

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Quarto trimestre de 2020

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

4T19 = 47

4T20 = 30

Variação = -36%

Lotes lançados

4T19 = 18.864

4T20 = 10.637

Variação = -44%

Lotes comercializados

4T19 = 13.918

4T20 = 11.113

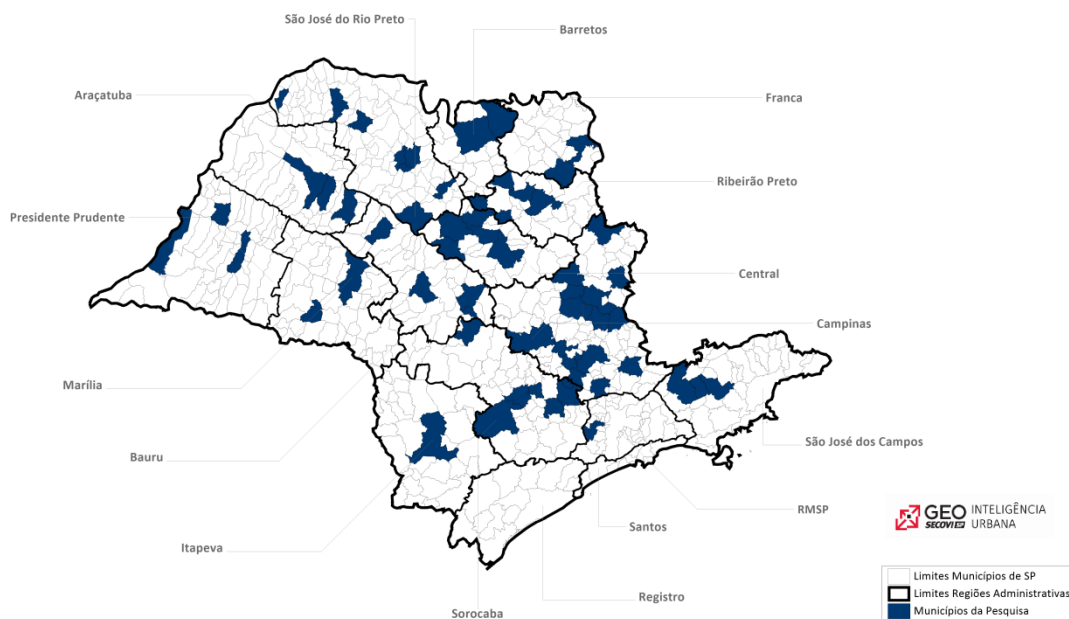
Variação = -20%

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 Graprohab (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

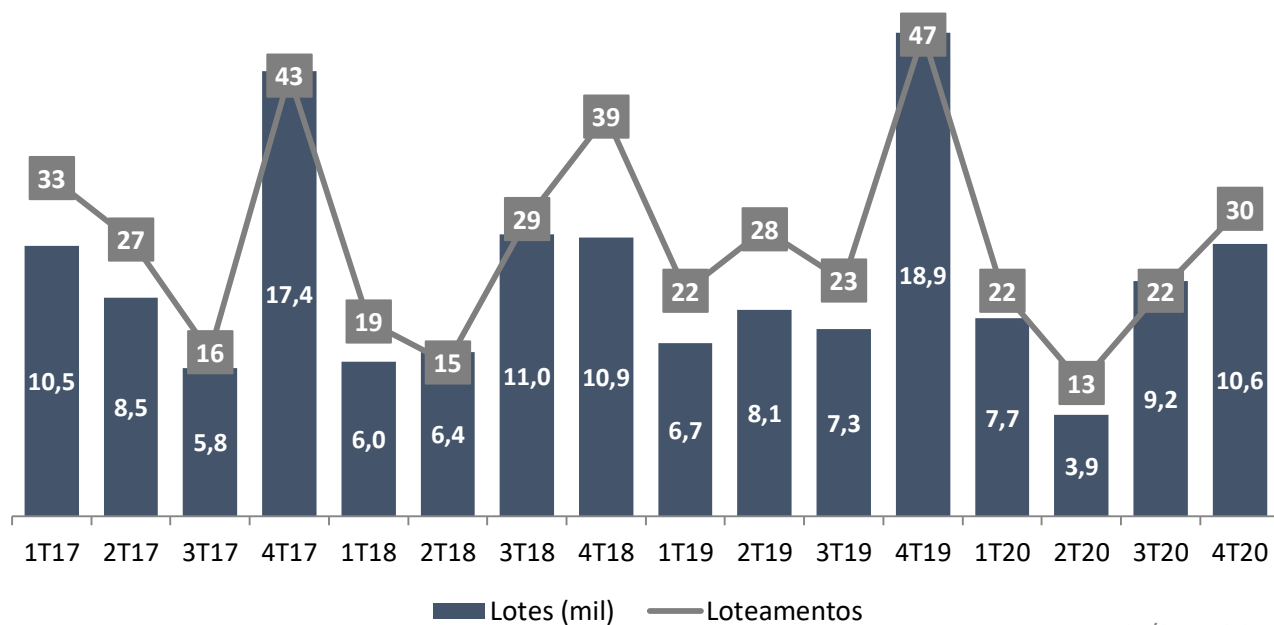


Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 10,6 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2020, divididos em 30 loteamentos, resultando na média de 354 lotes por empreendimento. Comparado com o quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 18,9 mil lotes, houve uma redução de 44%.

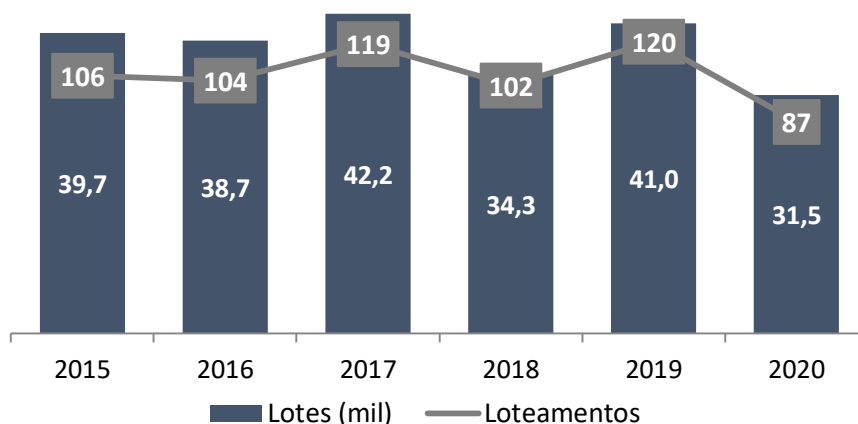
No acumulado no ano de 2020, a pesquisa apurou o lançamento de 31,5 mil lotes, quantidade 23% inferior ao ano 2019, quando haviam sido lançados 41,0 mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



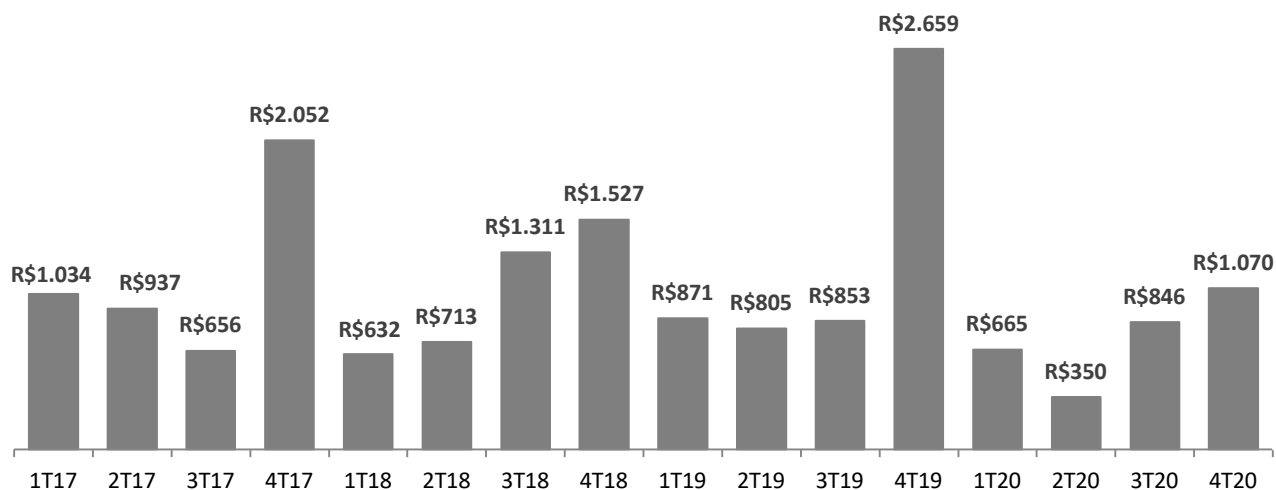
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 10,6 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2020 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.070 milhões, volume 60% inferior ao lançado no mesmo período de 2019 (R\$ 2.659 milhões).

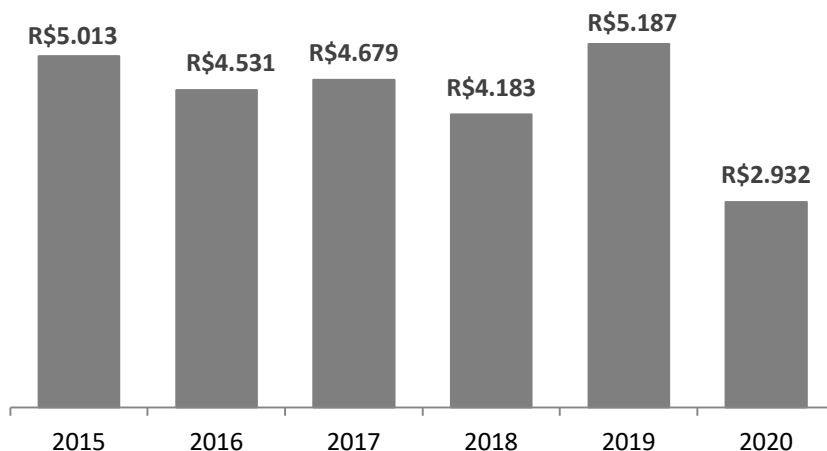
Em 2020, os lançamentos totalizaram R\$ 2.932 milhões, também apresentando redução em relação a 2019, quando foram lançados R\$ 5.187 milhões (-43%).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

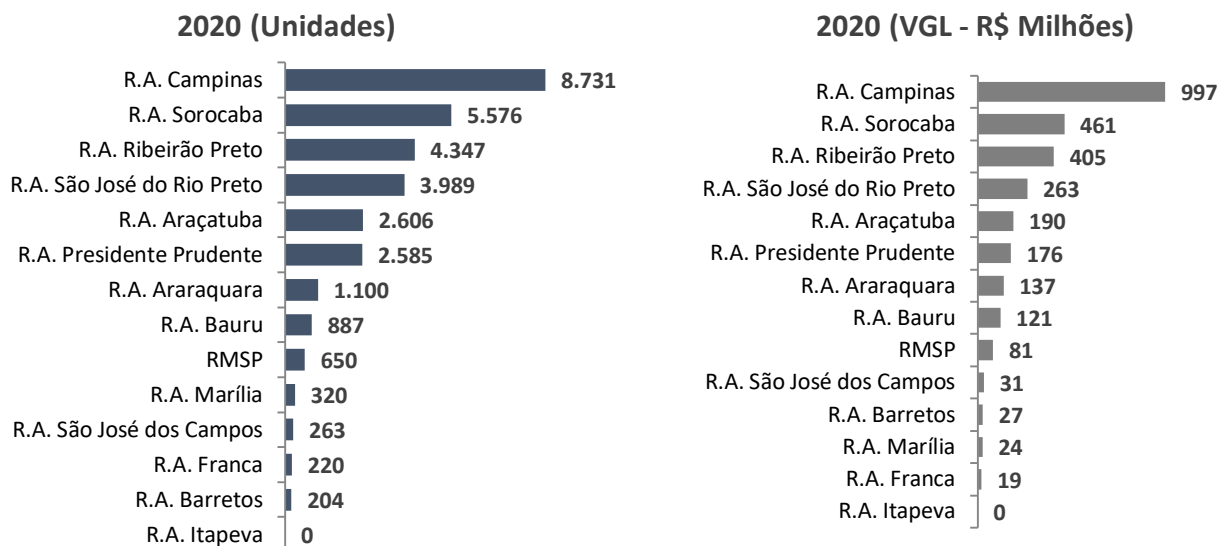


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Em 2020, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 8.731 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 997 milhões.

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



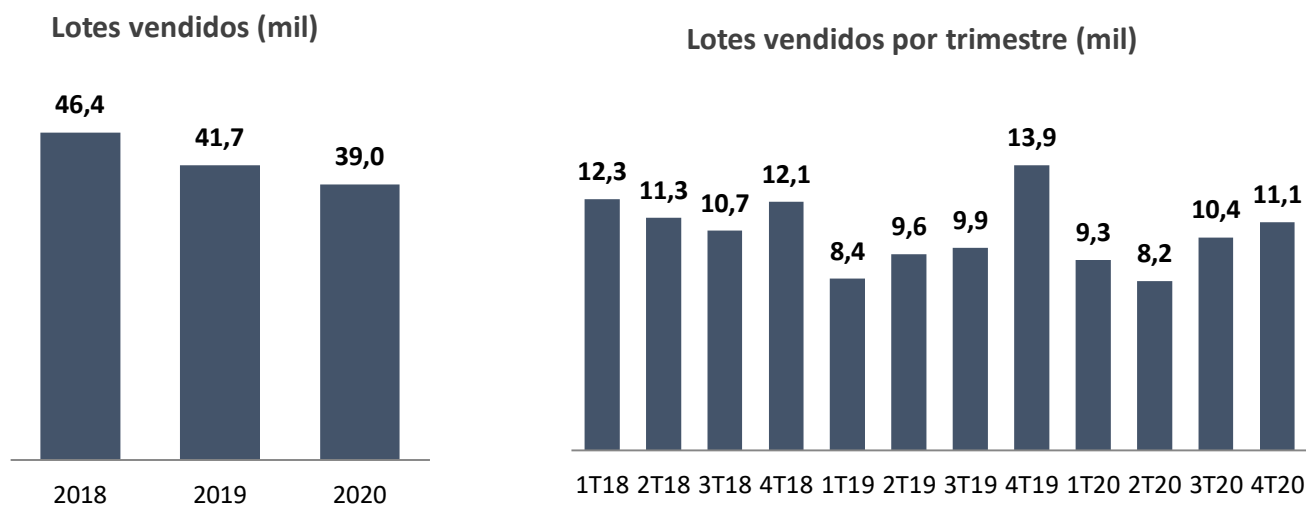
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No quarto trimestre de 2020, foram comercializados 11,1 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 20% inferior ao registrado no mesmo período de 2019 (13,9 mil lotes).

Analisando os dados acumulados no ano de 2020, a pesquisa apurou a comercialização de 39,0 mil lotes, quantidade inferior ao ano de 2019, quando haviam sido vendidos 41,7 mil lotes.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



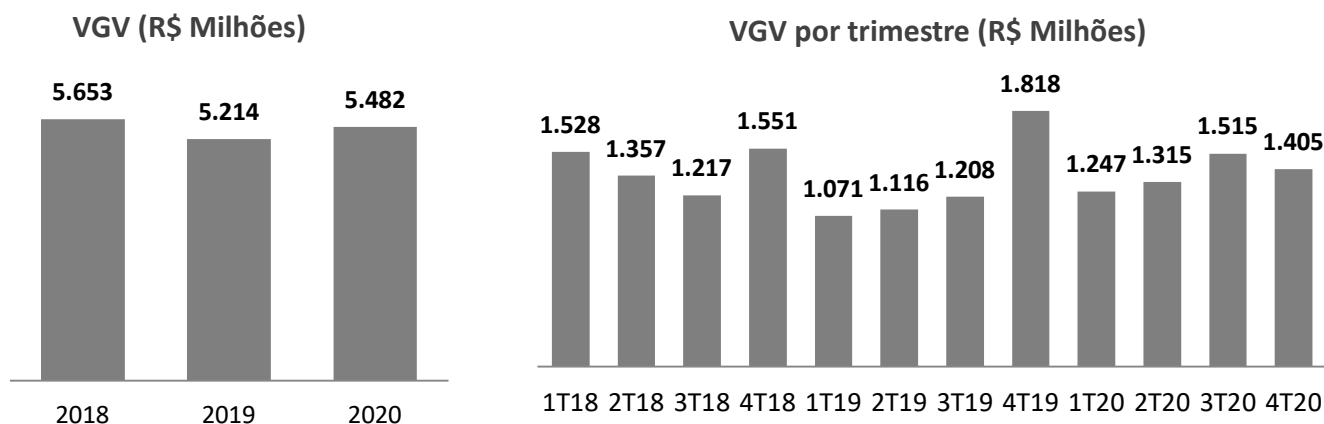
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$1.405 milhões, líquidos de distratos, no quarto trimestre de 2020, montante 23% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2019.

No acumulado do ano 2020, as vendas totalizaram R\$ 5.482 milhões, apresentando aumento em relação a 2019, quando foram vendidos R\$ 5.214 milhões (5%).

VGV do Estado de São Paulo

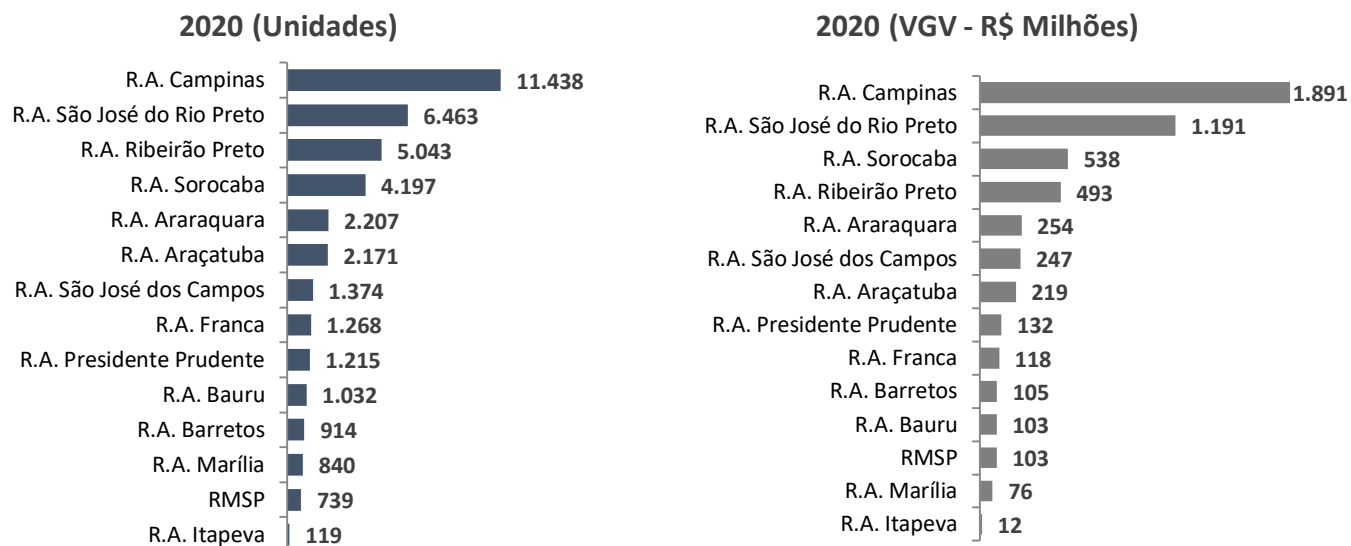


Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Em 2020, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 11.438 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 1.891 milhões.

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



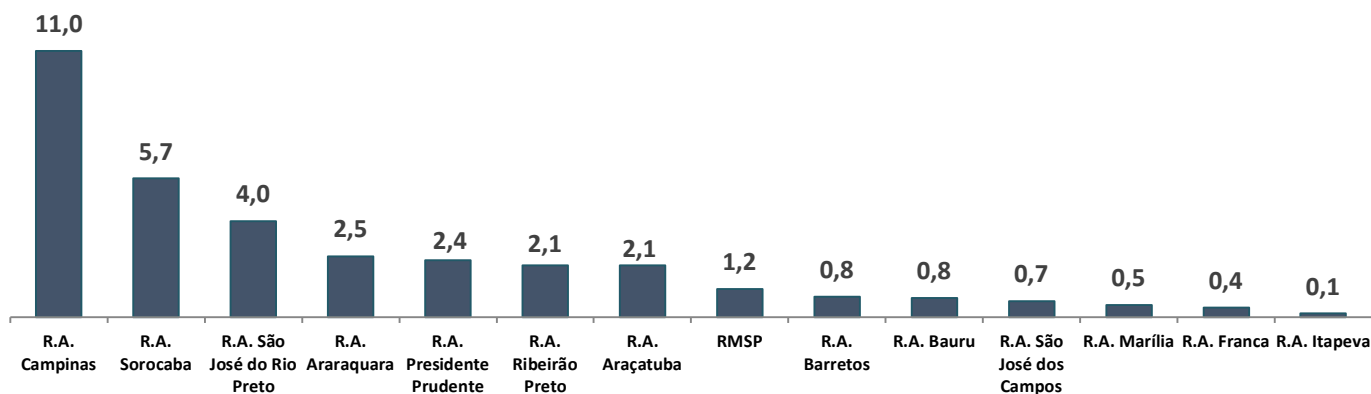
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de dezembro de 2020 com 34,3mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 11,0 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 quarto trimestre de 2020, as cidades pesquisadas tinham 494 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2015. Esses loteamentos totalizaram 184,0 mil lotes lançados, dos quais 34,3 mil ainda estavam disponíveis para venda em dezembro de 2020.

Das unidades em estoque, 84% 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.
2015	67	13,6%	27.028	14,7%	2.298	6,7%	8,5%
2016	70	14,2%	28.479	15,5%	2.246	6,5%	7,9%
2017	82	16,6%	30.033	16,3%	2.448	7,1%	8,2%
2018	84	17,0%	29.476	16,0%	3.482	10,1%	11,8%
2019	104	21,1%	37.479	20,4%	7.224	21,0%	19,3%
2020	87	17,6%	31.478	17,1%	16.643	48,5%	52,9%
Total	494	100%	183.973	100%	34.341	100%	18,7%

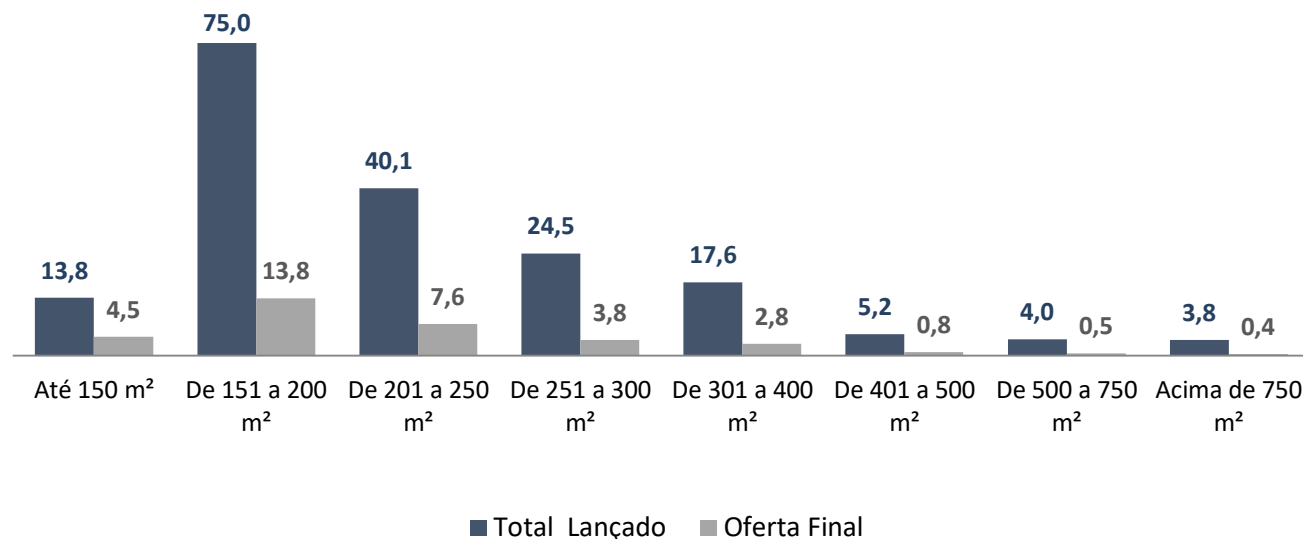
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 494 empreendimentos disponíveis para venda em dezembro de 2020 lançaram o total de 184,0 mil lotes. Desse total, 70% dos lotes tinham até 250 m² de área privativa e 39% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

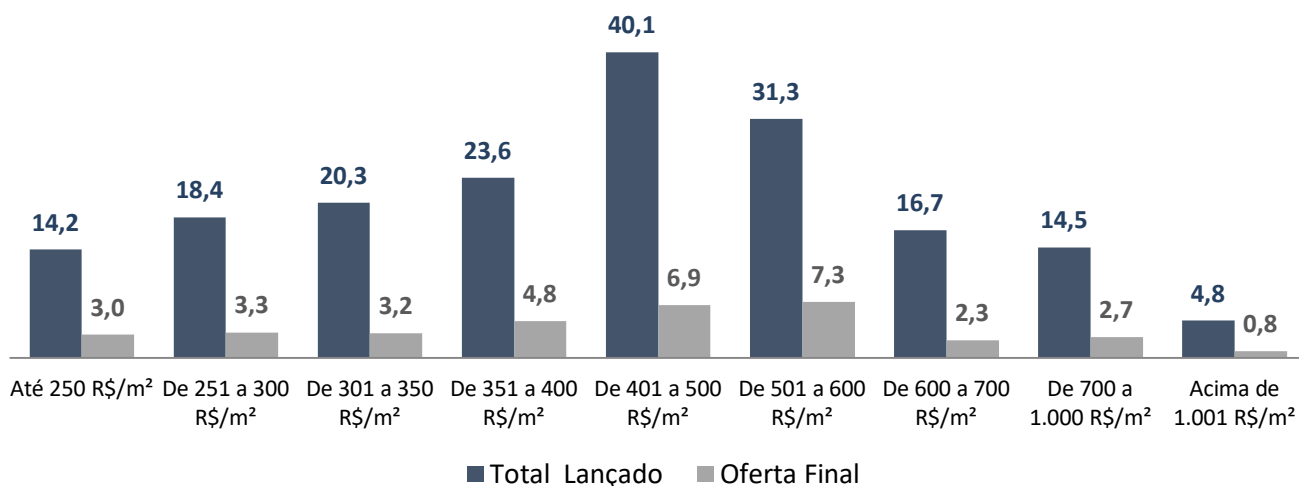
Em relação às unidades disponíveis para venda, 76% eram de lotes com metragem até 250 m² e 41% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 494 loteamentos com unidades à venda, 62,6% são abertos e 37,4% 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	309	62,6%	132.658	72,1%	24.315	70,8%	18,3%
Loteamento Fechado	185	37,4%	51.315	27,9%	10.026	29,2%	19,5%
Total	494	100%	183.973	100%	34.341	100%	18,7%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2015	36	11,7%	18.829	14,2%	1.694	7,0%	9,0%
2016	41	13,3%	19.021	14,3%	1.040	4,3%	5,5%
2017	52	16,8%	21.486	16,2%	1.170	4,8%	5,4%
2018	54	17,5%	20.393	15,4%	2.059	8,5%	10,1%
2019	68	22,0%	28.127	21,2%	5.236	21,5%	18,6%
2020	58	18,8%	24.802	18,7%	13.116	53,9%	52,9%
Total	309	100%	132.658	100%	24.315	100%	18,3%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2015	31	16,8%	8.199	16,0%	604	6,0%	7,4%
2016	29	15,7%	9.458	18,4%	1.206	12,0%	12,8%
2017	30	16,2%	8.547	16,7%	1.278	12,7%	15,0%
2018	30	16,2%	9.083	17,7%	1.423	14,2%	15,7%
2019	36	19,5%	9.352	18,2%	1.988	19,8%	21,3%
2020	29	15,7%	6.676	13,0%	3.527	35,2%	52,8%
Total	185	100%	51.315	100%	10.026	100%	19,5%

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 343 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	212	700	188	405	1.100	24.315	70,8%
Loteamento Fechado	125	343	1.060	153	598	1.720	10.026	29,2%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em dezembro de 2020, 40% 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 (55%).

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	34	11,0%	14.790	11,1%	8.791	36,2%	59,4%
De 6 a 24 Meses	92	29,8%	38.139	28,7%	9.561	39,3%	25,1%
De 24 a 48 Meses	106	34,3%	41.879	31,6%	3.229	13,3%	7,7%
Acima de 48 Meses	77	24,9%	37.850	28,5%	2.734	11,2%	7,2%
Total	309	100%	132.658	100%	24.315	100%	18,3%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	18	9,7%	5.019	9,8%	3.117	31,1%	62,1%
De 6 a 24 Meses	47	25,4%	11.009	21,5%	2.398	23,9%	21,8%
De 24 a 48 Meses	60	32,4%	17.630	34,4%	2.701	26,9%	15,3%
Acima de 48 Meses	60	32,4%	17.657	34,4%	1.810	18,1%	10,3%
Total	185	100%	51.315	100%	10.026	100%	19,5%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no quarto trimestre de 2020 em média, eram parcelados em 147 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.180,00.

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\$ 1.180	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

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