

Mercado imobiliário de São Paulo apresenta bons resultados em novembro de 2018

Conforme pesquisa do Secovi-SP, vendas do mês cresceram 36,5% em relação às registradas em outubro.

NOVEMBRO/2018

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 3.843 unidades

Lançamentos = 6.068 unidades

Oferta Final = 20.237 unidades

VSO (mensal) = 16,0%

VSO (12 meses) = 55,9%

GVV = R\$ 1.592,8 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 29.694 unidades

Lançamentos = 34.792 unidades

GVV = R\$ 13,2 bilhões

Média do ano

Vendas = 2.248 unidades

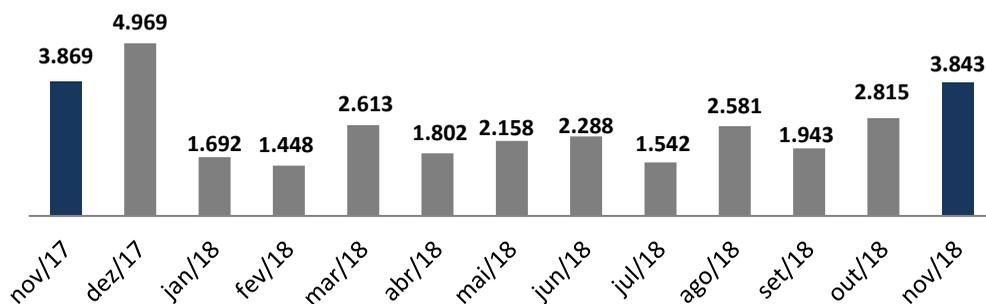
Lançamentos = 2.277 unidades

GVV = R\$ 1.031,7 milhões

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 2018 a comercialização de 3.843 unidades residenciais novas. O resultado foi 36,5% superior às 2.815 unidades comercializadas em outubro, e se manteve estável frente às vendas de novembro de 2017 (3.869 unidades).

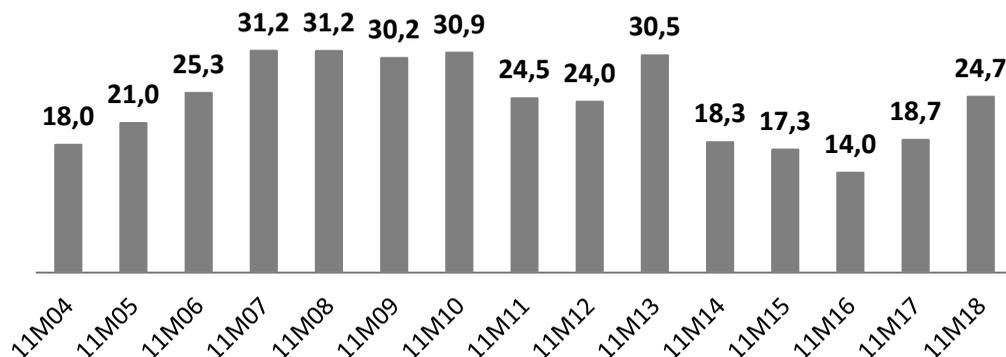
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado do período de janeiro a novembro de 2018, foram vendidas 24.725 unidades, um aumento de 32,5% em comparação ao mesmo período de 2017, quando as vendas totalizaram 18.660 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada no ano)

Mil unidades



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

No mês, o VGv (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 1,59 bilhão, volume 5,7% superior ao registrado em outubro (R\$ 1,51 bilhão) e 13,2% acima do resultado de novembro de 2017 (R\$ 1,41 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de novembro de 2018.

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 16,0% em novembro de 2018, superior aos 13,3% do mês de outubro e 3,0% inferior ao resultado de 16,5% de novembro de 2017.

O VSO de 12 meses (dezembro de 2017 a novembro de 2018) foi de 55,9%, desempenho pouco abaixo dos 56,7% do período imediatamente anterior (novembro de 2017 a outubro de 2018). Frente aos 44,4% do acumulado de dezembro de 2016 a novembro de 2017, houve crescimento de 25,9%.

Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de novembro de 2018 com a oferta de 20.237 unidades residenciais disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2015 a novembro de 2018). A quantidade de imóveis ofertados aumentou 10,6% em relação a outubro (18.293 unidades) e 3,6% em comparação a novembro de 2017 (19.538 unidades).

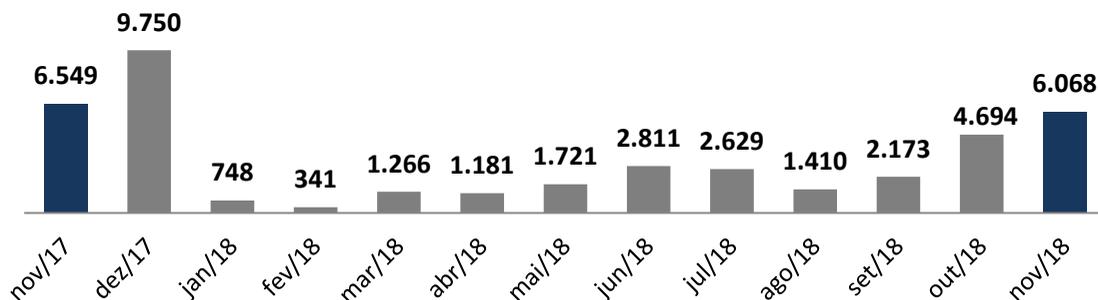
A metodologia da pesquisa, adotada desde 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a pesquisa continua acompanhando a comercialização dos empreendimentos.

Ampliando o período analisado para 48 meses (dezembro de 2014 a novembro de 2018), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 23.699 unidades, volume 17,1% superior à oferta de 36 meses.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em novembro do ano passado, o total de 6.068 unidades residenciais lançadas, resultado 29,3% superior ao mês de outubro (4.694 unidades) e 7,3% abaixo do de novembro de 2017 (6.549 unidades).

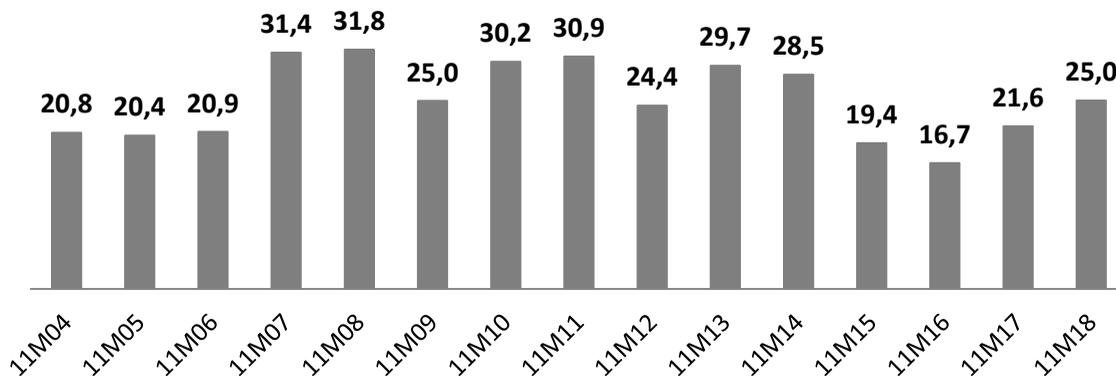
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado do período de janeiro a novembro de 2018, foram lançadas 25.042 unidades residenciais na capital paulista, 15,8% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com 21.629 unidades.

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumuladas no ano)

Mil unidades



ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de novembro de 2018 em quase todos os indicadores, registrando maior volume de vendas (2.587 unidades), lançamentos (3.809 unidades), imóveis ofertados (12.419 unidades) e VGV de R\$ 789,3 milhões. Os imóveis de 1 dormitório tiveram o melhor desempenho de vendas, com VSO de 20,2%, resultado das 812 unidades comercializadas em relação às 4.012 unidades ofertadas e lançadas no mês.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil destacaram-se em todos os indicadores: vendas (2.597 unidades), lançamentos (4.124 unidades), imóveis ofertados (9.221 unidades), VSO de 22,0% e VGV de R\$ 712,1 milhões.

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240.000,00 destacaram-se em todos os indicadores, na quantidade de unidades vendidas (2.056 unidades), lançamentos (2.989 unidades), oferta final (6.794 unidades) e maior VSO (23,2%).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em novembro de 2018, a zona Leste destacou-se nos seguintes indicadores: maior quantidade de vendas (1.282 unidades), VGV (R\$ 490,1 milhões) e VSO (22,5%). Na zona Sul, foi registrada a maior quantidade de lançamentos (2.030 unidades) e na zona Oeste, a maior oferta (5.681 unidades).

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 no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os limites de preço do metro quadrado de área útil, com um limite de aproximadamente R\$ 5.500,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Nos imóveis econômicos, foram identificadas 1.348 vendas, lançamento de 2.055 unidades, oferta de 5.000 unidades disponíveis para vendas e VSO de 21,2%.

Nos outros segmentos de mercado, a quantidade de imóveis comercializados foi de 2.495 unidades, com 4.013 unidades lançadas, oferta final de 15.237 unidades e VSO de 14,1%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Em novembro de 2018, a Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo registrou 3.843 unidades comercializadas, o que representou um crescimento de 36,5% em relação às 2.815 vendas de outubro e equilíbrio em relação aos resultados de novembro de 2017, quando foram comercializadas 3.869 unidades.

Imóveis de dois dormitórios destacaram-se nas vendas, correspondendo a mais de dois terços (67,3%) do total comercializado em novembro do ano passado. “As unidades compactas com até 45 m² de área útil continuam com boa aderência ao mercado, assim como os imóveis com preço até R\$ 240.000,00”, ressalta Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Os lançamentos de novembro de 2018, que totalizaram 6.068 unidades, cresceram 29,3% em comparação com o volume do mês anterior, que fechou em 4.694 unidades. Comparando os lançamentos de novembro passado com as 6.549 unidades lançadas no mesmo mês de 2017, houve uma redução de 7,3%.

Apesar de a quantidade de lançamentos ter superado a quantidade de unidades vendidas, verificou-se equilíbrio na participação percentual, quando a análise se dá por tipologias. Por exemplo: imóveis de dois dormitórios representaram 63% dos lançamentos do mês e 67% das vendas.

No acumulado de janeiro a novembro de 2018, as vendas totalizaram 24.725 unidades, um crescimento de 32,5% em relação ao mesmo período de 2017 (18.660 unidades). Contudo, com um total de 25.042 imóveis lançados, que representaram crescimento de 15,8% em relação ao ano anterior (21.629 unidades), pela primeira vez no ano, os lançamentos, mesmo que acumulados, superaram as vendas.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Apesar da ligeira recuperação dos lançamentos, ainda preocupam o setor as restrições da Lei de Zoneamento, que precisa de calibrações pontuais para estimular a recuperação do mercado na cidade de São Paulo. “Ainda aguardamos os ajustes necessários na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para voltarmos a lançar novos empreendimentos”, diz Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Sindicato da Habitação.

“O consumo das unidades ofertadas, aliado à retomada da produção imobiliária dentro das regras urbanas mais restritivas, que elevam os custos de produção, pressionará os valores dos imóveis novos. Esta é uma das razões que nos levam a defender a rápida calibragem da lei de zoneamento”, completa Petrucci.

Kallas ressalta, ainda, que na cidade de São Paulo há poucos terrenos viáveis para incorporação de novos empreendimentos imobiliários. “As áreas viáveis estão se esgotando e o valor resultante da outorga para empreender fora destas áreas inviabiliza os empreendimentos. Esse valor impacta fortemente nos preços de venda, que ficam altos demais para os compradores. Além disso, os empreendimentos viáveis apresentam produtos imobiliários muito semelhantes, para nichos específicos da demanda e deixam de atender outras necessidades do mercado.”

De acordo com o vice-presidente, o custo da terra tende a aumentar no segundo semestre deste ano em função da recuperação da economia e da crescente escassez de locais para empreender. Essa escassez é facilmente detectada pelos proprietários de terras urbanas que, por sua vez, aumentam os preços de seus insumos e pressionam lá na frente os valores dos imóveis. “Apenas a revisão da Lei de Zoneamento poder reequilibrar as relações entre preço de terreno, valor de outorga e valor final do imóvel para o consumidor, permitindo aos empresários atender à ampla demanda por diversos tipos de moradia no município de São Paulo”, diz Kallas.

Comportamento - “Tivemos feriados prolongados em novembro do ano passado e, mesmo assim, eles não interferiram nas visitas dos plantões de vendas da capital. Entendemos esse comportamento como reflexo do aumento da confiança dos empresários e dos compradores com os novos rumos do País. Em uma economia liberal, sem interferência do Estado na gestão das empresas, o mercado tende a se regulamentar, alcançando equilíbrio e crescimento sustentado”, opina Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

O desempenho do mês de novembro de 2018 comprova que a recuperação do setor está se consolidando. “Isso nos leva a traçar um cenário positivo para o ano de 2019. Olhamos para o Brasil com otimismo e confiança renovada, que se refletirão no crescimento das vendas de imóveis novos, usados, residenciais, comerciais e industriais. Acreditamos que 2019 será um ano bastante saudável, com os empreendedores lançando produtos adequados a regiões e públicos”, conclui Jafet.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – NOVEMBRO 2018
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	2.531	11.197	3.143	1.141	18.012
Lançamentos	1.481	3.809	421	357	6.068
Vendas	812	2.587	322	122	3.843
Oferta final	3.200	12.419	3.242	1.376	20.237
VSO (%)	20,2	17,2	9,0	8,1	16,0

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.014	3.991	2.947	5.146	3.914	18.012
Lançamentos	482	1.716	667	1.173	2.030	6.068
Vendas	232	1.282	466	638	1.225	3.843
Oferta final	2.264	4.425	3.148	5.681	4.719	20.237
VSO (%)	9,3	22,5	12,9	10,1	20,6	16,0

Área útil

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	7.694	4.395	2.960	1.568	1.109	286	18.012
Lançamentos	4.124	516	621	413	211	183	6.068
Vendas	2.597	467	424	223	85	47	3.843
Oferta final	9.221	4.444	3.157	1.758	1.235	422	20.237
VSO (%)	22,0	9,5	11,8	11,3	6,4	10,0	16,0

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	5.861	4.813	4.032	2.158	1.148	18.012
Lançamentos	2.989	1.158	1.028	474	419	6.068
Vendas	2.056	725	697	225	140	3.843
Oferta final	6.794	5.246	4.363	2.407	1.427	20.237
VSO (%)	23,2	12,1	13,8	8,5	8,9	16,0

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	4.293	13.719	18.012
Lançamentos	2.055	4.013	6.068
Vendas	1.348	2.495	3.843
Oferta final	5.000	15.237	20.237
VSO (%)	21,2	14,1	16,0

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

NOVEMBRO/2018

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 568 unidades

Lançamentos = 579 unidades

Oferta Final = 5.450 unidades

VSO (mensal) = 9,4%

VSO (12 meses) = 55,7%

VGv = R\$ 175,4milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 9.044 unidades

Lançamentos = 8.366 unidades

VGv = R\$ 2,9 bilhões

Média do ano

Vendas = 705 unidades

Lançamentos = 450 unidades

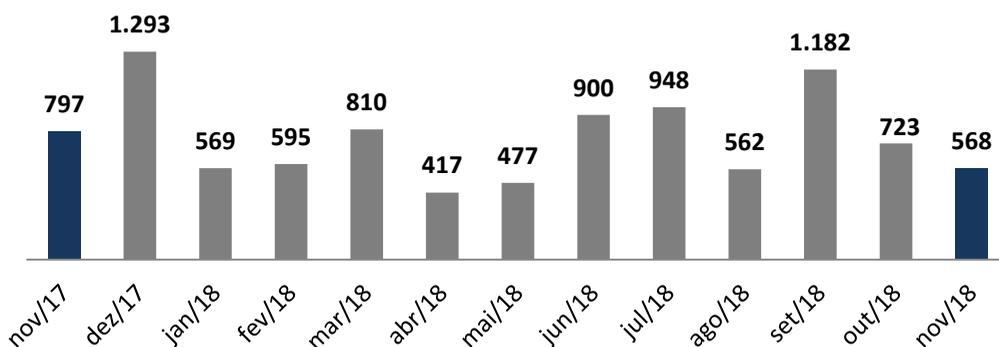
VGv = R\$ 236,0milhões

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.

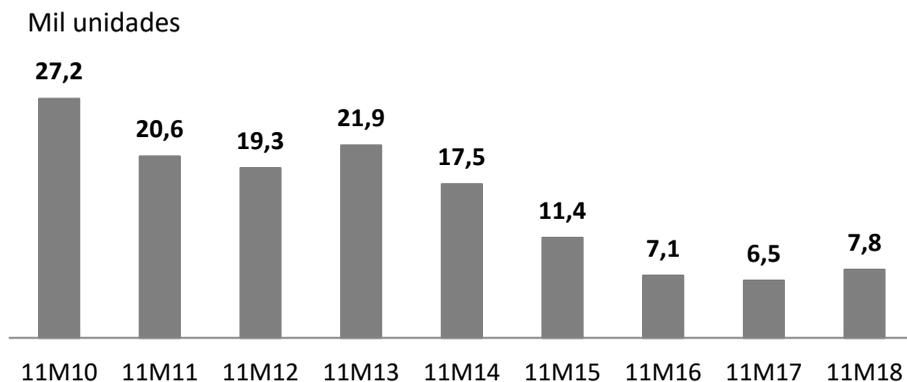
Em novembro, as outras cidades da RMSP somaram 568 unidades vendidas – redução de 21,4% em comparação às 723 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de novembro de 2017 (797 unidades), a redução foi de 28,7%.

Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado do ano (janeiro a novembro de 2018), foram comercializadas 7.751 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 18,8% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 6.523 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada no ano)



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

Em novembro, o VGW das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 175,4 milhões, representando aumento de 2,9% em relação a outubro, mês em que foram vendidos R\$ 170,5 milhões. Comparado ao VGW de R\$ 195,4 milhões de novembro de 2017, houve redução de 10,2% – valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2018.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de novembro de 2018 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 9,4%, ficando abaixo dos 11,3% de outubro, mas acima dos 8,4% do mesmo mês do ano de 2017.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram novembro com 5.450 unidades disponíveis para venda – volume abaixo do registrado em outubro (5.683 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2015 a novembro de 2018).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, foram lançadas 579 unidades no mês de novembro, representando aumento de 597,6% em comparação com o resultado do mês de outubro (83 unidades) e redução de 48,9% frente ao volume lançado em novembro de 2017 (1.134 unidades).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

No mês de novembro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (516 unidades), lançamentos (561 unidades), oferta (3.655 unidades), VGW (R\$ 125,9 milhões) e melhor VSO (12,4%).

Área útil

Os imóveis na faixa entre 45 m² e 65 m² de área útil destacaram-se nos seguintes indicadores: volume de vendas (372 unidades), lançamentos (360 unidades), oferta (2.918 unidades) e VGW de R\$ 93,4 milhões. Nos imóveis com área útil de até 45 m², foi registrado o melhor VSO de 13,4%.

Faixa de preço

Em novembro de 2018, os imóveis com preços de até R\$ 240.000,00 apresentaram a maior quantidade de vendas (314 unidades), lançamentos (304 unidades), oferta (2.230 unidades) e o maior VSO (12,3%).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – OUTUBRO/2018
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	288	3.610	1.191	350	5.439
Lançamentos	18	561	0	0	579
Vendas	15	516	16	21	568
Oferta final	291	3.655	1.175	329	5.450
VSO (%)	4,9	12,4	1,3	6,0	9,4

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	835	2.930	744	487	443	5.439
Lançamentos	176	360	18	25	0	579
Vendas	135	372	22	17	22	568
Oferta final	876	2.918	740	495	421	5.450
VSO (%)	13,4	11,3	2,9	3,3	5,0%	9,4

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	2.240	1.911	511	343	434	5.439
Lançamentos	304	250	25	0	0	579
Vendas	314	211	12	11	20	568
Oferta final	2.230	1.950	524	332	414	5.450
VSO (%)	12,3	9,8	2,2	3,2	4,6%	9,4

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	1.804	3.635	5.439
Lançamentos	304	275	579
Vendas	282	286	568
Oferta final	1.826	3.624	5.450
VSO (%)	13,4	7,3	9,4

Cidade de São Paulo – NOVEMBRO/2018

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	2.531	11.197	3.143	1.141	18.012
UL	(+) Lançadas	1.481	3.809	421	357	6.068
UV	(-) Vendidas	812	2.587	322	122	3.843
OF	Oferta - 30/11/2018	3.200	12.419	3.242	1.376	20.237

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,2	17,2	9,0	8,1	16,0
PMV	Prazo Médio de Venda	2	3	5	1	3
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	265,3	789,3	339,6	198,6	1.592,8

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	4,00	2,00	0,00	6,00
ELV	Vertical Lançados	7,36	15,54	4,85	3,25	31,00
EL	Total Lançados	7,36	19,54	6,85	3,25	37,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	677	5.552	756	271	7.256
UL	(+) Lançadas	1.481	3.809	421	357	6.068
UV	(-) Vendidas	768	2.334	274	120	3.496
OF	Oferta - 30/11/2018	1.390	7.027	903	508	9.828

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	35,6	24,9	23,3	19,1	26,2
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	250,1	708,4	292,7	194,0	1.445,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	1.854	5.645	2.387	870	10.756
UV	(-) Vendidas	44	253	48	2	347
OF	Oferta - 30/11/2018	1.810	5.392	2.339	868	10.409

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,4	4,5	2,0	0,2	3,2
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	15,2	80,9	46,9	4,6	147,6

Outras cidades da RMSP – NOVEMBRO/2018

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	288	3.610	1.191	350	5.439
UL	(+) Lançadas	18	561	0	0	579
UV	(-) Vendidas	15	516	16	21	568
OF	Oferta - 30/11/2018	291	3.655	1.175	329	5.450

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,9	12,4	1,3	6,0	9,4
PMV	Prazo Médio de Venda	11	5	16	17	6
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,7	125,9	13,7	32,1	175,4

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,420	0,580	0,000	0,000	1,000
ELV	Vertical Lançados	0,000	4,000	0,000	0,000	4,000
EL	Total Lançados	0,420	4,580	0,000	0,000	5,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	0	685	367	108	1.160
UL	(+) Lançadas	18	561	0	0	579
UV	(-) Vendidas	1	258	12	9	280
OF	Oferta - 30/11/2018	17	988	355	99	1.459

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,6	20,7	3,3	8,3	16,1
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,5	65,1	10,2	13,5	89,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	288	2.925	824	242	4.279
UV	(-) Vendidas	14	258	4	12	288
OF	Oferta - 30/11/2018	274	2.667	820	230	3.991

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,9	8,8	0,5	5,0	6,7
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,2	60,8	3,5	18,6	86,1

Total Região Metropolitana – NOVEMBRO/2018

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	2.819	14.807	4.334	1.491	23.451
UL	(+) Lançadas	1.499	4.370	421	357	6.647
UV	(-) Vendidas	827	3.103	338	143	4.411
OF	Oferta - 30/11/2018	3.491	16.074	4.417	1.705	25.687

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	19,2	16,2	7,1	7,7	14,7
PMV	Prazo Médio de Venda	2	3	5	3	3
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	269,0	915,2	353,3	230,7	1.768,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,42	4,58	2,00	0,00	7,00
ELV	Vertical Lançados	7,36	19,54	4,85	3,25	35,00
EL	Total Lançados	7,78	24,12	6,85	3,25	42,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	677	6.237	1.123	379	8.416
UL	(+) Lançadas	1.499	4.370	421	357	6.647
UV	(-) Vendidas	769	2.592	286	129	3.776
OF	Oferta - 30/11/2018	1.407	8.015	1.258	607	11.287

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	35,3	24,4	18,5	17,5	25,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	250,6	773,5	302,9	207,5	1.534,5

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/10/2018	2.142	8.570	3.211	1.112	15.035
UV	(-) Vendidas	58	511	52	14	635
OF	Oferta - 30/11/2018	2.084	8.059	3.159	1.098	14.400

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,7	6,0	1,6	1,3	4,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	18,4	141,7	50,4	23,2	233,7

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

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi

Silvana Marques Roman

Valéria de Souza Pereira

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243, 5591-1241 e 5591-1332

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