

JULHO/2018

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 1.542 unidades

Lançamentos = 2.629 unidades

Oferta Final = 18.306 unidades

VSO (mensal) = 7,8%

VSO (12 meses) = 52,8%

GVV = R\$ 655,6 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 28.046 unidades

Lançamentos = 33.218 unidades

GVV = R\$ 12,6 bilhões

Média do ano

Vendas = 1.935 unidades

Lançamentos = 1.528 unidades

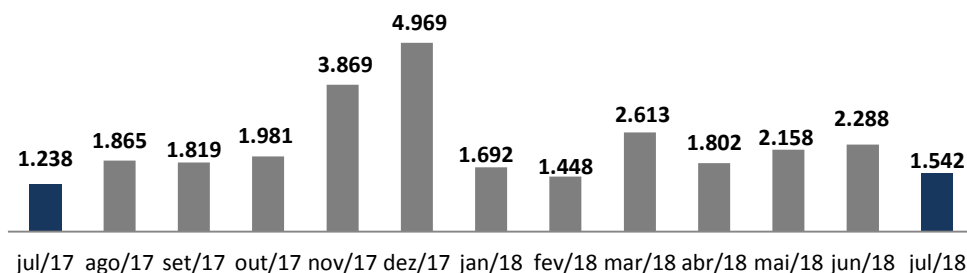
GVV = R\$ 874,6 milhões

Mercado imobiliário de São Paulo cresce em julho comparado a 2017

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 julho de 2018 a comercialização de 1.542 unidades residenciais novas. O resultado é 32,6% inferior em comparação às 2.288 unidades comercializadas em junho. Comparado às 1.238 unidades vendidas em julho de 2017, no entanto, houve aumento de 24,6%.

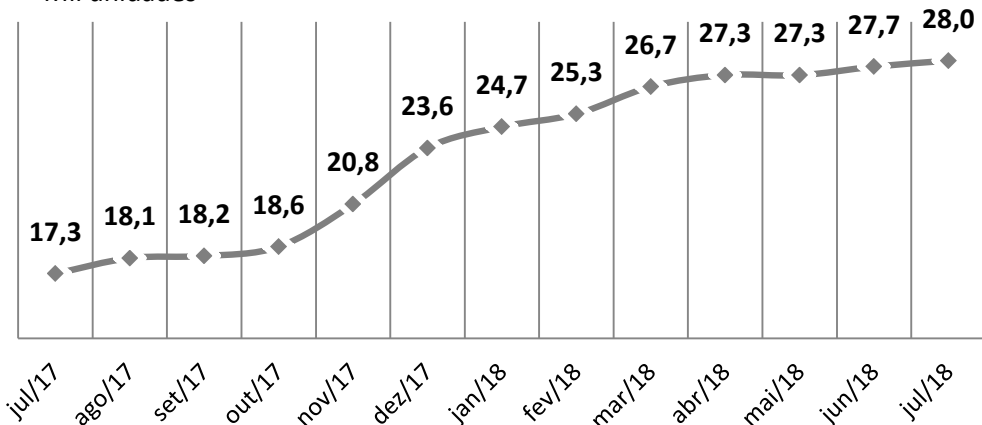
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (agosto de 2017 a julho de 2018), foram vendidas 28.046 unidades, um aumento de 62,4% em comparação ao período de agosto de 2016 a julho de 2017, quando as vendas totalizaram 17.274 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



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

No mês, o VGv (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 655,6 milhões, volume 23,4% inferior ao registrado em junho de 2018 (R\$ 856,4 milhões) e 7,0% acima do resultado de julho de 2017 (R\$ 612,5 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de julho 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 7,8% em julho, demonstrando redução em relação ao VSO do mês anterior, de 11,5%, e aumento frente ao resultado de 5,7% de julho de 2017.

O VSO de 12 meses (agosto de 2017 a julho de 2018) ficou em 52,8%, representando estabilidade em relação aos 52,9% do período imediatamente anterior (julho de 2017 a junho de 2018) e crescimento de 35,2% comparado aos 39,1% do acumulado de agosto de 2016 a julho de 2017..

Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de julho com a oferta de 18.306 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2015 a julho de 2018). Houve aumento de 4,3% em relação a junho de 2018 (17.558 unidades) e redução de 11,1% em comparação a julho de 2017 (20.591 unidades).

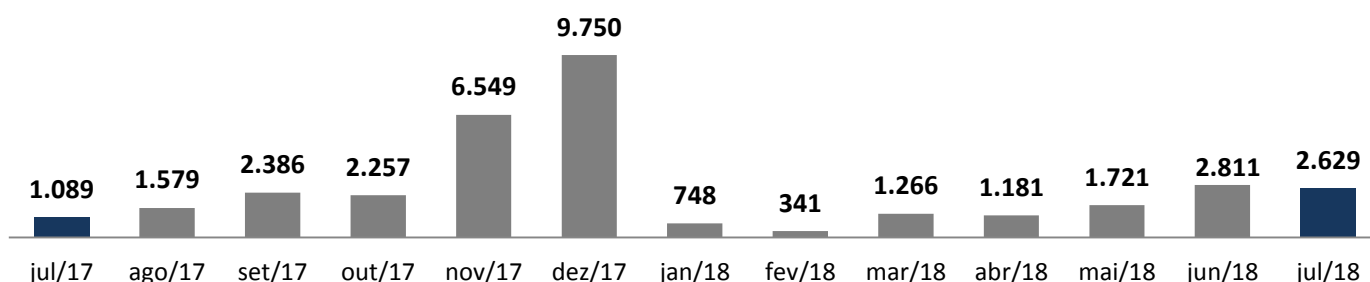
A metodologia da pesquisa, adotada desde 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a pesquisa continua acompanhando a comercialização dos empreendimentos.

Ampliando o período analisado para 48 meses (agosto de 2014 a julho de 2018), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 23.487 unidades, volume 28,3% 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 julho o total de 2.629 unidades residenciais lançadas, resultado 6,5% inferior ao de junho (2.811 unidades) e 141,4% acima do de julho de 2017 (1.089 unidades).

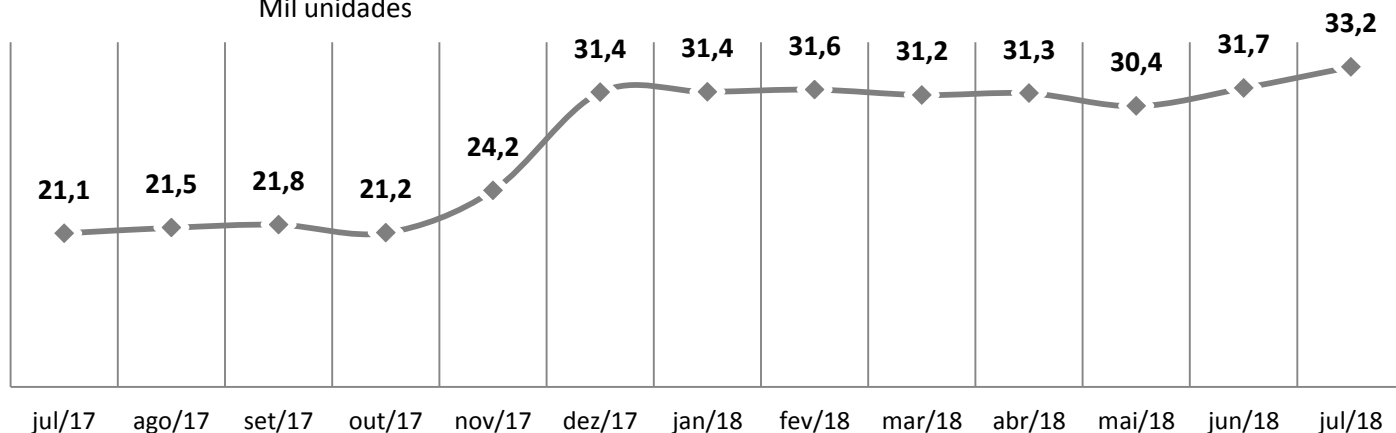
Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (agosto de 2017 a julho de 2018), foram lançadas 33.218 unidades residenciais na capital paulista, 57,1% acima do registrado no período anterior (agosto de 2016 a julho de 2017), com 21.143 unidades.

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de julho em quase todos os indicadores. Registraram maior volume de vendas (1.000 unidades), lançamentos (1.732 unidades), imóveis ofertados (10.081 unidades) e melhor VGV (R\$ 289,5 milhões). Imóveis de 1 dormitório, por sua vez, destacaram-se em desempenho de vendas, com VSO de 9,2% – foram 388 unidades comercializadas desta tipologia dentre as 4.196 unidades ofertadas e lançadas no mês.

Área útil

Segmentado por área útil, os imóveis com menos de 45 m² de área útil destacaram-se em todos os indicadores: maior quantidade de vendas (983 unidades), volume de lançamentos (2.157 unidades), de imóveis ofertados (7.822 unidades), VGV (R\$ 310,7 milhões) e VSO (11,2%).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240.000,00 destacaram-se em quantidade de unidades vendidas (804 unidades), lançamentos (1.952 unidades) e VSO (13,3%). Na faixa de preço de R\$ 240.001,00 a R\$ 500.000,00, foi registrada a maior oferta (5.932 unidades).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em julho, a zona Sul destacou-se na maioria dos indicadores: maior quantidade de vendas (610 unidades) e VGV (R\$ 280,4 milhões), melhor VSO (11,1%) e quantidade de oferta (4.891 unidades). A maior quantidade de lançamentos (1.145 unidades) foi percebida na zona Leste da Capital.

Econômicos e outros mercados

O valor do tíquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel pode ser classificado como econômico. Isso porque, a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que esses imóveis 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 identificados 3.419 unidades ofertadas no mês de julho – 18,7% do total disponível da cidade de São Paulo (18.306 unidades) –, vendas de 592 unidades, lançamentos de 1.573 unidades e VSO de 14,8%.

Nos outros segmentos de mercado, a quantidade de imóveis ofertados foi de 14.887 unidades (81,3% do total), com vendas de 950 unidades, lançamentos de 1.056 unidades e VSO de 6,0%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário deste ano continua apresentando vendas superiores às registradas no ano passado. Os números de julho superaram os apurados nos mesmos meses de 2014 a 2017. Contudo, por se tratar de mês de férias escolares, em geral, os resultados são inferiores aos de junho. E não foi diferente em 2018: mesmo superando os anos anteriores, os resultados ficaram abaixo do registrado no mês anterior.

Em julho, foram comercializadas 1.542 unidades na Capital, 24,6% acima do registrado em julho do ano passado e 32,6% abaixo de junho (2.288 unidades). A média de vendas para o mês de junho dos últimos quatros, de 2014 a 2017, foi de 961 unidades.

Os produtos mais comercializados continuam sendo os imóveis compactos, com até área útil de 45 m², até 2 dormitórios e tíquetes médios de até R\$ 240.000,00.

No acumulado do ano, de janeiro a julho, as vendas continuam apresentando crescimento (48,4%) em relação ao mesmo período do ano passado. “A expectativa é de que, nos próximos meses, essa diferença diminua, já que o segundo semestre do ano passado teve um bom desempenho”, assinala Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Em termos de lançamentos, houve um aumento significativo nos números de julho, mês em que foram lançadas 2.629 unidades na cidade de São Paulo, uma alta de 141,4% frente a julho de 2017. Este é segundo mês do ano em que a quantidade de lançamentos supera a de vendas, com reflexos diretos na oferta final, cujo crescimento foi de 4,3% em julho comparado a junho.

Analisando os lançamentos por tipologia, prevaleceram no mês os imóveis de 2 dormitórios, com menos de 45 m², preços de até R\$ 240.000,00 e situados, principalmente, na faixa do programa MCMV. Em julho, a quantidade de lançamentos de imóveis econômicos (1.573 unidades) superou a de outros segmentos de mercado (1.056 unidades).

Nos primeiros sete meses, foram lançadas 10.697 unidades, um crescimento de 20,8% em relação ao mesmo período de 2017, quando os lançamentos totalizaram 8.858 unidades.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

De acordo com Flávio Prando, vice-presidente de Intermediação Imobiliária e Marketing do Sindicato da Habitação, consolida-se a tendência de aumento da participação percentual dos imóveis do Minha Casa, Minha Vida, que passou de 17% de lançamentos no período de janeiro a julho de 2017, para 41% neste ano. “O cenário é semelhante no que se refere à comercialização, cuja participação saltou de 12% para 40%”, informa.

Apesar do bom desempenho dos imóveis econômicos, a média anual do VSO de 12 meses apresentou crescimento em todas as tipologias na comparação com a média do ano passado: imóveis de 1 dormitório passaram de 28,5% para 45,7%; unidades de 2 dormitórios evoluíram de 43,9% para 57,1%; o segmento de 3 dormitórios saltou de 35,4% para 40,1%; e imóveis de 4 ou mais dormitórios saíram de 25,5% para 31,1%.

O segundo semestre inicia com resultados positivos, mas ainda preocupa a falta de calibragem da Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo, já que grande parte dos lançamentos ainda é de projetos antigos, do Minha Casa, Minha Vida e dentro dos eixos de Estruturação Urbana. “Temos reiterado a necessidade de rever parâmetros como coeficiente de aproveitamento do terreno, valores de outorga onerosa, gabarito de altura das edificações, dentre outros itens legais que encarecem e inviabilizam novos projetos habitacionais”, diz o vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP, Emilio Kallas.

Para o presidente da entidade, Flavio Amary, as incertezas no ambiente político são motivo de grande preocupação, com importantes reflexos na economia. Ele lembra que os dados da pesquisa são de julho, período em que ainda não haviam se consolidado as campanhas eleitorais. “Enquanto persistir a indefinição política, principalmente no tocante à sucessão presidencial, os empreendedores não sentirão confiança para investir e os consumidores para assumir compromissos de longo prazo, como é a aquisição de imóvel. Superadas as eleições e iniciado o período de transição, poderemos ter novas perspectivas quanto ao futuro da economia”, afirma.

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	3.381	9.349	3.305	1.184	17.219
Lançamentos	815	1.732	32	50	2.629
Vendas	388	1.000	102	52	1.542
Oferta final	3.808	10.081	3.235	1.182	18.306
VSO (%)	9,2	9,0	3,1	4,2	7,8

Zona

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.822	2.627	2.405	4.802	4.563	17.219
Lançamentos	21	1.145	400	125	938	2.629
Vendas	139	250	225	318	610	1.542
Oferta final	2.704	3.522	2.580	4.609	4.891	18.306
VSO (%)	4,9	6,6	8,0	6,5	11,1	7,8

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	6.648	4.942	2.618	1.551	1.182	278	17.219
Lançamentos	2.157	290	107	33	0	42	2.629
Vendas	983	328	120	54	50	7	1.542
Oferta final	7.822	4.904	2.605	1.530	1.132	313	18.306
VSO (%)	11,2	6,3	4,4	3,4	4,2	2,2	7,8

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	4.090	5.889	4.149	1.931	1.160	17.219
Lançamentos	1.952	447	101	87	42	2.629
Vendas	804	404	183	107	44	1.542
Oferta final	5.238	5.932	4.067	1.911	1.158	18.306
VSO (%)	13,3	6,4	4,3	5,3	3,7	7,8

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.438	14.781	17.219
Lançamentos	1.573	1.056	2.629
Vendas	592	950	1.542
Oferta final	3.419	14.887	18.306
VSO (%)	14,8	6,0	7,8

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

JULHO/2018

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 948 unidades

Lançamentos = 744 unidades

Oferta Final = 6.807 unidades

VSO (mensal) = 12,2%

VSO (12 meses) = 47,4%

VGV = R\$ 238,6 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 9.818 unidades

Lançamentos = 10.887 unidades

VGV = R\$ 3,3 bilhões

Média do ano

Vendas = 674 unidades

Lançamentos = 381 unidades

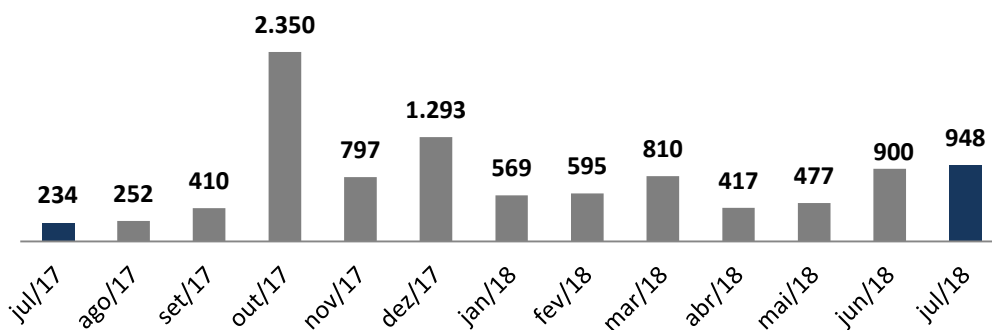
VGV = R\$ 227,5 milhões

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 julho, as outras cidades da RMSP somaram 948 unidades vendidas – um aumento de 5,3% em comparação às 900 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de julho de 2017, de 234 unidades, o aumento foi de 305,1%.

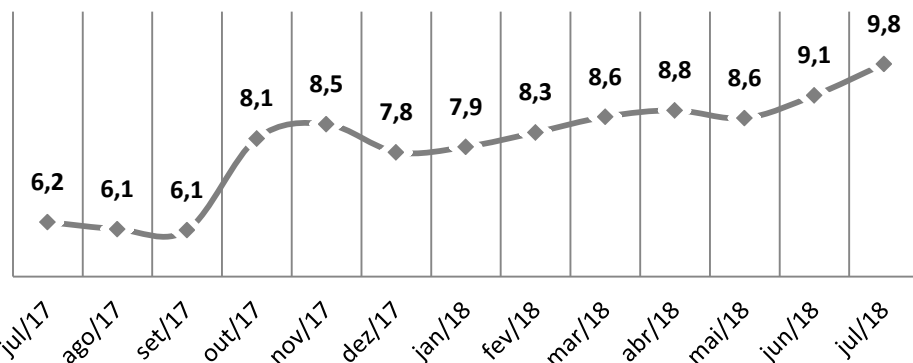
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (agosto de 2017 a julho de 2018), foram comercializadas 9.818 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 57,5% acima do registrado no período anterior (agosto de 2016 a julho de 2017), quando as vendas totalizaram 6.233 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulado de 12 meses)

Mil unidades



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

Em julho, o VGX das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 238,6 milhões, representando redução de 40,7% em relação a junho, mês em que foram vendidos R\$ 402,4 milhões. Comparado ao VGX de R\$ 110,1 milhões de julho de 2017, houve aumento de 116,7% – valores atualizados pelo INCC-DI de julho de 2018.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de julho de 2018 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 12,2%, ficando acima dos 11,0% de junho e dos 2,3% do mesmo mês do ano passado.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram julho com 6.807 unidades disponíveis para venda – volume abaixo do registrado em junho (7.311 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2015 a julho de 2018).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, foram lançadas 744 unidades no mês de julho, representando redução de 15,6% em comparação com o resultado do mês de junho (882 unidades) e de 15,1% frente ao volume lançado em julho de 2017 (876 unidades).

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

Segundo a Embraesp, foram lançadas 744 unidades no mês de julho, representando redução de 15,6% em comparação com o resultado do mês de junho (882 unidades) e de 15,1% frente ao volume lançado em julho de 2017 (876 unidades).

Área útil

Os imóveis na faixa entre 45 m² e 65 m² de área útil destacaram-se em quase todos os indicadores, com o maior volume de vendas (462 unidades), lançamentos (408 unidades), oferta (3.713 unidades) e VGX de R\$ 112,7 milhões. O melhor VSO de 22,7% foi registrado nos imóveis com até 45 m².

Faixa de preço

Em julho de 2018, os imóveis com preços de até R\$ 240.000,00 apresentaram a maior quantidade de vendas (637 unidades), de lançamentos (684 unidades), oferta (3.077 unidades) e o melhor VSO (17,2%).

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

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	558	4.816	1.334	303	7.011
Lançamentos	0	744	0	0	744
Vendas	26	859	58	5	948
Oferta final	532	4.701	1.276	298	6.807
VSO (%)	4,7	15,4	4,3	1,7	12,2

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	1.484	3.767	948	455	357	7.011
Lançamentos	336	408	0	0	0	744
Vendas	413	462	46	17	10	948
Oferta final	1.407	3.713	902	438	347	6.807
VSO (%)	22,7	11,1	4,9	3,7	2,8	12,2

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	3.030	2.758	688	168	367	7.011
Lançamentos	684	60	0	0	0	744
Vendas	637	267	30	4	10	948
Oferta final	3.077	2.551	658	164	357	6.807
VSO (%)	17,2	9,5	4,4	2,4	2,7	12,2

Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.255	4.756	7.011
Lançamentos	684	60	744
Vendas	570	378	948
Oferta final	2.369	4.438	6.807
VSO (%)	19,4	7,8	12,2

Cidade de São Paulo – JULHO/2018

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	3.381	9.349	3.305	1.184	17.219
UL	(+) Lançadas	815	1.732	32	50	2.629
UV	(-) Vendidas	388	1.000	102	52	1.542
OF	Oferta - 31/07/2018	3.808	10.081	3.235	1.182	18.306

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	9,2	9,0	3,1	4,2	7,8
PMV	Prazo Médio de Venda	17	7	14	14	9
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	177,7	289,5	93,5	94,9	655,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	1,0	7,9	5,1	3,0	17,0
ELV	Vertical Lançados	6,7	11,3	0,0	1,0	19,0
EL	Total Lançados	7,7	19,2	5,1	4,0	36,0

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	560	2.386	548	201	3.695
UL	(+) Lançadas	815	1.732	32	50	2.629
UV	(-) Vendidas	303	569	25	11	908
OF	Oferta - 31/07/2018	1.072	3.549	555	240	5.416

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	22,0	13,8	4,3	4,4	14,4
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	140,5	166,9	24,6	24,1	356,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	2.821	6.963	2.757	983	13.524
UV	(-) Vendidas	85	431	77	41	634
OF	Oferta - 31/07/2018	2.736	6.532	2.680	942	12.890

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,0	6,2	2,8	4,2	4,7
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	37,2	122,6	68,9	70,8	299,5

Outras cidades da RMSP – JULHO/2018

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	558	4.816	1.334	303	7.011
UL	(+) Lançadas	0	744	0	0	744
UV	(-) Vendidas	26	859	58	5	948
OF	Oferta - 31/07/2018	532	4.701	1.276	298	6.807

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,7	15,4	4,3	1,7	12,2
PMV	Prazo Médio de Venda	35,0	4,3	21,4	9,3	5,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	6,1	187,3	34,2	11,0	238,6

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

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	0	779	236	73	1.088
UL	(+) Lançadas	0	744	0	0	744
UV	(-) Vendidas	0	472	4	3	479
OF	Oferta - 31/07/2018	0	1.051	232	70	1.353

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	-	31,0	1,7	4,1	26,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,0	102,0	3,1	7,7	112,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	558	4.037	1.098	230	5.923
UV	(-) Vendidas	26	387	54	2	469
OF	Oferta - 31/07/2018	532	3.650	1.044	228	5.454

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,7	9,6	4,9	0,9	7,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	6,1	85,3	31,1	3,3	125,8

Total Região Metropolitana – JULHO/2018

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	3.939	14.165	4.639	1.487	24.230
UL	(+) Lançadas	815	2.476	32	50	3.373
UV	(-) Vendidas	414	1.859	160	57	2.490
OF	Oferta - 31/07/2018	4.340	14.782	4.511	1.480	25.113

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	8,7	11,2	3,4	3,7	9,0
PMV	Prazo Médio de Venda	17	6	16	13	8
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	183,8	476,8	127,7	105,9	894,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	1,0	8,9	5,1	3,0	18,0
ELV	Vertical Lançados	6,7	13,3	0,0	1,0	21,0
EL	Total Lançados	7,7	22,2	5,1	4,0	39,0

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	560	3.165	784	274	4.783
UL	(+) Lançadas	815	2.476	32	50	3.373
UV	(-) Vendidas	303	1.041	29	14	1.387
OF	Oferta - 31/07/2018	1.072	4.600	787	310	6.769

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	22,0	18,5	3,6	4,3	17,0
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	140,5	268,9	27,7	31,8	468,9

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2018	3.379	11.000	3.855	1.213	19.447
UV	(-) Vendidas	111	818	131	43	1.103
OF	Oferta - 31/07/2018	3.268	10.182	3.724	1.170	18.344

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,3	7,4	3,4	3,5	5,7
GVV	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	43,3	207,9	100,0	74,1	425,3

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

Flavio Amary

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