

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Quarto trimestre de 2018

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

4T17 = 43

4T18 = 29

Variação = -33%

Lotes lançados

4T17 = 17.338

4T18 = 9.135

Variação = -47%

Lotes lançados Acumulado no ano

2017 = 40.043

2018 = 29.548

Variação = -26%

Lotes comercializados

3T18 = 10.290

4T18 = 11.684

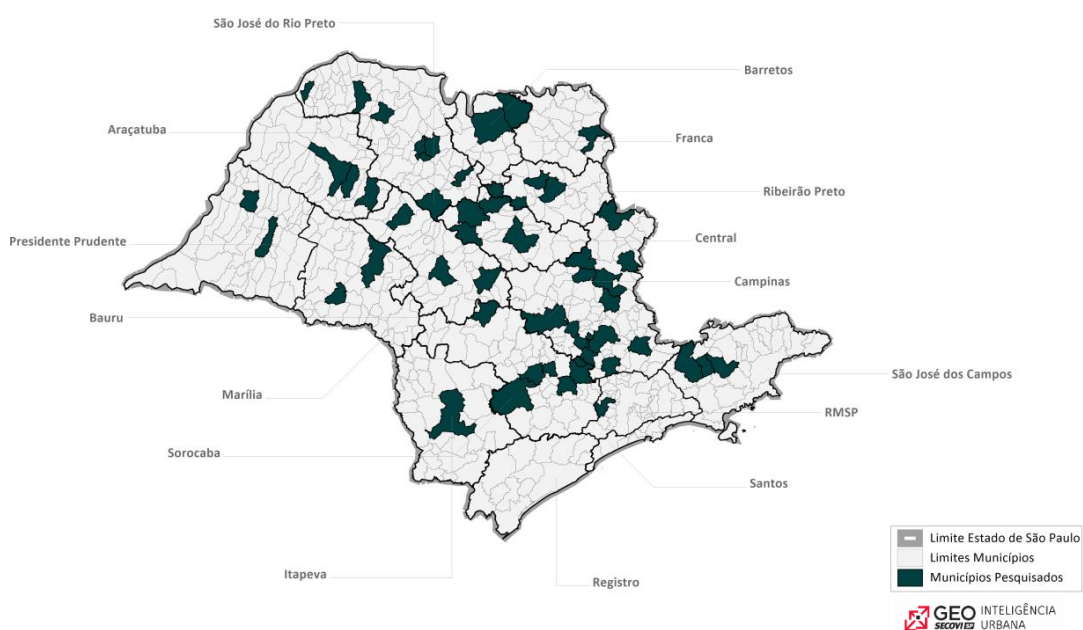
Variação = 13,5%

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 Grapohab (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

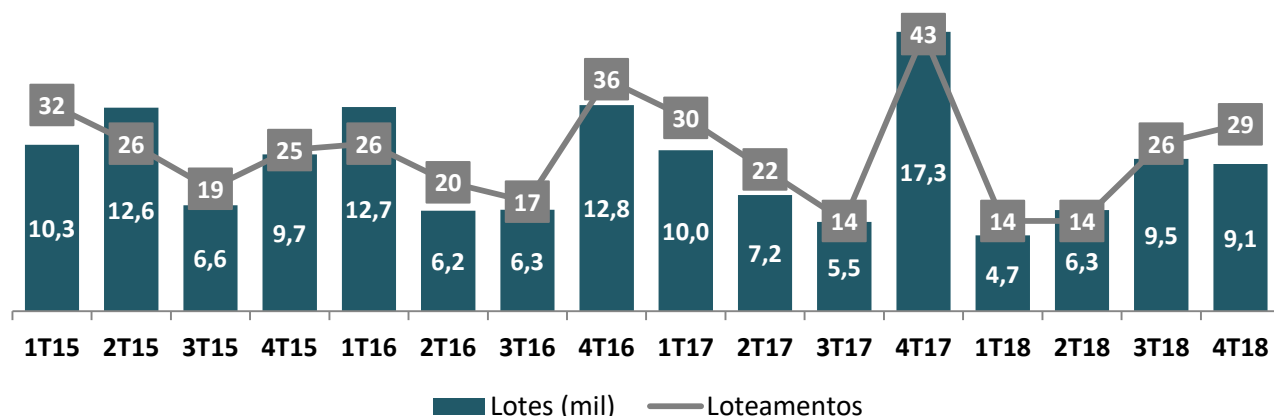


Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 9,1 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2018, divididos em 29 loteamentos, resultando na média de 315 lotes por empreendimento. Comparado com o quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 17,3 mil lotes, houve uma redução de 33%.

No acumulado no ano, foram lançados 29,5 mil lotes em 2018, quantidade 26% inferior ao registrado em 2017.

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo

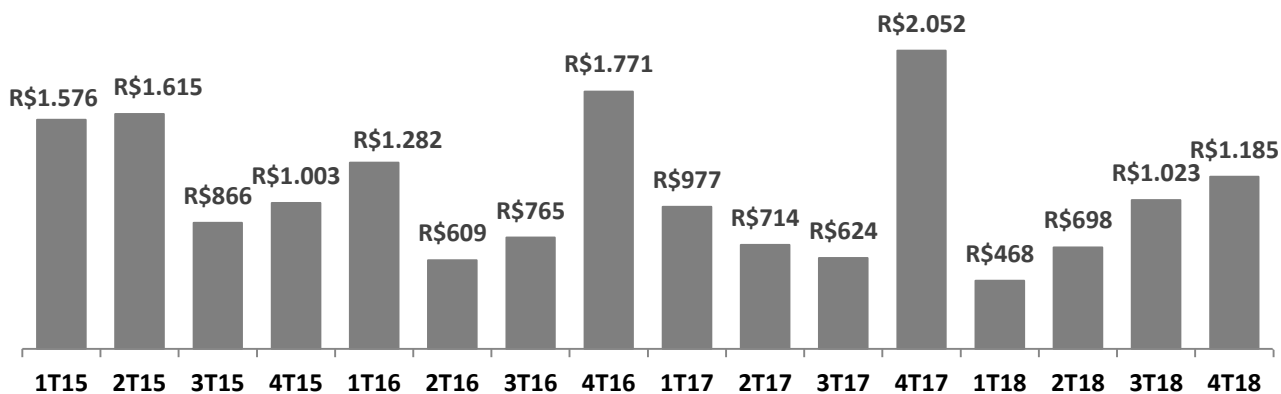


Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 9,1 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2018 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.185 milhões, volume 42% inferior ao lançado no mesmo período de 2017 (R\$ 2.052 milhões).

No ano de 2018, foram lançados R\$ 3,4 bilhões em lotes residenciais nas cidades pesquisadas.

VGV Lançado – R\$ Milhões



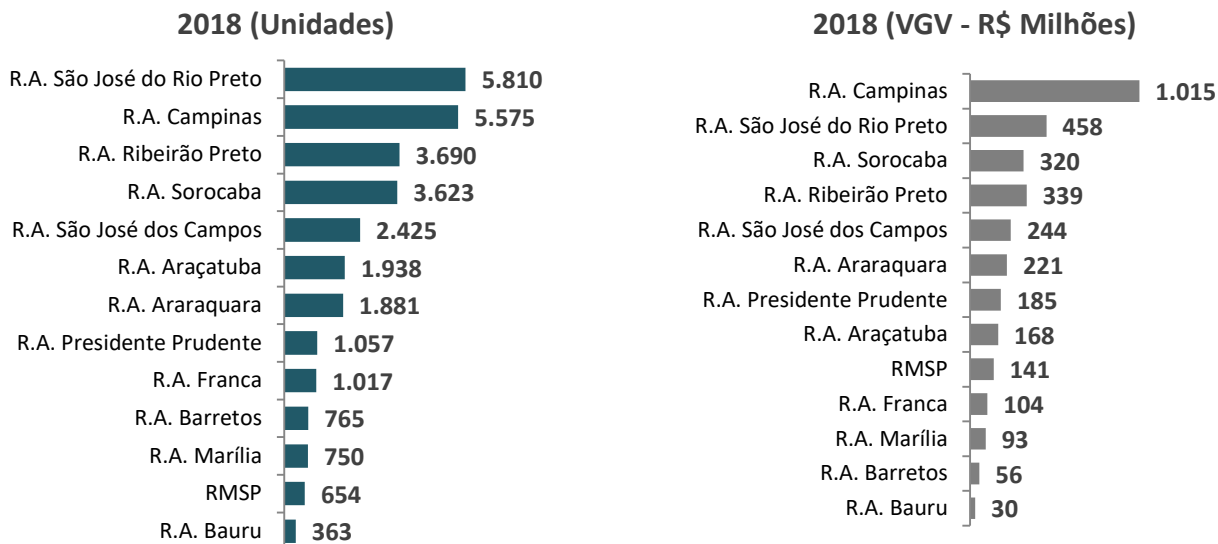
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Em 2018, a RA de São José do Rio Preto registrou a maior quantidade lançada, com 5.810 lotes.

A R.A. de Campinas destacou-se com o VGV de R\$ 1,0 bilhão lançado.

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



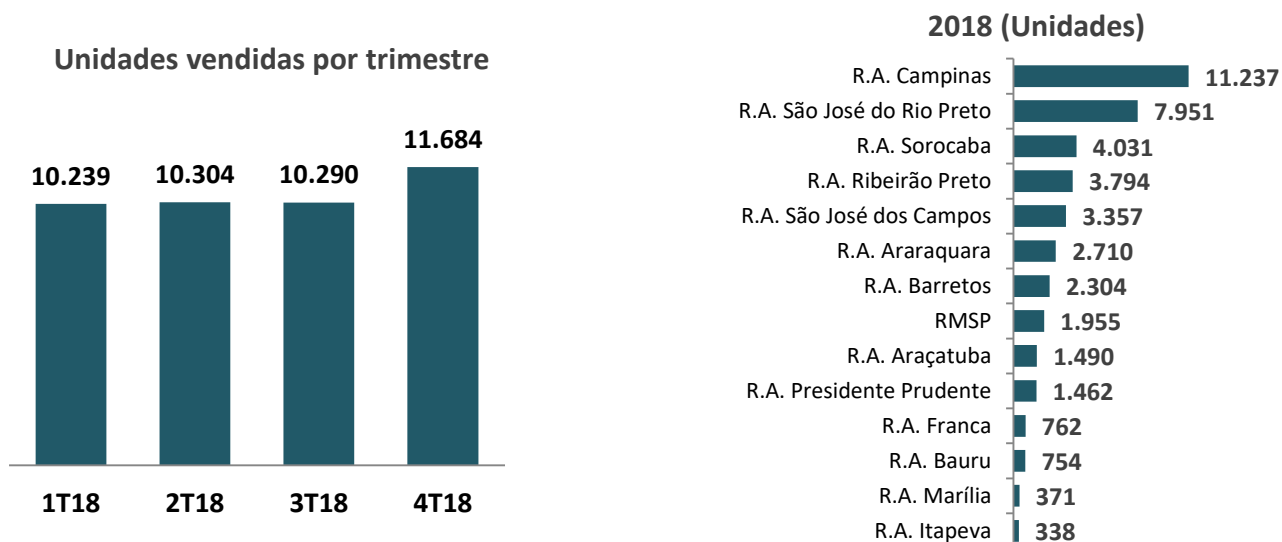
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos - segmentados por Região Administrativa

No quarto trimestre de 2018, foram comercializados 11.684 lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

Em 2018, foram vendidos 42,5 mil lotes nas cidades pesquisadas, dos quais 26% estavam na RA de Campinas.

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



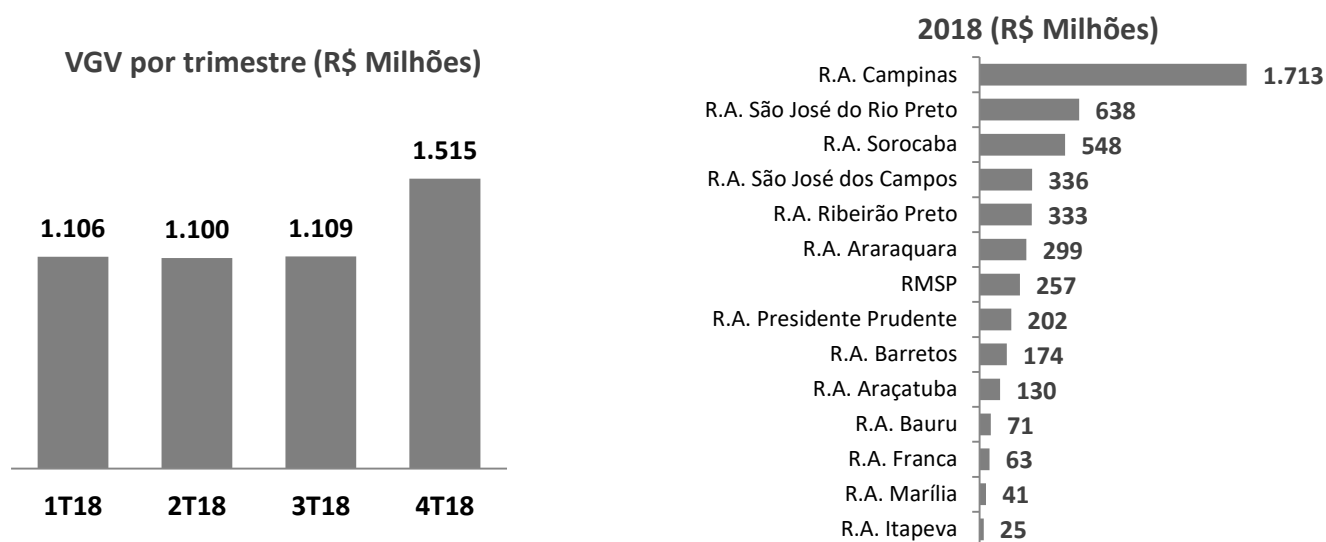
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGW (Valor Global Vendido) - segmentado por Região Administrativa

No quarto trimestre de 2018, foram comercializados R\$ 1.515 milhões, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

Em 2018, foram vendidos R\$ 4,8 bilhões nas cidades pesquisadas, dos quais 36% estavam na RA de Campinas.

VGW do Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa



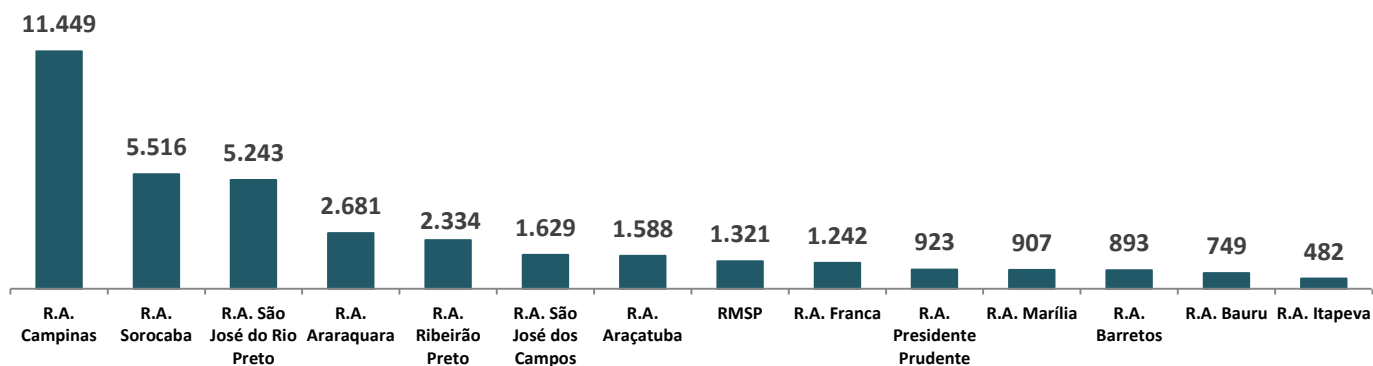
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de dezembro de 2018 com 37 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 11,4 mil lotes (31% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

As cidades pesquisadas tinham, no quarto trimestre de 2018, 557 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2012. Esses loteamentos totalizaram 215,3 mil lotes, dos quais 37,0 mil ainda estavam disponíveis para venda em dezembro de 2018.

Das unidades em estoque, 87% 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	33	5,9%	17.559	8,2%	2.017	5,5%	11,5%
2013	62	11,1%	26.500	12,3%	2.339	6,3%	8,8%
2014	85	15,3%	32.096	14,9%	3.286	8,9%	10,2%
2015	94	16,9%	34.737	16,1%	4.568	12,4%	13,2%
2016	95	17,1%	36.797	17,1%	6.403	17,3%	17,4%
2017	105	18,9%	38.067	17,7%	7.148	19,3%	18,8%
2018	83	14,9%	29.548	13,7%	11.196	30,3%	37,9%
Total	557	100%	215.304	100%	36.957	100%	17,2%

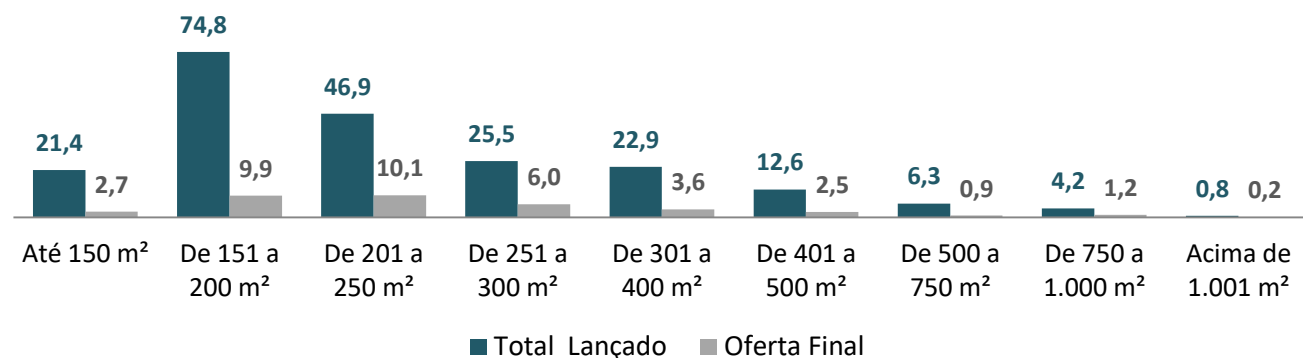
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 557 empreendimentos disponíveis para venda em dezembro de 2018 lançaram o total de 215,3 mil lotes. Desse total, 66% dos lotes tinham até 250 m² de área privativa e 41% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

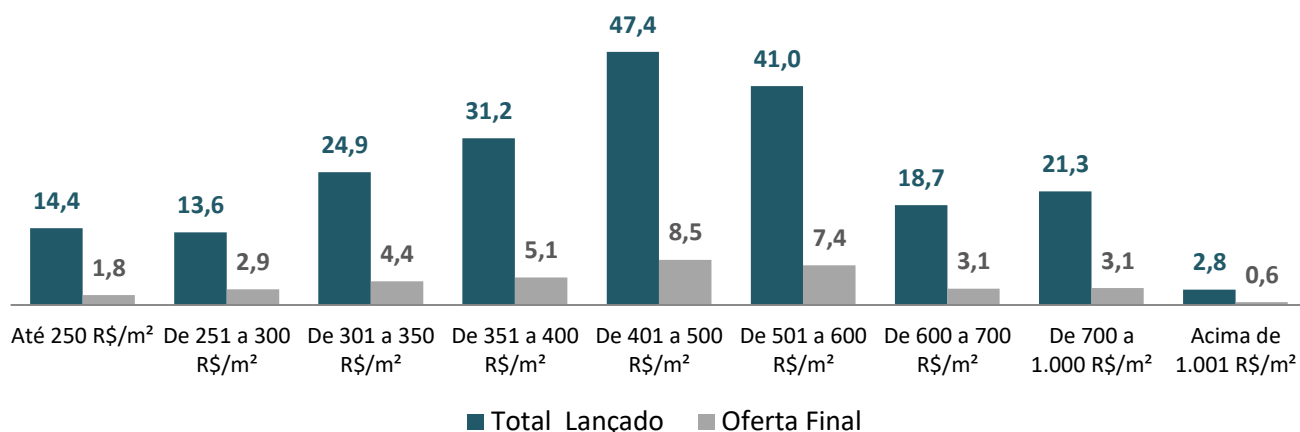
Em relação às unidades disponíveis para venda em dezembro de 2018, 61% eram de lotes com metragem até 250 m² e 43% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 557 loteamentos com unidades à venda, 53% são abertos e 47% 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	295	53,0%	133.952	62,2%	19.756	53,5%	14,7%
Loteamento Fechado	262	47,0%	81.352	37,8%	17.201	46,5%	21,1%
Total	557	100%	215.304	100%	36.957	100%	17,2%

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	13	4,4%	10.384	7,8%	710	3,6%	6,8%
2013	26	8,8%	11.414	8,5%	810	4,1%	7,1%
2014	32	10,8%	16.191	12,1%	766	3,9%	4,7%
2015	50	16,9%	23.679	17,7%	2.875	14,6%	12,1%
2016	56	19,0%	25.586	19,1%	3.477	17,6%	13,6%
2017	68	23,1%	27.376	20,4%	4.405	22,3%	16,1%
2018	50	16,9%	19.322	14,4%	6.713	34,0%	34,7%
Total	295	100%	133.952	100%	19.756	100%	14,7%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	20	7,6%	7.175	8,8%	1.307	7,6%	18,2%
2013	36	13,7%	15.086	18,5%	1.529	8,9%	10,1%
2014	53	20,2%	15.905	19,6%	2.520	14,7%	15,8%
2015	44	16,8%	11.058	13,6%	1.693	9,8%	15,3%
2016	39	14,9%	11.211	13,8%	2.926	17,0%	26,1%
2017	37	14,1%	10.691	13,1%	2.743	15,9%	25,7%
2018	33	12,6%	10.226	12,6%	4.483	26,1%	43,8%
Total	262	100%	81.352	100%	17.201	100%	21,1%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 213 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 359 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	132	213	1.000	180	415	1.030	19.756	53,5%
Loteamento Fechado	125	359	2.000	160	561	1.316	17.201	46,5%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda, 56% das unidades 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	31	10,5%	10.970	8,2%	4.150	21,0%	37,8%
De 6 a 24 Meses	87	29,5%	35.728	26,7%	6.968	35,3%	19,5%
De 24 a 48 Meses	106	35,9%	49.265	36,8%	6.352	32,2%	12,9%
Acima de 48 Meses	71	24,1%	37.989	28,4%	2.286	11,6%	6,0%
Total	295	100%	133.952	100%	19.756	100%	14,7%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	24	9,2%	7.621	9,4%	3.530	20,5%	46,3%
De 6 a 24 Meses	46	17,6%	13.296	16,3%	3.696	21,5%	27,8%
De 24 a 48 Meses	83	31,7%	22.269	27,4%	4.619	26,9%	20,7%
Acima de 48 Meses	109	41,6%	38.166	46,9%	5.356	31,1%	14,0%
Total	262	100%	81.352	100%	17.201	100%	21,1%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no quarto trimestre de 2018, em média, eram parcelados em 144 prestações, com entrada de 13% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.318,00.

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\$ 1.318	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

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

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi

Valéria de Souza Pereira

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

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