

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

EDUARDO ZYLBERSTAJN

SÃO PAULO, 7 DE MAIO DE 2019

SOBRE A PARCERIA

A parceria entre a Fipe e a Abrainc é responsável pelo desenvolvimento de indicadores e estudos de interesse público, relacionados ao desempenho do mercado imobiliário brasileiro:

- ✓ **INDICADORES ABRAIN-FIPE:** consolidação de dados mensais sobre nível de atividade e outras variáveis de desempenho da incorporação imobiliária no Brasil (lançamentos, vendas, distratos, entregas, oferta etc.), total e por segmentos, a partir de informações de empresas associadas à Abrainc
- ✓ **RADAR ABRAIN-FIPE:** acompanhamento das condições do mercado imobiliário doméstico desde 2004 por meio de 12 indicadores, cobrindo aspectos macro, oferta de crédito, condições de demanda e ambiente setorial
- ✓ Além dos trabalhos regulares, a parceria também desenvolve **ESTUDOS SOBRE TEMAS ESPECÍFICOS** (ex.: impacto da cadeia da incorporação imobiliária no PIB brasileiro) ■



Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

**CONTEXTO, OBJETIVOS E
EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL**

CONTEXTO E OBJETIVO

- **Diagnóstico:** relativa carência de indicadores e estatísticas regulares e públicos sobre o mercado imobiliário em nível local (municípios, distritos e bairros)
- **Inspiração na experiência internacional:** uso de informações de licenças e alvarás (*building permits*) concedidos pelas prefeituras para acompanhar a movimentação dos agentes responsáveis pela atividade construtiva, tanto no tempo quanto espaço
- **Disponibilidade de dados:** uma parcela das prefeituras municipais divulgam relatórios e bases de dados sobre alvarás concedidos para diferentes atividades relacionadas em nível local (por ex.: demolições, reforma, novas edificações *etc.*)
- **Objetivo:** desenvolver indicadores regulares para a atividade construtiva e o mercado imobiliário local, a partir dos dados públicos de alvarás emitidos pelas prefeituras ■

EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL – NOVA YORK (EUA)

Em outros países e cidades, como no caso de Nova York (EUA), os dados de alvarás (*building permits*) são utilizados para monitorar o nível, o ritmo e o ciclo da atividade construtiva local, por exemplo, através de **mapas de calor**. Ex.: Nova York - *NYC Construction Dashboard*:

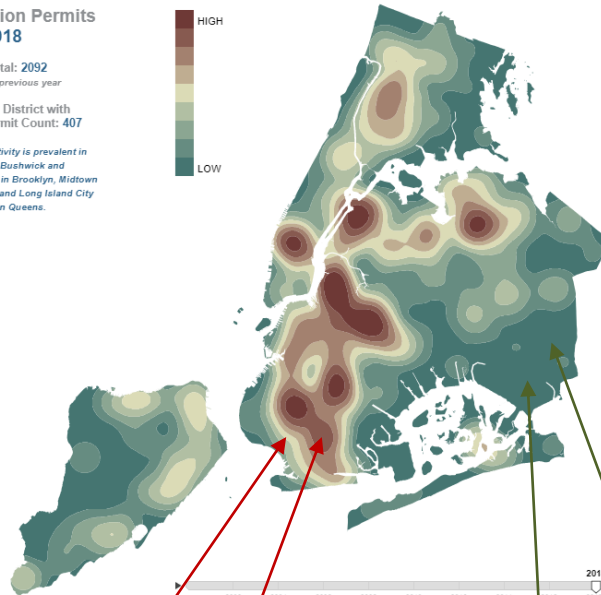
Demolition Permits Density Time Series (2000 - 2018)

Demolition Permits Year: 2018

Citywide Total: 2092
-8.65% from previous year

Community District with
Highest Permit Count: 407

Demolition activity is prevalent in
Williamsburg, Bushwick and
Borough Park in Brooklyn, Midtown
in Manhattan, and Long Island City
and Flushing in Queens.



This map shows concentrations of demolition permits between 2000-2018 (press play or click and drag time slider to iterate over years). Darker shades of red indicate higher concentrations of demolition permits while darker shades of green indicate lower concentrations.

Localidades com alta na
atividade construtiva
(demolições)

Localidades com baixa
na atividade construtiva
(demolições)

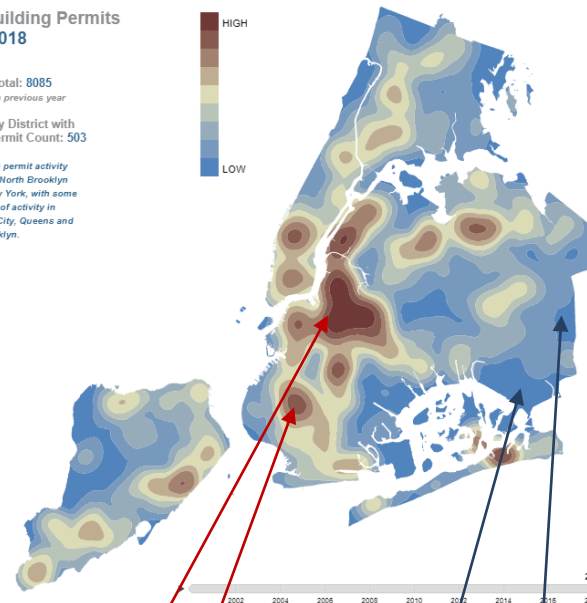
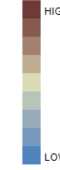
New Building Permits Density Time Series (2000 - 2018)

New Building Permits Year: 2018

Citywide Total: 8085
-2.36% from previous year

Community District with
Highest Permit Count: 503

New Building permit activity
continues in North Brooklyn
and East New York, with some
new pockets of activity in
Long Island City, Queens and
Central Brooklyn.



This map shows concentrations of new building permits between 2000-2018 (press play or click and drag time slider to iterate over years). Darker shades of red indicate higher concentrations of new building permits while darker shades of blue indicate lower concentrations.

Localidades com alta na
atividade construtiva
(novas edificações)

Localidades com baixa
na atividade construtiva
(novas edificações)

Fonte: NYC Construction
Dashboard.

EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL – NOVA YORK (EUA)

A utilização dos dados de alvarás permite a construção de ferramentas para avaliação da atividade construtiva no espaço, além do seu monitoramento ao longo do tempo.

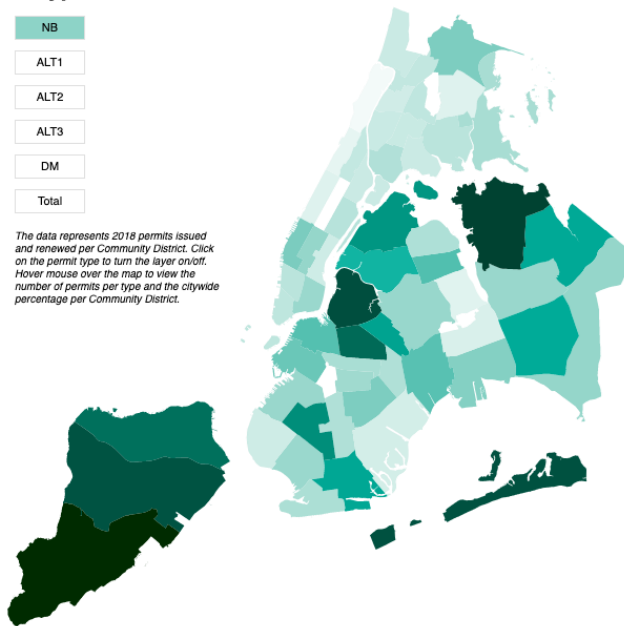
Ex.: Nova York (EUA) - NYC Construction Dashboard:

Permit Types by Community District (2018)

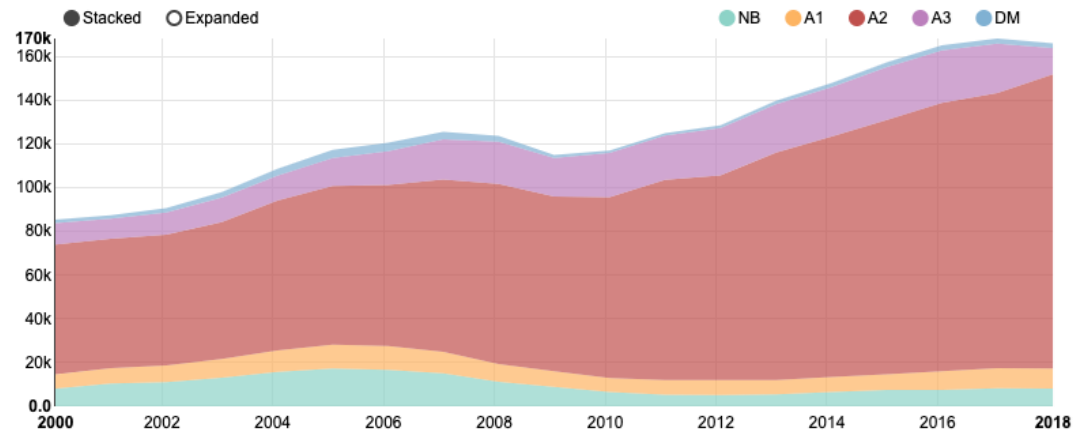
Permit Type

- NB
- ALT1
- ALT2
- ALT3
- DM
- Total

The data represents 2018 permits issued and renewed per Community District. Click on the permit type to turn the layer on/off. Hover mouse over the map to view the number of permits per type and the citywide percentage per Community District.



Permits Time Series (2000 - 2018)

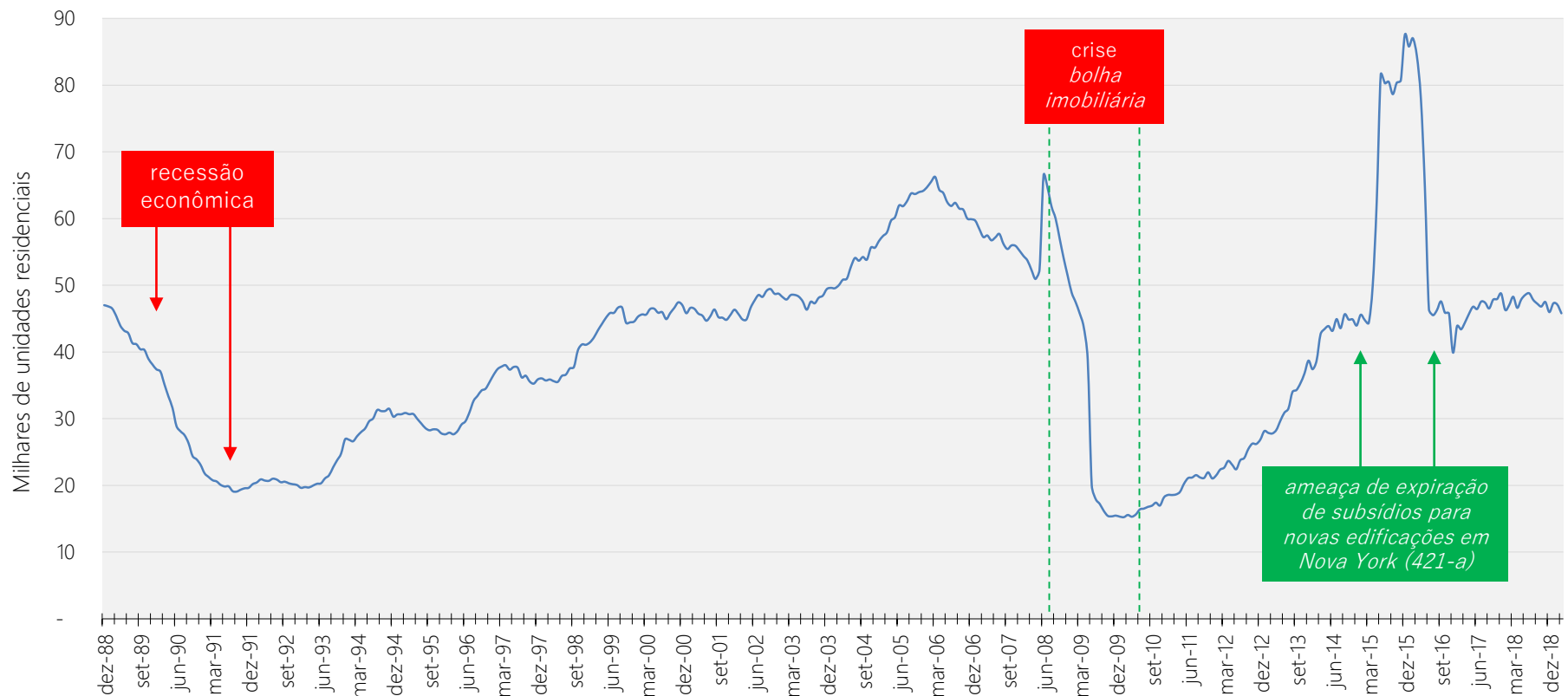


The greatest year-to-year increase in total number of permits issued occurred from 2003 to 2004 where New Building permits increased by 20% and Demolitions increased by 27%. This upward surge continued through 2005, but was followed by a six year period of decline. However, since 2013, New Building and Demolition permits have again steadily increased. While in 2018 there was a slight decrease in New Building and Demolition permits since the previous year, there has been a 44% increase in these type of permits since 2013.

Fonte: NYC Construction Dashboard.

EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL – MERCADO LOCAL

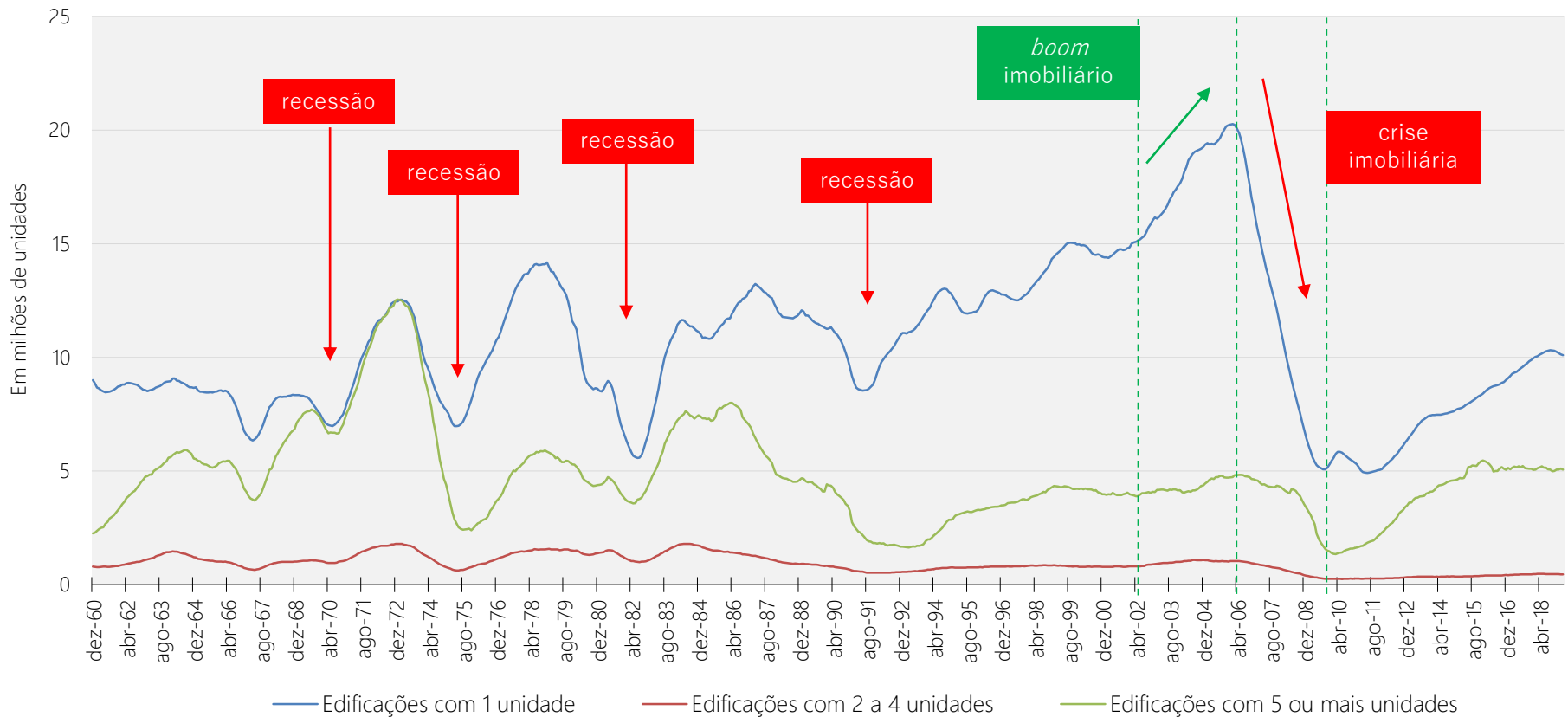
Evolução dos número de novas unidades privadas residenciais (*new private housing units*) aprovadas em alvarás em **Nova York (EUA)** – volume acumulado em 12 meses:



Fonte: Federal Reserve Bank of St. Louis. Elaboração: Fipe.

EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL – LONGO PRAZO

Evolução dos número de novas unidades privadas residenciais aprovadas em alvarás nos Estados Unidos (de acordo com o número de unidades por edificação) – volume acumulado em 12 meses:



Fonte: Federal Reserve Bank of St. Louis. Elaboração: Fipec.



Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

**CONCEITOS, METODOLOGIA E
DESENVOLVIMENTO DO INDICADOR
PARA SÃO PAULO (SP)**

CONCEITOS

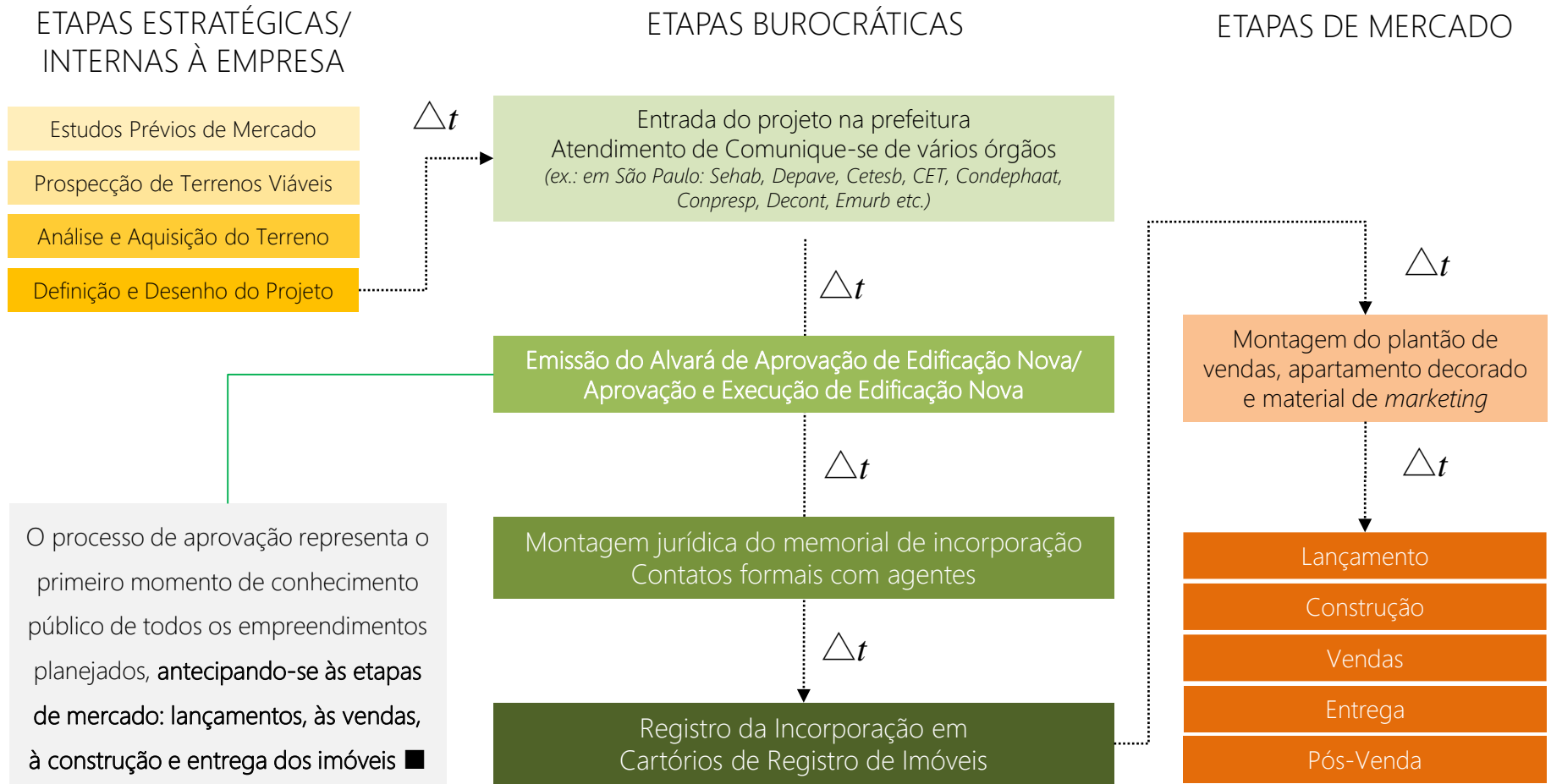
Segundo o Sistema de Licenciamento de Construções (SLC), da Prefeitura Municipal de São Paulo (SP):

Alvará é o documento que autoriza a aprovação de projetos, a execução de obras e/ou a instalação de equipamentos transitórios, tais como guias e tapumes

O alvará é emitido mediante a observância da legislação em vigor, das normas técnicas aplicáveis e do recolhimento da taxa de emissão. O prazo de vigência do alvará é predeterminado, sendo passível de renovação mediante nova solicitação.

Exemplos de Alvarás incluem: Alvará de Aprovação de Edificação Nova; Alvará de Aprovação de Reforma; Alvará de Execução de Edificação Nova; Alvará de Execução de Reforma; Alvará de Demolição; Alvará de Desdobro de Lote; Alvará de Remembramento de Lote; Alvará de Remembramento e Desdobro de Lote etc.

ETAPAS ANTERIORES E POSTERIORES AOS ALVARÁS



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em informações no Guia "O ciclo da Incorporação Imobiliária", publicação da Abrainc.

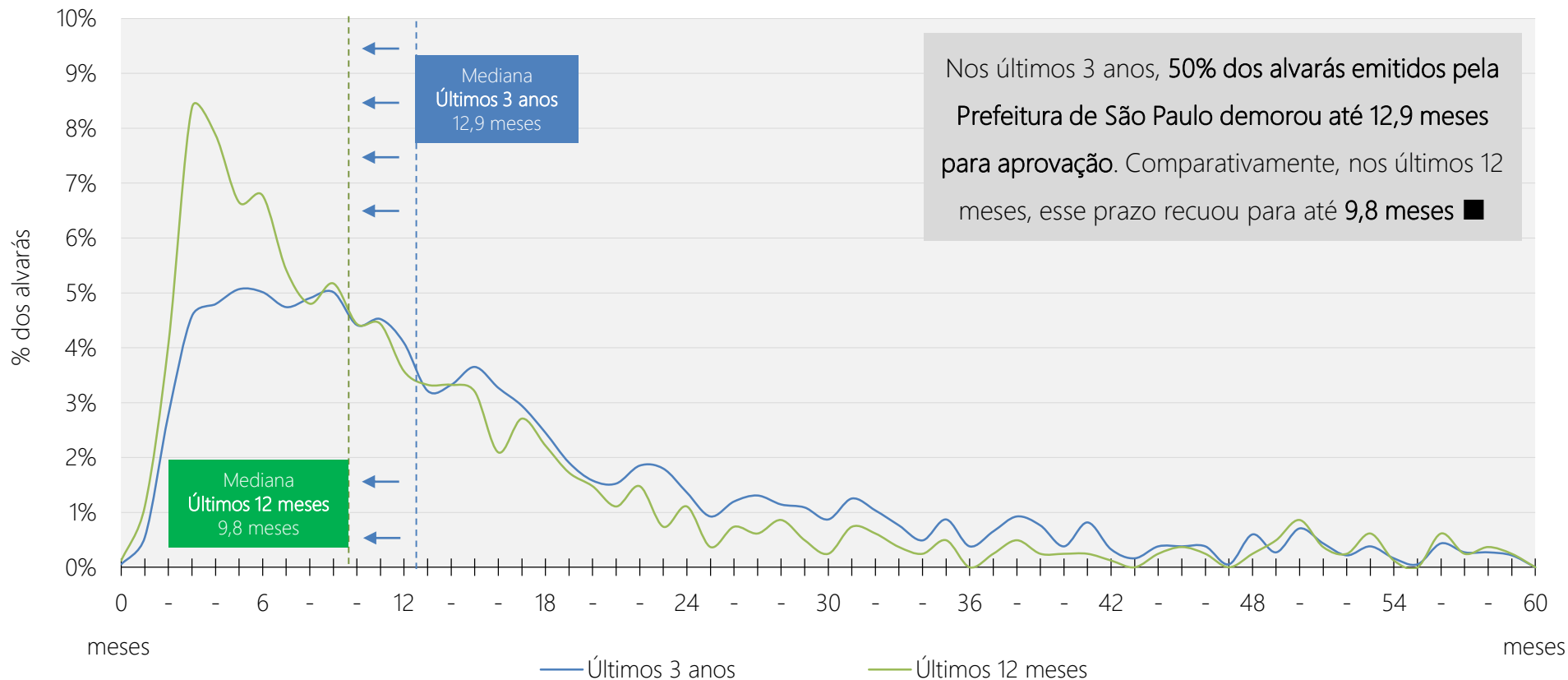
FATORES QUE AFETAM A EMISSÃO DE ALVARÁS

O **volume de alvarás** é resultado de diferentes fatores, incluindo:

- Saúde financeira e capacidade de investimento das empresas
- Estratégia, planejamento e público-alvo das empresas
- Confiança e expectativa dos empresários do setor
- Condições de oferta de recursos e insumos para o setor
- Oferta, localização e preço de terrenos viáveis para construção
- Legislação e normas técnicas, urbanísticas e ambientais
- Procedimentos, custos e trâmites burocráticos
- Conjuntura e aspectos específicos da política em cada localidade

PRAZO ENTRE PEDIDO E APROVAÇÃO DO ALVARÁ*

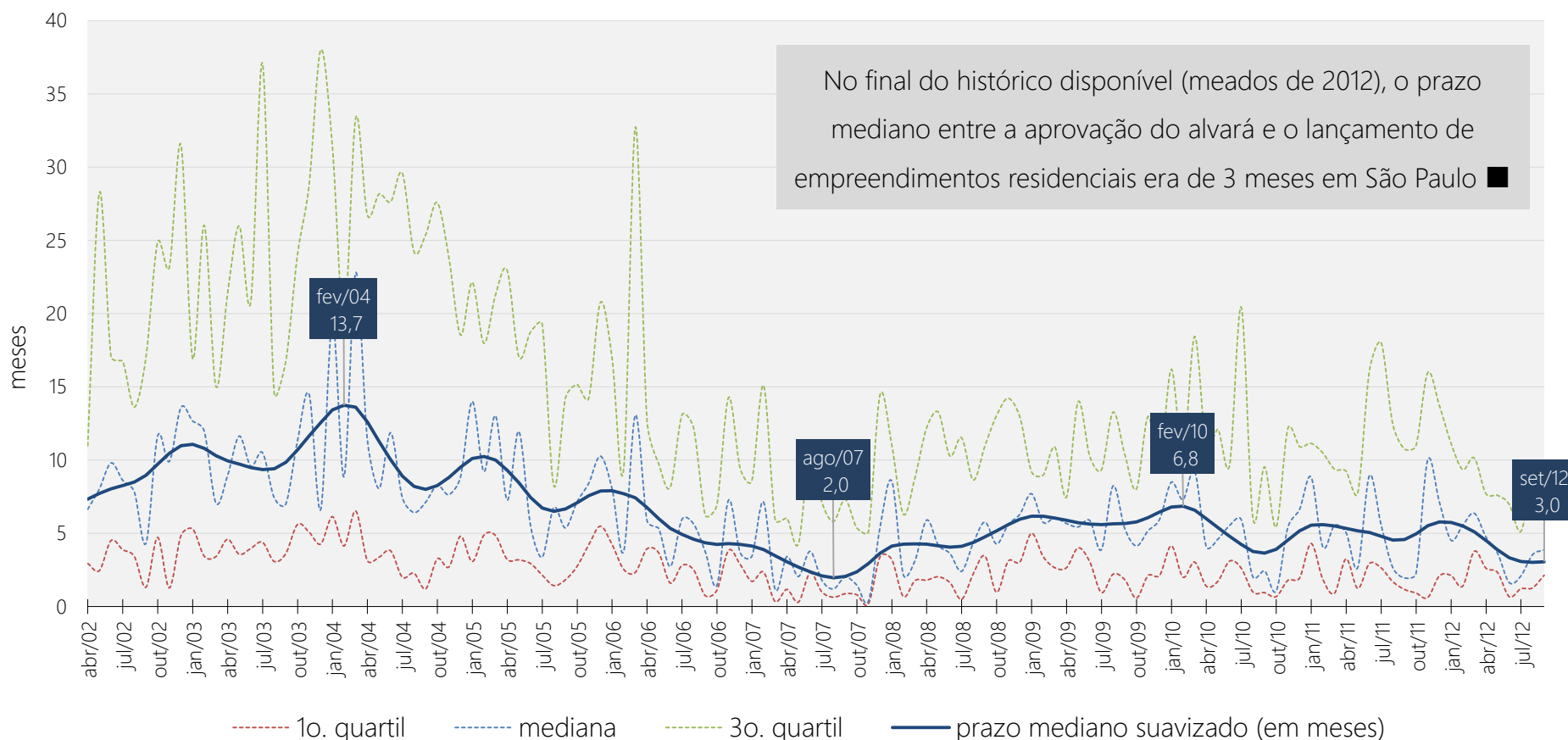
O prazo entre a data de autuação e a data de aprovação dos alvarás tem recuado nos últimos anos, provavelmente, por esforços da prefeitura e redução dos entraves burocráticos e do tempo de tramitação:



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), me conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

PRAZO ENTRE APROVAÇÃO DO ALVARÁ* E LANÇAMENTO

O prazo entre a data de aprovação e a data de lançamento também tem recuado no tempo:



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) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3).

ETAPAS DE DESENVOLVIMENTO DO INDICADOR

A elaboração do indicador envolveu uma **série de etapas**:

- Coleta e armazenamento de dados brutos de alvarás emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo desde janeiro de 2000 até março de 2019 (último mês)
- Consolidação e homogeneização dos dados (campos, acentuação, formatação)
- Filtragem da base de dados processada com aplicação de critérios para mapear o comportamento da atividade construtiva/ciclo da incorporação imobiliária
- Georeferenciamento de todos os endereços dos alvarás de interesse*
- Avaliação metodológica e estudos comparativos
- Produção dos indicadores agregados para o município de São Paulo e sub-regiões (Centro, Zona Norte, Zona Oeste, Zona Leste e Zona Sul)

* Processo automatizado de georeferenciamento, sujeito a erros e limitações das bases de dados. Inclui, além dos alvarás já indicados, alvarás de reforma.

CRITÉRIOS NA SELEÇÃO DOS ALVARÁS

Com base em todos os dados coletados e processados, a Fipe selecionou, em conjunto com a Abrainc e empresas associadas, critérios para um **recorte dos alvarás mais aderente à atividade construtiva ou ao ciclo da incorporação (tanto residencial quanto comercial)**:

- Alvarás de Aprovação de Edificação Nova
- Alvarás de Aprovação e Execução de Edificação Nova
- Reconsiderações de Despacho de Aprovação de Edificação Nova
- Reconsiderações de Despacho de Aprovação e Execução de Edificação Nova

Adicionalmente, no tocante às **características descritivas dos alvarás supracitados**, foram considerados os seguintes critérios para refinar a seleção:

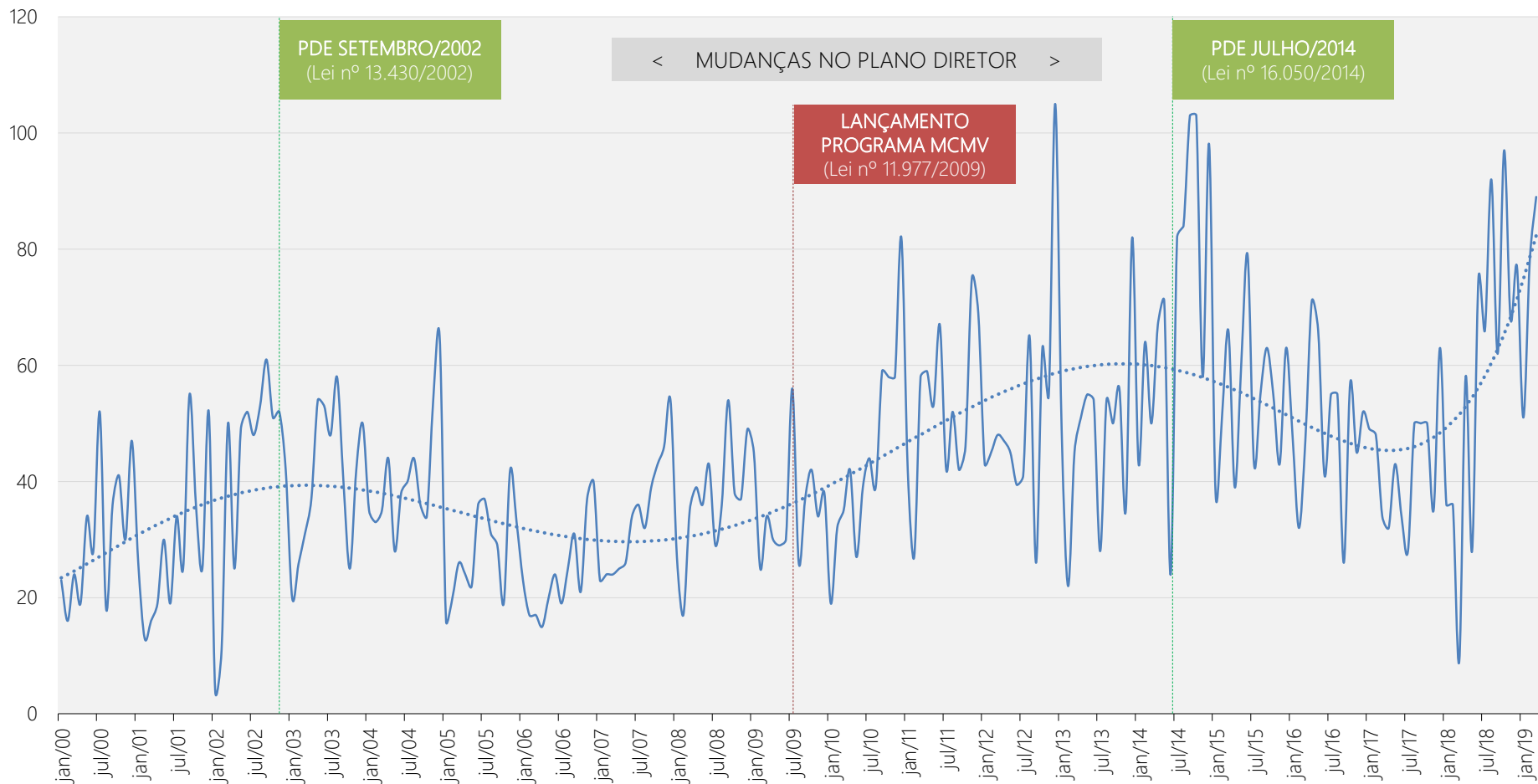
- Alvarás explicitamente marcados como “empreendimentos verticais” (na ausência desta informação, empreendimentos que incluíam ao menos um edifício de 4 ou mais pavimentos)
- Alvarás de empreendimentos classificados como *Habitação de Interesse Social (HIS)*, *Habitação de Mercado Popular (HMP)* ou *conjuntos residenciais horizontais (R2H-3)*



Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

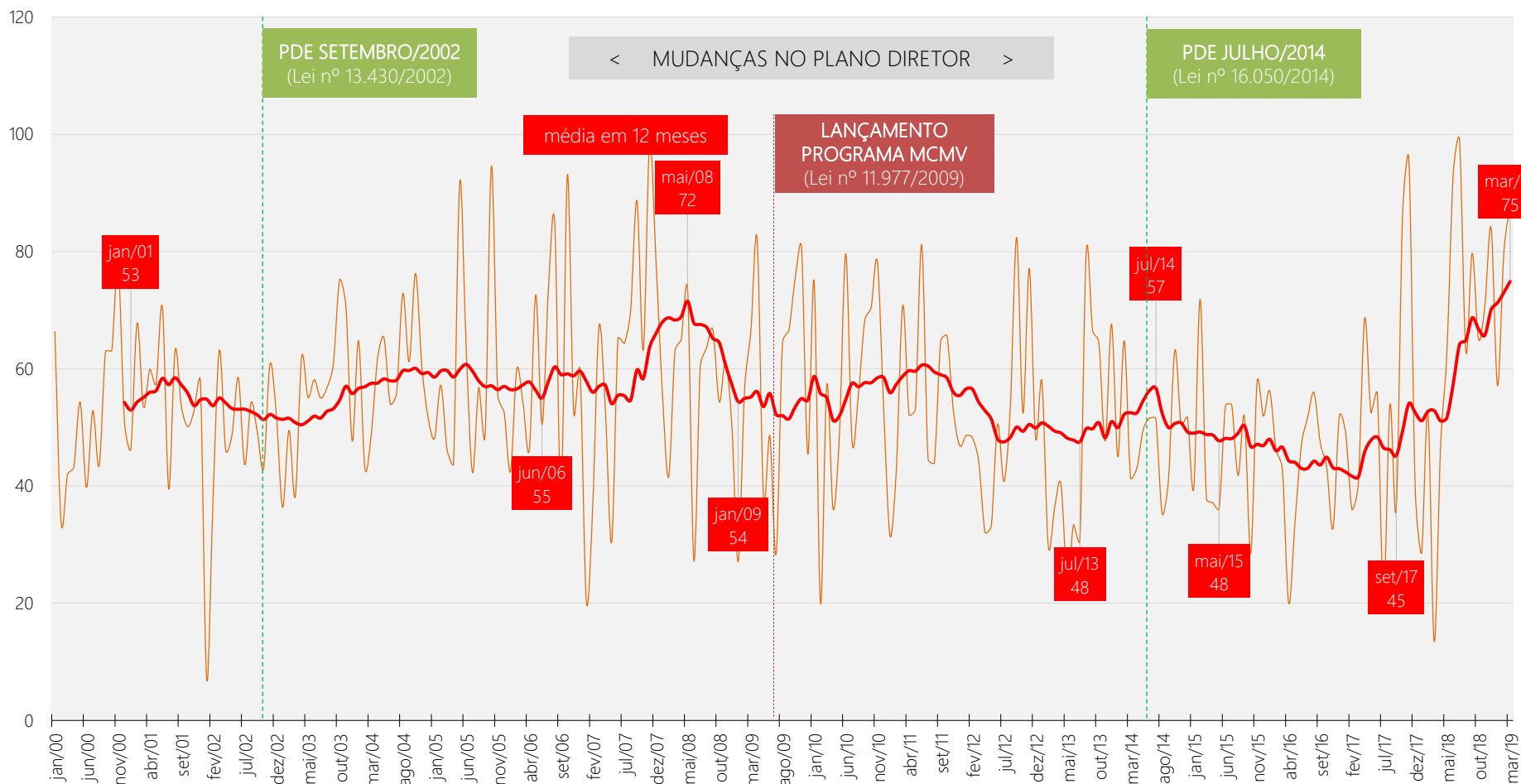
**VOLUME DE ALVARÁIS
EM SÃO PAULO (SP)**

EVOLUÇÃO MENSAL DO NÚMERO DE ALVARÁIS*



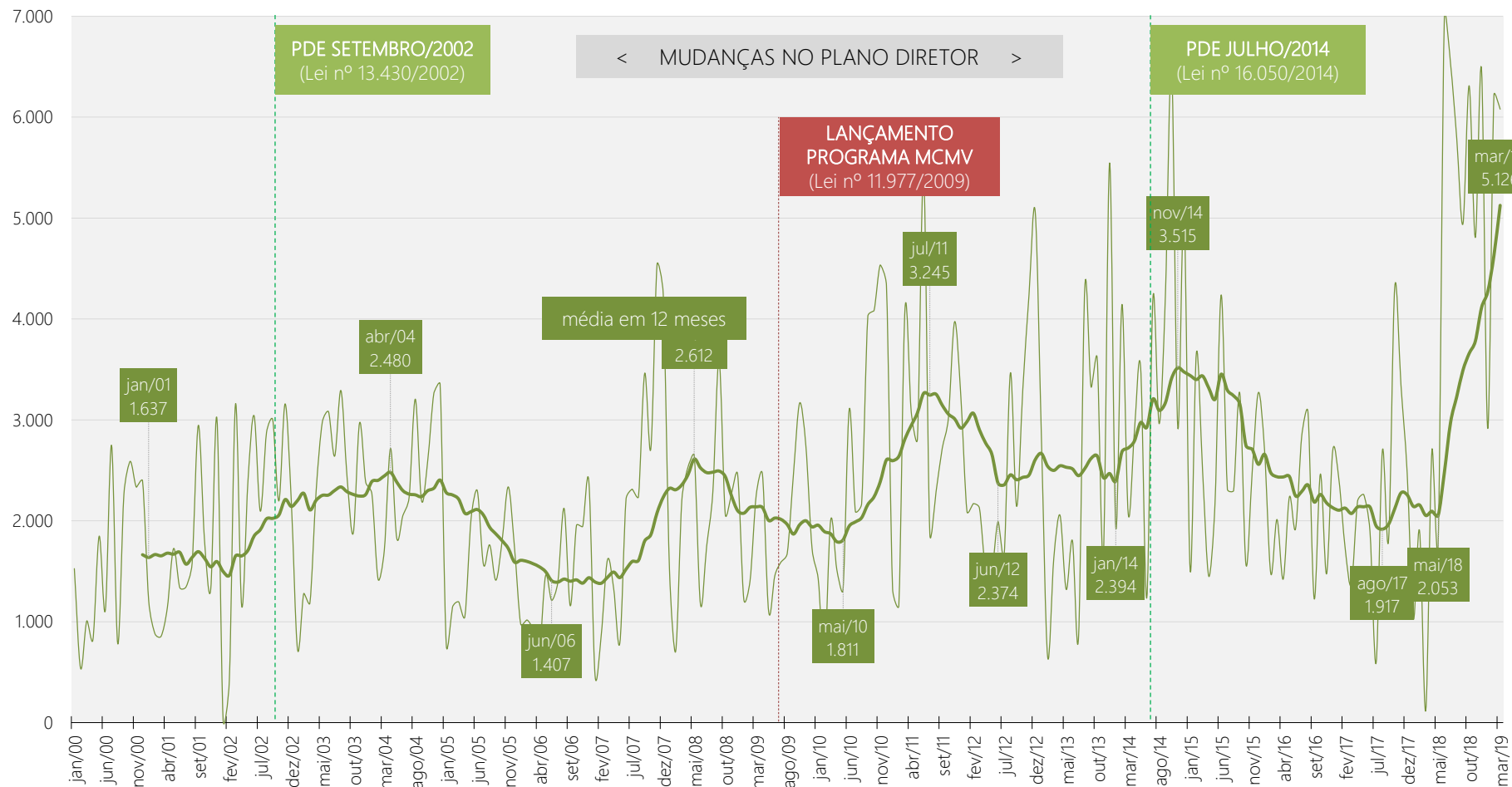
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação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

EVOLUÇÃO MENSAL DO NÚMERO MÉDIO DE UNIDADES (APENAS VERTICAIS)*



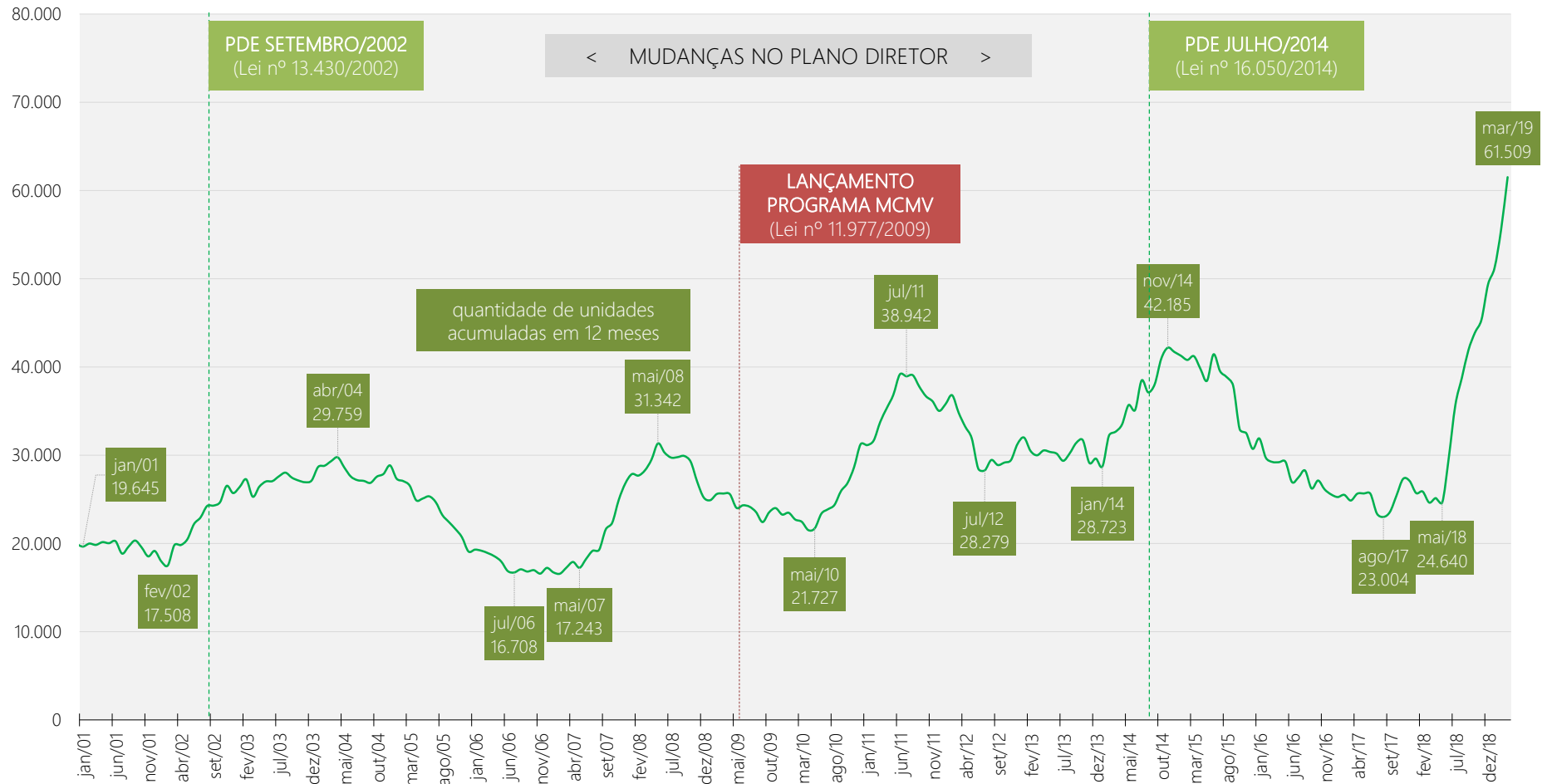
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos).

EVOLUÇÃO MENSAL DO TOTAL DE UNIDADES (APENAS VERTICAIS*)



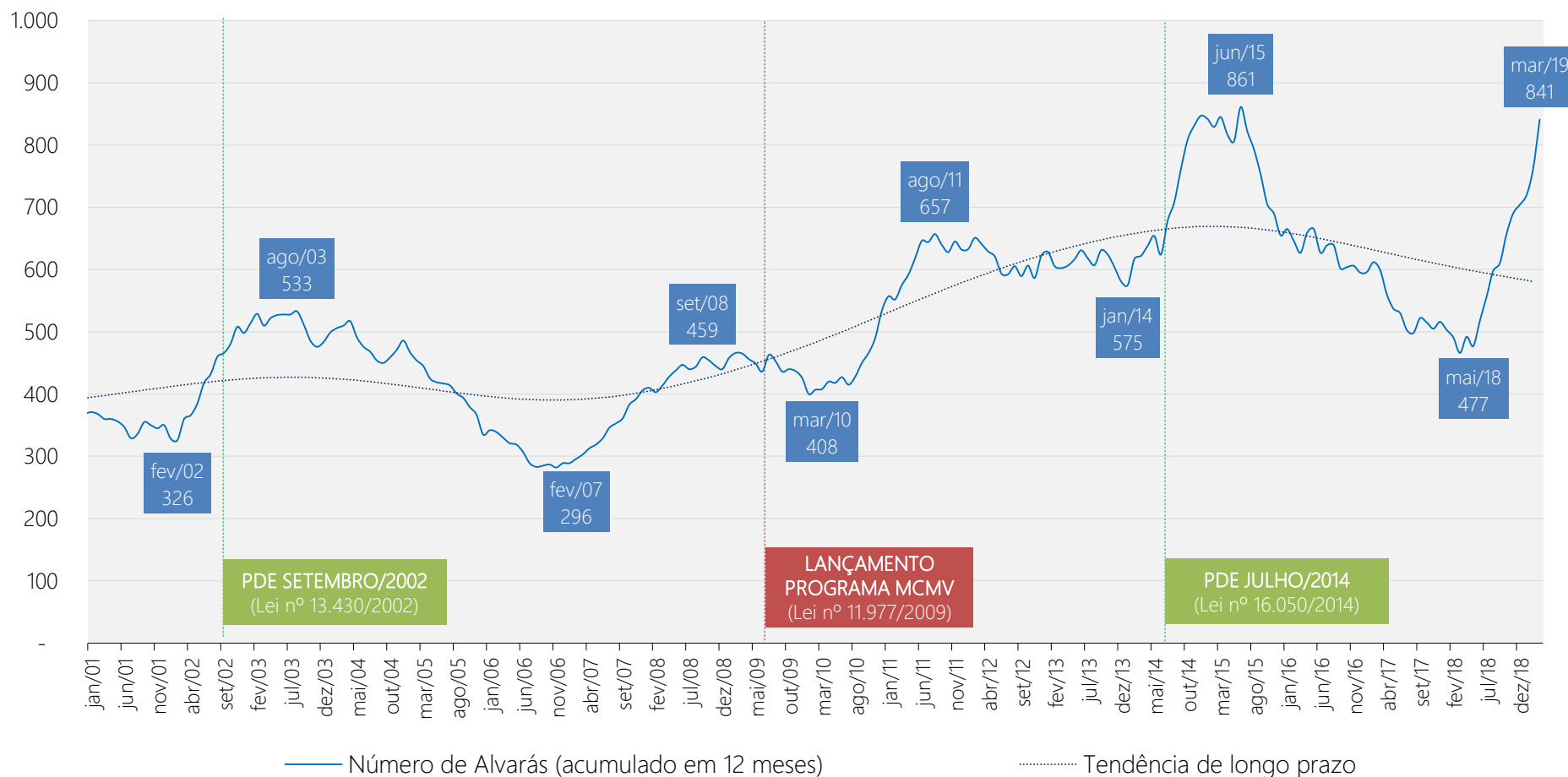
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos).

EVOLUÇÃO MENSAL DO TOTAL DE UNIDADES (VERTICAIS*) - ACUM. EM 12 MESES



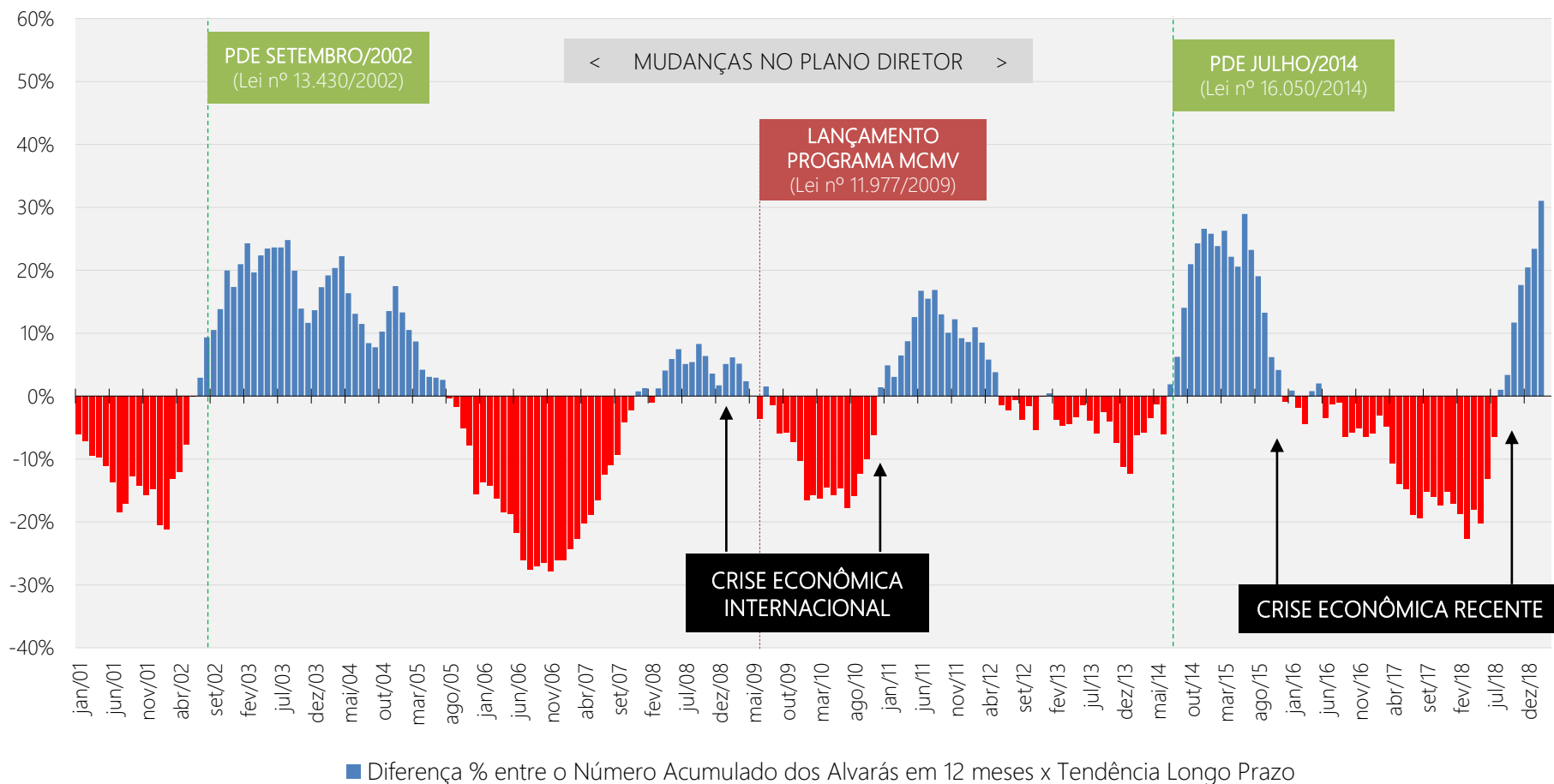
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos).

EVOLUÇÃO DO VOL. DE ALVARÁS ACUMULADOS EM 12 MESES*



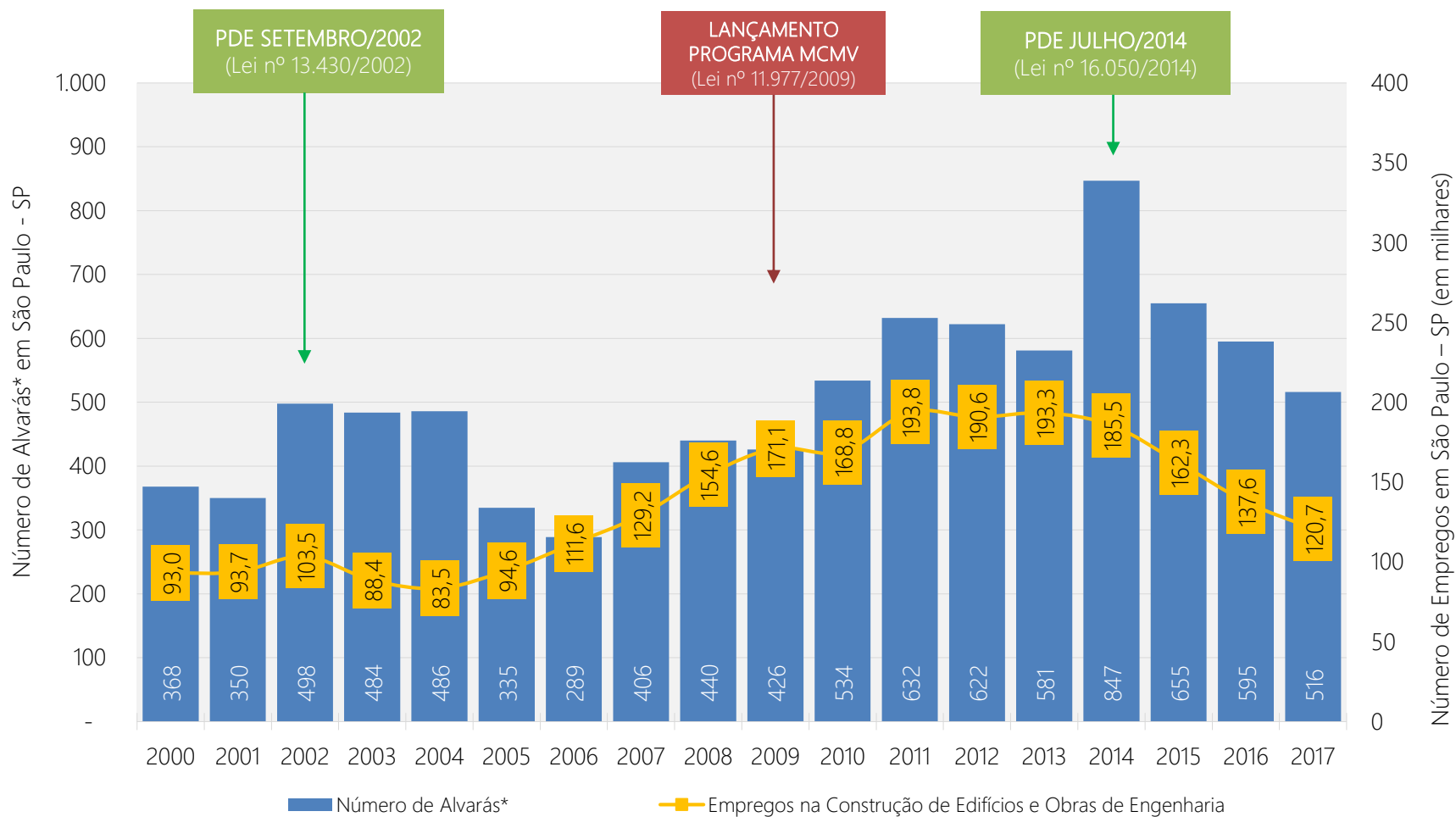
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação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

ALVARÁS* - TENDÊNCIA E CICLO DA INCORPORAÇÃO



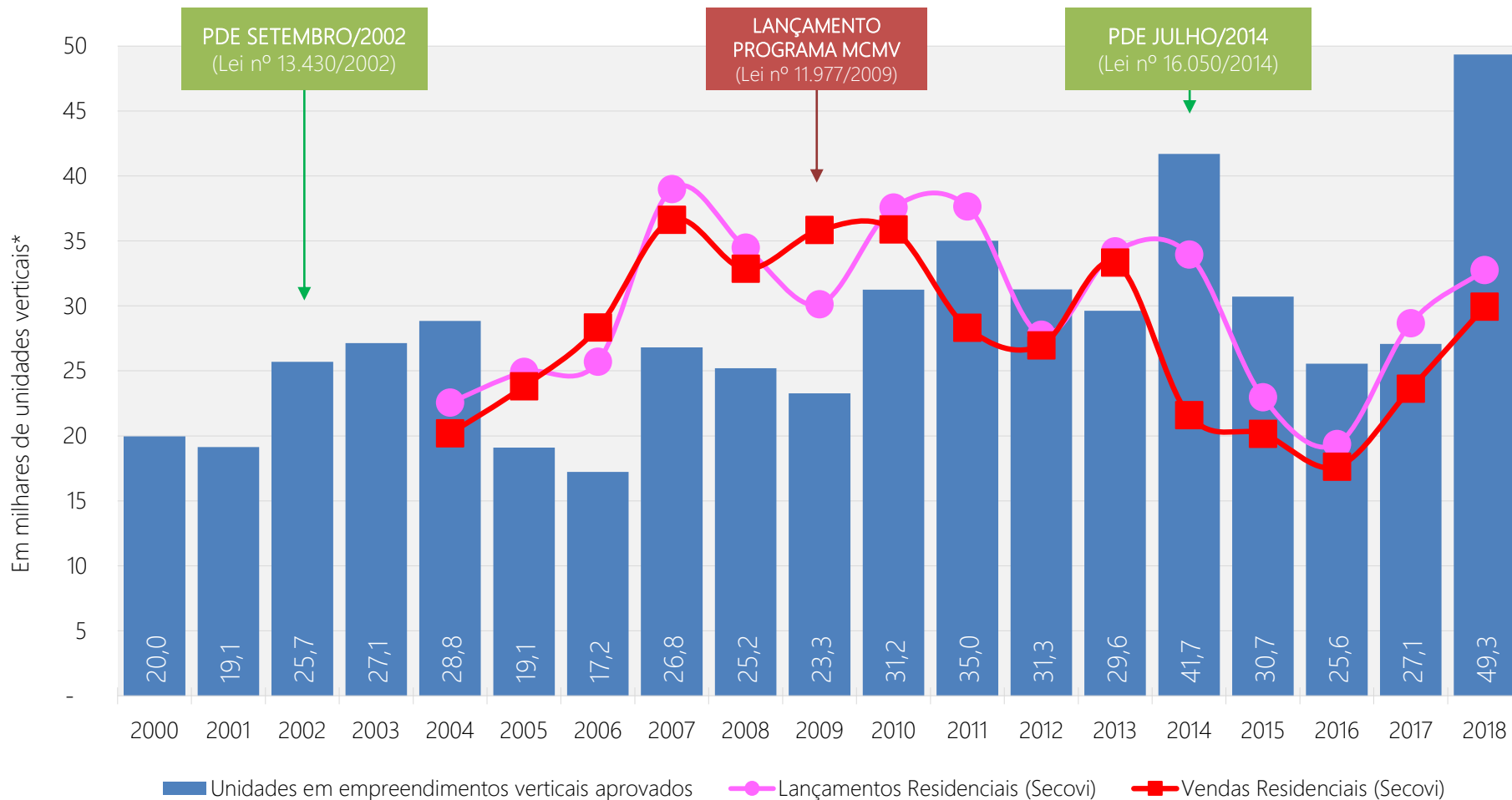
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação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

VOLUME ANUAL DE ALVARÁS* E EMPREGO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS



Fonte: RAIS e 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)

VOLUME ANUAL DE UNIDADES VERTICAIS* X LANÇAMENTOS E VENDAS RESIDENCIAIS



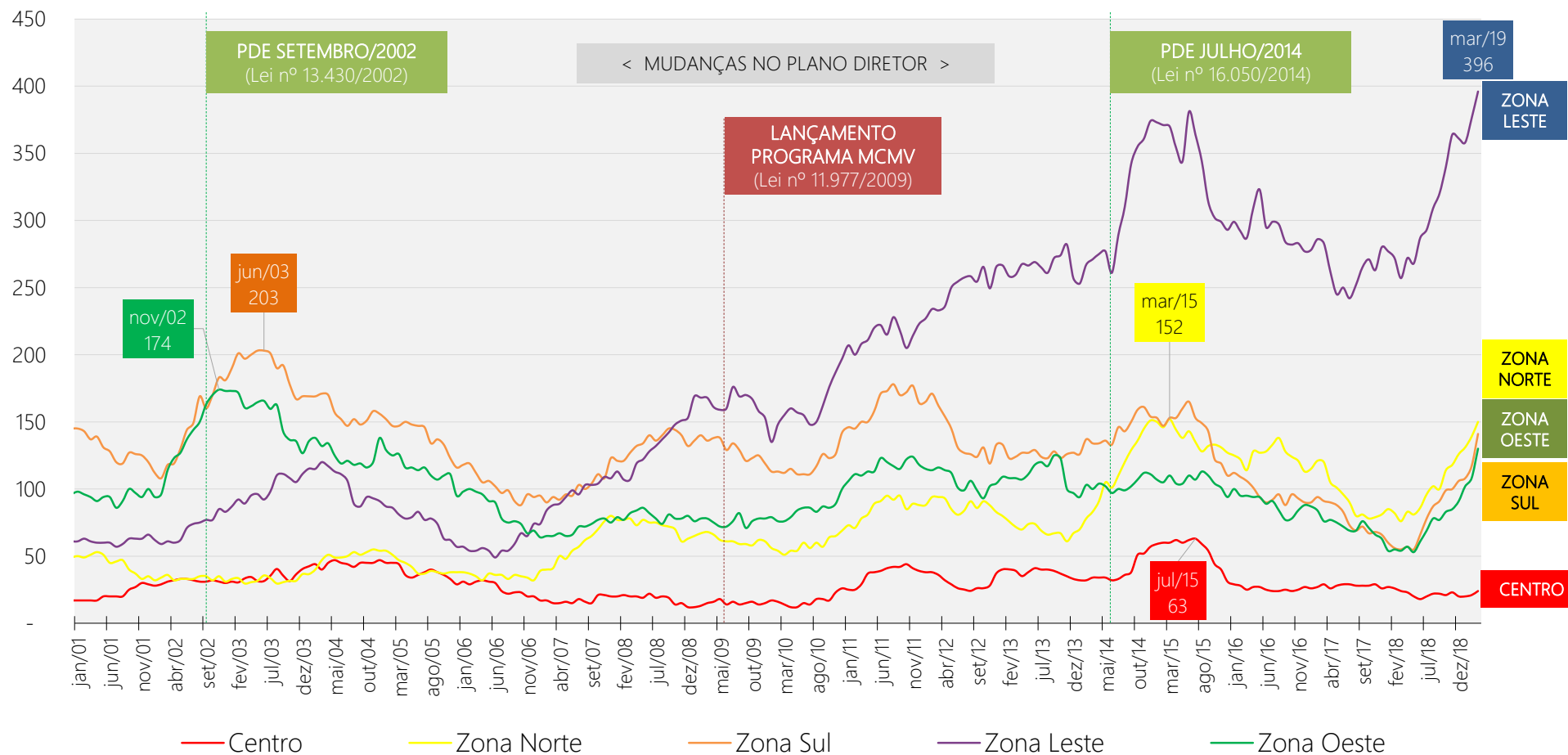
Fonte: Secovi e Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos).



Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

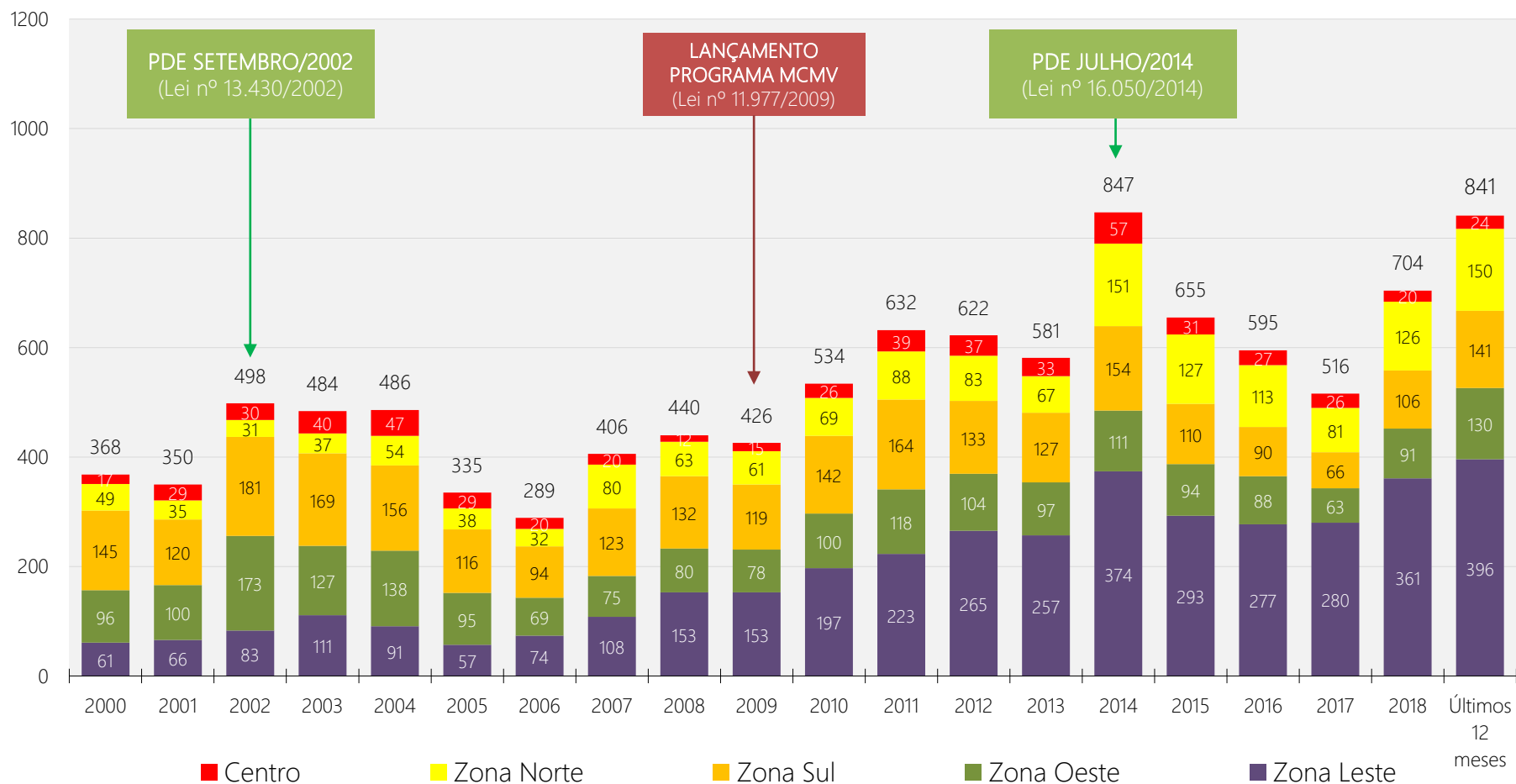
**VOLUME DE ALVARÁS POR
ZONA EM SÃO PAULO (SP)**

EVOLUÇÃO DO VOLUME DE ALVARÁIS POR ZONA – ACUM. EM 12 MESES



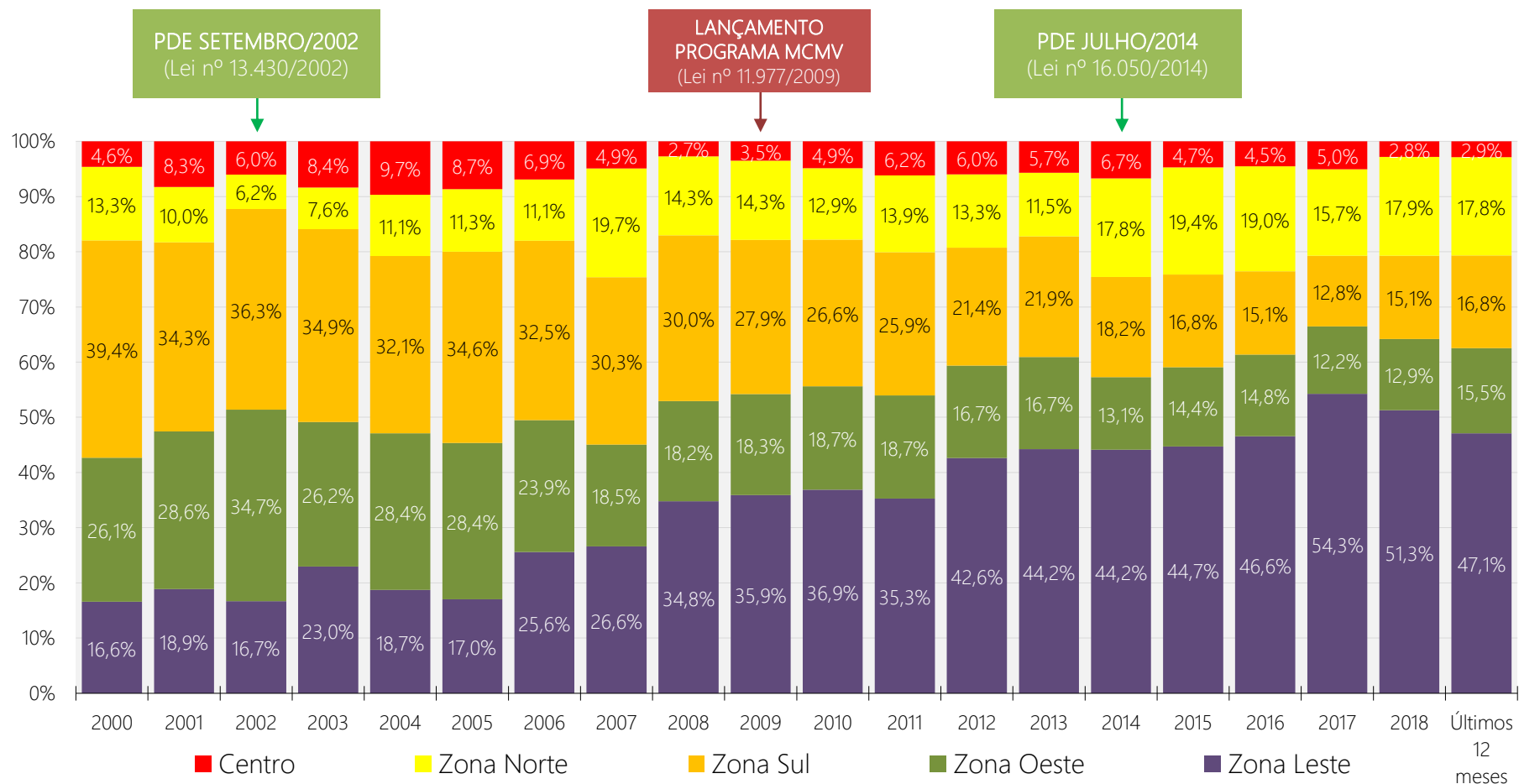
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação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

VOLUME ANUAL DOS ALVARÁS – AGREGADO 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)

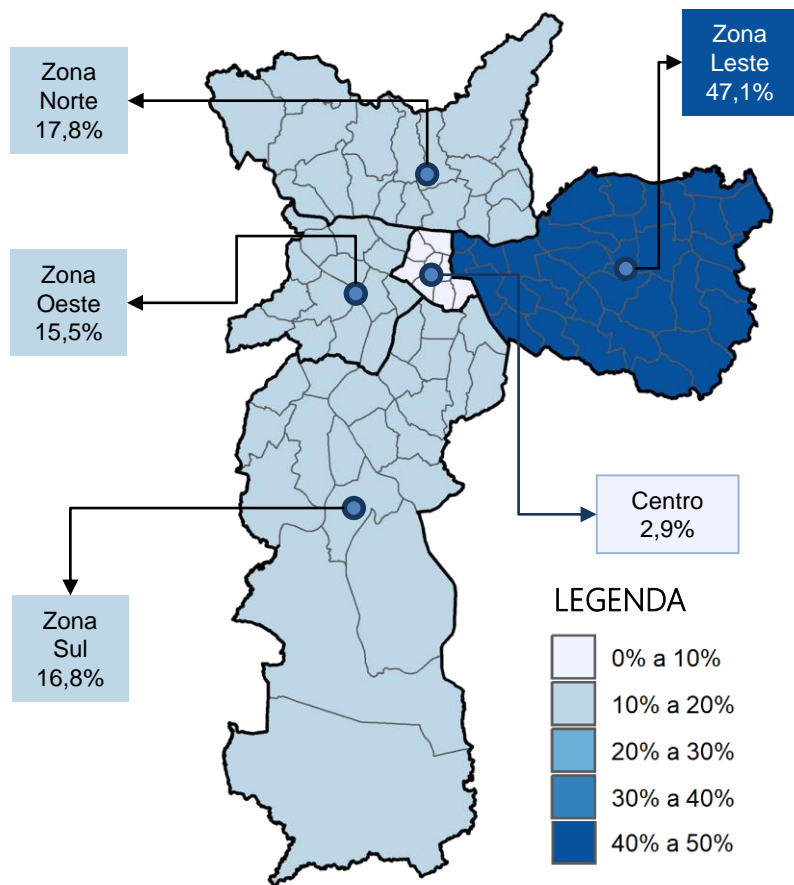
PARTICIPAÇÃO ANUAL DOS ALVARÁS POR ZONA EM SÃO PAULO (SP)



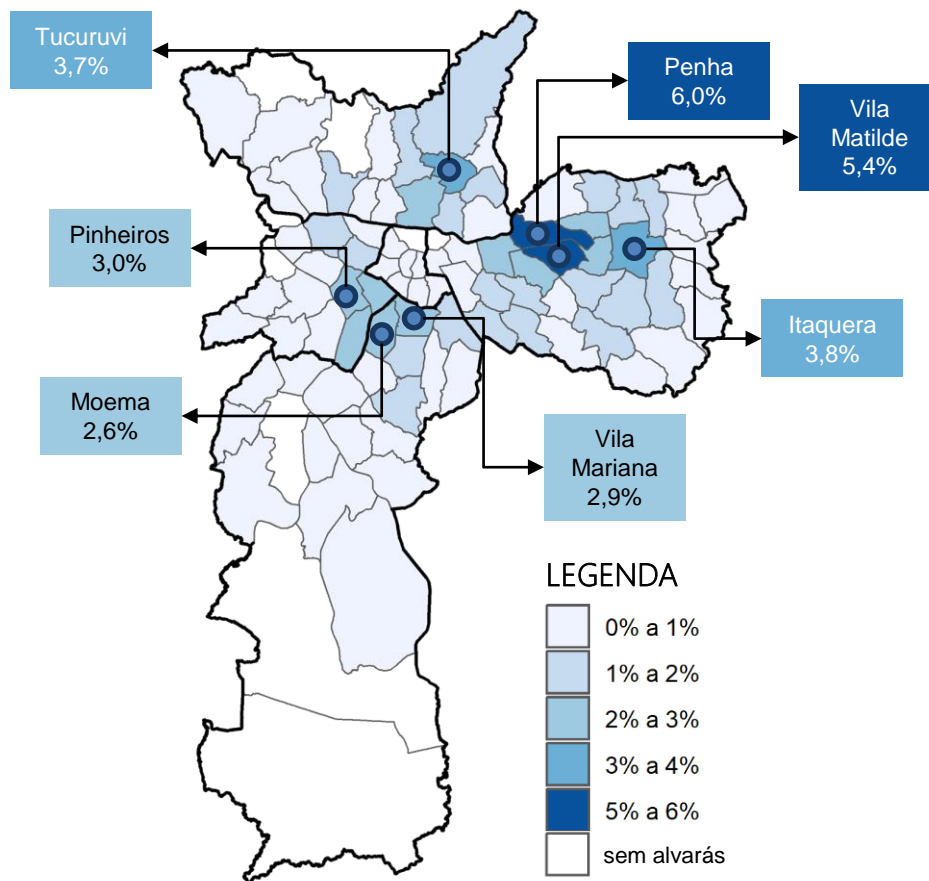
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação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

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS ALVARÁS - ÚLTIMOS 12 MESES

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

PRINCIPAIS RESULTADOS

PRINCIPAIS RESULTADOS – SÃO PAULO (SP)

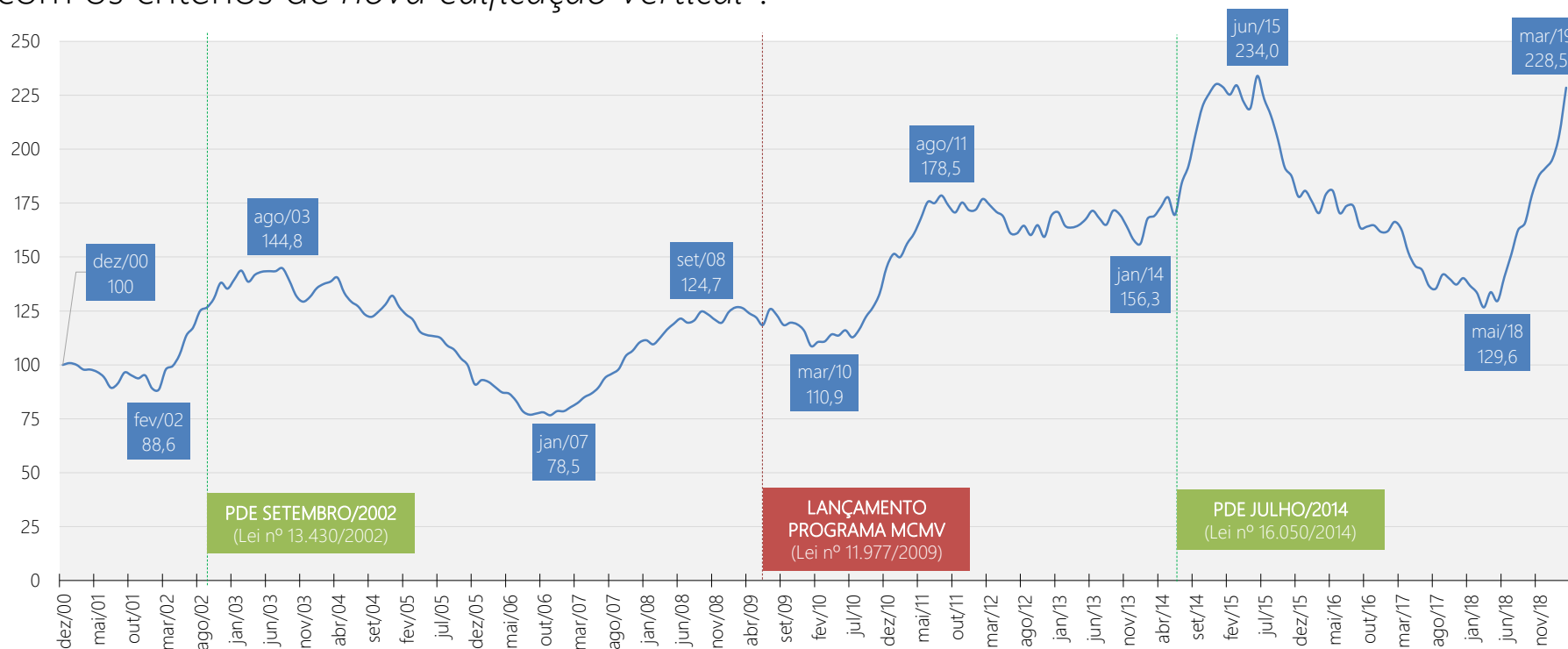
Como resultados das etapas e critérios, foram obtidos:

- Série histórica entre **janeiro/2000 a março/2019 (último mês)**
- Base de dados com **66 mil alvarás** coletados (de todos os tipos)
- Cerca de **10 mil alvarás** selecionados pelos critérios de interesse, incluindo empreendimentos residenciais e comerciais
- Cerca de **22 mil alvarás** com endereços georreferenciados*
- **6 Indicadores:** 1 municipal + 5 zonas (Centro, ZN, ZL, ZO, ZS)
- Possibilidade de **análise desagregada por bairros/distritos (IBGE)**

* Processo automatizado de georreferenciamento, sujeito a erros e limitações das bases de dados. Inclui, além dos alvarás já indicados, alvarás de reforma.

EVOLUÇÃO MENSAL DO INDICADOR

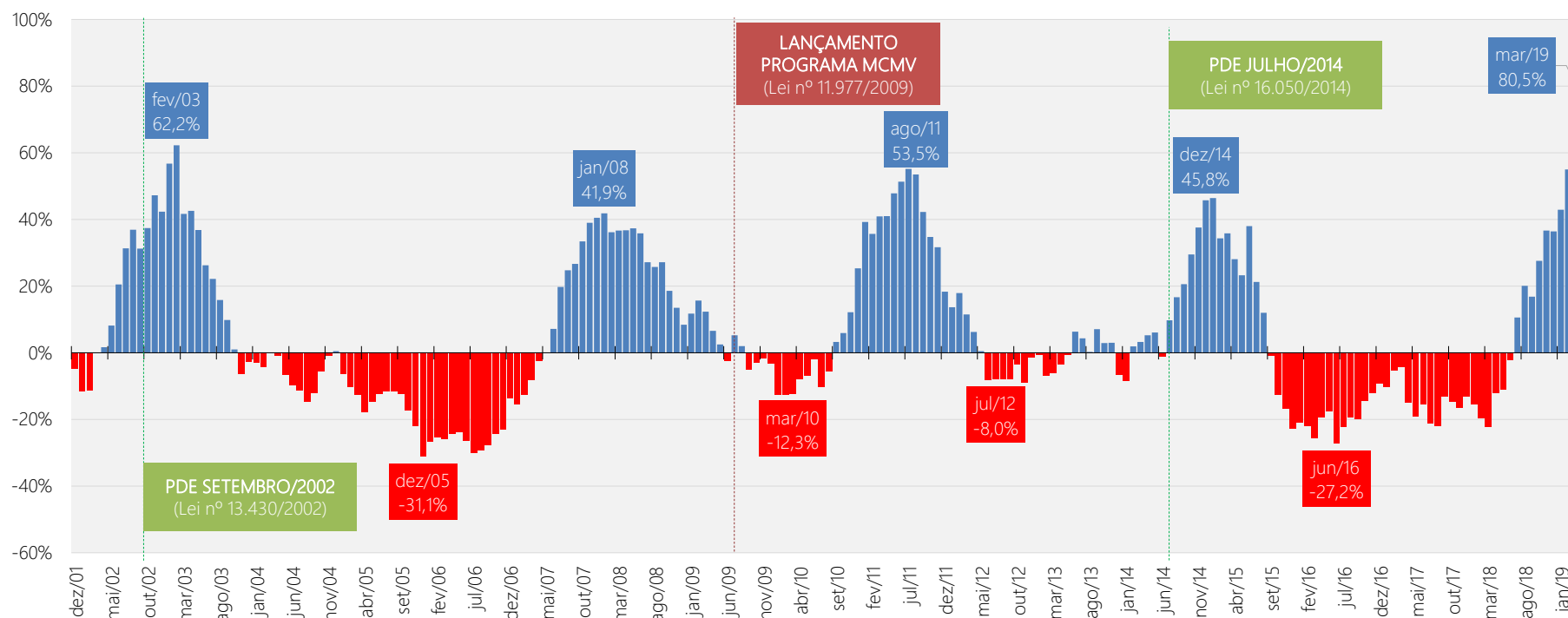
Para produção do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário, foi calculado um índice que capta o volume acumulado de alvarás em 12 meses, selecionados de acordo com os critérios de *nova edificação vertical**:



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)

VARIAÇÃO MENSAL DO INDICADOR

O comportamento do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário ao longo do tempo, portanto, reflete a variação do volume acumulado em 12 meses dos alvarás selecionados de acordo com os critérios de *nova edificação vertical**:



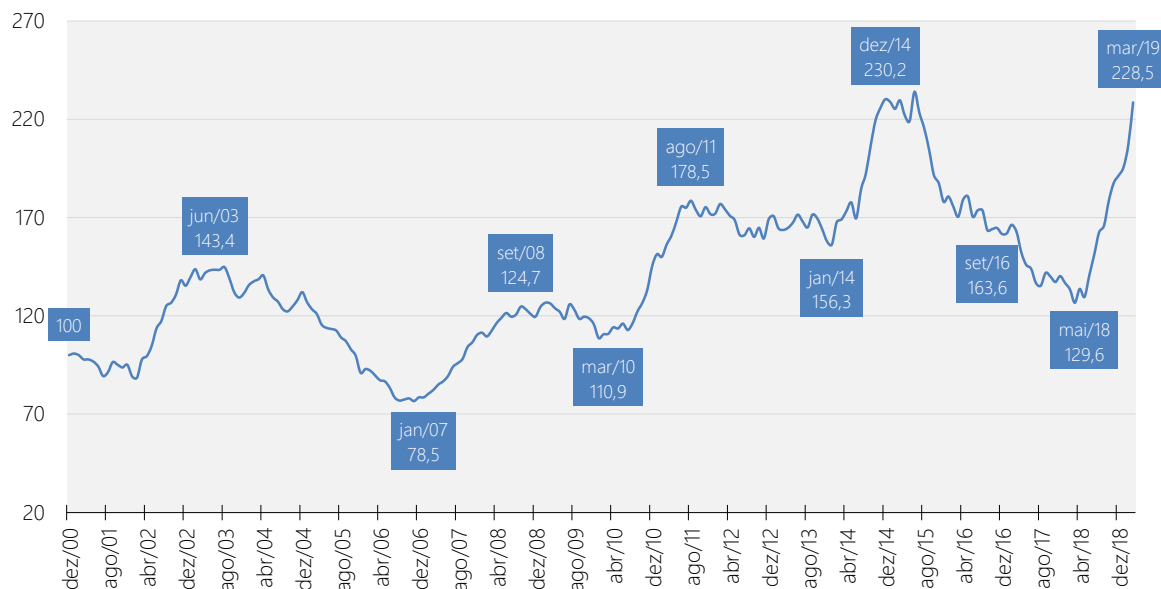
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação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

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (SP)

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

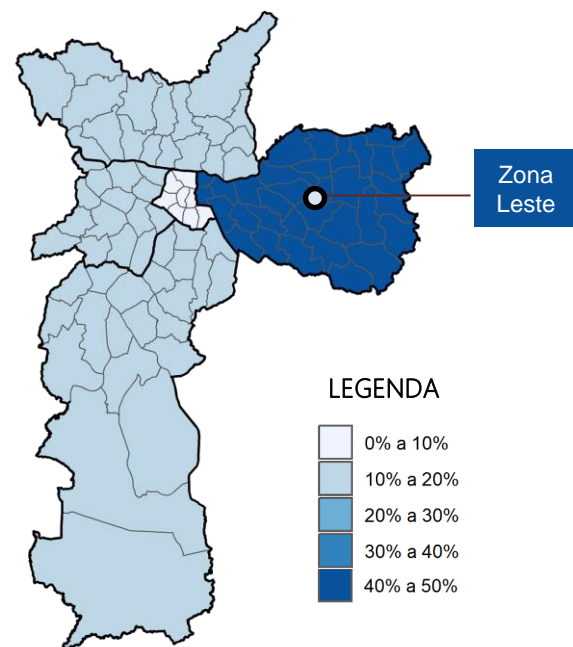
Evolução mensal do Indicador (Município de São Paulo)

Indicador base 100 = dezembro/2000



Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



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*
Indicador	100,0	95,1	135,3	131,5	132,1	91,0	78,5	110,3	119,6	115,8	145,1	171,7	169,1	157,9	230,2	178,0	161,7	140,2	191,3	228,5
Varição	-	-4,9%	+42,3%	-2,8%	+0,4%	-31,1%	-13,7%	+40,5%	+8,4%	-3,2%	+25,4%	+18,4%	-1,5%	-6,7%	+45,8%	-22,7%	-9,2%	-13,3%	+36,4%	+80,5%

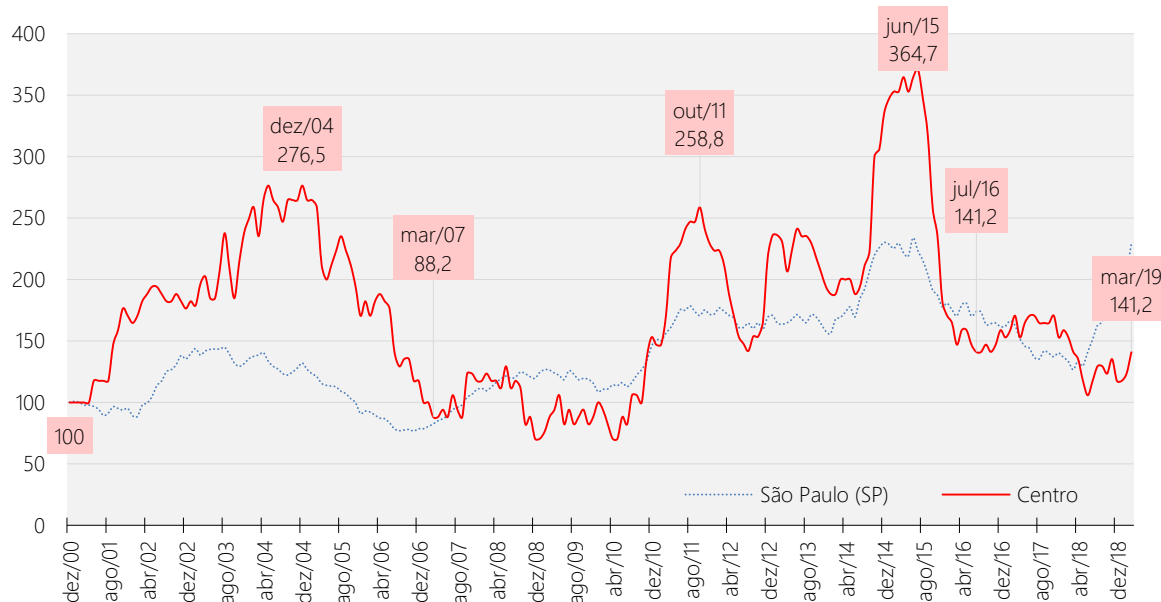
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – CENTRO

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

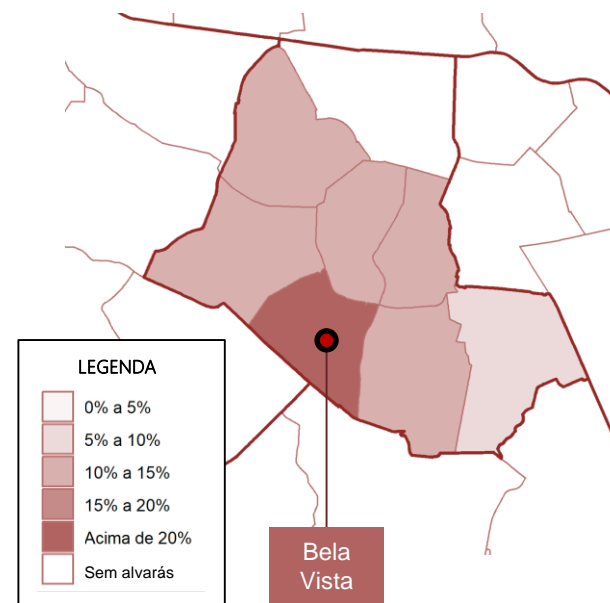
Evolução mensal do Indicador (Centro)

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	237,8	276,5	170,6	117,6	117,6	70,6	88,2	152,9	229,4	218,4	194,1	335,3	182,4	158,8	152,9	117,6	141,2
Variação	-	+70,6%	+3,4%	+34,8%	+16,3%	-38,3%	-31,0%	0,0%	-40,0%	+25,0%	+73,3%	+50,0%	-4,8%	-11,1%	+72,7%	-45,6%	-12,9%	-3,7%	-23,1%	+0,0%

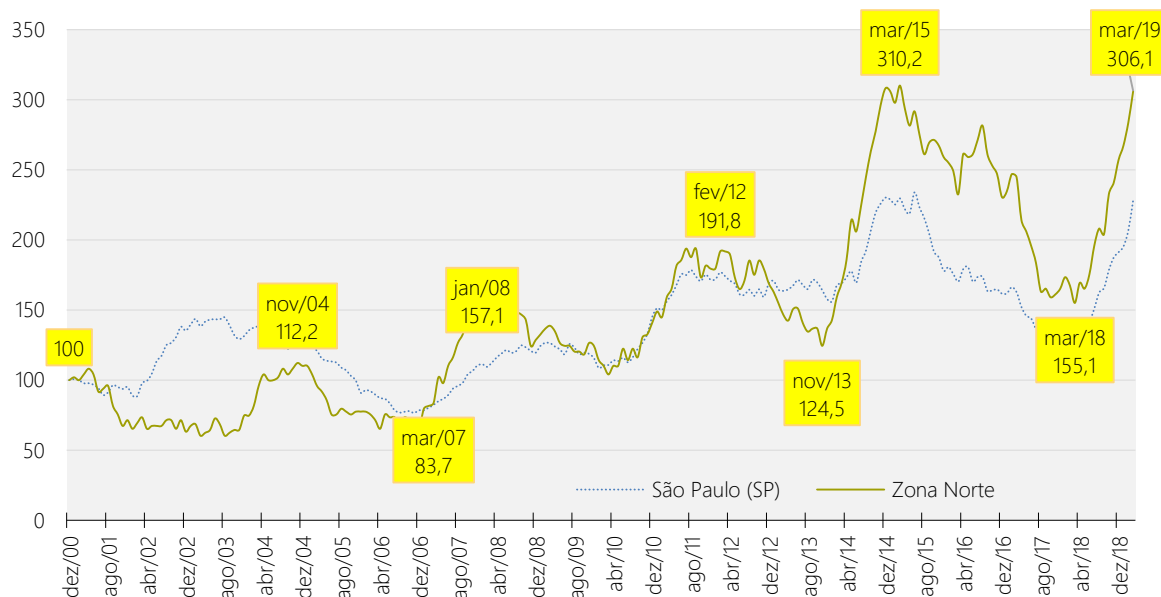
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA NORTE

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

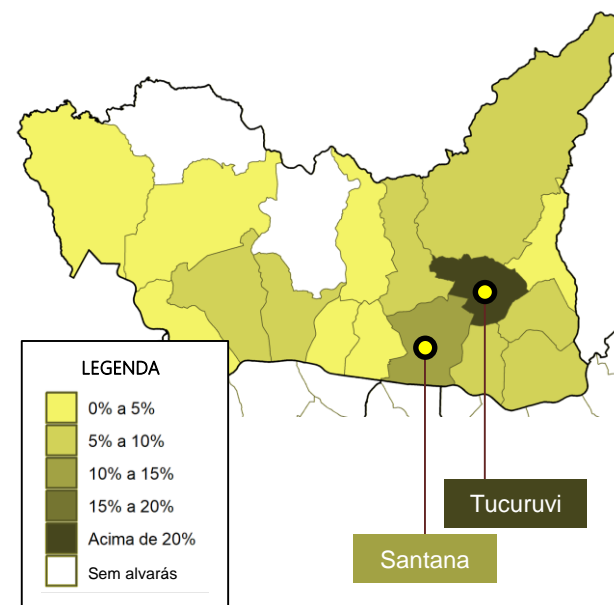
Evolução mensal do Indicador (Zona Norte)

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	169,1	136,7	308,2	259,2	230,6	165,3	257,1	306,1
Variação	-	-28,6%	-11,4%	+18,1%	+47,5%	-29,6%	-15,8%	+150,0%	-21,3%	-3,2%	+13,1%	+27,5%	-5,9%	-19,1%	+125,4%	-15,9%	-11,0%	-28,3%	+55,6%	+97,4%

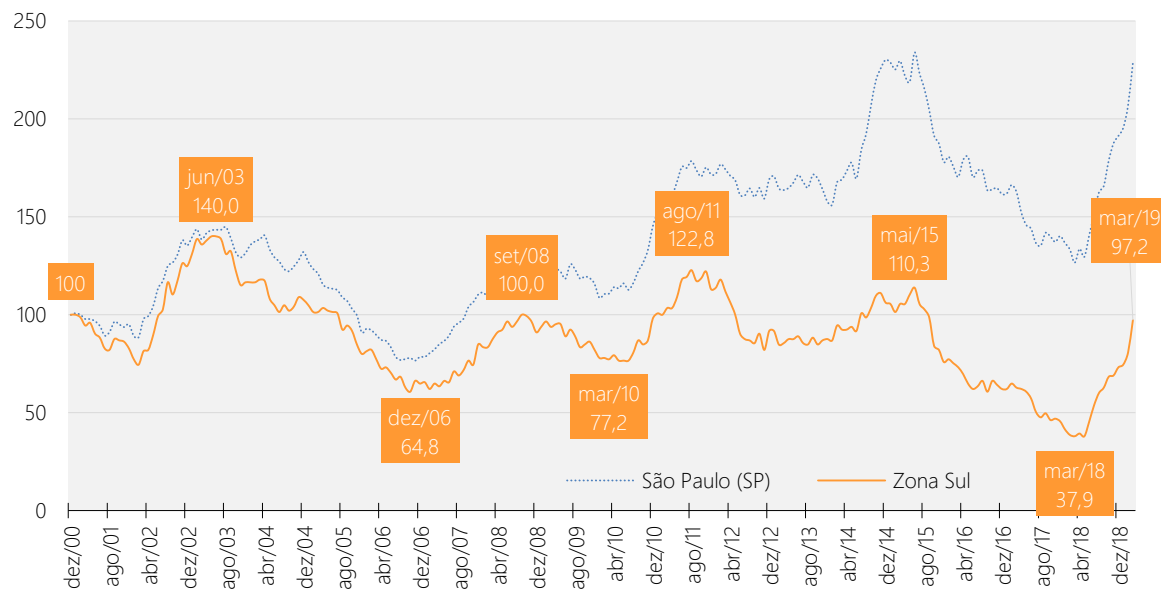
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA SUL

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

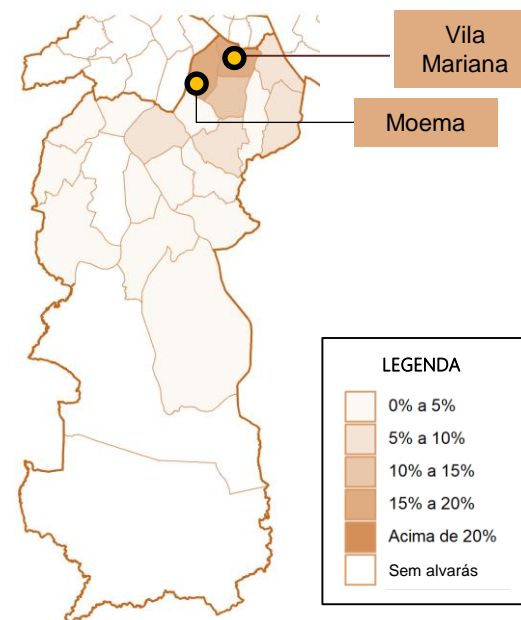
Evolução mensal do Indicador (Zona Sul)

Indicador base 100 = dezembro/2000



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*
Indicador	100,0	82,8	124,8	116,6	107,6	80,0	64,8	84,8	91,0	82,1	97,9	113,1	91,7	87,6	106,2	75,9	62,1	45,5	73,1	97,2
Varição	-	-17,2%	+50,8%	-6,6%	-7,7%	-25,6%	-19,0%	+30,9%	+7,3%	-9,8%	+19,3%	+15,5%	-18,9%	-4,5%	+21,3%	-28,6%	-18,2%	-26,7%	+60,6%	+156,4%

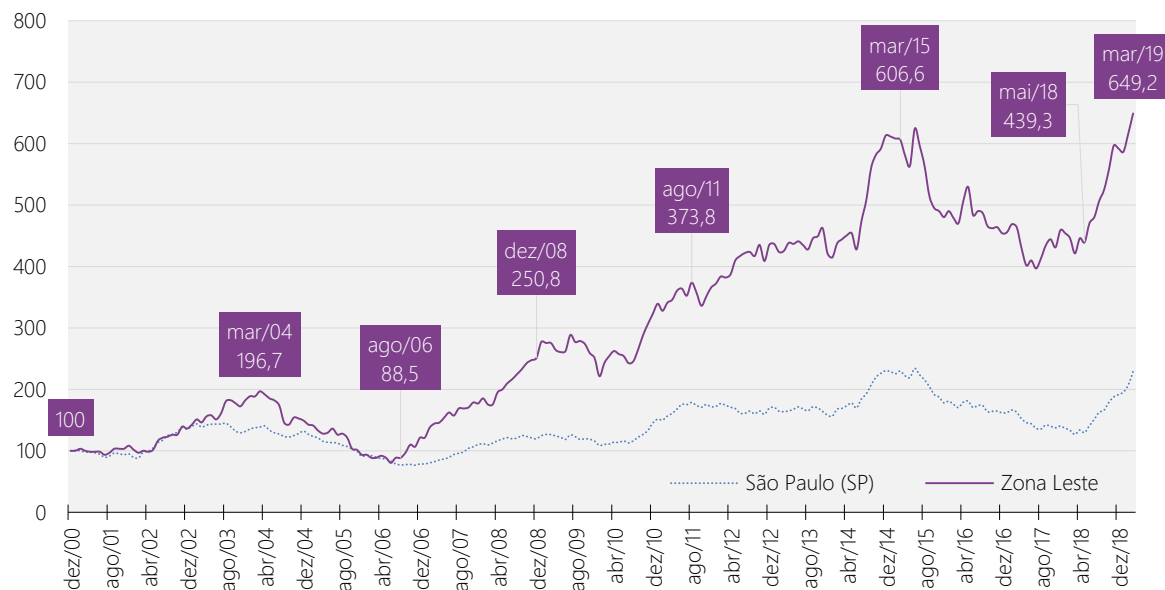
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA LESTE

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

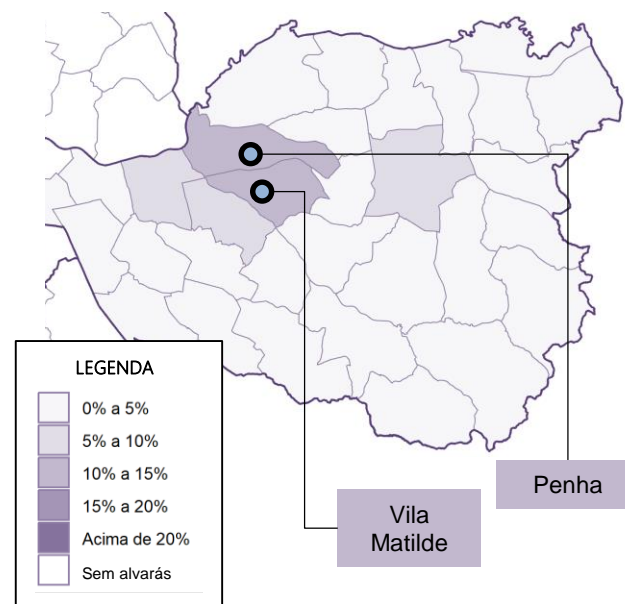
Evolução mensal do Indicador (Zona Leste)

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	182,2	149,2	93,4	121,3	177,0	250,8	250,8	323,0	365,6	435,1	421,3	613,1	480,3	454,1	459,0	591,8	649,2
Variação	-	+8,2%	+25,8%	33,93%	-18,1%	-37,4%	#####	+45,9%	+41,7%	0	+28,8%	+13,2%	+19,0%	-3,2%	+45,5%	-21,7%	-5,5%	+1,1%	+28,9%	+54,1%

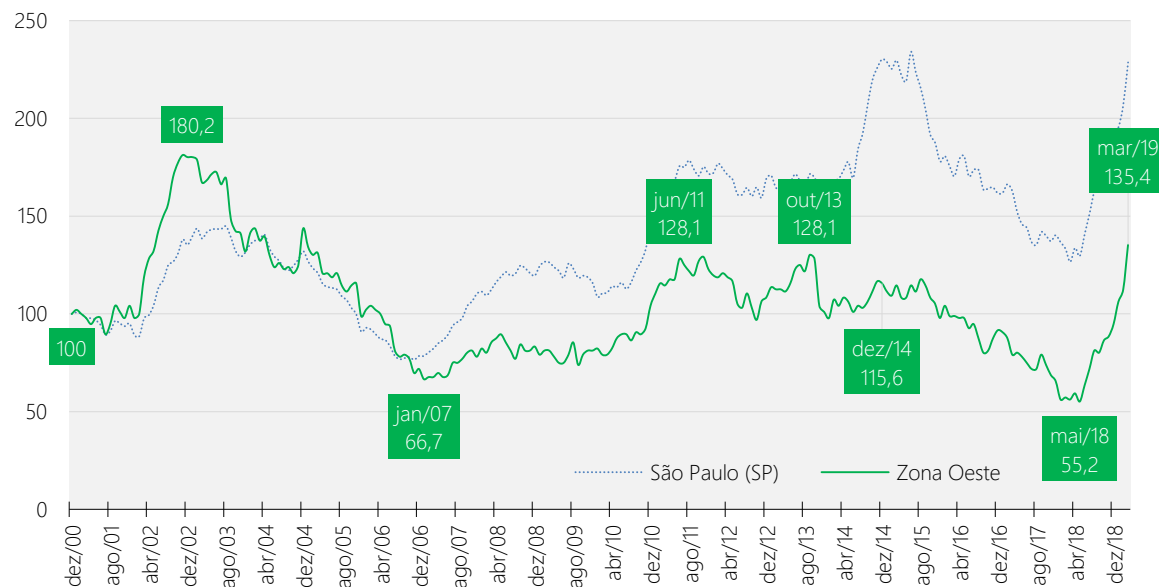
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação nos últimos 12 meses.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA OESTE

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

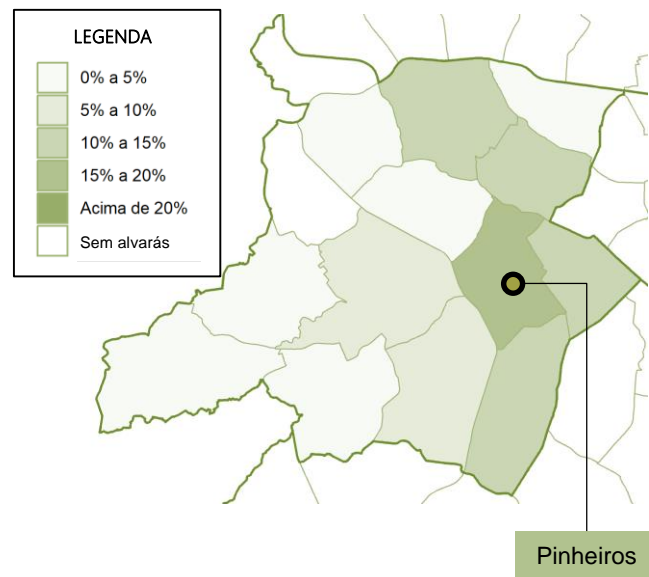
Evolução mensal do Indicador (Zona Oeste)

Indicador base 100 = dezembro/2000



Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



Varição anual do Indicador

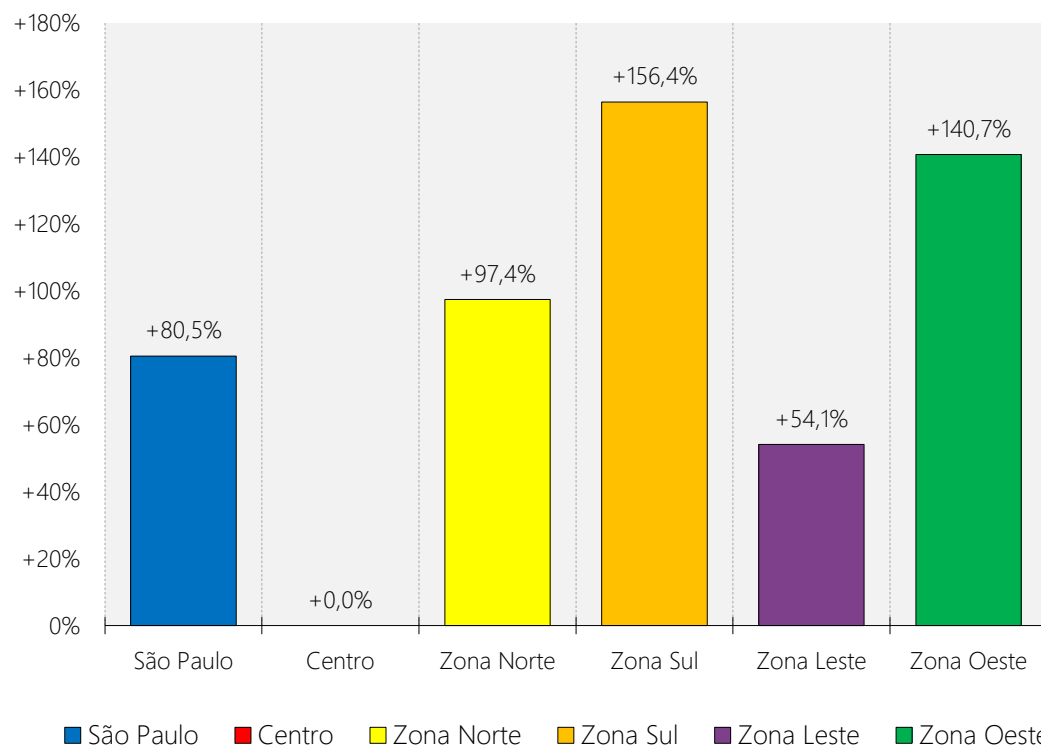
em %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Indicador	100,0	104,2	180,2	131,9	143,8	99,0	71,9	78,1	83,3	81,3	104,2	122,9	108,4	101,0	115,6	97,9	91,7	65,6	94,8	135,4
Varição	-	+4,2%	+73,0%	-26,8%	+9,0%	-31,2%	-27,4%	+8,7%	+6,7%	-2,5%	+28,2%	+18,0%	-11,8%	-6,8%	+14,4%	-15,3%	-6,4%	-28,4%	+44,4%	+140,7%

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

VARIAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS EM SÃO PAULO (SP)

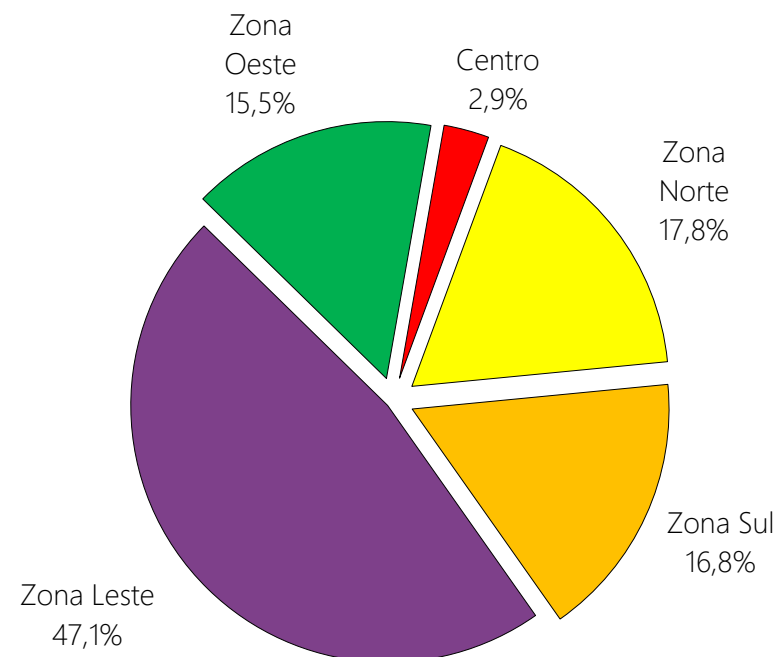
Variação do Indicador no Município de São Paulo e subdivisões

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	Últimos 12 meses
São Paulo	100,0	95,1	135,3	131,5	132,1	91,0	78,5	110,3	119,6	115,8	145,1	171,7	169,1	157,9	230,2	178,0	161,7	140,2	191,3	228,5
Centro	100,0	170,6	176,5	237,8	276,5	170,6	117,6	117,6	70,6	88,2	152,9	229,4	218,4	194,1	335,3	182,4	158,8	152,9	117,6	141,2
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	169,1	136,7	308,2	259,2	230,6	165,3	257,1	306,1
Zona Sul	100,0	82,8	124,8	116,6	107,6	80,0	64,8	84,8	91,0	82,1	97,9	113,1	91,7	87,6	106,2	75,9	62,1	45,5	73,1	97,2
Zona Leste	100,0	108,2	136,1	182,2	149,2	93,4	121,3	177,0	250,8	250,8	323,0	365,6	435,1	421,3	613,1	480,3	454,1	459,0	591,8	649,2
Zona Oeste	100,0	104,2	180,2	131,9	143,8	99,0	71,9	78,1	83,3	81,3	104,2	122,9	108,4	101,0	115,6	97,9	91,7	65,6	94,8	135,4

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	Últimos 12 meses
São Paulo	-	-4,9%	+42,3%	-2,8%	+0,4%	-31,1%	-13,7%	+40,5%	+8,4%	-3,2%	+25,4%	+18,4%	-1,5%	-6,7%	+45,8%	-22,7%	-9,2%	-13,3%	+36,4%	+80,5%
Centro	-	+70,6%	+3,4%	+34,8%	+16,3%	-38,3%	-31,0%	0,0%	-40,0%	+25,0%	+73,3%	+50,0%	-4,8%	-11,1%	+72,7%	-45,6%	-12,9%	-3,7%	-23,1%	+0,0%
Zona Norte	-	-28,6%	-11,4%	+18,1%	+47,5%	-29,6%	-15,8%	+150,0%	-21,3%	-3,2%	+13,1%	+27,5%	-5,9%	-19,1%	+125,4%	-15,9%	-11,0%	-28,3%	+55,6%	+97,4%
Zona Sul	-	-17,2%	+50,8%	-6,6%	-7,7%	-25,6%	-19,0%	+30,9%	+7,3%	-9,8%	+19,3%	+15,5%	-18,9%	-4,5%	+21,3%	-28,6%	-18,2%	-26,7%	+60,6%	+156,4%
Zona Leste	-	+8,2%	+25,8%	+33,9%	-18,1%	-37,4%	+29,8%	+45,9%	+41,7%	0,0%	+28,8%	+13,2%	+19,0%	-3,2%	+45,5%	-21,7%	-5,5%	+1,1%	+28,9%	+54,1%
Zona Oeste	-	+4,2%	+73,0%	-26,8%	+9,0%	-31,2%	-27,4%	+8,7%	+6,7%	-2,5%	+28,2%	+18,0%	-11,8%	-6,8%	+14,4%	-15,3%	-6,4%	-28,4%	+44,4%	+140,7%

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

**DIVULGAÇÃO E
PRÓXIMOS PASSOS**

DIVULGAÇÃO E PRÓXIMOS PASSOS

Os resultados serão disponibilizados nos sites da **Fipe** e da **Abrainc**:

- Frequência da divulgação: informes e atualizações trimestrais
- Séries históricas mensais (desde janeiro/2000)

Futuramente, serão desenvolvidos novos indicadores, ferramentas e desagregações com os dados do Município de São Paulo (SP), bem como indicadores para outros municípios brasileiros ■

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

