

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Primeiro trimestre de 2018

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

1T17 = 24

1T18 = 10

Variação = -58%

Lotes lançados

1T17 = 6.924

1T18 = 3.781

Variação = -45%

Lotes lançados Acumulado 12 meses

Mar/17 = 24.940

Mar/18 = 25.216

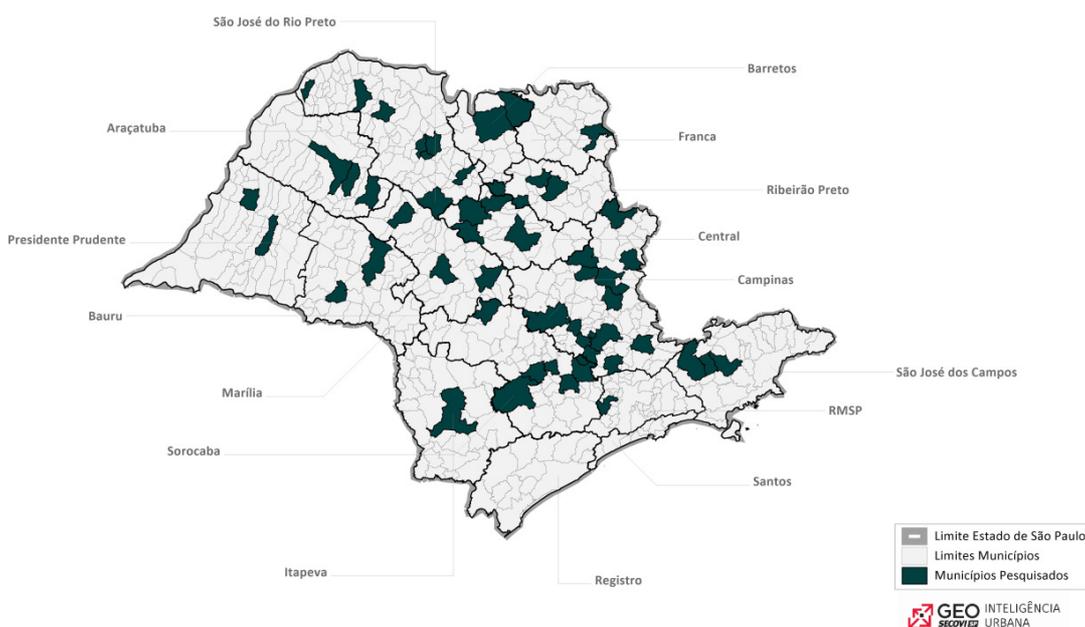
Variação = 1%

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 Graprohhab (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

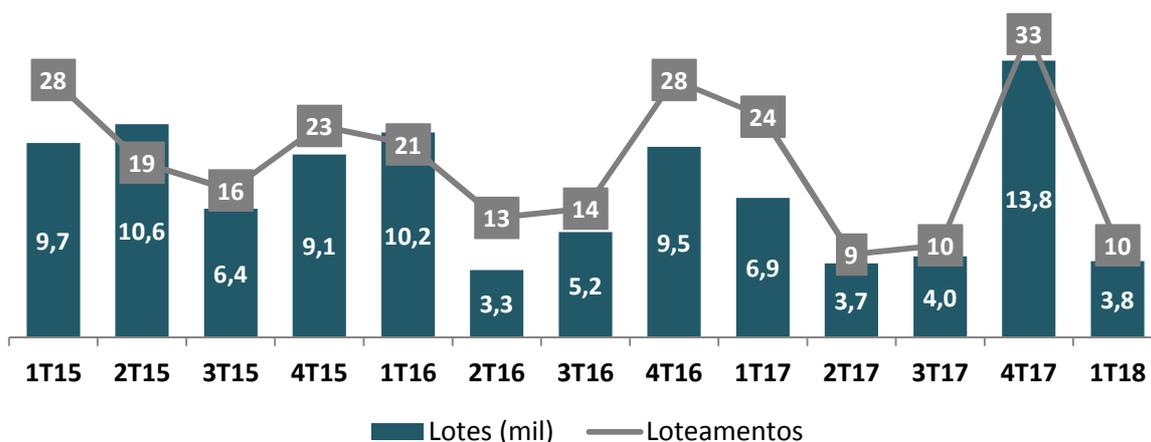


Loteamentos lançados

As 55 cidades pesquisadas lançaram o total de 3,8 mil lotes residenciais no primeiro trimestre de 2018, divididos em 10 loteamentos, uma média de 380 lotes por empreendimento. Comparado com o primeiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 6,9 mil lotes, houve uma redução de 45%.

Acumulando os dados em 12 meses, de abril de 2017 a março de 2018, foram lançados 25,2 mil lotes, quantidade 1% superior ao acumulado no período anterior (abril de 2016 a março de 2017).

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo

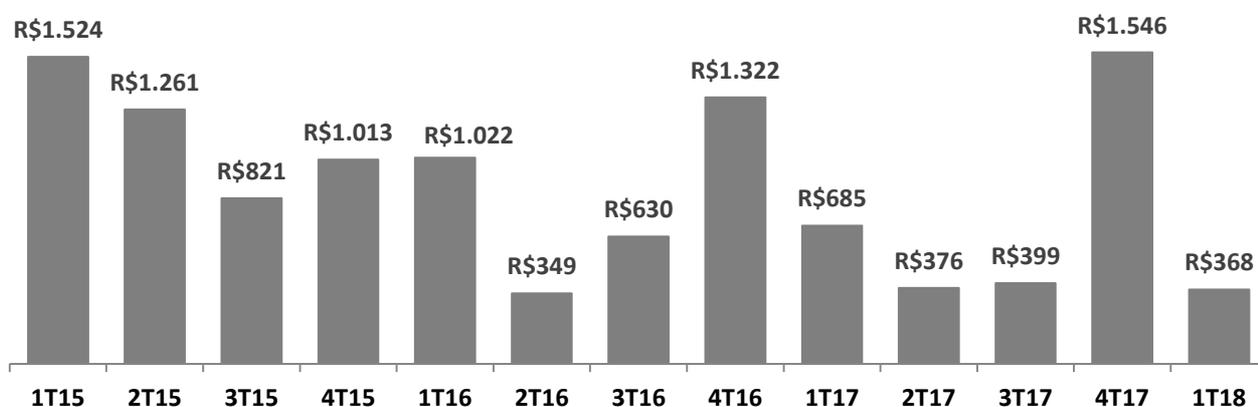


Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 3,8 mil lotes lançados no primeiro trimestre do ano somaram um VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 368 milhões, volume 46% inferior ao lançado no mesmo período de 2017 (R\$ 685 milhões).

Nos últimos 12 meses (abril de 2017 a março de 2018), foram lançados R\$ 2,7 bilhões em lotes residenciais nas cidades pesquisadas.

VGV Lançado – R\$ Milhões



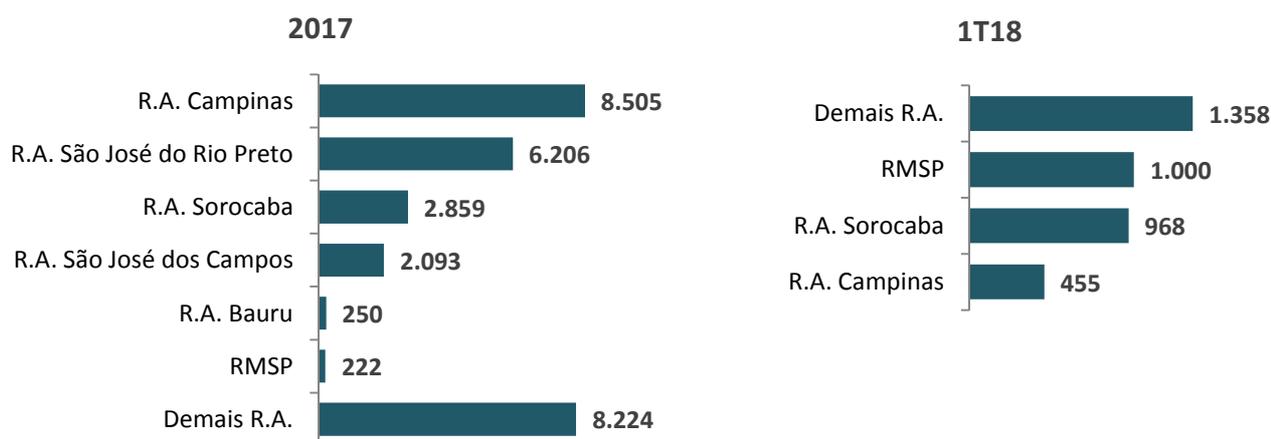
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentado por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Em 2017, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 8.505 lotes. Ao todo, foram lançados 28,4 mil lotes no Estado.

No primeiro trimestre de 2018, a Região Metropolitana de São Paulo concentrou 28% dos lotes lançados (1.000 lotes).

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

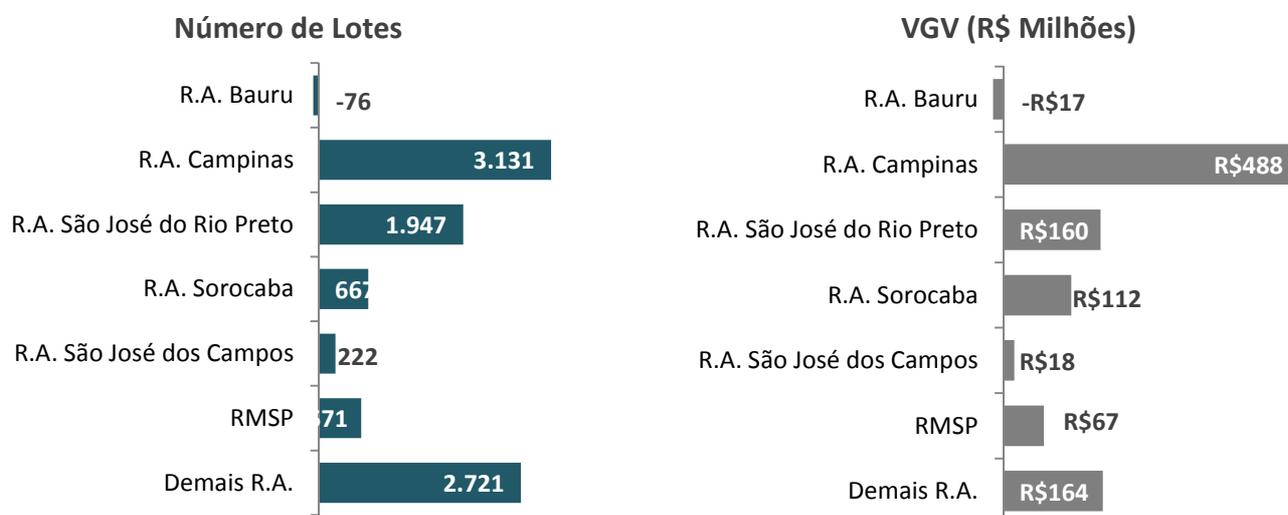


Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos no 1T18 - segmentado por Região Administrativa

No primeiro trimestre de 2018, foram comercializados 9.183 lotes, líquido de distratos, nas cidades pesquisadas. A RA de Campinas concentrou 34% das vendas. Em valores, foram vendidos R\$ 992 milhões.

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



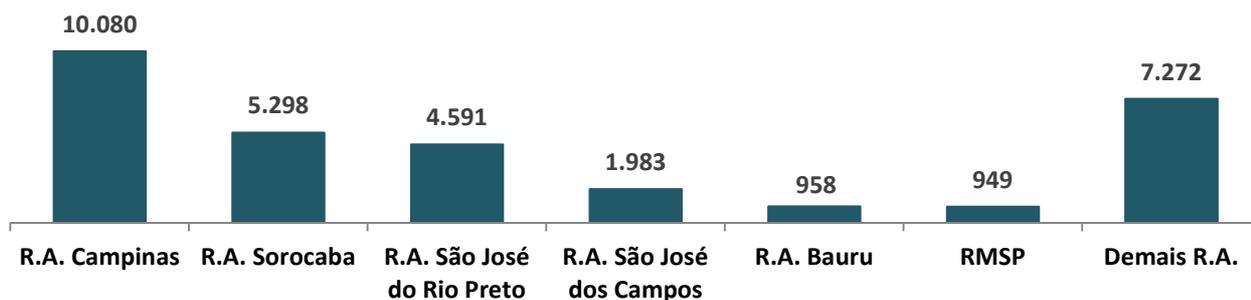
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de março de 2018 com 31,1 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 10,1 mil lotes (32% 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 possuíam, no primeiro trimestre de 2018, 419 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2012. Esses loteamentos totalizaram 166,4 mil lotes, dos quais 31,1 mil ainda estavam disponíveis para venda em março de 2018.

Das unidades em estoque, 76,6% 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	24	5,7%	11.073	6,7%	816	2,6%	7,4%
2013	57	13,6%	24.945	15,0%	2.526	8,1%	10,1%
2014	90	21,5%	34.298	20,6%	3.926	12,6%	11,4%
2015	86	20,5%	35.708	21,5%	5.694	18,3%	15,9%
2016	76	18,1%	28.198	16,9%	6.519	20,9%	23,1%
2017	76	18,1%	28.359	17,0%	9.804	31,5%	34,6%
1T18	10	2,4%	3.781	2,3%	1.846	5,9%	48,8%
Total	419	100%	166.362	100%	31.131	100%	18,7%

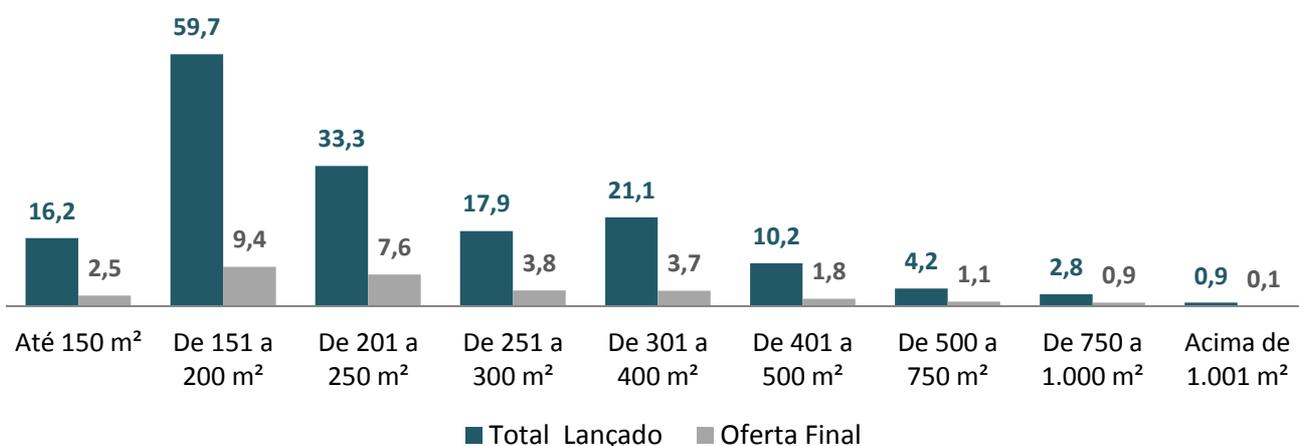
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 419 empreendimentos que estavam disponíveis para venda em março lançaram um total de 166,4 mil lotes. Desse total, 66% dos lotes possuíam até 250 m² de área privativa e 42% tinha preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

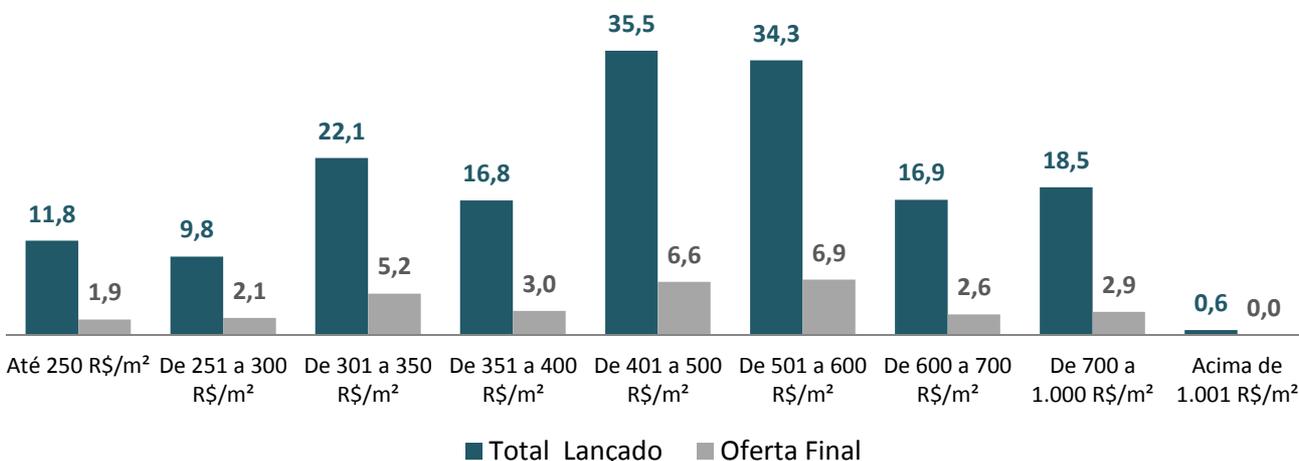
Em relação às unidades disponíveis para venda em março de 2018, 30% eram de lotes com metragem entre 151 m² e 200 m² e 43% com preço médio do metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

Lançamentos e estoque por metragem do lote – em mil unidades



Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque – preço por 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 419 loteamentos com unidades à venda, 211 (50,4%) são abertos e 208 (49,6%) 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	211	50,4%	101.645	61,1%	16.724	53,7%	16,5%
Loteamento Fechado	208	49,6%	64.717	38,9%	14.407	46,3%	22,3%
Total	419	100%	166.362	100%	31.131	100%	18,7%

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	11	5,2%	6.413	6,3%	205	1,2%	3,2%
2013	21	10,0%	11.285	11,1%	757	4,5%	6,7%
2014	35	16,6%	17.400	17,1%	820	4,9%	4,7%
2015	48	22,7%	25.150	24,7%	3.105	18,6%	12,3%
2016	42	19,9%	18.882	18,6%	3.988	23,8%	21,1%
2017	48	22,7%	20.610	20,3%	6.601	39,5%	32,0%
2018*	6	2,8%	1.905	1,9%	1.248	7,5%	65,5%
Total	211	100%	101.645	100%	16.724	100%	16,5%

LOTEAMENTO FECHADO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	13	6,3%	4.660	7,2%	611	4,2%	13,1%
2013	36	17,3%	13.660	21,1%	1.769	12,3%	13,0%
2014	55	26,4%	16.898	26,1%	3.106	21,6%	18,4%
2015	38	18,3%	10.558	16,3%	2.589	18,0%	24,5%
2016	34	16,3%	9.316	14,4%	2.531	17,6%	27,2%
2017	28	13,5%	7.749	12,0%	3.203	22,2%	41,3%
2018*	4	1,9%	1.876	2,9%	598	4,2%	31,9%
Total	208	100%	64.717	100%	14.407	100%	22,3%

Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 207 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média sobe para 361 m².

O preço médio do metro quadrado de área privativa dos 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	207	1.000	166	431	880	16.724	53,7%
Loteamento Fechado	125	361	2.000	194	571	1.229	14.407	46,3%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda, 58,7% 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	27	12,8%	11.069	10,9%	4.382	26,2%	39,6%
De 6 a 24 Meses	57	27,0%	22.975	22,6%	5.438	32,5%	23,7%
De 24 a 48 Meses	87	41,2%	46.232	45,5%	5.555	33,2%	12,0%
Acima de 48 Meses	40	19,0%	21.369	21,0%	1.349	8,1%	6,3%
Total	211	100%	101.645	100%	16.724	100%	16,5%
LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	16	7,7%	6.471	10,0%	2.420	16,8%	37,4%
De 6 a 24 Meses	41	19,7%	9.641	14,9%	3.177	22,1%	33,0%
De 24 a 48 Meses	89	42,8%	26.597	41,1%	5.931	41,2%	22,3%
Acima de 48 Meses	62	29,8%	22.008	34,0%	2.879	20,0%	13,1%
Total	208	100%	64.717	100%	14.407	100%	22,3%

Fonte: Brain/Secovi-SP

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no primeiro trimestre de 2018, em média, eram parcelados em 145 prestações, com entrada de 13% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.355,00.

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
Mínimo	0%	36	R\$ 210	0%
Média	13%	145	R\$ 1.355	7%
Máximo	50%	360	R\$ 7.924	20%

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. PRESIDENTE PRUDENTE

Dracena
Presidente Prudente

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. 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

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