

# Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

ABRAINC | fiipe

informe do 2º. trimestre/2019

análise para São Paulo (SP)

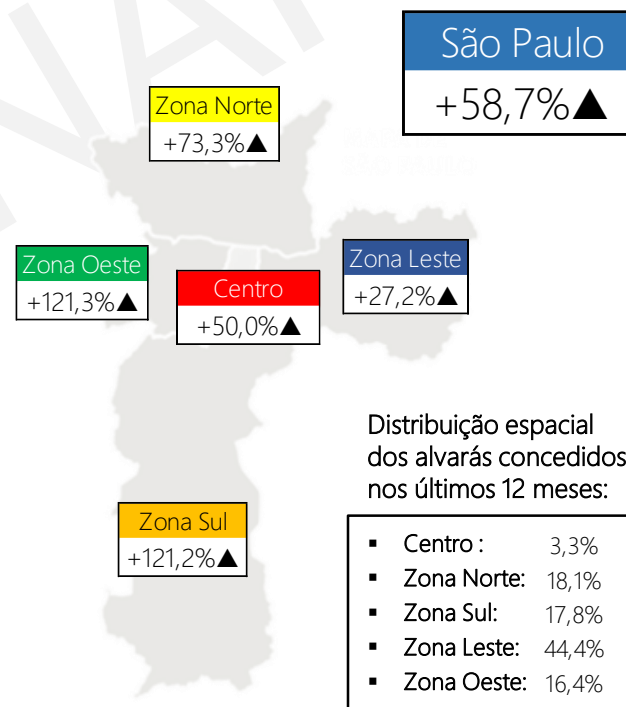
Com alta no interesse na Zona Oeste e Zona Sul, prospecto de atividade construtiva encerra junho com 58,7% em São Paulo (SP)

Varição do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário nos últimos 12 meses (em %)

De acordo com as últimas informações disponibilizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), coletadas pela Fiipe em parceria com a Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, o número de alvarás para construção de empreendimentos verticais\* totalizou 822 nos últimos 12 meses. Com base no histórico, o Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário calculado para capital paulista registrou uma alta de 58,7% nos 12 meses encerrados em junho de 2019.

Em termos de distribuição espacial, a maior parte dos alvarás concedidos nos últimos 12 meses para projetos de empreendimentos verticais\* no município envolveu o prospecto de maior atividade construtiva registrada na Zona Leste (44,4% do total concedido no período, em volume), seguida pelo interesse em investimentos na Zona Norte (18,1%), Zona Sul (17,8%), Zona Oeste (16,4%) e Centro (3,3%).

Com respeito ao comportamento evolutivo, a análise segmentada do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário para as diferentes divisões do território de São Paulo (SP) destaca que a zona com maior crescimento de interesse nos últimos 12 meses foi a Zona Oeste, com alta de 121,3% em relação ao coletado nos 12 meses precedentes, resultado muito próximo do observado da também expressiva elevação na região da Zona Sul (+121,2%). Finalmente, o mapeamento do Indicador aponta crescimento do interesse na Zona Norte (+73,3%), Centro (+50,0%) e Zona Leste (+27,2%).



Fonte: Abrainc-Fiipe, 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.fiipe.org.br](http://www.fiipe.org.br) e em [www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)



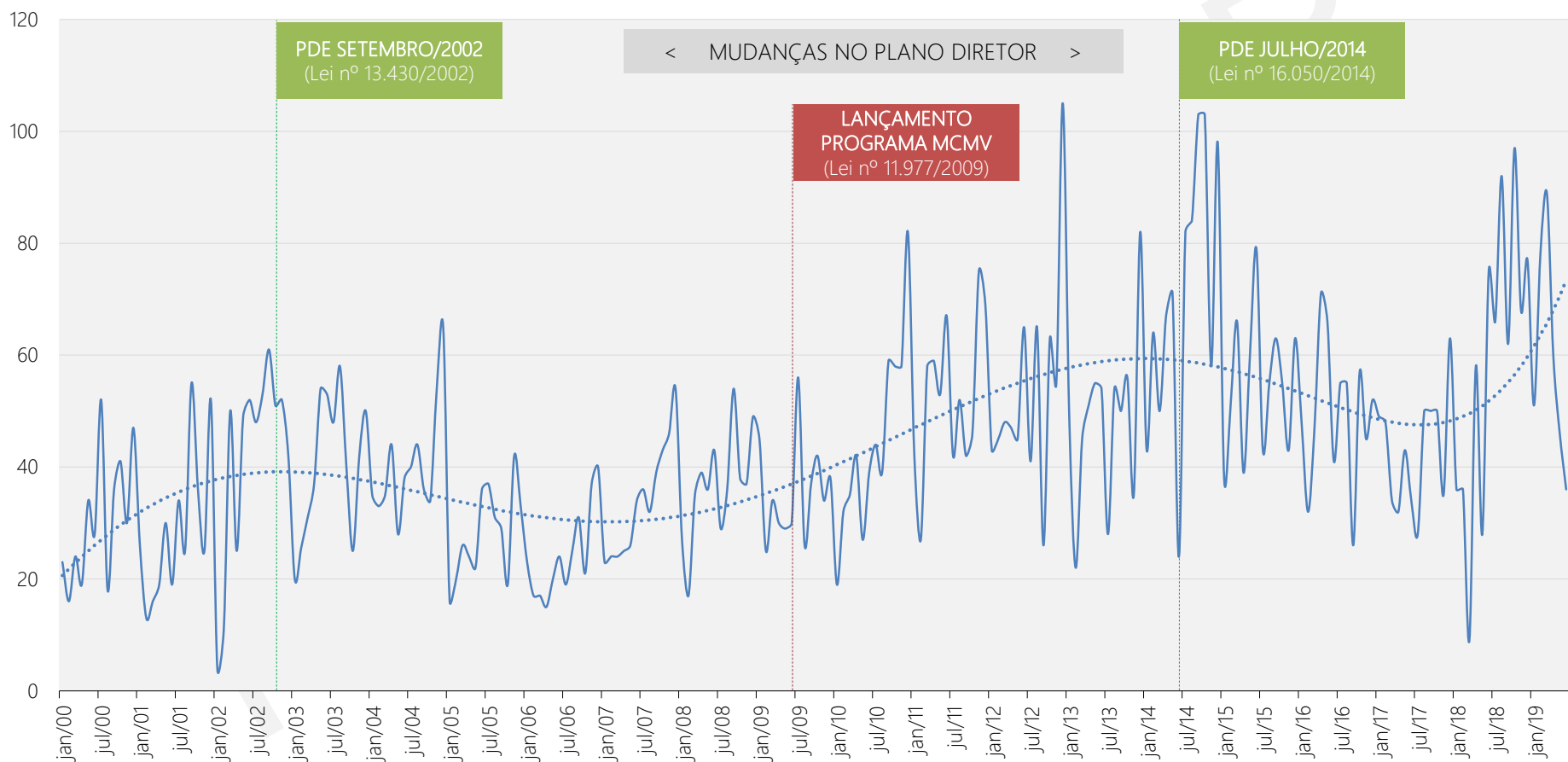
# Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

## ANÁLISE DOS ALVARÁS



# EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALVARÁIS\*

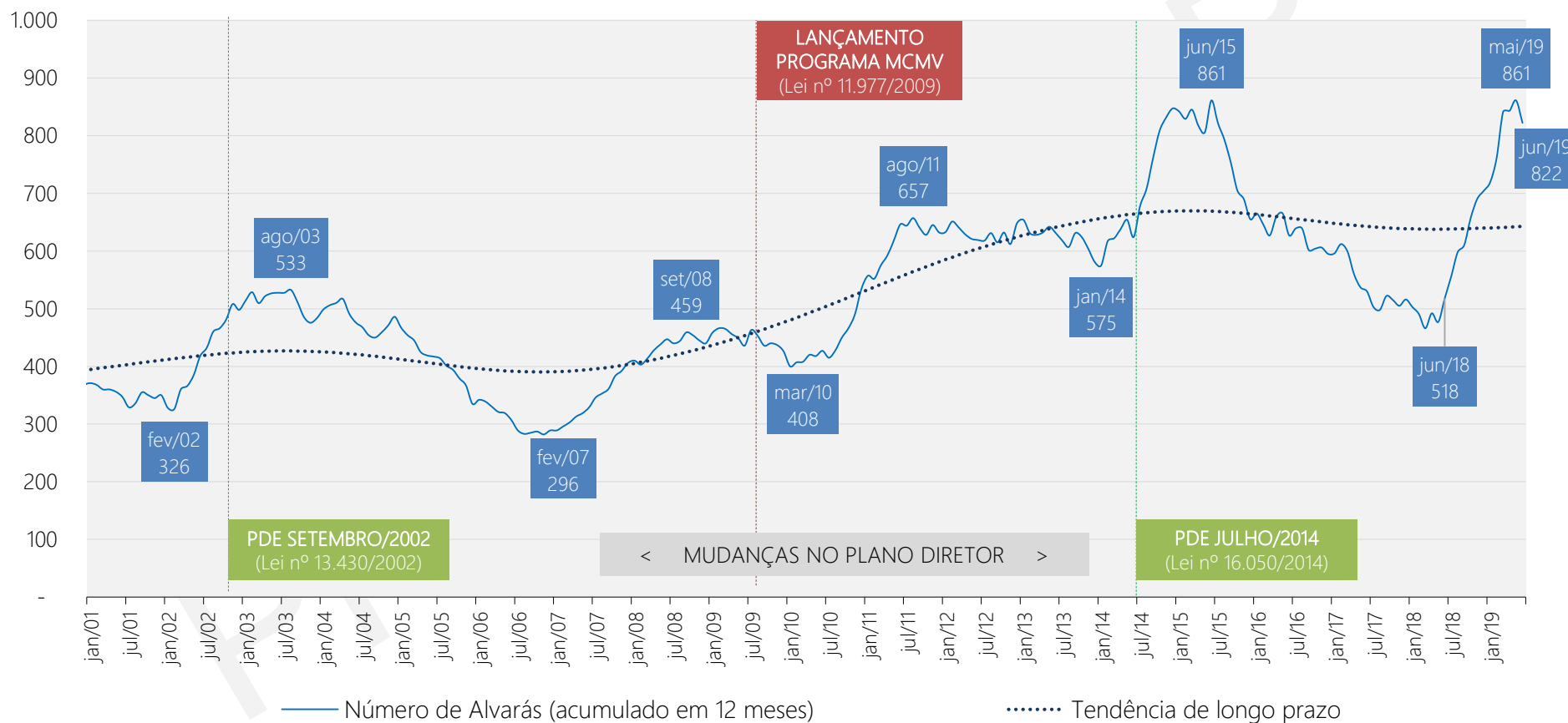
Número **mensal** de alvarás\* (volume):



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\*

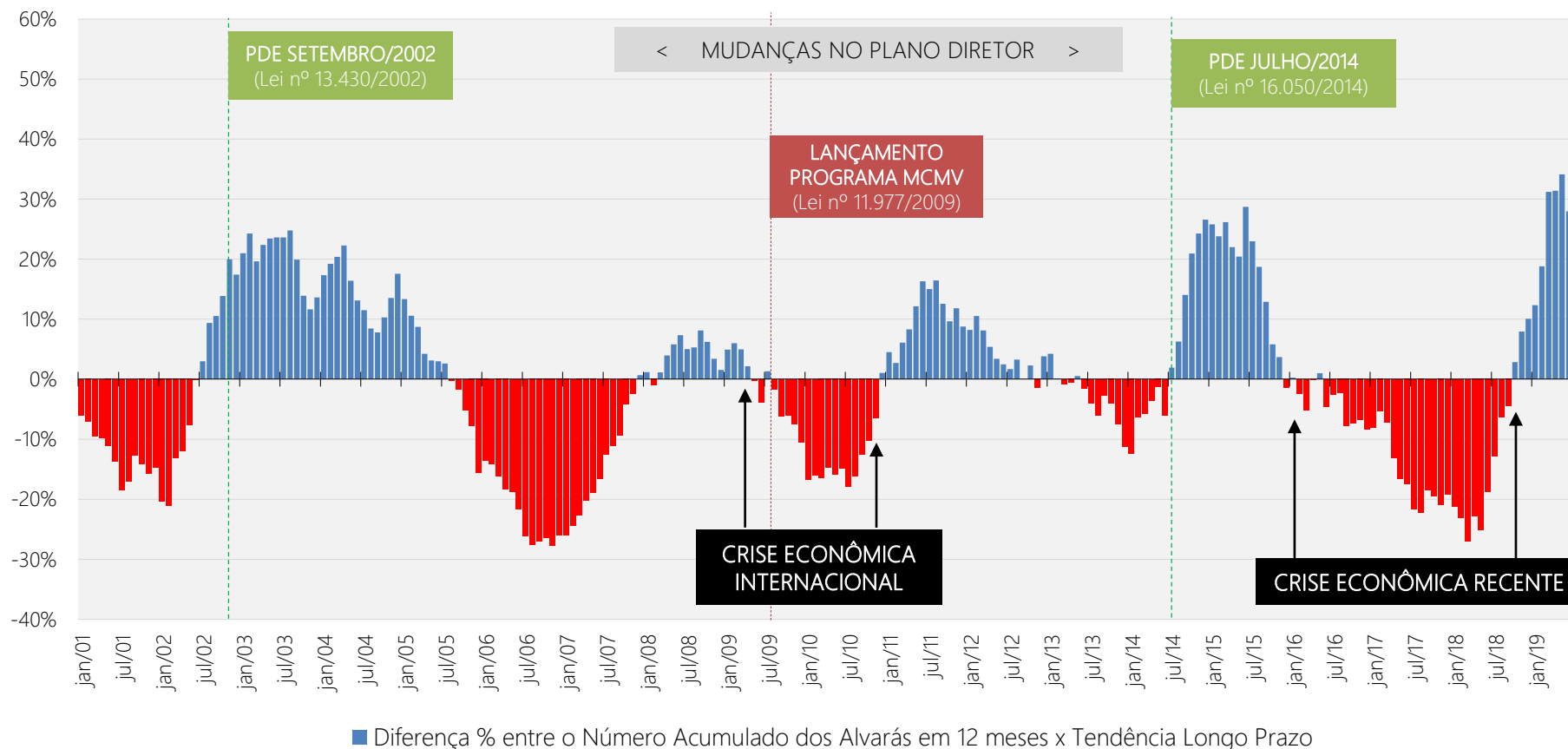
Número acumulado de alvarás\* nos últimos 12 meses (em volume):



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

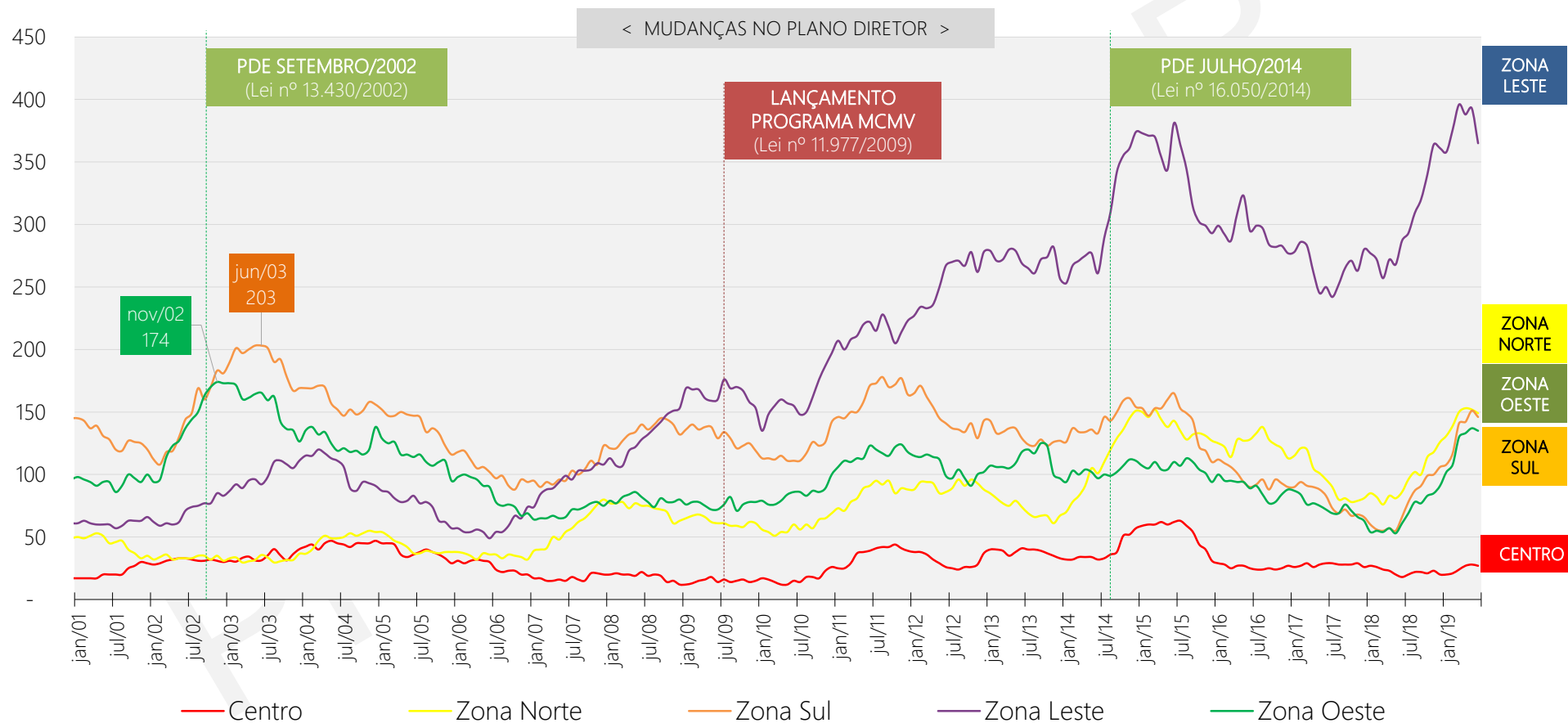
Relação entre o número acumulado de alvarás em 12 meses e a tendência de longo prazo da série:



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

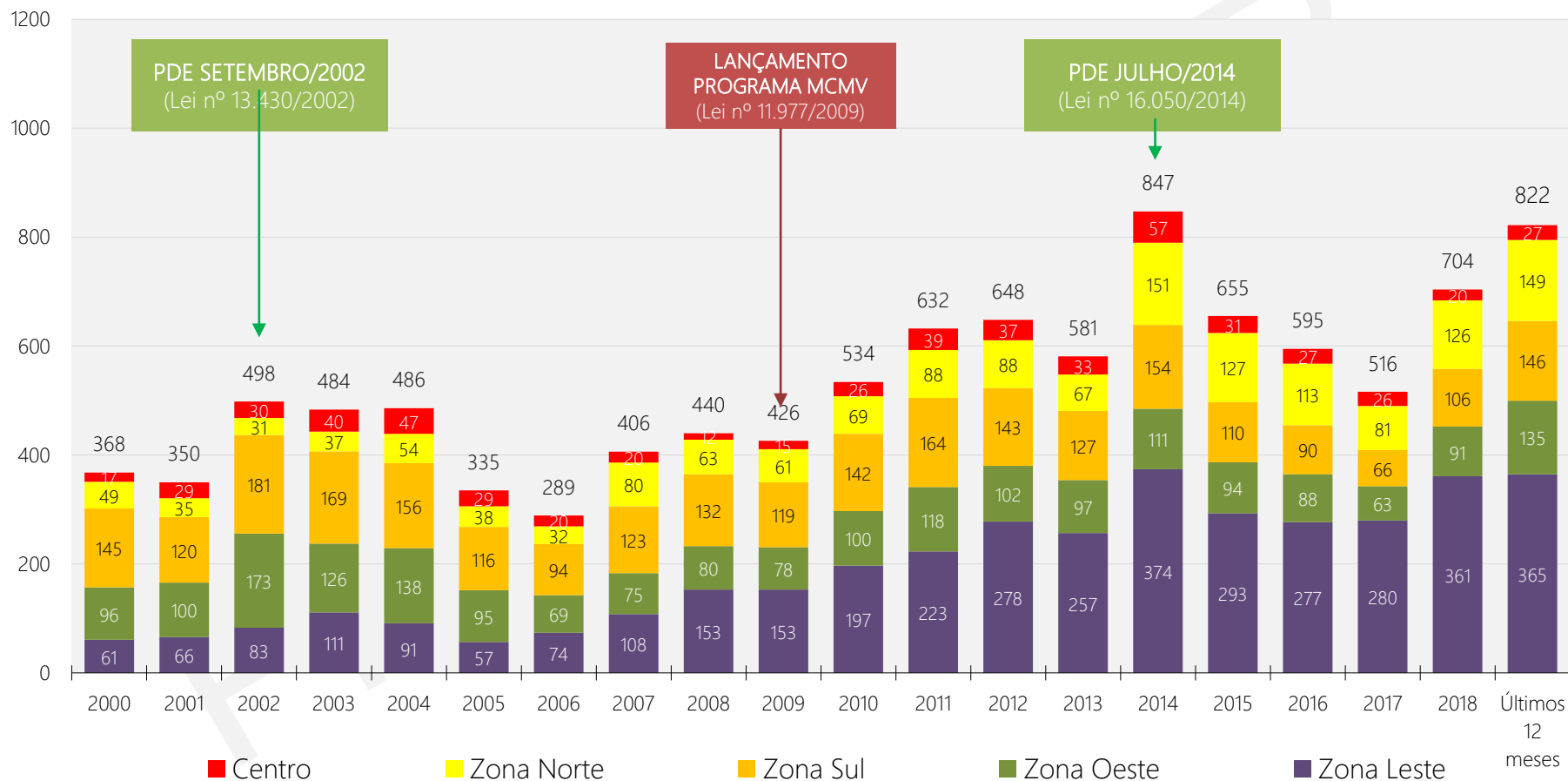
Número acumulado de alvarás\* nos últimos 12 meses (em volume), por zona



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

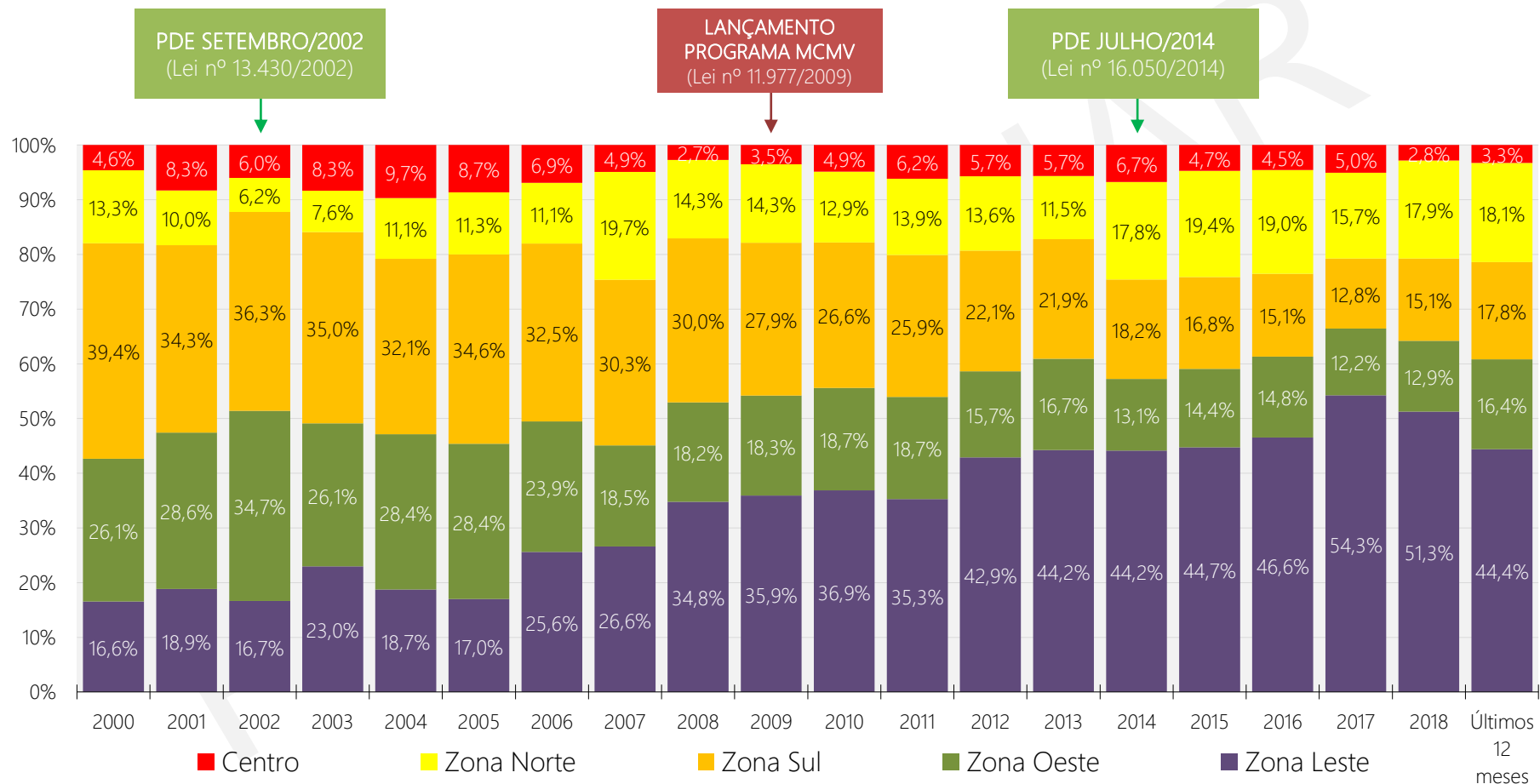
Número anual de alvarás\* totais e por zona:



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:

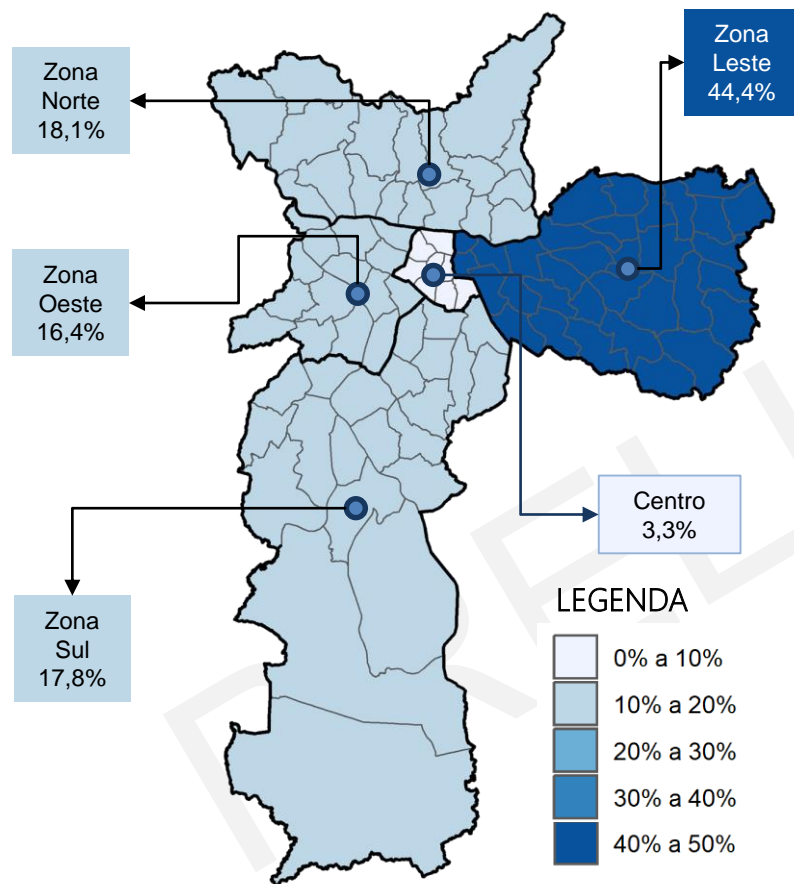


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) foram incluídos alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação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

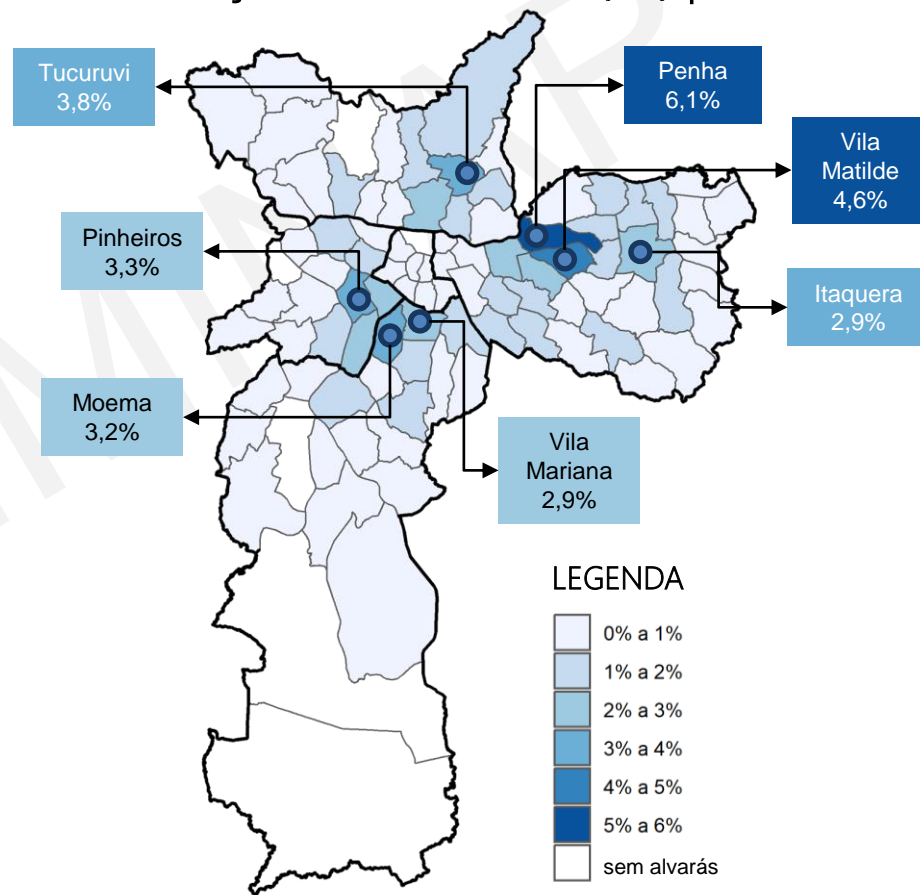


# DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS\* POR ZONA E DISTRITO

## 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**

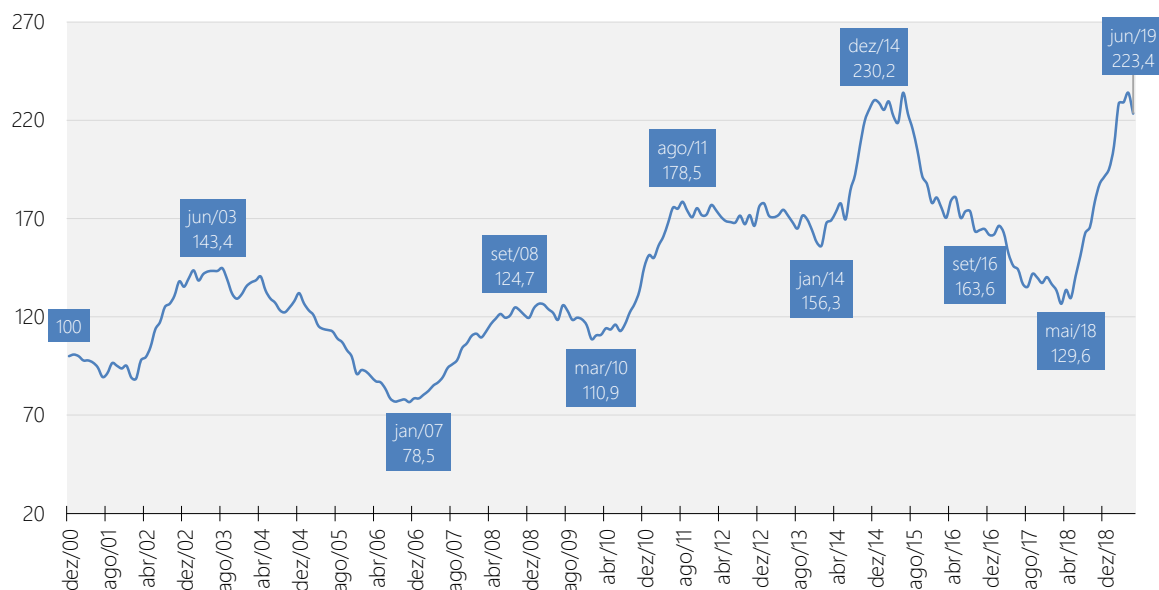


# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – SÃO PAULO (SP)

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

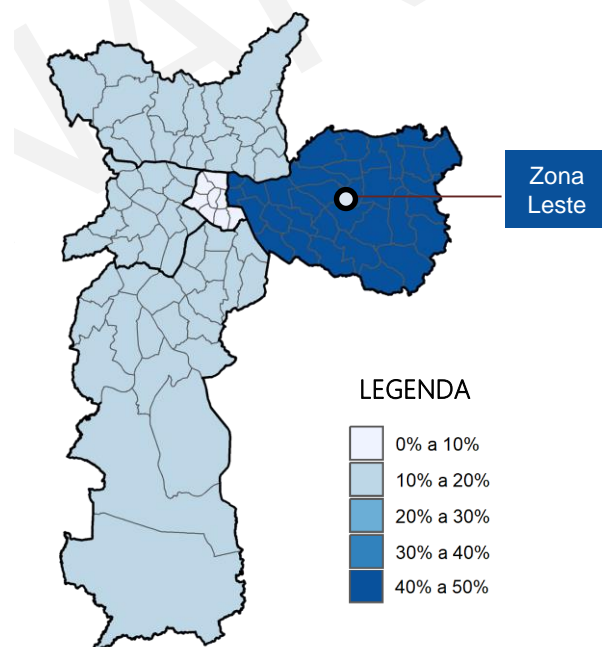
## Evolução mensal do Indicador (Município de São Paulo)

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	131,4	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	228,5
Variação	-	-4,9%	+42,3%	-2,9%	+0,5%	-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%	+58,7%

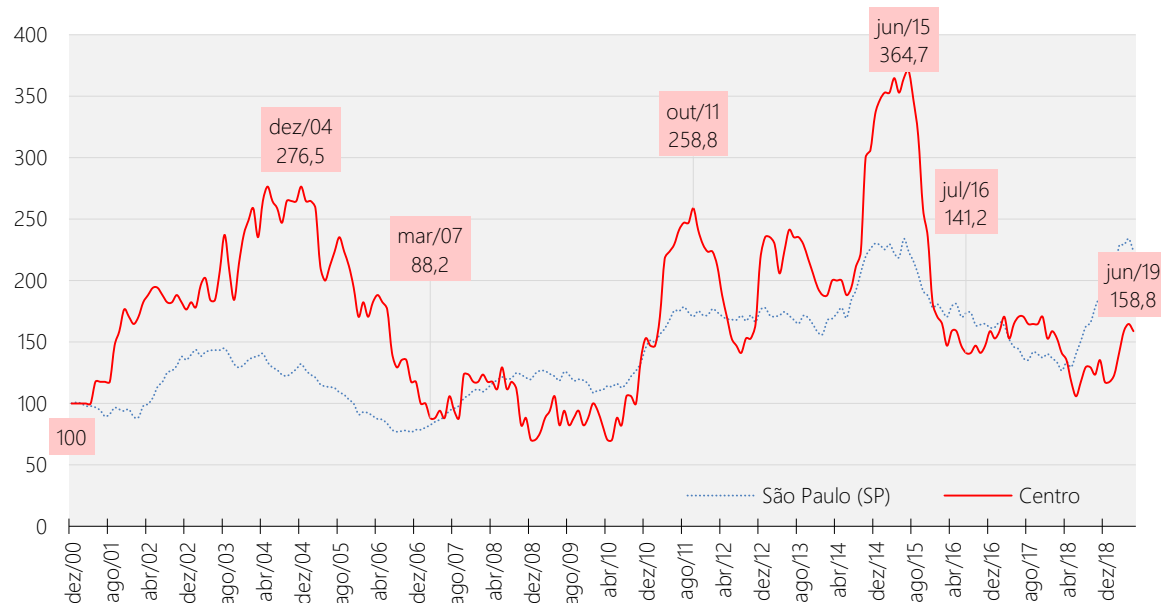
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) variação nos últimos 12 meses.

# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – CENTRO

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

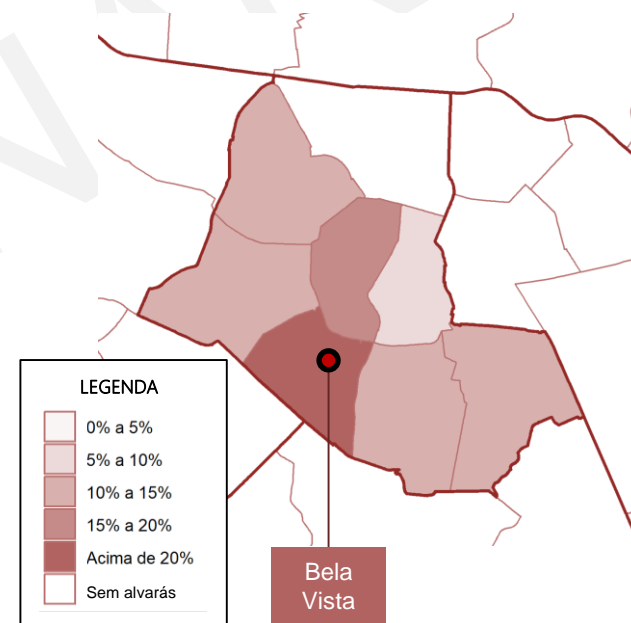
## Evolução mensal do Indicador (Centro)

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	237,2	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	141,2
Variação	-	+70,6%	+3,4%	+34,4%	+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%	+50,0%

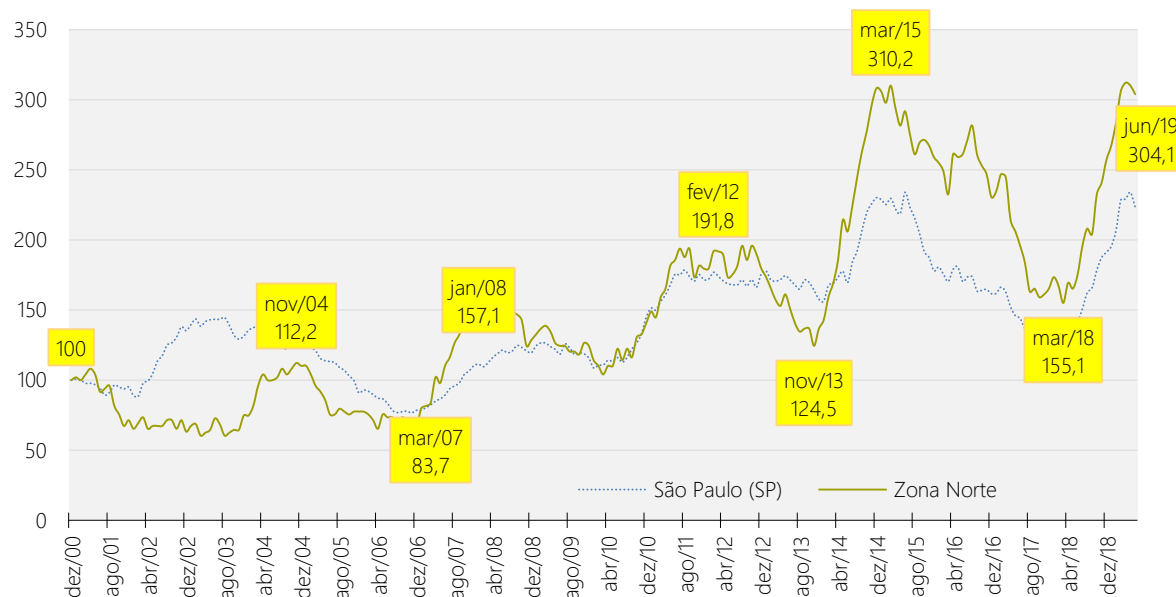
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) variação nos últimos 12 meses.

# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA NORTE

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

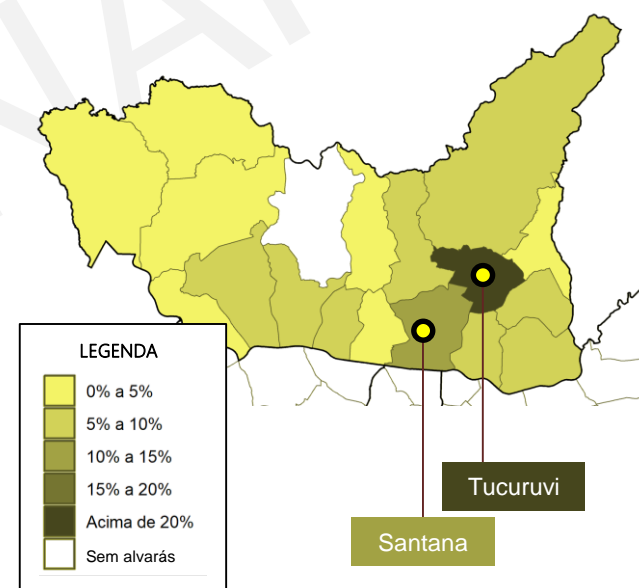
## Evolução mensal do Indicador (Zona Norte)

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	74,8	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	306,1
Variação	-	-28,6%	-11,4%	+18,2%	+47,4%	-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%	+73,3%

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

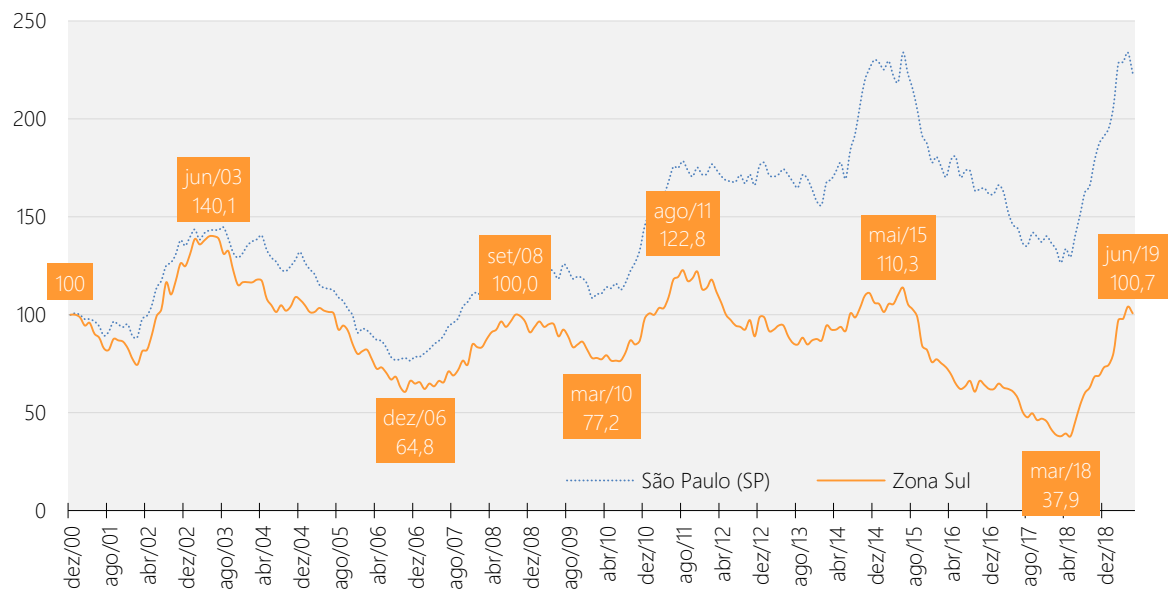


# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA SUL

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

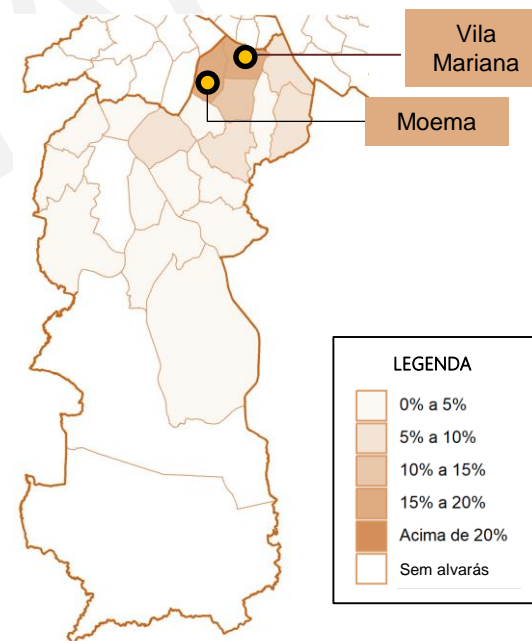
## Evolução mensal do Indicador (Zona Sul)

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	98,6	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%	-12,8%	-11,2%	+21,3%	-28,6%	-18,2%	-26,7%	+60,6%	+121,2%

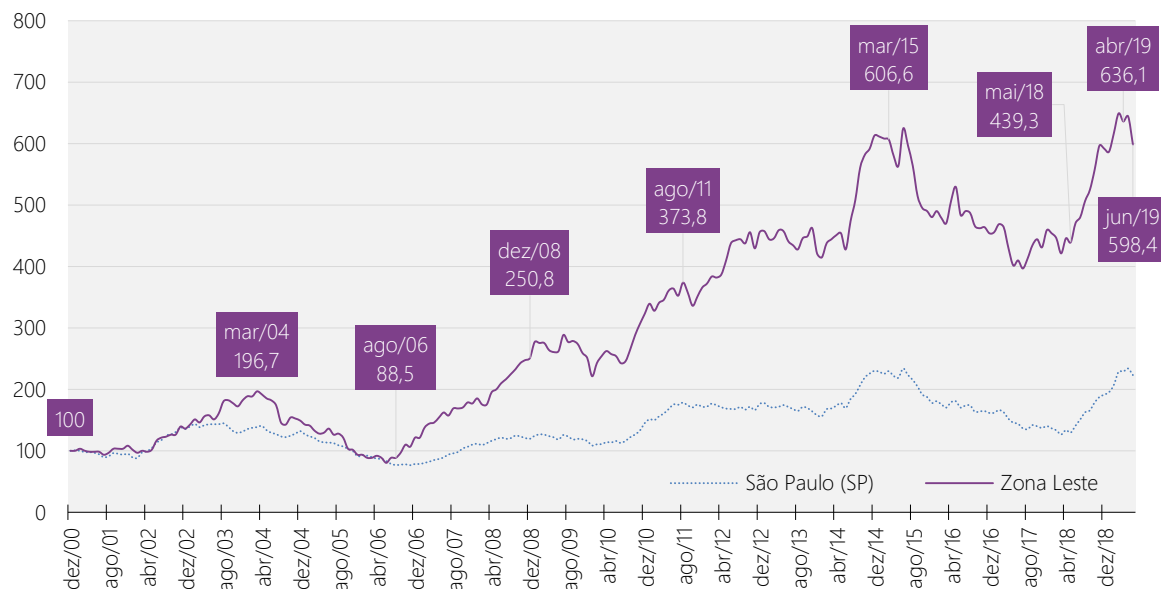
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) variação nos últimos 12 meses.

# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA LESTE

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

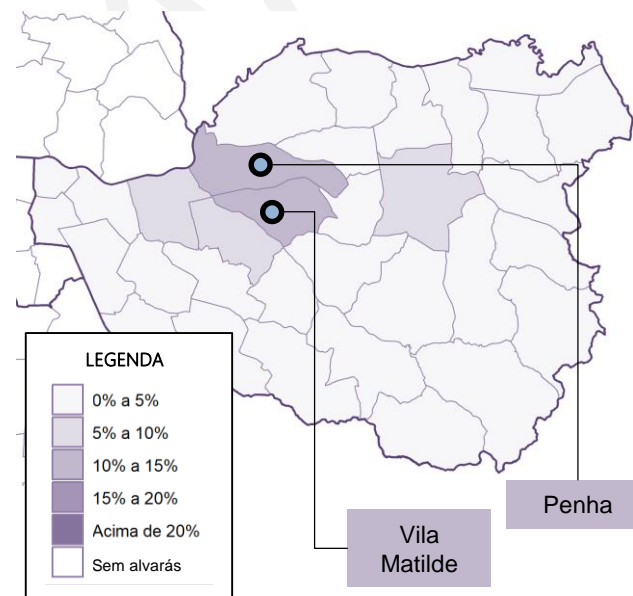
## Evolução mensal do Indicador (Zona Leste)

Indicador base 100 = dezembro/2000



## Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)



## 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	108,2	136,1	182,2	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
Varição	-	+8,2%	+25,8%	33,90%	-18,1%	-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%	+27,2%

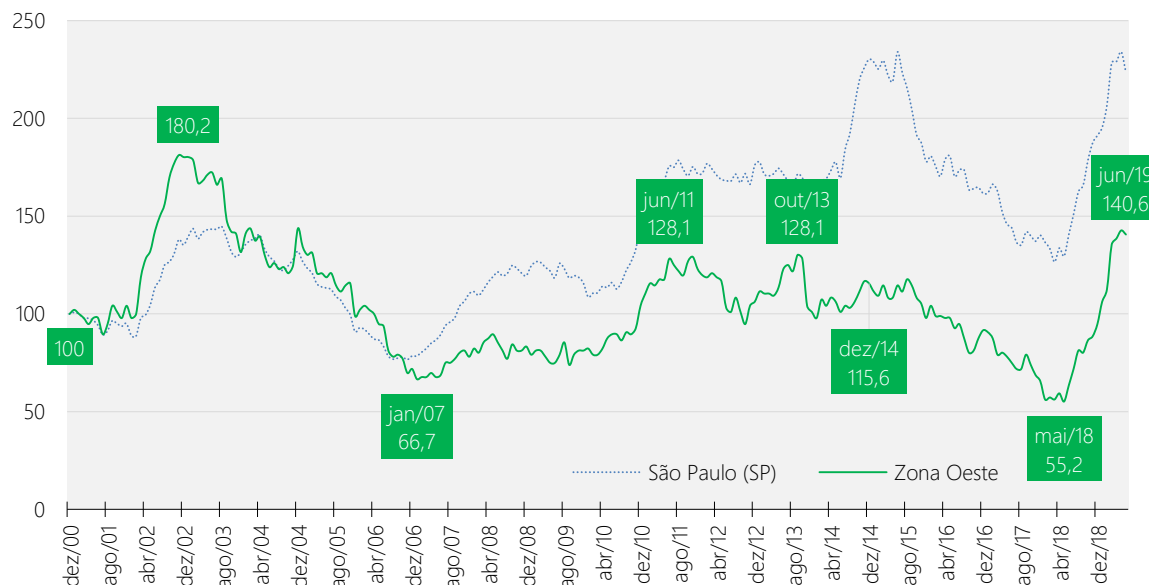
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) variação nos últimos 12 meses.

# EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA OESTE

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

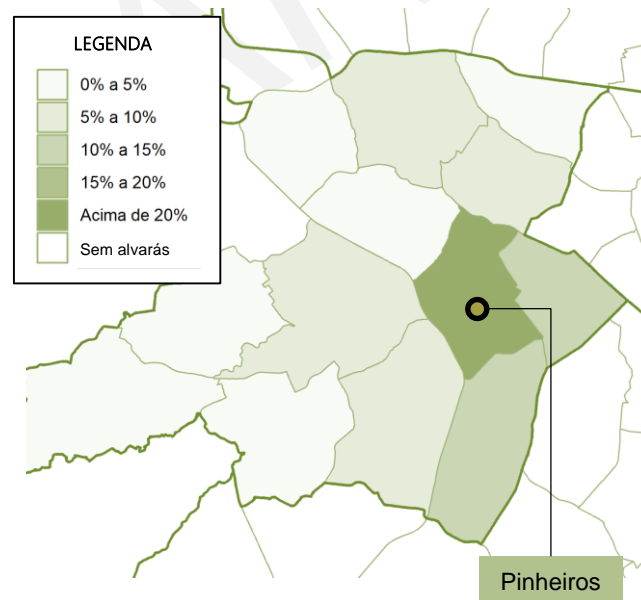
## Evolução mensal do Indicador (Zona Oeste)

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	131,7	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	135,4
Variação	-	+4,2%	+73,0%	-26,9%	+9,2%	-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%	+121,3%

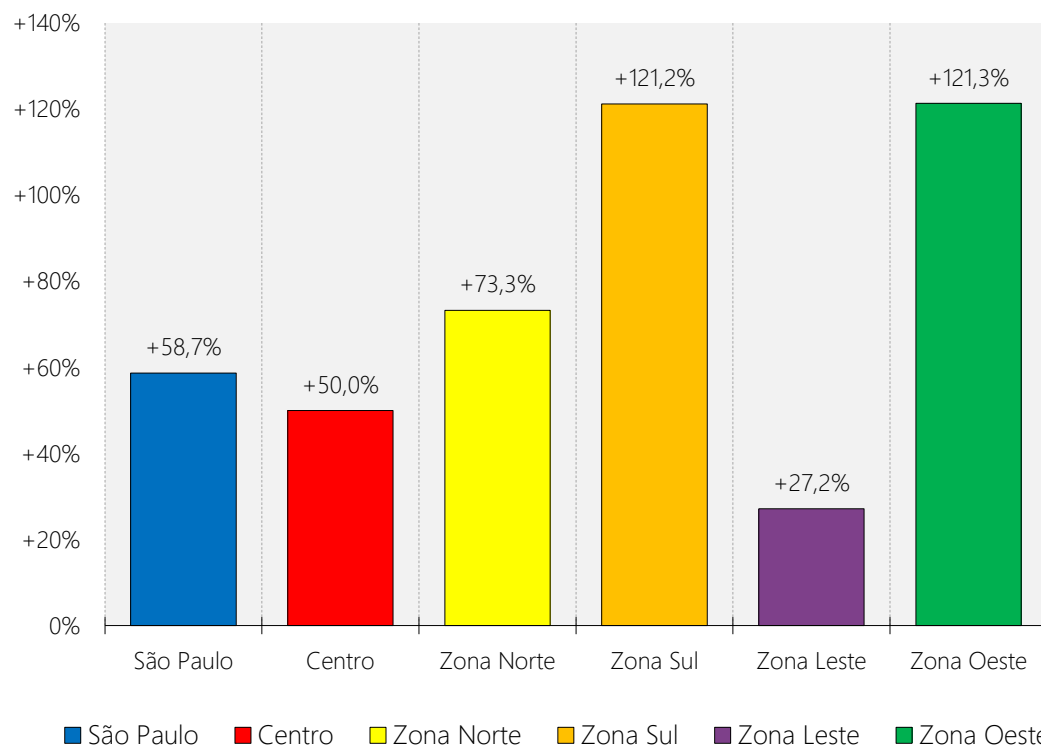
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (\*) variação nos últimos 12 meses.

# VARIAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS\*

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

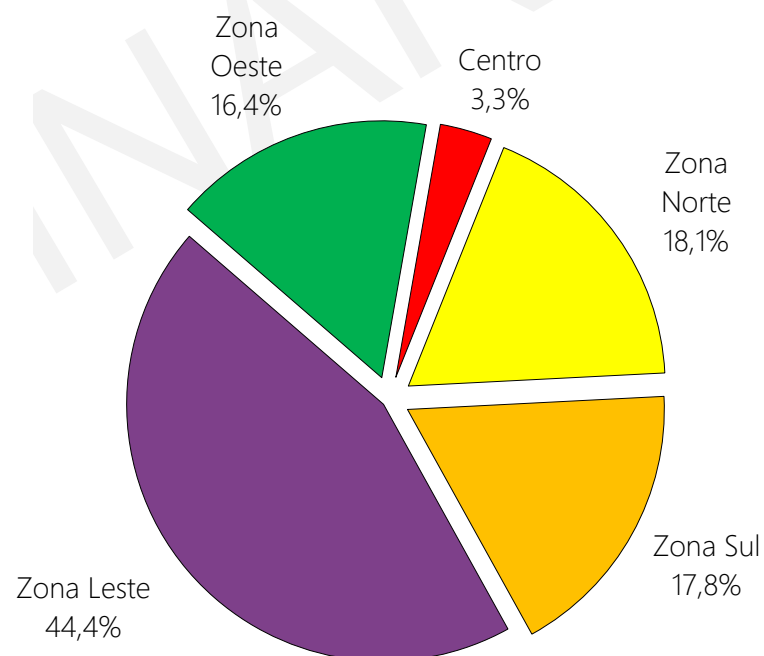
## Variação do Indicador no Município de São Paulo e subdivisões

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	Últimos 12 meses
<b>São Paulo</b>	<b>100,0</b>	<b>95,1</b>	<b>135,3</b>	<b>131,4</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>228,5</b>
Centro	100,0	170,6	176,5	237,2	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	141,2
Zona Norte	100,0	71,4	63,3	74,8	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	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	98,6	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	455,7	421,3	613,1	480,3	454,1	459,0	591,8	649,2
Zona Oeste	100,0	104,2	180,2	131,7	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	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
<b>São Paulo</b>	-	<b>-4,9%</b>	<b>+42,3%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>+0,5%</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>+58,7%</b>
Centro	-	+70,6%	+3,4%	+34,4%	+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%	+50,0%
Zona Norte	-	-28,6%	-11,4%	+18,2%	+47,4%	-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%	+73,3%
Zona Sul	-	-17,2%	+50,8%	-6,6%	-7,7%	-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%	+121,2%
Zona Leste	-	+8,2%	+25,8%	+33,9%	-18,1%	-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%	+27,2%
Zona Oeste	-	+4,2%	+73,0%	-26,9%	+9,2%	-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%	+121,3%

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](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)

