

AGOSTO/2020

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 6.350 unidades

Lançamentos = 8.039 unidades

Oferta Final = 30.918 unidades

VSO (mensal) = 17,0%

VSO (12 meses) = 60,0%

GVV = R\$ 2.492,3 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 48.885 unidades

Lançamentos = 54.852 unidades

GVV = R\$ 23,113 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.449 unidades

Lançamentos = 2.530 unidades

GVV = R\$ 1.456,6 milhões

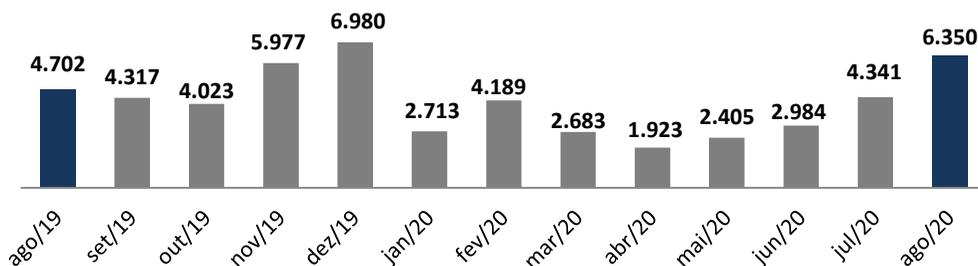
Mercado imobiliário residencial consolida retomada em São Paulo

Resultados de agosto confirmam tendência de recuperação iniciada em maio na capital paulista

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 agosto deste ano a comercialização de 6.350 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 46,3% superior ao mês anterior (4.341 unidades). Em relação a agosto do ano passado, o crescimento foi de 35,0%.

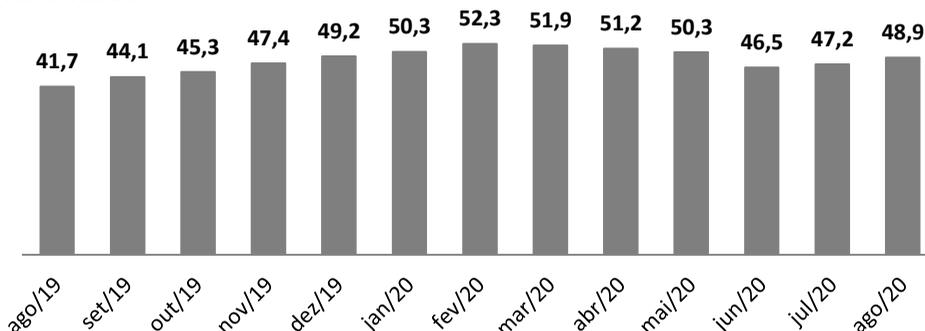
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020), as 48.885 unidades comercializadas representaram um aumento de 17,1% em relação ao período anterior (setembro de 2018 a agosto 2019), quando foram negociadas 41.732 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) atingiu R\$ 2,49 bilhões, resultado 10,9% acima do registrado no mês de julho (R\$ 2,25 bilhões) e 22,5% superior ao volume percebido em agosto de 2019 (R\$ 2,03 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de agosto de 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

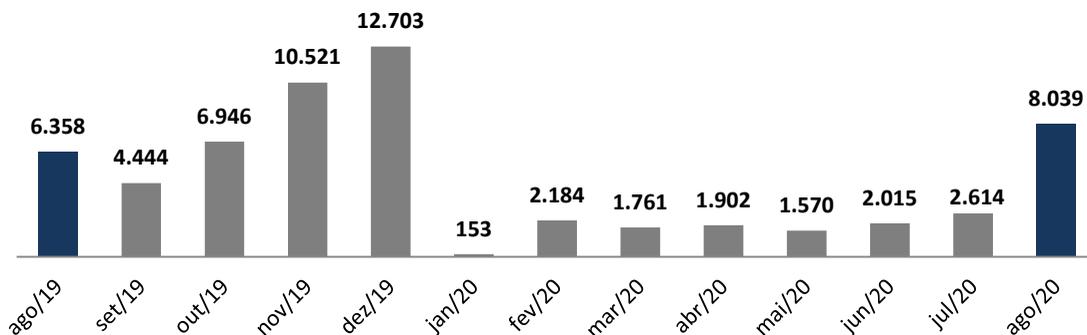
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 17,0% em agosto, ficando acima do registrado no mês anterior (12,9%) e em agosto de 2019 (15,2%).

O VSO de 60,0% em 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020) ficou abaixo dos 60,7% do período imediatamente anterior (agosto de 2019 a julho de 2020) e acima dos 59,1% do acumulado de setembro de 2018 a agosto de 2019.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em agosto, o lançamento de 8.039 unidades residenciais, volume 207,5% superior ao apurado em julho (2.614 unidades) e 26,4% acima do total de agosto de 2019 (6.358 unidades).

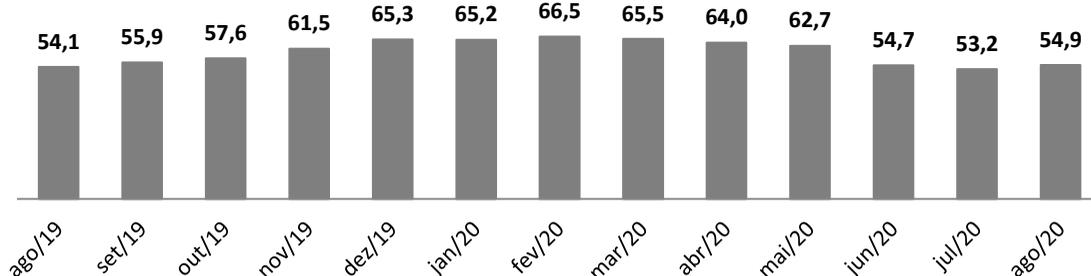
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 54.852 unidades, 1,4% acima das 54.088 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (setembro de 2018 a agosto 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 agosto com a oferta de 30.918 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 5,0% superior à registrada no mês anterior (29.435 unidades) e 17,6% acima do volume de agosto do ano passado (26.293 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2017 a agosto 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.

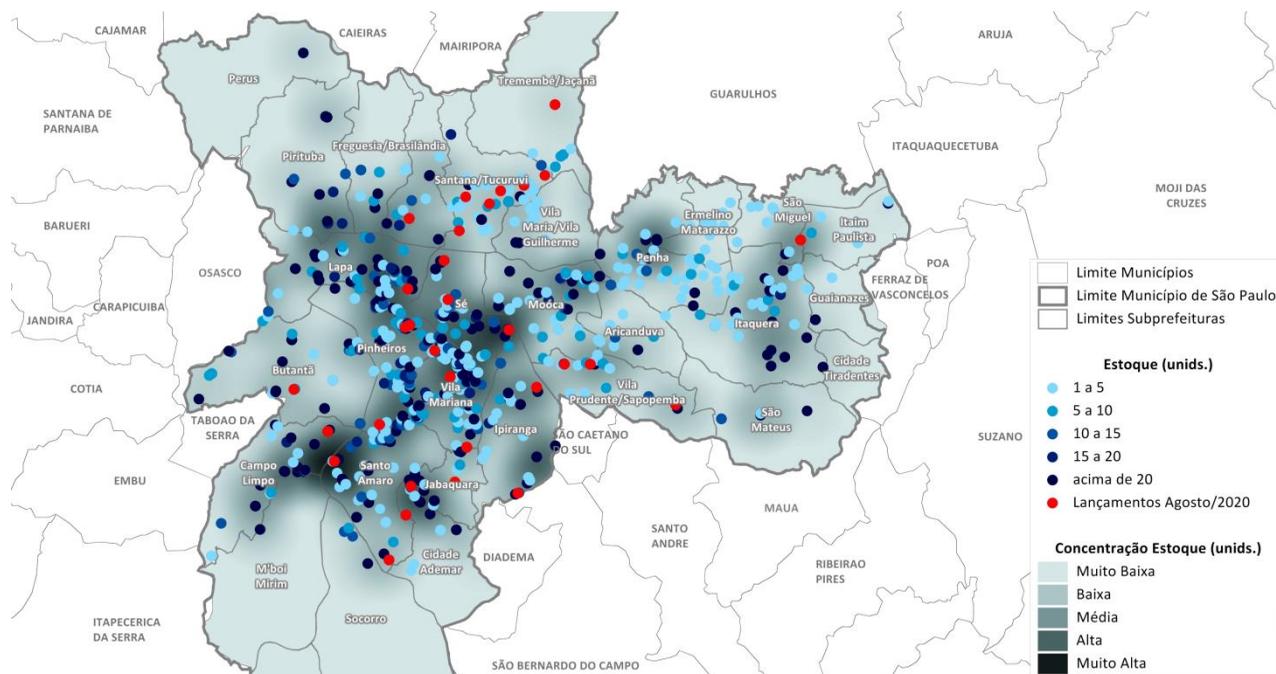
Ampliando o período analisado para 48 meses (setembro de 2016 a agosto de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 32.327 unidades, volume 4,6% superior à oferta de 36 meses.

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

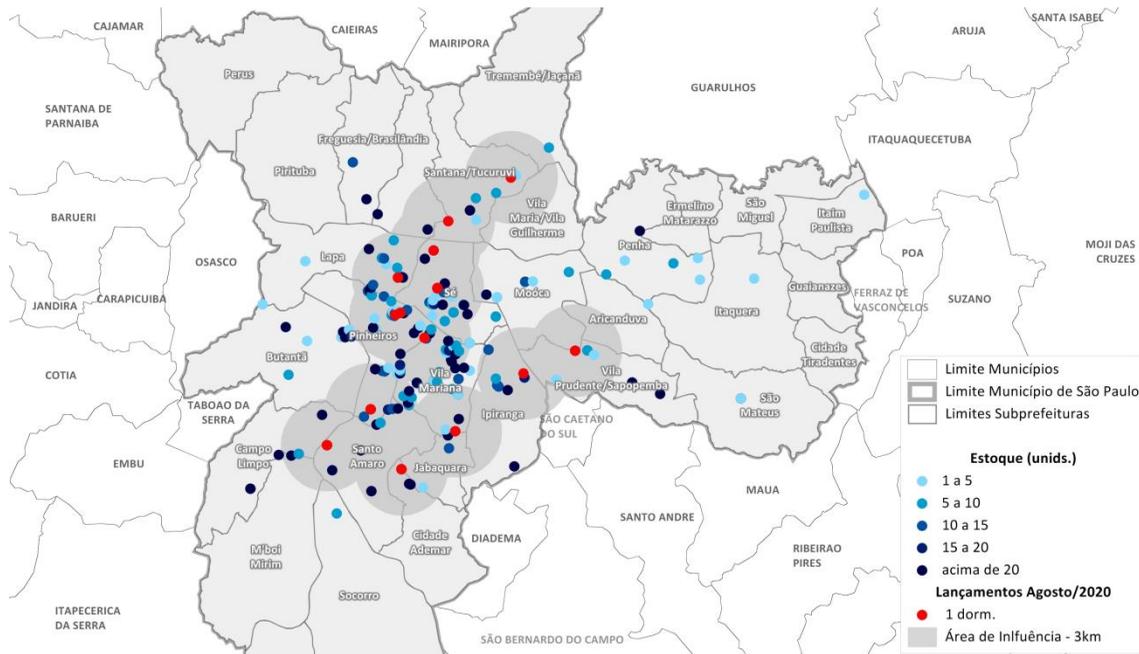
Em agosto, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 15,4 bilhões, resultado 0,6% inferior ao de julho (R\$ 15,49 bilhões) e 0,2% abaixo do percebido em agosto de 2019 (R\$ 15,42 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2020.

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

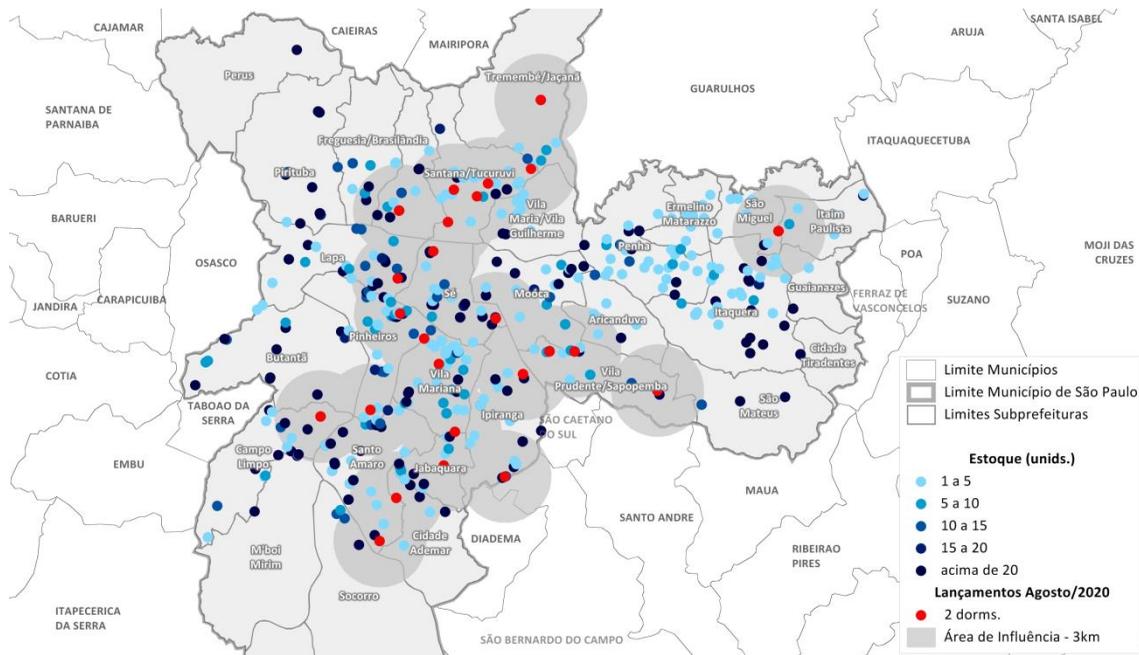
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



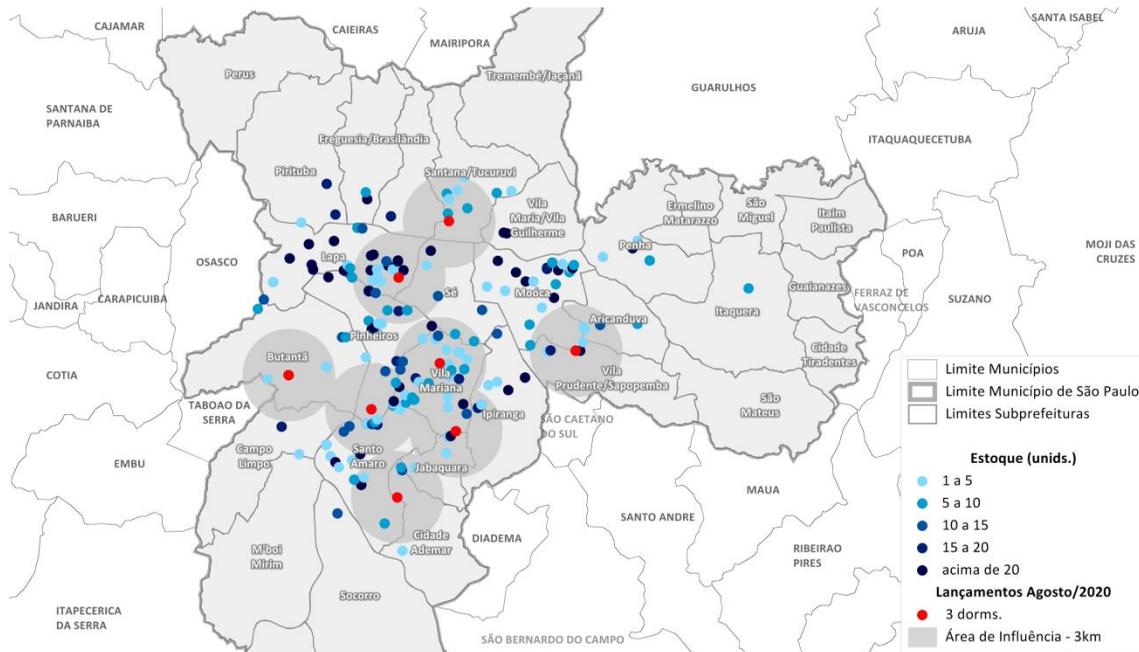
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



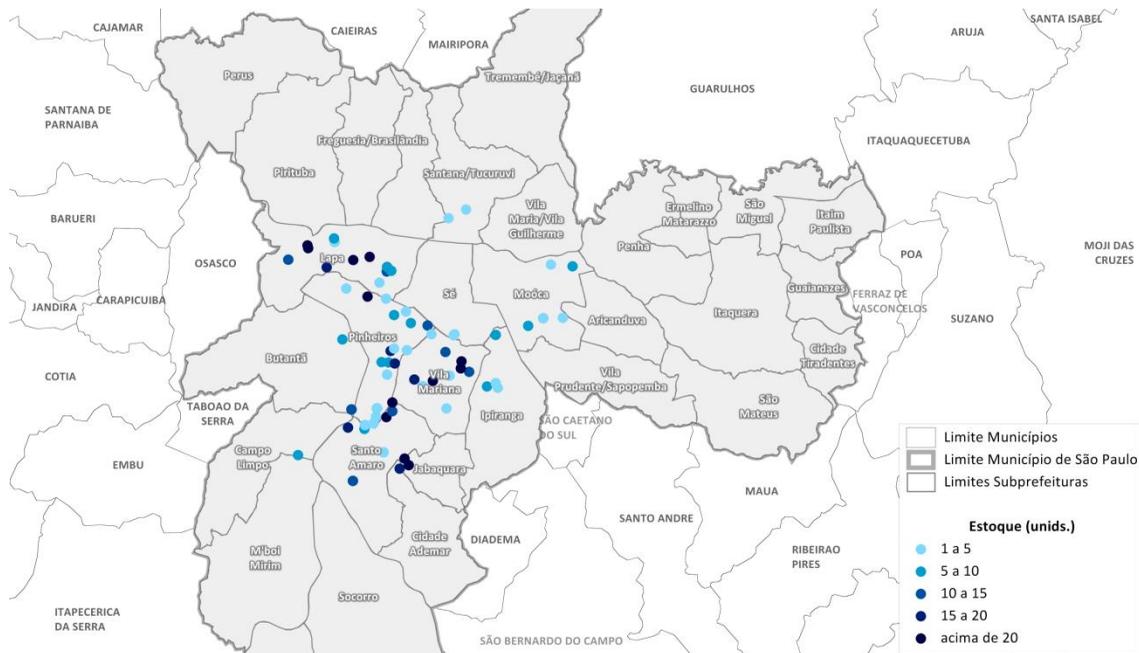
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 agosto em todos os indicadores: vendas (3.795 unidades), oferta (17.376 unidades), VGV (R\$ 1,07 bilhão) e VGO (R\$ 5,4 bilhões), unidades lançadas (4.891 unidades), e maior VSO (17,9%), resultante das 3.795 unidades comercializadas em relação aos 21.171 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (4.639 unidades), oferta (20.756 unidades), VGV (R\$ 1,07 bilhão), VGO (R\$ 4,9 bilhões), lançamentos (6.412 unidades) e maior VSO (18,3%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram em vendas (3.572 unidades), oferta final (15.725 unidades), lançamentos (5.281 unidades), maiores VSO (18,5%) e VGV (R\$ 688,1 milhões). O maior VGO (R\$ 4,8 bilhões) foi registrado nos imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão.

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em agosto, a região Sul destacou-se em vendas (2.150 unidades), oferta (11.594 unidades), lançamentos (3.108 unidades) e VGV (R\$ 769,6 milhões). A zona Leste registrou o maior VSO (19,9%) e a região Oeste ficou com o maior VGO (R\$ 6,02 bilhões).

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 atual programa Casa Verde e Amarela 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. O programa habitacional Casa Verde e Amarela substituiu o Minha Casa, Minha Vida, e traz novas condições de produção e aquisição, com redução de juros.

Em agosto, 3.183 unidades vendidas e 4.872 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 15.489 unidades disponíveis para venda, com VSO de 17,0%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 3.167 unidades vendidas, 3.167 unidades lançadas, oferta final de 15.429 unidades e VSO de 17,0%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Os resultados de agosto – quarto mês consecutivo de crescimento das vendas – apurados pela Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo consolidam o movimento de retomada observado a partir de maio.

“A comercialização de 6.350 unidades é a maior registrada no ano e também para o mês de agosto, de acordo com a série histórica da pesquisa, de 2004”, explica Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Imóveis de 2 dormitórios, com menos de 45 m² e preços de até R\$ 240 mil foram os destaques em termos de vendas. “Contudo, outras faixas apresentaram bons desempenhos no mês”, observa Petrucci.

Em unidades, imóveis econômicos representaram 50% das vendas do mês, mas tiveram participação de 24,3% em termos de VGV (Valor Global de Vendas).

O período acumulado de janeiro de agosto totalizou 27.588 unidades vendidas, uma redução de apenas 1,2% em relação ao mesmo período do ano passado, quando foram comercializadas 27.927 unidades.

O total de 8.039 unidades lançadas também foi recorde para agosto. “Foi um resultado excepcional para um só mês. Esse aumento reflete o bom momento do mercado imobiliário. Os incorporadores se encorajaram a lançar os empreendimentos que estavam parados em razão da pandemia e acertaram, porque os imóveis se mostraram totalmente aderentes à demanda. Isso demonstra, também, confiança na retomada das atividades e no aquecimento da economia”, analisa Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Mesmo com o bom desempenho em agosto, verifica-se que, no acumulado do ano, o volume de imóveis lançados (20.238 unidades) permanece abaixo do total vendido (27.588 unidades).

A variação percentual é ainda maior quando se comparam os resultados do acumulado dos oito meses deste ano, com o mesmo período de 2019. Houve 34,1% de retração nos lançamentos ante 1,2% nas vendas.

Apesar das dificuldades da quarentena, o desempenho do mercado imobiliário deve-se à oferta de produtos que atendem as expectativas do consumidor, tanto no segmento econômico quanto no de médio e alto padrão.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A taxa de juros – no menor patamar histórico do País – também tem contribuído para viabilizar a aquisição da casa própria. “A redução da taxa de juros interfere na prestação do financiamento na ponta, possibilitando que mais famílias sejam inseridas no crédito imobiliário”, destaca o presidente Basilio Jafet.

Com a perspectiva de um ambiente econômico mais favorável nos próximos meses, aumenta a preocupação do setor quanto à capacidade de reposição de novos produtos no mercado. “A pesquisa mostra que o volume de lançamentos, apesar do crescimento, não repetiu o desempenho do ano passado, o que ocorreu em parte por causa da pandemia. Mas o principal motivo continua sendo a dificuldade do empreendedor em atender as inúmeras restrições urbanísticas impostas pela Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo”, aponta Jafet.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	8.341	16.280	3.413	1.195	29.229
Lançamentos	2.403	4.891	745	0	8.039
Vendas	1.794	3.795	656	105	6.350
Oferta final	8.950	17.376	3.502	1.090	30.918
VSO (%)	16,7	17,9	15,8	8,8	17,0

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	1.846	7.116	3.681	5.950	10.636	29.229
Lançamentos	1.154	1.846	972	959	3.108	8.039
Vendas	517	1.783	860	1.040	2.150	6.350
Oferta final	2.483	7.179	3.793	5.869	11.594	30.918
VSO (%)	17,2	19,9	18,5	15,1	15,6	17,0

Área útil (m²)

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	18.983	4.504	2.317	1.725	1.212	488	29.229
Lançamentos	6.412	847	392	364	24	0	8.039
Vendas	4.639	718	466	361	131	35	6.350
Oferta final	20.756	4.633	2.243	1.728	1.105	453	30.918
VSO (%)	18,3	13,4	17,2	17,3	10,6	7,2	17,0

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	14.016	7.481	3.859	2.045	1.828	29.229
Lançamentos	5.281	1.716	706	312	24	8.039
Vendas	3.572	1.565	701	368	144	6.350
Oferta final	15.725	7.632	3.864	1.989	1.708	30.918
VSO (%)	18,5	17,0	15,4	15,6	7,8	17,0

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	13.800	15.429	29.229
Lançamentos	4.872	3.167	8.039
Vendas	3.183	3.167	6.350
Oferta final	15.489	15.429	30.918
VSO (%)	17,0	17,0	17,0

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

AGOSTO/2020

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 1.551 unidades

Lançamentos = 1.141 unidades

Oferta Final = 5.107 unidades

VSO (mensal) = 23,3%

VSO (12 meses) = 71,6%

VGv = R\$ 639,0 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 14.299 unidades

Lançamentos = 10.967 unidades

VGv = R\$ 4.908,1 milhões

Média do ano

Vendas = 898 unidades

Lançamentos = 418 unidades

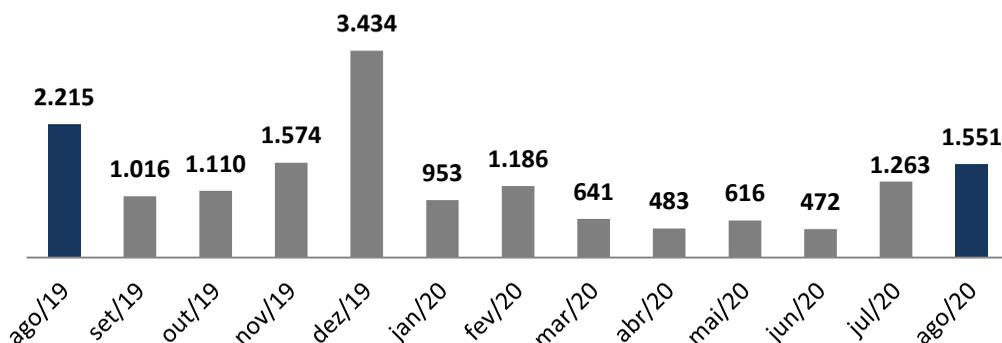
VGv = R\$ 303,7 milhões

Comercialização de imóveis novos – Outras cidades da RMSP

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é composta por 39 municípios, sendo a capital paulista o principal deles. Por essa razão, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP analisa a cidade de São Paulo separadamente.

Em agosto de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 1.551 unidades vendidas, um aumento de 22,8% em comparação às 1.263 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de agosto de 2019 (2.215 unidades), houve redução de 30,0%.

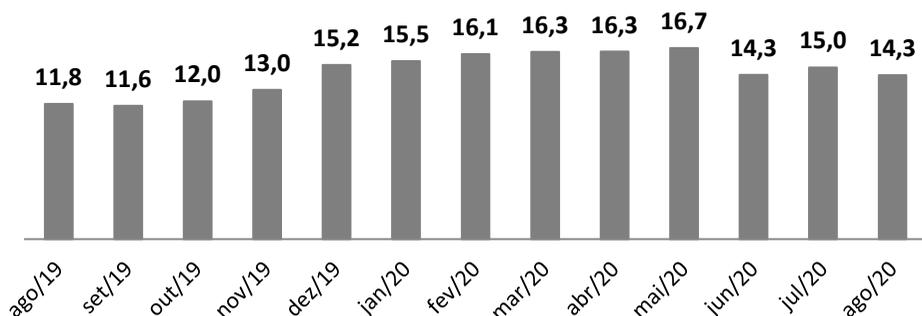
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020), foram comercializadas 14.299 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 21,4% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 11.777 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

Em agosto, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 639,0 milhões, representando aumento de 21,9% em relação a julho, mês em que foram vendidos R\$ 524,1 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 632,4 milhões de agosto de 2019, o aumento foi de 1,0% – valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2020.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 23,3% em agosto, ficando acima dos 18,6% de julho e dos 20,1% do mesmo mês de 2019.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram agosto com 5.107 unidades disponíveis para venda – volume 7,5% abaixo do registrado em julho (5.523 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2017 a agosto de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em agosto, R\$ 2,1 bilhões, representando redução de 6,7% em relação a julho, mês em que foram ofertados R\$ 2,2 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 3,1 bilhões de agosto de 2019, houve redução de 34,7% (valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2020).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 1.141 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 242,6% acima do registrado em julho (333 unidades) e 61,1% abaixo das 2.931 unidades de agosto do ano passado.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

No mês, os imóveis de 2 dormitórios lideraram nos seguintes indicadores: vendas (1.117 unidades), oferta (3.736 unidades), VGv (R\$ 333,7 milhões), VGO (R\$ 1,0 bilhão) e lançamentos (765 unidades). O maior VSO (27,7%) foi registrado nos imóveis de 1 dormitório.

Área útil

Os imóveis na faixa de 45 m² a 65 m² de área útil destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (580 unidades), oferta (2.208 unidades), VGO (R\$ 642,9 milhões) e lançamentos (645 unidades). Os imóveis na faixa de 86 m² a 130 m² registraram o maior VSO (29,5%) e o maior VGv (R\$ 191,5 milhões).

Faixa de preço

Em agosto, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de oferta (2.084 unidades). Imóveis na faixa de preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de vendas (636 unidades), lançamentos (839 unidades), VGv (R\$ 217,8 milhões) e VGO (R\$ 698,8 milhões). O maior VSO (31,5%) foi registrado nos imóveis com preços entre R\$ 500 mil a R\$ 750 mil.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2020
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	189	4.088	1.016	224	5.517
Lançamentos	114	765	190	72	1.141
Vendas	84	1.117	273	77	1.551
Oferta final	219	3.736	933	219	5.107
VSO (%)	27,7	23,0	22,6	26,0	23,3

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	1.896	2.143	628	615	235	5.517
Lançamentos	114	645	238	144	0	1.141
Vendas	476	580	249	224	22	1.551
Oferta final	1.534	2.208	617	535	213	5.107
VSO (%)	23,7	20,8	28,8	29,5	9,4	23,3

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	2.584	1.793	581	181	378	5.517
Lançamentos	0	839	158	72	72	1.141
Vendas	500	636	233	61	121	1.551
Oferta final	2.084	1.996	506	192	329	5.107
VSO (%)	19,3	24,2	31,5	24,1	26,9	23,3

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.590	2.927	5.517
Lançamentos	0	1.141	1.141
Vendas	503	1.048	1.551
Oferta final	2.087	3.020	5.107
VSO (%)	19,4	25,8	23,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	8.341	16.280	3.413	1.195	29.229
UL	(+) Lançadas	2.403	4.891	745	0	8.039
UV	(-) Vendidas	1.794	3.795	656	105	6.350
OF	Oferta - 31/08/2020	8.950	17.376	3.502	1.090	30.918

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,7	17,9	15,8	8,8	17,0
PMV	Prazo Médio de Venda	5	5	6	15	5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	542,2	1.065,2	640,6	244,3	2.492,3

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
ELV	Vertical Lançados	10,16	18,60	3,24	0,00	32,00
EL	Total Lançados	10,16	19,60	3,24	0,00	33,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	2.103	2.774	414	110	5.401
UL	(+) Lançadas	2.403	4.891	745	0	8.039
UV	(-) Vendidas	1.365	2.649	414	16	4.444
OF	Oferta - 31/08/2020	3.141	5.016	745	94	8.996

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	30,3	34,6	35,7	14,5	33,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	420,2	697,7	374,1	43,8	1.535,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	6.238	13.506	2.999	1.085	23.828
UV	(-) Vendidas	429	1.146	242	89	1.906
OF	Oferta - 31/08/2020	5.809	12.360	2.757	996	21.922

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,9	8,5	8,1	8,2	8,0
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	122,0	367,5	266,5	200,5	956,5

OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	189	4.088	1.016	224	5.517
UL	(+) Lançadas	114	765	190	72	1.141
UV	(-) Vendidas	84	1.117	273	77	1.551
OF	Oferta - 31/08/2020	219	3.736	933	219	5.107

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	27,7	23,0	22,6	26,0	23,3
PMV	Prazo Médio de Venda	1	5	10	3	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	23,7	333,7	190,7	90,9	639,0

<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	0,500	3,250	0,850	0,400	5,000
EL	Total Lançados	0,500	3,250	0,850	0,400	5,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	24	596	148	19	787
UL	(+) Lançadas	114	765	190	72	1.141
UV	(-) Vendidas	74	676	148	62	960
OF	Oferta - 31/08/2020	64	685	190	29	968

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	53,6	49,7	43,8	68,1	49,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	21,5	225,0	101,0	63,9	411,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	165	3.492	868	205	4.730
UV	(-) Vendidas	10	441	125	15	591
OF	Oferta - 31/08/2020	155	3.051	743	190	4.139

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,1	12,6	14,4	7,3	12,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,2	108,7	89,7	27,0	227,6

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – AGOSTO DE 2020

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	8.530	20.368	4.429	1.419	34.746
UL	(+) Lançadas	2.517	5.656	935	72	9.180
UV	(-) Vendidas	1.878	4.912	929	182	7.901
OF	Oferta - 31/08/2020	9.169	21.112	4.435	1.309	36.025

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,0	18,9	17,3	12,2	18,0
PMV	Prazo Médio de Venda	5	5	7	10	5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	565,9	1.398,9	831,3	335,2	3.131,3

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
ELV	Vertical Lançados	10,66	21,85	4,09	0,40	37,00
EL	Total Lançados	10,66	22,85	4,09	0,40	38,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	2.127	3.370	562	129	6.188
UL	(+) Lançadas	2.517	5.656	935	72	9.180
UV	(-) Vendidas	1.439	3.325	562	78	5.404
OF	Oferta - 31/08/2020	3.205	5.701	935	123	9.964

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	31,0	36,8	37,5	38,8	35,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	441,7	922,7	475,1	107,7	1.947,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	6.403	16.998	3.867	1.290	28.558
UV	(-) Vendidas	439	1.587	367	104	2.497
OF	Oferta - 31/08/2020	5.964	15.411	3.500	1.186	26.061

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,9	9,3	9,5	8,1	8,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	124,2	476,2	356,2	227,5	1.184,1

Glossário

ÁREA ÚTIL: Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m².

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

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

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

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

IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE): Empreendimentos entregues.

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

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

PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M² DE ÁREA ÚTIL (12 MESES): Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social): Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A 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