

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Segundo trimestre de 2019

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

2T18 = 14

2T19 = 27

Variação = 93%

Lotes lançados

2T18 = 6.264

2T19 = 7.933

Variação = 27%

Lotes comercializados

2T18 = 10.304

2T19 = 8.823

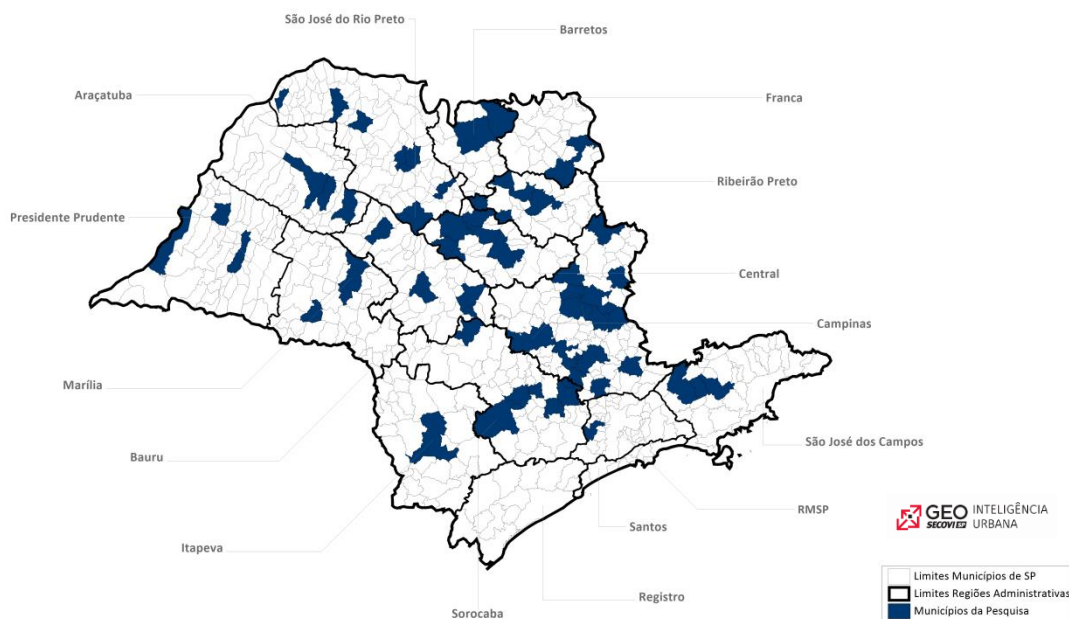
Variação = -14%

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 Graprohhab (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.**

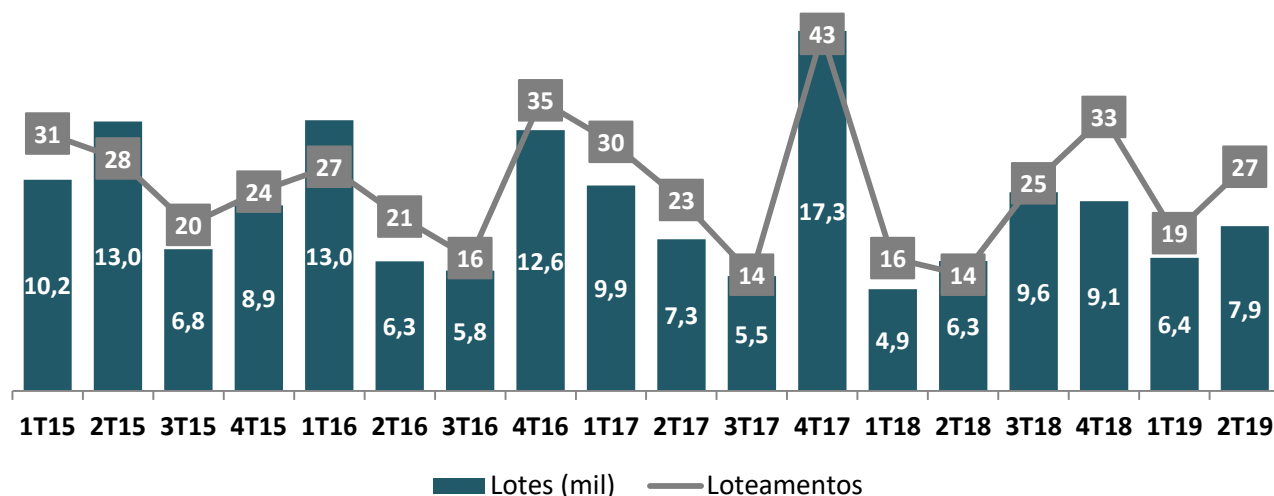
Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 7,9 mil lotes residenciais no segundo trimestre de 2019, divididos em 27 loteamentos, resultando na média de 294 lotes por empreendimento. Comparado com o segundo trimestre do ano anterior, quando foram lançados 6,3 mil lotes, houve um aumento de 27%.

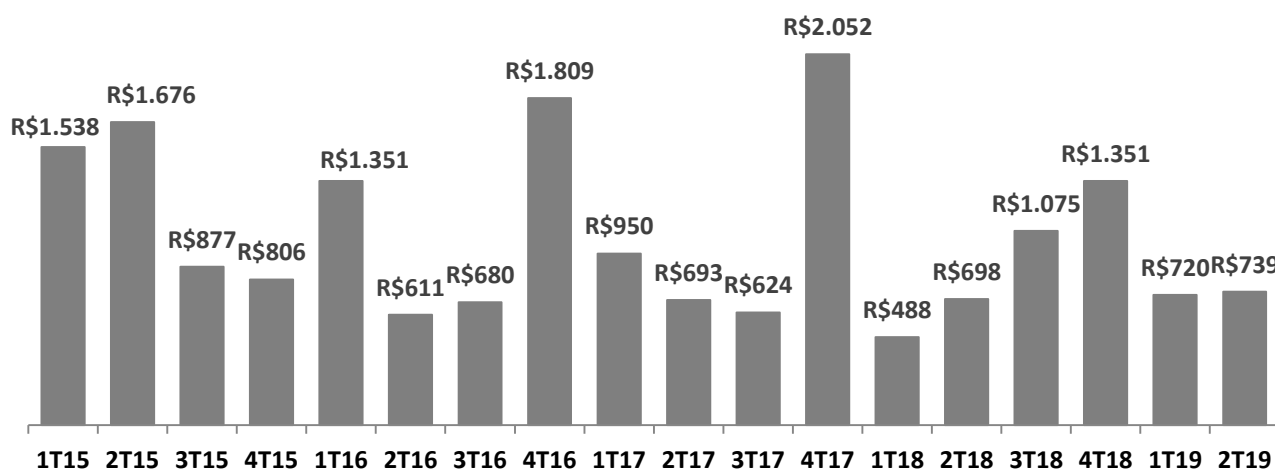
Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 7,9 mil lotes lançados no segundo trimestre de 2019 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 739 milhões, volume 6% superior ao lançado no mesmo período de 2018 (R\$ 698 milhões).

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

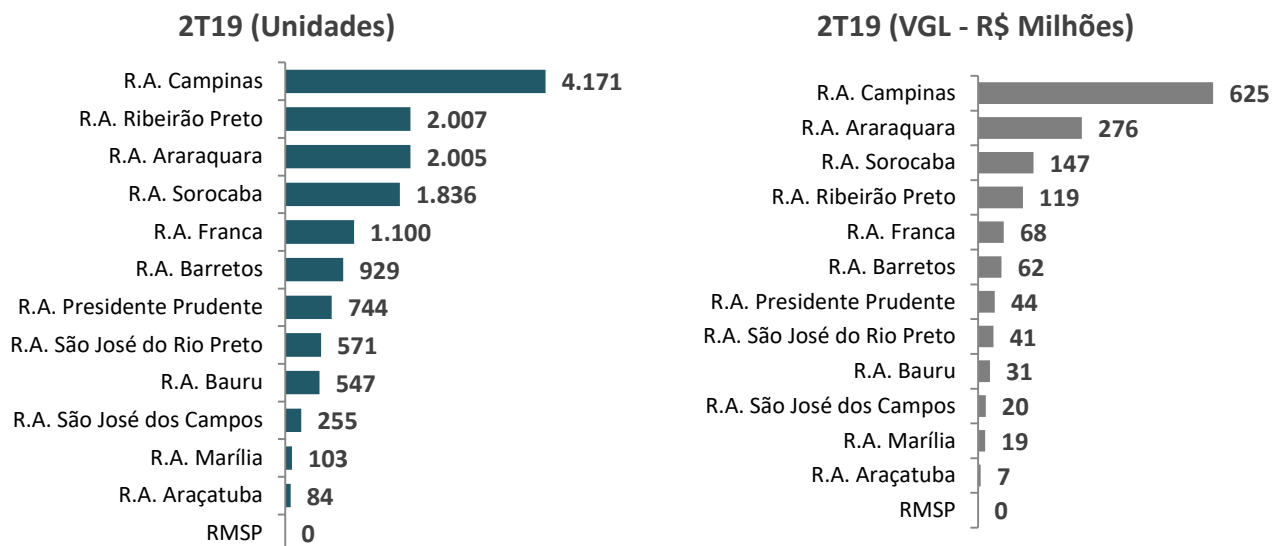


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No segundo trimestre de 2019, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 4.171 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 625 milhões.

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



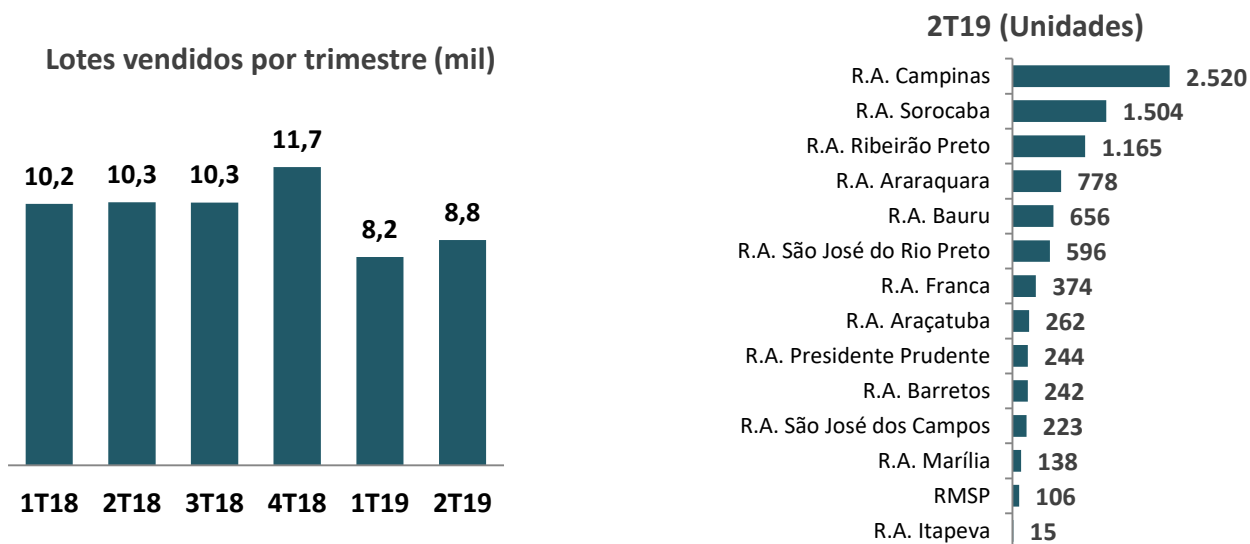
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos - segmentados por Região Administrativa

No segundo trimestre de 2019, foram comercializados 8,8 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

Segmentando as vendas por região administrativa, 29% dos lotes comercializados estavam na RA de Campinas.

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



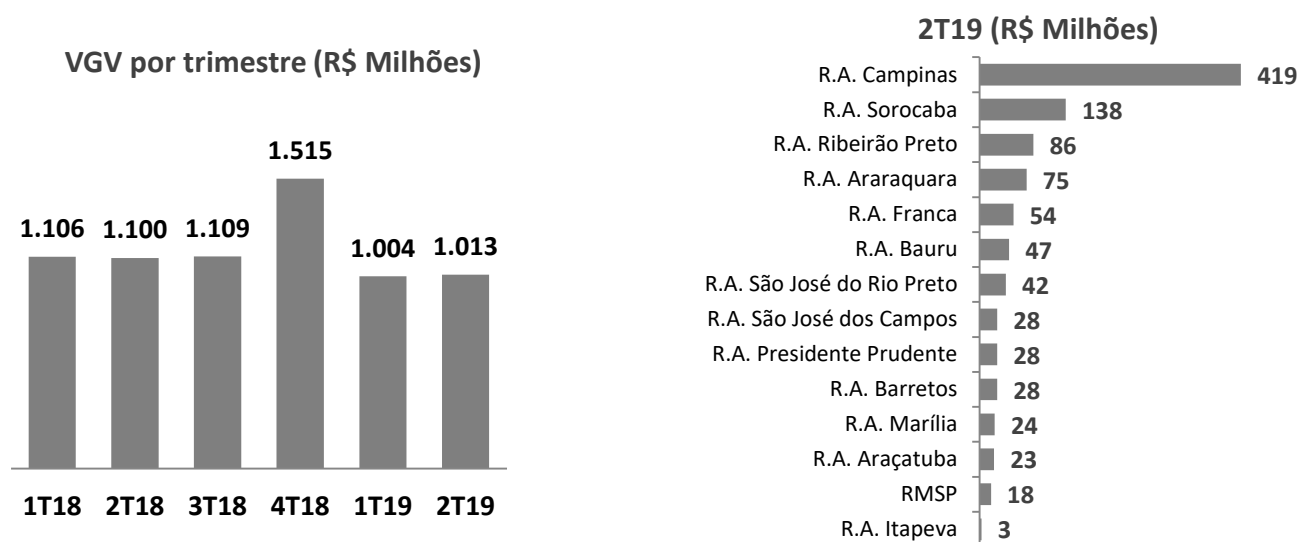
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGv (Valor Global Vendido) - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.013 milhões, líquidos de distratos, no segundo trimestre de 2019.

A RA de Campinas concentrou o maior volume comercializado, com R\$ de 419 milhões.

VGv do Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa



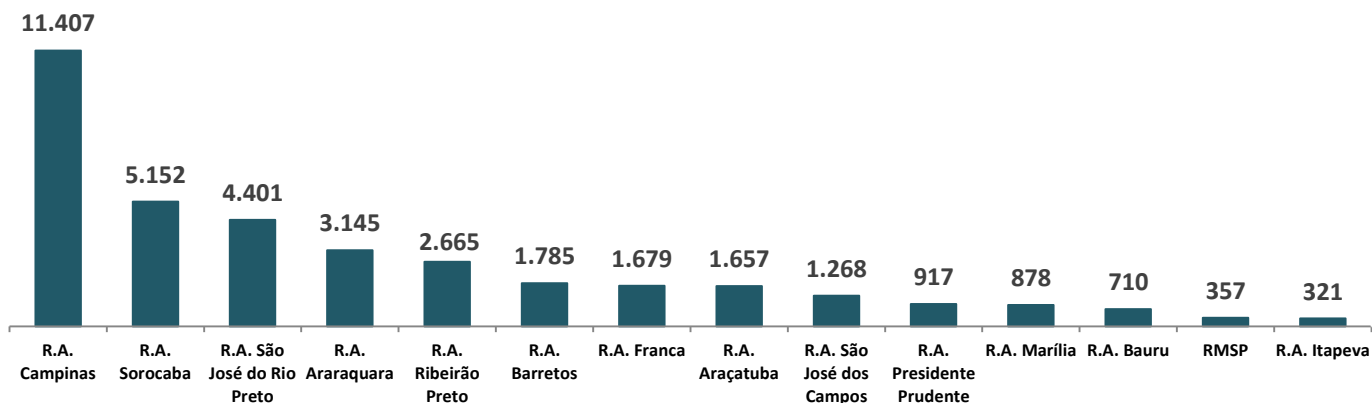
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de junho de 2019 com 36,3 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 11,4 mil lotes (31% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

No segundo trimestre de 2019, as cidades pesquisadas tinham 514 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de julho de 2013. Esses loteamentos totalizaram 186,2 mil lotes, dos quais 36,3 mil ainda estavam disponíveis para venda em junho de 2019.

Das unidades em estoque, 78% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2016.

Lançamentos e estoque por ano de lançamento

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	25	4,9%	11.374	6,1%	794	2,2%	7,0%
2014	84	16,3%	30.999	16,6%	3.089	8,5%	10,0%
2015	85	16,5%	31.341	16,8%	4.142	11,4%	13,2%
2016	87	16,9%	32.892	17,7%	5.696	15,7%	17,3%
2017	101	19,6%	35.818	19,2%	6.284	17,3%	17,5%
2018	86	16,7%	29.443	15,8%	9.119	25,1%	31,0%
1S19	46	8,9%	14.352	7,7%	7.218	19,9%	50,3%
Total	514	100%	186.219	100%	36.342	100%	19,5%

* A partir de Julho

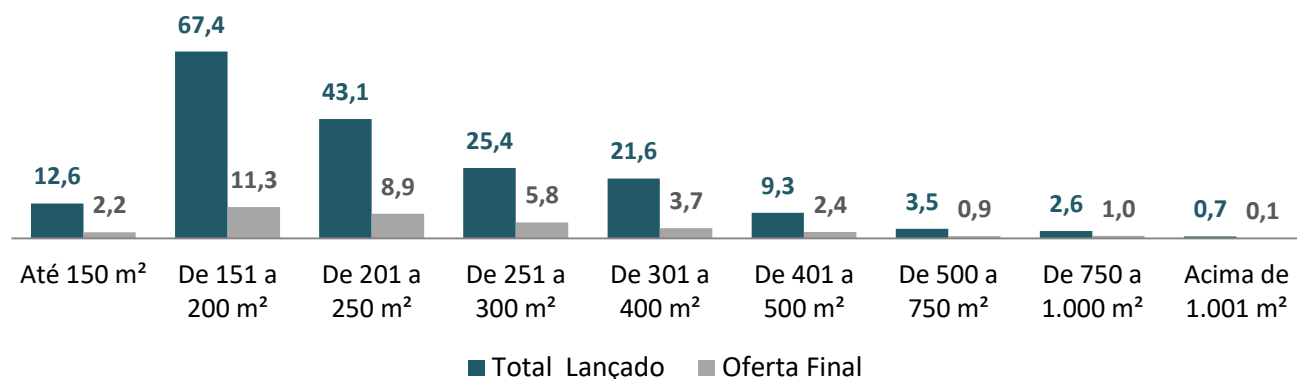
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 514 empreendimentos disponíveis para venda em junho de 2019 lançaram o total de 186,2 mil lotes. Desse total, 66% dos lotes tinham até 250 m² de área privativa e 38% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

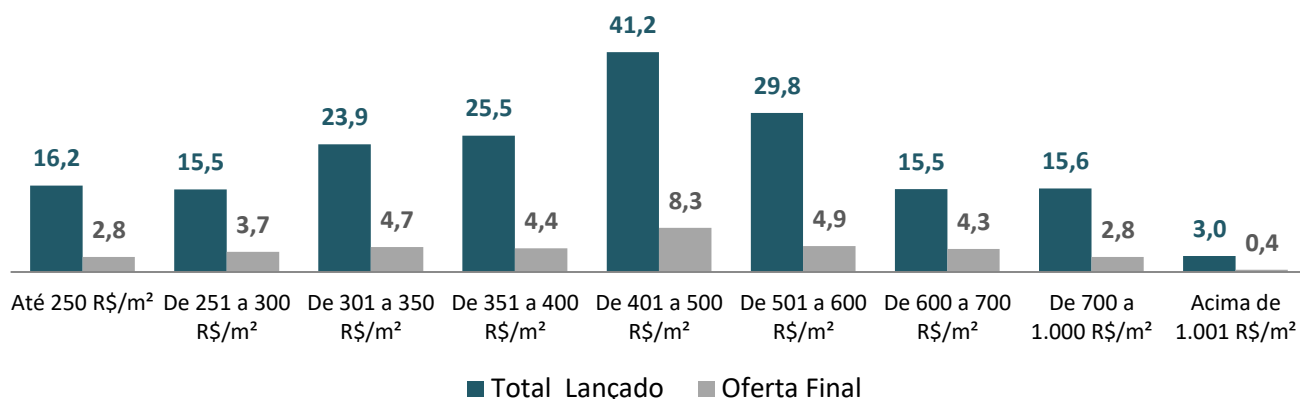
Em relação às unidades disponíveis para venda, 62% eram de lotes com metragem até 250 m² e 36% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 514 loteamentos com unidades à venda, 54,7% são abertos e 45,3% 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	281	54,7%	120.156	64,5%	20.419	56,2%	17,0%
Loteamento Fechado	233	45,3%	66.063	35,5%	15.923	43,8%	24,1%
Total	514	100%	186.219	100%	36.342	100%	19,5%

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	13	4,6%	6.646	5,5%	322	1,6%	4,8%
2014	30	10,7%	14.974	12,5%	951	4,7%	6,4%
2015	42	14,9%	21.088	17,6%	2.629	12,9%	12,5%
2016	48	17,1%	21.561	17,9%	2.984	14,6%	13,8%
2017	67	23,8%	26.474	22,0%	3.345	16,4%	12,6%
2018	52	18,5%	19.427	16,2%	5.422	26,6%	27,9%
1519	29	10,3%	9.986	8,3%	4.766	23,3%	47,7%
Total	281	100%	120.156	100%	20.419	100%	17,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	12	5,2%	4.728	7,2%	472	3,0%	10,0%
2014	54	23,2%	16.025	24,3%	2.138	13,4%	13,3%
2015	43	18,5%	10.253	15,5%	1.513	9,5%	14,8%
2016	39	16,7%	11.331	17,2%	2.712	17,0%	23,9%
2017	34	14,6%	9.344	14,1%	2.939	18,5%	31,5%
2018	34	14,6%	10.016	15,2%	3.697	23,2%	36,9%
2019	17	7,3%	4.366	6,6%	2.452	15,4%	56,2%
Total	233	100%	66.063	100%	15.923	100%	24,1%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 216 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 350 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	216	1.149	183	396	1.280	20.419	56,2%
Loteamento Fechado	125	350	2.000	179	567	1.316	15.923	43,8%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em junho de 2019, 35% 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	29	10,3%	9.986	8,3%	4.766	23,3%	47,7%
De 6 a 24 Meses	84	29,9%	32.092	26,7%	6.944	34,0%	21,6%
De 24 a 48 Meses	109	38,8%	45.873	38,2%	6.412	31,4%	14,0%
Acima de 48 Meses	59	21,0%	32.205	26,8%	2.297	11,2%	7,1%
Total	281	100%	120.156	100%	20.419	100%	17,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	17	7,3%	4.366	6,6%	2.452	15,4%	56,2%
De 6 a 24 Meses	52	22,3%	16.616	25,2%	5.969	37,5%	35,9%
De 24 a 48 Meses	65	27,9%	16.816	25,5%	3.955	24,8%	23,5%
Acima de 48 Meses	99	42,5%	28.265	42,8%	3.547	22,3%	12,5%
Total	233	100%	66.063	100%	15.923	100%	24,1%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no segundo trimestre de 2019, em média, eram parcelados em 145 prestações, com entrada de 13% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.248,00.

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	13%	145	R\$ 1.248	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
Guaira

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

Gustavo Mendes Santos

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