

# ANUÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

---

# 2020

---

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP

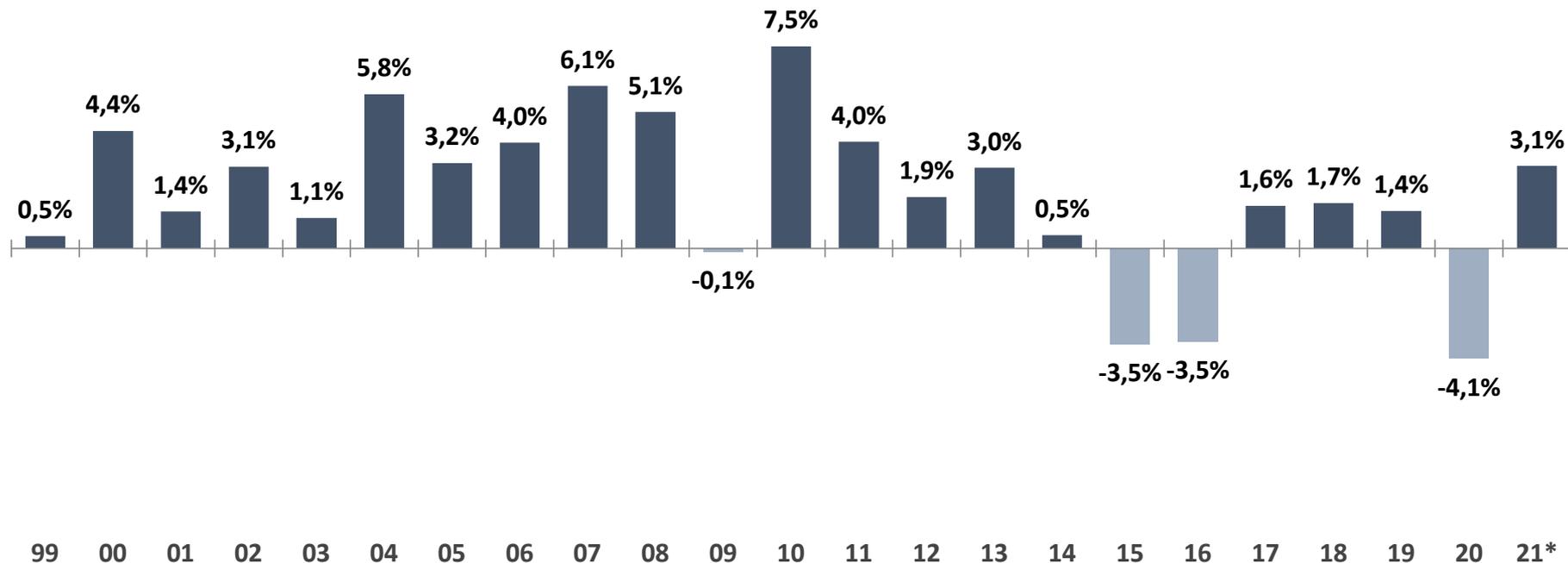


# Economia

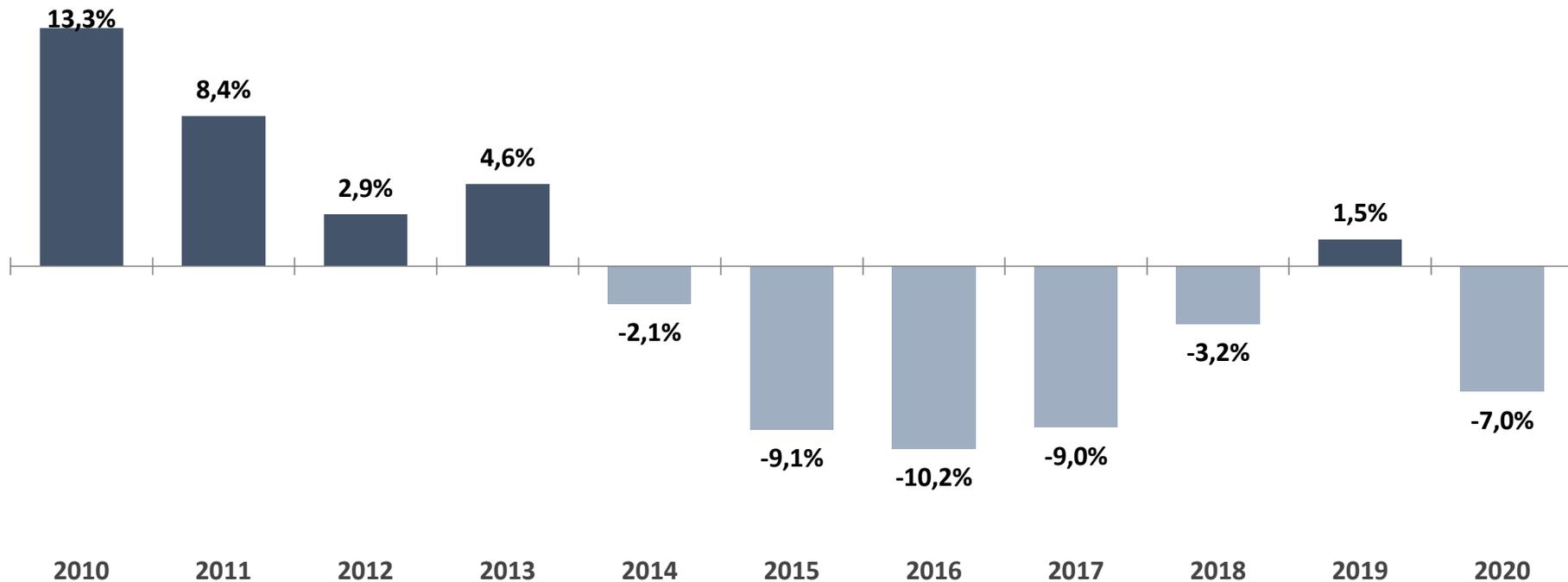
Página: 13

## PIB do Brasil – taxa de crescimento no ano

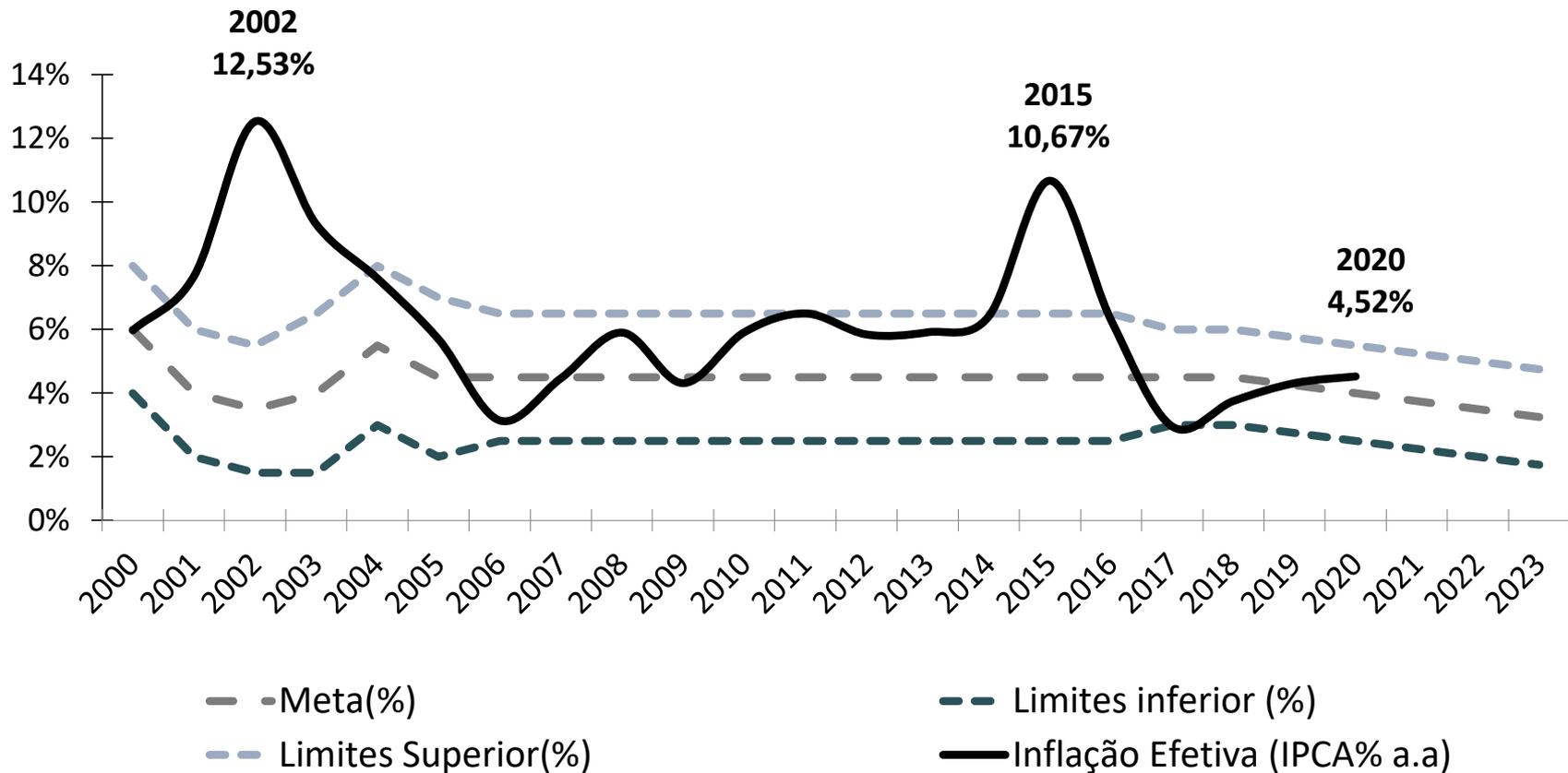
\*previsão relatório Focus (09/04/2021)



## PIB da Construção – taxa de crescimento no ano

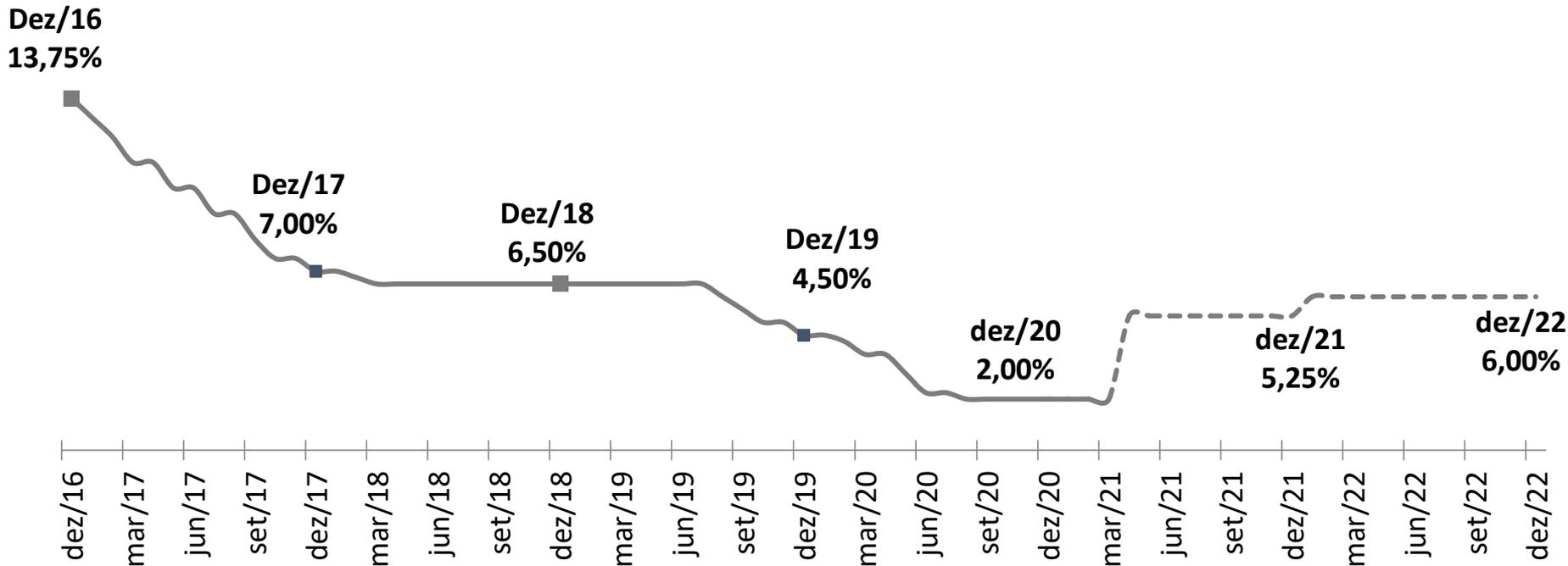


## Histórico de metas para a inflação no Brasil



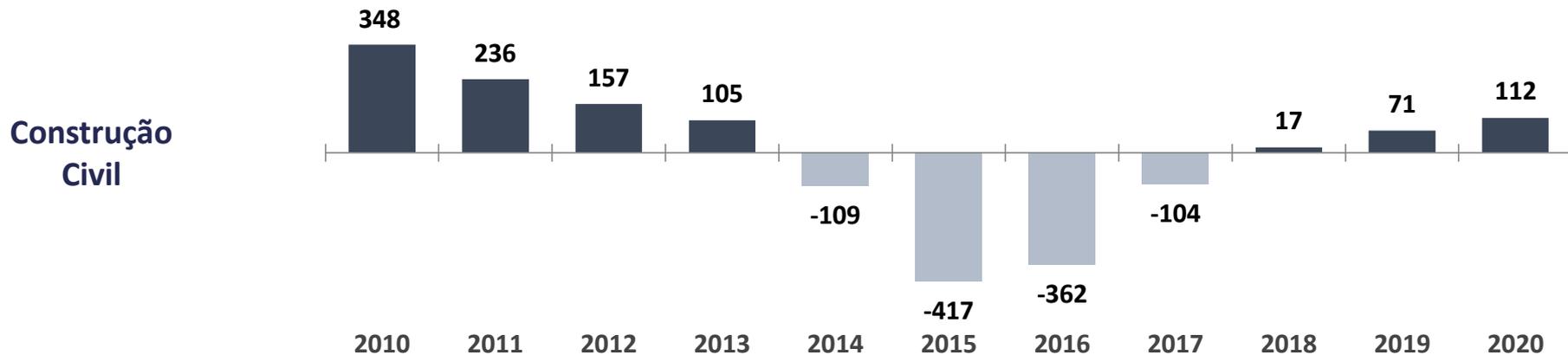
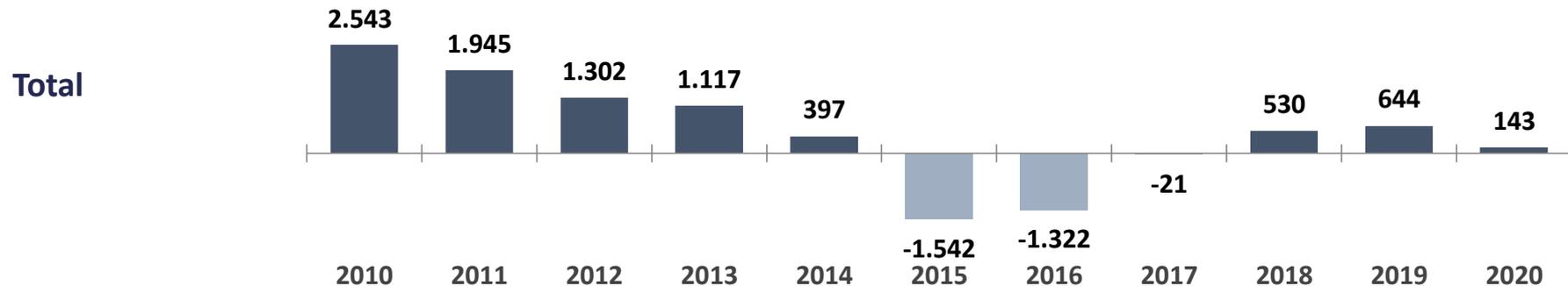
# Meta da Taxa Selic (% a.a.) - Copom

\*previsão relatório Focus (09/04/2021)



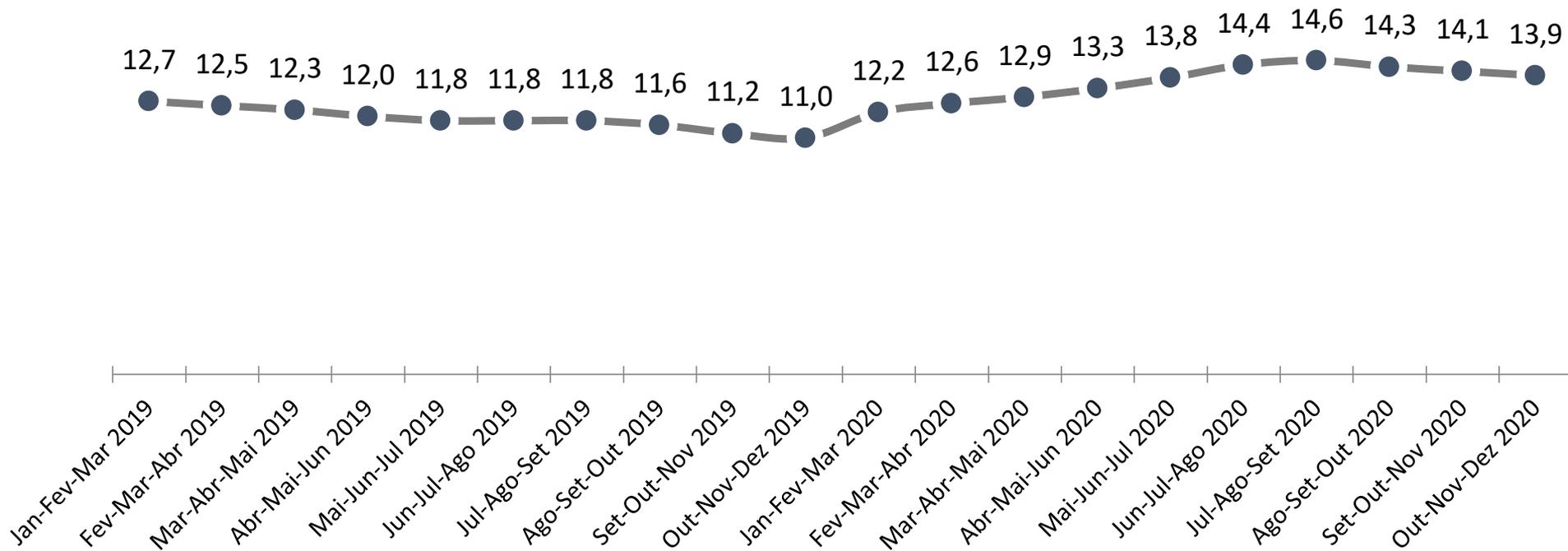
# Saldo de empregos formais – Brasil

Em milhares de trabalhadores



# PNAD Contínua – Taxa desocupação – Trimestres Móveis

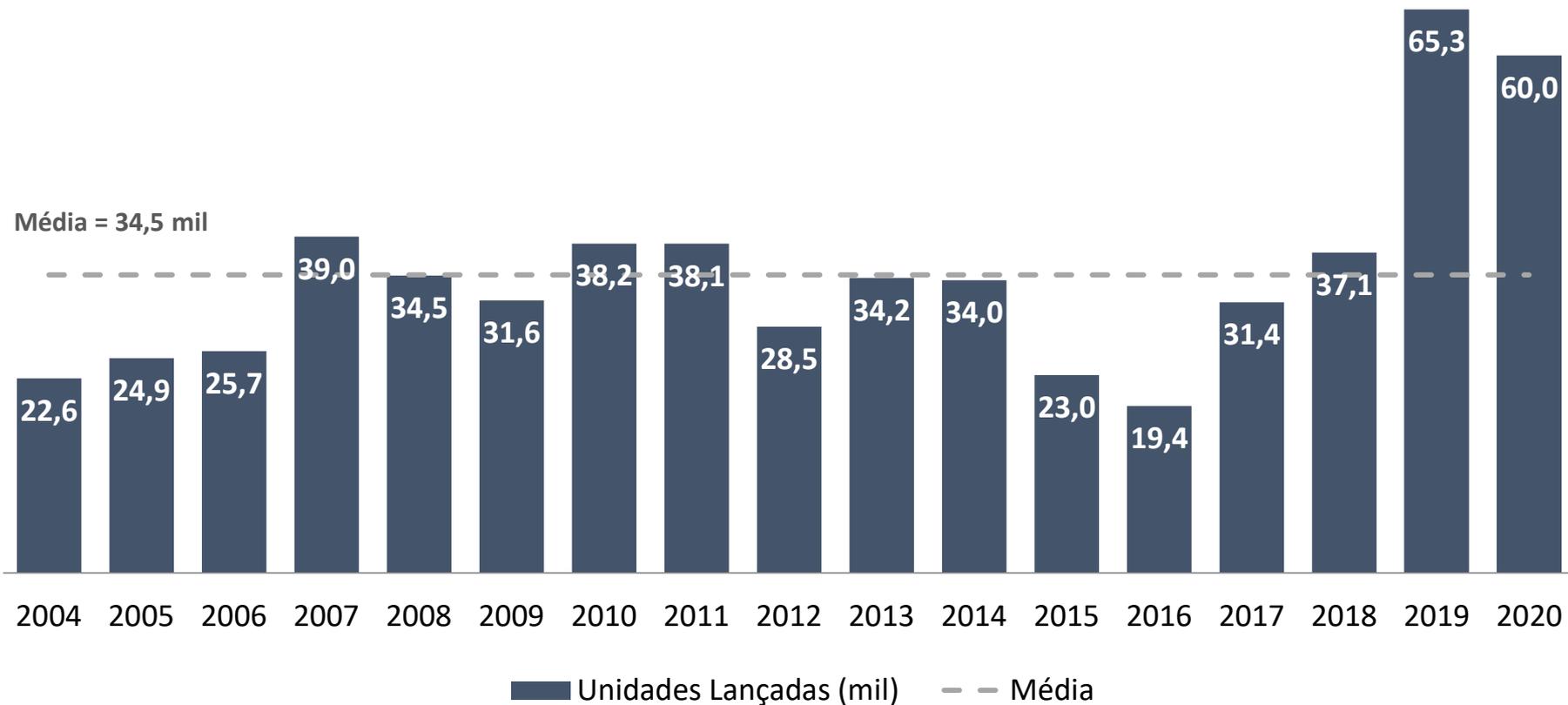
Em %



# Mercado Imobiliário na Cidade de São Paulo

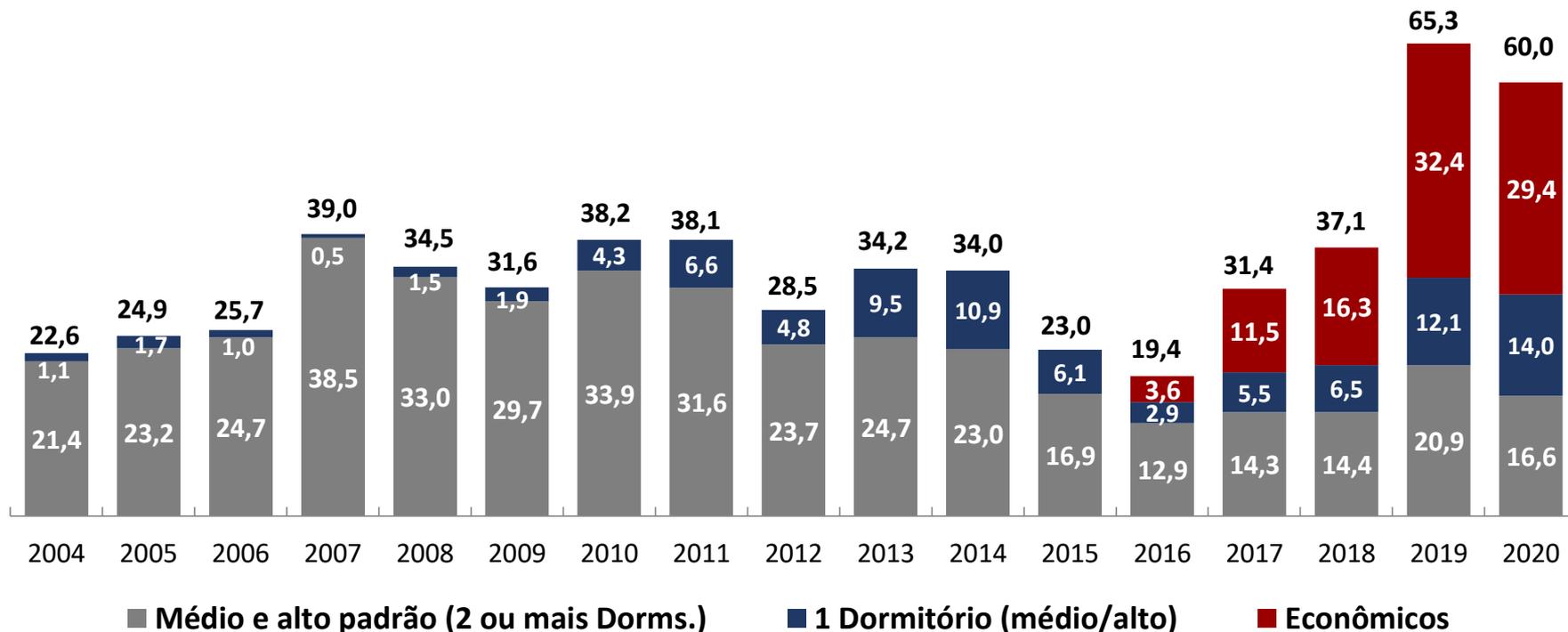
Página: 29

## Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo



# Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo

Mil unidades

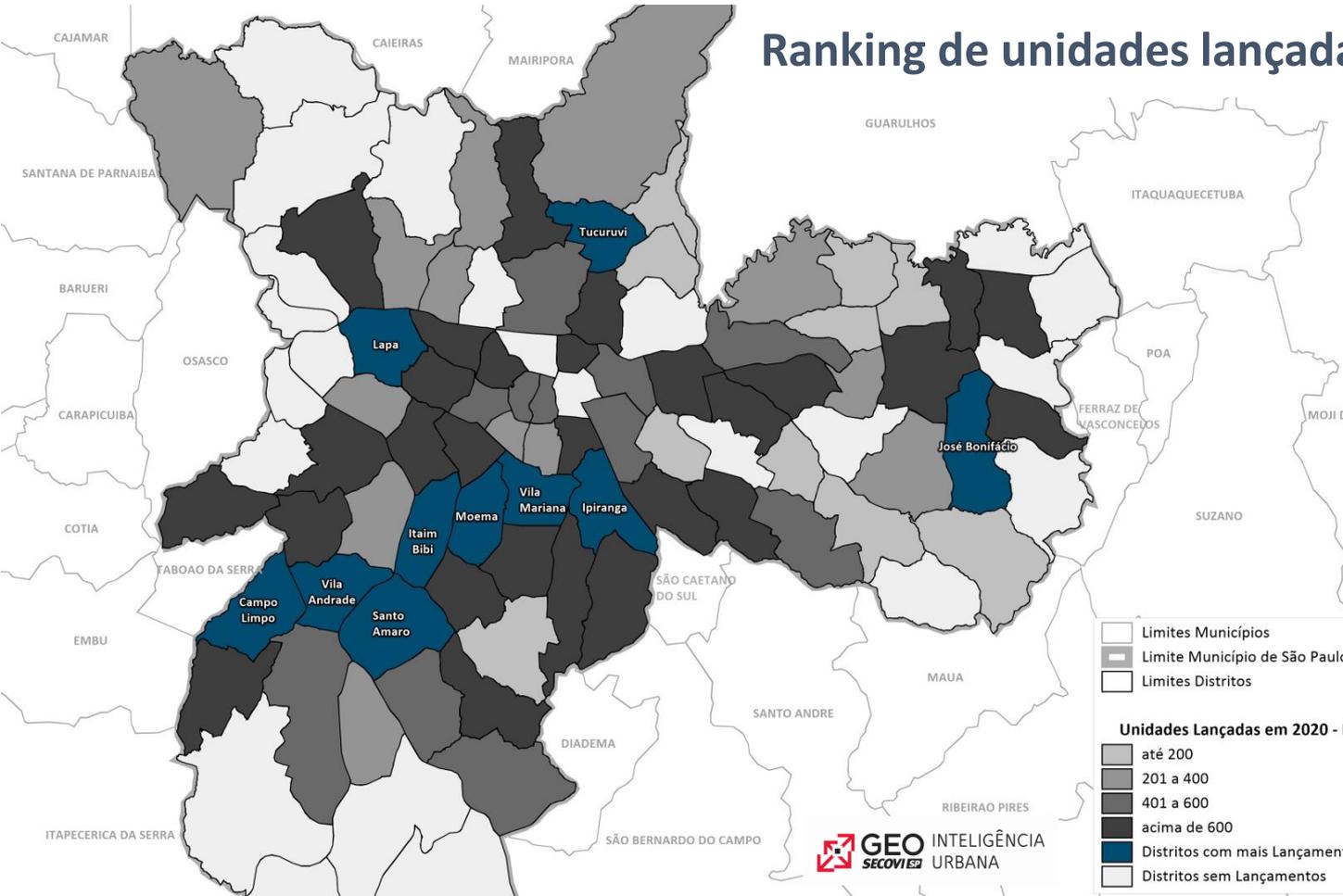


## Lançamento de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo (mil unidades)

Área útil m <sup>2</sup>	2018	2019	2020	Média
Menos de 30 m <sup>2</sup>	4,1	12,6	14,4	10,3
Entre 31 e 45 m <sup>2</sup>	19,8	31,8	31,8	27,8
Entre 46 e 65 m <sup>2</sup>	5,4	8,3	5,7	6,5
Entre 66 e 85 m <sup>2</sup>	3,7	5,9	2,9	4,2
Entre 86 e 130 m <sup>2</sup>	1,9	3,5	2,8	2,7
Entre 131 e 180 m <sup>2</sup>	1,5	2,3	1,7	1,8
Mais de 180 m <sup>2</sup>	0,7	0,9	0,6	0,7
<b>Total</b>	<b>37,1</b>	<b>65,3</b>	<b>60,0</b>	<b>54,1</b>

Participação	2018	2019	2020	Média
Menos de 30 m <sup>2</sup>	11%	19%	24%	18%
Entre 31 e 45 m <sup>2</sup>	53%	49%	53%	52%
Entre 46 e 65 m <sup>2</sup>	15%	13%	10%	12%
Entre 66 e 85 m <sup>2</sup>	10%	9%	5%	8%
Entre 86 e 130 m <sup>2</sup>	5%	5%	5%	5%
Entre 131 e 180 m <sup>2</sup>	4%	4%	3%	3%
Mais de 180 m <sup>2</sup>	2%	1%	1%	1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# Ranking de unidades lançadas por distrito 2020

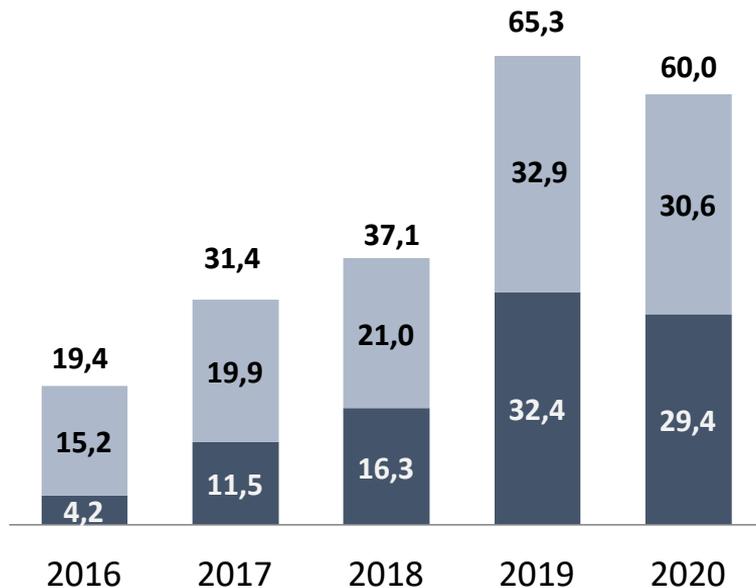


Vila Mariana	3.510
Santo Amaro	3.309
Moema	2.193
Ipiranga	2.156
Itaim Bibi	2.109
José Bonifácio	1.796
Lapa	1.767
Vila Andrade	1.750
Campo Limpo	1.750
Tucuruvi	1.686

Os dez distritos do ranking concentram 37% das unidades lançadas na cidade

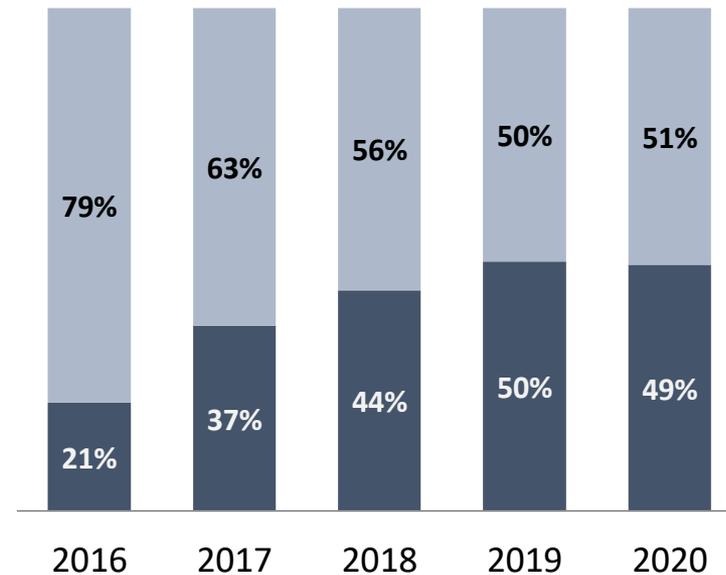
# Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

## Unidades lançadas



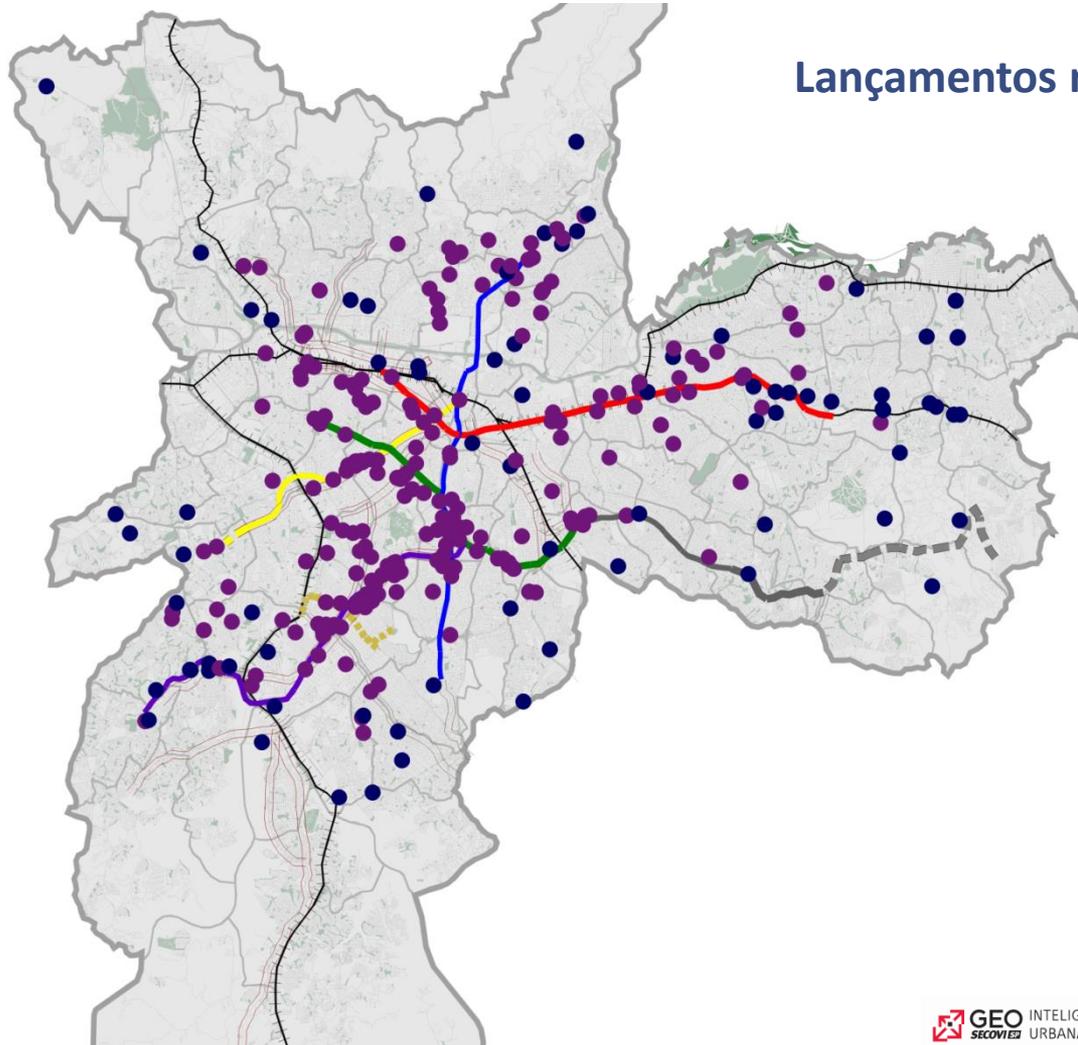
■ Econômicos ■ Outros Mercados

## Participação no total lançado



■ Econômicos ■ Outros Mercados

# Lançamentos residenciais por tipo de mercado - 2020



- Limite Município de São Paulo
- Limites Distritos
- Áreas Verdes

## Rede de Transportes

- Linha de Trem
- Metrô**
  - Linha Amarela
  - Linha Amarela - Em Construção
  - Linha Azul
  - Linha Lilás
  - Linha Ouro - Em Construção
  - Linha Prata
  - Linha Prata - Em Construção
  - Linha Verde
  - Linha Vermelha

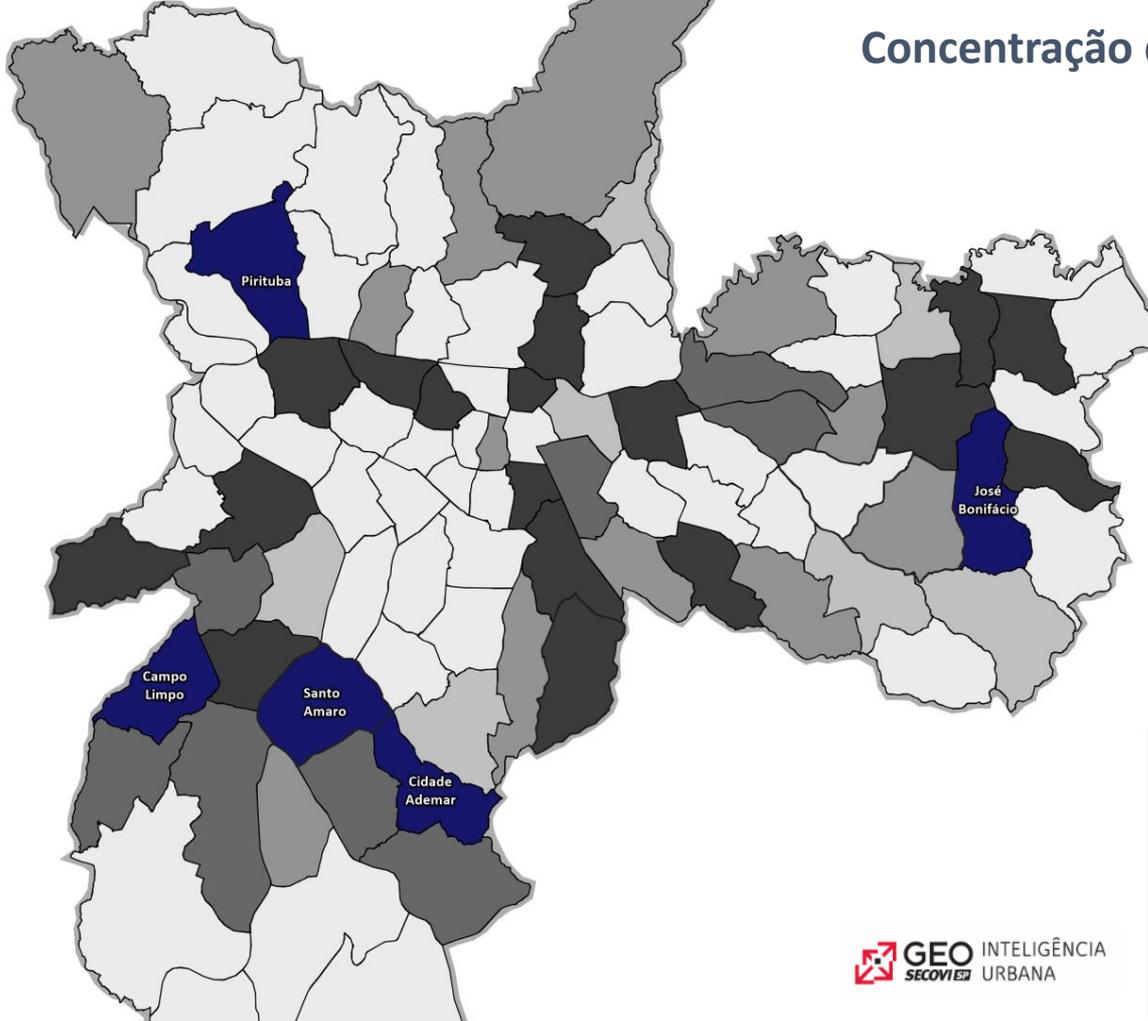
## Corredor de ônibus

- Municipal
- Intermunicipal

## Lançamentos Residenciais em 2020

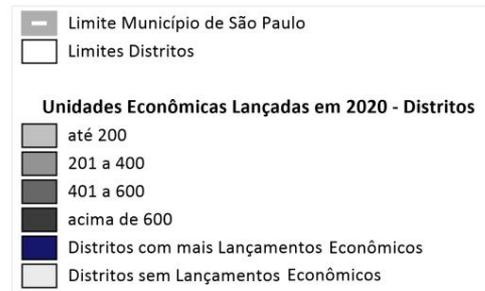
- Econômicos
- Outros Mercados

# Concentração de unidades econômicas lançadas por Distrito - 2020

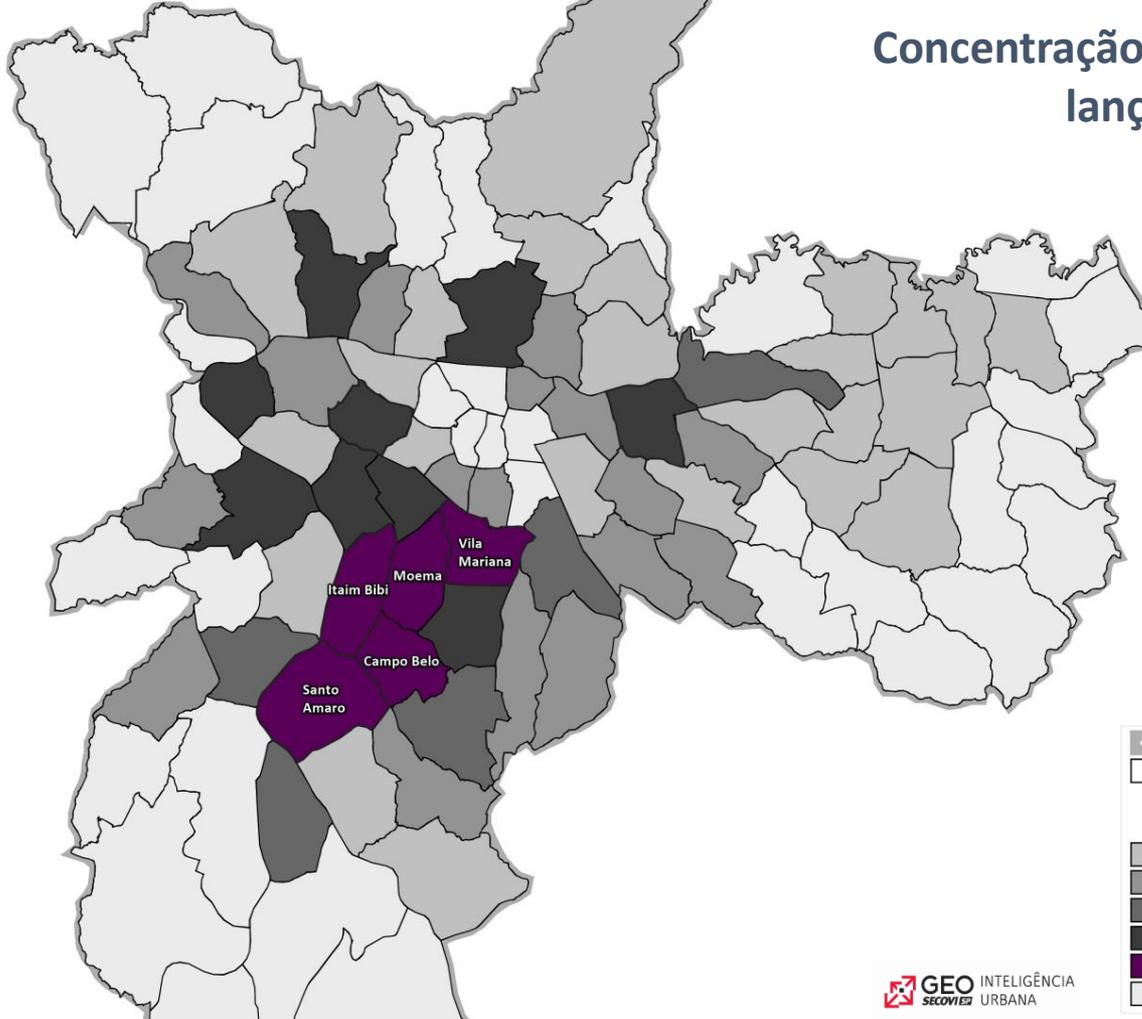


José Bonifácio	1.796
Campo Limpo	1.581
Santo Amaro	1.554
Pirituba	1.074
Cidade Ademar	995

**Os cinco distritos do ranking concentram 24% das unidades econômicas lançadas na cidade**

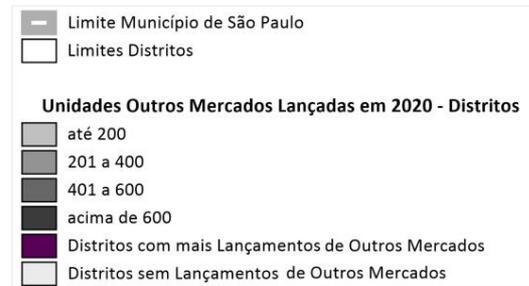


# Concentração de unidades de outros mercados lançadas por Distrito - 2020



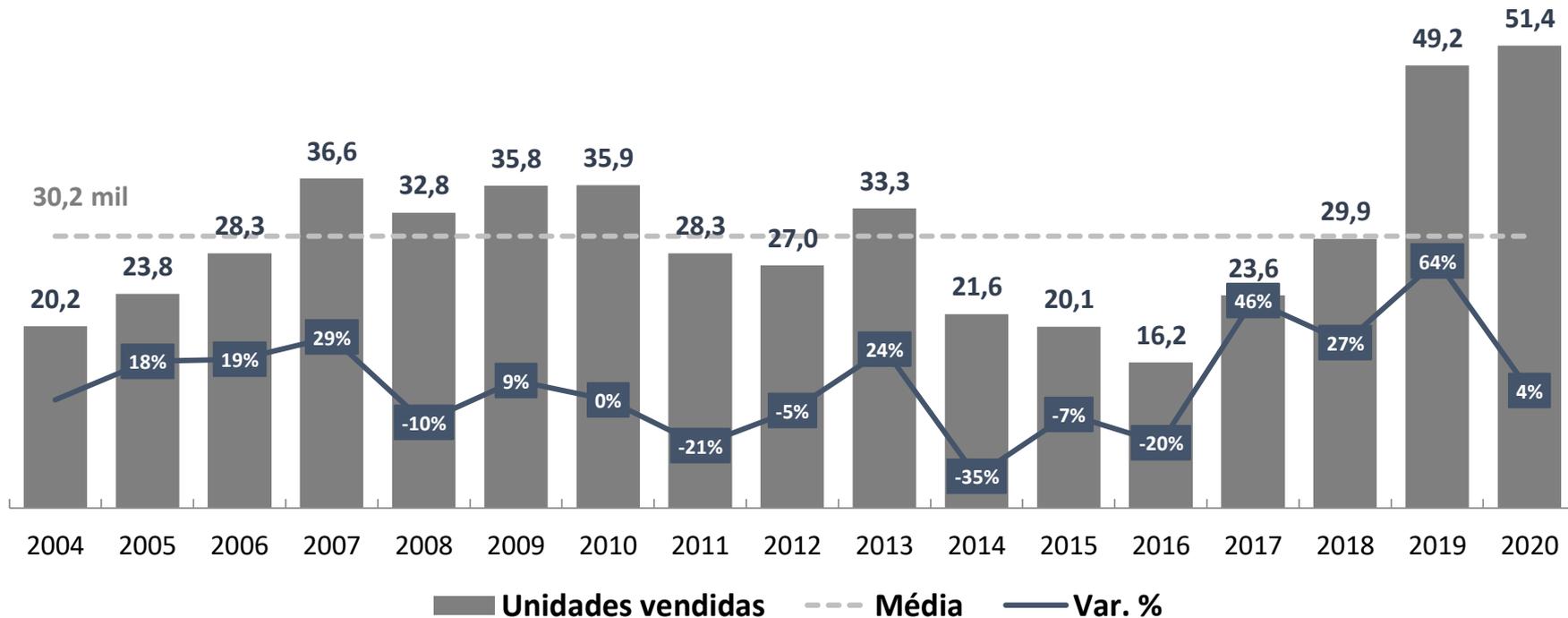
Vila Mariana	3.510
Moema	2.193
Itaim Bibi	2.109
Santo Amaro	1.755
Campo Belo	1.609

Os cinco distritos do ranking concentram 37% das unidades de outros mercados lançadas na cidade



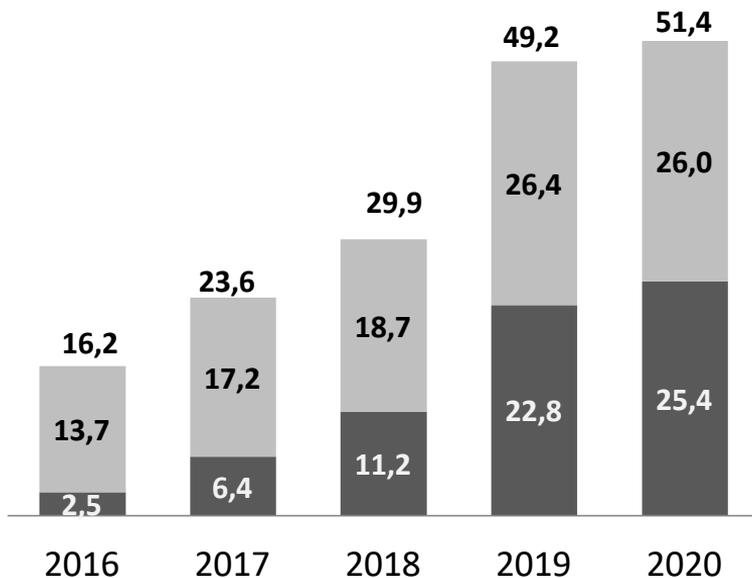
# Unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo

Mil unidades



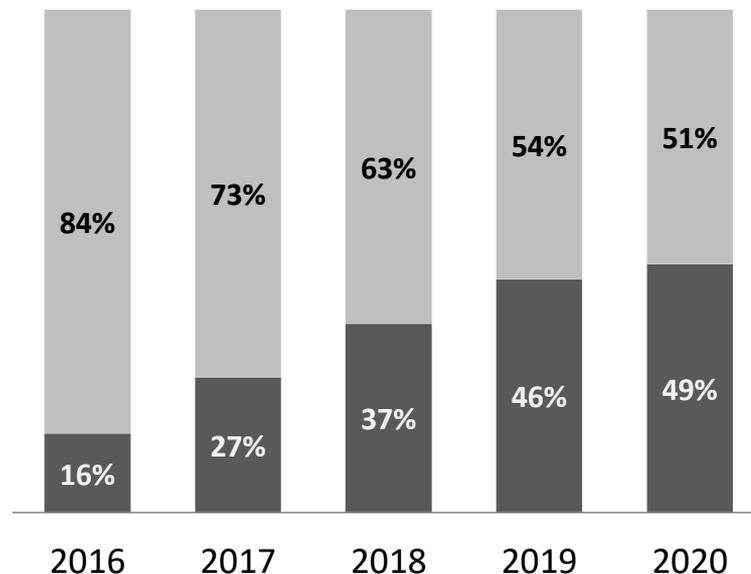
# Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

## Unidades vendidas



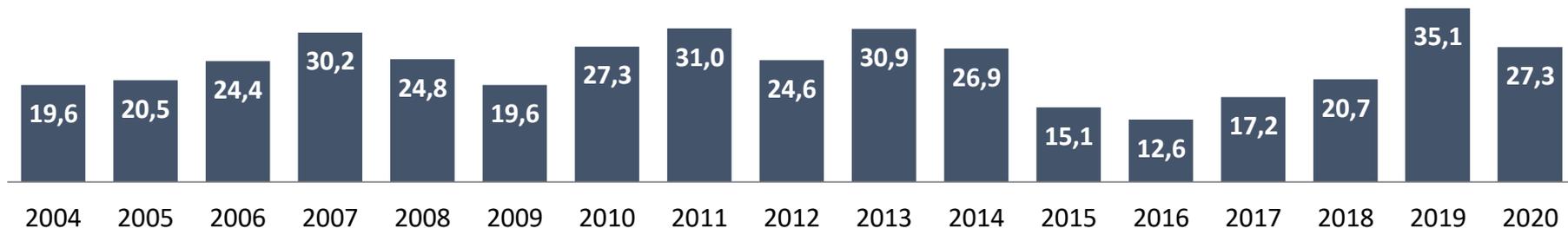
■ Econômicos ■ Outros Mercados

## Participação no total vendido

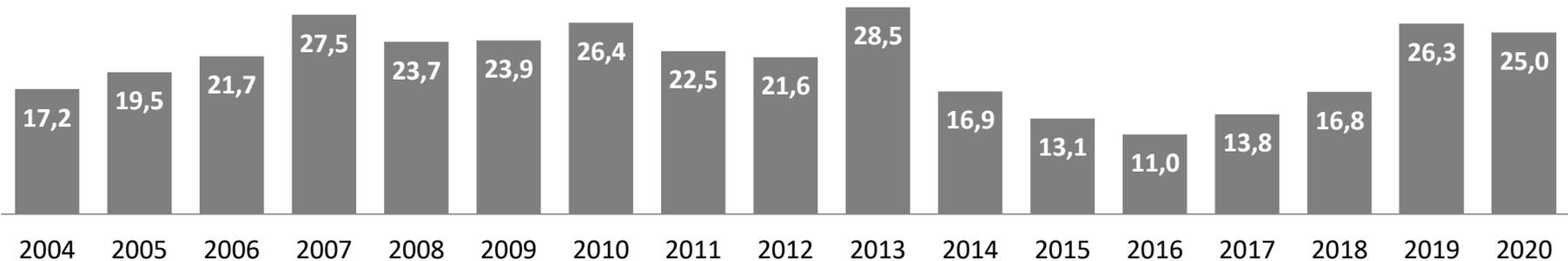


■ Econômicos ■ Outros Mercados

## VGL e VGV - Cidade de São Paulo - Em R\$ bilhões

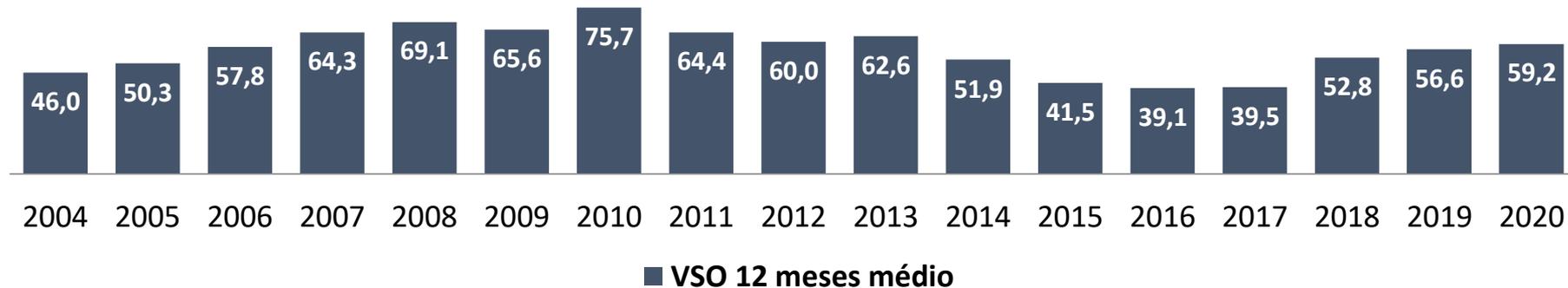
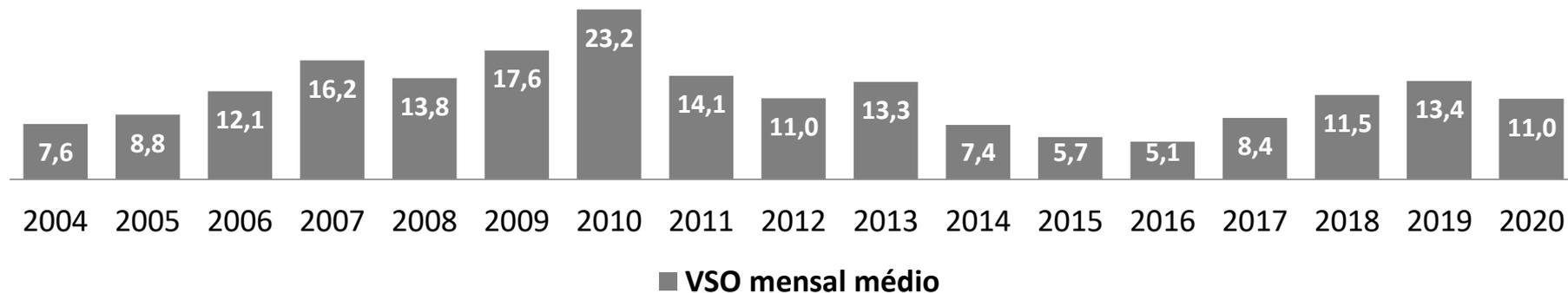


■ VGL - Atualizado pelo INCC-DI dez/20

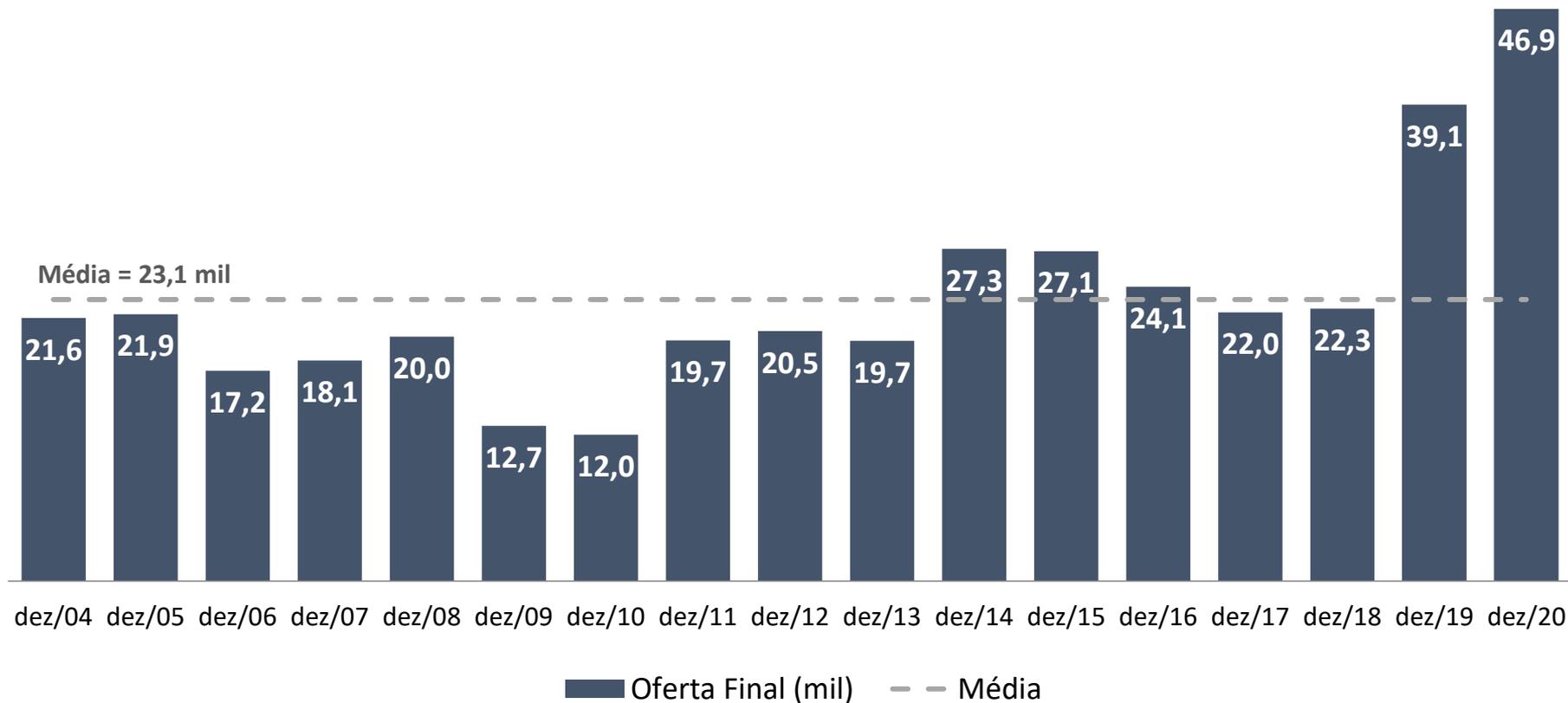


■ VGV - Atualizado pelo INCC-DI dez/20

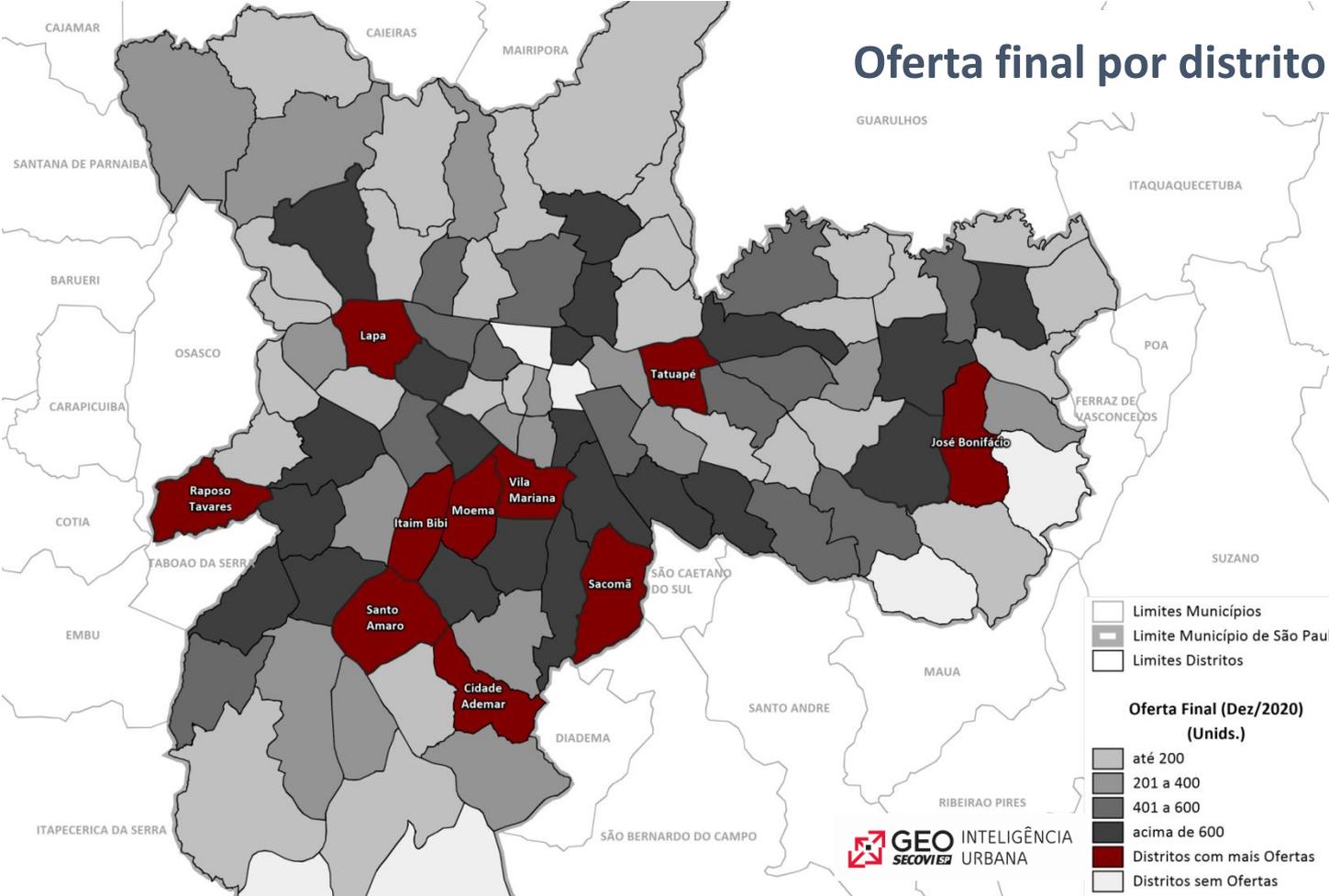
## VSO cidade de São Paulo – Em %



## Oferta final de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo



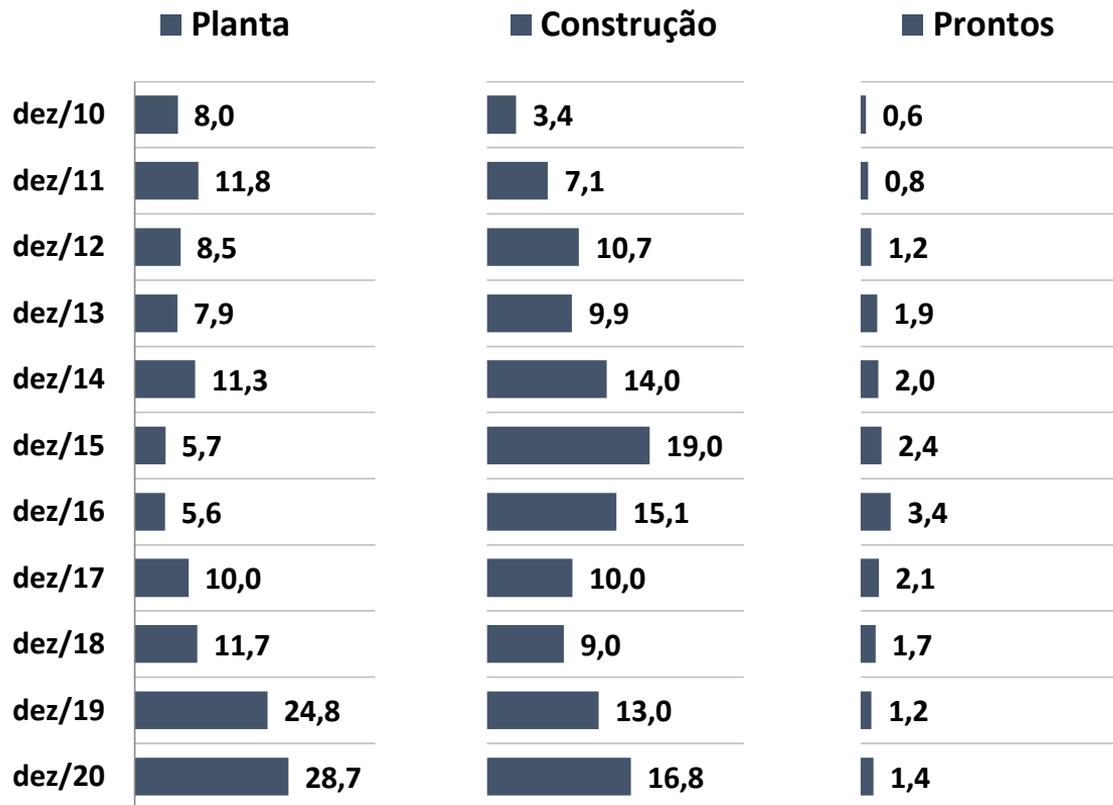
# Oferta final por distrito – Dezembro 2020



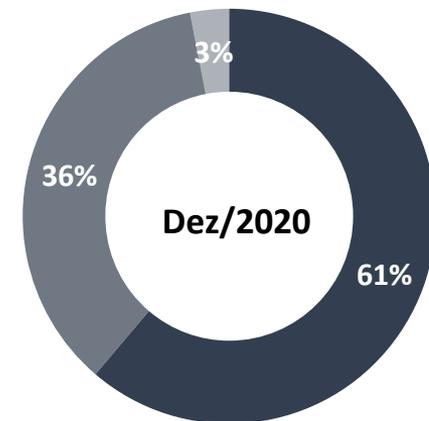
Santo Amaro	3.692
Vila Mariana	2.172
Lapa	1.589
Cidade Ademar	1.535
Moema	1.478
Itaim Bibi	1.417
José bonifácio	1.345
Tatuapé	1.297
Sacomã	1.145
Ipiranga	1.102

Os dez distritos do ranking concentram 36% das unidades disponíveis para venda na cidade

# Oferta final por fase de obras - Cidade de São Paulo – Em mil unidades



## Participação na oferta final



■ Planta ■ Construção ■ Prontos

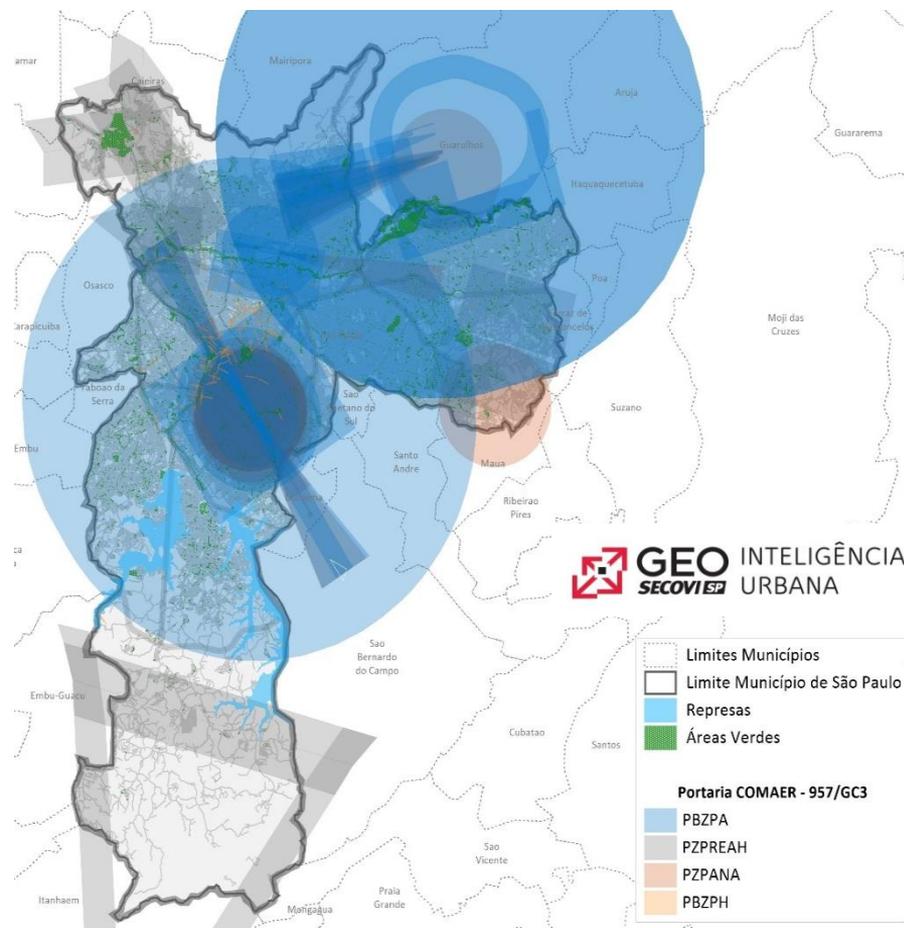
# Estudos do GeoSecovi

Página: 61

# Regulamentações para a análise do empreendedor imobiliário

- O Secovi-SP dispõe de uma ferramenta de informações geoprocessadas com o objetivo de auxiliar a tomada de decisão do empreendedor, sócios ou assinantes, com informações imobiliárias e urbanísticas disponíveis em mapas didáticos e de fácil acesso.
- **Anuário de 2020:**
  - **COMAER;**
  - **Áreas Contaminadas e Reabilitadas;**
  - **Bens Tombados.**
- Acesse [www.geosecovi.com.br](http://www.geosecovi.com.br)

## Superfícies do Comaer - cidade de São Paulo

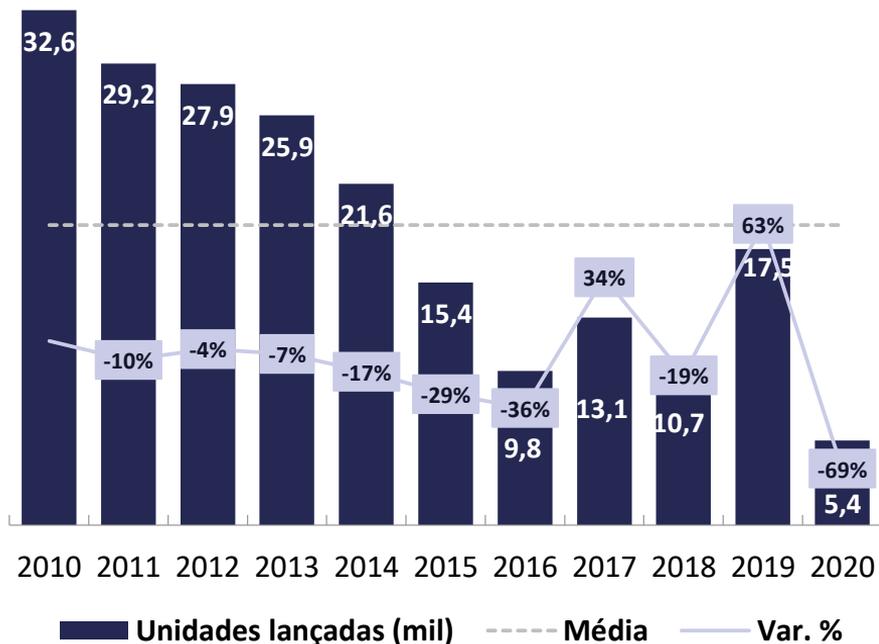


# Mercado Imobiliário na RMSP

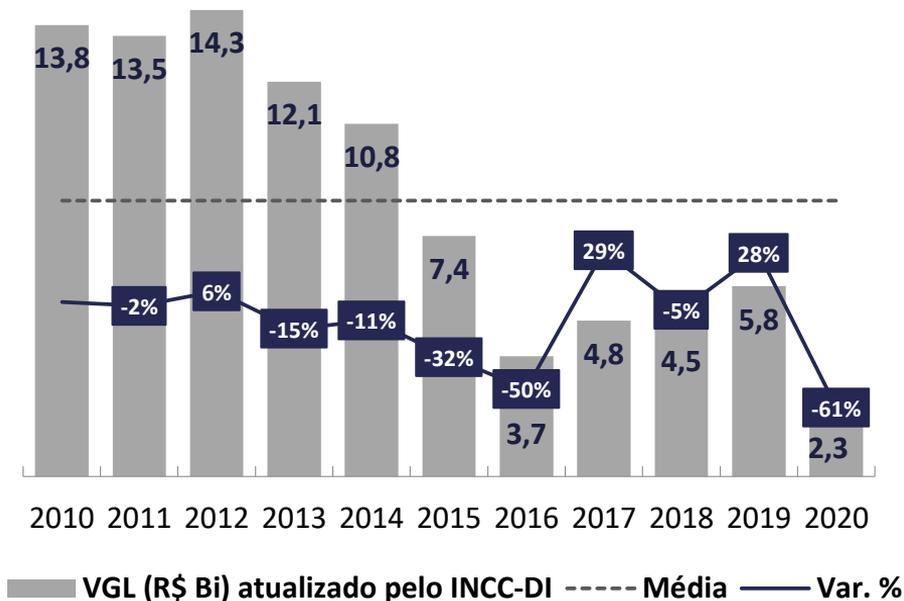
Página: 73

# Lançamentos Residenciais – Outras cidades da RMSP

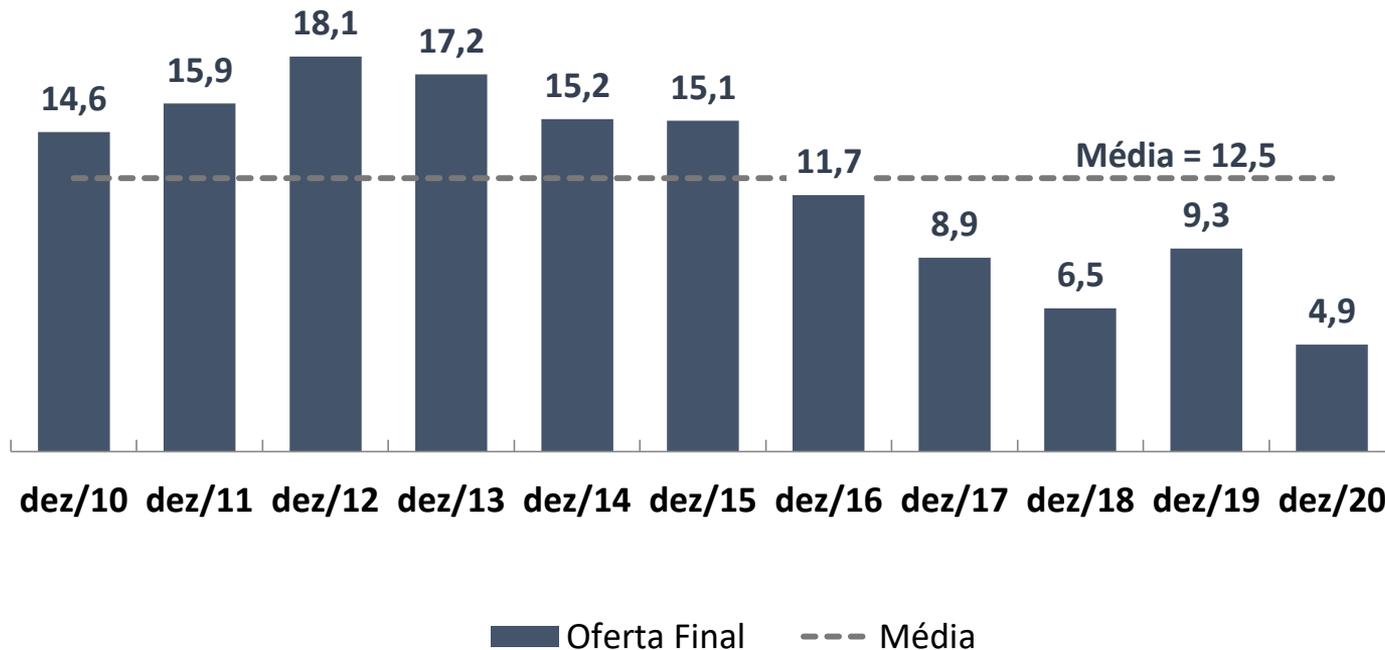
## Unidades lançadas



## VGL – Valor Global Lançado



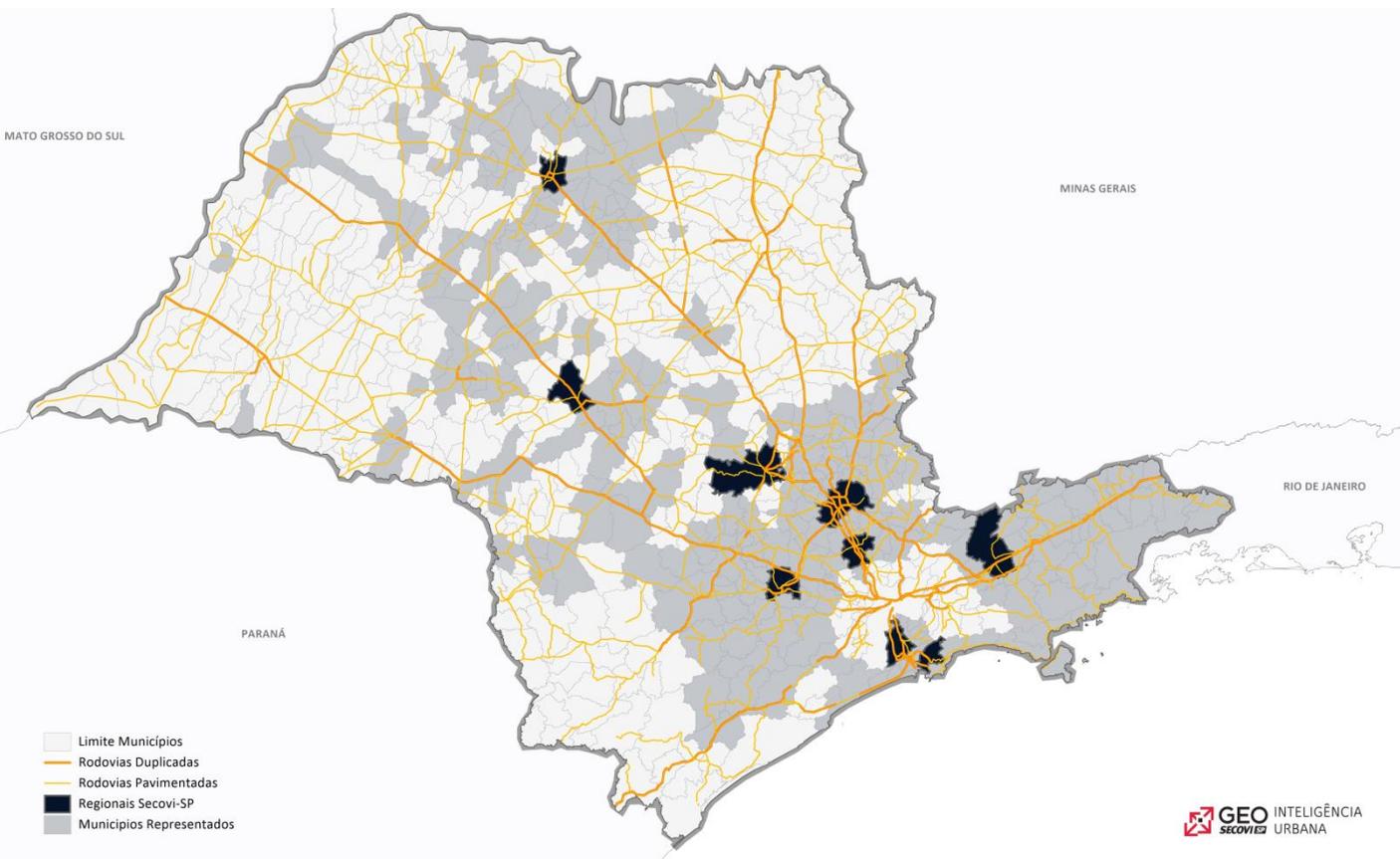
## Oferta final – Outras cidades da RMSP



# Mercado Imobiliário do Interior do Estado de São Paulo

Página: 99

# Regionais e representantes do Secovi-SP

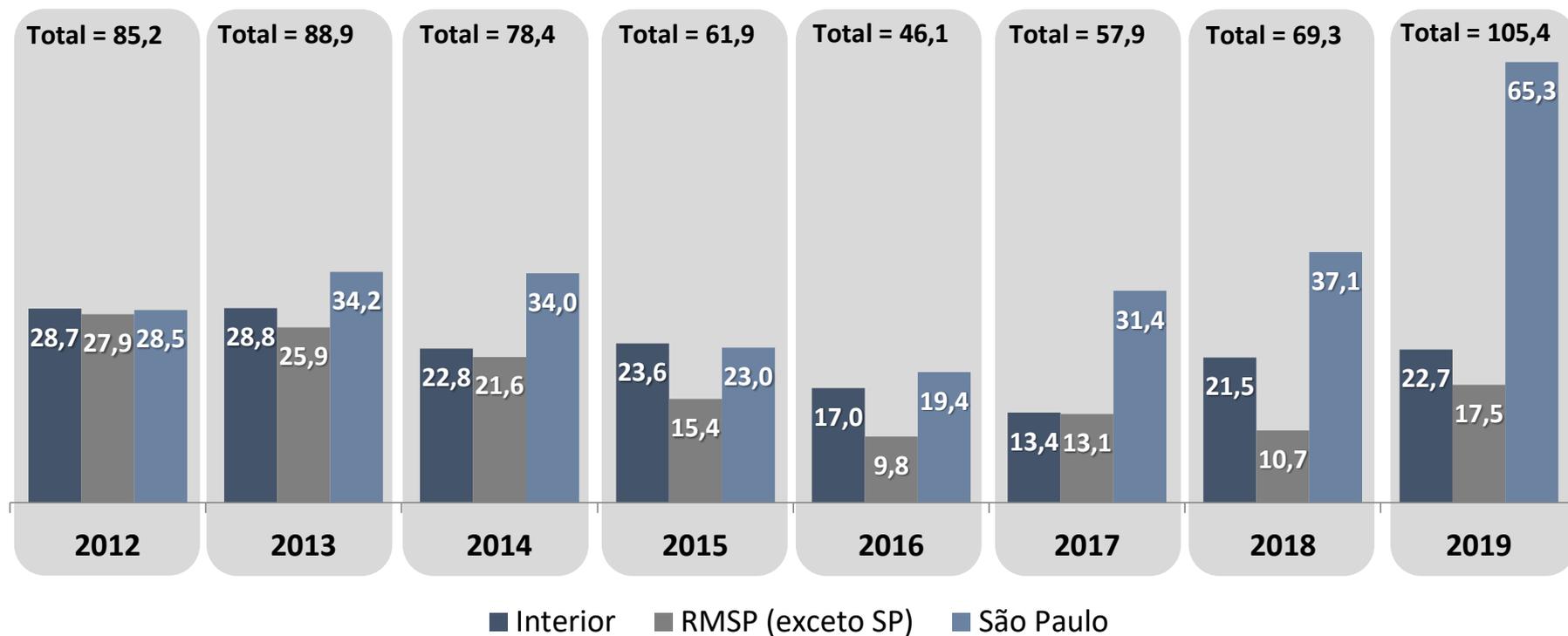


## Regionais do Secovi-SP

- Baixada Santista
- Bauru
- Campinas
- Grande ABC
- Jundiaí
- Piracicaba
- São José do Rio Preto
- Sorocaba
- Vale do Paraíba

# Lançamentos de imóveis residenciais – Interior, RMSP (exceto SP) e São Paulo

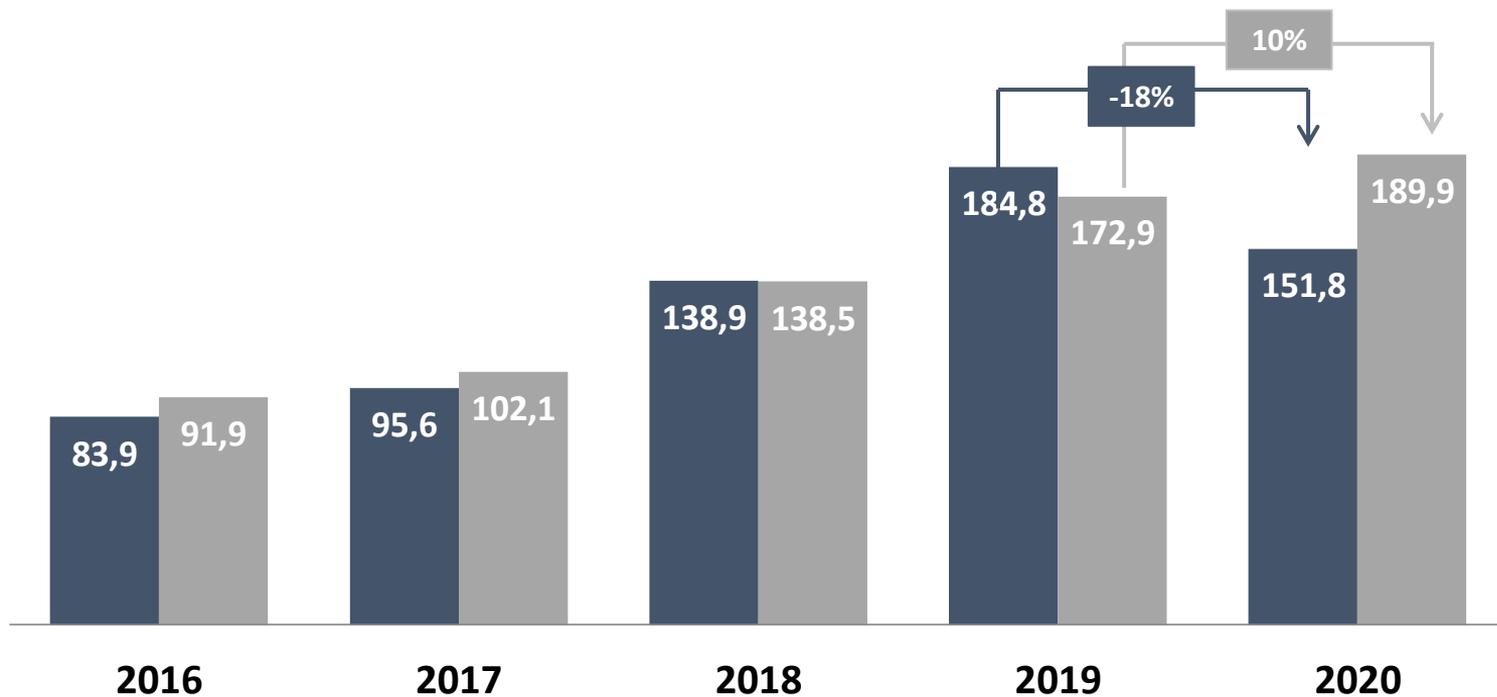
Em milhares de unidades por ano



# Dados do Mercado Imobiliário Nacional

Página: 153

## Unidades residenciais lançadas e vendidas – Em mil unidades



■ unidades lançadas

■ Unidades Vendidas

## Oferta final disponível

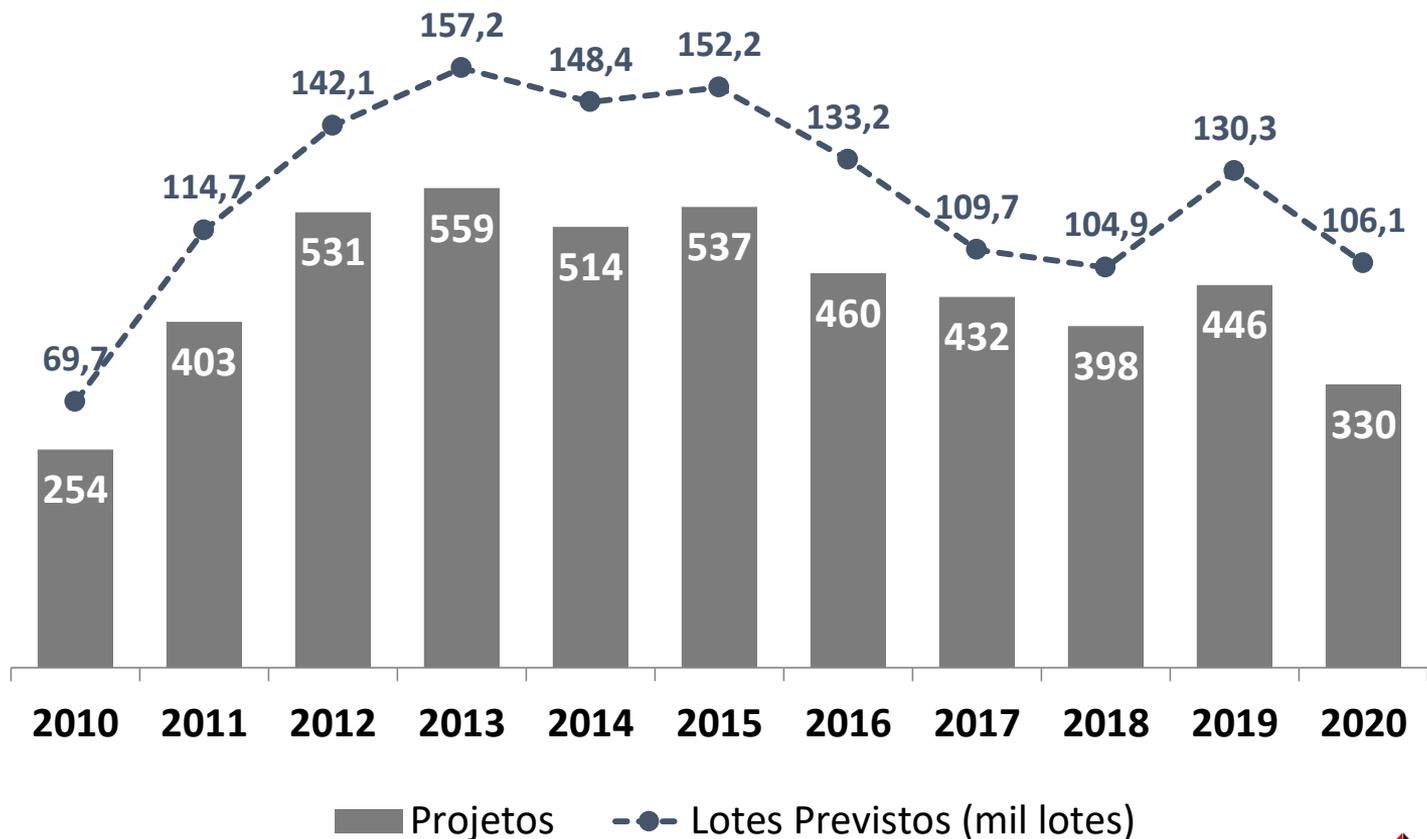
### Oferta final disponível – Imóveis residenciais novos por região

Região pesquisada	4º trimestre 2019	1º trimestre 2020	2º trimestre 2020	3º trimestre 2020	4º trimestre 2020	Variação(%) 3T20-4T20	Variação(%) 4T19-4T20
Norte	8.244	7.206	6.596	5.980	5.805	-2,9%	-29,6%
Nordeste	39.875	39.503	36.624	37.699	36.930	-2,0%	-7,4%
Centro-Oeste	14.632	14.528	14.987	14.964	14.343	-4,1%	-2,0%
Sudeste	76.450	67.448	62.233	60.569	71.926	18,8%	-5,9%
Sul	48.636	46.213	42.517	38.092	35.782	-6,1%	-26,4%
<b>Total</b>	<b>187.836</b>	<b>174.898</b>	<b>162.957</b>	<b>157.304</b>	<b>164.786</b>	<b>4,8%</b>	<b>-12,3%</b>

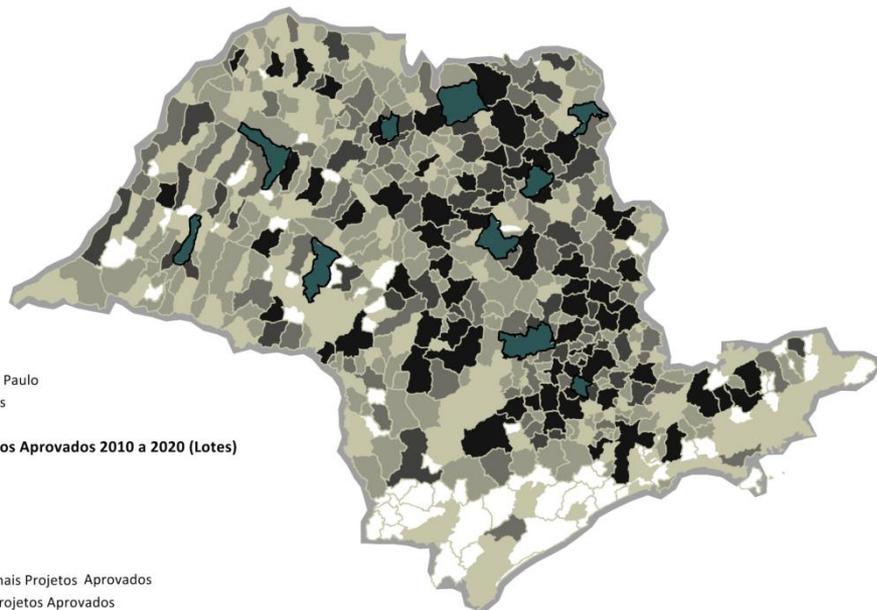
# GRAPROHAB

Página: 159

## Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB



# Municípios com mais lotes aprovados de 2010 - 2020 – Estado de São Paulo

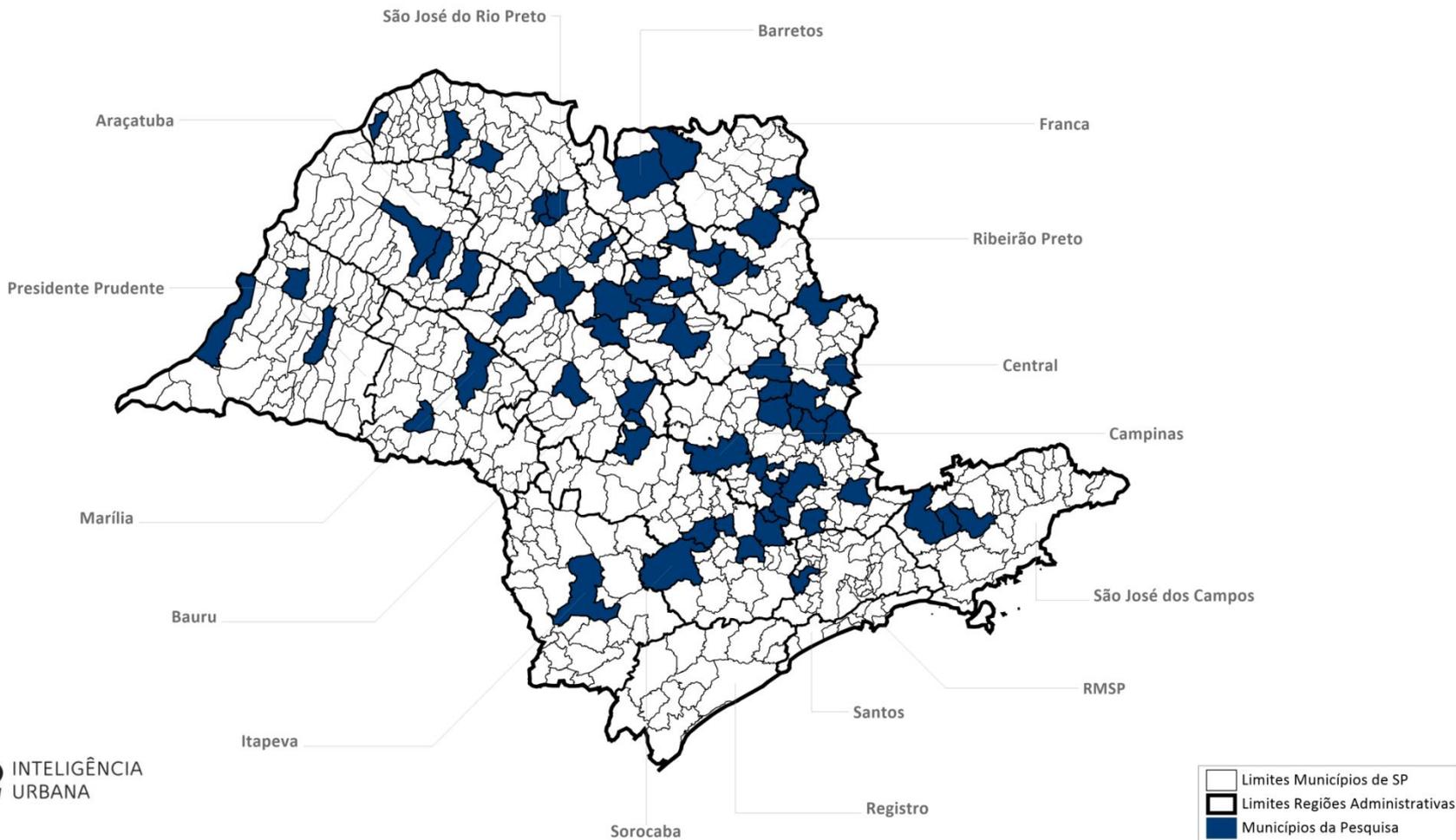


Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	107	55.486	4,05%
Ribeirão Preto	62	24.506	1,79%
Piracicaba	63	22.180	1,62%
Indaiatuba	43	20.884	1,53%
Marília	42	18.192	1,33%
Franca	45	17.741	1,30%
Barretos	41	17.550	1,28%
Araraquara	40	17.349	1,27%
Presidente Prudente	43	17.023	1,24%
Araçatuba	29	16.430	1,20%
<b>Total 10 municípios</b>	<b>515</b>	<b>227.341</b>	<b>16,61%</b>
<b>Total Estado de São Paulo</b>	<b>4.864</b>	<b>1.369.081</b>	<b>100,00%</b>

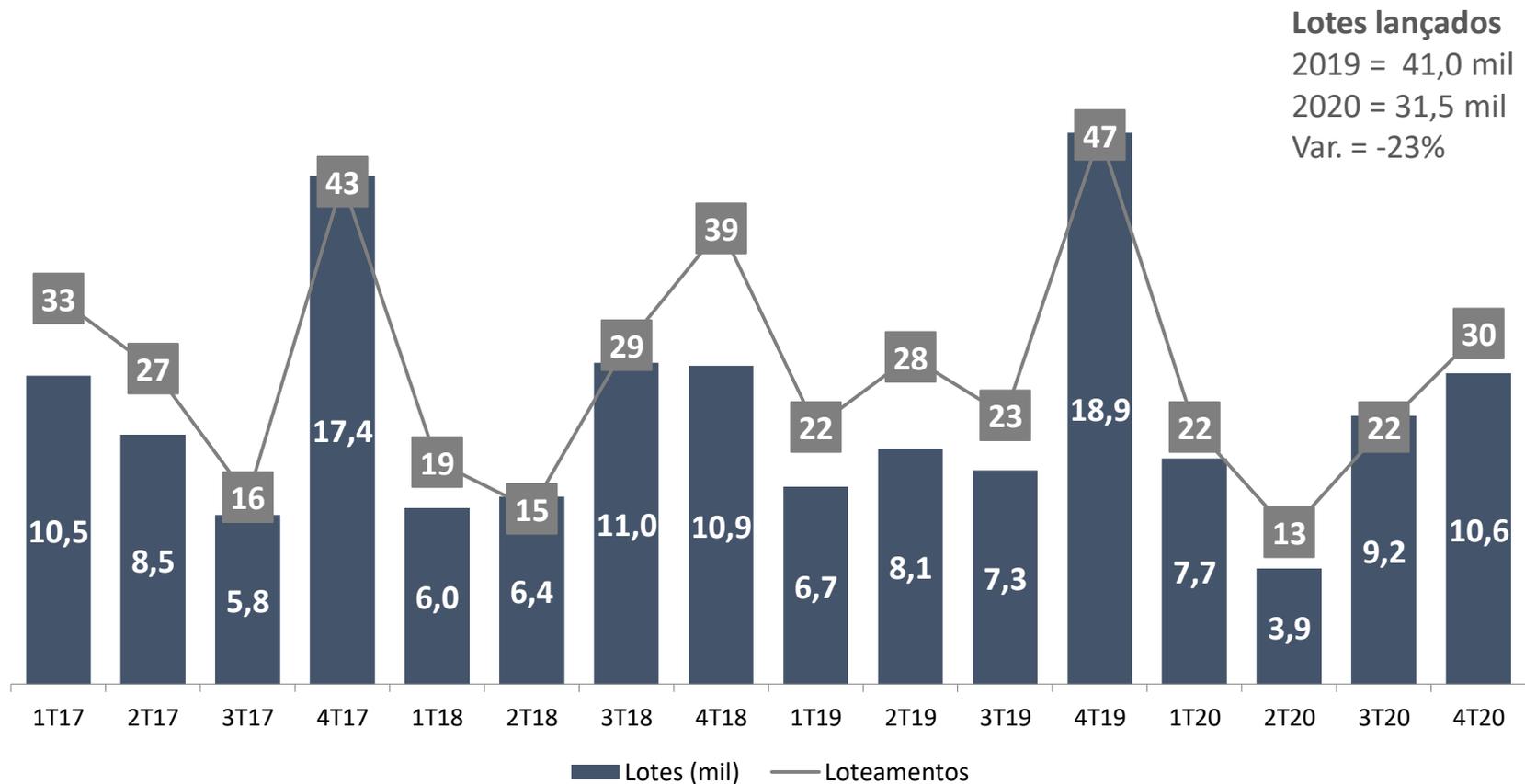
# Pesquisa de Loteamentos

Página: 169

# Mapa das 65 cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa

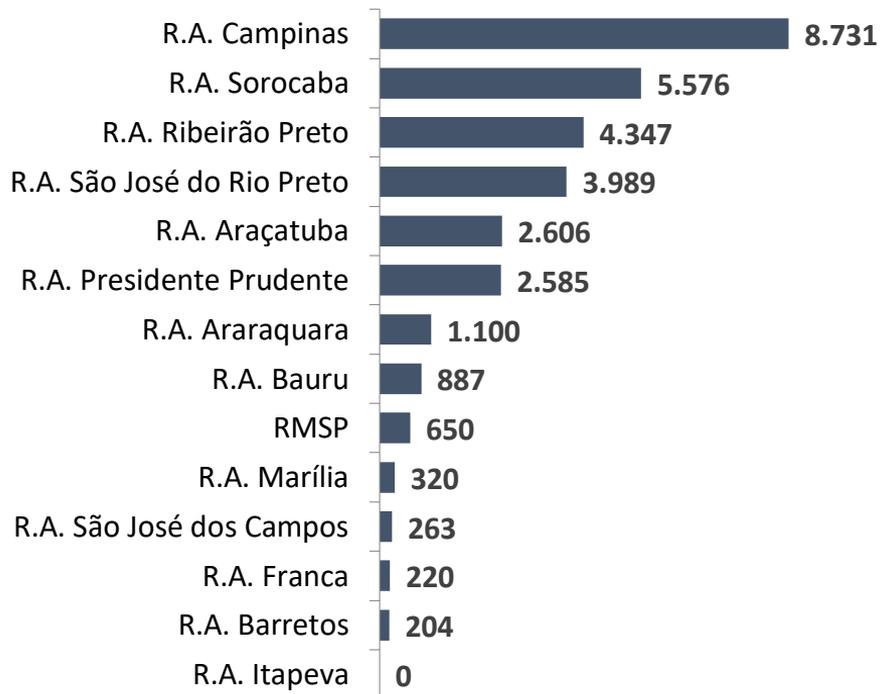


## Loteamentos lançados nas cidades pesquisadas

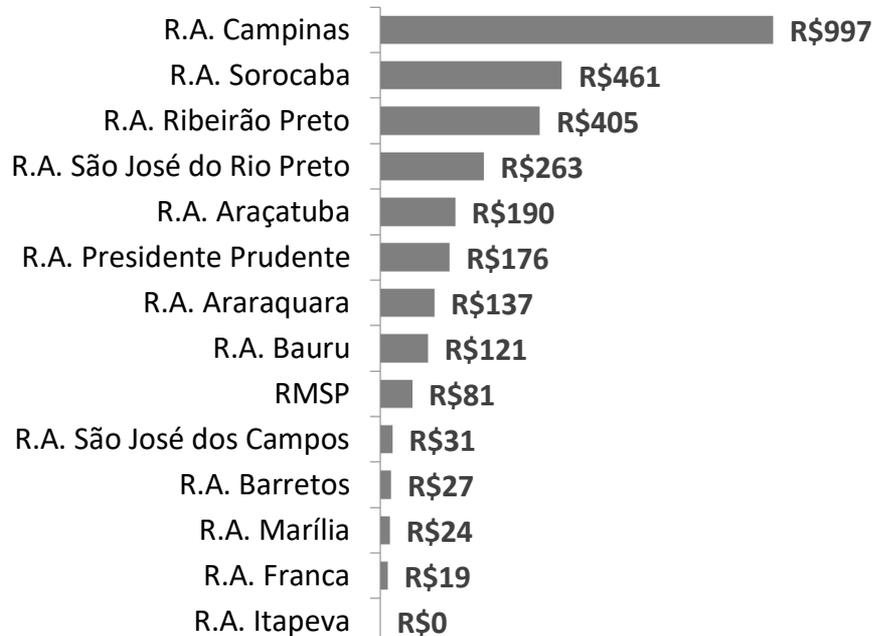


## Número de lotes e VGL lançados por Região Administrativa - 2020

### Lotes lançados



### VGL (em milhões)



## Lotes comercializados por trimestre

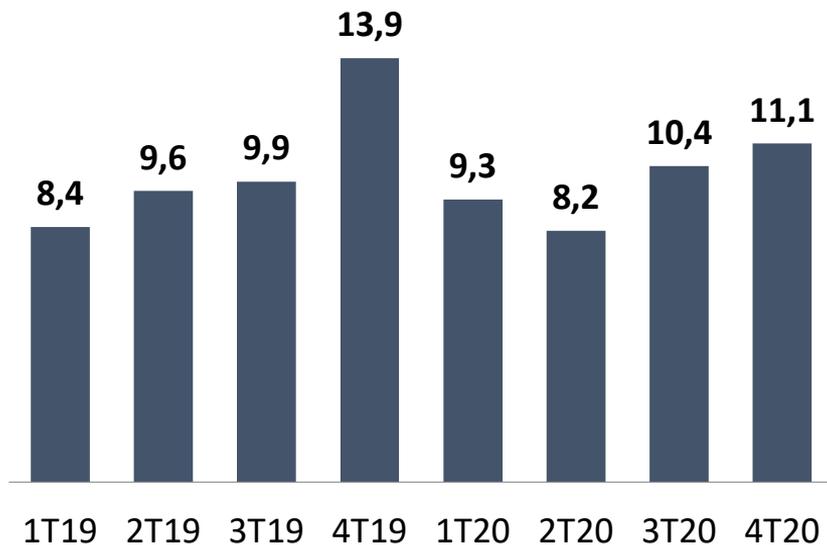
### Lotes Comercializados (mil)

#### Lotes vendidos

2019 = 41,7 mil

2020 = 39,0 mil

Var. = -6%



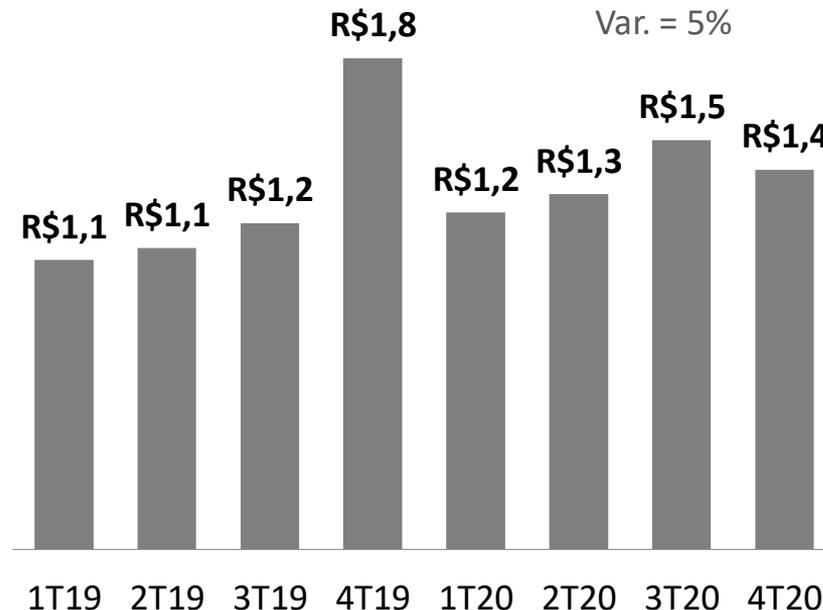
### VGV (R\$ bilhão)

#### VGV

2019 = R\$ 5,2 Bi

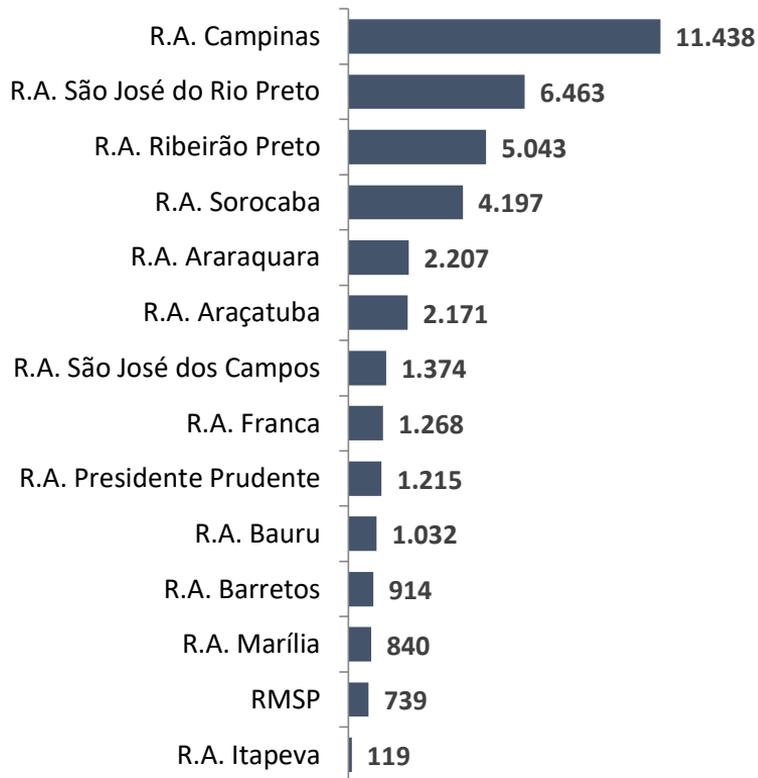
2020 = R\$ 5,5 Bi

Var. = 5%

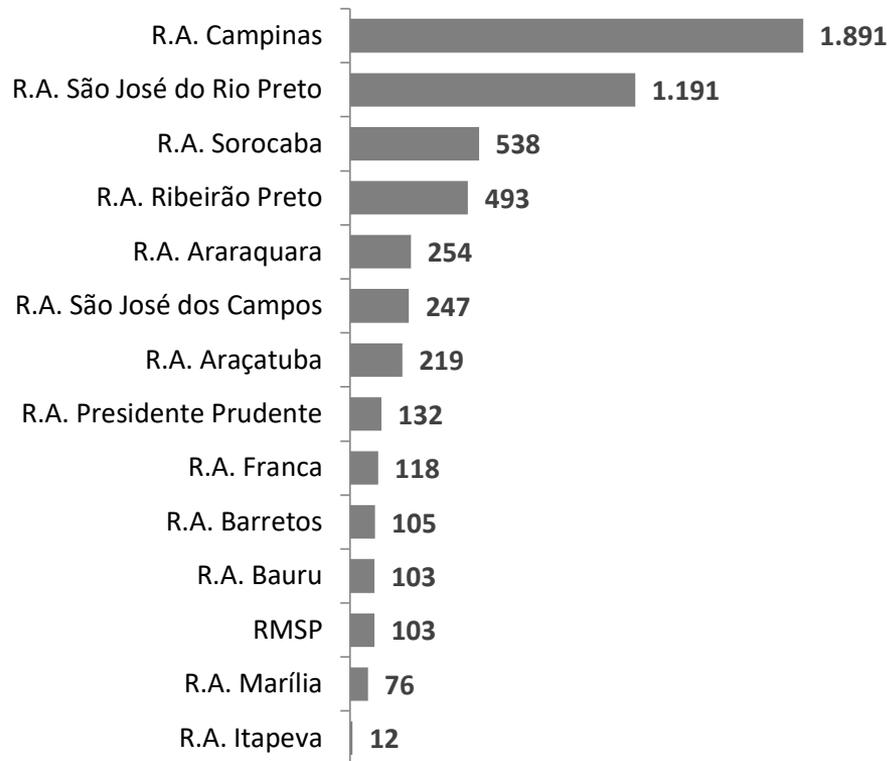


## Número de lotes comercializados por Região Administrativa - 2020

### Lotes vendidos



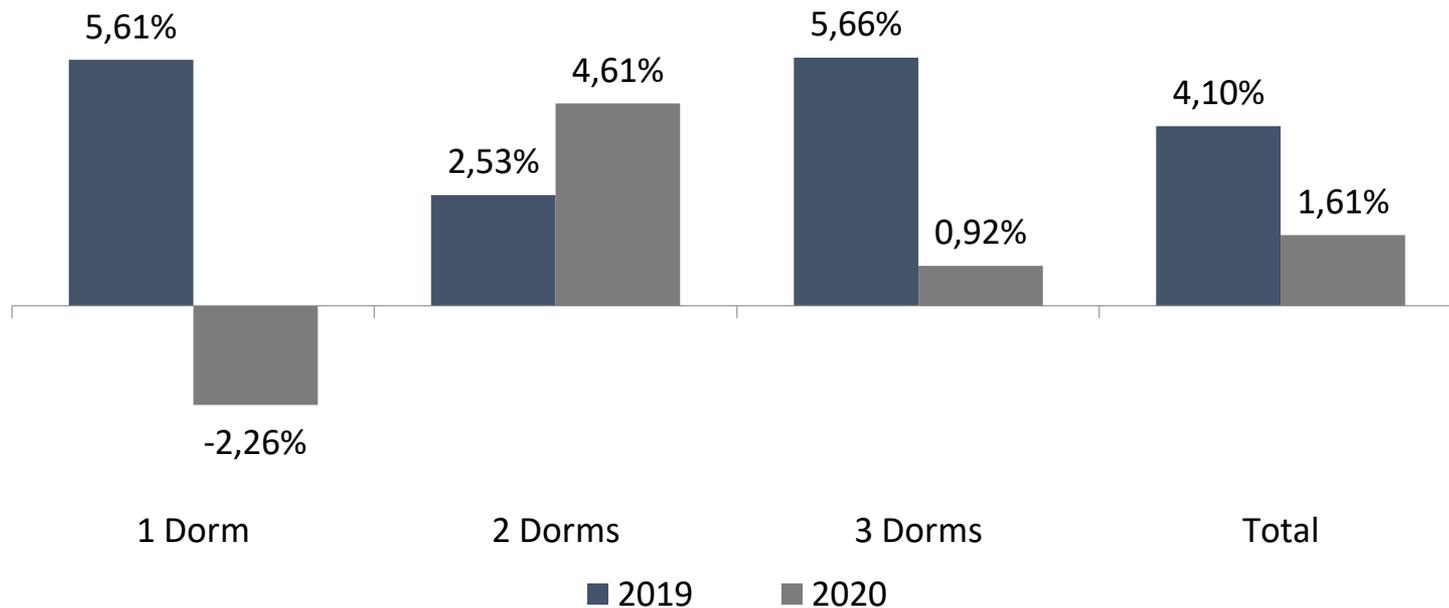
### VGV (em milhões)



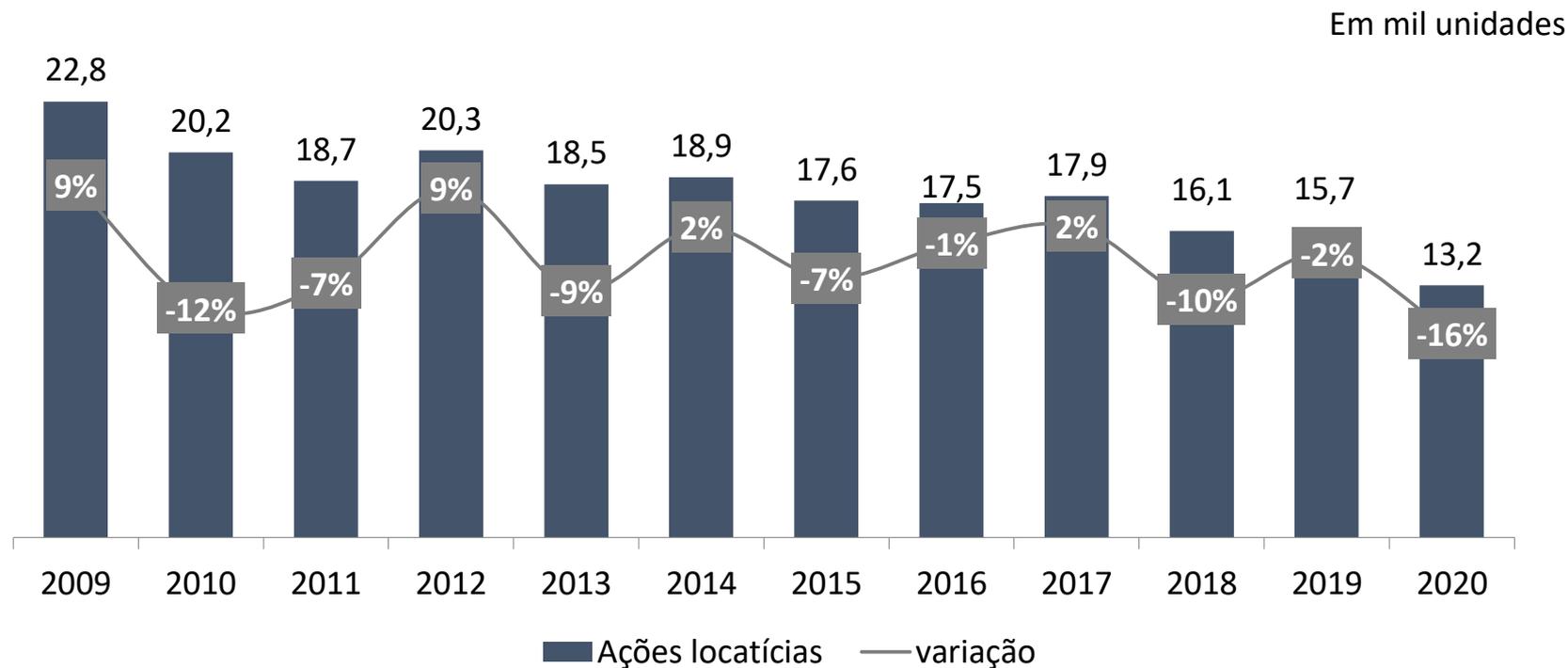
# Locação Residencial na Cidade de São Paulo

Página: 177

## Varição % acumulada no ano dos aluguéis residenciais



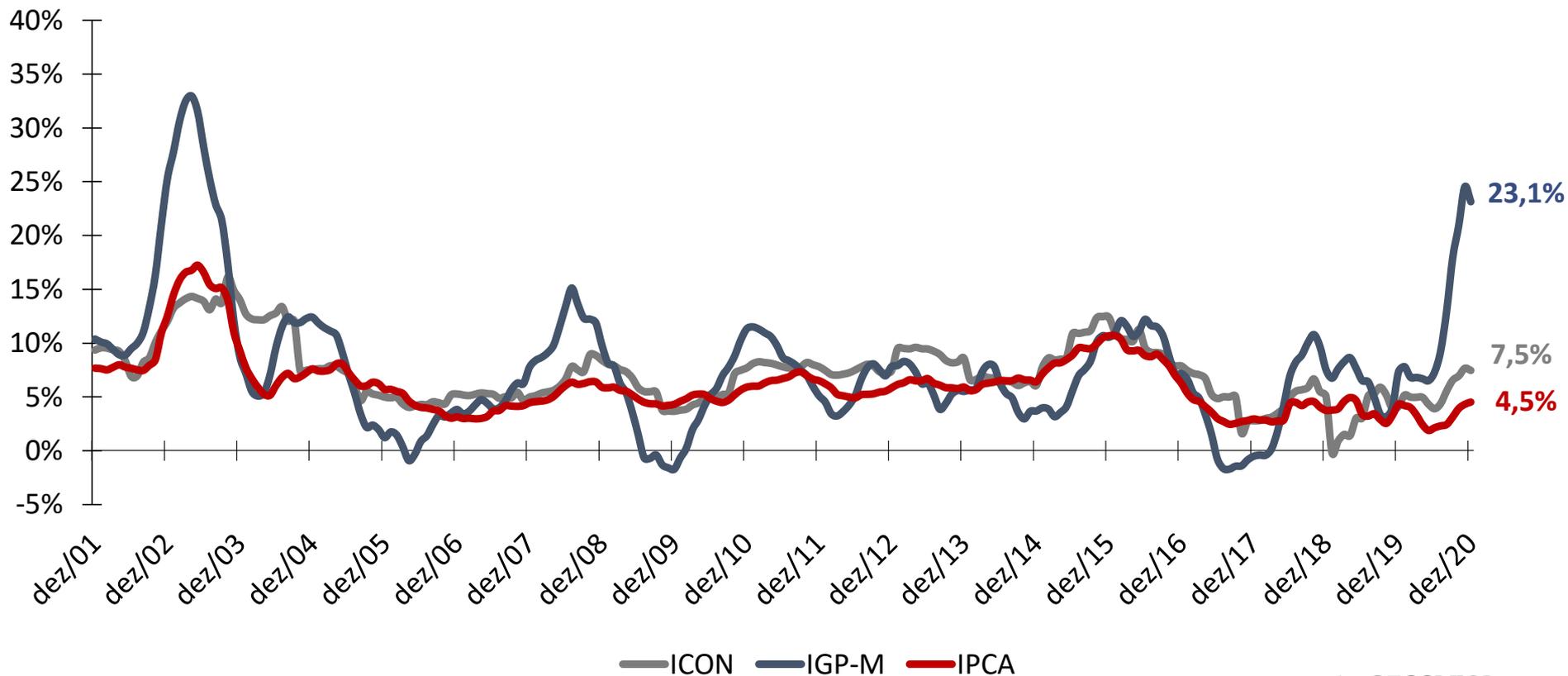
# Evolução das ações locatícias por ano



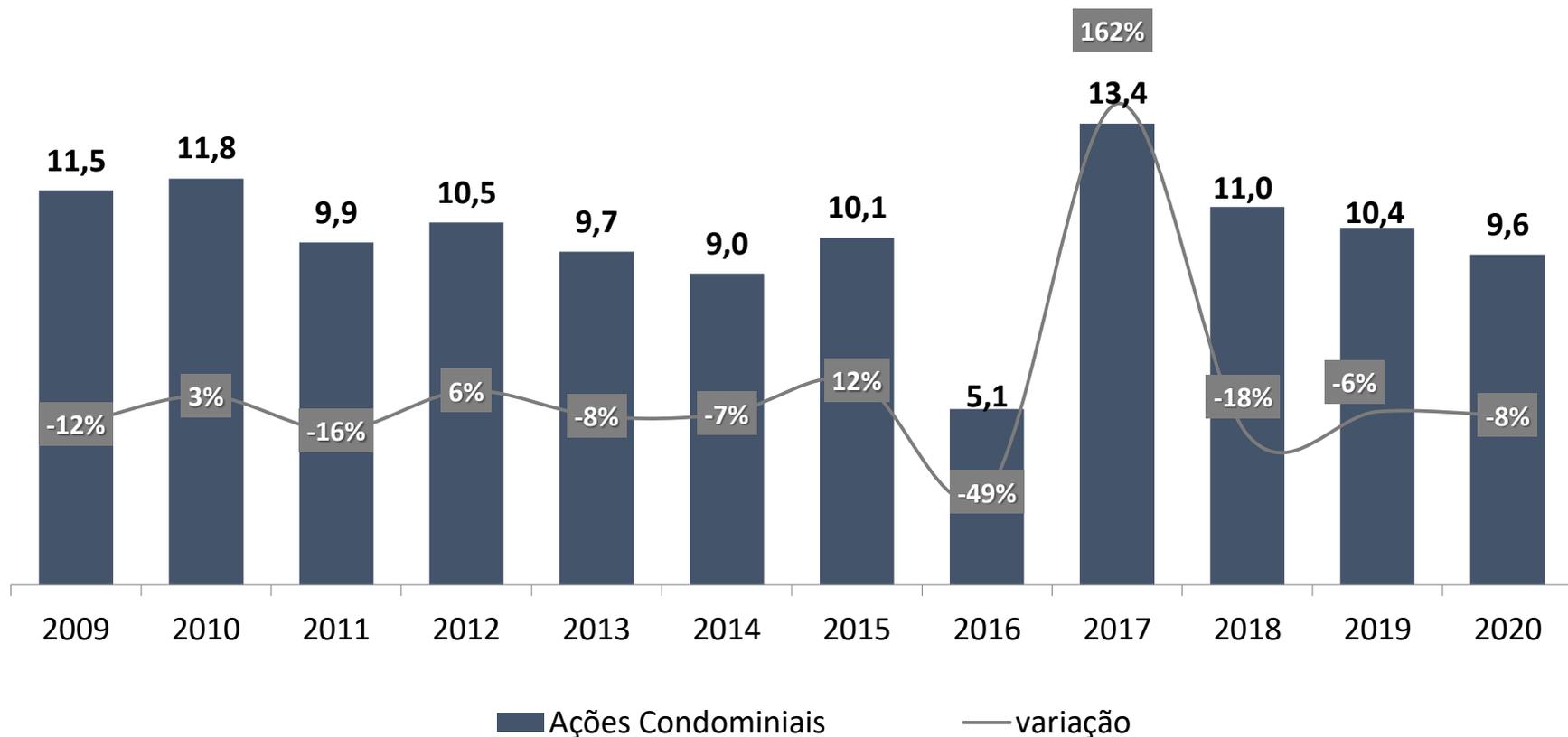
# Condomínios

Página: 189

# Índice de custos condominiais e IGP-M acumulado em 12 meses



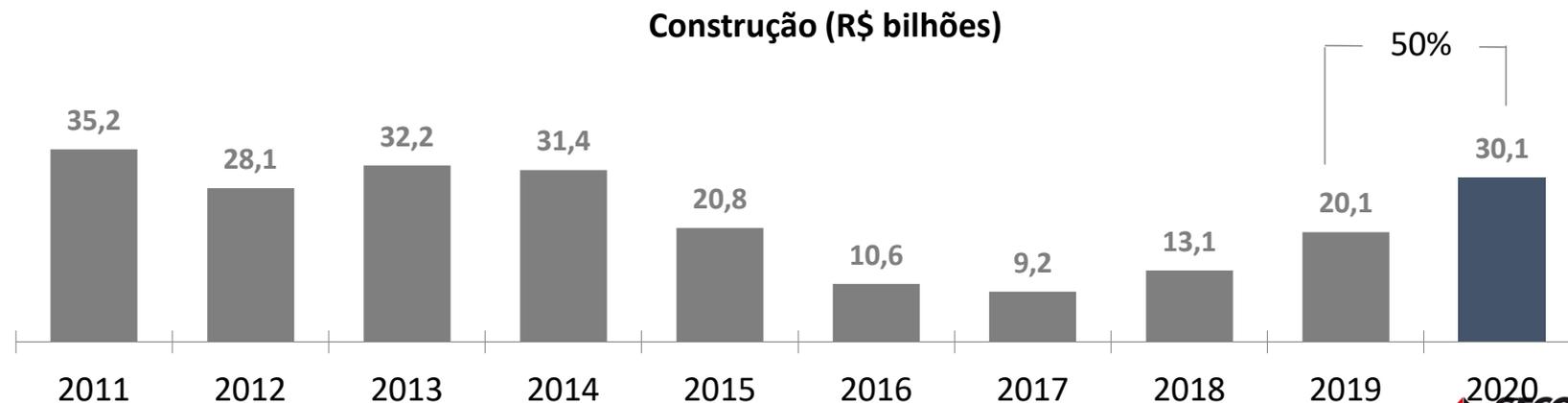
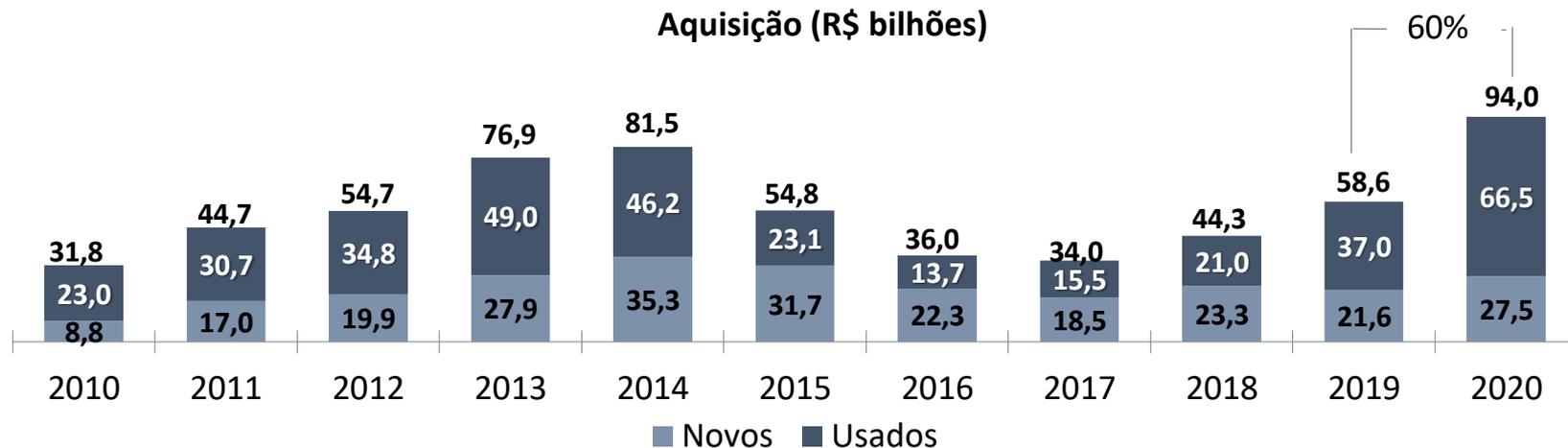
## Evolução das ações condominiais (em milhares)



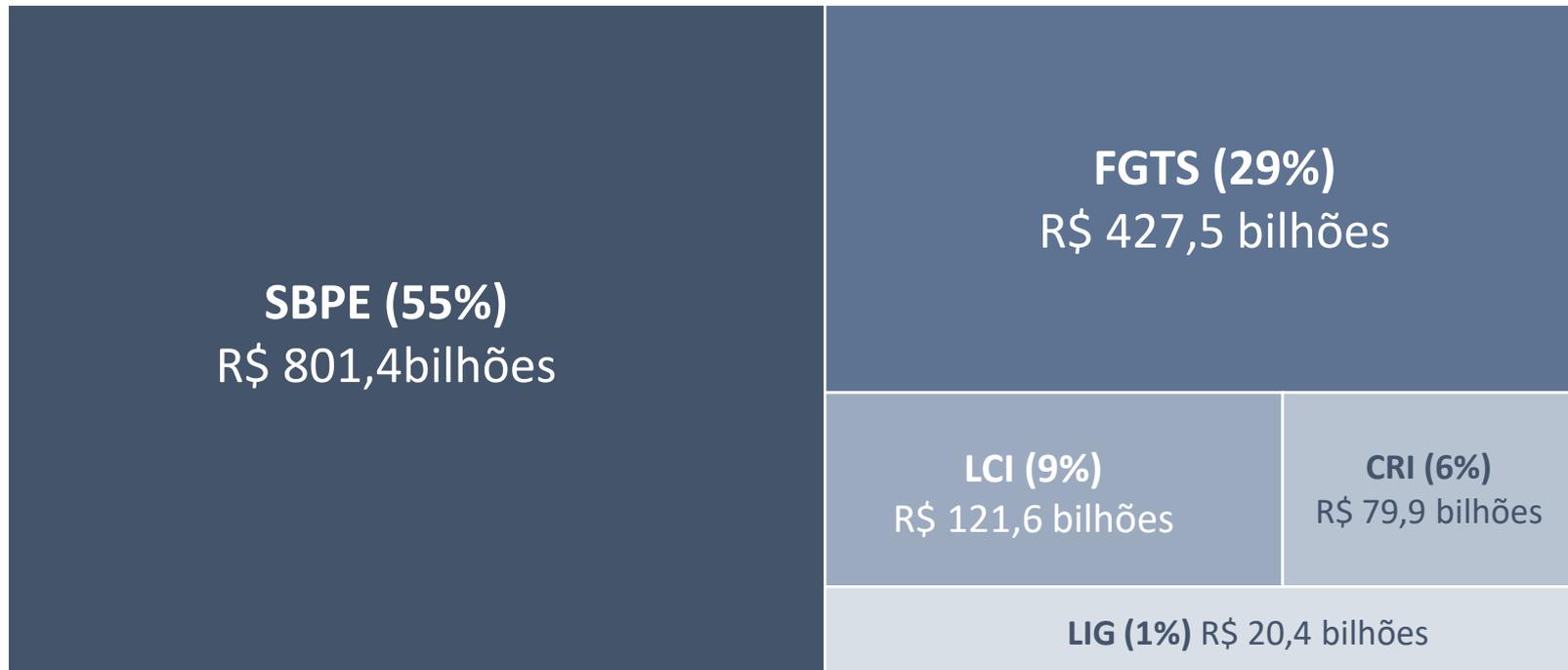
# Financiamento Imobiliário

Página: 193

## Financiamento Imobiliário - SBPE

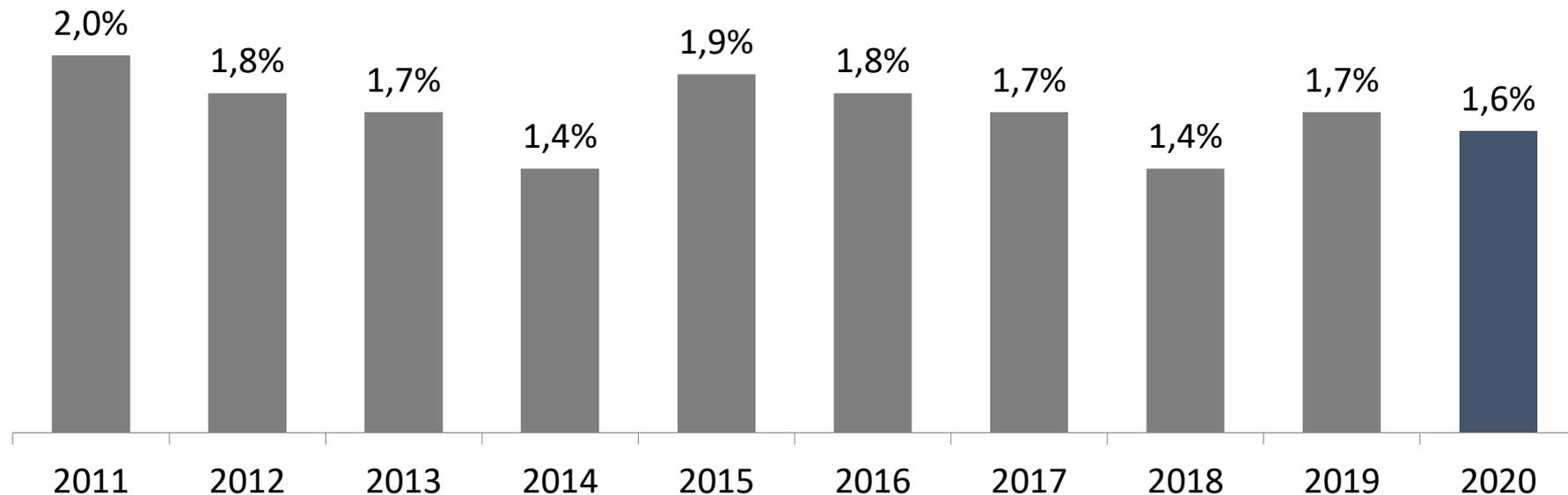


### Estrutura de Funding: R\$ 1.451 bilhões em dez/2020



## Inadimplência – Financiamentos Imobiliários SBPE

Contratos com mais de três prestações em atraso (garantia hipotecária + alienação fiduciária)



Obrigado!

**Celso Petrucci**

Economista-Chefe do Secovi-SP