

## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Terceiro trimestre de 2018

### Estado de São Paulo

#### Loteamentos lançados

3T17 = 11

3T18 = 20

Variação = 82%

#### Lotes lançados

3T17 = 4.809

3T18 = 8.113

Variação = 69%

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.

#### Lotes lançados Acumulado 12 meses

Set/2017 = 26.877

Set/2018 = 34.064

Variação = 27%

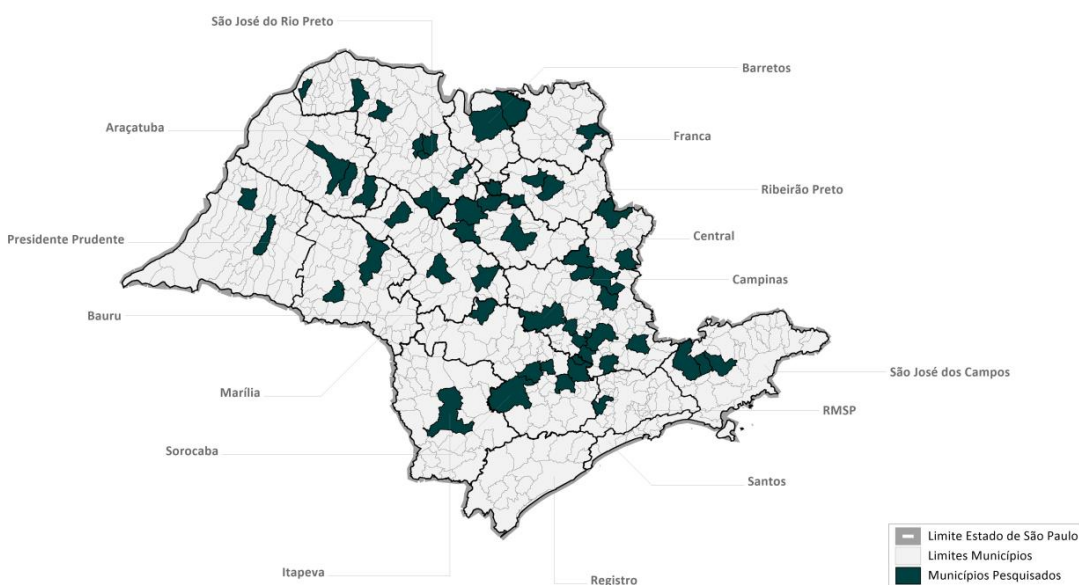
#### Lotes comercializados

2T18 = 9.378

3T18 = 9.444

Variação = 0,7%

### Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa

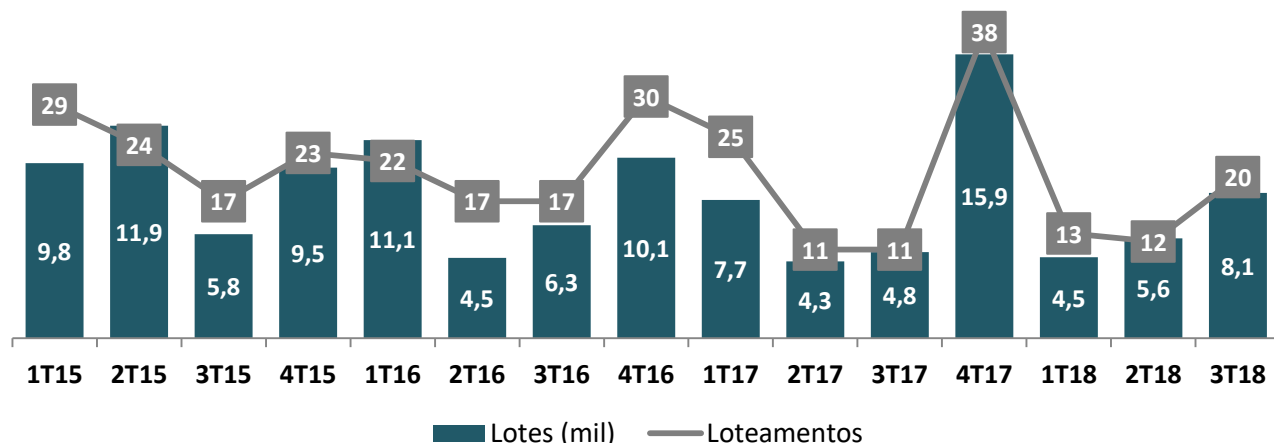


## Loteamentos lançados

As 55 cidades pesquisadas lançaram 8,1 mil lotes residenciais no terceiro trimestre de 2018, divididos em 20 loteamentos, resultando na média de 406 lotes por empreendimento. Comparado com o terceiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 4,8 mil lotes, houve um aumento de 69%.

Acumulando os dados em 12 meses, de outubro de 2017 a setembro de 2018, foram lançados 34,1mil lotes, quantidade 27% superior ao acumulado no período anterior (outubro de 2016 a setembro de 2017).

### Loteamentos lançados no Estado de São Paulo

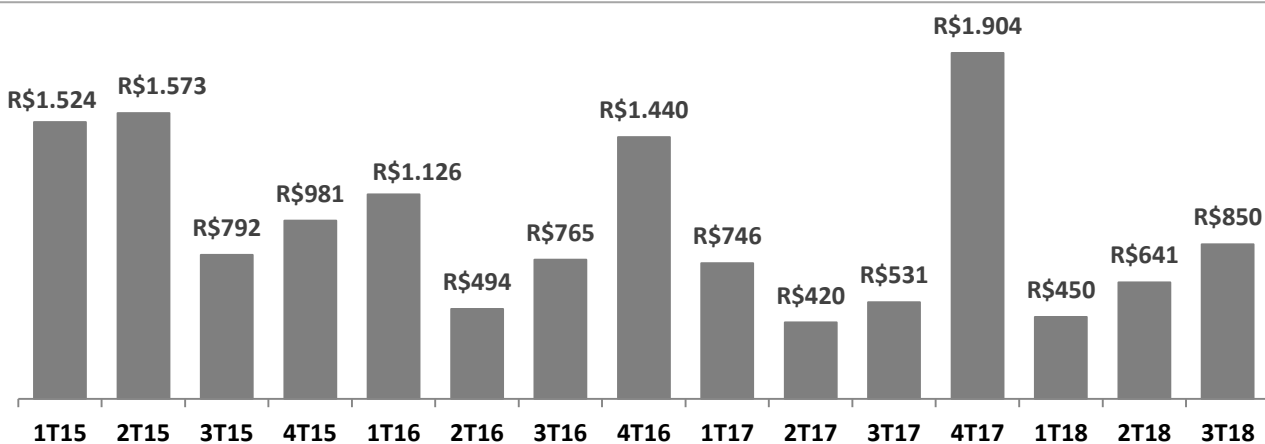


Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 8,1 mil lotes lançados no terceiro trimestre deste ano somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 850 milhões, volume 60% superior ao lançado no mesmo período de 2017 (R\$ 531 milhões).

Nos últimos 12 meses (outubro de 2017 a setembro de 2018), foram lançados R\$ 3,8 bilhões em lotes residenciais nas cidades pesquisadas.

### VGV Lançado – R\$ Milhões



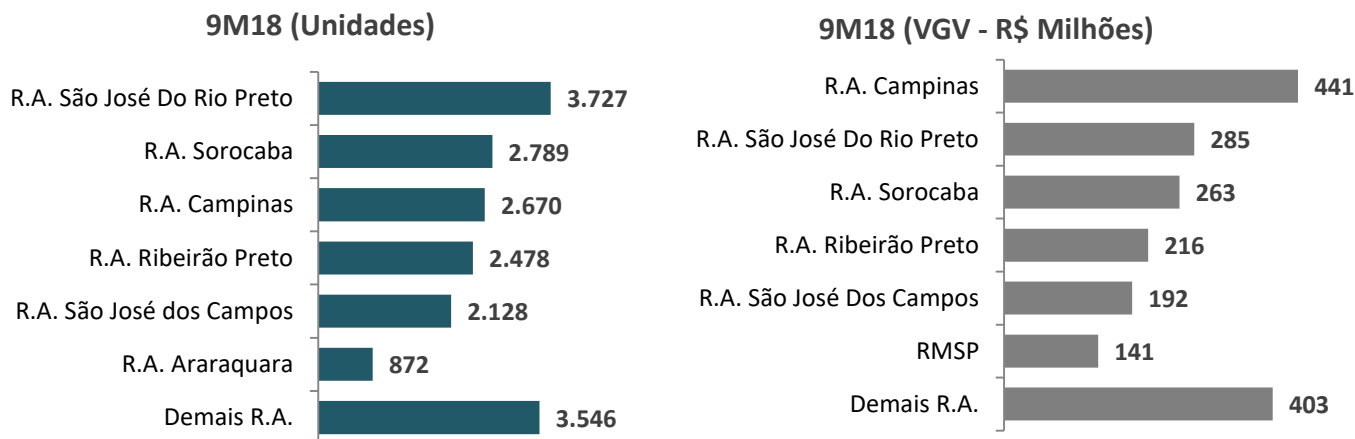
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos lançados - segmentado por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Nos primeiros nove meses de 2018, a RA de São José do Rio Preto registrou a maior quantidade lançada, com 3.727 lotes.

A RA de Campinas destacou-se com VGV de R\$ 441 milhões lançados.

### Lotes lançados no Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa

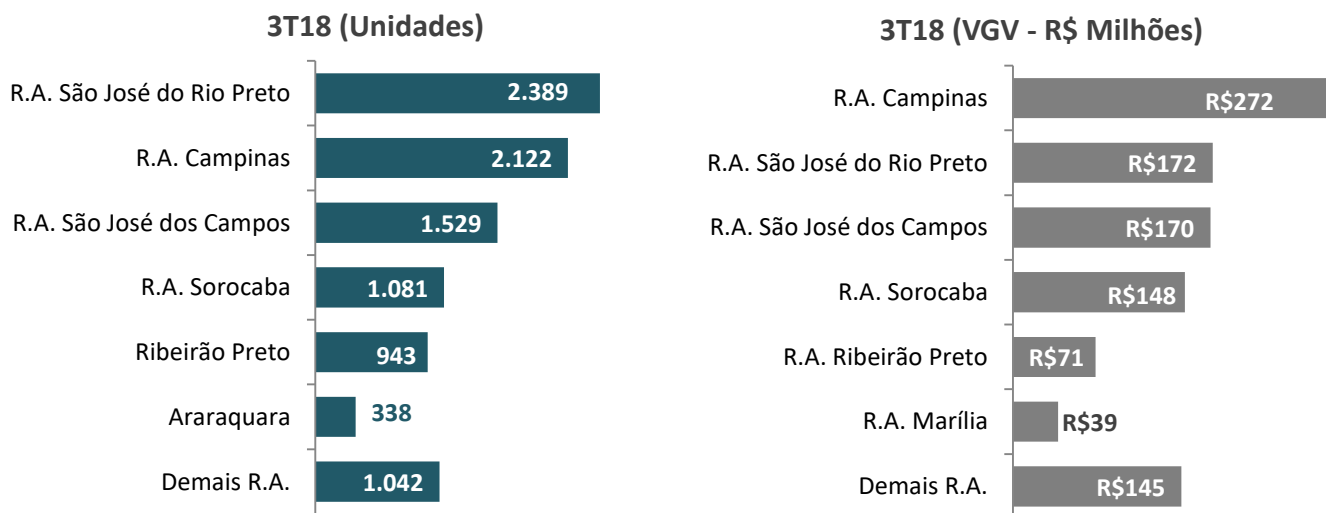


Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes vendidos no 3T18 - segmentado por Região Administrativa

No terceiro trimestre de 2018, foram comercializados 9.444 lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas. A RA de São José do Rio Preto concentrou 25% dos lotes vendidos.

### Lotes vendidos no Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa



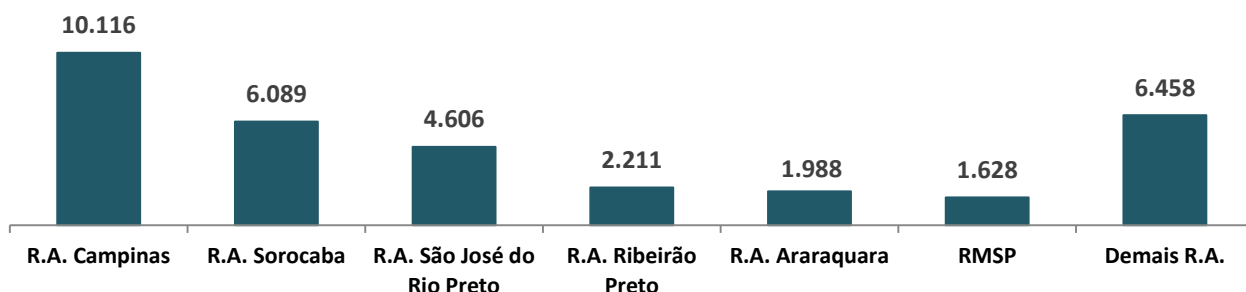
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de setembro de 2018 com 33,1 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 10,1 mil lotes (31% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda

As cidades pesquisadas tinham, no terceiro trimestre de 2018, 470 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2012. Esses loteamentos totalizaram 189,3 mil lotes, dos quais 33,1 mil ainda disponíveis para venda em setembro de 2018.

Das unidades em estoque, 78,5% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2015.

### Lançamentos e estoque por ano de lançamento

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	29	6,2%	16.083	8,5%	1.744	5,3%	10,8%
2013	56	11,9%	24.766	13,1%	2.326	7,0%	9,4%
2014	85	18,1%	32.273	17,0%	3.030	9,2%	9,4%
2015	89	18,9%	34.617	18,3%	4.288	13,0%	12,4%
2016	83	17,7%	31.122	16,4%	6.004	18,1%	19,3%
2017	83	17,7%	32.234	17,0%	7.815	23,6%	24,2%
9M18	45	9,6%	18.210	9,6%	7.889	23,8%	43,3%
<b>Total</b>	<b>470</b>	<b>100%</b>	<b>189.305</b>	<b>100%</b>	<b>33.096</b>	<b>100%</b>	<b>17,5%</b>

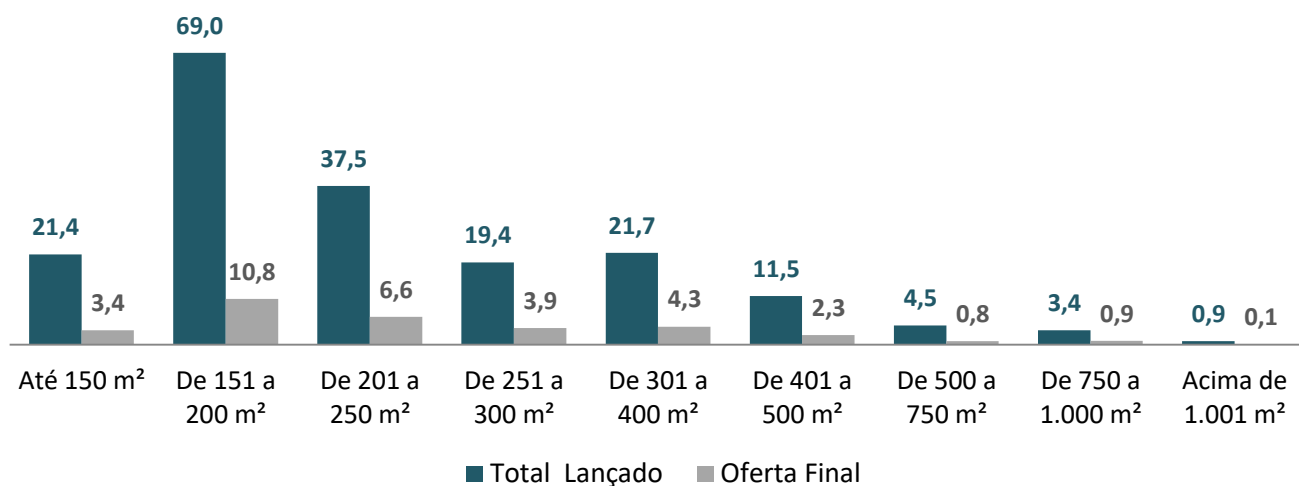
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lançamentos e estoque - segmentações

Os 470 empreendimentos disponíveis para venda em setembro lançaram o total de 189,3 mil lotes. Desse total, 68% dos lotes tinham até 250 m<sup>2</sup> de área privativa e 41% preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

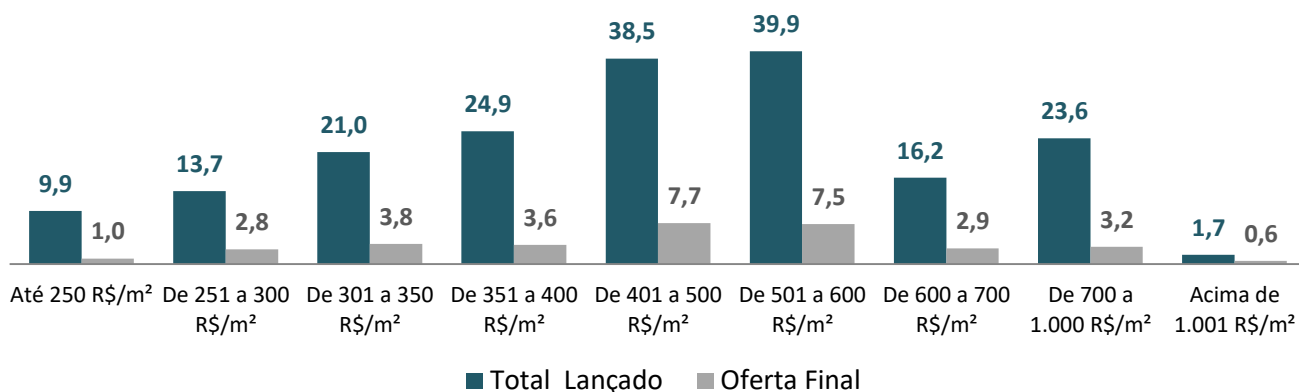
Em relação às unidades disponíveis para venda em setembro de 2018, 33% eram de lotes com metragem entre 151 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup> e 46% com preço médio do metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

### Lançamentos e estoque por metragem do lote – em mil unidades



Fonte: Brain/Secovi-SP

### Lançamentos e estoque – preço por m<sup>2</sup> 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 470 loteamentos com unidades à venda, 50% são abertos e 50% 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	235	50,0%	116.692	61,6%	17.820	53,8%	15,3%
Loteamento Fechado	235	50,0%	72.613	38,4%	15.276	46,2%	21,0%
<b>Total</b>	<b>470</b>	<b>100%</b>	<b>189.305</b>	<b>100%</b>	<b>33.096</b>	<b>100%</b>	<b>17,5%</b>

#### LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	12	5,1%	9.808	8,4%	495	2,8%	5,0%
2013	20	8,5%	10.696	9,2%	842	4,7%	7,9%
2014	31	13,2%	16.028	13,7%	437	2,5%	2,7%
2015	46	19,6%	23.609	20,2%	2.364	13,3%	10,0%
2016	45	19,1%	20.052	17,2%	3.009	16,9%	15,0%
2017	52	22,1%	22.548	19,3%	4.763	26,7%	21,1%
9M18	29	12,3%	13.951	12,0%	5.910	33,2%	42,4%
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>116.692</b>	<b>100%</b>	<b>17.820</b>	<b>100%</b>	<b>15,3%</b>

#### LOTEAMENTO FECHADO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	17	7,2%	6.275	8,6%	1.249	8,2%	19,9%
2013	36	15,3%	14.070	19,4%	1.484	9,7%	10,5%
2014	54	23,0%	16.245	22,4%	2.593	17,0%	16,0%
2015	43	18,3%	11.008	15,2%	1.924	12,6%	17,5%
2016	38	16,2%	11.070	15,2%	2.995	19,6%	27,1%
2017	31	13,2%	9.686	13,3%	3.052	20,0%	31,5%
9M18	16	6,8%	4.259	5,9%	1.979	13,0%	46,5%
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>72.613</b>	<b>100%</b>	<b>15.276</b>	<b>100%</b>	<b>21,0%</b>

Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 206 m<sup>2</sup>, enquanto nos loteamentos fechados a metragem média é de 356 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> Privativo			R\$/m <sup>2</sup> Privativo			Estoque	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	125	206	1.100	176	430	950	17.820	53,8%
Loteamento Fechado	125	356	2.000	160	567	1.316	15.276	46,2%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda, 62% das unidades disponíveis 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	20	8,5%	10.751	9,2%	4.551	25,5%	42,3%
De 6 a 24 Meses	76	32,3%	31.251	26,8%	6.505	36,5%	20,8%
De 24 a 48 Meses	84	35,7%	42.084	36,1%	5.139	28,8%	12,2%
Acima de 48 Meses	55	23,4%	32.606	27,9%	1.625	9,1%	5,0%
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>116.692</b>	<b>100%</b>	<b>17.820</b>	<b>100%</b>	<b>15,3%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	12	5,1%	2.937	4,0%	1.608	10,5%	54,7%
De 6 a 24 Meses	49	20,9%	15.341	21,1%	4.284	28,0%	27,9%
De 24 a 48 Meses	78	33,2%	20.641	28,4%	4.640	30,4%	22,5%
Acima de 48 Meses	96	40,9%	33.694	46,4%	4.744	31,1%	14,1%
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>72.613</b>	<b>100%</b>	<b>15.276</b>	<b>100%</b>	<b>21,0%</b>

Fonte: Brain/Secovi-SP

## Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no terceiro trimestre de 2018, em média, eram parcelados em 144 prestações, com entrada de 13% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.338,00.

Para pagamentos à vista, o desconto médio foi de 7% do valor do lote.

### Forma de pagamento

Indicador	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	13%	144	R\$ 1.338	7%

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

Piracicaba  
Pirassununga  
Santa Barbara do Oeste  
São João da Boa Vista

#### 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. CENTRAL

Araraquara  
Ibitinga  
Itápolis  
Taquaritinga

#### R.A. FRANCA

Franca

#### R.A. ITAPEVA

Itapeva

#### R.A. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Caçapava  
São José dos Campos  
Taubaté

#### R.A. BARRETOS

Barretos  
Guaíra

#### R.A. MARÍLIA

Assis  
Marília

#### R.A. BAURU

Bauru  
Jaú  
Lins

#### RMSP

Cotia

#### R.A. SOROCABA

Boituva  
Itapetininga  
Itu  
Salto  
Sorocaba  
Tatuí  
São Manuel

#### R.A. CAMPINAS

Bragança Paulista  
Campinas  
Hortolândia  
Indaiatuba  
Jundiá  
Leme  
Mococa  
Mogi Guaçu  
Mogi Mirim  
Monte Mor

#### R.A. PRESIDENTE PRUDENTE

Dracena  
Presidente Prudente

#### R.A. RIBEIRÃO PRETO

Guariba  
Monte Alto  
Ribeirão Preto  
Sertãozinho



## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Flavio Amary

**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

### **Elaboração: Brain – Bureau de Inteligência Corporativa**

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Tiziana Weber

Letícia Lopes Ribeiro

[www.letsbrain.com.br](http://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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)