

Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário



informe do 1º trimestre/2020

análise para São Paulo (SP)

Volume de alvarás concedidos desacelera, mas mantém trajetória de alta no primeiro trimestre de 2020

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 927 projetos aprovados nos últimos 12 meses, constituindo novo recorde da série histórica. Com base nesse resultado, o **Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário** – que acompanha a variação do volume acumulado de alvarás concedidos em 12 meses – encerrou março com alta de 10,2% em São Paulo (ante crescimento de 29,1% ao final de 2019). Restringindo-se a análise ao 1º trimestre de 2020, foram contabilizados 236 alvarás concedidos para novos empreendimentos verticais* no período, o equivalente a um aumento de 8,3% em relação ao mesmo período de 2019.

Em termos de distribuição regional, a maior parte dos alvarás de empreendimentos concedidos nos últimos 12 meses encerrados em março envolveu novos empreendimentos verticais* na Zona Leste do município (região que concentrou 46,5% dos alvarás no período), seguida pela Zona Norte (21,3%), Zona Sul (17,0%), Zona Oeste (11,9%) e Centro (3,3%). No 1º trimestre de 2020, por sua vez, os alvarás concedidos seguiram a seguinte distribuição: Zona Leste (47,5%), Zona Norte (25,4%), Zona Sul (12,3%), Zona Oeste (10,2%) e Centro (4,7%).

Em termos evolutivos, a análise segmentada do **Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário** evidencia o crescimento do interesse imobiliário em 4 das 5 zonas da capital paulista nos últimos 12 meses, com destaque para Zona Norte, onde foi registrado avanço expressivo de 31,3% no volume de alvarás concedidos em relação aos 12 meses anteriores. Em seguida, destacaram-se as atividades construtivas no Centro (+29,2%), Zona Sul (+12,1%) e Zona Leste (+8,8%). A única região que não apresentou crescimento no número de alvarás no período foi a Zona Oeste, com recuo de 15,4% no horizonte analisado. Por outro lado, comparando-se o 1º trimestre de 2020 ao 1º trimestre de 2019, identificou-se aumento no interesse em empreendimentos verticais localizados no Centro (+57,1%), Zona Leste (+45,5%), Zona Norte (+42,9%), enquanto as demais regiões registraram recuo: de 47,8%, na Zona Oeste, e de 37,0%, na Zona Sul.

Principais resultados

Total de alvarás*, distribuição e variações para diferentes períodos

Região	Último trimestre*			Variação da distribuição em relação ao 1º tri de 2019
	Total de alvarás* no período	Variação em relação ao 1º Tri de 2019	Distribuição dos alvarás	
São Paulo	236	+8,3%▲	100,0%	-
Centro	11	+57,1%▲	4,7%	+1,5 p.p.
Zona Norte	60	+42,9%▲	25,4%	+6,2 p.p.
Zona Sul	29	-37,0%▼	12,3%	-8,8 p.p.
Zona Leste	112	+45,5%▲	47,5%	+12,1 p.p.
Zona Oeste	24	-47,8%▼	10,2%	-10,9 p.p.

Região	Últimos 12 meses*			
	Total de alvarás* no período	Variação da quantidade nos últimos 12 meses	Distribuição dos alvarás	Variação da distribuição nos últimos 12 meses
São Paulo	927	+10,2%▲	100,0%	-
Centro	31	+29,2%▲	3,3%	+0,5 p.p.
Zona Norte	197	+31,3%▲	21,3%	+3,4 p.p.
Zona Sul	158	+12,1%▲	17,0%	+0,3 p.p.
Zona Leste	431	+8,8%▲	46,5%	-0,6 p.p.
Zona Oeste	110	-15,4%▼	11,9%	-3,6 p.p.

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) resultados correspondem aos períodos encerrados em março 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)

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 e em www.abrainc.org.br

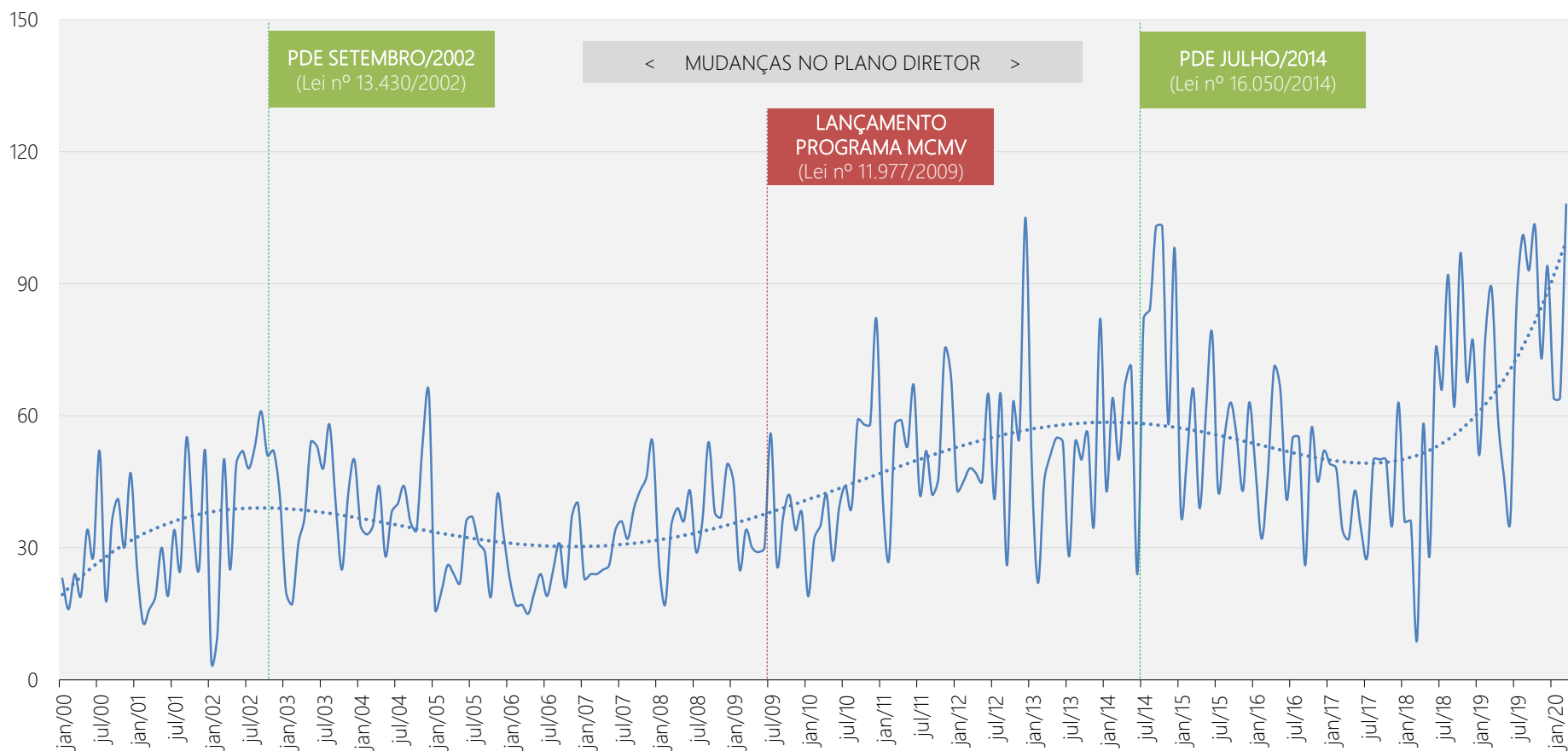


Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário

ANÁLISE DOS ALVARÁS

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALVARÁS*

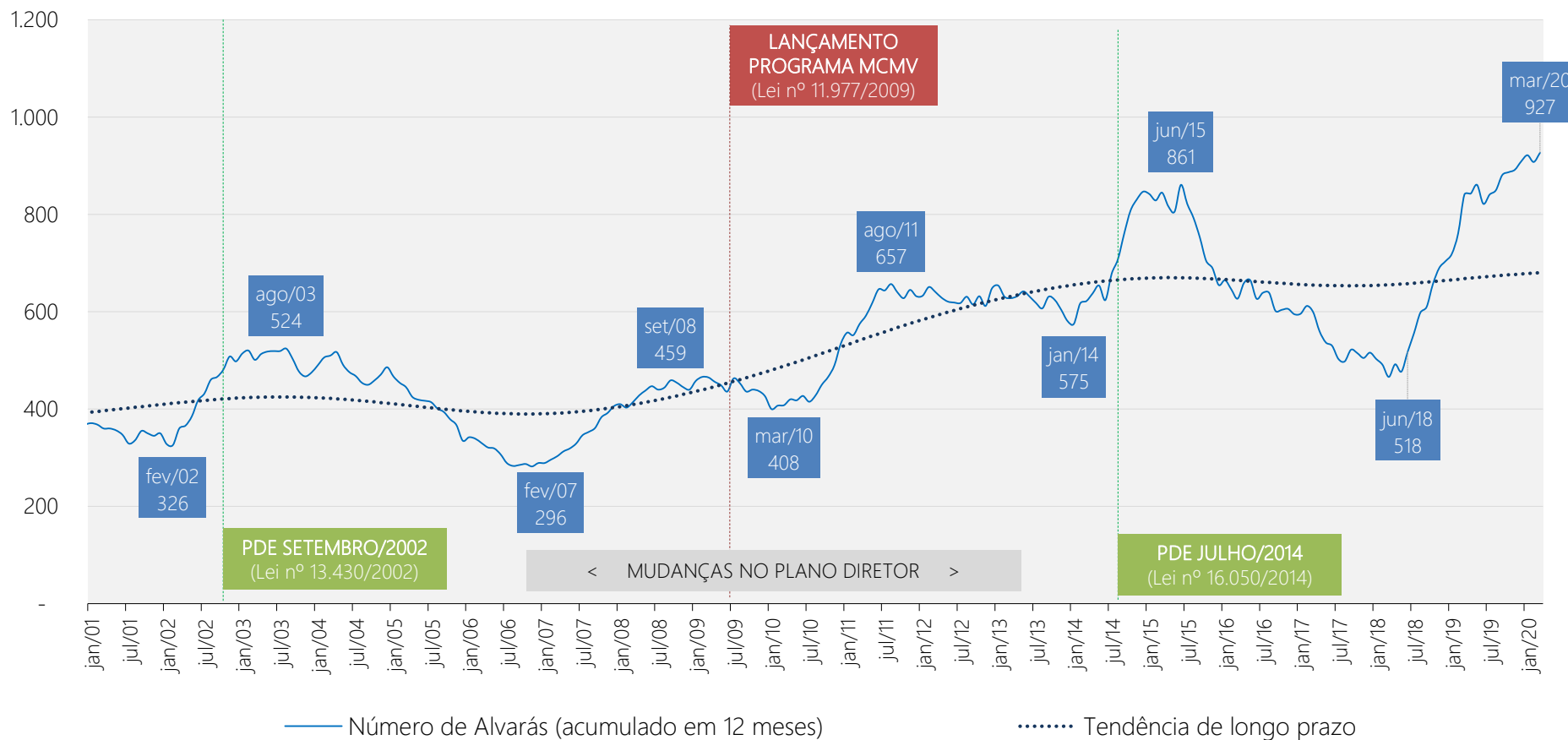
Número **mensal** de alvarás* (volume):



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*

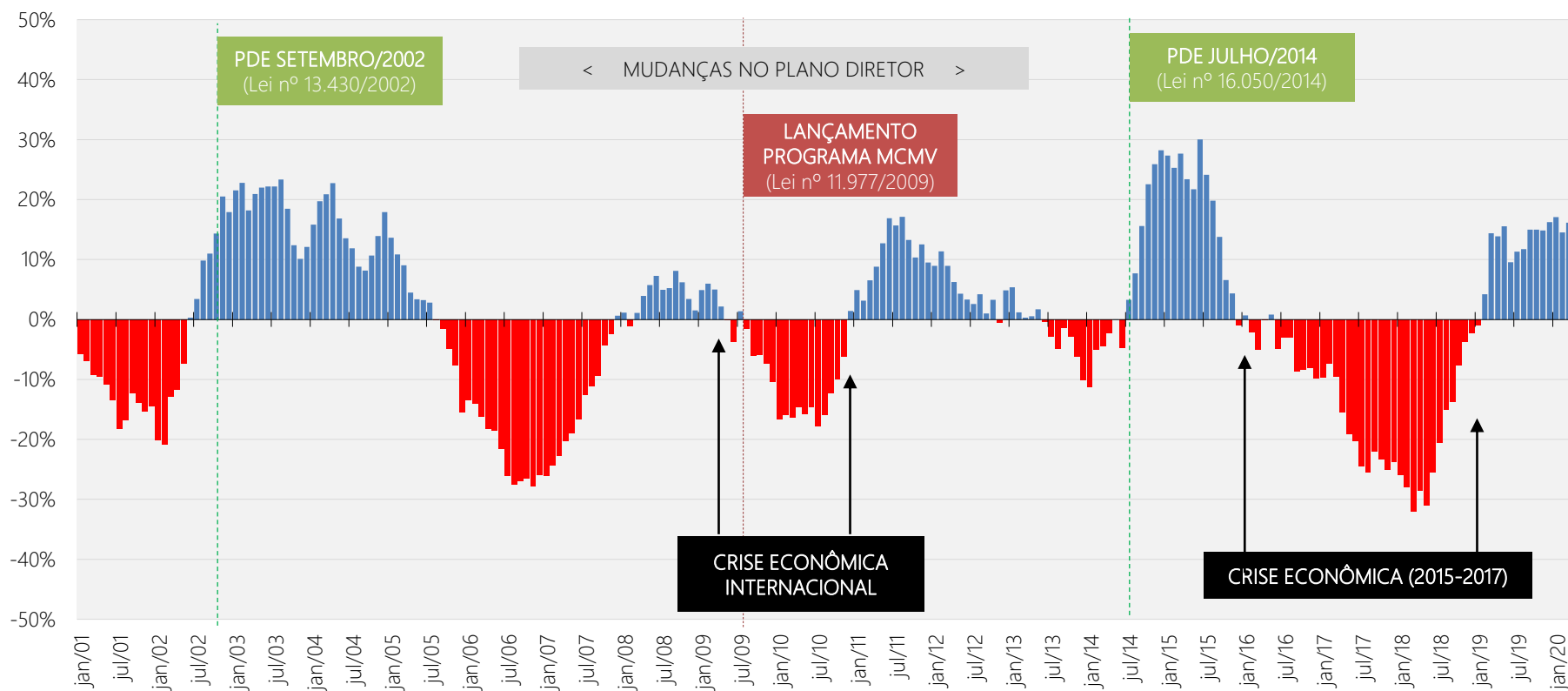
Número acumulado de alvarás* nos últimos 12 meses (em volume):



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:

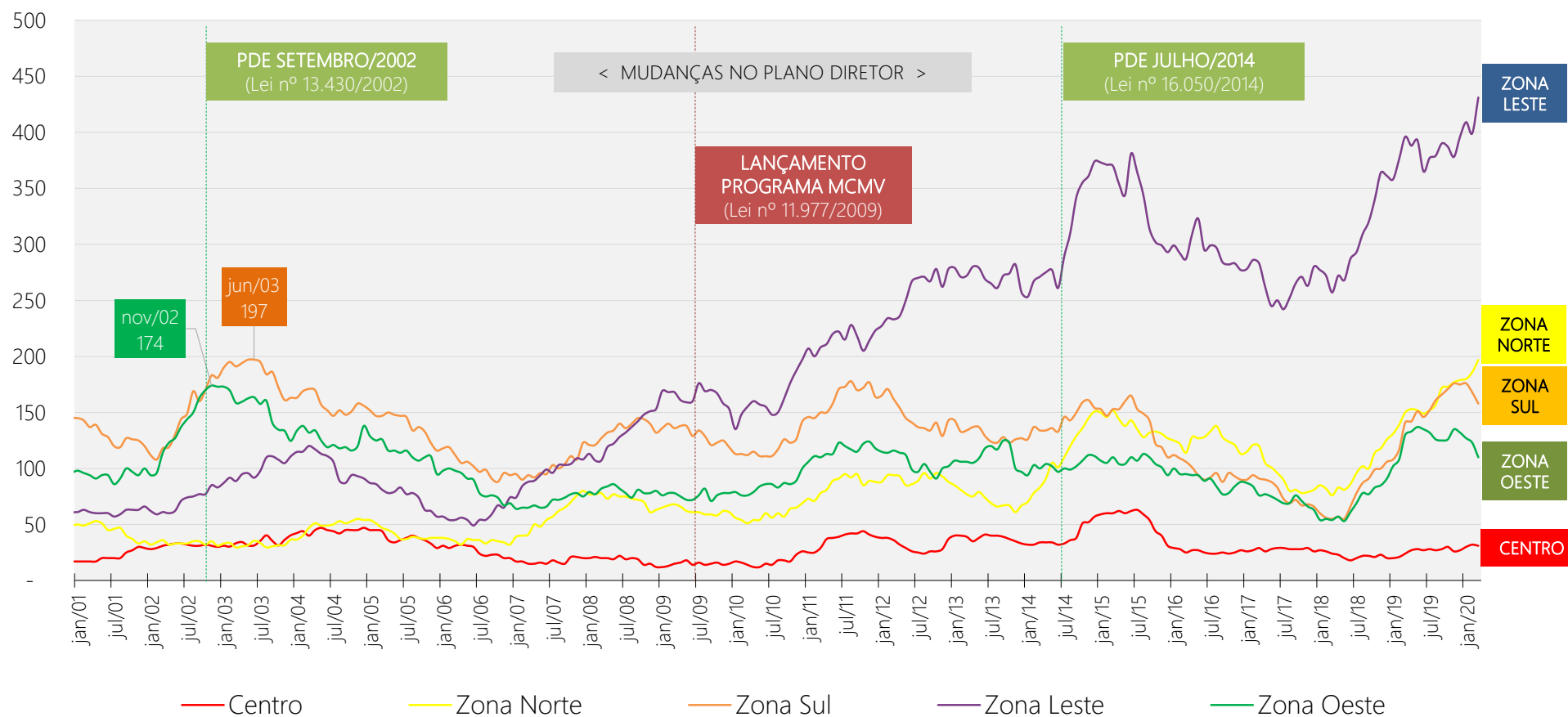


■ Diferença % entre o Número Acumulado dos Alvarás em 12 meses x Tendência Longo Prazo

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

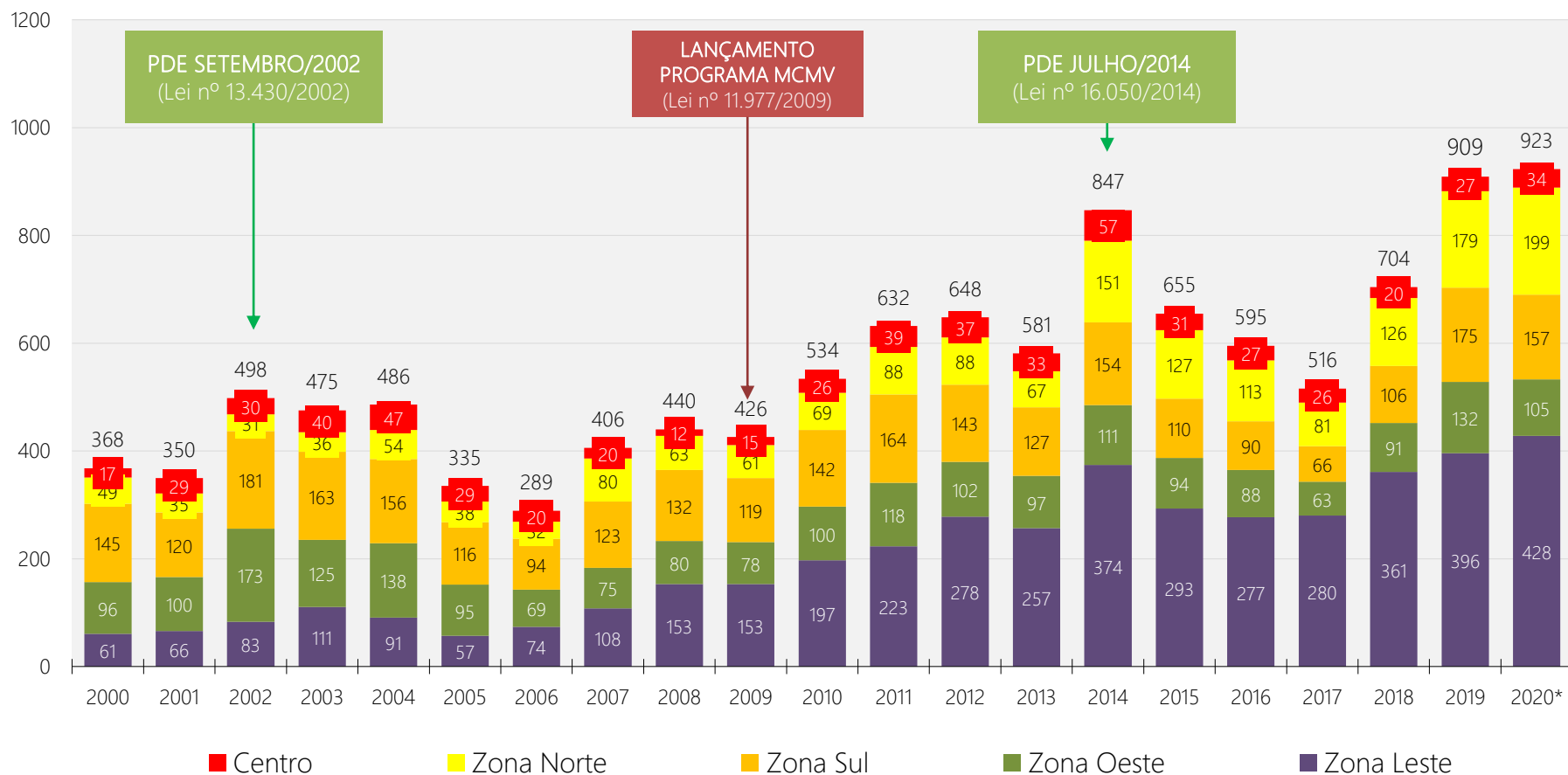
Volume acumulado de alvarás* nos últimos 12 meses (em volume), por zona



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

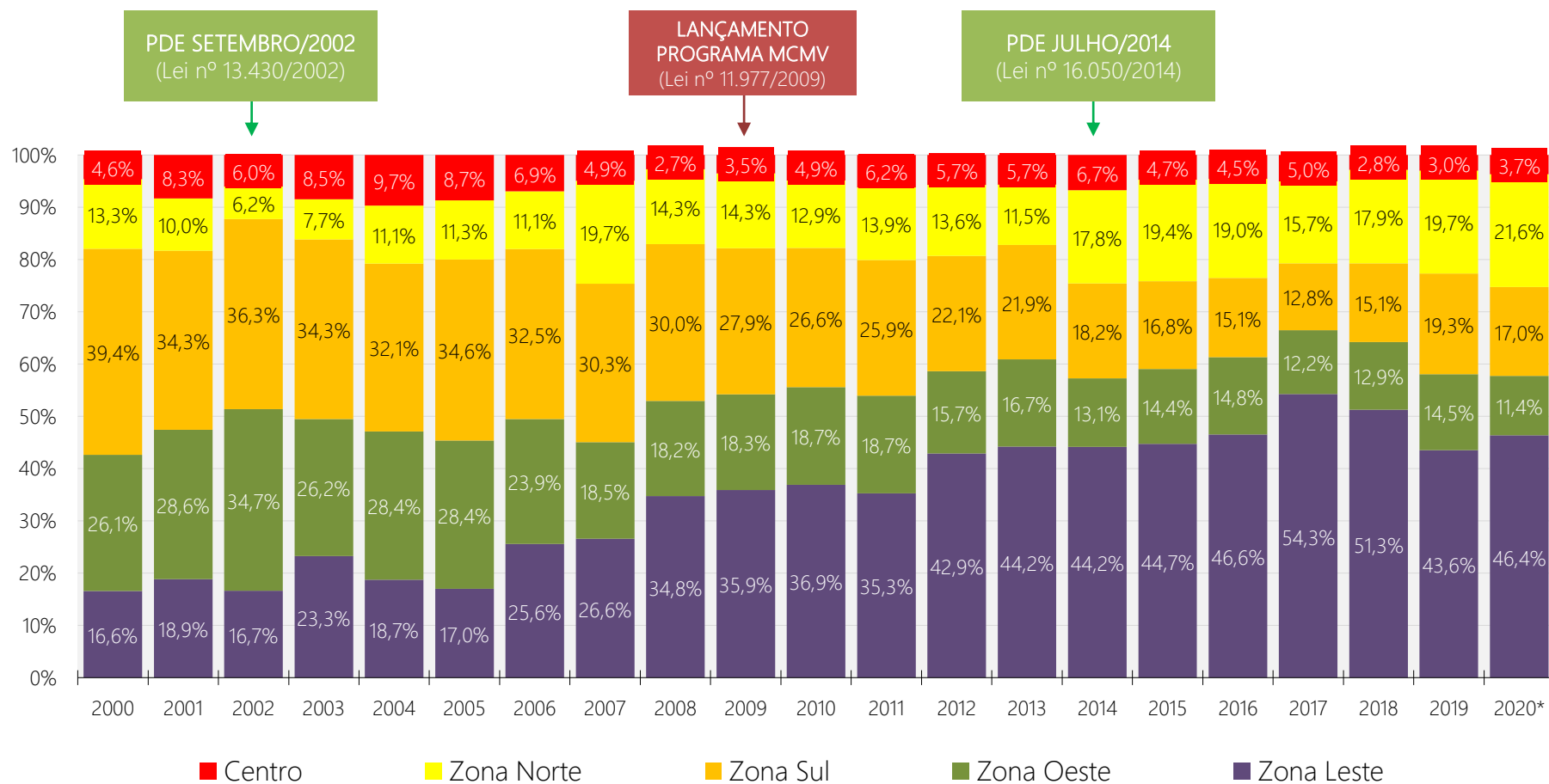
Número anual de alvarás* totais e por zona:



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) resultados correspondem aos últimos 12 meses encerrados em março 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)

PARTICIPAÇÃO DOS ALVARÁS* POR ZONA

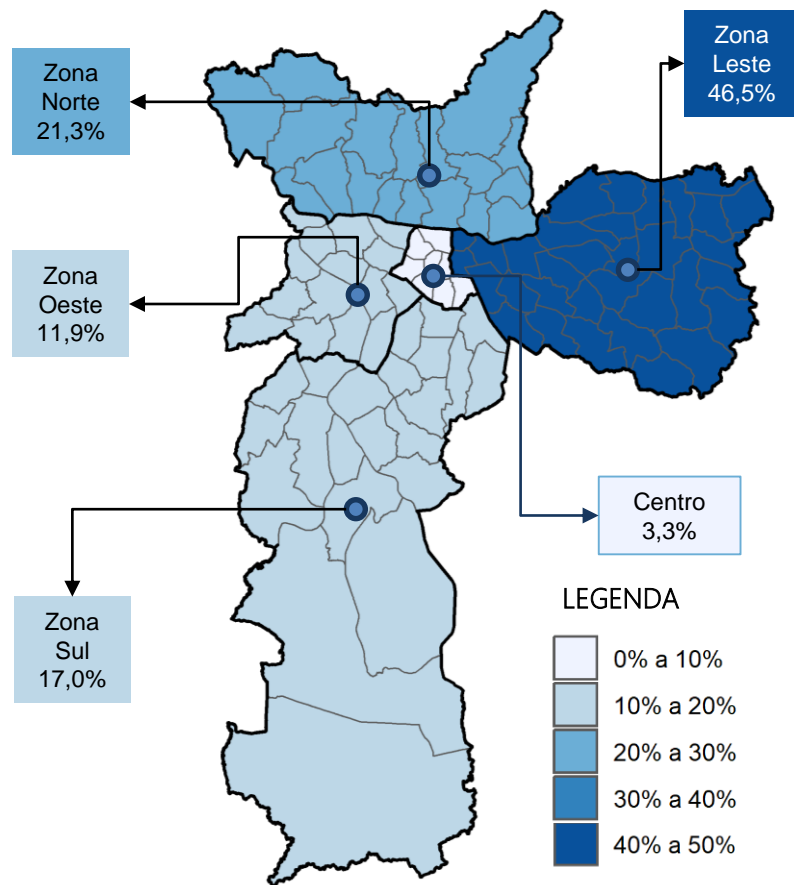
Participação anual dos alvarás* por zona:



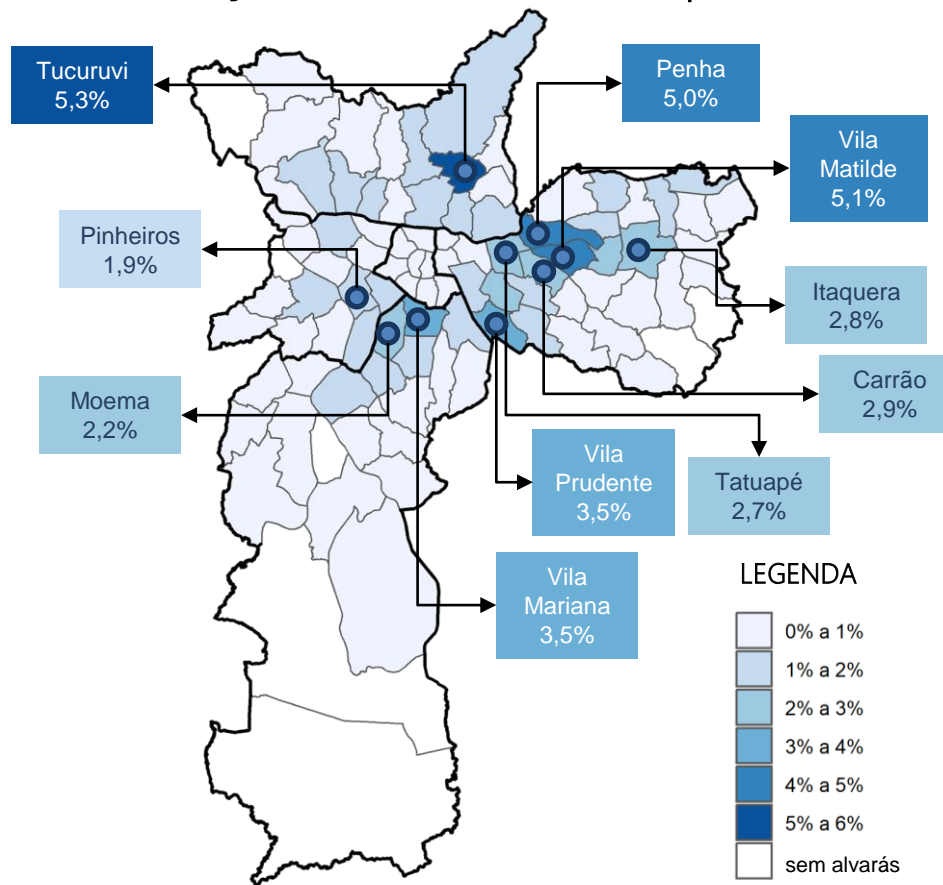
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) resultados correspondem aos últimos 12 meses encerrados em março de 2020. Foram considerados alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3)

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 março 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

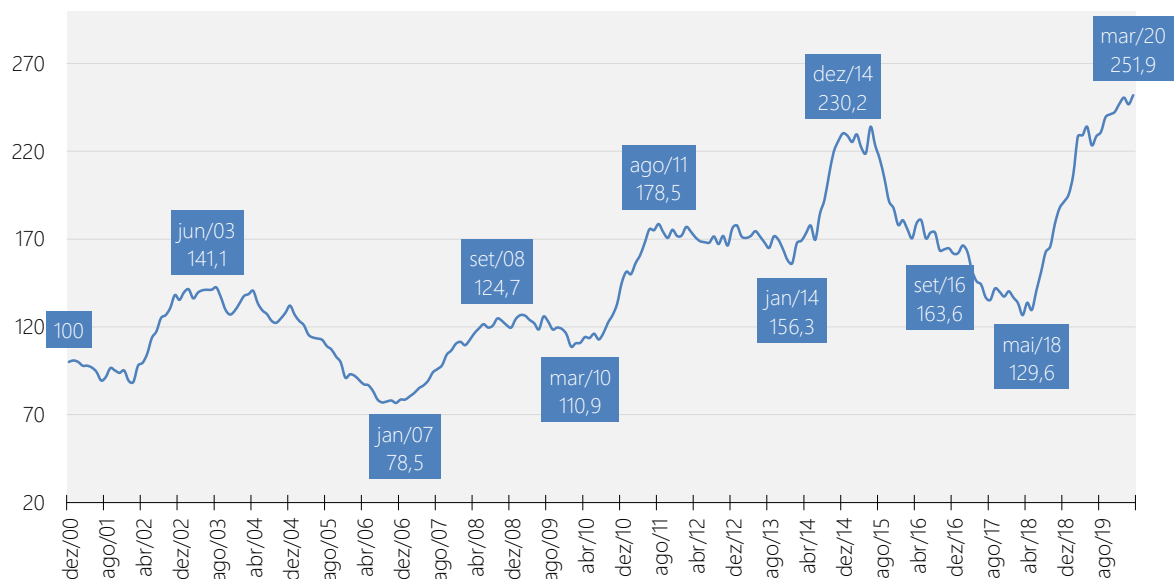
INDICADORES POR ZONA

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – SÃO PAULO (SP)

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

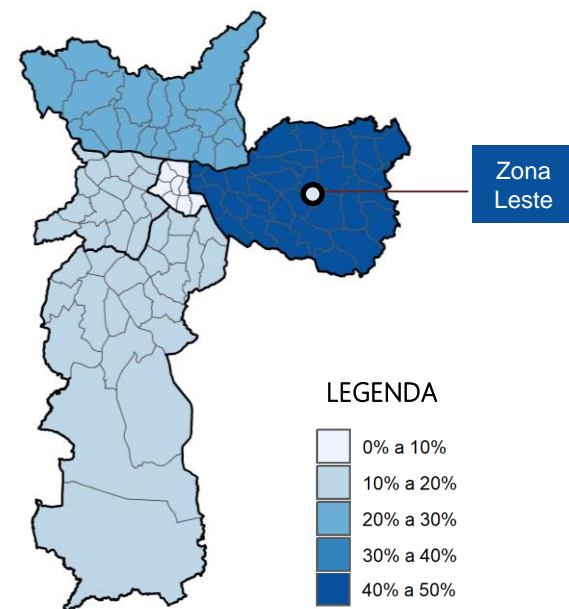
Evolução mensal do Indicador (Município de São Paulo)

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	251,9
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%	+10,2%

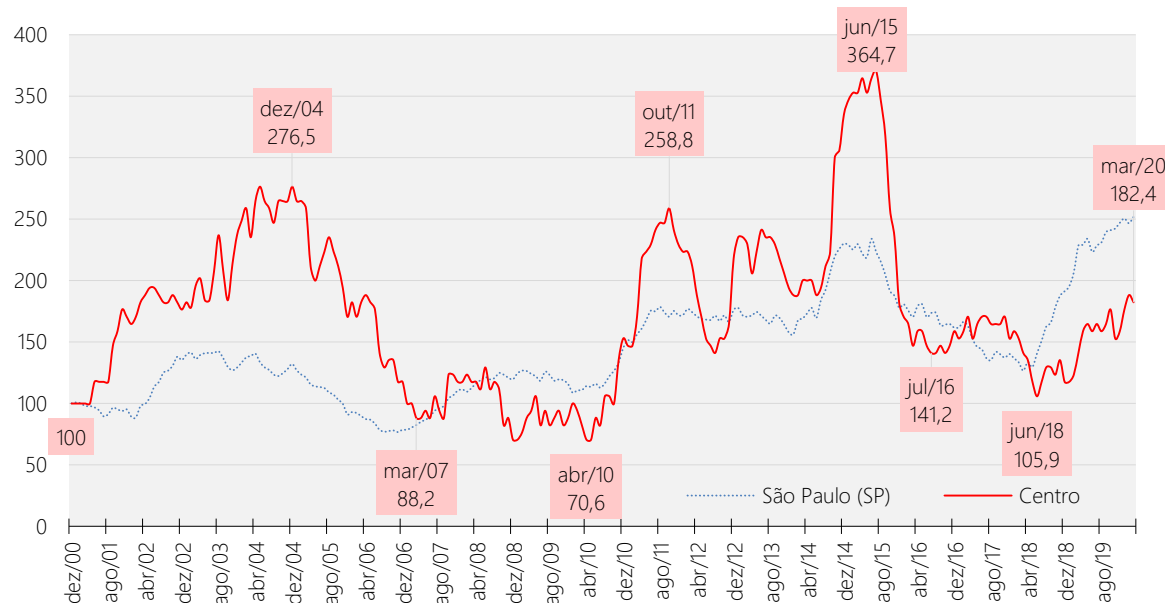
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação referente aos últimos 12 meses encerrados em março de 2020.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – CENTRO

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

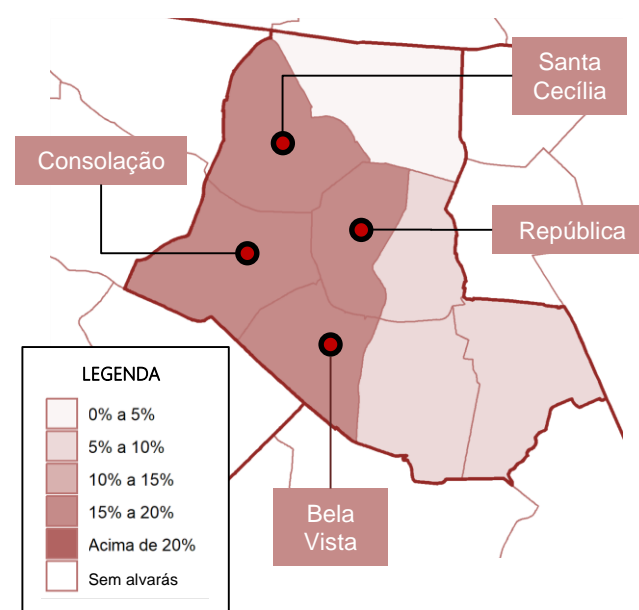
Evolução mensal do Indicador (Centro)

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	2020*
Indicador	100,0	170,6	176,5	237,0	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	182,4
Variação	-	+70,6%	+3,4%	+34,3%	+16,7%	-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%	+29,2%

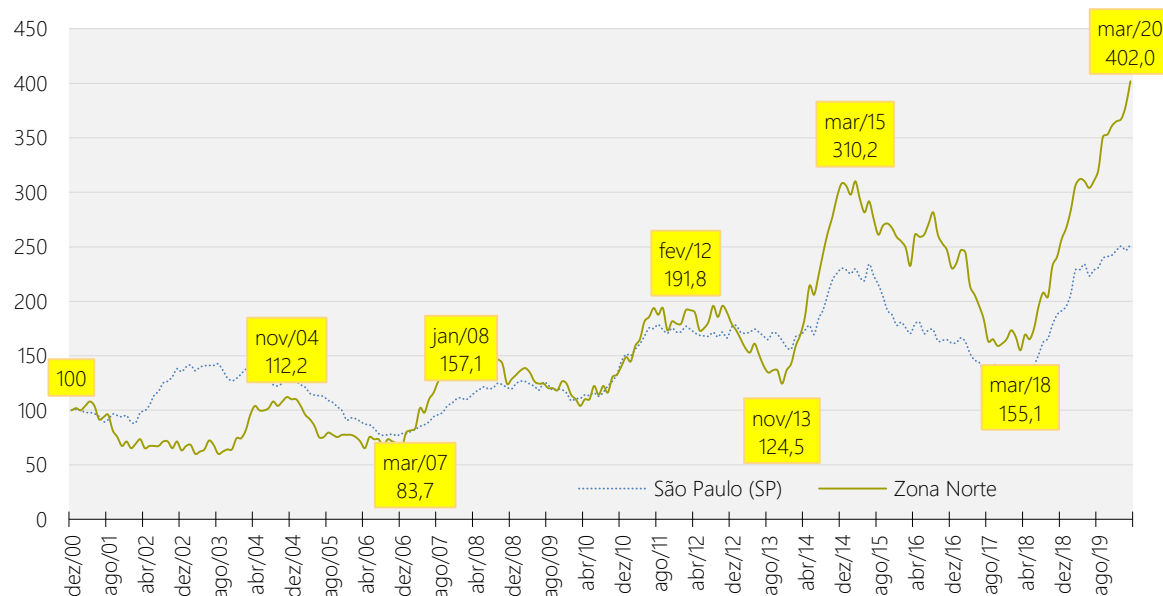
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação referente aos últimos 12 meses encerrados em março de 2020.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA NORTE

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

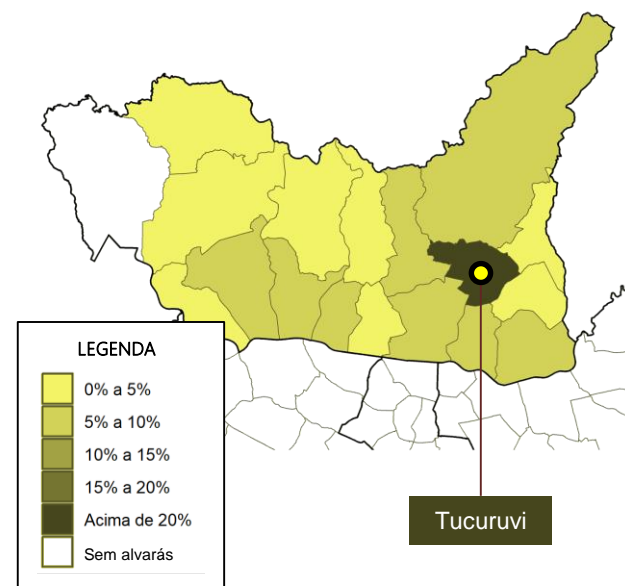
Evolução mensal do Indicador (Zona Norte)

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	74,4	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	402,0
Varição	-	-28,6%	-11,4%	+17,6%	+48,1%	-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%	+42,1%	+31,3%

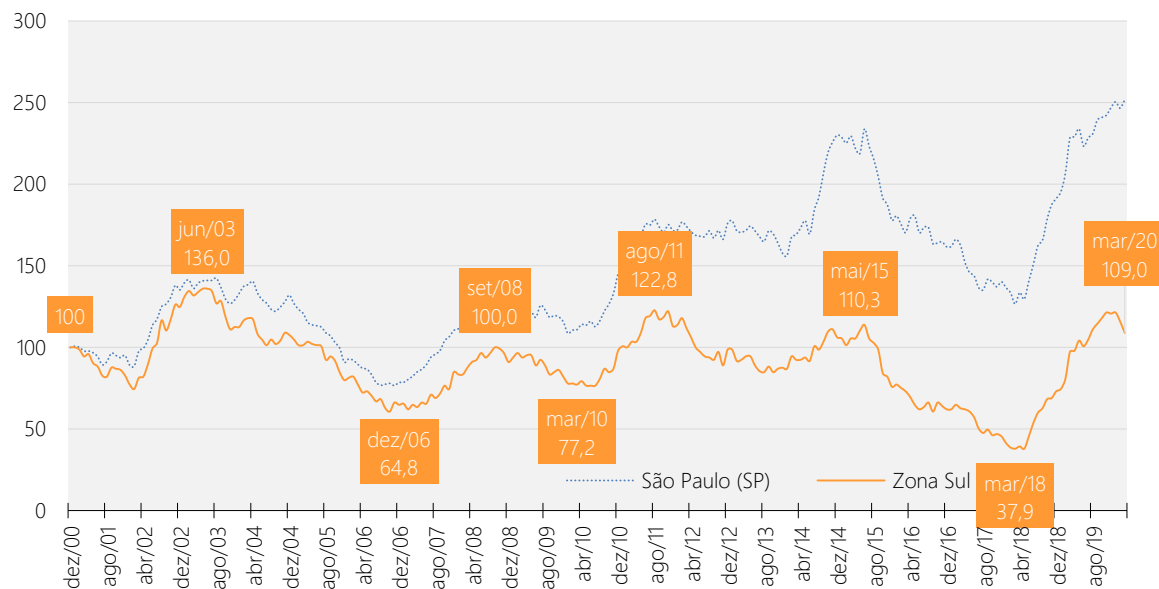
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação referente aos últimos 12 meses encerrados em março de 2020.

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



Varição anual do Indicador

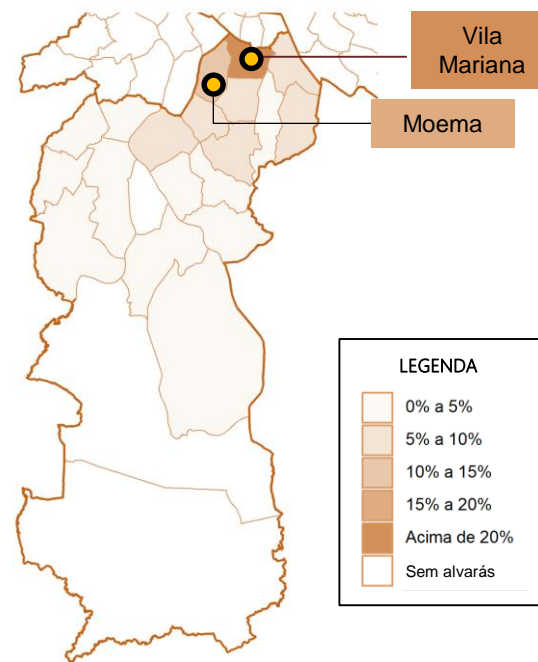
em %

	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	109,0
Variação	-	-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%	+12,1%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação referente aos últimos 12 meses encerrados em março de 2020.

Distribuição espacial dos alvarás

Proporção dos alvarás nos últimos 12 meses (em %)

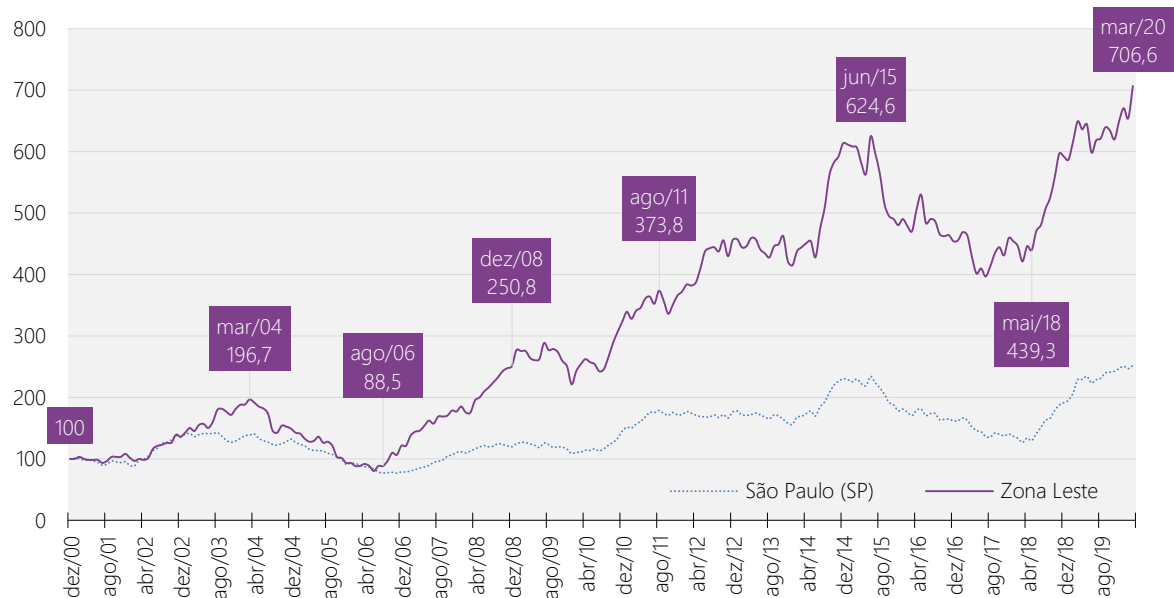


EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA LESTE

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

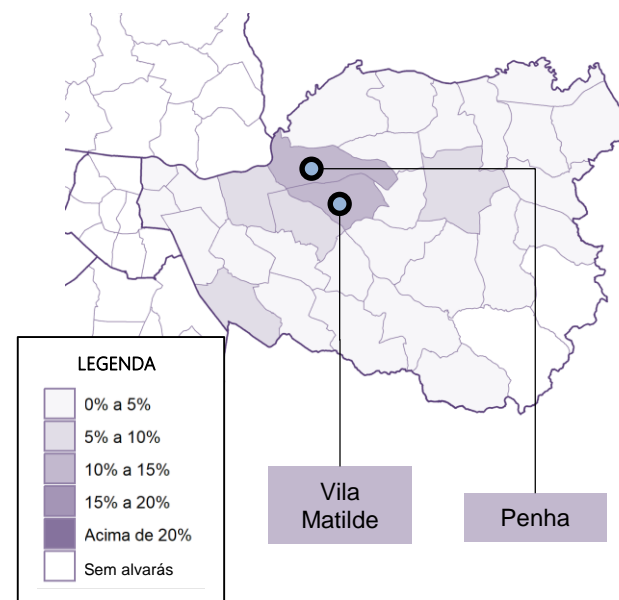
Evolução mensal do Indicador (Zona Leste)

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	181,4	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	706,6
Variação	-	+8,2%	+25,8%	33,35%	-17,8%	-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%	+9,7%	+8,8%

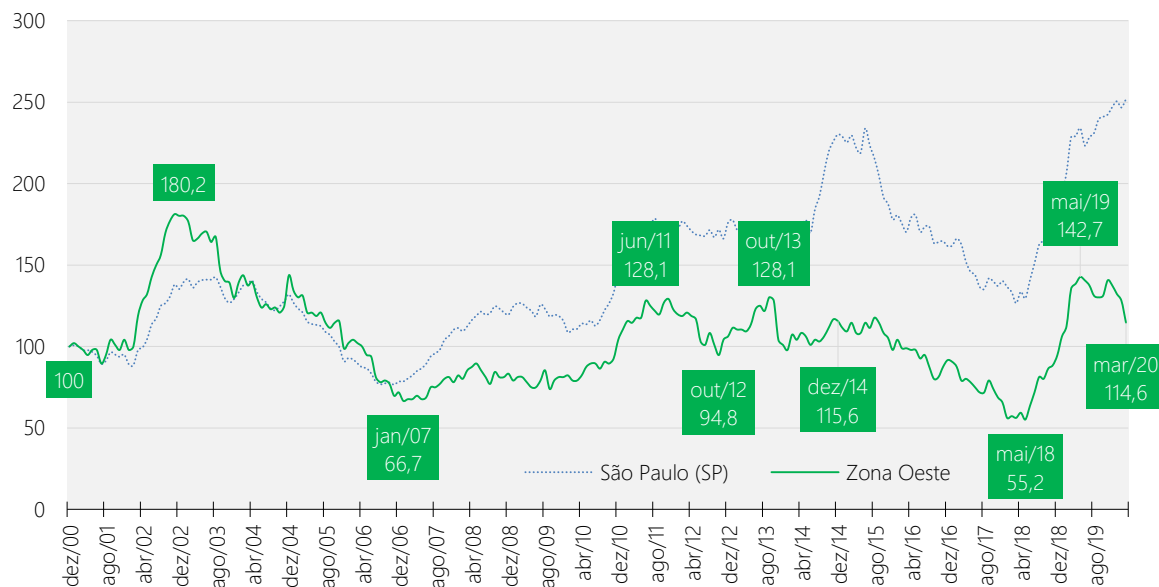
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação referente aos últimos 12 meses encerrados em março de 2020.

EVOLUÇÃO DO INDICADOR – ZONA OESTE

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

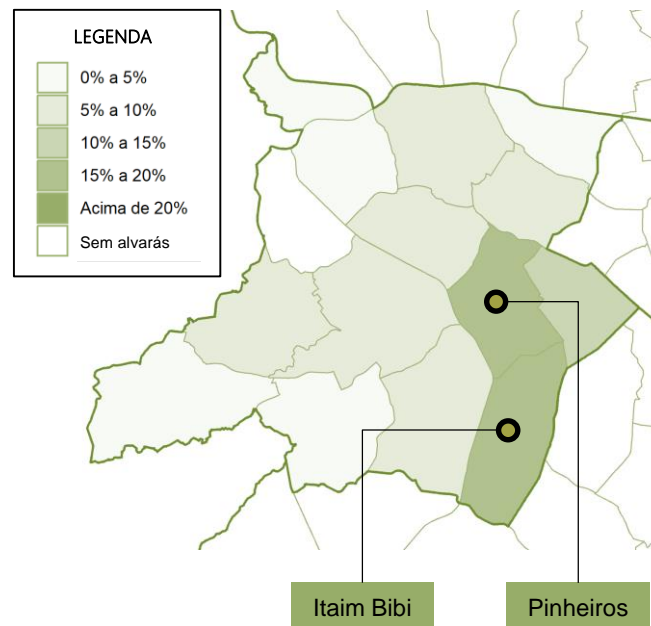
Evolução mensal do Indicador (Zona Oeste)

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	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	114,6
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%	-15,4%

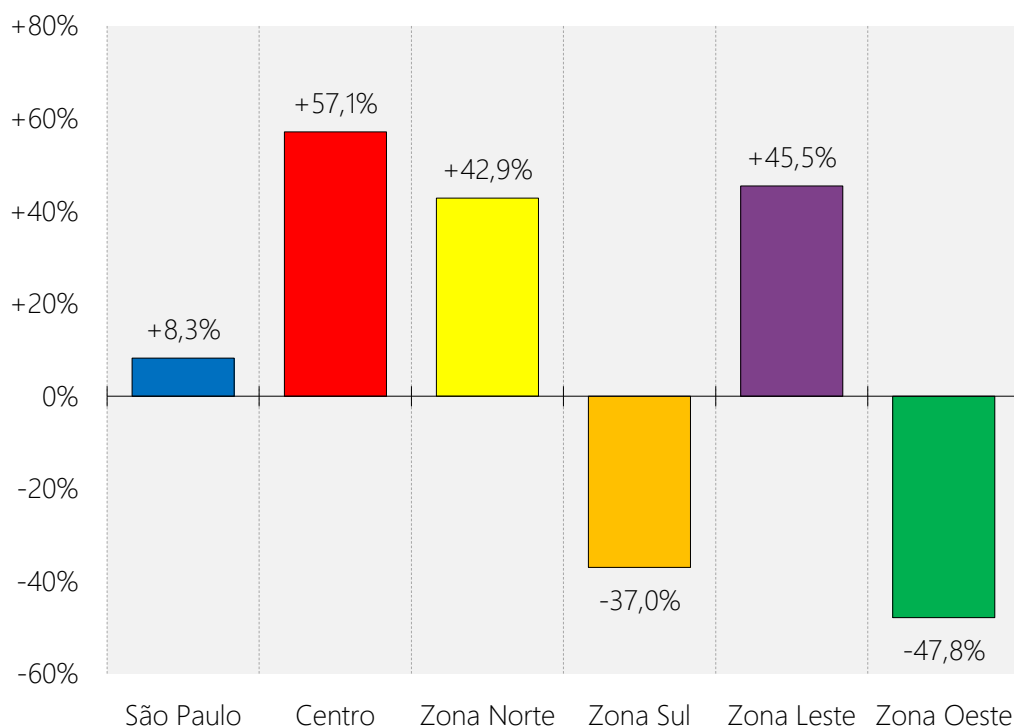
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) variação referente aos últimos 12 meses encerrados em março de 2020.

VARIAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS ALVARÁS*

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

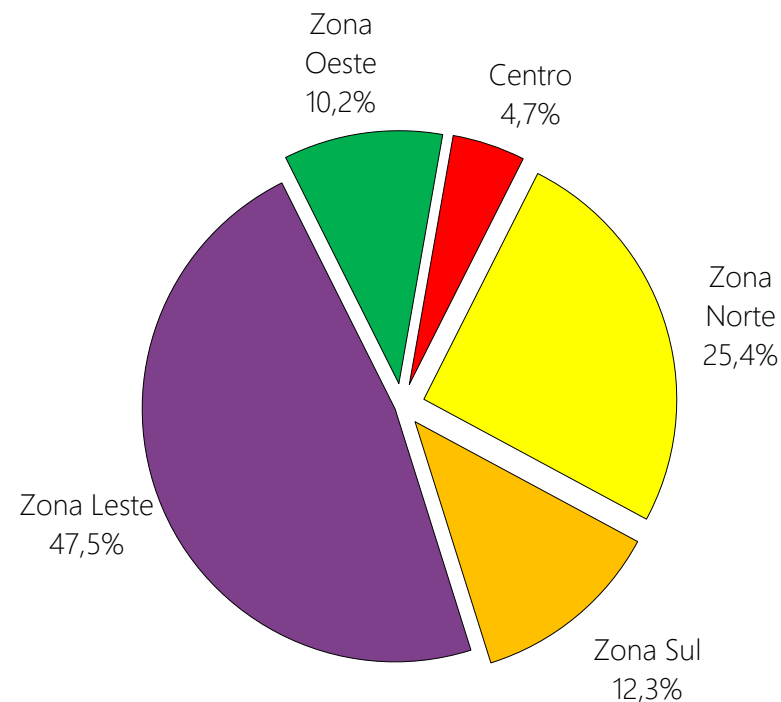
Variação do Indicador no Município de São Paulo e subdivisões

Comportamento do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário no último trimestre



Distribuição espacial dos alvarás no município

Proporção dos alvarás no último trimestre (em %)



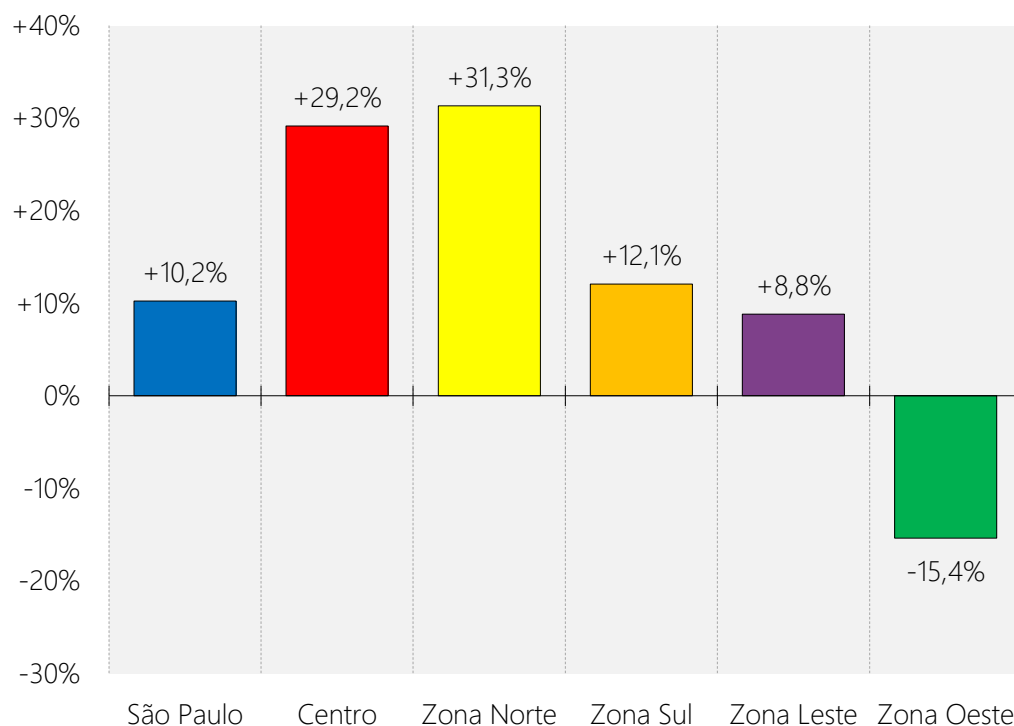
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) Último trimestre encerrado em março de 2020. Foram considerados alvarás de aprovação/aprovação e execução de novas edificações (incluindo reconsiderações de despacho) para empreendimentos verticais (4 ou mais pavimentos), 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:

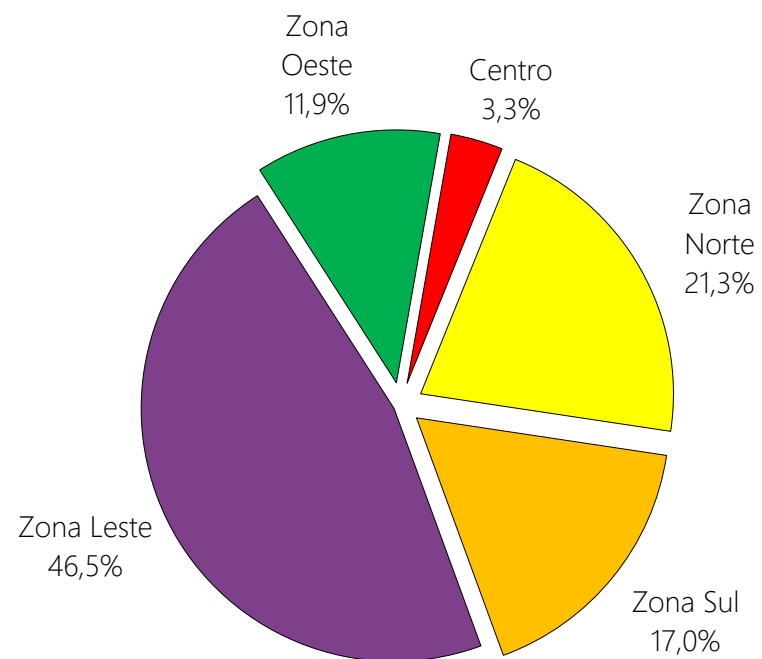
Variação do Indicador no Município de São Paulo e subdivisões

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 março 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*
São Paulo	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	251,9
Centro	100,0	170,6	176,5	237,0	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	182,4
Zona Norte	100,0	71,4	63,3	74,4	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	402,0
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	109,0
Zona Leste	100,0	108,2	136,1	181,4	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	706,6
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	114,6

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*
São Paulo	-	-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%	+10,2%
Centro	-	+70,6%	+3,4%	+34,3%	+16,7%	-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%	+29,2%
Zona Norte	-	-28,6%	-11,4%	+17,6%	+48,1%	-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%	+31,3%
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%	+12,1%
Zona Leste	-	+8,2%	+25,8%	+33,4%	-17,8%	-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%	+8,8%
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%	-15,4%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo. Nota: (*) resultados correspondem aos últimos 12 meses encerrados em março 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

Séries de dados em breve disponíveis em:

www.fipe.org.br e www.abrainc.org.br

Mais informações: indicadoresabrainc@fipe.org.br

