

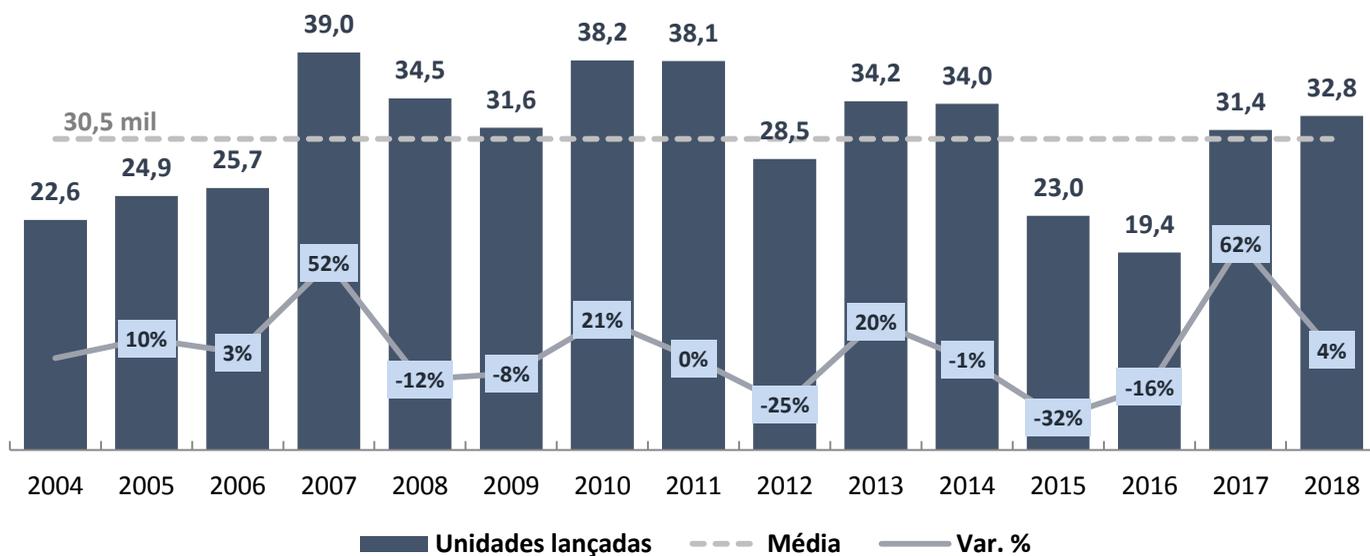
BALANÇO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO PAULO 2018 (CAPITAL E REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO) 2018 E EXPECTATIVAS PARA 2019

Lançamentos residenciais na cidade de São Paulo

De acordo com a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), foram **lançadas na cidade de São Paulo 32,8 mil unidades** residenciais em 2018, volume **4,0%** superior às **31,4 mil unidades lançadas em 2017**. O resultado manteve o ritmo de recuperação iniciado nos últimos meses de 2018 e superou a média histórica de 30 mil unidades por ano na capital paulista.

Unidades residenciais lançadas – Cidade de São Paulo

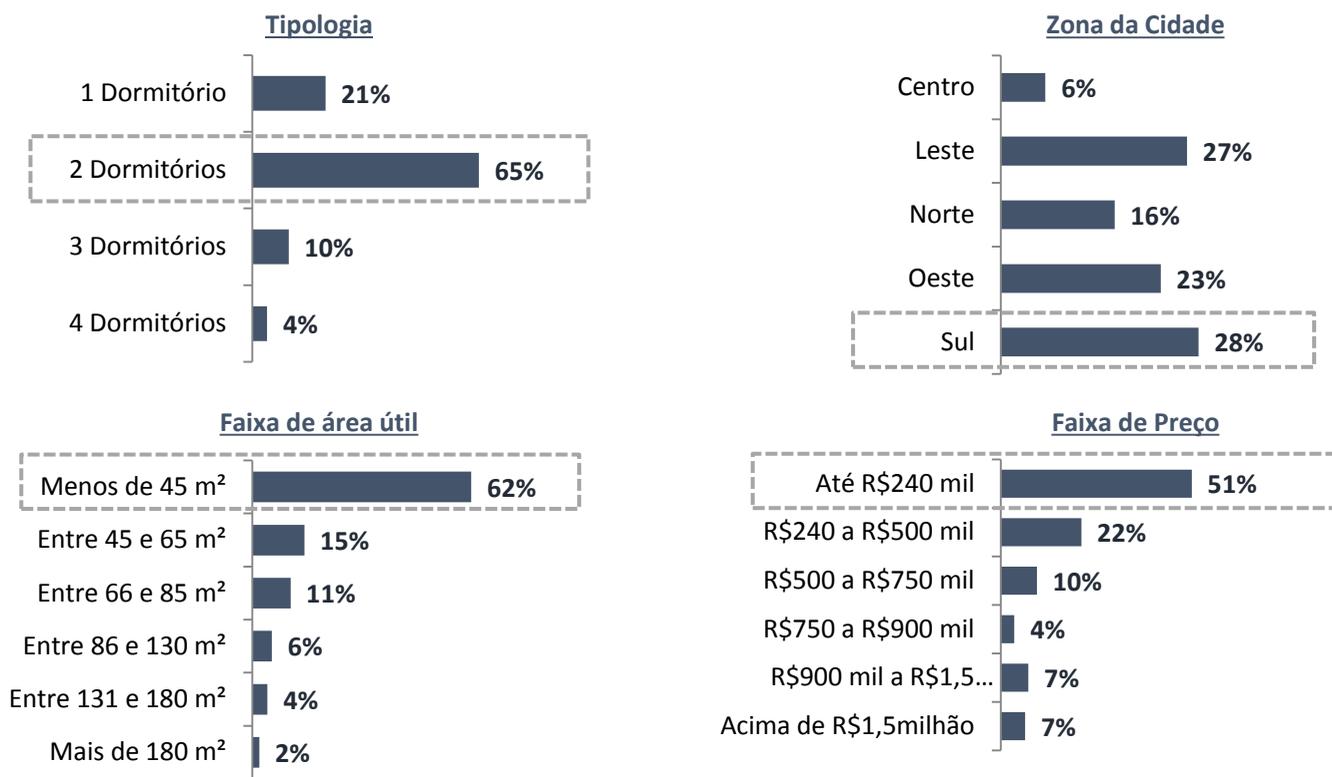
Em mil unidades



Fonte: Embraesp

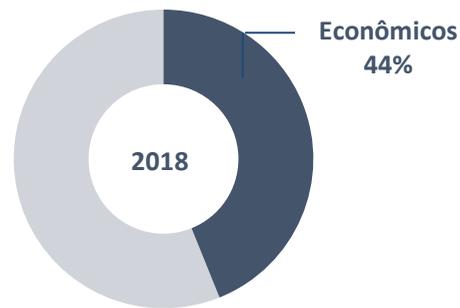
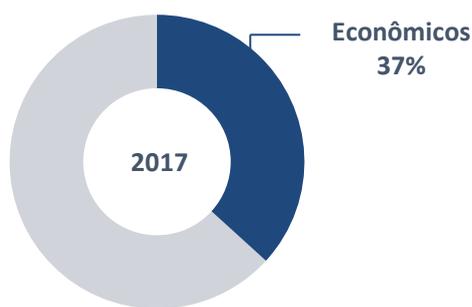
Nos lançamentos de 2018, 65% das unidades foram de 2 dormitórios, 62% possuíam área útil menor do que 45 m² e 51% tinham preço total de até R\$ 240 mil. As características que predominaram foram, principalmente, de imóveis econômicos enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida.

Participação percentual nas unidades lançadas 2018 – Cidade de São Paulo



Fonte: Embraesp

Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos



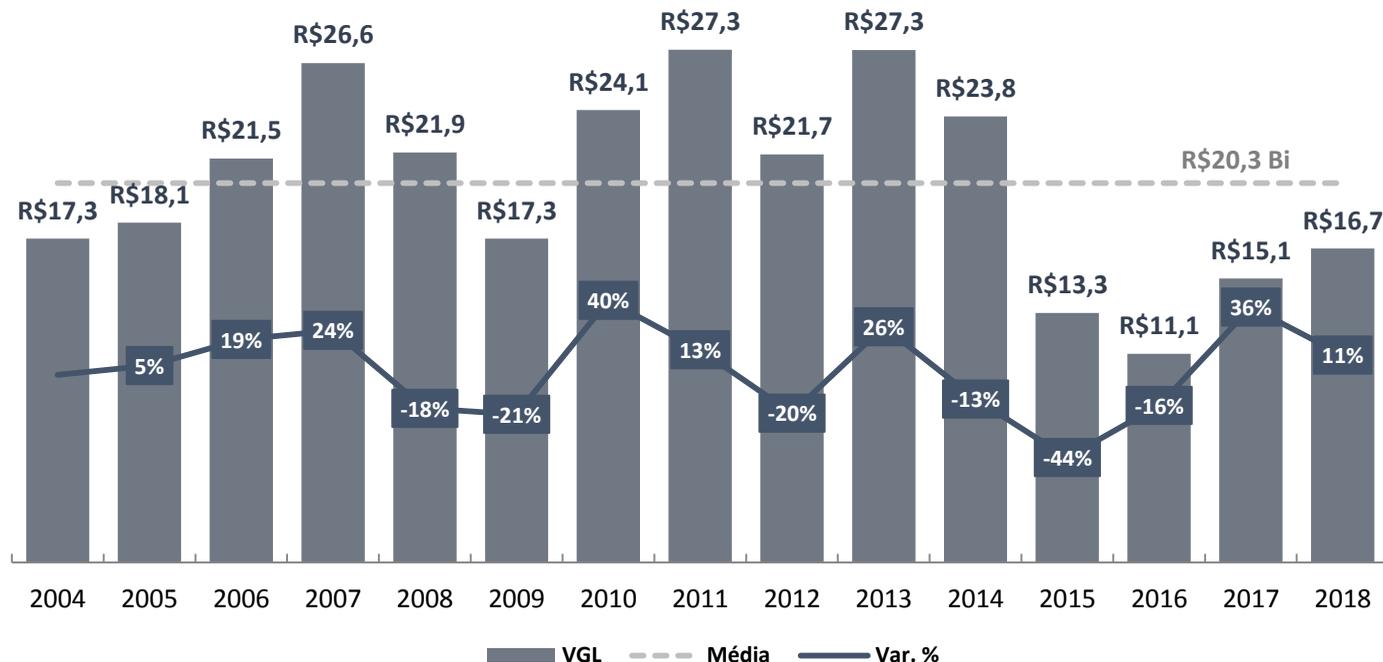
2017	Unidades Lançadas
Econômicos	11.536
Outros Mercados	19.843
Total	31.379

2018	Unidades Lançadas
Econômicos	14.382
Outros Mercados	18.380
Total	32.762

- Foram considerados os lançamentos residenciais verticais:
- Lançamentos anteriores a set/15 (Preço menor que R\$ 190 mil e R\$ 4.354 m²) | Lançamentos entre out/15 e jan/17 (Preço menor que R\$ 225 mil e R\$ 5.156 m²) | Lançamentos posterior a jan/17 (Preço menor que R\$ 240 mil e R\$ 5.500 m²)

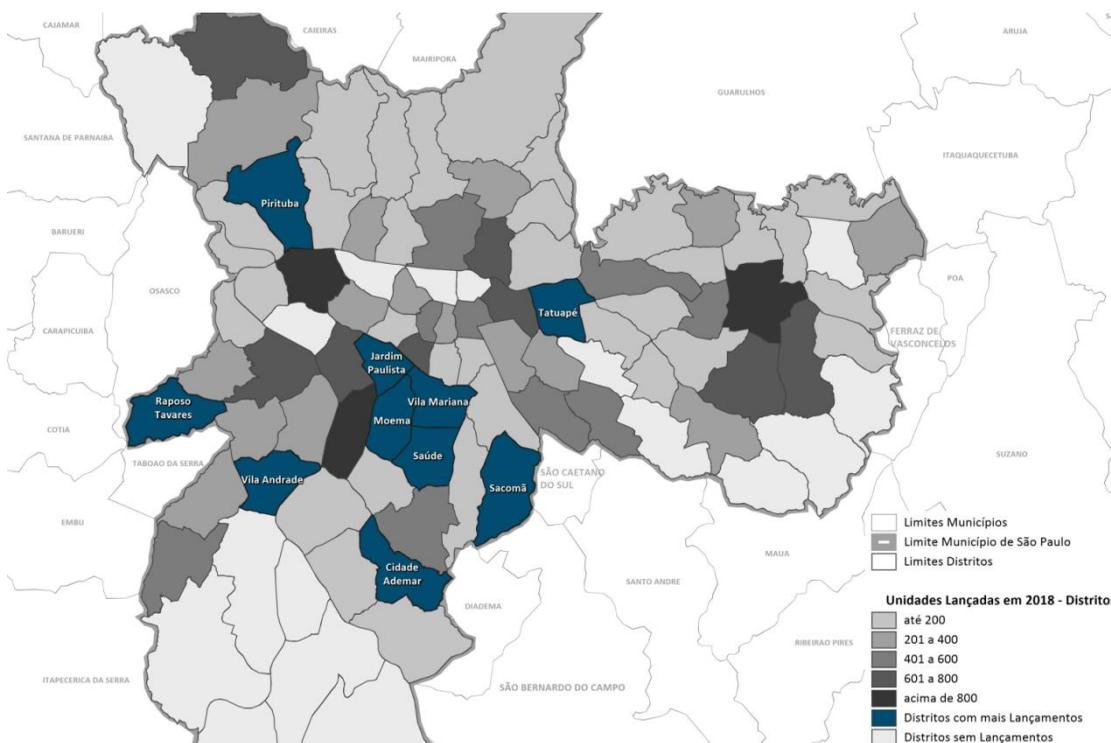
VGL (Valor Global Lançado) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2018



Fonte: Embrasp

Concentração de Lançamentos por Distrito da Cidade de São Paulo – 2018

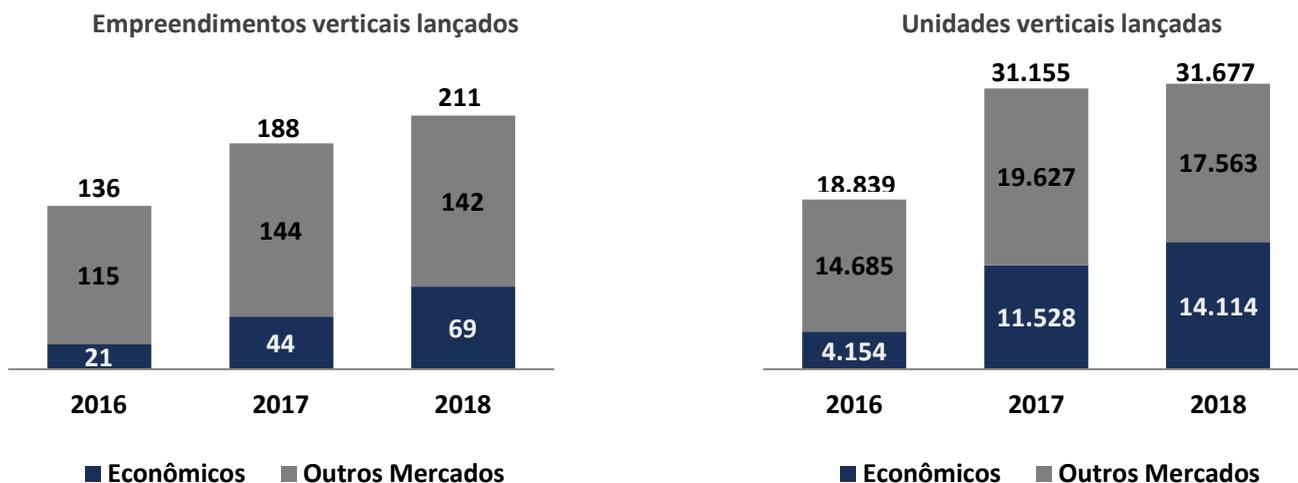


Pirituba	1.872
Raposo Tavares	1.576
Moema	1.444
Sacomã	1.397
Jardim Paulista	1.350
Vila Andrade	1.198
Vila Mariana	1.194
Saúde	1.161
Tatuapé	1.106
Cidade Ademar	1.017

Os dez distritos do ranking concentraram 41% dos lançamentos de 2018

Fonte: Embrasp

Lançamentos residenciais verticais – Cidade de São Paulo



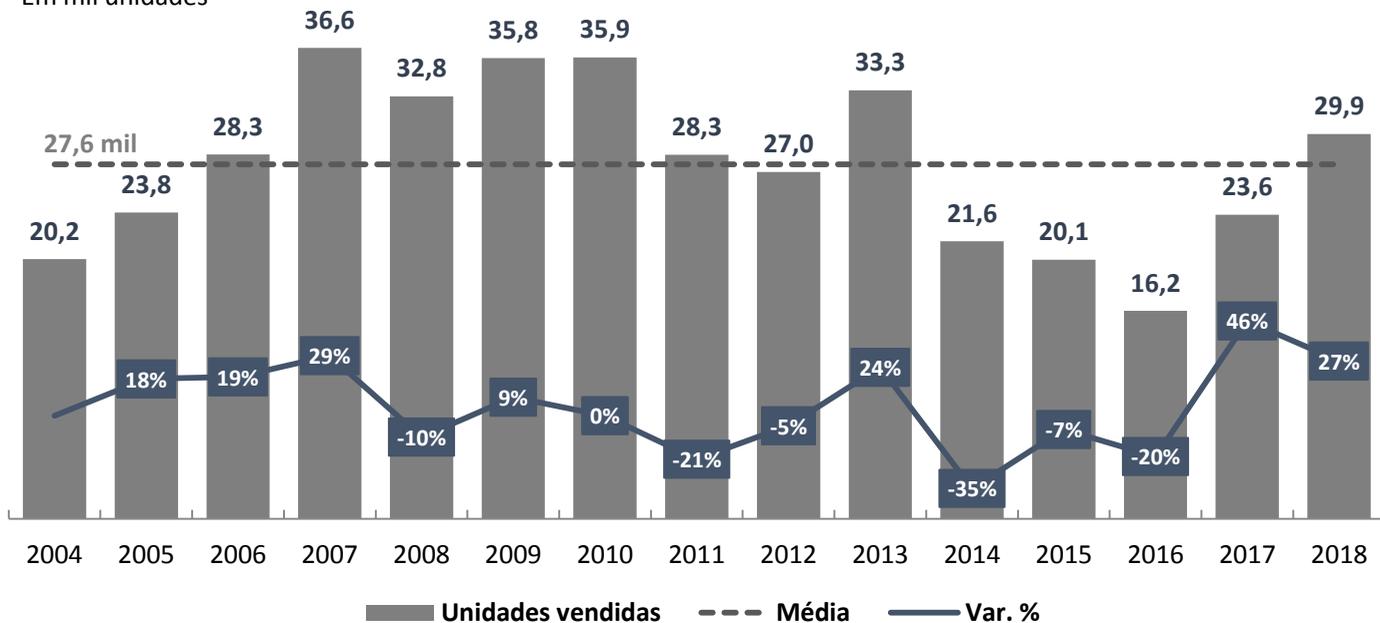
Fonte: Embraesp

Comercialização de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo

Em 2018, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP (PMI) registrou **29,9 mil unidades residenciais novas comercializadas** na cidade de São Paulo. O montante é 27,0% superior às **23,6 mil unidades vendidas em 2017** e acima da média histórica de 27,6 mil vendas anuais.

Unidades residenciais novas comercializadas – Cidade de São Paulo

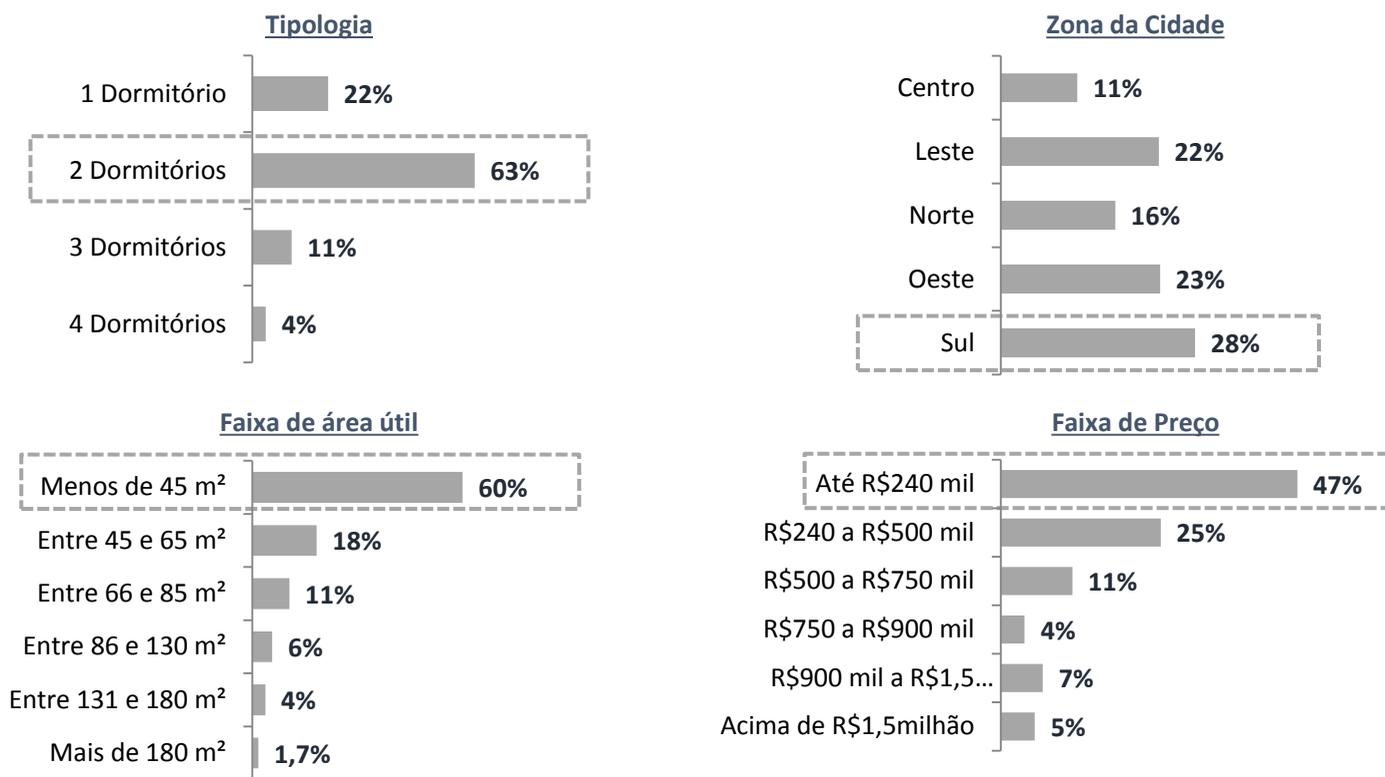
Em mil unidades



Fonte: SECOVI-SP

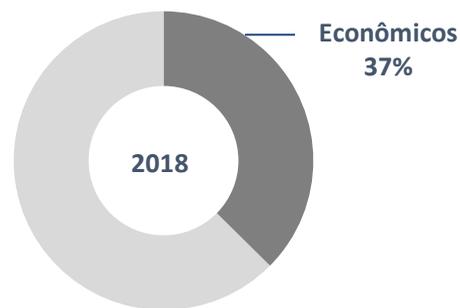
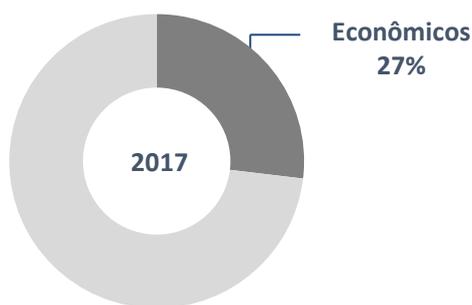
Em 2018, foi mantido o comportamento de vendas de imóveis econômicos registrado no ano anterior. Do total comercializado, 63% foram unidades de 2 dormitórios, 60% tinham menos de 45 m² de área útil e 47% preço de até R\$ 240 mil.

Participação percentual nas unidades comercializadas 2018 – cidade de São Paulo



Fonte: SECOVI-SP

Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos



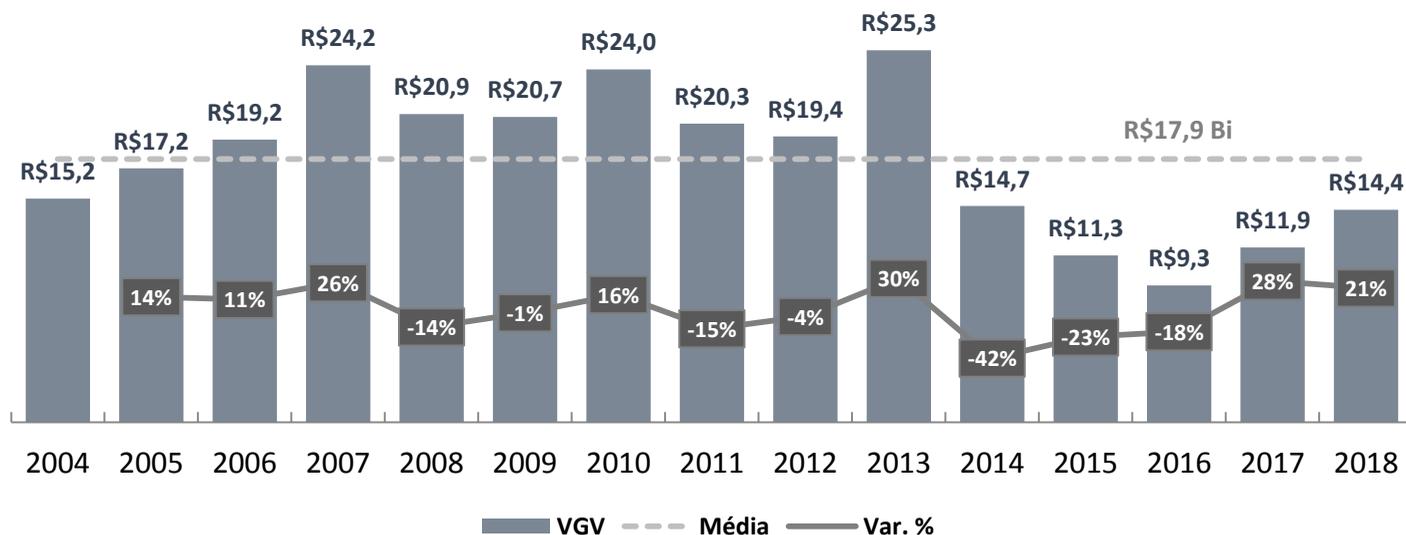
2017	Unidades Lançadas
Econômicos	6.355
Outros Mercados	17.274
Total	23.629

2018	Unidades Lançadas
Econômicos	11.203
Outros Mercados	18.726
Total	29.929

- Foram considerados os lançamentos residenciais verticais:
- Lançamentos anteriores a set/15 (Preço menor que R\$ 190 mil e R\$ 4.354 m²) | Lançamentos entre out/15 e jan/17 (Preço menor que R\$ 225 mil e R\$ 5.156 m²) | Lançamentos posterior a jan/17 (Preço menor que R\$ 240 mil e R\$ 5.500 m²)

VGV (Valor Global Vendido) R\$ bilhões – Cidade de São Paulo

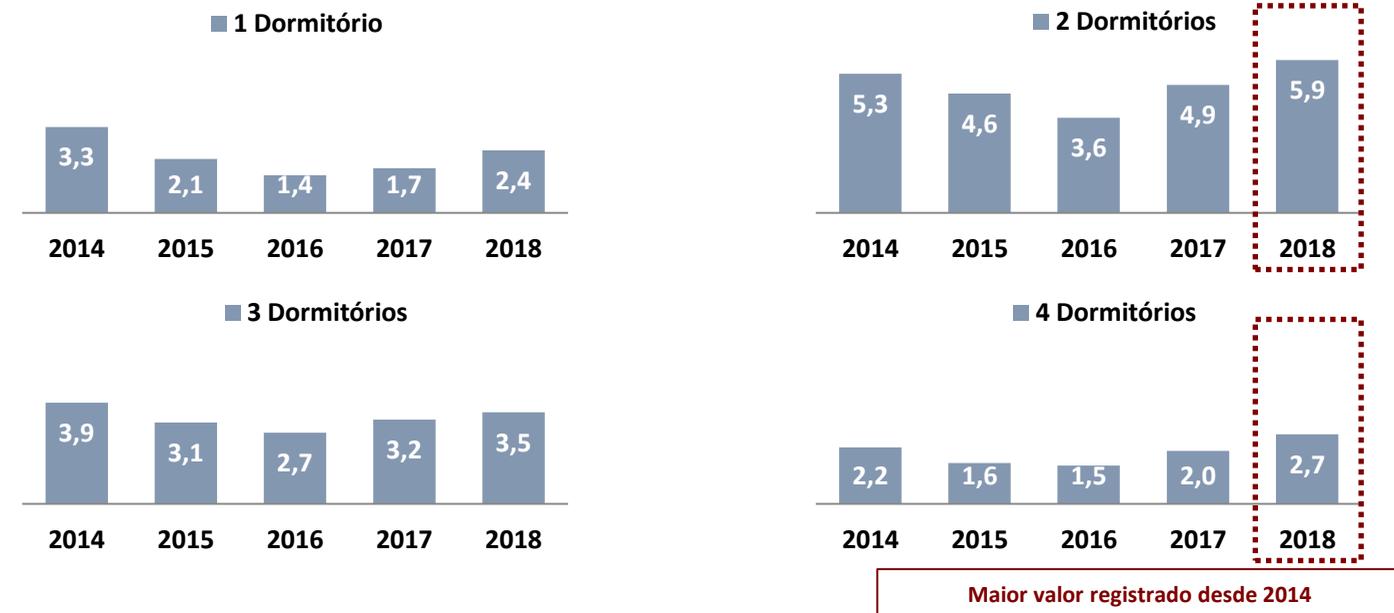
Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2018



Fonte: SECOVI-SP

VGV (R\$ bilhões) por tipologia – Cidade de São Paulo

Atualizado pelo INCC-DI de dezembro/2018

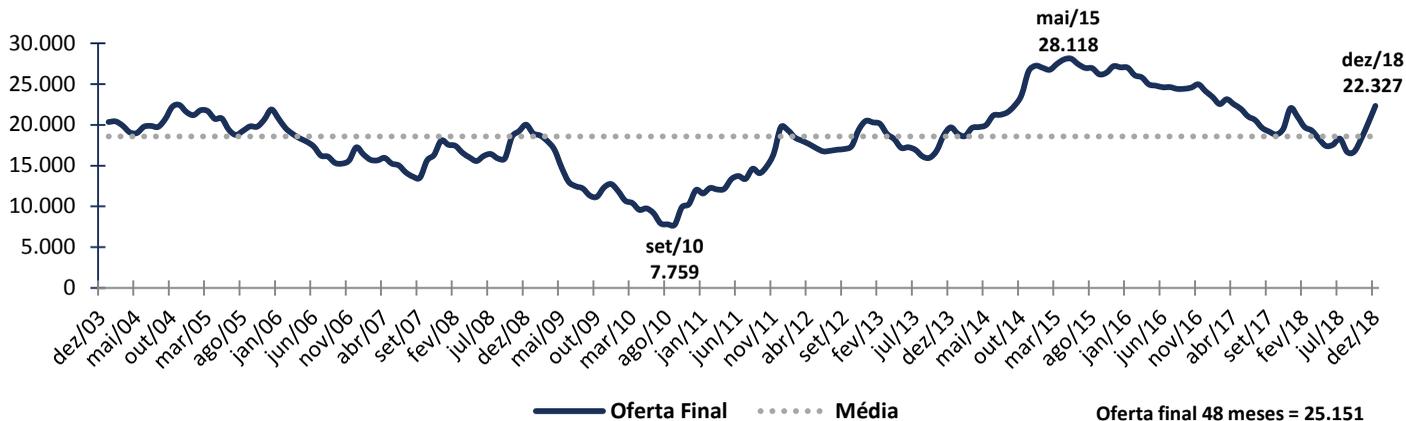


Fonte: SECOVI-SP

Oferta de imóveis novos na cidade de São Paulo

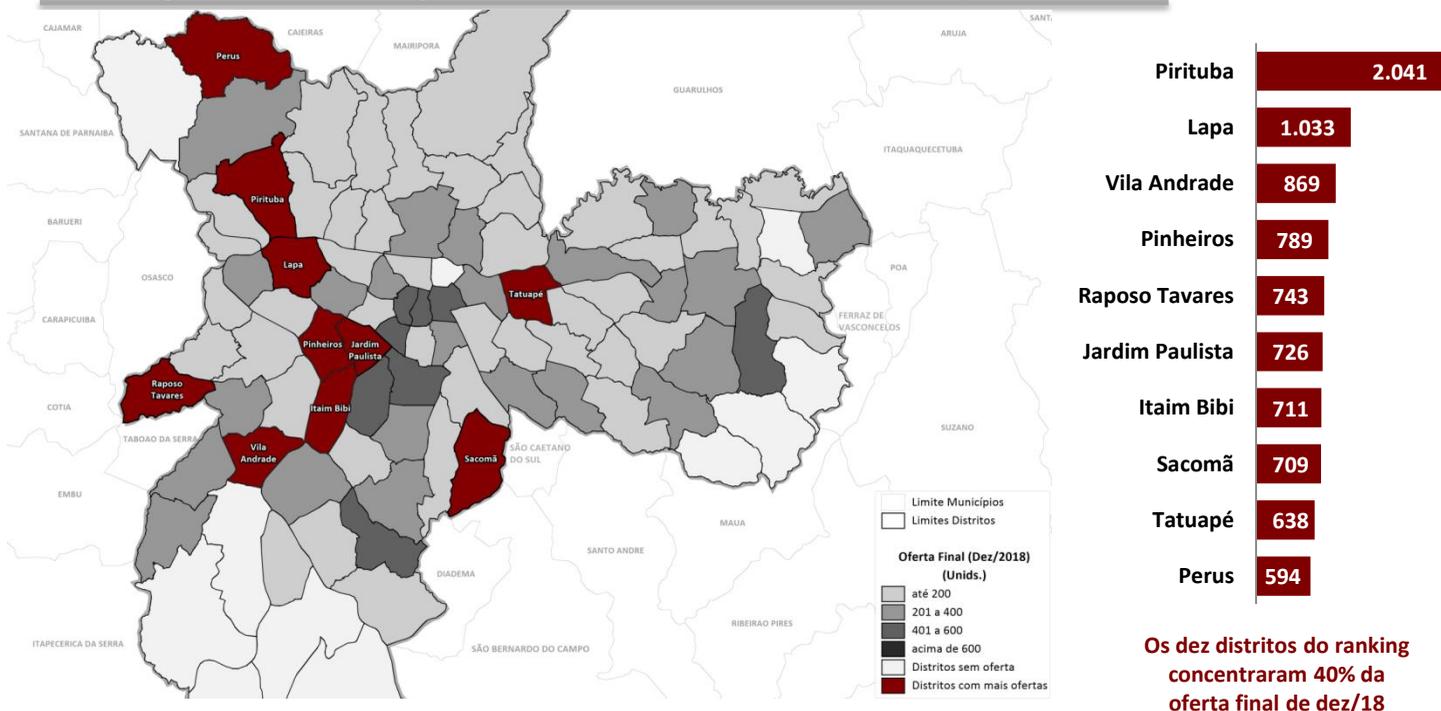
A cidade de São Paulo terminou 2018 com **22,3 mil unidades residências novas em oferta**. A oferta final é calculada considerando a soma de imóveis ofertados no mês anterior com as unidades lançadas e a subtração das vendas líquidas (vendas menos distratos).

Oferta final – cidade de São Paulo

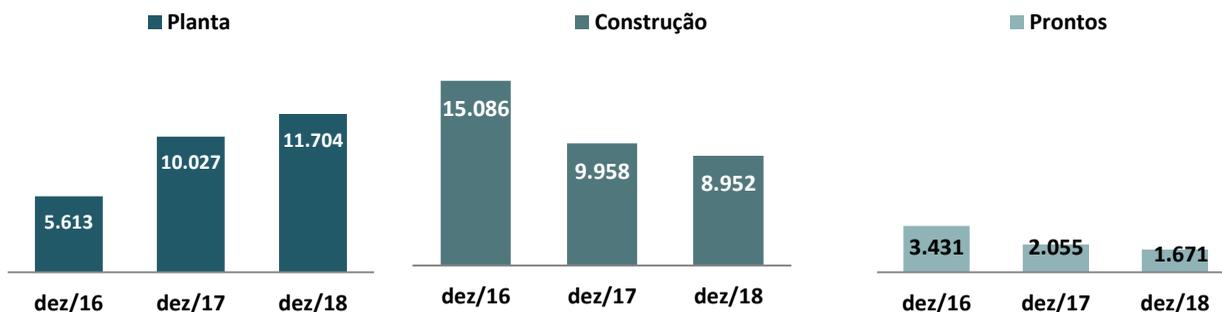


Fonte: SECOVI-SP

Concentração de Oferta Final por Distrito da Cidade de São Paulo – dez/18



Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo



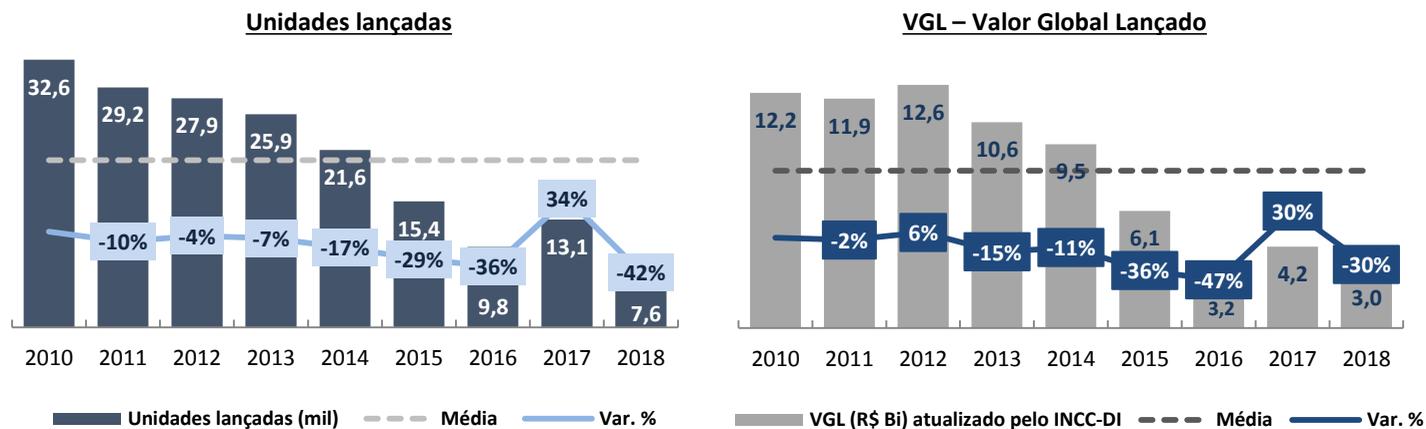
Fonte: SECOVI-SP

Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)

A Pesquisa do Secovi-SP acompanha, também, o mercado nas cidades que compõem a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), composta por 39 municípios, incluindo a Capital. Devido à importância da região, são analisadas as cidades do entorno (38 municípios) separadamente.

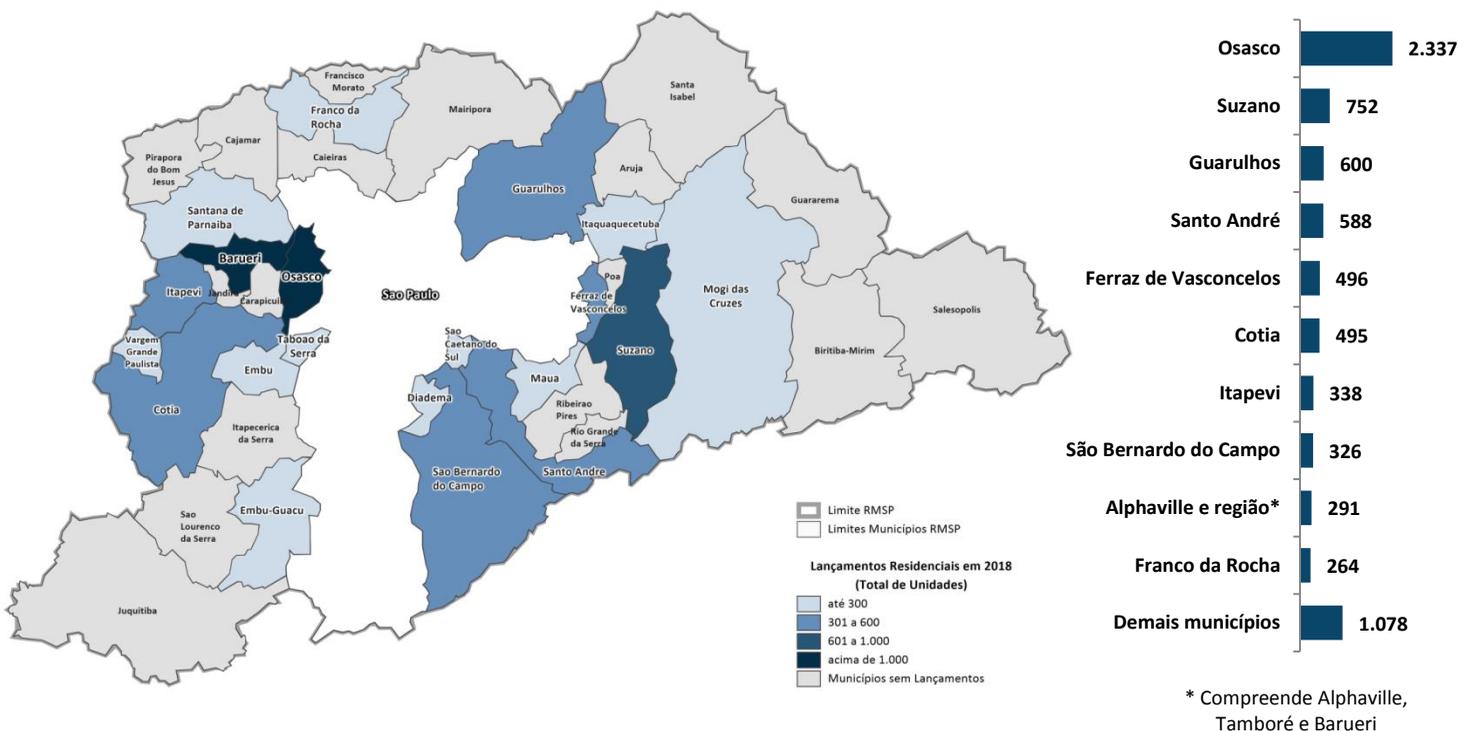
Em 2018, foram lançadas nas outras cidades da RMSP 7,6 mil unidades, representando uma queda de 42,4% em relação aos lançamentos de 2017, que ficaram em 13,1 mil unidades. Em termos de comercialização, foram escoadas 9 mil unidades, com variação positiva de 15,0% frente às 7,8 mil unidades vendidas em 2017.

Lançamentos Residenciais – Outras cidades da RMSP



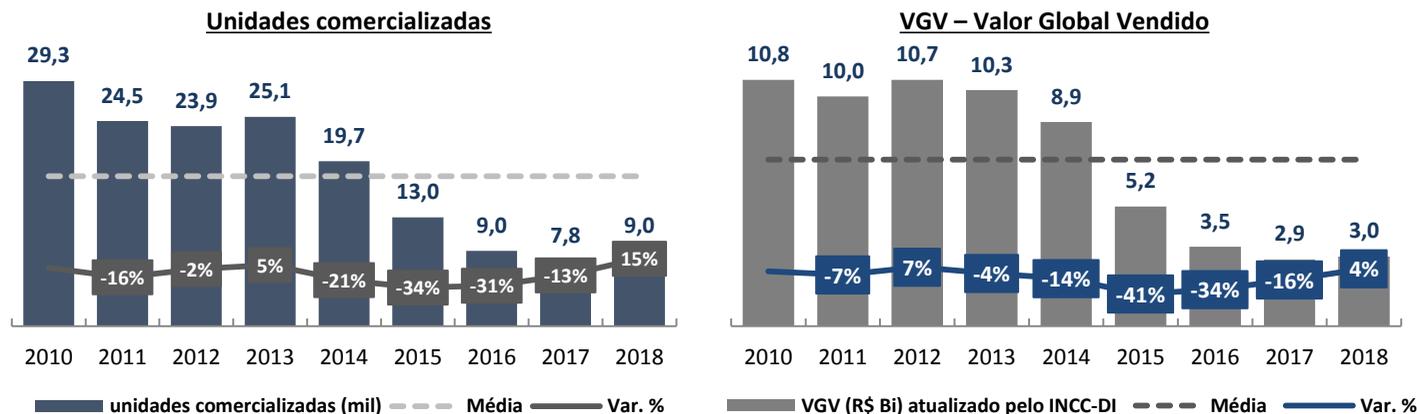
Fonte: Embrasp

Concentração de Oferta Final por Distrito da Cidade de São Paulo – dez/18



Fonte: Embrasp

Comercialização de Imóveis Residenciais Novos – Outras cidades da RMSP



Fonte: SECOVI-SP

Considerações finais e expectativas para 2019

No acumulado de janeiro a dezembro de 2018, as vendas totalizaram 29.929 unidades, um crescimento de 26,7% em comparação ao mesmo período de 2017 (23.629 unidades). Com isso, o resultado de vendas em 2018 foi superior aos volumes de comercialização de 2014, 2015, 2016 e 2017, anos da pior crise econômica atravessada pelo País. Dessa forma, 2018 representa a consolidação do crescimento do mercado, uma vez que o ano também superou o resultado da média histórica da pesquisa, de 27,6 mil unidades comercializadas por ano.

No ano, foram lançadas 32.762 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. Essa quantidade superou os lançamentos de 2015, 2016 e 2017. O crescimento moderado de 4,4% em relação a 2017 já era esperado, pois os lançamentos haviam apresentado bom desempenho em 2016.

Tradicionalmente, há um aumento no volume de lançamentos no fim do ano, período em que as incorporadoras concentram os esforços de comercialização a fim de cumprir suas metas. Os dois últimos meses de 2018 representaram 42% do total lançado durante todo o ano. Em volume de vendas, novembro e dezembro corresponderam a 30% do total de unidades comercializadas em 12 meses.

Os imóveis econômicos enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida destacaram-se durante todo o ano. Em vendas, participaram com 37% do total anual comercializado, e nos lançamentos, esse tipo de produto correspondeu a 44% do total lançado, comprovando a importância do MCMV para a retomada do mercado.

Apesar do bom desempenho do mercado imobiliário em 2018, grande parte dos empreendimentos lançados e comercializados na cidade de São Paulo foi aprovada dentro das regras da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo anterior a 2014. Ainda são preocupantes as restrições da nova Lei de Zoneamento, que precisa passar por um rápido processo de calibragem em itens específicos, para que seja possível consolidar o mercado na cidade de São Paulo. Os empreendedores aguardam os ajustes necessários para voltar a lançar novos produtos.

Para 2019, a expectativa é de que a agenda macroeconômica do governo possa tramitar dentro do previsto, a fim de acelerar o crescimento econômico do País. Para tanto, é preciso que algumas pautas caminhem e sejam efetivadas, como a aprovação da reforma da Previdência, o equilíbrio das contas públicas, a desburocratização e a geração de novos postos de trabalho, dentre outras.

No que concerne ao setor imobiliário, merecem atenção temas como a limitação de recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para novos financiamentos para produção e aquisição de imóveis, bem como a dificuldade em viabilizar novos projetos habitacionais em razão dos altos preços dos terrenos.

Mesmo com um cenário econômico positivo e perspectivas de desenvolvimento sustentado, as dúvidas em função da redução do orçamento do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e a falta de calibragem na Lei de Zoneamento na cidade de São Paulo são fatores que dificultam prever a extensão do crescimento do mercado imobiliário em São Paulo. A expectativa inicial para 2019 é de estabilidade frente aos resultados de 2018, tanto em lançamentos como vendas. Porém, já em valores, estima-se um crescimento do VGV (Valor Global de Vendas) em torno de 10%.