

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

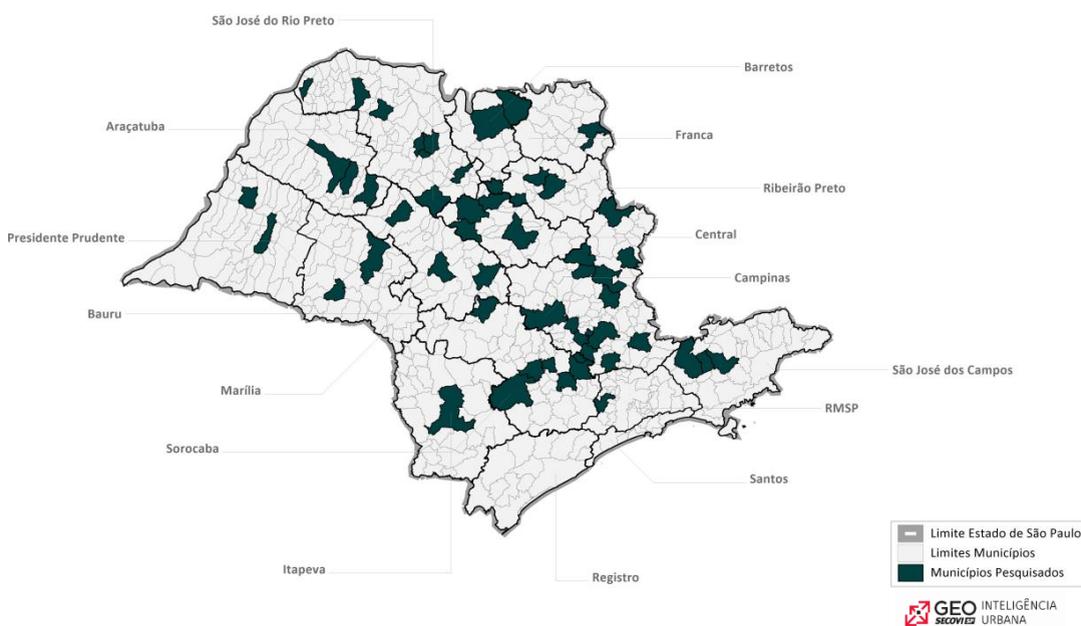
Variação = 69%

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.

Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Lotes lançados Acumulado 12 meses

Set/2017 = 26.877

Set/2018 = 34.064

Variação = 27%

Lotes comercializados

2T18 = 9.378

3T18 = 9.444

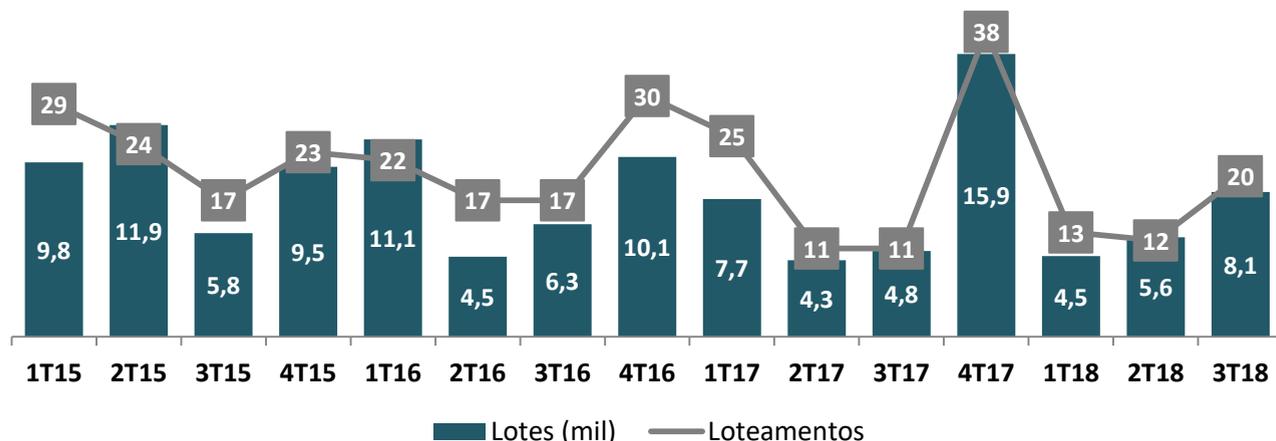
Variação = 0,7%

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

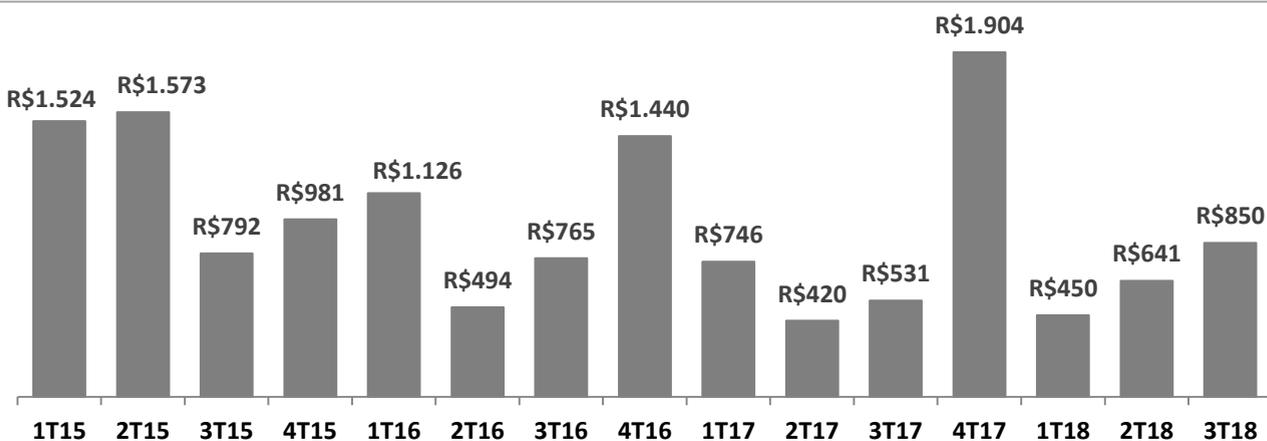


Fonte: Brain/Secovi-SP

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



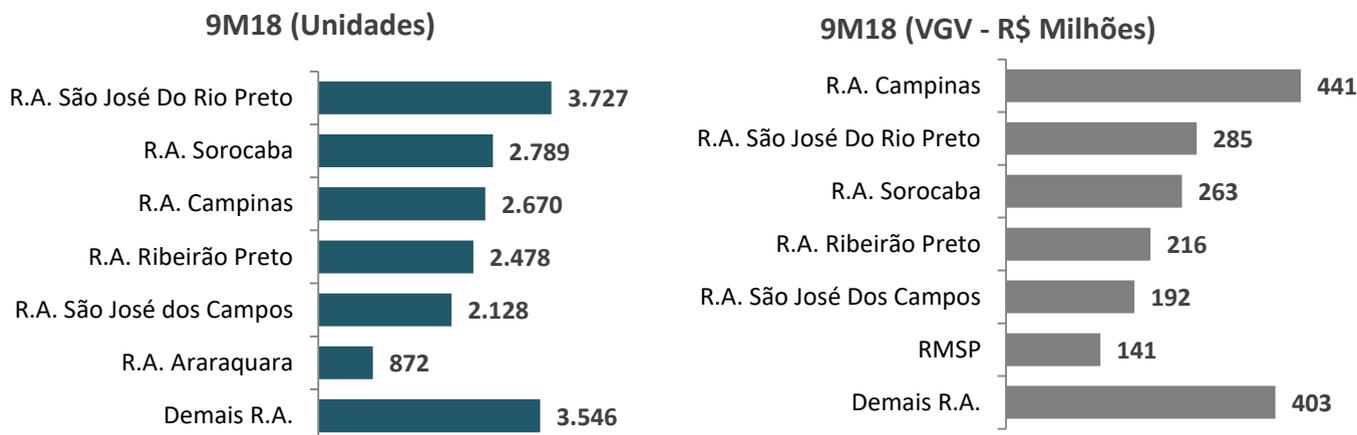
Fonte: Brain/Secovi-SP

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

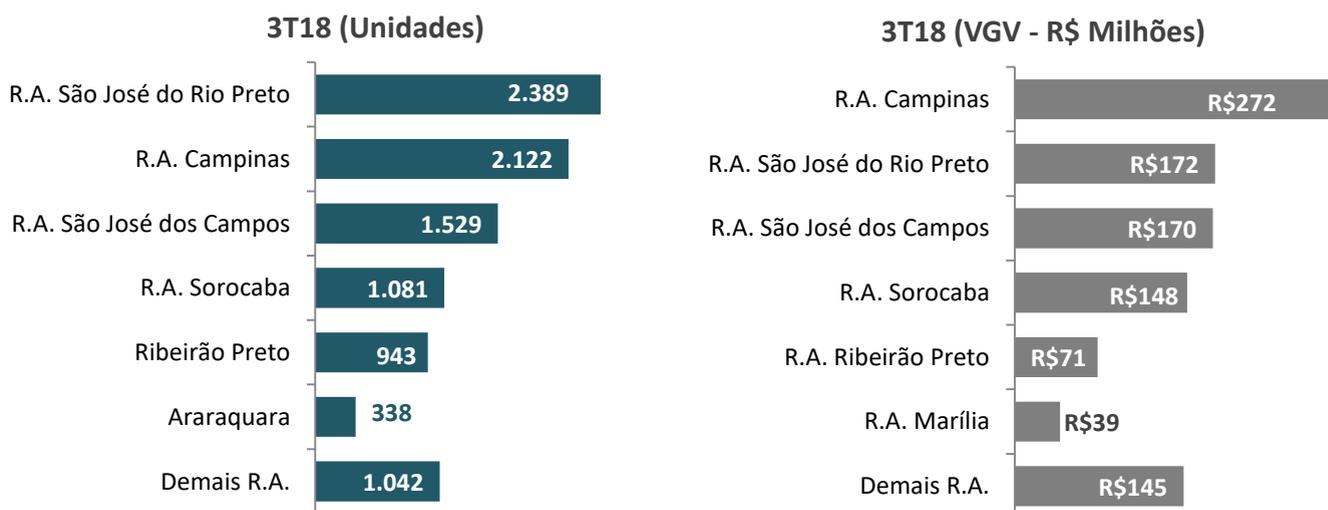


Fonte: Brain/Secovi-SP

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



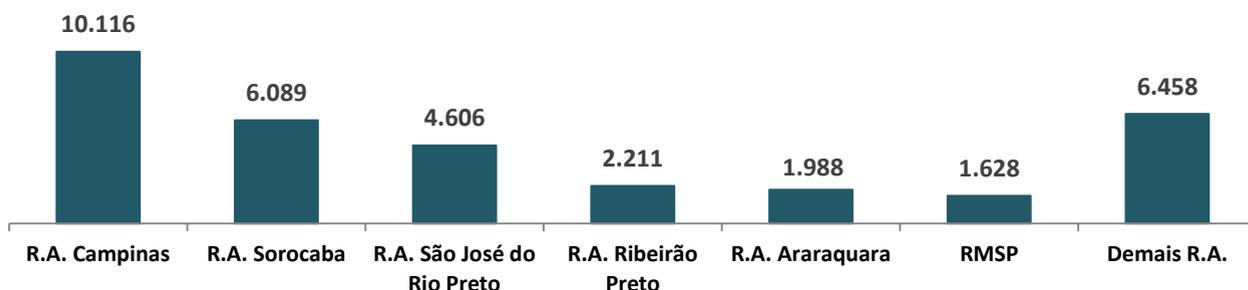
Fonte: Brain/Secovi-SP

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%
Total	470	100%	189.305	100%	33.096	100%	17,5%

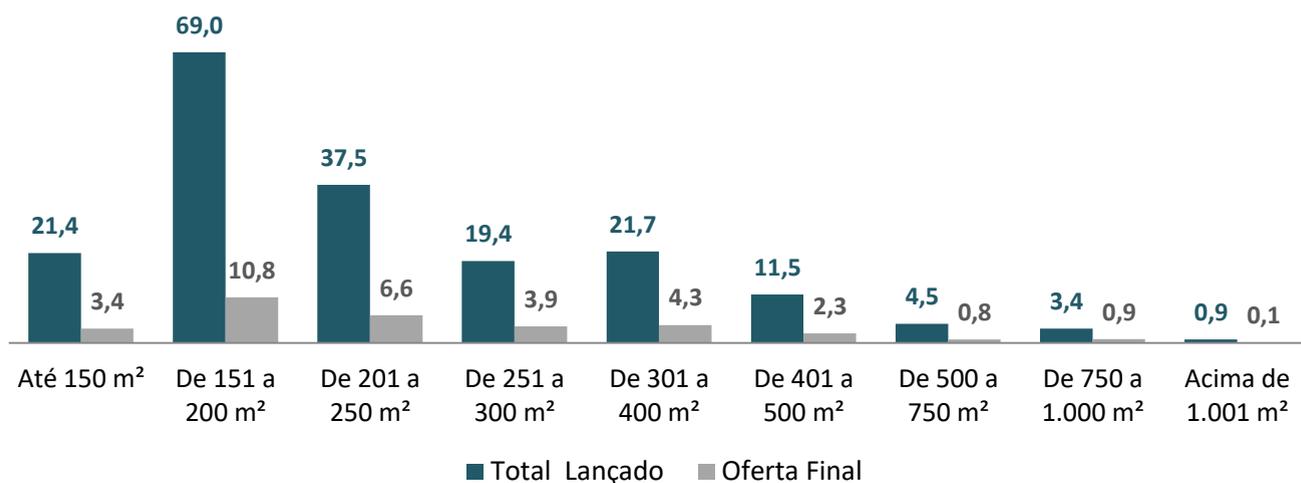
Fonte: Brain/Secovi-SP

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 m² de área privativa e 41% preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

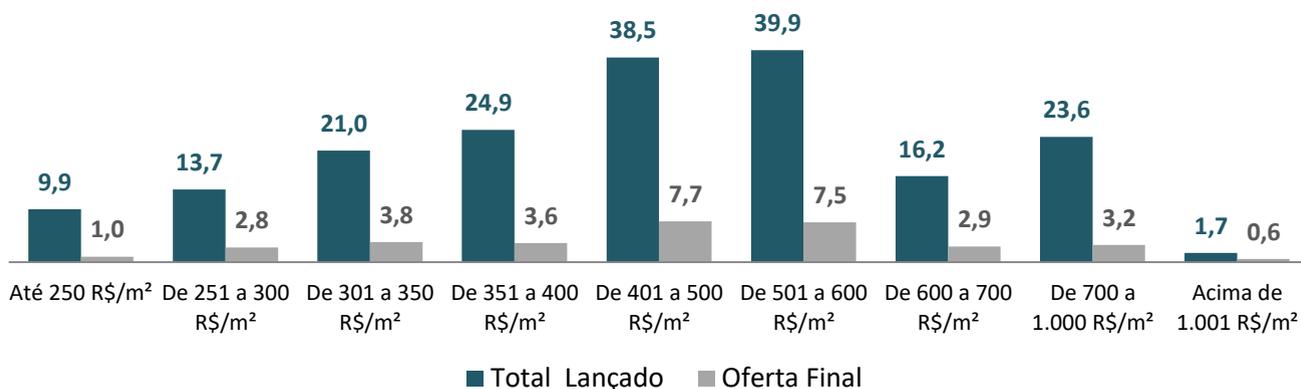
Em relação às unidades disponíveis para venda em setembro de 2018, 33% eram de lotes com metragem entre 151 m² e 200 m² e 46% com preço médio do metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

Lançamentos e estoque por metragem do lote – em mil unidades



Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque – preço por 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 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%
Total	470	100%	189.305	100%	33.096	100%	17,5%

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%
Total	235	100%	116.692	100%	17.820	100%	15,3%

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%
Total	235	100%	72.613	100%	15.276	100%	21,0%

Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 206 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média é de 356 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	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%
Total	235	100%	116.692	100%	17.820	100%	15,3%

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%
Total	235	100%	72.613	100%	15.276	100%	21,0%

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

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