

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Primeiro trimestre de 2020

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

1T19 = 20

1T20 = 20

Variação = 0%

Lotes lançados

1T19 = 6.512

1T20 = 6.758

Variação = 4%

Lotes comercializados

1T19 = 8.179

1T20 = 8.022

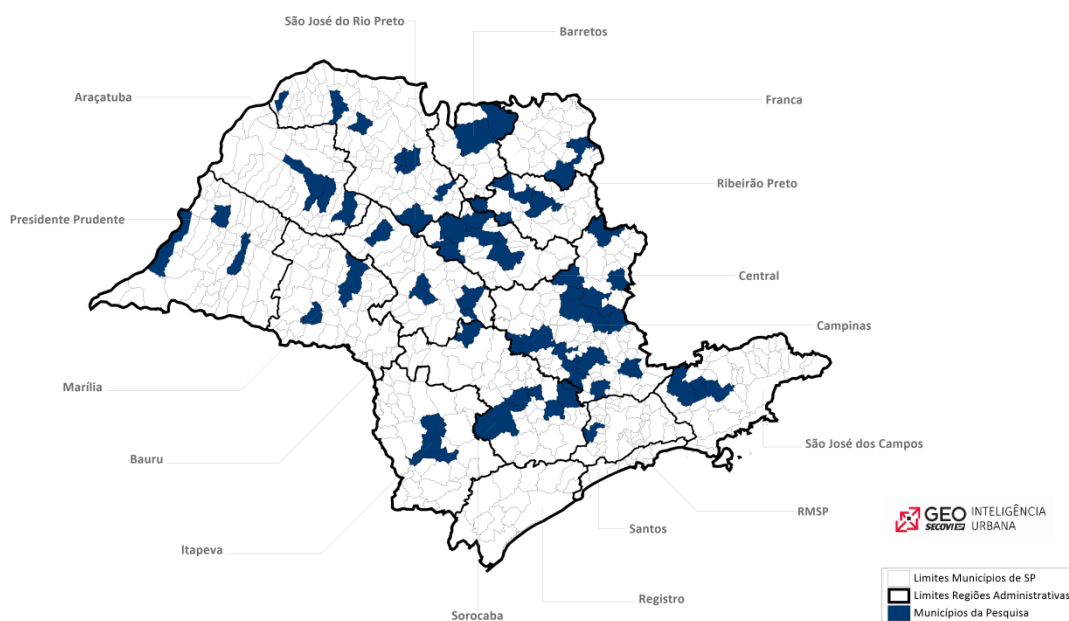
Variação = -2%

O Secovi-SP, em parceria com a Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e a consultoria da Brain - Bureau de Inteligência Corporativa, começou a desenvolver, no final de 2017, a pesquisa do mercado de lotes urbanizados no Estado de São Paulo.

A pesquisa é realizada por meio do levantamento de dados de lançamentos, vendas, oferta, dentre outros indicadores importantes para dimensionar e acompanhar o mercado de lotes residenciais novos nas principais cidades de São Paulo.

Para iniciar o projeto, a amostragem foi feita por meio de levantamento das cidades com maior número de lotes aprovados no Grapohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) entre janeiro de 2013 e setembro de 2017. A partir deste levantamento, foram selecionadas as 55 cidades com mais lotes aprovados, o que corresponde a uma amostra de 51% dos lotes aprovados no Estado de São Paulo. **A partir do quarto trimestre de 2018, a amostra da pesquisa foi ampliada para 65 cidades do Estado.**

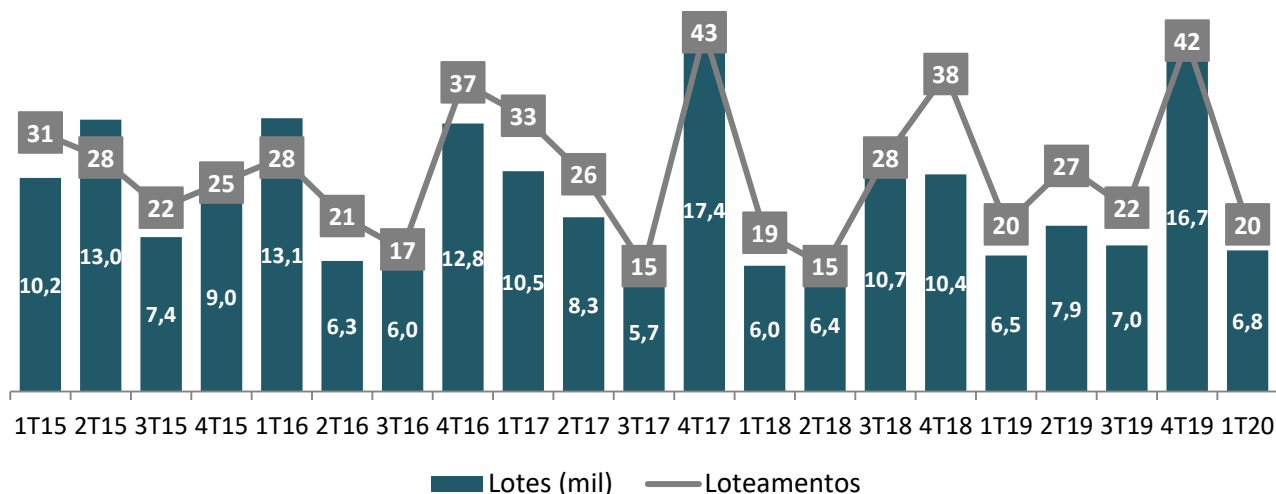
Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 6,8 mil lotes residenciais no primeiro trimestre de 2020, divididos em 20 loteamentos, resultando na média de 338 lotes por empreendimento. Comparado com o primeiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 6,5 mil lotes, houve um aumento de 4%.

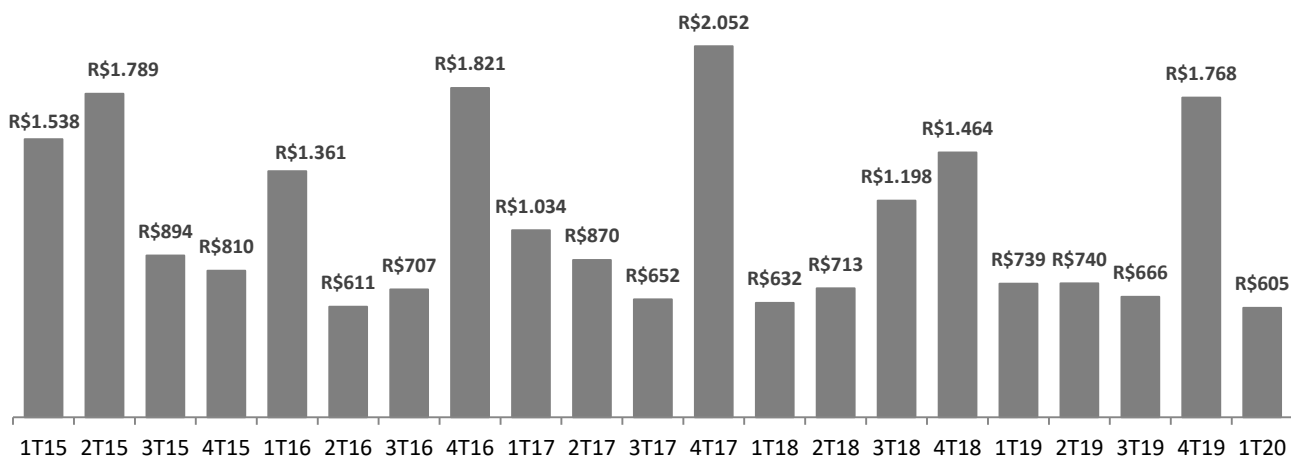
Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 6,8 mil lotes lançados no primeiro trimestre de 2020 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 605 milhões, volume 18% inferior ao lançado no mesmo período de 2019 (R\$ 739 milhões).

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

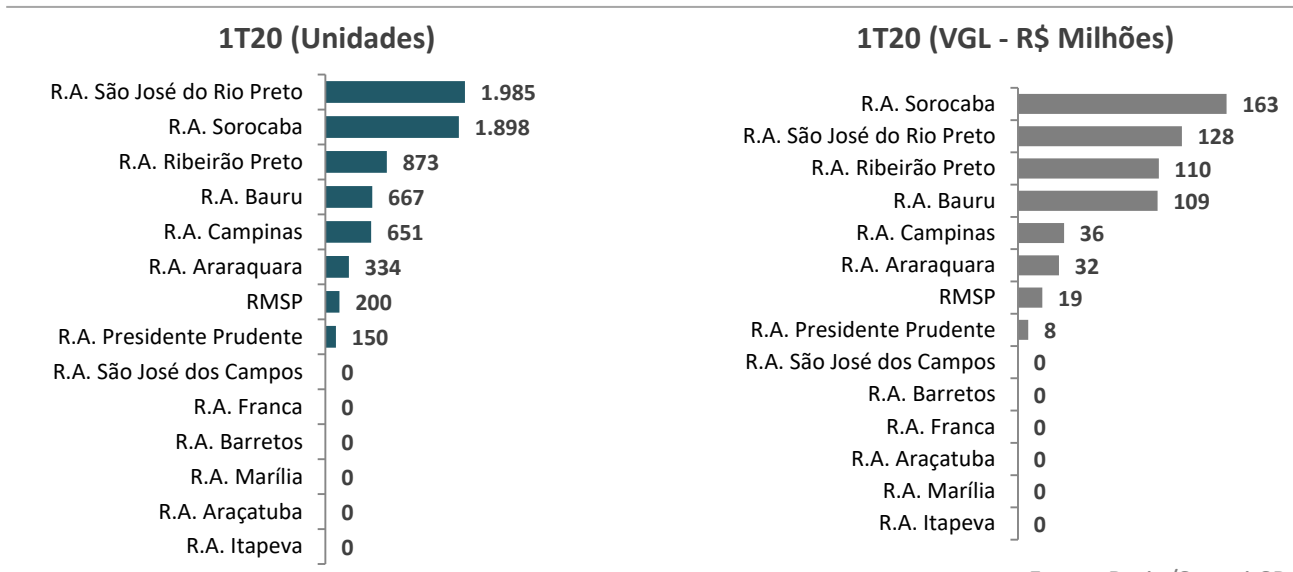


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No primeiro trimestre de 2020, a RA de São José do Rio Preto registrou a maior quantidade lançada, com 1.985 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado) foi observado na R.A. de Sorocaba, R\$ 163 milhões.

Lotes lançados no Estado de São Paulo – Segmentados por Região Administrativa



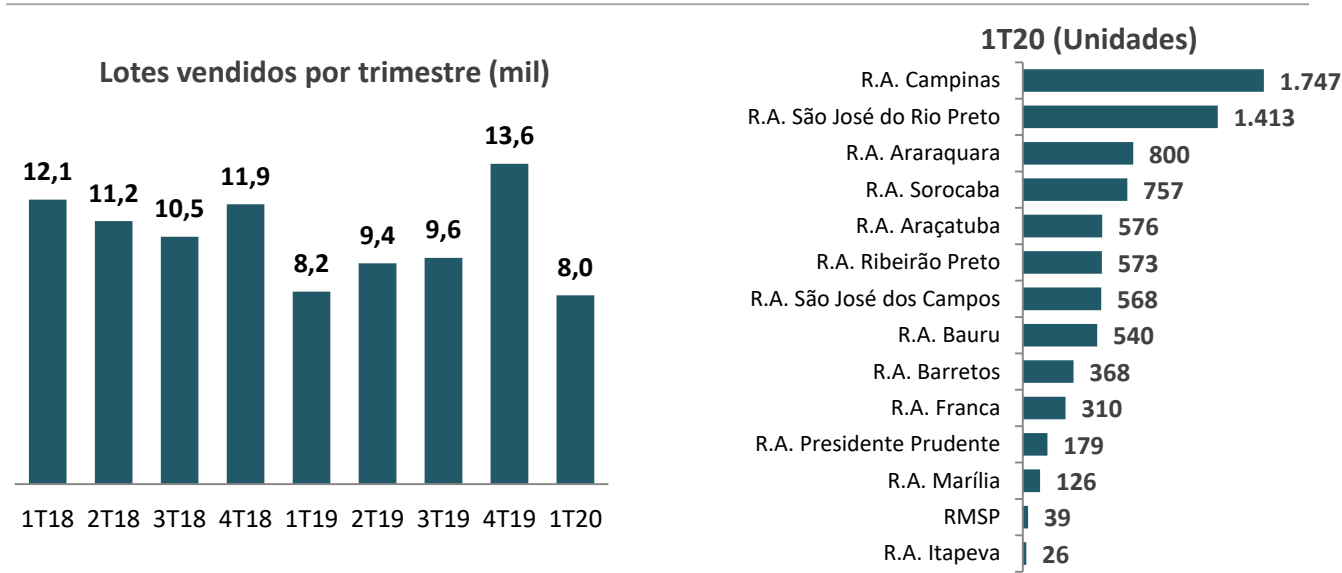
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos - segmentados por Região Administrativa

No primeiro trimestre de 2020, foram comercializados 8,0 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

Segmentando as vendas por região administrativa, 22% dos lotes comercializados estavam na RA de Campinas.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo – Segmentados por Região Administrativa



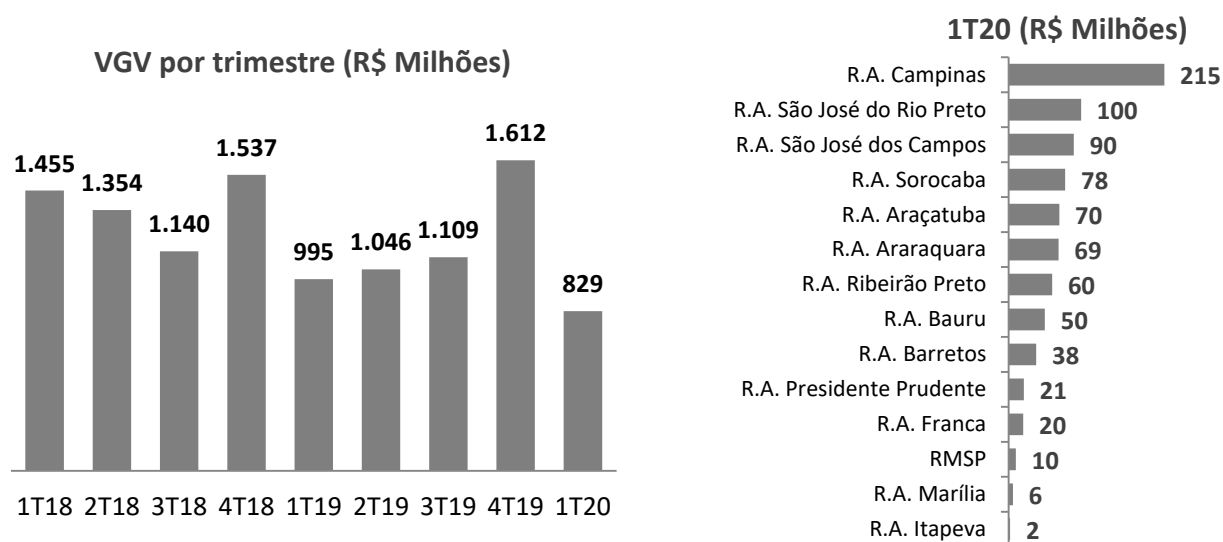
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGv (Valor Global Vendido) - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 829 milhões, líquidos de distratos, no primeiro trimestre de 2020.

A RA de Campinas concentrou o maior volume comercializado, com R\$ de 215 milhões.

VGv do Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa



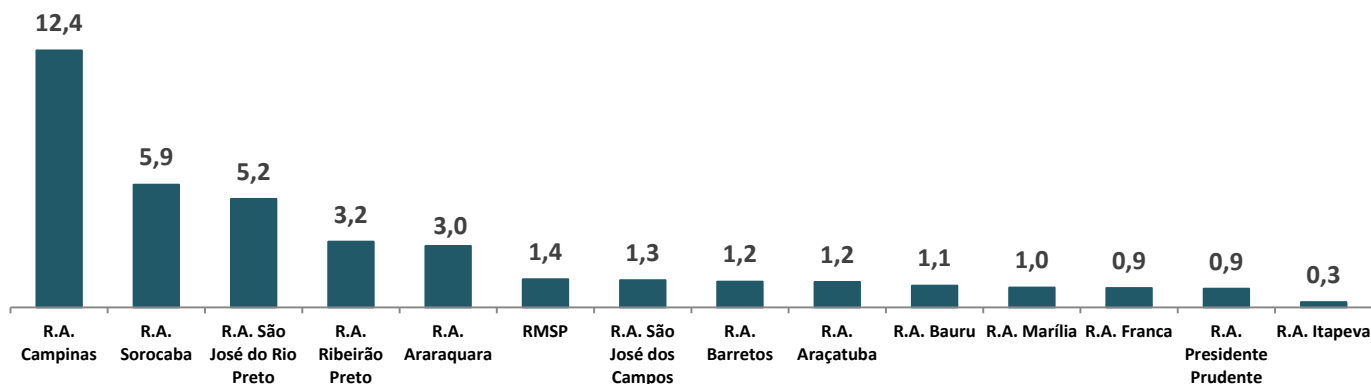
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de março de 2020 com 39,0 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 12,4 mil lotes (32% do total).

Lotes disponíveis para venda no Estado de São Paulo – Segmentados por Região Administrativa



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

No primeiro trimestre de 2020, as cidades pesquisadas tinham 545 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de abril de 2014. Esses loteamentos totalizaram 197,6 mil lotes, dos quais 39,0 mil ainda estavam disponíveis para venda em março de 2020.

Das unidades em estoque, 76% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2017.

Lançamentos e estoque por ano de lançamento

N° DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	N° de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014*	61	11,2%	22.788	11,5%	1.995	5,1%	8,8%
2015	81	14,9%	30.853	15,6%	3.565	9,2%	11,6%
2016	84	15,4%	32.225	16,3%	3.961	10,2%	12,3%
2017	102	18,7%	36.803	18,6%	4.307	11,1%	11,7%
2018	92	16,9%	31.049	15,7%	7.164	18,4%	23,1%
2019	105	19,3%	37.125	18,8%	12.774	32,8%	34,4%
1T20	20	3,7%	6.758	3,4%	5.189	13,3%	76,8%
Total	545	100%	197.601	100%	38.955	100%	19,7%

* A partir de abril/2014

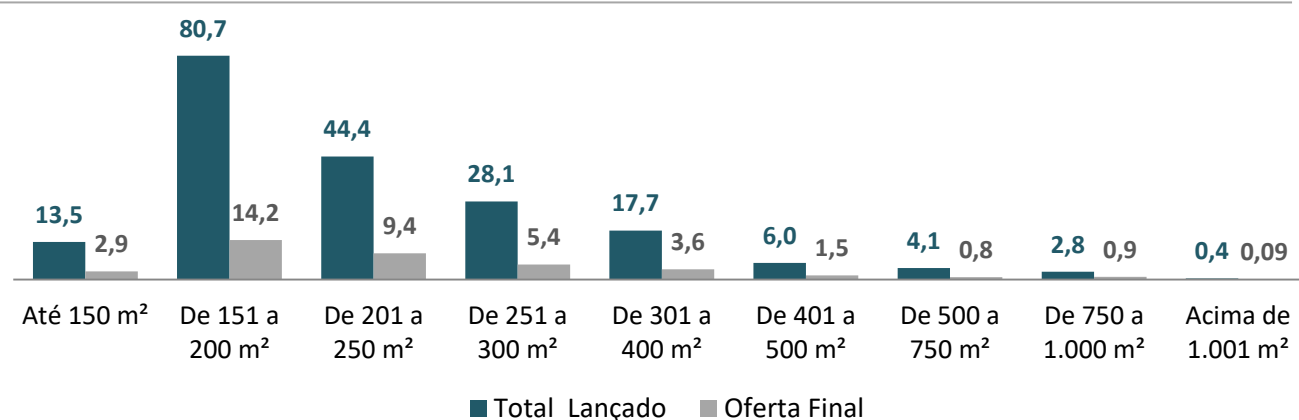
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 545 empreendimentos disponíveis para venda em março de 2020 lançaram o total de 197,6 mil lotes. Desse total, 70% dos lotes tinham até 250 m² de área privativa e 40% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

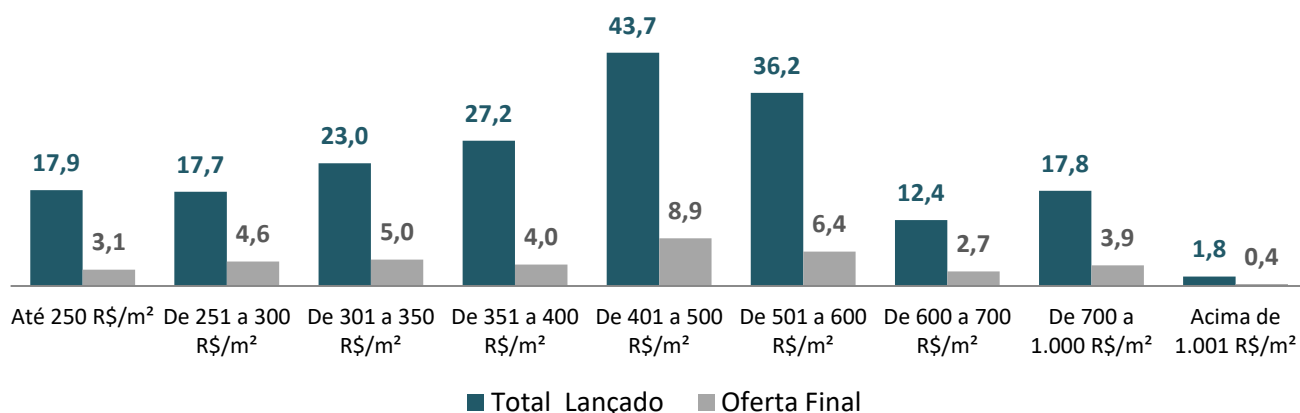
Em relação às unidades disponíveis para venda, 68% eram de lotes com metragem até 250 m² e 39% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

Lançamentos e estoque por metragem do lote – em mil unidades



Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque – preço por m² do lote – em mil unidades



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos abertos e fechados

Por conta das diferenças existentes entre as tipologias de loteamentos, foram segmentados os dados da pesquisa entre loteamentos abertos e fechados.

Dos 545 loteamentos com unidades à venda, 60,2% são abertos e 39,8% fechados.

Número de loteamentos, total lançado e estoque por tipo de loteamento

Loteamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Loteamento Aberto	328	60,2%	136.852	69,3%	25.371	65,1%	18,5%
Loteamento Fechado	217	39,8%	60.749	30,7%	13.584	34,9%	22,4%
Total	545	100%	197.601	100%	38.955	100%	19,7%

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014*	25	7,6%	12.445	9,1%	631	2,5%	5,1%
2015	42	12,8%	21.146	15,5%	2.163	8,5%	10,2%
2016	48	14,6%	21.186	15,5%	2.056	8,1%	9,7%
2017	66	20,1%	26.733	19,5%	2.312	9,1%	8,6%
2018	59	18,0%	21.102	15,4%	4.373	17,2%	20,7%
2019	72	22,0%	28.089	20,5%	9.065	35,7%	32,3%
1T20	16	4,9%	6.151	4,5%	4.771	18,8%	77,6%
Total	328	100%	136.852	100%	25.371	100%	18,5%

* A partir de abril/2014

LOTEAMENTO FECHADO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014*	36	16,6%	10.343	17,0%	1.364	10,0%	13,2%
2015	39	18,0%	9.707	16,0%	1.402	10,3%	14,4%
2016	36	16,6%	11.039	18,2%	1.905	14,0%	17,3%
2017	36	16,6%	10.070	16,6%	1.995	14,7%	19,8%
2018	33	15,2%	9.947	16,4%	2.791	20,5%	28,1%
2019	33	15,2%	9.036	14,9%	3.709	27,3%	41,0%
1T20	4	1,8%	607	1,0%	418	3,1%	68,9%
Total	217	100%	60.749	100%	13.584	100%	22,4%

* A partir de abril/2014

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 212 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 352 m².

O preço médio do metro quadrado de área privativa nos loteamentos fechados também é maior que nos empreendimentos abertos.

Número de loteamentos, total lançado e estoque por tipo de loteamento

Tipo de Imóvel	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Estoque	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	125	212	1.129	156	398	956	25.371	65,1%
Loteamento Fechado	125	352	2.000	154	554	1.696	13.584	34,9%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em dezembro de 2019, 36% das unidades foram lançadas nos últimos 24 meses até a data da pesquisa.

A oferta disponível de loteamentos fechados está concentrada nos empreendimentos com mais de 24 meses da data do lançamento.

Número de loteamentos, total lançado e estoque por tempo de vendas

LOTEAMENTO ABERTO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	45	13,7%	18.738	13,7%	9.631	38,0%	51,4%
De 6 a 24 Meses	88	26,8%	32.231	23,6%	7.493	29,5%	23,2%
De 24 a 48 Meses	117	35,7%	45.484	33,2%	4.484	17,7%	9,9%
Acima de 48 Meses	78	23,8%	40.399	29,5%	3.762	14,8%	9,3%
Total	328	100%	136.852	100%	25.370	100%	18,5%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	17	7,8%	4.740	7,8%	3.284	22,7%	69,3%
De 6 a 24 Meses	49	22,6%	13.528	22,3%	4.326	29,9%	32,0%
De 24 a 48 Meses	66	30,4%	18.760	30,9%	3.498	24,2%	18,6%
Acima de 48 Meses	85	39,2%	23.721	39,0%	3.376	23,3%	14,2%
Total	217	100%	60.749	100%	14.484	100%	23,8%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no primeiro trimestre de 2020 em média, eram parcelados em 144 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.244,00.

Para pagamentos à vista, o desconto médio foi de 8% do valor do lote.

Forma de pagamento

Indicador	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	12%	144	R\$ 1.244	8%

Fonte: Brain/Secovi-SP

A pesquisa sobre o mercado de loteamentos completa, com dados de todas as Regiões Administrativas, está disponível para as empresas associadas da Aelo e do Secovi-SP.

Abaixo, lista das cidades pesquisadas:

R.A. ARAÇATUBA

Araçatuba
Birigui
Penápolis

R.A. Araraquara

Araraquara
Ibitinga
Itápolis
Matão
Taquaritinga

R.A. BARRETOS

Barretos
Guáira

R.A. BAURU

Bauru
Barra Bonita
Jaú
Lins

R.A. CAMPINAS

Araras
Bragança Paulista
Campinas
Conchal
Hortolândia
Indaiatuba
Itapira
Jundiaí
Leme
Mococa
Mogi Guaçu
Mogi Mirim

Monte Mor
Nova Odessa
Piracicaba
Pirassununga
Santa Barbara do Oeste
São João da Boa Vista

R.A. FRANCA

Franca
Batatais

R.A. ITAPEVA

Itapeva

R.A. MARÍLIA

Assis
Marília

RMSP

Cotia

R.A. PRESIDENTE PRUDENTE

Dracena
Presidente Epitácio
Presidente Prudente

R.A. RIBEIRÃO PRETO

Guariba
Monte Alto
Pitangueiras
Ribeirão Preto
Sertãozinho
Serrana

R.A. SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Bady Bassitt
Catanduva
Fernandópolis
Mirassol
Novo Horizonte
Santa Fé do Sul
São José do Rio Preto
Votuporanga

R.A. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Caçapava
São José dos Campos
Taubaté

R.A. SOROCABA

Boituva
Itapetininga
Itu
Salto
Sorocaba
Tatuí
São Manuel

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Basilio Jafet

Presidente do Secovi-SP

Caio Carmona Portugal

Vice-presidente do Secovi-SP e Presidente da Aelo

Celso Petrucci

Economista-chefe do Secovi-SP

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi

Valéria de Souza Pereira

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243 e 5591-1241

Elaboração: Brain – Bureau de Inteligência Corporativa

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Tiziana Weber

Letícia Lopes Ribeiro

www.letsbrain.com.br

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Shirley Valentin

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br