

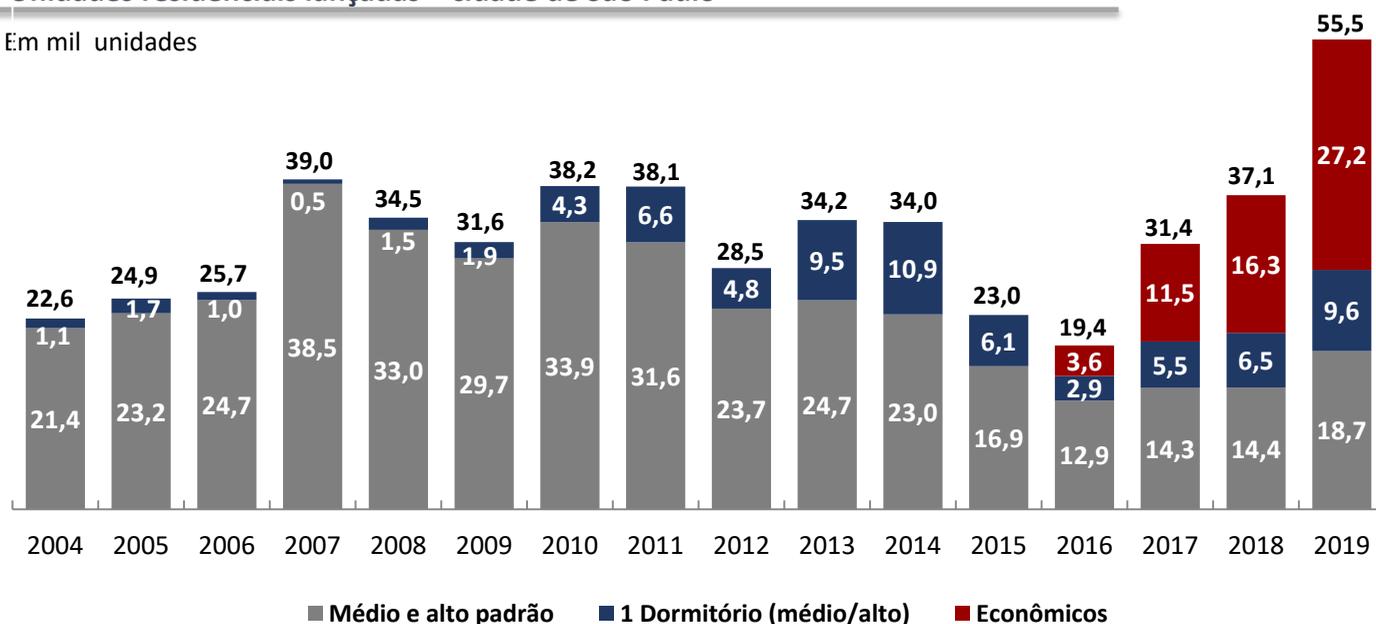
Balço do Mercado Imobiliário de São Paulo 2019 (Capital e Região Metropolitana de São Paulo) Expectativas para 2020

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 55,5 mil unidades** residenciais em 2019, volume **49,6%** superior às **37,1 mil unidades lançadas em 2018**. Estes números superaram o recorde de lançamentos do ano de 2007, quando foram lançadas 39 mil unidades.

Unidades residenciais lançadas – cidade de São Paulo

Em mil unidades



Fonte: Embraesp

Unidades residenciais lançadas por tipo de zoneamento – cidade de São Paulo

Econômicos	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	-	-	938	3.871
EIXO PREVISTO	-	-	111	1.839
OUTRAS ZONAS	3.012	7.037	11.372	18.209
ZEIS	587	4.499	3.846	3.305
Total	3.599	11.536	16.267	27.224

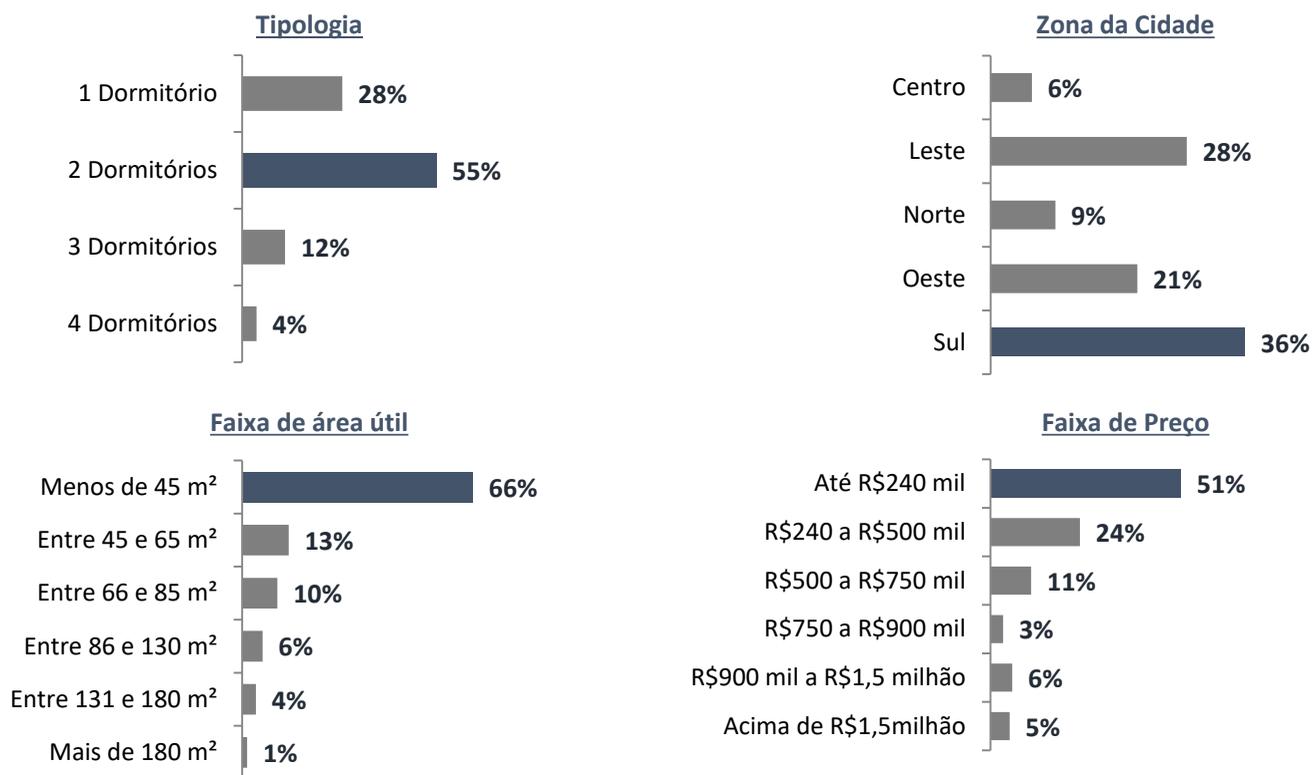
Econômicos	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	-	-	6%	14%
EIXO PREVISTO	-	-	1%	7%
OUTRAS ZONAS	84%	61%	70%	67%
ZEIS	16%	39%	24%	12%
Total	100%	100%	100%	100%

Outros Mercados	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	3.287	5.420	9.875	18.562
EIXO PREVISTO	1.072	385	1.137	184
OUTRAS ZONAS	10.309	12.317	9.151	8.746
ZEIS	1.092	1.721	694	813
Total	15.760	19.843	20.857	28.305

Outros Mercados	2016	2017	2018	2019
EIXO EXISTENTE	21%	27%	47%	66%
EIXO PREVISTO	7%	2%	5%	1%
OUTRAS ZONAS	65%	62%	44%	31%
ZEIS	7%	9%	3%	3%
Total	100%	100%	100%	100%

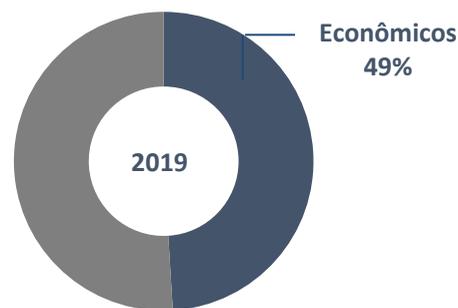
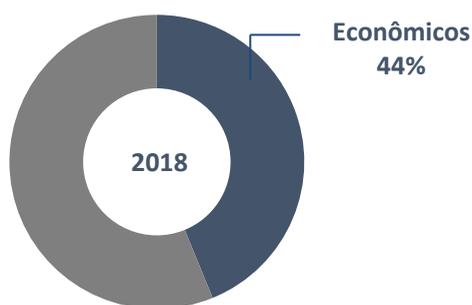
Fonte: Embraesp

Participação percentual nas unidades lançadas 2019 – cidade de São Paulo



Fonte: Embraesp

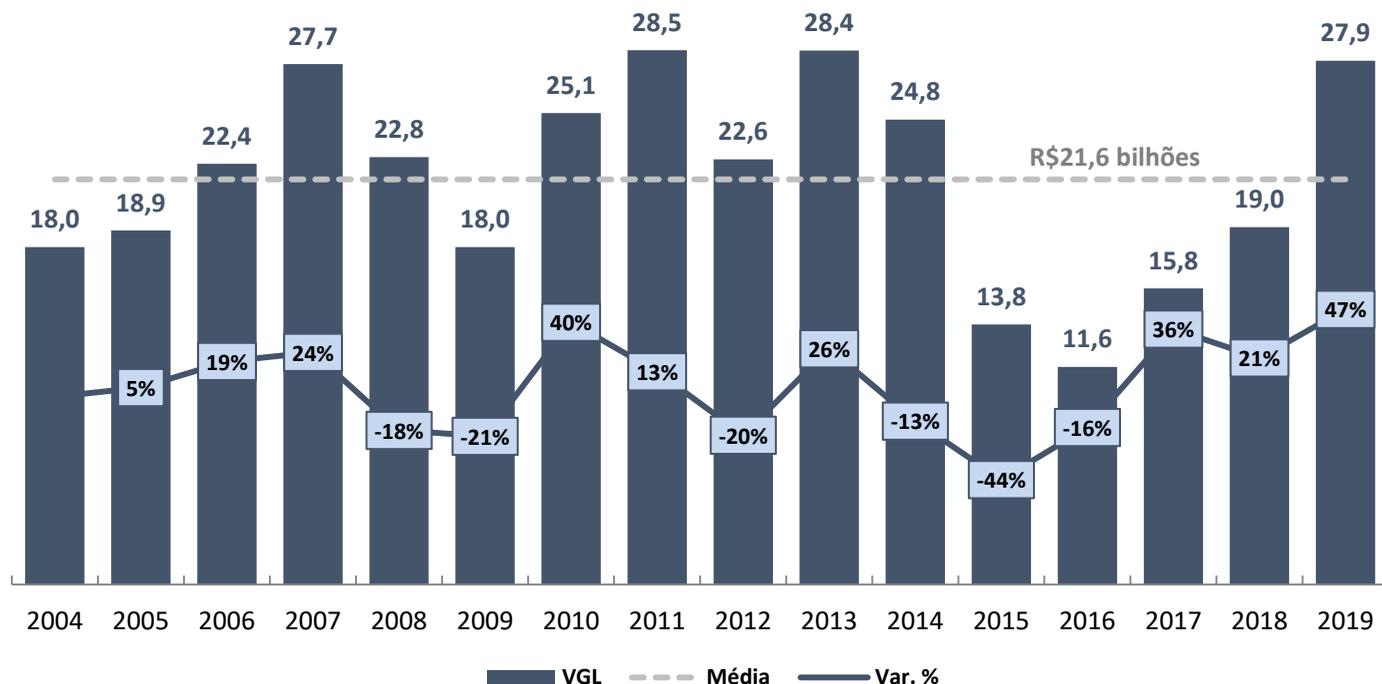
Unidades lançadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos



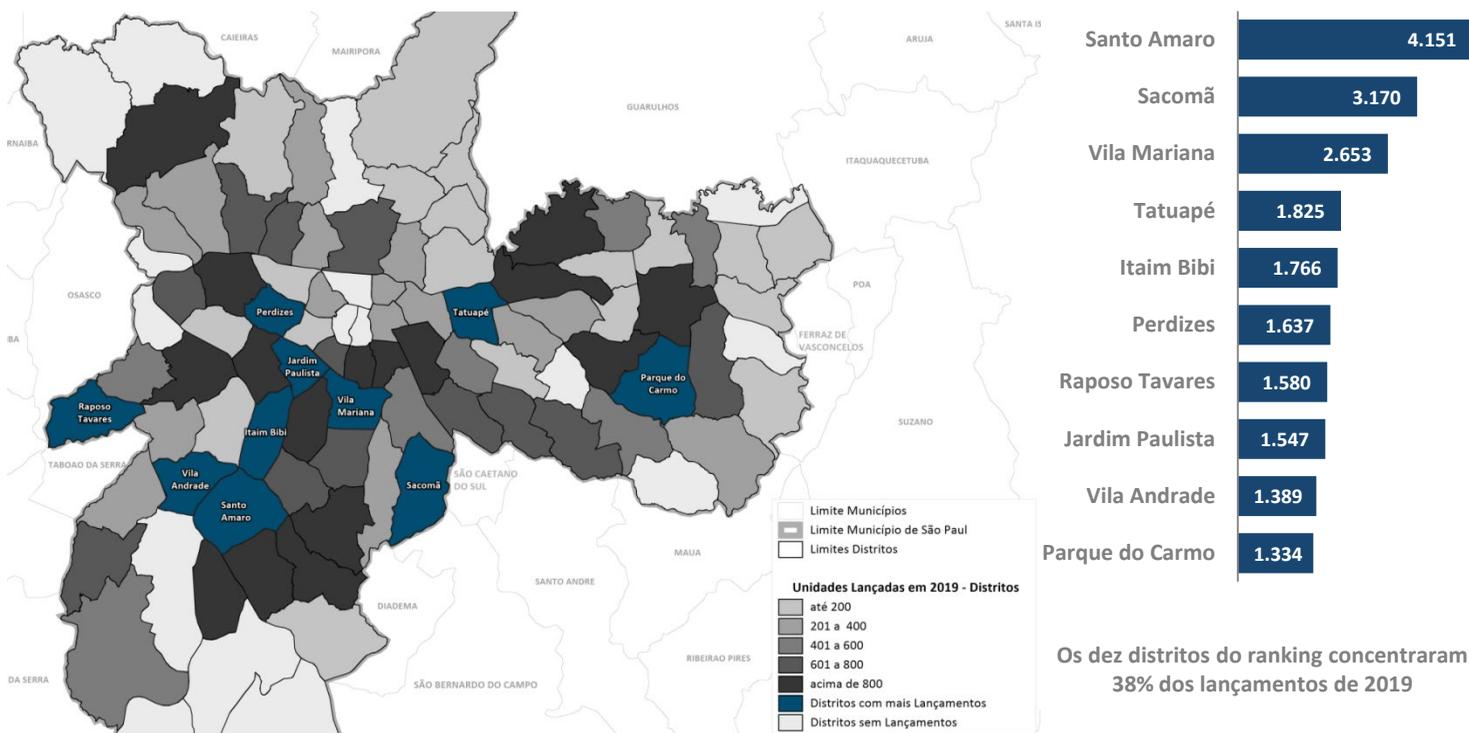
2018	Unidades Lançadas
Econômicos	16.267
Outros Mercados	20.857
Total	37.124

2019	Unidades Lançadas
Econômicos	27.224
Outros Mercados	28.305
Total	55.529

Em 2019, foram **lançadas 27.224 unidades** enquadradas como **econômicas**, que representaram 49% dos lançamentos totais do ano. No ano anterior, a participação desta mesma tipologia foi de 44%.

VGL (bilhões de R\$ atualizado pelo INCC-DI de dez/2019) na cidade de São Paulo


Fonte: Embrasp

Concentração de lançamentos por distrito da cidade de São Paulo – 2019


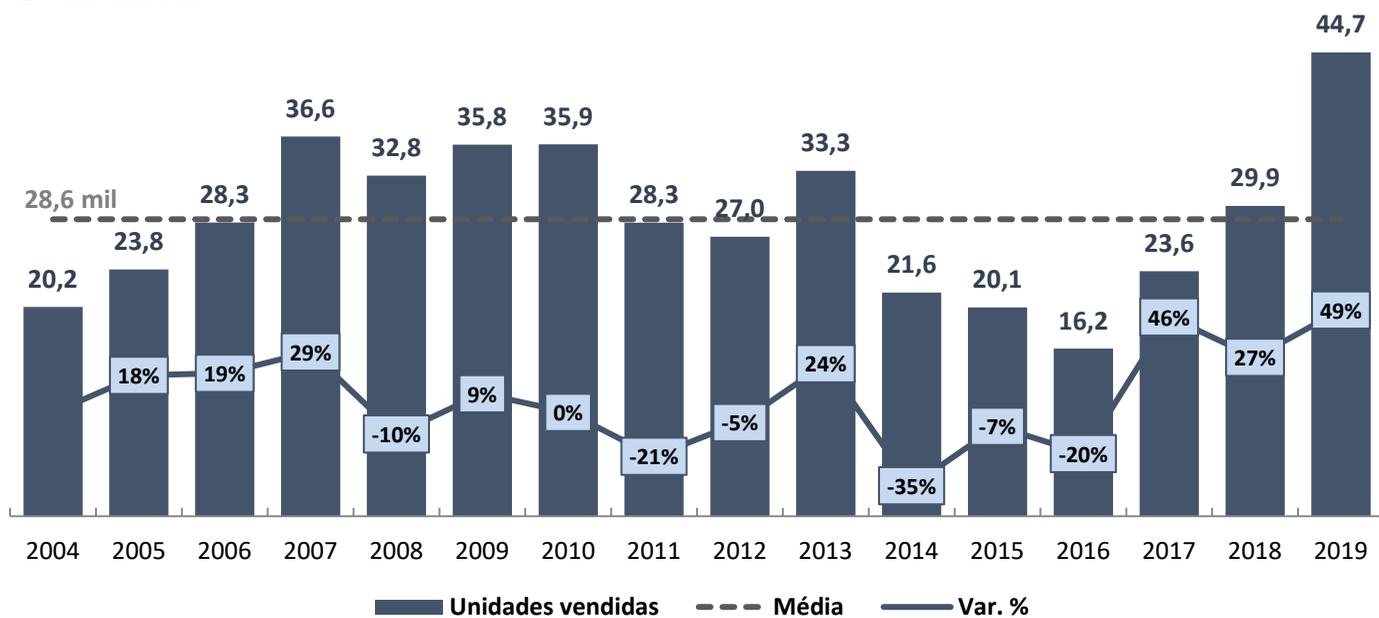
Fonte: Embrasp

Comercialização de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo

Em 2019, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP (PMI) registrou **44,7 mil unidades residenciais novas comercializadas** na cidade de São Paulo. O montante é **49,5%** superior às **29,9 mil unidades vendidas em 2018** e superam o recorde de vendas de 2007, quando foram comercializados 36,6 mil unidades.

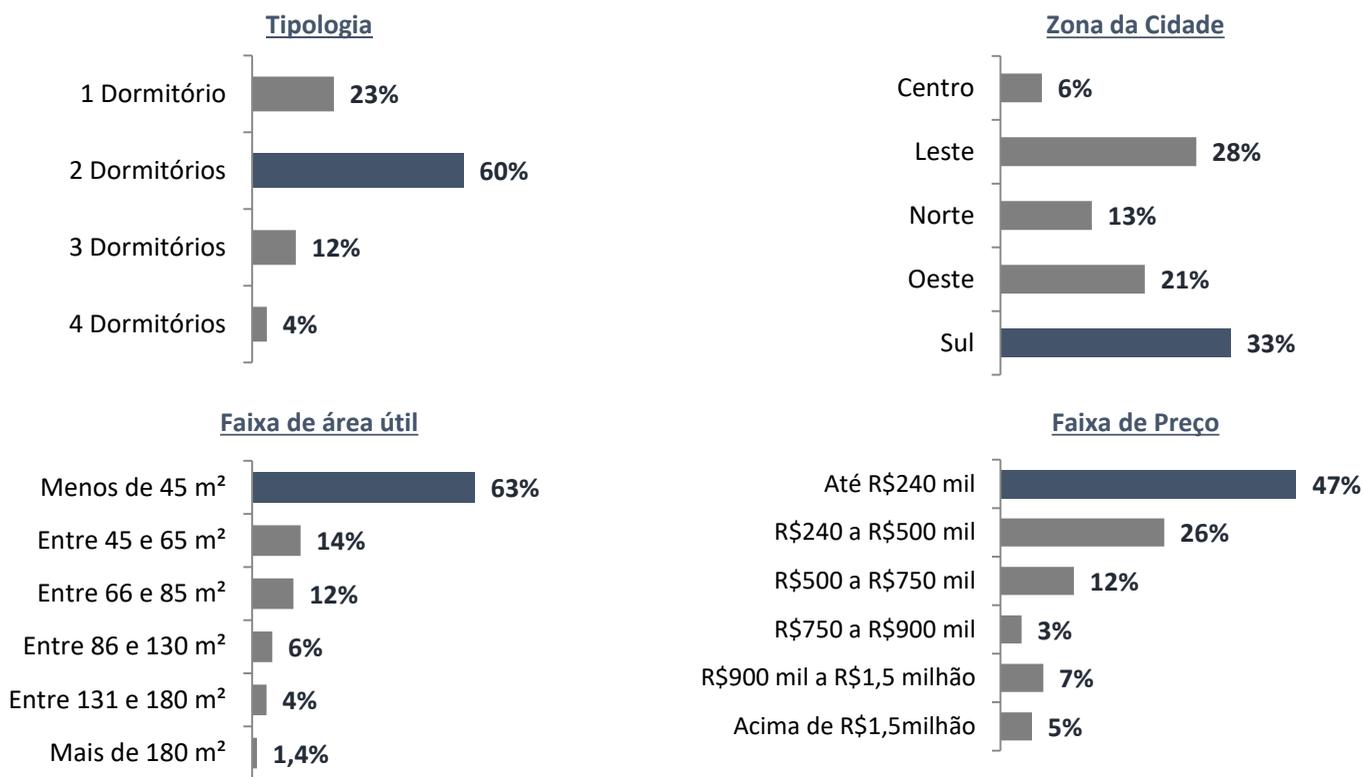
Unidades residenciais novas comercializadas – cidade de São Paulo

Em mil unidades



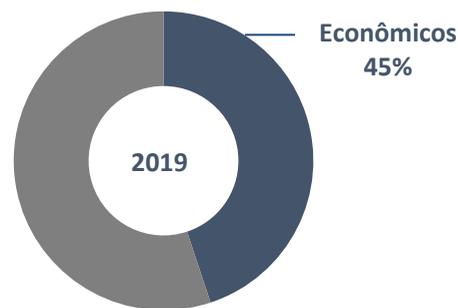
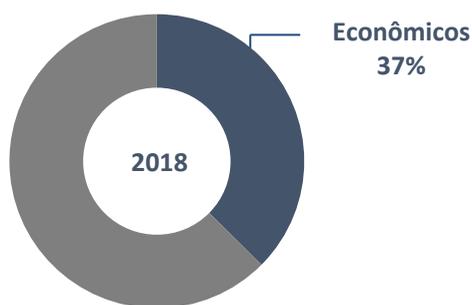
Fonte: Secovi-SP

Participação percentual nas unidades comercializadas 2019 – cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

Unidades comercializadas na cidade de São Paulo – Imóveis Econômicos

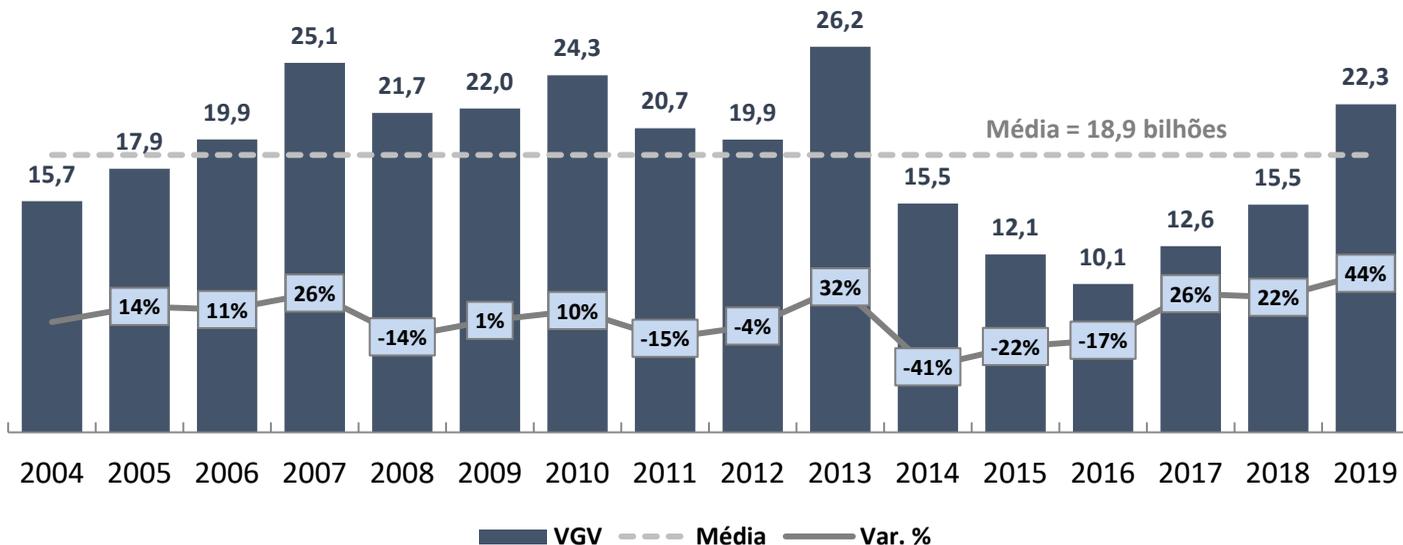


2018	Unidades Vendidas
Econômicos	11.203
Outros Mercados	18.726
Total	29.929

2019	Unidades Vendidas
Econômicos	20.092
Outros Mercados	24.643
Total	44.735

Em 2019, foram **comercializadas 20.092 unidades** enquadradas como **econômicas**, que representaram **45%** do total comercializado no ano. No ano anterior, a participação nas vendas deste mesmo tipo de imóvel foi de 37%.

VGV (bilhões de R\$ atualizado pelo INCC-DI de dez/2019) na cidade de São Paulo

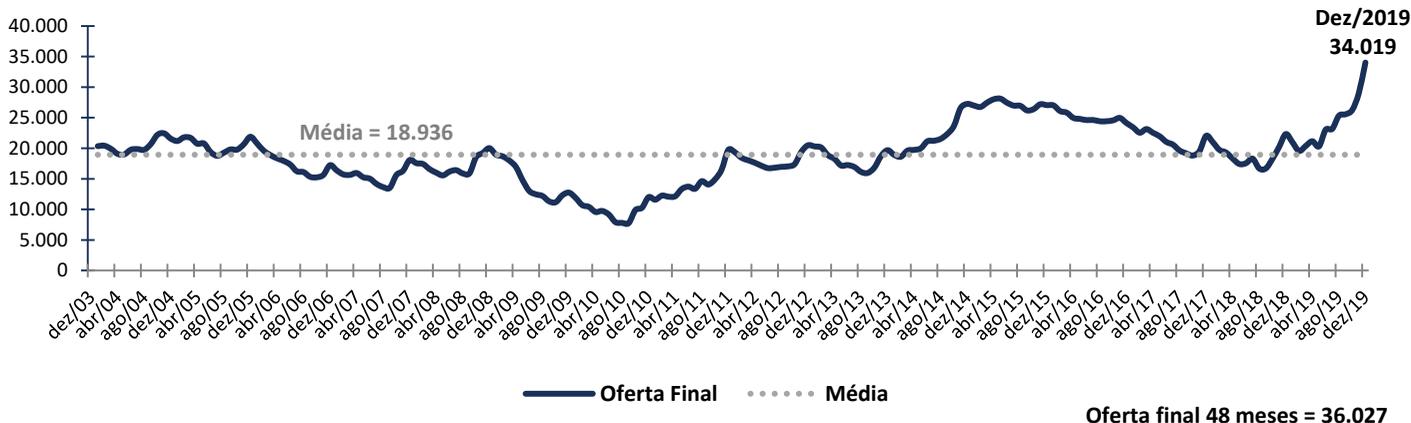


Fonte: Secovi-SP

Oferta de imóveis novos na cidade de São Paulo

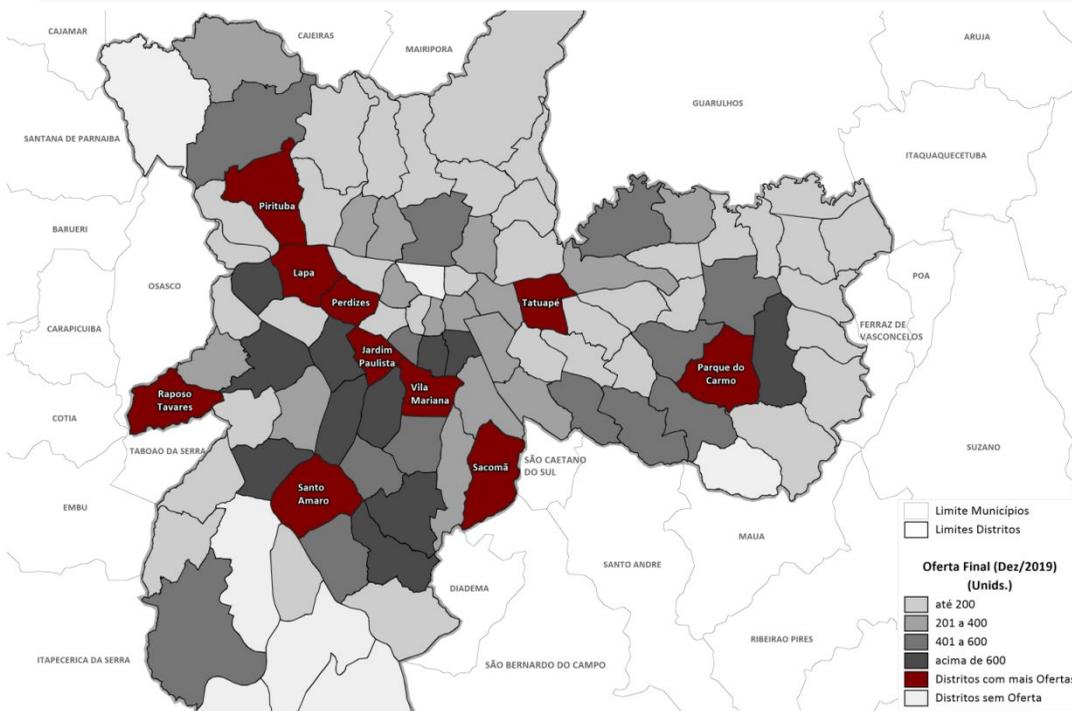
Em dezembro de 2019, a oferta disponível registrou **34,0 mil unidades residenciais** na cidade de São Paulo, superando em 52,4% as **22,3 mil unidades de dezembro de 2018**.

Oferta final – cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

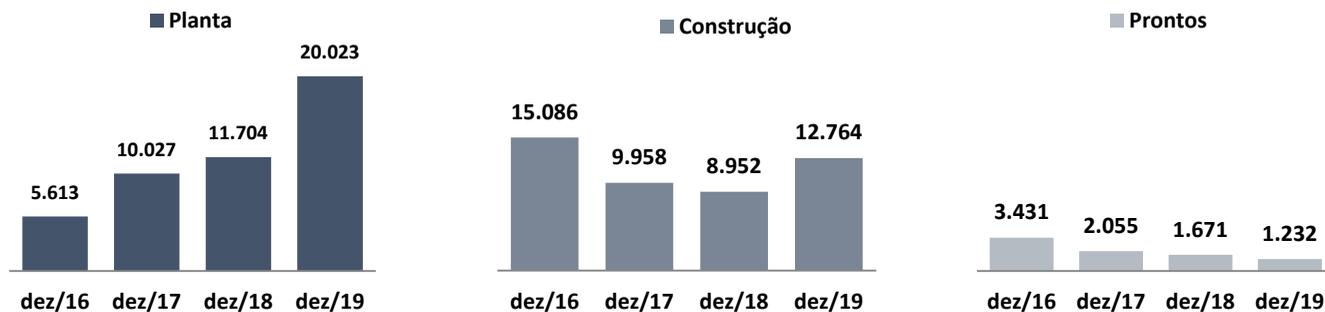
Concentração de oferta final por distrito da cidade de São Paulo – dez/2019



Santo Amaro	2.013
Sacomã	1.916
Tatuapé	1.247
Parque do Carmo	1.158
Vila Mariana	1.126
Lapa	1.112
Raposo Tavares	1.098
Jardim Paulista	1.048
Perdizes	1.013
Pirituba	908

Os dez distritos do ranking concentraram 37% da oferta final de dez/2019

Oferta final por fase de obra – cidade de São Paulo (unidades)



Fonte: Secovi-SP

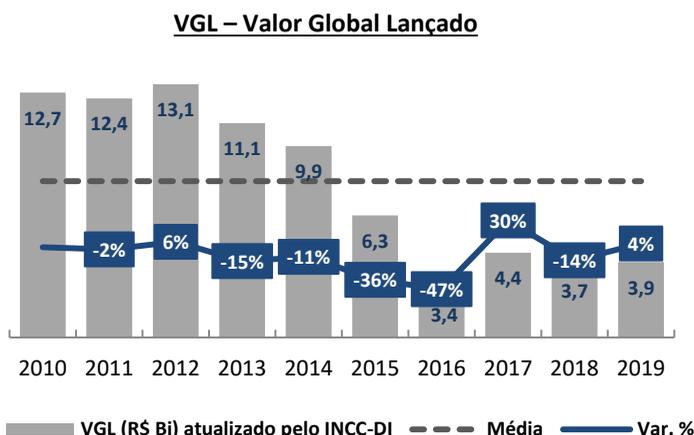
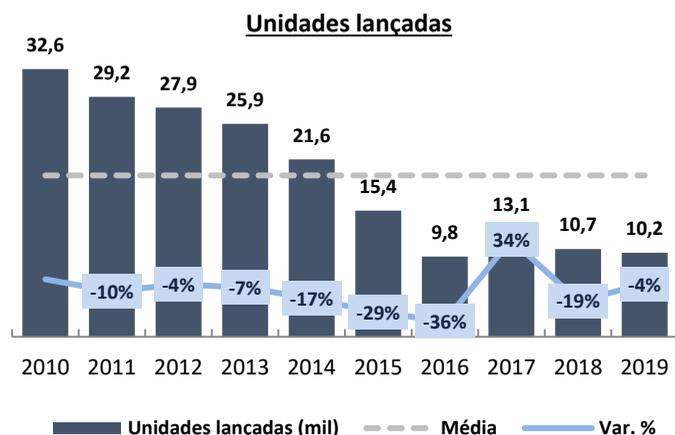
Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)

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

Lançamentos residenciais na Região Metropolitana de São Paulo

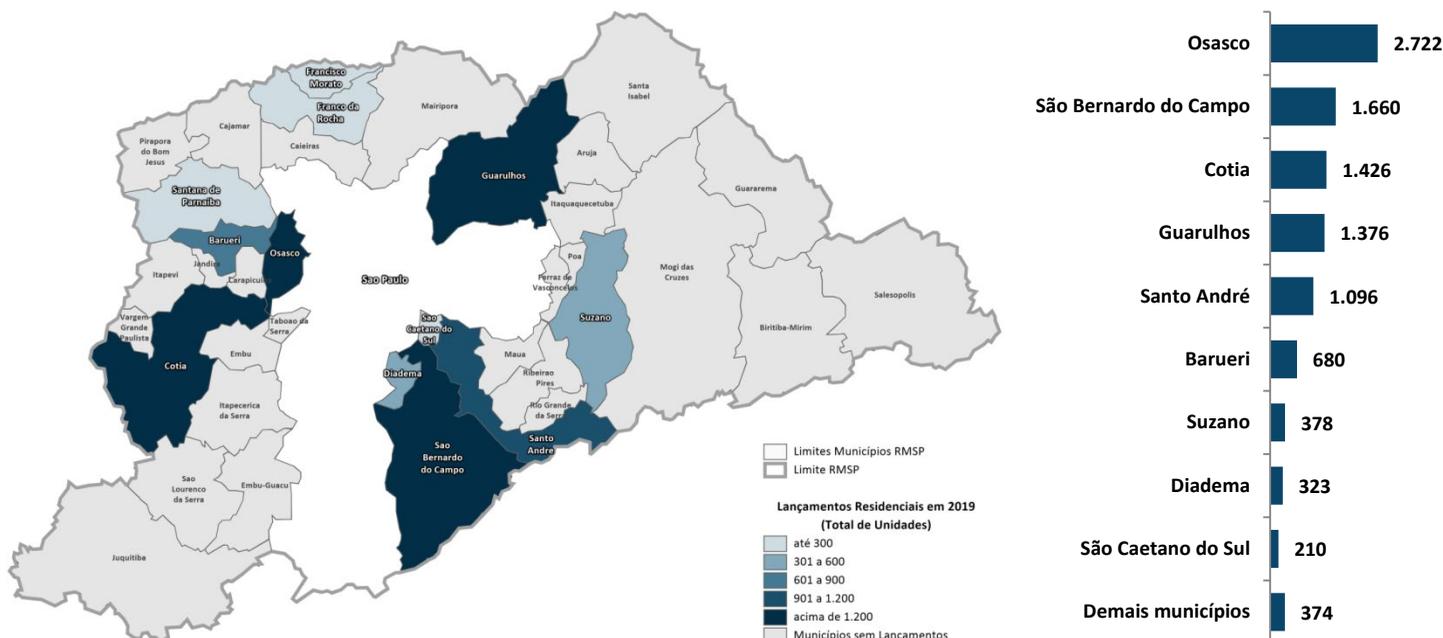
Em 2019, foram **lançadas nas outras cidades da RMSP 10,2 mil unidades**, representando uma **queda de 4,1%** em relação aos **lançamentos de 2018, que ficaram em 10,6 mil unidades**. Em termos de **comercialização, foram escoadas 9,9 mil unidades**, um **crescimento de 10,2%** em relação às **9,0 mil unidades vendidas em 2018**.

Lançamentos residenciais – outras cidades da RMSP



Fonte: Embraesp

Concentração das unidades lançadas por município – 2019

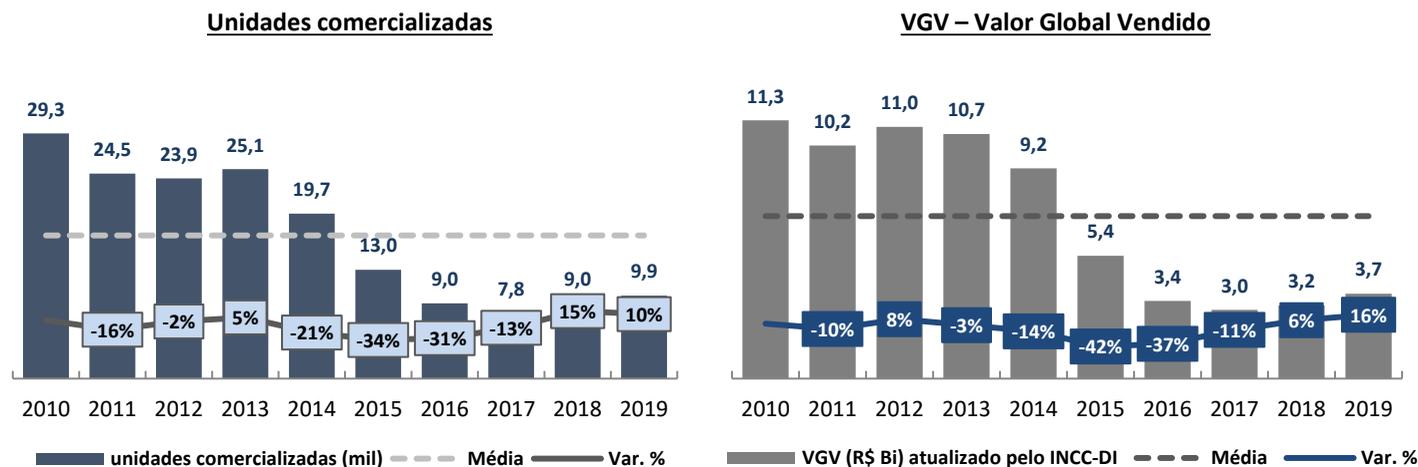


Fonte: Embraesp

Comercialização de imóveis residenciais novos na Região Metropolitana de São Paulo

Em 2019, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP registrou a **comercialização de 9,9 mil unidades residenciais novas** na Região Metropolitana de São Paulo. O montante é 10% superior às **9,0 mil unidades vendidas em 2018**.

Comercialização de imóveis residenciais novos – outras cidades da RMSP



Fonte: Secovi-SP

Considerações e expectativas para 2020

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), no ano de 2019 foram lançadas na cidade de São Paulo **55,5 mil unidades residenciais**, volume **49,6%** superior às **37,1 mil unidades lançadas em 2018**.

Esse expressivo crescimento deve-se, principalmente, pelo aumento dos lançamentos de unidades econômicas e compactas, com destaque para as regiões periféricas da cidade.

“Esse percentual de 66% de imóveis com menos de 45 m² está muito acima da média histórica, que é de 25%”, observa Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP, completando que essa predominância de produtos com as mesmas tipologias pode trazer riscos futuros, além de limitar a escolha do consumidor.

Outro aspecto que merece destaque é que essas unidades compactas estão concentradas nos Eixos de Estruturação. As restrições da Lei de Zoneamento impõem ao incorporador imobiliário a redução do tamanho das unidades lançadas nessas áreas da cidade, que correspondem a menos de 4% do município, e que ficam ainda mais reduzidas quando se consideram as limitações ambientais, de tombamentos e de áreas já edificadas.

Além disso, o uso de cota-parte do terreno nessas áreas é limitado. “O correto seria utilizar outros parâmetros, com aumento do Coeficiente de Aproveitamento e da própria cota-parte do terreno, que deveria ser ao menos 30, mas hoje está estabelecida em 20”, defende Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

A aceleração do volume de lançamentos também se justifica pelo aumento dos imóveis econômicos, enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida. Conforme dados do Balanço, do total lançado no ano passado, 49% eram unidades econômicas. Esse índice é o maior registrado desde que a Pesquisa Secovi-SP passou a acompanhar o desempenho desse tipo de mercado, em 2016, ano em que a participação era de 21%.

Vendas – Em 2019, foram comercializadas **44,7 mil unidades residenciais novas na cidade de São Paulo**. Esse montante é **49,5%** superior às **29,9 mil unidades vendidas em 2018**.

Esse recorde de vendas de unidades novas é explicado, principalmente, pelo atendimento à demanda reprimida nos anos de crise econômica do País (2014 a 2017).

Durante esse período de recessão, muitas vendas foram postergadas. Com um ambiente econômico mais favorável, o comprador, principalmente o de mais baixa renda, retomou a confiança e voltou aos estandes de vendas em 2019. Também encorajados pelas perspectivas positivas com o rumo do Brasil, os empreendedores ampliaram a oferta.

Em termos monetários, tanto o VGL (Valor Global Lançado) quanto o VGV (Valor Global de Vendas) de, respectivamente, R\$ 28 bilhões e R\$ 22 bilhões, repetiram, em 2019, os desempenhos médios registrados na série histórica da Pesquisa Secovi-SP, iniciada em 2004. Esses valores estão atualizados na média dos anos pré-crise internacional, de 2008, período em que não havia o segmento de imóveis econômicos representado pelo MCMV.

O presidente do Secovi-SP ressalta, ainda, que a produção de imóveis para a classe média e alta está bem abaixo da média, em consequência das restrições da Lei de Zoneamento atual. “Em 15 anos, a média de imóveis lançados para esse público foi de 24 mil imóveis. E em 2019, foram lançadas pouco mais de 18 mil unidades para essa demanda, uma queda de 22%”, ressalta o presidente do Secovi-SP.

Pontos positivos e negativos – O ano de 2019 foi positivo para a geração de empregos na construção civil, com a criação de 71 mil novos postos formais de trabalho (11% do total), de um total de 644 mil novas contratações no País, no período de janeiro a dezembro. Este é o melhor resultado desde 2013.

Mas os desafios a superar ainda são muitos, como o aumento nos preços de terrenos, muitas vezes desproporcional à realidade, e as restrições da Lei de Zoneamento para empreender fora das áreas dos Eixos de Estruturação, os chamados miolos de bairro ou zonas de remanso. O setor teme pelo comprometimento das condições de oferta, caso não ocorra a necessária calibragem e adequação da legislação de zoneamento.

Perspectivas – O setor aguarda com expectativa o andamento da Reforma Tributária e o seu atendimento às especificidades do setor, cuja atividade é de longo prazo, tem alto valor agregado, riscos de operação e exige previsibilidade.

Para 2020, a expectativa é de que o mercado imobiliário repita o bom desempenho de lançamentos e vendas de 2019, com crescimento de 10% em termos de VGV (Valor Global de Venda).