

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Terceiro trimestre de 2019

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

3T18 = 26

3T19 = 22

Variação = -15%

Lotes lançados

3T18 = 9.664

3T19 = 6.993

Variação = -28%

Lotes comercializados

3T18 = 10.290

3T19 = 9.358

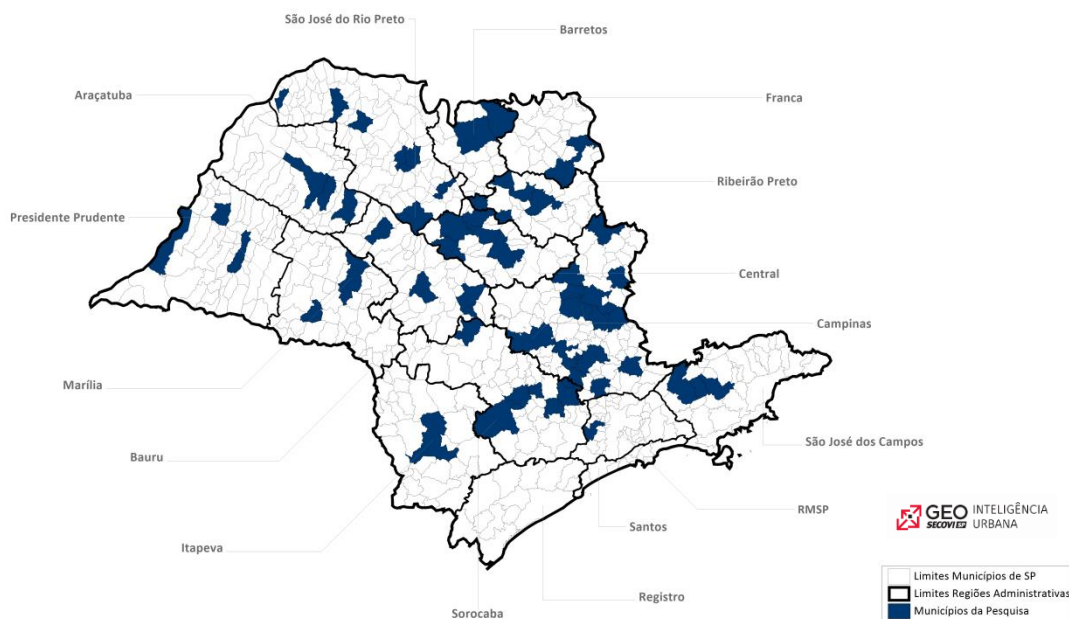
Variação = -9%

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.**

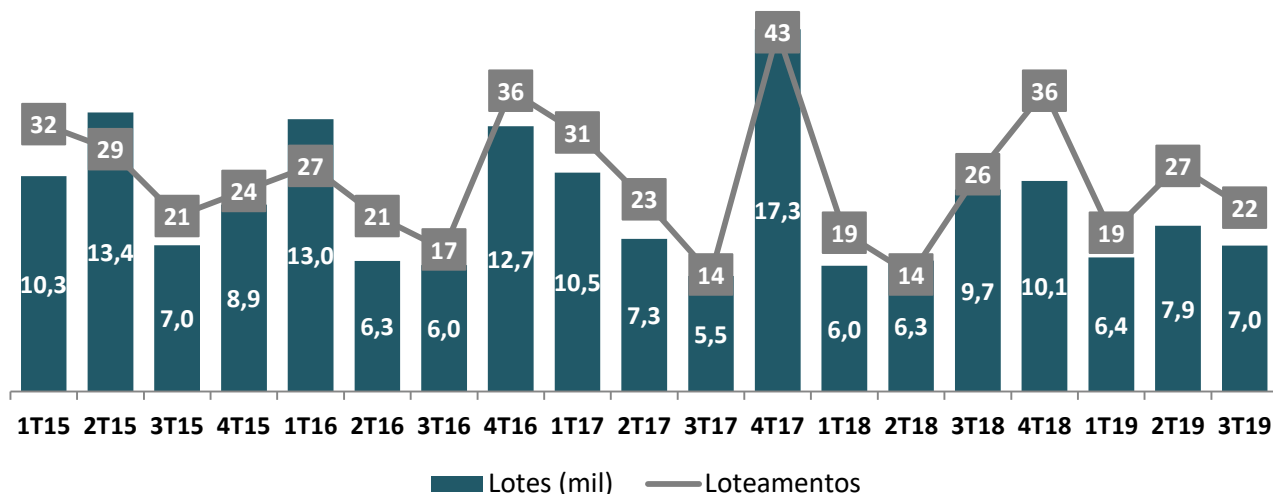
Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 7,0 mil lotes residenciais no terceiro trimestre de 2019, divididos em 22 loteamentos, resultando na média de 318 lotes por empreendimento. Comparado com o terceiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 9,7 mil lotes, houve uma redução de 28%.

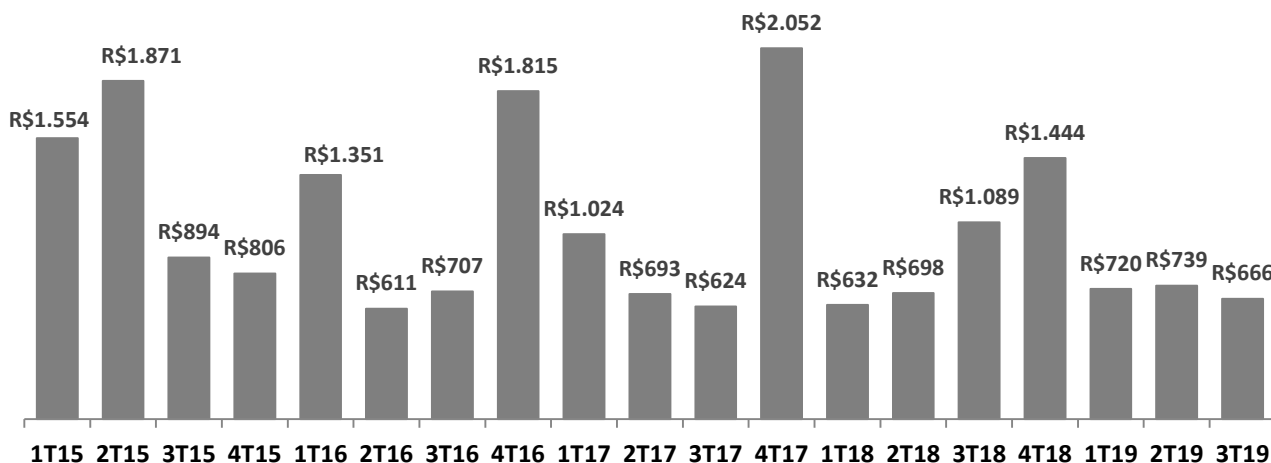
Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 7,0 mil lotes lançados no terceiro trimestre de 2019 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 666 milhões, volume 39% inferior ao lançado no mesmo período de 2018 (R\$ 1.089 milhões).

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

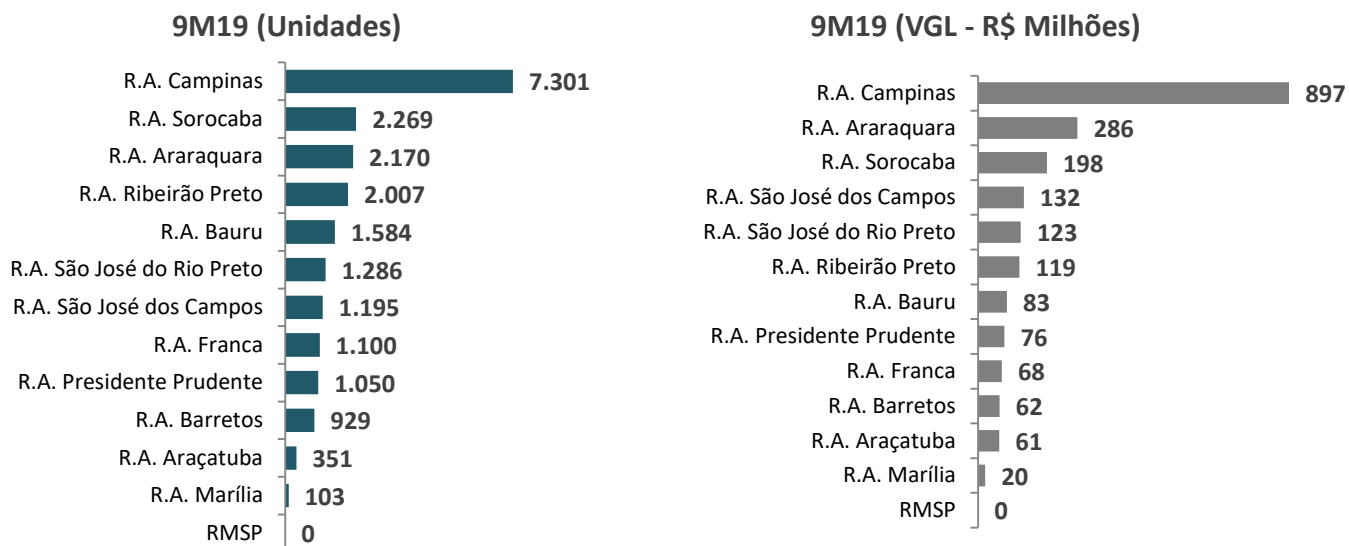


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. De janeiro a setembro de 2019, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 7.301 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 897 milhões.

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



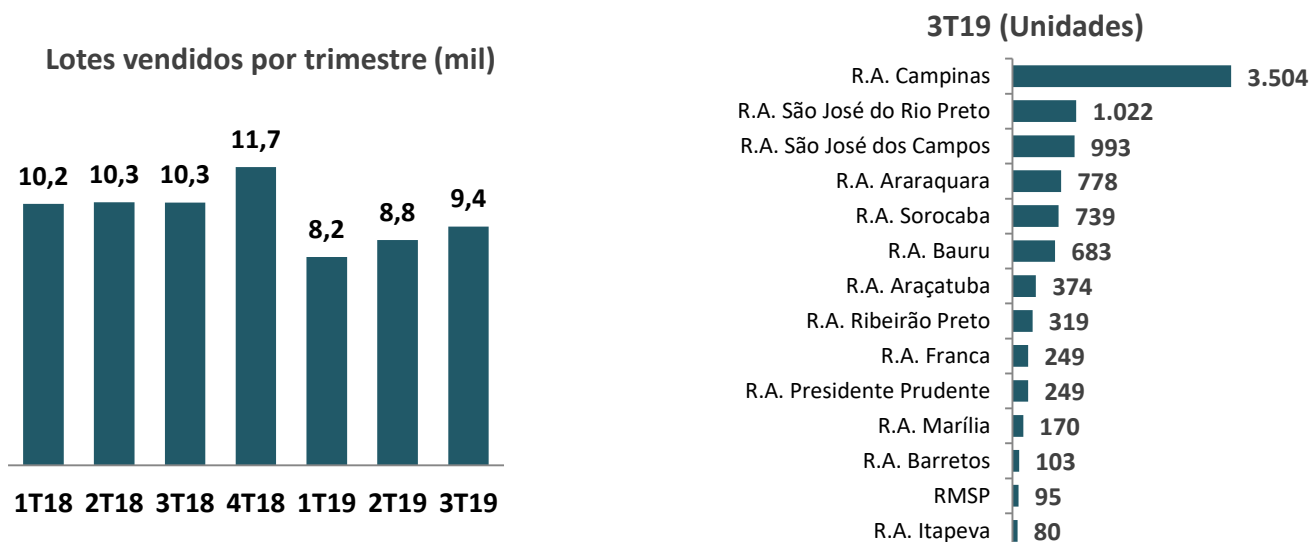
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos - segmentados por Região Administrativa

No terceiro trimestre de 2019, foram comercializados 9,4mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

Segmentando as vendas por região administrativa, 37% dos lotes comercializados estavam na RA de Campinas.

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



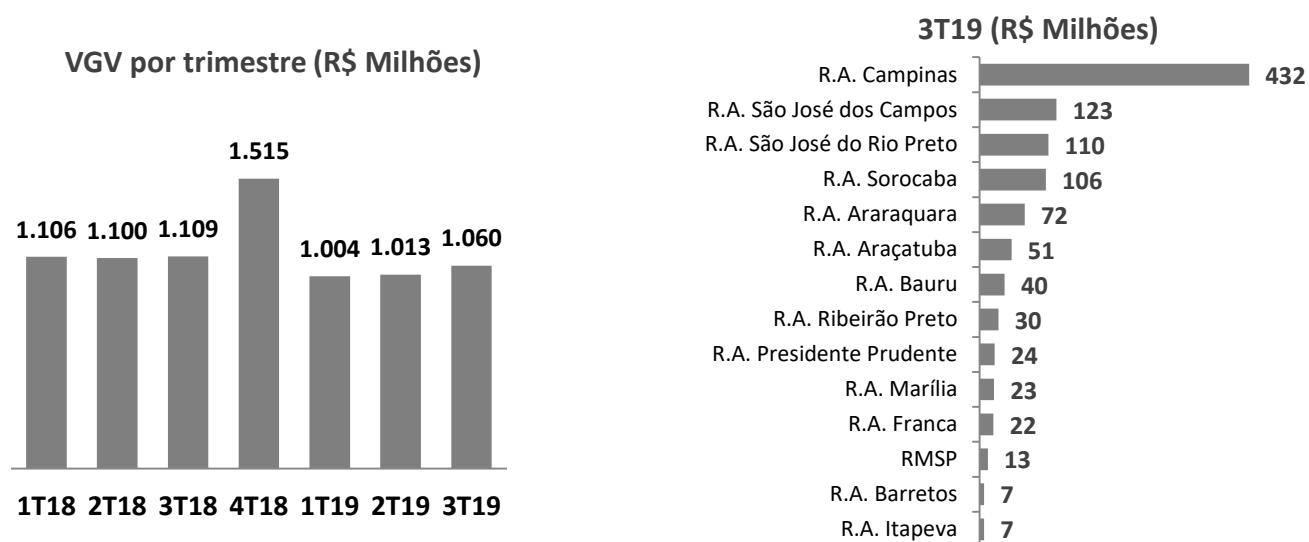
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGW (Valor Global Vendido) - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.060 milhões, líquidos de distratos, no terceiro trimestre de 2019.

A RA de Campinas concentrou o maior volume comercializado, com R\$ de 432 milhões.

VGW do Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa



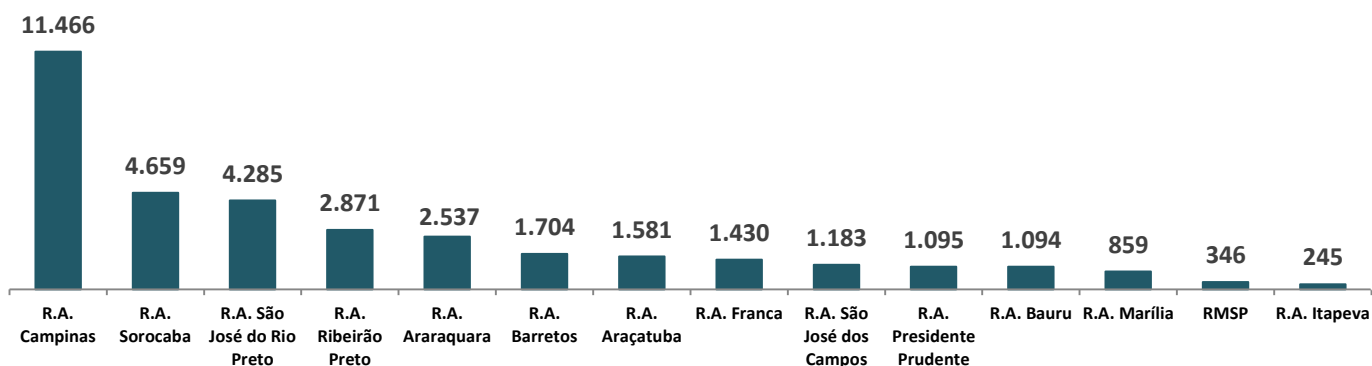
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de setembro de 2019 com 35,4 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 11,5 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 terceiro trimestre de 2019, as cidades pesquisadas tinham 522 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de outubro de 2013. Esses loteamentos totalizaram 186,5 mil lotes, dos quais 35,4 mil ainda estavam disponíveis para venda em setembro de 2019.

Das unidades em estoque, 80% 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*	8	1,5%	3.168	1,7%	112	0,3%	3,5%
2014	81	15,5%	30.073	16,1%	3.054	8,6%	10,2%
2015	85	16,3%	31.237	16,7%	3.926	11,1%	12,6%
2016	87	16,7%	32.839	17,6%	5.445	15,4%	16,6%
2017	102	19,5%	36.405	19,5%	5.305	15,0%	14,6%
2018	91	17,4%	31.437	16,9%	8.806	24,9%	28,0%
9M19	68	13,0%	21.345	11,4%	8.707	24,6%	40,8%
Total	522	100%	186.504	100%	35.355	100%	19,0%

* A partir de outubro

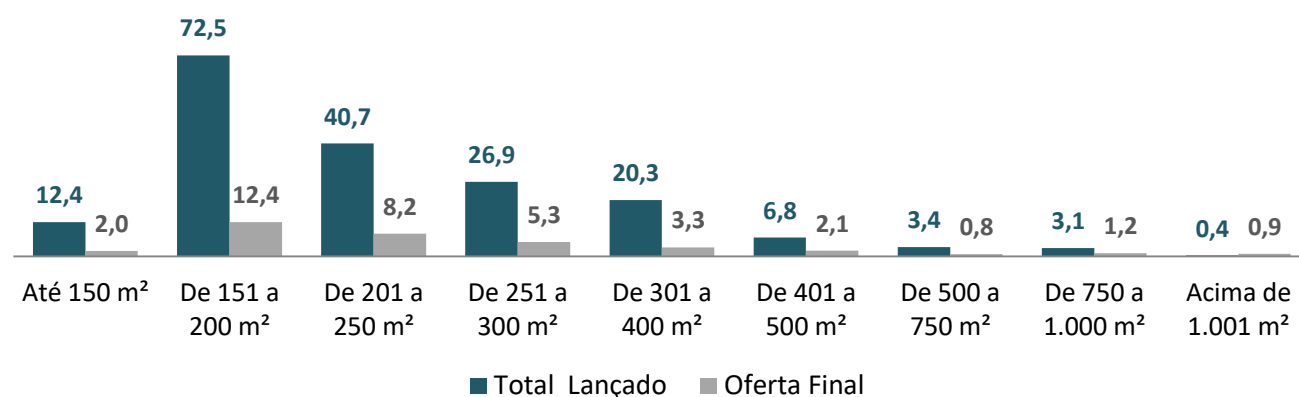
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 522 empreendimentos disponíveis para venda em setembro de 2019 lançaram o total de 186,5 mil lotes. Desse total, 67% 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.

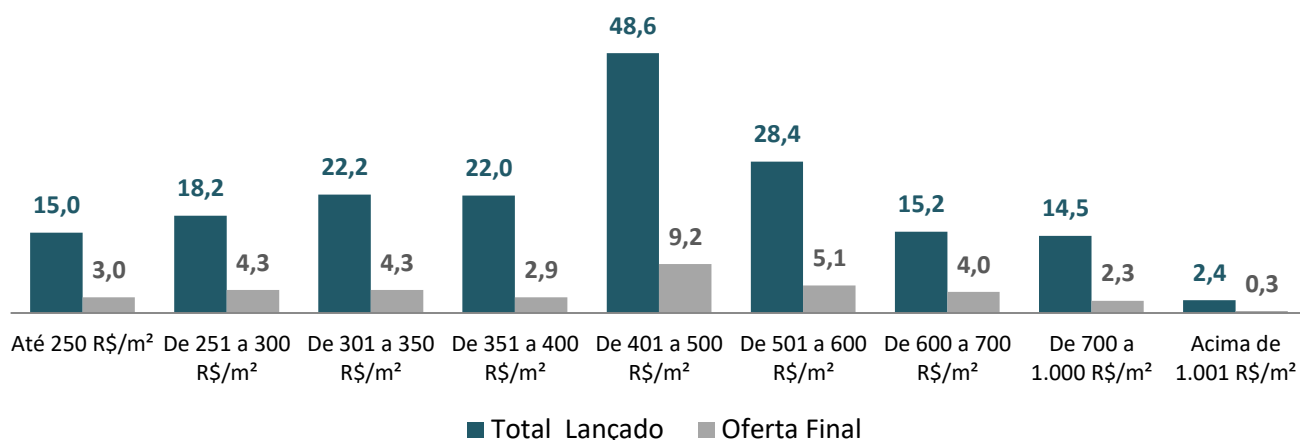
Em relação às unidades disponíveis para venda, 64% eram de lotes com metragem até 250 m² e 40% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 522 loteamentos com unidades à venda, 57,3% são abertos e 42,7% 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	299	57,3%	124.122	66,6%	20.400	57,7%	16,4%
Loteamento Fechado	223	42,7%	62.382	33,4%	14.955	42,3%	24,0%
Total	522	100%	186.504	100%	35.355	100%	19,0%

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	4	1,3%	1.808	1,5%	61	0,3%	3,4%
2014	33	11,0%	16.109	13,0%	936	4,6%	5,8%
2015	44	14,7%	21.390	17,2%	2.466	12,1%	11,5%
2016	47	15,7%	21.260	17,1%	2.835	13,9%	13,3%
2017	67	22,4%	26.474	21,3%	2.631	12,9%	9,9%
2018	57	19,1%	21.360	17,2%	5.493	26,9%	25,7%
9M19	47	15,7%	15.721	12,7%	5.978	29,3%	38,0%
Total	299	100%	124.122	100%	20.400	100%	16,4%

* A partir de outubro/2013

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	4	1,8%	1.360	2,2%	51	0,3%	3,8%
2014	48	21,5%	13.964	22,4%	2.118	14,2%	15,2%
2015	41	18,4%	9.847	15,8%	1.460	9,8%	14,8%
2016	40	17,9%	11.579	18,6%	2.610	17,5%	22,5%
2017	35	15,7%	9.931	15,9%	2.674	17,9%	26,9%
2018	34	15,2%	10.077	16,2%	3.313	22,2%	32,9%
9M19	21	9,4%	5.624	9,0%	2.729	18,2%	48,5%
Total	223	100%	62.382	100%	14.955	100%	24,0%

* A partir de outubro/2013

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 214 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 Imóvel	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Estoque	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	125	214	1.149	183	398	1.033	20.400	57,7%
Loteamento Fechado	125	348	2.000	162	554	1.180	14.955	42,3%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em setembro de 2019, 37% 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	35	11,7%	11.296	9,1%	4.010	19,7%	35,5%
De 6 a 24 Meses	91	30,4%	34.676	27,9%	8.288	40,6%	23,9%
De 24 a 48 Meses	109	36,5%	45.700	36,8%	5.861	28,7%	12,8%
Acima de 48 Meses	64	21,4%	32.450	26,1%	2.241	11,0%	6,9%
Total	299	100%	124.122	100%	20.400	100%	16,4%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	14	6,3%	3.630	5,8%	1.780	11,9%	49,0%
De 6 a 24 Meses	55	24,7%	16.914	27,1%	5.678	38,0%	33,6%
De 24 a 48 Meses	66	29,6%	18.137	29,1%	4.128	27,6%	22,8%
Acima de 48 Meses	88	39,5%	23.701	38,0%	3.369	22,5%	14,2%
Total	223	100%	62.382	100%	14.955	100%	24,0%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no terceiro trimestre de 2019, em média, eram parcelados em 145 prestações, com entrada de 13% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.212,00.

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\$ 1.212	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

Rodrigo Eiji Utiyama

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