

# ANUÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

2020



***SECOVISP***  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**



---

# AGRADECIMENTOS

Agradecemos a todos 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 – 2020.

Nosso agradecimento especial às empresas que responderam as pesquisas mensais e àquelas que se reúnem habitualmente para debater questões relevantes do setor nas “Rodadas de Mercado”.

Também agradecemos à Atlas Schindler, que patrocina esta edição do Anuário.

---

---

---

# ÍNDICE

---

**07** PALAVRA DO PRESIDENTE

---

**09** PALAVRA DO ECONOMISTA-CHEFE

---

**13** ECONOMIA

---

**29** MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO

---

**61** ESTUDOS DO GEOSCOVI

---

**73** MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO METROPOLITANA DE  
SÃO PAULO (RMSP)

---

**99** MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR DO ESTADO  
DE SÃO PAULO

---

**153** DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

---

---

---

**159** GRAPROHAB

---

**169** PESQUISA DE LOTEAMENTO

---

**177** LOCAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

---

**189** CONDOMÍNIOS

---

**193** FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

---

**204** GLOSSÁRIO

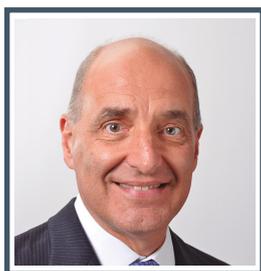
---

**209** FICHA TÉCNICA

---

---





## BASILIO JAFET

### Apenas uma reflexão

Antes de falar sobre o inusitado ano de 2020, considero necessária uma reflexão sobre o período que o precedeu.

Após cinco anos de crise, uma série de fatores contribuíram para a retomada da confiança na economia, com reflexos importantes para o mercado imobiliário, a partir de 2019. O setor iniciou um processo de recuperação, favorecido por aspectos fundamentais para o crescimento saudável: ambiente macroeconômico positivo, queda de taxa de juros e ampla oferta de crédito imobiliário. Some-se a isto, ainda, a demanda reprimida nesse período.

Foi com o ânimo renovado e com boas perspectivas que os empreendedores imobiliários começaram 2020. Inclusive porque, os resultados positivos vinham se mantendo nos primeiros meses do ano.

Até que, de repente, fomos surpreendidos pela pandemia do coronavírus, um inimigo invisível que impôs ao mundo duras restrições, paralisando as atividades econômicas e colocando as pessoas em isolamento.

Passado o choque inicial, que resultou, inclusive, na postergação de lançamentos na capital paulista, os empresários absorveram o impacto e, com a costumeira resiliência, adotaram novas estratégias ou aperfeiçoaram práticas já existentes.

Os meios digitais influenciaram o comportamento das pessoas e das empresas, e foram essenciais para promover a venda de imóveis, apesar de as visitas presenciais serem indispensáveis para efetivar negócios.

Ajustadas e consolidadas as inovações e os sistemas digitais, as empresas se deparam com um novo cenário. As pessoas mudaram, inclusive de residência. Em um primeiro momento, para ter mais espaço e garantir o mínimo de conforto às famílias, divididas entre atividades remotas de trabalho e ensino.

Mas, rapidamente, foi observada a demanda por produtos diferenciados, com o aumento

---

da procura por imóveis mais amplos, sobretudo nas cidades próximas à capital paulista.

No entanto, na cidade de São Paulo, equacionar os desejos do consumidor com as restrições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) é um dos grandes desafios do setor. A pandemia é algo novo, enquanto as restrições legais são antigas e atrapalham as operações imobiliárias.

A expectativa se concentra na possibilidade de revisão do Plano Diretor Estratégico, prevista para acontecer em 2021. Somente com os ajustes, teremos condições de atender a demanda adequadamente.

Concluindo a reflexão, para um ano que chegou a ser considerado praticamente perdido para o mercado imobiliário, o resultado de 2020 acabou sendo muito bom, como se pode conferir nas páginas a seguir.

Ainda há muito o que fazer, desde que tenhamos uma legislação moderna, inclusiva, democrática, que não expulse as pessoas das regiões mais centrais, e diminua as atuais desigualdades.

**Basilio Jafet é presidente do Secovi-SP e reitor da Universidade Secovi**



## CELSO PETRUCCI

### 2020, o ano imprevisível

Quando iniciou o ano de 2020, as expectativas em relação ao mercado imobiliário eram as melhores possíveis. Afinal, 2019 havia sido um ano de recuperação exuberante. Além disso, tínhamos condições de financiamento imobiliário e taxas de juros nos menores patamares históricos. Não passava pela cabeça, nem do mais pessimista dos analistas, que a partir do Carnaval o mundo enfrentaria a pandemia do novo coronavírus (Covid-19), para a qual ninguém estava preparado.

Em março de 2020, todos nós ficamos um tanto perdidos. Fomos obrigados a esvaziar os escritórios e a nos adequarmos ao home office. Os plantões de vendas foram fechados e nossas empresas tiveram de se adaptar à nova realidade de um mundo nocauteado por uma pandemia desconhecida.

Como ponto positivo desse momento, autoridades federais, estaduais e municipais reconheceram a construção civil como atividade essencial, mantendo as obras em andamento. Nesse aspecto, temos de cumprimentar as construtoras e incorporadoras que adotaram, para todos seus colaboradores, protocolos sanitários que estão mantidos até a presente data, porque, além da prevenção aos empregados, contribuem para a proteção e a conscientização de suas famílias.

Durante o período de fechamento dos estandes, de março a junho do ano passado, a pandemia ajudou empresas e empresários a evoluírem em tecnologia de vendas pela Web e na aceleração da digitalização de contratos.

Em março, o mercado vendeu 35% do esperado para o mês pelas empresas. Em julho e nos meses seguintes, acompanhando a evolução do combate ao coronavírus, os estandes passaram a funcionar mais e mais horas, e os resultados de vendas foram gradualmente melhorando. Este movimento impulsionou o mercado, que encerrou o ano com 4% a mais de unidades vendidas em São Paulo e 10% no País, conforme pesquisa da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) realizada em 150 cidades.

---

As excelentes condições de financiamento e juros vêm sustentando o mercado imobiliário, além da baixa atratividade de outros investimentos. Porém, temos de destacar a importância do programa Casa Verde e Amarela (CVA), que alcançou uma aderência expressiva em todas regiões. Enquanto na cidade de São Paulo o CVA responde por aproximadamente 50% das unidades lançadas e vendidas, quando olhamos para o restante do País, percebemos que o mercado imobiliário nacional depende em mais de 75% deste programa de habitação popular.

Então, mais uma vez, temos de fazer um alerta sobre a importância de resguardar a saúde dos recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço). Não existe a menor condição de apoiar “desvios” de recursos do Fundo, pois as iniciativas do governo federal, a partir de 2016, permitindo novas possibilidades de saques, reduziram o patrimônio do FGTS e, para os próximos três anos, não existem condições de aumentar os seus orçamentos.

Em resumo, 2020 foi um ano de altos e baixos em função da pandemia. Mas devemos comemorar os resultados, pois, diferentemente de outras atividades, a construção civil e imobiliária mostrou-se resiliente diante da crise sanitária. Mais do isso, estudos sobre o crescimento de domicílios permanentes atualizado em 2020 mostram que o mercado imobiliário, com o avanço das reformas estruturais, da manutenção dos juros baixos e melhora do ambiente de negócios, a partir de 2021, tem demanda firme para os próximos 10 anos, mesmo que se mantenha fortemente concentrada nas mais baixas rendas.

**Celso Petrucci é economista-chefe do Secovi-SP**



## Mover pessoas com qualidade, segurança e confiança. Nossas soluções acompanham esse movimento.

Trabalhamos continuamente para oferecer aos nossos clientes viagens cada vez mais seguras, tranquilas e confortáveis em nossos equipamentos. Por isso, criamos soluções para reduzir a disseminação de microrganismos e aumentar a proteção das pessoas que utilizam nossos elevadores, escadas e esteiras rolantes.

- ☀️
 Dispositivo ultravioleta Schindler Clean Car e Schindler Clean Air para elevadores
- 👉
 Capas de Proteção para Botãoeira
- 📶
 Chamadas de pavimento via sensor de aproximação
- 🧼
 Dispositivo ultravioleta para limpeza e higienização do corrimão de escadas e esteiras rolantes
- 📱
 Schindler PORT
- 📱
 Schindler Ahead e Schindler Ahead DoorShow
- 📶
 Chamada pelo celular ou cartão de aproximação



Acesse o QR Code ao lado para saber mais.

**Nós Elevamos... A sua segurança**

[www.atlas.schindler.com](http://www.atlas.schindler.com) • 0800 055 1918



**Atlas Schindler**



# ECONOMIA



## ATIVIDADE ECONÔMICA - BRASIL

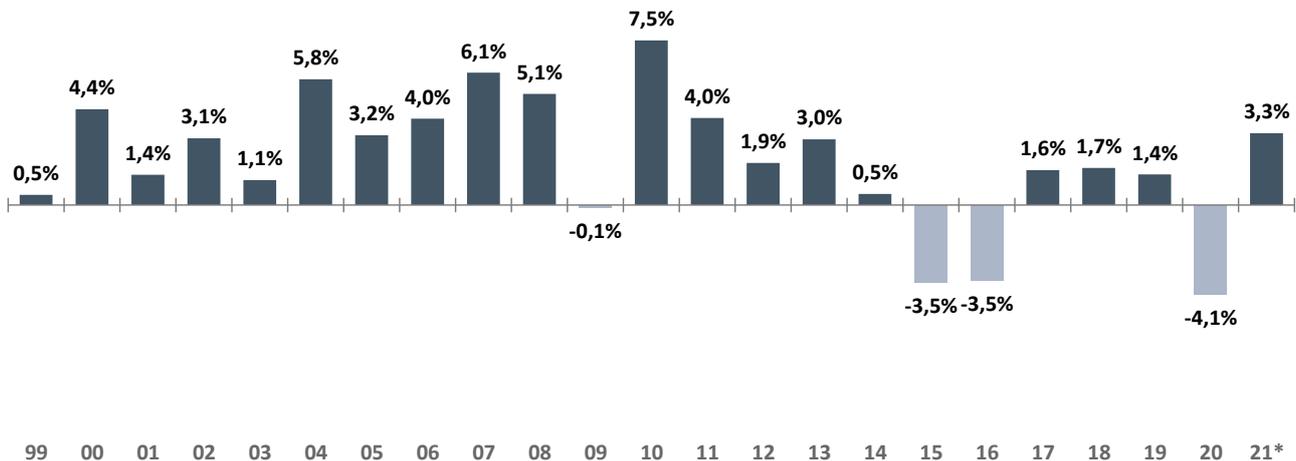
O PIB (Produto Interno Bruto) do Brasil de 2020 recuou 4,1% em relação ao ano anterior, resultado da pandemia do novo coronavírus (Covid-19). O resultado acompanha a tendência mundial, e difere do ocorrido nos anos de 2015 e 2016, quando o mundo estava em crescimento e o Brasil em absoluta crise econômica.

A recessão de 2020 foi causada principalmente pela interrupção das atividades econômicas, em razão da quarentena estabelecida em meados de março, período no qual somente as atividades consideradas essenciais estavam autorizadas a funcionar.

A paralisação chegou ao País em um momento delicado da economia, quando havia expectativa de crescimento, após longo período de estagnação. Contudo, a recessão de 4,1% foi menor que as previsões durante o pior momento da crise sanitária, quando o relatório Focus previa redução de 6,5% do PIB.

### PIB do Brasil – Taxa de crescimento no ano

\*previsão relatório Focus (26/02/2021)



Fonte: IBGE

### PIB TRIMESTRAL

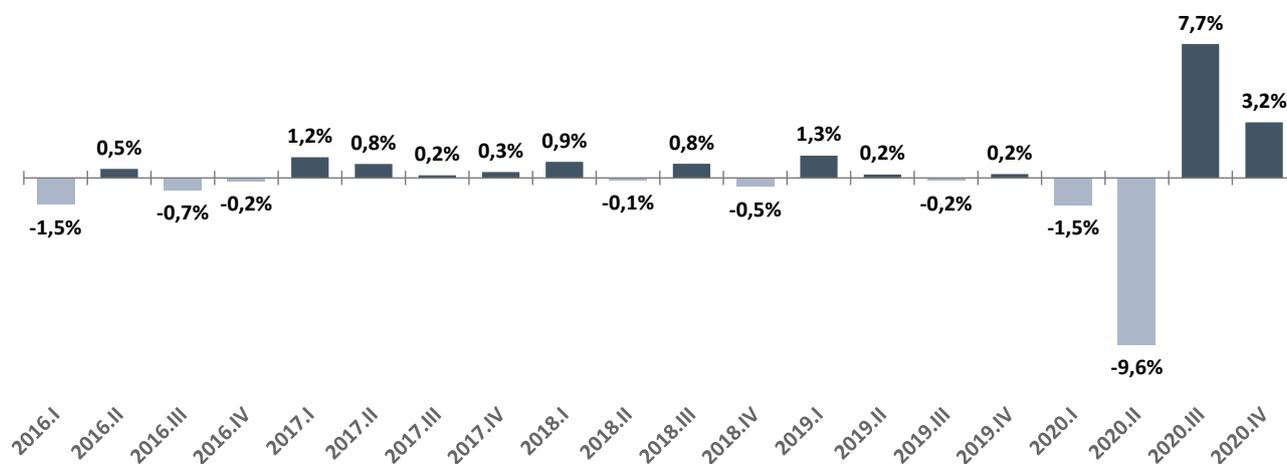
O PIB trimestral, calculado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), demonstrou que o desempenho da economia ficou abaixo do esperado nos dois primeiros trimestres de 2020, derrubando a expectativa de crescimento do PIB do ano e impulsionando o Copom (Comitê de Política Monetária) a reduzir a taxa básica de juros Selic, a fim de estimular o consumo e o investimento.

A Indústria Extrativa, que enfrentou grandes dificuldades no começo de 2020, apresentou variação positiva apenas no terceiro trimestre do ano, graças ao desempenho da extração de petróleo e de gás natural, equilibrando a forte queda da extração de minérios ferrosos.

Os resultados acumulados dos três primeiros trimestres do ano só não foram mais negativos em virtude da participação positiva das Atividades Imobiliárias e da Construção Civil.

PIB do Brasil

Varição entre trimestre contra trimestre imediatamente anterior (Série com ajuste sazonal)



Fonte: IBGE

PIB DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

No setor de Serviços, o subsetor das Atividades Imobiliárias engloba os aluguéis de imóveis comerciais e residenciais e também a comercialização e a administração de imóveis.

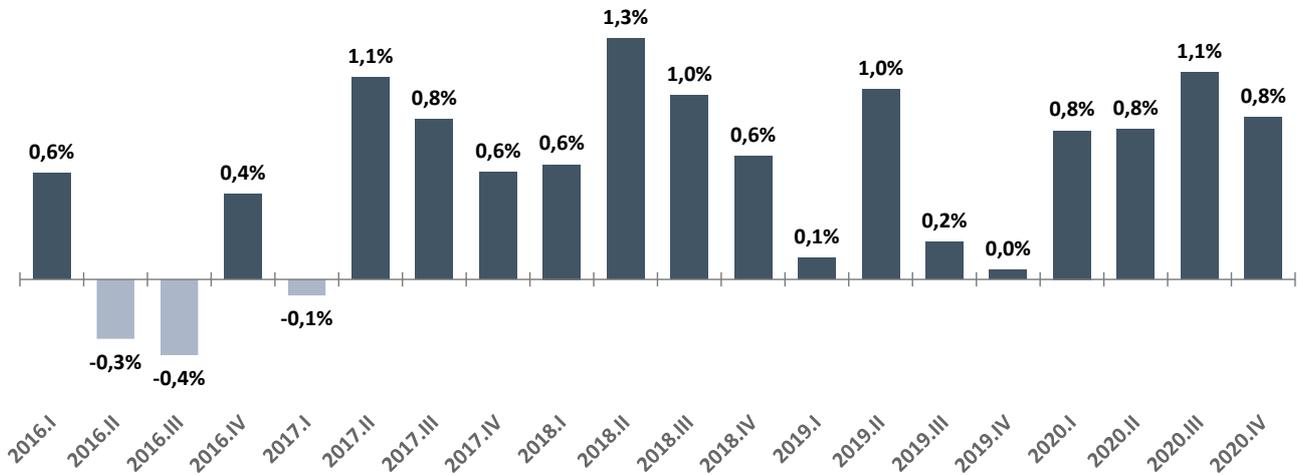
O subsetor de Atividades Imobiliárias contabilizou 15 trimestres consecutivos de crescimento – do segundo trimestre de 2017 até o quarto trimestre de 2020. Este subsetor tem contribuído positivamente para o resultado do PIB, destacando a sua importância e influência na economia do País.

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 refere-se à estimativa do valor de aluguel para os outros imóveis (valor do aluguel que o proprietário receberia do imóvel em que vive, caso estivesse alugado). O aluguel imputado é necessário, porque os imóveis residenciais próprios geram serviços de habitação para seus proprietários e, como o PIB engloba toda a produção e a prestação de serviços, é necessário estimar um valor de aluguel para esses imóveis.

Aluguel imputado corresponde a aproximadamente 70% da produção total de aluguel de imóveis. Aluguel de imóveis (efetivo + imputado), por sua vez, responde por quase 95% da produção das atividades imobiliárias.

## PIB das atividades imobiliárias

Varição trimestre contra trimestre imediatamente anterior (Série com ajuste sazonal)



Fonte: IBGE

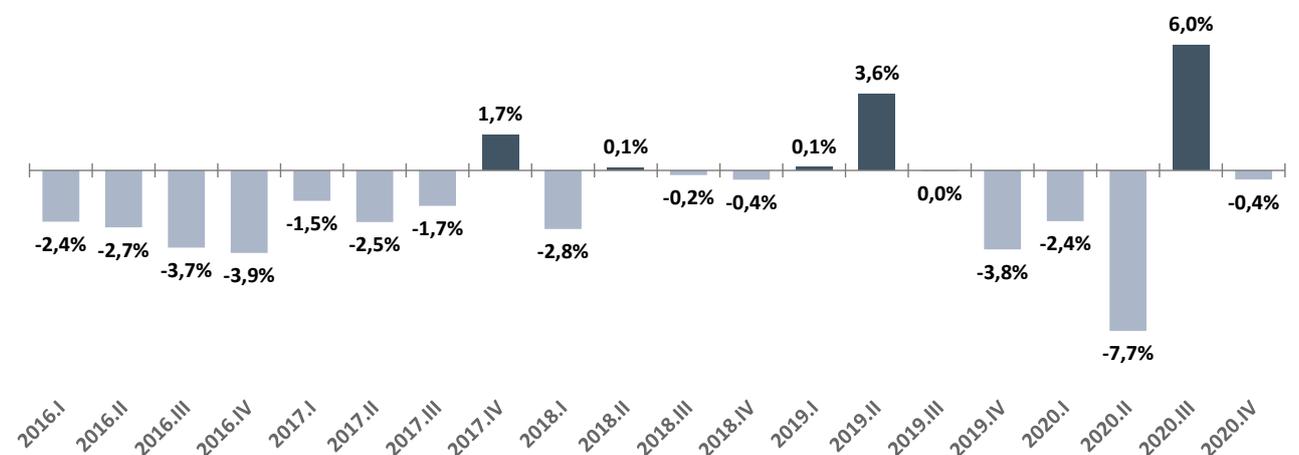
## PIB DA CONSTRUÇÃO

Incorporação, construção de edifícios e infraestrutura fazem parte do subsetor da Construção. De acordo com o relatório trimestral do IBGE, a Construção, em 2020, demonstrou bom desempenho no terceiro trimestre, com crescimento de 6,0%, mas terminou o ano com retração de 0,4% na comparação do quarto trimestre com o trimestre anterior.

A variação negativa do subsetor da Construção foi influenciada principalmente pelas obras de infraestrutura, que tiveram o seu desempenho afetado pela pandemia e obrigou o governo a aumentar os gastos com a área de Saúde e a conceder auxílio emergencial para famílias de baixa renda.

### PIB da Construção

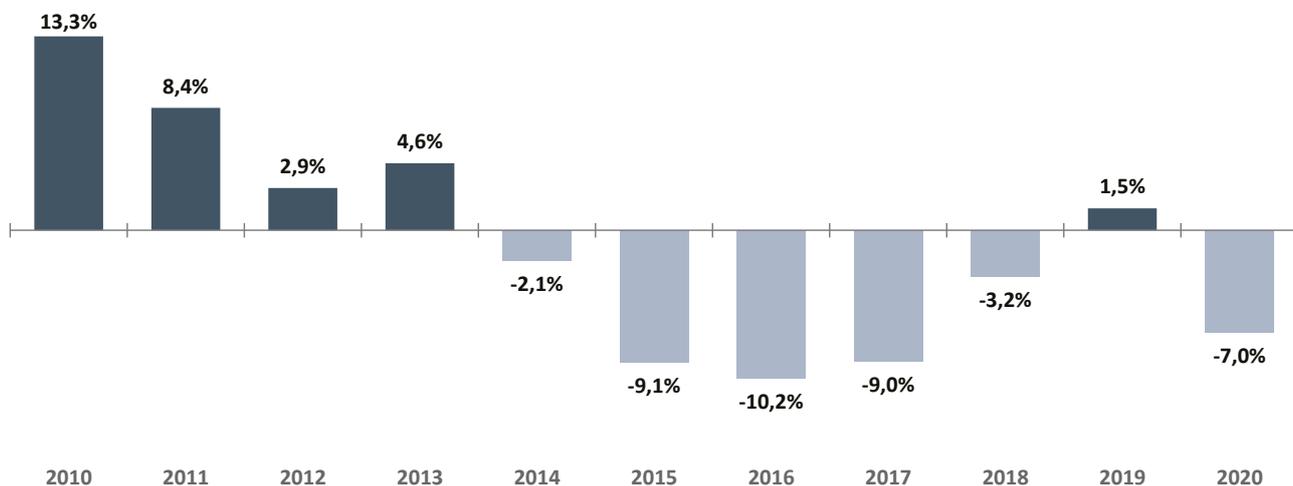
Varição trimestre contra trimestre imediatamente anterior (Série com ajuste sazonal)



Fonte: IBGE

O fraco desempenho da construção também contribuiu com a redução da Formação Bruta de Capital Fixo, um importante indicador que demonstra a capacidade de produção futura de uma economia, por meio de investimentos realizados em ativos fixos.

**PIB da Construção – taxa de crescimento no ano**



Fonte: IBGE

**INFLAÇÃO**

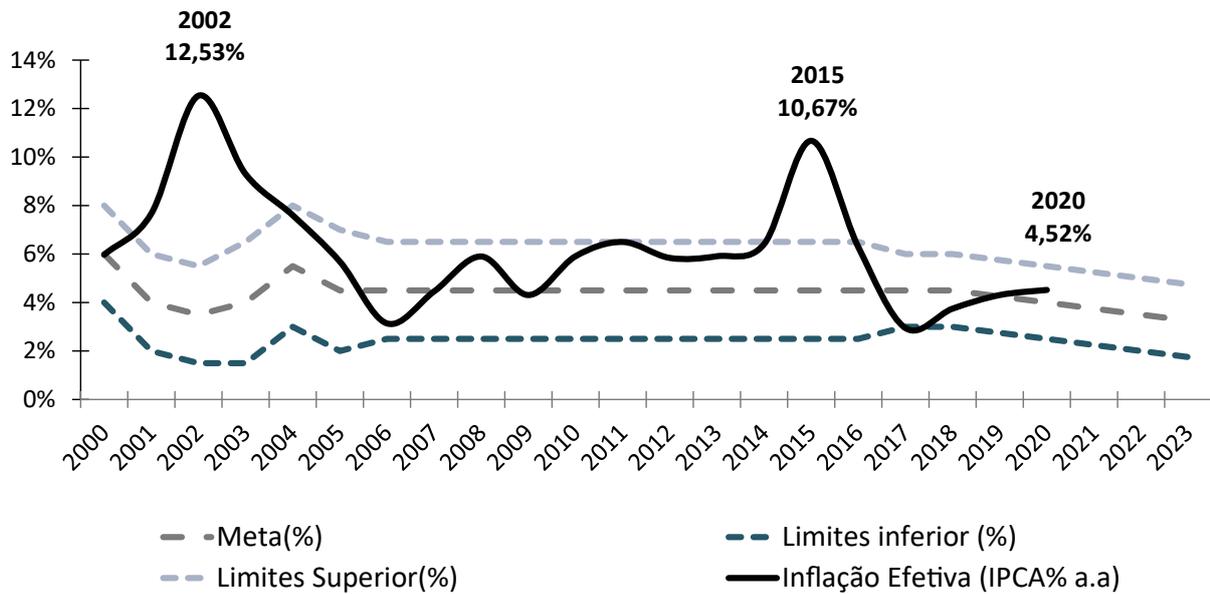
O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) em 2020 foi de 4,52%, situando-se acima do centro da meta de inflação de 4,0%, mas dentro do limite superior, de 5,50%, e do limite inferior, de 2,50%, conforme as faixas de tolerância de 1,5 pontos percentuais estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

A inflação de 4,52% em 2020 aumentou 4,9% em relação à registrada em 2019, de 4,31%. O grupo de alimentos e bebidas foi o que mais pressionou o aumento da inflação no ano. O preço do óleo de soja subiu no mercado interno, devido ao crescimento das exportações de soja e à desvalorização do real.

A inflação média mensal do ano foi de 0,37%. Entretanto, dezembro registrou a maior variação (1,35%), impactando no acumulado do ano.

A meta de inflação foi definida em 3,75% para 2021; em 3,50% para 2022; e em 3,25% para 2023, com faixa de tolerância de 1,5 pontos percentuais para cima ou para baixo, compatíveis com as expectativas de inflação do relatório Focus (26/2/2021).

## Histórico de metas para a inflação no Brasil



Fonte: IBGE

## TAXA SELIC

A taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) serve como referência para outras taxas de juros do mercado e é um dos principais instrumentos do Banco Central no controle da inflação.

Para o Copom (Comitê de Política Monetária), há dois principais fatores de riscos capazes de interferir na projeção dos cenários da inflação para estipular a taxa de juro estrutural, e permitir o crescimento da economia sem gerar pressão inflacionária. O primeiro fator é o elevado nível de ociosidade da economia, capaz de gerar um cenário de inflação e de crescimento abaixo do esperado. O segundo é o alto grau de estímulo monetário, que pode elevar a trajetória da inflação.

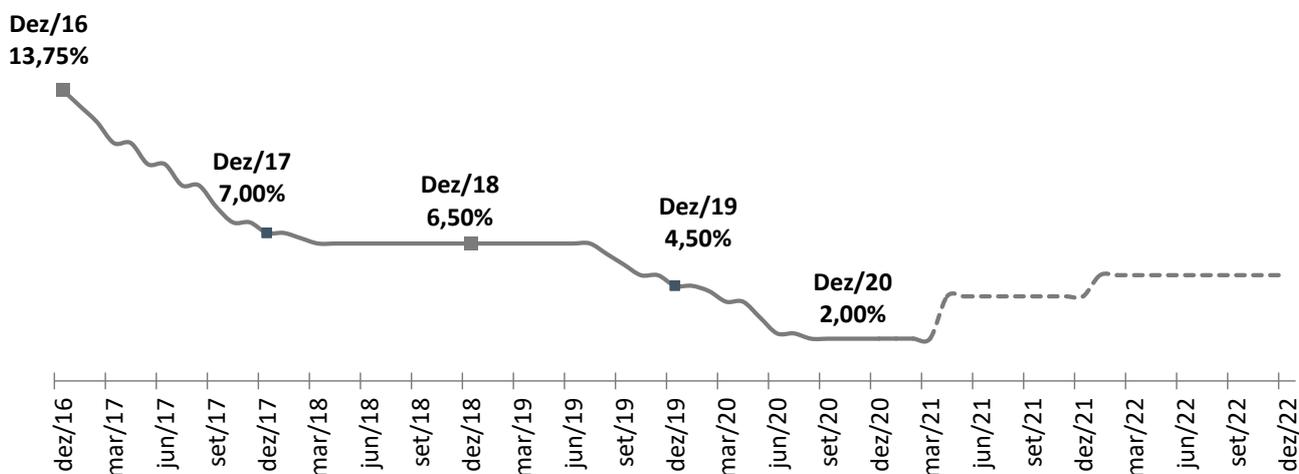
No início de 2019, a Selic estava fixada em 6,5% a.a., e permaneceu nesse patamar até julho. A partir do mês de agosto do mesmo ano, o Copom começou a reduzir gradativamente a taxa Selic, após perceber que o cenário de riscos, as projeções de inflação e o fraco desempenho da economia permitiam uma política monetária de maior estímulo aos investimentos, com taxas de juros abaixo da taxa estrutural. A partir de agosto de 2020, a Selic atingiu o mínimo histórico de 2,0 a.a., permanecendo nesse patamar até o final do ano.

Se considerarmos a taxa de inflação pelo IPCA de 4,52% a.a., os juros da taxa Selic são negativos em 2,4% a.a., o que estimula o setor produtivo. O mercado imobiliário correspondeu às expectativas, tanto em relação ao financiamento imobiliário quanto ao aumento do interesse de investidores em busca de ativos imobiliários.

Para 2021, a perspectiva é que a taxa Selic fique em torno de 4,0% a.a., e suba, em 2022, para aproximadamente 5,0% a.a. e para 6,0% a.a. em 2023, segundo o relatório Focus do Banco Central.

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

\*previsão relatório Focus (26/02/2021)



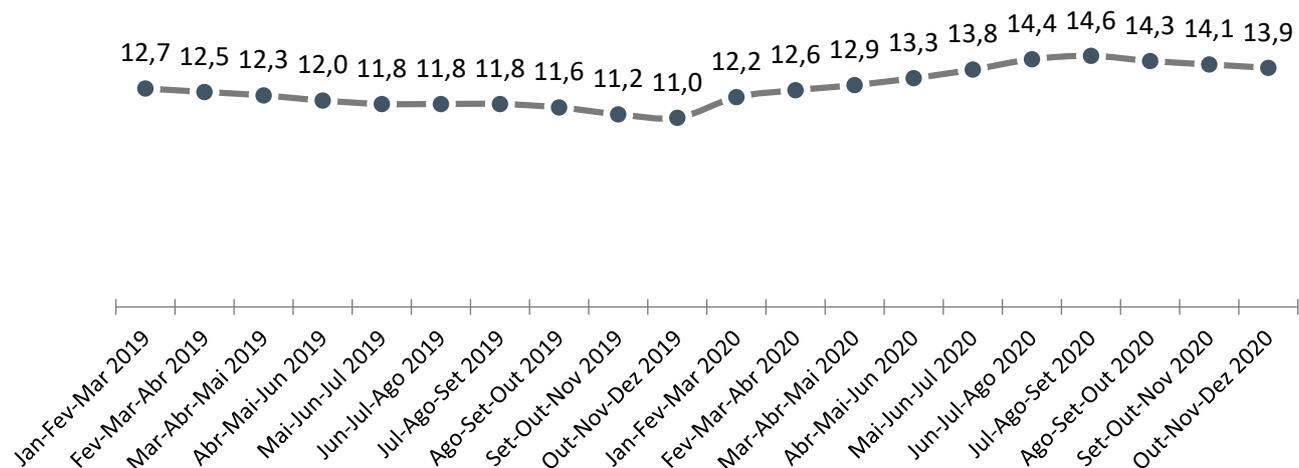
Fonte: Bacen

MERCADO DE TRABALHO – PNAD CONTÍNUA

De acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio Contínua (PNAD), houve piora no mercado de trabalho em 2020. No último trimestre do ano, a taxa de desocupação das pessoas de 14 anos de idade ou mais foi de 13,9%, o que representou um aumento de 26,4% em comparação com o último trimestre de 2019 (11,0%).

PNAD Contínua – Taxa de desocupação – Trimestres Móveis

Em %



Fonte: IBGE

O total estimado pela PNAD de pessoas desocupadas no último trimestre de 2020 era de 13,9 milhões, resultando do aumento de 2,3 milhões de pessoas desocupadas em relação ao último trimestre de 2019, quando o volume calculado foi de 11,6 milhões. A estimativa de pessoas ocupadas no último trimestre do ano era de 86,2 milhões, representando uma redução de 8,4 milhões de pessoas em relação ao mesmo período de 2019. O IBGE estima que 7 milhões das pessoas ocupadas em 2020 estão subocupadas por insuficiência de horas trabalhadas, ou seja, elas poderiam trabalhar mais horas.

Outra informação relevante para entender a dinâmica do ocorrido com o mercado de trabalho é observar o grupo de pessoas fora da força de trabalho, ou seja, pessoas que não estavam ocupadas e nem desocupadas na semana de referência da pesquisa, segundo definição do IBGE. No ano de 2020, o contingente deste grupo evoluiu para 76,2 milhões de pessoas, 10,8 milhões de pessoas a mais que no ano anterior.

O IBGE ainda estima que das 76,2 milhões de pessoas fora da força de trabalho, 11,3 milhões fazem parte da força de trabalho potencial que, em algum momento, voltará a procurar emprego e 5,8 milhões de pessoas são classificadas como desalentadas – aquelas desiludidas com o mercado de trabalho.

## SALDO DE EMPREGO NO BRASIL - CAGED

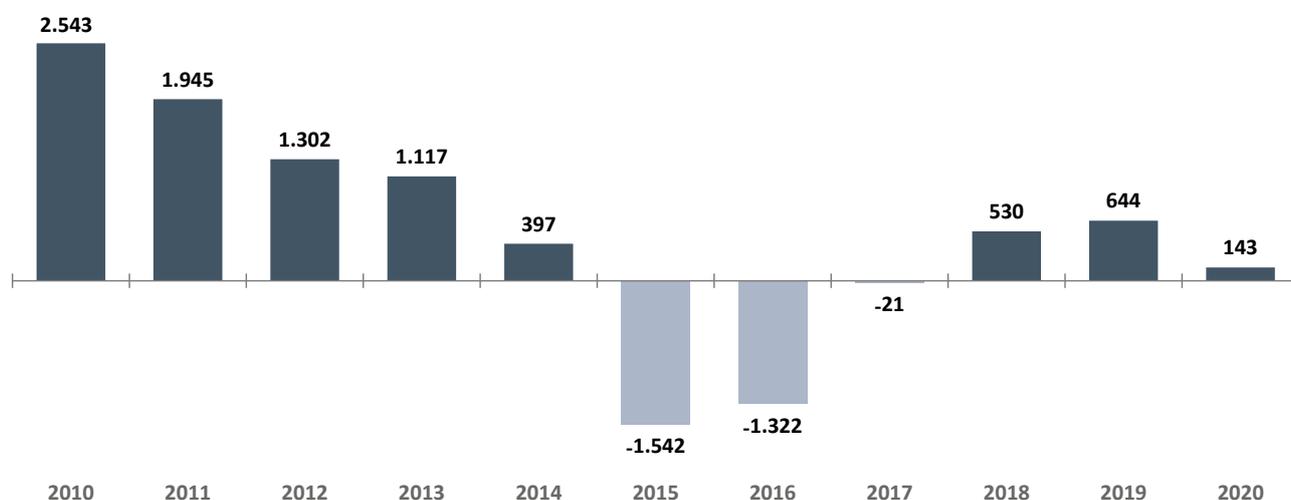
O Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados), divulgado pela Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia, fornece os números de admissões, demissões e estoque de empregados pelo regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

No ano de 2020, foram gerados 142.690 novos postos de trabalho no Brasil, resultado da diferença entre as 15.166.221 admissões e as 15.023.531 demissões, representando uma redução de 77,8% em relação a 2019, quando foram gerados 644.079 novos postos de trabalho.

Este é o terceiro ano consecutivo de resultados positivos, com a geração total de 1.316.323 postos de trabalhos. Apesar de o resultado ser positivo, esta quantidade ainda é inferior ao total de empregos perdidos durante os anos de 2015 a 2017, período que registrou a redução de aproximadamente 3.000.000 de postos de trabalho.

### Saldo anual de empregos formais - Brasil

Em milhares de trabalhadores



Fonte: Ministério da Economia

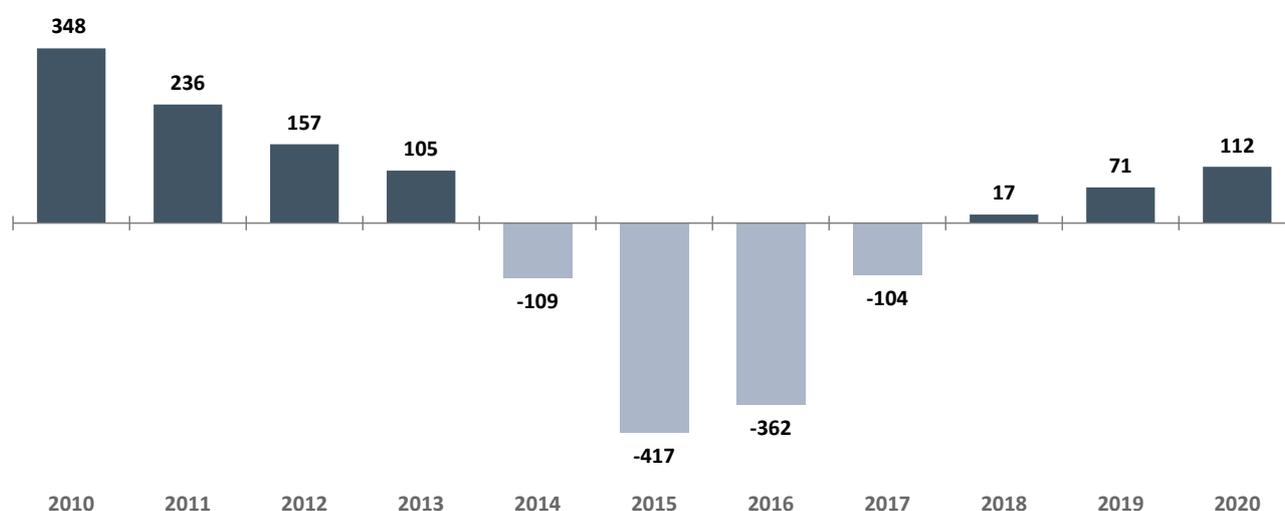
## SALDO DE EMPREGO CELETISTA NA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

Segundo o Caged, a construção civil gerou 112.174 postos de trabalho em 2020, o que correspondeu a 78,6% do total de 142.690 empregos gerados em todo o Brasil durante o ano. Em comparação com os 17.115 postos de trabalho gerados pelo setor em 2019, o aumento foi de 57,7%.

De acordo com estudos da FGV (Fundação Getúlio Vargas), a construção civil é um setor com grande potencial de geração de emprego e renda: para cada R\$ 1 milhão investidos no segmento, são gerados 7,64 empregos diretos e 11,4 empregos indiretos.

### Saldo anual de empregos formais na construção civil - Brasil

Em milhares de trabalhadores



Fonte: Ministério da Economia

## ESTOQUE DE EMPREGO CELETISTA – CAGED

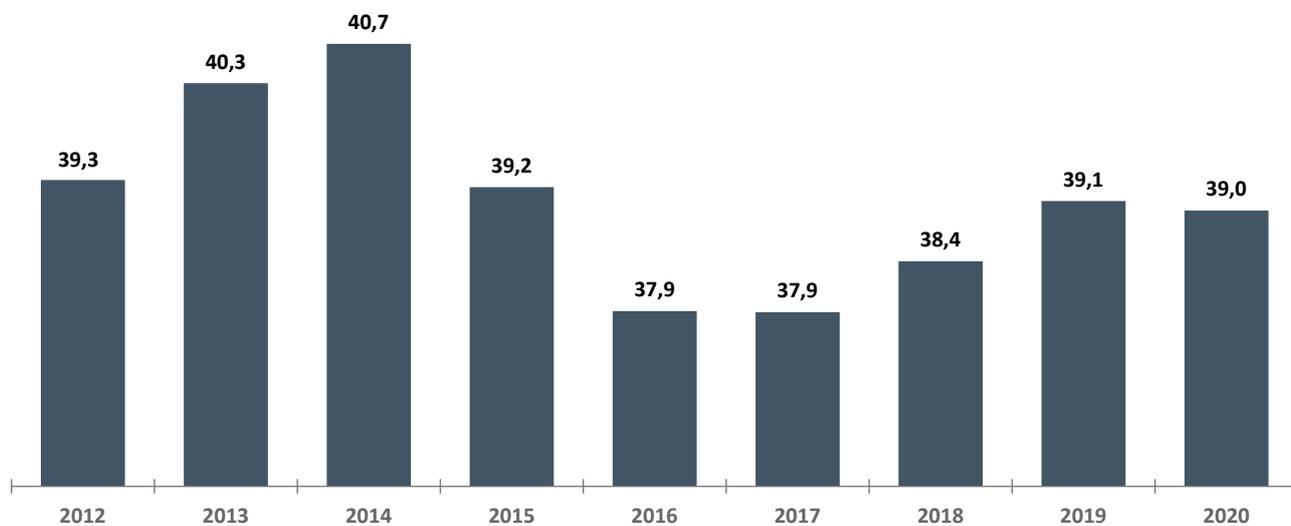
O estoque de empregos regidos pela CLT registrou, em dezembro de 2020, o total de 38.952.313 postos de trabalho, redução de 2,6% em relação a dezembro de 2019 (os dados de 2012 a 2019 são do Caged, e a partir de 2020, do Novo Caged), quando o estoque era de 39.054.507 postos de trabalho.

---

## Estoque de empregos celetista - Brasil

---

Em milhão de trabalhadores



Fonte: Ministério da Economia

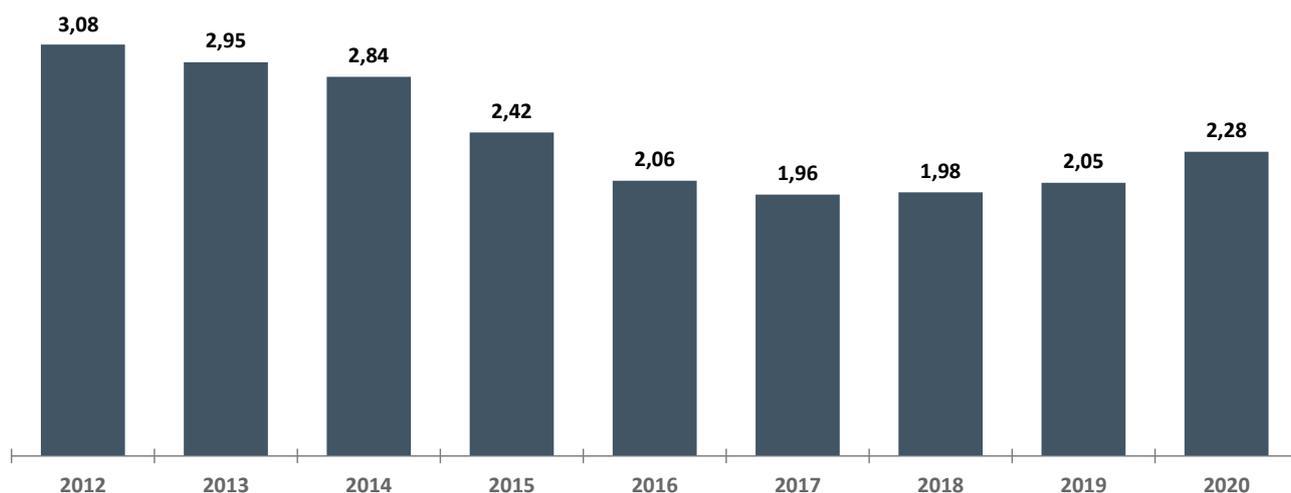
Do total do estoque de empregos do País, a construção civil responde por aproximadamente 5,9%, com 2.279.099 postos de trabalho com carteira assinada. O estoque de empregos da construção civil cresceu 11,4% em relação a dezembro de 2019 (2.046.705 postos de trabalho).

---

## Estoque de empregos celetista na construção civil - Brasil

---

Em milhão de trabalhadores



Fonte: Ministério da Economia

## ÍNDICES DE CONFIANÇA

Os índices de confiança procuram captar e expressar em números os sentimentos de consumidores e empresários quanto à economia, ao consumo, às condições financeiras, aos investimentos e a outros fatores.

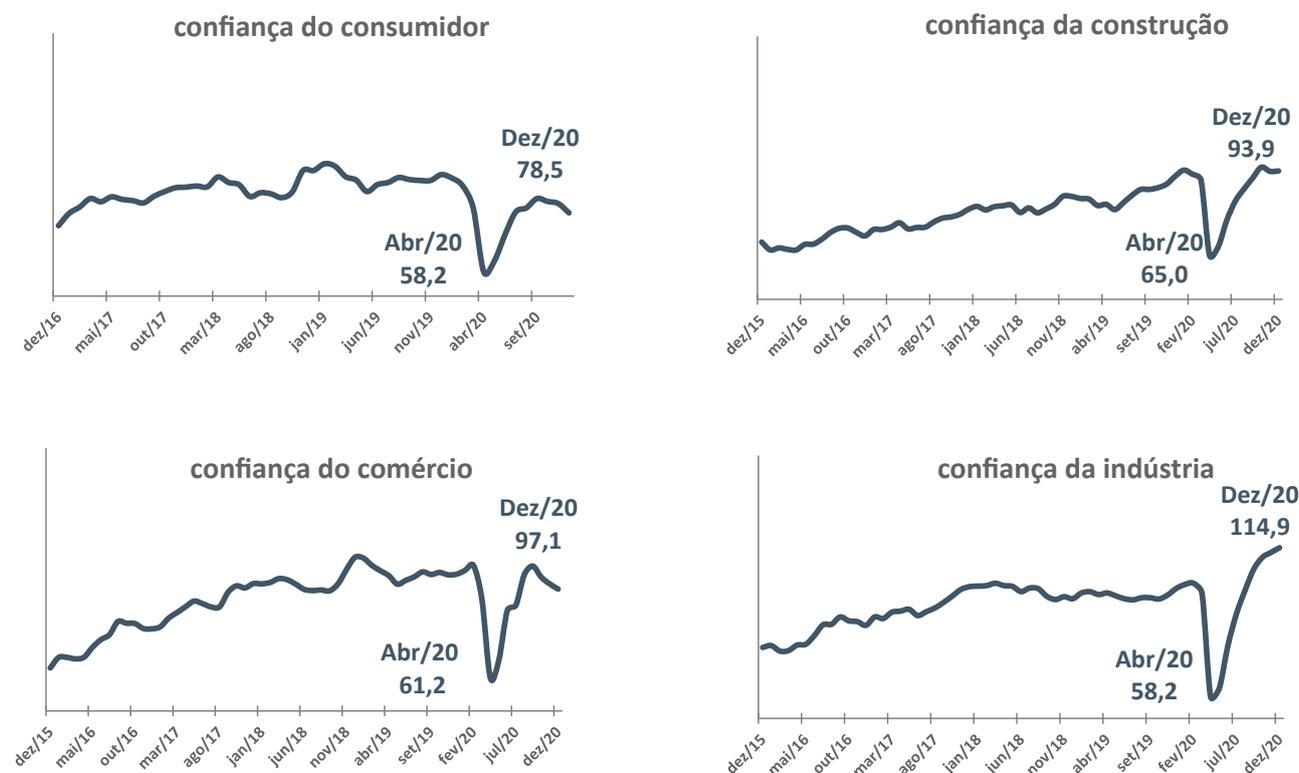
Confiança é componente fundamental para a economia, pois, em um ambiente de incerteza, consumidores e empresários tendem a postergar decisões que envolvam comprometimento financeiro futuro, muitas vezes agravando ainda mais a situação econômica.

As sondagens conjunturais realizadas pelo IBRE/FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas) visam informar acerca dos diversos setores da economia (indústria, construção, serviços, comércio, consumidor e investimentos).

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

Os indicadores de confiança apresentaram forte retração em abril de 2020, período de maior incerteza em relação ao comportamento da economia em meio à quarentena. Nos meses seguintes, eles se recuperaram e, no caso da indústria, o índice superou os 100 pontos, indicando que o setor atravessava uma boa fase, tanto em relação ao mercado externo quanto ao interno.

### Índices de confiança - com ajuste sazonal



Fonte: FGV

## ESTATÍSTICAS DO REGISTRO CIVIL – IBGE

Segundo os dados levantados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) junto aos Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais, no ano de 2019, foram registrados 1.024.676 casamentos no Brasil, o que representa uma queda de 2,7% em relação aos 1.053.467 casamentos de 2018.

Casamentos representam a formação de novos arranjos familiares que, atualmente, estão entre os principais fatores na composição da demanda por imóveis, tendo em vista que, na maioria dos casos, existirá a necessidade de aquisição ou locação de um imóvel para a residência do casal.

A faixa etária que mais concentra número de casamentos é a compreendida entre 25 a 29 anos. Nela, foram contabilizados 222.293 casamentos. A faixa de 20 a 24 anos ficou em segundo lugar, com 215.341 casamentos.

Outro fator importante na composição da demanda por imóveis são os divórcios que, por consequência da separação, geram a necessidade de pelo menos um imóvel a mais para acomodar um dos membros do casal.

No ano de 2019, na pesquisa de Estatísticas do Registro Civil, o IBGE apurou 383.286 divórcios concedidos em 1ª instância ou por escrituras extrajudiciais. O resultado representou uma redução de 0,5% em relação ao total de divórcios apurados em 2018 (383.286).

Somando os números de casamentos e divórcios do ano de 2019, constituiríamos uma demanda potencial de mais de 1,4 milhão de consumidores de algum tipo de imóvel, sem contar as pessoas que desejam comprar um segundo imóvel para investimento ou para segunda moradia. Ou, ainda, aquelas famílias que querem sair do aluguel para adquirir imóvel próprio.

### Casamentos e divórcios no Brasil

Em milhares



\* Divórcios concedidos em 1ª instância ou por escrituras extrajudiciais

Fonte: IBGE

## DÉFICIT HABITACIONAL – BRASIL

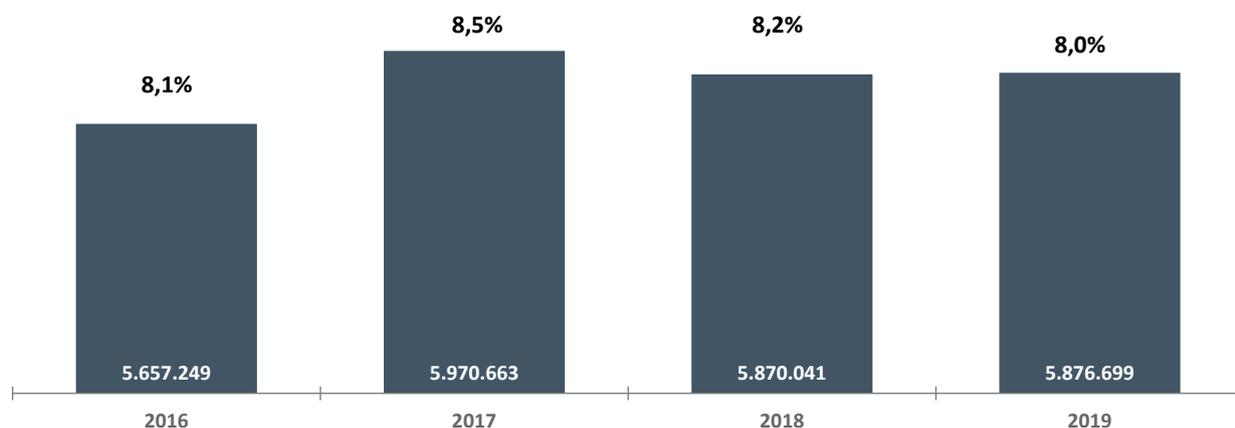
O estudo mais recente sobre déficit habitacional é da Fundação João Pinheiro, que apresentou estimativas para os anos de 2016 a 2019 baseadas em uma nova metodologia. Os números, ainda segmentados por tipos e anos, são apresentados em termos absolutos e percentuais em relação ao total de domicílios particulares permanentes e improvisados do Brasil.

Segundo a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional corresponde ao número de moradias necessárias para a solução das necessidades básicas habitacionais em um determinado momento. São habitações que não atendem a um conjunto mínimo de serviços habitacionais.

O estudo ainda traz informações por regiões geográficas, unidades da Federação e regiões metropolitanas, faixa de renda domiciliar média e gênero.

### Déficit Habitacional - Brasil

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



Fonte: Fundação João Pinheiro

Em 2016, o déficit habitacional era de 5.657.249 unidades – 8,1% do total de domicílios particulares permanentes e improvisados do Brasil. Após três anos, apesar dos esforços governamentais e da alta produção imobiliária, o número subiu para 5.876.699, o equivalente a 8,0% do total de domicílios particulares permanentes e improvisados do Brasil. Esse resultado demonstra como as políticas restritivas à produção imobiliária são prejudiciais para a população em geral.

## Histórico do Déficit Habitacional - Brasil

Mil – unidades

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

Fonte: Fundação João Pinheiro

Em termos de distribuição geográfica, a região Sudeste encontra-se no topo do ranking do déficit habitacional, com 2.287 mil unidades – 39% do total do Brasil. O Estado de São Paulo participa com 1.226 mil unidades, 21% do País, e a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) possui déficit habitacional de 591 mil unidades (10% do País).

## Déficit Habitacional 2019 por Região do Brasil

Mil – unidades

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

Fonte: Fundação João Pinheiro

Pela nova metodologia, o déficit habitacional é segmentado em domicílio precário, coabitação e ônus excessivo com aluguel urbano. A maior concentração está em ônus excessivo com aluguel (51,7%).

Componentes do déficit habitacional - 2019	Domicílios	%Tot.
<b>Domicílio precário</b> (Improvisado e rústico):	1.482.225	25,2%
<b>Coabitação</b> (unidades domésticas convivente déficit e domicílios formados por cômodos):	1.358.374	23,1%
<b>Ônus excessivo com aluguel urbano</b> - Domicílios com elevados custos com aluguel	3.035.739	51,7%
<b>TOTAL</b>	<b>5.876.699</b>	<b>100%</b>

Fonte: Fundação João Pinheiro

Analisando-se por gênero, verifica-se a predominância de mulheres como responsáveis pelos domicílios que compõem o déficit habitacional, com um total de 3.523 mil unidades habitacionais (60% do total do País). No Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo, essa tendência também se repete.

#### Déficit Habitacional de 2019 por Gênero - Brasil

Mil – unidades

Ano	Região		Componentes			Déficit
			Precários	Coabitação	Ônus	
2019	Brasil	Homem	612	593	1.148	2.354
		Mulher	871	765	1.887	3.523
		<b>Total</b>	<b>1.483</b>	<b>1.358</b>	<b>3.036</b>	<b>5.877</b>
	Estado S. Paulo	Homem	38	105	314	457
		Mulher	52	140	576	769
		<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>245</b>	<b>890</b>	<b>1.226</b>
	R.M.S.P.	Homem	18	51	139	208
		Mulher	37	73	272	382
		<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>124</b>	<b>411</b>	<b>591</b>

Fonte: Fundação João Pinheiro

---

A Fundação João Pinheiro divulgou também estudo sobre inadequação domiciliar, que trata da qualidade dos serviços habitacionais. O indicador está relacionado com a necessidade de melhorias na habitação e não na sua substituição.

Os dados, assim como no déficit, são segmentados em três componentes: Carência de Infraestrutura Urbana, Carência Edilícia e Inadequação Fundiária.

Carência de Infraestrutura Urbana é entendida como a falta ou a provisão deficiente de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta do lixo. Foi estimado que 14,3 milhões de domicílios enquadram-se em pelo menos um desses temas aspectos.

Carência Edilícia é entendida como provisão deficiente ou falta de armazenamento de água, da ausência de banheiro exclusivo no domicílio, de domicílios cuja totalidade de cômodos é igual à totalidade de espaço para servir de dormitórios e domicílios com coberturas e pisos inadequados. A estimativa é de 11,2 milhões de domicílios enquadrados em pelo menos um desses aspectos.

Inadequação Fundiária refere-se a domicílios próprios, porém edificados em áreas ou terrenos não próprios. Foi estimada em 3,5 milhões de domicílios.

No ano de 2019, o total de domicílios inadequados foi estimado em 24,8 milhões – um aumento de 5,2% em relação ao ano anterior (23,7 milhões).

A região Norte lidera nos componentes Inadequações de Infraestrutura (6,4 milhões de domicílios) e Inadequações Edilícias (3,3 milhões de domicílios). A região Sudeste se destaca no componente Inadequação Fundiária (1,9 milhão de domicílios).

# MERCADO IMOBILIÁRIO CIDADE DE SÃO PAULO



## MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

No ano de 2020, mesmo com as dificuldades e incertezas trazidas pela pandemia do Covid-19, o mercado imobiliário da cidade de São Paulo manteve o bom desempenho observado desde 2019 e apresentou o melhor resultado de vendas da série histórica da Pesquisa do Secovi-SP.

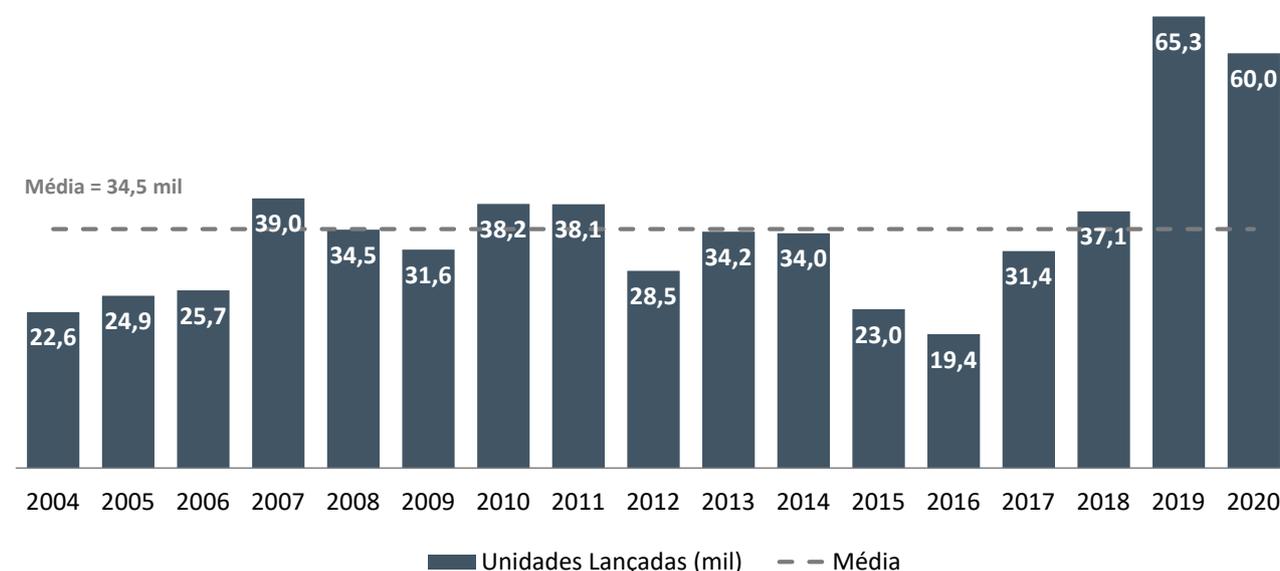
Com esse saldo positivo, 2020 surpreendeu e superou as expectativas mais positivas para um ano repleto de adversidades, que paralisaram os negócios imobiliários em março. Já no mês de maio, o mercado iniciou sua retomada, impulsionada, principalmente, pela oferta de produtos aderentes à demanda e pela menor taxa de juros da história do País.

**LANÇAMENTOS** – Segundo dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) e da Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP, em 2020, foram lançadas 59.978 unidades residenciais na cidade de São Paulo, representando uma queda de 8,2% em relação ao ano de 2019, quando os lançamentos totalizaram 65.312 unidades.

Com esse resultado, 2020 passa a ser o segundo melhor ano da série histórica da pesquisa do mercado imobiliário, iniciada em 2004, ficando atrás apenas do ano de 2019.

O total lançado em 2020 foi 74% superior à média anual de 34,5 mil unidades referentes ao histórico dos últimos 17 anos (2004 a 2020).

### Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo

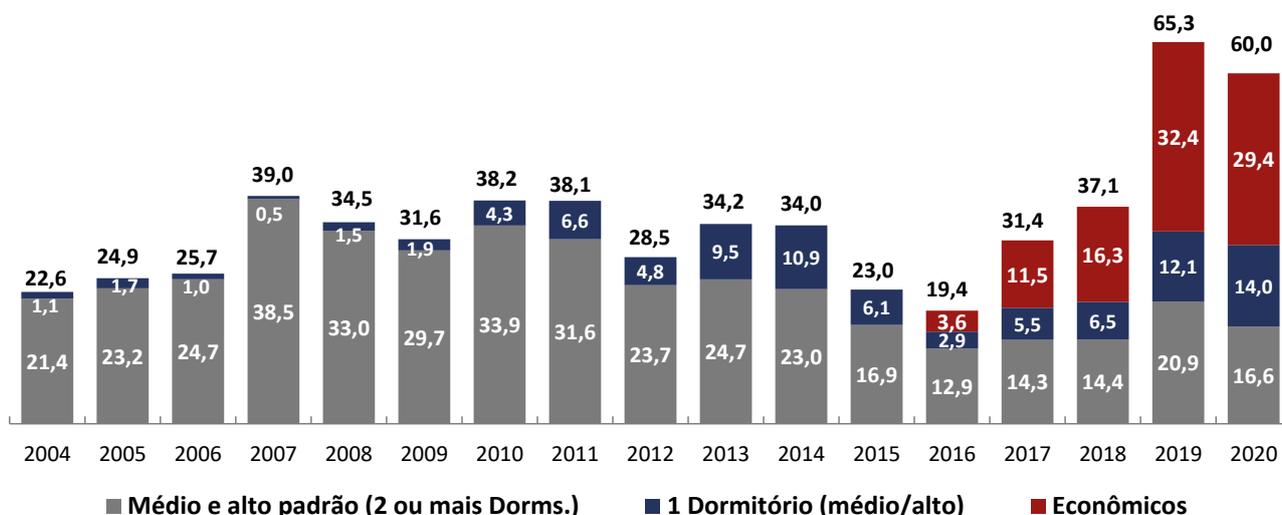


Fonte: Secovi-SP/Embraesp

Apesar da redução nos lançamentos, houve crescimento nas unidades de até 1 dormitório, passando de 18,9 mil unidades em 2019 para 19,8 mil unidades em 2020. Além de questões mercadológicas, esse aumento também se deve às restrições do PDE (Plano Diretor Estratégico) e da LPUOS (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), que impõem aos empreendimentos localizados nas Zonas de Eixos de Estruturação Urbana um número mínimo de unidades, limitando o tipo de produto ofertado.

Os imóveis econômicos, enquadrados no programa Casa Verde e Amarela (CVA), antigo programa Minha Casa Minha Vida, foram responsáveis por 49% das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2020.

Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo



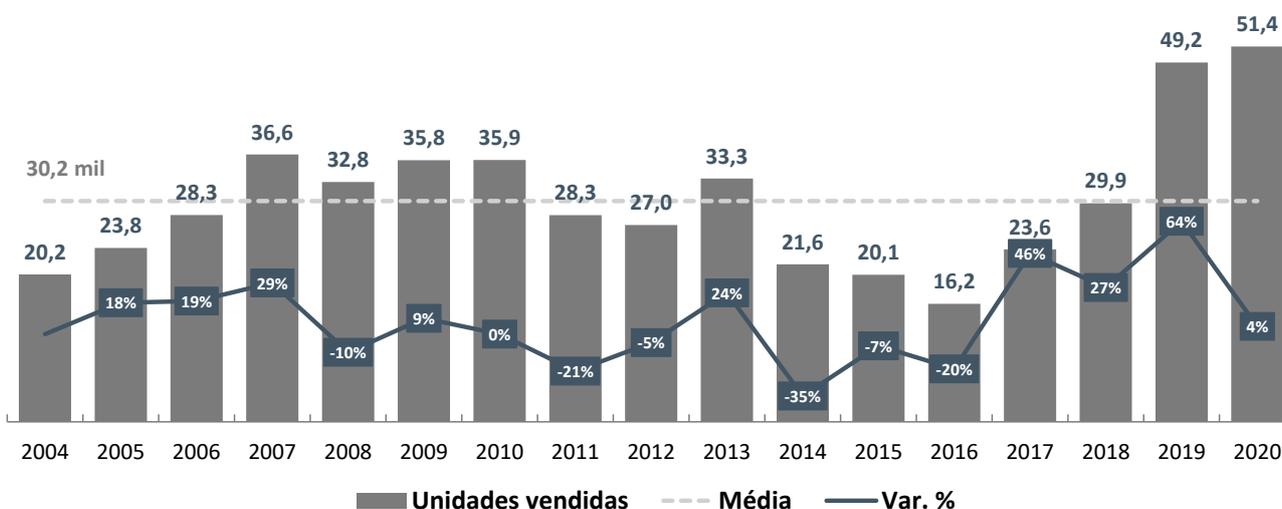
Fonte: Secovi-SP

**COMERCIALIZAÇÃO** – A Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP contabilizou 51.417 unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo em 2020. O total representa um crescimento de 4,5% em relação ao ano anterior, quando foram vendidas 49.224 unidades.

O ano registrou a maior quantidade de unidades comercializadas da série histórica da pesquisa, igualmente superando 2019, quando foram vendidas 49,2 mil unidades na capital paulista. O bom desempenho de vendas foi influenciado pela baixa taxa de juros registrada e pela aderência dos lançamentos à demanda na cidade de São Paulo.

Comparando com a média histórica de vendas, 2020 superou em 70% a média de 30,2 mil unidades por ano.

Unidades residenciais comercializadas na cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

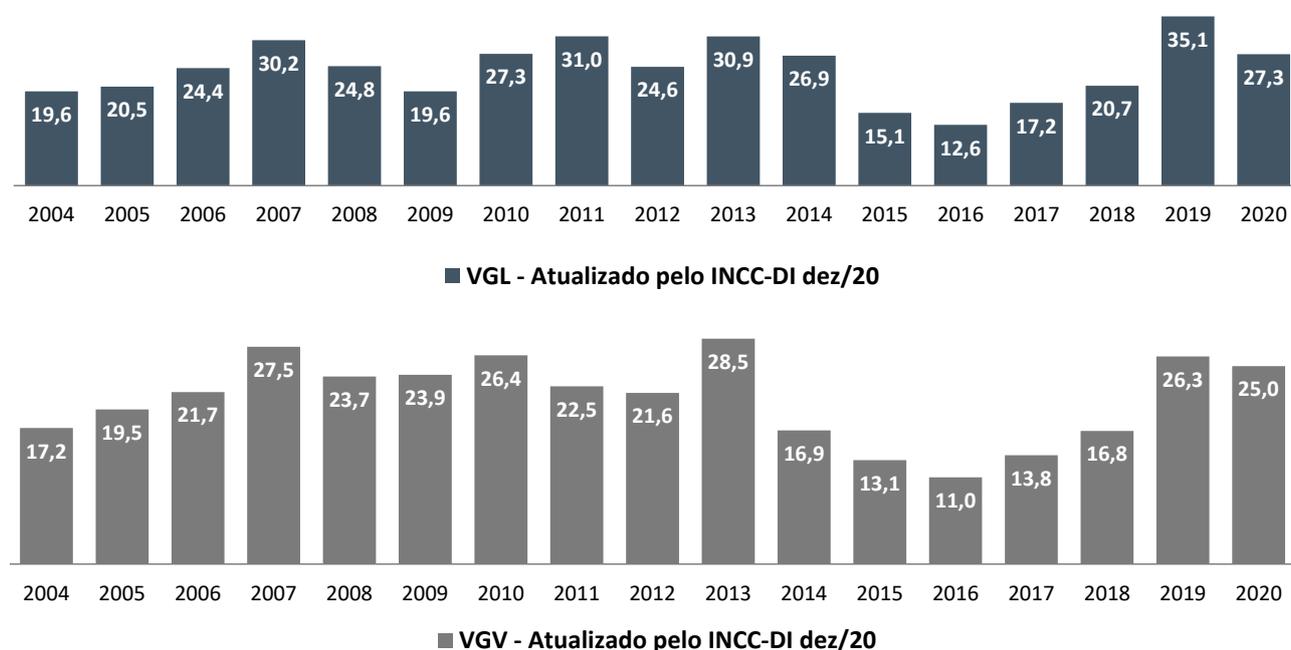
**VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO)** – O VGL demonstra a soma do total de valores em Reais (R\$) das unidades lançadas no ano. O cálculo é realizado tendo como base os preços das unidades tipos.

Em 2020, o VGL da cidade de São Paulo atingiu R\$ 27,3 bilhões, volume 22,3% superior ao total apurado em 2019, quando foram lançados R\$ 35,1 bilhões. Ambos os valores foram atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna), medido pela Fundação Getúlio Vargas, de dezembro de 2020.

**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.

No ano de 2020, a comercialização de R\$ 25,0 bilhões na cidade representou uma queda de 5% em relação a 2019 (R\$ 26,3 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2020.

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



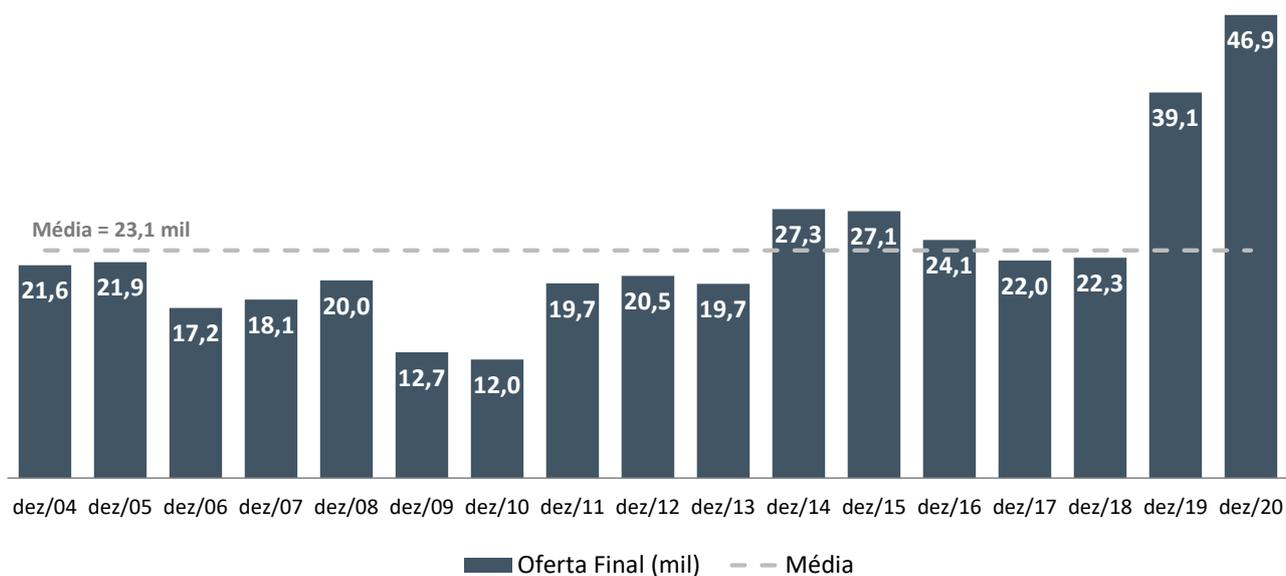
Fonte: Secovi-SP

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

O ano de 2020 encerrou com 46.948 unidades disponíveis para venda, quantidade 20,1% superior à oferta final de dezembro de 2019 (39.091 unidades). A média histórica (2004-2020) da oferta final da cidade de São Paulo é de 23,1 mil unidades.

Esse aumento na oferta final ocorreu pela grande concentração de lançamentos no final de 2020. Esses empreendimentos serão escoados durante o início de 2021.

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



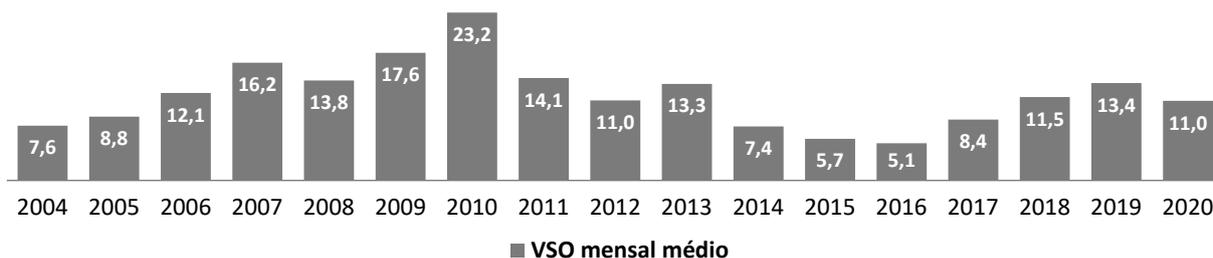
Fonte: Secovi-SP

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

A média do VSO mensal em 2020 foi de 11,0%, velocidade 18% inferior à registrada em 2019 (13,4%).

O VSO de 12 meses torna a série mais linear, pois acompanha o comportamento do mercado em um horizonte maior de tempo, demonstrando o desempenho sem efeitos sazonais. Em 2020, o VSO médio de 12 meses também apresentou crescimento em relação ao ano anterior, com média de 59,2%. Em 2019, a média foi de 56,6%.

VSO cidade de São Paulo – Em %



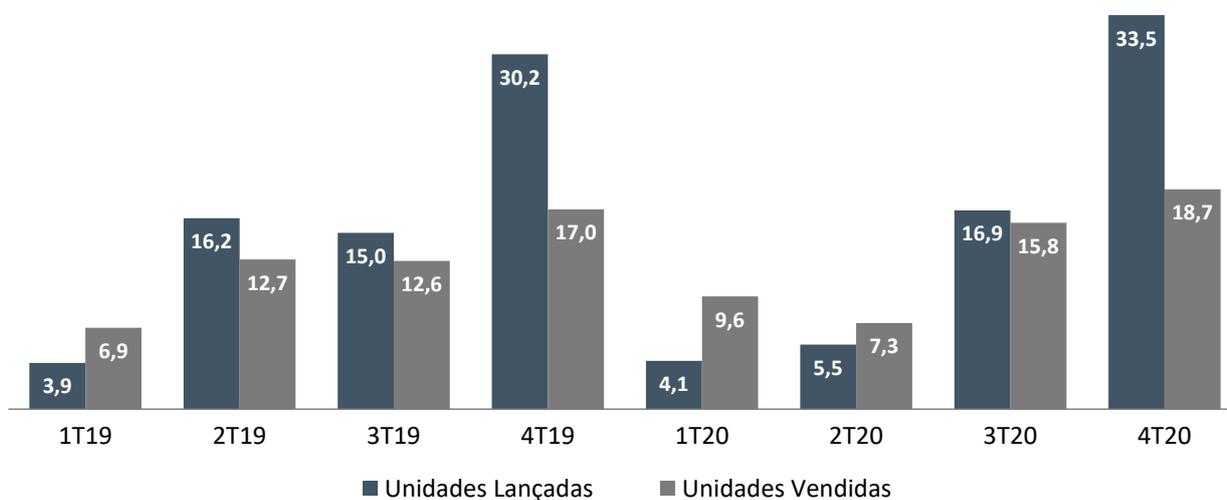
Fonte: Secovi-SP

**MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO**

O mercado imobiliário é influenciado, sazonalmente, por eventos como férias escolares, feriados e pagamento do 13º salário. Além desses fatores, 2020 foi influenciado pelos desdobramentos da pandemia, que fechou os estandes de venda do final de março até junho. As incorporadoras investiram em vendas on-line e conseguiram manter as vendas nesse período crítico.

Em 2020, o quarto trimestre concentrou 56% das unidades lançadas e 36% das unidades comercializadas. O mês de dezembro apresentou o melhor desempenho de vendas, com a comercialização de 8.799 unidades.

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



Fonte: Secovi-SP/Embraesp

Pesquisa do mercado imobiliário - Cidade de São Paulo

Descrição	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
<b>Oferta Inicial</b>	39.345	36.851	35.127	33.989	33.273	32.194	31.162	29.229	30.709	31.876	32.730	33.163
<b>Lançamentos</b>	153	2.184	1.761	1.902	1.570	2.015	2.614	8.039	6.238	6.220	4.698	22.584
<b>Vendas</b>	2.713	4.189	2.683	1.923	2.405	2.984	4.341	6.350	5.147	5.552	4.331	8.799
<b>Oferta Final</b>	36.785	34.846	34.205	33.968	32.438	31.225	29.435	30.918	31.800	32.544	33.097	46.948
<b>VSO</b>	6,9%	10,7%	7,3%	5,4%	6,9%	8,7%	12,9%	17,0%	13,9%	14,6%	11,6%	15,8%

Fonte: Secovi-SP/Embraesp

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

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

O ano de 2020 encerrou com 60,0 mil unidades lançadas e 51,4 mil unidades comercializadas, ambos os resultados acumulados em 12 meses (janeiro a dezembro de 2020).

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

Mil unidades



Fonte: Secovi-SP

## MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR DORMITÓRIOS

Em 2020, os imóveis de 2 dormitórios continuaram sendo a tipologia de maior destaque no mercado imobiliário da cidade de São Paulo.

**LANÇAMENTOS POR DORMITÓRIOS** – Das 60,0 mil unidades lançadas na capital paulista, 33,3 mil unidades eram de 2 dormitórios – 55,5% do total lançado em 2020. A segunda maior participação foi dos imóveis de 1 dormitório, com 19,8 mil unidades lançadas (33% do total).

Os imóveis de 3 dormitórios representaram 9% das unidades lançadas, registrando queda na participação quando comparado ao ano anterior (11%). Essa participação é inferior à média histórica de 24% de lançamentos.

Os lançamentos de 4 dormitórios também caíram quando são comparadas às 1,4 mil unidades lançadas em 2020 e as 2,5 mil unidades de 2019. A participação dos imóveis de 4 dormitórios no total lançado foi de apenas 2%, a menor registrada na série histórica iniciada em 2004.

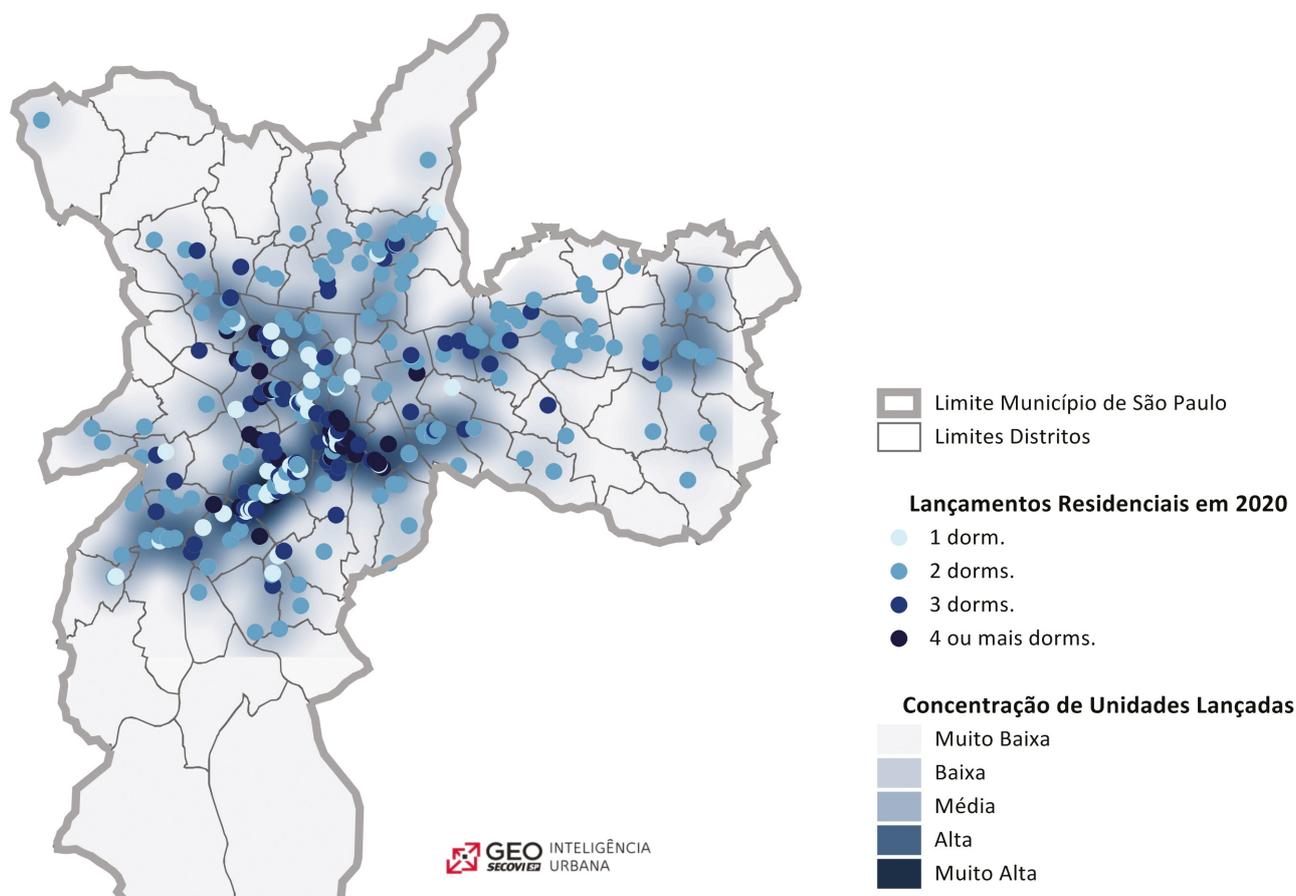
### Lançamentos de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo (mil unidades)

Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Média
<b>1 dorm.</b>	1,1	1,7	1,0	0,5	1,5	1,9	4,3	6,6	4,8	9,5	10,9	6,1	2,9	5,8	7,5	18,8	19,8	<b>6,2</b>
<b>2 dorms.</b>	9,0	7,5	7,3	12,6	11,6	14,4	18,6	17,7	14,3	13,7	14,4	12,5	11,6	20,7	24,5	36,7	33,3	<b>16,5</b>
<b>3 dorms.</b>	7,4	8,9	7,9	12,5	13,2	10,6	12,2	11,1	6,6	8,6	7,1	3,7	4,0	3,8	3,8	7,3	5,4	<b>7,9</b>
<b>4 dorms.</b>	5,0	6,8	9,5	13,3	8,2	4,7	3,1	2,8	2,8	2,5	1,6	0,7	0,8	1,0	1,4	2,5	1,4	<b>4,0</b>
<b>Total</b>	<b>22,6</b>	<b>24,9</b>	<b>25,7</b>	<b>39,0</b>	<b>34,5</b>	<b>31,6</b>	<b>38,2</b>	<b>38,1</b>	<b>28,5</b>	<b>34,2</b>	<b>34,0</b>	<b>23,0</b>	<b>19,4</b>	<b>31,4</b>	<b>37,1</b>	<b>65,3</b>	<b>60,0</b>	<b>34,5</b>

Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Média
<b>1 dorm.</b>	5%	7%	4%	1%	4%	6%	11%	17%	17%	28%	32%	26%	15%	19%	20%	29%	33%	16%
<b>2 dorms.</b>	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	42%	55%	60%	66%	66%	56%	56%	47%
<b>3 dorms.</b>	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	16%	21%	12%	10%	11%	9%	24%
<b>4 dorms.</b>	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	3%	4%	3%	4%	4%	2%	13%
<b>Total</b>	<b>100%</b>																	

Fonte: Secovi-SP/Embraesp

## Concentração das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2020



Fonte: Embrasp

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

Em 2020, das 51,4 mil unidades comercializadas na Capital, 30,3 mil unidades eram de imóveis de 2 dormitórios (59%), 14,3 mil de 1 dormitório (28%), 5,1 mil de 3 dormitórios (10%) e 1,7 mil de 4 dormitórios (3%).

Os imóveis de 3 e 4 dormitórios registraram queda no número de unidades comercializadas em 2020, comparado ao ano anterior.

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

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

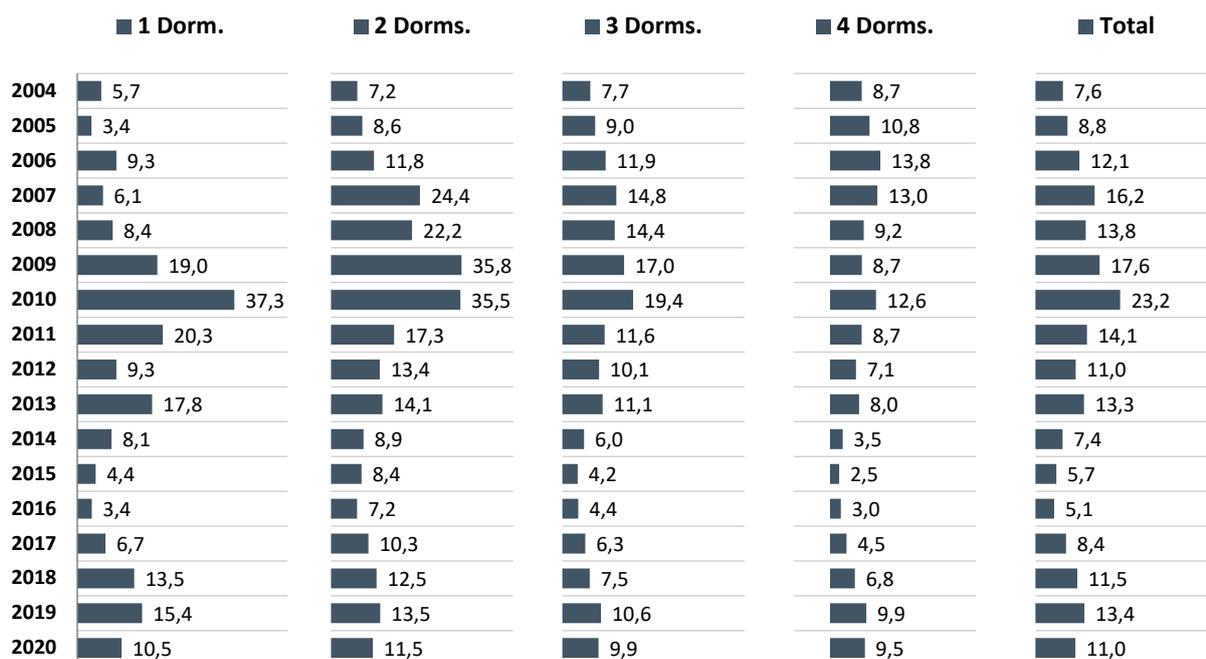
Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Média
<b>1 dorm.</b>	8%	3%	7%	2%	3%	6%	11%	14%	16%	25%	28%	22%	21%	20%	22%	24%	28%	15%
<b>2 dorms.</b>	33%	35%	33%	37%	33%	40%	42%	47%	50%	44%	46%	56%	55%	61%	63%	61%	59%	47%
<b>3 dorms.</b>	35%	35%	33%	31%	39%	35%	32%	30%	27%	23%	21%	18%	20%	15%	11%	12%	10%	25%
<b>4 dorms.</b>	24%	27%	28%	30%	26%	19%	15%	9%	8%	8%	5%	3%	4%	3%	4%	4%	3%	13%
<b>Total</b>	<b>100%</b>																	

Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDA SOBRE OFERTA) MÉDIO POR DORMITÓRIOS – O VSO médio da cidade de São Paulo foi de 11,0% em 2020.**

Os imóveis de 2 dormitórios apresentaram desempenho superior à média, com VSO de 11,5%. As demais tipologias tiveram VSO abaixo da média. Unidades de 1 dormitórios registraram VSO de 10,5% e os imóveis de 3 e 4 dormitórios, de 10,0% e 9,5%, respectivamente.

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



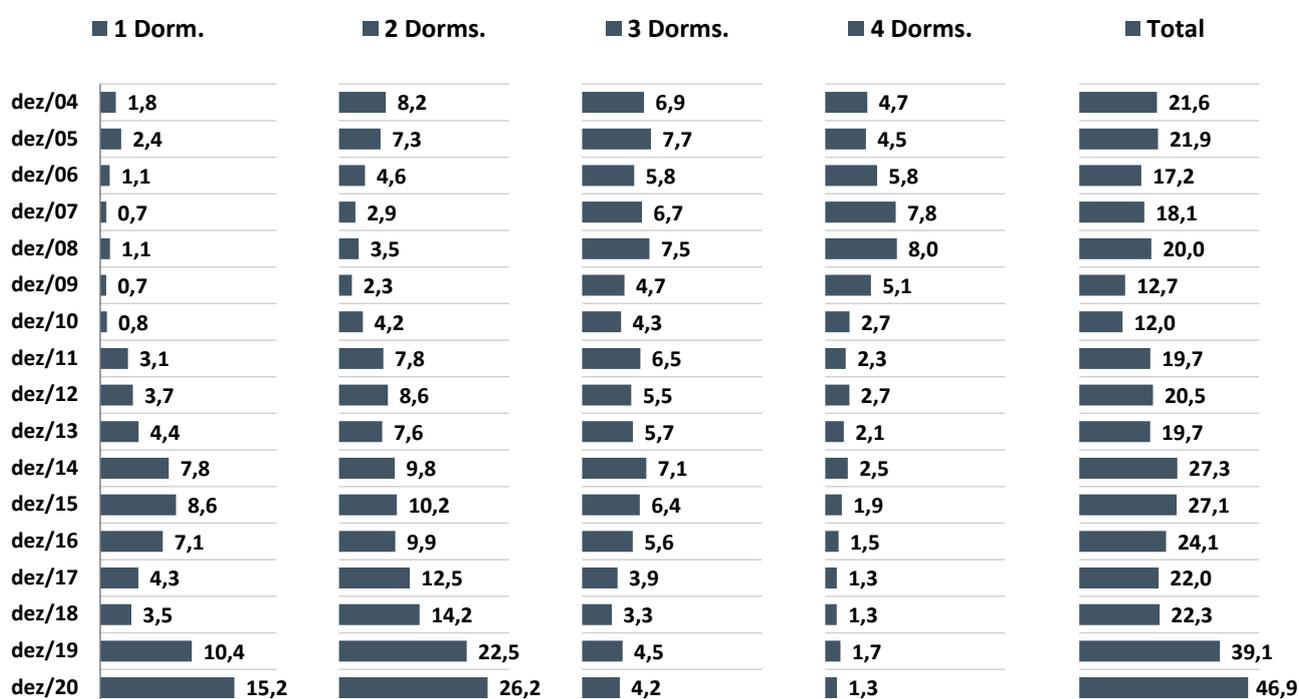
Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR DORMITÓRIOS** – Das 46,9 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda na cidade de São Paulo em dezembro, 56% (26,2 mil unidades) eram de 2 dormitórios. A segunda maior participação foi dos imóveis de 1 dormitório, com 32% (15,2 mil unidades) do total.

Os imóveis de 1 e 2 dormitórios registraram aumento na quantidade de imóveis ofertados não vendidos, devido à grande concentração de lançamentos no último trimestre de 2020. A maior alta, de 47%, foi verificada nos imóveis de 1 dormitório, que passaram de 10,4 mil unidades, em 2019, para 15,2 mil em 2020. A oferta de imóveis de 2 dormitórios cresceu 16%.

As tipologias de 3 dormitórios e 4 dormitórios apresentaram redução na quantidade disponível para venda, de 7% e 23% respectivamente.

**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**

Devido ao aumento na oferta de imóveis compactos na cidade de São Paulo, em 2020 a Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo passou a analisar os dados em mais duas faixas de metragem útil, imóveis até 30 m<sup>2</sup> e com metragem de 31 m<sup>2</sup> a 45 m<sup>2</sup>. Segmentando os imóveis por faixas de área útil, predominaram, em 2020, aqueles com metragem entre 31 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil.

**LANÇAMENTOS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL** – Das 60,0 mil unidades lançadas em 2020 na cidade de São Paulo, 31,8 mil tinham metragem entre 31 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil, representando 53% do total. A participação dos imóveis compactos vem crescendo. Imóveis com metragem menor que 30 m<sup>2</sup> de área útil foram responsáveis por 24% das unidades residenciais lançadas (14,4 mil) na capital.

Os imóveis com área útil entre 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> participaram com 10% (5,7 mil unidades) do total de lançamentos. Aqueles compreendidos na faixa de 66 m<sup>2</sup> a 85 m<sup>2</sup> tiveram participação de 5% (2,9 mil unidades); imóveis de 86 m<sup>2</sup> a 130 m<sup>2</sup> corresponderam a 5% do total (2,8 mil unidades); imóveis com tamanho entre 131 m<sup>2</sup> e 180 m<sup>2</sup> responderam por 3% do total lançado (1,7 mil unidades); e imóveis com metragem superior a 180 m<sup>2</sup> participaram com apenas 1% dos lançamentos (0,6 mil unidades).

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

Área útil m <sup>2</sup>	2018	2019	2020	Média	Participação	2018	2019	2020	Média
Menos de 30 m <sup>2</sup>	4,1	12,6	14,4	<b>10,3</b>	Menos de 30 m <sup>2</sup>	11%	19%	24%	18%
Entre 31 e 45 m <sup>2</sup>	19,8	31,8	31,8	<b>27,8</b>	Entre 31 e 45 m <sup>2</sup>	53%	49%	53%	52%
Entre 46 e 65 m <sup>2</sup>	5,4	8,3	5,7	<b>6,5</b>	Entre 46 e 65 m <sup>2</sup>	15%	13%	10%	12%
Entre 66 e 85 m <sup>2</sup>	3,7	5,9	2,9	<b>4,2</b>	Entre 66 e 85 m <sup>2</sup>	10%	9%	5%	8%
Entre 86 e 130 m <sup>2</sup>	1,9	3,5	2,8	<b>2,7</b>	Entre 86 e 130 m <sup>2</sup>	5%	5%	5%	5%
Entre 131 e 180 m <sup>2</sup>	1,5	2,3	1,7	<b>1,8</b>	Entre 131 e 180 m <sup>2</sup>	4%	4%	3%	3%
Mais de 180 m <sup>2</sup>	0,7	0,9	0,6	<b>0,7</b>	Mais de 180 m <sup>2</sup>	2%	1%	1%	1%
<b>Total</b>	<b>37,1</b>	<b>65,3</b>	<b>60,0</b>	<b>54,1</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Secovi-SP/Embraesp

**VENDAS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL** – Assim como nos lançamentos, os imóveis com metragem entre 31 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se nas vendas em 2020. Das 51,4 mil unidades comercializadas no ano, 53% (27,3 mil unidades) estavam nessa faixa de metragem.

A exemplo dos lançamentos, os imóveis com metragens menores, até 30m<sup>2</sup> e entre 31m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup>, também apresentaram aumento de participação no total comercializado em 2020. Entretanto, as faixas que compreendem imóveis com metragem útil entre 46m<sup>2</sup> 180 m<sup>2</sup> tiveram redução na participação dos imóveis vendidos.

## Vendas de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo

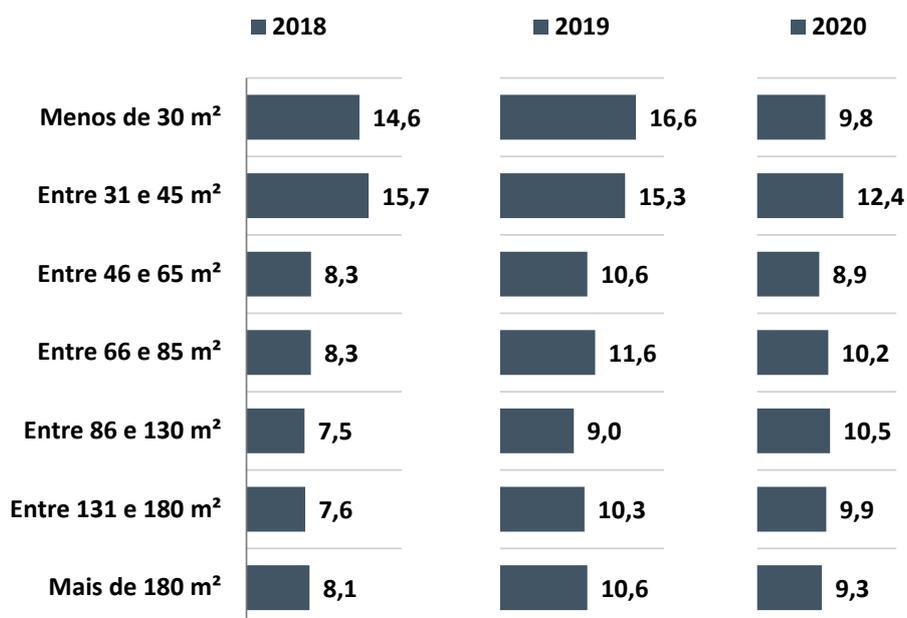
Área útil m <sup>2</sup>	2018	2019	2020	Média	Participação	2018	2019	2020	Média
Menos de 30 m <sup>2</sup>	3,1	7,1	9,7	6,7	Menos de 30 m <sup>2</sup>	10%	14%	19%	15%
Entre 31 e 45 m <sup>2</sup>	14,8	24,8	27,3	22,3	Entre 31 e 45 m <sup>2</sup>	49%	50%	53%	51%
Entre 46 e 65 m <sup>2</sup>	5,5	6,7	5,7	6,0	Entre 46 e 65 m <sup>2</sup>	18%	14%	11%	14%
Entre 66 e 85 m <sup>2</sup>	3,2	5,4	3,4	4,0	Entre 66 e 85 m <sup>2</sup>	11%	11%	7%	9%
Entre 86 e 130 m <sup>2</sup>	1,7	2,7	2,7	2,4	Entre 86 e 130 m <sup>2</sup>	6%	6%	5%	6%
Entre 131 e 180 m <sup>2</sup>	1,1	1,9	1,8	1,6	Entre 131 e 180 m <sup>2</sup>	4%	4%	3%	4%
Mais de 180 m <sup>2</sup>	0,5	0,7	0,7	0,6	Mais de 180 m <sup>2</sup>	2%	1%	1%	1%
<b>Total</b>	<b>29,9</b>	<b>49,2</b>	<b>51,4</b>	<b>43,5</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL** – O maior VSO médio por faixa de área útil foi dos imóveis entre 31 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil, com média de 12,4% em 2020. Entretanto, a velocidade foi mais baixa em relação à apurada no ano anterior, de 15,3%.

Os imóveis com metragem entre 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> apresentaram o menor VSO, com média de 8,9%.

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

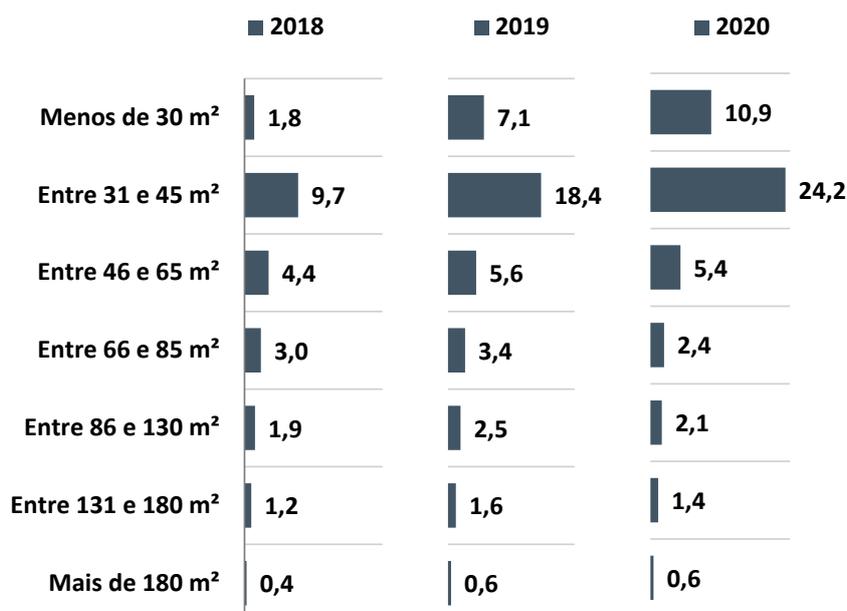


Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL** – A oferta de imóveis residenciais novos não vendidos na cidade de São Paulo encerrou o ano com 46,9 mil unidades disponíveis, das quais 24,2 mil tinham metragem entre 31 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil. Houve aumento de 32% em relação ao mesmo mês de 2019, quando haviam 18,4 mil unidades desse tipo disponíveis para venda.

Todas as faixas com metragem acima de 46 m<sup>2</sup> registraram redução na quantidade de unidades em oferta.

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



Fonte: Secovi-SP

## MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FAIXA DE PREÇOS

Segmentando o mercado imobiliário da capital paulista por faixas de preço, os imóveis de até R\$ 240 mil continuaram em destaque em 2020.

**LANÇAMENTOS POR FAIXAS DE PREÇOS** – Das 60,0 mil unidades lançadas no ano, 31,4 mil unidades tinham preço de até R\$ 240 mil, correspondendo a 52% do total lançado – a mesma participação de 2019.

A faixa de preços entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil foi a única que registrou crescimento em 2020, com 17,8 mil unidades lançadas e variação de 12% em relação às 16,0 mil unidades de 2019. As demais faixas de preço apresentaram redução nas unidades lançadas em 2020, quando comparadas aos resultados do ano anterior.

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

Faixa de preço	2016	2017	2018	2019	2020	Média	Participação	2016	2017	2018	2019	2020
Até R\$ 240 mil	4,8	15,7	18,9	33,8	31,4	20,9	Até R\$ 240 mil	25%	50%	51%	52%	52%
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	8,2	6,9	8,5	16,0	17,8	11,5	R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	43%	22%	23%	24%	30%
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	3,4	4,4	3,5	6,9	4,0	4,4	R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	17%	14%	9%	11%	7%
R\$ 750 mil a R\$ 900 mil	1,0	1,4	1,3	2,0	1,0	1,3	R\$ 750 mil a R\$ 900 mil	5%	4%	4%	3%	2%
R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão	1,4	2,1	2,7	3,3	3,1	2,5	R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão	7%	7%	7%	5%	5%
Acima de R\$1,5 milhão	0,6	0,9	2,2	3,4	2,7	2,0	Acima de R\$1,5 milhão	3%	3%	6%	5%	4%
<b>Total</b>	<b>19,4</b>	<b>31,4</b>	<b>37,1</b>	<b>65,3</b>	<b>60,0</b>	<b>42,6</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Embraesp

**VENDAS POR FAIXAS DE PREÇOS** – Assim como nos lançamentos, os imóveis com preço de até R\$ 240 mil concentraram a maior parte das vendas na cidade de São Paulo. Em 2020, foram comercializadas 26,4 mil unidades residenciais nessa faixa de preço, representando 51% do total vendido durante o ano.

Três faixas de preços registraram crescimento em 2020, quando comparado aos resultados do ano anterior. A faixa de preços até R\$ 240 mil, com aumento de 11%; de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil (8%); e com preços acima de R\$ 1, 5 milhão (7%).

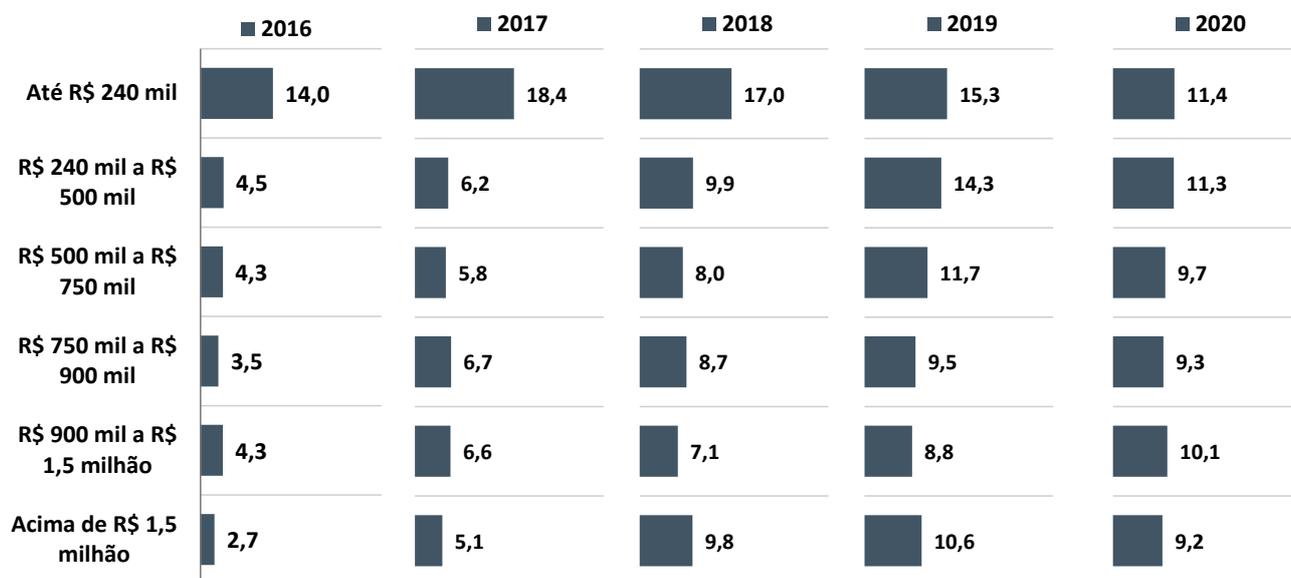
## Vendas de imóveis residenciais por faixa de preço – Cidade de São Paulo (mil unidades)

Faixa de preço	2016	2017	2018	2019	2020	Média	Participação	2016	2017	2018	2019	2020
Até R\$ 240 mil	4,0	9,7	14,1	23,8	26,4	15,6	Até R\$ 240 mil	25%	41%	47%	48%	51%
R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	6,3	6,9	7,6	12,7	13,8	9,5	R\$ 240 mil a R\$ 500 mil	39%	29%	25%	26%	27%
R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	3,4	3,6	3,4	5,6	4,3	4,0	R\$ 500 mil a R\$ 750 mil	21%	15%	11%	11%	8%
R\$ 750 mil a R\$ 900 mil	0,8	1,1	1,1	1,6	1,3	1,2	R\$ 750 mil a R\$ 900 mil	5%	4%	4%	3%	3%
R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão	1,2	1,7	2,0	3,1	3,0	2,2	R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão	7%	7%	7%	6%	6%
Acima de R\$1,5 milhão	0,5	0,7	1,6	2,4	2,6	1,6	Acima de R\$1,5 milhão	3%	3%	5%	5%	5%
<b>Total</b>	<b>16,2</b>	<b>23,6</b>	<b>29,9</b>	<b>49,2</b>	<b>51,4</b>	<b>34,1</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FAIXAS DE PREÇOS** – O maior VSO médio por faixas de preços em 2020 foi dos imóveis até R\$ 240 mil, cuja velocidade média mensal de vendas ficou em 11,4%. Apesar do bom desempenho, o VSO médio foi inferior ao registrado nessa mesma faixa em 2019 (15,3%).

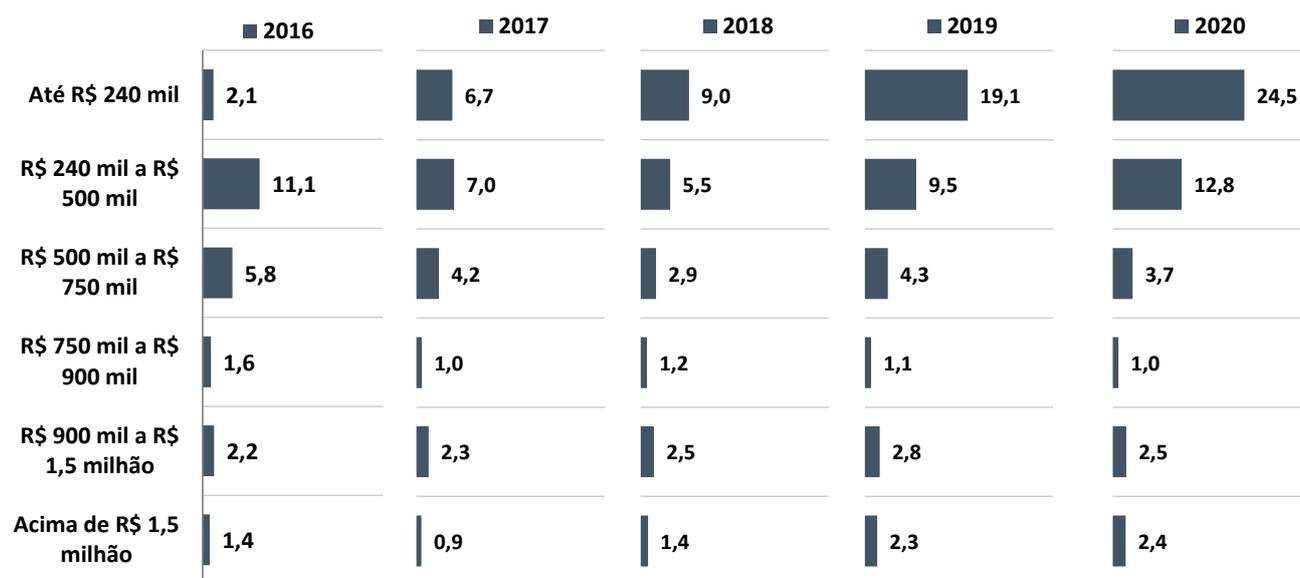
Apenas a faixa de preços entre R\$ 900 mil e R\$ 1,5 milhão registrou desempenho superior ao ano anterior, com VSO médio de 10,1%, aumento de 15% em relação ao registrado em 2019 (8,8%).

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


Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR FAIXAS DE PREÇOS** – A oferta de imóveis residenciais na cidade de São Paulo encerrou 2020 com 46,9 mil unidades não vendidas, das quais 24,5 mil (52%) de imóveis com preços de até R\$ 240 mil.

Apenas as faixas com preços compreendidos entre R\$ 500 mil e R\$ 1,5 milhão apresentaram redução na oferta disponível para venda.

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


Fonte: Secovi-SP

## MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO – IMÓVEIS ECONÔMICOS

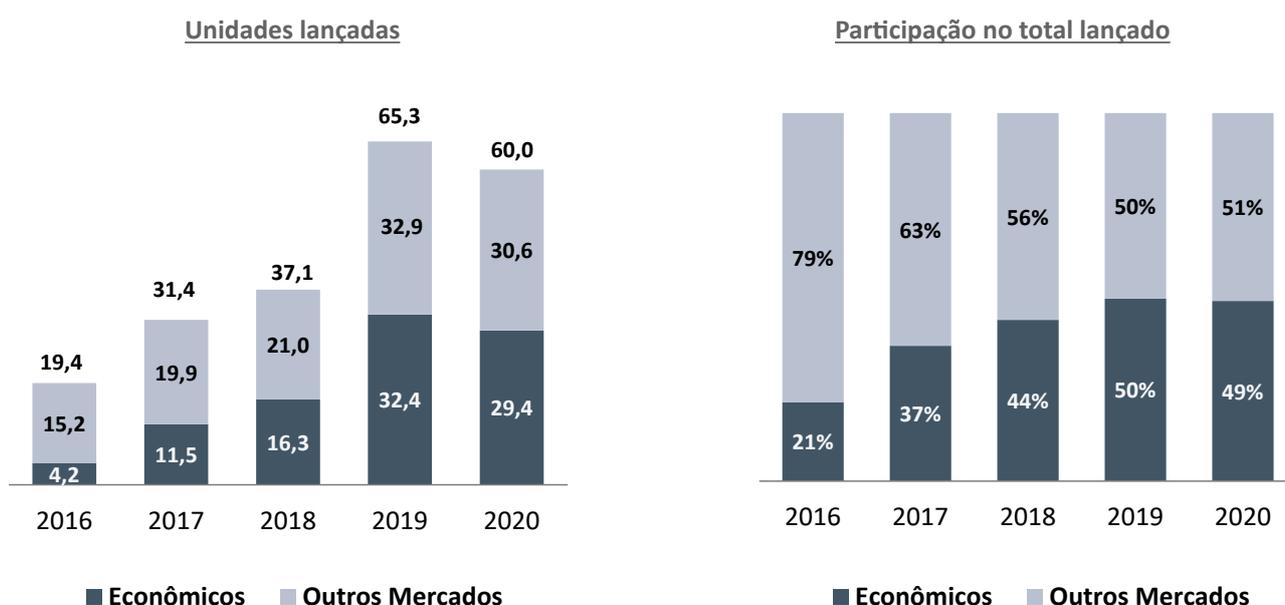
Para classificar um imóvel como econômico, nem sempre o tíquete médio é critério suficiente. Isso porque, a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos podem fazer com que os imóveis não se enquadrem na categoria econômica.

Com o objetivo de segmentar os imóveis econômicos, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP utilizou como referência as faixas de preços e enquadramentos no Programa Casa Verde e Amarela (CVA), antigo Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), conforme a data e a cidade de lançamento.

**LANÇAMENTOS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS** – A participação dos imóveis econômicos vem sendo cada vez mais significativa na cidade de São Paulo.

Em 2020, das 60,0 mil unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo, 49% (29,4 mil unidades) eram de imóveis econômicos. O número de unidades lançadas enquadradas no Programa CVA caiu 9% em relação aos resultados de 2019, quando foram lançadas 32,4 mil unidades.

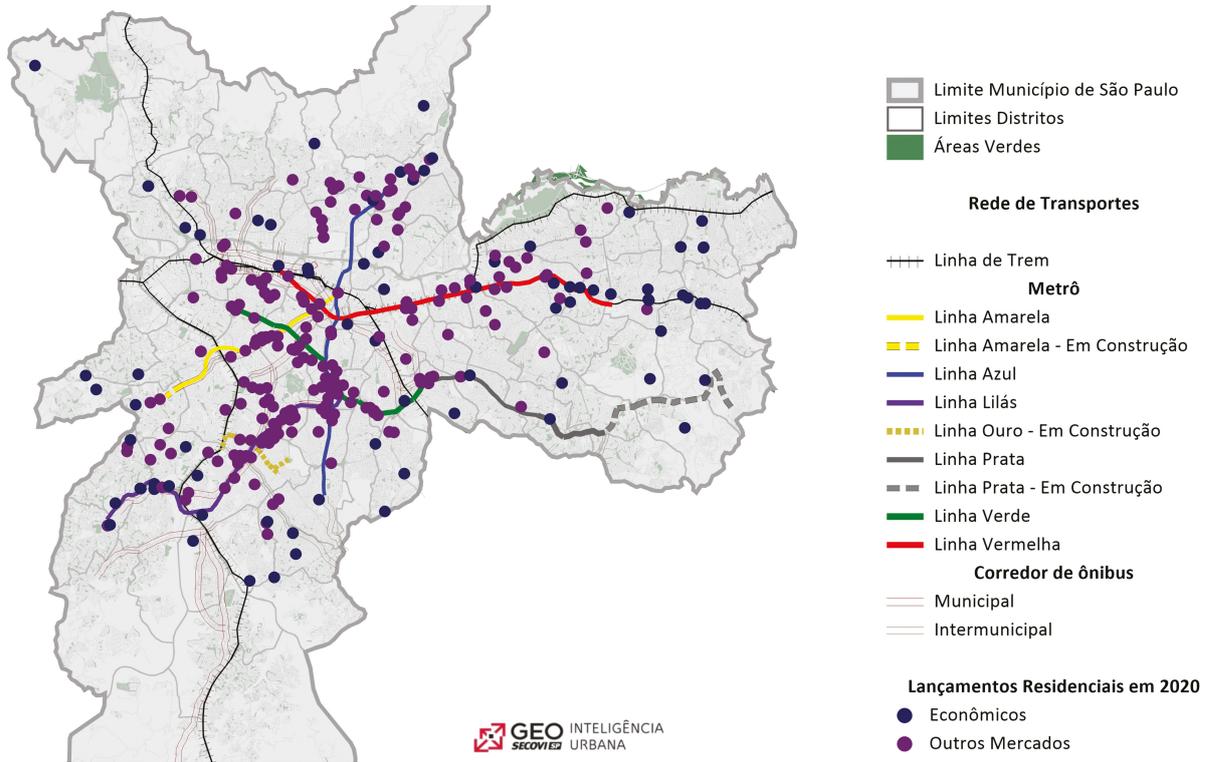
### Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Embraesp

Os mapas a seguir demonstram a distribuição dos lançamentos residenciais de 2020, segmentados em empreendimentos econômicos e outros mercados. Observa-se que os lançamentos econômicos se concentraram com mais intensidade nas extremidades da cidade de São Paulo, influenciados, principalmente, pelo valor do terreno – que é mais baixo nessas regiões.

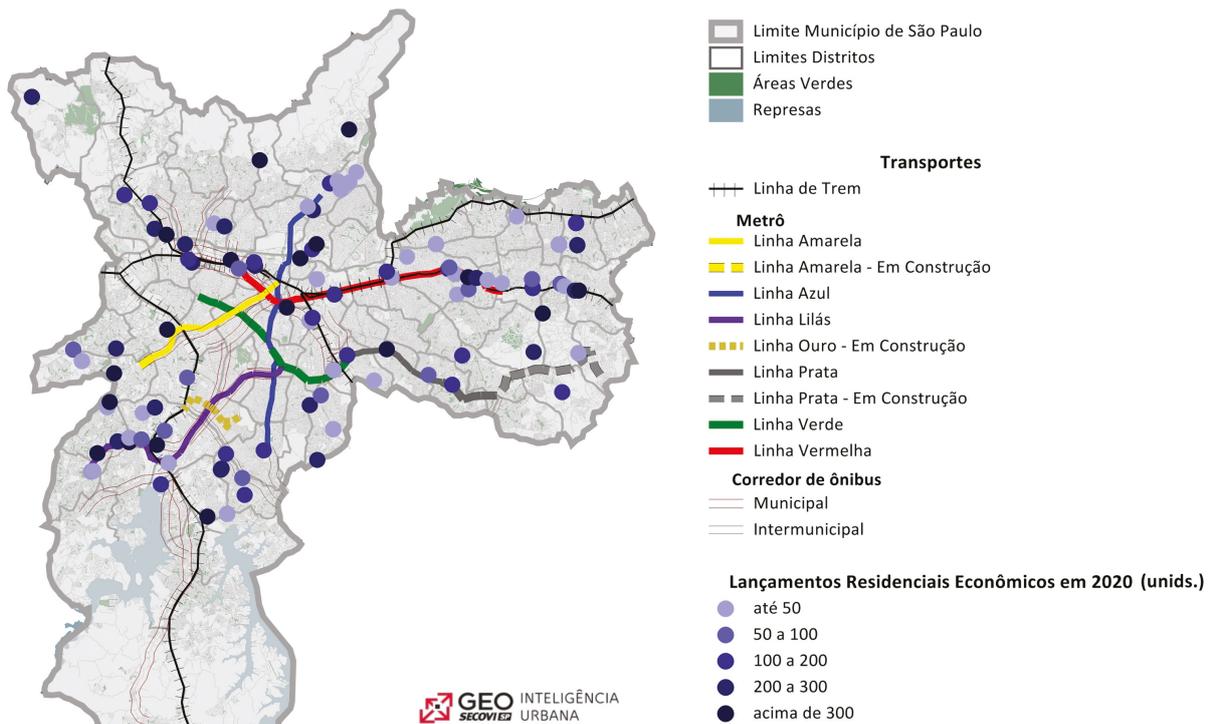
**Lançamentos residenciais cidade de São Paulo - 2020**



**GEO** INTELIGÊNCIA  
**SECOVIS** URBANA

Fonte: Embraesp

**Lançamentos de imóveis econômicos – Cidade de São Paulo - 2020**



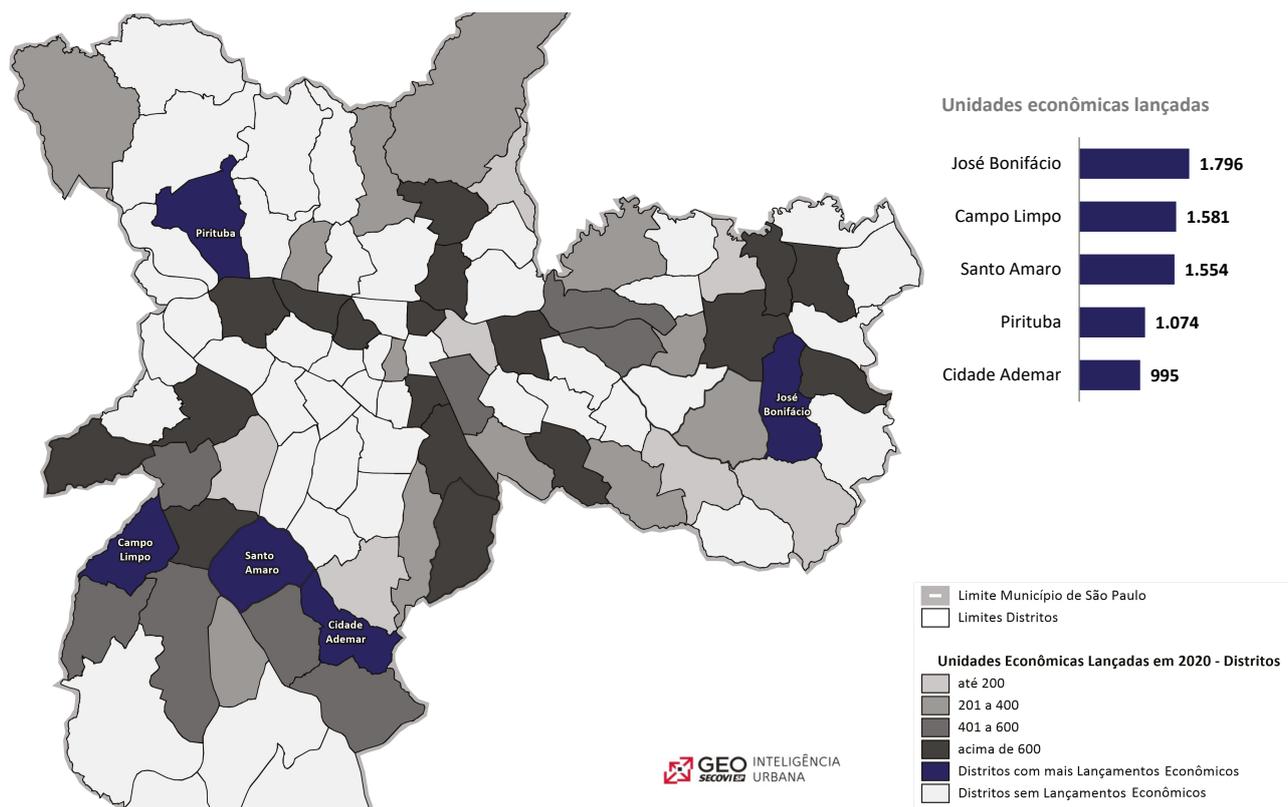
**GEO** INTELIGÊNCIA  
**SECOVIS** URBANA

Fonte: Embraesp

**LANÇAMENTOS POR DISTRITOS E TIPO DE MERCADO** – Segmentando os lançamentos por distritos e por tipo de mercado, observa-se que os distritos com maior concentração de unidades econômicas, em 2020, localizam-se nas áreas mais periféricas da cidade.

O distrito de José Bonifácio registrou a maior quantidade de unidades lançadas, com 1.796 imóveis econômicos, seguido por Campo Limpo (1.581 unidades), Santo Amaro (1.554 unidades), Pirituba (1.074 unidades) e Cidade Ademar (995 unidades).

**Concentração de unidades econômicas lançadas por distrito – Cidade de São Paulo - 2020**

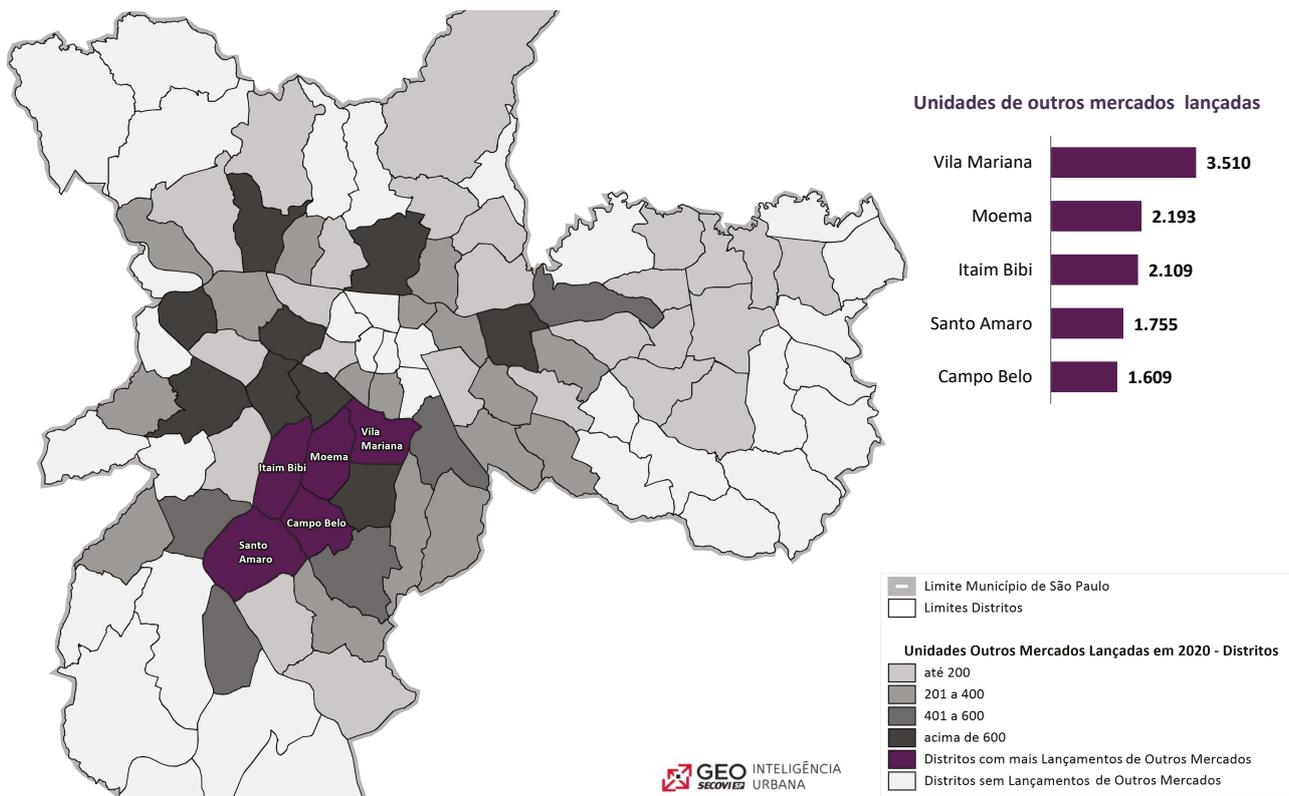


Fonte: Embrasp

Os lançamentos de outros mercados na cidade de São Paulo, em 2020, estavam localizados em distritos mais centrais e valorizados.

O distrito da Vila Mariana registrou a maior quantidade lançada, com 3.510 unidades, seguido por Moema (2.193 unidades), Itaim Bibi (2.109 unidades), Santo Amaro (1.755 unidades) e Campo Belo (1.609 unidades).

Concentração de unidades de outros mercados lançados por distrito – Cidade de São Paulo - 2020



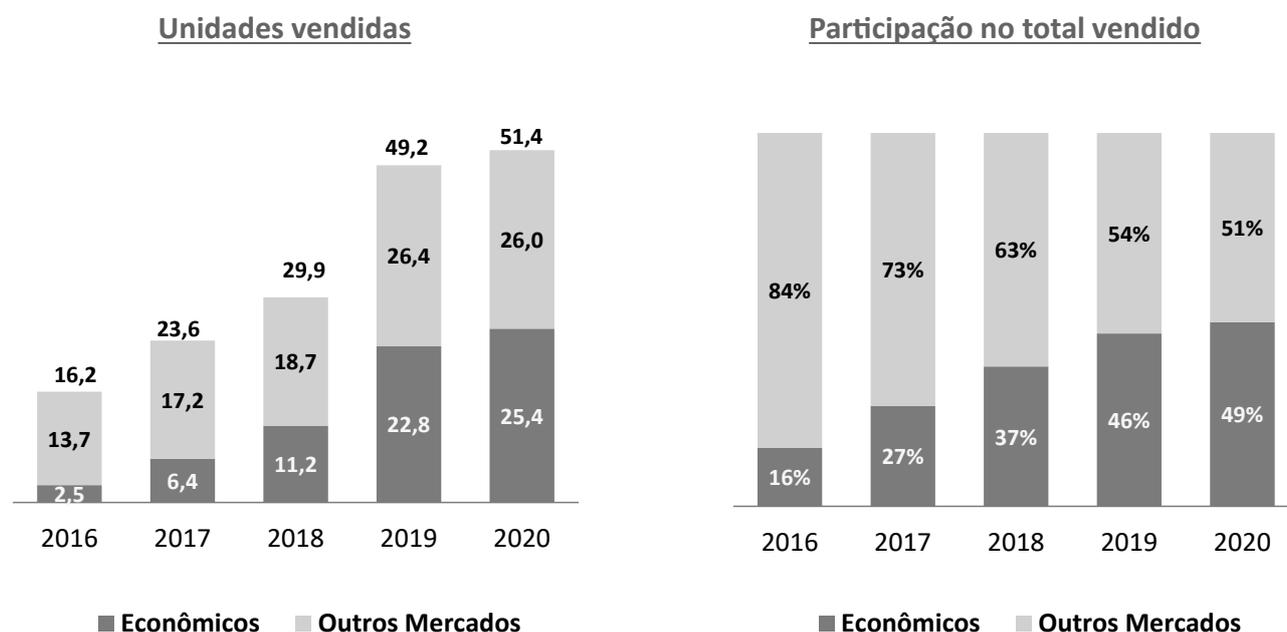
Fonte: Embraesp

**VENDAS DE IMÓVEIS ECONÔMICOS** – As vendas de imóveis econômicos vêm crescendo na cidade de São Paulo. A participação no total comercializado, que em 2016 era de apenas 16%, atingiu a marca de 49% em 2020.

No ano, as vendas de imóveis econômicos cresceram 11% em relação a 2019. Foram comercializadas 25,4 mil unidades em 2020, frente às 22,8 unidades de 2019.

As vendas de imóveis de outros mercados também apresentaram pequena redução no ano (1%), passando de 26,4 unidades em 2019, para 26,0 unidades em 2020.

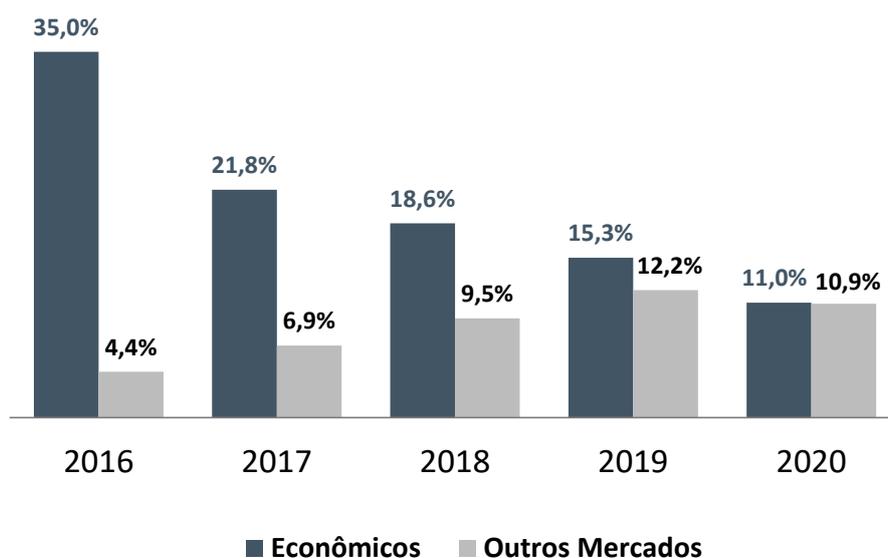
Unidades residenciais comercializadas – Cidade de São Paulo (mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) DOS IMÓVEIS ECONÔMICOS** – De 2016 a 2020, a velocidade de vendas dos imóveis econômicos registrou queda, devido ao aumento do volume de lançamentos e de oferta disponível. Apesar da redução do VSO, os imóveis econômicos continuam apresentando velocidade de vendas superior à dos empreendimentos de outros mercados, por atender a maior parte da demanda habitacional.

VSO (vendas sobre oferta) – Cidade de São Paulo

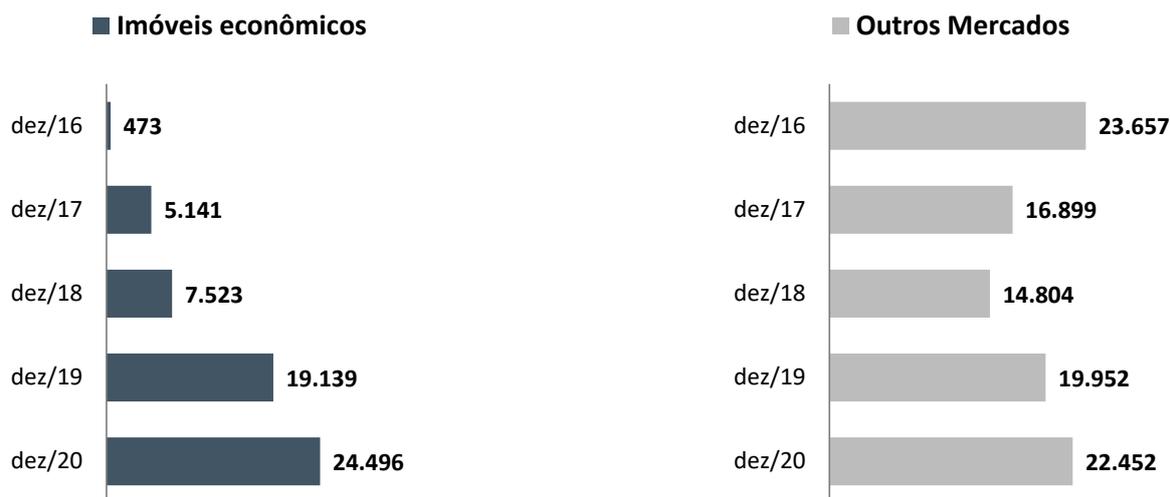


Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL DOS IMÓVEIS ECONÔMICOS** – Das 46.948 unidades disponíveis para venda em dezembro, 24.496 unidades eram econômicas, representando 52% do total.

Comparando a oferta final de dezembro de 2020 com o mesmo mês de 2019, os imóveis econômicos apresentaram crescimento de 28% de unidades disponíveis para venda, enquanto os imóveis de outros mercados registraram alta de 13%.

#### Oferta final de imóveis residenciais novos – Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

#### MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR REGIÃO GEOGRÁFICA

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

**LANÇAMENTOS POR REGIÃO GEOGRÁFICA** – Das 60,0 mil unidades residenciais lançadas em 2020 na capital paulista, 38% (22,8 mil unidades) foram na Zona Sul, quantidade próxima à registrada no ano anterior, 22,5 mil unidades.

A segunda região com mais unidades lançadas no ano foi a Zona Leste, que concentrou 27% dos lançamentos (16,0 mil unidades), seguida pelas Zonas Oeste, com 18% (10,9 mil unidades), Norte, com 11% (6,6 mil unidades), e Centro, com 6% (3,7 mil unidades).

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

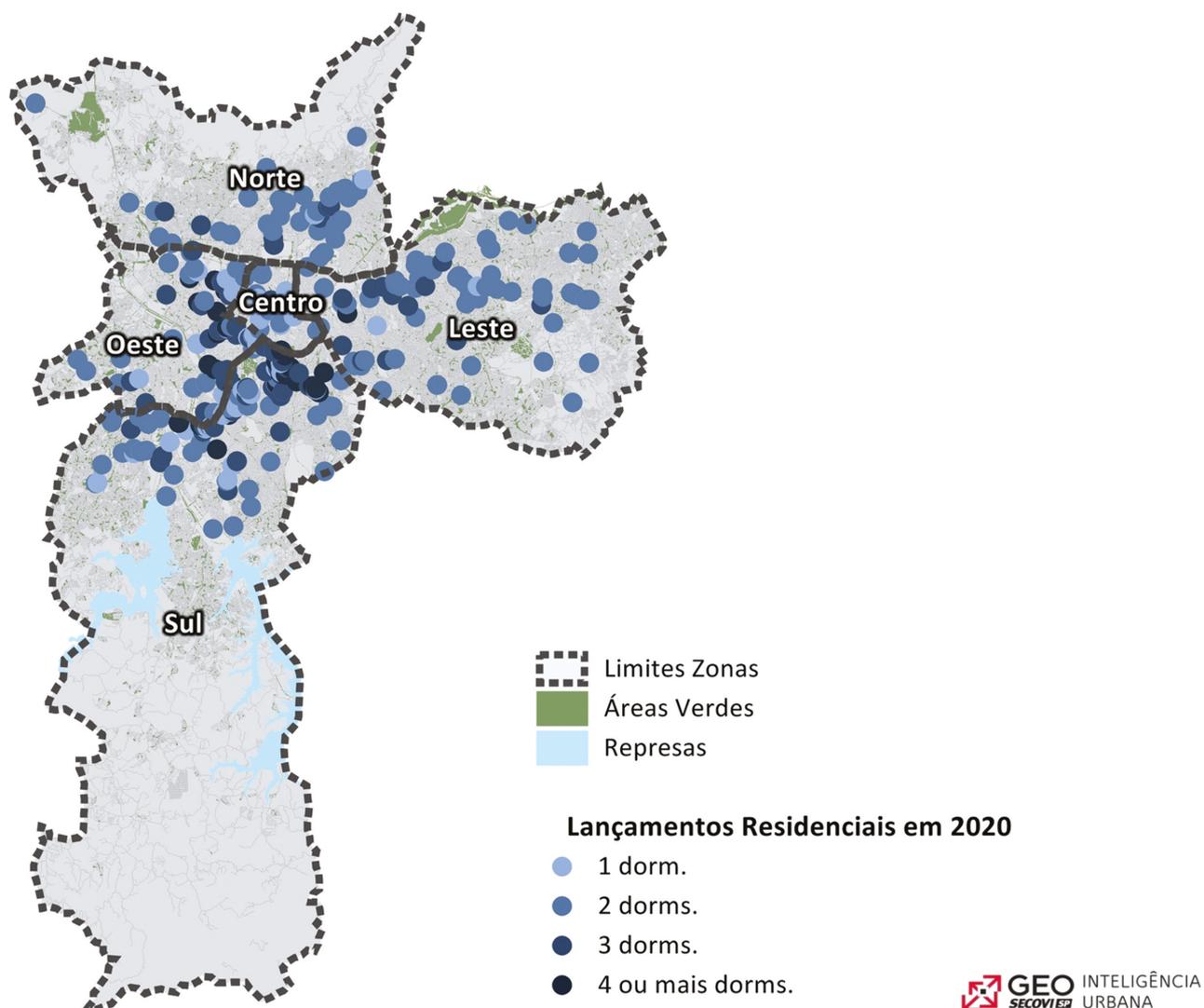
Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Média
<b>Centro</b>	2,3	2,4	1,7	2,7	1,2	0,9	3,1	4,1	2,5	2,7	5,1	3,3	3,1	5,5	2,7	4,3	3,7	<b>3,0</b>
<b>Leste</b>	6,0	2,7	6,0	9,2	10,1	9,1	10,1	11,5	8,9	9,2	7,6	7,6	5,4	6,3	9,9	17,3	16,0	<b>9,0</b>
<b>Norte</b>	2,5	3,5	2,7	5,1	5,1	5,3	4,6	3,7	4,7	2,9	4,7	3,3	3,1	6,0	5,8	7,5	6,6	<b>4,5</b>
<b>Oeste</b>	5,7	8,0	6,0	7,7	6,4	6,3	9,0	7,6	3,9	7,6	8,1	2,7	3,6	7,4	8,3	13,7	10,9	<b>7,2</b>
<b>Sul</b>	6,2	8,3	9,3	14,3	11,7	10,0	11,4	11,2	8,6	11,8	8,4	6,0	4,2	6,2	10,4	22,5	22,8	<b>10,8</b>
<b>Total</b>	<b>22,6</b>	<b>24,9</b>	<b>25,7</b>	<b>39,0</b>	<b>34,5</b>	<b>31,6</b>	<b>38,2</b>	<b>38,1</b>	<b>28,5</b>	<b>34,2</b>	<b>34,0</b>	<b>23,0</b>	<b>19,4</b>	<b>31,4</b>	<b>37,1</b>	<b>65,3</b>	<b>60,0</b>	<b>33,0</b>

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

Fonte: Embraesp

O mapa a seguir mostra os lançamentos residenciais de 2020 georreferenciados e segmentados por zonas da cidade de São Paulo.

## Lançamentos residenciais por Zona da cidade de São Paulo em 2020

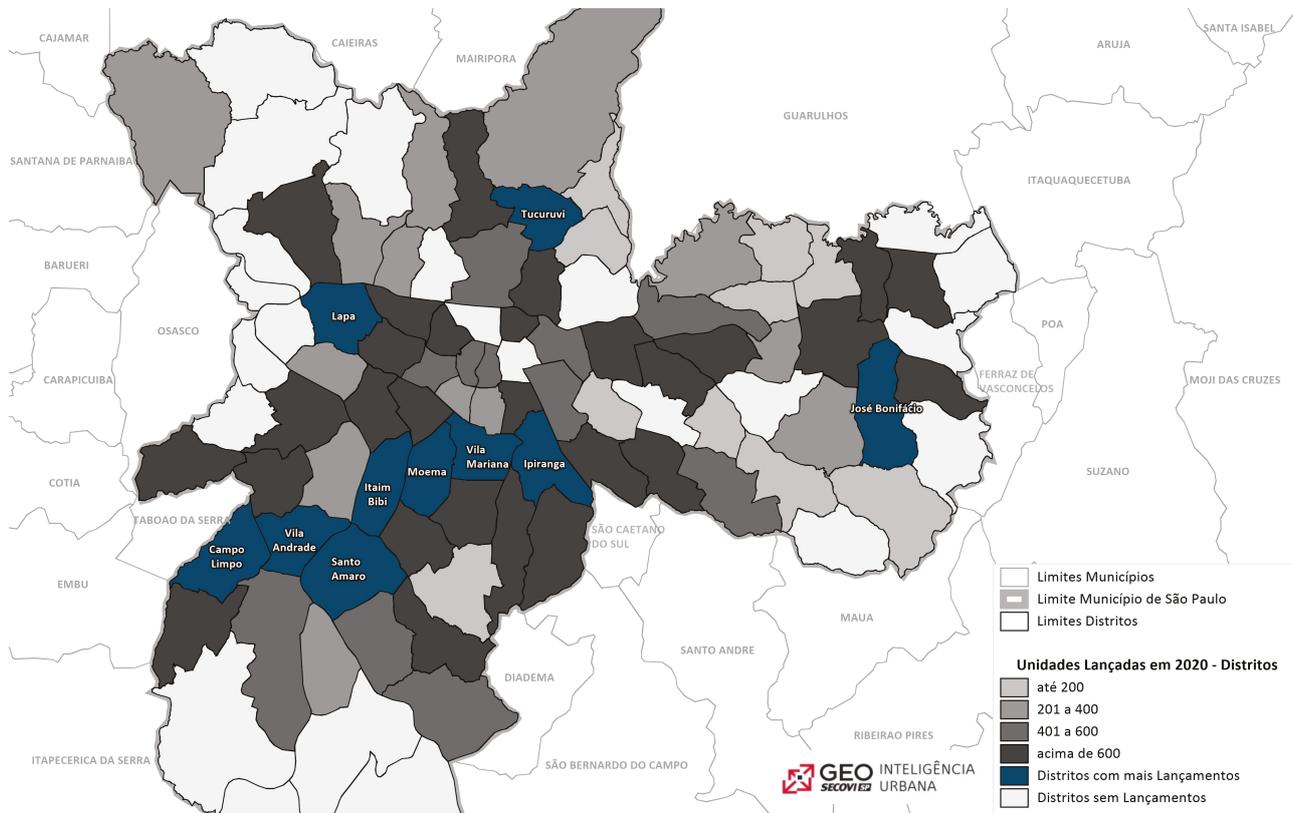


Fonte: Embrasp

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

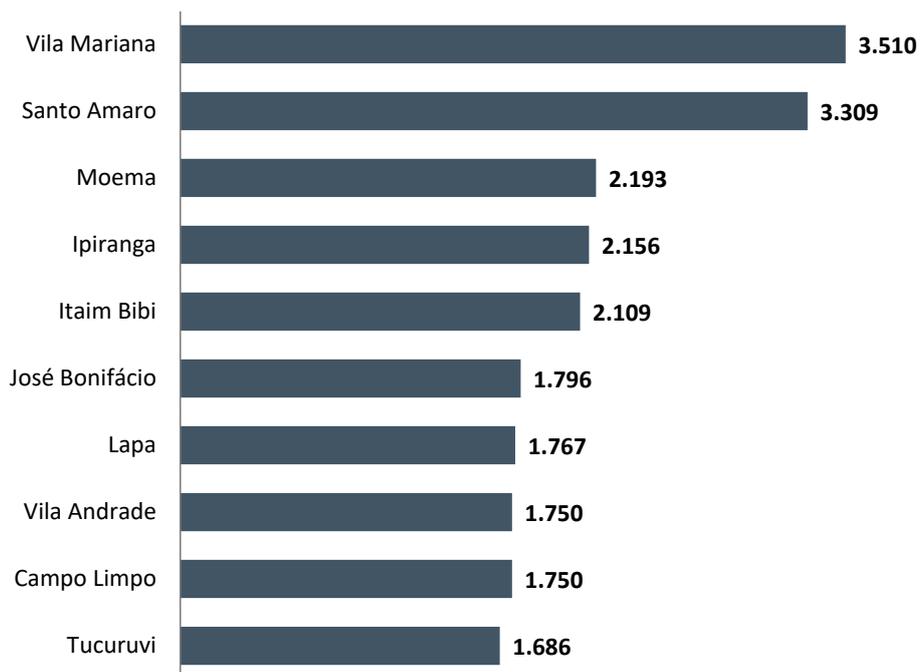
Com 3.510 unidades lançadas (6% do total), a Vila Mariana foi o distrito da capital paulista com mais lançamentos residenciais em 2020. Os dez distritos do ranking a concentraram 37% das unidades lançadas no ano.

Concentração das unidades residenciais lançadas por distritos da cidade de São Paulo em 2020



Fonte: Embraesp

Ranking de distritos com mais unidades lançadas em 2020 – Cidade de São Paulo



Fonte: Embraesp

**VENDAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA** – A distribuição da participação percentual das vendas por zonas da cidade de São Paulo foi semelhante à distribuição dos lançamentos em 2020, o que demonstra equilíbrio no mercado.

Foram comercializados 17,9 mil imóveis na Zona Sul (35%), 13,3 mil imóveis na Zona Leste (26%), 10,2 mil imóveis na Zona Oeste (20%), 6,5 mil imóveis na Zona Norte (13%) e 3,5 mil imóveis no Centro (7%), totalizando 51,4 mil unidades residenciais novas vendidas na cidade de São Paulo.

#### Vendas de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo

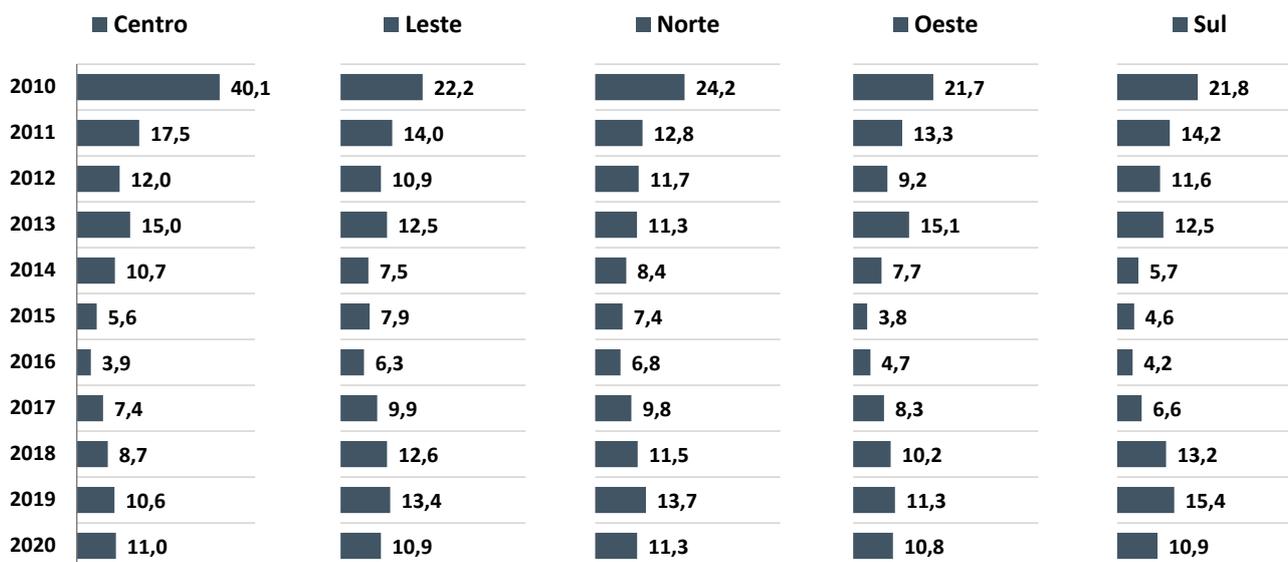
Unidades	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Média
<b>Centro</b>	2,5	2,8	2,5	3,1	2,8	2,4	1,9	4,0	3,3	3,2	3,5	<b>2,9</b>
<b>Leste</b>	9,2	8,7	8,4	9,5	5,6	6,9	4,6	5,8	6,7	13,3	13,3	<b>8,4</b>
<b>Norte</b>	4,2	2,6	3,7	3,5	2,9	3,3	2,8	4,0	4,9	7,1	6,5	<b>4,1</b>
<b>Oeste</b>	8,3	5,5	4,3	7,3	4,9	2,6	3,0	5,2	6,8	10,1	10,2	<b>6,2</b>
<b>Sul</b>	11,8	8,7	8,0	10,0	5,4	4,9	3,8	4,7	8,3	15,5	17,9	<b>9,0</b>
<b>Total</b>	<b>35,9</b>	<b>28,3</b>	<b>27,0</b>	<b>33,3</b>	<b>21,6</b>	<b>20,1</b>	<b>16,2</b>	<b>23,6</b>	<b>29,9</b>	<b>49,2</b>	<b>51,4</b>	<b>30,6</b>

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

Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR REGIÃO GEOGRÁFICA** – O maior VSO médio de 2020 foi registrado na Zona Norte (11,3%). Esse resultado supera a média da cidade de São Paulo, que é de 11,0%. Em seguida, ficaram o Centro (11,0%), as Zonas Leste e Sul (ambas com 10,9%) e, por fim, a Zona Oeste (10,8%).

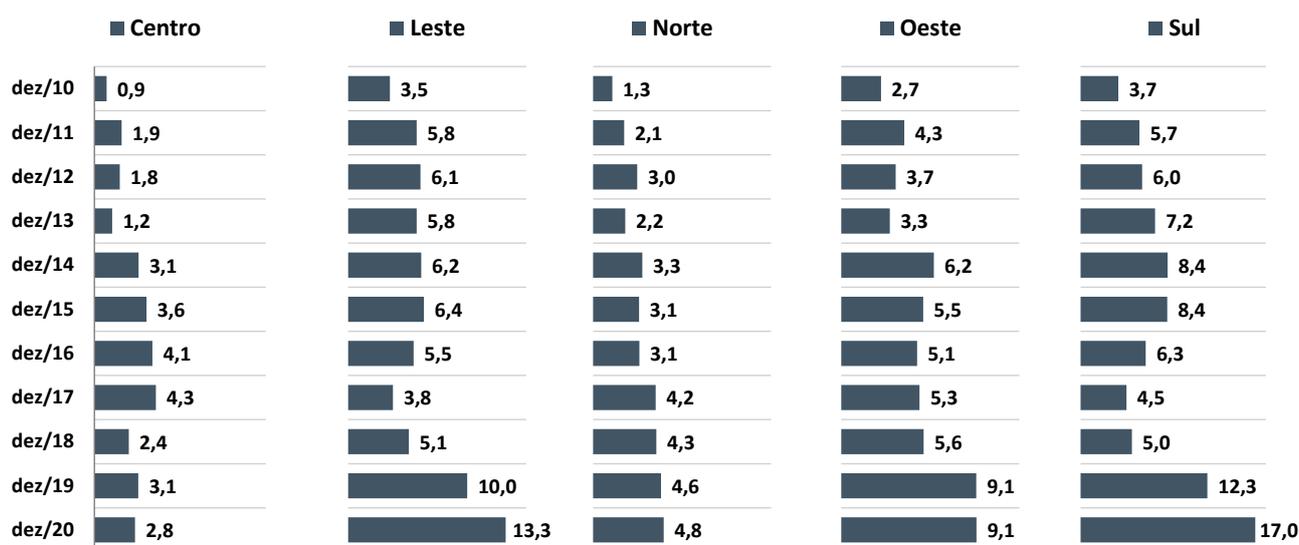
VSO (venda sobre oferta) médio por zona da cidade de São Paulo – Em %



Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR REGIÃO GEOGRÁFICA** – Considerando a oferta final em dezembro de 2020, as regiões com maior e menor concentração de unidades residenciais novas disponíveis para venda foram, respectivamente, a Sul, com 36% (17,0 mil unidades), e o Centro, com 6% (2,8 mil unidades). Com exceção do Centro, todas as zonas apresentaram aumento na oferta disponível, quando comparado ao ano anterior.

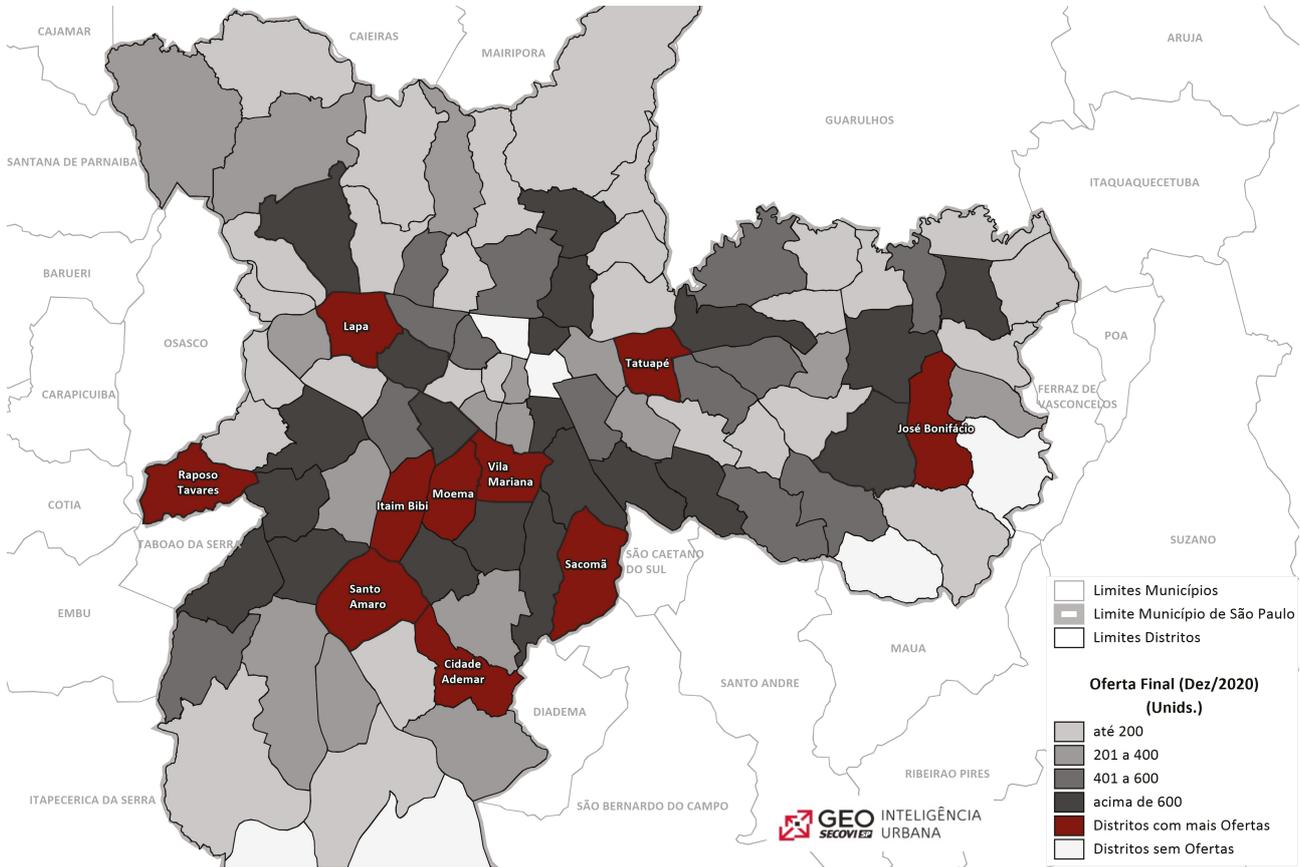
Oferta final por zona da cidade de São Paulo – Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR DISTRITOS DA CIDADE** – Santo Amaro foi o distrito da capital paulista com maior volume de unidades residenciais novas disponíveis para venda em dezembro de 2020, com 3.692 imóveis (8% do total). Os dez distritos do ranking concentraram 36% da oferta final da cidade de São Paulo.

**Concentração de oferta final por distrito da cidade de São Paulo – dezembro/2020**

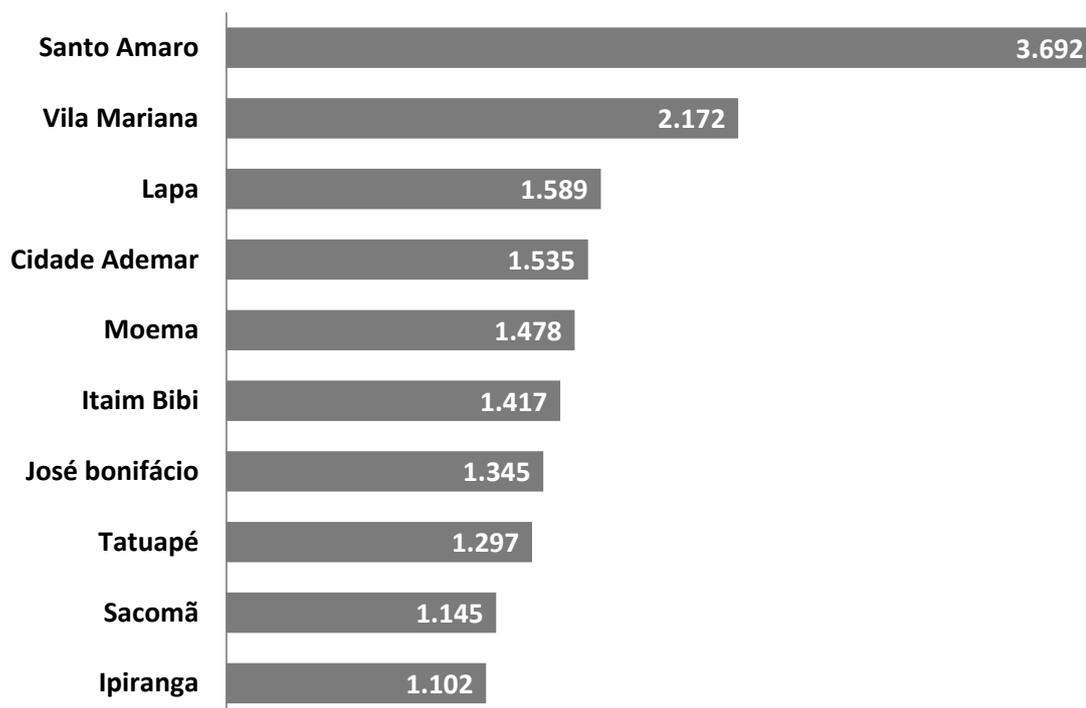


Fonte: Secovi-SP

---

 Ranking de distritos com mais unidades disponíveis para venda em dez/20 – Cidade de São Paulo
 

---




---

 Fonte: Secovi-SP

### MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO POR FASES DE OBRAS

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

**VENDAS POR FASES DE OBRAS** – Os imóveis na planta concentraram o maior volume de vendas em 2020, com 33,2 mil unidades comercializadas nessa fase (65% do total). Os imóveis em construção responderam por 31% do total vendido (16,1 mil unidades).

O total de vendas de imóveis prontos (estoque) foi de 2,1 mil unidades, representando 4% do total comercializado no ano.

## Venda de imóveis residenciais por fase de obras – Cidade de São Paulo

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

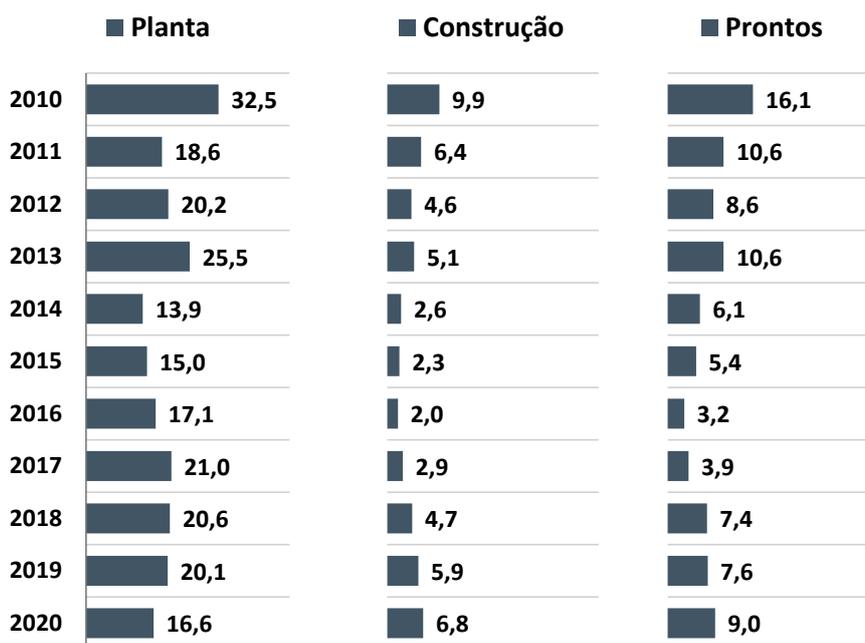
Participação	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Média
Planta	80%	82%	74%	73%	75%	66%	65%	73%	73%	79%	65%	73%
Construção	15%	14%	21%	21%	17%	26%	27%	20%	20%	17%	31%	21%
Prontos	5%	4%	4%	7%	8%	8%	8%	7%	7%	4%	4%	6%
<b>Total</b>	<b>100%</b>											

Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FASE DE OBRA** – Observa-se maior velocidade de vendas do imóvel na planta, principalmente, devido aos esforços de marketing na fase de lançamento do empreendimento. Em 2020, o VSO mensal médio dos imóveis na planta foi de 16,6%, velocidade 51% superior à média da cidade de São Paulo, de 11,0%.

O VSO dos imóveis em construção e prontos foram, respectivamente, 6,8% e 9,0%. Esses índices superaram os registrados em 2019.

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



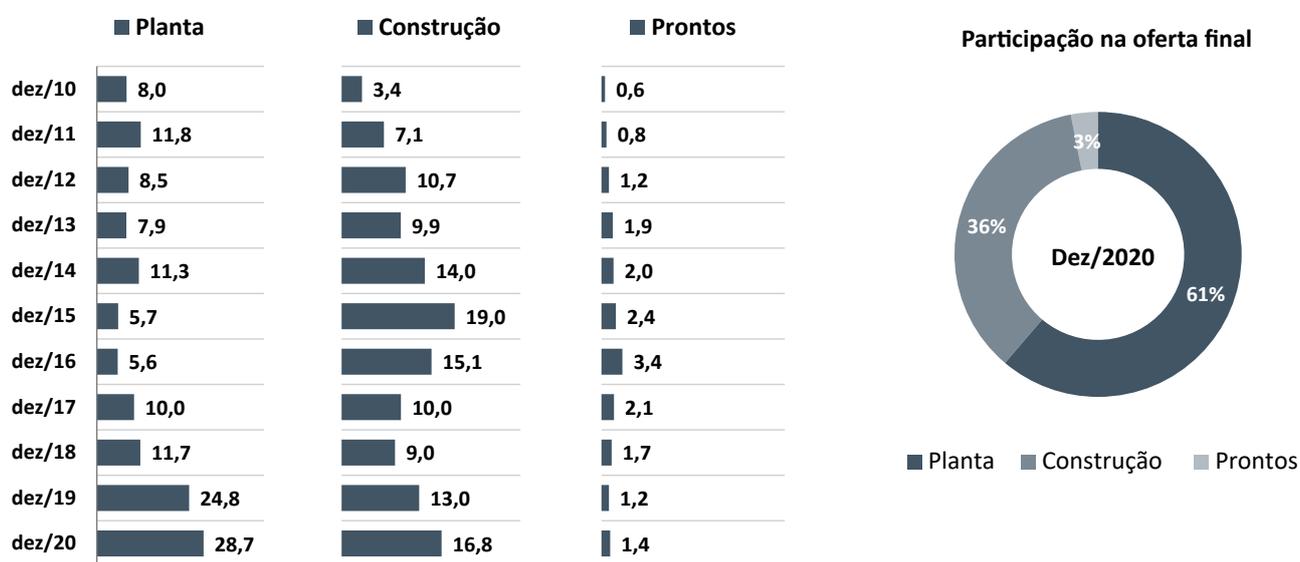
Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR FASE DE OBRA** – A oferta final de imóveis por fase de obras considera as unidades disponíveis dos empreendimentos residenciais com até 36 meses da data do lançamento no período de fechamento da Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP. O intervalo de tempo é considerado padrão para o desenvolvimento de incorporações, englobando, na análise de dezembro de 2020, o período de janeiro de 2018 a dezembro de 2020.

Do total disponível para venda em dezembro de 2020 (46,9 mil unidades), 61% (28,7mil unidades) estavam na planta.

A oferta de imóveis em construção foi de 16,8 mil unidades (36% do total). Os imóveis prontos (estoque) corresponderam a apenas 3% (1,4 mil unidades) do total disponível para venda na cidade de São Paulo em dezembro de 2020.

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



Fonte: Secovi-SP



# **ESTUDOS DO GEOSECOVI**



## REGULAMENTAÇÕES PARA A ANÁLISE DO EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO

Diante dos desafios de se empreender na cidade de São Paulo, a Lei de Zoneamento (Lei nº 16.402/2016), em vias de sofrer alteração, em virtude da revisão obrigatória, em 2021, do Plano Diretor Estratégico (PDE), não é a única legislação capaz de dificultar a atividade do empreendedor imobiliário.

Entre outros conjuntos de normas há aquelas que tratam de restrições sobre áreas contaminadas, bens tombados e até mesmo espaço aéreo, e que podem impactar profundamente a viabilidade de um empreendimento.

### COMAER

Aprovada em 9 de julho de 2015, a Portaria Nº 957/GC3 do Comando da Aeronáutica, regulamentou novas normas e definições relativas aos Planos Básicos de Zona de Proteção de Aeródromo, Planos Básicos de Zona de Proteção de Heliponto, Planos Específicos de Zona de Proteção de Aeródromo, Planos de Zona de Proteção de Rotas Especiais de Aviões e Helicópteros e Planos de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea.

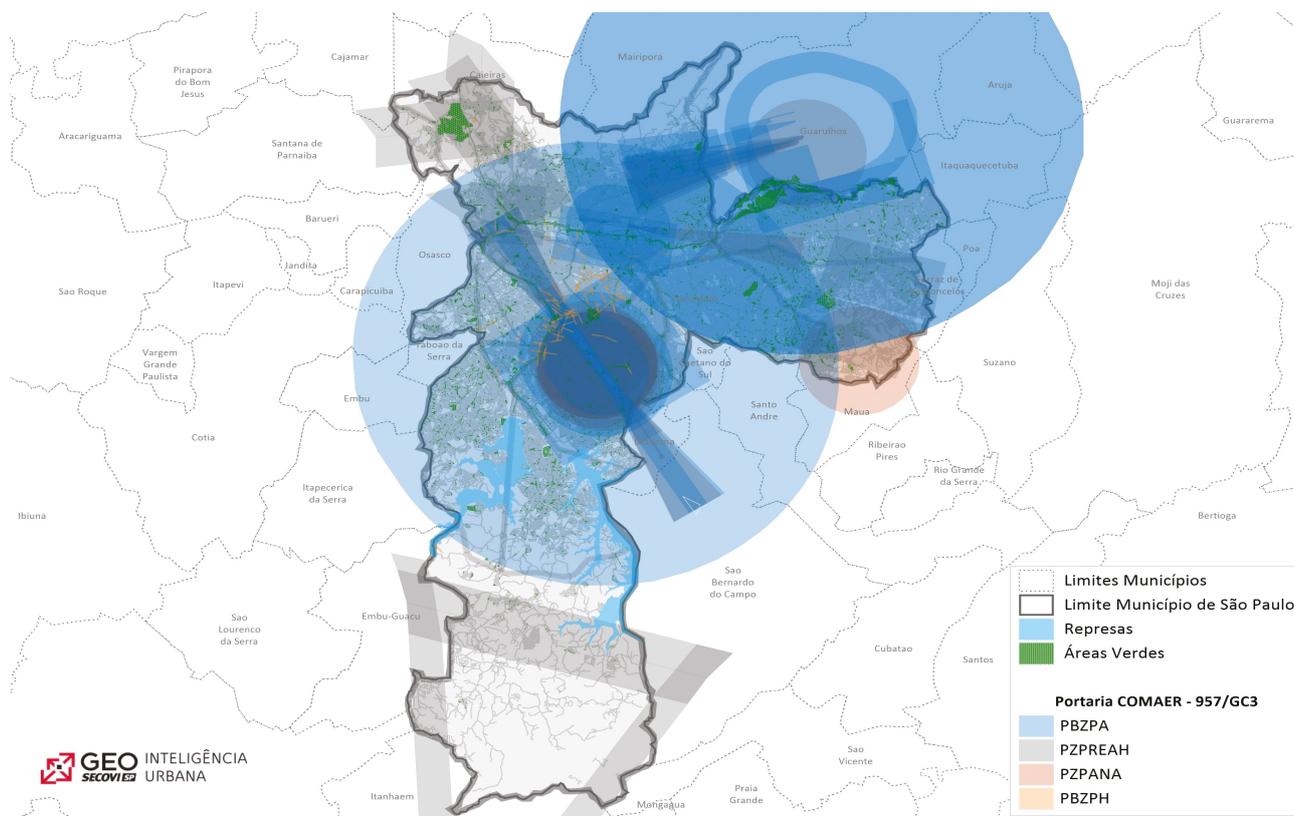
Esses Planos são compostos por superfícies limitadoras de obstáculos e objetos projetados no espaço aéreo, fixos ou móveis, segundo os procedimentos de operação de cada tipo de aeronave. Visando especificamente ao uso do solo, a Portaria considera, de forma geral, a segurança e a regularidade do espaço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

Segundo levantamento do GeoSecovi, departamento de Inteligência Urbana do Secovi-SP, 85,5% da cidade de São Paulo estão submetidas a algum tipo de restrição das Zonas de Proteção da Portaria. Algumas regiões são mais restritivas e têm sobreposições de superfícies, e até as outras menos restritivas devem ser analisadas cuidadosamente pelos empreendedores.

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

De acordo com levantamentos realizados pelo GeoSecovi, aproximadamente 2% da cidade de São Paulo apresenta esta obrigatoriedade. Isto significa que mesmo o futuro empreendimento estando abaixo da altitude máxima da superfície de proteção incidente na região, o empreendedor tem a obrigação de enviar o projeto ao SRPV. As sobreposições de superfícies ficam visíveis no mapa a seguir:

## Superfícies COMAER



## ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS

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

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

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

## CONSEQUÊNCIAS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

As áreas contaminadas provocam descontinuidades urbanas e contribuem para a desvalorização, não somente dos espaços contaminados, mas também de todo o entorno, refletindo negativamente no mercado imobiliário, ainda mais por ficarem vulneráveis a ocupações irregulares. Além de causar risco à saúde pública, as contaminações agravam física e visualmente as degradações dos ambientes, interferindo de forma negativa na paisagem urbana, dificultando o uso mais eficiente dos espaços e dando a eles a aparência de abandono.

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

## ÁREAS CONTAMINADAS E ÁREAS REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO

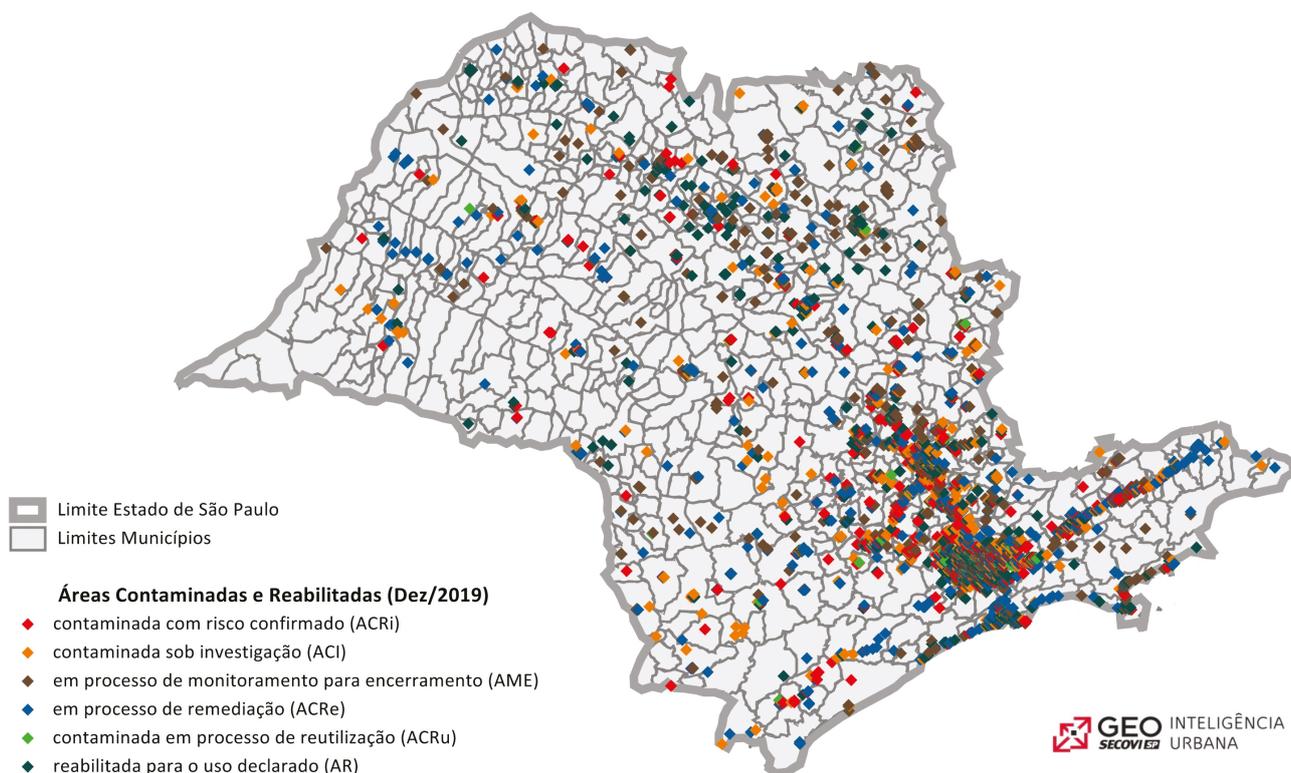
De acordo com a última atualização da base de dados da Cetesb de 2019 analisada pelo GeoSecovi, o Estado de São Paulo possui 6.285 registros de áreas contaminadas e rehabilitadas – um aumento de 175 registros em relação ao ano de 2018.

### Áreas contaminadas e rehabilitadas no Estado de São Paulo

Classificação	Quantidade 2018	Quantidade 2019	var%
contaminada com risco confirmado (ACRi)	897	828	-7,7%
contaminada em processo de reutilização (ACRu)	225	226	0,4%
contaminada sob investigação (ACI)	697	652	-6,5%
em processo de monitoramento para encerramento (AME)	1.397	1.375	-1,6%
em processo de remediação (ACRe)	1.441	1.429	-0,8%
reabilitada para o uso declarado (AR)	1.453	1.775	22,2%
<b>Total</b>	<b>6.110</b>	<b>6.285</b>	<b>2,9%</b>

Fonte: Cetesb | Elaboração: Geosecovi

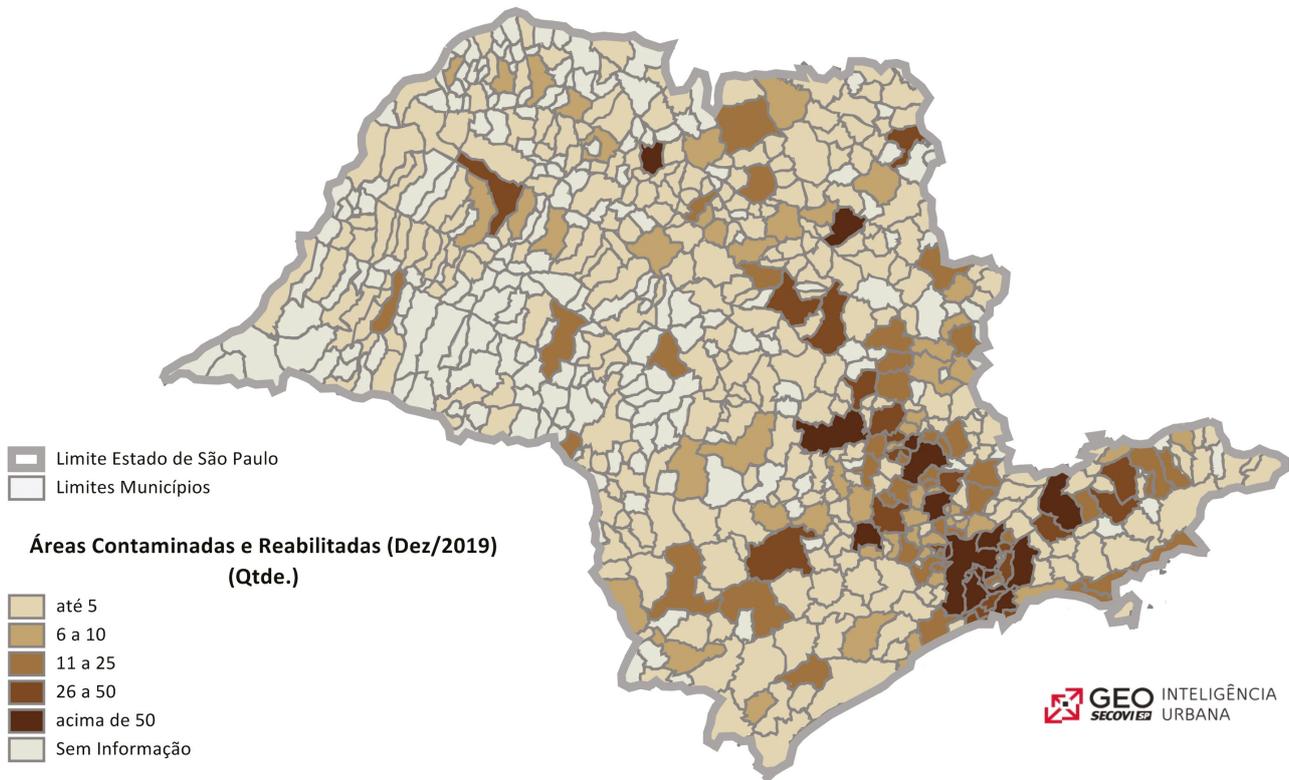
Áreas contaminadas e reabilitadas no Estado de São Paulo



Fonte: Cetesb

No Estado de São Paulo, 430 municípios constam do cadastro de áreas contaminadas e áreas reabilitadas em 2019. As maiores concentrações estão em São Paulo (2.302), Campinas (169), Santo André (168), Guarulhos (148) e São Bernardo do Campo (147).

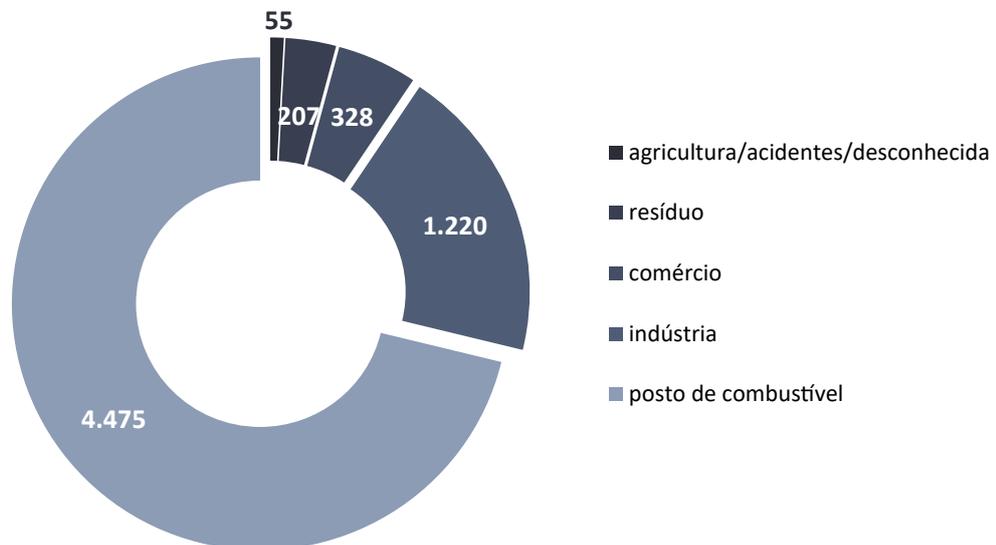
## Áreas contaminadas e reabilitadas no Estado de São Paulo



Fonte: Cetesb

Do total de 6.285 registros de áreas cadastradas no Estado, os postos de combustíveis e as indústrias são os que 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

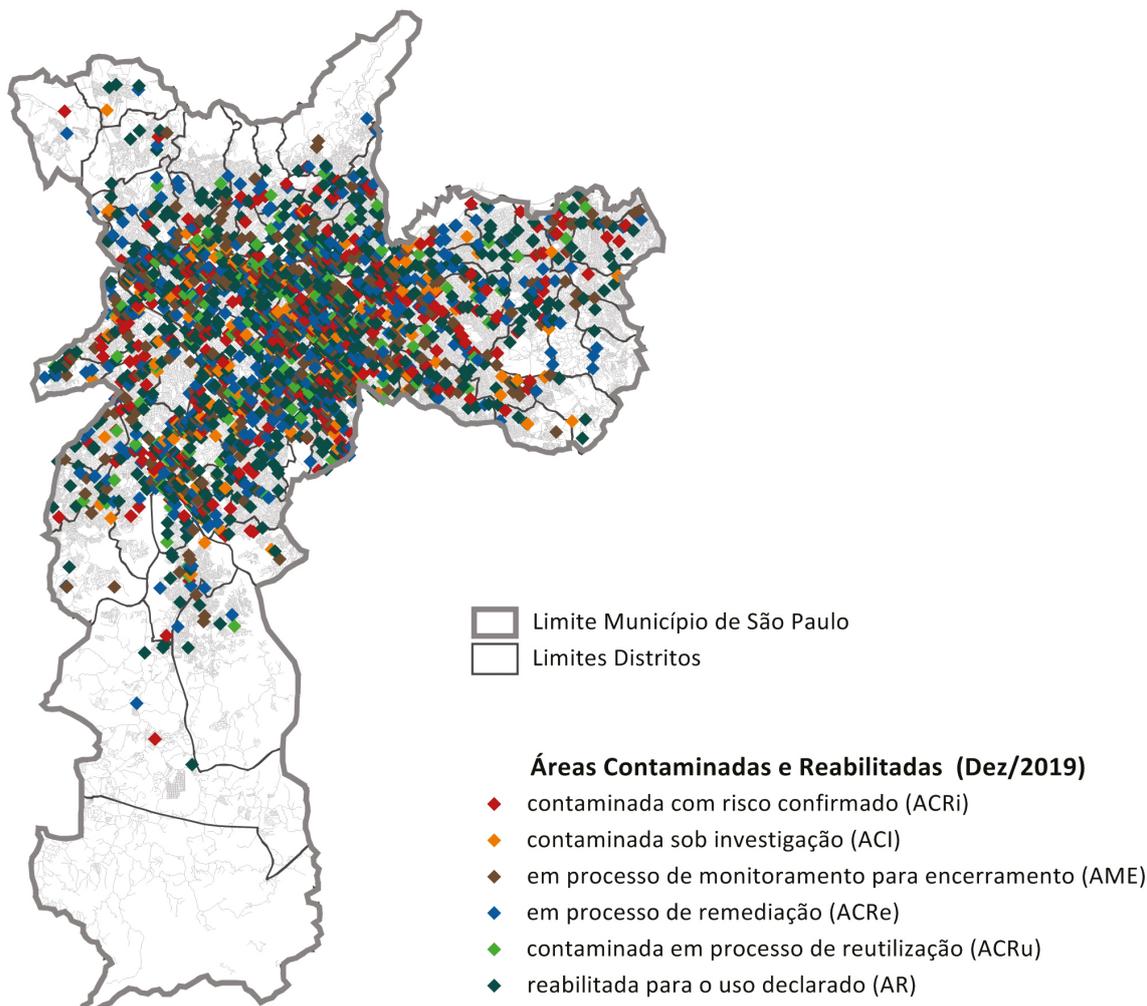
## ÁREAS CONTAMINADAS E ÁREAS REABILITADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo possui atualmente 2.224 áreas cadastradas. O ano de 2019 teve um acréscimo de 78 áreas em relação a 2018.

### Áreas contaminadas e reabilitadas na cidade de São Paulo

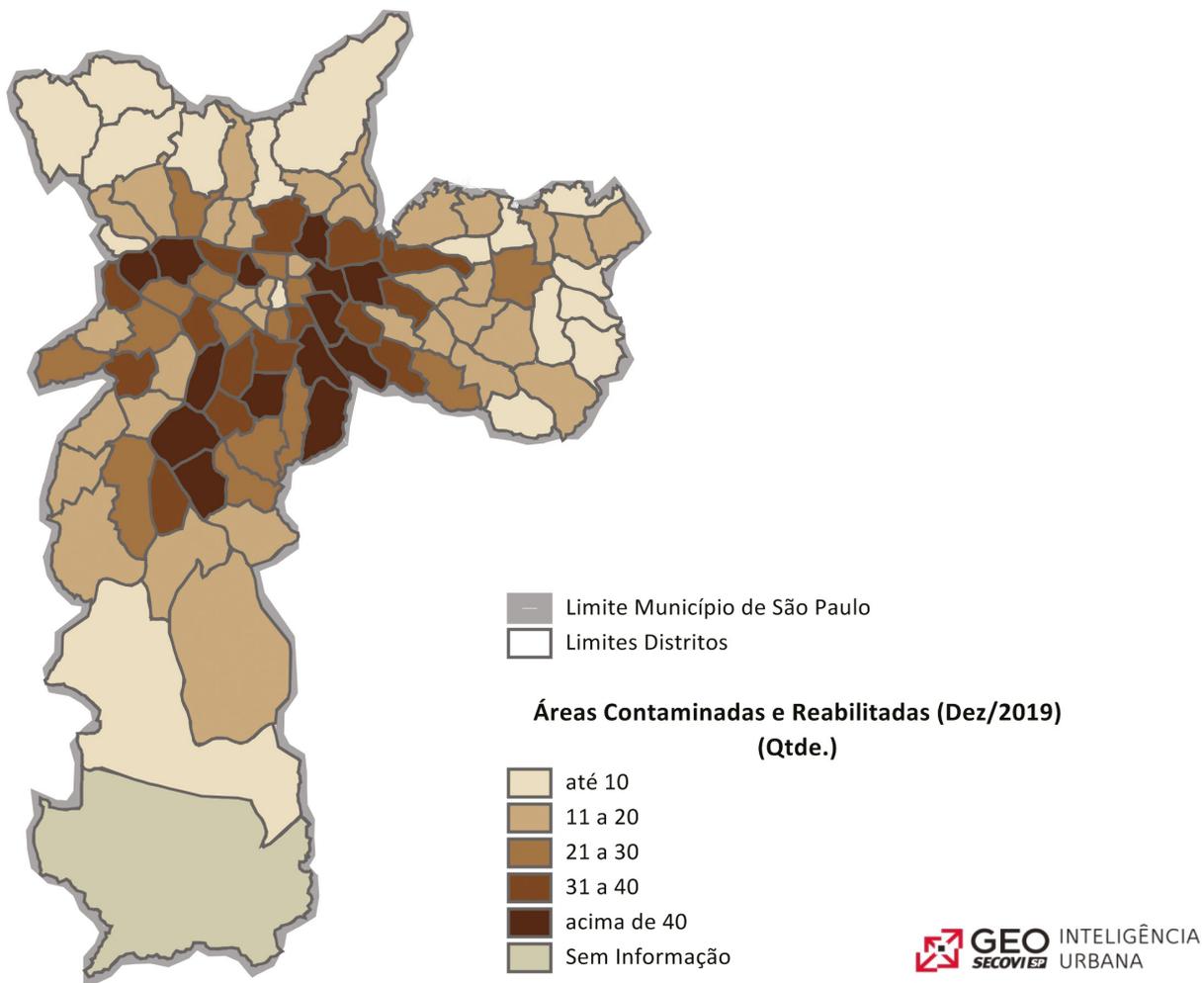
Classificação	Quantidade 2018	Quantidade 2019	var%
contaminada com risco confirmado (ACRi)	343	324	-5,5%
contaminada em processo de reutilização (ACRu)	155	161	3,9%
contaminada sob investigação (ACI)	177	157	-11,3%
em processo de monitoramento para encerramento (AME)	411	401	-2,4%
em processo de remediação (ACRe)	491	463	-5,7%
reabilitada para o uso declarado (AR)	647	796	23,0%
<b>Total</b>	<b>2.224</b>	<b>2.302</b>	<b>3,5%</b>

Fonte: Cetesb | Elaboração: Geosecovi



Conforme mapa a seguir, com exceção de Marsilac, todos os distritos possuem ao menos uma área cadastrada. As maiores concentrações estão nos distritos de Santo Amaro (92), Ipiranga (91), Campo Grande (71), Lapa (66) e Mooca (59).

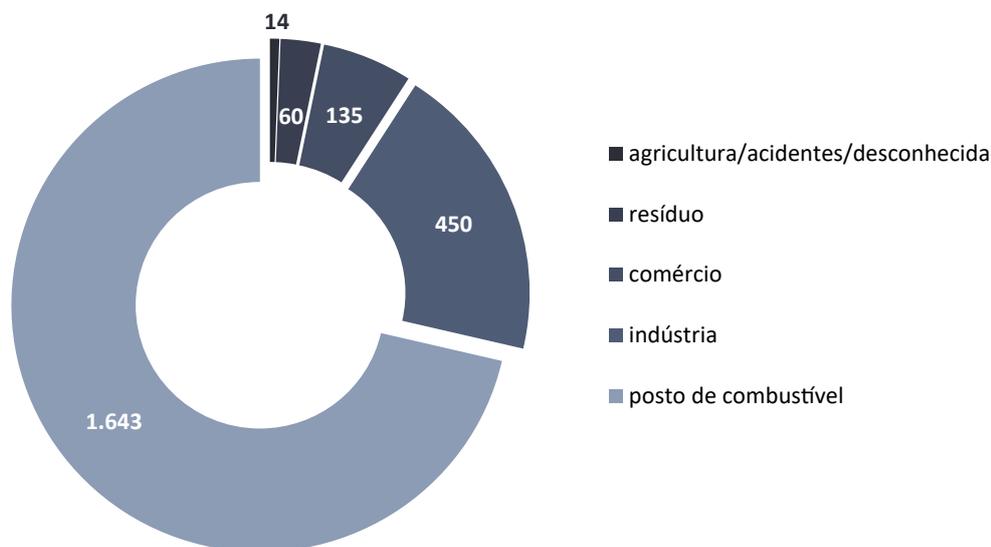
### Áreas contaminadas e reabilitadas na cidade de São Paulo



Fonte: Cetesb

Do total de 2.302 áreas catalogadas, verifica-se que os postos de combustíveis apresentam o maior registro em relação às outras atividades, representando aproximadamente 71% 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.

## BENS TOMBADOS

Além dos esforços enfrentados com a Lei de Zoneamento, a Portaria do DECEA e as Áreas Contaminadas, outra questão que deve ser observada pelo empreendedor imobiliário é a proteção dos bens culturais presentes na cidade.

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

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

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

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

## **BENS TOMBADOS E MERCADO IMOBILIÁRIO**

O debate entre proteção do patrimônio histórico e avanços da urbanização é complexo e antigo. Existe um variado entendimento acerca desta relação. De um lado, existe a preocupação em proteger e conservar a memória do local, ao mesmo tempo em que se pensa em sua possível valorização e desenvolvimento, na medida que, em alguns municípios, os imóveis tombados têm isenção total de pagamento de impostos, além do diferencial proporcionado na paisagem do entorno.

Por outro lado, há a questão da área envoltória de alguns imóveis tombados inviabilizarem o lançamento de novos empreendimentos e o aproveitamento dos terrenos. A falta de padronização nas resoluções referentes a tombamentos e a dificuldade de determinar se um terreno está localizado em área envoltória podem confundir a análise de mercado por parte do empreendedor.

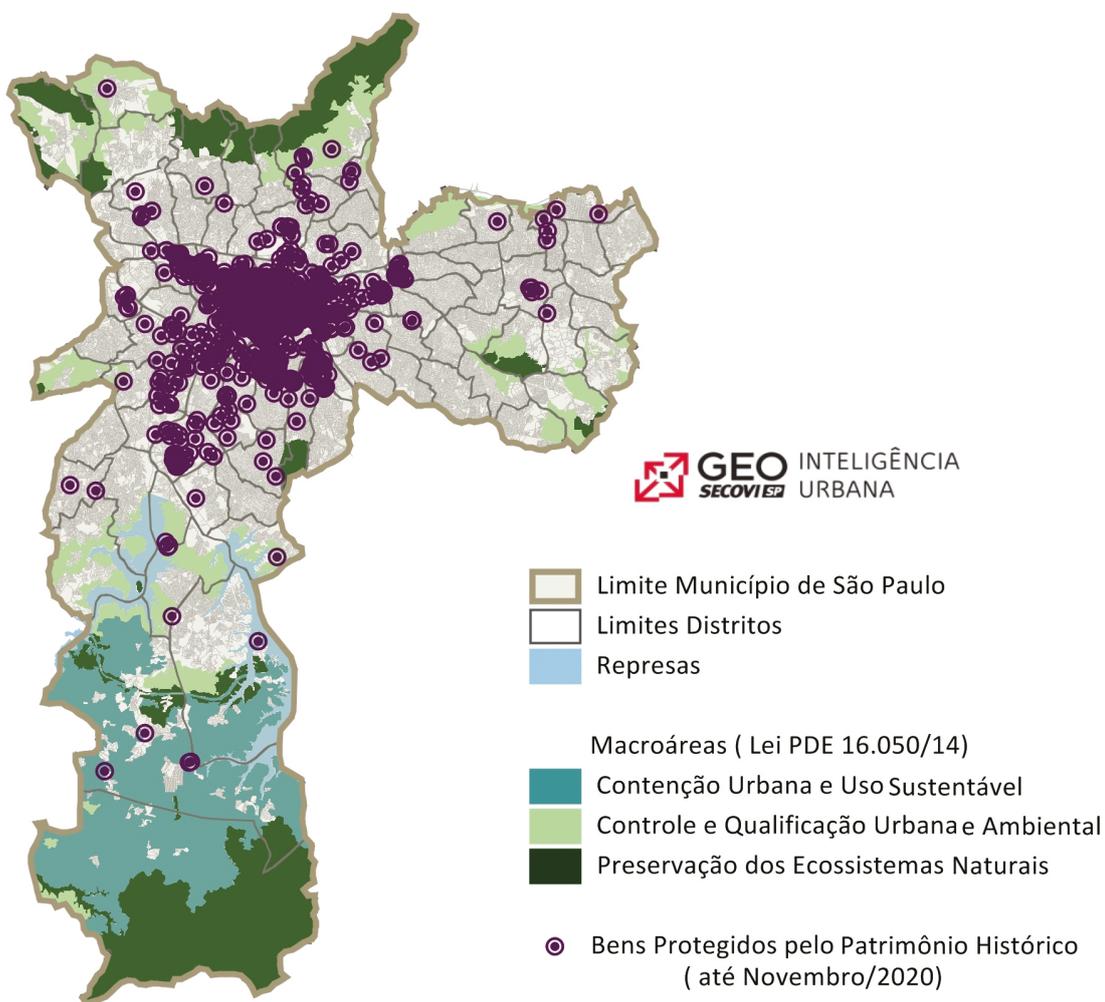
E finalmente os altos custos de preservação, restauração e manutenção de um imóvel tombado podem acarretar abandono e inutilização do bem, com conseqüentemente desvalorização de toda uma região da cidade.

## **IMÓVEIS PROTEGIDOS NA CIDADE DE SÃO PAULO**

De acordo com a análise das resoluções disponíveis no Cadastro de Imóveis Tombados (CIT) da Prefeitura de São Paulo feita pelo GeoSecovi, até novembro de 2020, a cidade contava com aproximadamente 4.402 imóveis protegidos pelas instâncias municipal, estadual e federal. A localização dos bens protegidos está concentrada nas zonas da cidade conforme mostra a tabela a seguir.

Imóveis protegidos na cidade de São Paulo

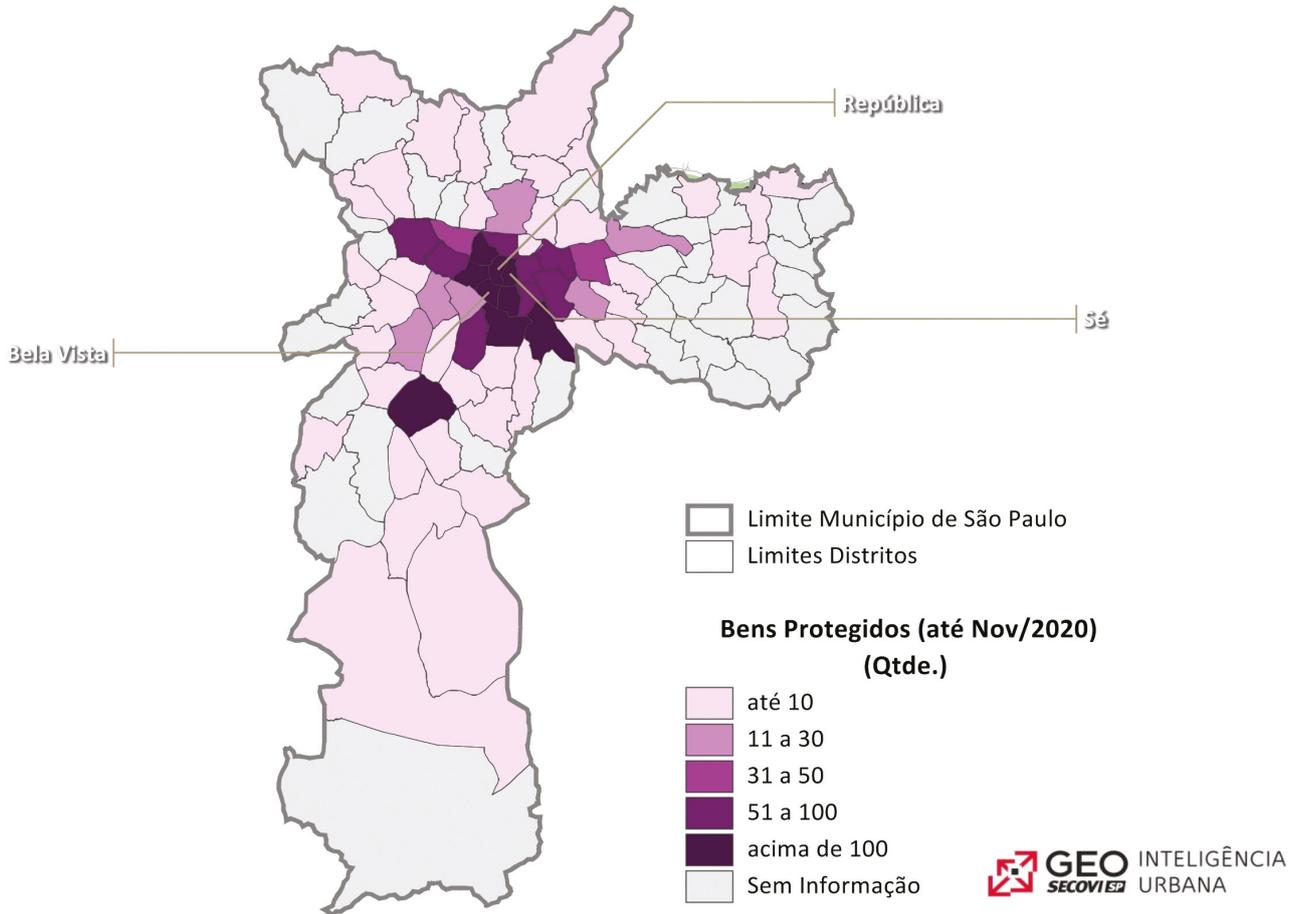
Zona	Imóveis Protegidos
Centro	71%
Sul	15%
Leste	7%
Oeste	6%
Norte	1%



Fonte: Prefeitura de São Paulo | Elaboração: Geosecovi

Quanto aos distritos que mais concentram bens protegidos estão: Bela Vista (aproximadamente 1.100), República (aproximadamente 785) e Sé (aproximadamente 485). A soma dos três ultrapassa 50 % dos bens protegidos de todo município.

### Imóveis protegidos na cidade de São Paulo por Distrito



Fonte: Prefeitura de São Paulo | Elaboração: Geosecovi

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

# **MERCADO IMOBILIÁRIO OUTRAS CIDADES DA RMSP**



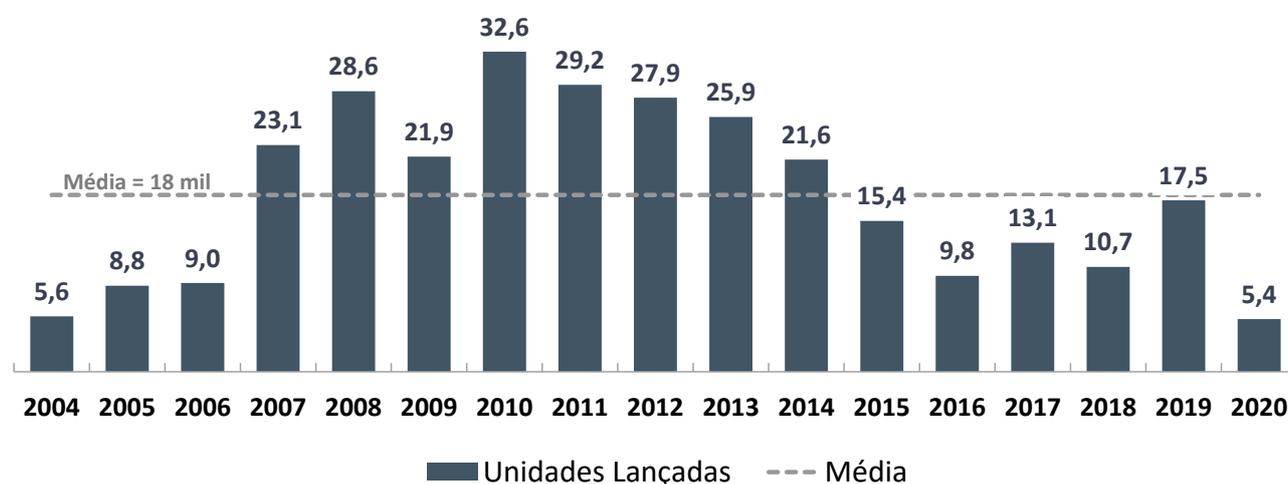
## MERCADO IMOBILIÁRIO NAS OUTRAS CIDADES DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (RMSP)

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é composta por 39 municípios, incluindo a cidade de São Paulo. A partir de 2010, a pesquisa elaborada pelo Secovi-SP passou a analisar as outras 38 cidades da RMSP.

Em 2020, os indicadores das outras cidades da RMSP apresentaram forte retração em relação ao ano de 2019, demonstrando um cenário um pouco diferente do registrado na Capital.

**LANÇAMENTOS** – Segundo dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) e do Secovi-SP, em 2020, as outras cidades da RMSP lançaram 5.373 unidades residenciais novas, volume 69,2% inferior às 17.456 unidades de 2019. O resultado ficou abaixo da média de 18 mil unidades lançadas por ano no período de 2004 a 2020.

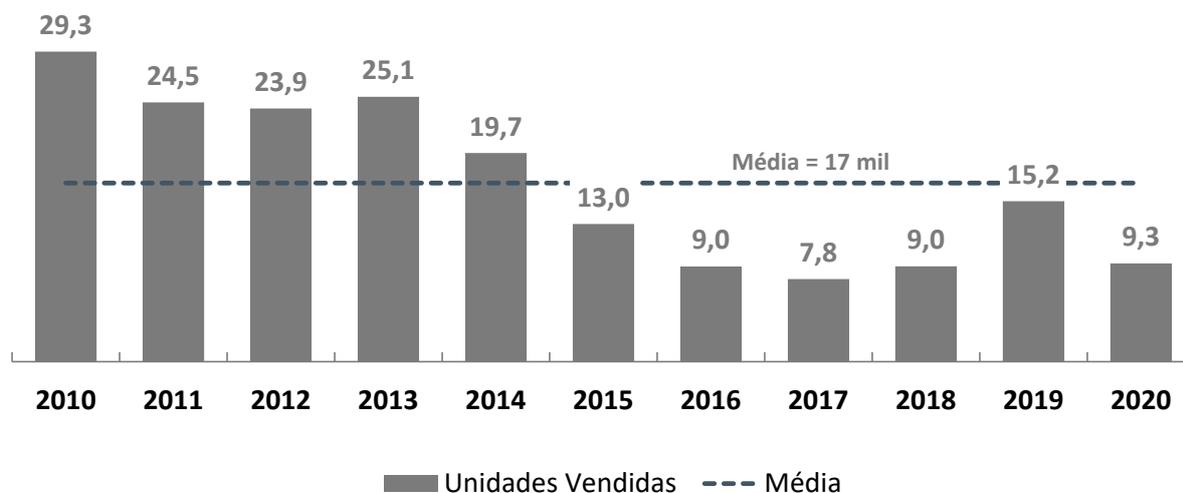
### Lançamentos residenciais nas outras cidades da RMSP – Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP/Embraesp

**COMERCIALIZAÇÃO** – Em 2020, foram comercializadas 9.292 unidades, 38,8% abaixo das 15.177 unidades vendidas em 2019. O volume ficou 45% abaixo da média histórica do período de 2010 a 2020, que foi de 16.899 unidades por ano.

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



Fonte: Secovi-SP

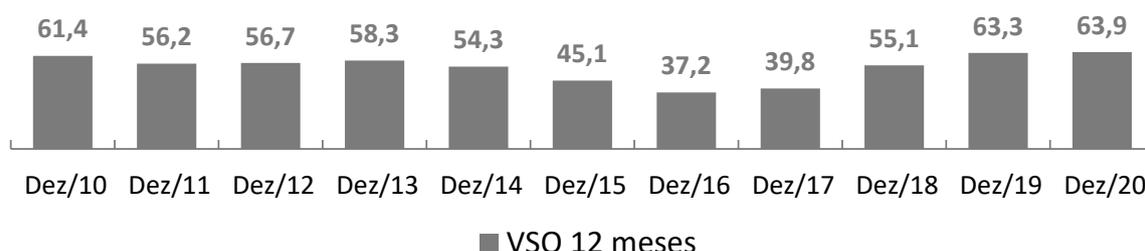
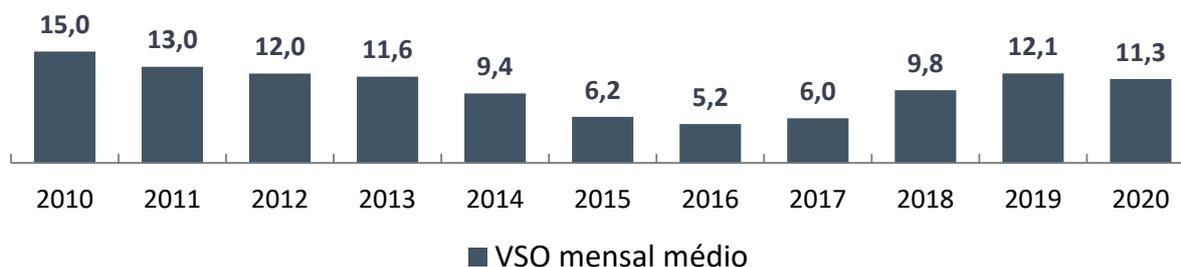
**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA)** – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (soma dos imóveis não comercializados nos meses anteriores com os lançamentos).

A média do VSO mensal de 2020 foi de 11,3%, com redução de 6,6% em relação ao VSO médio de 2019 (12,1%). A redução do VSO mensal médio é consequência da redução das vendas e da quantidade de lançamentos de imóveis na região.

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

Em 2020, o VSO de 12 meses registrado em dezembro nas outras cidades da RMSP foi de 63,9%, um aumento de 0,9% em relação a dezembro de 2019 (63,3%).

## Lançamentos residenciais nas outras cidades da RMSP – Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

**VGL (VALOR GLOBAL LANÇADO)** – Em valores, foram lançados R\$ 2,3 bilhões nas outras cidades da RMSP, redução de 60,3% em relação aos R\$ 5,8 bilhões de 2019 – ambos os valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna), da Fundação Getúlio Vargas de dezembro de 2020.

**VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS)** – O total comercializado em 2020 foi de R\$ 3,7 bilhões, volume 27,5% inferior ao VGv de R\$ 5,1 bilhões contabilizados em 2019. A fim de verificar a variação real do mercado em termos monetários, os valores estão atualizados pelo INCC-DI de dezembro de 2020.

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

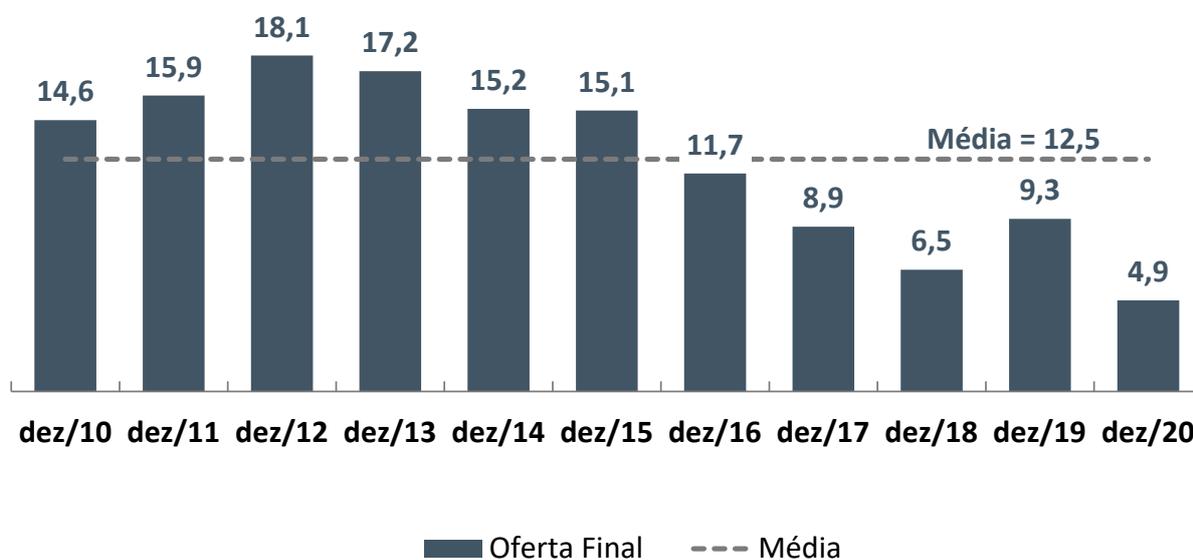


Fonte: Secovi-SP/Embraesp

**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 2020 encerrou com 4.896 unidades em oferta, registrando redução de 47,3% em relação às 9.284 unidades disponíveis para venda em dezembro de 2019. A oferta apresentou redução porque, no acumulado do ano, a retração nos lançamentos foi superior à das vendas.

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



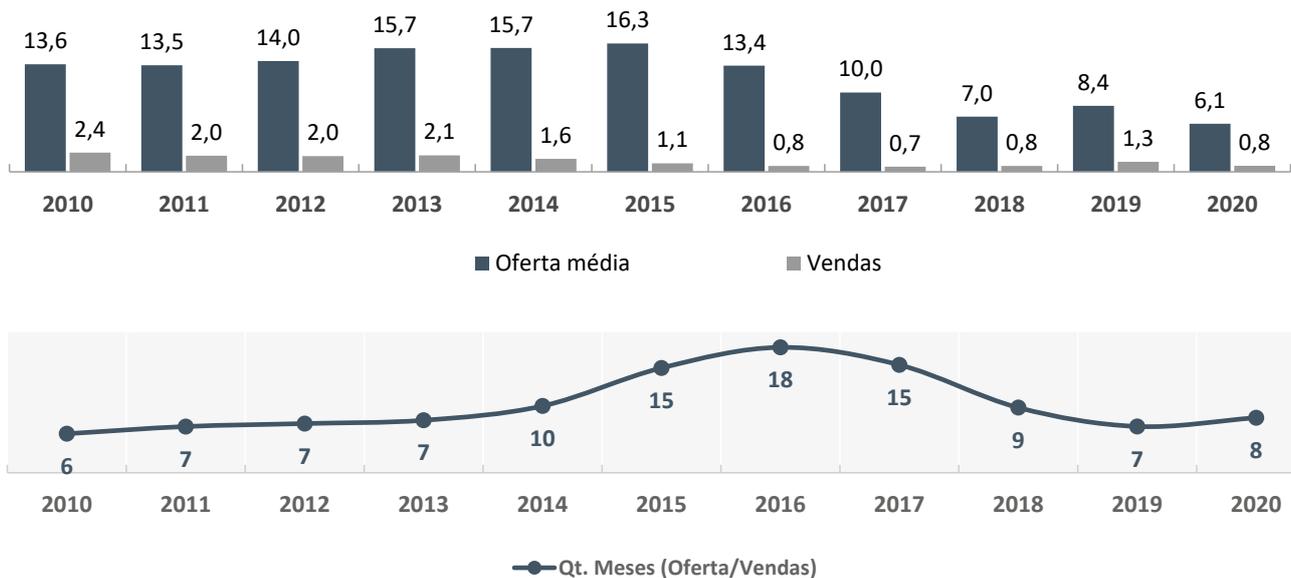
Fonte: Secovi-SP

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

Em 2020, a média de imóveis ofertados foi de 6.090 unidades. Considerando a média de 774 unidades comercializadas mensalmente, seriam necessários aproximadamente oito meses para zerar a oferta.

O indicador apresentou crescimento em relação ao ano de 2019, passando de sete meses em 2019 para oito meses em 2020. Mesmo o indicador apresentando crescimento, para uma atividade que demanda tempo considerável desde a concepção até o lançamento do produto, uma oferta que atende apenas oito meses é preocupante.

## 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 2020 (5.373 unidades), 64,9% eram imóveis de 2 dormitórios. Imóveis de 3 dormitórios responderam por 15,2% dos lançamentos, seguidos por unidades de 1 dormitório (14,5%) e de 4 dormitórios (5,4%).

A predominância nas outras cidades da RMSP continua sendo os tradicionais imóveis de 2 dormitórios, seguidos por de 3 dormitórios – diferentemente do que ocorre na cidade de São Paulo, onde imóveis de 1 dormitório têm participação mais significativa nos lançamentos.

## Lançamento de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP

Unidades	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total	Part.%	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total
2004	56	2.646	2.606	334	5.642	2004	1,0%	46,9%	46,2%	5,9%	100,0%
2005	125	4.726	3.172	744	8.767	2005	1,4%	53,9%	36,2%	8,5%	100,0%
2006	28	3.596	3.556	1.858	9.038	2006	0,3%	39,8%	39,3%	20,6%	100,0%
2007	14	8.973	9.612	4.476	23.075	2007	0,1%	38,9%	41,7%	19,4%	100,0%
2008	90	10.776	13.703	3.991	28.560	2008	0,3%	37,7%	48,0%	14,0%	100,0%
2009	0	13.011	8.105	791	21.907	2009	0,0%	59,4%	37,0%	3,6%	100,0%
2010	957	19.038	9.955	2.632	32.582	2010	2,9%	58,4%	30,6%	8,1%	100,0%
2011	591	18.469	8.497	1.653	29.210	2011	2,0%	63,2%	29,1%	5,7%	100,0%
2012	2.117	16.798	7.397	1.594	27.906	2012	7,6%	60,2%	26,5%	5,7%	100,0%
2013	4.352	15.121	5.668	793	25.934	2013	16,8%	58,3%	21,9%	3,1%	100,0%
2014	2.416	13.760	4.220	1.198	21.594	2014	11,2%	63,7%	19,5%	5,5%	100,0%
2015	1.503	10.210	3.124	520	15.357	2015	9,8%	66,5%	20,3%	3,4%	100,0%
2016	251	7.512	2.007	0	9.770	2016	2,6%	76,9%	20,5%	0,0%	100,0%
2017	1.575	9.785	1.384	393	13.137	2017	12,0%	74,5%	10,5%	3,0%	100,0%
2018	248	8.958	1.209	268	10.683	2018	2,3%	83,9%	11,3%	2,5%	100,0%
2019	367	14.657	2.116	316	17.456	2019	1,9%	78,1%	15,6%	4,5%	100,0%
2020	780	3.487	815	291	5.373	2020	14,5%	64,9%	15,2%	5,4%	100,0%
<b>Média</b>	<b>910</b>	<b>10.678</b>	<b>5.126</b>	<b>1.285</b>	<b>17.999</b>	<b>Média</b>	<b>4,5%</b>	<b>60,0%</b>	<b>28,4%</b>	<b>7,1%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Secovi-SP/Embraesp

**VENDAS POR DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios tiveram a maior participação também nas vendas em 2020. No ano, foram comercializados 7.040 imóveis de 2 dormitórios (75,8% do total); 1.430 imóveis de 3 dormitórios (15,4%); 430 imóveis de 1 dormitório (4,6%); e 392 imóveis de 4 ou mais dormitórios (4,2%).

Apesar de prevalecer em quantidade de unidades vendidas, os imóveis de 2 dormitórios perderam em termos de participação porcentual do total comercializado, passando de 83,0% em 2019 para 75,8% em 2020.

## Vendas de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP

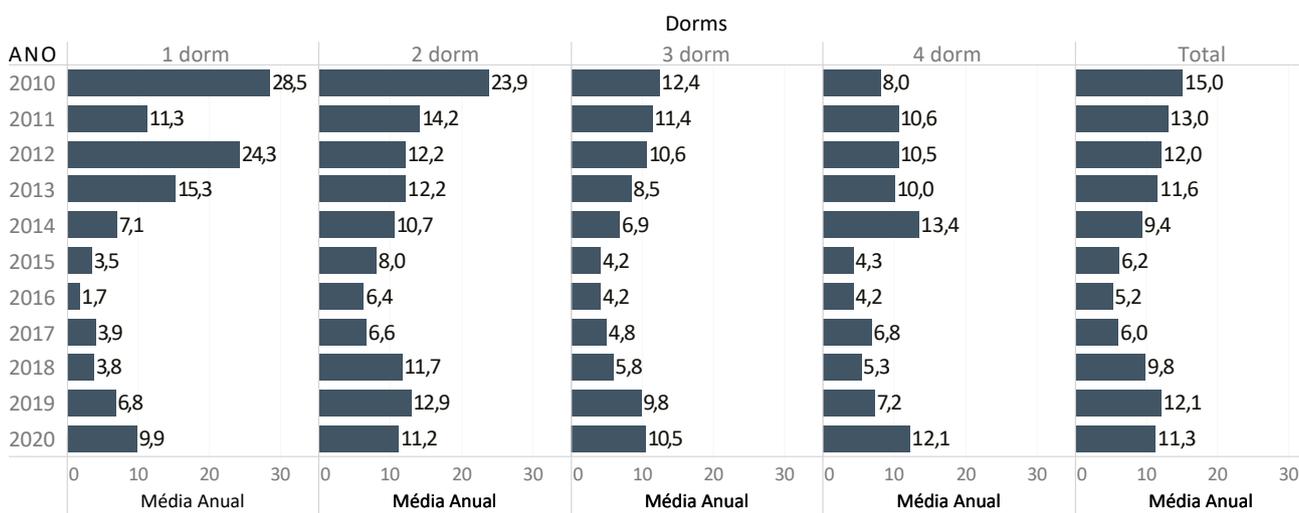
Unidades	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total	Part. %	1 dorm.	2 dorms.	3 dorms.	4 dorms.	Total
2010	793	14.061	11.913	2.555	29.322	2010	2,7%	48,0%	40,6%	8,7%	100%
2011	484	14.408	7.666	1.965	24.523	2011	2,0%	58,8%	31,3%	8,0%	100%
2012	1.537	14.065	6.772	1.570	23.944	2012	6,4%	58,7%	28,3%	6,6%	100%
2013	3.400	15.356	5.220	1.075	25.051	2013	13,6%	61,3%	20,8%	4,3%	100%
2014	1.969	12.247	4.245	1.267	19.728	2014	10,0%	62,1%	21,5%	6,4%	100%
2015	996	9.130	2.574	318	13.018	2015	7,7%	70,1%	19,8%	2,4%	100%
2016	323	6.476	1.955	247	9.001	2016	3,6%	71,9%	21,7%	2,7%	100%
2017	418	5.581	1.562	255	7.816	2017	5,3%	71,4%	20,0%	3,3%	100%
2018	249	7.472	1.057	234	9.012	2018	2,8%	82,9%	11,7%	2,6%	100%
2019	507	12.597	1.754	319	15.177	2019	3,3%	83,0%	11,6%	2,1%	100%
2020	430	7.040	1.430	392	9.292	2020	4,6%	75,8%	15,4%	4,2%	100%
Média	1.010	10.767	4.195	927	16.899	Média	5,6%	67,6%	22,1%	4,7%	100%

Fonte: Secovi-SP/Embraesp

**VSO (VENDA SOBRE OFERTA) POR DORMITÓRIOS** – A média do indicador VSO total de 2020 nas outras cidades da RMSP foi de 11,3%. Os imóveis de 4 dormitórios apresentaram velocidade de vendas média acima do total geral, com desempenho de 12,1%. Na sequência, vieram unidades de 2 dormitórios, com 11,2%, 3 dormitórios (10,5%) e, por fim, os imóveis de 1 dormitório, com VSO de 9,9%.

## VSO (Vendas Sobre Oferta) médio por dormitório

### Porcentagem - outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

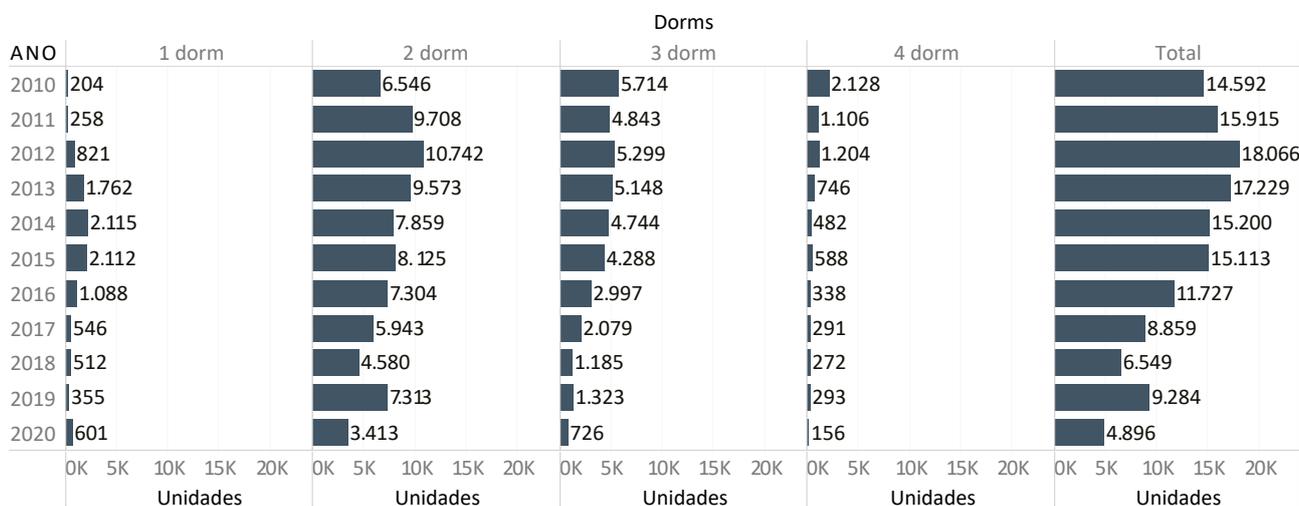
**OFERTA FINAL POR DORMITÓRIOS** – O ano de 2020 terminou com 4.896 unidades residenciais novas ofertadas nas outras cidades da RMSP. A quantidade é 47,3% inferior à oferta final de dezembro de 2019 (9.284 unidades).

Do total disponível para venda, 69,7% eram imóveis de 2 dormitórios (3.413 unidades), 14,8% de unidades de 3 dormitórios (726 unidades), 12,3% de 1 dormitório (601 unidades) e 3,2% de apartamentos de 4 dormitórios (156 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**

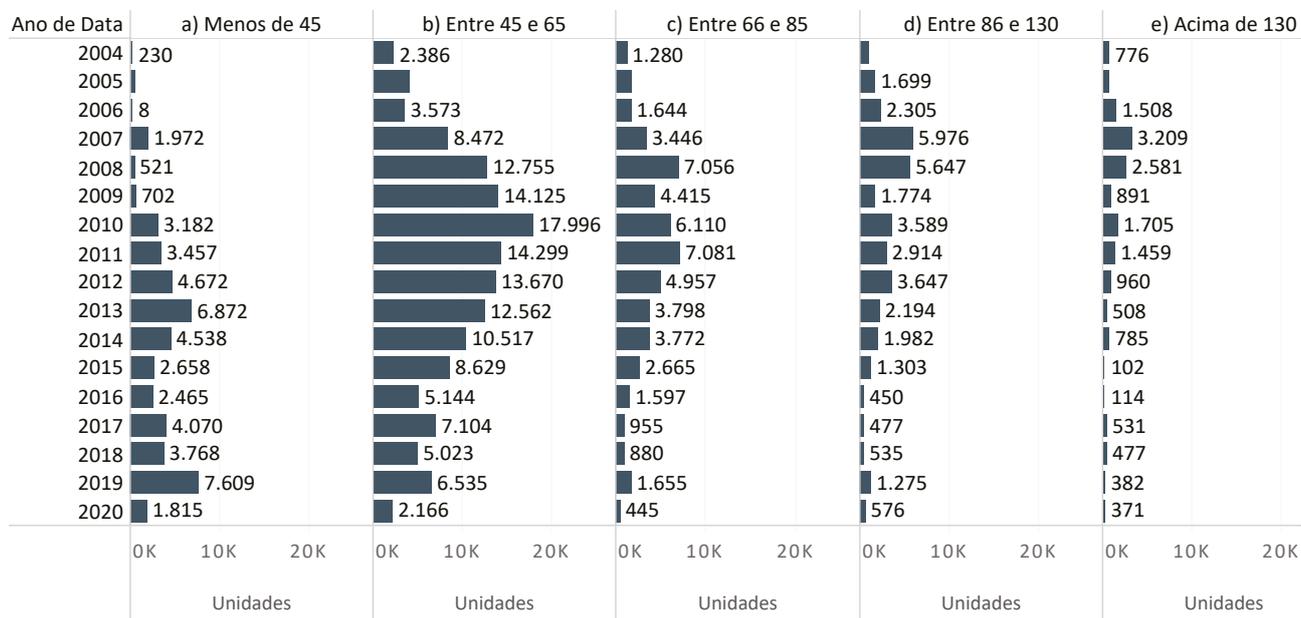
**LANÇAMENTOS POR ÁREA ÚTIL** – Das 5.373 unidades lançadas nas outras cidades da RMSP, 2.166 unidades tinham metragem entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área útil, representando 40,3% do total de lançamentos de 2020.

A segunda faixa de tamanho que apresentou maior volume de lançamentos foi a de imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup>. Em 2020, foram lançadas 1.815 unidades com essa tipologia, representando 33,8% do total.

A soma dessas duas faixas, cujo tamanho das unidades atinge até 65 m<sup>2</sup> de área útil, representa 74,1% do total lançado no ano na região. Os demais 25,9% estão distribuídos em 445 unidades na faixa de 66 m<sup>2</sup> a 85 m<sup>2</sup>, 576 unidades na faixa entre 86 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup>, e 371 unidades com mais de 130 m<sup>2</sup> de área útil.

## Unidades residenciais lançadas por faixa de área útil

### Em unidades - outras cidades da RMSP



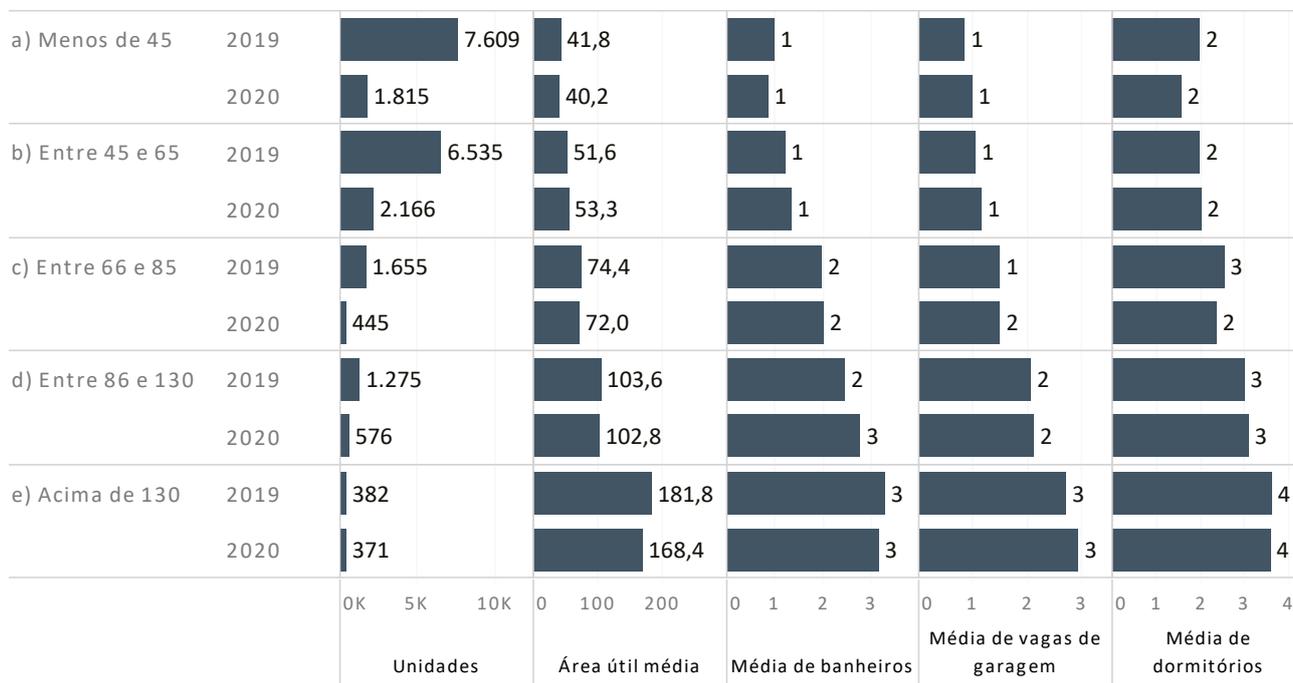
Fonte: Secovi-SP/Embraesp

Analisando as características dos imóveis segmentados por faixa de área útil apurados pela Pesquisa do Mercado Imobiliário de 2020, verifica-se que as unidades de 45 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> possuem área útil média de 53,3 m<sup>2</sup>, 1 banheiro, 1 vaga de garagem e 2 dormitórios.

As unidades com menos de 45 m<sup>2</sup> de área útil possuem as seguintes características: média de 40,2 m<sup>2</sup> de área útil, 1 banheiro, 1 vaga de garagem e 2 dormitórios, na média.

## Características das unidades lançadas por faixa de área útil

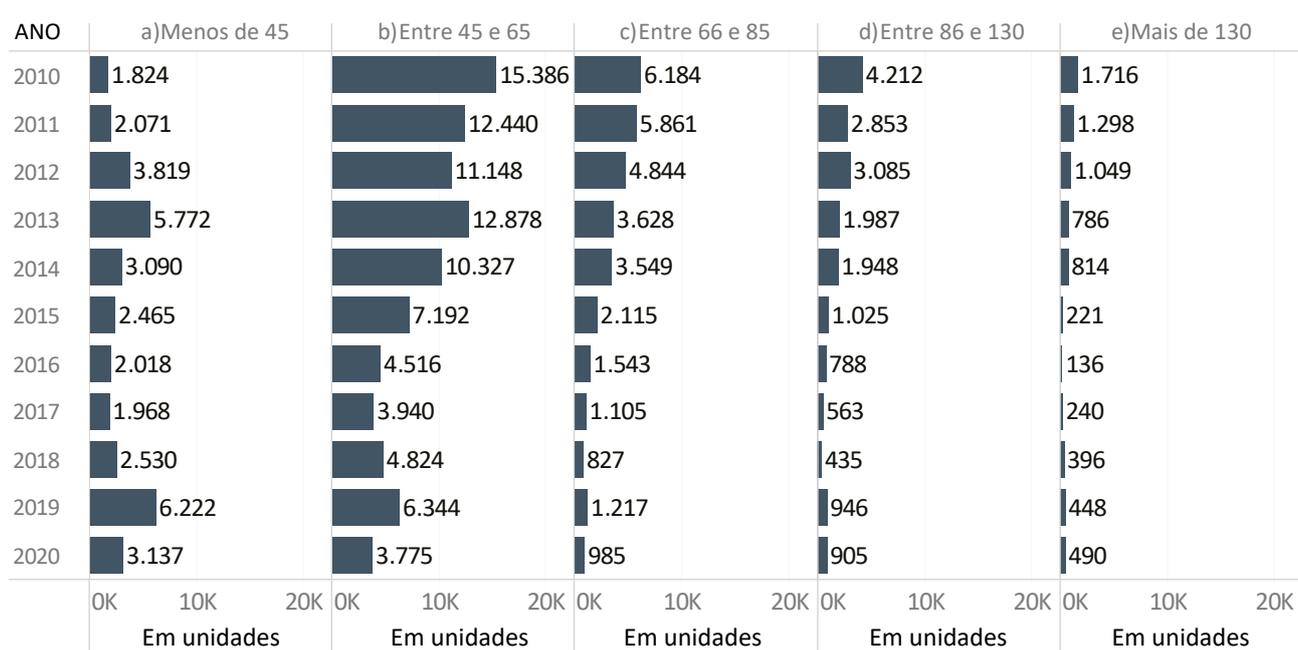
## Outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP/Embraesp

**VENDAS POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL** – Na comercialização, as faixas de área útil que predominaram em 2020 foram dos imóveis entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup>, que tiveram a maior participação percentual, com 3.775 unidades, correspondentes a 40,6% do total vendido no ano. A segunda faixa com maior participação percentual foi a de imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup>, respondendo por 33,8% e 3.137 unidades vendidas no período.

## Vendas de imóveis residenciais novos por faixa de área útil

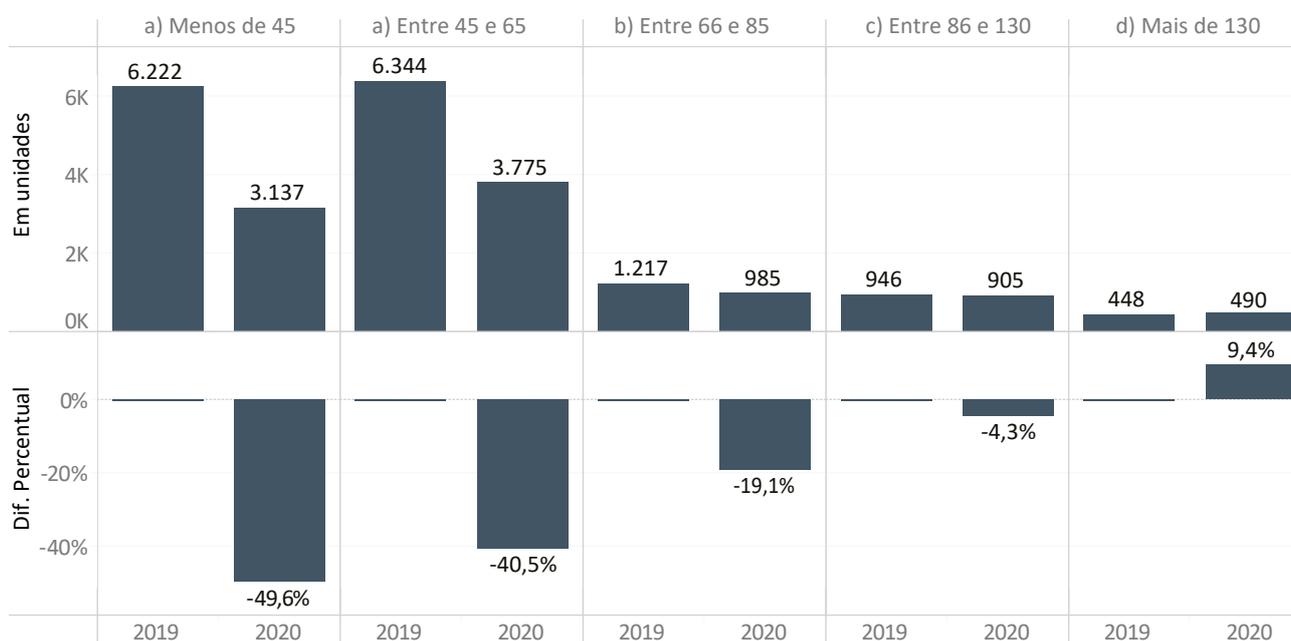


Fonte: Secovi-SP

Comparando os anos de 2019 e 2020, os imóveis com mais de 130 m<sup>2</sup> de área útil apresentaram crescimento percentual, com variação de 9,4% no período, correspondendo a 490 unidades vendidas em 2020, ante as 448 unidades comercializadas em 2019.

Nas demais faixas, houve redução na comparação anual. Os imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> apresentaram a maior queda percentual (-49,6%). À medida que o tamanho dos imóveis vai crescendo, a queda percentual vai se reduzindo. Por exemplo, imóveis com área útil entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> registraram queda menor (40,5%) do que a faixa anterior, e assim sucessivamente. Para imóveis entre 66 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, a redução foi de 19,1%, e imóveis com 86 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup>, de 4,3%.

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

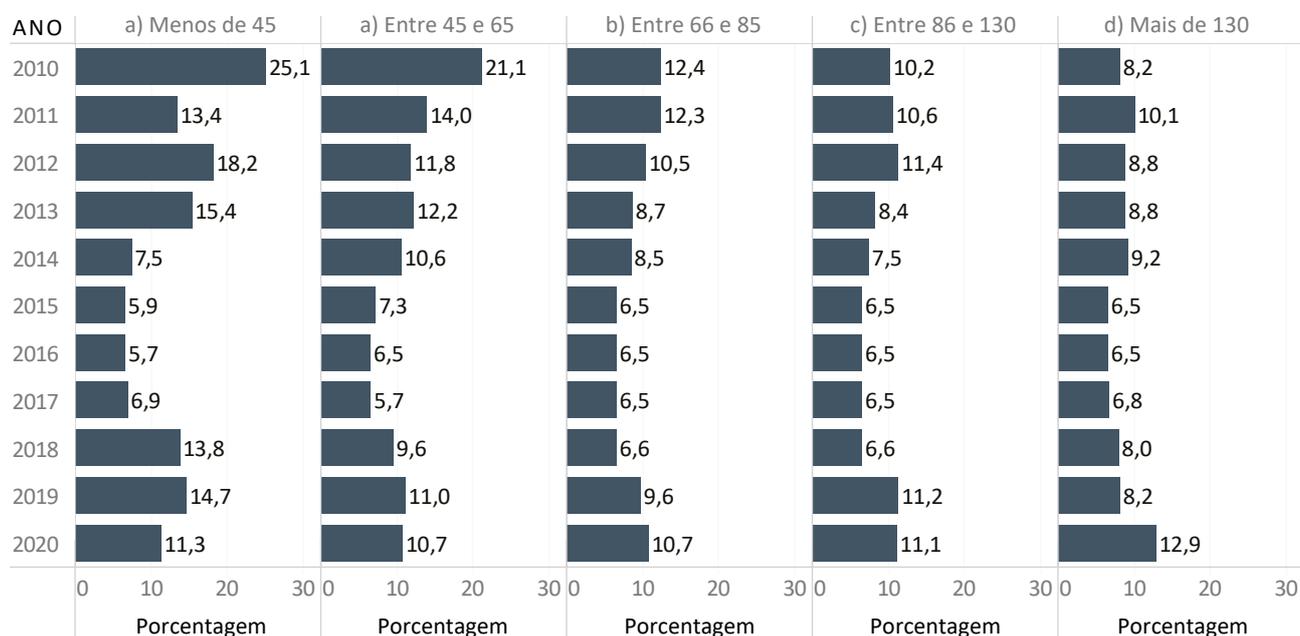


Fonte: Secovi-SP

**VSO POR ÁREA ÚTIL** – Em 2020, o maior VSO médio por faixa de área útil nas outras cidades da RMSP foi dos imóveis com mais de 130 m<sup>2</sup>, com média de 12,9% no ano. O segundo melhor desempenho ficou com os imóveis área útil inferior a 45 m<sup>2</sup>, com VSO médio de 11,3%.

Os imóveis na faixa de 66 m<sup>2</sup> a 85 m<sup>2</sup> e com mais de 130 m<sup>2</sup> apresentaram aumento no VSO médio na comparação com 2019. Porém, verifica-se que o VSO dos imóveis com mais de 130 m<sup>2</sup> se destacaram no ano.

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

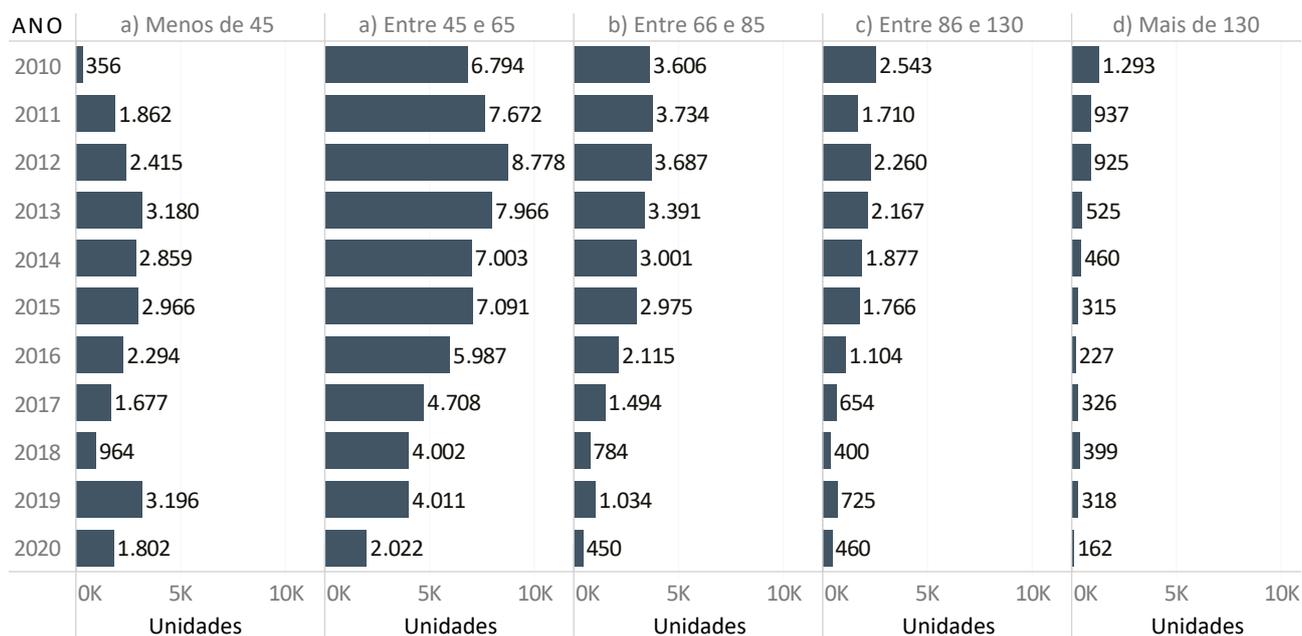


Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR FAIXA DE ÁREA ÚTIL** – A faixa com mais oferta nas outras cidades da RMSP foi a de imóveis com área útil entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup>. Em dezembro de 2020, eles correspondiam a 2.022 unidades disponíveis para venda (41,3% do total).

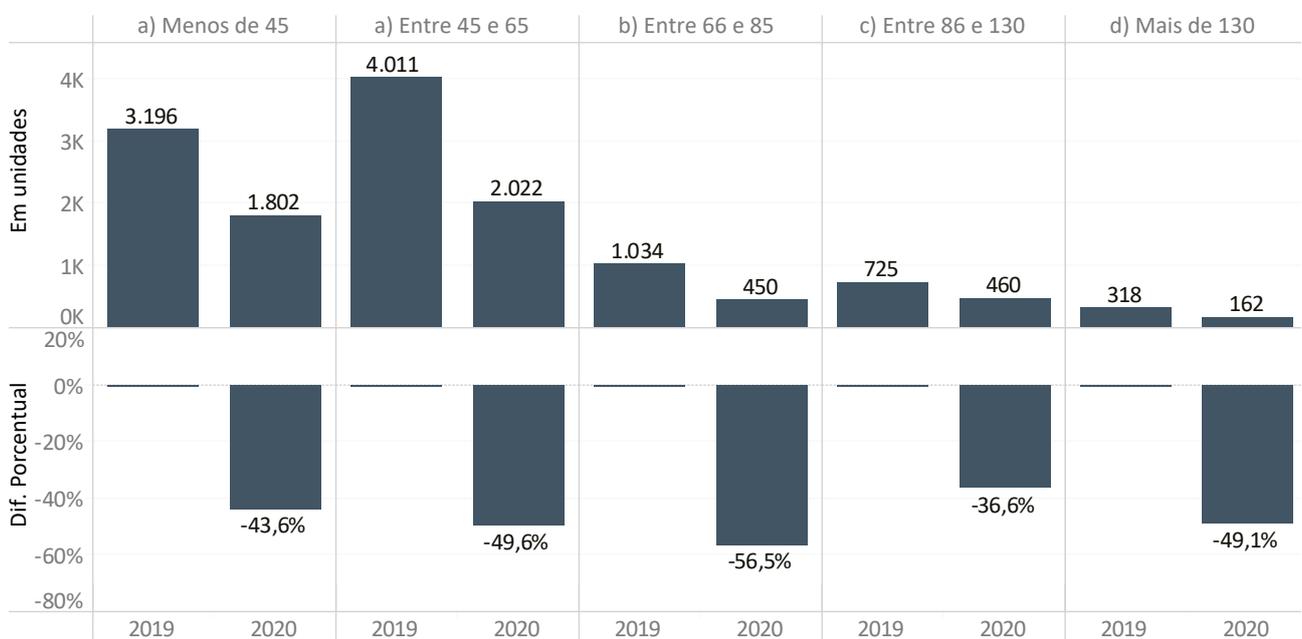
Houve significativa redução na quantidade de unidades em oferta em quase todas as faixas de área útil na região, tendo como base o comparativo de dezembro de 2020 com o mesmo mês de 2019. O desempenho é explicado, principalmente, pela redução no volume de lançamentos.

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



Fonte: Secovi-SP

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

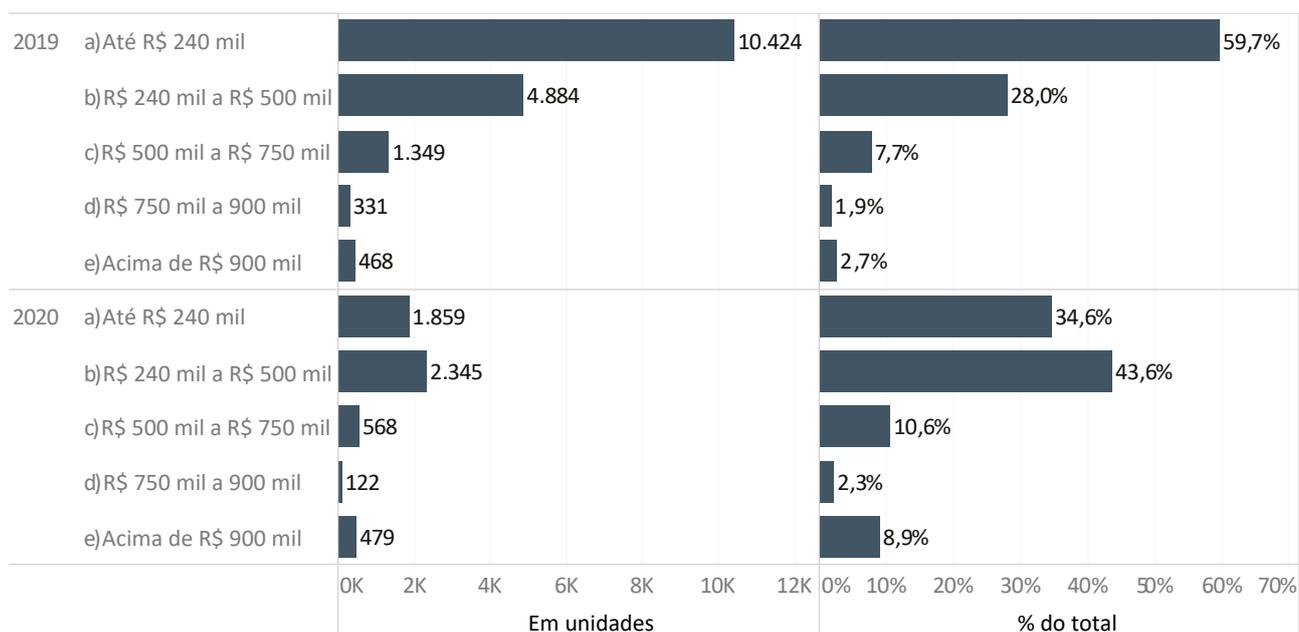


Fonte: Secovi-SP

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

**LANÇAMENTOS POR FAIXAS DE PREÇOS** – Do total de 5.373 unidades lançadas nas outras cidades da RMSP, 2.345 imóveis tinham preços entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil. Essa faixa representou 43,6% do total lançado em 2020. A segunda faixa que registrou mais lançamentos foi a de imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil, com 1.859 unidades e 34,6% de participação no total. Somadas, as duas faixas de preços representam 78% do total de lançamentos.

### Unidades residenciais lançadas por faixas de preço

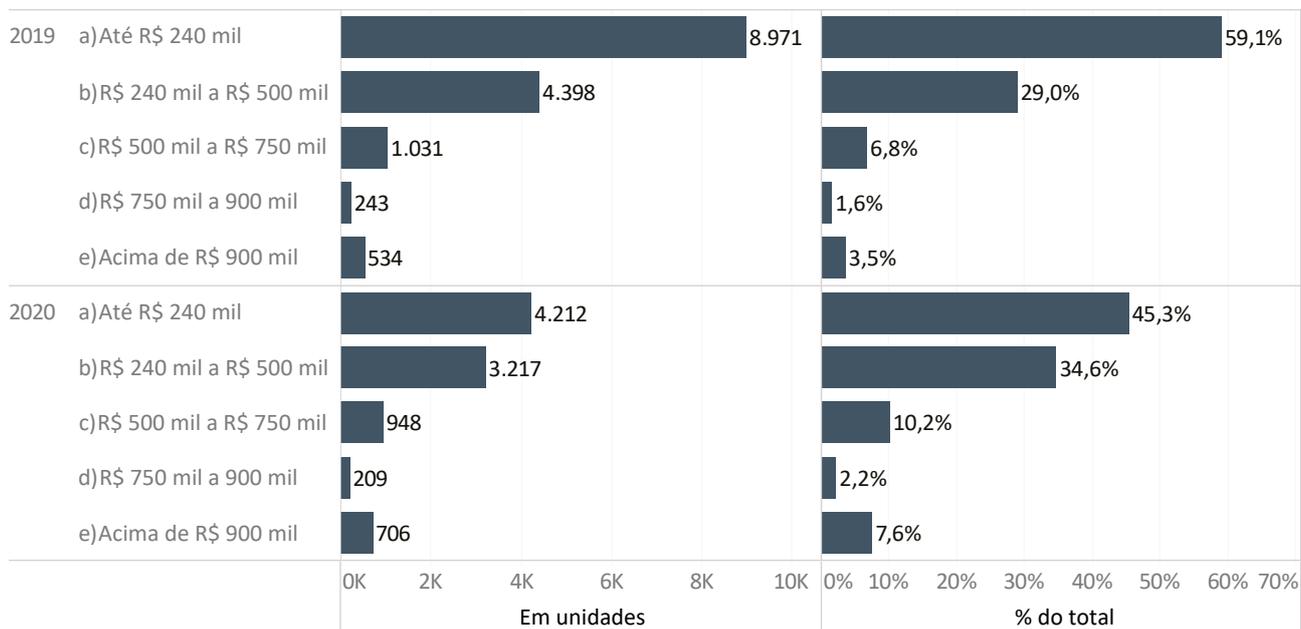


Fonte: Embraesp / Elaboração: Secovi-SP

**VENDAS POR FAIXAS DE PREÇOS** – Os imóveis na faixa de preços de até R\$ 240 mil tiveram maior participação percentual nas vendas da RMSP, com 4.212 unidades e 45,3% do total comercializado em 2020.

A segunda faixa de preços com maior volume de vendas foi a dos imóveis com preços entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil. No ano, foram vendidas 3.217 unidades, equivalentes a 34,6% do total.

## Unidades residenciais comercializadas por faixas de preço

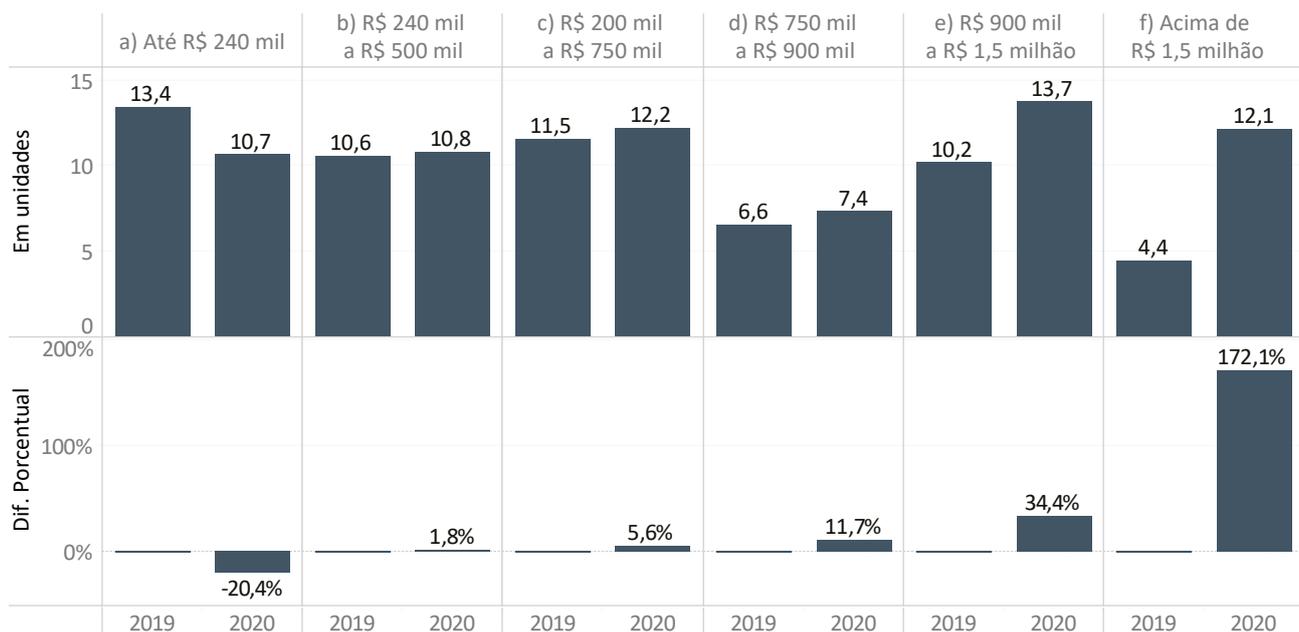


Fonte: Secovi-SP

**VSO POR FAIXAS DE PREÇOS** – O maior VSO anual médio por faixa de preço em 2020 foi registrado nos imóveis na faixa de R\$ 900 mil a R\$ 1,5 milhão, com média de 13,7%. Com VSO de 12,2%, imóveis com valores entre R\$ 500 mil a R\$ 750 mil apresentaram desempenho próximo das unidades com preço superiores a R\$ 1,5 milhão (12,1%).

O menor VSO médio registrado no ano, de 7,4%, foi na faixa de preços de R\$ 750 mil a R\$ 900 mil.

## VSO médio por faixas de preço

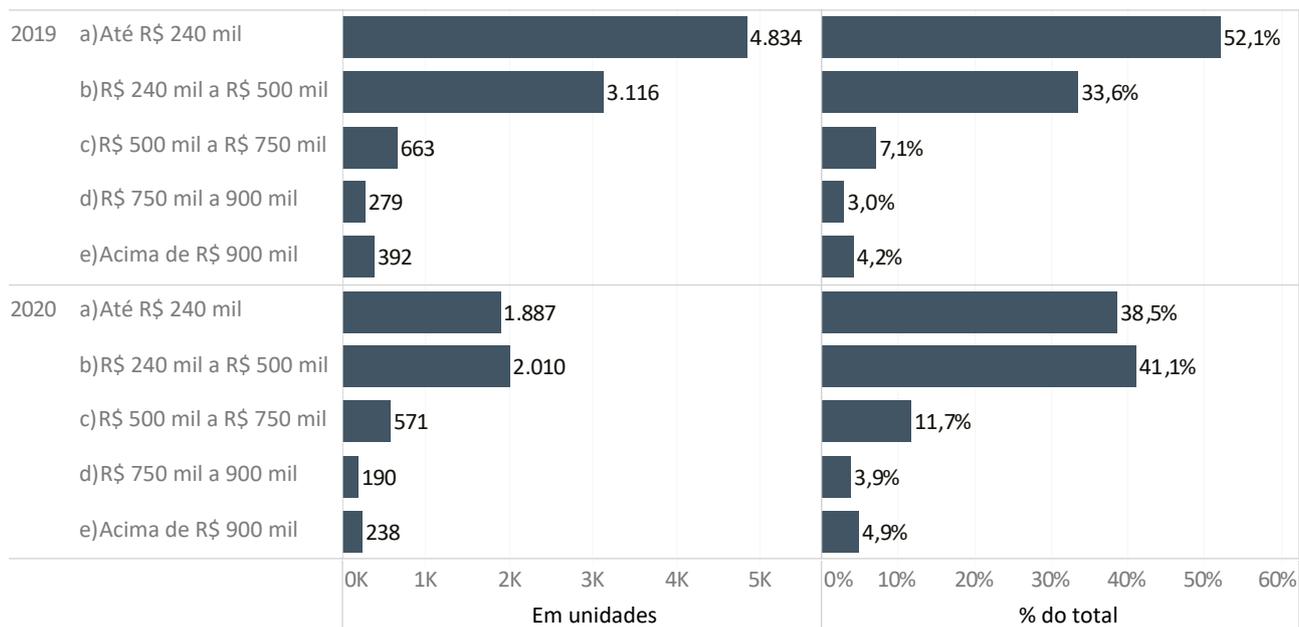


Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR FAIXAS DE PREÇOS** – A maior oferta concentrou-se na faixa de preços de imóveis entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil que, em dezembro de 2020, tinham 2.010 unidades disponíveis para venda (41,1% do total de ofertas de dezembro). Outra faixa com significativa participação foi a de imóveis com preços de até R\$ 240 mil, com 1.887 unidades disponíveis e 38,5% do total ofertado. Somadas, as duas faixas corresponderam a 80% do total.

A faixa com menor oferta foi a de imóveis com preços entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil, com 190 unidades e 3,9% de participação na oferta de dezembro de 2020 nas outras cidades.

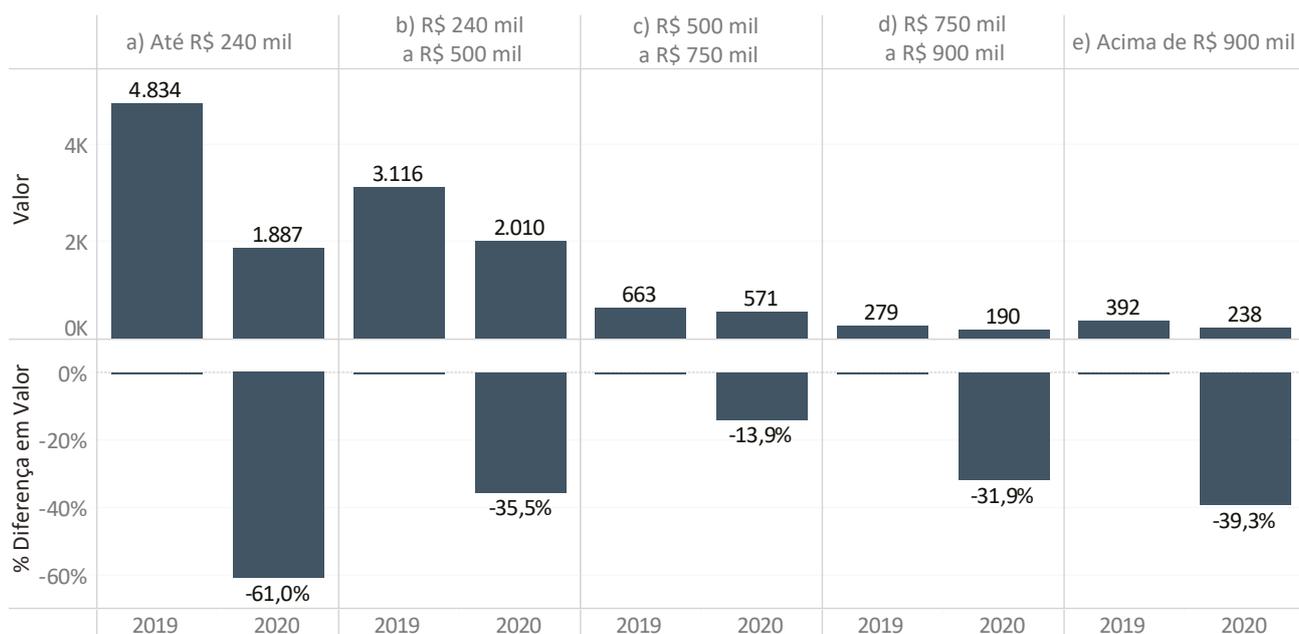
Oferta de imóveis residenciais novos por faixas de preço - ref. dezembro



Fonte: Secovi-SP

Todas as faixas de preço apresentaram redução da oferta em relação ao ano anterior. A faixa de valor de imóveis até R\$ 240 mil registrou a maior queda, com variação de 61,0%. Imóveis com preço entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil tiveram a menor variação, com queda de 13,9%.

VSO médio por faixas de preço



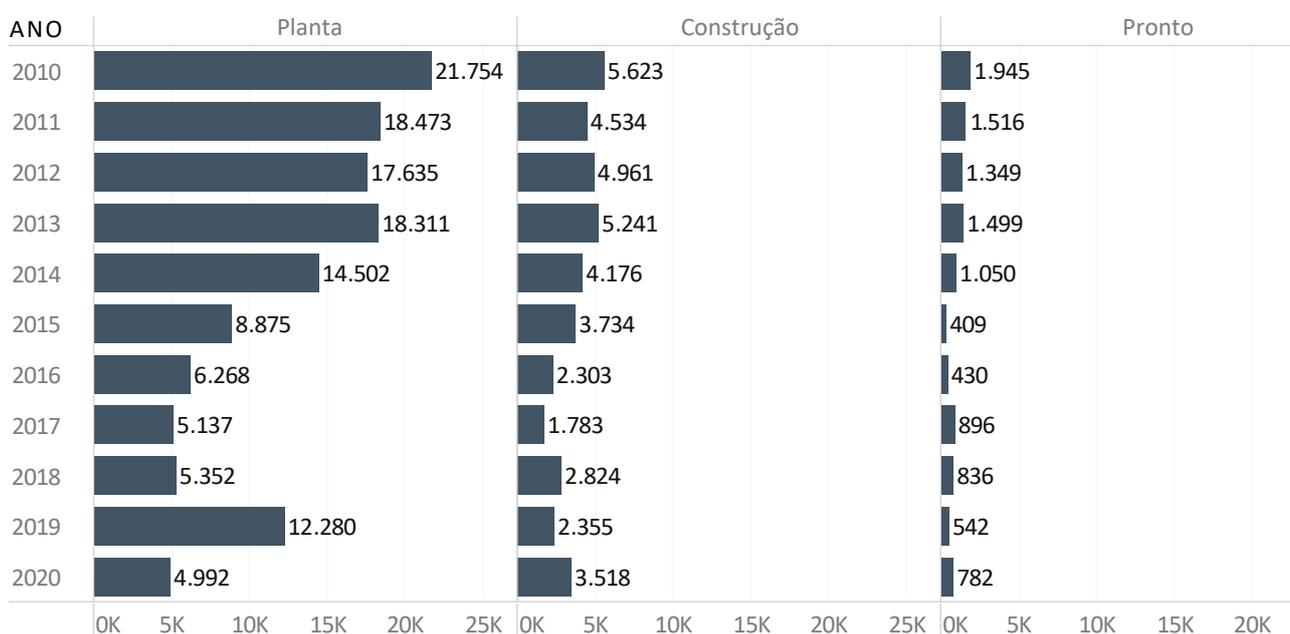
Fonte: Secovi-SP

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

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

**VENDAS POR FASES DE OBRA** – O segmento com maior volume comercializado foi o de imóveis na planta, com 4.992 unidades (53,7% do total). A segunda fase com maior número de vendas foi a dos imóveis em construção, que participaram com 37,9% do total, referentes a 3.518 unidades. Os imóveis prontos representaram 8,4% do total, com 782 unidades.

### Vendas de imóveis residenciais novos por Faixa de Área Útil

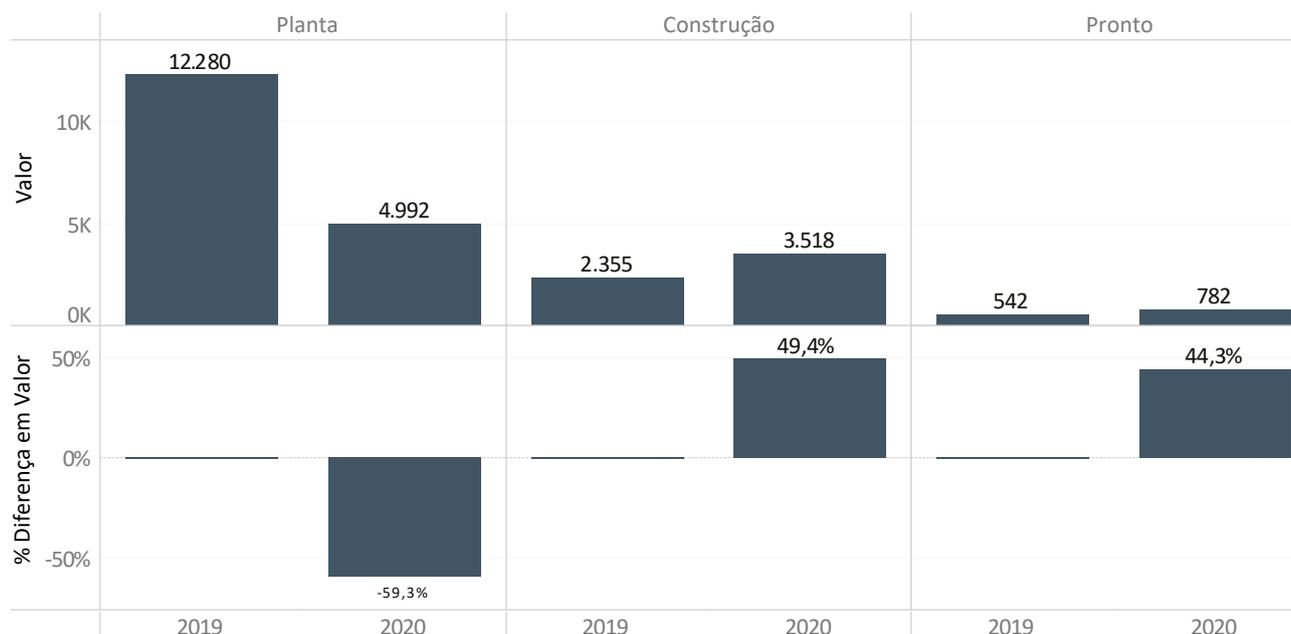


Fonte: Secovi-SP

No comparativo entre os anos de 2019 e 2020, a comercialização de imóveis na fase de construção cresceu 49,4%. As vendas nessa fase passaram de 2.355 unidades em 2019, para 3.518 unidades em 2020. Imóveis prontos também registraram aumento nas vendas, passando de 542 unidades (2019) para 782 unidades (2020).

Imóveis na planta apresentaram redução nas vendas no período: de 12.280 unidades, em 2019, para 4.992 unidades, em 2020.

Comparativo por ano de unidades comercializadas por fase de obra

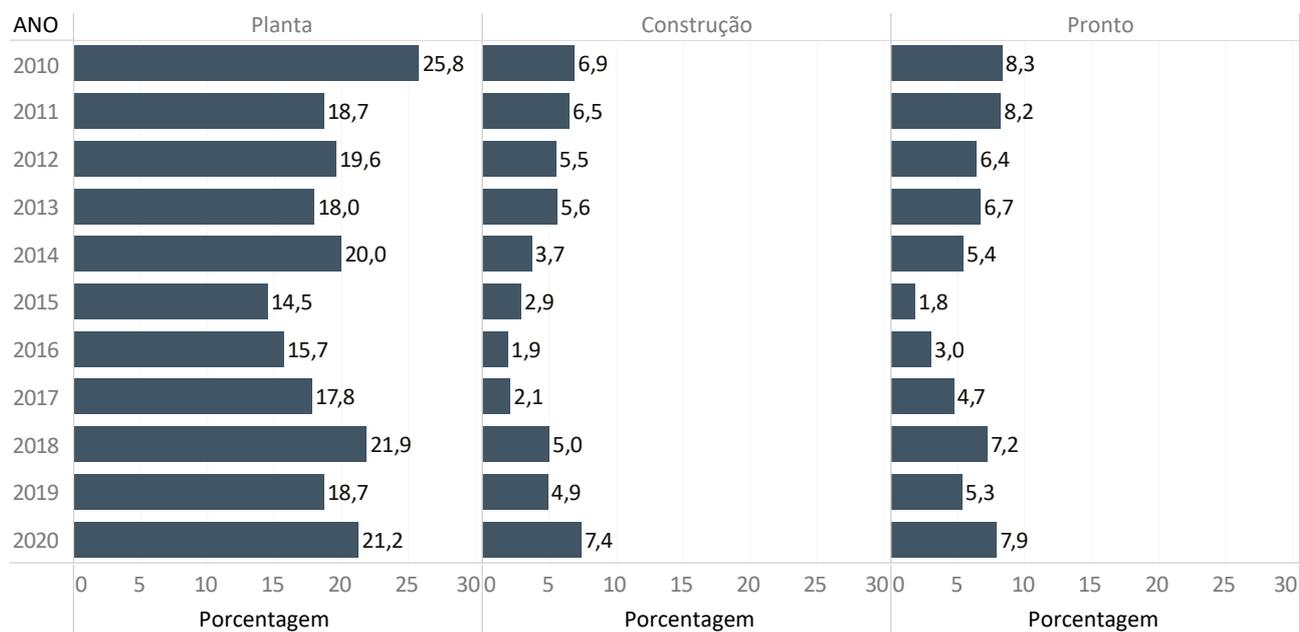


Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA) POR FASE DE OBRA** – A maior média de VSO por fase de obra, em 2020, foi dos imóveis na planta, que registraram, no período, um patamar de 21,2%. O VSO mensal é calculado utilizando-se as vendas líquidas (vendas menos distratos) sobre o total disponível para vendas (oferta mais lançamentos). O VSO dos imóveis prontos e em construção foram 7,9% e 7,4%, respectivamente.

Em 2020, todos os segmentos referentes apresentaram VSO mensal médio acima dos registrados em 2019 na fase de obra.

## VSO (Vendas Sobre Oferta) médio por Fase de Obra

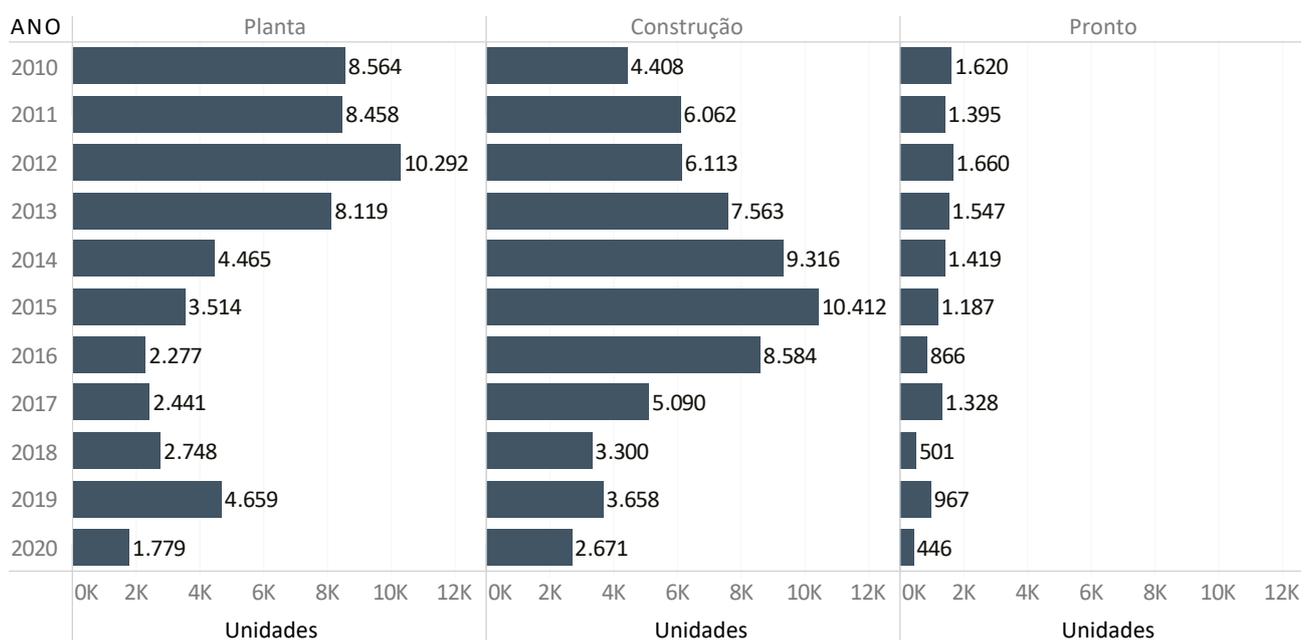


Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL POR FASES DE OBRA** – No final de 2020, a oferta de imóveis por fases de obra das outras cidades da RMSP ficou concentrada nos empreendimentos em construção. Foram apuradas 2.671 unidades disponíveis para venda nessa fase, correspondentes a 54,6% do total.

A segunda maior quantidade de imóveis ofertados estava na planta, com 1.779 unidades e 36,3% do total. Os imóveis prontos corresponderam a 446 unidades (9,1% da oferta total).

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

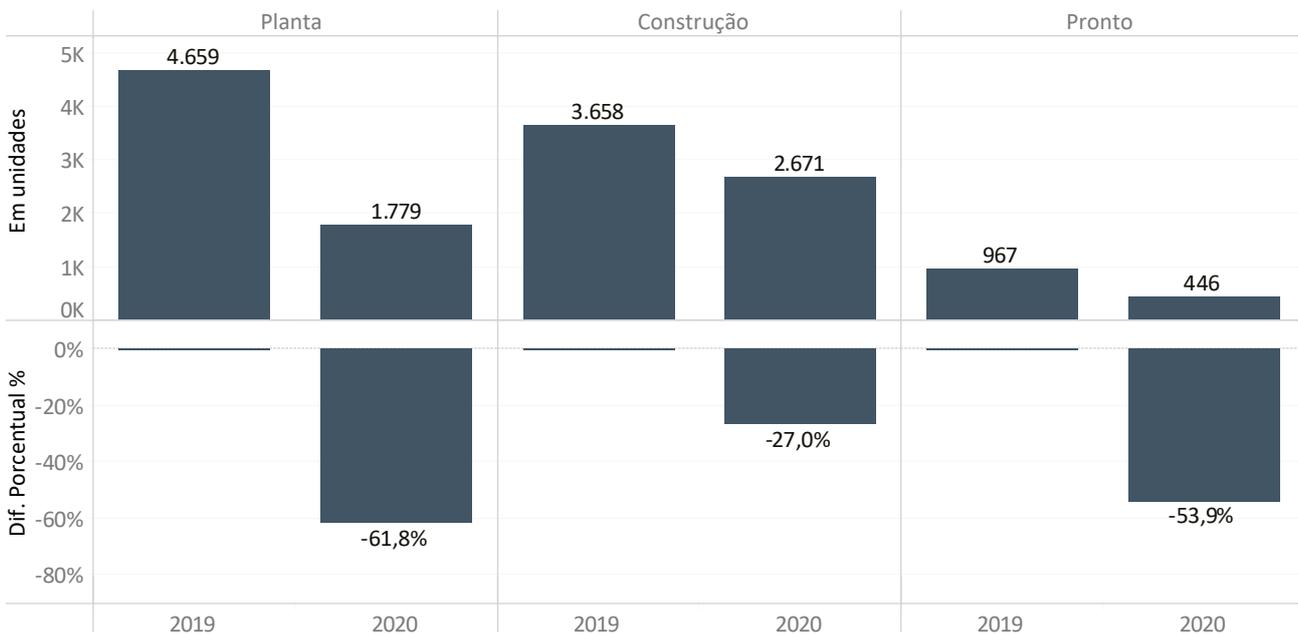


Fonte: Secovi-SP

Comparando 2019 e 2020, houve redução de 61,8% na oferta de imóveis na planta: de 4.659 unidades para 1.779 unidades. Imóveis prontos também apresentaram redução significativa no volume ofertado, passando de 967 unidades em 2019, para 446 em 2020, com variação de -53,9%.

A oferta de imóveis em construção registrou queda de 27,0% no período, passando de 3.658 unidades em 2019, para 2.671 unidades em 2020.

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



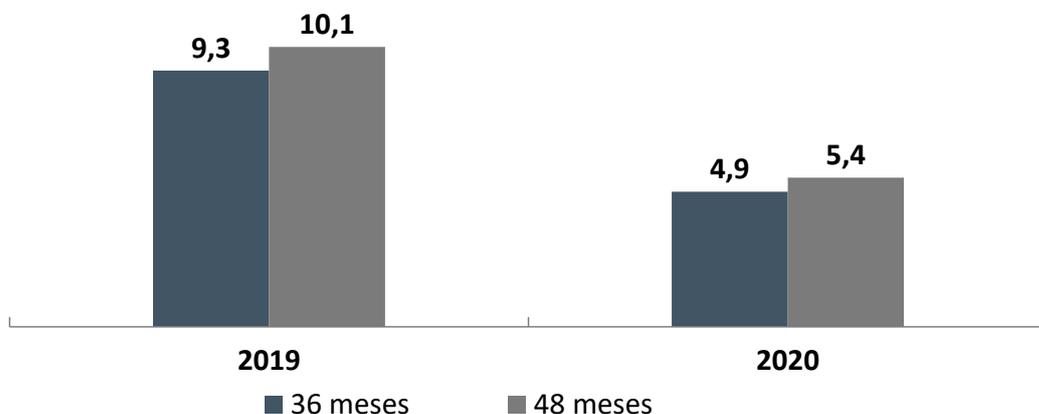
Fonte: Secovi-SP

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

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

Considerando um período de 48 meses, a oferta final de dezembro de 2020 passou de 4.896 unidades para 5.403 unidades, um aumento de 10,4%. Essa diferença percentual era de 9,2%, em 2019, ano em que foram contabilizadas 9.284 unidades de 36 meses e 10.139 unidades de 48 meses.

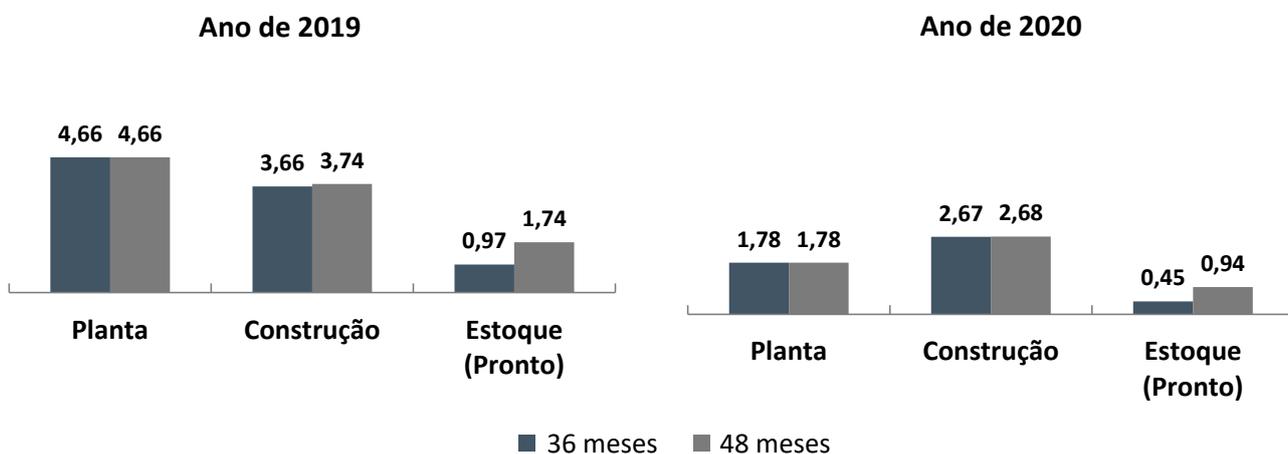
Oferta final de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

No ano de 2020, considerando o período de 48 meses, a oferta de imóveis prontos subiu de 446 unidades com até 36 meses, para 942 unidades com até 48 meses, um crescimento de 111,2%. Nas fases de imóveis na planta e em construção, a oferta praticamente não registrou variação.

Oferta final de imóveis residenciais – Outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP



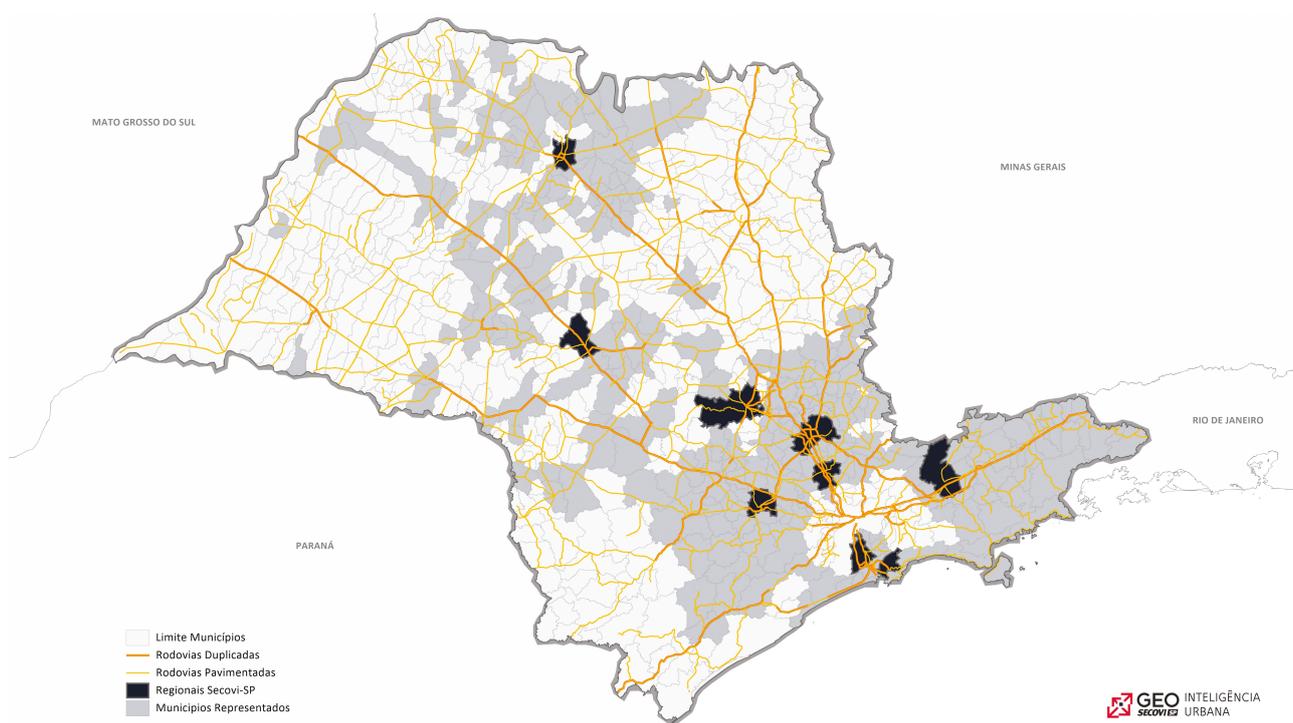
# MERCADO IMOBILIÁRIO INTERIOR



## MERCADO IMOBILIÁRIO NO INTERIOR

O Secovi-SP acompanha, por meio de estudos, o desempenho do mercado imobiliário de imóveis residenciais novos em suas oito Diretorias Regionais, que estão divididas em 16 cidades do interior do Estado de São Paulo: Bauru, Campinas, Grande ABC (composta por Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul), Jundiaí, Piracicaba, 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, mas são atualizados em meses diferentes, conforme os calendários das Diretorias Regionais. Por esse motivo, os dados consolidados de lançamentos são relativos ao ano anterior, quando todas as informações apresentam a mesma data-base de referência.



Fonte: Secovi-SP

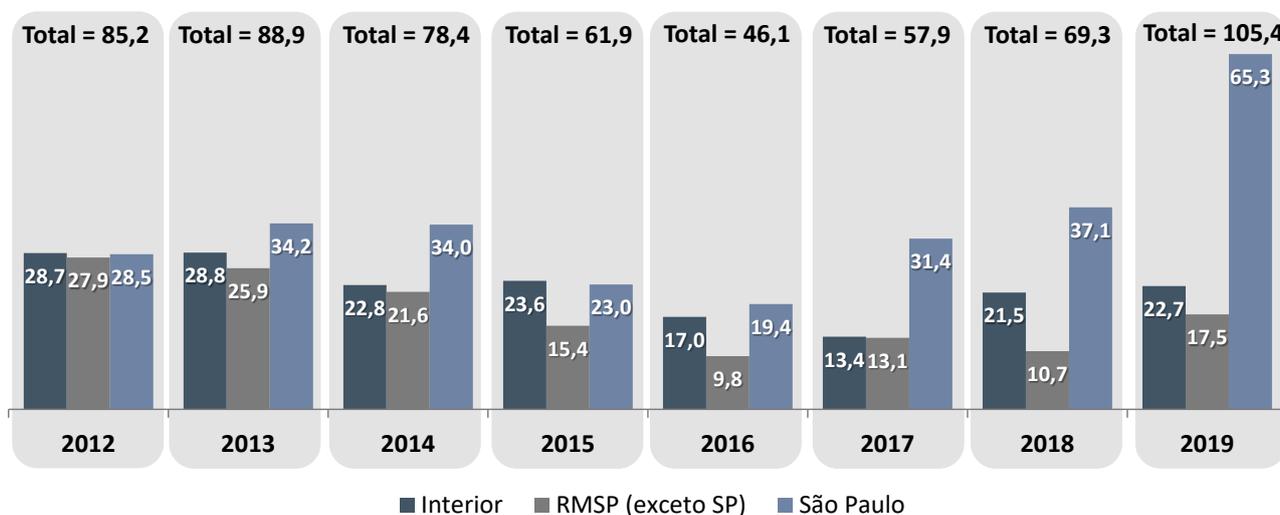
O ano de 2019 foi o melhor da série histórica da Pesquisa do Mercado Imobiliário de São Paulo. Foram contabilizadas 105.430 unidades residenciais lançadas, um crescimento de 52,2% em relação a 2018, que registrou 69.280 unidades.

A capital paulista representou 62% dos lançamentos, seguido pelo Interior com 21% e as outras cidades que compõem a Região Metropolitana de São Paulo participaram com 17%. Outro destaque foi que todas as regiões cresceram em comparação com o ano anterior.

O mercado imobiliário do interior formado pelas cidades de Bauru, Campinas, Guarujá, Jundiaí, Piracicaba, Praia Grande, Santos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, São Vicente e Sorocaba contabilizou, em 2019, o lançamento de 22.662 unidades, um aumento percentual de 5,5% em relação às 21.473 unidades de 2018.

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

Em milhares de unidades por ano



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

As cidades de Sorocaba e Campinas concentraram aproximadamente 40% de todos os lançamentos no interior em 2019.

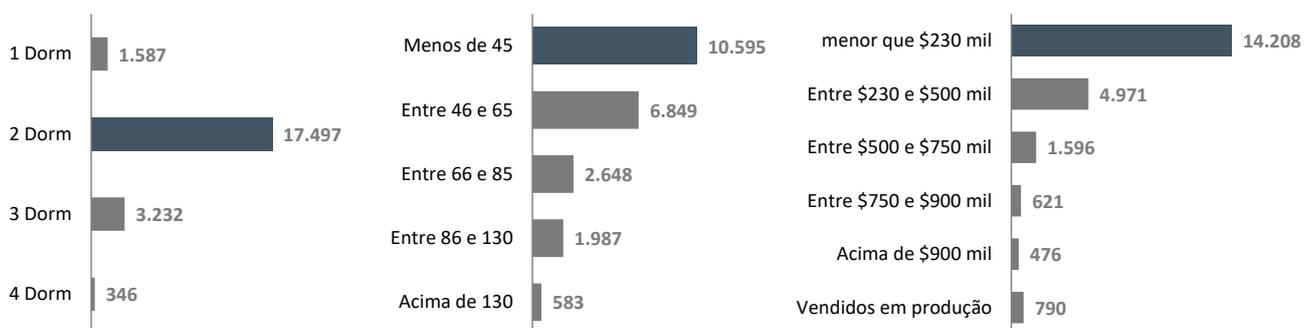
O maior crescimento relativo foi da cidade de São José do Rio Preto, que lançou 2.075 unidades de imóveis residenciais, em 2019, um crescimento de 143% em relação às 854 unidades de 2018.

Os lançamentos de 2019 totalizaram 22.662 unidades e superaram em 1,6% a média dos últimos oito anos (2012-2019), período que contabilizou 22.312 unidades. Quatro cidades registraram crescimento: Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba.

O tamanho médio dos apartamentos lançados ano de 2019 foi de 58,3 m<sup>2</sup>, superior aos lançamentos da cidade de São Paulo, cujas unidades tiveram 52,0 m<sup>2</sup> médio nesse mesmo período.

No ano de 2019, os destaques dos lançamentos por segmento foram os imóveis de dois dormitórios (77%), com metragem de até 45 m<sup>2</sup> (47%) e preço total de até R\$ 230 mil (63%).

Lançamentos de imóveis residenciais no Interior - 2019



Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

## Lançamentos de imóveis residenciais no Interior

Unidades	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
Baixada Santista	6.287	7.392	3.643	3.345	2.040	3.193	4.100	3.908	4.239
Bauru	1.811	1.696	2.456	851	2.205	658	1.376	1.835	1.611
Campinas	1.867	3.106	2.714	3.141	1.869	1.162	6.172	4.203	3.029
Jundiaí	5.657	4.007	3.093	1.322	1.576	360	1.030	908	2.244
Piracicaba	1.998	3.274	2.432	2.502	2.376	2.235	2.729	2.468	2.502
São José do Rio Preto	3.394	2.087	2.941	5.104	2.944	596	2.207	2.726	2.750
São José dos Campos	2.905	741	794	1.403	1.266	1.446	854	2.075	1.436
Sorocaba	4.809	6.515	4.772	5.954	2.721	3.701	3.005	4.539	4.502
<b>Total</b>	<b>28.728</b>	<b>28.818</b>	<b>22.845</b>	<b>23.622</b>	<b>16.997</b>	<b>13.351</b>	<b>21.473</b>	<b>22.662</b>	<b>22.312</b>

Participação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
Baixada Santista	21,9%	25,7%	15,9%	14,2%	12,0%	23,9%	19,1%	17,2%	19,0%
Bauru	6,3%	5,9%	10,8%	3,6%	13,0%	4,9%	6,4%	8,1%	7,2%
Campinas	6,5%	10,8%	11,9%	13,3%	11,0%	8,7%	28,7%	18,5%	13,6%
Jundiaí	19,7%	13,9%	13,5%	5,6%	9,3%	2,7%	4,8%	4,0%	10,1%
Piracicaba	7,0%	11,4%	10,6%	10,6%	14,0%	16,7%	12,7%	10,9%	11,2%
São José do Rio Preto	11,8%	7,2%	12,9%	21,6%	17,3%	4,5%	10,3%	12,0%	12,3%
São José dos Campos	10,1%	2,6%	3,5%	5,9%	7,4%	10,8%	4,0%	9,2%	6,4%
Sorocaba	16,7%	22,6%	20,9%	25,2%	16,0%	27,7%	14,0%	20,0%	20,2%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>								

Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

Do total de 22.662 unidades lançadas em 2019 no interior paulista, 77,2% eram imóveis de 2 dormitórios. A participação percentual dos imóveis de 3 dormitórios foi de 14,3%, seguidos pelos imóveis de 1 dormitório (7,0%) e de 4 dormitórios (1,5%).

O maior crescimento foi dos imóveis de 1 dormitório, que contabilizaram 1.587 unidades no ano de 2019 e variação de 59% em relação às 1.000 unidades do ano anterior.

Comparado com a média histórica (2012–2019), a tipologia de 2 dormitórios foi de 17.947 unidades a única que apresentou crescimento de 11% em relação à média de 15.696 unidades.

## Lançamentos de imóveis residenciais no interior

Unidades	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
<b>1 dorm.</b>	3.907	3.565	2.551	2.090	919	1.409	1.000	1.587	2.129
<b>2 dorms.</b>	17.037	17.667	14.131	18.060	13.567	10.147	17.463	17.497	15.696
<b>3 dorms.</b>	7.038	6.946	5.757	3.290	2.112	1.738	2.728	3.232	4.105
<b>4 dorms.</b>	746	640	406	182	399	57	282	346	382
<b>Total</b>	<b>28.728</b>	<b>28.818</b>	<b>22.845</b>	<b>23.622</b>	<b>16.997</b>	<b>13.351</b>	<b>21.473</b>	<b>22.662</b>	<b>22.312</b>

Participação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
<b>1 dorm.</b>	13,6%	12,4%	11,2%	8,8%	5,4%	10,6%	4,7%	7,0%	9,5%
<b>2 dorms.</b>	59,3%	61,3%	61,9%	76,5%	79,8%	76,0%	81,3%	77,2%	70,3%
<b>3 dorms.</b>	24,5%	24,1%	25,2%	13,9%	12,4%	13,0%	12,7%	14,3%	18,4%
<b>4 dorms.</b>	2,6%	2,2%	1,8%	0,8%	2,3%	0,4%	1,3%	1,5%	1,7%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>								

Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

Em relação ao tamanho médio das unidades lançadas em 2019 no interior, 11.493 unidades tinham metragem inferior a 45 m<sup>2</sup> de área útil, representando 50,7% do total. Considerando os imóveis nessa faixa de área útil, houve um aumento de 28% em relação ao ano de 2018, quando foram lançadas 8.951 unidades.

A segunda faixa de tamanho que apresentou maior volume de lançamentos foi a de imóveis entre 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup>. Em 2019, foram 4.699 unidades lançadas desse tipo, correspondente a 20,7% do total.

A soma dessas duas faixas, com limite de até 65 m<sup>2</sup> de área útil, representou 71,5% do total lançado durante o ano de 2019 na região.

## Lançamentos de imóveis residenciais no interior

Unidades	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
Menos de 45 m <sup>2</sup>	3.809	3.361	3.275	9.043	8.008	5.422	8.951	10.595	6.558
Entre 46 m <sup>2</sup> e 65 m <sup>2</sup>	13.298	14.182	10.632	9.667	5.446	4.709	7.742	6.849	9.066
Entre 66 m <sup>2</sup> e 85 m <sup>2</sup>	6.001	5.833	4.899	2.826	1.896	1.476	2.217	2.648	3.475
Entre 86 m <sup>2</sup> e 130 m <sup>2</sup>	4.348	4.303	2.916	1.766	1.094	1.587	2.232	1.987	2.529
Acima de 130 m <sup>2</sup>	1.272	1.139	1.123	320	553	157	331	583	685
<b>Total</b>	<b>28.728</b>	<b>28.818</b>	<b>22.845</b>	<b>23.622</b>	<b>16.997</b>	<b>13.351</b>	<b>21.473</b>	<b>22.662</b>	<b>22.312</b>

Participação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média
Menos de 45 m <sup>2</sup>	13,3%	11,7%	14,3%	38,3%	47,1%	40,6%	41,7%	46,8%	29,4%
Entre 46 m <sup>2</sup> e 65 m <sup>2</sup>	46,3%	49,2%	46,5%	40,9%	32,0%	35,3%	36,1%	30,2%	40,6%
Entre 66 m <sup>2</sup> e 85 m <sup>2</sup>	20,9%	20,2%	21,4%	12,0%	11,2%	11,1%	10,3%	11,7%	15,6%
Entre 86 m <sup>2</sup> e 130 m <sup>2</sup>	15,1%	14,9%	12,8%	7,5%	6,4%	11,9%	10,4%	8,8%	11,3%
Acima de 130 m <sup>2</sup>	4,4%	4,0%	4,9%	1,4%	3,3%	1,2%	1,5%	2,6%	3,1%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>								

Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

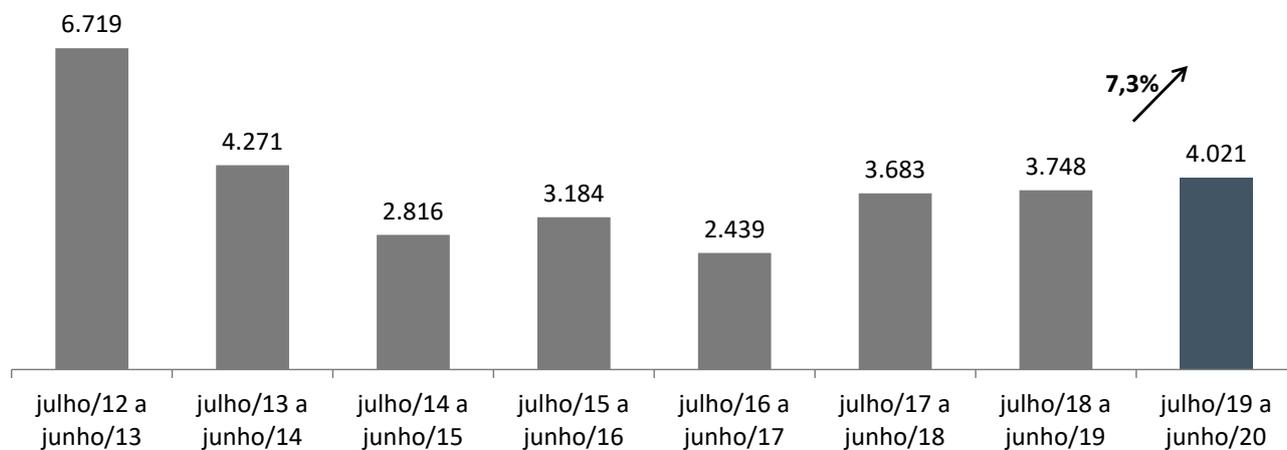
## BAIXADA SANTISTA

O estudo do mercado imobiliário na Baixada Santista é atualizado anualmente, no mês de junho. A região analisada é constituída por quatro cidades: Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

**LANÇAMENTOS:** No período de julho de 2019 a junho de 2020 foram lançadas na Baixada Santista (Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente) 4.021 unidades residenciais, volume 7,3% superior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 3.748 imóveis.

Lançamentos de imóveis residenciais – Baixada Santista

Em unidades acumulada em 12 meses

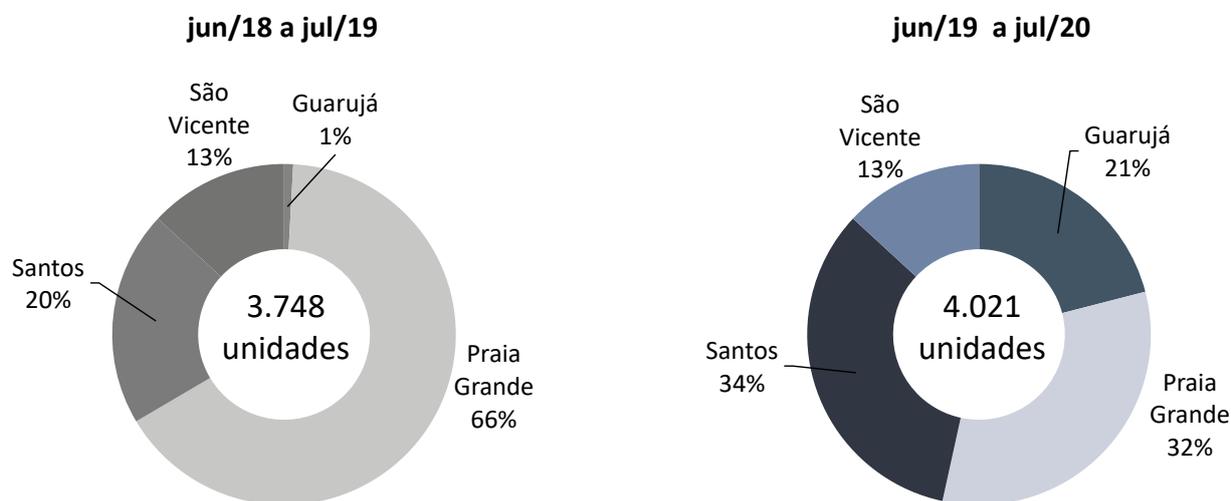


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

Nesse mesmo período de julho de 2019 a junho de 2020, a cidade de Santos liderou o ranking de lançamentos com 34% do total, seguida pelas cidades de Praia Grande (32%), Guarujá (21%) e São Vicente (13%).

Lançamentos de imóveis residenciais – Baixada Santista

% por cidade (Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente)

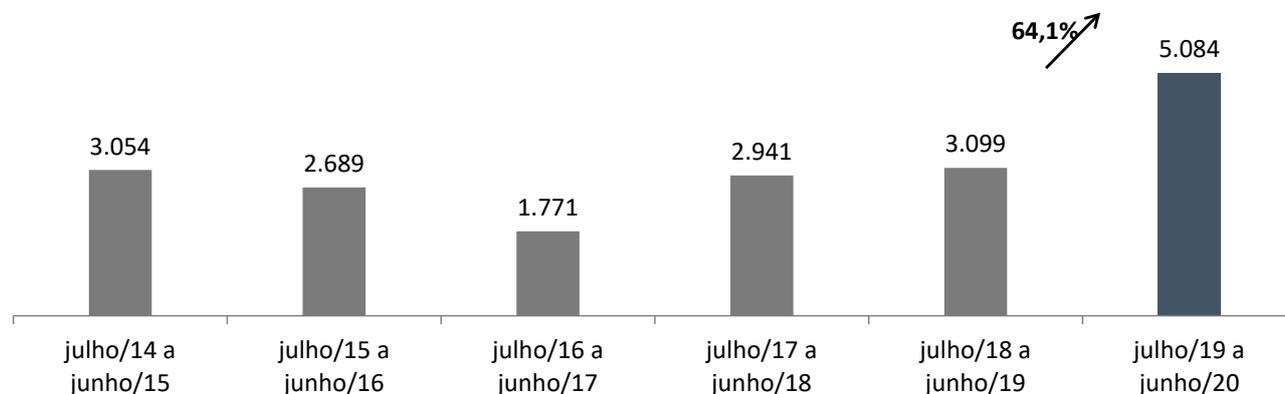


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado entre julho de 2019 e junho de 2020, foram comercializados 5.084 imóveis novos na Baixada Santista. O resultado representa um aumento de 64,1% em relação às 3.099 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

## Vendas de imóveis residenciais – Baixada Santista

Em unidades acumulada em 12 meses

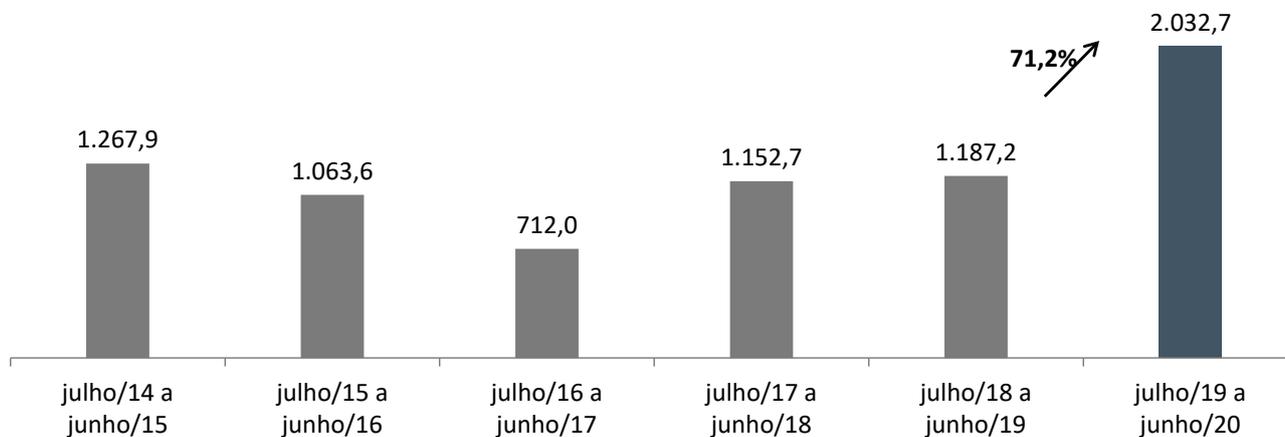


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre julho de 2019 e junho de 2020, o VG total foi de R\$ 2.032,7 milhões, volume 71,2% superior ao registrado no levantamento passado, quando atingiu a marca de R\$ 1.187,2 milhões.

## VG dos imóveis residenciais – Baixada Santista

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

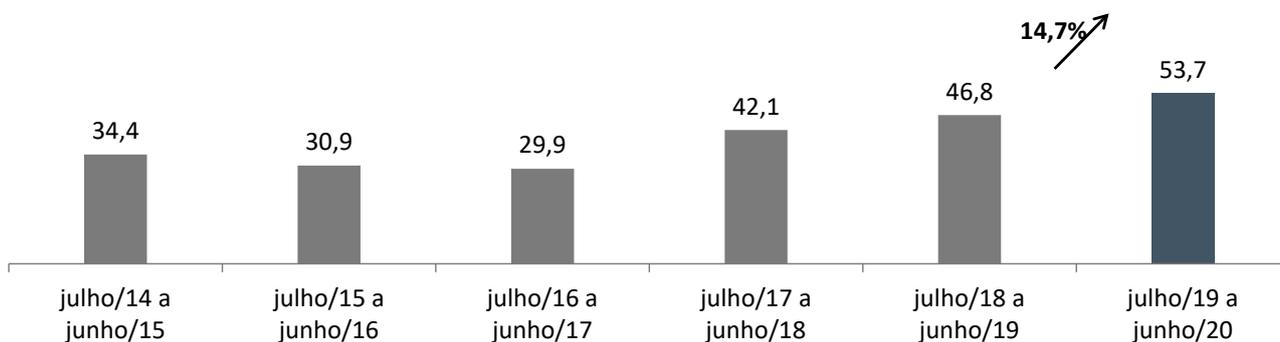


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (julho de 2019 a junho de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 53,7%, representando crescimento de 14,7% em comparação aos 46,8% do período anterior.

VSO dos imóveis residenciais – Baixada Santista

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

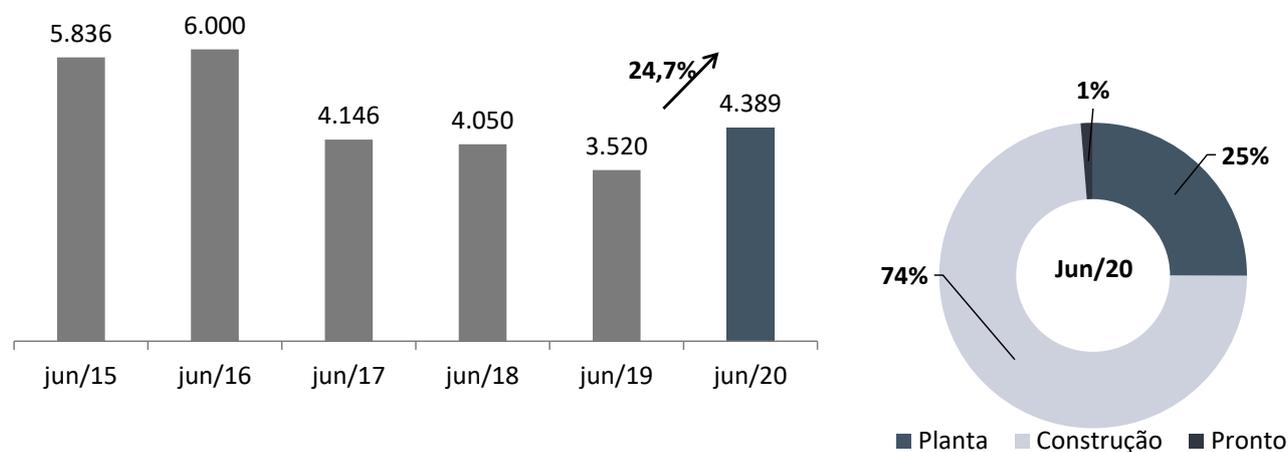


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** As cidades da Baixada Santista encerraram junho de 2020 com a oferta de 4.389 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (julho de 2017 a junho de 2020). Houve um aumento de 24,7% em relação a junho de 2019, mês em que foram registradas 3.520 unidades não comercializadas.

Oferta Final de imóveis residenciais – Baixada Santista

Em unidades



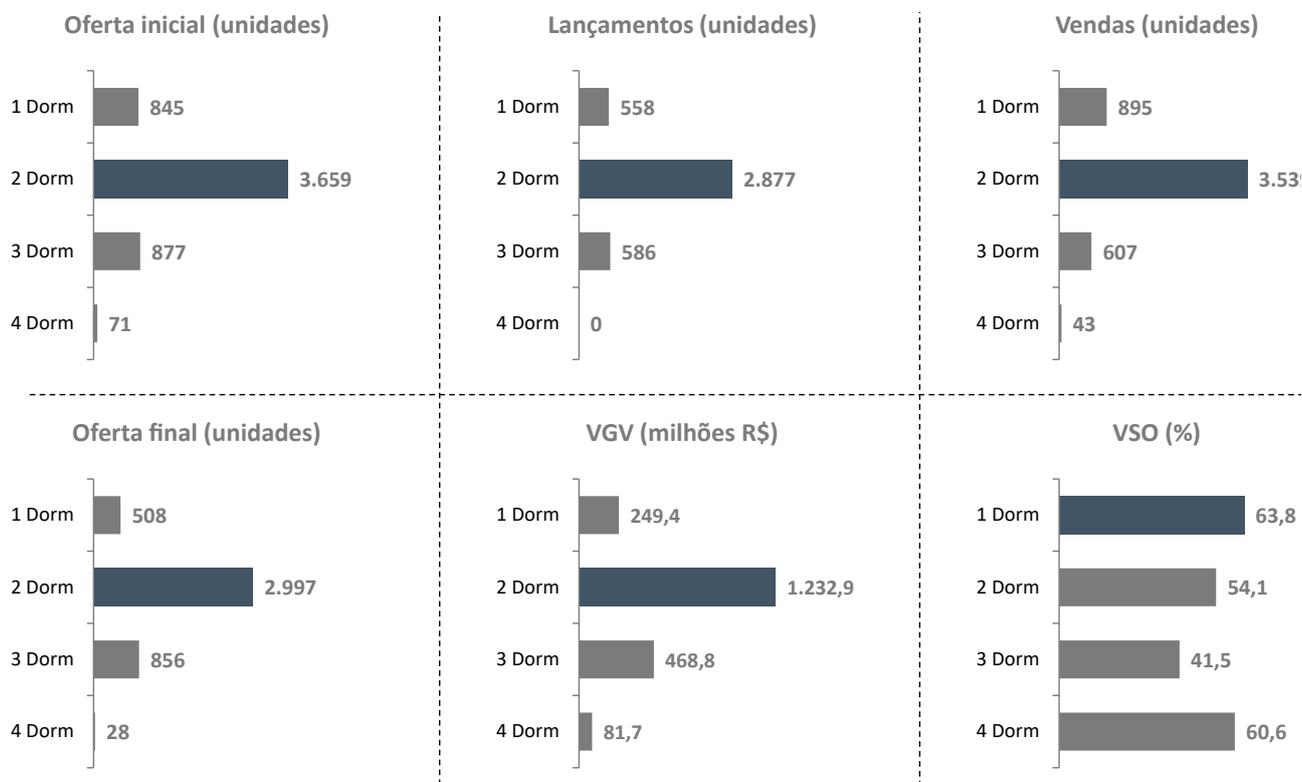
Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios lideraram entre julho de 2019 e junho de 2020, com a maior quantidade de lançamentos (2.877 unidades), vendas (3.539 unidades), VGV (R\$ 1.232,9 milhões) e de oferta (2.997 unidades). O melhor desempenho de comercialização foi registrado pelos imóveis de 1 dormitório (VSO de 63,8%).

## Análise por dormitório – Baixada Santista

Acumulada no período de julho de 2019 a julho de 2020

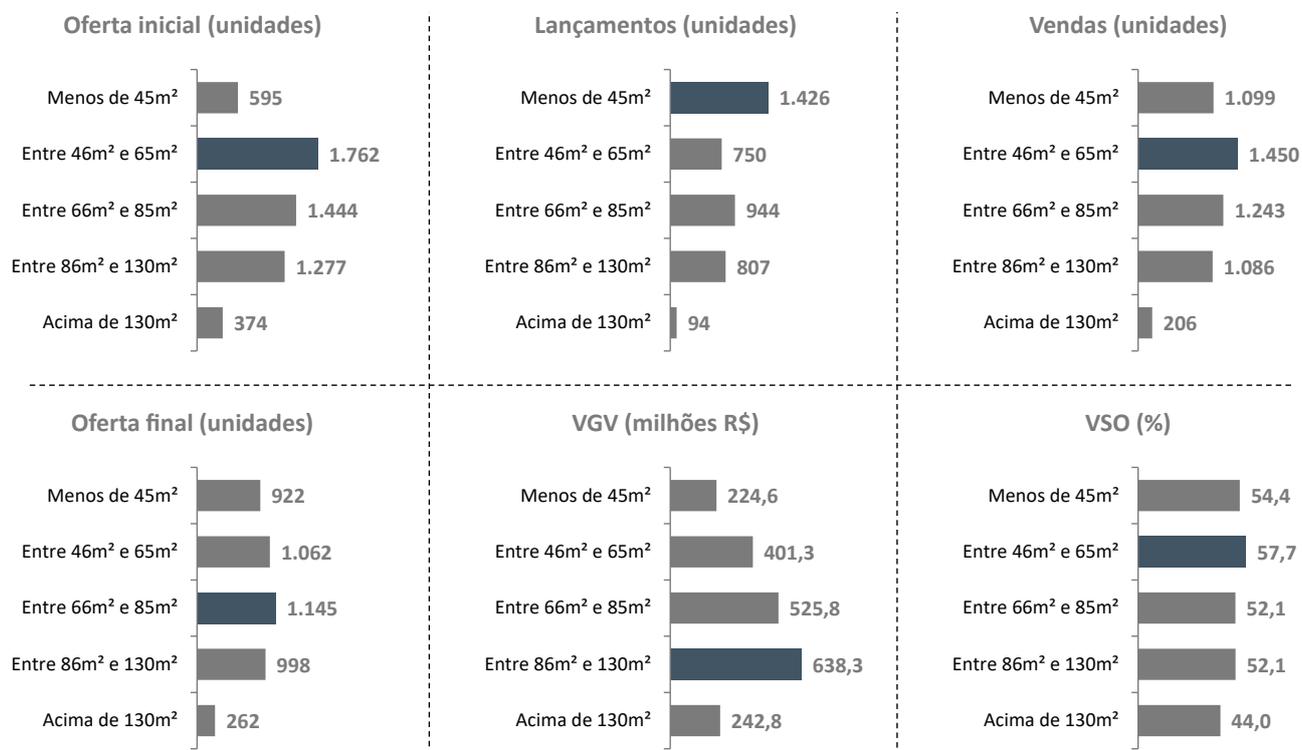


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem entre 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre julho de 2019 e junho de 2020, as vendas (1.450 unidades) e o maior VSO (57,7%). A maior quantidade de lançamentos (1.426 unidades) ficou com os imóveis com metragem de até 45 m<sup>2</sup>. A maior oferta (1.145 unidades) foi percebida nos imóveis com tamanho entre 66 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>. E o maior VGV (R\$ 638,3 milhões) ficou com os imóveis com área entre 86 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup>.

Análise por faixa de área útil (m²) – Baixada Santista

Acumulada no período de julho de 2019 a junho de 2020

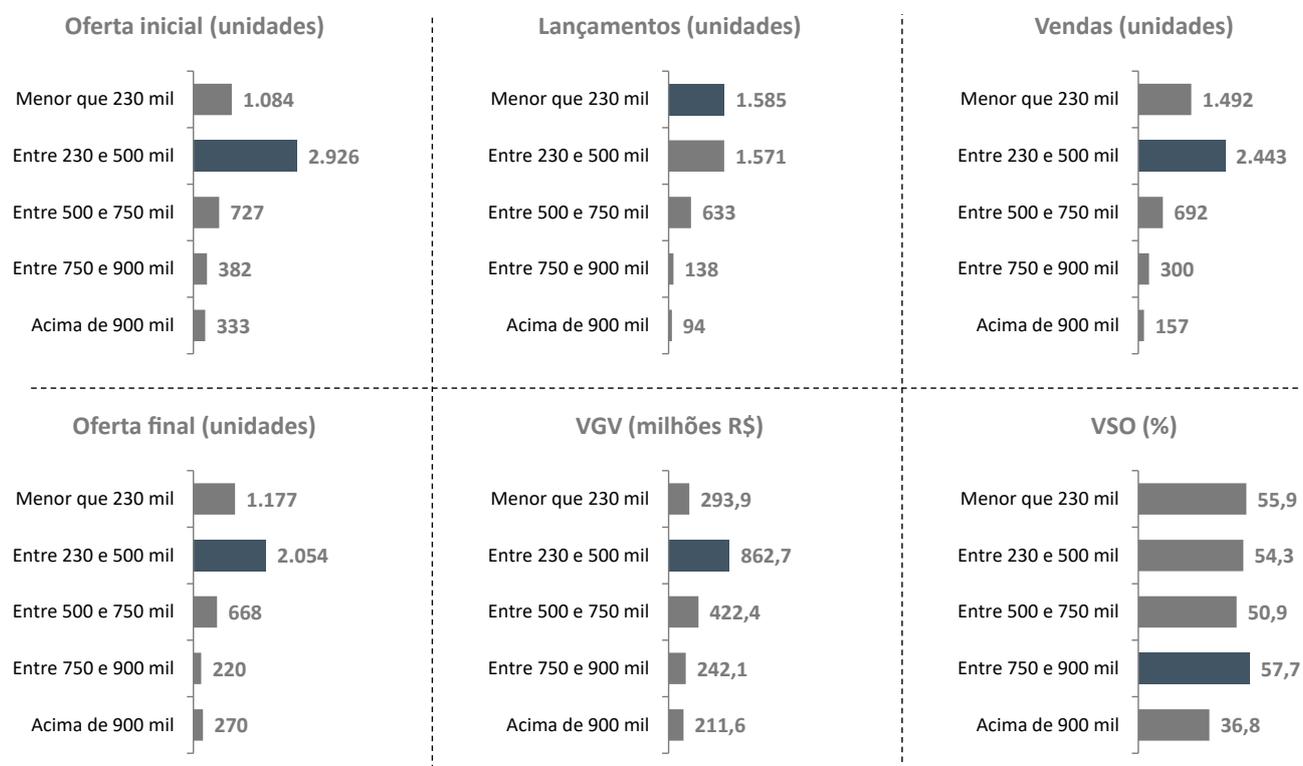


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil destacaram-se, no período de julho de 2019 a junho de 2020, nas vendas (2.443 unidades), oferta (2.054 unidades) e VGV (R\$ 862,7 milhões). Os imóveis com preço inferior a R\$ 230 mil destacaram-se com a maior quantidade de lançamentos (1.585 unidades). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 57,7%, ficou com os imóveis com valor entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil.

## Análise por faixa de preço (R\$) – Baixada Santista

### Acumulada no período de julho de 2019 a junho de 2020



Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

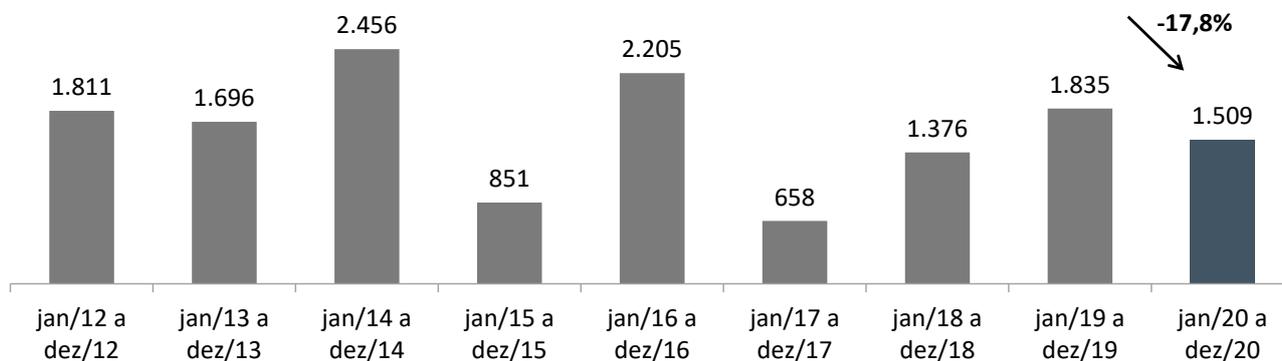
## BAURU

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Bauru é atualizado anualmente no mês de dezembro.

**LANÇAMENTOS:** No período de janeiro a dezembro de 2020, os imóveis residenciais lançados em Bauru atingiram o volume de 1.509 unidades, uma queda de 17,8% em relação às 1.835 unidades lançadas no período anterior.

## Lançamentos de imóveis residenciais – Bauru

Em unidades acumulada em 12 meses

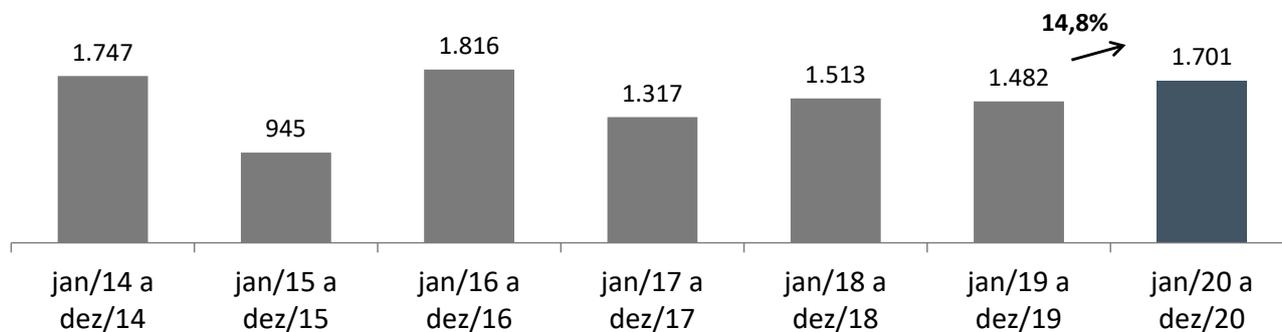


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No período de janeiro a dezembro de 2020, foram comercializados 1.701 imóveis novos na cidade de Bauru. O resultado representa aumento de 14,8% em relação às 1.482 residências vendidas e contabilizadas no levantamento do período anterior.

## Vendas de imóveis residenciais – Bauru

Em unidades acumulada em 12 meses

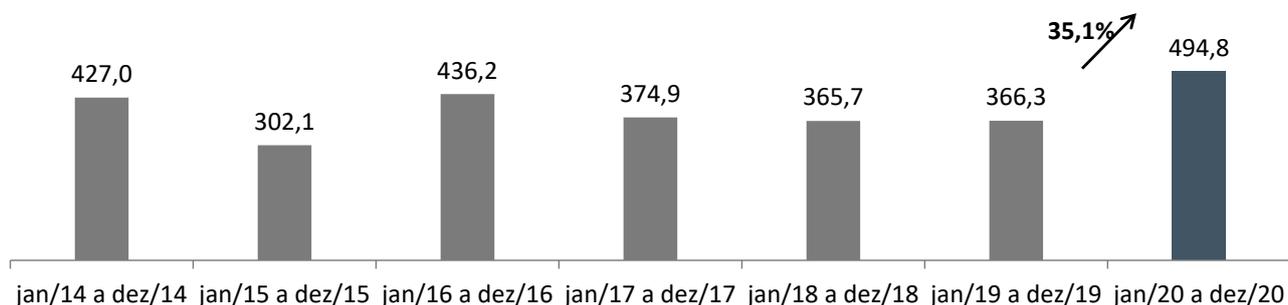


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre janeiro e dezembro de 2020, o VGv total foi de R\$ 494,8 milhões, volume 35,1% superior ao registrado no levantamento anterior de R\$ 366,3 milhões.

## VGW dos imóveis residenciais – Bauru

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

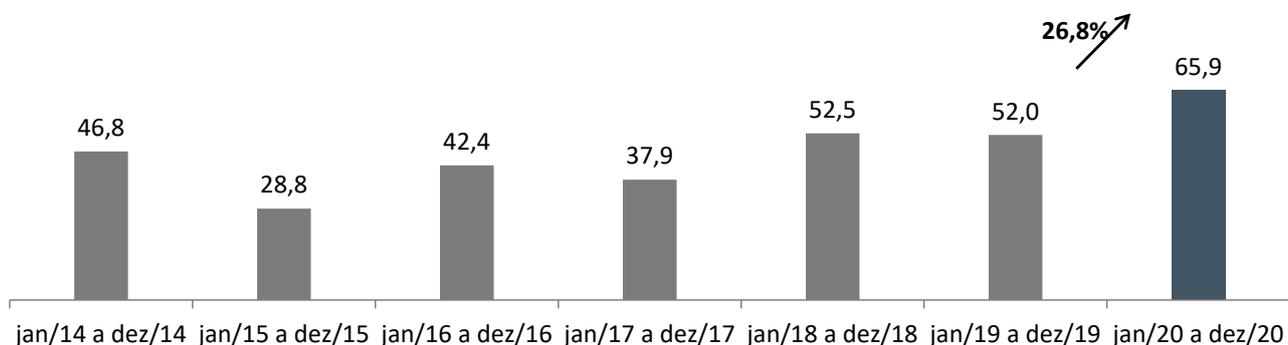


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (janeiro a dezembro de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 65,9%, representando queda de 26,8% em comparação aos 52,0% do período anterior.

## VSO dos imóveis residenciais – Bauru

Em % acumulada em 12 meses

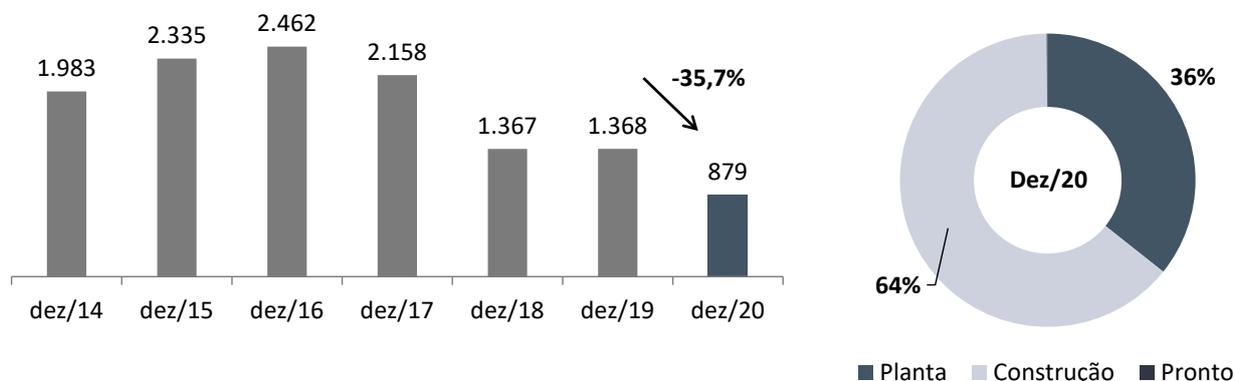


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** A cidade de Bauru encerrou dezembro de 2020 com a oferta de 879 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2017 a dezembro de 2020). Houve queda de 35,7% em relação a dezembro de 2019, mês em que foram registradas 1.368 unidades não comercializadas.

Oferta final de imóveis residenciais – Bauru

Em unidades



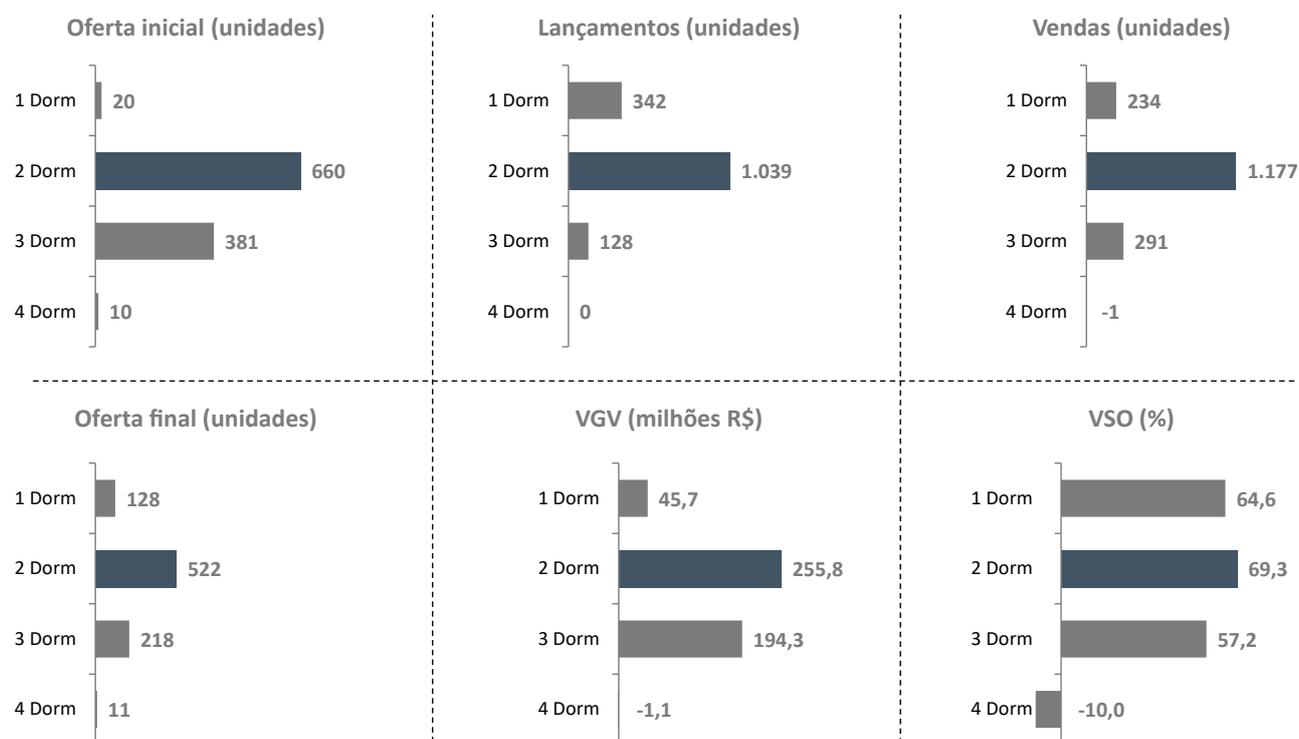
Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios lideraram todos os indicadores entre janeiro e dezembro de 2020: maior quantidade de lançamentos (1.039 unidades), de vendas (1.177 unidades), de oferta final (522 unidades), maior VGV (R\$ 255,8 milhões) e o melhor desempenho de comercialização com VSO de 69,3%.

Análise por dormitório – Bauru

Acumulada no período de janeiro de 2020 a dezembro de 2020

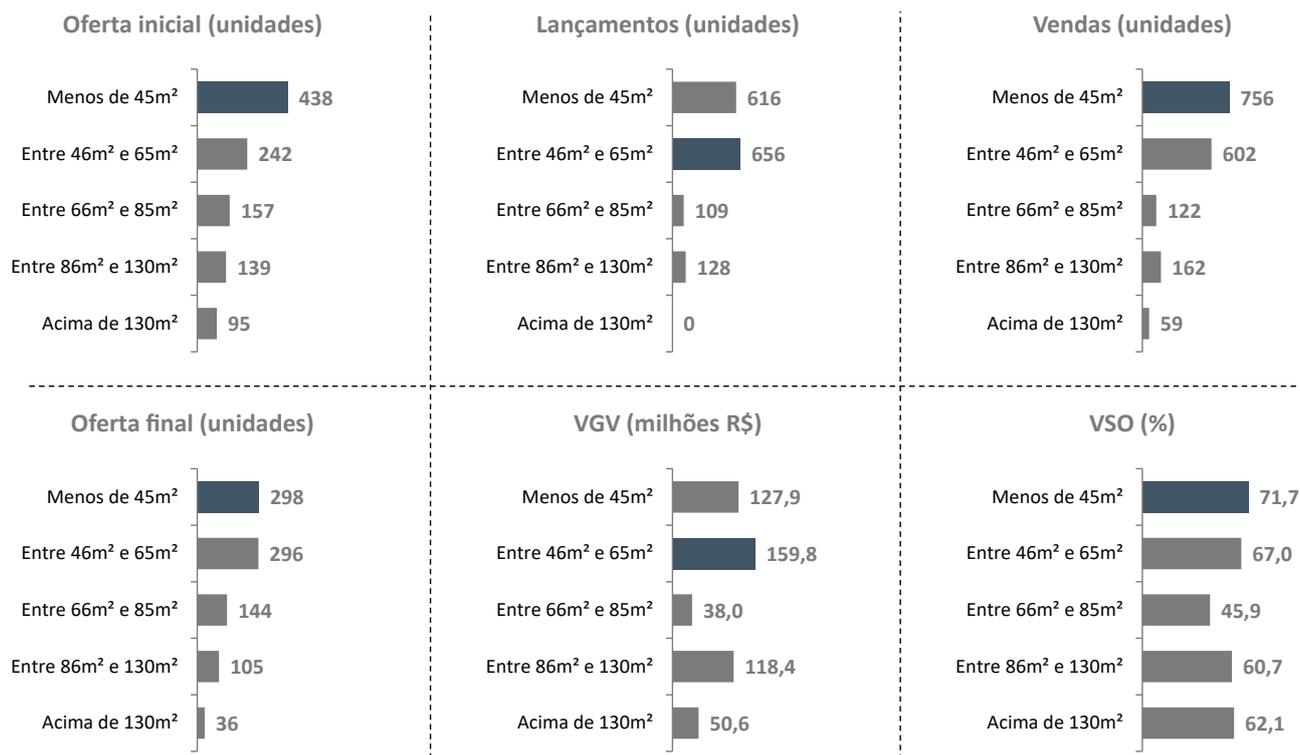


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem inferior a 45 m<sup>2</sup> de área útil apresentaram entre janeiro e dezembro de 2020 o melhor volume de vendas (756 unidades), de oferta final (298 unidades) e desempenho de vendas VSO (71,7%). Os imóveis com metragem entre 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> contabilizaram o melhor volume de lançamentos (656 unidades) e o maior VGV (R\$ 159,8 milhões).

### Análise por faixa de área útil (m<sup>2</sup>) – Bauru

#### Acumulada no período de janeiro de 2020 a dezembro de 2020

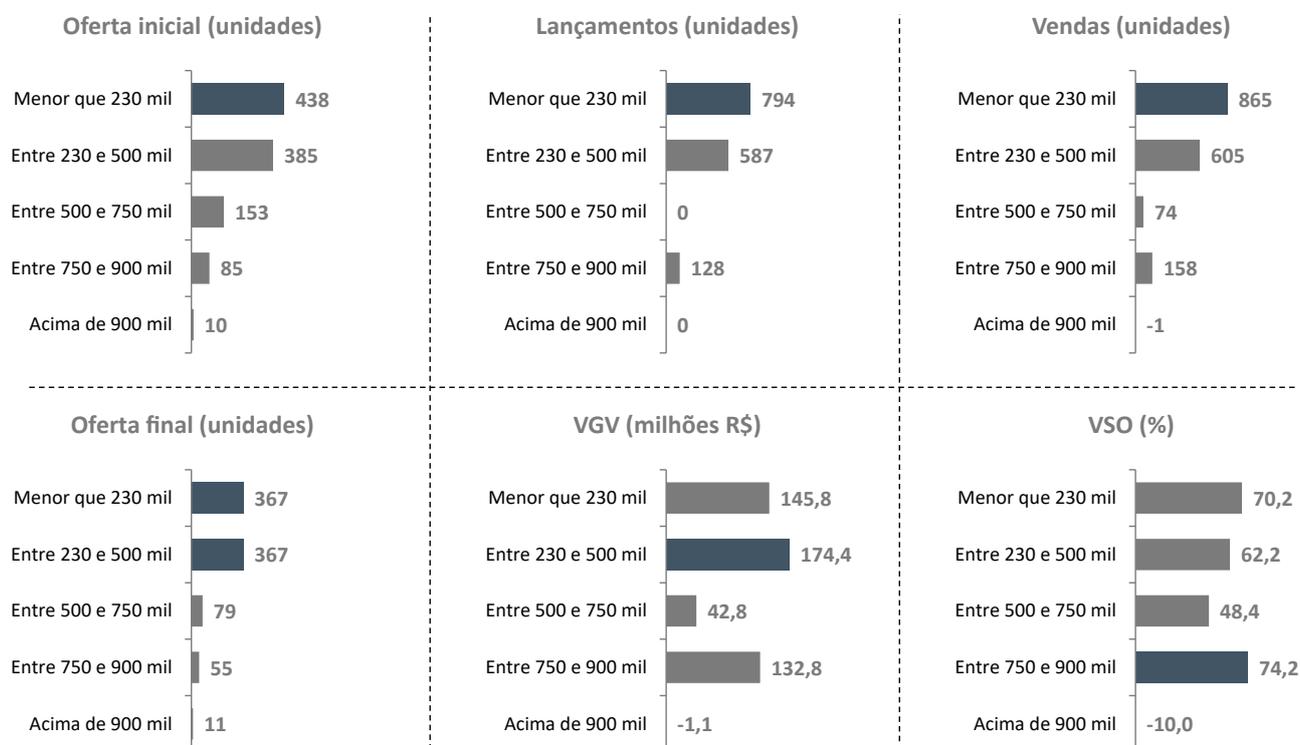


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços inferiores a R\$ 230 mil lideraram em quase indicadores no período de janeiro e dezembro 2020. Eles apresentaram melhor volume de lançamentos (794 unidades), de vendas (865 unidades) e de oferta final (367 unidades), dividindo o ranking de desempenho com as unidades com valores entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil. Esta faixa ainda registou o melhor VGV (R\$ 174,4 milhões). Os imóveis com preços entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil tiveram VSO de 74,2%.

Análise por faixa de preço (R\$) – Bauru

Acumulado no período de janeiro de 2020 a dezembro de 2020



Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

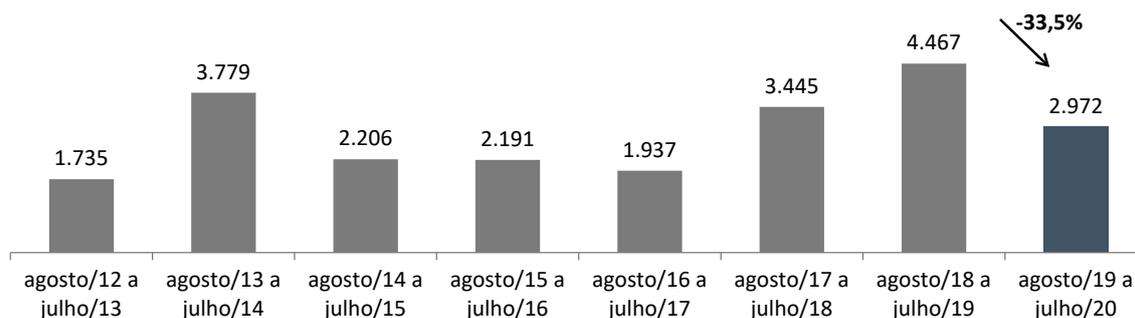
CAMPINAS

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Campinas é atualizado anualmente no mês de julho.

**LANÇAMENTOS:** Os imóveis residenciais lançados na cidade de Campinas no período de agosto de 2019 a julho de 2020 contabilizaram 2.972 unidades, volume 33,5% menor em comparação ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 4.467 unidades.

Lançamentos de imóveis residenciais – Campinas

Em unidades acumulada em 12 meses

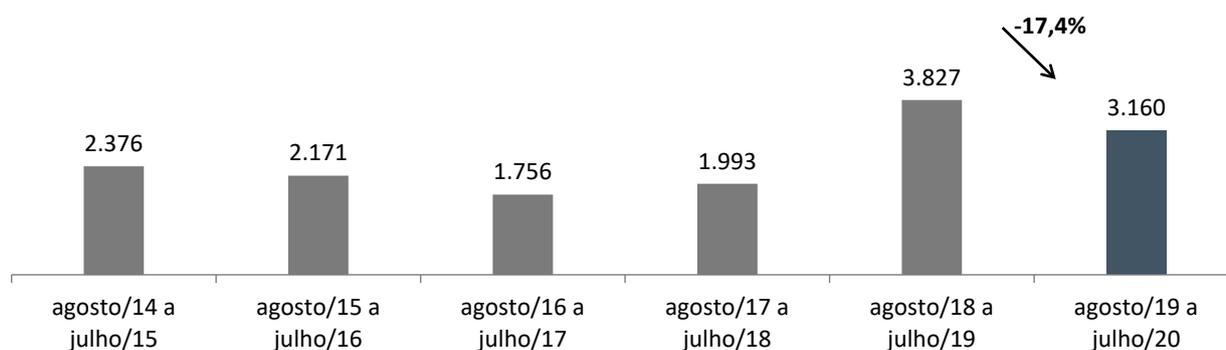


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado do último ano, entre agosto de 2019 e julho de 2020, foram comercializados 3.160 imóveis novos em Campinas. O resultado representa uma queda de 17,4% em relação às 3.827 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

### Venda de imóveis residenciais – Campinas

Em unidades acumulada em 12 meses

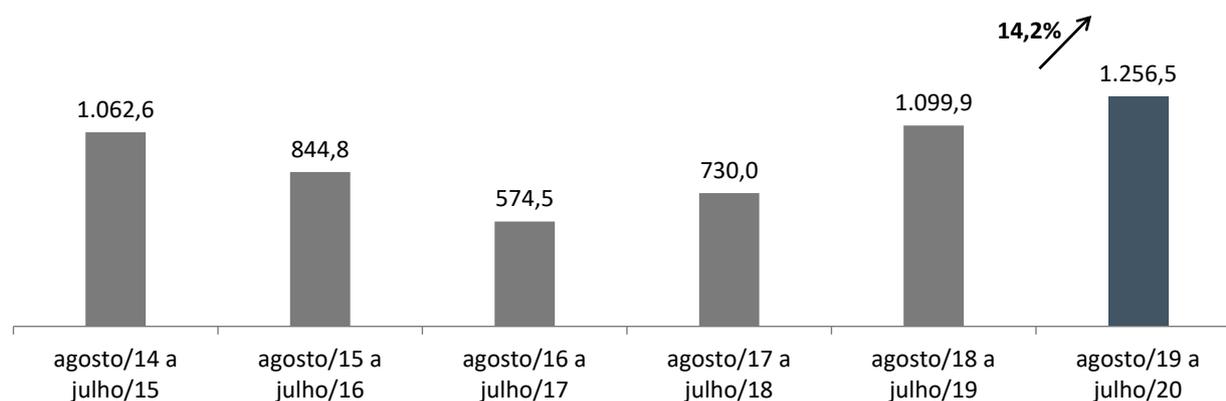


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre agosto de 2019 e julho 2020, o VGv totalizou R\$ 1.256,5 milhões, volume 14,2% acima do registrado no estudo anterior, quando atingiu a marca de R\$ 1.099,9 milhões.

### VGv dos imóveis residenciais – Campinas

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

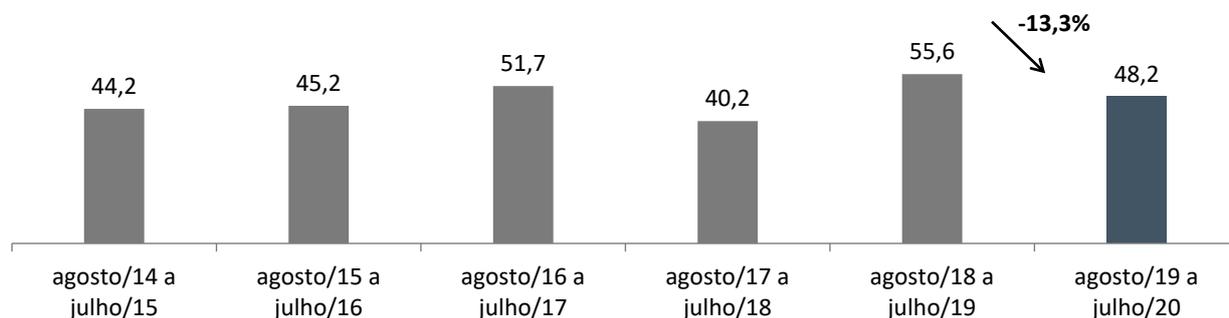


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (agosto de 2019 a julho de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 48,2%, representando queda de 13,3% em relação aos 55,6% apontados no período anterior.

VSO dos imóveis residenciais – Campinas

Em % acumulada em 12 meses

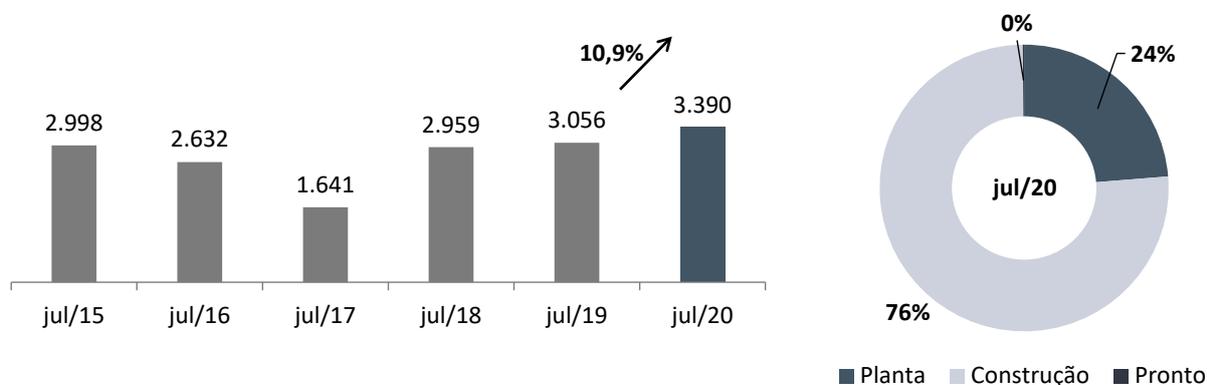


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** A cidade de Campinas encerrou julho de 2020 com a oferta de 3.390 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2017 a julho de 2020). Houve um aumento de 10,9% em relação a julho de 2019, mês em que foram registradas 3.056 unidades não comercializadas.

Oferta Final de imóveis residenciais – Campinas

Em unidades



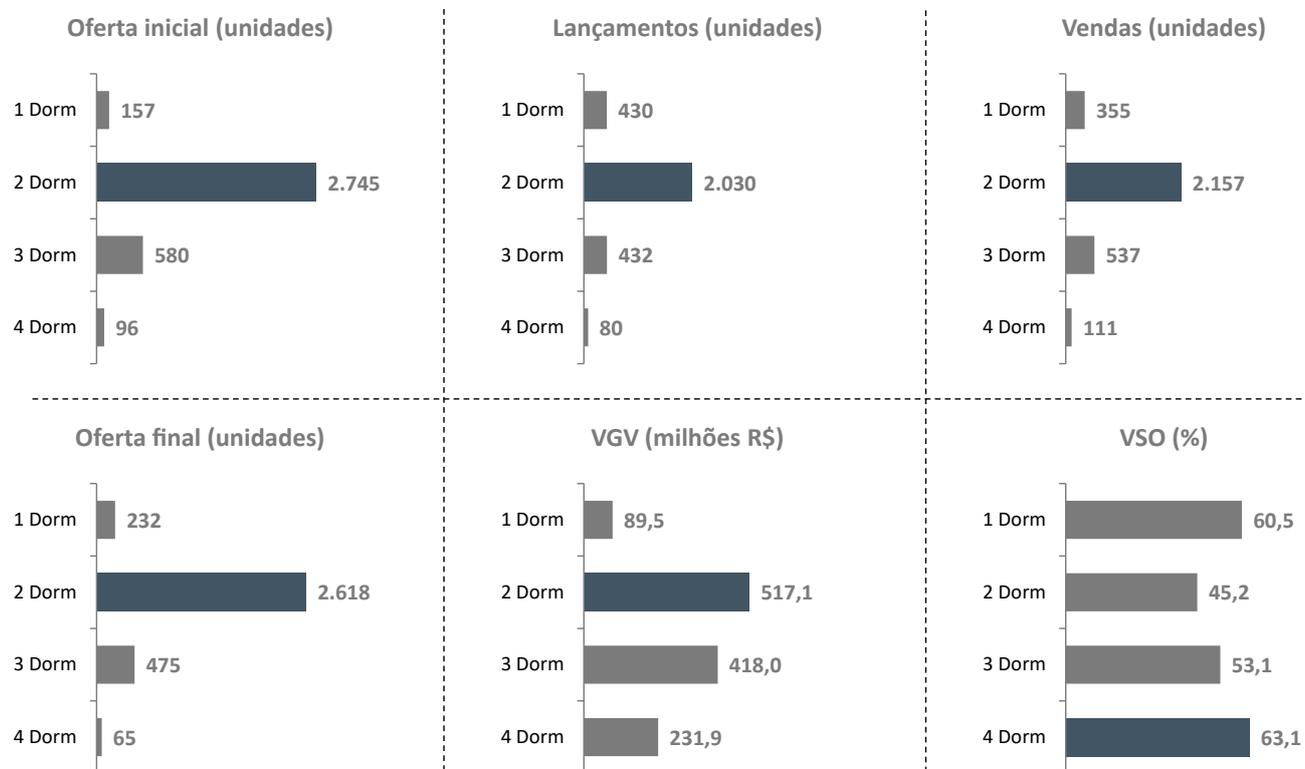
Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em quase todos os indicadores, entre agosto de 2019 e julho de 2020, registrando a maior quantidade de lançamentos (2.030 unidades), vendas (2.157 unidades), oferta final (2.618 unidades) e VGV (R\$ 517,1 milhões). O melhor desempenho de comercialização ficou com os imóveis com 4 dormitórios, que registraram VSO de 63,1%.

## Análise por dormitório – Campinas

Acumulada no período de agosto de 2019 a julho de 2020

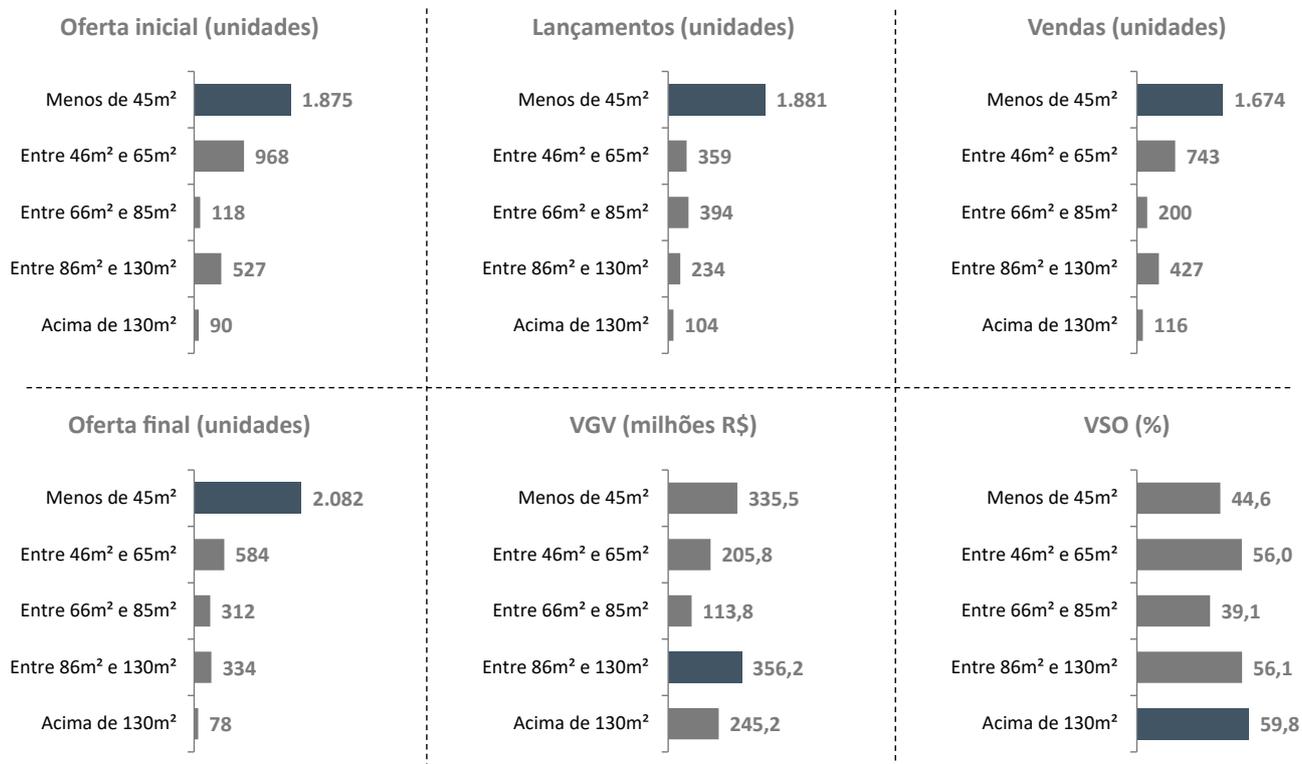


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem menor que 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre agosto de 2019 e julho de 2020, em vendas (1.674 unidades), lançamentos (1.881 unidades) e oferta disponível (2.082 unidades). Os imóveis com metragem entre 86 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup> registraram o maior VGV (R\$ 356,2 milhões). Os imóveis com metragem acima de 130 m<sup>2</sup> de área útil tiveram o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 59,8%, resultado da divisão das 116 unidades vendidas em relação às 194 unidades em oferta.

Análise por faixa de área útil (m<sup>2</sup>) – Campinas

Acumulada no período de agosto de 2019 a julho 2020

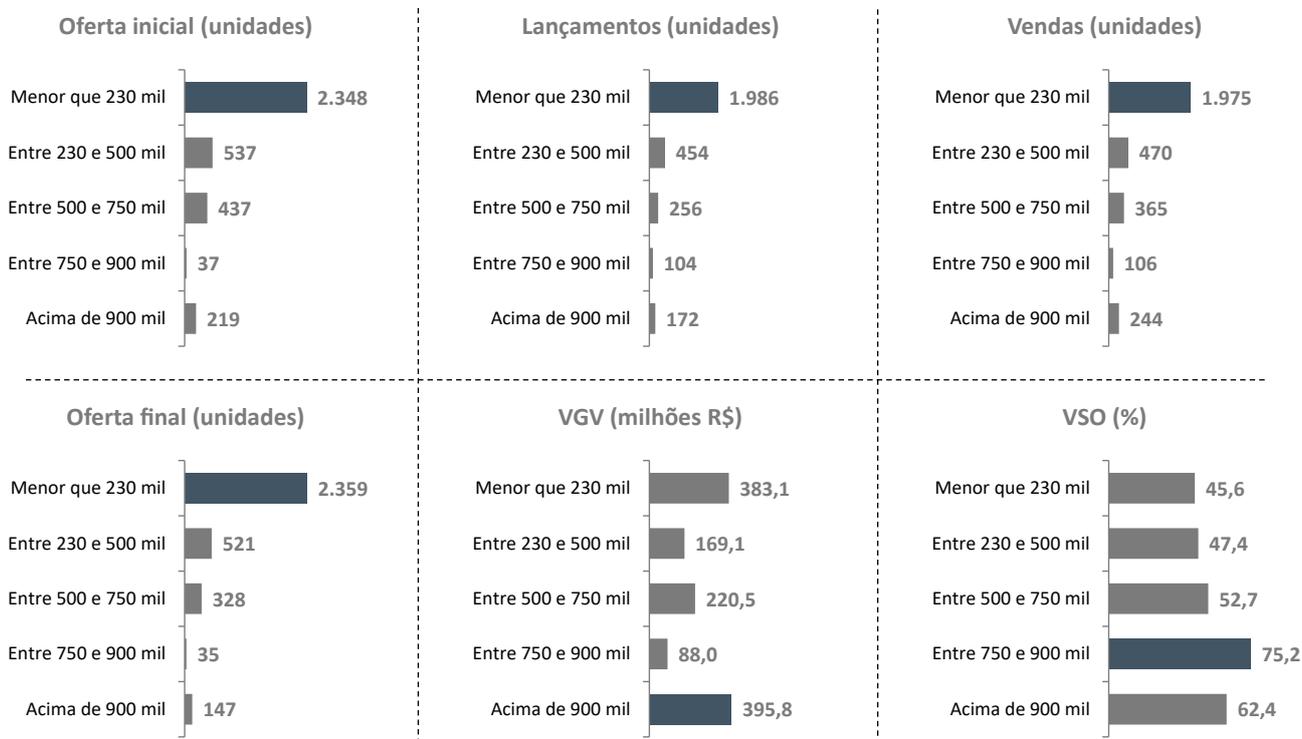


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de agosto de 2019 a julho de 2020, e registraram a maior quantidade de vendas (1.975 unidades), de lançamentos (1.986 unidades), de oferta (2.359 unidades). O maior valor (R\$ VGV de 395,8 milhões) foi dos imóveis acima de R\$ 900 mil. E o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 75,2%, foi dos imóveis com preço entre R\$ 750 mil e R\$ 900 mil.

Análise por faixa de preço (R\$) – Campinas

Acumulada no período de agosto de 2019 a julho 2020



Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

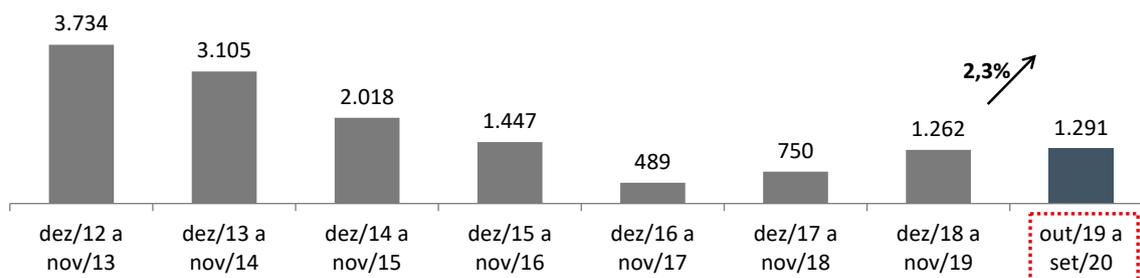
**JUNDIAÍ**

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Jundiaí é atualizado anualmente no mês de novembro, porém esse ano houve uma descontinuidade e as análises passaram para o mês de setembro.

**LANÇAMENTOS:** Entre outubro de 2019 e setembro de 2020, foram lançadas 1.291 unidades residenciais na cidade de Jundiaí. Comparando com a última pesquisa referente ao período de dezembro de 2018 a novembro de 2019, houve um aumento de 2,3%, quando foram contabilizados 1.262 imóveis lançados.

Lançamentos de imóveis residenciais – Jundiaí

Em unidades acumulada em 12 meses

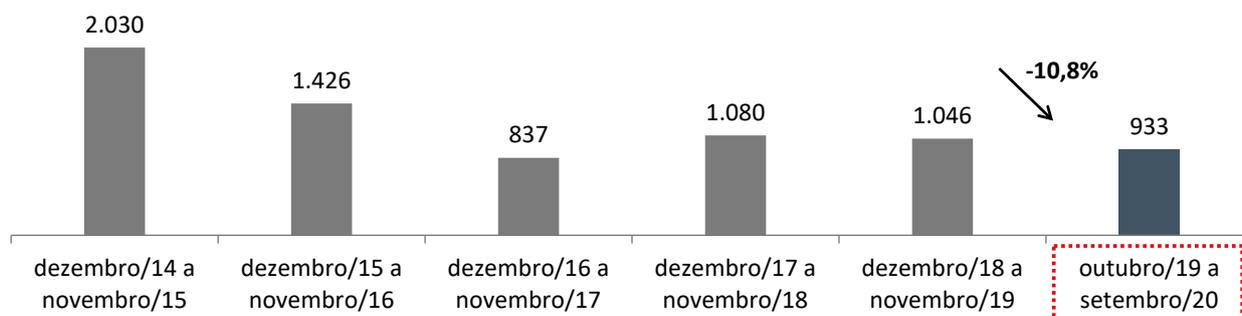


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado do último ano, entre outubro de 2019 e setembro de 2020, foram comercializados 933 imóveis novos em Jundiaí. O resultado representa uma queda de 10,8% em relação às 1.046 residências vendidas e contabilizadas no levantamento de dezembro de 2018 a novembro de 2019.

Vendas de imóveis residenciais – Jundiaí

Em unidades acumulada em 12 meses

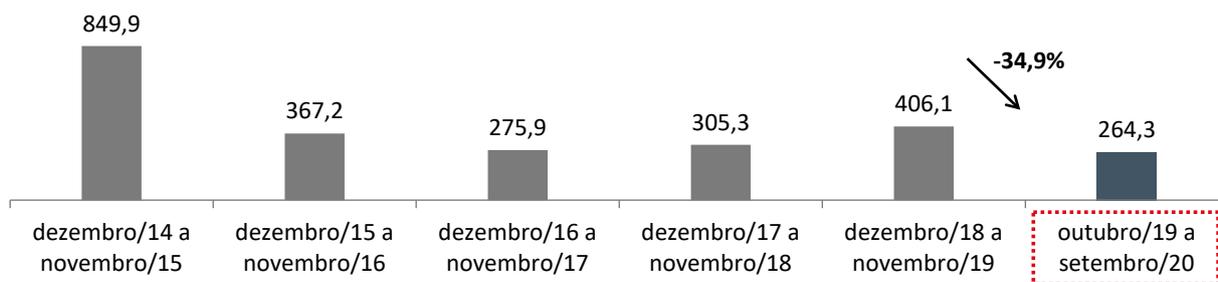


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre outubro de 2019 e setembro de 2020, o VG totalizou R\$ 264,3 milhões, volume 34,9% inferior ao registrado no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019, quando atingiu o total de R\$ 406,1 milhões.

VG dos imóveis residenciais – Jundiaí

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

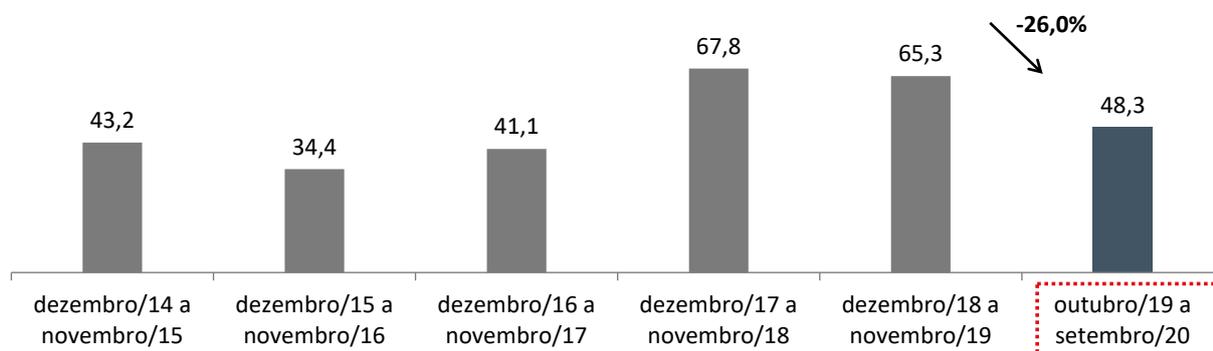


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (outubro de 2019 a setembro de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 48,3%, representando queda de 26% em relação aos 65,3% apontados no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019.

## VSO dos imóveis residenciais – Jundiaí

Em % acumulada em 12 meses

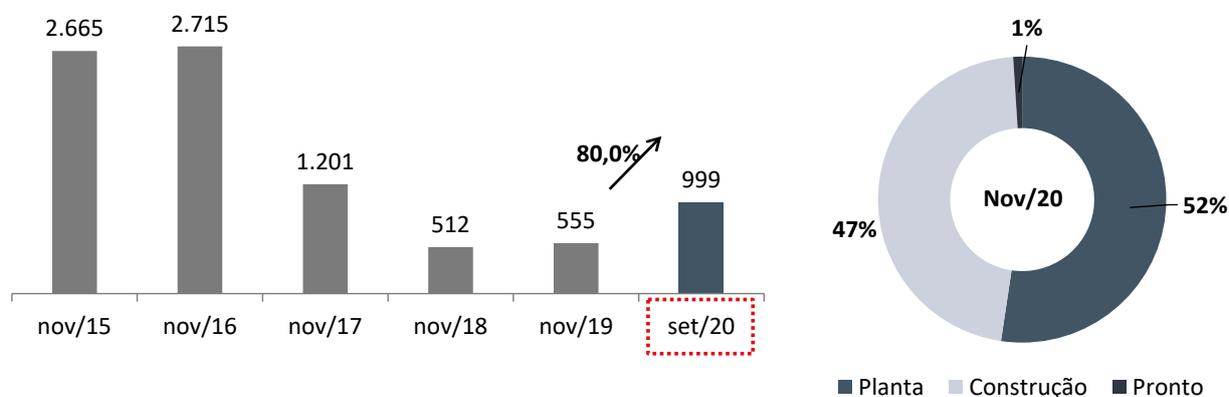


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** A cidade de Jundiaí apresentou a oferta de 999 unidades disponíveis para venda em setembro de 2020. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2017 a setembro de 2020). Houve um incremento de 80% em relação ao mês de novembro de 2019, quando foram registradas 555 unidades não comercializadas.

## Oferta Final de imóveis residenciais – Jundiaí

Em unidades



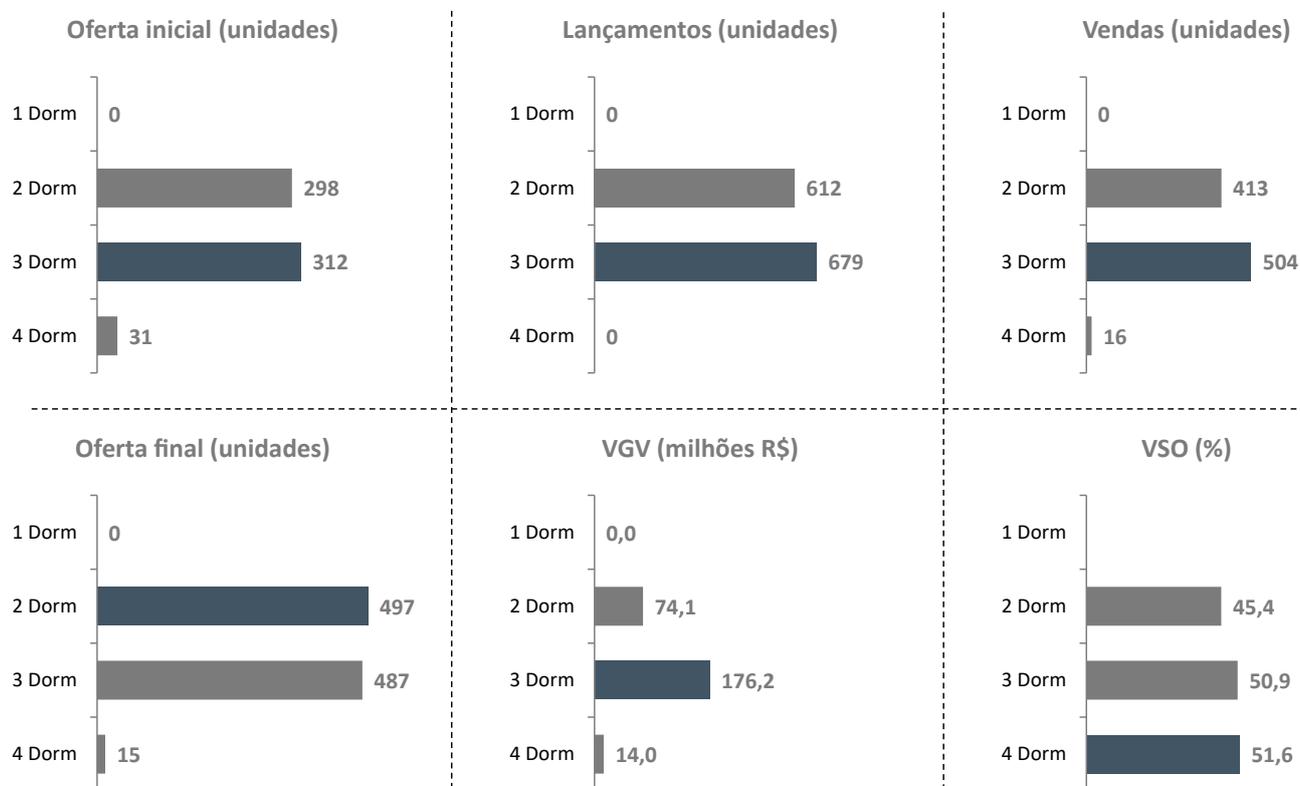
Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

## ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 3 dormitórios ocuparam a liderança, no período de outubro de 2019 a setembro de 2020, em lançamentos (679 unidades), vendas (504 unidades) e VGV (R\$ 176,2 milhões). Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em oferta final (497 unidades). E o melhor VSO foi dos imóveis de 4 dormitórios, que atingiram o índice de 51,6%.

## Análise por dormitório – Jundiaí

Acumulada no período de outubro de 2019 a setembro de 2020

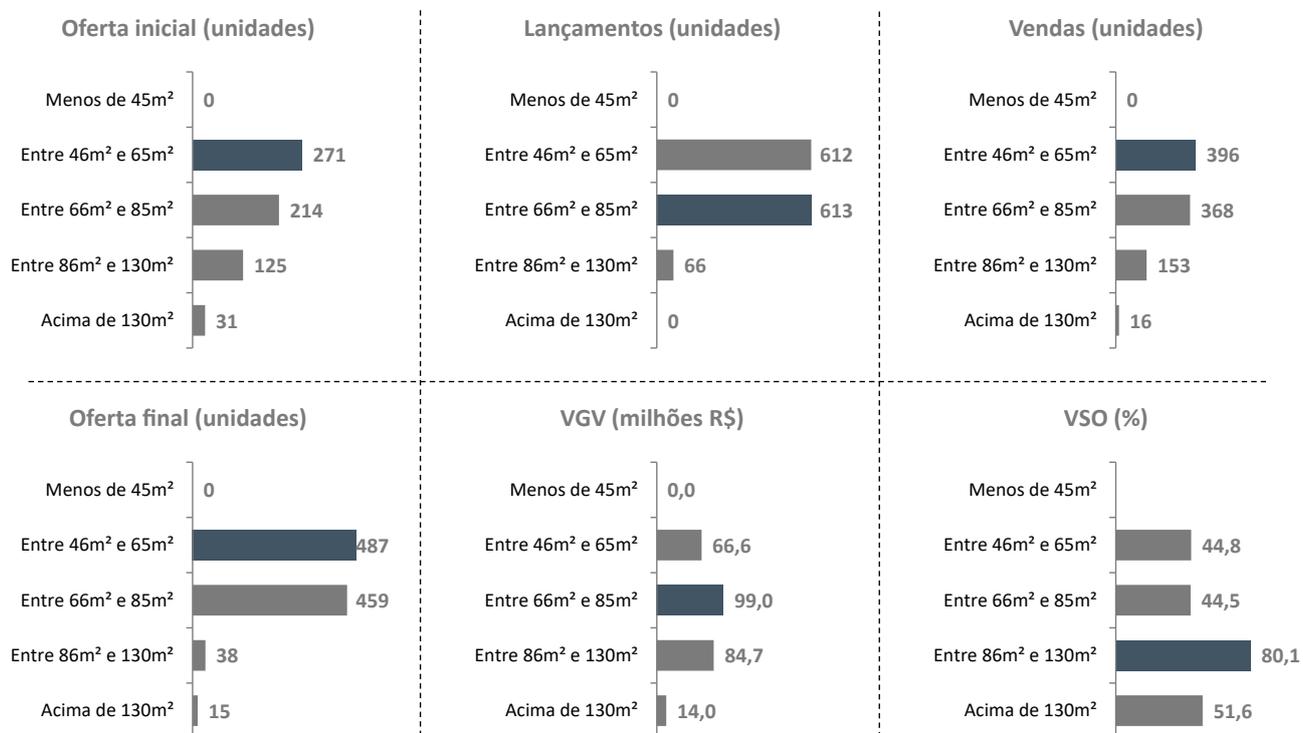


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem entre 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se em quase todos os indicadores, entre outubro de 2019 e setembro de 2020: vendas (396 unidades) e oferta final (487 unidades). Os imóveis com área entre 66 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup> destacaram-se em lançamentos (613 unidades) e VGV (R\$ 99 milhões). Em termos de VSO, o melhor desempenho foi de unidades com metragens entre 86 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup> (80,1%).

## Análise por faixa de área útil (m<sup>2</sup>) – Jundiaí

### Acumulada no período de outubro de 2019 a setembro de 2020

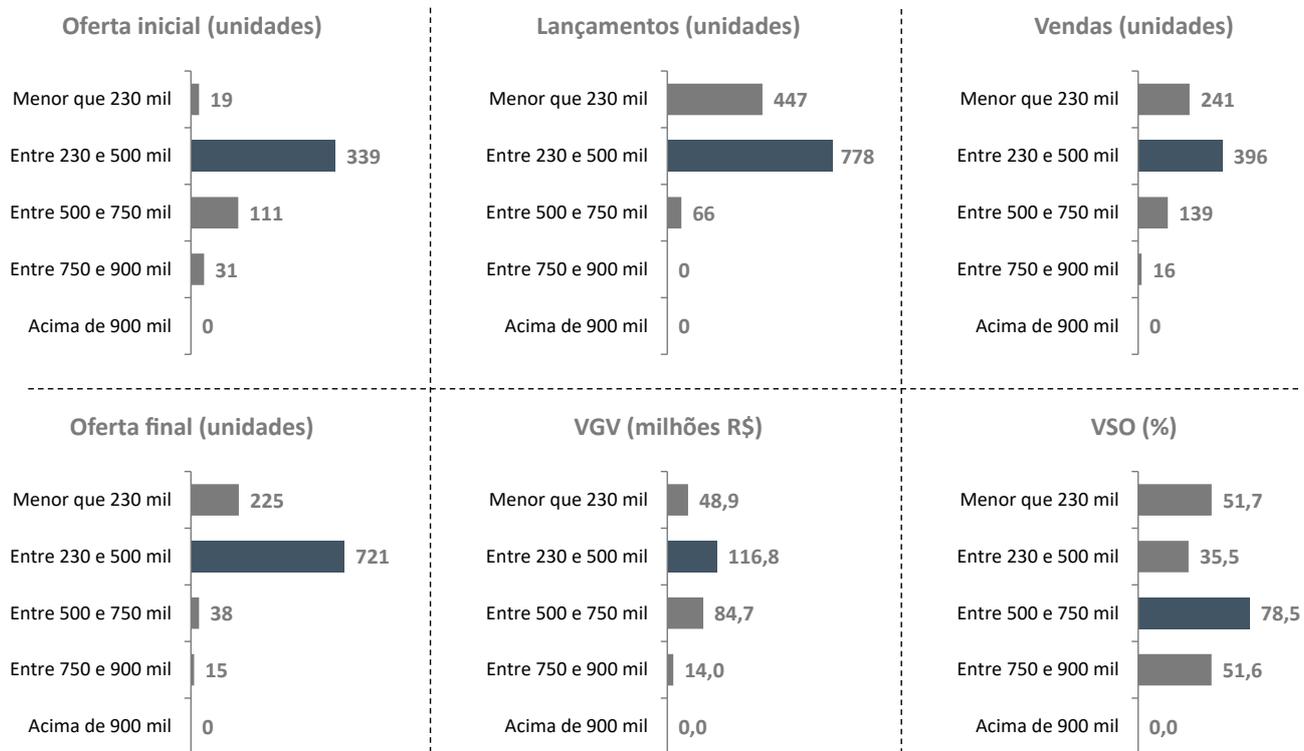


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de outubro de 2019 a setembro de 2020, e registraram a maior quantidade de vendas (396 unidades), de lançamentos (778 unidades), de oferta final (721 unidades) e de VGV (R\$ 116,8 milhões). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 78,5%, ficou com os imóveis com preços entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil.

Análise por faixa de preço (R\$) – Jundiaí

Acumulada no período de outubro de 2019 a setembro de 2020



Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

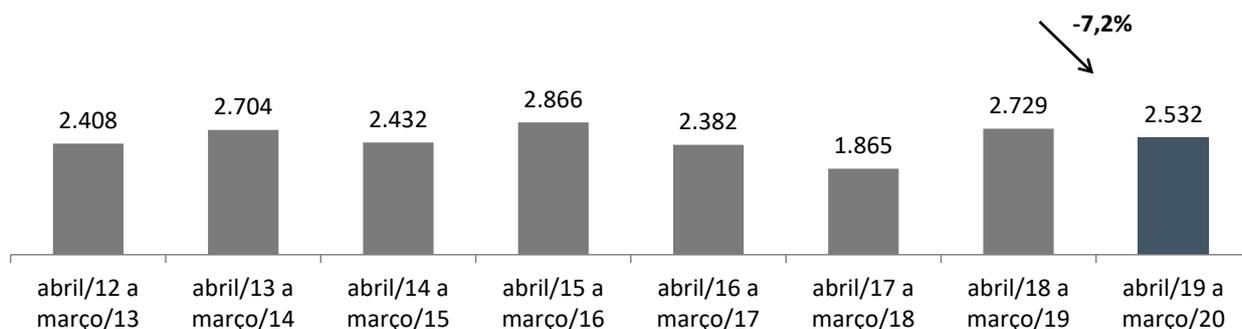
PIRACICABA

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Piracicaba é atualizado anualmente no mês de março.

**LANÇAMENTOS:** Entre abril de 2019 e março de 2020, foram lançadas em Piracicaba 2.532 unidades residenciais, volume 7,2% inferior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 2.729 imóveis.

Lançamentos de imóveis residenciais – Piracicaba

Em unidades acumulada em 12 meses

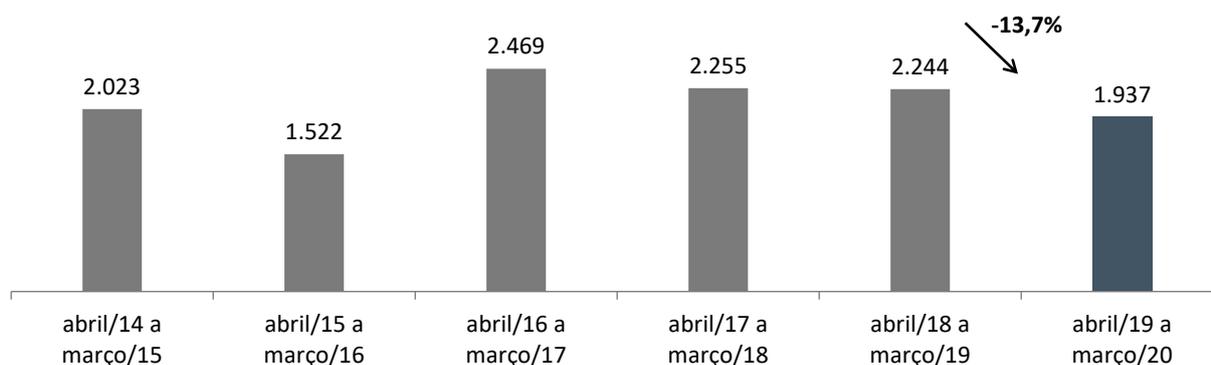


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado de 12 meses, entre abril de 2019 e março de 2020, foram comercializados 1.937 imóveis novos em Piracicaba. O resultado representa uma redução de 13,7% em relação às 2.244 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

### Vendas de imóveis residenciais – Piracicaba

Em unidades acumulada em 12 meses

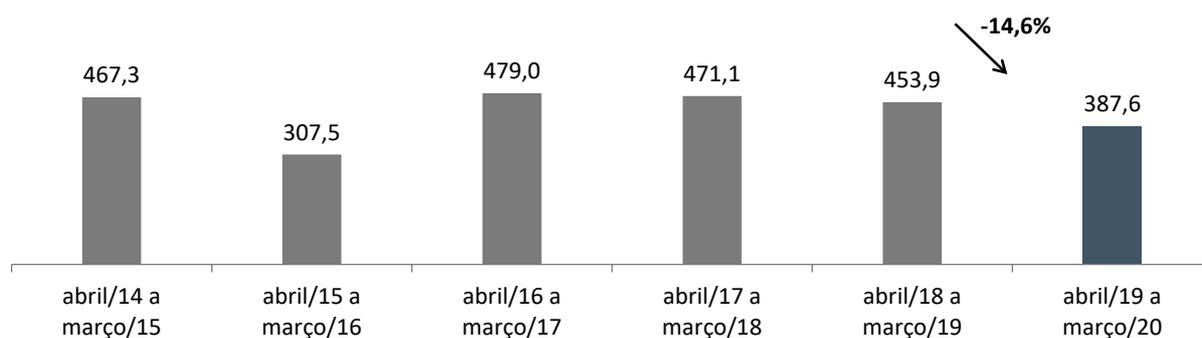


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**VGV (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre abril de 2019 e março de 2020, o VGV totalizou R\$ 387,6 milhões, volume 14,6% inferior ao registrado no estudo anterior, quando atingiu a marca de R\$ 453,9 milhões.

### VGV dos imóveis residenciais – Piracicaba

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

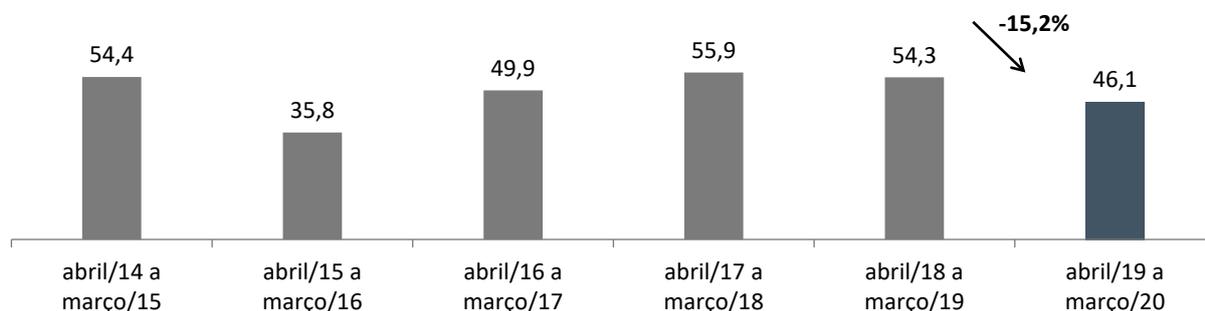


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (abril de 2019 a março de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 46,1%, representando redução de 15,2% em relação aos 54,3% apontados no período anterior.

## VSO dos imóveis residenciais – Piracicaba

Em % acumulada em 12 meses

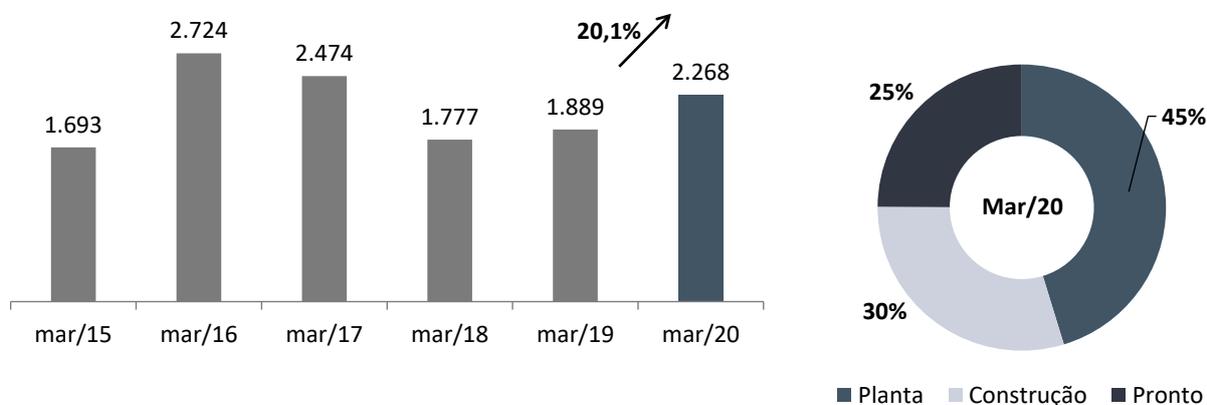


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** A cidade de Piracicaba encerrou março de 2020 com a oferta de 2.268 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (abril de 2017 a março de 2020). Houve um aumento de 20,1% em relação ao mês de março de 2019, quando foram registradas 1.889 unidades não comercializadas.

## Oferta Final de imóveis residenciais – Piracicaba

Em unidades



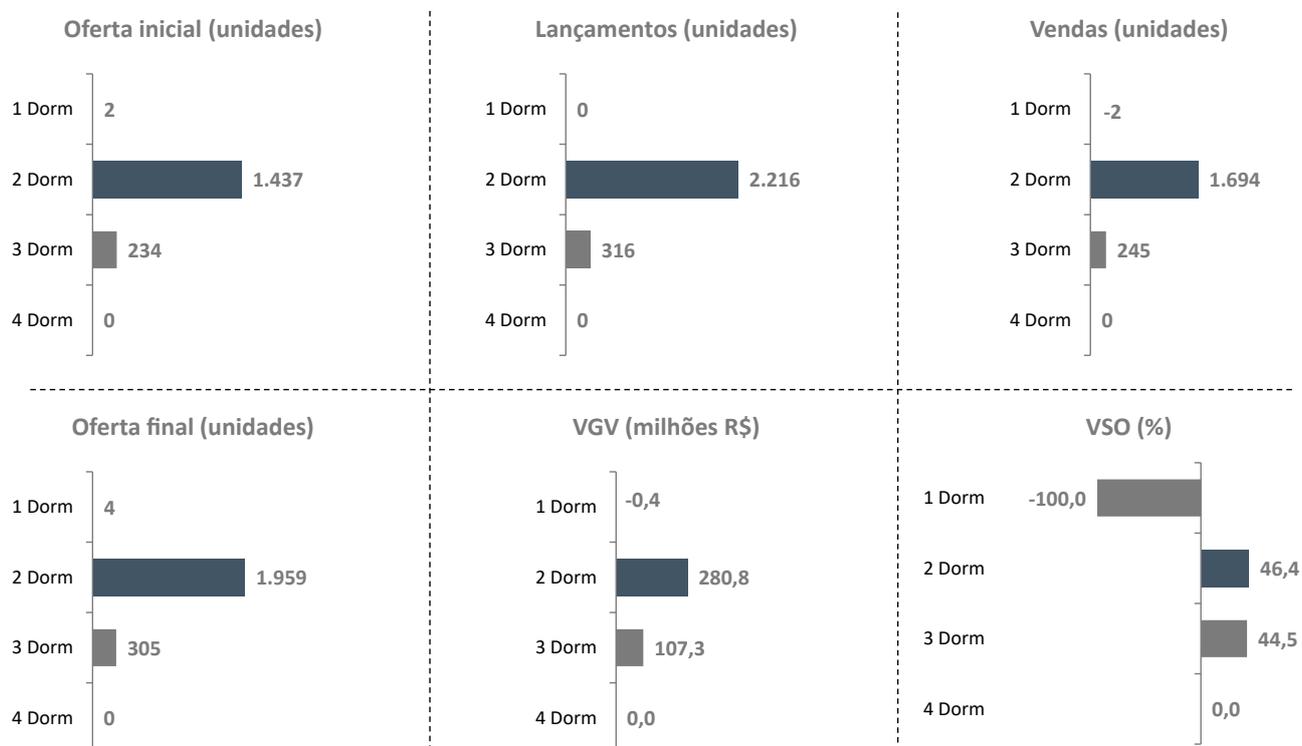
Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

## ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em todos os indicadores, entre abril de 2019 e março de 2020: melhor volume de vendas (1.694 unidades), de lançamentos (2.216 unidades), oferta final (1.959 unidades), maior VGV (R\$ 280,8 milhões) e melhor VSO (46,4%).

## Análise por dormitório – Piracicaba

Acumulada no período de abril de 2019 a março de 2020

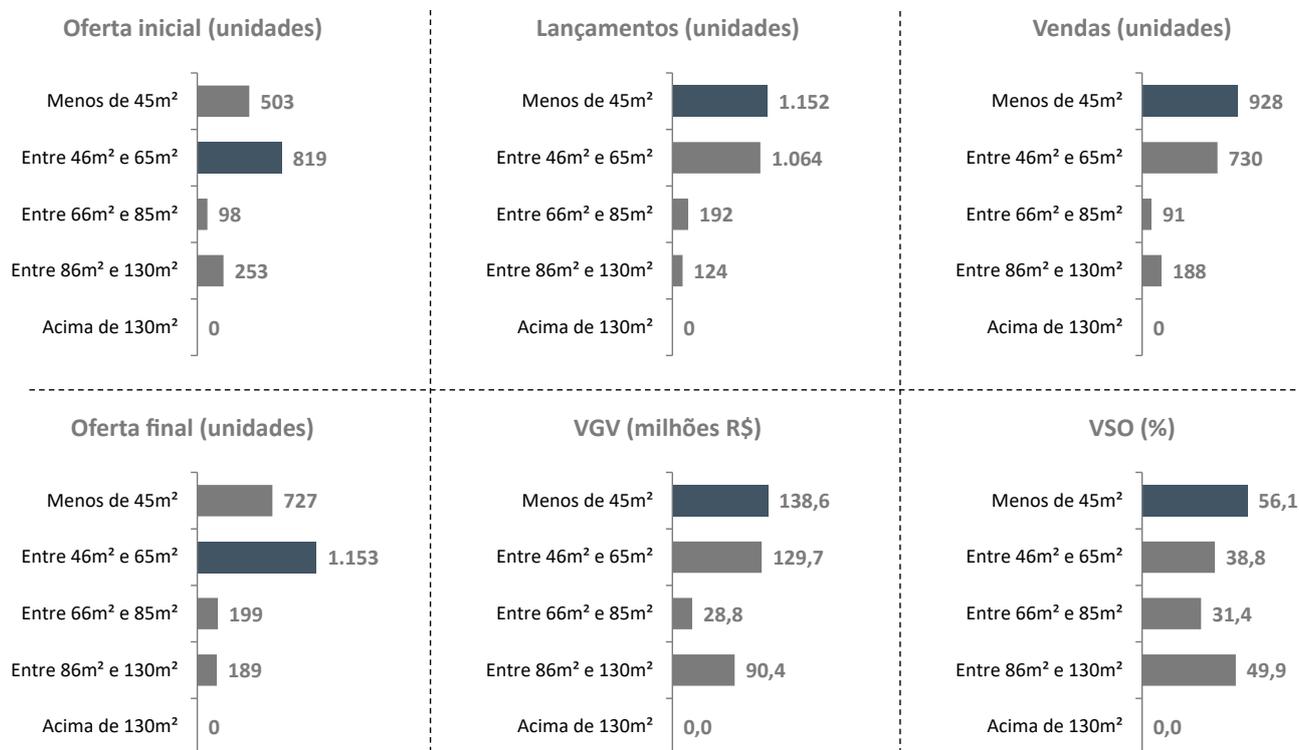


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem inferior a 45 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se nos indicadores, entre abril de 2019 e março de 2020, de vendas (928 unidades), lançamentos (1.152 unidades), em VGV (R\$ 138,6 milhões) e maior VSO (56,1%). Em oferta disponível (1.153 unidades), o destaque foi dos imóveis na faixa de 46 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup>.

Análise por faixa de área útil (m<sup>2</sup>) – Piracicaba

Acumulada no período de abril de 2019 a março de 2020

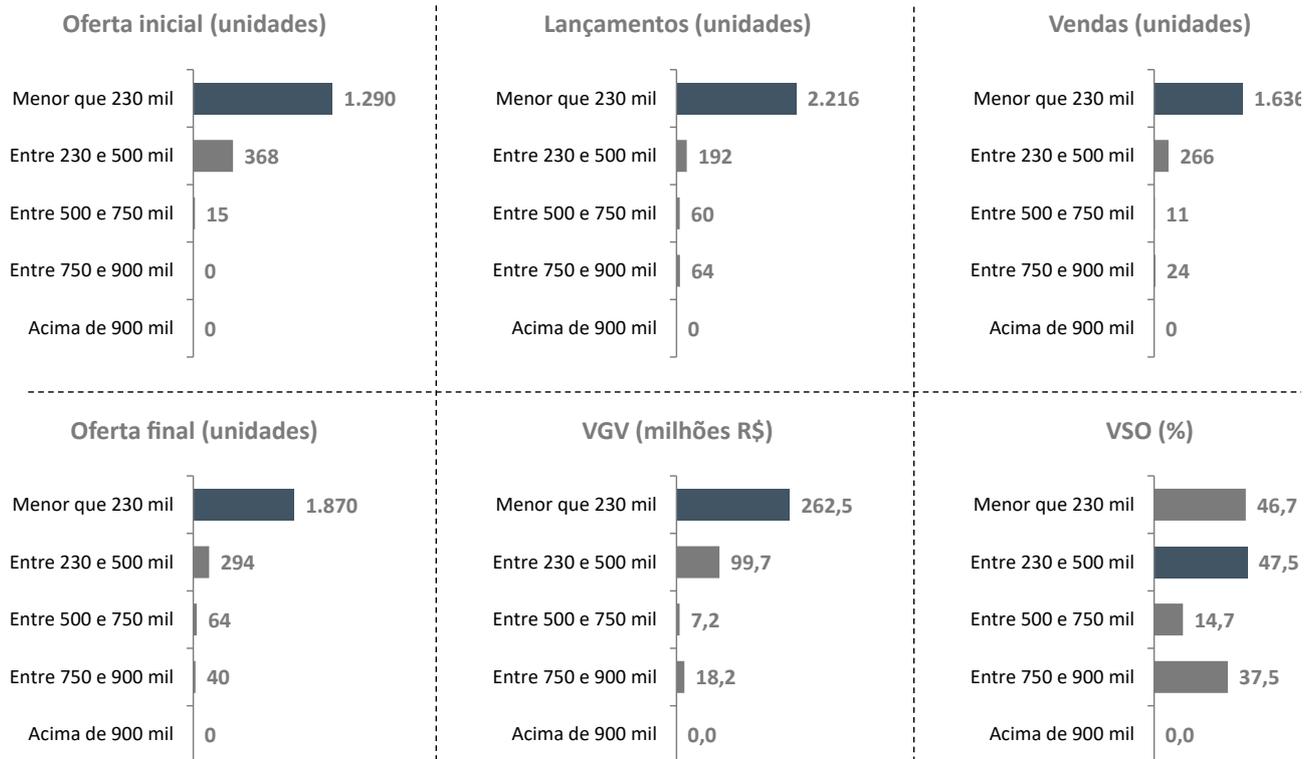


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de abril de 2019 a março de 2020, e registraram a maior quantidade de vendas (1.636 unidades), de lançamentos (2.216 unidades), de oferta final (1.870 unidades) e de VGV (R\$ 262,5 milhões). O melhor desempenho de comercialização foi registrado entre os imóveis situados na faixa de R\$ 230 mil a R\$ 500 mil e com VSO de 47,5%.

## Análise por faixa de preço (R\$) – Piracicaba

Acumulada no período de abril de 2019 a março de 2020



Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

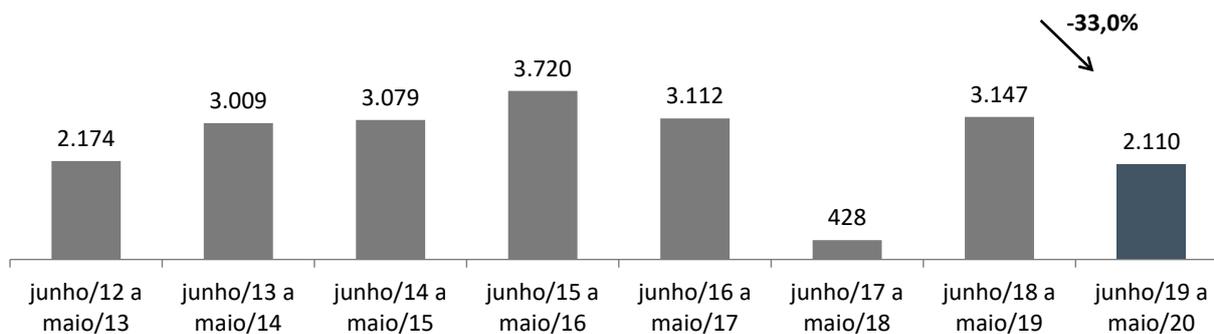
## SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

O estudo do mercado imobiliário na cidade de São José do Rio Preto é atualizado anualmente no mês de maio.

**LANÇAMENTOS:** Entre junho de 2019 e maio de 2020, foram lançadas 2.110 unidades residenciais em São José do Rio Preto, um volume 33% inferior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 3.147 imóveis.

### Lançamentos de imóveis residenciais – São José do Rio Preto

Em unidades acumulada em 12 meses

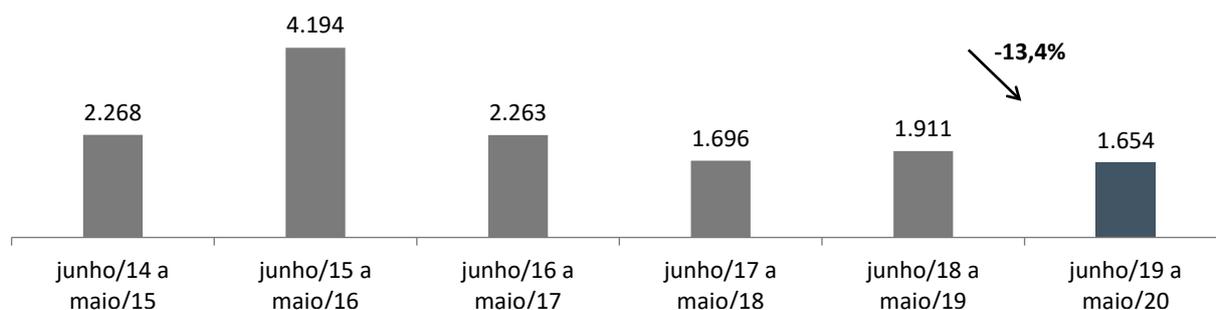


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado do último ano, entre junho de 2019 e maio de 2020, foram comercializados 1.654 imóveis novos em São José do Rio Preto. O resultado representa redução de 13,4% em relação às 1.911 unidades vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

### Vendas de imóveis residenciais – São José do Rio Preto

#### Em unidades acumulada em 12 meses

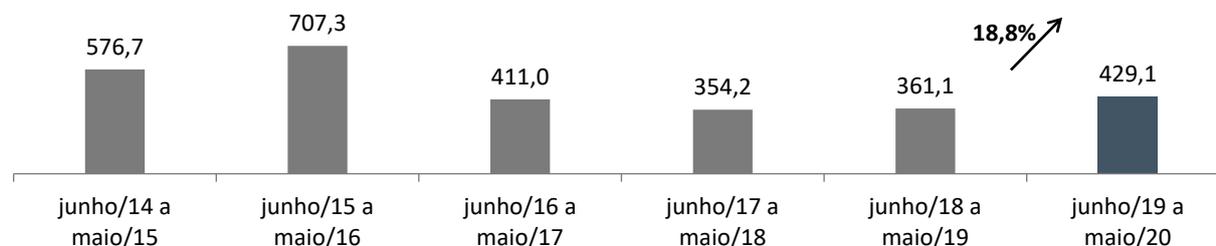


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre junho de 2019 e maio de 2020, o VGv totalizou R\$ 429,1 milhões, volume 18,8% superior ao registrado no período anterior, que foi de R\$ 361,1 milhões.

### VGv dos imóveis residenciais – São José do Rio Preto

#### Em milhões de (R\$) acumulada de 12 meses

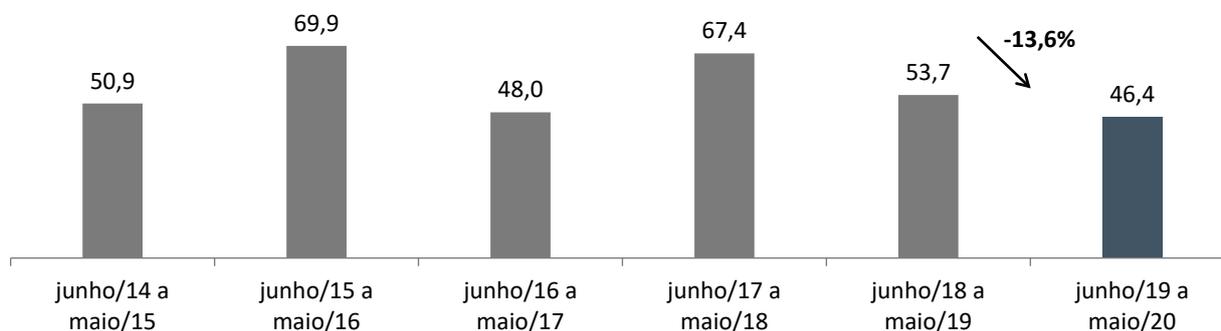


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (junho de 2019 a maio de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 46,4%, representando queda de 13,6% em relação ao levantamento anterior de 53,7%.

## VSO dos imóveis residenciais – São José do Rio Preto

Em % acumulada em 12 meses

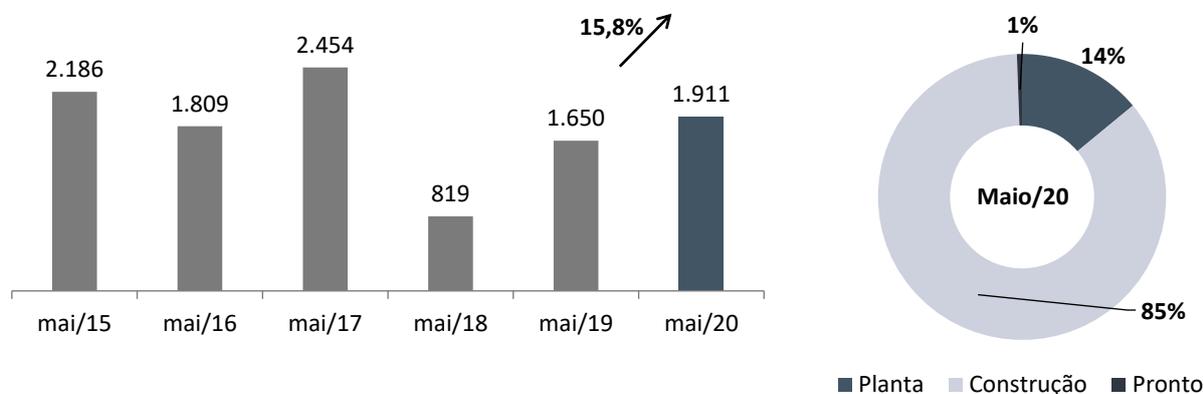


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** A cidade de São José do Rio Preto encerrou maio de 2020 com a oferta de 1.911 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (junho de 2017 a maio de 2020). Houve um aumento de 15,8% em relação ao mês de maio de 2019, quando foram registradas 1.650 unidades não comercializadas.

## Oferta Final de imóveis residenciais – São José do Rio Preto

Em unidades



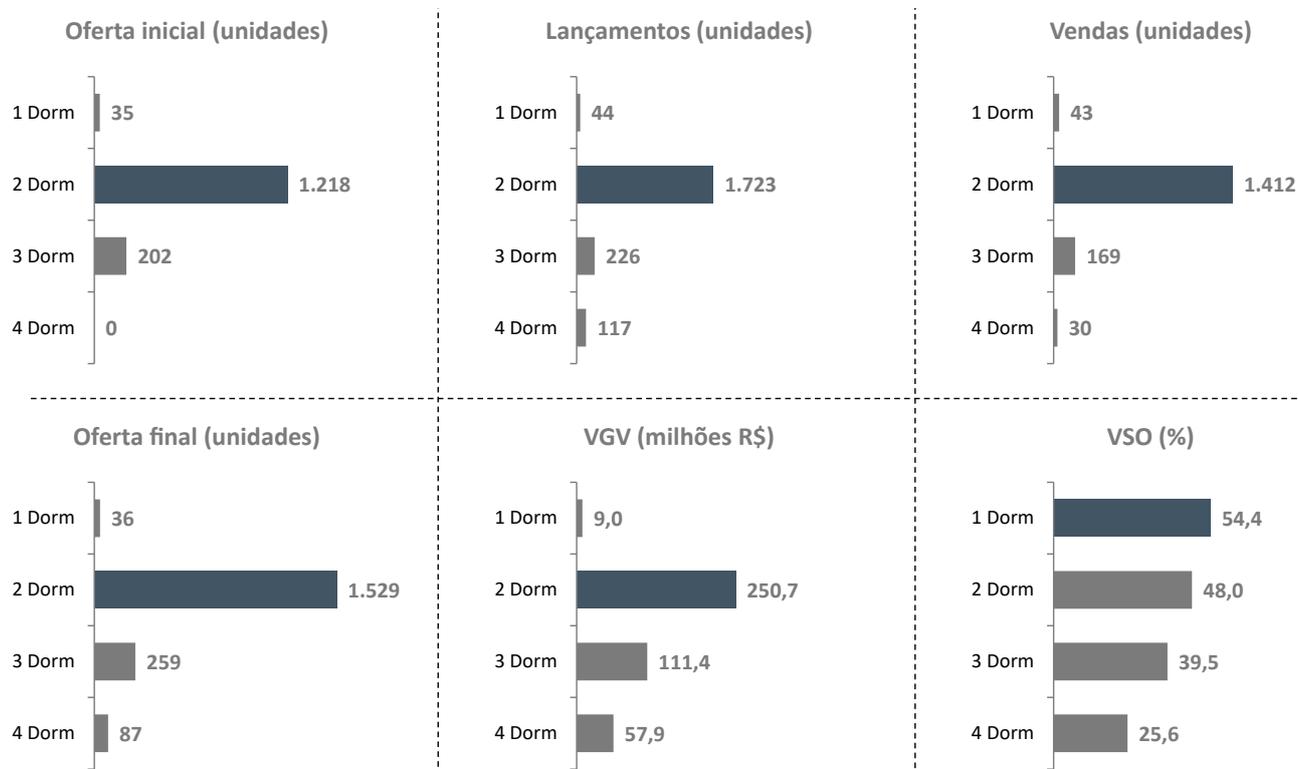
Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

## ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de junho de 2019 a maio de 2020. Registraram o maior volume de vendas (1.412 unidades), lançamentos (1.723 unidades), oferta (1.529 unidades) e VGV (R\$ 250,7 milhões). O melhor desempenho de comercialização foi da tipologia de 1 dormitório com VSO de 54,4%.

Análise por dormitório – São José do Rio Preto

Acumulada no período de junho de 2019 a maio de 2020

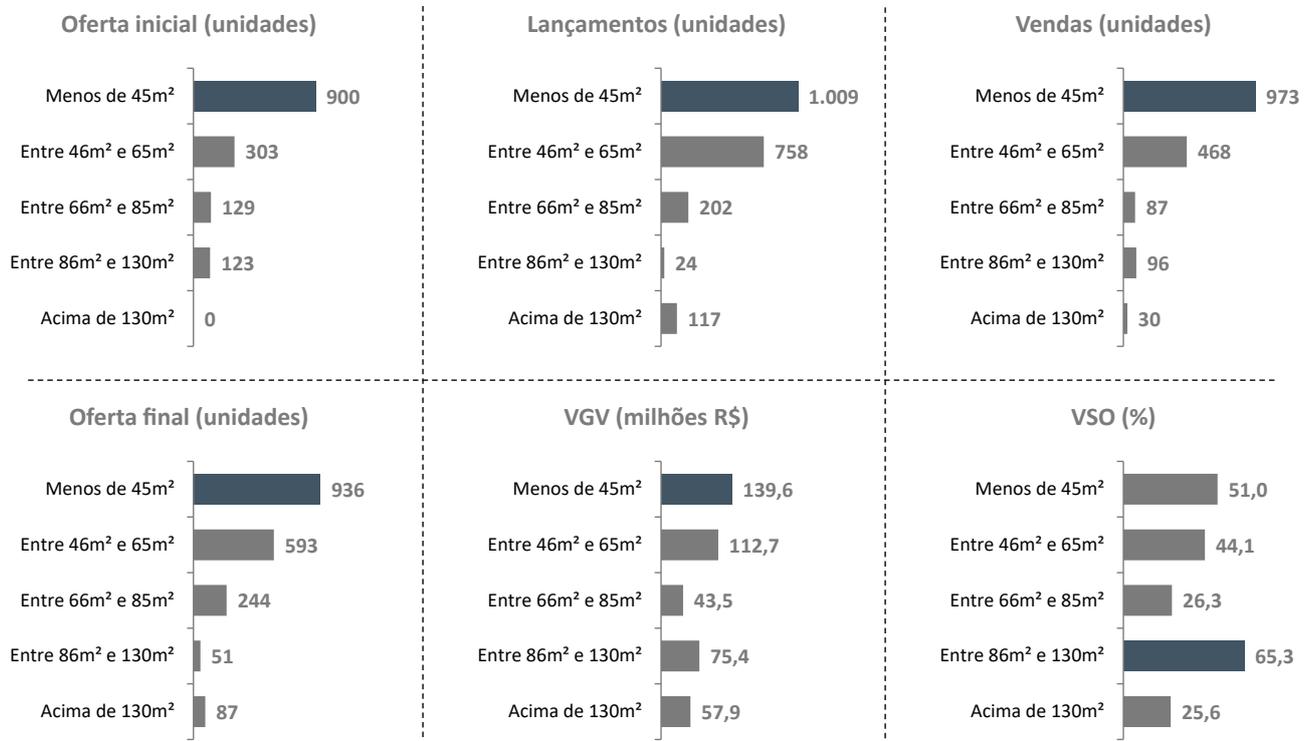


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem inferior a 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre junho de 2019 e maio de 2020, em lançamentos (1.009 unidades), comercialização (973 unidades), VGV (R\$ 139,6 milhões) e oferta final (936 unidades). O melhor desempenho de vendas foi o de imóveis entre 86 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup>, com VSO de 65,3%.

## Análise por faixa de área útil (m<sup>2</sup>) – São José do Rio Preto

Em no período de junho de 2019 a maio de 2020

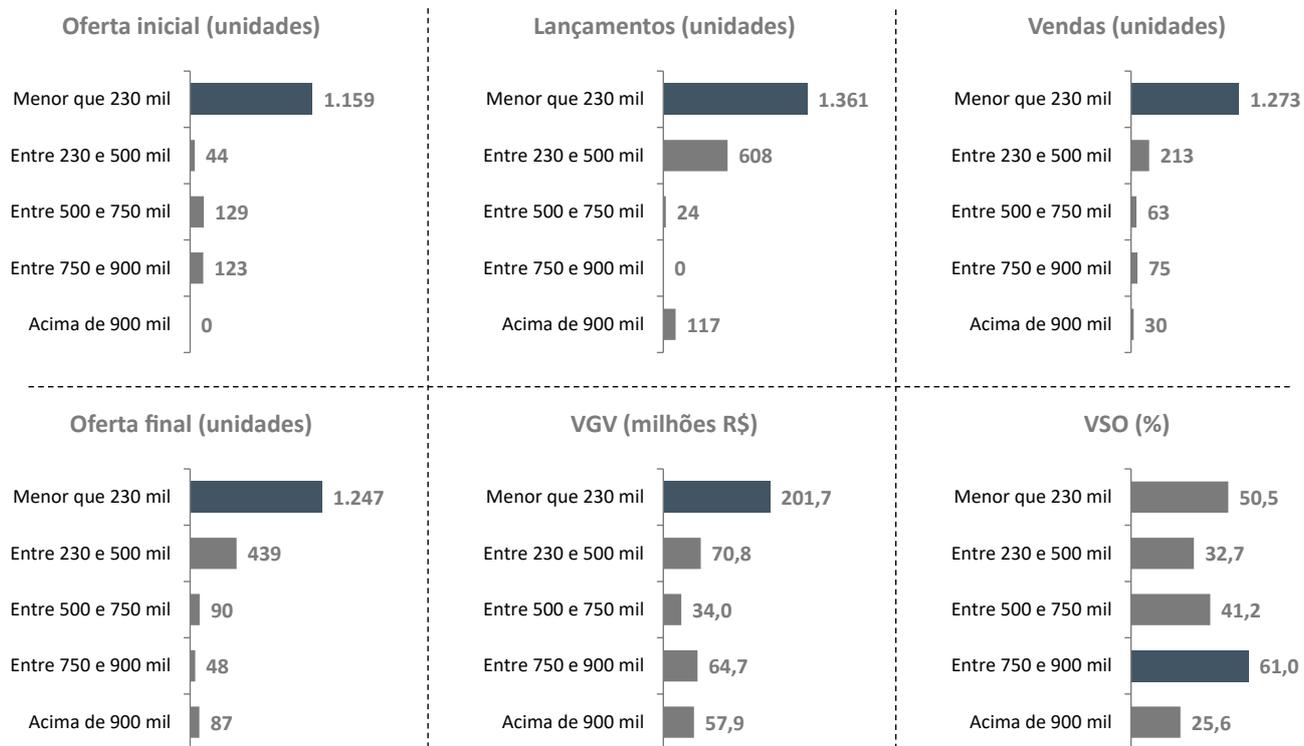


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil foram destaque em quase todos os indicadores, no período de junho de 2019 a maio de 2020, e registraram a maior quantidade de lançamentos (1.361 unidades), vendas (1.273 unidades), VGV (R\$ 201,7 milhões) e oferta final (1.247 unidades). Em índice VSO, destacaram-se as unidades entre R\$ 750 mil a R\$ 900 mil, com índice de 61%.

Análise por faixa de preço (R\$) – São José do Rio Preto

Acumulada no período de junho de 2019 a maio de 2020



Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

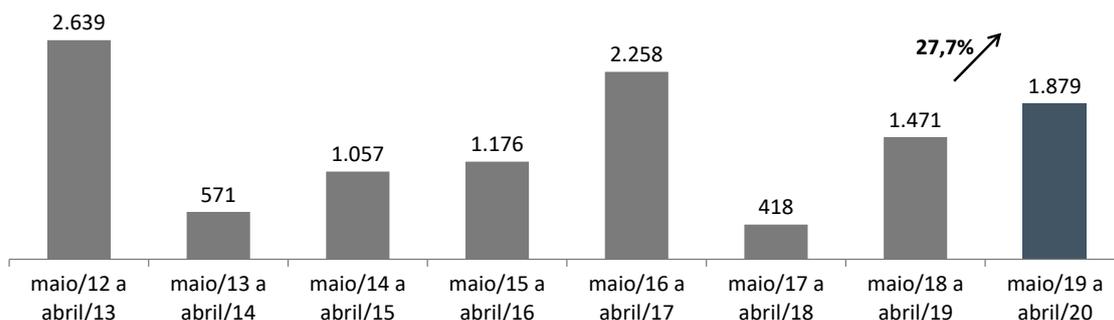
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

O estudo do mercado imobiliário na cidade de São José dos Campos é atualizado anualmente no mês de abril.

**LANÇAMENTOS:** Entre maio de 2019 e abril de 2020, foram lançadas em São José dos Campos 1.879 unidades residenciais, volume 27,7% superior em comparação ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 1.471 imóveis.

Lançamentos de imóveis residenciais – São José dos Campos

Em unidades acumulada em 12 meses

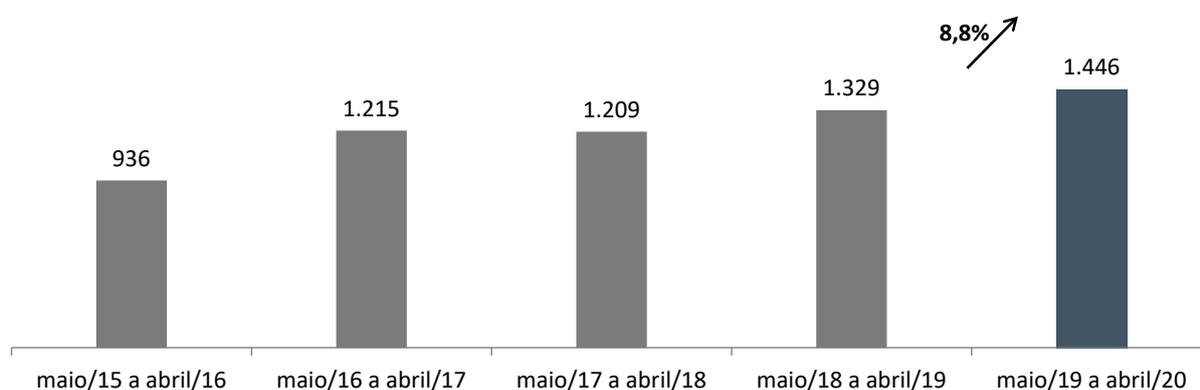


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado do ano, entre maio de 2019 e abril de 2020, foram comercializados 1.446 imóveis novos em São José dos Campos. O resultado representa um aumento de 8,8% em relação às 1.329 unidades vendidas no período anterior.

### Vendas de imóveis residenciais – São José do Rio Preto

Em unidades acumulada em 12 meses

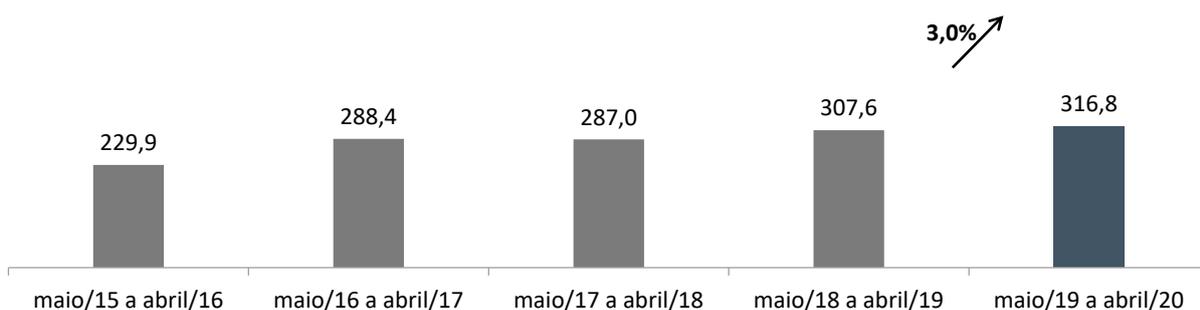


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**VG (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** No período de maio de 2019 a abril de 2020, o VG totalizou R\$ 316,8 milhões, volume 3,0% superior ao registrado entre maio de 2018 e abril de 2019, que foi de R\$ 307,6 milhões.

### VG dos imóveis residenciais – São José do Rio Preto

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

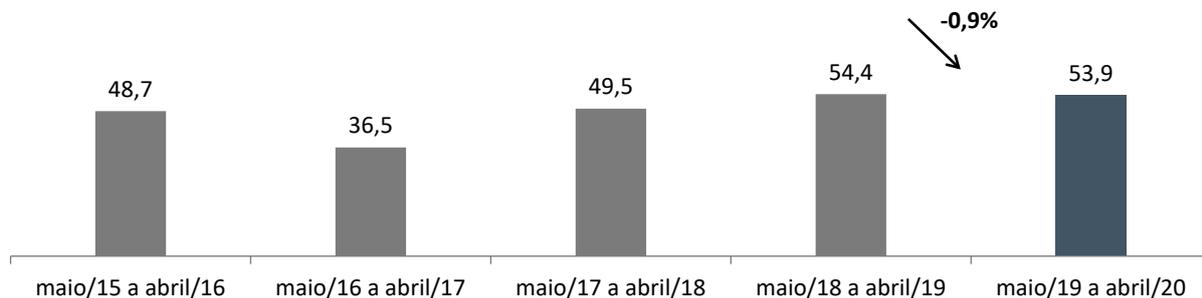


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (maio de 2019 a abril de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 53,9%, representando queda de 0,9% em relação aos 54,4% apontados no período anterior.

VSO dos imóveis residenciais – São José do Rio Preto

Em % acumulada em 12 meses

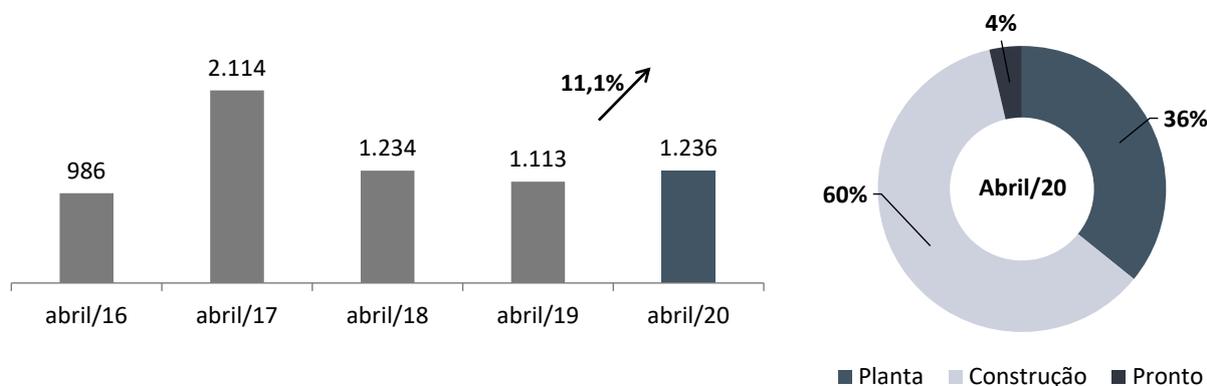


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** A cidade de São José dos Campos encerrou abril de 2020 com a oferta de 1.236 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2017 a abril de 2020). Houve um aumento de 11,1% em relação ao mês de abril de 2019, quando houve o registro de 1.113 unidades não comercializadas.

Oferta Final de imóveis residenciais – São José do Rio Preto

Em unidades



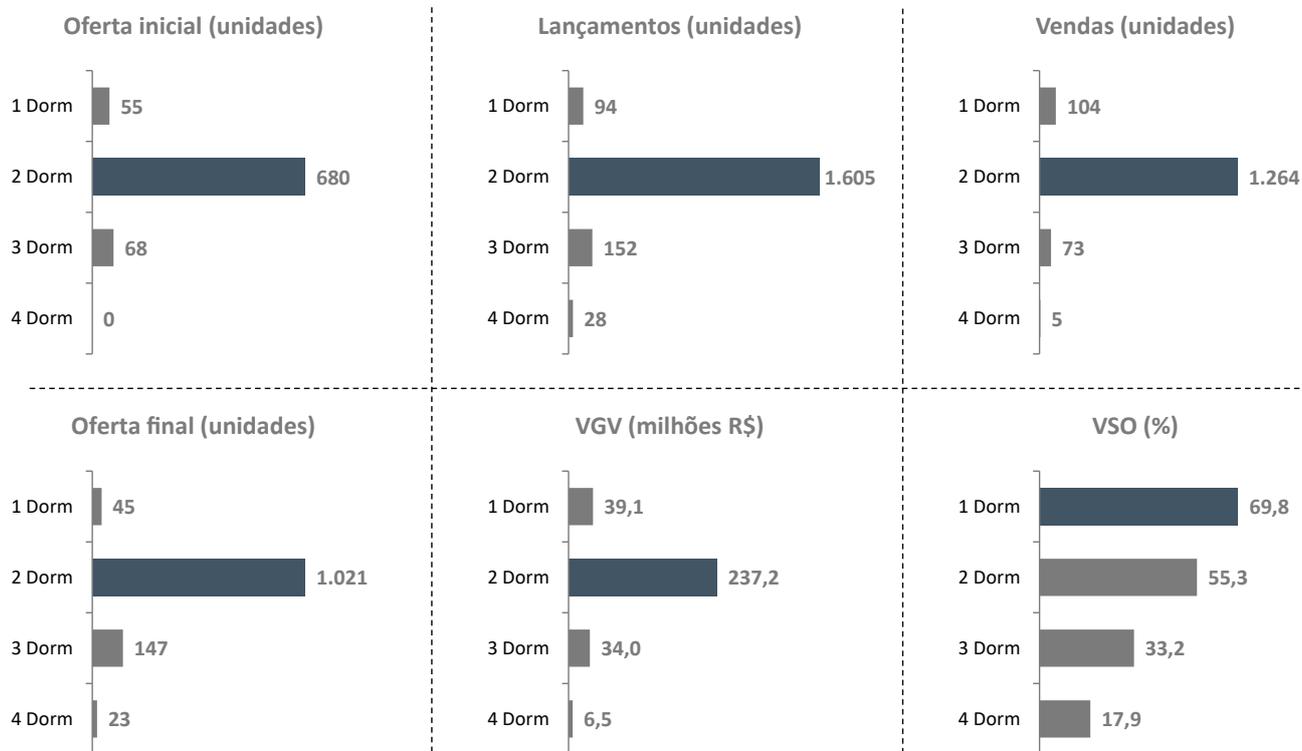
Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em quase todos os indicadores, entre maio de 2019 e abril de 2020. Registraram melhor volume de vendas (1.264 unidades), de lançamentos (1.605 unidades), de oferta (1.021 unidades) e maior VGV (R\$ 237,2 milhões). Os imóveis de 1 dormitório alcançaram o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 69,8%.

## Análise por dormitório – São José dos Campos

Acumulada no período de maio de 2019 a abril de 2020

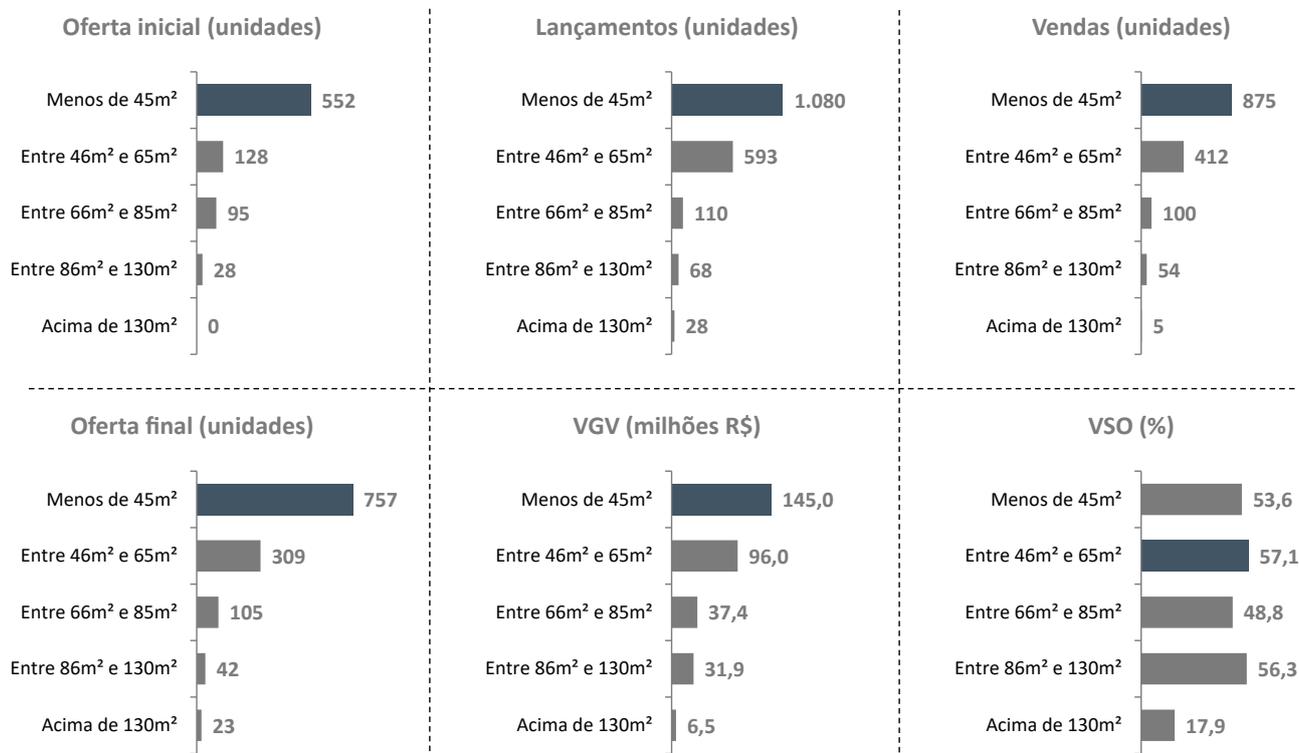


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem inferior a 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, no período de maio de 2019 a abril de 2020, em vendas (875 unidades), lançamentos (1.080 unidades), oferta (757 unidades) e em valores medidos pelo VGV de R\$ 145,0 milhões. O melhor desempenho de comercialização, com 57,1% de VSO, foi dos imóveis com metragem ente 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área útil.

Análise por faixa de área útil (m²) – São José dos Campos

Acumulada no período de maio de 2019 a abril de 2020

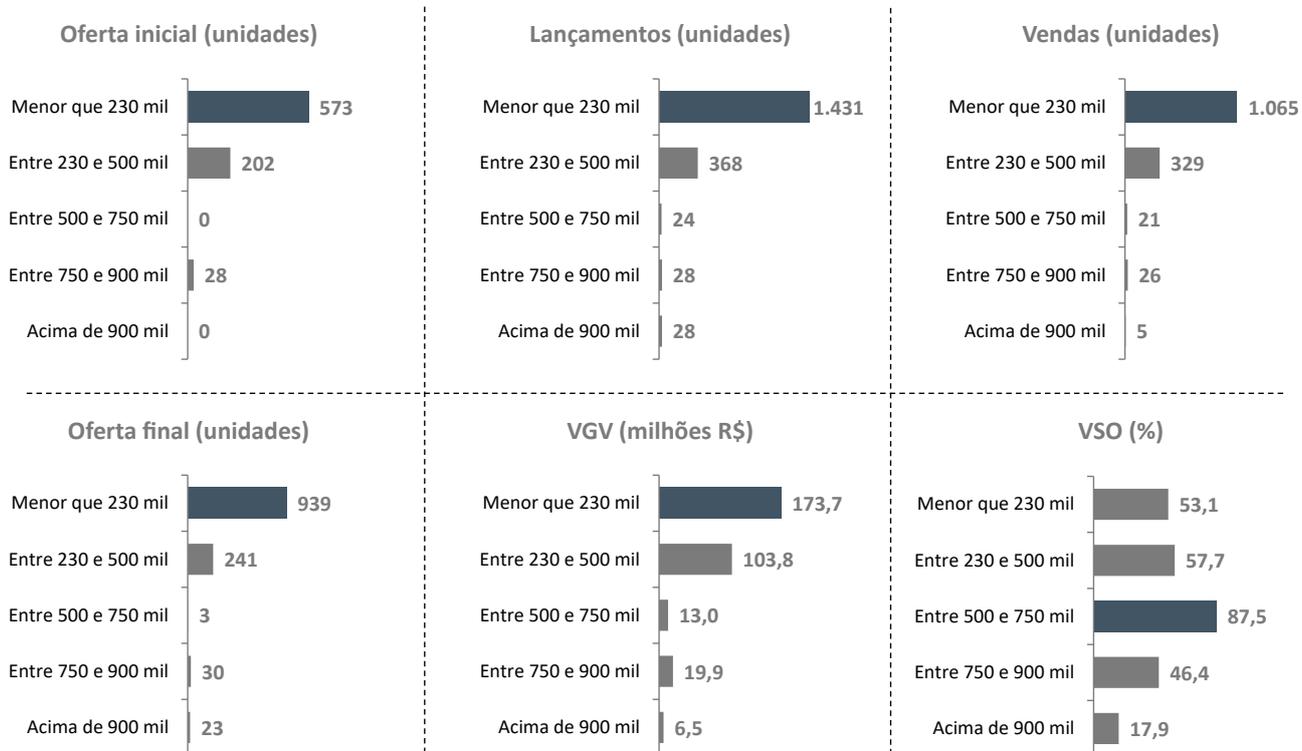


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se na maioria dos indicadores, no período de maio de 2019 a abril de 2020. Registraram a maior quantidade de vendas (1.065 unidades), de lançamentos (1.431 unidades), de imóveis ofertados (939 unidades) e maior VGV (R\$ 173,7 milhões). O melhor desempenho de comercialização, com VSO de 87,5%, foi dos imóveis na faixa de preços entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil.

## Análise por faixa de área preço (R\$) – São José dos Campos

Acumulada no período de maio de 2019 a abril de 2020



Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

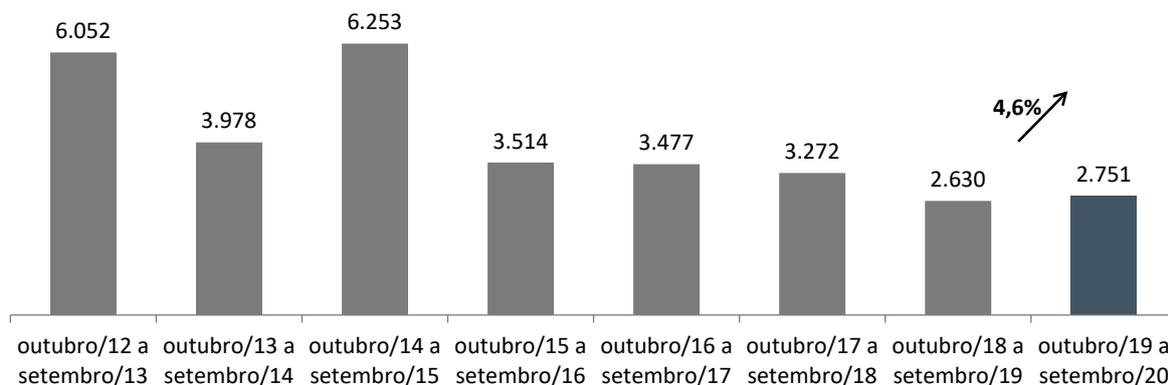
## SOROCABA

O estudo do mercado imobiliário na cidade de Sorocaba é atualizado anualmente no mês de setembro.

**LANÇAMENTOS:** Entre outubro de 2019 e setembro de 2020, foram lançadas 2.751 unidades residenciais na cidade de Sorocaba, volume 4,6% superior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 2.630 imóveis.

Lançamentos de imóveis residenciais – Sorocaba

Em unidades acumulada em 12 meses

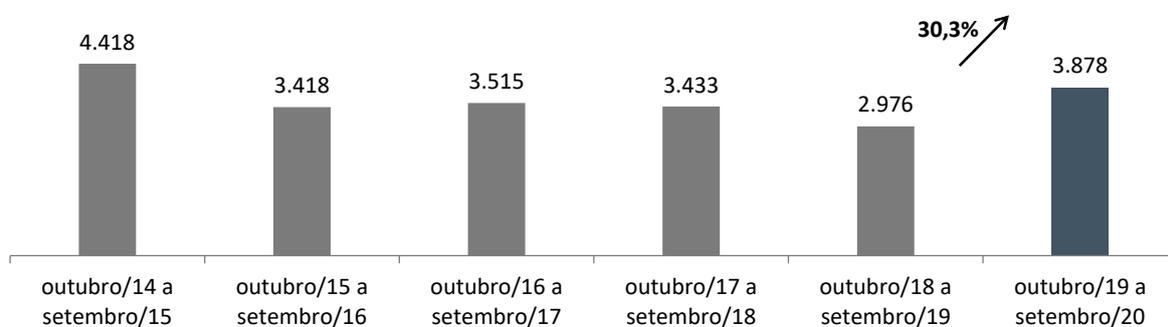


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado dos últimos 12 meses, entre outubro de 2019 e setembro de 2020, foram comercializados 3.878 imóveis novos em Sorocaba. O resultado representa um aumento de 30,3% em relação às 2.976 unidades residenciais vendidas no levantamento passado.

Vendas de imóveis residenciais – Sorocaba

Em unidades acumulada em 12 meses

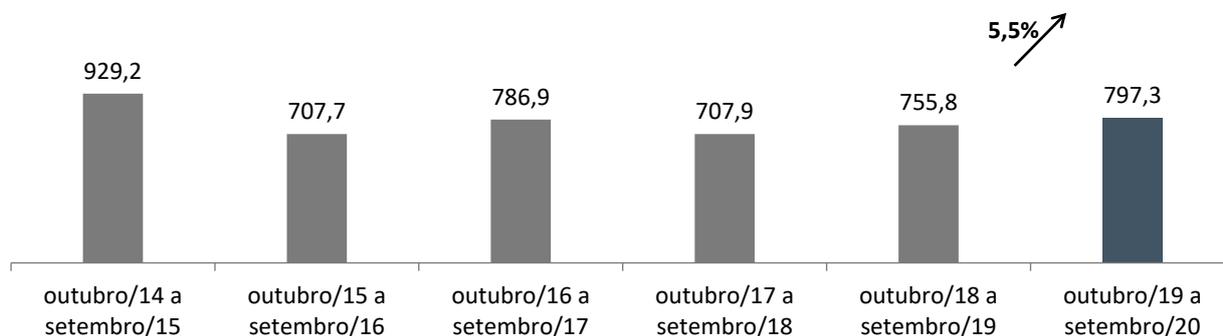


Fonte: Secovi-SP, Brain e Robert Michel Zarif

**VGV (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre outubro de 2019 e setembro de 2020, o VGV totalizou R\$ 797,3 milhões, volume 5,5% acima do registrado no período anterior, quando atingiu o montante de R\$ 755,8 milhões.

## VGv dos imóveis residenciais – Sorocaba

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses

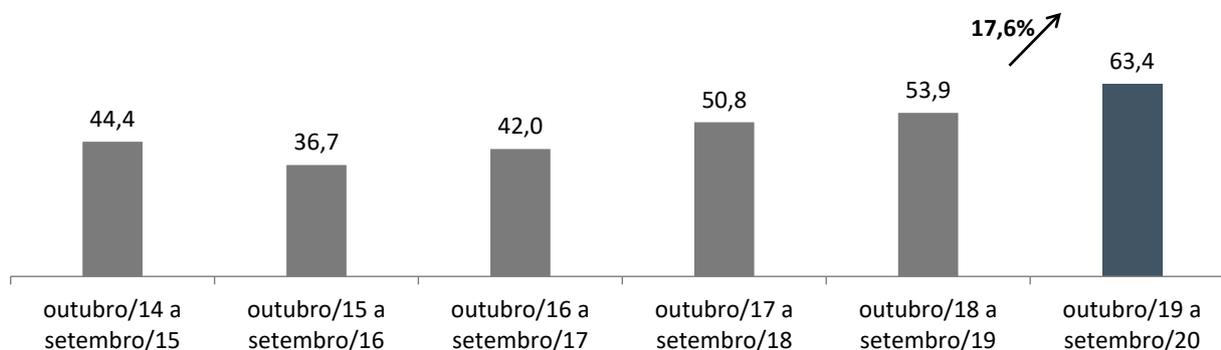


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados (outubro de 2019 a setembro de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 63,4%, representando aumento de 17,6% em relação aos 53,9% do período anterior.

## VSO dos imóveis residenciais – Sorocaba

Em % acumulada em 12 meses

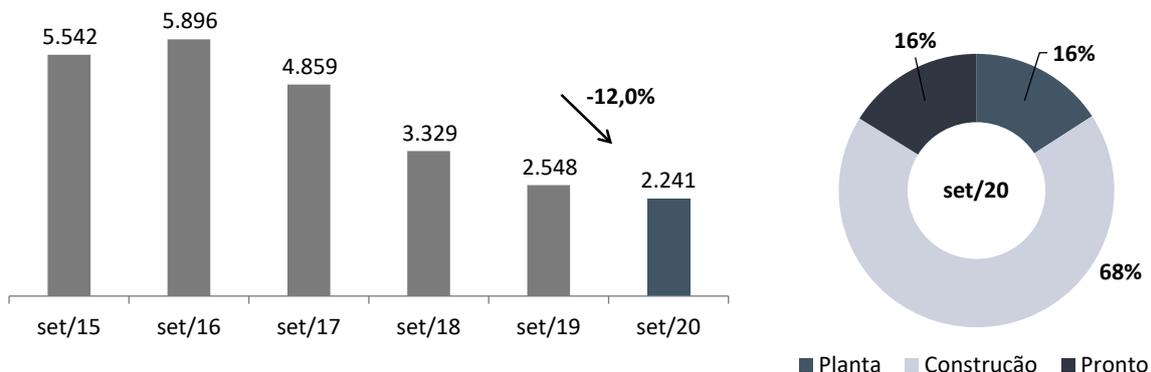


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**OFERTA FINAL:** A cidade de Sorocaba encerrou setembro de 2020 com a oferta de 2.241 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2017 a setembro de 2020). Houve uma redução de 12% em relação ao mês de setembro de 2019, quando foram registradas 2.548 unidades não comercializadas.

Oferta Final de imóveis residenciais – Sorocaba

Em unidades



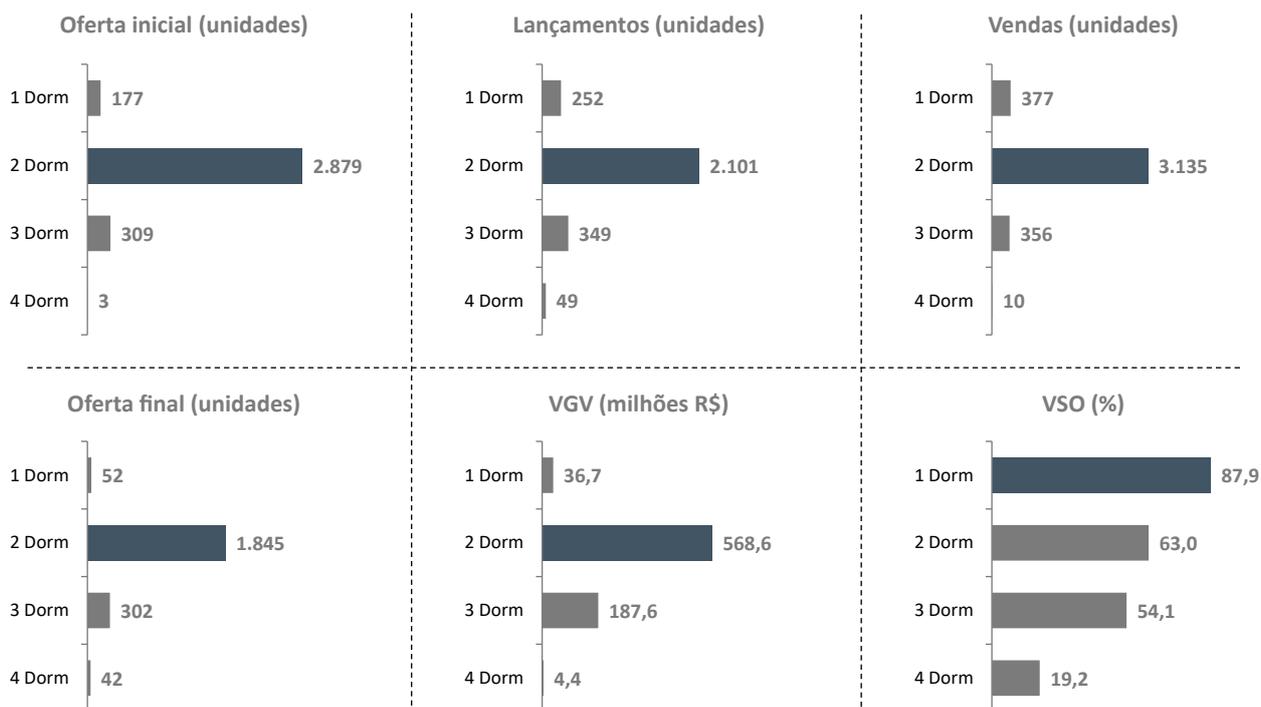
Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de outubro de 2019 a setembro de 2020: maior volume de vendas (3.135 unidades), lançamentos (2.101 unidades), oferta final (1.845 unidades) e VGV (R\$ 568,6 milhões). O melhor desempenho de comercialização ficou com imóveis de 1 dormitório, cujo VSO foi 87,9%.

Análise por dormitório – Sorocaba

Acumulada no período de outubro de 2019 a setembro de 2020

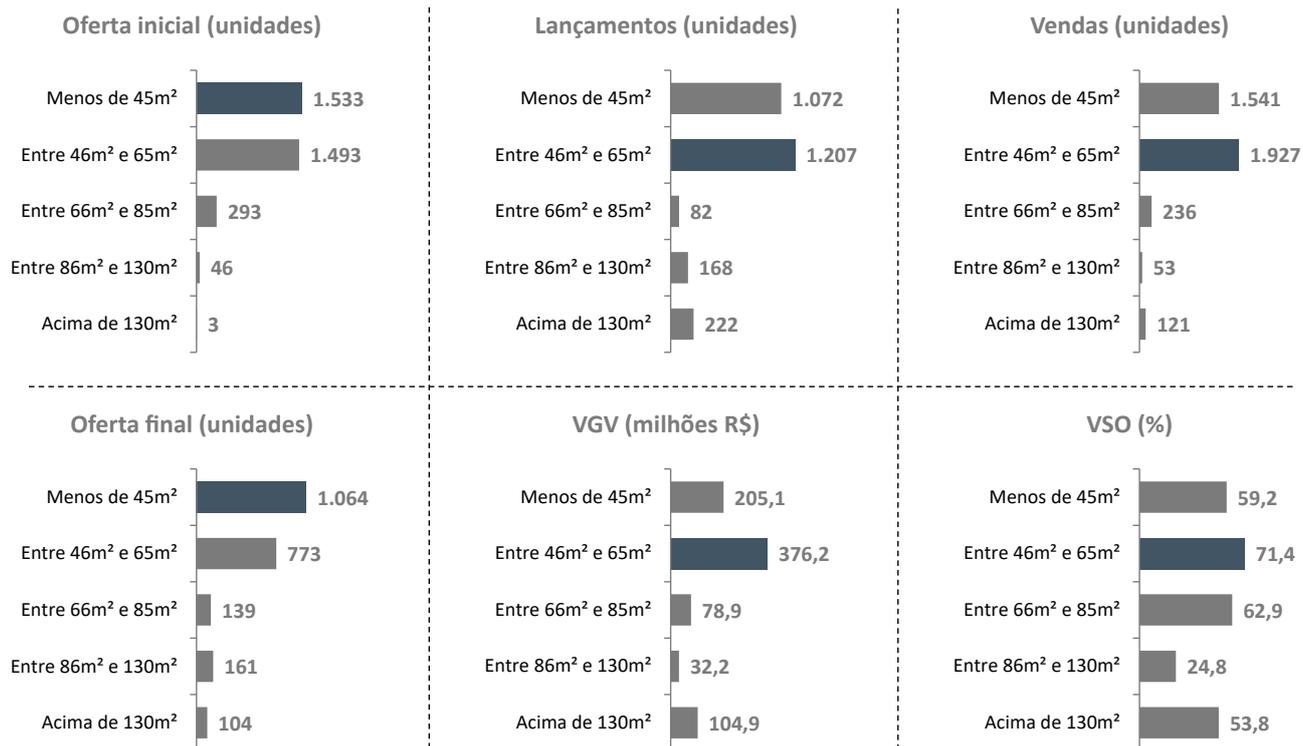


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem entre 46 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre outubro de 2019 a setembro de 2020, em lançamentos (1.207 unidades), vendas (1.927 unidades), VGV (R\$ 376,2 milhões) e melhor desempenho de vendas, com VSO de 71,4%. Os imóveis com metragem de até 45 m<sup>2</sup> contabilizaram a maior quantidade de oferta disponível (1.064 unidades).

### Análise por faixa de área útil (m<sup>2</sup>) – Sorocaba

#### Acumulada no período de outubro de 2019 a setembro de 2020

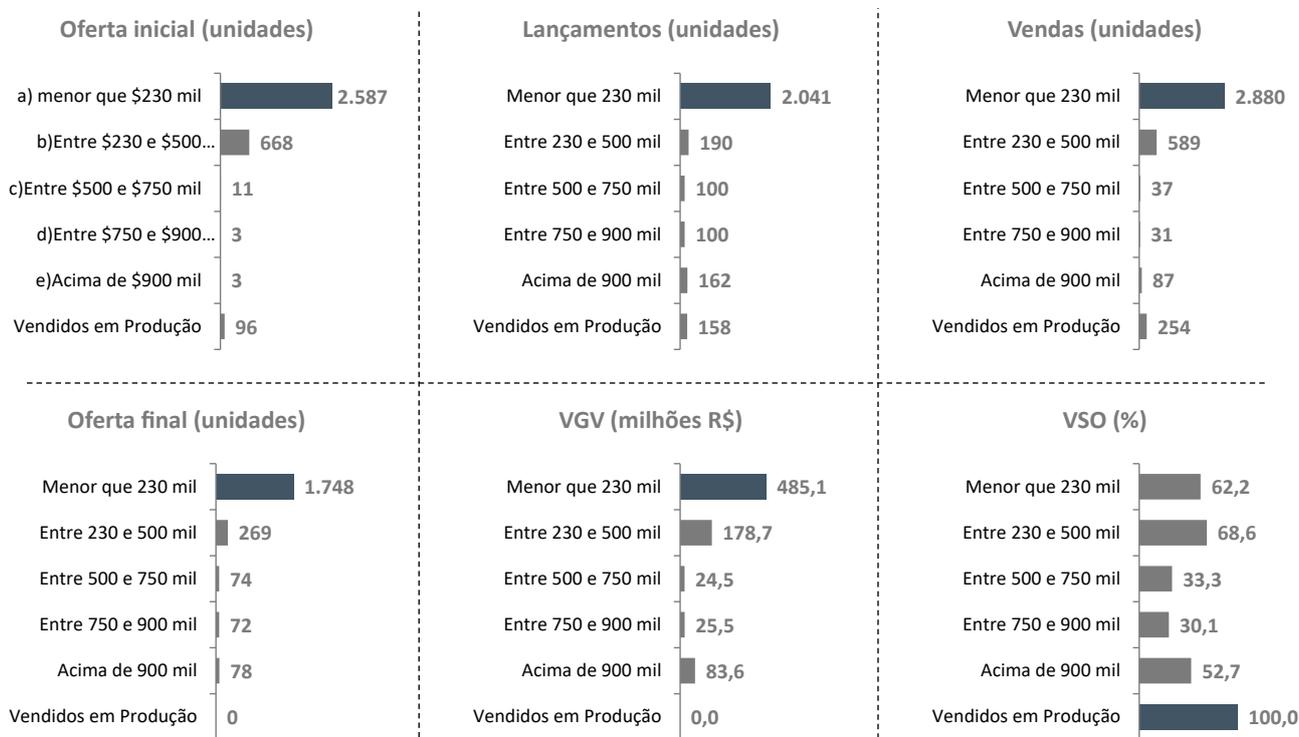


Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil destacaram-se em quase todos os indicadores, no período de outubro de 2019 a setembro de 2020, e registraram a maior quantidade de vendas (2.880 unidades), de lançamentos (2.041 unidades), de oferta final (1.748 unidades) e de VGV (R\$ 485,1 milhões). O melhor desempenho de comercialização, com exceção da faixa de vendidos em produção que comercializou 100% das unidades, foram dos imóveis com preço entre com R\$ 230 mil e R\$ 500 mil, que registraram VSO de 68,6%.

Análise por faixa de área preço (R\$) – Sorocaba

Acumulada no período de outubro de 2019 a setembro de 2020



Fonte: Secovi-SP e Robert Michel Zarif

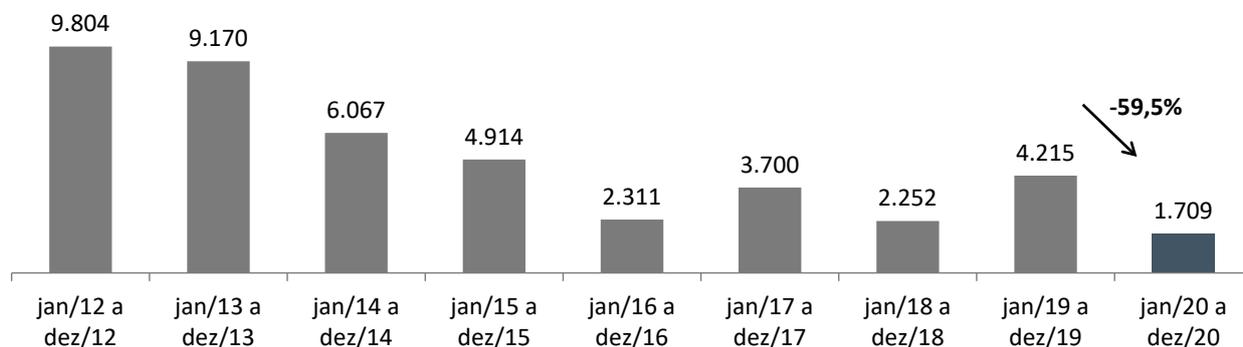
GRANDE ABC

O estudo do mercado imobiliário na região do Grande ABC é atualizado semestralmente e segue a mesma metodologia aplicada na cidade de São Paulo. A região analisada é constituída por cinco cidades: Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.

**LANÇAMENTOS:** O total de imóveis residenciais lançados na região do Grande ABC, no período de janeiro a dezembro de 2020, foi de 1.709 unidades, uma queda de 59,5% em relação às 4.215 unidades lançadas entre janeiro e dezembro de 2019.

## Lançamentos de imóveis residenciais – Grande ABC

Em unidades acumulada em 12 meses

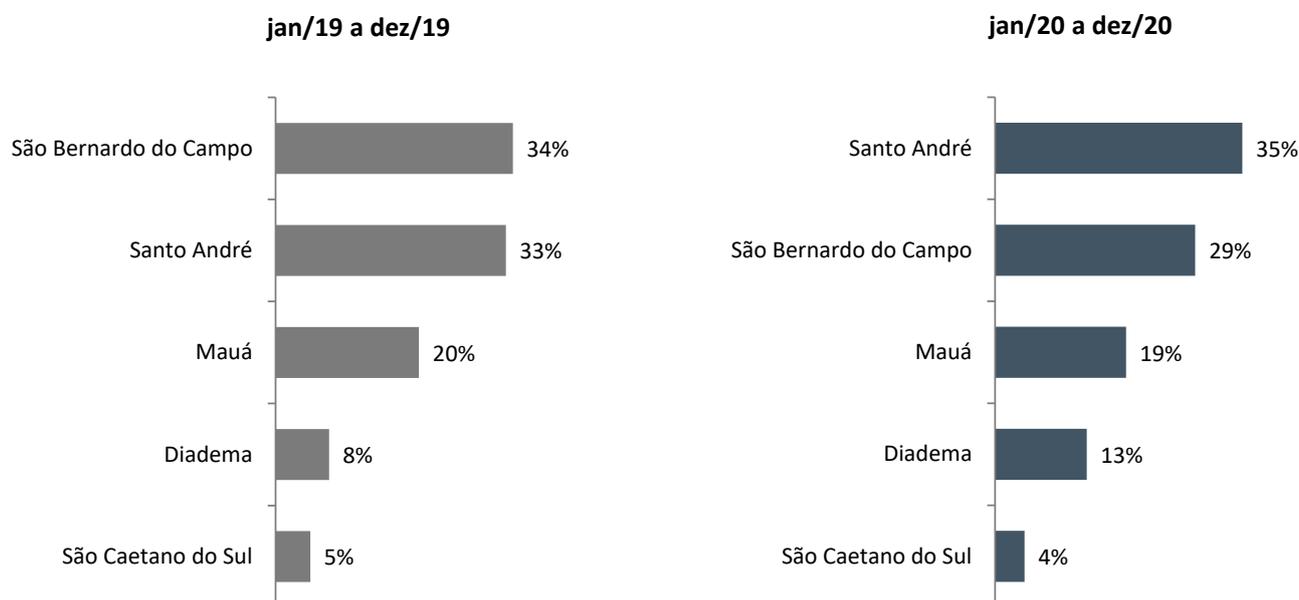


Fonte: Secovi-SP/Embraesp

A cidade de Santo André liderou os lançamentos em 2020, com participação de 35% do total lançado, seguida por São Bernardo do Campo (29%), Mauá (19%), Diadema (13%) e São Caetano do Sul (4%).

## Lançamentos de imóveis residenciais – Grande ABC

% por cidade (Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul)

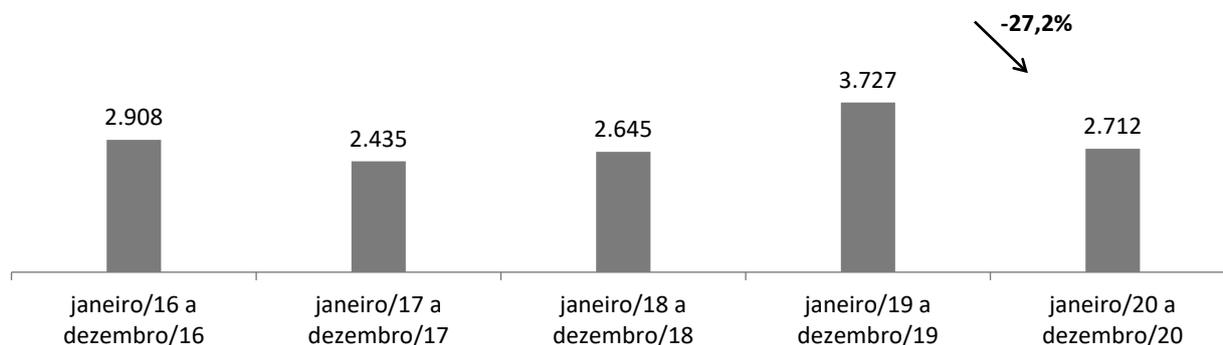


Fonte: Secovi-SP/Embraesp

**COMERCIALIZAÇÃO:** No acumulado entre janeiro e dezembro de 2020, foram comercializados 2.712 imóveis novos no Grande ABC. O resultado representa queda de 27,2% em relação às 3.727 unidades vendidas e contabilizadas no levantamento anterior.

Vendas de imóveis residenciais – Grande ABC

Em unidades acumulada em 12 meses

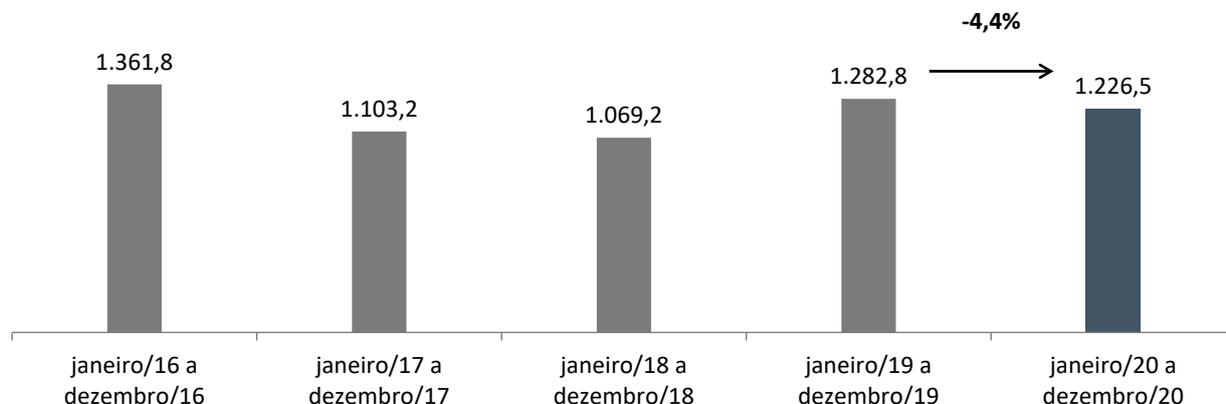


Fonte: Secovi-SP

**VGv (VALOR GLOBAL DE VENDAS):** Entre janeiro e dezembro de 2020, o VGv totalizou R\$ 1.226,5 milhões, volume 4,4% inferior ao registrado no levantamento anterior, que foi de R\$ 1.282,8 milhões, valores atualizados pelo INCC-DI da Fundação Getúlio Vargas de dezembro de 2020.

VGv dos imóveis residenciais – Grande ABC

Em milhões de (R\$) acumulada em 12 meses com atualização pelo INCC-DI de dez/20

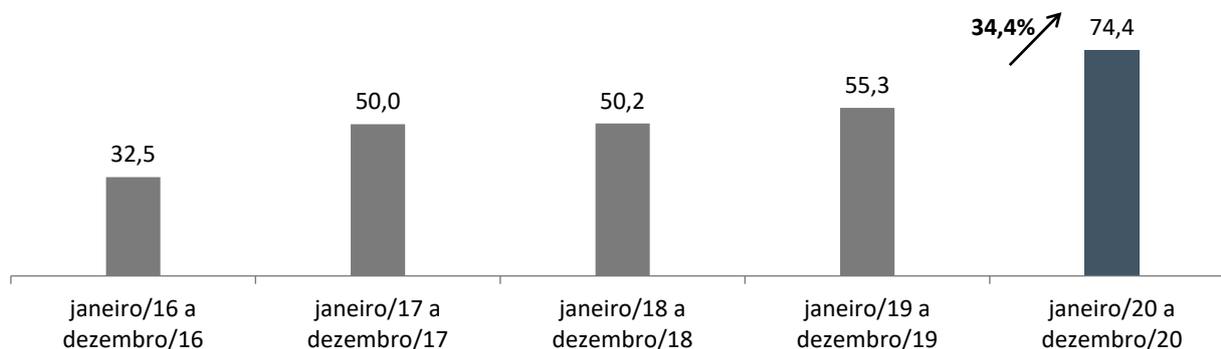


Fonte: Secovi-SP

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA):** O indicador VSO dos 12 meses analisados de janeiro a dezembro de 2020, que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu a média de 74,4%, representando crescimento de 34,5% em relação à média de 55,3% do período anterior.

## VSO dos imóveis residenciais – Grande ABC

Em % acumulada em 12 meses

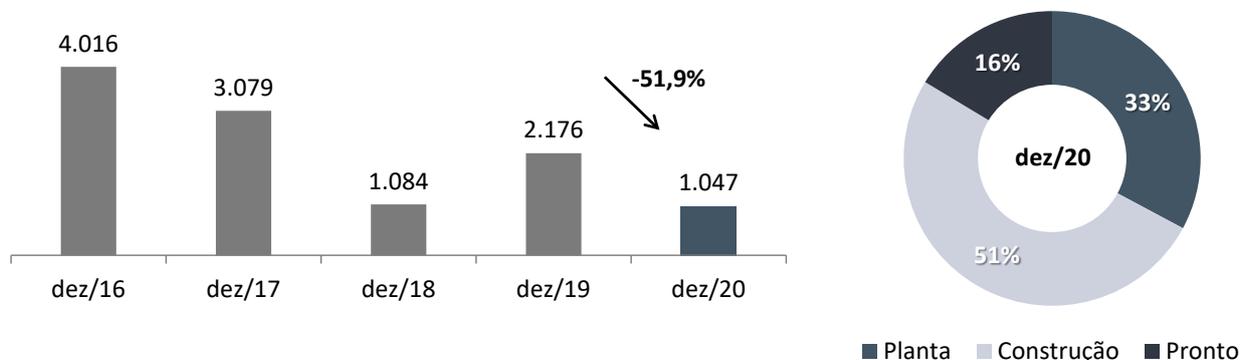


Fonte: Secovi-SP

**OFERTA FINAL:** As cidades do Grande ABC encerraram dezembro de 2020 com a oferta de 1.047 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2018 a dezembro de 2020). Houve redução de 51,9% em relação a dezembro de 2019, mês em que foram registradas 2.176 unidades não comercializadas.

## Oferta Final de imóveis residenciais – Grande ABC

Em unidades



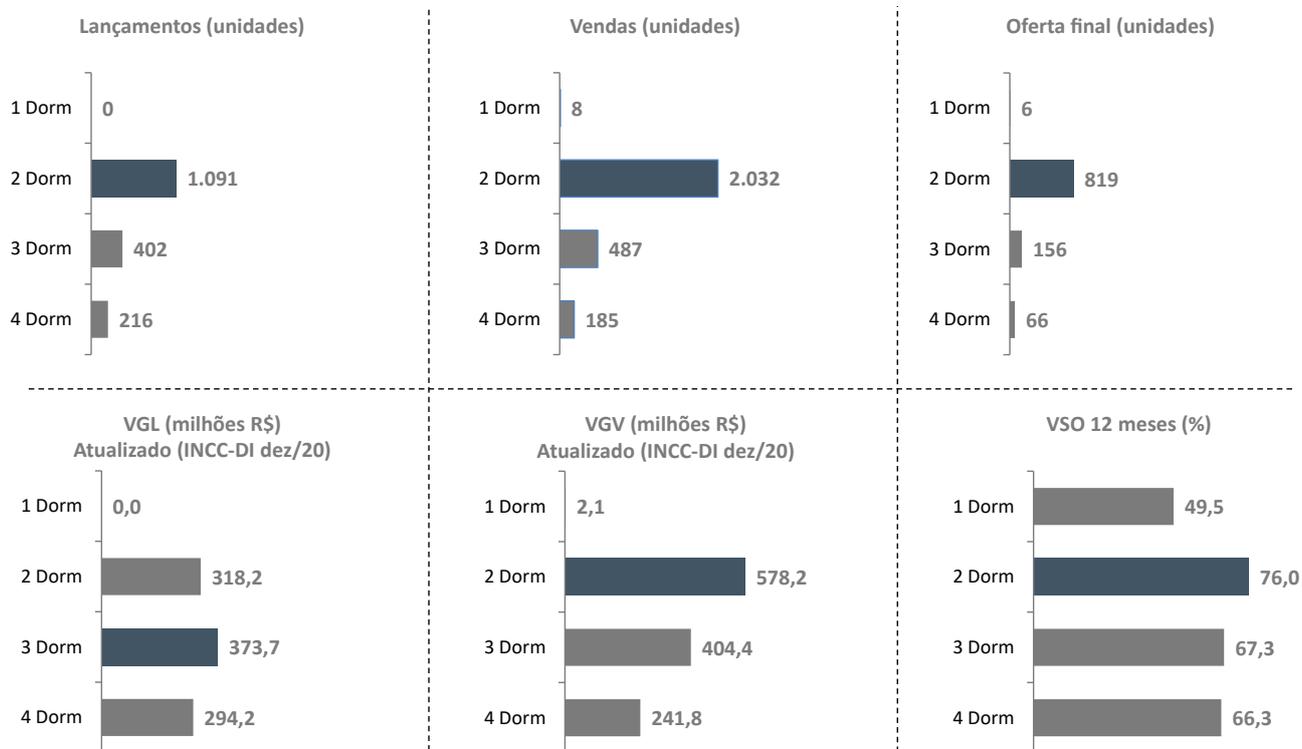
Fonte: Secovi-SP

## ANÁLISE POR SEGMENTO

**DORMITÓRIOS** – Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em quase todos os indicadores no período de janeiro a dezembro de 2020, registrando o maior volume de vendas (2.032 unidades), lançamentos (1.091 unidades), oferta final (819 unidades), VGV (R\$ 578,2 milhões) e o melhor VSO médio (76,0%). O maior Valor Global Lançado (VGL) foi percebido nos imóveis de 3 dormitórios (R\$ 373,3 milhões).

Análise por dormitório – Grande ABC

Acumulada no período de janeiro a dezembro de 2020

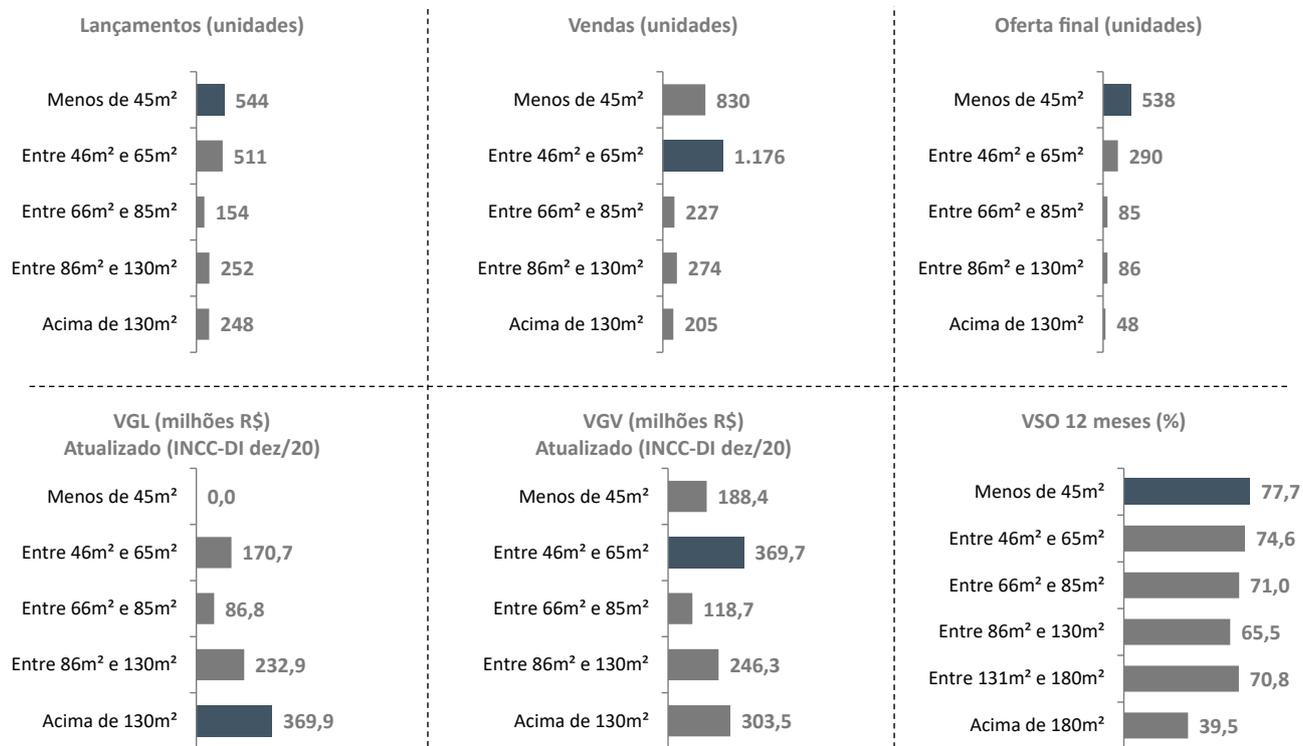


Fonte: Secovi-SP

**FAIXA DE ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)** – Os imóveis com metragem de até 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre janeiro e dezembro de 2020, em lançamentos (544 unidades), oferta final (538 unidades) e VSO (77,7%). A maior quantidade de unidades comercializadas foi de imóveis com área entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> (1.176 unidades), que registraram também o melhor VGV (R\$ 369,7 milhões). Unidades com metragem acima de 130 m<sup>2</sup> lideraram em VGL (R\$ 369,9 milhões).

## Análise por faixa de área útil (m<sup>2</sup>) – Grande ABC

### Acumulada no período de janeiro a dezembro de 2020

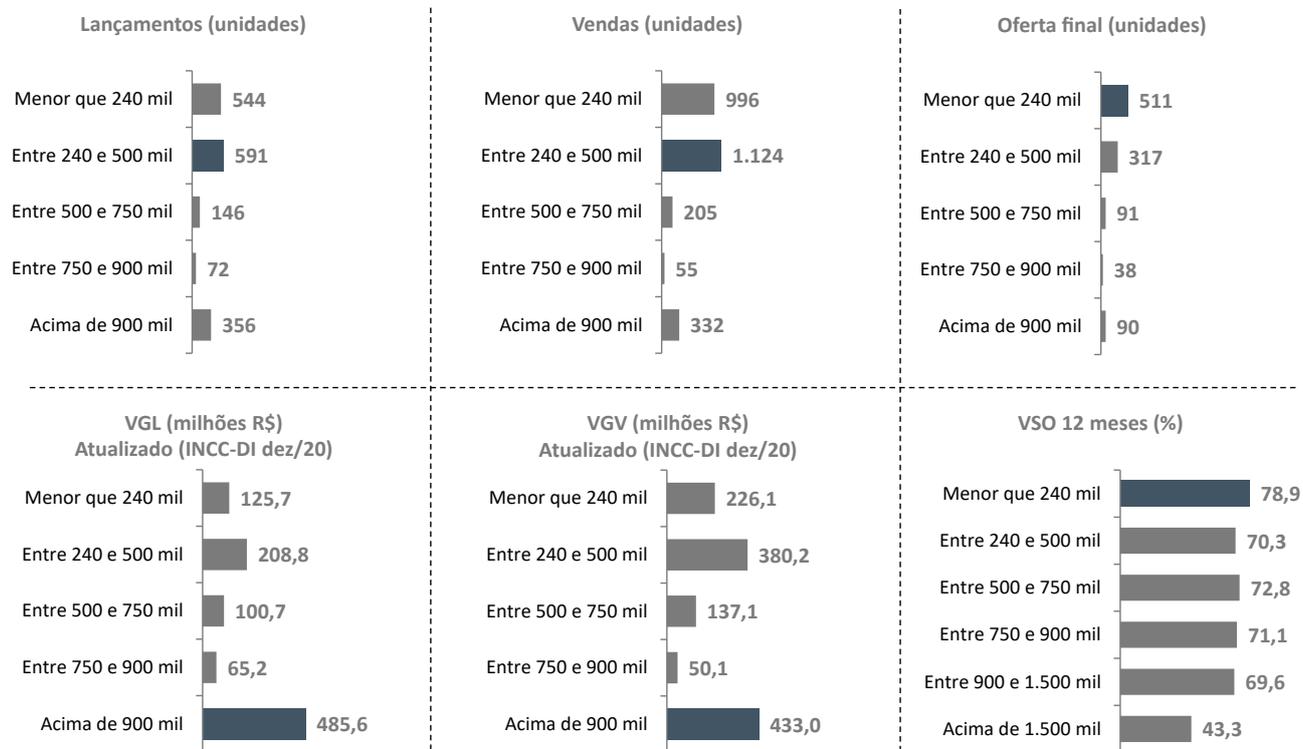


Fonte: Secovi-SP

**FAIXA DE PREÇO (R\$)** – Os imóveis com preços entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil destacaram-se no período de janeiro a dezembro de 2020 em quantidade de vendas (1.124 unidades) e lançamentos (591 unidades). Os imóveis com preço menor que R\$ 240 mil se destacaram em oferta final (511 unidades) e maior VSO (78,9%). Unidades acima de R\$ 900 mil lideraram em valores lançados (R\$ 485,6 milhões) e vendidos (R\$ 433 milhões).

Análise por faixa de área preço (R\$) – Grande ABC

Acumulada no período de janeiro a dezembro de 2020



Fonte: 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 imobiliário de imóveis residenciais novos de 150 cidades do País.

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

### UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

O mais recente Indicador Nacional divulgado refere-se ao quarto trimestre de 2020, e aponta o lançamento de 61,3 mil unidades residenciais, resultado 33,2% superior ao terceiro trimestre do ano e 7,1% inferior às 65,9 mil unidades lançadas no quarto trimestre de 2019.

Comparando o quarto trimestre de 2020 com o mesmo período de 2019, apenas as regiões Sudeste e Sul apresentaram redução na quantidade lançada. A região Sudeste concentrou 67% dos lançamentos no quarto trimestre de 2019.

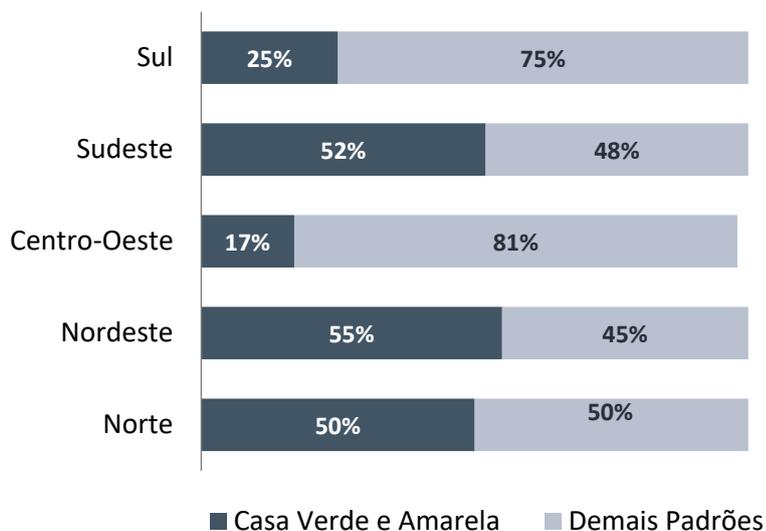
#### Unidades residenciais lançadas

Unidades residenciais lançadas por região							
Região pesquisada	4º trimestre 2019	1º trimestre 2020	2º trimestre 2020	3º trimestre 2020	4º trimestre 2020	Variação(%) 3T20-4T20	Variação(%) 4T19-4T20
Norte	1.172	888	640	1.536	1.932	25,8%	64,8%
Nordeste	6.537	4.019	2.898	7.066	7.274	2,9%	11,3%
Centro-Oeste	3.048	2.839	3.200	5.159	4.005	-22,4%	31,4%
Sudeste	45.121	10.223	9.304	27.384	40.915	49,4%	-9,3%
Sul	10.059	6.088	4.392	4.872	7.148	46,7%	-28,9%
<b>Total</b>	<b>65.937</b>	<b>24.057</b>	<b>20.434</b>	<b>46.017</b>	<b>61.274</b>	<b>33,2%</b>	<b>-7,1%</b>

Fonte: CII/CBIC

Das unidades lançadas no último trimestre de 2020 nessas regiões, 47,1% estavam enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela, antigo Programa Minha, Casa Minha Vida, (28,8 mil unidades). A maior participação, em termos percentuais, foi na região Nordeste, com 55% dos lançamentos. A menor participação foi dos lançamentos da região Sul (25%).

## Programa Casa Verde e Amarela (CVA) – Participação no total lançado no 4T20



Fonte: CII/CBIC

## UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS POR REGIÃO

As regiões pesquisadas comercializaram 58,0 mil unidades residenciais novas no quarto trimestre de 2020. O total é 3,9% superior ao trimestre anterior (55,8 mil unidades) e 6,7% acima do registrado no quarto trimestre de 2019, quando foram vendidas 54,3 mil unidades.

Comparando o quarto trimestre de 2020 com igual período de 2019, somente na região Sudeste houve redução nas vendas, com queda de 9,0%. O maior aumento percentual na comercialização foi registrado na região Norte (91,0%). Em número de unidades, o maior crescimento ocorreu na região Nordeste, com acréscimo de 3,4 mil unidades frente ao resultado do quarto trimestre de 2019.

## Unidades residenciais comercializadas

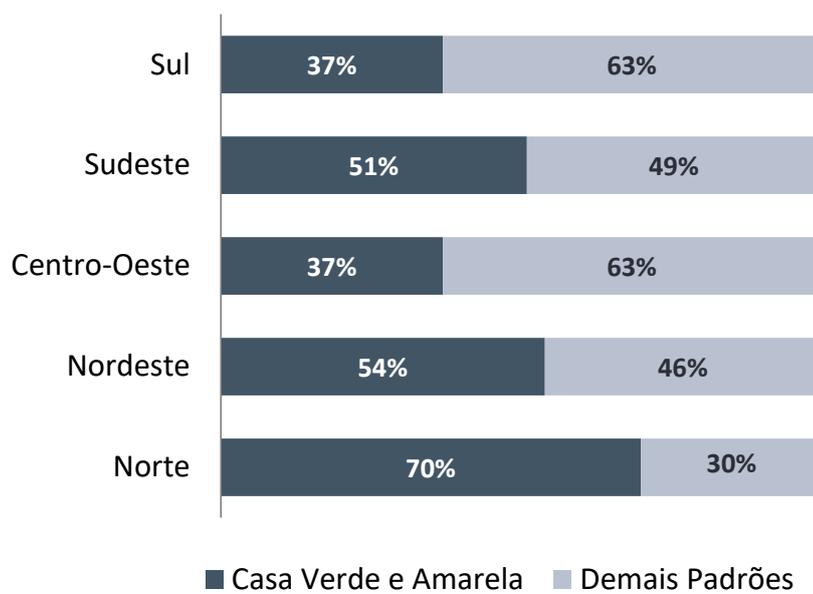
Unidades residenciais comercializadas por região							
Região pesquisada	4º trimestre 2019	1º trimestre 2020	2º trimestre 2020	3º trimestre 2020	4º trimestre 2020	Variação(%) 3T20-4T20	Variação(%) 4T19-4T20
Norte	1.112	996	1.203	2.152	2.124	-1,3%	91,0%
Nordeste	5.962	6.646	8.099	9.929	9.345	-5,9%	56,7%
Centro-Oeste	3.691	3.086	2.983	5.023	4.392	-12,6%	19,0%
Sudeste	34.374	20.309	15.069	29.069	31.273	7,6%	-9,0%
Sul	9.178	9.139	8.591	9.596	10.834	12,9%	18,0%
<b>Total</b>	<b>54.316</b>	<b>40.175</b>	<b>35.945</b>	<b>55.769</b>	<b>57.968</b>	<b>3,9%</b>	<b>6,7%</b>

Fonte: CII/CBIC

No quarto trimestre de 2020, as unidades enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela (CVA) foram responsáveis por 48,6% do total comercializado nas regiões pesquisadas.

A maior participação percentual de imóveis do MCMV foi registrada na região Norte, com 70% das vendas. As menores foram verificadas nas regiões Sul e Centro Oeste (37%).

#### Programa Casa Verde e Amarela (CVA) – Participação no total comercializado no 4T20



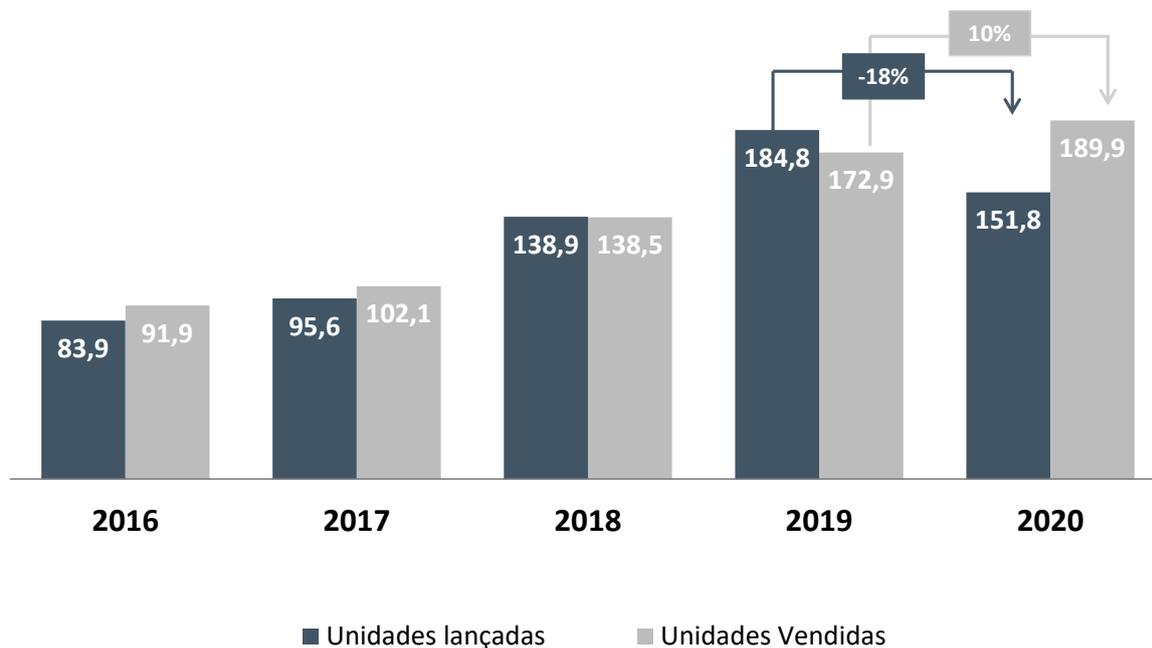
Fonte: CII/CBIC

#### COMPARATIVO ENTRE LANÇAMENTOS E VENDAS

Em 2020, as cidades pesquisadas lançaram 151,8 mil unidades residenciais, com queda de 18% em relação às 184,8 mil unidades lançadas em 2019.

Já as vendas cresceram em 2020. No ano, foram comercializadas 189,9 mil unidades residenciais, um aumento de 10% quando comparado às 172,9 mil unidades vendidas em 2019.

## Unidades residenciais lançadas e vendidas – Em mil unidades



Fonte: CII/CBIC

## OFERTA FINAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR REGIÃO

As cidades do Brasil que realizam pesquisa encerraram o quarto trimestre de 2020 com 164,8 mil unidades residenciais novas disponíveis para venda, resultado 12,3% inferior ao contabilizado no quarto trimestre de 2019 (187,8 mil unidades).

Todas as regiões apresentaram redução na oferta final, sendo a maior delas registrada na região Norte (29,6%).

## Oferta final disponível

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

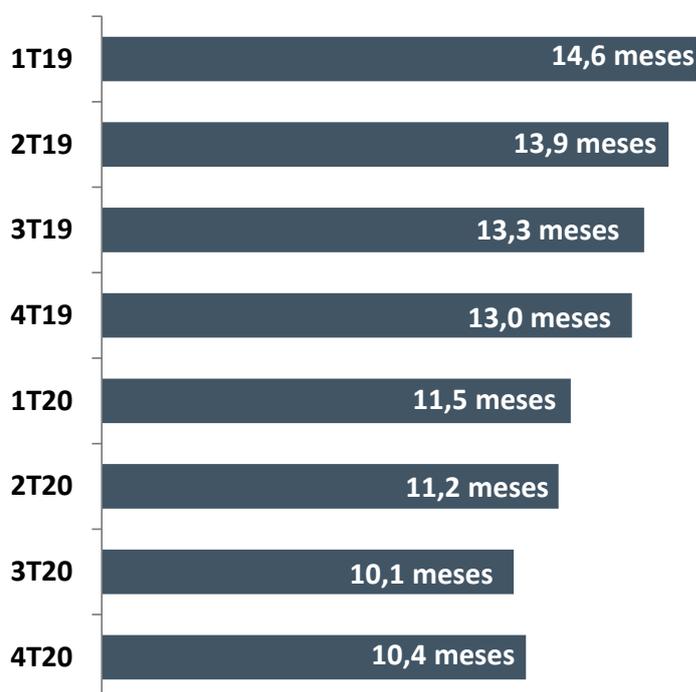
Fonte: CII/CBIC

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

No quarto trimestre de 2020, estavam disponíveis para venda 164,8 mil imóveis novos. Considerando a média mensal de vendas de 15,8 mil unidades em 2020, seriam necessários 10,4 meses para zerar a oferta total. Este prazo é considerado confortável, pois um empreendimento imobiliário tem longo prazo de desenvolvimento, comercialização e execução. Estima-se em 36 meses o tempo médio entre a data do lançamento e a entrega das chaves.

### Quantidade de meses para zerar a oferta

Pela média de vendas dos últimos 12 meses



Fonte: CII/CBIC

# GRAPROHAB



## GRAPROHAB

O Graprohhab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo), 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 de São Paulo.

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

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

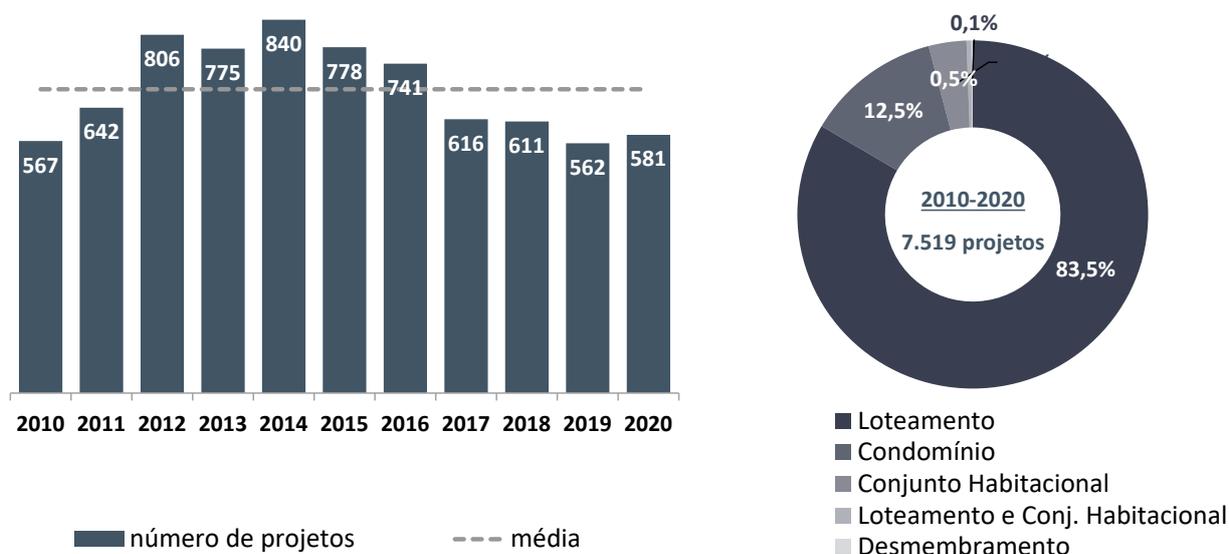
## PROJETOS PROTOCOLADOS

A pandemia de Covid-19 afetou as atividades de todos os segmentos do setor em 2020, inclusive o de loteamentos. Com a distanciamento social imposto pela quarentena, tanto o Graprohhab quanto as empresas urbanizadoras tiveram de se adaptar ao trabalho remoto.

Em 2020, entraram para análise no Graprohhab 581 projetos, 3% acima do total protocolado no ano anterior (562 novos projetos). De 2010 a 2020, 7.519 projetos deram entrada para análise no colegiado, uma média de 684 projetos por ano.

Os projetos de loteamentos corresponderam a 83,5% dos protocolos emitidos pelo Graprohhab nos últimos 11 anos (um total de 6.276 novos projetos), enquanto os condomínios tiveram 938 projetos (12,5%). Os conjuntos habitacionais e os desmembramentos representaram apenas 4,1% dos novos projetos (305).

### Projetos protocolados no GRAPROHAB – Total



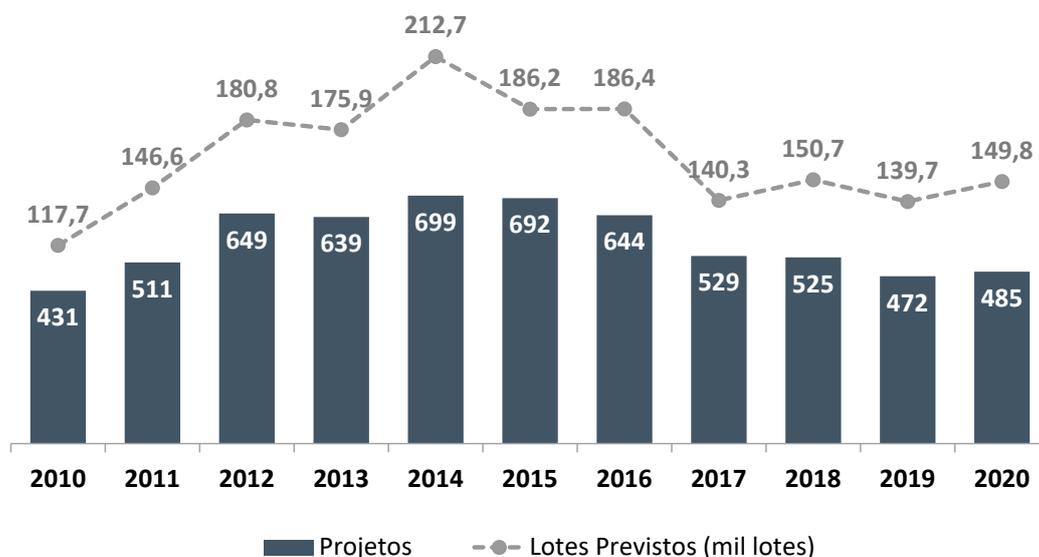
Fonte: Graprohhab

## PROJETOS DE LOTEAMENTOS PROTOCOLADOS

No período de 2010 a 2020, os 6.276 projetos de loteamentos protocolados no Graprohhab somaram 1,8 milhão de novos lotes previstos no Estado de São Paulo. Em média, foram 571 projetos e 162,4 mil lotes protocolados por ano.

Os 485 projetos de loteamentos que deram entrada no colegiado em 2020 superaram em 3% o total registrado em 2019 (472 projetos). Em número de lotes previstos, o aumento foi de 7%.

### Projetos de loteamentos protocolados no GRAPROHAB



Fonte: Graprohhab

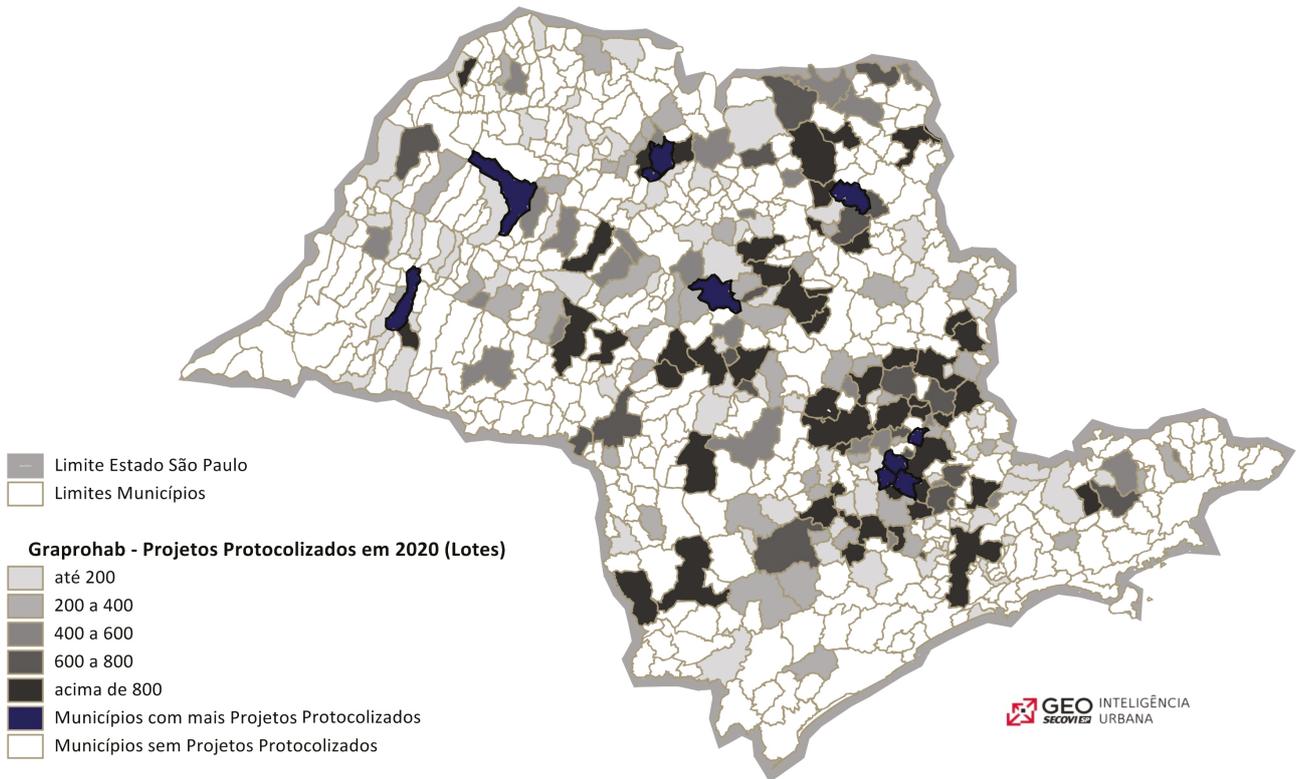
## RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES PROTOCOLADOS

No ano, Ibitinga foi o município que registrou o maior número de lotes protocolados no Estado de São Paulo, com 3.657 lotes previstos.

Em segundo lugar no ranking, aparece Monte Mor (3.034 lotes), seguido por Jardinópolis (3.007 lotes), Bauru (2.998 lotes) e Presidente Prudente (2.970 lotes).

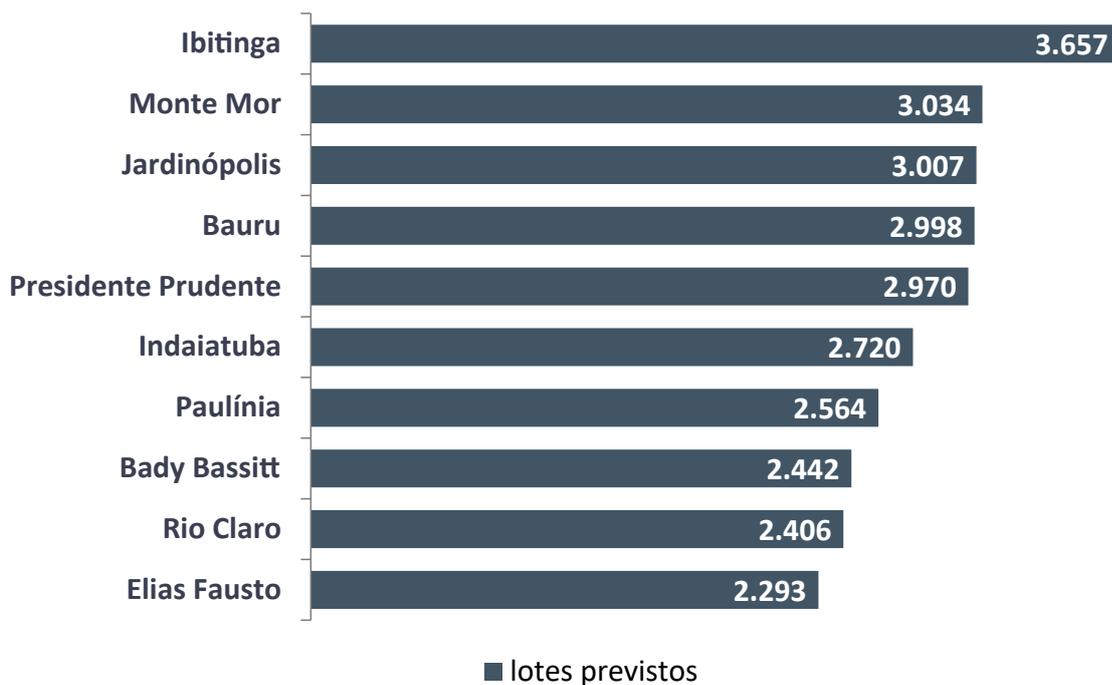
Os dez municípios do ranking concentram 19% do total protocolado no Estado de São Paulo em 2020.

Projetos de loteamentos protocolados no GRAPROHAB



Fonte: Graprohab

Ranking dos 10 municípios com maior número de lotes protocolados – Estado de São Paulo 2020



Fonte: Graprohab

## PROJETOS DE LOTEAMENTOS ANALISADOS

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

Em 2020, o Graprohab analisou 1.704 projetos de loteamentos, quantidade 9% inferior ao registrado em 2019. Apesar da redução no número de projetos, houve um aumento de 21% no número de projetos com prazo solicitado pelos órgãos.

As solicitações de aumento de prazo por parte do interessado registraram queda de 40% em 2020, quando comparado ao ano anterior.

Durante o ano, foram aprovados 330 projetos, 208 foram indeferidos e houve a emissão de 531 exigências técnicas em projetos de loteamentos.

### Análise dos projetos de loteamentos – Reuniões GRAPROHAB

Análise das reuniões	2018	2019	Var.% (2018-2019)	2020	Var.% (2019-2020)
Aprovados	398	446	12%	330	-26%
Exigências Técnicas	552	609	10%	531	-13%
Indeferidos	264	238	-10%	208	-13%
Prazo solicitado pelo interessado	90	128	42%	77	-40%
Prazo solicitado pelos órgãos	465	459	-1%	557	21%
Outros	2	1	-50%	1	0%
<b>Total</b>	<b>1.771</b>	<b>1.881</b>	<b>6%</b>	<b>1.704</b>	<b>-9%</b>

Fonte: Graprohab

### LOTEAMENTOS – EXIGÊNCIAS TÉCNICAS POR ÓRGÃO EMISSOR

Em 2020, os órgãos membros do Graprohab emitiram 1.057 exigências técnicas em projetos de loteamentos, volume 16% inferior ao registrado em 2019 (1.254 exigências técnicas).

Ao ser analisado, o projeto pode receber exigências técnicas de mais de um órgão membro do colegiado, o que explica a diferença entre o número total e o de 531 exigências da tabela anterior.

Das 1.057 exigências técnicas emitidas no ano, 44% foram feitas pela Secretaria de Estado da Habitação, 41% pela Cetesb, 9% pela Sabesp e 6% pelo DAEE.

## Exigências técnicas or órgão emissor – Reuniões GRAPROHAB

Órgão	2018	2019	Var.% (2018-2019)	2020	Var.% (2019-2020)
Secretaria da Habitação	475	529	11%	471	-11%
DAEE	31	57	84%	62	9%
Cetesb	431	491	14%	431	-12%
Sabesp	98	108	10%	93	-14%
Emplasa	64	69	8%	n.a.	n.a.
	<b>1.099</b>	<b>1.254</b>	<b>14%</b>	<b>1.057</b>	<b>-16%</b>

Fonte: GraprohAB

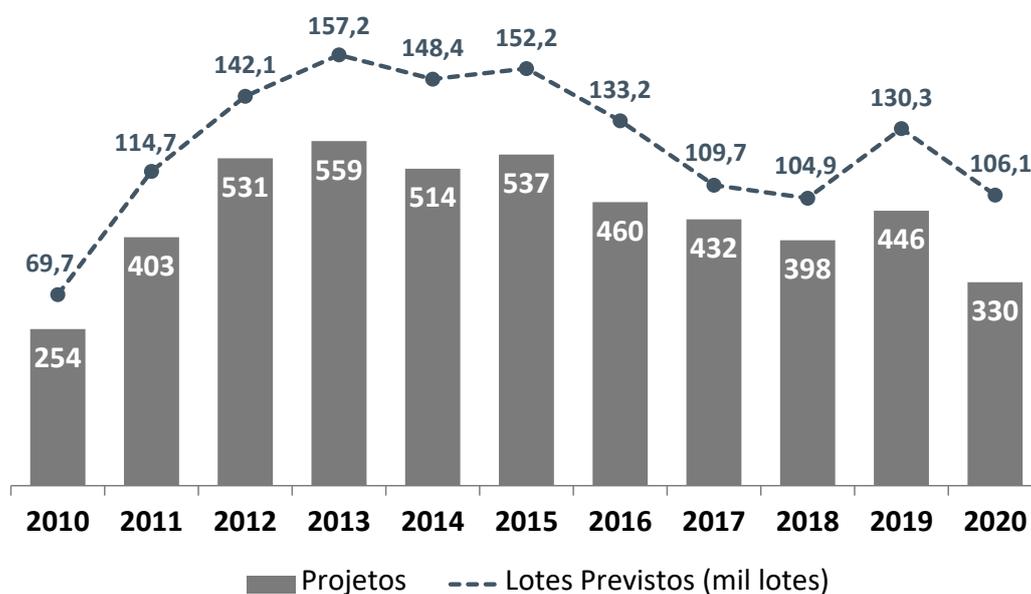
## LOTEAMENTOS – PROJETOS APROVADOS

O GraprohAB aprovou 330 projetos de loteamentos em 2020, quantidade 26% inferior aos 446 projetos aprovados em 2019. Em número de lotes, a redução registrada foi de 19%, totalizando 106,1 mil lotes previstos em 2020, ante os 130,3 mil lotes do ano anterior.

Nos últimos onze anos (2010 a 2020), o GraprohAB aprovou 4.864 projetos de loteamentos, totalizando 1,4 milhão de novos lotes previstos no Estado de São Paulo.

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

### Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB



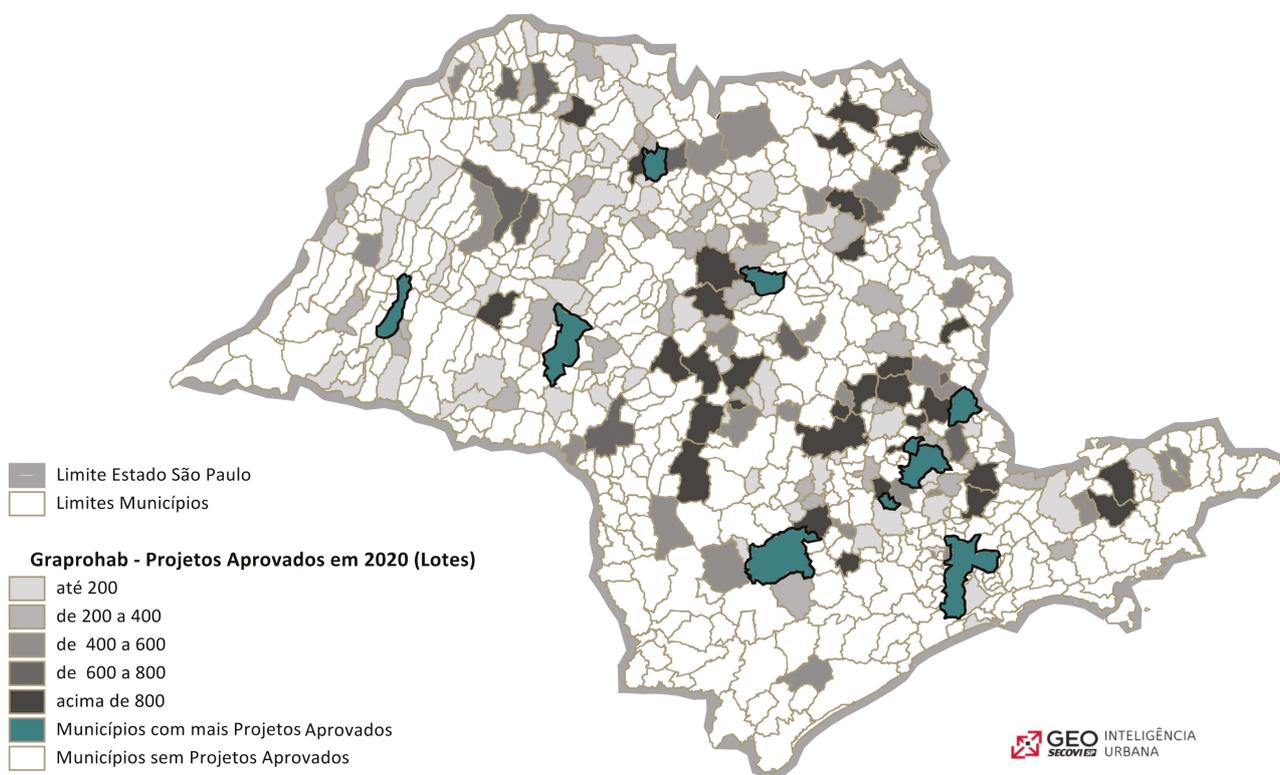
Fonte: GraprohAB

## RANKING DOS MUNICÍPIOS COM MAIS LOTES APROVADOS

Segmentando as aprovações por municípios, São José do Rio Preto liderou o ranking por número de lotes aprovados em 2020, com 4.196 lotes distribuídos em nove projetos. O segundo município foi Presidente Prudente, com 3.852 lotes previstos em sete projetos, seguidos por Paulínia (3.697 lotes em seis projetos), Campinas (3.524 lotes em nove projetos) e São Paulo (3.495 lotes em cinco projetos).

Os dez municípios do ranking concentraram 28% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo em 2020, com 59 projetos e um total de 29,7 mil lotes previstos.

### Concentração de lotes aprovados por município do Estado de São Paulo - 2020



Fonte: Graprohab

---

**Municípios com mais lotes aprovados em 2020 – Estado de São Paulo**


---

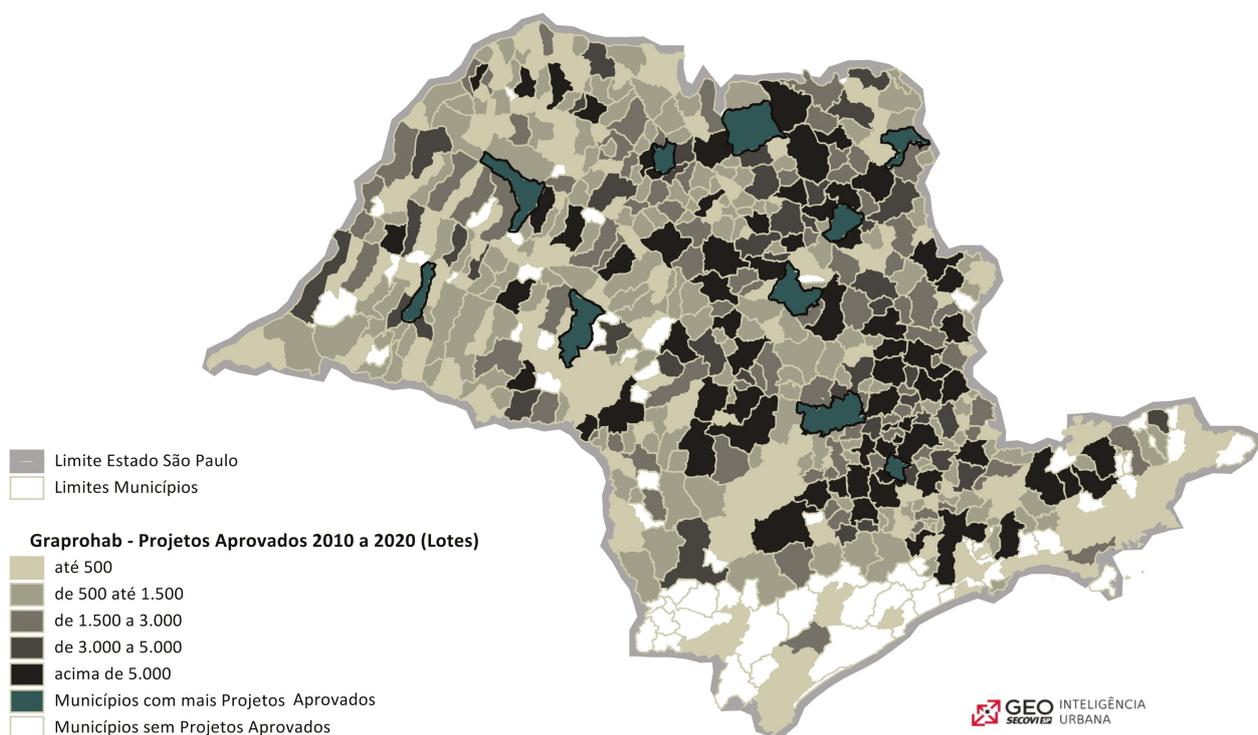
Município	Projetos	Lotes Previstos	Participação %
São José do Rio Preto	9	4.196	3,96%
Presidente Prudente	7	3.852	3,63%
Paulínia	6	3.697	3,49%
Campinas	9	3.524	3,32%
São Paulo	5	3.495	3,30%
Itapetininga	5	2.439	2,30%
Matão	4	2.292	2,16%
Marília	4	2.197	2,07%
Salto	4	2.078	1,96%
Itapira	6	1.915	1,81%
<b>Total 10 municípios</b>	<b>59</b>	<b>29.685</b>	<b>27,99%</b>
<b>Total Estado de São Paulo</b>	<b>330</b>	<b>106.061</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Grapohab

Nos últimos onze anos (2010 a 2020), São José do Rio Preto foi o município com maior número de aprovações: 107 projetos aprovados e um total de 55,5 mil lotes previstos – média de 5,0 mil lotes por ano.

Os dez municípios do ranking somaram 515 projetos e 227,3 mil lotes, o que representa 17% do total de lotes aprovados no Estado de São Paulo.

Concentração de lotes aprovados por município do Estado de São Paulo - 2020



Fonte: Grapprohab

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

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

Fonte: Grapprohab

## LOTEAMENTOS – PERÍODO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

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

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

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

Em 2020, dos 330 projetos de loteamentos aprovados, apenas 7,6% tramitaram em até 90 dias, tempo limite para manifestação do colegiado; 59,7% levaram de 91 a 360 dias, entre a data do protocolo e a aprovação; e 32,7% demoraram mais de 360 dias para serem aprovados.

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

Período de Aprovação	2019	2020	Var.% (2019-2020)	Participação % (2020)
Até 30 dias	2	1	-50%	0,3%
De 31 a 60 dias	12	6	-50%	1,8%
De 61 a 90 dias	16	18	13%	5,5%
De 91 a 120 dias	36	25	-31%	7,6%
De 121 a 180 dias	100	50	-50%	15,2%
De 181 a 360 dias	135	122	-10%	37,0%
Mais de 360 dias	145	108	-26%	32,7%
<b>Total</b>	<b>446</b>	<b>330</b>	<b>-26%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Graprohab

# PESQUISA DE LOTEAMENTO



## MERCADO DE LOTEAMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

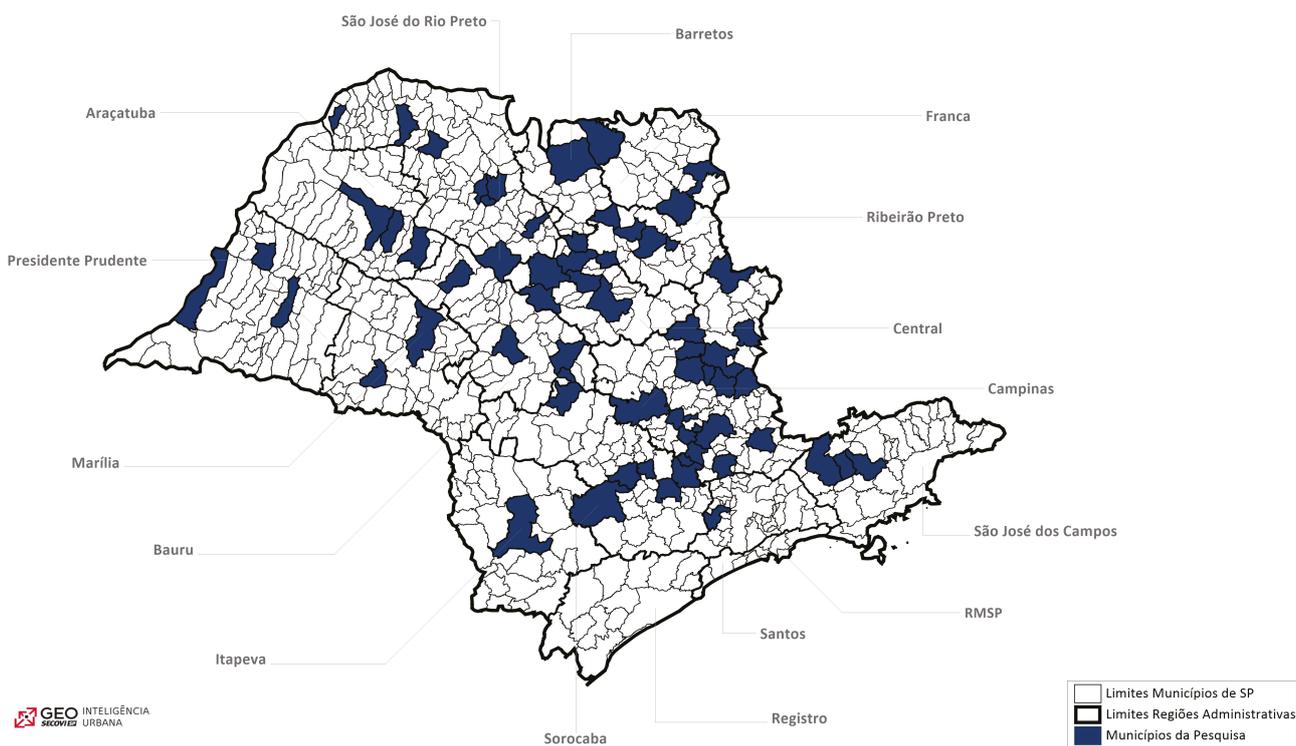
O Secovi-SP, em parceria com a Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e a consultoria da Brain - Bureau de Inteligência Corporativa, passou a desenvolver, no final de 2017, a pesquisa do mercado de lotes urbanizados no Estado de São Paulo.

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

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

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

### Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Cidades pesquisadas

**R.A. ARAÇATUBA**

Araçatuba  
Birigui  
Penápolis

**R.A. CENTRAL**

Araraquara  
Ibitinga  
Itápolis  
Matão  
Taquaritinga

**R.A. BARRETOS**

Barretos  
Guaiá

**R.A. BAURU**

Bauru  
Barra Bonita  
Jaú  
Lins

**R.A. CAMPINAS**

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

**R.A. FRANCA**

Batatais  
Franca

**R.A. ITAPEVA**

Itapeva

**R.A. MARÍLIA**

Assis  
Marília

**RMSP**

Cotia

**R.A. PRESIDENTE PRUDENTE**

Dracena  
Presidente Epitácio  
Presidente Prudente

**R.A. RIBEIRÃO PRETO**

Guariba  
Monte Alto  
Pitangueiras  
Ribeirão Preto  
Serrana  
Sertãozinho

**R.A. SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

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

**R.A. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Caçapava  
São José dos Campos  
Taubaté

**R.A. SOROCABA**

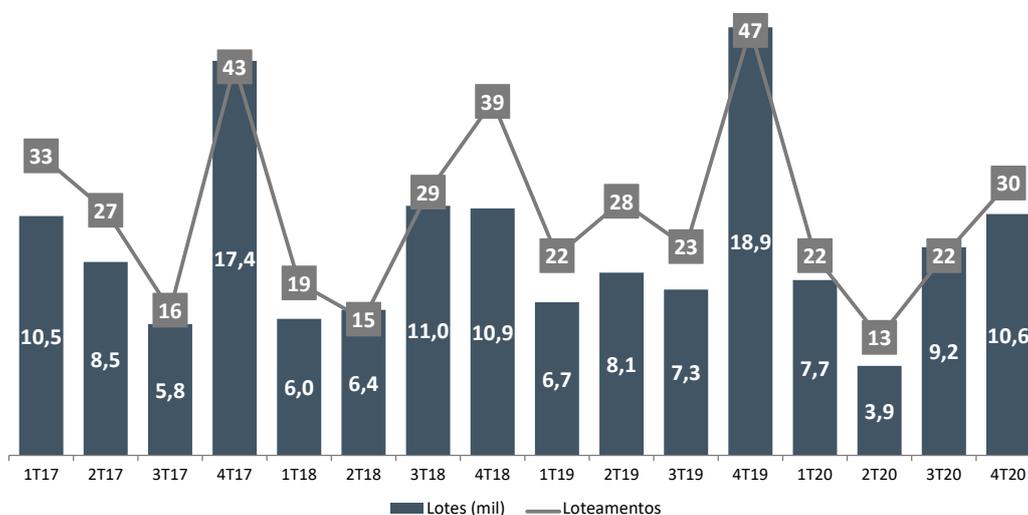
Boituva  
Itapetininga  
Itu  
Salto  
Sorocaba  
Tatuí  
São Manuel

Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 10,6 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2020, divididos em 30 loteamentos, resultando na média de 354 lotes por empreendimento. Comparado ao quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 18,9 mil lotes, houve uma redução de 44%.

No acumulado de 2020, a pesquisa apurou o lançamento de 31,4 mil lotes, quantidade 23% inferior à registrada em 2019, quando haviam sido lançados 41,0 mil lotes.

Loteamentos lançados nas cidades pesquisadas

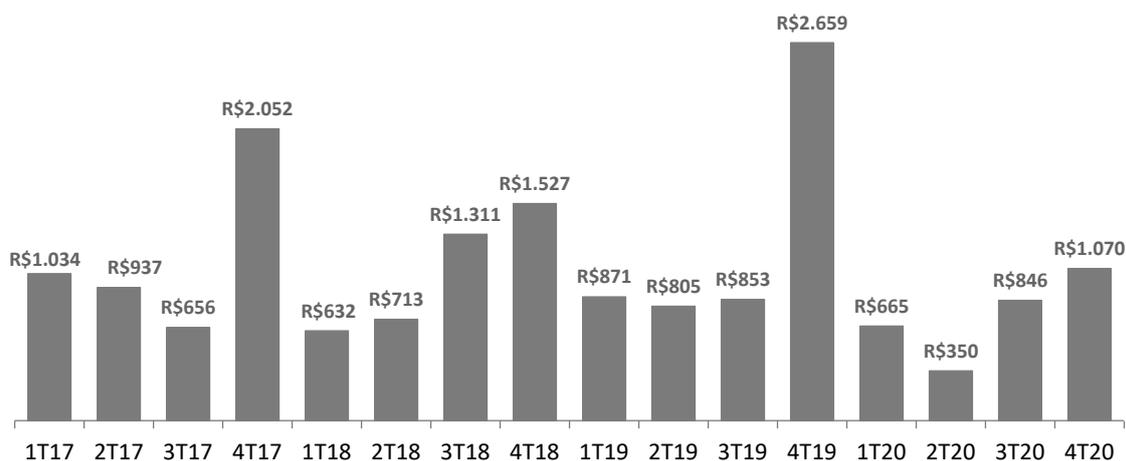


Fonte: Aelo e Secovi-SP

Os 10,6 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2020 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.070 milhões, volume 60% inferior ao contabilizado no mesmo período de 2019 (R\$ 2.659 milhões).

Em 2020, os lançamentos totalizaram R\$ 2.931 milhões, também apresentando redução em relação a 2019, quando foram lançados R\$ 5.188 milhões (-44%).

### VGL – Valor Global lançado – R\$ Milhões

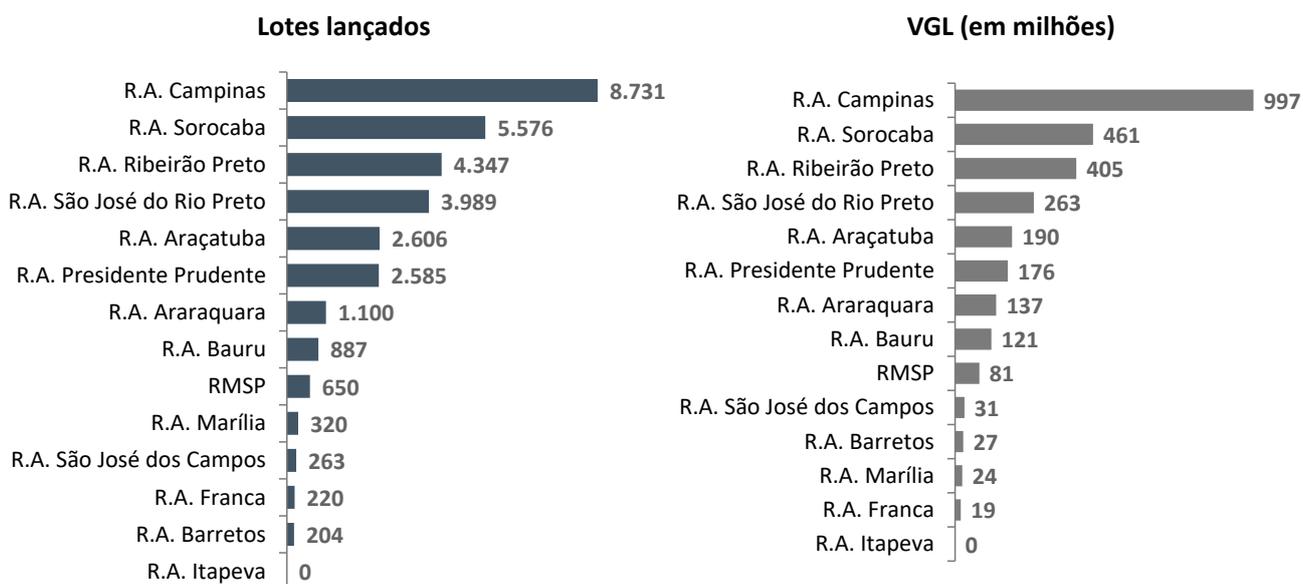


Fonte: Aelo e Secovi-SP

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

Em 2020, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 8.731 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado) também foi observado na RA de Campinas, R\$ 997 milhões.

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



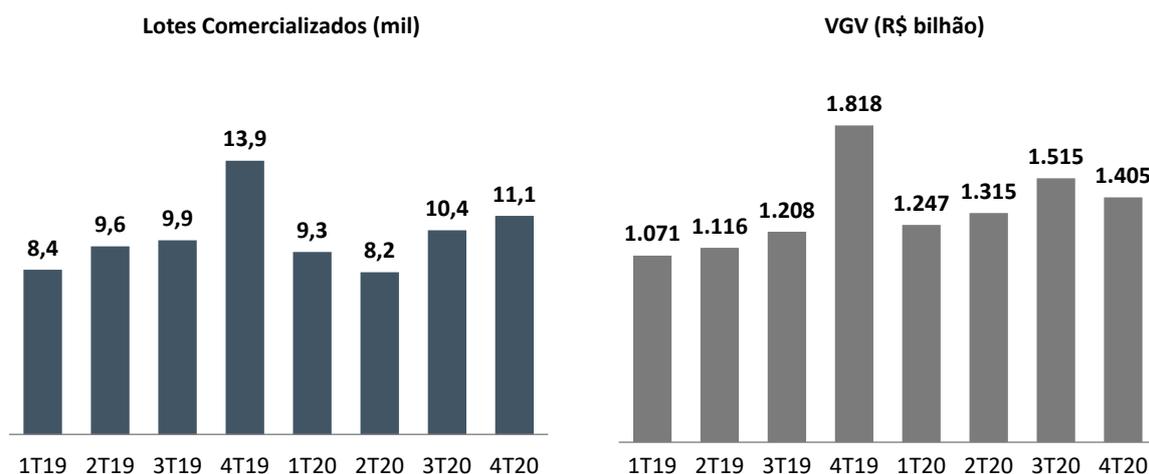
Fonte: Aelo e Secovi-SP

## Lotes comercializados

No quarto trimestre de 2020, foram comercializados 11,1 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 20% inferior ao registrado no mesmo período de 2019 (13,9 mil lotes).

Analisando os dados acumulados em 2020, a pesquisa apurou a comercialização de 39,0 mil lotes, quantidade inferior ao ano de 2019, quando haviam sido vendidos 41,8 mil lotes.

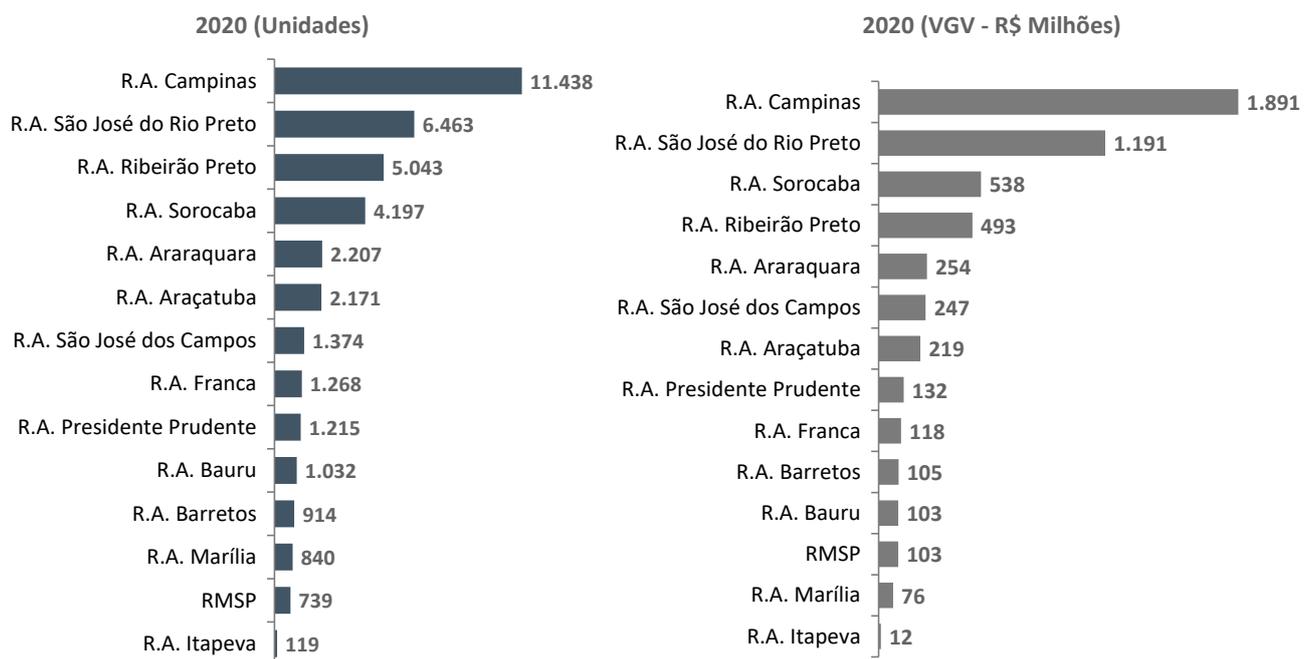
## Lotes comercializados por trimestre



Fonte: Aelo e Secovi-SP

Em 2020, a RA de Campinas registrou a maior quantidade de vendas, com 11.438 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na RA de Campinas, R\$ 1.891 milhões.

## Número de lotes e comercializados por Região Administrativa - 2020



Fonte: Aelo e Secovi-SP

### Loteamentos disponíveis para venda

As cidades pesquisadas encerraram o mês de dezembro de 2020 com 34,3mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 11,0 mil lotes (32% do total).

## Lotes comercializados por trimestre

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %
2015	67	13,6%	27.028	14,7%	2.298	6,7%
2016	70	14,2%	28.479	15,5%	2.246	6,5%
2017	82	16,6%	30.033	16,3%	2.448	7,1%
2018	84	17,0%	29.476	16,0%	3.482	10,1%
2019	104	21,1%	37.479	20,4%	7.224	21,0%
2020	87	17,6%	31.478	17,1%	16.643	48,5%
<b>Total</b>	<b>494</b>	<b>100%</b>	<b>183.973</b>	<b>100%</b>	<b>34.341</b>	<b>100%</b>

Fonte: Aelo e Secovi-SP

## Loteamentos abertos e fechados

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

Dos 494 loteamentos com unidades à venda, 62,6% eram abertos e 37,4% fechados.

## Total lançado e estoque por ano de lançamento – Loteamentos Abertos

LOTEAMENTO ABERTO						
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %
2015	36	11,7%	18.829	14,2%	1.694	7,0%
2016	41	13,3%	19.021	14,3%	1.040	4,3%
2017	52	16,8%	21.486	16,2%	1.170	4,8%
2018	54	17,5%	20.393	15,4%	2.059	8,5%
2019	68	22,0%	28.127	21,2%	5.236	21,5%
2020	58	18,8%	24.802	18,7%	13.116	53,9%
<b>Total</b>	<b>309</b>	<b>100%</b>	<b>132.658</b>	<b>100%</b>	<b>24.315</b>	<b>100%</b>

Fonte: Aelo e Secovi-SP

---

**Total lançado e estoque por ano de lançamento – Loteamentos Fechados**

---

<b>LOTEAMENTO FECHADO</b>						
<b>Ano Lançamento</b>	<b>Nº de Loteamentos</b>	<b>Em %</b>	<b>Total Lançado</b>	<b>Em %</b>	<b>Estoque</b>	<b>Em %</b>
<b>2015</b>	<b>31</b>	16,8%	<b>8.199</b>	16,0%	<b>604</b>	6,0%
<b>2016</b>	<b>29</b>	15,7%	<b>9.458</b>	18,4%	<b>1.206</b>	12,0%
<b>2017</b>	<b>30</b>	16,2%	<b>8.547</b>	16,7%	<b>1.278</b>	12,7%
<b>2018</b>	<b>30</b>	16,2%	<b>9.083</b>	17,7%	<b>1.423</b>	14,2%
<b>2019</b>	<b>36</b>	19,5%	<b>9.352</b>	18,2%	<b>1.988</b>	19,8%
<b>2020</b>	<b>29</b>	15,7%	<b>6.676</b>	13,0%	<b>3.527</b>	35,2%
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>100%</b>	<b>51.315</b>	<b>100%</b>	<b>10.026</b>	<b>100%</b>

---

Fonte: Aelo e Secovi-SP

# **LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO**



---

## LOCAÇÃO RESIDENCIAL – CIDADE DE SÃO PAULO

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

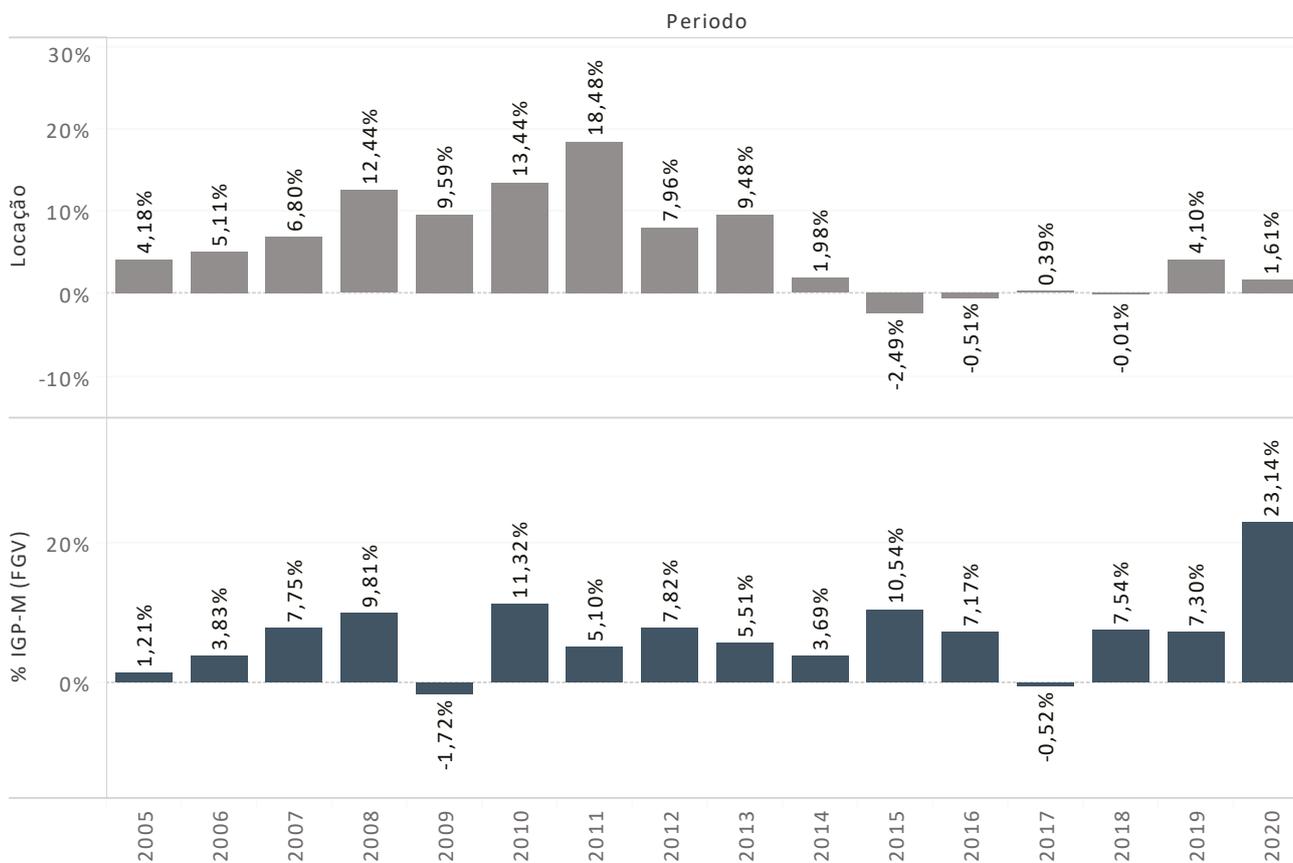
Os aluguéis residenciais da cidade de São Paulo subiram 1,61% no ano de 2020, variação abaixo da registrada em 2019 (4,10%). O mercado de locação foi afetado intensamente pela pandemia do novo coronavírus, que gerou inúmeras incertezas econômicas e sociais, aumento do desemprego e comprometimento da capacidade de pagamento dos inquilinos, reduzindo, dessa forma, a procura e a contratação das locações de imóveis residenciais. Contudo, durante o ano, predominaram as negociações entre novos inquilinos e locadores, ambos em busca de equilíbrio para conter as influências negativas da crise sanitária.

A renegociação também foi percebida nos contratos vigentes, com a identificação de descontos nos aluguéis durante os primeiros meses de pandemia. Destacado papel tiveram as administradoras de imóveis, cujos profissionais atuaram de forma proativa e com amplo conhecimento para se chegar a negociações equilibradas entre as partes, evitando maiores desgastes e/ou prejuízos financeiros para todos.

Outro fato marcante em 2020 para o mercado de locação foi o comportamento do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), da Fundação Getúlio Vargas, cuja variação no ano atingiu 23,1%, a maior variação anual desde 2002, quando se registrou um aumento de 25,3%. O IGP-M superou todos os outros indicadores de inflação, como IPCA (4,5%), INCC (8,8%) e INPC (5,5%).

A alta do IGP-M foi influenciada principalmente pela variação do dólar, cujo aumento no ano chegou a 29%, além da desvalorização do real, que derrubou os preços das matérias-primas brutas destinadas à exportação, que registrou aumento do volume no ano, além disso, houve também aquecimento da demanda industrial interna, cujo aumento causou pressão inflacionária sobre esses produtos.

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



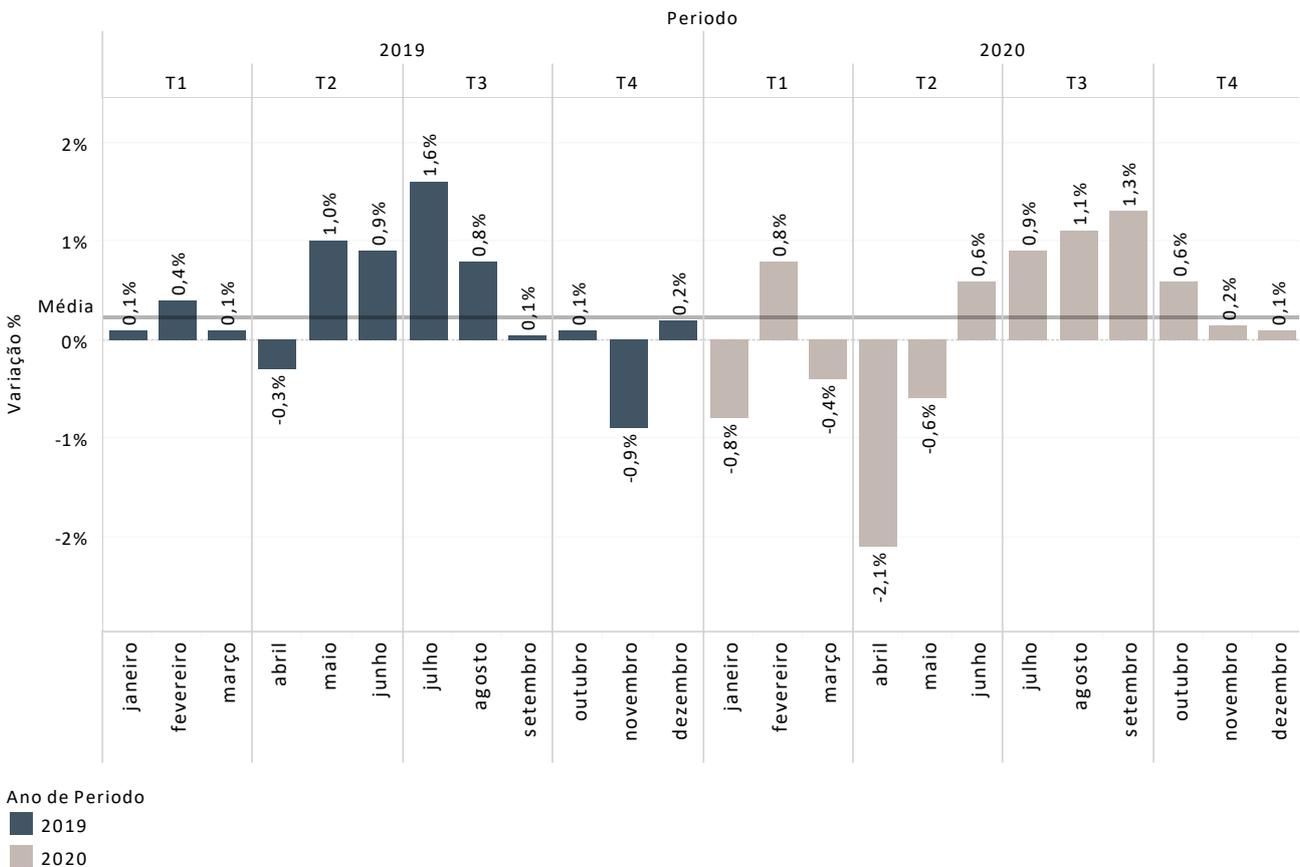
Fonte: Secovi-SP e FGV

No ano de 2020, a maior variação mensal negativa (-2,1%) nos preços dos aluguéis residenciais foi registrada no mês de abril, período mais crítico da pandemia. Contudo, houve inflexão em junho, com o aumento de 0,6% nos valores de locação. Toda a incerteza causada pela pandemia se refletiu em queda momentânea na procura e na realização de novos negócios nos meses de março e abril. Porém, a partir de maio, o mercado de locação demonstrava sinais de recuperação.

A maior alta mensal nos preços de locação residencial foi verificada em setembro de 2020, com variação de 1,3%.

A variação mensal média de locação em 2020 foi de 0,14%, abaixo da média verificada em 2019 (0,34%). O segundo trimestre do ano apresentou a maior redução de preço do aluguel, enquanto no terceiro trimestre foram percebidos os maiores aumentos. No último trimestre de 2020, o mercado de locação apresentava um quadro de maior estabilidade, com variações próximas de zero.

## Variação % em relação ao mês anterior

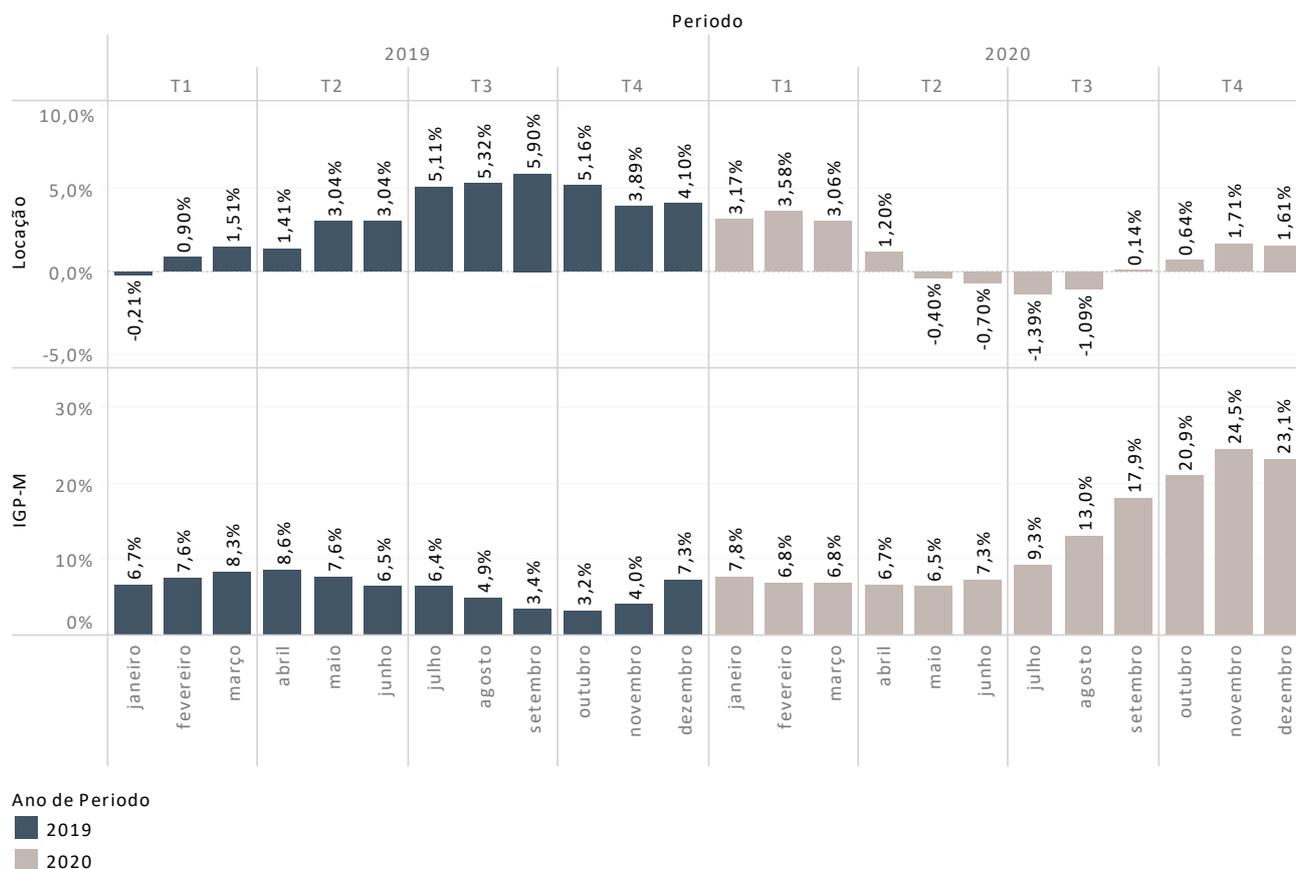


Fonte: Secovi-SP

No gráfico de variação percentual acumulada de 12 meses, o movimento fica mais comportado e consistente, pois retira o movimento mensal de alta e baixa, auxiliando, principalmente, na análise de tendências. Verificou-se que entre maio e agosto de 2020, a variação de 12 meses dos preços de aluguéis foi negativa, com trajetória de recuperação a partir de setembro até o final do ano.

Em relação ao IGP-M, a variação de 12 meses começou a aumentar significativamente em junho, com ritmo exponencial até o mês de novembro, quando o índice atingiu o maior ponto percentual no ano, com pequena redução em dezembro.

Varição % acumulada de 12 meses dos aluguéis residenciais



Fonte: Secovi-SP e FGV

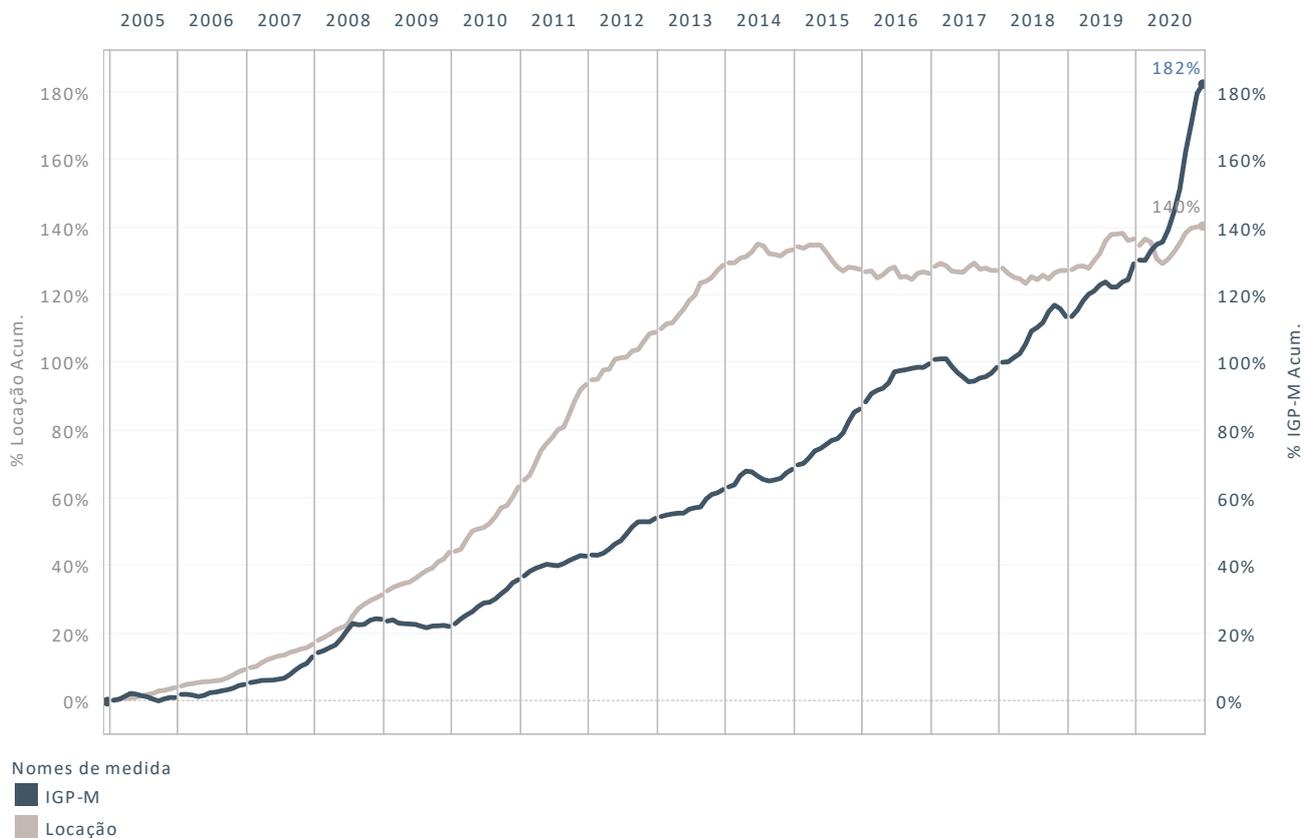
No acumulado da série histórica de dezembro de 2004 a dezembro de 2020, a variação total dos preços de aluguéis residenciais na cidade de São Paulo foi de 140%, percentual abaixo da variação do IGP-M no mesmo período, que chegou de a 182% – diferença de 42 pontos percentuais.

Importante notar que, em abril de 2020, a variação acumulada do IGP-M superou a dos preços dos aluguéis residenciais, comportamento não percebido desde junho de 2005, ano de início da pesquisa de locação com a atual metodologia. A maior diferença (69 pontos percentuais) entre a pesquisa e locação e o IGP-M ocorreu em julho de 2014, mês em que os aluguéis acumularam aumento de 134,7% e o IGP-M teve variação de 65,6%. Isso demonstra que, historicamente, os valores de mercado de locação estavam descolados dos índices de inflação.

A tendência de inflexão era esperada, na medida em que os preços de locação vinham apresentando variações moderadas desde 2014, e o IGP-M em ritmo acelerado de elevação, culminando com o resultado de 23,1%, no final de 2020.

Considerando o aumento do IGP-M em um cenário de pandemia, a negociação entre locatário e locador predominou durante 2020, com o registro de casos de correção parcial do valor do aluguel, uso de outro índice de correção e até mesmo situações com aplicação integral do IGP-M, em razão da alta defasagem do preço do aluguel.

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

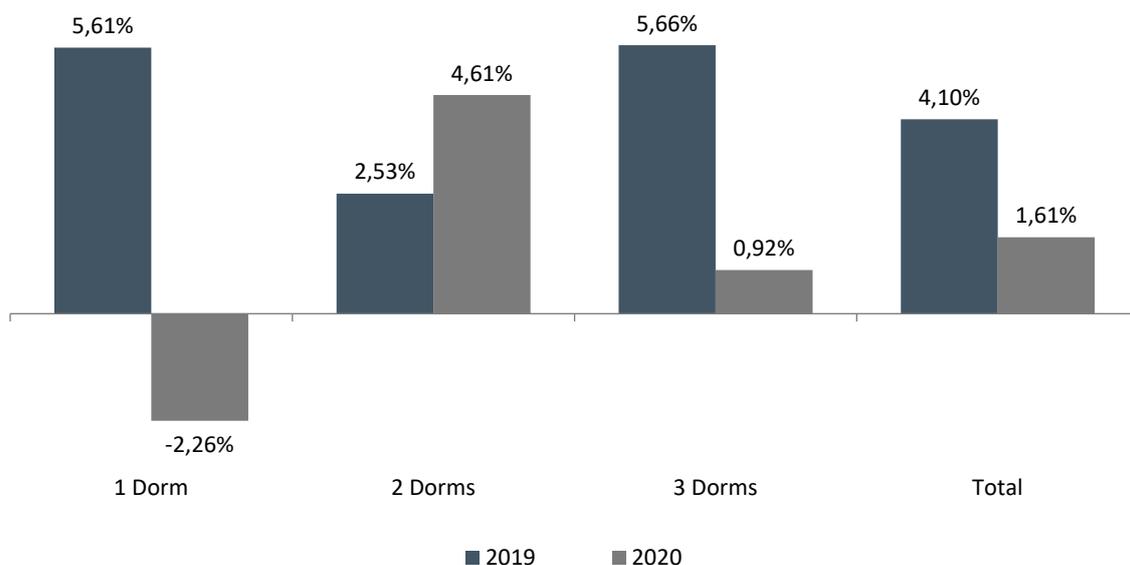


Fonte: Secovi-SP e FGV

## VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR TIPOLOGIA

Em 2020, imóveis de 2 dormitórios registraram aumento de 4,61% no ano, superior ao apurado em 2019 (2,53%). Por outro lado, os imóveis de 1 dormitório apresentaram queda de 2,26% no ano, bem abaixo do ano anterior, de 5,61%. Os imóveis de 3 dormitórios tiveram variação mais próxima da média de 2020.

## Variação (%) dos valores de aluguéis residenciais acumulado ano



Fonte: Secovi-SP e FGV

## VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR ZONA DA CIDADE DE SÃO PAULO

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

A região mais cara da Capital é a zona Sul-A (Jardins, Moema, Vila Mariana e outros), com valor de metro quadrado variando entre R\$ 41,77, para imóveis de 1 dormitório em bom estado de conservação, e R\$ 31,41, para imóveis de 3 dormitórios em estado regular de conservação.

Em dezembro de 2020, o valor médio das regiões pesquisadas foi de R\$ 24,58. Dos 48 valores da tabela de regiões, 29 (60% do total) ficaram abaixo da média e 19 (40% do total) acima da média.

## Valores de aluguéis residenciais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>)

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

Dezembro de 2020

VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORMITÓRIO		2 DORMITÓRIOS		3 DORMITÓRIOS	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	29,98	25,88	25,92	22,92	22,14	19,79
<b>Leste -A</b>	27,34	23,37	25,00	21,93	21,75	19,69
<b>Leste -B</b>	20,00	17,44	20,23	17,55	18,31	16,38
<b>Norte</b>	22,81	16,58	22,04	18,90	20,35	18,14
<b>Oeste -A</b>	37,70	32,38	33,63	30,11	30,99	28,47
<b>Oeste -B</b>	21,46	18,43	21,64	18,53	19,94	17,81
<b>Sul - A</b>	41,77	36,41	36,14	33,31	33,11	31,41
<b>Sul - B</b>	27,66	23,48	25,46	22,30	22,73	20,48

Fonte: Secovi-SP

## VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR TIPOLOGIA

O Índice de Velocidade de Locação (IVL) mede os dias que um imóvel fica vago até a assinatura do contrato de aluguel. No ano de 2020, o IVL ficou entre o limite mínimo de 26 dias e o limite máximo de 69 dias. O resultado representa um significativo aumento em relação aos números de 2019, quando o IVL ficou entre 17 dias e 43 dias, e também demonstra o impacto da pandemia na procura por imóveis residenciais para locação.

Dos imóveis pesquisados, as casas demoram menos tempo (entre 26 dias e 52 dias) para serem alugadas em relação aos apartamentos (de 32 dias a 71 dias).

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



Fonte: Secovi-SP

TIPOS DE GARANTIA

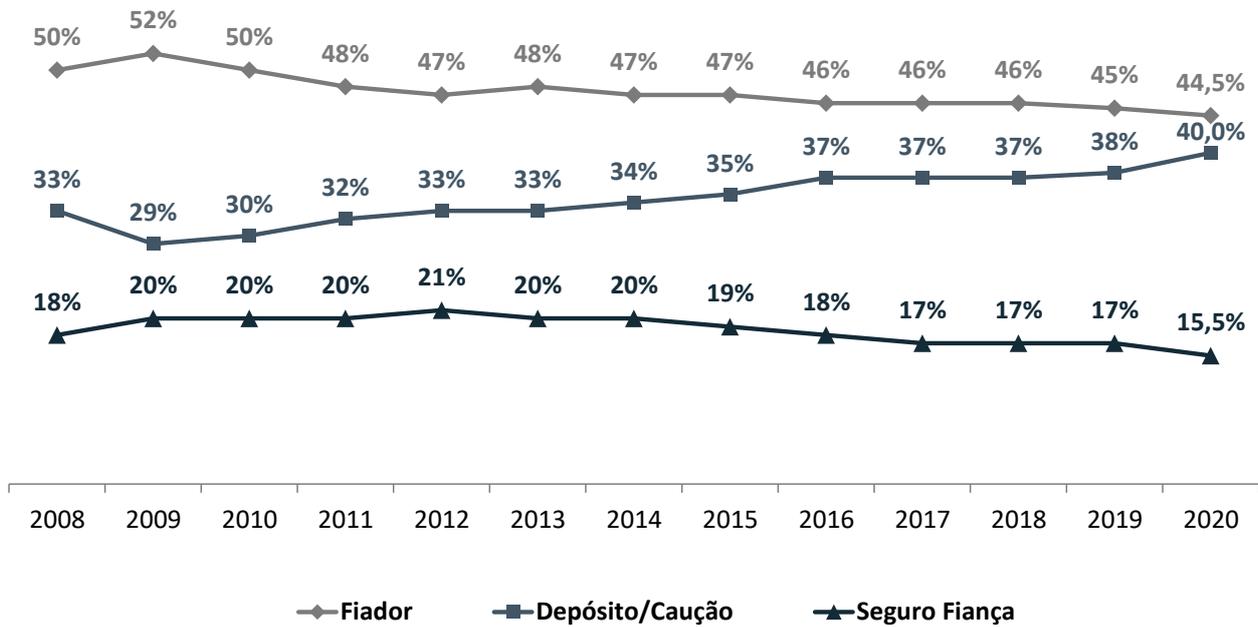
Os tipos de garantia previstos na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) são:

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

Segundo a Pesquisa de Locação do Secovi-SP, do total de contratos firmados, os inquilinos preferiram, em 2020, a fiança (44,5%), seguida pela caução (40%) e o seguro de fiança locatícia (15,5%).

Apesar das dificuldades de os inquilinos encontrarem fiadores, a fiança sempre prevaleceu em relação às demais modalidades de garantia, pelo custo financeiro. Contudo, ao longo dos anos, ela vem perdendo espaço para o seguro de fiança locatícia, devido aos esforços das seguradoras em apresentar novos produtos ao mercado.

Média anual de participação percentual dos tipos de garantia

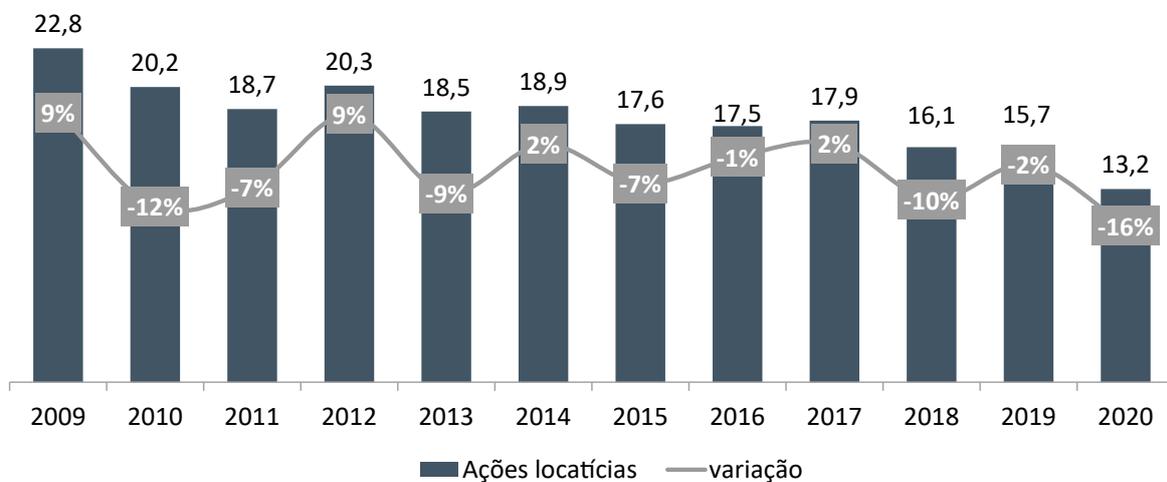


Fonte: Secovi-SP

**AÇÕES LOCATÍCIAS – CIDADE DE SÃO PAULO**

Segundo dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), foram protocoladas 13.189 ações locatícias em 2020, redução de 16% em relação às 15.666 ações ajuizadas em 2019, o menor patamar da série histórica acompanhada pelo Secovi-SP e iniciada em 1995. Apesar da crise gerada pela pandemia, o mínimo histórico de ações locatícias representa um bom sinal para o setor, pois demonstra que houve equilíbrio nas negociações.

Evolução das ações locatícias por ano (em milhares)



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

## CATEGORIAS DAS AÇÕES

As ações locatícias são divididas em quatro categorias:

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

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

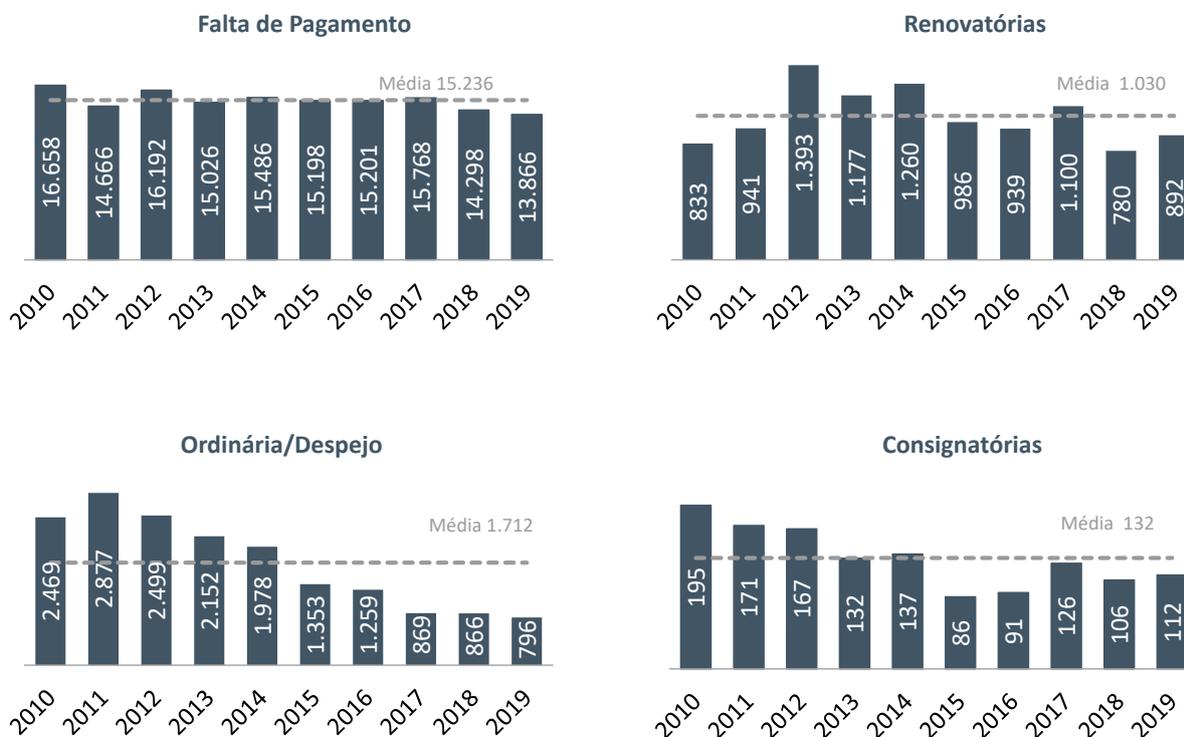
**Renovatórias** – São as ações compulsórias para renovação de contratos comerciais com prazo de cinco anos.

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

As ações por falta de pagamento de aluguel corresponderam a 87,0% dos registros do ano, com 11.472 processos protocolados. As renovatórias foram responsáveis por 807 ações (6,1%), as ordinárias/de despejo tiveram 762 processos (5,8%) e as consignatórias participaram com 148 ações (1,1%).

As ações consignatórias foram as únicas que apresentaram crescimento em 2020 em relação ao ano de 2019, com volume acima da média.

### Evolução das categorias das ações locatícias



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



# CONDOMÍNIOS



## ÍNDICE DE CUSTOS CONDOMINIAIS

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

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

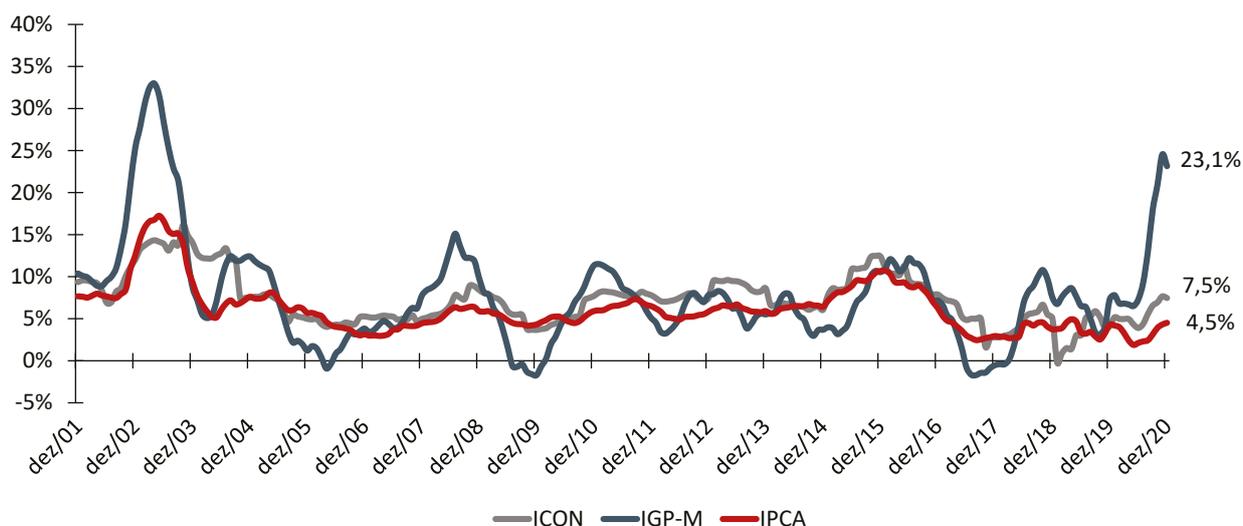
O Índice de Custos Condominiais da Região Metropolitana de São Paulo encerrou o ano de 2020 com crescimento de 7,46%, bem abaixo da inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, que registrou aumento de 23,14% no mesmo período – em função dos preços das commodities e da variação cambial. No entanto, índice ficou acima da inflação oficial medida pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), calculado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), que encerrou o ano com variação de 4,52%.

O Icon registrou sua maior variação mensal (alta de 2,91%) em outubro de 2020, influenciada, principalmente, pela categoria *Pessoal e Encargos*, cujo crescimento foi de 3,68% referentes à convenção coletiva de trabalho da categoria.

Na composição do Icon 2020, os grupos que apresentaram maior aumento percentual foram os de *Manutenção de Equipamentos* e *Diversos*, ambos com variação de 23,14% no ano influenciada pelo IGP-M. O grupo *Conservação e Limpeza* teve crescimento de 20,48%, e os de *Pessoal/Encargos* e *Tarifas*, cresceram, respectivamente, 3,68% e 2,96%.

Em relação ao peso do índice, os três grupos com maior participação foram *Pessoal/Encargos* (59%), *Tarifas* (17%) e *Manutenção de Equipamentos* (14%).

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



Fonte: Secovi-SP, FGV e IBGE

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

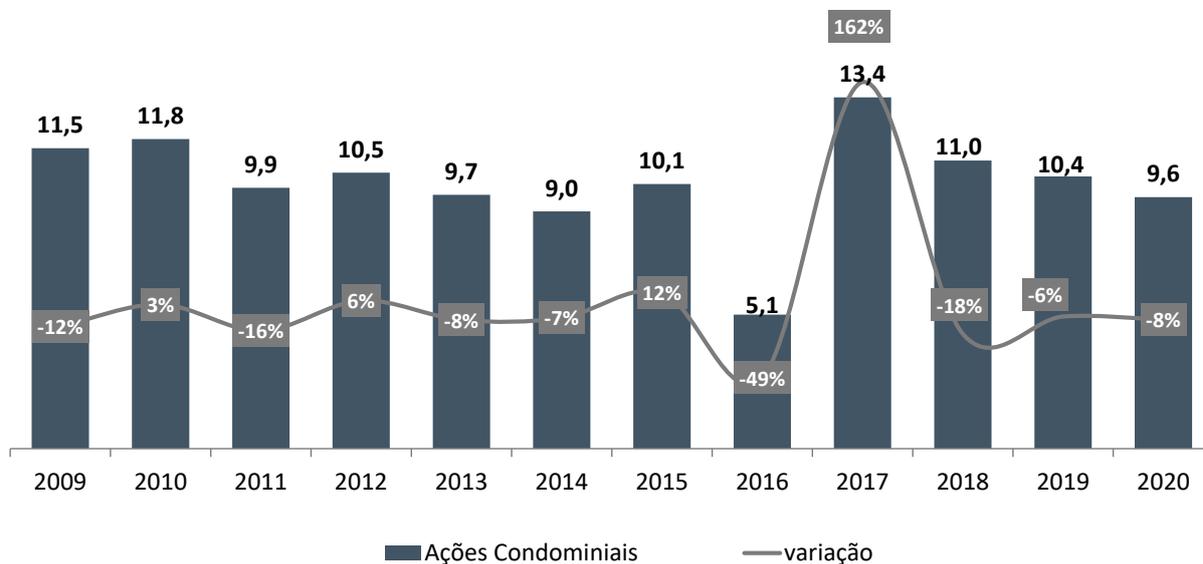
## AÇÕES CONDOMINIAIS

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

Em 2020, o levantamento contabilizou 9.594 ações, uma queda de 7,6% em relação às 10.382 ações registradas em 2019. Foi o terceiro ano consecutivo de redução na quantidade de ações condominiais protocoladas.

No mês de julho, foi registrada a maior quantidade de ações do ano, com 1.084 processos, e em dezembro a menor, com 593 ações. Em média, foram protocoladas 800 ações mensais durante 2020, uma redução de 65 processos em relação à média mensal do ano anterior (865 ações).

### Evolução das ações condominiais (em milhares)



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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



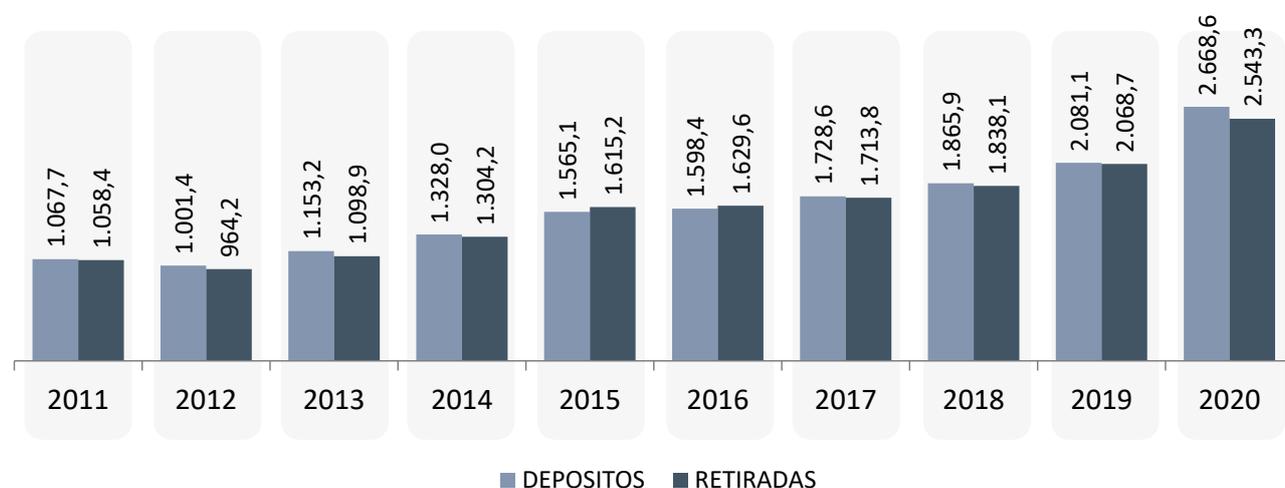
# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO



## SBPE – SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

A captação líquida da poupança, considerando apenas os recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), atingiu R\$ 125,4 bilhões em 2020, resultado da diferença entre os valores depositados (R\$ 2.668,6 bilhões) e o volume sacado (R\$ 2.543,3 bilhões) no ano. Esta movimentação superou o recorde de 2019, mesmo com redução na taxa de juros da poupança. Quando a Selic atinge um patamar abaixo de 8,5% a.a., a taxa de juros da poupança passa a ser 70% da Selic. E em 2020, a Selic chegou ao seu menor patamar histórico (2,00% a.a.), confirmando que a poupança continua sendo uma das aplicações financeiras mais populares no País.

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



Fonte: Banco Central

Em 2020, a captação líquida – diferença entre os depósitos e as retiradas – subiu 911% em relação ao ano anterior, quando atingiu R\$ 12,4 bilhões. E aumentou 351% em comparação a 2018, quando a captação contabilizou R\$ 27,8 bilhões. Apesar da pandemia do novo coronavírus e da redução da taxa Selic, parte do aumento da captação da poupança foi motivada pelo pagamento do auxílio emergencial que, em muitos casos, teve seus valores transferidos para contas poupança, a fim de permitir movimentações financeiras para a população que não possui conta corrente.

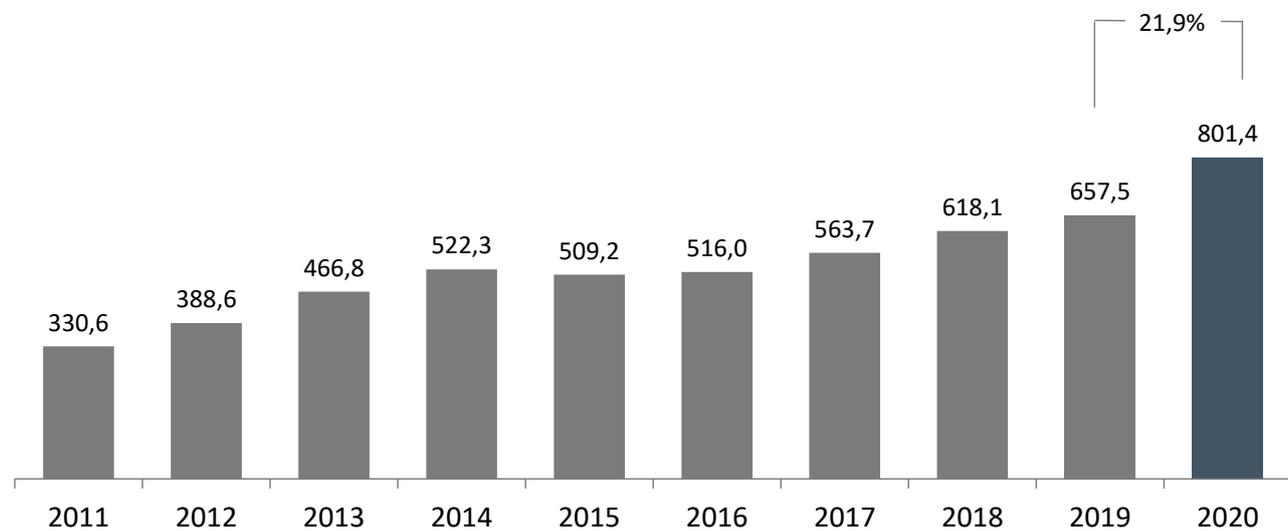
SBPE: captação líquida (bilhões de R\$)



Fonte: Banco Central

A captação líquida positiva, somada aos créditos de rendimentos, levou o saldo das cadernetas de poupança (SBPE) a encerrar 2020 com R\$ 801,4 bilhões, volume 21,9% superior aos R\$ 657,5 bilhões contabilizados no final de 2019.

SBPE: saldo (bilhões de R\$)



Fonte: Banco Central

## SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Os financiamentos imobiliários que utilizam recursos do SBPE atingiram, em 2020, o montante de R\$ 124,0 bilhões, resultado 58% superior ao apurado no ano anterior, quando totalizaram R\$ 78,7 bilhões.

Em número de unidades, foram financiados 426,8 mil imóveis em 2020, crescimento de 43% em relação ao financiamento de 298,0 mil unidades do ano anterior.

Ambos os resultados – em valores e unidades – confirmam o bom desempenho do mercado imobiliário dos últimos anos. Desde 2017 o segmento vem apresentando crescimento.

## SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

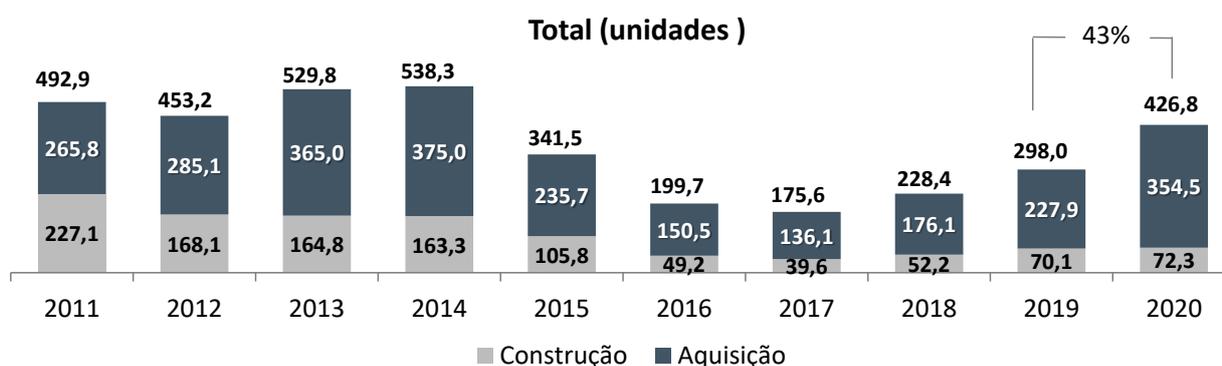
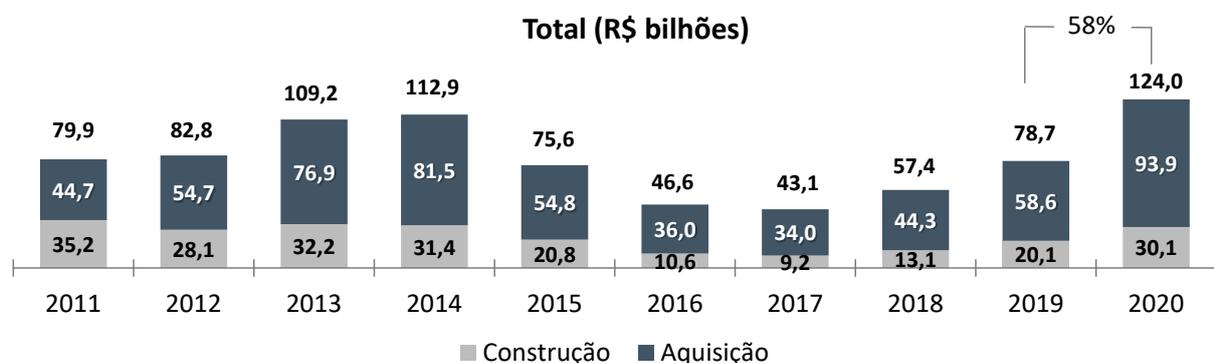
Os financiamentos dividem-se em duas modalidades: Aquisição e Construção.

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

Em 2020, os valores para a modalidade Aquisição somaram R\$ 93,9 bilhões, correspondendo a 76% do volume total (R\$ 124,0 bilhões). Para Construção, a soma dos recursos contabilizou R\$ 30,1 bilhões – 24% dos financiamentos.

Em unidades, no ano de 2020 a modalidade Aquisição representou 83% (354,5 mil unidades) e os recursos destinados à Construção participaram com 17% (72,3 mil unidades).

### SBPE: financiamento imobiliário para aquisição e construção



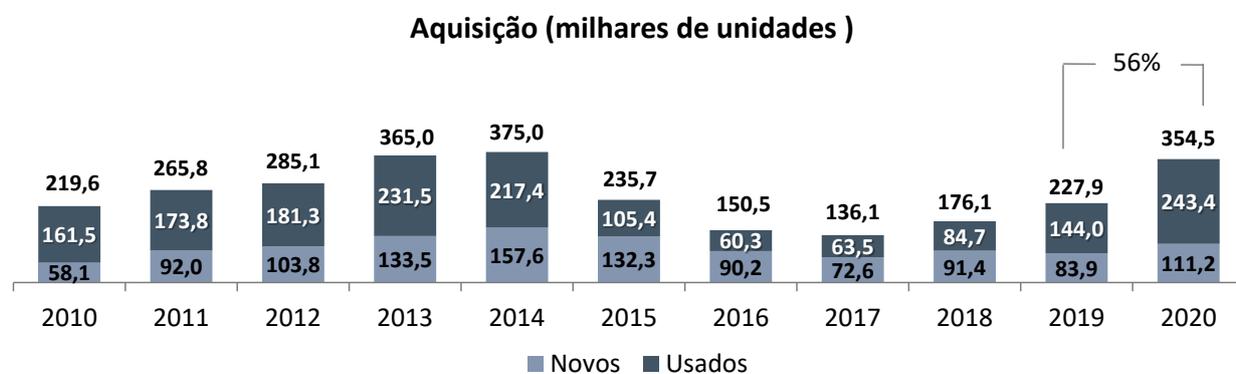
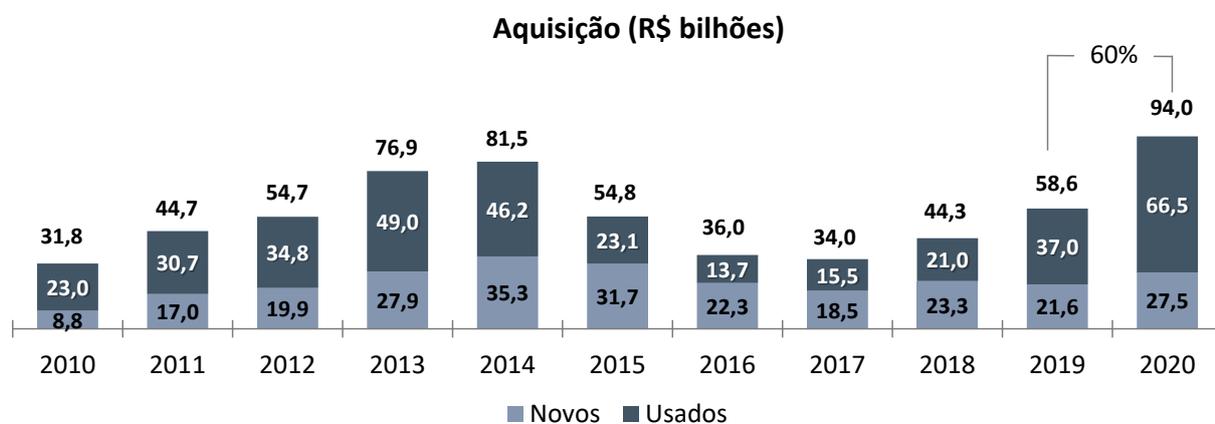
Fonte: Banco Central e Abecip

Financiamentos de imóveis para Aquisição cresceram 60% em termos de valores monetários, em 2020, e 56% em unidades no comparativo com o ano anterior.

As aquisições de imóveis usados cresceram pelo quarto ano consecutivo em valores e unidades. Em 2020, este foi o segmento responsável pela expansão dos valores, com R\$ 66,5 bilhões emprestados (71% do total) ou o financiamento de 243,4 mil unidades (69% do total).

Os financiamentos de imóveis novos atingiram R\$ 27,5 bilhões emprestados, um crescimento de 27,3% em relação aos R\$ 21,6 bilhões do ano anterior. Em unidades, o crescimento foi maior, em razão do dos 111,2 mil imóveis financiados – aumento de 32,5% em comparação com as 83,9 mil unidades financiadas em 2019.

**SBPE: financiamento imobiliário para aquisição**



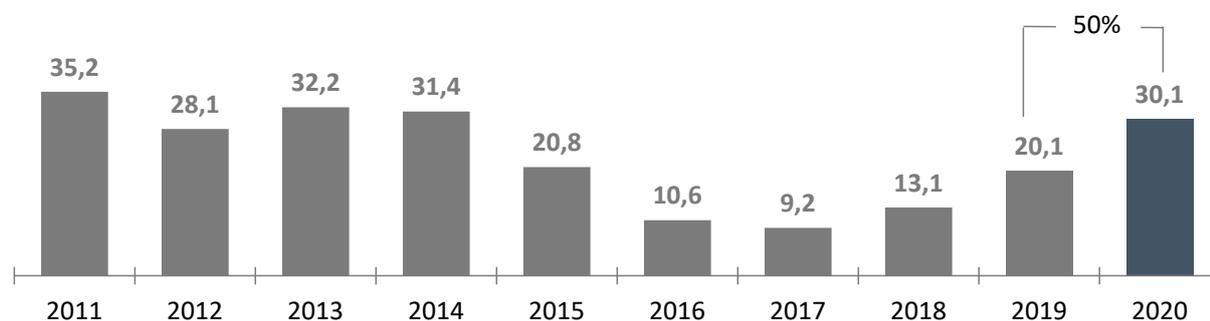
Fonte: Banco Central e Abecip

Na modalidade Construção, foram financiados R\$ 30,1 bilhões em 2020, crescimento de 50% em relação ao montante do ano anterior (R\$ 20,1 bilhões).

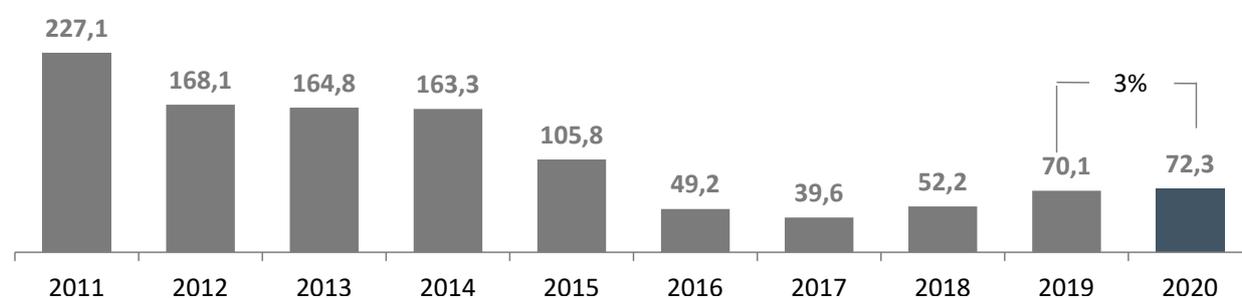
Em unidades, foram financiados 72,3 mil imóveis, crescimento de 3,1% em comparação ao ano anterior (70,1 mil unidades).

SBPE: financiamento imobiliário para construção

**Construção (R\$ bilhões)**



**Construção (unidades)**



Fonte: Banco Central e Abecip

**SBPE: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – INADIMPLÊNCIA**

A taxa de inadimplência dos contratos de financiamentos habitacionais com mais de três prestações em atraso foi de 1,6% em 2020, apresentando ligeira redução quando comparada ao índice do ano anterior (1,7%).

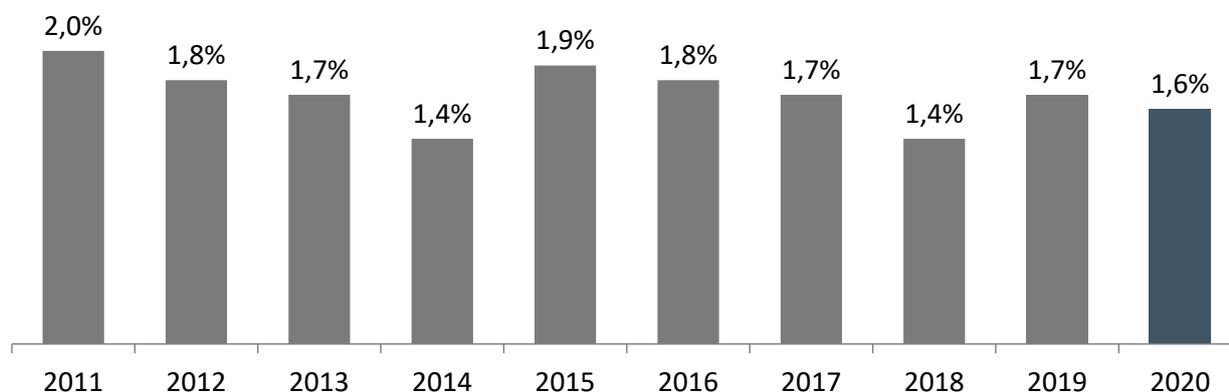
Os dados demonstram o compromisso dos tomadores de financiamento imobiliário com a aquisição do imóvel. Cabe ressaltar que essa é a menor taxa de inadimplência bancária em relação a outras modalidades de crédito, como cheque especial, cartão de crédito e financiamento de automóveis.

---

**SBPE: financiamento imobiliário – 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

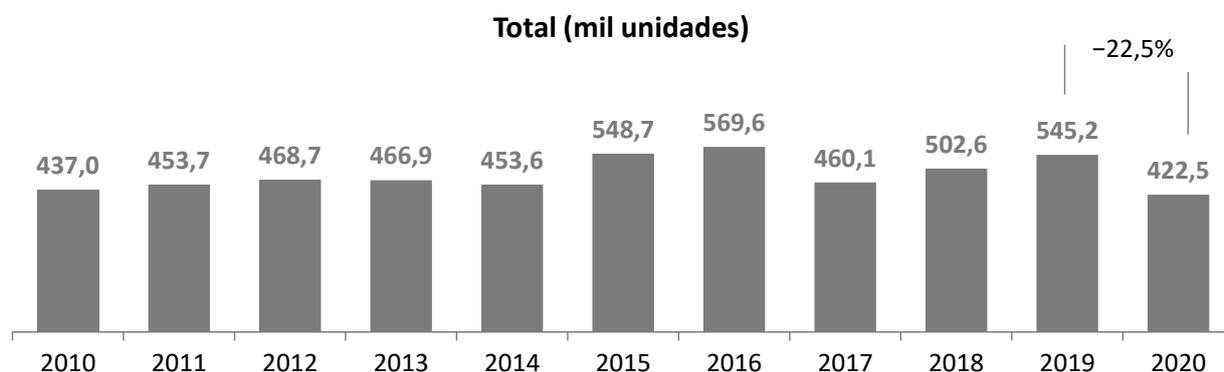
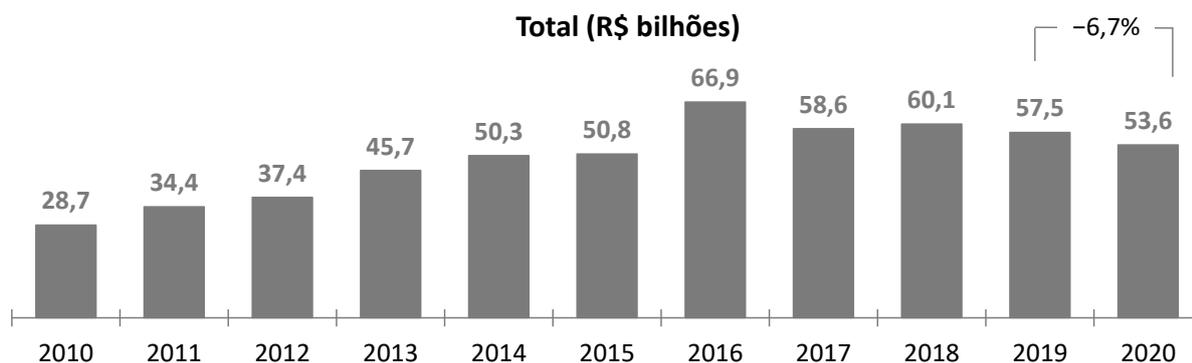
O FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) é um fundo financeiro de natureza privada, com gestão pública de um Conselho Curador formado por representantes do governo federal e de entidades de trabalhadores e empregadores. Os recursos do Fundo são operados pela Caixa Econômica Federal.

#### FGTS: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Em 2020, os financiamentos com recursos do FGTS – sem contabilizar nesta conta os valores destinados às áreas de Saneamento e Saúde – atingiram valores nominais de R\$ 53,6 bilhões, uma queda de 6,7% quando comparados aos R\$ 57,5 bilhões do ano anterior.

Esses empréstimos em 2020 representaram 422,5 mil unidades, uma queda de 22,5% em relação às 545,2 mil unidades contratadas no ano anterior.

FGTS: financiamento imobiliário



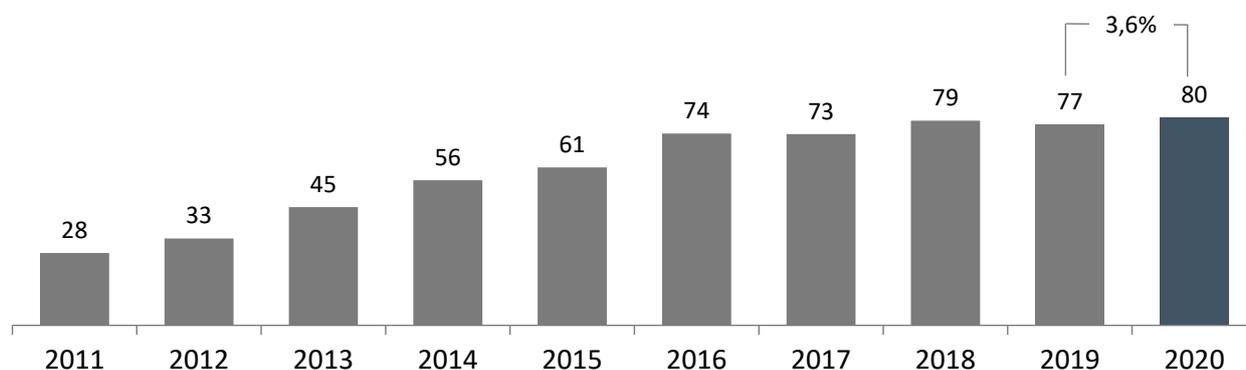
Fonte: FGTS e CBIC

**CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

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

O ano de 2020 encerrou com estoque de CRI no valor de R\$ 80 bilhões, volume 3,6% superior ao registrado no final do ano anterior (R\$ 77 bilhões).

**CRI: estoque (bilhões de R\$)**



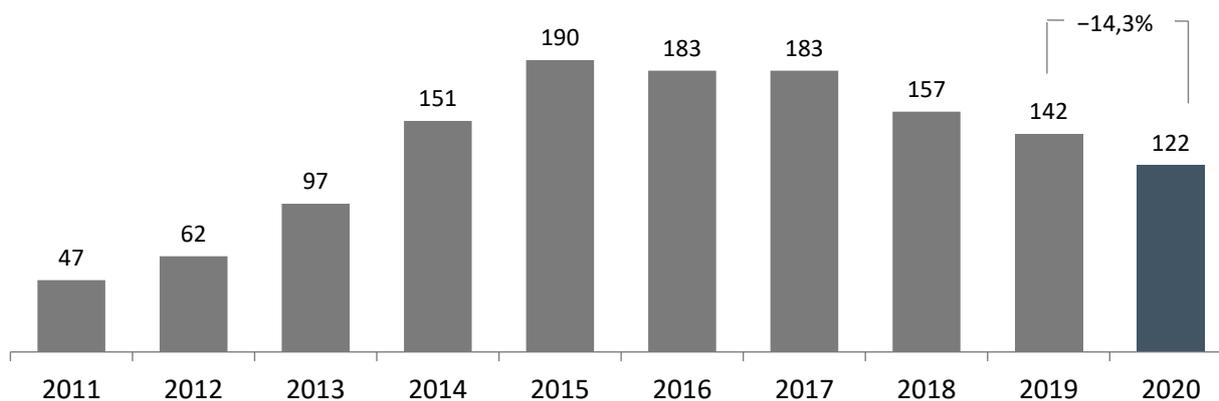
Fonte: [B]³ e Abecip

## LCI – LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

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

O estoque de LCI encerrou 2020 com o montante de R\$ 122 bilhões, volume 14,3% inferior aos R\$ 142 bilhões registrados no ano anterior.

### LCI: estoque (bilhões de R\$)



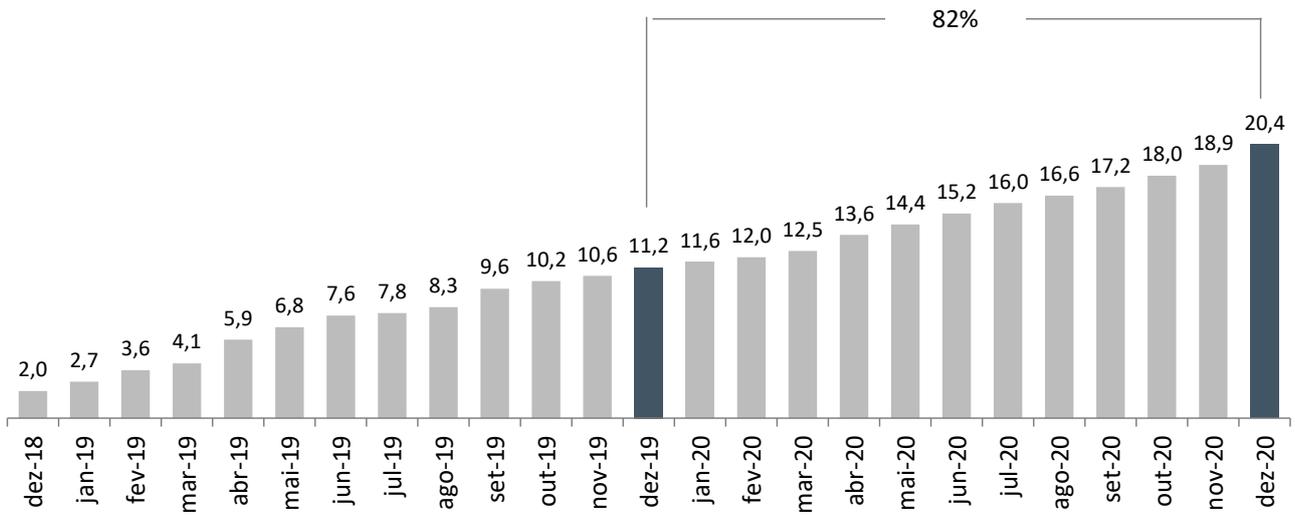
Fonte: [B]<sup>3</sup> e Abecip

## LIG – LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIDA

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

Em dezembro de 2020, o estoque de LIG era de R\$ 20,4 bilhões, volume 82% acima do estoque de dezembro de 2019 (R\$ 11,2 bilhões).

LIG: estoque (bilhões de R\$)



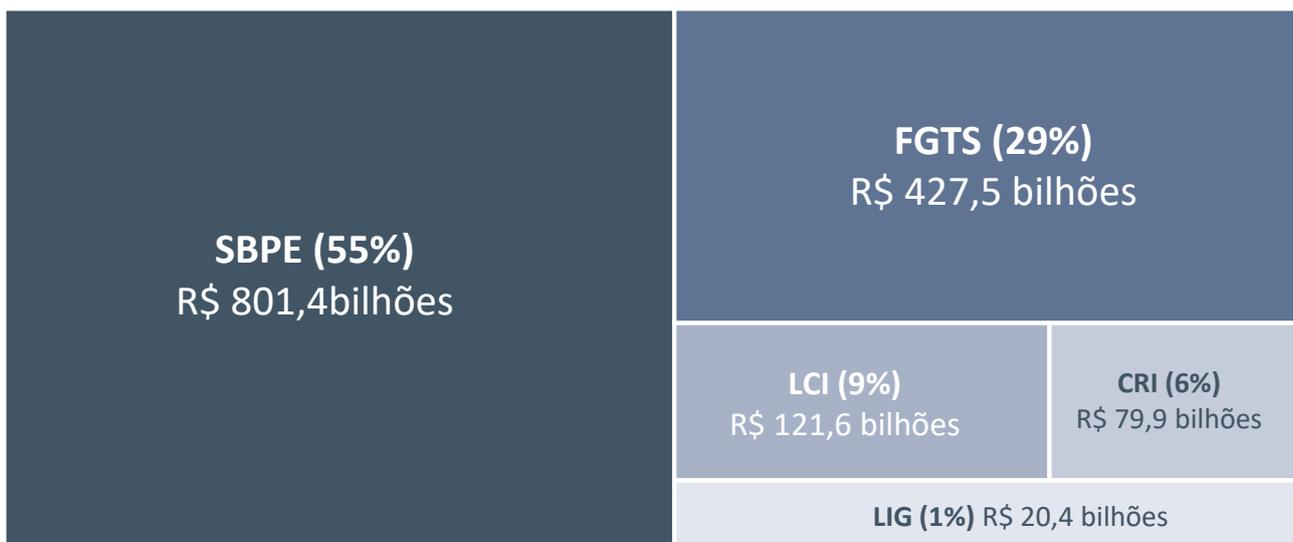
Fonte: [B]<sup>3</sup> e Abecip

**ESTRUTURA DO FUNDING DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em dezembro de 2020, a soma de todos os recursos voltados ao crédito imobiliário atingiu R\$ 1.451 bilhões. O SBPE teve a maior participação, com 55% (R\$ 801,4 bilhões) do total, seguido pelos recursos do FGTS, com 29% (R\$ 427,5 bilhões). A LCI ocupou a terceira posição com 8% (R\$ 121,6 bilhões), enquanto os títulos de CRI participaram com 6% (R\$ 79,9 bilhões) e a LIG representou 1% (R\$ 20,4 bilhões) do total.

Funding para o crédito imobiliário

Estrutura de funding: R\$ 1.451,00 bilhões em dez/2020



Fonte: [B]<sup>3</sup> e Abecip



---

# 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 m<sup>2</sup>.

**Caged:** sigla para Cadastro Geral de Empregados e Desempregados.

**CBIC:** sigla de Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

**CII:** sigla de Comissão da Indústria Imobiliária.

---

**COMAER:** sigla de Comando da Aeronáutica.

**DECEA:** sigla de Departamento de Controle do Espaço Aéreo.

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

**Eixo Existente:** área da cidade formada pela ZEU.

**Eixo Previsto:** área da cidade formada pela ZEUP.

**Empreendimentos de Outros Mercados:** empreendimentos não enquadrados no programa MCMV.

**Empreendimentos Econômicos:** empreendimentos enquadrados no programa MCMV, com preço de venda de até R\$ 240.000,00, com 1 ou mais dormitórios.

**Empreendimentos Compostos:** empreendimentos em que uma parte das unidades estão enquadradas no programa MCMV e outra não.

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

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

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

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

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

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

**Macroárea de Estruturação Metropolitana:** tem como diretriz promover transformações no espaço urbano, nas condições de uso e ocupação do solo e na base econômica, de modo a desconcentrar oportunidades de emprego em direção aos bairros da periferia e de municípios metropolitanos.

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

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

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

---

---

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

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

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

**Operação Urbana:** visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade, por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Cada Operação Urbana tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos, benefícios e flexibilidade quanto aos limites determinados pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. O valor é pago à prefeitura, podendo ser usado em melhorias urbanas na própria região.

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

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

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

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

**PNAD:** sigla de Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios.

**Preço dos Lançamentos por m<sup>2</sup> 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\$/m<sup>2</sup>).

**SEADE:** sigla de Sistema Estadual de Análise de Dados.

**SRPV:** sigla de Serviço Regional de Proteção ao Voo.

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

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

**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.

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

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

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

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

**VSO:** sigla para Vendas sobre Oferta.

**ZEIS 5 (Zona Especial de Interesse Social 5):** lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou 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 ZEIS 5 estabelece o mínimo de 40% de área construída total para HIS1/HIS2, permite o uso HMP, e máximo de 40% para usos R e NR.

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

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



# FICHA TÉCNICA

## **PRESIDENTE**

Basílio Jafet

## **VICE-PRESIDENTE DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS**

Emílio Kallas

## **COORDENADOR DO GEOSECOVI E DE PESQUISAS ECONÔMICAS**

Mauro Teixeira Pinto

## **ECONOMISTA-CHEFE**

Celso Petrucci

## **DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA**

Edson Etsuji Kitamura

Fabício A. Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Julia Xavier Lima

*economia@secovi.com.br*

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

## **GEOSECOVI**

Valéria de Souza Pereira

*geosecovi@secovi.com.br*

*(11) 5591-1241/1243*

## **ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO**

Maria do Carmo Gregório

Marcos Vinícius Pellegrini

Queli Peixoto

Rosana Pinto

Shirley Valentin

*imprensa@secovi.com.br*

*(11) 5591-1189/1190/1249/1253/1256*

## **DEPARTAMENTO DE MARKETING**

Rodolfo Teixeira

Naomi Ueno Amoroso de Lima

Willian Yoshimura Tada

*marketing@secovi.com.br*

*(11) 5591-1296/1199/1354*

## **DEPARTAMENTO COMERCIAL**

Monica Andrade

*comercial@secovi.com.br*

*(11) 5591-1176*

## **DIAGRAMAÇÃO**

DK Publi Estúdio Criativo

*contato@dkpubli.com*

Realização:



Patrocínio:

