

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário



informe do 4º trimestre/2019

análise para São Paulo (SP)

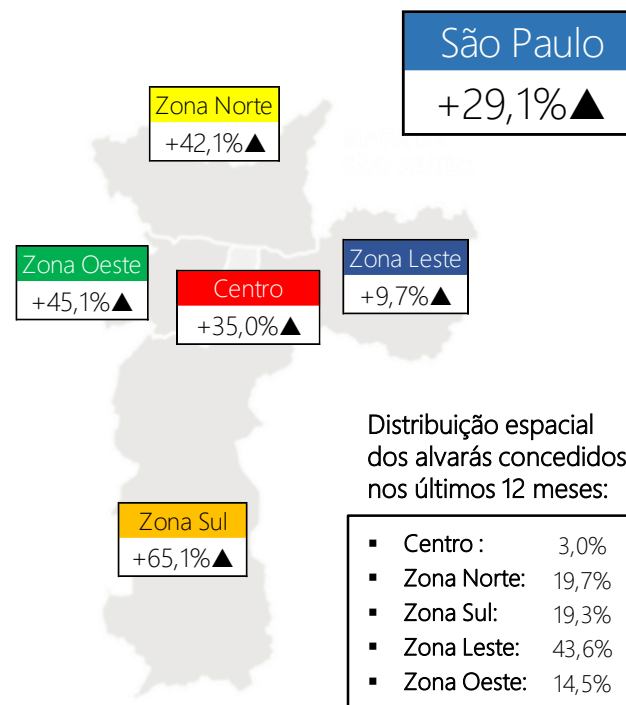
Município de São Paulo encerra 2019 com novo recorde no número de alvarás concedidos para empreendimentos verticais

De acordo com as últimas informações disponibilizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), compiladas pela Fipe em parceria com a Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, o número de alvarás concedidos em São Paulo (SP) para construção de novos empreendimentos verticais* totalizou 909 projetos aprovados ao longo de 2019, constituindo novo recorde da série histórica. Com base nesses resultados, o **Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário** – que acompanha a variação do volume acumulado de alvarás concedidos em 12 meses – encerrou o ano com alta de 29,1% em São Paulo. Trata-se do segundo ano consecutivo de crescimento do indicador na capital paulista (em 2018, o crescimento registrado foi de 36,4%), após um triênio marcado pela queda no volume de projetos aprovados (2015-2017).

Em termos de distribuição regional, a maior parte dos alvarás de empreendimentos concedidos 2019 envolveu novos empreendimentos verticais* na Zona Leste (região que concentrou 43,6% dos alvarás no período), seguida pela Zona Norte (19,7%), Zona Sul (19,3%), Zona Oeste (14,5%) e Centro (3,0%). Com respeito à variação, a análise segmentada do **Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário** evidencia o crescimento do interesse imobiliário em todas as regiões da capital paulista em 2019, com destaque para Zona Sul, região que registrou avanço expressivo de 65,1% no volume de alvarás concedidos em 2019 em relação a 2018. O ano também foi marcado pelo crescimento na quantidade de novos projetos na Zona Norte (+42,1%), Zona Oeste (+45,1%) e Centro (+35,0%). Finalmente, embora tenha concentrado a maior parcela dos alvarás concedidos em 2019 na capital paulista (43,6%), a Zona Leste apresentou o menor crescimento dentre as regiões (+9,7%).

Variação do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

em 2019 (em %)



Distribuição espacial dos alvarás concedidos nos últimos 12 meses:

- Centro : 3,0%
- Zona Norte: 19,7%
- Zona Sul: 19,3%
- Zona Leste: 43,6%
- Zona Oeste: 14,5%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

O **Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário** é desenvolvido com base na coleta, análise e consolidação de dados sobre emissão de alvarás para construção de empreendimentos nos municípios brasileiros. Os informes e séries históricas estão disponíveis em www.fipe.org.br e em www.abrainc.org.br

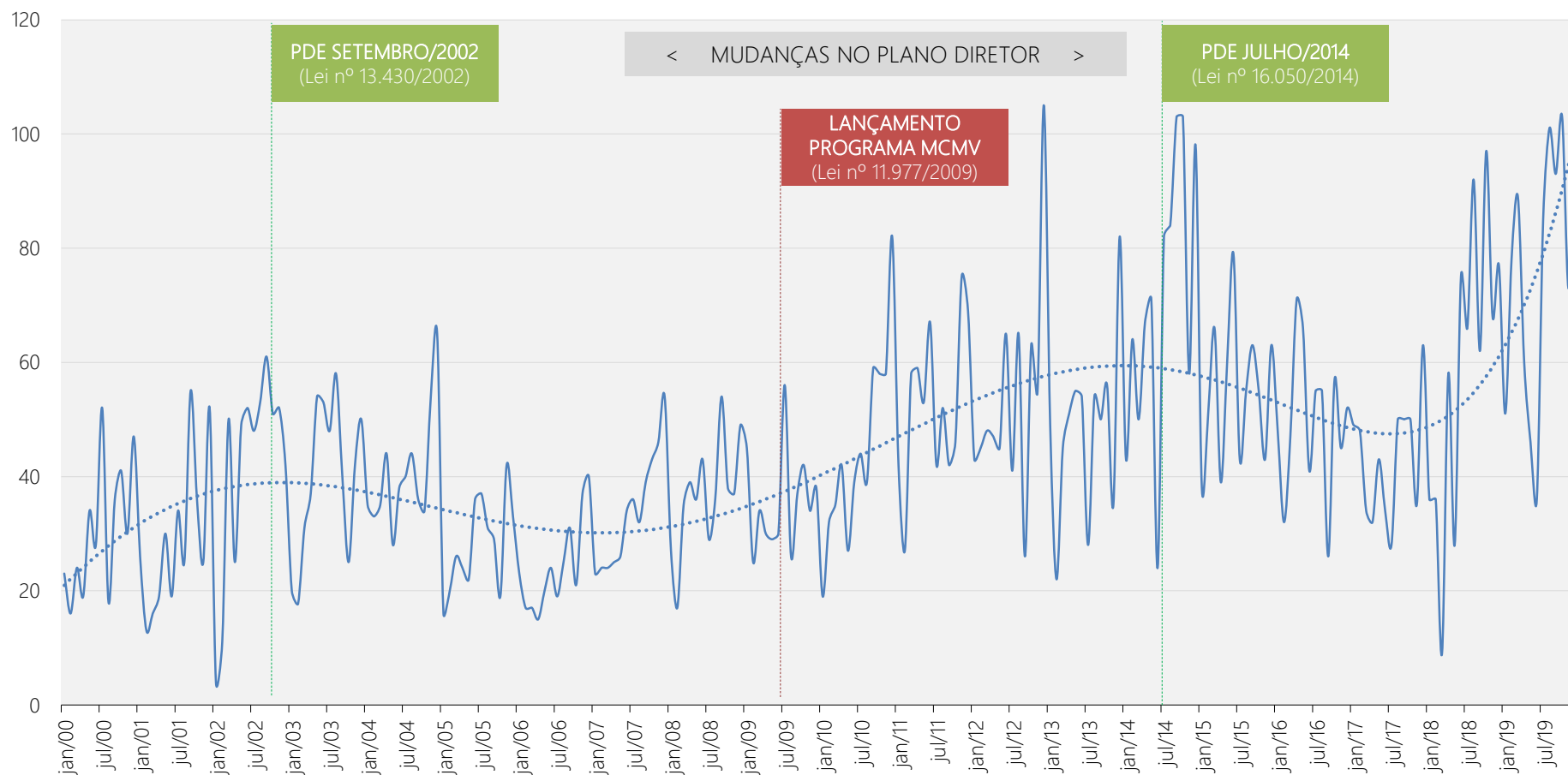


Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

ANÁLISE DOS ALVARÁS

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALVARÁS*

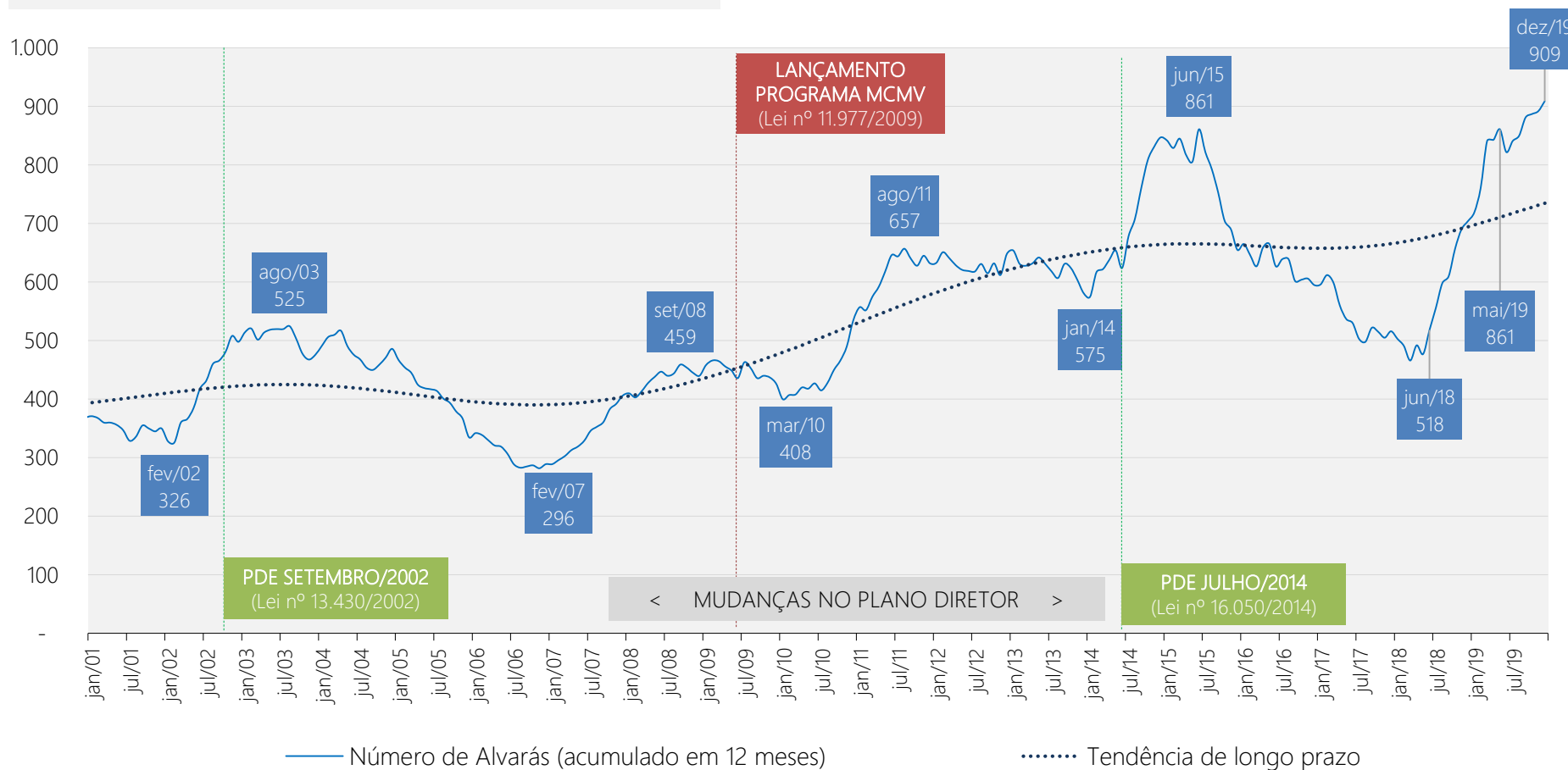
Número **mensal** de alvarás* (volume):



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALVARÁS*

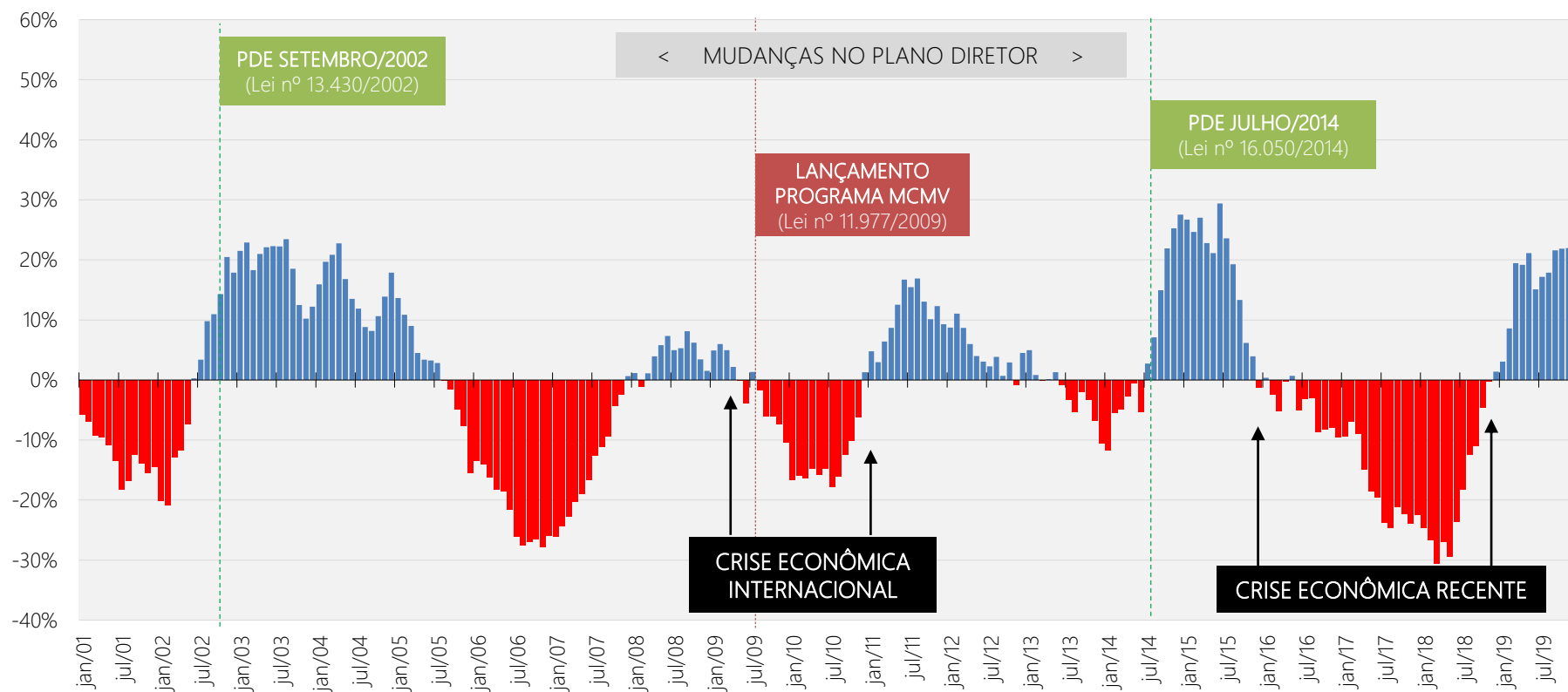
Número acumulado de alvarás* nos últimos 12 meses (em volume):



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

ALVARÁS: TENDÊNCIA E CICLO DE LONGO PRAZO

Relação entre o número acumulado de alvarás em 12 meses e a tendência de longo prazo da série:

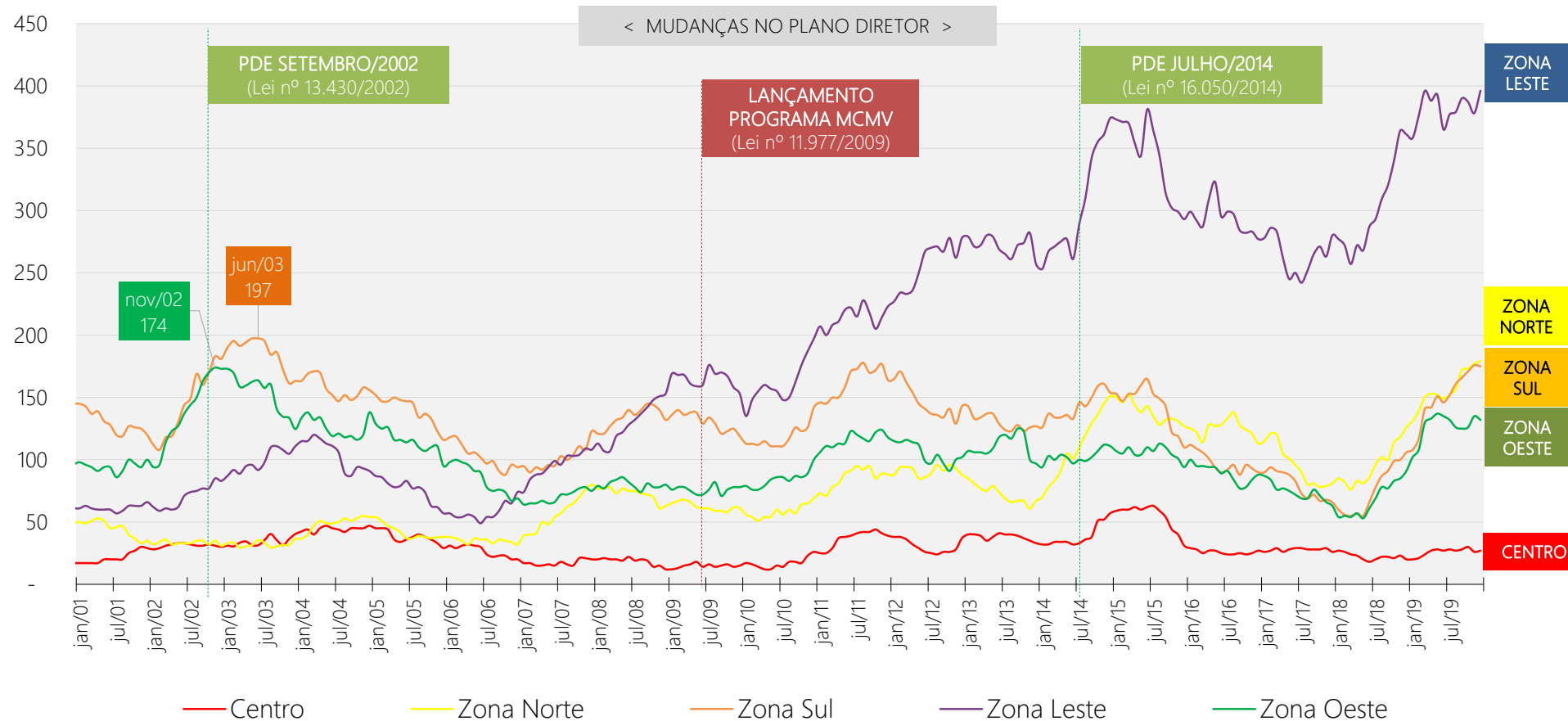


■ Diferença % entre o Número Acumulado dos Alvarás em 12 meses x Tendência Longo Prazo

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

EVOLUÇÃO DOS ALVARÁS* POR ZONA

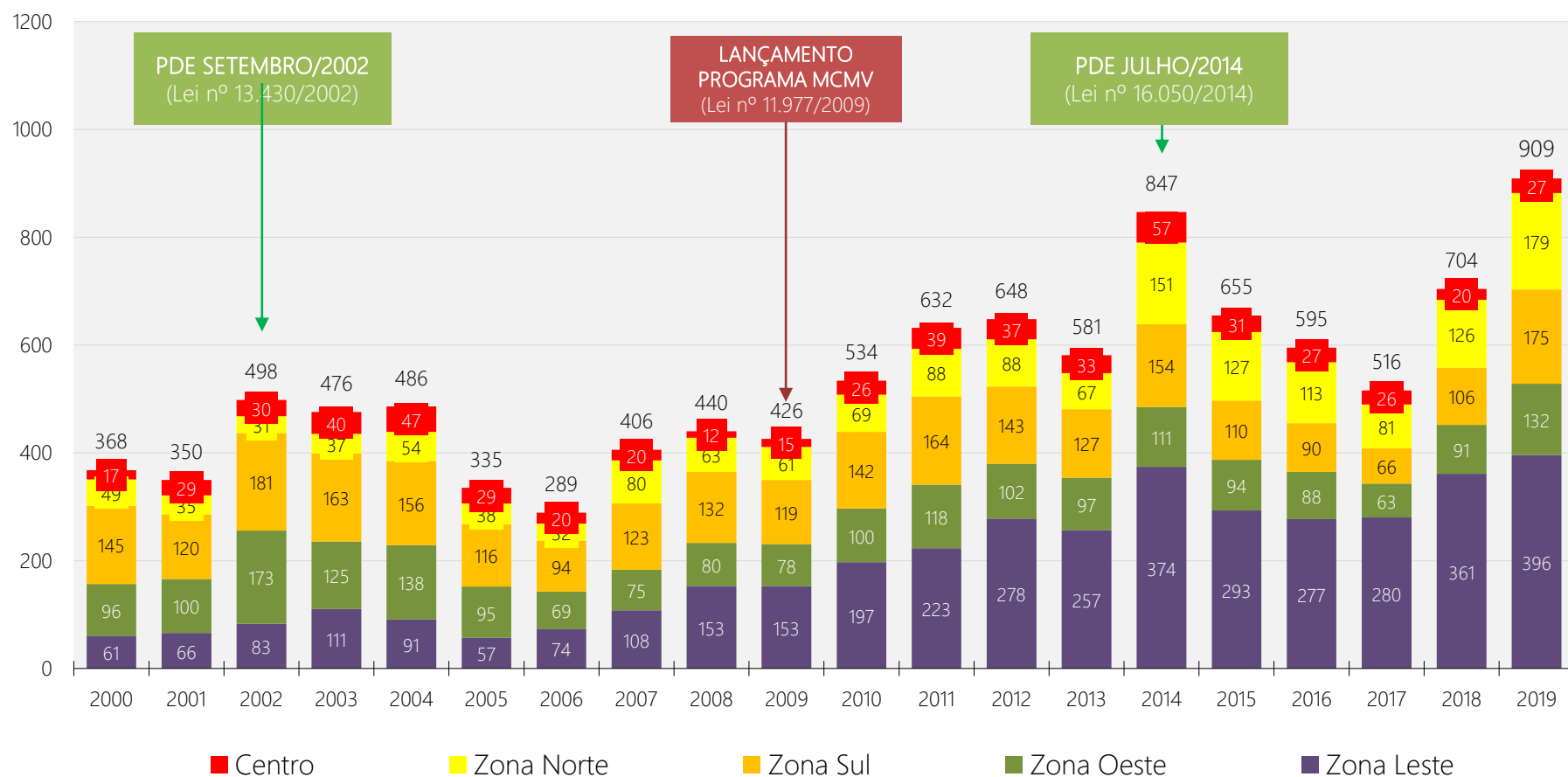
Volume acumulado de alvarás* nos últimos 12 meses (em volume), por zona



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

EVOLUÇÃO DOS ALVARÁS* AGREGADO E POR ZONA

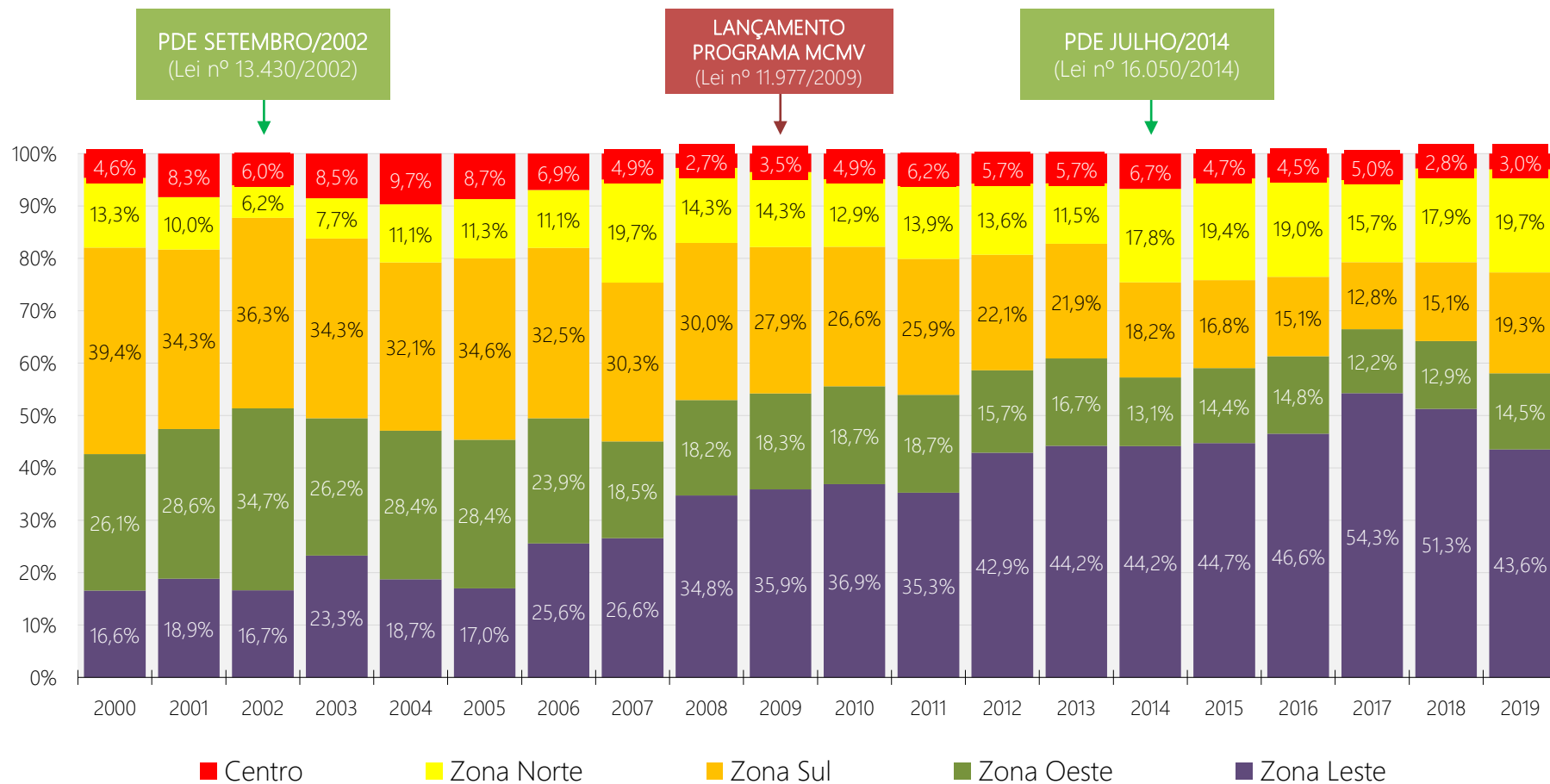
Número anual de alvarás* totais e por zona:



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

PARTICIPAÇÃO DOS ALVARÁS* POR ZONA

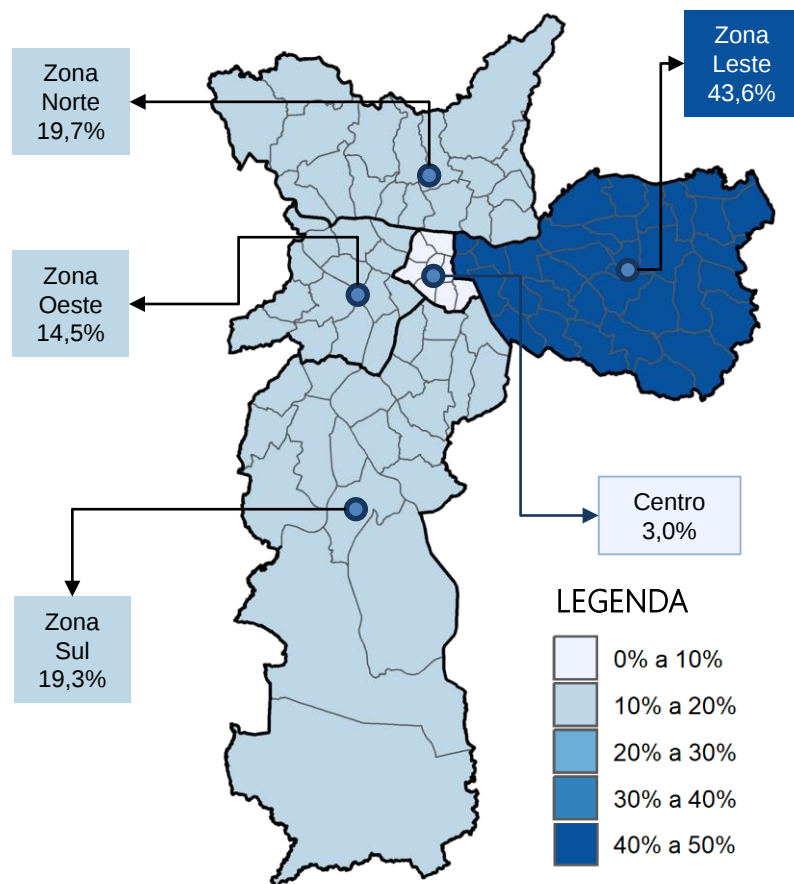
Participação anual dos alvarás* por zona:



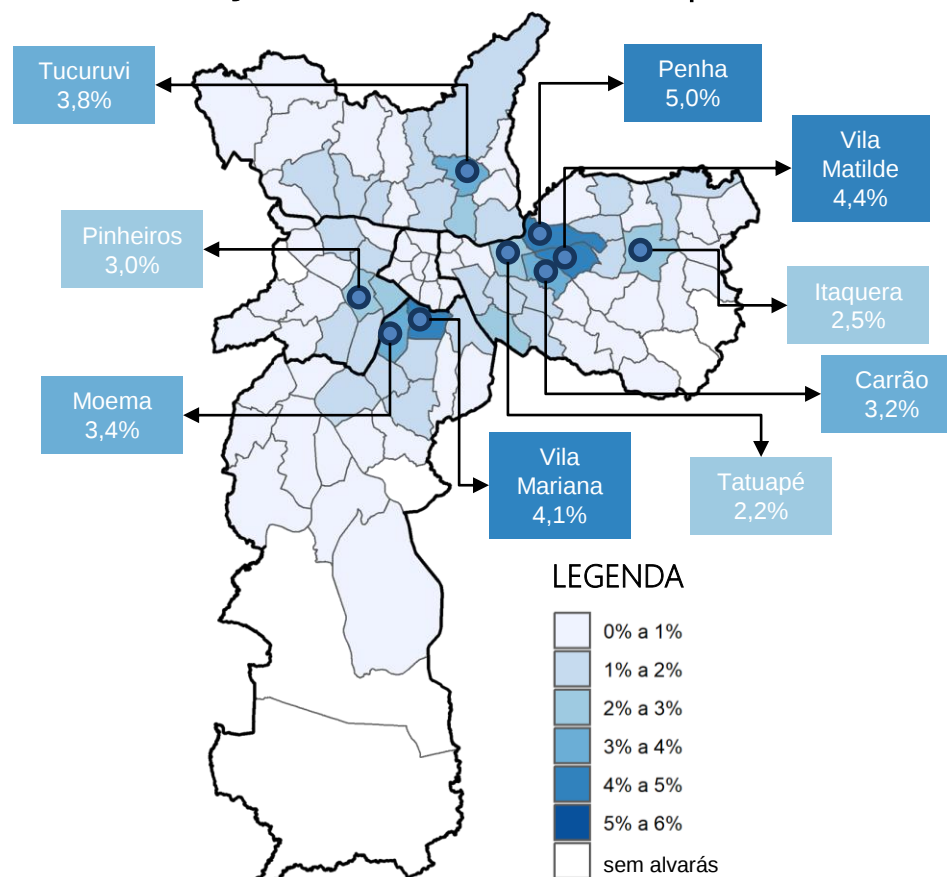
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS* POR ZONA E DISTRITO

Distribuição em São Paulo (SP) por zonas



Distribuição em São Paulo (SP) por distritos



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).



Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

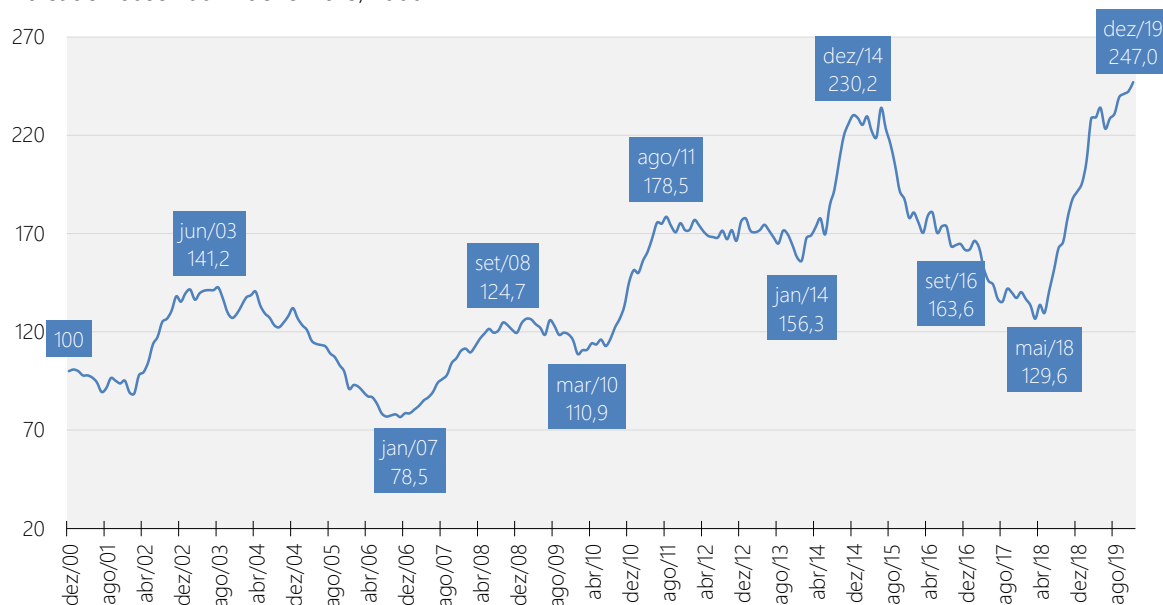
INDICADORES POR ZONA

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – SÃO PAULO (SP)

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário na cidade de São Paulo (SP):

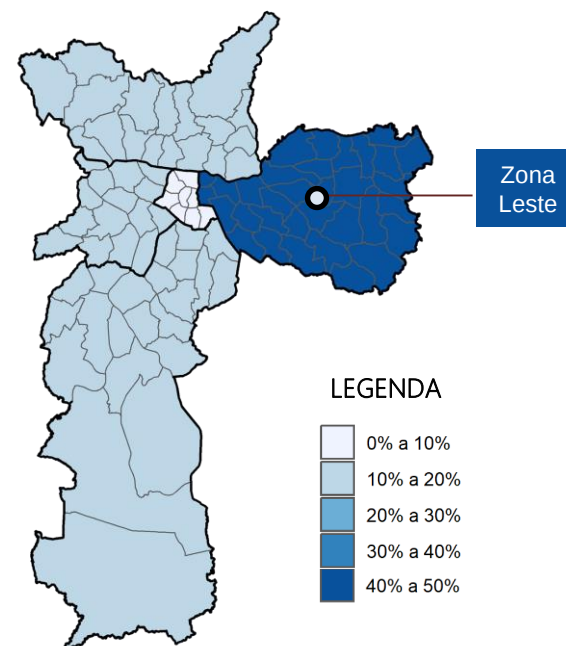
Evolução mensal do Indicador (Município de São Paulo)

Indicador base 100 = dezembro/2000



Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



Variação anual do Indicador

em %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indicador	100,0	95,1	135,3	129,3	132,1	91,0	78,5	110,3	119,6	115,8	145,1	171,7	176,1	157,9	230,2	178,0	161,7	140,2	191,3	247,0
Variação	-	-4,9%	+42,3%	-4,5%	+2,2%	-31,1%	-13,7%	+40,5%	+8,4%	-3,2%	+25,4%	+18,4%	+2,5%	-10,3%	+45,8%	-22,7%	-9,2%	-13,3%	+36,4%	+29,1%

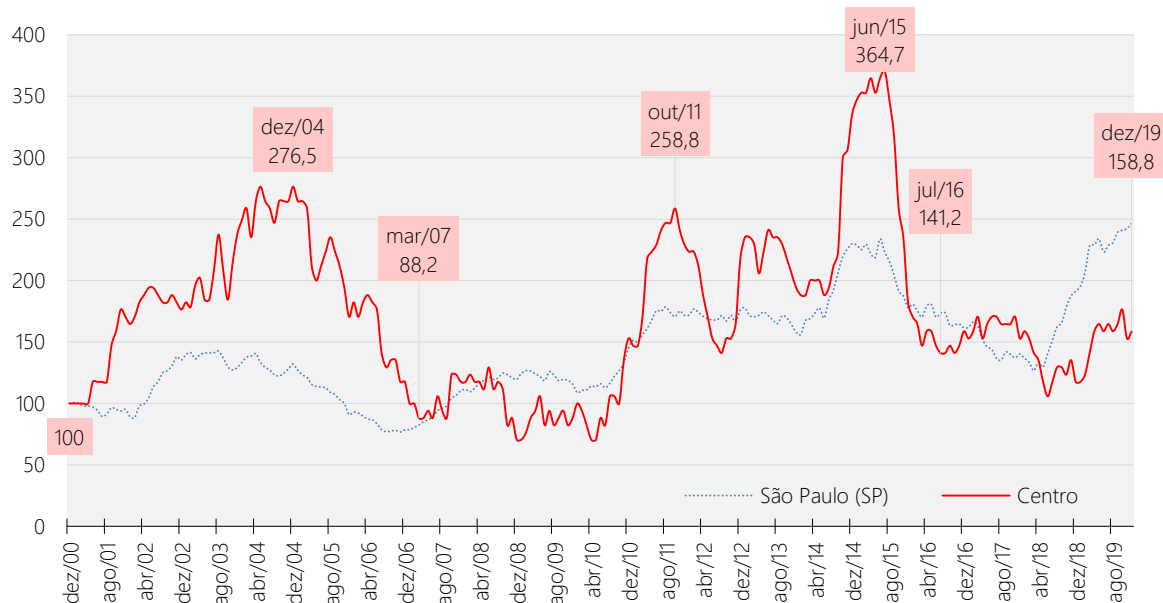
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – CENTRO

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário do Centro de São Paulo (SP):

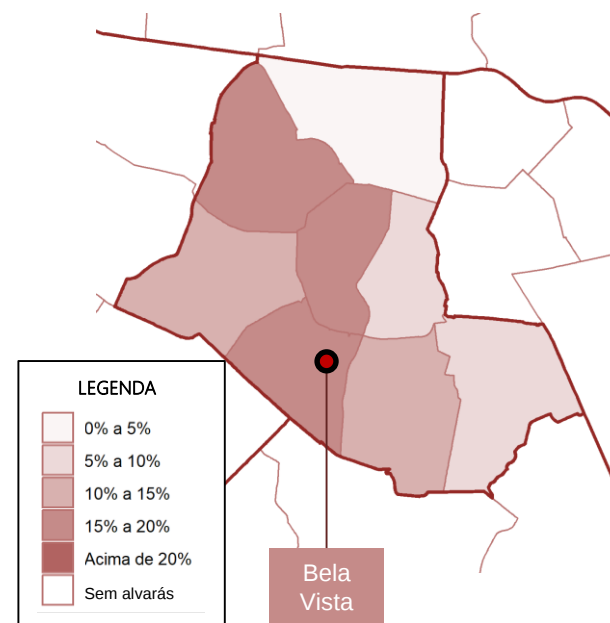
Evolução mensal do Indicador (Centro)

Indicador base 100 = dezembro/2000



Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



Variação anual do Indicador

em %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indicador	100,0	170,6	176,5	237,5	276,5	170,6	117,6	117,6	70,6	88,2	152,9	229,4	217,6	194,1	335,3	182,4	158,8	152,9	117,6	158,8
Variação	-	+70,6%	+3,4%	+34,6%	+16,4%	-38,3%	-31,0%	0,0%	-40,0%	+25,0%	+73,3%	+50,0%	-5,1%	-10,8%	+72,7%	-45,6%	-12,9%	-3,7%	-23,1%	+35,0%

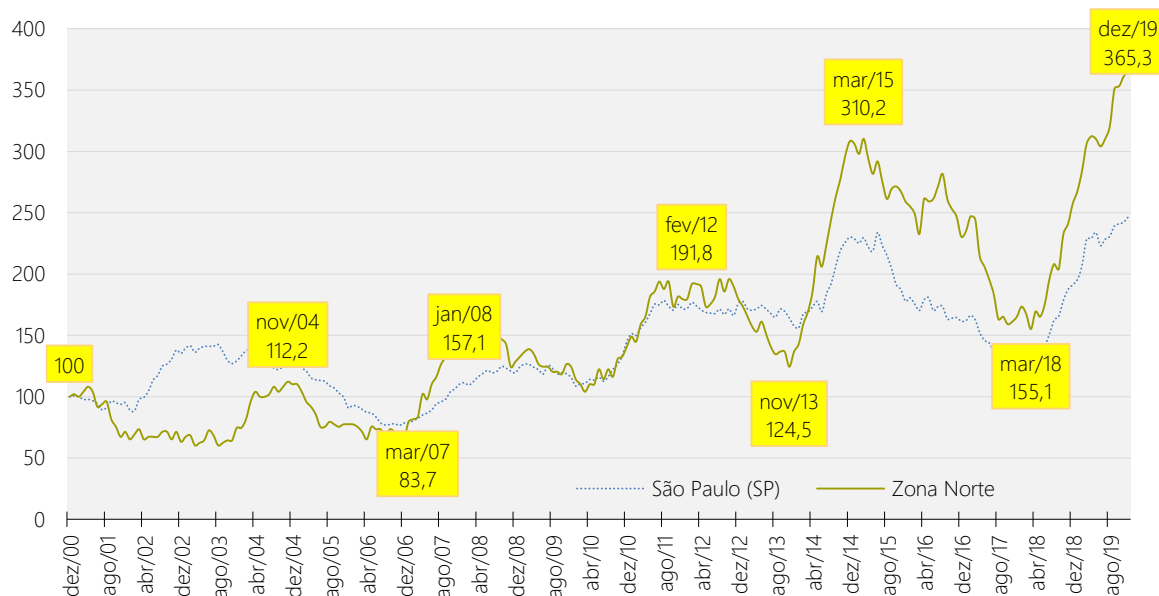
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA NORTE

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário da Zona Norte de São Paulo (SP):

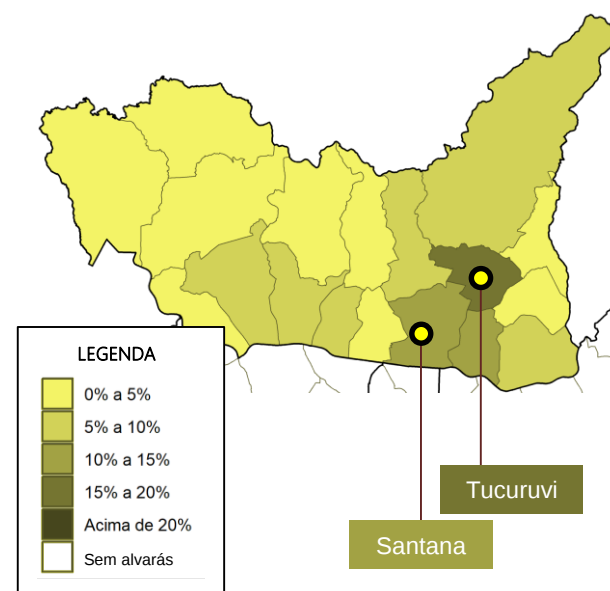
Evolução mensal do Indicador (Zona Norte)

Indicador base 100 = dezembro/2000



Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



Variação anual do Indicador

em %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indicador	100,0	71,4	63,3	74,7	110,2	77,6	65,3	163,3	128,6	124,5	140,8	179,6	179,6	136,7	308,2	259,2	230,6	165,3	257,1	365,3
Variação	-	-28,6%	-11,4%	+18,0%	+47,6%	-29,6%	-15,8%	+150,0%	-21,3%	-3,2%	+13,1%	+27,5%	0	-23,9%	+125,4%	-15,9%	-11,0%	-28,3%	+55,6%	+42,1%

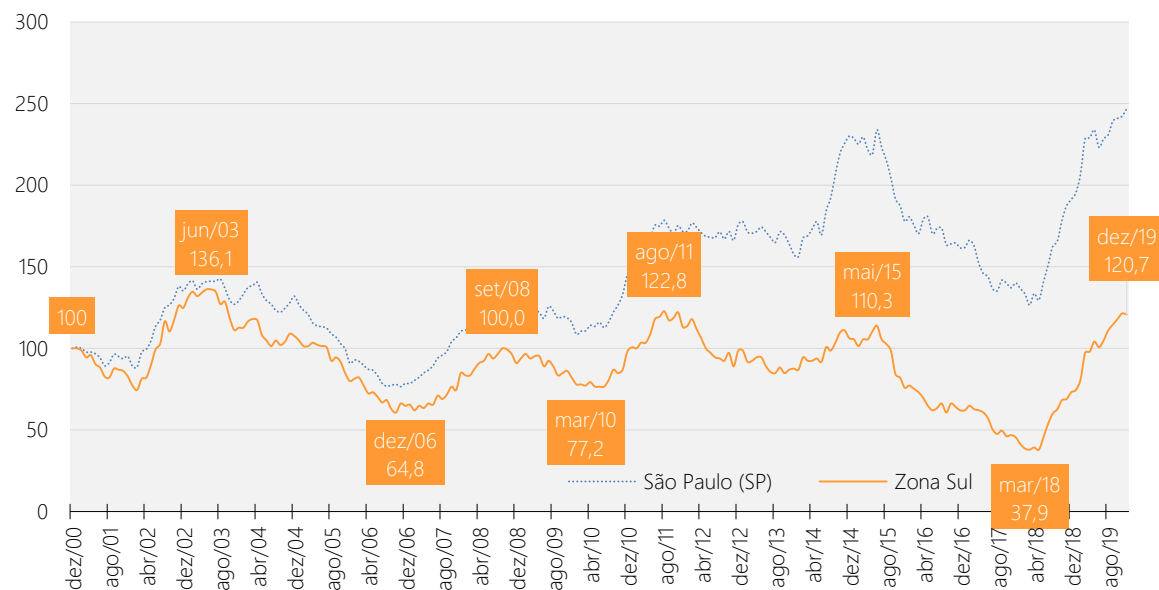
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA SUL

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário da Zona Sul de São Paulo (SP):

Evolução mensal do Indicador (Zona Sul)

Indicador base 100 = dezembro/2000

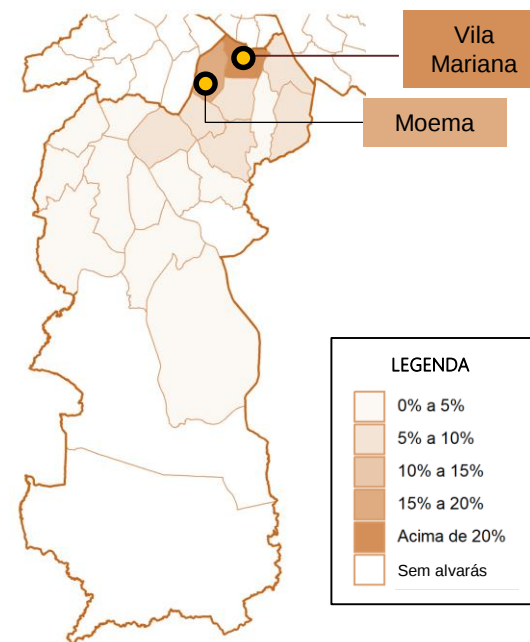


Variação anual do Indicador

em %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indicador	100,0	82,8	124,8	112,7	107,6	80,0	64,8	84,8	91,0	82,1	97,9	113,1	98,6	87,6	106,2	75,9	62,1	45,5	73,1	120,7
Variação	-	-17,2%	+50,8%	-9,7%	-4,5%	-25,6%	-19,0%	+30,9%	+7,3%	-9,8%	+19,3%	+15,5%	-12,8%	-11,2%	+21,3%	-28,6%	-18,2%	-26,7%	+60,6%	+65,1%

Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



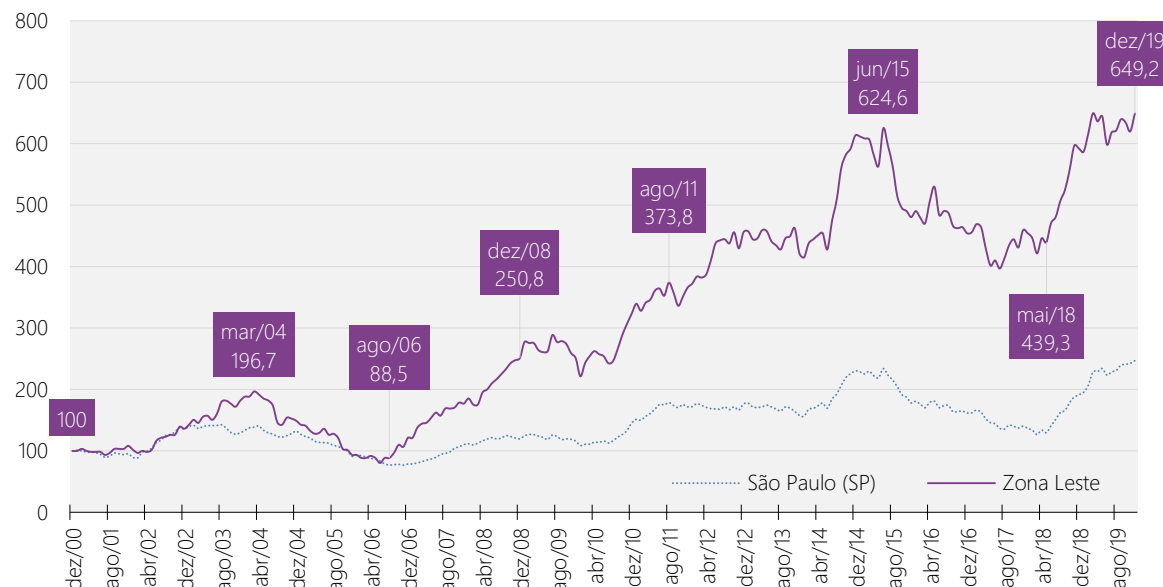
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA LESTE

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário da Zona Leste de São Paulo (SP):

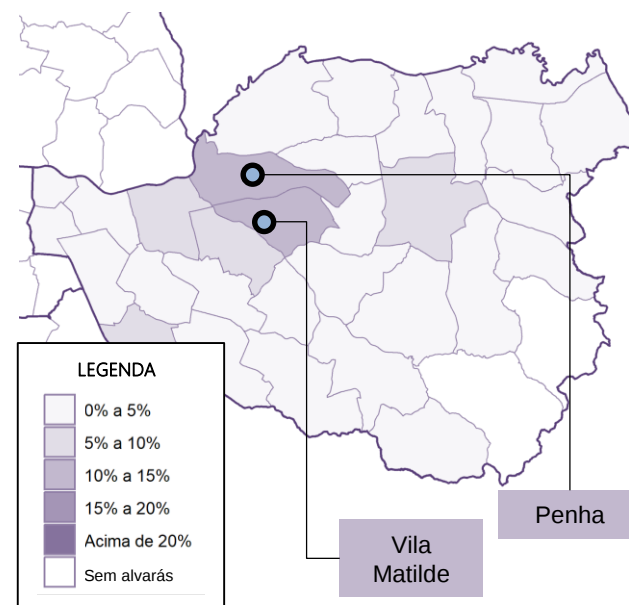
Evolução mensal do Indicador (Zona Leste)

Indicador base 100 = dezembro/2000



Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



Variação anual do Indicador

em %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indicador	100,0	108,2	136,1	181,6	149,2	93,4	121,3	177,0	250,8	250,8	323,0	365,6	455,7	421,3	613,1	480,3	454,1	459,0	591,8	649,2
Variação	-	+8,2%	+25,8%	33,50%	-17,9%	-37,4%	+29,8%	+45,9%	+41,7%	0	+28,8%	+13,2%	+24,7%	-7,6%	+45,5%	-21,7%	-5,5%	+1,1%	+28,9%	+9,7%

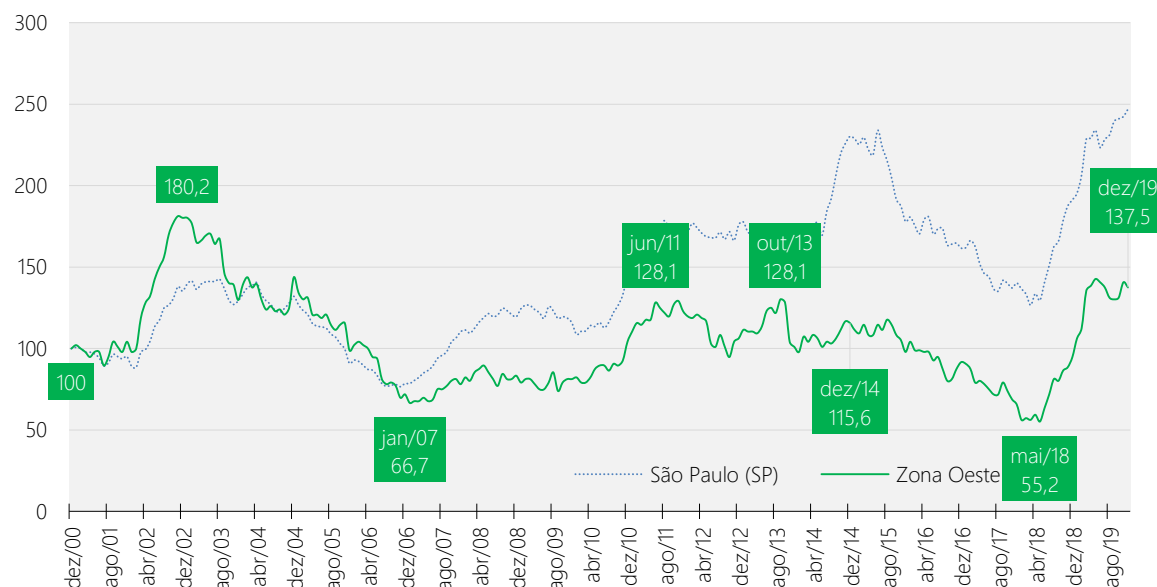
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA OESTE

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário da Zona Oeste de São Paulo (SP):

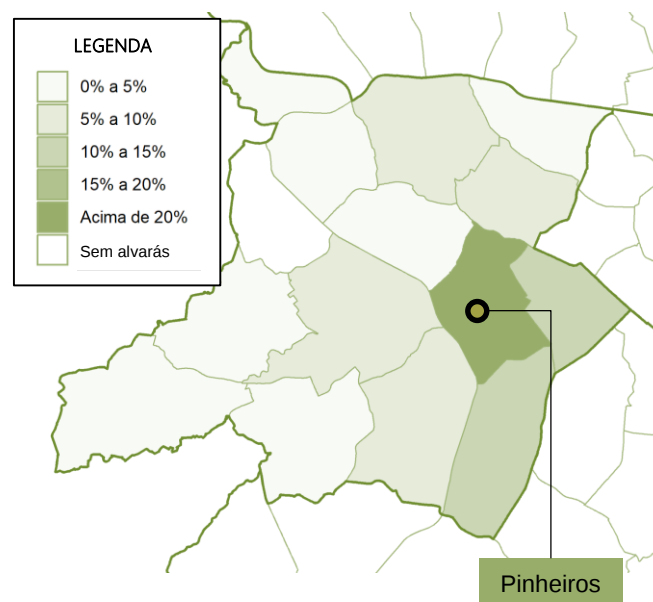
Evolução mensal do Indicador (Zona Oeste)

Indicador base 100 = dezembro/2000



Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



Variação anual do Indicador

em %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indicador	100,0	104,2	180,2	129,8	143,8	99,0	71,9	78,1	83,3	81,3	104,2	122,9	106,3	101,0	115,6	97,9	91,7	65,6	94,8	137,5
Variação	-	+4,2%	+73,0%	-28,0%	+10,8%	-31,2%	-27,4%	+8,7%	+6,7%	-2,5%	+28,2%	+18,0%	-13,6%	-4,9%	+14,4%	-15,3%	-6,4%	-28,4%	+44,4%	+45,1%

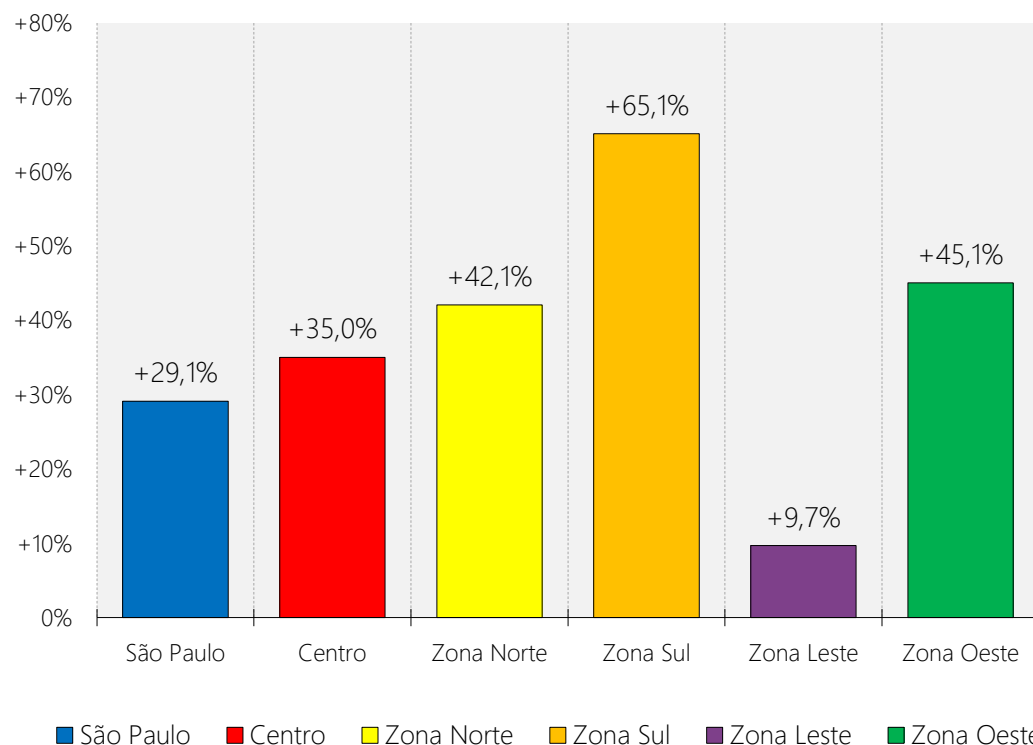
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS*

Resumo do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário por Zona em São Paulo (SP):

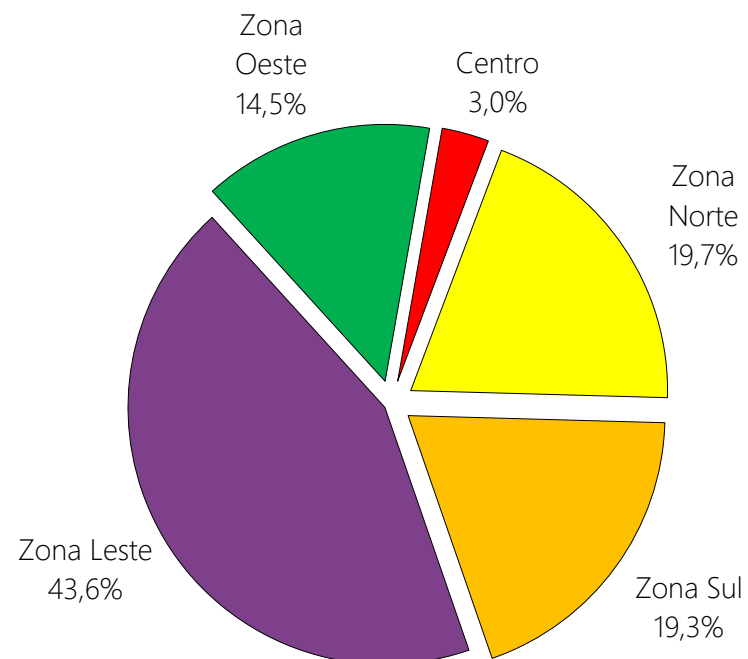
Variação do Indicador no Município de São Paulo e subdivisões

Comportamento do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário nos últimos 12 meses



Distribuição espacial dos alvarás no município

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3)

RESUMO ANUAL – SÃO PAULO (SP)

Resumo anual do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário para o município de São Paulo:

Evolução anual do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

Índice com Base 100 = dezembro/2000

Região	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
São Paulo	100,0	95,1	135,3	129,3	132,1	91,0	78,5	110,3	119,6	115,8	145,1	171,7	176,1	157,9	230,2	178,0	161,7	140,2	191,3	247,0
Centro	100,0	170,6	176,5	237,5	276,5	170,6	117,6	117,6	70,6	88,2	152,9	229,4	217,6	194,1	335,3	182,4	158,8	152,9	117,6	158,8
Zona Norte	100,0	71,4	63,3	74,7	110,2	77,6	65,3	163,3	128,6	124,5	140,8	179,6	179,6	136,7	308,2	259,2	230,6	165,3	257,1	365,3
Zona Sul	100,0	82,8	124,8	112,7	107,6	80,0	64,8	84,8	91,0	82,1	97,9	113,1	98,6	87,6	106,2	75,9	62,1	45,5	73,1	120,7
Zona Leste	100,0	108,2	136,1	181,6	149,2	93,4	121,3	177,0	250,8	250,8	323,0	365,6	455,7	421,3	613,1	480,3	454,1	459,0	591,8	649,2
Zona Oeste	100,0	104,2	180,2	129,8	143,8	99,0	71,9	78,1	83,3	81,3	104,2	122,9	106,3	101,0	115,6	97,9	91,7	65,6	94,8	137,5

Variação anual do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

Comparação anual do Indicador (% a. a.)

Região	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
São Paulo	-	-4,9%	+42,3%	-4,5%	+2,2%	-31,1%	-13,7%	+40,5%	+8,4%	-3,2%	+25,4%	+18,4%	+2,5%	-10,3%	+45,8%	-22,7%	-9,2%	-13,3%	+36,4%	+29,1%
Centro	-	+70,6%	+3,4%	+34,6%	+16,4%	-38,3%	-31,0%	0,0%	-40,0%	+25,0%	+73,3%	+50,0%	-5,1%	-10,8%	+72,7%	-45,6%	-12,9%	-3,7%	-23,1%	+35,0%
Zona Norte	-	-28,6%	-11,4%	+18,0%	+47,6%	-29,6%	-15,8%	+150,0%	-21,3%	-3,2%	+13,1%	+27,5%	0,0%	-23,9%	+125,4%	-15,9%	-11,0%	-28,3%	+55,6%	+42,1%
Zona Sul	-	-17,2%	+50,8%	-9,7%	-4,5%	-25,6%	-19,0%	+30,9%	+7,3%	-9,8%	+19,3%	+15,5%	-12,8%	-11,2%	+21,3%	-28,6%	-18,2%	-26,7%	+60,6%	+65,1%
Zona Leste	-	+8,2%	+25,8%	+33,5%	-17,9%	-37,4%	+29,8%	+45,9%	+41,7%	0,0%	+28,8%	+13,2%	+24,7%	-7,6%	+45,5%	-21,7%	-5,5%	+1,1%	+28,9%	+9,7%
Zona Oeste	-	+4,2%	+73,0%	-28,0%	+10,8%	-31,2%	-27,4%	+8,7%	+6,7%	-2,5%	+28,2%	+18,0%	-13,6%	-4,9%	+14,4%	-15,3%	-6,4%	-28,4%	+44,4%	+45,1%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3)

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

Séries de dados em breve disponíveis em:

www.fipe.org.br e www.abrainc.org.br

Mais informações: indicadoresabrainc@fipe.org.br

