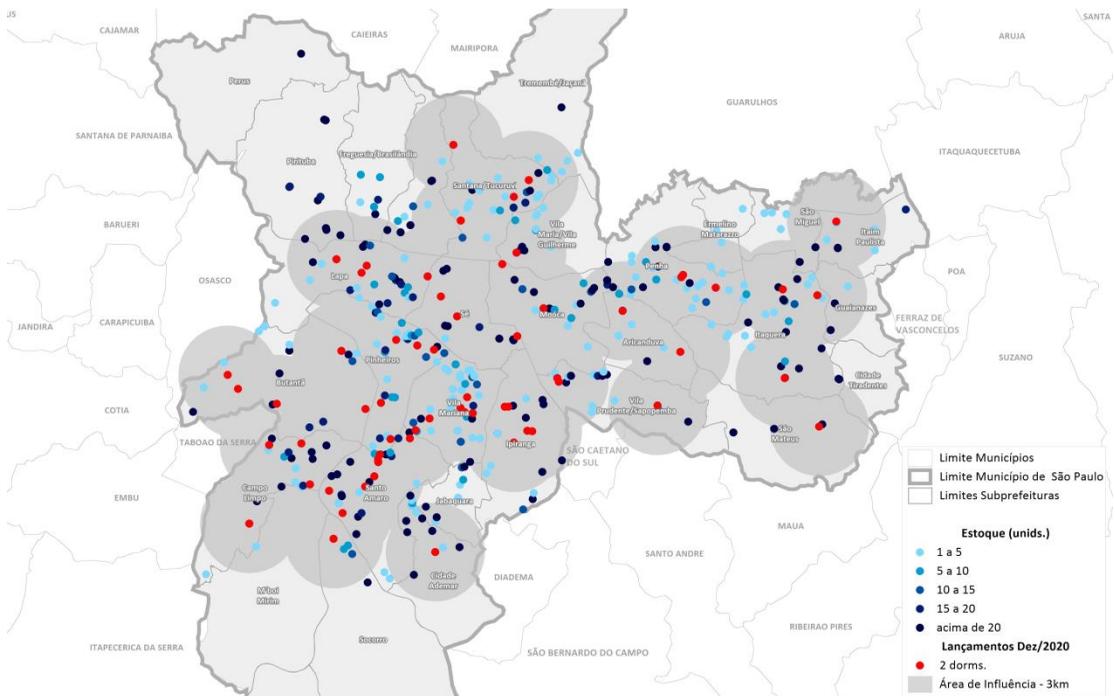
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



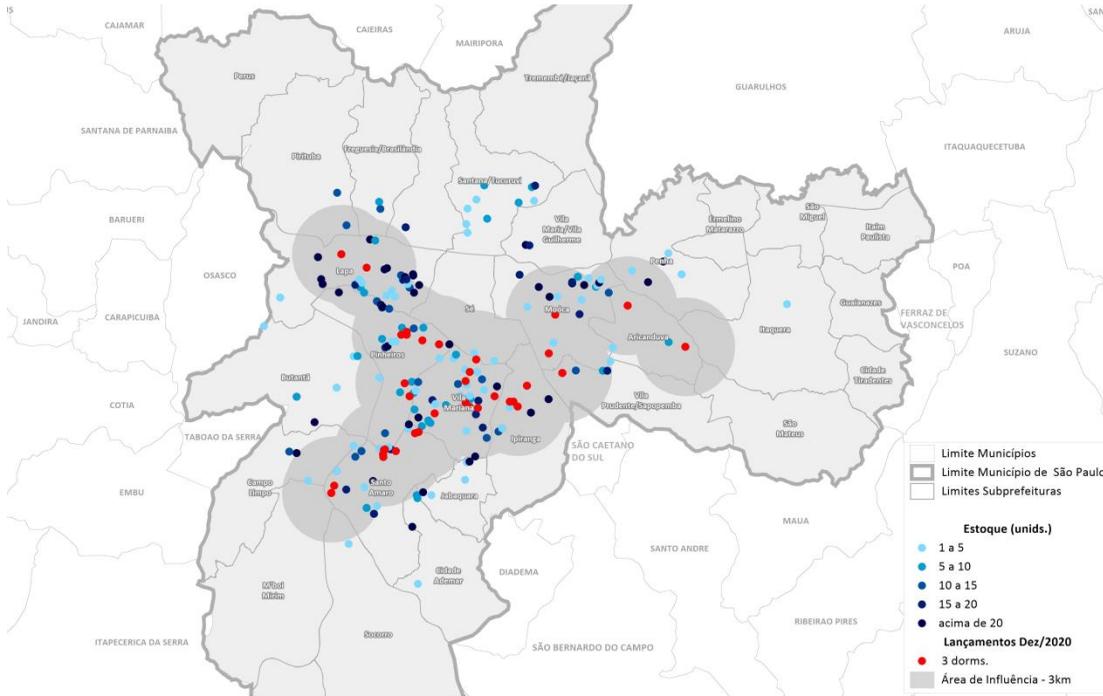
### ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



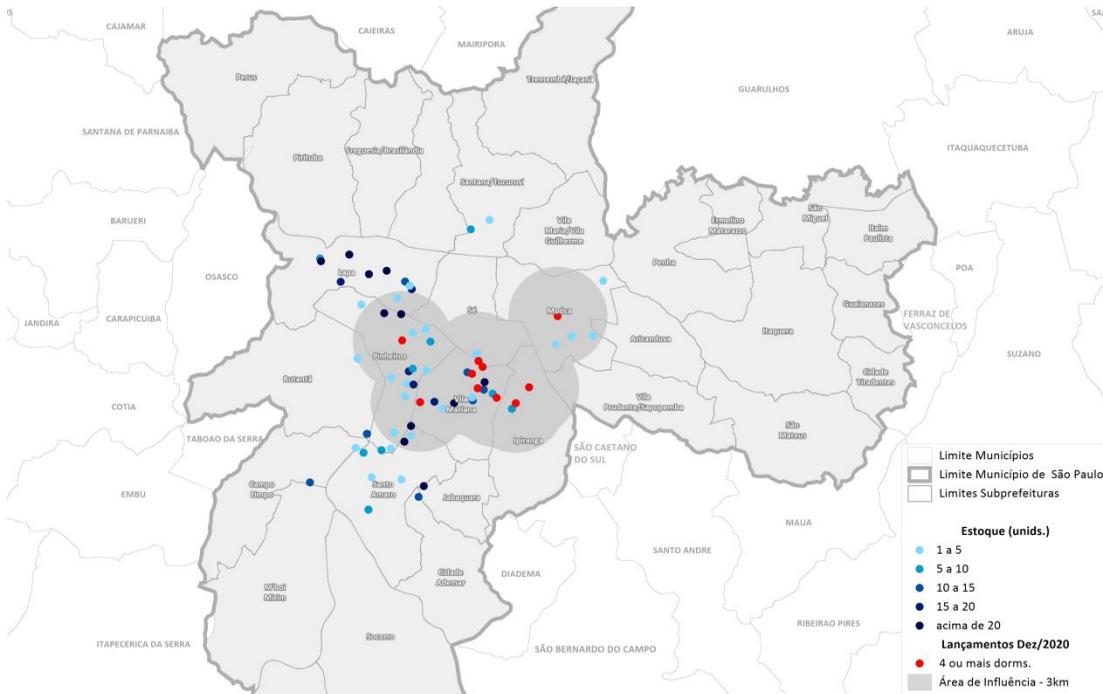
### ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 dezembro de 2020 em quase todos os indicadores: vendas (4.644 unidades), oferta (26.228 unidades), unidades lançadas (11.821 unidades) e maior VGO (R\$ 7,6 bilhões). Imóveis com 3 dormitórios registraram o maior VSO (22,9%), resultado das 1.252 unidades comercializadas em relação aos 5.457 imóveis ofertados, e o maior VGV (R\$ 1,6 bilhão).

### Área útil

Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram nos indicadores de vendas (4.393 unidades), oferta (24.209 unidades), VGV (R\$ 1,0 bilhão), VGO (R\$ 5,5 bilhões) e lançamentos (12.196 unidades). O maior VSO (24,8%) foi dos imóveis na faixa de 86 m<sup>2</sup> a 180 m<sup>2</sup>.

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (3.647 unidades), de oferta final (24.497 unidades) e de lançamentos (10.771 unidades). Imóveis na faixa de R\$ 900 mil e R\$ 1,5 milhão registraram o maior VSO (22,3%). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão destacaram-se com maior VGV (R\$ 1,5 bilhão) e maior VGO (R\$ 6,5 bilhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em dezembro do ano passado, a região Sul liderou na maioria dos indicadores: vendas (3.313 unidades), lançamentos (9.026 unidades), VGV (R\$ 2,2 bilhões), maior VGO (R\$ 8,3 bilhões) e maior quantidade de imóveis em oferta (16.961 unidades). A região Oeste registrou o maior VSO (17,3%).

### 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 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 dezembro, 3.547 unidades vendidas e 10.248 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. Já a oferta totalizou 24.496 unidades disponíveis para venda, com VSO de 12,6%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 5.252 unidades vendidas, 12.336 unidades lançadas, oferta final de 22.452 unidades e VSO de 19,0%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

No ano de 2020, mesmo em meio à pandemia do novo coronavírus foram comercializadas 51.417 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo, atingindo um novo recorde de vendas, que supera em 4,5% os resultados de 2019, ano em que foram comercializadas 49.224 unidades.

Com esse saldo positivo, 2020 surpreendeu e superou as expectativas mais positivas para um ano repleto de adversidades trazidas pela pandemia do novo coronavírus, que paralisou os negócios imobiliários em março, mas que já no mês de maio iniciou sua retomada impulsionada, principalmente, pela oferta de produtos aderentes à demanda e pela menor taxa de juros da história do País.

Os destaques de vendas foram os imóveis de 2 dormitórios, com área útil entre 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> e preços de até R\$ 240 mil.

No ano de 2020, foram registradas 59.978 unidades lançadas na cidade de São Paulo, com maior movimento percebido no último trimestre, quando foram lançadas 33,5 mil unidades. Contudo, esse volume ficou abaixo das 65.312 unidades lançadas em 2019.

A Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP registrou também o crescimento na oferta final de imóveis (imóveis lançados, mas ainda não comercializados). O mês de dezembro de 2020 encerrou com 46.948 unidades disponíveis para vendas, o equivalente a 11 meses de vendas, considerando-se a média de vendas do ano.

Expectativas para 2021 - A previsão para o mercado imobiliário em 2021 é de permanência do bom desempenho, com crescimento estimado de aproximadamente 5% a 10% em relação aos resultados de 2020. Porém, para esse cenário se comprovar a taxa de juros deve permanecer em patamares baixos, o PIB (Produto Interno Bruto) deve voltar a crescer e a inflação permanecer sob controle.

Na cidade de São Paulo, aguarda-se uma correta revisão do Plano Diretor Estratégico, porque a legislação é fundamental para o bom desempenho do setor, com possibilidade de melhor aproveitamento dos terrenos, cada vez mais caros e escassos no município, cuja necessidade de oferta de imóveis novos para atender a grande demanda imobiliária é cada vez maior.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – DEZEMBRO DE 2020**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	9.800	19.051	3.185	1.127	<b>33.163</b>
Lançamentos	7.978	11.821	2.272	513	<b>22.584</b>
Vendas	2.574	4.644	1.252	329	<b>8.799</b>
Oferta final	15.204	26.228	4.205	1.311	<b>46.948</b>
VSO (%)	14,5	15,0	22,9	20,1	<b>15,8</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.013	9.466	4.319	6.117	11.248	<b>33.163</b>
Lançamentos	1.272	6.100	1.272	4.914	9.026	<b>22.584</b>
Vendas	447	2.295	832	1.912	3.313	<b>8.799</b>
Oferta final	2.838	13.271	4.759	9.119	16.961	<b>46.948</b>
VSO (%)	13,6	14,7	14,9	17,3	16,3	<b>15,8</b>

**Área útil (m²)**

Área útil (m²)	Menos de 30	Entre 30 e 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
Oferta anterior	7.284	16.406	4.267	2.077	1.516	1.100	513	<b>33.163</b>
Lançamentos	5.446	12.196	1.956	862	1.211	767	146	<b>22.584</b>
Vendas	1.831	4.393	841	500	677	463	94	<b>8.799</b>
Oferta final	10.899	24.209	5.382	2.439	2.050	1.404	565	<b>46.948</b>
VSO (%)	14,4	15,4	13,5	17,0	24,8	24,8	14,3	<b>15,8</b>

**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	17.373	7.967	3.066	842	1.967	1.948	<b>33.163</b>
Lançamentos	10.771	7.888	1.155	437	1.279	1.054	<b>22.584</b>
Vendas	3.647	3.050	530	240	725	607	<b>8.799</b>
Oferta final	24.497	12.805	3.691	1.039	2.521	2.395	<b>46.948</b>
VSO (%)	13,0	19,2	12,6	18,8	22,3	20,2	<b>15,8</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	17.795	15.368	<b>33.163</b>
Lançamentos	10.248	12.336	<b>22.584</b>
Vendas	3.547	5.252	<b>8.799</b>
Oferta final	24.496	22.452	<b>46.948</b>
VSO (%)	12,6	19,0	<b>15,8</b>

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

**DEZEMBRO/2020**

### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 452 unidades

Lançamentos = 1.002 unidades

Oferta Final = 4.896 unidades

VSO (mensal) = 8,5%

VSO (12 meses) = 63,9%

VGV = R\$ 198,2 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 9.292 unidades

Lançamentos = 5.373 unidades

VGV = R\$ 3.724,2 milhões

#### Média do ano

Vendas = 774 unidades

Lançamentos = 448 unidades

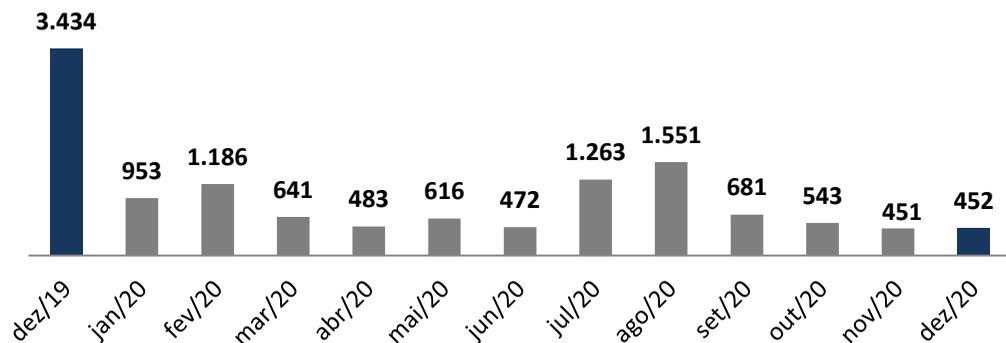
VGV = R\$ 310,3 milhões

### 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.

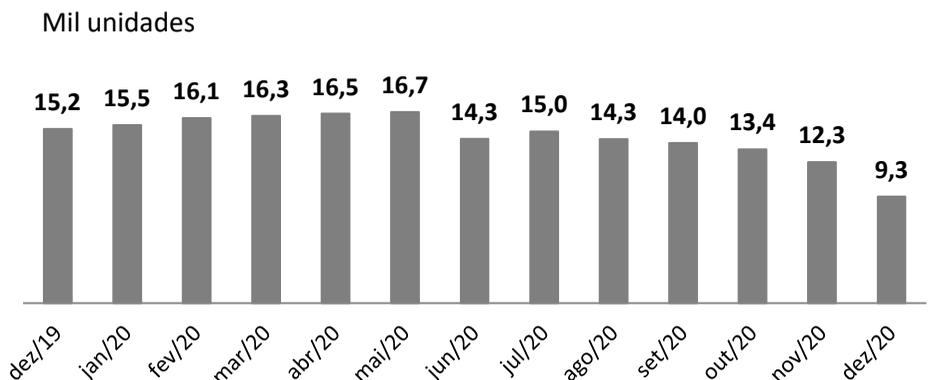
Em dezembro de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 452 unidades vendidas, resultado estável em relação às 451 unidades comercializadas em novembro. Com relação às vendas de dezembro de 2019 (3.434 unidades), houve queda de 86,8%.

#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (janeiro a dezembro de 2020), foram comercializadas 9.292 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 38,8% abaixo do registrado no período anterior (janeiro a dezembro de 2019), quando as vendas totalizaram 15.177 unidades.

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



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

Em dezembro de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 198,2 milhões, representando redução de 33,0% em relação a novembro, mês em que foram vendidos R\$ 295,9 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 1,1 bilhão de dezembro de 2019, houve queda de 81,8% – valores atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2020.

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

Em dezembro de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 8,5%, ficando abaixo dos 9,2% de novembro e abaixo dos 27,0% de dezembro de 2019.

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

As outras cidades da RMSP encerraram dezembro de 2020 com 4.896 unidades disponíveis para venda – volume superior ao registrado em novembro (4.428 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2018 a dezembro de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em dezembro, R\$ 1,863 bilhão, representando aumento de 1,8% em relação a novembro, mês em que foram ofertados R\$ 1,831 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 3,519 bilhões de dezembro de 2019, houve redução de 47,0% (valores atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2020).

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

No mês de dezembro de 2020 foram contabilizadas 1.002 unidades lançadas, aumento de 176,8% em relação a novembro de 2019 (362 unidades). Comparativamente a dezembro de 2019 (3.341 unidades) houve redução de 70,0%.

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

#### **Dormitórios**

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram nos indicadores de vendas (240 unidades), lançamentos (646 unidades), oferta (3.413 unidades) e VGv (R\$ 65,2 milhões) de dezembro de 2020. O maior VSO (22,0%) foi contabilizado nos imóveis de 4 dormitórios.

#### **Área útil**

Os imóveis na faixa até 45 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se nas vendas (189 unidades), nos lançamentos (580 unidades) e no VGv (R\$ 48,7 milhões). Os imóveis com área útil entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> registraram a maior quantidade de oferta (2.022 unidades) e o maior VGO (R\$ 593,3 milhões). O maior VSO (21,3%) foi registrado nos imóveis com metragem entre 131 m<sup>2</sup> a 180 m<sup>2</sup>.

#### **Faixa de preço**

Em dezembro de 2020, os imóveis com valores de até R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de lançamentos (632 unidades); na faixa de preço de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (203 unidades), oferta final (2.010 unidades), VGv (R\$ 60,9 milhões) e VGO (R\$ 650,4 milhões). Os imóveis na faixa de R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VSO (19,0%).

## ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – DEZEMBRO DE 2020

### Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	359	3.007	780	200	<b>4.346</b>
Lançamentos	356	646	0	0	<b>1.002</b>
Vendas	114	240	54	44	<b>452</b>
Oferta final	601	3.413	726	156	<b>4.896</b>
VSO (%)	15,9	6,6	6,9	22,0	<b>8,5</b>

### Área útil

Área útil (m²)	Menos de 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Mais de 130	Total
Oferta anterior	1.411	1.763	484	485	203	<b>4.346</b>
Lançamentos	580	408	0	14	0	<b>1.002</b>
Vendas	189	149	34	39	41	<b>452</b>
Oferta final	1.802	2.022	450	460	162	<b>4.896</b>
VSO (%)	9,5	6,9	7,0	7,8	20,2	<b>8,5</b>

### 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	1.393	1.843	613	206	291	<b>4.346</b>
Lançamentos	632	370	0	0	0	<b>1.002</b>
Vendas	138	203	42	16	53	<b>452</b>
Oferta final	1.887	2.010	571	190	238	<b>4.896</b>
VSO (%)	6,8	9,2	6,9	7,8	18,2	<b>8,5</b>

### Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.617	2.729	<b>4.346</b>
Lançamentos	408	594	<b>1.002</b>
Vendas	134	318	<b>452</b>
Oferta final	1.891	3.005	<b>4.896</b>
VSO (%)	6,6	9,6	<b>8,5</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – DEZEMBRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	9.800	19.051	3.185	1.127	33.163
UL	(+) Lançadas	7.978	11.821	2.272	513	22.584
UV	(-) Vendidas	2.574	4.644	1.252	329	8.799
OF	Oferta - 31/12/2020	15.204	26.228	4.205	1.311	46.948

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,5	15,0	22,9	20,1	15,8
PMV	Prazo Médio de Venda	3	4	3	3	3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	780,4	1.318,3	1.635,1	797,6	4.531,4

<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	32,37	42,07	18,27	6,29	99,00
EL	Total Lançados	32,37	42,07	18,27	6,29	99,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	4.339	8.422	906	255	13.922
UL	(+) Lançadas	7.978	11.821	2.272	513	22.584
UV	(-) Vendidas	2.314	3.891	1.164	287	7.656
OF	Oferta - 31/12/2020	10.003	16.352	2.014	481	28.850

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	18,8	19,2	36,6	37,4	21,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	704,2	1.101,9	1.530,7	705,3	4.042,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	5.461	10.629	2.279	872	19.241
UV	(-) Vendidas	260	753	88	42	1.143
OF	Oferta - 31/12/2020	5.201	9.876	2.191	830	18.098

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,8	7,1	3,9	4,8	5,9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	76,2	216,4	104,4	92,3	489,3

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – DEZEMBRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	359	3.007	780	200	4.346
UL	(+) Lançadas	356	646	0	0	1.002
UV	(-) Vendidas	114	240	54	44	452
OF	Oferta - 31/12/2020	601	3.413	726	156	4.896

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,9	6,6	6,9	22,0	8,5
PMV	Prazo Médio de Venda	1	15	15	13	9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	32,2	65,2	40,6	60,2	198,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	2,000	0,000	0,000	2,000
ELV	Vertical Lançados	1,000	3,000	0,000	0,000	4,000
EL	Total Lançados	1,000	5,000	0,000	0,000	6,000

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	264	448	204	102	1.018
UL	(+) Lançadas	356	646	0	0	1.002
UV	(-) Vendidas	110	82	18	33	243
OF	Oferta - 31/12/2020	510	1.012	186	69	1.777

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,7	7,5	8,8	32,4	12,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	31,1	21,3	13,4	41,8	107,6

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	95	2.559	576	98	3.328
UV	(-) Vendidas	4	158	36	11	209
OF	Oferta - 31/12/2020	91	2.401	540	87	3.119

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,2	6,2	6,3	11,2	6,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,1	43,9	27,2	18,4	90,6

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – DEZEMBRO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	10.159	22.058	3.965	1.327	37.509
UL	(+) Lançadas	8.334	12.467	2.272	513	23.586
UV	(-) Vendidas	2.688	4.884	1.306	373	9.251
OF	Oferta - 31/12/2020	<b>15.805</b>	<b>29.641</b>	<b>4.931</b>	<b>1.467</b>	<b>51.844</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,5	14,1	20,9	20,3	15,1
PMV	Prazo Médio de Venda	3	4	3	4	4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	812,6	1.383,5	1.675,7	857,8	4.729,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	2,00	0,00	0,00	2,00
ELV	Vertical Lançados	33,37	45,07	18,27	6,29	103,00
EL	Total Lançados	33,37	47,07	18,27	6,29	105,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	4.603	8.870	1.110	357	14.940
UL	(+) Lançadas	8.334	12.467	2.272	513	23.586
UV	(-) Vendidas	2.424	3.973	1.182	320	7.899
OF	Oferta - 31/12/2020	10.513	17.364	2.200	550	30.627

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	18,7	18,6	34,9	36,8	20,5
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	735,3	1.123,2	1.544,1	747,1	4.149,7

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/11/2020	5.556	13.188	2.855	970	22.569
UV	(-) Vendidas	264	911	124	53	1.352
OF	Oferta - 31/12/2020	5.292	12.277	2.731	917	21.217

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,8	6,9	4,3	5,5	6,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	77,3	260,3	131,6	110,7	579,9

## Glossário

**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**DATA DE LANÇAMENTO:** Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

**DISTRATO:** Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

**IMÓVEIS NA PLANTA:** Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

**IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO:** Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

**IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE):** Empreendimentos entregues.

**INCC-DI:** Índice Nacional de Custos da Construção - Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

**LANÇAMENTOS:** Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

**PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL (12 MESES):** Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

**OFERTA INICIAL:** Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

**OFERTA FINAL:** Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:** Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

**VGL (Valor Global Lançado) -** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

**VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado)** atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**VGv (Valor Global de Vendas):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

**VGv/INCC-DI (Valor Global de Vendas)** atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**VALOR REAL:** Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

**VENDAS BRUTAS:** Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

**VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS):** Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

**VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal:** Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

**VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses:** Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

**ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social):** Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A 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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)