

## PESQUISA IMOBILIÁRIA DO GRANDE ABCDM – BALANÇO 2021

**Mercado Imobiliário tem saldo positivo em 2021 no Grande ABCD, com aumento de 60,4% nos lançamentos e 6,7% nas Vendas sobre Oferta (VSO)**

**Lançamentos:** O total de lançamentos entre janeiro e dezembro de 2021 foi de 2.741 unidades, apresentando um aumento de 60,4% em relação ao mesmo período de 2020 (1.709 unidades).

A cidade de São Bernardo do Campo liderou os lançamentos em 2021, com participação de 1.578 unidades lançadas, seguido por Santo André com 590 unidades, Diadema com 468 unidades e São Caetano do Sul com 105 unidades.

**Comercialização:** No acumulado entre janeiro e dezembro de 2021, foram comercializados 2.466 imóveis novos no Grande ABC. O resultado representa queda de 9,1% em relação às 2.712 unidades comercializadas em 2020, porém tínhamos uma oferta menor de imóveis na região em 2021, ou seja, se compararmos as vendas sobre oferta (VSO) em relação ao ano anterior, o saldo é positivo para o mercado do ABC.

**VSO (Venda Sobre Oferta):** A boa notícia ficou no indicador VSO, que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas de janeiro a dezembro de 2021, atingindo a média de 15,5%, representando crescimento de 6,7% em relação à média de 14,0% do período anterior.

**VGV (Valor Geral de Vendas):** Entre janeiro e dezembro de 2021, o VGV movimentado nas cidades do ABCD totalizou R\$ 1.165.300, volume 16,5% menor que o registrado em 2020, de R\$ 1.396.400, valores atualizados pelo INCC-DI da Fundação Getúlio Vargas de dezembro de 2021.

**Oferta Final:** As cidades do Grande ABCD encerraram 2021 com a oferta de 1.199 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2019 a dezembro de 2021). Houve um aumento de 14,5% em relação a dezembro de 2020, mês em que foram registradas 1.047 unidades não comercializadas.

## **ANÁLISE POR SEGMENTO**

**Dormitórios:** Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em quase todos indicadores no período de janeiro a dezembro de 2021, registrando o maior número de vendas (2.032 unidades), lançamentos (2.193 unidades), oferta final (862 unidades), VGV (R\$ 599,9 milhões), VGL (R\$ 700,8 milhões). Já o melhor VSO médio foi percebido nos imóveis de 3 dormitórios (78,4%).

**Faixa de Área Útil (m<sup>2</sup>):** Os imóveis com metragem entre 45m<sup>2</sup> até 65m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre janeiro e dezembro de 2021, em lançamentos (1.152 unidades), a maior oferta final foi registrada nos imóveis até 45m<sup>2</sup> (476 unidades), o maior valor registrado de VSO foi nos imóveis de 86m<sup>2</sup> até 130m<sup>2</sup> (18,2%) que registraram também o melhor valor VGV (300,5 milhões). A maior quantidade de unidades comercializadas foi de imóveis com área entre 45m<sup>2</sup> e 65m<sup>2</sup> (2.466 unidades), que também lideraram em VGL (R\$ 381,9 milhões).

**Faixa de Preço (R\$):** Os imóveis com preço entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil destacaram-se no período de janeiro a dezembro de 2021 em quantidades de unidades lançadas (1.614 unidades), em oferta final (691 unidades) e maior VSO foi registrado nos imóveis acima de R\$ 1,5 milhão (92,4%).

**Conclusão:** Apesar do impacto negativo da pandemia sobre a economia nacional, o setor imobiliário conseguiu manter um ritmo de crescimento. Os fatores que justificam essa análise foram a taxa de juros básicos em níveis baixos até o último trimestre de 2021, o “Fique em Casa”, aumentando ainda mais a procura por um imóvel durante a pandemia, e a grande demanda reprimida nos últimos anos. Tudo isso trouxe confiança para os empresários acreditarem no mercado, aumentando o número de lançamentos, e para os clientes, que se sentiram seguros para adquirir um imóvel.