

Mercado imobiliário de São Paulo mantém ritmo de crescimento em abril

Volume de lançamentos e vendas de imóveis novos registraram alta no quarto mês do ano

ABRIL/2019

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 2.541 unidades

Lançamentos = 3.136 unidades

Oferta Final = 21.150 unidades

VSO (mensal) = 10,7%

VSO (12 meses) = 55,1%

GVV = R\$ 1.075,5 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 31.700 unidades

Lançamentos = 39.641 unidades

GVV = R\$ 15,0 bilhões

Média do ano

Vendas = 2.332 unidades

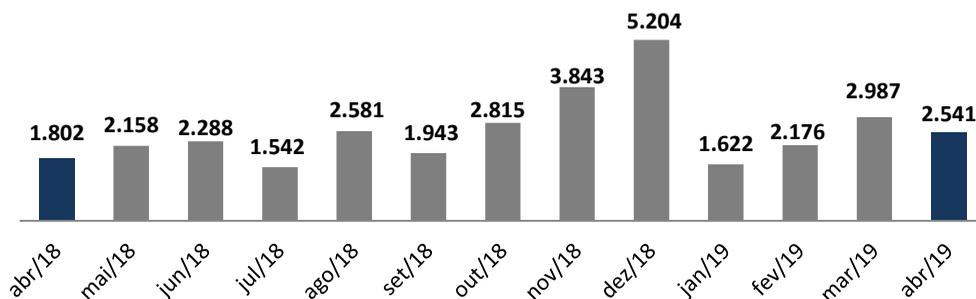
Lançamentos = 1.593 unidades

GVV = R\$ 989,0 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 abril de 2019 a comercialização de 2.541 unidades residenciais novas. O resultado foi 14,9% inferior ao total comercializado em março (2.987 unidades) e 41,0% superior às vendas de abril de 2018 (1.802 unidades).

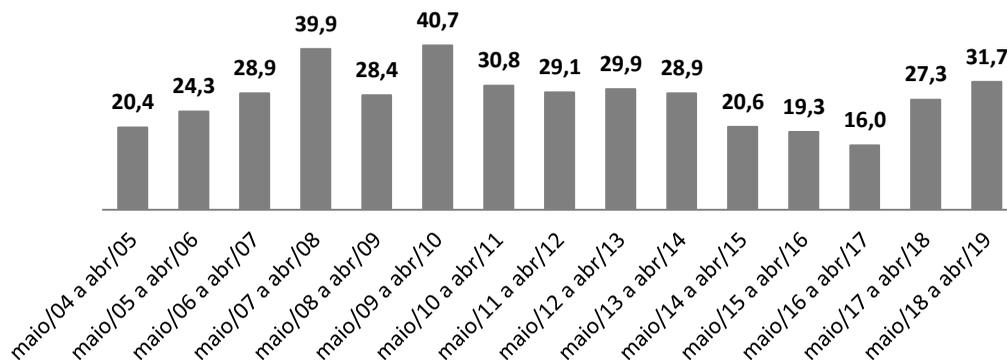
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (de maio de 2018 a abril de 2019), as 31.700 unidades comercializadas representaram aumento de 16,0% em relação ao mesmo período entre 2017 e 2018, quando as vendas totalizaram 27.319 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em abril, o VGv (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 1.075,5 milhões, volume 13,6% inferior ao registrado em março de 2019 (R\$ 1.245,3 milhões) e 22,3% acima do resultado de abril de 2018 (R\$ 879,4 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de abril de 2019.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

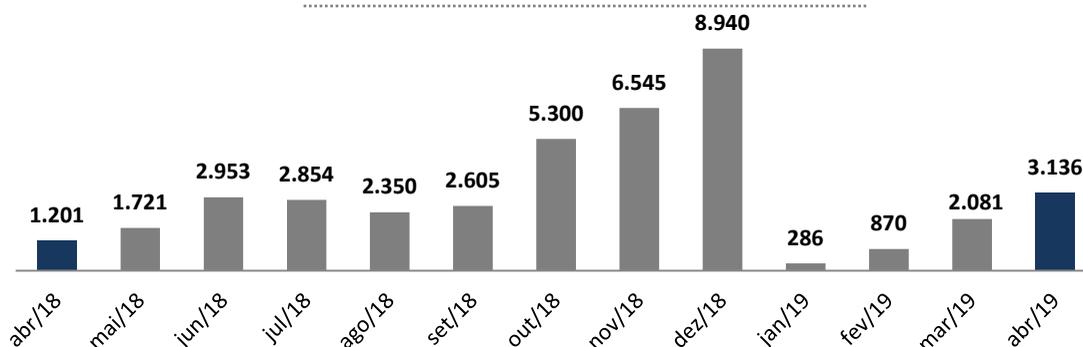
O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 10,7% em abril de 2019, abaixo dos 12,8% apurado no mês de março e 18,9% acima do resultado de 9,0% de abril de 2018.

O VSO de 12 meses (maio de 2018 a abril de 2019) ficou em 55,1%, resultado acima dos 54,7% do período imediatamente anterior (abril de 2018 a março de 2019). Frente aos 51,4% do acumulado de maio de 2017 a abril de 2018, houve crescimento de 7,2%.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em abril de 2019, o total de 3.136 unidades residenciais lançadas, volume 50,7% superior ao mês de março de 2019 (2.081 unidades) e 161,1% acima do apurado em abril de 2018 (1.201 unidades).

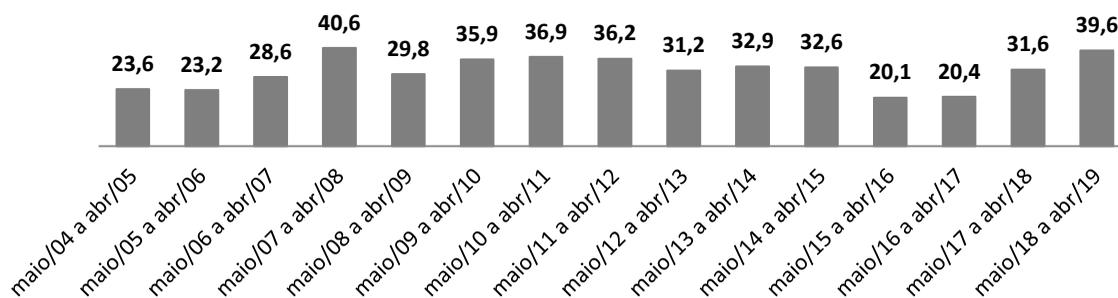
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses, referente ao período de maio de 2018 a abril de 2019, os lançamentos na capital paulista somaram 39.641 unidades, 25,4% acima das 31.619 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (maio de 2017 a abril de 2018).

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 abril de 2019 com a oferta de 21.150 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados aumentou 3,8% em relação a março (20.376 unidades) e 15,5% em comparação a abril de 2018 (18.313 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2016 a abril de 2019).

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 comercialização dos empreendimentos continua sendo acompanhada.

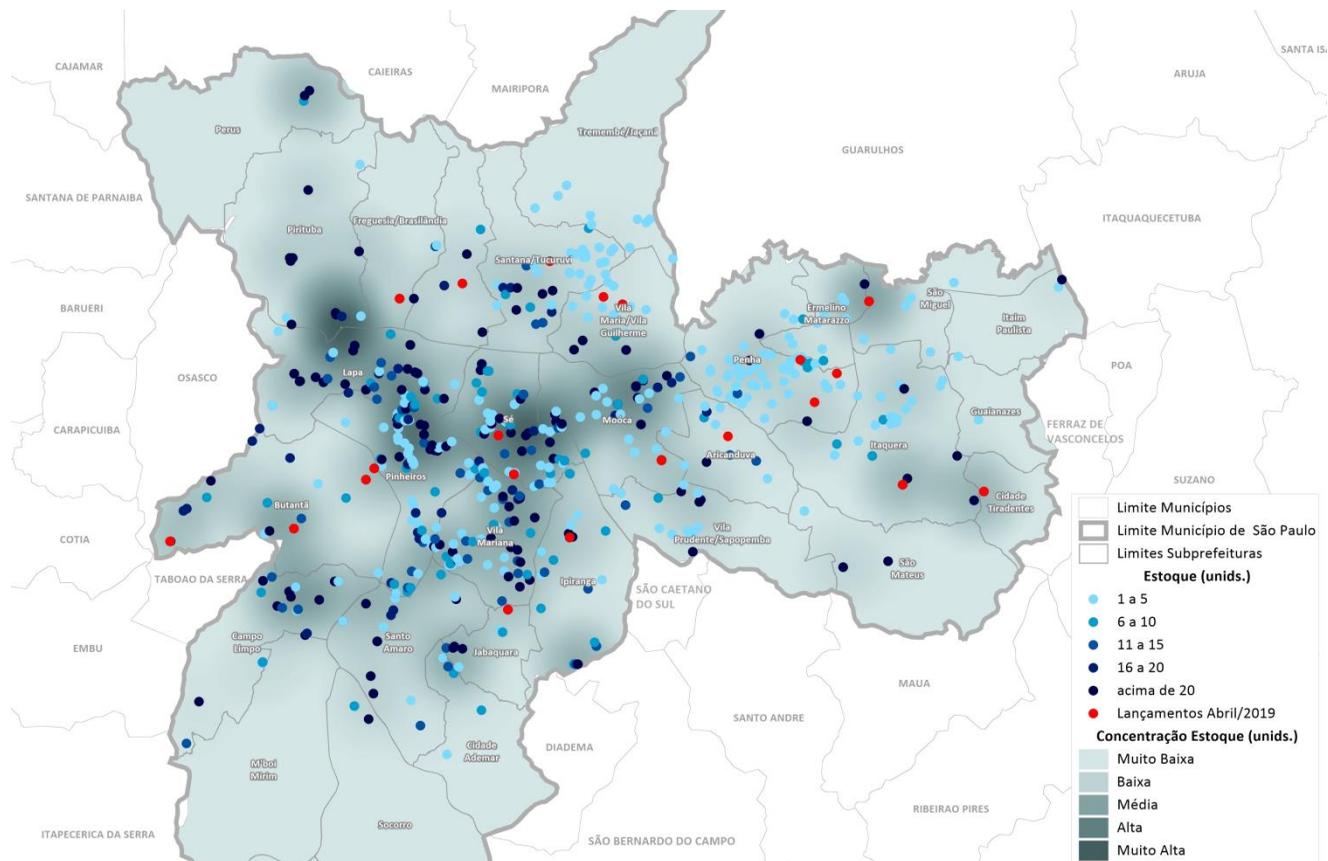
Ampliando o período analisado para 48 meses (maio de 2015 a abril de 2019), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 23.141 unidades, volume 9,4% superior à oferta de 36 meses.

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

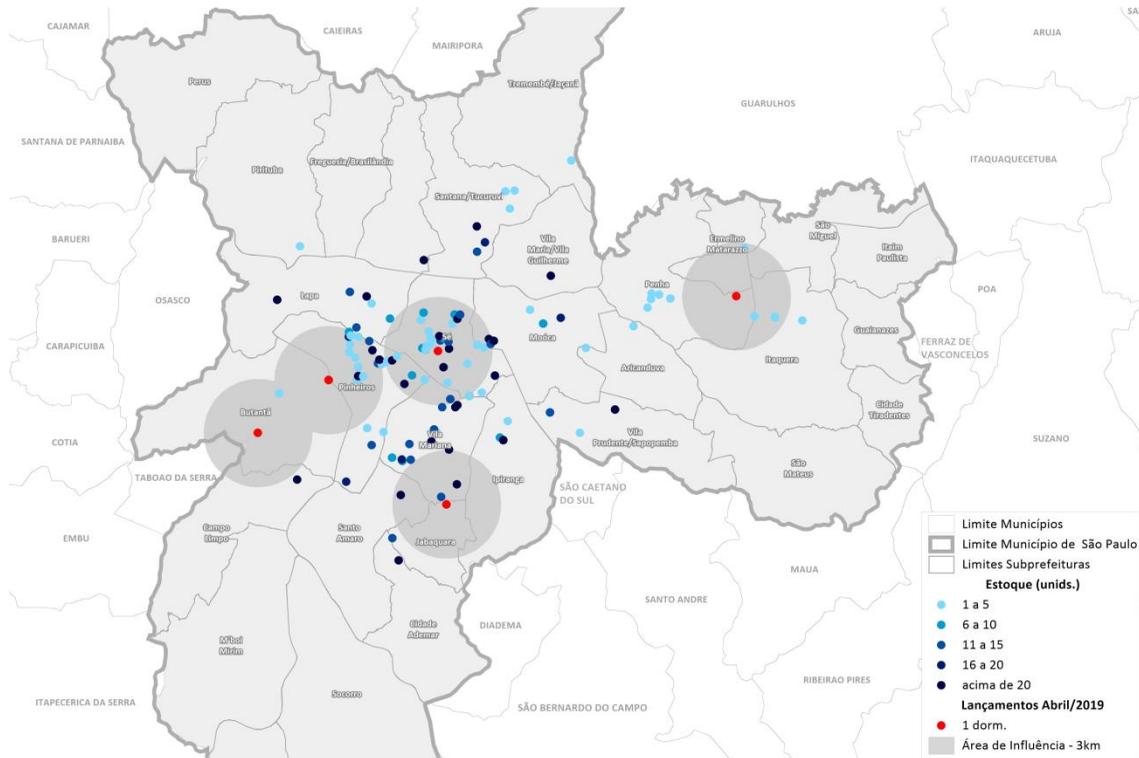
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis.

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.

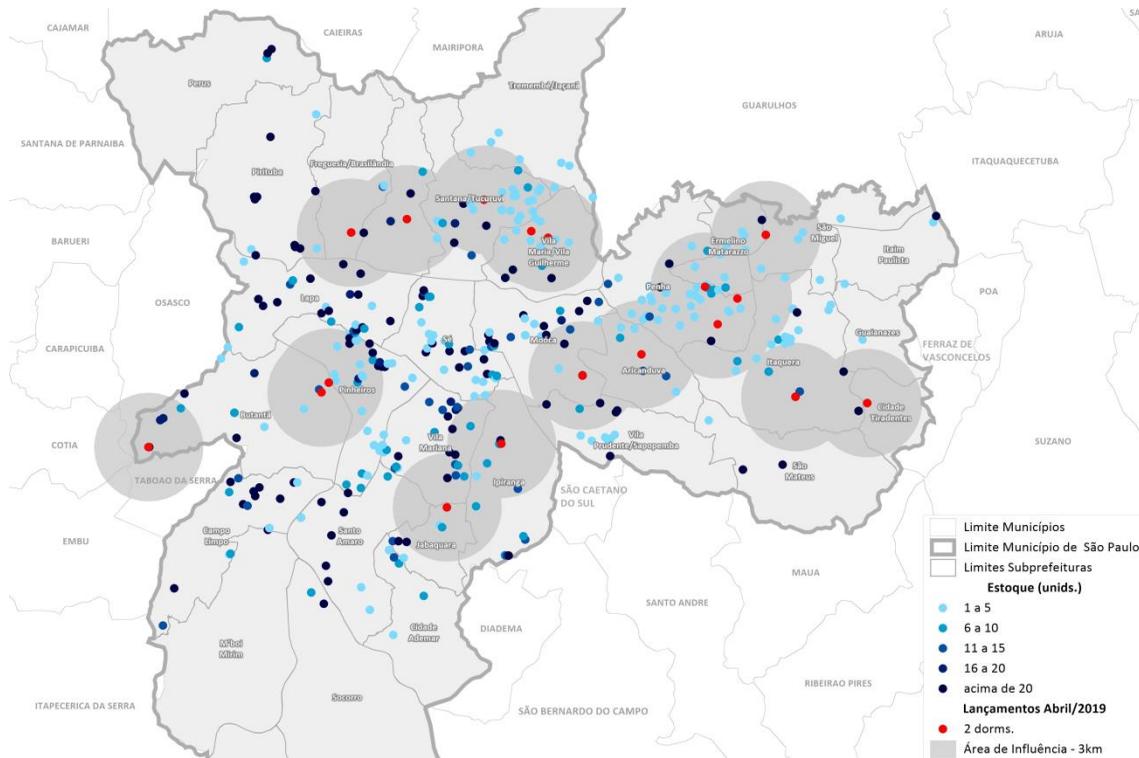
Os empreendimentos lançados no último mês foram segmentados em vermelho, para uma melhor visualização.



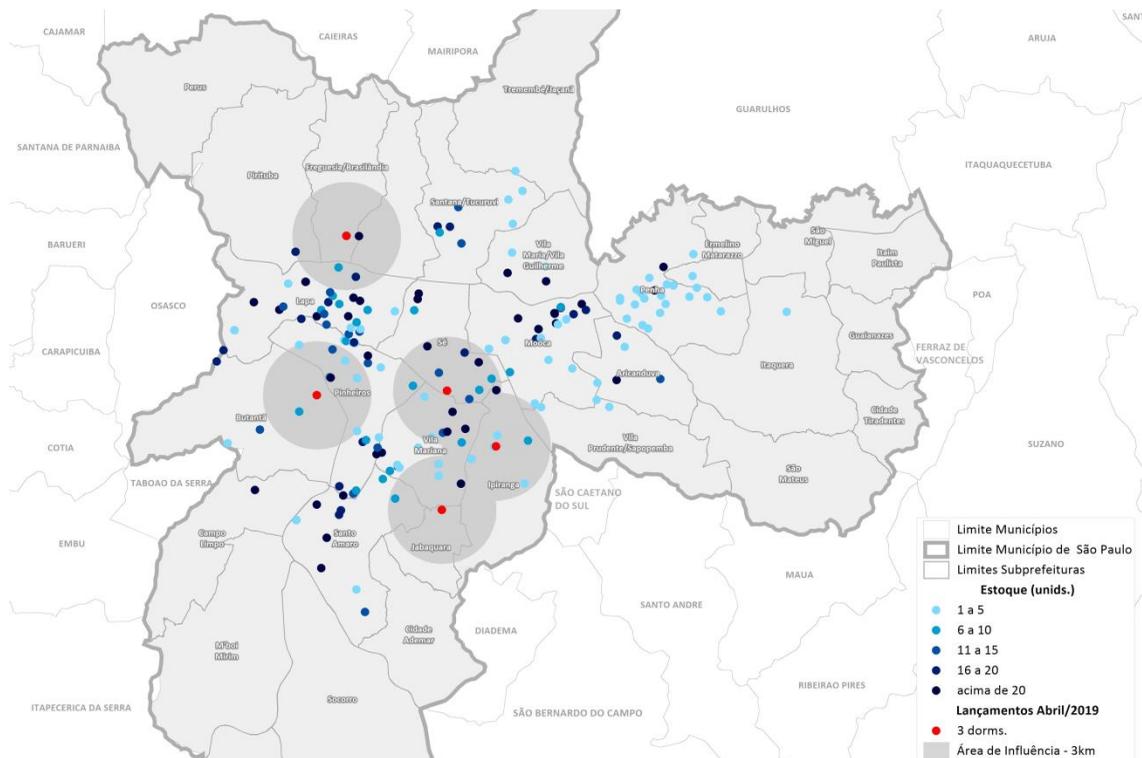
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



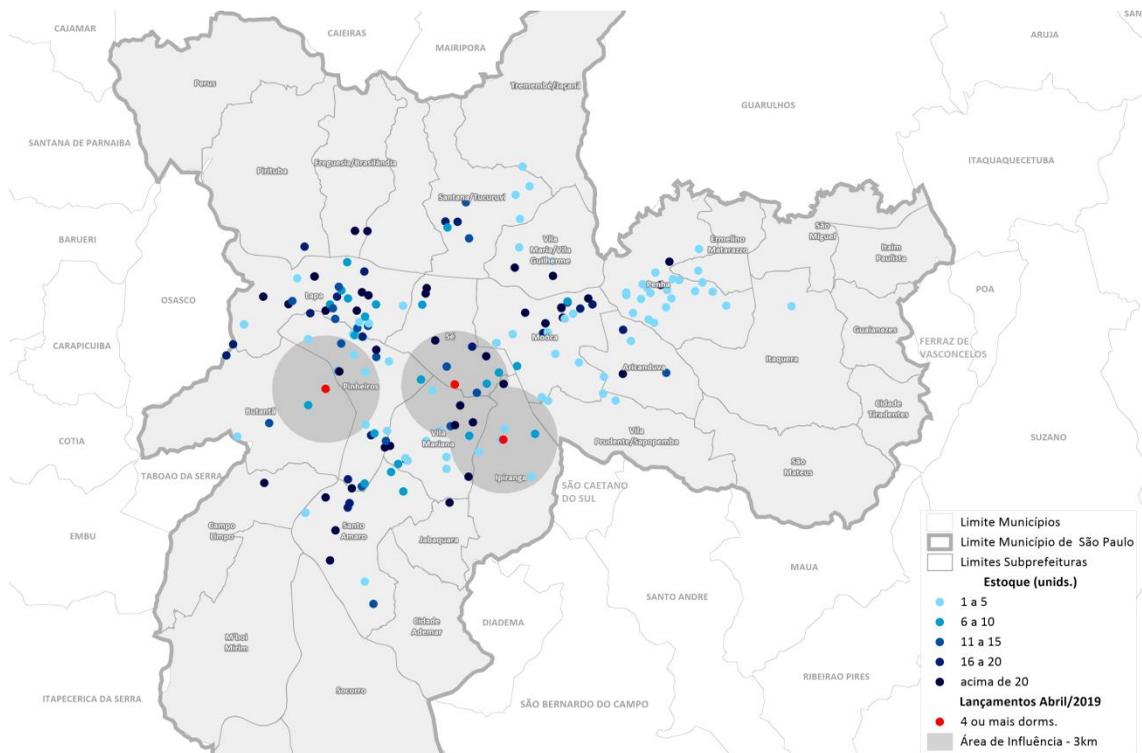
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 abril de 2019 em quase todos os indicadores, registrando maior volume de vendas (1.602 unidades), lançamentos (1.866 unidades), imóveis ofertados (13.048 unidades) e maior VGV (R\$ 472,9 milhões). Os imóveis de 1 dormitório apresentaram o melhor desempenho de vendas, com VSO de 12,3%, resultado de 499 unidades comercializadas em relação às 4.068 unidades ofertadas e lançadas no mês.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil destacaram-se em todos os indicadores: vendas (1.516 unidades), lançamentos (2.162 unidades), imóveis ofertados (10.716 unidades), VSO de 12,4% e o maior VGV (R\$ 369,0 milhões).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram em todos os indicadores: vendas (1.130 unidades), lançamentos (1.765 unidades), oferta final (7.914 unidades) e maior VSO (12,5%), resultado de 1.130 unidades vendidas em relação a 9.044 unidades ofertadas.

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em abril de 2019, a região Leste liderou em vendas (679 unidades) e lançamentos (1.275 unidades). A zona Sul registrou o maior VSO (11,4%) e o maior VGV (R\$ 316,5 milhões), enquanto a zona Oeste ficou com a maior quantidade de imóveis em oferta (5.511 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.

O levantamento apurou 887 unidades vendidas e 1.525 unidades lançadas no mês enquadradas como imóveis econômicos. A oferta totalizou 6.426 unidades disponíveis para venda e o VSO foi de 12,1%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 1.654 unidades vendidas, 1.611 unidades lançadas, oferta final de 14.724 unidades e VSO de 10,1%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Desde fevereiro, a Pesquisa do Mercado Imobiliário vem apresentando números de vendas e lançamentos superiores aos registrados no ano passado, quando comparados os dados mensais. Tal comportamento demonstra que, apesar das dificuldades da economia, os negócios imobiliários continuam sendo realizados.

Os dados de abril apontam crescimento de 41,0% nas vendas e 161,1% nos lançamentos, ambos em relação ao mesmo mês de 2018. As vendas apresentaram queda de 14,9% em relação a março, quando foi registrado um dos melhores resultados dos últimos seis anos para o mês. O lançamento de 3.136 unidade em abril representou aumento de 50,7% frente a março, mês em que foram lançadas 2.081 unidades, com importante participação de empreendimentos econômicos.

Segundo Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP, o comportamento reflete o bom momento do segmento econômico, mas desperta preocupação por parte das empresas em relação ao futuro dos programas habitacionais do governo, bem como aos recursos disponíveis para financiar a demanda. “Os ajustes ao Minha Casa, Minha Vida são fundamentais, para a sobrevivência desse segmento, que, no ano passado, respondeu por parcela significativa do mercado”, disse.

Além disso, apesar dos resultados positivos no ano, a escassez de terrenos que possibilitem a incorporação imobiliária na cidade de São Paulo, devido à falta de calibragem da Lei de Zoneamento, continua a preocupar os empreendedores. “Nunca é demais lembrar que nossa atividade é de longo prazo. Da aquisição do terreno até o lançamento, o ciclo de uma incorporação demora anos e qualquer gargalo em alguma etapa do processo pode comprometer a oferta futura de imóveis”, reitera Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos da entidade.

O presidente em exercício do Secovi-SP, Caio Portugal, reforça a importância de as autoridades públicas olharem para o setor com uma visão mais ampla. “Além de oferecer moradias, por meio de suas diversas atividades, o setor contribui para o planejamento das cidades e estimula o desenvolvimento econômico e social, à medida que aciona uma extensa cadeia produtiva, gera empregos, diretos e indiretos, renda e tributos.”

Portugal reforça ainda a necessidade urgente de aprovação da reforma da Previdência, a fim de que o País consiga equilibrar as contas públicas, atrair mais investimentos e retomar o rumo do crescimento econômico sustentável.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – ABRIL 2019
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	3.278	12.784	3.374	1.119	20.555
Lançamentos	790	1.866	314	166	3.136
Vendas	499	1.602	312	128	2.541
Oferta final	3.569	13.048	3.376	1.157	21.150
VSO (%)	12,3	10,9	8,5	10,0	10,7

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	1.806	4.773	3.639	5.261	5.076	20.555
Lançamentos	332	1.275	235	869	425	3.136
Vendas	188	679	430	619	625	2.541
Oferta final	1.950	5.369	3.444	5.511	4.876	21.150
VSO (%)	8,8	11,2	11,1	10,1	11,4	10,7

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	10.070	4.159	3.045	1.948	1.008	325	20.555
Lançamentos	2.162	306	306	196	166	0	3.136
Vendas	1.516	357	337	199	109	23	2.541
Oferta final	10.716	4.108	3.014	1.945	1.065	302	21.150
VSO (%)	12,4	8,0	10,1	9,3	9,3	7,1	10,7

Preço (R\$ mil)

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 900.000	900.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	7.279	5.488	4.264	2.317	1.207	20.555
Lançamentos	1.765	573	536	166	96	3.136
Vendas	1.130	663	453	180	115	2.541
Oferta final	7.914	5.398	4.347	2.303	1.188	21.150
VSO (%)	12,5	10,9	9,4	7,2	8,8	10,7

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	5.788	14.767	20.555
Lançamentos	1.525	1.611	3.136
Vendas	887	1.654	2.541
Oferta final	6.426	14.724	21.150
VSO (%)	12,1	10,1	10,7

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

ABRIL/2019

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 248 unidades

Lançamentos = 40 unidades

Oferta Final = 6.713 unidades

VSO (mensal) = 3,6%

VSO (12 meses) = 46,6%

VGv = R\$ 75,8 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 8.250 unidades

Lançamentos = 10.342 unidades

VGv = R\$ 2,7 bilhões

Média do ano

Vendas = 407 unidades

Lançamentos = 258 unidades

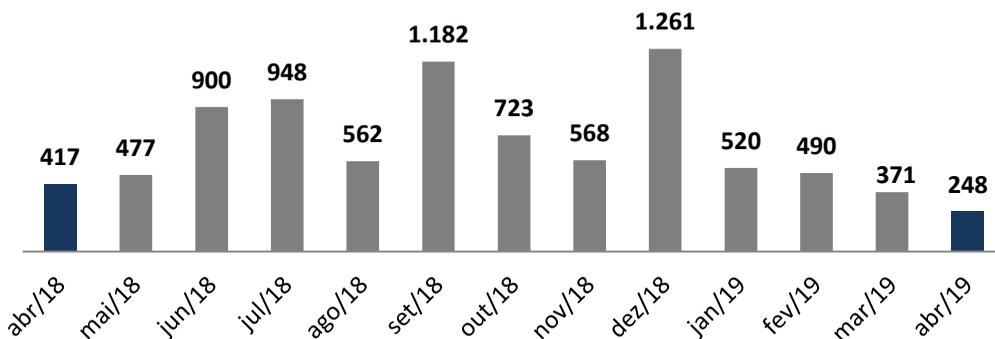
VGv = R\$ 113,0 milhões

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 abril, as outras cidades da RMSP somaram 248 unidades vendidas – redução de 33,2% em comparação às 371 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de abril de 2018 (417 unidades), a redução foi de 40,5%.

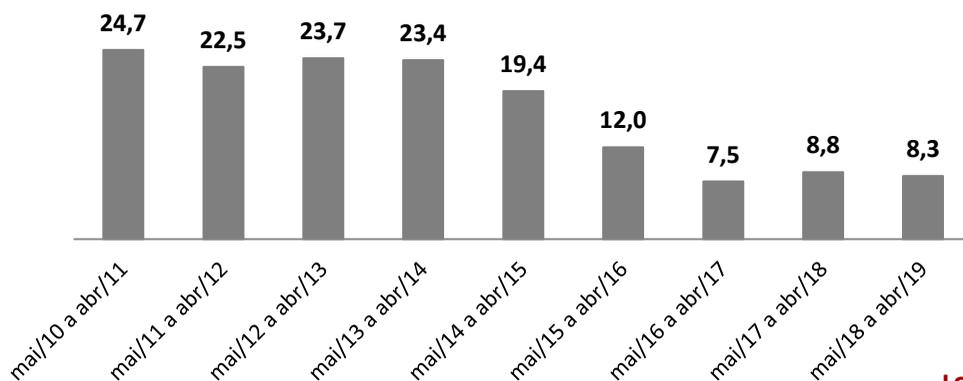
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (maio de 2018 a abril de 2019), foram comercializadas 8.250 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 5,9% abaixo do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 8.764 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em abril, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 75,8 milhões, representando redução de 26,6% em relação a março, mês em que foram vendidos R\$ 103,3 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 193,9 milhões de abril de 2018, houve redução de 60,9% – valores atualizados pelo INCC-DI de abril de 2019.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de abril de 2019 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 3,6%, ficando abaixo dos 5,0% de março de 2019 e dos 5,2% do mesmo mês do ano de 2018.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram abril com 6.713 unidades disponíveis para venda – volume abaixo do registrado em março de 2019 (7.061 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (maio de 2016 a abril de 2019).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 40 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 74,0% abaixo do registrado em março de 2019 (154 unidades) e 79,9% inferior a abril de 2018, quando foram lançadas 199 unidades.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

No mês de abril, os imóveis de 2 dormitórios lideraram nos seguintes indicadores: vendas (192 unidades), oferta (4.884 unidades), VGv (R\$ 43,6 milhões), os lançamentos (40 unidades) foram registrados nos imóveis de 3 dormitórios e o melhor VSO (4,4%) nos imóveis de 1 dormitório.

Área útil

Os imóveis na faixa entre 45 m² e 65 m² de área útil destacaram-se em nos indicadores de: volume de vendas (135 unidades), oferta (3.929 unidades), VGv (R\$ 33,2 milhões), o melhor VSO (5,6%) foi registrado nos imóveis com menos de 45 m² e os lançamentos nos imóveis na faixa de 66 m² a 85 m² com 40 unidades.

Faixa de preço

Em abril, os imóveis com preços de até R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (138 unidades), oferta (3.226 unidades) e o melhor VSO (4,1%). Nos imóveis na faixa de preço entre R\$ 500 mil a R\$ 750 mil foram registradas 40 unidades lançadas.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – ABRIL/2019
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	527	5.076	1.062	256	6.921
Lançamentos	0	0	40	0	40
Vendas	23	192	26	7	248
Oferta final	504	4.884	1.076	249	6.713
VSO (%)	4,4	3,8	2,4	2,7	3,6

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	1.445	4.064	695	348	369	6.921
Lançamentos	0	0	40	0	0	40
Vendas	81	135	13	9	10	248
Oferta final	1.364	3.929	722	339	359	6.713
VSO (%)	5,6	3,3	1,8	2,6	2,7	3,6

Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 900.000	Acima de 900.000	Total
Oferta anterior	3.364	2.565	415	191	386	6.921
Lançamentos	0	0	40	0	0	40
Vendas	138	86	8	2	14	248
Oferta final	3.226	2.479	447	189	372	6.713
VSO (%)	4,1	3,4	1,8	1,0	3,6	3,6

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.903	4.018	6.921
Lançamentos	0	40	40
Vendas	122	126	248
Oferta final	2.781	3.932	6.713
VSO (%)	4,2	3,1	3,6

CIDADE DE SÃO PAULO – ABRIL/2019
DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	3.278	12.784	3.374	1.119	20.555
UL	(+) Lançadas	790	1.866	314	166	3.136
UV	(-) Vendidas	499	1.602	312	128	2.541
OF	Oferta - 30/04/2019	3.569	13.048	3.376	1.157	21.150

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	12,3	10,9	8,5	10,0	10,7
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	8	5	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	120,4	472,9	290,3	191,9	1.075,5

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00
ELV	Vertical Lançados	3,79	9,00	2,02	1,19	16,00
EL	Total Lançados	3,79	14,00	2,02	1,19	21,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	1.573	4.874	825	217	7.489
UL	(+) Lançadas	790	1.866	314	166	3.136
UV	(-) Vendidas	421	929	213	95	1.658
OF	Oferta - 30/04/2019	1.942	5.811	926	288	8.967

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,8	13,8	18,7	24,8	15,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	100,0	274,6	203,1	141,1	718,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	1.705	7.910	2.549	902	13.066
UV	(-) Vendidas	78	673	99	33	883
OF	Oferta - 30/04/2019	1.627	7.237	2.450	869	12.183

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,6	8,5	3,9	3,7	6,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	20,4	198,3	87,2	50,8	356,7

OUTRAS CIDADES DA RMSP – ABRIL/2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	527	5.076	1.062	256	6.921
UL	(+) Lançadas	0	0	40	0	40
UV	(-) Vendidas	23	192	26	7	248
OF	Oferta - 30/04/2019	504	4.884	1.076	249	6.713

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,4	3,8	2,4	2,7	3,6
PMV	Prazo Médio de Venda	14	8	19	11	11
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	5,3	43,6	17,7	9,2	75,8

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

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	278	2.610	112	0	3.000
UL	(+) Lançadas	0	0	40	0	40
UV	(-) Vendidas	12	173	9	0	194
OF	Oferta - 30/04/2019	266	2.437	143	0	2.846

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,3	6,6	5,9	-	6,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,7	38,9	4,7	0,0	46,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	249	2.466	950	256	3.921
UV	(-) Vendidas	11	19	17	7	54
OF	Oferta - 30/04/2019	238	2.447	933	249	3.867

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,4	0,8	1,8	2,7	1,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,6	4,7	13,0	9,2	29,5

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – ABRIL/2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	3.805	17.860	4.436	1.375	27.476
UL	(+) Lançadas	790	1.866	354	166	3.176
UV	(-) Vendidas	522	1.794	338	135	2.789
OF	Oferta - 30/04/2019	4.073	17.932	4.452	1.406	27.863

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	11,4	9,1	7,1	8,8	9,1
PMV	Prazo Médio de Venda	6	7	9	5	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	125,7	516,5	308,0	201,1	1.151,3

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00
ELV	Vertical Lançados	3,79	9,00	3,02	1,19	17,00
EL	Total Lançados	3,79	14,00	3,02	1,19	22,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	1.851	7.484	937	217	10.489
UL	(+) Lançadas	790	1.866	354	166	3.176
UV	(-) Vendidas	433	1.102	222	95	1.852
OF	Oferta - 30/04/2019	2.208	8.248	1.069	288	11.813

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,4	11,8	17,2	24,8	13,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	102,7	313,5	207,8	141,1	765,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2019	1.954	10.376	3.499	1.158	16.987
UV	(-) Vendidas	89	692	116	40	937
OF	Oferta - 30/04/2019	1.865	9.684	3.383	1.118	16.050

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,6	6,7	3,3	3,5	5,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	23,0	203,0	100,2	60,0	386,2

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

Gustavo Mendes Santos

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, 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