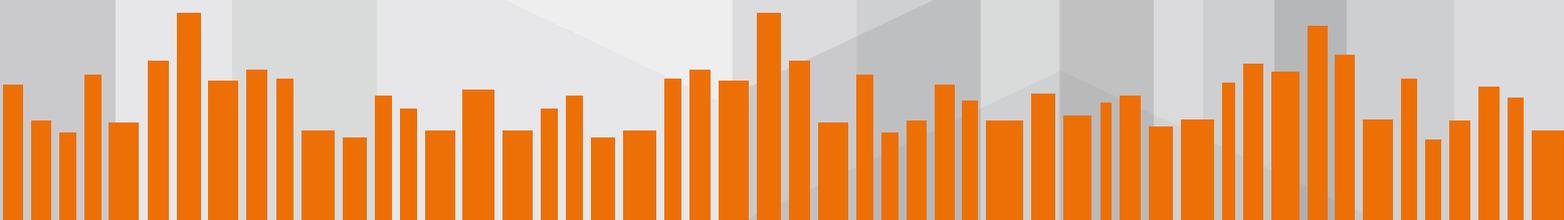


ANUÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 2021

DADOS DE LANÇAMENTOS E VENDAS DE IMÓVEIS NOVOS NACIONAIS, DA CAPITAL, REGIÃO METROPOLITANA E DO INTERIOR DO ESTADO DE SÃO PAULO. INFORMAÇÕES DE PROJETOS APROVADOS, LOCAÇÃO, CONDOMÍNIOS, LOTEAMENTOS, FINANCIAMENTOS E INTELIGÊNCIA DE MERCADO.



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



AGRADECIMENTO

O Secovi-SP agradece a todos que, ao longo do ano, contribuíram com sugestões para a elaboração e o aperfeiçoamento das informações produzidas e consolidadas pelo departamento de Economia e Estatística da entidade e que tornaram possível a publicação deste Anuário do Mercado Imobiliário 2021.

Especial agradecimento às empresas que responderam as pesquisas mensais e àquelas que se reúnem habitualmente para debater questões relevantes do setor nas reuniões de Inteligências de Mercado.

E também à Atlas Schindler, que patrocina mais esta edição do Anuário do Mercado Imobiliário 2021.



ÍNDICE

07 PALAVRA DO PRESIDENTE

09 PALAVRA DO ECONOMISTA-CHEFE

13 ECONOMIA

31 MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO

63 PROJETOS APROVADOS

75 ESTUDOS DO GEOSCOVI

89 MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (RMSP)

111 MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR DO ESTADO DE SÃO PAULO

145 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

151 GRAPROHAB

161 PESQUISA DE LOTEAMENTO

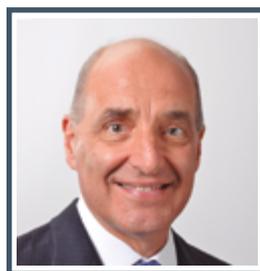
169 LOCAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

181 CONDOMÍNIOS

185 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

197 GLOSSÁRIO

205 FICHA TÉCNICA



BASILIO JAFET

Juros baixos, ampla oferta de crédito, ressignificação do imóvel em razão da pandemia são alguns dos fatores, senão os principais, que impulsionaram o mercado imobiliário nos últimos dois anos.

A manutenção das atividades da construção durante o período de distanciamento social também foi fundamental para consolidar o processo de recuperação do setor iniciado em 2019.

Em 2021, mesmo diante da insegurança provocada por uma nova onda de contaminação de Covid-19, que foi controlada pelo avanço da vacinação, o mercado imobiliário apresentou desempenho surpreendente.

O ambiente macroeconômico proporcionou as condições necessárias para garantir o atendimento da demanda por moradia nos mais diversos segmentos e faixas de renda. Não fossem as restrições urbanísticas na capital paulista e em diversos municípios, os empreendedores teriam contribuído muito mais para reduzir o ainda elevado déficit habitacional brasileiro.

De qualquer forma, o setor imobiliário foi um ponto fora da curva. E se o ambiente político nacional tivesse sido um pouco diferente, certamente a maioria dos setores produtivos registraria melhor desempenho.

Mas fomos todos atingidos por ondas de incertezas. Dentre elas, a proposta de uma reforma do Imposto de Renda que ninguém desejava; o desrespeito ao teto de gastos públicos (PEC dos Precatórios); a não realização de reformas estruturais; a inadequação da legislação urbana; e a falta de uma agenda com diretrizes para o futuro do País.

Sem contar o conflito entre os poderes constituídos, causando desnecessária instabilidade. Por sorte, prevaleceu o bom senso.

Como se pode observar, 2021 foi uma jornada e tanto. Entre sustos e sobressaltos, o mercado imobiliário se manteve firme, atravessou os momentos adversos e cumpriu seu papel, ofertando moradia, gerando emprego, renda e dignidade à população.

O resultado desta trajetória está expresso e pode ser conferido nas páginas a seguir. Em sua sétima edição, o Anuário do Mercado Imobiliário se consolida como importante instrumento de inteligência imobiliária e rica fonte de consulta para empresários, investidores e demais players do setor. Além disso, pode ser utilizado pelas autoridades governamentais como valioso subsídio na adoção de políticas públicas.

A publicação se soma às iniciativas do Secovi-SP focadas na melhoria do ambiente de negócios, no fomento da economia, no adequado desenvolvimento das cidades, na redução das desigualdades sociais e na qualidade de vida da sociedade. Boa leitura.

Presidente do Secovi-SP, a Casa do Mercado Imobiliário durante a gestão 2019-2022



CELSO PETRUCCI

Em 2021, o mundo encarou o segundo ano sob os efeitos da pandemia de Covid-19, com consequências como inflação mundial, desbastecimento de produtos e matérias-primas etc. Porém, com o avanço da imunização e o aprofundamento de estudos sobre o coronavírus, a retomada das atividades econômicas passou a ocorrer de forma gradativa.

A despeito dos sinais de retração nos indicadores econômicos, que já podíamos vislumbrar no final do ano, os números do setor foram positivos, o que significa não só a produção e a entrega de moradias, como também a geração de emprego e renda.

Esses e outros dados que compõem o cenário macroeconômico e influenciam o ambiente de negócios são apresentados nesta sétima edição do Anuário do Mercado Imobiliário. A publicação conta com análise completa dos indicadores de mercado, trazendo em detalhes as características dos diversos produtos, como tipologia, metragem, região, entre outras informações.

Na cidade de São Paulo, o mercado manteve o bom desempenho observado desde 2019, e atingiu um total de 81,8 mil unidades residenciais lançadas e 66,1 mil unidades comercializadas em 2021. Unidades enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela alavancaram o mercado, com participação superior a 40% nos lançamentos e acima de 50% em vendas. Imóveis de 2 dormitórios, econômicos e compactos se destacaram, sendo os mais compatíveis com o poder de compra e a demanda da população.

Vale destacar que, além de atender a demanda por habitação das famílias de menor poder aquisitivo, o programa CVA contribui para gerar empregos e renda, fazendo a economia girar.

Os dados do mercado nacional também estão inseridos no Anuário, e apontam diferenças entre as regiões, algumas delas com características peculiares. Os números mostram, por exemplo, presença mais significativa de unidades do Casa Verde Amarela no Nordeste do que no Sul.

O volume de financiamentos imobiliários apresentou crescimento significativo, refletindo e confirmando o bom desempenho do setor apontado pelos indicadores do Secovi-SP.

Crédito abundante, aumento da demanda em função da ressignificação da casa própria durante a pandemia, taxa de juros no menor patamar da história e inflação controlada formaram o ambiente adequado para o mercado. Também contribuíram fatores como as mudanças dos arranjos familiares (casamentos e divórcios) e o interesse de investidores por imóveis.

A construção civil apresentou importante crescimento no PIB em 2021, depois de um longo período de quedas sucessivas. Mas enfrentou questões como a pressão nos preços dos insumos e o aumento da taxa de inflação, que extrapolou a meta definida pelo Banco Central, o Bacen. Para conter o avanço da inflação, o Comitê de Política Monetária voltou a promover reajustes consecutivos na taxa básica de juros (Selic), levando aos poucos os bancos a elevarem as taxas do crédito imobiliário.

O cenário para 2022 se mostra desafiador. Apesar da expectativa favorável quanto ao combate à pandemia, o controle da inflação é questão prioritária. A queda do poder de compra da população e o aumento dos juros exigirão maior esforço dos empreendedores. Para ajudar na tomada de decisão, é fundamental ter à disposição informações sobre inteligência de mercado.

É com este objetivo que apresentamos a presente publicação, cujo conteúdo contempla um amplo diagnóstico do mercado imobiliário, elaborado com base em pesquisas, estudos e sondagens elaboradas pelo Secovi-SP e por meio de parceria com entidades do setor. Aproveite.

Celso Petrucci é economista-chefe do Secovi-SP



Movemos mais de 1,5 bilhão de pessoas por dia em todo mundo.
Vidas, histórias e emoções que viajam com a gente.

Mais de 237 mil equipamentos no Brasil

150 Postos de Atendimento por todo País

Mais de 148 anos de história

Presente em mais de 100 países

Toda a estrutura, tecnologia e experiência necessárias para oferecer a cada passageiro viagens seguras e confortáveis. Embarque num Atlas Schindler e boa viagem!



www.schindler.com.br • 0800 055 1918



Atlas Schindler

ECONOMIA



ATIVIDADE ECONÔMICA - BRASIL

PIB ANUAL - BRASIL

O PIB (Produto Interno Bruto) a preços de mercado do Brasil cresceu 4,6% em 2021, comparativamente a 2020. Sob a ótica da produção, o destaque foi dos impostos sobre produtos, que aumentou 6,4%, frente a setores como Serviços (4,7%), Indústria (4,5%) e Agropecuária (recoo de 0,2%). Dentre os impostos, a maior contribuição, em volume, foi do ICMS (Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), com participação de 51,5% no total e crescimento de 5,4%.

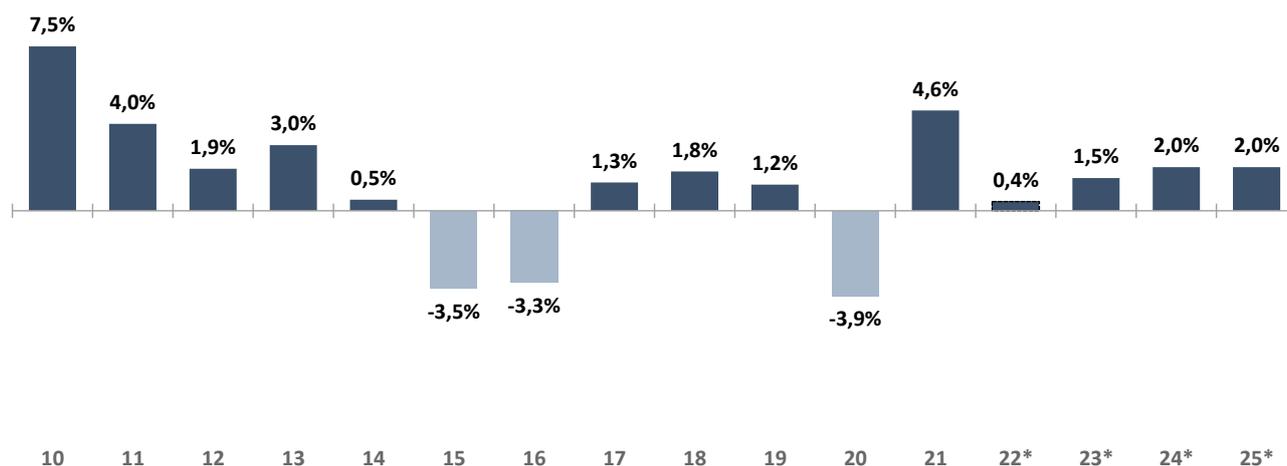
Os subsetores que apresentaram as maiores taxas de crescimento foram os de informação e comunicação (12,3%), transporte, armazenagem e correio (11,4%), construção (9,7%), outras atividades de serviços (7,6%) e comércio (5,5%). O setor de agropecuária apresentou redução de 0,2%, enquanto o de eletricidade e gás, água, esgoto e atividade de gestão de resíduos caiu 0,1%. O fraco desempenho da agropecuária decorreu, principalmente, das condições climáticas, como seca e geadas, que afetaram algumas safras.

Apesar das dificuldades decorrentes da pandemia de Covid-19 em 2020, que fizeram o PIB recuar 3,9%, era aguardada uma recuperação da economia. O crescimento em 2021 praticamente anula a recessão do período anterior.

Em termos de valores, o PIB de 2021 totalizou R\$ 8,68 trilhões, dos quais, R\$ 7,39 trilhões são referentes ao Valor Adicionado a preços básicos, e R\$ 1,29 trilhão relativos aos Impostos sobre Produtos líquidos de subsídios. Considerando o valor adicionado por atividades, a agropecuária contribuiu com R\$ 598,1 bilhões, a indústria com R\$ 1.636,8 bilhão e serviços com R\$ 5.154,0 bilhões.

PIB do Brasil – Taxa de crescimento no ano

*previsão relatório Focus (04/03/2022)



Fonte: IBGE

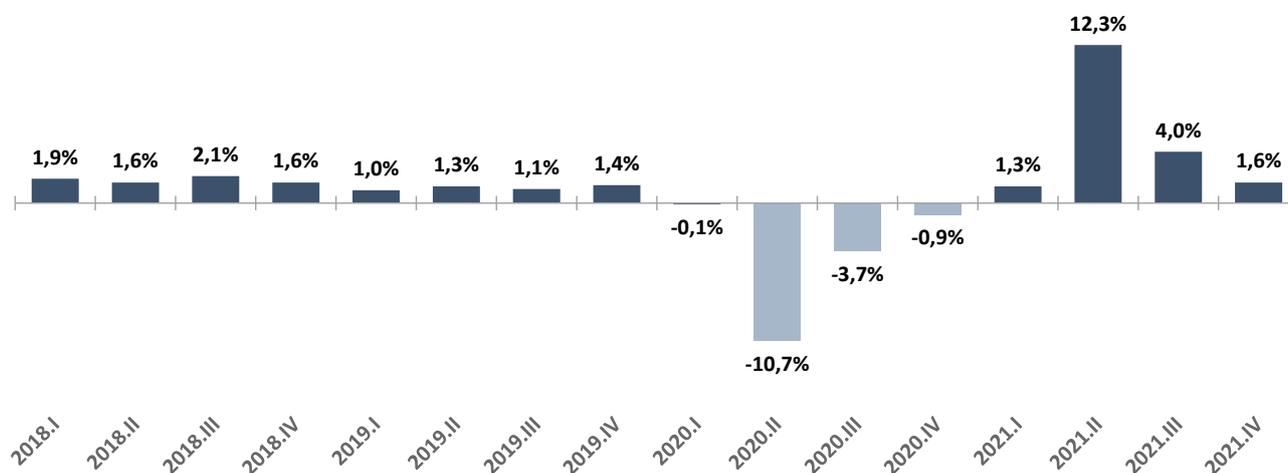
PIB TRIMESTRAL

Na comparação do PIB trimestral de 2021 e de 2020, a maior variação positiva foi percebida no segundo trimestre, com variação de 12,3%. Este crescimento deve-se à comparação com uma base inferior, pois, no segundo trimestre de 2020, o PIB recuou 10,7%. A maior influência positiva foi, principalmente, da indústria, com crescimento no período de 1,3%.

No último trimestre de 2021, o PIB cresceu 1,6% em relação a igual período do ano anterior, configurando o quarto resultado positivo consecutivo, o que representou uma inversão de cenário, visto que 2020 registrou resultados negativos, considerando a mesma base de comparação.

PIB do Brasil

Variação em volume em relação ao mesmo trimestre do ano anterior - %



Fonte: IBGE

PIB DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

No setor de Serviços, está contido o subsetor das Atividades Imobiliárias, que engloba os aluguéis de imóveis comerciais e residenciais, além da comercialização e da administração de imóveis.

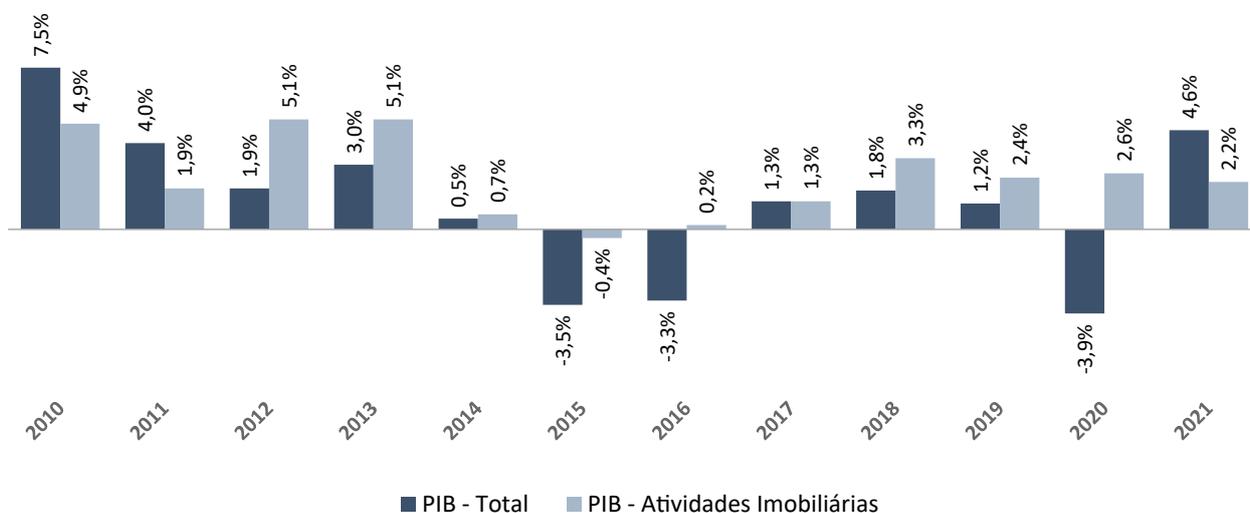
De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a atividade Aluguel de Imóveis é classificada em aluguel efetivo e aluguel imputado. O primeiro computa os valores de aluguéis efetivamente pagos pelos inquilinos. O segundo refere-se à estimativa do valor de aluguel para os outros imóveis (valor do aluguel que o proprietário receberia do imóvel em que vive, caso estivesse alugado).

O aluguel imputado é necessário porque os imóveis residenciais próprios geram serviços de habitação para seus proprietários e, como o PIB abrange toda a produção e a prestação de serviços, é necessário estimar um valor de aluguel para esses imóveis. O aluguel imputado corresponde a aproximadamente 70% da produção total de aluguel de imóveis. Aluguel de imóveis (efetivo + imputado), por sua vez, responde por quase 95% da produção das atividades imobiliárias.

As atividades imobiliárias são os subsetores mais resilientes da economia, pois, mesmo em cenários mais difíceis, costumam apresentar crescimento. No ano de 2021 houve crescimento de 2,2%.

PIB das atividades imobiliárias

Taxa acumulada no ano - Variação em relação ao ano anterior



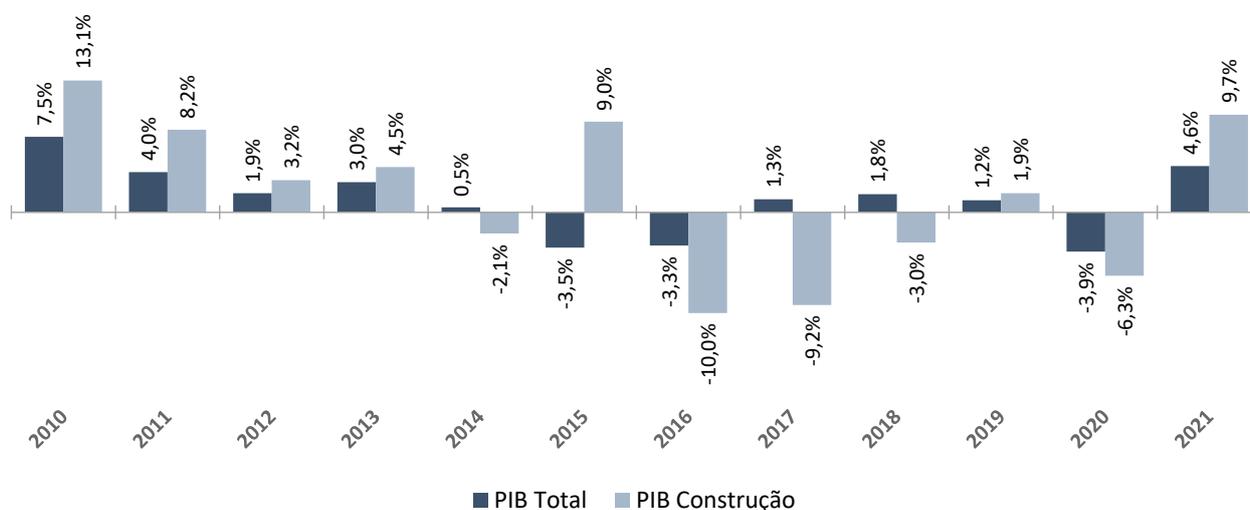
Fonte: IBGE

PIB DA CONSTRUÇÃO

Incorporação, construção de edifícios e infraestrutura fazem parte do subsetor da Construção que, por sua vez, compõe o setor da Indústria no PIB, sob a ótica da produção. De acordo com o relatório do IBGE, a Construção demonstrou bom desempenho em 2021, com crescimento de 9,7%, após queda de 6,3% em 2020. O relatório também destaca o crescimento de 13,8% da ocupação no setor (segundo a PNAD contínua/IBGE) e de 8,1% dos insumos típicos da construção (segundo a PIM-PF/IBGE).

PIB da Construção

Taxa acumulada no ano - Variação em relação ao ano anterior



Fonte: IBGE

INFLAÇÃO

Em 2021, a inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) foi de 10,06%, acima da meta de 3,75% e do limite superior de 5,25% estabelecidos pelo CMN (Conselho Monetário Nacional).

Desde 1999, quando o regime de metas de inflação foi implantado no Brasil, foi a sexta vez que a inflação ficou fora do intervalo de tolerância. Nos anos de 2001, 2002, 2003, 2015 e 2021, a inflação superou o limite máximo estabelecido pelo CMN. Somente em 2017, a inflação ficou abaixo do limite inferior.

Sempre que a inflação ultrapassa os intervalos de tolerância da meta, o presidente do Banco Central (BC) emite uma carta aberta ao Ministério da Economia e ao presidente do CMN detalhando causas, providências para retorno aos limites e prazo esperado de retorno da inflação aos patamares desejados.

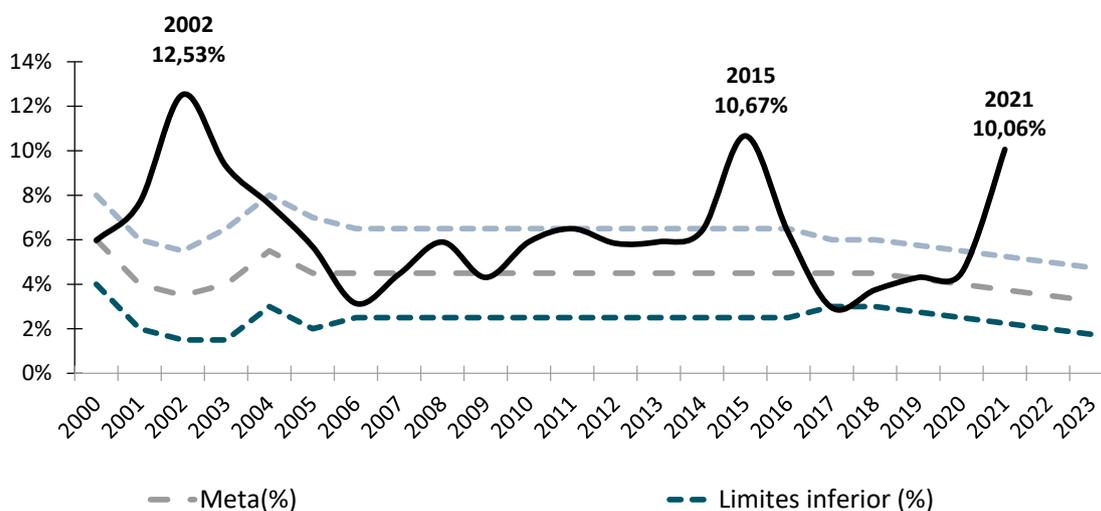
Segundo a última carta divulgada, as principais causas da inflação foram a forte elevação dos preços de bens transacionáveis em moeda local, o aumento da tarifa de energia elétrica, em virtude da escassez hídrica (bandeira vermelha), os desequilíbrios entre demanda e oferta de insumos, e os gargalos nas cadeias produtivas globais.

Os aumentos dos preços de commodities nas cadeias produtivas globais são consequências do aumento da demanda, impulsionada por políticas expansionistas mundiais adotadas durante a pandemia, causando desequilíbrio entre demanda e oferta.

Para reequilibrar a inflação o Bacen aumentou a taxa básica de juros (Selic) em 2021, alterando a política expansionista de juros baixos para estimular a economia, que foi necessária devido ao surgimento da pandemia da Covid-19 em 2020.

A expectativa do Banco Central era de redução da inflação em 2022, atingindo patamar significativamente inferior ao de 2021. Conforme consta do Relatório de Inflação de dezembro de 2021, a projeção é de uma taxa de 4,7% em 2022; de 3,2% em 2023; e de 2,6% em 2024, ante as metas de inflação do governo de 3,50%, 3,25% e 3,0%, respectivamente. Neste cenário, a inflação de 2022 permaneceria dentro da margem de tolerância.

Histórico de metas para a inflação no Brasil



Fonte: IBGE

TAXA SELIC

A Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) é a taxa básica de juros da economia, e serve como referência para outras taxas de juros do mercado, como as de empréstimos, financiamentos e aplicações financeiras. É um dos principais instrumentos do Banco Central no controle da inflação. Uma vez estabelecida a Selic, o BC atua nas operações de mercado aberto, comprando e vendendo títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional, com a taxa de juros próxima à definida na reunião do Copom (Comitê de Política Monetária).

Em 2021, o Copom estabeleceu uma política de aperto monetário por meio de aumentos da Selic, com o propósito de desestimular o consumo, a tomada de empréstimos e de financiamentos, a fim de conter, dessa forma, o avanço da inflação.

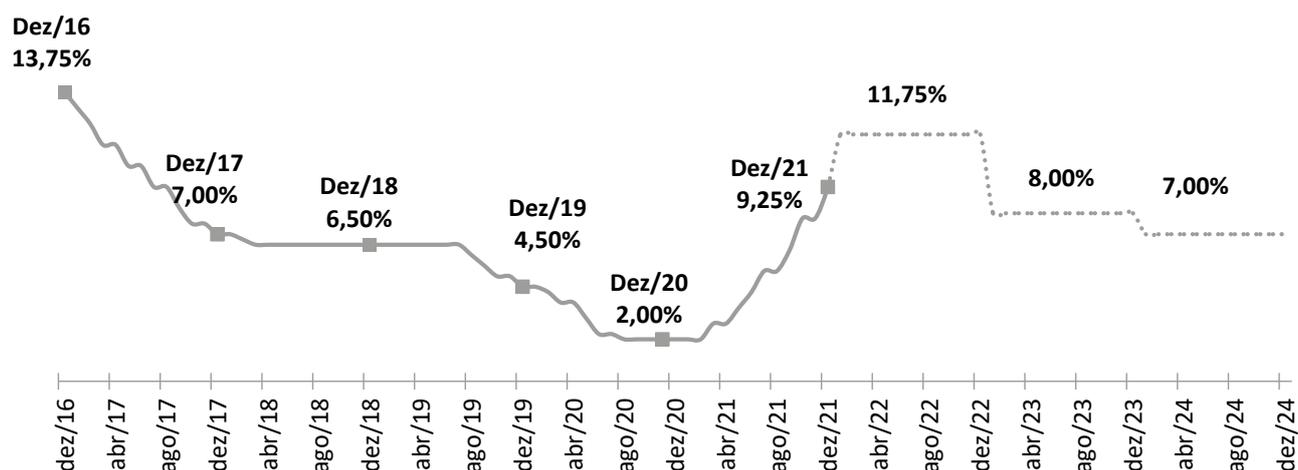
A Selic passou do menor patamar histórico, de 2,0% a.a., em meados de janeiro, para 9,25% a.a. em dezembro de 2021. Para 2022, a perspectiva é que a taxa Selic fique em torno de 11,75% a.a., e caia nos anos de 2023 para 8,0% a.a., e de 2024, para 7,0% a.a., segundo o relatório Focus do Banco Central.

A taxa Selic é um importante instrumento para controlar a inflação, mas não deve ser o único, uma vez que afeta a economia de forma linear, influenciando, inclusive, setores que, devido ao aperto monetário, podem reduzir a produção e a oferta de produtos, pressionando os preços e afetando o orçamento público com os custos de pagamento de juros dos títulos públicos.

Um dos setores impactados com o aumento da Selic foi o imobiliário, que depende de financiamento em virtude do alto valor agregado de seus produtos, desde a produção até a venda final.

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

*previsão relatório Focus (07/01/2022)



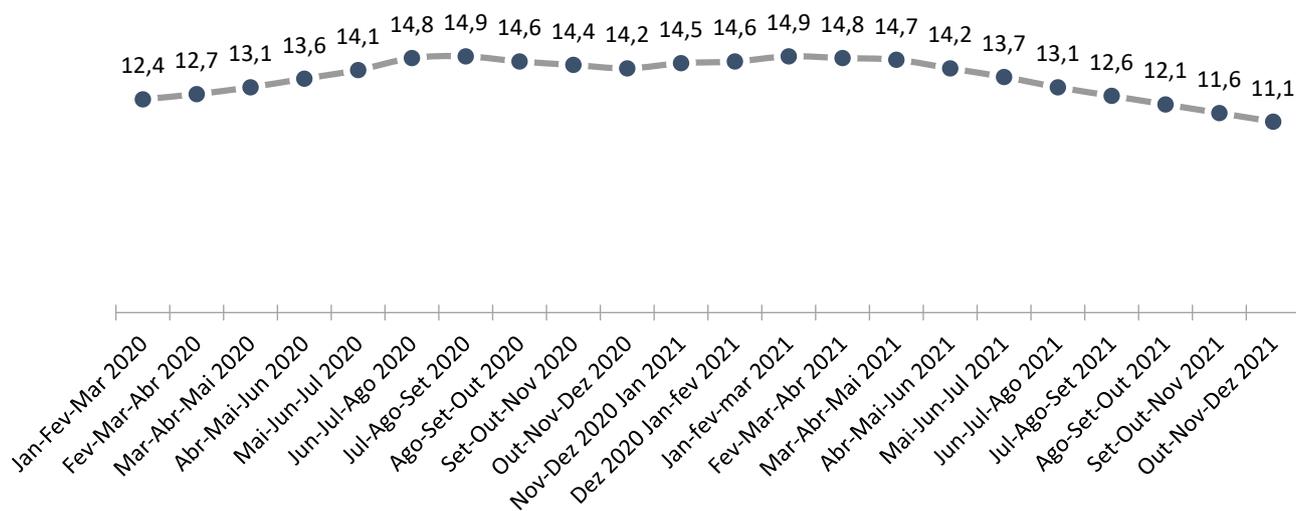
Fonte: Bacen

MERCADO DE TRABALHO – PNAD CONTÍNUA

De acordo com a PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio Contínua), o mercado de trabalho melhorou em 2021. No último trimestre do ano, a taxa de desocupação das pessoas de 14 anos de idade ou mais ficou em 11,1%, representando redução de 21,8% em comparação com o último trimestre de 2020 (14,2%).

PNAD Contínua – Taxa de desocupação – Trimestres Móveis

Em %



Fonte: IBGE

O total estimado pela PNAD para o último trimestre de 2021 era de 12,0 milhões de pessoas desocupadas – menos 2,401 milhões em relação ao último trimestre de 2020, período em que o volume calculado foi de 14,4 milhões.

A estimativa de pessoas ocupadas para o último trimestre de 2021 era de 95,7 milhões de pessoas, um aumento de 8,522 milhões de pessoas em relação ao mesmo período de 2020. O IBGE estimava que o nível de ocupação no último trimestre de 2021 seria de 55,6%, um avanço de 4,5 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, quando a taxa de desocupação foi de 51,1%.

Outra informação relevante para entender a dinâmica do mercado de trabalho é observar o grupo de pessoas fora da força de trabalho, ou seja, aquelas que não estavam ocupadas nem desocupadas na semana de referência da pesquisa, segundo definição do IBGE. Em 2021, este grupo caiu para 64,5 milhões de pessoas, correspondendo a um decréscimo de 4,5 milhões de pessoas em relação ao ano anterior.

O IBGE ainda estima que, das 64,5 milhões de pessoas fora da força de trabalho, 4,8 milhões de fazem parte daquelas classificadas como desalentadas, que são as pessoas desiludidas com o mercado de trabalho.

SALDO DE EMPREGO NO BRASIL - CAGED

O Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) é uma importante instrumento de acompanhamento do total de admissão, demissão e estoque de empregados contratados pelo regime CLT (Consolidação das Leis do Trabalho). Foi criado em 1965, para acompanhamento e fiscalização do processo de admissão e dispensa de trabalhadores, com o objetivo de assistir os desempregados e de apoiar medidas contra o desemprego.

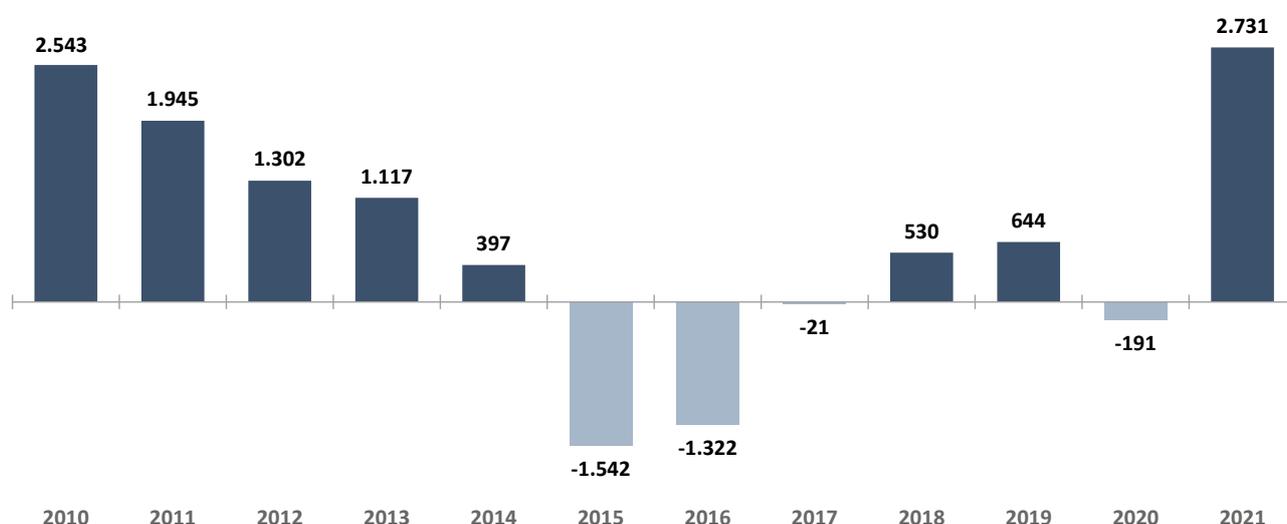
A partir de 2020, o Caged adotou nova metodologia de captação de dados, gerando estatísticas por meio de informações dos sistemas eSocial, Caged e Empregador Web. No entanto, apesar de ser medida obrigatória, verificou-se a falta da inclusão de dados de desligamento de empregados no eSocial por parte de muitas empresas.

Para tornar os números de desligamentos mais precisos, adotou-se a imputação de dados de outras fontes. Foi utilizada a base de dados do Empregador Web, que consiste no sistema de uso obrigatório para o preenchimento de Requerimento de Seguro-Desemprego e Comunicação de Dispensa de Trabalhadores.

Em 2021, foram gerados no Brasil 2.730.597 novos postos de trabalho, resultado da diferença entre as 20.699.802 admissões e as 17.969.205 demissões. O volume superior ao de 2020, quando houve redução de 191.455 postos de trabalho. Os dados divulgados foram ajustados até dezembro de 2021, podendo haver novos ajustes.

Saldo anual de empregos formais - Brasil

Em milhares de trabalhadores



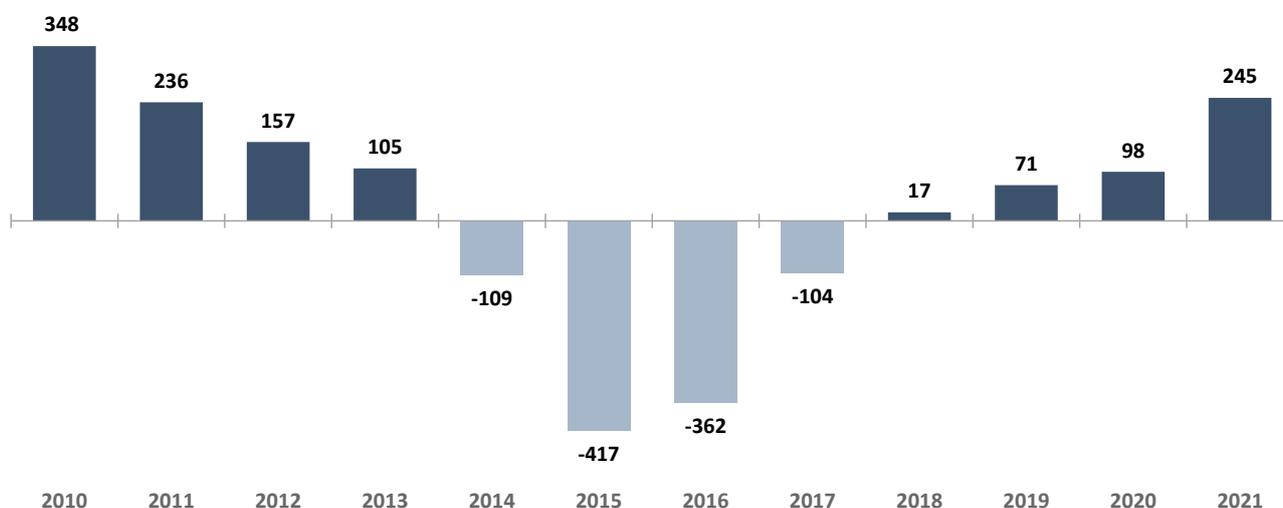
Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED

SALDO DE EMPREGO CELETISTA NA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

Segundo o Caged, a construção civil criou 244.755 postos de trabalho em 2021, o que correspondeu a 9,0% do total de 2.730.597 empregos gerados no ano em todo o Brasil. Em comparação com os 97.666 postos de trabalho gerados pelo setor em 2020, o aumento foi de 150,6%.

Saldo anual de empregos formais na construção civil - Brasil

Em milhares de trabalhadores



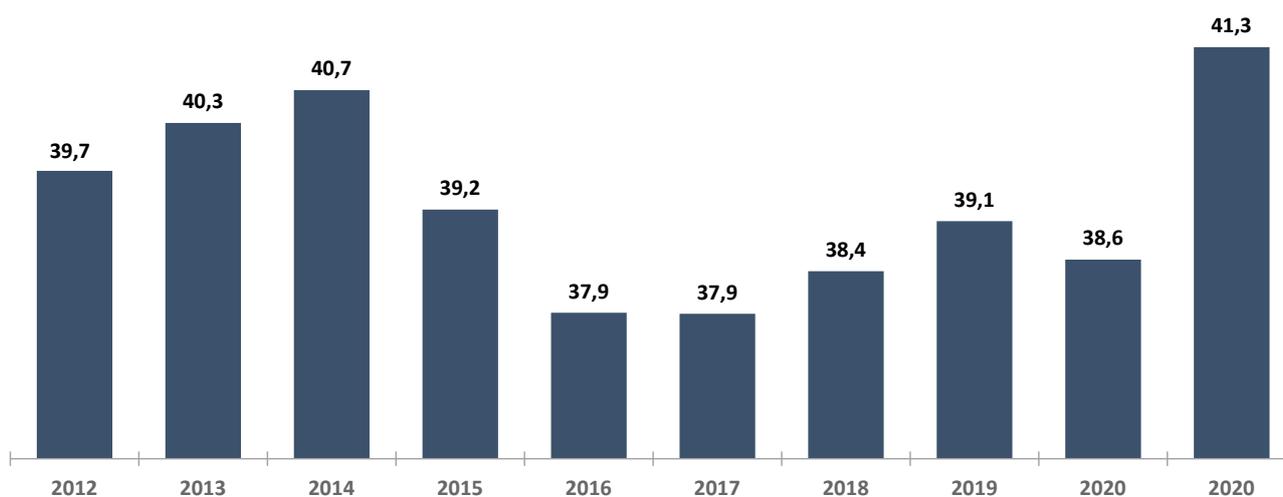
Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED

ESTOQUE DE EMPREGO CELETISTA – CAGED

O estoque de empregos regidos pela CLT atingiu, em dezembro de 2021, o total de 41.289.692 postos de trabalho – aumento de 7,1% em relação a dezembro de 2020, quando o estoque era de 38.559.095 postos de trabalho.

Estoque de empregos celetista - Série com ajustes - Brasil

Em milhão de trabalhadores

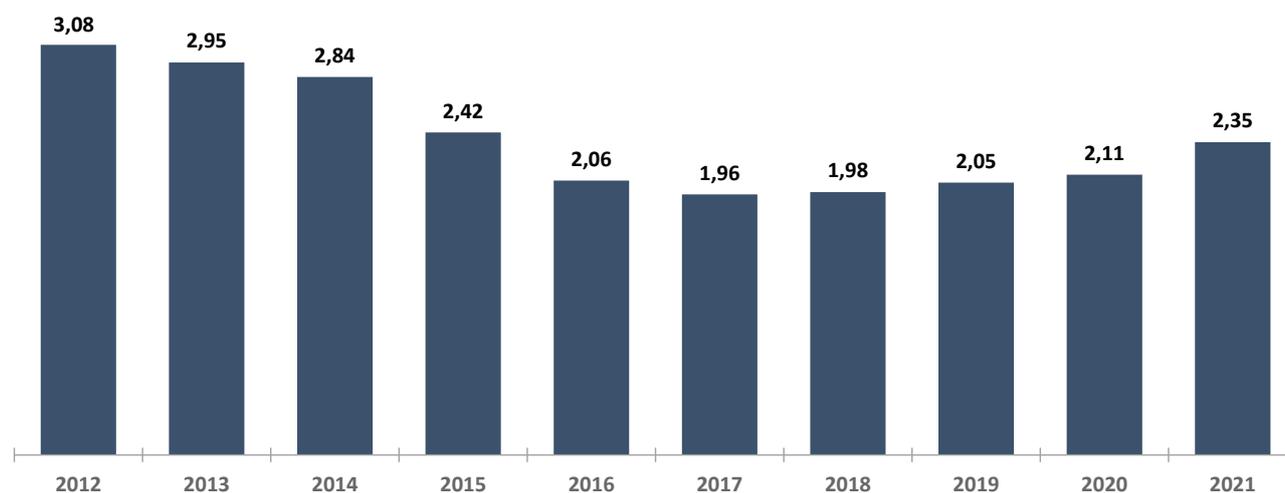


Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED

Do total do estoque de empregos do País, a construção civil responde por aproximadamente 5,7%, com 2.351.255 postos de trabalho com carteira assinada. O estoque de empregos da construção civil foi 11,6% superior em relação a dezembro de 2020 (2.106.500 postos de trabalho).

Estoque de empregos celetista na construção civil - Série com ajustes - Brasil

Em milhão de trabalhadores



Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED

ÍNDICES DE CONFIANÇA

As sondagens de tendências econômicas realizadas pelo IBRE/FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas) buscam monitorar a situação corrente e as tendências da economia. São elaborados índices de confiança que procuram captar e expressar, em números, os sentimentos de consumidores e empresários em relação à economia, ao consumo, às condições financeiras, aos investimentos e a outros fatores.

Confiança é componente fundamental para a economia. Em um ambiente de incerteza, consumidores e empresários tendem a postergar decisões, que geram comprometimentos financeiros futuros e, muitas vezes, agravam a situação econômica.

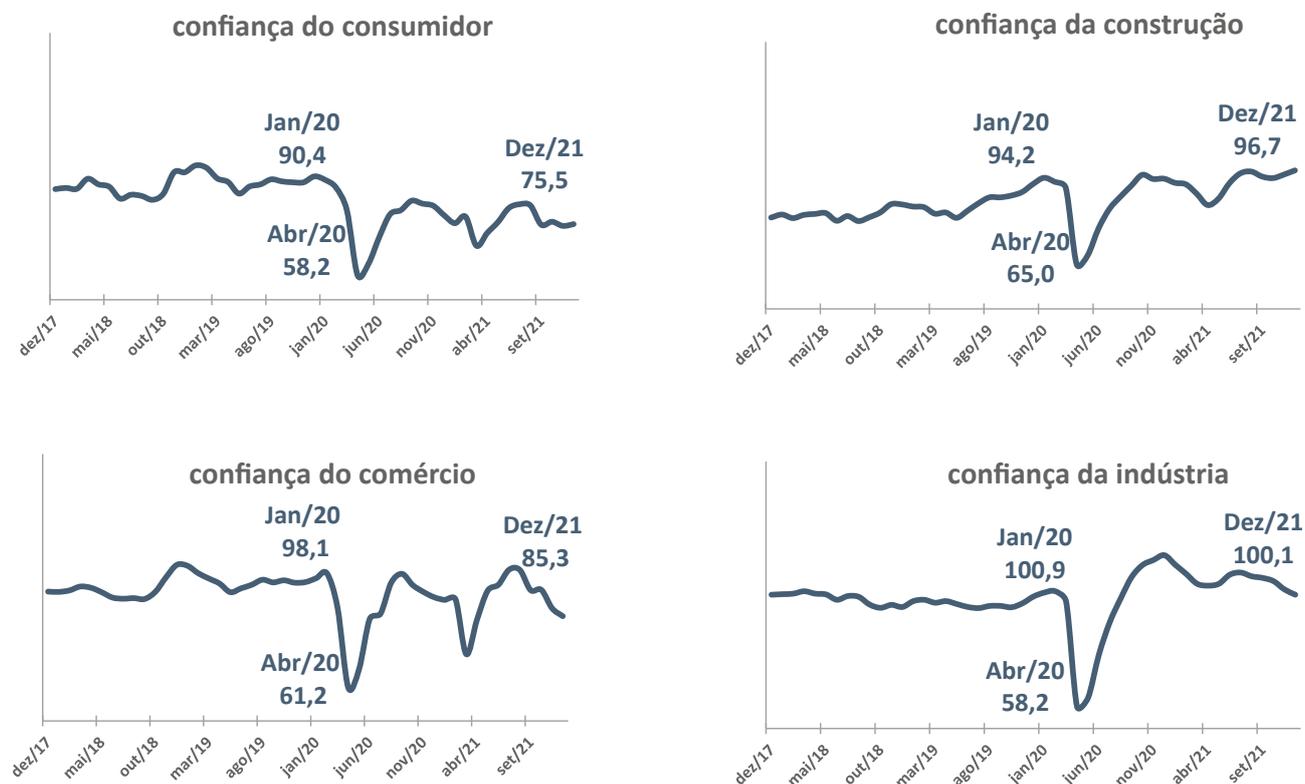
Para níveis de confiança acima de 100 pontos, o resultado é considerado favorável (satisfação ou otimismo). Abaixo de 100 pontos, considera-se a situação desfavorável (insatisfação ou pessimismo).

No último relatório de 2021, a confiança dos consumidores chegou ao menor patamar quando comparada à dos setores produtivos. A sondagem registrou 75,5 pontos, nível acima do registrado no início da pandemia de Covid-19, contudo o consumidor permanece receoso com a pandemia, o desemprego e a elevação da inflação.

A indústria, por outro lado, foi o setor que apresentou o maior índice de confiança. Com 100,1 pontos, encontra-se em posição de neutralidade, ou seja, nem pessimista nem otimista. Apesar de ter sido considerada atividade essencial durante a quarentena, a indústria enfrentou dificuldades em razão da escassez de insumos, da pressão dos custos e da elevada incerteza em relação ao futuro.

A construção encerrou 2021 com a percepção um pouco melhor que a registrada no período anterior à pandemia. Contudo, a percepção do setor é de pessimismo moderado. O custo da matéria-prima desponta como o principal problema para as empresas, cuja expectativa é de a situação não se repita em 2022.

Índices de confiança - com ajuste sazonal



Fonte: FGV

ESTATÍSTICAS DO REGISTRO CIVIL – IBGE

Desde 1974, o IBGE divulga as Estatística do Registro Civil, com informações de nascimentos, óbitos, casamentos e divórcios.

Os dados que mais influenciam o mercado imobiliário são aqueles referentes à formação de novos arranjos familiares. Casamentos e divórcios são situações que interferem na formação de demanda por imóveis residenciais, tendo em vista que, na maioria dos casos, haverá a necessidade de aquisição ou locação.

Em 2020, foram registrados 757.179 casamentos, redução de 26,1% em comparação aos 1.024.676 casamentos de 2019. A queda foi motivada pela pandemia de Covid-19, que adiou os planos de muitos casais.

A faixa etária média dos cônjuges, em 2020, ficou entre 28 anos a 32 anos para as mulheres, e de 30 anos a 34 anos para os homens.

Outro fator importante na composição da demanda por imóveis são os divórcios, que geram a necessidade de pelo menos mais um imóvel. Segundo dados do IBGE, em 2020, ocorreram 331.185 divórcios, queda de 13,6% em relação aos 383.286 divórcios contabilizados em 2019. Com esta redução, o número de divórcios foi o menor desde 2015. O recuo pode ser explicado pelas dificuldades de coletar os dados durante a pandemia, bem como pelos atrasos no andamento dos processos de divórcios.

Quase metade (49,8%) dos divórcios em 2020 foi de pessoas casadas por período inferior a dez anos, com idade média de 40 anos para mulheres, e de 43 anos para homens.

Casamentos e divórcios no Brasil

Em milhares



* Divórcios concedidos em 1ª instância ou por escrituras extrajudiciais

Fonte: IBGE

DÉFICIT HABITACIONAL – 2016 A 2019 - MUDANÇA METODOLÓGICA

A Fundação João Pinheiro (FJP) é uma instituição de pesquisa vinculada ao governo de Minas Gerais que produz informações, estatísticas, indicadores econômicos, financeiros, demográficos e sociais, e que auxiliam na elaboração de políticas públicas. Desde 1995, a Fundação tem sido referência no estudo do déficit habitacional do País.

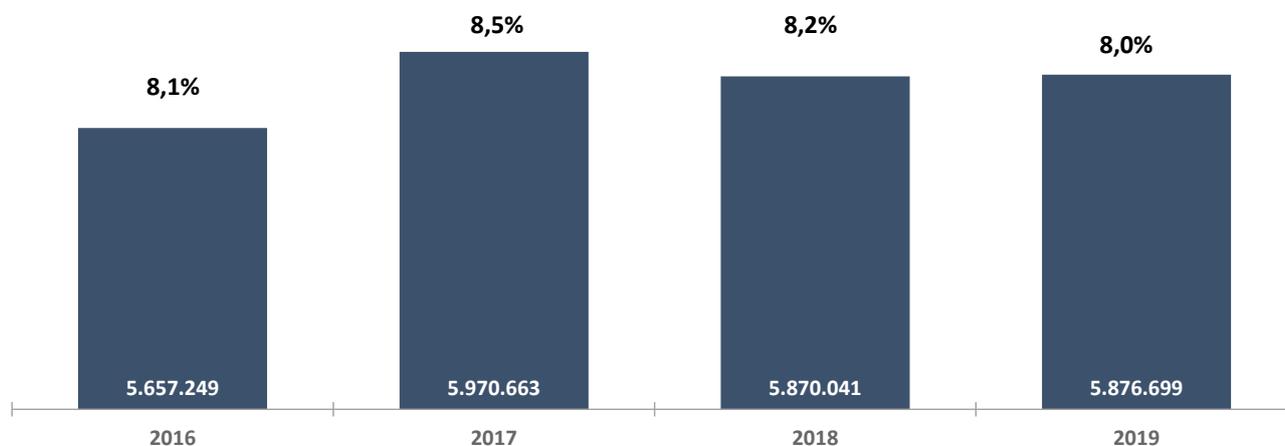
A FJP considera como déficit habitacional a noção mais imediata e intuitiva do número de moradias necessárias para a solução de necessidades básicas habitacionais em um determinado momento. O conceito básico de déficit habitacional está relacionado às deficiências do estoque de moradias.

Na publicação de 2021, foi apresentada uma das mais importantes alterações na metodologia da pesquisa do déficit habitacional. Informações essenciais para o cálculo do déficit deixaram de ser publicadas na PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) e, para preencher essa lacuna, o estudo passou a utilizar dados do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) no cálculo de alguns componentes do déficit.

Em 2019, estimava-se o déficit habitacional do Brasil em 5.876.699 de domicílios, o que representa 8,0% do estoque de domicílios particulares permanentes e improvisados do País.

Déficit Habitacional - Brasil

Milhão – unidades e % total de domicílios particulares permanentes e improvisados do Brasil

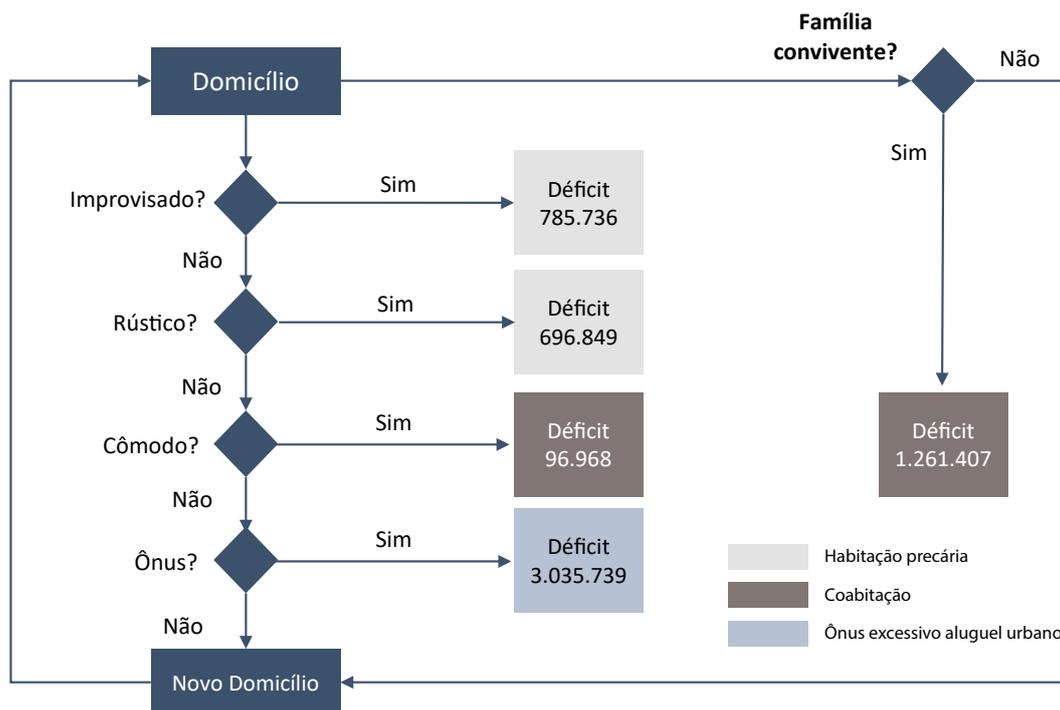


Fonte: Fundação João Pinheiro

O estudo segmenta o déficit habitacional nos seguintes grupos:

- a) **Habitação precária** – Improvisados e rústicos;
- b) **Coabitação** – Unidades domésticas e domicílios formados por cômodos;
- c) **Ônus excessivo com aluguel** – Domicílios com elevados custos com aluguel.

Conforme estudo da FJP, “No cálculo do déficit, os componentes são estimados na seguinte ordem: domicílios improvisados e domicílios rústicos (que compõem as habitações precárias); cômodo (parte do componente coabitação); ônus excessivo com aluguel urbano; e adensamento excessivo de domicílios alugados. Se o domicílio se enquadra em um critério (seguindo a hierarquia), é contado como uma unidade de déficit e não se investiga os critérios seguintes. Se o domicílio não se enquadra no critério investigado, passa-se para o critério seguinte e, assim, sucessivamente até o último critério, o adensamento excessivo de domicílios alugados. A estimativa do número de famílias conviventes é feita sem o critério de hierarquia e independe do fato de o domicílio ter sido enquadrado em algum outro critério de déficit (FJP, 2018, p. 28).”



O grupo de Domicílios Precários equivale a 25,2% do total do déficit habitacional e é dividido em domicílios improvisados, com 785.736 unidades (13,3% do total), e domicílios rústicos, com 696.489 unidades (11,9% do total).

No grupo de Coabitação, foram apontados 96.968 domicílios formados por cômodos e 1.216.407 unidades formadas por famílias conviventes, representando, respectivamente, 1,7% e 20,7% do total.

Ônus excessivo com aluguel urbano não possui divisão. Porém, é o componente com maior participação no déficit habitacional. Foram apurados 3.035.736 domicílios nessa situação (51,7% do total).

Histórico do Déficit Habitacional - Brasil

Mil – unidades

Especificação	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	1.297	1.491	1.424	1.483
Rústico	760	802	711	697
Improvisados	536	689	712	786
Coabitação	1.546	1.527	1.401	1.358
Cômodo	137	117	100	97
Unidades Conviventes	1.409	1.410	1.301	1.261
Ônus excessivo aluguel urbano	2.814	2.953	3.046	3.036
Total do Déficit Habitacional	5.657	5.971	5.870	5.877

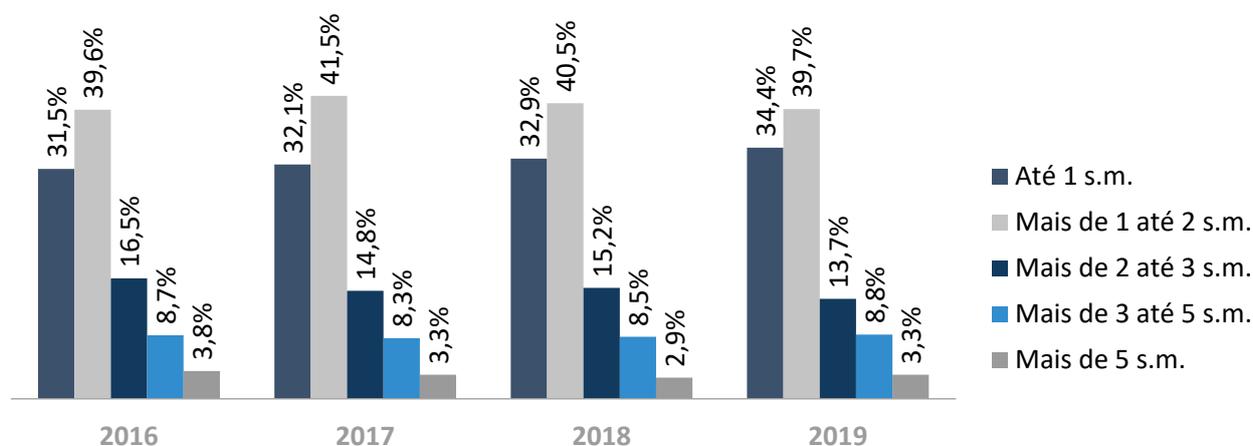
Fonte: Fundação João Pinheiro

Historicamente, ônus excessivo com aluguel urbano é o item com maior participação no déficit habitacional. Ele está diretamente ligado à renda que, por sua vez, tem forte correlação com a conjuntura econômica.

Mais de 70% dos domicílios brasileiros que comprometem acima de 30% do total da renda com aluguel têm renda domiciliar de até dois salários mínimos. Essa participação sobe para mais de 85% dos domicílios, quando se considera a população com renda domiciliar de até três salários mínimos.

Domicílios que gastam mais de 30% da renda domiciliar total com aluguel por faixa de renda domiciliar total em salários mínimos

Em participação %



Fonte: IBGE / Elaboração: Fundação João Pinheiro

Em termos de distribuição geográfica, a região Sudeste tem predominância na concentração do déficit habitacional do Brasil, com 2.287.120 (39% do total). O Estado de São Paulo participa com 1.226.071 unidades, 21% do total País, e a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) possui déficit habitacional de 590.706 unidades (10% do total do País).

Déficit Habitacional 2019 por Região do Brasil

Mil – unidades

Ano	Região	Componentes			Déficit
		Precários	Coabitação	Ônus	
2019	Norte	310	258	151	720
	Nordeste	634	449	695	1.779
	Sudeste	280	461	1.546	2.287
	Sul	160	95	363	619
	Centro-Oeste	98	94	280	472
	Brasil	1.483	1.358	3.036	5.877
	<i>Estado S. Paulo</i>	91	245	890	1.226
	<i>R.M.S.P.</i>	55	124	411	591

Fonte: IBGE / Elaboração: Fundação João Pinheiro

INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS NO BRASIL

O déficit habitacional é também chamado de déficit quantitativo em alguns trabalhos acadêmicos, e a inadequação domiciliar está mais relacionada à boa qualidade de vida dos moradores.

Para o domicílio ser considerado inadequado, deve se enquadrar em alguns dos seguintes parâmetros:

- Não pode ter sido identificado como déficit habitacional – não existe dupla contagem com os números do déficit habitacional;
- Precisa estar localizado em área urbana.

Os domicílios podem ser classificados em três critérios de inadequação:

1. **Infraestrutura urbana** (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e energia elétrica);
2. **Inadequação edilícia** (cômodos servindo como dormitórios, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e piso inadequado);
3. **Inadequação fundiária** (imóveis em terrenos não próprios).

Um domicílio pode ser enquadrado como inadequado em mais de um dos critérios descritos acima. Por isso, não é possível a soma dos componentes da inadequação, sob risco de dupla contagem.

No ano de 2019, foram apontados 24,893 milhões de domicílios com ao menos um tipo de inadequação, o que equivale a aproximadamente 40% dos domicílios particulares permanentes duráveis urbanos do País.

No grupo de inadequação da infraestrutura urbana, em torno de 14,257 milhões de domicílios no Brasil apresentaram pelo menos uma deficiência nesse critério. Este número corresponde a 22,8% do total de domicílios particulares permanentes duráveis urbanos do País. A infraestrutura urbana foi o problema que mais afetou os brasileiros em termos da inadequação de domicílios.

O grupo de inadequação edilícia é o segundo grupo em quantidade de domicílios inadequados. Em 2019, este grupo somou mais de 11,246 milhões de domicílios no Brasil.

O terceiro e último grupo da inadequação de domicílios é o de inadequação fundiária, que apresentou 3,557 milhões de domicílios no Brasil em 2019.



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Associe a sua empresa
ao **Secovi-SP**, A Casa do
Mercado Imobiliário,
e ganhe mais força
empresarial!



Acesse o **QRcode** e
SURPREENDA-SE
com o que o Secovi-SP
tem a oferecer!



/secovi



/secovisp



/secovisp



/secovisp



/secovisp

Rua Dr. Bacelar, 1.043 - Vila Clementino - São Paulo - SP - 04026-002
Telefone: +55 11 5591-1300 | Estacionamento: Rua Luís Góis, 2.100

MERCADO IMOBILIÁRIO CIDADE DE SÃO PAULO



MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

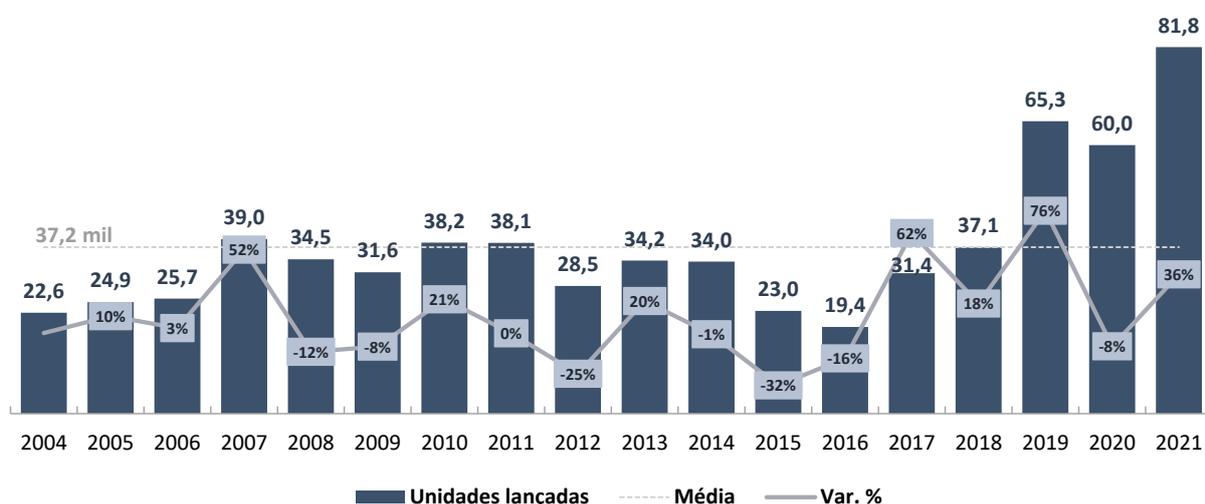
Apesar das influências negativas da pandemia de Covid-19, da alta da inflação e do aumento das taxas de juros, o mercado imobiliário da cidade de São Paulo manteve, em 2021, o bom desempenho observado desde 2019.

LANÇAMENTOS – De acordo com a Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário, em 2021, foram lançadas na capital paulista 81.841 unidades residenciais, um aumento de 36,5% em relação ao ano de 2020, quando os lançamentos totalizaram 59.978 unidades.

O total lançado em 2021 foi 120% superior à média anual de 37,2 mil unidades referentes ao histórico dos últimos 18 anos (2004 a 2021).

Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo

Mil unidades



Fonte: Embraesp (até out/2020) / Secovi-SP (a partir de nov/2020)

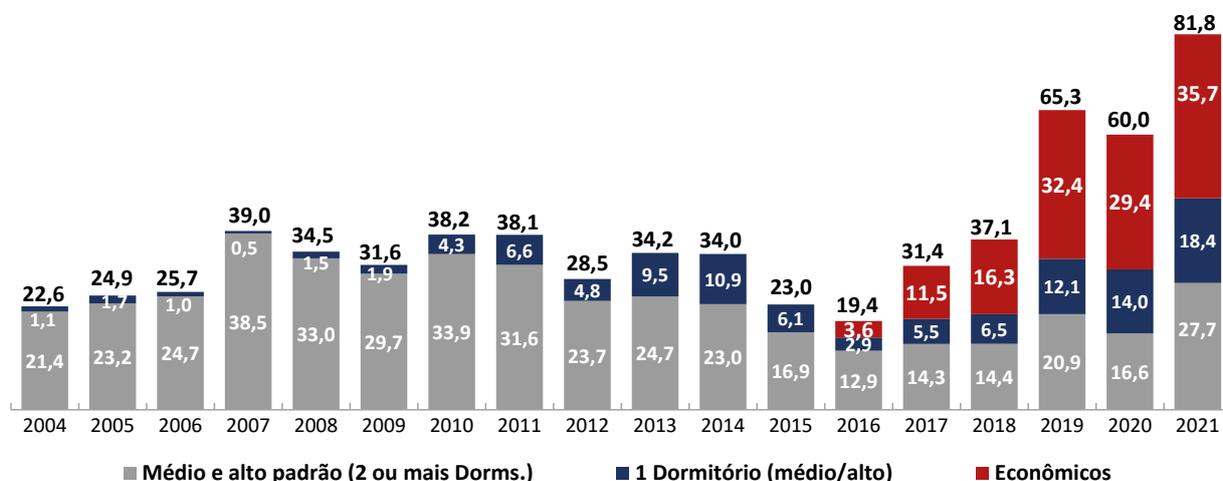
Os imóveis de médio e alto padrão, com 2 ou mais dormitórios, registraram o lançamento de 27,7 mil unidades em 2021, superando em 66% as 16,6 mil unidades lançadas em 2020.

Os imóveis de 1 dormitório (médio e alto padrão) apresentaram crescimento de 32%, com 18,4 mil unidades lançadas em 2021.

Os imóveis econômicos, enquadrados no programa Casa Verde e Amarela (CVA), antigo Minha Casa Minha Vida, foram responsáveis por 44% das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2021.

Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo

Mil unidades



Fonte: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – A Pesquisa Secovi-SP contabilizou 66.092 unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo em 2021. Houve crescimento de 28,5% em relação ao ano anterior, quando foram vendidas 51.417 unidades.

O ano de 2021 superou em 105% a média histórica de vendas de 32,2 mil unidades por ano.

Unidades residenciais comercializadas na cidade de São Paulo

Mil unidades



Fonte: Secovi-SP

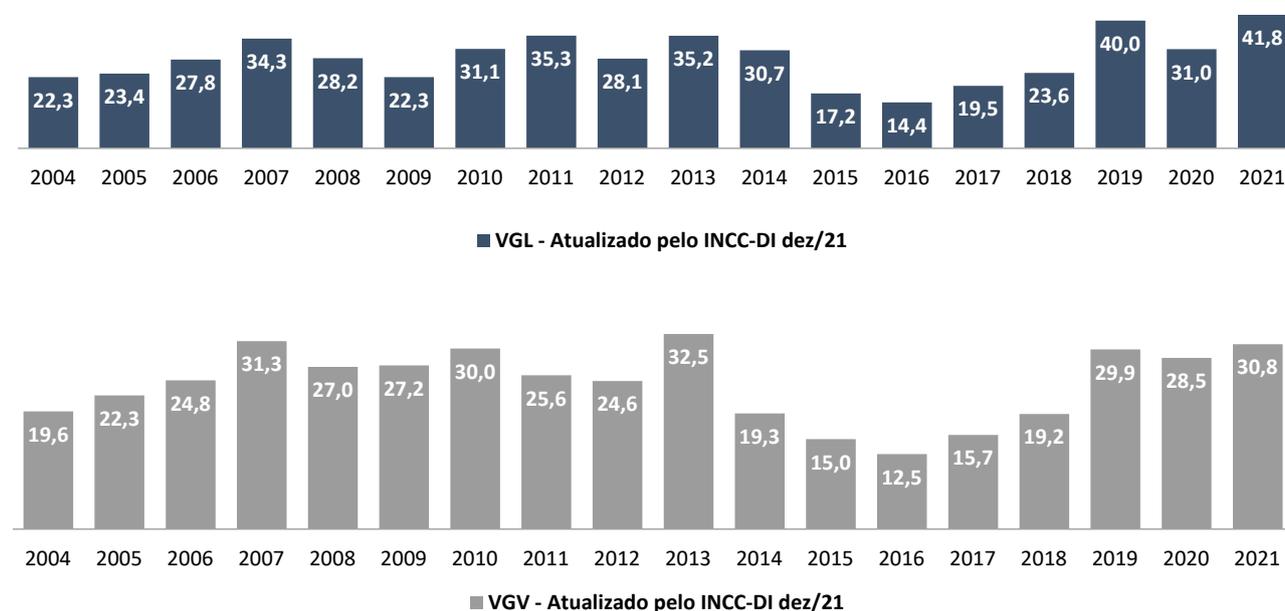
VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO) – O VGL demonstra a soma do total de valores em Reais (R\$) das unidades lançadas no ano. O cálculo é realizado tendo como base os preços das unidades tipos.

Em 2021, o VGL na capital paulista atingiu R\$ 41,8 bilhões, volume 34,5% superior ao total apurado em 2020 (R\$ 31,0 bilhões). Ambos valores foram atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna), medido pela Fundação Getúlio Vargas, de dezembro de 2021.

VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – O VGv representa a soma dos valores em Reais (R\$) das unidades comercializadas no período. No cálculo, são utilizados os valores médios das unidades efetivamente vendidas.

Em 2021, a comercialização de R\$ 30,8 bilhões na cidade representou aumento de 8% em relação a 2020 (R\$ 28,5 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2021.

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



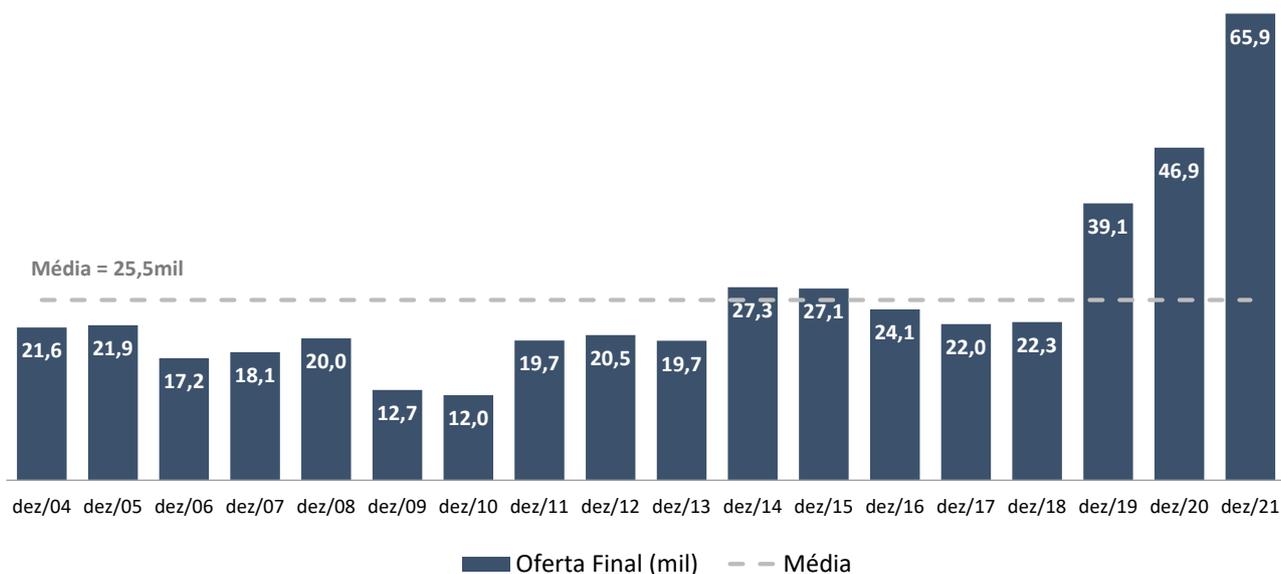
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é calculada pela soma do total de imóveis ofertados do mês anterior com o volume de unidades lançadas, subtraídas as vendas líquidas (vendas menos distratos). A metodologia da Pesquisa Secovi-SP considera os imóveis residenciais novos com até 36 meses, período normal para o encerramento da incorporação, quando ocorre a entrega da maioria dos empreendimentos para os consumidores finais.

O ano de 2021 encerrou com 65.865 unidades disponíveis para venda, quantidade 40,3% superior à oferta final de dezembro de 2020 (46.948 unidades). A média histórica (2004-2021) da oferta final da cidade de São Paulo é de 25,5 mil unidades.

Esse aumento na oferta final ocorreu em virtude da grande concentração de lançamentos no final do ano. Esses empreendimentos serão escoados durante o início de 2022.

Oferta final de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo



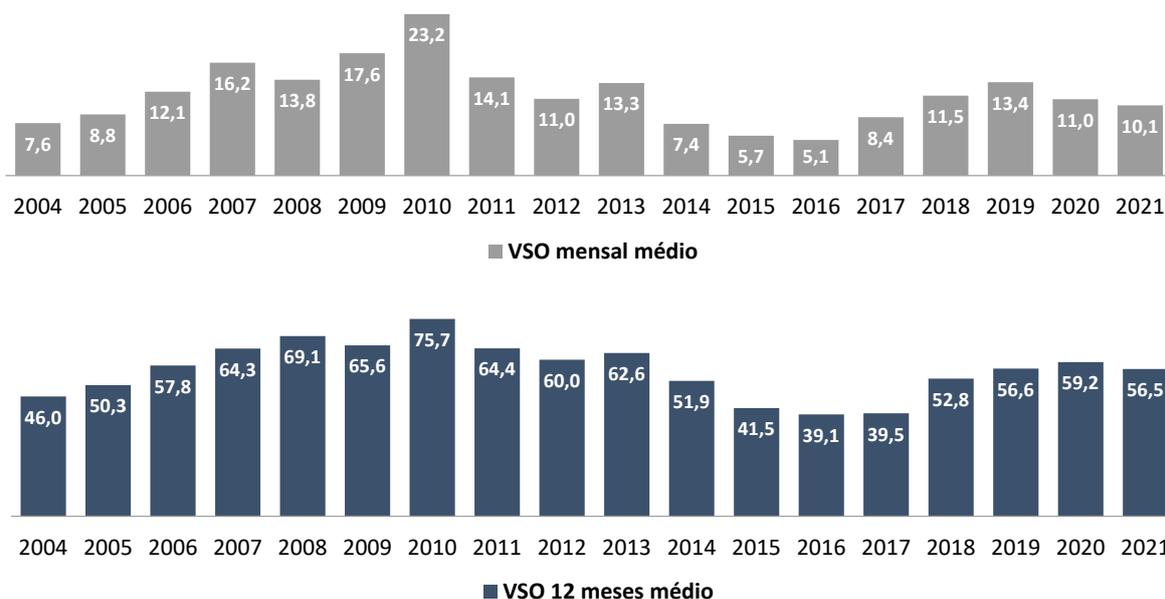
Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) – Para avaliar o desempenho do mercado imobiliário, a Pesquisa do Secovi-SP utiliza o indicador VSO, que demonstra o percentual de vendas (líquida de distratos) em relação à quantidade de imóveis disponíveis para comercialização (unidades não comercializadas nos meses anteriores somadas aos lançamentos).

A média do VSO mensal em 2021 foi de 10,1%, velocidade 8% inferior à registrada em 2020 (11,0%).

O VSO de 12 meses torna a série mais linear, pois acompanha o comportamento do mercado em um horizonte maior de tempo, demonstrando o desempenho sem efeitos sazonais. Em 2021, o VSO médio de 12 meses apresentou leve queda em relação ao ano anterior, com média de 56,5%. Em 2020, a média foi de 59,2%.

VSO cidade de São Paulo – Em %



Fonte: Secovi-SP

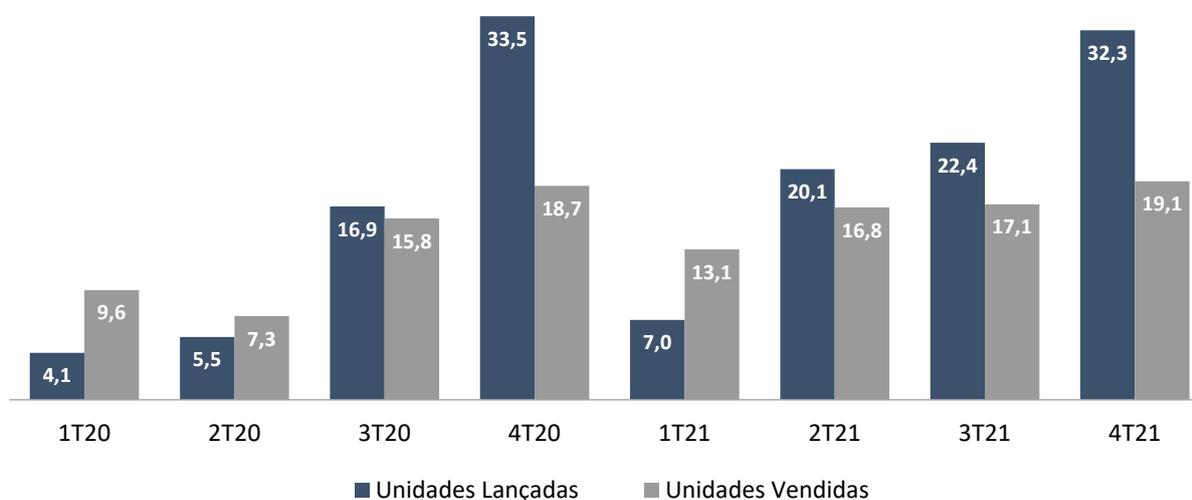
MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

O mercado imobiliário é influenciado sazonalmente por eventos como férias escolares, feriados e pagamento do 13º salário. Além desses fatores, em 2021, houve ainda a interferência dos desdobramentos da pandemia.

O quarto trimestre do ano concentrou 39% das unidades lançadas e 29% das unidades comercializadas. O mês de dezembro registrou o melhor desempenho de vendas, com a comercialização de 8.620 unidades.

Unidades residenciais lançadas e vendidas por trimestre - Cidade de São Paulo

Mil unidades



Fonte: Embraesp (até out/2020) / Secovi-SP (a partir de nov/2020)

Pesquisa do mercado imobiliário - Cidade de São Paulo

Descrição	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Oferta Inicial	47.160	45.890	43.101	41.831	42.594	45.343	45.493	47.060	48.401	52.689	53.857	55.380
Lançamentos	1.794	1.680	3.497	4.760	8.443	6.940	6.934	7.749	7.766	6.876	6.297	19.105
Vendas	3.362	5.009	4.761	4.083	5.883	6.837	5.373	6.611	5.089	5.555	4.909	8.620
Oferta Final	45.592	42.561	41.837	42.508	45.154	45.446	47.054	48.198	51.078	54.010	55.245	65.865
VSO	6,9%	10,5%	10,2%	8,8%	11,5%	13,1%	10,2%	12,1%	9,1%	9,3%	8,2%	11,6%

Fonte: Secovi-SP

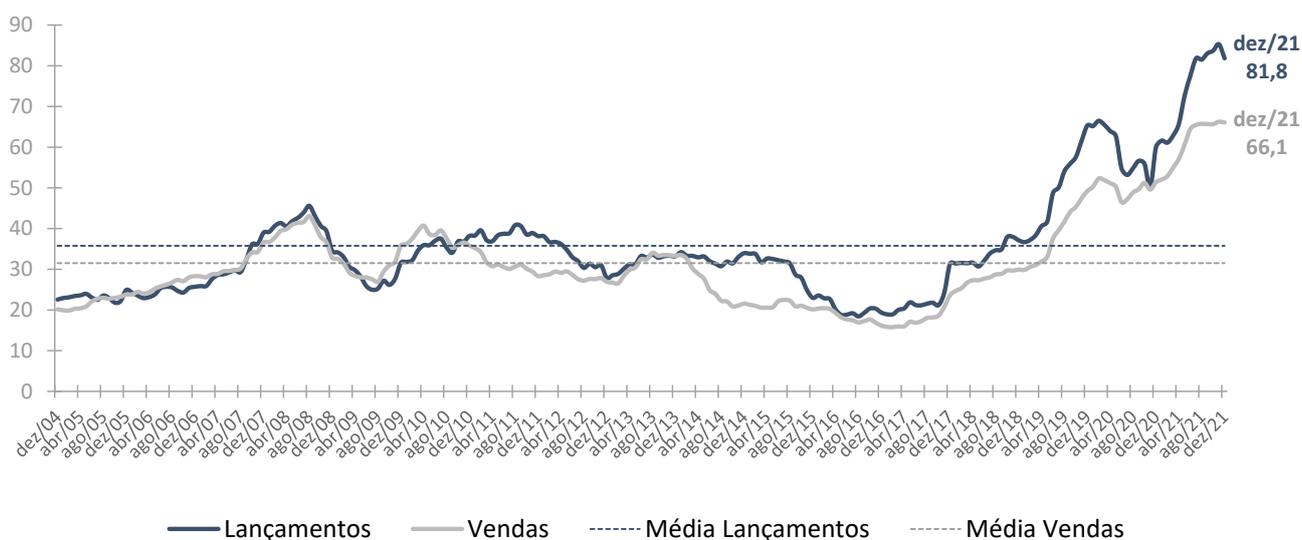
Conforme observado anteriormente, a série acumulada em 12 meses minimiza o efeito sazonal do mercado, possibilitando comparar o comportamento dos lançamentos e das vendas.

No gráfico a seguir, o ponto mais baixo da série histórica aparece durante a crise econômica, entre janeiro e fevereiro de 2017, período em que a cidade acumulava 15,8 mil vendas. Em termos de lançamentos, o mínimo foi registrado em agosto de 2016, quando foram lançadas 18,4 mil unidades em 12 meses.

O ano de 2021 encerrou com 81,8 mil unidades lançadas e 66,1 mil unidades comercializadas, ambos os resultados acumulados em 12 meses (janeiro a dezembro de 2021).

Lançamentos e vendas acumulado em 12 meses - Cidade de São Paulo

Mil unidades



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR DORMITÓRIOS

Em 2021, os imóveis de 2 dormitórios continuaram sendo a tipologia de maior destaque no mercado imobiliário da cidade de São Paulo.

LANÇAMENTOS POR DORMITÓRIOS – Das 81,8 mil unidades lançadas na capital paulista, 47,1 mil unidades eram de 2 dormitórios – 58% do total lançado no ano de 2021. A segunda maior participação foi dos imóveis de 1 dormitório, com 23,9 mil unidades lançadas (29% do total).

Os imóveis de 3 dormitórios representaram 10% das unidades lançadas, com aumento na participação quando comparado ao ano anterior (9%). Essa participação é inferior à média histórica de 23% de lançamentos.

Os lançamentos de 4 dormitórios também avançaram quando comparados às 2,4 mil unidades lançadas em 2021 e às 1,4 mil unidades de 2020. A participação dos imóveis de 4 dormitórios no total lançado foi de 3%.

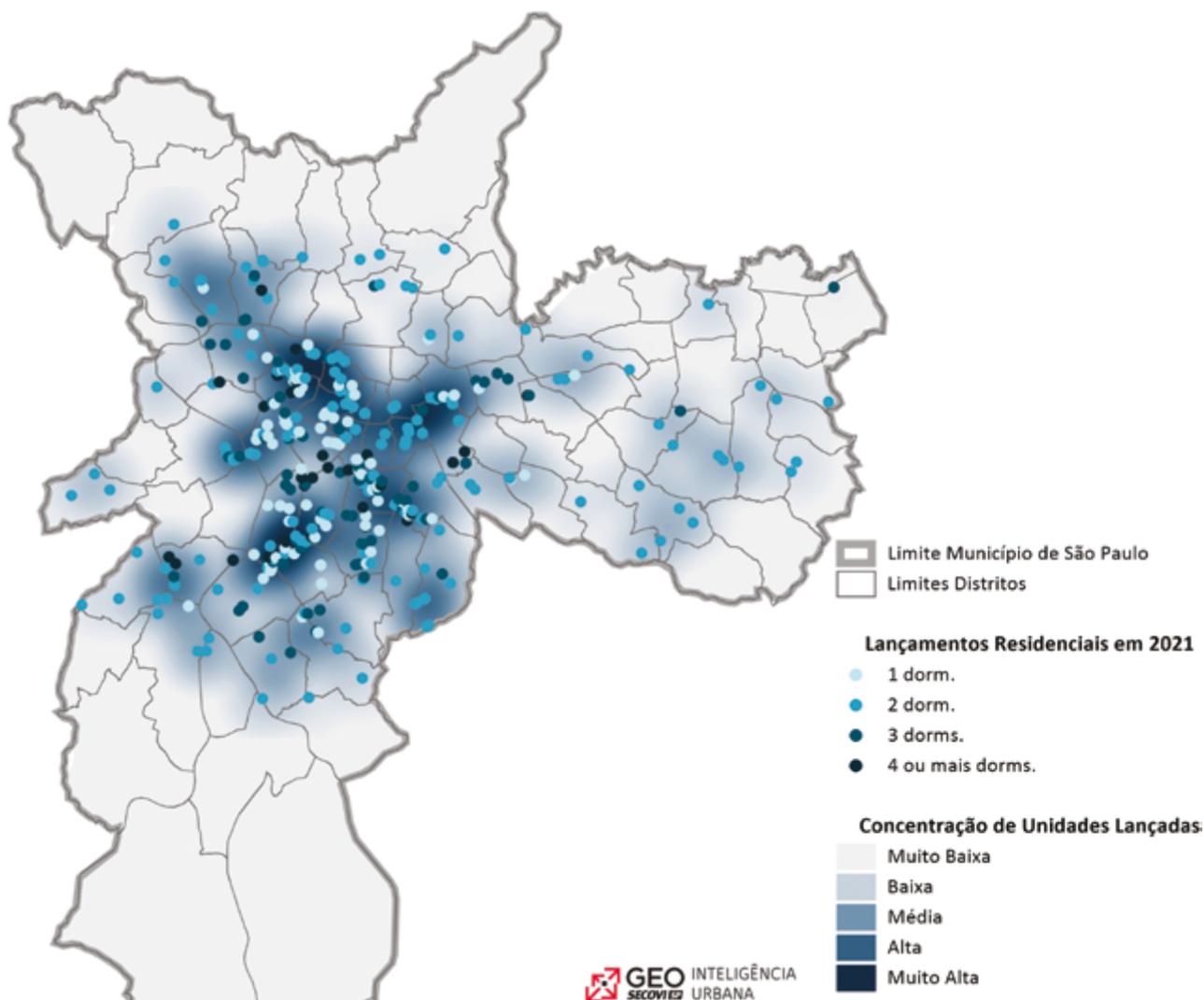
Lançamentos de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo (mil unidades)

Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
1 dorm.	1,1	1,7	1,0	0,5	1,5	1,9	4,3	6,6	4,8	9,5	10,9	6,1	2,9	5,8	7,5	18,8	19,8	23,9	7,1
2 dorms.	9,0	7,5	7,3	12,6	11,6	14,4	18,6	17,7	14,3	13,7	14,4	12,5	11,6	20,7	24,5	36,7	33,3	47,1	18,2
3 dorms.	7,4	8,9	7,9	12,5	13,2	10,6	12,2	11,1	6,6	8,6	7,1	3,7	4,0	3,8	3,8	7,3	5,4	8,4	7,9
4 dorms.	5,0	6,8	9,5	13,3	8,2	4,7	3,1	2,8	2,8	2,5	1,6	0,7	0,8	1,0	1,4	2,5	1,4	2,4	3,9
Total	22,6	24,9	25,7	39,0	34,5	31,6	38,2	38,1	28,5	34,2	34,0	23,0	19,4	31,4	37,1	65,3	60,0	81,8	37,2

Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
1 dorm.	5%	7%	4%	1%	4%	6%	11%	17%	17%	28%	32%	26%	15%	19%	20%	29%	33%	29%	17%
2 dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	42%	55%	60%	66%	66%	56%	56%	58%	47%
3 dorms.	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	16%	21%	12%	10%	11%	9%	10%	23%
4 dorms.	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	3%	4%	3%	4%	4%	2%	3%	12%
Total	100%																		

Fonte: Embraesp (até out/2020) / Secovi-SP (a partir de nov/2020)

Concentração das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2021



Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR DORMITÓRIOS – A distribuição das vendas por dormitórios na cidade de São Paulo foi semelhante à distribuição dos lançamentos, o que demonstra equilíbrio no mercado.

Em 2021, das 66,1 mil unidades comercializadas na Capital, 38,9 mil unidades eram de imóveis de 2 dormitórios (59%), 20,3 mil de 1 dormitório (31%), 5,3 mil de 3 dormitórios (8%) e 1,6 mil de 4 dormitórios (2%).

Apenas os imóveis de 4 dormitórios registraram queda no número de unidades comercializadas em 2021, quando comparado ao ano anterior.

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

Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
1 dorm.	1,7	0,7	1,9	0,6	1,0	2,1	3,9	3,9	4,2	8,4	6,1	4,5	3,4	4,8	6,5	11,6	14,3	20,3	5,5
2 dorms.	6,7	8,4	9,3	13,6	10,8	14,2	15,1	13,3	13,4	14,7	9,8	11,3	9,0	14,5	18,9	29,9	30,3	38,9	15,7
3 dorms.	7,0	8,2	9,3	11,3	12,7	12,6	11,3	8,5	7,3	7,7	4,6	3,7	3,2	3,7	3,4	5,8	5,1	5,3	7,3
4 dorms.	4,8	6,4	7,9	11,1	8,4	6,9	5,6	2,7	2,1	2,6	1,0	0,7	0,6	0,7	1,2	2,0	1,7	1,6	3,8
Total	20,2	23,8	28,3	36,6	32,8	35,8	35,9	28,3	27,0	33,3	21,6	20,1	16,2	23,6	29,9	49,2	51,4	66,1	32,2

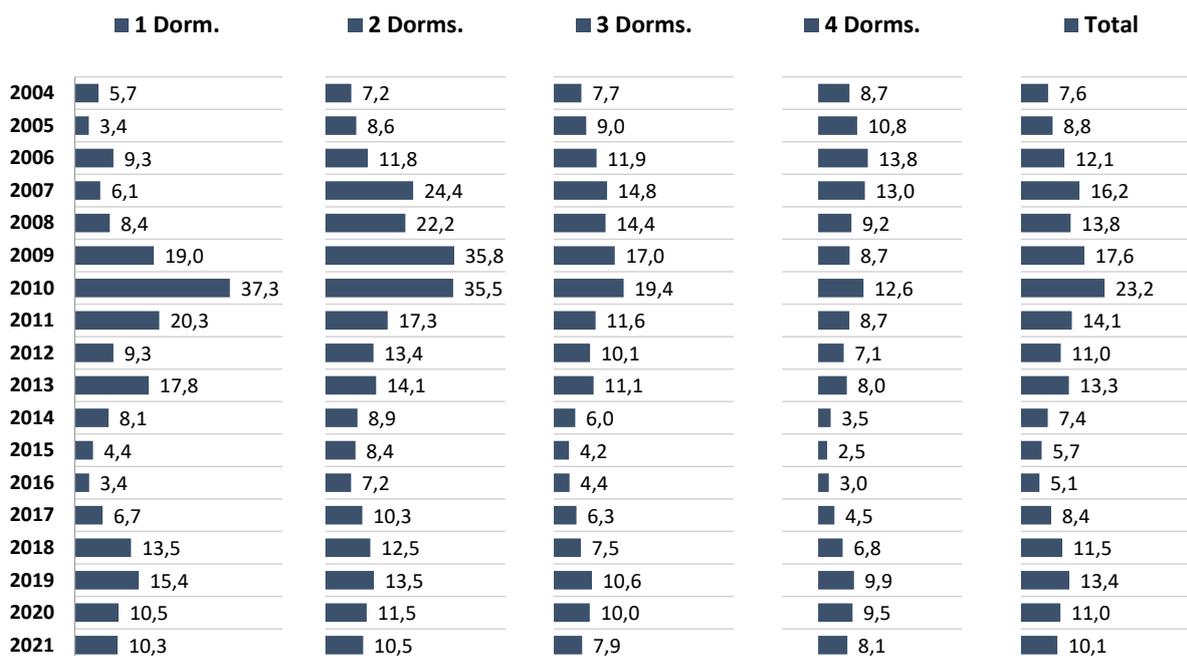
Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
1 dorm.	8%	3%	7%	2%	3%	6%	11%	14%	16%	25%	28%	22%	21%	20%	22%	24%	28%	31%	16%
2 dorms.	33%	35%	33%	37%	33%	40%	42%	47%	50%	44%	46%	56%	55%	61%	63%	61%	59%	59%	47%
3 dorms.	35%	35%	33%	31%	39%	35%	32%	30%	27%	23%	21%	18%	20%	15%	11%	12%	10%	8%	24%
4 dorms.	24%	27%	28%	30%	26%	19%	15%	9%	8%	8%	5%	3%	4%	3%	4%	4%	3%	2%	12%
Total	100%																		

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR DORMITÓRIOS – O VSO médio da cidade de São Paulo foi de 10,1% em 2021.

Os imóveis de 1 e 2 dormitórios apresentaram desempenho superior à média, com VSO de 10,3% e 10,5%, respectivamente. As demais tipologias tiveram VSO abaixo da média.

VSO (venda sobre oferta) médio por dormitório – Cidade de São Paulo – Em %



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR DORMITÓRIOS – Das 65,9 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda na cidade de São Paulo em dezembro de 2021, 55% (36,3 mil unidades) eram de 2 dormitórios. A segunda maior participação foi dos imóveis de 1 dormitório, com 30% (19,8 mil unidades) do total.

Todas as tipologias registraram aumento na quantidade de unidades disponíveis para venda, devido ao aumento de imóveis em empreendimentos lançados no último trimestre de 2021.

Oferta final de imóveis residenciais novos – Cidade de São Paulo (mil unidades)

	■ 1 Dorm.	■ 2 Dorms.	■ 3 Dorms.	■ 4 Dorms.	■ Total
dez/04	1,8	8,2	6,9	4,7	21,6
dez/05	2,4	7,3	7,7	4,5	21,9
dez/06	1,1	4,6	5,8	5,8	17,2
dez/07	0,7	2,9	6,7	7,8	18,1
dez/08	1,1	3,5	7,5	8,0	20,0
dez/09	0,7	2,3	4,7	5,1	12,7
dez/10	0,8	4,2	4,3	2,7	12,0
dez/11	3,1	7,8	6,5	2,3	19,7
dez/12	3,7	8,6	5,5	2,7	20,5
dez/13	4,4	7,6	5,7	2,1	19,7
dez/14	7,8	9,8	7,1	2,5	27,3
dez/15	8,6	10,2	6,4	1,9	27,1
dez/16	7,1	9,9	5,6	1,5	24,1
dez/17	4,3	12,5	3,9	1,3	22,0
dez/18	3,5	14,2	3,3	1,3	22,3
dez/19	10,4	22,5	4,5	1,7	39,1
dez/20	15,2	26,2	4,2	1,3	46,9
dez/21	19,8	36,3	7,6	2,2	65,9

Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL

LANÇAMENTOS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – Das 81,8 mil unidades lançadas em 2021 na cidade de São Paulo, 43,1 mil tinham metragem entre 30 m² e 45 m² de área útil, representando 53% do total. A participação dos imóveis compactos vem crescendo. Imóveis com metragem menor que 30 m² de área útil foram responsáveis por 23% das unidades residenciais lançadas (18,5 mil) na Capital.

Os imóveis com área útil entre 45 m² e 65 m² participaram com 9% (7,0 mil unidades) do total de lançamentos. Aqueles compreendidos na faixa de 66 m² a 85 m² tiveram participação de 7% (5,5 mil unidades); imóveis entre 86 m² e 130 m² corresponderam a 6% do total (4,6 mil unidades); unidades com tamanho entre 131 m² e 180 m² responderam por 3% do total lançado (2,1 mil unidades); e imóveis com metragem superior a 180 m² representaram 1% dos lançamentos (1,0 mil unidades).

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

Área útil m ²	2018	2019	2020	2021	Média	Participação	2018	2019	2020	2021	Média
Menos de 30 m ²	4,1	12,6	14,4	18,5	12,4	Menos de 30 m ²	11%	19%	24%	23%	19%
Entre 30 e 45 m ²	19,8	31,8	31,8	43,1	31,6	Entre 30 e 45 m ²	53%	49%	53%	53%	52%
Entre 45 e 65 m ²	5,4	8,3	5,7	7,0	6,6	Entre 45 e 65 m ²	15%	13%	10%	9%	11%
Entre 66 e 85 m ²	3,7	5,9	2,9	5,5	4,5	Entre 66 e 85 m ²	10%	9%	5%	7%	8%
Entre 86 e 130 m ²	1,9	3,5	2,8	4,6	3,2	Entre 86 e 130 m ²	5%	5%	5%	6%	5%
Entre 131 e 180 m ²	1,5	2,3	1,7	2,1	1,9	Entre 131 e 180 m ²	4%	4%	3%	3%	3%
Mais de 180 m ²	0,7	0,9	0,6	1,0	0,8	Mais de 180 m ²	2%	1%	1%	1%	1%
Total	37,1	65,3	60,0	81,8	61,1	Total	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – Assim como nos lançamentos, os imóveis com metragem entre 30 m² e 45 m² de área útil destacaram-se nas vendas, com aumento na participação em 2021. Das 66,1 mil unidades comercializadas no ano, 57% (37,6 mil unidades) tinham essa faixa de metragem.

Os imóveis com metragens inferiores a 30m² também cresceram em termos de participação no total comercializado em 2021. Entretanto, as faixas que compreendem imóveis com metragem útil entre 45 m² a 180 m² tiveram redução na participação das vendas. As unidades com metragem superior a 180 m² mantiveram a participação de 1%.

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

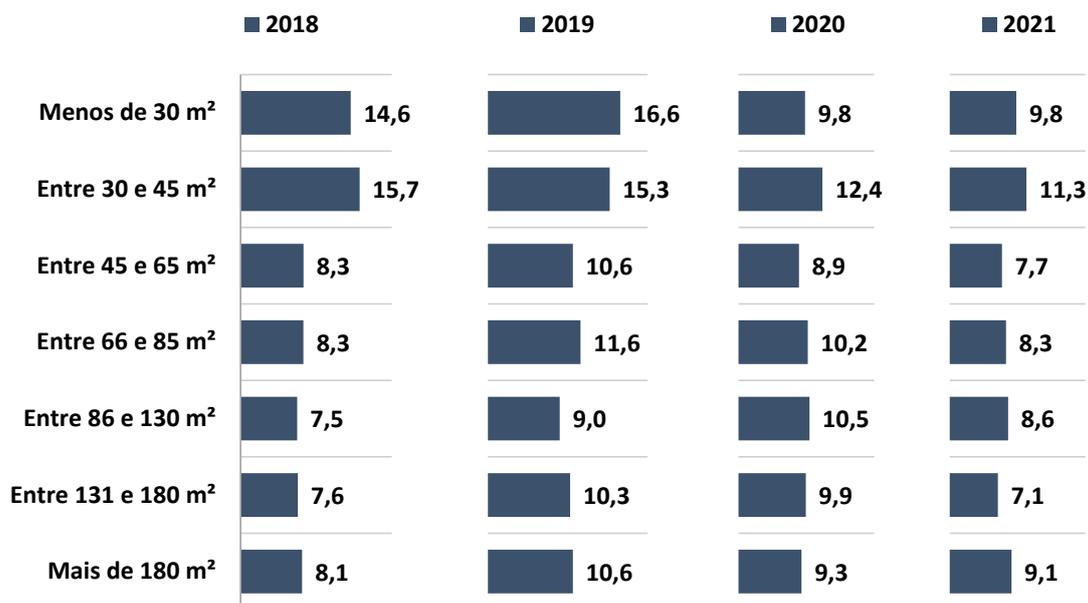
Área útil m ²	2018	2019	2020	2021	Média	Participação	2018	2019	2020	2021	Média
Menos de 30 m ²	3,1	7,1	9,7	14,5	8,6	Menos de 30 m ²	10%	14%	19%	22%	16%
Entre 30 e 45 m ²	14,8	24,8	27,3	37,6	26,1	Entre 30 e 45 m ²	49%	50%	53%	57%	52%
Entre 45 e 65 m ²	5,5	6,7	5,7	5,3	5,8	Entre 45 e 65 m ²	18%	14%	11%	8%	13%
Entre 66 e 85 m ²	3,2	5,4	3,4	3,4	3,9	Entre 66 e 85 m ²	11%	11%	7%	5%	8%
Entre 86 e 130 m ²	1,7	2,7	2,7	2,9	2,5	Entre 86 e 130 m ²	6%	6%	5%	4%	5%
Entre 131 e 180 m ²	1,1	1,9	1,8	1,5	1,6	Entre 131 e 180 m ²	4%	4%	3%	2%	3%
Mais de 180 m ²	0,5	0,7	0,7	0,8	0,7	Mais de 180 m ²	2%	1%	1%	1%	1%
Total	29,9	49,2	51,4	66,1	49,2	Total	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – O maior VSO médio por faixa de área útil foi dos imóveis entre 30 m² e 45 m² de área útil, com média de 11,3% em 2021. Entretanto, a velocidade foi mais baixa em relação à apurada no ano anterior, de 12,4%.

Os imóveis com metragem entre 131 m² e 180 m² apresentaram o menor VSO, com média de 7,1%.

VSO (venda sobre oferta) médio por faixa de área útil – Cidade de São Paulo – Em %

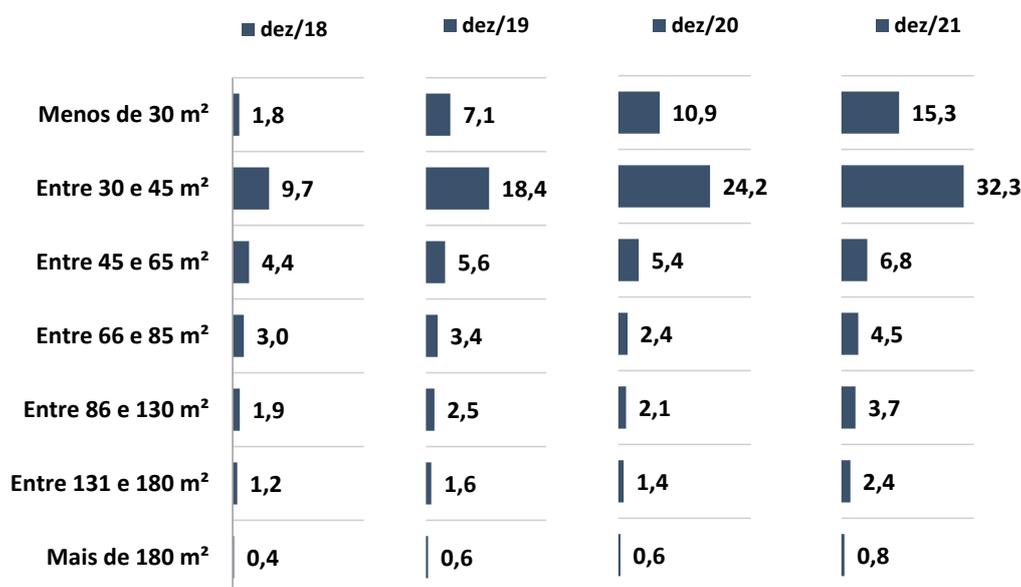


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – A oferta de imóveis residenciais novos não vendidos na cidade de São Paulo encerrou o ano com 65,9 mil unidades disponíveis, das quais 32,3 mil com metragem entre 30 m² e 45 m² de área útil. Houve aumento de 33% em relação ao mesmo mês de 2020, quando havia 24,2 mil unidades nessa faixa de metragem disponíveis para venda.

Todas as faixas registraram aumento na quantidade de unidades em oferta.

Oferta final de imóveis residenciais novos – Cidade de São Paulo - Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FAIXA DE PREÇOS

Segmentando o mercado imobiliário da capital paulista por faixas de preço, os imóveis de até R\$ 500 mil continuaram em destaque em 2021, concentrando 77% das unidades lançadas e 81% das unidades comercializadas.

LANÇAMENTOS POR FAIXAS DE PREÇOS – Dos 81,8 mil imóveis lançados no ano, 33,9 mil (41% do total) tinham preço de até R\$ 240 mil. A faixa de preços entre R\$ 750 mil e R\$ 1 milhão foi a que registrou o maior crescimento em 2021, com 4,4 mil unidades lançadas e variação de 145% em relação às 1,8 mil unidades de 2020. Todas as faixas de preço apresentaram crescimento nas unidades lançadas em 2021, quando comparadas aos resultados do ano anterior.

Lançamento de imóveis residenciais por faixa de preço - Cidade de São Paulo (mil unidades)

Faixa de preço	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média	Participação	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Até R\$ 240 mil	4,8	15,7	18,9	32,8	30,2	33,9	22,7	Até R\$ 240 mil	25%	50%	51%	50%	50%	41%	45%
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	8,2	6,9	8,5	16,8	18,8	29,3	14,8	R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	43%	22%	23%	26%	31%	36%	30%
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	3,4	4,4	3,5	7,0	4,1	6,6	4,8	R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	17%	14%	9%	11%	7%	8%	11%
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	1,3	2,1	2,4	2,7	1,8	4,4	2,4	R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	7%	7%	6%	4%	3%	5%	5%
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	1,1	1,3	1,6	2,6	2,4	3,9	2,2	R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	6%	4%	4%	4%	4%	5%	5%
Acima de R\$ 1,5 milhão	0,6	0,9	2,2	3,5	2,8	3,7	2,3	Acima de R\$ 1,5 milhão	3%	3%	6%	5%	5%	5%	4%
Total	19,4	31,4	37,1	65,3	60,0	81,8	42,6	Total	100%						

Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR FAIXAS DE PREÇOS – Assim como nos lançamentos, os imóveis com preço de até R\$ 240 mil concentraram a maior parte das vendas na cidade de São Paulo. Em 2021, foram comercializadas 31,9 mil unidades residenciais nessa faixa de preço, representando 48% do total vendido durante o ano.

Vendas de imóveis residenciais por faixa de preço – Cidade de São Paulo (mil unidades)

Faixa de preço	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média	Participação	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Até R\$ 240 mil	4,0	9,7	14,1	23,8	26,4	31,9	18,3	Até R\$ 240 mil	25%	41%	47%	48%	51%	48%	43%
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	6,3	6,9	7,6	12,7	13,8	21,8	11,5	R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	39%	29%	25%	26%	27%	33%	30%
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	3,4	3,6	3,4	5,6	4,3	4,5	4,1	R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	21%	15%	11%	11%	8%	7%	12%
R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	1,1	1,8	1,8	2,3	2,0	2,6	1,9	R\$ 750 mil a R\$ 1 milhão	7%	8%	6%	5%	4%	4%	5%
R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	0,9	1,0	1,4	2,4	2,3	2,6	1,8	R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhão	5%	4%	5%	5%	4%	4%	5%
Acima de R\$ 1,5 milhão	0,5	0,7	1,6	2,4	2,6	2,8	1,8	Acima de R\$ 1,5 milhão	3%	3%	5%	5%	5%	4%	4%
Total	16,2	23,6	29,9	49,2	51,4	66,1	39,4	Total	100%						

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXAS DE PREÇOS – O maior VSO médio por faixas de preços em 2021 foi dos imóveis de até R\$ 240 mil, cuja velocidade média mensal de vendas ficou em 10,8%. Apesar do bom desempenho, o VSO médio foi inferior ao registrado nessa mesma faixa em 2020 (11,4%).

Todas as faixas de preço apresentaram pequena redução na velocidade média de vendas em 2021.

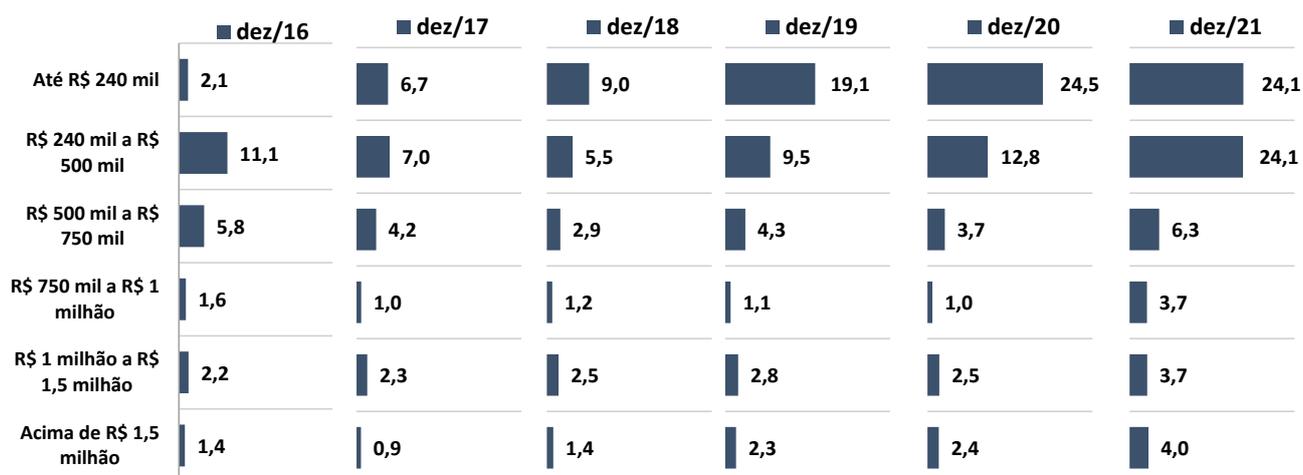
VSO (venda sobre oferta) médio por faixa de preço – Cidade de São Paulo – Em %



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXAS DE PREÇOS – A oferta de imóveis residenciais na capital paulista encerrou o ano com 65,9 mil unidades não vendidas, das quais 24,1 mil (36,7%) eram imóveis com preços de até R\$ 240 mil. Apenas essa faixa registrou redução na quantidade disponível para venda.

Oferta final de imóveis residenciais novos – Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO – IMÓVEIS ECONÔMICOS

Para classificar um imóvel como econômico, nem sempre o tíquete médio é critério suficiente. Isso porque, a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos podem fazer com que os imóveis não se enquadrem na categoria econômica.

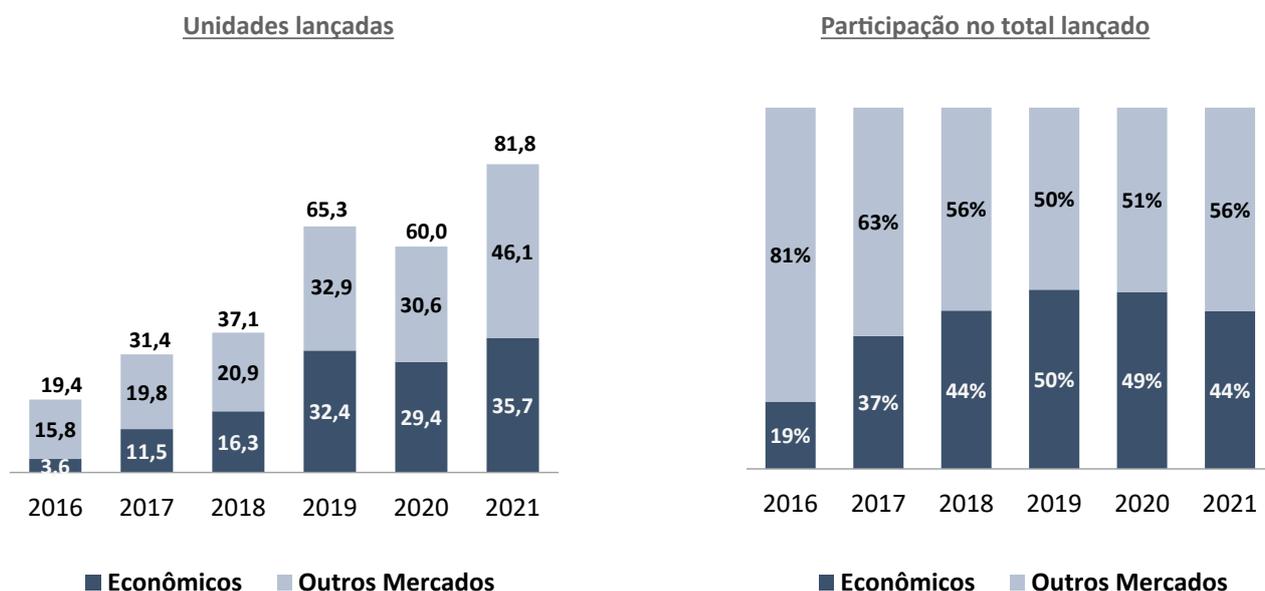
Com o objetivo de segmentar os imóveis econômicos, a Pesquisa Secovi-SP utilizou como referência as faixas de preços e enquadramentos no Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), conforme a data e a cidade de lançamento.

No final de outubro de 2021, entrou em vigor na cidade de São Paulo o novo limite de valor para imóveis enquadráveis nos parâmetros do PCVA, passando de R\$ 240 mil para R\$ 264 mil.

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS – A participação dos imóveis econômicos permanece significativa na cidade de São Paulo.

Em 2021, das 81,8 mil unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo, 44% (35,7 mil unidades) eram de imóveis econômicos. O número de unidades lançadas enquadradas no PCVA subiu 22% em relação aos resultados de 2020 (29,4 mil unidades).

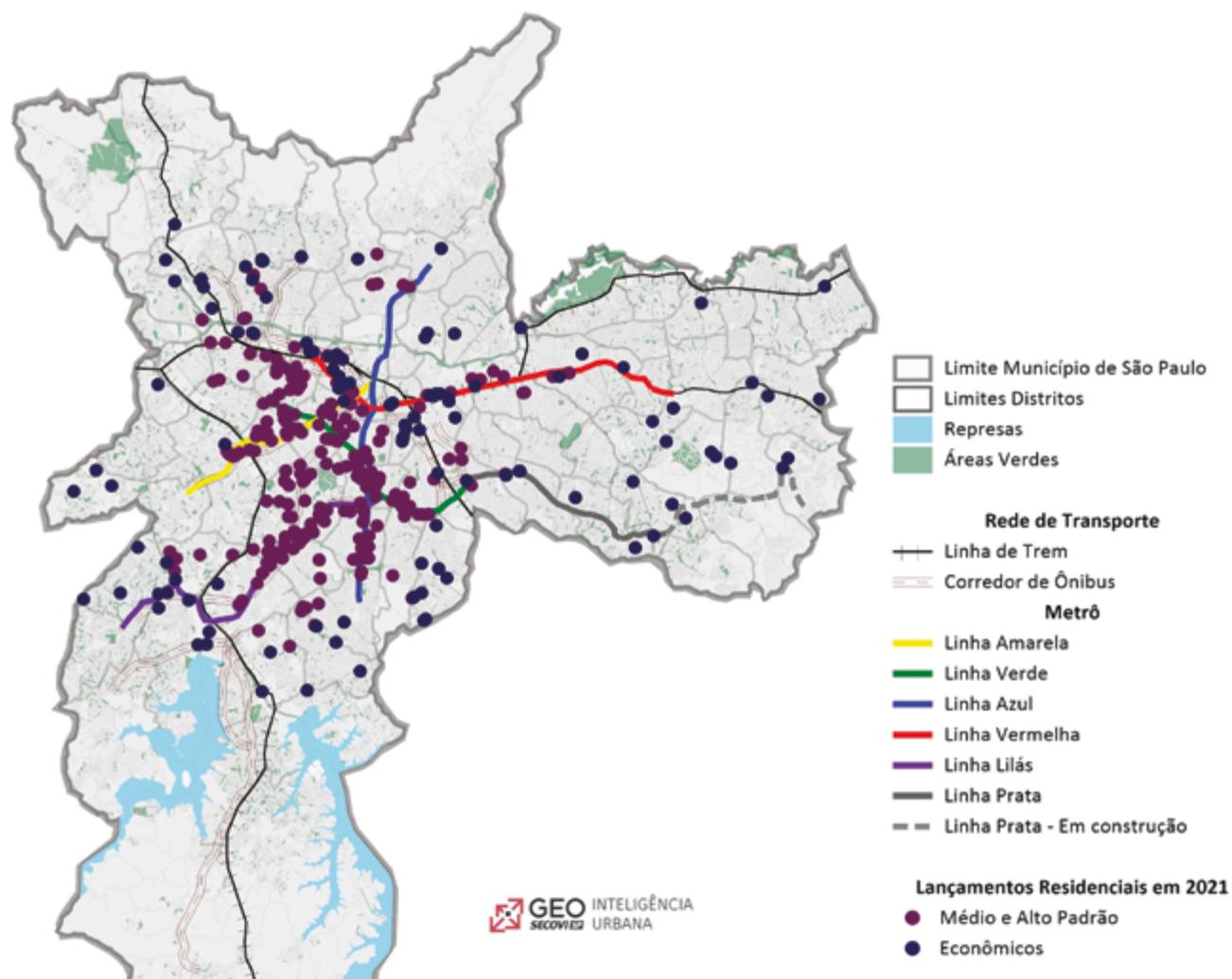
Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

Os mapas a seguir demonstram a distribuição dos lançamentos residenciais de 2021, segmentados em empreendimentos econômicos e outros mercados. Observa-se intensa concentração de lançamentos econômicos nas extremidades da cidade de São Paulo, influenciados, principalmente, pelos valores mais baixos dos terrenos nessas regiões.

Lançamentos residenciais cidade de São Paulo - 2021

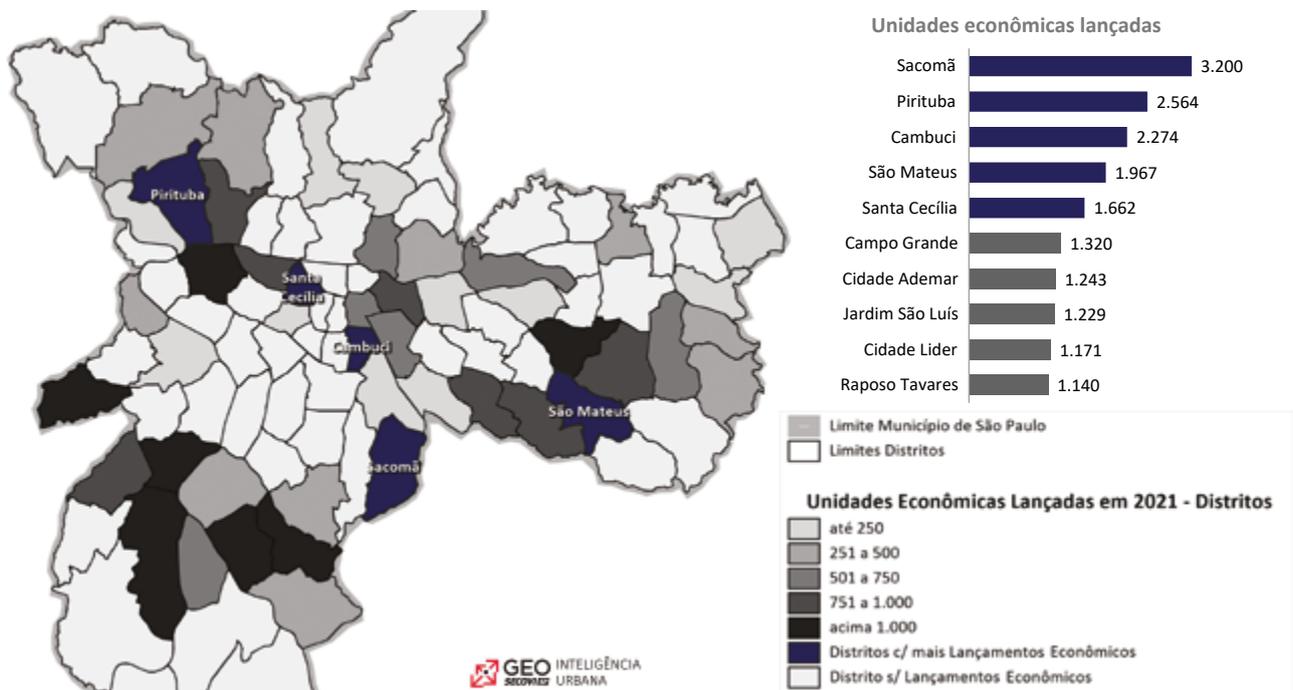


Fonte: Secovi-SP

LANÇAMENTOS POR DISTRITOS E TIPO DE MERCADO – Segmentando os lançamentos por distritos e por tipo de mercado, observa-se em 2021 maior concentração de unidades econômicas nas áreas mais periféricas da cidade.

O distrito do Sacomã registrou a maior quantidade de unidades lançadas, com 3.200 imóveis econômicos, seguido pelos distritos de Pirituba (2.564 unidades), Cambuci (2.274 unidades), São Mateus (1.967 unidades) e Santa Cecília (1.662 unidades).

Concentração de unidades econômicas lançadas por distrito – Cidade de São Paulo - 2021

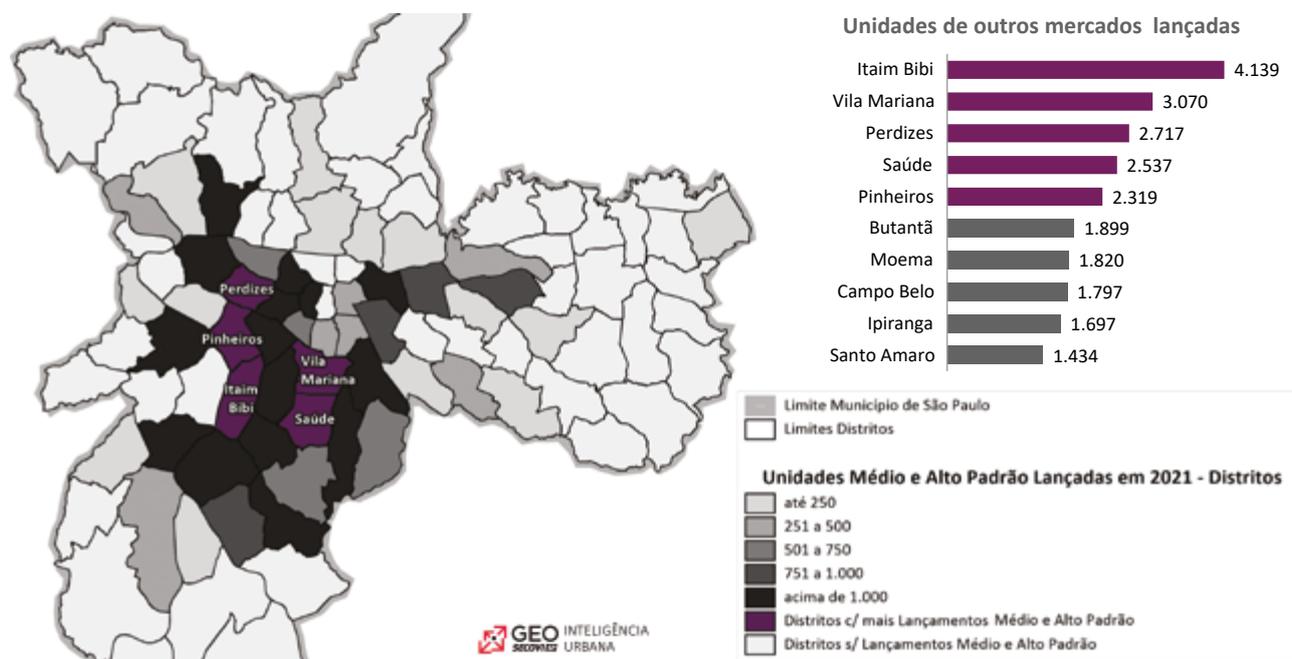


Fonte: Secovi-SP

Os lançamentos de outros mercados na cidade de São Paulo, em 2021, estavam localizados em distritos mais centrais e valorizados.

O distrito do Itaim Bibi registrou a maior quantidade lançada, com 4.139 unidades, seguido pelos distritos de Vila Mariana (3.070 unidades), Perdizes (2.717 unidades), Saúde (2.537 unidades) e Pinheiros (2.319 unidades).

Concentração de unidades de outros mercados lançados por distrito – Cidade de São Paulo - 2021



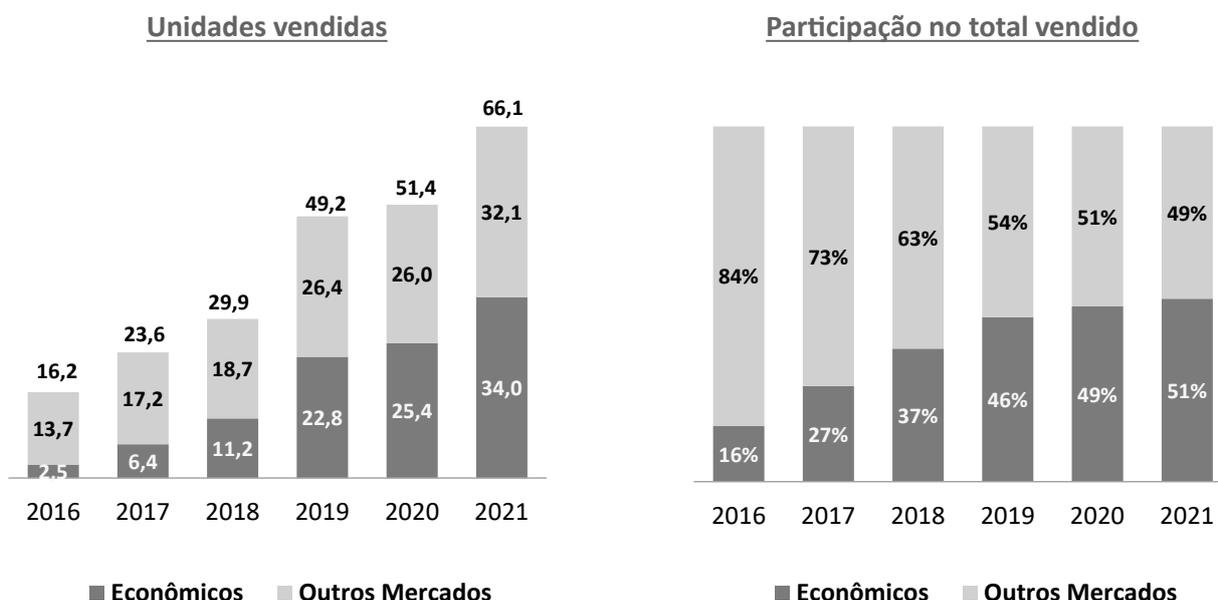
Fonte: Secovi-SP

VENDAS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS – As vendas de imóveis econômicos vêm crescendo na cidade de São Paulo. A participação no total comercializado, que em 2016 era de apenas 16%, atingiu a marca de 51% em 2021.

No ano, as vendas de imóveis econômicos cresceram 34% em relação a 2020. Foram comercializadas 34,0 mil unidades, frente às 25,4 unidades do ano anterior.

As vendas de imóveis de outros mercados avançaram 23%, passando de 26,0 unidades em 2020, para 32,1 unidades em 2021.

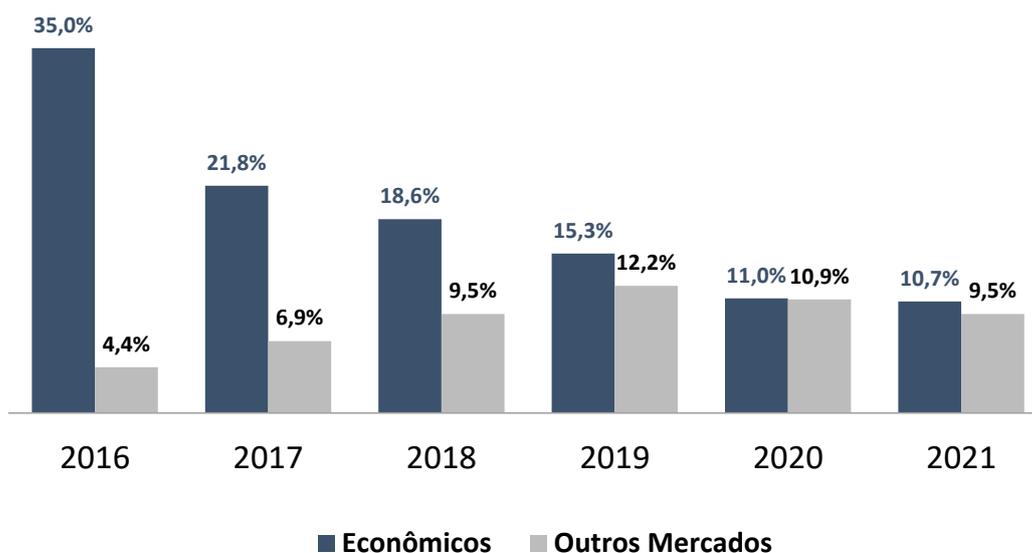
Unidades residenciais comercializadas – Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) DOS IMÓVEIS ECONÔMICOS – De 2016 a 2021, a velocidade de vendas dos imóveis econômicos registrou queda, devido ao aumento do volume de lançamentos e de oferta disponível. Apesar da redução do VSO, os imóveis econômicos continuam apresentando velocidade de vendas superior à dos empreendimentos de outros mercados, por atender a maior parte da demanda habitacional.

VSO (vendas sobre oferta) – Cidade de São Paulo

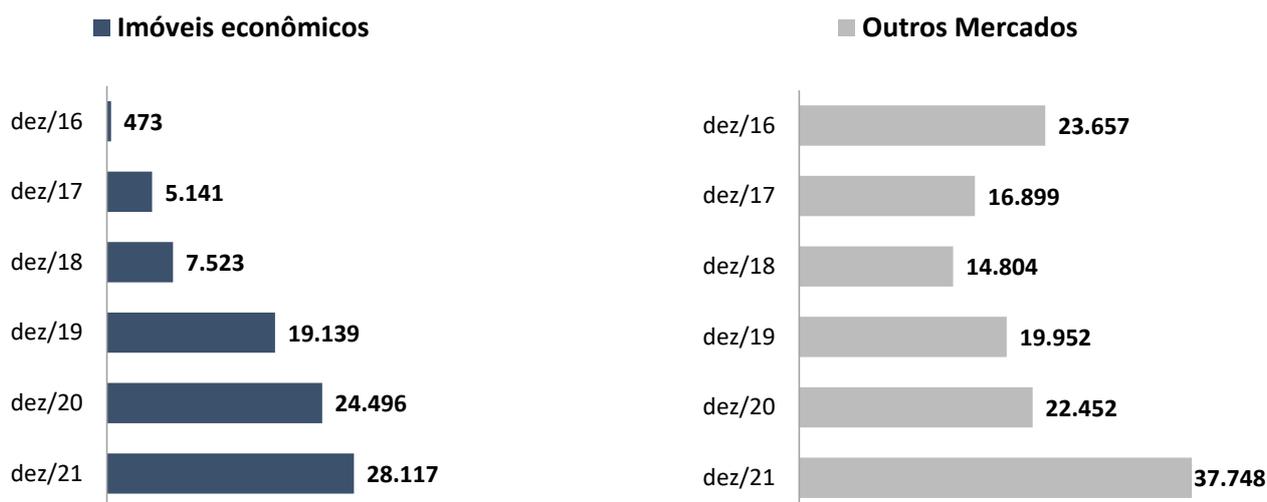


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL DOS IMÓVEIS ECONÔMICOS – Das 65.865 unidades disponíveis para venda em dezembro, 28.117 unidades eram econômicas, representando 43% do total.

Comparando a oferta final de dezembro de 2021 com o mesmo mês de 2020, o segmento de econômicos apresentou crescimento de 15% em termos de unidades disponíveis para venda, enquanto os imóveis de outros mercados registraram alta de 68%.

Oferta final de imóveis residenciais novos – Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR REGIÃO GEOGRÁFICA

Para analisar os dados da Pesquisa do Mercado por regiões, foram utilizados os mesmos critérios da Prefeitura de São Paulo, que segmenta a cidade em cinco zonas principais: Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro. Também foi utilizada a divisão oficial de Distritos.

LANÇAMENTOS POR REGIÃO GEOGRÁFICA – Das 81,8 mil unidades residenciais lançadas em 2021 na capital paulista, 36% (29,4 mil unidades) foram na Zona Sul, com volume 29% superior ao registrado no ano anterior (22,8 mil unidades).

A segunda região com maior número de unidades lançadas no ano foi a Zona Oeste, que concentrou 22% dos lançamentos (18,2 mil unidades), seguida pelas Zonas Leste, com 21% (17,1 mil unidades), Centro, com 11% (9,0 mil unidades), e Norte, com 10% (8,2 mil unidades).

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

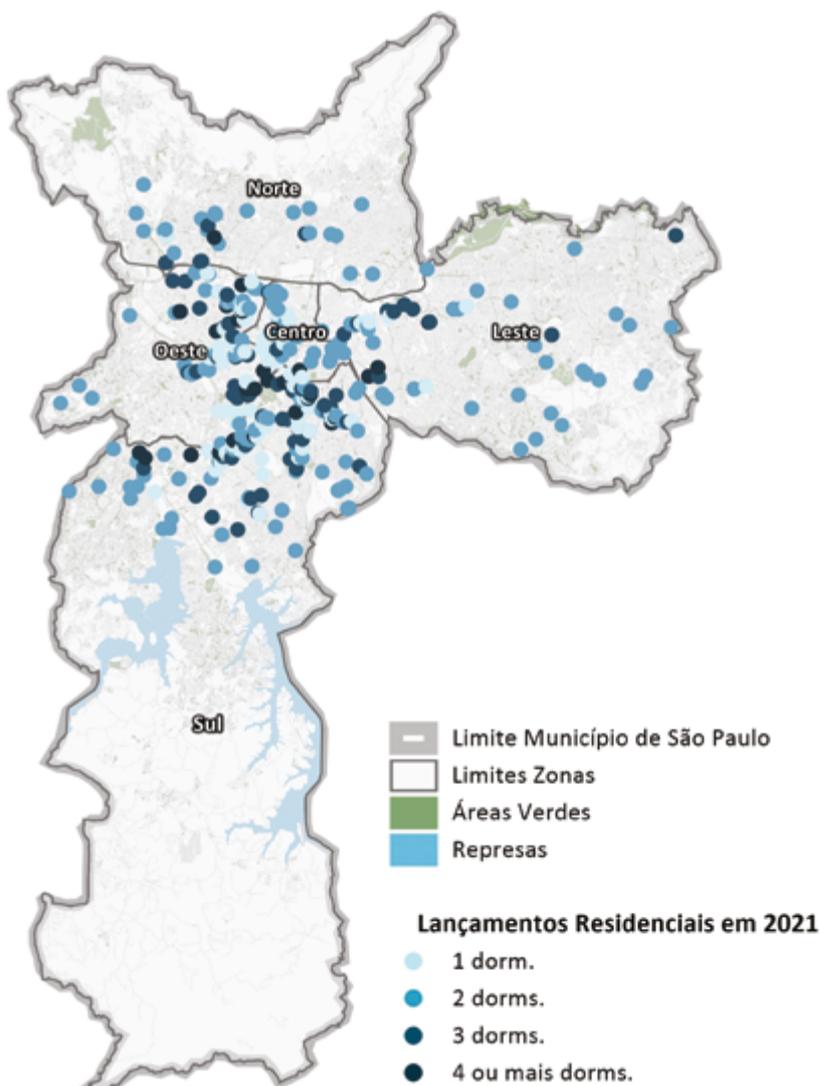
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Centro	2,3	2,4	1,7	2,7	1,2	0,9	3,1	4,1	2,5	2,7	5,1	3,3	3,1	5,5	2,7	4,3	3,7	9,0	3,4
Leste	6,0	2,7	6,0	9,2	10,1	9,1	10,1	11,5	8,9	9,2	7,6	7,6	5,4	6,3	9,9	17,3	16,0	17,1	9,4
Norte	2,5	3,5	2,7	5,1	5,1	5,3	4,6	3,7	4,7	2,9	4,7	3,3	3,1	6,0	5,8	7,5	6,6	8,2	4,7
Oeste	5,7	8,0	6,0	7,7	6,4	6,3	9,0	7,6	3,9	7,6	8,1	2,7	3,6	7,4	8,3	13,7	10,9	18,2	7,8
Sul	6,2	8,3	9,3	14,3	11,7	10,0	11,4	11,2	8,6	11,8	8,4	6,0	4,2	6,2	10,4	22,5	22,8	29,4	11,8
Total	22,6	24,9	25,7	39,0	34,5	31,6	38,2	38,1	28,5	34,2	34,0	23,0	19,4	31,4	37,1	65,3	60,0	81,8	37,2

Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Centro	10%	10%	7%	7%	3%	3%	8%	11%	9%	8%	15%	14%	16%	18%	7%	7%	6%	11%	9%
Leste	26%	11%	23%	24%	29%	29%	26%	30%	31%	27%	22%	33%	28%	20%	27%	27%	27%	21%	26%
Norte	11%	14%	11%	13%	15%	17%	12%	10%	17%	8%	14%	15%	16%	19%	16%	11%	11%	10%	13%
Oeste	25%	32%	23%	20%	19%	20%	23%	20%	14%	22%	24%	12%	19%	24%	22%	21%	18%	22%	21%
Sul	27%	33%	36%	37%	34%	32%	30%	29%	30%	35%	25%	26%	21%	20%	28%	34%	38%	36%	31%
Total	100%																		

Fonte: Secovi-SP

O mapa a seguir mostra os lançamentos residenciais de 2021 georreferenciados e segmentados por zonas da cidade de São Paulo.

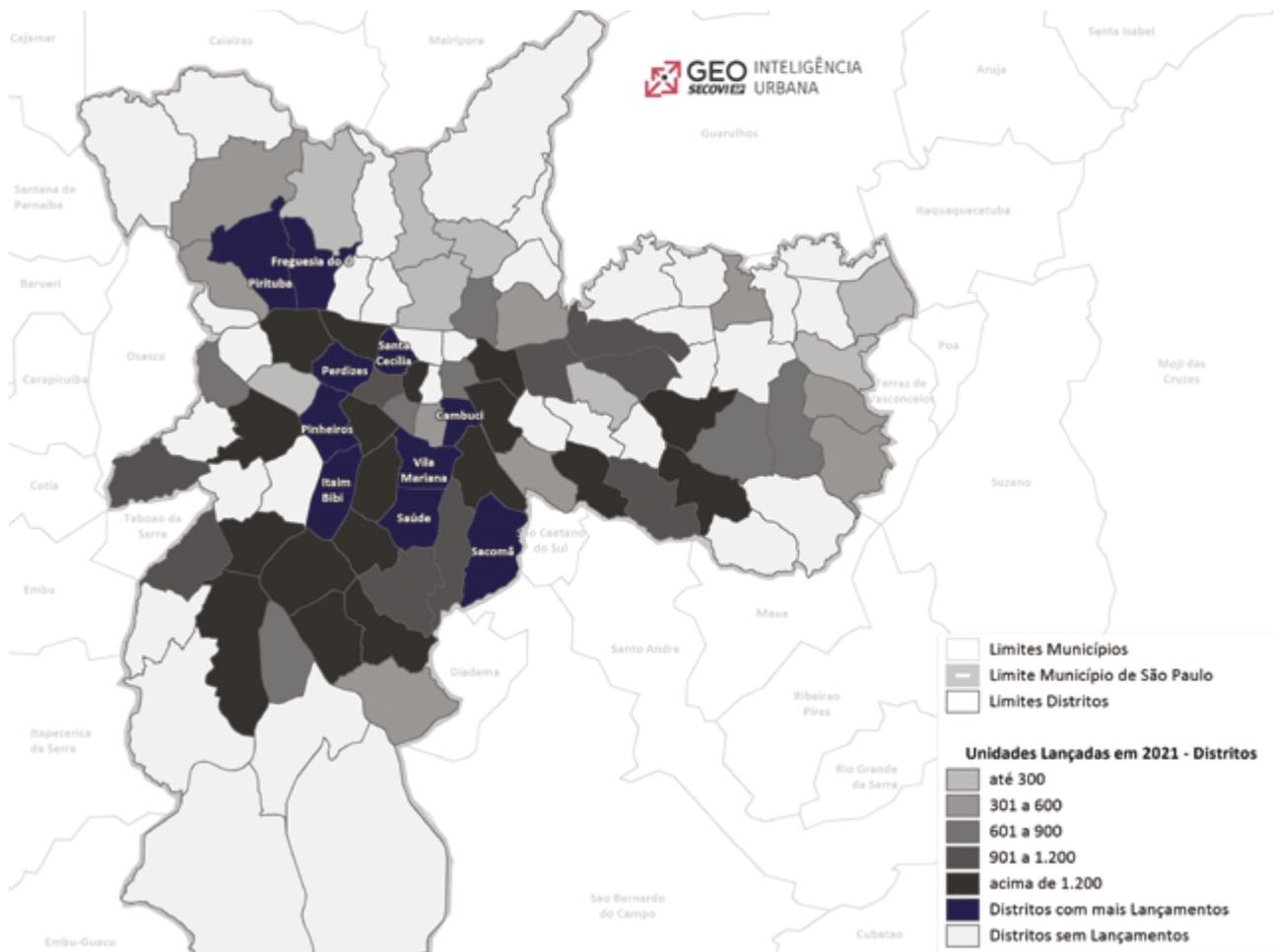
Concentração das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2021



LANÇAMENTOS POR DISTRITOS – A cidade de São Paulo é dividida em 96 distritos, conforme demonstra o mapa a seguir.

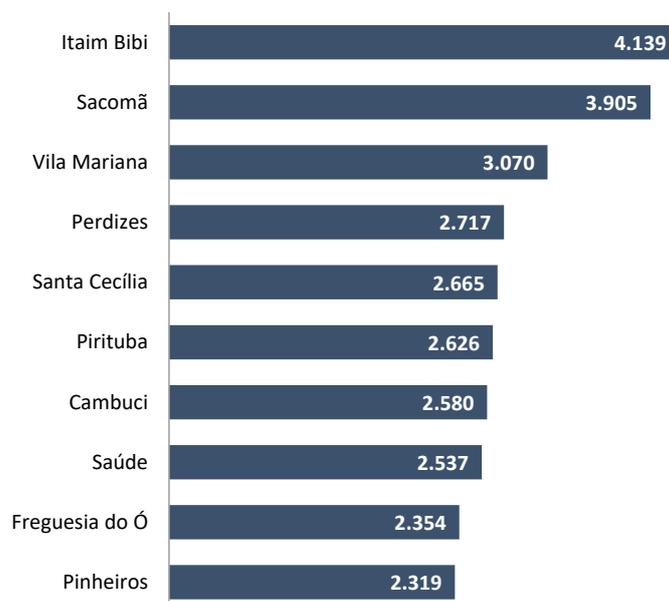
Com 4.139 unidades lançadas (5% do total), o Itaim Bibi foi o distrito da capital paulista com mais lançamentos residenciais em 2021. Os dez distritos do ranking concentraram 35% das unidades lançadas no ano.

Concentração das unidades residenciais lançadas por distrito da cidade de São Paulo em 2021



Fonte: Secovi-SP

Ranking de distritos com mais unidades lançadas em 2021 – Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA – Assim como nos lançamentos, a Zona Sul concentrou a maior parte das vendas.

Foram comercializados 24,2 mil imóveis na Zona Sul (37%), 15,4 mil imóveis na Zona Leste (23%), 13,8 mil imóveis na Zona Oeste (21%), 6,9 mil imóveis na Zona Norte (10%) e 5,8 mil imóveis no Centro (9%), totalizando 66,1 mil unidades residenciais novas vendidas na cidade de São Paulo.

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

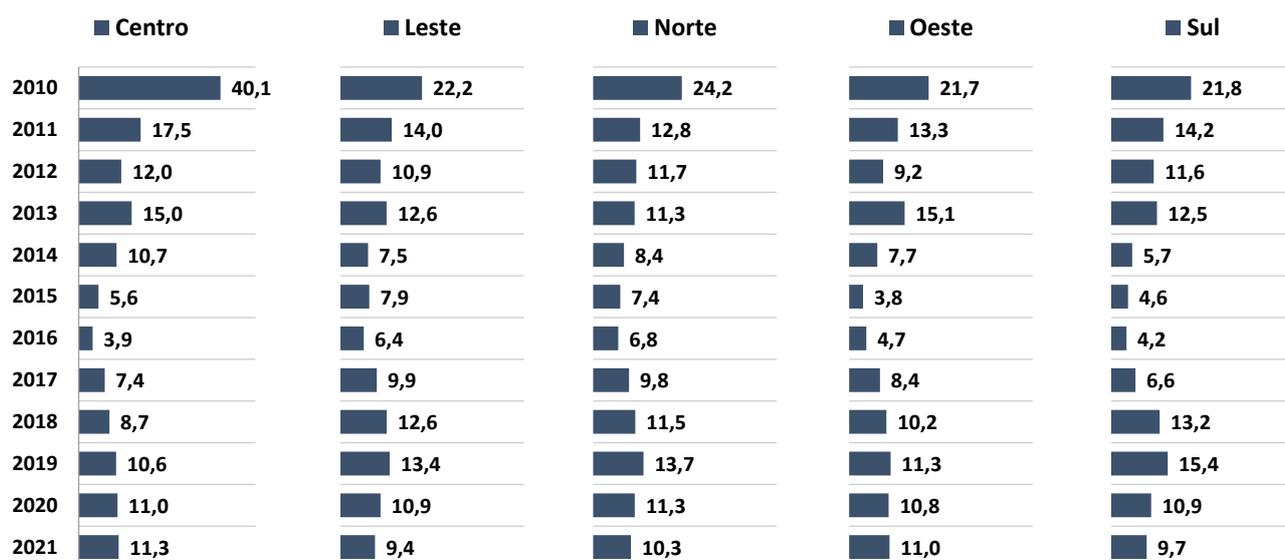
Unidades	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Centro	2,5	2,8	2,5	3,1	2,8	2,4	1,9	4,0	3,3	3,2	3,5	5,8	3,1
Leste	9,2	8,7	8,4	9,5	5,6	6,9	4,6	5,8	6,7	13,3	13,3	15,4	9,0
Norte	4,2	2,6	3,7	3,5	2,9	3,3	2,8	4,0	4,9	7,1	6,5	6,9	4,3
Oeste	8,3	5,5	4,3	7,3	4,9	2,6	3,0	5,2	6,8	10,1	10,2	13,8	6,8
Sul	11,8	8,7	8,0	10,0	5,4	4,9	3,8	4,7	8,3	15,5	17,9	24,2	10,3
Total	35,9	28,3	27,0	33,3	21,6	20,1	16,2	23,6	29,9	49,2	51,4	66,1	33,6

Participação	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Centro	7%	10%	9%	9%	13%	12%	12%	17%	11%	6%	7%	9%	10%
Leste	26%	31%	31%	29%	26%	34%	29%	25%	22%	27%	26%	23%	27%
Norte	12%	9%	14%	10%	13%	16%	17%	17%	16%	14%	13%	10%	14%
Oeste	23%	19%	16%	22%	22%	13%	19%	22%	23%	20%	20%	21%	20%
Sul	33%	31%	30%	30%	25%	24%	24%	20%	28%	32%	35%	37%	29%
Total	100%												

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR REGIÃO GEOGRÁFICA – O maior VSO médio de 2021 foi registrado no Centro (11,3%). Esse resultado supera a média da cidade de São Paulo, que é de 10,1%. Em seguida, ficaram a Zona Oeste (11,0%), a Zona Norte (10,3%), a Zona Sul (9,7%) e, por fim, a Zona Leste (9,4%).

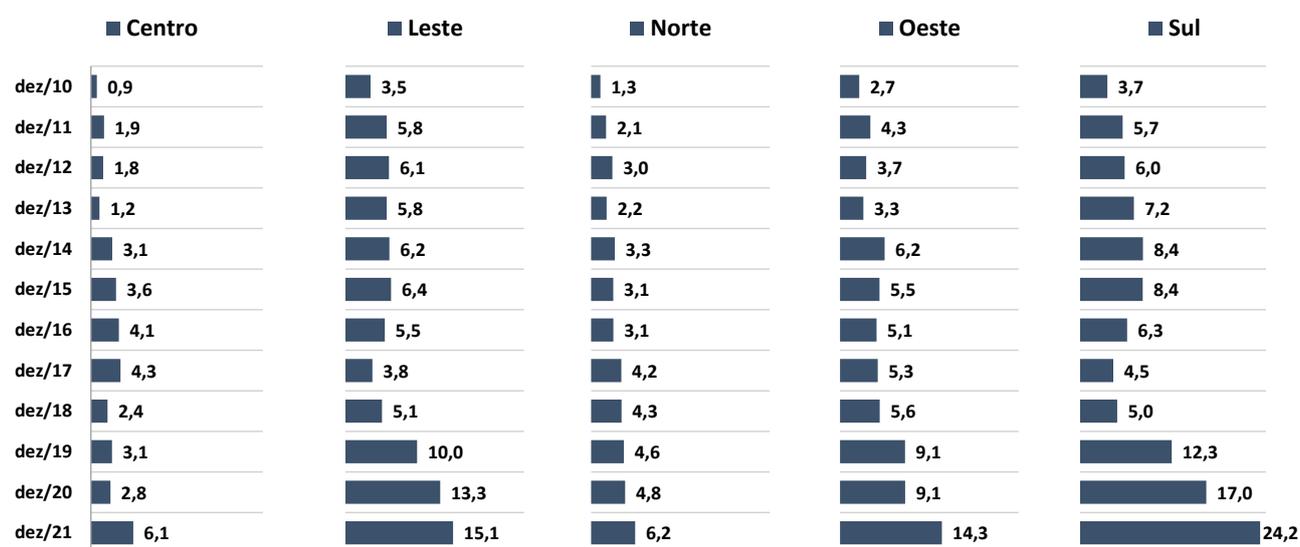
VSO (venda sobre oferta) médio por zona da cidade de São Paulo – Em %



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR REGIÃO GEOGRÁFICA – Considerando a oferta final em dezembro de 2021, as regiões com maior e menor concentração de unidades residenciais novas disponíveis para venda foram, respectivamente, a Sul, com 37% (24,2 mil unidades), e o Centro, com 9% (6,1 mil unidades). Todas as zonas apresentaram aumento na oferta disponível, quando comparado ao ano anterior.

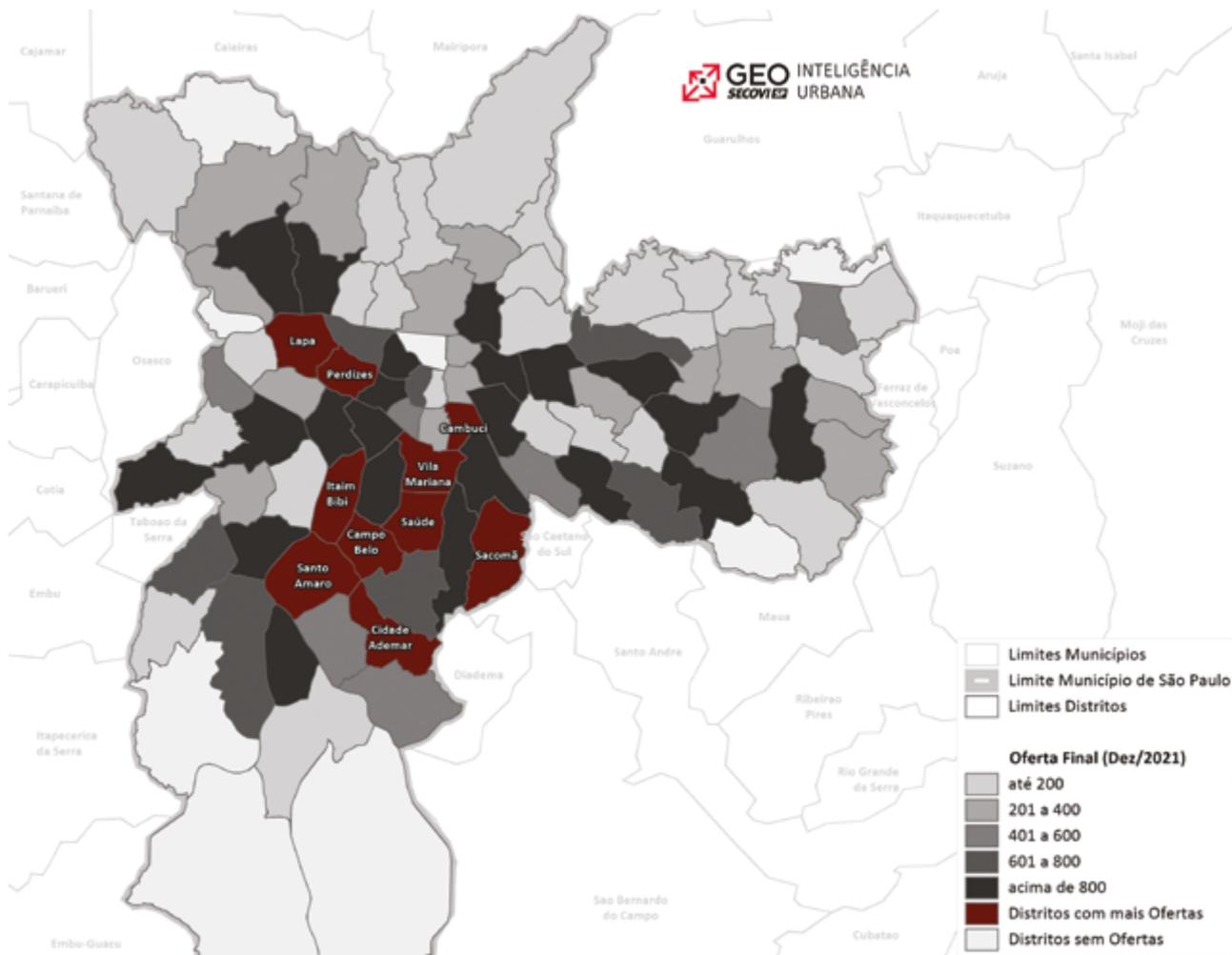
Oferta final por zona da cidade de São Paulo – Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

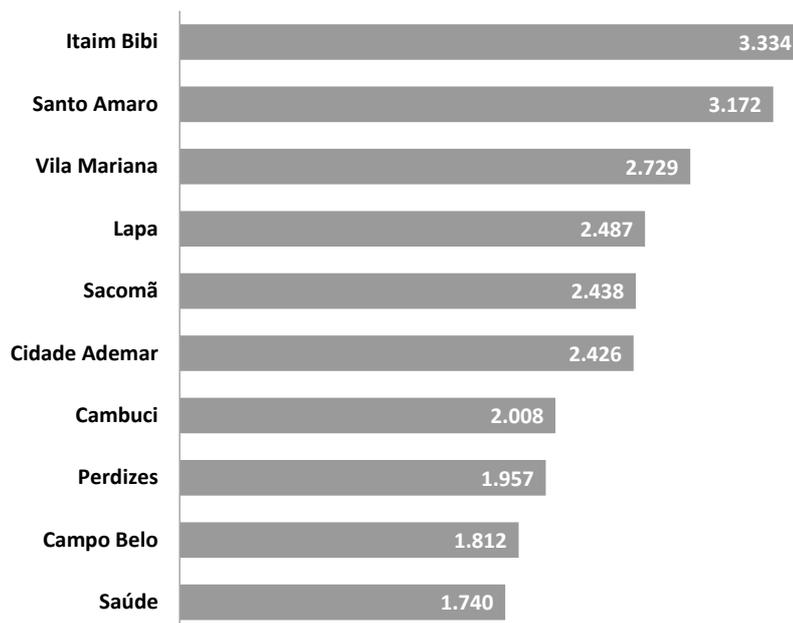
OFERTA FINAL POR DISTRITOS DA CIDADE – Itaim Bibi foi o distrito da capital paulista com maior volume de unidades residenciais novas disponíveis para venda em dezembro de 2021, com 3.334 imóveis (5% do total). Os dez distritos do ranking concentraram 37% da oferta final da cidade de São Paulo.

Concentração de oferta final por distrito da cidade de São Paulo – dezembro/2021



Fonte: Secovi-SP

Ranking de distritos com mais unidades disponíveis para venda em dez/21 – Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FASES DE OBRAS

Na análise do mercado por fases de obras, os empreendimentos são segmentados conforme o estágio do projeto, que pode estar na planta, em construção ou pronto (estoque).

VENDAS POR FASES DE OBRAS – Os imóveis na planta concentraram o maior volume de vendas em 2021, com 46,3 mil unidades comercializadas nessa fase (70% do total). Os imóveis em construção responderam por 28% do total vendido (18,2 mil unidades).

O total de vendas de imóveis prontos (estoque) foi de 1,6 mil unidades, representando 2% do total comercializado no ano.

Venda de imóveis residenciais por fase de obras – Cidade de São Paulo - em mil unidades

Unidades	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Planta	28,5	23,2	20,0	24,3	16,1	13,3	10,5	17,2	22,0	39,1	33,2	46,3	24,5
Construção	5,4	4,0	5,7	6,8	3,7	5,2	4,4	4,7	5,9	8,3	16,1	18,2	7,4
Prontos	1,9	1,1	1,2	2,2	1,7	1,6	1,3	1,7	2,0	1,9	2,1	1,6	1,7
Total	35,9	28,3	27,0	33,3	21,6	20,1	16,2	23,6	29,9	49,2	51,4	66,1	33,6

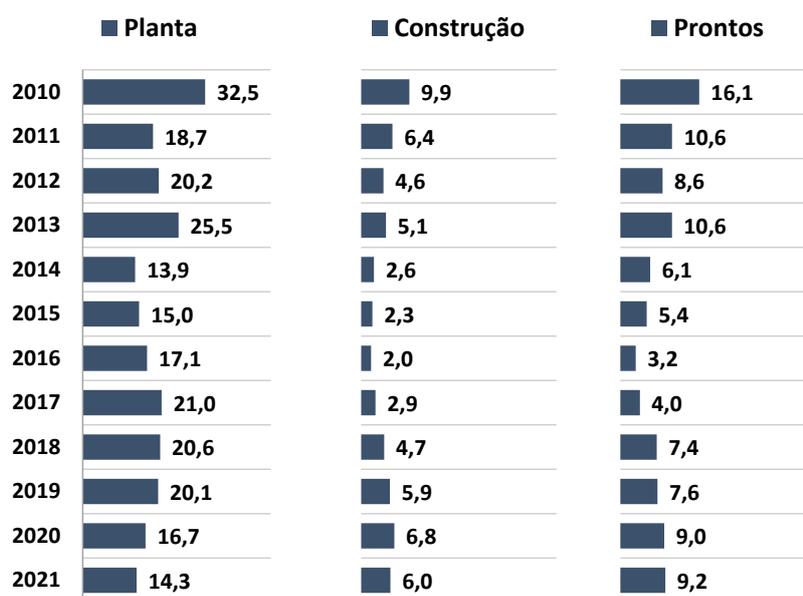
Participação	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Planta	80%	82%	74%	73%	75%	66%	65%	73%	73%	79%	65%	70%	73%
Construção	15%	14%	21%	21%	17%	26%	27%	20%	20%	17%	31%	28%	21%
Prontos	5%	4%	4%	7%	8%	8%	8%	7%	7%	4%	4%	2%	6%
Total	100%												

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FASE DE OBRA – Observa-se maior velocidade de vendas do imóvel na planta, principalmente, devido aos esforços de marketing na fase de lançamento do empreendimento. Em 2021, o VSO mensal médio dos imóveis na planta foi de 14,3%, velocidade 42% superior à média da cidade de São Paulo, de 10,1%.

O VSO dos imóveis em construção foi de 6,0%. Apenas o índice dos imóveis prontos superou o registrado em 2020.

VSO (venda sobre oferta) médio por fase de obras – Cidade de São Paulo – Em %



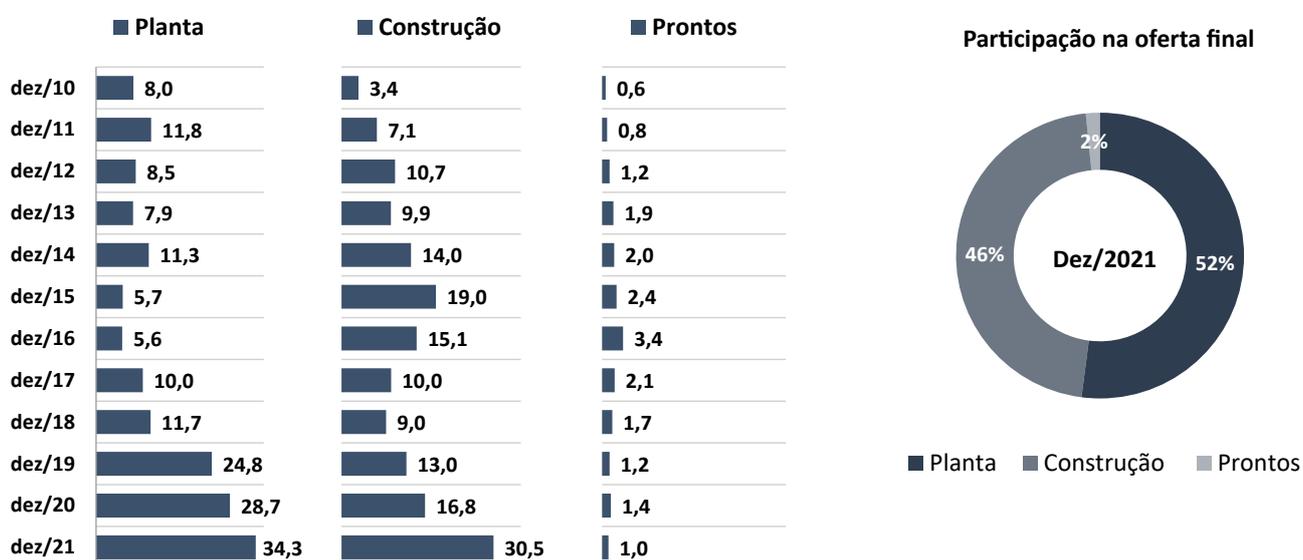
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FASE DE OBRA – A oferta final de imóveis por fase de obras considera as unidades disponíveis dos empreendimentos residenciais com até 36 meses da data do lançamento no período de fechamento da Pesquisa Secovi-SP. O intervalo de tempo é considerado padrão para o desenvolvimento de incorporações, englobando, na análise de dezembro de 2021, o período de janeiro de 2019 a dezembro de 2021.

Do total disponível para venda em dezembro de 2021 (65,9 mil unidades), 52% (34,3 mil unidades) estavam na planta.

A oferta de imóveis em construção foi de 30,5 mil unidades (46% do total). Os imóveis prontos (estoque) corresponderam a apenas 2% (1,0 mil unidades) do total disponível para venda na cidade de São Paulo em dezembro de 2021.

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



Fonte: Secovi-SP

PROJETOS APROVADOS



Projetos Aprovados

O Secovi-SP passou a acompanhar em 2021, as informações sobre projetos aprovados emitidos pela Prefeitura de São Paulo (PMSP), com base nos relatórios da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). As informações referem-se a dois tipos de alvarás de aprovação:

- Alvará de aprovação de edificação nova;
- Alvara de aprovação e execução de edificação nova.

Observação: Não são considerados os alvarás unifamiliares.

Os alvarás ainda são categorizados em três tipos de usos: residencial, comercial ou misto.

O Secovi-SP já tratava os projetos aprovados por meio da empresa Embraesp (Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio) e a partir de 2021 passou a acompanhar diretamente da PMSP.

Abaixo o gráfico ilustra a evolução em 12 meses dos lançamentos de imóveis residenciais e de projetos residenciais aprovados* pela prefeitura da Capital, em número de unidades.

Em 2021, foram aprovadas 96.826 unidades de projetos residenciais (residencial e misto) e lançados 81.841 imóveis residenciais, uma diferença de 14.985 unidades.

A diferença atingiu seu maior patamar (46.525 unidades) em maio de 2019, quando foram aprovadas 88.227 unidades e lançadas 41.702 unidades residenciais. O menor patamar foi verificado em julho de 2010, quando os lançamentos (37.514 unidades) superaram o volume de aprovações (33.327 unidades) em 4.187 unidades.

Lançamentos e projetos residenciais aprovados na cidade de São Paulo

Acumulado em 12 meses (em mil unidades)



Fonte: PMSP, Embraesp e Secovi-SP

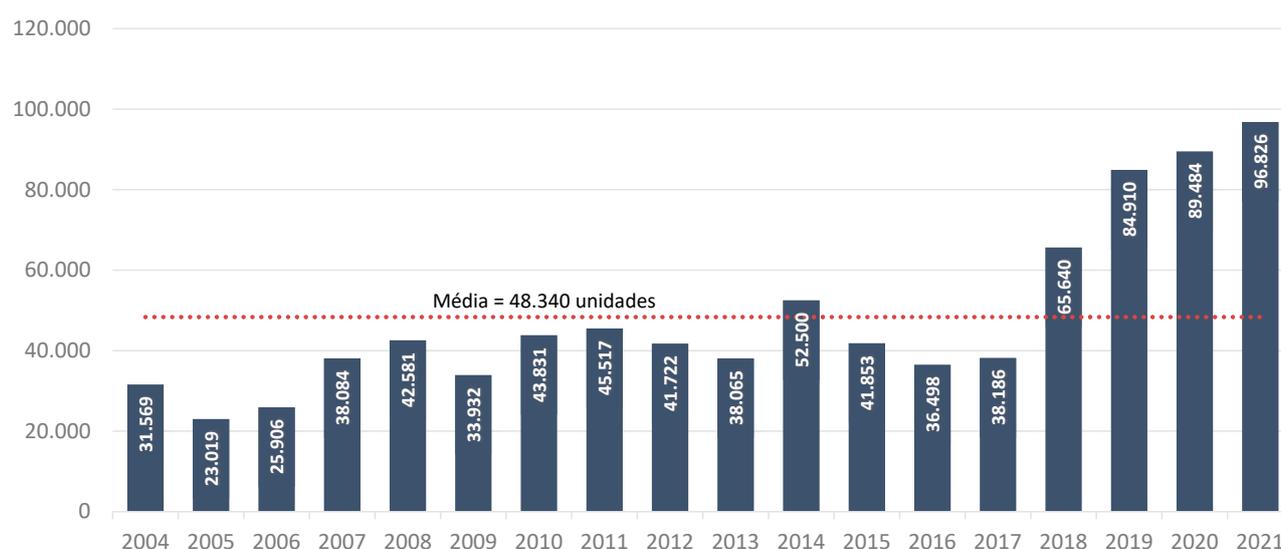
*Os dados referem-se às categorias de uso residencial e misto, sem considerar as unidades NRs (Não Residenciais).

O número de unidades residenciais aprovadas em 2021 cresceu 8% em relação às 89.484 unidades aprovadas em 2020.

A média anual de projetos aprovados no intervalo entre 2004 e 2021 é de 48.340 unidades. Desde 2017, os projetos apresentam crescimento em relação ao período anterior.

Projetos residenciais aprovados na cidade de São Paulo

Por ano em unidades



Fonte: PMSP, Embraesp e Secovi-SP

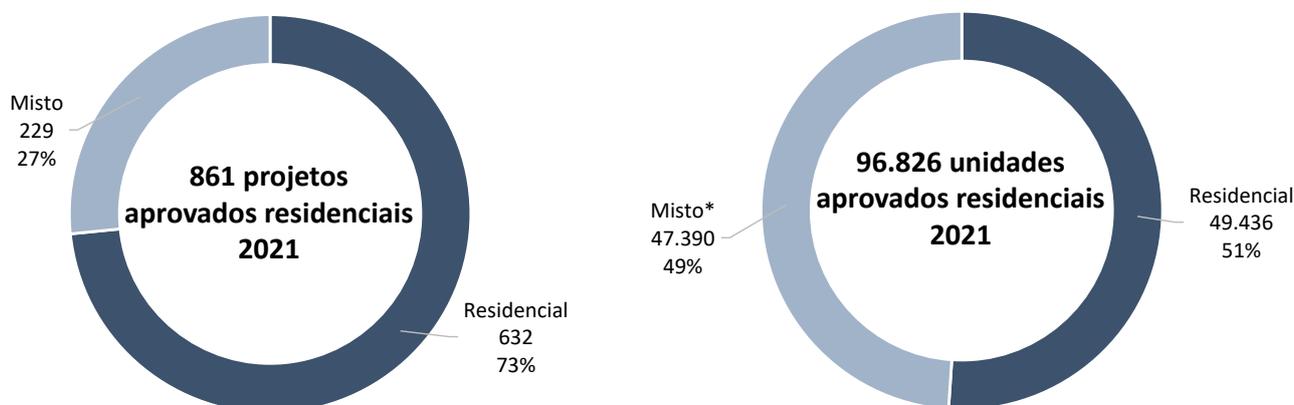
Projetos Residenciais Aprovados em 2021

Em 2021, o Secovi-SP contabilizou 861 projetos aprovados, dos quais 73% (632 projetos) de uso residencial e 27% (229 alvarás) de uso misto (residencial e não residencial).

Das 96.826 unidades residenciais aprovadas no ano, 51% (49.436 unidades) eram de uso residencial, enquanto os imóveis aprovados em empreendimentos de uso misto representaram 49% (47.390 unidades) do total.

Lançamentos e projetos residenciais aprovados na cidade de São Paulo

Quantidade de projetos e unidades em 2021



*unidades residenciais aprovadas em empreendimentos de uso misto

Fonte: PMSP e Secovi-SP

No ano, foram aprovadas 5.902 unidades (6,1%) na categoria HIS-1 (Habitação de Interesse Social - Faixa 1), com renda familiar de até três salários mínimos. A categoria HIS-2 (Habitação de Interesse Social - Faixa 2), que considera a renda familiar de até seis salários, teve 40.146 unidades aprovadas, equivalente a 41,5% do total. Na categoria HMP (Habitação de Mercado Popular), com renda familiar de até dez salários mínimos, as aprovações de 16.467 unidades corresponderam a 17,0% do total.

A categoria R2V (Residencial Vertical), que não tem limite de renda, participou com 33.572 unidades e 34,7% do total aprovado. Ainda na categoria HIS, houve a aprovação de 574 unidades, mas não foi descrito a qual faixa pertencia. Por fim, a categoria R2H (Residencial Horizontal) teve 135 unidades aprovadas (0,1% do total).

Para facilitar o entendimento, são detalhadas na tabela os dados das unidades por tipo de uso.

Projetos residenciais aprovados na cidade de São Paulo - 2021

Em unidades por tipo de uso

Usos	Unidades	Participação (%)
HIS-1	5.902	6,1%
HIS-2	40.146	41,5%
HMP	16.497	17,0%
R2V	33.572	34,7%
HIS	574	0,6%
R2H	135	0,1%
Total	96.826	100,0%

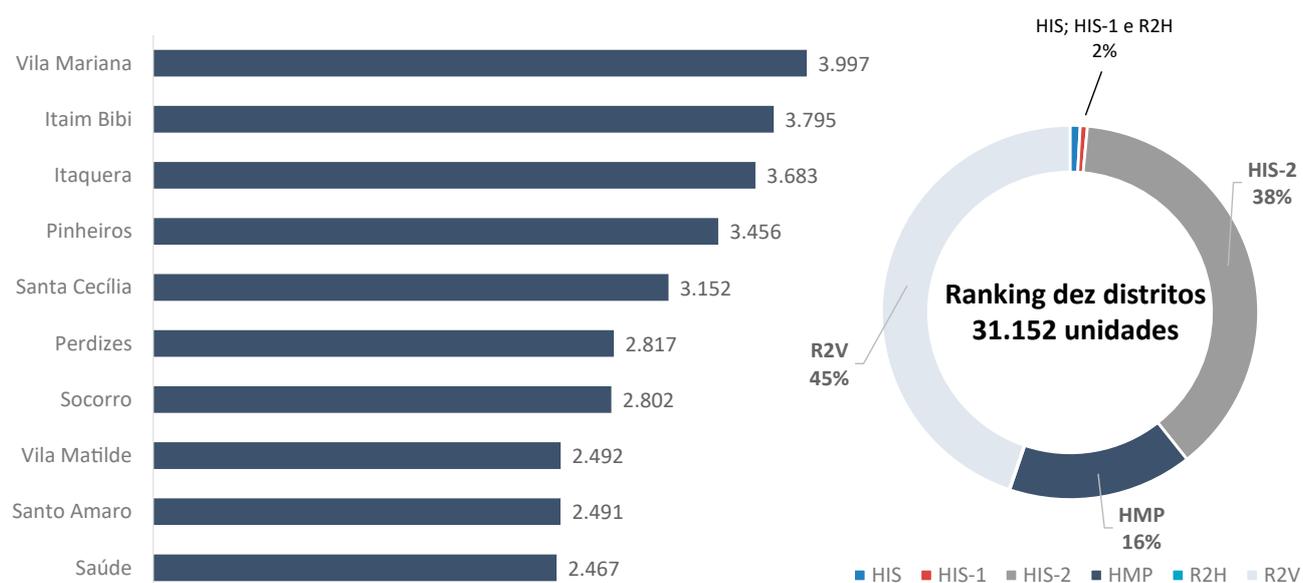
Fonte: PMSP e Secovi-SP

Os dez distritos descritos a seguir, juntos, tiveram 31.152 unidades aprovadas no ano, com 32,2% do total. As maiores participações foram, na ordem: R2V (45%), HIS-2 (38%) e HMP (16%).

Cinco distritos participaram com mais de 3.000 unidades aprovadas no ano. Na liderança, o distrito Vila Mariana, com 3.997 unidades, seguido por Itaim Bibi (3.795 unidades), Itaquera (3.683 unidades), Pinheiros (3.456 unidades) e Santa Cecília (3.152 unidades).

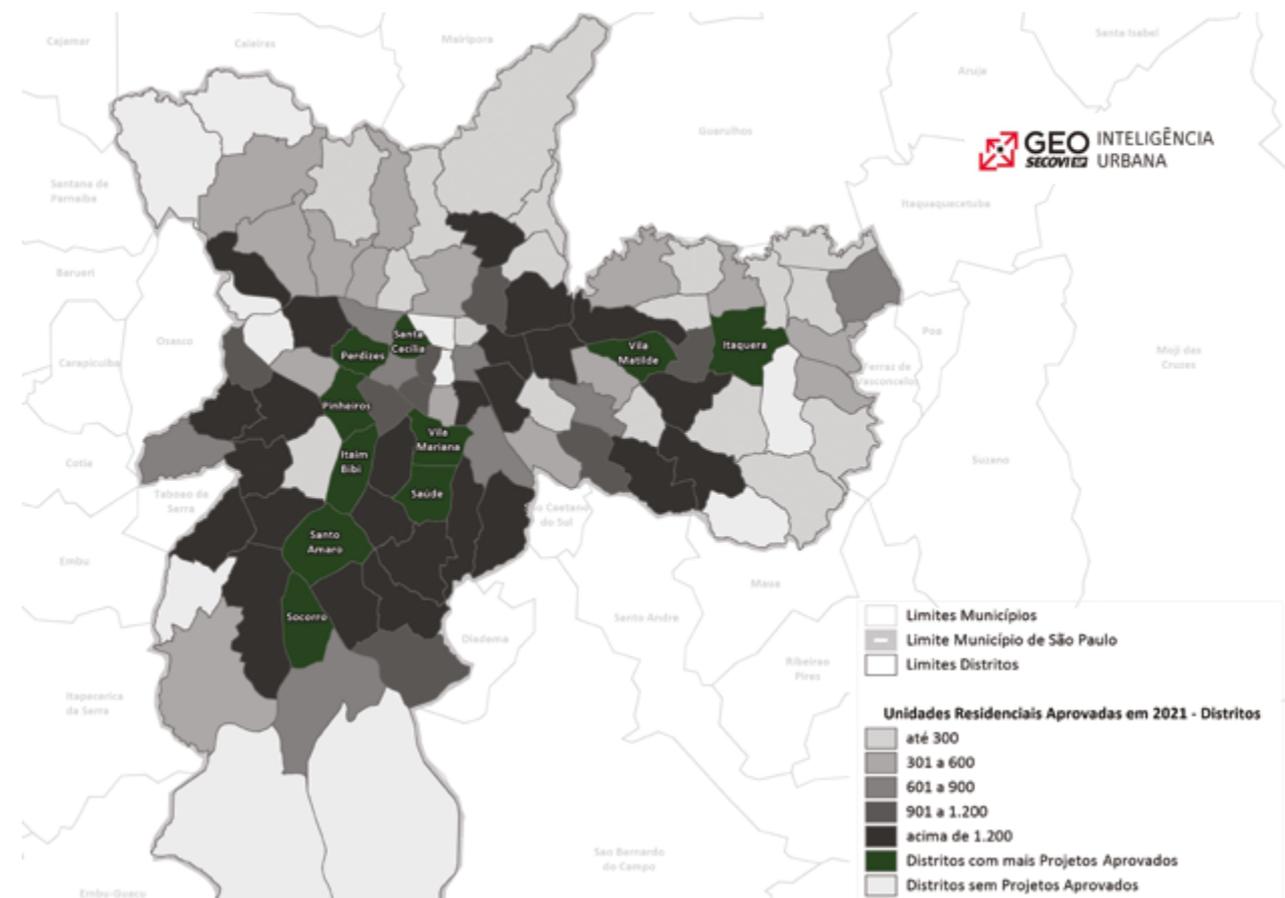
Projetos residenciais aprovados na cidade de São Paulo - 2021

Ranking com dez distritos que mais aprovaram unidades no ano em unidades



Fonte: PMSP e Secovi-SP

No mapa a seguir estão destacados os dez distritos com mais unidades residenciais aprovadas em 2021.



Fonte: Apto / Elaboração: GEOSECOVI

A partir de 2021, o Secovi-SP passou a comparar os lançamentos de imóveis residenciais e o total de unidades residenciais aprovadas. A análise identificou que foram lançadas 42% das unidades aprovadas.

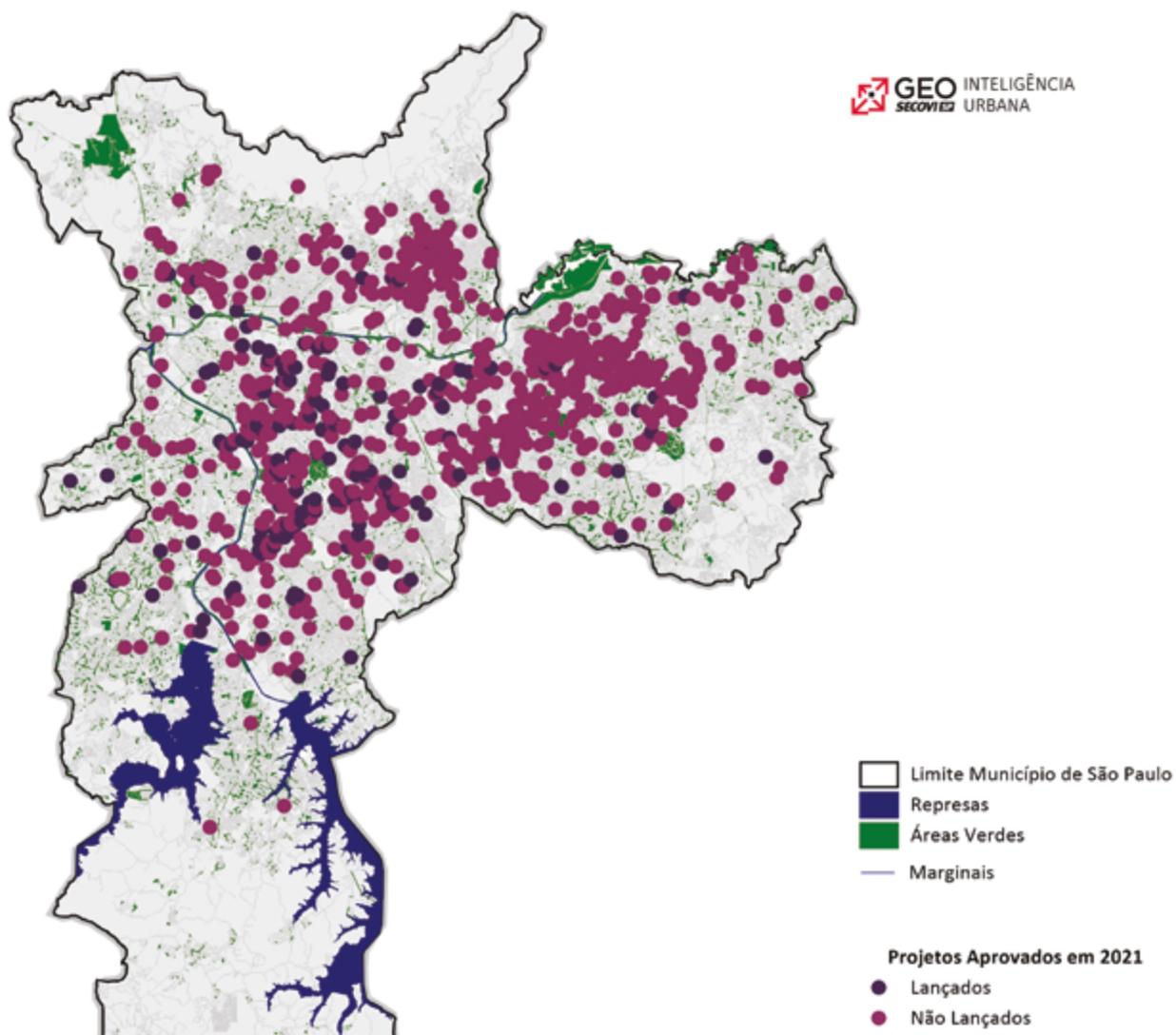
Projetos residenciais aprovados na cidade de São Paulo - 2021

Em unidades lançadas e não lançadas

Usos	Não Lançado		Lançado		Total	
	unidades	(%)	unidades	(%)	unidades	(%)
HIS	510	1%	64	0%	574	1%
HIS-1	3.937	4%	1.965	2%	5.902	6%
HIS-2	26.270	27%	13.876	14%	40.146	41%
HMP	9.932	10%	6.565	7%	16.497	17%
R2H	135	0%	0	0%	135	0%
R2V	15.345	16%	18.227	19%	33.572	35%
Total	56.129	58%	40.697	42%	96.826	100%

Fonte: PMSP e Secovi-SP

No mapa do município de São Paulo é possível observar a distribuição dos projetos residenciais aprovados em 2021, tanto os lançados quanto aqueles que ainda não foram ofertados ao mercado.



Fonte: PMSP / Elaboração: GEOSECOVI

Em relação ao zoneamento da cidade, a maioria das unidades aprovadas estão concentradas nos Eixos de Estruturação Urbana, aqui denominados Eixo Existente, com 39.928 unidades e participação de 41,2% no total. Neste zoneamento, a categoria de uso com maior volume foi a R2V com 22,8% (22.073 unidades) do total aprovado.

Projetos residenciais aprovados na cidade de São Paulo - 2021

Em unidades e participação por zoneamento e categoria de uso

Zoneamento	HIS	HIS-1	HIS-2	HMP	R2V	R2H	Total
Eixo Existente	345	206	9.628	7.676	22.073	0	39.928
Eixo Previsto	0	9	774	99	173	7	1.062
Outras Zonas	212	438	21.603	5.323	7.360	125	35.061
Zeis	0	4.771	3.501	3.172	849	3	12.296
Operação Urbana	17	478	4.640	227	3.117	0	8.479
Total	574	5.902	40.146	16.497	33.572	135	96.826

Zoneamento	HIS	HIS-1	HIS-2	HMP	R2V	R2H	Total
Eixo Existente	0,4%	0,2%	9,9%	7,9%	22,8%	0,0%	41,2%
Eixo Previsto	0,0%	0,0%	0,8%	0,1%	0,2%	0,0%	1,1%
Outras Zonas	0,2%	0,5%	22,3%	5,5%	7,6%	0,1%	36,2%
Zeis	0,0%	4,9%	3,6%	3,3%	0,9%	0,0%	12,7%
Operação Urbana	0,0%	0,5%	4,8%	0,2%	3,2%	0,0%	8,8%
Total	0,6%	6,1%	41,5%	17,0%	34,7%	0,1%	100,0%

Fonte: PMSP e Secovi-SP

Projetos Aprovados Não Residencial

Foram identificados 299 alvarás para projetos de uso não residencial, distribuídos em 70 projetos mistos (23%) e 229 exclusivamente comerciais (77%).

Projetos não residenciais aprovados na cidade de São Paulo - 2021

Quantidade de projetos



Fonte: PMSP e Secovi-SP

A tabela mostra a quantidade de alvarás dividida pelas diversas categorias de uso para os projetos não residenciais. A categoria com a maior frequência foi a NR1-03 (comércio diversificado de âmbito local), com 191 alvarás, seguida pela NR1-12 (serviços de hospedagem ou moradia), distribuída em 123 projetos, e a NR1-06 (serviços profissionais), com 60 alvarás.

Como os alvarás podem ter mais de um tipo de uso, o total é superior aos 299 projetos aprovados não residenciais citados anteriormente.

Projetos não residenciais aprovados na cidade de São Paulo - 2021

Quantidade de projetos por uso

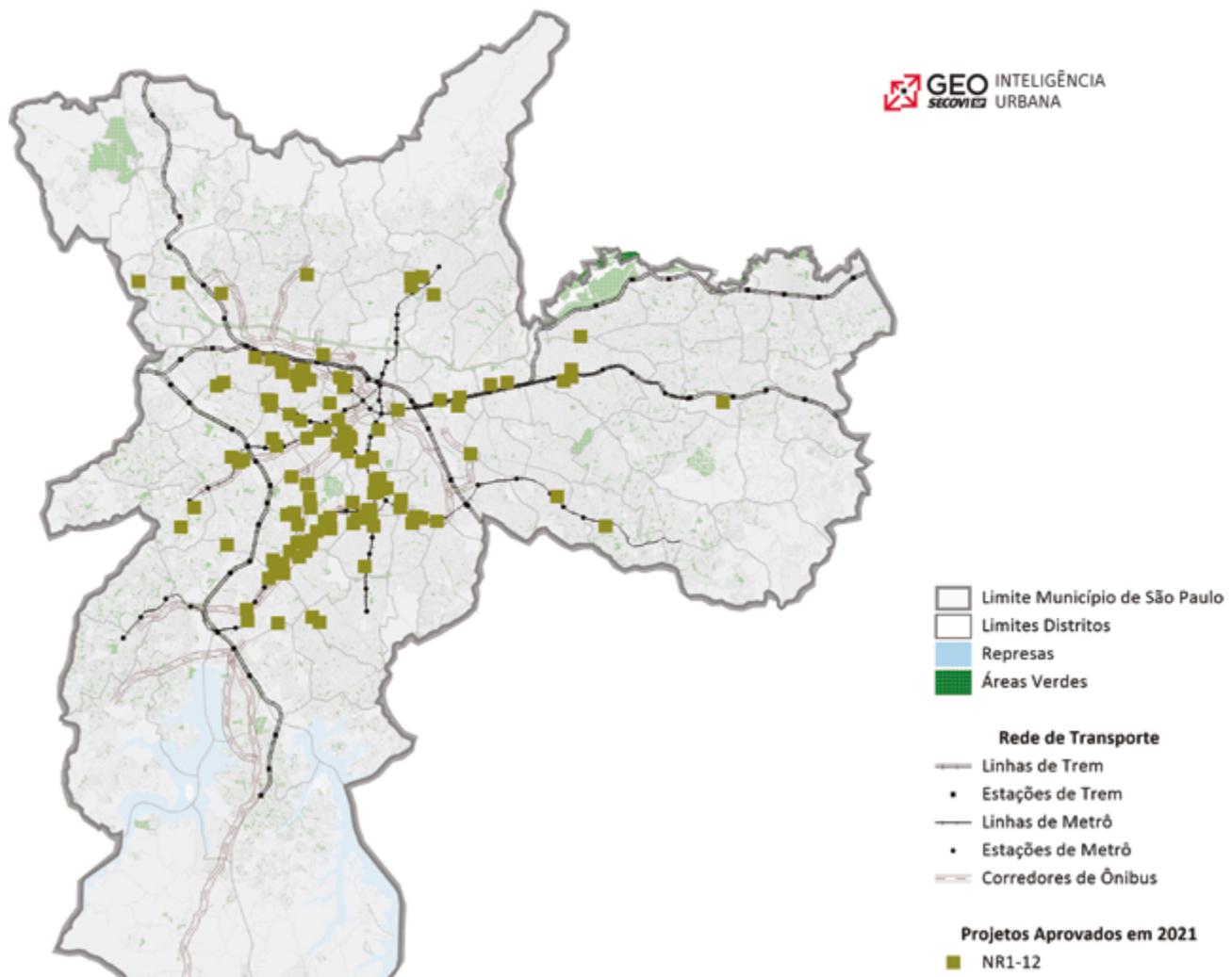
Uso (NR_1)	Quantidade de Alvarás que aparecem	Uso (NR_2)	Quantidade de Alvarás que aparecem	Uso (NR_3)	Quantidade de Alvarás que aparecem
NR	1	NR2-01	5	NR3-02	5
NR1	9	NR2-02	9	NR3-04	2
NR1-01	17	NR2-03	10	NR3-06	2
NR1-02	34	NR2-04	12	NR3-09	3
NR1-03	191	NR2-06	4		
NR1-04	2	NR2-07	10		
NR1-05	7	NR2-09	1		
NR1-06	60	NR2-10	1		
NR1-07	1	NR2-11	1		
NR1-08	1	NR2-12	10		
NR1-12	123	NR2-13	1		
NR1-13	1	NR2-15	2		
NR1-15	7				
NR1-16	2				

Fonte: PMSP e Secovi-SP

Em alguns alvarás, foi possível contabilizar as unidades: por exemplo a categoria de uso NR1-12 (serviços de hospedagem ou moradia) aparecem em 123 projetos, mas a quantidade de unidades foi informada em 110 projetos. Esta categoria destacou-se com a maior quantidade de unidades, totalizando 4.914 imóveis aprovados.

No mapa da cidade de São Paulo, abaixo pode-se visualizar a distribuição desses empreendimentos.

Alvarás aprovados em 2021 referente a categoria NR1-12

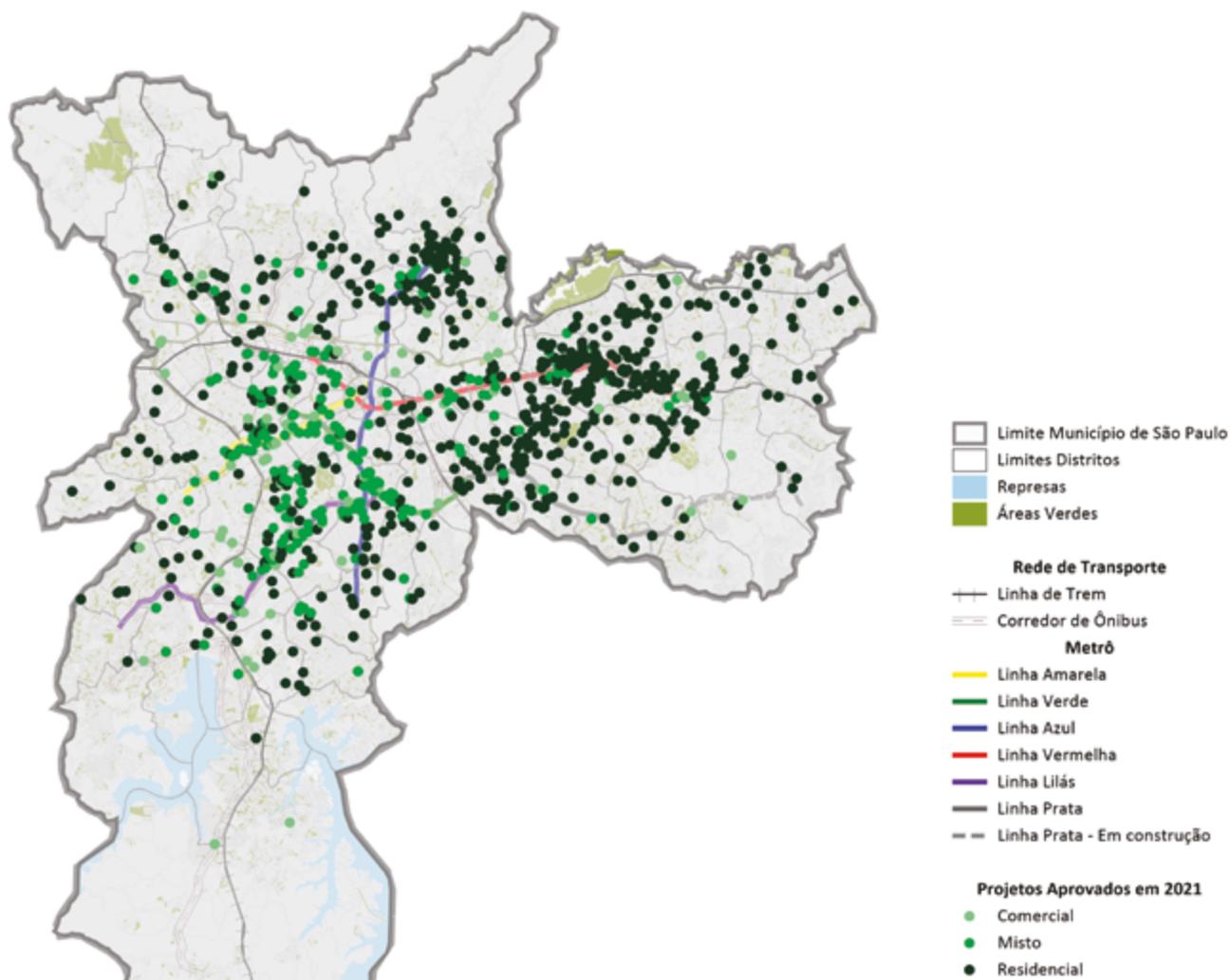


Fonte: PMSP / Elaboração: GEOSECOVI

Outras Informações dos Alvarás

Ao todo, foram consultados 931 alvarás na Prefeitura de São Paulo em 2021, distribuídos em uso misto (229 alvarás), exclusivamente comercial (70 alvarás) e unicamente para uso residencial (632 alvarás). O mapa demonstra todos os projetos aprovados de uso residencial e não residencial.

Projetos aprovados em 2021 por tipo de uso



Mais dados extraídos dos projetos aprovados em 2021:

- Nos 931 alvarás, as Áreas do Terreno somaram 2,424 milhões de metros quadrados e a Área da Construção totalizou 8,572 milhões de metros quadrados;
- 137 alvarás informaram o uso de Fachada Ativa;
- 18 alvarás usaram a Cota de Solidariedade;
- 287 alvarás usaram a Quota Ambiental;
- 492 alvarás aprovaram também o Alvará de Movimentação de Terra;
- 754 alvarás divulgaram que a área computável totalizou 4,161 milhões de metros quadrados;
- 303 alvarás publicaram o pagamento de Outorga Onerosa/Cepac;
- 924 alvarás contabilizaram 2.377 lotes para a formação de terrenos.

ESTUDOS DO GEOSECOVI



Regulamentações para a análise do Empreendedor Imobiliário

Diante dos desafios de se empreender na cidade de São Paulo, a Lei de Zoneamento (Lei nº16.402/2016) – em análise para possível calibragem até o momento da elaboração deste anuário – não é o único aspecto a ser enfrentado pelo empreendedor imobiliário.

Entre outros fatores, restrições sobre áreas contaminadas, bens tombados e até mesmo informações sobre a legislação do espaço aéreo podem impactar a viabilidade de um empreendimento.

COMAER

Em 7 de agosto de 2018, por meio da Portaria nº 1.168/GC3, o Comando da Aeronáutica alterou alguns dispositivos da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015, que regulamentava novas normas e definições relativas aos Planos Básicos de Zona de Proteção de Aeródromo, Planos Básicos de Zona de Proteção de Heliponto, Planos Específicos de Zona de Proteção de Aeródromo, Planos de Zona de Proteção de Rotas Especiais de Aviões e Helicópteros e Planos de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea.

As alterações da Portaria nº1.168/CG3 nos parâmetros que afetam o mercado imobiliário foram implantadas no GeoSecovi – departamento de Inteligência Urbana do Secovi-SP. Dentre outras, os limites e as alturas permitidas no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo na Seção I, tais como Aproximação, Decolagem e Transição, bem como alguns limites da Seção II, referentes ao Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto.

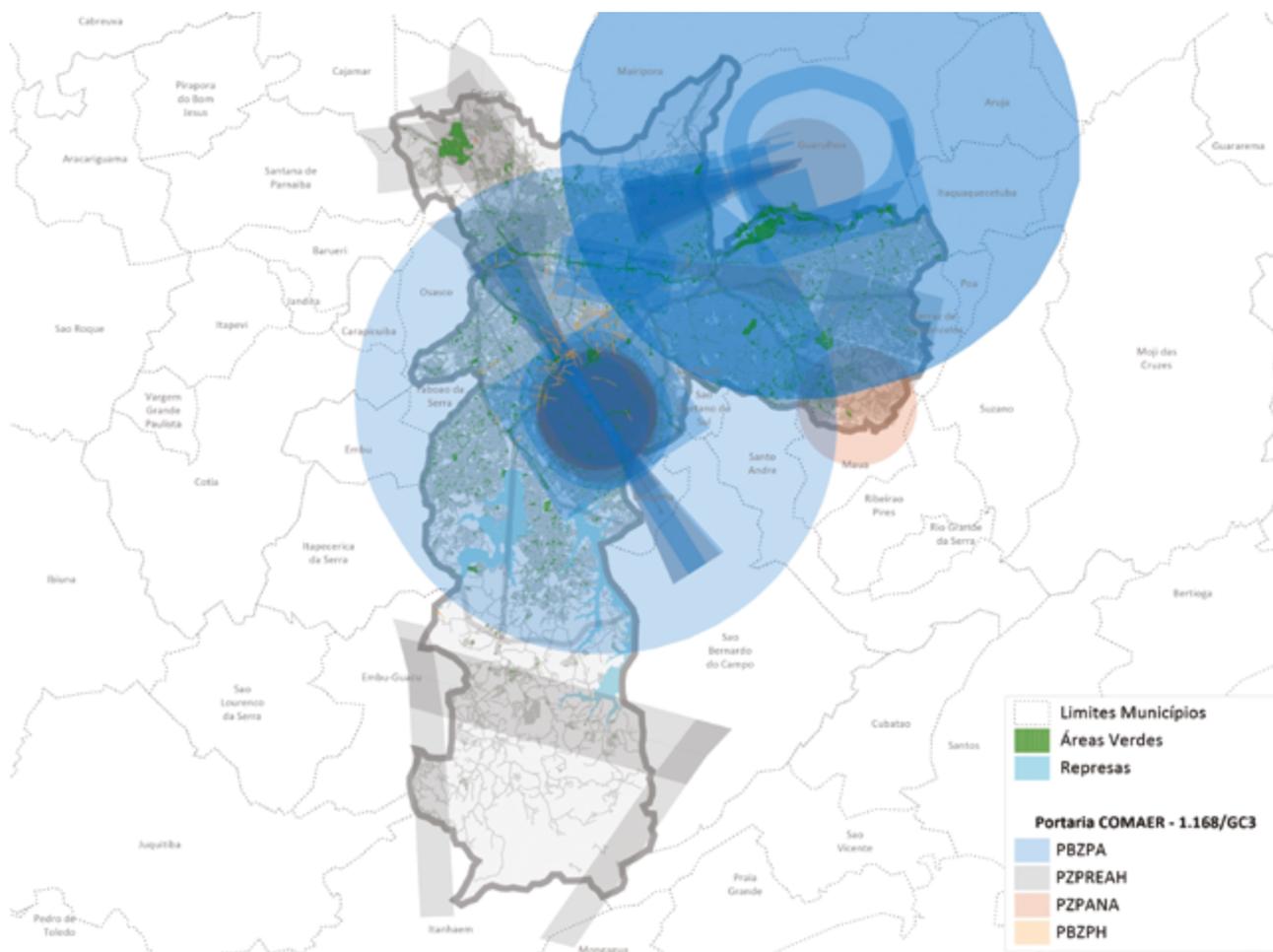
Os Planos são compostos por superfícies limitadoras de obstáculos e objetos projetados no espaço aéreo, fixos ou móveis, segundo os procedimentos de operação de cada tipo de aeronave. Visando especificamente o uso do solo, a Portaria considera, de forma geral, a segurança e a regularidade do espaço aéreo das cidades, adotando medidas para regular e controlar as atividades urbanas que constituem, ou venham a constituir, potenciais riscos à segurança operacional ou que afetem adversamente a regularidade das operações aéreas.

Segundo levantamento do GeoSecovi, 85,5 % do território da cidade de São Paulo está sob algum tipo de restrição das Zonas de Proteção da Portaria. Algumas regiões mais restritivas e com sobreposições de superfícies e outras menos restritivas, mas existentes, devendo o empreendedor levar em consideração a informação em suas análises.

Essas superfícies possuem altitudes e parâmetros específicos que devem ser levados em conta, assim como a cota do terreno em análise. Além desses fatores, o empreendedor deve considerar que não basta estar abaixo da altitude máxima de cada superfície que incide em seu terreno. Algumas superfícies têm como prerrogativa o envio do projeto ao órgão regional do Decea (Departamento de Controle do Espaço Aéreo), o SRPV (Serviço Regional de Proteção ao Voo), independente do gabarito do projeto a ser aprovado.

Dados apontam que aproximadamente 2% da cidade apresenta esta obrigatoriedade. Isto significa que, mesmo o futuro empreendimento estando abaixo da altitude máxima da superfície de proteção incidente na região, o empreendedor tem a obrigação de enviar o projeto ao SRPV. As sobreposições de superfícies ficam visíveis no mapa a seguir.

Superfícies COMAER



Áreas Contaminadas e Reabilitadas

Áreas contaminadas, conforme entendimento do Ministério do Meio Ambiente (MMA), são terrenos, locais, instalações, edificações ou benfeitorias que contenham quantidades ou concentrações de quaisquer substâncias ou resíduos em condições de causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger, que nelas tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

Precursora no tratamento do tema no Brasil, a Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) tem colaborado com a definição de procedimentos técnicos, diretrizes, normas e padrões utilizados no GAC (Gerenciamento de Áreas Contaminadas), cujo propósito é, por meio da adoção de um conjunto de medidas, diminuir os riscos de contaminação dessas áreas para a população e o meio ambiente.

A Lei nº 13.577, de 8 de julho de 2009, criou o Cadastro de Áreas Contaminadas, uma plataforma que reúne informações acerca de empreendimentos e atividades com potencial de contaminação e de áreas contaminadas ou suspeitas de contágios, distribuídas em classes e de acordo com a etapa do processo de identificação e remediação da contaminação.

Consequências para o mercado imobiliário

As áreas contaminadas provocam descontinuidades urbanas e contribuem para a desvalorização, não somente da área onde se localiza, mas também de seu entorno, causando reflexos negativos para o mercado imobiliário, e ficando vulneráveis a ocupações irregulares. Além de causar risco à saúde pública, as contaminações agravam as degradações física e visual dos ambientes, causando efeitos negativos na paisagem urbana, dificultando o uso mais eficiente dos espaços e dando a eles a aparência de abandono.

A reutilização dessas áreas pelo mercado imobiliário fica fortemente prejudicada, em virtude de elas serem totalmente dependentes de remediação ambiental.

Áreas Contaminadas e Áreas Reabilitadas no Estado de São Paulo

A Cetesb disponibiliza informações das áreas contaminadas anualmente e, geralmente, esta atualização é realizada no segundo trimestre do ano seguinte. Desta forma, as informações contidas nesta análise referem-se à atualização feita em maio de 2021, alusivas ao ano de 2020.

Estudo do GeoSecovi, realizado com base na última atualização da base de dados da Cetesb de 2020, o Estado de São Paulo possui 6.434 registros de áreas contaminadas e reabilitadas, com uma diferença de 149 registros em relação ao total registrado em 2019.

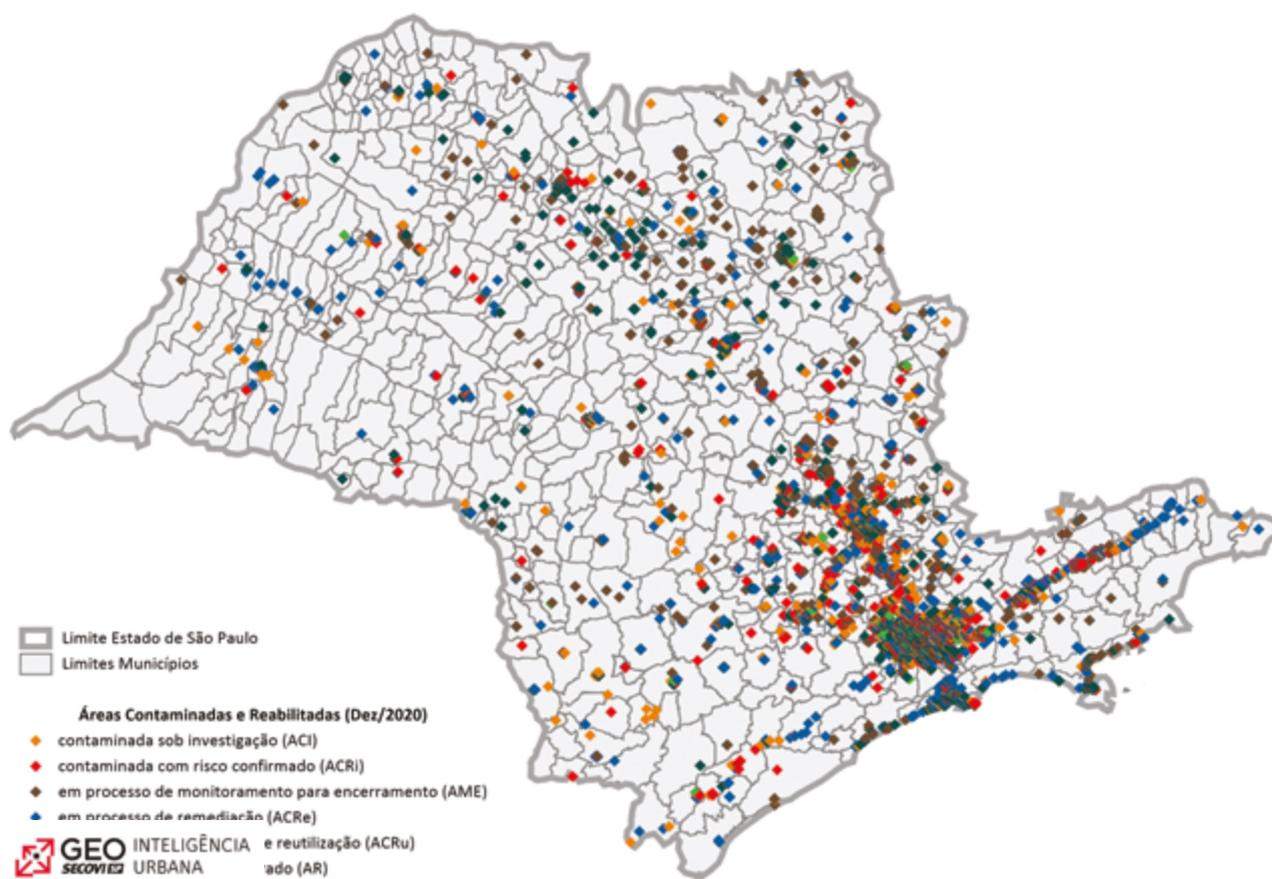
Aspecto positivo apurado nos dados é o crescimento de 7,2% de áreas reabilitadas para uso declarado (AR) em relação a 2019, passando de 1.775 para 1.902 registros (30% do total). Por outro lado, as áreas contaminadas com risco confirmado (ACRi) representam 12% do total, com 780 registros.

Áreas contaminadas e reabilitadas no Estado de São Paulo

Classificação	Quantidade 2019	Quantidade 2020	var%
Contaminada sob investigação (ACI)	652	635	-2,6%
Contaminada com risco confirmado (ACRi)	828	780	-5,8%
Em processo de monitoramento para encerramento (AME)	1.375	1.369	-0,4%
Em processo de remediação (ACRe)	1.429	1.463	2,4%
Contaminada em processo de reutilização (ACRu)	226	285	26,1%
Reabilitada para o uso declarado (AR)	1.775	1.902	7,2%
Total	6.285	6.434	2,4%

Fonte: Cetesb | Elaboração: Geosecovi

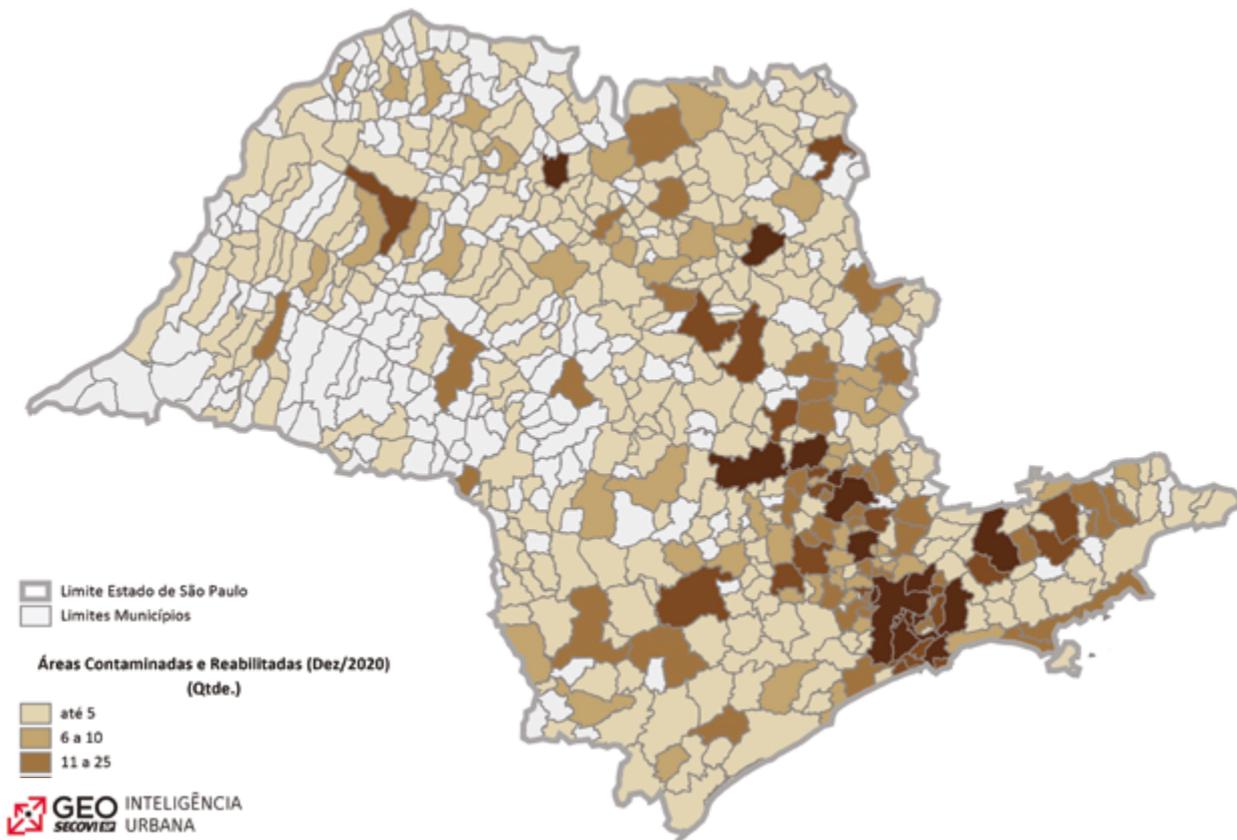
Áreas contaminadas e reabilitadas no Estado de São Paulo



Fonte: Cetesb

No Estado de São Paulo, 430 municípios constam no cadastro de áreas contaminadas e áreas reabilitadas de 2020. As maiores concentrações estão nas cidades de São Paulo (2.398), Campinas (172), Santo André (171), São Bernardo do Campo (150) e Guarulhos (149).

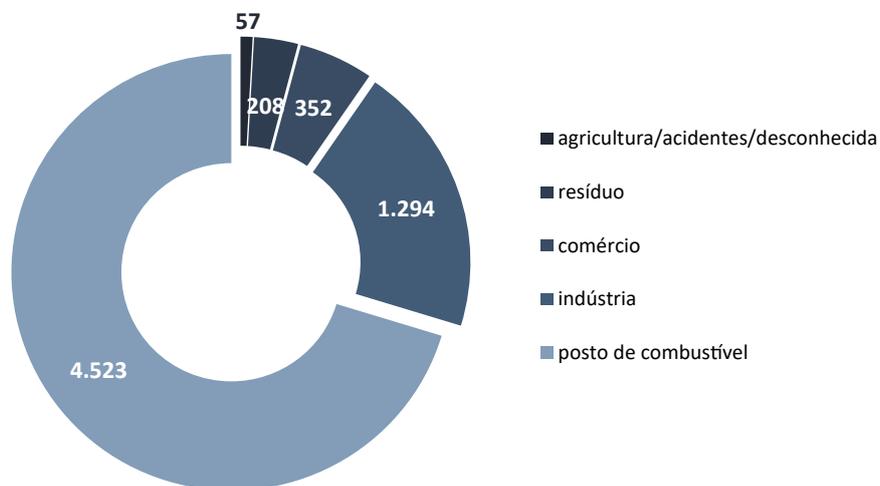
Áreas contaminadas e reabilitadas no Estado de São Paulo



Fonte: Cetesb

Dos 6.434 registros de áreas cadastradas no Estado, os postos de combustíveis e as indústrias representam os maiores registros em relação às demais atividades.

Número de áreas cadastradas por atividade ou empreendimento – Estado de São Paulo



Fonte: Cetesb | Elaboração: Geosecovi

Áreas Contaminadas e Áreas Reabilitadas na cidade de São Paulo

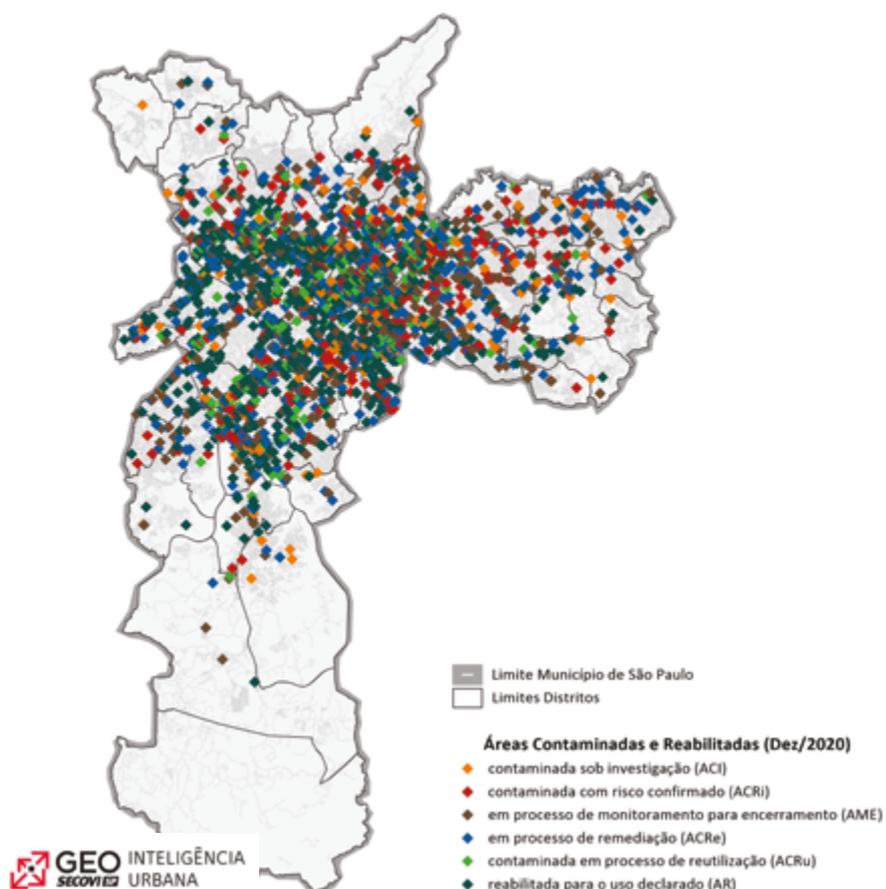
O município de São Paulo possui atualmente 2.398 áreas cadastradas. No ano de 2020, houve acréscimo de 96 áreas.

Áreas contaminadas e reabilitadas na cidade de São Paulo

Classificação	Quantidade 2019	Quantidade 2020	var%
contaminada com risco confirmado (ACRi)	157	151	-3,8%
contaminada em processo de reutilização (ACRu)	324	300	-7,4%
contaminada sob investigação (ACI)	401	398	-0,7%
em processo de monitoramento para encerramento (AME)	463	480	3,7%
em processo de remediação (ACRe)	161	204	26,7%
reabilitada para o uso declarado (AR)	796	865	8,7%
Total	2.302	2.398	4,2%

Fonte: Cetesb | Elaboração: Geosecovi

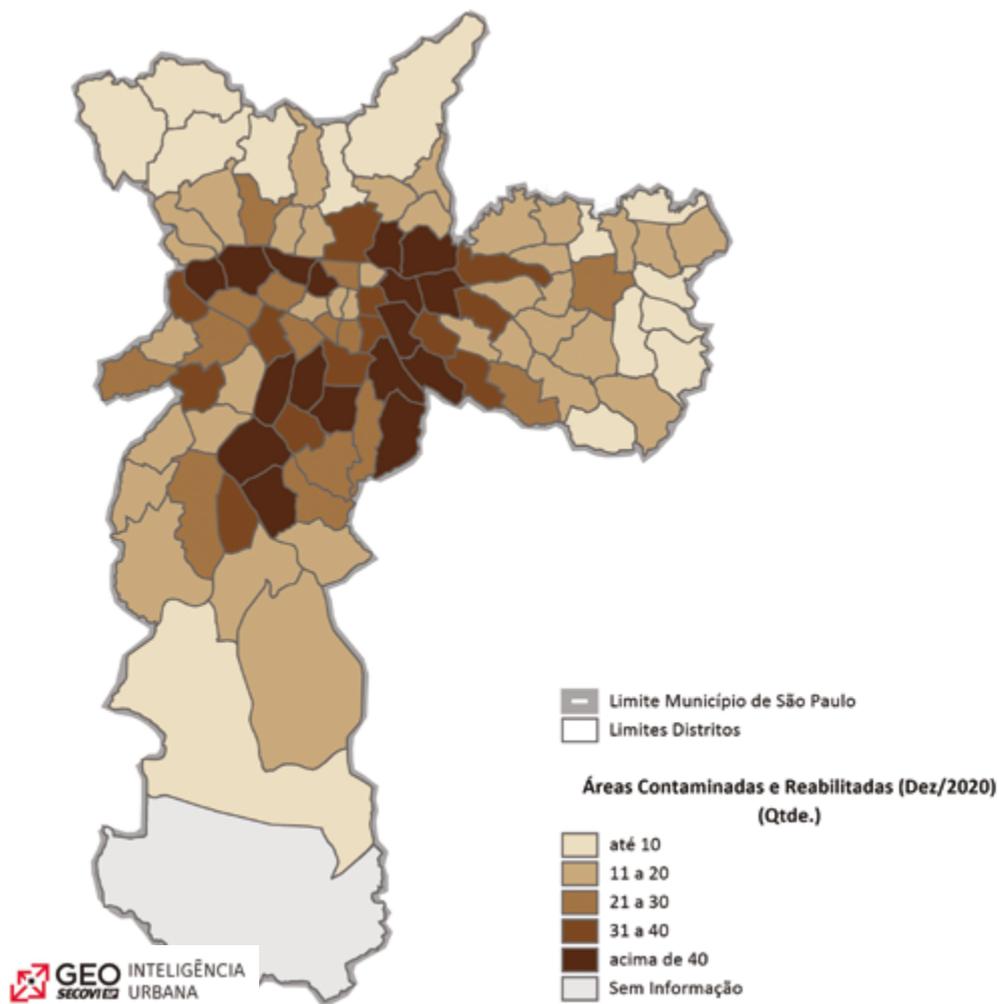
Áreas contaminadas e reabilitadas na cidade de São Paulo



Fonte: Cetesb

Conforme mapa a seguir, com exceção de Marsilac, todos os distritos possuem ao menos uma área cadastrada. As maiores concentrações estão nos distritos de Santo Amaro (94), Ipiranga (93), Campo Grande (75), Lapa (72) e Mooca (60).

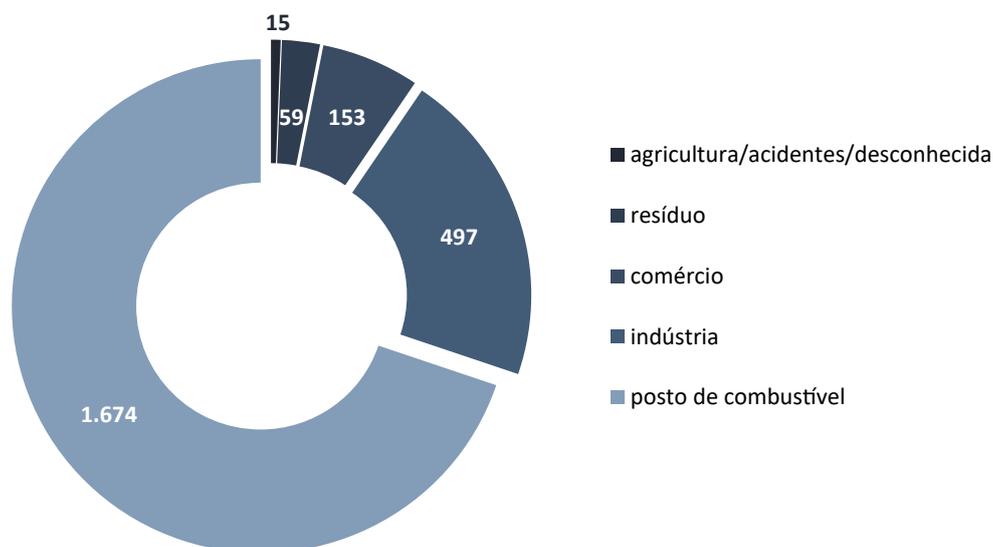
Áreas contaminadas e reabilitadas na cidade de São Paulo



Fonte: Cetesb

Das 2.398 áreas catalogadas, os postos de combustíveis respondem pela contaminação de aproximadamente 70% das áreas cadastradas.

Número de áreas cadastradas por atividade ou empreendimento – Cidade de São Paulo



Fonte: Cetesb | Elaboração: Geosecovi

As Áreas Contaminadas divulgadas pela Cetesb, com acesso ao tipo de contaminação e sua classificação, podem ser consultadas, ponto a ponto, no site do GeoSecovi.

Bens Tombados

Além dos esforços com a Lei de Zoneamento, a Portaria Decea e as Áreas Contaminadas, a proteção dos bens culturais da cidade de São Paulo é outro item que merece atenção.

De acordo com o Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, constitui o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no País e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

No âmbito federal, a proteção desses bens é feita pelo Iphan (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional). O Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico) é o responsável no âmbito estadual e o Conpresp (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo) atua diretamente no município de São Paulo.

Os bens culturais são protegidos por meio da aplicação de legislação específica federal, estadual e/ou municipal. A partir do conjunto de ações técnicas, administrativas e jurídicas, os bens culturais de interesse público e de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo para a população não podem ser demolidos, destruídos e descaracterizados, tornando-os bens tombados.

O tombamento de um bem começa com pedido de abertura de processo de tombamento. O conselho, com base nisso, expede uma Resolução de Processo de Tombamento (APT) e, a partir desse então, fica proibida toda e qualquer intervenção sem prévia autorização dos órgãos de preservação. A Resolução de Tombamento estabelece o grau de preservação, a delimitação de área envoltória de proteção, entre outras diretrizes que terão como objetivo a valorização e a proteção desse imóvel. O proprietário ou usuário de um imóvel, quando tombado, deve respeitar todas as leis incidentes sobre ele, inclusive, as diretrizes de preservação definidas em cada Resolução de Tombamento.

Bens Tombados e Mercado Imobiliário

O debate entre proteção do patrimônio histórico e avanços da urbanização é complexo e antigo. Existe entendimento variado sobre esta relação. De um lado, há preocupação com a proteção e a conservação da memória do local, ao mesmo tempo que ela pode trazer valorização e desenvolvimento para o imóvel – já que, em alguns municípios, os imóveis tombados têm isenção total de imposto municipal – e no seu entorno.

De outro lado, há a questão da área envoltória de alguns imóveis que impossibilita a atuação do mercado imobiliário, dificultando a implantação de novos empreendimentos e o aproveitamento do terreno. A falta de padronização nas resoluções de tombamentos e a dificuldade de determinar se um terreno encontra-se em área envoltória podem confundir o empreendedor em sua análise de mercado.

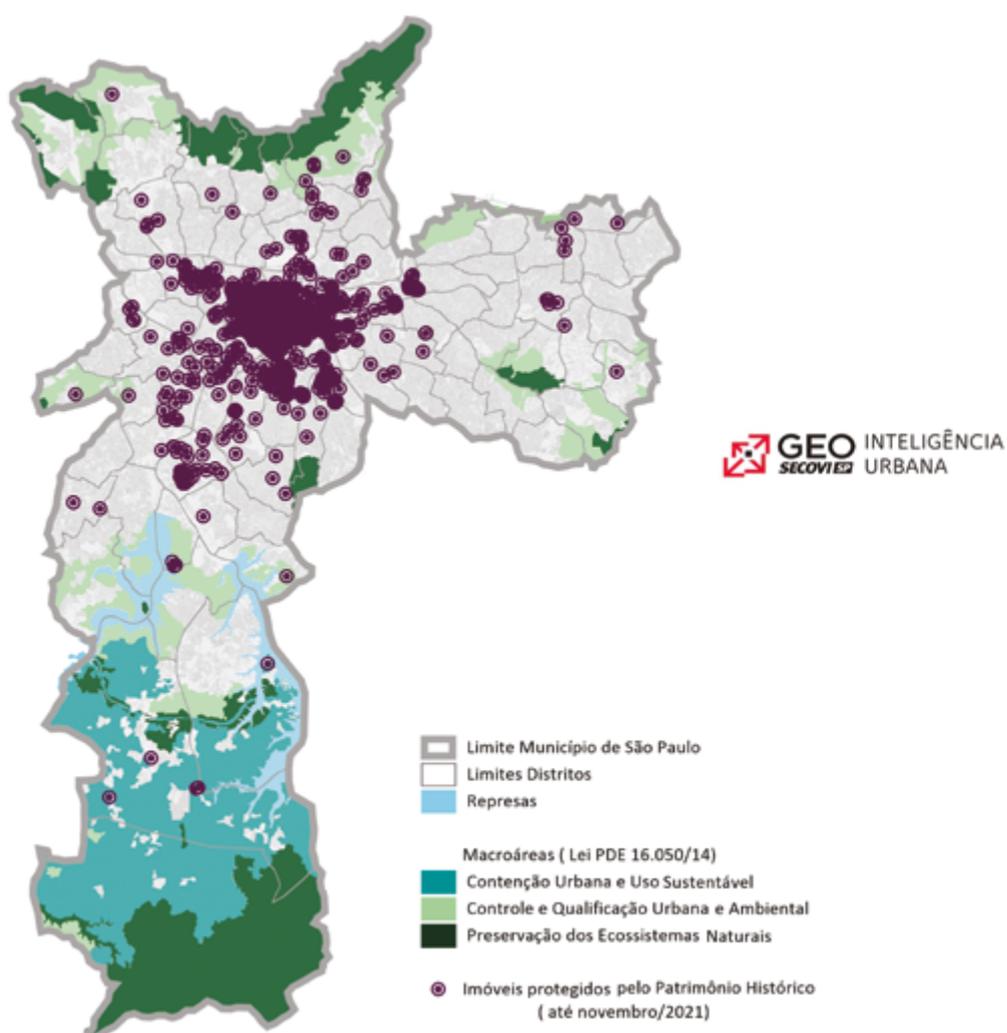
Finalmente, os custos de preservação de um imóvel, assim como os dispêndios para sua restauração e/ou manutenção, podem levar ao descaso, abandono e à inutilização daquele bem e, conseqüentemente, desvalorizar toda a região na qual ele se encontra.

Imóveis Protegidos na cidade de São Paulo

De acordo com a análise das resoluções disponíveis no Cadastro de Imóveis Tombados (CIT) da Prefeitura de São Paulo, o GeoSecovi apurou que, até novembro de 2021, a cidade contava com um total aproximado de 4.422 imóveis protegidos nas três instâncias: municipal, estadual e federal. A localização dos bens protegidos está concentrada nas zonas da cidade conforme a tabela a seguir.

Imóveis protegidos na cidade de São Paulo

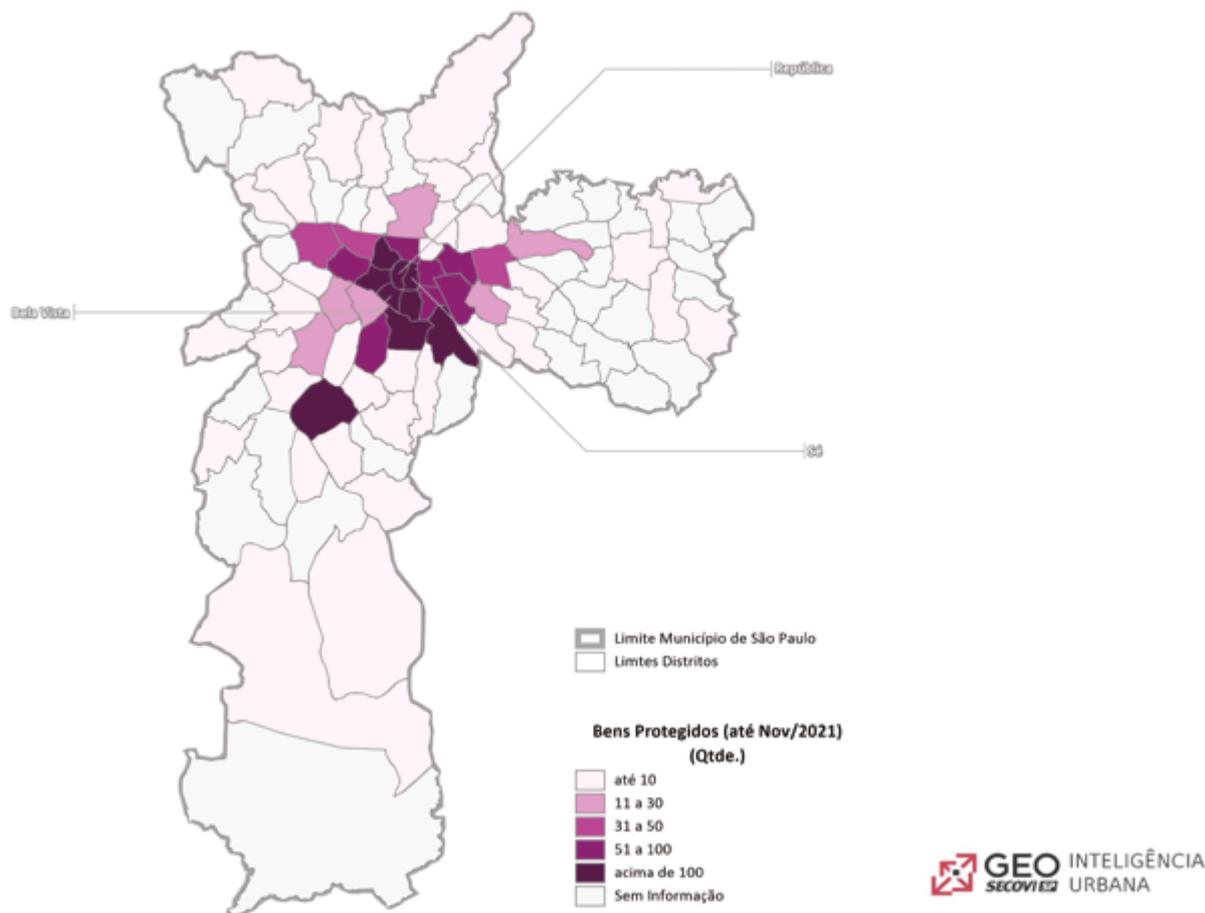
Zona	Imóveis Protegidos
Centro	71,2%
Sul	15,1%
Leste	7,2%
Oeste	5,3%
Norte	1,2%



Fonte: Prefeitura de São Paulo | Elaboração: Geosecovi

Os distritos que mais concentram bens protegidos são: Bela Vista (cerca de 1.100), República (aproximadamente 800) e Sé (em torno de 485). A soma do três ultrapassam 50% dos imóveis protegidos de todo o município.

Imóveis protegidos na cidade de São Paulo por Distrito



Fonte: Prefeitura de São Paulo | Elaboração: Geosecovi

As informações sobre os imóveis protegidos e as Resoluções de cada Conselho podem ser acessadas no site do GeoSecovi.

Novos Estudos

Em 2021, o GeoSecovi lançou duas novidades aos usuários: dados de lançamentos da empresa Apto e informações de Áreas Contaminadas e Reabilitadas da Prefeitura de São Paulo.

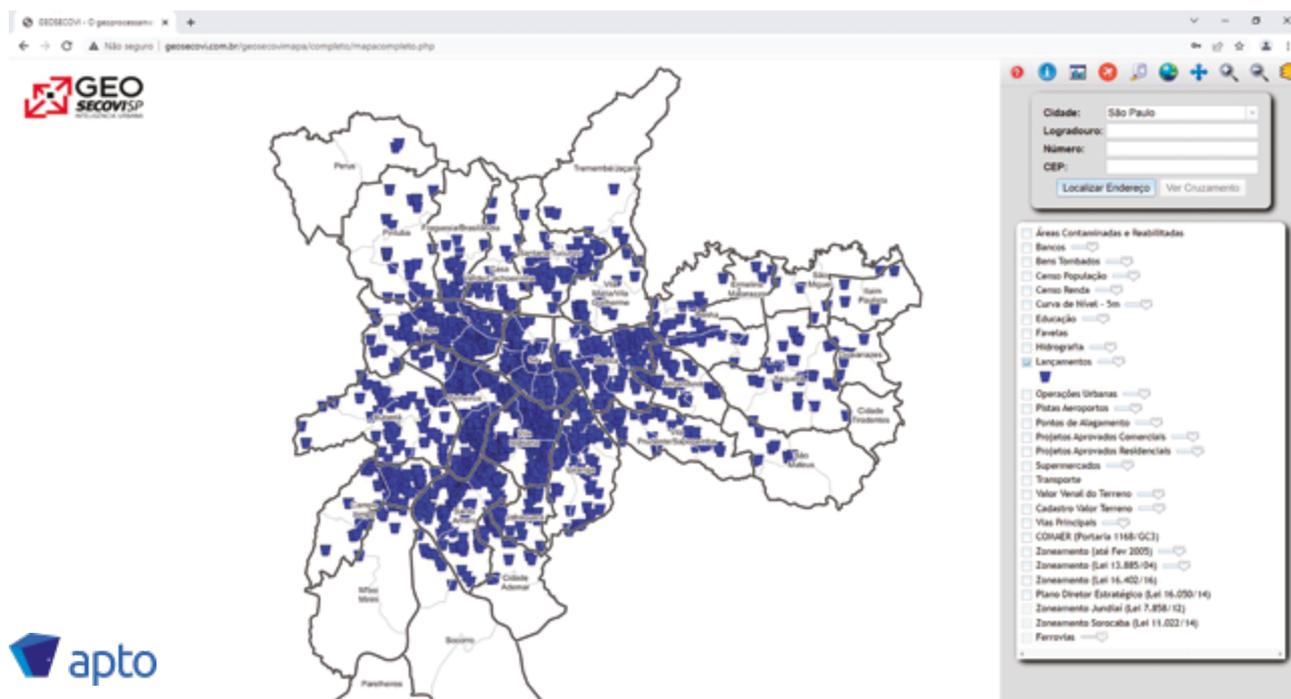
Lançamentos Apto

O GeoSecovi disponibiliza, desde o início de 2021, dados de empreendimentos lançados no município de São Paulo. As informações são fruto de uma parceria com a empresa Apto, plataforma brasileira lançada em 2015, voltada à compra de imóveis recém-lançados.

Com a integração dos dados da Apto ao GeoSecovi, a ferramenta não só oferece informações geográficas e demográficas, como também de imóveis que serão lançados.

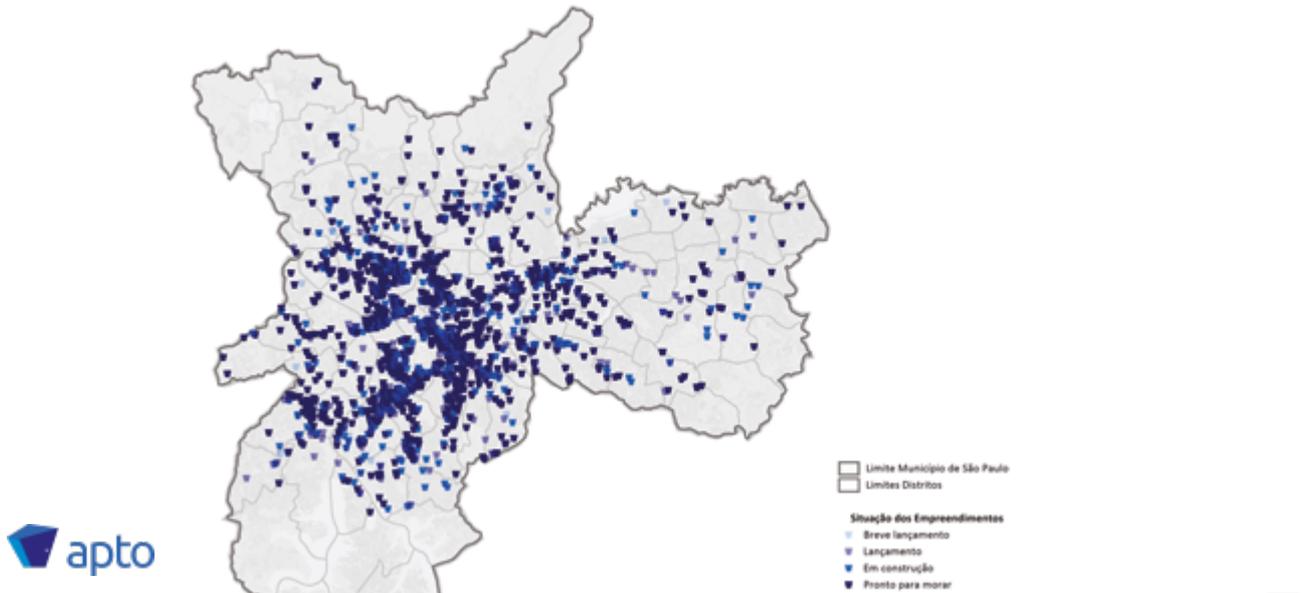
Com a ferramenta de georreferenciamento, as empresas conseguem escolher os melhores terrenos, construir de forma mais segura e assertiva, diminuindo a margem para erros. A longo prazo, essa solução alcança também os compradores de imóveis que se beneficiarão das escolhas das construtoras.

Os usuários poderão, por exemplo, verificar os nomes de empreendimentos lançados de médio e de alto padrão, as tipologias, os números de unidades, as metragens, entre outras informações.



Fonte: Apto / Elaboração: GEOSECOVI

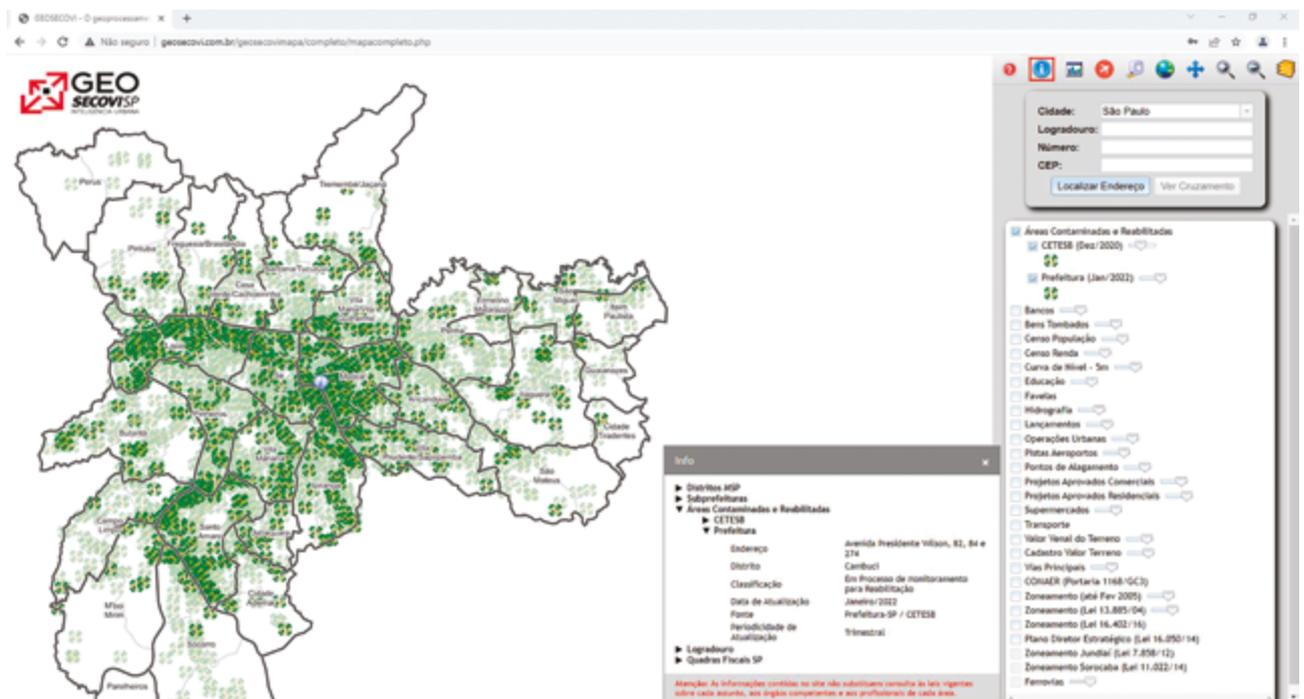
Para além das informações disponíveis no site, é possível, utilizando-se de ferramenta de geoprocessamento, elaborar mapas segmentando um determinado atributo do banco de dados, conforme o exemplo da imagem a seguir.



Fonte: Apto / Elaboração: GEOSECOVI

Áreas Contaminadas e Reabilitadas

Em outubro de 2021, o GeosSecovi passou a oferecer um novo layer de informações de áreas contaminadas e reabilitadas do município de São Paulo. Essa nova base vem complementar as informações da Cetesb georreferenciadas há anos pela equipe do GeoSecovi. As informações fazem parte de um relatório produzido e atualizado trimestralmente pela prefeitura.





MERCADO IMOBILIÁRIO OUTRAS CIDADES DA RMSP

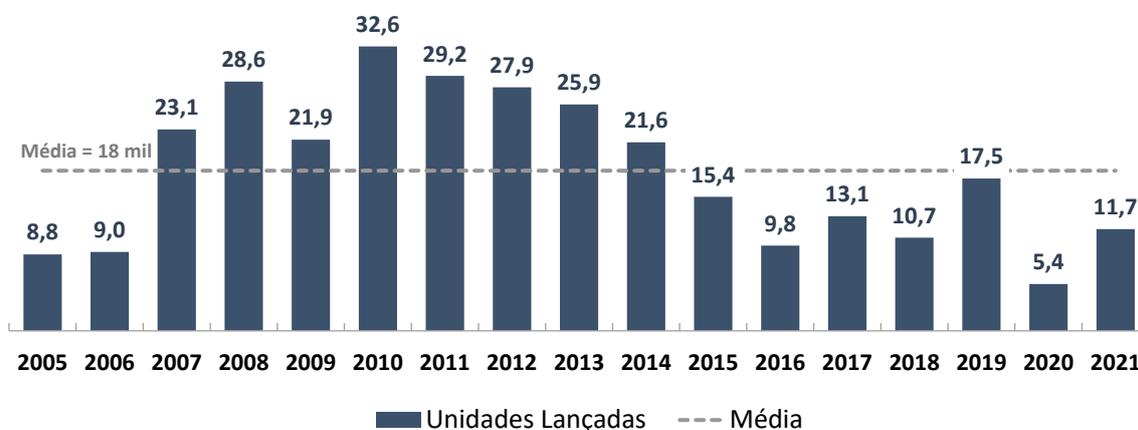
MERCADO IMOBILIÁRIO NAS OUTRAS CIDADES DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (RMSP)

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é composta por 39 municípios, incluindo a capital paulista. A partir de 2010, a pesquisa do Secovi-SP passou a analisar as vendas das outras 38 cidades da RMSP.

Em relação ao ano de 2020, os indicadores dessas cidades apresentaram em 2021 variações diferentes do cenário registrado na Capital.

LANÇAMENTOS – Segundo dados do Secovi-SP, em 2021, as outras cidades da RMSP lançaram 11.654 unidades residenciais novas, volume 116,9% superior às 5.373 unidades lançadas em 2020. Apesar do crescimento, o resultado ficou abaixo da média de 18 mil unidades lançadas por ano no período de 2005 a 2021.

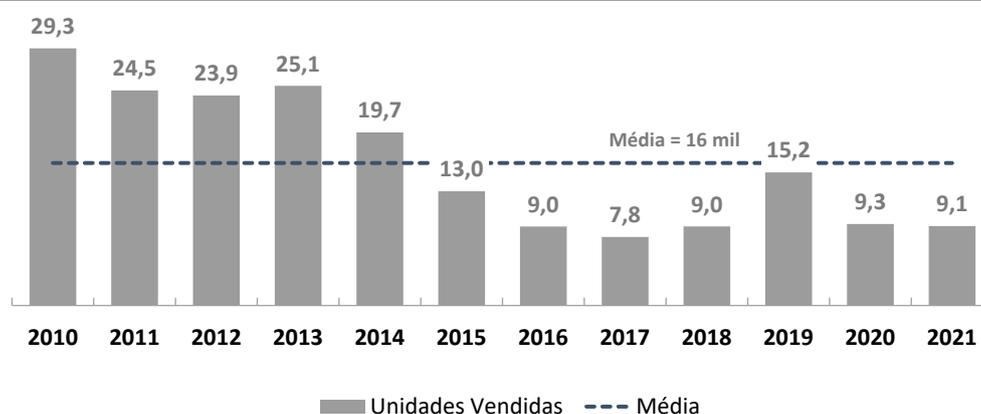
Lançamentos residenciais nas outras cidades da RMSP – Em mil unidades



Fonte: Embraesp/Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – Foram comercializadas no ano 9.050 unidades, resultado 2,6% abaixo das 9.292 unidades vendidas em 2020. O volume vendido ficou 44% abaixo da média histórica do período de 2010 a 2021, que foi de 16.245 unidades por ano.

Vendas de imóveis residenciais novos nas outras cidades da RMSP – Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

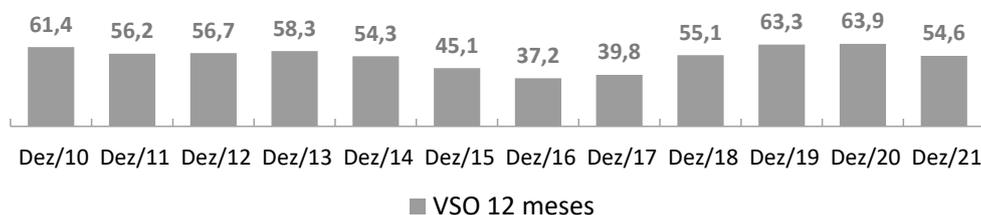
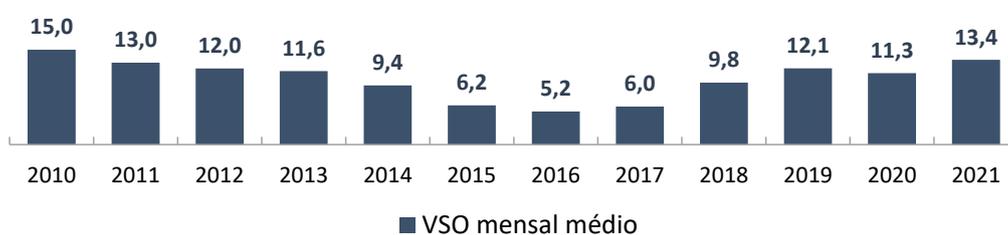
VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (soma dos imóveis não comercializados nos meses anteriores com os lançamentos).

A média do VSO mensal de 2021 foi de 13,4%, com aumento de 18,6% em relação ao VSO médio de 2020 (11,3%). O avanço do VSO mensal médio é consequência da redução da oferta de imóveis, que registrou alta somente no mês de dezembro.

O VSO de 12 meses torna a série mais linear, amenizando os efeitos sazonais, e demonstra o comportamento do mercado em um horizonte maior de tempo.

Em 2021, o VSO de 12 meses registrado em dezembro nas outras cidades da RMSP foi de 54,6%, redução de 14,6% em relação a dezembro de 2020 (63,9%).

VSO (Vendas sobre oferta) outras cidades da RMSP - Em %



Fonte: Secovi-SP

VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO) – Em valores, foram lançados R\$ 4,4 bilhões nas outras cidades da RMSP, aumento de 69,2% em relação aos R\$ 2,6 bilhões de 2020 – ambos os valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna) de dezembro de 2021, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – O total comercializado em 2021 foi de R\$ 3,7 bilhões, volume 12,6% inferior ao VGv de R\$ 4,2 bilhões contabilizado em 2020. A fim de verificar a variação real do mercado em termos monetários, os valores estão atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2021.

VGL (Valor Global Lançado) e VGV (Valor Global Vendido) – Outras cidades da RMSP – Em R\$ Bilhões

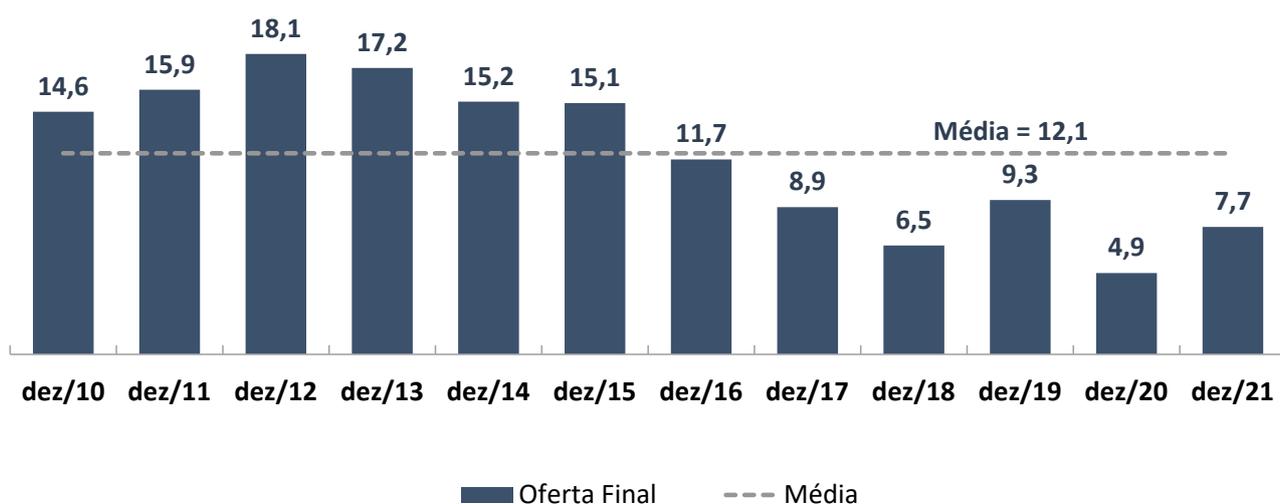


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é calculada considerando a soma do total de imóveis ofertados no mês anterior às unidades lançadas, subtraídas as vendas líquidas (vendas menos distratos). A metodologia da Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário considera apenas imóveis residenciais novos com até 36 meses, período normal para encerramento da incorporação, com entrega da maioria dos empreendimentos aos compradores.

O ano de 2021 encerrou com 7.667 unidades em oferta, registrando alta de 56,6% em relação às 4.896 unidades disponíveis para venda em dezembro de 2020. O volume ofertado cresceu em virtude do aumento no total de imóveis lançados no final do ano.

Oferta final de Imóveis residenciais novos nas outras cidades da RMSP – Em mil unidades



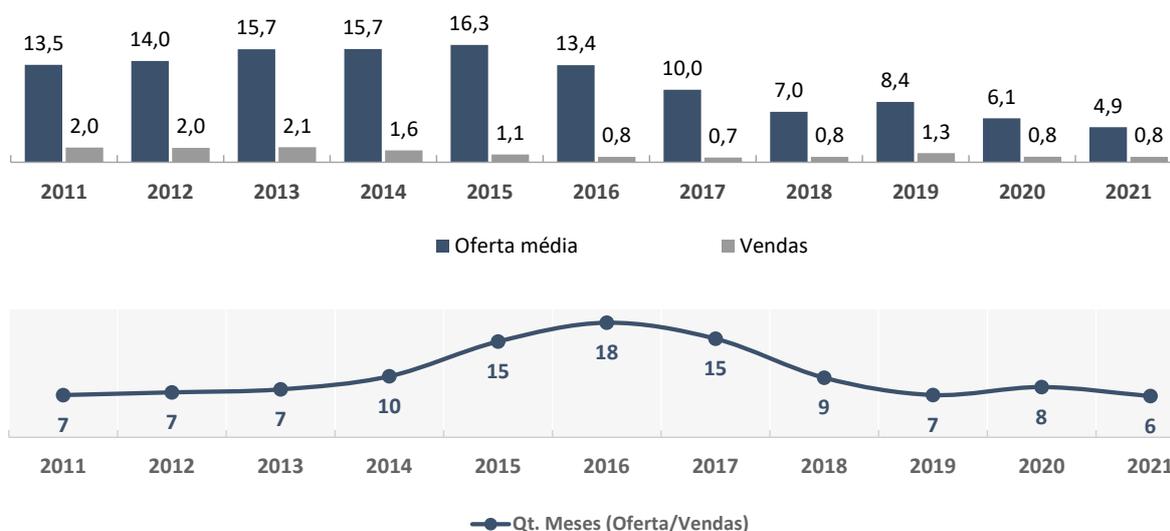
Fonte: Secovi-SP

QUANTIDADE DE MESES PARA ZERAR A OFERTA DE IMÓVEIS – Para dimensionar a quantidade de imóveis ofertados nas outras cidades da RMSP, o mercado compara a média anual de vendas com a dos imóveis disponíveis para comercialização.

Em 2021, a média de imóveis ofertados foi de 4.865 unidades. Considerando a média de 754 unidades comercializadas mensalmente, seriam necessários aproximadamente seis meses para zerar a oferta.

Comparado a 2020, o indicador apresentou recuo em 2021, passando de oito meses para seis meses.

Quantidade de meses para zerar a oferta de imóveis



Fonte: Secovi-SP

MERCADO DAS OUTRAS CIDADES DA RMSP SEGMENTADO POR DORMITÓRIOS

LANÇAMENTOS POR DORMITÓRIOS – Do total lançado nas outras cidades da RMSP em 2021 (11.654 unidades), 80,8% eram imóveis de 2 dormitórios. Imóveis de 3 dormitórios responderam por 12,7% dos lançamentos, seguidos por unidades de 1 dormitório (4,4%) e de 4 dormitórios (2,1%).

A predominância nas outras cidades da RMSP continua sendo dos imóveis de 2 dormitórios, cuja participação saltou de 64,9% em 2020 para 80,8% em 2021. Todas as outras tipologias apresentaram queda na participação percentual.

Lançamento de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP

Unidades	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total	Part. %	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total
2005	125	4.726	3.172	744	8.767	2005	1,4%	53,9%	36,2%	8,5%	100,0%
2006	28	3.596	3.556	1.858	9.038	2006	0,3%	39,8%	39,3%	20,6%	100,0%
2007	14	8.973	9.612	4.476	23.075	2007	0,1%	38,9%	41,7%	19,4%	100,0%
2008	90	10.776	13.703	3.991	28.560	2008	0,3%	37,7%	48,0%	14,0%	100,0%
2009	0	13.011	8.105	791	21.907	2009	0,0%	59,4%	37,0%	3,6%	100,0%
2010	957	19.038	9.955	2.632	32.582	2010	2,9%	58,4%	30,6%	8,1%	100,0%
2011	591	18.469	8.497	1.653	29.210	2011	2,0%	63,2%	29,1%	5,7%	100,0%
2012	2.117	16.798	7.397	1.594	27.906	2012	7,6%	60,2%	26,5%	5,7%	100,0%
2013	4.352	15.121	5.668	793	25.934	2013	16,8%	58,3%	21,9%	3,1%	100,0%
2014	2.416	13.760	4.220	1.198	21.594	2014	11,2%	63,7%	19,5%	5,5%	100,0%
2015	1.503	10.210	3.124	520	15.357	2015	9,8%	66,5%	20,3%	3,4%	100,0%
2016	251	7.512	2.007	0	9.770	2016	2,6%	76,9%	20,5%	0,0%	100,0%
2017	1.575	9.785	1.384	393	13.137	2017	12,0%	74,5%	10,5%	3,0%	100,0%
2018	248	8.958	1.209	268	10.683	2018	2,3%	83,9%	11,3%	2,5%	100,0%
2019	367	14.657	2.116	316	17.456	2019	2,1%	84,0%	12,1%	1,8%	100,0%
2020	780	3.487	815	291	5.373	2020	14,5%	64,9%	15,2%	5,4%	100,0%
2021	513	9.416	1.484	241	11.654	2021	4,4%	80,8%	12,7%	2,1%	100,0%
Média	937	11.076	5.060	1.280	18.353	Média	5,1%	60,3%	27,6%	7,0%	100,0%

Fonte: Embraesp/Secovi-SP

VENDAS POR DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios também foram destaque nas vendas em 2021, com 6.874 unidades (76,0% do total). Com 1.301 vendas, unidades de 3 dormitórios responderam por 14,4% do total; enquanto imóveis de 1 dormitório participaram com 587 unidades e 6,5%; e os de 4 ou mais dormitórios representaram 3,2%, com 288 unidades.

Em termos de participação porcentual no total comercializado, os imóveis de 1 dormitório apresentaram crescimento, passando de 4,6% em 2020 para 6,5% em 2021.

Vendas de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP

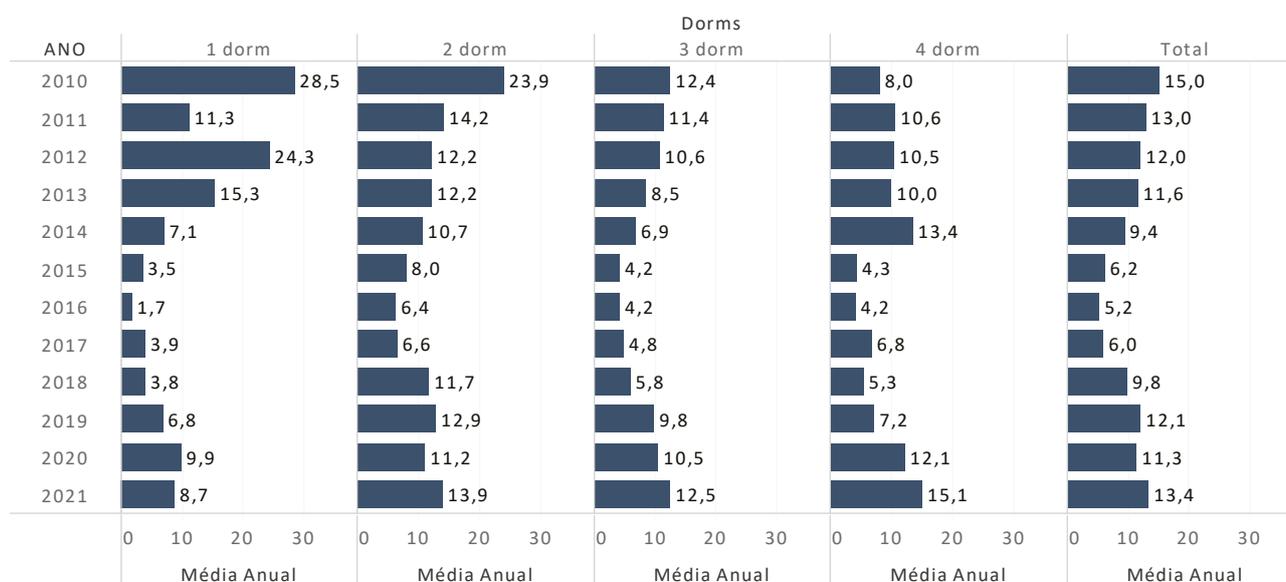
Unidades	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total	Part. %	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total
2010	793	14.061	11.913	2.555	29.322	2010	2,7%	48,0%	40,6%	8,7%	100%
2011	484	14.408	7.666	1.965	24.523	2011	2,0%	58,8%	31,3%	8,0%	100%
2012	1.537	14.065	6.772	1.570	23.944	2012	6,4%	58,7%	28,3%	6,6%	100%
2013	3.400	15.356	5.220	1.075	25.051	2013	13,6%	61,3%	20,8%	4,3%	100%
2014	1.969	12.247	4.245	1.267	19.728	2014	10,0%	62,1%	21,5%	6,4%	100%
2015	996	9.130	2.574	318	13.018	2015	7,7%	70,1%	19,8%	2,4%	100%
2016	323	6.476	1.955	247	9.001	2016	3,6%	71,9%	21,7%	2,7%	100%
2017	418	5.581	1.562	255	7.816	2017	5,3%	71,4%	20,0%	3,3%	100%
2018	249	7.472	1.057	234	9.012	2018	2,8%	82,9%	11,7%	2,6%	100%
2019	507	12.597	1.754	319	15.177	2019	3,3%	83,0%	11,6%	2,1%	100%
2020	430	7.040	1.430	392	9.292	2020	4,6%	75,8%	15,4%	4,2%	100%
2021	587	6.874	1.301	288	9.050	2021	6,5%	76,0%	14,4%	3,2%	100%
Média	974	10.442	3.954	874	16.245	Média	6,0%	64,3%	24,3%	5,4%	100%

Fonte: Embraesp/Secovi-SP

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) POR DORMITÓRIOS – A média do indicador VSO total de 2021 nas outras cidades da RMSP foi de 13,4%. Os imóveis de 4 dormitórios apresentaram velocidade de vendas média acima da média total, com desempenho de 15,1%. Na sequência, vieram unidades de 2 dormitórios (13,9%), de 3 dormitórios (12,5%) e de 1 dormitório (8,7%).

VSO (Vendas Sobre Oferta) médio por dormitório

Porcentagem - outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

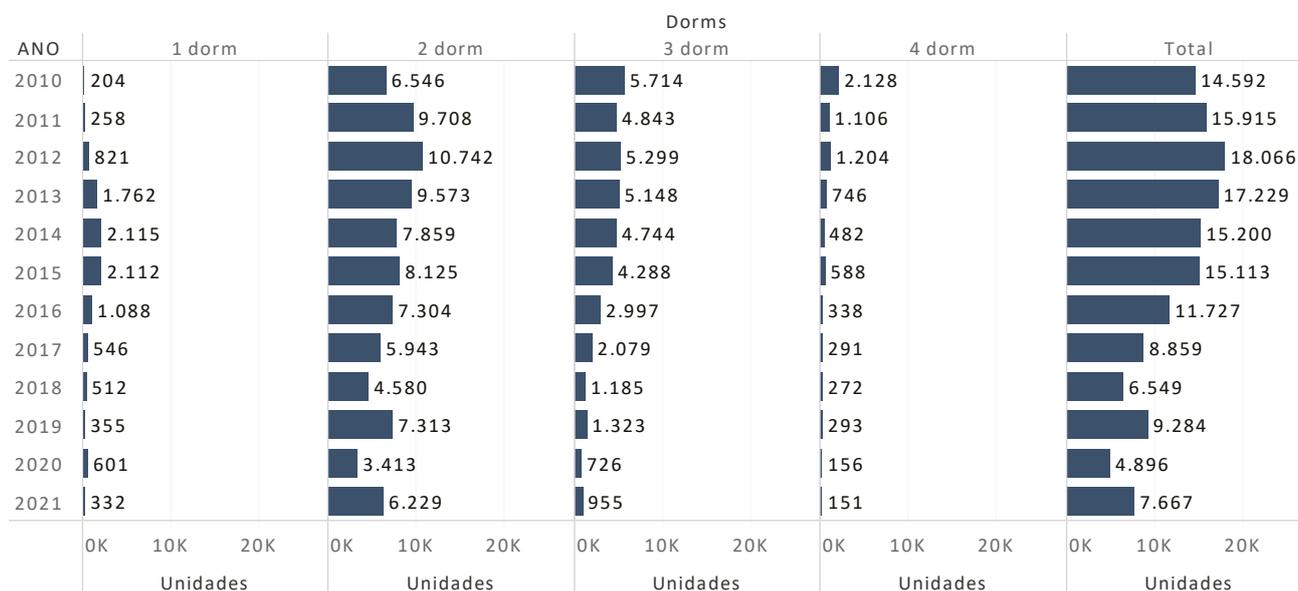
OFERTA FINAL POR DORMITÓRIOS – O ano terminou com 7.667 unidades residenciais novas ofertadas nas outras cidades da RMSP. A quantidade é 56,6% superior à oferta final de dezembro de 2020 (4.896 unidades).

Do total disponível para venda, 81,2% eram imóveis de 2 dormitórios (6.229 unidades), 12,5% de 3 dormitórios (955 unidades), 4,3% de 1 dormitório (332 unidades) e 2,0% de 4 dormitórios (151 unidades).

A oferta final é composta por unidades disponíveis dos empreendimentos lançados nos últimos 36 meses até a data da pesquisa.

Oferta de imóveis residenciais novos por dormitórios - referência dezembro

Em unidades - outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DAS OUTRAS CIDADES DA RMSP POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL

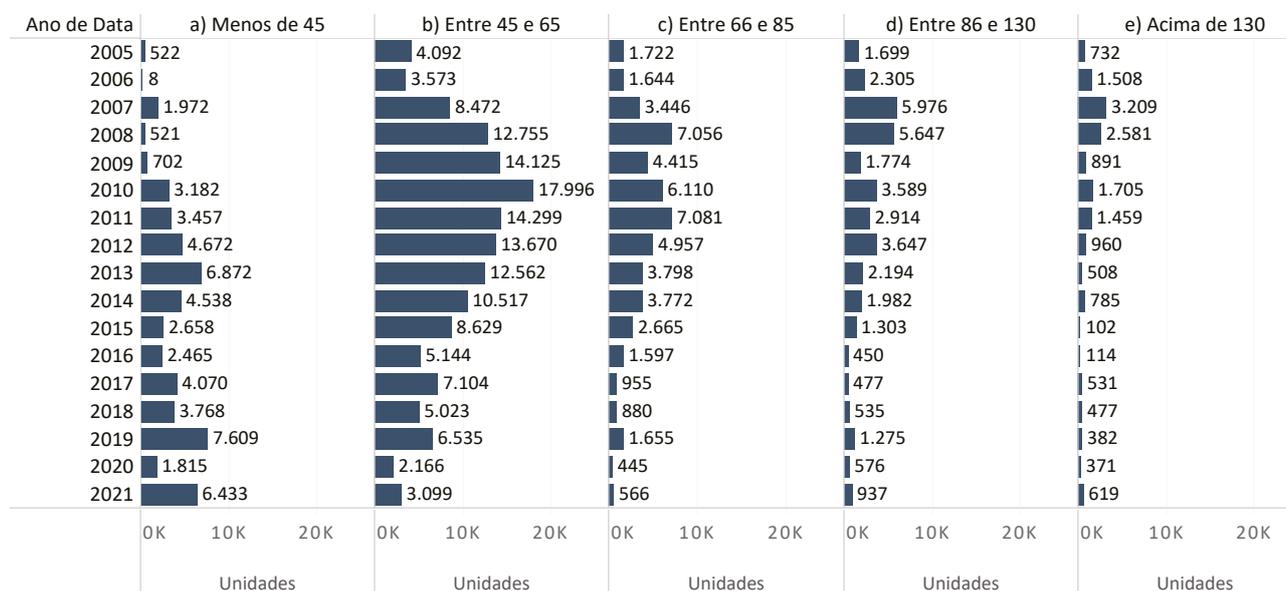
LANÇAMENTOS POR ÁREA ÚTIL – Das 11.654 unidades lançadas nas outras cidades da RMSP, 6.433 unidades tinham menos de 45 m² de área útil, representando 55,2% do total de lançamentos no ano. Os imóveis compactos voltaram a predominar nos lançamentos, diferente de 2020, quando a participação foi de 34% do ano.

A segunda faixa de tamanho com maior volume de lançamentos foi a de imóveis com área útil entre 45 m² e 65 m², com 3.099 unidades e 26,6% do total.

A soma dessas duas faixas, cujo tamanho das unidades atinge até 65 m² de área útil, representa 82% do total lançado no ano nas Outras Cidades da Região Metropolitana de São Paulo. Os outros 18% estão distribuídos em 937 unidades na faixa entre 86 m² e 130 m², 619 unidades com mais de 130 m² de área útil, e 566 unidades na faixa de 66 m² a 85 m².

Unidades residenciais lançadas por faixa de área útil

Em unidades - outras cidades da RMSP



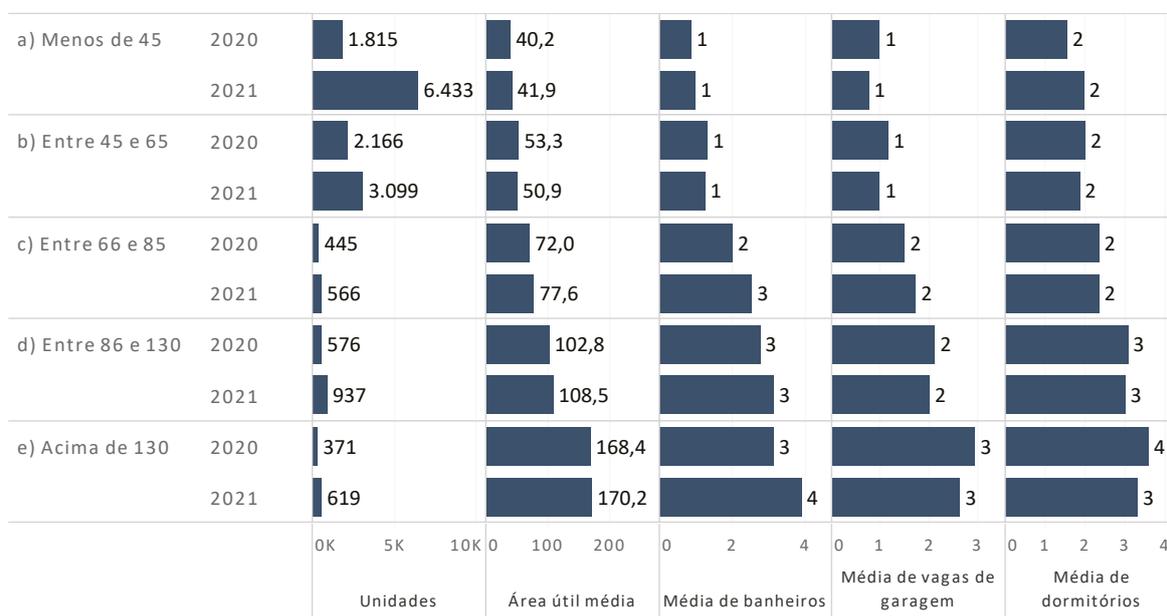
Fonte: Embraesp/Secovi-SP

Analisando as características dos imóveis segmentados por faixa de área útil, a Pesquisa Secovi-SP indica que as unidades com menos de 45 m² de área útil possuíam as seguintes características no ano: média de 41,9 m² de área útil, 1 banheiro, 1 vaga de garagem e medida de 2 dormitórios.

Para imóveis na faixa de 45 m² a 65 m²: área útil média de 50,9 m², 1 banheiro, 1 vaga de garagem e 2 dormitórios.

Características das unidades lançadas por faixa de área útil

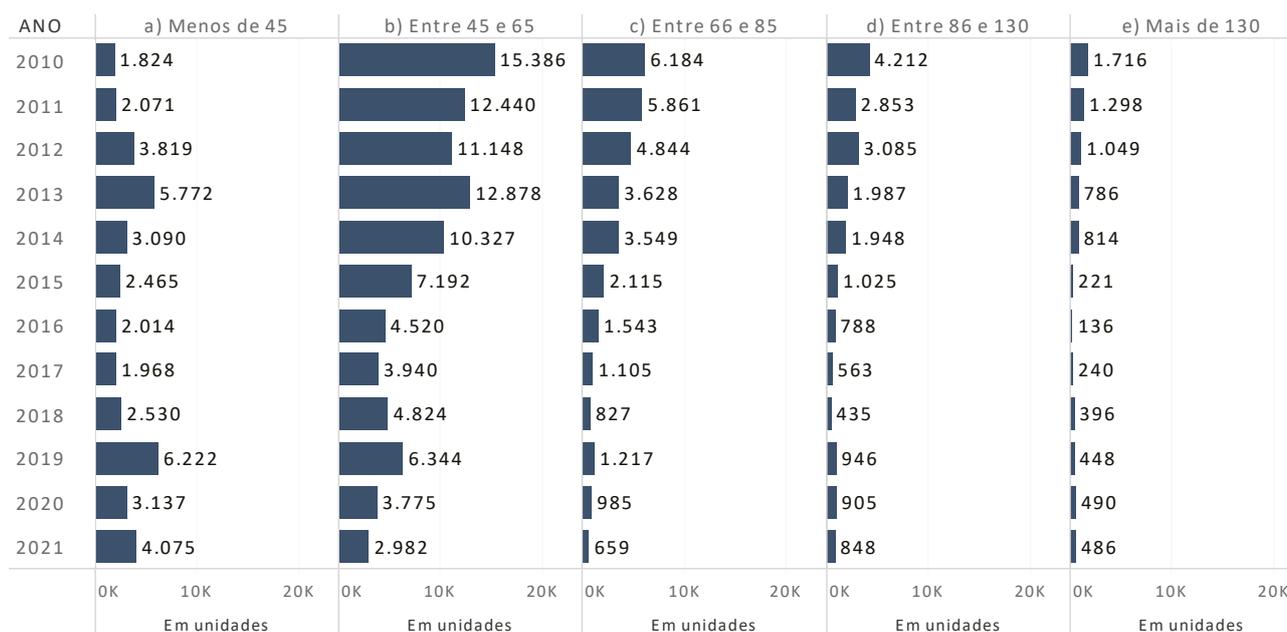
Outras cidades da RMSP



Fonte: Embraesp/Secovi-SP

VENDAS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – Predominaram em 2021 os imóveis com área útil inferior a 45 m², com 4.075 unidades e 45,0% do total vendido no ano. A segunda faixa com maior participação percentual foi a de imóveis entre 45 m² e 65 m², respondendo por 33,0% e 2.982 unidades vendidas.

Vendas de imóveis residenciais novos por faixa de área útil

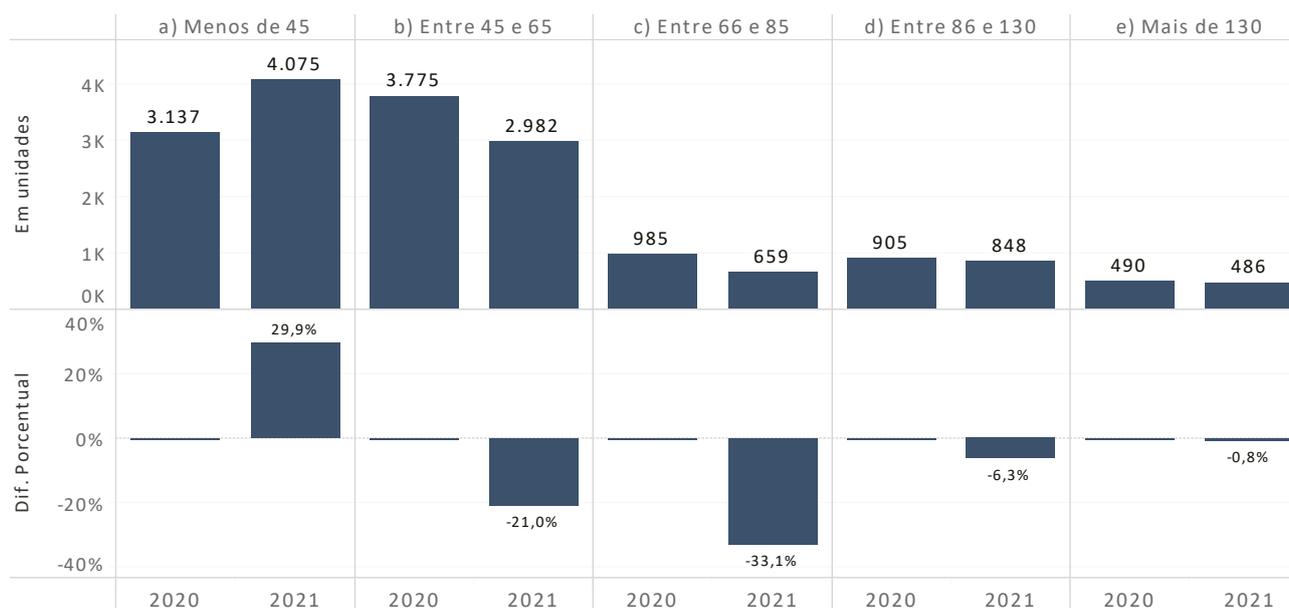


Fonte: Secovi-SP

Imóveis com menos de 45 m² tiveram 4.075 unidades vendidas em 2021, um crescimento de 29,9% sobre as 3.137 unidades comercializadas no ano anterior.

Nas demais faixas, houve redução na comparação anual. Os imóveis entre 66 m² e 85 m², tiveram a maior queda percentual (-33,1%), seguidos por unidades com área útil entre 45 m² e 65 m² com recuo de 21,0%; e imóveis entre 86 m² e 130 m², com redução de 6,3%. Unidades com mais de 130 m² de área útil registraram queda de -0,8%.

Comparativo por ano de vendas de imóveis residenciais novos por faixa de área útil

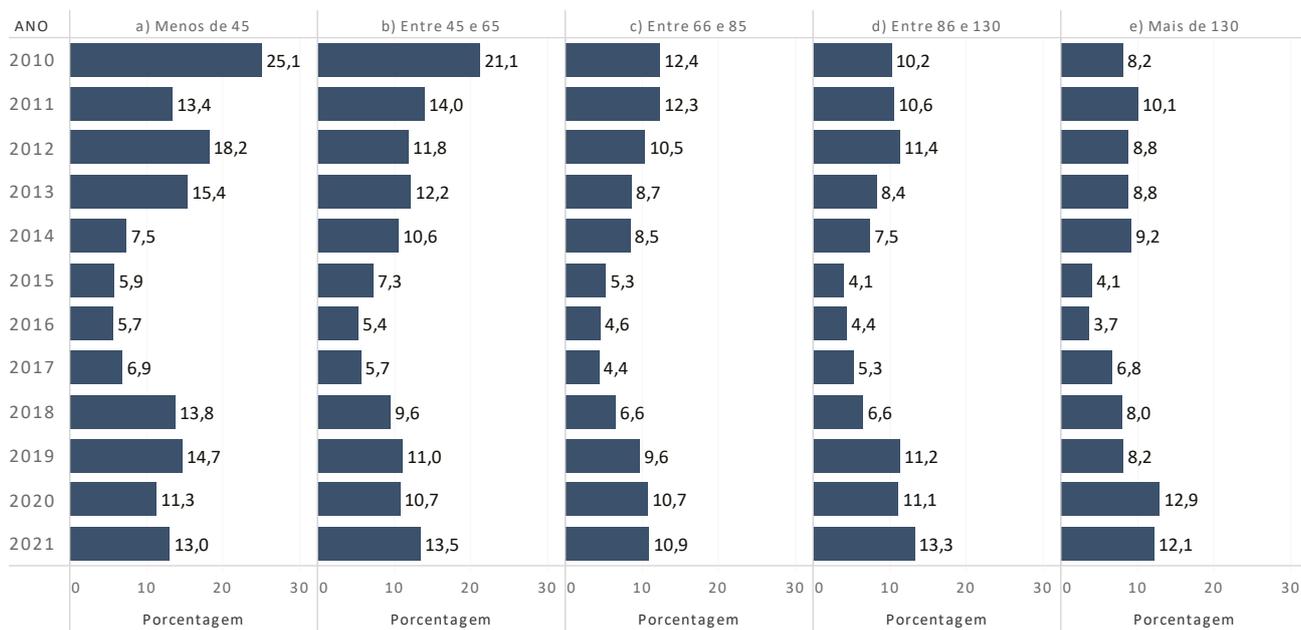


Fonte: Secovi-SP

VSO POR ÁREA ÚTIL – Em 2021, o maior VSO médio por faixa de área útil nas outras cidades da RMSP foi dos imóveis na faixa de 45 m² a 65 m², com média de 13,5% no ano. O segundo melhor desempenho ficou com os imóveis entre 86 m² e 130 m², com VSO médio de 13,3%.

Com exceção dos imóveis com mais de 130 m², todas as faixas apresentaram aumento no VSO médio na comparação com 2020.

VSO (Vendas Sobre Oferta) médio por Faixa de Área Útil

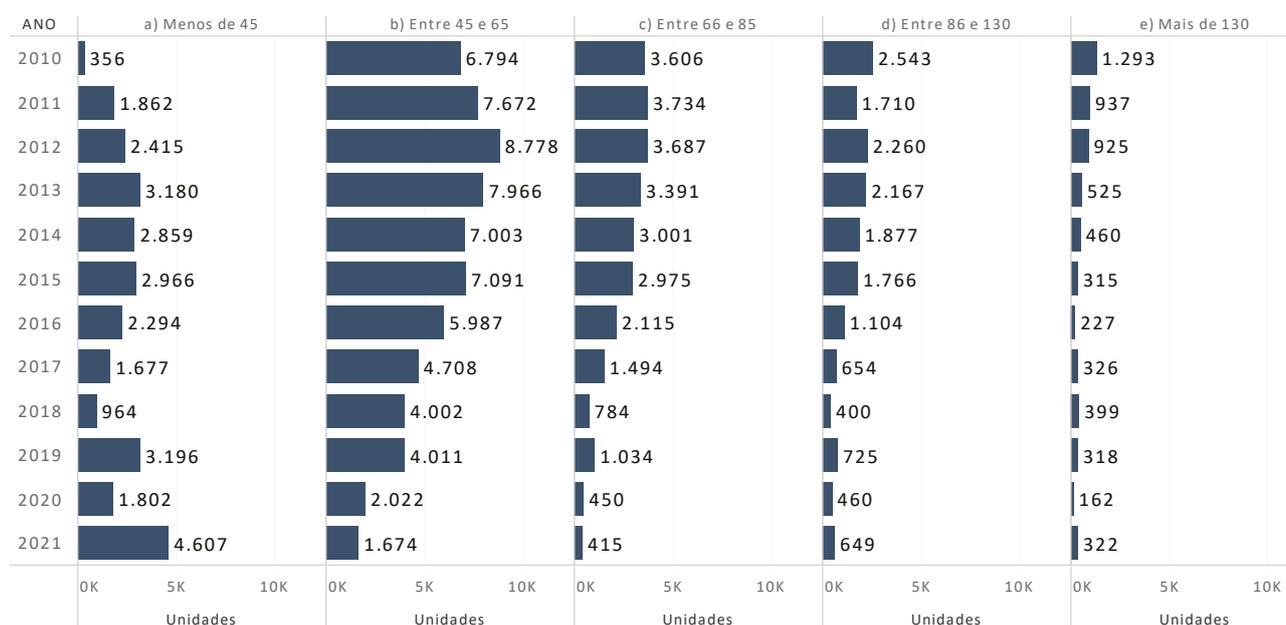


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – A faixa com mais oferta nas outras cidades da RMSP foi a de imóveis com menos de 45 m² de área útil. Em dezembro de 2021, eles correspondiam a 4.607 unidades disponíveis para venda (60,1% do total).

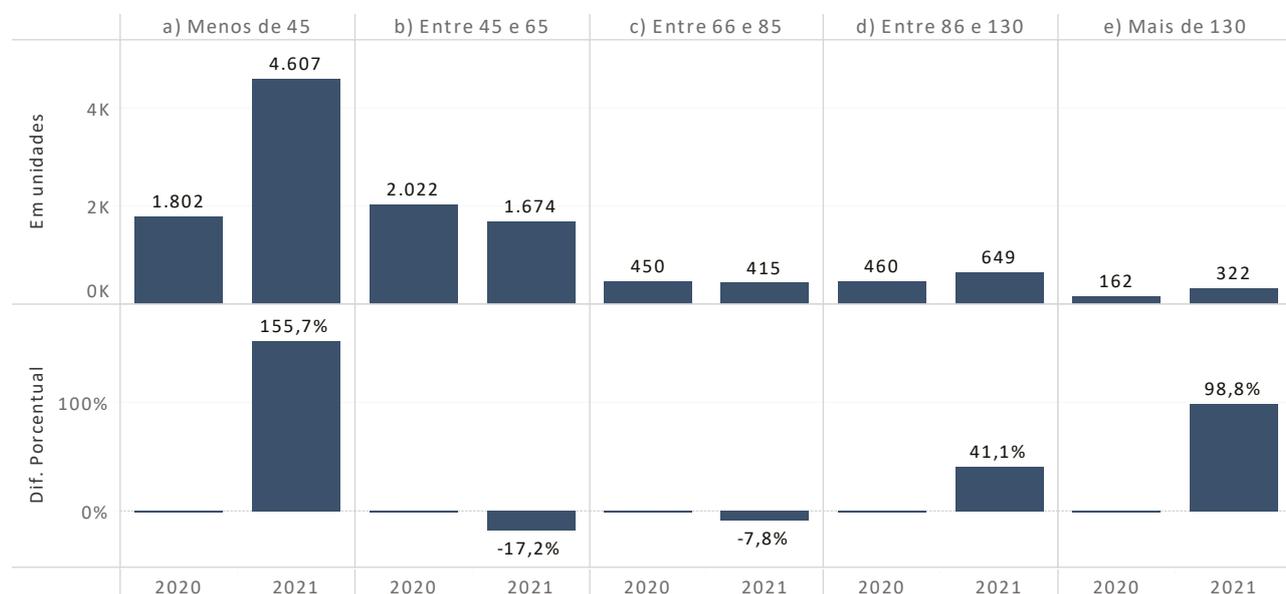
Houve significativo aumento na quantidade em oferta dos imóveis com menos de 45 m², que passou de 1.802 unidades de dezembro de 2020 para 4.607 unidades em dezembro de 2021.

Oferta final de imóveis residenciais por faixa de área útil - referência dezembro



Fonte: Secovi-SP

Comparativo por ano da oferta de imóveis residenciais novos por Faixa de Área Útil

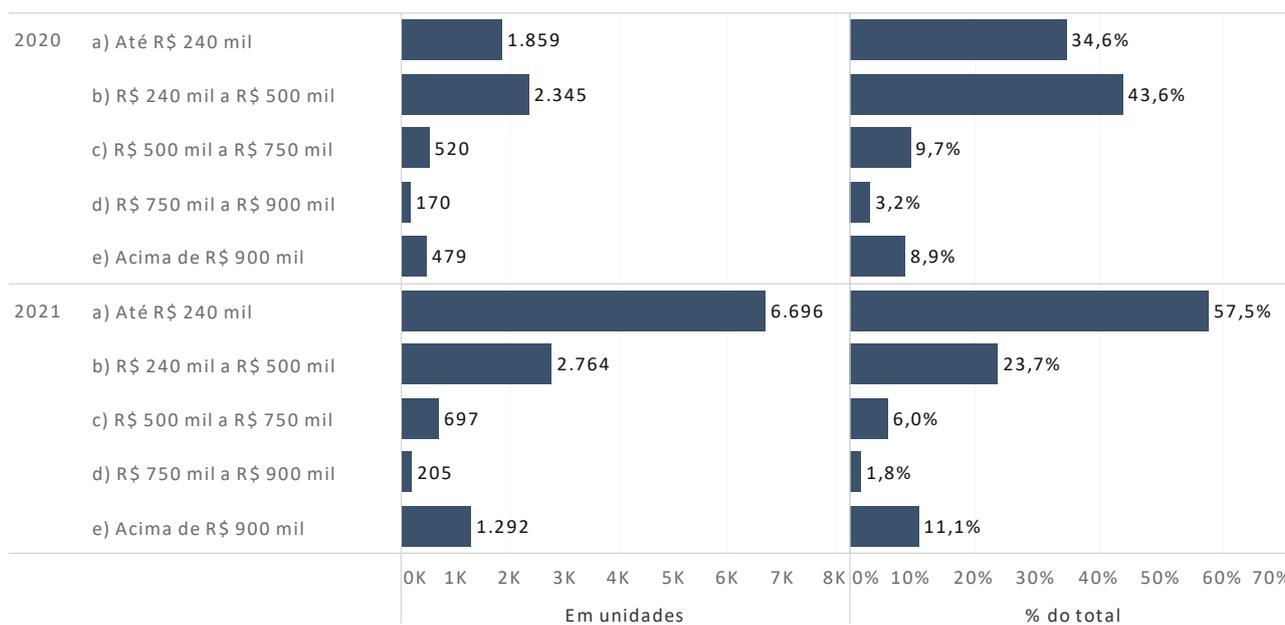


Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DAS OUTRAS CIDADES DA RMSP - POR FAIXAS DE PREÇOS

LANÇAMENTOS POR FAIXAS DE PREÇOS – Do total de 11.654 unidades lançadas nas outras cidades da RMSP, 6.696 imóveis tinham preços inferiores a R\$ 240 mil. Essa faixa representou 57,5% do total lançado em 2021. A segunda faixa que com maior volume de lançamentos foi a de imóveis entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil, com 2.764 unidades e 23,7% de participação no total. Somadas, as duas faixas de preços representam 81,2% do total de lançamentos.

Unidades residenciais lançadas por faixas de preço

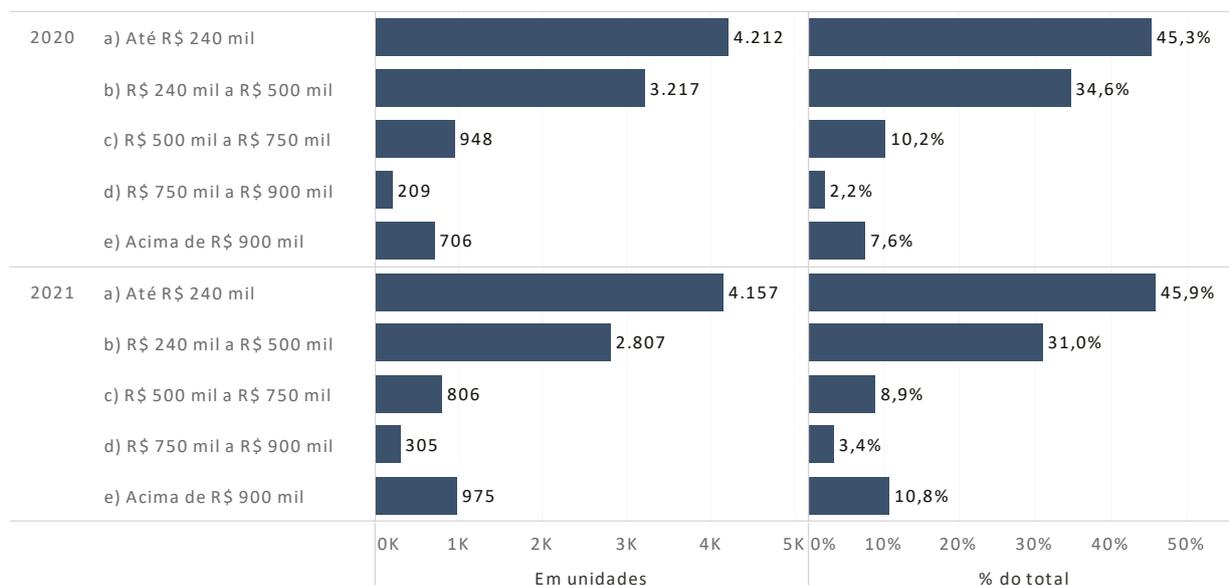


Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

VENDAS POR FAIXAS DE PREÇOS – Os imóveis na faixa de preços de até R\$ 240 mil tiveram maior participação percentual nas vendas da RMSP, com 4.157 unidades e 45,9% do total comercializado em 2021.

A segunda faixa com maior volume de vendas foi a dos imóveis com preços entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil. No ano, foram vendidas 2.807 unidades, equivalentes a 31,0% do total.

Unidades residenciais comercializadas por faixas de preço

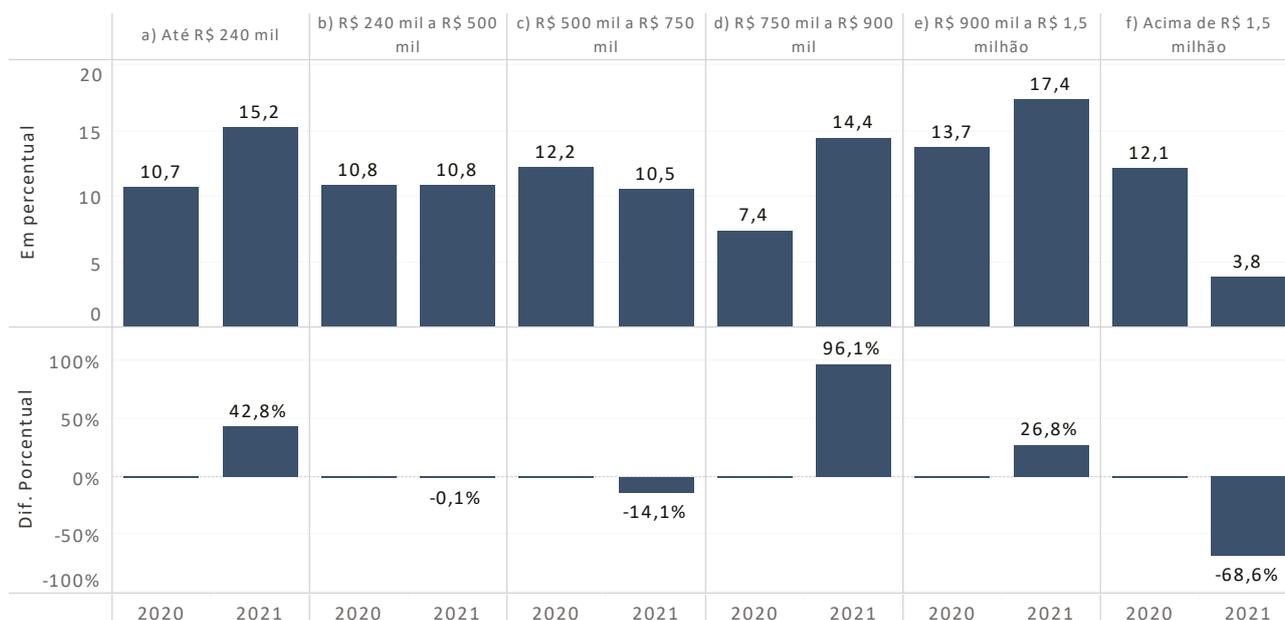


Fonte: Secovi-SP

VSO POR FAIXAS DE PREÇOS – O maior VSO anual médio por faixa de preço em 2021 foi registrado nos imóveis na faixa de R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão, com média de 17,4%. Com VSO de 15,2%, imóveis com preços até R\$ 240 mil tiveram o segundo melhor desempenho.

O menor VSO médio registrado no ano, de 3,8%, foi na faixa de preços acima de R\$ 1,5 milhão.

VSO médio por faixas de preço

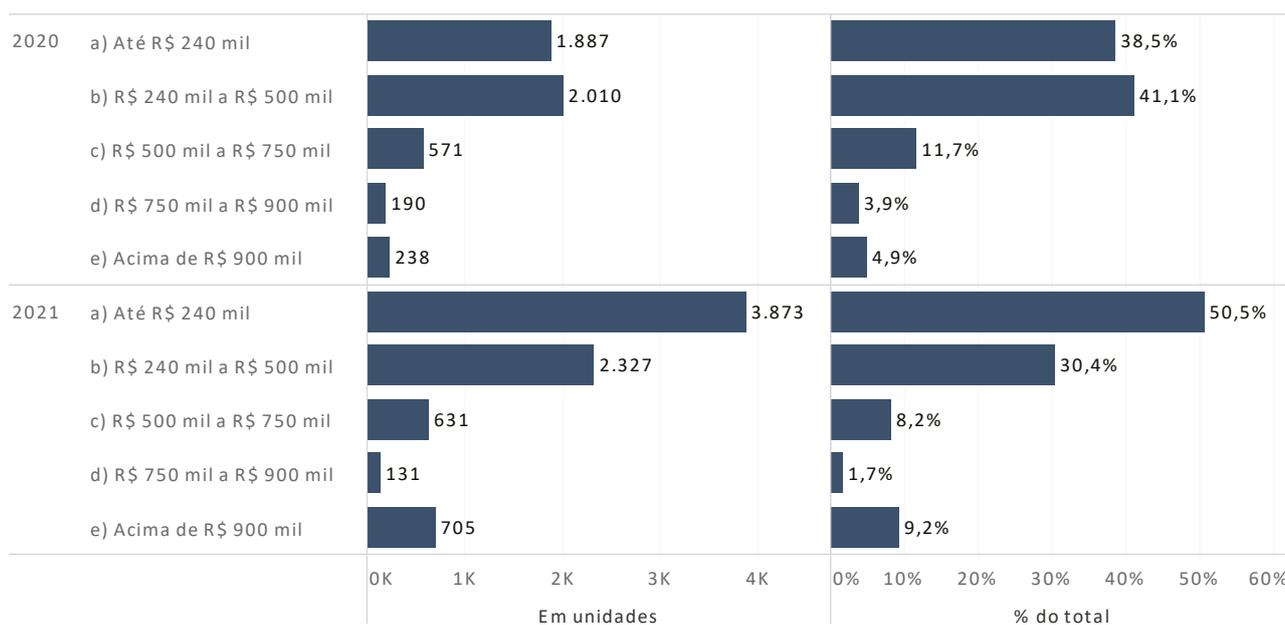


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXAS DE PREÇOS – A maior oferta concentrou-se na faixa de preços até R\$ 240 mil que, em dezembro de 2021, tinha 3.873 unidades disponíveis para venda (50,5% do total). Outra faixa com significativa participação foi a de imóveis com preços entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, com 2.327 unidades disponíveis e 30,4% do total ofertado. Somadas, as duas faixas corresponderam a 80,9% do total.

A faixa com menor oferta foi a de imóveis com preços entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil, com 131 unidades e 1,7% de participação na oferta de dezembro de 2021 nas outras cidades.

Oferta de imóveis residenciais novos por faixas de preço - ref. dezembro



Fonte: Secovi-SP

Todas as faixas, com exceção dos imóveis com preços entre R\$ 750 mil a R\$ 900 mil, apresentaram aumento da oferta em relação ao ano anterior. A faixa de valor de imóveis até R\$ 240 mil registrou o maior aumento em termos de unidades, passando de 1.887 em dezembro de 2020 para 3.873 unidades em dezembro de 2021.

Comparativo da oferta de imóveis residenciais novos por faixas de preço



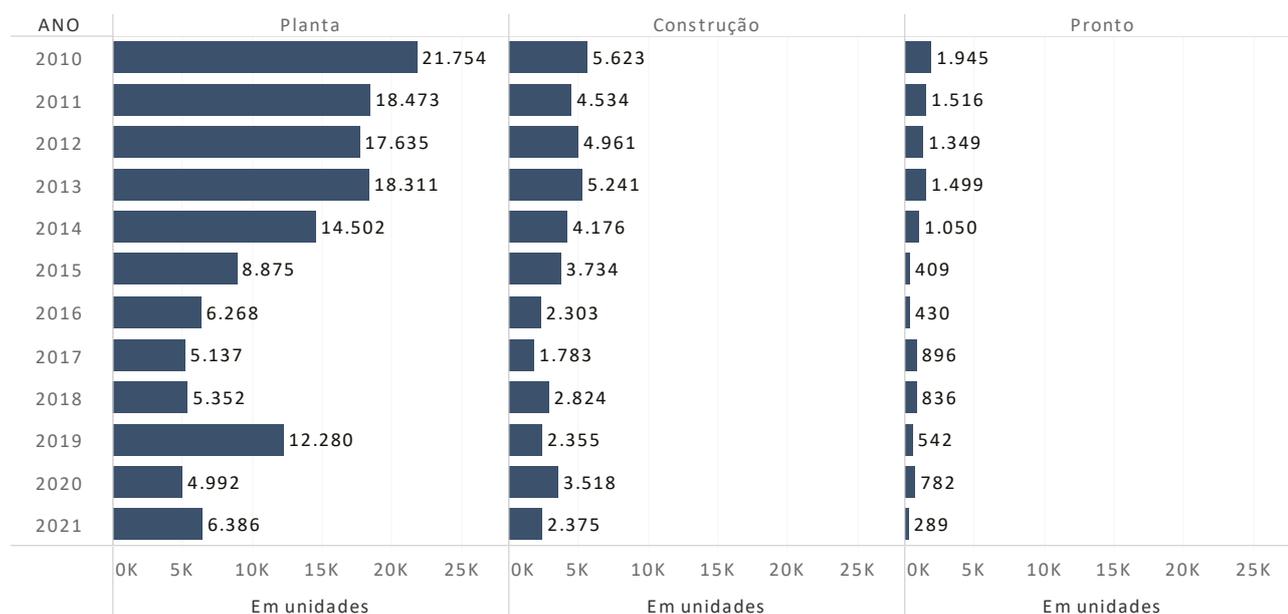
Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DAS OUTRAS CIDADES DA RMSP - POR FASES DE OBRA

Na análise do mercado imobiliário por fases de obra, os empreendimentos são analisados conforme o cronograma do projeto, que pode estar na planta, em construção ou pronto (estoque).

VENDAS POR FASES DE OBRA – O segmento com maior volume comercializado foi o de imóveis na planta, com 6.386 unidades (70,6% do total). A segunda fase com maior número de vendas foi a dos imóveis em construção, que participaram com 26,2% do total e 2.375 unidades. Os imóveis prontos representaram 3,2% do total, com 289 unidades.

Vendas de imóveis residenciais novos por Faixa de Área Útil

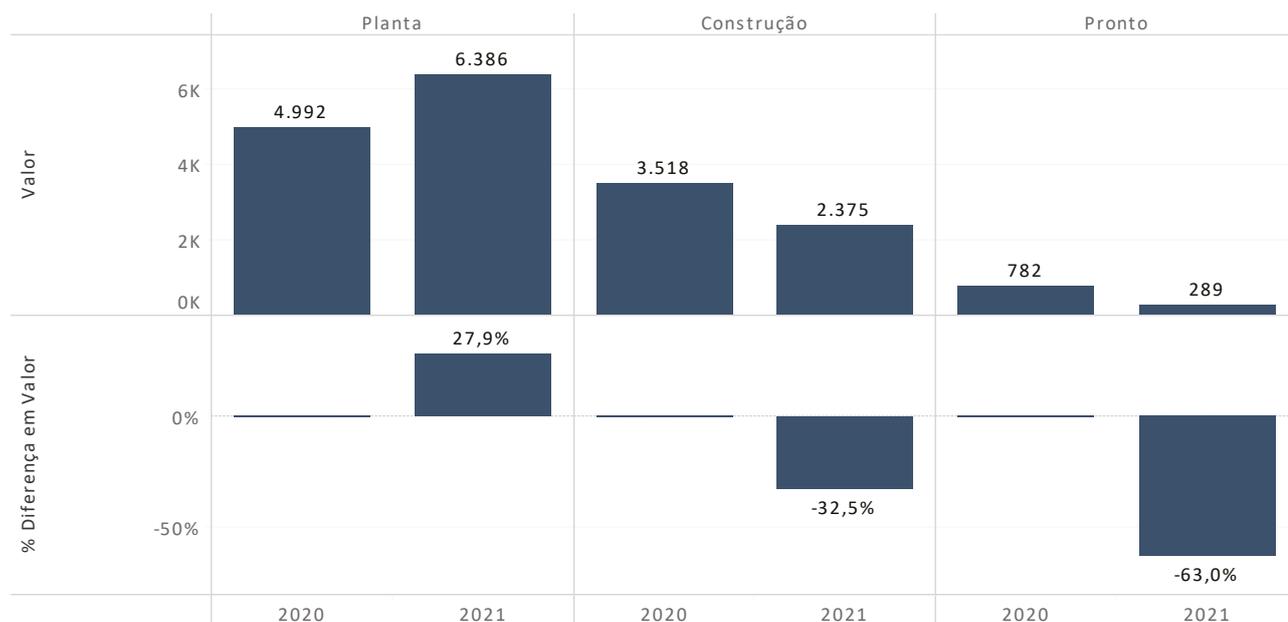


Fonte: Secovi-SP

No comparativo entre os anos, a comercialização de imóveis na planta cresceu 27,9%. As vendas nessa fase passaram de 4.992 unidades em 2020, para 6.386 unidades em 2021.

Imóveis nas fases de construção e prontos apresentaram quedas de 32,5% e 63,0%, respectivamente.

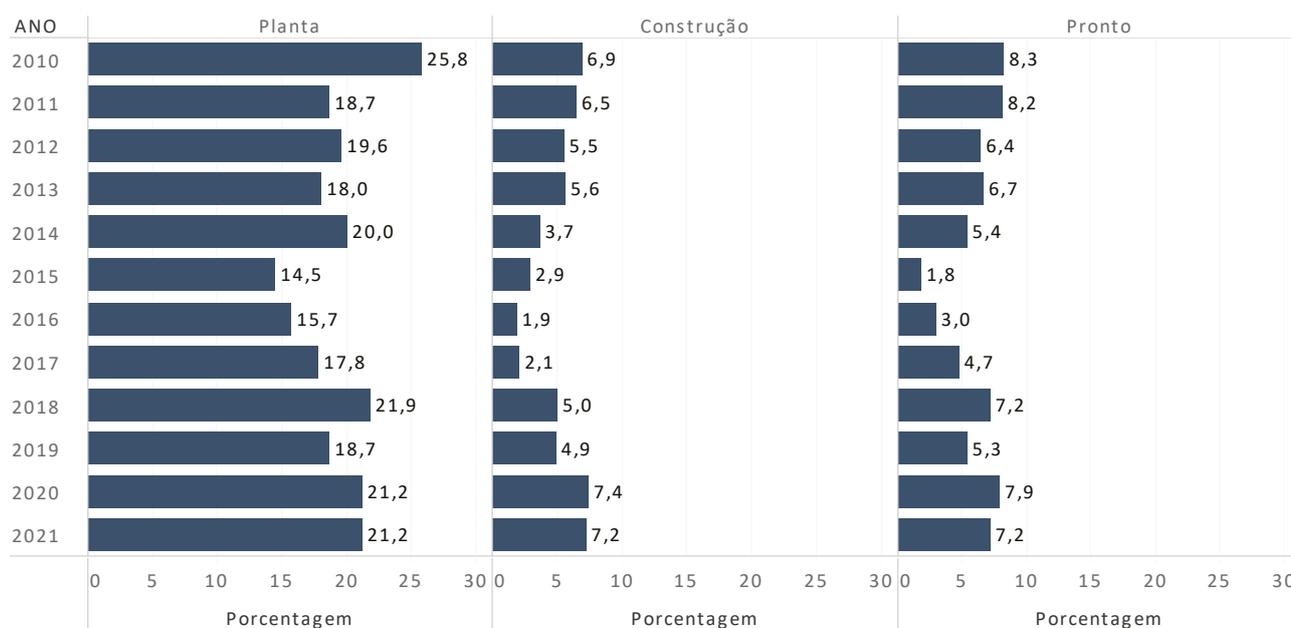
Comparativo por ano de unidades comercializadas por fase de obra



Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FASE DE OBRA – A maior média de VSO por fase de obra foi dos imóveis na planta, com 21,2%. O VSO mensal é calculado utilizando-se as vendas líquidas (vendas menos distratos) sobre o total disponível para vendas (oferta mais lançamentos). O VSO dos imóveis prontos e em construção foram 7,2% e 7,2%, respectivamente.

VSO (Vendas Sobre Oferta) médio por Fase de Obra

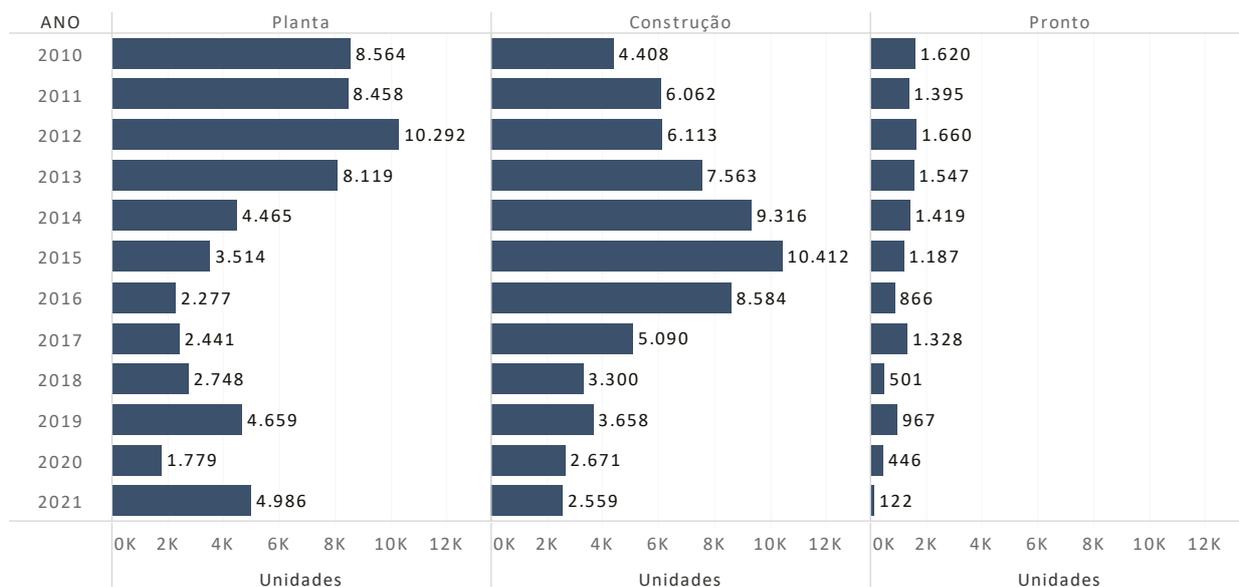


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FASES DE OBRA – No final de 2021, a oferta de imóveis por fases de obra das outras cidades da RMSP ficou concentrada nos empreendimentos na planta. Foram apuradas 4.986 unidades disponíveis para venda nessa fase, correspondentes a 65,0% do total.

A segunda maior quantidade de imóveis ofertados estava em construção, com 2.559 unidades e 33,4% do total. Os imóveis prontos corresponderam a 122 unidades (1,6% da oferta total).

Oferta final de imóveis residenciais por Fase de Obra - referência dezembro

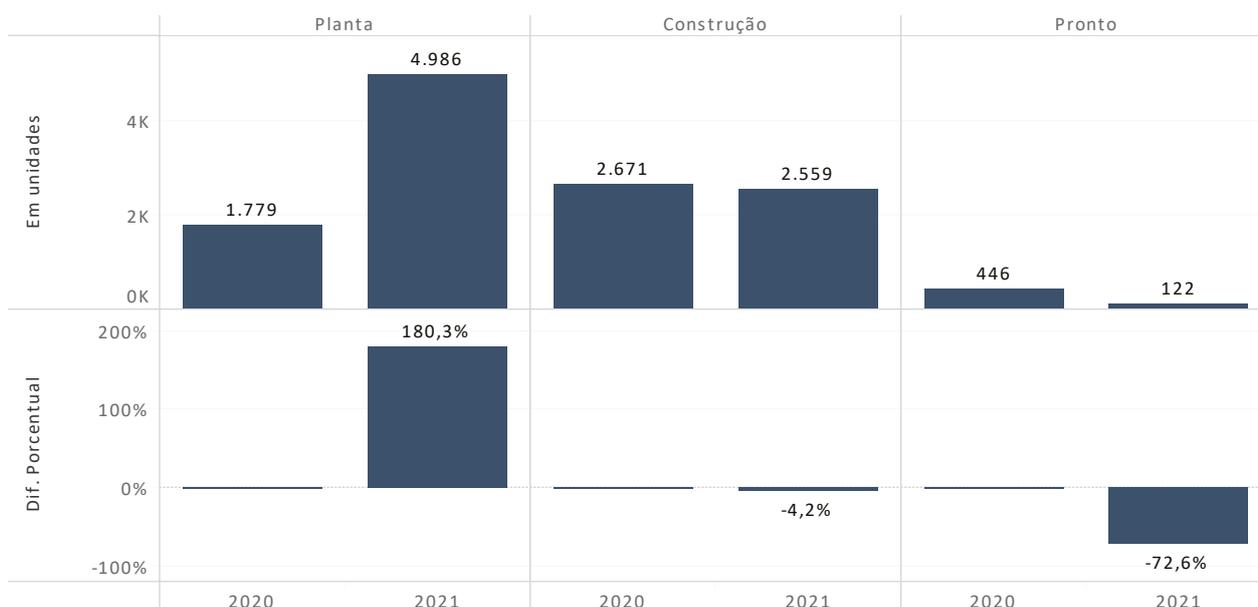


Fonte: Secovi-SP

Comparando 2020 e 2021, houve aumento de 180,3% na oferta de imóveis na planta: de 1.779 unidades para 4.986 unidades.

Imóveis prontos apresentaram redução de -72,6% no volume ofertado, resultado das 122 unidades registradas em 2021 frente às 446 unidades de 2020. A oferta de imóveis em construção teve queda de 4,2% no período, passando de 2.671 unidades em 2020, para 2.559 unidades em 2021.

Comparativo por ano da oferta de imóveis residenciais novos por Fase de Obra - referência dezembro



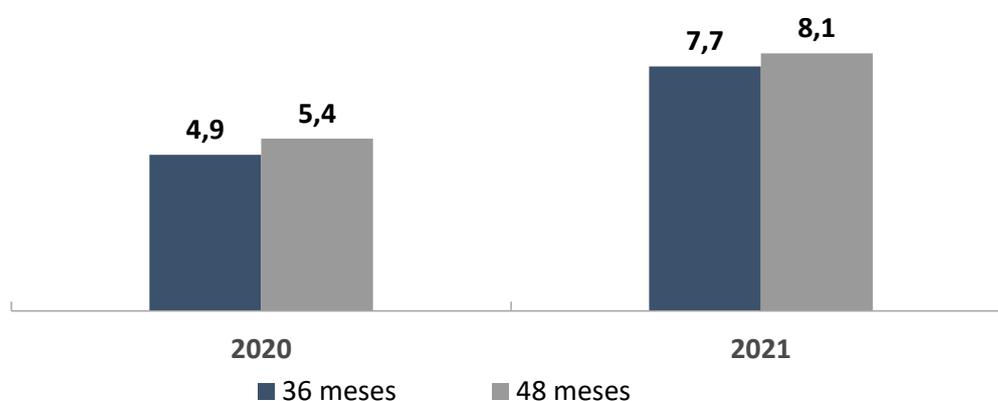
Fonte: Secovi-SP

OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DAS OUTRAS CIDADES DA RMSP – COMPARAÇÃO ENTRE 36 MESES E 48 MESES

OFERTA FINAL DE 48 MESES POR FASES DE OBRA – A metodologia da Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário engloba empreendimentos residenciais novos com até 36 meses de atividade, período normal para encerramento de uma incorporação, com a entrega e a comercialização da maioria das unidades.

Considerando um período de 48 meses, a oferta final de dezembro de 2021 passou de 7.667 unidades para 8.075 unidades, um aumento de 5,3%. Essa diferença percentual era de 10,4%, em 2020, ano em que foram contabilizadas 4.896 unidades de 36 meses e 5.403 unidades de 48 meses.

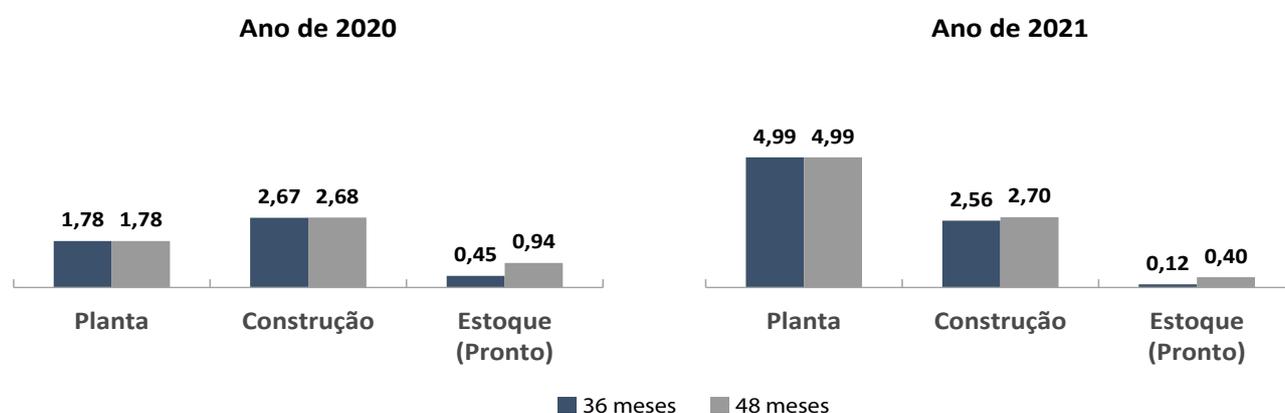
Oferta final de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

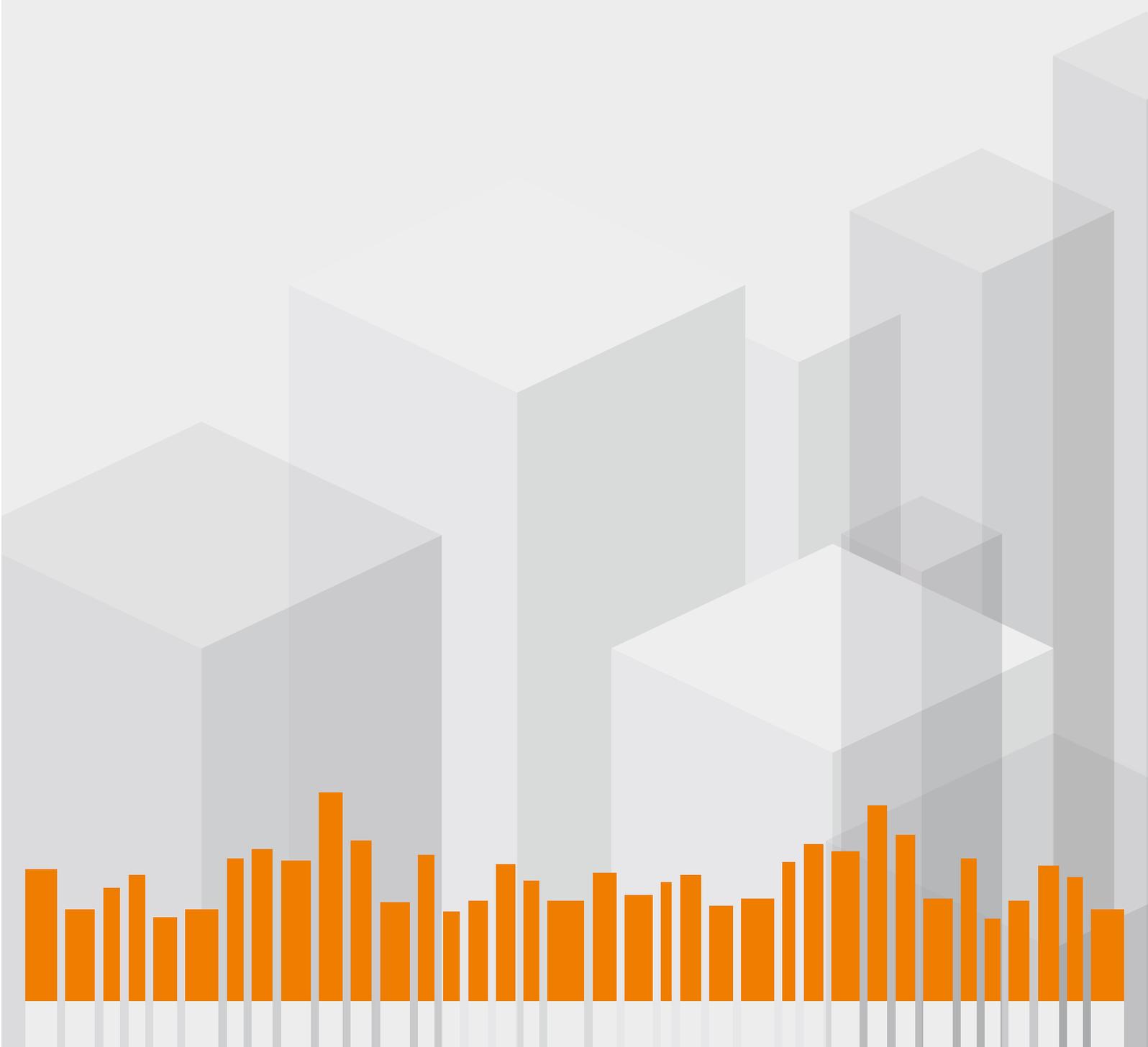
No ano de 2021, considerando o período de 48 meses, a oferta de imóveis prontos subiu de 122 unidades com até 36 meses para 395 unidades com até 48 meses, um crescimento de 223,8%. Nas fases de imóveis na planta a oferta não registrou variação.

Oferta final de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO INTERIOR



MERCADO IMOBILIÁRIO NO ESTADO DE SÃO PAULO

A partir de 2021, o Secovi-SP passou a acompanhar trimestralmente o desempenho do mercado de imóveis residenciais no Interior do Estado, oferecendo informações mais atualizadas, além de permitir a comparação entre as diferentes cidades e regiões.

Os dados de 11 cidades são fornecidos pela empresa Brain – Bureau de Inteligência Corporativa, com as mesmas variáveis analisadas nos estudos anteriores. A coleta de informações das cinco cidades que compõem a região do Grande ABC continua a ser feita pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, assim como ocorre na Capital e nas outras cidades que compõem a Região Metropolitana.

O estudo abrange as seguintes regiões/cidades:

1. Baixada Santista (Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente);
2. Bauru;
3. Campinas;
4. Jundiaí;
5. Piracicaba;
6. São José do Rio Preto;
7. São José dos Campos;
8. Sorocaba;
9. Grande ABC (Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul).

O mapa a seguir ilustra o Estado de São Paulo, com as cidades representadas pelo Secovi-SP destacadas na cor cinza, e suas nove diretorias regionais na cor preta.



No anuário de 2020, o último dado comparativo de lançamentos residenciais foi referente a 2019. Como os estudos tinham periodicidade anual e cada cidade possuía uma data-base diferente, não era possível comparar os resultados considerando o mesmo período de referência.

O acompanhamento trimestral a partir de 2021 possibilitou a análise de todas as cidades, por meio da integração dos estudos com as demais informações apuradas pelo Secovi-SP, a exemplo da Pesquisa Mercado Imobiliário da Capital e da RMSP (mensal), e da pesquisa de lotes urbanizados, que também tem periodicidade trimestral e compõe os dados nacionais divulgados pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção).

O ano de 2019 foi marcado pela consolidação da recuperação dos lançamentos residenciais, com 104,6 mil unidades lançadas, considerando a Capital, as outras cidades da RMSP e as 11 cidades do Interior estudadas pelo Secovi-SP. Apesar de 2020 ter sido marcado pelas incertezas e dificuldades trazidas pela pandemia de Covid-19, o mercado imobiliário mostrou-se resiliente e lançou 90,7 mil unidades.

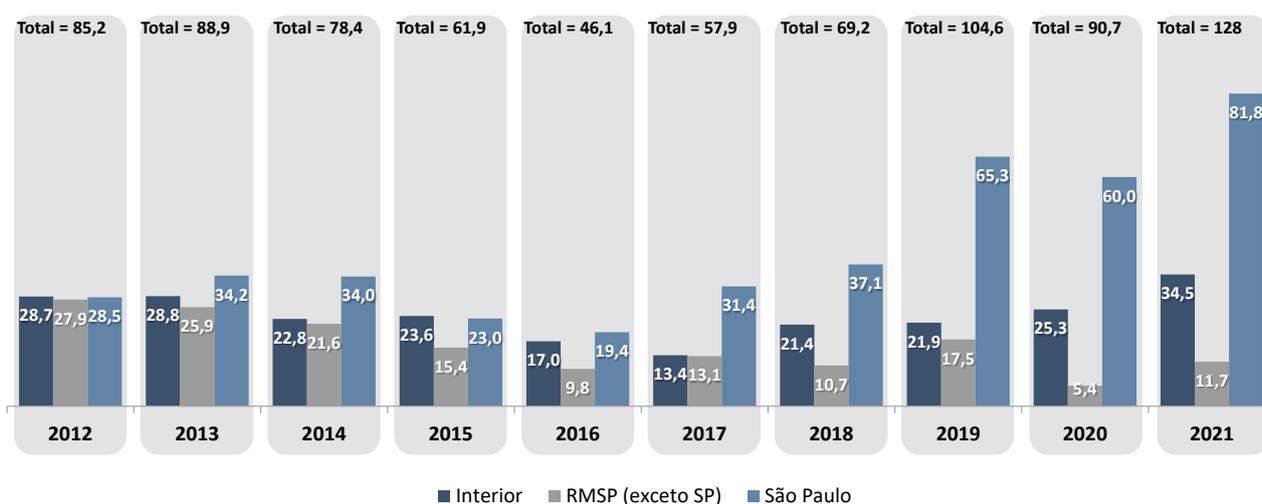
Em 2021, o mercado habitacional do Estado de São Paulo lançou 128 mil unidades, resultado 41% acima do ano anterior (90,7mil unidades), demonstrando a organização do setor e sua capacidade de gerar empregos, renda e colaborar com a economia do País.

A capital paulista respondeu por 64% dos lançamentos no ano, seguida pelo Interior (27%) e pelas outras cidades da RMSP, com 9% de participação.

Por ordem de grandeza, a RMSP, exceto a Capital, cresceu 114%. O Interior e a cidade de São Paulo cresceram, respectivamente, 36% e 37% entre os anos de 2020 e 2021.

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

Em milhares de unidades por ano

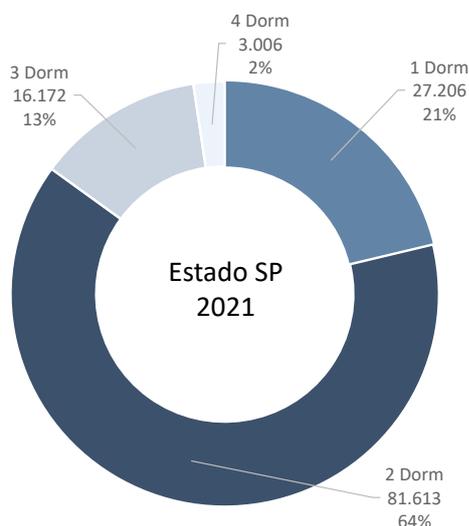


Fonte: Secovi-SP, Embraesp, Robert Michel Zarife e Brain

Analisando a divisão por quantidade de dormitórios, a predominância são os imóveis de 2 dormitórios, com 64% de participação, seguido dos imóveis de 1 dormitório, com 21%.

Lançamentos de imóveis residenciais no Estado de São Paulo

Por quantidade de dormitórios



Participação	Interior	RMSP*	São Paulo	Estado SP
1 dorm.	2.755	513	23.938	27.206
2 dorms.	25.115	9.416	47.082	81.613
3 dorms.	6.313	1.484	8.375	16.172
4 dorms.	319	241	2.446	3.006
Total	34.502	11.654	81.841	127.997

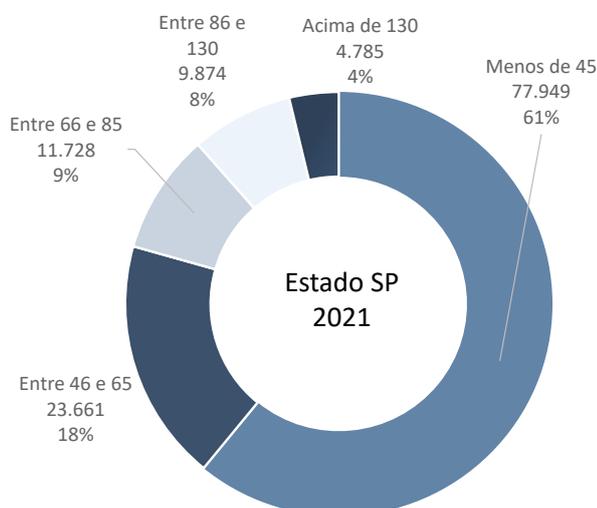
*RMSP com exceção da capital

Fonte: Secovi-SP e Brain

Segmentado por metragem, o destaque em lançamentos no Estado de São Paulo foi de empreendimentos com até 45 m², com 61% de participação e influenciado pelo desempenho da RMSP. No Interior, destaque para imóveis com metragem entre 46 m² e 65 m².

Lançamentos de imóveis residenciais no Estado de São Paulo

Por faixa de área útil (m²)



Participação	Interior	RMSP*	São Paulo	Estado SP
Menos de 45	9.962	6.433	61.554	77.949
Entre 46 e 65	13.561	3.099	7.001	23.661
Entre 66 e 85	5.613	566	5.549	11.728
Entre 86 e 130	4.331	937	4.606	9.874
Acima de 130	1.035	619	3.131	4.785
Total	34.502	11.654	81.841	127.997

*RMSP com exceção da capital

Fonte: Secovi-SP e Brain

Imóveis na faixa de preços de até R\$ 230 mil responderam por 42% dos lançamentos no Estado. Em seguida, ficou a faixa de preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil, com participação de 36%.

Lançamentos de imóveis residenciais no Estado de São Paulo

Por faixa de preço (R\$)



Participação	Interior	RMSP*	São Paulo	Estado SP
Até \$230 mil	16.333	5.896	31.219	53.448
Entre \$230 e \$500 mil	11.281	3.564	31.889	46.734
Entre \$500 e \$750 mil	4.414	697	6.671	11.782
Entre \$750 e \$900 mil	941	685	4.326	5.952
Acima de \$900 mil	1.446	812	7.736	9.994
Vendidos em Produção	87	0	0	87
Total	34.502	11.654	81.841	127.997

*RMSP com exceção da capital

Fonte: Secovi-SP e Brain

MERCADO IMOBILIÁRIO NO INTERIOR

As análises seguintes compreendem o desempenho do mercado residencial de 16 cidades (Guarujá, Praia Grande, Santos, São Vicente, Bauru, Campinas, Jundiaí, Piracicaba, São José do Rio Preto, São José dos Campos, Sorocaba, Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano de Sul), correspondentes ao estudo do Interior de 2021. Foram incluídas algumas cidades do Grande ABC, conforme destacado no início desse capítulo.

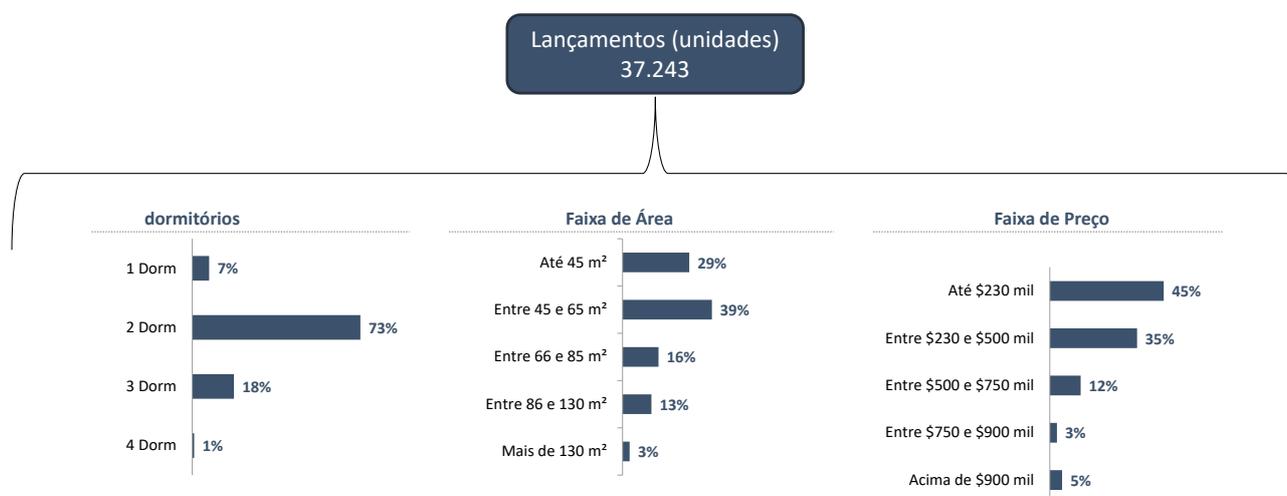
A tabela a seguir apresenta o resumo das variáveis estudadas por cidade.

Cidades	Lançamentos		Vendas		Oferta	
	Unidades	Valores (R\$ MM)	Unidades	Valores (R\$ MM)	Unidades	Valores (R\$ MM)
GUARUJÁ	627	391,5	689	160,1	316	190,4
PRAIA GRANDE	4.157	1.703,7	3.526	1.122,3	2.364	1.069,6
SANTOS	832	542,4	752	442,3	489	366,2
SÃO VICENTE	821	203,2	428	78,4	657	170,0
BAURU	476	235,5	1.213	393,8	1.200	340,9
CAMPINAS/SP	6.666	2.276,3	5.739	2.103,2	4.440	1.761,8
JUNDIAÍ	3.121	1.133,9	2.916	984,8	2.197	910,6
PIRACICABA	2.811	661,8	1.923	499,1	1.868	504,9
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	5.406	1.475,8	3.489	972,2	4.421	1.206,1
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	2.698	1.107,4	2.156	810,8	1.956	710,3
SOROCABA	6.887	2.338,2	6.887	2.351,8	4.131	1.175,0
DIADEMA	468	107,7	361	92,0	342	88,1
MAUÁ	0	0,0	140	33,3	44	11,5
SANTO ANDRÉ	590	356,8	451	317,2	374	238,9
SAO BERNARDO DO CAMPO	1.578	625,3	1.404	592,0	418	139,6
SAO CAETANO DO SUL	105	67,7	110	80,2	21	16,3
TOTAL	37.243	13.227,1	32.184	11.033,2	25.238	8.900,3

O volume total lançado foi de 37.243 unidades, com destaque para os imóveis de 2 dormitórios, que responderam por 73% dos lançamentos (27.308 unidades). Unidades com tamanho entre 45 m² e 65 m² de área útil participaram com 40%, enquanto os lançamentos de imóveis de até R\$ 230 mil representaram 45% do total.

Lançamentos em unidades, no ano de 2021

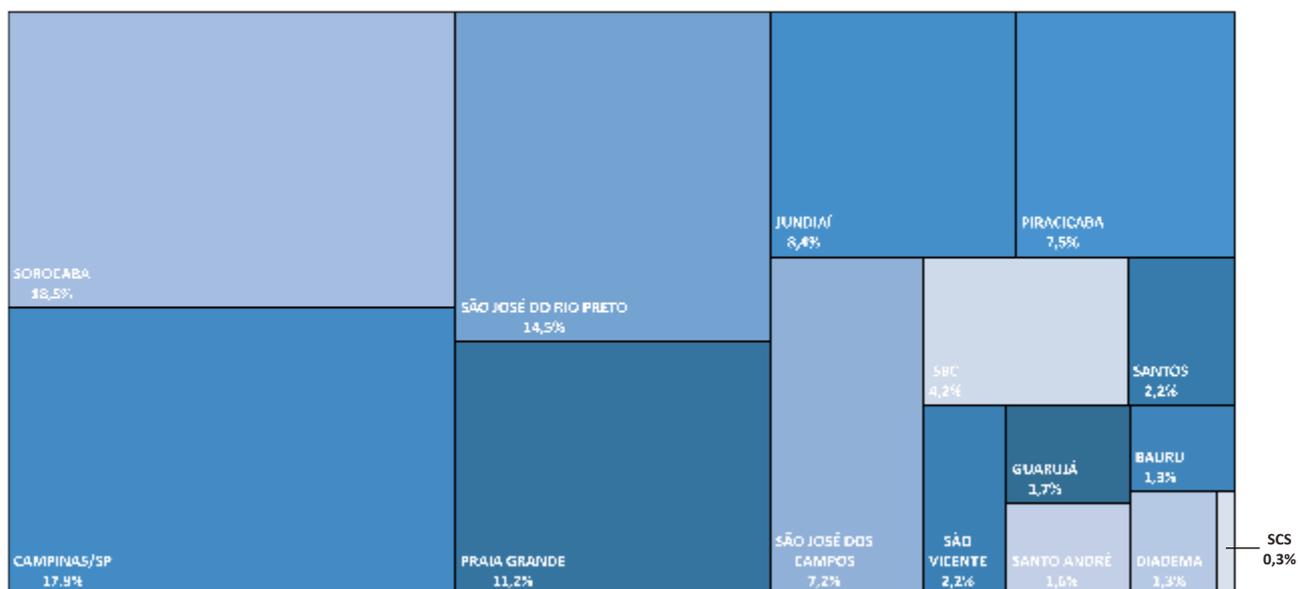
Por dormitórios, faixa de área útil e faixa de preço nas 16 cidades



Fonte: Secovi-SP e Brain

As cinco cidades com mais lançamentos em 2021, em relação ao total, foram Sorocaba (18,5%), Campinas (17,9%), São José do Rio Preto (14,5%), Praia Grande (11,2%) e Jundiaí (8,4%).

Participação (%) das unidades lançadas por cidade

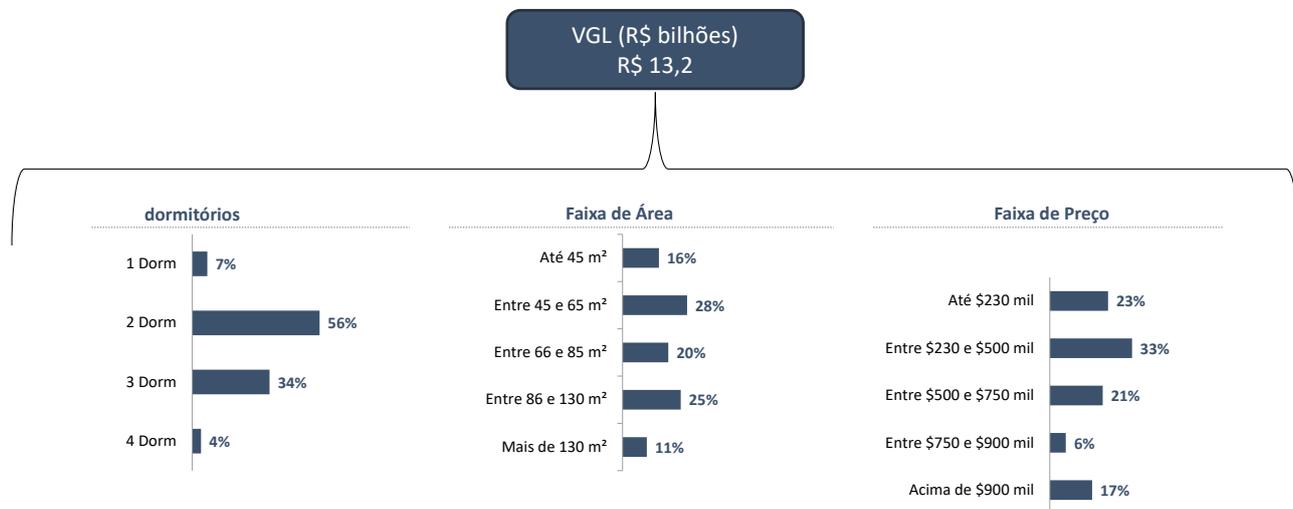


Fonte: Secovi-SP e Brain

O VGL (Valor Global Lançado) atingiu R\$ 13,2 bilhões. A maior participação foi dos imóveis de 2 dormitórios (55%). Imóveis com metragem entre 45 m² e 65 m² corresponderam a 28% dos lançamentos, seguidos pelas unidades com tamanho entre 86 m² e 130 m² (25%). Por faixa de preço, os imóveis com valor entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil lideraram, com VGL de 33% do VGL do ano.

Comercialização em bilhões (R\$), no ano de 2021

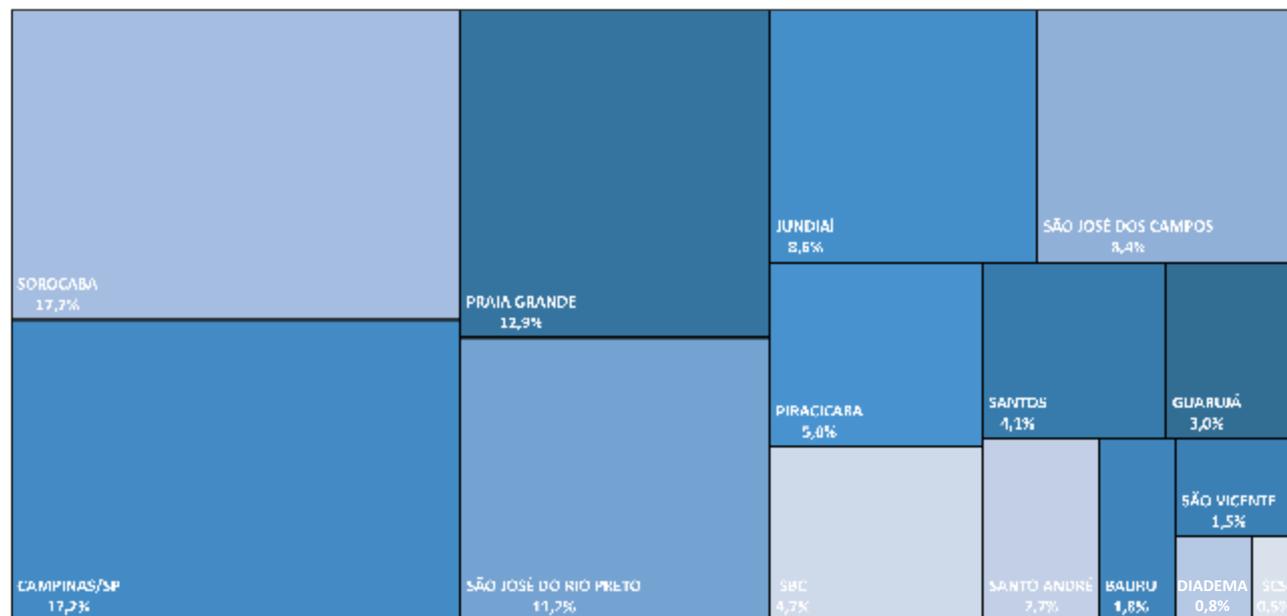
Por dormitórios, faixa de área útil e faixa de preço nas 16 cidades



Fonte: Secovi-SP e Brain

As cinco cidades com as maiores participações, em valores lançados, foram Sorocaba (17,7%), Campinas (17,2%), Praia Grande (12,9%), São José do Rio Preto (11,2%) e Jundiaí (8,6%).

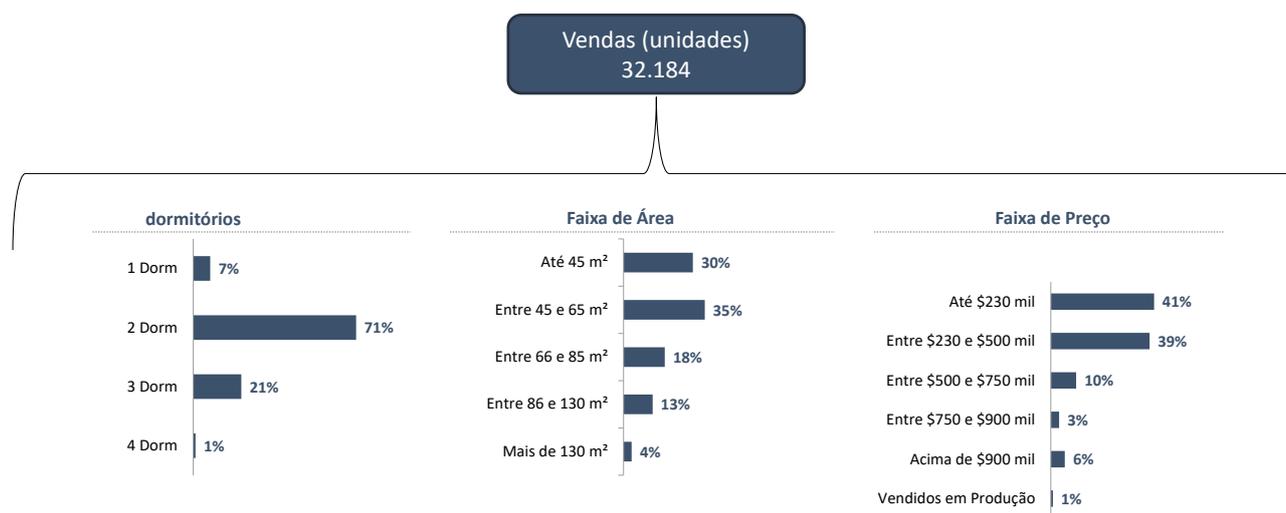
Participação (%) do VGV por cidade



Fonte: Secovi-SP e Brain

As vendas no período totalizaram 32.184 unidades, das quais, 71% de imóveis com 2 dormitórios. A faixa de metragem com maior participação ficou com os imóveis entre 45 m² e 65 m² de área útil (35% do total comercializado), enquanto a faixa de preço mais vendida foi dos imóveis econômicos com valor de até R\$ 230 mil (41%), seguida de perto por imóveis com preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil (39%).

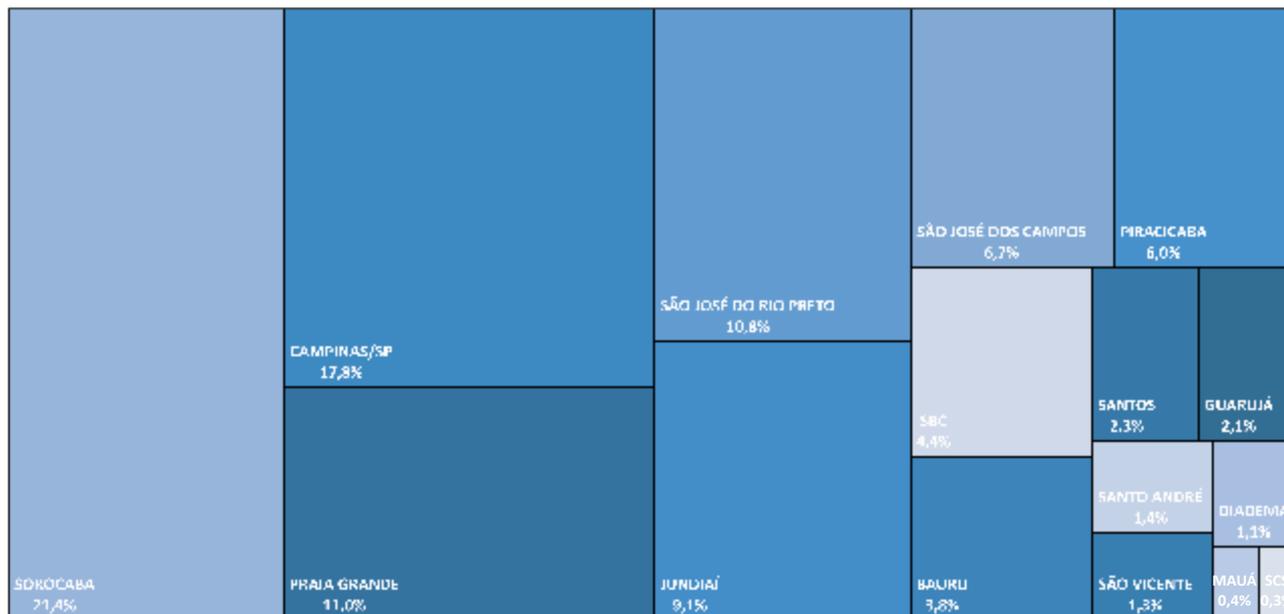
Oferta Final, em unidades, dezembro de 2021 por dormitórios, faixa de área útil e faixa de preço nas 16 cidades



Fonte: Secovi-SP e Brain

As cinco cidades com maior volume de vendas no período foram Sorocaba (21,4%), Campinas (17,8%), Praia Grande (11,0%), São José do Rio Preto (10,8%) e Jundiaí (9,1%), seguindo a mesma composição das unidades lançadas.

Participação (%) da oferta final em unidades por cidade

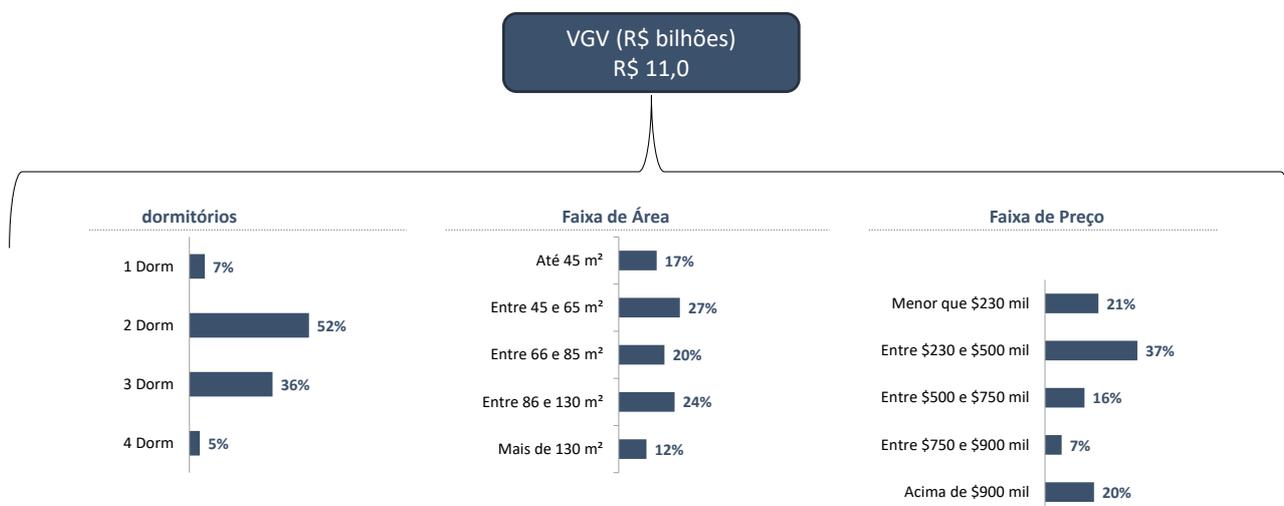


Fonte: Secovi-SP e Brain

Em valores, as 16 cidades comercializaram R\$ 11,0 bilhões. Em termos de segmentação, os imóveis de 2 dormitórios responderam por 52% do VGV (Valor Global de Vendas). E em metragem, a maior participação foi de unidades com tamanho entre 45 m² e 65 m² (27%), seguidas daquelas na faixa entre 86 m² e 130 m² de área útil (24%). Os imóveis com preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil participaram com 37% do total vendido.

Comercialização em bilhões (R\$), no ano de 2021

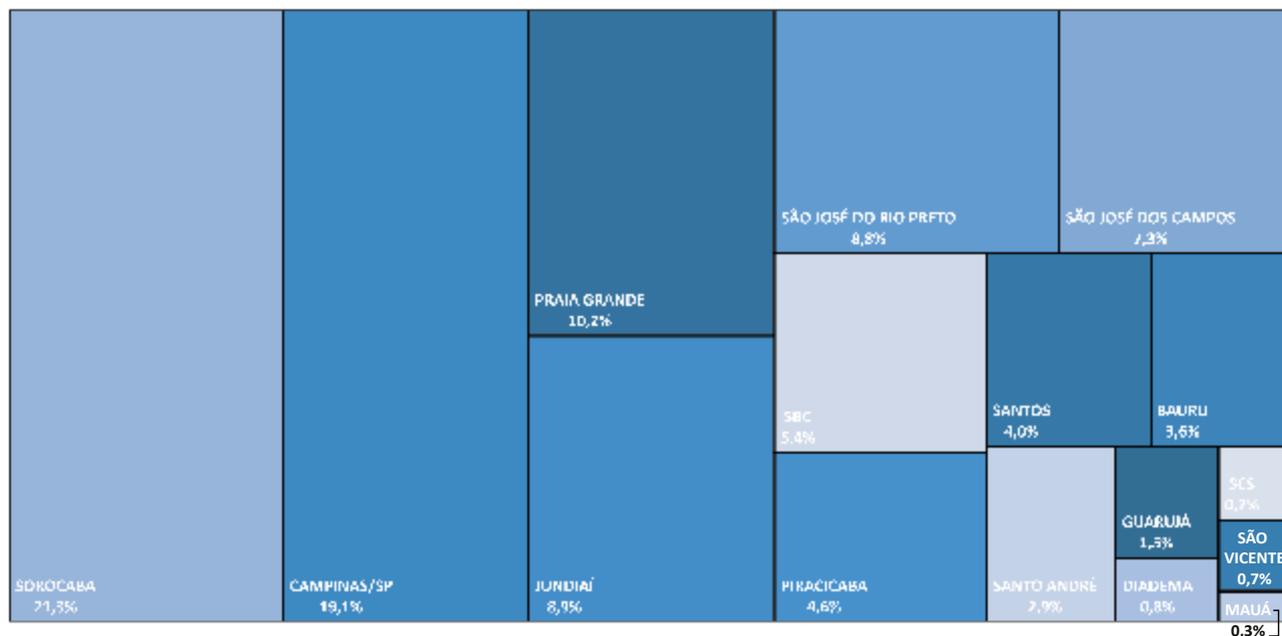
Por dormitórios, faixa de área útil e faixa de preço nas 16 cidades



Fonte: Secovi-SP e Brain

As cinco cidades que mais venderam foram Sorocaba (21,3%), Campinas (19,1%), Praia Grande (10,2%), Jundiaí (8,9%) e São José do Rio Preto (8,8%).

Participação (%) do VGV por cidade



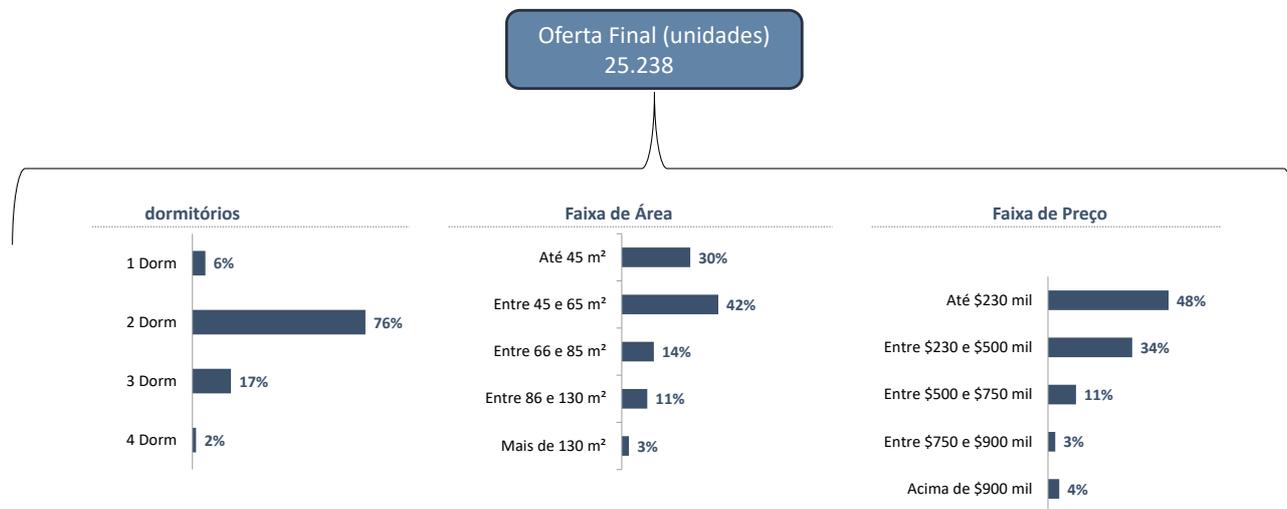
Fonte: Secovi-SP e Brain

Em dezembro de 2021, foram contabilizadas 25.238 unidades disponíveis para venda. Imóveis com 2 dormitórios participaram com 76% da oferta final e os aqueles com área útil entre 46 m² e 65 m² responderam por 42% da oferta. A participação de unidades com preço de até R\$ 230 mil foi de 48%.

Considerando a média de vendas de 2.682 unidades e o estoque atual de 25.238 unidades, caso se mantenha essa quantidade comercializada e não haja novos lançamentos, o estoque disponível é suficiente para atender à demanda por um pouco mais de nove meses.

Oferta Final, em unidades, dezembro de 2021

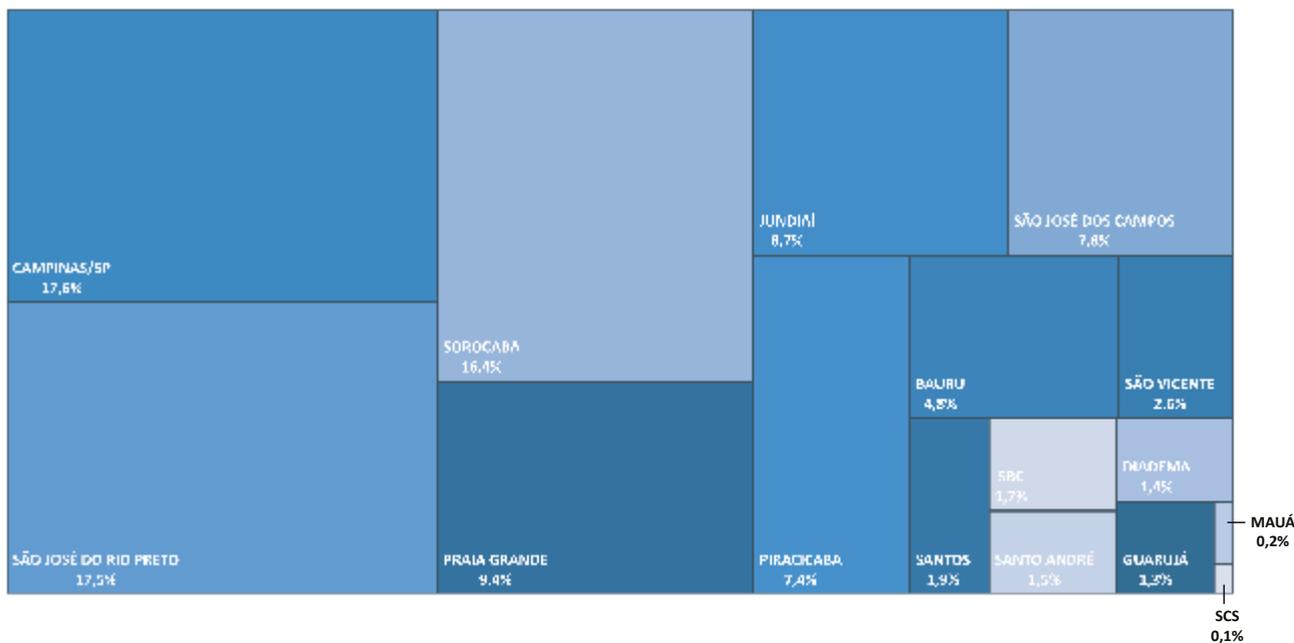
Por dormitórios, faixa de área útil e faixa de preço nas 16 cidades



Fonte: Secovi-SP e Brain

As cidades com mais unidades disponíveis para venda são Campinas (17,6%), São José do Rio Preto (17,5%), Sorocaba (16,4%), Praia Grande (9,4%) e Jundiá (8,7%).

Participação (%) da oferta final em unidades por cidade

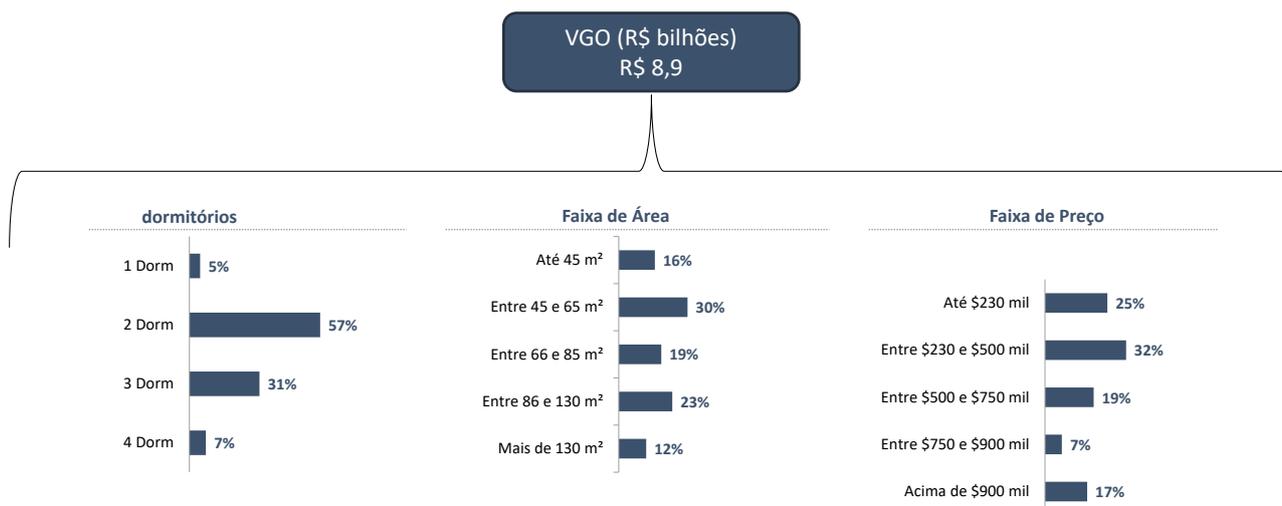


Fonte: Secovi-SP e Brain

O VGO (Valor Global da Oferta), considerando a oferta final – empreendimentos não comercializados –, ficou em R\$ 8,9 bilhões. Os imóveis de 2 dormitórios participaram com 57% do total. Unidades com tamanho entre 46 m² e 65 m² de área útil representaram 30% do total, e aquelas com valor entre R\$ 230 e R\$ 500 mil, responderam por 32%.

Oferta Final, em bilhões (R\$), dezembro de 2021

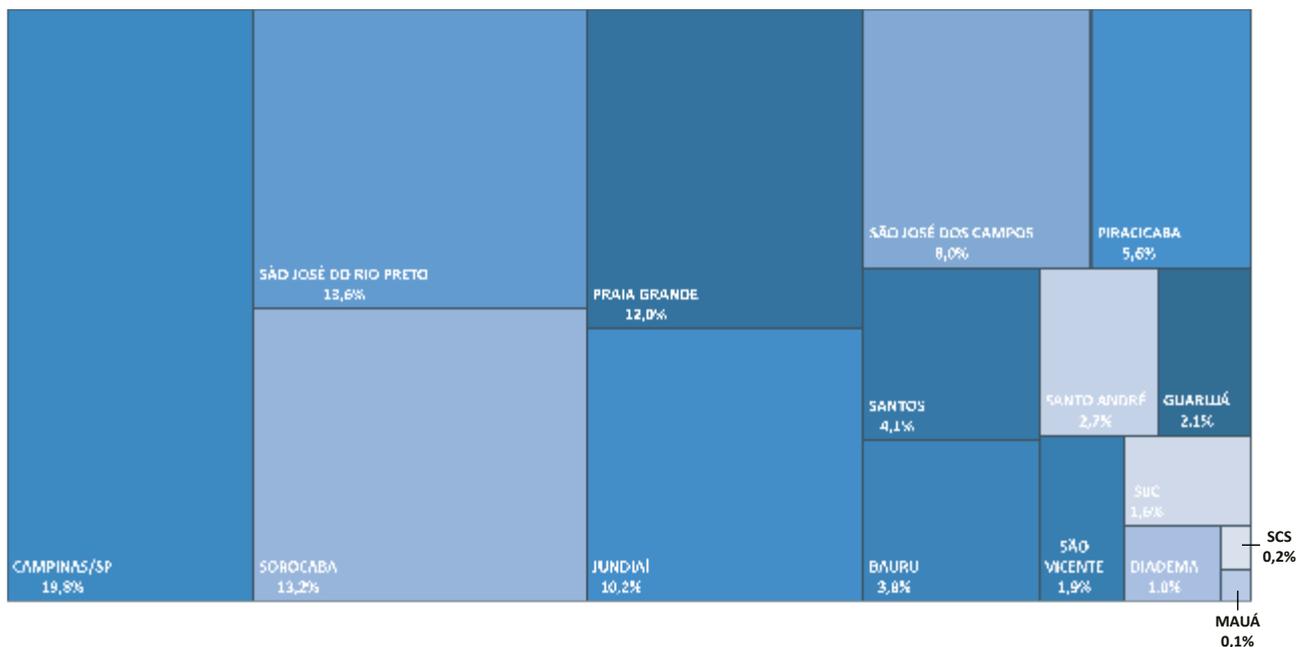
Por dormitórios, faixa de área útil e faixa de preço nas 16 cidades



Fonte: Secovi-SP e Brain

As cinco cidades com maior participação em relação aos valores ofertados foram Campinas (19,8%), São José do Rio Preto (13,6%), Sorocaba (13,2%), Praia Grande (12,0%) e Jundiaí (10,2%).

Participação (%) do VGO por cidade

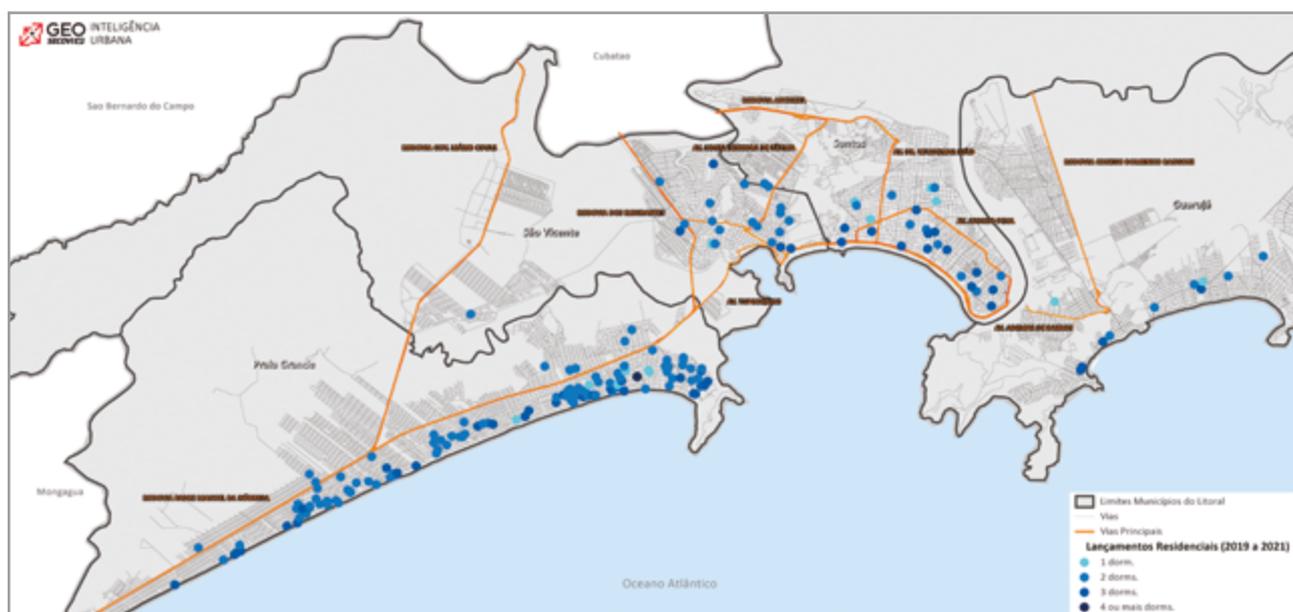


Fonte: Secovi-SP e Brain

Acompanhe as análises, por cidades, de lançamentos, vendas e oferta (unidades e valores), e as segmentações por dormitórios, faixa de área útil e faixa de preço, em 2021, considerando o desempenho do mercado nos últimos 3 anos.

Baixada Santista

Lançamentos residenciais por dormitórios na região da Baixada Santista



Destques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 6.437 unidades / R\$ 2.840,8 milhões

- 2 dormitórios: 72% (unidades) e 66% (valores);
- Tamanho entre 66 m² e 85 m²: 36% (unidades) e 37% (valores);
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 58% (unidades) e 45% (valores).

Vendas: 5.395 unidades / R\$ 1.802,9 milhão

- 2 dormitórios: 73% (unidades) e 66% (valores);
- Tamanho entre 66 m² e 85 m²: 35% (unidades) e 36% (valores);
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 56% (unidades) e 50% (valores).

Oferta: 3.826 unidades / R\$ 1.796,2 milhão

- 2 dormitórios: 70% (unidades) e 61% (valores);
- Tamanho entre 66 m² e 85 m²: 33% (unidades) e 34% (valores);
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 56% (unidades) e 43% (valores).

Baixada Santista – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

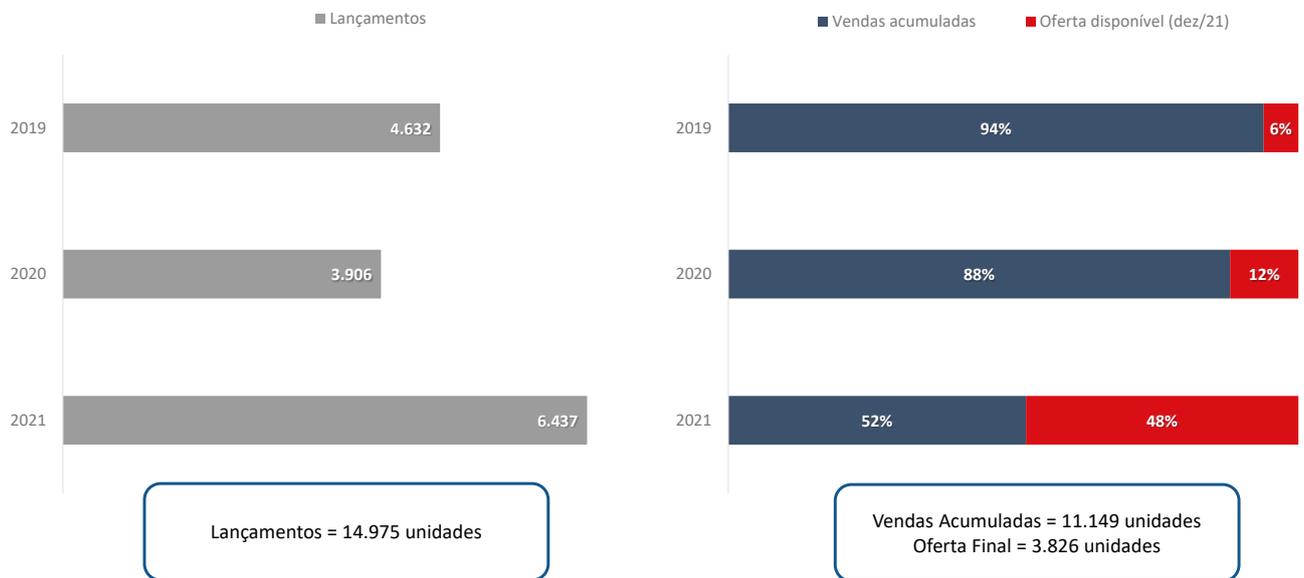
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	735	11%	225,3	8%	563	10%	153,7	9%	404	11%	122,4	7%
2 Dorm	4.650	72%	1.864,7	66%	3.935	73%	1.181,2	66%	2.691	70%	1.103,5	61%
3 Dorm	1.043	16%	735,5	26%	891	17%	460,5	26%	724	19%	558,4	31%
4 Dorm	9	0%	15,3	1%	6	0%	7,6	0%	7	0%	11,9	1%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m ²	998	16%	211,4	7%	699	13%	110,8	6%	620	16%	131,3	7%
Entre 45 e 65 m ²	1.772	28%	588,4	21%	1.654	31%	491,2	27%	1.022	27%	342,2	19%
Entre 66 e 85 m ²	2.286	36%	1.064,4	37%	1.884	35%	640,4	36%	1.250	33%	610,6	34%
Entre 86 e 130 m ²	1.134	18%	788,4	28%	955	18%	441,0	24%	748	20%	551,0	31%
Mais de 130 m ²	247	4%	188,2	7%	203	4%	119,6	7%	186	5%	161,1	9%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	552	9%	102,1	4%	672	12%	124,8	7%	304	8%	54,0	3%
Entre \$230 e \$500 mil	3.730	58%	1.278,7	45%	3.030	56%	901,0	50%	2.158	56%	768,0	43%
Entre \$500 e \$750 mil	1.541	24%	920,2	32%	1.175	22%	460,4	26%	895	23%	533,9	30%
Entre \$750 e \$900 mil	385	6%	312,7	11%	318	6%	133,8	7%	261	7%	211,5	12%
Acima de \$900 mil	218	3%	225,3	8%	167	3%	174,2	10%	207	5%	228,7	13%
Vendidos em Produção	11	0%	1,8	0%	33	1%	8,8	0%	1	0%	0,0	0%
Total	6.437	100%	2.840,8	100%	5.395	100%	1.802,9	100%	3.826	100%	1.796,2	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A região da Baixada Santista lançou 14.975 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, período em que foram comercializadas 11.149 unidades. O estoque disponível é de 3.826 unidades. Da oferta atual, a maioria é composta por lançamentos de 2021, com registro de 52% de vendas do total lançado.

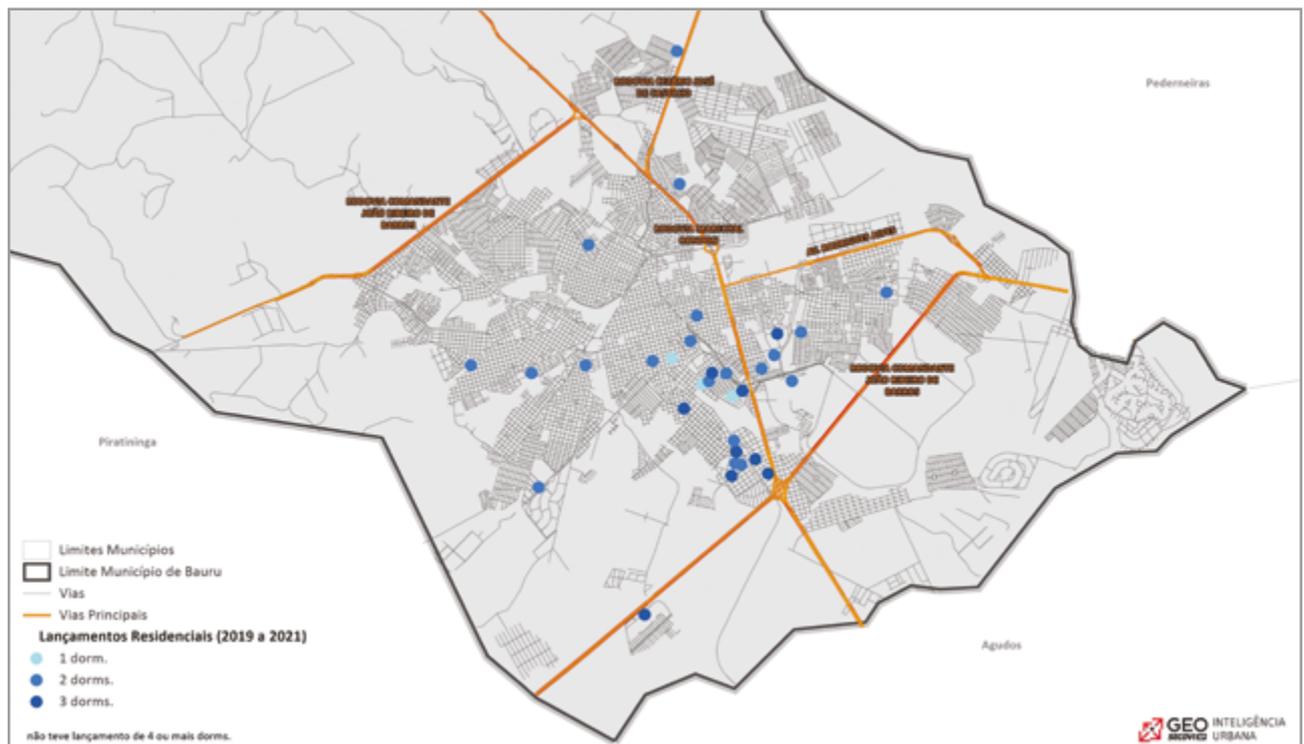
Baixada Santista – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

Bauru

Lançamentos residenciais por dormitórios na cidade de Bauru



Destaques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 476 unidades / R\$ 235,5 milhões

- 2 dormitórios: 59% (unidades)
- 3 dormitórios: 58% (valores);
- Tamanho entre 86m² e 130 m²: 34% (unidades) e 56% (valores);
- Preço entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil: 41% (unidades) e 47% (valores).

Vendas: 1.213 unidades / R\$ 393,8 milhões

- 2 dormitórios: 73% (unidades) e 54% (valores);
- Tamanho até 45m²: 43% (unidades)
- Tamanho entre 86 m² e 130 m²: 37% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 41% (unidades)
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 31% (valores).

Oferta: 1.200 unidades / R\$ 340,9 milhões

- 2 dormitórios: 81% (unidades) e 64% (valores);
- Tamanho até 45 m²: 48% (unidades) e 26% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 50% (unidades)
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 39% (valores).

Bauru – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

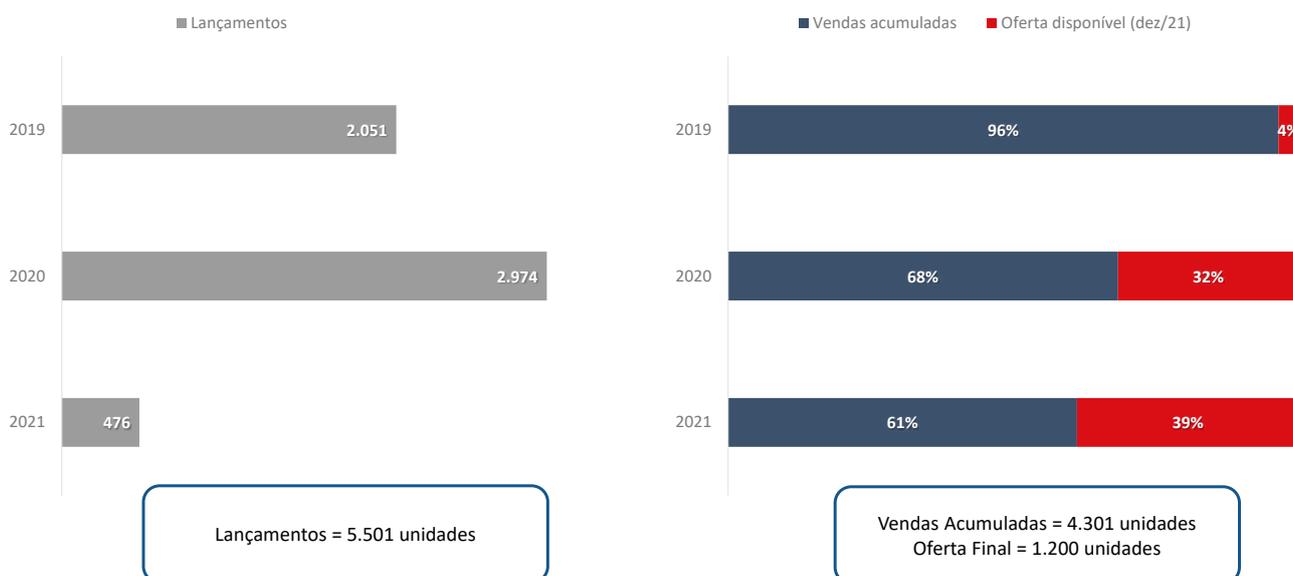
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	0	0%	0,0	0%	98	8%	22,5	6%	50	4%	12,6	4%
2 Dorm	282	59%	98,1	42%	885	73%	212,0	54%	973	81%	216,9	64%
3 Dorm	194	41%	137,4	58%	226	19%	154,8	39%	177	15%	111,4	33%
4 Dorm	0	0%	0,0	0%	4	0%	4,6	1%	0	0%	0,0	0%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m²	140	29%	20,6	9%	526	43%	87,5	22%	574	48%	89,7	26%
Entre 45 e 65 m²	60	13%	24,2	10%	384	32%	105,3	27%	328	27%	89,3	26%
Entre 66 e 85 m²	112	24%	57,3	24%	73	6%	27,8	7%	209	17%	89,6	26%
Entre 86 e 130 m²	161	34%	131,7	56%	199	16%	145,9	37%	88	7%	71,7	21%
Mais de 130 m²	3	1%	1,6	1%	31	3%	27,3	7%	1	0%	0,6	0%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	140	29%	20,6	9%	502	41%	81,9	21%	598	50%	94,9	28%
Entre \$230 e \$500 mil	63	13%	25,6	11%	450	37%	122,4	31%	435	36%	132,4	39%
Entre \$500 e \$750 mil	194	41%	110,9	47%	161	13%	95,8	24%	112	9%	62,2	18%
Entre \$750 e \$900 mil	0	0%	0,0	0%	28	2%	23,5	6%	14	1%	11,1	3%
Acima de \$900 mil	79	17%	78,4	33%	72	6%	70,2	18%	41	3%	40,1	12%
Vendidos em Produção	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
Total	476	100%	235,5	100%	1.213	100%	393,8	100%	1.200	100%	340,9	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A cidade de Bauru lançou 5.501 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, e comercializou 4.301 unidades no mesmo período. O estoque disponível é de 1.200 unidades. Da oferta atual, a maioria é composta por lançamentos de 2020, com registro de 68% de vendas do total lançado.

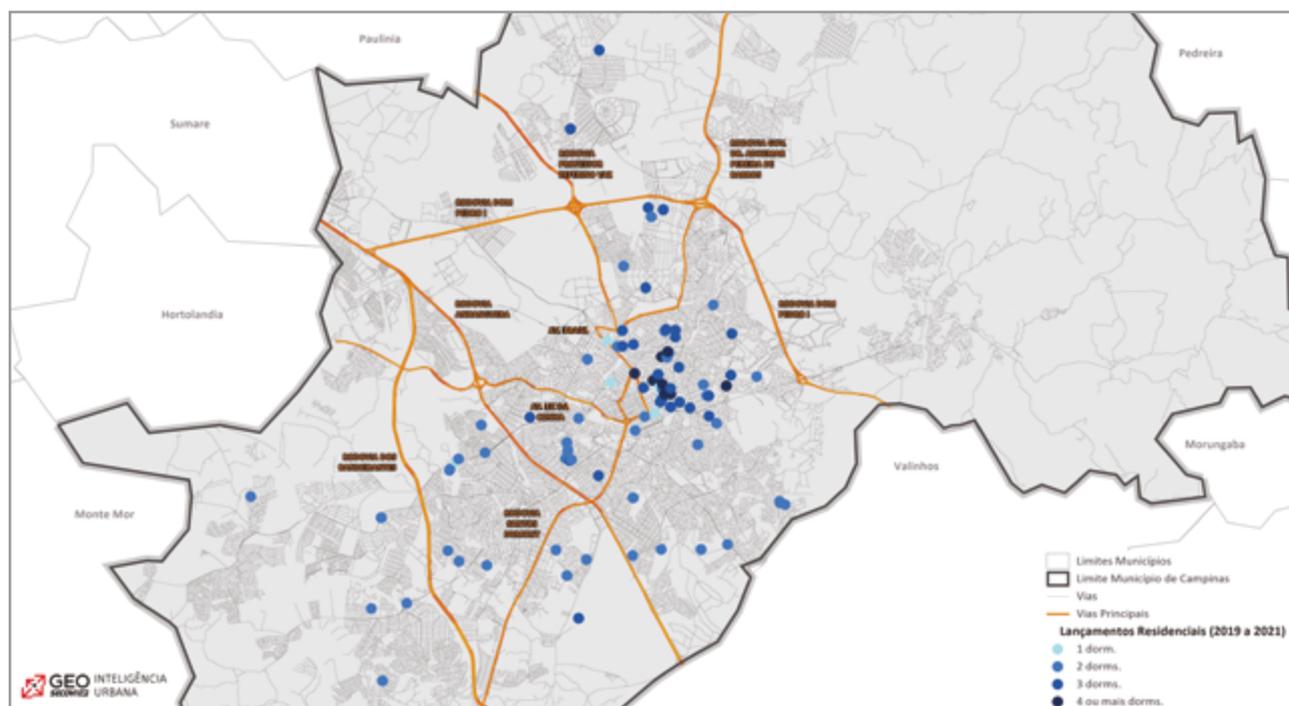
Bauru – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

Campinas

Lançamentos residenciais por dormitórios na cidade de Campinas



Destaques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 6.666 unidades / R\$ 2.276,3 milhões

- 2 dormitórios: 78% (unidades) e 49% (valores);
- Tamanho até 45 m²: 67% (unidades) e 39% (valores);
- Preço de até R\$ 230 mil: 73% (unidades) e 40% (valores).

Vendas: 5.739 unidades / R\$ 2.103,2 milhões

- 2 dormitórios: 75% (unidades) e 50% (valores);
- Tamanho até 45m²: 57% (unidades) e 32% (valores);
- Preço de até R\$ 230 mil: 61% (unidades) e 31% (valores).

Oferta: 4.440 unidades / R\$ 1.761,8 milhão

- 2 dormitórios: 73% (unidades) e 49% (valores);
- Tamanho até 45 m²: 50% (unidades) e 27% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 53% (unidades);
- Preço acima de R\$ 900 mil: 31% (valores).

Campinas – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

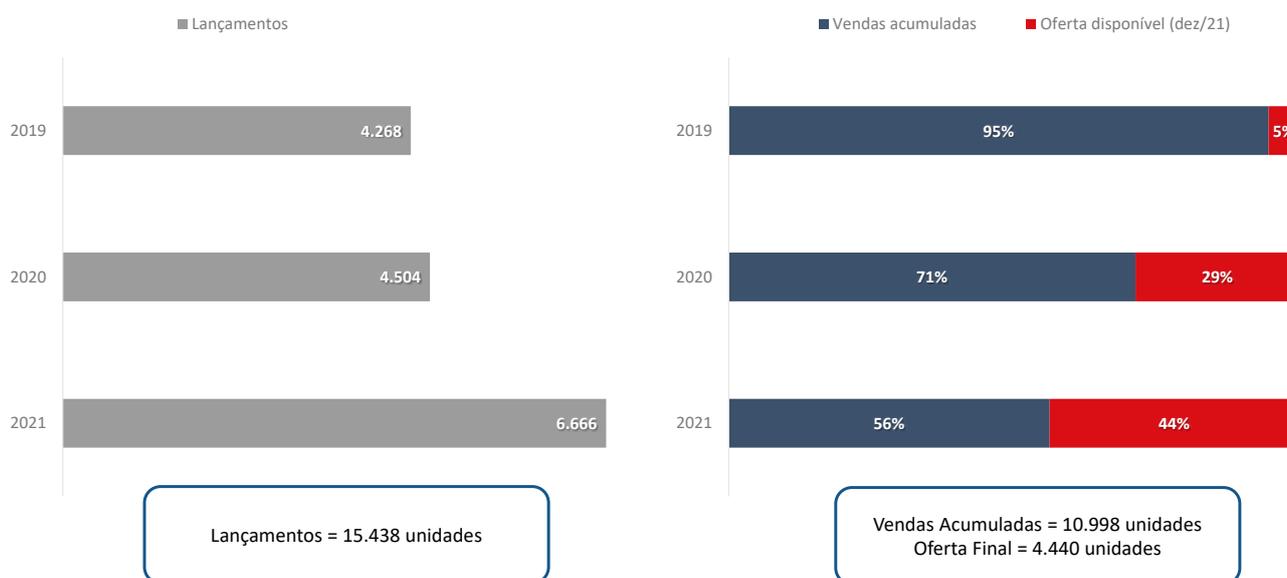
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	755	11%	234,0	10%	568	10%	183,9	9%	549	12%	157,5	9%
2 Dorm	5.199	78%	1.124,8	49%	4.333	75%	1.058,0	50%	3.235	73%	860,7	49%
3 Dorm	622	9%	699,0	31%	809	14%	773,3	37%	557	13%	526,4	30%
4 Dorm	90	1%	218,4	10%	29	1%	88,0	4%	99	2%	217,2	12%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m²	4.461	67%	895,3	39%	3.292	57%	683,2	32%	2.233	50%	476,3	27%
Entre 45 e 65 m²	1.307	20%	358,1	16%	1.104	19%	311,8	15%	1.243	28%	361,1	20%
Entre 66 e 85 m²	335	5%	161,9	7%	673	12%	291,2	14%	395	9%	191,9	11%
Entre 86 e 130 m²	306	5%	348,6	15%	488	8%	477,2	23%	402	9%	395,0	22%
Mais de 130 m²	257	4%	512,5	23%	182	3%	339,9	16%	167	4%	337,5	19%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	4.890	73%	910,7	40%	3.473	61%	661,0	31%	2.356	53%	461,4	26%
Entre \$230 e \$500 mil	726	11%	242,8	11%	1.211	21%	424,0	20%	1.282	29%	424,0	24%
Entre \$500 e \$750 mil	449	7%	277,0	12%	357	6%	227,2	11%	263	6%	162,1	9%
Entre \$750 e \$900 mil	9	0%	7,7	0%	169	3%	133,4	6%	199	4%	168,0	10%
Acima de \$900 mil	524	8%	838,1	37%	460	8%	657,5	31%	340	8%	546,4	31%
Vendidos em Produção	68	1%	0,0	0%	70	1%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
Total	6.666	100%	2.276,3	100%	5.739	100%	2.103,2	100%	4.440	100%	1.761,8	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A cidade de Campinas lançou 15.438 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, e comercializou 10.998 unidades no mesmo período. O estoque disponível é de 4.440 unidades. Da oferta atual, a maioria é composta por lançamentos de 2021, com registro de 56% de vendas do total lançado.

Campinas – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

Jundiaí

Lançamentos residenciais por dormitórios na cidade de Jundiaí



Destaques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 3.121 unidades / R\$ 1.133,9 milhão

- 2 dormitórios: 64% (unidades) e 56% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 62% (unidades)
- Tamanho entre 86 m² e 130 m²: 43% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 38% (unidades);
- Preço entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil: 44% (valores).

Vendas: 2.916 unidades / R\$ 984,8 milhões

- 2 dormitórios: 57% (unidades) e 46% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 57% (unidades) e 41% (valores);
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 58% (unidades) e 53% (valores).

Oferta: 2.197 unidades / R\$ 910,6 milhões

- 2 dormitórios: 66% (unidades) e 52% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65m²: 57% (unidades)
- Tamanho entre 86m² e 130m²: 41% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 37% (unidades);
- Preço entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil: 39% (valores).

Jundiaí – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

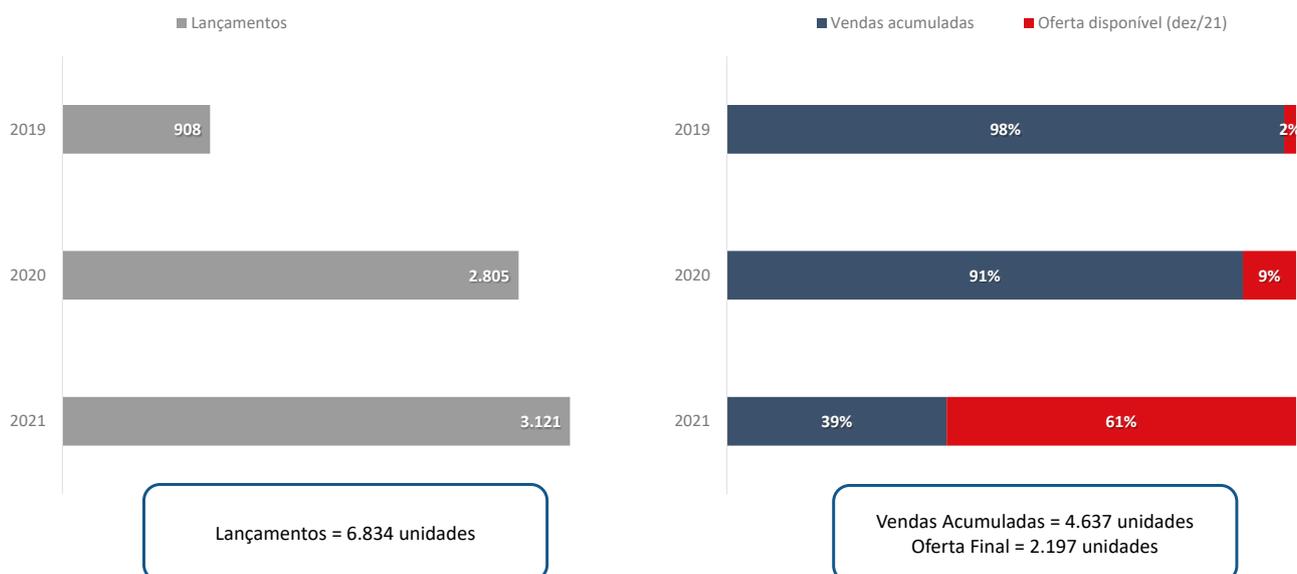
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	32	1%	9,5	1%	24	1%	7,2	1%	17	1%	5,0	1%
2 Dorm	2.003	64%	637,2	56%	1.675	57%	450,8	46%	1.450	66%	477,2	52%
3 Dorm	1.086	35%	487,2	43%	1.153	40%	443,4	45%	647	29%	313,1	34%
4 Dorm	0	0%	0,0	0%	64	2%	83,4	8%	83	4%	115,3	13%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m ²	0	0%	0,0	0%	68	2%	15,3	2%	2	0%	0,5	0%
Entre 45 e 65 m ²	1.935	62%	459,5	41%	1.651	57%	403,9	41%	1.263	57%	302,5	33%
Entre 66 e 85 m ²	428	14%	180,5	16%	835	29%	301,1	31%	297	14%	120,9	13%
Entre 86 e 130 m ²	754	24%	491,5	43%	297	10%	180,5	18%	549	25%	369,7	41%
Mais de 130 m ²	4	0%	2,4	0%	65	2%	84,0	9%	86	4%	117,1	13%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	1.195	38%	263,8	23%	820	28%	174,9	18%	807	37%	179,4	20%
Entre \$230 e \$500 mil	1.108	36%	344,8	30%	1.681	58%	517,8	53%	748	34%	240,6	26%
Entre \$500 e \$750 mil	786	25%	500,5	44%	344	12%	203,1	21%	530	24%	352,8	39%
Entre \$750 e \$900 mil	32	1%	24,8	2%	7	0%	5,6	1%	29	1%	22,5	2%
Acima de \$900 mil	0	0%	0,0	0%	64	2%	83,4	8%	83	4%	115,3	13%
Vendidos em Produção	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
Total	3.121	100%	1.133,9	100%	2.916	100%	984,8	100%	2.197	100%	910,6	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A cidade de Jundiaí lançou 6.834 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, e comercializou 4.637 unidades no mesmo período. O estoque disponível é de 2.197 unidades. Da oferta atual, a maioria é composta por lançamentos de 2021, com registro de 39% de vendas do total lançado.

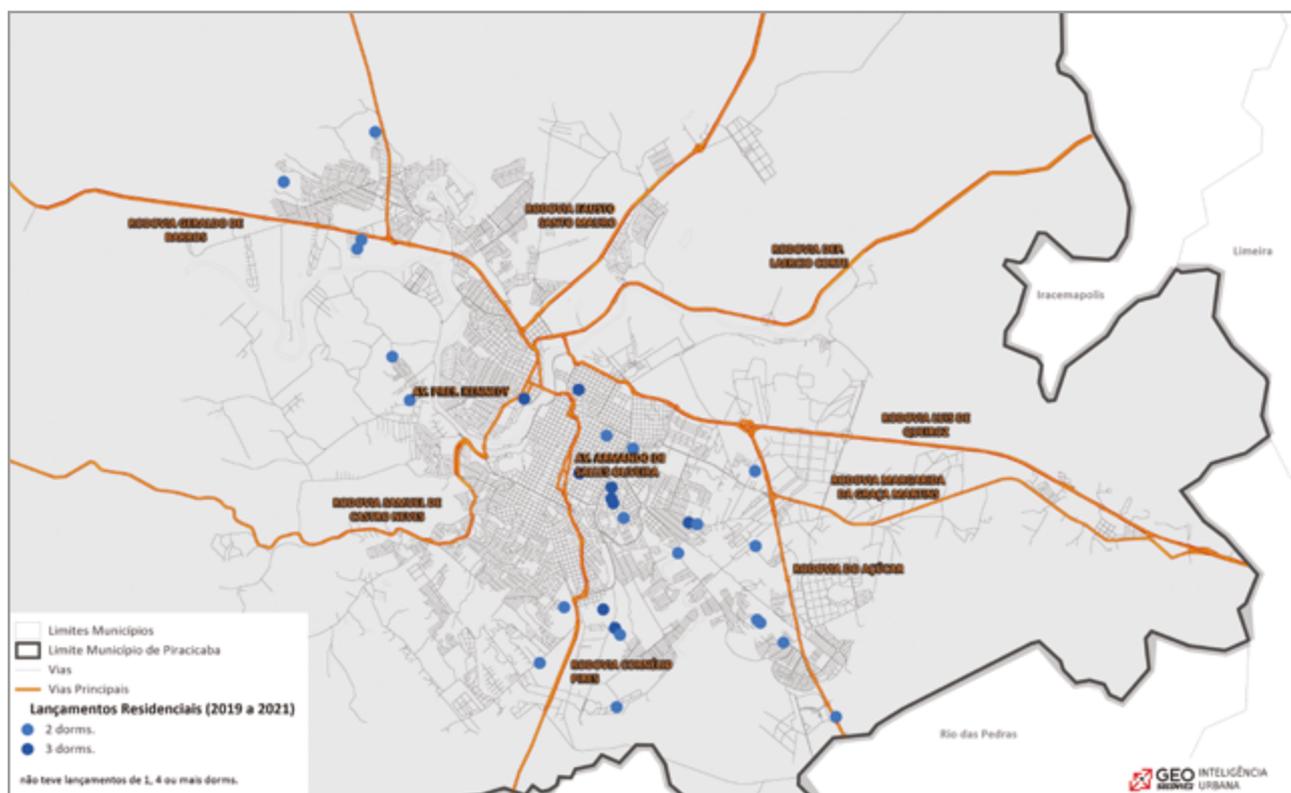
Jundiaí – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

Piracicaba

Lançamentos residenciais por dormitórios na cidade de Piracicaba



Destques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 2.811 unidades / R\$ 661,8 milhões

- 2 dormitórios: 91% (unidades) e 79% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 79% (unidades) e 61% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 78% (unidades) e 57% (valores).

Vendas: 1.923 unidades / R\$ 499,1 milhões

- 2 dormitórios: 85% (unidades) e 67% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 62% (unidades) e 44% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 75% (unidades) e 49% (valores).

Oferta: 1.868 unidades / R\$ 504,9 milhões

- 2 dormitórios (86% em unidades / 67% em valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65m²: 67% (unidades) e 48% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 76% (unidades) e 49% (valores).

Piracicaba – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

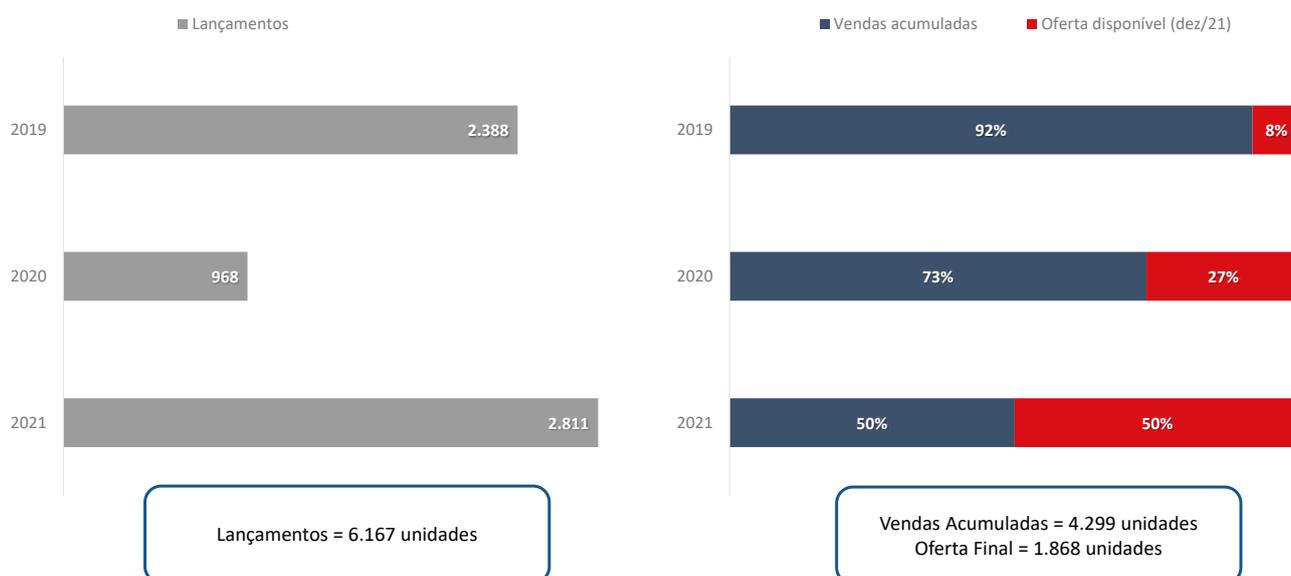
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
2 Dorm	2.552	91%	523,6	79%	1.639	85%	332,4	67%	1.611	86%	336,9	67%
3 Dorm	259	9%	138,2	21%	284	15%	166,6	33%	257	14%	168,1	33%
4 Dorm	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m ²	0	0%	0,0	0%	219	11%	33,1	7%	237	13%	36,6	7%
Entre 45 e 65 m ²	2.227	79%	402,4	61%	1.193	62%	219,1	44%	1.252	67%	240,8	48%
Entre 66 e 85 m ²	272	10%	79,4	12%	255	13%	75,8	15%	110	6%	44,9	9%
Entre 86 e 130 m ²	273	10%	164,4	25%	177	9%	111,0	22%	214	11%	129,9	26%
Mais de 130 m ²	39	1%	15,6	2%	79	4%	60,0	12%	55	3%	52,7	10%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	2.201	78%	374,0	57%	1.445	75%	244,0	49%	1.428	76%	245,7	49%
Entre \$230 e \$500 mil	340	12%	112,1	17%	251	13%	90,1	18%	186	10%	76,6	15%
Entre \$500 e \$750 mil	198	7%	113,1	17%	141	7%	87,6	18%	174	9%	104,6	21%
Entre \$750 e \$900 mil	68	2%	58,1	9%	32	2%	27,4	5%	36	2%	30,8	6%
Acima de \$900 mil	0	0%	0,0	0%	48	2%	50,0	10%	43	2%	47,2	9%
Vendidos em Produção	4	0%	4,3	1%	6	0%	0,0	0%	1	0%	0,0	0%
Total	2.811	100%	661,8	100%	1.923	100%	499,1	100%	1.868	100%	504,9	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A cidade de Piracicaba lançou 6.167 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, e foram comercializadas 4.299 unidades no mesmo período. O estoque disponível é de 1.868 unidades. Da oferta atual, a maioria do estoque é composta por lançamentos de 2021, com registro de 50% de vendas do total lançado.

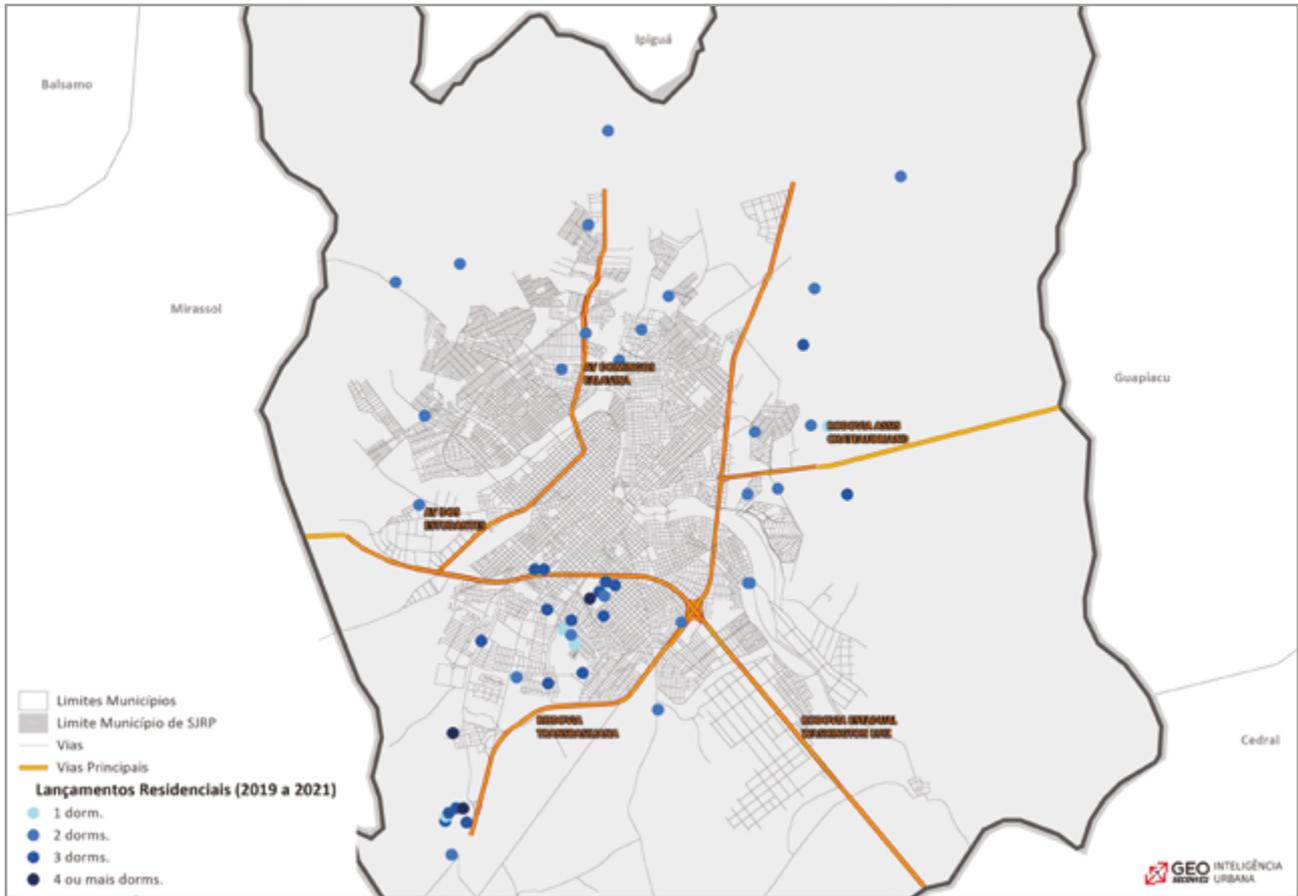
Piracicaba – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

São José do Rio Preto

Lançamentos residenciais por dormitórios na cidade de São José do Rio Preto



Destaques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 5.406 unidades / R\$ 1.475,8 milhão	
•	2 dormitórios (76% em unidades / 57% em valores);
•	Tamanho até 45 m ² : 40% (unidades)
•	Tamanho entre 45 m ² e 65 m ² : 30% (valores);
•	Preço até R\$ 230 mil: 65% (unidades) e 42% (valores).

Vendas: 3.489 unidades / R\$ 972,2 milhões	
•	2 dormitórios: 76% (unidades) e 56% (valores);
•	Tamanho até 45 m ² : 54% (unidades) e 33% (valores);
•	Preço até R\$ 230 mil: 62% (unidades) e 36% (valores).

Oferta: 4.421 unidades / R\$ 1.206,1 milhão	
•	2 dormitórios (83% em unidades / 63% em valores);
•	Tamanho entre 45 m ² e 65 m ² : 44% (unidades) e 35% (valores);
•	Preço até R\$ 230 mil: 74% (unidades) e 49% (valores).

São José do Rio Preto – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

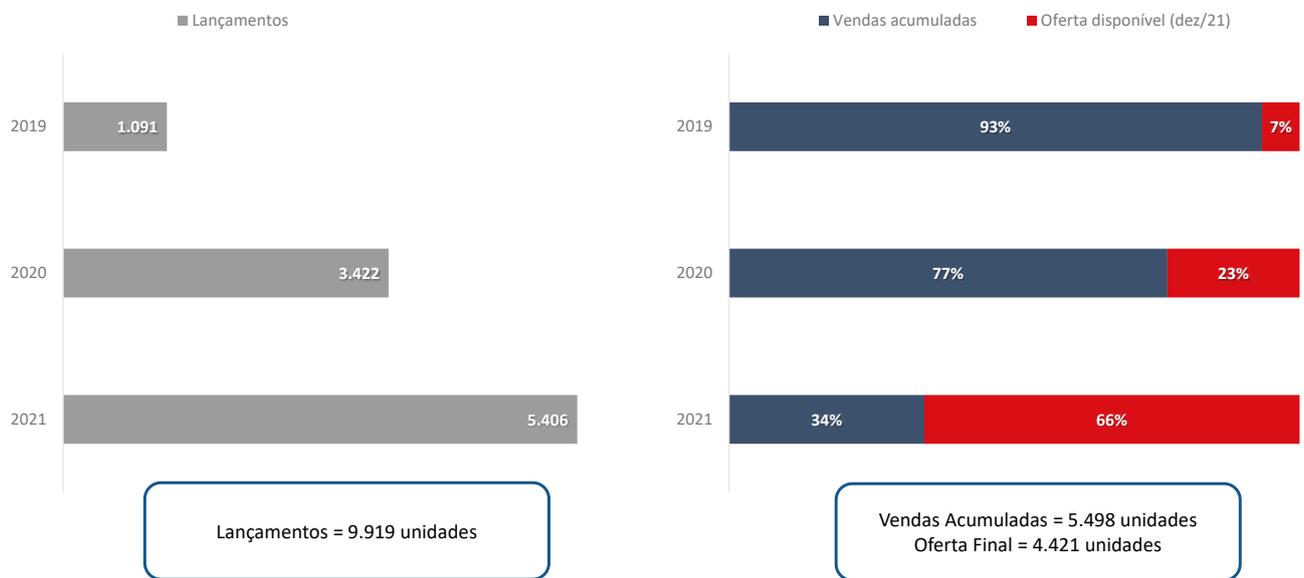
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	360	7%	111,1	8%	271	8%	93,5	10%	135	3%	38,1	3%
2 Dorm	4.090	76%	845,6	57%	2.641	76%	546,1	56%	3.649	83%	757,1	63%
3 Dorm	916	17%	474,2	32%	521	15%	265,7	27%	598	14%	360,4	30%
4 Dorm	40	1%	44,8	3%	56	2%	66,9	7%	39	1%	50,6	4%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m ²	2.136	40%	376,0	25%	1.867	54%	325,3	33%	1.641	37%	258,0	21%
Entre 45 e 65 m ²	2.035	38%	442,5	30%	828	24%	200,2	21%	1.957	44%	427,6	35%
Entre 66 e 85 m ²	537	10%	238,6	16%	354	10%	159,3	16%	346	8%	167,5	14%
Entre 86 e 130 m ²	654	12%	367,4	25%	365	10%	199,8	21%	401	9%	255,4	21%
Mais de 130 m ²	44	1%	51,3	3%	75	2%	87,5	9%	76	2%	97,7	8%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	3.510	65%	618,3	42%	2.158	62%	354,5	36%	3.273	74%	588,1	49%
Entre \$230 e \$500 mil	1.394	26%	488,1	33%	980	28%	344,3	35%	645	15%	224,9	19%
Entre \$500 e \$750 mil	348	6%	232,0	16%	210	6%	129,5	13%	327	7%	215,7	18%
Entre \$750 e \$900 mil	110	2%	86,1	6%	69	2%	59,2	6%	97	2%	76,9	6%
Acima de \$900 mil	44	1%	51,3	3%	72	2%	84,7	9%	79	2%	100,5	8%
Vendidos em Produção	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
Total	5.406	100%	1.475,8	100%	3.489	100%	972,2	100%	4.421	100%	1.206,1	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A cidade de São José do Rio Preto lançou 9.919 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, e foram comercializadas 5.498 unidades no mesmo período. O estoque disponível é de 4.421 unidades. Da oferta atual, a maioria do estoque é composta por lançamentos de 2021, com registro de 34% do total lançado.

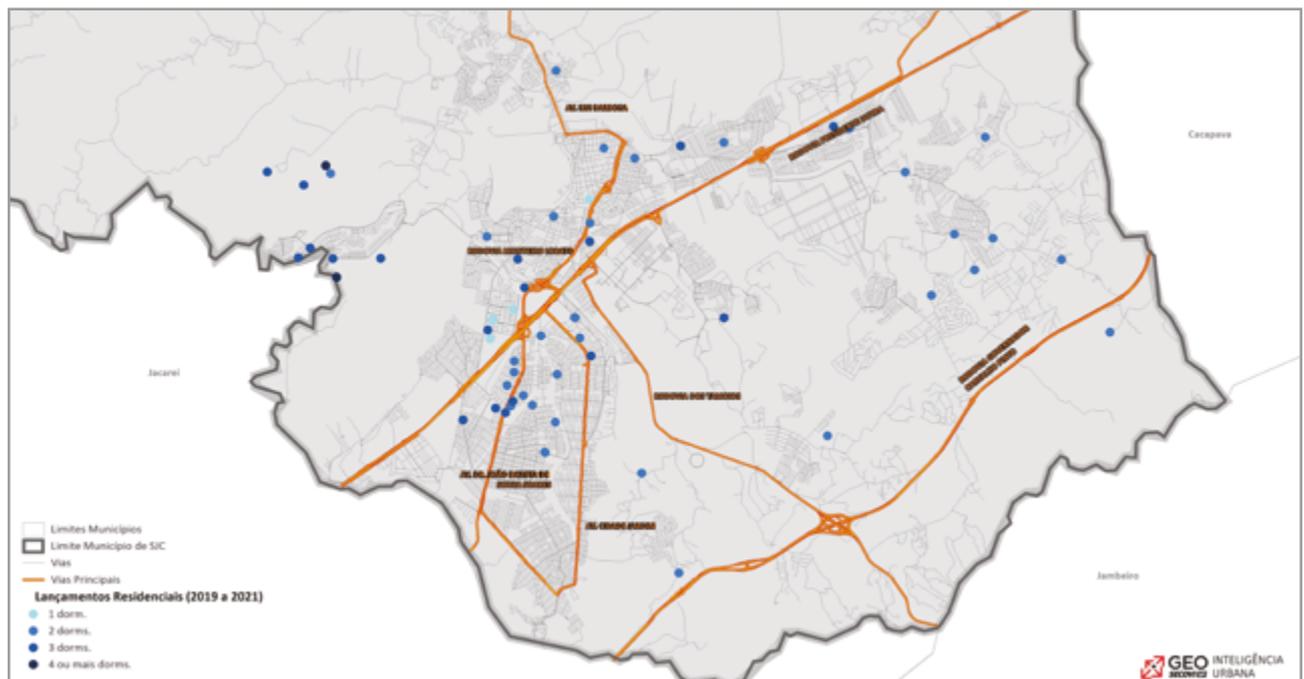
São José do Rio Preto – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

São José dos Campos

Lançamentos residenciais por dormitórios na cidade de São José dos Campos



Destaques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 2.698 unidades / R\$ 1.107,4 milhão

- 2 dormitórios: 52% (unidades)
- 3 dormitórios: 49% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 44% (unidades) e 32% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 58% (unidades) e 50% (valores).

Vendas: 2.156 unidades / R\$ 810,8 milhões

- 2 dormitórios: 58% (unidades)
- 3 dormitórios: 51% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 42% (unidades) e 32% (valores);
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 59% (unidades) e 51% (valores).

Oferta: 1.956 unidades / R\$ 710,3 milhões

- 2 dormitórios: 56% (unidades) e 47% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 55% (unidades) e 45% (valores);
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 56% (unidades) e 55% (valores).

São José dos Campos – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

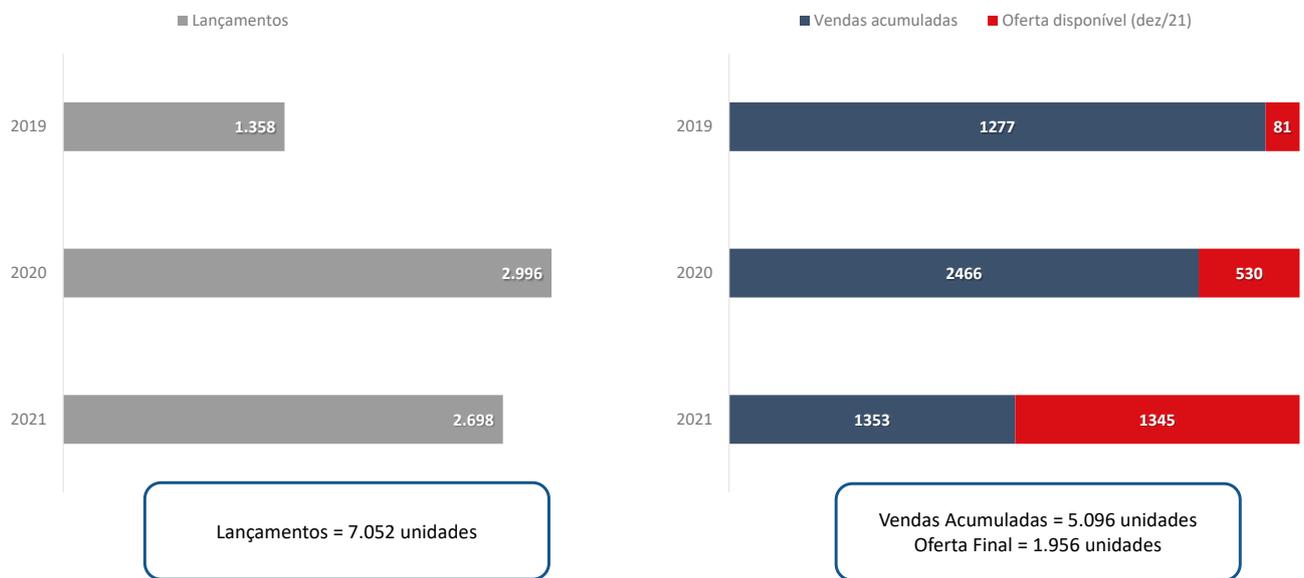
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	287	11%	89,5	8%	190	9%	62,5	8%	138	7%	39,5	6%
2 Dorm	1.404	52%	428,3	39%	1.254	58%	325,5	40%	1.101	56%	335,9	47%
3 Dorm	973	36%	544,3	49%	703	33%	413,3	51%	692	35%	299,0	42%
4 Dorm	34	1%	45,4	4%	9	0%	9,4	1%	25	1%	35,9	5%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m ²	342	13%	77,9	7%	399	19%	75,0	9%	248	13%	56,8	8%
Entre 45 e 65 m ²	1.184	44%	355,1	32%	912	42%	256,7	32%	1.076	55%	317,6	45%
Entre 66 e 85 m ²	637	24%	285,3	26%	419	19%	167,3	21%	470	24%	211,3	30%
Entre 86 e 130 m ²	394	15%	239,8	22%	316	15%	204,3	25%	129	7%	80,9	11%
Mais de 130 m ²	141	5%	149,3	13%	110	5%	107,4	13%	33	2%	43,7	6%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	504	19%	96,1	9%	538	25%	98,5	12%	535	27%	108,3	15%
Entre \$230 e \$500 mil	1.577	58%	554,2	50%	1.265	59%	416,8	51%	1.102	56%	389,8	55%
Entre \$500 e \$750 mil	382	14%	217,1	20%	139	6%	79,4	10%	272	14%	154,8	22%
Entre \$750 e \$900 mil	36	1%	31,7	3%	26	1%	22,7	3%	10	1%	8,9	1%
Acima de \$900 mil	199	7%	208,3	19%	188	9%	193,2	24%	37	2%	48,5	7%
Vendidos em Produção	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
Total	2.698	100%	1.107,4	100%	2.156	100%	810,8	100%	1.956	100%	710,3	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A cidade de São José dos Campos lançou 7.052 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, e foram comercializadas 5.096 unidades no mesmo período. O estoque disponível é de 1.956 unidades. Da oferta atual, a maioria do estoque é composta por lançamentos de 2021, com registro de 50% do total lançado.

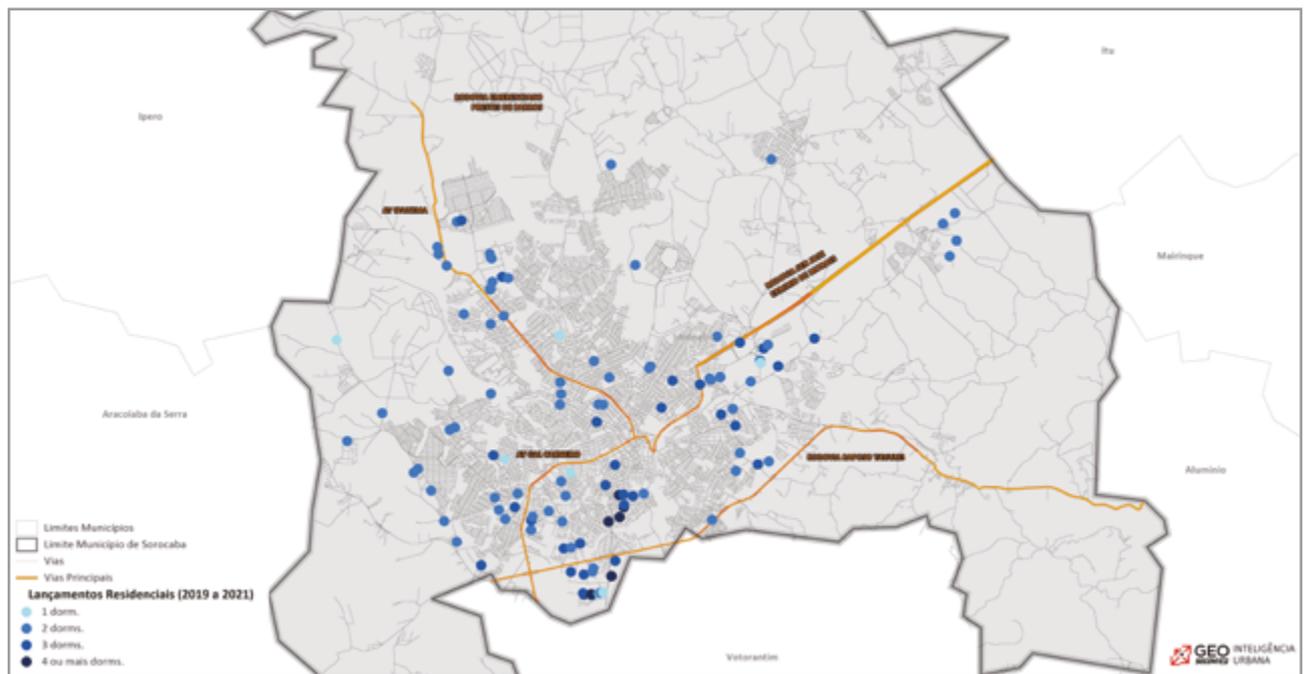
São José dos Campos – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

Sorocaba

Lançamentos residenciais por dormitórios na cidade de Sorocaba



Destaques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 6.887 unidades / R\$ 2.338,2 milhões

- 2 dormitórios: 72% (unidades) e 49% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 44% (unidades) e 32% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 49% (unidades)
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 34% (valores).

Vendas: 6.887 unidades / R\$ 2.351,8 milhões

- 2 dormitórios: 67% (unidades) e 45% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 41% (unidades) e 28% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 46% (unidades)
- Preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil: 34% (valores).

Oferta: 4.131 unidades / R\$ 1.175,0 milhão

- 2 dormitórios: 82% (unidades) e 59% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65m²: 50% (unidades) e 38% (valores);
- Preço até R\$ 230 mil: 66% (unidades) e 39% (valores).

Sorocaba – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	586	9%	201,0	9%	680	10%	217,9	9%	133	3%	42,4	4%
2 Dorm	4.935	72%	1.150,9	49%	4.611	67%	1.053,6	45%	3.382	82%	696,7	59%
3 Dorm	1.220	18%	801,3	34%	1.468	21%	879,4	37%	510	12%	296,9	25%
4 Dorm	146	2%	184,9	8%	128	2%	200,9	9%	106	3%	139,0	12%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m ²	1.885	27%	320,3	14%	1.821	26%	298,8	13%	1.315	32%	226,6	19%
Entre 45 e 65 m ²	3.041	44%	741,1	32%	2.794	41%	668,5	28%	2.057	50%	442,6	38%
Entre 66 e 85 m ²	1.006	15%	434,6	19%	1.047	15%	393,6	17%	409	10%	181,9	15%
Entre 86 e 130 m ²	655	10%	486,3	21%	960	14%	630,9	27%	191	5%	126,7	11%
Mais de 130 m ²	300	4%	355,7	15%	265	4%	359,9	15%	159	4%	197,3	17%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$230 mil	3.341	49%	553,6	24%	3.198	46%	517,9	22%	2.725	66%	460,0	39%
Entre \$230 e \$500 mil	2.343	34%	796,4	34%	2.318	34%	788,1	34%	952	23%	331,4	28%
Entre \$500 e \$750 mil	516	7%	312,4	13%	534	8%	335,5	14%	219	5%	126,1	11%
Entre \$750 e \$900 mil	301	4%	234,3	10%	308	4%	241,8	10%	74	2%	57,5	5%
Acima de \$900 mil	382	6%	441,5	19%	371	5%	468,3	20%	161	4%	200,0	17%
Vendidos em Produção	4	0%	0,0	0%	158	2%	0,2	0%	0	0%	0,0	0%
Total	6.887	100%	2.338,2	100%	6.887	100%	2.351,8	100%	4.131	100%	1.175,0	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

Destaques de lançamentos, vendas e oferta, e das maiores participações em unidades e valores no ano de 2021.

Lançamentos: 2.741 unidades / R\$ 1.157,6 milhão

- 2 dormitórios: 80% (unidades) e 57% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 42% (unidades) e 31% (valores);
- Preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil: 59% (unidades) e 41% (valores).

Vendas: 2.466 unidades / R\$ 1.114,7 milhão

- 2 dormitórios: 77% (unidades) e 54% (valores);
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 36% (unidades) e 27% (valores);
- Preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil: 58% (unidades) e 40% (valores).

Oferta: 1.199 unidades / R\$ 494,4 milhões

- 2 dormitórios: 84% (unidades) e 59% (em valores);
- Tamanho até 45 m²: 44% (em unidades)
- Tamanho entre 45 m² e 65 m²: 32% (em valores);
- Preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil: 79% (em unidades) e 57% (em valores).

Grande ABC – Lançamentos, Vendas e Oferta – Em unidades e Valores (R\$ milhões) - 2021

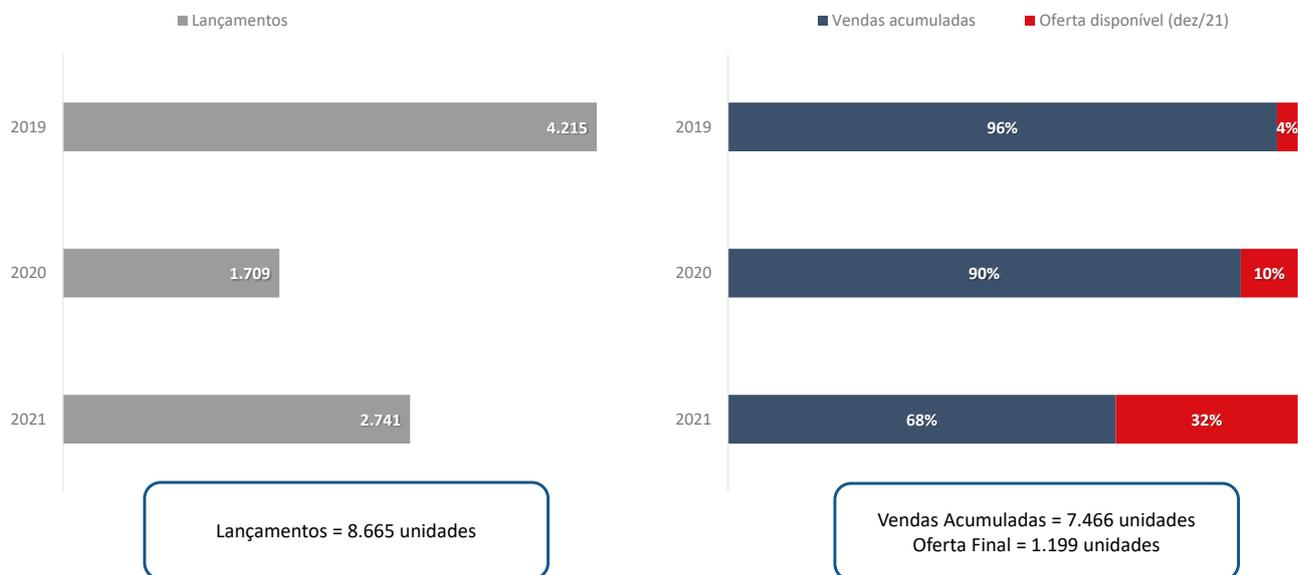
Dormitórios, Faixa de Área Útil (m²) e Faixa de Preço (R\$)

Dormitórios	Lançamentos				Vendas				Oferta			
	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)	Unidades	Part. (%)	Valores (R\$ MM)	Part. (%)
1 Dorm	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,4	0%	4	0%	0,9	0%
2 Dorm	2.193	80%	657,2	57%	1.902	77%	599,9	54%	1.003	84%	292,5	59%
3 Dorm	548	20%	500,4	43%	538	22%	474,4	43%	145	12%	128,7	26%
4 Dorm	0	0%	0,0	0%	26	1%	40,0	4%	47	4%	72,3	15%
Faixa de área útil (m²)												
Até 45 m ²	882	32%	198,3	17%	851	35%	203,9	18%	529	44%	132,6	27%
Entre 45 e 65 m ²	1.152	42%	356,1	31%	900	36%	297,3	27%	467	39%	155,9	32%
Entre 66 e 85 m ²	231	8%	138,5	12%	255	10%	153,5	14%	63	5%	37,0	7%
Entre 86 e 130 m ²	368	13%	341,4	29%	334	14%	306,5	27%	103	9%	108,2	22%
Mais de 130 m ²	108	4%	123,4	11%	126	5%	153,5	14%	37	3%	60,7	12%
Faixa de Preço (R\$)												
Até \$240 mil	507	18%	120,7	10%	398	16%	90,4	8%	78	7%	17,7	4%
Entre \$240 e \$500 mil	1.614	59%	476,4	41%	1.439	58%	451,3	40%	945	79%	283,8	57%
Entre \$500 e \$750 mil	144	5%	95,6	8%	179	7%	119,2	11%	22	2%	12,8	3%
Entre \$750 e \$900 mil	108	4%	84,6	7%	102	4%	82,2	7%	16	1%	12,9	3%
Acima de \$900 mil	368	13%	380,1	33%	348	14%	371,6	33%	138	12%	167,2	34%
Vendidos em Produção	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0	0%	0,0	0%
Total	2.741	100%	1.157,6	100%	2.466	100%	1.114,7	100%	1.199	100%	494,4	100%

Fonte: Secovi-SP e Brain

A região do Grande ABC lançou 8.665 imóveis residenciais de janeiro de 2019 a dezembro de 2021, e foram comercializadas 7.466 unidades no mesmo período. O estoque disponível de 1.199 unidades. Da oferta atual, a maioria do estoque é composta por lançamentos de 2021, com registro de 68% do total lançado.

Grande ABC – Lançamentos, Vendas e Oferta Acumulado em 36 meses



Fonte: Secovi-SP e Brain

DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL



MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

O mercado imobiliário nacional é acompanhado trimestralmente pela CII/CBIC (Comissão da Indústria Imobiliária da Câmara Brasileira da Indústria da Construção), por meio do Indicador Nacional, que uniformiza e consolida as pesquisas sobre o mercado de imóveis residenciais novos realizadas em 176 cidades do País.

O Indicador Nacional, desenvolvido pela consultoria Brain Inteligência Estratégica, reúne informações de lançamentos, vendas, oferta, entre outras.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

Os dados mais recentes do Indicador Nacional referem-se ao quarto trimestre de 2021, e apontam o lançamento de 85,0 mil unidades residenciais, resultado 24% superior ao registrado no terceiro trimestre e 1,9% acima das 83,4 mil unidades lançadas no quarto trimestre de 2020.

Comparando os quartos trimestres de 2021 e de 2020, apenas as regiões Norte e Nordeste apresentaram redução na quantidade lançada. A região Sudeste concentrou 67% dos lançamentos no quarto trimestre de 2021.

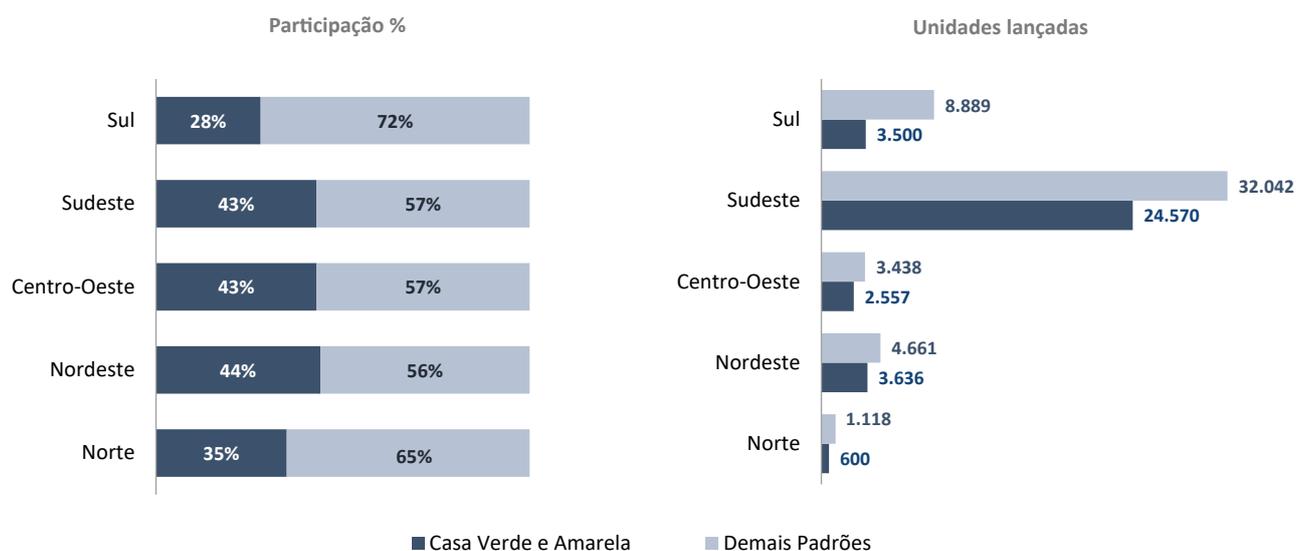
Unidades residenciais lançadas

Unidades residenciais lançadas por região							
Região pesquisada	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T2021	Variação(%) 3T21-4T21	Variação(%) 4T20-4T21
Norte	2.227	824	2.310	1.451	1.718	18,4%	-22,9%
Nordeste	10.233	8.506	10.237	10.603	8.297	-21,7%	-18,9%
Centro-Oeste	4.014	3.994	4.747	5.450	5.995	10,0%	49,4%
Sudeste	55.268	23.369	38.217	41.464	56.612	36,5%	2,4%
Sul	11.655	10.107	9.825	9.563	12.389	29,6%	6,3%
Total	83.397	46.800	65.336	68.531	85.011	24,0%	1,9%

Fonte: CII/CBIC

Das unidades lançadas no último trimestre de 2021 nessas regiões, 41% estavam enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela (34,9 mil unidades). A maior participação, em termos percentuais, foi na região Nordeste, com 44% dos lançamentos. A menor participação em termos de lançamentos foi da região Sul (28%).

Programa Casa Verde e Amarela (CVA) – Participação no total lançado no 4T21



Fonte: CII/CBIC

UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS POR REGIÃO

As regiões pesquisadas comercializaram 65,2 mil unidades residenciais novas no quarto trimestre de 2021. O volume foi 3,6% superior ao trimestre anterior (63,0 mil unidades) e 9,7% inferior ao registrado no quarto trimestre de 2020, quando as vendas totalizaram 72,3 mil unidades.

Comparando o quarto trimestre de 2021 com igual período de 2020, todas as regiões apresentaram redução nas vendas, sendo a maior redução percentual registrada na região Norte (-36,7%).

Unidades residenciais comercializadas

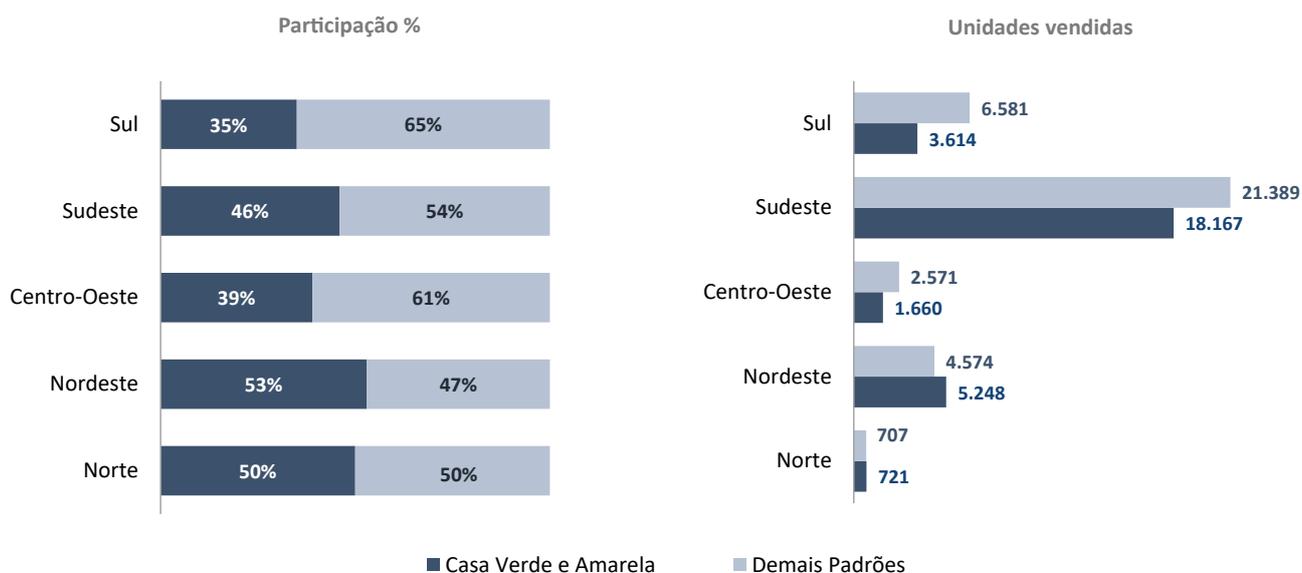
Unidades residenciais comercializadas por região							
Região pesquisada	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T2021	Variação(%) 3T21-4T21	Variação(%) 4T20-4T21
Norte	2.256	1.340	1.818	1.851	1.428	-22,9%	-36,7%
Nordeste	12.462	12.826	12.271	11.495	9.822	-14,6%	-21,2%
Centro-Oeste	4.486	4.311	4.692	4.259	4.231	-0,7%	-5,7%
Sudeste	40.094	33.583	37.039	34.240	39.556	15,5%	-1,3%
Sul	12.982	14.297	11.082	11.106	10.195	-8,2%	-21,5%
Total	72.279	66.357	66.902	62.951	65.232	3,6%	-9,7%

Fonte: CII/CBIC

No quarto trimestre de 2021, as unidades enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela (CVA) foram responsáveis por 45% do total comercializado nas regiões pesquisadas.

A maior participação percentual de imóveis do PCVA foi registrada na região Nordeste, com 53% das vendas. A menor foi verificada na região Sul (35%).

Programa Casa Verde e Amarela (CVA) – Participação no total comercializado no 4T21



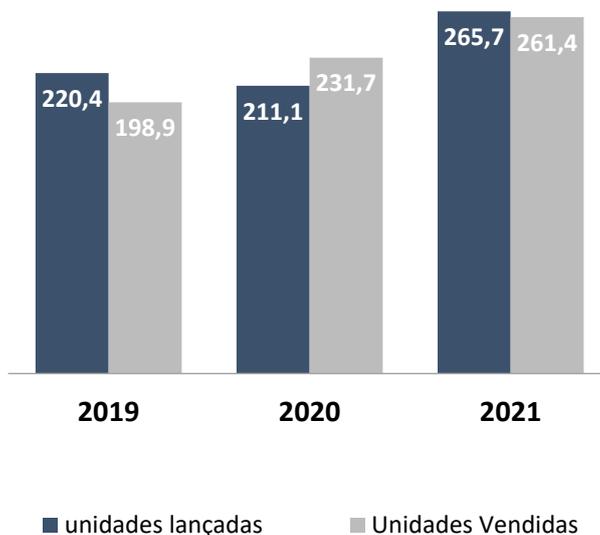
Fonte: CII/CBIC

COMPARATIVO ENTRE LANÇAMENTOS E VENDAS

Em 2021, as cidades pesquisadas lançaram 265,7 mil unidades residenciais, aumento de 26% em relação às 211,1 mil unidades lançadas em 2020.

As vendas de imóveis novos cresceram 13% em 2021. No ano, foram comercializadas 261,4 mil unidades residenciais, frente às 231,7 mil unidades vendidas em 2020.

Unidades residenciais lançadas e vendidas – Em mil unidades



Fonte: CII/CBIC

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR REGIÃO

As cidades do Brasil que realizam pesquisa encerraram o quarto trimestre de 2021 com 232,6 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda, resultado 3,8% superior ao contabilizado no quarto trimestre de 2020 (224,1 mil unidades).

Apenas as regiões Nordeste e Sul apresentaram redução na oferta final: queda de -18,6% e 10,0%, respectivamente.

Oferta final disponível

Oferta final disponível – Imóveis residenciais novos por região							
Região pesquisada	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T2021	Variação(%) 3T21-4T21	Variação(%) 4T20-4T21
Norte	6.991	6.468	6.966	6.560	6.989	6,5%	0,0%
Nordeste	47.885	42.723	40.731	40.337	38.960	-3,4%	-18,6%
Centro-Oeste	14.848	14.763	14.914	16.644	18.593	11,7%	25,2%
Sudeste	106.413	97.807	98.976	106.602	124.887	17,2%	17,4%
Sul	47.925	43.684	42.163	40.496	43.137	6,5%	-10,0%
Total	224.062	205.445	203.750	210.639	232.566	10,4%	3,8%

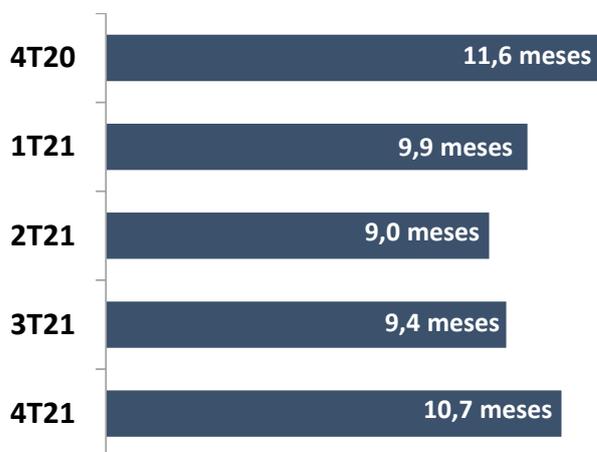
Fonte: CII/CBIC

Para dimensionar a quantidade de imóveis ofertados, compara-se a média anual de vendas com a oferta disponível.

No quarto trimestre de 2021, estavam disponíveis para venda 232,6 mil imóveis novos. Considerando a média mensal de vendas de 21,8 mil unidades em 2021, seriam necessários 10,7 meses para zerar a oferta total. Este prazo é considerado confortável, uma vez que um empreendimento imobiliário tem longo prazo de desenvolvimento, comercialização e execução. Estima-se em 36 meses o tempo médio entre a data do lançamento e a entrega das chaves.

Quantidade de meses para zerar a oferta

Pela média de vendas dos últimos 12 meses



Fonte: CII/CBIC

GRAPROHAB



GRAPROHAB

O Graprohhab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) foi instituído pelo Decreto Estadual nº 33.499/1991, e reestruturado pelo Decreto Estadual nº 52.053/2007, visando centralizar, organizar e dar rapidez aos procedimentos administrativos de licenciamento de projetos habitacionais no Estado de São Paulo.

O grupo é formado por um colegiado com representantes da Secretaria de Estado da Habitação; Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo); Sabesp (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo); e DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica). A Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A) fez parte do colegiado até o final de 2019, quando foi extinta por meio da Lei nº 17.056/2019.

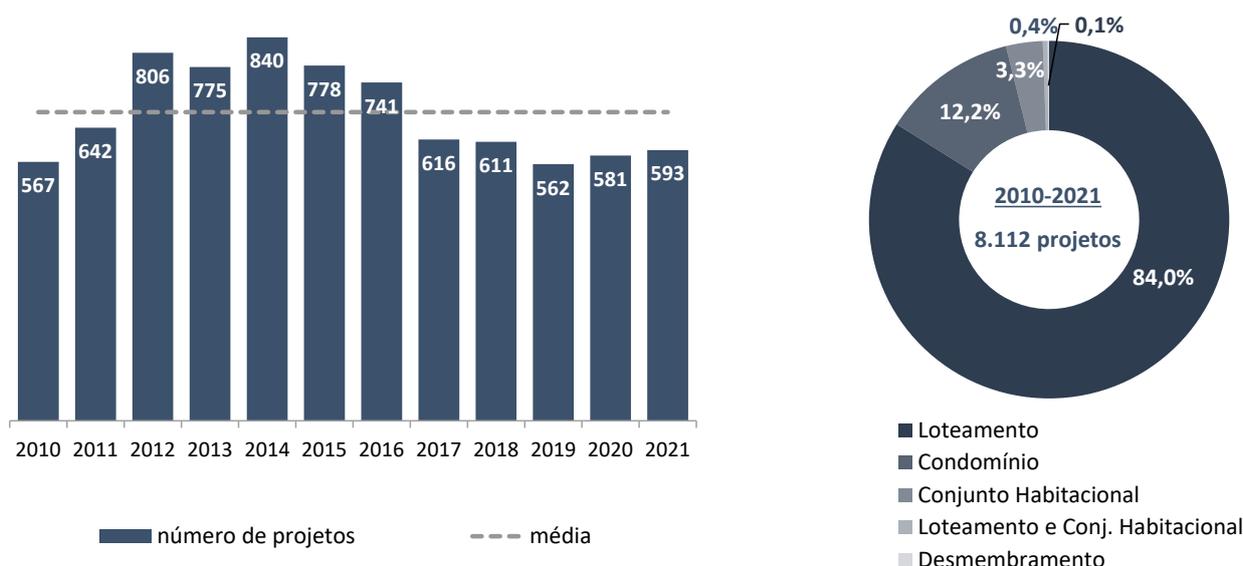
O Secovi-SP participa das reuniões do colegiado, acompanha e tabula, mensalmente, os projetos que são protocolados, analisados e aprovados pelo Graprohhab.

PROJETOS PROTOCOLADOS

Em 2021, entraram para análise no Graprohhab 593 projetos, 2% acima do total protocolado no ano anterior (581 novos projetos). De 2010 a 2021, deram entrada para análise no colegiado 8.112 projetos, uma média de 676 projetos por ano.

Os projetos de loteamentos corresponderam a 84% dos protocolos emitidos pelo Graprohhab nos últimos 12 anos (um total de 6.811 novos projetos), enquanto os de condomínios totalizaram 988 projetos (12,2%). Os conjuntos habitacionais e os desmembramentos representaram apenas 3,9% dos novos projetos (313).

Projetos protocolados no GRAPROHAB – Total



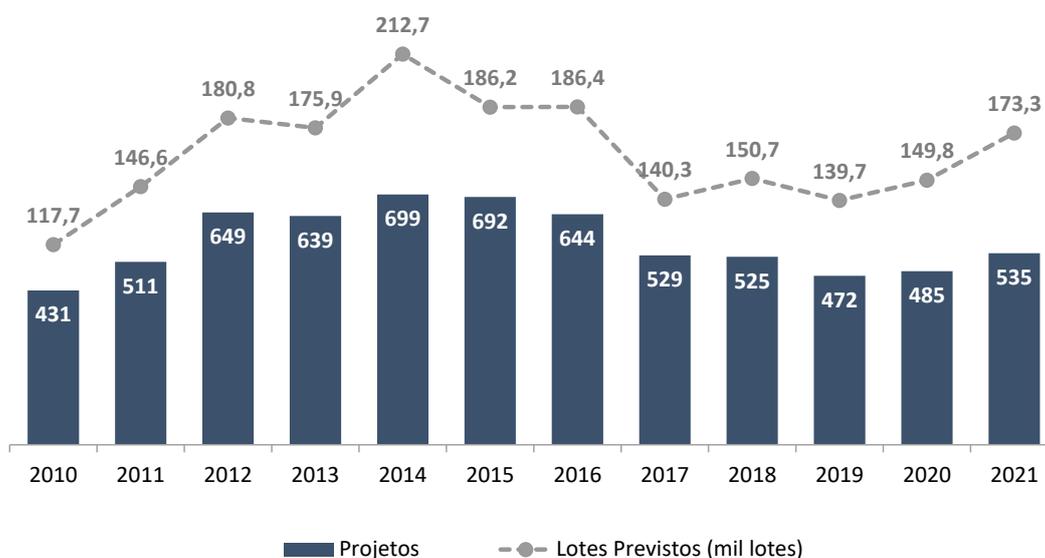
Fonte: Graprohhab

PROJETOS DE LOTEAMENTOS PROTOCOLADOS

No período de 2010 a 2021, os 6.811 projetos de loteamentos protocolados no Graprohhab somaram aproximadamente 2,0 milhões de novos lotes previstos no Estado de São Paulo. Em média, foram 568 projetos e 163,3 mil lotes protocolados por ano.

Os 535 projetos de loteamentos que deram entrada no colegiado em 2021 superaram em 10% o total registrado em 2020 (485 projetos). Em número de lotes previstos, o aumento foi de 16%.

Projetos de loteamentos protocolados no GRAPROHAB



Fonte: Graprohhab

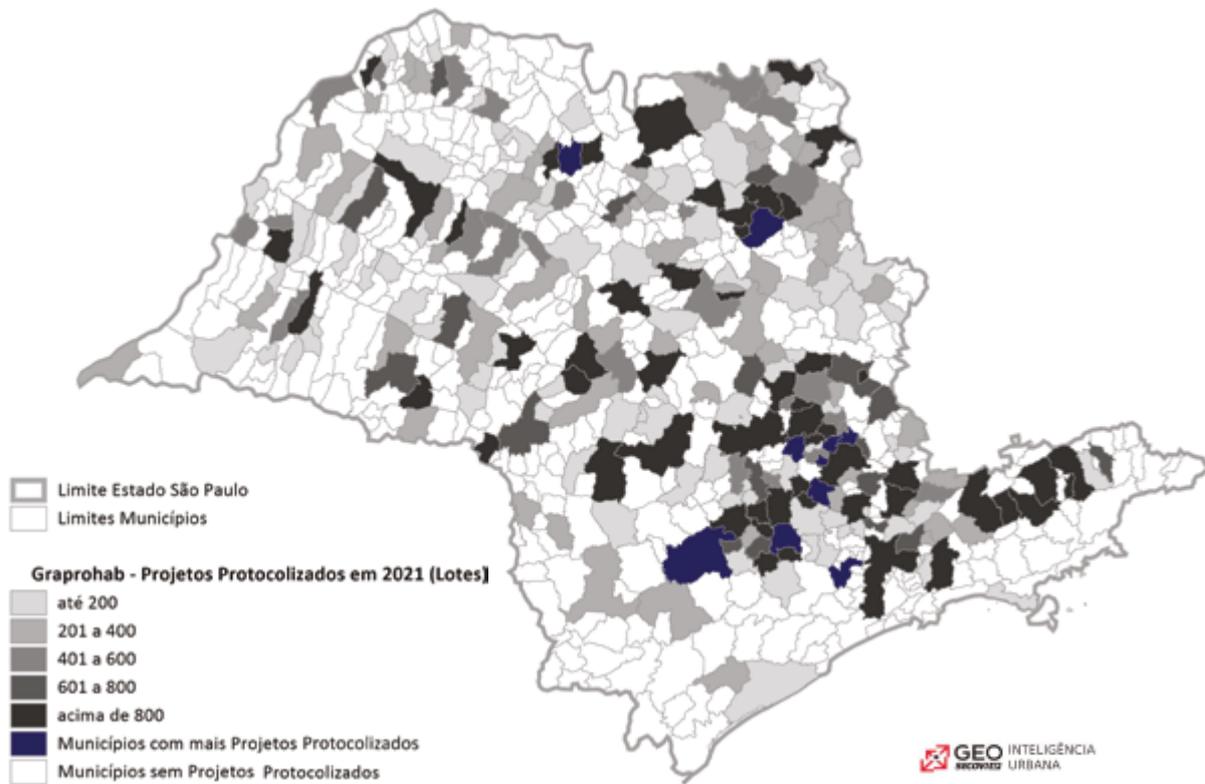
RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES PROTOCOLADOS

Em 2021, São José do Rio Preto foi o município que registrou o maior número de lotes protocolados no Estado de São Paulo, com 5.829 lotes previstos.

Em segundo lugar no ranking, apareceu Ribeirão Preto (4.472 lotes), seguido por Sorocaba (4.115 lotes), Santa Bárbara D'Oeste (3.958 lotes) e Cotia (3.813 lotes).

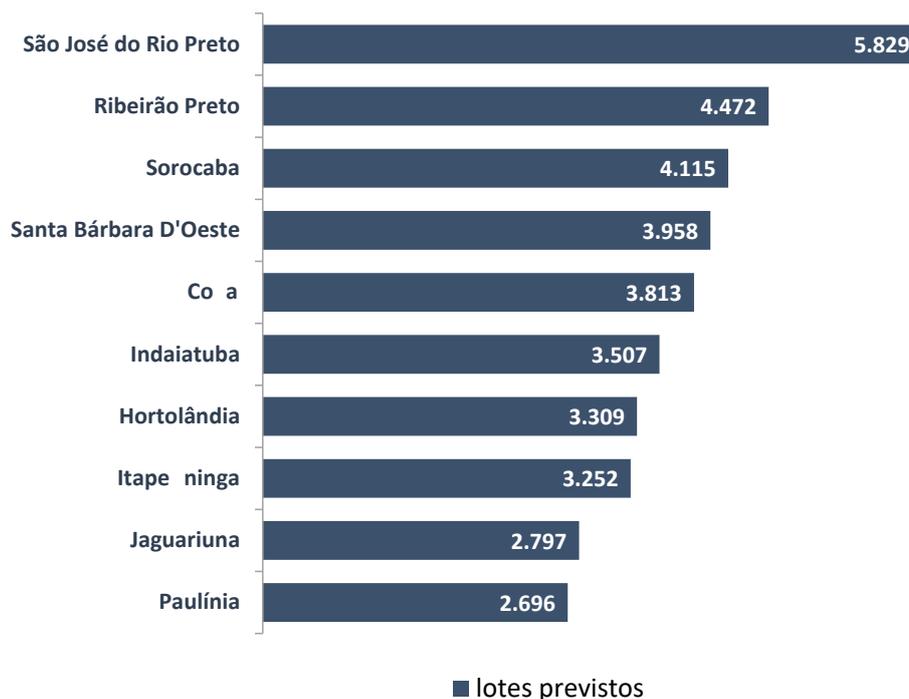
Os dez municípios do ranking concentraram 22% do total protocolado no Estado.

Concentração de lotes protocolados por município do Estado de São Paulo - 2021



Fonte: Graprohab

Ranking dos 10 municípios com maior número de lotes protocolados – Estado de São Paulo 2021



Fonte: Graprohab

PROJETOS DE LOTEAMENTOS ANALISADOS

O Graprohab realiza, semanalmente, reuniões com os membros do colegiado para analisar os projetos protocolados. Após analisados, esses projetos podem ser aprovados, indeferidos, receber exigências técnicas ou solicitação de prorrogação de prazo para análise ou cumprimento de exigência de órgãos membros do grupo.

Em 2021, o Graprohab analisou 1.772 projetos de loteamentos, quantidade 4% superior ao registrado em 2020. Apesar do aumento no número de projetos, houve redução de 7% no número de projetos com prazo solicitado pelos órgãos.

Durante o ano, foram aprovados 352 projetos, 235 indeferidos e houve a emissão de 587 exigências técnicas em projetos de loteamentos, aumento de 11% comparado com o ano anterior.

Análise dos projetos de loteamentos – Reuniões GRAPROHAB

Análise das reuniões	2019	2020	Var.% (2019-2020)	2021	Var.% (2020-2021)
Aprovados	446	330	-26%	352	7%
Exigências Técnicas	609	531	-13%	587	11%
Indeferidos	238	208	-13%	235	13%
Prazo solicitado pelo interessado	128	77	-40%	81	5%
Prazo solicitado pelos órgãos	459	557	21%	517	-7%
Outros	1	1	0%	0	-100%
Total	1.881	1.704	-9%	1.772	4%

Fonte: Graprohab

LOTEAMENTOS – EXIGÊNCIAS TÉCNICAS POR ÓRGÃO EMISSOR

Em 2021, os órgãos membros do Graprohab emitiram 1.164 exigências técnicas em projetos de loteamentos, volume 10% superior ao registrado em 2020 (1.057 exigências técnicas).

Ao ser analisado, o projeto pode receber exigências técnicas de mais de um órgão membro do colegiado, o que explica a diferença entre o número total e as 587 exigências da tabela anterior.

Das 1.164 exigências técnicas emitidas no ano, 43,9% foram feitas pela Secretaria de Estado da Habitação, 43,2% pela Cetesb, 8,2% pela Sabesp e 4,7% pelo DAEE.

Exigências técnicas por órgão emissor – Reuniões GRAPROHAB

Órgão	2019	2020	Var.% (2019-2020)	2021	Var.% (2020-2021)
Secretaria da Habitação	529	471	-11%	511	8%
DAEE	57	62	9%	55	-11%
Cetesb	491	431	-12%	503	17%
Sabesp	108	93	-14%	95	2%
Emplasa	69	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	1.254	1.057	-16%	1.164	10%

Fonte: Graprohhab

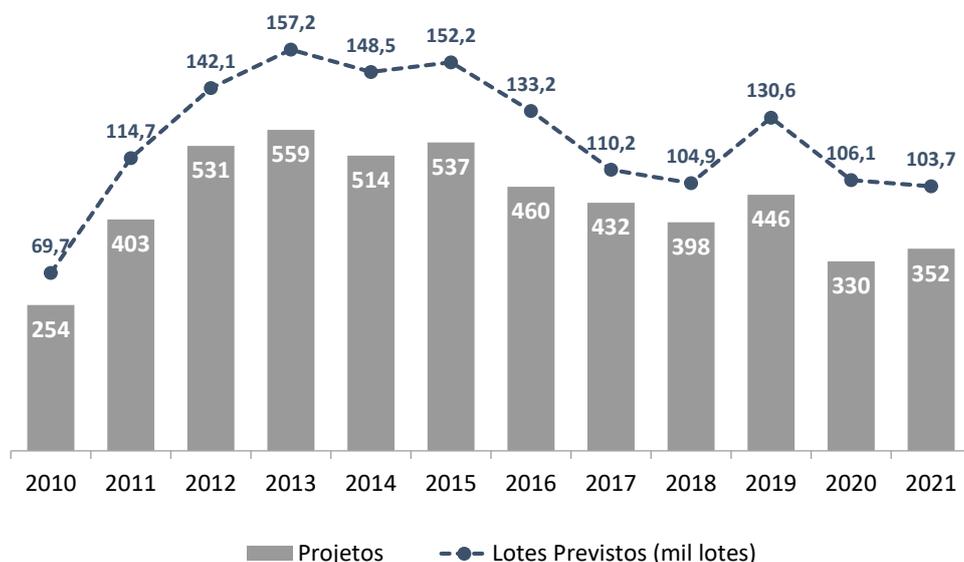
LOTEAMENTOS – PROJETOS APROVADOS

O Graprohhab aprovou 352 projetos de loteamentos em 2021, quantidade 7% superior aos 330 projetos aprovados em 2020. Em número de lotes, houve redução de 2%, totalizando 103,7 mil lotes previstos em 2021, ante os 106,1 mil lotes do ano anterior.

Nos últimos 12 anos (2010 a 2021), o Graprohhab aprovou 5.216 projetos de loteamentos, totalizando 1,5 milhão de novos lotes previstos no Estado de São Paulo.

Vale ressaltar que parte da quantidade de lotes aprovados é estimada, pois os números efetivos são baseados nos certificados de aprovação do Graprohhab. Porém, como nem todos são enviados para o levantamento realizado pelo Secovi-SP, os dados são complementados com as informações de lotes previstos nos projetos originais. A estimativa é realizada para não afetar o total e tornar a série comparável ao longo do tempo.

Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB



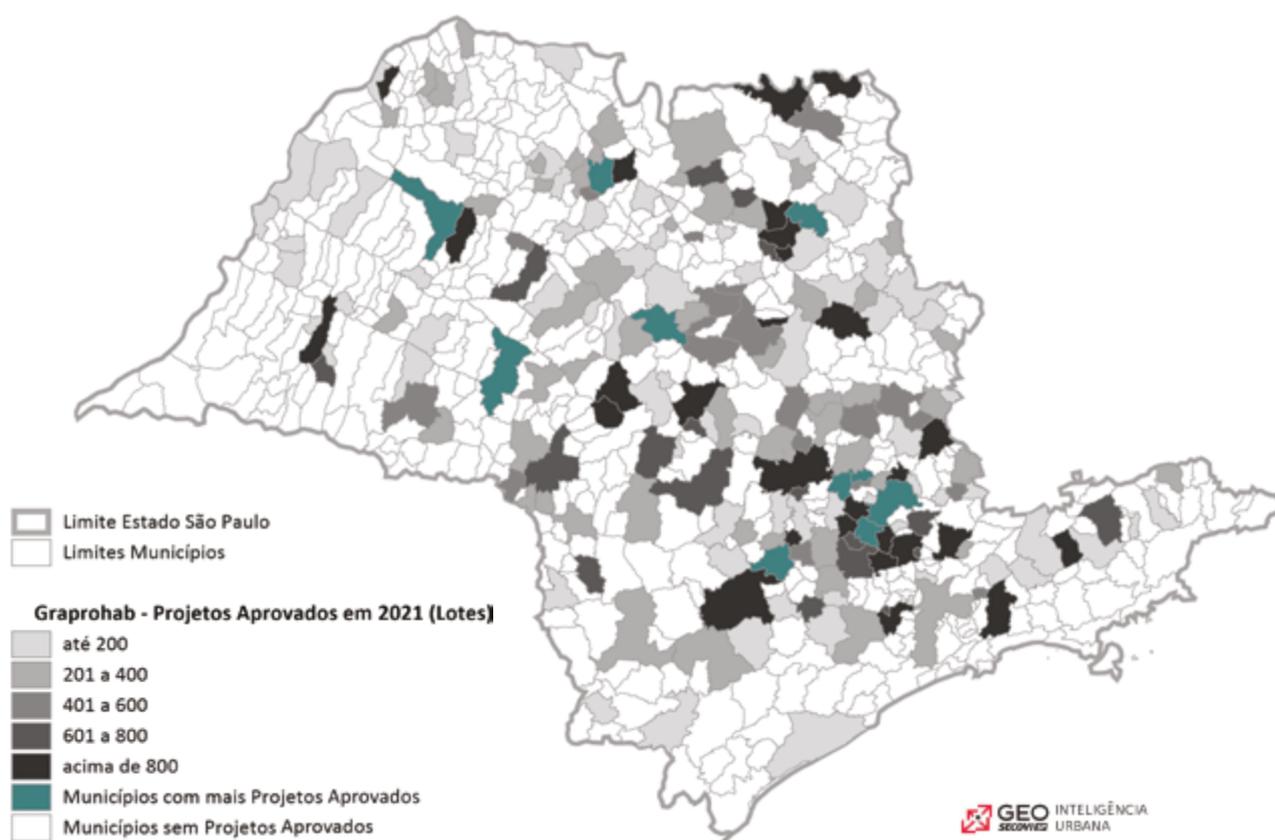
Fonte: Graprohhab

RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES APROVADOS

Segmentando as aprovações por municípios, Campinas liderou o ranking por número de lotes aprovados em 2021, com 3.593 lotes distribuídos em nove projetos. O segundo município foi Marília, com 3.275 lotes previstos em quatro projetos, seguido por São José do Rio Preto (3.096 lotes em oito projetos), Jardinópolis (2.829 lotes em cinco projetos) e Santa Bárbara D'Oeste (2.800 lotes em cinco projetos).

Os dez municípios do ranking concentraram 27% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo em 2021, com 49 projetos e um total de 27,5 mil lotes previstos.

Concentração de lotes aprovados por município do Estado de São Paulo - 2021



Fonte: Graprohab

Municípios com mais lotes aprovados em 2021 – Estado de São Paulo

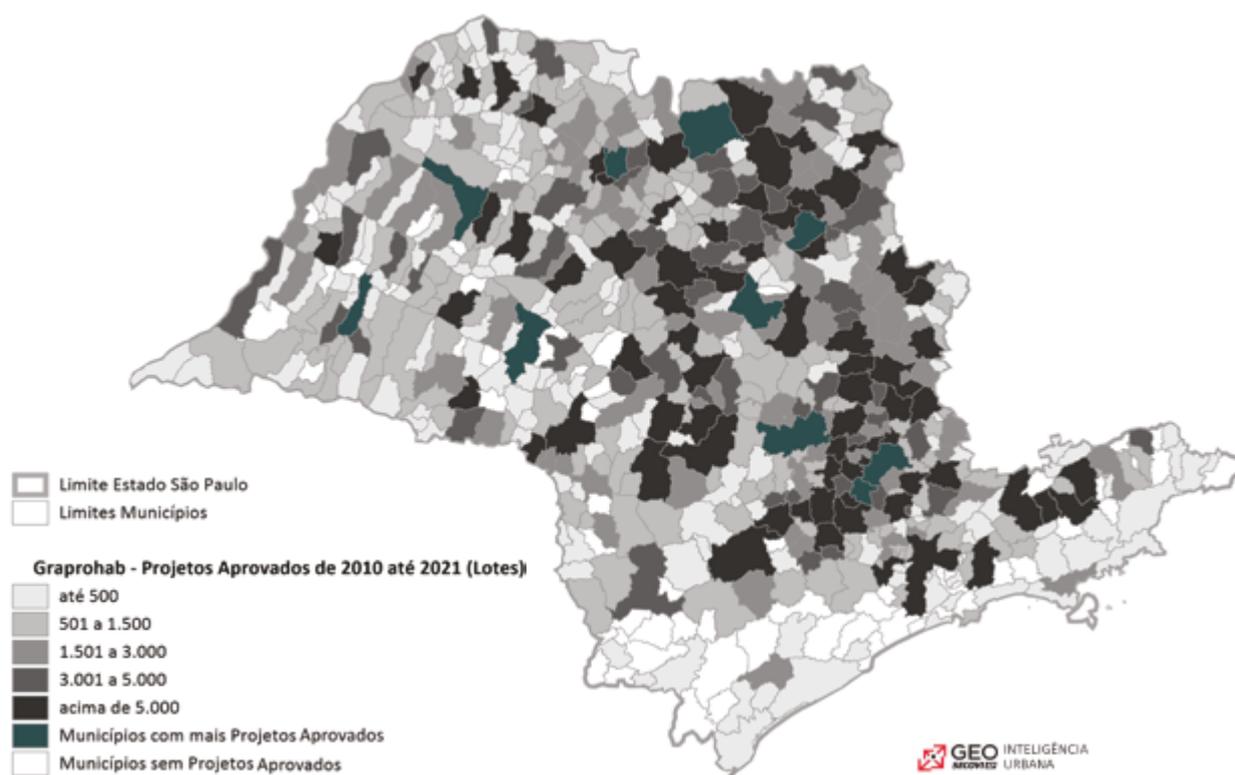
Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
Campinas	9	3.593	3,47%
Marília	4	3.275	3,16%
São José do Rio Preto	8	3.096	2,99%
Jardinópolis	5	2.829	2,73%
Santa Bárbara D'Oeste	5	2.800	2,70%
Americana	3	2.734	2,64%
Indaiatuba	2	2.597	2,51%
Ibitinga	5	2.579	2,49%
Araçatuba	4	2.038	1,97%
Tatuí	4	1.985	1,91%
Total 10 municípios	49	27.526	26,55%
Total Estado de São Paulo	352	103.662	100,00%

Fonte: Graprohab

Nos últimos 12 anos (2010 a 2021), São José do Rio Preto foi o município com maior número de aprovações: 115 projetos aprovados e um total de 58,6 mil lotes previstos – média de 4,9 mil lotes por ano.

Os dez municípios do ranking somaram 568 projetos e 241,6 mil lotes, o que representa 16,4% do total de lotes aprovados no Estado.

Concentração de lotes aprovados por município do Estado de São Paulo – 2010 - 2021



Fonte: Grapprohab

Municípios com mais lotes aprovados de 2010 - 2021 – Estado de São Paulo

Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	115	58.582	3,98%
Ribeirão Preto	63	24.510	1,66%
Indaiatuba	45	23.481	1,59%
Piracicaba	64	23.173	1,57%
Marília	46	21.467	1,46%
Araçatuba	33	18.468	1,25%
Presidente Prudente	45	18.268	1,24%
Barretos	43	18.038	1,22%
Campinas	71	17.851	1,21%
Araraquara	43	17.801	1,21%
Total 10 municípios	568	241.639	16,40%
Total Estado de São Paulo	5.216	1.473.012	100,00%

Fonte: Grapprohab

LOTEAMENTOS – PERÍODO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Antes de serem protocolados para análise do Graprohab, os projetos de loteamentos exigem longo período de análise de viabilidade legal e econômica, elaboração de projetos e preparação de documentação.

O Graprohab estabelece um cronograma de análise nos diversos órgãos. Mas, conforme a complexidade do projeto, o prazo pode ser dilatado a partir dos pedidos de prorrogação de prazo e de cumprimento de exigências técnicas ou de reabertura de processos.

As estatísticas do quadro consideram apenas os prazos entre a data do protocolo no Graprohab e a de aprovação do projeto.

Em 2021, dos 352 projetos de loteamentos aprovados, apenas 5,4% tramitaram em até 90 dias, tempo limite para manifestação do colegiado; 58,8% levaram de 91 dias a 360 dias, entre a data do protocolo e a aprovação; e 35,8% demoraram mais de 360 dias para serem aprovados.

Período de aprovação dos loteamentos no GRAPROHAB – Estado de São Paulo

Período de Aprovação	2020	2021	Var.% (2020-2021)	Participação % (2021)
Até 30 dias	1	3	200%	0,9%
De 31 a 60 dias	6	10	67%	2,8%
De 61 a 90 dias	18	6	-67%	1,7%
De 91 a 120 dias	25	26	4%	7,4%
De 121 a 180 dias	50	63	26%	17,9%
De 181 a 360 dias	122	118	-3%	33,5%
Mais de 360 dias	108	126	17%	35,8%
Total	330	352	7%	100%

Fonte: Graprohab

PESQUISA DE LOTEAMENTO



MERCADO DE LOTEAMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

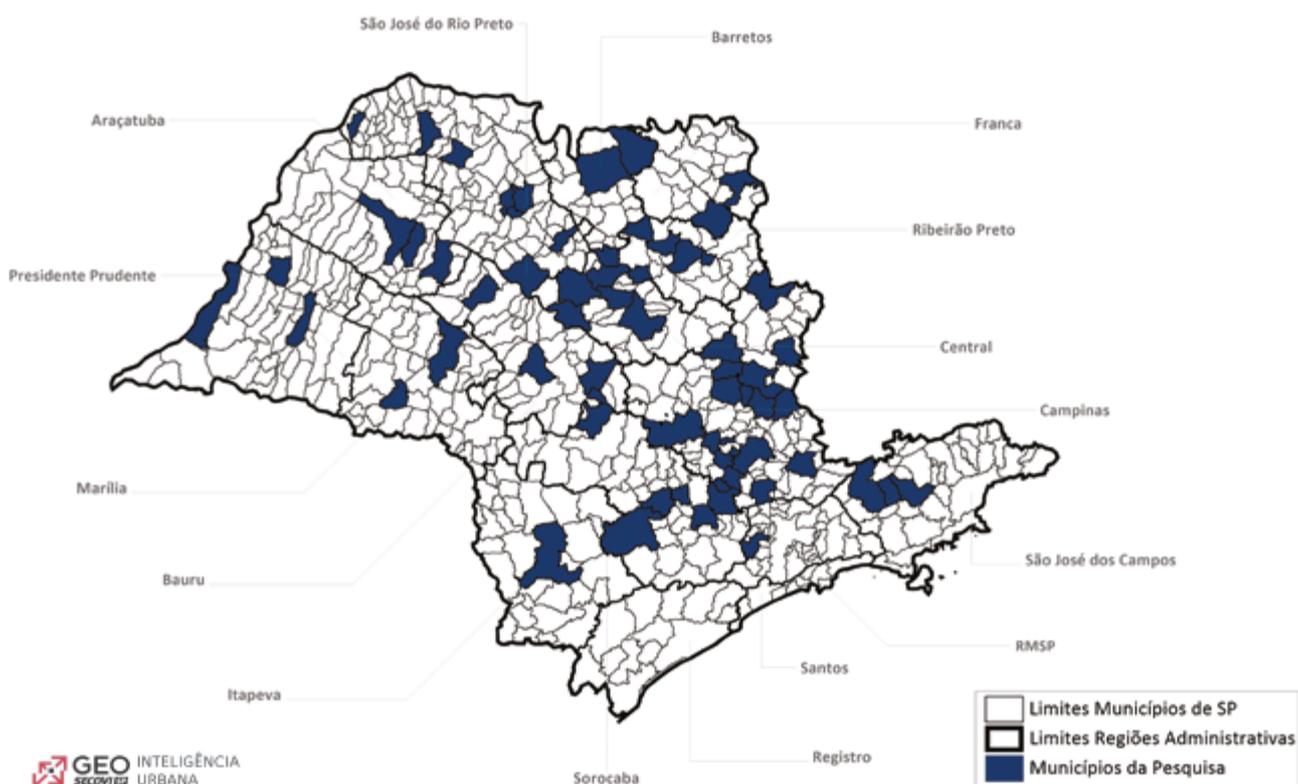
O Secovi-SP, em parceria com a Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e a consultoria da Brain Inteligência Estratégica, passou a desenvolver, no final de 2017, a pesquisa do mercado de lotes urbanizados no Estado de São Paulo.

A pesquisa é realizada por meio do levantamento de dados de lançamentos, vendas, oferta, dentre outros importantes indicadores destinados a dimensionar e acompanhar o mercado de lotes residenciais novos nas principais cidades paulistas.

Para iniciar o projeto, foi utilizada amostragem das cidades com maior número de lotes aprovados no Gra-prohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) entre janeiro de 2013 e setembro de 2017. A partir deste levantamento, foram selecionadas as 55 cidades com mais projetos aprovados, o que corresponde a uma amostra de 51% de lotes aprovados no Estado. Em 2019, a amostra da pesquisa foi ampliada para 65 cidades paulistas.

A pesquisa completa do mercado de loteamentos, com dados de todas as Regiões Administrativas, fica disponível para as empresas associadas à Aelo e ao Secovi-SP.

Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Cidades pesquisadas

R.A. ARAÇATUBA

Araçatuba
Birigui
Penápolis

R.A. CENTRAL

Araraquara
Ibitinga
Itápolis
Matão
Taquaritinga

R.A. BARRETOS

Barretos
Guaiá

R.A. BAURU

Bauru
Barra Bonita
Jaú
Lins

R.A. CAMPINAS

Araras
Bragança Paulista
Campinas
Conchal
Hortolândia
Indaiatuba
Jundiaí
Itapira
Leme
Mococa
Mogi Guaçu
Mogi Mirim
Monte Mor
Nova Odessa
Piracicaba
Pirassununga
Santa Barbara do Oeste
São João da Boa Vista

R.A. FRANCA

Batatais
Franca

R.A. ITAPEVA

Itapeva

R.A. MARÍLIA

Assis
Marília

RMSP

Cotia

R.A. PRESIDENTE PRUDENTE

Dracena
Presidente Epitácio
Presidente Prudente

R.A. RIBEIRÃO PRETO

Guariba
Monte Alto
Pitangueiras
Ribeirão Preto
Serrana
Sertãozinho

R.A. SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Bady Bassitt
Catanduba
Fernandópolis
Mirassol
Novo Horizonte
Santa Fé do Sul
São José do Rio Preto
Votuporanga

R.A. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Caçapava
São José dos Campos
Taubaté

R.A. SOROCABA

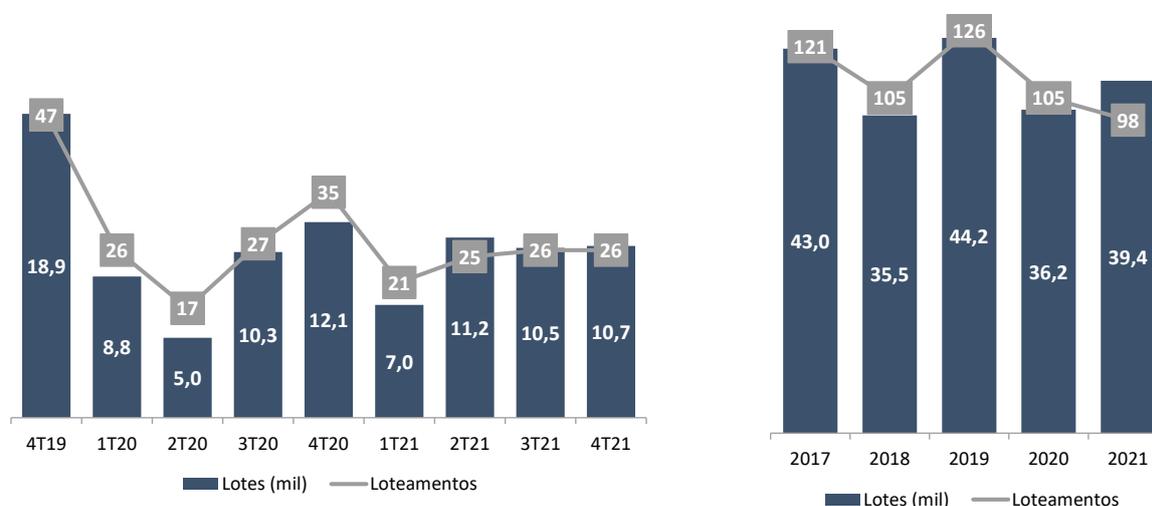
Boituva
Itapetininga
Itu
Salto
Sorocaba
Tatuí
São Manuel

Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 10,7 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2021, divididos em 26 loteamentos, resultando na média de 410 lotes por empreendimento. Comparado ao quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 12,2 mil lotes, houve redução de 12%.

No acumulado de 2021, a pesquisa apurou o lançamento de 39,4 mil lotes, quantidade 9% superior à registrada em 2020, quando haviam sido lançados 36,2 mil lotes.

Loteamentos lançados nas cidades pesquisadas

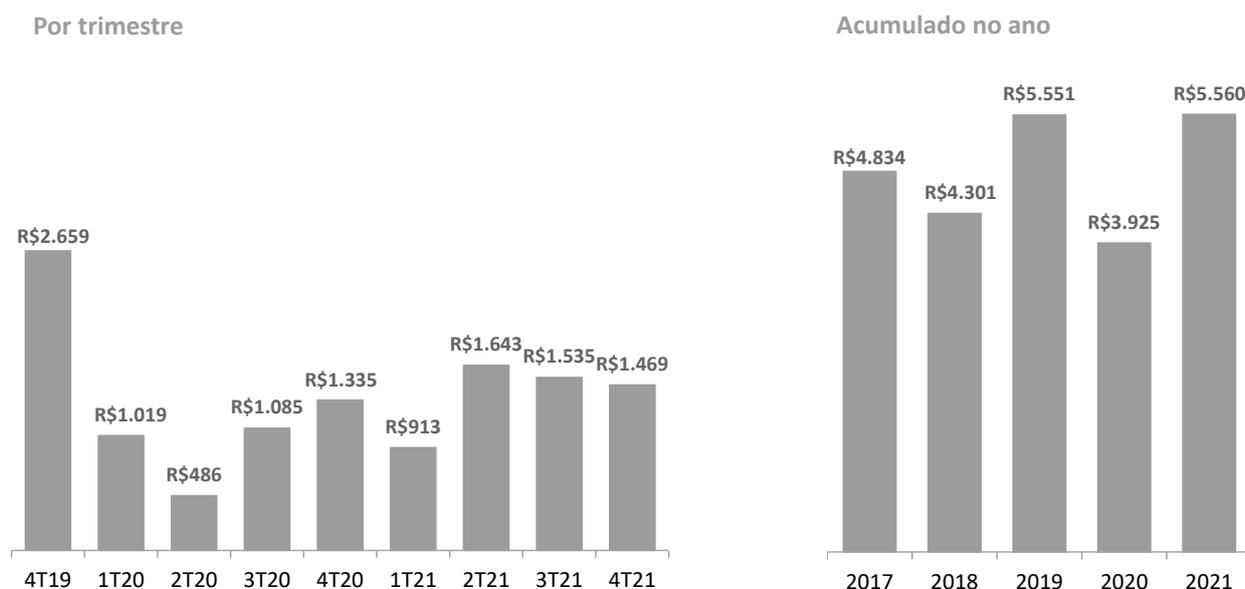


Fonte: Aelo e Secovi-SP

Os 10,7 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2021 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.469 milhões, volume 10% superior ao contabilizado no mesmo período de 2020 (R\$ 1.335 milhões).

Em 2021, os lançamentos totalizaram R\$ 5.560 milhões e também apresentaram crescimento em relação a 2020, quando foram lançados R\$ 3.925 milhões (42%).

VGL – Valor Global lançado – R\$ Milhões

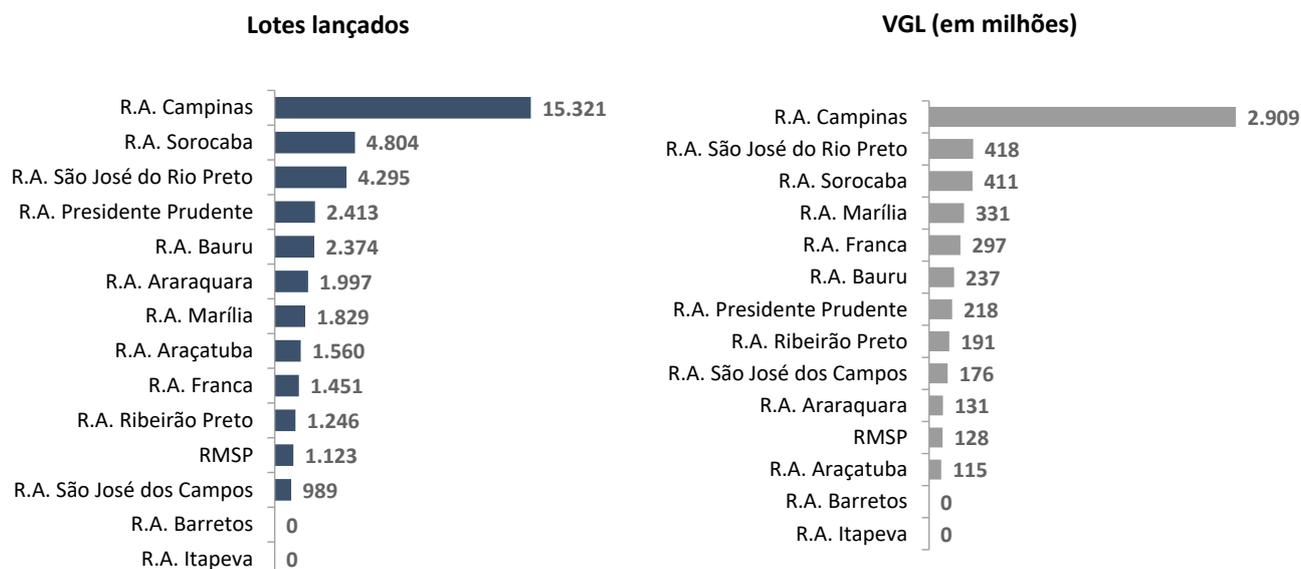


Fonte: Aelo e Secovi-SP

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo.

Em 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 15.321 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado) também foi observado na RA de Campinas, R\$ 2.909 milhões.

Número de lotes e VGL lançados por Região Administrativa - 2021



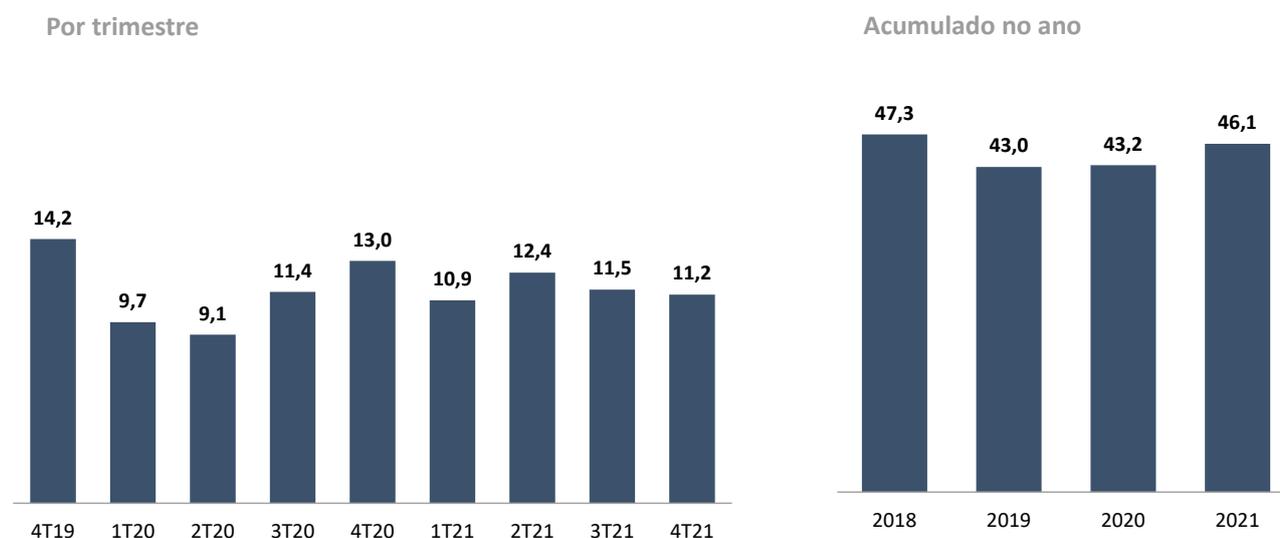
Fonte: Aelo e Secovi-SP

Lotes comercializados

No quarto trimestre de 2021, foram comercializados 11,2 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 14% inferior à registrada no mesmo período de 2020 (13,0 mil lotes).

Analisando os dados acumulados em 2021, a pesquisa apurou a comercialização de 46,1 mil lotes, volume superior ao ano de 2020, quando haviam sido vendidos 43,2 mil lotes.

Lotes comercializados (mil)

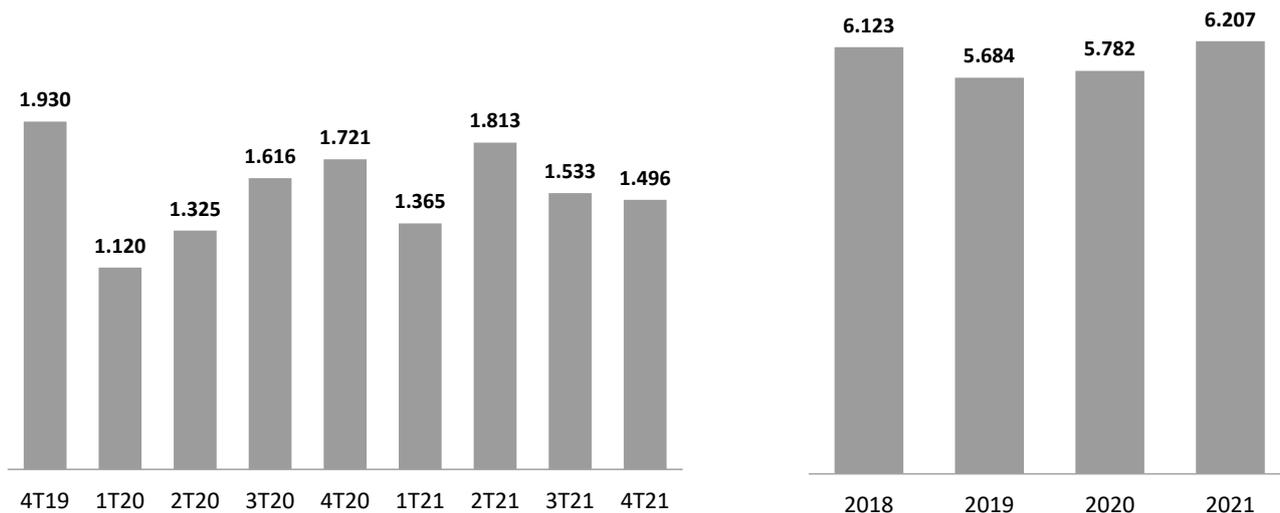


Fonte: Aelo e Secovi-SP

Os 11,2 mil lotes comercializados no quarto trimestre de 2021 somaram um VGV (Valor Global Vendido) de R\$ 1.496 milhões, volume 13% inferior ao contabilizado no mesmo período de 2020 (R\$ 1.721 milhões).

Em 2021, as vendas totalizaram R\$ 6.207 milhões, crescimento de 7% em relação a 2020, quando foram comercializados R\$ 5.782 milhões.

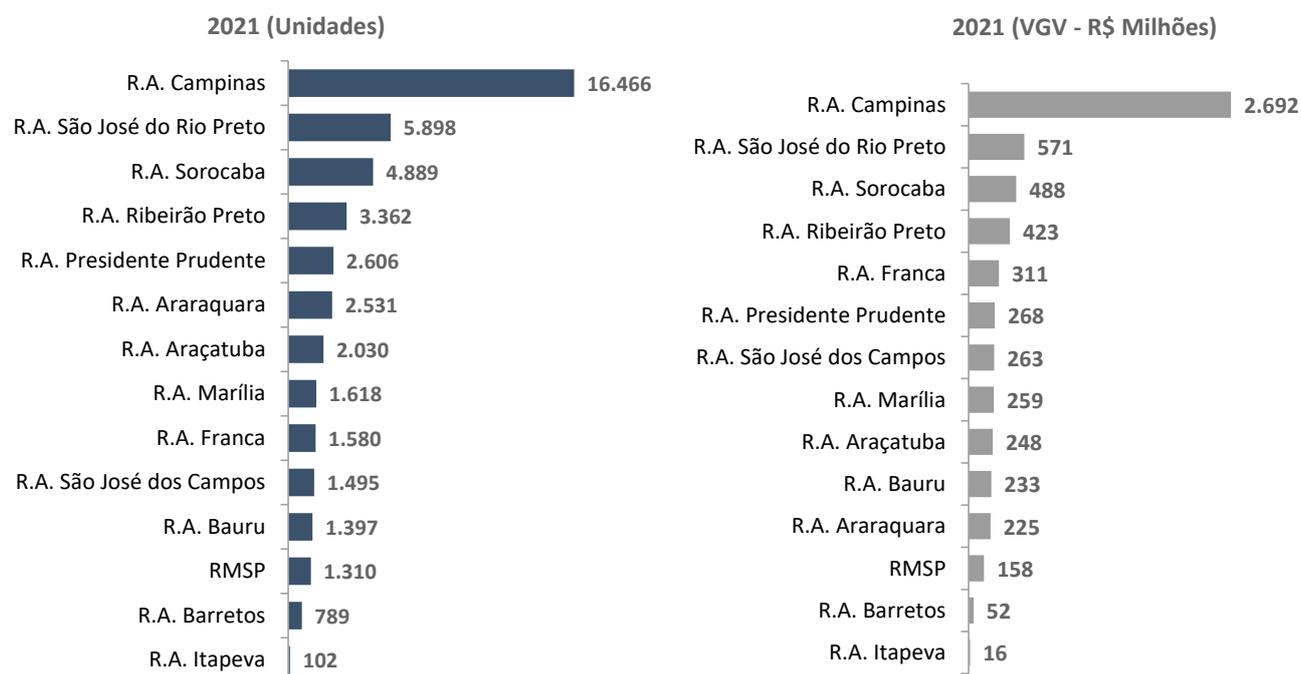
VGv - Valor Global Vendido - R\$ Milhões



Fonte: Aelo e Secovi-SP

Em 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade de vendas, com 16.466 lotes, e o maior VGV (Valor Global de Vendas), de R\$ 2.692 milhões.

Número de lotes e comercializados por Região Administrativa - 2021



Fonte: Aelo e Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

As cidades pesquisadas encerraram o mês de dezembro de 2021 com 31,2 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda. A maior parte desta oferta, 38,3%, era de loteamentos lançados nos últimos dois anos.

Total Lançado e estoque por ano de lançamento

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %
2016	46	11,1%	21.193	12,8%	1.416	6,7%
2017	46	11,1%	17.944	10,8%	1.615	9,0%
2018	59	14,3%	22.708	13,7%	1.582	7,0%
2019	77	18,6%	32.039	19,3%	3.965	12,4%
2020	91	22,0%	33.085	20,0%	7.748	23,4%
2021	95	22,9%	38.670	23,3%	14.826	38,3%
Total	414	100%	165.639	100%	31.152	100%

Fonte: Aelo e Secovi-SP

Loteamentos abertos e fechados

Por conta das diferenças existentes entre as tipologias de loteamentos, foram segmentados os dados da pesquisa entre empreendimentos abertos e fechados.

Dos 414 loteamentos com unidades à venda em dezembro, 65,2% eram abertos e 34,8% fechados.

Total lançado e estoque por ano de lançamento – Loteamentos Abertos

LOTEAMENTO ABERTO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %
2016	27	10,0%	14.618	12,0%	735	3,3%
2017	21	7,8%	10.263	8,4%	776	3,5%
2018	36	13,3%	15.507	12,7%	901	4,1%
2019	54	20,0%	25.875	21,2%	2.823	12,8%
2020	66	24,4%	26.289	21,5%	5.738	26,1%
2021	66	24,4%	29.464	24,1%	10.997	50,1%
Total	270	100%	122.016	100%	21.970	100%

Fonte: Aelo e Secovi-SP

Total lançado e estoque por ano de lançamento – Loteamentos Fechados

LOTEAMENTO FECHADO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %
2016	19	13,2%	6.575	15,1%	681	7,4%
2017	25	17,4%	7.681	17,6%	839	9,1%
2018	23	16,0%	7.201	16,5%	681	7,4%
2019	23	16,0%	6.164	14,1%	1.142	12,4%
2020	25	17,4%	6.796	15,6%	2.010	21,9%
2021	29	20,1%	9.206	21,1%	3.829	41,7%
Total	144	100%	43.623	100%	9.182	100%

Fonte: Aelo e Secovi-SP

The background features a series of semi-transparent, 3D cubes of varying heights and positions, creating a sense of depth and architectural structure. At the bottom of the page, there is a horizontal bar chart with approximately 25 vertical bars of uniform orange color, each resting on a thin grey vertical line. The bars vary in height, representing data points across a series of categories.

LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

LOCAÇÃO RESIDENCIAL – CIDADE DE SÃO PAULO

A Pesquisa Secovi-SP de Valores de Locação Residencial da cidade de São Paulo acompanha mensalmente a variação dos preços efetivamente praticados em novos contratos de aluguéis de casas e apartamentos, além de trazer informações sobre tipos de garantias e de indicador que mede o tempo que os imóveis demoram para serem alugados.

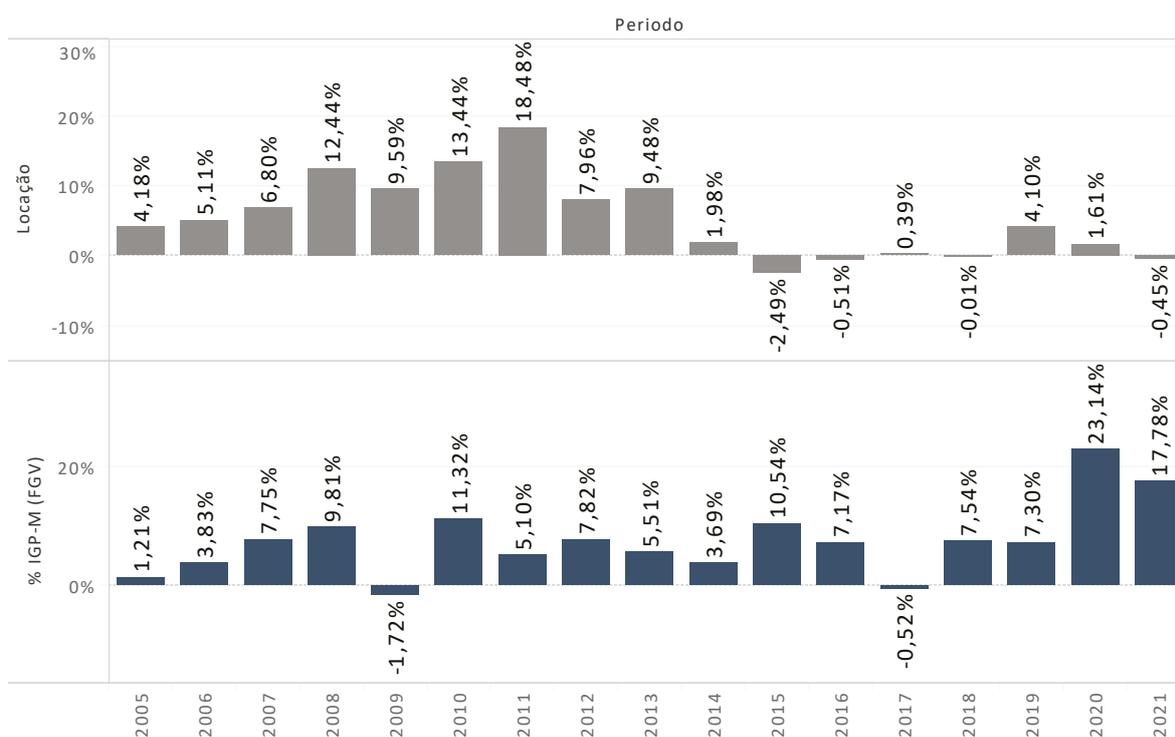
Os valores dos aluguéis residenciais da cidade de São Paulo caíram 0,45% no ano de 2021, variação abaixo da registrada em 2020 (1,61%). O mercado de locação ainda sofre os impactos da pandemia de Covid-19. Desemprego e inflação afetaram o orçamento familiar, obrigando inquilinos e proprietários a buscarem acordos, a fim de evitar desequilíbrio, desgastes e/ou prejuízos financeiros para todos.

A inflação medida pelo IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), da Fundação Getúlio Vargas, se manteve como fator de atenção, atingindo pico de elevação em maio de 2021, com 37,04% no acumulado de 12 meses, e fechando o ano em 17,78%.

A variação foi inferior aos 23,14% registrados no fechamento de 2020. Mas, mesmo com a queda, o IGP-M continuou a apresentar variação superior à de outros indicadores de inflação, como IPCA/IBGE (10,06%), INPC/IBGE (10,16%) e INCC-DI/FGV (13,85%).

O IGP-M é composto por três índices de inflação: o IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), o IPC (Índice de Preços ao Consumidor) e o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). A maior influência foi do IPA, que variou 20,57%, influenciado por bens intermediários. No ano, o INCC registrou variação de 14,03% e o IPC ficou em 9,32%.

Variação % acumulada no ano dos aluguéis residenciais e do IGP-M

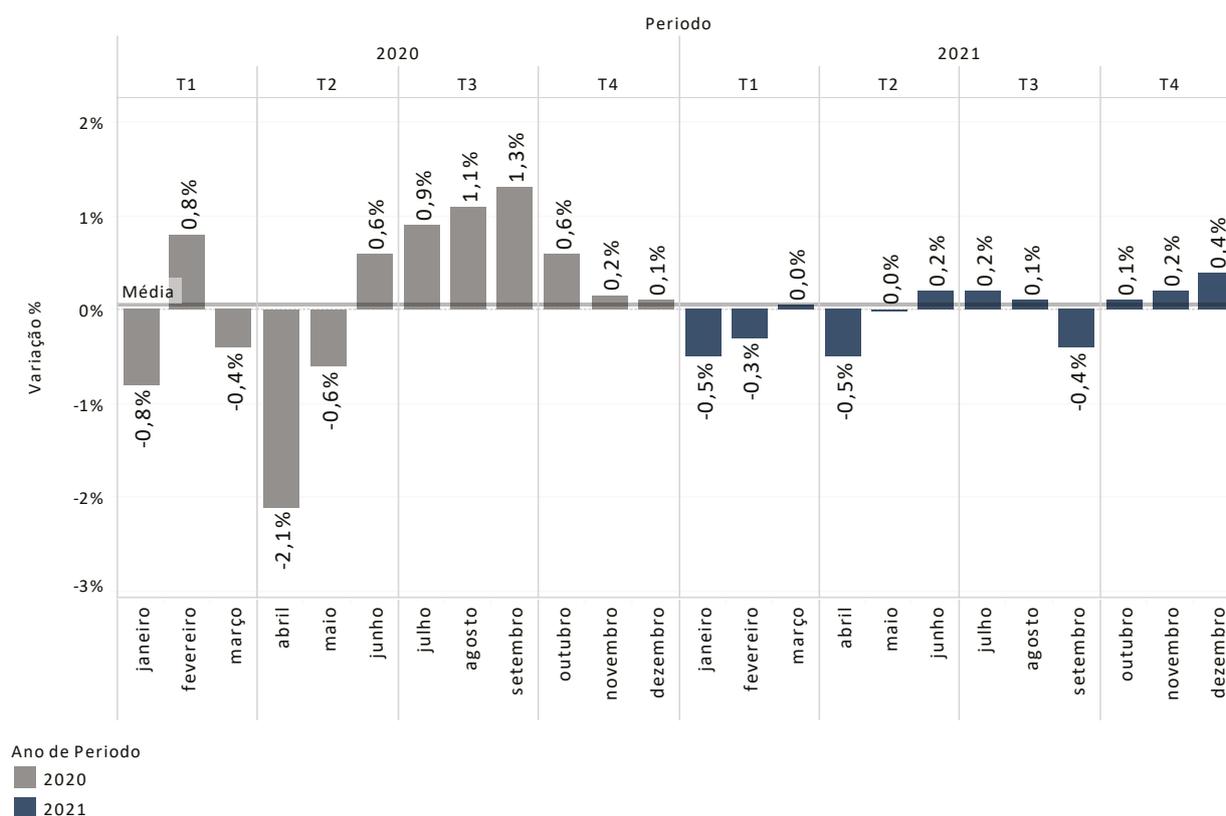


Fonte: Secovi-SP e FGV

Os meses de janeiro e abril de 2021 registraram as maiores variações mensais negativas (-0,5%), enquanto a maior variação positiva foi apurada em dezembro (0,4%). A média da variação dos preços de aluguéis residenciais ficou próximo do zero (-0,04%), reflexo das dificuldades ocasionadas pela pandemia.

A variação mensal média de locação ficou abaixo da média verificada em 2020 (0,14%). O primeiro trimestre do ano apresentou a maior redução de preço do aluguel, enquanto no quarto trimestre foram observados os maiores aumentos. O último trimestre foi o único que registrou variações positivas em todos os meses.

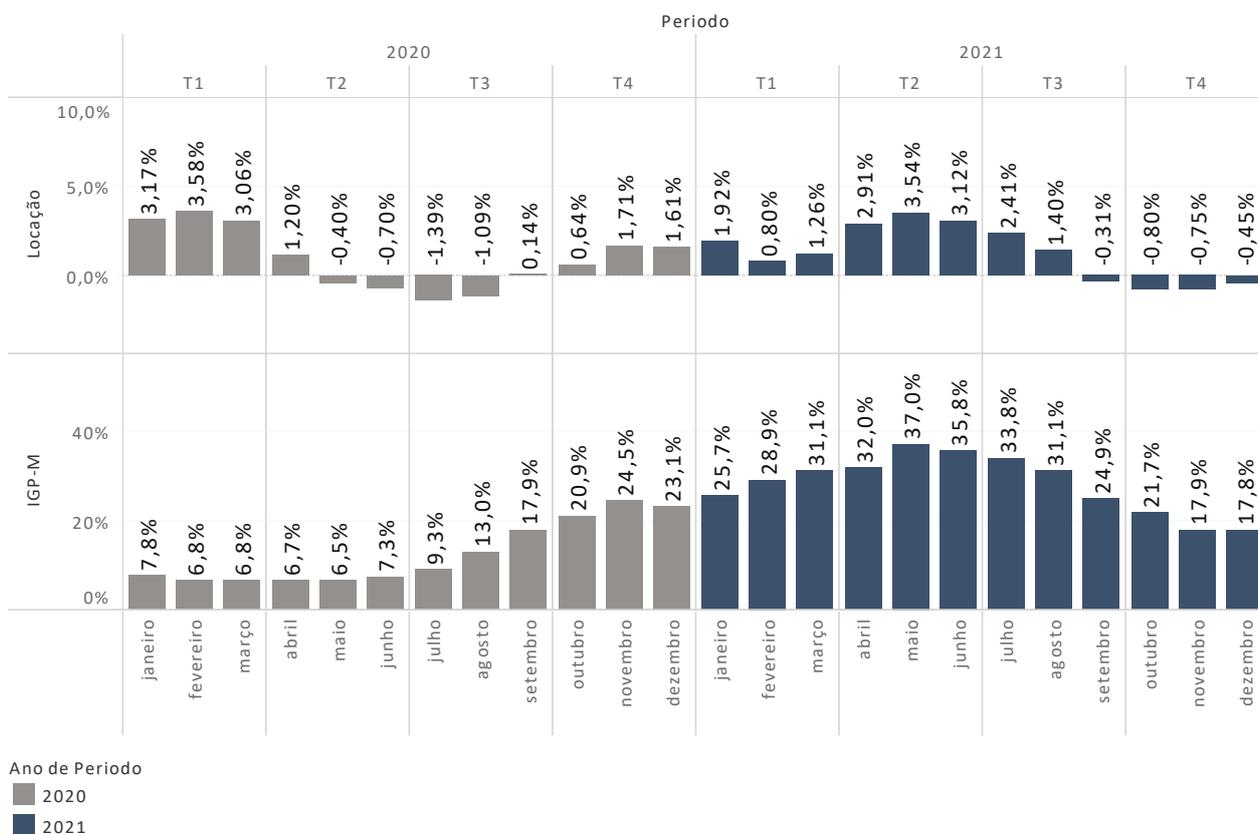
Variação % em relação ao mês anterior



Fonte: Secovi-SP

No gráfico de variação percentual acumulada de 12 meses, o movimento se mostra mais comportado e consistente, pois elimina a variação mensal de alta e baixa, auxiliando, principalmente, na análise de tendências. O IGP-M apresentou crescimento até o mês de maio, quando atingiu variação de 37,0%, enquanto os preços dos aluguéis variavam 3,54%. Após esse período, a variação acumulada do IGP-M apresentou sucessivas reduções. No preço do aluguel, houve uma inflexão quando as variações passaram a ser negativas.

Variação % acumulada de 12 meses dos aluguéis residenciais

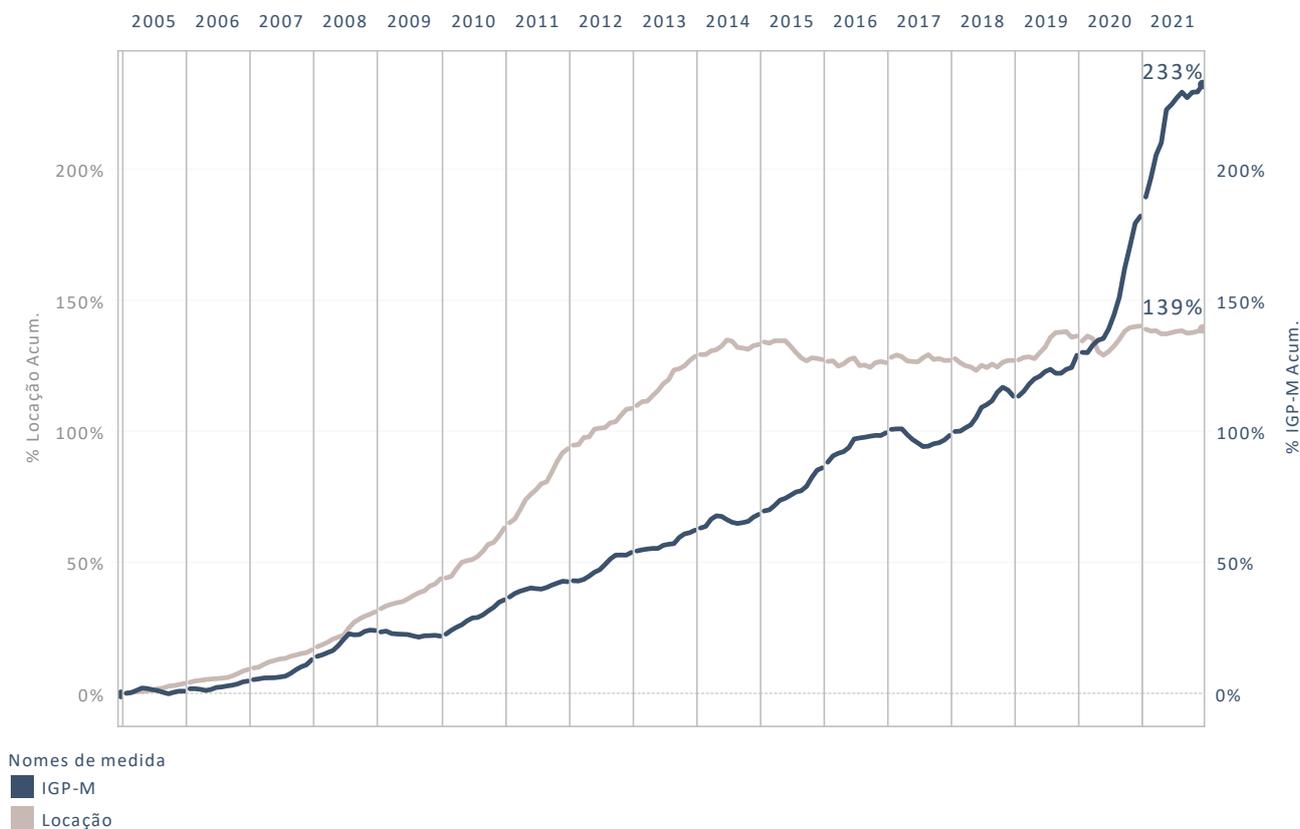


Fonte: Secovi-SP e FGV

No acumulado da série histórica de janeiro de 2005 a dezembro de 2021, a variação total dos preços de aluguéis residenciais na cidade de São Paulo ficou em 139%, percentual abaixo da variação do IGP-M, que no mesmo período chegou a 233% – diferença de 93 pontos percentuais.

Na série histórica, a variação dos aluguéis superou o IGP-M até abril de 2020. A partir de então, as variações acumuladas do IGP-M superaram a variação dos preços dos aluguéis, que passaram a apresentar estabilidade. Essa inversão foi provocada pela forte elevação do IGP-M, causada em parte pela pandemia.

Varição acumulada do valor médio da locação residencial e do IGP-M

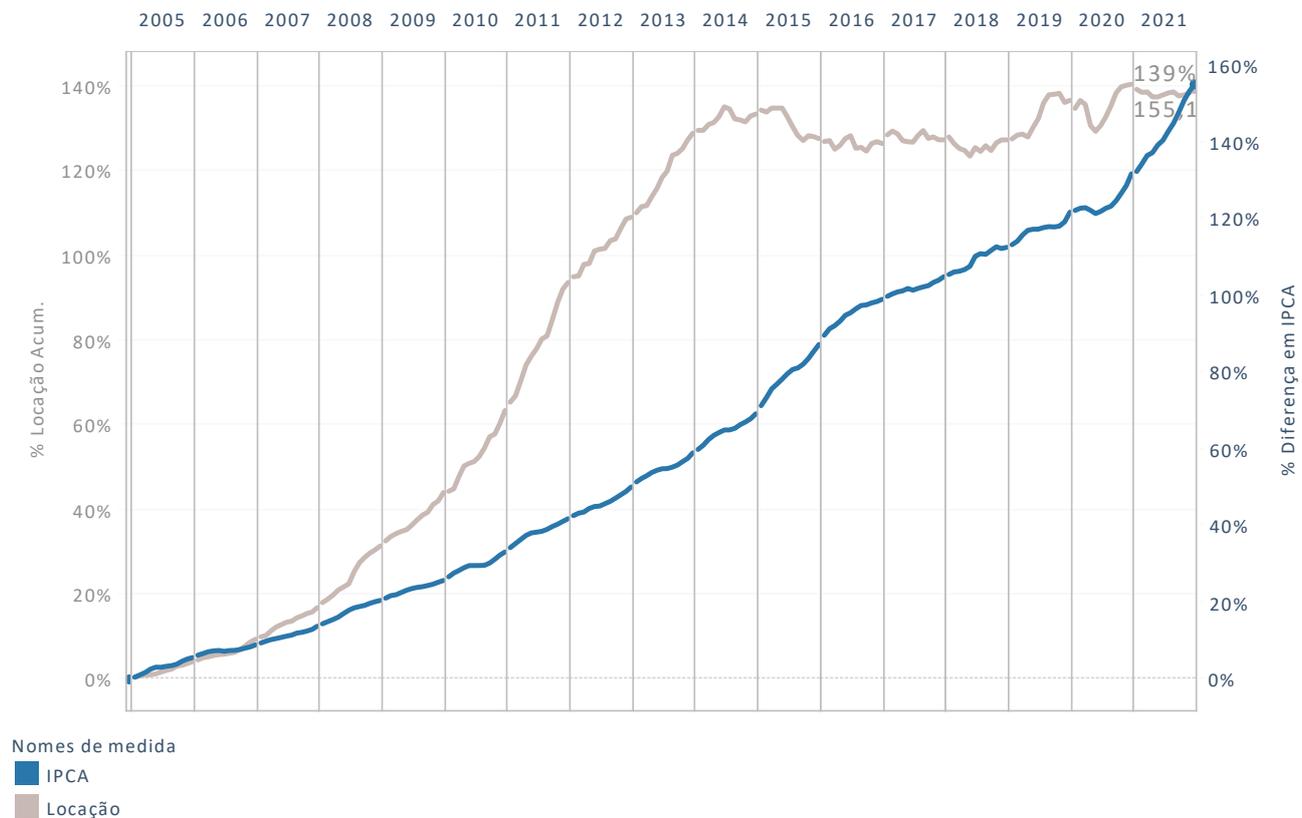


Fonte: Secovi-SP e FGV

Devido ao comportamento do IGP-M, começaram a ser adotados nas negociações outros indicadores, como o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), cuja variação se mostrou mais próxima à dos reajustes salariais.

Na série histórica, verifica-se que o comportamento do IPCA é mais linear que o do IGP-M e o dos preços dos aluguéis. Houve um período que os valores dos aluguéis superaram o IPCA, comportamento que se inverteu em 2021, quando o indicador registrou variação acumulada de 159% e os aluguéis subiram 139%.

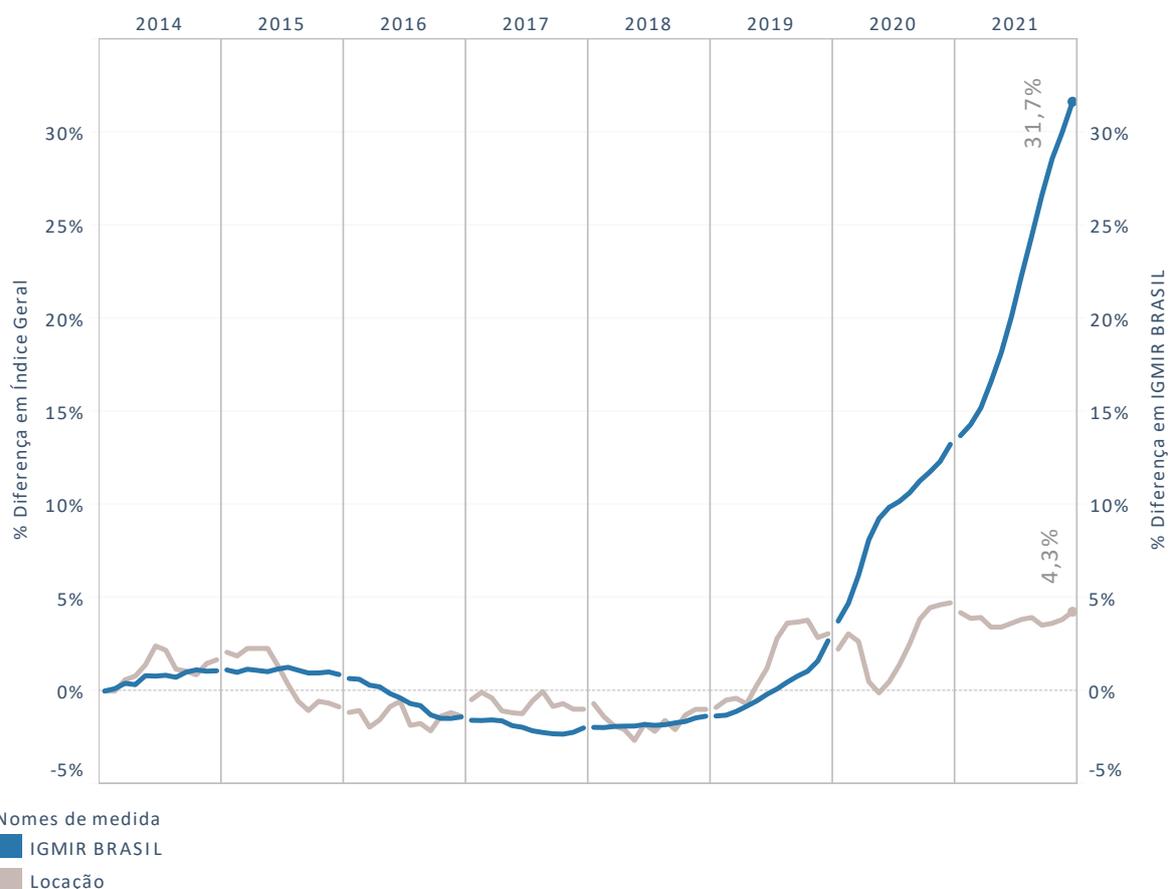
Varição acumulada do valor médio da locação residencial e do imóvel residencial novo



Fonte: Secovi-SP e FGV

Outro indicador relevante na comparação com os preços de aluguéis é o preço dos imóveis. Tomando como base o IGMI-R (Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial) da Fundação Getúlio Vargas e da Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), a variação acumulada de janeiro de 2014 a dezembro de 2021 foi de 32% no valor dos imóveis residenciais, enquanto os aluguéis aumentaram 4%.

Varição acumulada do valor médio da locação e do IGMI-R



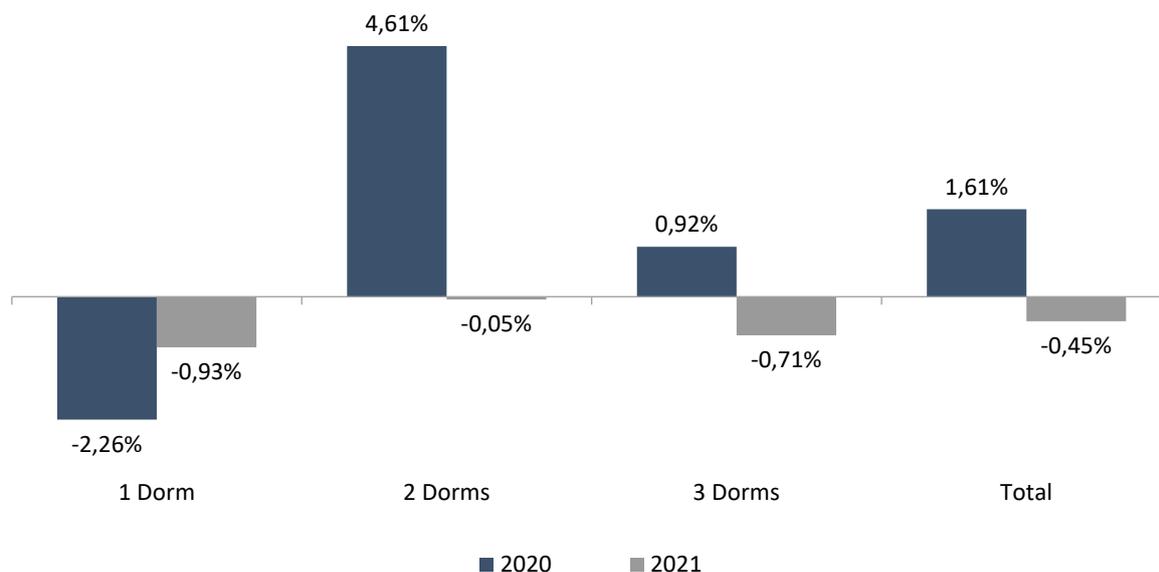
Fonte: Secovi-SP e FGV

VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR TIPOLOGIA

Em 2021, todas as tipologias apresentaram redução nos valores dos aluguéis. Imóveis de 1 dormitório registraram queda de 0,93%, seguidos de imóveis de 3 dormitório (variação de -0,71%). Os valores de aluguel de unidades de 2 dormitórios diminuiram 0,05% no ano.

Na comparação com 2020, a única tipologia que apresentou redução nos preços de locação consecutivamente nos dois anos (-2,26% e -0,93%, respectivamente) foram unidades de 1 dormitório. Os preços de imóveis de 2 dormitórios aumentaram em 2020 (4,61%) e apresentaram variação negativa em 2021 (-0,05%). Para imóveis de 3 dormitórios, houve alta de 0,92% em 2020 e redução de 0,71% em 2021.

Variação (%) dos valores de aluguéis residenciais acumulado ano



Fonte: Secovi-SP

VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR ZONA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Os aluguéis pesquisados são descritos em Reais (R\$), por metro quadrado de área privativa, no caso de apartamento, e de área construída para casas e sobrados. Estão dispostos em faixas de valores (mínimo e máximo), por número de dormitórios, por estado de conservação (bom ou regular), e segmentado em oito grandes regiões da cidade de São Paulo.

Em dezembro de 2021, o valor médio das regiões pesquisadas foi de R\$ 25,65. Dos 48 valores da tabela de regiões, 29 (60% do total) ficaram abaixo da média e 19 (40% do total) acima da média.

A região mais valorizada da Capital foi a zona Sul-A (Jardins, Moema, Vila Mariana e outros), com valor de metro quadrado variando entre R\$ 41,36, para imóveis de 1 dormitório em bom estado de conservação; R\$ 35,52, para imóveis de 2 dormitórios; e R\$ 34,37 para imóveis de 3 dormitórios em estado regular de conservação.

Valores de aluguéis residenciais por metro quadrado (R\$/m²)

Por região da cidade de São Paulo, por número de dormitórios e estado de conservação
 Dezembro de 2021

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	29,04	25,48	26,24	23,82	21,22	18,36
Leste -A	29,30	25,24	26,63	23,52	23,20	21,06
Leste -B	22,60	19,49	21,66	19,01	19,55	17,63
Norte	26,12	16,47	26,20	22,54	25,09	22,39
Oeste -A	39,47	34,31	35,38	31,81	29,70	27,51
Oeste -B	24,28	20,89	23,92	20,76	20,71	18,61
Sul - A	41,36	36,62	35,52	32,20	34,37	32,36
Sul - B	27,31	23,33	25,41	22,34	21,73	19,27

Fonte: Secovi-SP

ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO – IVL

O Índice de Velocidade de Locação (IVL) mede os dias que um imóvel fica vago até a assinatura do contrato de aluguel. Em 2021, o IVL médio ficou entre o limite mínimo de 28 dias e o limite máximo de 79 dias. O resultado representa aumento em relação aos dados de 2020, quando o IVL ficou entre 26 dias e 69 dias, e demonstra que os inquilinos estão pesquisando mais na hora de fechar o negócio.

Dos imóveis pesquisados, as casas demoraram menos tempo (entre 28 dias e 54 dias) para serem alugadas em relação aos apartamentos (de 30 dias a 79 dias).

IVL – índice de velocidade de locação (média móvel de 12 meses)



Fonte: Secovi-SP

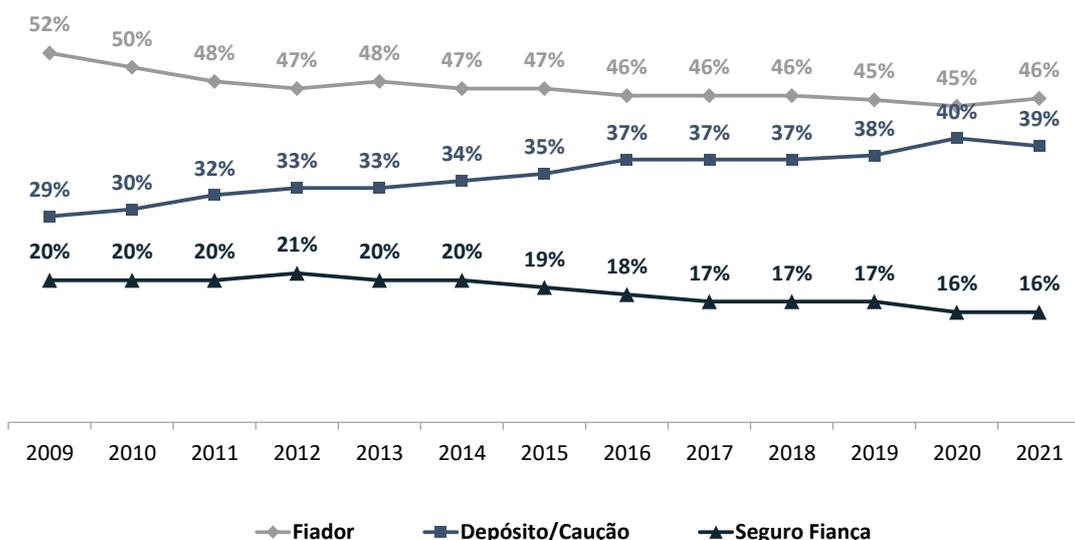
TIPOS DE GARANTIA

Os tipos de garantia previstos na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) são:

1. Caução;
2. Fiança;
3. Seguro de fiança locatícia;
4. Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (incluído pela Lei nº 11.196/2005).

Segundo a Pesquisa Secovi-SP de Locação, do total de contratos firmados no ano, 45,6% dos inquilinos optaram pela fiança, 38,9% por caução e 15,5% preferiram o seguro de fiança locatícia.

Média anual de participação percentual dos tipos de garantia

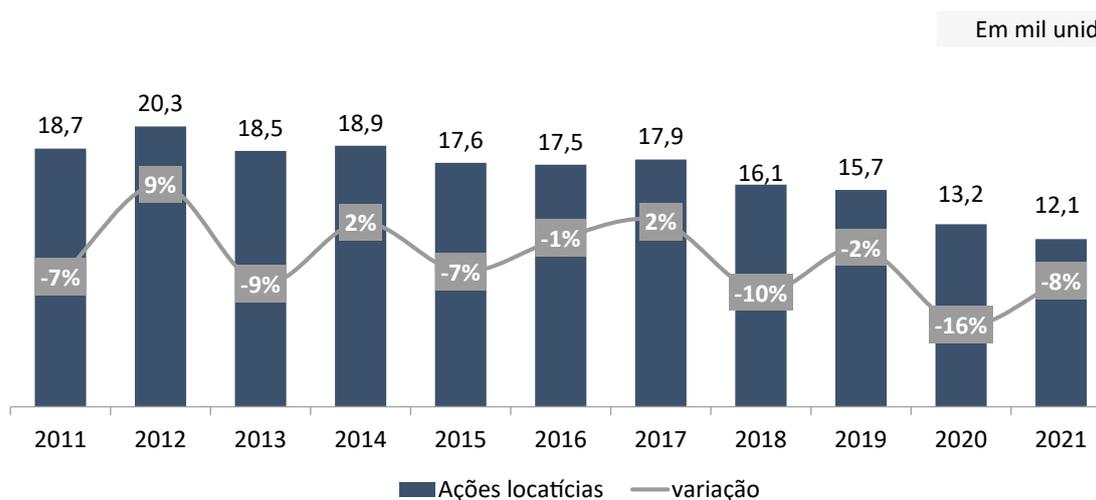


Fonte: Secovi-SP

AÇÕES LOCATÍCIAS – CIDADE DE SÃO PAULO

Com base em dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), o Secovi-SP apurou que foram protocoladas na capital paulista 12.119 ações locatícias em 2021, volume 8% inferior às 13.189 ações ajuizadas no ano anterior. O total atingiu o menor patamar da série histórica, iniciada em 1995 e acompanhada pelo Secovi-SP.

Evolução das ações locatícias por ano



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

CATEGORIAS DAS AÇÕES

As ações locatícias são divididas em quatro categorias:

Despejo por Falta de Pagamento – São as ações motivadas pela inadimplência do inquilino.

Despejo (Procedimento Ordinário) – Ações de retomada do imóvel para uso do proprietário, de ascendente ou descendente, reforma ou denúncia vazia (retomada do imóvel pelo locador, sem necessidade de justificativa, após o término do prazo de locação inicialmente fixado em contrato).

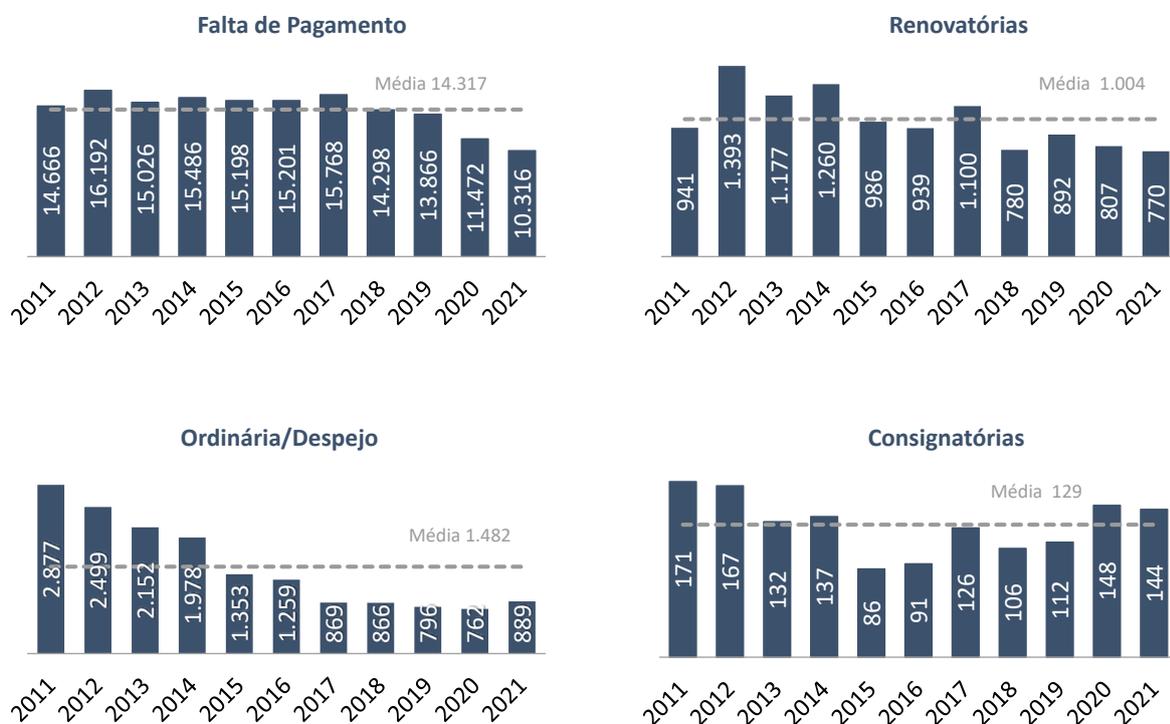
Renovatórias – São as ações compulsórias para renovação de contratos comerciais com prazo de cinco anos.

Consignatórias de Aluguéis – Ações movidas quando há discordância de valores de locação ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito do aluguel em juízo.

As ações por falta de pagamento de aluguel corresponderam a 85,1% dos registros do ano, com 10.316 processos protocolados. As ordinárias/de despejo totalizaram 889 processos (7,3%), as renovatórias contabilizaram 770 ações (6,4%), e as consignatórias participaram com 144 ações (1,2%).

As ações ordinárias/despejo foram as únicas que apresentaram crescimento em 2021, comparado a 2020.

Evolução das categorias das ações locatícias



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

CONDOMÍNIOS



ÍNDICE DE CUSTOS CONDOMINIAIS

Com o objetivo de analisar a evolução dos custos dos condomínios da Região Metropolitana de São Paulo, bem como auxiliar as administradoras e os síndicos a entenderem essa dinâmica, o Secovi-SP desenvolveu o Icon (Índice de Custos Condominiais).

Para tanto, foram selecionados condomínios com 48 unidades a 56 unidades e, aproximadamente, seis funcionários. O índice é composto por 24 itens habitualmente presentes na formação dos custos condominiais, agrupados em cinco categorias: **Pessoal e Encargos, Tarifas, Manutenção de Equipamentos, Conservação/Limpeza e Diversos**. Não integram o Icon as despesas de caráter extraordinário, como reformas e embelezamento de fachada.

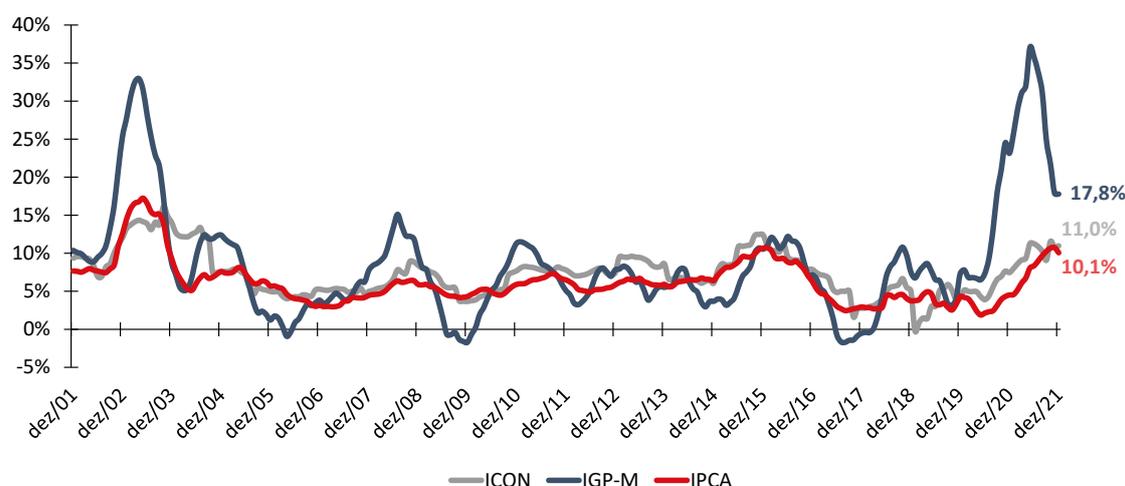
O Índice de Custos Condominiais da Região Metropolitana de São Paulo encerrou o ano de 2021 com crescimento de 10,98%, resultado inferior ao da inflação medida pelo IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), da Fundação Getúlio Vargas, que registrou aumento de 17,78% no mesmo período. No entanto, o índice ficou um pouco acima da inflação oficial medida pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), calculado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), que encerrou o ano com variação de 10,06%.

O Icon registrou sua maior variação mensal (alta de 5,26%) em outubro de 2021, influenciada, principalmente, pela categoria Pessoal e Encargos, cujo crescimento foi de 9,00% referentes à convenção coletiva de trabalho da categoria.

Na composição do Icon 2021, os grupos que apresentaram maior aumento percentual foram os de Manutenção de Equipamentos e Diversos, ambos com variação de 17,79% no ano, influenciada pelo IGP-M. Em seguida, ficaram o grupo Conservação e Limpeza (alta de 15,89%), e os de Pessoal/Encargos e Tarifas, que cresceram, respectivamente, 9,00% e 8,99%.

Em relação ao peso do índice, os três grupos com maior participação foram Pessoal/Encargos (58%), Tarifas (17%) e Manutenção de Equipamentos (15%).

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



Fonte: Secovi-SP, FGV e IBGE

O Icon serve como parâmetro das variações de custos dos condomínios. Porém, o índice não deve ser usado para reajustar a taxa condominial, pois cada edifício possui características e estruturas próprias de despesas. Assim, é recomendável consultar a administradora de condomínios e verificar o aumento real dos custos para evitar desequilíbrios futuros nas contas.

AÇÕES CONDOMINIAIS

As ações por falta de pagamento das taxas condominiais registradas no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), procedentes dos 15 fóruns do município de São Paulo, são acompanhadas e analisadas mensalmente pelo Secovi-SP.

Em 2021, o levantamento contabilizou 8.383 ações, uma queda de 12,6% em relação às 9.594 ações registradas em 2020. Foi o quarto ano consecutivo de redução na quantidade de ações condominiais protocoladas.

O mês de março registrou a maior quantidade de ações do ano (885 processos) enquanto janeiro teve o menor volume (455 ações) ajuizado. Em média, foram protocoladas 699 ações mensais durante 2021, uma redução de 101 processos em relação à média mensal do ano anterior (800 ações).

Evolução das ações condominiais (em milhares)



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Em caso de inadimplência, a recomendação do Secovi-SP é que síndicos e administradoras negociem com os inadimplentes, buscando conscientizá-los acerca da importância do pagamento da cota condominial por todos os condôminos, a fim de garantir a manutenção e a saúde financeira do edifício.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

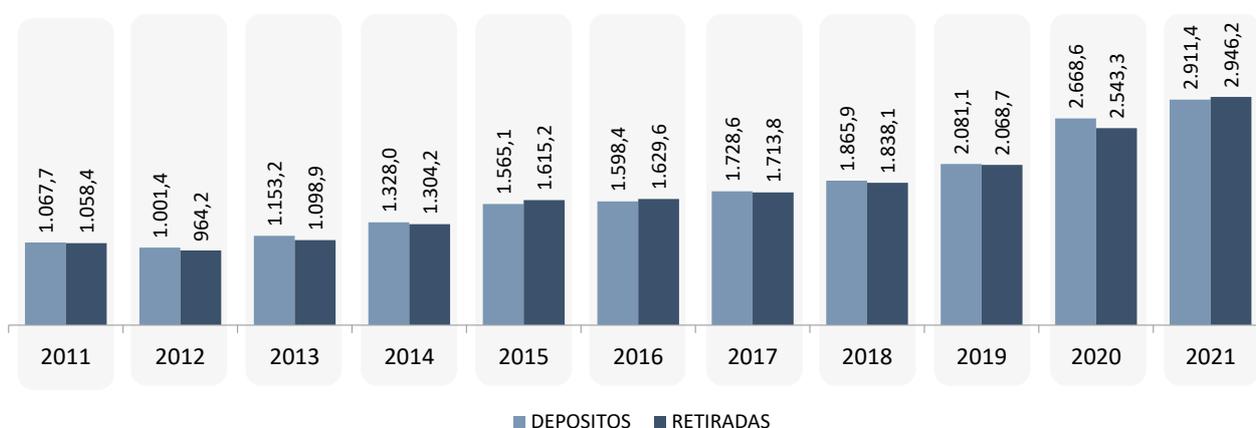


FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

SBPE – SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

A captação líquida da poupança, considerando apenas os recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), contabilizou queda de R\$ 34,8 bilhões, resultado da diferença entre os valores depositados (R\$ 2.911,4 bilhões) e o volume sacado (R\$ 2.946,2 bilhões) no ano de 2021. Para a movimentação recorde, uma das explicações possíveis é o volume de auxílios emergenciais liberados pelo governo federal durante os dois de pandemia de Covid-19.

SBPE: depósitos e retiradas (bilhões de R\$)



Fonte: BC

Como mencionado anteriormente, em 2021 a captação líquida ficou negativa em R\$ 34,8 bilhões – queda de 128% em relação ao ano anterior, cuja captação foi positiva em R\$ 125,4 bilhões. A pandemia de Covid-19 é o principal agente influenciador destes dois grandes movimentos na caderneta de poupança, nos anos de 2020 e 2021.

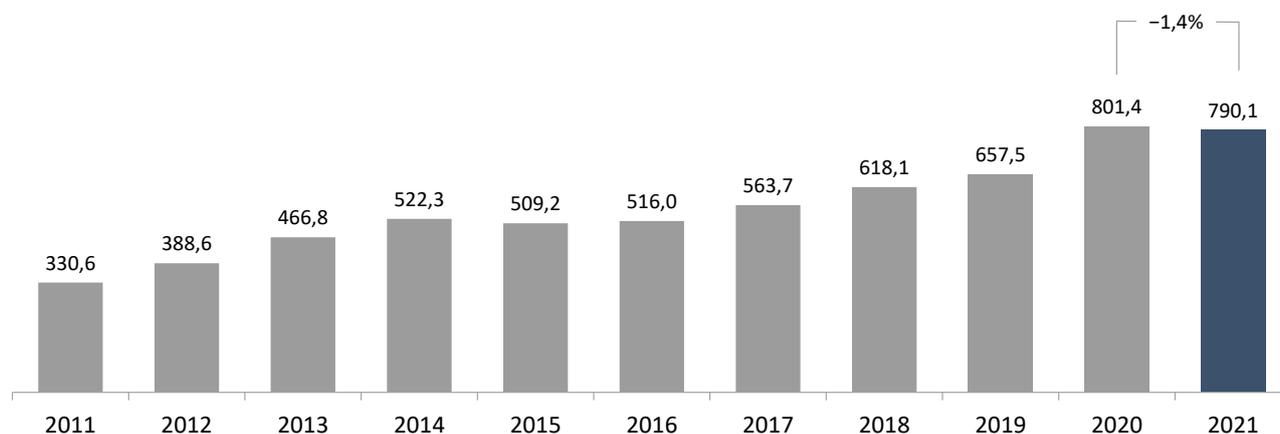
SBPE: captação líquida (bilhões de R\$)



Fonte: BC

Com a queda da captação líquida, o saldo das cadernetas de poupança do SBPE encerrou 2021 com R\$ 790,1 bilhões, volume 1,4% inferior aos R\$ 801,4 bilhões contabilizados no final de 2020. Lembrando que para esta conta, além da captação líquida, entram também os rendimentos que, em 2021, foram de R\$ 23,4 bilhões.

SBPE: saldo (bilhões de R\$)



Fonte: BC

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Na primeira parte tratamos do funding SBPE (saldos da caderneta de poupança). Os financiamentos imobiliários com recursos do SBPE continuam com forte crescimento, atingindo, em 2021, recorde de aplicação de recursos.

A totalização foi de R\$ 205,4 bilhões, considerando as duas modalidades aquisição e construção – um crescimento de 66% em relação ao total de R\$ 124 bilhões de 2020.

Em número de unidades, foram financiados 866,3 mil imóveis em 2021 – crescimento de 103% em relação ao total de 426,8 mil unidades contabilizadas em 2020.

Ambos resultados – em valores e unidades – confirmam o bom desempenho do mercado imobiliário dos últimos anos que, desde 2017, vem apresentando crescimento.

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

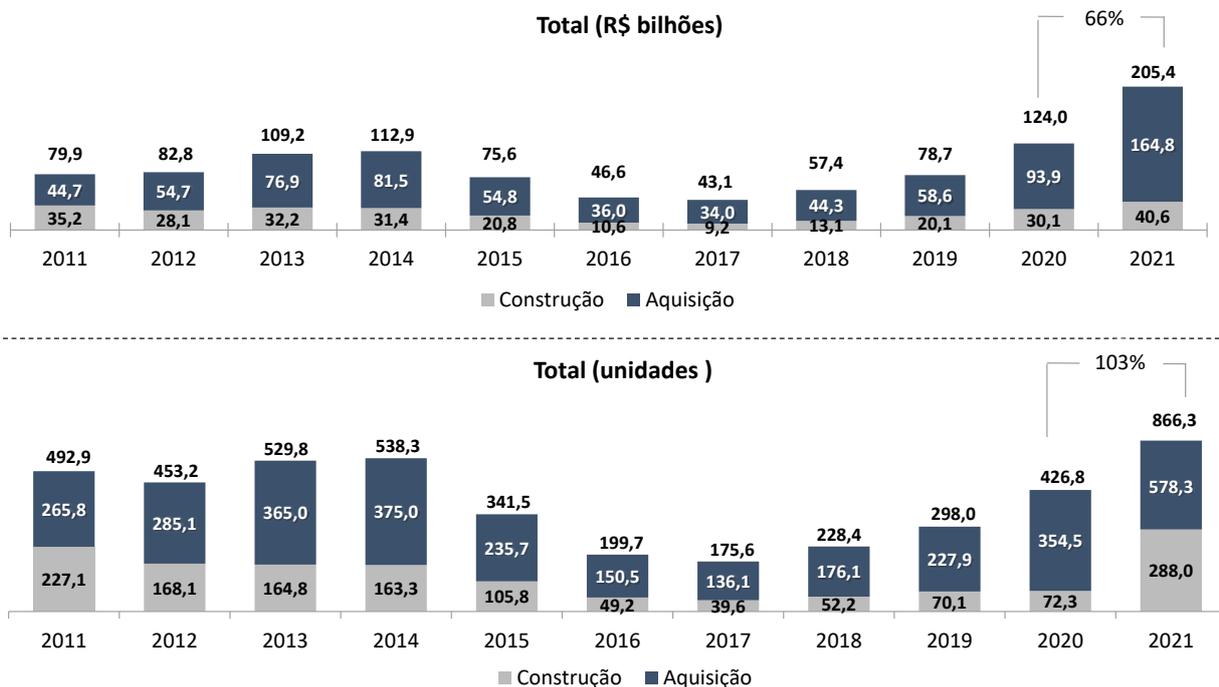
Os financiamentos dividem-se em duas modalidades: aquisição e construção.

Aquisição é a modalidade de financiamento voltada ao comprador final, podendo ser para a compra de imóvel novo ou usado. Construção destina-se às pessoas físicas e jurídicas que irão empreender na produção de imóveis.

Em 2021, os valores para a modalidade **Aquisição** somaram R\$ 164,8 bilhões, correspondendo a 80% do volume total (R\$ 205,4 bilhões) e a **Construção** atingiu o volume de R\$ 40,6 bilhões, correspondente a 20% do total.

Em unidades, no ano de 2021, a modalidade Aquisição representou 67% (578,3 mil unidades) e os recursos destinados à Construção participaram com 33% (288 mil unidades).

SBPE: financiamento imobiliário para aquisição e construção



Fonte: BC e Abecip

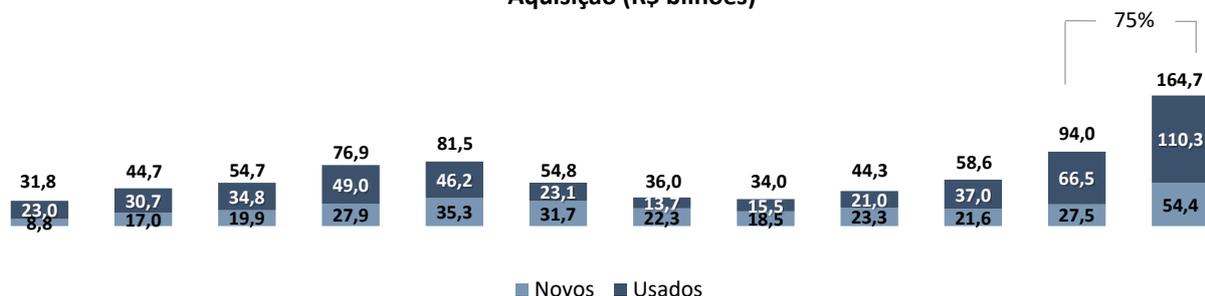
Financiamentos de imóveis para Aquisição cresceram 75%, em valores monetários, em 2021, e 63% em unidades no comparativo com 2020.

A maior participação no volume financiado foi para os **imóveis usados**, totalizando 379 mil unidades (66% do total de imóveis), que corresponderam a R\$ 110,3 bilhões (67% dos valores financiados). Tanto em unidades como em valores, a expansão em relação a 2020 foi, respectivamente, de 56% (243,4 mil unidades) e de 66% (R\$ 66,5 bilhões).

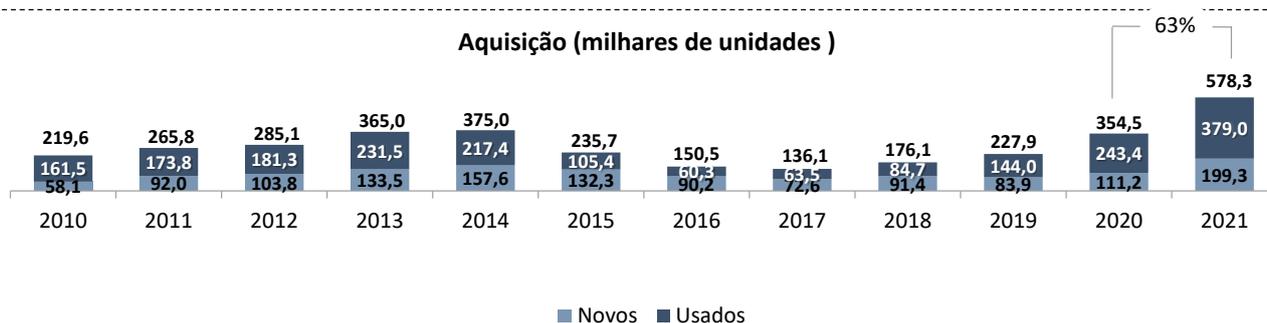
O financiamento de **imóveis novos** seguiu a mesma tendência. Em unidades, atingiu 199,3 mil unidades (crescimento de 79% em relação às 111,2 mil unidades de 2020), que corresponderam a R\$ 54,4 bilhões (crescimento de 98% frente aos R\$ 27,5 bilhões de 2020).

SBPE: financiamento imobiliário para aquisição

Aquisição (R\$ bilhões)



Aquisição (milhares de unidades)



Fonte: BC e Abecip

Na modalidade Construção, foram financiados R\$ 40,6 bilhões em 2021, um crescimento de 35% em relação aos R\$ 30,1 bilhões de 2020.

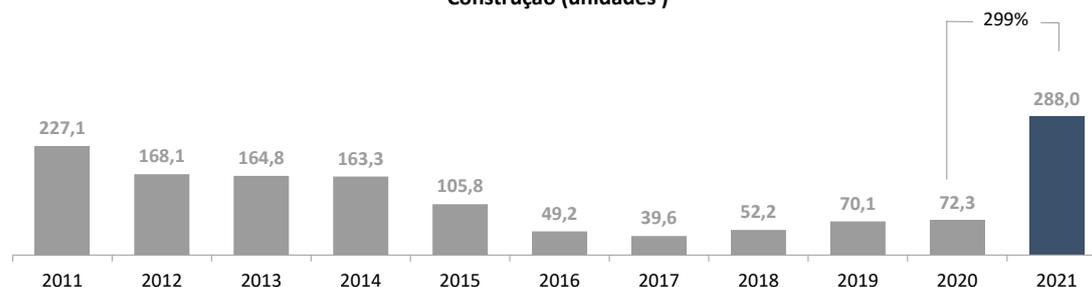
Em unidades, foram financiados 288 mil imóveis - 299% acima dos resultados de 72,3 mil unidades de 2020.

SBPE: financiamento imobiliário para construção

Construção (R\$ bilhões)



Construção (unidades)



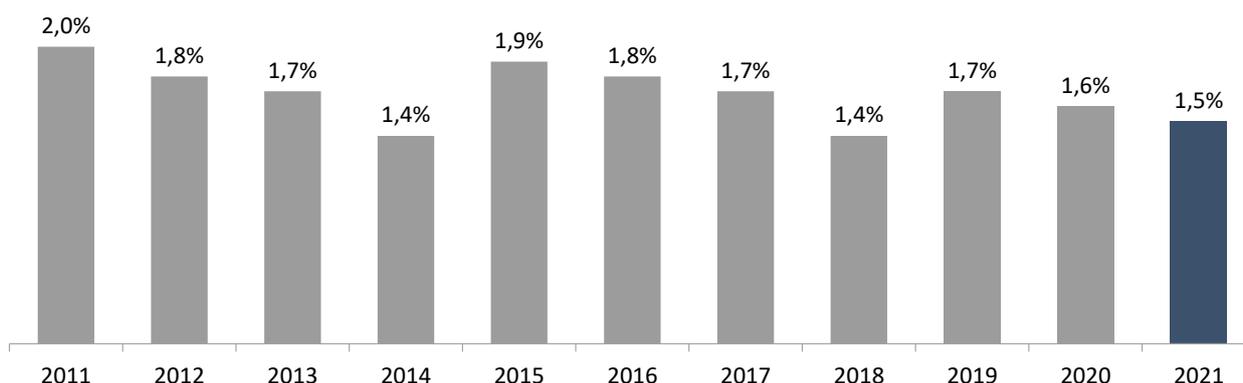
Fonte: BC e Abecip

SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – INADIMPLÊNCIA

Em 2021, a taxa de inadimplência dos contratos de financiamentos habitacionais com mais de três prestações em atraso foi de 1,5%, o que demonstra o compromisso dos tomadores de financiamento imobiliário com a aquisição do imóvel. Cabe ressaltar que essa é a menor taxa de inadimplência bancária em relação a outras modalidades de crédito, como cheque especial, cartão de crédito e financiamento de automóvel.

SBPE: financiamento imobiliário - inadimplência

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



Fonte: BC e Abecip

FGTS – FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO

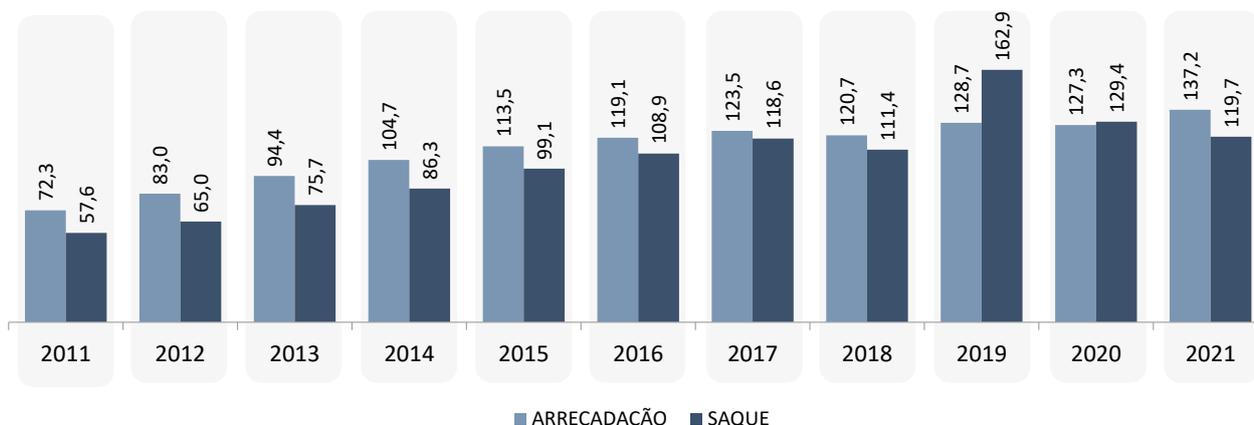
O FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) é um fundo financeiro de natureza privada, com gestão pública por um Conselho Curador formado por representantes do governo federal e de entidades de trabalhadores e empregadores. Os recursos do Fundo são operados pela Caixa Econômica Federal.

A arrecadação do Fundo é constituída por contas vinculadas em nome dos trabalhadores contratados pelo regime CLT, que recebem depósitos mensais efetuados por seus empregadores (equivalentes a 8% do salário), acrescidos de atualização monetária e juros, conforme previsto em lei.

Os saques são acumulados em conta individual e podem ser sacados em caso de demissão sem justa causa, aposentadoria ou falecimento do titular, garantindo a segurança de sua família. O montante também pode ser utilizado em outras situações especiais, como aquisição da casa própria e necessidade decorrente de desastres naturais, além de outras situações previstas na legislação.

No ano de 2021, a arrecadação bruta do FGTS atingiu o montante de R\$ 137,2 bilhões, o maior valor da série. Nesse mesmo período, foram sacados um total de R\$ 119,7 bilhões. Com isso, a arrecadação líquida atingiu o valor de R\$ 17,4 bilhões.

FGTS: arrecadação e saque (bilhões de R\$)



Fonte: BC

Os financiamentos com recursos do FGTS destinam-se, preponderantemente, às famílias com renda bruta mensal de até R\$ 7.000,00, no âmbito dos programas de habitação popular, e de até R\$ 9.000,00, para as **demais operações habitacionais**.

Somente imóveis residenciais podem ser financiados com recursos do FGTS, podendo estar situado na área urbana ou rural.

Para possibilitar a concessão de financiamentos na área de habitação, o Conselho Curador do FGTS aloca recursos nos programas listados abaixo:

Carta de Crédito Individual: Destina-se à concessão de financiamentos às pessoas físicas, para aquisição, construção, conclusão, reforma, ampliação ou melhoria em unidade habitacional, ou, ainda, para aquisição de material de construção para construir ou reformar um imóvel residencial.

Carta de Crédito Associativo: Destina-se à concessão de financiamentos às pessoas físicas, integrantes da população alvo do FGTS, contratados sob a forma associativa pelas entidades organizadoras, para construção de unidade habitacional, aquisição de imóvel usado resultante de processo de reabilitação urbana ou de lote urbanizado, ou, ainda, aquisição de material de construção para construir imóvel residencial, admitindo-se, exclusivamente nas áreas rurais, a aquisição para fins de reforma.

Pró-Cotista: Destina-se à concessão de financiamento de imóvel residencial, exclusivamente ao trabalhador titular de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida, observadas as condições do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) e de utilização dos recursos do FGTS para a aquisição ou construção de unidade habitacional.

Pró-Moradia: Destina-se à concessão de financiamento aos Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta e visa oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal de até R\$ 1.800,00.

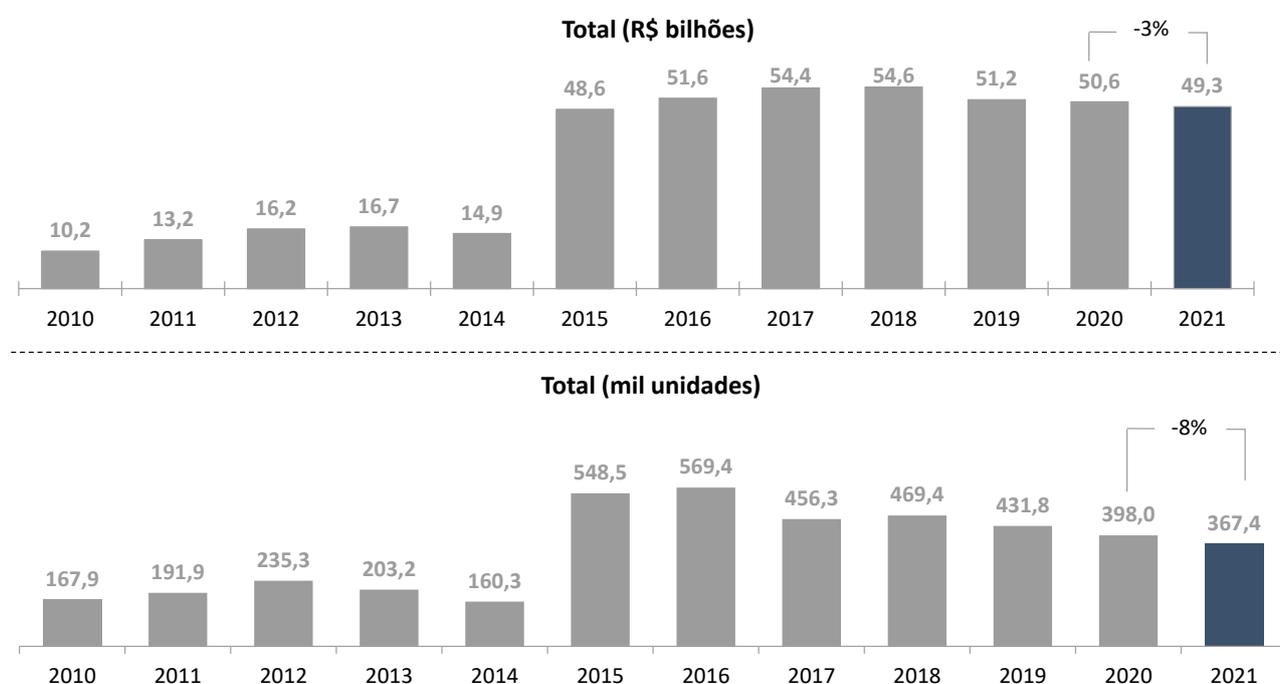
Apoio à Produção de Habitações: Destina-se à produção e/ou comercialização de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de processo de reabilitação urbana, por intermédio da concessão de financiamentos a pessoas jurídicas do ramo da construção civil ou pessoas físicas integrantes da população-alvo do FGTS, adquirentes de unidades habitacionais novas, produzidas ou em produção, comercializadas por pessoas jurídicas do ramo da construção civil.

FGTS: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Em 2021, os financiamentos com recursos do FGTS aplicados apenas na área de habitação atingiram, em valores nominais, R\$ 49,3 bilhões, uma queda de 3% em relação aos R\$ 50,6 bilhões financiados no ano anterior.

Esses empréstimos corresponderam a 367,5 mil unidades, uma queda de 8% em relação às 397,8 mil unidades contratadas em 2020.

FGTS: Financiamento imobiliário



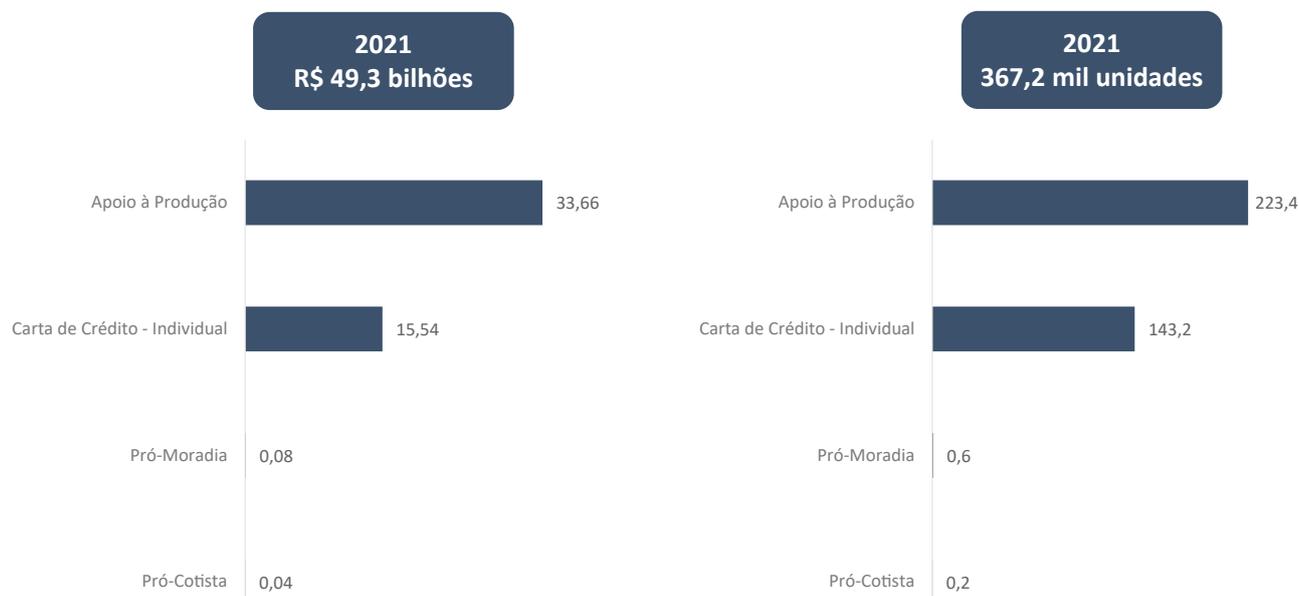
Fonte: FGTS e CBIC

Em 2021, os programas Apoio à Produção e Carta de Crédito Individual foram responsáveis por 99% dos financiamentos, em valores e em unidades, concedidos no âmbito do FGTS.

O programa Apoio à Produção financiou R\$ 33,66 bilhões, que corresponderam a 223,4 mil unidades. O programa Carta de Crédito Individual atingiu o montante de R\$ 15,54 bilhões, ou 143,2 mil unidades.

Também despontaram em 2021 os programas Pró-Moradia e Pró-Cotista. Juntos, eles financiaram R\$ 118 milhões (797 unidades).

FGTS: Financiamento imobiliário



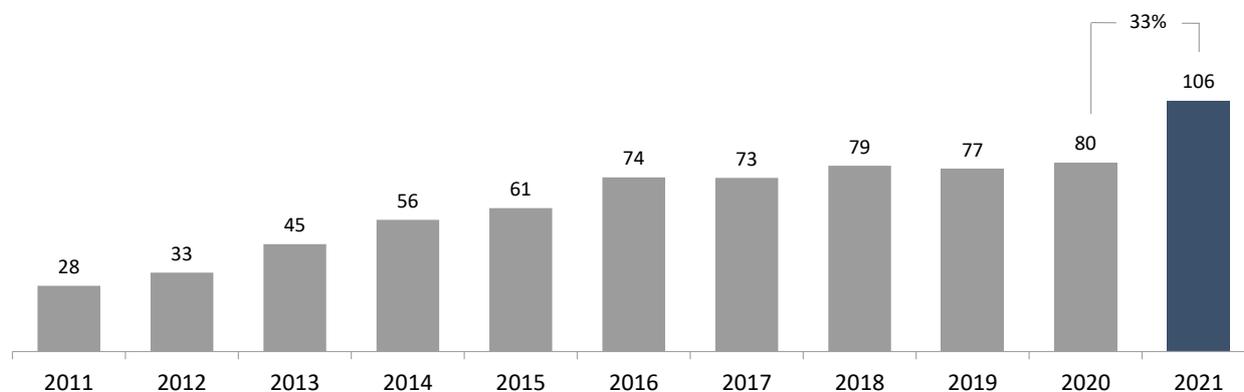
Fonte: FGTS e CBIC

CRI – CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) são títulos de renda fixa lastreados em créditos imobiliários e possuem seus recebimentos em fluxos de pagamentos de aquisição de bens imóveis ou de aluguéis. Eles são emitidos por sociedades securitizadoras.

O ano de 2021 encerrou com estoque de CRI de R\$ 106 bilhões, volume 33% superior ao registrado no final do ano anterior (R\$ 80 bilhões).

CRI: estoque (bilhões de R\$)



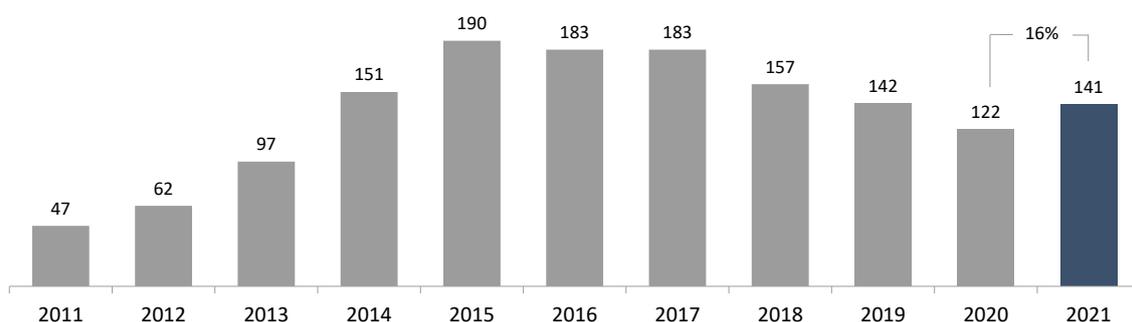
Fonte: [B]³ e Abecip

LCI – LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

As LCI (Letras de Crédito Imobiliário) são papéis de renda fixa lastreados em créditos imobiliários garantidos por hipotecas ou alienação fiduciária de um bem imóvel, que dão a seus tomadores o direito de crédito pelo valor nominal, juros e atualização monetária. Elas são emitidas por instituições financeiras.

O estoque de LCI encerrou 2021 com o montante de R\$ 141 bilhões, volume 16% inferior aos R\$ 122 bilhões registrados em 2020.

LCI: estoque (bilhões de R\$)



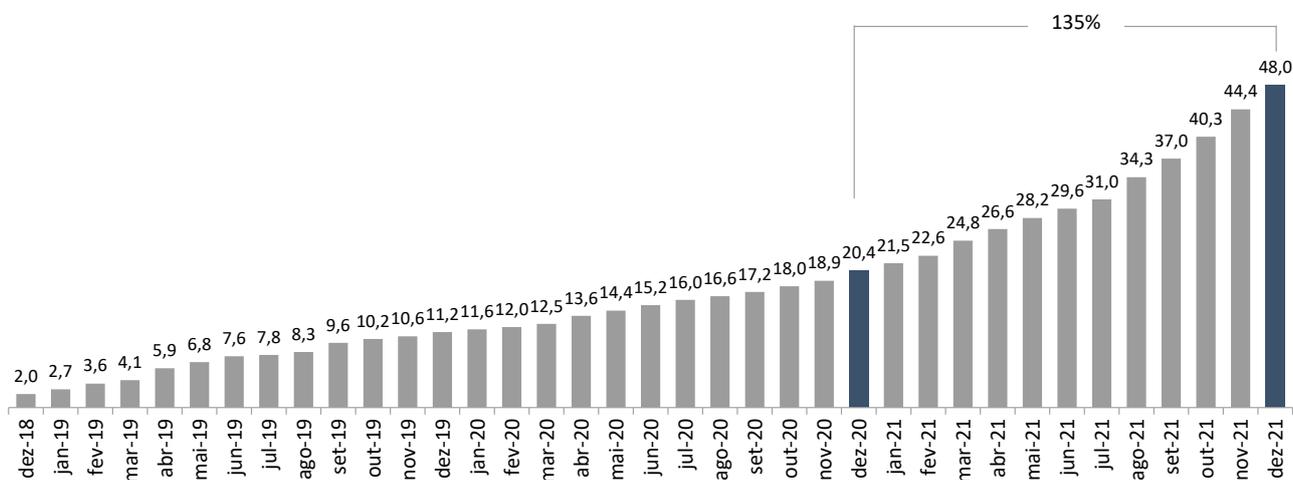
Fonte: [B]³ e Abecip

LIG – LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIDA

A LIG (Letra Imobiliária Garantida) é um título de crédito emitido por instituições financeiras, garantido por carteira de ativos predominantemente composta por créditos imobiliários, e que é submetida ao regime fiduciário.

Em dezembro de 2021, o estoque de LIG era de R\$ 48 bilhões, volume 135% acima do estoque de dezembro de 2020 (R\$ 20,4 bilhões).

LIG: estoque (bilhões de R\$)



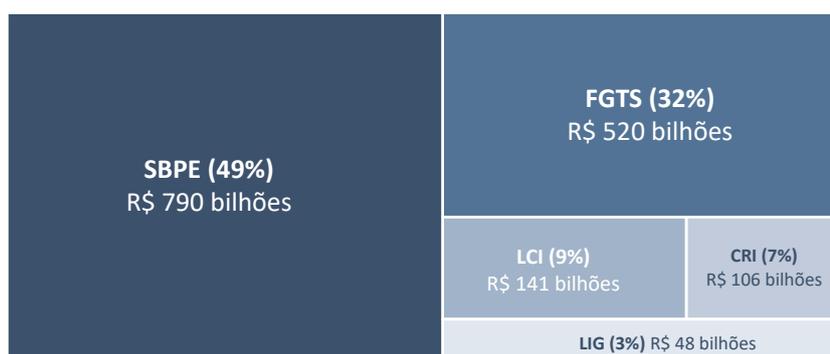
Fonte: [B]³ e Abecip

ESTRUTURA DO FUNDING DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em dezembro de 2021, a soma de todos os recursos voltados ao crédito imobiliário atingiu R\$ 1.605 bilhão. O SBPE mantém a maior participação, com 49% (R\$ 790 bilhões), seguido pelos recursos do FGTS, com 32% (R\$ 520 bilhões). A LCI ocupou a terceira posição com 9% (R\$ 141 bilhões), enquanto os títulos CRI participaram com 7% (R\$ 106 bilhões) e LIG com 3% (R\$ 48 bilhões) do total.

Funding para o crédito imobiliário

Estrutura de Funding: R\$ 1.605 bilhões em dez/2021



Fonte: [B]³ e Abecip

GLOSSÁRIO

Área Contaminada sob Investigação (ACI): área onde foram confirmadas concentrações de contaminantes que colocam em risco, ou podem colocar, os bens a proteger.

Adensamento Excessivo: considera apenas os domicílios (casas e apartamentos) próprios. Os alugados são incorporados aos cálculos do déficit habitacional. Caracteriza situação em que o número médio de moradores no domicílio é superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem, em caráter permanente, de dormitório para os moradores do domicílio. Nele incluem-se aqueles assim utilizados em função de não haver acomodação adequada para essa finalidade.

Aluguel Imputado: a estimativa do valor do aluguel imputado é baseada em um modelo estatístico que usa características dos imóveis residenciais efetivamente alugados para estimar o efeito de cada uma delas sobre o valor do aluguel. Com base nessas informações, o modelo imputa valores para os imóveis próprios.

Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi): área onde foi constatada contaminação no solo ou em águas subterrâneas, a existência de risco à saúde ou à vida humana, ecológico, ou onde foram ultrapassados os padrões legais aplicáveis.

Área Contaminada em Processo de Remediação (ACRe): área onde estão sendo aplicadas medidas de remediação visando a eliminação da massa de contaminantes, sua redução ou a execução de medidas de contenção e/ou isolamento.

Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu): área contaminada onde se pretende estabelecer um uso do solo diferente daquele que originou a contaminação, com a eliminação, ou a redução a níveis aceitáveis, dos riscos aos bens a proteger, decorrentes da contaminação.

Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME): área na qual não foi constatado risco ou as metas de remediação foram atingidas após implantadas as medidas de remediação, encontrando-se em processo de monitoramento para verificação da manutenção das concentrações em níveis aceitáveis.

Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR): área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria anteriormente contaminada que, depois de submetida às medidas de intervenção, ainda que não tenha sido totalmente eliminada a massa de contaminação, tem restabelecido o nível de risco aceitável à saúde humana, ao meio ambiente e a outros bens a proteger.

Área Útil: área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário, sem contar a vaga de garagem, medida em metro quadrado (m²).

Caged: sigla de Cadastro Geral de Empregados e Desempregados.

CBIC: sigla de Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

CII: sigla de Comissão da Indústria Imobiliária.

Comaer: sigla de Comando da Aeronáutica.

Decea: sigla de Departamento de Controle do Espaço Aéreo.

Distratos: unidades que são devolvidas ao incorporador (pode ser expresso em valores Reais).

Eixo Existente: área da cidade formada pela ZEU.

Eixo Previsto: área da cidade formada pela ZEUP.

Empreendimentos de Outros Mercados: empreendimentos não enquadrados no Programa Casa Verde e Amarela.

Empreendimentos Econômicos: empreendimentos enquadrados no Programa Casa Verde e Amarela.

Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações com destinação total ou parcial à Habitação de Interesse Social e ao seus usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

Empreendimento de Habitação de Mercado Popular – EHMP: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações destinados a HMP, HIS2 e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS: é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para Habitação de Interesse Social (HIS);

Imóveis em Construção: considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º mês e a data de previsão da entrega.

Imóveis na Planta: empreendimentos imobiliários verticais e/ou horizontais com até seis meses de comercialização após a colocação do produto no mercado.

Imóveis Prontos (Estoque): refere-se aos empreendimentos após a data de previsão da entrega.

INCC-DI: sigla de Índice Nacional de Custos da Construção Civil – Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

Lançamentos: número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável: tem como diretriz impedir a expansão urbana e promover a preservação ambiental e os usos sustentáveis dos recursos naturais, inclusive com atividades agrícolas e produção de alimentos.

Macroárea de Estruturação Metropolitana: tem como diretriz promover transformações no espaço urbano,

nas condições de uso e ocupação do solo e na base econômica, de modo a desconcentrar oportunidades de emprego em direção aos bairros da periferia e de municípios metropolitanos.

Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais: tem como diretriz a preservação integral do meio ambiente.

Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada: tem como diretriz melhorar as condições urbanísticas e otimizar o aproveitamento das terras urbanas com boa oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental: tem como diretriz a recuperação de áreas urbanas precárias e áreas ambientais deterioradas.

Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana: tem como diretriz a melhoria dos espaços urbanos, a redução de déficits nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, a inclusão social e territorial de assentamentos precários ocupados pela população de baixa renda.

NR1-01: comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão de até 500 m² de área construída computável.

NR1-02: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 lugares.

NR1-03: comércio diversificado de âmbito local.

NR1-04: serviços de saúde de pequeno porte.

NR1-05: serviços pessoais.

NR1-06: serviços profissionais.

NR1-07: serviços técnicos de confecção ou manutenção.

NR1-08: serviços de educação.

NR1-12: serviços de hospedagem ou moradia.

NR1-13: local de reunião ou de eventos de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 pessoas.

NR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte.

NR1-16: local de culto de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.

NR2-01: comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 e até 500 lugares, englobando comércio associado a diversão.

NR2-02: comércio especializado.

NR2-03: comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500 m² até 2.000 m² de área construída computável.

NR2-04: oficinas.

NR2-05: serviços de saúde de médio porte.

NR2-06: estabelecimentos de ensino seriado.

NR2-07: estabelecimentos de ensino não seriado.

NR2-09: serviços da administração e serviços públicos de médio porte.

NR2-10: serviços de lazer, cultura e esportes.

NR2-11: local de reunião ou eventos de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 e até 500 pessoas.

NR2-12: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de médio porte.

NR2-13: edifícios-garagem.

NR2-15: local de culto de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 e até 500 pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.

NR3-02: comércio de abastecimento de grande porte, com dimensão superior a 2.000 m² de área construída computável.

NR3-04: local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 pessoas.

NR3-06: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte.

NR3-09: serviços de educação de grande porte.

Oferta Final (OF): resultado da soma entre a oferta inicial e os lançamentos, menos as vendas do período (OI + Lançamentos - Vendas Líquidas). É a oferta em unidades que estava disponível para ser comercializada, considerando o intervalo de 36 meses, ou seja, da data do lançamento até a data da pesquisa.

Oferta Inicial (OI): total de unidades que estava disponível para ser comercializada no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

Operação Urbana: visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade, por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Cada Operação Urbana tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos, benefícios e flexibilidade quanto aos

limites determinados pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. O valor é pago à prefeitura, podendo ser usado em melhorias urbanas na própria região.

Outras Zonas ou Remanso: demais áreas das cidades, excluídas as ZEIS 5, Operações Urbanas, ZEU e ZEUP.

Pessoa Desocupada: refere-se ao número de pessoas não ocupadas na semana de referência da pesquisa, mas que tomaram alguma providência efetiva para conseguir um trabalho no período de 30 dias e que estavam disponíveis para iniciar um trabalho na semana de referência.

Pessoa Ocupada: pessoas que na semana de referência trabalharam pelo menos uma hora completa, com remuneração em dinheiro, produtos, mercadorias ou benefício (moradia, alimentação, roupas, treinamento etc.), ou trabalho sem remuneração em ajuda à atividade econômica de membro do domicílio em que reside. Ou, ainda, aquelas que tinham trabalho remunerado, mas estavam temporariamente afastadas nessa semana.

PIB: sigla de Produto Interno Bruto, que corresponde à soma dos bens e serviços finais produzidos pela economia em um determinado período.

PNAD: sigla de Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios.

Preço dos Lançamentos por m² de Área Útil (12 meses): divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

Preço por Metro Quadrado Útil: divisão do Preço Total pelo tamanho da unidade medido em metros quadrados de área útil, representado pelo símbolo (R\$/m²).

Projetos Aprovados: trata-se dos alvarás de aprovação/execução de edificação nova emitidos pela Prefeitura do Município.

Seade: sigla de Sistema Estadual de Análise de Dados.

SRPV: sigla de Serviço Regional de Proteção ao Voo.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separada em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais dormitórios.

Unidade Lançada (UL): total de unidades de um empreendimento no momento do lançamento.

Uso HIS: é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos HIS-1 e HIS-2.

Uso HIS-1: destinada a famílias com renda familiar mensal que não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos.

Uso HIS-2: destinada a famílias com renda familiar mensal que não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos.

Uso HMP (Habitação de Mercado Popular): destinada a famílias com renda familiar mensal que não poderá

ultrapassar 10 (dez) salários mínimos, com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada.

Uso Residencial – R: é aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

Uso Não Residencial – NR: é aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais.

Uso Misto: é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial.

Uso R2H: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou em condomínio.

Uso R2V: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns.

Valor Real: valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

Vendas Brutas: total de vendas em unidades no período analisado. Pode ser expresso em VGV também.

Vendas Líquidas: resultado matemático da diferença entre as vendas brutas e os distratos.

Vendas Sobre Oferta (VSO 12 meses): mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.

VGL (Valor Global Lançado): soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado atualizado pelo INCC-DI): corresponde ao valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VGO (Valor Global da Oferta): soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades ofertadas no final de cada período.

VGO/INCC-DI (Valor Global Oferta atualizado pelo INCC-DI): corresponde ao valor real (R\$) das unidades ofertadas no final de cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VGV: sigla de Valor Global de Vendas, que corresponde à soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas no período.

VGV/INCC-DI (Valor Global de Vendas atualizado pelo INCC-DI): corresponde ao valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VSO: sigla para Vendas Sobre Oferta.

ZEIS 5 (Zona Especial de Interesse Social 5): lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subuti-

lizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. A categoria ZEIS 5 estabelece o mínimo de 40% de área construída total para HIS1/HIS2, permite o uso HMP, e máximo de 40% para usos R e NR.

ZEU (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana): porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtiva altas, e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto): porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtiva altas, e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

FICHA TÉCNICA

PRESIDENTE DO SECOVI-SP

Basílio Jafet (2019- 2022)

VICE-PRESIDENTE DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS

Emílio Kallas

COORDENADOR DO GEOSECOVI E DE PESQUISAS ECONÔMICAS

Mauro Teixeira Pinto

ECONOMISTA-CHEFE

Celso Petrucci

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA

Edson Etsuji Kitamura

Fabício A. Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1240/1244/1245/1247

GEOSECOVI

Valéria de Souza Pereira

Isabelle Gonçalves Vicário

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1241/1243

COMUNICAÇÃO E MARKETING

Marcos Vinícius Pellegrini

Maria do Carmo Gregório

Naomi Ueno Amoroso de Lima

Queli Peixoto

Rosana Pinto

Shirley Valentin

Willian Yoshimura Tada

comunicacao@secovi.com.br

(11) 5591-1189/1253/1256

DEPARTAMENTO COMERCIAL

Karina Poli

Rafael de Mauro

comercial@secovi.com.br

(11) 5591-1176

DIAGRAMAÇÃO

DK Publi Estúdio Criativo

contato@dkpubli.com

Patrocínio:



Atlas Schindler

Realização:



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

