

ANUÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

2020

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

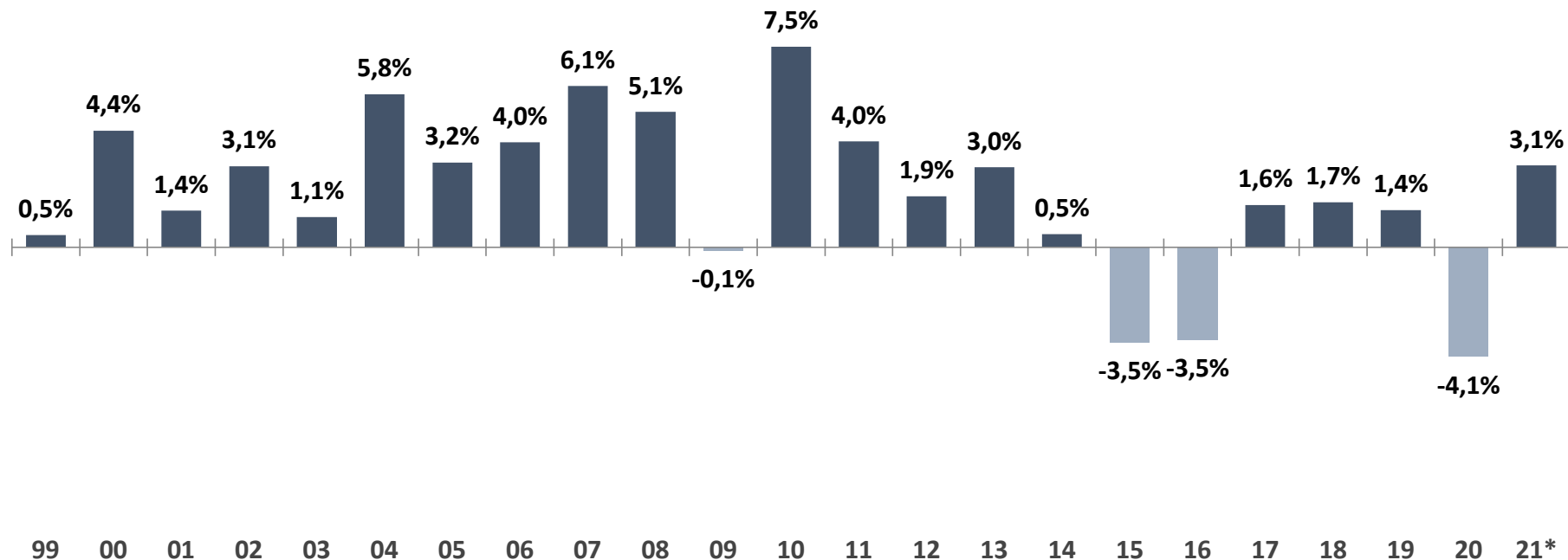


Economia

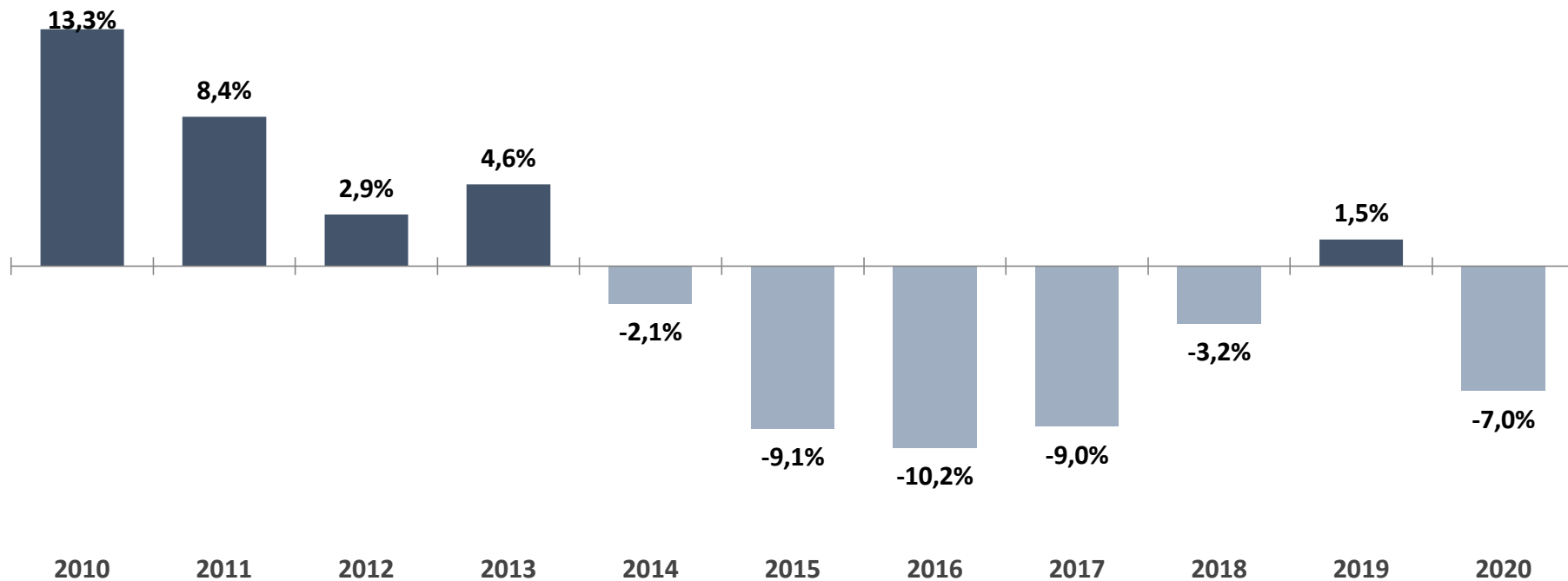
Página: 13

PIB do Brasil – taxa de crescimento no ano

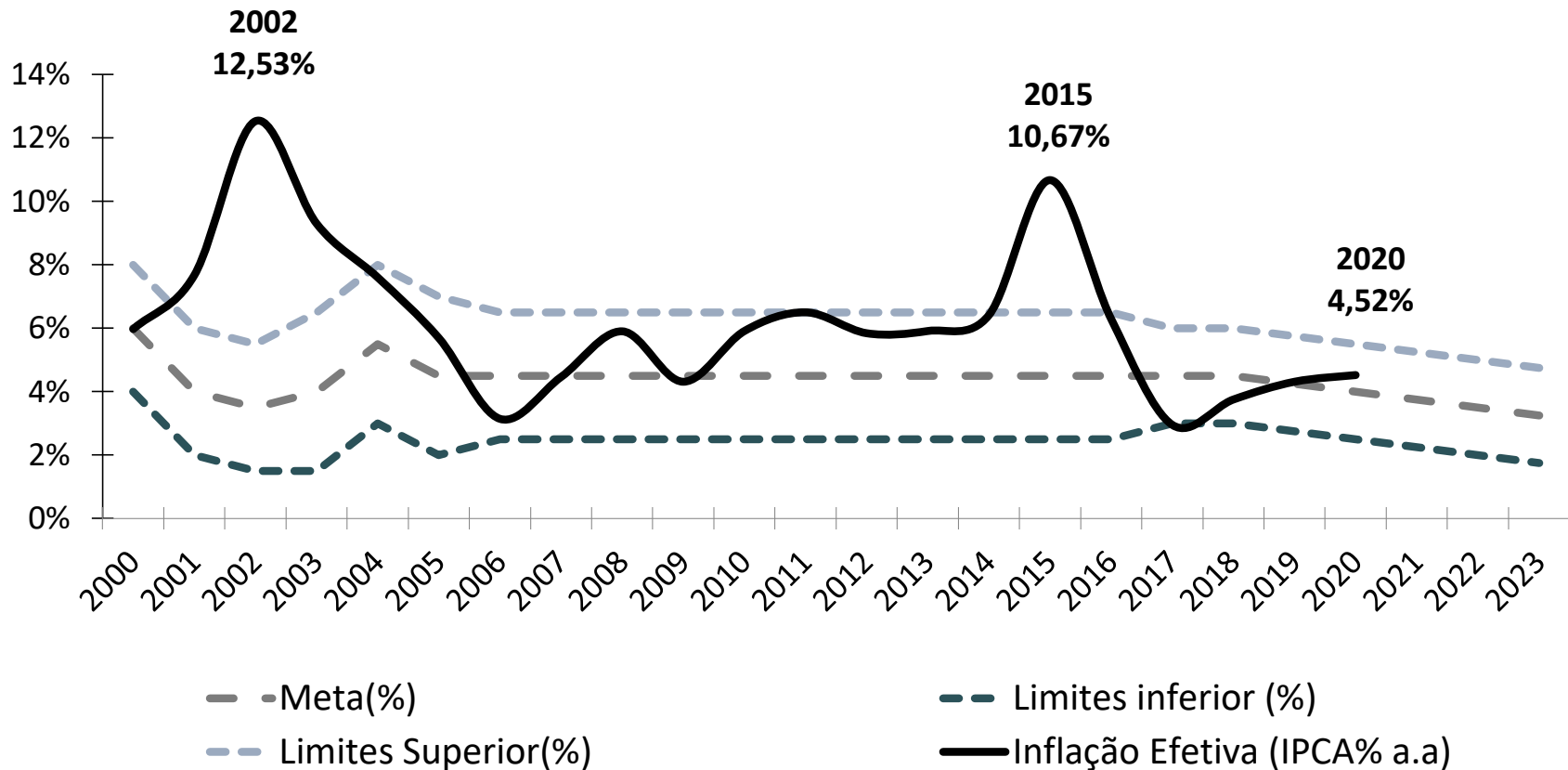
*previsão relatório Focus (09/04/2021)



PIB da Construção – taxa de crescimento no ano

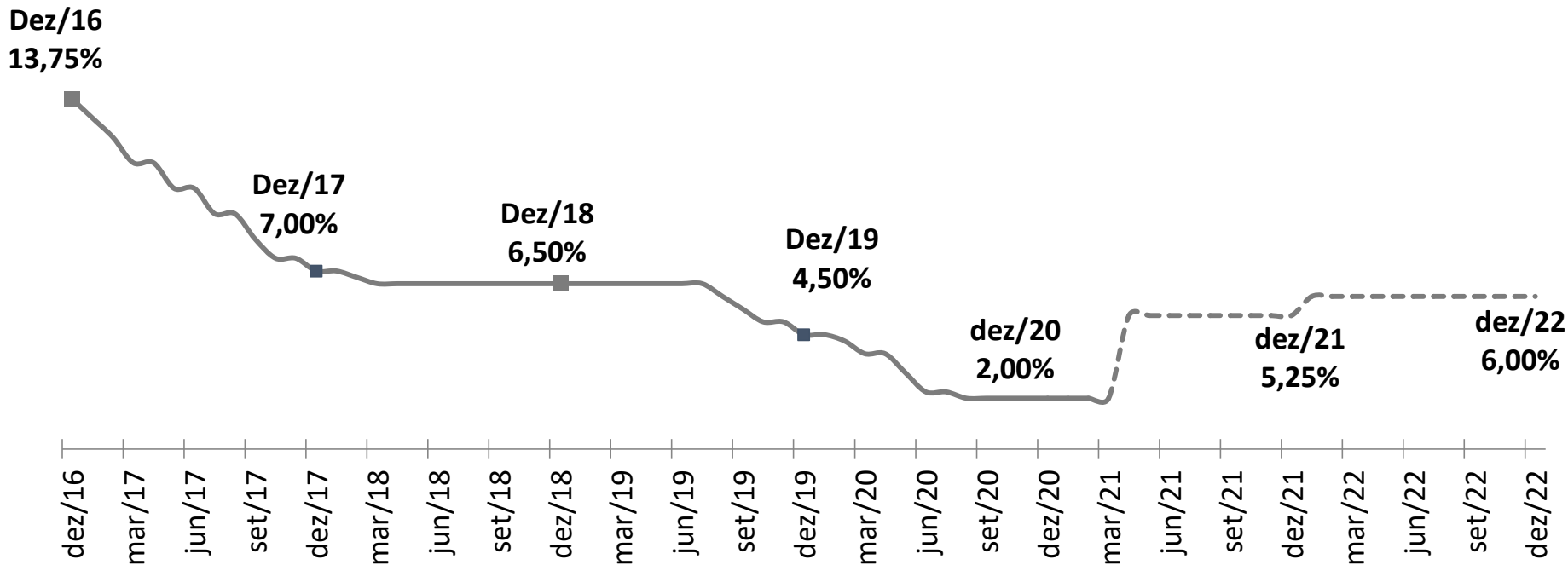


Histórico de metas para a inflação no Brasil



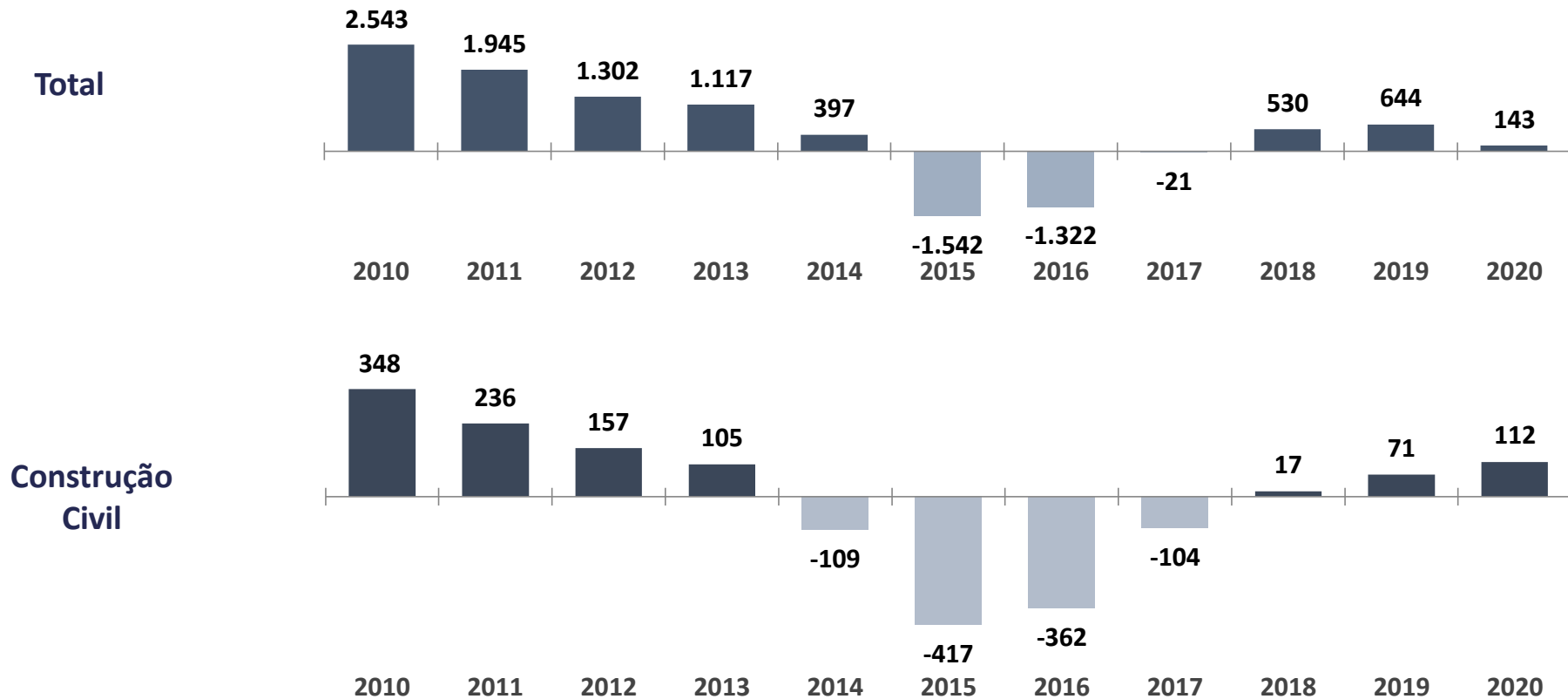
Meta da Taxa Selic (% a.a.) - Copom

*previsão relatório Focus (09/04/2021)



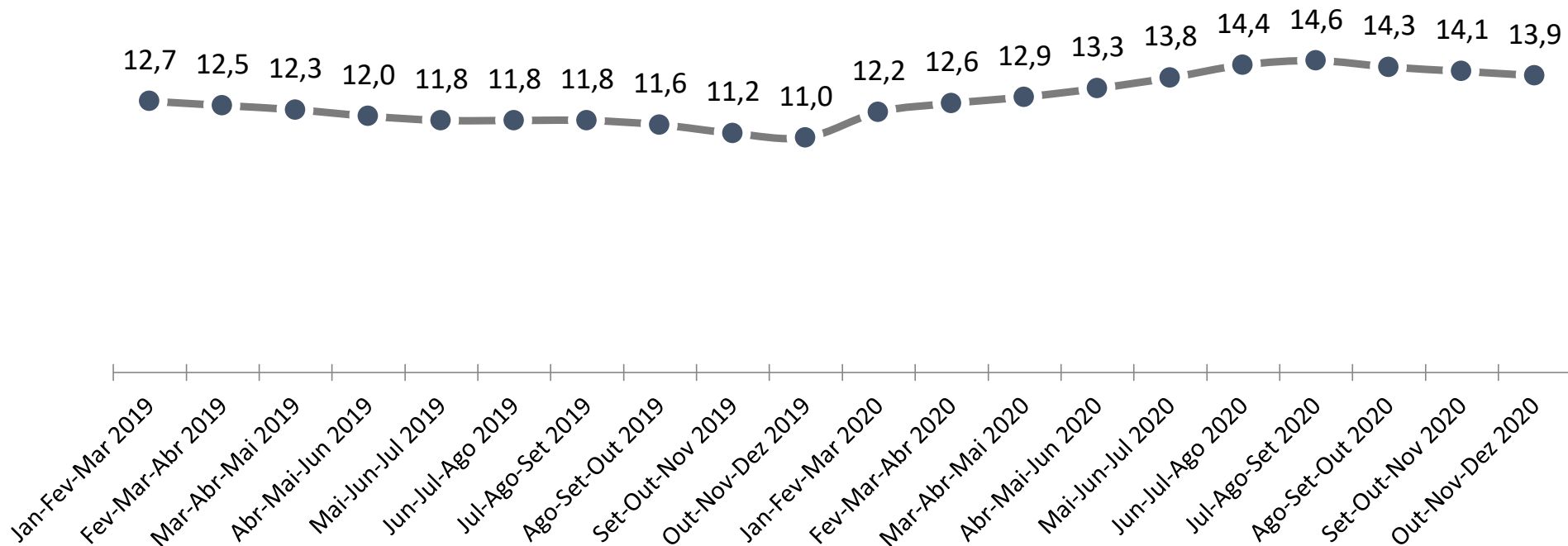
Saldo de empregos formais – Brasil

Em milhares de trabalhadores



PNAD Contínua – Taxa desocupação – Trimestres Móveis

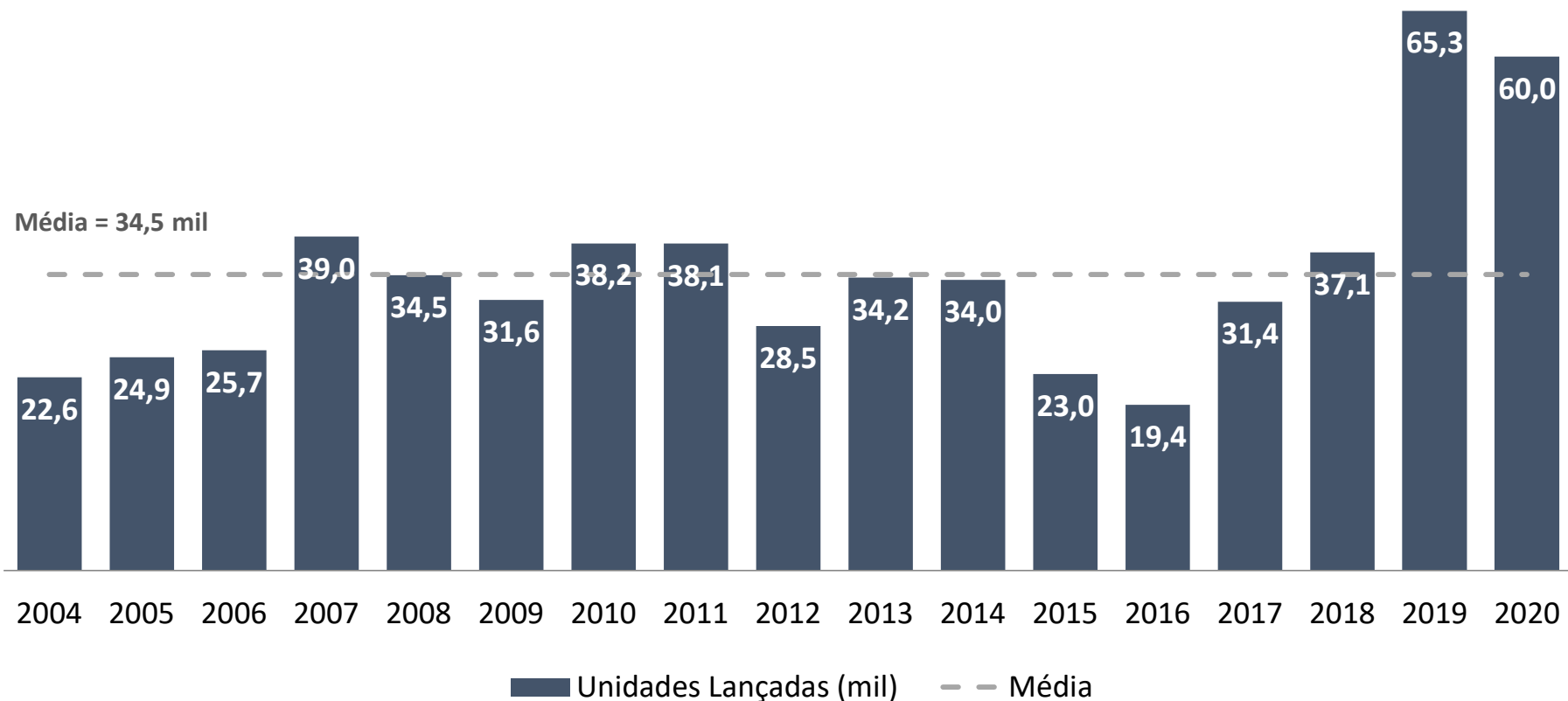
Em %



Mercado Imobiliário na Cidade de São Paulo

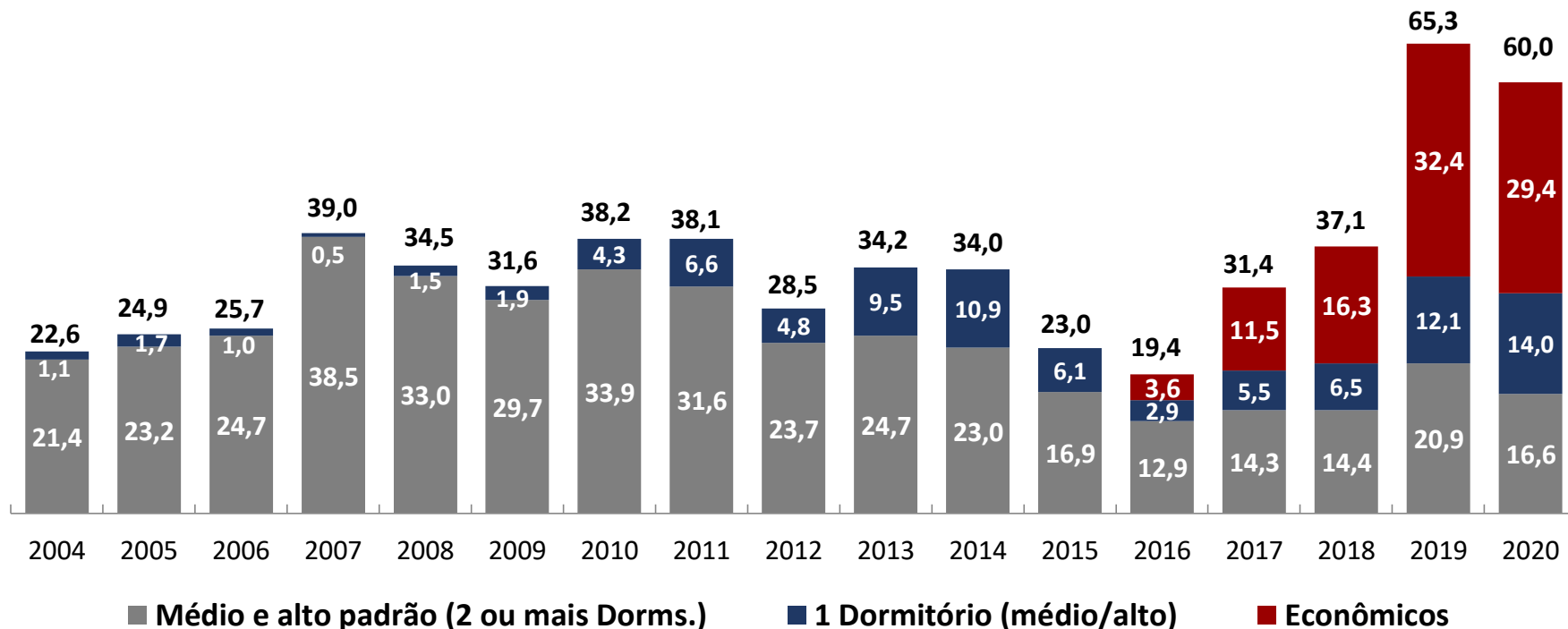
Página: 29

Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo



Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo

Mil unidades

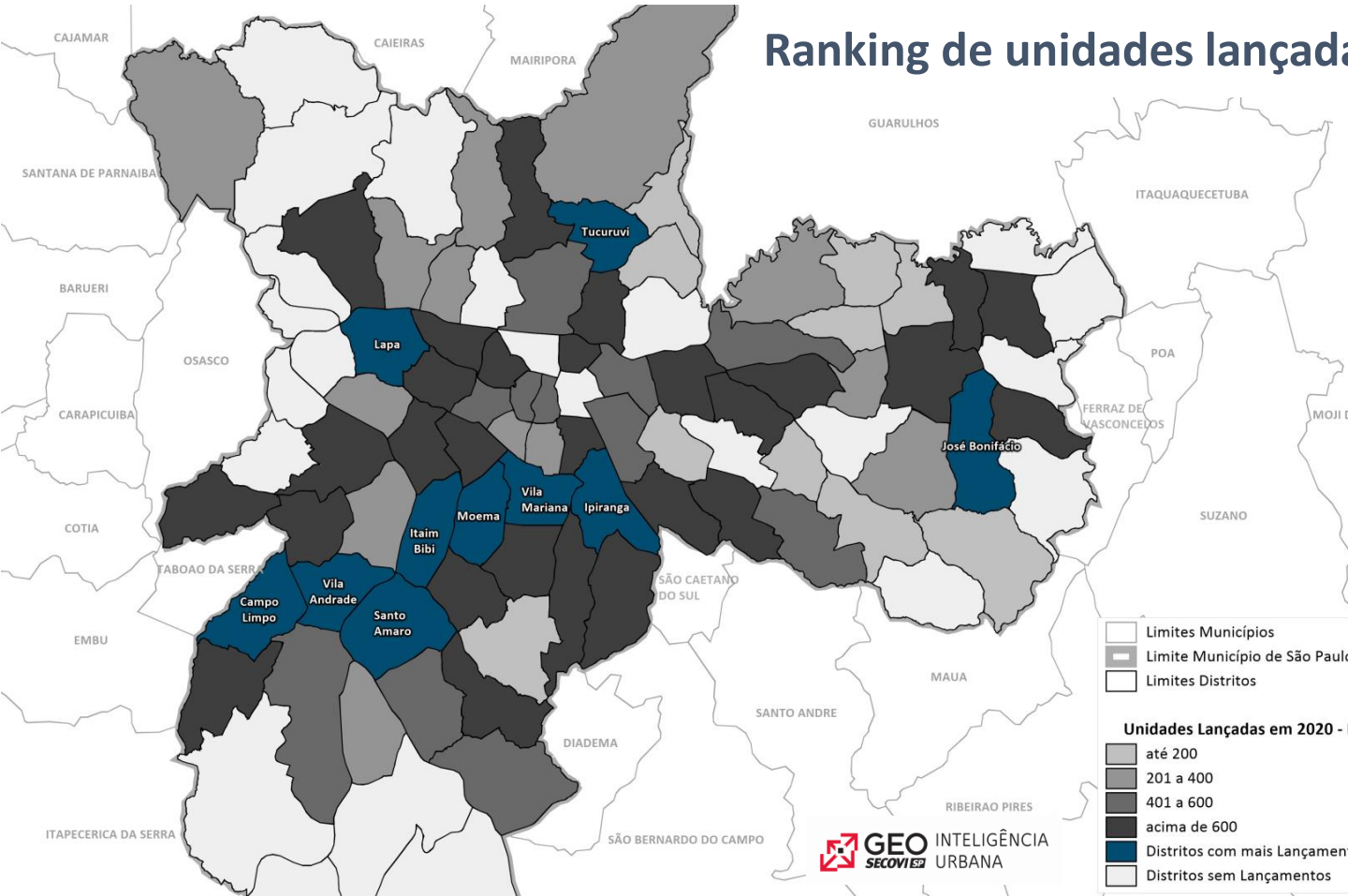


Lançamento de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo (mil unidades)

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

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

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

Limites Municípios
 Limite Município de São Paulo
 Limites Distritos

Unidades Lançadas em 2020 - Distritos

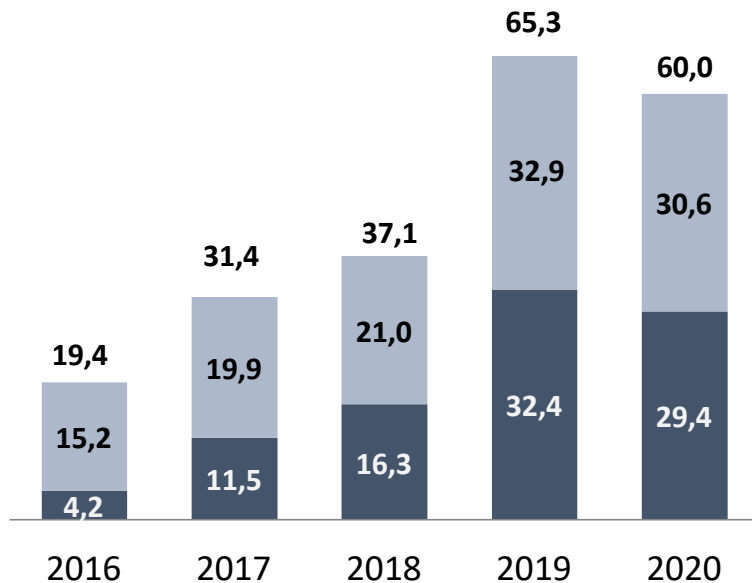
- até 200
- 201 a 400
- 401 a 600
- acima de 600
- Distritos com mais Lançamentos
- Distritos sem Lançamentos

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



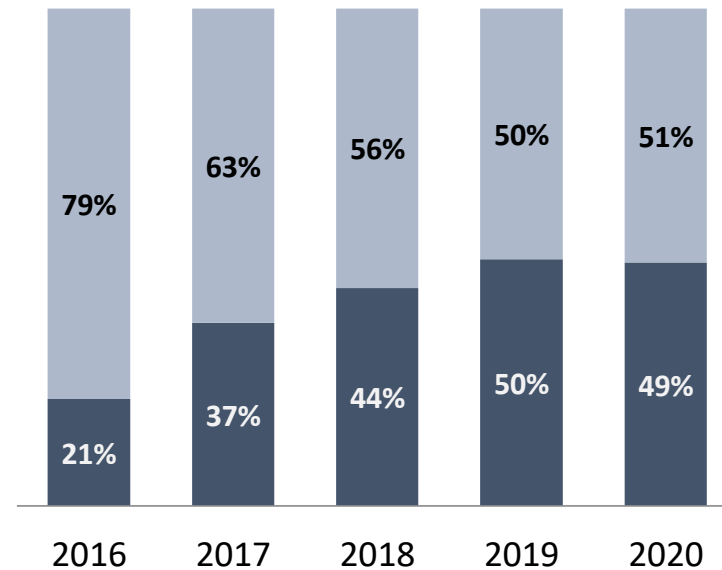
Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades lançadas



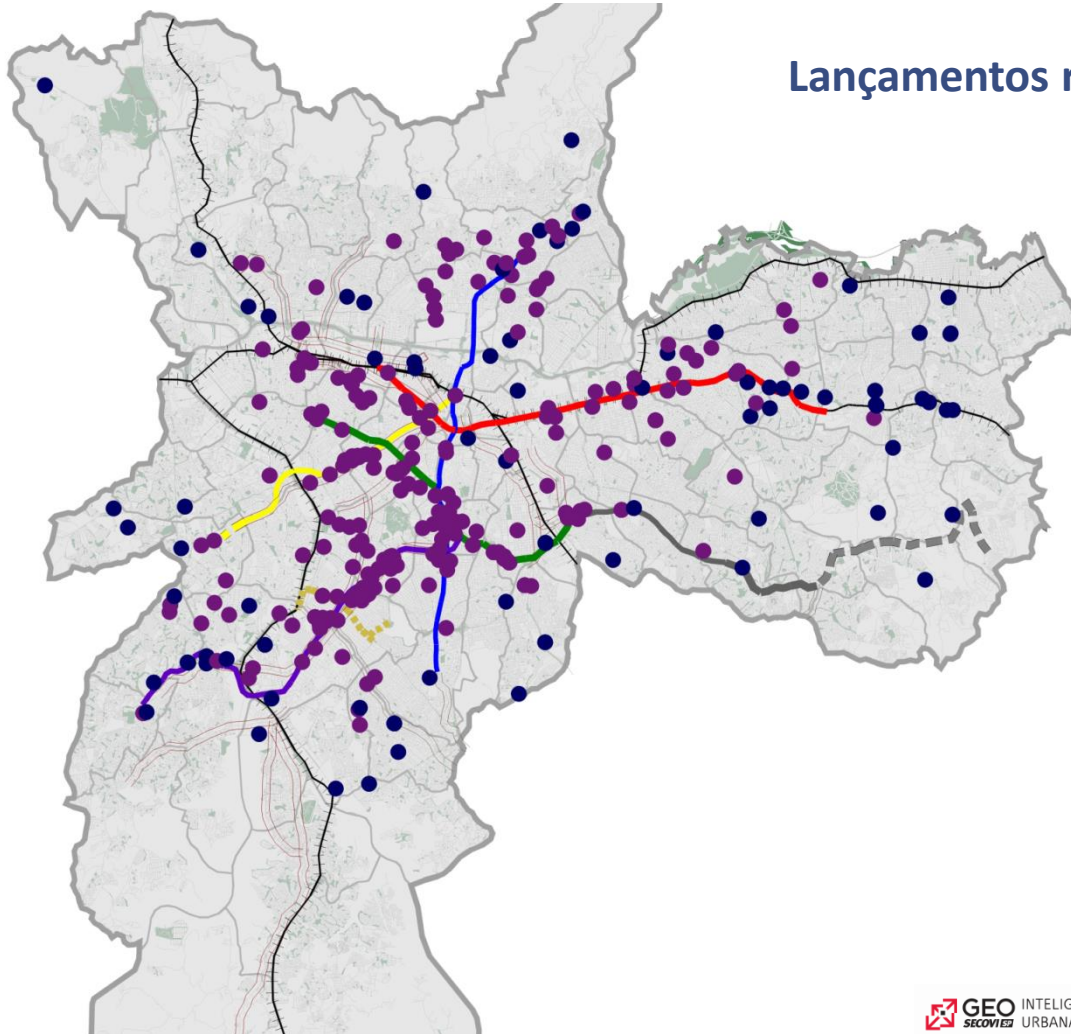
■ Econômicos ■ Outros Mercados

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

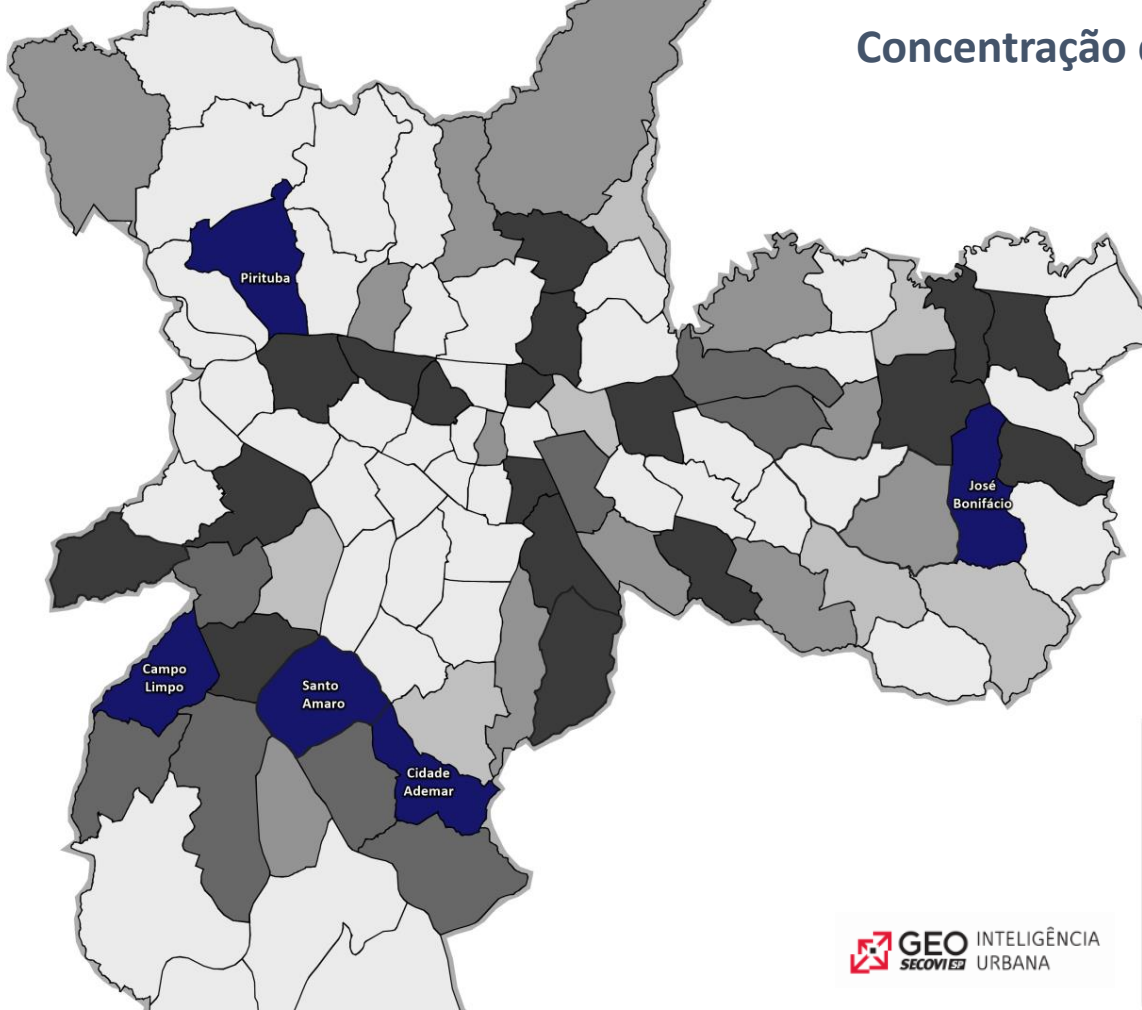
Corredor de ônibus

- Municipal
- Intermunicipal

Lançamentos Residenciais em 2020

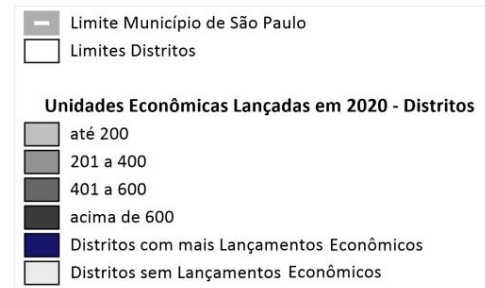
- Econômicos
- Outros Mercados

Concentração de unidades econômicas lançadas por Distrito - 2020

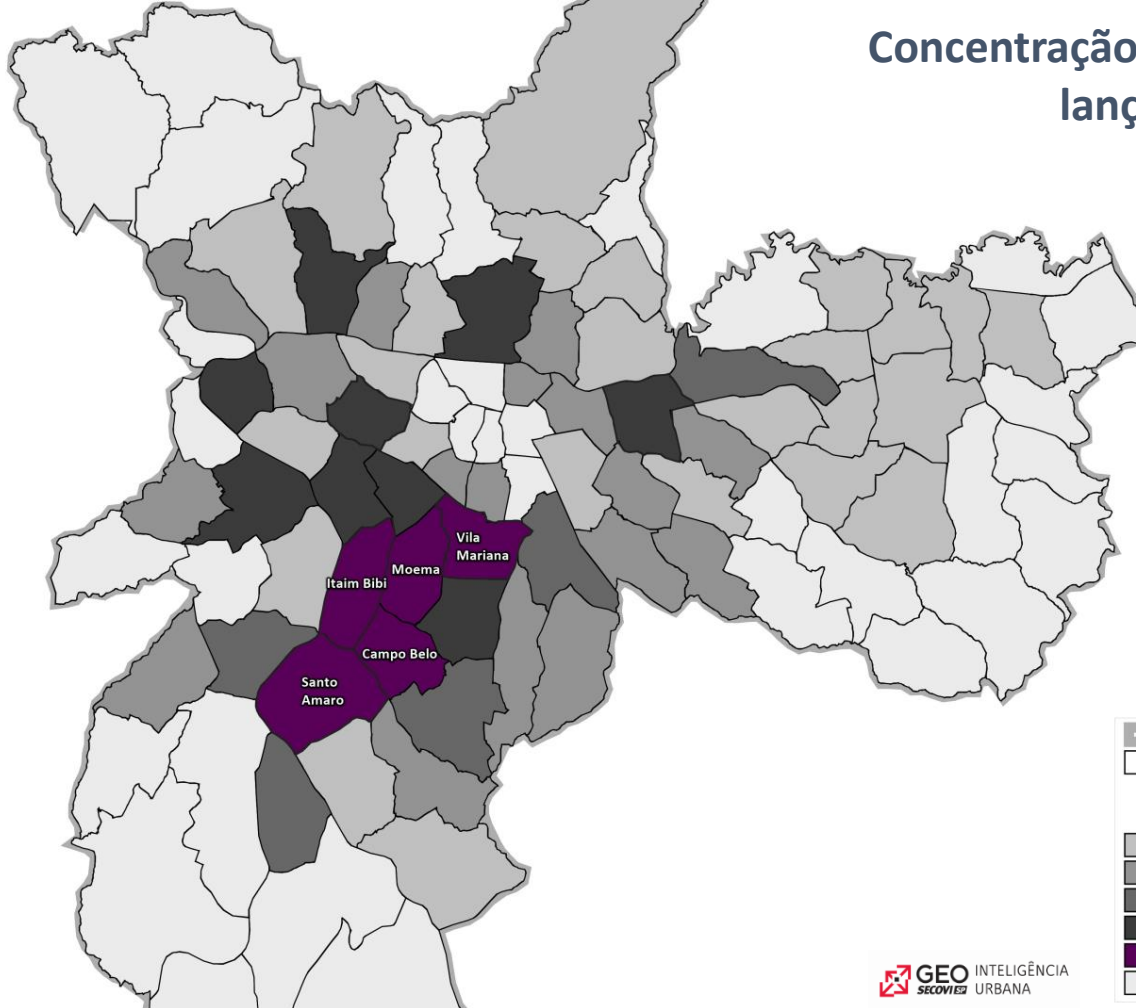


José Bonifácio	1.796
Campo Limpo	1.581
Santo Amaro	1.554
Pirituba	1.074
Cidade Ademar	995

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

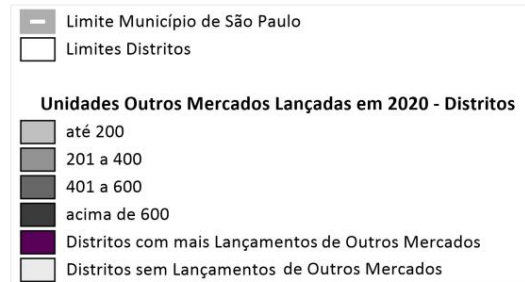


Concentração de unidades de outros mercados lançadas por Distrito - 2020



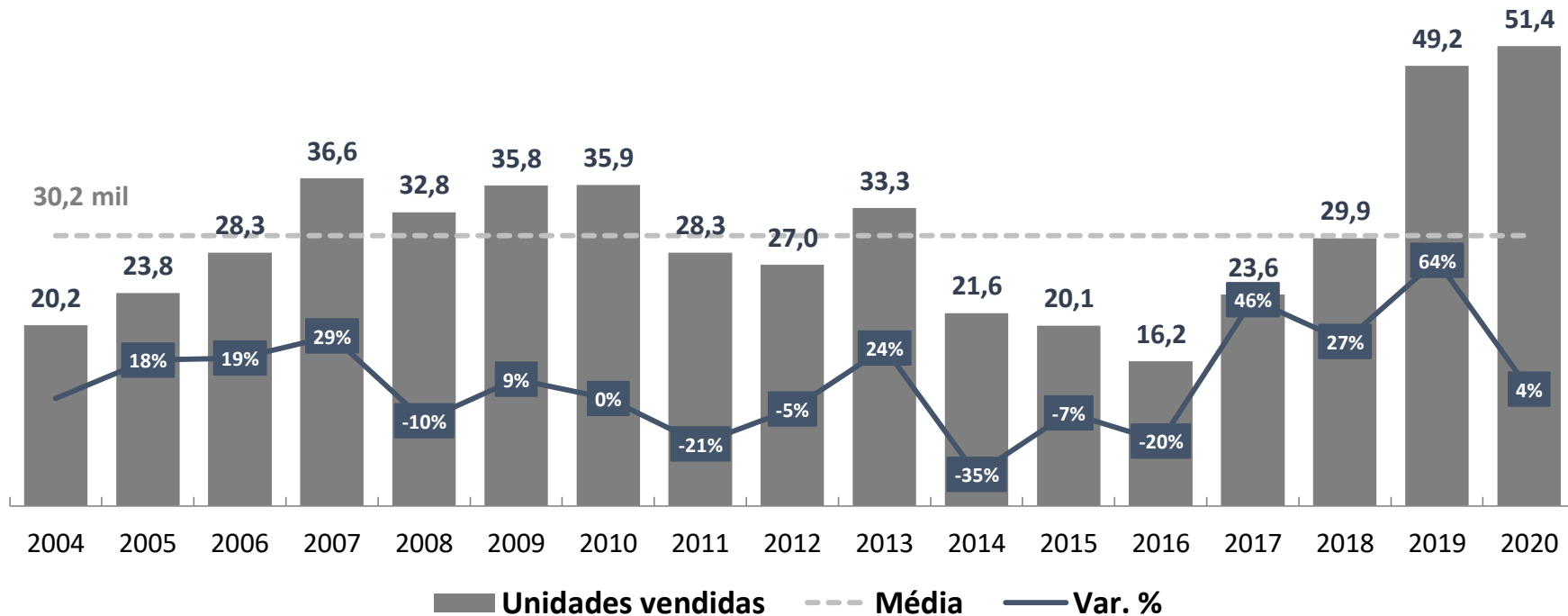
Vila Mariana	3.510
Moema	2.193
Itaim Bibi	2.109
Santo Amaro	1.755
Campo Belo	1.609

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



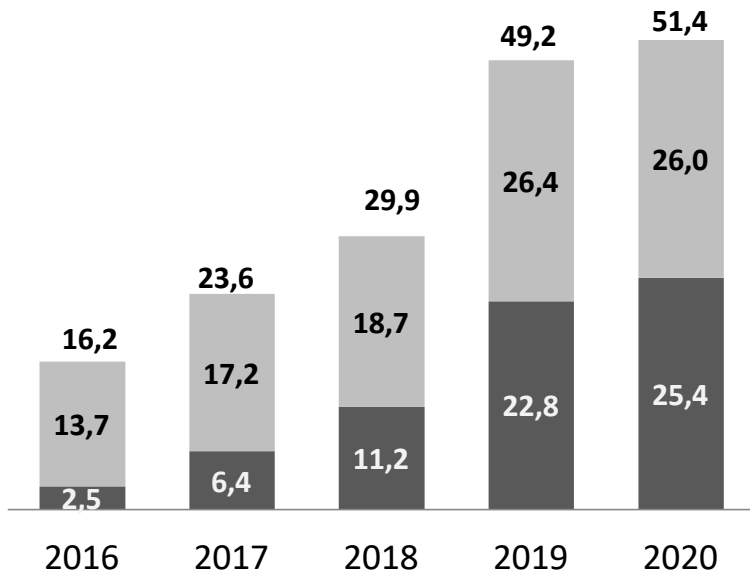
Unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo

Mil unidades



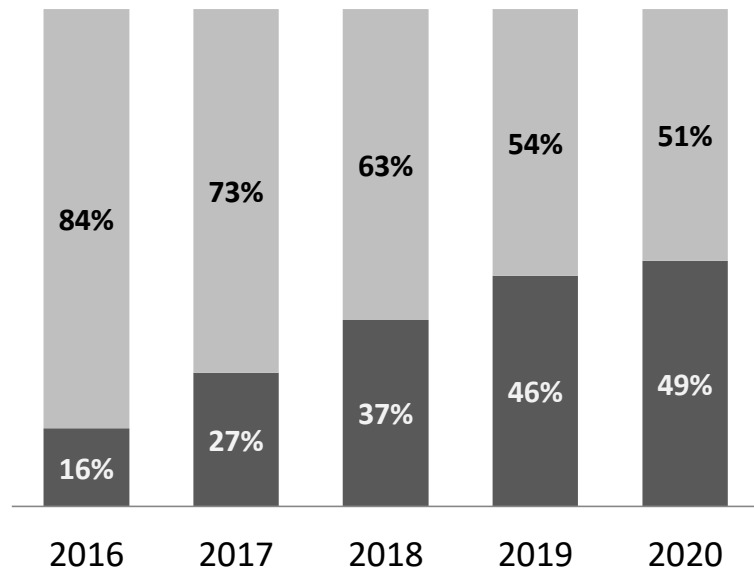
Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

Unidades vendidas



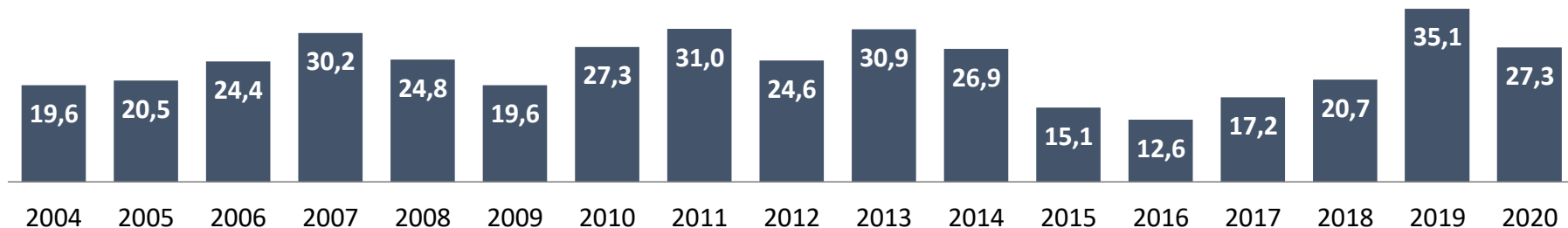
■ Econômicos ■ Outros Mercados

Participação no total vendido

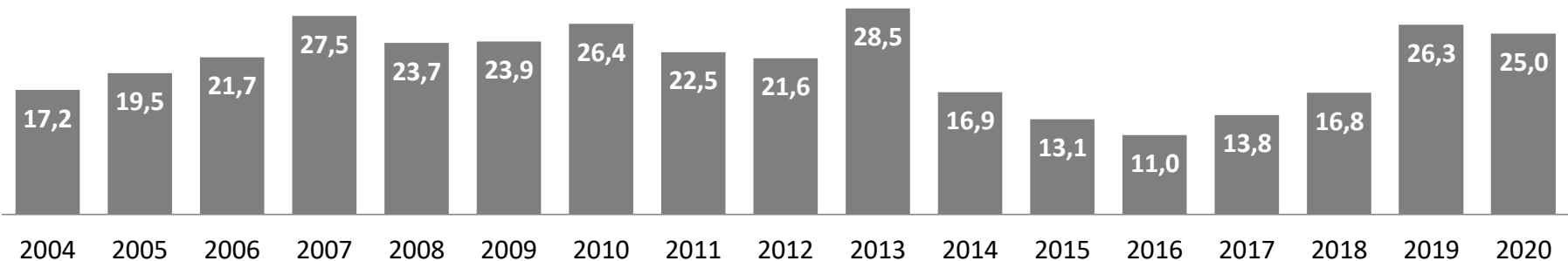


■ Econômicos ■ Outros Mercados

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

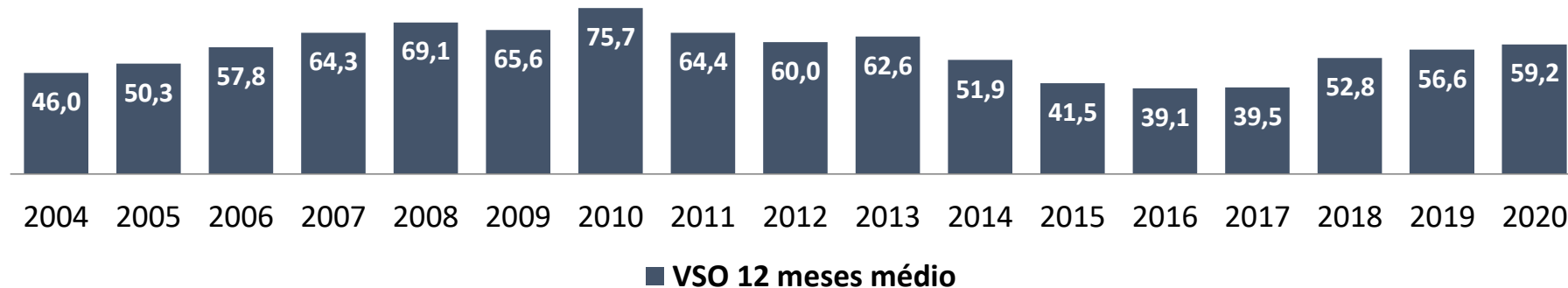
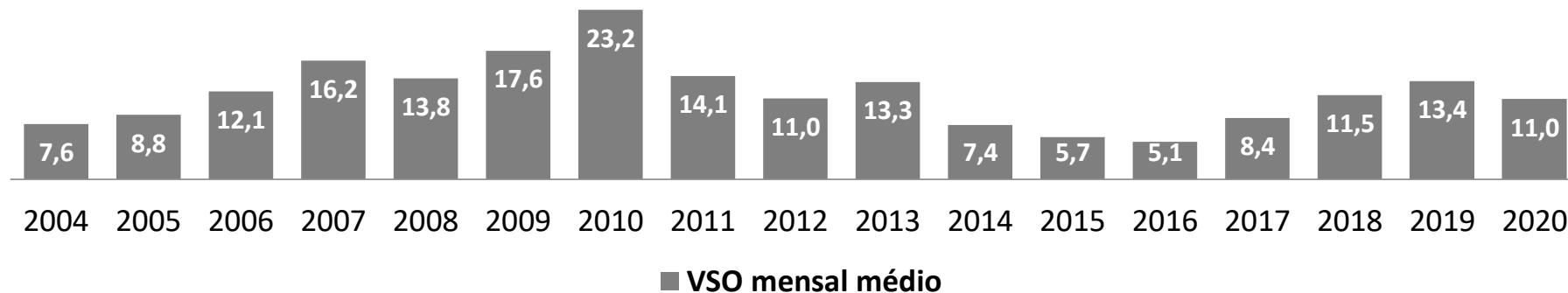


■ VGL - Atualizado pelo INCC-DI dez/20

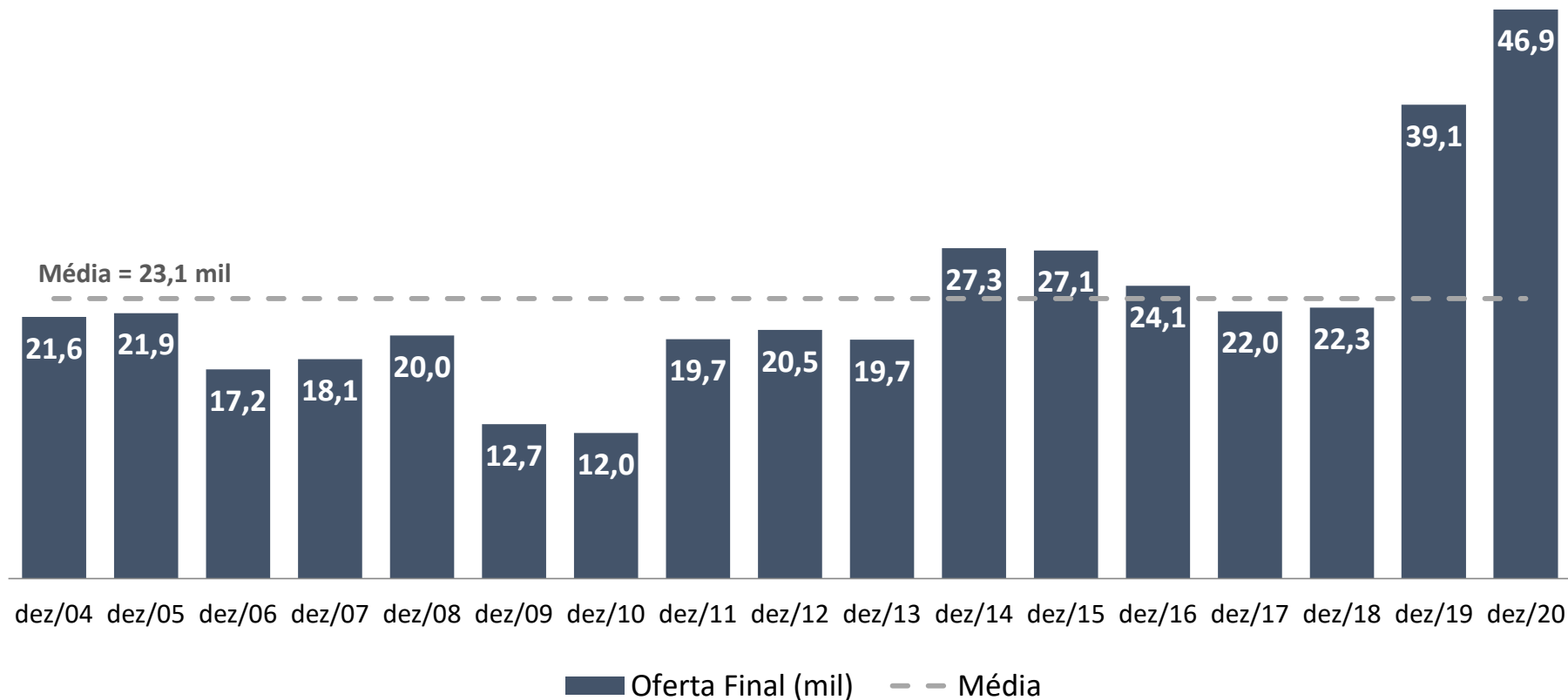


■ VGV - Atualizado pelo INCC-DI dez/20

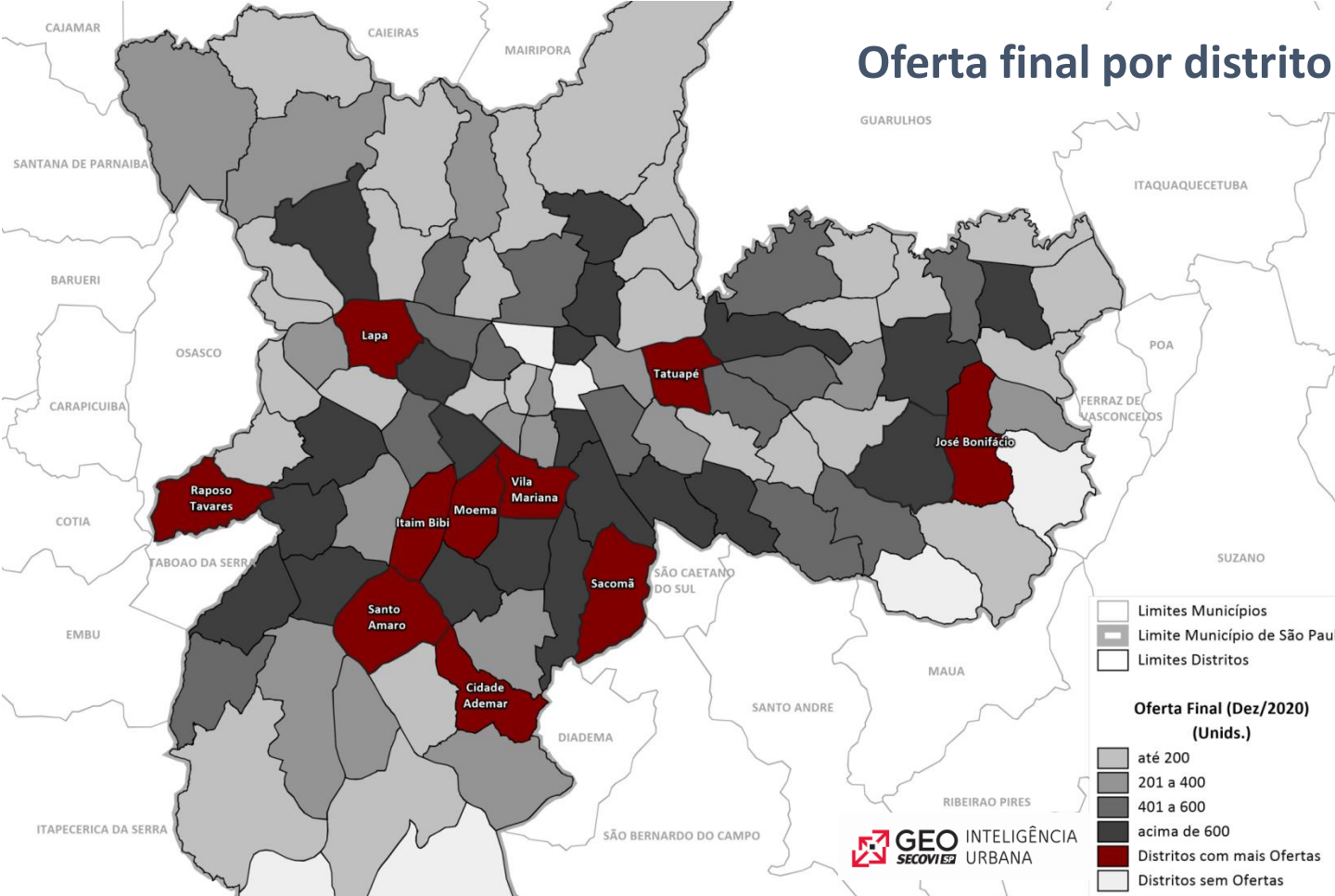
VSO cidade de São Paulo – Em %



Oferta final de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo



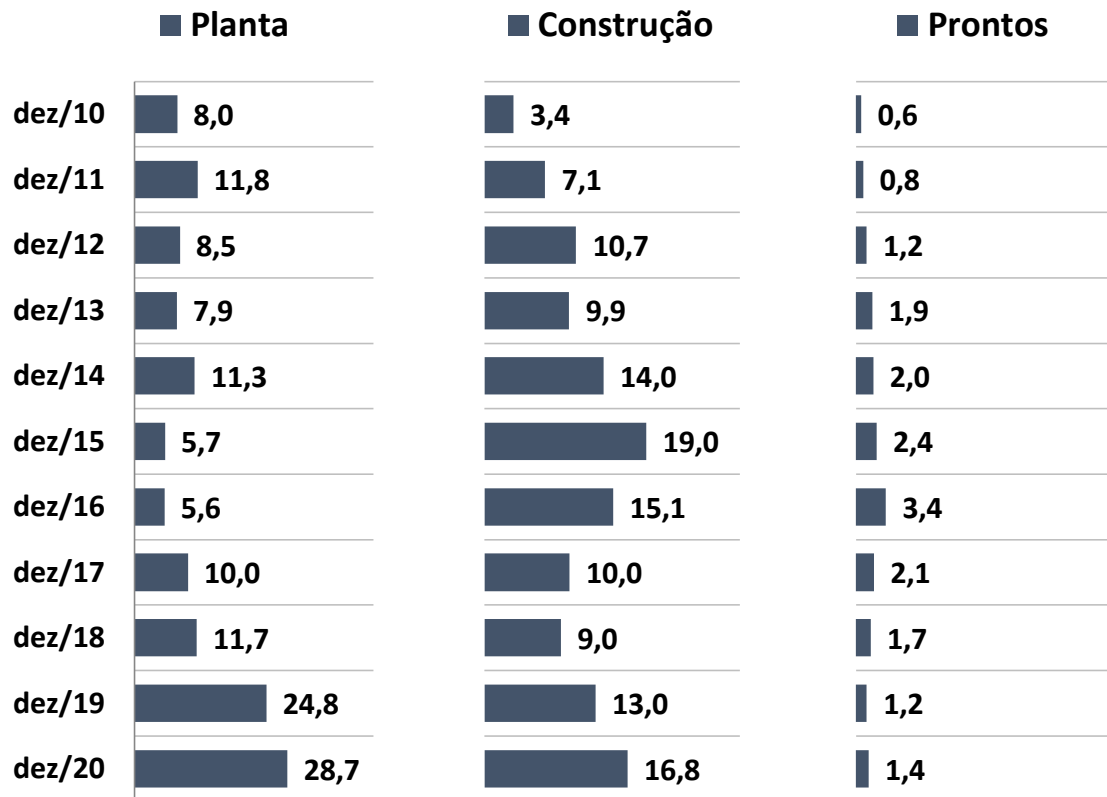
Oferta final por distrito – Dezembro 2020



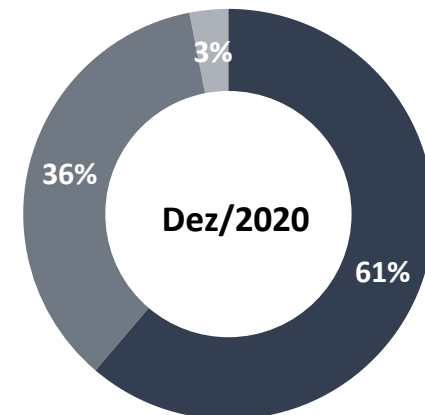
Santo Amaro	3.692
Vila Mariana	2.172
Lapa	1.589
Cidade Ademar	1.535
Moema	1.478
Itaim Bibi	1.417
José bonifácio	1.345
Tatuapé	1.297
Sacomã	1.145
Ipiranga	1.102

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

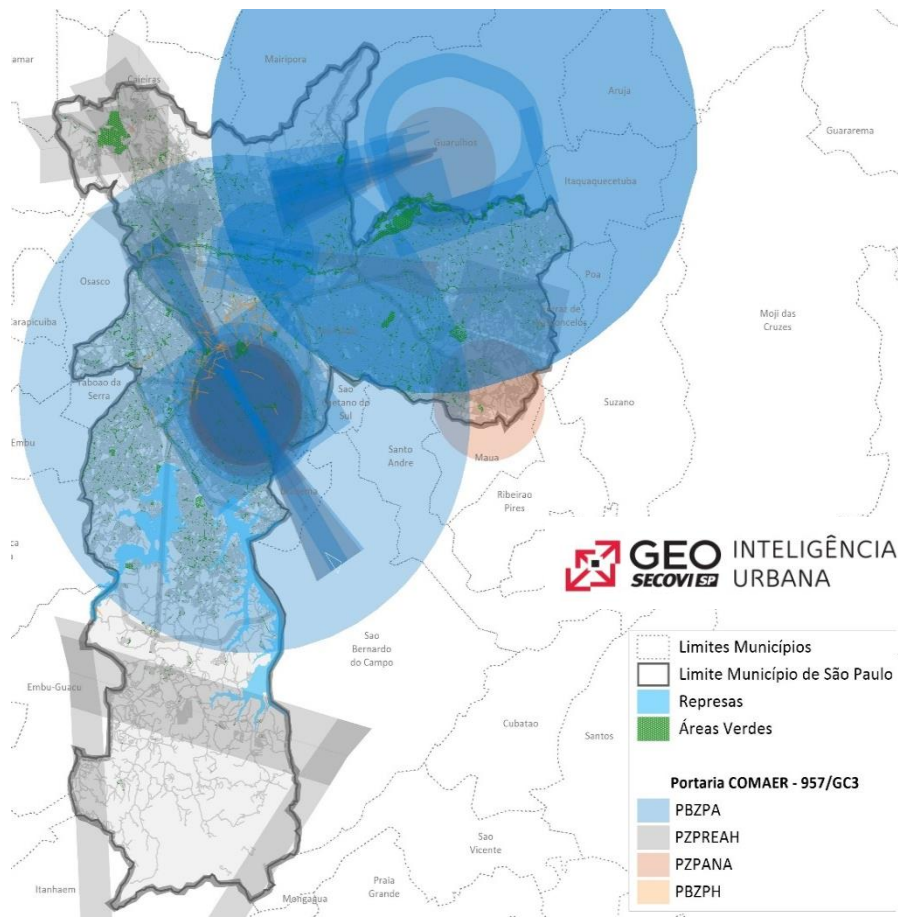
Estudos do GeoSecovi

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

Superfícies do Comaer - cidade de São Paulo

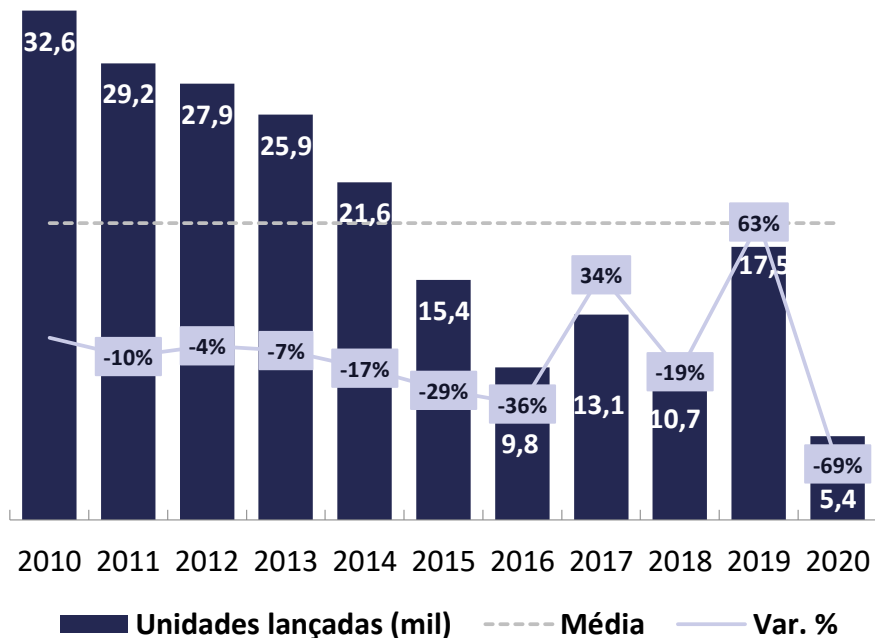


Mercado Imobiliário na RMSP

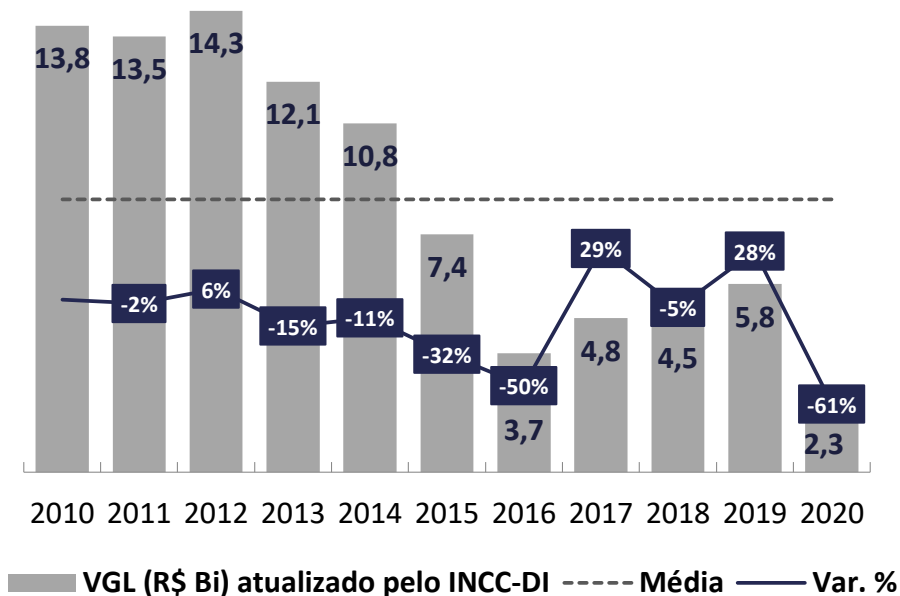
Página: 73

Lançamentos Residenciais – Outras cidades da RMSP

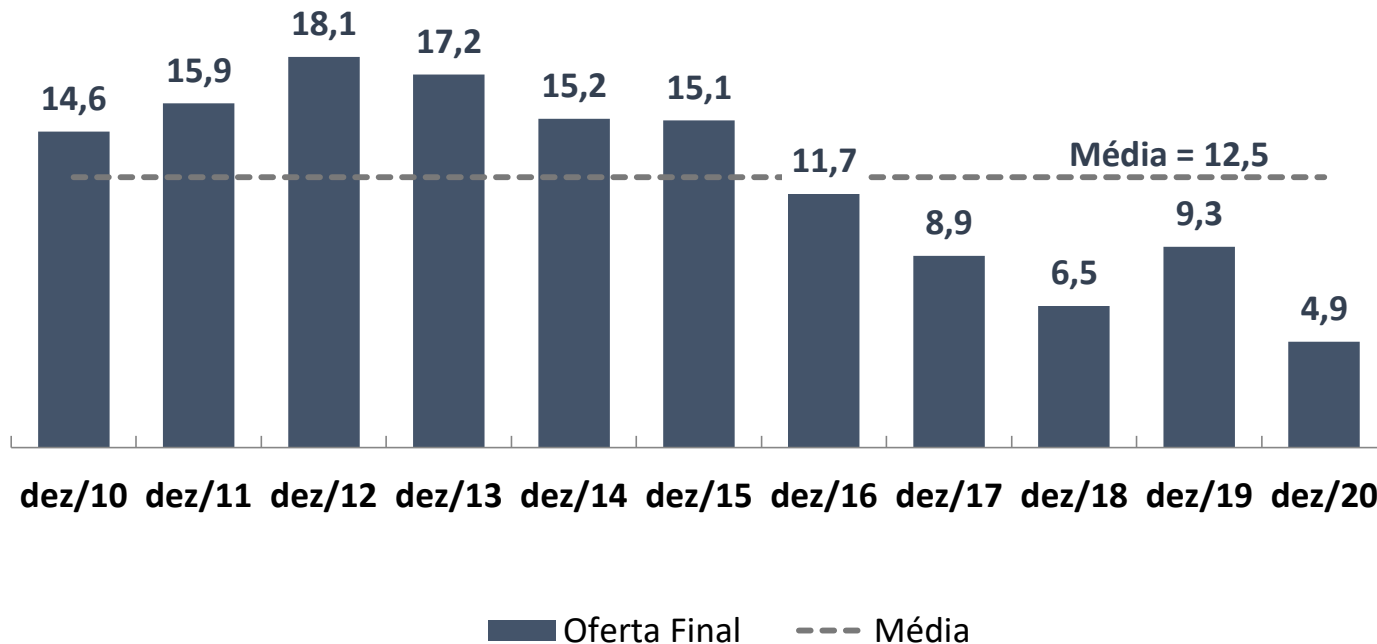
Unidades lançadas



VGL – Valor Global Lançado



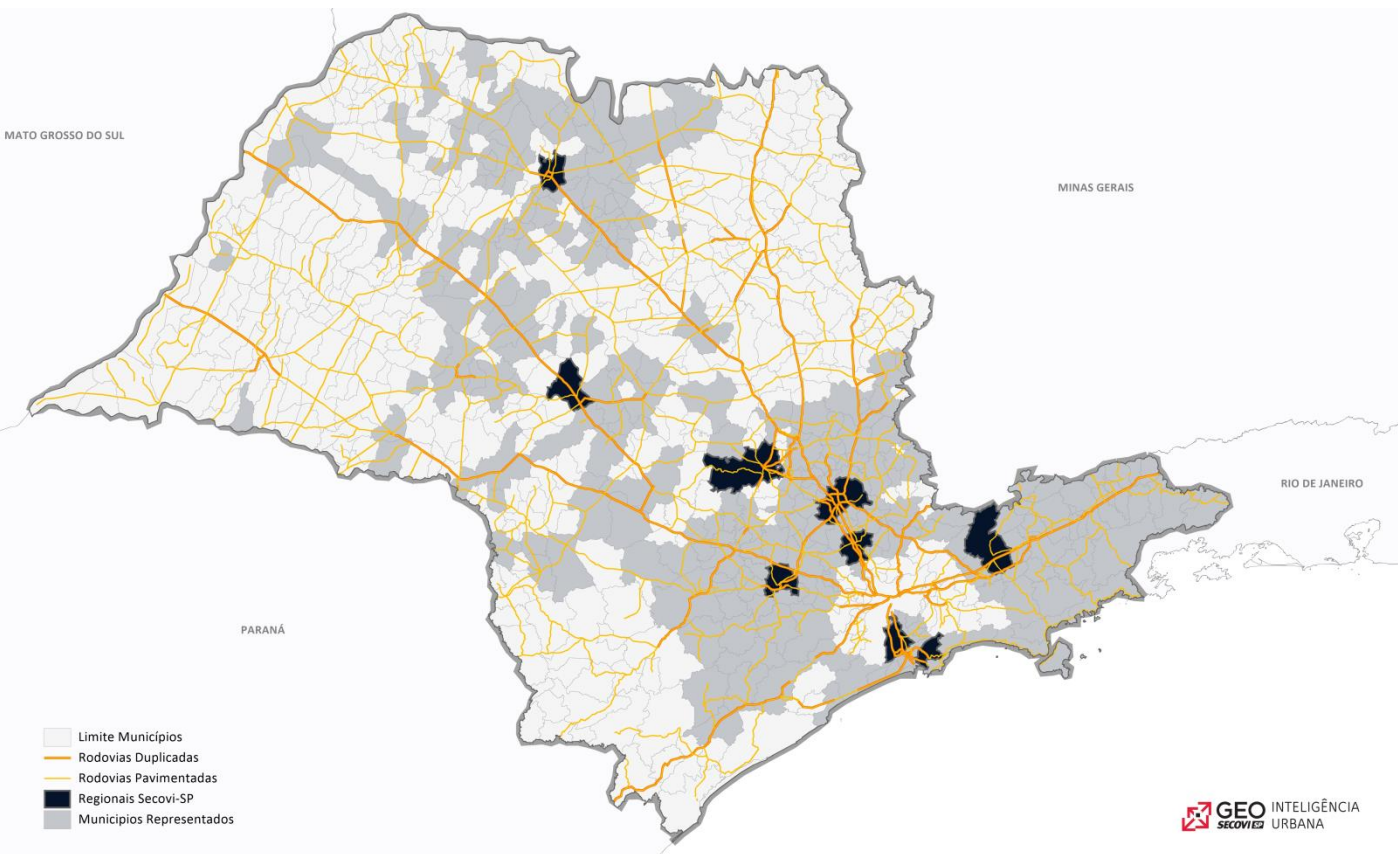
Oferta final – Outras cidades da RMSP



Mercado Imobiliário do Interior do Estado de São Paulo

Página: 99

Regionais e representantes do Secovi-SP

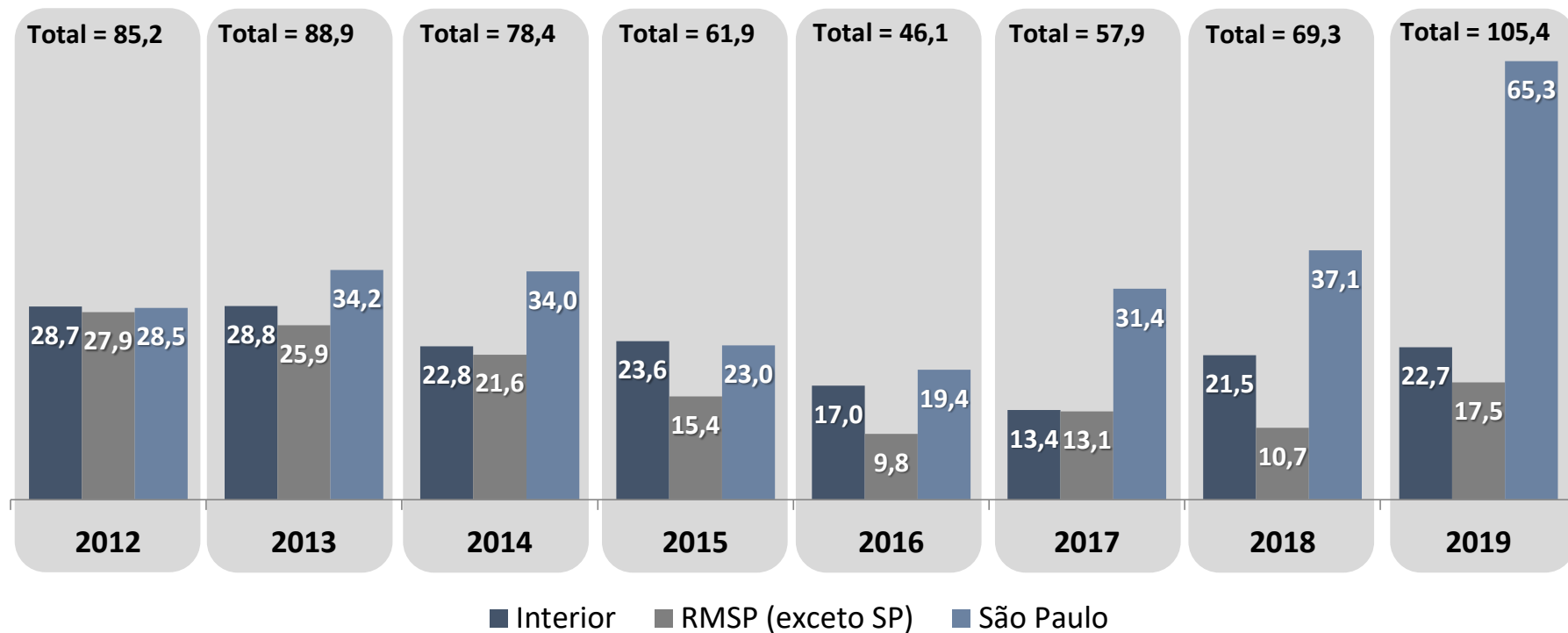


Regionais do Secovi-SP

- 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

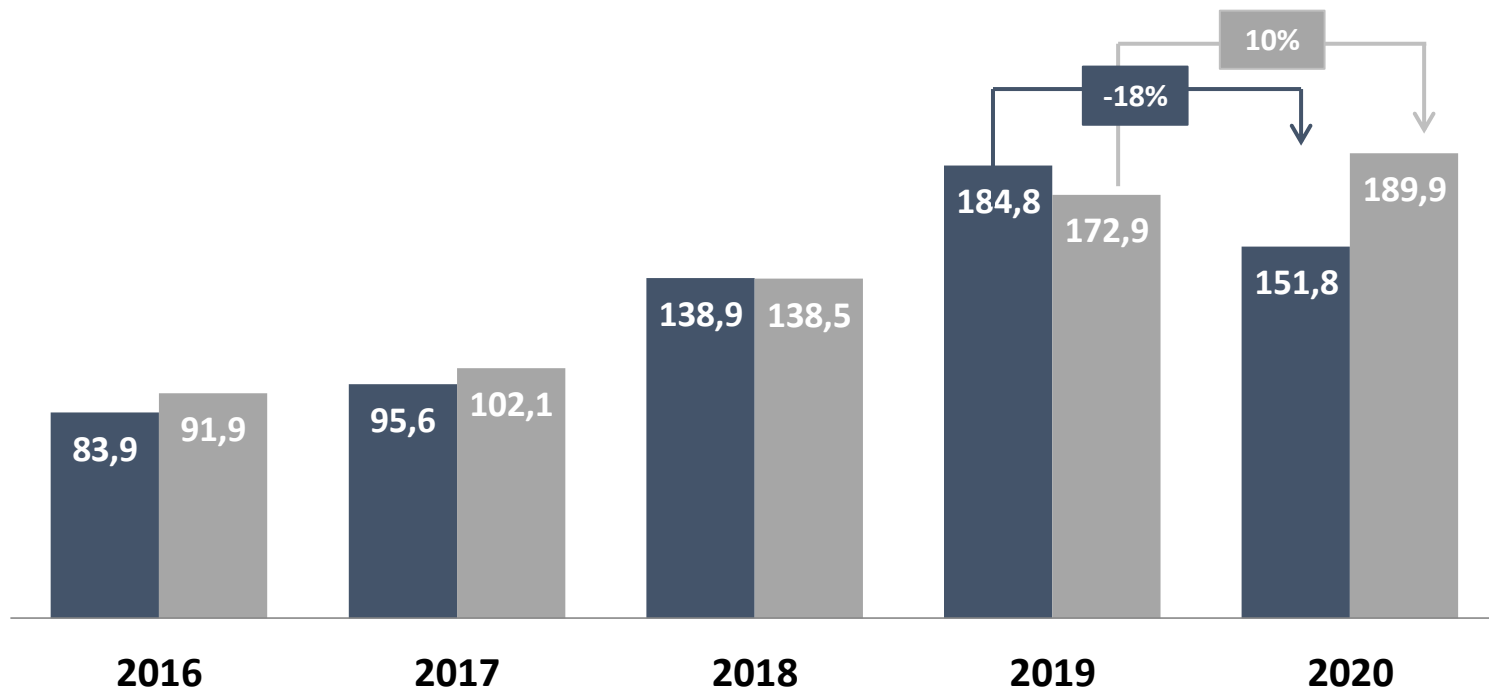
Em milhares de unidades por ano



Dados do Mercado Imobiliário Nacional

Página: 153

Unidades residenciais lançadas e vendidas – Em mil unidades



■ unidades lançadas

■ Unidades Vendidas

Oferta final disponível

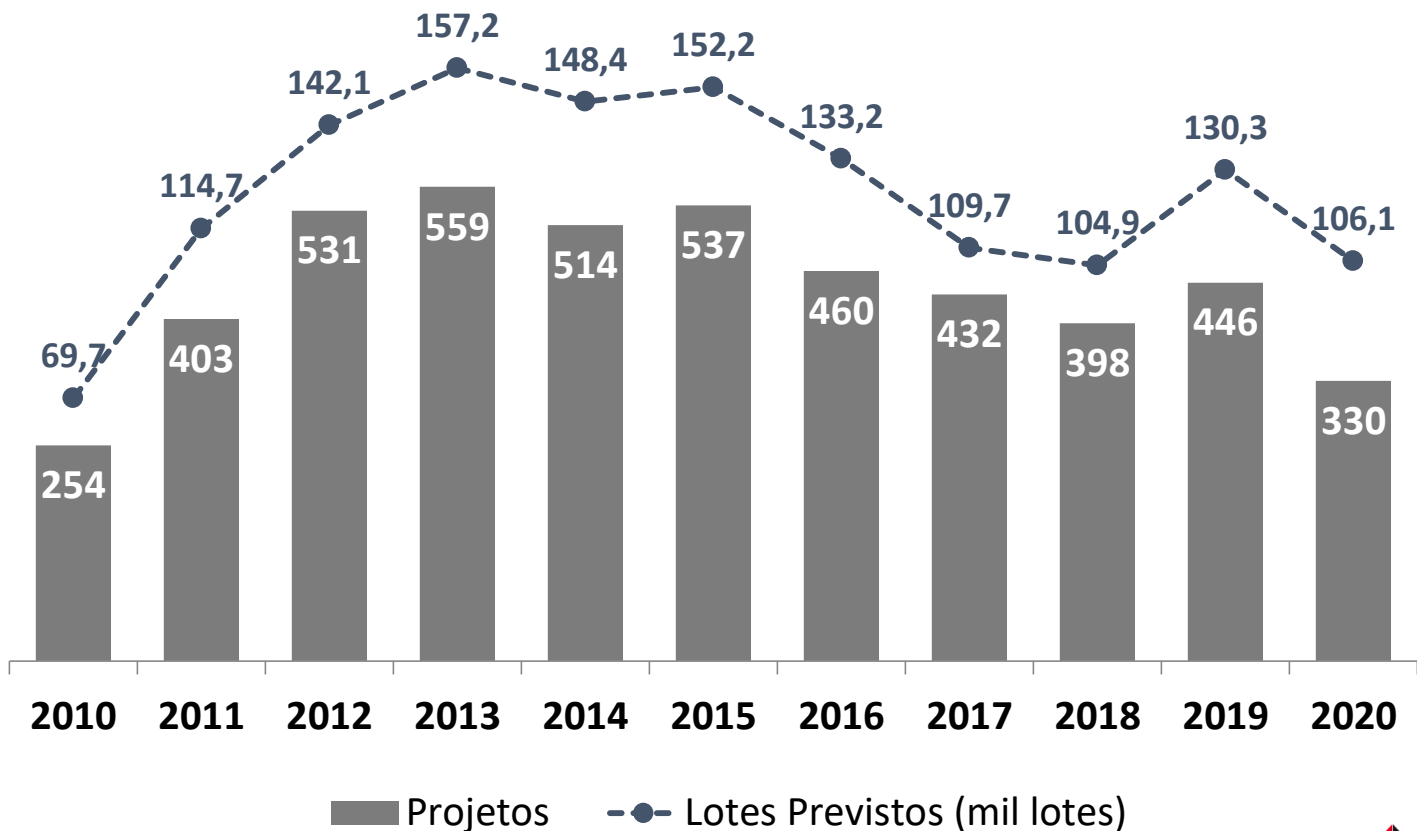
Oferta final disponível – Imóveis residenciais novos por região

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%
Total	187.836	174.898	162.957	157.304	164.786	4,8%	-12,3%

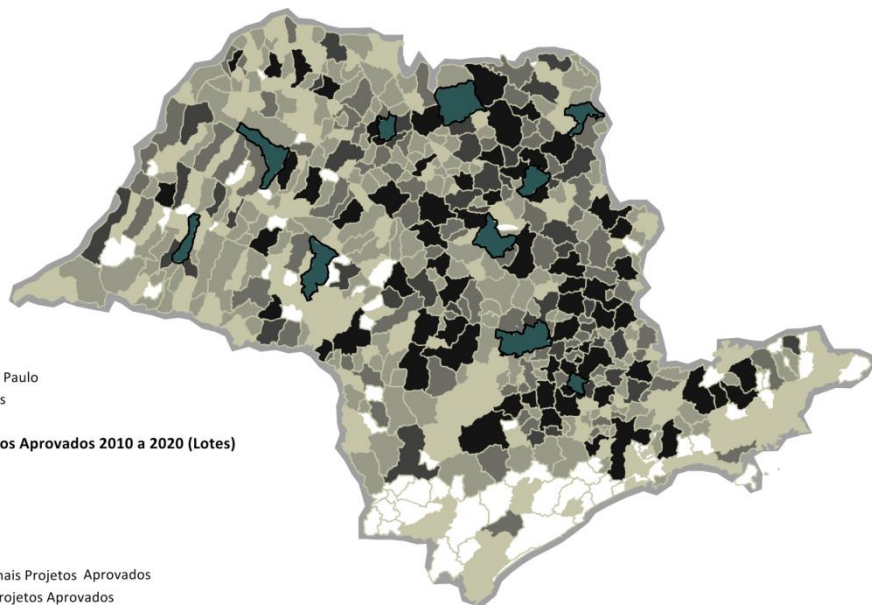
GRAPROHAB

Página: 159

Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB



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

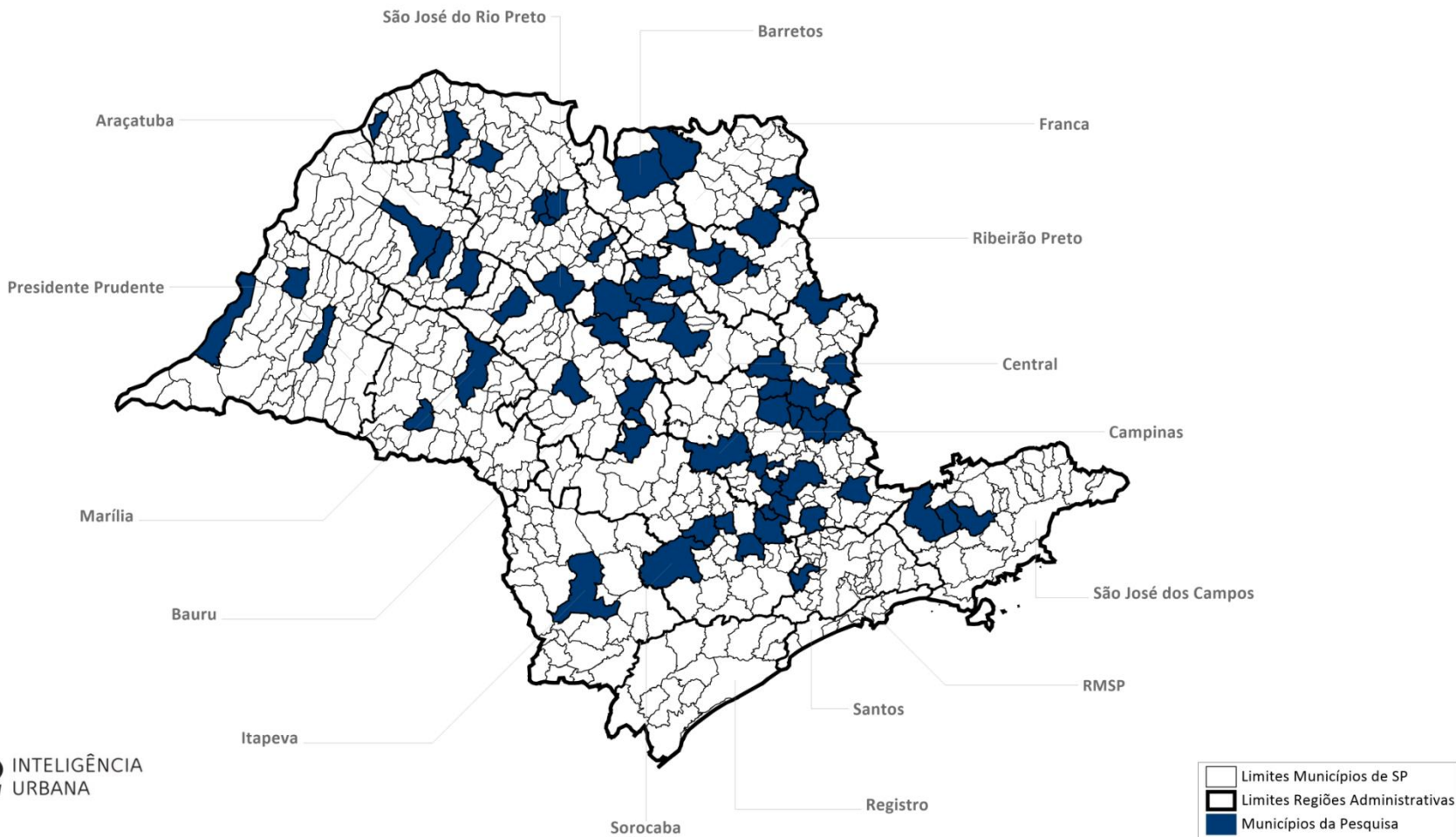


Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	107	55.486	4,05%
Ribeirão Preto	62	24.506	1,79%
Piracicaba	63	22.180	1,62%
Indaiatuba	43	20.884	1,53%
Marília	42	18.192	1,33%
Franca	45	17.741	1,30%
Barretos	41	17.550	1,28%
Araraquara	40	17.349	1,27%
Presidente Prudente	43	17.023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

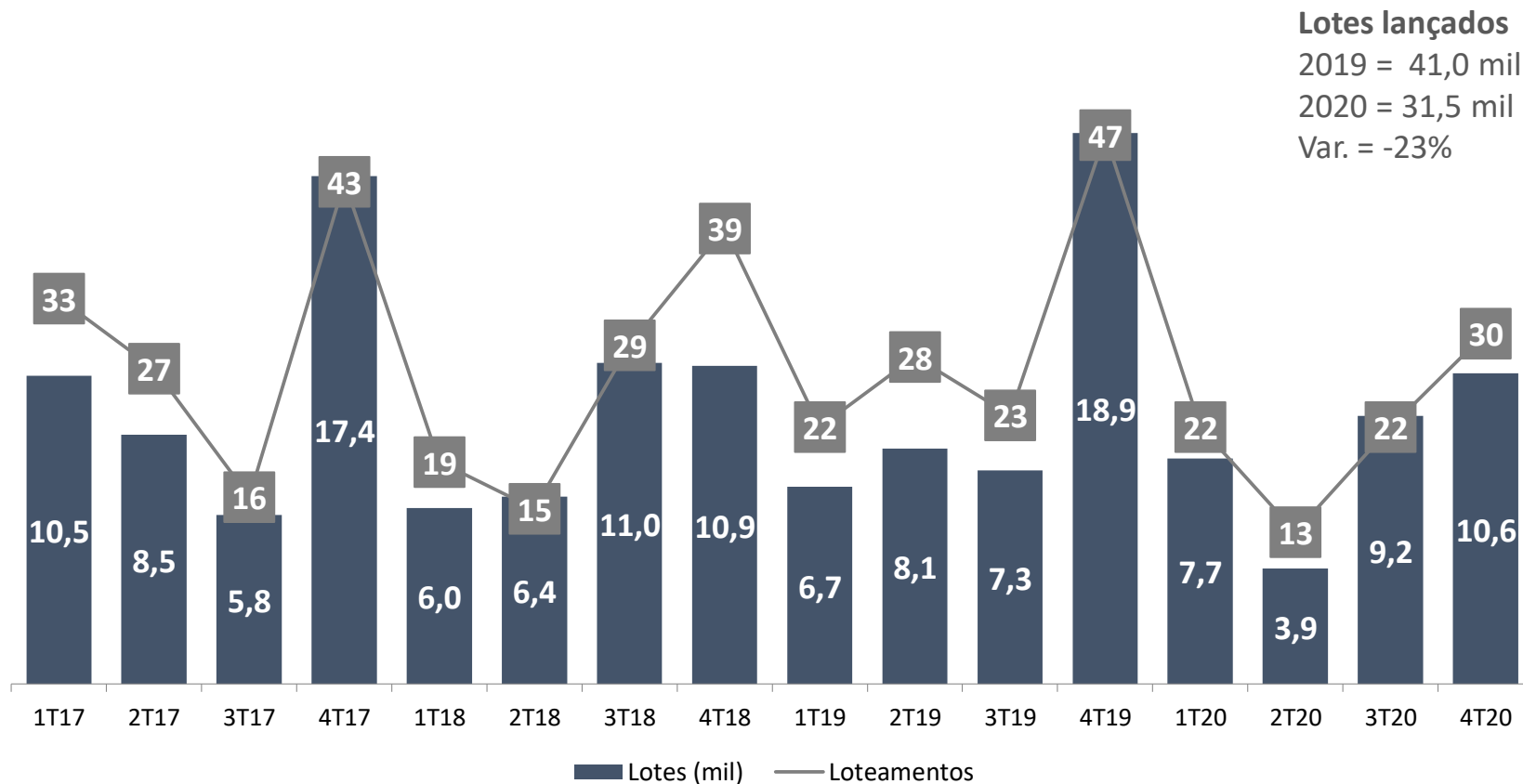
Pesquisa de Loteamentos

Página: 169

Mapa das 65 cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa

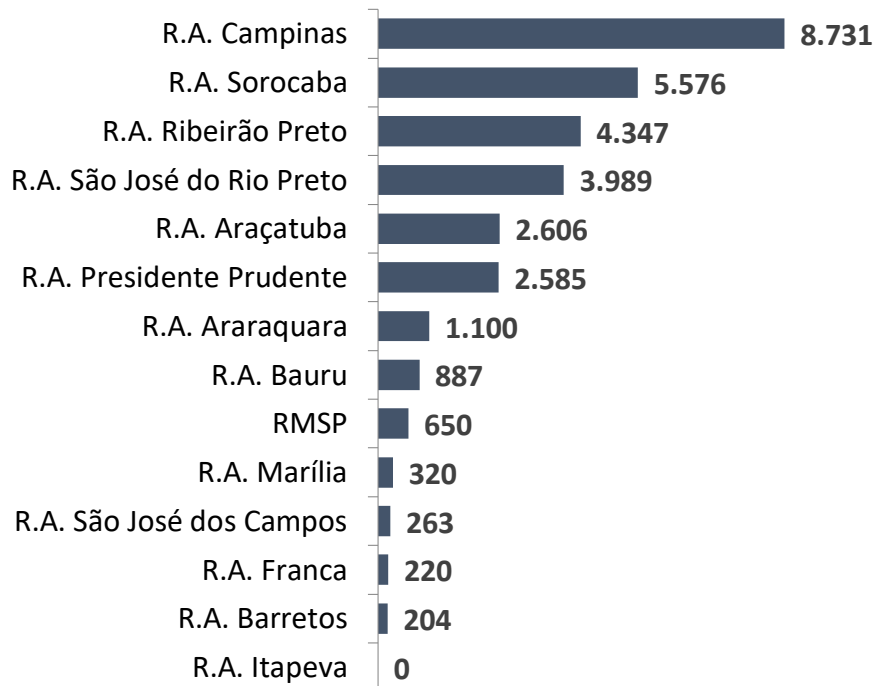


Loteamentos lançados nas cidades pesquisadas

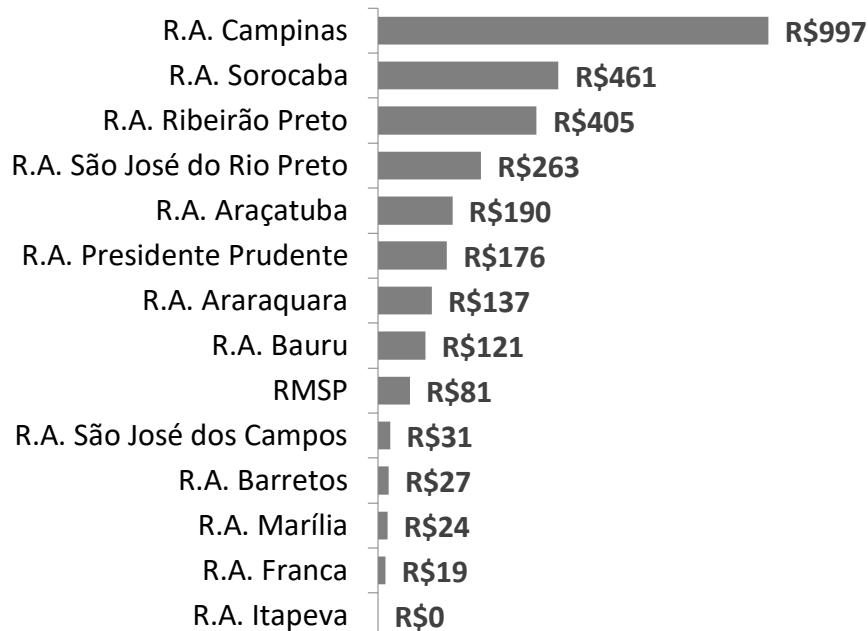


Número de lotes e VGL lançados por Região Administrativa - 2020

Lotes lançados



VGL (em milhões)



Lotes comercializados por trimestre

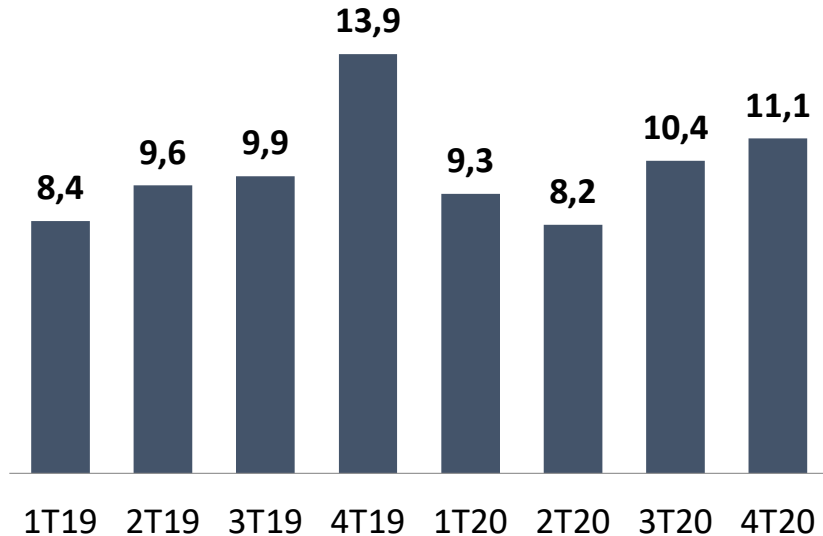
Lotes Comercializados (mil)

Lotes vendidos

2019 = 41,7 mil

2020 = 39,0 mil

Var. = -6%



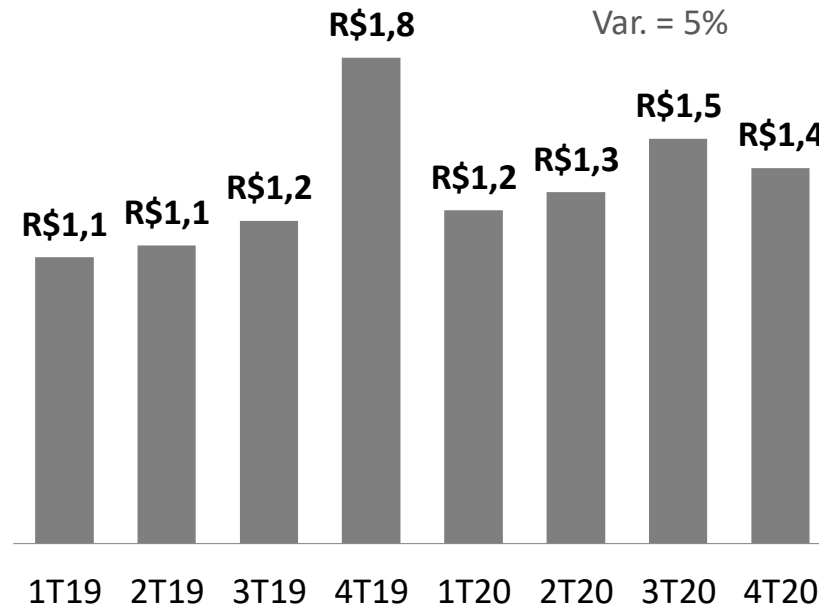
VGV (R\$ bilhão)

VGV

2019 = R\$ 5,2 Bi

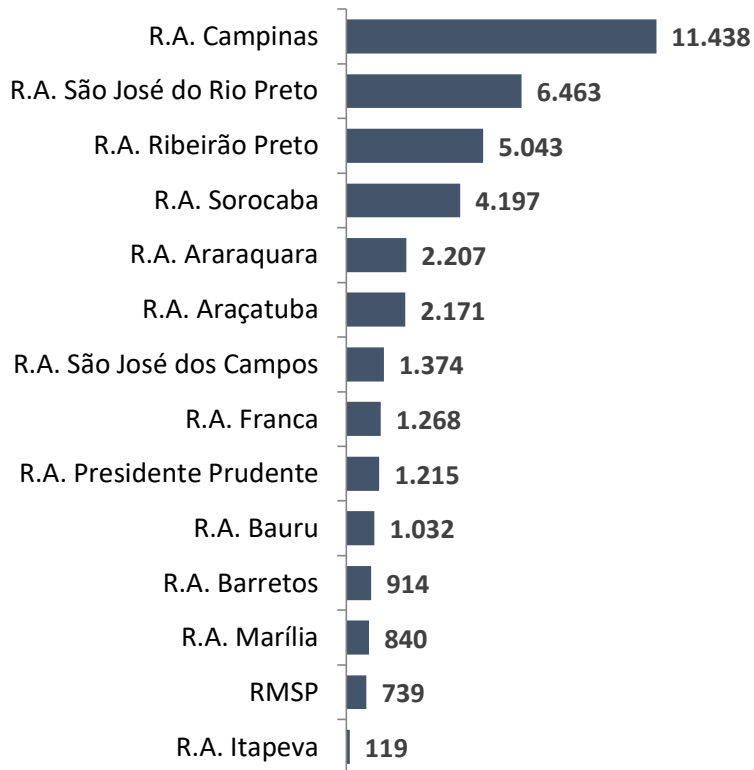
2020 = R\$ 5,5 Bi

Var. = 5%

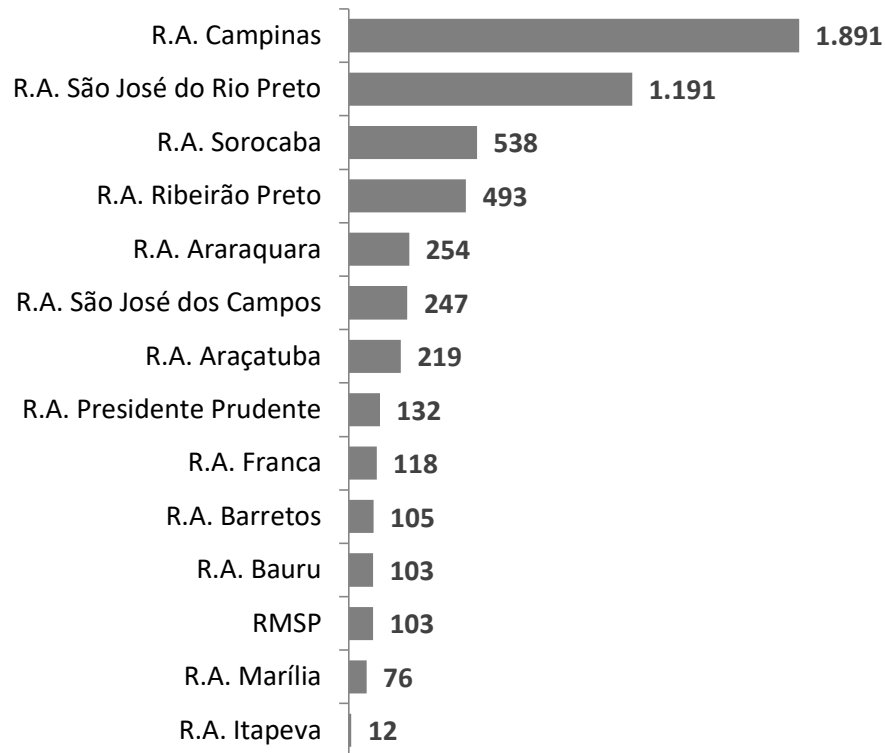


Número de lotes comercializados por Região Administrativa - 2020

Lotes vendidos



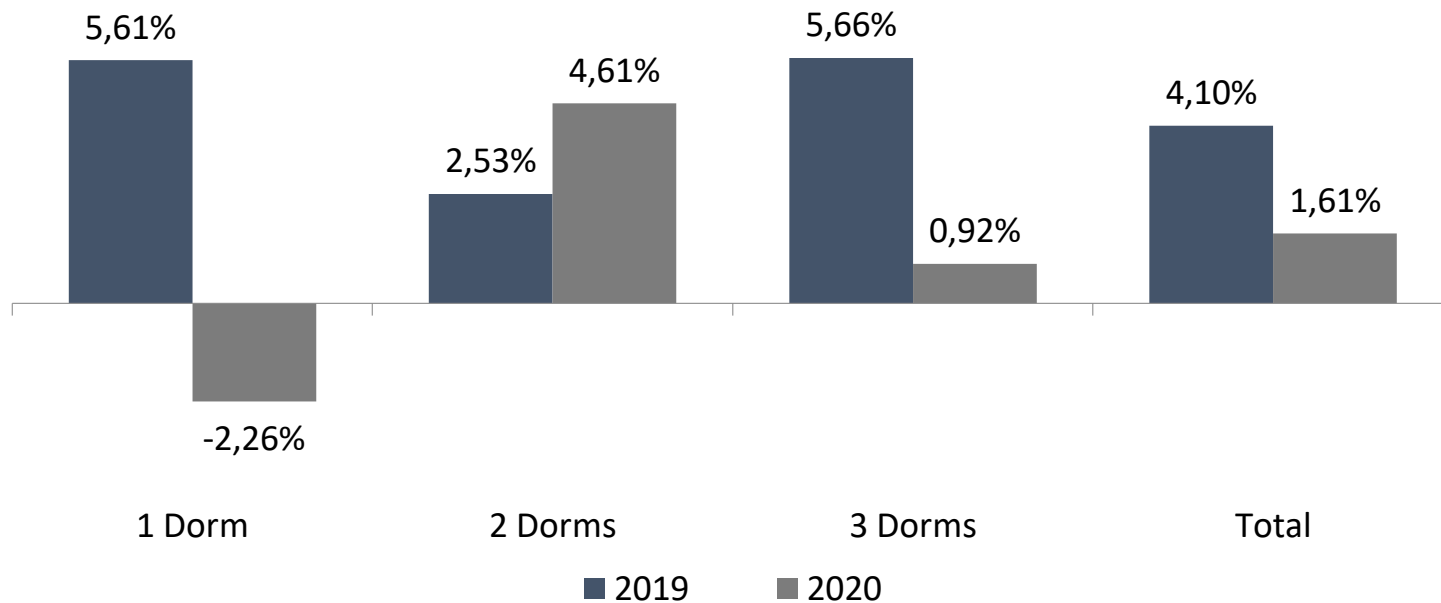
VGV (em milhões)



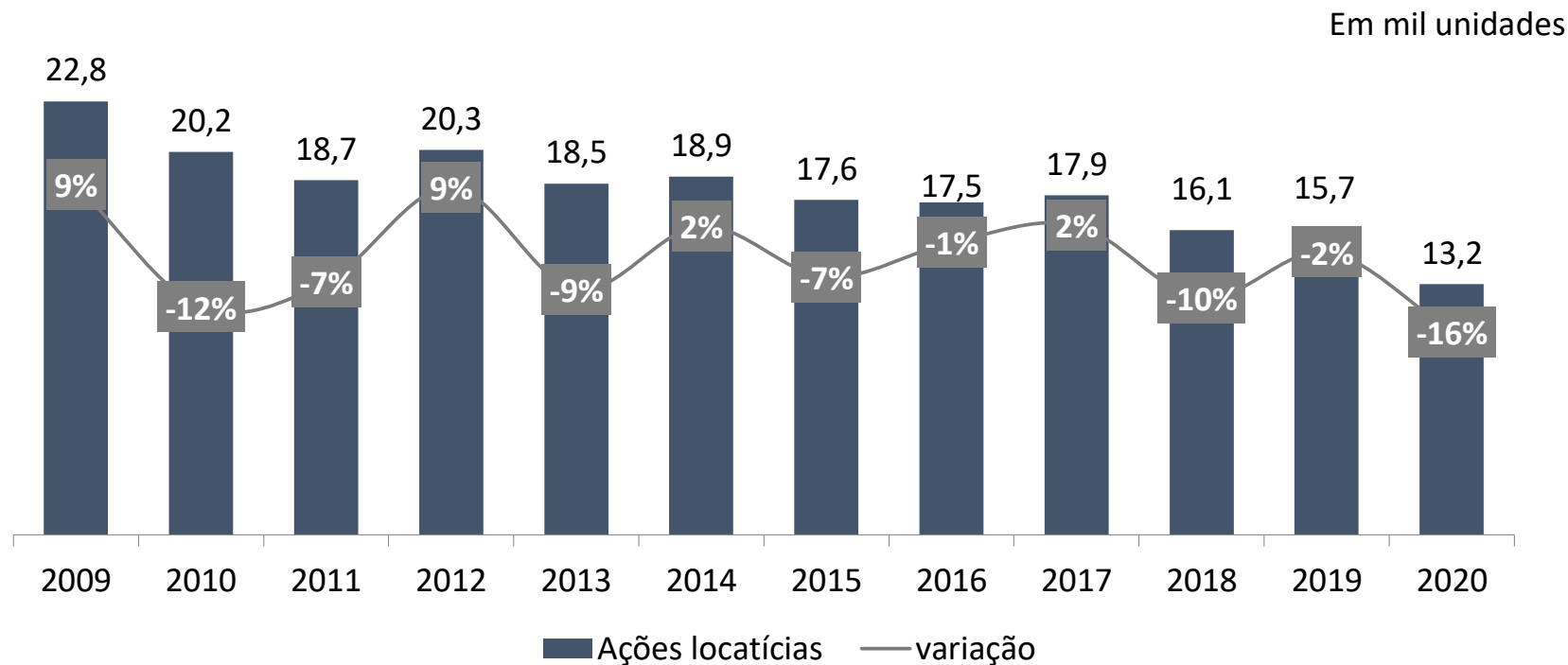
Locação Residencial na Cidade de São Paulo

Página: 177

Varição % acumulada no ano dos aluguéis residenciais



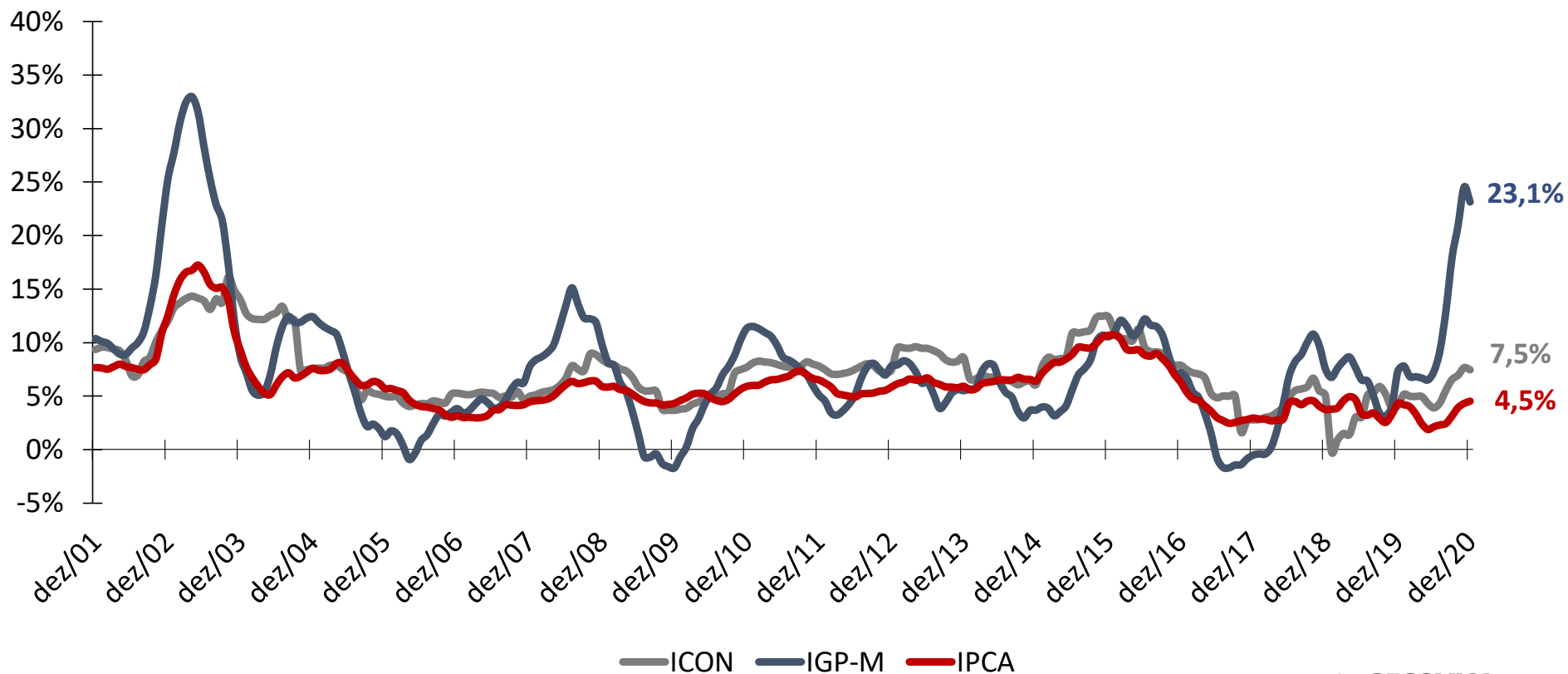
Evolução das ações locatícias por ano



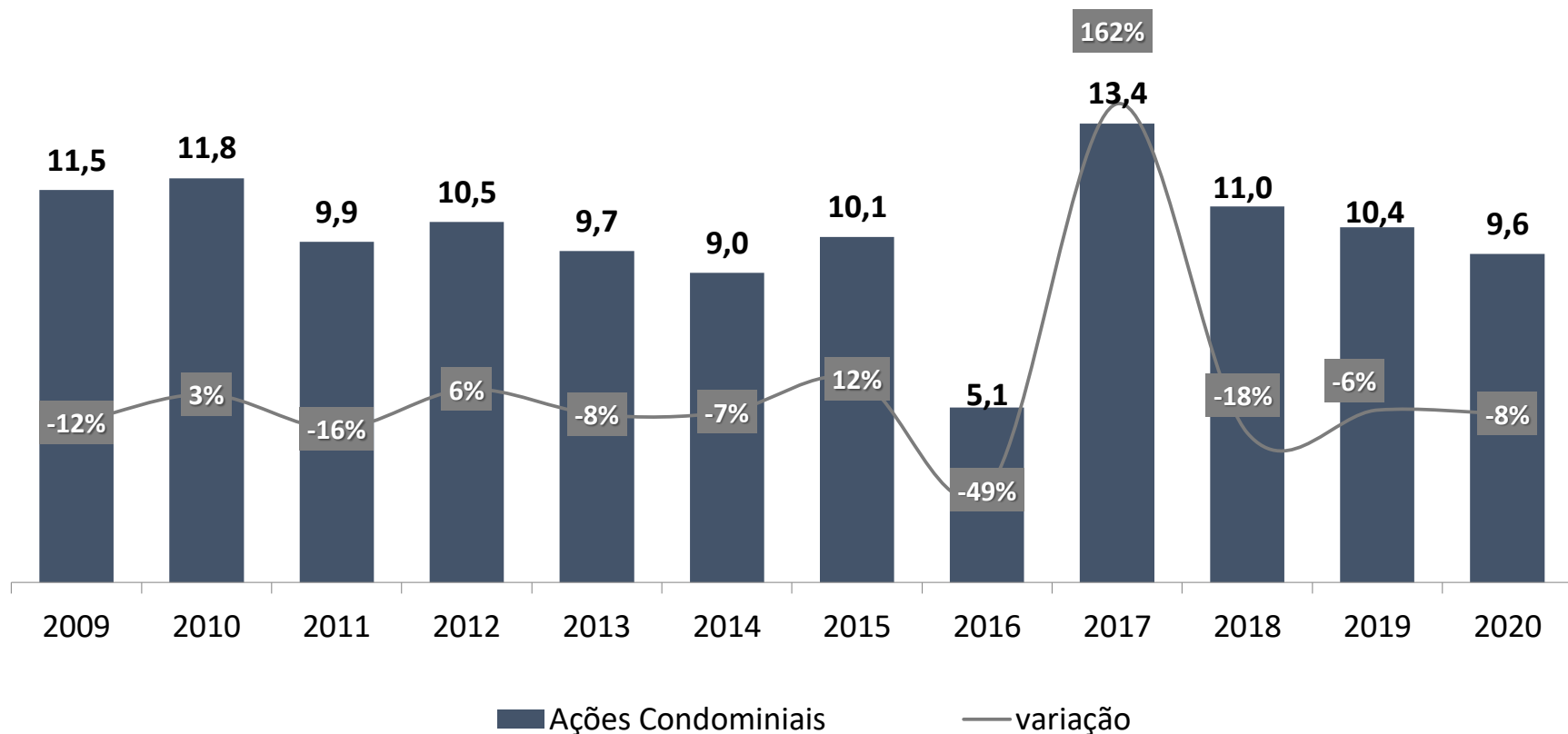
Condomínios

Página: 189

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



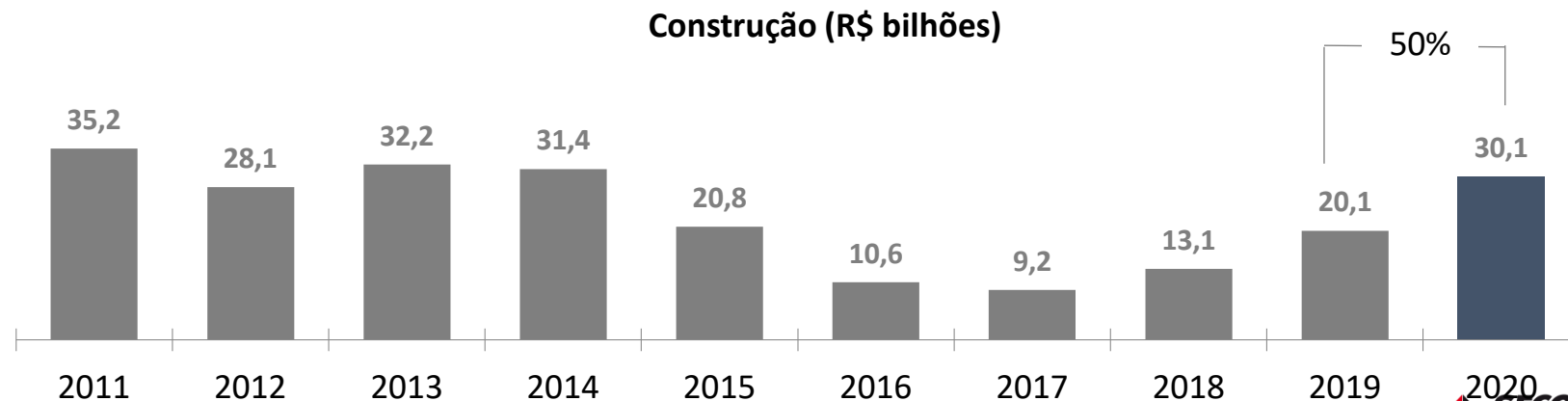
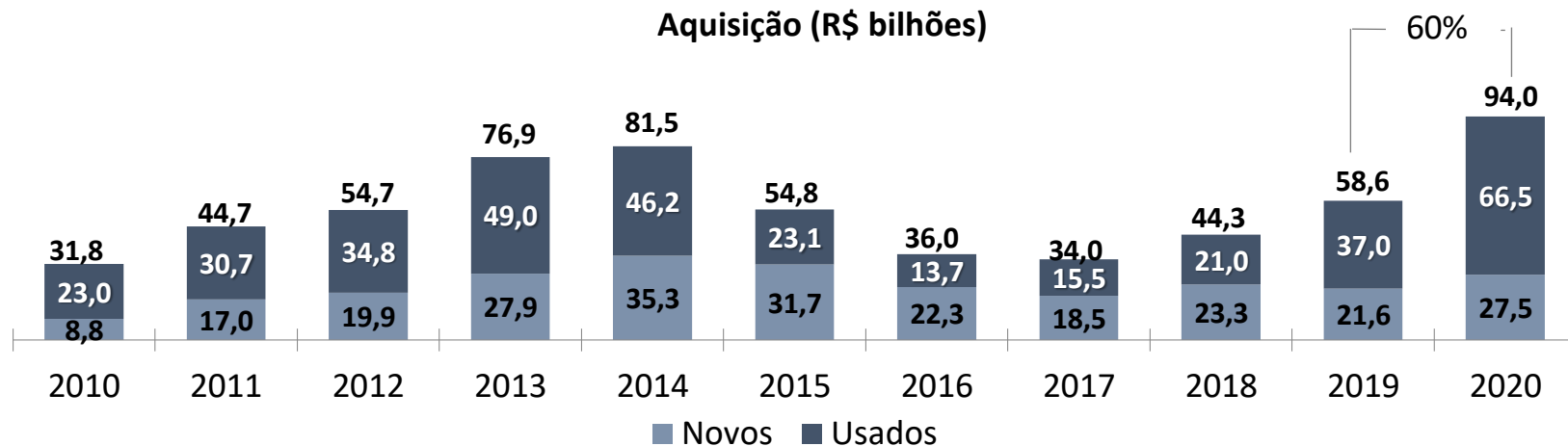
Evolução das ações condominiais (em milhares)



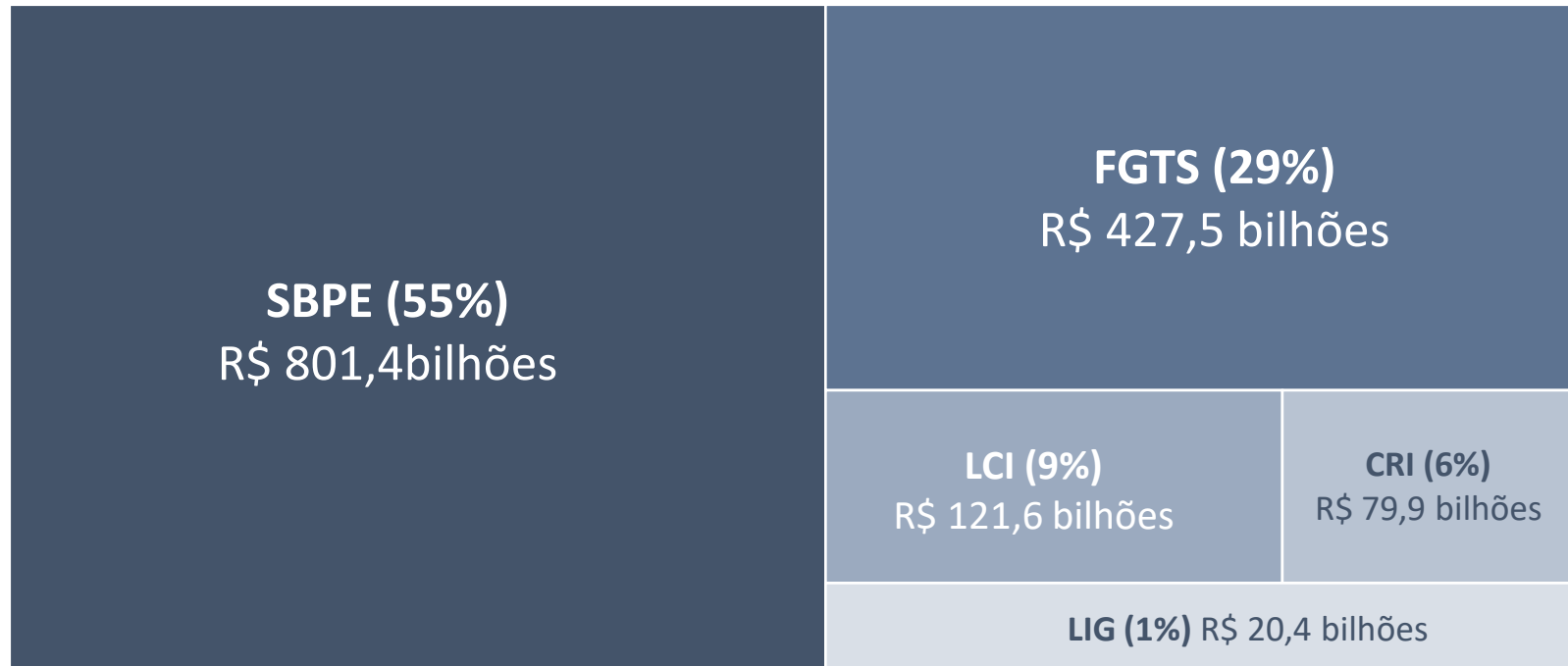
Financiamento Imobiliário

Página: 193

Financiamento Imobiliário - SBPE

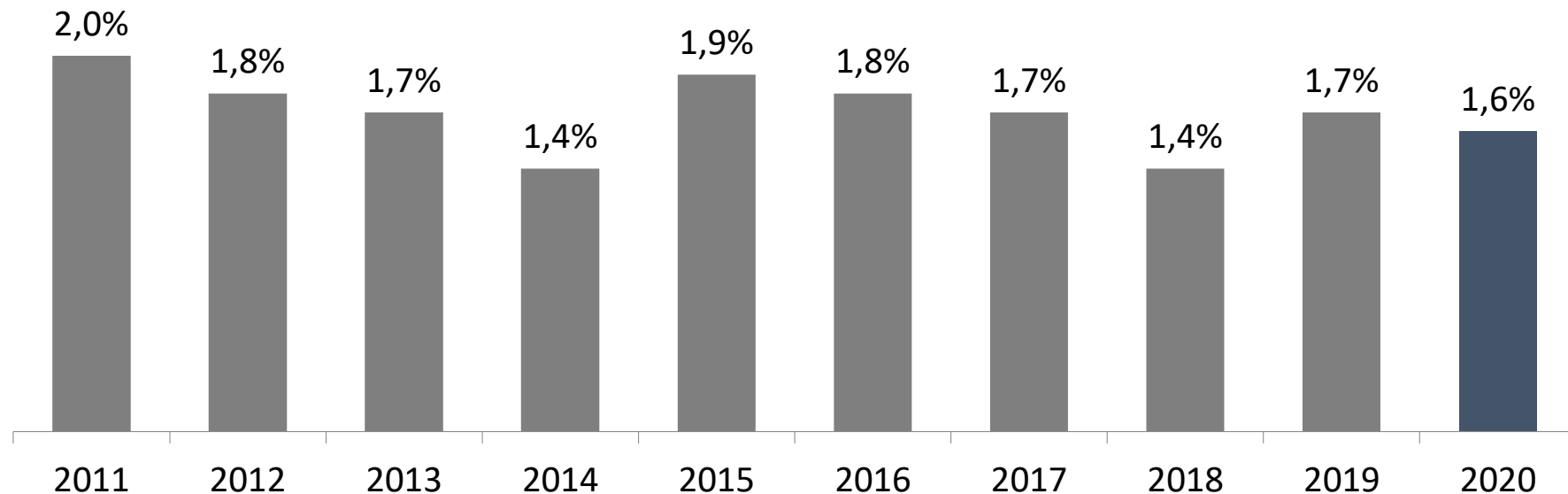


Estrutura de Funding: R\$ 1.451 bilhões em dez/2020



Inadimplência – Financiamentos Imobiliários SBPE

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



Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

