

Mercado de imóveis novos registra queda sazonal no mês de julho

Segundo semestre iniciou com tendência de baixa em vendas e lançamentos, conforme Pesquisa Secovi-SP

A venda de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo iniciou o segundo semestre com a tradicional baixa sazonal, de acordo com a Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário. As vendas em julho totalizaram 1.674 unidades, com variação praticamente estável de – 0,9% em relação ao sétimo mês de 2012. Já diante de junho de 2013, houve redução de 56,8%.

Conforme indicador VGV (Valor Global de Vendas), o valor negociado foi de R\$ 857,9 milhões, com variação de – 6,3% sobre igual mês de 2012, que alcançou R\$ 916,0 milhões – atualizados para julho deste ano.

No sétimo mês do ano, o mercado apresentou os seguintes destaques:

. O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), em porcentagem, para o período de 12 meses encerrado em julho de 2013 continua alto. Atingiu 65,5%, com desempenho superior ao VSO de 12 meses de junho (64,9%) e de dezembro de 2012 (56,7%);

. Imóveis de 2 dormitórios participaram com 688 unidades, equivalente a 41,1% do total das vendas do mês;

. Unidades de um dormitório representaram 35,2% do total negociado do sétimo mês do ano, com 590 imóveis;

. A oferta final acumulada em julho foi de 16.940 moradias, contra 17.255 de junho e 20.488 em dezembro de 2012.

Lançamentos residenciais

A Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) apurou em julho, na cidade de São Paulo, o lançamento de 1.403 unidades, volume inferior a junho (– 60,7%), quando foram lançadas 3.574 unidades. Em relação a julho do ano passado (1.825 imóveis lançados), a variação foi de – 23,1%.

Imóveis de 2 dormitórios, com 706 unidades, foram responsáveis por 50,3% do total lançado em julho. O segmento de um dormitório ocupou a segunda posição em lançamentos no mês, com 408 unidades (29,1% do total).

Resultados acumulados no ano

Desde o início do ano até julho, foram vendidas na cidade de São Paulo 19.174 unidades, um aumento de 40,3% comparado ao mesmo período de 2012, que registrou um total de 13.670 imóveis escoados.

As vendas acumuladas no ano atingiram R\$ 11,56 bilhões, contra R\$ 7,48 bilhões, ambos atualizados para julho de 2013, o que representou crescimento de 54,6%.

Os lançamentos residenciais cresceram 39,3% na comparação entre os sete meses de 2013

(15.386 unidades) e igual intervalo de tempo de 2012 (11.049 imóveis).

Considerações finais

A Pesquisa Secovi-SP indica que julho de 2013 registrou resultados próximos do mesmo mês de 2012. A comercialização de imóveis caiu para patamar inferior a 1% (0,9%) e movimentou volume de negócios de R\$ 858 milhões, com redução pouco superior a 6%.

Os indicadores de vendas do período de janeiro a julho apontam alta de 40,3% em unidades diante do mesmo período de 2012. Os lançamentos cresceram na mesma proporção em porcentagem: 39,3% entre os sete meses encerrados em julho de 2012 e 2013.

“Esses resultados demonstram que o mercado de imóveis novos residenciais se comportou de forma típica para um período

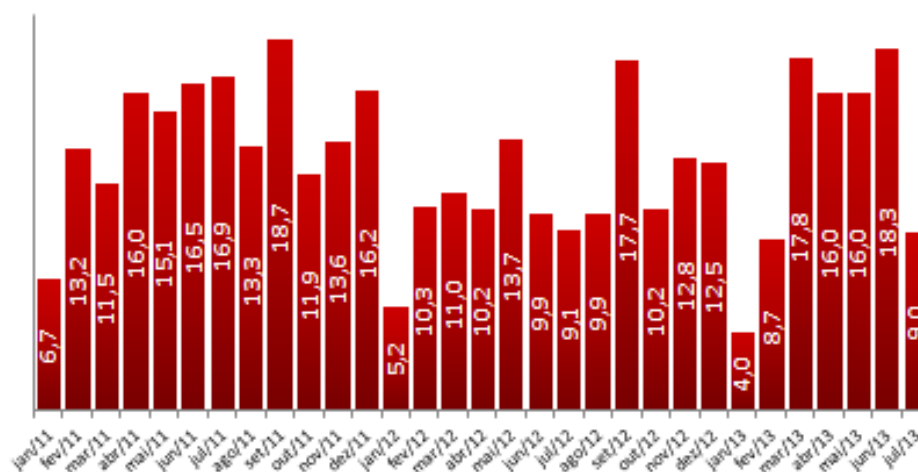
de baixa sazonal”, analisa o economista-chefe do Sindicato, Celso Petrucci.

A partir de agora, a preocupação se concentra nos debates sobre a revisão do Plano Diretor Estratégico, cujo desfecho pode resultar no encarecimento dos empreendimentos imobiliários (em função das contrapartidas) ou, até mesmo, inviabilizar a produção de novas unidades em áreas específicas da cidade.

“Ainda assim, os excelentes resultados observados no primeiro semestre e as perspectivas para a segunda metade do ano, de desempenho do mercado muito próximo ao de 2012, permitem apostar em um crescimento de 30% nas vendas para 2013”, afirma o presidente do Secovi-SP, Claudio Bernardes. “Nada mal para um ano marcado por incertezas no ambiente econômico”, complementa.

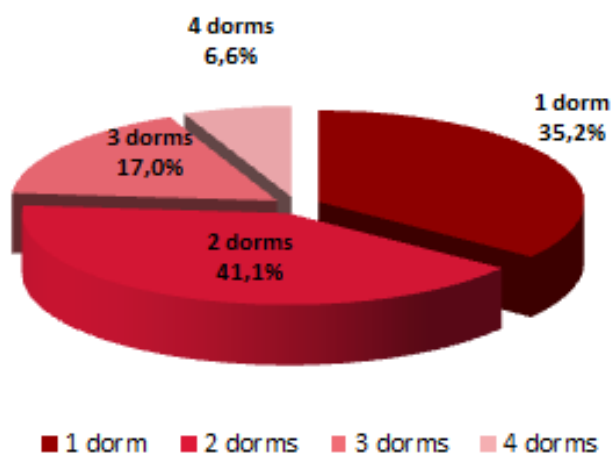


VSO – VENDAS SOBRE OFERTA (em %) CIDADE DE SÃO PAULO - Anos 2011, 2012 e 2013



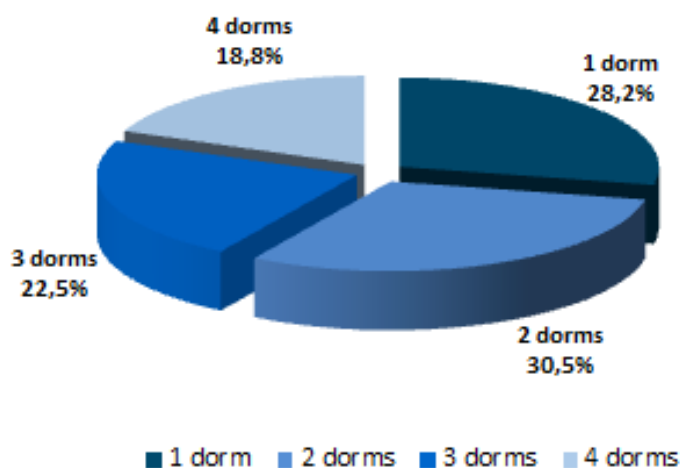
VSO = Vendas em unidades/Oferta em unidade

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

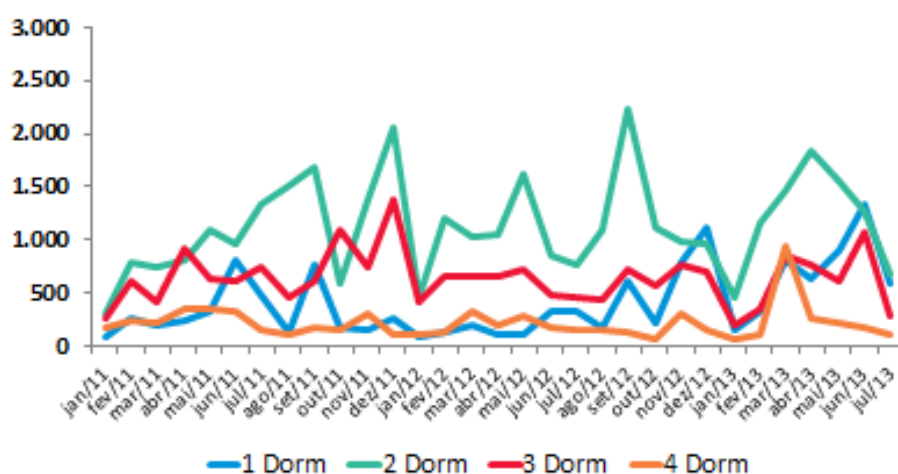




VENDAS EM VALORES R\$ COMERCIALIZADO PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR TIPOLOGIA Cidade de S. Paulo - Julho de 2013

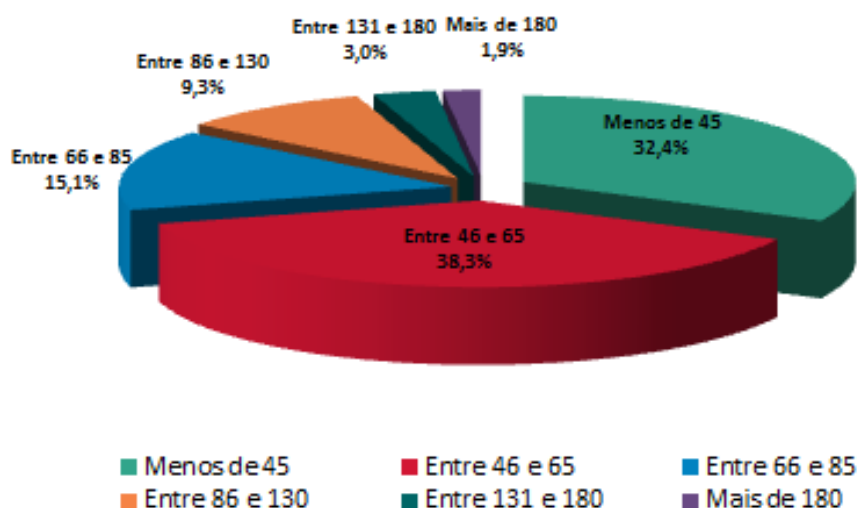


VENDAS EM UNIDADES Cidade de São Paulo Janeiro/2011 a Julho/2013

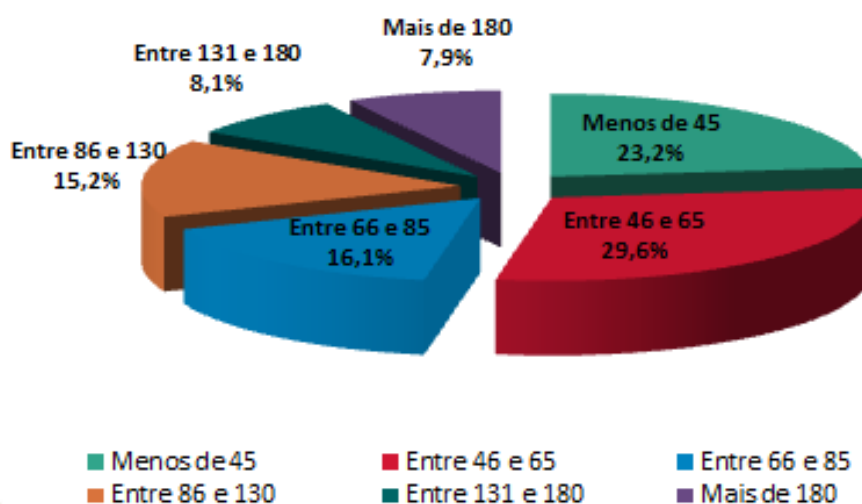




VENDAS DE UNIDADES PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR m² DE ÁREA ÚTIL Cidade de São Paulo – Julho de 2013

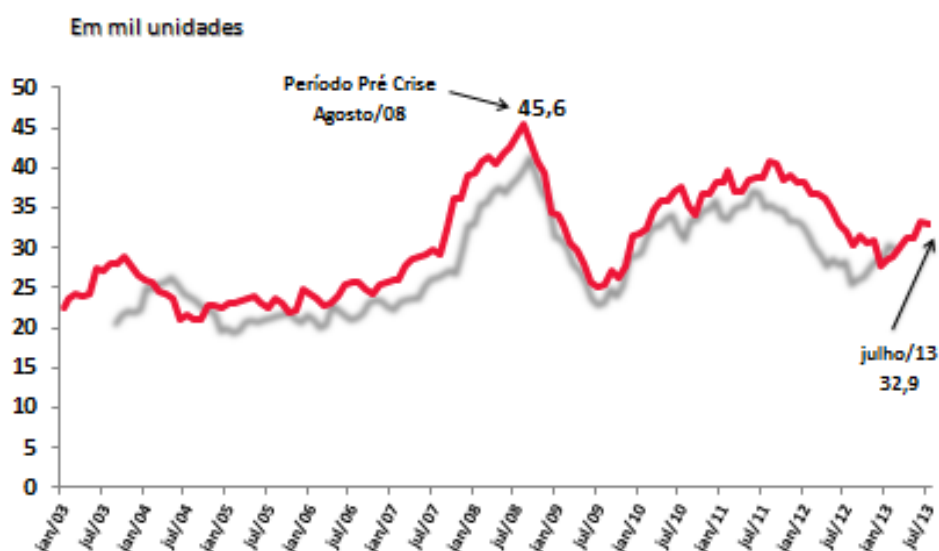


VENDAS EM VALOR R\$ COMERCIALIZADO PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR M² DE ÁREA ÚTIL Cidade de São Paulo – Julho de 2013





LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS/ACUMULADO 12 MESES Município de São Paulo

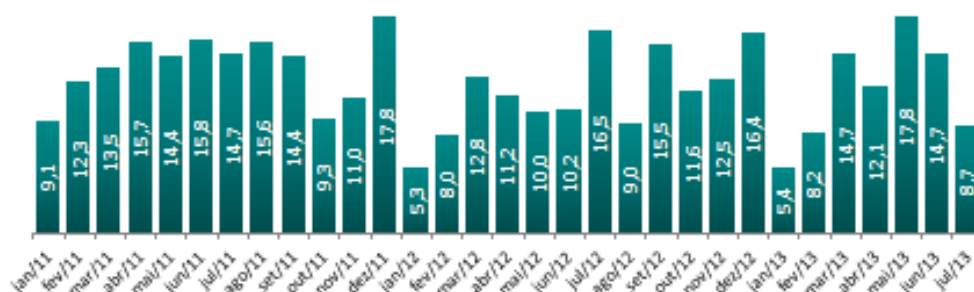


Fonte: Embraesp

Elaboração: Secovi-SP

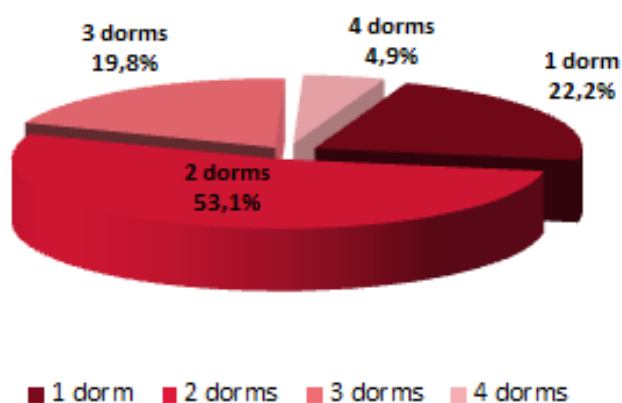
VSO (em %) VENDAS SOBRE OFERTA

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

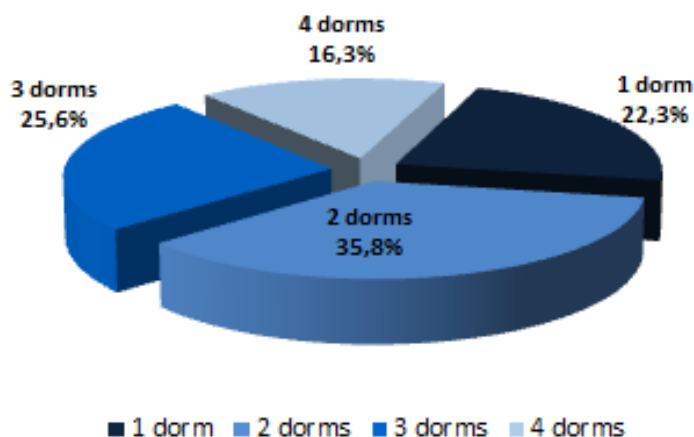


VSO = Vendas em unidades/Oferta em unidade

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



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





PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS
CIDADE DE SÃO PAULO



MÊS-BASE: julho/2013

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/13	un	3.034	7.157	4.666	2.354	17.211
UL	(+) Unidades Lançadas	un	408	706	289	0	1.403
UV	(-) Unidades Vendidas	un	590	688	285	111	1.674
OF	Oferta - 31/07/13	un	2.852	7.175	4.670	2.243	16.940

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	17,1	8,7	5,8	4,7	9,0
PMV	Prazo Médio de Venda	Mês	4	7	8	14	6
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	242,2	261,7	192,8	161,2	857,9

<i>Empreendimentos</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Empreend. Horiz. Lançados	un	0,00	9,33	7,67	0,00	17,00
ELV	Empreend. Vert. Lançados	un	1,91	6,13	1,96	0,00	10,00
EL	Empreend. Lançados	un	1,91	15,46	9,63	0,00	27,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/13		1.072	2.141	1.250	555	5.018
UL	(+) Unidades Lançadas	<i>un</i>	408	706	289	0	1.403
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	500	473	189	43	1.205
OF	Oferta - 31/07/13	<i>un</i>	980	2.374	1.350	512	5.216

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	33,8	16,6	12,3	7,7	18,8
VG	Valor Global de Venda	<i>R\$ Milhões</i>	201,5	182,9	127,6	55,2	567,2

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

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/13		1.962	5.016	3.416	1.799	12.193
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	90	215	96	68	469
OF	Oferta - 31/07/13	<i>un</i>	1.872	4.801	3.320	1.731	11.724

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	4,6	4,3	2,8	3,8	3,8
VG	Valor Global de Venda	<i>R\$ Milhões</i>	40,7	78,8	65,2	106,0	290,7



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO
COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS - CIDADE DE SÃO PAULO
SEGMENTADO POR ÁREA ÚTIL



MÊS-BASE: julho/2013

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL POR M² DE ÁREA ÚTIL

			Em M ²						
Unidades			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 - 30/06/13	un	2.247	6.665	3.663	2.682	1.058	896	17.211
UL	(+) Unidades Lançadas	un	416	707	234	8	38	0	1.403
UV	(-) Unidades Vendidas	un	542	641	253	156	51	31	1.674
OF	Oferta - 31/07/13	un	2.121	6.731	3.644	2.534	1.045	865	16.940

			Em M ²						
Indicadores			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	%	20,4	8,7	6,5	5,8	4,7	3,5	9,0
PMV	Prazo Médio de Venda	Mês	3	6	8	8	17	16	6
GVV	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	199,3	253,7	138,1	130,2	69,2	67,4	857,9

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 - 30/06/13		730	2.008	905	971	200	204	5.018
UL	(+) Unidades Lançadas	un	416	707	234	8	38	0	1.403
UV	(-) Unidades Vendidas	un	445	465	170	98	19	8	1.205
OF	Oferta - 31/07/13	un	701	2.250	969	881	219	196	5.216

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	%	38,8	17,1	14,9	10,0	8,0	3,9	18,8
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	166,6	183,2	94,3	83,1	23,6	16,4	567,2

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 - 30/06/13		1.517	4.657	2.758	1.711	858	692	12.193
UV	(-) Unidades Vendidas	un	97	176	83	58	32	23	469
OF	Oferta - 31/07/13	un	1.420	4.481	2.675	1.653	826	669	11.724

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	%	6,4	3,8	3,0	3,4	3,7	3,3	3,8
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	32,7	70,5	43,8	47,1	45,6	51,0	290,7



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS - REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

SEGMENTADO POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS



MÊS-BASE: julho/2013

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/13	un	4.157	15.917	9.130	3.058	32.262
UL	(+) Unidades Lançadas	un	461	970	623	0	2.054
UV	(-) Unidades Vendidas	un	660	1.576	587	147	2.970
OF	Oferta - 31/07/13	un	3.958	15.311	9.166	2.911	31.346

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	14,3	9,3	6,0	4,8	8,7
PMV	Prazo Médio de Venda	Mês	4	7	8	15	7
VG	Valor Global de Venda	R\$ Milhões	266,7	427,4	305,4	194,3	1.193,8

<i>Empreendimentos</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Empreend. Horiz. Lançados	un	0,00	9,33	9,67	0,00	19,00
ELV	Empreend. Vert. Lançados	un	2,53	9,61	5,86	0,00	18,00
EL	Empreend. Lançados	un	2,53	18,94	15,53	0,00	37,00

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/13		1.643	4.657	2.568	660	9.528
UL	(+) Unidades Lançadas	<i>un</i>	461	970	623	0	2.054
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	559	832	392	51	1.834
OF	Oferta - 31/07/13	<i>un</i>	1.545	4.795	2.799	609	9.748

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	26,6	14,8	12,3	7,7	15,8
VG	Valor Global de Venda	<i>R\$ Milhões</i>	221,5	252,0	204,7	61,9	740,1

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

<i>Unidades</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/13		2.514	11.260	6.562	2.398	22.734
UV	(-) Unidades Vendidas	<i>un</i>	101	744	195	96	1.136
OF	Oferta - 31/07/13	<i>un</i>	2.413	10.516	6.367	2.302	21.598

<i>Indicadores</i>			1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta	%	4,0	6,6	3,0	4,0	5,0
VG	Valor Global de Venda	<i>R\$ Milhões</i>	45,2	175,4	100,7	132,4	453,7

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

VGv – 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.