

ABRIL/2021
CIDADE DE SÃO PAULO
Números do mês:

Vendas = 4.083 unidades

Lançamentos = 4.760 unidades

Oferta Final = 42.508 unidades

VSO (mensal) = 8,8%

VSO (12 meses) = 57,7%

VGV = R\$ 1.589,2 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 57.124 unidades

Lançamentos = 65.709 unidades

VGV = R\$ 27,7 bilhões

Média do ano

Vendas = 4.304 unidades

Lançamentos = 2.933 unidades

VGV = R\$ 1.678,5 milhões

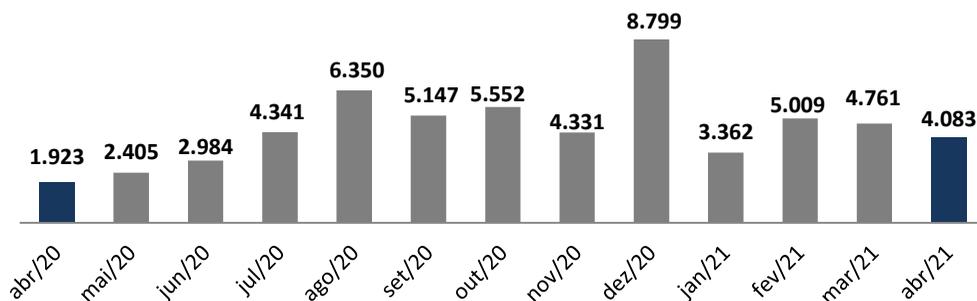
Mercado de imóveis novos da cidade de São Paulo mantém bons resultados em abril

De acordo com a Pesquisa Secovi-SP, lançamentos e vendas registraram desempenho positivo no mês, em comparação com o mesmo período de 2020

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

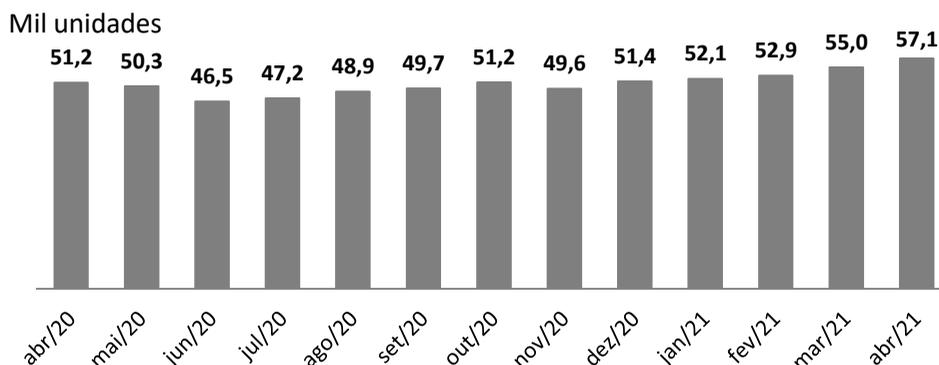
A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, apurou em abril deste ano a comercialização de 4.083 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 14,2% inferior às vendas de março (4.761 unidades), mas 112,3% acima das 1.923 unidades comercializadas em abril de 2020.

Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (maio de 2020 a abril de 2021), as 57.124 unidades comercializadas representaram um aumento de 11,7% em relação ao período anterior (maio de 2019 a abril 2020), quando foram negociadas 51.162 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)



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

O VG (Valor Global de Vendas) de abril deste ano atingiu R\$ 1,6 bilhão, resultado 7,4% abaixo do registrado em março (R\$ 1,7 bilhão), mas 160,9% superior ao volume percebido em abril de 2020 (R\$ 609,1 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de abril de 2021.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

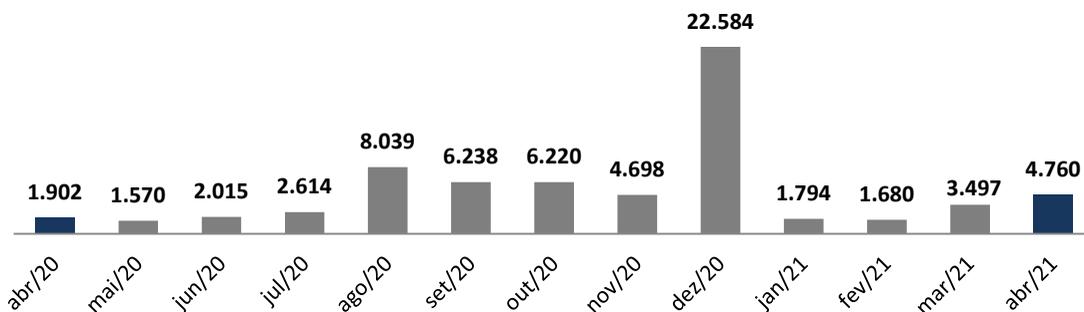
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,8% em abril, ficando abaixo do resultado de março (10,2%) e acima do de abril de 2020 (5,4%).

O VSO de 12 meses (maio de 2020 a abril de 2021) ficou 57,7%, acima dos 56,8% apurados no período imediatamente anterior (abril de 2020 a março de 2021) e 3,5% abaixo do acumulado de maio de 2019 a abril de 2020 (59,8%).

Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de abril de 2021 o lançamento de 4.760 unidades residenciais, volume 36,1% superior ao apurado em março (3.497 unidades) e 150,3% acima do total de abril de 2020 (1.902 unidades).

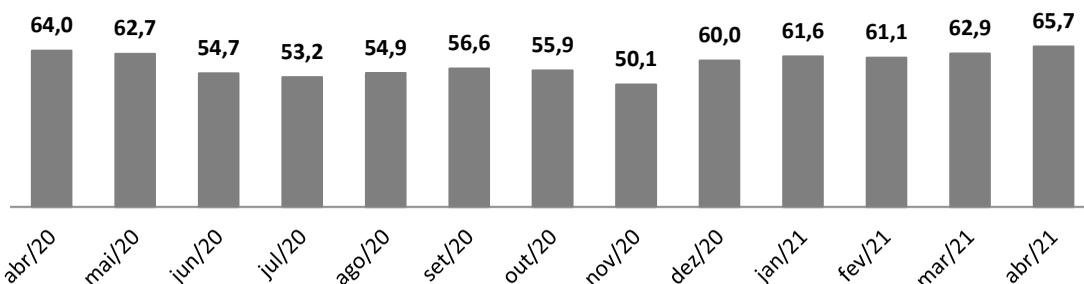
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (maio de 2020 a abril de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 65.709 unidades, ficando 2,7% acima das 63.963 unidades lançadas no período anterior (maio de 2019 a abril de 2020).

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 com a oferta de 42.508 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 1,6% acima da registrada em março (41.837 unidades) e 25,1% acima do volume de abril de 2020 (33.968 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2018 a abril de 2021).

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.

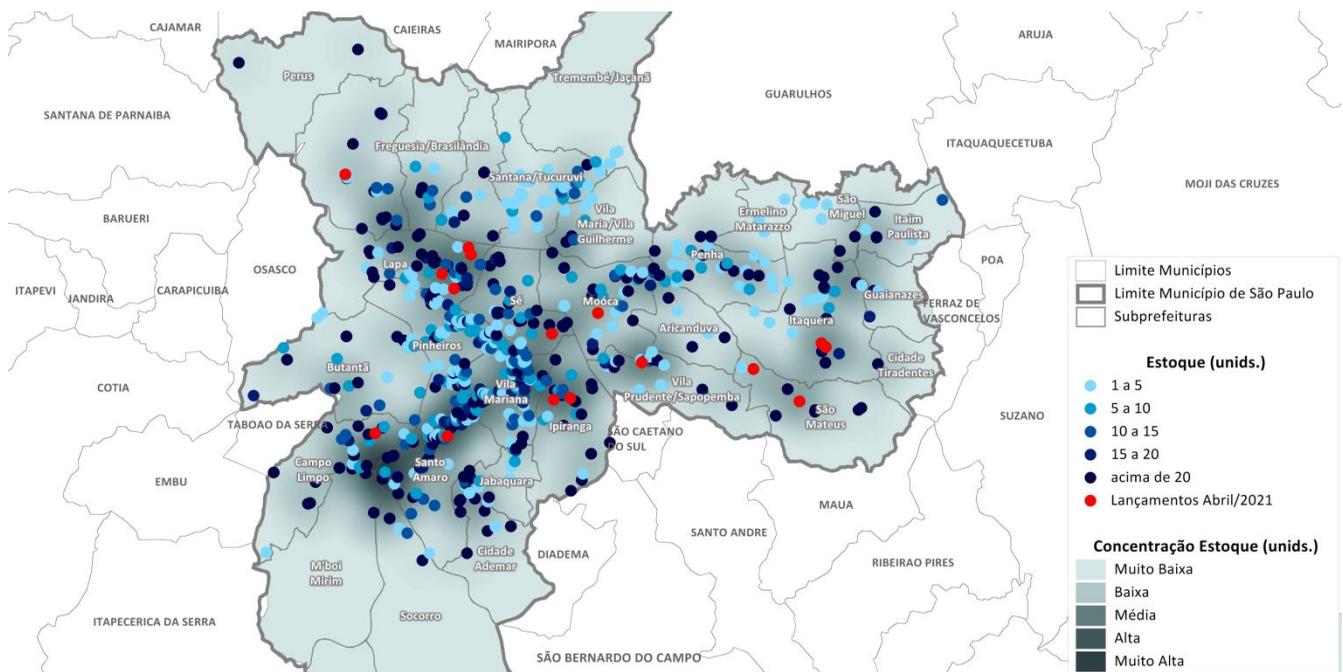
Ampliando o período analisado para 48 meses (maio de 2017 a abril de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 43.639 unidades, volume 2,7% superior à oferta de 36 meses.

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

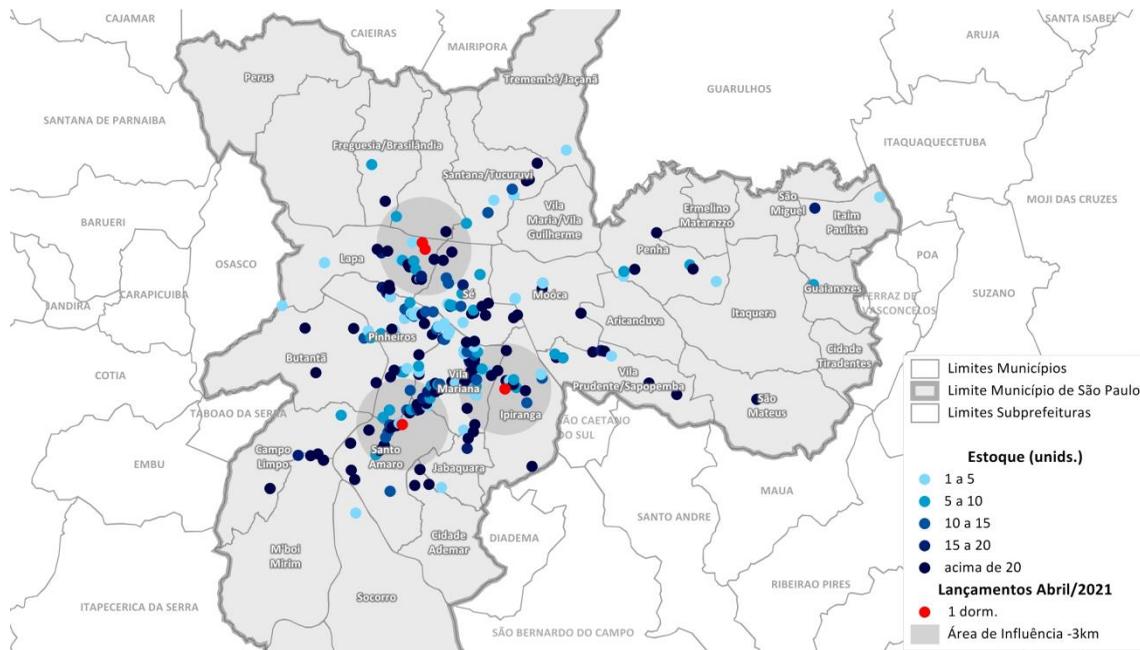
Em abril deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 20,05 bilhões, resultado 0,3% inferior ao de março (R\$ 20,11 bilhões) e 1,8% superior ao de abril de 2020 (R\$ 19,70 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de abril de 2021.

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

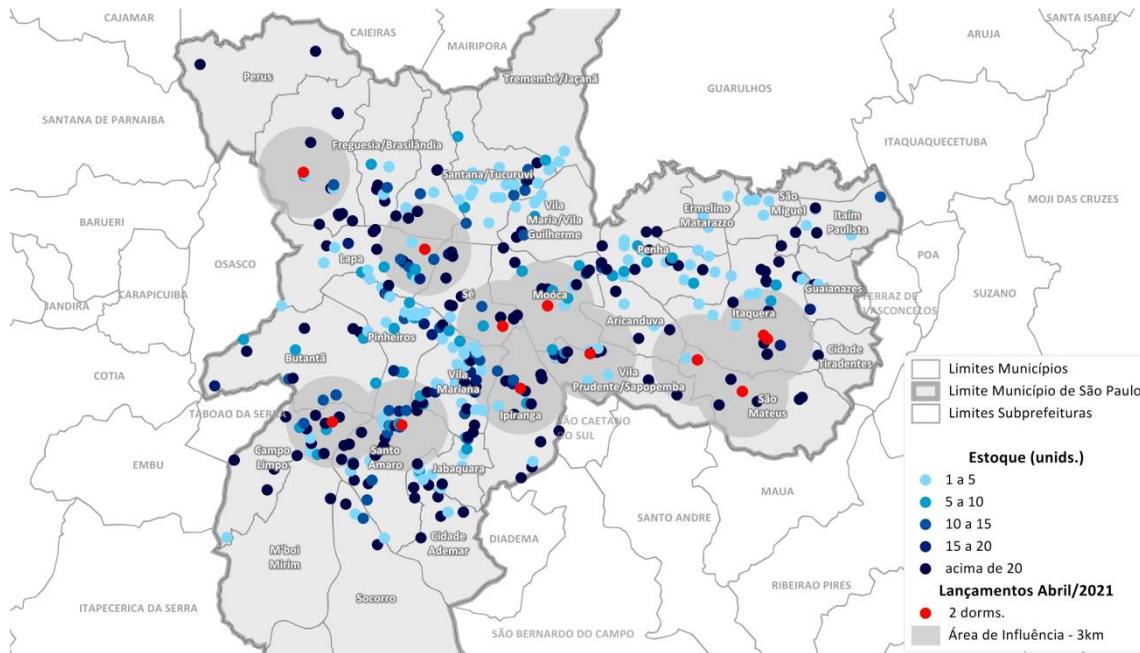
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



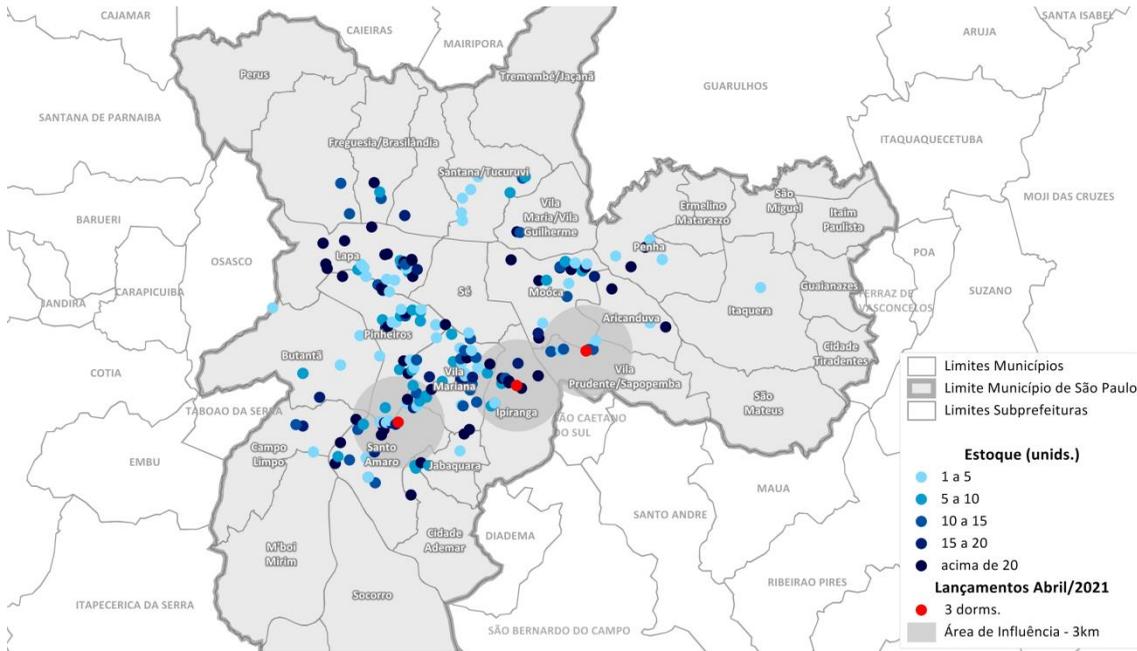
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



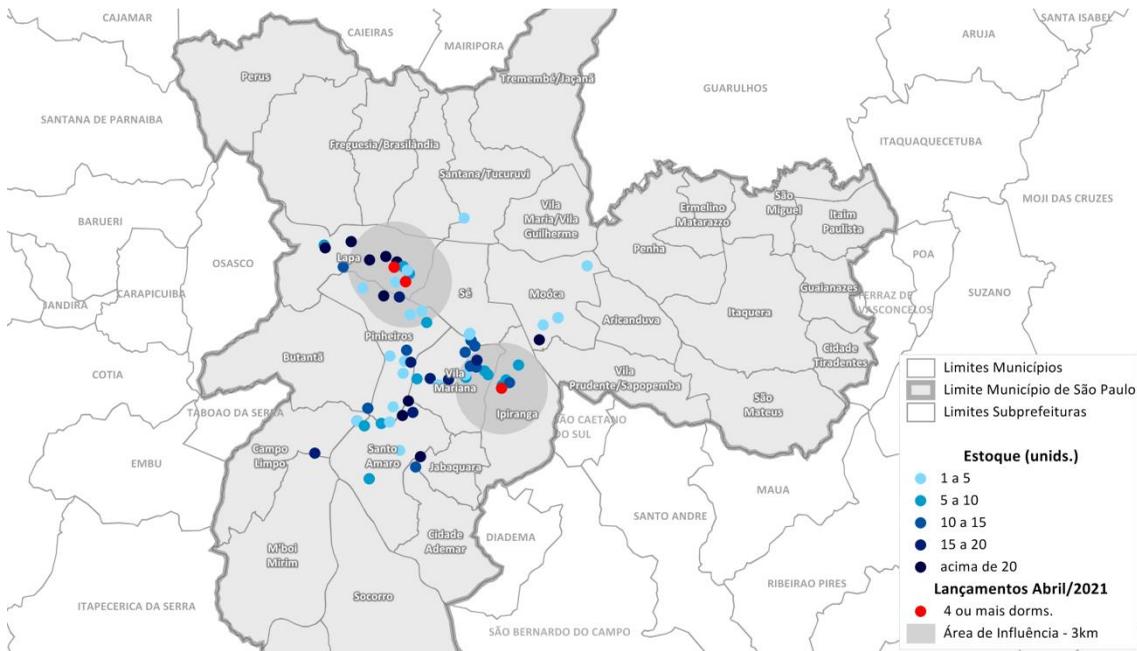
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



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 em todos os indicadores: vendas (2.894 unidades), oferta (25.222 unidades), lançamentos (3.917 unidades), maior VGV (R\$ 736,4 milhões), maior VGO (R\$ 7,4 bilhões) e maior VSO (10,3%), resultado das 2.894 unidades comercializadas em relação aos 28.116 imóveis ofertados.

Área útil

Imóveis na faixa de 30 m² e 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.741 unidades), oferta (22.923 unidades), VGV (R\$ 591,6 milhões), VGO (R\$ 5,2 bilhões), lançamentos (3.409 unidades). O maior VSO (11,0%) foi registrado nos imóveis com mais de 180 m² de área útil.

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (2.464 unidades), oferta final (21.465 unidades), lançamentos (3.494 unidades), maior VGV (R\$ 468,4 milhões) e maior VSO (10,3%). O maior VGO (R\$ 6,3 bilhões) foi registrado nos imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão.

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em abril, a região Sul liderou nos seguintes indicadores: vendas (1.317 unidades), VGV (R\$ 622,6 milhões), maior VGO (R\$ 8,0 bilhões) e maior quantidade de imóveis em oferta (15.842 unidades). A zona Leste concentrou a maior quantidade de lançamentos (2.593 unidades) e o maior VSO (11,0%) foi registrado na zona Norte.

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 abril deste ano, 2.620 unidades vendidas e 3.475 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 22.980 unidades disponíveis para venda, com VSO de 10,2%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 1.463 unidades vendidas, 1.285 unidades lançadas, oferta final de 19.528 unidades e VSO de 7,0%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Os resultados de lançamentos e vendas de imóveis novos na cidade de São Paulo foram bastante positivos no mês de abril, apesar das restrições da fase de transição do Plano SP, que fizeram com que os estandes de vendas permanecessem fechados por mais de 15 dias.

“Passado mais de um ano desde o início da quarentena em razão da pandemia de Covid-19, o setor imobiliário está mais seguro e tem mantido bom desempenho nas vendas, com aumento dos lançamentos”, destaca Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

A adoção de novas ferramentas de comercialização de imóveis e a intensificação do uso dos meios digitais, inclusive nos procedimentos de aprovação de projetos e no fechamento de contratos, já são realidade no setor. “O marketing digital, por exemplo, surtiu efeitos impressionantes e, comparado a igual mês de 2020, foram registrados em abril os melhores números da série histórica da pesquisa do mercado imobiliário, iniciada em 2014”, completa Petrucci.

Comercialização - As 4.083 unidades vendidas em abril representaram crescimento de 112,3% em comparação com o mesmo mês de 2020, quando foram comercializadas 1.923 unidades – o menor resultado de vendas mensais do ano passado.

As unidades que mais se destacaram em abril foram as econômicas, com participação de 64% do total vendido. “Esse tipo de empreendimento vem contribuindo para o bom desempenho do mercado e também foi fundamental para superarmos as dificuldades impostas pela pandemia”, afirma Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP. “Unidades de 2 dormitórios, com área útil entre 30 m² e 45 m² e preços de até R\$ 240 mil, mantiveram a liderança já observada anteriormente”, complementa.

Lançamentos – Segundo a base de dados do Secovi-SP, foram lançadas 4.760 unidades na cidade de São Paulo, um crescimento de 150,3% quando comparado ao volume de lançamentos de abril do ano passado.

No acumulado de janeiro a abril, os lançamentos totalizaram 11.731 unidades, 95,5% acima do apurado no mesmo período de 2020.

“O momento é bastante promissor para quem pretende comprar um imóvel novo. Entre os fatores positivos, estão a oferta de recursos e a manutenção das taxas de juros dos financiamentos imobiliários, apesar da elevação da taxa Selic”, diz Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP. “Além disso, os preços dos lançamentos ainda não refletiram os aumentos de custos dos materiais de construção”, acrescenta.

O INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) registrou alta de 13% no acumulado de 12 meses terminados em abril, ficando acima do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), de 6,76% no período. “O resultado demonstra a pressão da matriz de custos dos empreendimentos. Num momento próximo, essa elevação será repassada ao valor final do imóvel, atingindo, inevitavelmente, o comprador”, opina Kallas.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – ABRIL DE 2021
Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	12.717	24.199	3.735	1.180	41.831
Lançamentos	367	3.917	352	124	4.760
Vendas	839	2.894	231	119	4.083
Oferta final	12.245	25.222	3.856	1.185	42.508
VSO (%)	6,4	10,3	5,7	9,1	8,8

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.170	10.832	5.011	7.297	16.521	41.831
Lançamentos	419	2.593	352	758	638	4.760
Vendas	238	1.187	592	749	1.317	4.083
Oferta final	2.351	12.238	4.771	7.306	15.842	42.508
VSO (%)	9,2	8,8	11,0	9,3	7,7	8,8

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	9.321	22.255	4.489	2.131	1.793	1.314	528	41.831
Lançamentos	303	3.409	450	282	140	124	52	4.760
Vendas	626	2.741	293	168	116	75	64	4.083
Oferta final	8.998	22.923	4.646	2.245	1.817	1.363	516	42.508
VSO (%)	6,5	10,7	5,9	7,0	6,0	5,2	11,0	8,8

Preço (R\$ mil)

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 A 750.000	750.001 a 1.000.000	1.000.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	20.435	12.532	3.297	1.311	2.007	2.249	41.831
Lançamentos	3.494	458	580	0	112	116	4.760
Vendas	2.464	1.035	237	91	119	137	4.083
Oferta final	21.465	11.955	3.640	1.220	2.000	2.228	42.508
VSO (%)	10,3	8,0	6,1	6,9	5,6	5,8	8,8

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	22.125	19.706	41.831
Lançamentos	3.475	1.285	4.760
Vendas	2.620	1.463	4.083
Oferta final	22.980	19.528	42.508
VSO (%)	10,2	7,0	8,8

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

ABRIL DE 2021

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 984 unidades

Lançamentos = 886 unidades

Oferta Final = 4.626 unidades

VSO (mensal) = 17,5%

VSO (12 meses) = 67,9%

VGV = R\$ 264,3 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 9.281 unidades

Lançamentos = 6.967 unidades

VGV = R\$ 3.937,9 milhões

Média do ano

Vendas = 813 unidades

Lançamentos = 631 unidades

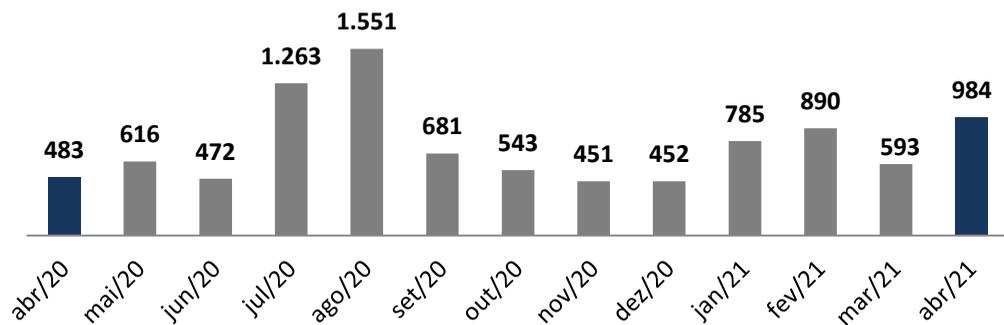
VGV = R\$ 259,6 milhões

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 de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 984 unidades vendidas, um aumento de 65,9% em relação às 593 unidades comercializadas em março. Com relação às vendas de abril de 2020 (483 unidades), houve aumento de 103,7%.

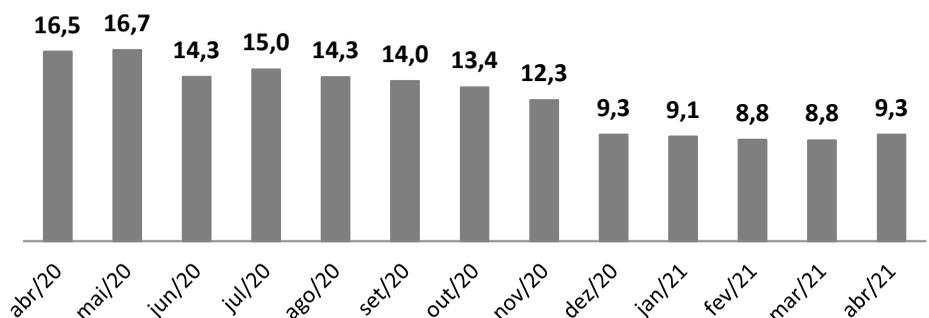
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (maio de 2020 a abril de 2021), foram comercializadas 9.281 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 43,7% abaixo do registrado no período anterior (maio de 2019 a abril de 2020), quando as vendas totalizaram 16.490 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\$ 264,3 milhões, representando aumento de 11,8% em relação a março, mês em que foram vendidos R\$ 236,4 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 148,8 milhões de abril de 2020, houve aumento de 77,6% valores atualizados pelo INCC-DI de abril de 2021.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

Em abril, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 17,5%, ficando acima dos 11,1% de março e dos 6,6% do mesmo mês de 2020.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram março com 4.626 unidades disponíveis para venda – volume superior ao de março (4.738 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (maio de 2018 a abril de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em abril, R\$ 1,77 bilhão, representando queda de 4,3% em relação a março, mês em que foram ofertados R\$ 1,85 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 2,96 bilhões de abril de 2020, houve redução de 40,1% (valores atualizados pelo INCC-DI de abril de 2021).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

No mês de abril foram contabilizadas 886 unidades lançadas, um aumento de 5,0% em relação aos dados de março (844 unidades), e de 768,6% em comparação às 102 unidades de abril de 2020.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (933 unidades), lançamentos (886 unidades), oferta (3.273 unidades), VGv (R\$ 232,4 milhões) e o maior VSO (22,2%).

Área útil

Os imóveis com menos de 45 m² destacaram-se nas vendas (529 unidades), nos lançamentos (486 unidades), oferta (2.083 unidades), maiores VGv (R\$ 110,5 milhões) e VGO (R\$ 469,6 milhões). A faixa de 45 m² a 65 m² contabilizou o maior VSO (21,0%).

Faixa de preço

No mês de abril de 2021, os imóveis de até R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (551 unidades), lançamentos (486 unidades), maiores VGv (R\$ 111,2 milhões) e VSO (24,9%). Imóveis com valores na faixa de preço de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de oferta final (1.952 unidades) e VGO (R\$ 646,9 milhões).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – ABRIL DE 2021

Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	538	3.320	751	115	4.724
Lançamentos	0	886	0	0	886
Vendas	19	933	27	5	984
Oferta final	519	3.273	724	110	4.626
VSO (%)	3,5	22,2	3,6	4,3	17,5

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	2.126	1.464	578	445	111	4.724
Lançamentos	486	400	0	0	0	886
Vendas	529	392	47	11	5	984
Oferta final	2.083	1.472	531	434	106	4.626
VSO (%)	20,3	21,0	8,1	2,5	4,5	17,5

Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 1.000.000	Acima de 1.000.000	Total
Oferta anterior	1.730	1.928	580	321	165	4.724
Lançamentos	486	400	0	0	0	886
Vendas	551	376	42	12	3	984
Oferta final	1.665	1.952	538	309	162	4.626
VSO (%)	24,9	16,2	7,2	3,7	1,8	17,5

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.038	2.686	4.724
Lançamentos	128	758	886
Vendas	353	631	984
Oferta final	1.813	2.813	4.626
VSO (%)	16,3	18,3	17,5

CIDADE DE SÃO PAULO – ABRIL DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	12.717	24.199	3.735	1.180	41.831
UL	(+) Lançadas	367	3.917	352	124	4.760
UV	(-) Vendidas	839	2.894	231	119	4.083
OF	Oferta - 30/04/2021	12.245	25.222	3.856	1.185	42.508

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,4	10,3	5,7	9,1	8,8
PMV	Prazo Médio de Venda	10	7	9	7	8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	234,2	736,4	267,6	351,0	1.589,2

<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	1,68	10,37	1,40	2,56	16,00
EL	Total Lançados	1,68	10,37	1,40	2,56	16,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	5.840	11.581	1.360	368	19.149
UL	(+) Lançadas	367	3.917	352	124	4.760
UV	(-) Vendidas	439	2.109	165	85	2.798
OF	Oferta - 30/04/2021	5.768	13.389	1.547	407	21.111

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,1	13,6	9,6	17,3	11,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	126,5	510,8	190,4	217,7	1.045,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	6.877	12.618	2.375	812	22.682
UV	(-) Vendidas	400	785	66	34	1.285
OF	Oferta - 30/04/2021	6.477	11.833	2.309	778	21.397

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,8	6,2	2,8	4,2	5,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	107,7	225,6	77,2	133,3	543,8

OUTRAS CIDADES DA RMSP – ABRIL DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	538	3.320	751	115	4.724
UL	(+) Lançadas	0	886	0	0	886
UV	(-) Vendidas	19	933	27	5	984
OF	Oferta - 30/04/2021	519	3.273	724	110	4.626

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,5	22,2	3,6	4,3	17,5
PMV	Prazo Médio de Venda	8	3	19	8	4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	5,9	232,4	17,3	8,7	264,3

<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	4,000	0,000	0,000	4,000
EL	Total Lançados	0,000	4,000	0,000	0,000	4,000

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	227	1.168	147	10	1.552
UL	(+) Lançadas	0	886	0	0	886
UV	(-) Vendidas	16	770	13	2	801
OF	Oferta - 30/04/2021	211	1.284	134	8	1.637

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,0	37,5	8,8	20,0	32,9
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	4,8	180,7	10,6	1,8	197,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	311	2.152	604	105	3.172
UV	(-) Vendidas	3	163	14	3	183
OF	Oferta - 30/04/2021	308	1.989	590	102	2.989

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	1,0	7,6	2,3	2,9	5,8
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,1	51,7	6,7	6,9	66,4

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – ABRIL DE 2021

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	13.255	27.519	4.486	1.295	46.555
UL	(+) Lançadas	367	4.803	352	124	5.646
UV	(-) Vendidas	858	3.827	258	124	5.067
OF	Oferta - 30/04/2021	12.764	28.495	4.580	1.295	47.134

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,3	11,8	5,3	8,7	9,7
PMV	Prazo Médio de Venda	10	6	9	7	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	240,1	968,8	284,9	359,7	1.853,5

<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	1,68	14,37	1,40	2,56	20,00
EL	Total Lançados	1,68	14,37	1,40	2,56	20,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	6.067	12.749	1.507	378	20.701
UL	(+) Lançadas	367	4.803	352	124	5.646
UV	(-) Vendidas	455	2.879	178	87	3.599
OF	Oferta - 30/04/2021	5.979	14.673	1.681	415	22.748

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	7,1	16,4	9,6	17,3	13,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	131,3	691,5	201,0	219,5	1.243,3

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/03/2021	7.188	14.770	2.979	917	25.854
UV	(-) Vendidas	403	948	80	37	1.468
OF	Oferta - 30/04/2021	6.785	13.822	2.899	880	24.386

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	5,6	6,4	2,7	4,0	5,7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	108,8	277,3	83,9	140,2	610,2

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

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

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

GeoSecovi

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