

## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

### Segundo trimestre de 2019

#### Estado de São Paulo

#### Loteamentos lançados

2T18 = 14

2T19 = 27

Variação = 93%

#### Lotes lançados

2T18 = 6.264

2T19 = 7.933

Variação = 27%

#### Lotes comercializados

2T18 = 10.304

2T19 = 8.823

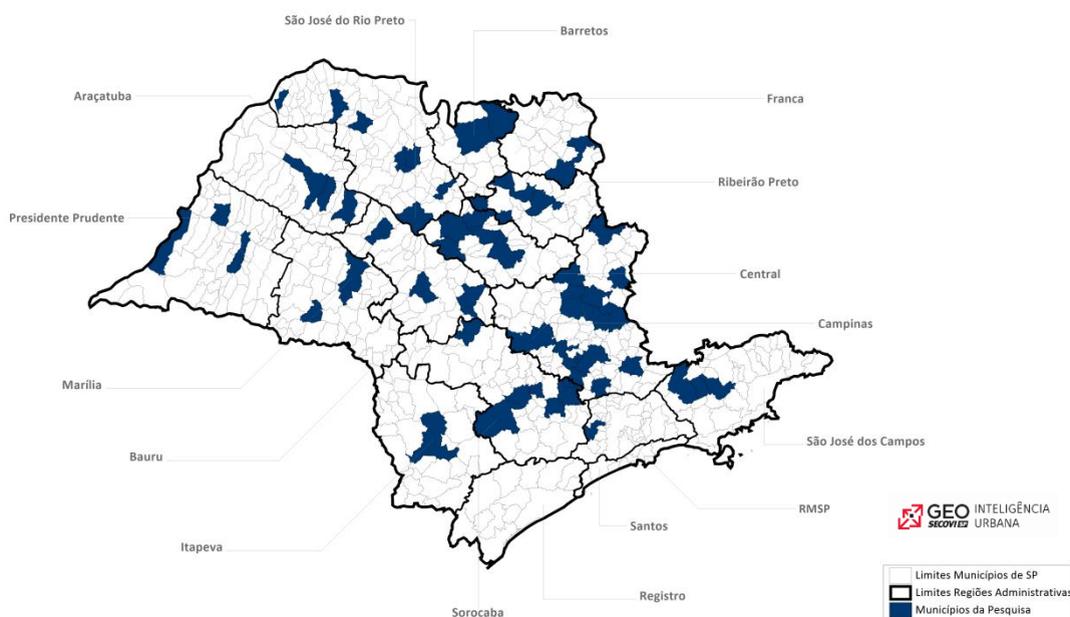
Variação = -14%

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.**

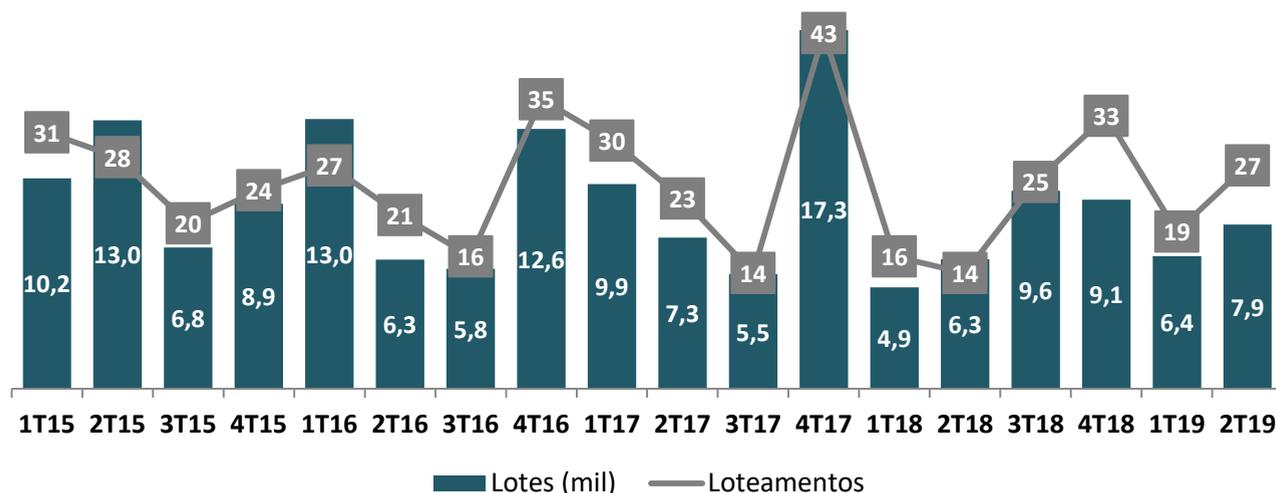
#### Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



## Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 7,9 mil lotes residenciais no segundo trimestre de 2019, divididos em 27 loteamentos, resultando na média de 294 lotes por empreendimento. Comparado com o segundo trimestre do ano anterior, quando foram lançados 6,3 mil lotes, houve um aumento de 27%.

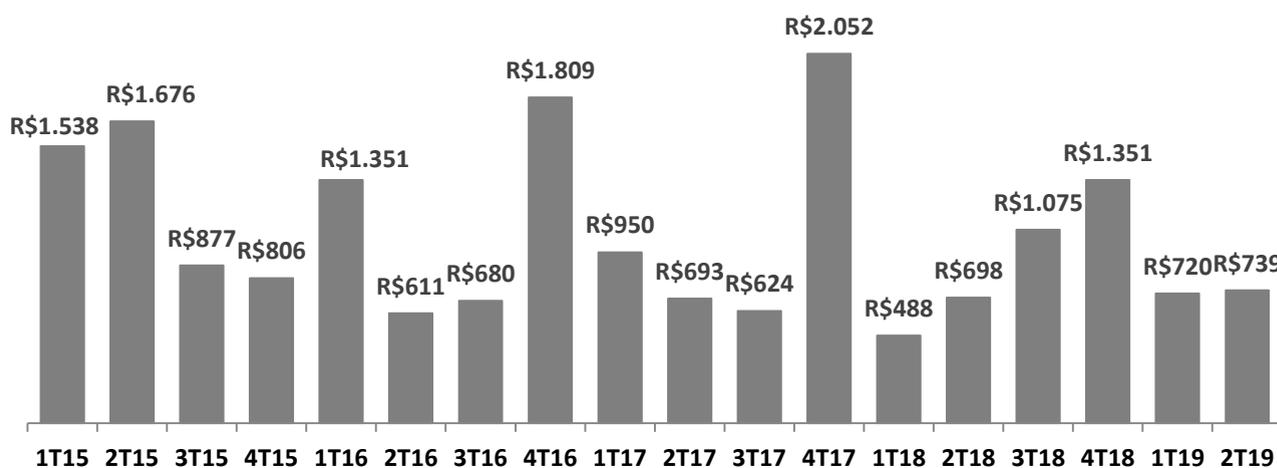
### Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 7,9 mil lotes lançados no segundo trimestre de 2019 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 739 milhões, volume 6% superior ao lançado no mesmo período de 2018 (R\$ 698 milhões).

### VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

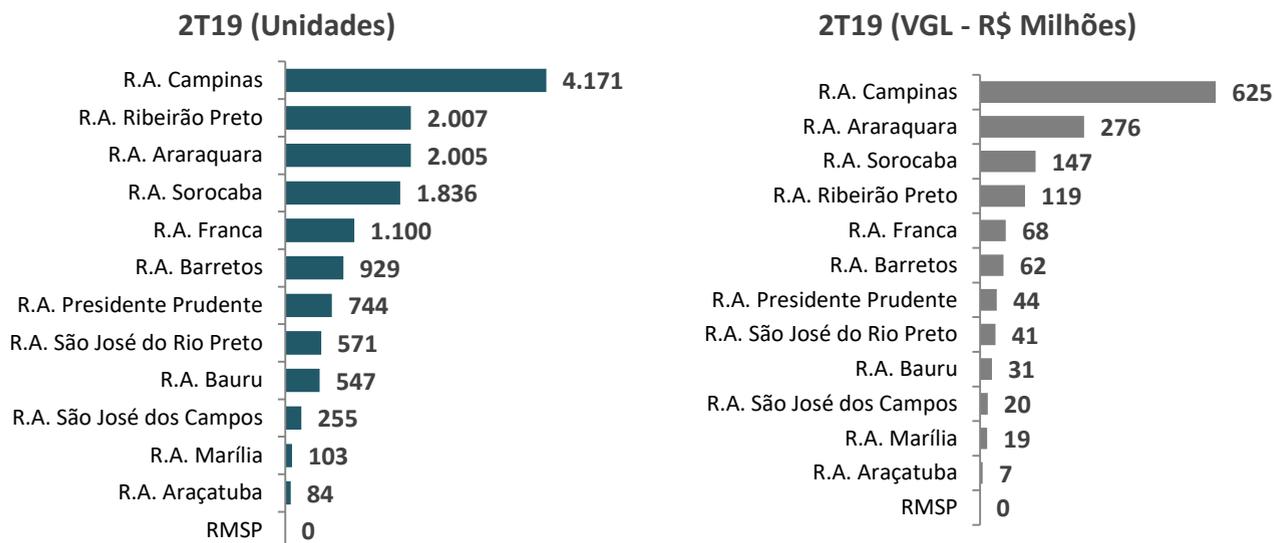


Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No segundo trimestre de 2019, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 4.171 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 625 milhões.

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



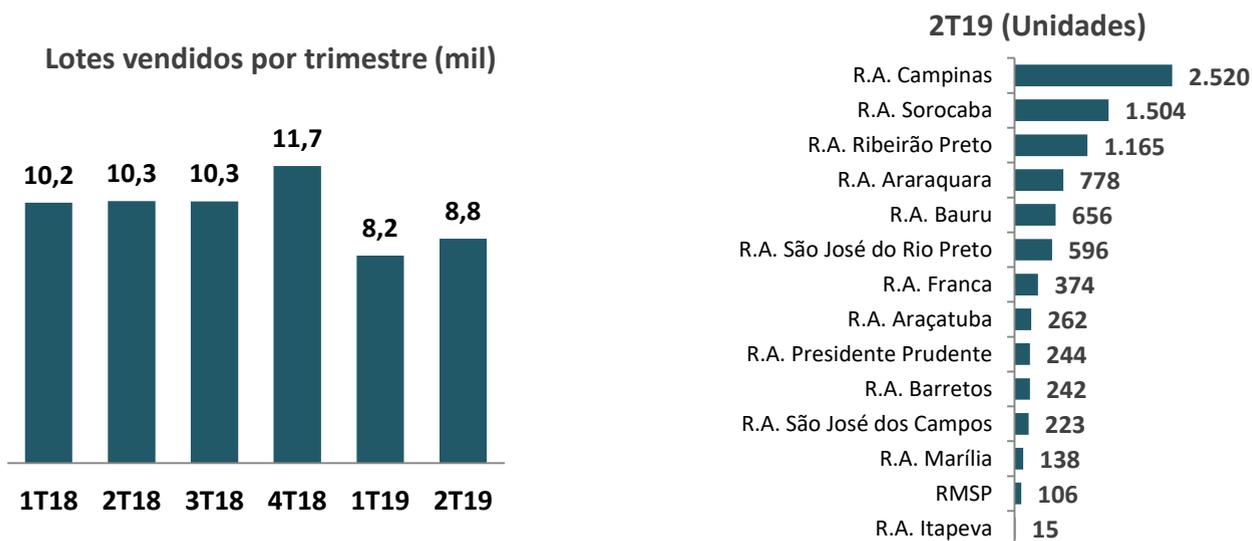
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes vendidos - segmentados por Região Administrativa

No segundo trimestre de 2019, foram comercializados 8,8 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

Segmentando as vendas por região administrativa, 29% dos lotes comercializados estavam na RA de Campinas.

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



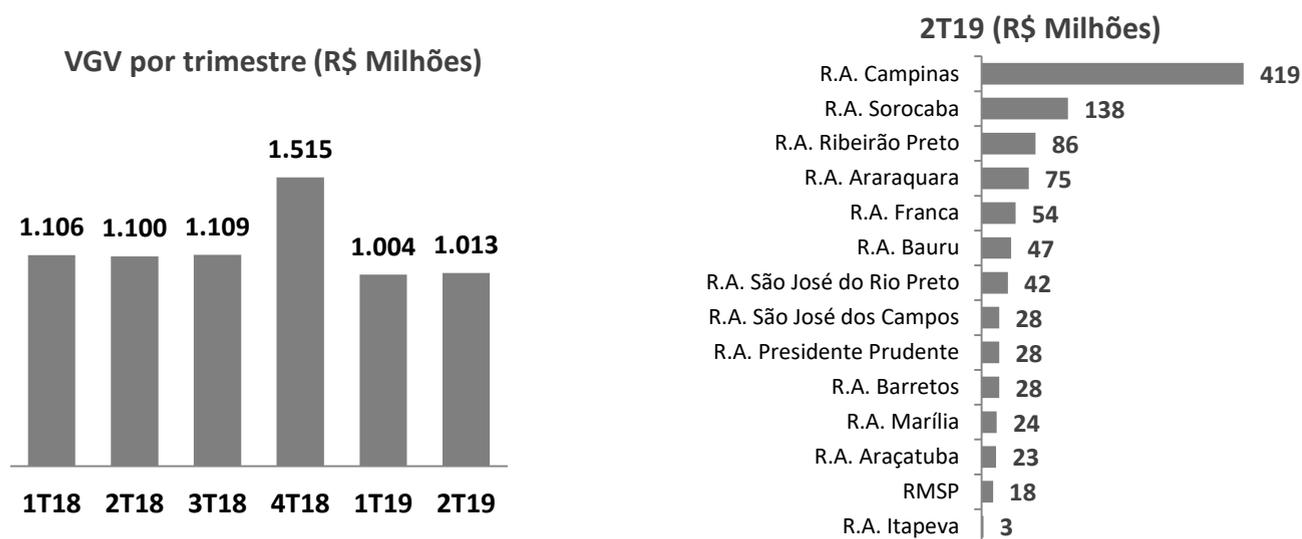
Fonte: Brain/Secovi-SP

## VGv (Valor Global Vendido) - segmentado por Região Administrativa

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.013 milhões, líquidos de distratos, no segundo trimestre de 2019.

A RA de Campinas concentrou o maior volume comercializado, com R\$ de 419 milhões.

### VGv do Estado de São Paulo – Segmentado por Região Administrativa



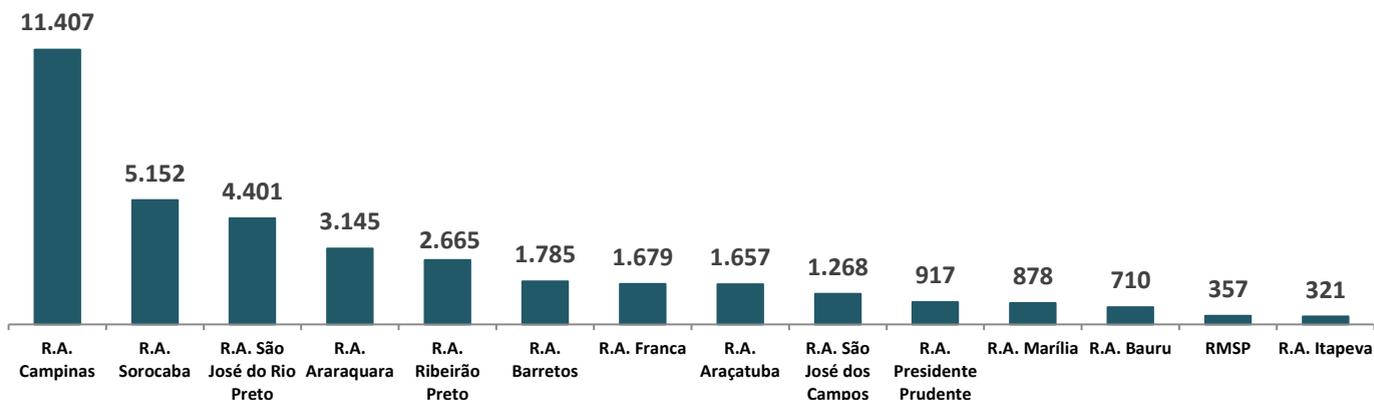
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de junho de 2019 com 36,3 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

No segundo trimestre de 2019, as cidades pesquisadas tinham 514 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de julho de 2013. Esses loteamentos totalizaram 186,2 mil lotes, dos quais 36,3 mil ainda estavam disponíveis para venda em junho de 2019.

Das unidades em estoque, 78% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2016.

### Lançamentos e estoque por ano de lançamento

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total de Lotes Lançados	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	25	4,9%	11.374	6,1%	794	2,2%	7,0%
2014	84	16,3%	30.999	16,6%	3.089	8,5%	10,0%
2015	85	16,5%	31.341	16,8%	4.142	11,4%	13,2%
2016	87	16,9%	32.892	17,7%	5.696	15,7%	17,3%
2017	101	19,6%	35.818	19,2%	6.284	17,3%	17,5%
2018	86	16,7%	29.443	15,8%	9.119	25,1%	31,0%
1S19	46	8,9%	14.352	7,7%	7.218	19,9%	50,3%
<b>Total</b>	<b>514</b>	<b>100%</b>	<b>186.219</b>	<b>100%</b>	<b>36.342</b>	<b>100%</b>	<b>19,5%</b>

\* A partir de Julho

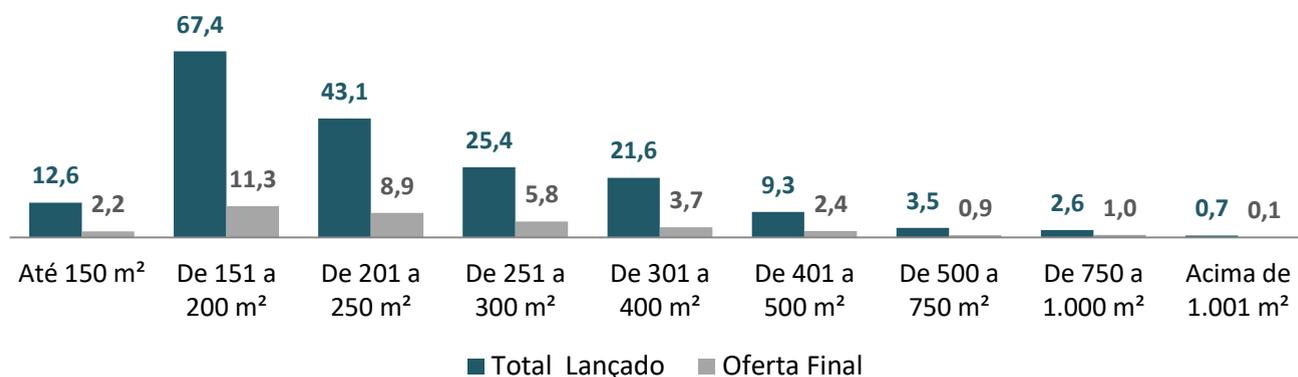
Fonte: Brain/Secovi-SP

### Lançamentos e estoque - segmentações

Os 514 empreendimentos disponíveis para venda em junho de 2019 lançaram o total de 186,2 mil lotes. Desse total, 66% dos lotes tinham até 250 m<sup>2</sup> de área privativa e 38% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

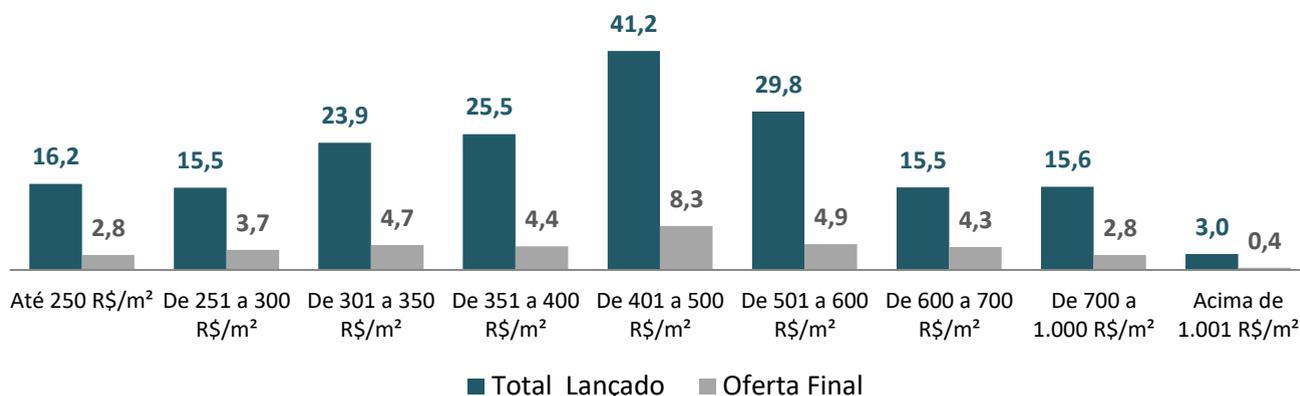
Em relação às unidades disponíveis para venda, 62% eram de lotes com metragem até 250 m<sup>2</sup> e 36% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque – preço por 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 514 loteamentos com unidades à venda, 54,7% são abertos e 45,3% 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	281	54,7%	120.156	64,5%	20.419	56,2%	17,0%
Loteamento Fechado	233	45,3%	66.063	35,5%	15.923	43,8%	24,1%
<b>Total</b>	<b>514</b>	<b>100%</b>	<b>186.219</b>	<b>100%</b>	<b>36.342</b>	<b>100%</b>	<b>19,5%</b>

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	13	4,6%	6.646	5,5%	322	1,6%	4,8%
2014	30	10,7%	14.974	12,5%	951	4,7%	6,4%
2015	42	14,9%	21.088	17,6%	2.629	12,9%	12,5%
2016	48	17,1%	21.561	17,9%	2.984	14,6%	13,8%
2017	67	23,8%	26.474	22,0%	3.345	16,4%	12,6%
2018	52	18,5%	19.427	16,2%	5.422	26,6%	27,9%
1519	29	10,3%	9.986	8,3%	4.766	23,3%	47,7%
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>	<b>120.156</b>	<b>100%</b>	<b>20.419</b>	<b>100%</b>	<b>17,0%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2013*	12	5,2%	4.728	7,2%	472	3,0%	10,0%
2014	54	23,2%	16.025	24,3%	2.138	13,4%	13,3%
2015	43	18,5%	10.253	15,5%	1.513	9,5%	14,8%
2016	39	16,7%	11.331	17,2%	2.712	17,0%	23,9%
2017	34	14,6%	9.344	14,1%	2.939	18,5%	31,5%
2018	34	14,6%	10.016	15,2%	3.697	23,2%	36,9%
2019	17	7,3%	4.366	6,6%	2.452	15,4%	56,2%
<b>Total</b>	<b>233</b>	<b>100%</b>	<b>66.063</b>	<b>100%</b>	<b>15.923</b>	<b>100%</b>	<b>24,1%</b>

### Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 216 m<sup>2</sup>, enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 350 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	216	1.149	183	396	1.280	20.419	56,2%
Loteamento Fechado	125	350	2.000	179	567	1.316	15.923	43,8%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em junho de 2019, 35% 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	29	10,3%	9.986	8,3%	4.766	23,3%	47,7%
De 6 a 24 Meses	84	29,9%	32.092	26,7%	6.944	34,0%	21,6%
De 24 a 48 Meses	109	38,8%	45.873	38,2%	6.412	31,4%	14,0%
Acima de 48 Meses	59	21,0%	32.205	26,8%	2.297	11,2%	7,1%
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>	<b>120.156</b>	<b>100%</b>	<b>20.419</b>	<b>100%</b>	<b>17,0%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	17	7,3%	4.366	6,6%	2.452	15,4%	56,2%
De 6 a 24 Meses	52	22,3%	16.616	25,2%	5.969	37,5%	35,9%
De 24 a 48 Meses	65	27,9%	16.816	25,5%	3.955	24,8%	23,5%
Acima de 48 Meses	99	42,5%	28.265	42,8%	3.547	22,3%	12,5%
<b>Total</b>	<b>233</b>	<b>100%</b>	<b>66.063</b>	<b>100%</b>	<b>15.923</b>	<b>100%</b>	<b>24,1%</b>

## Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no segundo trimestre de 2019, em média, eram parcelados em 145 prestações, com entrada de 13% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.248,00.

Para pagamentos à vista, o desconto médio foi de 8% do valor do lote.

## Forma de pagamento

Indicador	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	13%	145	R\$ 1.248	8%

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](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)