

Secovi-SP divulga dados do mercado imobiliário em fevereiro

Apesar do mês curto, lançamentos e vendas cresceram em relação a janeiro lançamentos

O mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo encerrou fevereiro deste ano com 1.927 unidades comercializadas, um crescimento de 127,2% sobre janeiro (848 imóveis) e variação de -8,6% em relação a fevereiro de 2012 (2.109 unidades).

De acordo com a Pesquisa de Mercado Imobiliário do Secovi-SP, considerando-se o movimento em Valor Geral de Vendas (VGV), as vendas cresceram 114,4% em fevereiro com R\$ 875,5 milhões, contra R\$ 408,4 milhões de janeiro, atualizado pela variação do INCC-DI/FGV. Em relação ao mesmo mês de 2012, quando o total comercializado atingiu R\$ 1 bilhão (valor atualizado), houve oscilação de -12,9%.

Com 20.125 unidades, a oferta ficou praticamente estável em -0,88%, diante das 20.303 unidades de janeiro. No mês, as unidades de 2 dormitórios responderam por cerca 60,3% das vendas (1.162 imóveis).

O indicador de desempenho Vendas Sobre Oferta (VSO) para 12 meses foi de 56,7% em fevereiro. O percentual é resultado da oferta inicial em março de 2012, acrescida dos lançamentos nos últimos 12 meses e comparada ao total de unidades vendidas no período. O ritmo se manteve estável em relação ao VSO de dezembro e próximo dos 56,9% registrados em janeiro.

Os lançamentos residenciais no segundo mês do ano totalizaram 1.816 unidades na cidade de São Paulo, conforme levantamento da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio). O resultado foi 175,2% superior ao mês de janeiro (660 unidades) e ficou

25,7% acima das 1.445 unidades lançadas em fevereiro do ano passado.

Acumulado no ano

A comercialização de imóveis no primeiro bimestre somou 2.775 unidades, 12,7% abaixo das 3.177 unidades vendidas no período de janeiro e fevereiro de 2012.

Já o total lançado nos dois primeiros meses de 2013 (2.476 unidades) superou em 16,8% o mesmo bimestre do ano anterior (2.119 imóveis).

Os resultados de vendas de janeiro e fevereiro permitem traçar tendência de fechamento do primeiro trimestre na proporção de 15% do total a ser comercializado durante o ano, como ocorre tradicionalmente. “Este cenário mostra que a evolução das vendas este ano está dentro da normalidade”, afirma o economista-chefe do Secovi-SP, Celso Petrucci.

Região Metropolitana de São Paulo

A Capital participou com 58,6% do total de 3.287 unidades vendidas em fevereiro na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Quando comparado no bimestre, a participação da cidade cai para 51% dos imóveis comercializados.

No primeiro bimestre, as 5.437 unidades escoadas na Grande São Paulo ultrapassaram em 11,2% o total observado nos meses de janeiro e fevereiro de 2012 (4.888 unidades). Em termos de lançamentos, houve alta de 29,4% na RMSP ao comparar os totais dos primeiros bimestres de 2013 e 2012, com 3.844 unidades e 2.970 unidades, respectivamente.



Considerações

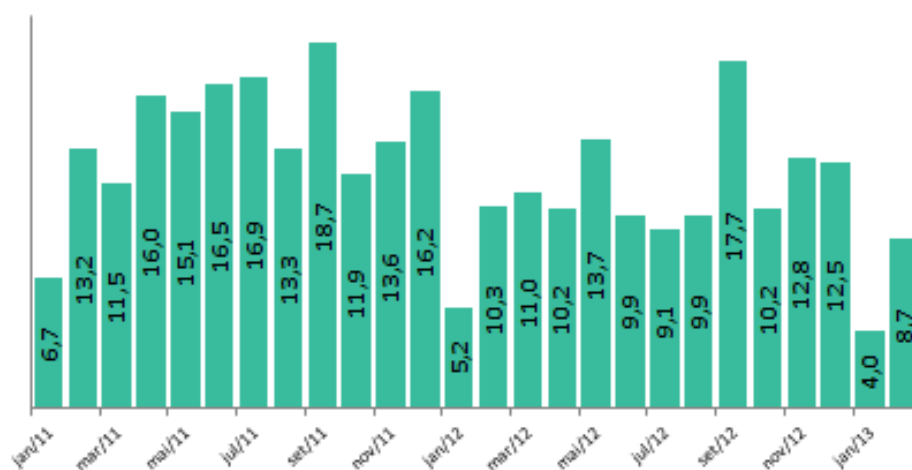
Enquanto a Região Metropolitana retoma o crescimento na comercialização de imóveis, a Capital ainda apresenta desempenho muito próximo do ano passado. “Provavelmente, a atividade imobiliária esteja migrando para as cidades vizinhas por conta dos entraves burocráticos verificados há algum tempo na cidade de São Paulo”, reforça Emílio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Levantamento feito pelo Departamento de Economia e Estatística do Sindicato aponta aumento no volume de aprovação de plantas,

com o licenciamento de 6.450 unidades em janeiro deste ano. “O volume é considerável, comparado à média de 3,2 mil unidades em 2012 e 4 mil unidades em 2011”, observa o presidente Claudio Bernardes, lembrando que o fato pode resultar do represamento de protocolos nos últimos meses. “Ainda é cedo para pensar em manutenção do ritmo de aprovação para breve. A expectativa é de que essas aprovações se tornem lançamentos em curto prazo.”

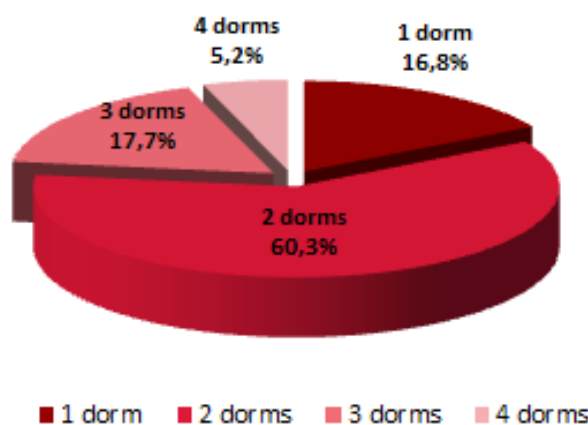
Segundo Celso Petrucci, as perspectivas para março no mercado imobiliário são positivas, já que tradicionalmente o mês encerra o período sazonal do início de ano.

VSO – VENDAS SOBRE OFERTA (em %) CIDADE DE SÃO PAULO - Anos 2011, 2012 e 2013



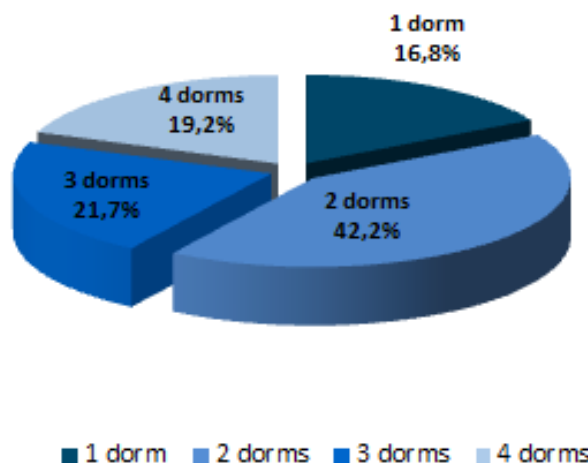
VSO = Vendas em unidades/Oferta em unidade

VENDAS DE UNIDADES PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR TIPOLOGIA Cidade de S. Paulo – Fevereiro de 2013

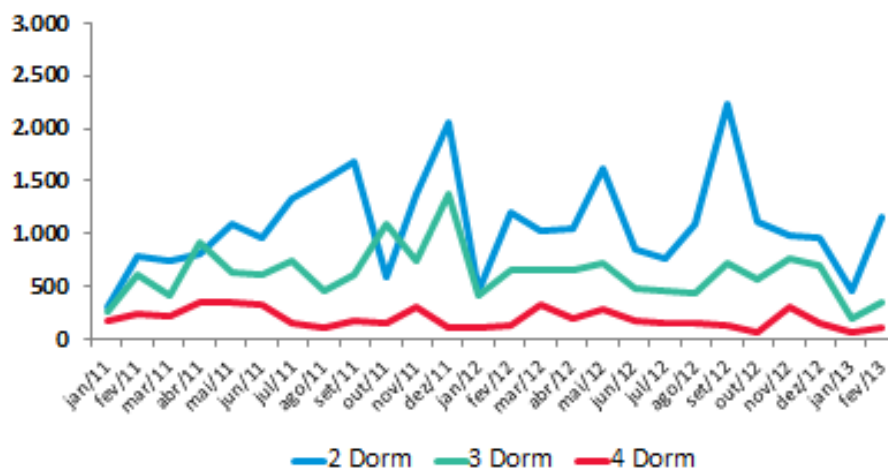




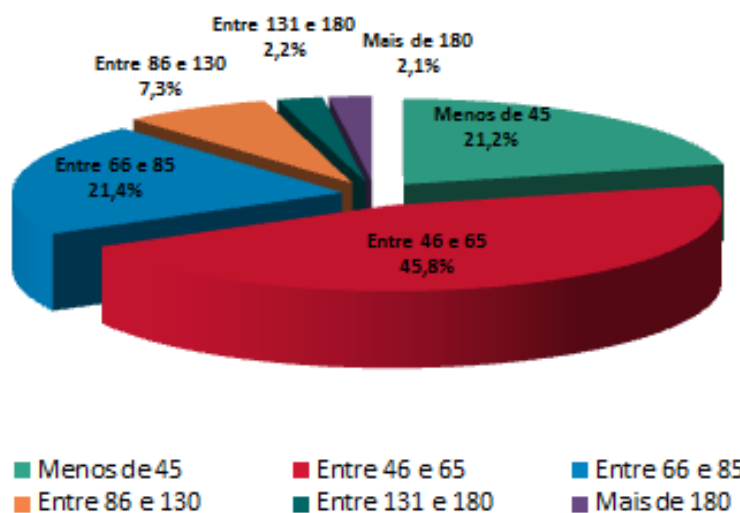
VENDAS EM VALORES R\$ COMERCIALIZADO PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR TIPOLOGIA Cidade de S. Paulo - Fevereiro de 2013



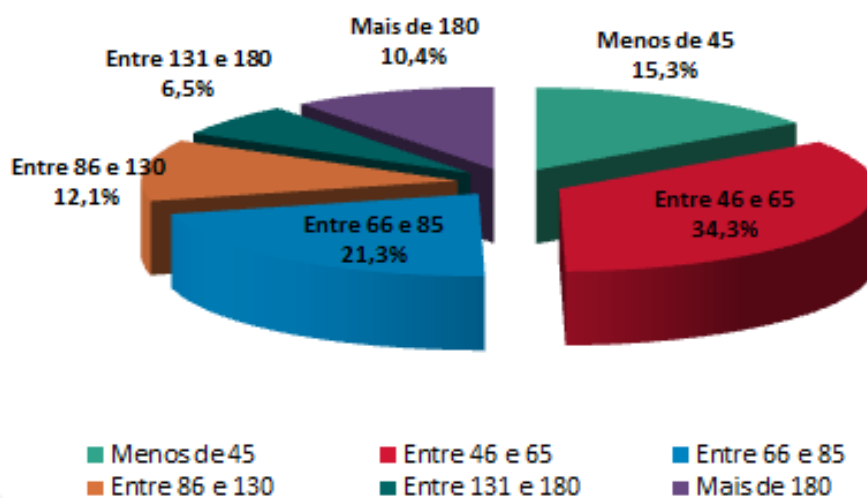
VENDAS EM UNIDADES Cidade de São Paulo Janeiro/2011 a Fevereiro/2013



VENDAS DE UNIDADES PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR M² DE ÁREA ÚTIL Cidade de São Paulo – Fevereiro de 2013



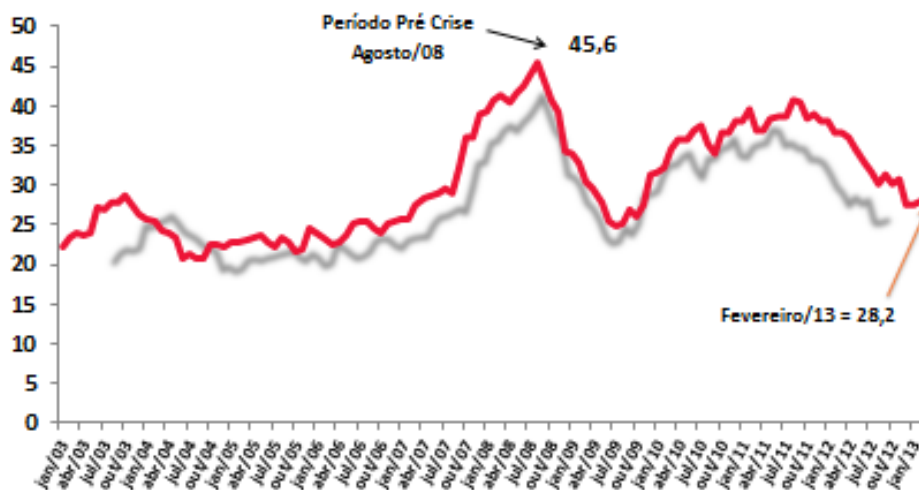
VENDAS EM VALOR R\$ COMERCIALIZADO PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR M² DE ÁREA ÚTIL Cidade de São Paulo – Fevereiro/2013





LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS/ACUMULADO 12 MESES Município de São Paulo

Em mil unidades

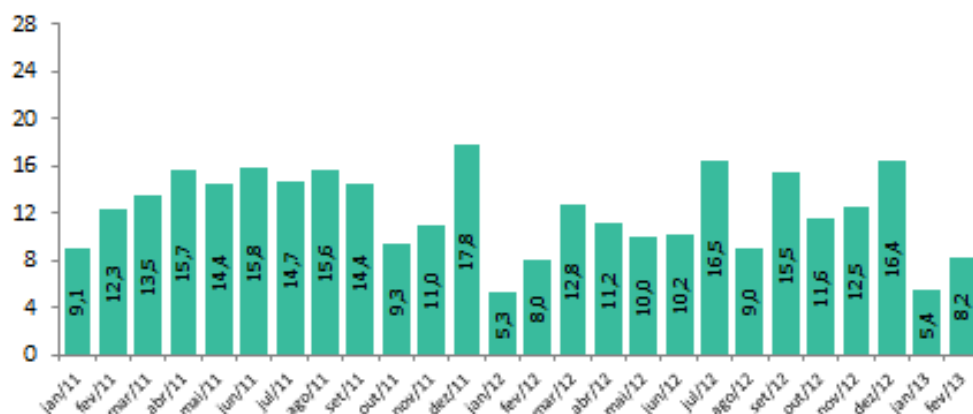


Fonte: Embraesp

Elaboração: Secovi-SP

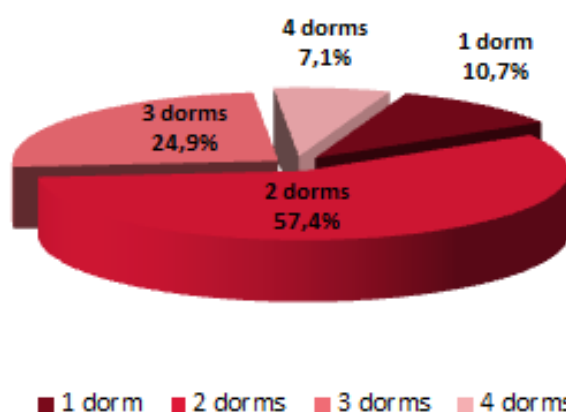
VSO (em %) VENDAS SOBRE OFERTA

REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO - anos 2011, 2012 e 2013

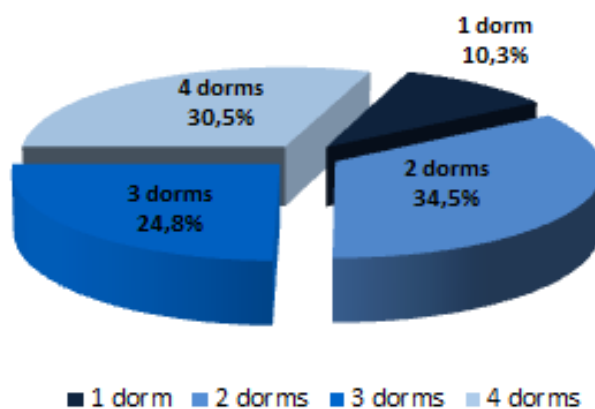


VSO = Vendas em unidades/Oferta em unidade

VENDAS DE UNIDADES
PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR TIPOLOGIA
REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO – Fevereiro de 2013



VENDAS EM VALOR R\$ COMERCIALIZADO
PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR TIPOLOGIA
REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO – Fevereiro de 2013





PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS
CIDADE DE SÃO PAULO



MÊS-BASE: fevereiro/2013

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/13	un	3.788	8.367	5.415	2.666	20.236
UL	(+) Unidades Lançadas	un	41	1.192	495	88	1.816
UV	(-) Unidades Vendidas	un	323	1.162	341	101	1.927
OF	(=) Oferta - 28/02/13	un	3.506	8.397	5.569	2.653	20.125

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	8,4	12,2	5,8	3,7	8,7
PMV	Prazo Médio de Venda	Mês	7	7	14	16	9
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	147,5	369,7	190,2	168,1	875,5

<i>Empreendimentos</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Empreend. Horiz. Lançados	un	0,00	28,00	10,00	1,00	39,00
ELV	Empreend. Vert. Lançados	un	1,00	9,97	6,03	3,00	20,00
EL	Empreend. Lançados	un	1,00	37,97	16,03	4,00	59,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/13		1.474	3.706	1.649	913	7.742
UL	(+) Unidades Lançadas	<i>un</i>	41	1.192	495	88	1.816
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	223	897	152	33	1.305
OF	(=) Oferta - 28/02/13	<i>un</i>	1.292	4.001	1.992	968	8.253

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	14,7	18,3	7,1	3,3	13,7
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	95,7	282,8	83,4	58,9	520,8

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

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/13		2.314	4.661	3.766	1.753	12.494
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	100	265	189	68	622
OF	(=) Oferta - 28/02/13	<i>un</i>	2.214	4.396	3.577	1.685	11.872

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	4,3	5,7	5,0	3,9	5,0
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	51,8	86,9	106,8	109,2	354,7



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS - CIDADE DE SÃO PAULO

SEGMENTADO POR ÁREA ÚTIL



MÊS-BASE: fevereiro/2013

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL POR M² DE ÁREA ÚTIL

Unidades			Em M ²						Total
			Menos de 45	Entre 46 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	
OF	Oferta - 31/01/13	un	3.306	7.719	4.377	2.531	1.208	1.095	20.236
UL	(+) Unidades Lançadas	un	231	787	541	147	61	49	1.816
UV	(-) Unidades Vendidas	un	409	882	413	140	43	40	1.927
OF	(=) Oferta - 28/02/13	un	3.128	7.624	4.505	2.538	1.226	1.104	20.125

Indicadores			Em M ²						Total
			Menos de 45	Entre 46 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	
VSO	Venda sobre oferta	%	11,6	10,4	8,4	5,2	3,4	3,5	8,7
PMV	Prazo Médio de Venda	Mês	2	10	10	14	17	13	9
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	134,3	300,7	186,6	105,6	57,1	91,2	875,5

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR M² DE ÁREA ÚTIL

Unidade			Em M²						
			Menos de 45	Entre 46 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
OF	Oferta - 31/01/13		1.666	3.103	1.413	854	210	496	7.742
UL	(+) Unidades Lançadas	un	231	787	541	147	61	49	1.816
UV	(-) Unidades Vendidas	un	346	625	251	53	12	18	1.305
OF	(=) Oferta - 28/02/13	un	1.551	3.265	1.703	948	259	527	8.253

Indicadores			Em M²						
			Menos de 45	Entre 46 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	18,2	16,1	12,8	5,3	4,4	3,3	13,7
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	111,8	206,6	107,4	38,6	14,6	41,8	520,8

PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR M² DE ÁREA ÚTIL

Unidades			Em M²						
			Menos de 45	Entre 46 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
OF	Oferta - 31/01/13		1.640	4.616	2.964	1.677	998	599	12.494
UV	(-) Unidades Vendidas	un	63	257	162	87	31	22	622
OF	(=) Oferta - 28/02/13	un	1.577	4.359	2.802	1.590	967	577	11.872

Indicadores			Em M²						
			Menos de 45	Entre 46 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	3,8	5,6	5,5	5,2	3,1	3,7	5,0
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	22,5	94,1	79,2	67,0	42,5	49,4	354,7

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS - REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

SEGMENTADO POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS



MÊS-BASE: fevereiro/2013

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/13	un	4.569	18.837	10.301	3.819	37.526
UL	(+) Unidades Lançadas	un	41	1.512	805	88	2.446
UV	(-) Unidades Vendidas	un	351	1.886	817	233	3.287
OF	(=) Oferta - 28/02/13	un	4.259	18.463	10.289	3.674	36.685

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	7,6	9,3	7,4	6,0	8,2
PMV	Prazo Médio de Venda	Mês	7	7	12	12	9
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	155,8	522,5	375,3	462,7	1.516,3

<i>Empreendimentos</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Empreend. Horiz. Lançados	un	0,00	28,00	10,00	1,00	39,00
ELV	Empreend. Vert. Lançados	un	1,00	12,48	9,52	3,00	26,00
EL	Empreend. Lançados	un	1,00	40,48	19,52	4,00	65,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/13		2.082	9.698	3.909	1.417	17.106
UL	(+) Unidades Lançadas	<i>un</i>	41	1.512	805	88	2.446
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	248	1.496	516	156	2.416
OF	(=) Oferta - 28/02/13	<i>un</i>	1.875	9.714	4.198	1.349	17.136

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	11,7	13,3	10,9	10,4	12,4
VG	Valor Global de Venda	<i>R\$ Milhões</i>	102,9	410,2	222,6	334,6	1.070,3

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

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/01/13		2.487	9.139	6.392	2.402	20.420
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	103	390	301	77	871
OF	(=) Oferta - 28/02/13	<i>un</i>	2.384	8.749	6.091	2.325	19.549

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	4,1	4,3	4,7	3,2	4,3
VG	Valor Global de Venda	<i>R\$ Milhões</i>	52,9	112,3	152,7	128,1	446,0

GLOSSÁRIO

EMPREENDIMENTOS EM FASE DE LANÇAMENTO: unidades à venda até seis meses desde lançamento. Esse período é caracterizado por esforço de comercialização intensivo.

EMPREENDIMENTOS EM FASE PÓS-LANÇAMENTO: unidades à venda desde o sétimo até o trigésimo sexto mês. Depois desse período, ou seja, a partir de 37 meses após o lançamento, o estoque eventualmente existente é excluído da base de dados da pesquisa.

OFERTA TOTAL (unidades): número de unidades ofertadas ao mercado em cada período.

PMV – PRAZO MÉDIO DE VENDA (meses): número médio de meses em que as unidades vendidas estiveram em oferta

UNIDADES LANÇADAS (unidades): número de unidades lançadas em cada período.

UNIDADES VENDIDAS (unidades): número de unidades vendidas em cada período menos

GVV – VALOR GLOBAL DE VENDAS (R\$): valor total das unidades vendidas em cada período.

VSO – UNIDADES VENDIDAS EM RELAÇÃO À OFERTA (%): este é o antigo IVV, que mede qual é o percentual do estoque vendido no período.