

Mercado imobiliário da capital encerra o semestre em alta

Destaque do mês de junho foi o segmento de dois dormitórios, que respondeu por 39,3% total de 3.574 unidades comercializadas

O mercado de imóveis novos residenciais da cidade de São Paulo encerrou o primeiro semestre em alta. Os resultados de junho foram inferiores apenas à excelente performance de comercialização do mês de maio.

De acordo com a Pesquisa sobre Mercado Imobiliário, realizada mensalmente pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, em junho, vendeu-se 3.574 unidades, com redução de 10,9% sobre total escoado no mês anterior, de 4.010 moradias. Em relação ao mesmo período de 2008, houve diferença de -1,1%.

As vendas acumuladas no semestre ficaram em 14,4 mil unidades, volume 25,3% inferior ao total comercializado em igual período de 2008 (19,2 mil imóveis) – ano totalmente atípico em termos de resultados elevados.

O indicador Vendas Sobre Oferta – VSO, relação entre número de unidades vendidas no mês e a oferta - expresso em porcentagem -, foi de 21,5% em junho, superior aos 21,3% percebidos em maio e aos 18,3% de junho de 2008. O VSO médio do semestre ficou em 12,8%, próximo da média anual do ano passado, de 13,8%.

Segmentação

O destaque coube ao segmento de dois dormitórios, que fechou o mês com VSO médio de 52,3%. Com 1.403 unidades comercializadas no mês, o nicho respondeu por 39,3% do volume total de vendas. Os imóveis de três dormitórios participaram com uma fatia de 31,1%, equivalente a 1.110 moradias escoadas.

Período de lançamento

A pesquisa do Secovi-SP distingue dois períodos. O primeiro, denominado de Lançamentos, abrange a oferta com idade igual ou inferior a seis meses de lançamento. Trata-se do tempo de maior esforço na divulgação. Em junho, o indicador VSO para essa fase foi de 51,9%, com a venda de 2.178 unidades, 60,9% do total que foi negociado.

Os 39,1% restantes encontram-se no chamado Pós-Lançamento, ou seja, imóveis com no máximo 36 meses desde o lançamento. O VSO deste segmento atingiu 11,2%, com 1.396 imóveis vendidos.

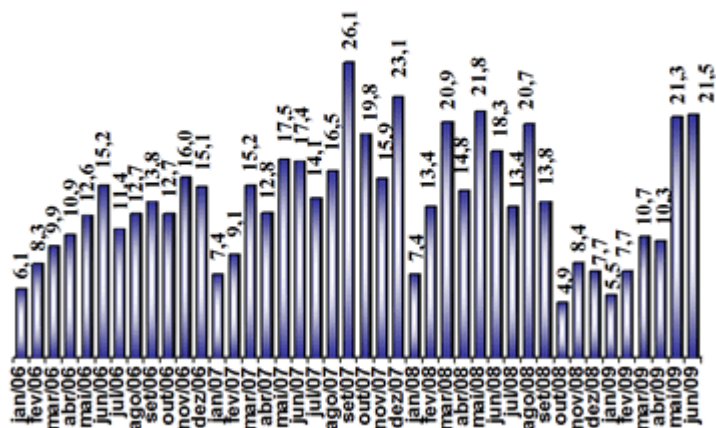
Considerações finais

Em linhas gerais, percebe-se que o mercado imobiliário superou o choque provocado pela imensa crise que se anunciava nos últimos meses do ano passado. Para o presidente do Secovi-SP, João Crestana, a boa resposta da demanda permite projetar, até o final do ano, um total de vendas semelhante ao de 2008 (32 mil unidades).

Fato preocupante, na avaliação do economista-chefe do Sindicato, Celso Petrucci, é a timidez nos lançamentos. De acordo com a Embraesp, o primeiro semestre fechou com 8,1 mil unidades lançadas na cidade de São Paulo, contra 16,8 mil moradias colocadas no mercado nos primeiros seis meses de 2008.

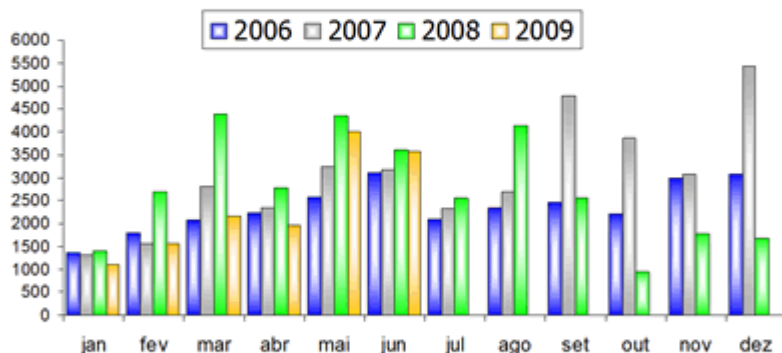
“Historicamente, o segundo semestre caracteriza-se pela desenvoltura nos lançamentos residenciais. Aliado ao bom desempenho de vendas no segundo trimestre deste ano, tudo leva a crer que o mercado imobiliário retomará, com força, o lançamento e a produção de novos empreendimentos nos próximos meses”, analisa Petrucci.

PESQUISA SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO
VSO – VENDAS SOBRE OFERTA (em %)
 CIDADE DE S.PAULO
 anos 2006, 2007, 2008 e 2009



VSO = Vendas em unidades/Oferta em unidade

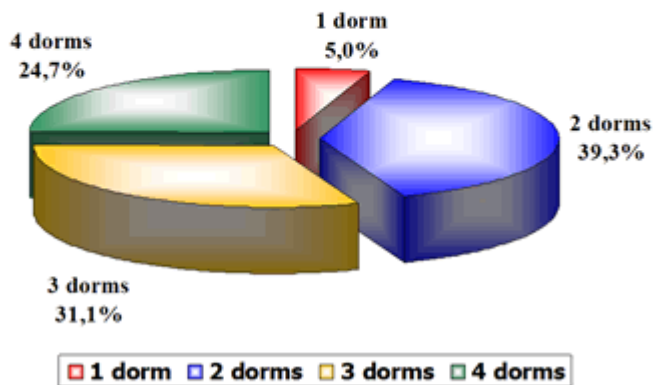
PESQUISA SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO
VENDAS EM UNIDADES
 CIDADE DE S.PAULO- EVOLUÇÃO MENSAL



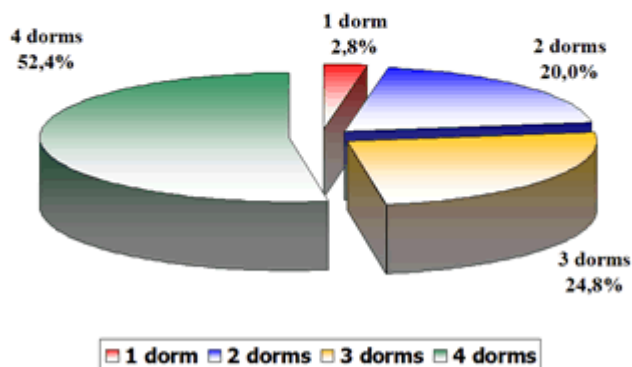
Total
 Jan/2006 a Dez/2006 = 28.324
 Jan/2007 a Dez/2007 = 36.615

Total
 Jan/2008 a Dez/2008 = 32.847
 Jan/2009 a Junho/2009 = 14.368

PESQUISA SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO
VENDAS DE UNIDADES POR Nº DORMITÓRIOS
PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR SEGMENTO
Junho de 2009

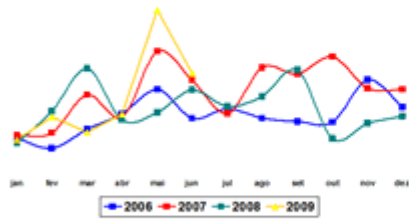


PESQUISA SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO
VALOR COMERCIALIZADO POR Nº DORMITÓRIOS
PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR SEGMENTO
Junho de 2009

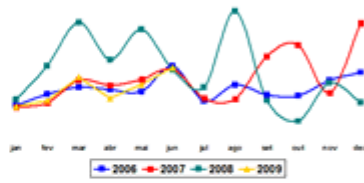


VENDAS EM UNIDADES

2 dormitórios



3 dormitórios



4 dormitórios

