

ANUÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

2018



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

AGRADECIMENTOS

Agradecemos a todos aqueles que, ao longo do ano, contribuíram com sugestões para a elaboração e o aperfeiçoamento das informações geradas pelo Secovi-SP, e que tornaram possível a elaboração do Anuário do Mercado Imobiliário – 2018.

Nosso agradecimento especial a cada uma das empresas que responderam às pesquisas mensais e àquelas que se reúnem habitualmente para debater questões relevantes relacionadas ao setor.

ÍNDICE

06 PALAVRA DO PRESIDENTE

07 PALAVRA DO ECONOMISTA-CHEFE

09 ECONOMIA

22 MERCADO IMOBILIÁRIO
NA CIDADE DE SÃO PAULO

53 ESTUDOS DO GEOSCOVI

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

80 MERCADO IMOBILIÁRIO DO
INTERIOR DO ESTADO DE SÃO PAULO

129 DADOS DO MERCADO
IMOBILIÁRIO NACIONAL

135 GRAPROHAB

145 PESQUISA DE LOTEAMENTO

152 IMÓVEIS DE TERCEIROS
NA CIDADE DE SÃO PAULO

156 LOCAÇÃO RESIDENCIAL
NA CIDADE DE SÃO PAULO

165 CONDOMÍNIOS

168 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

176 GLOSSÁRIO

180 FICHA TÉCNICA



BASILIO JAFET

O mercado imobiliário saiu fortalecido de 2018. Em meio a inúmeras incertezas, principalmente no campo político, o setor conseguiu recuperar parte da confiança na economia, principalmente diante dos resultados das eleições de outubro e da escolha da nova equipe econômica do governo, com perfil liberal. Esse movimento positivo permite acreditar que 2019 será o ano da consolidação da recuperação do nosso setor.

Os números, as análises e consolidações trazidas nesta edição do Anuário do Mercado Imobiliário são indicativos dessa trajetória de retomada. Bons resultados de vendas e lançamentos em todo o País, aliados ao aumento da demanda por crédito, à melhora (ainda que tímida, mas gradativa) do saldo de empregos, às baixas taxas de juros e à retração da inadimplência, corroboram com a perspectiva de um cenário favorável para este ano.

Em 2018, as vendas cresceram 26,7% e superaram os resultados dos quatro anos anteriores, enquanto os lançamentos ficaram 4,4% acima do volume registrado em 2017.

Boa parte desse crescimento foi impulsionada pela comercialização de unidades enquadradas no Minha Casa, Minha Vida, sem dúvida um programa de sucesso, mas que influenciou negativamente o resultado do VGV (Valor Global de Vendas), porque os preços desses imóveis são mais baixos. Como existe expectativa para este ano de aumento real nos preços, acreditamos que o VGV crescerá 10%.

O mundo mudou, e as mudanças são cada vez mais rápidas em todos os segmentos. Surgiram tendências inovadoras no mercado imobiliário, como *cohousing*, *coworking* e *coliving*. Uma grande faixa populacional quer morar e trabalhar de outras formas, compartilhando ambientes. Ainda não sabemos se esses tipos de empreendimentos terão sucesso, mas acreditamos que o setor tem de acompanhar esses e outros movimentos que ocorrem no mercado.

O Secovi-SP tem feito sua parte, apostando na inovação e incentivando novas formas de criar, empreender e atuar no setor. Oferece, ainda, aos diversos agentes do mercado imobiliário ferramentas e informações que contribuem para viabilização de projetos, financiamentos e investimentos. Um dos exemplos é esta publicação.

Basilio Jafet é presidente do Secovi-SP (Sindicato da Habitação)



CELSO PETRUCCI

Em 2018, a Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) completou 15 anos com a atual metodologia. Por meio de seu histórico, é possível fazer variadas leituras e identificar como o mercado imobiliário mudou, entender quais foram os períodos mais críticos e mais favoráveis, e como os produtos foram se adaptando aos compradores e às leis, aos recursos para financiamentos, programas governamentais, entre outros desafios enfrentados pelos empreendedores.

As informações apuradas pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP estão sintetizadas e analisadas neste Anuário do Mercado Imobiliário, que traz importantes informações e demonstra como alguns fatos de 2018 – tramitação do projeto de lei dos distratos, eleições presidenciais e indicadores econômicos – influenciaram o mercado imobiliário.

Em dezembro de 2018, na cidade de São Paulo, a PMI registrou o maior volume de vendas mensal desde dezembro de 2009! Mesmo que tradicionalmente o mercado imobiliário apresente melhor desempenho no fim do ano, as vendas do último mês surpreenderam, com crescimento de 35,4% em relação a novembro e de 4,7%, frente ao total comercializado no último mês de 2017.

Imóveis compactos, com até 45 m² de área útil, 2 dormitórios e preços de até R\$ 240.000,00 destacaram-se praticamente durante todo o ano. Contudo, unidades com 4 ou mais dormitórios igualmente surpreenderam em dezembro, com o impressionante VGV (Valor Global de Venda) de R\$ 1,01 bilhão, o equivalente a 35,6% de todo volume comercializado no mês.

Observamos dois importantes comportamentos: 2018 representa o início da consolidação do crescimento do mercado e sinaliza que teremos em 2019 um crescimento sustentado.

Por falar em lançamentos, na cidade de São Paulo aumentou o volume de unidades sem vaga de garagem. Em 2010, por exemplo, imóveis com essa característica representavam 4% (1.374 unidades) do total de 38.199 unidades lançadas no ano. Em 2018, essa participação atingiu 39% (12.637 unidades) de um total de 32.762 unidades lançadas no ano.

Esse aumento está relacionado à busca do consumidor por preços mais acessíveis em empreendimentos com localização próxima às estações do Metrô, de trens e de corredores de ônibus, conforme demonstraremos em capítulo sobre o tema nesta edição do Anuário.

Contudo, grande parte dos lançamentos em 2018 foi aprovada dentro das regras da antiga Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. As restrições da nova Lei de Zoneamento, de 2016, são preocupantes e precisam passar por um rápido processo de calibragem.

Também preocupa a limitação de recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para novos financiamentos à produção e aquisição de imóveis, bem como a dificuldade em viabilizar novos projetos habitacionais em razão dos altos preços dos terrenos.

Celso Petrucci é economista-chefe do Secovi-SP

ECONOMIA



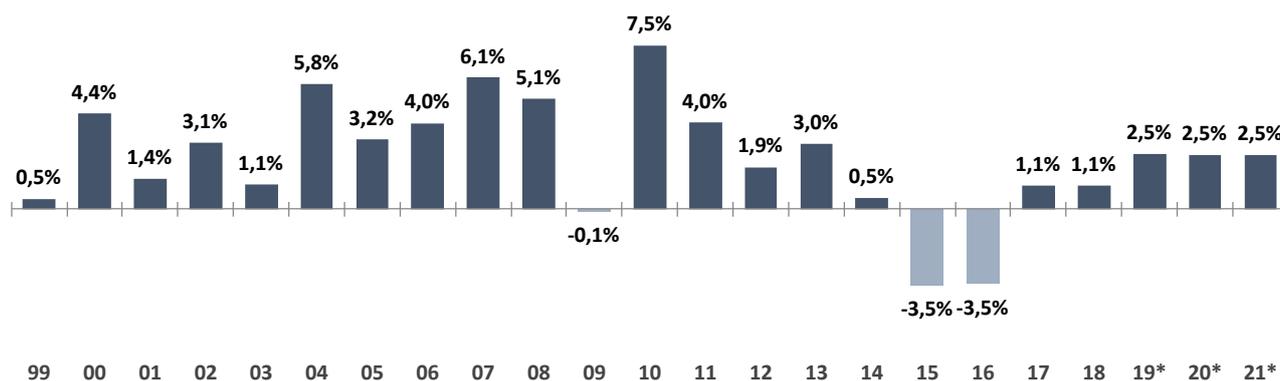
ATIVIDADE ECONÔMICA - BRASIL

Para o ano de 2018, a previsão inicial do relatório Focus do Banco Central era de crescimento anual do PIB (Produto Interno Bruto) de 2,7%. No início de março, essa previsão subiu para 2,9%, mas, a partir desse ponto, o índice passou a registrar sucessivas quedas, ficando abaixo de 2,0% em junho e, no final do ano, teve a previsão reduzida para 1,3%, o resultado do ano fechou próximo da previsão com crescimento de 1,1%.

Um dos motivos para as quedas nas previsões de crescimento do PIB foi a greve dos caminhoneiros, que paralisou o País no final do mês de maio, com desabastecimento dos postos de combustíveis, do comércio, atingindo outros setores, o que impactou toda a economia negativamente. Além disso, os ânimos foram arrefecidos também pelo fraco desempenho do PIB no primeiro trimestre, as incertezas políticas e pelo fato de as reformas estruturais, como a Previdenciária, não terem avançado.

PIB DO BRASIL – TAXA DE CRESCIMENTO NO ANO

*previsão relatório Focus (07/12/2018)



Fonte: IBGE

PIB TRIMESTRAL

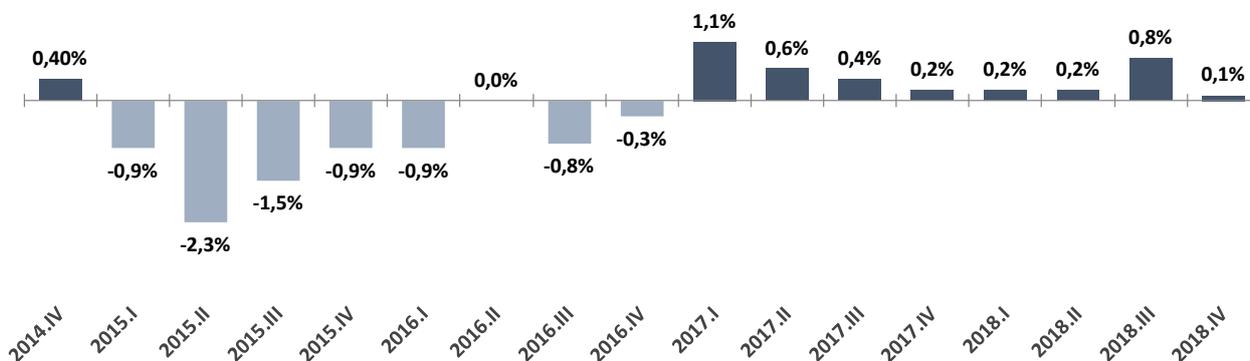
Na série trimestral das Contas Nacionais divulgada pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), na comparação com o trimestre anterior o PIB apresentou crescimento de 0,2% no primeiro trimestre de 2018, 0,2% no segundo trimestre, 0,8% no terceiro trimestre e 0,1% no quarto trimestre.

Considerando o resultado do quarto trimestre de 2018, são oito trimestres consecutivos em que o PIB apresentou variação positiva na comparação com o trimestre anterior, distanciando-se do período de recesso compreendido entre o primeiro trimestre de 2015 e o quarto trimestre de 2016, quando se registraram oito quedas sucessivas do PIB trimestral.

O PIB trimestral acumulado no período de janeiro a dezembro de 2018 cresceu 1,1% em comparação com o mesmo período de 2017. Nesse período, a Agropecuária apresentou variação positiva de 0,1%, enquanto a Indústria cresceu 0,6% e os Serviços, 1,3%. Um dos subsetores da economia que mais contribuiu para o crescimento no período foram as Atividades Imobiliárias, que registraram variação de 3,1% no acumulado do ano em relação ao igual período do ano anterior.

PIB DO BRASIL

Varição trimestre contra trimestre imediatamente anterior



Fonte: IBGE

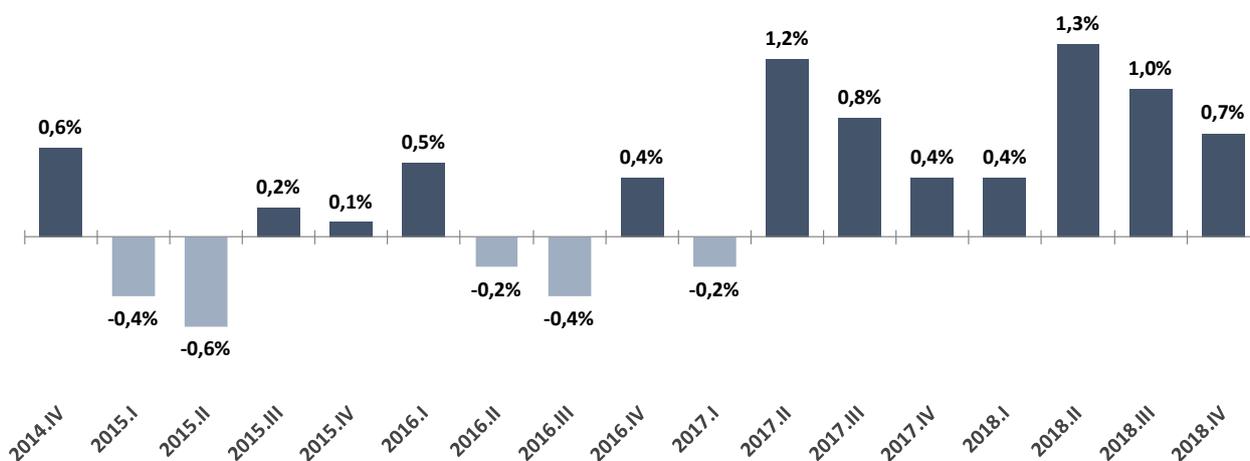
O subsetor das Atividades Imobiliárias engloba atividades como aluguéis de imóveis comerciais e residenciais e abrange também a comercialização e administração de imóveis.

De acordo com o IBGE, a atividade Aluguel de Imóveis é classificada em dois produtos: aluguel efetivo e aluguel imputado. O primeiro computa os valores de aluguéis efetivamente pagos pelos inquilinos. O segundo é uma estimativa do valor de aluguel para os outros imóveis. Ou seja, do valor do aluguel que o proprietário receberia do imóvel em que vive. O aluguel imputado é necessário porque os imóveis residenciais próprios geram serviços de habitação para seus proprietários e, como o PIB engloba toda a produção e 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. O aluguel de imóveis (efetivo + imputado) responde por quase 95% da produção das atividades imobiliárias.

PIB DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

Varição trimestre contra trimestre imediatamente anterior



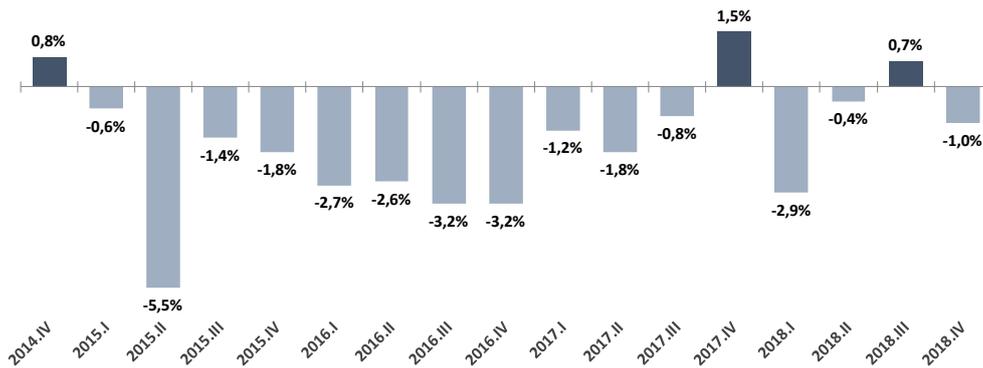
Fonte: IBGE

PIB DA CONSTRUÇÃO

O subsetor da Construção está contido no setor da Indústria e engloba diversas atividades, como incorporação, construção de edifícios e infraestrutura, dentre outras. De acordo com a última publicação sobre o PIB, até o quarto trimestre foram apontados três trimestres com variação negativa em relação ao trimestre imediatamente anterior. O primeiro, segundo e quarto trimestres registraram variação negativa de -2,9%, -0,4% e -1,0%, respectivamente. No terceiro trimestre, a variação foi positiva, de 0,7%. Em relação ao acumulado de 2018, a construção civil decresceu 2,5% em relação ao acumulado do ano anterior.

PIB DA CONSTRUÇÃO

Variação trimestre contra trimestre imediatamente anterior



Fonte: IBGE

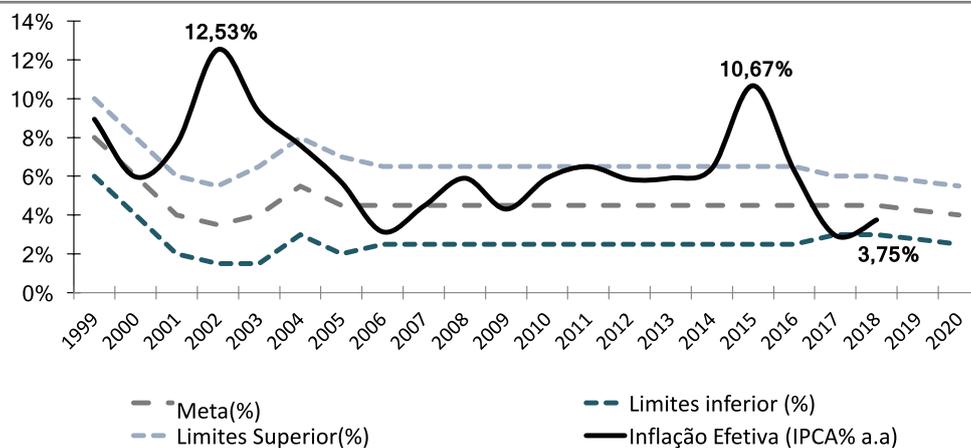
INFLAÇÃO

A meta de inflação para 2018 era de 4,5%, com intervalos de tolerância de 1,5 pontos percentuais para cima ou para baixo, estabelecendo um limite inferior de 3,0% e um limite superior de 6,0%.

O índice de inflação adotado como parâmetro do governo é o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que abrange as famílias com rendimentos mensais compreendidos entre 1 e 40 salários mínimos, qualquer que seja a fonte de rendimentos, e residentes nas áreas urbanas das principais regiões do País.

Em 2018, o IPCA contabilizou uma variação de 3,75%, situando-se dentro da meta estabelecida pelo CMN (Conselho Monetário Nacional). A inflação teve um comportamento moderado ao longo do ano, devido, principalmente, ao fraco desempenho do PIB.

HISTÓRICO DE METAS PARA A INFLAÇÃO NO BRASIL



Fonte: IBGE

Durante 2018, a maior variação mensal do IPCA foi registrada em junho, com aumento de 1,26%, um movimento anormal comparado à média mensal do ano (0,31%). Um dos motivos desse aumento momentâneo da inflação foi a paralisação do setor de transportes, em decorrência da greve dos caminhoneiros no final de maio, que impactou no grupo de Alimentação e Bebidas. Outro fator que influenciou o índice foi o aumento das tarifas de energia elétrica, devido à vigência da bandeira tarifária vermelha e do reajuste nas tarifas em algumas regiões do País. Após o mês de junho, o IPCA voltou a apresentar variações próximas da média, sendo que, em novembro, foi registrada a menor variação no ano, de -0,21%.

As metas de inflação para os próximos anos sofreram reduções gradativas. Foram fixadas metas de 4,25% para 2019, de 4,0% para 2020 e de 3,75% para 2021. Para todos os anos, a faixa de tolerância é de 1,5 pontos percentuais para cima ou para baixo.

TAXA SELIC

O Copom (Comitê de Política Monetária), do Banco Central, tem como principal objetivo estabelecer as diretrizes da política monetária e definir a meta para a taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia). A Selic, por sua vez, serve de referência para outras taxas de juros do mercado, configurando-se um dos principais instrumentos do Banco Central no controle da inflação.

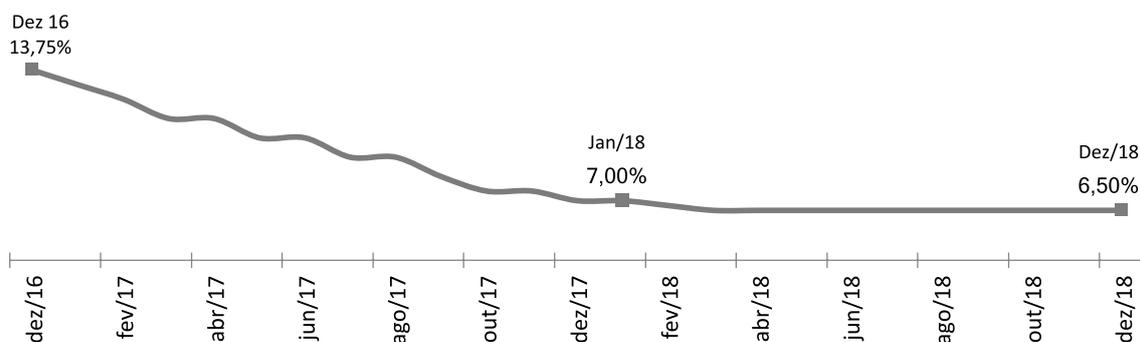
A meta da Selic no início de 2018 era de 7,0% a.a.; passou em março para 6,5% a.a. e permaneceu nesse patamar até o final do ano. Trata-se da menor taxa desde que a Selic foi criada. Diante do cenário vislumbrado, de recuperação da economia em ritmo mais lento do que o esperado, com alto nível de ociosidade e de fatores de produção – refletidos principalmente na taxa de desemprego – e de inflação em níveis considerados apropriados, o Copom decidiu que a conjuntura estava mais propícia para a manutenção da meta da taxa Selic em torno de 6,5% a.a. em 2018.

Em seus relatórios, o Copom enfatiza a importância da continuidade do processo de reformas e ajustes na economia brasileira, possibilitando que a inflação continue sob controle em médio e longo prazo, e que a taxa de juros se mantenha nos atuais patamares, objetivando uma recuperação sustentável da economia. O conselho ressalta ainda que a percepção de continuidade da agenda de reformas afeta as expectativas e projeções macroeconômicas.

Para o setor imobiliário, é essencial que a taxa Selic permaneça em patamares que permitam ao empresário captar recursos para alavancar a produção, bem como planejar e executar seus projetos com mais segurança.

A redução da taxa de juros traz também economia para o País, uma vez que a remuneração dos títulos públicos se baseia na Selic.

META DA TAXA SELIC (% a.a.) - COPOM



Fonte: Bacen

RESULTADO PRIMÁRIO

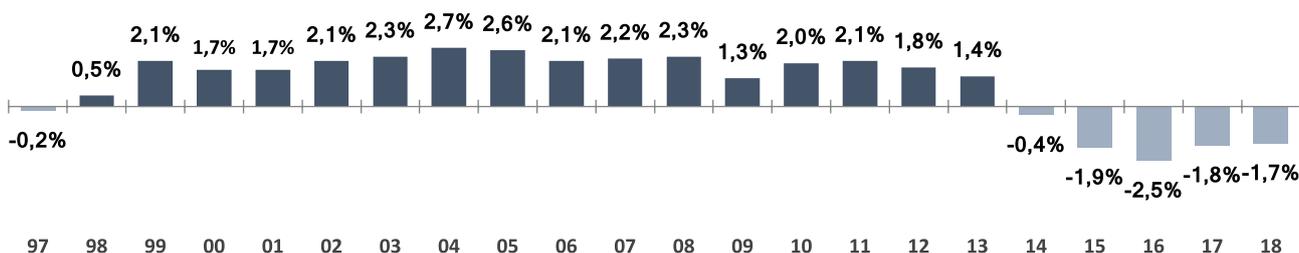
O resultado primário representa a diferença entre todas as receitas e despesas do governo federal, excetuando os gastos com pagamento de juros. É importante porque indica o equilíbrio entre as metas da política macroeconômica e a capacidade do governo de honrar seus compromissos. A formação de superávit primário serve para garantir recursos para reduzir e pagar os juros da dívida pública.

Com o resultado deficitário no mês de dezembro (-R\$ 31,8 bilhões), o saldo acumulado em 2018 totaliza um déficit primário de R\$ 120,3 bilhões, equivalente a 1,7% do PIB, ante R\$ 124,3 bilhões no mesmo período de 2017, representando redução nominal de 3,2%, e real (IPCA) de -7,2%.

Apesar de negativo, o resultado em 2018 ficou abaixo da meta de déficit, de R\$ 159,0 bilhões, estabelecida na Lei de Diretrizes Orçamentárias. Os resultados negativos dos últimos cinco anos demonstram como as reformas e os ajustes da economia são necessários para normalizar as contas públicas, tornar a situação sustentável e evitar o aumento da dívida do governo. O maior problema a ser combatido é o déficit da Previdência Social. Em 2018, os benefícios pagos corresponderam a R\$ 595 bilhões, o equivalente a 43% da despesa total do governo federal. A arrecadação líquida no período foi de R\$ 397 bilhões, o que resultou em um déficit da Previdência de R\$ 198 bilhões no ano.

RESULTADO PRIMÁRIO DO GOVERNO CENTRAL - BRASIL

% PIB



Fonte: Tesouro Nacional

MERCADO DE TRABALHO – PNAD CONTÍNUA

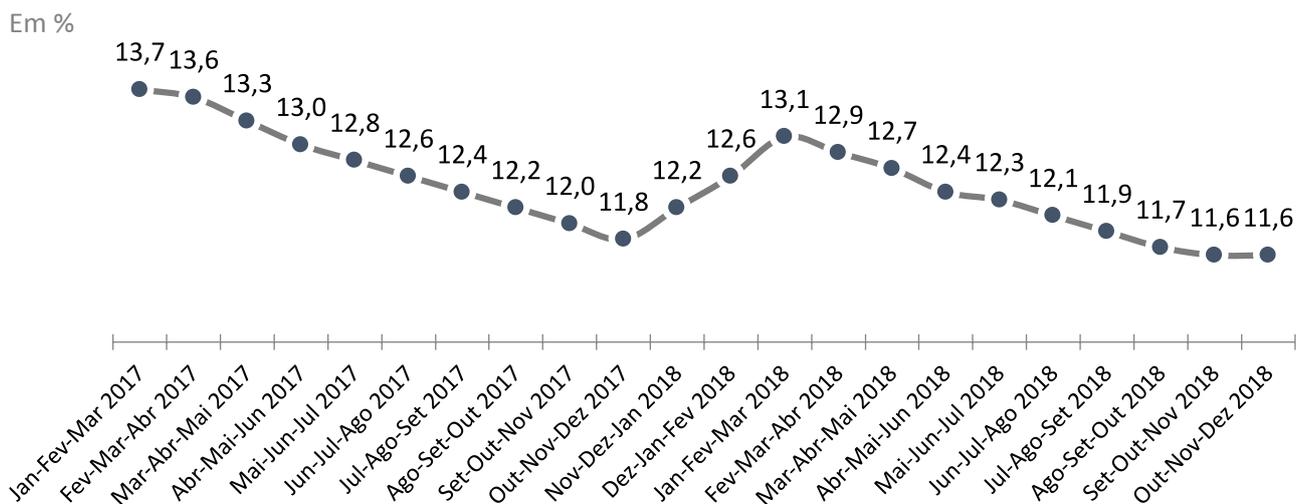
A PNAD Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio) produz informações sobre o mercado de trabalho, a população em idade de trabalhar (14 anos ou mais), população ocupada, população desocupada e população fora da força de trabalho.

A coleta de informações abrange 3.464 municípios, compondo uma amostra representativa para diversos níveis geográficos. Os indicadores seguem os novos conceitos e as nomenclaturas recomendadas pela OIT (Organização Internacional do Trabalho).

Segundo o levantamento da PNAD Contínua, no trimestre de outubro, novembro e dezembro de 2018, o Brasil contava com 105,2 milhões no grupo de pessoas na força de trabalho, das quais 93,0 milhões ocupadas e 12,2 milhões desocupadas. A taxa de desocupação no trimestre foi de 11,6%, o equivalente a 12,2 milhões de pessoas desocupadas em relação às 105,2 milhões de pessoas da força de trabalho.

Apesar da queda da taxa de desocupação verificada durante o ano de 2018, esperava-se uma recuperação mais consistente na quantidade de pessoas ocupadas. A quantidade de pessoas desocupadas ainda preocupa, pois representa praticamente o dobro do registrado no final de 2013.

PNAD CONTÍNUA – TAXA DESOCUPAÇÃO – TRIMESTRES MÓVEIS



Fonte: IBGE

CAGED – CADASTRO GERAL DE EMPREGADOS E DESEMPREGADOS

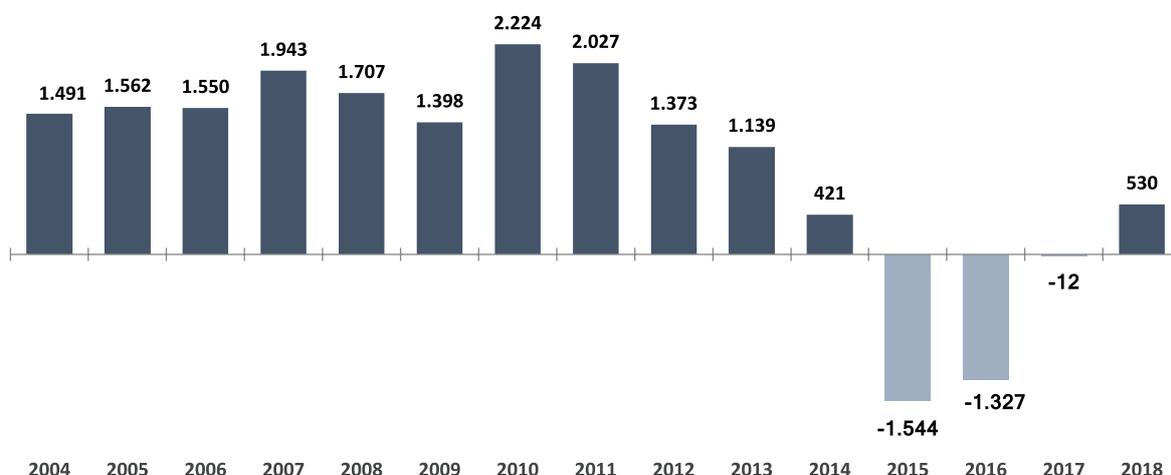
Outra fonte de informações sobre o mercado de trabalho é o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados), que fornece dados sobre a quantidade de admissões e demissões de empregados dentro do regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

SALDO DE EMPREGOS FORMAIS CELESTISTAS NO BRASIL

No acumulado de 2018, foram gerados 529.554 postos de trabalho, resultado da diferença de 15.384.283 admissões e 14.854.729 demissões.

SALDO ANUAL DE EMPREGOS FORMAIS - BRASIL

Em Milhares de trabalhadores



Fonte: Ministério do Trabalho

Depois de três anos consecutivos de resultados negativos, com a perda de quase 3 milhões de postos de trabalho no Brasil, os dados positivos de 2018 são considerados importantes. Porém, se esse ritmo de geração de emprego se mantiver, serão necessários aproximadamente 5 anos para recuperar os postos perdidos durante a crise.

MODERNIZAÇÃO TRABALHISTA

A Lei nº 13.467/2017 (Reforma Trabalhista) entrou em vigor em 11 de novembro de 2017, alterando a CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

Diante de um novo cenário nas relações trabalhistas, o Caged destaca os seguintes resultados no acumulado de 2018:

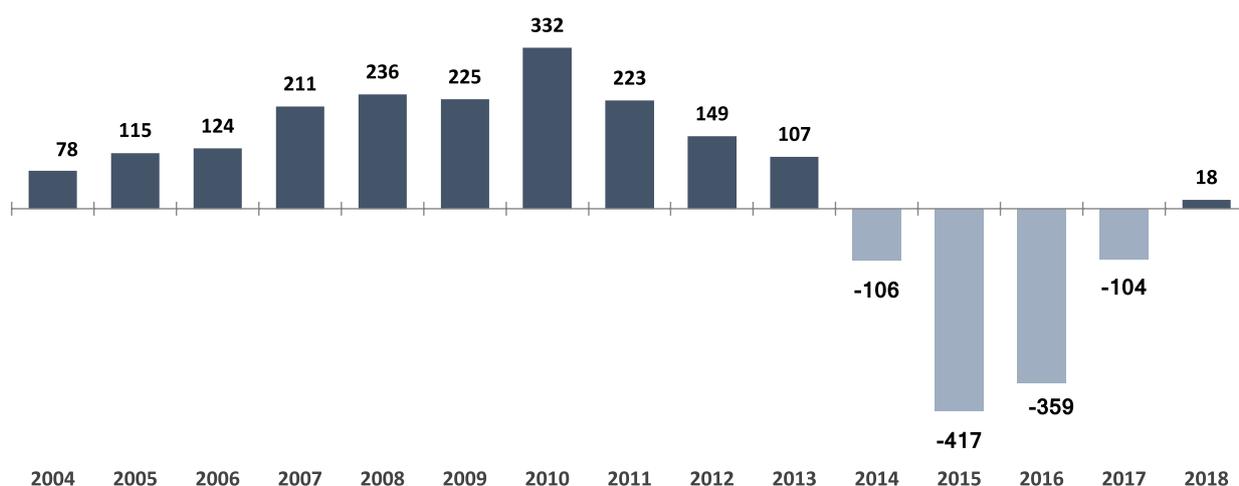
- 14.153 desligamentos mediante acordo entre empregador e empregado;
- Saldo de 50.033 postos de trabalhos intermitentes;
- Saldo de 21.374 postos de trabalho em regime de tempo parcial.

CAGED – SALDO DE EMPREGOS FORMAIS CELETISTAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

A Construção Civil voltou a registrar saldo positivo em 2018, depois de quatro anos de queda consecutiva no número de postos de trabalho. O setor registrou a geração de 17.957 postos de trabalhos no ano, resultado da diferença entre 1.370.065 admissões e as 1.352.108 demissões. Vale registrar que, no período da crise, mais de um milhão de postos de trabalho deixaram de existir no setor.

SALDO ANUAL DE EMPREGOS FORMAIS NA CONSTRUÇÃO CIVIL - BRASIL

Em Milhares de trabalhadores



Fonte: Ministério do Trabalho

ÍNDICES DE CONFIANÇA

Os índices de confiança refletem, em síntese, os dados das sondagens conjunturais realizadas pelo IBRE/FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas), e visam fornecer informações sobre a situação atual e as tendências de curto prazo de diversos setores da economia brasileira (indústria, construção, serviços, comércio, consumidor e investimentos).

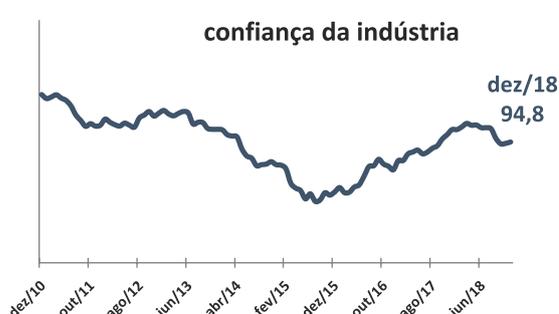
Para indicadores de confiança acima de 100 pontos, o resultado será considerado favorável (satisfação ou otimismo). Abaixo de 100 pontos considera-se a situação desfavorável (insatisfação ou pessimismo).

A confiança é um fator psicológico que influencia o mercado imobiliário. Em períodos de nível de confiança muito baixo, é normal que empreendedores e consumidores assumam menos riscos, tanto em investimentos quanto no consumo.

O indicador de confiança da Indústria encerrou o ano de 2018 em 94,8 pontos, redução de 4,6 pontos em relação ao ano anterior. A Construção atingiu 85,5 pontos, aumento de 4,4 pontos em relação ao ano anterior, enquanto o Comércio totalizou 105,1 pontos, com crescimento de 10,2 pontos. O indicador para os consumidores ficou em 93,8 pontos, registrando acréscimo de 5,4 pontos.

Em geral, os indicadores oscilaram entre altas e baixas durante 2018. Nas sondagens da Indústria, Construção e Consumidor, os indicadores ainda estão abaixo de 100, sendo que somente o Comércio superou os 100 pontos.

ÍNDICES DE CONFIANÇA – COM AJUSTE SAZONAL



Fonte: FGV

DEMANDA POR IMÓVEIS RESIDENCIAIS – FGV

Em 2016, a pedido do Secovi-SP, a Fundação Getúlio Vargas desenvolveu um estudo sobre a demanda por imóveis residenciais, considerando o período de 2015 a 2025. O estudo estimou para o período a necessidade de produção de 14,5 milhões de moradias, o equivalente a aproximadamente 1,5 milhão de unidades por ano.

O ensaio contemplou cenários futuros e variáveis sociais, econômicas e demográficas, como dinâmica populacional, evolução do estoque de domicílios, evolução do número de arranjos familiares, PIB, entre outras consideradas forças motrizes para a demanda habitacional.

Os cenários traçados são perfeitamente factíveis se considerarmos a quantidade da formação de novos arranjos familiares por ano no Brasil ou de pessoas que decidem trocar o aluguel por imóvel próprio.

Dos 14,5 milhões de moradias necessárias no Brasil no período do estudo, 39% (5,7 milhões) estarão localizadas na Região Sudeste, sendo 21% (3 milhões) demandadas no Estado de São Paulo e 9% (1,3 milhão) na Região Metropolitana.

CENÁRIO PARA DEMANDA HABITACIONAL

Evolução do estoque de domicílios por região

| | Incremento | | Estoque | Incremento | Estoque |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2004 – 2014 | 2009 – 2014 | 2014 | 2015 – 2025 | 2025 |
| Região Norte | 1.359.255 | 712.159 | 4.957.690 | 1.351.011 | 6.308.701 |
| Região Nordeste | 4.220.658 | 2.200.527 | 17.594.419 | 4.225.567 | 21.819.986 |
| Região Sudeste | 5.932.223 | 2.986.031 | 29.191.435 | 5.684.786 | 34.876.221 |
| Região Sul | 2.107.374 | 1.166.020 | 10.288.575 | 1.947.756 | 12.236.331 |
| Região Centro Oeste | 1.357.555 | 736.909 | 5.141.738 | 1.341.993 | 6.483.731 |
| Brasil | 14.977.065 | 7.801.646 | 67.173.857 | 14.551.113 | 81.724.970 |
| São Paulo – UF | 3.062.117 | 1.482.025 | 14.879.589 | 3.022.639 | 17.902.228 |
| Regiões Metropolitanas | | | | | |
| São Paulo | 1.388.770 | 737.892 | 7.018.349 | 1.333.849 | 8.352.198 |
| Rio de Janeiro | 764.002 | 478.952 | 4.476.827 | 601.755 | 5.078.582 |
| Belo Horizonte | 376.269 | 195.487 | 1.753.572 | 358.590 | 2.112.162 |
| Salvador | 392.908 | 220.745 | 1.381.282 | 369.812 | 1.751.094 |
| Porto Alegre | 262.875 | 150.961 | 1.535.506 | 239.132 | 1.774.638 |

Fonte: IBGE

DEMANDA FUTURA POR MORADIAS – MINISTÉRIO DAS CIDADES

Em 2018, o Ministério das Cidades lançou o livro “Demanda futura por moradias/demografia, habitação e mercado”, com projeção da demanda futura por moradias em relação à dinâmica demográfica, considerando a taxa de fecundidade, pirâmide etária e taxa de chefia da família.

O estudo segmenta os dados em três escalas territoriais e dois horizontes temporais: para os âmbitos nacional e estadual, a demanda é projetada até 2040; e para os municípios, a projeção vai até 2030.

As projeções dos indicadores demográficos demonstram que a população brasileira vai diminuir de tamanho entre os anos de 2030 e 2040, em decorrência da redução da taxa de fecundidade e do envelhecimento da população. A projeção da população está diretamente associada ao crescimento do estoque de moradias em um país ou região.

Para estimar a demanda por domicílios, foi utilizado um método baseado nas taxas de chefia da família. Essa técnica parte do pressuposto que o número de domicílios existente em uma população é igual ao número de chefes dessa mesma população.

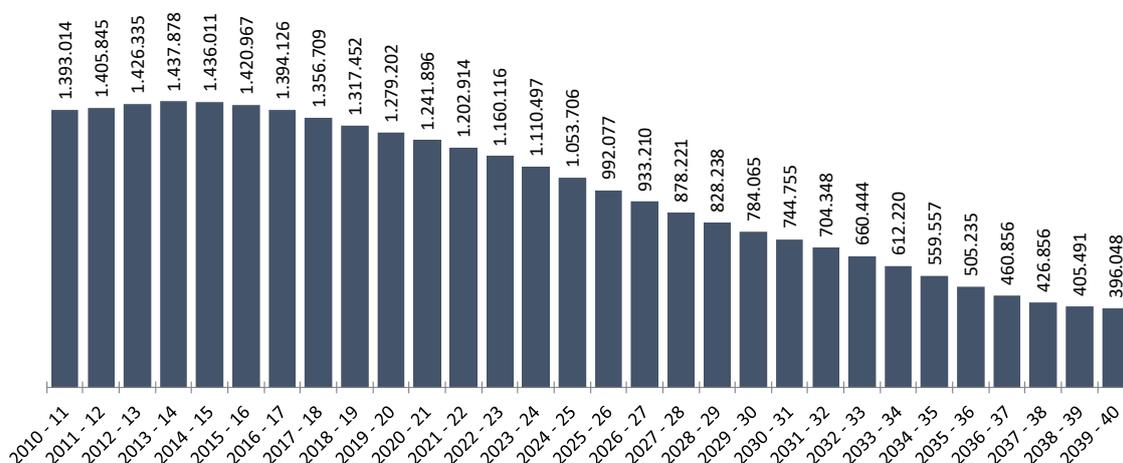
Neste sentido, além de indicar a provável necessidade de construção de novas unidades habitacionais, constitui também um indicador da necessidade de terrenos urbanos ou rurais necessários à construção dessas unidades, e de planejamento do direcionamento da oferta de serviços de saneamento, eletricidade, telecomunicação, entre outros.

Segundo o estudo, o estoque projetado para o Brasil em 2040 será de 86,7 milhões de domicílios. Em comparação com o ano de 2010, será um acréscimo de 29,5 milhões de domicílios em 30 anos.

Com a tendência da redução populacional, a demanda anual por domicílios também é declinante, sendo o maior pico entre os anos de 2013 e 2014, com 1.437.878 domicílios, e a menor quantidade no período entre 2039 e 2040, com a demanda de 396.048 domicílios.

Reduzindo o horizonte de tempo para períodos mais próximos da atualidade, a demanda estimada para o período entre 2017 e 2018 é de 1.356.709 domicílios, e para os próximos 5 anos, de aproximadamente 7,5 milhões de domicílios.

DEMANDA POR DOMICÍLIOS, POR PERÍODO, NO BRASIL (2010 – 2040)



Fonte: Ministério das Cidades

INDICADORES SOCIAIS DO IBGE – REGISTRO CIVIL

Os estudos sobre demanda por habitação, tanto da FGV como do Ministério das Cidades, estão baseados principalmente em indicadores demográficos, que refletem o comportamento da população e suas prováveis necessidades.

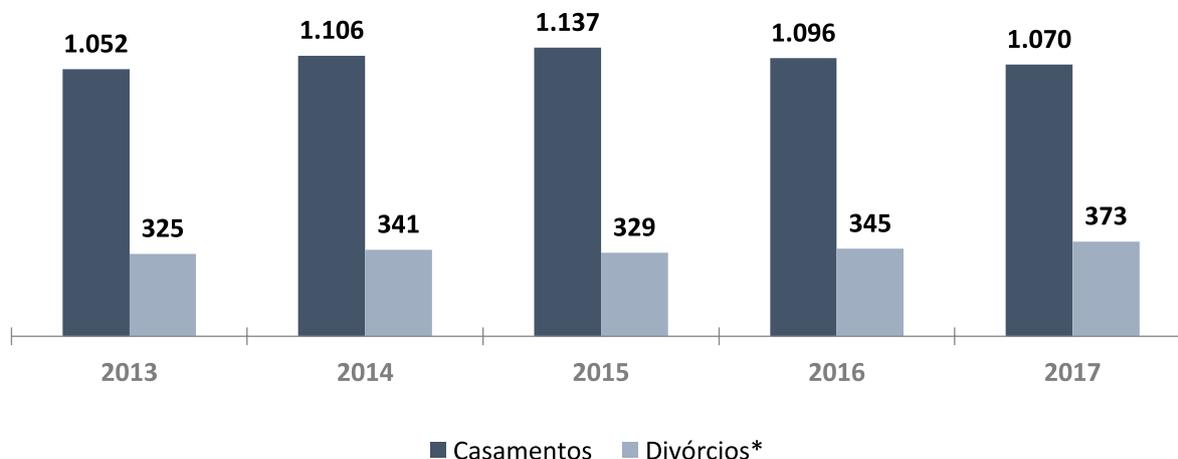
A formação de novas famílias é uma das principais forças motrizes na formação da demanda por imóveis, pois, para cada novo casamento, na maioria dos casos, existirá a necessidade de se criar um novo imóvel para a família.

Além dos dados de casamentos, as Estatísticas do Registro Civil do IBGE trazem informações sobre os divórcios concedidos em primeira instância ou por escrituras extrajudiciais. Mais uma informação importante para a formação da demanda imobiliária, pois, como consequência da separação, haverá necessidade de, no mínimo, mais um imóvel para acomodar um dos membros do casal.

Em 2017, o Brasil registrou 1.070.376 casamentos civis, representando uma redução de 2,3% no total de casamentos em relação a 2016. A pesquisa do IBGE apurou ainda 373.216 divórcios concedidos em primeira instância ou por escrituras extrajudiciais, um aumento de 8,3% em relação a 2016, quando foram registrados 344.526 divórcios. Teoricamente, se considerarmos somente a soma dos casamentos e divórcios de 2017, constituiu-se uma demanda potencial de aproximadamente 1,4 milhão de novas moradias.

CASAMENTOS E DIVÓRCIOS NO BRASIL

Em milhares



* Divórcios concedidos em 1ª instância ou por escrituras extrajudiciais

Fonte: IBGE

DÉFICIT E INADEQUAÇÃO HABITACIONAL – BRASIL

O déficit habitacional do Brasil vem sendo estudado pela Fundação João Pinheiro nos últimos anos e seus resultados têm sido adotados oficialmente pelo governo federal. O último levantamento refere-se ao ano de 2015, constitui o 12º volume da série de estudos e traz as informações mais recentes sobre as necessidades habitacionais do País.

A metodologia sistematizou as informações em duas vertentes de análise: o déficit habitacional e a inadequação dos domicílios. O conceito de déficit indica a necessidade de construção de novas moradias, enquanto a

inadequação de domicílios está relacionada às especificidades dos domicílios que prejudicam a qualidade de vida de seus moradores – por exemplo, a carência de infraestrutura urbana, energia elétrica, abastecimento de água, entre outras.

DÉFICIT HABITACIONAL - BRASIL

Em 2015, o déficit habitacional estimado correspondia a 6,4 milhões de unidades habitacionais. O ônus excessivo com aluguel corresponde a 50% do total do déficit, a coabitação responde por 30%, a participação da habitação precária é de 15% e do adensamento excessivo de domicílios alugados é de 5%.

| Componentes do déficit habitacional | Domicílios | %Total |
|---|------------------|-------------|
| Habitação precária (Domicílios rústicos + Domicílios Improvisados): | 942.631 | 15% |
| Coabitação familiar (Famílias conviventes + Cômodo): | 1.902.490 | 30% |
| Ônus excessivo com aluguel: | 3.177.772 | 50% |
| Adensamento excessivo de domicílios alugados: | 332.850 | 5% |
| TOTAL | 6.355.743 | 100% |

Fonte: Fundação João Pinheiro

INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS – BRASIL

Para ser classificada como domicílio inadequado, a unidade habitacional não pode estar contabilizada no déficit habitacional e não deve estar situada em área rural, pois as variáveis analisadas são de características urbanas. Em 2015, foram apontados cerca de 11,2 milhões de domicílios classificados como inadequados no Brasil.

| Componentes da inadequação de domicílios urbanos | Domicílios | %Total |
|---|-------------------|-------------|
| Carência de infraestrutura urbana (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo) | 7.225.231 | 65% |
| Adensamento excessivo de domicílios urbanos próprios | 1.025.717 | 9% |
| Ausência de banheiros exclusivo | 213.732 | 2% |
| Cobertura inadequada | 834.722 | 7% |
| Inadequação fundiária urbana | 1.871.473 | 17% |
| TOTAL | 11.170.875 | 100% |

Fonte: Fundação João Pinheiro

MERCADO IMOBILIÁRIO CIDADE DE SÃO PAULO



MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Se, em 2017, o mercado imobiliário da cidade de São Paulo demonstrava sinais de recuperação motivados por fatores positivos da economia, em 2018 o mercado consolidou o movimento de crescimento. Ao longo dos meses, todos os indicadores do setor abrangidos pela Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP apresentaram desempenhos superiores aos verificados em 2017.

Lançamentos, vendas, oferta, VSO (Vendas Sobre Oferta), em geral, registraram números próximos aos do período anterior à crise econômica que o País atravessou de 2014 a 2016. Uma reação além da esperada, demonstrando a importância do mercado imobiliário para a economia.

A reação foi observada em diversos indicadores, tais como financiamento imobiliário, geração de empregos, índices de confiança, dentre outros, contribuindo para o crescimento da economia.

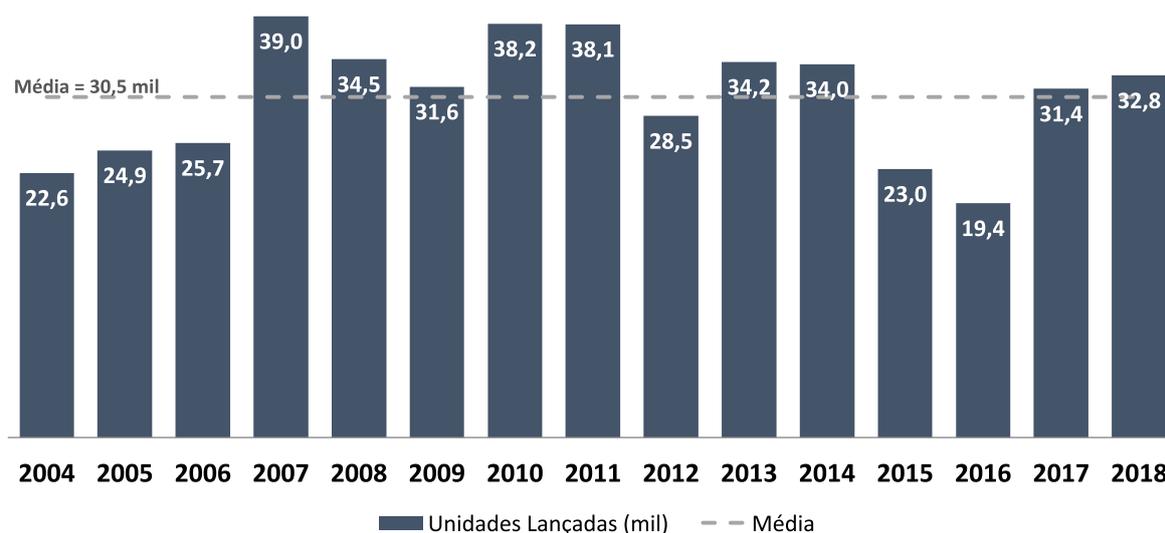
LANÇAMENTOS – Segundo os dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), em 2018, foram lançadas 32.762 unidades residenciais na cidade de São Paulo, representando crescimento de 4,4% em relação ao ano de 2017, quando os lançamentos totalizaram 31.379 unidades.

O crescimento foi relativamente moderado, na medida em que os lançamentos haviam apresentado forte recuperação em 2017, registrando variação de 62,1% em relação a 2016.

O total de lançamentos de 2018 foi 7,4% superior à média anual de 30,5 mil unidades, referente ao histórico dos últimos 15 anos (2004 a 2018).

Nesse período, o maior volume de lançamentos foi verificado em 2007, com 39,0 mil unidades. A menor quantidade foi contabilizada em 2016, com 19,4 mil unidades lançadas.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Embraesp

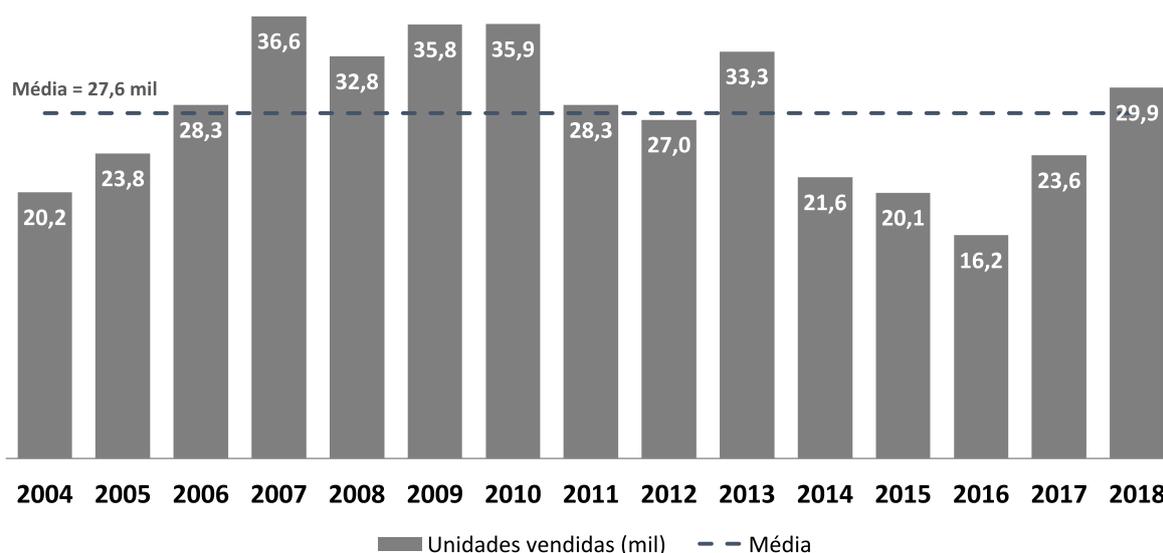
COMERCIALIZAÇÃO – A Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP contabilizou 29.929 unidades residenciais novas comercializadas em 2018, representando um crescimento de 26,7% em relação ao ano anterior.

O desempenho de vendas de 2018 – assim como de outros indicadores do mercado imobiliário – foi influenciado positivamente pela recuperação econômica e a melhora das expectativas. Outro motivo para o forte ritmo de crescimento detectado nas vendas de 2018 é que 2017 representiu uma modesta base de comparação.

A comercialização de imóveis costuma ser sensível às crises econômicas. No período de 2014 a 2016, por exemplo, ocorreram sucessivas quedas nas vendas e a retomada foi mais lenta, como pode ser verificado em 2017. Apesar de ter sido detectado um crescimento de 46,1%, o total do ano ficou abaixo da média histórica da pesquisa.

Ainda na comparação com os dados históricos, 2018 superou em 8,6% a média de 27,6 mil unidades/ano. Com isso, posicionou-se entre 2007 – quando foi registrado o maior volume de vendas da série (36,6 mil unidades) – e o ano de 2016, quando o mercado amargou a menor quantidade histórica de comercialização de imóveis (16,2 mil unidades).

UNIDADES RESIDENCIAIS NOVAS COMERCIALIZADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

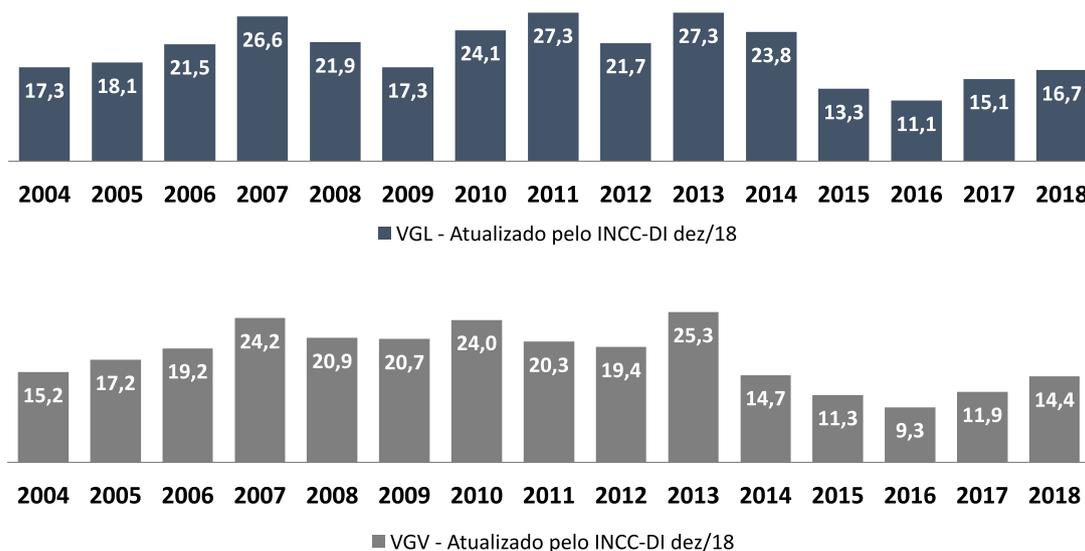
VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO) – O VGL demonstra a soma do total de valores em Reais (R\$) das unidades lançadas no ano. O cálculo é realizado tendo como base os preços das unidades tipos.

Em 2018, o VGL da cidade de São Paulo atingiu R\$ 16,7 bilhões, volume 10,5% acima do total apurado em 2017, quando foram contabilizados R\$ 15,1 bilhões lançados. Ambos os valores foram atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna) medido pela Fundação Getúlio Vargas de dezembro de 2018.

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 comercializadas.

Em 2018, o VGV de R\$ 14,4 bilhões representou um crescimento de 21,5% em relação a 2017 (R\$ 11,9 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna).

VGL E VGV - CIDADE DE SÃO PAULO - EM R\$ BILHÕES

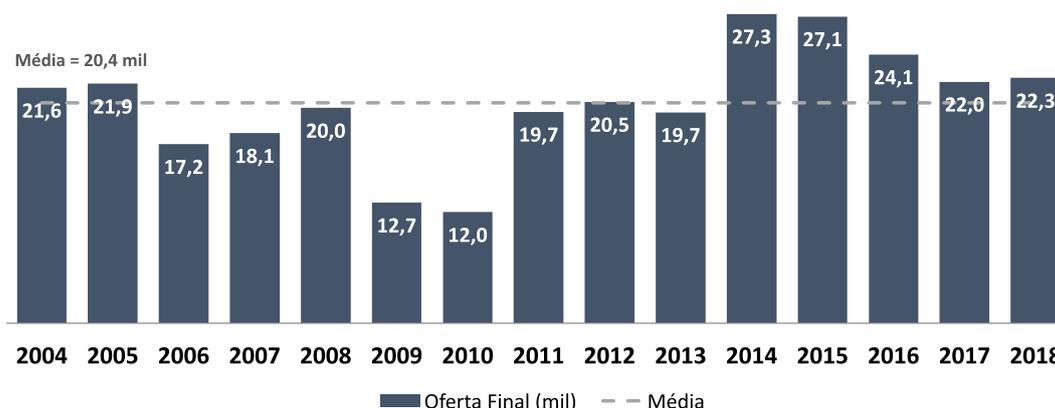


Fonte: Secovi-SP

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

O ano de 2018 encerrou com 22.327 unidades disponíveis para venda, quantidade 1,3% superior à oferta final de dezembro de 2017 (22.040 unidades). A média histórica (2004-2018) da oferta final na cidade de São Paulo é de 20,4 mil unidades.

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS NA CIDADE DE SÃO PAULO



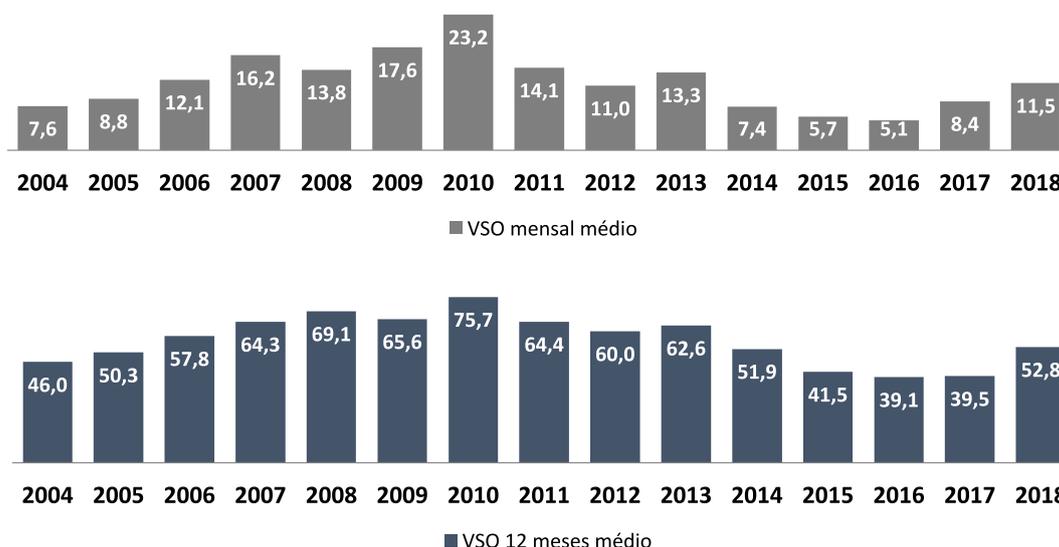
Fonte: Secovi-SP

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 (líquidas dos distratos) em relação à quantidade de imóveis disponíveis para comercialização (unidades não comercializadas nos meses anteriores somadas aos lançamentos).

A média do VSO mensal de 2018 foi de 11,5%, velocidade 37% superior ao registrado em 2017 (8,4%). Trata-se do maior VSO médio apurado desde o ano de 2014.

O VSO de 12 meses torna a série mais linear, porque acompanha o comportamento do mercado em um horizonte maior de tempo, demonstrando o desempenho sem os efeitos sazonais. Em 2018, o VSO de 12 meses também apresentou crescimento em relação ao ano anterior, com média de 52,8%. Em 2017, a média foi de 39,5%.

VSO - CIDADE DE SÃO PAULO (EM %)



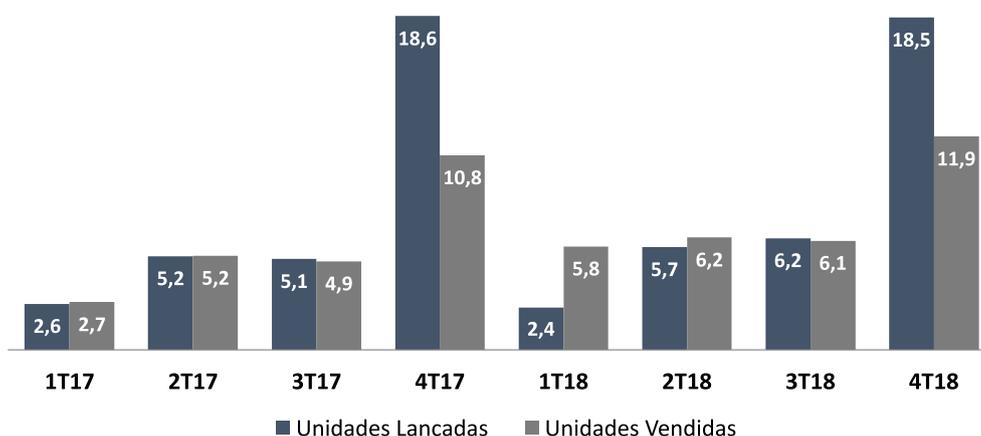
Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO – TRIMESTRE

O mercado imobiliário é influenciado sazonalmente por eventos como férias escolares, feriados e pagamento do 13º salário.

Em 2018, o quarto trimestre do ano concentrou 56% das unidades lançadas e 40% das vendas, sendo o mês de dezembro responsável pelo melhor desempenho do ano. Esse bom resultado pode ser explicado pelas perspectivas econômicas positivas, após a eleição do novo governo.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS E VENDIDAS POR TRIMESTRE - CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO - CIDADE DE SÃO PAULO

| Descrição | jan/18 | fev/18 | mar/18 | abr/18 | mai/18 | jun/18 | jul/18 | ago/18 | set/18 | out/18 | nov/18 | dez/18 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Oferta Inicial | 21.944 | 20.835 | 20.654 | 18.934 | 17.862 | 17.035 | 17.219 | 17.863 | 16.477 | 16.414 | 18.012 | 19.811 |
| Laçtos. | 748 | 341 | 1.266 | 1.181 | 1.721 | 2.811 | 2.629 | 1.410 | 2.173 | 4.694 | 6.068 | 7.720 |
| Vendas | 1692 | 1448 | 2.613 | 1.802 | 2.158 | 2.288 | 1.542 | 2.581 | 1.943 | 2.815 | 3.843 | 5.204 |
| Oferta Final | 21.000 | 19.728 | 19.307 | 18.313 | 17.425 | 17.558 | 18.306 | 16.692 | 16.707 | 18.293 | 20.237 | 22.327 |
| VSO | 7,5% | 6,8% | 11,9% | 9,0% | 11,0% | 11,5% | 7,8% | 13,4% | 10,4% | 13,3% | 16,0% | 18,9% |

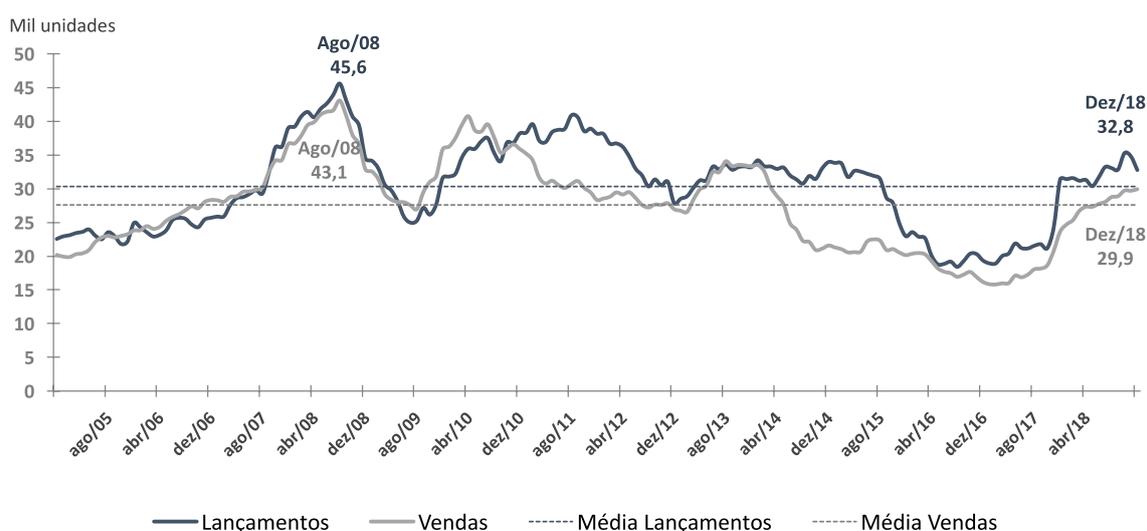
Fonte: Secovi-SP

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

O gráfico a seguir demonstra que o pico da série histórica de lançamentos e vendas ocorreu no período acumulado de setembro de 2007 a agosto de 2008, com 45,6 mil unidades lançadas e 43,1 mil unidades comercializadas. Por outro lado, o ponto mais baixo da série foi no período de março de 2016 a fevereiro de 2017, com apenas 18,3 mil unidades lançadas e 15,8 mil vendidas.

O ano de 2018 encerrou com 32,8 mil unidades lançadas e 29,9 mil unidades comercializadas, ambos acumulados em 12 meses (janeiro a dezembro de 2018). As quantidades superaram as médias históricas de 30,3 mil unidades lançadas e 27,6 unidades vendidas, demonstrando uma recuperação do mercado imobiliário da cidade de São Paulo.

LANÇAMENTOS E VENDAS ACUMULADO EM 12 MESES - CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO – POR DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios continuaram sendo a tipologia de maior destaque no mercado imobiliário da cidade de São Paulo em 2018.

LANÇAMENTOS POR DORMITÓRIOS – Das 32.762 unidades residenciais lançadas na capital paulista, 21.141 unidades eram de 2 dormitórios – 65% do total lançado em 2018. A segunda maior participação foi dos imóveis com 1 dormitório, com 6.832 unidades lançadas (21% do total).

Apenas os imóveis de 3 dormitórios registraram diminuição na participação dos lançamentos, quando comparado a 2017. Em 2018, foram lançadas 3.401 unidades desta tipologia, representando a menor quantidade registrada desde 2004.

Os lançamentos de 4 dormitórios cresceram 40% quando comparadas as 1.388 unidades lançadas em 2018 e as 993 unidades de 2017. Apesar do aumento, a quantidade continua abaixo da média de 4.269 unidades lançadas anualmente de 2004 a 2018.

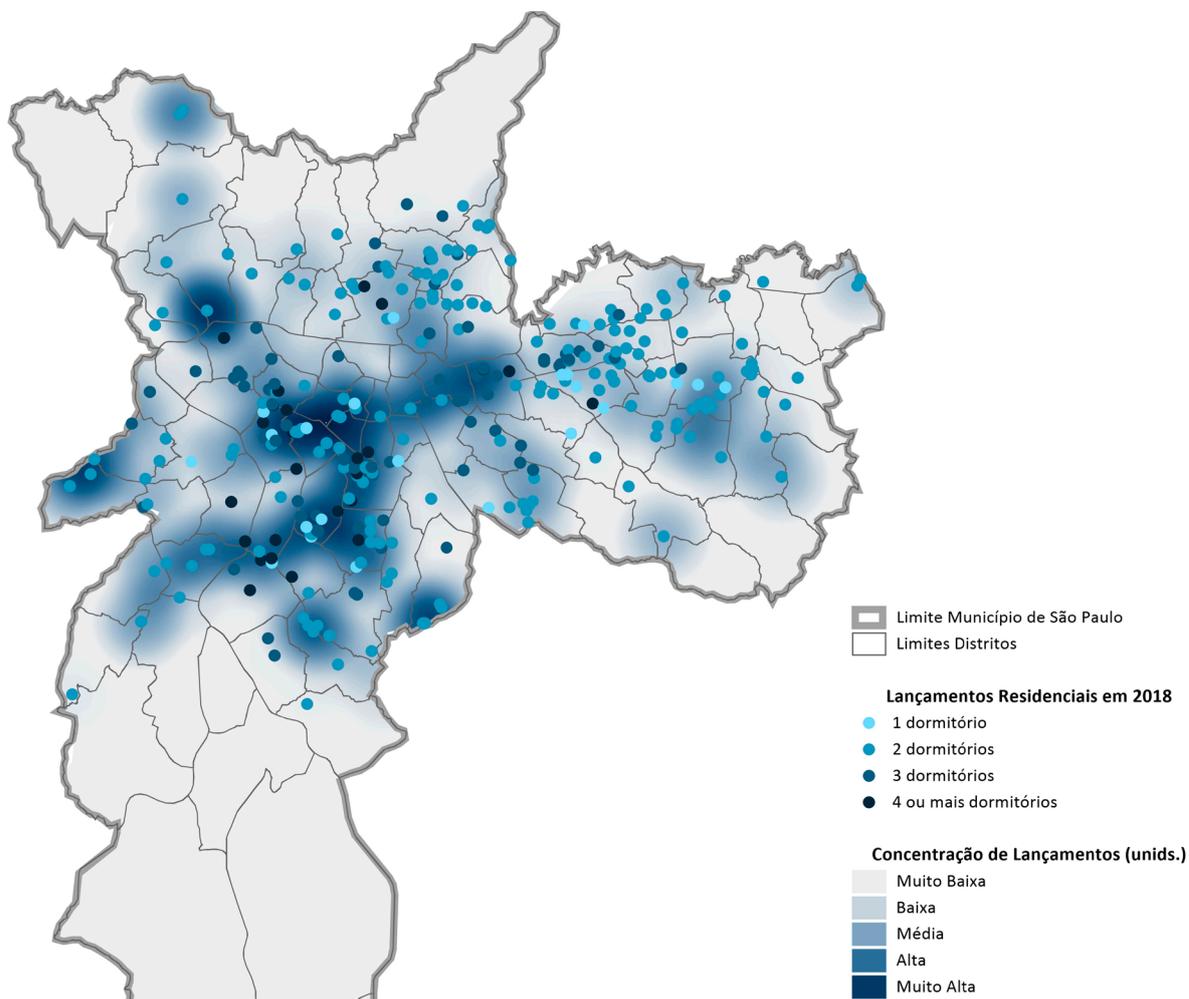
LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – CIDADE DE SÃO PAULO

| Unidades | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 dorm. | 1.141 | 1.746 | 959 | 534 | 1.450 | 1.925 | 4.269 | 6.577 | 4.800 | 9.477 | 10.918 | 6.058 | 2.917 | 5.808 | 6.832 | 4.361 |
| 2 dorms. | 8.991 | 7.495 | 7.345 | 12.637 | 11.611 | 14.415 | 18.628 | 17.666 | 14.321 | 13.671 | 14.369 | 12.535 | 11.639 | 20.732 | 21.141 | 13.813 |
| 3 dorms. | 7.399 | 8.913 | 7.855 | 12.515 | 13.232 | 10.569 | 12.195 | 11.131 | 6.566 | 8.588 | 7.094 | 3.710 | 4.011 | 3.846 | 3.401 | 8.068 |
| 4 dorms. | 5.019 | 6.761 | 9.530 | 13.304 | 8.182 | 4.675 | 3.107 | 2.775 | 2.830 | 2.452 | 1.574 | 657 | 792 | 993 | 1.388 | 4.269 |
| Total | 22.550 | 24.915 | 25.689 | 38.990 | 34.475 | 31.584 | 38.199 | 38.149 | 28.517 | 34.188 | 33.955 | 22.960 | 19.359 | 31.379 | 32.762 | 30.511 |

| Participação | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 dorm. | 5% | 7% | 4% | 1% | 4% | 6% | 11% | 17% | 17% | 28% | 32% | 26% | 15% | 19% | 21% | 14% |
| 2 dorms. | 40% | 30% | 29% | 32% | 34% | 46% | 49% | 46% | 50% | 40% | 42% | 55% | 60% | 66% | 65% | 45% |
| 3 dorms. | 33% | 36% | 31% | 32% | 38% | 33% | 32% | 29% | 23% | 25% | 21% | 16% | 21% | 12% | 10% | 26% |
| 4 dorms. | 22% | 27% | 37% | 34% | 24% | 15% | 8% | 7% | 10% | 7% | 5% | 3% | 4% | 3% | 4% | 14% |
| Total | 100% |

Fonte: Embraesp

CONCENTRAÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2018



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

Em 2018, foram comercializados 18.943 imóveis de 2 dormitórios (63%), 6.466 imóveis de 1 dormitório (22%), 3.364 imóveis de 3 dormitórios (11%) e 1.156 imóveis de 4 dormitórios (4%), totalizando 29.929 unidades vendidas.

No comparativo com o ano anterior, apenas os imóveis de 3 dormitórios apresentaram redução na quantidade comercializada em 2018 (3.364 unidades), com variação de -8% em relação às 3.661 unidades vendidas em 2017. O maior aumento percentual foi observado nos imóveis de 4 dormitórios, com 1.156 unidades vendidas, 62% acima das 714 unidades de 2017.

Imóveis de 1 e 2 dormitórios registraram crescimento de 35% e 31%, respectivamente.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – CIDADE DE SÃO PAULO

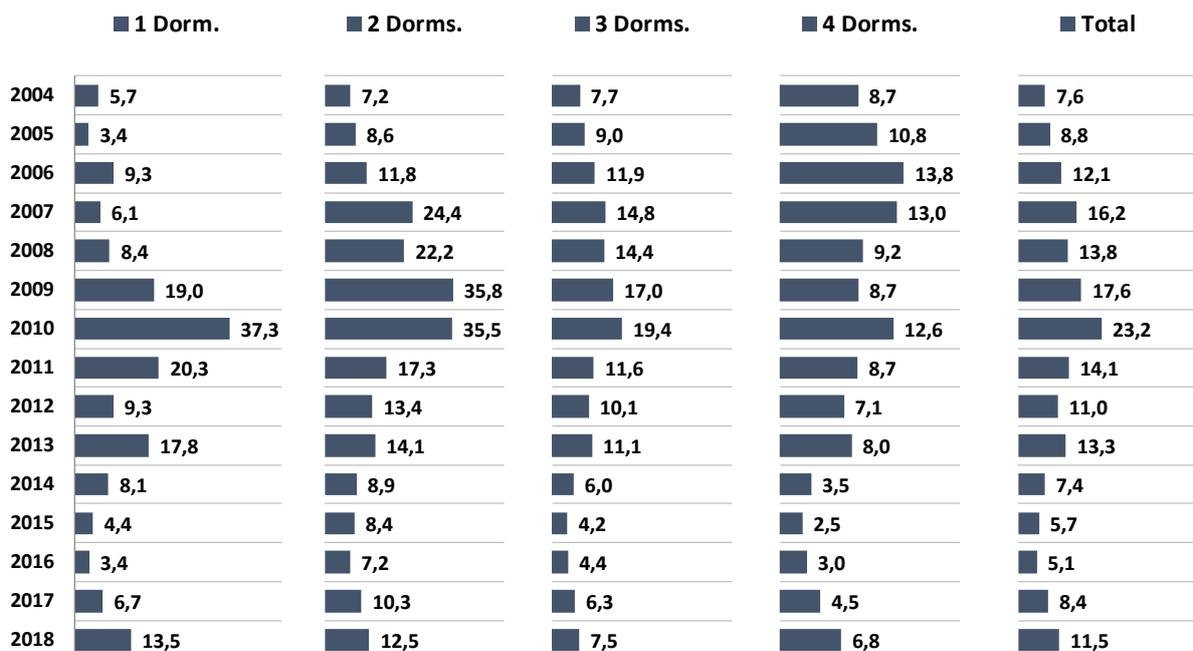
| Unidades | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 dorm. | 1.657 | 733 | 1.870 | 634 | 976 | 2.126 | 3.897 | 3.878 | 4.202 | 8.391 | 6.122 | 4.474 | 3.420 | 4.779 | 6.466 | 3.575 |
| 2 dorms. | 6.717 | 8.443 | 9.332 | 13.601 | 10.773 | 14.184 | 15.089 | 13.298 | 13.371 | 14.674 | 9.835 | 11.344 | 8.954 | 14.475 | 18.943 | 12.202 |
| 3 dorms. | 7.049 | 8.225 | 9.254 | 11.314 | 12.710 | 12.633 | 11.328 | 8.483 | 7.263 | 7.669 | 4.607 | 3.657 | 3.218 | 3.661 | 3.364 | 7.629 |
| 4 dorms. | 4.760 | 6.409 | 7.868 | 11.066 | 8.388 | 6.889 | 5.555 | 2.657 | 2.122 | 2.585 | 1.012 | 673 | 578 | 714 | 1.156 | 4.162 |
| Total | 20.183 | 23.810 | 28.324 | 36.615 | 32.847 | 35.832 | 35.869 | 28.316 | 26.958 | 33.319 | 21.576 | 20.148 | 16.170 | 23.629 | 29.929 | 27.568 |

| Participação | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 dorm. | 8% | 3% | 7% | 2% | 3% | 6% | 11% | 14% | 16% | 25% | 28% | 22% | 21% | 20% | 22% | 13% |
| 2 dorms. | 33% | 35% | 33% | 37% | 33% | 40% | 42% | 47% | 50% | 44% | 46% | 56% | 55% | 61% | 63% | 44% |
| 3 dorms. | 35% | 35% | 33% | 31% | 39% | 35% | 32% | 30% | 27% | 23% | 21% | 18% | 20% | 15% | 11% | 28% |
| 4 dorms. | 24% | 27% | 28% | 30% | 26% | 19% | 15% | 9% | 8% | 8% | 5% | 3% | 4% | 3% | 4% | 15% |
| Total | 100% |

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR DORMITÓRIOS – O VSO médio da cidade de São Paulo em 2018 foi de 11,5%. Os imóveis de 1 e 2 dormitórios apresentaram desempenho superior à média, com VSO de 13,5% e 12,5%, respectivamente. Em relação a 2017, todas as tipologias tiveram velocidade de vendas superior em 2018.

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR DORMITÓRIO – CIDADE DE SÃO PAULO – EM %

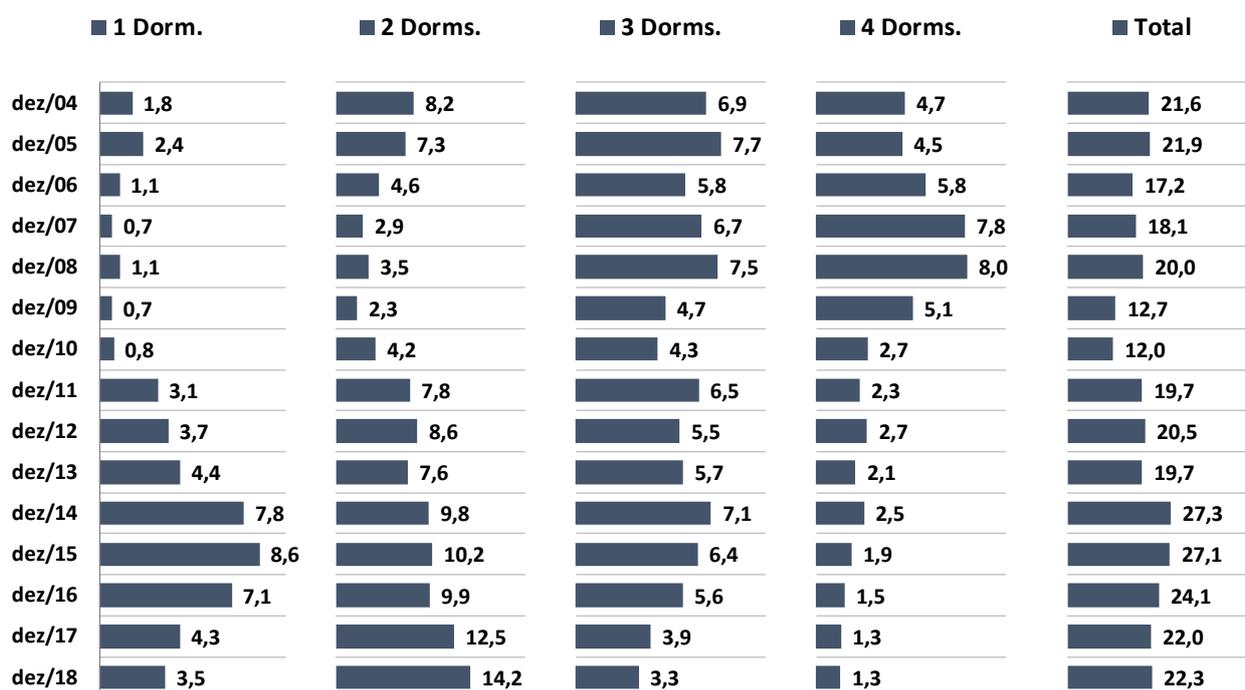


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR DORMITÓRIOS – Das 22,3 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda na cidade de São Paulo em dezembro de 2018, 64% (14,2 mil unidades) eram de 2 dormitórios. A quantidade é 14% superior à oferta de dezembro de 2017 (12,5 mil unidades).

As demais tipologias registraram queda na quantidade de imóveis ofertados não vendidos. A maior redução, de 18%, foi verificada na oferta de imóveis de 1 dormitório, que passou de 4,3 mil unidades em 2017 para 3,5 mil unidades no final de 2018. As retrações nas demais tipologias foram de 16% nas unidades de 3 dormitórios e de 1% na oferta de imóveis de 4 dormitórios.

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO (MIL UNIDADES)



Fonte: Secovi-SP

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

Segmentando os imóveis por faixas de área útil, predominaram em 2018 os imóveis com menos de 45 m² de área útil.

LANÇAMENTOS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – Das 32.762 unidades residenciais lançadas em 2018 na cidade de São Paulo, 20.418 tinham metragem inferior a 45 m² de área útil, representando 62% do total lançado.

A participação dos imóveis compactos aumentou com o passar dos anos. Em 2004, representavam apenas 4% do total lançado. De 2004 a 2018, a participação média dos imóveis com até 45 m² foi de 22%.

Imóveis com área útil entre 46 m² e 65 m² participaram com 15% (4.862 unidades) do total de lançamentos. Aqueles na faixa de 66 m² a 85 m² tiveram participação de 11% (3.578 unidades); unidades de 86 m² a 130 m² representaram 6% do total (1.835 unidades); unidades com tamanho entre 131 m² e 180 m² responderam por 4% do total lançado (1.414 unidades); e, por fim, os imóveis com metragem superior a 180 m² participaram com 2% dos lançamentos (655 unidades).

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – CIDADE DE SÃO PAULO

| Área útil m ² | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Menos de 45 | 806 | 1.615 | 1.807 | 2.443 | 2.971 | 3.267 | 4.424 | 5.086 | 5.327 | 7.562 | 11.057 | 8.721 | 5.812 | 18.376 | 20.418 | 6.646 |
| Entre 46 e 65 | 9.228 | 8.328 | 7.800 | 11.794 | 11.529 | 13.781 | 16.144 | 16.900 | 12.166 | 14.457 | 12.678 | 9.657 | 8.225 | 6.044 | 4.862 | 10.906 |
| Entre 66 e 85 | 3.464 | 4.028 | 2.784 | 5.996 | 6.886 | 5.939 | 9.855 | 9.546 | 5.309 | 5.465 | 4.935 | 2.426 | 3.145 | 3.444 | 3.578 | 5.120 |
| Entre 86 e 130 | 4.569 | 5.561 | 5.378 | 9.424 | 7.410 | 4.872 | 5.217 | 4.047 | 3.265 | 4.240 | 3.584 | 1.353 | 1.318 | 2.468 | 1.835 | 4.303 |
| Entre 131 e 180 | 2.659 | 2.965 | 4.745 | 5.304 | 2.963 | 2.555 | 1.820 | 1.675 | 1.219 | 1.234 | 1.174 | 518 | 632 | 816 | 1.414 | 2.113 |
| Mais de 180 | 1.824 | 2.418 | 3.175 | 4.029 | 2.716 | 1.170 | 739 | 895 | 1.231 | 1.230 | 527 | 285 | 227 | 231 | 655 | 1.423 |
| Total | 22.550 | 24.915 | 25.689 | 38.990 | 34.475 | 31.584 | 38.199 | 38.149 | 28.517 | 34.188 | 33.955 | 22.960 | 19.359 | 31.379 | 32.762 | 30.511 |
| Participação | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
| Menos de 45 | 4% | 6% | 7% | 6% | 9% | 10% | 12% | 13% | 19% | 22% | 33% | 38% | 30% | 59% | 62% | 22% |
| Entre 46 e 65 | 41% | 33% | 30% | 30% | 33% | 44% | 42% | 44% | 43% | 42% | 37% | 42% | 42% | 19% | 15% | 36% |
| Entre 66 e 85 | 15% | 16% | 11% | 15% | 20% | 19% | 26% | 25% | 19% | 16% | 15% | 11% | 16% | 11% | 11% | 17% |
| Entre 86 e 130 | 20% | 22% | 21% | 24% | 21% | 15% | 14% | 11% | 11% | 12% | 11% | 6% | 7% | 8% | 6% | 14% |
| Entre 131 e 180 | 12% | 12% | 18% | 14% | 9% | 8% | 5% | 4% | 4% | 4% | 3% | 2% | 3% | 3% | 4% | 7% |
| Mais de 180 | 8% | 10% | 12% | 10% | 8% | 4% | 2% | 2% | 4% | 4% | 2% | 1% | 1% | 1% | 2% | 5% |
| Total | 100% |

Fonte: Embraesp

VENDAS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – Assim como nos lançamentos, os imóveis com metragem de até 45 m² de área útil destacaram-se em 2018. Das 29.929 unidades comercializadas no ano, 60% (17.919 unidades) tinham até 45 m². Foi o melhor resultado para essa faixa de metragem na série histórica iniciada em 2010.

Comparando as vendas de 2018 com as do ano anterior, os imóveis com metragem entre 46 m² e 130 m² diminuíram a participação no total comercializado. Houve aumento na participação dos imóveis com até 45 m² e com metragem superior a 131 m² de área útil.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – CIDADE DE SÃO PAULO

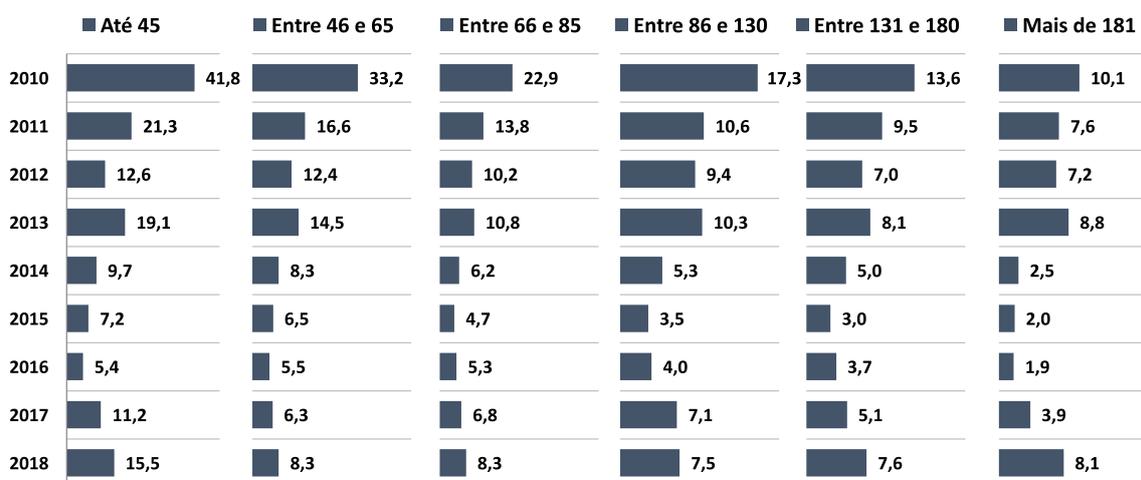
| Área útil m ² | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Menos de 45 | 3.394 | 2.958 | 4.347 | 7.208 | 6.040 | 6.904 | 5.114 | 12.118 | 17.919 | 7.334 |
| Entre 46 e 65 | 14.152 | 12.398 | 11.916 | 14.313 | 9.128 | 8.525 | 6.560 | 5.810 | 5.492 | 9.810 |
| Entre 66 e 85 | 8.227 | 7.090 | 5.783 | 5.661 | 3.197 | 2.443 | 2.547 | 2.876 | 3.184 | 4.556 |
| Entre 86 e 130 | 6.093 | 3.556 | 3.051 | 3.703 | 2.113 | 1.576 | 1.291 | 2.058 | 1.702 | 2.794 |
| Entre 131 e 180 | 2.669 | 1.619 | 1.119 | 1.181 | 816 | 475 | 501 | 522 | 1.115 | 1.113 |
| Mais de 180 | 1.334 | 695 | 742 | 1.253 | 282 | 225 | 157 | 245 | 517 | 606 |
| Total | 35.869 | 28.316 | 26.958 | 33.319 | 21.576 | 20.148 | 16.170 | 23.629 | 29.929 | 26.213 |

| Participação | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Menos de 45 | 9% | 10% | 16% | 22% | 28% | 34% | 32% | 51% | 60% | 28% |
| Entre 46 e 65 | 39% | 44% | 44% | 43% | 42% | 42% | 41% | 25% | 18% | 37% |
| Entre 66 e 85 | 23% | 25% | 21% | 17% | 15% | 12% | 16% | 12% | 11% | 17% |
| Entre 86 e 130 | 17% | 13% | 11% | 11% | 10% | 8% | 8% | 9% | 6% | 11% |
| Entre 131 e 180 | 7% | 6% | 4% | 4% | 4% | 2% | 3% | 2% | 4% | 4% |
| Mais de 180 | 4% | 2% | 3% | 4% | 1% | 1% | 1% | 1% | 2% | 2% |
| Total | 100% |

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – O maior VSO médio por faixa de área útil em 2018 foi dos imóveis com até 45 m² de área útil, com média de 15,5% no ano. Todas as faixas registraram velocidade de vendas superior quando comparado ao ano de 2017.

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – CIDADE DE SÃO PAULO – EM %

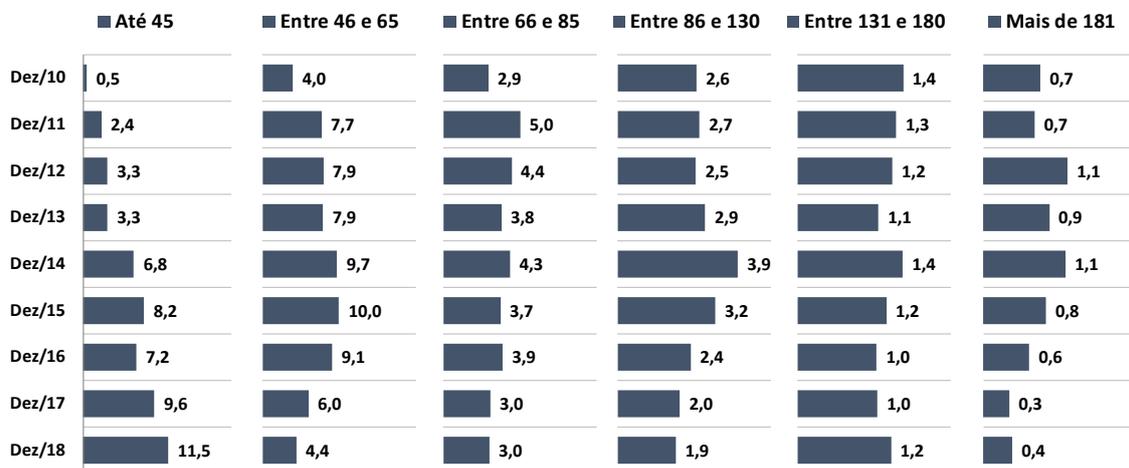


Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL – A oferta de imóveis residenciais novos não vendidos na cidade de São Paulo encerrou o ano com 22,3 mil unidades disponíveis, das quais 11,5 mil tinham até 45 m² de área

útil, com aumento de 19% em relação ao mesmo mês de 2017, quando haviam 9,6 mil unidades em oferta. Comparando a oferta de dezembro de 2018 com o mesmo mês do ano anterior, as faixas de imóveis entre 46 m² e 65 m², 66 m² e 85 m² e 86 m² e 130 m² registraram queda na quantidade de unidades em oferta.

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO (MIL UNIDADES)



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FAIXAS DE PREÇOS

Analisando o mercado da cidade de São Paulo em 2018, segmentado por faixa de preço, o destaque ficou com os imóveis de até R\$ 240 mil.

LANÇAMENTOS POR FAIXAS DE PREÇOS – Das 32.762 unidades lançadas em 2018, 16.755 unidades tinham preço de até R\$ 240 mil, o que representa 51% do total lançado. Comparado com 2017, essa faixa de preço apresentou crescimento de 6% na quantidade lançada.

Imóveis com valor superior a R\$ 1,5 milhão registraram o maior crescimento em 2018, com 2.134 unidades lançadas e variação de 142% em relação às 882 unidades de 2017. Os imóveis nas faixas de R\$ 500 mil a R\$ 750 mil e de R\$ 750 mil a R\$ 900 mil apresentaram redução nos lançamentos de 27% e 12%, respectivamente.

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FAIXAS DE PREÇOS – CIDADE DE SÃO PAULO

| Faixa de preço | 2016 | 2017 | 2018 | Média | Participação | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Até R\$ 240 mil | 4.829 | 15.748 | 16.755 | 12.444 | Até R\$ 240 mil | 25% | 50% | 51% | 45% |
| R\$ 240 mil a R\$ 500 mil | 8.234 | 6.924 | 7.068 | 7.409 | R\$ 240 mil a R\$ 500 mil | 43% | 22% | 22% | 27% |
| R\$ 500 mil a R\$ 750 mil | 3.353 | 4.362 | 3.191 | 3.635 | R\$ 500 mil a R\$ 750 mil | 17% | 14% | 10% | 13% |
| R\$ 750 mil a R\$ 900 mil | 951 | 1.356 | 1.199 | 1.169 | R\$ 750 mil a R\$ 900 mil | 5% | 4% | 4% | 4% |
| R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão | 1.420 | 2.107 | 2.415 | 1.981 | R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão | 7% | 7% | 7% | 7% |
| Acima de R\$1,5 milhão | 572 | 882 | 2.134 | 1.196 | Acima de R\$1,5 milhão | 3% | 3% | 7% | 4% |
| Total | 19.359 | 31.379 | 32.762 | 27.833 | Total | 100% | 100% | 100% | 100% |

Fonte: Secovi-SP

VENDAS POR FAIXAS DE PREÇOS – A exemplo dos lançamentos, os imóveis com preço de até R\$ 240 mil concentraram a maior quantidade de unidades vendidas na cidade de São Paulo. Em 2018, foram comercializadas nessa faixa de preço 14.124 unidades, volume 46% superior às 9.681 unidades vendidas em 2017.

Apenas na faixa de R\$ 500 mil a R\$ 750 mil houve diminuição no número de unidades vendidas. O volume comercializado nessa faixa de preço em 2018 foi de 3.413 unidades, variação de -5% comparado a 2017 (3.605 unidades). A maior variação percentual foi na faixa que compreende os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão, com elevação de 123% na comparação entre as 1.626 unidades vendidas em 2018 com as 729 comercializadas em 2017.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FAIXAS DE PREÇOS – CIDADE DE SÃO PAULO

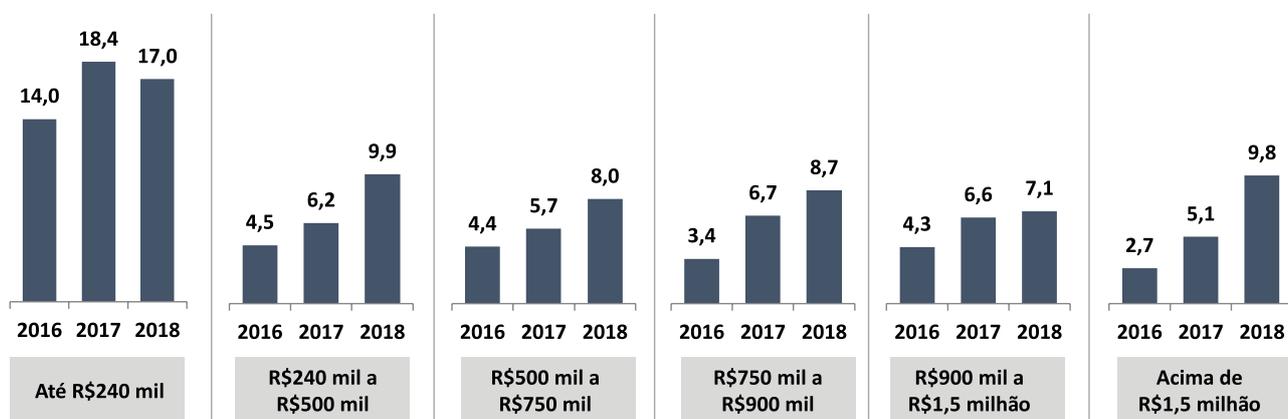
| Faixa de preço | 2016 | 2017 | 2018 | Média | Participação | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Até R\$ 240 mil | 3.964 | 9.681 | 14.124 | 9.256 | Até R\$ 240 mil | 25% | 41% | 47% | 40% |
| R\$ 240 mil a R\$ 500 mil | 6.323 | 6.854 | 7.618 | 6.932 | R\$ 240 mil a R\$ 500 mil | 39% | 29% | 25% | 30% |
| R\$ 500 mil a R\$ 750 mil | 3.370 | 3.605 | 3.413 | 3.463 | R\$ 500 mil a R\$ 750 mil | 21% | 15% | 11% | 15% |
| R\$ 750 mil a R\$ 900 mil | 820 | 1.056 | 1.141 | 1.006 | R\$ 750 mil a R\$ 900 mil | 5% | 4% | 4% | 4% |
| R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão | 1.200 | 1.704 | 2.007 | 1.637 | R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão | 7% | 7% | 7% | 7% |
| Acima de R\$1,5 milhão | 493 | 729 | 1.626 | 949 | Acima de R\$1,5 milhão | 3% | 3% | 5% | 4% |
| Total | 16.170 | 23.629 | 29.929 | 23.243 | Total | 100% | 100% | 100% | 100% |

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXAS DE PREÇOS – O maior VSO médio por faixas de preços em 2018 na capital paulista foi dos imóveis de até R\$ 240 mil, cuja velocidade média mensal de 17% ficou acima da média geral do ano, de 11,5%. Apesar do bom VSO dos imóveis dessa faixa de preço, a velocidade ficou inferior à média de 18,4% observada em 2017.

As demais faixas de preços tiveram desempenho superior ao registrado em 2017, sendo o maior crescimento percentual na faixa de imóveis com preço acima de R\$ 1,5 milhão, que variaram 92% no período.

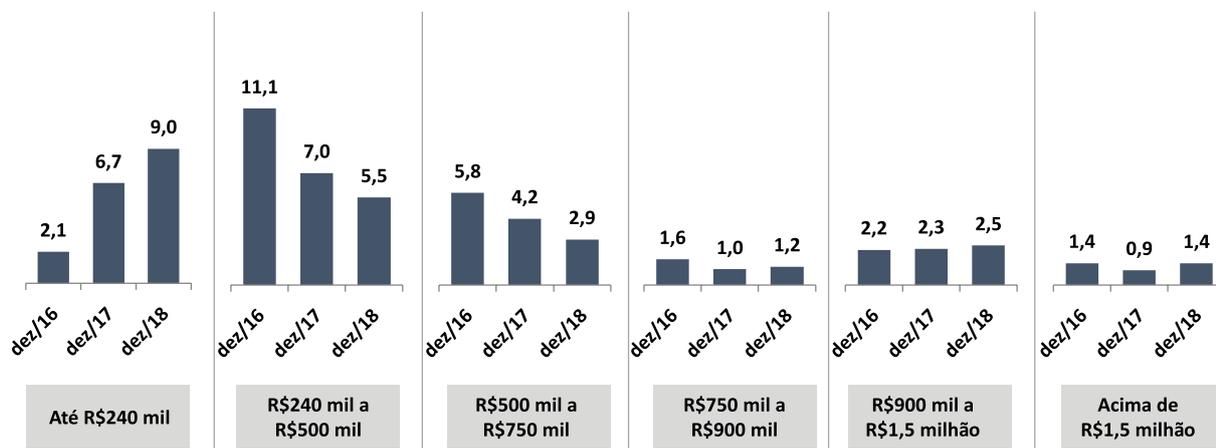
VSO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FAIXAS DE PREÇOS – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXAS DE PREÇOS – A oferta de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo encerrou 2018 com 22,3 mil unidades não vendidas, das quais 9 mil (40%) eram de imóveis com preços de até R\$ 240 mil. A segunda maior participação foi dos imóveis na faixa de preço entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil, com 5,5 mil unidades disponíveis (25%).

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO (MIL UNIDADES)



Fonte: Secovi-SP

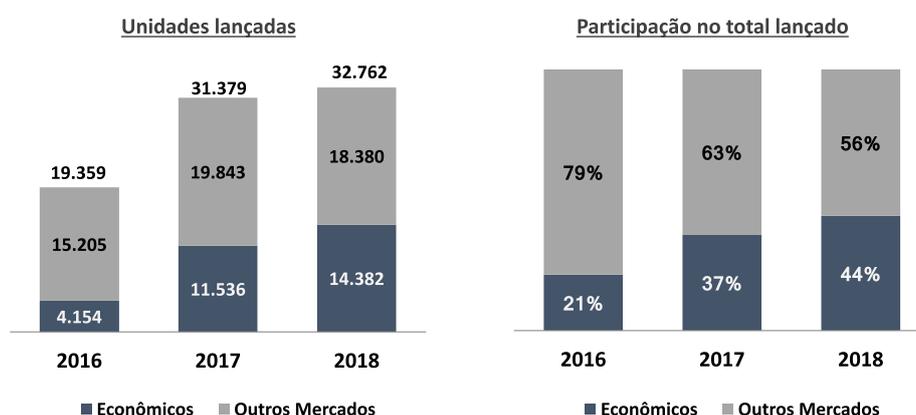
MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO - IMÓVEIS ECONÔMICOS

O tiquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel é classificado como econômico. Isso porque, a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que esses imóveis não se enquadrem como produtos econômicos.

Com o objetivo de segmentar os imóveis econômicos, a Pesquisa do Secovi-SP utilizou como referência as faixas de preços do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os limites de preços do metro quadrado de área útil, que variam entre R\$ 4.354,00 e R\$ 5.500,00, conforme a data do empreendimento e a cidade do lançamento.

LANÇAMENTOS ECONÔMICOS - A participação dos imóveis econômicos na cidade de São Paulo vem crescendo nos últimos anos. Em 2016, foram lançadas 4.154 unidades, 21% do total lançado naquele ano. Em 2017, a participação aumentou para 37% do total lançado, com 11.536 unidades econômicas. Em 2018, os imóveis econômicos concentraram 44% dos lançamentos na cidade: foram 14.382 unidades lançadas, um aumento de 25% em relação a 2017.

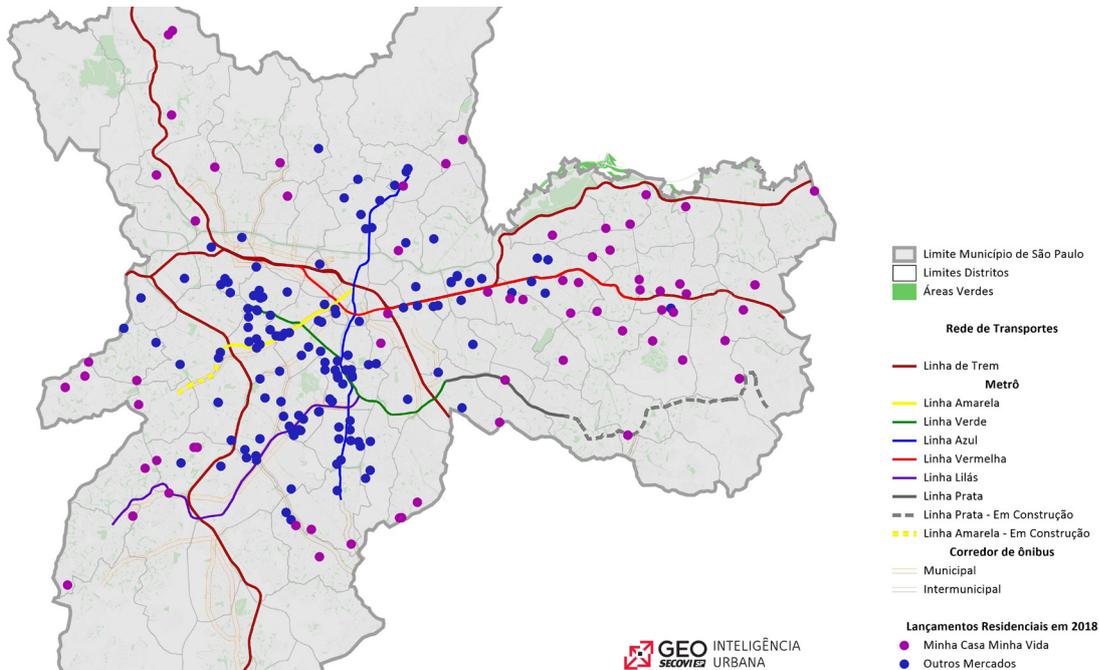
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Embraesp

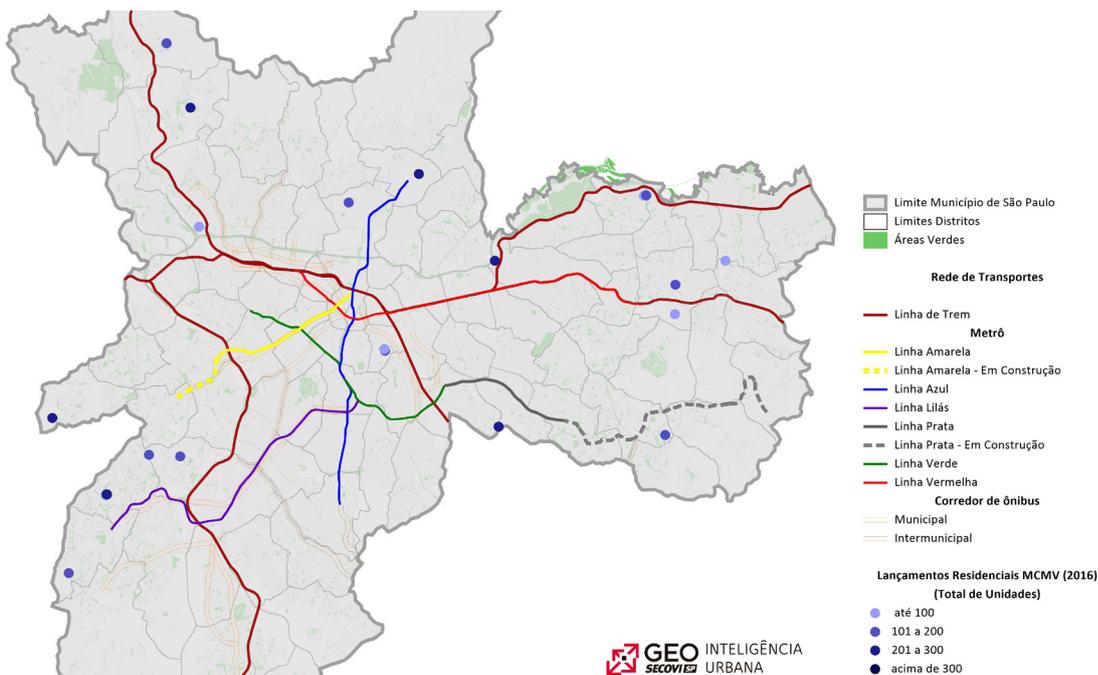
Os mapas a seguir demonstram a distribuição dos lançamentos residenciais de 2018, segmentados em empreendimentos econômicos e outros mercados. Observa-se que os lançamentos econômicos concentram-se nas extremidades da cidade de São Paulo, com distribuição influenciada principalmente pelo valor do terreno, que é mais baixo nessas regiões.

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS CIDADE DE SÃO PAULO - 2018



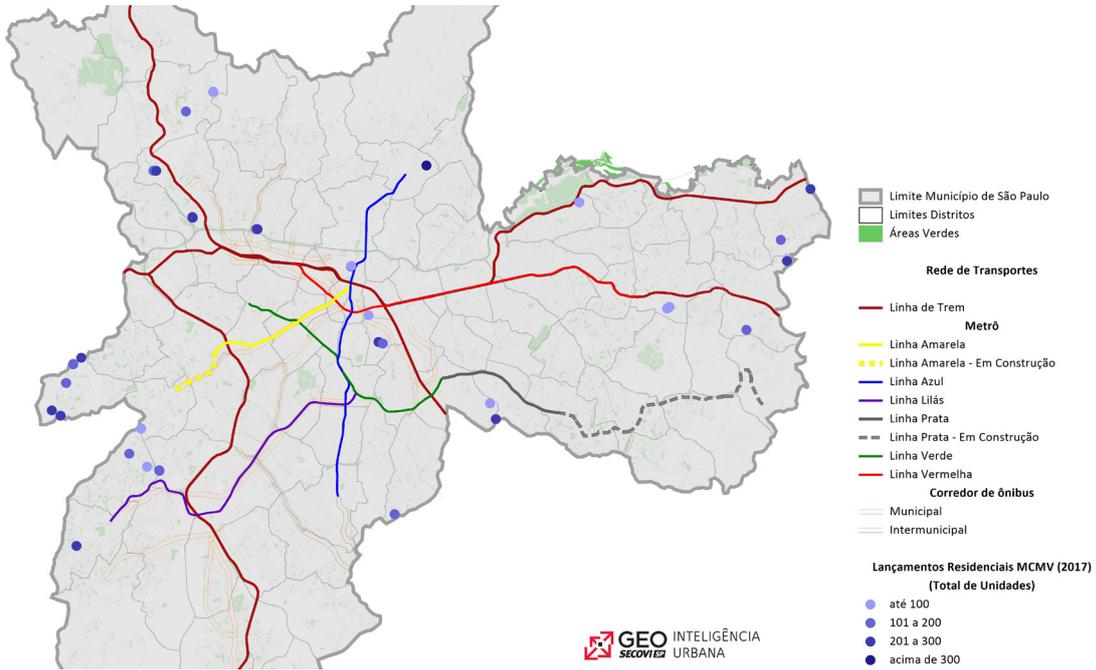
Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS – CIDADE DE SÃO PAULO - 2016



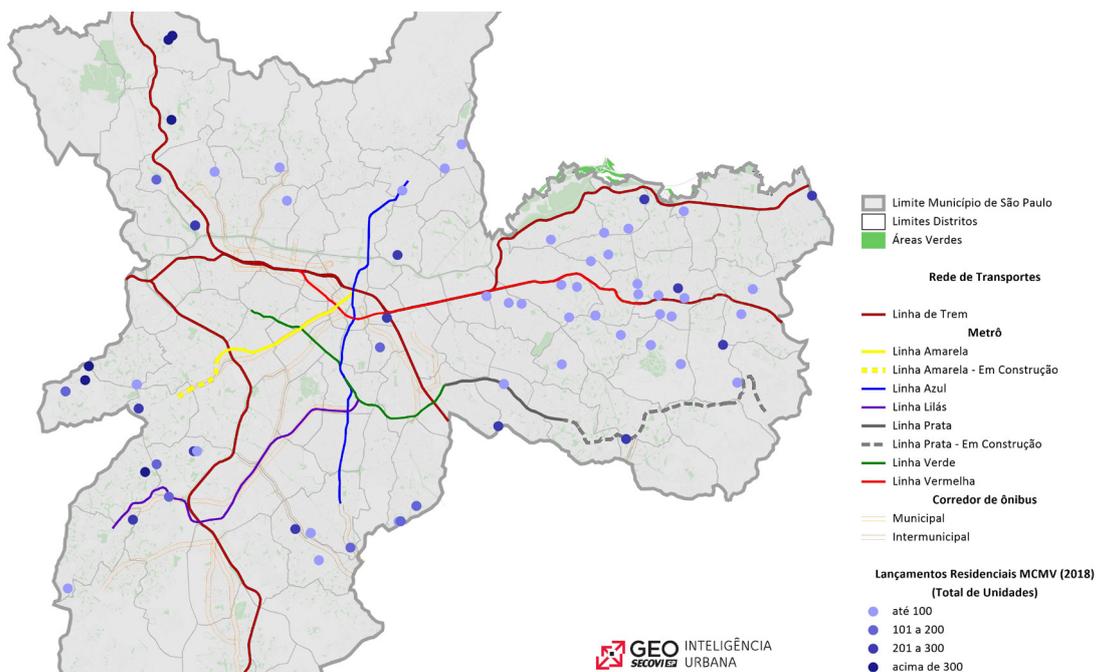
Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS – CIDADE DE SÃO PAULO - 2017



Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS – CIDADE DE SÃO PAULO - 2018

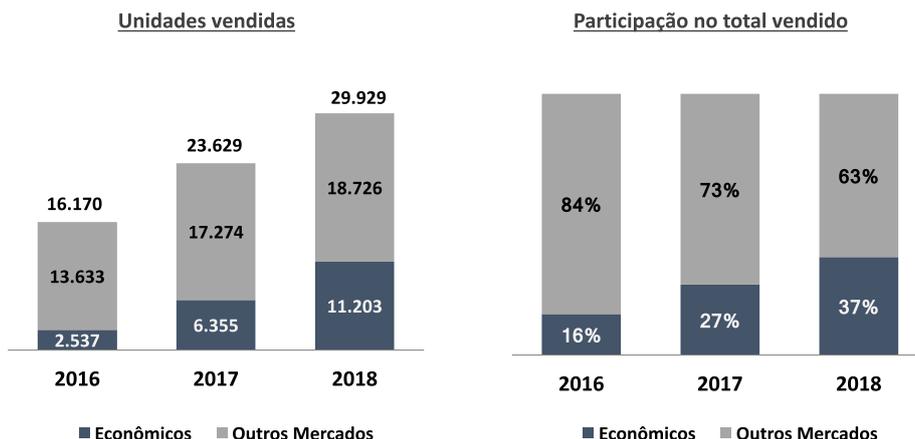


Fonte: Embraesp

VENDAS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS – As vendas de imóveis econômicos também vêm crescendo na cidade de São Paulo nos últimos anos. A participação percentual no total comercializado passou de 16% em 2017 para 37% em 2018, quando foram vendidas 11.203 unidades econômicas.

Apesar da diminuição da participação percentual dos outros mercados nas vendas, que passou de 73% em 2017 para 63% em 2018, em números de unidades houve crescimento de 8%. Foram 18.726 unidades comercializadas em 2018 frente às 17.274 unidades de 2017.

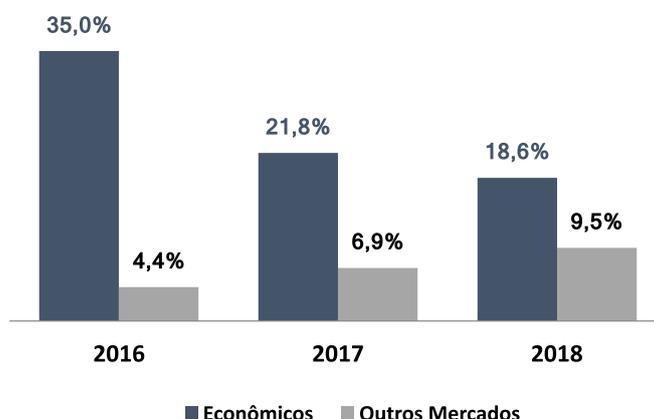
UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) DOS IMÓVEIS ECONÔMICOS – De 2016 a 2018, a velocidade de vendas apresentou redução devido ao aumento da quantidade de lançamentos e de oferta disponível. Apesar da redução no VSO, os imóveis econômicos apresentaram velocidade de vendas superior aos empreendimentos dos outros mercados, principalmente pelo fato de esse tipo de produto atender a maior parte da demanda habitacional.

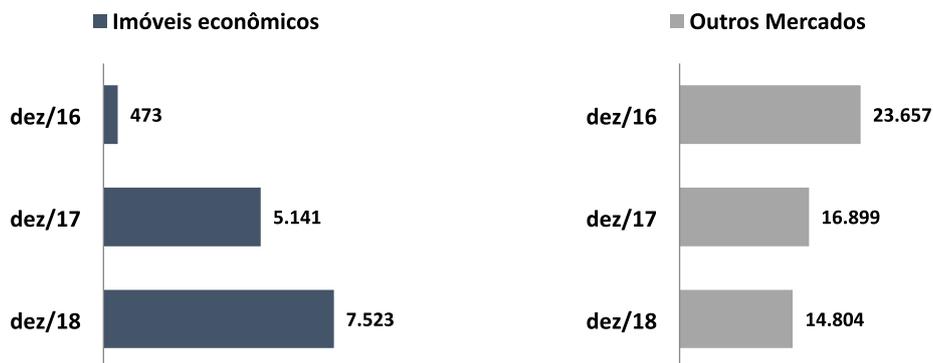
VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL DOS IMÓVEIS ECONÔMICOS – Das 22.327 unidades disponíveis para venda na cidade de São Paulo em dezembro de 2018, 7.523 unidades eram de imóveis econômicos. A participação dos imóveis econômicos na oferta final também aumentou, passando de 2% em 2016 para 34% em 2018.

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR REGIÃO GEOGRÁFICA

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

LANÇAMENTOS POR REGIÃO GEOGRÁFICA – Segundo dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), das 32.762 unidades lançadas em 2018 na capital paulista, 28% (9.222 unidades) foram na Zona Sul, registrando aumento de 50% em relação às 6.165 unidades lançadas no ano anterior.

A segunda região com mais unidades lançadas em 2018 foi a Zona Leste, que concentrou 27% dos lançamentos (8.688 unidades), seguida pelas zonas Oeste, com 23% (7.460 unidades), Norte, com 16% (5.311 unidades), e Centro, com 6% (2.081 unidades).

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – CIDADE DE SÃO PAULO

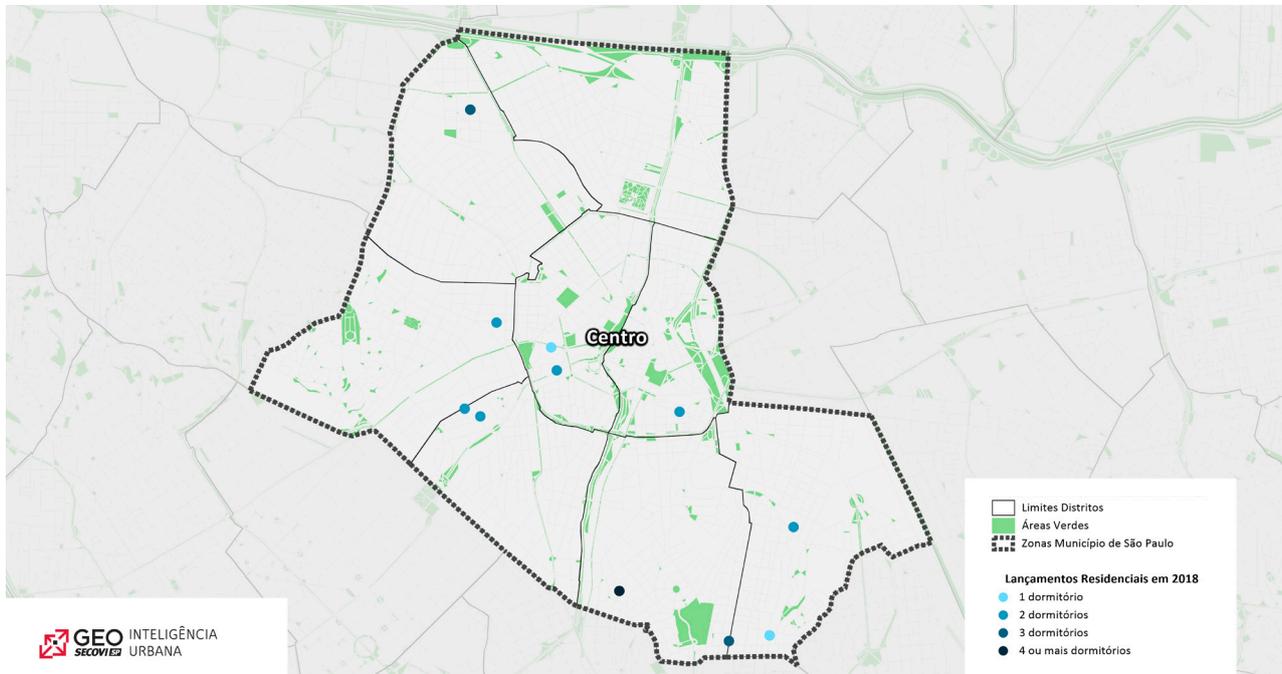
| Zonas | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Centro | 2.259 | 2.424 | 1.739 | 2.722 | 1.193 | 932 | 3.144 | 4.145 | 2.478 | 2.675 | 5.058 | 3.326 | 3.088 | 5.544 | 2.081 | 2.854 |
| Leste | 5.956 | 2.726 | 5.974 | 9.172 | 10.118 | 9.059 | 10.110 | 11.463 | 8.856 | 9.244 | 7.610 | 7.618 | 5.394 | 6.267 | 8.688 | 7.884 |
| Norte | 2.526 | 3.475 | 2.727 | 5.070 | 5.061 | 5.304 | 4.558 | 3.662 | 4.731 | 2.893 | 4.749 | 3.340 | 3.082 | 6.020 | 5.311 | 4.167 |
| Oeste | 5.650 | 8.037 | 5.977 | 7.743 | 6.396 | 6.260 | 8.960 | 7.646 | 3.853 | 7.559 | 8.144 | 2.713 | 3.633 | 7.383 | 7.460 | 6.494 |
| Sul | 6.159 | 8.253 | 9.272 | 14.283 | 11.707 | 10.029 | 11.427 | 11.233 | 8.599 | 11.817 | 8.394 | 5.963 | 4.162 | 6.165 | 9.222 | 9.112 |
| Total | 22.550 | 24.915 | 25.689 | 38.990 | 34.475 | 31.584 | 38.199 | 38.149 | 28.517 | 34.188 | 33.955 | 22.960 | 19.359 | 31.379 | 32.762 | 30.511 |

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

Fonte: Embraesp

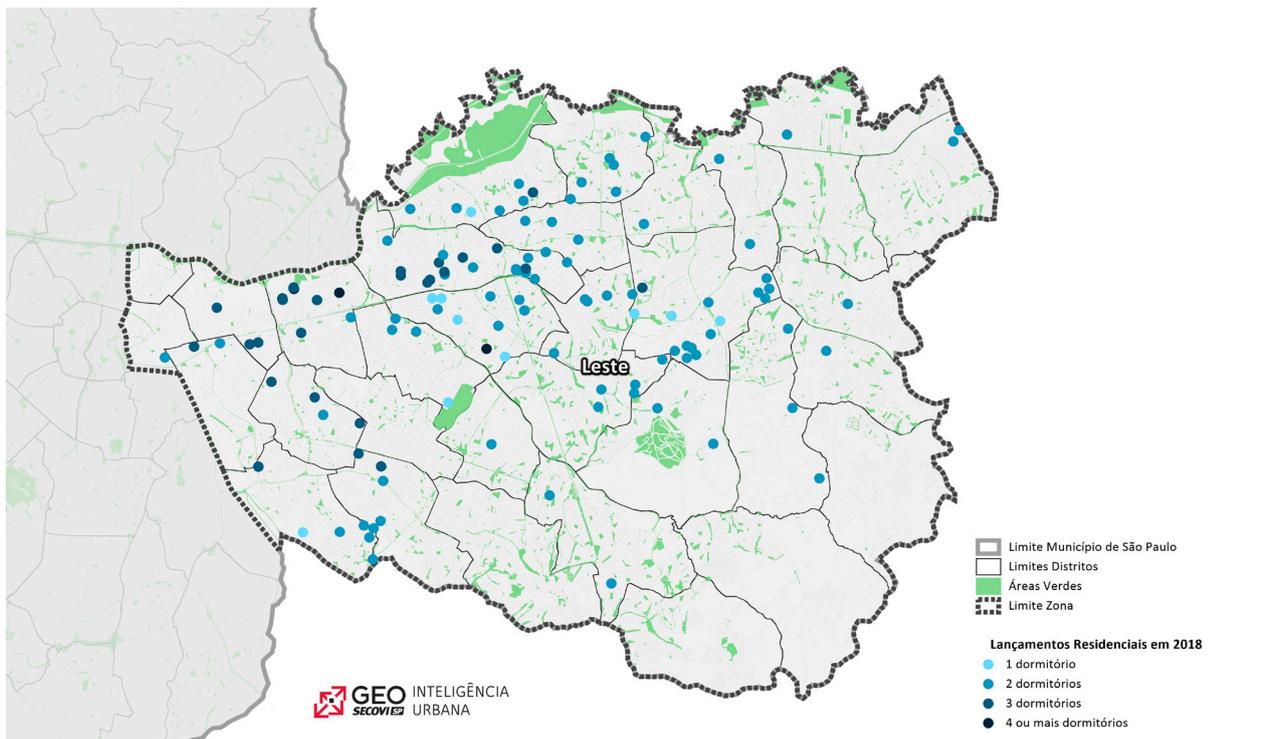
Os mapas a seguir mostram os lançamentos de 2018 georreferenciados e segmentados por Zonas da Cidade de São Paulo.

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2018



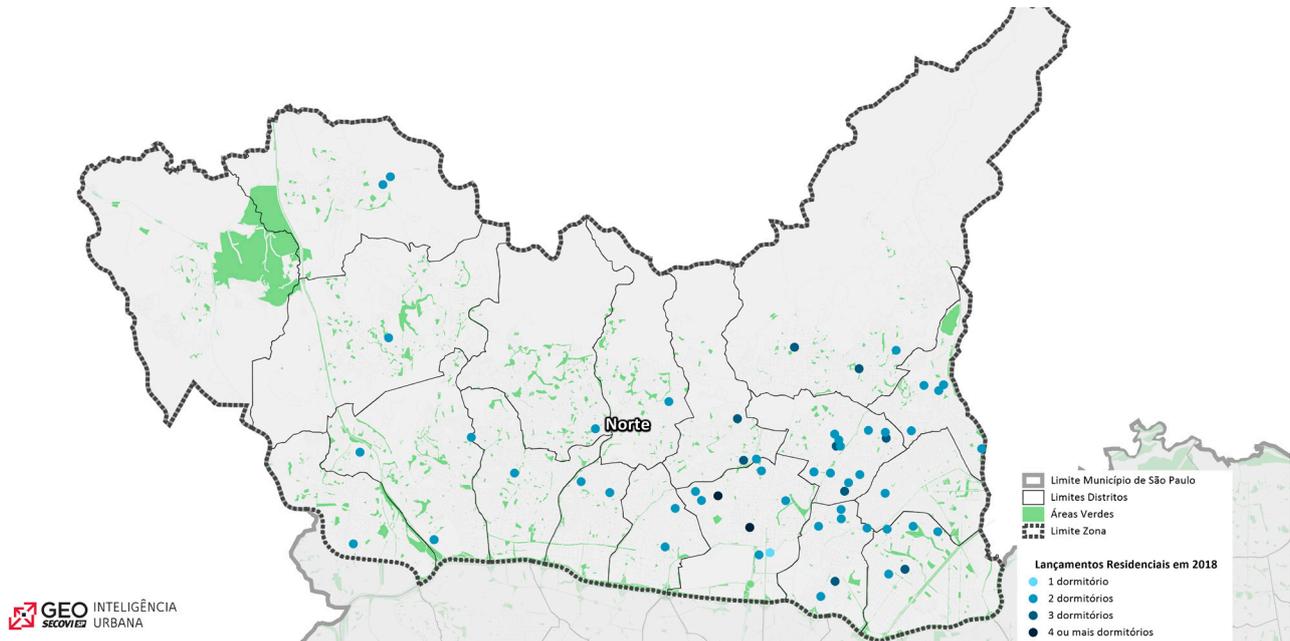
Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS NA ZONA LESTE DA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2018



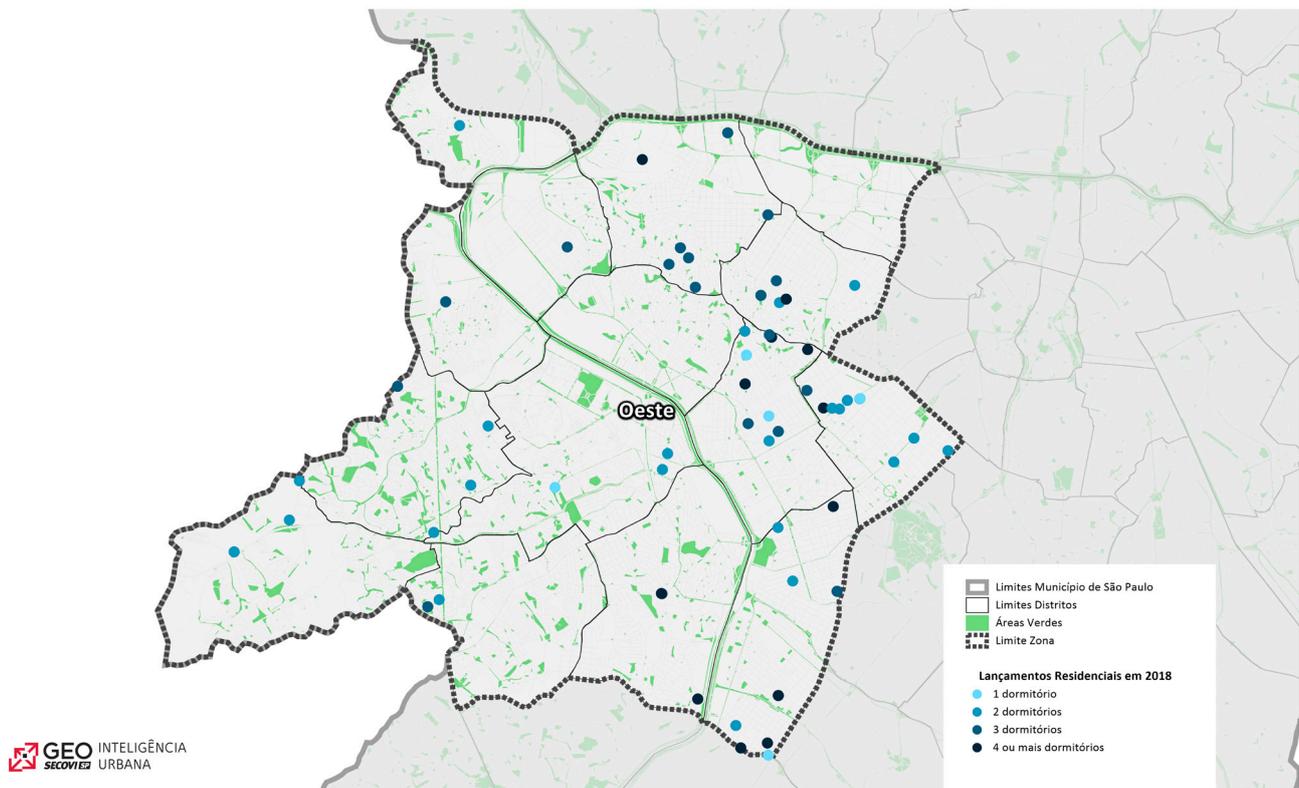
Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS NA ZONA NORTE DA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2018



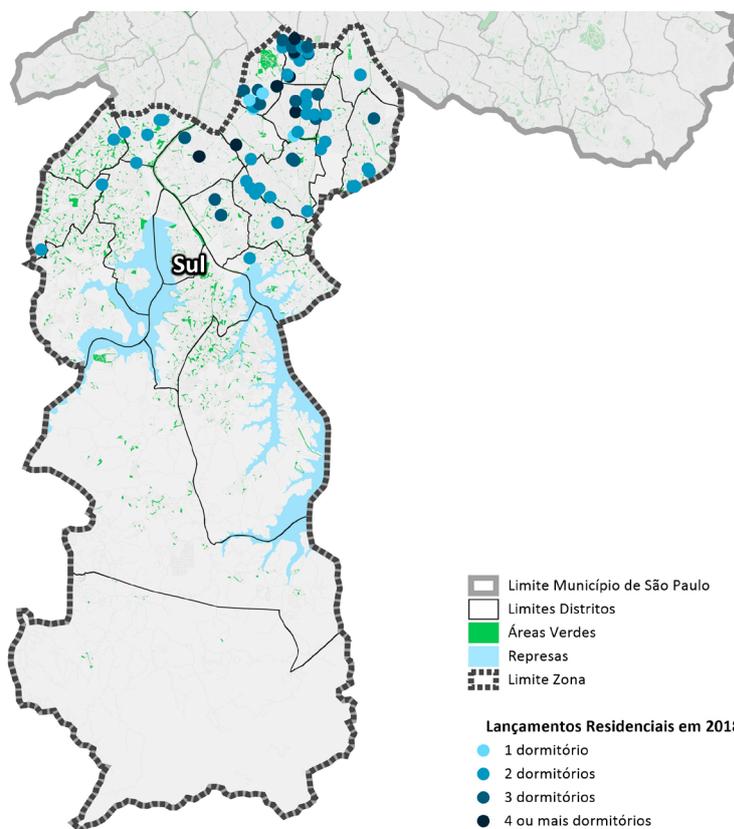
Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS NA ZONA OESTE DA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2018



Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS NA ZONA SUL DA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2018

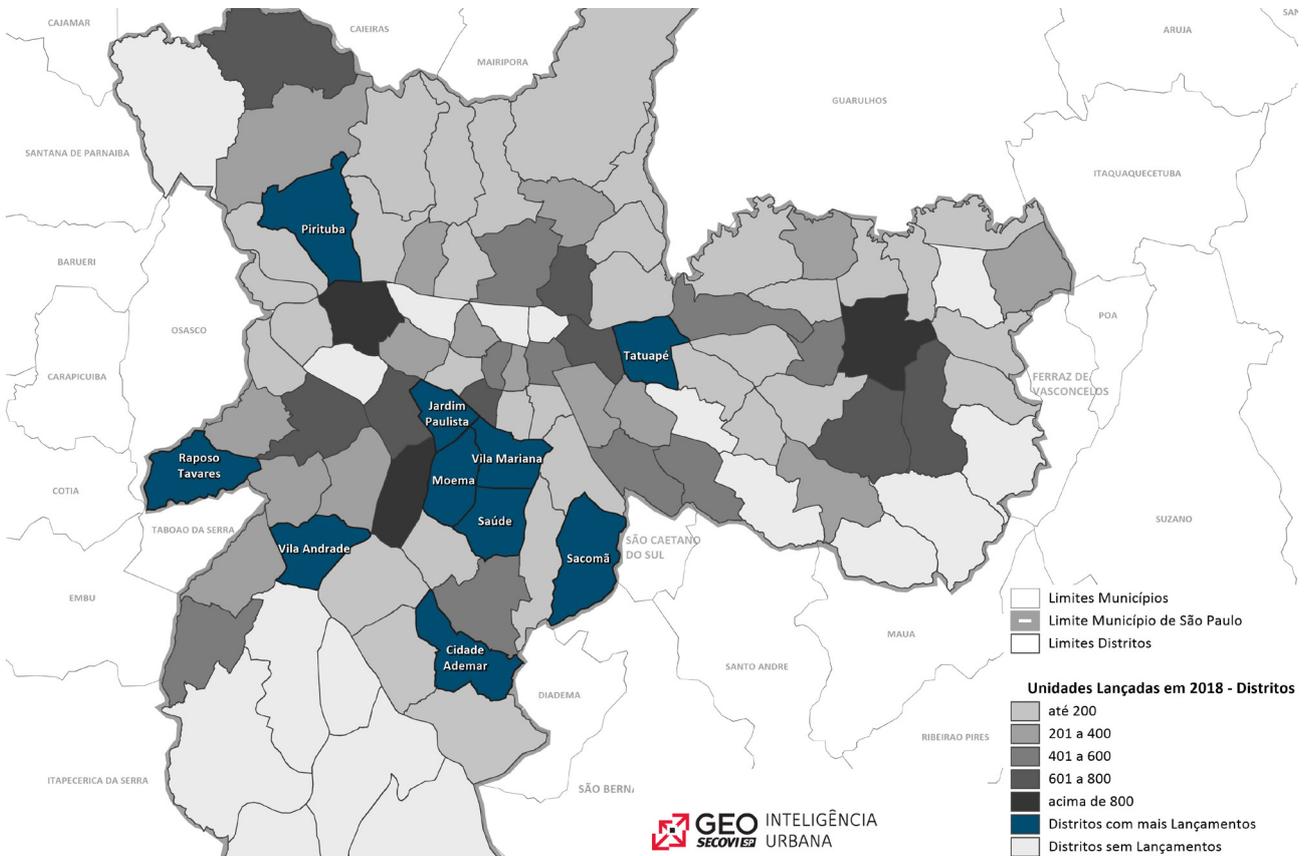


Fonte: Embraesp

LANÇAMENTOS POR DISTRITO – A cidade de São Paulo é dividida em 96 distritos, conforme demonstrado no mapa a seguir.

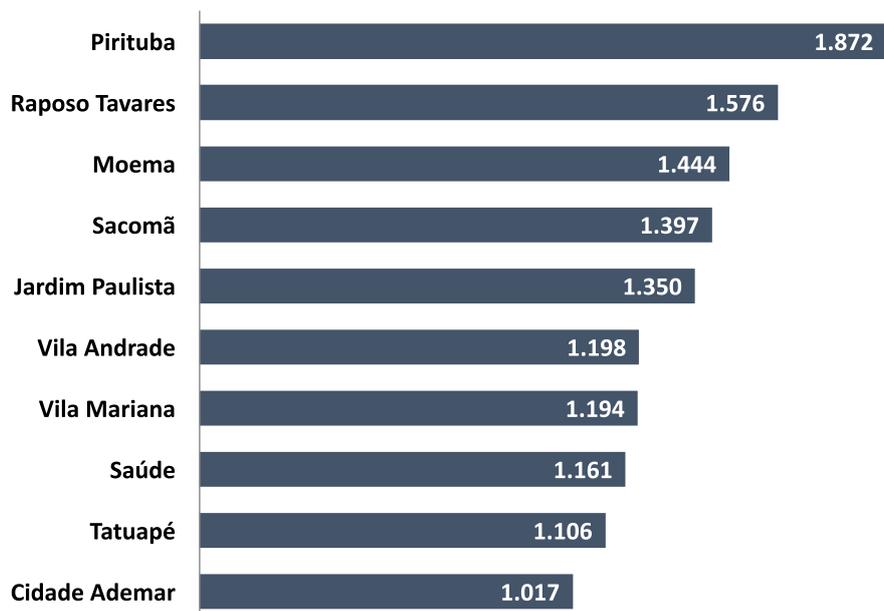
Com 1.872 unidades (6% do total), Pirituba foi o distrito da capital paulista com mais lançamentos residenciais em 2018. Os dez distritos do ranking a seguir concentraram 41% das unidades lançadas no ano.

CONCENTRAÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR DISTRITO DA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2018



Fonte: Embraesp

RANKING DE DISTRITOS COM MAIS UNIDADES LANÇADAS EM 2018 – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Embraesp

VENDAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA – A distribuição da participação percentual das vendas por Zona da cidade de São Paulo foi semelhante à distribuição dos lançamentos em 2018, o que demonstra equilíbrio no mercado.

Foram comercializados 8.274 imóveis na Zona Sul (28%), 6.783 imóveis na Zona Oeste (23%), 6.732 imóveis na Zona Leste (22%), 4.877 imóveis na Zona Norte (16%) e 3.263 imóveis no Centro da cidade (11%), totalizando 29.929 unidades residenciais novas vendidas em São Paulo.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – CIDADE DE SÃO PAULO

| Zona da Cidade | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Centro | 2.461 | 2.824 | 2.507 | 3.050 | 2.844 | 2.415 | 1.917 | 3.967 | 3.263 | 2.805 |
| Leste | 9.156 | 8.741 | 8.372 | 9.536 | 5.582 | 6.869 | 4.632 | 5.837 | 6.732 | 7.273 |
| Norte | 4.169 | 2.574 | 3.687 | 3.457 | 2.889 | 3.314 | 2.808 | 3.959 | 4.877 | 3.526 |
| Oeste | 8.323 | 5.491 | 4.344 | 7.289 | 4.850 | 2.634 | 3.013 | 5.208 | 6.783 | 5.326 |
| Sul | 11.760 | 8.686 | 8.048 | 9.987 | 5.411 | 4.916 | 3.800 | 4.658 | 8.274 | 7.282 |
| Total | 35.869 | 28.316 | 26.958 | 33.319 | 21.576 | 20.148 | 16.170 | 23.629 | 29.929 | 26.213 |

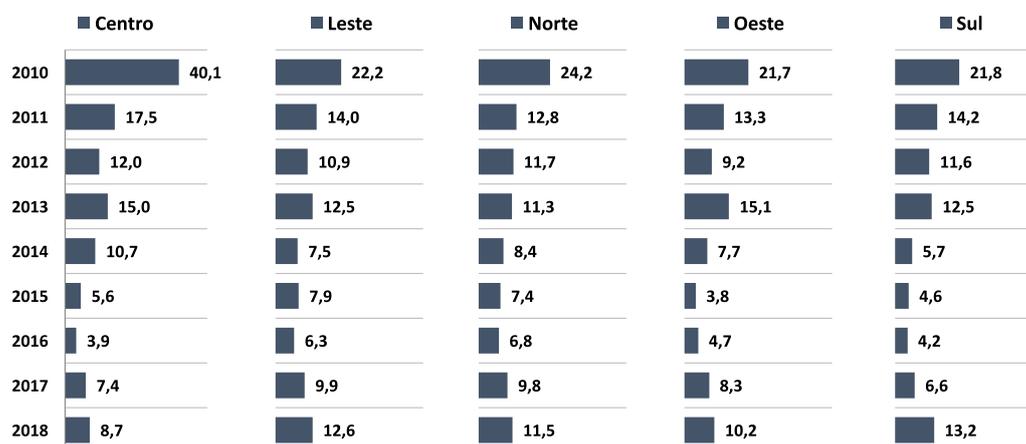
| Participação | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Centro | 7% | 10% | 9% | 9% | 13% | 12% | 12% | 17% | 11% | 11% |
| Leste | 26% | 31% | 31% | 29% | 26% | 34% | 29% | 25% | 22% | 28% |
| Norte | 12% | 9% | 14% | 10% | 13% | 16% | 17% | 17% | 16% | 13% |
| Oeste | 23% | 19% | 16% | 22% | 22% | 13% | 19% | 22% | 23% | 20% |
| Sul | 33% | 31% | 30% | 30% | 25% | 24% | 24% | 20% | 28% | 28% |
| Total | 100% |

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR ZONA DA CIDADE – O maior VSO médio de 2018 foi apurado na Zona Sul (13,2%), com velocidade acima da média da cidade de São Paulo (11,5%). Em seguida, ficaram Zona Leste (12,6%), Zona Norte (11,5%), Zona Oeste (10,2%) e o Centro (8,7%).

Todas as regiões apresentaram velocidade de vendas superiores às registradas no ano de 2017.

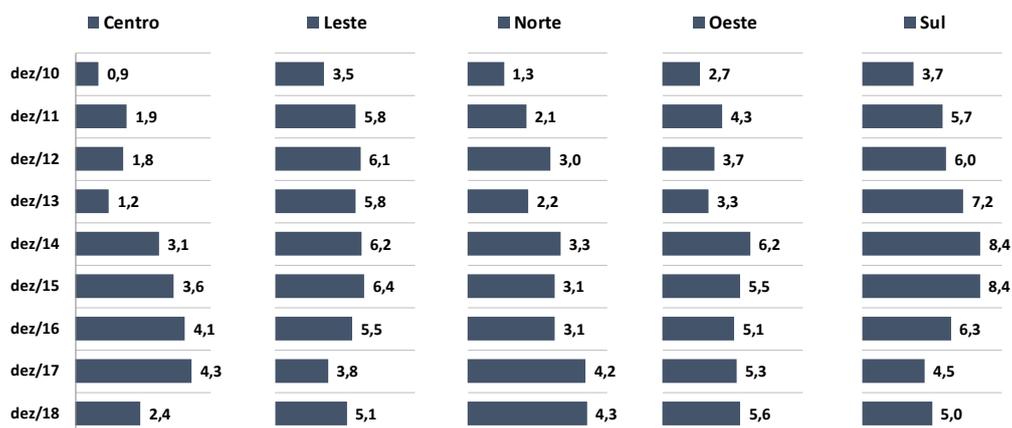
VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR ZONA DA CIDADE DE SÃO PAULO – EM %



Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR ZONA DA CIDADE – A oferta de imóveis residenciais novos não vendidos está distribuída de maneira equilibrada entre as cinco regiões da cidade de São Paulo. Considerando o total disponível em dezembro de 2018, as regiões de maior e menor concentração de oferta foram, respectivamente, a Oeste, com 25% (5.559 unidades), e o Centro, com 11% (2.407 unidades). Apenas o Centro registrou queda na quantidade de imóveis disponíveis para venda em 2018, quando comparado ao ano de 2017.

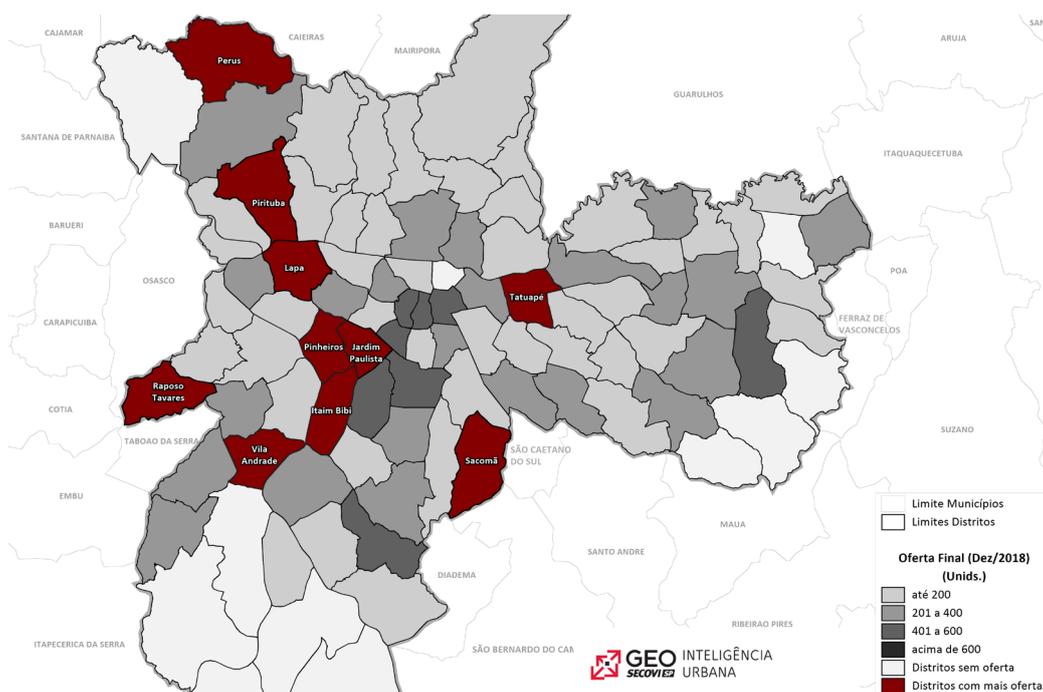
OFERTA FINAL POR ZONA DA CIDADE DE SÃO PAULO – EM MIL UNIDADES



Fonte: Secovi-SP

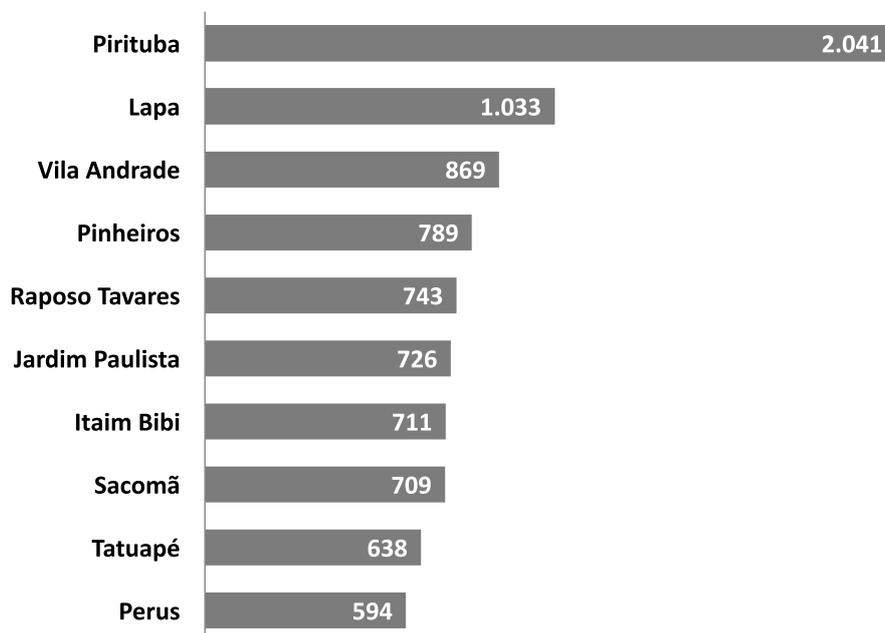
OFERTA FINAL POR DISTRITOS DA CIDADE – Pirituba também foi o distrito da capital paulista com maior volume de unidades residenciais novas disponíveis para venda em dezembro de 2018, com 2.041 imóveis (9% do total). Os dez distritos do ranking a seguir concentraram 40% da oferta final da cidade de São Paulo.

CONCENTRAÇÃO DE OFERTA FINAL POR DISTRITO DA CIDADE DE SÃO PAULO – DEZEMBRO/2018



Fonte: Secovi-SP

RANKING DE DISTRITOS COM MAIS UNIDADES DISPONÍVEIS PARA VENDA EM DEZEMBRO/18 CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FASES DE OBRA

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

VENDAS POR FASES DE OBRA – Os imóveis na planta concentraram o maior volume de vendas em 2018, com 21.977 unidades comercializadas nessa fase (73% do total). Imóveis em construção responderam por 20% do total vendido (5.909 unidades).

O total de vendas de imóveis prontos (estoque) foi de 2.043 unidades, representando 7% do total comercializado no ano.

As 21.977 unidades vendidas na planta em 2018 superaram em 28% o volume comercializado nessa fase em 2017 (17.176 unidades). A alta demonstra melhora significativa no desempenho dos lançamentos no ano e na aderência dos produtos junto aos compradores.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FASES DE OBRA – CIDADE DE SÃO PAULO

| Fase de obras | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Planta | 28.528 | 23.219 | 20.033 | 24.264 | 16.144 | 13.275 | 10.546 | 17.176 | 21.977 | 19.462 |
| Construção | 5.415 | 4.033 | 5.736 | 6.832 | 3.695 | 5.227 | 4.353 | 4.749 | 5.909 | 5.105 |
| Prontos | 1.926 | 1.064 | 1.189 | 2.223 | 1.737 | 1.646 | 1.271 | 1.704 | 2.043 | 1.645 |
| Total | 35.869 | 28.316 | 26.958 | 33.319 | 21.576 | 20.148 | 16.170 | 23.629 | 29.929 | 26.213 |

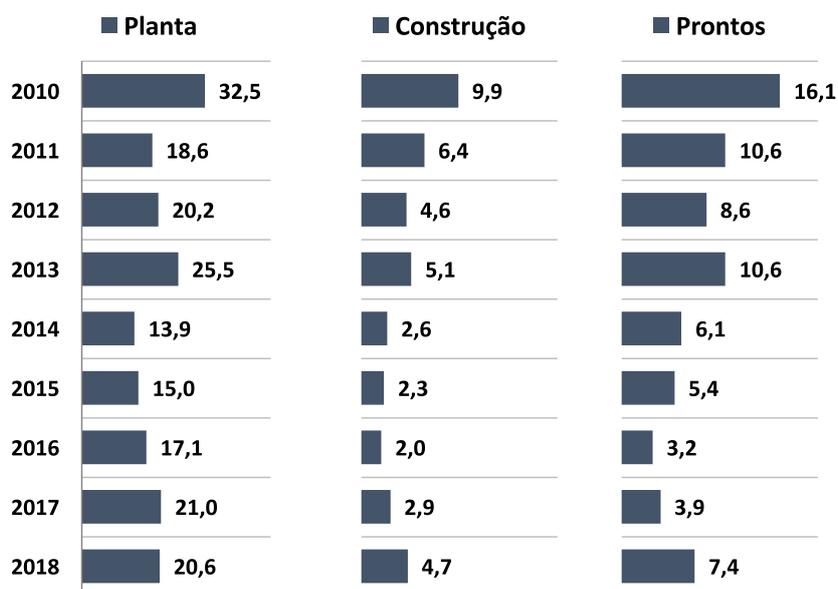
| Participação | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Planta | 80% | 82% | 74% | 73% | 75% | 66% | 65% | 73% | 73% | 74% |
| Construção | 15% | 14% | 21% | 21% | 17% | 26% | 27% | 20% | 20% | 19% |
| Prontos | 5% | 4% | 4% | 7% | 8% | 8% | 8% | 7% | 7% | 6% |
| Total | 100% |

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FASES DE OBRA – A maior velocidade de vendas é observada quando o imóvel encontra-se na planta, principalmente, devido aos esforços de marketing na fase de lançamento dos empreendimentos. Em 2018, o VSO mensal médio dos imóveis na planta foi de 20,6%, velocidade de vendas acima da média da cidade (11,5%).

O VSO dos imóveis em construção e prontos foram, respectivamente, de 4,7% e 7,4%. Esses índices foram superiores aos registrados em 2017.

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR FASES DE OBRA - CIDADE DE SÃO PAULO – EM %



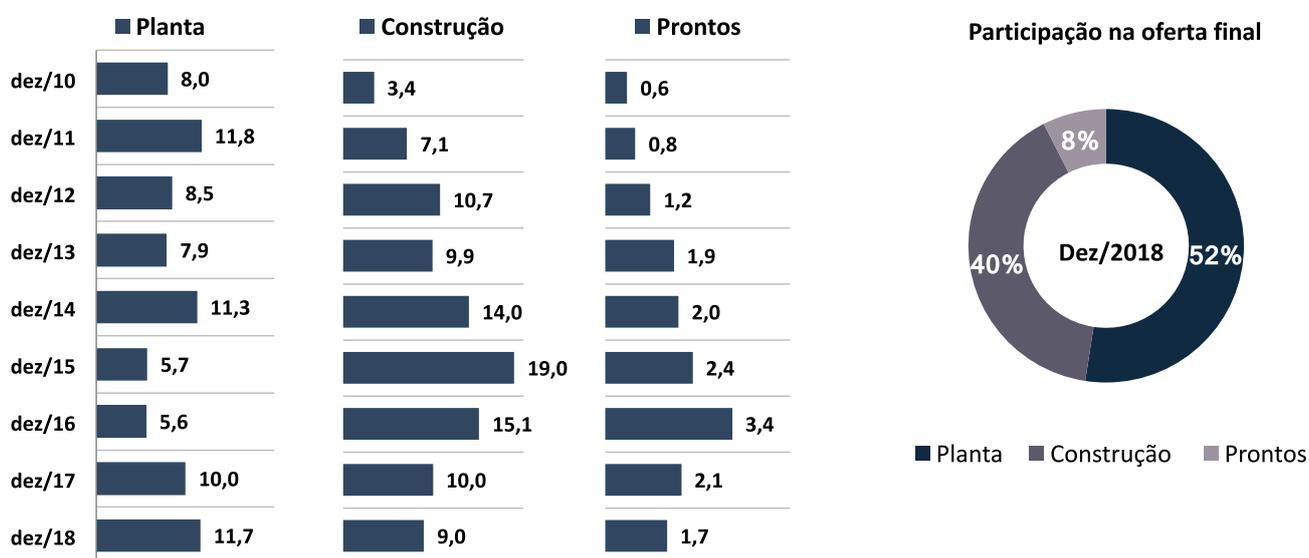
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FASE DE OBRAS – A oferta final de imóveis por fases de obra considera a variação dos estoques dos empreendimentos com até 36 meses da data do lançamento no período de fechamento da Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP. O intervalo de tempo é considerado padrão para o desenvolvimento de incorporações, englobando na análise o período de janeiro de 2016 a dezembro de 2018.

Do total disponível para venda em dezembro de 2018 (22.327 unidades), segundo a pesquisa, 52% (11.704 unidades) estavam na planta.

A oferta de imóveis em construção foi de 8.952 unidades (40% do total). Os imóveis prontos (estoque) corresponderam a 8% (1.671 unidades) do total disponível para venda na cidade de São Paulo em dezembro de 2018.

OFERTA FINAL POR FASES DE OBRA - CIDADE DE SÃO PAULO – EM MIL UNIDADES



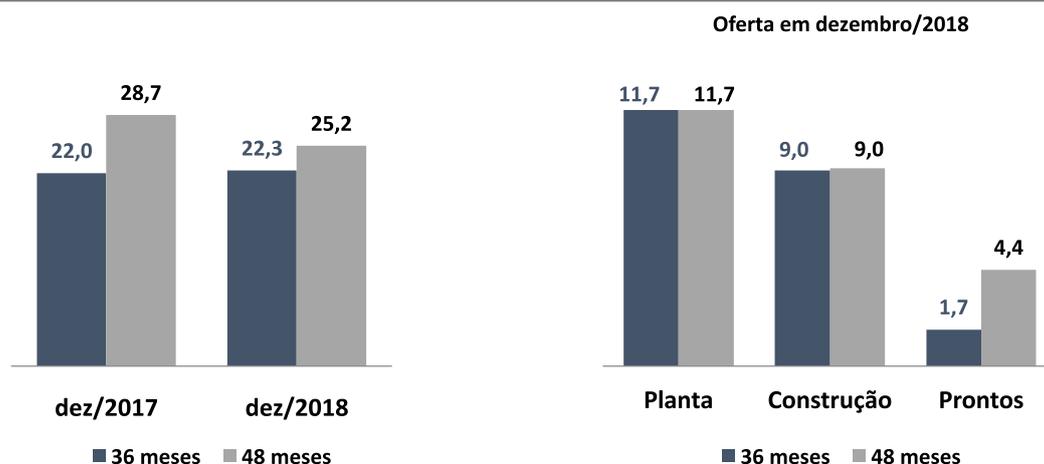
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FASES DE OBRA – COMPARAÇÃO ENTRE 36 MESES E 48 MESES – A metodologia da Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP engloba empreendimentos residenciais novos com até 36 meses de atividade, período normal para encerramento da incorporação imobiliária. Apesar deste filtro, o Secovi-SP acompanha os empreendimentos até a comercialização total das unidades, o que possibilita analisar o mercado por um período maior.

Considerando 48 meses, a oferta final de dezembro de 2018 passou para 25.151 unidades, um aumento de 13% em relação à oferta de 22.327 unidades (36 meses). Essa diferença percentual entre as ofertas era de 30% em 2017, quando foram registradas 22.040 unidades em 36 meses e 28.668 unidades em 48 meses.

Quando o período de análise é de 48 meses, verifica-se que a fase mais impactada é a de imóveis prontos (estoque), que passa de 1.671 unidades (36 meses) para 4.398 unidades (48 meses), um aumento de 163%.

OFERTA FINAL 36 MESES E 48 MESES - CIDADE DE SÃO PAULO – EM MIL UNIDADES



Fonte: Secovi-SP

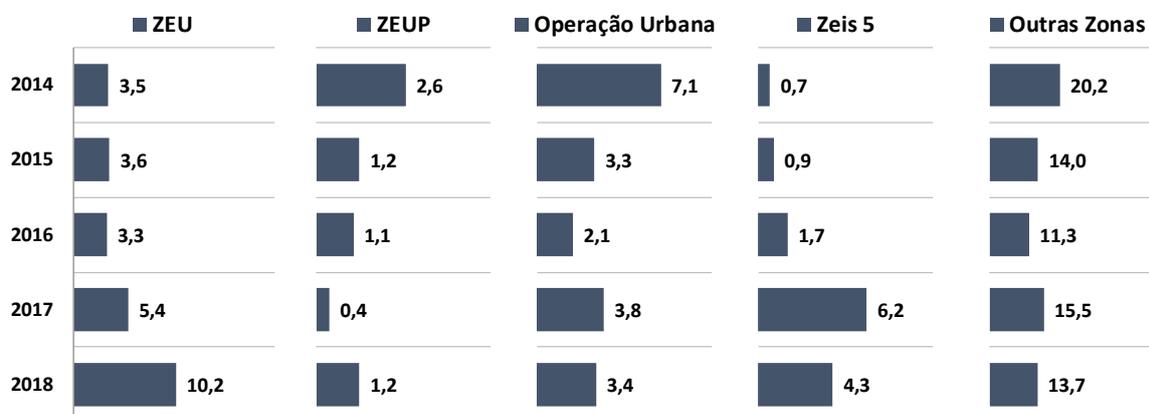
LANÇAMENTOS POR REGIÃO DO ZONEAMENTO DA CIDADE DE SÃO PAULO

LANÇAMENTOS POR ZONEAMENTO – Para analisar a influência da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016 – Zoneamento) da cidade de São Paulo, o Secovi-SP georreferenciou os lançamentos residenciais e dividiu em cinco principais zonas de atuação do mercado:

1. Zeis 5 (Zona de Interesse Social tipo 5) – destinadas à produção de moradias diversificadas, para atender a população de baixa renda;
2. Operação Urbana – Áreas de Operações Urbanas;
3. ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente);
4. ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto);
5. Outras Zonas – Demais áreas da cidade.

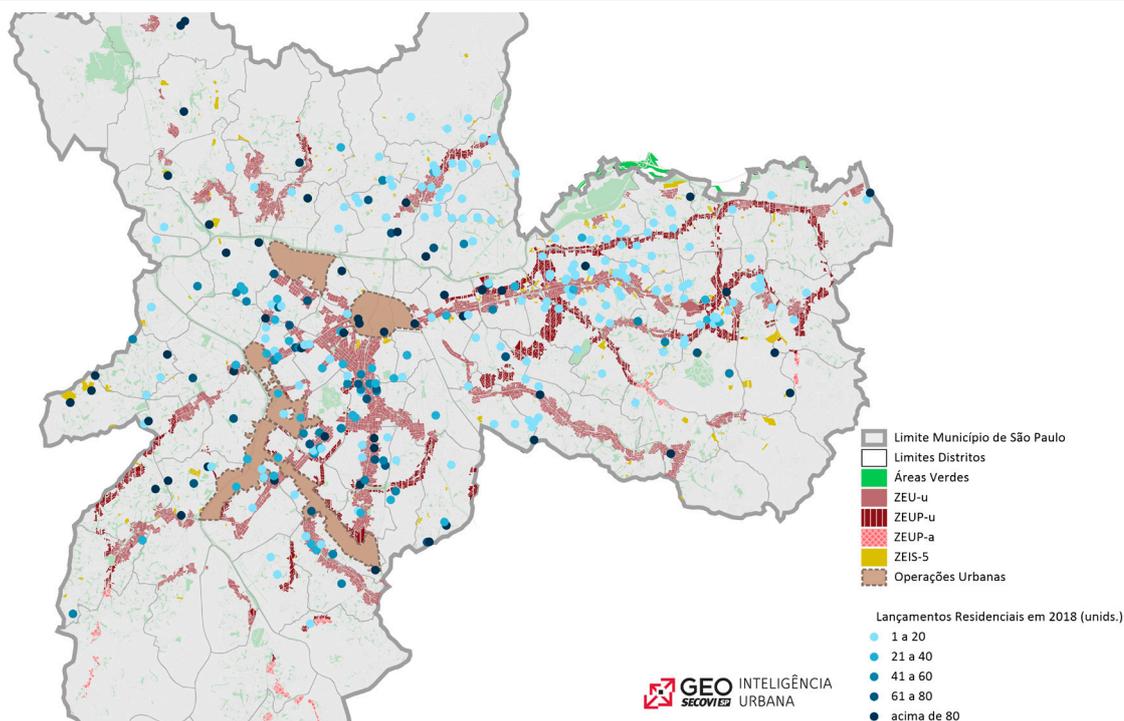
Em 2018, os lançamentos concentraram-se nas “Outras Zonas”, com 13.687 unidades lançadas, o que corresponde a 42% do total. A segunda região com maior participação percentual de unidades lançadas foi a ZEU, com 31% e 10.166 unidades.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR ZONEAMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS POR ZONEAMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO - 2018



Fonte: Embrasp

LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS DA CIDADE DE SÃO PAULO SEM VAGA DE GARAGEM

LANÇAMENTOS SEM VAGA DE GARAGEM – Os lançamentos residenciais sem vaga de garagem vêm crescendo na cidade de São Paulo. Em 2010, imóveis sem vaga de garagem representavam 4% (1.374 unidades) do total de 38.199 unidades lançadas no ano. Em 2018, essa participação atingiu 39% (12.637 unidades) de um total de 32.762 unidades lançadas no ano.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS – CIDADE DE SÃO PAULO

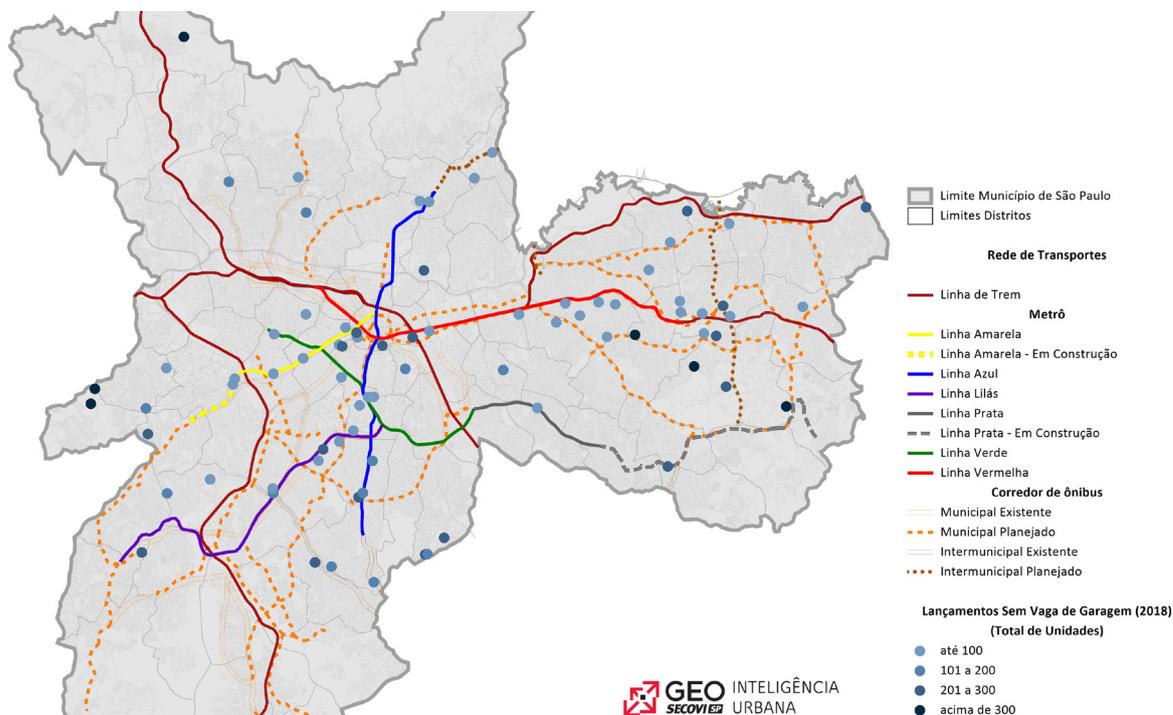
| Tipo | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Com Vaga de Garagem | 36.825 | 36.744 | 27.867 | 32.207 | 30.654 | 18.853 | 17.012 | 19.687 | 20.125 | 26.664 |
| Sem Vaga de Garagem | 1.374 | 1.405 | 650 | 1.981 | 3.301 | 4.107 | 2.347 | 11.692 | 12.637 | 4.388 |
| Total | 38.199 | 38.149 | 28.517 | 34.188 | 33.955 | 22.960 | 19.359 | 31.379 | 32.762 | 31.052 |

| Participação | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Com Vaga de Garagem | 96% | 96% | 98% | 94% | 90% | 82% | 88% | 63% | 61% | 86% |
| Sem Vaga de Garagem | 4% | 4% | 2% | 6% | 10% | 18% | 12% | 37% | 39% | 14% |
| Total | 100% |

Fonte: Embrasp

O aumento nos lançamentos de unidades sem vaga de garagem está relacionado à busca do consumidor por preços mais acessíveis em empreendimentos com localização próxima às estações do Metrô, de trens e de corredores de ônibus, conforme demonstrado no mapa a seguir.

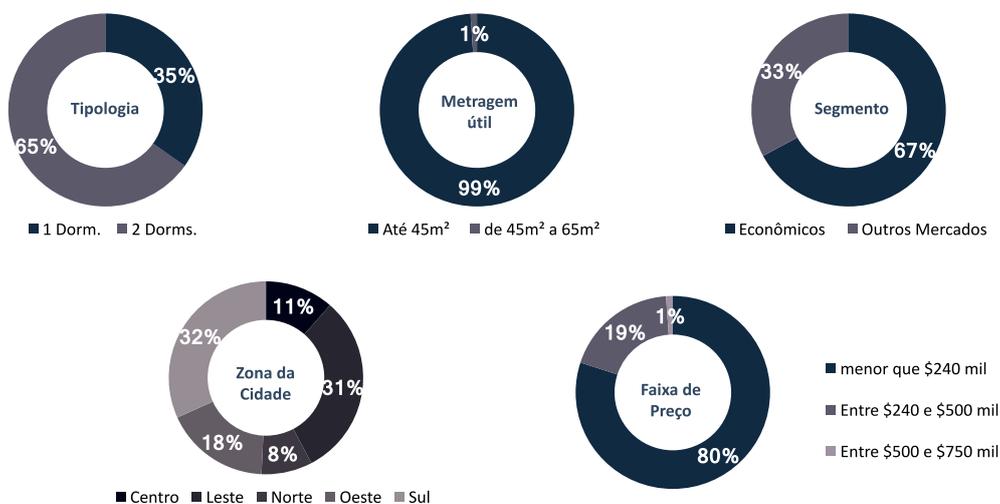
LANÇAMENTOS DE EMPREENDIMENTOS VERTICAIS SEM VAGA DE GARAGEM CIDADE DE SÃO PAULO - 2018



Fonte: Embraesp

Das 12.637 unidades sem vaga de garagem lançadas em 2018, 65% tinham 2 dormitórios; 99% com até 45 m² de área útil; 67% eram imóveis econômicos (enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida); 80% tinham preço médio de até R\$ 240 mil; e concentradas nas zonas Sul e Leste.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS SEM VAGA DE GARAGEM EM 2018 – CIDADE DE SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

ESTUDOS DO GEOSECOVI



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 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, refletindo de maneira negativa para o mercado imobiliário, ainda mais por ficarem 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 serem totalmente dependentes de remediação ambiental.

ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO

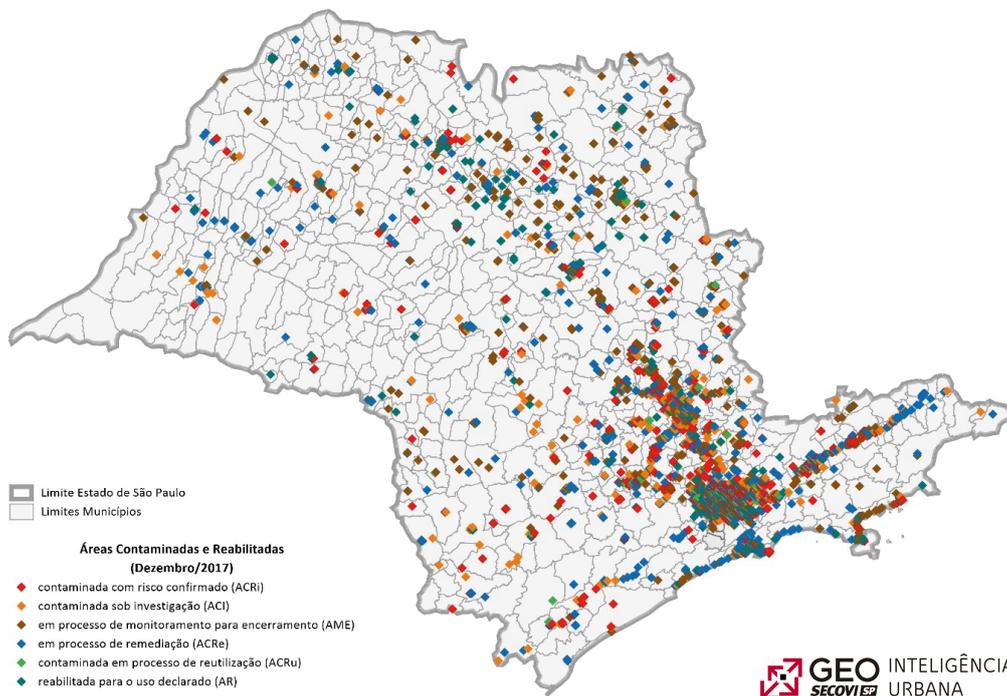
Análise realizada pelo GeoSecovi (ferramenta de geoprocessamento do Secovi-SP voltada para o mapeamento e diagnóstico da produção imobiliária), de acordo com a última atualização da base de dados da Cetesb (2017), mostra que o Estado de São Paulo possui 5.942 registros de áreas contaminadas e áreas rehabilitadas para uso declarado – aumento de 280 registros em relação ao ano de 2016.

ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO

| Classificação | Quantidade de 2016 | Quantidade de 2017 | Var% |
|--|--------------------|--------------------|-----------|
| Contaminada com risco confirmado (ACRi) | 521 | 901 | 73% |
| Contaminada em processo de reutilização (ACRu) | 74 | 241 | 226% |
| Contaminada sob investigação (ACI) | 1.025 | 632 | -38% |
| Em processo de monitoramento para encerramento (AME) | 1.424 | 1.459 | 2% |
| Em processo de remediação (ACRe) | 1.631 | 1.525 | -6% |
| Reabilitada para o uso declarado (AR) | 987 | 1.184 | 20% |
| Total | 5.662 | 5.942 | 5% |

Fonte: Cetesb | Elaboração: GeoSecovi

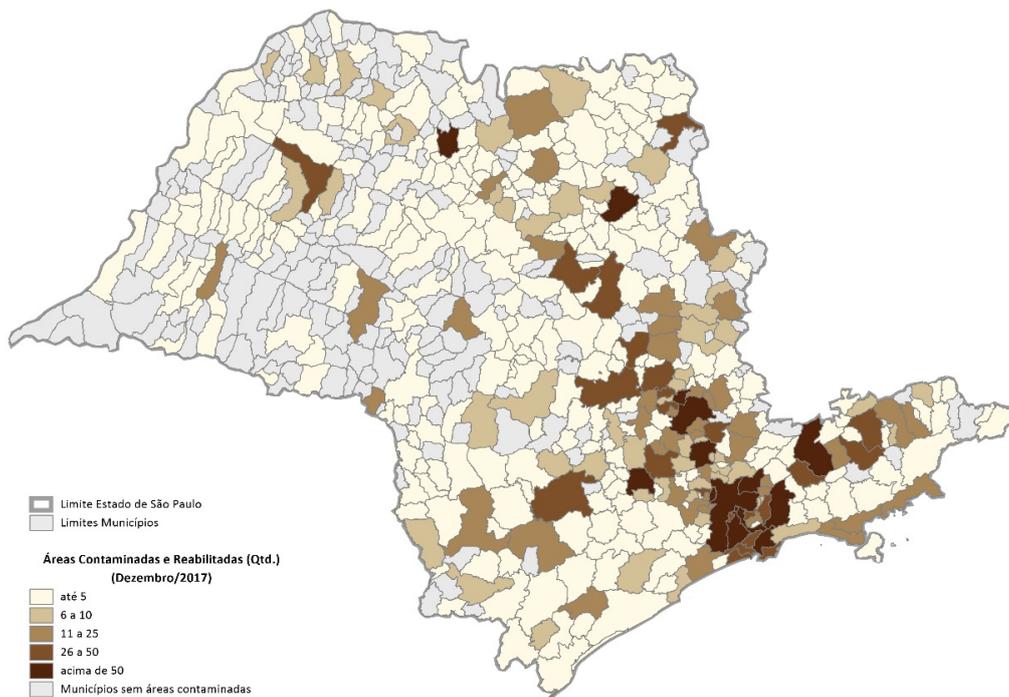
ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO



Fonte: Cetesb

No Estado de São Paulo, 423 municípios constam no cadastro de áreas contaminadas e áreas reabilitadas. As maiores concentrações estão em São Paulo (2.148), Campinas (167), Santo André (157), Guarulhos (135) e São Bernardo do Campo (133).

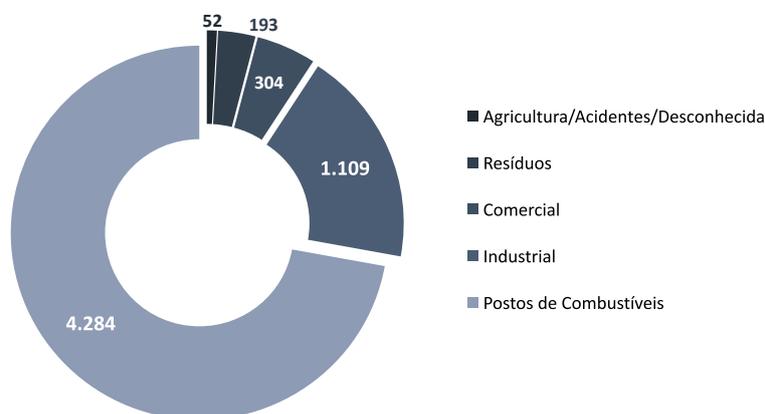
ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO



Fonte: Cetesb

Do total de 5.942 registros de áreas cadastradas no Estado, os postos de combustíveis e as indústrias apresentam 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 REABILITADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO

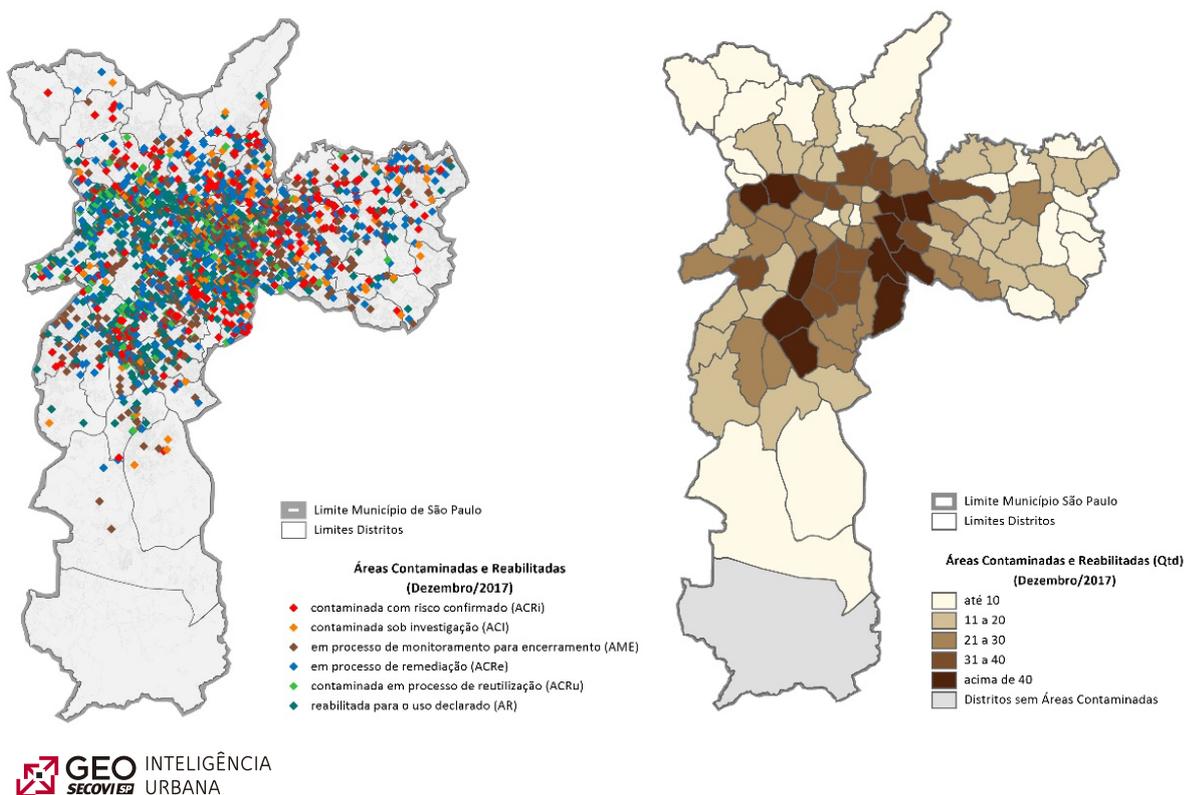
A cidade de São Paulo possui atualmente 2.148 áreas cadastradas. O ano de 2017 teve um acréscimo de 98 áreas em relação a 2016. Houve um grande aumento nas classes mais críticas, tais como ACRI (Contaminada com risco confirmado) e ACRu (Contaminada em processo de reutilização) e inexpressivo aumento de AR (Reabilitada para o uso declarado), conforme demonstra a tabela a seguir.

ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO

| Classificação | Quantidade de 2016 | Quantidade de 2017 | Var% |
|--|--------------------|--------------------|-----------|
| Contaminada com risco confirmado (ACRI) | 188 | 346 | 84% |
| Contaminada em processo de reutilização (ACRu) | 58 | 163 | 181% |
| Contaminada sob investigação (ACI) | 358 | 154 | -57% |
| Em processo de monitoramento para encerramento (AME) | 437 | 428 | -2% |
| Em processo de remediação (ACRe) | 584 | 532 | -9% |
| Reabilitada para o uso declarado (AR) | 425 | 525 | 24% |
| Total | 2.050 | 2.148 | 5% |

Fonte: Cetesb | Elaboração: GeoSecovi

ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO



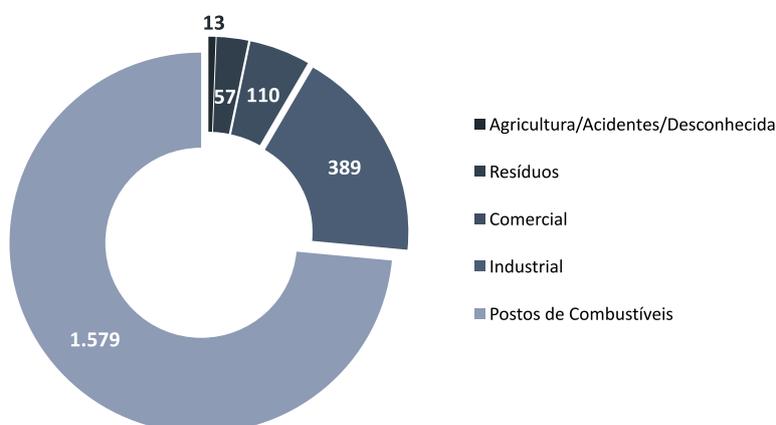
GEO INTELIGÊNCIA
SECOWEB URBANA

Fonte: Cetesb

Conforme os mapas anteriores, com exceção de Marsilac, todos os distritos possuem ao menos uma área cadastrada. As principais concentrações estão nos distritos de Santo Amaro (87), Ipiranga (80), Campo Grande (66), Lapa (60) e Mooca (57).

Do total de 2.148 áreas catalogadas, verifica-se que os postos de combustíveis apresentam maior registro em relação às outras atividades, representando em torno de 73% 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 podem ser consultadas, ponto a ponto, no site do GeoSecovi, onde o usuário tem acesso ao tipo de contaminação e sua classificação.

INTELIGÊNCIA URBANA

A atividade imobiliária é regulamentada por instrumentos de planejamento urbano que visam organizar os espaços da cidade, definindo regras para o seu uso e sua ocupação.

O Secovi-SP dispõe de uma ferramenta de informações geoprocessadas (GeoSecovi) destinada a auxiliar a tomada de decisão de empreendedores, sócios ou assinantes, com informações imobiliárias e urbanísticas disponíveis em mapas didáticos e de fácil acesso. Para conhecê-la, basta acessar o site www.geosecovi.com.br.

Plano Diretor Estratégico (PDE) – Legislação que orienta o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o município.

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Também conhecida como Lei de Zoneamento, ela define como os terrenos de cada zona da cidade devem ser ocupados, incluindo o tamanho das construções, atividades permitidas e relação entre imóveis e espaços públicos.

Operações Urbanas – Visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada. Cada área objeto de Operação Urbana tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios.

Comaer - A legislação do Comando da Aeronáutica, que estabelece regras para uso de helipontos, heliportos e aeródromos que podem impactar consideravelmente as construções na cidade de São Paulo.

Informações sobre Bens Tombados e Áreas Contaminadas também estão contempladas no GeoSecovi e são mais facilmente compreendidas quando analisadas em mapas.

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU)

Em 2018, entre os assuntos em pauta nas discussões urbanísticas, com impacto direto na cidade de São Paulo, destacaram-se os Projetos de Intervenção Urbana (PIU), baseados nas premissas do Plano Diretor Estratégico (PDE).

Elaborado pelo poder público, o PIU objetiva apresentar propostas de transformações urbanísticas, habitacionais, ambientais e econômicas nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Áreas de Estruturação Local (AEL), Concessão Urbanística e Reordenamento Urbanístico Integrado.

Em consulta pública inicial:

PIU Setor Central
PIU Arco Pinheiros

Em encaminhamento Jurídico:

PIU Arco Jurubatuba
Bairros Tamanduateí

Em avaliação da Prefeitura de São Paulo:

PIU Nações Unidas
PIU Vila Olímpia

Em implantação:

PIU Anhembi
PIU Pacaembu
PIU Terminal Princesa Isabel
PIU NESP (Novo Entrepasto de São Paulo)

Em discussão pública:

PIU Terminal Capelinha
PIU Terminal Campo Limpo
PIU Leopoldina

Arquivado:

PIU Arco Tietê

PIU SETOR CENTRAL*Área total: 1.818,21 ha**Natureza da proposta: pública - em consulta pública inicial*

Abrangerá o perímetro ampliado da Operação Urbana Centro, incluindo a Operação e os trechos limítrofes dos distritos da Consolação, Liberdade, Belém e Mooca. Propõe o aumento populacional nos distritos do Anel Central, com incentivo à oferta de emprego e serviços na região; redução da vulnerabilidade social, aplicando política voltada exclusivamente à população em situação de rua e qualificação da moradia; preservação dos imóveis de interesse histórico; desenvolvimento orientado pelo transporte sustentável, com adensamento populacional e construtivo junto aos meios de transporte público de média e alta capacidade; melhoria da mobilidade veicular e da acessibilidade a pé; fortalecimento dos polos econômicos e qualificação dos espaços públicos, acrescentando áreas verdes e novos mobiliários.

PIU ARCO PINHEIROS*Área total 1.467,35 ha**Natureza da proposta: pública - em consulta pública inicial*

O projeto busca desenvolver e qualificar o ambiente urbano com a apresentação de propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação.

PIU VILA OLÍMPIA*Área total 26,85 ha**Natureza da proposta: privada - em avaliação da Prefeitura Municipal de São Paulo*

Busca um aproveitamento mais intensivo do solo urbano em uma área dotada de robusta infraestrutura urbana e de transporte público. Está situada no contexto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, porém, fora do perímetro da lei.

O melhor aproveitamento do solo urbano, combinado às diretrizes de qualificação urbana e ambiental e de atendimento habitacional de interesse social, possibilitarão interação e maior contribuição da área para o desenvolvimento local, melhorando a qualidade de vida de moradores e trabalhadores.

PIU NAÇÕES UNIDAS*Áreas total 15,16 ha**Natureza da proposta: pública - em avaliação da Prefeitura Municipal de São Paulo*

Busca definir os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona de Ocupação Especial (ZOE) Nações Unidas.

O projeto pode estar associado à proposta de implantação do Parque Augusta, em virtude de uma proposta de permuta de terrenos entre os proprietários da área onde se deseja implantar o futuro parque e a prefeitura, que cederia como contrapartida uma porção da área municipal. Outro objetivo seria resgatar a Praça Victor Civita como equipamento público, recuperando suas instalações e melhorando sua integração com o entorno.

PIU TERMINAL CAPELINHA | PIU TERMINAL CAMPO LIMPO | PIU TERMINAL PRINCESA ISABEL*Área total 91,96 ha | 98,06 ha | 98,07 ha**Natureza da proposta: pública - em discussão pública*

Os PIUs dos Terminais (piloto) buscam a melhoria da qualidade dos serviços do sistema municipal de trans-

porte público, qualificando o conforto dos usuários e as condições operacionais nos terminais de ônibus operados pela São Paulo Transportes, além de reduzir o custeio desses equipamentos, concedendo-os a agentes privados para operação e exploração econômica.

Outro objetivo seria o aproveitamento intensivo da infraestrutura e do solo urbano e sua qualificação urbanística, melhorando a acessibilidade e a integração do terminal com seu entorno e, com isso, fomentar seu papel como polo de desenvolvimento urbano de seu território, promovendo a diversidade de usos, o adensamento construtivo e maior dinamismo econômico.

PIU VILA LEOPOLDINA

Área total 31,24 ha

Natureza da proposta: privado - em discussão pública

Busca flexibilizar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo em área localizada na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, junto à Ceagesp (Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo). O projeto procura viabilizar uma solução para prover habitação social com reassentamento para os moradores das comunidades da Linha Nove e das ocupações de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, melhorar as redes de equipamentos públicos de drenagem e de arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis.

PIU ARCO JURUBATUBA

Área total 2.192,05 ha

Natureza da proposta: pública - em encaminhamento jurídico

A proposta estabelece objetivos para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana para o perímetro do Arco Jurubatuba e cria as Áreas de Intervenção Urbana Vila Andrade, Jurubatuba e Interlagos.

Busca construir uma nova frente fluvial articulada aos demais territórios de seu perímetro, que apresentam grande diversidade na forma de uso e ocupação do solo.

PIU ANHEMBI

Área total 46,45 ha

Natureza da proposta: pública - em implantação

Tem como objetivo propiciar a modernização do complexo, fortalecendo São Paulo na disputa com outras cidades do mundo por grandes eventos. Visa ainda socializar os ganhos de produção da cidade por meio da recuperação e da valorização imobiliária, além de viabilizar o desenvolvimento urbano prescrito no Plano Diretor Estratégico.

BAIRROS TAMANDUATEÍ

Área total 1.640,66 ha

Natureza da proposta: pública - em encaminhamento jurídico

O projeto propõe implantar um programa de intervenções com melhoramentos viários, qualificação da drenagem e do transporte, promoção de habitação e equipamentos, criação de novos parques e resgate do patrimônio histórico, bem como estratégias de financiamento da transformação e incentivos aos espaços produtivos da indústria da logística, da economia criativa e do comércio e serviços.

A proposta tem origem nos primeiros estudos da Operação Urbana Diagonal Sul, prevista pelo Plano Diretor Estratégico de 2002.

PIU PACAEMBU

Área total 6,99 ha

Natureza da proposta: pública - em implantação

O projeto busca garantir para o complexo a preservação e o restauro dos edifícios tombados, promover a valorização e o destaque dos elementos arquitetônicos que compõem o conjunto e integrar o Estádio e o Centro Esportivo, além de qualificar a Praça Charles Miller para a ampliação das oportunidades de fruição pública de seus mais de 50.000 m² e valorizar seus próprios atributos.

PIU NESP (NOVO ENTREPOSTO DE SÃO PAULO)

Área total: 600,92 ha

Natureza da proposta: privada - em implantação

O projeto propõe a instalação de um novo entreposto na cidade de São Paulo, com o objetivo de redistribuir oportunidades de trabalho e corrigir distorções de crescimento urbano na região de Perus.

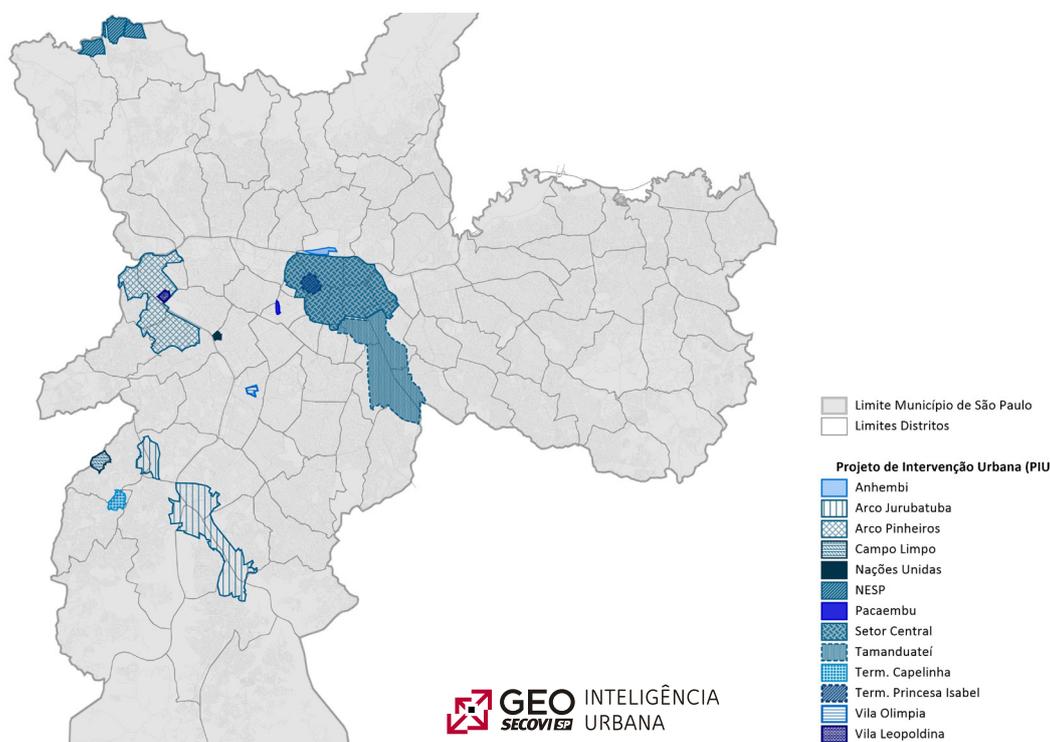
PIU ARCO TIETÊ

Área total: 5.380,35 ha

Natureza da proposta: pública - arquivado

O PIU compreendia um conjunto de intervenções para articular o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação dos territórios do Arco Tietê, incrementando a oferta de empregos e o desenvolvimento econômico por meio da direção de investimentos dos setores públicos e privados, além do uso de infraestrutura, ampliação do sistema de controle de inundações e alagamentos, redução do efeito das ilhas de calor e aumento da oferta de espaços e áreas verdes públicas.

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU



GEO INTELIGÊNCIA
SECOVI URBANA

Fonte: Prefeitura de São Paulo | Elaboração: GeoSecovi

MERCADO IMOBILIÁRIO OUTRAS CIDADES DA RMSP



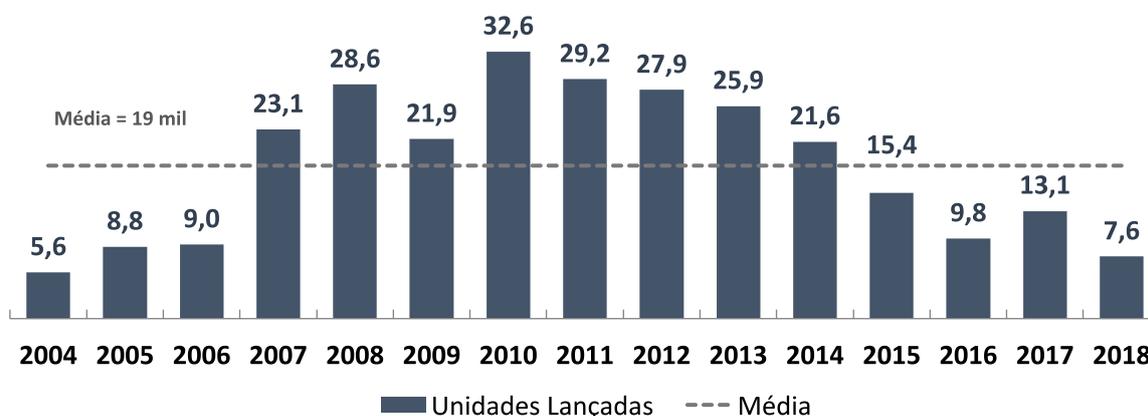
MERCADO IMOBILIÁRIO NAS OUTRAS CIDADES DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (RMSP)

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é composta por 39 municípios, incluindo a cidade de São Paulo. Devido à importância na economia e no mercado imobiliário do Estado de São Paulo, a partir de 2010, as outras cidades da RMSP passaram a integrar a pesquisa realizada pelo Secovi-SP.

Em 2018, o mercado imobiliário das outras 38 cidades da RMSP, exceto a Capital, manteve ritmo mais lento, principalmente em termos de lançamentos, apesar de os indicadores demonstrarem um início de recuperação em relação à comercialização de unidades.

LANÇAMENTOS – Segundo os dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), em 2018, as outras cidades da RMSP registraram o lançamento de 7.565 unidades residenciais novas, volume 42,4% inferior às 13.137 unidades lançadas em 2017. Os dados ficaram abaixo da média de 19 mil unidades lançadas por ano no período de 2004 a 2018.

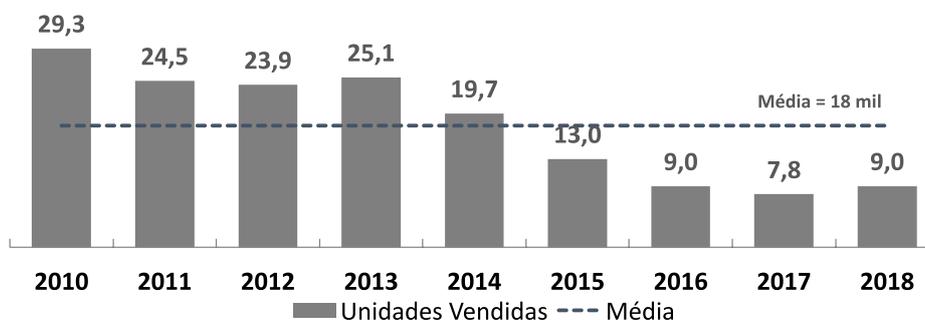
LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS NAS OUTRAS CIDADES DA RMSP – EM MIL UNIDADES



Fonte: Embraesp

COMERCIALIZAÇÃO – Em 2018, foram comercializadas 9.012 unidades, 15,3% abaixo das 7.816 unidades vendidas em 2017 e quantidade ainda baixa se comparada à série histórica da pesquisa, iniciada em 2010. A quantidade vendida em 2018 ficou 50% abaixo da média do período de 2010 a 2018, que foi de 17.935 unidades por ano.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS NAS OUTRAS CIDADES DA RMSP – EM MIL UNIDADES



Fonte: Secovi-SP

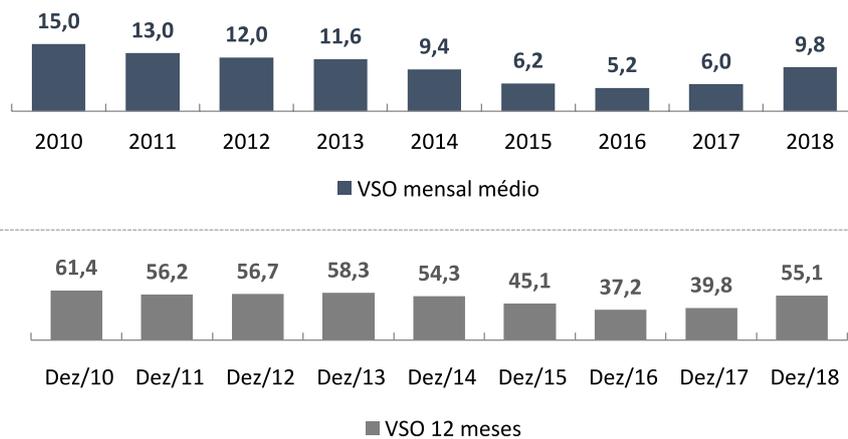
VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) – O indicador VSO indica o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (soma dos imóveis não comercializados nos meses anteriores com os lançamentos).

A média do VSO mensal de 2018 foi de 9,8%, com alta de 63,3% em relação ao VSO médio de 2017 (6,0%). A elevação do VSO mensal médio está vinculada ao aumento das vendas e à redução da quantidade de oferta de imóveis.

O VSO de 12 meses torna a série mais linear, porque apura o comportamento do mercado em um horizonte de tempo maior, demonstrando o desempenho sem os efeitos sazonais.

Em 2018, o VSO de 12 meses de dezembro nas outras cidades da RMSP foi de 55,1%, aumento de 38,4% em relação a dezembro de 2017 (39,8%).

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) CIDADE DE SÃO PAULO – EM %

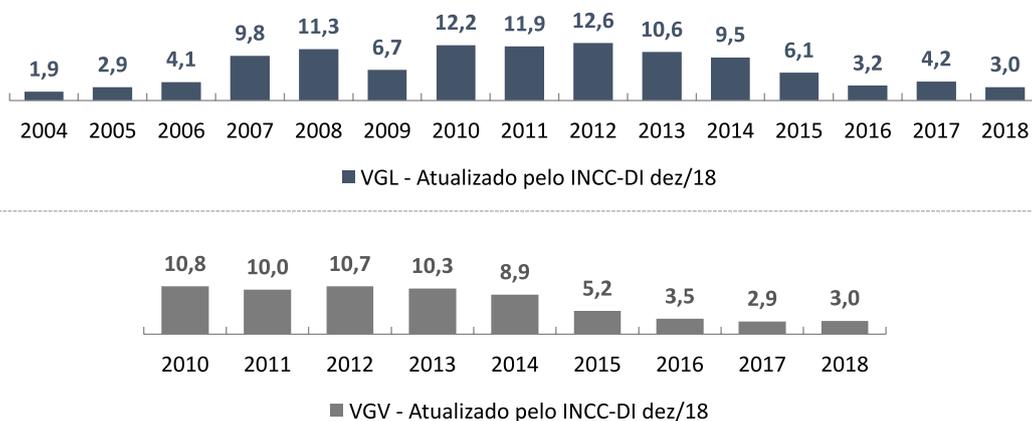


Fonte: Secovi-SP

VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO) – Em valores, foram lançados R\$ 3,0 bilhões nas outras cidades da RMSP, com queda de 29,5% em relação aos R\$ 4,2 bilhões de 2017 – ambos os valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna), da Fundação Getúlio Vargas, de dezembro de 2018.

VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – O total comercializado em 2018 foi de R\$ 3,0 bilhões, volume 4,3% superior ao VGv de R\$ 2,9 bilhões contabilizados em 2017. Os valores estão atualizados pelo INCC-DI/FGV de dezembro de 2018, a fim de verificar a variação real do mercado em termos monetários.

VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO) E VGv (VALOR GLOBAL VENDIDO) – OUTRAS CIDADES DA RMSP EM R\$ BILHÕES

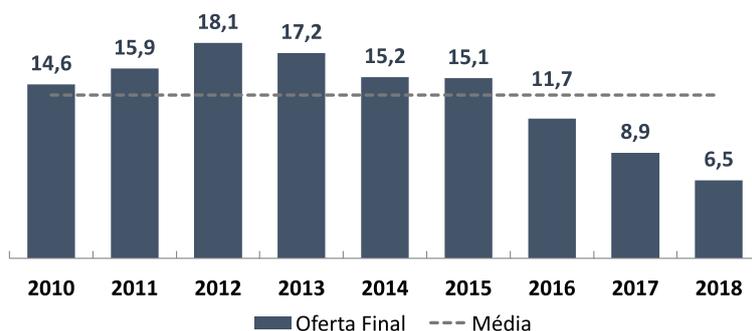


Fonte: Embraesp/Secovi-SP

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 do Mercado Imobiliário do Secovi-SP 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 2018 encerrou com 6.549 unidades em oferta, registrando queda de 26,1% em relação às 8.859 unidades disponíveis para venda em dezembro de 2017. A oferta disponível nas outras cidades vem caindo desde 2013 e registrou seu menor nível em 2018, devido à redução no volume de lançamentos.

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS NAS OUTRAS CIDADES DA RMSP – EM MIL UNIDADES



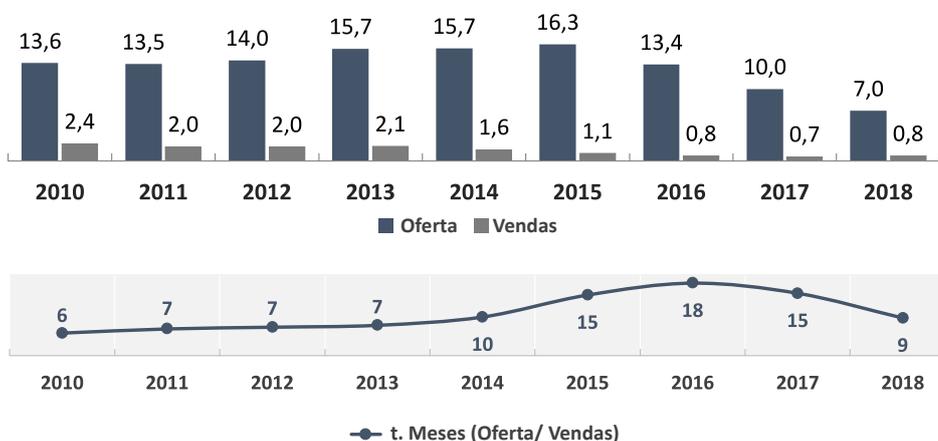
Fonte: Secovi-SP

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 venda.

A média de imóveis ofertados em 2018 foi de 6.995 unidades. Considerando a média de 751 unidades comercializadas mensalmente, seriam necessários aproximadamente nove meses para zerar a oferta.

Esse indicador atingiu o mínimo em 2010, ano em que a oferta era suficiente para apenas seis meses de vendas, e acabou pressionando os preços. O pico histórico foi em 2016, com prazo de 18 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 2018 (7.565 unidades), 79,3% eram imóveis de 2 dormitórios. Foi a maior participação desta tipologia na série histórica. A participação percentual dos imóveis de 3 dormitórios foi de 13,9%, seguida pelos imóveis de 4 dormitórios (3,5%) e dos de 1 dormitório (3,3%).

Verifica-se a grande preferência pelos tradicionais imóveis de 2 dormitórios nas outras cidades da RMSP, diferentemente da cidade de São Paulo, onde imóveis de 1 dormitório têm participação mais significativa nos lançamentos.

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – OUTRAS CIDADES DA RMSP

| Unidades | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 1 dorm. | 56 | 125 | 28 | 14 | 90 | 0 | 957 | 591 | 2.117 | 4.352 | 2.416 | 1.503 | 251 | 1.575 | 248 | 955 |
| 2 dorms. | 2.646 | 4.726 | 3.596 | 8.973 | 10.776 | 13.011 | 19.038 | 18.469 | 16.798 | 15.121 | 13.760 | 10.210 | 7.512 | 9.785 | 5.998 | 10.695 |
| 3 dorms. | 2.606 | 3.172 | 3.556 | 9.612 | 13.703 | 8.105 | 9.955 | 8.497 | 7.397 | 5.668 | 4.220 | 3.124 | 2.007 | 1.384 | 1.051 | 5.604 |
| 4 dorms. | 334 | 744 | 1.858 | 4.476 | 3.991 | 791 | 2.632 | 1.653 | 1.594 | 793 | 1.198 | 520 | 0 | 393 | 268 | 1.416 |
| Total | 5.642 | 8.767 | 9.038 | 23.075 | 28.560 | 21.907 | 32.582 | 29.210 | 27.906 | 25.934 | 21.594 | 15.357 | 9.770 | 13.137 | 7.565 | 18.670 |

| Part.% | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 1 dorm. | 1,0% | 1,4% | 0,3% | 0,1% | 0,3% | 0,0% | 2,9% | 2,0% | 7,6% | 16,8% | 11,2% | 9,8% | 2,6% | 12,0% | 3,3% | 5,1% |
| 2 dorms. | 46,9% | 53,9% | 39,8% | 38,9% | 37,7% | 59,4% | 58,4% | 63,2% | 60,2% | 58,3% | 63,7% | 66,5% | 76,9% | 74,5% | 79,3% | 57,3% |
| 3 dorms. | 46,2% | 36,2% | 39,3% | 41,7% | 48,0% | 37,0% | 30,6% | 29,1% | 26,5% | 21,9% | 19,5% | 20,3% | 20,5% | 10,5% | 13,9% | 30,0% |
| 4 dorms. | 5,9% | 8,5% | 20,6% | 19,4% | 14,0% | 3,6% | 8,1% | 5,7% | 5,7% | 3,1% | 5,5% | 3,4% | 0,0% | 3,0% | 3,5% | 7,6% |
| Total | 100% |

Fonte: Embraesp e Secovi-SP

VENDAS POR DORMITÓRIOS – Assim como nos lançamentos, os imóveis de 2 dormitórios tiveram a maior participação nas vendas em 2018. No ano, foram comercializados 7.472 imóveis de 2 dormitórios, correspondendo a 82,9% do total; 1.057 imóveis de 3 dormitórios (11,7%); 249 imóveis de 1 dormitório (2,8%); e 234 imóveis de 4 ou mais dormitórios (2,6%).

Os imóveis de 1, 3 e 4 dormitórios registraram redução na participação de unidades vendidas no ano, quando comparado a 2017.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – OUTRAS CIDADES DA RMSP

| Unidades | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 1 dorm. | 793 | 484 | 1.537 | 3.400 | 1.969 | 996 | 323 | 418 | 249 | 1.130 |
| 2 dorms. | 14.061 | 14.408 | 14.065 | 15.356 | 12.247 | 9.130 | 6.476 | 5.581 | 7.472 | 10.977 |
| 3 dorms. | 11.913 | 7.666 | 6.772 | 5.220 | 4.245 | 2.574 | 1.955 | 1.562 | 1.057 | 4.774 |
| 4 dorms. | 2.555 | 1.965 | 1.570 | 1.075 | 1.267 | 318 | 247 | 255 | 234 | 1.054 |
| Total | 29.322 | 24.523 | 23.944 | 25.051 | 19.728 | 13.018 | 9.001 | 7.816 | 9.012 | 17.935 |

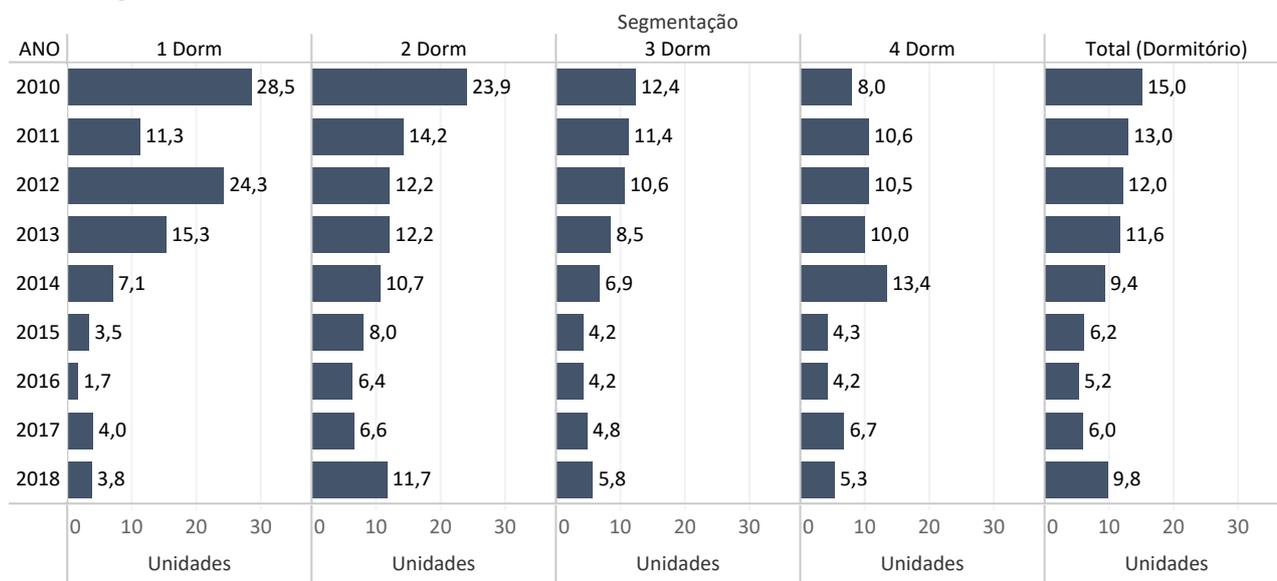
| Participação | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Média |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 1 dorm. | 2,7% | 2,0% | 6,4% | 13,6% | 10,0% | 7,7% | 3,6% | 5,3% | 2,8% | 6,3% |
| 2 dorms. | 48,0% | 58,8% | 58,7% | 61,3% | 62,1% | 70,1% | 71,9% | 71,4% | 82,9% | 61,2% |
| 3 dorms. | 40,6% | 31,3% | 28,3% | 20,8% | 21,5% | 19,8% | 21,7% | 20,0% | 11,7% | 26,6% |
| 4 dorms. | 8,7% | 8,0% | 6,6% | 4,3% | 6,4% | 2,4% | 2,7% | 3,3% | 2,6% | 5,9% |
| Total | 100% |

Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) POR DORMITÓRIOS – A média do indicador VSO total de 2018 nas outras cidades da RMSP foi de 9,8%. Os imóveis de 2 dormitórios apresentaram velocidade de vendas média acima do total, com desempenho de 11,7%. Unidades de 3 e 4 ou mais dormitórios tiveram desempenhos semelhantes, com 5,8% e 5,3%, respectivamente, seguidos pelo VSO de 3,8% dos imóveis de 1 dormitório.

VSO MENSAL MÉDIO POR DORMITÓRIOS

Porcentagem - outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

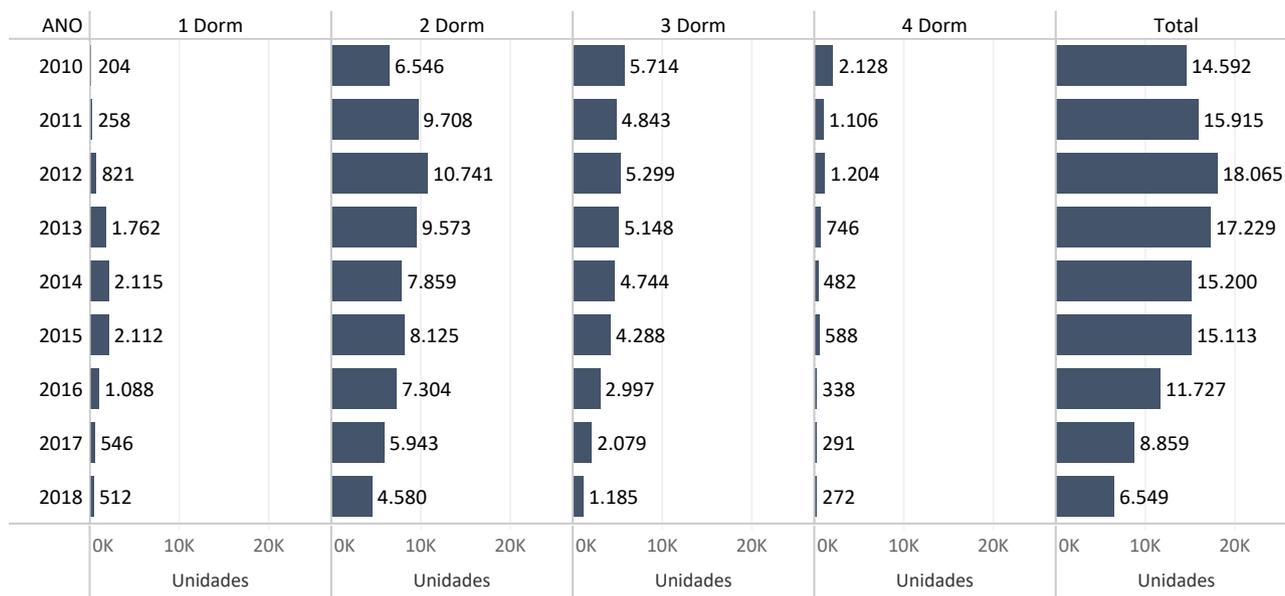
OFERTA FINAL POR DORMITÓRIOS – O ano de 2018 terminou com 6.549 unidades residenciais novas ofertadas nas outras cidades da RMSP. A quantidade é 26,1% inferior à oferta final de dezembro de 2017.

Do total disponível para venda, 69,9% eram imóveis de 2 dormitórios (4.580 unidades), 18,1% de 3 dormitórios (1.185 unidades), 7,8% de 1 dormitório (512 unidades) e 4,2% de 4 dormitórios (272 unidades).

A oferta final é composta pelas 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

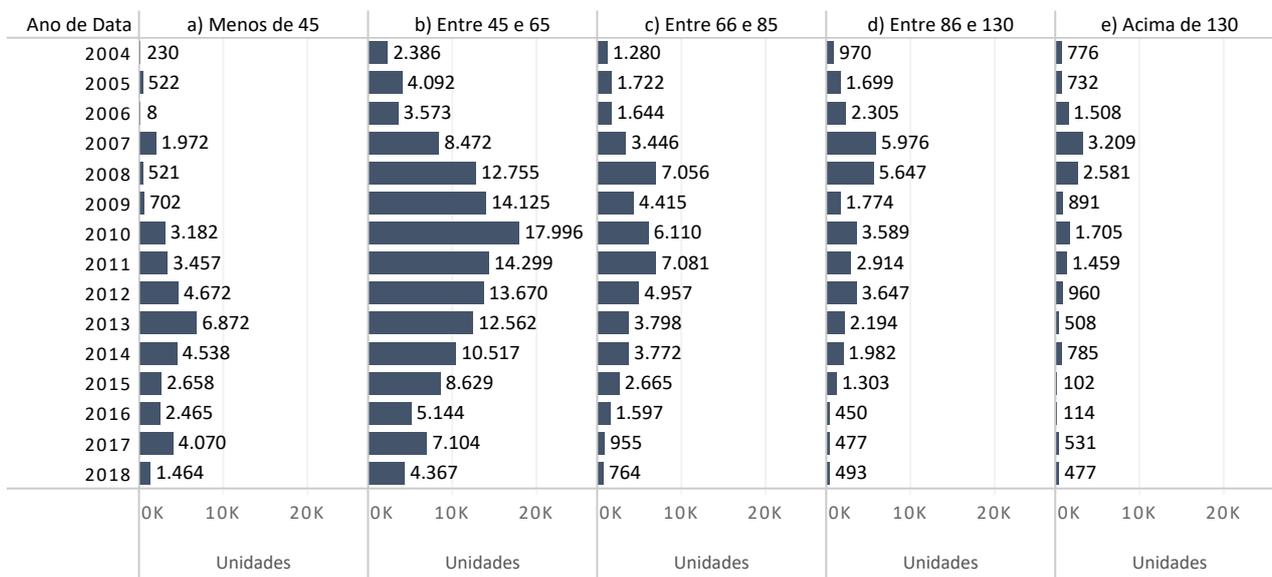
LANÇAMENTOS POR ÁREA ÚTIL – Das 7.565 unidades lançadas nas outras cidades da RMSP em 2018, 4.367 unidades tinham metragem entre 45 m² e 65 m² de área útil, representando 57,7% do total de lançamentos. Considerando imóveis nessa faixa de área útil, houve redução de 38,5% em relação ao ano de 2017, quando foram lançadas 7.104 unidades.

A segunda faixa de tamanho que apresentou maior volume de lançamentos foi a de imóveis com menos de 45 m². Em 2018, foram 1.464 unidades lançadas, representando 19,4% do total.

A soma dessas duas faixas, cujo tamanho das unidades atinge até 65 m² de área útil, representa 77,1% do total lançado no ano na região.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL

Em unidades - outras cidades da RMSP



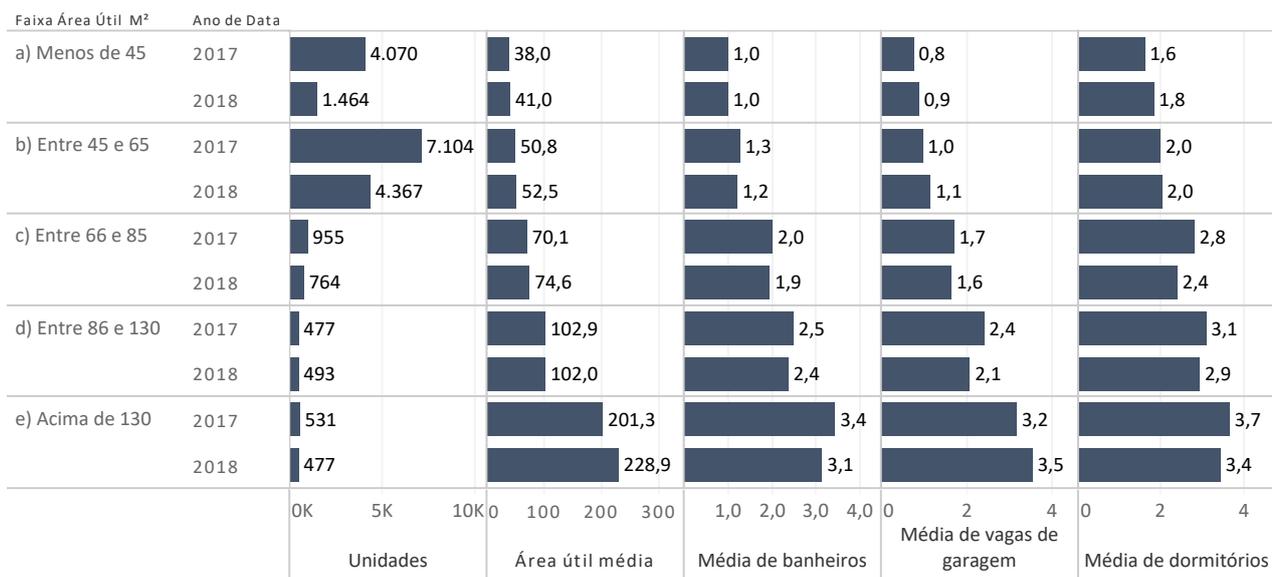
Fonte: Secovi-SP

Analisando as características dos imóveis segmentados por faixa de área útil da Pesquisa do Mercado Imobiliário, verifica-se que unidades de 45 m² e de 65 m² possuem área útil média de 52,5 m², 1,2 banheiro, 1,1 vaga de garagem e 2 dormitórios.

As unidades com menos de 45 m² de área útil possuem as seguintes características: média de 41 m² de área útil, 1 banheiro, 0,9 vaga de garagem e 1,8 dormitórios na média.

CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES LANÇADAS POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL

Outras Cidades da RMSP



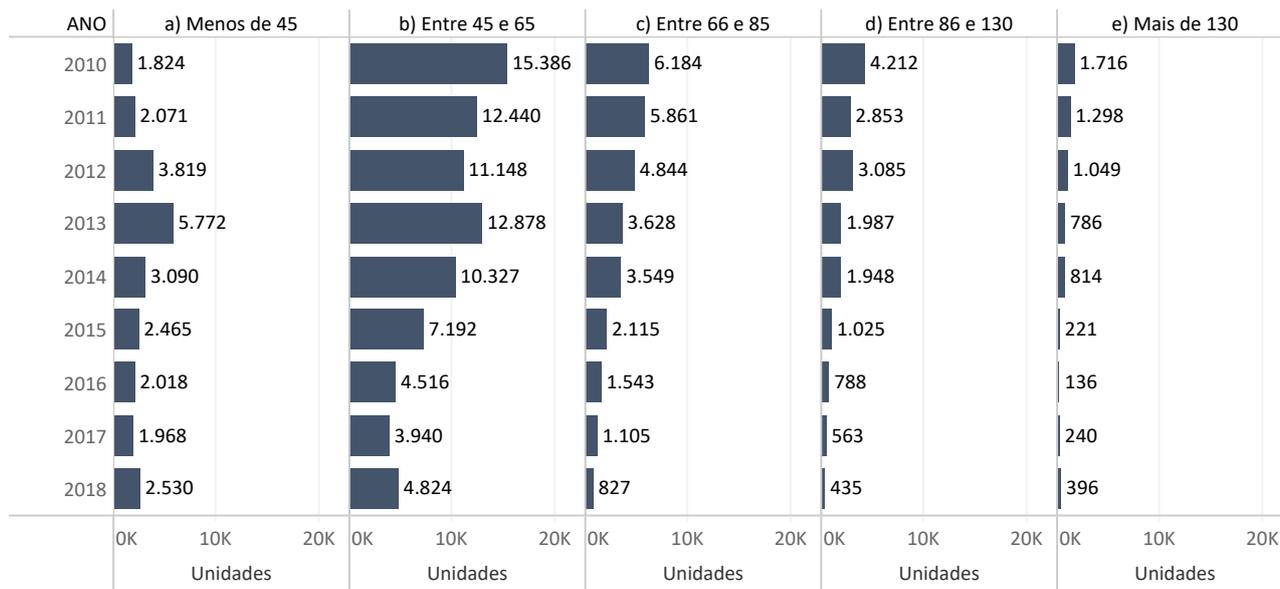
Fonte: Embraesp

VENDAS POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL – Na comercialização, as faixas de área útil que predominaram em 2018 foram semelhantes às faixas dos lançamentos.

Imóveis entre 45 m² e 65 m² de área útil tiveram a maior participação percentual, com 4.824 unidades vendidas, correspondentes a 53,5% do total comercializado no ano. A segunda faixa com maior participação percentual foi a de imóveis com menos de 45 m², com 28,1% e 2.530 vendas no período.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL

Em unidades - outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

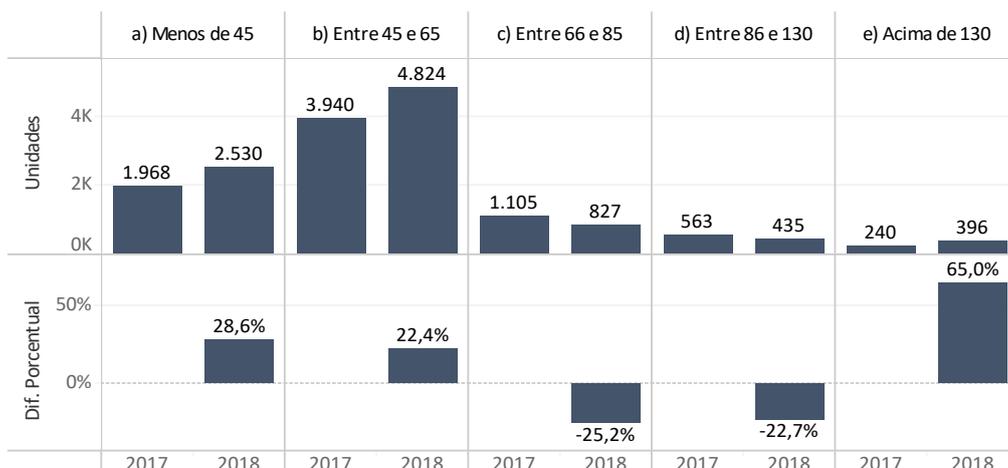
Na comparação entre os anos de 2017 e 2018, os imóveis com área útil acima de 130 m² apresentaram o maior crescimento percentual, com variação de 65,0% no período, correspondendo a 396 unidades vendidas em 2018 ante às 240 unidades de 2017. Como a participação deste tipo de imóvel é pequena, não houve grande impacto no total.

Também houve crescimento de 28,6% na quantidade de unidades comercializadas na faixa de até 45 m² e de 22,4% na faixa entre 45 m² e 65 m².

Nas faixas entre 66 m² e 85 m² e na seguinte, de 86 m² a 130 m² foram registradas quedas na comercialização, respectivamente, de 25,2% e 22,7% na comparação entre 2018 e o ano anterior.

COMPARATIVO POR ANO DE VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL

Em unidades e diferença percentual - Outras Cidades da RMSP



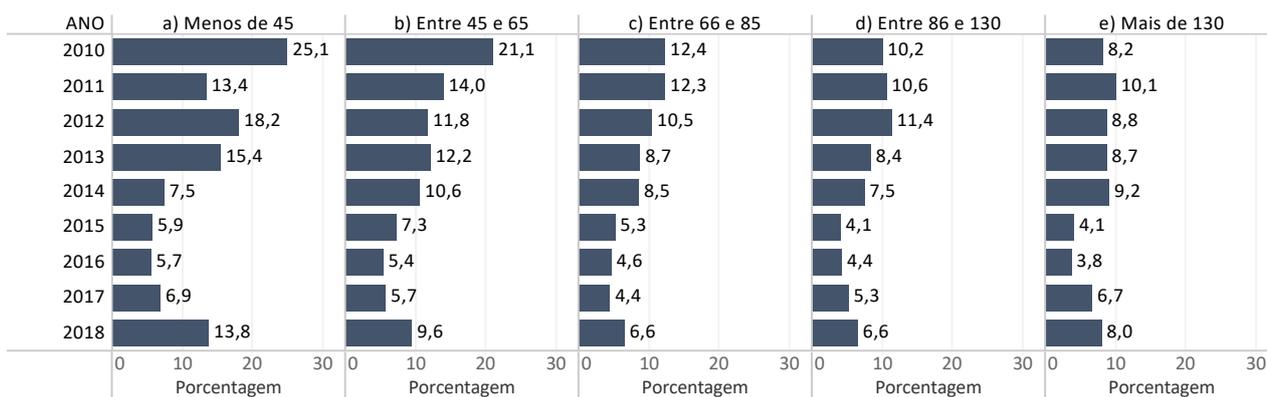
Fonte: Secovi-SP

VSO POR ÁREA ÚTIL – O maior VSO médio por faixa de área útil nas outras cidades da RMSP em 2018 foi dos imóveis com menos de 45 m², com média de 13,8% no ano. O segundo melhor desempenho ficou com os imóveis com área útil entre 45 m² e 65 m², que registraram média de 9,6%.

Um ponto positivo a destacar em 2018 é o crescimento da média do VSO em todas as faixas de área útil analisadas, demonstrando que, apesar das dificuldades, o desempenho de vendas indica que o mercado está voltando a aquecer.

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) MÉDIO POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL

Em porcentagem - outras cidades da RMSP



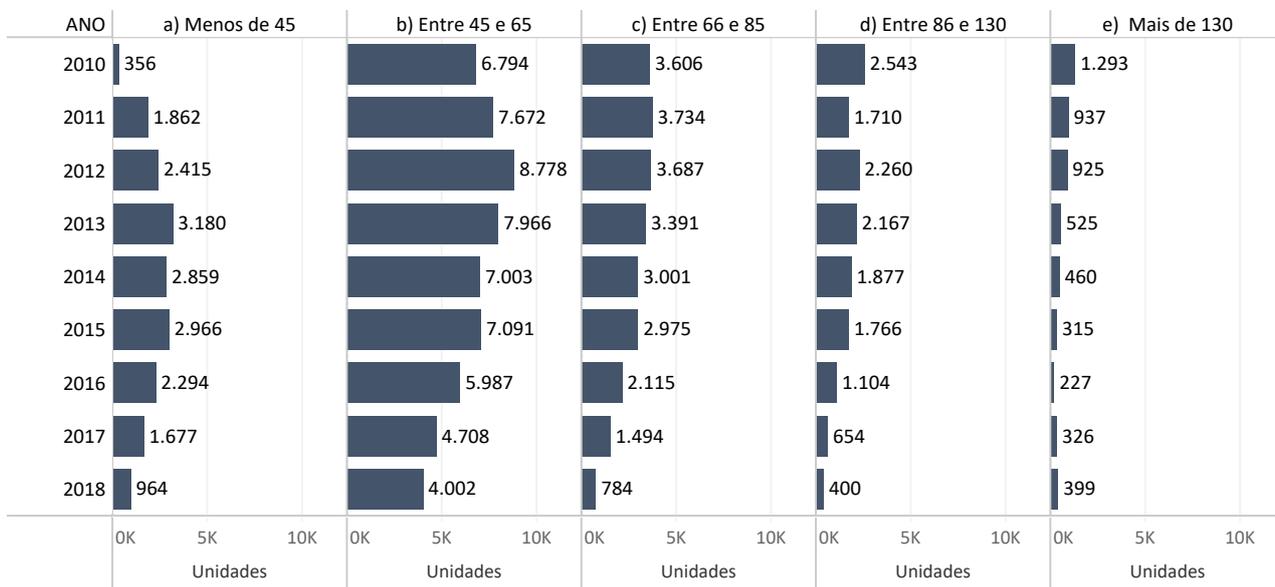
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL – A faixa com mais oferta nas outras cidades da RMSP é a de imóveis com área útil entre 45 m² e 65 m². Em dezembro de 2018, eram 4.002 unidades disponíveis para venda (61,1% do total).

Houve queda na quantidade de unidades em quase todas as faixas de área útil na região, no comparativo de dezembro de 2018 com o mesmo mês de 2017. A única faixa que registrou crescimento foi a dos imóveis com área útil acima de 130 m², com variação de 22,4% no período.

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL - REFERÊNCIA DEZEMBRO

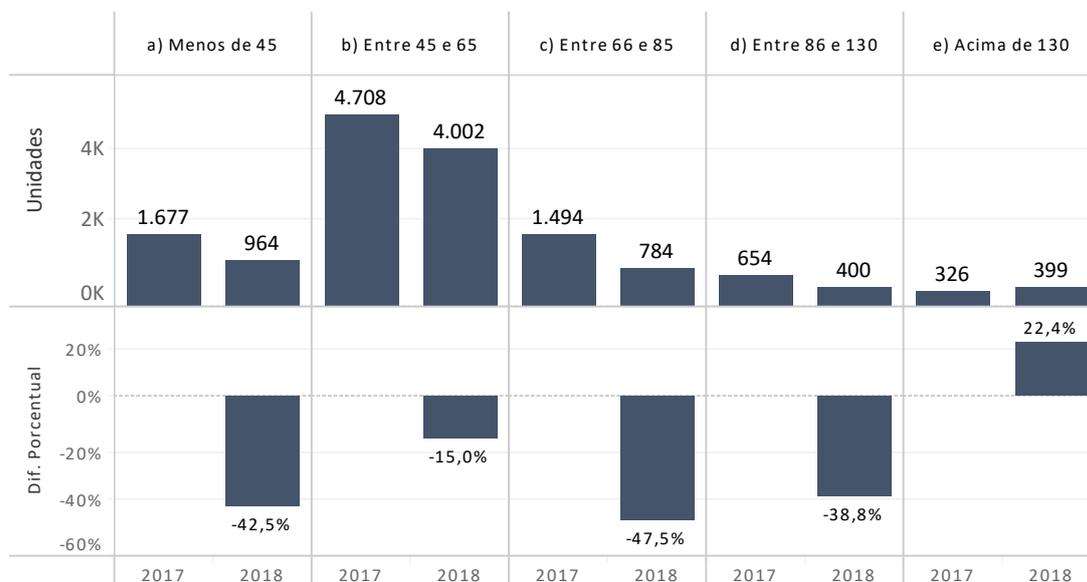
Em unidades - Outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

COMPARATIVO POR ANO DA OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL REFERENTE DEZEMBRO

Em unidades e diferença percentual - Outras Cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

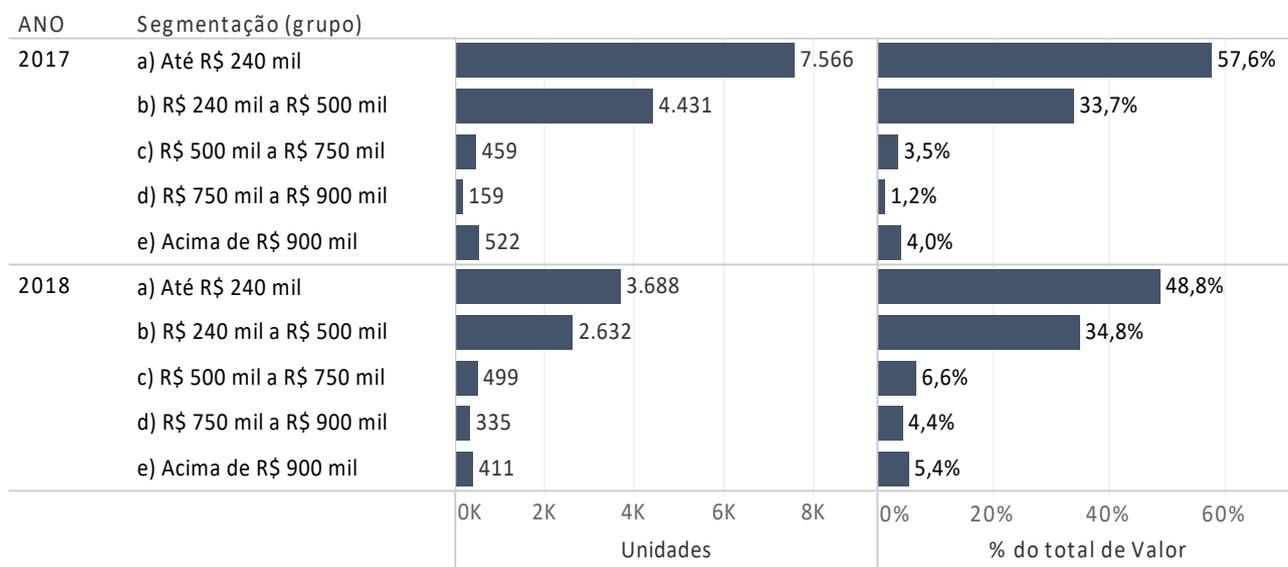
MERCADO IMOBILIÁRIO DAS OUTRAS CIDADES DA RMSP - POR FAIXAS DE PREÇOS

LANÇAMENTOS POR FAIXAS DE PREÇO – Do total de 7.565 unidades lançadas nas outras cidades da RMSP, 3.688 imóveis tinham preços inferiores a R\$ 240 mil. Essa faixa representou 48,8% do total lançado em 2018.

A segunda faixa com mais lançamentos foi a de imóveis com preços entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, com 2.632 unidades e 34,8% do total das outras cidades.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR FAIXAS DE PREÇO

Em unidades - outras cidades da RMSP

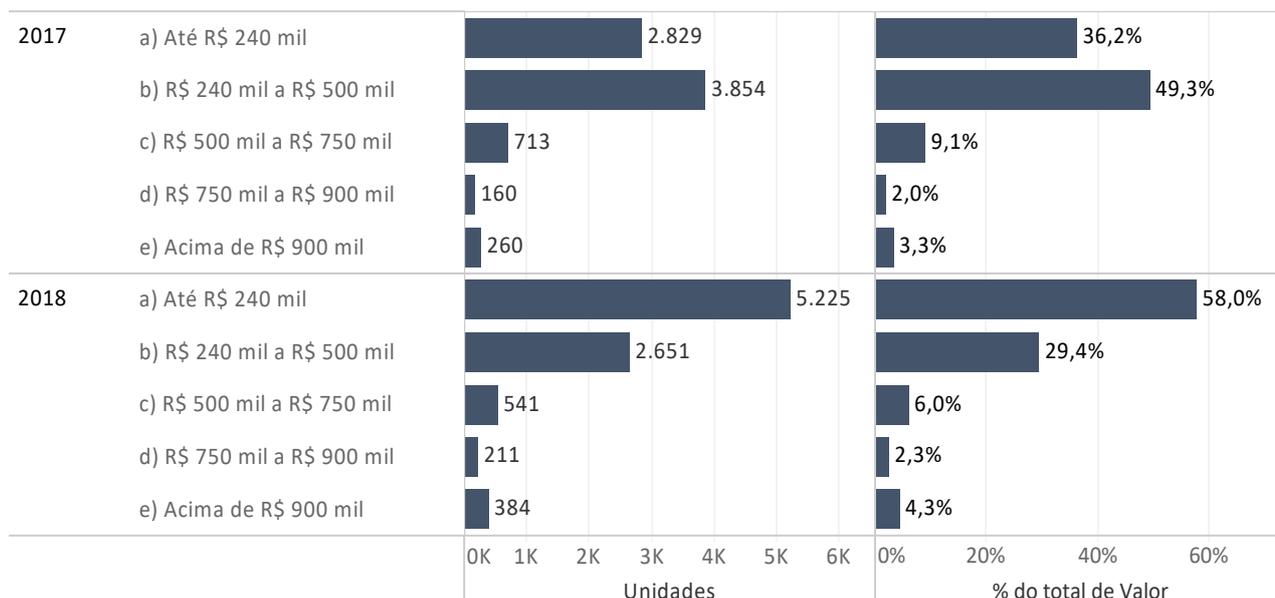


Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

VENDAS POR FAIXAS DE PREÇO – Imóveis de até R\$ 240 mil tiveram a maior participação percentual nas vendas na RMSP, respondendo por 5.225 unidades e 58% do total comercializado em 2018.

A segunda faixa de preço que registrou maior volume de vendas foi a dos imóveis entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil. No ano, foram vendidas 2.651 unidades, equivalentes a 29,4% do total do período.

UNIDADES COMERCIALIZADAS POR FAIXAS DE PREÇO - OUTRAS CIDADES DA RMSP



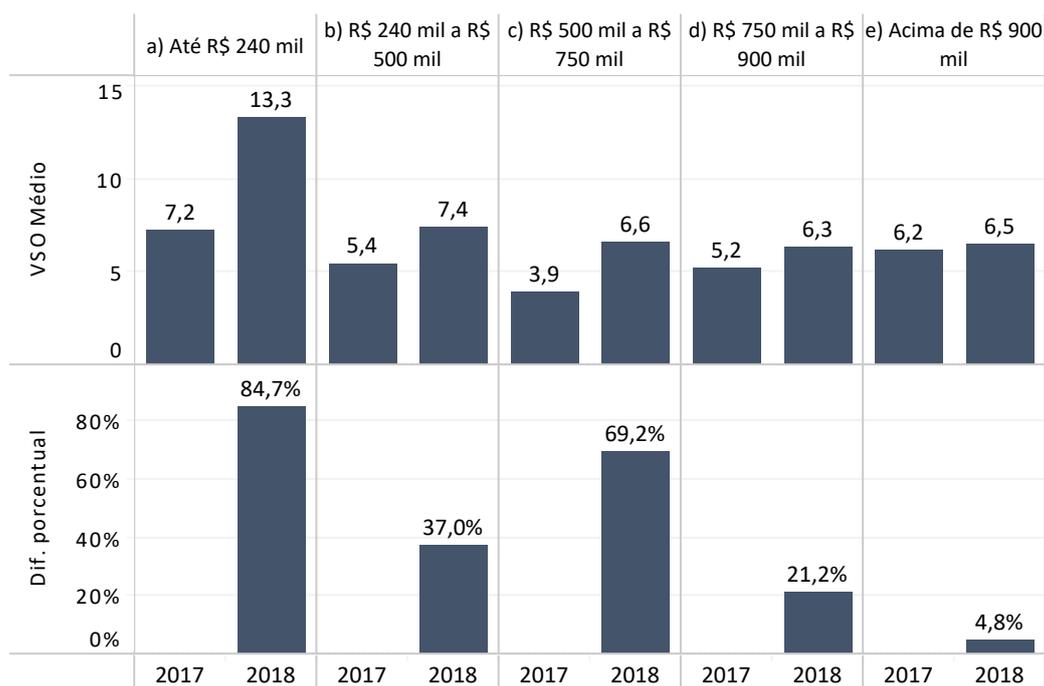
Fonte: Secovi-SP

VSO POR FAIXAS DE PREÇO – O maior VSO foi registrado nos imóveis de até R\$ 240 mil, com média de 13,3% no ano de 2018 e acima da média geral, de 9,8%.

No comparativo com o desempenho de 2017, houve aumento no VSO de todas as faixas de preços. Imóveis com preços de até R\$ 240 mil registraram variação de 84,7%, seguidos de unidades com preços na faixa de R\$ 500 mil a R\$ 750 mil, com 69,2%. A faixa que apresentou o menor aumento no VSO foi a de imóveis com preços superiores a R\$ 900 mil, com variação de 4,8%.

VSO MÉDIO POR FAIXAS DE PREÇO

Em porcentagem - outras cidades RMSP



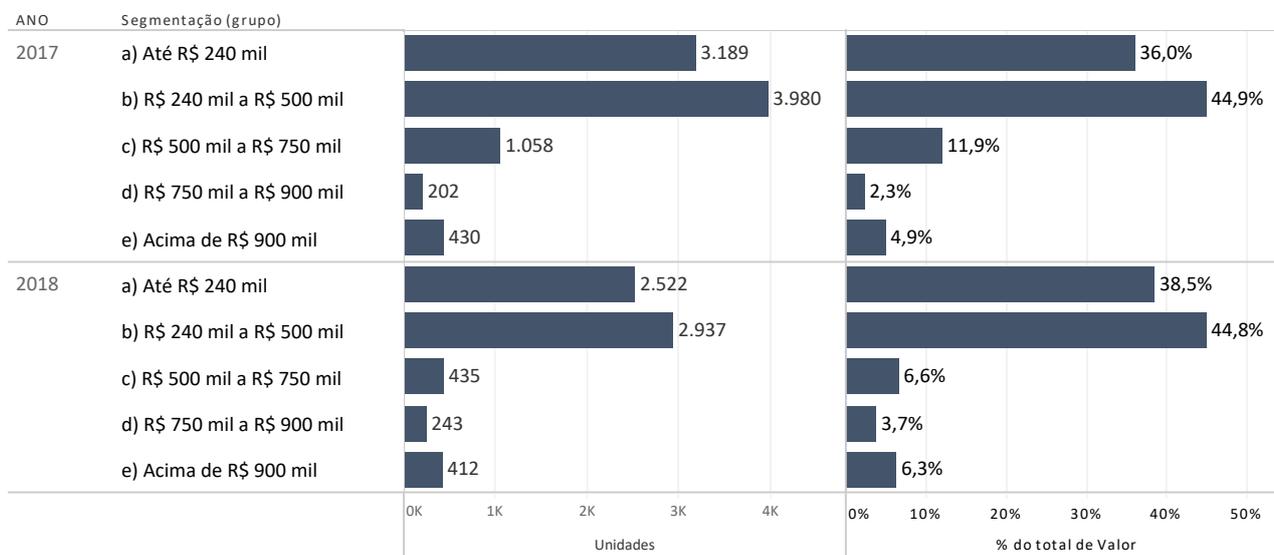
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FAIXAS DE PREÇO – A faixa com maior oferta é a dos imóveis com preços entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil, que em dezembro de 2018 tinha 2.937 unidades disponíveis para venda (44,8% do total de ofertas do ano). Outra faixa com participação significativa foi a de imóveis com preços até R\$ 240 mil, com 2.522 unidades e 38,5% de participação no total ofertado. Somadas, as duas faixas correspondem a 83% do total.

A faixa com menor oferta é a de imóveis com preços entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil, com 243 unidades e 3,7% de participação na oferta de dezembro de 2018 nas outras cidades.

OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS POR FAIXAS DE PREÇO - REFERÊNCIA DEZEMBRO

Em unidades e participação porcentual - Outras cidades da RMSP

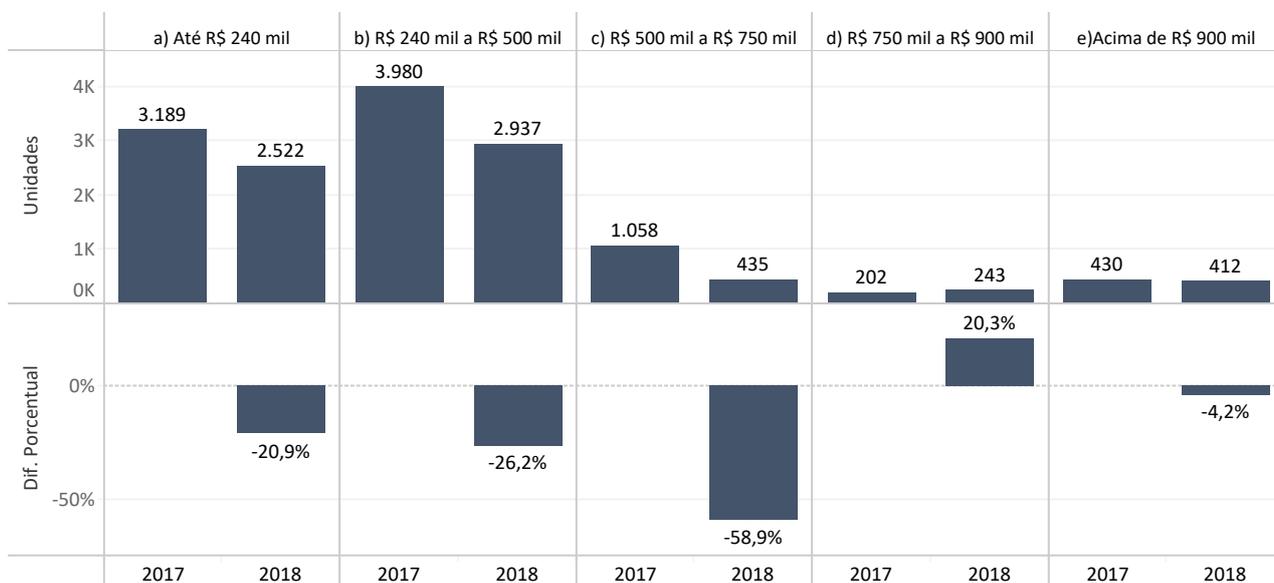


Fonte: Secovi-SP

A faixa de imóveis com preços entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil foi a única com crescimento na quantidade de oferta, passando de 202 unidades em 2017 para 243 unidades em dezembro de 2018. Nas outras faixas de valores, foram registradas quedas, sendo a mais acentuada na faixa de preços entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil (-58,9%).

COMPARATIVO POR ANO DA OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FAIXAS DE PREÇO - REFERÊNCIA DEZEMBRO

Em unidades e diferença porcentual - outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

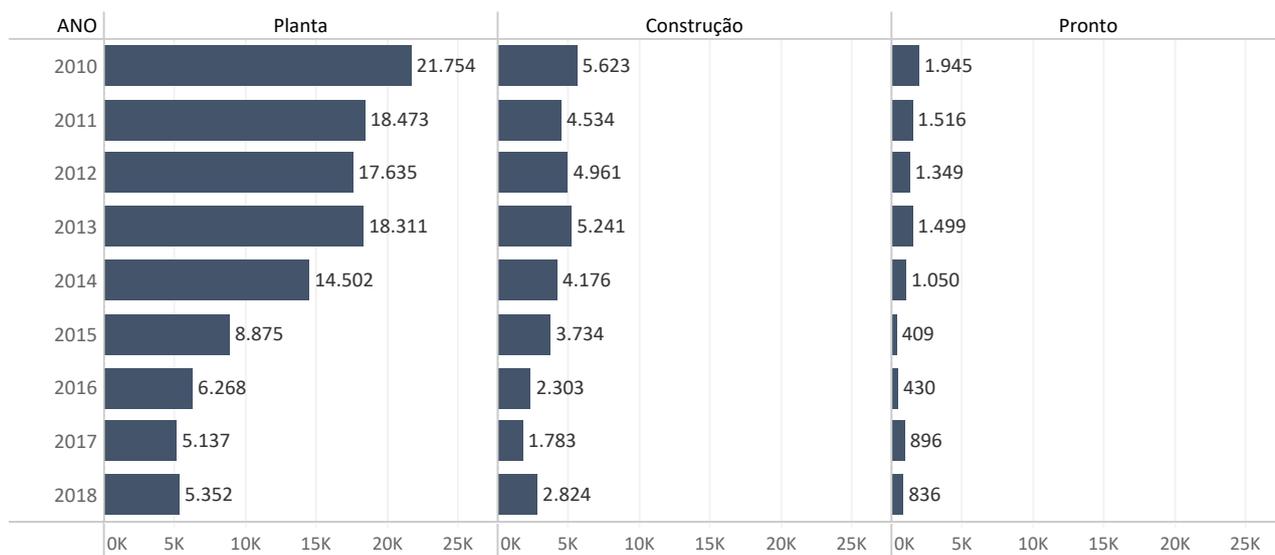
MERCADO IMOBILIÁRIO DAS OUTRAS CIDADES DA RMSP - POR FASES DE OBRA

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 5.352 unidades vendidas (59,4% do total). A segunda fase com maior número de vendas foi a dos imóveis em construção, que participou com 31,3% do total, referentes a 2.824 unidades.

VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS POR FASES DE OBRA

Em unidades - outras cidades da RMSP



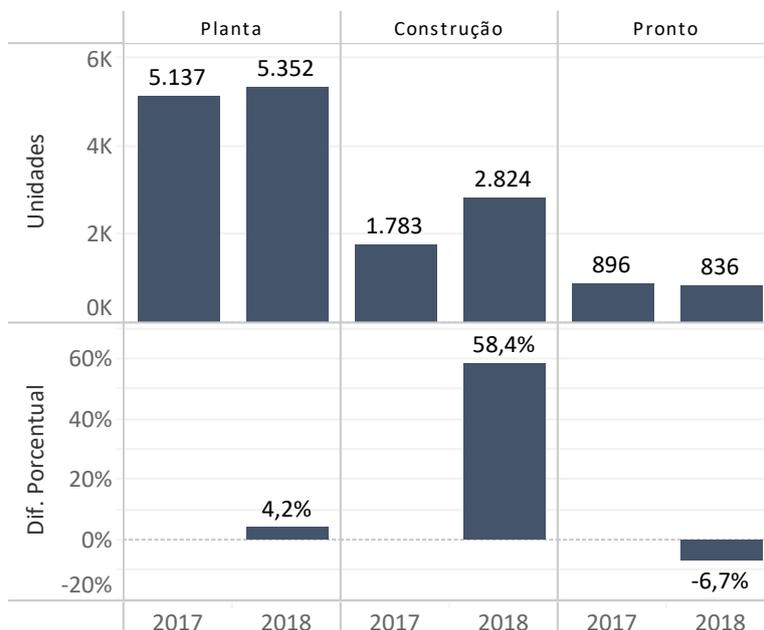
Fonte: Secovi-SP

No comparativo entre os anos de 2017 e 2018, a comercialização de imóveis na planta aumentou 4,2%. As vendas nessa fase passaram de 5.137 unidades em 2017 para 5.352 unidades em 2018. Imóveis em construção também apresentaram aumento nas vendas no período: de 1.783 unidades em 2017 para 2.824 unidades em 2018.

A única fase com redução no volume de vendas foi a de imóveis prontos, que passou de 896 unidades em 2017 para 836 unidades em 2018. O resultado demonstra que as empresas concentraram seus esforços de vendas em empreendimentos prontos.

COMPARATIVO POR ANO DE UNIDADES COMERCIALIZADAS POR FASES DE OBRA

Em unidades e diferença percentual - outras cidades da RMSP



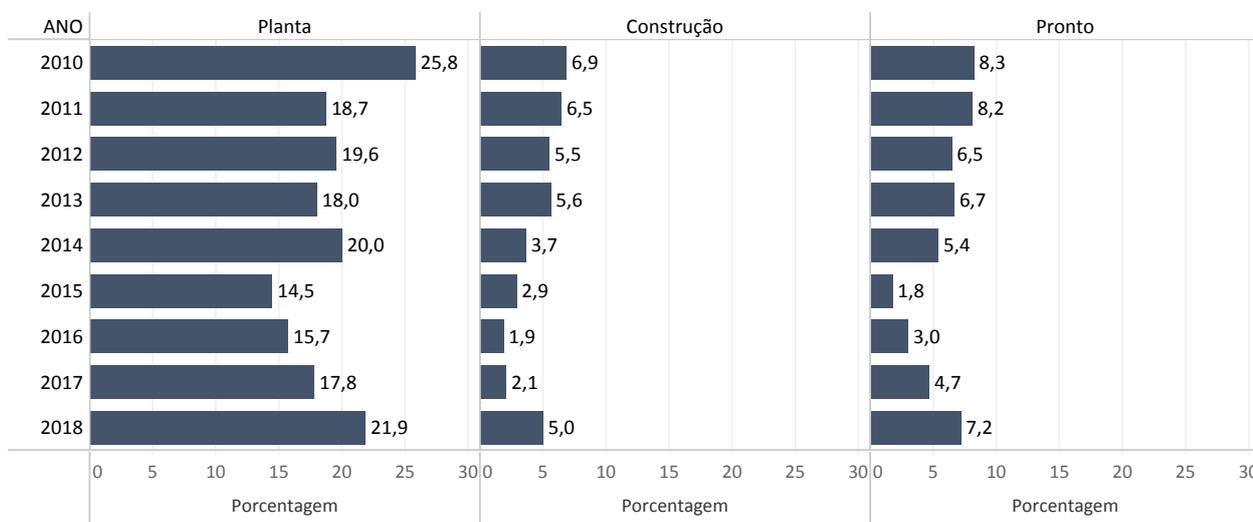
Fonte: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FASES DE OBRA – A maior média de VSO por fases de obra em 2018 foi dos imóveis na planta, que registrou no período um patamar de 21,9%. 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 5,0%, respectivamente.

Em 2018, todos os segmentos apresentaram VSO mensal médio acima dos registrados em 2017.

VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR FASES DE OBRA

Em porcentagem - outras cidades da RMSP



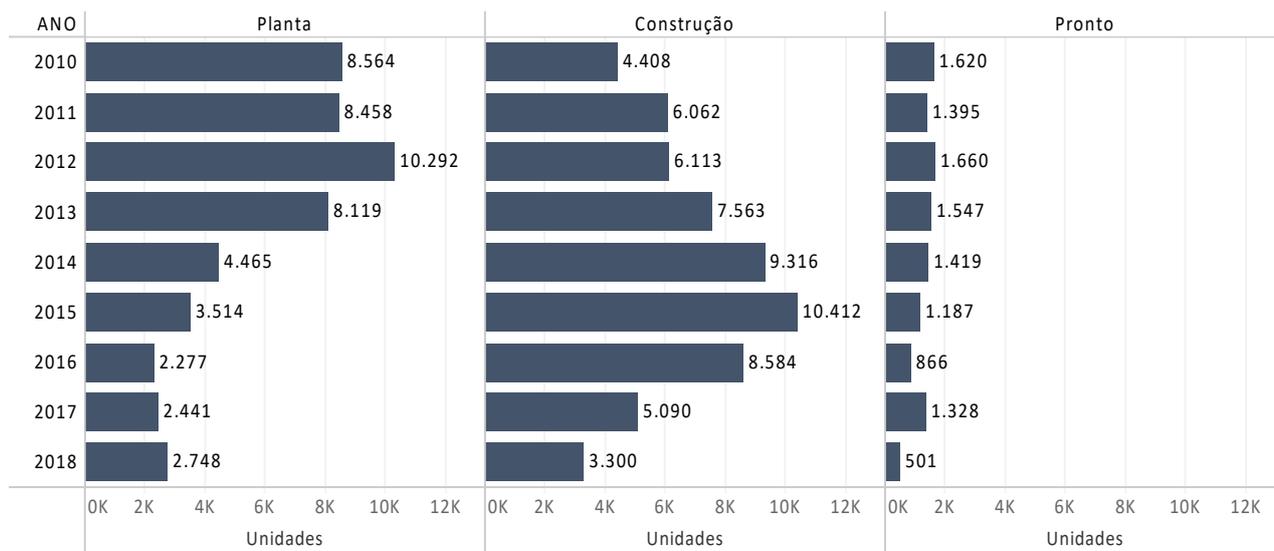
Fonte: Secovi-SP

OFERTA FINAL POR FASES DE OBRA – No final de 2018, a oferta de imóveis por fases de obra das outras cidades da RMSP ficou concentrada nos empreendimentos em construção. Foram apuradas 3.300 unidades disponíveis para venda nessa fase, correspondentes a 50,4% do total.

A segunda maior quantidade de imóveis ofertados estava na fase da planta, com 2.748 unidades e 42,0% do total. Os imóveis prontos corresponderam a 501 unidades (7,7% da oferta total).

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FASES DE OBRA - REFERÊNCIA DEZEMBRO

Em unidades - Outras cidades da RMSP



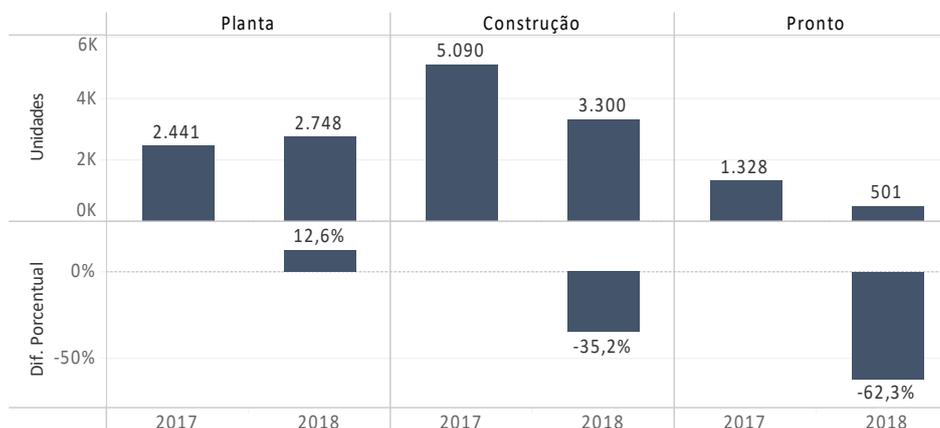
Fonte: Secovi-SP

Comparando 2017 e 2018, houve redução de 62,3% na oferta de imóveis prontos: de 1.328 unidades para 501 unidades, respectivamente. Imóveis em construção também apresentaram queda no volume ofertado, saindo de 5.090 unidades em 2017 para 3.300 unidades em 2018, com variação de -35,2%.

A oferta de imóveis na planta registrou aumento de 12,6% no período, passando de 2.441 unidades em 2017 para 2.748 unidades em 2018.

COMPARATIVO POR ANO DA OFERTA DE IMÓVEIS POR FASES DE OBRA - REFERÊNCIA DEZEMBRO

Em unidades e diferença percentual - Outras cidades da RMSP



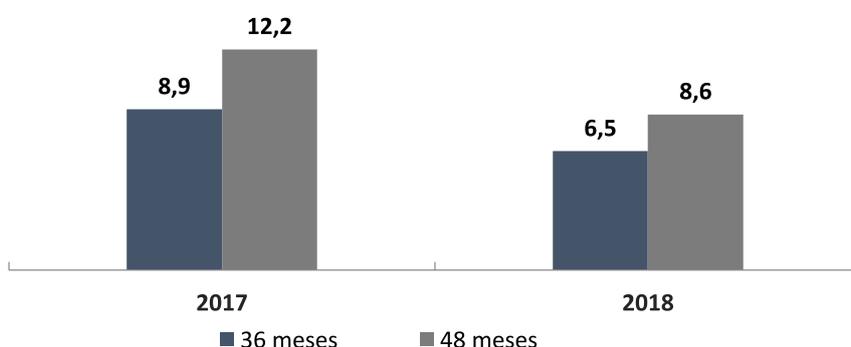
Fonte: Secovi-SP

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 do Mercado Imobiliário do Secovi-SP 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 2018 passou de 6.549 unidades para 8.580 unidades, com aumento de 31,0%. Essa diferença percentual era de 37,3% em 2017, quando foram contabilizadas 8.859 unidades de 36 meses e 12.166 unidades de 48 meses.

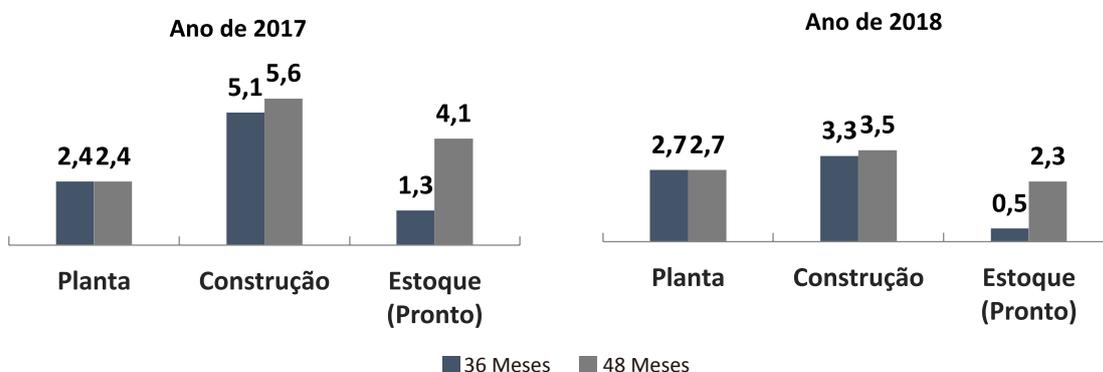
OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – OUTRAS CIDADES DA RMSP



Fonte: Secovi-SP

No período de 48 meses, a oferta de imóveis prontos subiu de 501 unidades com até 36 meses para 2.311 unidades com até 48 meses, aumento de 361,3%. No comparativo entre os anos de 2017 e 2018, a oferta de imóveis prontos teve redução de 43,5%: de 4.089 unidades em dezembro de 2017 e para 2.311 unidades em dezembro de 2018.

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – OUTRAS CIDADES DA RMSP



Fonte: Secovi-SP

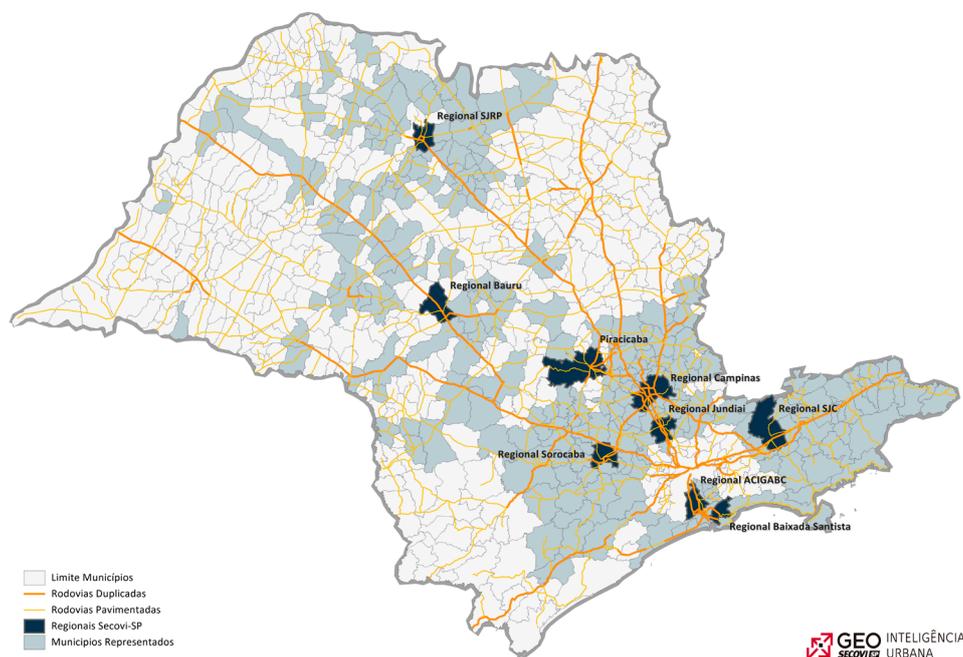
MERCADO IMOBILIÁRIO INTERIOR



MERCADO IMOBILIÁRIO NO INTERIOR

O Secovi-SP acompanha, por meio de estudos, o desempenho do mercado imobiliário de imóveis residenciais novos em 15 cidades do interior do Estado de São Paulo, distribuídas por meio das 8 Regionais da entidade: Bauru, Campinas, Grande ABC (composta por Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul), Jundiaí, Santos (composta por Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente), São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba.

Os estudos têm periodicidade anual, e a atualização dos dados de cada região ocorre em um mês específico. Por este motivo, a consolidação dos indicadores de lançamentos corresponde ao do ano anterior, quando todas as informações possuem a mesma data-base de referência.



Elaboração: Secovi-SP

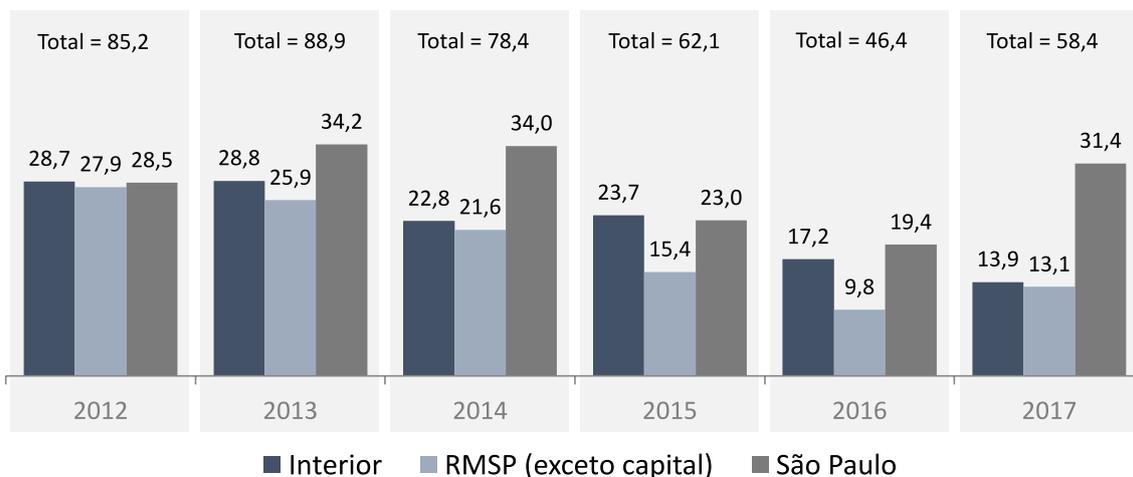
Diferentemente do mercado da capital paulista e dos demais municípios da Região Metropolitana de São Paulo, as cidades que possuem estudo no Interior registraram o menor nível de produção em 2017, atingindo um volume de 13,9 mil imóveis residenciais lançados, 19,2% abaixo do apurado em 2016. Comparado com a média do período compreendido entre 2012 e 2016 (24,3 mil unidades), a queda foi de 42,8%.

A retração no número de imóveis residenciais ofertados no interior paulista pode ser atribuída à instabilidade no cenário econômico e político do País, que resultou em grave crise de confiança de consumidores e empresários. Somam-se a isso os entraves impostos por legislações urbanísticas, que inviabilizaram empreendimentos em diversas cidades, cada qual com sua especificidade.

No entanto, ainda que tenha sido o menor nível de lançamentos da série histórica iniciada em 2012, o volume superou em 6,1% a oferta registrada nas outras cidades da Região Metropolitana de São Paulo, que produziram 13,1 mil unidades no mesmo período.

Em termos absolutos, em 2017 foram produzidas 58,4 mil unidades residenciais nas cidades situadas em regiões onde o Secovi-SP mantém Regionais. O total é 26% superior ao registrado em 2016, quando as 46,4 mil novas unidades representaram o pior resultado da série acumulada. Esse movimento se deve à expansão dos lançamentos dos imóveis econômicos na capital do Estado.

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS, EM MIL UNIDADES, POR ANO

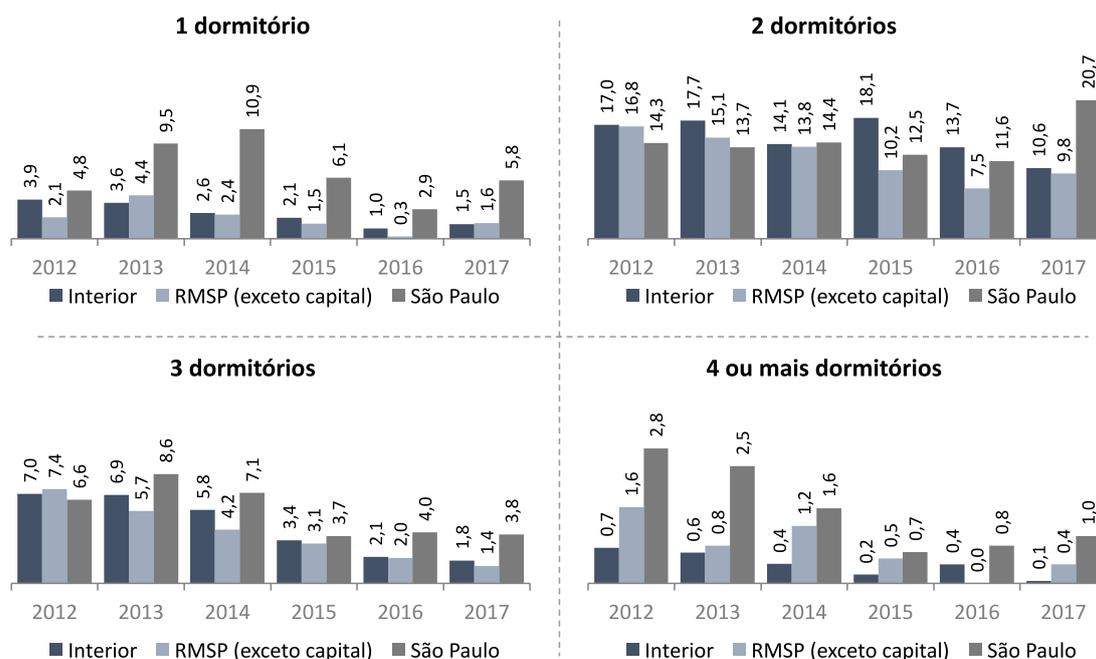


Elaboração: Secovi-SP

CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS

A tipologia de 2 dormitórios historicamente destaca-se em todas as regiões do Estado, com maior participação. Em 2017, o interior paulista lançou 10,6 mil unidades (76,0% do total) com esta tipologia. A cidade de São Paulo produziu 20,7 mil unidades (66,1% do total) e as outras cidades da Região Metropolitana de São Paulo lançaram 9,8 mil unidades (74,5% do total).

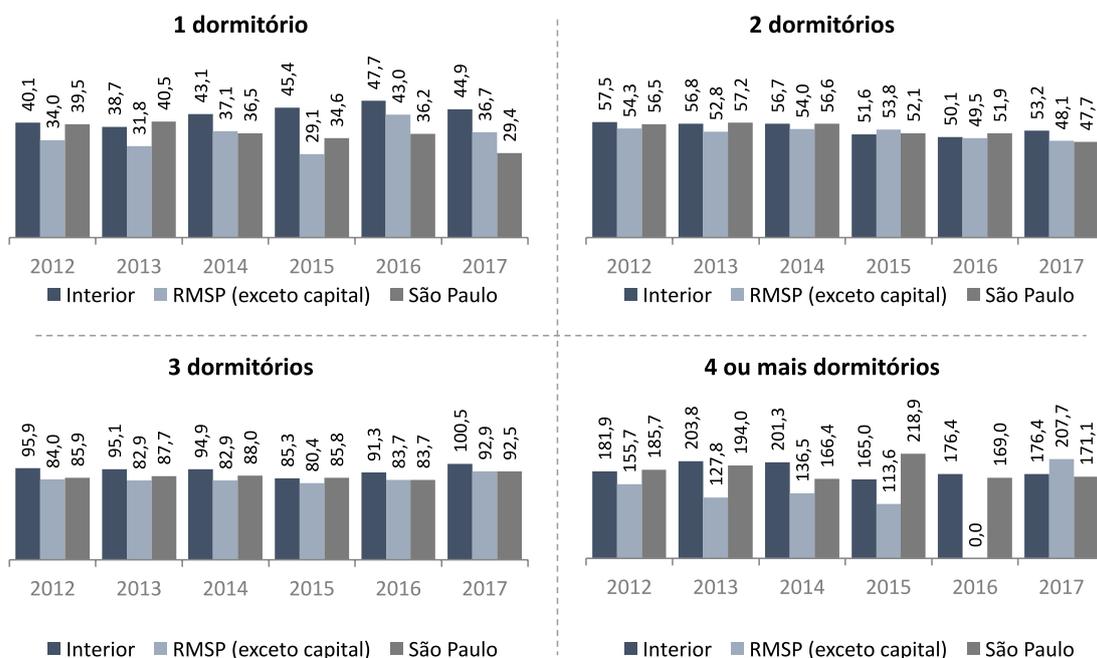
LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS, EM MIL UNIDADES, POR ANO



Elaboração: Secovi-SP

Outra característica comum é a redução da área útil dos imóveis lançados em todas as regiões do Estado, uma vez que estão cada vez mais escassos os lançamentos de unidades maiores e com mais dormitórios.

LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS, ÁREA ÚTIL MÉDIA (m²)



Elaboração: Secovi-SP

A área útil média dos lançamentos no interior paulista é maior quando comparada aos lançamentos da Região Metropolitana de São Paulo (incluindo a Capital), com exceção dos imóveis com 4 ou mais dormitórios. Em 2017, imóveis lançados com 1 dormitório registraram média de 44,9 m² de área útil no interior paulista, de 29,4 m² na cidade de São Paulo e de 36,7 m² nas outras cidades da RMSP. Para as unidades de 2 dormitórios, a média foi de 53,2 m² no Interior, de 47,7 m² na Capital e de 48,1 m² nas outras cidades. Para unidades com 3 quartos, a média de área útil foi de 100,5 m² no Interior, de 92,5 m² na capital paulista e de 92,9 m² nas outras cidades da RMSP.

MERCADO IMOBILIÁRIO NA BAIXADA SANTISTA

O estudo do mercado imobiliário na região da Baixada Santista tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de junho. A região analisada é constituída por quatro cidades: Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

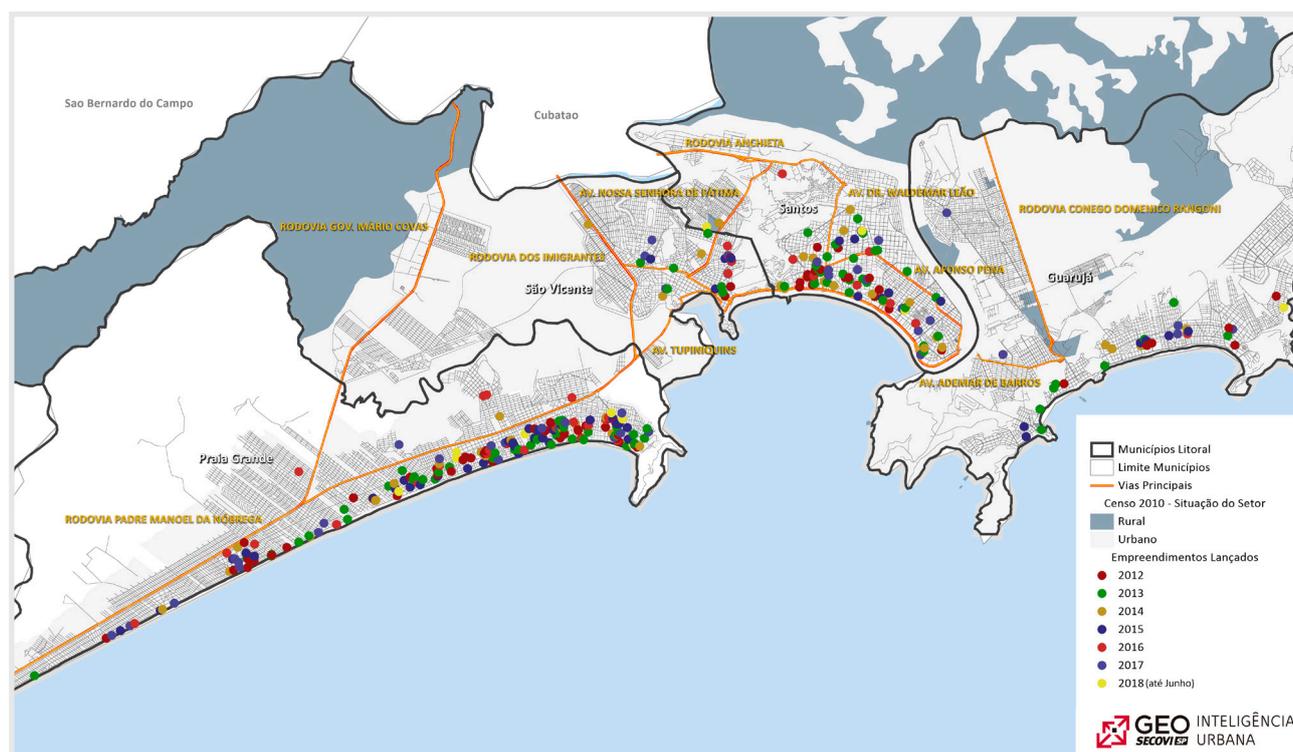
No período de janeiro de 2012 até junho de 2018, foram lançados na Baixada Santista 27.560 imóveis residenciais. Praia Grande recebeu a maior parte dos projetos (13.338 unidades e 48,4% do total), seguida por Santos (10.421 unidades e participação de 37,8%), e Guarujá (2.982 unidades e 10,8% do total). Com 819 imóveis, São Vicente participou com 3,0% dos lançamentos da Baixada.

BAIXADA SANTISTA – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR CIDADE E ANO

| Período | Guarujá | Praia Grande | Santos | São Vicente | Total |
|----------------|--------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 2012 | 348 | 3.211 | 2.607 | 121 | 6.287 |
| 2013 | 797 | 3.014 | 3.234 | 347 | 7.392 |
| 2014 | 570 | 1.471 | 1.572 | 30 | 3.643 |
| 2015 | 415 | 2.236 | 502 | 192 | 3.345 |
| 2016 | 33 | 1.208 | 758 | 41 | 2.040 |
| 2017 | 792 | 1.467 | 1.222 | 88 | 3.569 |
| 2018 (até jun) | 27 | 731 | 526 | 0 | 1.284 |
| Total | 2.982 | 13.338 | 10.421 | 819 | 27.560 |

Elaboração: Secovi-SP

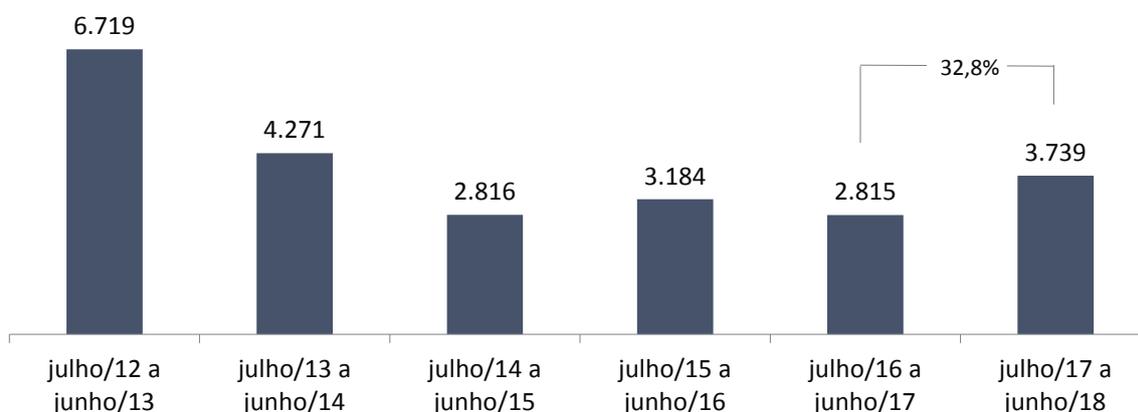
No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, que estão representados por pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.



BAIXADA SANTISTA – ANÁLISE DE 12 MESES

LANÇAMENTOS – Entre julho de 2017 e junho de 2018, foram lançadas na Baixada Santista 3.739 unidades residenciais, crescimento de 32,8% frente às 2.815 unidades lançadas nos 12 meses anteriores (julho de 2016 a junho de 2017). Este foi o melhor resultado anualizado dos últimos três períodos.

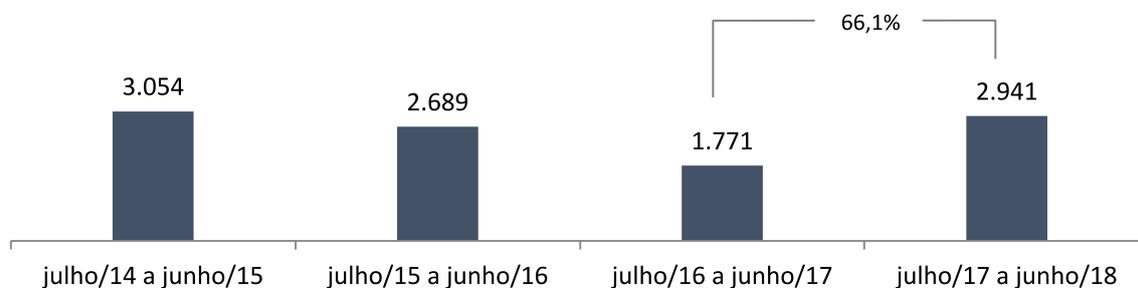
BAIXADA SANTISTA - LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES



Elaboração: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – Foram comercializados na Baixada Santista 2.941 imóveis residenciais entre julho de 2017 e junho de 2018. O resultado representa um aumento de 66,1% em relação ao período anterior (julho de 2016 a junho de 2017), quando as vendas totalizaram 1.771 unidades. Esse foi o melhor desempenho dos últimos dois períodos anualizados.

BAIXADA SANTISTA – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

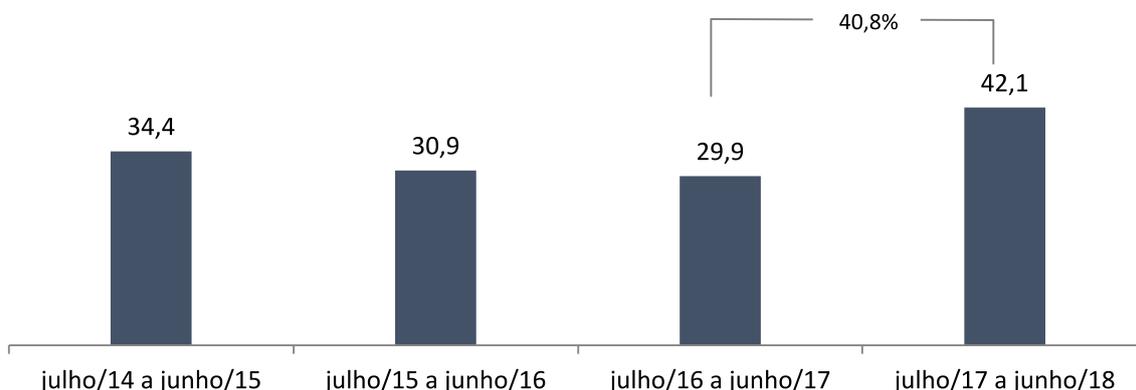


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

A média do VSO de 12 meses, correspondente ao intervalo entre julho de 2017 e junho de 2018, foi de 42,1%, resultado da divisão das 2.941 unidades comercializadas e os 6.991 imóveis em oferta. Foi o melhor desempenho da série estudada, o que, em parte, pode ser explicado pela retomada do mercado, principalmente nas cidades de Praia Grande e Santos.

BAIXADA SANTISTA – VSO 12 MESES (%)

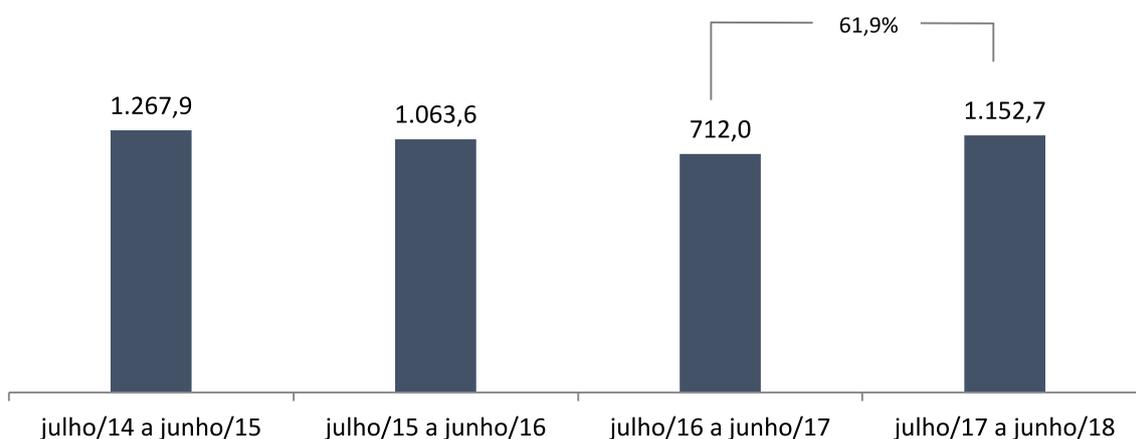


Elaboração: Secovi-SP

VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – O total em valores nominais comercializados entre julho de 2017 e junho de 2018 foi de R\$ 1,2 bilhão, 61,9% acima do registrado no período anterior (julho de 2016 a junho de 2017), com volume de R\$ 712 milhões. As vendas concentraram-se nos empreendimentos mais tradicionais, com faixa de preço entre R\$ 230 mil e R\$ 750 mil.

BAIXADA SANTISTA – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, ACUMULADO EM 12 MESES

(Milhões R\$) – Valor Nominal

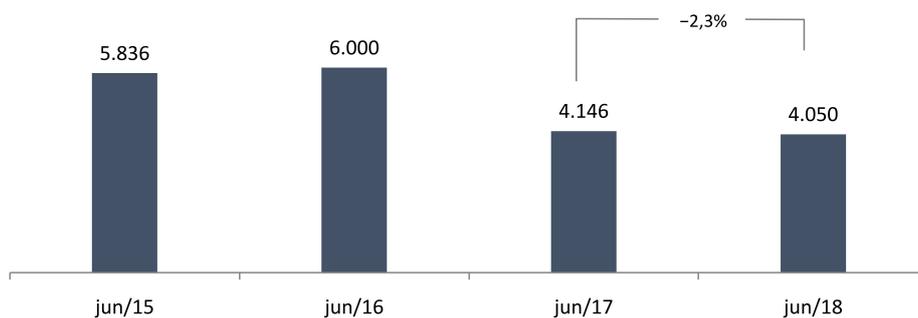


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em junho de 2018, a Baixada Santista tinha 4.050 unidades em oferta, o que representou uma redução de 2,3% em relação às 4.146 unidades apuradas em junho de 2017. A oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (julho de 2015 a junho de 2018).

BAIXADA SANTISTA – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

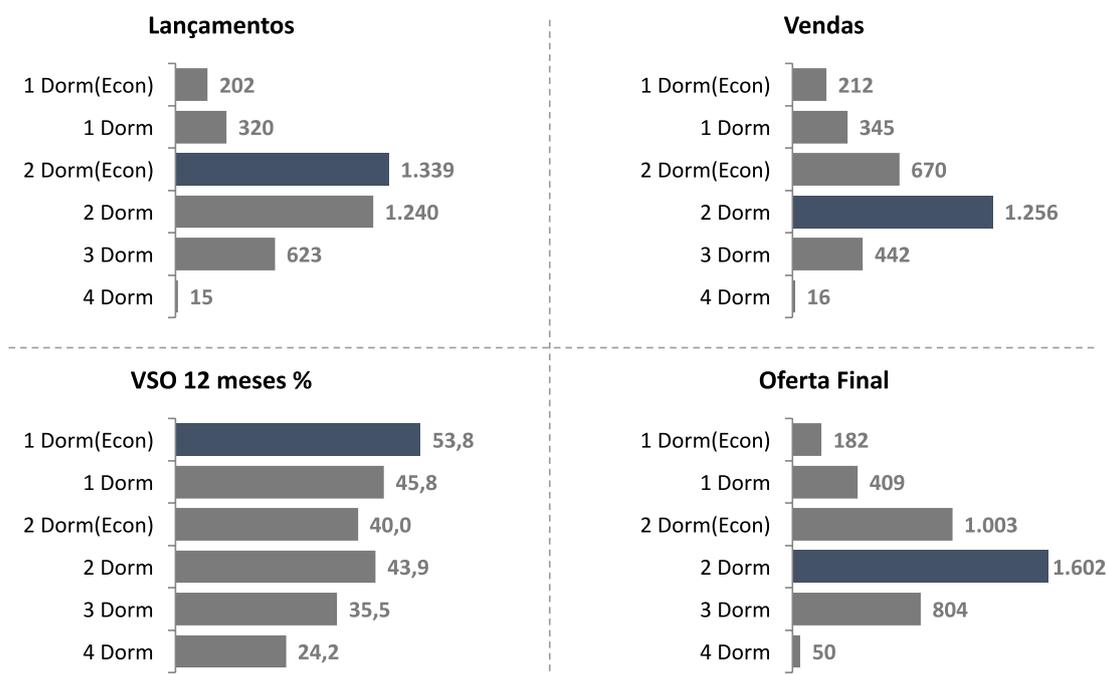


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – JULHO DE 2017 A JUNHO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se nos indicadores de vendas (1.256 unidades) e oferta final (1.602 unidades). A maior quantidade de lançamentos ficou com os imóveis de 2 dormitórios econômicos, com 1.339 unidades. O melhor desempenho de comercialização ficou com os imóveis de 1 dormitório econômico, com VSO de 53,8%.

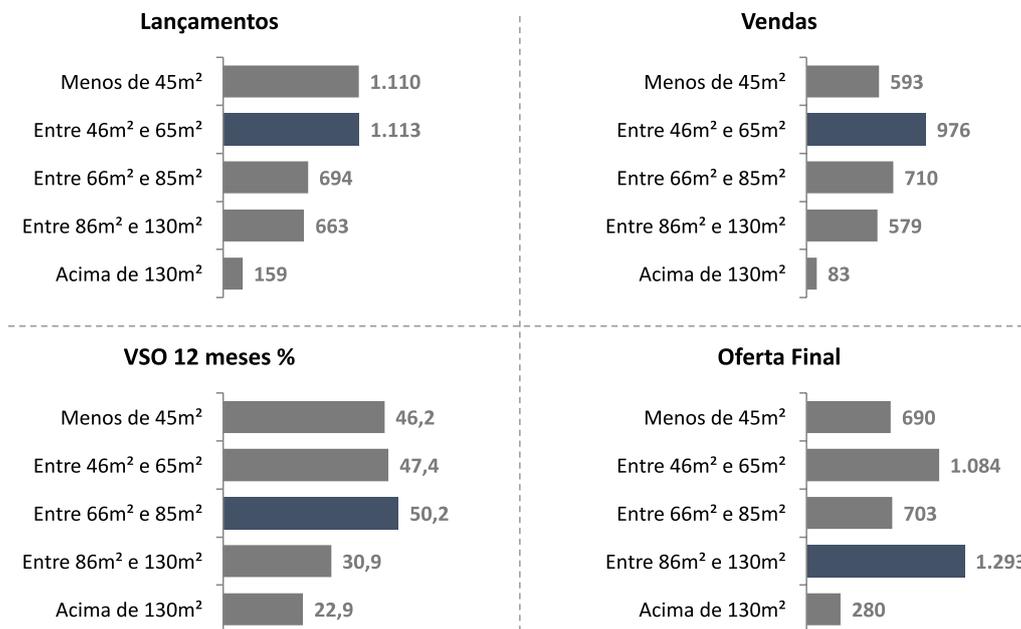
BAIXADA SANTISTA – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (JUL/17 A JUN/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem entre 46 m² e 65 m² de área útil lideraram em termos de vendas (976 unidades) e lançamentos (1.113 unidades). A maior oferta disponível ficou com os imóveis com metragem entre 86 m² e 130 m² (1.293 unidades). O melhor desempenho de comercialização foi de imóveis com metragem entre 66 m² e 85 m², que atingiram VSO de 50,2%.

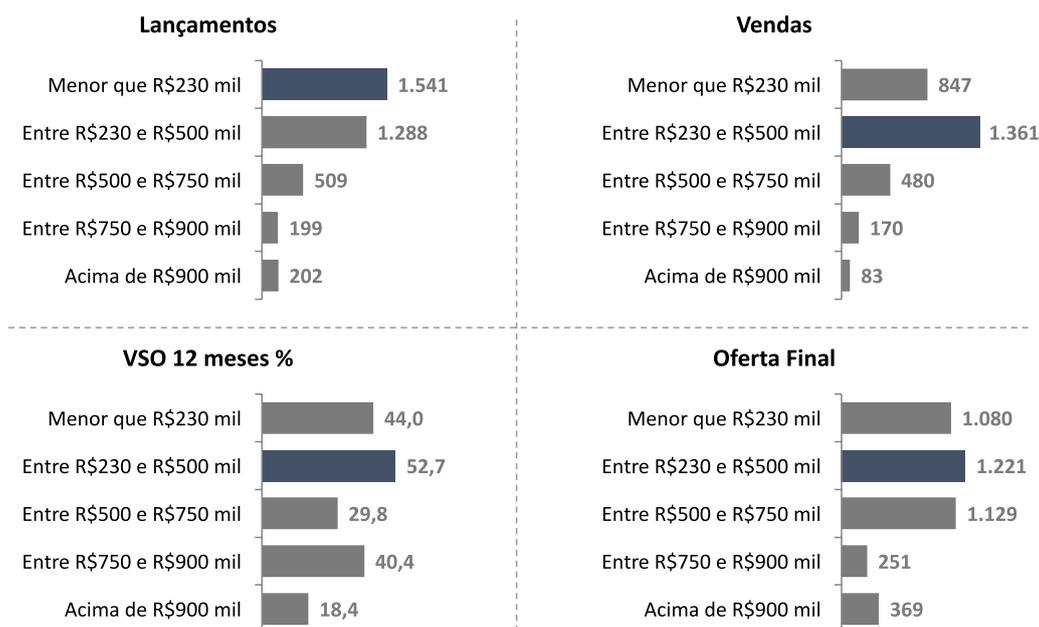
BAIXADA SANTISTA – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (JUL/17 A JUN/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil lideraram em quase todos os indicadores: maior quantidade de vendas (1.361 unidades), de oferta (1.221 unidades) e melhor desempenho de comercialização, com VSO de 52,7%. Em lançamentos, destacaram-se os imóveis com preços inferiores a R\$ 230 mil, com 1.541 unidades.

BAIXADA SANTISTA – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (JUL/17 A JUN/18)



Elaboração: Secovi-SP

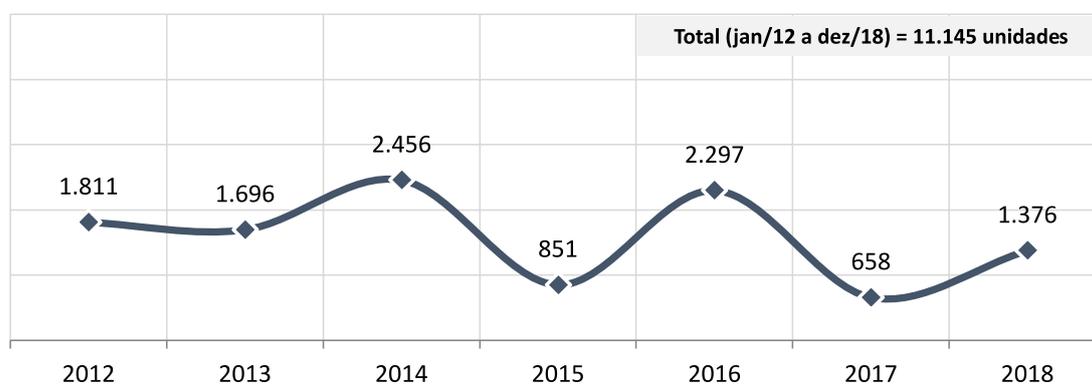
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE BAURU

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Bauru tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de dezembro.

LANÇAMENTOS – Entre 2012 e 2018, foram lançados na cidade de Bauru 11.145 imóveis residenciais, média de 1.592 unidades produzidas por ano.

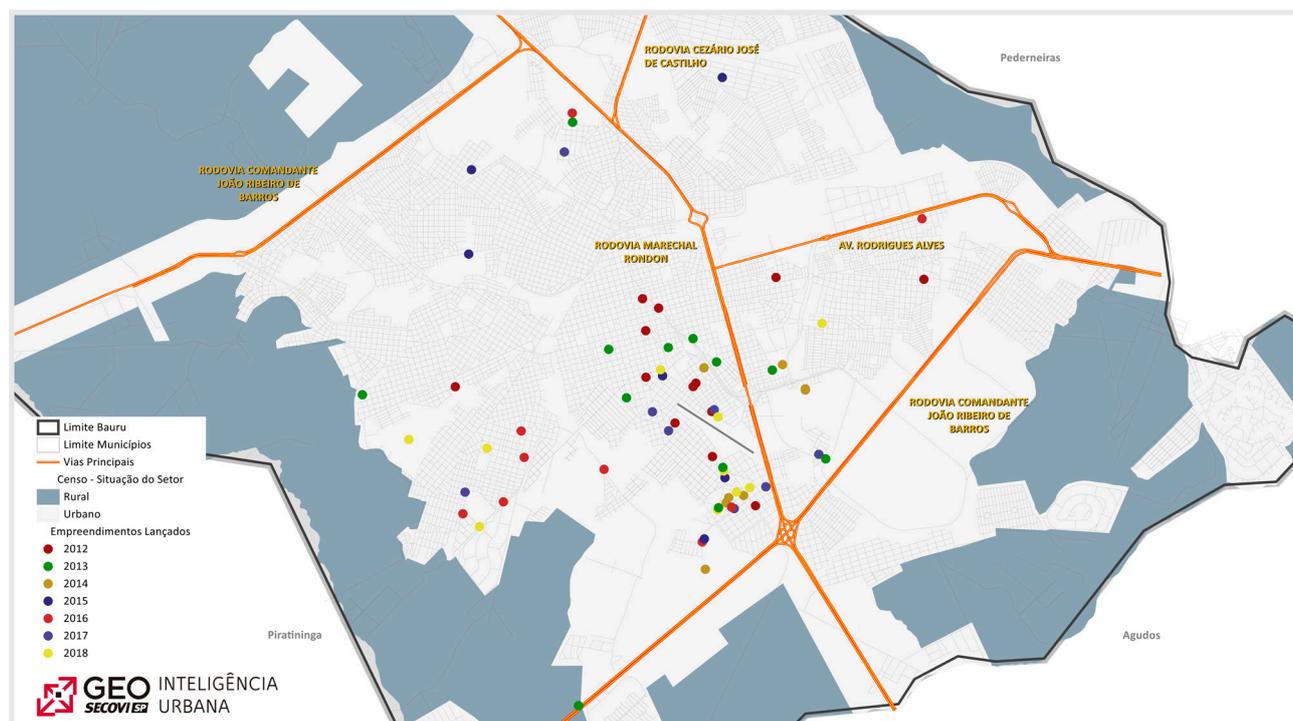
Em 2018, os lançamentos totalizaram 1.376 unidades, aumento de 109% em relação aos 658 imóveis lançados no ano anterior. Quando comparado com a média anual (1.592 unidades), houve redução de 13,6%.

BAURU – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



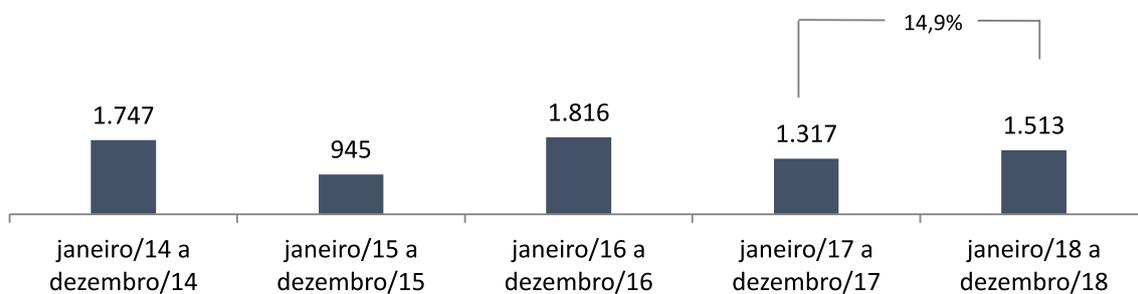
Elaboração: Secovi-SP

No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.



COMERCIALIZAÇÃO – Em 2018, foram comercializados em Bauru 1.513 imóveis residenciais, um aumento de 14,9% em relação ao ano anterior, quando as vendas totalizaram 1.317 unidades.

BAURU – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, POR ANO

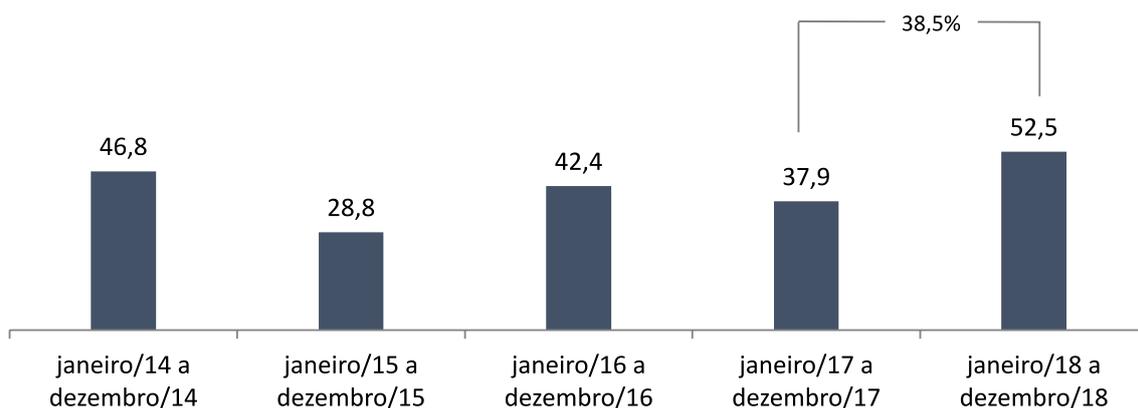


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

A média do VSO de 12 meses em dezembro de 2018 foi de 52,5%, resultado da divisão das 1.513 unidades comercializadas pelas 2.880 unidades em oferta. Foi o melhor resultado da série estudada.

BAURU – VSO 12 MESES (%)

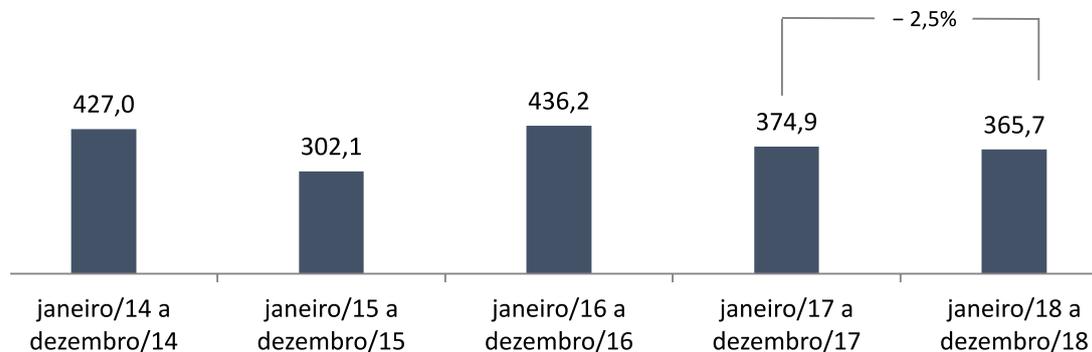


Elaboração: Secovi-SP

VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – O total em valores nominais comercializados no ano de 2018 foi de R\$ 365,7 milhões, 2,5% inferior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 374,9 milhões).

BAURU – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, POR ANO

(Milhões R\$) – Valor Nominal

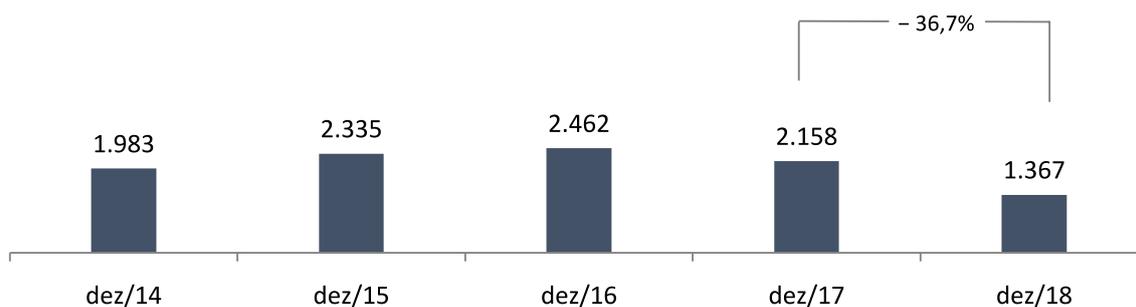


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais, e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em dezembro de 2018, a cidade de Bauru registrava 1.367 unidades em oferta, o que representou uma redução de 36,7% em relação às 2.158 unidades disponíveis em dezembro de 2017. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2016 a dezembro de 2018).

BAURU – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

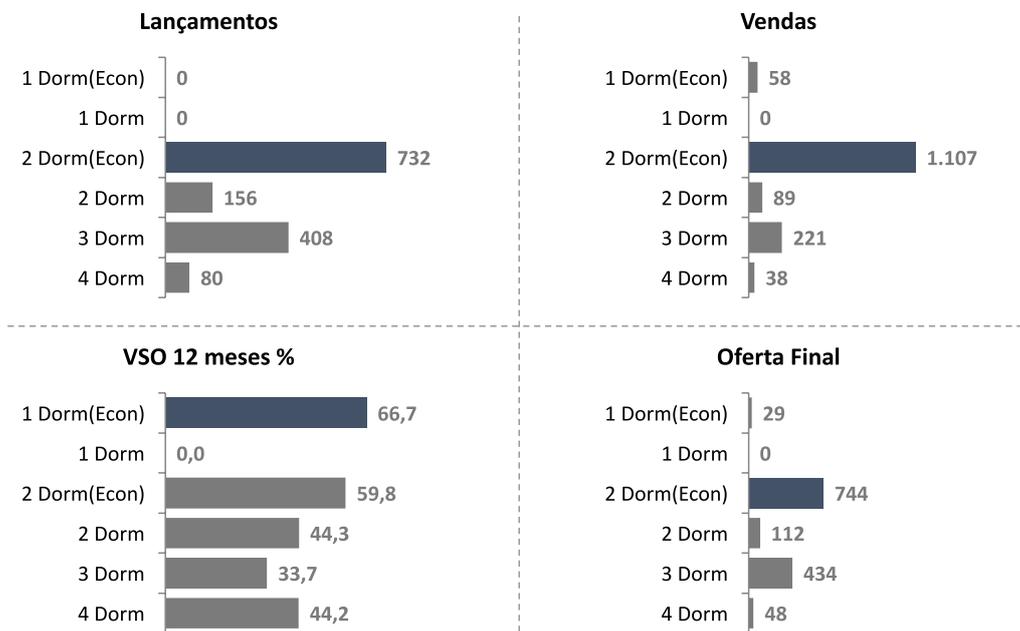


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – JANEIRO A DEZEMBRO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em vendas (1.107 unidades), lançamentos (732 unidades) e oferta final (744 unidades). O melhor desempenho de comercialização ficou com os imóveis de 1 dormitório econômico, com VSO de 66,7%.

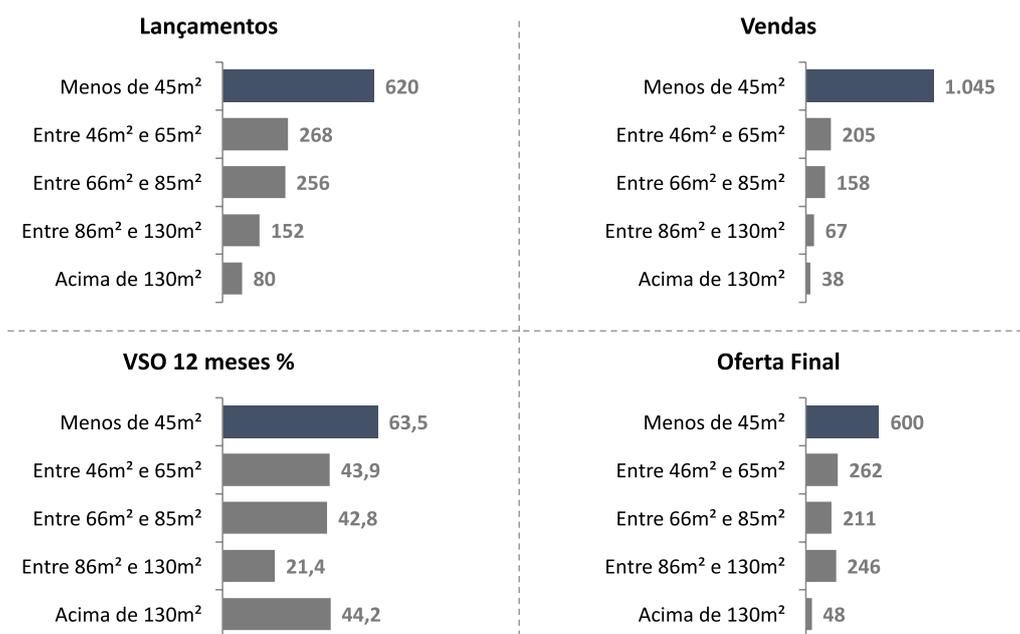
BAURU – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (JAN/18 A DEZ/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem de até 45 m² de área útil lideraram em vendas (1.045 unidades), lançamentos (620 unidades), oferta final (600 unidades) e o melhor desempenho de comercialização com VSO de 63,5%.

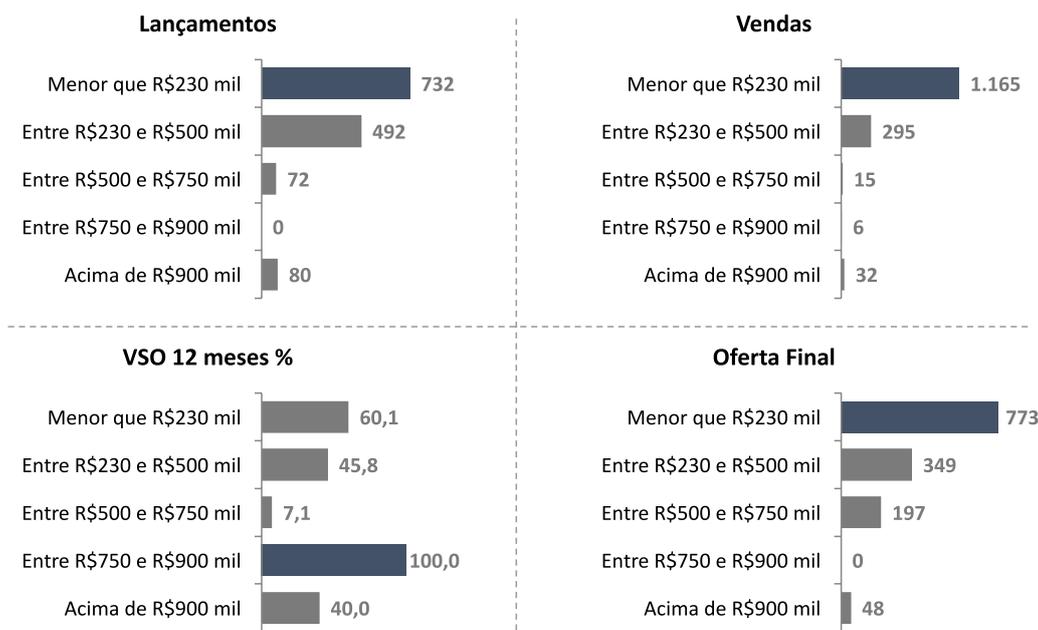
BAURU – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (JAN/18 A DEZ/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços até R\$ 230 mil destacaram-se em quase todos os indicadores: maior quantidade de vendas (1.165 unidades), de lançamentos (732 unidades) e de oferta final (773 unidades). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 100%, foi dos imóveis com preço entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil.

BAURU – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (JAN/18 A DEZ/18)



Elaboração: Secovi-SP

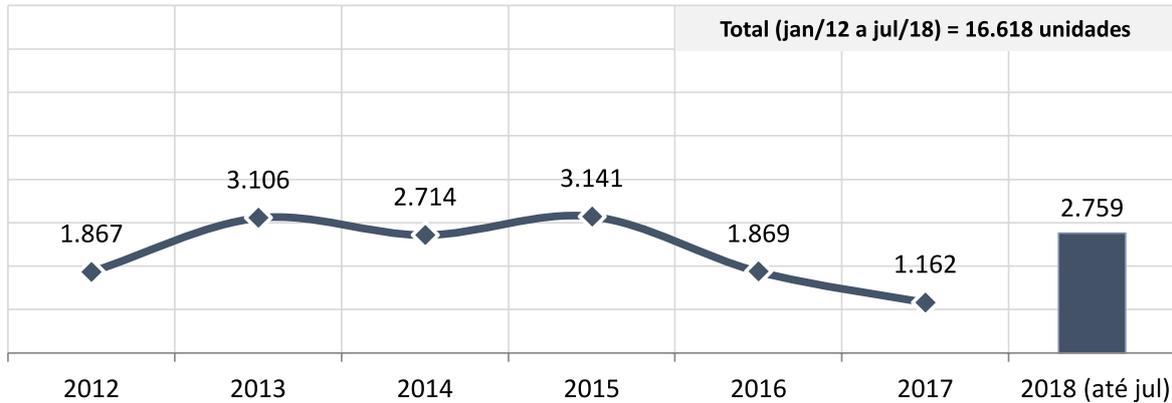
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE CAMPINAS

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Campinas tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de julho.

Entre janeiro de 2012 e julho de 2018, foram lançados 16.618 imóveis residenciais em Campinas. Considerando apenas os anos inteiros, de 2012 a 2017, foram lançadas em média 2.310 unidades por ano na cidade.

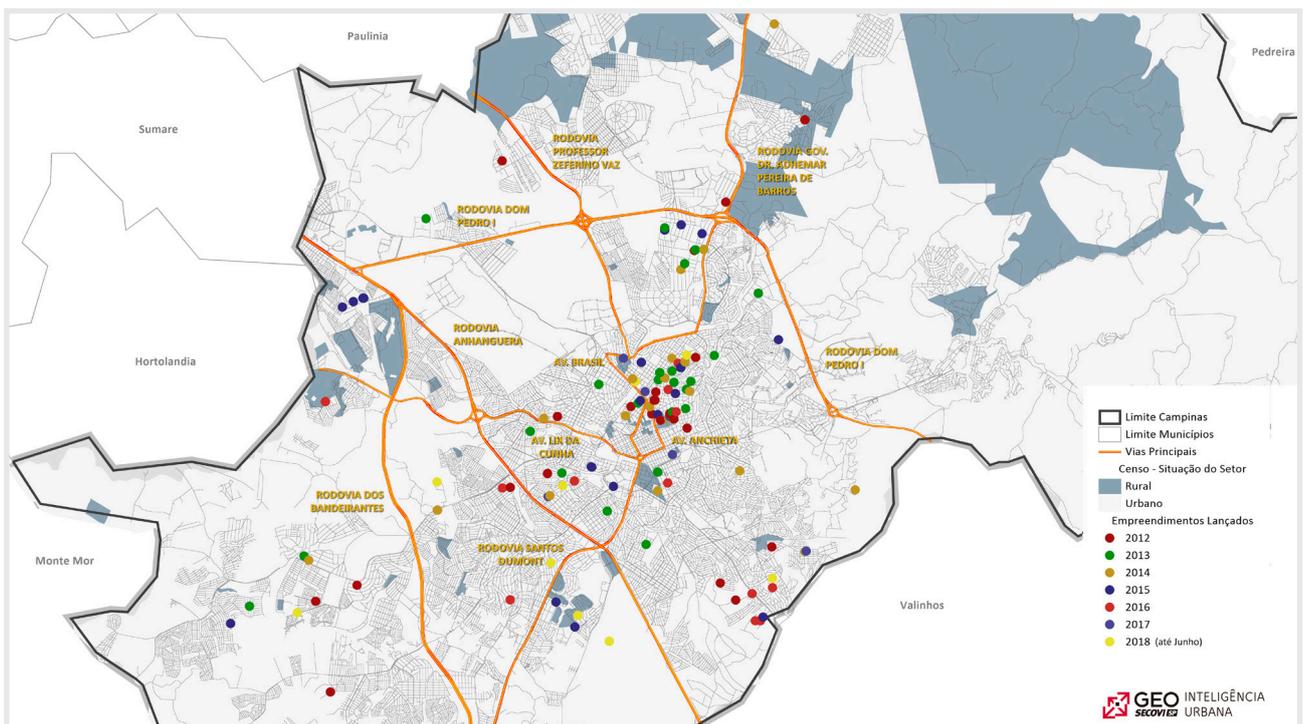
O último levantamento dos lançamentos na cidade contabilizou 2.759 imóveis apenas nos primeiros sete meses de 2018, produzindo, por enquanto, o terceiro melhor resultado da série, atrás apenas dos anos de 2015 e 2013, com 3.141 e 3.106 unidades, respectivamente. Esse resultado interrompe o ciclo de queda dos lançamentos na cidade de Campinas por dois anos consecutivos.

CAMPINAS – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



Elaboração: Secovi-SP

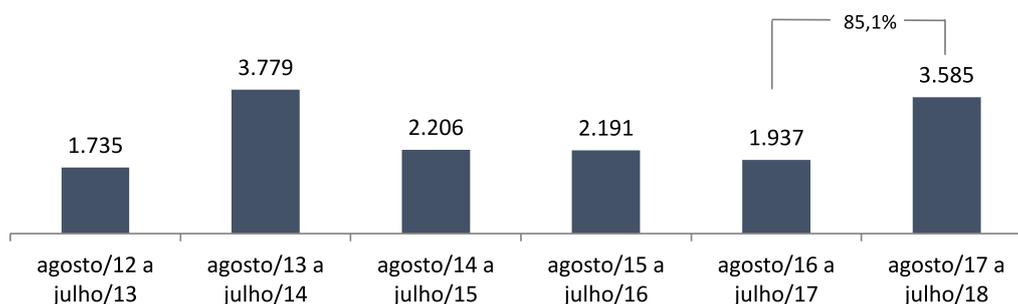
No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.



CAMPINAS – ANÁLISE DE 12 MESES

LANÇAMENTOS – Entre agosto de 2017 e julho de 2018, foram lançadas em Campinas 3.585 unidades residenciais, crescimento de 85,1% em relação às 1.937 unidades apuradas nos 12 meses anteriores (agosto de 2016 a julho de 2017). Esse foi o segundo melhor resultado anualizado da série histórica do estudo.

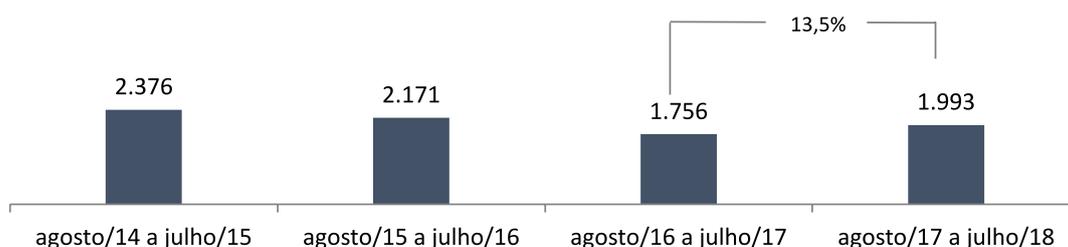
CAMPINAS – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES



Elaboração: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – Em termos de vendas, Campinas registrou 1.993 unidades no período entre agosto de 2017 e julho de 2018, um aumento de 13,5% em comparação com o período anterior (agosto de 2016 e julho de 2017).

CAMPINAS – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

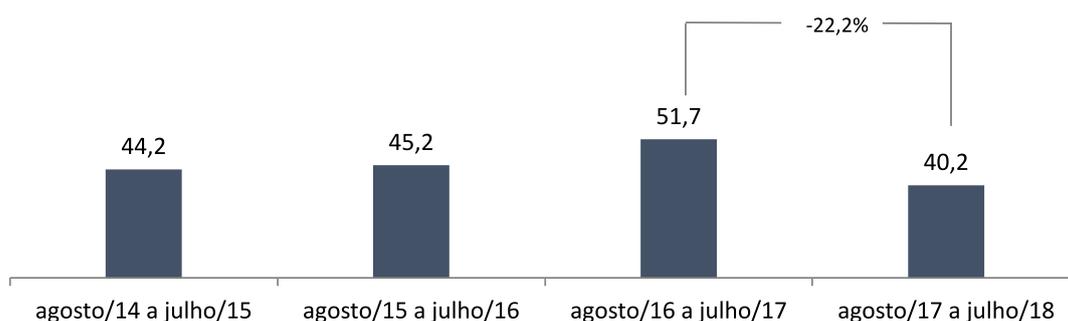


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos contratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

O VSO apurado no período entre agosto de 2017 e julho de 2018 foi de 40,2%, resultado da divisão das 1.993 unidades comercializadas pela oferta total disponível de 4.952 unidades. Em termos relativos, foi o pior desempenho da série, o que está relacionado com o expressivo volume de unidades lançadas no período.

CAMPINAS – VSO 12 MESES (%)

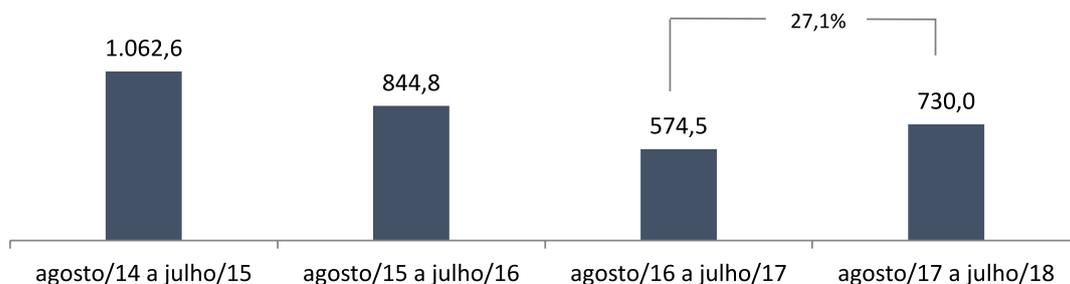


Elaboração: Secovi-SP

VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – Em termos financeiros, foram comercializados R\$ 730 milhões entre agosto de 2017 e julho de 2018, volume 27,1% superior aos R\$ 574,5 milhões do período anterior (agosto de 2016 a julho de 2017).

CAMPINAS – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, ACUMULADO EM 12 MESES

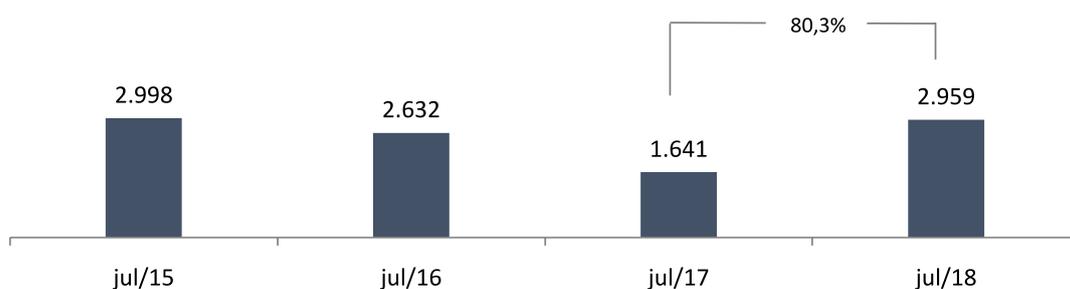
(Milhões R\$) – Valor Nominal



Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos). Em julho de 2018, Campinas tinha oferta de 2.959 unidades disponíveis para venda, volume 80,3% superior a julho de 2017, quando foram contabilizadas 1.641 unidades. Essa é a segunda maior oferta da série, abaixo apenas de julho de 2015, com 2.998 unidades. A oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2105 a julho de 2018).

CAMPINAS – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

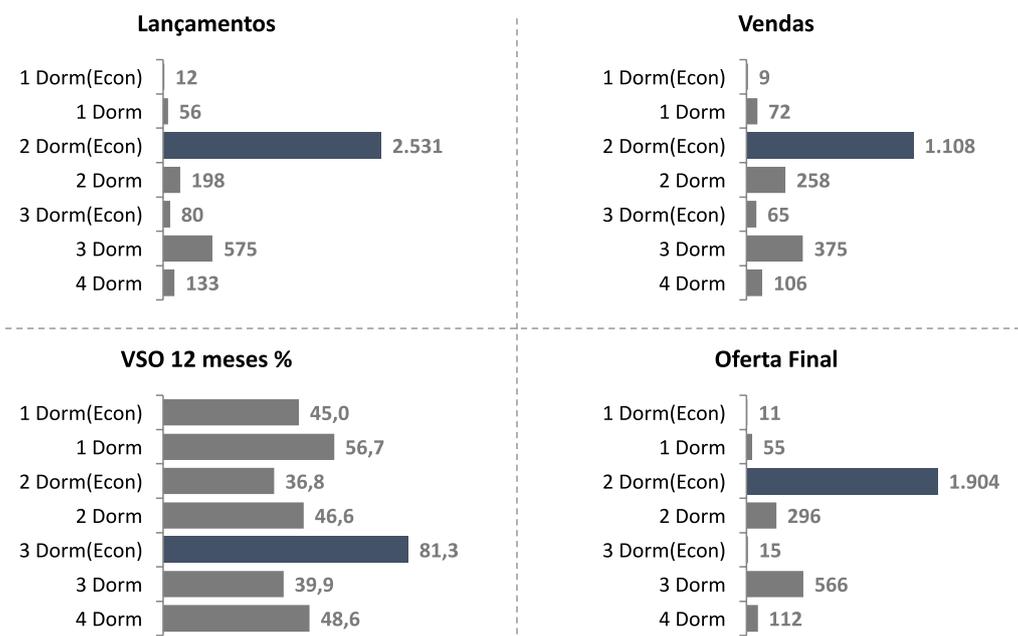


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – AGOSTO DE 2017 A JULHO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se na maioria dos indicadores entre agosto de 2017 e julho de 2018. Registraram a maior quantidade de vendas (1.108 unidades), de lançamentos (2.531 unidades) e de oferta (1.904 unidades). O melhor desempenho de comercialização ficou com os imóveis de 3 dormitórios econômicos, que atingiram um VSO de 81,3%, resultado da divisão das 65 unidades vendidas em relação aos 80 imóveis em oferta.

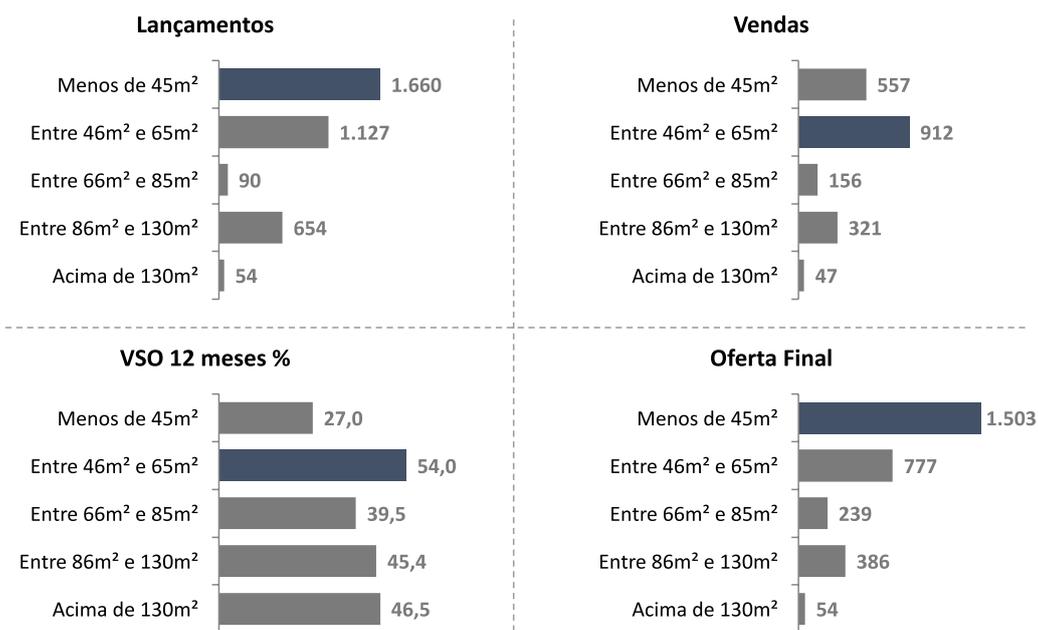
CAMPINAS – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (AGO/17 A JUL/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem abaixo de 45 m² de área útil lideraram, entre agosto de 2017 e julho de 2018, em lançamentos (1.660 unidades) e oferta disponível (1.503 unidades). Imóveis com metragem entre 46 m² e 65 m² destacaram-se em vendas (912 unidades) e melhor desempenho de comercialização, atingindo VSO de 54,0%.

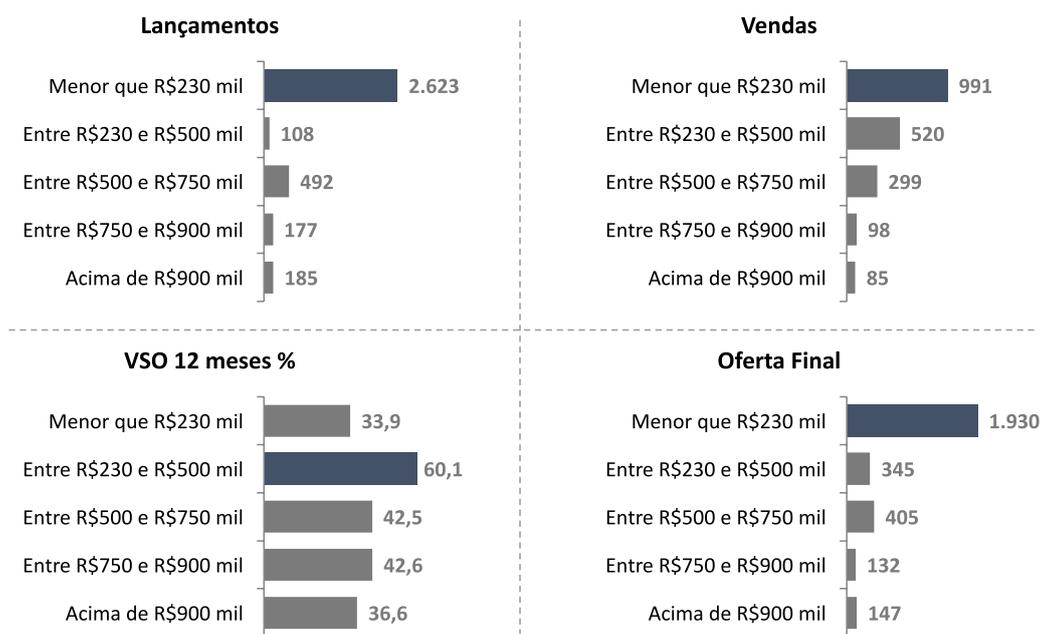
CAMPINAS – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (AGO/17 A JUL/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em quase todos os indicadores no período de agosto de 2017 e julho de 2018. Registraram a maior quantidade de vendas (991 unidades), de lançamentos (2.623 unidades) e de oferta (1.930 unidades). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 60,1%, ficou com os imóveis com preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil, resultado da divisão das 520 unidades vendidas em relação aos 865 imóveis em oferta.

CAMPINAS – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (AGO/17 A JUL/18)



Elaboração: Secovi-SP

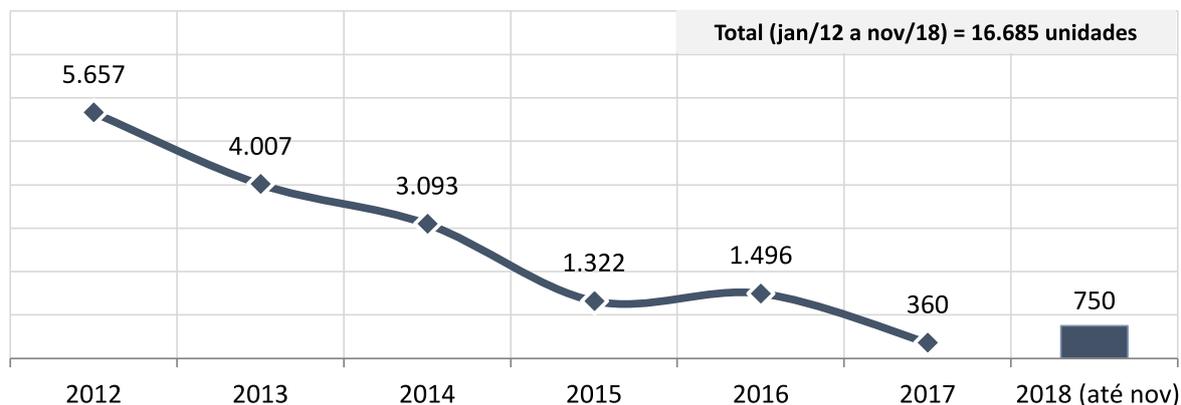
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE JUNDIAÍ

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Jundiaí tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de novembro.

Entre janeiro de 2012 e novembro de 2018, foram lançados em Jundiaí 16.685 imóveis residenciais. Considerando apenas os anos inteiros, ou seja, de 2012 a 2017, foram lançados em média 2.656 unidades por ano na cidade.

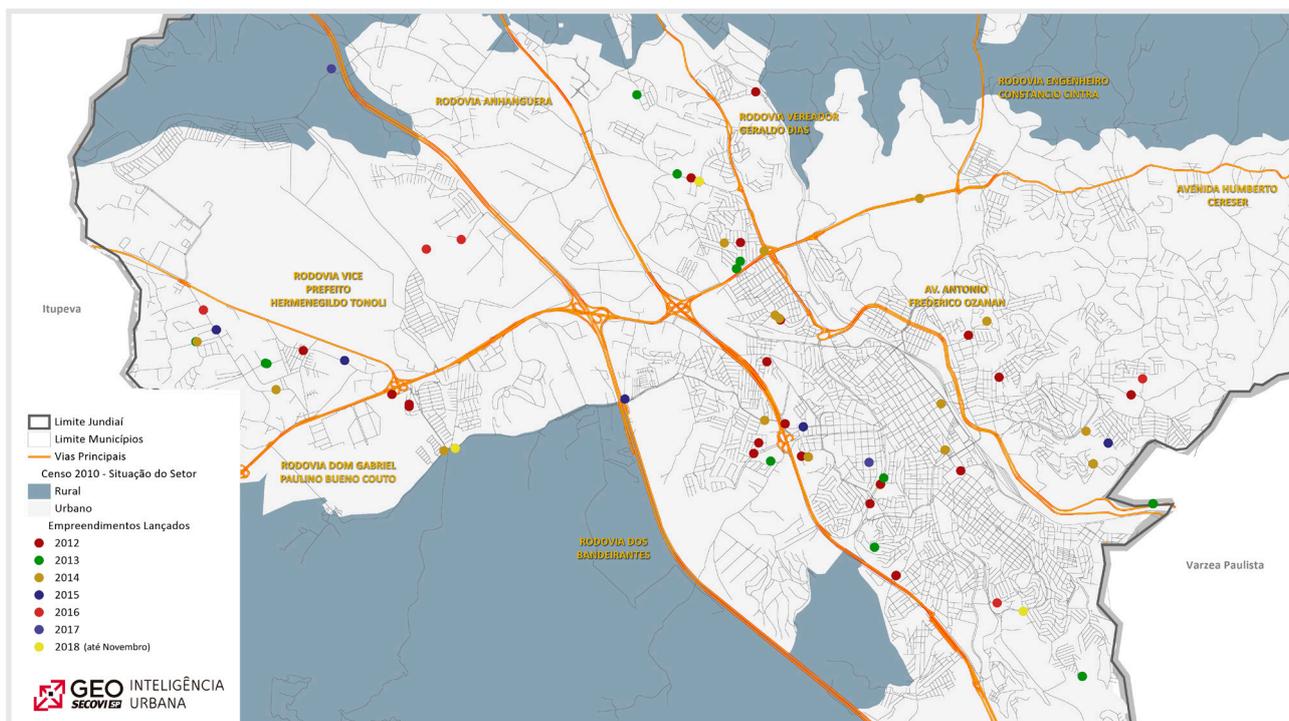
O último levantamento do estudo apurou que os lançamentos de janeiro a novembro de 2018 atingiram um total de 750 unidades, volume 108,3% acima dos 360 imóveis residenciais lançados em 2017, considerado o pior ano da série histórica iniciada em 2012. Quando comparado com a média anual de 2.656 unidades, a queda foi de 71,8%. Cabe ressaltar que ainda falta contabilizar o resultado de dezembro de 2018, mês em que, historicamente, o mercado costuma apresentar boa performance de lançamentos.

JUNDIAÍ – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



Elaboração: Secovi-SP

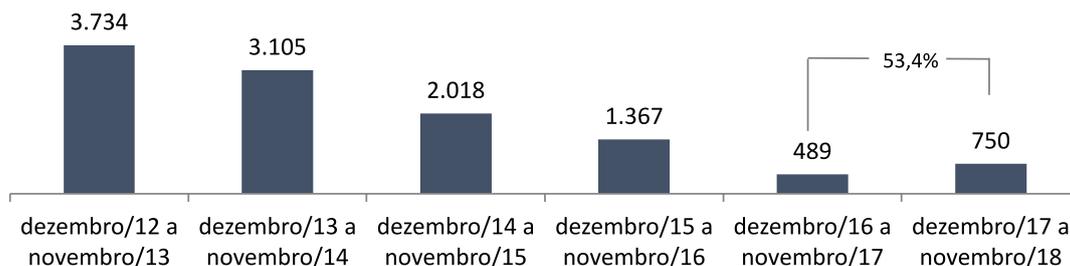
No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.



JUNDIAÍ – ANÁLISE DE 12 MESES

LANÇAMENTOS – Entre dezembro de 2017 e novembro de 2018, foram lançadas em Jundiaí 750 unidades residenciais, volume 53,4% superior ao registrado no período anterior (dezembro de 2016 e novembro de 2017). Foi o segundo pior período de lançamentos residenciais da série histórica do estudo. O resultado pode expressar uma inflexão do mercado imobiliário de Jundiaí, que vem registrando quedas consecutivas.

JUNDIAÍ – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

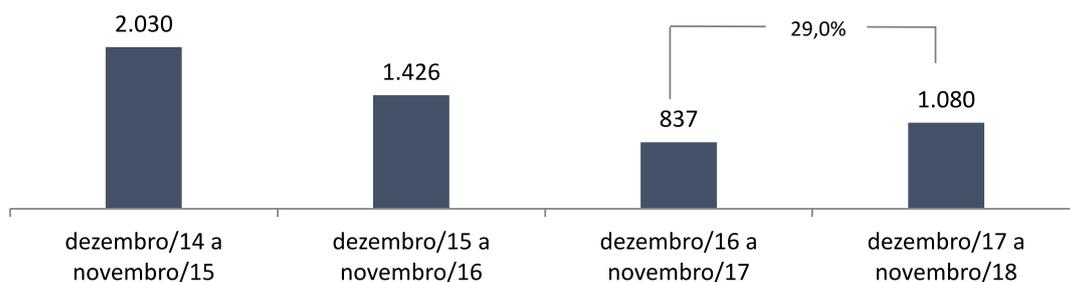


Elaboração: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – Entre dezembro de 2017 e novembro de 2018, foram vendidas 1.080 unidades em Jundiaí, volume 29% superior ao registrado no período anterior (dezembro de 2016 a novembro de 2017), quando foram comercializados 837 imóveis.

O total de 1.080 unidades vendidas superou os lançamentos de 750 unidades em 44%. Como consequência imediata, há uma menor quantidade de oferta de imóveis residenciais disponíveis na cidade.

JUNDIAÍ – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

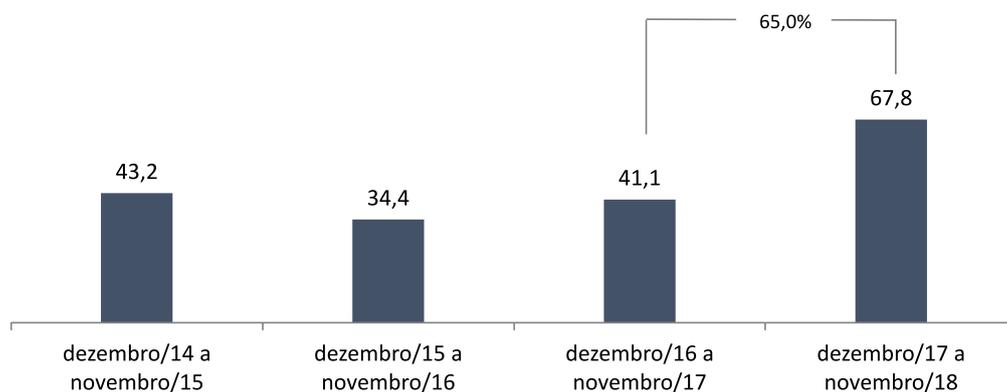


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

O período entre dezembro de 2017 e novembro de 2018 registrou o melhor desempenho de comercialização da série histórica, com VSO de 67,8%. O bom desempenho está relacionado diretamente com a menor quantidade de imóveis em oferta.

JUNDIAÍ – VSO 12 MESES (%)

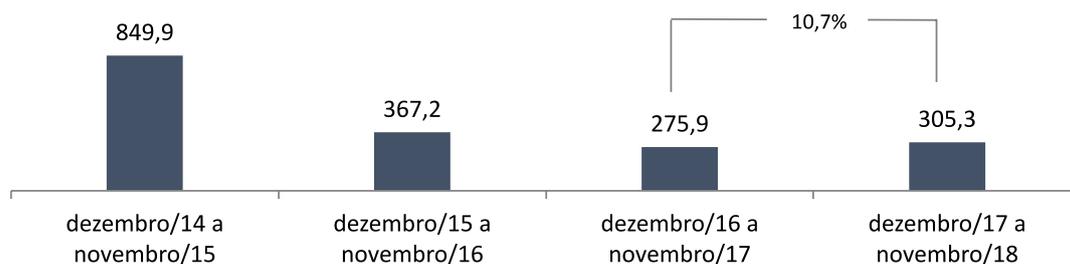


Elaboração: Secovi-SP

VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – Em valores monetários, as vendas entre dezembro de 2017 e novembro de 2018 atingiram o montante de R\$ 305,3 milhões, volume 10,7% superior quando comparado com o período anterior (dezembro de 2016 a novembro de 2017), que registrou R\$ 275,9 milhões de VG.

JUNDIAÍ – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, ACUMULADO EM 12 MESES

(Milhões R\$) – Valor Nominal

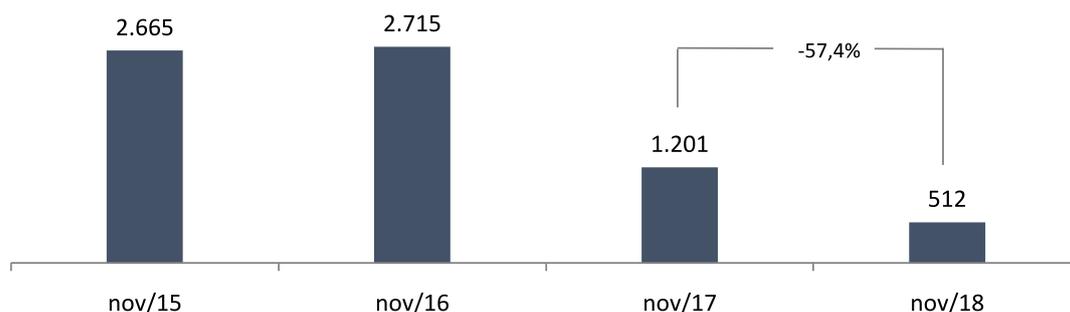


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em novembro de 2018, Jundiaí tinha a oferta de 512 unidades disponíveis para venda, volume 57,4% inferior quando comparado com novembro de 2017, que contabilizou 1.201 unidades. Foi a menor oferta da série histórica, formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2015 a novembro de 2018).

JUNDIAÍ – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

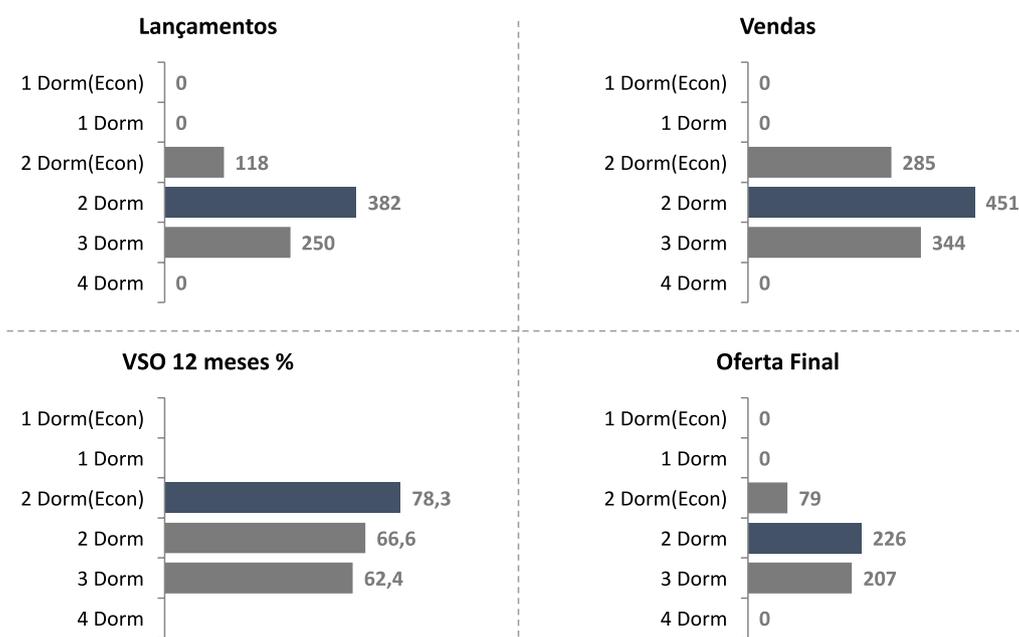


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – DEZEMBRO DE 2017 A NOVEMBRO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se com maior quantidade de vendas (451 unidades), de lançamentos (382 unidades) e de oferta final (226 unidades). O melhor desempenho em termos de VSO foi referente à tipologia de 2 dormitórios econômicos, que atingiu um índice de 78,3%, resultado da divisão das 285 unidades vendidas em relação aos 364 imóveis em oferta.

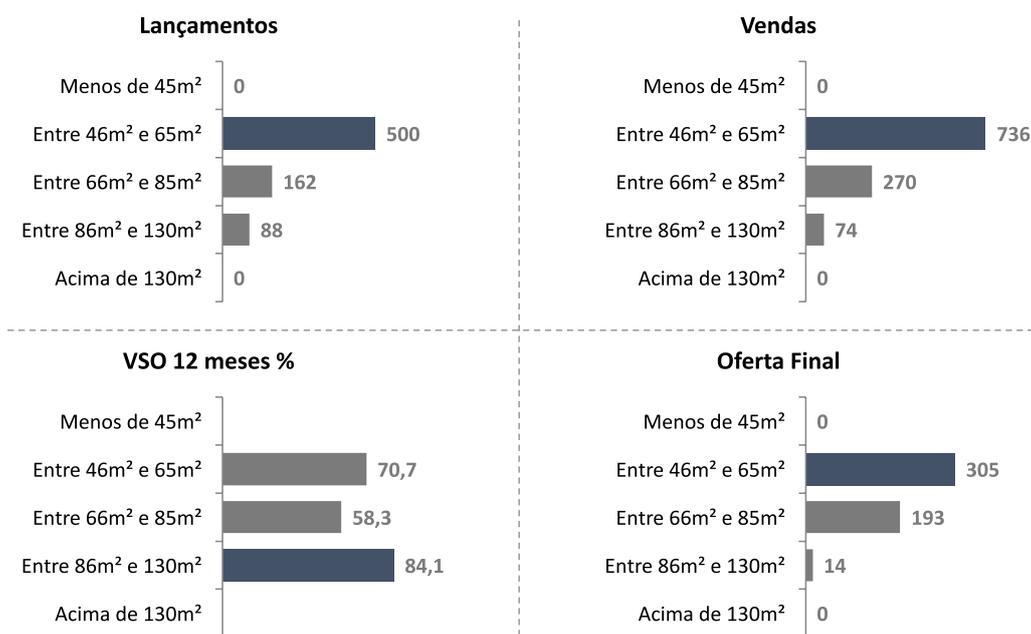
JUNDIAÍ – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (DEZ/17 A NOV/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem entre 46 m² e 65 m² de área útil destacaram-se em quase todos os indicadores, com a maior quantidade de vendas (736 unidades), de lançamentos (500 unidades) e oferta final (305 unidades). Em termos de VSO, o melhor desempenho foi de unidades com metragens entre 86 m² e 130 m² (84,1%).

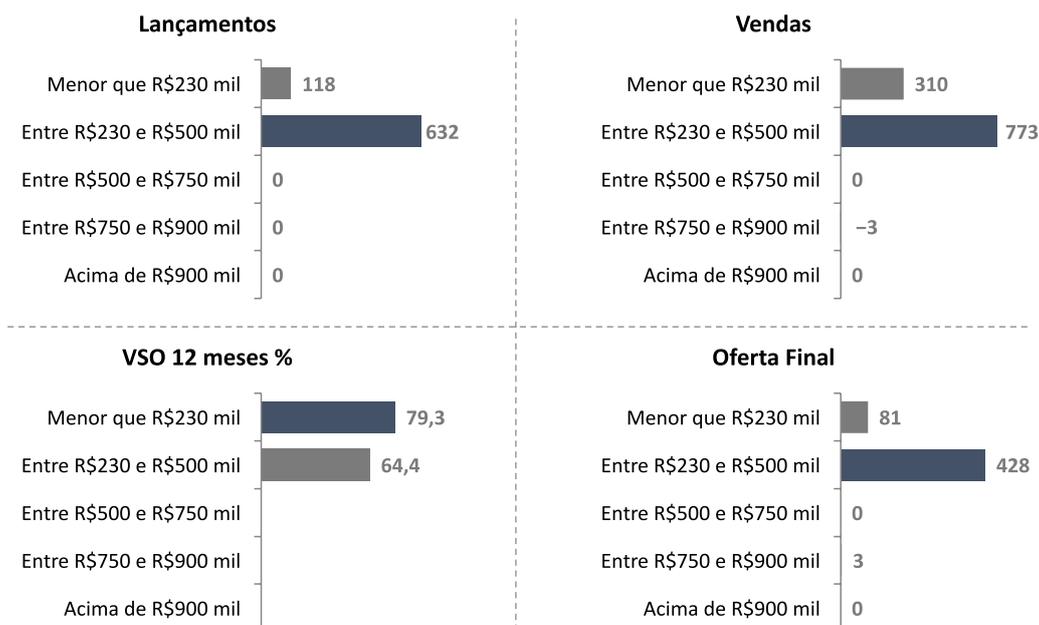
JUNDIAÍ – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (DEZ/17 A NOV/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil destacaram-se em quase todos os indicadores. Registraram a maior quantidade de vendas (773 unidades), de lançamentos (632 unidades) e oferta final (428 unidades). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 79,3%, ficou com os imóveis com preços de até R\$ 230 mil.

JUNDIAÍ – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (DEZ/17 A NOV/18)



Elaboração: Secovi-SP

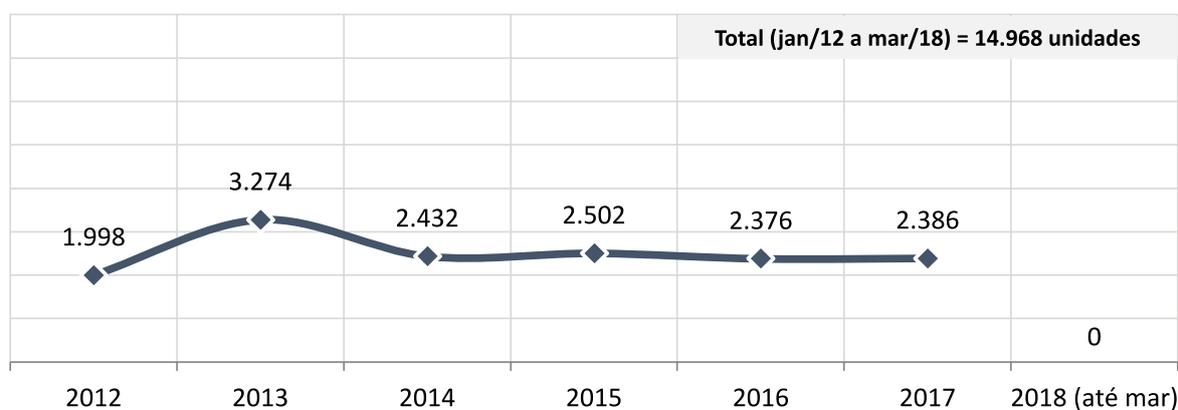
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE PIRACICABA

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Piracicaba tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de março.

Entre janeiro de 2012 e dezembro de 2017, foram lançados na cidade 14.968 imóveis residenciais, uma média de 2.495 unidades por ano. Não houve lançamentos nos primeiros três meses de 2018.

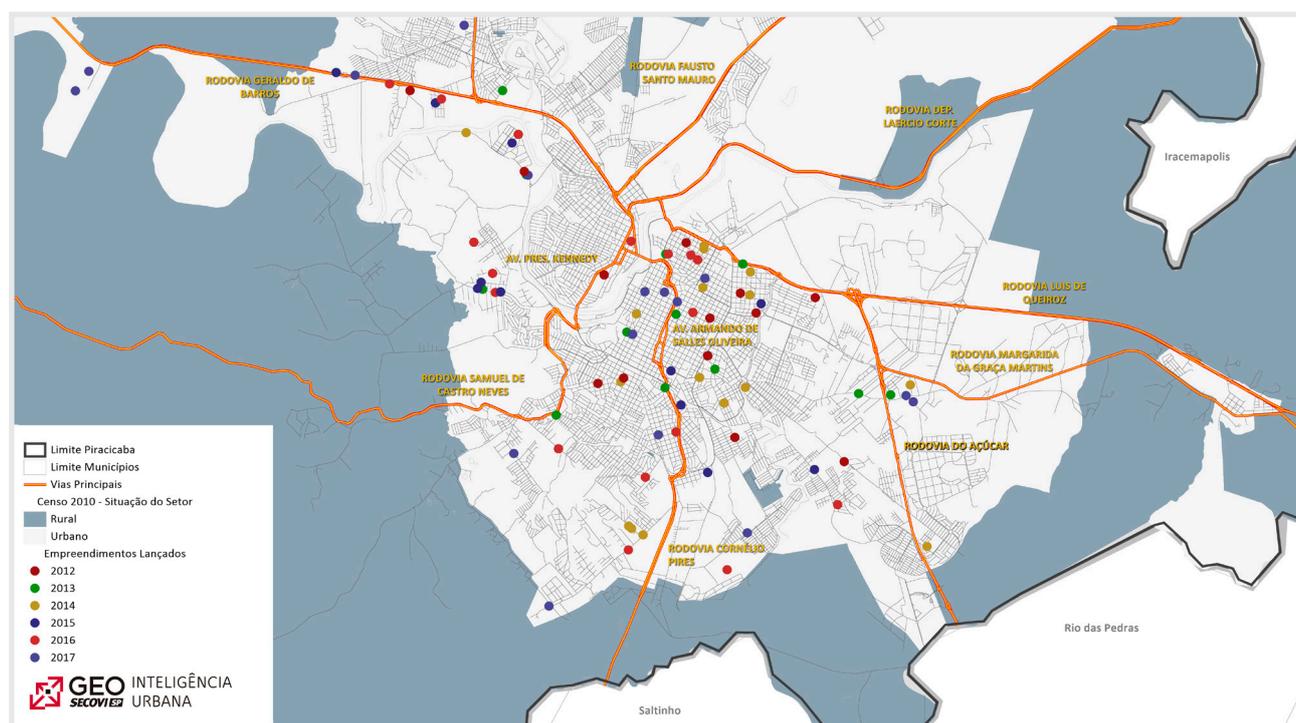
O ano de 2017 registrou lançamentos de 2.386 imóveis, volume 0,4% superior em relação ao ano anterior, com 2.376 unidades. Comparado à média anual de 2.495 unidades, houve queda de 4,4%. O comportamento dos lançamentos de imóveis residenciais em Piracicaba apresentou pouca variação, principalmente nos últimos quatro anos.

PIRACICABA – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



Elaboração: Secovi-SP

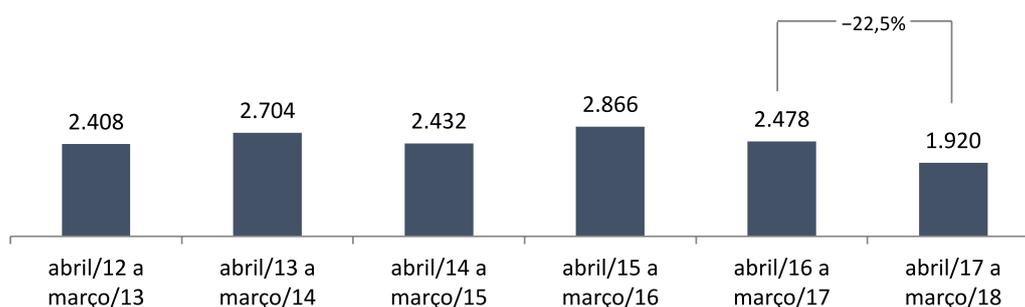
No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.



PIRACICABA – ANÁLISE DE 12 MESES

LANÇAMENTOS – Entre abril de 2017 e março de 2018, foram lançadas em Piracicaba 1.920 unidades residenciais, volume 22,5% inferior às 2.478 unidades do período entre abril de 2016 e março de 2017. Foi o menor volume de lançamentos da série histórica, considerando o mesmo período analisado. Parte deste resultado deve-se à falta, na cidade, de oferta de novos imóveis no primeiro trimestre de 2018.

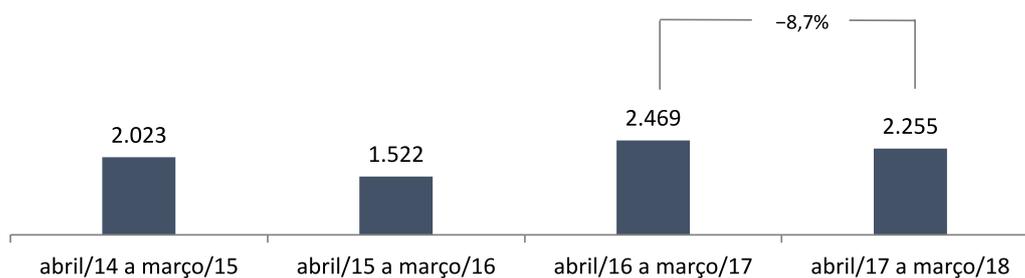
PIRACICABA – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES



Elaboração: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – Entre abril de 2017 e março de 2018, as vendas em Piracicaba totalizaram 2.255 unidades, volume 8,7% inferior ao registrado no período anterior (abril de 2016 a março de 2017), quando foram vendidos 2.469 imóveis. Foi a segunda maior quantidade de vendas da série histórica do estudo, ficando atrás justamente dos 12 meses do período anterior.

PIRACICABA – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

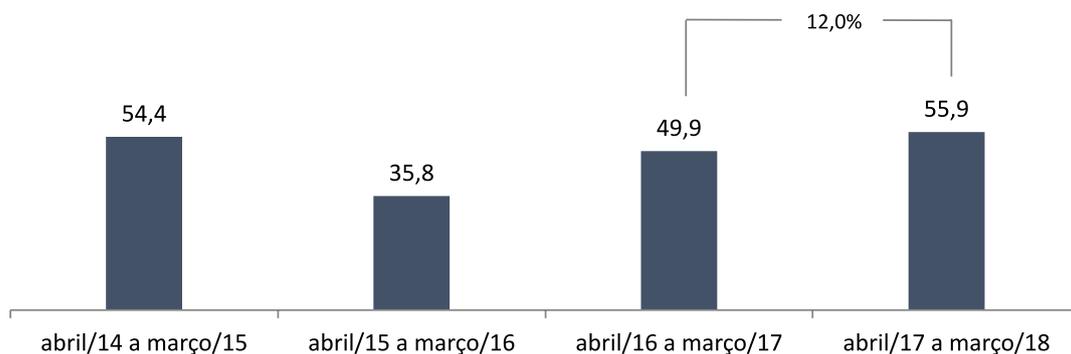


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

Foi o melhor desempenho de comercialização da série, com VSO de 55,9% medido entre abril de 2017 e março de 2018. O bom desempenho está relacionado à continuidade das vendas e à menor quantidade de lançamentos.

PIRACICABA – VSO 12 MESES (%)

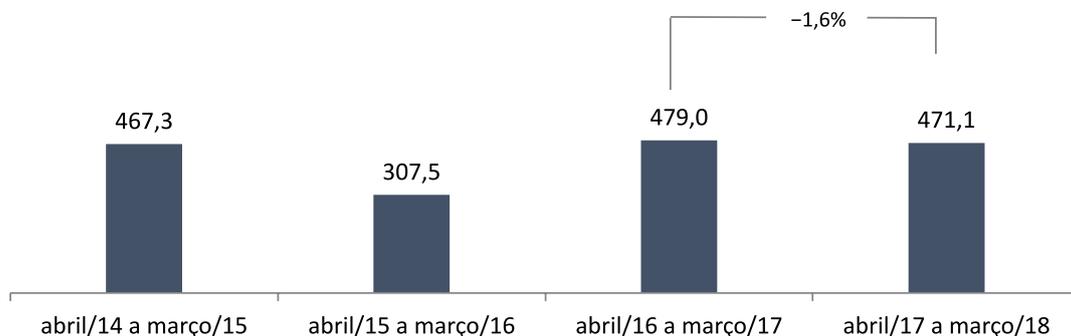


Elaboração: Secovi-SP

VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – Em valores monetários, as vendas entre abril de 2017 e março de 2018 atingiram o montante de R\$ 471,1 milhões, volume 1,6% inferior quando comparado ao período anterior (abril de 2016 a março de 2017), que registrou R\$ 479 milhões.

PIRACICABA – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, ACUMULADO EM 12 MESES

(Milhões R\$) – Valor Nominal

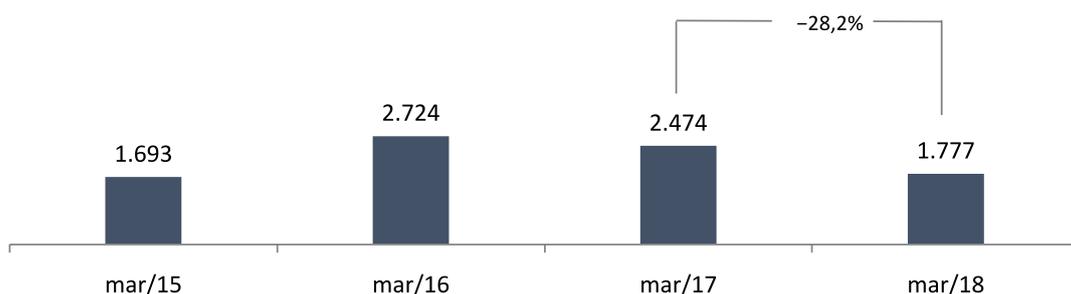


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em março de 2018, Piracicaba contava com oferta de 1.777 unidades disponíveis para venda, volume 28,2% inferior quando comparado com março de 2017, que contabilizou 2.474 unidades. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (abril de 2015 a março de 2018).

PIRACICABA – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

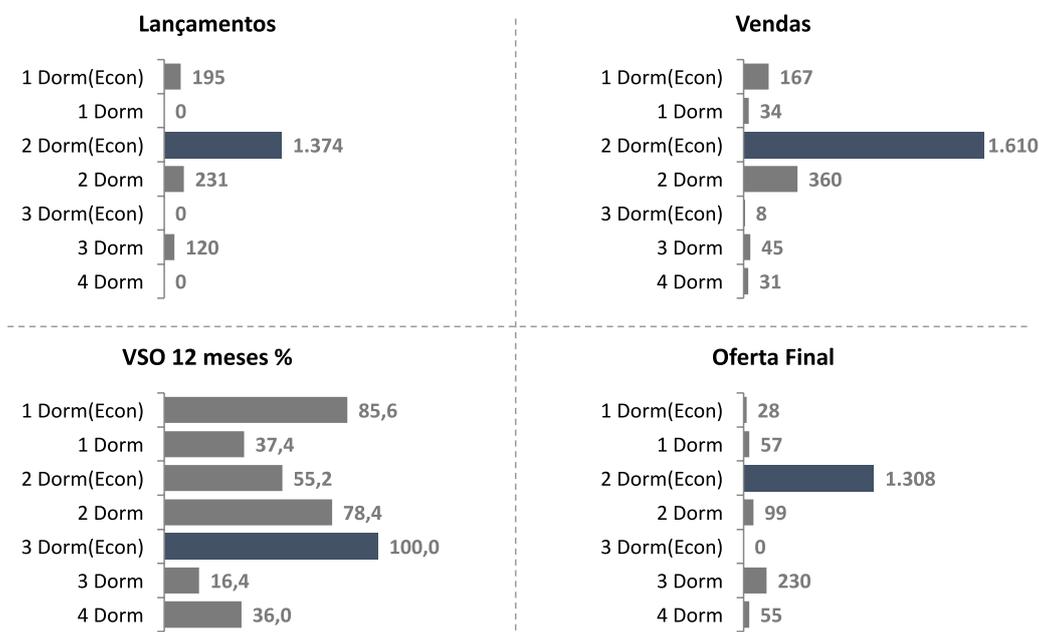


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – ABRIL DE 2017 A MARÇO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em quase todos os indicadores, registrando a maior quantidade de vendas (1.610 unidades), de lançamentos (1.374 unidades) e de oferta (1.308 unidades). Os melhores desempenhos de comercialização foram de imóveis de 3 dormitórios econômicos, que atingiram o índice VSO de 100%, seguidos pelos imóveis econômicos de 1 dormitório, com 85,6% de VSO resultante da divisão das 167 unidades vendidas em relação aos 195 imóveis em oferta.

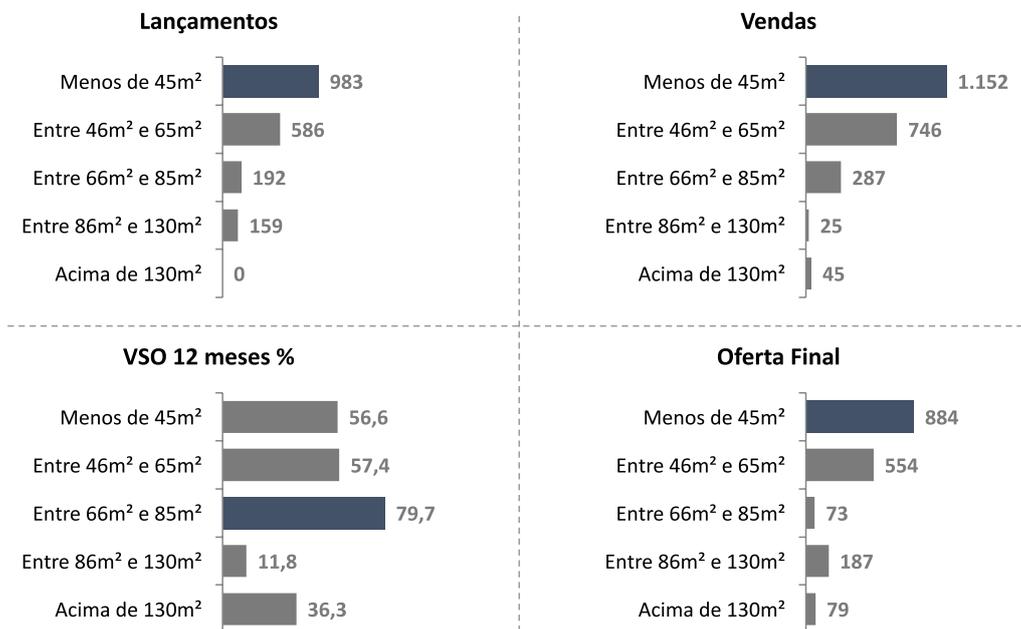
PIRACICABA – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (ABR/17 A MAR/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem abaixo de 45 m² de área útil lideraram as vendas (1.152 unidades), os lançamentos (983 unidades) e a oferta disponível (884 unidades). O melhor desempenho de comercialização foi de imóveis com metragem entre 66 m² e 85 m², com VSO de 79,7%.

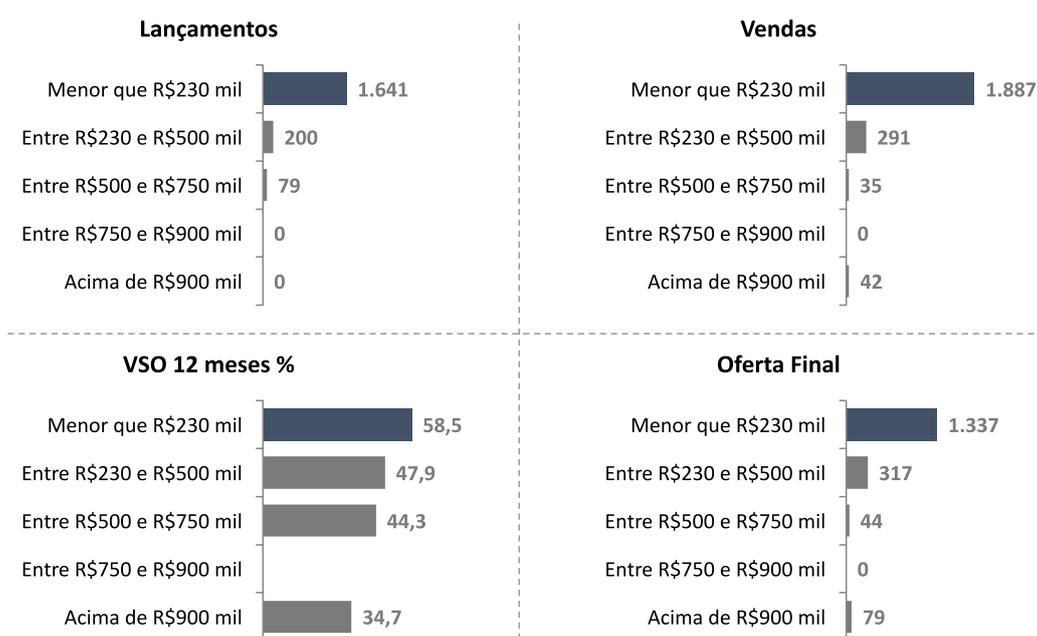
PIRACICABA – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (ABR/17 A MAR/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXA DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em todos os indicadores: maior quantidade de vendas (1.887 unidades), de lançamentos (1.641 unidades), de oferta (1.337 unidades), além do melhor desempenho de comercialização, com VSO de 58,5%.

PIRACICABA – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (ABR/17 A MAR/18)



Elaboração: Secovi-SP

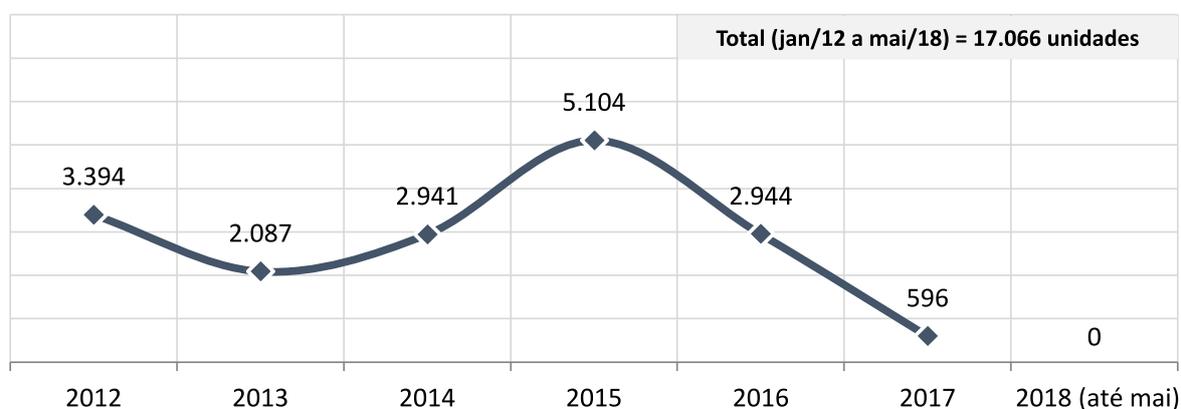
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

O estudo do mercado imobiliário na cidade de São José do Rio Preto tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de maio.

Entre janeiro de 2012 e dezembro de 2017, foram lançados na cidade de São José do Rio Preto 17.066 imóveis residenciais – média de 2.844 unidades por ano. Não houve lançamentos nos primeiros cinco meses de 2018.

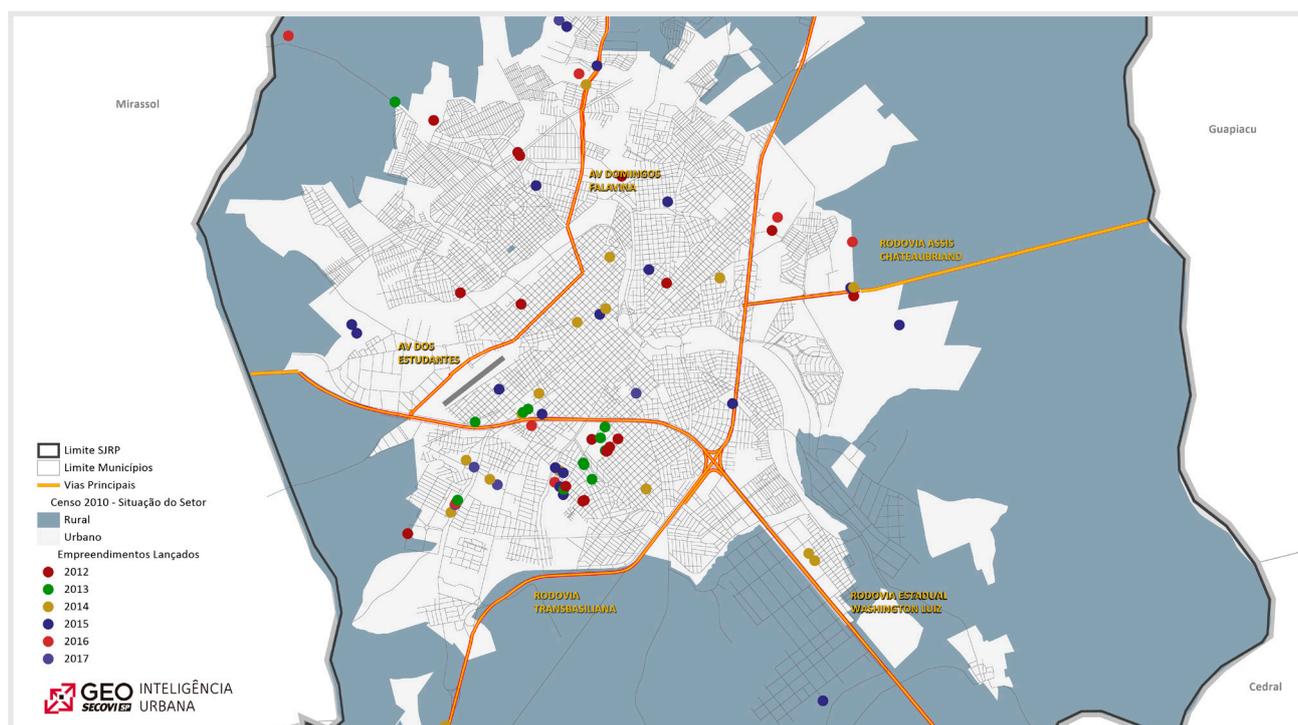
O ano de 2017 registrou lançamentos de 596 imóveis, volume 79,8% inferior ao apurado no ano anterior (2.944 unidades). Comparado com a média anual de 2.844 unidades, a queda foi de 79,0%. A produção imobiliária residencial em São José do Rio Preto atingiu seu menor patamar da série histórica.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



Elaboração: Secovi-SP

No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.

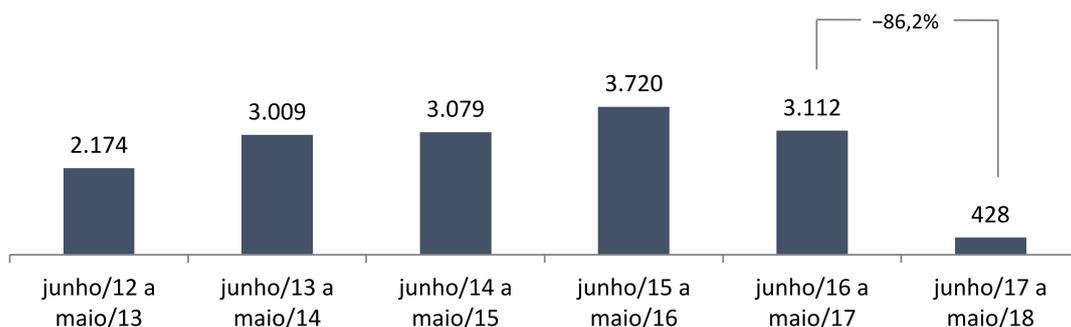


SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – ANÁLISE DE 12 MESES

LANÇAMENTOS – Entre junho de 2017 e maio de 2018, foram lançadas em São José do Rio Preto 428 unidades residenciais, volume 86,2% inferior às 3.112 unidades produzidas entre junho de 2016 e maio de 2017.

Foi o menor volume de lançamentos da série histórica, considerando o mesmo período analisado. O resultado está relacionado à falta de lançamentos nos primeiros cinco meses de 2018.

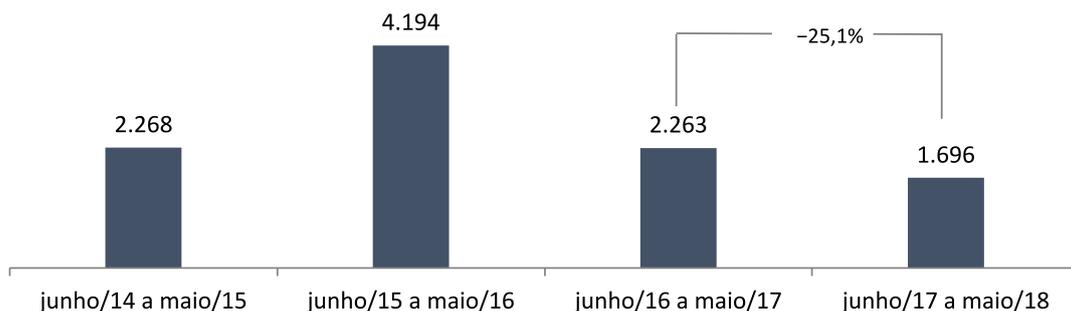
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES



Elaboração: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – Entre junho de 2017 e maio de 2018, o volume vendido em São José do Rio Preto totalizou 1.696 unidades, ficando 25,1% abaixo do apurado no período anterior (junho de 2016 a maio de 2017), quando foram vendidos 2.263 imóveis. Assim como ocorreu com os lançamentos, este foi o pior período de vendas da série estudada.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

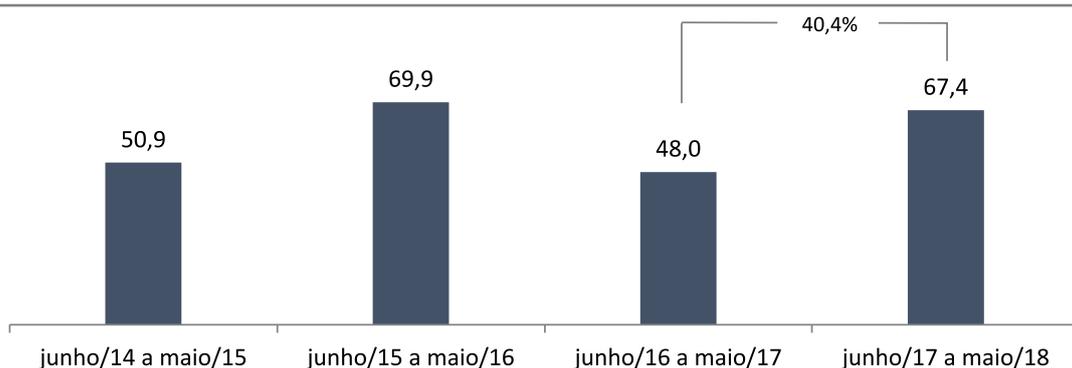


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

O indicador VSO de 67,4% entre junho de 2017 e maio de 2018 representou o segundo melhor desempenho de comercialização da série, o que ocasionou redução na quantidade de imóveis em oferta. O bom desempenho deve-se, basicamente, à menor quantidade de lançamentos.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – VSO 12 MESES (%)

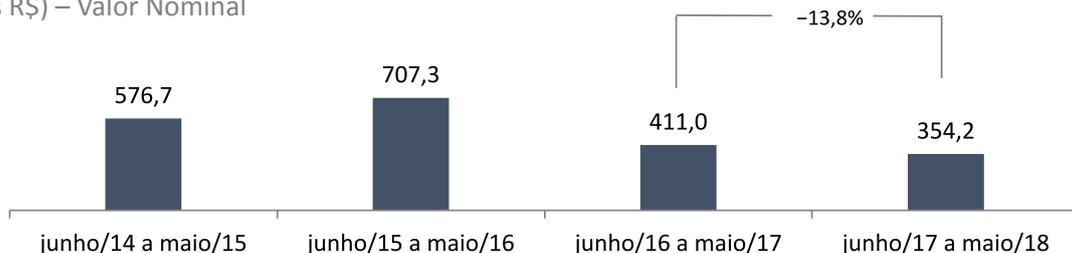


Elaboração: Secovi-SP

VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – Em valores monetários, as vendas entre junho de 2017 e maio de 2018 atingiram o montante de R\$ 354,2 milhões, volume 13,8% inferior quando comparado com o período anterior (junho de 2016 a maio de 2017), que registrou R\$ 411 milhões em comercialização.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, ACUMULADO EM 12 MESES

(Milhões R\$) – Valor Nominal

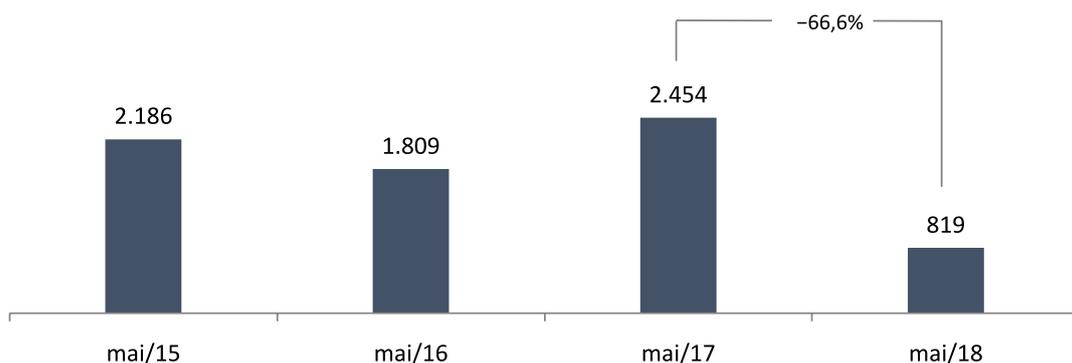


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em maio de 2018, São José do Rio Preto possuía a oferta de 819 unidades disponíveis para venda, volume 66,6% inferior quando comparado a maio de 2017, que contabilizou 2.454 unidades. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (junho de 2105 a maio de 2018).

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

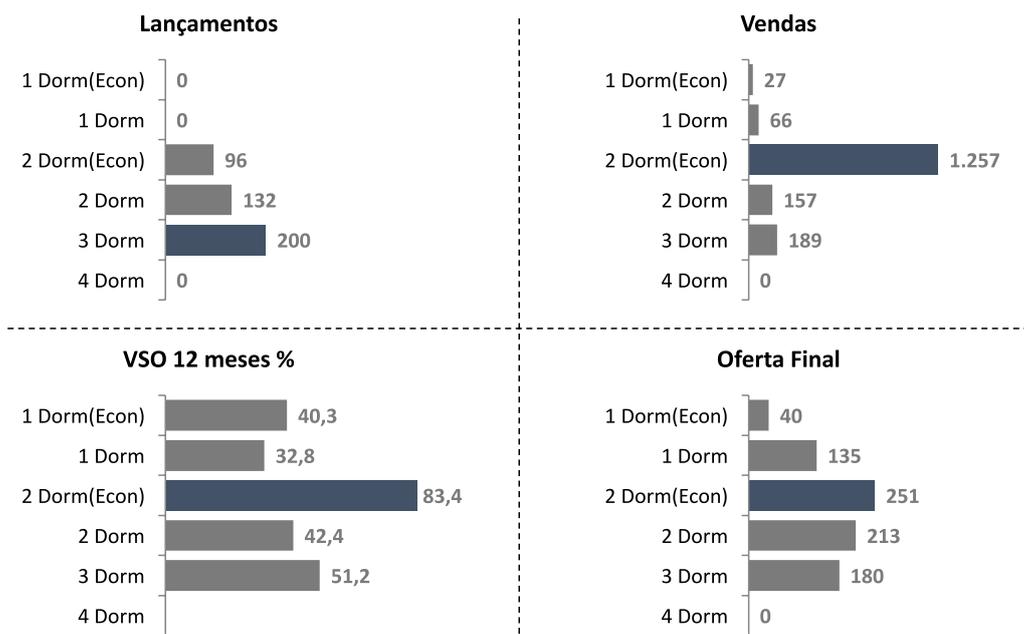


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – JUNHO DE 2017 A MAIO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em quase todos os indicadores, registrando a maior quantidade de vendas (1.257 unidades), de oferta (251 unidades), e o melhor desempenho de comercialização, que atingiu VSO de 83,4%, resultado da divisão das 1.257 unidades vendidas em relação aos 1.508 imóveis em oferta. Quanto aos lançamentos, o destaque foi para os imóveis de 3 dormitórios, com 200 unidades.

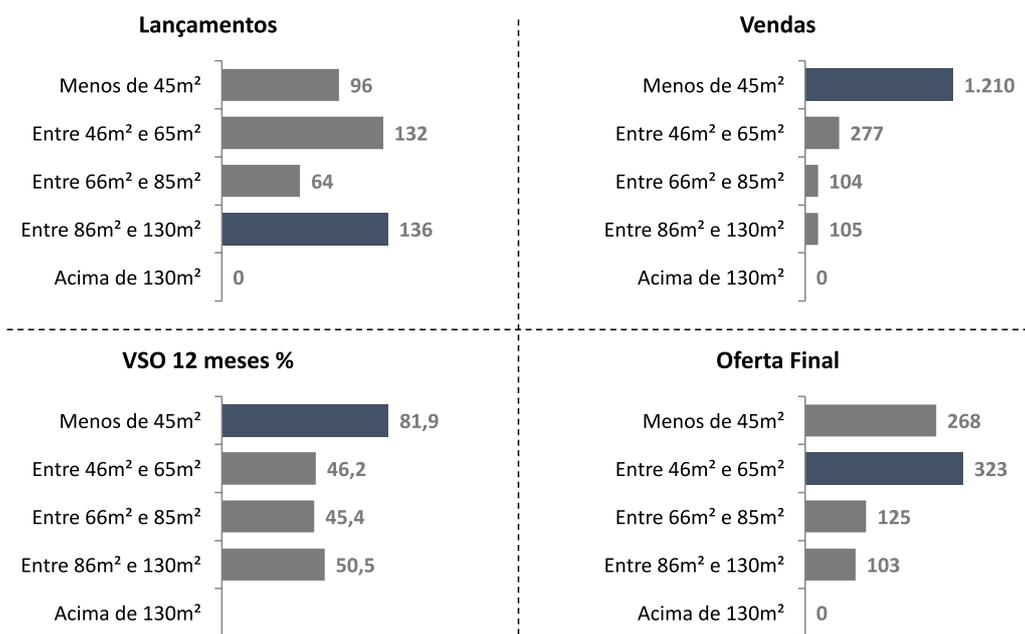
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (JUN/17 A MAI/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem abaixo de 45 m² de área útil lideraram as vendas (1.210 unidades) e apresentaram o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 81,9%. Imóveis com metragem entre 86 m² e 130 m² de área útil destacaram-se em lançamentos (136 unidades). Imóveis com área de 46 m² e 65 m² registraram a maior quantidade de oferta (323 unidades).

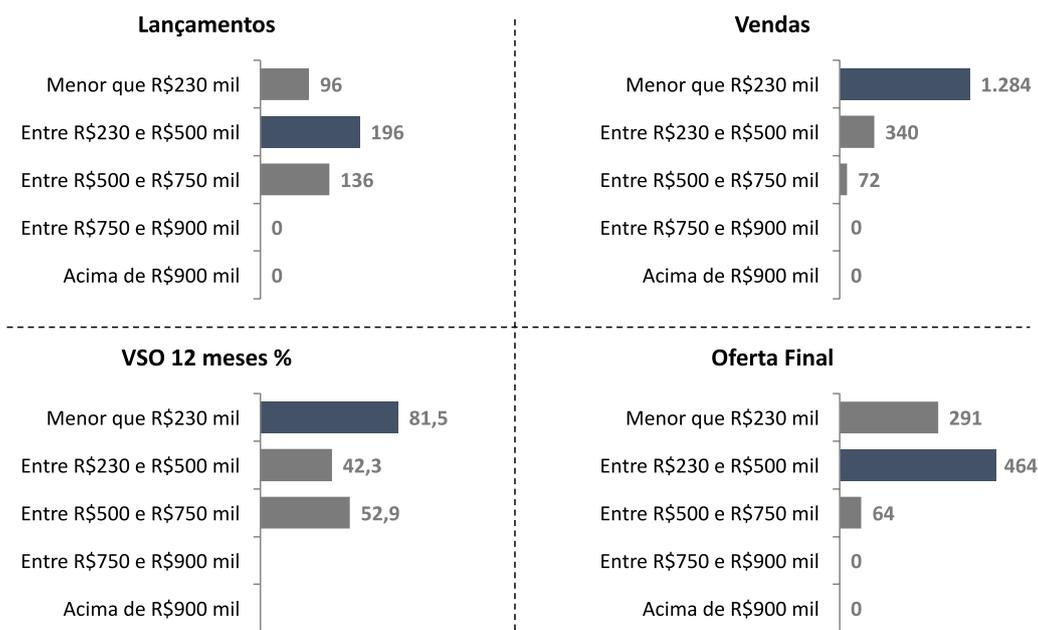
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (JUN/17 A MAI/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis de até R\$ 230 mil destacaram-se na quantidade de vendas (1.284 unidades) e tiveram o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 81,5%. Os imóveis com valores entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil lideraram em lançamentos, com 196 unidades, e maior quantidade de oferta (464 unidades).

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (JUN/17 A MAI/18)



Elaboração: Secovi-SP

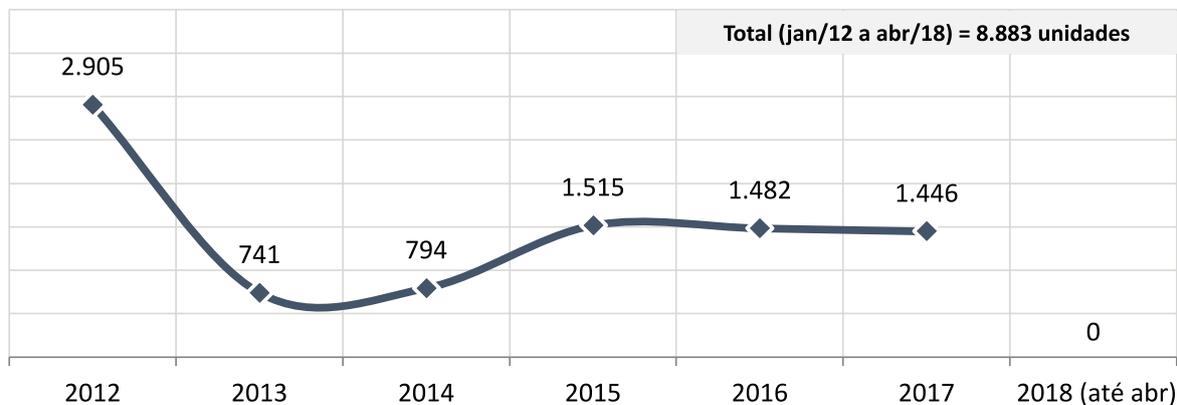
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

O estudo do mercado imobiliário na cidade de São José dos Campos tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de abril.

Entre janeiro de 2012 a dezembro de 2017, foram lançados em São José dos Campos 8.883 imóveis residenciais média de 1.480 unidades por ano. Conforme o estudo, não houve lançamentos nos primeiros quatro meses de 2018.

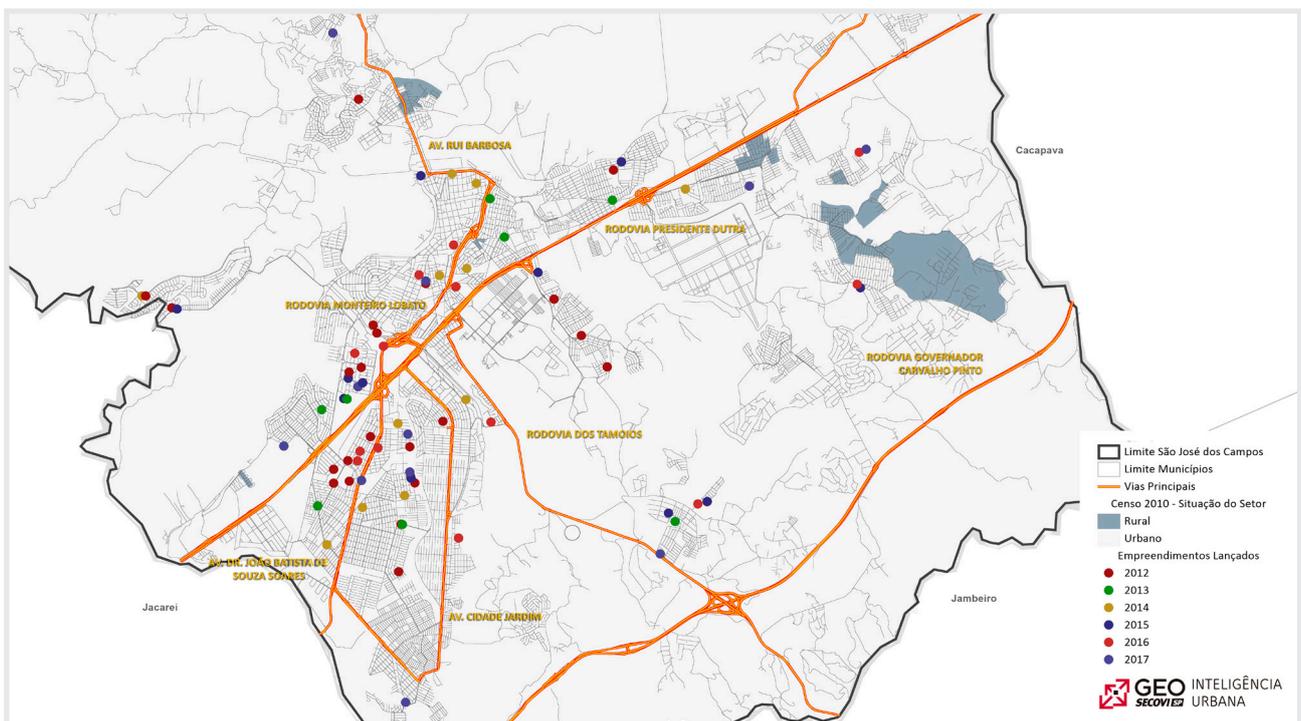
Em 2017, foram lançados 1.446 imóveis, volume 2,4% inferior ao resultado do ano anterior, que registrou 1.482 unidades. A cidade de São José dos Campos, nos últimos três anos (2015 a 2017), manteve o mesmo ritmo de lançamentos, com ligeira queda a cada ano.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



Elaboração: Secovi-SP

No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.

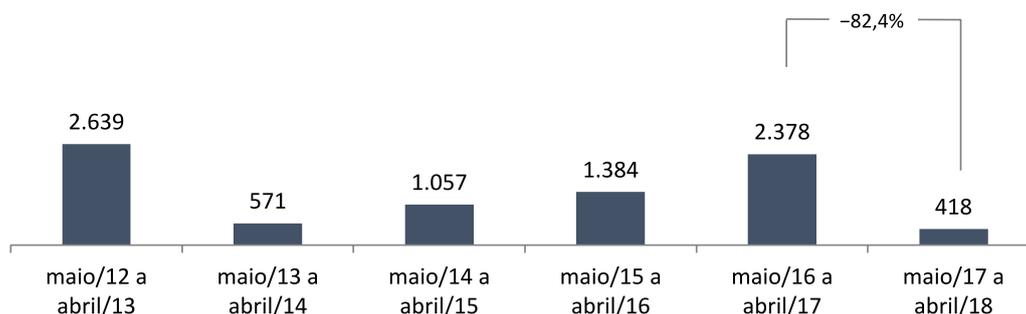


SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – ANÁLISE DE 12 MESES

LANÇAMENTOS – Entre maio de 2017 e abril de 2018, foram lançadas em São José dos Campos 418 unidades residenciais, volume 82,4% inferior às 2.378 unidades produzidas entre maio de 2016 e abril de 2017.

Considerando o mesmo período analisado, foi o menor volume de lançamentos da série histórica, o que pode ser atribuído à falta de novos imóveis na cidade nos primeiros quatro meses de 2018.

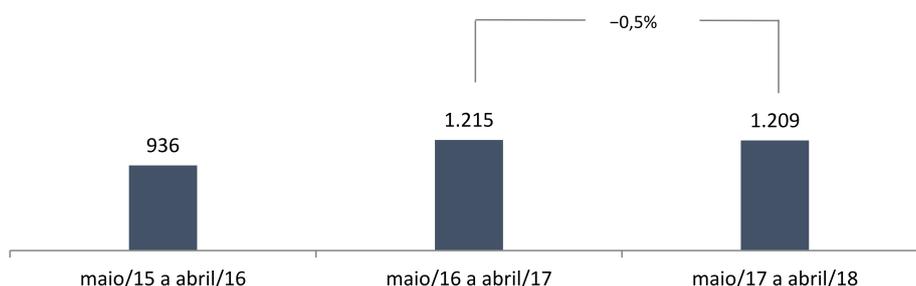
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES



Elaboração: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – O ritmo de vendas permaneceu estável na comparação dos últimos dois períodos. Entre maio de 2017 e abril de 2018, foram vendidas em São José dos Campos 1.209 unidades, volume 0,5% inferior ao registrado no período anterior (maio de 2016 a abril de 2017), de 1.215 imóveis.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

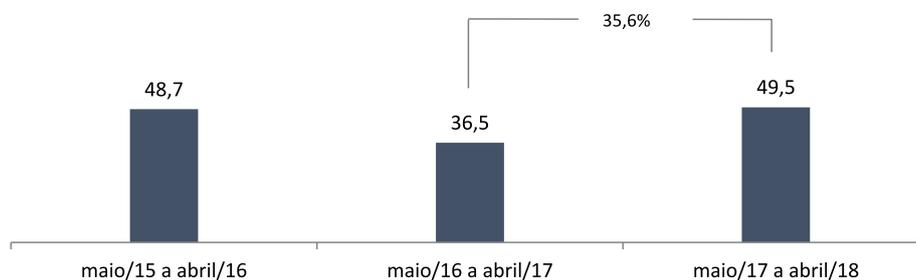


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

O VSO de 49,5% apurado entre maio de 2017 e abril de 2018 resultou no melhor desempenho de comercialização da série. O bom desempenho está relacionado à continuidade do ritmo de comercialização e, principalmente, à menor quantidade de lançamentos.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

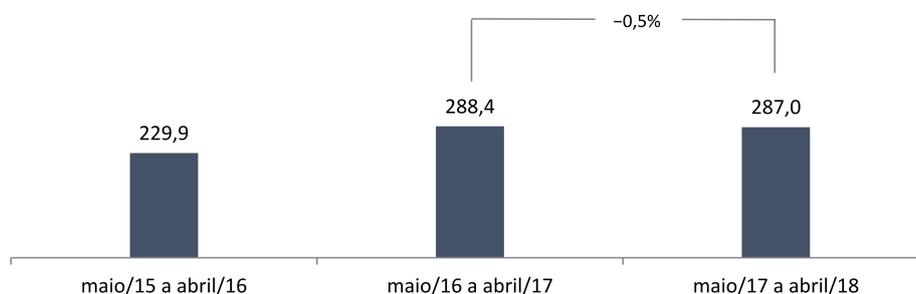


Elaboração: Secovi-SP

VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – Em valores monetários, as vendas atingiram o montante de R\$ 287,0 milhões, entre maio de 2017 e abril de 2018. O volume é 0,5% inferior ao registrado no período de maio de 2016 a abril de 2017, quando as vendas totalizaram R\$ 288,4 milhões.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, ACUMULADO EM 12 MESES

(Milhões R\$) – Valor Nominal

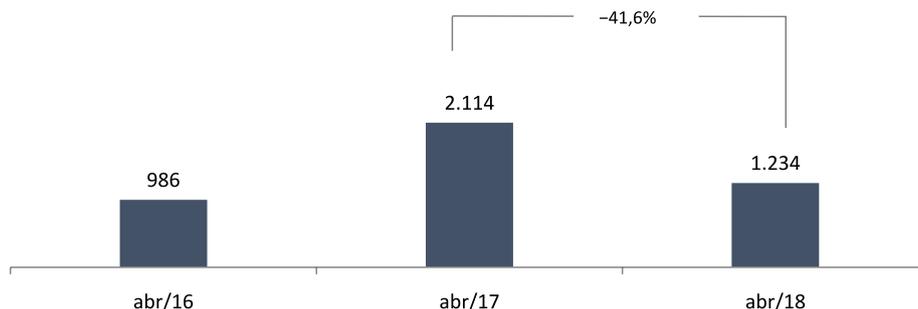


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais, e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em abril de 2018, São José dos Campos tinha a oferta de 1.234 unidades disponíveis para venda, volume 41,6% inferior quando comparado a abril de 2017, que contabilizou 2.114 unidades. A oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2015 a abril de 2018).

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

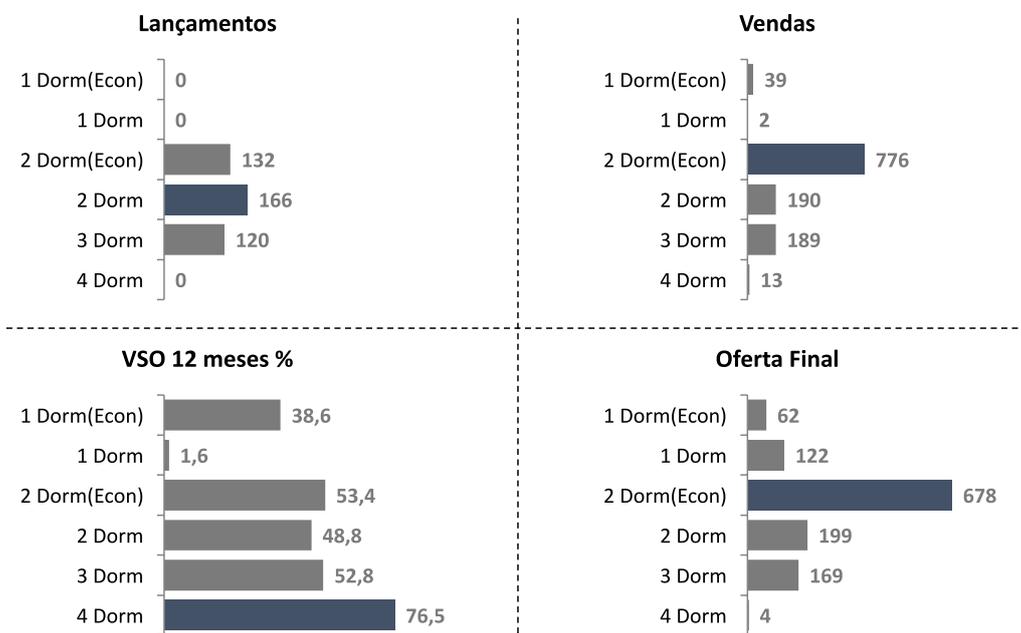


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – MAIO DE 2017 A ABRIL DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se com a maior quantidade de vendas (776 unidades) e de imóveis ofertados (678 unidades). Imóveis de 2 dormitórios ficaram com a maior parcela dos lançamentos (166 unidades). O melhor desempenho de comercialização foi verificado entre os imóveis de 4 ou mais dormitórios, que atingiram VSO de 76,5%, resultado da divisão das 13 unidades vendidas em relação aos 17 imóveis em oferta.

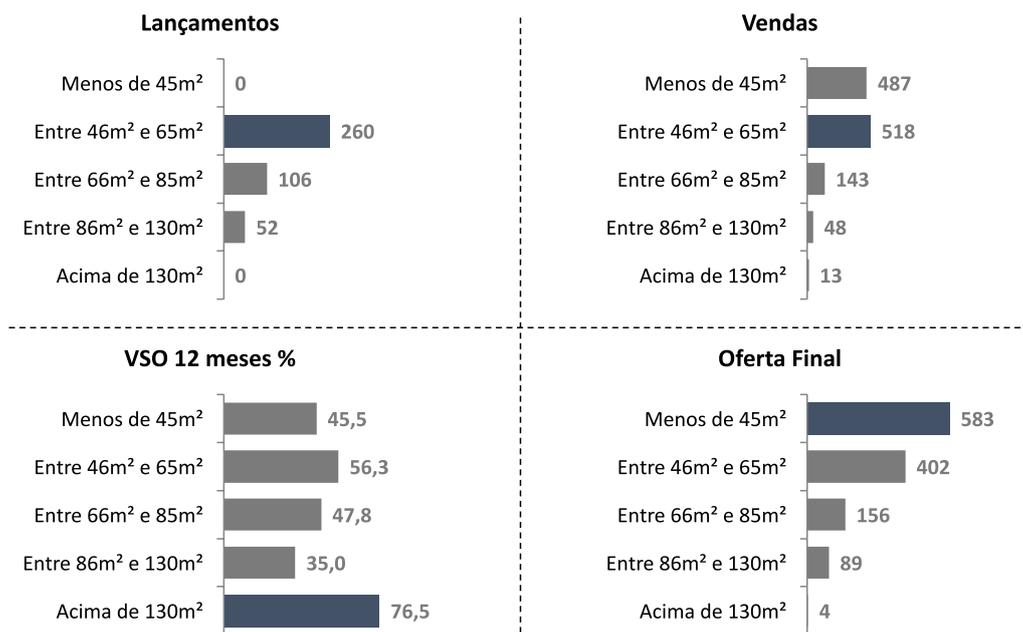
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (MAI/17 A ABR/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem entre 45 m² e 65 m² de área útil lideraram em vendas (518 unidades) e lançamentos (260 unidades). A maior oferta disponível ficou com os imóveis com área útil inferior a 45 m², com 583 unidades. O melhor desempenho de comercialização foi de imóveis com metragem superior a 130 m², que atingiu um VSO de 76,5%.

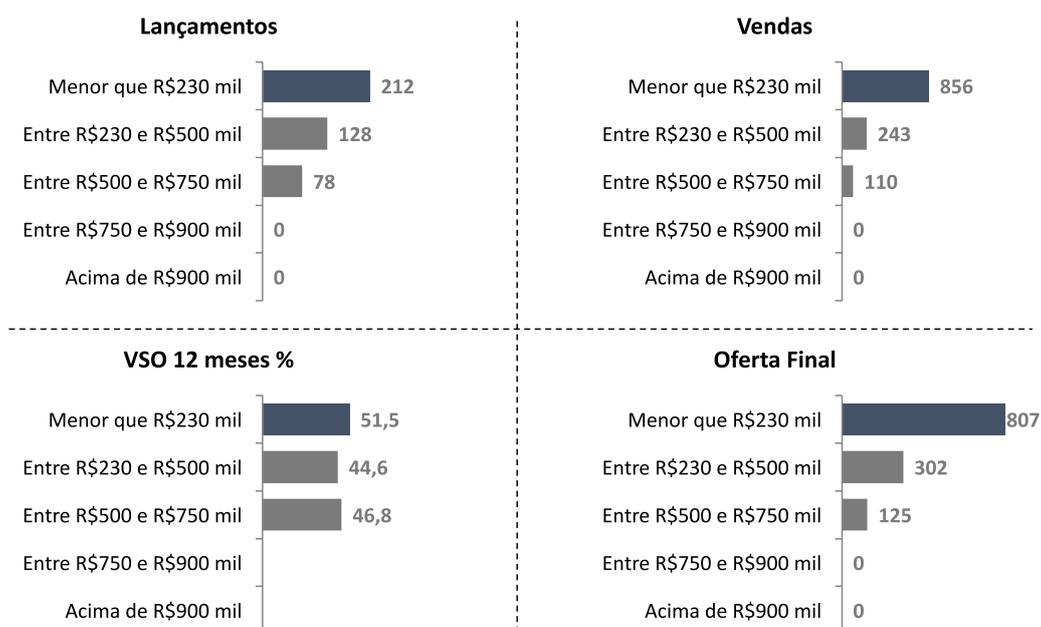
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (MAI/17 A ABR/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em todos os indicadores: maior quantidade de vendas (856 unidades), de lançamentos (212 unidades), de imóveis ofertados (807 unidades) e melhor desempenho de comercialização, com VSO de 51,5%.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (MAI/17 A ABR/18)



Elaboração: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SOROCABA

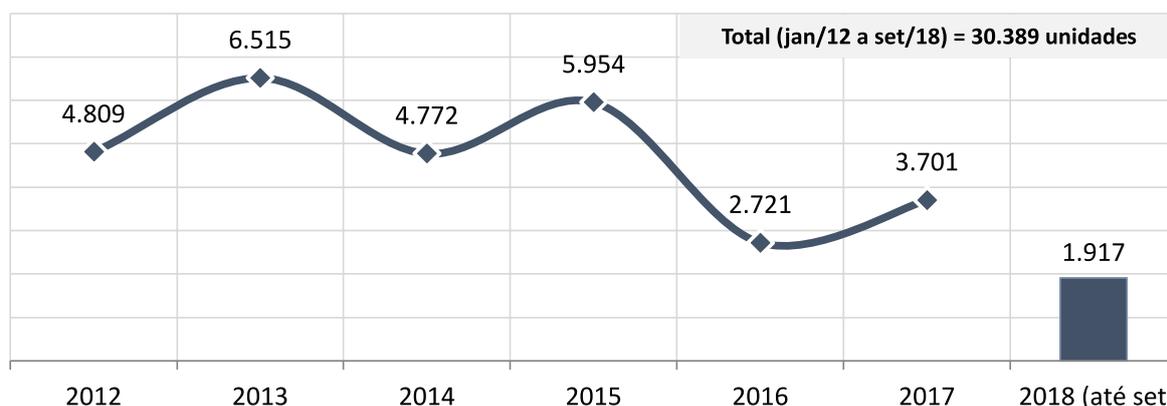
O estudo do mercado imobiliário na cidade de Sorocaba tem periodicidade anual e sua atualização ocorre no mês de setembro.

Entre janeiro de 2012 e setembro de 2018, foram lançados em Sorocaba 30.389 imóveis residenciais. Considerando apenas os anos de 2012 a 2017, os lançamentos totalizaram 28.472 unidades, equivalente a 4.745 imóveis por ano.

Em 2017, foram lançadas 3.701 unidades, volume 36,0% superior ao lançado no ano anterior (2.721 imóveis), considerado o pior resultado da série.

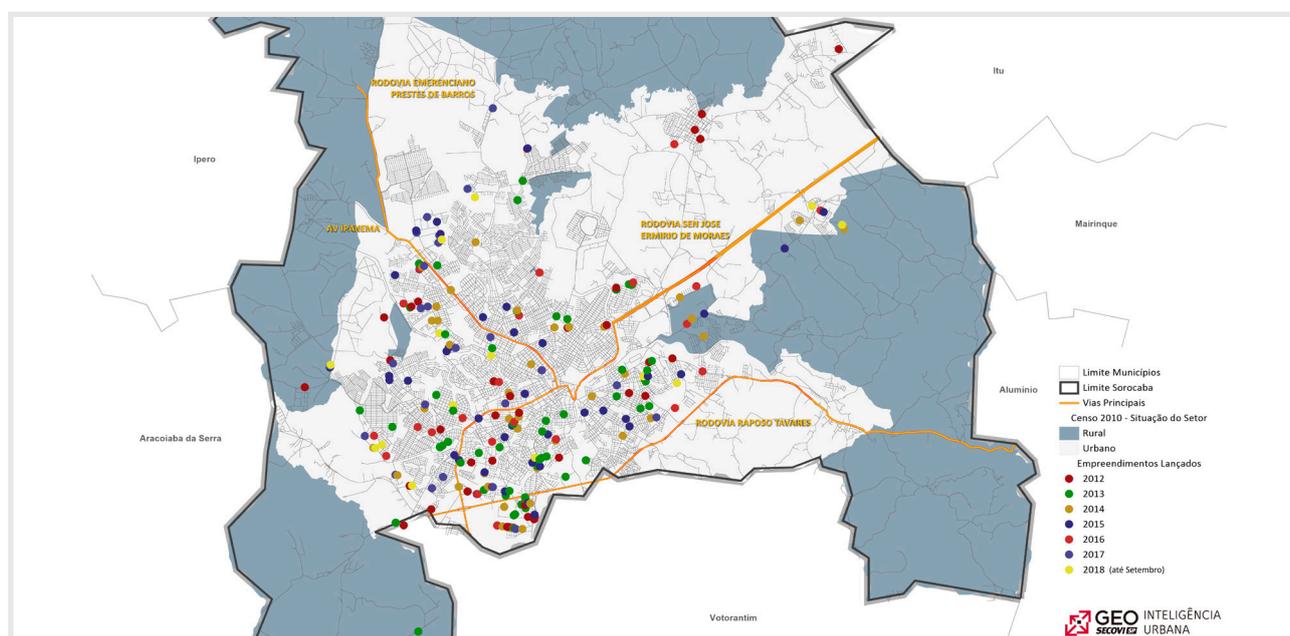
Entre janeiro e setembro de 2018, foram lançadas 1.917 unidades, volume 18,3% abaixo do total registrado em igual período do ano anterior (janeiro a setembro de 2017), quando os lançamentos corresponderam a 2.346 unidades. Cabe lembrar que falta apurar os dados do último trimestre do ano, historicamente o melhor em termos de oferta.

SOROCABA – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



Elaboração: Secovi-SP

No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.

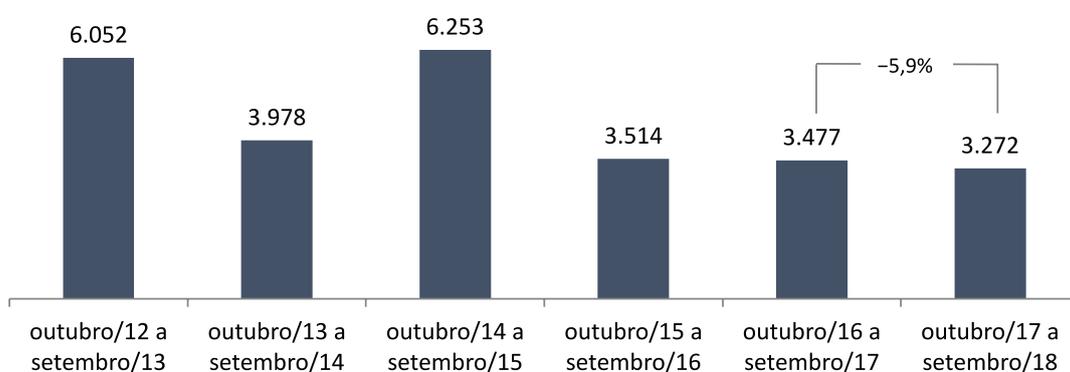


SOROCABA – ANÁLISE DE 12 MESES

LANÇAMENTOS – Entre outubro de 2017 e setembro de 2018, foram lançadas em Sorocaba 3.272 unidades residenciais, volume 5,9% inferior às 3.477 unidades produzidas entre outubro de 2016 e setembro de 2017.

Esse foi o menor volume de lançamentos da série histórica. Considerando o mesmo período analisado, os lançamentos mantêm ligeiro ritmo de queda com exceção do intervalo de outubro de 2014 a setembro de 2015, quando se percebeu o maior nível - (6.253 unidades) - de 43,8% no período seguinte (outubro de 2015 a setembro de 2016).

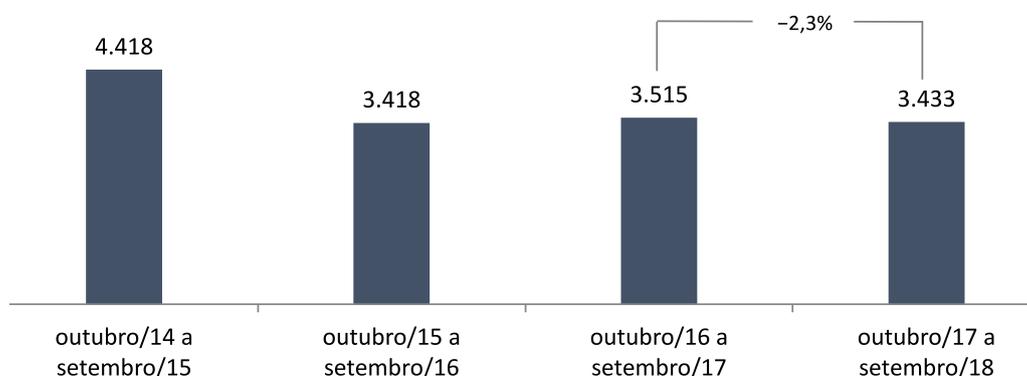
SOROCABA – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES



Elaboração: Secovi-SP

COMERCIALIZAÇÃO – As vendas voltaram a apresentar queda entre outubro de 2017 e setembro de 2018. No período, foram comercializadas 3.433 unidades, volume 2,3% inferior ao registrado no intervalo entre outubro de 2016 e setembro de 2017 (3.515 unidades vendidas).

SOROCABA – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, ACUMULADO EM 12 MESES

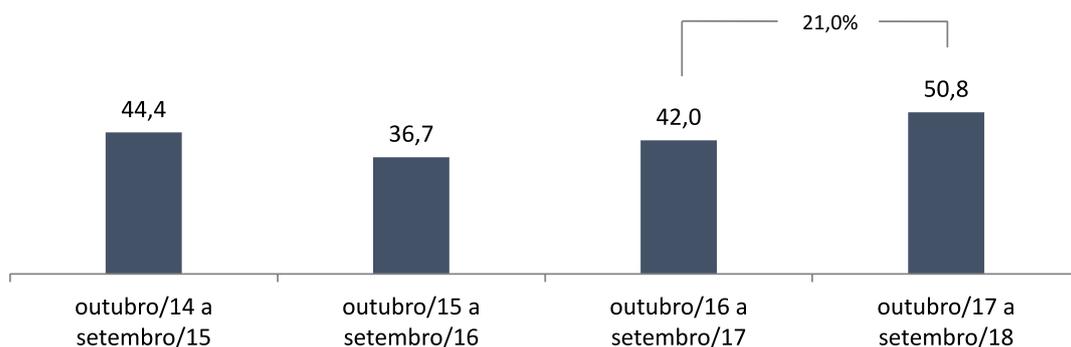


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

Foi o melhor desempenho de comercialização da série, com indicador VSO de 50,8% medido entre outubro de 2017 e setembro de 2018. O bom desempenho está relacionado ao menor volume de lançamentos e à continuidade do ritmo das vendas.

SOROCABA – VSO 12 MESES (%)

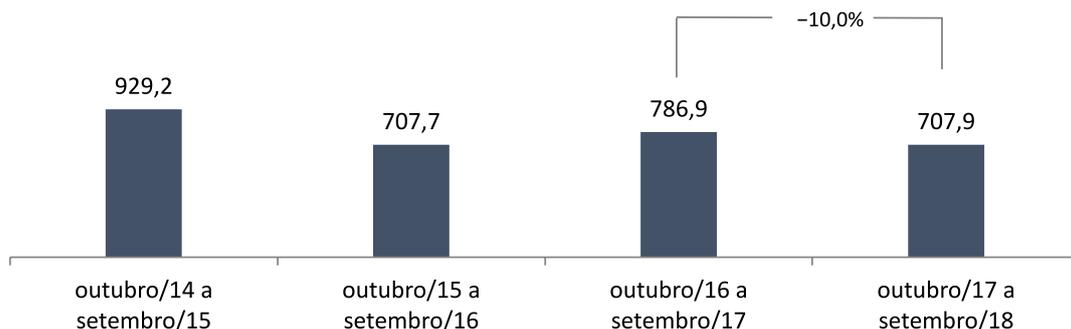


Elaboração: Secovi-SP

VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – Em valores monetários, as vendas entre outubro de 2017 e setembro de 2018 atingiram o montante de R\$ 707,9 milhões, volume 10,0% inferior quando comparado com o período anterior (outubro de 2016 a setembro de 2017), que contabilizou vendas de R\$ 786,9 milhões.

SOROCABA – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, ACUMULADO EM 12 MESES

(Milhões R\$) – Valor Nominal

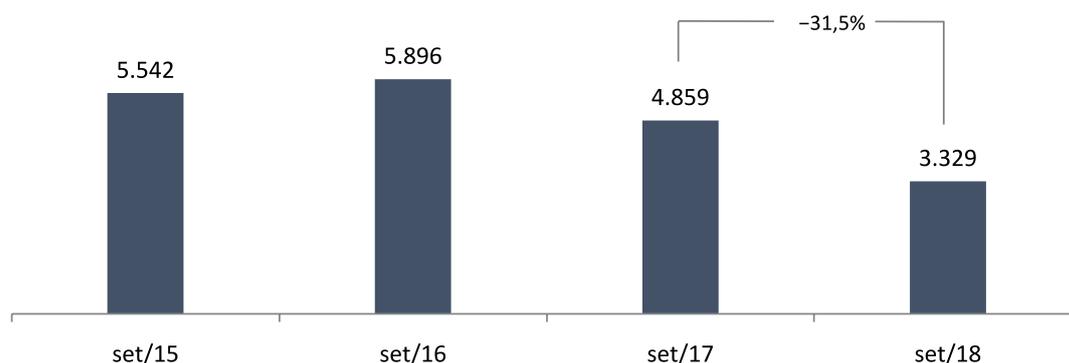


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em setembro de 2018, Sorocaba atingiu o menor patamar de oferta, com 3.329 unidades disponíveis para venda, volume 31,5% inferior quando comparado com setembro de 2017, que contabilizou 4.859 unidades. A oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2015 a setembro de 2018).

SOROCABA – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

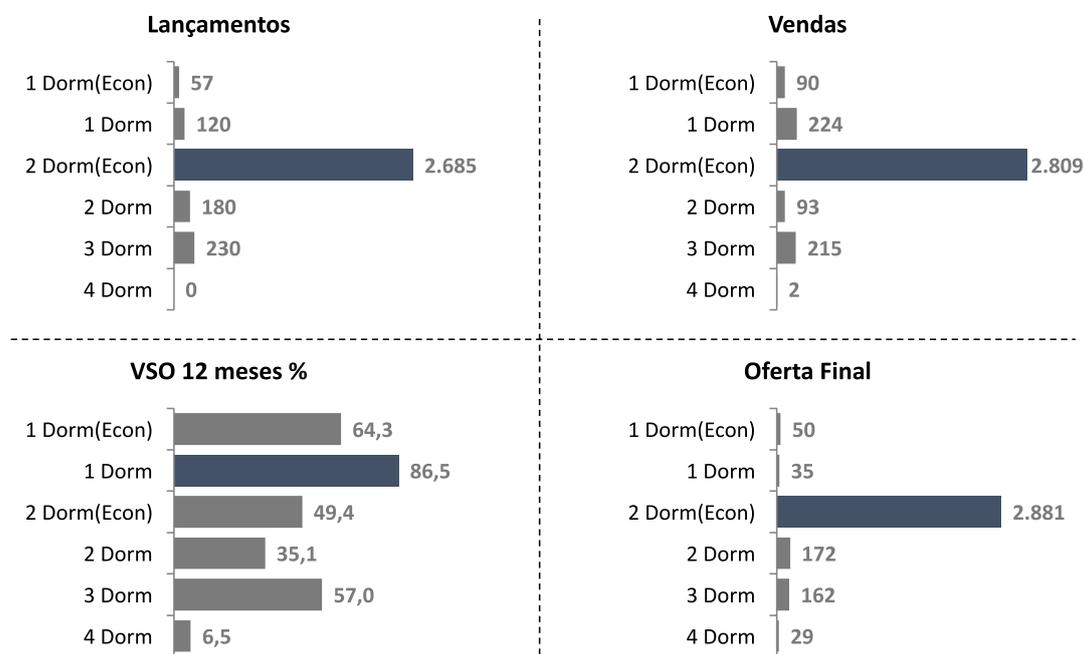


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTUBRO DE 2017 A SETEMBRO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis econômicos de 2 dormitórios destacaram-se em quase todos os indicadores, registrando a maior quantidade de vendas (2.809 unidades), de lançamentos (2.685 unidades) e de oferta (2.881 unidades). O melhor desempenho de comercialização ficou com a tipologia de 1 dormitório, que atingiu VSO de 86,5%, resultado da divisão das 224 unidades vendidas em relação aos 259 imóveis em oferta.

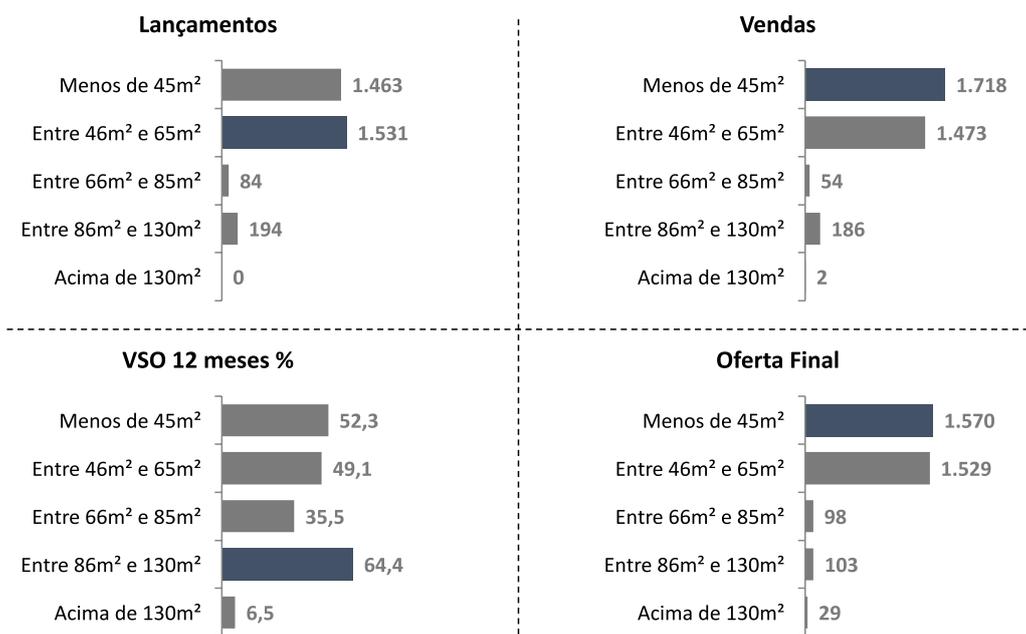
SOROCABA – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (OUT/17 A SET/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem inferior a 45 m² de área útil lideraram em vendas (1.718 unidades) e oferta final (1.570 unidades). Os imóveis com metragem entre 46 m² e 65 m² registraram a maior quantidade de lançamentos (1.531 unidades). O melhor desempenho de vendas, com VSO de 64,4%, foi das unidades com metragem entre 86 m² e 130 m².

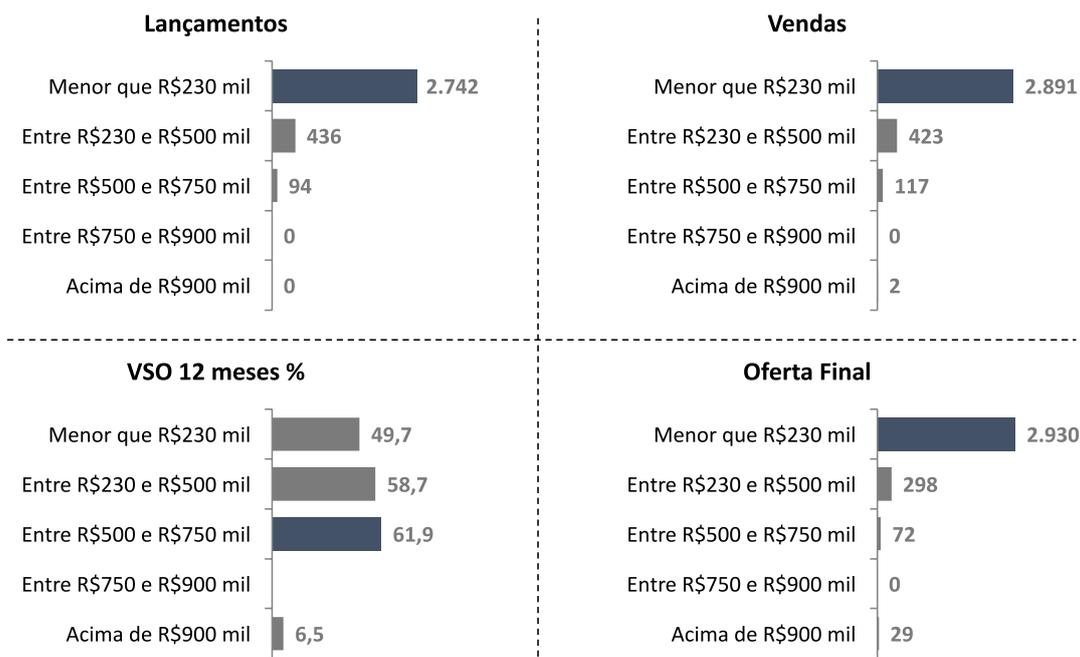
SOROCABA – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (OUT/17 A SET/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em quase todos os indicadores: maior quantidade de vendas (2.891 unidades), de lançamentos (2.742 unidades) e oferta final (2.930 unidades). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 61,9%, ficou com os imóveis com preços de R\$ 500 mil a R\$ 750 mil.

SOROCABA – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (OUT/17 A SET/18)



Elaboração: Secovi-SP

MERCADO IMOBILIÁRIO NO GRANDE ABC

O estudo do mercado imobiliário na região do Grande ABC tem periodicidade semestral e segue a mesma metodologia adotada na cidade de São Paulo, desde o ano de 2016.

No período de janeiro de 2012 a dezembro de 2018, foram lançados na região do Grande ABC 37.264 imóveis residenciais. Os dados referem-se às cidades de Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.

O município de Santo André recebeu a maior parte dos projetos (32,6%, totalizando 12.146 unidades), seguido de São Bernardo do Campo (11.643 residências e participação de 31,2%). Na sequência, vieram Diadema (18,4% do total, com 6.854 unidades), São Caetano do Sul (4.575 unidades e participação de 12,3%) e Mauá (2.046 imóveis e 5,5% dos lançamentos).

GRANDE ABC – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR CIDADE E ANO

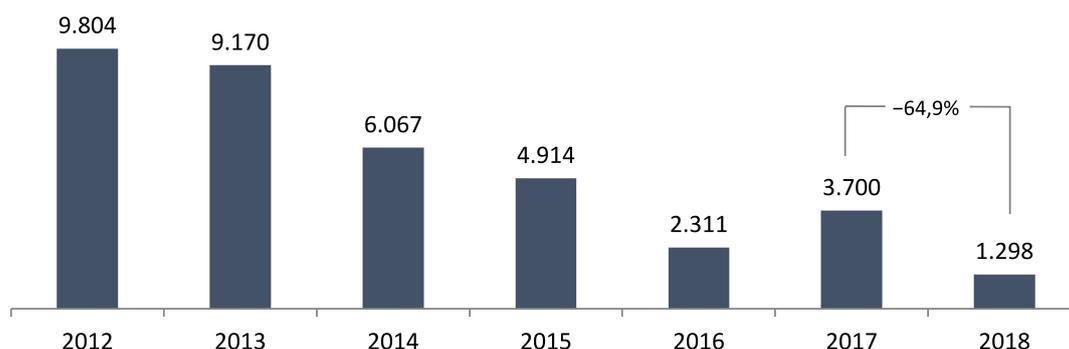
| Período | Diadema | Mauá | Santo André | São Bernardo do Campo | São Caetano do Sul | Total |
|--------------|--------------|--------------|---------------|-----------------------|--------------------|---------------|
| 2012 | 2.314 | 256 | 3.205 | 2.669 | 1.360 | 9.804 |
| 2013 | 879 | 343 | 3.430 | 3.682 | 836 | 9.170 |
| 2014 | 973 | 0 | 1.587 | 2.450 | 1.057 | 6.067 |
| 2015 | 817 | 306 | 1.767 | 1.374 | 650 | 4.914 |
| 2016 | 332 | 322 | 814 | 843 | 0 | 2.311 |
| 2017 | 1.395 | 699 | 755 | 299 | 552 | 3.700 |
| 2018 | 144 | 120 | 588 | 326 | 120 | 1.298 |
| Total | 6.854 | 2.046 | 12.146 | 11.643 | 4.575 | 37.264 |

Elaboração: Secovi-SP

GRANDE ABC – ANÁLISE DE 12 MESES

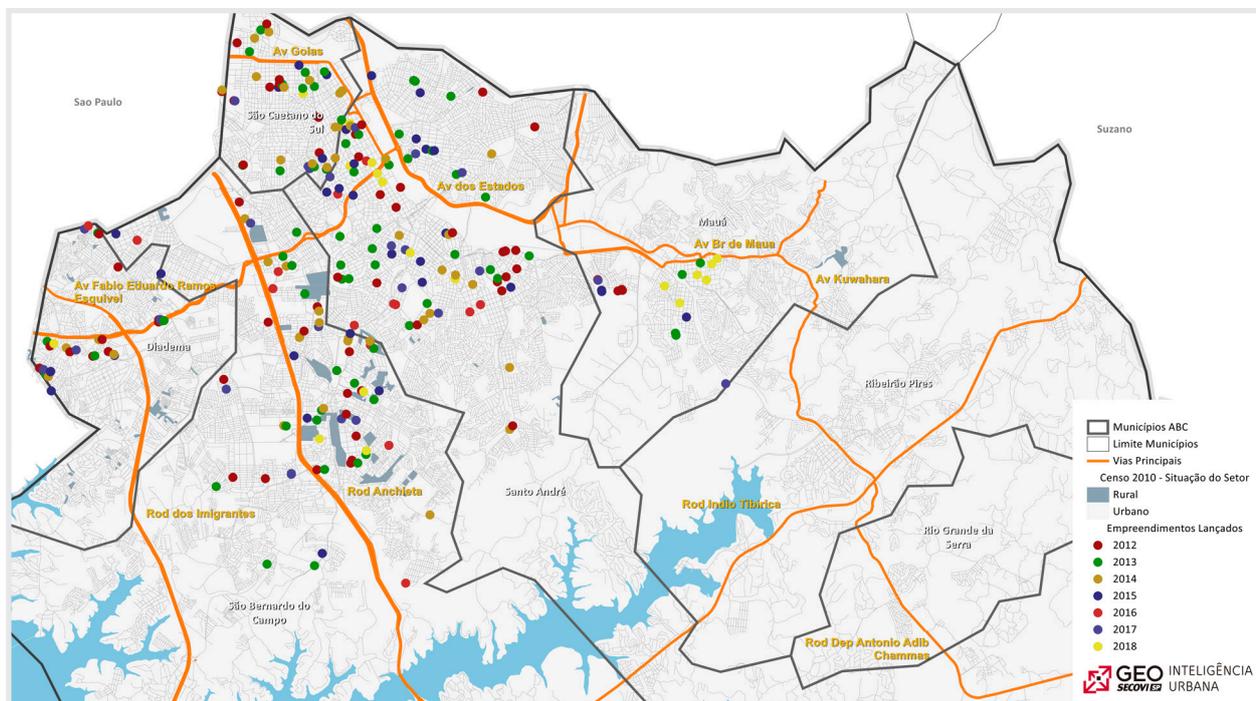
LANÇAMENTOS – Em 2018, foram lançadas no Grande ABC 1.298 unidades, queda de 64,9% em relação aos 3.700 imóveis lançados no ano anterior. Foi o pior ano em termos de produção de imóveis residenciais da série iniciada em 2012.

GRANDE ABC – LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, EM UNIDADES, POR ANO



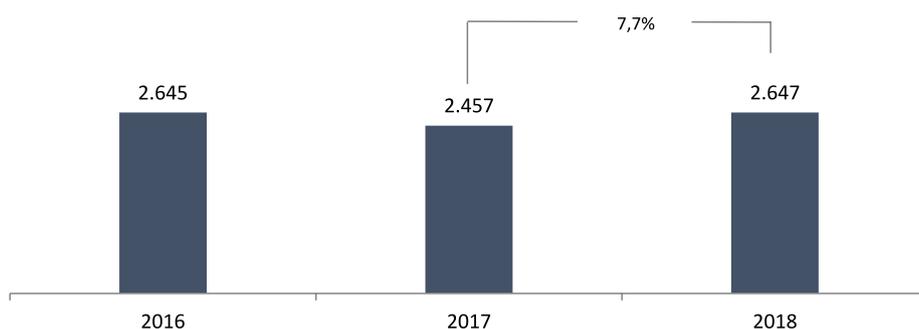
Elaboração: Secovi-SP

No mapa a seguir, é possível observar a distribuição dos empreendimentos residenciais, representados pelos pontos georreferenciados e coloridos conforme o ano do lançamento.



COMERCIALIZAÇÃO – Em 2018, foram comercializados no Grande ABC 2.647 imóveis residenciais, um aumento de 7,7% comparado com o resultado do ano anterior, quando as vendas totalizaram 2.457 unidades.

GRANDE ABC – COMERCIALIZAÇÃO, EM UNIDADES, POR ANO

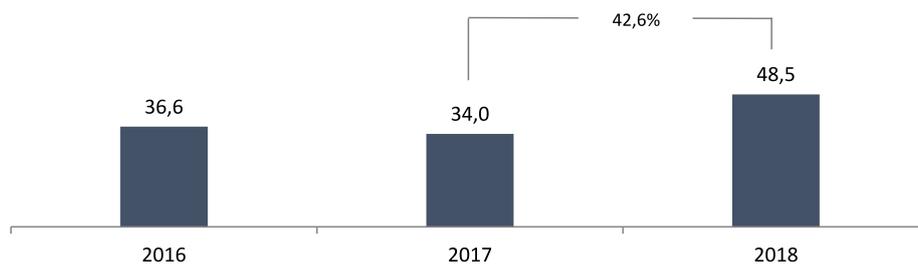


Elaboração: Secovi-SP

VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) 12 MESES – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos).

Com média de 48,5% do VSO de 12 meses, 2018 apresentou o melhor resultado da série estudada. O bom desempenho está relacionado ao menor volume de lançamentos.

GRANDE ABC – VSO 12 MESES (%)

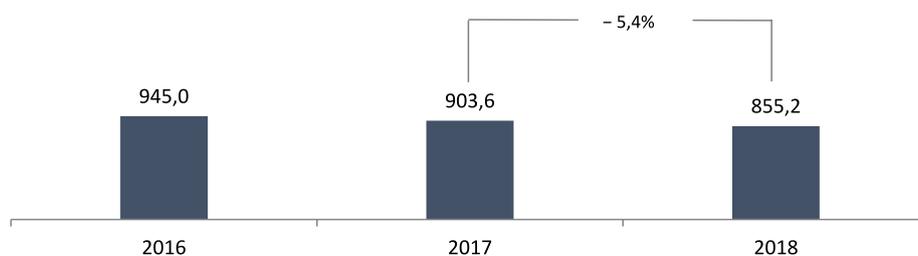


Elaboração: Secovi-SP

VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS) – O total em valores nominais comercializados no ano de 2018 foi de R\$ 855,2 milhões, variação de 5,4% abaixo do apurado no ano anterior, com volume de R\$ 903,6 milhões.

GRANDE ABC – COMERCIALIZAÇÃO, EM VALORES, POR ANO

(Milhões R\$) – Valor Nominal

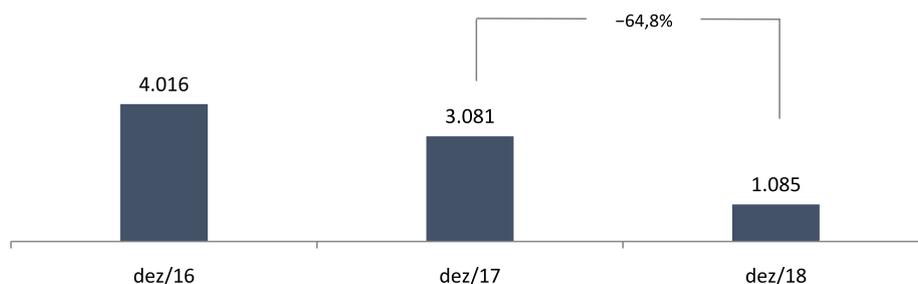


Elaboração: Secovi-SP

OFERTA FINAL – A oferta final é o resultado da soma das unidades remanescentes do período anterior com os lançamentos atuais e subtraídas as vendas (líquidas dos distratos).

Em dezembro de 2018, a região do Grande ABC terminou com 1.085 unidades em oferta, o que representou uma redução de 64,8% em relação às 3.081 unidades contabilizadas em dezembro de 2017. A oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2016 a dezembro de 2018).

GRANDE ABC – OFERTA FINAL, EM UNIDADES

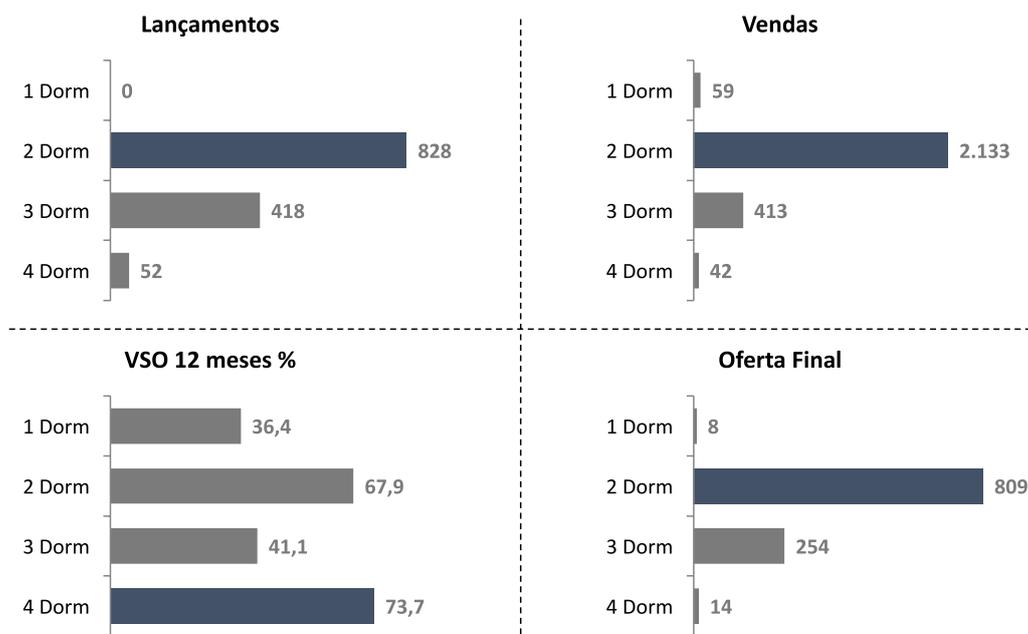


Elaboração: Secovi-SP

ANÁLISE POR SEGMENTO – JANEIRO A DEZEMBRO DE 2018

DORMITÓRIOS – Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em vendas (2.133 unidades), lançamentos (828 unidades) e oferta final (809 unidades). O melhor desempenho de comercialização foi dos imóveis de 4 dormitórios, com VSO de 73,7%.

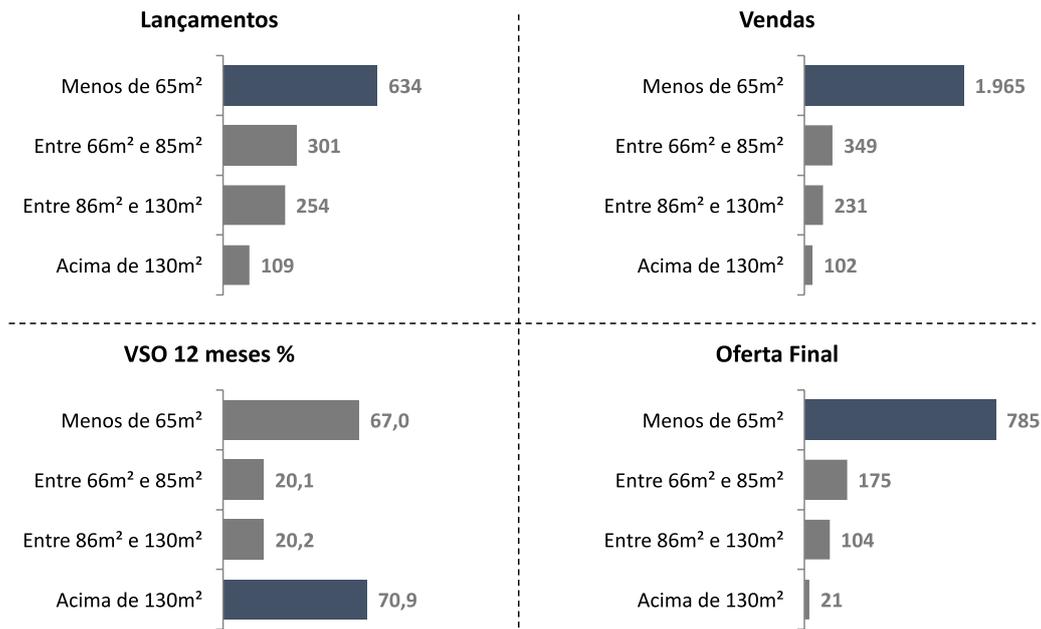
GRANDE ABC – INDICADORES DE MERCADO, POR DORMITÓRIO → (JAN/18 A DEZ/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) – Os imóveis com metragem de até 65 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (1.965 unidades), lançamentos (634 unidades) e oferta final (785 unidades). Com VSO de 70,9%, o melhor desempenho de comercialização ficou com os imóveis com metragem acima de 130 m² de área útil.

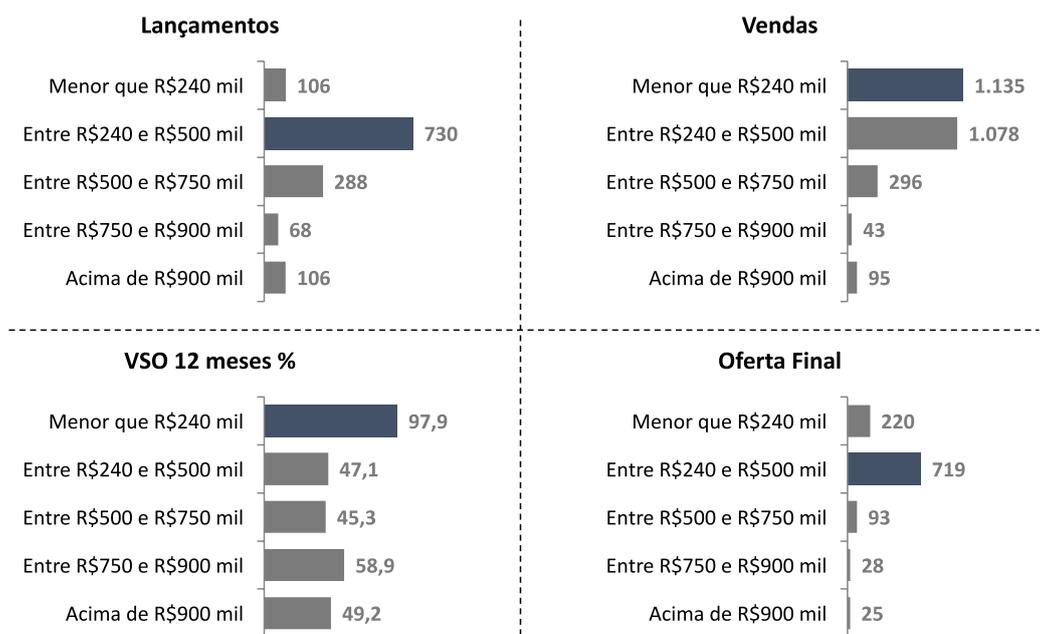
GRANDE ABC – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE ÁREA ÚTIL (m²) → (JAN/18 A DEZ/18)



Elaboração: Secovi-SP

FAIXAS DE PREÇO (R\$) – Os imóveis com preços entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil destacaram-se em lançamentos (730 unidades) e oferta final (719 unidades). Os imóveis com preço de até R\$ 240 mil lideraram as vendas (1.135 unidades) e tiveram o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 97,9%.

GRANDE ABC – INDICADORES DE MERCADO, POR FAIXAS DE PREÇO (R\$) → (JAN/18 A DEZ/18)



Elaboração: Secovi-SP

DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

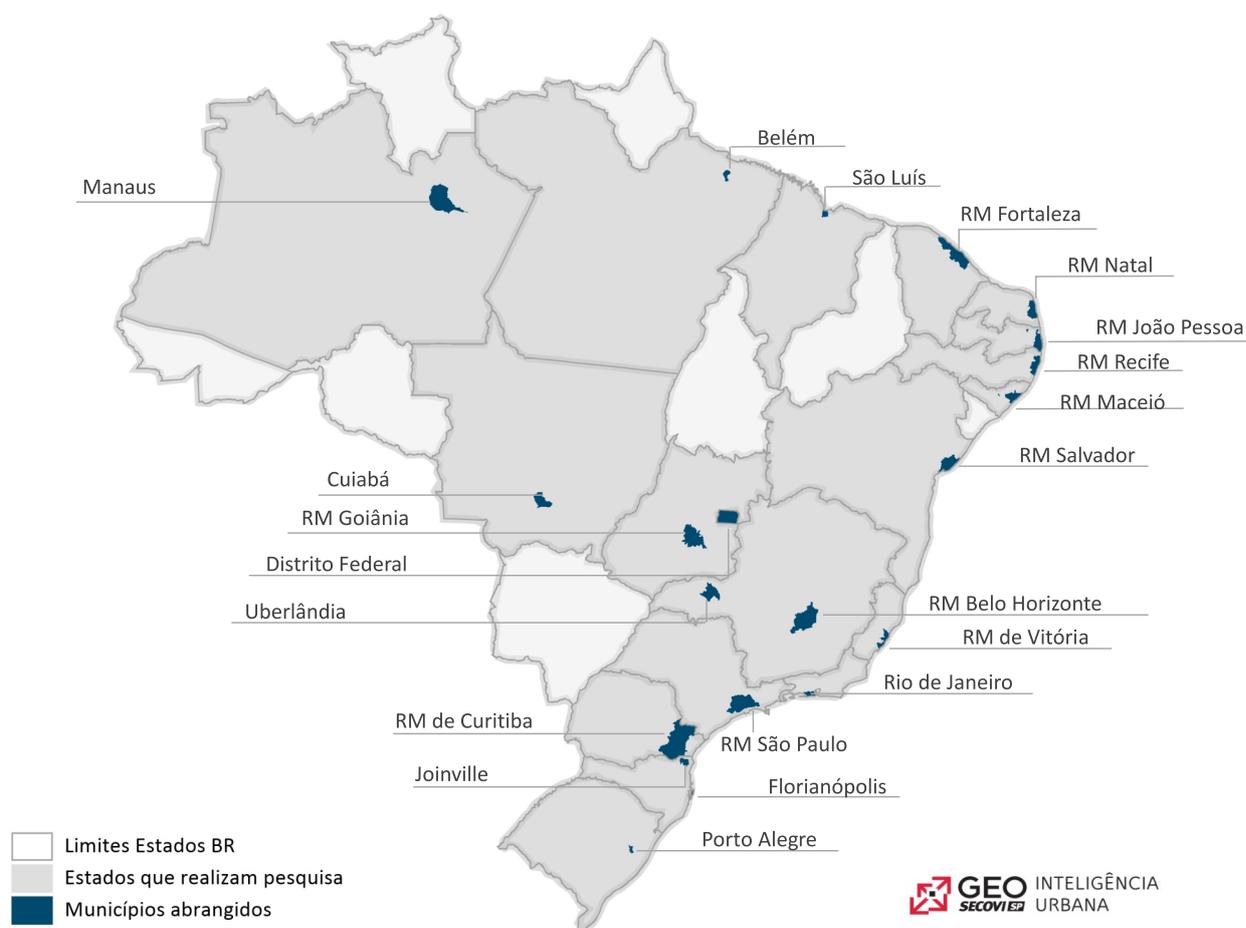


MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

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 de 21 regiões do País.

O Indicador Nacional, desenvolvido pela consultoria Brain - Bureau de Inteligência Corporativa, reúne informações de lançamentos, vendas, oferta, entre outros dados.

REGIÕES PESQUISADAS



Fonte: CII/CBIC

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

O mais recente Indicador Nacional divulgado refere-se ao quarto trimestre de 2018, e aponta o lançamento no País de um total de 34,9 mil unidades residenciais, resultado 45,1% superior ao terceiro trimestre (24,1 mil unidades) e 9,0% inferior às 38,4 mil unidades lançadas no quarto trimestre de 2017.

Comparativamente ao mesmo período de 2017, o maior crescimento, em termos percentuais, foi na região Centro-Oeste (54%).

A região Sudeste, que concentrou 77% das unidades lançadas no quarto trimestre de 2018, apresentou redução de 9,4% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

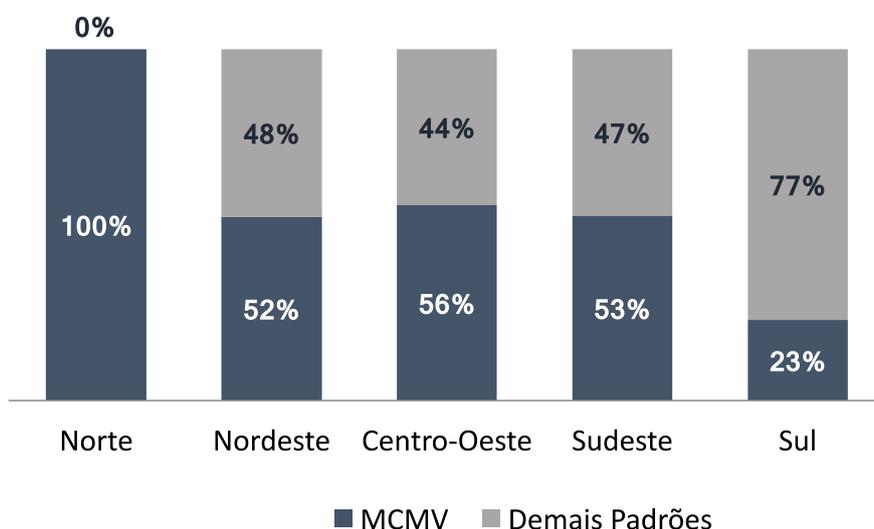
| Unidades residenciais lançadas por região | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Região pesquisada | 4º trimestre 2017 | 1º trimestre 2018 | 2º trimestre 2018 | 3º trimestre 2018 | 4º trimestre 2018 | Variação(%) 3T18-4T18 | Variação(%) 4T17-4T18 |
| Norte | 687 | 0 | 900 | 1.228 | 300 | -75,6% | -56,3% |
| Nordeste | 2.866 | 4.943 | 4.543 | 3.875 | 3.213 | -17,1% | 12,1% |
| Centro-Oeste | 1.695 | 536 | 2.075 | 1.453 | 2.610 | 79,6% | 54,0% |
| Sudeste | 29.707 | 6.378 | 15.588 | 13.517 | 26.917 | 99,1% | -9,4% |
| Sul | 3.439 | 1.056 | 3.528 | 4.003 | 1.899 | -52,6% | -44,8% |
| Total | 38.394 | 12.913 | 26.634 | 24.076 | 34.939 | 45,1% | -9,0% |

Fonte: CII/CBIC

Das 21 regiões do País que possuem pesquisas, 16 segmentam os dados de imóveis econômicos enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Essas regiões somaram 25,5 mil unidades lançadas, correspondentes a 73% do total lançado no quarto trimestre de 2018.

Das unidades lançadas no último trimestre do ano passado nessas regiões, 51,6% (13.132 unidades) estavam enquadradas no MCMV. A maior participação, em termos percentuais, foi na região Norte, com 100% dos lançamentos. A menor participação foi nos lançamentos da região Sul (23%).

MINHA CASA, MINHA VIDA – PARTICIPAÇÃO NO TOTAL LANÇADO NO 4T18



Fonte: CII/CBIC

UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS POR REGIÃO

As regiões pesquisadas comercializaram 34,4 mil unidades residenciais novas no quarto trimestre de 2018. O total é 23,3% superior ao trimestre anterior (27,9 mil unidades) e 4,4% superior ao registrado no quarto trimestre de 2017, quando foram vendidas 32,9 mil unidades.

Comparando o quarto trimestre de 2018 com igual período de 2017, somente nas regiões Nordeste e Sul houve redução nas vendas, com queda de 20,5% e 26,4%, respectivamente. Em termos percentuais, o maior aumento na comercialização de imóveis novos foi registrado na região Norte (57,4%). Em número de unidades, o maior crescimento foi registrado na região Sudeste, com acréscimo de 3.493 unidades frente ao resultado do quarto trimestre de 2017.

UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS

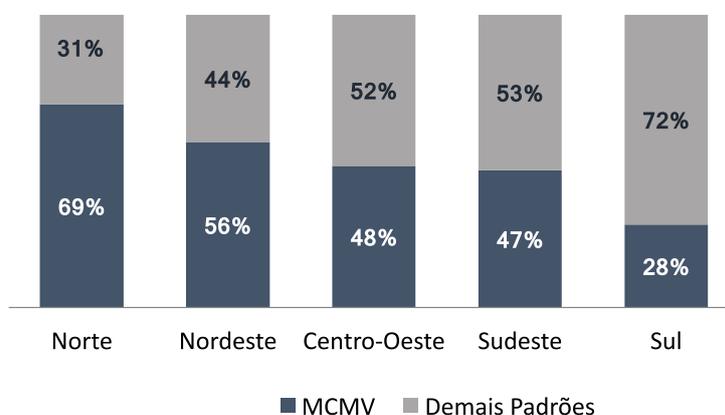
| Unidades residenciais comercializadas por região | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Região pesquisada | 4º trimestre 2017 | 1º trimestre 2018 | 2º trimestre 2018 | 3º trimestre 2018 | 4º trimestre 2018 | Variação(%) 3T18-4T18 | Variação(%) 4T17-4T18 |
| Norte | 598 | 558 | 785 | 976 | 941 | -3,6% | 57,4% |
| Nordeste | 7.668 | 6.972 | 9.003 | 5.985 | 6.094 | 1,8% | -20,5% |
| Centro-Oeste | 2.267 | 2.709 | 2.995 | 2.023 | 2.356 | 16,5% | 3,9% |
| Sudeste | 18.983 | 13.153 | 15.359 | 15.294 | 22.476 | 47,0% | 18,4% |
| Sul | 3.414 | 3.187 | 3.151 | 3.614 | 2.511 | -30,5% | -26,4% |
| Total | 32.930 | 26.579 | 31.293 | 27.892 | 34.378 | 23,3% | 4,4% |

Fonte: CII/CBIC

Assim como nos lançamentos, das 21 regiões do País com pesquisa imobiliária, 16 segmentam as vendas de imóveis econômicos enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida. Essas regiões somaram 23,0 mil unidades comercializadas, representando 67% do total vendido no quarto trimestre de 2018. No período, as unidades enquadradas no MCMV foram responsáveis por 47,4% do total comercializado nas regiões pesquisadas.

A maior participação, em termos percentuais, foi na região Norte, com 69% das vendas. A menor participação foi na região Sul (28%).

MINHA CASA, MINHA VIDA – PARTICIPAÇÃO NO TOTAL COMERCIALIZADO NO 4T18

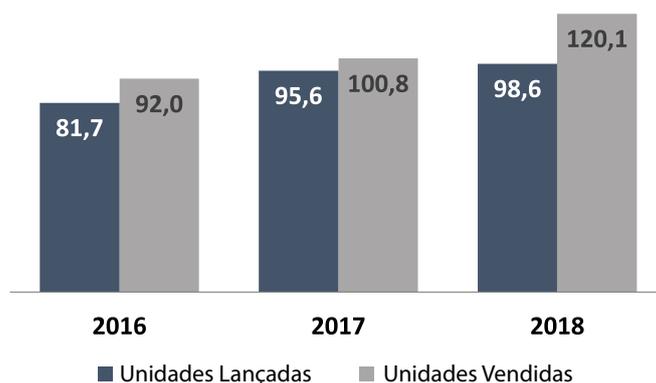


Fonte: CII/CBIC

COMPARATIVO ENTRE LANÇAMENTOS E VENDAS

No acumulado de 2018, as regiões pesquisadas lançaram 98,6 mil unidades residenciais, que representaram um aumento de 3,1% em relação às 95,6 mil unidades lançadas em 2017. As vendas também cresceram em 2018. Foram comercializadas 120,1 mil unidades, gerando um aumento de 19,2% em relação às 100,8 mil unidades de 2017.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS E VENDIDAS



Fonte: CII/CBIC

OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR REGIÕES DO BRASIL

As regiões do Brasil que realizam pesquisa encerraram o quarto trimestre de 2018 com 124,0 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda, resultado 10,8% inferior ao contabilizado no quarto trimestre de 2017 (139,1 mil unidades).

Todas as regiões apresentaram queda na quantidade de imóveis em oferta, e a maior, em termos percentuais, foi registrada no Centro-Oeste (-22,3%).

OFERTA FINAL DISPONÍVEL

| Oferta final disponível – Imóveis residenciais novos por região | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Região pesquisada | 4º trimestre 2017 | 1º trimestre 2018 | 2º trimestre 2018 | 3º trimestre 2018 | 4º trimestre 2018 | Varição(%) 3T18-4T18 | Varição(%) 4T17-4T18 |
| Norte | 5.779 | 5.679 | 5.783 | 5.960 | 5.642 | -5,3% | -2,4% |
| Nordeste | 39.722 | 40.997 | 36.925 | 35.494 | 32.563 | -8,3% | -18,0% |
| Centro-Oeste | 14.990 | 12.739 | 12.338 | 11.659 | 11.648 | -0,1% | -22,3% |
| Sudeste | 58.231 | 52.564 | 53.553 | 50.512 | 54.408 | 7,7% | -6,6% |
| Sul | 20.330 | 18.352 | 19.623 | 19.962 | 19.767 | -1,0% | -2,8% |
| Total | 139.052 | 130.331 | 128.222 | 123.587 | 124.028 | 0,4% | -10,8% |

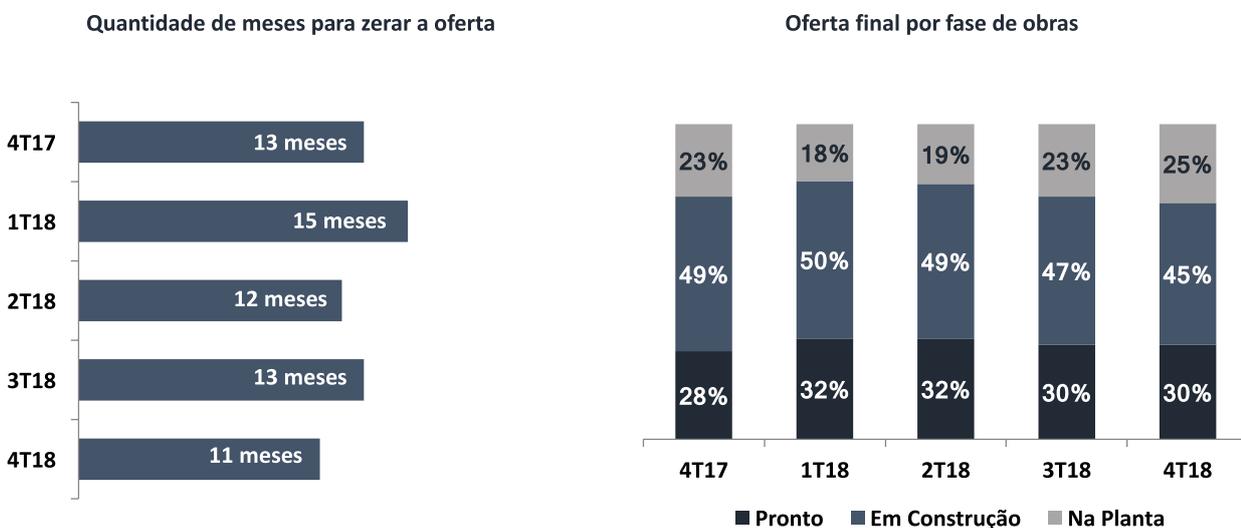
Fonte: CII/CBIC

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

No quarto trimestre de 2018, estavam disponíveis para venda 124,0 mil imóveis. Considerando a média mensal de vendas de 11,5 mil unidades no trimestre, seriam necessários 11 meses para zerar a oferta total. Para os empreendimentos imobiliários, esse prazo é considerado confortável, porque o imóvel é um produto de longo prazo de desenvolvimento, comercialização e execução. Geralmente, o tempo médio da data do lançamento até a entrega das chaves é estimado em 36 meses.

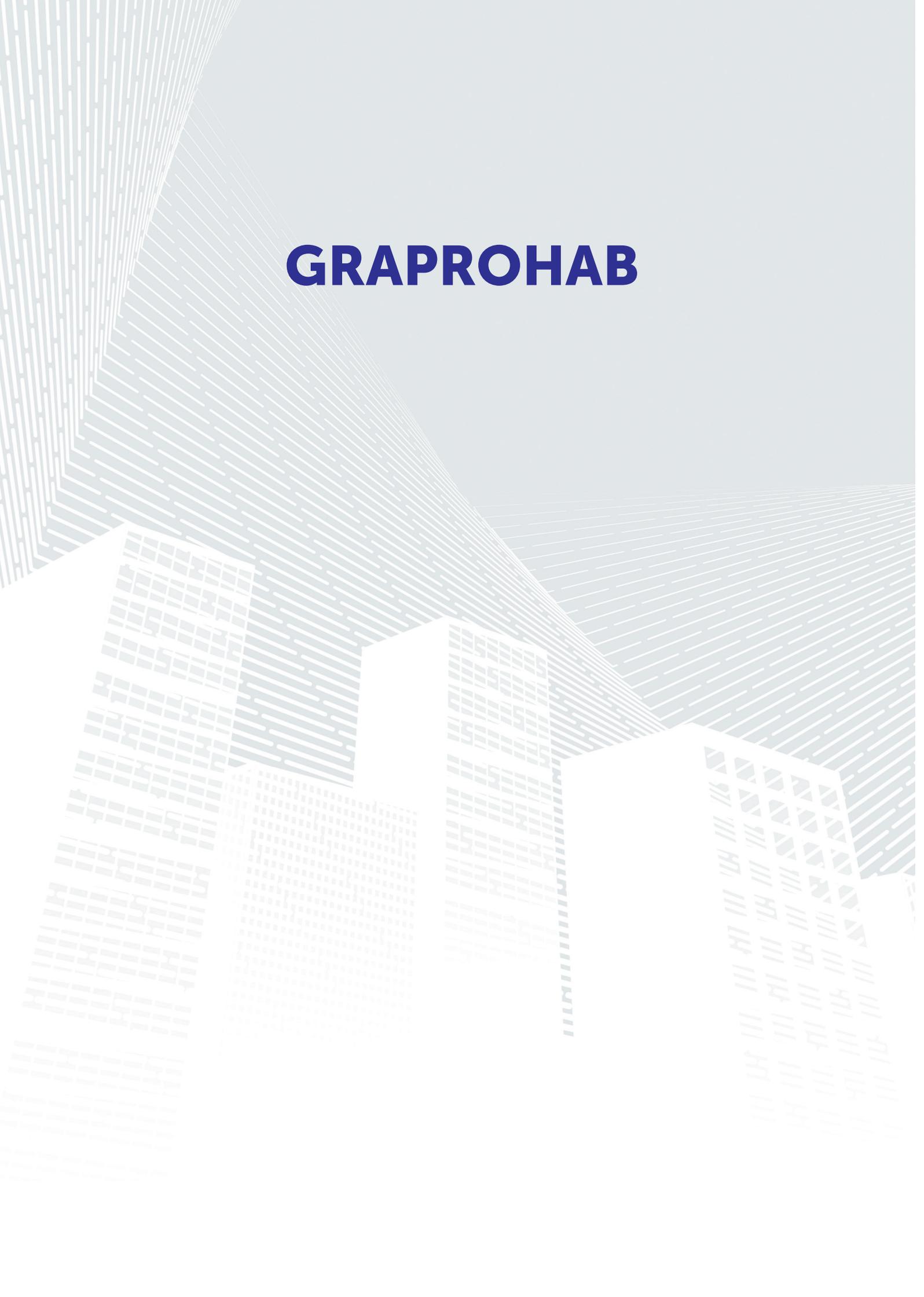
Das 124,0 mil unidades disponíveis para venda no quarto trimestre de 2018, 25% estavam na planta, 45% em construção e 30% prontas.

OFERTA FINAL DISPONÍVEL



Fonte: CII/CBIC

GRAPROHAB



GRAPROHAB

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

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); Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A); e DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica).

O Secovi-SP participa das reuniões do colegiado, acompanha e tabula mensalmente os projetos que são protocolados, analisados e aprovados no Graprohhab.

PROJETOS PROTOCOLADOS

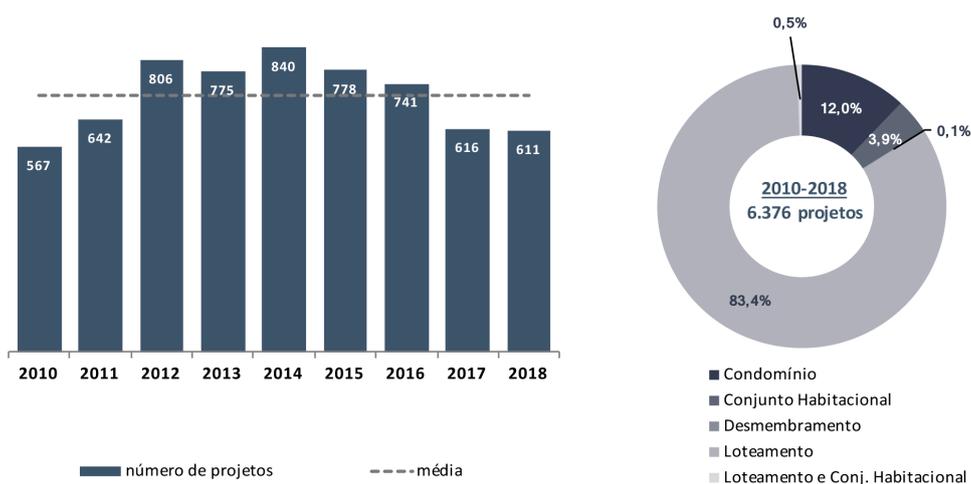
Em 2018, entraram para análise no Graprohhab 611 projetos, quantidade próxima à do ano anterior, que registrou um total de 616 projetos.

De 2010 a 2018, foram protocolados 6.376 projetos para análise, uma média de 708 projetos por ano.

Os projetos de loteamentos corresponderam a 83,4% dos protocolos emitidos pelo Graprohhab no período (um total de 5.319 novos projetos), seguido pelos condomínios, com 767 projetos (12%).

Os conjuntos habitacionais e desmembramentos representaram apenas 4,5% dos projetos, com 290 protocolos registrados nos últimos nove anos.

PROJETOS PROTOCOLADOS NO GRAPROHAB – TOTAL



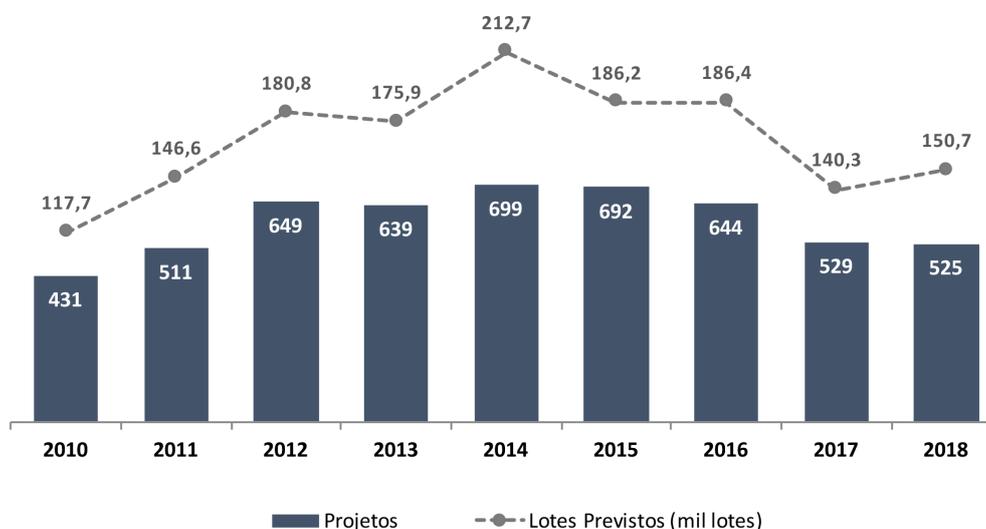
Fonte: Graprohhab

PROJETOS DE LOTEAMENTOS PROTOCOLADOS

Nos últimos nove anos (2010 a 2018), foram protocolados no Graprohhab 5.319 projetos de loteamentos, que somaram 1,5 milhão de lotes previstos no Estado de São Paulo. Em média, foram 591 projetos e 166,4 mil lotes protocolados por ano.

Em 2018, foram protocolados 525 projetos de loteamentos, volume relativamente estável em relação ao ano de 2017 (529 projetos). Em número de lotes previstos, houve um aumento de 7%.

PROJETOS DE LOTEAMENTOS PROTOCOLADOS NO GRAPROHAB



Fonte: Graprohhab

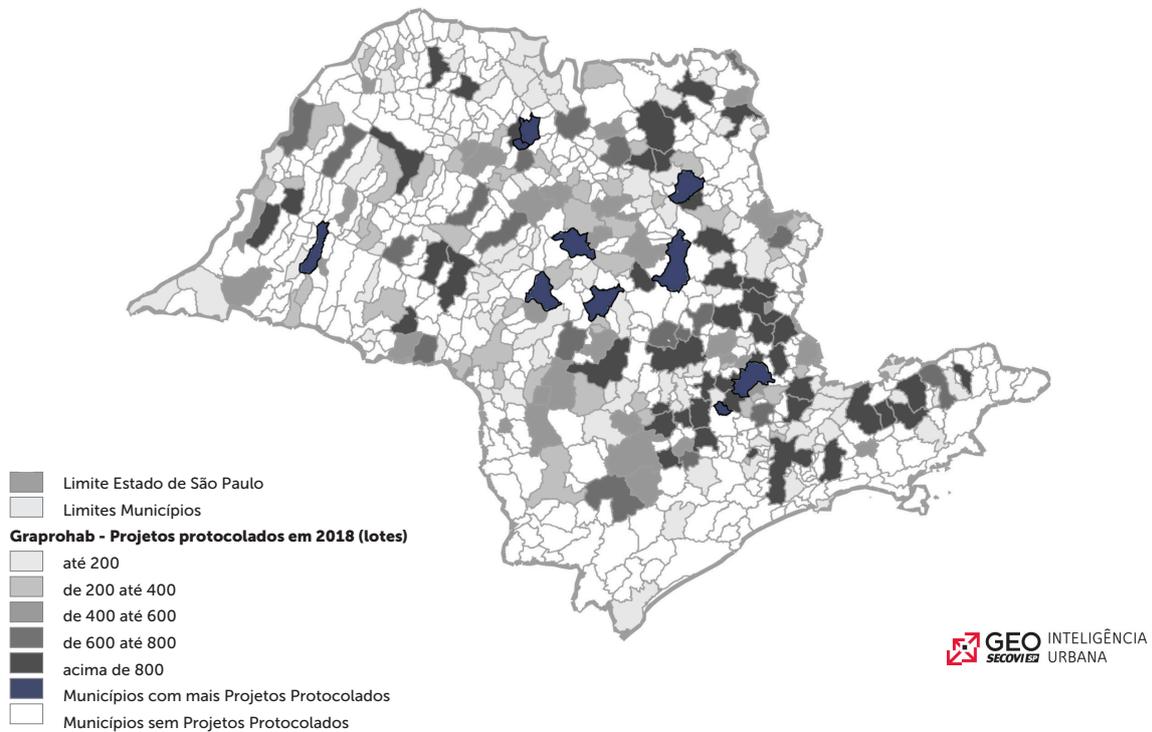
RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES PROTOCOLADOS

Em 2018, o município que registrou o maior número de lotes protocolados no Estado de São Paulo foi São José do Rio Preto, com 6.670 lotes previstos.

Em segundo lugar no ranking, aparece Presidente Prudente, com 4.991 lotes previstos, seguido por Campinas (3.354 lotes), Bady Bassitt (3.154 lotes) e Ribeirão Preto (2.960 lotes).

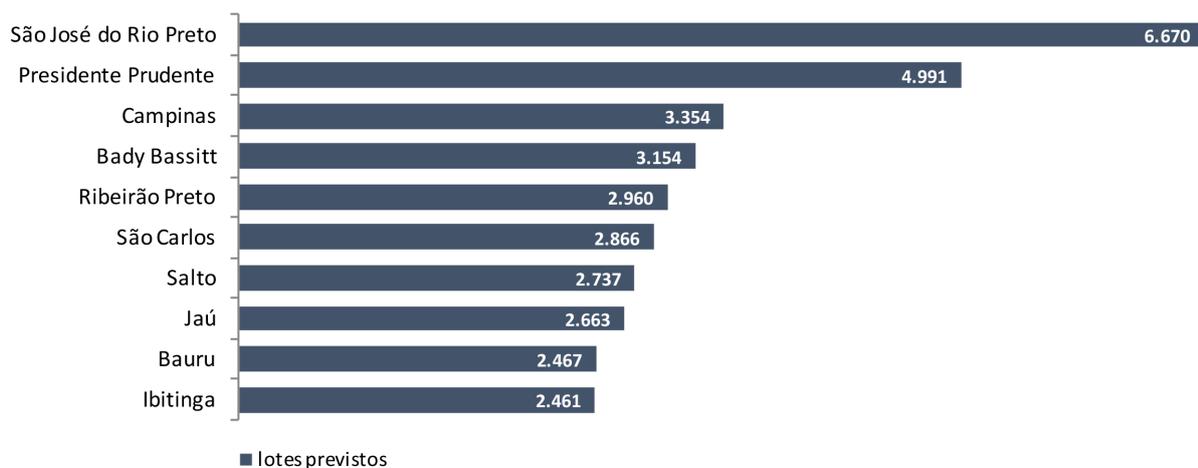
Os dez municípios com mais lotes protocolados concentram 23% do total protocolado no Estado de São Paulo em 2018.

CONCENTRAÇÃO DE LOTES PROTOCOLADOS POR MUNICÍPIO DO ESTADO DE SÃO PAULO - 2018



Fonte: Graprohab

RANKING DOS 10 MUNICÍPIOS COM MAIOR NÚMERO DE LOTES PROTOCOLADOS – ESTADO DE SÃO PAULO 2018



Fonte: Graprohab

PROJETOS DE LOTEAMENTOS ANALISADOS

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

Em 2018, o Graprohab analisou 1.771 projetos de loteamentos, quantidade 5% inferior ao registrado em 2017. Apesar da diminuição no número de projetos analisados, houve um aumento de 7% nos pedidos de prazo solicitado pelos órgãos.

No ano, foram 264 projetos indeferidos, 398 aprovados e emitidas 552 exigências técnicas em loteamentos.

ANÁLISE DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS – REUNIÕES GRAPROHAB

| Análise das reuniões | 2016 | 2017 | Var.% (2016-2017) | 2018 | Var.% (2017-2018) |
|-----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| Aprovados | 460 | 432 | -6% | 398 | -8% |
| Exigências Técnicas | 658 | 636 | -3% | 552 | -13% |
| Indeferidos | 248 | 266 | 7% | 264 | -1% |
| Prazo solicitado pelo interessado | 109 | 102 | -6% | 90 | -12% |
| Prazo solicitado pelos órgãos | 513 | 436 | -15% | 465 | 7% |
| Outros | - | 1 | - | 2 | 100% |
| Total | 1.988 | 1.873 | -6% | 1.771 | -5% |

Fonte: Graprohab

LOTEAMENTOS – EXIGÊNCIAS TÉCNICAS POR ÓRGÃO EMISSOR

Os órgãos emitiram 1.099 exigências técnicas em projetos de loteamentos analisados pelo Graprohab no ano, volume 16% inferior ao registrado em 2017.

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 o de 552 exigências técnicas da tabela anterior.

Das 1.099 exigências técnicas emitidas em 2018, 43% foram feitas pela Secretaria de Estado da Habitação, 39% pela Cetesb, 9% pela Sabesp, 6% pela Emplasa e 3% pelo DAEE.

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS POR ÓRGÃO EMISSOR – REUNIÕES GRAPROHAB

| Órgão | 2016 | 2017 | Var.% (2016-2017) | 2018 | Var.% (2017-2018) |
|-------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Secretaria da Habitação | 538 | 515 | -4% | 475 | -8% |
| DAEE | 56 | 79 | 41% | 31 | -61% |
| Cetesb | 538 | 531 | -1% | 431 | -19% |
| Sabesp | 104 | 137 | 32% | 98 | -28% |
| Emplasa | 50 | 54 | 8% | 64 | 19% |
| Total | 1.286 | 1.316 | 2% | 1.099 | -16% |

Fonte: Graprohhab

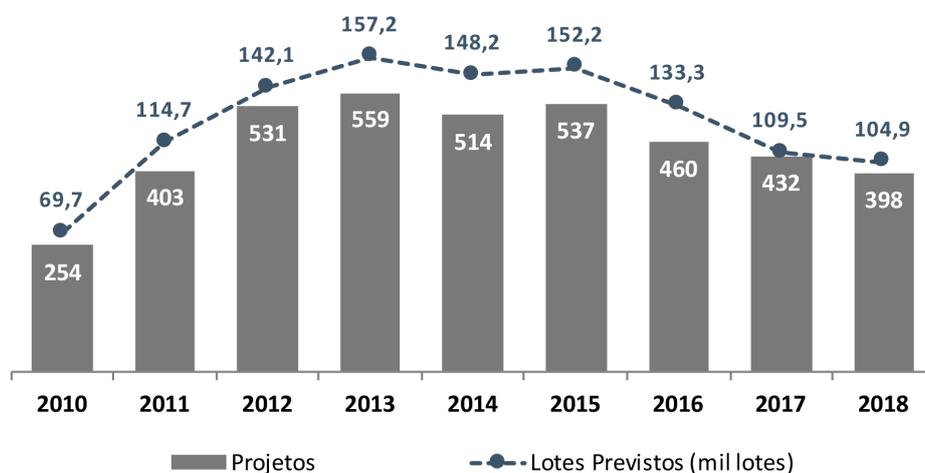
LOTEAMENTOS - PROJETOS APROVADOS

Foram aprovados pelo Graprohhab 398 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo em 2018, quantidade 8% inferior aos 432 projetos aprovados em 2017. Em número de lotes, as aprovações totalizaram 104,9 mil, volume 4% inferior ao registrado no ano anterior.

De 2010 a 2018, o Graprohhab aprovou 4.088 projetos de loteamentos, totalizando 1,1 milhão de novos lotes no Estado.

Vale ressaltar que a quantidade de lotes é estimada e que a estatística considera os dados dos certificados de aprovação do Graprohhab, sendo que nem todos são enviados para o levantamento realizado pelo Secovi-SP. Para não afetar o total e tornar a série histórica comparável, foram usados os dados de lotes previstos nos projetos originais dos empreendimentos aprovados, cujos certificados não foram enviados.

PROJETOS DE LOTEAMENTOS APROVADOS PELO GRAPROHAB



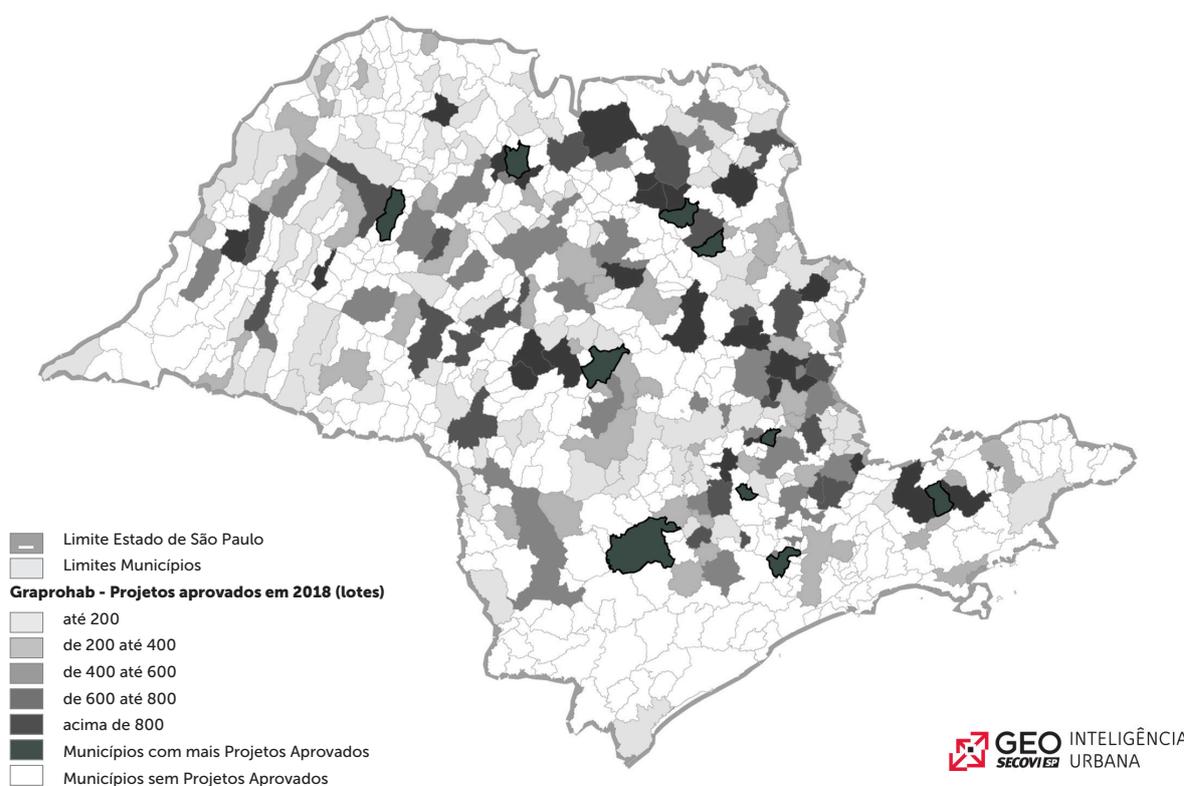
Fonte: Graprohhab

RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES APROVADOS

Segmentando as aprovações por município, São José do Rio Preto liderou em lotes aprovados no ano: 4.480 lotes, distribuídos em oito projetos. O segundo município do ranking foi Jaú, com 2.936 lotes previstos em cinco projetos, seguido por Salto (2.270 lotes em três projetos), Paulínia (2.150 lotes em quatro projetos) e Birigui (1.902 lotes em seis projetos).

Os dez municípios do ranking concentram 20,2% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo em 2018, com 42 projetos e um total de 21,2 mil lotes previstos.

CONCENTRAÇÃO DE LOTES APROVADOS POR MUNICÍPIO DO ESTADO DE SÃO PAULO - 2018



Fonte: Graprohhab

MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES APROVADOS EM 2018 – ESTADO DE SÃO PAULO

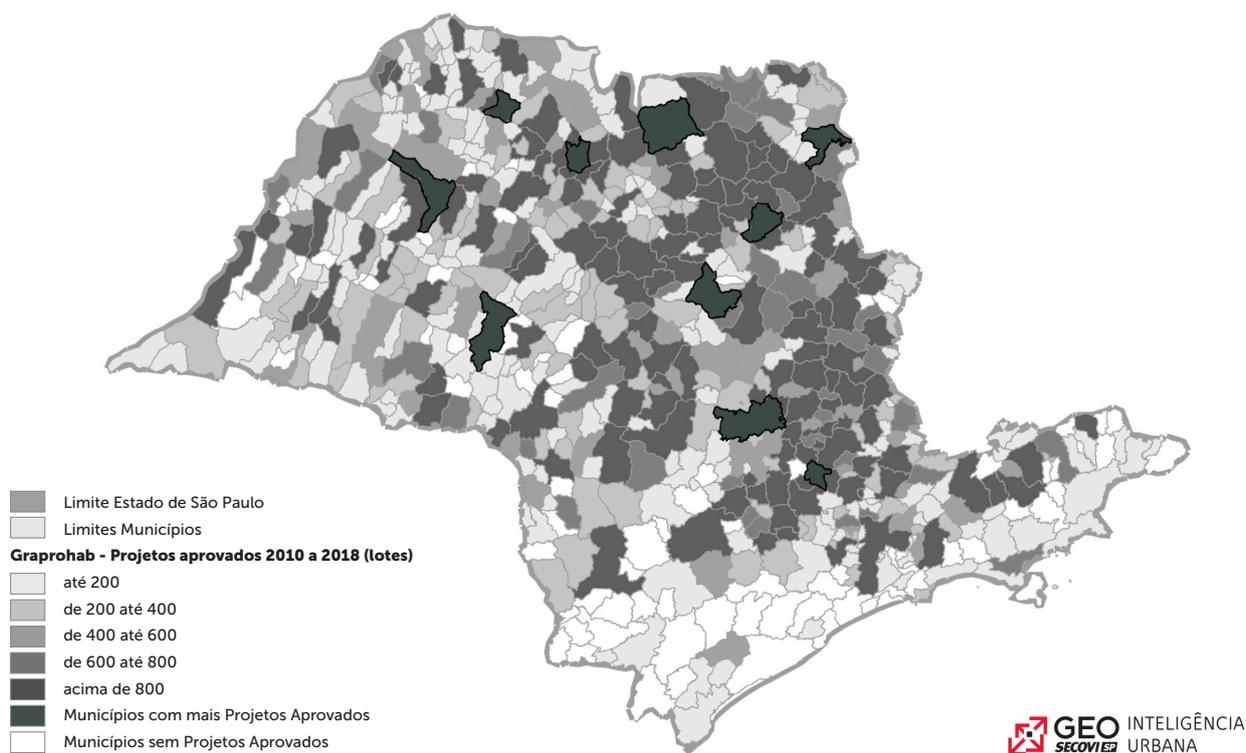
| Município | Projetos | Lotes Previstos | Participação % |
|----------------------------------|------------|-----------------|----------------|
| São José do Rio Preto | 8 | 4.480 | 4,27% |
| Jaú | 5 | 2.936 | 2,80% |
| Salto | 3 | 2.270 | 2,16% |
| Paulínia | 4 | 2.150 | 2,05% |
| Birigui | 6 | 1.902 | 1,81% |
| Cravinhos | 2 | 1.566 | 1,49% |
| Caçapava | 4 | 1.530 | 1,46% |
| Sertãozinho | 3 | 1.508 | 1,44% |
| Cotia | 5 | 1.469 | 1,40% |
| Itapetininga | 2 | 1.393 | 1,33% |
| Total 10 municípios | 42 | 21.204 | 20,21% |
| Total Estado de São Paulo | 398 | 104.944 | 100,00% |

Fonte: Graprohab

Nos últimos nove anos (2010-2018), São José do Rio Preto foi o município com maior número de aprovações no Estado: 92 projetos aprovados e um total previsto de 47,5 mil lotes – média de 5,3 mil lotes por ano.

Os dez municípios do ranking somam 466 projetos e 199,4 mil lotes, que representam 17,6% do total de lotes aprovados no Estado.

CONCENTRAÇÃO DE LOTES APROVADOS POR MUNICÍPIO DO ESTADO DE SÃO PAULO – 2010 - 2018



Fonte: Graprohab

MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES APROVADOS DE 2010 - 2018 – ESTADO DE SÃO PAULO

| Município | Projetos | Lotes Previstos | Participação % |
|----------------------------------|--------------|------------------|----------------|
| São José do Rio Preto | 92 | 47.500 | 4,20% |
| Ribeirão Preto | 55 | 21.186 | 1,87% |
| Piracicaba | 54 | 18.981 | 1,68% |
| Indaiatuba | 39 | 18.055 | 1,60% |
| Franca | 42 | 16.913 | 1,49% |
| Araraquara | 39 | 16.909 | 1,49% |
| Marília | 38 | 15.995 | 1,41% |
| Barretos | 35 | 15.655 | 1,38% |
| Votuporanga | 48 | 14.289 | 1,26% |
| Araçatuba | 24 | 13.953 | 1,23% |
| Total 10 municípios | 466 | 199.436 | 17,62% |
| Total Estado de São Paulo | 4.088 | 1.131.942 | 100,00% |

Fonte: Graprohab

LOTEAMENTOS – PERÍODO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Antes de serem protocolados no Graprohab, os 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. Contudo, conforme a complexidade do projeto, o prazo pode ser dilatado a partir dos pedidos de prorrogação e de cumprimento de exigências técnicas ou de reabertura de processos.

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

Em 2018, dos 398 projetos aprovados, apenas 9% tramitaram em até 90 dias, tempo limite para manifestação do colegiado. No entanto, 54,3% levaram de 91 a 360 dias entre a data do protocolo até a aprovação, e 36,7% demoraram mais de 360 dias para serem aprovados.

PERÍODO DE APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS NO GRAPROHAB – ESTADO DE SÃO PAULO

| Período de Aprovação | 2017 | 2018 | Var.% (2017-2018) | Participação % (2018) |
|----------------------|------------|------------|-------------------|-----------------------|
| Até 30 dias | 6 | 6 | 0% | 1,5% |
| De 31 a 60 dias | 17 | 13 | -24% | 3,3% |
| De 61 a 90 dias | 23 | 17 | -26% | 4,3% |
| De 91 a 120 dias | 54 | 42 | -22% | 10,6% |
| De 121 a 180 dias | 80 | 75 | -6% | 18,8% |
| De 181 a 360 dias | 138 | 99 | -28% | 24,9% |
| Mais de 360 dias | 114 | 146 | 28% | 36,7% |
| Total | 432 | 398 | -8% | 100% |

Fonte: Graprohab

PESQUISA DE LOTEAMENTOS

The image features a light blue background with a series of white, perspective-driven lines that create a sense of depth and architectural structure. These lines form a grid-like pattern that recedes into the distance. In the foreground, several white, rectangular blocks are arranged in a staggered, overlapping fashion, resembling a modern architectural design or a series of data points. The overall aesthetic is clean, technical, and futuristic.

MERCADO DE LOTEAMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Secosi-SP, em parceria com a Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e a consultoria da Brain - Bureau de Inteligência Corporativa, começou 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 indicadores importantes para dimensionar e acompanhar o mercado de lotes residenciais novos nas principais cidades de São Paulo.

Para iniciar o projeto, a amostragem foi feita por meio de levantamento das cidades com maior número de lotes aprovados no Grapohab (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 aprovações, o que corresponde a uma amostra de 51% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo. Em 2019, a amostra da pesquisa aumentará para 65 cidades.

A pesquisa sobre o mercado de loteamentos completa, com dados de todas as Regiões Administrativas, está disponível para as empresas associadas da Aelo e do Secosi-SP.

CIDADES PESQUISADAS – SEGMENTADAS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA



CIDADES PESQUISADAS

R.A. ARAÇATUBA

Araçatuba
Birigui
Penápolis

R.A. CENTRAL

Araraquara
Ibitinga
Itápolis
Taquaritinga

R.A. BARRETOS

Barretos
Guaíra

R.A. BAURU

Bauru
Jaú
Lins

R.A. CAMPINAS

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

R.A. FRANCA

Franca

R.A. ITAPEVA

Itapeva

R.A. MARÍLIA

Assis
Marília

RMSP

Cotia

R.A. PRESIDENTE PRUDENTE

Dracena
Presidente Prudente

R.A. RIBEIRÃO PRETO

Guariba
Monte Alto
Ribeirão Preto
Sertãozinho

R.A. S.J. Rio Preto

Bady Bassitt
Catanduva
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

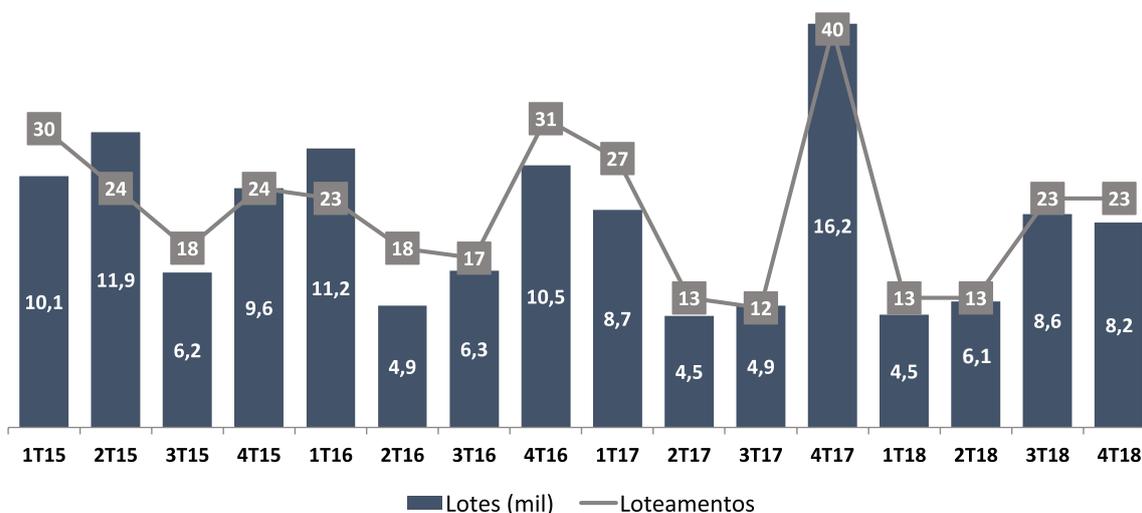
Boituva
Itapetininga
Itu
Salto
Sorocaba
Tatuí
São Manuel

LOTEAMENTOS LANÇADOS

As 55 cidades pesquisadas lançaram 8,2 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2018, divididos em 23 loteamentos, resultando na média de 358 lotes por empreendimento. Comparado com o quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 16,2 mil lotes, houve uma redução de 49%.

No acumulado do ano, foram lançados 26,4 mil lotes, quantidade 23% inferior ao registrado em 2017 (34,3 mil lotes).

LOTEAMENTOS LANÇADOS NAS CIDADES PESQUISADAS

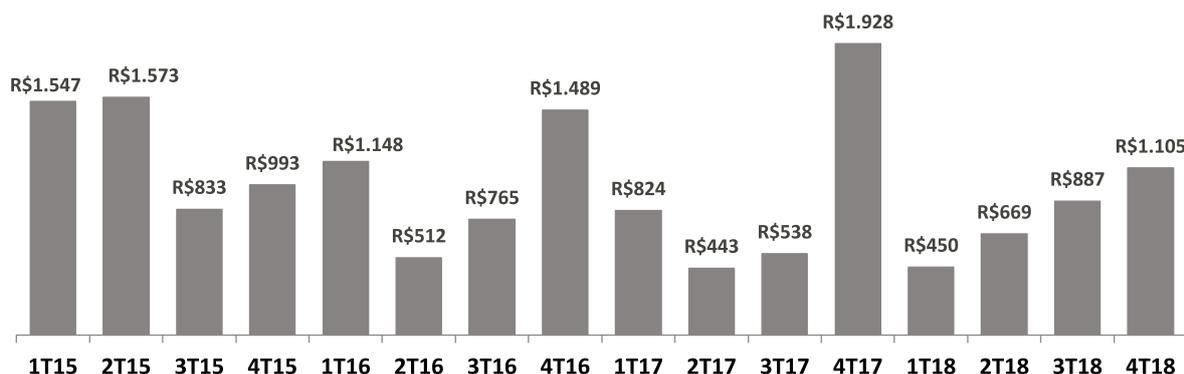


Fonte: Aelo e Secovi-SP

Os 8,2 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2018 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.105 milhões, volume 25% superior ao lançado no trimestre anterior (R\$ 887 milhões).

No ano de 2018, os lançamentos totalizaram R\$ 3,1 bilhões em lotes residenciais nas cidades pesquisadas, valor 17% inferior ao registrado em 2017 (R\$ 3,7 bilhões).

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 2018, a RA de São José do Rio Preto registrou a maior quantidade lançada, com 5.810 lotes, seguido pela RA de Campinas (4.510 lotes), a RA de Sorocaba (3.623 lotes) e de Ribeirão Preto (3.041 lotes).

A RA de Campinas destacou-se com VGL de R\$ 823 milhões lançados. Em segundo lugar, ficou a RA de São José do Rio Preto, com R\$ 458 milhões lançados no ano.

NÚMERO DE LOTES E VGL LANÇADOS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA - 2018

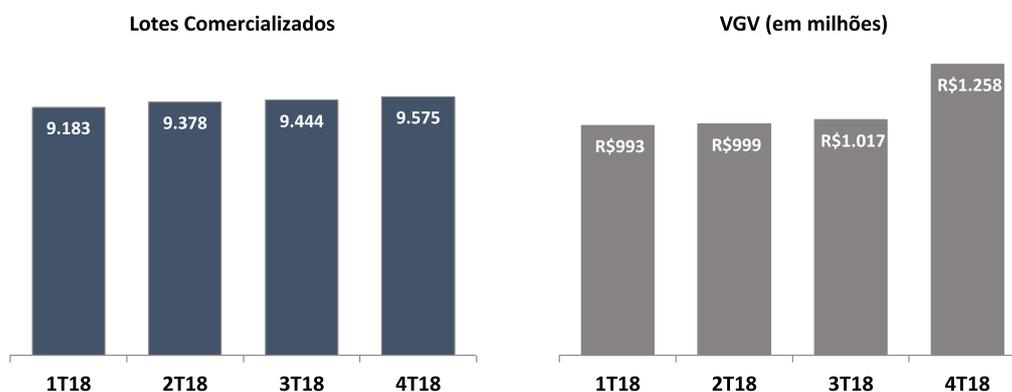


Fonte: Aelo e Secovi-SP

LOTES COMERCIALIZADOS

Em 2018, foram vendidos 37.580 lotes nas cidades pesquisadas, uma média de 3.132 lotes por mês. Em valores, foram comercializados R\$ 4,3 bilhões no ano.

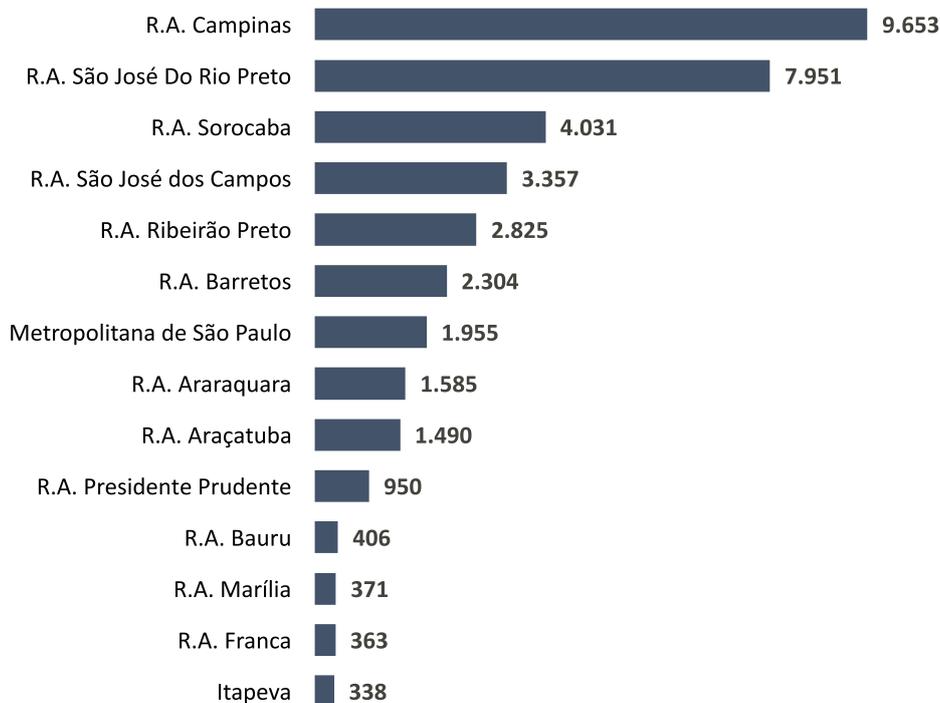
LOTES COMERCIALIZADOS POR TRIMESTRE



Fonte: Aelo e Secovi-SP

Em 2018, dos 37.580 lotes comercializados, 9.653 unidades foram na região de Campinas (26% do total). A segunda cidade com mais vendas foi São José do Rio Preto, com 7.951 lotes (21%), seguida por Sorocaba, com 4.031 lotes (11%).

NÚMERO DE LOTES COMERCIALIZADOS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA - 2018



Fonte: Aelo e Secovi-SP

LOTEAMENTOS DISPONÍVEIS PARA VENDA

As 55 cidades pesquisadas encerraram o ano com 505 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2012. Esses loteamentos totalizaram 197,5 mil lotes lançados, dos quais 34,3 mil disponíveis para venda em dezembro de 2018.

Das unidades em estoque, 79,2% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2015.

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 % |
| 2012 | 30 | 5,9% | 16.386 | 8,3% | 1.680 | 4,9% |
| 2013 | 58 | 11,5% | 24.469 | 12,4% | 2.175 | 6,3% |
| 2014 | 84 | 16,6% | 31.910 | 16,2% | 3.266 | 9,5% |
| 2015 | 88 | 17,4% | 33.276 | 16,8% | 4.424 | 12,9% |
| 2016 | 85 | 16,8% | 31.747 | 16,1% | 5.703 | 16,6% |
| 2017 | 88 | 17,4% | 32.363 | 16,4% | 6.365 | 18,5% |
| 2018 | 72 | 14,3% | 27.384 | 13,9% | 10.702 | 31,2% |
| Total | 505 | 100% | 197.535 | 100% | 34.315 | 100% |

Fonte: Aelo e Secovi-SP

LOTEAMENTOS ABERTOS E FECHADOS

Em razão das diferenças existentes entre as tipologias de loteamentos, foram segmentados os dados da pesquisa entre loteamentos abertos e fechados.

Dos 505 loteamentos com unidades à venda em dezembro de 2018, 51% são abertos e 49% fechados. Em número de lotes, foram lançados 119,2 mil lotes em loteamentos abertos (60%) e 78,3 mil em loteamentos fechados (40%).

TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO – LOTEAMENTOS ABERTOS

| LOTEAMENTO ABERTO | | | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| Ano Lançamento | Nº de Loteamentos | Em % | Total Lançado | Em % | Estoque | Em % |
| 2012 | 12 | 4,7% | 9.808 | 8,2% | 507 | 2,8% |
| 2013 | 22 | 8,6% | 9.383 | 7,9% | 646 | 3,6% |
| 2014 | 32 | 12,5% | 16.191 | 13,6% | 766 | 4,3% |
| 2015 | 45 | 17,5% | 22.268 | 18,7% | 2.740 | 15,3% |
| 2016 | 47 | 18,3% | 20.901 | 17,5% | 2.937 | 16,4% |
| 2017 | 56 | 21,8% | 22.627 | 19,0% | 3.825 | 21,4% |
| 2018 | 43 | 16,7% | 18.052 | 15,1% | 6.464 | 36,1% |
| Total | 257 | 100% | 119.230 | 100% | 17.885 | 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 % |
| 2012 | 18 | 7,3% | 6.578 | 8,4% | 1.173 | 7,1% |
| 2013 | 36 | 14,5% | 15.086 | 19,3% | 1.529 | 9,3% |
| 2014 | 52 | 21,0% | 15.719 | 20,1% | 2.500 | 15,2% |
| 2015 | 43 | 17,3% | 11.008 | 14,1% | 1.684 | 10,2% |
| 2016 | 38 | 15,3% | 10.846 | 13,9% | 2.766 | 16,8% |
| 2017 | 32 | 12,9% | 9.736 | 12,4% | 2.540 | 15,5% |
| 2018 | 29 | 11,7% | 9.332 | 11,9% | 4.238 | 25,8% |
| Total | 248 | 100% | 78.305 | 100% | 16.430 | 100% |

Fonte: Aelo e Secovi-SP

IMÓVEIS DE TERCEIROS CIDADE DE SÃO PAULO



PREÇO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

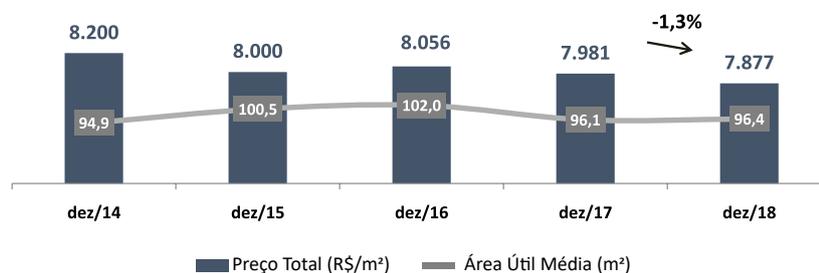
Mensalmente, o Secovi-SP analisa a evolução do preço médio de venda, por metro quadrado de área útil, de apartamentos residenciais de terceiros (usados) ofertados e localizados na cidade de São Paulo.

Na elaboração do estudo, são utilizadas informações referentes à oferta de imóveis residenciais verticais anunciados nos maiores portais de classificados que atuam, principalmente, na capital paulista.

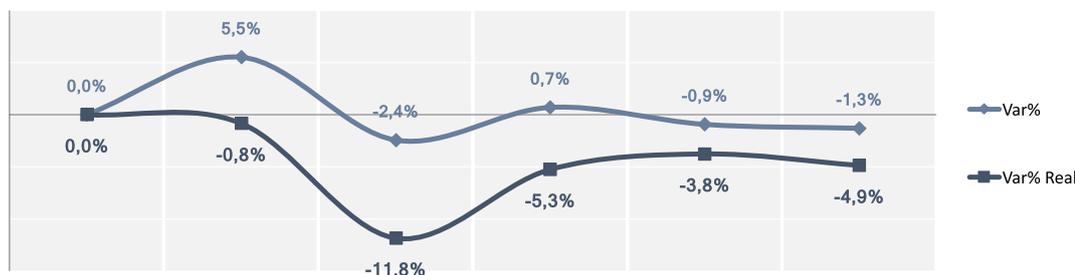
Em 2018, foram analisados, em média, 230 mil registros por mês. Para chegar ao resultado, foi aplicado tratamento estatístico para os mais de cinco milhões de dados coletados, eliminando duplicidades, valores discrepantes e registros inconsistentes.

PREÇO PARA VENDA DE APARTAMENTOS DE TERCEIROS NA CIDADE DE SÃO PAULO

Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m²)



Variação percentual do preço (R\$/m²) nominal e real em relação ao período anterior



Fonte: Secovi-SP

Em dezembro de 2018, o preço médio por metro quadrado de área útil dos apartamentos ofertados na cidade de São Paulo foi de R\$ 7.877,00, com variação nominal negativa em 1,3%, quando comparado aos R\$ 7.981,00 por m² registrados em dezembro de 2017.

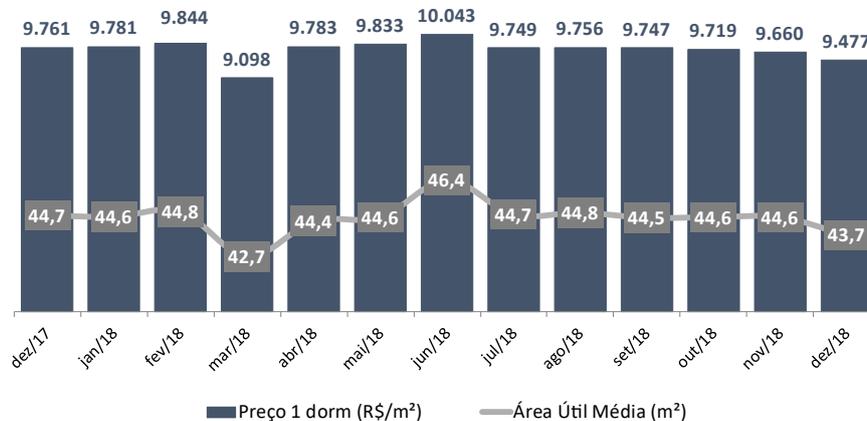
A metragem média dos apartamentos ofertados para venda, em dezembro de 2018, foi de aproximadamente 96,4 m² de área útil, representando um aumento de 0,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

PREÇO OFERTADO DE APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 1 DORMITÓRIO

O preço médio do metro quadrado de área útil dos apartamentos de 1 dormitório ofertados em dezembro de 2018, na cidade de São Paulo, foi de R\$ 9.477,00, representando redução de 2,9% em comparação com o valor do mesmo mês de 2017. Nessa tipologia de 1 dormitório, as unidades tinham em média 43,7 m² e preço médio de R\$ 414 mil.

APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 1 DORMITÓRIO – NA CIDADE DE SÃO PAULO

Preço médio por metro quadrado de área útil e área útil média



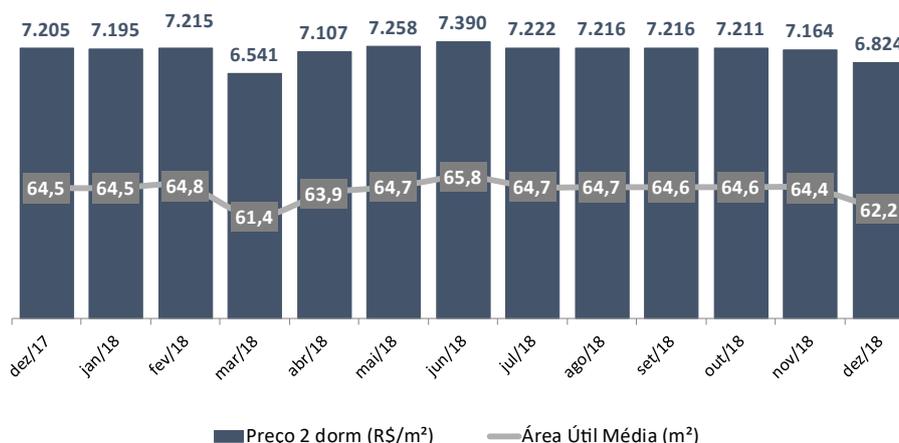
Fonte: Secovi-SP

PREÇO OFERTADO DE APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 2 DORMITÓRIOS

O preço médio do metro quadrado de área útil dos apartamentos de 2 dormitórios ofertados em dezembro de 2018, na capital paulista, foi de R\$ 6.824,00, queda de 5,3% em comparação com o valor de dezembro de 2017. Nessa tipologia de 2 dormitórios, as unidades tinham em média 62,2 m² e preço médio de R\$ 424 mil.

APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 2 DORMITÓRIOS – NA CIDADE DE SÃO PAULO

Preço médio por metro quadrado de área útil e área útil média



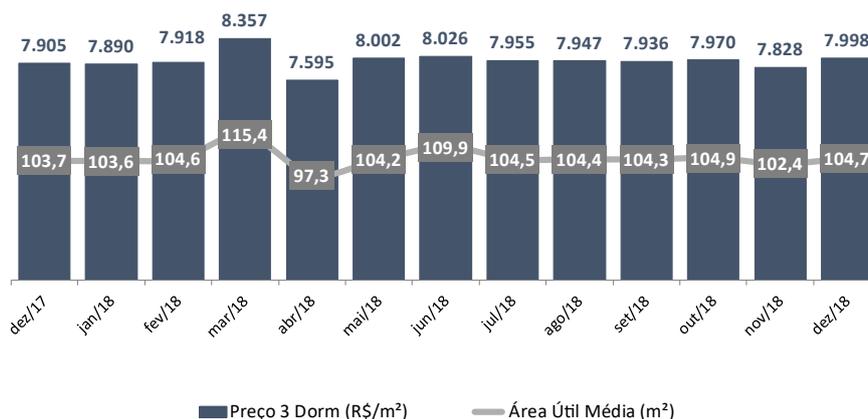
Fonte: Secovi-SP

PREÇO OFERTADO DE APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 3 DORMITÓRIOS

O preço médio do metro quadrado de área útil dos apartamentos de 3 dormitórios ofertados em dezembro de 2018, na cidade de São Paulo, foi de R\$ 7.998,00, crescimento de 1,2% em comparação com o valor de dezembro de 2017. Nessa tipologia de 3 dormitórios, as unidades tinham em média 104,7 m² e preço médio de R\$ 837 mil.

APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 3 DORMITÓRIOS – NA CIDADE DE SÃO PAULO

Preço médio por metro quadrado de área útil e área útil média



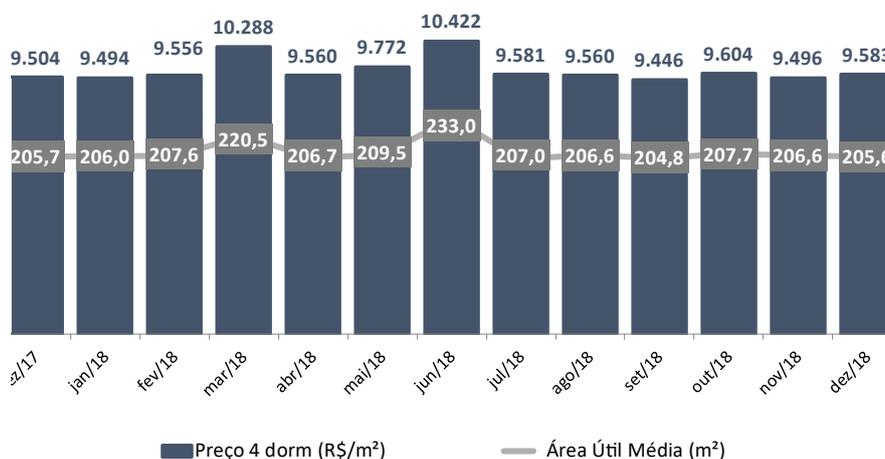
Fonte: Secovi-SP

PREÇO OFERTADO DE APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 4 DORMITÓRIOS

O preço médio do metro quadrado de área útil dos apartamentos de 4 ou mais dormitórios ofertados em dezembro de 2018, na cidade de São Paulo, foi de R\$ 9.583,00, alta de 0,8% em comparação com o valor de dezembro de 2017. Nessa tipologia de 4 dormitórios, as unidades tinham, em média, 205,6 m² e preço médio de R\$ 1,9 milhão.

APARTAMENTOS DE TERCEIROS PARA VENDA – 4 DORMITÓRIOS – NA CIDADE DE SÃO PAULO

Preço médio por metro quadrado de área útil e área útil média



Fonte: Secovi-SP

LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO



LOCAÇÃO RESIDENCIAL – CIDADE DE SÃO PAULO

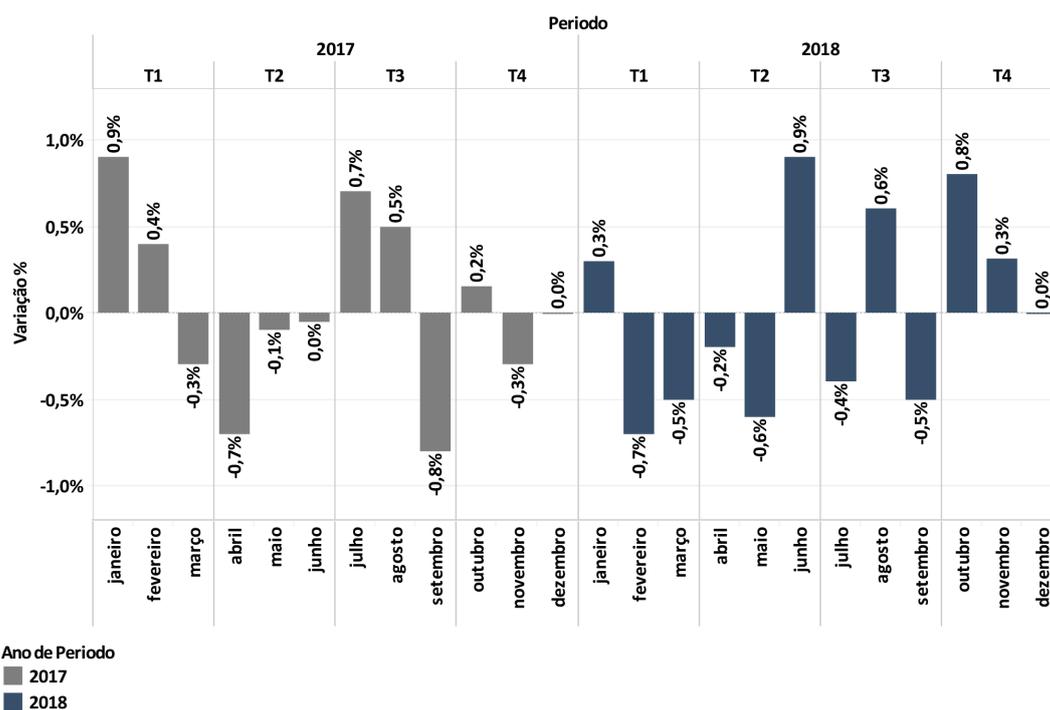
A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP apura mensalmente os preços efetivamente pactuados em novos contratos de aluguel residencial na cidade de São Paulo. Com histórico desde dezembro de 2004, a pesquisa abrange diversas regiões da cidade, buscando informações de locações de casas e apartamentos por número de dormitórios, tamanho e estado de conservação.

Como os contratos, em geral, são de longo prazo e corrigidos anualmente por um índice de inflação, a pesquisa busca somente os valores no momento da contratação de locação.

Em 2018, os preços das locações residenciais não apresentaram grandes variações mensais. No ano, a variação média mensal foi de 0,00%, situando-se próximo da média de 0,03% registrada em 2017. O maior aumento de valores ocorreu em junho (0,9%) e a maior redução em fevereiro (-0,7%).

A estabilidade nos preços dos aluguéis ainda reflete os efeitos da crise econômica que o País atravessou. Apesar da evolução de alguns indicadores econômicos, a taxa de desemprego está em patamares elevados, contribuindo para a redução da renda familiar. Diante desse cenário, o locador tem flexibilizado as negociações com bons inquilinos.

VARIAÇÃO % EM RELAÇÃO AO MÊS ANTERIOR

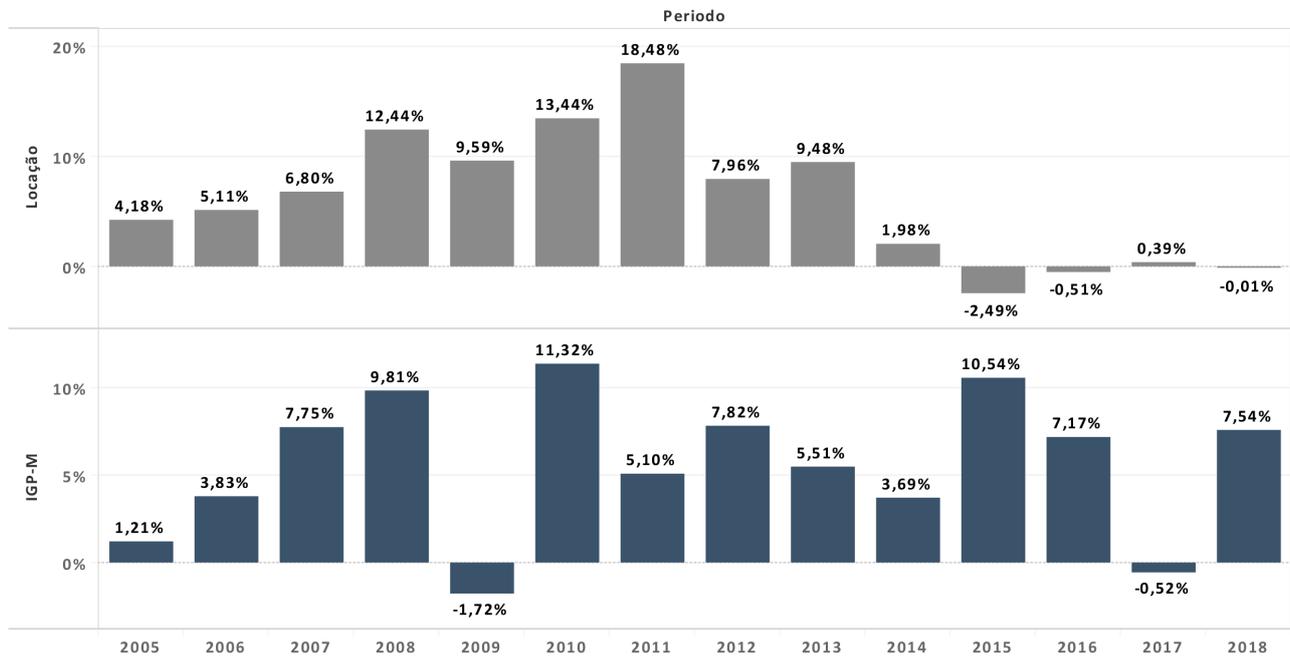


Fonte: Secovi-SP

A variação acumulada dos preços de aluguéis residenciais no ano de 2018 foi de -0,01%, abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preço – Mercado), que no mesmo período apresentou variação de 7,54%. O IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, é um dos índices de inflação mais utilizados como referência na atualização monetária dos contratos de locação.

Em 2018, o IGP-M foi influenciado, principalmente, pelo IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), que representa 60% da composição do IGP-M e registrou um aumento de 9,43% no período.

VARIAÇÃO % ACUMULADA NO ANO DOS ALUGUÉIS RESIDENCIAIS E DO IGP-M

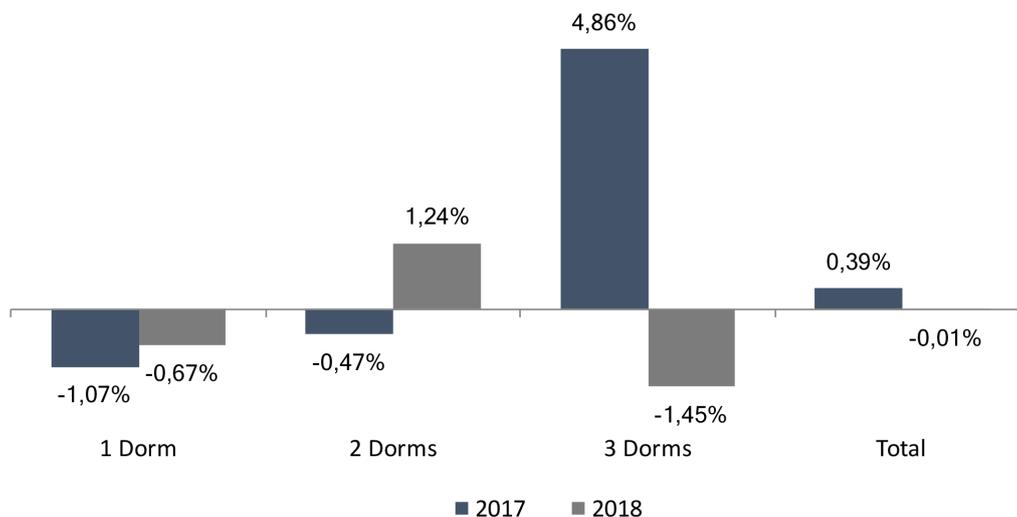


Fonte: Secovi-SP / FGV

A variação dos preços das locações em 2018 ficou equilibrada, em razão da diferença do comportamento de imóveis de 2 e 3 dormitórios. Enquanto as unidades de 2 dormitórios apresentaram variação positiva de 1,24%, os imóveis de 3 dormitórios registraram variação negativa de -1,45%. Os valores dos imóveis de 1 dormitório foram os que mais se aproximaram da média total, com índice de -0,67% no ano.

Apesar de os imóveis de 3 dormitórios terem apresentado a maior redução de preços em 2018, no período de dois anos verifica-se que esta tipologia foi a que mais registrou valorização.

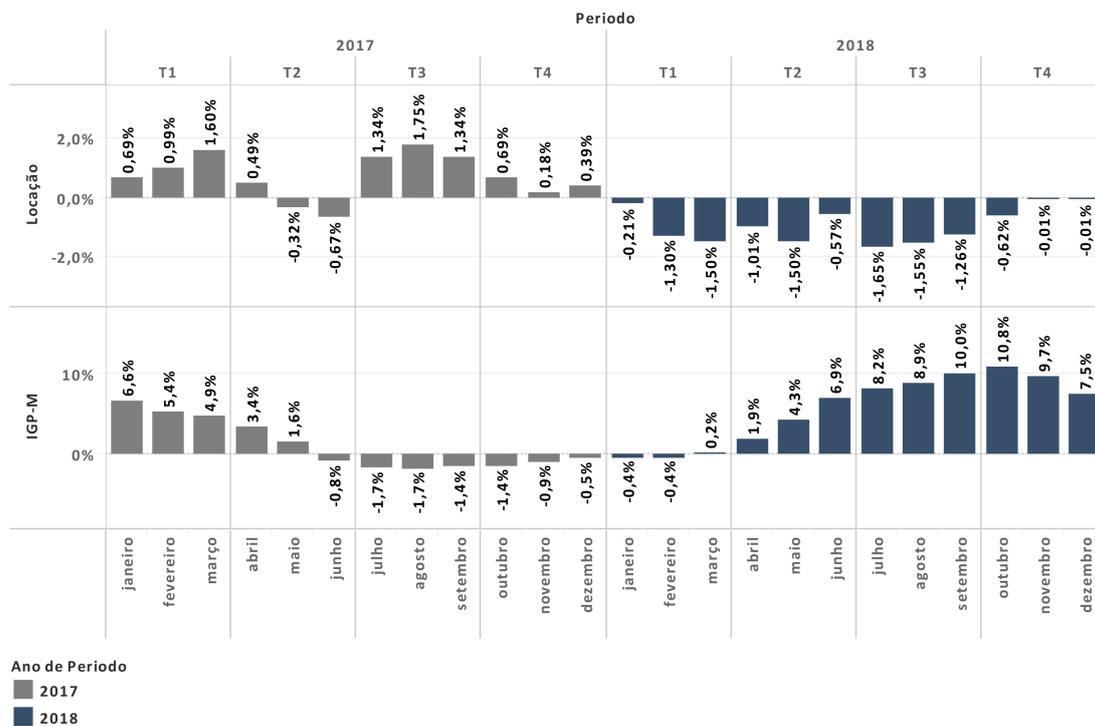
VARIAÇÃO (%) DOS VALORES DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS ACUMULADA NO ANO



Fonte: Secovi-SP

As variações acumuladas em 12 meses dos aluguéis em 2018 foram todas negativas, e julho foi o mês com a menor variação do ano (-1,65%). Nos últimos dois meses de 2018, os preços de locação residencial praticamente ficaram estáveis, com variação de -0,01%. Esse resultado foi considerado um bom sinal de recuperação gradual do setor.

VARIAÇÃO % ACUMULADA DE 12 MESES DOS ALUGUÉIS RESIDENCIAIS



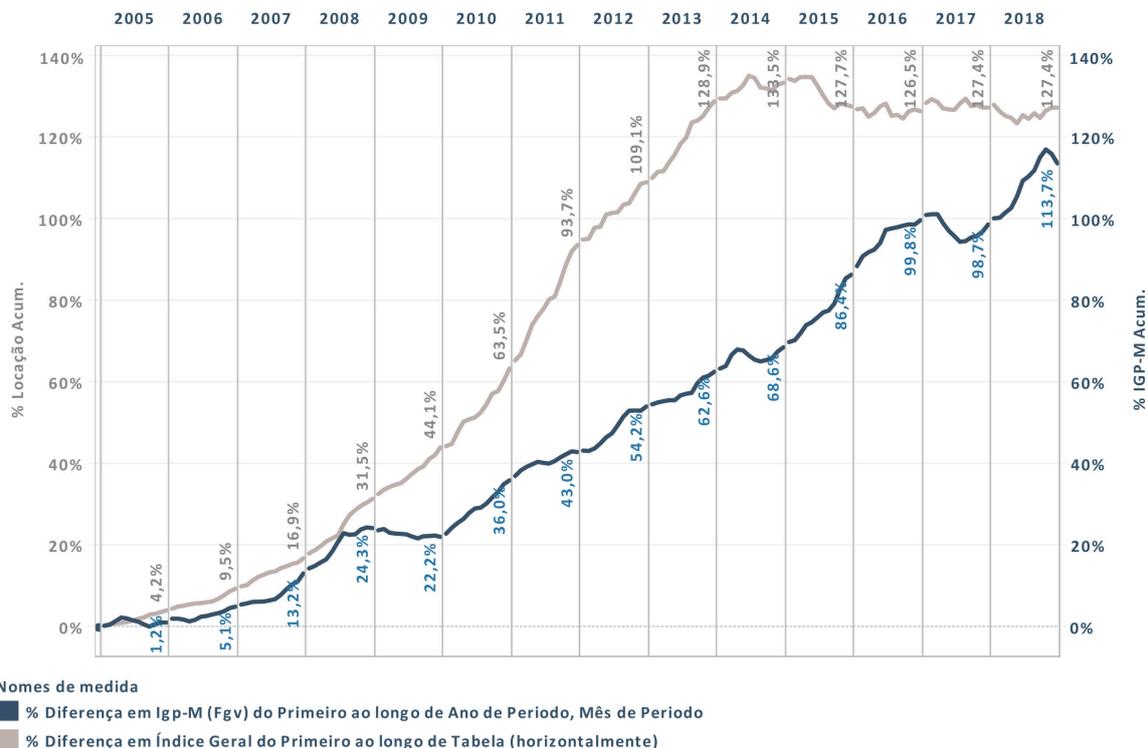
Fonte: Secovi-SP / FGV

No acumulado da série histórica de dezembro de 2004 a dezembro de 2018, os valores médios dos aluguéis subiram 127,4%, enquanto o IGP-M do mesmo período teve elevação de 113,7%. Isso significa que, apesar da estabilidade de preço em 2018, nos últimos 14 anos, a valorização do aluguel foi maior que a inflação.

A maior diferença da série histórica entre os aluguéis e a inflação foi percebida em julho de 2014. Nesse período, o aumento acumulado dos aluguéis foi de 134,7% e do IGP-M de 65,6%, resultando em uma diferença de 69,0 pontos percentuais. Esse comportamento obrigou o mercado a reajustar os preços nos anos seguintes.

A diferença atual entre o aumento dos aluguéis e do IGP-M é de 13,7 pontos percentuais. Nos últimos 14 anos, os aluguéis subiram, em média, 6,0% a.a., ante os 5,6% de alta do IGP-M. Contudo, é positivo o cenário para a recuperação dos preços dos aluguéis, pois, além da estabilidade de preços verificada nos últimos anos, a retomada da economia pode propiciar um ambiente favorável à demanda por locação de imóveis residenciais.

VARIAÇÃO ACUMULADA DO VALOR MÉDIO DA LOCAÇÃO RESIDENCIAL E DO IGP-M



Fonte: Secovi-SP / FGV

VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR ZONA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Os dados da pesquisa do Secovi-SP estão dispostos em faixas de valores por m² (mínimo e máximo), por número de dormitórios e por estado de conservação do imóvel (bom ou regular), além de segmentados em oito grandes regiões da cidade de São Paulo, que são:

1. **Centro;**
2. **Norte;**
3. **Leste-A:** Área do Tatuapé à Mooca;
4. **Leste-B:** Outros bairros, como Penha e São Miguel Paulista;
5. **Oeste-A:** Perdizes, Pinheiros e vizinhança;
6. **Oeste-B:** Butantã e imediações;
7. **Sul-A:** Jardins, Moema, Vila Mariana e outros;
8. **Sul-B:** Campo Limpo, Cidade Ademar e região.

Em 2018, o valor médio das regiões foi de R\$ 21,04 por m². Dos 96 valores demonstrados na tabela de regiões, 55 deles (57% do total) ficaram abaixo da média e 41 (43% do total) acima da média. O menor valor (R\$ 12,73 por m²) foi verificado em imóveis de 2 dormitórios na região Oeste-B e o maior valor (R\$ 36,61 por m²) ficou com imóveis de 1 dormitório na região Sul-A.

VALORES DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS POR METRO QUADRADO

Região da cidade de São Paulo, por número de dormitórios e estado de conservação.
Dezembro de 2018

| (R\$/m ²) | 1 DORMITÓRIO | | | | 2 DORMITÓRIOS | | | | 3 DORMITÓRIOS | | | |
|-----------------------|--------------|-------|---------|-------|---------------|-------|---------|-------|---------------|-------|---------|-------|
| | BOM | | REGULAR | | BOM | | REGULAR | | BOM | | REGULAR | |
| | MÁX. | MÍN | MÁX. | MÍN | MÁX. | MÍN | MÁX. | MÍN | MÁX. | MÍN | MÁX. | MÍN |
| Centro | 28,59 | 26,91 | 24,41 | 21,80 | 27,66 | 23,50 | 24,75 | 19,57 | 23,48 | 19,58 | 20,91 | 16,69 |
| Leste - A | 28,24 | 20,28 | 23,79 | 16,63 | 23,38 | 23,15 | 20,26 | 20,05 | 20,49 | 15,95 | 18,27 | 13,10 |
| Leste - B | 21,17 | 17,44 | 17,58 | 14,55 | 19,65 | 17,31 | 16,80 | 14,69 | 16,76 | 14,24 | 14,68 | 13,22 |
| Norte | 25,33 | 20,92 | 20,85 | 17,87 | 21,35 | 19,32 | 18,11 | 16,38 | 18,13 | 17,40 | 15,96 | 14,36 |
| Oeste - A | 34,77 | 27,89 | 29,92 | 20,61 | 28,03 | 25,23 | 24,81 | 22,33 | 26,61 | 25,42 | 24,20 | 21,78 |
| Oeste - B | 21,54 | 19,14 | 18,21 | 15,40 | 19,39 | 16,36 | 16,16 | 12,73 | 17,19 | 16,10 | 15,05 | 13,54 |
| Sul - A | 36,61 | 28,83 | 31,70 | 24,10 | 32,22 | 25,22 | 26,63 | 19,63 | 33,35 | 25,47 | 24,25 | 21,83 |
| Sul - B | 26,05 | 19,48 | 22,08 | 16,38 | 22,39 | 18,52 | 19,15 | 15,32 | 19,93 | 18,64 | 17,75 | 15,97 |

Fonte: Secovi-SP

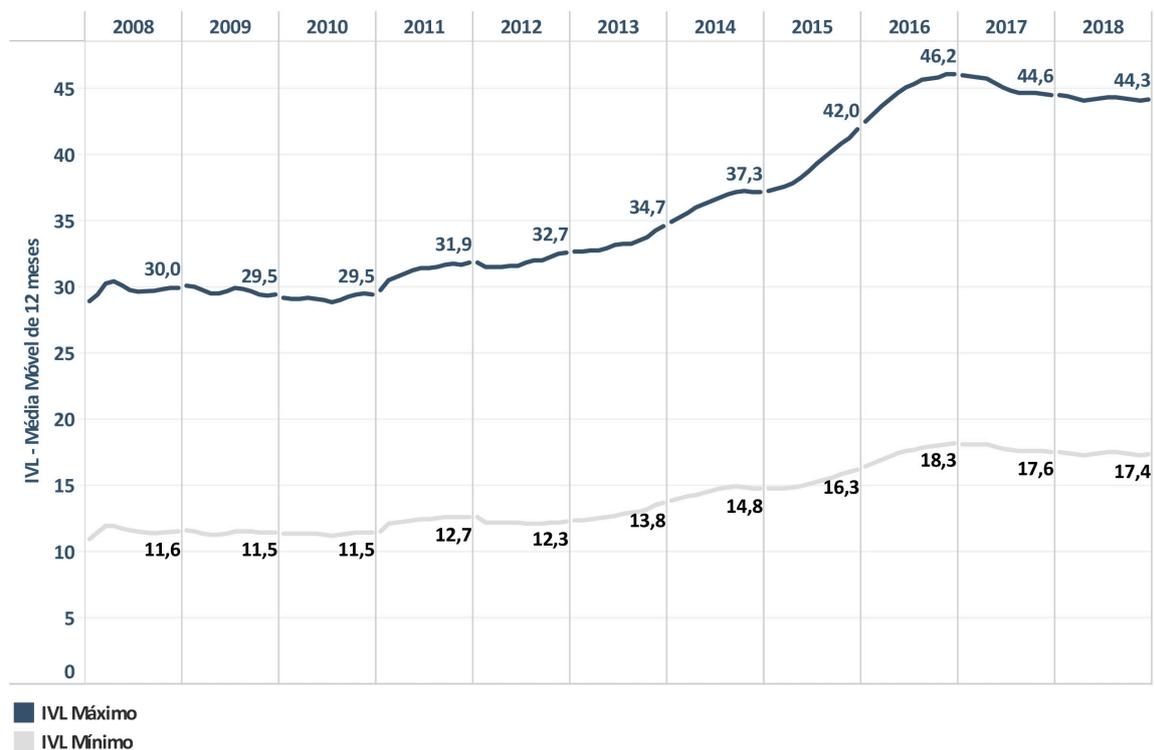
ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO – IVL

O Índice de Velocidade de Locação (IVL) afere a quantidade de dias que o imóvel fica desocupado até a assinatura de um novo contrato de aluguel. O índice contempla os limites inferiores e superiores, que variam de acordo com o estado de conservação das unidades.

O ano de 2018 encerrou com IVL inferior de 18 dias e superior de 45 dias, demonstrando o tempo médio de dias para um imóvel vago ser alugado. Em comparação com o IVL de dezembro de 2017, os números apresentaram ligeira variação: 17 dias e 44 dias, em média, no período.

O IVL médio de 2018 ficou entre 44,3 dias e 17,4 dias, estável em relação a 2017, quando a média esteve entre 44,6 dias e 17,6 dias. Os dados históricos demonstram que as melhores marcas foram constatadas entre 2009 e 2010, período em que o limite superior médio atingiu 29,5 dias e o inferior ficou em 11,5 dias.

IVL - ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO



Fonte: Secovi-SP

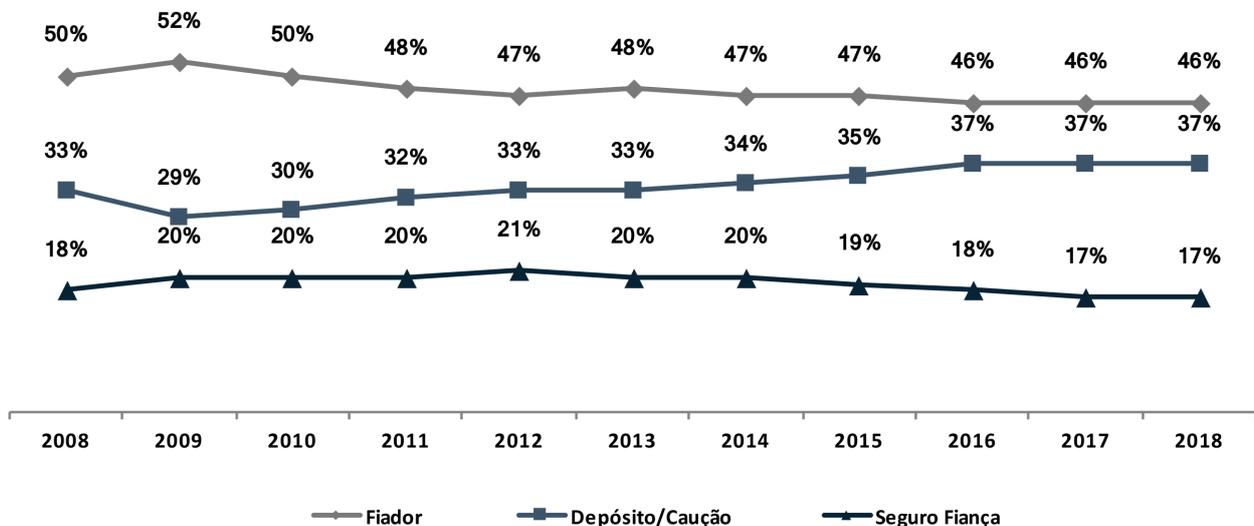
TIPOS DE GARANTIA

De acordo com a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), no contrato de locação, o locador pode exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

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).

O Secovi-SP pesquisa mensalmente as garantias mais usadas nos contratos de locação residencial na cidade de São Paulo. A preferência dos inquilinos continua sendo a fiança, modalidade correspondente a 46% do total de contratos em 2018, seguida pela caução (37%) e o seguro-fiança (17%).

MÉDIA ANUAL DE PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DOS TIPOS DE GARANTIA



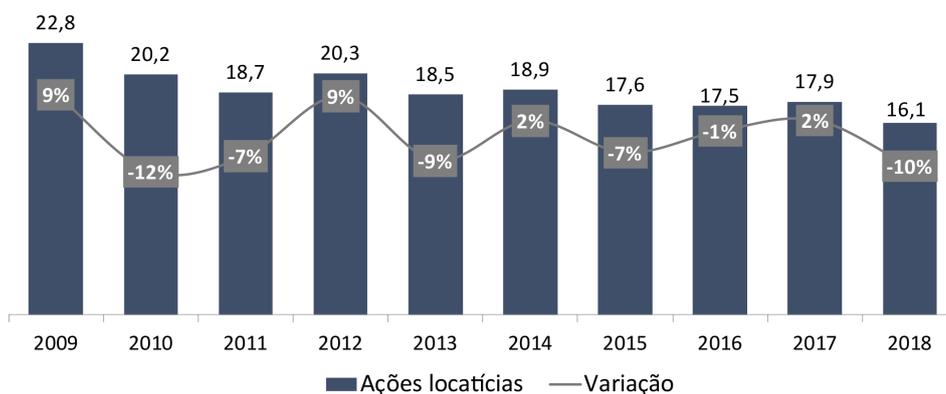
Fonte: Secovi-SP

AÇÕES LOCATÍCIAS - CIDADE DE SÃO PAULO

As ações locatícias protocoladas nos 15 fóruns da capital paulista e registradas no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) são acompanhadas e analisadas mensalmente pelo Secovi-SP.

Em 2018, foram protocoladas 16,1 mil ações, 10% abaixo do total registrado no ano anterior (17,9 mil ações). Considerando a série histórica dos últimos 10 anos, o volume ficou abaixo da média, de 18,8 mil ações.

AÇÕES LOCATÍCIAS (EM MIL UNIDADES)



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Categorias das ações:

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

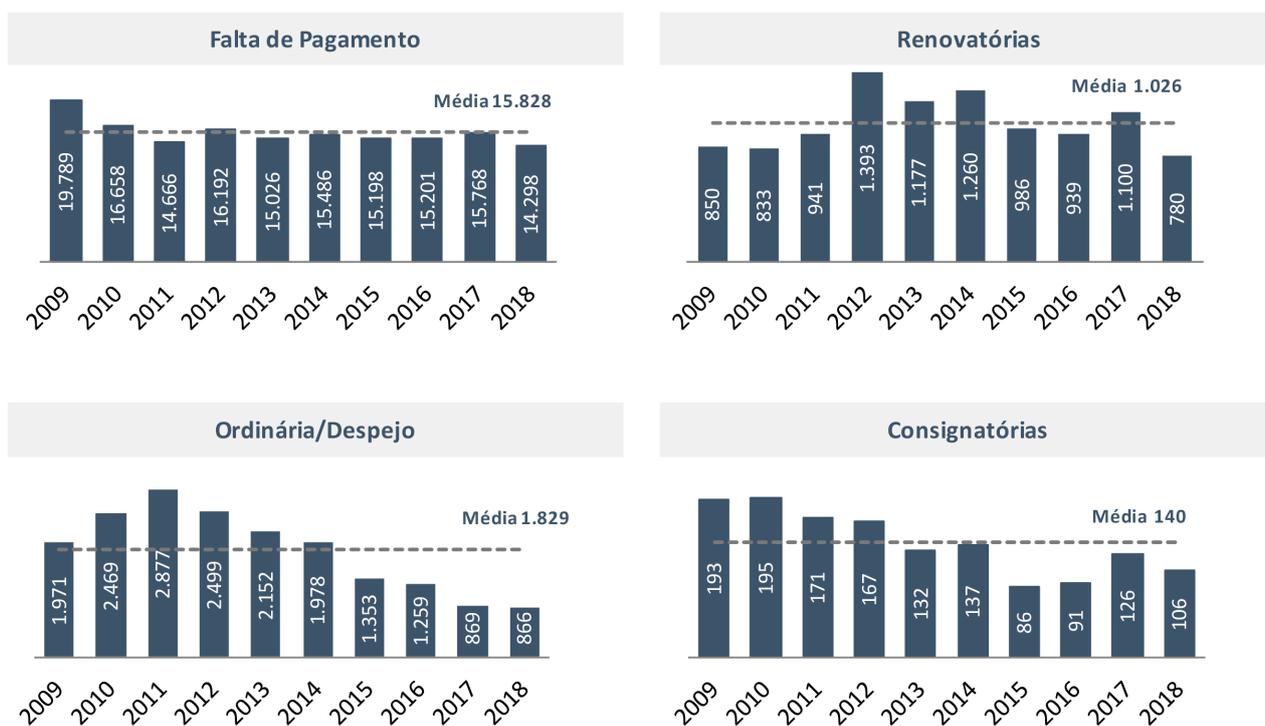
Despejo (Procedimento Ordinário) – Ações que se referem à retomada de imóvel para uso do proprietário, de ascendente ou descendente, reforma ou denúncia vazia (retomada do imóvel pelo locador, sem necessidade de justificativa, após o término do prazo de locação inicialmente fixado em contrato).

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 em Juízo.

As ações por falta de pagamento de aluguel corresponderam a 89,1% dos registros, com 14.298 ações protocoladas. As renovatórias foram responsáveis por 780 ações (4,9%), as ordinárias/despejo tiveram 866 processos (5,4%) e as consignatórias participaram com 106 ações (0,6%).

EVOLUÇÃO DAS AÇÕES LOCATÍCIAS POR TIPO DE AÇÃO



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).

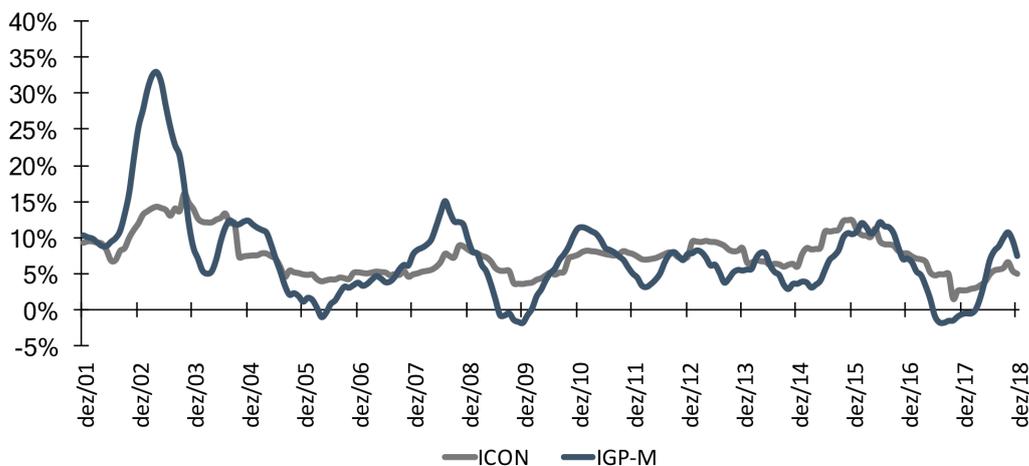
Para tanto, foram selecionados condomínios com 48 a 56 unidades e aproximadamente seis funcionários. O índice é composto por 24 itens habitualmente presentes na formação dos custos condominiais, agrupados em cinco categorias: *Pessoal e Encargos*; *Tarifas*; *Manutenção de Equipamentos*; *Conservação/Limpeza*;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

Ao longo de 2018, o Icon acumulado em uma base móvel de 12 meses registrou crescimento, passando de 2,8%, em janeiro, para 5,1% no final do ano. O pico foi em outubro de 2018, mês em que o acumulado registrou a variação de 6,7%. Comparativamente com o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) acumulado no mesmo período, a inflação apresentou crescimento mais acentuado. Em janeiro de 2018, a variação era de -0,4% e, no final do ano, o IGP-M registrou a inflação de 7,5%, índice superior aos aumentos dos custos condominiais.

Na composição do Icon 2018, o grupo que apresentou maior aumento foi o de *Conservação e Limpeza*, com variação de 7,84% no ano, seguido dos grupos de *Manutenção de Equipamentos* e *Diversos*, ambos com 7,55%. O grupo *Pessoal/Encargo*, que tem maior participação percentual no custo total do condomínio, registrou variação de 4,21% no ano. O grupo de *Tarifas*, que também corresponde a uma importante fatia do total de custos, teve variação de 5,23%.

O Icon serve de parâmetro das variações de custos dos condomínios. Porém, o índice não deve ser usado para reajustar a taxa condominial, pois cada condomínio tem 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.

ÍNDICE DE CUSTOS CONDOMINIAIS E IGP-M ACUMULADO EM 12 MESES



Fonte: Secovi-SP e FGV

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 pelo Secovi-SP.

Ao longo de 2018, a maior quantidade de protocolos foi contabilizada no mês de abril, com 1.351 ações, enquanto novembro teve o menor volume, com 630 ações. No ano, a média mensal de ações condominiais registradas no município de São Paulo foi de 916 ações.

O total de 11 mil ações condominiais protocoladas no TJSP em 2018 superou a média de 10 mil processos nos últimos dez anos, mas foi 18% inferior às 13,4 mil ações de 2017.

A redução na quantidade de ações condominiais é um sinal positivo, que está atrelado à recuperação das atividades econômicas do País. O resultado demonstra que, apesar das dificuldades, as famílias estão pagando as contas mensais em dia.

O Secovi-SP costuma recomendar que síndicos e administradoras negociem com os inadimplentes, buscando conscientizá-los sobre a importância do pagamento da cota condominial por todos os condôminos, principalmente para garantir a manutenção e a saúde financeira do edifício.

EVOLUÇÃO DAS AÇÕES CONDOMINIAIS (EM MILHARES)



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL (SBPE E FGTS)

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH)

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH), de que trata a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, destina-se a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população.

O SFH é formado pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), sendo ambos com base em depósitos.

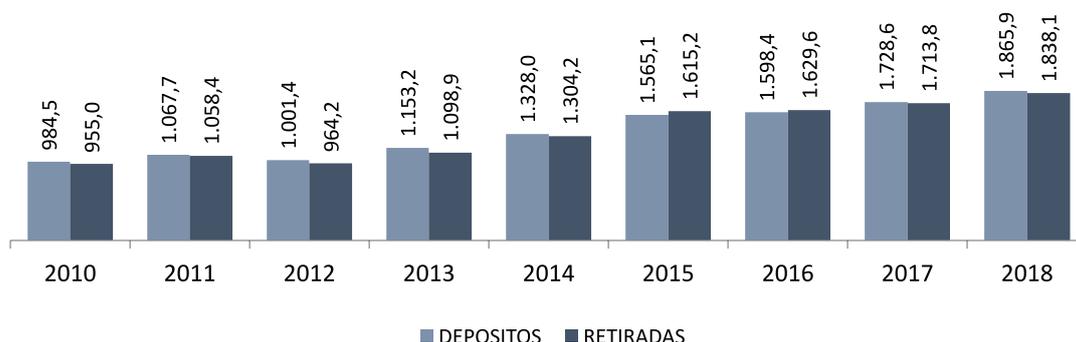
Os recursos do SBPE são originários dos depósitos de pessoas físicas ou jurídicas na caderneta de poupança buscando liquidez e rentabilidade nesta forma de investimento. O FGTS, por sua vez, é formado por depósitos mensais feitos pelos empregadores, referentes a 8% da remuneração dos trabalhadores formais.

Atualmente, eles são as principais fontes de recursos para o financiamento imobiliário no Brasil.

SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO (SBPE)

A captação líquida da poupança, considerando apenas os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, atingiu em 2018 o montante de R\$ 27,8 bilhões, resultado da diferença dos valores depositados (R\$ 1.865,9 bilhões) com o volume sacado (R\$ 1.838,1 bilhões) no ano.

SBPE – DEPÓSITOS E RETIRADAS (R\$ BILHÕES)



Fonte: Banco Central

A captação líquida cresceu 88% em relação ao ano anterior, quando atingiu R\$ 14,8 bilhões. Esse foi o melhor resultado em valores nominais desde 2014.

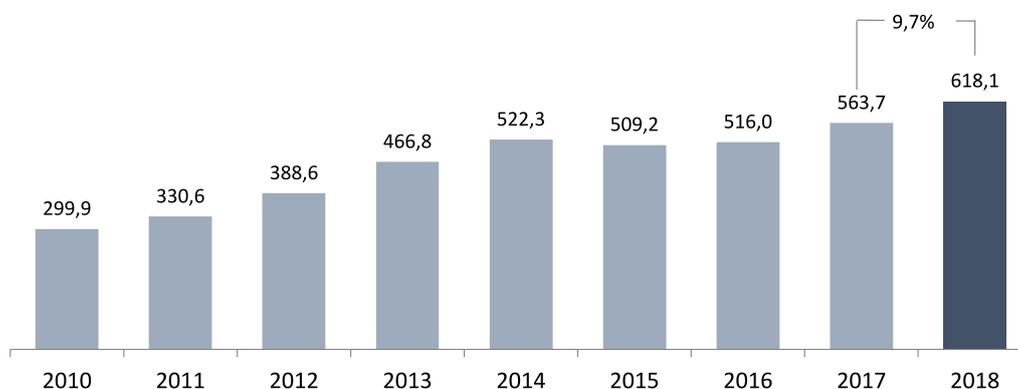
SBPE – CAPTAÇÃO LÍQUIDA (R\$ BILHÕES)



Fonte: Banco Central

O saldo global dos depósitos da poupança (SBPE) passou de R\$ 563,7 bilhões, em dezembro de 2017, para R\$ 618,1 bilhões em dezembro de 2018, representando um crescimento de 9,7%.

SBPE – SALDO (R\$ BILHÕES)



Fonte: Banco Central

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE)

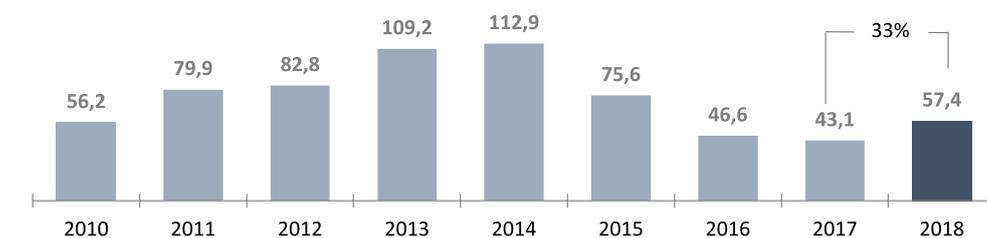
Os financiamentos imobiliários que utilizam os recursos do SBPE atingiram em 2018 o montante de R\$ 57,4 bilhões, resultado 33% superior ao apurado no ano anterior, quando totalizaram R\$ 43,1 bilhões.

Em unidades, foram financiados 228,4 mil imóveis em 2018, um crescimento de 30% em relação ao ano anterior, que registrou o financiamento de 175,6 mil imóveis.

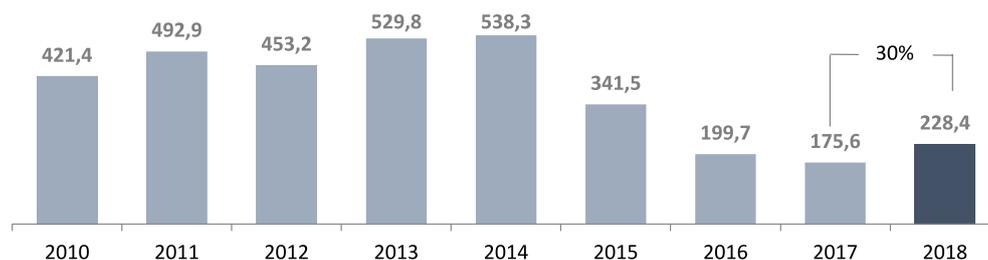
Ambos os resultados encerram o ciclo de queda dos últimos três anos.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – AQUISIÇÃO + CONSTRUÇÃO

Aquisição + Construção (R\$ bilhões)



Aquisição + Construção (unidades)



Fonte: Banco Central e Abecip

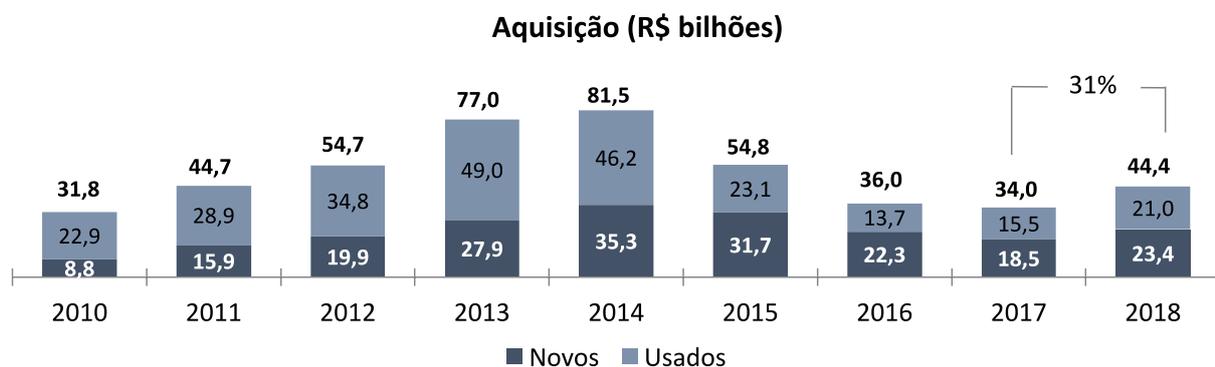
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

Os financiamentos dividem-se nas modalidades Aquisição, voltada ao comprador final – podendo ser imóvel novo ou usado –, e Construção, com destinação às Pessoas Físicas e Jurídicas.

Em valores, o financiamento de imóveis para Aquisição atingiu o montante de R\$ 44,4 bilhões em 2018, superando em 30% o ano anterior, quando foram registrados R\$ 34,0 bilhões.

Em unidades, foram financiados nessa modalidade 176,1 mil imóveis no ano, representando alta de 29% em relação a 2017 (um total de 136,1 mil imóveis).

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – AQUISIÇÃO

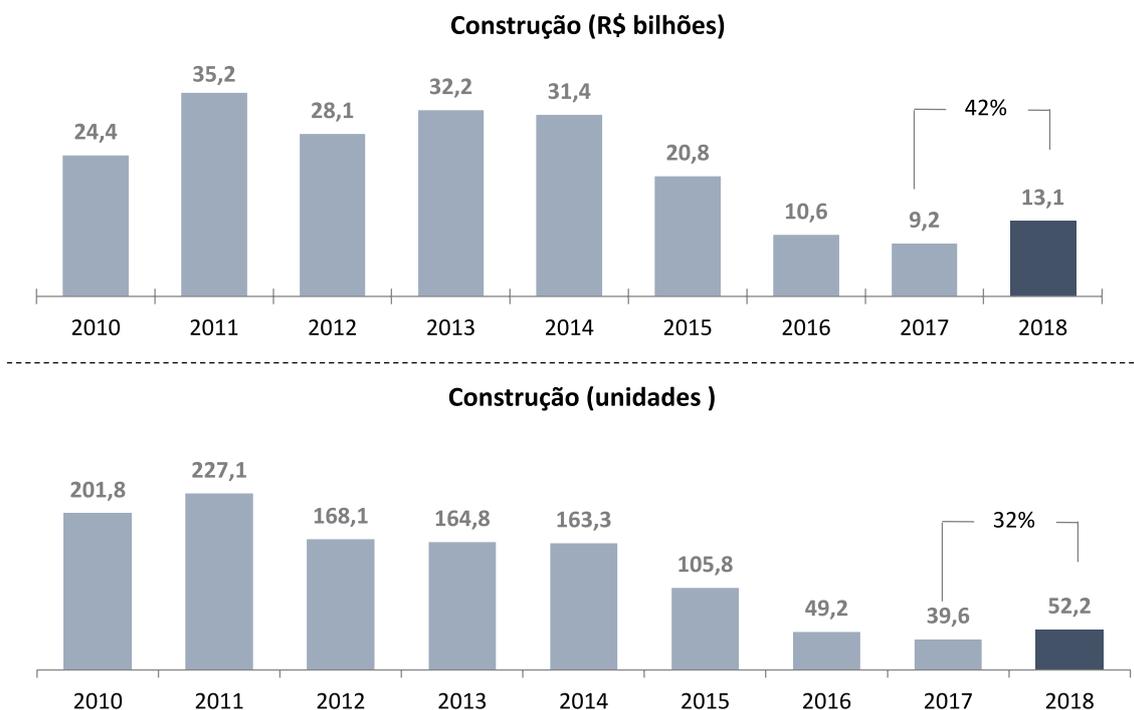


Fonte: Banco Central e Abecip

Na modalidade Construção, o montante foi de R\$ 13,1 bilhões em valores financiados em 2018, um crescimento de 42% em relação ao ano anterior (R\$ 9,2 bilhões).

Em unidades, foram financiados 52,2 mil imóveis, superando em 32% o registrado no ano anterior (39,6 mil unidades).

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – CONSTRUÇÃO

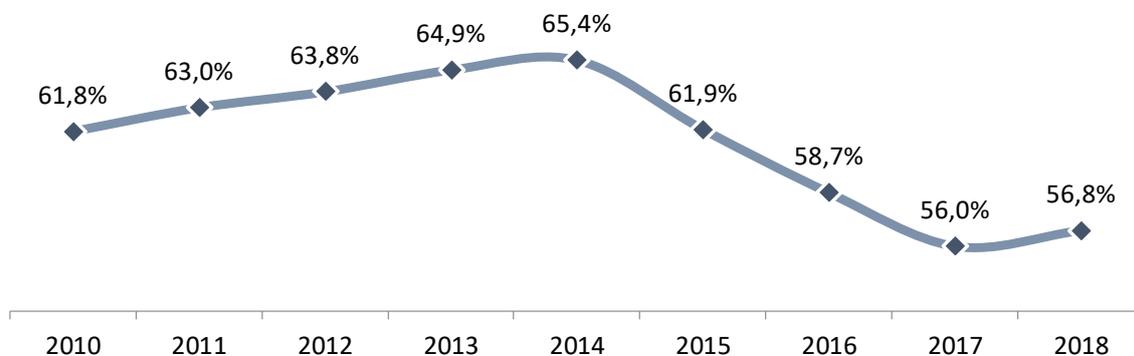


Fonte: Banco Central e Abecip

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – LTV (LOAN-TO-VALUE)

O LTV (Loan-To-Value) representa o percentual financiado em relação ao valor de avaliação do imóvel. Em 2018, o LTV médio dos novos financiamentos obteve índice médio de 56,8%. Isso significa que, para um imóvel de R\$ 100 mil, o valor financiado, na média, foi de aproximadamente R\$ 56.800,00.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – LTV (LOAN TO VALUE)



Fonte: Abecip

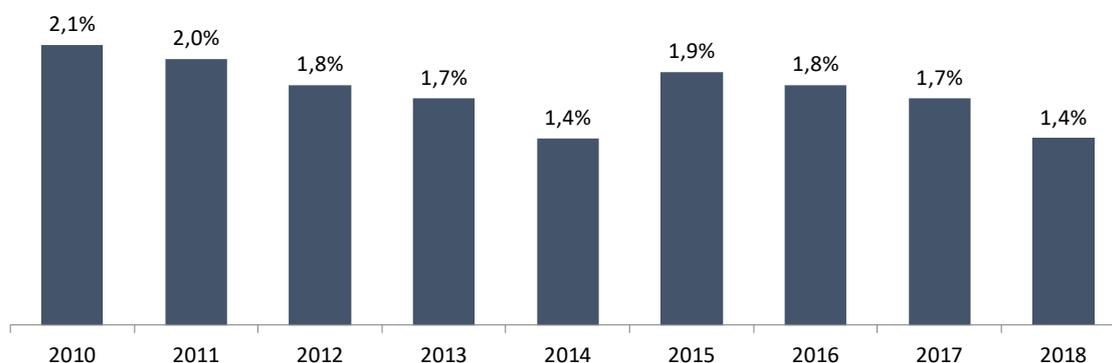
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – INADIMPLÊNCIA

A taxa de inadimplência dos contratos de financiamentos habitacionais, com mais de três prestações em atraso, atingiu 1,4% em 2018, apresentando ligeira redução quando comparado ao ano anterior (1,7%).

Os dados demonstram o compromisso dos tomadores de financiamento imobiliário com a aquisição do seu 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 automóveis.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SBPE) – INADIMPLÊNCIA

Contratos com mais de três prestações em atraso (Garantia Hipotecária + Alienação Fiduciária)



Fonte: Banco Central e Abecip

FGTS (FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO)

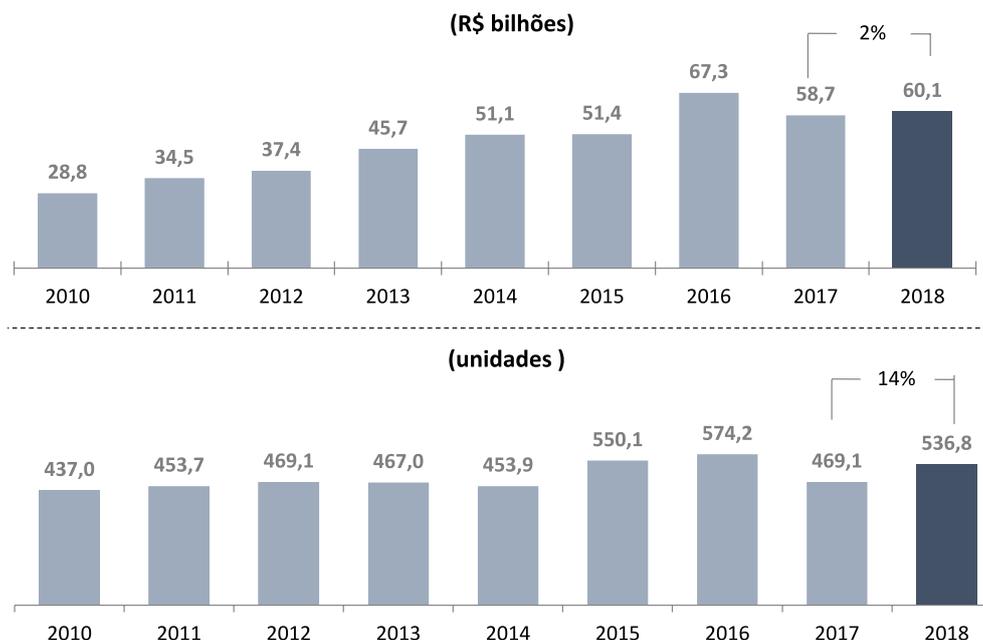
O FGTS é um fundo financeiro de natureza privada, com gestão pública de um Conselho Curador, que é formado por representantes do governo federal, de entidades dos trabalhadores e dos empregadores. Os recursos do Fundo são operados pela Caixa Econômica Federal.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (FGTS)

Os financiamentos com recursos do FGTS atingiram valores nominais de R\$ 60,1 bilhões em 2018, crescimento de 2% em comparação com os R\$ 58,7 bilhões do ano anterior.

Em 2018, o FGTS contratou 536,8 mil unidades, 14% a mais em relação às 469,1 mil unidades contratadas em 2017.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (FGTS)



Fonte: FGTS

SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI)

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as das formações dos fundos respectivos.

Podem operar no SFI as Instituições Financeiras (Caixas Econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e demais instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil) e Não Financeiras (companhias securitizadoras).

As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, têm por finalidade a aquisição e a securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), podendo emitir outros títulos de crédito.

O SFI surgiu como alternativa ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que, na época, atravessava crise de esgotamento de recursos, causada pela escalada inflacionária e o desequilíbrio do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) – fundo governamental que garantia os descasamentos financeiros entre os índices da correção dos salários e dos saldos devedores dos créditos habitacionais.

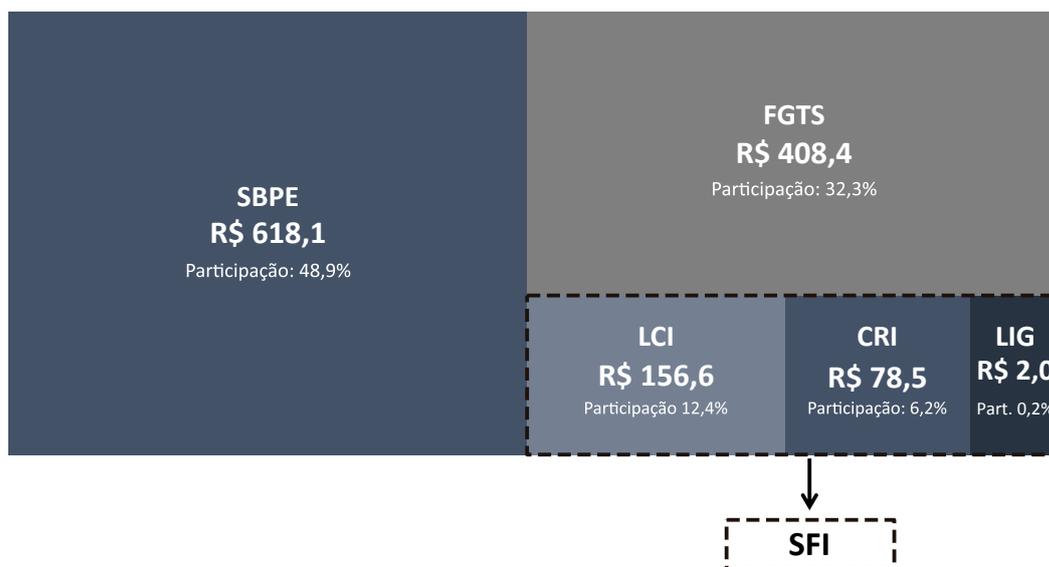
A Lei trouxe também o instrumento de alienação fiduciária de imóveis, visando garantir mais recursos para o financiamento imobiliário e redução dos riscos de crédito para as instituições financeiras. A alienação fiduciária de imóveis, ao manter a propriedade do bem financiado em nome da instituição financeira, garante maior segurança jurídica ao crédito imobiliário.

A instituição do SFI estabeleceu bases mais flexíveis para os contratos imobiliários e normatizou o funcionamento do mercado secundário, buscando, dessa forma, tornar viáveis novas opções de recursos para o financiamento habitacional. Mas, passados 21 anos desde a sua criação, o SFI não conseguiu atingir grandes

resultados. Crises externas e problemas econômicos internos (altas taxas de juros, baixo nível de crescimento, desemprego, entre outros fatores) impediram que se desenvolvesse um mercado secundário apropriado para promover o desempenho do sistema, que ficou abaixo das operações realizadas pelo SFH.

ESTRUTURA DO FUNDING DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

DEZEMBRO DE 2018 (R\$ BILHÕES)



Fonte: Abecip

RESOLUÇÃO 4.676 DE 2018

O Banco Central do Brasil publicou, no dia 31 de julho de 2018, a Resolução 4.676, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para a contratação de financiamentos imobiliários pelas instituições financeiras, disciplinando ainda o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

A Resolução, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2019, visa dar mais transparência às aplicações dos recursos da poupança e facilitar a fiscalização do cumprimento da exigibilidade. As entidades integrantes do SBPE devem aplicar no mínimo 65% dos recursos captados em operações de financiamentos imobiliários, dos quais 80%, no mínimo, devem ter destinação somente para financiamentos imobiliários residenciais.

Os financiamentos imobiliários residenciais (mínimo de 52% do saldo) poderão ser de imóveis enquadrados no SFH, sendo o limite máximo de avaliação do imóvel limitado a R\$ 1,5 milhão. O custo efetivo máximo para o mutuário, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, é de 12% ao ano e atualização pela Taxa Referencial (TR).

Os contratos das operações de financiamento imobiliário podem ter cláusula de atualização do saldo devedor por índice de preços, de conhecimento público e regularmente calculado, ou pela remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança.

A Resolução trouxe mais flexibilidade para as instituições financeiras e, com isso, o Banco Central abre o caminho para gerar lastro (em índice de preços) para futuras emissões da Letra Imobiliária Garantida (LIG), contribuindo para fomentar o Sistema Financeiro Imobiliário, por meio de uma nova fonte de recursos para o setor.

GLOSSÁRIO

Área Contaminada sob Investigação (ACI): Área onde foram confirmadas concentrações de contaminantes que colocam, ou podem colocar, em risco 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 metros quadrados (m²).

Caged: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados.

CBIC: Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

CII: Comissão da Indústria Imobiliária.

Cobertura Inadequada: Todos os domicílios que, embora possuam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, têm telhado de madeira aproveitada, zinco, lata ou palha.

COMAER: Comando da Aeronáutica.

DECEA: Departamento de Controle do Espaço Aéreo.

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

Domicílios carentes de infraestrutura: Todos os que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Imóveis em construção: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º 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): Empreendimentos após a data de previsão da entrega.

Inadequação fundiária: Casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não, total ou parcialmente, a do terreno ou da fração ideal de terreno (no caso de apartamento) onde ela se localiza. Ressalte-se que a incidência dessa inadequação está longe de se restringir aos chamados “aglomerados subnormais” e atinge muitos bairros populares, especialmente nos subúrbios e periferias das grandes metrópoles.

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

Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva: Domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo. Isso tanto ocorre nos cortiços tradicionais (em trajetória de extinção ou de transformação) como em terrenos com dois ou mais domicílios ocupados por famílias ligadas por parentesco ou fortes laços afetivos.

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

Oferta Final (OF): Resultado da soma entre a oferta inicial com os lançamentos, menos as vendas do período (OI + Lançamentos – Vendas Líquidas). É a oferta em unidades que 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 disponíveis para venda 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 estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira à prefeitura, e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região.

Outras Zonas: Demais áreas das cidades, excluídas as Zeis 5, Operações Urbanas, ZEU e ZEUP.

Pessoa desocupada: Pessoas não ocupadas na semana de referência da pesquisa, que tomaram alguma providência efetiva para conseguir um trabalho no período de referência 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 que reside, ou, ainda as que tinham trabalho remunerado, mas estavam temporariamente afastadas nessa semana.

Pessoas em idade de trabalhar: Pessoas com 14 anos ou mais.

Pessoas na força de trabalho: Soma das pessoas ocupadas e desocupadas.

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

PNAD: 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).

SEADE: Sistema Estadual de Análise de Dados.

SRPV: Serviço Regional de Proteção ao Voo.

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

Unidade lançada (UL): Total de unidades de um empreendimento no momento do lançamento.

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 a oferta (VSO 12 meses): Mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.

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

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

Valor Global de Vendas (VGV): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas no período.

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

VSO: Vendas sobre Oferta

Zonas Centralidade (ZC): Porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços e à promoção da qualificação dos espaços públicos.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): Porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamento precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS 5): Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, 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 de 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.

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): 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.

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): 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

Basilio Jafet

VICE-PRESIDENTE DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS

Emílio Rached Esper Kallas

COORDENADOR DO GEOSECOVI E DE PESQUISAS ECONÔMICAS

Mauro Teixeira Pinto

ECONOMISTA-CHEFE

Celso Luiz Petrucci

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA

Edson Etsuji Kitamura

Fabício A. Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Gustavo Mendes Santos

Laryssa Basílio Kakuiti

economia@secovi.com.br

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

GEOSECOVI

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Silvana Marques Roman (*in memoriam*)

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1241/1243

ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO

Catarina Anderáos

Leandro Vieira

Luciana Ferreira

Maria do Carmo Gregório

Queli Peixoto

Rosana Pinto

Shirley Valentin

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1188/1189/1197/1216/1249/1253/1256

DEPARTAMENTO DE MARKETING

Janaína Jardim

Rodolfo Teixeira

marketing@secovi.com.br

(11) 5591-1185/1296

DIAGRAMAÇÃO

Rafaela Fernandes de Almeida Prado ME

Sede do Secovi-SP

Rua Dr. Bacelar, 1.043 - Vila Mariana

São Paulo - SP - CEP: 04026-002

secovi@secovi.com.br

www.secovi.com.br



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946
