

## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

### Segundo trimestre de 2018

#### Estado de São Paulo

#### Loteamentos lançados

2T17 = 10

2T18 = 12

Variação = 20%

#### Lotes lançados

2T17 = 4.041

2T18 = 5.575

Variação = 38,0%

#### Lotes lançados Acumulado 12 meses

Jun/2017 = 27.410

Jun/2018 = 29.210

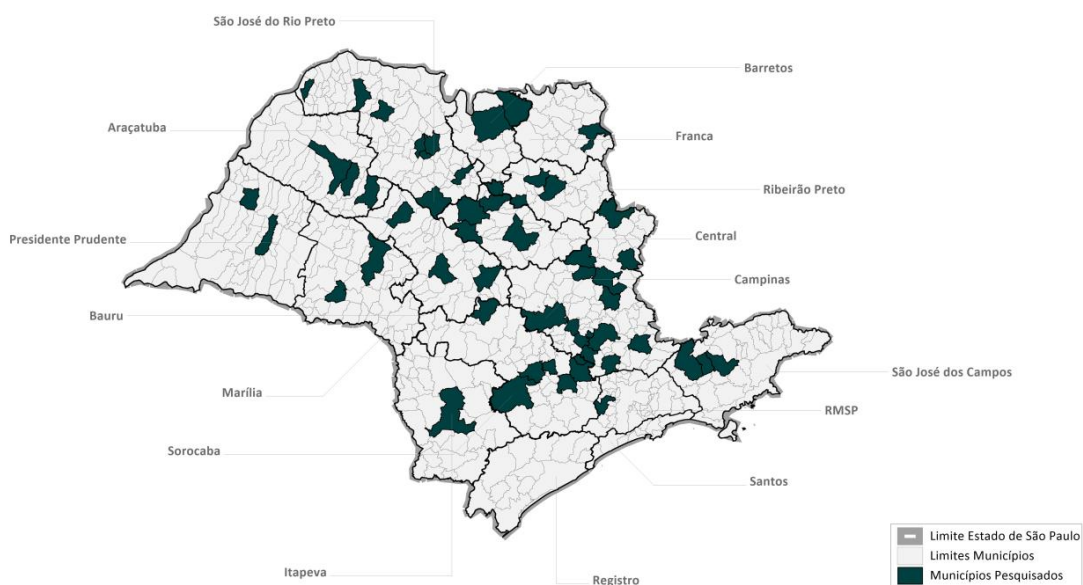
Variação = 6,6%

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.

#### Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa

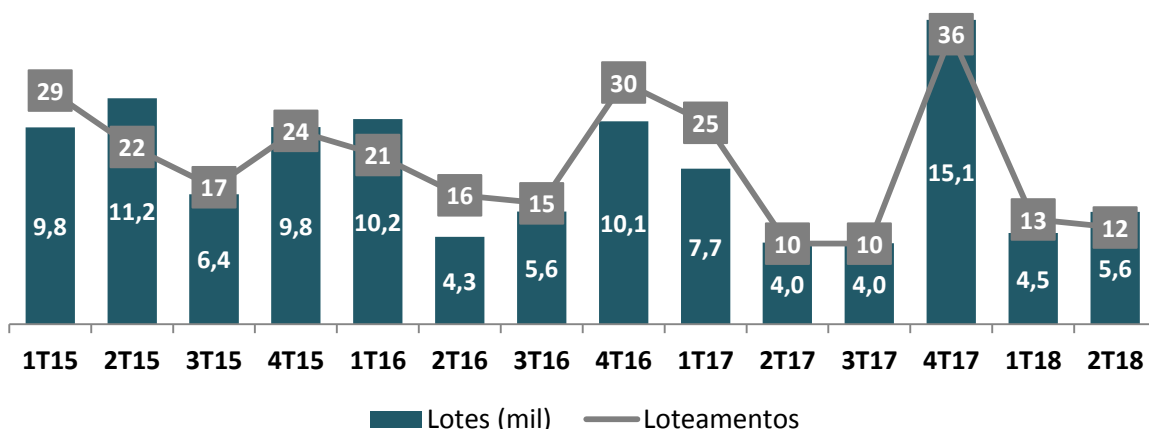


## Loteamentos lançados

As 55 cidades pesquisadas lançaram 5,6 mil lotes residenciais no segundo trimestre de 2018, divididos em 12 loteamentos, resultando na média de 464 lotes por empreendimento. Comparado com o segundo trimestre do ano anterior, quando foram lançados 4,0 mil lotes, houve um aumento de 38%.

Acumulando os dados em 12 meses, de julho de 2017 a junho de 2018, foram lançados 29,2 mil lotes, quantidade 6,6% superior ao acumulado no período anterior (julho de 2016 a junho de 2017).

### Loteamentos lançados no Estado de São Paulo

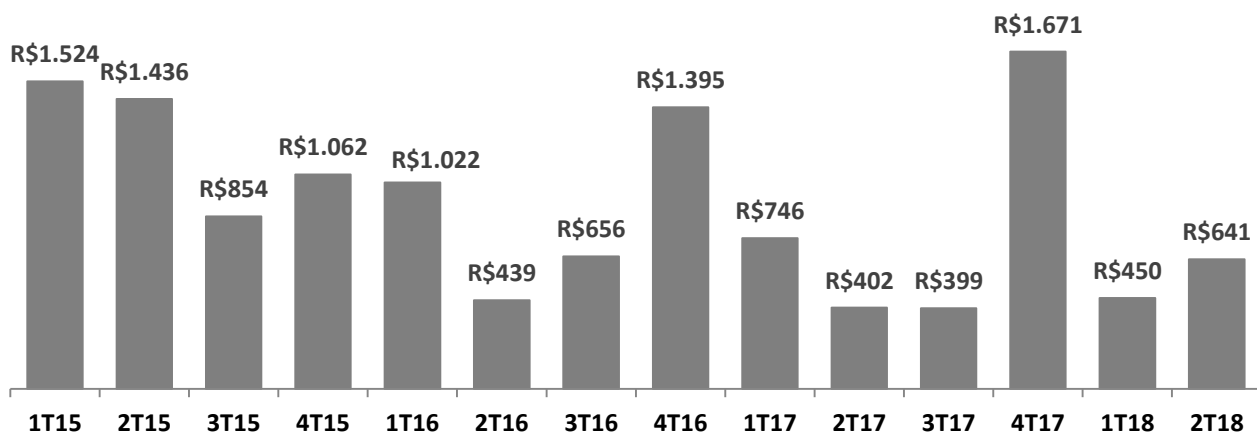


Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 5,6 mil lotes lançados no segundo trimestre deste ano somaram um VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 641 milhões, volume 59% superior ao lançado no mesmo período de 2017 (R\$ 402 milhões).

Nos últimos 12 meses (julho de 2017 a junho de 2018), foram lançados R\$ 3,2 bilhões em lotes residenciais nas cidades pesquisadas.

### VGV Lançado – R\$ Milhões



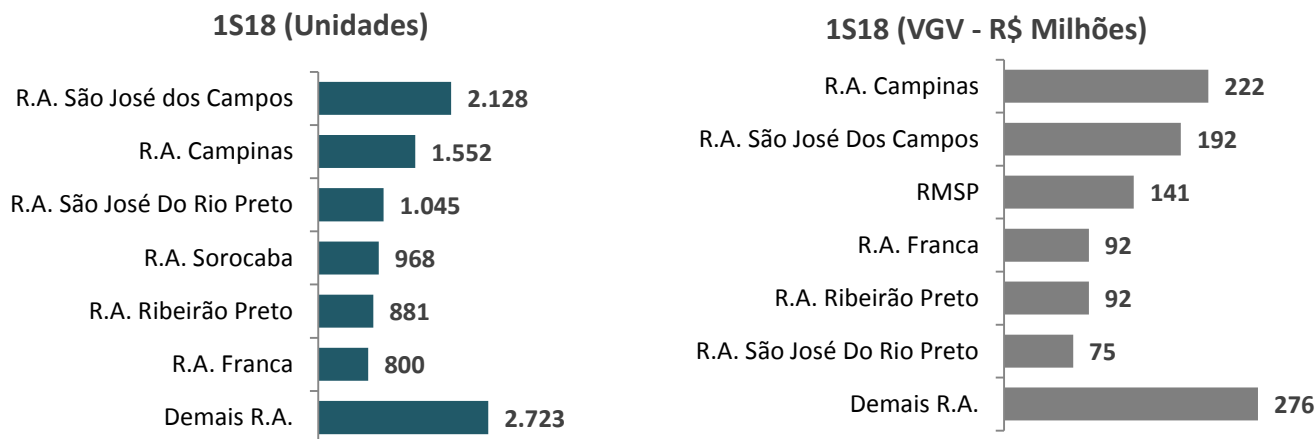
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos lançados - segmentado por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No primeiro semestre de 2018, a RA de São José dos Campos registrou a maior quantidade lançada, com 2.128 lotes.

A RA de Campinas destacou-se com VGV de R\$ 222 milhões lançados.

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

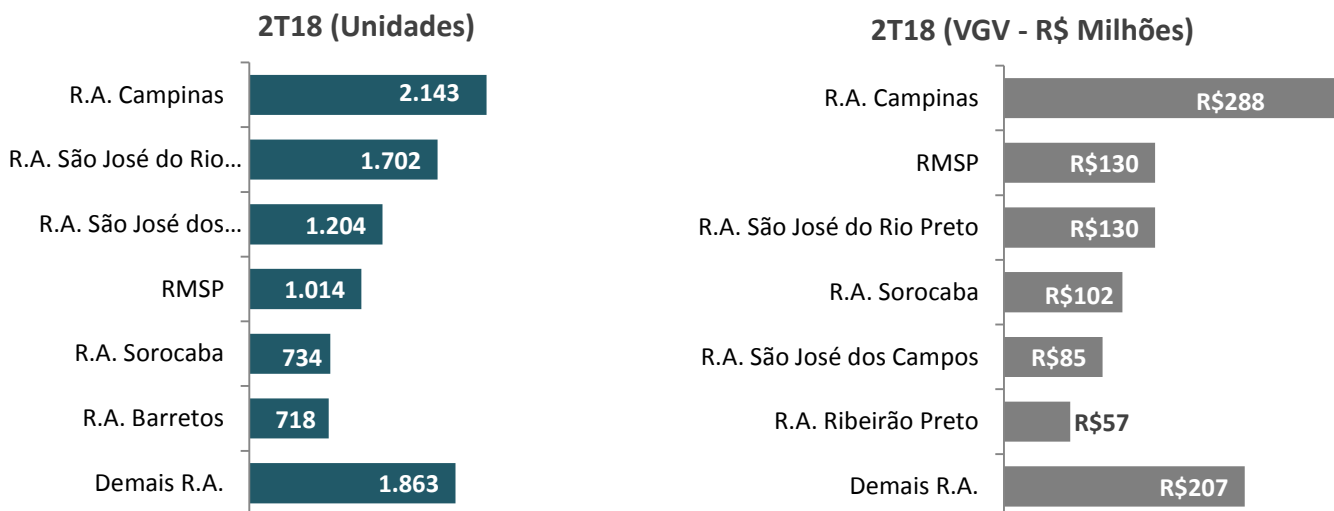


Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes vendidos no 2T18 - segmentado por Região Administrativa

No segundo trimestre de 2018, foram comercializados 9.378 lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas. A RA de Campinas concentrou 23% das vendas. Em valores, foram vendidos R\$ 999 milhões.

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



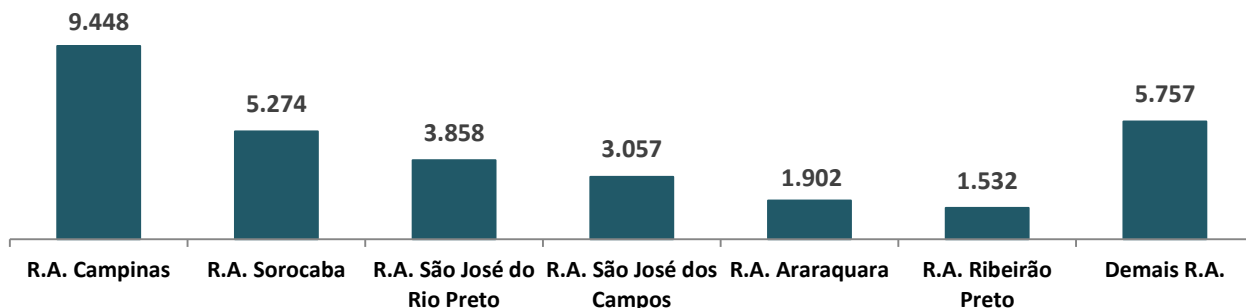
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de junho de 2018 com 30,8 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 9,4 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 segundo trimestre de 2018, 435 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2012. Esses loteamentos totalizaram 173,6 mil lotes, dos quais 30,8 mil ainda disponíveis para venda em junho de 2018.

Das unidades em estoque, 78,9% 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	25	5,7%	12.857	7,4%	983	3,2%	7,6%
2013	53	12,2%	23.387	13,5%	2.284	7,4%	9,8%
2014	86	19,8%	32.571	18,8%	3.229	10,5%	9,9%
2015	88	20,2%	34.868	20,1%	4.991	16,2%	14,3%
2016	79	18,2%	29.387	16,9%	5.958	19,3%	20,3%
2017	79	18,2%	30.444	17,5%	8.478	27,5%	27,8%
1S18	25	5,7%	10.097	5,8%	4.905	15,9%	48,6%
<b>Total</b>	<b>435</b>	<b>100%</b>	<b>173.611</b>	<b>100%</b>	<b>30.828</b>	<b>100%</b>	<b>17,8%</b>

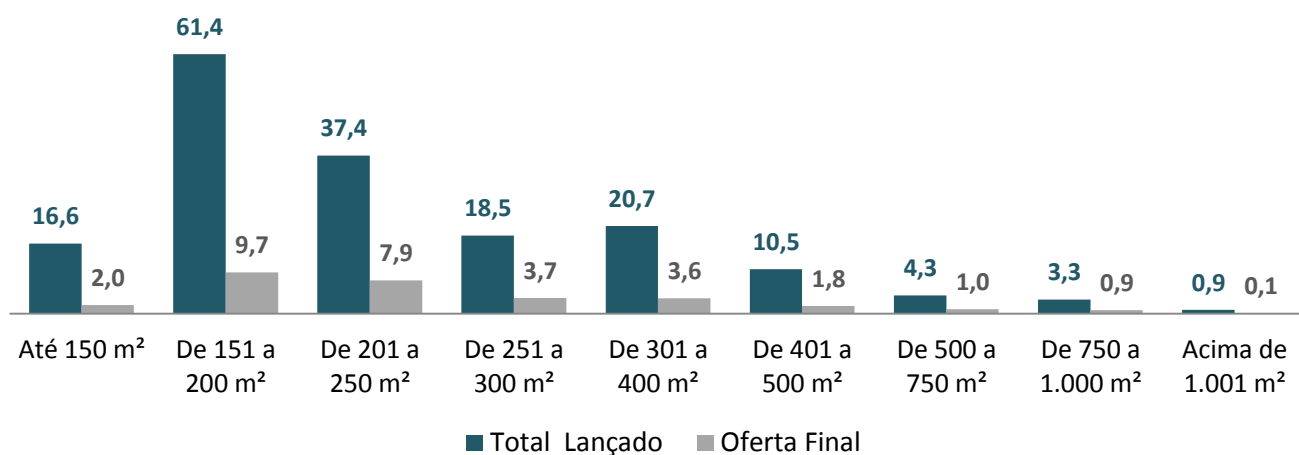
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lançamentos e estoque - segmentações

Os 435 empreendimentos disponíveis para venda em junho lançaram o total de 173,6 mil lotes. Desse total, 66% 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.

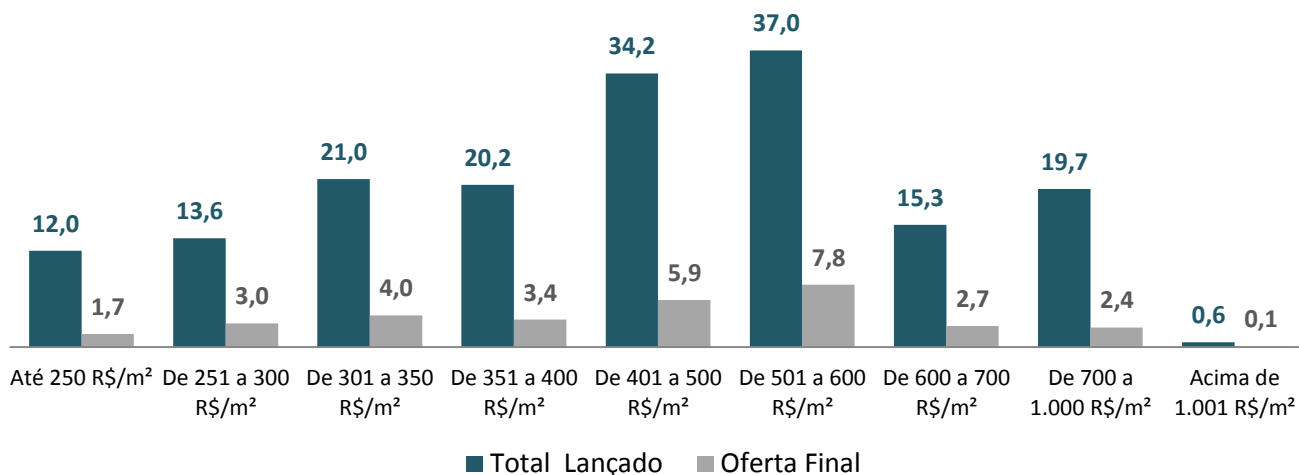
Em relação às unidades disponíveis para venda em junho de 2018, 31,5% eram de lotes com metragem entre 151 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup> e 44% com preço médio do metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

### 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 435 loteamentos com unidades à venda, 219 (50,3%) são abertos e 216 (49,7%) 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	219	50,3%	107.179	61,7%	17.556	56,9%	16,4%
Loteamento Fechado	216	49,7%	66.432	38,3%	13.272	43,1%	20,0%
<b>Total</b>	<b>435</b>	<b>100%</b>	<b>173.611</b>	<b>100%</b>	<b>30.828</b>	<b>100%</b>	<b>17,8%</b>

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	10	4,6%	7.571	7,1%	181	1,0%	2,4%
2013	18	8,2%	9.769	9,1%	744	4,2%	7,6%
2014	33	15,1%	16.490	15,4%	579	3,3%	3,5%
2015	46	21,0%	23.609	22,0%	2.519	14,3%	10,7%
2016	44	20,1%	19.728	18,4%	3.848	21,9%	19,5%
2017	51	23,3%	22.308	20,8%	5.560	31,7%	24,9%
2018*	17	7,8%	7.704	7,2%	4.125	23,5%	53,5%
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>100%</b>	<b>107.179</b>	<b>100%</b>	<b>17.556</b>	<b>100%</b>	<b>16,4%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	15	6,9%	5.286	8,0%	802	6,0%	15,2%
2013	35	16,2%	13.618	20,5%	1.540	11,6%	11,3%
2014	53	24,5%	16.081	24,2%	2.650	20,0%	16,5%
2015	42	19,4%	11.259	16,9%	2.472	18,6%	22,0%
2016	35	16,2%	9.659	14,5%	2.110	15,9%	21,8%
2017	28	13,0%	8.136	12,2%	2.918	22,0%	35,9%
2018*	8	3,7%	2.393	3,6%	780	5,9%	32,6%
<b>Total</b>	<b>216</b>	<b>100%</b>	<b>66.432</b>	<b>100%</b>	<b>13.272</b>	<b>100%</b>	<b>20,0%</b>

Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 209 m<sup>2</sup>, enquanto nos loteamentos fechados a metragem média subiu para 364 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	209	1.149	176	415	880	17.556	56,9%
Loteamento Fechado	125	364	2.000	160	558	1.133	13.272	43,1%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda, 63,8% 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	17	7,8%	7.704	7,2%	4.125	23,5%	53,5%
De 6 a 24 Meses	75	34,2%	31.761	29,6%	7.080	40,3%	22,3%
De 24 a 48 Meses	79	36,1%	40.569	37,9%	5.097	29,0%	12,6%
Acima de 48 Meses	48	21,9%	27.145	25,3%	1.254	7,1%	4,6%
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>100%</b>	<b>107.179</b>	<b>100%</b>	<b>17.556</b>	<b>100%</b>	<b>16,4%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	8	3,7%	2.393	3,6%	780	5,9%	32,6%
De 6 a 24 Meses	48	22,2%	14.101	21,2%	4.481	33,8%	31,8%
De 24 a 48 Meses	81	37,5%	21.359	32,2%	4.141	31,2%	19,4%
Acima de 48 Meses	79	36,6%	28.579	43,0%	3.870	29,2%	13,5%
<b>Total</b>	<b>216</b>	<b>100%</b>	<b>66.432</b>	<b>100%</b>	<b>13.272</b>	<b>100%</b>	<b>20,0%</b>

Fonte: Brain/Secovi-SP

## Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no segundo trimestre de 2018, em média, eram parcelados em 144 prestações, com entrada de 13% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.321,00.

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\$ 1.321	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)