

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Primeiro trimestre de 2019

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

1T18 = 15

1T19 = 17

Variação = 13%

Lotes lançados

1T18 = 4.897

1T19 = 6.471

Variação = 32%

Lotes comercializados

1T18 = 10.239

1T19 = 8.162

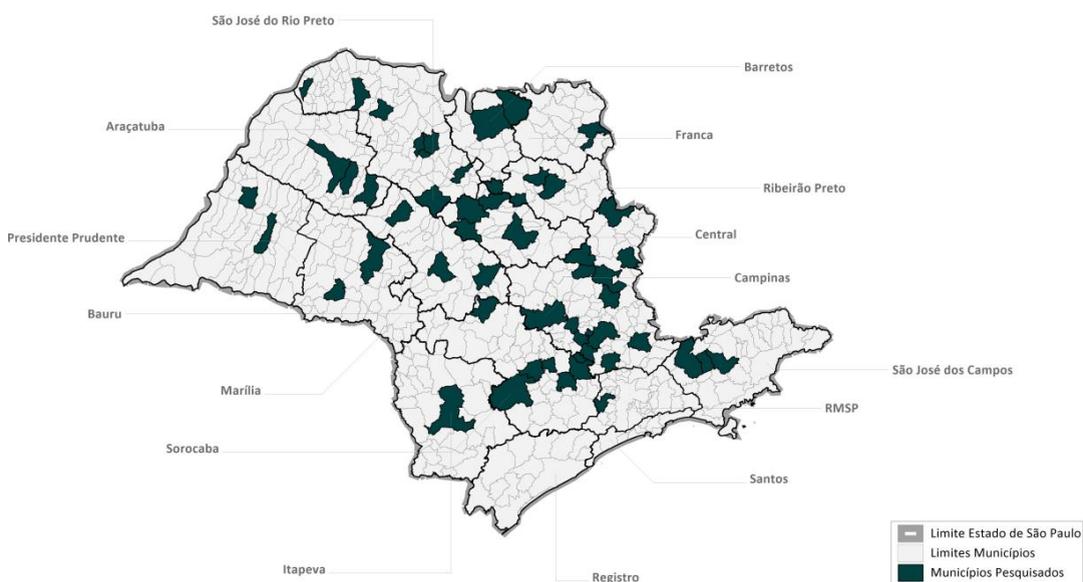
Variação = -20%

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.**

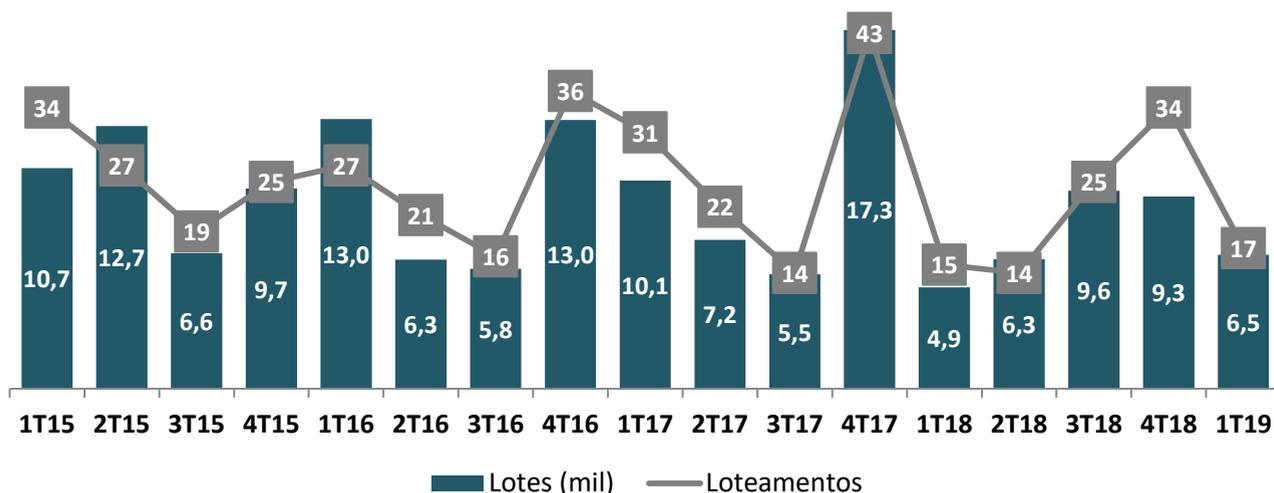
Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 6,5 mil lotes residenciais no primeiro trimestre de 2019, divididos em 17 loteamentos, resultando na média de 381 lotes por empreendimento. Comparado com o primeiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 4,9 mil lotes, houve um aumento de 32%.

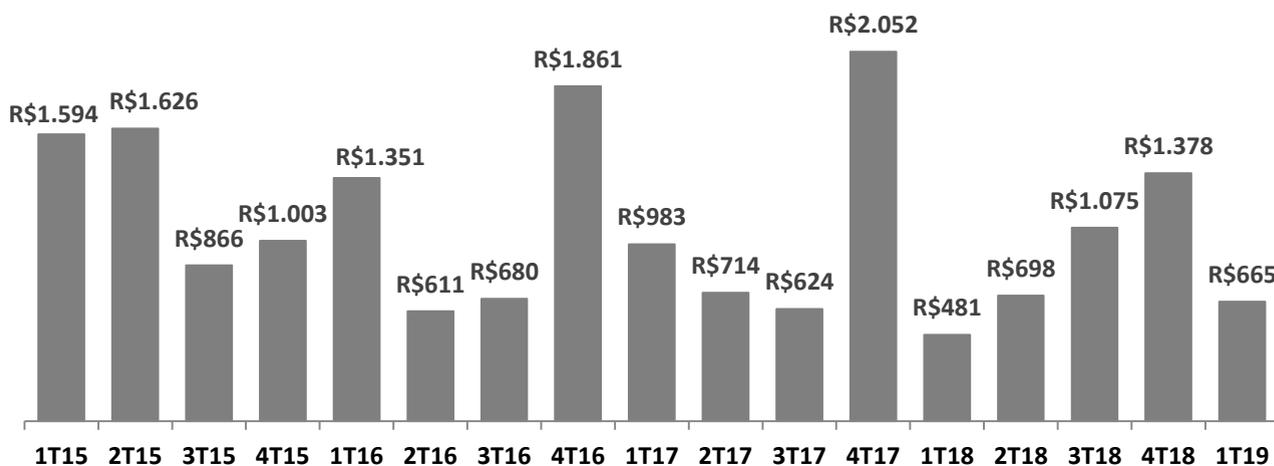
Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 6,5 mil lotes lançados no primeiro trimestre de 2019 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 665 milhões, volume 38% superior ao lançado no mesmo período de 2018 (R\$ 481 milhões).

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões



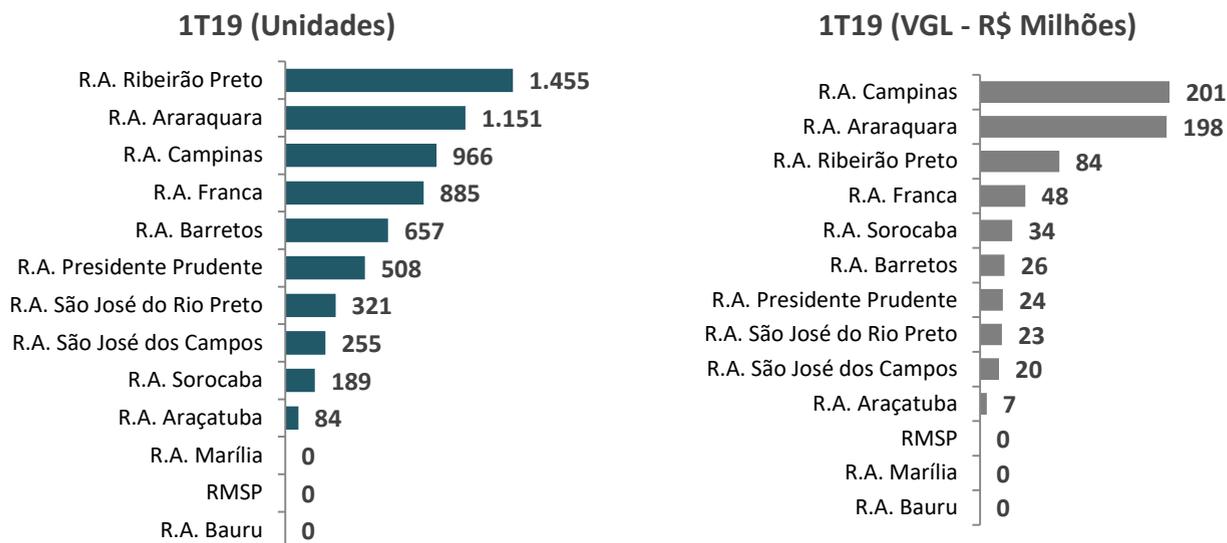
Fonte: Brain/Secovi-SP

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 2019, a RA de Ribeirão Preto registrou a maior quantidade lançada, com 1.455 lotes.

A RA de Campinas destacou-se com o VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 201 milhões.

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



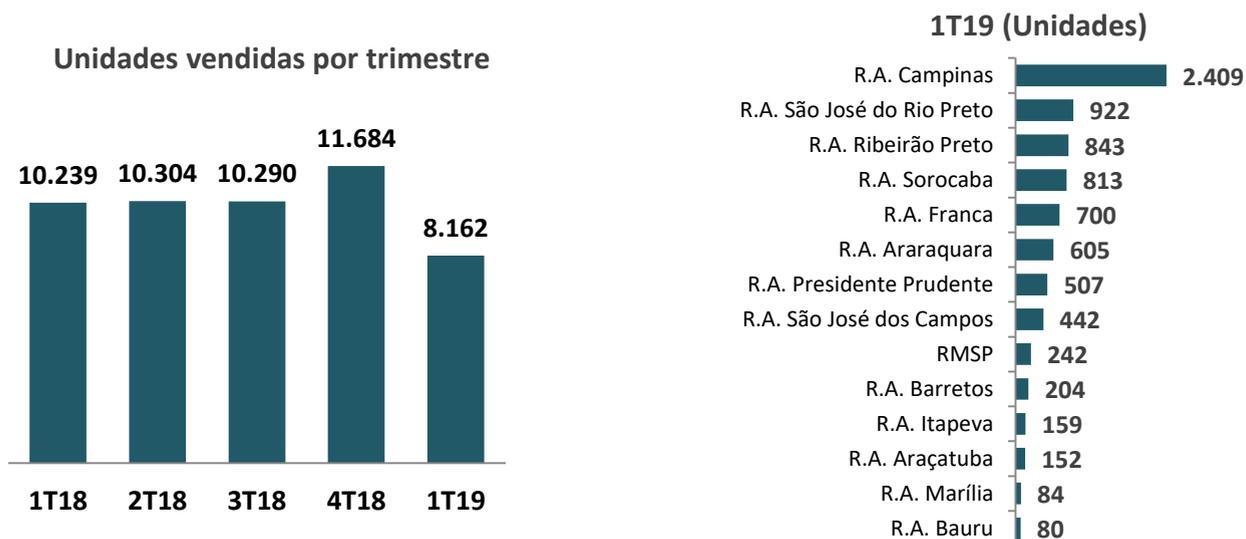
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos - segmentados por Região Administrativa

No primeiro trimestre de 2019, foram comercializados 8.162 lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

Segmentando as vendas por região administrativa, 30% dos lotes comercializados estavam na RA de Campinas.

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



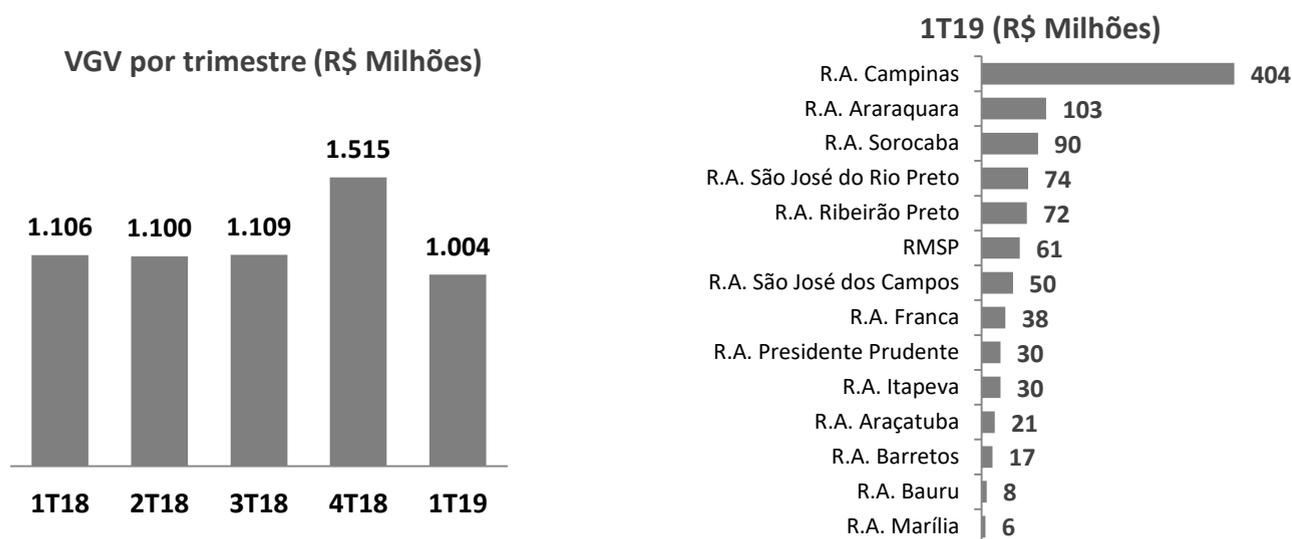
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGX (Valor Global Vendido) - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.004 milhões, líquidos de distratos, no primeiro trimestre de 2019.

A RA de Campinas concentrou o maior volume comercializado, com R\$ de 404 milhões.

VGX do Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa



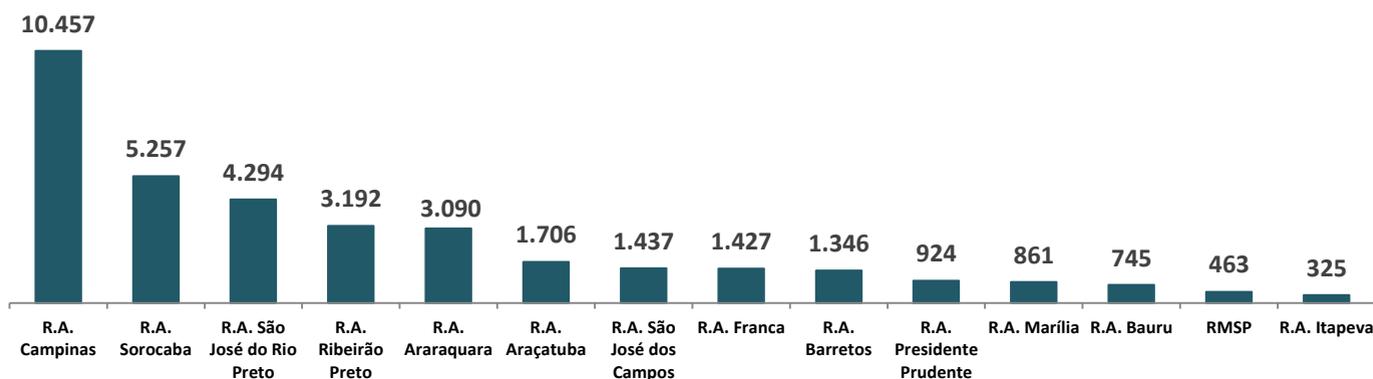
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de março de 2019 com 35,5 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 10,5 mil lotes (29% 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 2019, as cidades pesquisadas tinham 529 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2013. Esses loteamentos totalizaram 196,5 mil lotes, dos quais 35,5 mil ainda estavam disponíveis para venda em março de 2019.

Das unidades em estoque, 75% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2016.

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.
2013	60	11,3%	26.537	13,5%	1.782	5,0%	6,7%
2014	80	15,1%	29.533	15,0%	2.773	7,8%	9,4%
2015	92	17,4%	33.486	17,0%	4.443	12,5%	13,3%
2016	89	16,8%	33.956	17,3%	5.932	16,7%	17,5%
2017	103	19,5%	36.506	18,6%	6.717	18,9%	18,4%
2018	88	16,6%	30.032	15,3%	10.218	28,8%	34,0%
1T19	17	3,2%	6.471	3,3%	3.659	10,3%	56,5%
Total	529	100%	196.521	100%	35.524	100%	18,1%

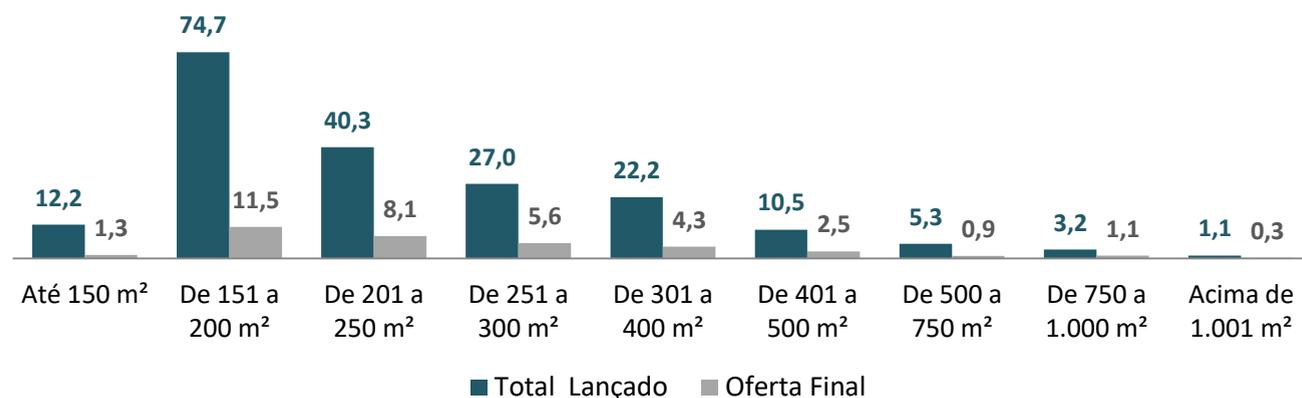
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 529 empreendimentos disponíveis para venda em março de 2019 lançaram o total de 196,5 mil lotes. Desse total, 65% dos lotes tinham até 250 m² de área privativa e 41% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

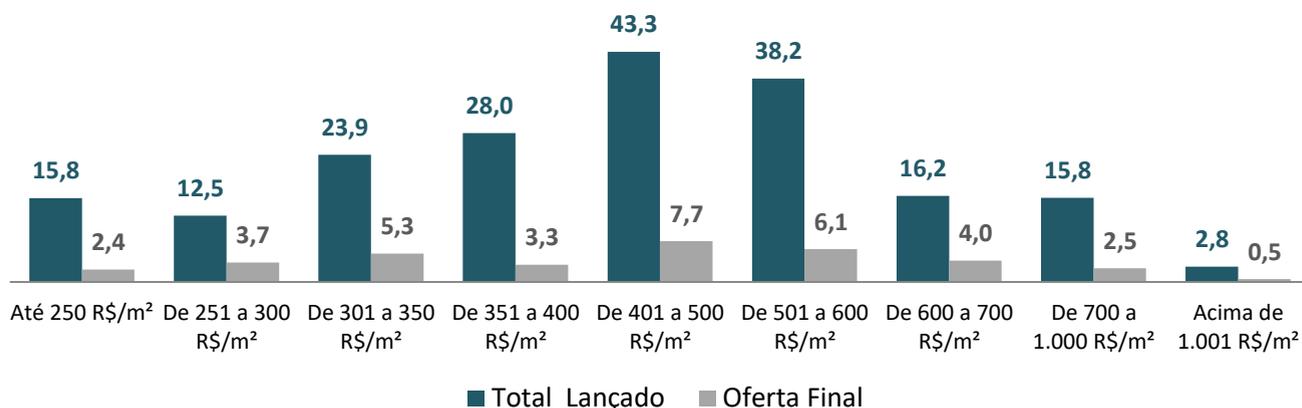
Em relação às unidades disponíveis para venda, 59% eram de lotes com metragem até 250 m² e 39% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 529 loteamentos com unidades à venda, 54% são abertos e 46% 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	284	53,7%	123.016	62,6%	19.936	56,1%	16,2%
Loteamento Fechado	245	46,3%	73.505	37,4%	15.588	43,9%	21,2%
Total	529	100%	196.521	100%	35.524	100%	18,1%

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013	25	8,8%	11.751	9,6%	596	3,0%	5,1%
2014	29	10,2%	14.881	12,1%	828	4,2%	5,6%
2015	49	17,3%	23.167	18,8%	2.933	14,7%	12,7%
2016	49	17,3%	22.362	18,2%	3.303	16,6%	14,8%
2017	68	23,9%	26.634	21,7%	3.741	18,8%	14,0%
2018	53	18,7%	19.807	16,1%	6.244	31,3%	31,5%
1T19	11	3,9%	4.414	3,6%	2.291	11,5%	51,9%
Total	284	100%	123.016	100%	19.936	100%	16,2%

LOTEAMENTO FECHADO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013	35	14,3%	14.786	20,1%	1.186	7,6%	8,0%
2014	51	20,8%	14.652	19,9%	1.945	12,5%	13,3%
2015	43	17,6%	10.319	14,0%	1.510	9,7%	14,6%
2016	40	16,3%	11.594	15,8%	2.629	16,9%	22,7%
2017	35	14,3%	9.872	13,4%	2.976	19,1%	30,1%
2018	35	14,3%	10.225	13,9%	3.974	25,5%	38,9%
1T19	6	2,4%	2.057	2,8%	1.368	8,8%	66,5%
Total	245	100%	73.505	100%	15.588	100%	21,2%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 215 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 357 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	126	215	1.100	180	401	1.030	19.936	56,1%
Loteamento Fechado	125	357	2.000	179	568	1.316	15.588	43,9%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em março de 2019, 39% 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	27	9,5%	8.575	7,0%	4.102	20,6%	47,8%
De 6 a 24 Meses	84	29,6%	34.079	27,7%	6.783	34,0%	19,9%
De 24 a 48 Meses	106	37,3%	47.391	38,5%	6.794	34,1%	14,3%
Acima de 48 Meses	67	23,6%	32.971	26,8%	2.257	11,3%	6,8%
Total	284	100%	123.016	100%	19.936	100%	16,2%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	24	9,8%	7.200	9,8%	3.298	21,2%	45,8%
De 6 a 24 Meses	42	17,1%	13.087	17,8%	4.581	29,4%	35,0%
De 24 a 48 Meses	77	31,4%	21.276	28,9%	4.192	26,9%	19,7%
Acima de 48 Meses	102	41,6%	31.942	43,5%	3.517	22,6%	11,0%
Total	245	100%	73.505	100%	15.588	100%	21,2%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no primeiro trimestre de 2019, em média, eram parcelados em 144 prestações, com entrada de 14% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.288,00.

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	14%	144	R\$ 1.288	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