

# Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário



informe do 4º trimestre/2020

análise para São Paulo (SP)

Com 984 alvarás para empreendimentos verticais, São Paulo encerra 2020 com maior volume anual concedido em 20 anos

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 984 em 2020, constituindo novo recorde da série histórica iniciada em 2000. Com base nos últimos dados, o **Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário** – que acompanha a variação da quantidade acumulada de alvarás concedidos em 12 meses – encerrou 2020 com elevação de 8,3% em São Paulo, resultado que consolida a trajetória de expansão da atividade construtiva no município em 2020. O crescimento foi novamente impulsionado pelo resultado no último trimestre, que envolveu 281 alvarás para novos empreendimentos verticais\* – alta de 4,1% em relação ao mesmo período de 2019.

Em termos de distribuição regional, a maior parte dos alvarás de empreendimentos concedidos em 2020 envolveu novos empreendimentos verticais\* na Zona Leste (região que concentrou 44,5% dos alvarás concedidos no período), seguida pela Zona Norte (23,5%), Zona Sul (17,1%), Zona Oeste (10,7%) e Centro (4,3%). No 4º trimestre de 2020, em particular, as regiões que mais contribuíram para a expansão da atividade construtiva no município foram: Zona Leste (41,6% do total de alvarás concedidos no período), Zona Norte (22,4%), Zona Sul (20,6%), Zona Oeste (10,0%) e Centro (5,3%).

Em termos de variação, a análise segmentada do **Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário** evidencia o crescimento do interesse imobiliário em 3 das 5 zonas da capital paulista em 2020, com destaque para o Centro, onde foi registrado avanço expressivo de 55,6% no volume de alvarás concedidos em relação a 2019. Em seguida, destacaram-se: Zona Norte (+29,1%) e Zona Leste (+10,6%). Em contraste, houve queda no número de alvarás concedidos em 2020 na Zona Oeste (-20,5%) e Zona Sul (-4,0%). Já na comparação entre o 4º trimestre de 2020 e o último trimestre do ano anterior, os avanços na atividade construtiva foram registrados no Centro (+150%), Zona Sul (+38,1%) e Zona Norte (+12,5%), enquanto Zona Oeste (-22,2%) e na Zona Leste (-10,0%) apresentaram queda na mesma base comparativa.

## Principais resultados

Total de alvarás\*, distribuição e variações para diferentes períodos

Região	Último trimestre (4º tri de 2020)			Variação da distribuição em relação ao 4º tri de 2019
	Total de alvarás* no período	Variação em relação ao 4º tri de 2019	Distribuição dos alvarás	
São Paulo	281	+4,1%▲	100,0%	-
Centro	15	+150,0%▲	5,3%	+3,1 p.p.
Zona Norte	63	+12,5%▲	22,4%	+1,7 p.p.
Zona Sul	58	+38,1%▲	20,6%	+5,1 p.p.
Zona Leste	117	-10,0%▼	41,6%	-6,5 p.p.
Zona Oeste	28	-22,2%▼	10,0%	-3,4 p.p.

Região	2020			
	Total de alvarás* no período	Variação da quantidade em relação a 2019	Distribuição dos alvarás	Variação da distribuição em relação a 2019
São Paulo	984	+8,3%▲	100,0%	-
Centro	42	+55,6%▲	4,3%	+1,3 p.p.
Zona Norte	231	+29,1%▲	23,5%	+3,8 p.p.
Zona Sul	168	-4,0%▼	17,1%	-2,2 p.p.
Zona Leste	438	+10,6%▲	44,5%	+0,9 p.p.
Zona Oeste	105	-20,5%▼	10,7%	-3,9 p.p.

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) foram considerados 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](http://www.fipe.org.br) e em [www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)

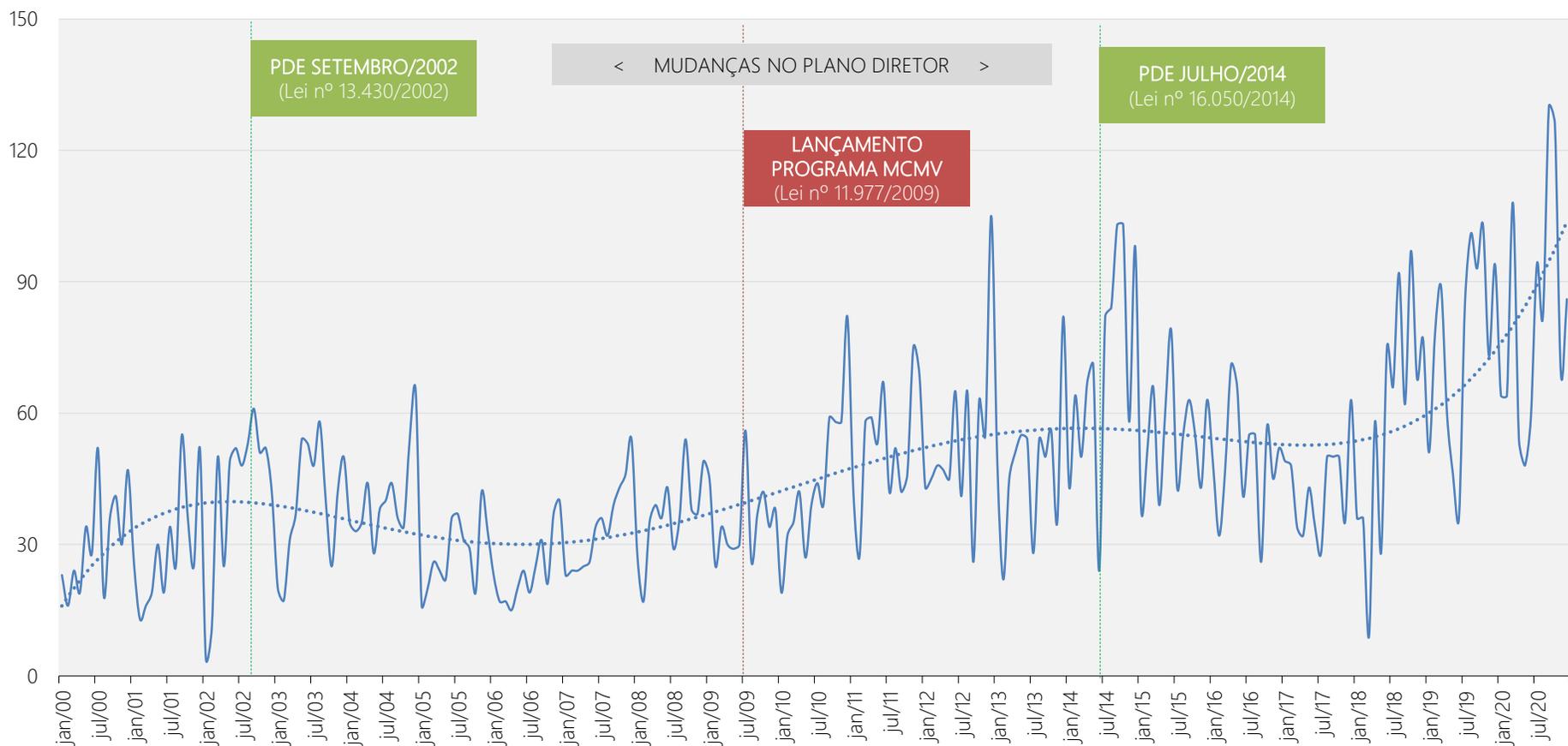


# Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

## ANÁLISE DOS ALVARÁS

# EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALVARÁIS\*

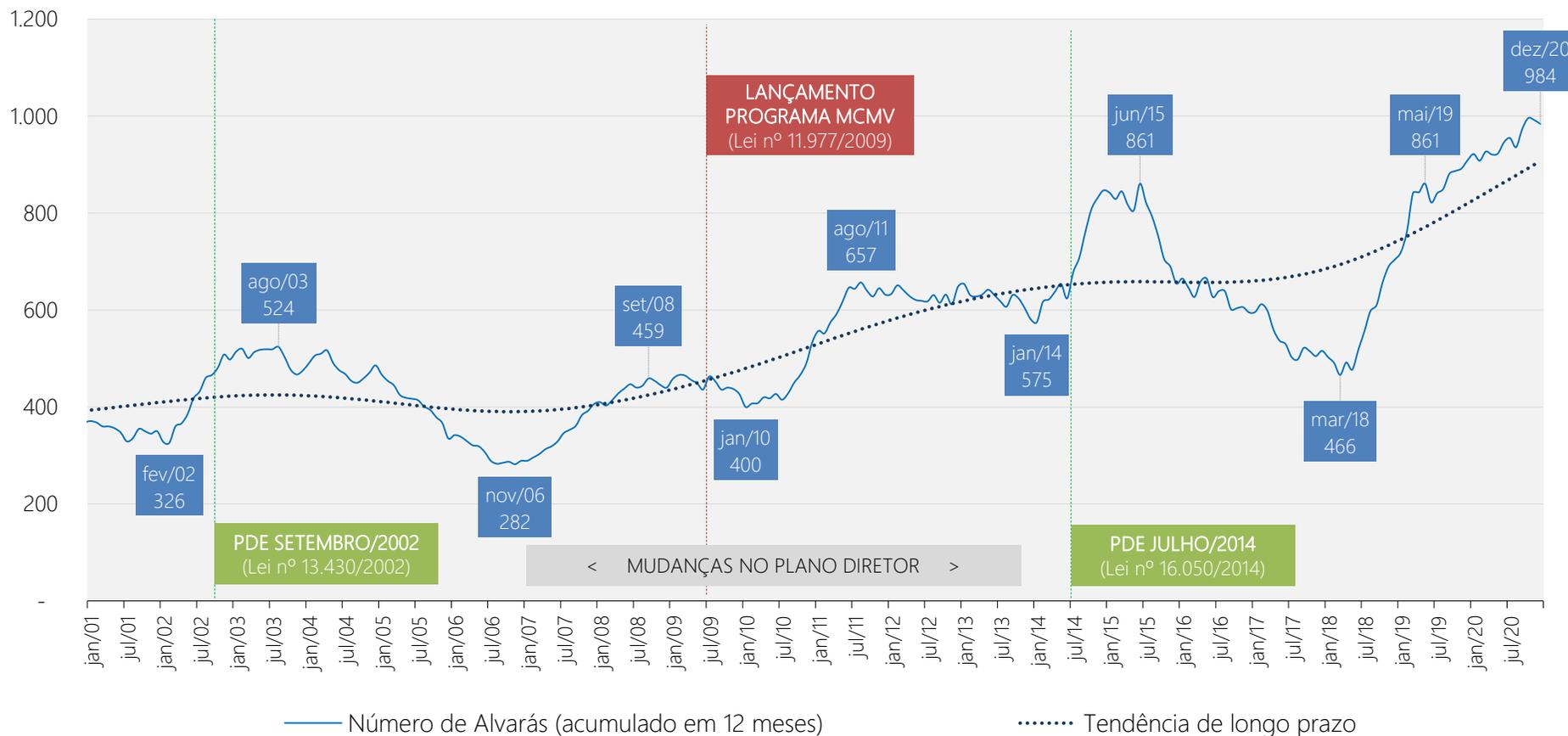
Número **mensal** de alvarás\* (volume):



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\*

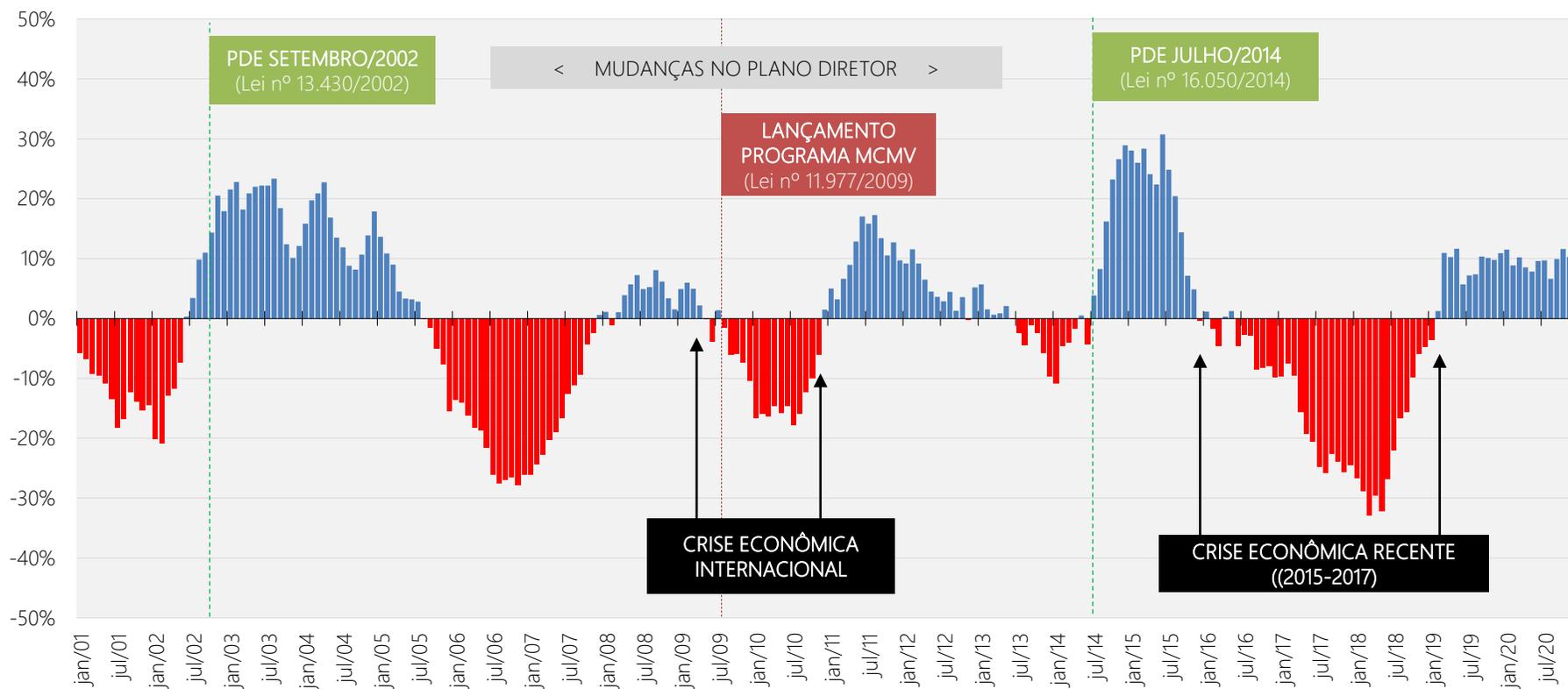
Número acumulado de alvarás\* nos últimos 12 meses (em volume):



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:

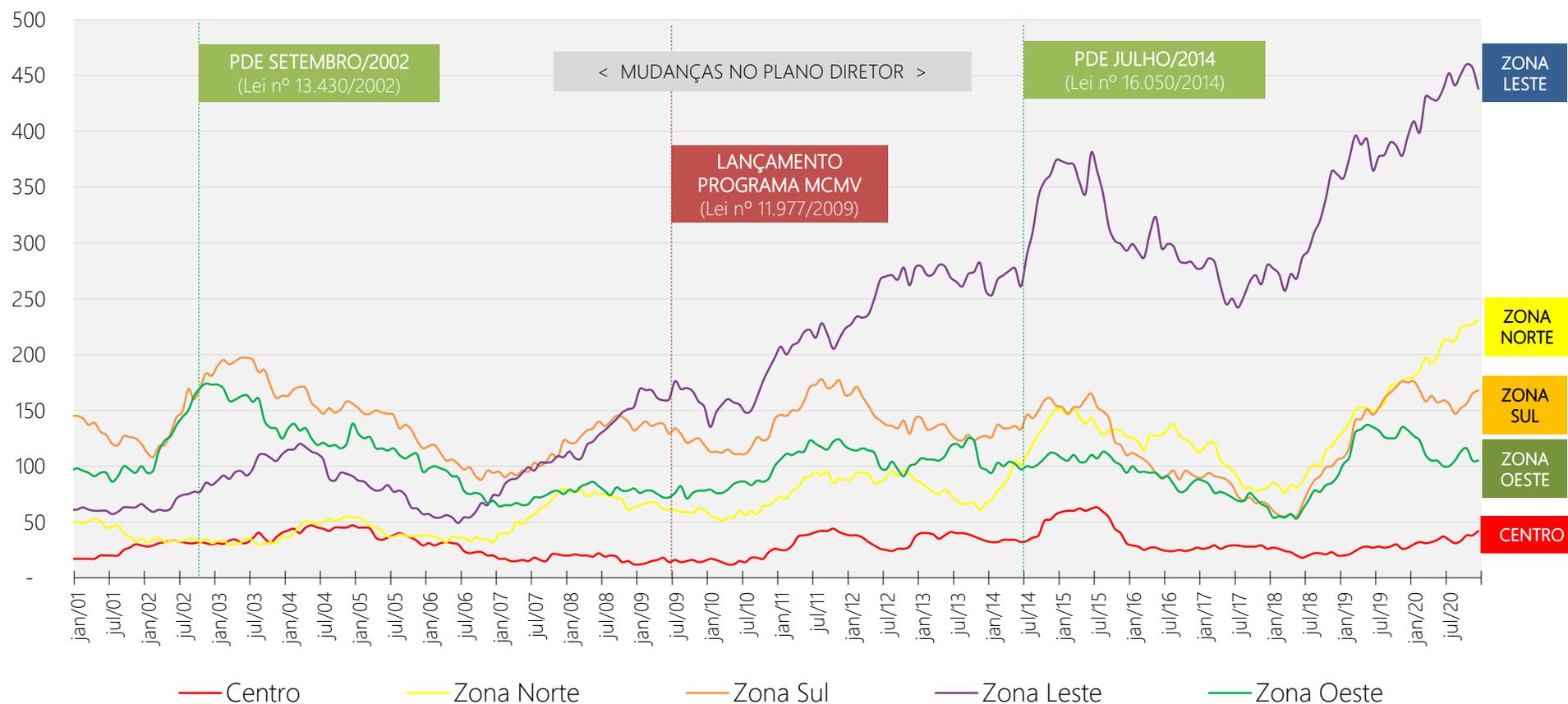


■ Diferença % entre o Número Acumulado dos Alvarás em 12 meses x Tendência Longo Prazo

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

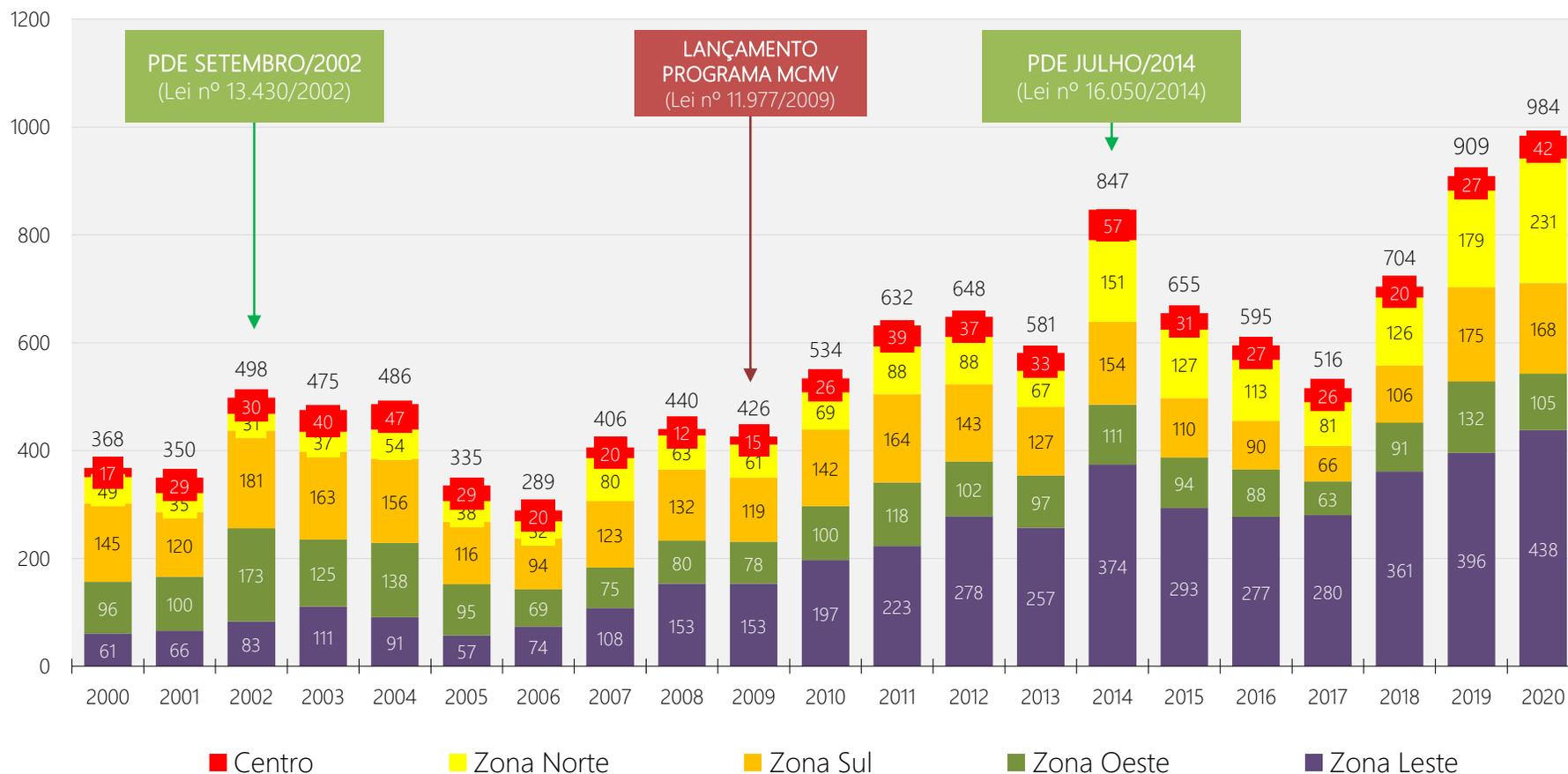
Volume acumulado de alvarás\* nos últimos 12 meses (em volume), por zona



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

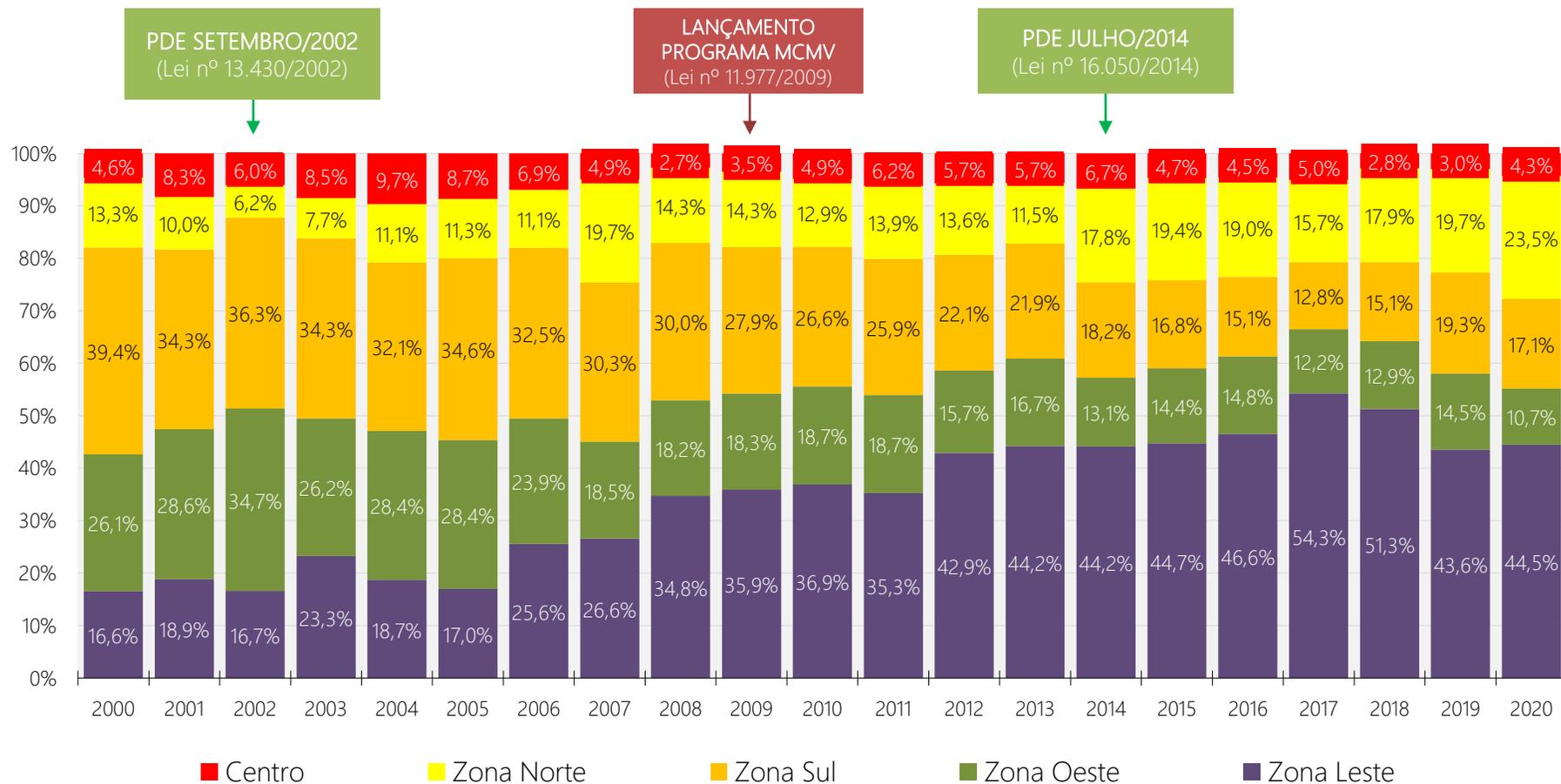
Número anual de alvarás\* totais e por zona:



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) foram considerados 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

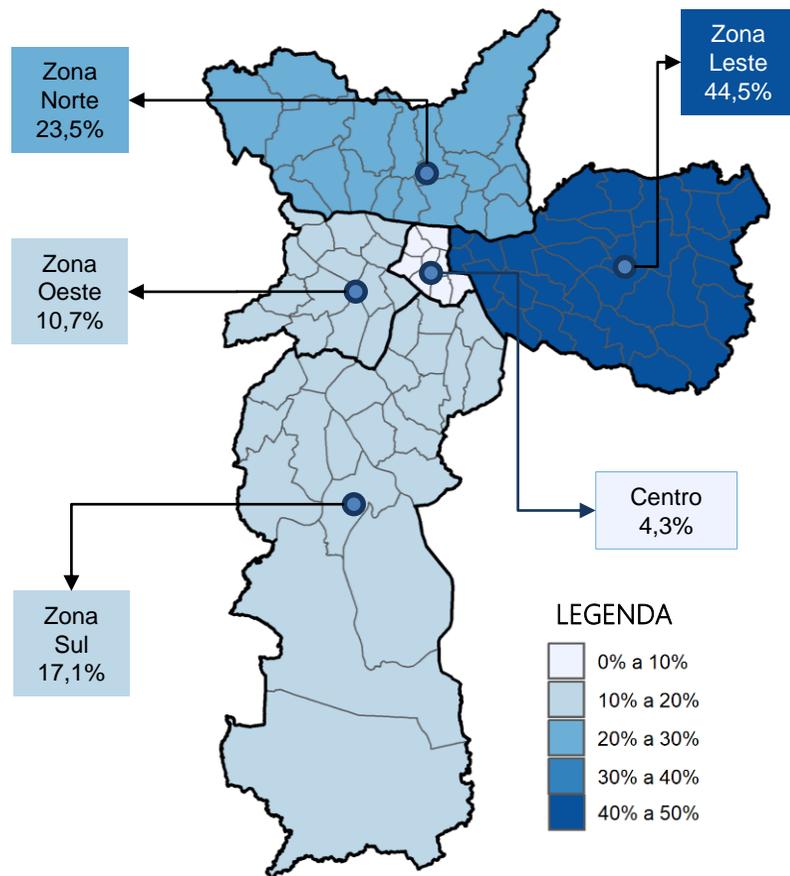
Participação anual dos alvarás\* por zona:



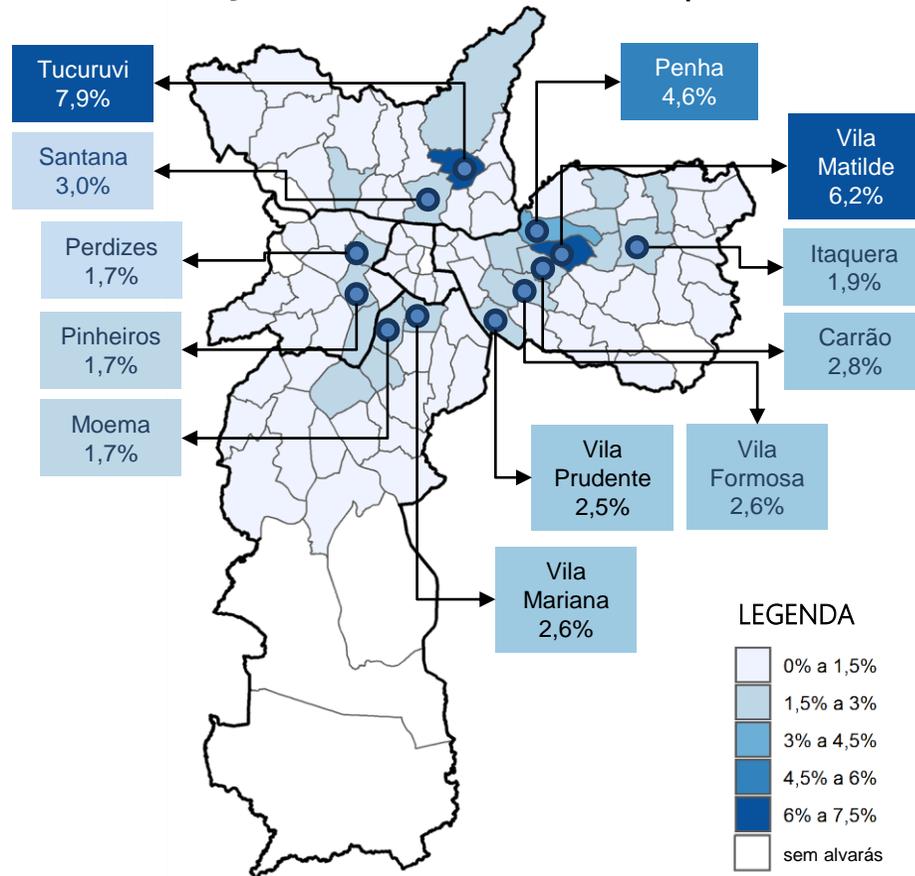
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) foram considerados alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação 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: (\*) resultados correspondem aos últimos 12 meses encerrados em dezembro de 2020. Foram considerados 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):

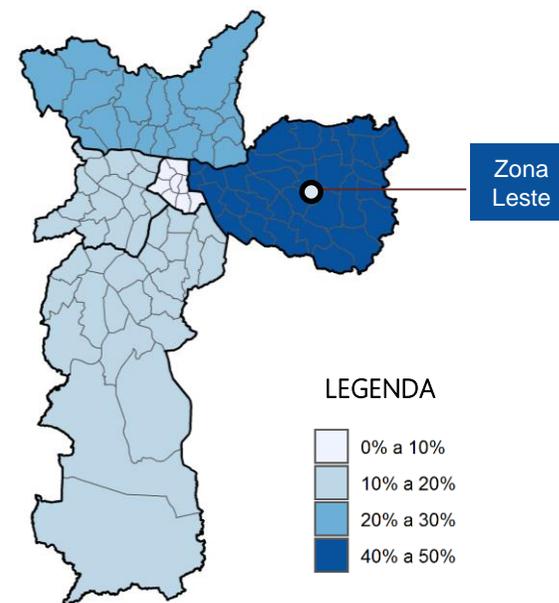
## Evolução mensal do Indicador (Município de São Paulo)

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	2020
Indicador	100,0	95,1	135,3	129,1	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	267,4
Variação	-	-4,9%	+42,3%	-4,6%	+2,3%	-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%	+8,3%

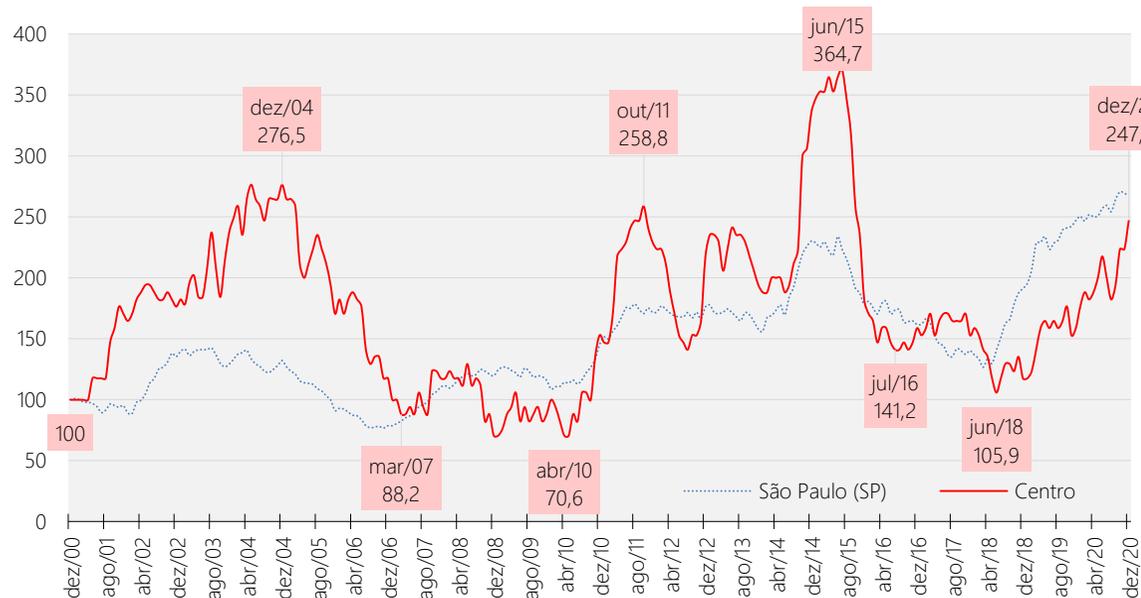
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

# 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



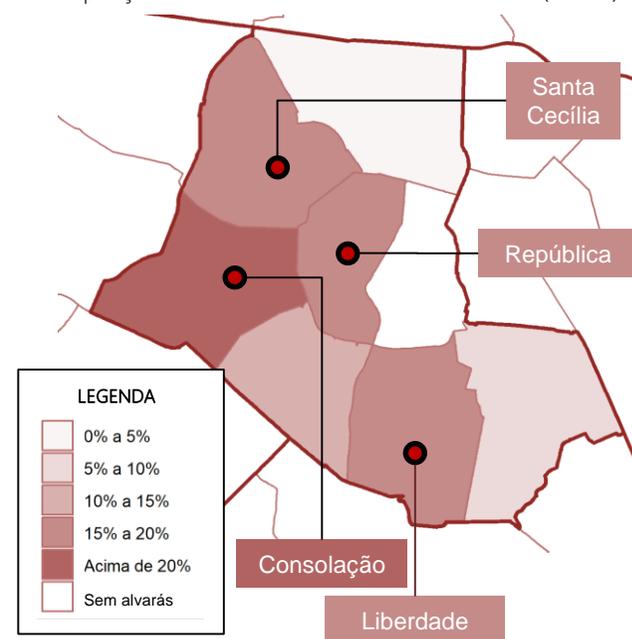
## Varição anual do Indicador

em %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Indicador	100,0	170,6	176,5	237,3	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	247,1
Varição	-	+70,6%	+3,4%	+34,5%	+16,5%	-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%	+55,6%

## 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.

# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA NORTE

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

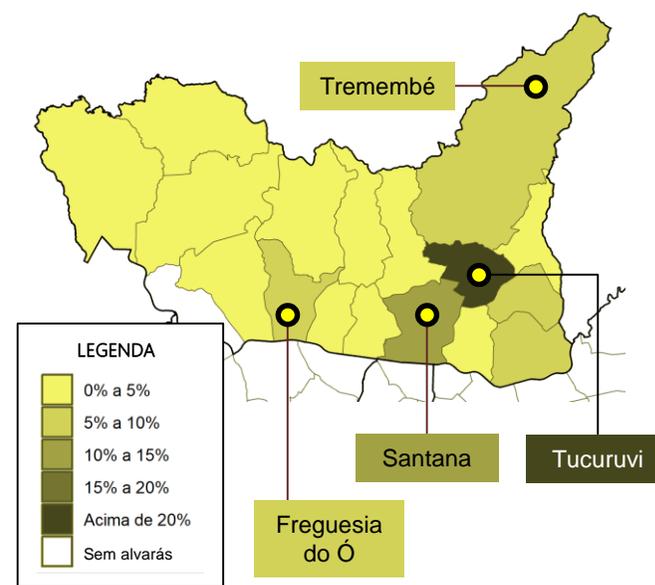
## Evolução mensal do Indicador (Zona Norte)

Indicador base 100 = dezembro/2000



## Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



## Varição anual do Indicador

em %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Indicador	100,0	71,4	63,3	74,6	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	471,4
Variação	-	-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%	+29,1%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA SUL

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

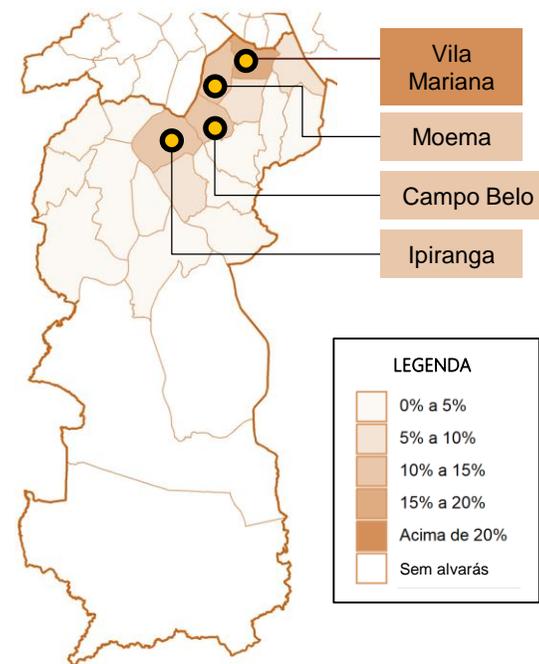
## Evolução mensal do Indicador (Zona Sul)

Indicador base 100 = dezembro/2000



## Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



## Varição anual do Indicador

em %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Indicador	100,0	82,8	124,8	112,5	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	115,9
Varição	-	-17,2%	+50,8%	-9,9%	-4,4%	-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%	-4,0%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA LESTE

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

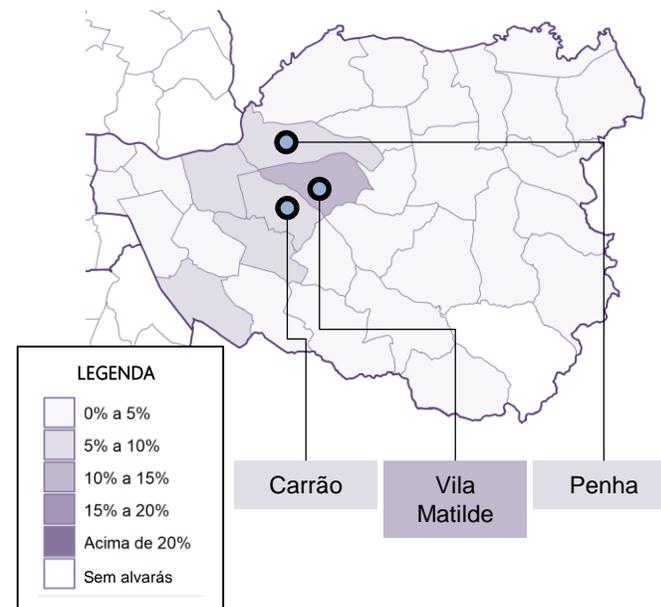
## Evolução mensal do Indicador (Zona Leste)

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	2020
Indicador	100,0	108,2	136,1	181,2	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	718,0
Variação	-	+8,2%	+25,8%	33,19%	-17,7%	-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%	+10,6%

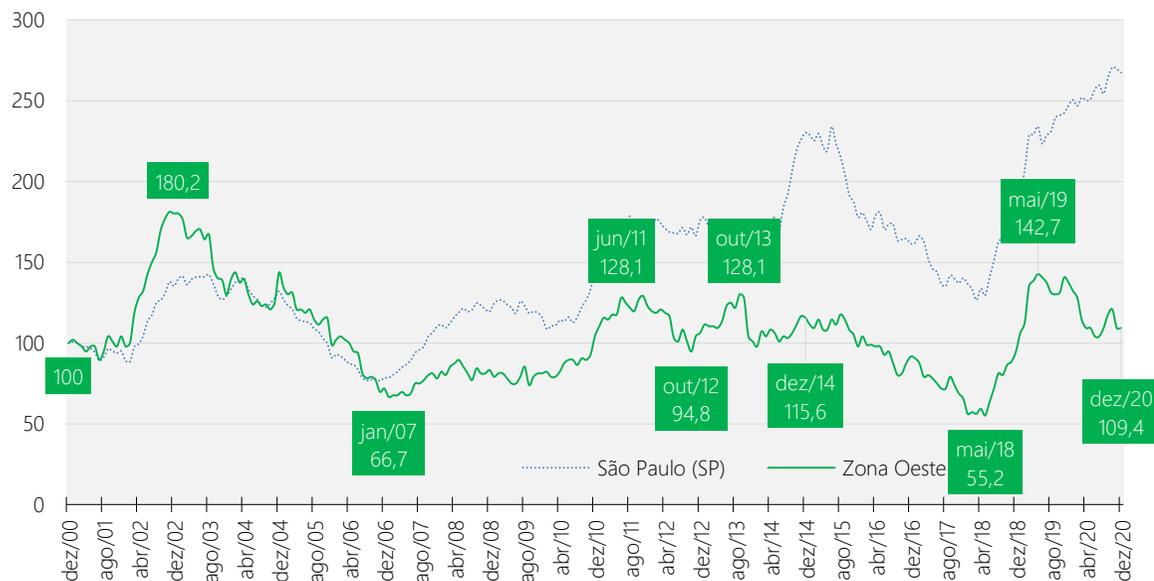
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

# 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



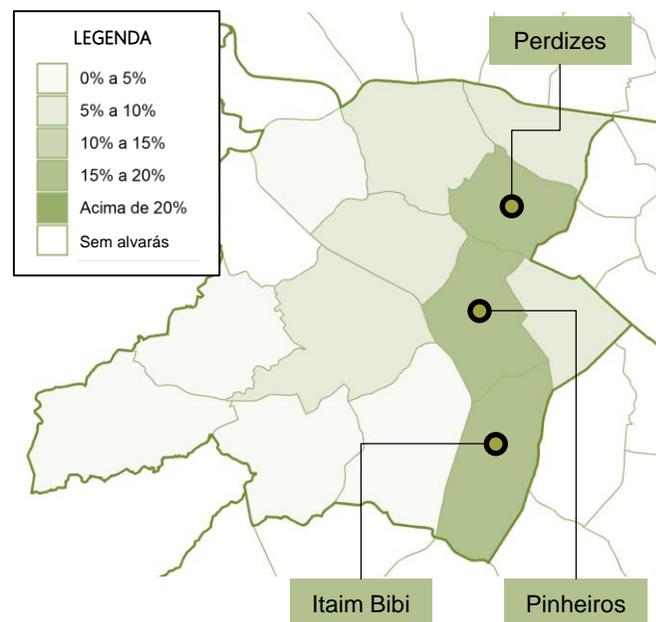
## Varição anual do Indicador

em %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	109,4
Varição	-	+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%	-20,5%

## Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



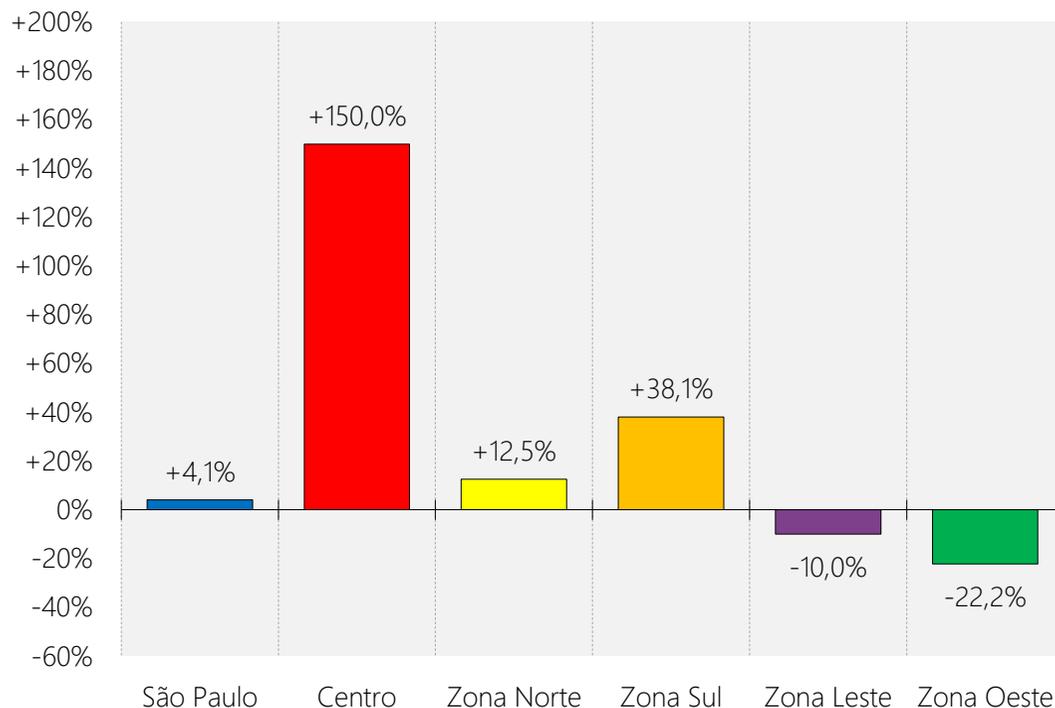
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

# VARIAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS\*

Resumo do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário por Zona em São Paulo (SP) no último trimestre:

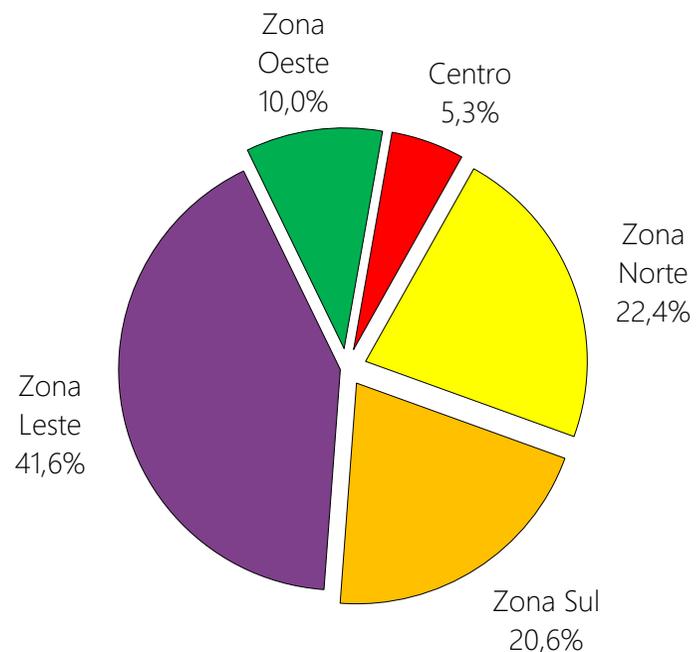
## Varição do Indicador no Município de São Paulo e subdivisões

Comportamento do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário no último trimestre



## Distribuição espacial dos alvarás no município

Proporção dos alvarás no último trimestre (em %)



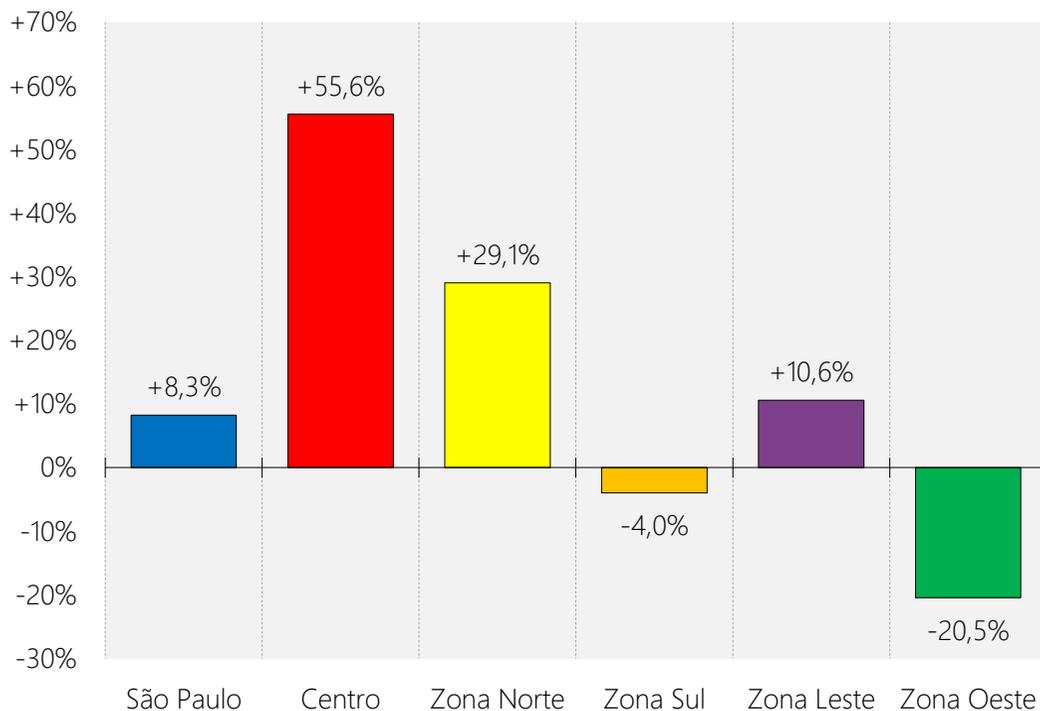
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) Último trimestre encerrado em dezembro de 2020. Foram considerados alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3)

# VARIAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS\*

Resumo do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário por Zona em São Paulo (SP) nos últimos 12 meses:

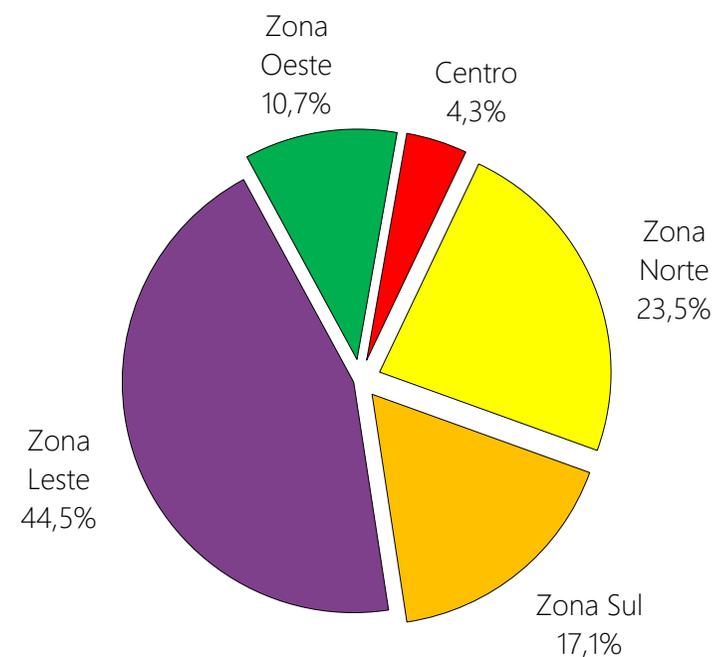
## Variação do Indicador no Município de São Paulo e subdivisões

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: (\*) resultados correspondem aos últimos 12 meses encerrados em dezembro de 2020. Foram considerados 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	2020
<b>São Paulo</b>	<b>100,0</b>	<b>95,1</b>	<b>135,3</b>	<b>129,1</b>	<b>132,1</b>	<b>91,0</b>	<b>78,5</b>	<b>110,3</b>	<b>119,6</b>	<b>115,8</b>	<b>145,1</b>	<b>171,7</b>	<b>176,1</b>	<b>157,9</b>	<b>230,2</b>	<b>178,0</b>	<b>161,7</b>	<b>140,2</b>	<b>191,3</b>	<b>247,0</b>	<b>267,4</b>
Centro	100,0	170,6	176,5	237,3	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	247,1
Zona Norte	100,0	71,4	63,3	74,6	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	471,4
Zona Sul	100,0	82,8	124,8	112,5	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	115,9
Zona Leste	100,0	108,2	136,1	181,2	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	718,0
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	109,4

## 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	2020
<b>São Paulo</b>	<b>-</b>	<b>-4,9%</b>	<b>+42,3%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>+2,3%</b>	<b>-31,1%</b>	<b>-13,7%</b>	<b>+40,5%</b>	<b>+8,4%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>+25,4%</b>	<b>+18,4%</b>	<b>+2,5%</b>	<b>-10,3%</b>	<b>+45,8%</b>	<b>-22,7%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>+36,4%</b>	<b>+29,1%</b>	<b>+8,3%</b>
Centro	-	+70,6%	+3,4%	+34,5%	+16,5%	-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%	+55,6%
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%	+29,1%
Zona Sul	-	-17,2%	+50,8%	-9,9%	-4,4%	-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%	-4,0%
Zona Leste	-	+8,2%	+25,8%	+33,2%	-17,7%	-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%	+10,6%
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%	-20,5%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: foram considerados 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](http://www.fipe.org.br) e [www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)

Mais informações: [indicadoresabrainc@fipe.org.br](mailto:indicadoresabrainc@fipe.org.br)

