

Vendas imobiliárias voltam a cair e lançamentos a crescer na capital paulista

Resultados indicam que o mercado está mais seguro, segundo o Secovi-SP

Por Rafael Marko 27/05/2021 17:20:20

A exemplo do que ocorreu em março, um total de 4.083 unidades residenciais novas foi comercializado em abril na cidade de São Paulo, 14,2% a menos em relação ao resultado de março (4.761 unidades). Já os lançamentos totalizaram 4.760 unidades residenciais novas, 36,1% a mais que o apurado em março (3.497 unidades).

Os dados foram divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação). No quadrimestre, foram lançadas 11.731 unidades, 95,5% acima do registrado no mesmo período de 2020. Em relação a abril do ano passado, as vendas ficaram 112,3% acima, e os lançamentos, 150,3%.

As unidades que mais se destacaram em abril foram as econômicas, com participação de 64% do total vendido (2.620 unidades). Também lideraram em termos de volume lançado, com 3.475 unidades. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 22.908 unidades disponíveis para venda.

“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.

“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.

“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 VGV (Valor Global de Vendas) de abril 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, em valores atualizados pelo INCC-DI).

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 daquele 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%).

Oferta

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).

O VGO (Valor Global da Oferta) totalizou em abril 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.

Destaques

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.

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.

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.

Econômicas e MPA

Em abril, 2.620 unidades vendidas e 3.475 unidades lançadas foram as 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 (MPA), a pesquisa identificou 1.463 unidades vendidas, 1.285 unidades lançadas, oferta final de 19.528 unidades e VSO de 7%.