

## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

### Quarto trimestre de 2019

#### Estado de São Paulo

#### Loteamentos lançados

4T18 = 38

4T19 = 38

Variação = 0%

#### Lotes lançados

4T18 = 10.395

4T19 = 14.972

Variação = 44%

#### Lotes comercializados

4T18 = 11.826

4T19 = 13.244

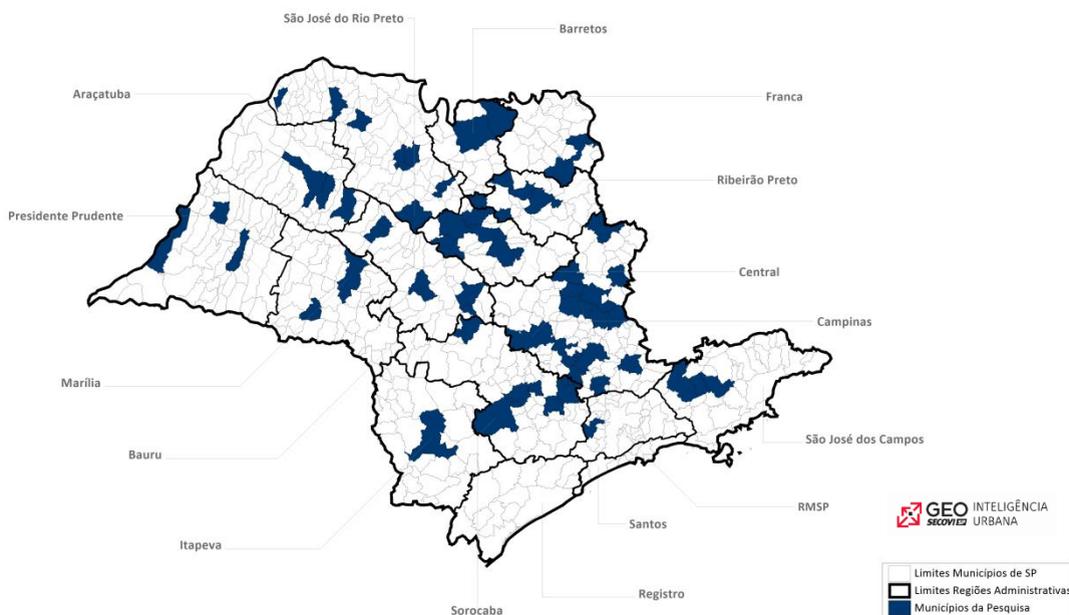
Variação = 12%

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. **A partir do quarto trimestre de 2018, a amostra da pesquisa foi ampliada para 65 cidades do Estado.**

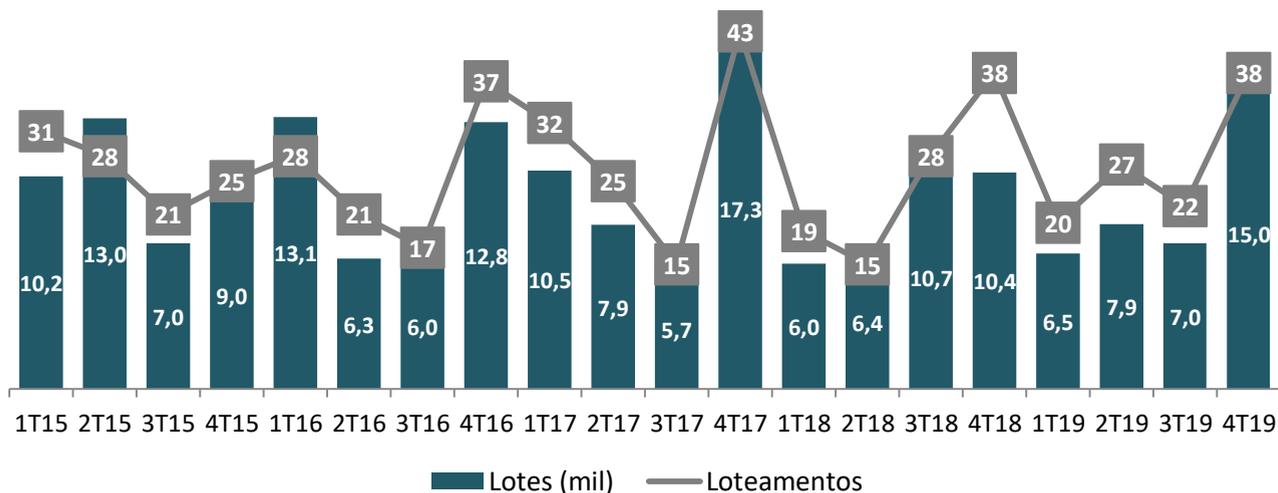
#### Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



## Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 15,0 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2019, divididos em 38 loteamentos, resultando na média de 394 lotes por empreendimento. Comparado com o quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 10,4 mil lotes, houve um aumento de 44%.

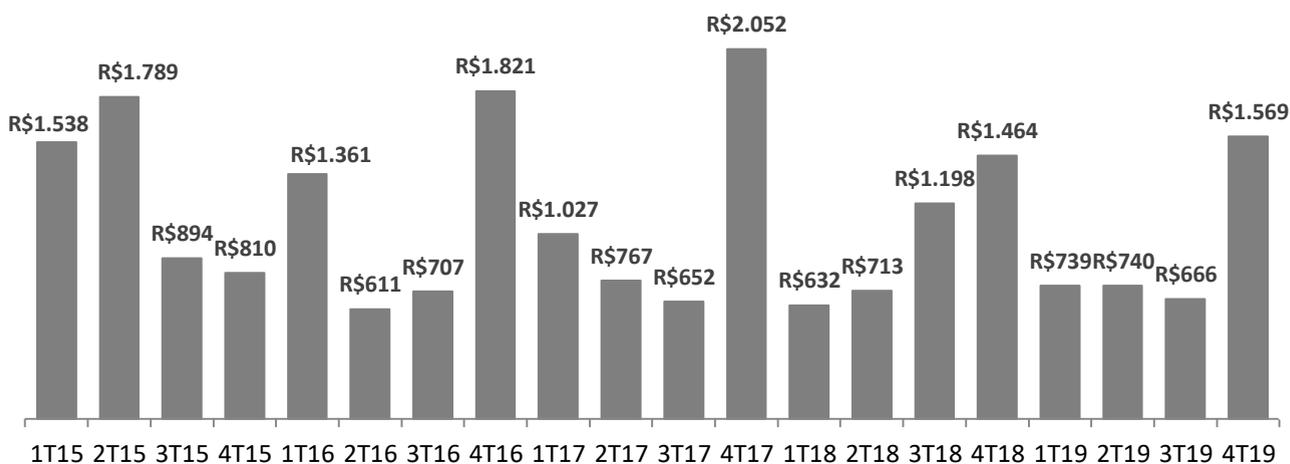
### Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Os 15,0 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2019 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.569 milhões, volume 7% superior ao lançado no mesmo período de 2018 (R\$ 1.464 milhões).

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

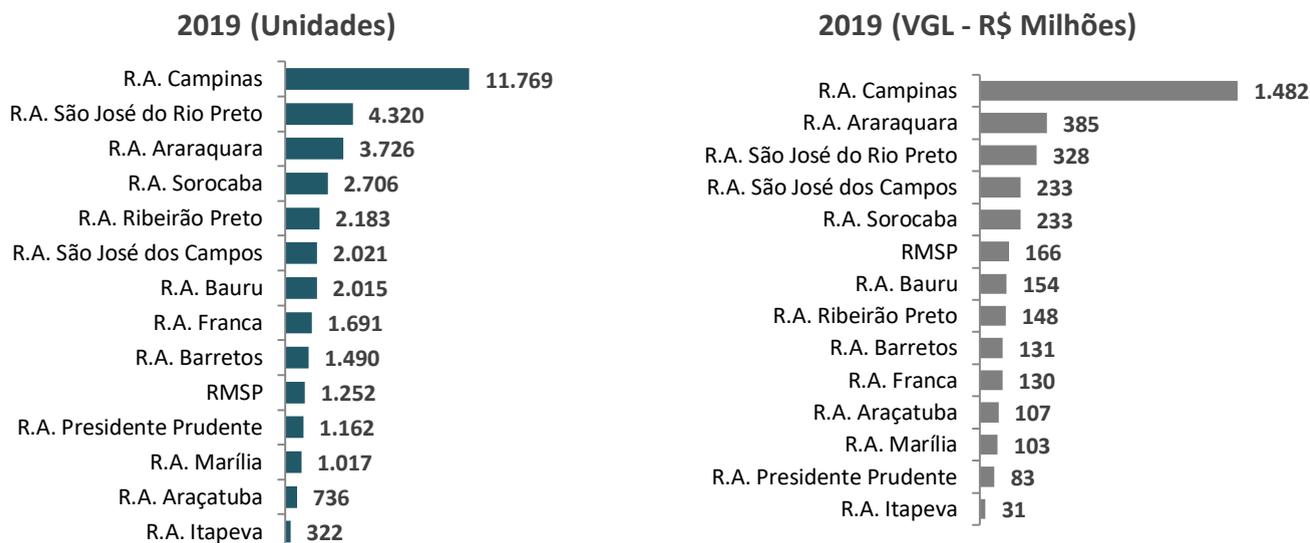


Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Em 2019, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 11.769 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.482 milhões.

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



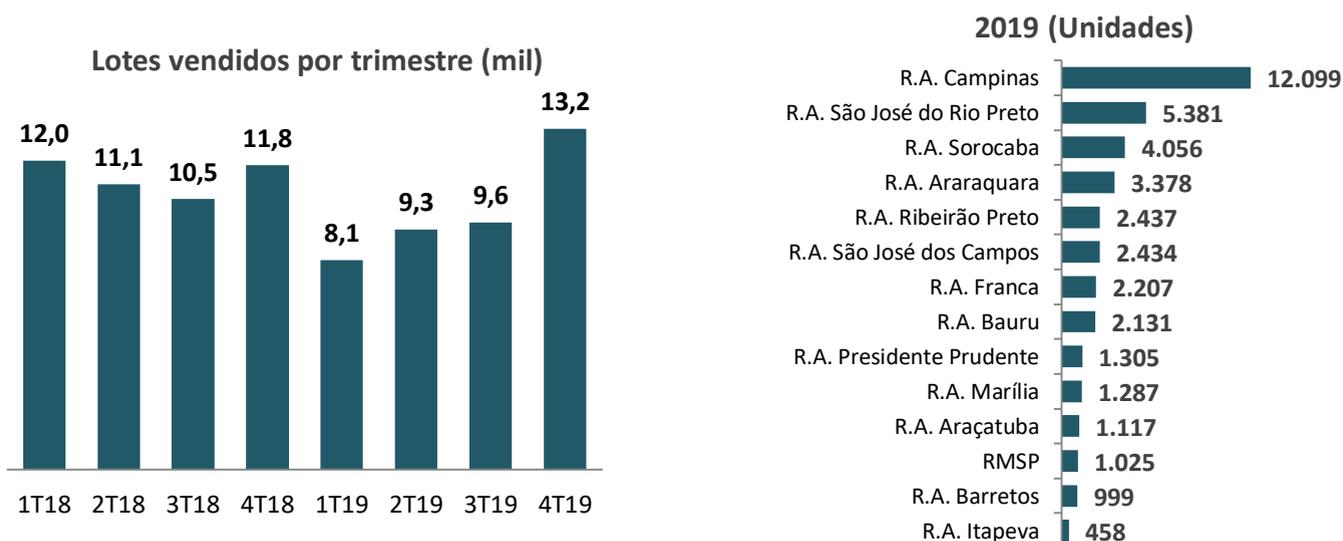
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes vendidos - segmentados por Região Administrativa

No quarto de 2019, foram comercializados 13,2 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas.

No ano de 2019, foram vendidos 40,3 mil lotes, segmentando as vendas por região administrativa, 30% dos lotes comercializados estavam na RA de Campinas.

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



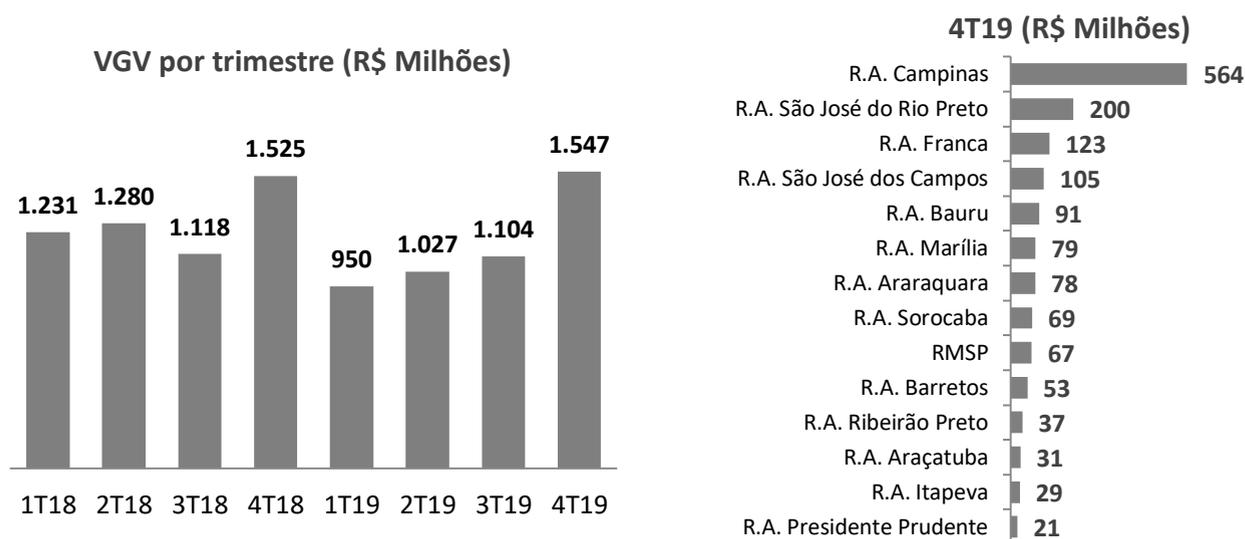
Fonte: Brain/Secovi-SP

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

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.547 milhões, líquidos de distratos, no quarto trimestre de 2019.

A RA de Campinas concentrou o maior volume comercializado, com R\$ de 564 milhões.

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



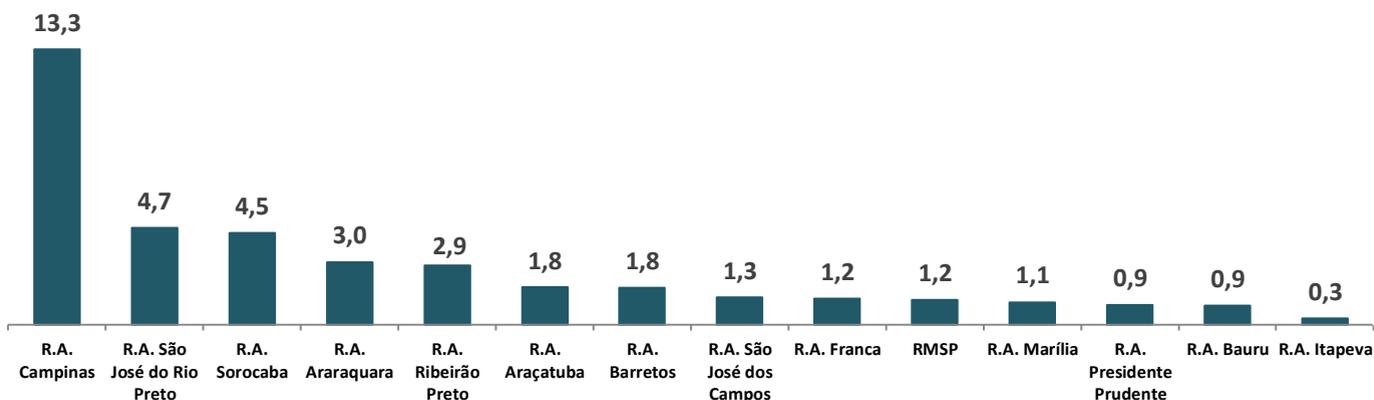
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de dezembro de 2019 com 39,0 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 13,3 mil lotes (34% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda

No quarto trimestre de 2019, as cidades pesquisadas tinham 551 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2014. Esses loteamentos totalizaram 197,9 mil lotes, dos quais 39,0 mil ainda estavam disponíveis para venda em dezembro de 2019.

Das unidades em estoque, 71% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2017.

### 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.
2014	79	14,3%	29.232	14,8%	2.609	6,7%	8,9%
2015	82	14,9%	30.645	15,5%	3.648	9,4%	11,9%
2016	86	15,6%	32.672	16,5%	4.965	12,7%	15,2%
2017	105	19,1%	37.823	19,1%	5.147	13,2%	13,6%
2018	94	17,1%	31.426	15,9%	7.955	20,4%	25,3%
2019	105	19,1%	36.109	18,2%	14.628	37,6%	40,5%
<b>Total</b>	<b>551</b>	<b>100%</b>	<b>197.907</b>	<b>100%</b>	<b>38.952</b>	<b>100%</b>	<b>19,7%</b>

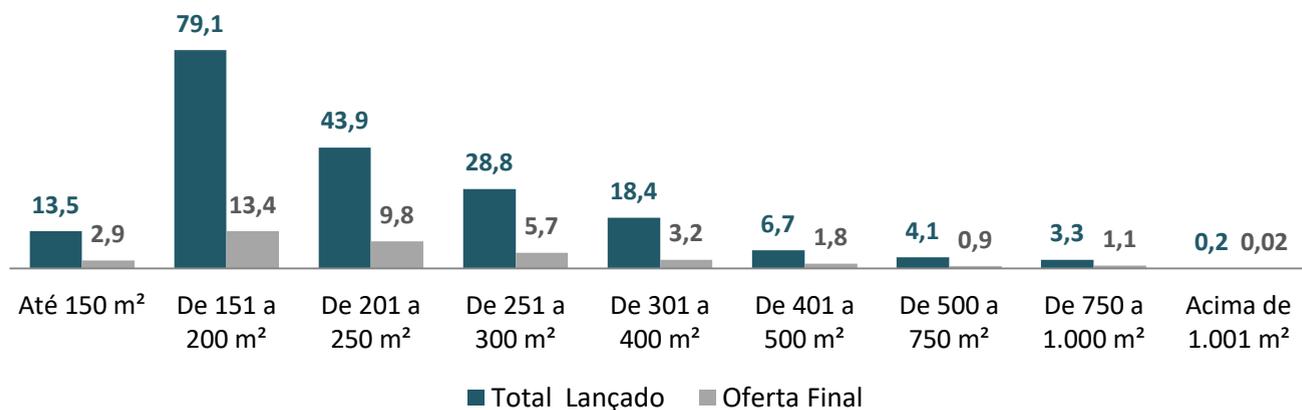
Fonte: Brain/Secovi-SP

### Lançamentos e estoque - segmentações

Os 551 empreendimentos disponíveis para venda em dezembro de 2019 lançaram o total de 197,9 mil lotes. Desse total, 69% dos lotes tinham até 250 m<sup>2</sup> de área privativa e 44% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

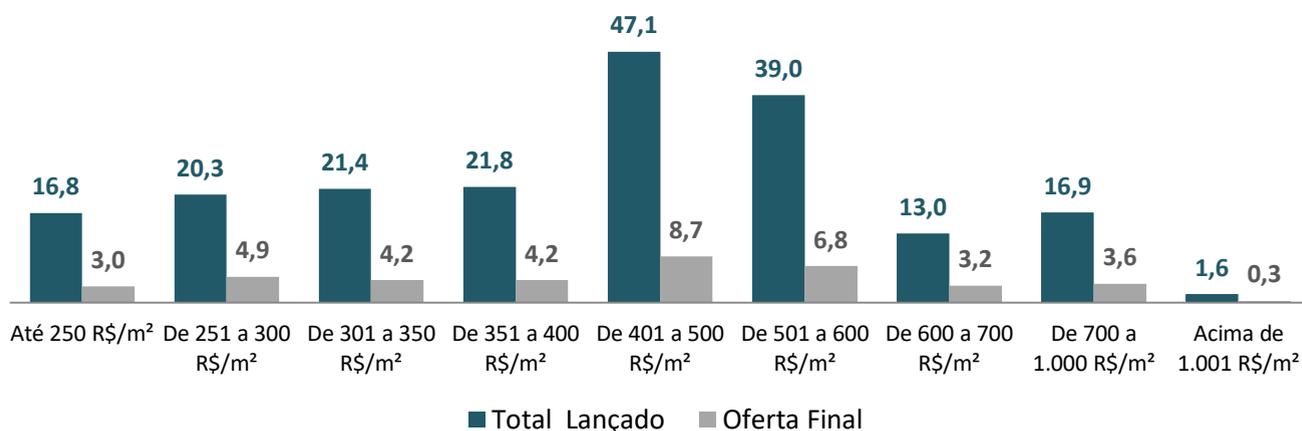
Em relação às unidades disponíveis para venda, 67% eram de lotes com metragem até 250 m<sup>2</sup> e 40% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

### 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 551 loteamentos com unidades à venda, 59,2% são abertos e 40,8% 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	326	59,2%	135.478	68,5%	24.599	63,2%	18,2%
Loteamento Fechado	225	40,8%	62.429	31,5%	14.353	36,8%	23,0%
<b>Total</b>	<b>551</b>	<b>100%</b>	<b>197.907</b>	<b>100%</b>	<b>38.952</b>	<b>100%</b>	<b>19,7%</b>

LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014	33	10,1%	16.100	11,9%	854	3,5%	5,3%
2015	43	13,2%	21.240	15,7%	2.245	9,1%	10,6%
2016	47	14,4%	21.141	15,6%	2.645	10,8%	12,5%
2017	69	21,2%	27.722	20,5%	3.005	12,2%	10,8%
2018	60	18,4%	21.349	15,8%	4.797	19,5%	22,5%
2019	74	22,7%	27.926	20,6%	11.053	44,9%	39,6%
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>100%</b>	<b>135.478</b>	<b>100%</b>	<b>24.599</b>	<b>100%</b>	<b>18,2%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014	46	20,4%	13.132	21,0%	1.755	12,2%	13,4%
2015	39	17,3%	9.405	15,1%	1.403	9,8%	14,9%
2016	39	17,3%	11.531	18,5%	2.320	16,2%	20,1%
2017	36	16,0%	10.101	16,2%	2.142	14,9%	21,2%
2018	34	15,1%	10.077	16,1%	3.158	22,0%	31,3%
2019	31	13,8%	8.183	13,1%	3.575	24,9%	43,7%
<b>Total</b>	<b>225</b>	<b>100%</b>	<b>62.429</b>	<b>100%</b>	<b>14.353</b>	<b>100%</b>	<b>23,0%</b>

### Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 213 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	213	1.149	160	399	840	24.599	63,2%
Loteamento Fechado	125	350	2.000	159	557	1.696	14.353	36,8%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em dezembro de 2019, 36% 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	45	13,8%	17.427	12,9%	7.242	29,4%	41,6%
De 6 a 24 Meses	89	27,3%	31.848	23,5%	8.608	35,0%	27,0%
De 24 a 48 Meses	116	35,6%	48.863	36,1%	5.650	23,0%	11,6%
Acima de 48 Meses	76	23,3%	37.340	27,6%	3.099	12,6%	8,3%
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>100%</b>	<b>135.478</b>	<b>100%</b>	<b>24.599</b>	<b>100%</b>	<b>18,2%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	15	6,7%	4.538	7,3%	2.158	15,0%	47,6%
De 6 a 24 Meses	50	22,2%	13.722	22,0%	4.575	31,9%	33,3%
De 24 a 48 Meses	75	33,3%	21.632	34,7%	4.462	31,1%	20,6%
Acima de 48 Meses	85	37,8%	22.537	36,1%	3.158	22,0%	14,0%
<b>Total</b>	<b>225</b>	<b>100%</b>	<b>62.429</b>	<b>100%</b>	<b>14.353</b>	<b>100%</b>	<b>23,0%</b>

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no quarto trimestre de 2019, em média, eram parcelados em 145 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.224,00.

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	12%	145	R\$ 1.224	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  
Guáira

### **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

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)