

2016

RELATÓRIO ANUAL

- Análises do Comportamento do Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de São Paulo, em 2016, comparado a anos anteriores, nos segmentos residencial e de escritórios (lançamentos)

- Análises sobre a evolução dos projetos aprovados no Município de São Paulo, envolvendo os usos residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional
- Estoque Residencial (lançamentos x projetos aprovados)

- Prognóstico da Embraesp para 2017

EMBRAESP S/C LTDA.

Av. Paulista, nº 2.300 – Andar Pilotis
01310-300 – São Paulo/SP
Brasil

Tel: +55 11 3665-1590

E-mail: embraesp@embraesp.com.br

Site: www.embraesp.com.br

BREVE HISTÓRICO

A EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, atua há 44 anos nos segmentos de pesquisas, avaliações, laudos de restrições (legislação/zonamento), estudos mercadológicos e de maior e melhor aproveitamento de terrenos e glebas.

Nascida em 1973, à Av. Pacaembu, nº 878, esquina da Rua Cândido Espinheira, em São Paulo, suas primeiras atividades também envolviam a criação de um banco de dados sobre a Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, assim como de intervenções no tecido urbano da Cidade, o qual, ao longo do tempo, se estendeu a outros municípios do País.

Em 1975, constitui-se o Departamento de Avaliações, com atuação em todo o Território Brasileiro, carro-chefe da Embraesp e cujo diretor técnico atual é o Engº Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti.

Dois anos depois (1977), nasce o Departamento de Pesquisas, responsável por reunir informações e dados sobre a indústria imobiliária na Capital Paulista, especialmente do mercado formal (incorporações de empreendimentos residenciais). A partir de 1985, inclui o segmento de escritórios e consolida um dos principais bancos de dados do setor da construção civil, envolvendo toda a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

A partir de 1978, a Embraesp passou a publicar o ranking da indústria da construção civil, baseado, exclusivamente, no Banco de Dados denominado “Telembraesp”. Em 1982, o ranking passa a ser divulgado pelo jornal Gazeta Mercantil e, em 1993, o jornal O Estado de S. Paulo cria o prêmio “Top do Mercado Imobiliário” (o qual, este ano, completa 24 anos), em parceria com a Embraesp, premiando os maiores protagonistas do mercado de lançamentos imobiliários: empresas Incorporadoras, Construtoras e Vendedoras.

Ao longo desses 44 anos, a Embraesp conquistou uma clientela de todos os tipos de atividades (serviços, industriais, financeiras, comerciais e institucionais), alicerçada em seus principais produtos: ISENÇÃO, INDEPENDÊNCIA e INFORMAÇÃO DE BOA QUALIDADE.

Para realizar o Relatório Anual de 2016, a equipe coordenada pela Engª Samantha Furlan, alimentou o banco de dados que se tornou referência no mercado, sendo reconhecido pelas empresas atuantes no setor imobiliário e na indústria da construção, direta ou indiretamente.

Olhando para os números consolidados do ano de 2016, o mercado de lançamentos, de modo geral, se mostrou bastante retraído, tal como em 2015, tanto no segmento residencial, como no de escritórios, apresentando uma queda de aproximadamente 38% no número total de unidades residenciais lançadas na Região Metropolitana de São Paulo, contudo menos expressiva na Capital Paulista, de apenas 19%. Tal impacto deve-se à crise econômica e política sofrida pelo País no decorrer dos últimos 2 anos, que atingiu diretamente o setor da construção civil, um dos principais vetores da economia.

Tal retração deve permanecer ao longo de 2017.

CONTEÚDO

| O RELATÓRIO ANUAL 2016

O Relatório Anual 2016 compreende dados estatísticos sobre os empreendimentos residenciais e comerciais (escritórios), lançados na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), bem como sobre os novos projetos residenciais e não residenciais, aprovados exclusivamente na Capital Paulista.

Para que você possa acessar rapidamente as informações, veja:

Análises do Comportamento do Mercado Residencial	5
Séries Históricas	6-33
Análises do Comportamento do Mercado de Escritórios	34
Séries Históricas	35-39
Projetos Aprovados de Uso Residencial	40
Séries Históricas	41-44
Projetos Aprovados de Uso Não Residencial	45
Séries Históricas	46-47
Estoque Residencial	48
Evolução do Estoque Residencial no Biênio 2015-2016	49
Distribuição do Estoque Residencial	50-51
Conclusão	52
Considerações Finais e Responsabilidade Técnica	53

Nota: para a elaboração das séries históricas, foram adotadas algumas premissas básicas, quais sejam:

- ❖ as análises estão subdivididas por Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo;
- ❖ os gráficos seguem padrões de cores e informações;
- ❖ empreendimentos mistos (por ex., com unidades de 2 ou 3 dormitórios) foram divididos proporcionalmente pela tipologia; as frações resultantes destas divisões foram arredondadas;
- ❖ valores cujas casas decimais correspondem até 0,50, tiveram seus valores arredondados para baixo (por exemplo: 1.810,50 = 1.810);
- ❖ os empreendimentos têm seus preços em R\$ convertidos para US\$ no mês de seu lançamento, utilizando-se como referencial o valor do câmbio comercial, para venda, do primeiro dia útil do mês em questão.

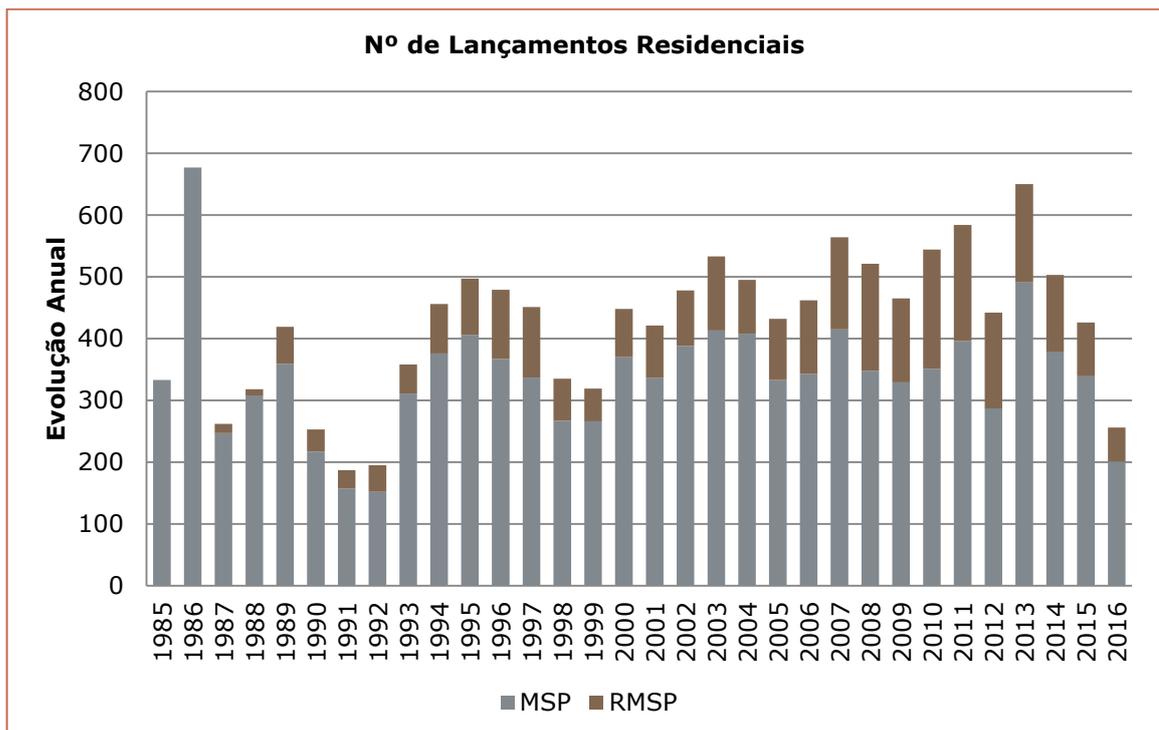
*ANÁLISES DO
COMPORTAMENTO
DO MERCADO
RESIDENCIAL*

EVOLUÇÃO DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

Distribuição anual do **Número de Lançamentos Residenciais** (prédios de apartamentos e condomínios horizontais):

Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)	Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)
	Nº de Lançamentos			Nº de Lançamentos	
1985	333	333	2001	336	421
1986	677	677	2002	388	478
1987	247	251	2003	413	533
1988	308	311	2004	408	495
1989	359	419	2005	333	432
1990	217	253	2006	343	462
1991	157	187	2007	415	564
1992	152	195	2008	348	521
1993	311	358	2009	329	465
1994	376	456	2010	351	544
1995	406	497	2011	396	584
1996	367	479	2012	287	442
1997	337	451	2013	491	650
1998	367	479	2014	379	503
1999	266	319	2015	339	426
2000	370	448	2016	201	256

Período analisado: 32 anos



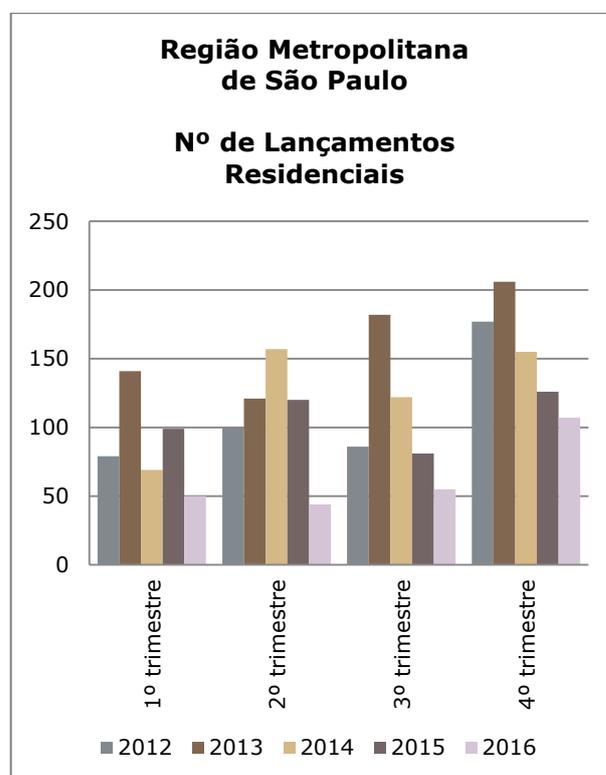
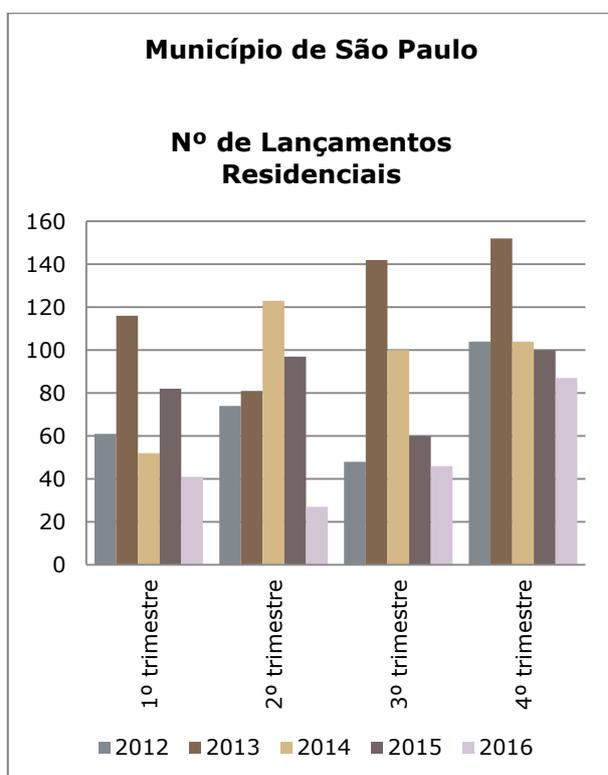
Média anual RMSP (de 85 a 15): 435 lançamentos

EVOLUÇÃO DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

Distribuição mensal do **Número de Lançamentos Residenciais** (prédios de apartamentos e condomínios horizontais):

Município de São Paulo (MSP)						Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)					
Ano Mês	Nº de Lançamentos					Ano Mês	Nº de Lançamentos				
	2012	2013	2014	2015	2016		2012	2013	2014	2015	2016
Jan	10	18	13	41	18	Jan	11	23	18	43	19
Fev	38	59	12	25	10	Fev	45	65	15	28	14
Mar	13	39	27	16	13	Mar	23	53	36	28	17
Abr	24	31	52	27	5	Abr	29	44	59	35	11
Mai	33	18	45	37	10	Mai	46	26	55	43	15
Jun	17	32	26	33	12	Jun	25	51	43	42	18
Jul	17	29	13	23	10	Jul	31	40	15	32	15
Ago	13	56	45	19	13	Ago	23	65	54	25	17
Set	18	57	42	18	23	Set	32	77	53	24	23
Out	15	36	20	28	30	Out	24	52	29	33	31
Nov	48	68	45	35	34	Nov	62	88	66	44	36
Dez	41	48	39	37	23	Dez	91	66	60	49	40

Período analisado: 5 anos

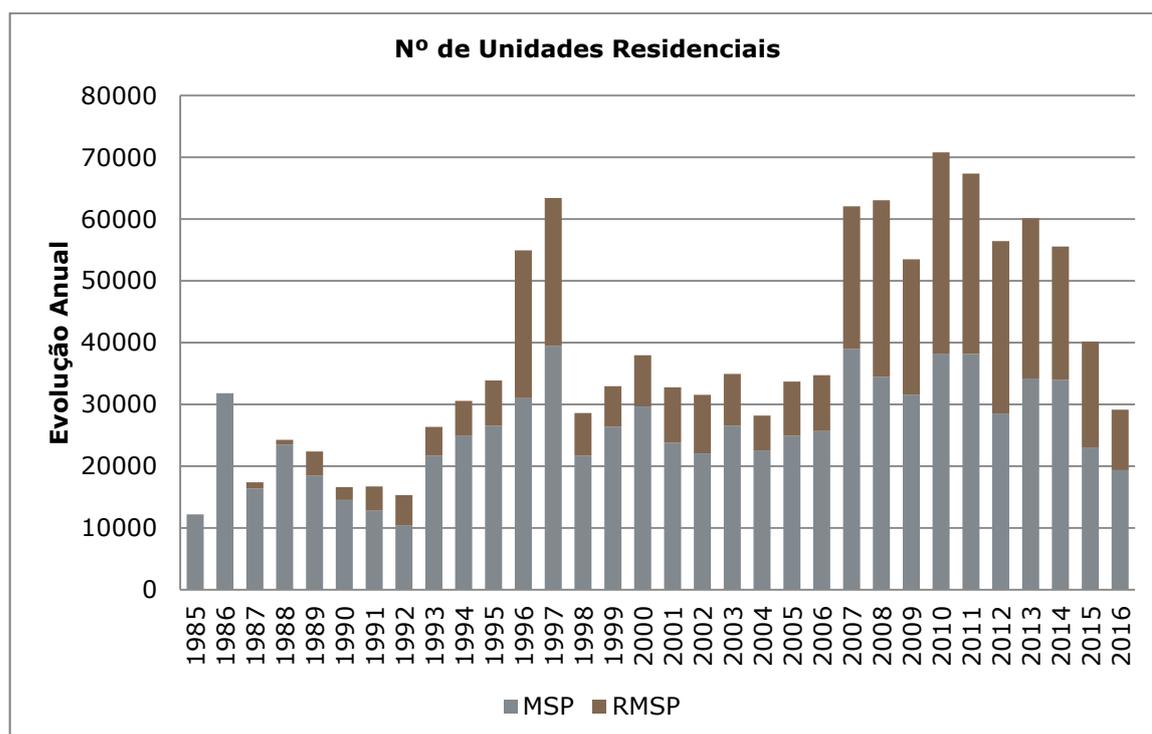


EVOLUÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

Distribuição anual do **Número de Unidades Residenciais** lançadas (apartamentos e casas em condomínio):

Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)	Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)
	Nº de Unidades			Nº de Unidades	
1985	12.186	12.186	2001	23.785	32.748
1986	31.790	31.790	2002	22.051	31.545
1987	16.377	16.639	2003	26.547	34.938
1988	23.455	23.611	2004	22.550	28.192
1989	18.437	22.368	2005	24.915	33.682
1990	14.520	16.606	2006	25.689	34.727
1991	12.780	16.710	2007	38.990	62.065
1992	10.434	15.318	2008	34.475	63.035
1993	21.663	26.346	2009	31.580	53.487
1994	24.868	30.572	2010	38.199	70.781
1995	26.567	33.871	2011	38.149	67.359
1996	30.990	54.936	2012	28.517	56.423
1997	39.426	63.410	2013	34.188	60.122
1998	21.667	28.600	2014	33.955	55.549
1999	26.358	32.946	2015	23.040	40.177
2000	29.666	37.963	2016	19.359	29.129

Período analisado: 32 anos



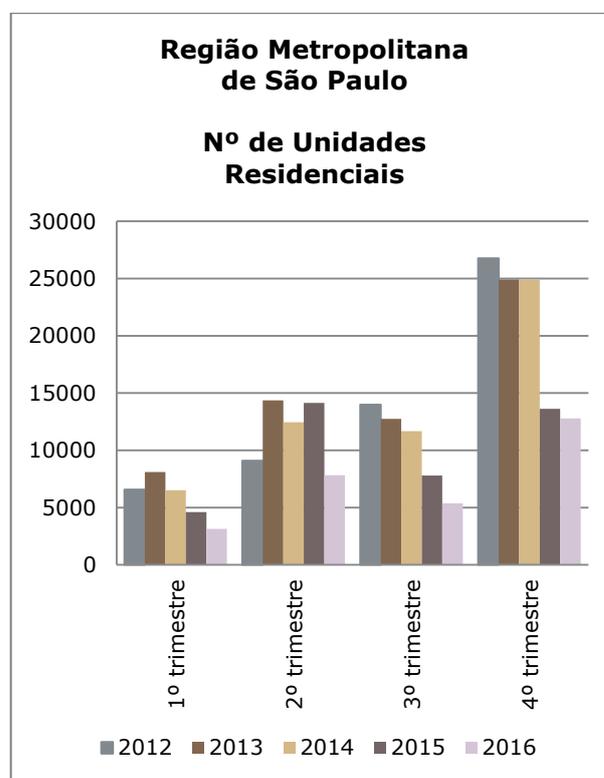
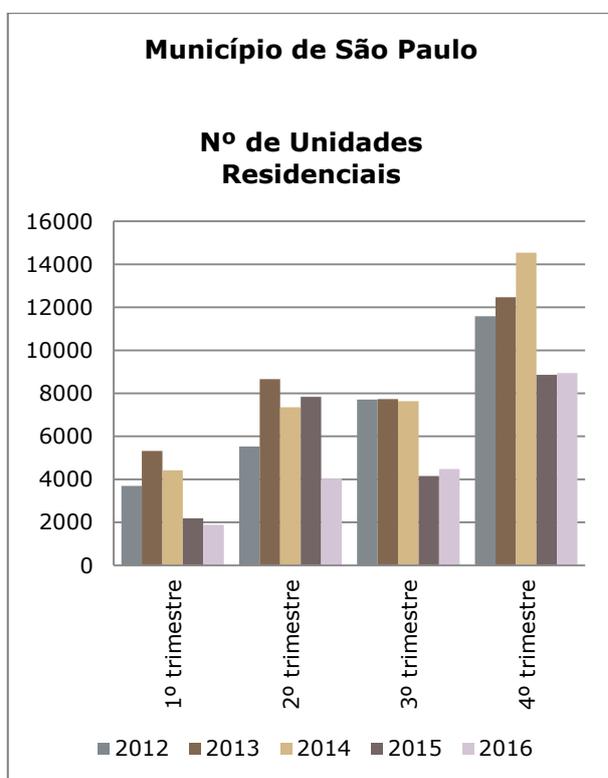
Média anual (de 85 a 15): 38.345 unidades

EVOLUÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

Distribuição mensal do **Número de Unidades Residenciais** lançadas (apartamentos e casas em condomínio):

Município de São Paulo (MSP)						Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)					
Nº de Unidades						Nº de Unidades					
Ano Mês	2012	2013	2014	2015	2016	Ano Mês	2012	2013	2014	2015	2016
Jan	674	660	684	546	1.150	Jan	778	1.398	1.037	714	1.283
Fev	1.445	1.816	940	872	179	Fev	2.378	2.446	1.326	1.259	653
Mar	1.578	2.845	2.795	773	565	Mar	3.419	4.254	4.148	2.634	1.209
Abr	1.622	2.716	2.358	3.269	695	Abr	2.213	4.139	3.345	4.620	1.629
Mai	2.353	2.372	2.582	2.475	1.166	Mai	4.044	3.805	4.022	4.586	1.972
Jun	1.552	3.574	2.413	2.092	2.178	Jun	2.832	6.418	5.087	4.936	4.221
Jul	1.825	1.731	1.129	825	1.141	Jul	4.531	2.542	1.888	2.230	1.714
Ago	2.078	3.039	2.405	2.030	1.177	Ago	2.961	3.937	3.792	2.563	1.490
Set	3.805	2.963	4.106	1.297	2.165	Set	6.495	6.268	5.996	3.005	2.165
Out	2.555	2.952	2.512	1.769	2.849	Out	4.514	6.764	4.984	2.206	2.961
Nov	4.894	4.997	6.561	3.525	3.482	Nov	8.646	8.805	10.198	5.010	4.294
Dez	4.136	4.523	5.470	3.567	2.612	Dez	13.612	9.346	9.726	6.414	5.538

Período analisado: 5 anos

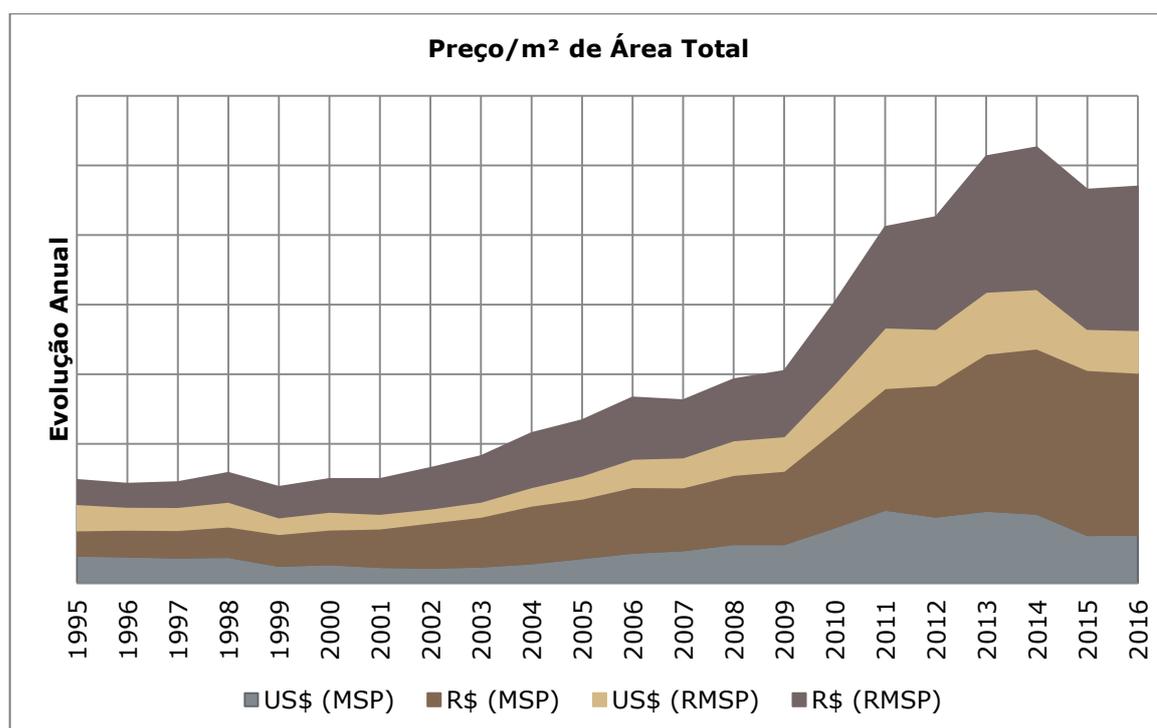


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA TOTAL

Abaixo, segue a evolução anual do **Preço do M² de Área Total em dólar e em real**, considerando as unidades residenciais lançadas no período:

Município de São Paulo (MSP)		Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)		Município de São Paulo (MSP)		Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)	
Ano	Preço/m ² (US\$)	Ano	Preço/m ² (R\$)	Ano	Preço/m ² (US\$)	Ano	Preço/m ² (R\$)
1995	789	1995	724	1995	724	693	
1996	764	1996	769	1996	769	663	
1997	734	1997	789	1997	789	713	
1998	750	1998	875	1998	875	830	
1999	496	1999	911	1999	911	876	
2000	541	2000	996	2000	996	942	
2001	463	2001	1.103	2001	1.103	1.001	
2002	441	2002	1.297	2002	1.297	1.169	
2003	474	2003	1.430	2003	1.430	1.309	
2004	566	2004	1.657	2004	1.657	1.554	
2005	716	2005	1.709	2005	1.709	1.588	
2006	871	2006	1.887	2006	1.887	1.761	
2007	942	2007	1.806	2007	1.806	1.643	
2008	1.119	2008	1.987	2008	1.987	1.753	
2009	1.119	2009	2.105	2009	2.105	1.875	
2010	1.601	2010	2.787	2010	2.787	2.335	
2011	2.106	2011	3.493	2011	3.493	2.889	
2012	1.909	2012	3.779	2012	3.779	3.213	
2013	2.076	2013	4.510	2013	4.510	3.893	
2014	1.992	2014	4.746	2014	4.746	4.072	
2015	1.379	2015	4.743	2015	4.743	4.002	
2016	1.389	2016	4.653	2016	4.653	4.125	

Período analisado: 22 anos

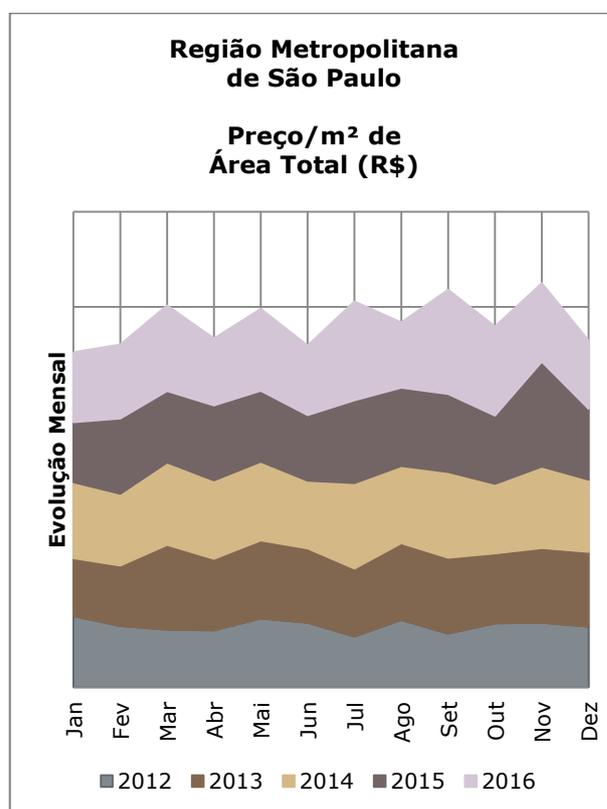
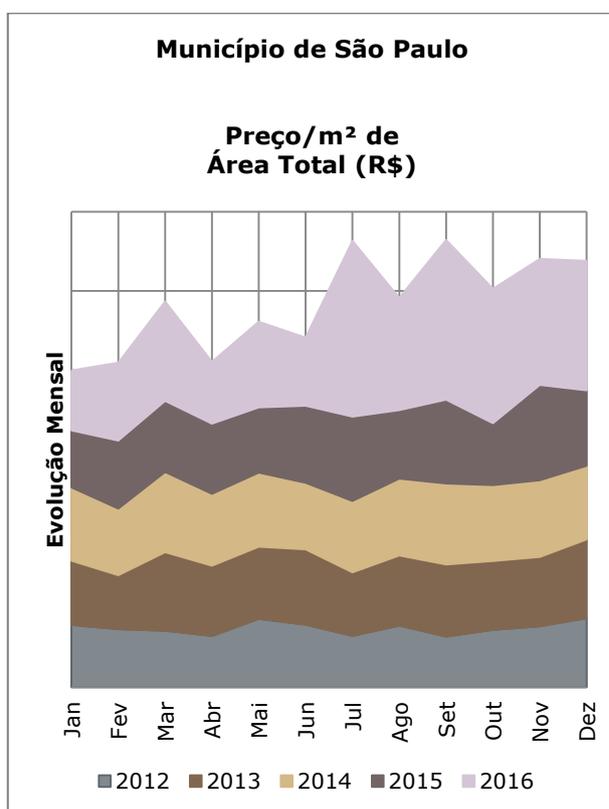


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA TOTAL

Abaixo, segue a evolução mensal do **Preço do M² de Área Total em real**, considerando as unidades residenciais lançadas no período:

Município de São Paulo (MSP)						Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)					
Preço/m ² (R\$)						Preço/m ² (R\$)					
Ano Mês	2012	2013	2014	2015	2016	Ano Mês	2012	2013	2014	2015	2016
Jan	3.933	4.054	4.622	3.597	3.784	Jan	3.745	3.039	3.997	3.154	3.680
Fev	3.664	3.407	4.200	4.290	4.918	Fev	3.220	3.179	3.771	3.959	3.894
Mar	3.564	4.960	5.059	4.484	6.272	Mar	3.028	4.458	4.331	3.757	4.503
Abr	3.235	4.435	4.533	4.426	3.910	Abr	2.993	3.760	4.122	3.941	3.526
Mai	4.315	4.552	4.675	4.114	5.407	Mai	3.614	4.106	4.141	3.728	4.306
Jun	3.946	4.755	4.199	4.860	4.302	Jun	3.391	3.910	3.558	3.447	3.664
Jul	3.242	4.008	4.504	5.318	11.094	Jul	2.667	3.573	4.493	4.354	5.197
Ago	3.891	4.425	4.848	4.319	7.087	Ago	3.537	4.037	4.058	4.115	3.436
Set	3.198	4.548	5.110	5.288	10.078	Set	2.819	3.989	4.509	4.102	5.481
Out	3.621	4.345	4.787	3.904	8.484	Out	3.359	3.678	3.656	3.587	4.694
Nov	3.848	4.373	4.838	6.015	7.951	Nov	3.390	3.930	4.280	5.517	4.131
Dez	4.359	4.970	4.647	4.757	8.171	Dez	3.187	3.929	3.796	3.726	3.590

Período analisado: 5 anos

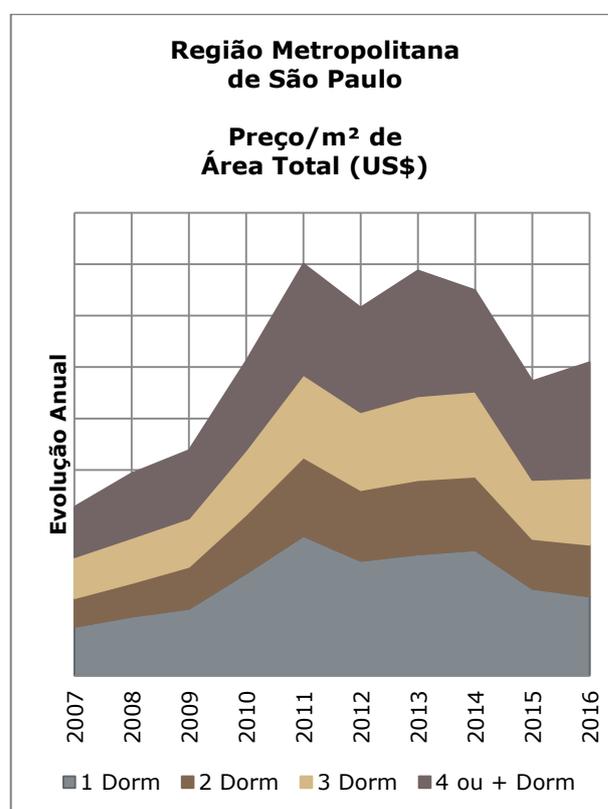
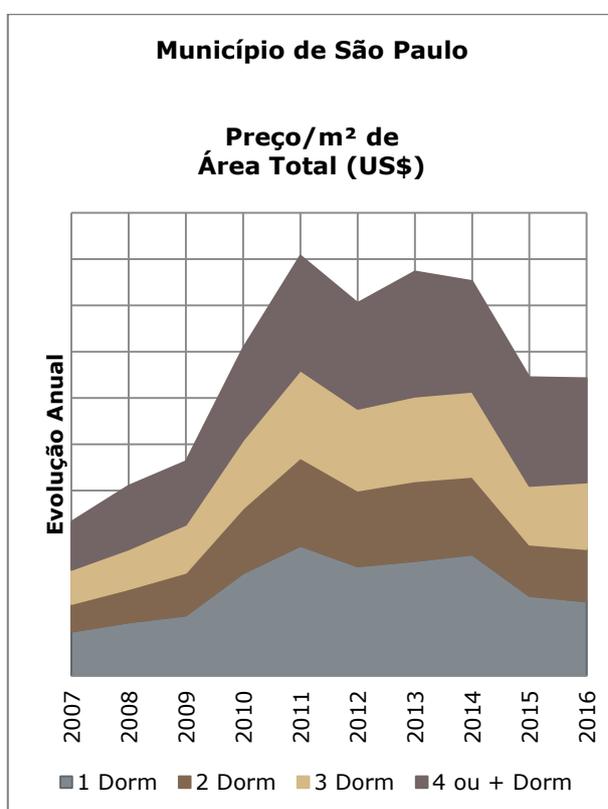


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA TOTAL

Abaixo, segue a evolução anual do **Preço do M² de Área Total em dólar**, considerando as unidades residenciais lançadas no período, **segmentadas pelo número de dormitórios**:

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)				
Nº Dorm	Preço/m ² (US\$)				Nº Dorm	Preço/m ² (US\$)			
	1	2	3	4 ou +		1	2	3	4 ou +
Ano					Ano				
2007	952	595	737	1.043	2007	950	556	797	979
2008	1.151	718	860	1.375	2008	1.150	651	877	1.257
2009	1.301	921	1.039	1.370	2009	1.301	815	942	1.325
2010	2.213	1.401	1.473	1.993	2010	1.990	1.142	1.255	1.732
2011	2.805	1.899	1.892	2.479	2011	2.718	1.527	1.606	2.158
2012	2.363	1.636	1.765	2.288	2012	2.234	1.375	1.515	2.033
2013	2.478	1.723	1.828	2.703	2013	2.360	1.443	1.631	2.444
2014	2.619	1.678	1.838	2.390	2014	2.442	1.429	1.654	1.969
2015	1.724	1.108	1.267	2.348	2015	1.691	968	1.148	1.921
2016	1.603	1.131	1.441	2.251	2016	1.541	1.006	1.296	2.251

Período analisado: 10 anos

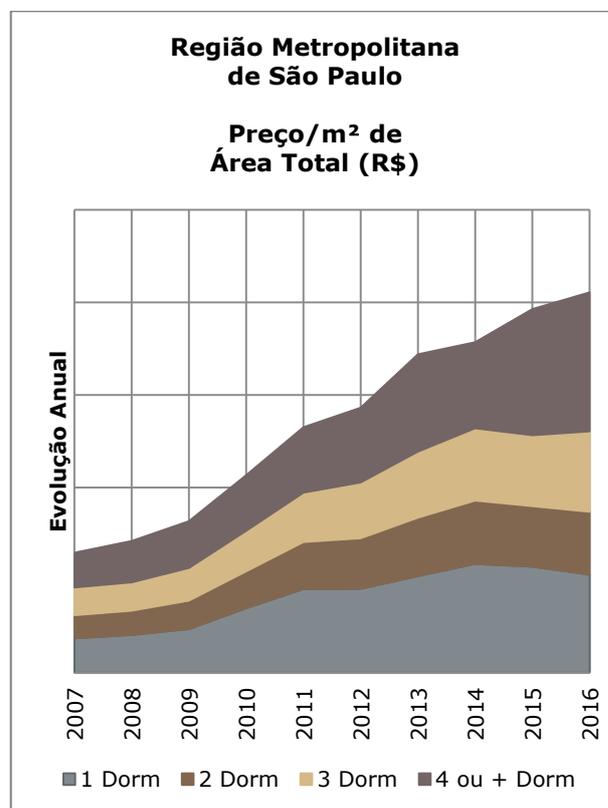
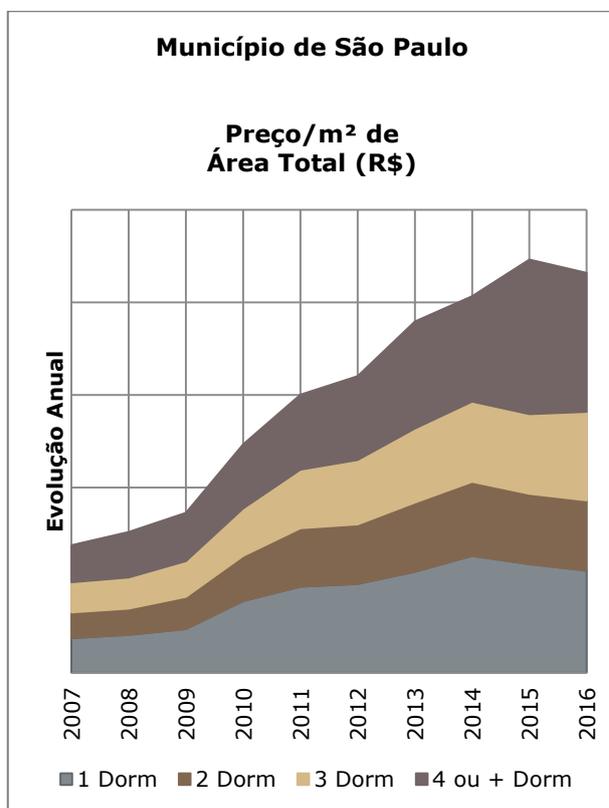


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA TOTAL

Abaixo, segue a evolução anual do **Preço do M² de Área Total em real**, considerando as unidades residenciais lançadas no período, **segmentadas pelo número de dormitórios**:

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)				
Nº Dorm	Preço/m ² (R\$)				Nº Dorm	Preço/m ² (R\$)			
	1	2	3	4 ou +		1	2	3	4 ou +
Ano					Ano				
2007	1.859	1.394	1.629	2.002	2007	1.854	1.249	1.500	1.876
2008	2.041	1.418	1.681	2.460	2008	2.035	1.313	1.530	2.235
2009	2.354	1.740	1.928	2.613	2009	2.354	1.538	1.762	2.527
2010	3.866	2.442	2.560	3.466	2010	3.477	1.996	2.187	3.005
2011	4.641	3.159	3.163	4.054	2011	4.514	2.542	2.667	3.533
2012	4.790	3.219	3.477	4.533	2012	4.531	2.729	3.015	4.038
2013	5.446	3.741	3.997	5.785	2013	5.211	3.160	3.566	5.259
2014	6.305	4.004	4.330	5.696	2014	5.871	3.423	3.906	4.649
2015	5.857	3.802	4.303	8.352	2015	5.722	3.272	3.829	6.817
2016	5.509	3.794	4.782	7.509	2016	5.293	3.396	4.345	7.509

Período analisado: 10 anos

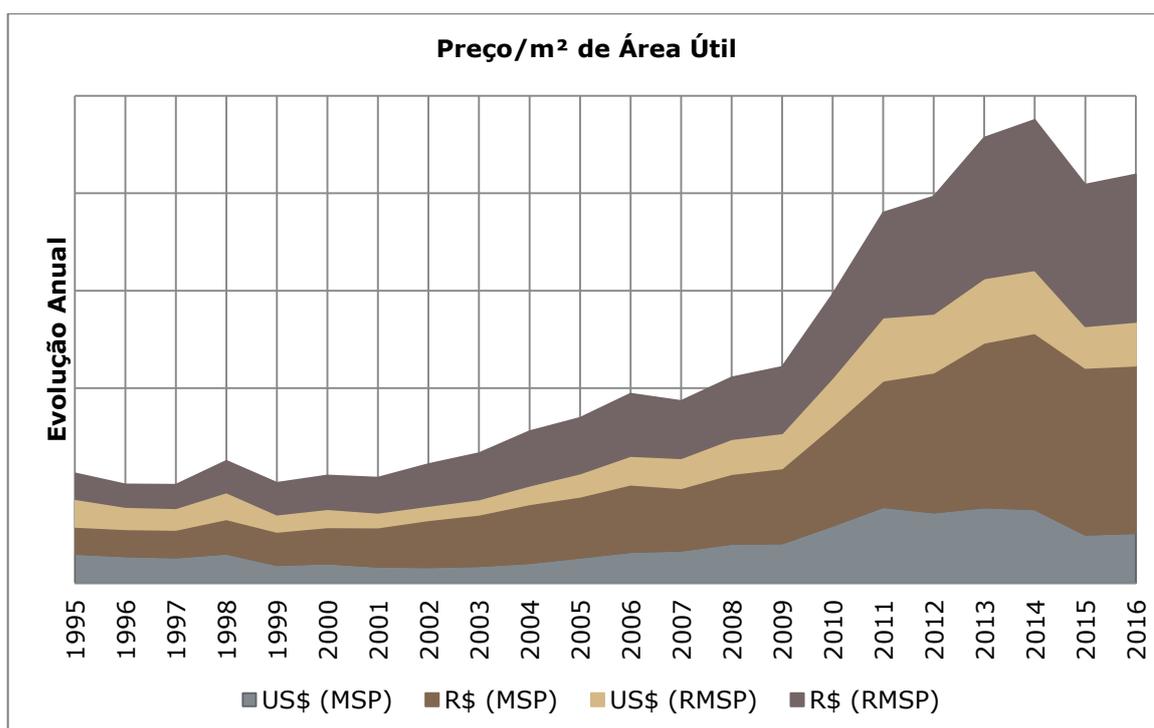


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA ÚTIL

Abaixo, segue a evolução anual do **Preço do M² de Área Útil em dólar e em real**, considerando as unidades residenciais lançadas no período:

Município de São Paulo (MSP)		Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)		Município de São Paulo (MSP)		Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)	
Ano	Preço/m ² (US\$)	Ano	Preço/m ² (R\$)	Ano	Preço/m ² (US\$)	Ano	Preço/m ² (R\$)
1995	1.507	1995	1.383	1995	1.383	1.309	
1996	1.378	1996	1.388	1996	1.388	1.151	
1997	1.316	1997	1.416	1997	1.416	1.197	
1998	1.513	1998	1.766	1998	1.766	1.609	
1999	928	1999	1.703	1999	1.703	1.622	
2000	1.009	2000	1.858	2000	1.858	1.718	
2001	844	2001	2.011	2001	2.011	1.795	
2002	819	2002	2.410	2002	2.410	2.139	
2003	874	2003	2.636	2003	2.636	2.367	
2004	1.030	2004	3.017	2004	3.017	2.787	
2005	1.309	2005	3.123	2005	3.123	2.847	
2006	1.596	2006	3.458	2006	3.458	3.187	
2007	1.670	2007	3.200	2007	3.200	2.931	
2008	2.016	2008	3.578	2008	3.578	3.158	
2009	2.043	2009	3.843	2009	3.843	3.399	
2010	2.947	2010	5.130	2010	5.130	4.281	
2011	3.906	2011	6.479	2011	6.479	5.375	
2012	3.624	2012	7.174	2012	7.174	6.011	
2013	3.886	2013	8.445	2013	8.445	7.214	
2014	3.791	2014	9.033	2014	9.033	7.703	
2015	2.487	2015	8.555	2015	8.555	7.258	
2016	2.566	2016	8.593	2016	8.593	7.557	

Período analisado: 22 anos

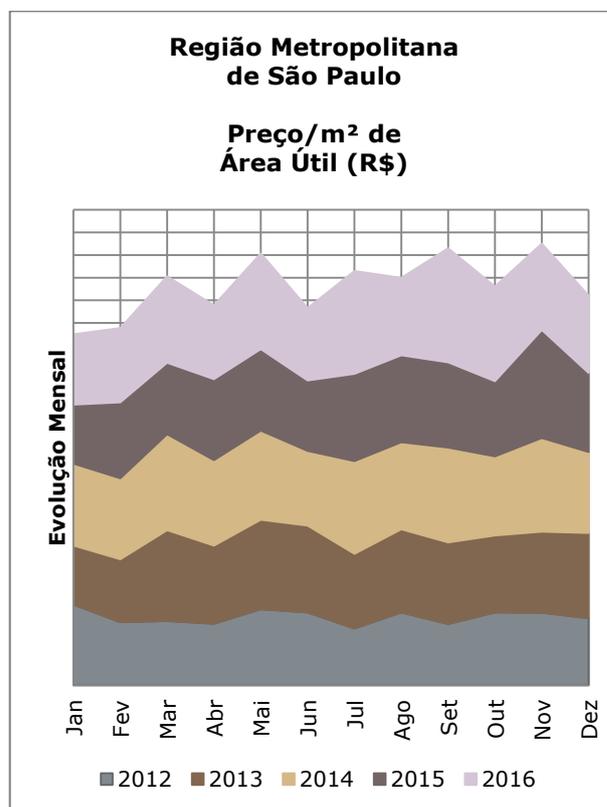
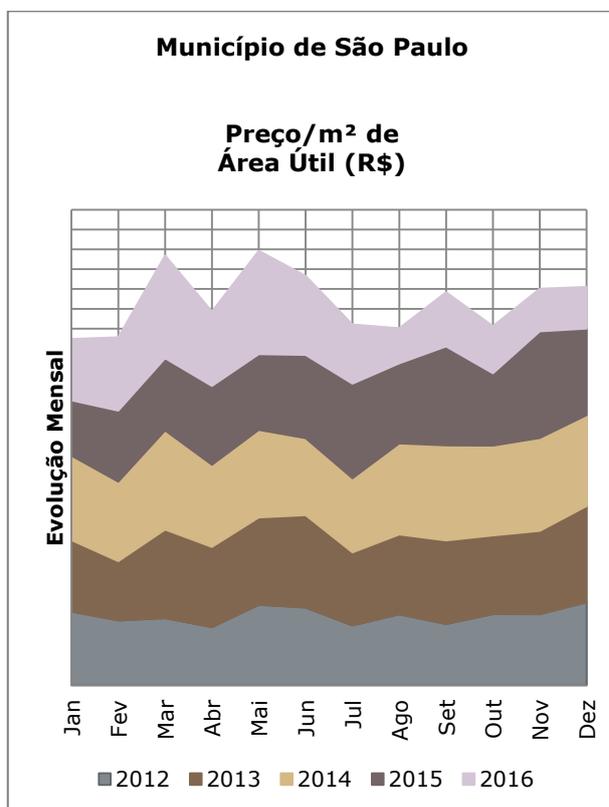


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA ÚTIL

Abaixo, segue a evolução mensal do **Preço do M² de Área Útil em real**, considerando as unidades residenciais lançadas no período:

Município de São Paulo (MSP)						Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)					
Preço/m ² (R\$)						Preço/m ² (R\$)					
Ano Mês	2012	2013	2014	2015	2016	Ano Mês	2012	2013	2014	2015	2016
Jan	7.437	7.217	8.524	5.585	6.195	Jan	7.127	5.221	7.230	5.211	6.216
Fev	6.544	5.979	8.024	7.173	7.408	Fev	5.570	5.558	7.153	6.709	6.565
Mar	6.774	8.945	10.007	7.286	10.374	Mar	5.677	8.023	8.474	6.311	7.637
Abr	5.866	8.100	8.287	7.957	7.526	Abr	5.429	6.907	7.548	7.153	6.530
Mai	8.118	8.822	8.837	7.647	10.433	Mai	6.715	7.906	7.873	7.196	8.456
Jun	7.846	9.326	7.769	8.403	7.985	Jun	6.429	7.674	6.598	6.221	6.396
Jul	6.038	7.377	7.480	9.546	5.981	Jul	5.013	6.599	8.188	7.707	9.085
Ago	7.161	8.063	9.188	8.084	3.545	Ago	6.433	7.344	7.689	7.681	6.842
Set	6.181	8.438	9.593	9.988	5.481	Set	5.408	7.210	8.378	7.528	10.078
Out	7.183	7.942	9.064	7.301	4.767	Out	6.433	6.801	6.983	6.639	8.368
Nov	7.171	8.414	9.373	10.766	4.305	Nov	6.405	7.161	8.275	9.545	7.628
Dez	8.376	9.715	9.175	8.735	4.214	Dez	5.924	7.527	7.152	6.983	6.833

Período analisado: 5 anos

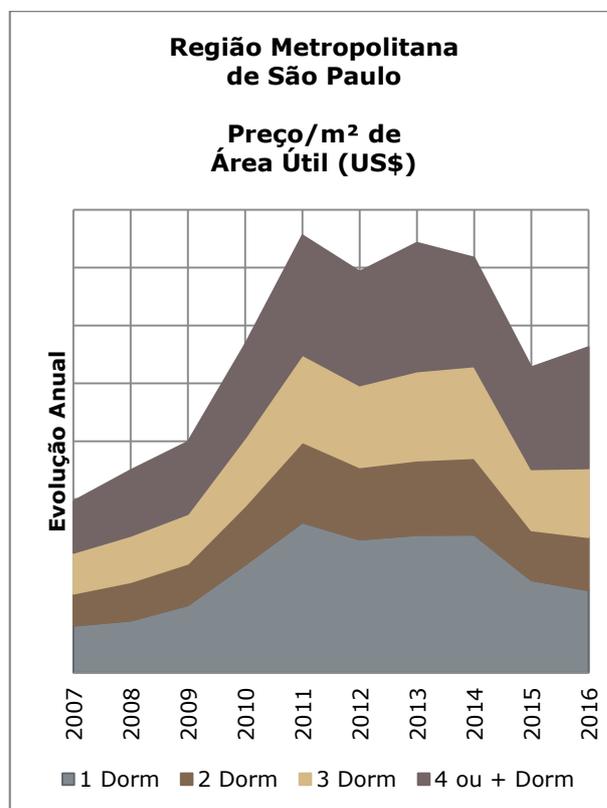
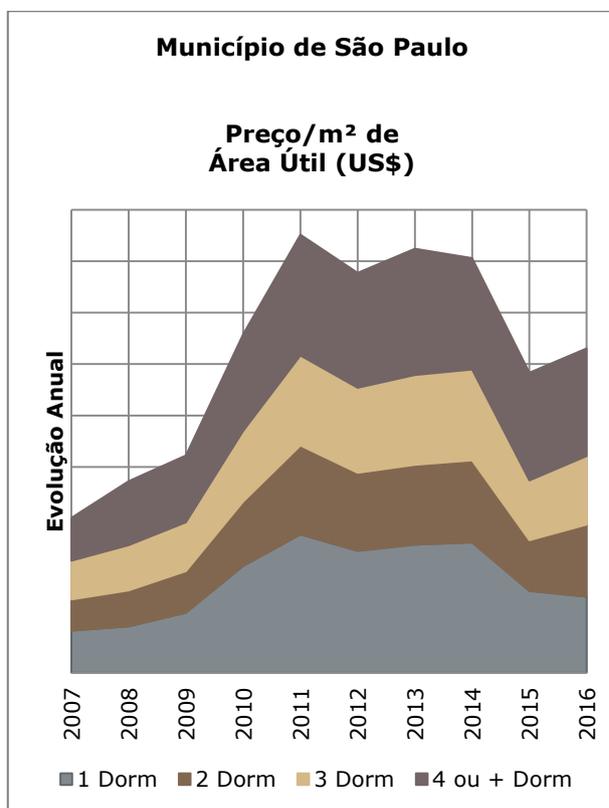


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA ÚTIL

Abaixo, segue a evolução anual do **Preço do M² de Área Útil em dólar**, considerando as unidades residenciais lançadas no período, **segmentadas pelo número de dormitórios**:

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)				
Nº Dorm	Preço/m ² (US\$)				Nº Dorm	Preço/m ² (US\$)			
	1	2	3	4 ou +		1	2	3	4 ou +
Ano					Ano				
2007	1.633	1.213	1.507	1.670	2007	1.623	1.107	1.410	1.788
2008	1.798	1.400	1.759	2.491	2008	1.801	1.328	1.600	2.272
2009	2.332	1.615	1.898	2.604	2009	2.332	1.433	1.719	2.496
2010	4.146	2.506	2.746	3.763	2010	3.735	2.026	2.352	3.241
2011	5.374	3.461	3.497	4.702	2011	5.194	2.777	3.014	4.132
2012	4.738	3.033	3.306	4.472	2012	4.603	2.496	2.829	3.936
2013	4.977	3.105	3.492	4.913	2013	4.761	2.572	3.081	4.446
2014	5.062	3.194	3.532	4.335	2014	4.772	2.646	3.170	3.759
2015	3.177	1.972	2.324	4.194	2015	3.194	1.727	2.111	3.527
2016	2.953	2.805	2.663	4.190	2016	2.850	1.833	2.381	4.190

Período analisado: 10 anos

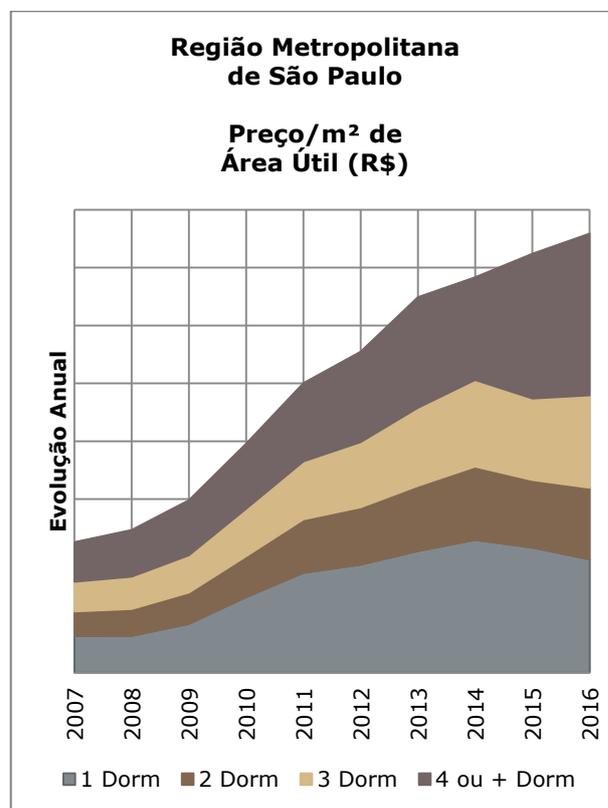
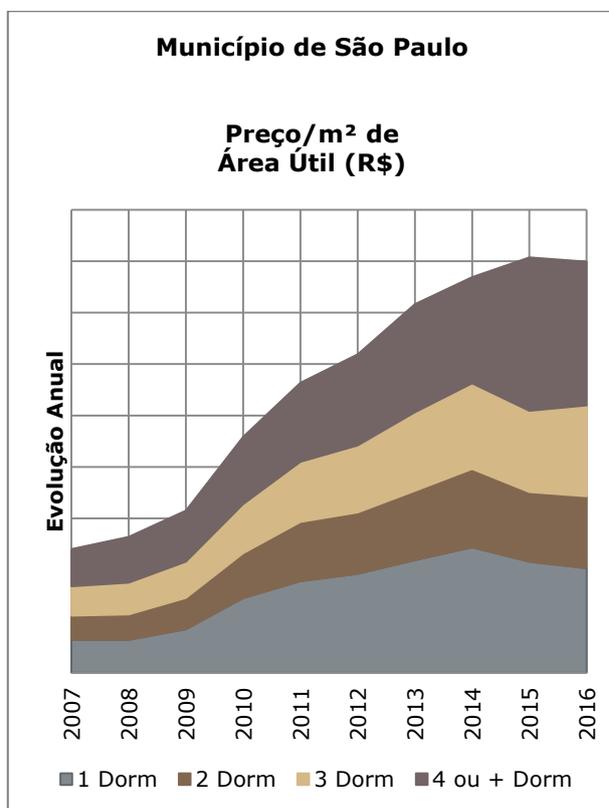


EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA ÚTIL

Abaixo, segue a evolução anual do **Preço do M² de Área Útil em real**, considerando as unidades residenciais lançadas no período, **segmentadas pelo número de dormitórios**:

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)				
Nº Dorm	Preço/m ² (R\$)				Nº Dorm	Preço/m ² (R\$)			
	1	2	3	4 ou +		1	2	3	4 ou +
Ano					Ano				
2007	3.190	2.354	2.853	3.619	2007	3.168	2.123	2.563	3.426
2008	3.189	2.473	3.085	4.455	2008	3.185	2.320	2.791	4.039
2009	4.218	3.049	3.522	4.968	2009	4.218	2.706	3.218	4.761
2010	7.243	4.367	4.773	6.543	2010	6.526	3.541	4.098	5.625
2011	8.892	5.760	5.845	7.690	2011	8.628	4.622	5.006	6.766
2012	9.607	5.969	6.513	8.860	2012	9.338	4.954	5.631	7.819
2013	10.936	6.742	7.635	10.513	2013	10.513	5.633	6.738	9.565
2014	12.184	7.620	8.322	10.330	2014	11.470	6.338	7.487	8.876
2015	10.792	6.767	7.896	14.919	2015	10.811	5.838	7.042	12.514
2016	10.153	6.994	8.834	13.980	2016	9.790	6.192	7.982	13.980

Período analisado: 10 anos

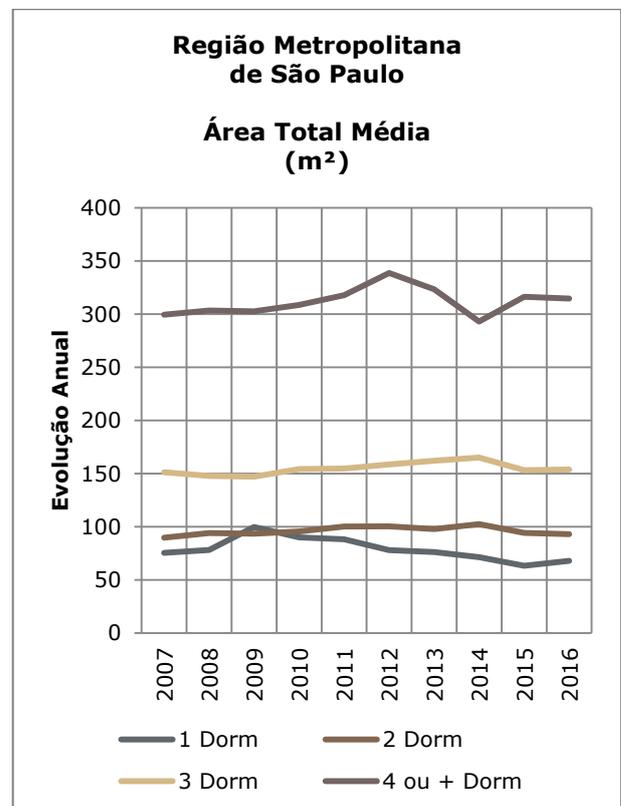
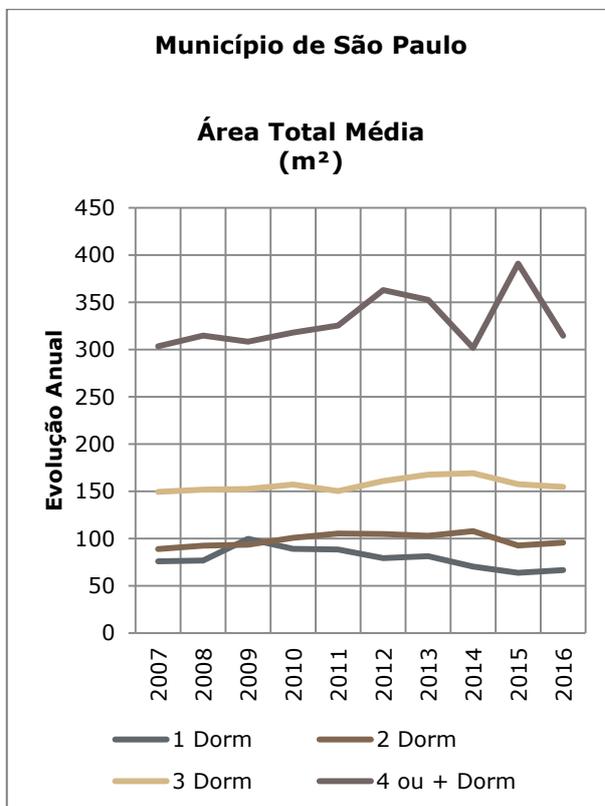


EVOLUÇÃO DA ÁREA TOTAL DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

Abaixo, segue a evolução anual da **Área Total Média** das unidades residenciais lançadas no período, **segmentadas pelo número de dormitórios**:

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)				
Nº Dorm	Área total média (m ²)				Nº Dorm	Área total média (m ²)			
	1	2	3	4 ou +		1	2	3	4 ou +
Ano					Ano				
2007	75,90	88,92	149,48	303,41	2007	75,40	89,65	151,35	299,42
2008	76,78	92,48	151,70	314,74	2008	78,17	94,13	147,81	303,32
2009	99,81	93,58	152,53	308,33	2009	99,81	93,50	147,12	302,57
2010	89,09	100,83	157,20	318,03	2010	89,98	95,53	154,30	308,63
2011	88,41	105,34	150,32	325,36	2011	88,26	100,27	154,72	317,80
2012	79,24	104,77	160,93	362,91	2012	77,98	100,41	158,58	338,59
2013	81,38	103,04	167,61	352,59	2013	76,24	97,81	162,15	323,41
2014	70,44	107,81	169,14	301,70	2014	71,43	102,52	165,09	292,97
2015	63,80	92,67	157,44	390,95	2015	63,33	94,17	153,24	316,35
2016	66,65	95,70	154,71	314,61	2016	67,89	92,95	153,84	314,61

Período analisado: 10 anos

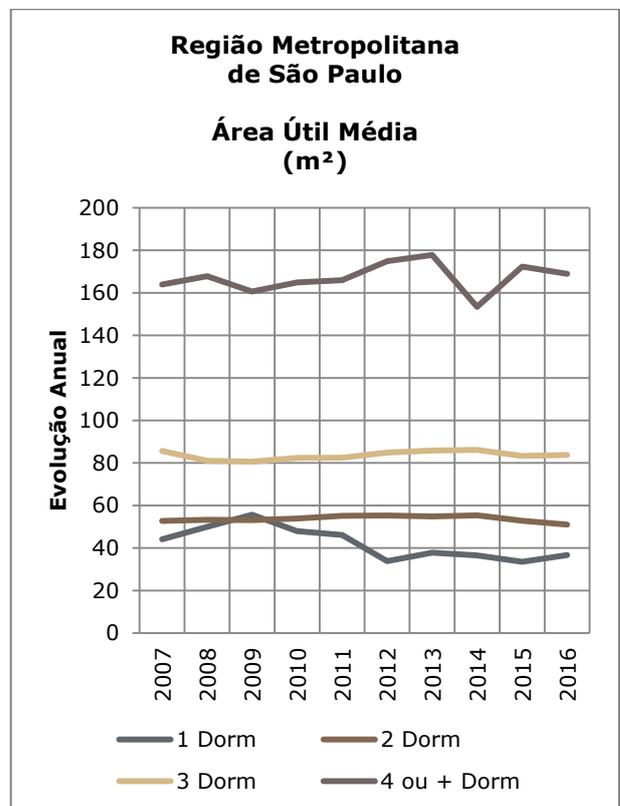
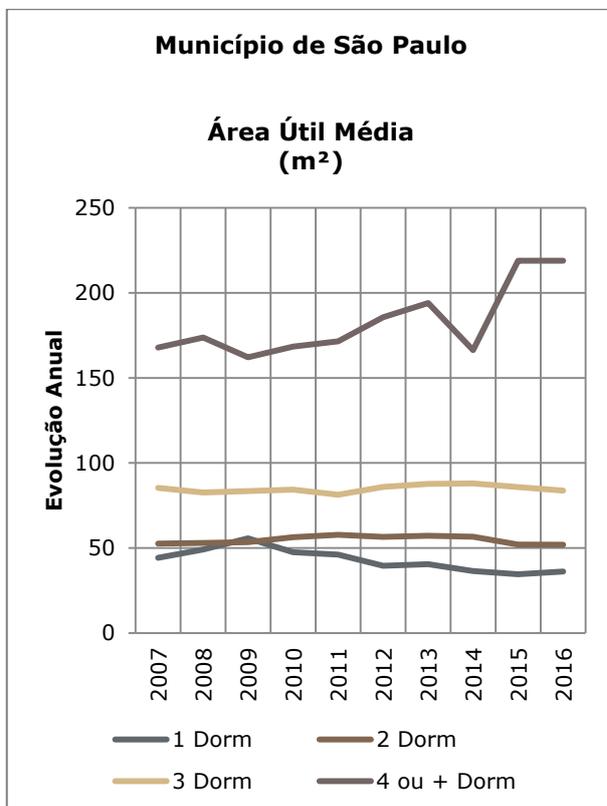


EVOLUÇÃO DA ÁREA ÚTIL DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

Abaixo, segue a evolução anual da **Área Útil Média** das unidades residenciais lançadas no período, **segmentadas pelo número de dormitórios**:

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)				
Nº Dorm	Área útil média (m ²)				Nº Dorm	Área útil média (m ²)			
	1	2	3	4 ou +		1	2	3	4 ou +
Ano					Ano				
2007	44,23	52,63	85,35	167,83	2007	44,12	52,74	85,59	163,93
2008	49,14	53,01	82,67	173,78	2008	49,93	53,24	81,04	167,82
2009	55,69	53,40	83,49	162,14	2009	55,69	53,14	80,58	160,63
2010	47,55	56,38	84,31	168,45	2010	47,94	53,86	82,36	164,90
2011	46,14	57,79	81,34	171,52	2011	46,17	55,15	82,44	165,95
2012	39,51	56,51	85,91	185,68	2012	33,84	55,31	84,89	174,88
2013	40,52	57,17	87,74	194,00	2013	37,79	54,87	85,82	177,82
2014	36,45	56,64	88,01	166,35	2014	36,56	55,37	86,12	153,44
2015	34,62	52,06	85,81	218,86	2015	33,52	52,78	83,32	172,33
2016	36,16	51,91	83,74	168,99	2016	36,70	50,98	83,74	168,99

Período analisado: 10 anos



DADOS GERAIS SOBRE OS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

Seguem, abaixo, informações gerais sobre os **Lançamentos Residenciais** (verticais e horizontais), no **Município de São Paulo**:

ESPECIFICAÇÃO		ANO	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 ou + Dorm	TODOS
Nº de Lançamentos		2012	29	146	73	39	287
		2013	61	241	147	42	491
		2014	74	175	104	26	379
		2015	40	197	85	17	339
		2016	20	111	52	18	201
Nº de Unidades-tipo		2012	4.800	14.321	6.566	2.830	28.517
		2013	9.477	13.671	8.588	2.452	34.188
		2014	10.918	14.369	7.094	1.574	33.955
		2015	6.058	12.615	3.710	657	23.040
		2016	2.917	11.639	4.011	792	19.359
Nº Médio de Garagens		2012	0,92	1,13	1,71	3,27	1,44
		2013	0,84	1,12	1,81	3,08	1,36
		2014	0,74	1,17	1,80	2,83	1,24
		2015	0,56	1,00	1,82	3,60	1,09
		2016	0,78	0,98	1,71	2,99	1,18
Nº Médio de Banheiros		2012	1,00	1,50	2,09	3,28	1,73
		2013	1,01	1,52	2,09	3,25	1,65
		2014	1,00	1,56	2,10	3,02	1,56
		2015	1,00	1,34	2,06	3,28	1,42
		2016	1,00	1,47	2,11	3,23	1,60
Preço	Total	2012	379.636	337.334	559.610	1.645.212	525.426
		2013	443.200	385.436	669.933	2.039.646	591.556
		2014	444.181	431.664	732.422	1.718.476	558.175
		2015	373.694	352.370	677.541	3.265.109	493.396
		2016	367.204	363.057	739.873	2.362.592	523.558
Médio em R\$	Por m ² de Área Útil	2012	9.607	5.969	6.513	8.860	7.174
		2013	10.936	6.742	7.635	10.513	8.445
		2014	12.184	7.620	8.322	10.330	9.033
		2015	10.792	6.767	7.896	14.918	8.555
		2016	10.153	6.994	8.834	13.980	8.593
	Por m ² de Área Total	2012	4.790	3.219	3.477	4.533	3.729
		2013	5.446	3.741	3.997	5.785	4.510
		2014	6.305	4.004	4.330	5.696	4.746
		2015	5.857	3.802	4.303	8.352	4.743
		2016	5.509	3.794	4.782	7.509	4.653

ESPECIFICAÇÃO		2012	2013	2014	2015	2016	OBS
Áreas (milhares de m ²):	Total Lançada	4.085	4.635	4.085	2.458	2.212	B
	Útil Lançada	2.155	2.479	2.149	1.364	1.199	B
	Terreno Consumido	876	1.065	913	617	527	
Nº Total de:	Unidades Habitacionais	28.892	34.741	34.273	23.244	19.460	B
	Blocos	360	579	486	435	272	
	Pavimentos-tipo	4.942	5.829	5.231	3.813	2.997	
	Elevadores	776	896	827	516	452	
	Vagas de Garagem Banheiros Sociais*	41.084	46.435	42.018	25.208	22.902	A
		49.295	56.293	53.010	32.745	31.009	A
Valor Geral de Vendas Lançado (em bilhões de R\$):		15.544	20.998	19.499	11.770	10.372	B

Período analisado: 5 anos

A = Excluindo apartamentos de cobertura e outras unidades atípicas;

B = Incluindo apartamentos de cobertura.

* Não computam lavabo e W.C. de empregada.

DADOS GERAIS SOBRE OS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

Seguem, abaixo, informações gerais sobre os **Lançamentos Residenciais** (verticais e horizontais), na **Região Metropolitana de São Paulo**:

ESPECIFICAÇÃO		ANO	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 ou + Dorm	TODOS
Nº de Lançamentos		2012	38	237	118	49	442
		2013	79	328	197	46	650
		2014	83	258	129	33	503
		2015	44	256	108	18	426
		2016	21	147	70	18	256
Nº de Unidades-tipo		2012	6.917	31.119	13.963	4.424	56.423
		2013	13.829	28.792	14.256	3.245	60.122
		2014	13.334	28.129	11.314	2.772	55.549
		2015	7.561	24.605	6.834	1.177	40.177
		2016	3.168	19.151	6.018	792	29.129
Nº Médio de Garagens		2012	0,84	1,09	1,72	3,09	1,37
		2013	0,74	1,09	1,76	2,87	1,27
		2014	0,76	1,13	1,76	2,70	1,25
		2015	0,62	1,06	1,81	2,93	1,16
		2016	0,78	1,02	1,72	2,99	1,19
Nº Médio de Banheiros		2012	1,00	1,42	2,05	3,14	1,66
		2013	1,01	1,40	2,02	3,01	1,54
		2014	1,00	1,49	2,08	3,02	1,57
		2015	1,00	1,33	2,02	3,07	1,44
		2016	1,00	1,38	2,09	3,23	1,54
Preço	Total	2012	353.365	274.065	478.064	1.367.381	419.995
		2013	397.305	309.095	578.263	1.700.890	468.330
		2014	419.381	350.950	644.781	1.361.931	477.673
		2015	362.418	308.165	586.722	2.156.623	419.908
		2016	359.340	315.682	668.486	2.362.592	448.973
Médio em R\$	Por m ² de Área Útil	2012	9.338	4.954	5.631	7.819	6.011
		2013	10.513	5.633	6.738	9.565	7.214
		2014	11.470	6.338	7.487	8.876	7.703
		2015	10.811	5.838	7.042	12.514	7.258
		2016	9.780	6.192	7.982	13.980	7.557
Médio em R\$	Por m ² de Área Total	2012	4.531	2.729	3.015	4.038	3.213
		2013	5.211	3.160	3.566	5.259	3.893
		2014	5.871	3.423	3.906	4.649	4.072
		2015	5.722	3.272	3.829	6.817	4.002
		2016	5.293	3.396	4.345	7.509	4.125

ESPECIFICAÇÃO		2012	2013	2014	2015	2016	OBS
Áreas (milhares de m ²):	Total Lançada	7.530	7.418	6.634	4.289	3.217	B
	Útil Lançada	4.027	4.006	3.510	2.365	1.756	B
	Terreno Consumido	1.890	1.960	1.647	1.127	890	
Nº Total de:	Unidades Habitacionais	56.921	60.860	55.979	40.433	29.287	B
	Blocos	698	886	732	635	421	
	Pavimentos-tipo	9.212	9.468	8.290	6.328	4.436	
	Elevadores	1.374	1.414	1.291	842	619	
	Vagas de Garagem Banheiros Sociais*	77.565	76.067	69.231	46.492	34.733	A
		93.644	92.761	87.041	57.791	44.793	A
Valor Geral de Vendas Lançado (em bilhões de R\$):		24.341	29.022	27.160	17.302	13.354	B

Período analisado: 5 anos

A = Excluindo apartamentos de cobertura e outras unidades atípicas;

B = Incluindo apartamentos de cobertura.

* Não computam lavabo e W.C. de empregada.

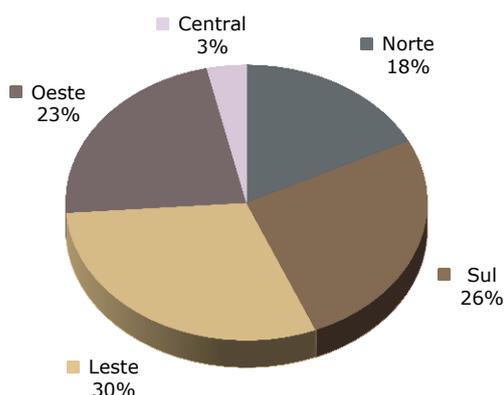
DADOS GERAIS SOBRE OS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

Segue, abaixo, a distribuição dos **Lançamentos Residenciais** (verticais e horizontais) ocorridos na **Região Metropolitana de São Paulo, por Macro-Região**:

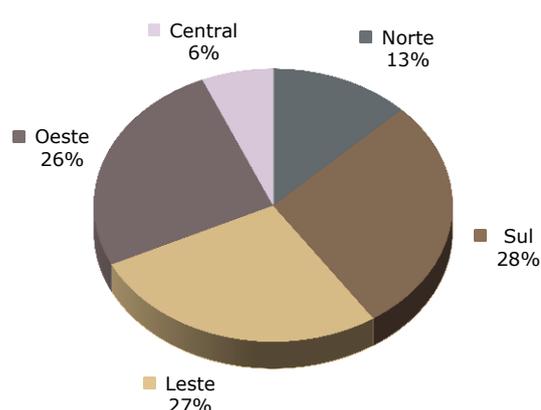
MACRO-ZONA	MÉDIA		Nº DE	
	Preço/m ² Área Útil (R\$)	Área Útil (m ²)	Lançamentos	Unid-Tipo
NORTE	6.002	52,35	45	3.676
SUL	8.827	63,79	67	8.134
LESTE	5.929	54,72	77	7.961
OESTE	7.888	66,80	58	7.488
CENTRAL	9.771	44,51	9	1.870
TOTAL	7.557	59,40	256	29.129

Período analisado: 2016

Nº de Lançamentos Residenciais



Nº de Unidades Residenciais



Outras estatísticas sobre os **Lançamentos Residenciais** (verticais e horizontais), **segmentadas por Municípios da Região Metropolitana de São Paulo (exceto Capital)**:

MUNICÍPIO	MÉDIA		Nº DE		MUNICÍPIO	MÉDIA		Nº DE	
	Preço/m ² Área Útil (R\$)	Área Útil (m ²)	Lançamentos	Unid-Tipo		Preço/m ² Área Útil (R\$)	Área Útil (m ²)	Lançamentos	Unid-Tipo
ALPHAVILLE/BARUERI	6.107	64,09	33	6.843	OSASCO	5.772	57,18	54	13.118
CARAPICUÍBA	4.547	62,54	6	505	SANTO ANDRÉ	5.761	65,07	39	4.168
COTIA	4.144	53,50	22	3.202	S B DO CAMPO	5.915	70,09	27	4.667
DIADEMA	5.291	56,43	12	2.122	S CAETANO DO SUL	7.638	64,78	16	1.707
F DE VASCONCELOS	3.140	53,18	4	226	SUZANO	4.956	47,38	6	436
GUARULHOS	5.244	53,07	20	6.876	TABOÃO DA SERRA	4.767	53,15	4	892
MAUÁ	4.129	59,61	5	628					

Período analisado: 2014 a 2016

Nota: foram considerados apenas municípios com, no mínimo, 4 lançamentos registrados no período analisado.

ZONAS DE VALOR EM DESTAQUE

Outras estatísticas sobre os **Lançamentos Residenciais** (verticais e horizontais), segmentadas por **Zonas de Valor do Município de São Paulo**:

ZONA DE VALOR	MÉDIA		Nº DE		ZONA DE VALOR	MÉDIA		Nº DE	
	Preço/m ² Área Útil (R\$)	Área Útil (m ²)	Lançamentos	Unid-Tipo		Preço/m ² Área Útil (R\$)	Área Útil (m ²)	Lançamentos	Unid-Tipo
ACLIMAÇÃO	10.287	52,14	8	1.082	PQ EDU CHAVES	5.994	51,76	6	598
ALTO DA LAPA	10.287	132,04	4	362	PQ TOMAZ EDISON	8.523	55,35	5	1.130
ALTO DE PINHEIROS	12.177	154,47	5	125	PENHA	5.331	57,94	72	1.972
ARTUR ALVIM	4.636	67,22	32	241	PERDIZES	12.401	63,58	12	830
BARRA FUNDA	7.734	43,82	10	2.136	PINHEIROS	14.346	56,57	16	1.867
BELA VISTA	10.807	39,80	8	1.519	PIRITUBA	5.884	55,40	12	1.193
BRÁS	7.140	45,54	7	2.110	POMPÉIA	11.113	78,82	16	1.162
BROOKLIN	11.964	94,62	10	958	REAL PARQUE	8.628	45,52	4	440
BUTANTÃ	6.693	59,86	9	1.516	SANTA CECÍLIA	10.825	37,66	4	624
CAMBUCI	5.871	44,91	4	845	SANTANA	8.687	69,69	14	935
CAMPO BELO	12.574	56,84	10	1.155	SANTO AMARO	8.474	60,01	6	874
CAMPO LIMPO	4.543	43,38	10	1.605	SÃO MATEUS	4.745	47,31	9	971
CANGAÍBA	5.701	60,77	18	691	S MIGUEL PAULISTA	4.179	50,45	23	828
CASA VERDE	7.171	60,78	15	1.124	SAÚDE	10.236	79,21	8	676
CENTRO	11.619	33,95	13	2.321	SUMARÉ	14.798	54,16	5	350
CH STO ANTONIO	11.378	108,56	6	923	TATUAPÉ	7.848	65,21	33	4.338
CONSOLAÇÃO	14.301	34,32	5	664	TREMEMBÉ	6.537	120,44	9	126
E MATARAZZO	4.323	48,13	23	540	TUCURUVI	6.155	53,63	21	804
FREGUESIA DO Ó	6.674	58,33	14	1.089	VILA CARRÃO	7.785	85,95	9	529
GUAIANAZES	4.451	42,51	9	1.983	VILA CLEMENTINO	13.256	74,83	4	344
IPIRANGA	8.920	79,25	17	1.636	VILA DAS MERCÊS	7.186	63,10	5	279
ITAIM	22.625	97,46	5	203	VILA FORMOSA	6.773	54,32	9	663
ITAIM PAULISTA	3.798	41,82	4	474	VILA GUILHERME	7.227	64,35	18	797
ITAQUERA	4.956	54,45	47	1.545	VILA GUMERCINDO	9.400	117,09	4	158
JABAQUARA	7.771	67,02	8	487	VILA LEOPOLDINA	8.781	47,34	4	549
JARAGUÁ	4.287	44,13	7	890	VILA MADALENA	13.727	62,14	9	729
JD DA SAÚDE	10.160	60,15	13	1.062	VILA MARIA	7.234	61,86	9	1.061
JD MARAJOARA	7.945	68,28	4	613	VILA MARIANA	11.616	76,34	18	1.169
LAPA	10.060	93,47	14	1.096	VILA MASCOTE	8.837	101,89	4	274
LIBERDADE	8.383	32,82	4	820	VILA MATILDE	6.401	66,48	29	667
LIMÃO	6.346	53,08	7	662	VILA MAZZEI	6.016	66,49	9	231
MANDAQUI	7.162	69,82	7	568	VL N CACHOEIRINHA	5.448	51,97	6	505
MOEMA	16.838	79,90	9	623	VILA OLÍMPIA	18.583	73,34	17	1.511
MOOCA	7.296	67,23	9	828	VILA PRUDENTE	6.567	57,53	17	2.067
MORUMBI	6.775	66,31	38	5.154					

Período analisado: 2014 a 2016

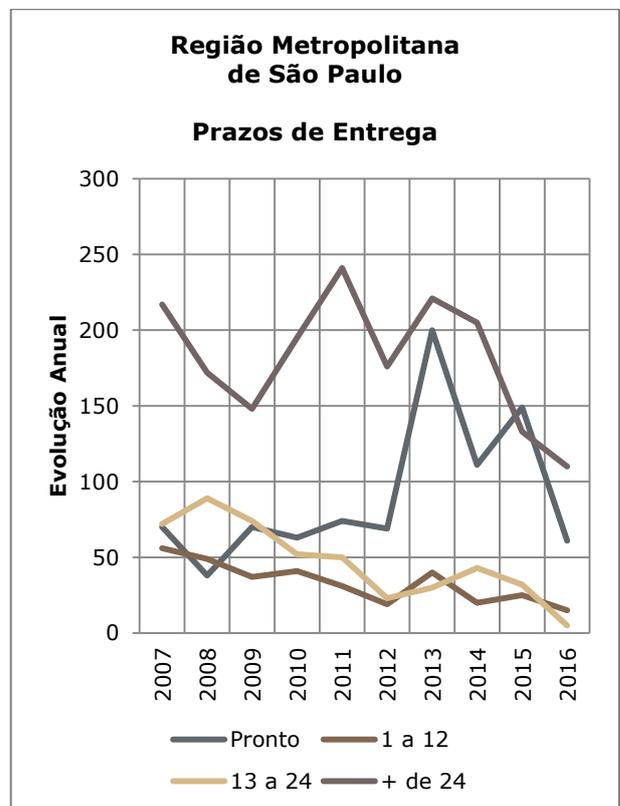
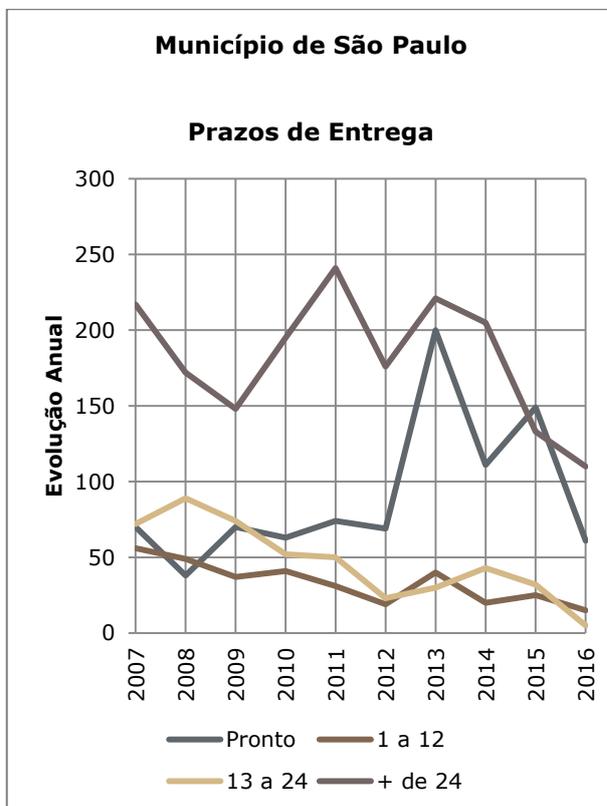
Nota: foram consideradas apenas Zonas de Valor com, no mínimo, 4 lançamentos registrados no período analisado.

EVOLUÇÃO DOS PRAZOS DE ENTREGA

Abaixo, segue a evolução anual dos **Prazos de Entrega** dos empreendimentos residenciais lançados no período:

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)				
Meses	Nº de Lançamentos				Meses	Nº de Lançamentos			
	Ano	Pronto	1 a 12	13 a 24		+ de 24	Ano	Pronto	1 a 12
2007	70	56	72	217	2007	70	56	72	217
2008	38	49	89	172	2008	38	49	89	172
2009	70	37	74	148	2009	70	37	74	148
2010	63	41	52	195	2010	63	41	52	195
2011	74	31	50	241	2011	74	31	50	241
2012	69	19	23	176	2012	69	19	23	176
2013	200	40	30	221	2013	200	40	30	221
2014	111	20	43	205	2014	111	20	43	205
2015	149	25	32	133	2015	149	25	32	133
2016	61	15	5	110	2016	61	15	5	110

Período analisado: 10 anos



DADOS SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO

Abaixo, seguem estatísticas demonstrando o tipo de **Sistema de Financiamento** utilizado nos empreendimentos residenciais lançados na **Região Metropolitana de São Paulo**:

SISTEMA FINANCEIRO	Valores Totais Lançados (em R\$)					
	2014		2015		2016	
Preço de custo	287.451.218	1%	205.759.752	1%	45.116.868	0,5%
Preço fechado sem financiamento	1.103.685.175	4%	1.925.982.043	12%	634.320.000	5%
Preço fechado com financiamento	25.143.102.513	95%	14.738.902.136	87%	12.398.692.400	94,5%
Total	26.534.238.906	100%	16.870.643.931	100%	13.708.129.268	100%

PREÇO FECHADO COM FINANCIAMENTO	Valores Totais Lançados (em R\$)					
	2014		2015		2016	
Através de agente financeiro	17.648.533.397	70%	10.480.088.147	71%	8.792.909.108	71%
Recursos próprios	7.494.569.116	30%	4.258.813.989	29%	3.605.783.292	29%
Total	25.143.102.513	100%	14.738.902.136	100%	12.398.692.400	100%

AGENTES FINANCEIROS	Valores Financiados (em R\$)					
	2014		2015		2016	
Banco do Brasil	527.652.158	2,99%	23.961.600	0,23%	-	-
Bradesco	387.965.668	2,20%	901.346.493	8,60%	345.701.462	3,93%
CEF	1.948.421.062	11,04%	1.703.401.922	16,25%	1.578.402.176	17,95%
CEF/Banco do Brasil	-	-	56.763.000	0,54%	-	-
CEF/Banco do Brasil/Itaú	13.580.000	0,08%	-	-	-	-
CEF/ITAÚ	-	-	-	-	2.730.000	0,03%
Itaú	254.952.864	1,44%	220.207.506	2,10%	163.342.900	1,86%
Santander	472.024.453	2,67%	269.972.200	2,58%	29.875.200	0,34%
Santander/CEF	27.792.240	0,16%	1.056.000	0,01%	2.710.000	0,03%
SFH	12.197.766.292	69,12%	6.664.913.627	63,60%	5.708.182.662	64,92%
Sistema Bancário	1.818.378.660	10,30%	638.465.799	6,09%	961.964.708	10,94%
Total	17.648.533.397	100%	10.480.088.147	100%	8.792.909.108	100%

Período analisado: 2014 a 2016

Nota: nestas análises, não foram computadas as unidades residenciais do tipo cobertura.

RANKINGS DE ZONAS DE VALOR EM 2016

Município de São Paulo		Região Metropolitana de São Paulo			
PELO NÚMERO DE LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS (VERTICAIS E HORIZONTAIS)					
1º	PENHA	17	1º	PENHA	17
2º	ARTUR ALVIM e VILA MATILDE	12	2º	OSASCO	14
3º	FREGUESIA DO Ó	8	3º	ARTUR ALVIM e VILA MATILDE	12
4º	CASA VERDE e PIRITUBA	6	4º	COTIA E FREGUESIA DO Ó	8
5º	CAMPO LIMPO, MOEMA, POMPÉIA e TATUAPÉ	5	5º	SANTO ANDRÉ	7
6º	IPIRANGA, MORUMBI, PINHEIROS, VILA GUILHERME, VILA MADALENA, VILA MARIANA, VILA OLÍMPIA e VILA PRUDENTE	4	6º	CASA VERDE, GUARULHOS, PIRITUBA e SÃO BERNARDO DO CAMPO	6
7º	ALTO DE PINHEIROS, CAMBUCCI, CANGAÍBA, ERMELINO MATARAZZO, LAPA, PERDIZES, SANTANA, SAÚDE, TUCURUVI e VILA MARIA	3	7º	CAMPO LIMPO, MOEMA, POMPÉIA e TATUAPÉ	5
8º	BARRA FUNDA, BELA VISA, BROOKLIN, BUTANTÃ, CENTRO, ITAQUERA, JARDIM DA SAÚDE, MOOCA, PQ TOMAZ EDISON, REMÉDIOS, SANTO AMARO, SÃO MIGUEL PAULISTA, SAPOEMBA, VILA CARRÃO e VILA MAZZEI	2	8º	ALPHAVILLE/TAMBORÉ/BARUERI, IPIRANGA, MORUMBI, PINHEIROS, VILA GUILHERME, VILA MADALENA, VILA MARIANA, VILA OLÍMPIA e VILA PRUDENTE	4
PELO NÚMERO DE BLOCOS LANÇADOS (PRÉDIOS OU CONJUNTO DE CASAS)					
1º	CAMPO LIMPO	26	1º	GUARULHOS	47
2º	PENHA	19	2º	CAMPO LIMPO e COTIA	26
3º	ARTUR ALVIM, BUTANTÃ e VILA MATILDE	12	3º	FRANCISCO MORATO	24
4º	FREGUESIA DO Ó	9	4º	PENHA	19
5º	PIRITUBA	8	5º	OSASCO	17
6º	CASA VERDE, JARAGUÁ, POMPÉIA e TATUAPÉ	7	6º	ARTUR ALVIM, BUTANTÃ e VILA MATILDE	12
7º	CAMBUCCI, IPIRANGA, MOEMA e VILA PRUDENTE	5	7º	FREGUESIA DO Ó e SANTO ANDRÉ	9
8º	ITAQUERA, MORUMBI, PERDIZES, PERUS, PINHEIROS, SANTANA, SÃO MIGUEL PAULISTA, SAÚDE, VILA GUILHERME, VILA MADALENA, VILA MARIA, VILA MARIANA e VILA OLÍMPIA	4	8º	PIRITUBA	8
PELO NÚMERO DE UNIDADES LANÇADAS (APARTAMENTOS OU CASAS EM CONDOMÍNIO)					
1º	PENHA	1.045	1º	GUARULHOS	2.507
2º	CAMPO LIMPO	860	2º	OSASCO	2.013
3º	MORUMBI	819	3º	ALPHAVILLE/TAMBORÉ/BARUERI	1.166
4º	TATUAPÉ	764	4º	PENHA	1.045
5º	VILA PRUDENTE	708	5º	CAMPO LIMPO	860
6º	CAMBUCCI	664	6º	SÃO BERNARDO DO CAMPO	847
7º	IPIRANGA	637	7º	SANTO ANDRÉ	826
8º	BUTANTÃ	613	8º	MORUMBI	819
9º	CASA VERDE	578	9º	TATUAPÉ	764
10º	POMPÉIA	525	10º	COTIA	750
PELA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA LANÇADA (EM M²)					
1º	PENHA	102.135	1º	OSASCO	248.066
2º	IPIRANGA	97.429	2º	GUARULHOS	187.742
3º	TATUAPÉ	96.811	3º	ALPHAVILLE/TAMBORÉ/BARUERI	119.142
4º	MORUMBI	87.554	4º	SANTO ANDRÉ	106.718
5º	CAMPO LIMPO	83.275	5º	PENHA	102.135
6º	POMPÉIA	77.741	6º	COTIA	99.294
7º	VILA PRUDENTE	60.601	7º	IPIRANGA	97.429
8º	LAPA	60.347	8º	TATUAPÉ	96.811
9º	MOEMA	60.182	9º	MORUMBI	87.554
10º	BUTANTÃ	56.875	10º	SÃO BERNARDO DO CAMPO	86.020
PELO VALOR DE VENDAS TOTAL LANÇADO (EM R\$)					
1º	MOEMA	561.504.129	1º	OSASCO	811.731.181
2º	POMPÉIA	482.644.935	2º	GUARULHOS	578.982.720
3º	IPIRANGA	445.615.408	3º	MOEMA	561.504.129
4º	VILA MADALENA	422.742.705	4º	POMPÉIA	482.644.935
5º	TATUAPÉ	402.632.700	5º	IPIRANGA	445.615.408
6º	PINHEIROS	330.451.580	6º	VILA MADALENA	422.742.705
7º	PENHA	326.394.252	7º	ALPHAVILLE/TAMBORÉ/BARUERI	404.970.101
8º	LAPA	311.615.239	8º	TATUAPÉ	402.632.700
9º	VILA MARIANA	303.613.500	9º	SANTO ANDRÉ	364.326.286
10º	BROOKLIN	279.291.481	10º	PINHEIROS	330.451.580

| ÍNDICE DE ADENSAMENTO POR ZONAS DE VALOR (1985/2016)

ZONA DE VALOR	Nº de Unid.	Área (Km ²)	Unid. por Km ²	Unid. por Km ² ao ano	ZONA DE VALOR	Nº de Unid.	Área (Km ²)	Unid. por Km ²	Unid. por Km ² ao ano
ACLIMAÇÃO	10.516	3,44	3.056,98	95,53	LIMÃO	6.035	6,45	935,66	29,24
AEROPORTO	1.665	3,31	503,02	15,72	LUZ	1.394	1,97	707,61	22,11
ÁGUA BRANCA	2.369	2,50	947,60	29,61	MANDAQUI	8.324	4,91	1.695,32	52,98
ÁGUA FUNDA	1.132	7,08	159,89	5,00	MOEMA	18.915	3,92	4.825,26	150,79
ALTO DA BOA VISTA	279	1,70	164,12	5,13	MOINHO VELHO	992	1,01	982,18	30,69
ALTO DA LAPA	9.282	3,50	2.652,00	82,88	MOOCA	17.068	11,52	1.481,60	46,30
ALTO DA MOOCA	6.616	3,40	1.945,88	60,81	MORRO GRANDE	1.815	5,74	316,20	9,88
ALTO DE PINHEIROS	2.027	5,48	369,89	11,56	MORUMBI	60.864	36,39	1.672,55	52,27
AMERICANÓPOLIS	547	3,92	139,54	4,36	PARAÍSO	4.703	1,67	2.816,17	88,01
ANHANGUERA	310	38,98	7,95	0,25	PARI	2.228	3,74	595,72	18,62
ARTUR ALVIM	1.156	12,41	93,15	2,91	PQ BRISTOL	12.279	6,61	1.857,64	58,05
BARRA FUNDA	7.359	2,32	3.171,98	99,12	PQ EDU CHAVES	1.877	5,41	346,95	10,84
BELA VISTA	13.185	2,98	4.424,50	138,27	PQ ITAGUAÇU	239	0,92	259,78	8,12
BELÉM	2.963	2,19	1.352,97	42,28	PQ NOVO MUNDO	2.127	5,86	362,97	11,34
BOM RETIRO	1.527	3,05	500,66	15,65	PQ TOMAZ EDISON	4.995	3,04	1.643,09	51,35
BOSQUE DA SAÚDE	3.941	1,82	2.165,38	67,67	PEDREIRA	2.572	4,79	536,95	16,78
BRÁS	8.570	4,12	2.080,10	65,00	PENHA	14.581	14,99	972,72	30,40
BRASILÂNDIA	938	8,28	113,29	3,54	PERDIZES	14.583	4,85	3.006,80	93,96
BROOKLIN	18.137	7,52	2.411,84	75,37	PERUS	601	19,08	31,50	0,98
BUTANTÃ	32.437	40,15	807,90	25,25	PINHEIROS	13.128	4,39	2.990,43	93,45
CAMBUCI	4.428	1,76	2.515,91	78,62	PIRITUBA	11.030	13,18	836,87	26,15
CAMPO BELO	10.256	3,23	3.475,23	99,23	PLANALTO PAULISTA	194	2,85	68,07	2,13
CAMPO GRANDE	3.670	4,09	897,31	28,04	POMPÉIA	12.455	3,56	3.498,60	109,33
CAMPO LIMPO	18.353	31,95	574,43	17,95	REAL PARQUE	3.063	1,60	1.914,38	59,82
CANGAÍBA	7.139	17,39	410,52	12,83	REMÉDIOS	1.752	3,14	557,96	17,44
CAPELA SOCORRO	3.165	6,69	473,09	14,78	SACOMÃ	3.649	1,33	2.743,61	85,74
CASA VERDE	10.981	8,37	1.311,95	41,00	SANTA CECÍLIA	2.776	0,75	3.701,33	115,67
CENTRO	5.011	2,85	1.758,25	54,95	SANTANA	15.091	11,39	1.324,93	41,40
CH FLORA	2.414	1,35	1.788,15	55,88	SANTO AMARO	12.147	11,55	1.051,69	32,87
CH STO ANTONIO	5.774	3,08	1.874,68	58,58	S JOÃO CLÍMACO	3.863	3,86	1.000,78	31,27
CIDADE ADEMAR	535	1,54	347,40	10,86	SÃO MATEUS	3.547	22,32	158,92	4,97
CONSOLAÇÃO	6.410	0,78	8.217,95	256,81	S MIGUEL PAULISTA	8.701	27,93	311,53	9,74
CUPECÊ	2.435	2,49	977,91	30,56	SAPOEMBA	2.731	7,74	352,84	11,03
E MATARAZZO	4.427	15,24	290,49	9,08	SAÚDE	8.934	2,64	3.384,09	105,75
FREGUESIA DO Ó	11.937	12,70	939,92	29,37	SUMARÉ	1.017	1,51	673,51	21,05
GUAIANAZES	6.945	73,98	93,88	2,93	TATUAPÉ	35.329	11,54	3.061,44	95,67
GUARAPIRANGA	1.202	50,00	24,04	0,75	TREMEMBÉ	2.493	7,90	315,57	9,86
HIGIENÓPOLIS	3.787	2,55	1.485,10	46,41	TUCURUVI	4.759	6,23	763,88	23,87
HORTO	533	3,21	166,04	5,19	VILA ANTONIETA	1.221	3,69	330,89	10,34
IBIRAPUERA	1.334	4,11	324,57	10,14	VILA CARRÃO	6.559	5,52	1.188,22	37,13
INTERLAGOS	4.325	50,00	86,50	2,70	VILA CLEMENTINO	4.912	1,86	2.640,86	82,53
IPIRANGA	12.651	7,85	1.611,59	50,36	VILA DAS MERCÊS	5.260	1,65	3.187,88	99,62
ITAIM	7.335	2,06	3.560,68	111,27	VILA FORMOSA	10.000	9,81	1.019,37	31,86
ITAIM PAULISTA	2.706	19,42	139,34	4,35	VILA GUILHERME	8.590	10,16	845,47	26,42
ITAQUERA	16.456	36,20	454,59	14,21	VILA GUMERCINDO	4.628	1,48	3.127,03	97,72
JABAQUARA	11.595	10,84	1.069,65	33,43	VILA LEOPOLDINA	4.234	4,71	898,94	28,09
JAGUARÉ	6.554	6,98	938,97	29,34	VILA MADALENA	4.114	3,49	1.178,80	36,84
JARAGUÁ	7.085	26,67	265,65	8,30	VILA MARIA	4.333	7,46	580,83	18,15
JD ARICANDUVA	6.057	8,23	735,97	23,00	VILA MARIANA	20.241	7,10	2.850,85	89,09
JD DA SAÚDE	10.560	4,61	2.290,67	71,58	VILA MASCOTE	6.486	1,65	3.930,91	122,84
JD EUROPA	717	3,88	184,79	5,77	VILA MATILDE	5.249	6,15	853,50	26,67
JD MARAJOARA	9.817	6,01	1.633,44	51,05	VILA MAZZEI	1.352	6,95	194,53	6,08
JD PERI	1.648	4,58	359,88	11,24	VILA N CACHOEIR	7.433	5,90	1.259,83	39,37
JARDINS	10.530	5,00	2.106,00	65,81	VILA N CONCEIÇÃO	3.862	1,09	3.543,12	110,72
JURUBATUBA	6.007	6,06	991,26	30,98	VILA OLÍMPIA	11.068	2,68	4.129,85	129,06
LAPA	9.428	6,79	1.388,51	43,39	VILA PRUDENTE	28.646	19,39	1.477,36	46,17
LIBERDADE	2.769	1,04	2.662,50	83,20	VILA STA CATARINA	3.143	2,78	1.130,58	35,33

Período analisado: base histórica 32 anos (1985 a 2016)

| ÍNDICE DE ADENSAMENTO POR ZONAS DE VALOR (2014/2016)

ZONA DE VALOR	Nº de Unid.	Área (Km ²)	Unid. por Km ²	Unid. por Km ² ao ano	ZONA DE VALOR	Nº de Unid.	Área (Km ²)	Unid. por Km ²	Unid. por Km ² ao ano
ACLIMAÇÃO	1.082	3,44	314,53	104,84	LIMÃO	662	6,45	102,64	34,21
AEROPORTO	0	3,31	0	0	LUZ	247	1,97	125,38	41,79
ÁGUA BRANCA	352	2,50	140,80	46,93	MANDAQUI	568	4,91	115,68	38,56
ÁGUA FUNDA	138	7,08	19,49	6,50	MOEMA	623	3,92	158,93	52,98
ALTO DA BOA VISTA	0	1,70	0	0	MOINHO VELHO	0	1,01	0	0
ALTO DA LAPA	362	3,50	103,43	34,48	MOOCA	828	11,52	71,88	23,96
ALTO DA MOOCA	316	3,40	92,94	30,98	MORRO GRANDE	15	5,74	2,61	0,87
ALTO DE PINHEIROS	125	5,48	22,81	7,60	MORUMBI	5.154	36,39	141,63	47,21
AMERICANÓPOLIS	7	3,92	1,79	0,60	PARAÍSO	22	1,67	13,17	4,39
ANHANGUERA	0	38,98	0	0	PARI	0	3,74	0	0
ARTUR ALVIM	241	12,41	19,42	6,47	PQ BRISTOL	0	6,61	0	0
BARRA FUNDA	2.136	2,32	920,69	306,90	PQ EDU CHAVES	598	5,41	110,54	36,85
BELA VISTA	1.519	2,98	509,73	169,91	PQ ITAGUAÇU	0	0,92	0	0
BELÉM	0	2,19	0	0	PQ NOVO MUNDO	0	5,86	0	0
BOM RETIRO	270	3,05	88,52	29,51	PQ TOMAZ EDISON	1.130	3,04	371,71	123,90
BOSQUE DA SAÚDE	136	1,82	74,73	24,91	PEDREIRA	36	4,79	7,52	2,51
BRÁS	2.110	4,12	512,14	170,71	PENHA	1.972	14,99	131,55	43,85
BRASILÂNDIA	0	8,28	0	0	PERDIZES	830	4,85	171,13	57,04
BROOKLIN	958	7,52	127,39	42,46	PERUS	288	19,08	15,09	5,03
BUTANTÃ	1.516	40,15	37,76	12,59	PINHEIROS	1.867	4,39	425,28	141,76
CAMBUCI	845	1,76	480,11	160,04	PIRITUBA	1.193	13,18	90,52	30,17
CAMPO BELO	1.155	3,23	357,59	119,20	PLANALTO PAULISTA	7	2,85	2,46	0,82
CAMPO GRANDE	0	4,09	0	0	POMPÉIA	1.162	3,56	326,40	108,80
CAMPO LIMPO	1.605	31,95	50,23	16,74	REAL PARQUE	440	1,60	275,00	91,67
CANGAÍBA	691	17,39	39,74	13,25	REMÉDIOS	122	3,14	38,85	12,95
CAPELA SOCORRO	0	6,69	0	0	SACOMÃ	112	1,33	84,21	28,07
CASA VERDE	1.124	8,37	134,29	44,76	SANTA CECÍLIA	624	0,75	832,00	277,33
CENTRO	2.321	2,85	814,39	271,46	SANTANA	935	11,39	82,09	27,36
CH FLORA	5	1,35	3,70	1,23	SANTO AMARO	874	11,55	75,67	25,22
CH STO ANTONIO	923	3,08	299,68	99,89	S JOÃO CLÍMACO	315	3,86	81,61	27,20
CIDADE ADEMAR	4	1,54	2,60	0,87	SÃO MATEUS	971	22,32	43,50	14,50
CONSOLAÇÃO	664	0,78	851,28	283,76	S MIGUEL PAULISTA	828	27,93	29,65	9,88
CUPECÊ	0	2,49	0	0	SAPOEMBA	230	7,74	29,72	9,91
E MATARAZZO	540	15,24	35,43	11,81	SAÚDE	676	2,64	256,06	85,35
FREGUESIA DO Ó	1.089	12,70	85,75	28,58	SUMARÉ	350	1,51	231,79	77,26
GUAIANAZES	1.983	73,98	26,80	8,93	TATUAPÉ	4.338	11,54	375,91	125,30
GUARAPIRANGA	0	50,00	0	0	TREMEMBÉ	126	7,90	15,95	5,32
HIGIENÓPOLIS	378	2,55	148,24	49,41	TUCURUVI	804	6,23	129,05	43,02
HORTO	23	3,21	7,17	2,39	VILA ANTONIETA	15	3,69	4,07	1,36
IBIRAPUERA	32	4,11	7,79	2,60	VILA CARRÃO	529	5,52	95,83	31,94
INTERLAGOS	86	50,00	1,72	0,57	VILA CLEMENTINO	344	1,86	184,95	61,65
IPIRANGA	1.636	7,85	208,41	69,47	VILA DAS MERCÊS	279	1,65	169,09	56,36
ITAIM	203	2,06	98,54	32,85	VILA FORMOSA	663	9,81	67,58	22,53
ITAIM PAULISTA	474	19,42	24,41	8,14	VILA GUILHERME	7	10,16	0,69	0,23
ITAQUERA	1.545	36,20	42,68	14,23	VILA GUMERCINDO	797	1,48	538,51	179,50
JABAQUARA	487	10,84	44,93	14,98	VILA LEOPOLDINA	549	4,71	116,56	38,85
JAGUARÉ	411	6,98	58,88	19,63	VILA MADALENA	729	3,49	208,88	69,63
JARAGUÁ	890	26,67	33,37	11,12	VILA MARIA	1.061	7,46	142,23	47,41
JD ARICANDUVA	13	8,23	1,58	0,53	VILA MARIANA	1.169	7,10	164,65	54,88
JD DA SAÚDE	1.062	4,61	230,37	76,79	VILA MASCOTE	274	1,65	166,06	55,35
JD EUROPA	25	3,88	6,44	2,15	VILA MATILDE	667	6,15	108,46	36,15
JD MARAJOARA	613	6,01	102,00	34,00	VILA MAZZEI	231	6,95	33,24	11,08
JD PERI	316	4,58	69,00	23,00	VILA N CACHOEIR	505	5,90	85,59	28,53
JARDINS	121	5,00	24,20	8,07	VILA N CONCEIÇÃO	381	1,09	349,54	116,51
JURUBATUBA	209	6,06	34,49	11,50	VILA OLÍMPIA	1.511	2,68	563,81	187,94
LAPA	1.096	6,79	161,41	53,80	VILA PRUDENTE	2.067	19,39	106,60	35,53
LIBERDADE	820	1,04	788,46	262,82	VILA STA CATARINA	471	2,78	169,42	56,47

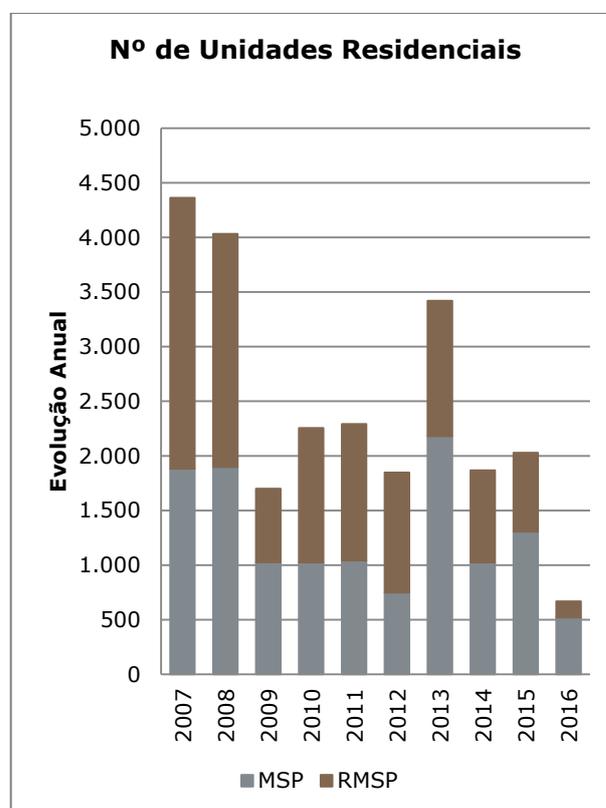
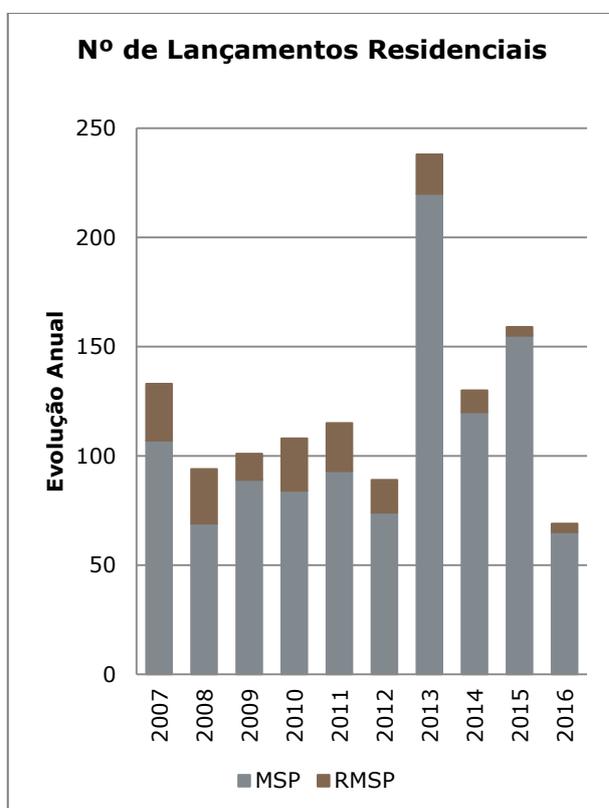
Período analisado: últimos 3 anos (2014 a 2016)

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Abaixo, segue a distribuição anual do **Número de Lançamentos de Condomínios Horizontais** e do **Número de Unidades Lançadas**:

Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)	Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)
	Nº de Lançamentos			Nº de Unidades	
2007	107	133	2007	1.883	4.363
2008	69	94	2008	1.898	4.033
2009	89	101	2009	1.026	1.700
2010	84	108	2010	1.025	2.255
2011	93	115	2011	1.042	2.292
2012	74	89	2012	748	1.848
2013	220	238	2013	2.180	3.420
2014	120	130	2014	1.025	1.868
2015	155	159	2015	1.307	2.028
2016	65	69	2015	520	667

Período analisado: 10 anos



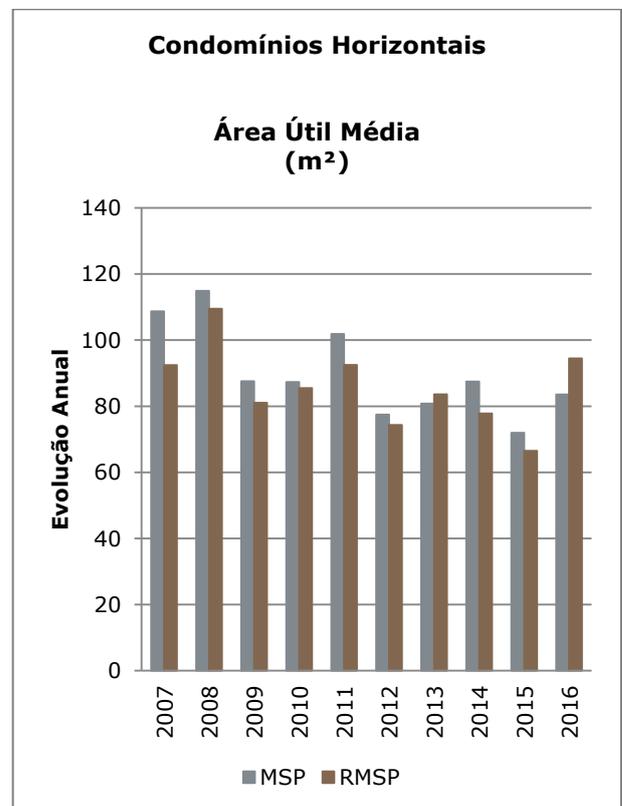
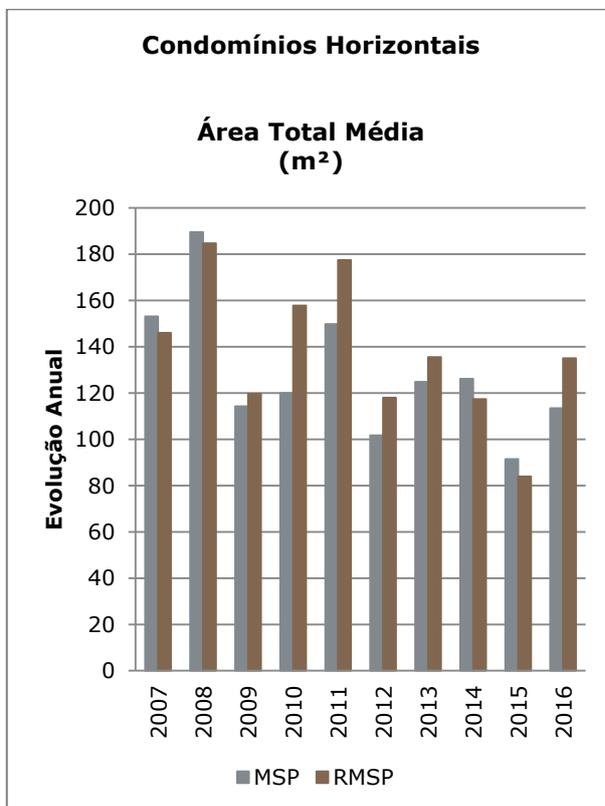
Média anual (de 07 a 15): 130 lançamentos e 2.645 unidades residenciais

| CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Abaixo, segue a evolução anual da **Área Total Média** e da **Área Útil Média** das unidades residenciais lançadas:

Município de São Paulo (MSP)			Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)		
Ano	Área total média (m ²)		Ano	Área útil média (m ²)	
2007	153,07	145,98	2007	108,72	92,46
2008	189,50	184,66	2008	114,89	109,47
2009	114,23	119,68	2009	87,58	81,04
2010	120,00	157,80	2010	87,34	85,49
2011	149,78	177,45	2011	101,86	92,48
2012	101,69	117,99	2012	77,49	74,35
2013	124,84	135,49	2013	80,78	83,60
2014	126,12	117,39	2014	87,46	77,82
2015	91,44	83,91	2015	71,96	66,52
2016	113,46	135,00	2016	83,56	94,48

Período analisado: 10 anos

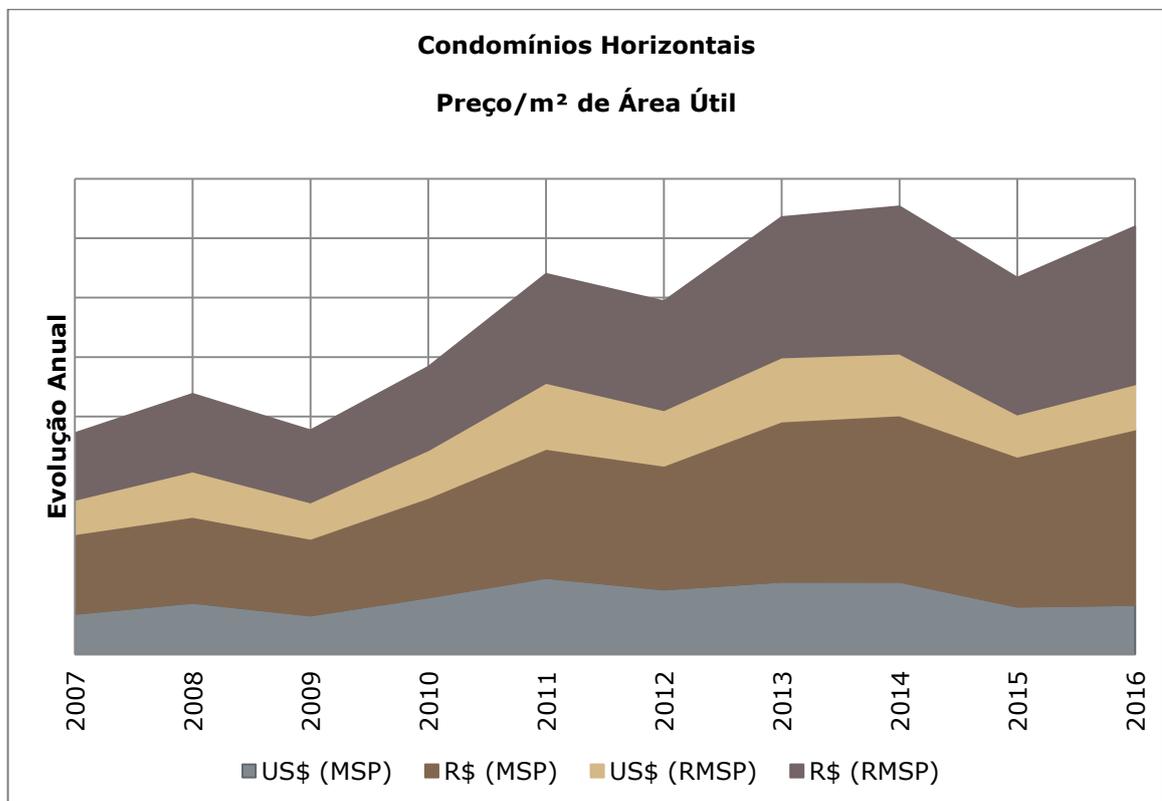


| CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Segue, abaixo, a evolução anual do **Preço do M² de Área Útil em dólar e em real**, considerando as unidades residenciais lançadas no período:

Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)	Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)
	Preço/m ² (US\$)			Preço/m ² (R\$)	
2007	1.362	1.156	2007	2.680	2.243
2008	1.734	1.527	2008	2.892	2.609
2009	1.307	1.225	2009	2.580	2.424
2010	1.915	1.602	2010	3.350	2.805
2011	2.573	2.220	2011	4.341	3.666
2012	2.180	1.869	2012	4.166	3.664
2013	2.443	2.155	2013	5.392	4.719
2014	2.442	2.078	2014	5.599	4.950
2015	1.605	1.417	2015	5.047	4.602
2016	1.660	1.517	2016	5.906	5.311

Período analisado: 10 anos

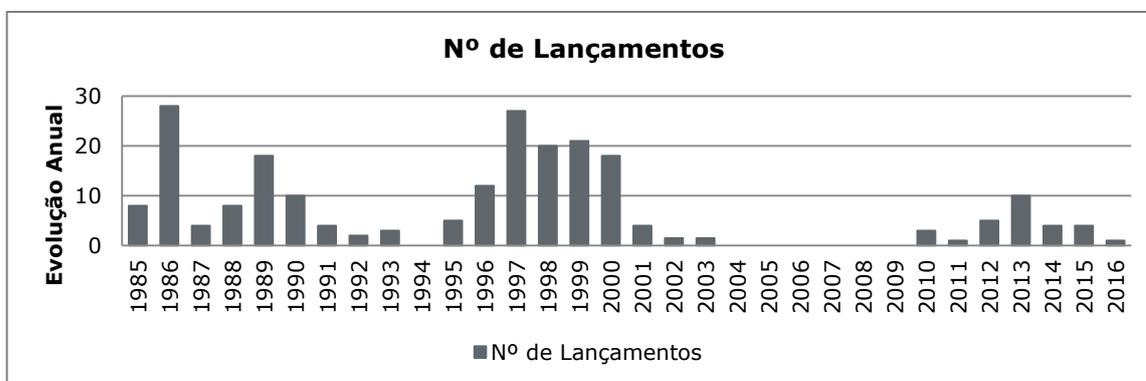


FLATS (ou APART-HOTÉIS)

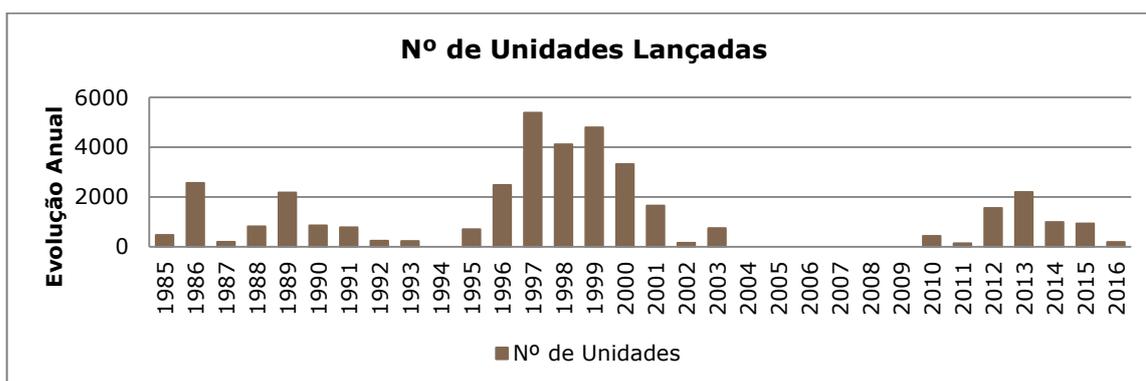
Abaixo, segue a distribuição anual do **Número de Lançamentos de Flats** e do **Número de Unidades Lançadas**, na **Região Metropolitana de São Paulo**:

Ano	Nº de Lançamentos	Nº de Unidades	Ano	Nº de Lançamentos	Nº de Unidades
1985	8	475	2001	4	1.654
1986	28	2.564	2002	1	165
1987	4	201	2003	1	754
1988	8	822	2004	0	-
1989	18	2.182	2005	0	-
1990	10	863	2006	0	-
1991	4	782	2007	0	-
1992	2	246	2008	0	-
1993	3	236	2009	0	-
1994	0	-	2010	3	439
1995	5	705	2011	1	147
1996	12	2.482	2012	5	1.557
1997	27	5.381	2013	10	2.200
1998	20	4.118	2014	4	996
1999	21	4.794	2015	4	939
2000	18	3.321	2016	1	198

Período analisado: 32 anos



Média anual (de 85 a 15): 7 lançamentos



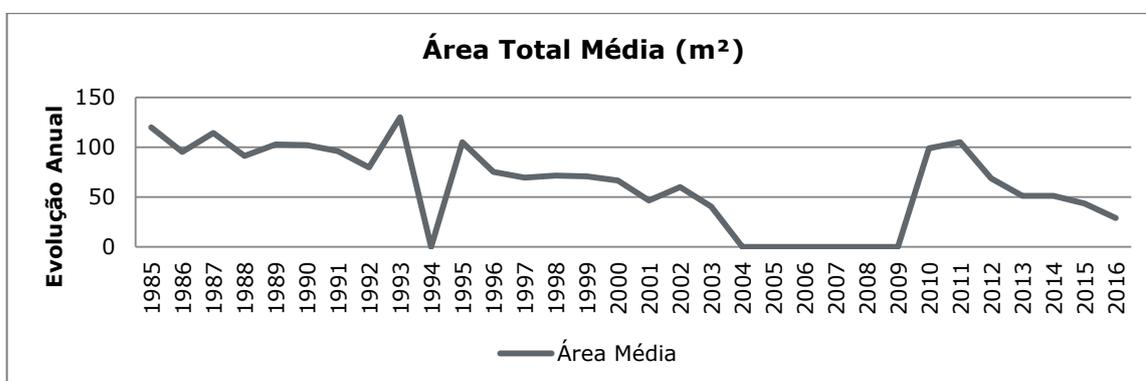
Média anual (de 85 a 15): 1.227 unidades

FLATS (ou APART-HOTÉIS)

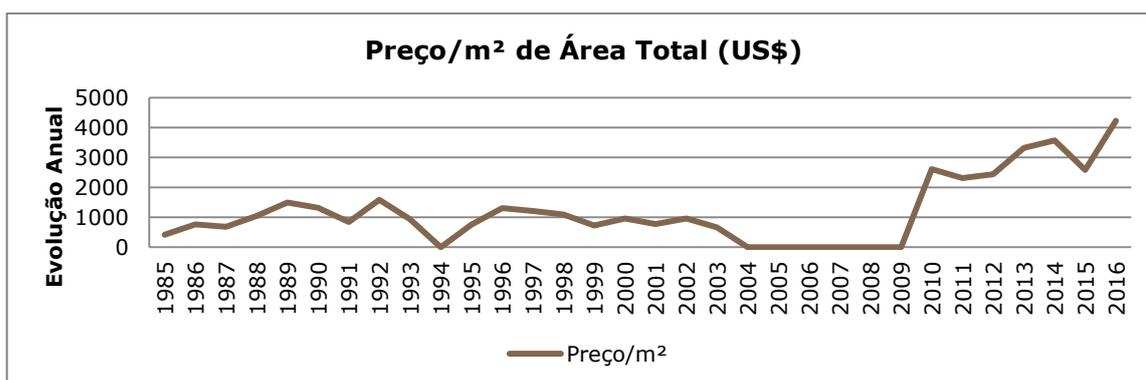
Segue a evolução anual da **Área Total Média** e do **Preço do M² de Área Total em dólar**, considerando as unidades lançadas no período, na **Região Metropolitana de São Paulo**:

Ano	Área total média (m ²)	Preço/m ² (US\$)	Ano	Área total média (m ²)	Preço/m ² (US\$)
1985	119,90	415	2001	46,61	774
1986	95,35	765	2002	60,00	959
1987	114,37	685	2003	40,50	662
1988	91,32	1.045	2004	-	-
1989	102,84	1.497	2005	-	-
1990	102,13	1.316	2006	-	-
1991	96,14	841	2007	-	-
1992	79,79	1.583	2008	-	-
1993	130,05	934	2009	-	-
1994	-	-	2010	99,03	2.611
1995	105,10	758	2011	104,98	2.309
1996	75,29	1.307	2012	68,75	2.438
1997	69,45	1.214	2013	51,17	3.322
1998	71,50	1.094	2014	51,30	3.573
1999	70,76	724	2015	43,48	2.581
2000	66,57	961	2016	29,00	4.226

Período analisado: 32 anos



Média anual (de 85 a 15): 65,21 m²



Média anual (de 85 a 15): US\$ 1.108,65

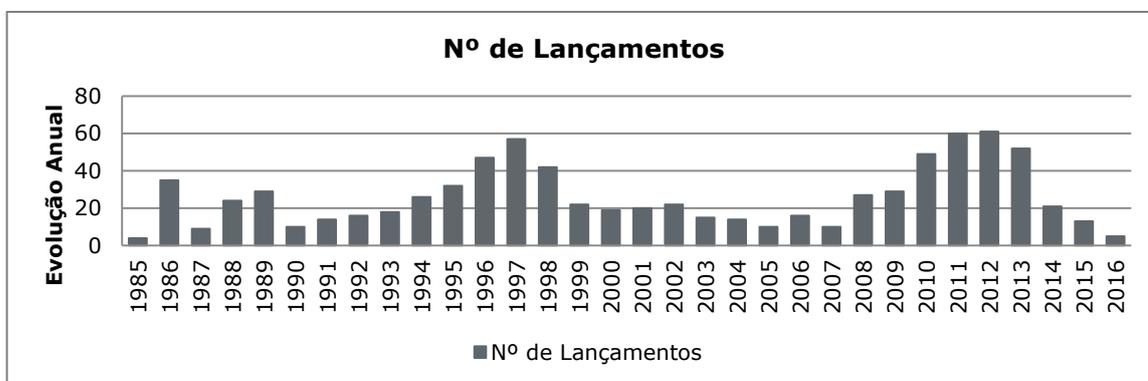
*ANÁLISES DO
COMPORTAMENTO
DO MERCADO DE
ESCRITÓRIOS*

EVOLUÇÃO DOS LANÇAMENTOS DE ESCRITÓRIOS

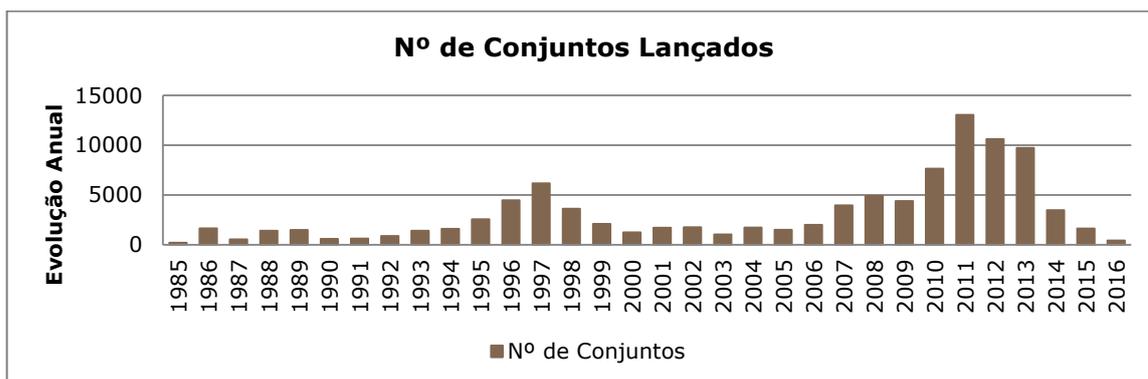
Abaixo, segue a distribuição anual do **Número de Lançamentos** e do **Número de Conjuntos Lançados**, na **Região Metropolitana de São Paulo**:

Ano	Nº de Lançamentos	Nº de Conjuntos	Ano	Nº de Lançamentos	Nº de Conjuntos
1985	4	212	2001	20	1.725
1986	35	1.663	2002	22	1.776
1987	9	559	2003	15	1.044
1988	24	1.419	2004	14	1.731
1989	29	1.492	2005	10	1.517
1990	10	598	2006	16	2.016
1991	14	628	2007	10	3.957
1992	16	890	2008	27	4.909
1993	18	1.417	2009	29	4.397
1994	26	1.609	2010	49	7.652
1995	32	2.571	2011	60	13.042
1996	47	4.472	2012	61	10.602
1997	57	6.169	2013	52	9.722
1998	42	3.624	2014	21	3.488
1999	22	2.101	2015	13	1.646
2000	19	1.257	2016	5	433

Período analisado: 32 anos



Média anual (de 85 a 15): 27 lançamentos



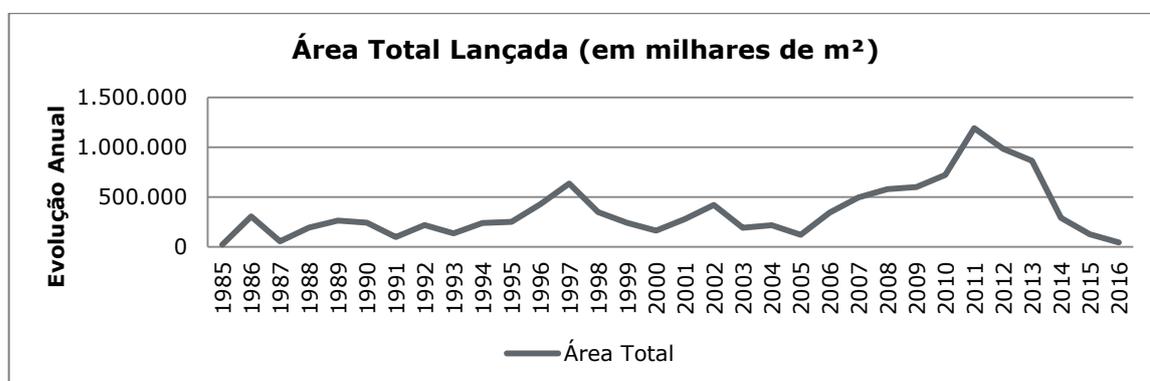
Média anual (de 85 a 15): 3.223 conjuntos

EVOLUÇÃO DA ÁREA TOTAL E DO VALOR GERAL DE VENDAS

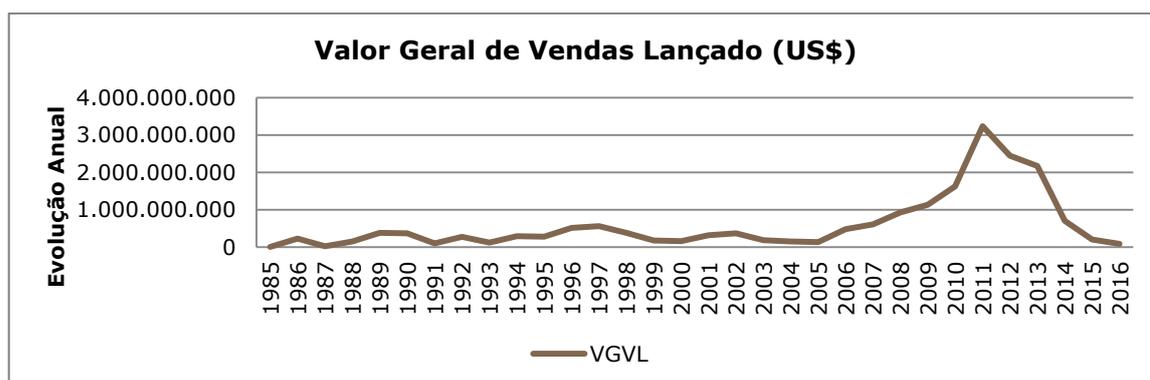
Segue a evolução anual da **Área Total Lançada** e do **Valor Geral de Vendas Lançado**, considerando os lançamentos efetuados no período, na **Região Metropolitana de São Paulo**:

Ano	Área Total (em m ²)	VGVL (em US\$)	Ano	Área Total (em m ²)	VGVL (em US\$)
1985	23.128	6.599.482	2001	280.953	320.729.059
1986	306.179	232.511.830	2002	420.680	371.342.466
1987	56.771	26.848.062	2003	191.427	187.199.675
1988	193.345	155.349.814	2004	217.878	154.277.641
1989	264.252	383.481.285	2005	121.004	136.574.223
1990	243.841	372.377.248	2006	343.987	481.127.636
1991	99.391	102.787.748	2007	496.710	610.993.478
1992	218.673	278.291.857	2008	579.797	930.800.586
1993	136.815	121.833.092	2009	600.333	1.133.979.771
1994	240.667	293.359.363	2010	722.703	1.624.777.646
1995	252.137	282.056.642	2011	1.192.058	3.234.986.380
1996	429.713	516.745.108	2012	984.237	2.448.438.644
1997	636.242	562.320.076	2013	864.290	2.175.395.799
1998	349.799	383.103.046	2014	291.948	704.359.113
1999	241.795	179.524.060	2015	127.048	203.997.429
2000	163.967	160.376.752	2016	45.586	91.168.009

Período analisado: 32 anos



Média anual (de 85 a 15): 364.251 m²



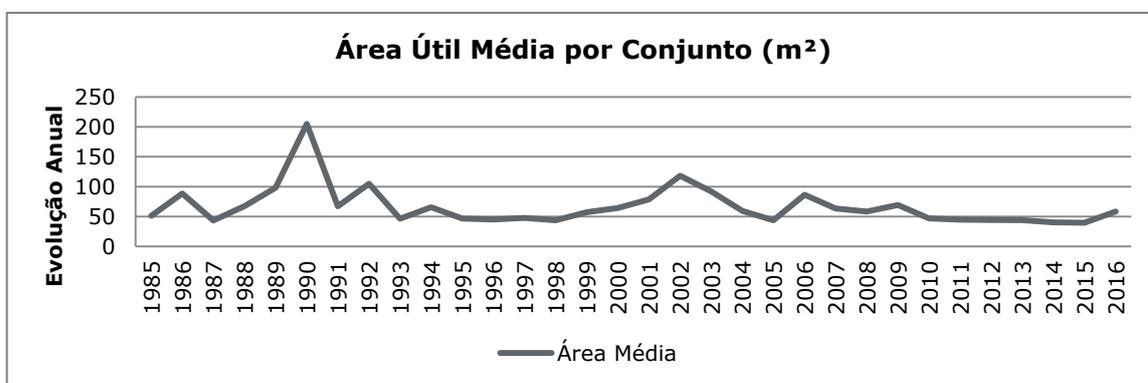
Média anual (de 85 a 15): US\$ 605.695.000

| EVOLUÇÃO DA ÁREA ÚTIL DOS CONJUNTOS

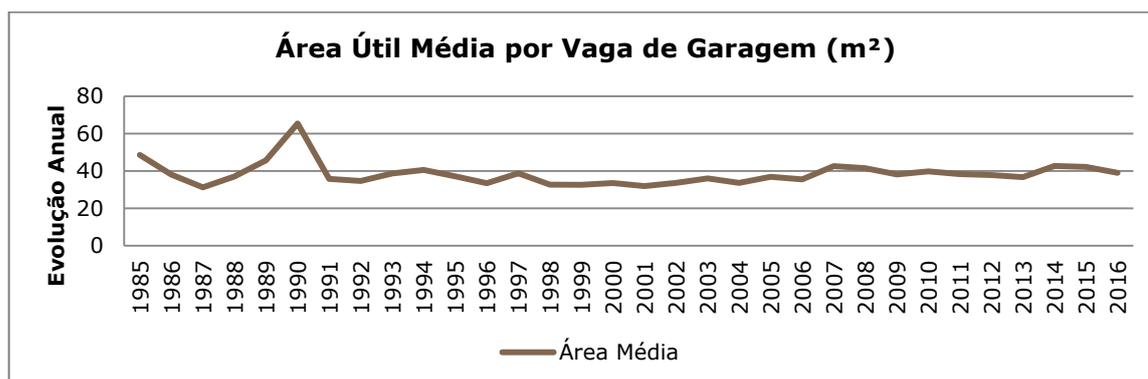
Segue a evolução anual da **Área Útil Média por Conjunto** e da **Área Útil Média por Vaga de Garagem**, considerando lançamentos efetuados no período, na **Região Metropolitana de São Paulo**:

Ano	Área útil por Conjunto (m ²)	Área útil por Vaga (m ²)	Ano	Área útil por Conjunto (m ²)	Área útil por Vaga (m ²)
1985	51,36	48,61	2001	78,73	31,96
1986	88,59	38,06	2002	118,33	33,61
1987	43,53	31,28	2003	92,18	36,00
1988	67,64	37,10	2004	59,49	33,61
1989	98,25	45,70	2005	43,68	36,89
1990	205,01	65,42	2006	86,57	35,56
1991	67,17	35,78	2007	63,43	42,59
1992	104,80	34,71	2008	58,38	41,49
1993	46,37	38,67	2009	69,47	38,15
1994	65,70	40,53	2010	46,98	39,78
1995	46,77	37,19	2011	44,93	38,31
1996	45,15	33,49	2012	44,41	37,85
1997	47,67	38,80	2013	44,02	36,70
1998	43,85	32,71	2014	40,34	42,69
1999	57,34	32,64	2015	39,77	42,19
2000	64,32	33,56	2016	58,35	38,99

Período analisado: 32 anos



Média anual (de 85 a 15): 66,91 m²



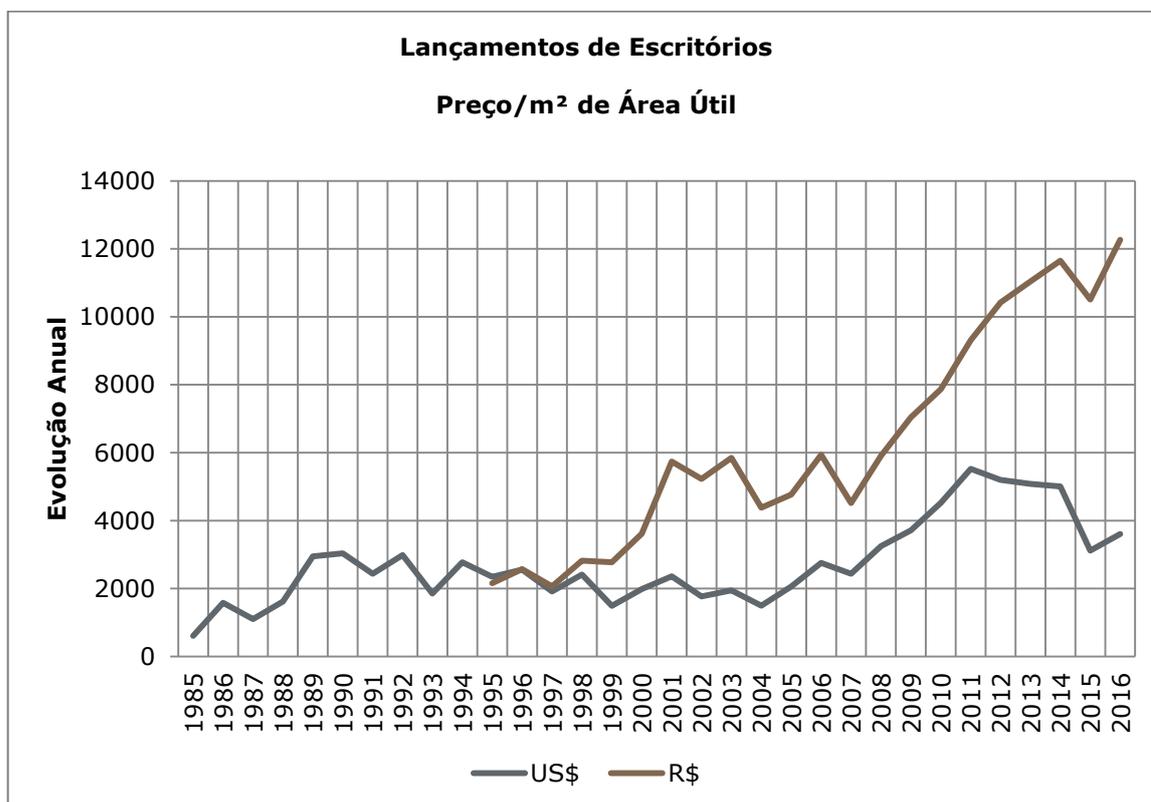
Média anual (de 85 a 15): 38,44 m²

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS POR M² DE ÁREA ÚTIL

Abaixo, segue a evolução anual do **Preço do M² de Área Útil em dólar e em real**, considerando os conjuntos lançados no período, na **Região Metropolitana de São Paulo**:

Ano	Preço/m ² (US\$)	Preço/m ² (R\$)	Ano	Preço/m ² (US\$)	Preço/m ² (R\$)
1985	606	-	2001	2.362	5.739
1986	1.578	-	2002	1.767	5.227
1987	1.103	-	2003	1.945	5.846
1988	1.618	-	2004	1.498	4.379
1989	2.949	-	2005	2.061	4.768
1990	3.037	-	2006	2.756	5.937
1991	2.437	-	2007	2.434	4.516
1992	2.984	-	2008	3.248	5.909
1993	1.854	-	2009	3.712	7.043
1994	2.775	-	2010	4.520	7.870
1995	2.346	2.156	2011	5.521	9.312
1996	2.559	2.573	2012	5.200	10.421
1997	1.912	2.066	2013	5.082	11.040
1998	2.411	2.819	2014	5.006	11.650
1999	1.490	2.774	2015	3.116	10.509
2000	1.984	3.616	2016	3.608	12.266

Período analisado: 32 anos



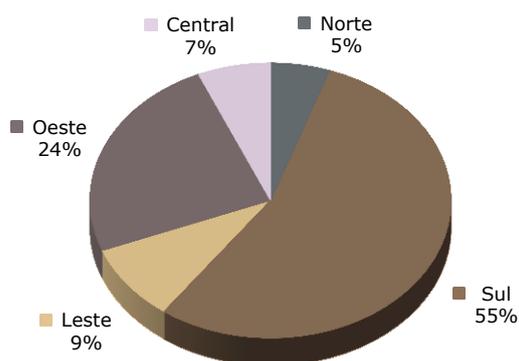
DADOS GERAIS SOBRE OS LANÇAMENTOS DE ESCRITÓRIOS

Distribuição dos **Lançamentos de Escritórios** ocorridos na **Região Metropolitana de São Paulo**, por **Macro-Região**:

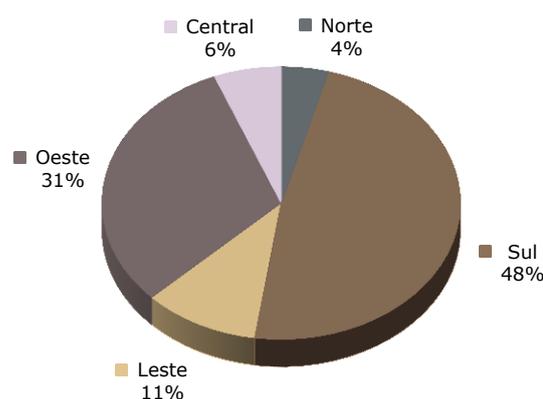
MACRO-ZONA	MÉDIA		Nº DE	
	Preço/m ² Área Útil (R\$)	Área Útil (m ²)	Lançamentos	Conjuntos
NORTE	6.060	40,18	34	3.814
SUL	6.965	57,12	352	43.226
LESTE	7.093	40,42	58	9.412
OESTE	6.658	51,94	157	27.949
CENTRAL	7.719	41,58	42	5.450
TOTAL	6.887	52,10	643	89.851

Período analisado: 1995 a 2016

Nº de Lançamentos de Escritórios



Nº de Conjuntos



Segue, abaixo, **Rankings pelo Número de Lançamentos e pelo Número de Conjuntos Lançados**, considerando os empreendimentos na **Região Metropolitana de São Paulo**:

Nº de Lançamentos			Nº de Conjuntos		
ZONA DE VALOR			ZONA DE VALOR		
1º	ITAIM	55	1º	ALPHAVILLE/TAMBORÉ/BARUERI	8.979
2º	VILA OLÍMPIA	53	2º	PINHEIROS	4.394
3º	JARDINS	43	3º	ITAIM	4.208
4º	ALPHAVILLE/TAMBORÉ/BARUER	40	4º	VILA OLÍMPIA	3.642
5º	PINHEIROS	38	5º	SÃO BERNARDO DO CAMPO	3.400
6º	MOEMA	34	6º	MOEMA	3.331
7º	BROOKLIN	32	7º	PERDIZES	3.326
8º	PERDIZES	31	8º	BROOKLIN	3.257
9º	VILA MARIANA	27	9º	TATUAPÉ	3.083
10º	SANTANA	26	10º	SANTANA	3.000

Período analisado: 1985 a 2016

*PROJETOS
APROVADOS DE
USO RESIDENCIAL*

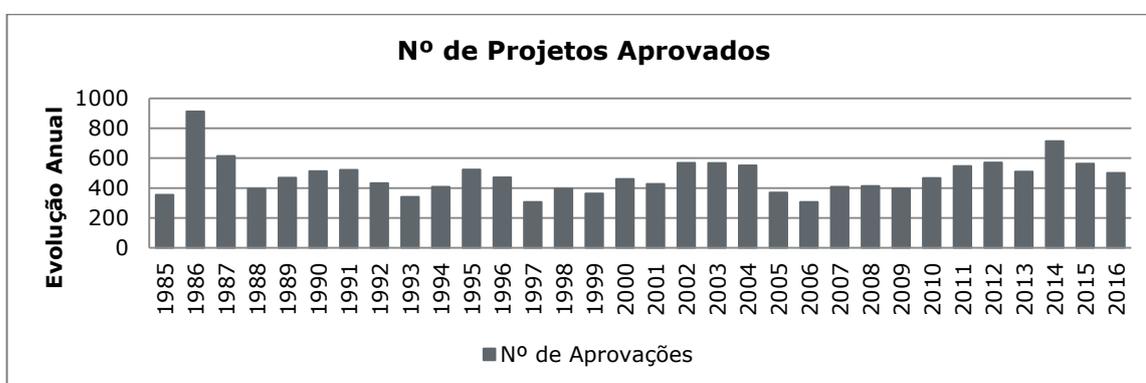
(Município de São Paulo)

EVOLUÇÃO DOS PROJETOS RESIDENCIAIS

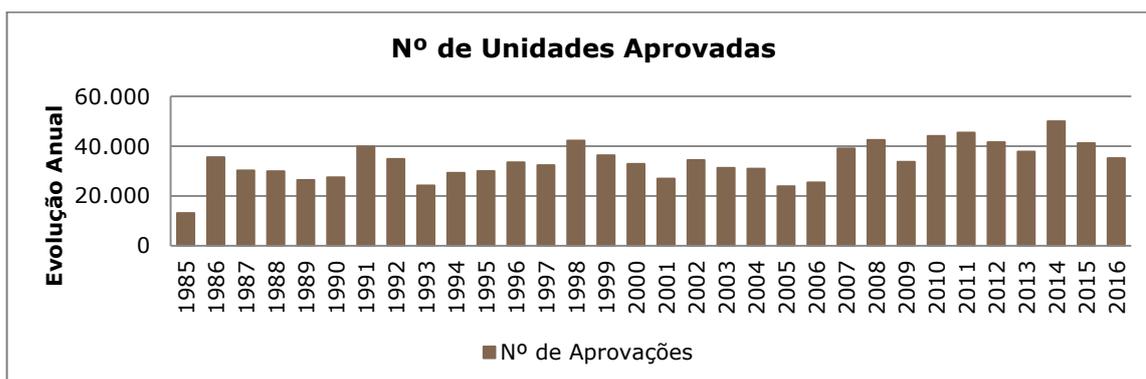
Abaixo, segue a distribuição anual do **Número de Projetos Aprovados** e do **Número de Unidades Aprovadas**:

Ano	Nº de Projetos	Nº de Unidades	Ano	Nº de Projetos	Nº de Unidades
1985	355	13.184	2001	427	26.992
1986	912	35.591	2002	568	34.396
1987	614	30.233	2003	567	31.290
1988	396	29.975	2004	551	30.959
1989	469	26.430	2005	370	23.920
1990	513	27.526	2006	307	25.488
1991	522	39.795	2007	408	39.077
1992	433	34.879	2008	414	42.499
1993	341	24.219	2009	397	33.754
1994	408	29.286	2010	467	44.131
1995	524	29.995	2011	547	45.465
1996	471	33.552	2012	571	41.545
1997	307	32.408	2013	510	37.850
1998	396	42.240	2014	714	49.986
1999	364	36.367	2015	563	41.213
2000	461	32.862	2016	501	35.211

Período analisado: 32 anos



Média anual (de 85 a 15): 480 projetos

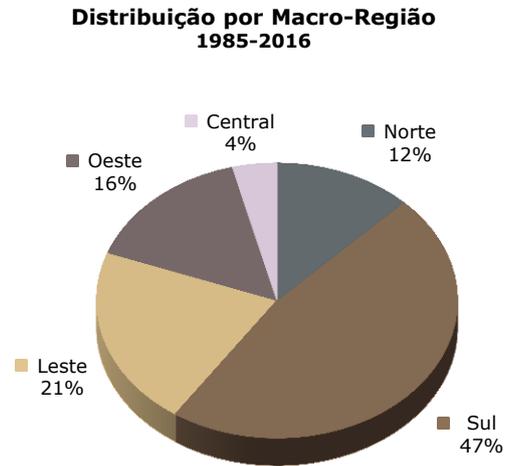


Média anual (de 85 a 15): 33.780 unidades

EVOLUÇÃO DOS PROJETOS RESIDENCIAIS

Abaixo, distribuição anual da **Área Total Construída Aprovada**, considerando os projetos ocorridos no período e sua distribuição por Macro-Região:

Ano	Área Total Construída (em milhões m ²)
1985	2.329
1986	6.399
1987	4.527
1988	3.135
1989	3.396
1990	3.842
1991	4.538
1992	4.171
1993	2.877
1994	3.489
1995	4.138
1996	4.026
1997	3.755
1998	3.926
1999	3.451
2000	3.717
2001	3.090
2002	4.838
2003	4.679
2004	5.131
2005	3.563
2006	3.642
2007	5.968
2008	5.720
2009	4.230
2010	5.172
2011	4.938
2012	4.536
2013	4.240
2014	4.814
2015	3.679
2016	3.151



Período analisado: 32 anos



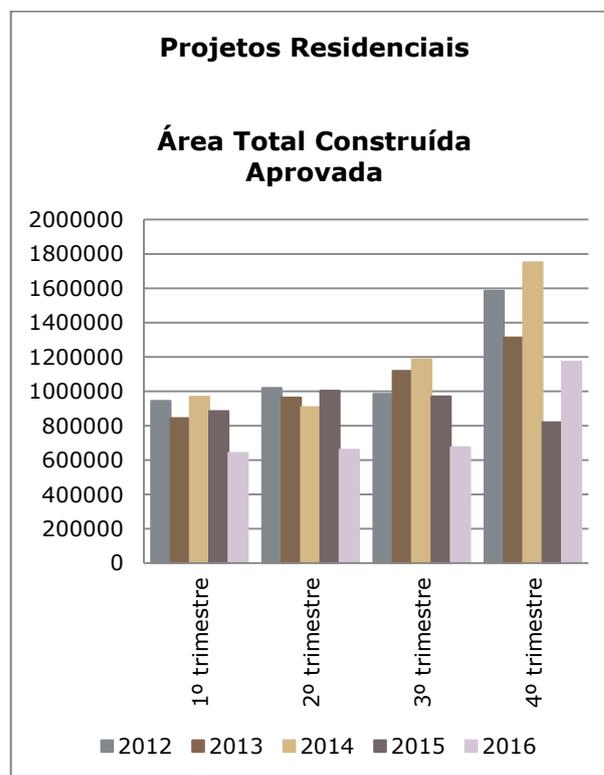
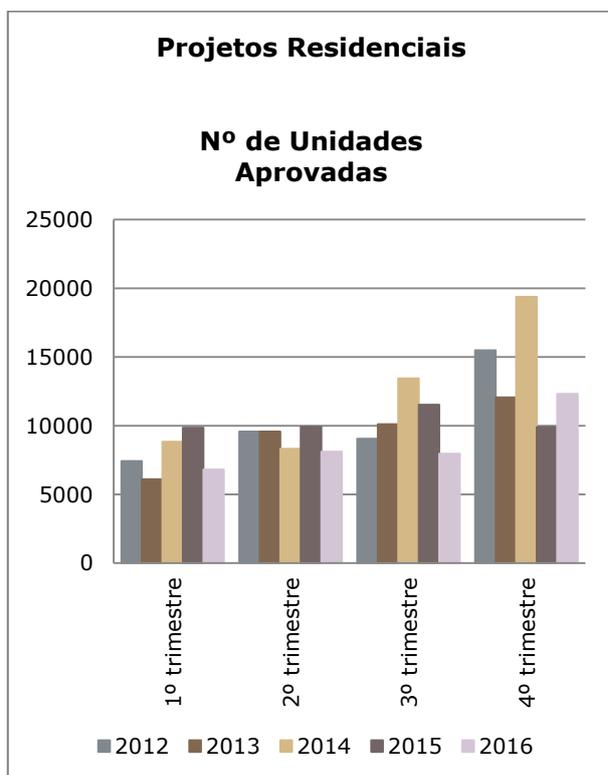
Média anual (de 85 a 15): 4.192 milhões de m² aprovados

EVOLUÇÃO DOS PROJETOS RESIDENCIAIS

Distribuição mensal do **Número de Unidades Aprovadas** e da **Área Total Construída Aprovada**:

Ano Mês	Nº de Unidades					Ano Mês	Área Total Construída (em milhares de m ²)				
	2012	2013	2014	2015	2016		2012	2013	2014	2015	2016
Jan	2.678	3.632	1.827	2.974	2.714	Jan	377.628	499.374	215.048	269.552	244.538
Fev	2.473	726	4.299	2.820	1.427	Fev	252.160	74.851	455.729	283.801	151.276
Mar	2.271	1.746	2.711	4.059	2.676	Mar	314.997	269.589	297.576	331.340	246.104
Abr	1.745	4.607	3.196	1.679	1.588	Abr	182.774	375.465	331.948	155.955	131.612
Mai	3.510	2.688	3.758	2.736	4.019	Mai	374.141	333.437	438.358	236.389	320.670
Jun	4.322	2.277	1.372	5.512	2.506	Jun	462.697	254.807	137.725	611.696	208.027
Jul	2.250	970	4.767	3.400	3.575	Jul	242.066	132.204	414.099	261.134	295.472
Ago	4.380	5.123	4.958	2.902	2.318	Ago	441.637	429.004	398.358	222.540	210.763
Set	2.428	4.023	3.715	5.228	2.072	Set	302.018	557.726	374.088	486.919	168.970
Out	4.624	3.964	7.508	2.588	4.084	Out	519.745	422.500	679.958	195.946	428.777
Nov	4.487	2.149	5.278	4.003	2.931	Nov	378.649	206.125	527.049	353.830	344.685
Dez	6.377	5.945	6.597	3.312	5.301	Dez	687.751	684.921	544.088	270.268	399.889

Período analisado: 5 anos



EVOLUÇÃO DOS PROJETOS RESIDENCIAIS

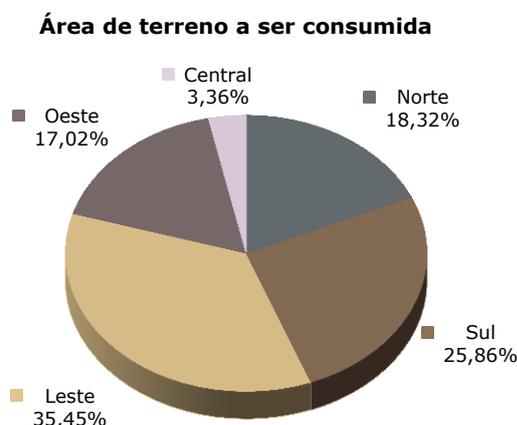
Segue, abaixo, **Rankings de Zonas de Valor, exclusivamente no Município de São Paulo:**

Pelo Nº de Projetos Aprovados			Pelo Nº de Blocos Aprovados		
ZONA DE VALOR			ZONA DE VALOR		
1º	ITAQUERA	41	1º	BUTANTÃ	80
2º	PENHA	40	2º	ITAQUERA	49
3º	ARTUR ALVIM	28	3º	GUAIANAZES	43
4º	TUCURUVI	27	4º	PENHA	40
5º	VILA PRUDENTE	25	5º	ARTUR ALVIM e MORUMBI	29
6º	VILA MATILDE	20	6º	TUCURUVI e VILA PRUDENTE	27
7º	ERMELINO MATARAZZO, GUAIANAZES e SÃO MIGUEL PAULISTA	16	7º	VILA MATILDE	20
8º	MORUMBI	13	8º	ITAIM PAULISTA	19
9º	TATUAPÉ	10	9º	SÃO MIGUEL PAULISTA	18
10º	CANGÁIBA, CASA VERDE e VILA FORMOSA	9	10º	ERMELINO MATARAZZO	17

Pelo Nº de Unidades Aprovadas			Pela Área Total Construída Aprovada		
ZONA DE VALOR			ZONA DE VALOR		
1º	MORUMBI	3.689	1º	MORUMBI	281.622
2º	ITAQUERA	2.007	2º	BUTANTÃ	166.660
3º	BUTANTÃ	1.957	3º	ITAQUERA	153.756
4º	GUAIANAZES	1.762	4º	TATUAPÉ	145.558
5º	PIRITUBA	1.554	5º	PIRITUBA	121.013
6º	ITAIM PAULISTA	1.445	6º	GUAIANAZES	113.817
7º	CAMBUCI	1.136	7º	BROOKLIN	89.607
8º	BOM RETIRO	1.098	8º	IPIRANGA	81.838
9º	TATUAPÉ	898	9º	VILA LEOPOLDINA	81.481
10º	VILA PRUDENTE	894	10º	LAPA	76.546

Período analisado: 2016

Cabe observar, ainda, que os projetos residenciais aprovados em 2016 preveem um **consumo de área de terreno da ordem de 986 mil m²**, no **Município de São Paulo**, assim distribuídos:



*PROJETOS
APROVADOS DE
USO NÃO
RESIDENCIAL*

(Município de São Paulo)

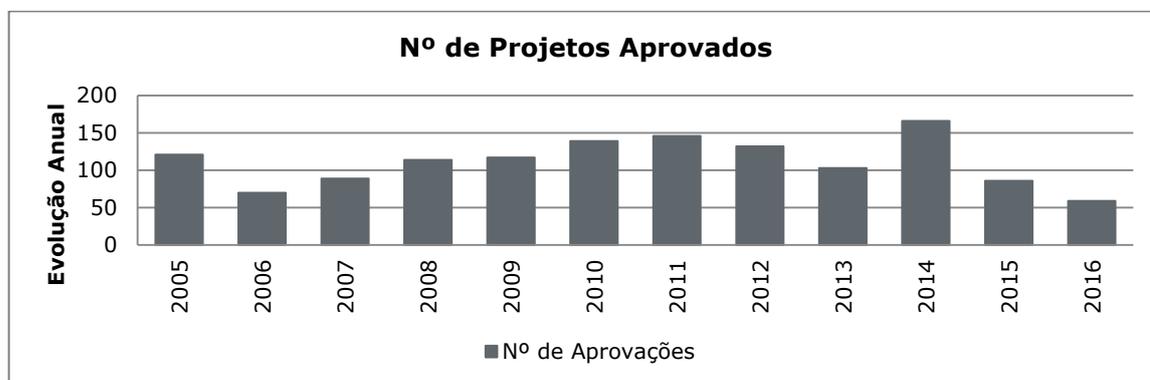
EVOLUÇÃO DOS PROJETOS NÃO RESIDENCIAIS

A Lei de Zoneamento nº 13.885/04, que entrou em vigor a partir de fevereiro de 2005, instituiu novas classificações para os antigos usos S (Serviço), C (Comércio), I (Indústria) e E (Instituição), quais sejam: NR-1, NR-2, NR-3 e NR-4. Neste sentido, para cada novo uso, foram estabelecidas diferentes atividades, as quais, para efeitos estatísticos do presente relatório, foram agrupadas e definidas como não residenciais.

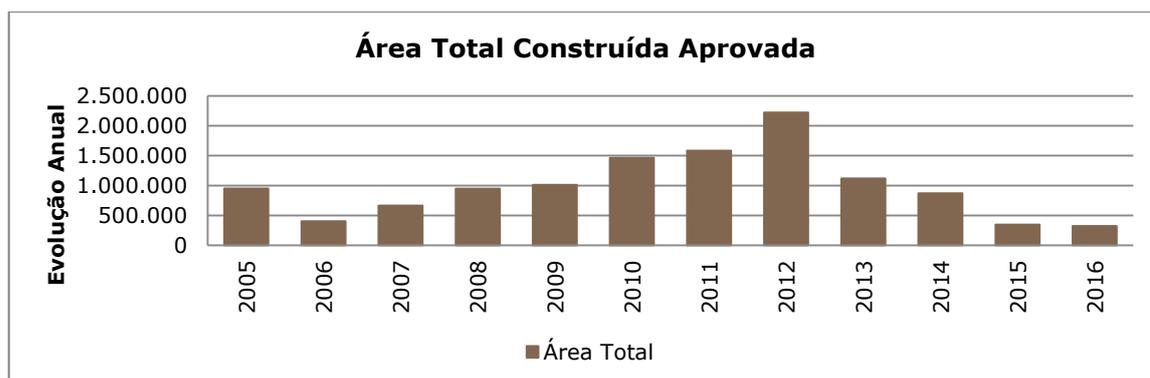
Abaixo, segue a distribuição anual do **Número de Projetos Aprovados** e da **Área Total Construída Aprovada**:

Ano	Nº de Projetos Aprovados	Área Total Construída Aprovada (em m ²)
2005	121	950.362
2006	70	404.819
2007	89	665.867
2008	114	949.026
2009	117	1.011.907
2010	139	1.465.100
2011	146	1.583.304
2012	132	2.221.444
2013	103	1.118.645
2014	166	870.062
2015	86	347.503
2016	59	325.008

Período analisado: 12 anos



Média anual (de 05 a 15): 117 projetos



Média anual (de 05 a 15): 1,05 milhão de m² aprovados

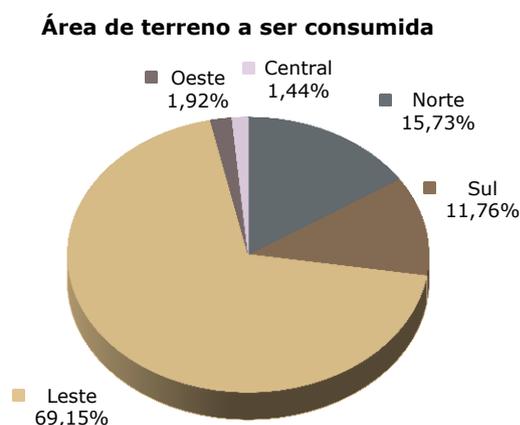
EVOLUÇÃO DOS PROJETOS NÃO RESIDENCIAIS

Segue, abaixo, **Rankings de Zonas de Valor, exclusivamente no Município de São Paulo:**

Pelo N° de Projetos Aprovados			Pela Área Total Construída Aprovada		
ZONA DE VALOR			ZONA DE VALOR		
1º	VILA OLÍMPIA	63	1º	CHÁCARA SANTO ANTONIO	1.428.888
2º	MORUMBI	53	2º	VILA OLÍMPIA	1.008.215
3º	TATUAPÉ	49	3º	MORUMBI	826.711
4º	PINHEIROS	40	4º	BROOKLIN	583.249
5º	JARDINS e SANTANA	38	5º	SANTO AMARO	537.215
6º	BROOKLIN	37	6º	ITAIM	475.214
7º	PERDIZES	35	7º	PINHEIROS	451.312
8º	BUTANTÃ e MOEMA	34	8º	PERDIZES	399.018
9º	VILA MARIANA	32	9º	ÁGUA BRANCA	311.725
10º	PENHA	30	10º	TATUAPÉ	297.129

Período analisado: 2005 a 2016

Cabe observar, ainda, que os projetos não residenciais aprovados em 2016 preveem um **consumo de área de terreno da ordem de 317 mil m²**, no **Município de São Paulo**, assim distribuídos:



Considerando o total de alvarás expedidos neste período (59 aprovações), temos em média 5,37 mil m² de terreno a ser consumido por cada projeto.

*ESTOQUE
RESIDENCIAL*

(Município de São Paulo)

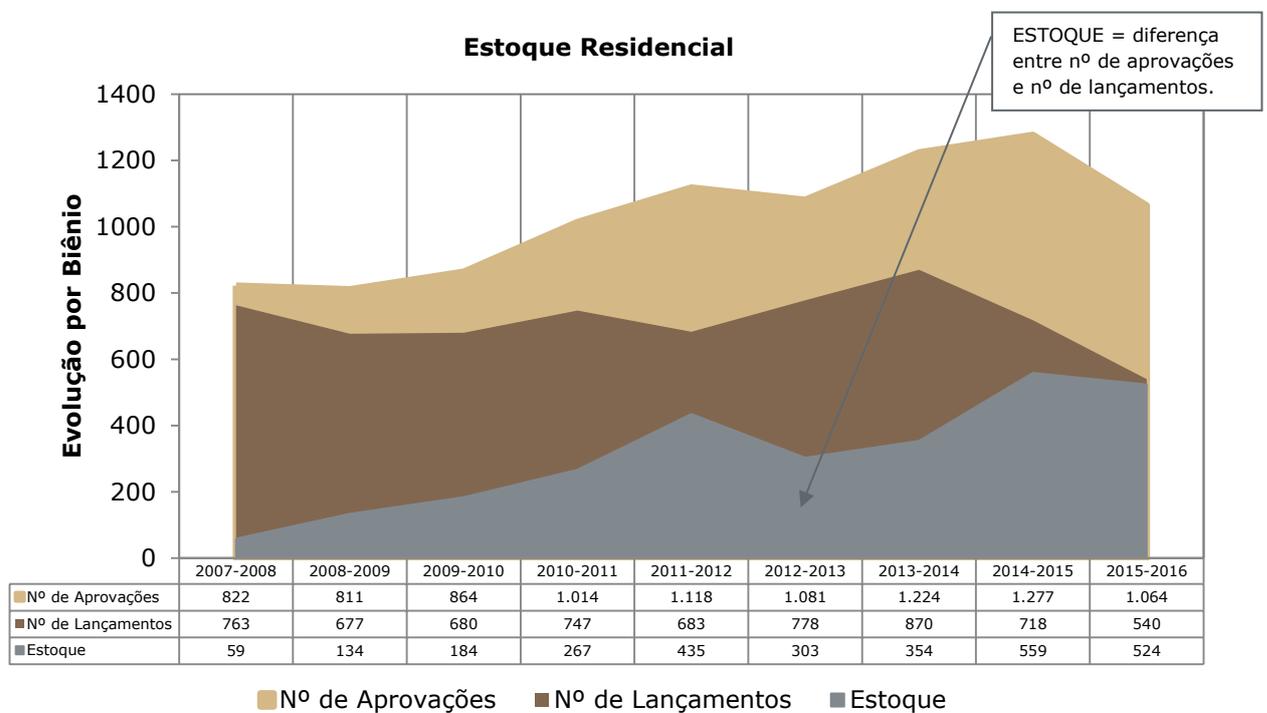
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE RESIDENCIAL

Abaixo, segue a evolução do **Estoque Residencial**, considerando os empreendimentos aprovados e não lançados no período, exclusivamente no **Município de São Paulo**:

Evolução Anual	Ano	Nº de Aprovações	Nº de Lançamentos	Estoque
	2007	408	415	(7)
2008	414	348	66	
2009	397	329	68	
2010	467	351	116	
2011	547	396	151	
2012	571	287	284	
2013	510	491	19	
2014	714	379	335	
2015	563	339	224	
2016	501	201	300	

Período analisado: 10 anos

Agrupando os resultados do Estoque Residencial obtidos acima, **por biênio**, temos a seguinte representação:



Nota: os números destacados em vermelho e entre parênteses demonstram redução de estoque.

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE RESIDENCIAL

Distribuição do **Estoque Residencial** por Zonas de Valor, considerando o nº de empreendimentos e o nº de unidades, aprovados no **Município de São Paulo**:

ZONA DE VALOR	EMPREENDIMENTOS			UNIDADES		
	PROJETOS	LANÇAMENTOS	ESTOQUE	PROJETOS	LANÇAMENTOS	ESTOQUE
ACLIAMAÇÃO	3	2	1	85	380	(295)
ÁGUA FUNDA	3	0	3	90	0	90
ALTO DA BOA VISTA	1	0	1	16	0	16
ALTO DA LAPA	2	2	0	98	94	4
ALTO DA MOOCA	5	1	4	290	224	66
ALTO DE PINHEIROS	4	4	0	92	83	9
AMERICANÓPOLIS	5	0	5	206	0	206
ANHANGUERA	4	0	4	1.238	0	1.238
ARTUR ALVIM	62	27	35	472	203	269
BARRA FUNDA	2	4	(2)	154	833	(679)
BELA VISTA	4	4	0	654	814	(160)
BELÉM	1	0	1	297	0	297
BOM RETIRO	3	1	2	1.098	270	828
BOSQUE DA SAÚDE	1	0	1	5	0	5
BRÁS	6	4	2	1.546	1.170	376
BRASILÂNDIA	1	0	1	300	0	300
BROOKLIN	5	4	1	428	247	181
BUTANTÃ	13	6	7	2.225	914	1.311
CAMBUCI	3	3	0	1.522	664	858
CAMPO BELO	6	2	4	884	184	700
CAMPO GRANDE	2	0	2	53	0	53
CAMPO LIMPO	7	9	(2)	1.288	1.465	(177)
CANGAÍBA	20	14	6	1.175	666	509
CASA VERDE	14	10	4	644	815	(171)
CENTRO	8	7	1	1.561	1.197	364
CHÁCARA FLORA	0	1	(1)	0	5	(5)
CHÁCARA SANTO ANTÔNIO	1	3	(2)	230	440	(210)
CIDADE ADEMAR	1	0	1	11	0	11
CONSOLAÇÃO	1	1	0	72	200	(128)
CUPECÊ	5	0	5	364	0	364
ERMELINO MATARAZZO	36	14	22	657	473	184
FREGUESIA DO Ó	14	10	4	1.426	737	689
GUAIANAZES	27	6	21	4.724	1.231	3.493
GUARAPIRANGA	2	0	2	204	0	204
HELIÓPOLIS	3	2	1	675	343	332
HIGIENÓPOLIS	3	0	3	245	0	245
HORTO	1	1	0	3	16	(13)
IBIRAPUERA	2	2	0	78	24	54
IPIRANGA	10	10	0	949	989	(40)
ITAIM	3	4	(1)	122	169	(47)
ITAIM PAULISTA	16	3	13	2.774	234	2.540
ITAQUERA	79	26	53	2.870	759	2.111
JABAQUARA	6	1	5	337	32	305
JAGUARÉ	1	3	(2)	3	380	(377)
JARAGUÁ	3	0	3	1.200	0	1.200
JARDIM ARICANDUVA	12	1	11	1.080	7	1.073
JARDIM DA SAÚDE	8	9	(1)	525	695	(170)
JARDIM EUROPA	5	1	4	89	25	64
JARDIM MARAJOARA	7	3	4	723	469	254
JARDIM PERI	2	2	0	257	316	(59)
JARDINS	4	0	4	154	0	154
JURUBATUBA	2	0	2	263	0	263
LAPA	9	8	1	833	616	217
LIBERDADE	5	4	1	997	820	177
LIMÃO	5	3	2	406	382	24
LUZ	1	1	0	258	247	11

Período analisado: biênio 2015-2016

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE RESIDENCIAL

Distribuição do **Estoque Residencial** por Zonas de Valor, considerando o nº de empreendimentos e o nº de unidades, aprovados no **Município de São Paulo**:



ZONA DE VALOR	EMPREENDIMENTOS			UNIDADES		
	PROJETOS	LANÇAMENTOS	ESTOQUE	PROJETOS	LANÇAMENTOS	ESTOQUE
MANDAQUI	5	4	1	101	196	(95)
MOEMA	7	6	1	516	435	81
MOINHO VELHO	2	0	2	500	0	500
MOOCA	11	3	8	669	223	446
MORRO GRANDE	4	1	3	826	15	811
MORUMBI	28	18	10	7.164	2.326	4.838
PARAÍSO	2	1	1	46	22	24
PARI	1	0	1	299	0	299
PARQUE BRISTOL	2	0	2	288	0	288
PARQUE EDU CHAVES	10	4	6	406	407	(1)
PARQUE ITAGUAÇÚ	2	0	2	96	0	96
PARQUE TOMAZ EDISON	0	4	(4)	0	854	(854)
PEDREIRA	4	1	3	37	4	33
PENHA	79	52	27	2.391	1.808	583
PERDIZES	10	3	7	412	120	292
PERUS	4	1	3	611	288	323
PINHEIROS	10	6	4	764	500	264
PIRITUBA	10	9	1	2.359	810	1.549
PLANALTO PAULISTA	1	1	0	4	4	0
POMPÉIA	7	9	(2)	614	686	(72)
REAL PARQUE	1	0	1	48	0	48
REMÉDIOS	1	2	(1)	7	114	(107)
SACOMÃ	1	1	0	112	112	0
SANTA CECÍLIA	3	4	(1)	427	624	(197)
SANTANA	10	7	3	418	348	70
SANTO AMARO	4	4	0	361	502	(141)
SÃO JOÃO CLÍMACO	3	1	2	15	173	(158)
SÃO MATEUS	19	5	14	1.151	392	759
SÃO MIGUEL PAULISTA	32	13	19	1.238	441	797
SAPOEMBA	6	3	3	245	230	15
SAÚDE	12	6	6	864	520	344
SUMARÉ	0	2	(2)	0	153	(153)
TATUAPÉ	18	19	(1)	1.607	2.484	(877)
TREMEMBÉ	10	4	6	139	75	64
TUCURUVI	53	12	41	1.097	588	509
VILA ANTONIETA	5	2	3	393	15	378
VILA CARRÃO	14	5	9	346	208	38
VILA CLEMENTINO	4	3	1	444	312	132
VILA DAS MÉRCEDES	0	3	(3)	0	172	(172)
VILA FORMOSA	21	4	17	946	542	404
VILA GALVÃO	10	1	9	962	7	955
VILA GUILHERME	22	12	10	530	355	175
VILA GUMERCINDO	1	2	(1)	4	122	(118)
VILA LEOPOLDINA	4	2	2	818	355	463
VILA MADALENA	11	7	4	875	601	274
VILA MARIA	9	5	4	426	406	20
VILA MARIANA	9	10	(1)	649	777	(128)
VILA MASCOTE	2	1	1	252	40	212
VILA MATILDE	40	23	17	977	522	455
VILA MAZZEI	12	5	7	157	43	114
VILA NOVA CACHOEIRINHA	4	3	1	264	299	(35)
VILA NOVA CONCEIÇÃO	1	1	0	18	17	1
VILA OLÍMPIA	12	9	3	975	563	412
VILA PRUDENTE	49	10	39	1.919	1.186	733
VILA SANTA CATARINA	3	3	0	641	471	170

Período analisado: biênio 2015-2016

CONCLUSÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Ao longo de 44 anos de atuação, a Embraesp tem conhecido na prática, na vivência cotidiana, o mercado imobiliário brasileiro, com especial enfoque na Região Metropolitana de São Paulo.

Seus bancos de dados foram consolidados, informatizados e aperfeiçoados a partir de 1985, permitindo uma clara visão da evolução do mercado organizado de oferta nos últimos 30 anos, como pudemos acompanhar em todo o conteúdo deste relatório.

Tais informações podem ser detalhadamente acessadas por quaisquer interessados. O sistema de informações Telembraesp, atualizado mensalmente, permite realizar minuciosas análises e avaliações no mercado, incluindo projeções a curto e médio prazo, através de seus mais de 55 parâmetros de informação.

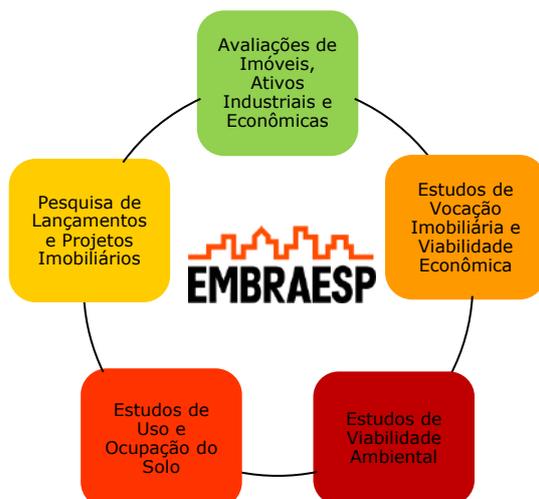
Para obter maiores detalhes sobre este e outros produtos/serviços oferecidos, bem como as condições para seu fornecimento, recomendamos uma visita ao site www.embraesp.com.br.

Finalizando, aproveitamos a oportunidade para agradecer a todos os profissionais do mercado imobiliário, pelo fornecimento de dados sistemáticos e troca de idéias, que possibilitam a manutenção de informações com qualidade e auxiliam a reflexão, orientação e compreensão do processo de crescimento urbano da cidade de São Paulo e sua Região Metropolitana.

Responsabilidade Técnica:

O presente relatório foi preparado sob responsabilidade exclusiva da Embraesp, sendo **proibida** sua reprodução, parcial ou total e à qualquer título, sem consentimento prévio, por escrito, da autora.

Concluído em São Paulo, dia 15 de junho de 2017.



Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti

Diretor

Samantha Furlan

Responsável Técnica