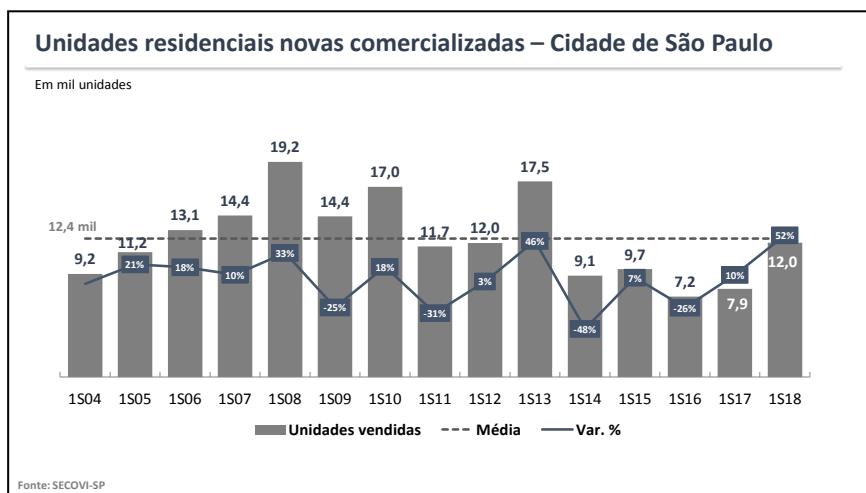


Balço do Mercado Imobiliário de São Paulo 1º Semestre de 2018

Mercado de imóveis novos na capital paulista apresenta bom desempenho no primeiro semestre de 2018

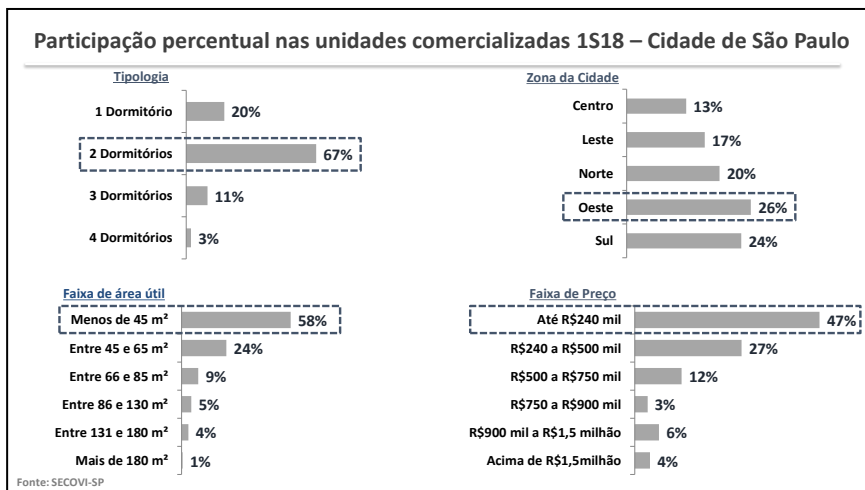
A Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP apresentou bons resultados no primeiro semestre do ano. No período, foram comercializadas 12.001 unidades residenciais na cidade de São Paulo, 52,1% acima do registrado no primeiro semestre de 2017, quando as vendas totalizaram 7.888 unidades. O resultado dos primeiros seis meses deste ano foi o melhor desde o início da crise econômica do País, iniciada em 2013, e se aproxima da média histórica de vendas do primeiro semestre, de 12,4 mil unidades, calculada no período de 2004 a 2018.

A comercialização de imóveis novos neste primeiro semestre do ano também é próxima da registrada nos anos de 2011 e 2012, com 11,7 mil e 12 mil unidades residenciais vendidas, respectivamente. Esse comportamento reafirma a reação do mercado imobiliário da Capital, iniciada no segundo semestre de 2017.



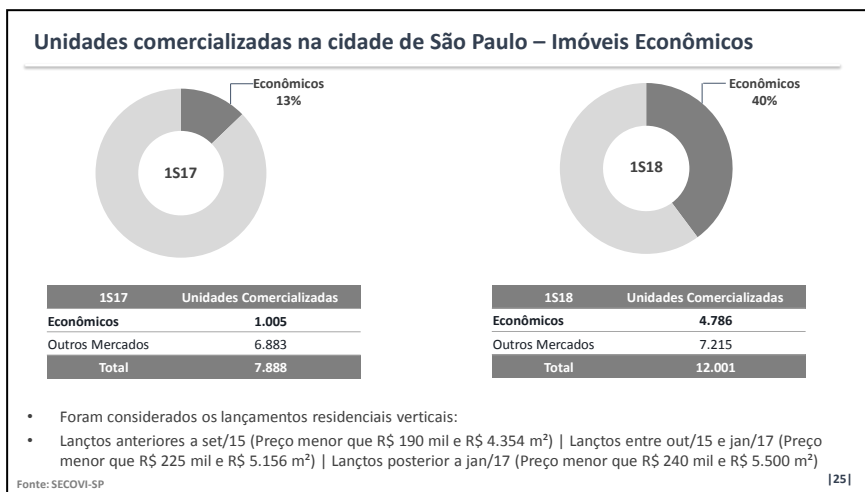
Tipologia – Os produtos que se destacaram nas vendas foram os imóveis de 2 dormitórios, com área útil inferior a 45 m², e na faixa de preço de até R\$ 240 mil. A participação dos imóveis de 2 dormitórios no total das vendas do semestre foi de 67%; dos imóveis com menos de 45 m², foi de 58%; e dos imóveis com preços menores que R\$ 240 mil foi de 47%.

A região com a maior participação de vendas foi a zona Oeste, com 26% do total comercializado no primeiro semestre. A zona Sul vem em seguida, com 24% do total, a zona Norte com 20%, a zona Leste com 17% e o Centro com 13%.



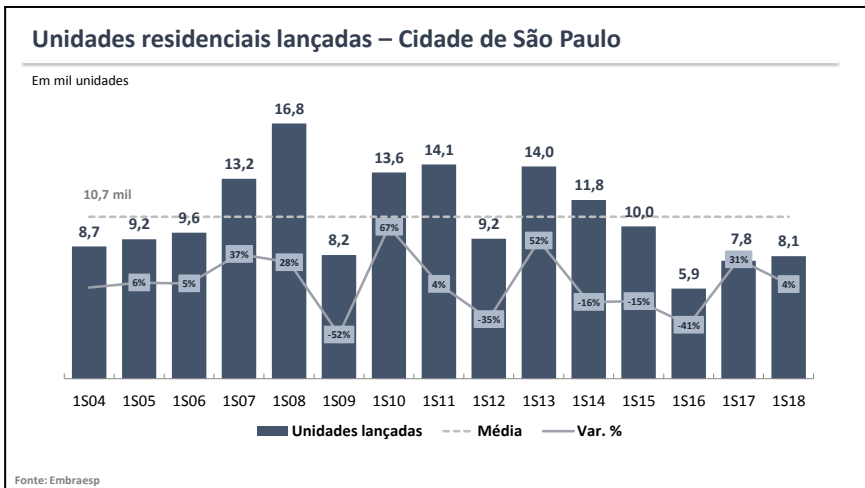
Imóveis econômicos destacaram-se no primeiro semestre do ano com a venda de 4.786 unidades e a participação de 40% do total de comercialização. No mesmo período do ano de 2017, essa participação era de apenas 13%, com 1.005 unidades comercializadas.

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP utilizou as faixas de preço do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os limites de preço do metro quadrado de área útil de até R\$ 5.500,00, conforme a data de lançamento e a cidade do empreendimento.

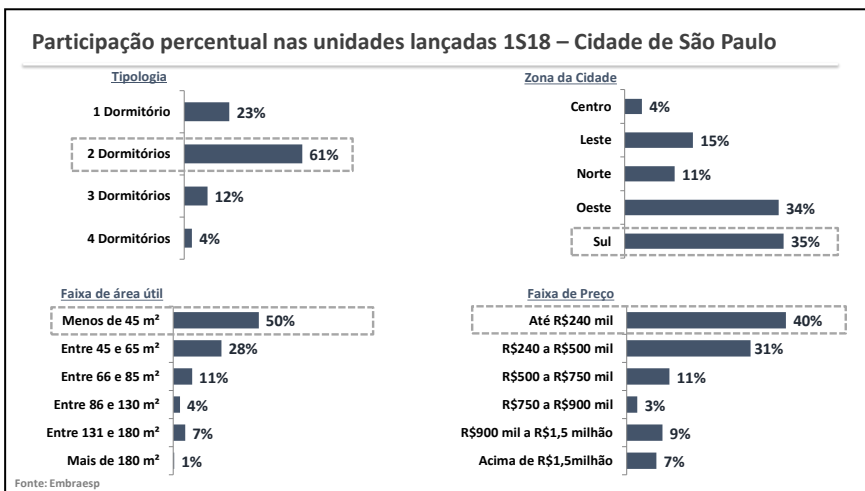


Lançamentos – Segundo dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio), foram lançadas 8.068 unidades residenciais no primeiro semestre deste ano na cidade de São Paulo, correspondendo a um crescimento de 4% em relação ao primeiro semestre de 2017, quando os lançamentos totalizaram 7.769 unidades residenciais.

A quantidade de lançamentos, apesar de ter superado a do ano passado, ficou 24% abaixo da média histórica de 10,7 mil unidades lançadas no primeiro semestre, calculada no período de 2004 a 2018.



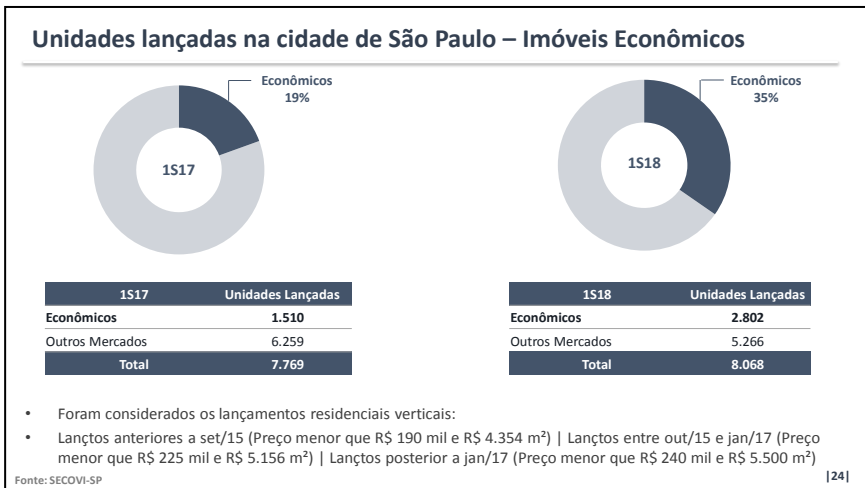
As tipologias dos lançamentos têm encontrando aderência junto ao consumidor. Tanto que as características de tipologia (dormitórios), área útil e faixa de preço são exatamente iguais às das unidades vendidas, ou seja, têm 2 dormitórios, área útil menor que 45 m² e faixa de preço menor que R\$ 240 mil.



Os imóveis econômicos participaram com 35% do total de lançamentos no primeiro semestre de 2018, com 2.802 unidades lançadas. No mesmo período do ano passado, essa participação foi de 19%, com 1.510 unidades lançadas.

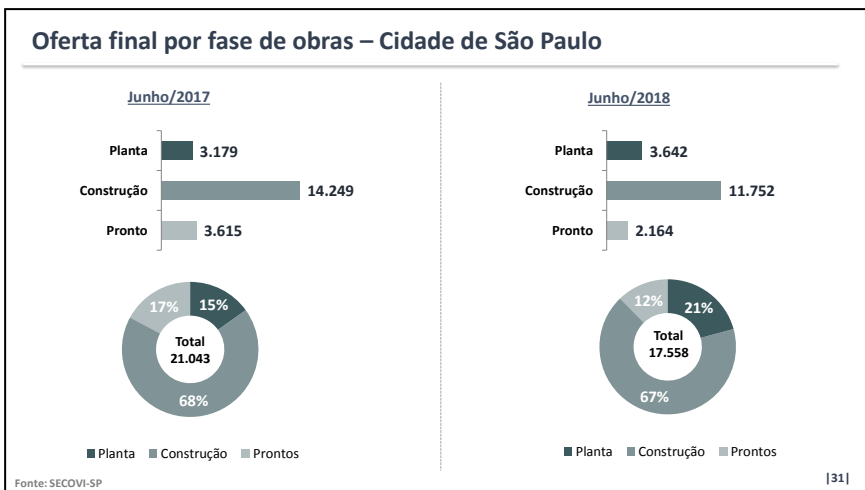
O aumento da participação dos imóveis econômicos refletiu-se no preço médio anual dos lançamentos por metro quadrado que, segundo a Embraesp, foi de R\$ 8,5 mil – considerando os imóveis lançados no período de 12 meses até junho de 2018 –, e menor ao registrado em dezembro de 2017, que estava em R\$ 8,6 mil.

Os imóveis econômicos impactaram também o VGL (Valor Global Lançado) deste primeiro semestre, que apresentou redução de 6% em relação ao primeiro semestre de 2017 – R\$ 4,6 bilhões de VGL contra R\$ 4,9 bilhões de VGL (valores ajustados pelo INCC-DI da Fundação Getúlio Vargas de junho de 2018).



Oferta – O desempenho do mercado imobiliário da cidade de São Paulo registrou maior quantidade de vendas do que de lançamentos, fato que impactou na quantidade de oferta final dos imóveis que, no período, teve queda de 16,6% em relação ao registrado em junho de 2017.

O mês de junho deste ano terminou com 17.558 unidades disponíveis para venda na cidade de São Paulo. Desse total, 3.642 unidades (21%) estavam na planta, 11.752 (67%) unidades em construção e 2.164 unidades (12%) prontas.



Perspectivas – Tendo em vista o comportamento do mercado no primeiro semestre do ano e a sondagem feita junto a incorporadoras da Capital, o Secovi-SP reviu as previsões para este ano, que ainda poderão ser impactadas pelo processo eleitoral em curso.

Conforme o Secovi-SP, as perspectivas são de uma redução nos lançamentos entre 8% e 10%, o que representa, aproximadamente, 28 mil unidades; e crescimento nas vendas de 10% a 17%, com 25 mil a 27mil unidades vendidas durante o ano.