

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Terceiro trimestre de 2020

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

3T19 = 23

3T20 = 22

Variação = -4%

Lotes lançados

3T19 = 7.306

3T20 = 9.172

Variação = 26%

Lotes comercializados

3T19 = 9.768

3T20 = 10.136

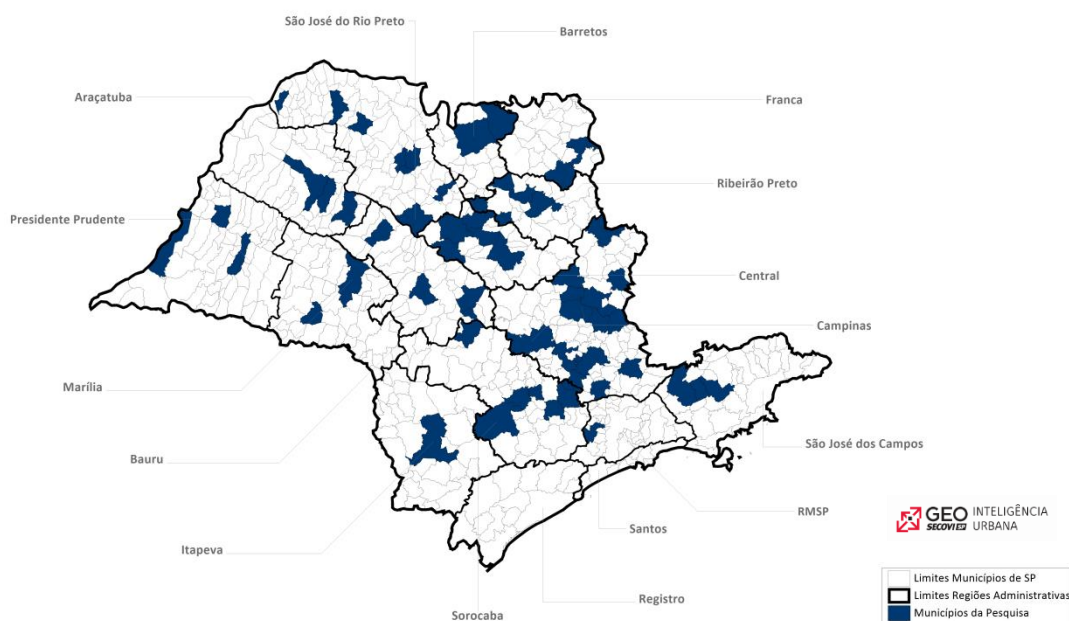
Variação = 4%

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



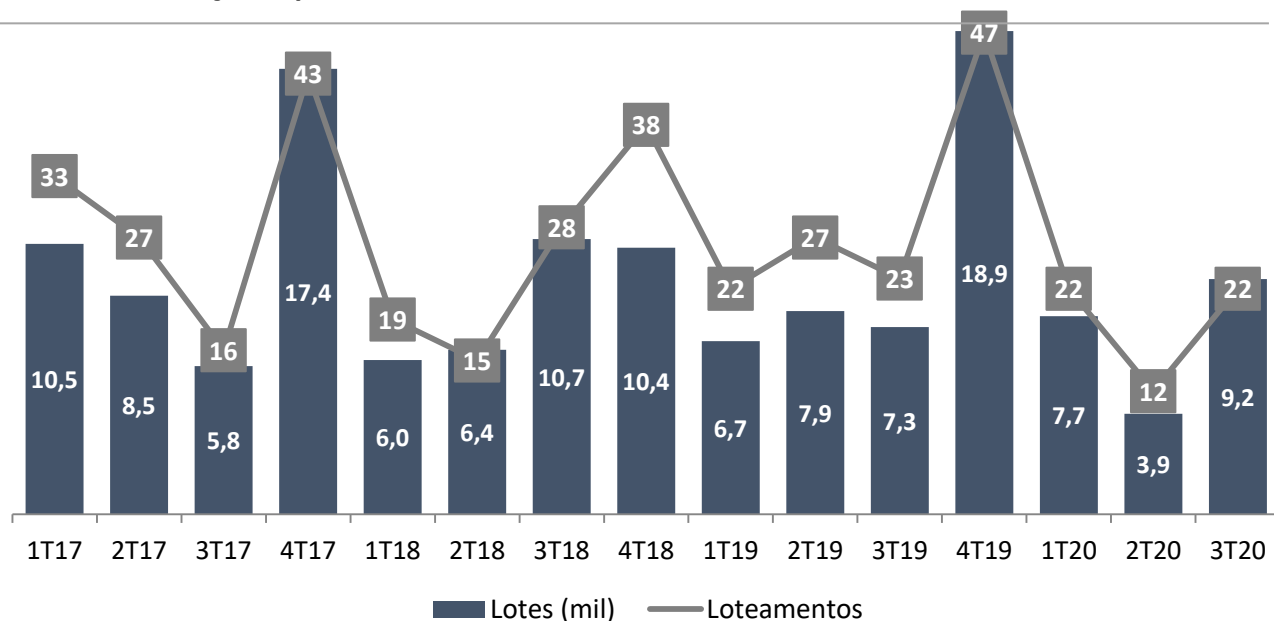
GEO INTELIGÊNCIA
SECOVIS URBANA

Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 9,2 mil lotes residenciais no terceiro trimestre de 2020, divididos em 22 loteamentos, resultando na média de 416 lotes por empreendimento. Comparado com o terceiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 7,3 mil lotes, houve um aumento de 26%, resultado que demonstra uma recuperação após o impacto causado pela pandemia da COVID-19 e quarentena instaurada no Estado de São Paulo a partir do final do mês de março.

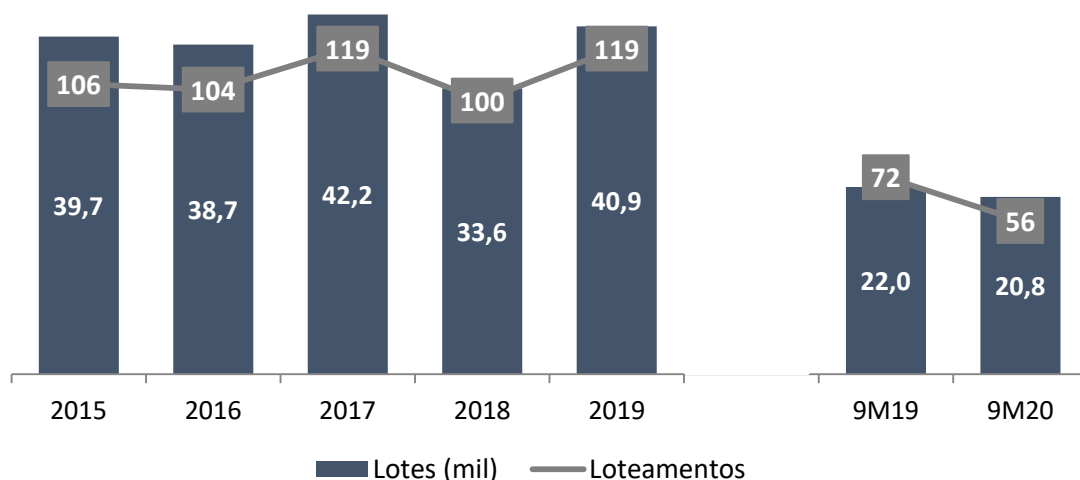
No acumulado de janeiro a setembro de 2020, a pesquisa apurou o lançamento de 20,8 mil lotes, quantidade 5% inferior ao mesmo período de 2019, quando haviam sido lançados 22,0mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



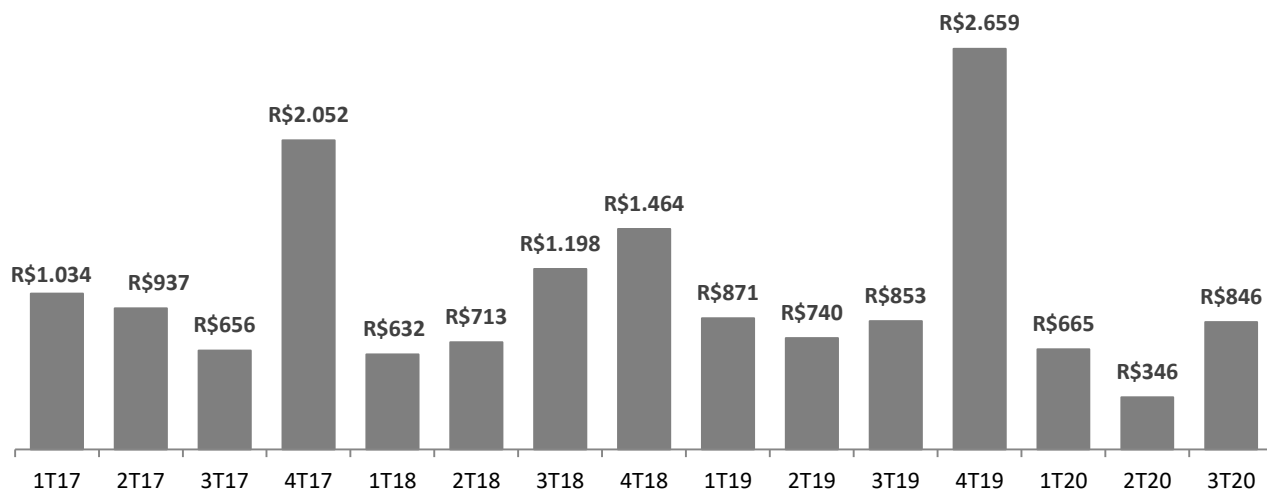
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 9,2 mil lotes lançados no terceiro trimestre de 2020 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 846 milhões, volume 1% inferior ao lançado no mesmo período de 2019 (R\$ 853 milhões).

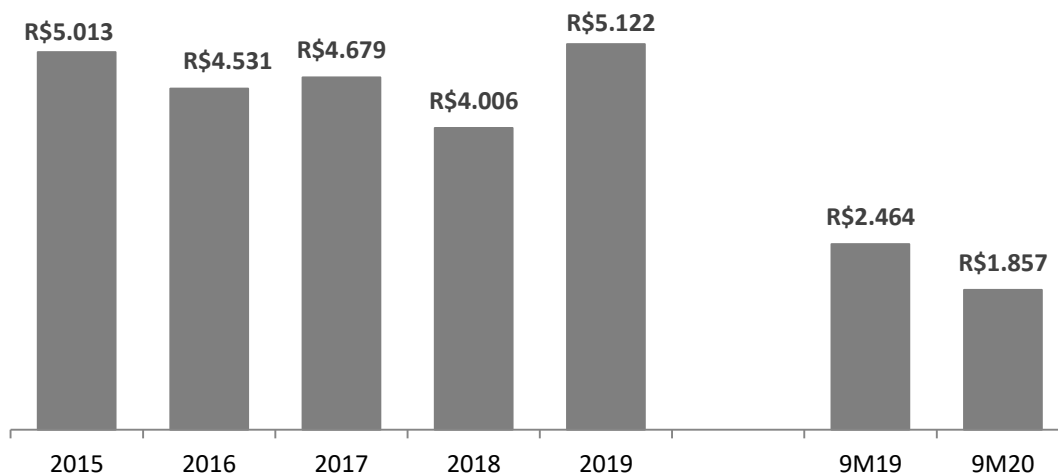
De janeiro a setembro de 2020, os lançamentos totalizaram R\$ 1.857 milhões, também apresentando redução em relação a 2019, quando foram lançados R\$ 2.464 milhões (-25%).

VGL – Valor Global Lançado por trimestre – R\$ Milhões



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

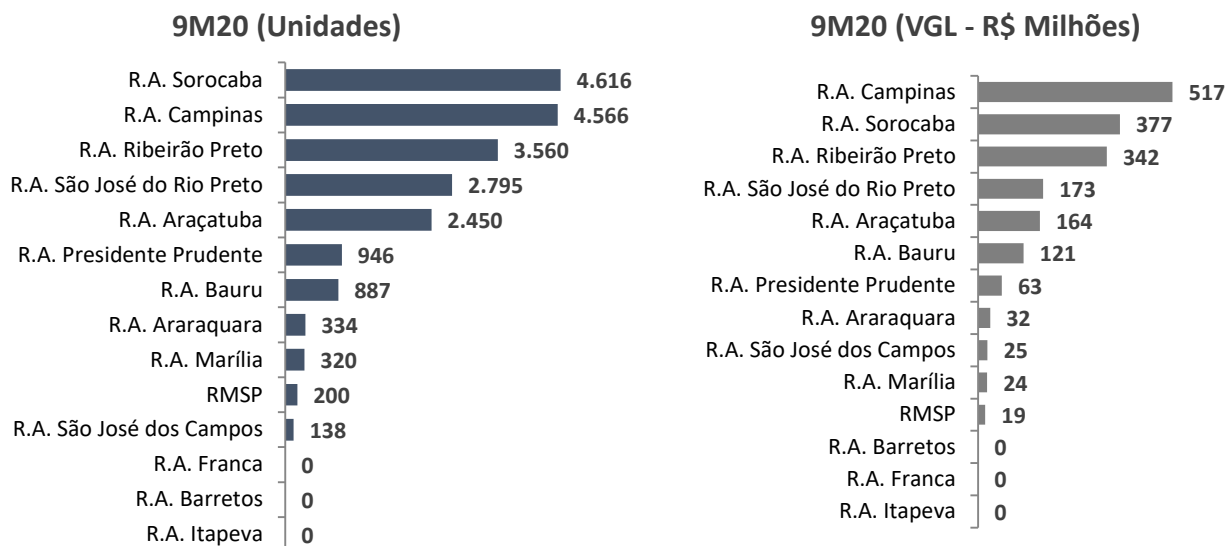


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Nos primeiros nove meses de 2020, a RA de Sorocaba registrou a maior quantidade lançada, com 4.616 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado) foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 517 milhões.

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



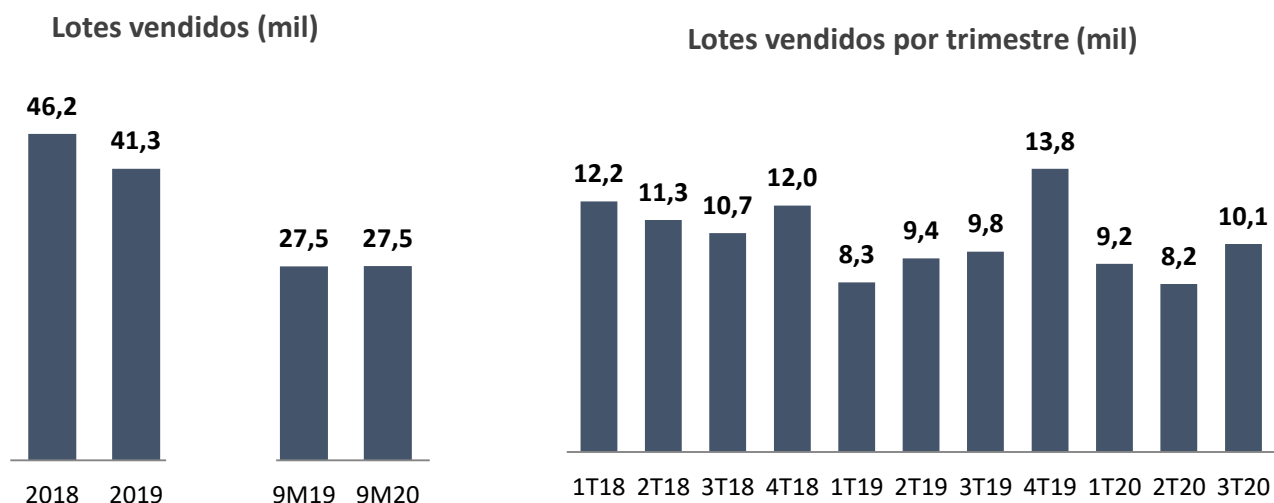
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No terceiro trimestre de 2020, foram comercializados 10,1 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 4% superior ao registrado no mesmo período de 2019 (9,8 mil lotes).

Analisando os dados acumulados de janeiro a setembro de 2020, a pesquisa apurou a comercialização de 27,5 mil lotes, quantidade estável em relação ao mesmo período de 2019, quando também haviam sido vendidos 27,5 mil lotes.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



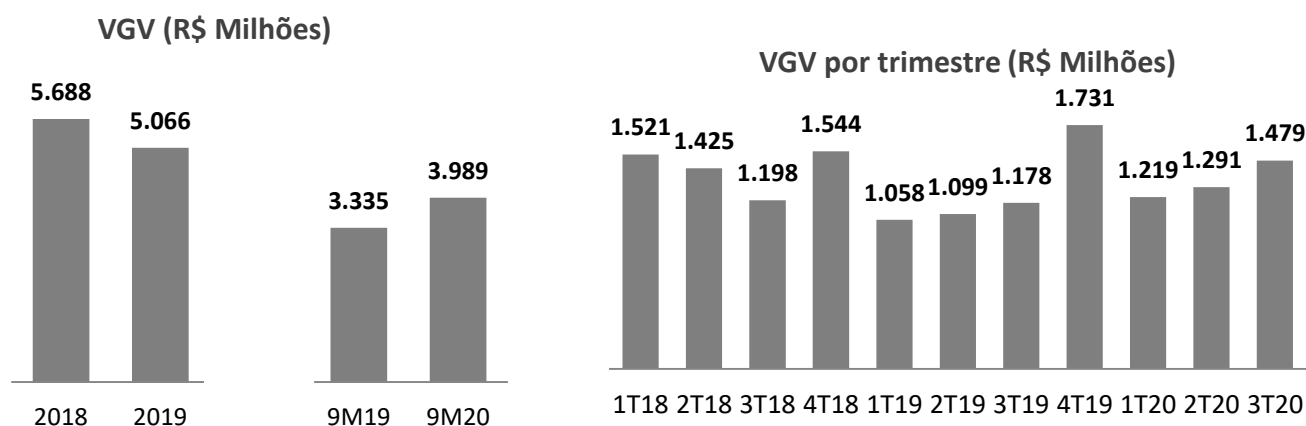
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$1.479 milhões, líquidos de distratos, no terceiro trimestre de 2020, montante 26% superior ao registrado no mesmo trimestre de 2019.

No acumulado de janeiro a setembro de 2020, as vendas totalizaram R\$ 3.989 milhões, também apresentando aumento em relação a 2019, quando foram vendidos R\$ 3.335 milhões (20%).

VGV do Estado de São Paulo

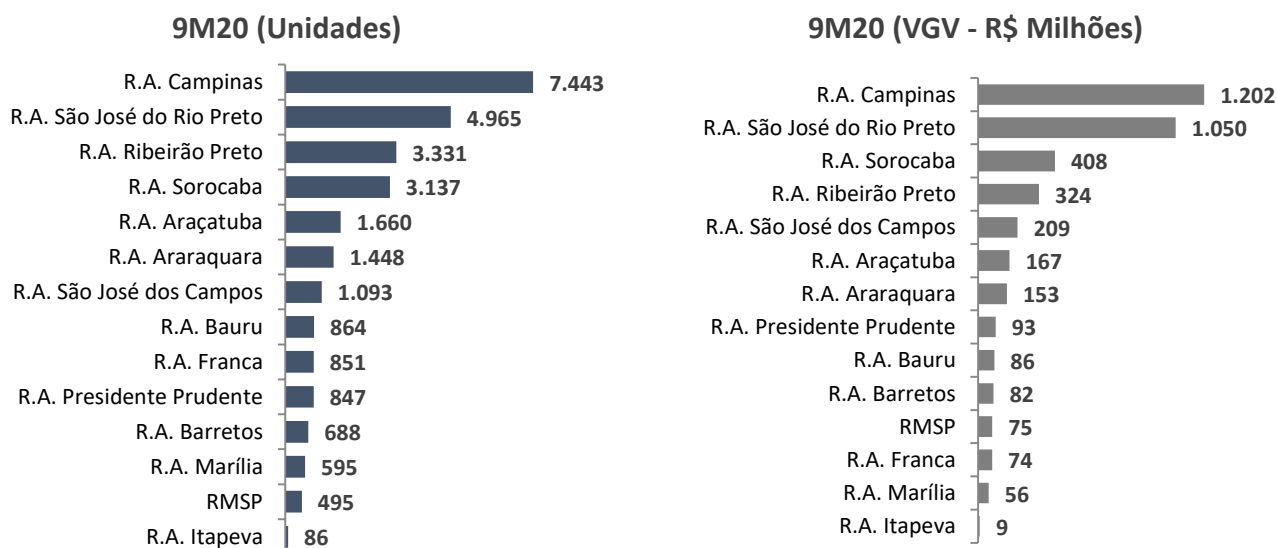


Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Nos primeiros nove meses de 2020, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 7.443 lotes . O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 1.202 milhões.

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



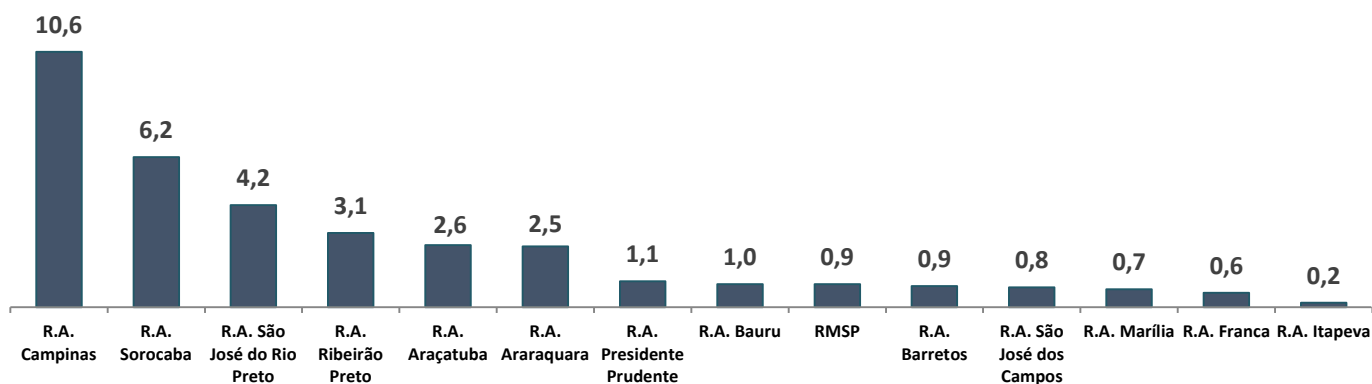
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de setembro de 2020 com 35,3 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 10,6 mil lotes (30% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

No terceiro trimestre de 2020, as cidades pesquisadas tinham 500 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de outubro de 2014. Esses loteamentos totalizaram 186,4 mil lotes lançados, dos quais 35,3 mil ainda estavam disponíveis para venda em setembro de 2020.

Das unidades em estoque, 75% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2018.

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.
2014*	14	2,8%	5.590	3,0%	601	1,7%	10,8%
2015	72	14,4%	28.252	15,2%	2.564	7,3%	9,1%
2016	75	15,0%	29.868	16,0%	2.651	7,5%	8,9%
2017	89	17,8%	32.634	17,5%	3.140	8,9%	9,6%
2018	87	17,4%	30.265	16,2%	4.982	14,1%	16,5%
2019	107	21,4%	39.007	20,9%	9.356	26,5%	24,0%
9M20	56	11,2%	20.812	11,2%	11.969	33,9%	57,5%
Total	500	100%	186.428	100%	35.263	100%	18,9%

* A partir de out/2014

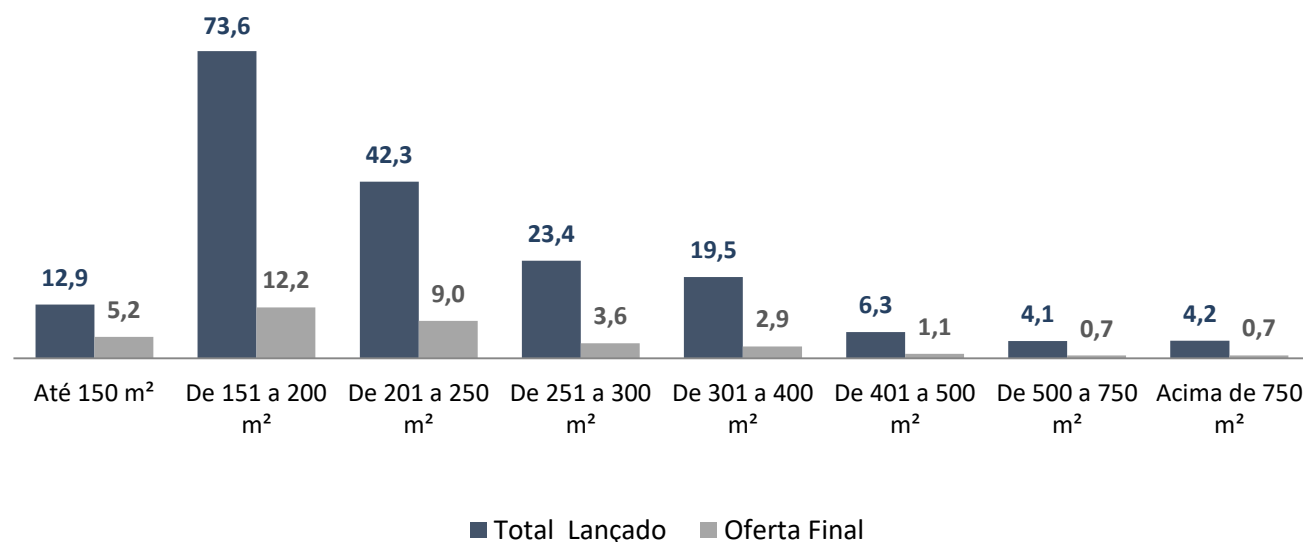
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 500 empreendimentos disponíveis para venda em setembro de 2020 lançaram o total de 186,4mil lotes. Desse total, 69% 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.

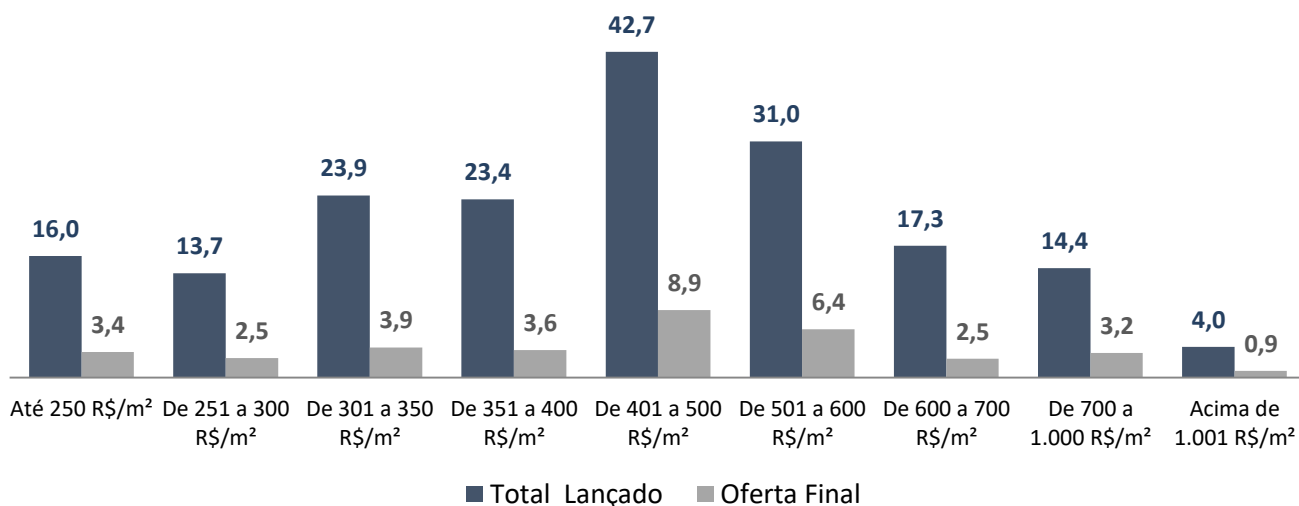
Em relação às unidades disponíveis para venda, 75% eram de lotes com metragem até 250 m² e 43% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 500 loteamentos com unidades à venda, 61,2% são abertos e 38,8% 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	306	61,2%	131.336	70,4%	23.643	67,0%	18,0%
Loteamento Fechado	194	38,8%	55.092	29,6%	11.620	33,0%	21,1%
Total	500	100%	186.428	100%	35.263	100%	18,9%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014*	6	2,0%	3.106	2,4%	254	1,1%	8,2%
2015	37	12,1%	19.413	14,8%	1.810	7,7%	9,3%
2016	43	14,1%	19.843	15,1%	1.276	5,4%	6,4%
2017	57	18,6%	23.378	17,8%	1.490	6,3%	6,4%
2018	55	18,0%	20.355	15,5%	3.034	12,8%	14,9%
2019	70	22,9%	29.182	22,2%	6.506	27,5%	22,3%
9M20	38	12,4%	16.059	12,2%	9.273	39,2%	57,7%
Total	306	100%	131.336	100%	23.643	100%	18,0%

* A partir de out/2014

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014*	8	4,1%	2.484	4,5%	347	3,0%	14,0%
2015	35	18,0%	8.839	16,0%	754	6,5%	8,5%
2016	32	16,5%	10.025	18,2%	1.375	11,8%	13,7%
2017	32	16,5%	9.256	16,8%	1.650	14,2%	17,8%
2018	32	16,5%	9.910	18,0%	1.948	16,8%	19,7%
2019	37	19,1%	9.825	17,8%	2.850	24,5%	29,0%
9M20	18	9,3%	4.753	8,6%	2.696	23,2%	56,7%
Total	194	100%	55.092	100%	11.620	100%	21,1%

* A partir de out/2014

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 221 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 348 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 loteamento	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Estoque	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	125	221	815	160	416	850	23.643	67,0%
Loteamento Fechado	125	348	1.060	153	586	1.720	11.620	33,0%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em setembro de 2020, 38% das unidades foram lançadas nos últimos 24 meses até a data da pesquisa.

A oferta disponível de loteamentos fechados está concentrada nos empreendimentos com menos 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	20	6,5%	8.942	6,8%	5.432	23,0%	60,7%
De 6 a 24 Meses	104	34,0%	40.657	31,0%	11.211	47,4%	27,6%
De 24 a 48 Meses	111	36,3%	44.629	34,0%	4.217	17,8%	9,4%
Acima de 48 Meses	71	23,2%	37.108	28,3%	2.783	11,8%	7,5%
Total	306	100%	131.336	100%	23.643	100%	18,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	14	7,2%	4.146	7,5%	2.393	20,6%	57,7%
De 6 a 24 Meses	58	29,9%	15.442	28,0%	4.149	35,7%	26,9%
De 24 a 48 Meses	61	31,4%	18.986	34,5%	3.207	27,6%	16,9%
Acima de 48 Meses	61	31,4%	16.518	30,0%	1.871	16,1%	11,3%
Total	194	100%	55.092	100%	11.620	100%	21,1%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no terceiro trimestre de 2020 em média, eram parcelados em 147 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.195,00.

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%	147	R\$ 1.195	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

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