

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Segundo trimestre de 2021

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

2T20 = 15

2T21 = 23

Variação = 53%

Lotes lançados

2T20 = 4.561

2T21 = 10.238

Variação = 124%

Lotes comercializados

2T20 = 8.610

2T21 = 11.756

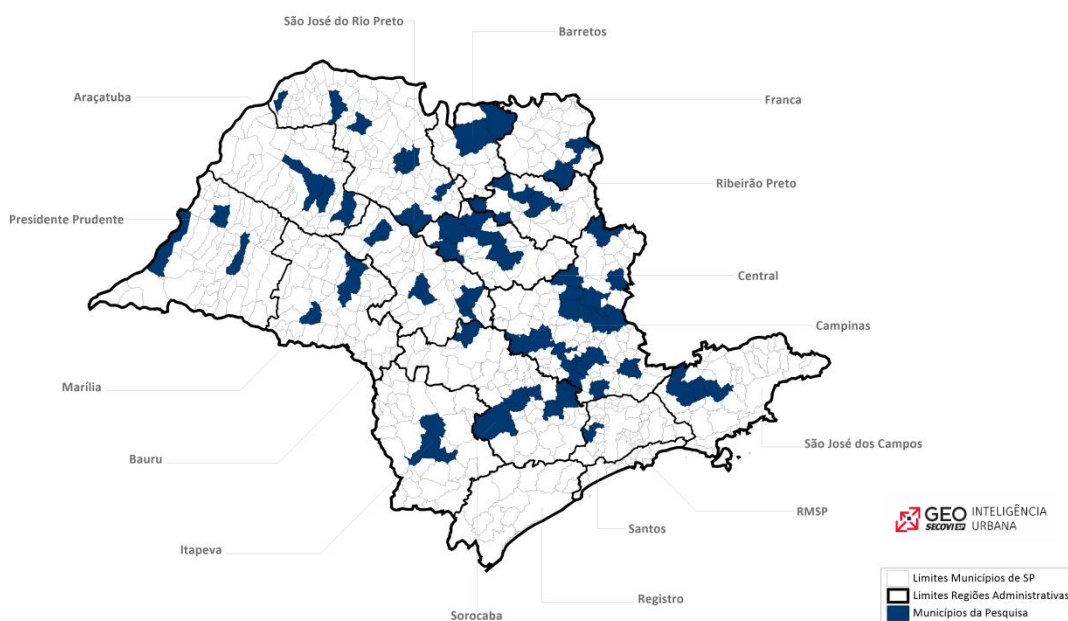
Variação = 37%

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

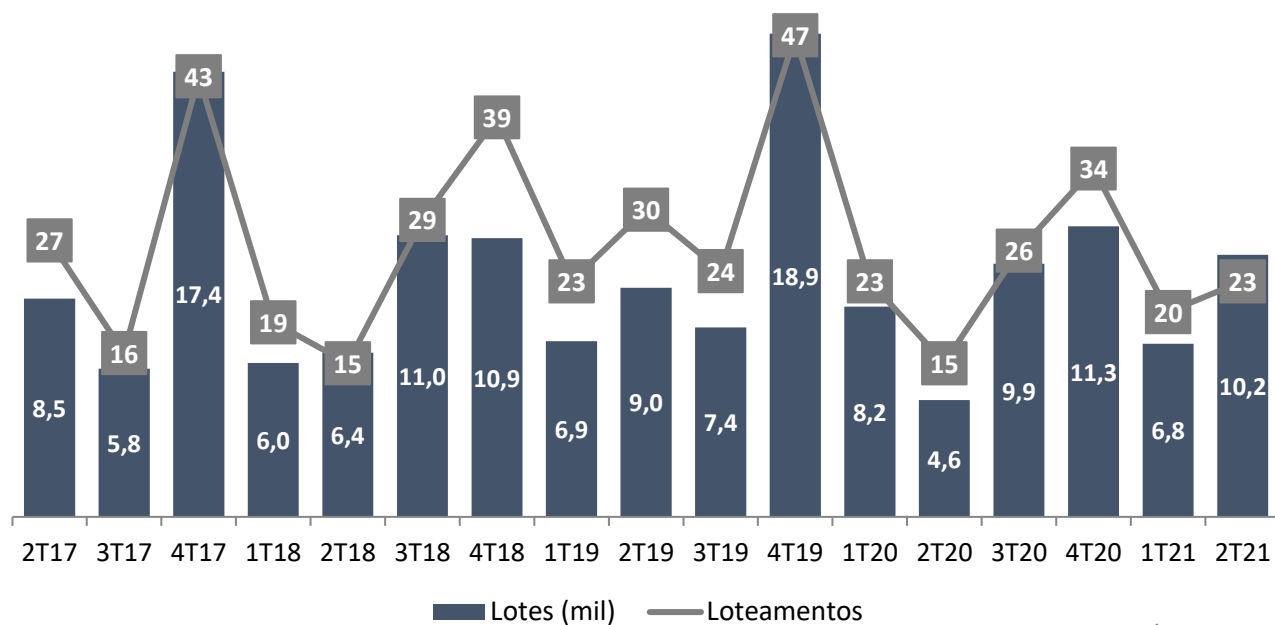


Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 10,2 mil lotes residenciais no segundo trimestre de 2021, divididos em 23 loteamentos, resultando na média de 445 lotes por empreendimento. Comparado com o segundo trimestre do ano anterior, quando foram lançados 4,6 mil lotes, houve um crescimento de 124%.

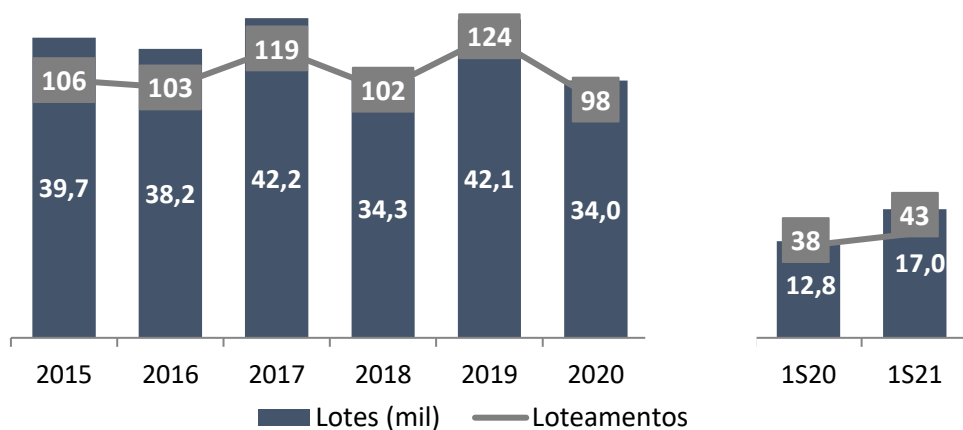
No primeiro semestre de 2021, a pesquisa apurou o lançamento de 17,0 mil lotes, quantidade 33% superior ao mesmo período do ano anterior, quando haviam sido lançados 12,8 mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



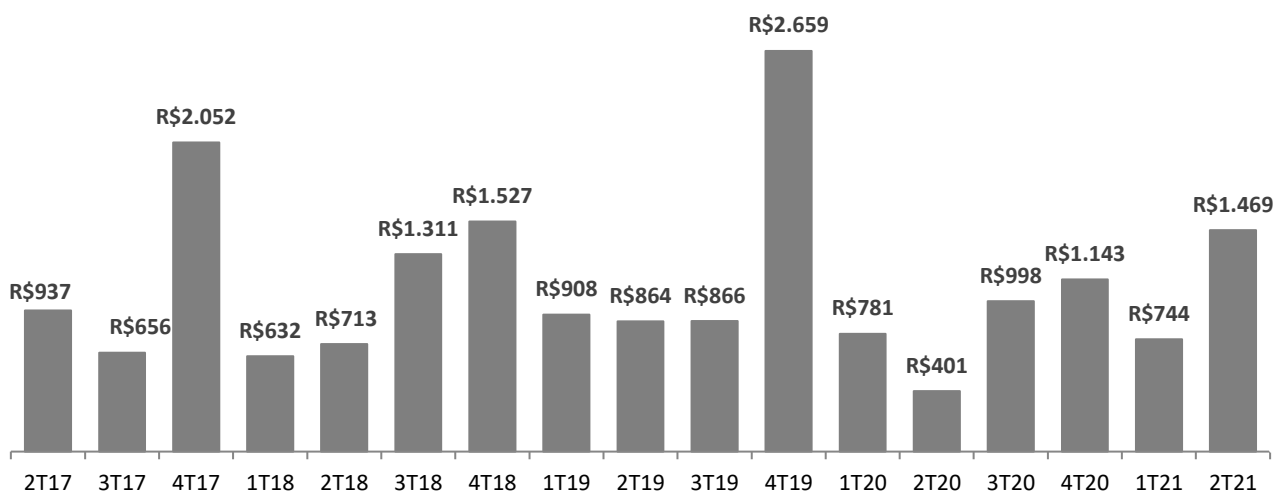
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 10,2 mil lotes lançados no segundo trimestre de 2021 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.469 milhões, volume 267% superior ao lançado no mesmo período de 2020 (R\$ 401 milhões).

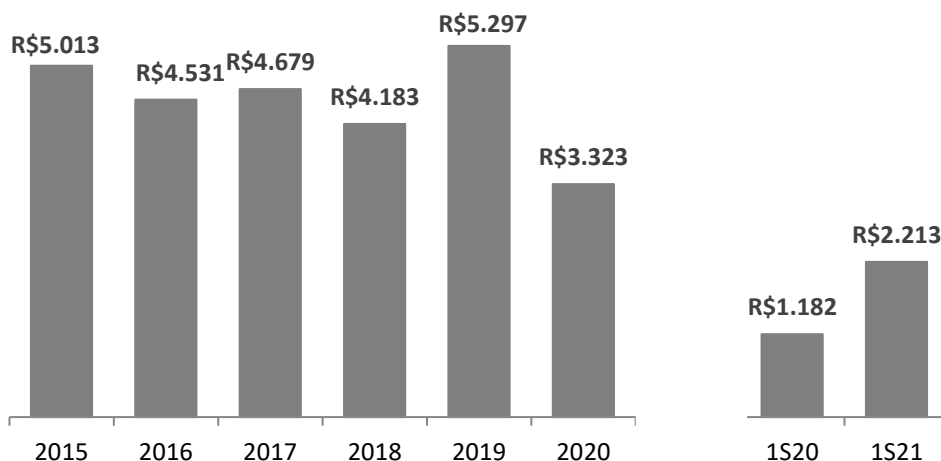
Nos primeiros seis meses de 2021, os lançamentos totalizaram R\$ 2.213 milhões, também apresentando crescimento em relação a 2020, quando foram lançados R\$ 1.182 milhões (87%).

VGL – Valor Global Lançado por trimestre – R\$ Milhões



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

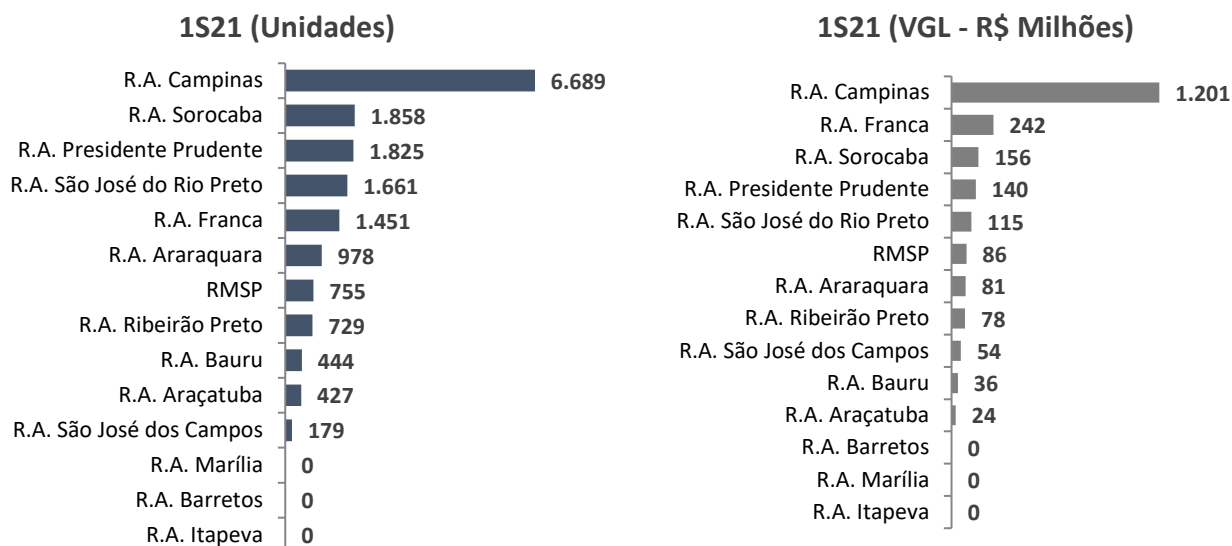


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No primeiro semestre de 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 6.689 lote e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.201 milhões.

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



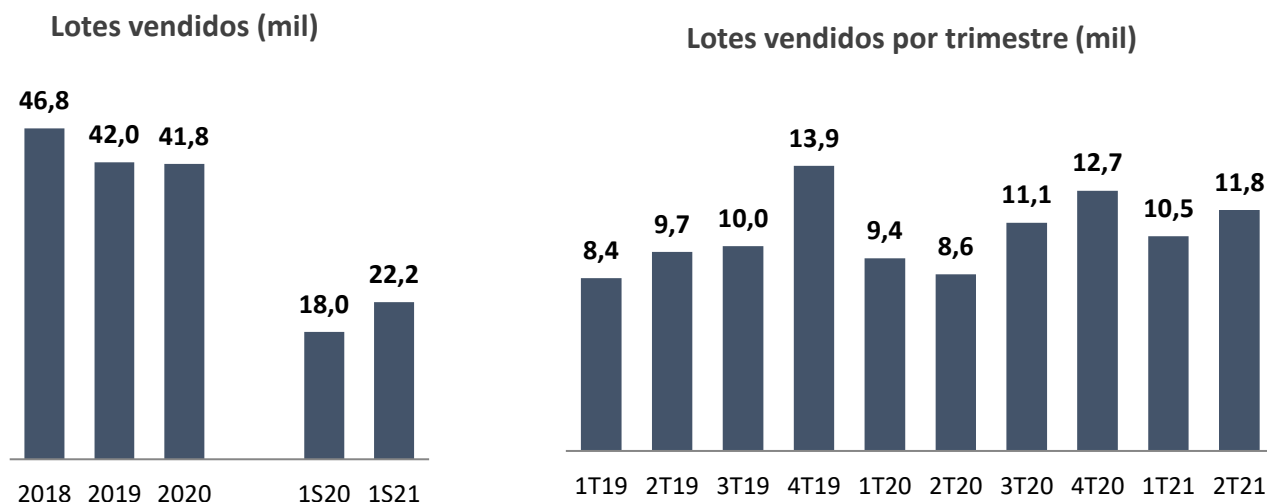
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No segundo trimestre de 2021, foram comercializados 11,8 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 37% superior ao registrado no mesmo período de 2020 (8,6 mil lotes).

Analisando os dados do primeiro semestre de 2021, a pesquisa apurou a comercialização de 22,2 mil lotes, quantidade 24% superior ao mesmo período de 2020, quando haviam sido vendidos 18,0 mil lotes.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

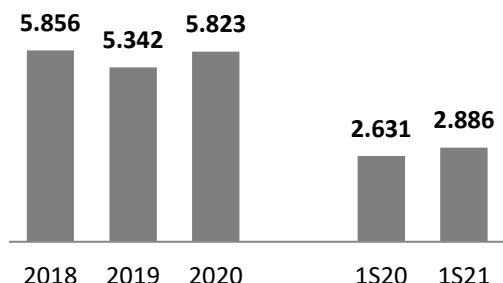
VGW - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.653 milhões, líquidos de distratos, no segundo trimestre de 2021, montante 20% superior ao registrado no mesmo trimestre de 2020.

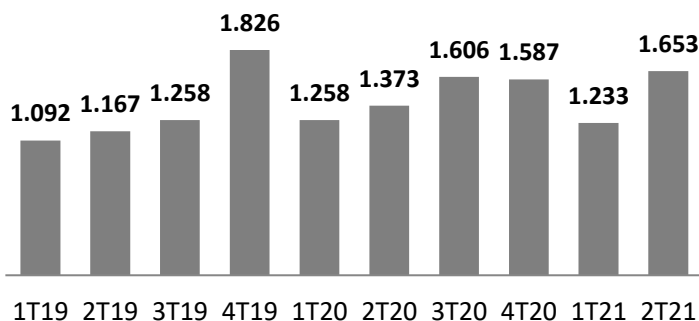
No primeiro semestre de 2021, as vendas totalizaram R\$ 2.886 milhões, também apresentando aumento em relação a 2020, quando foram vendidos R\$ 2.631 milhões (10%).

VGW do Estado de São Paulo

VGW (R\$ Milhões)



VGW por trimestre (R\$ Milhões)



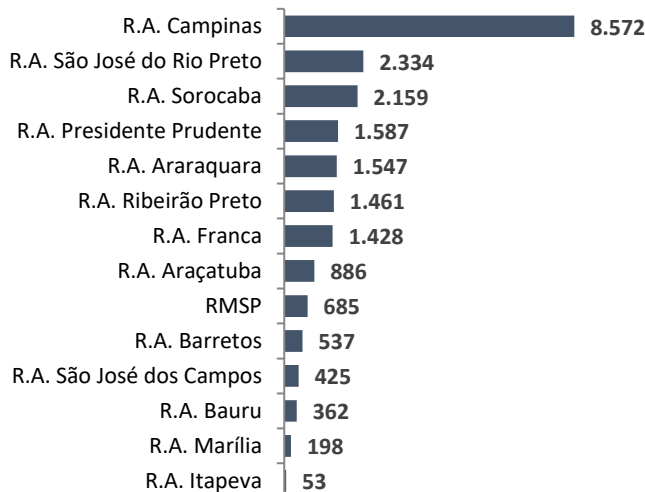
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

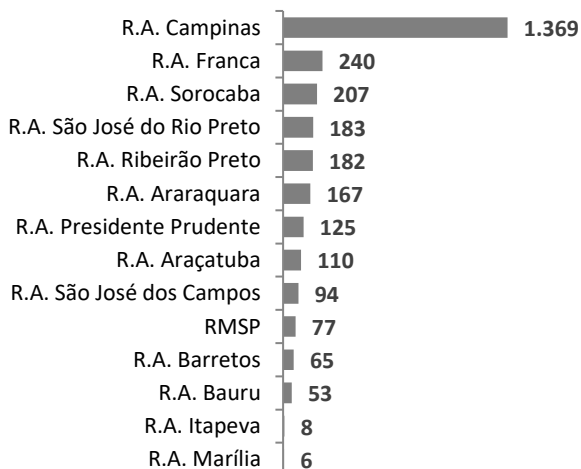
A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Nos primeiros seis meses de 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 8.572 lotes. O maior VGW (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 1.369 milhões.

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

1S21 (Unidades)



1S21 (VGW - R\$ Milhões)



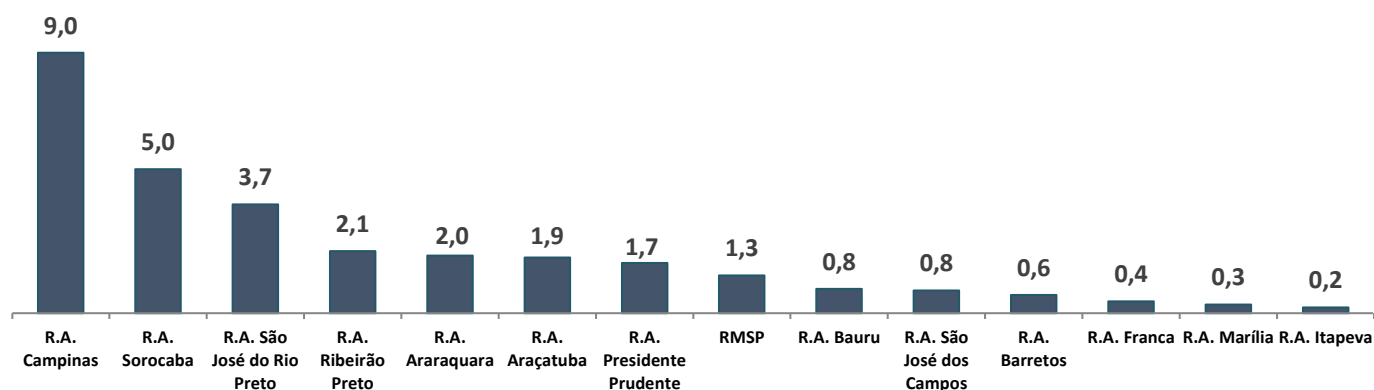
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de junho de 2021 com 29,9 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 9,0 mil lotes (30% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

No primeiro semestre de 2021, as cidades pesquisadas tinham 466 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de julho de 2015. Esses loteamentos totalizaram 175,6 mil lotes lançados, dos quais 29,9 mil ainda estavam disponíveis para venda em junho de 2021.

Das unidades em estoque, 86% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2018.

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.
2015*	27	5,8%	10.090	5,7%	902	3,0%	8,9%
2016	61	13,1%	25.261	14,4%	1.380	4,6%	5,5%
2017	68	14,6%	26.212	14,9%	2.002	6,7%	7,6%
2018	72	15,5%	26.483	15,1%	2.343	7,8%	8,8%
2019	99	21,2%	36.710	20,9%	4.513	15,1%	12,3%
2020	96	20,6%	33.848	19,3%	11.101	37,2%	32,8%
1S21	43	9,2%	16.996	9,7%	7.611	25,5%	44,8%
Total	466	100%	175.600	100%	29.852	100%	17,0%

* A partir de julho

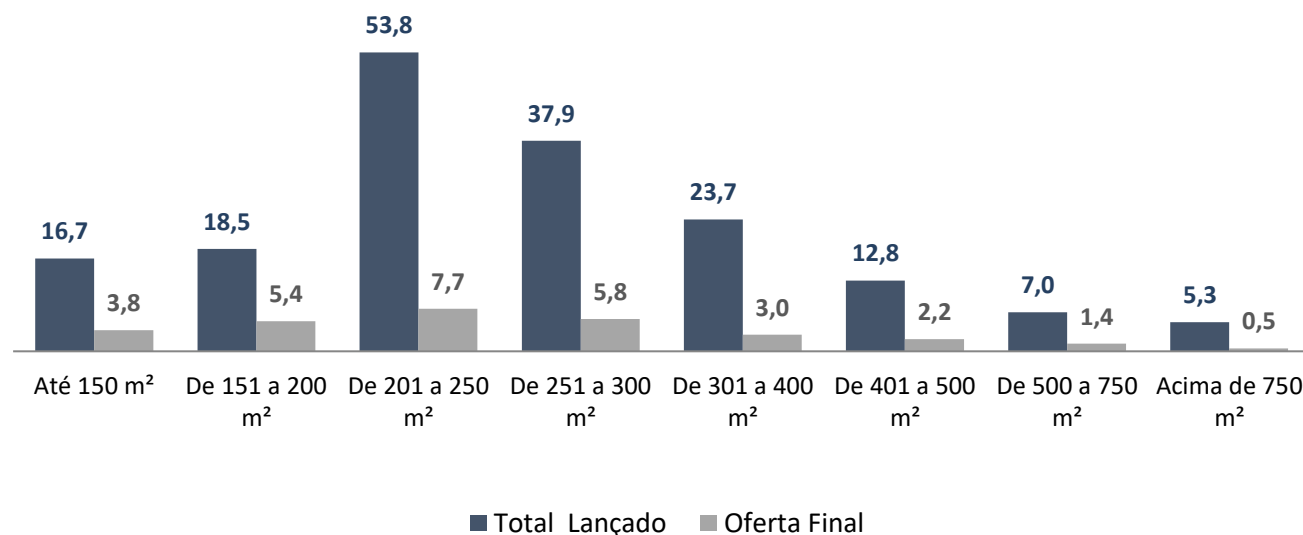
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 466 empreendimentos disponíveis para venda em junho de 2021 lançaram o total de 175,6 mil lotes. Desse total, 51% dos lotes tinham até 200 m² de área privativa e 39% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

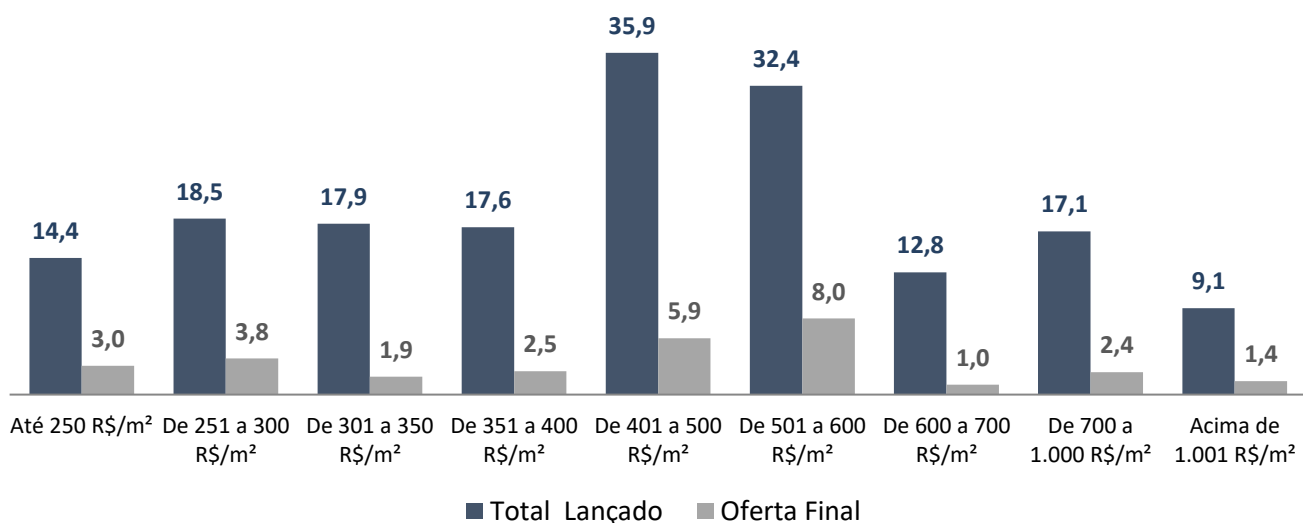
Em relação às unidades disponíveis para venda, 57% eram de lotes com metragem até 200 m² e 47% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 466 loteamentos com unidades à venda, 64,6% são abertos e 35,4% 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	301	64,6%	127.459	72,6%	21.627	72,4%	17,0%
Loteamento Fechado	165	35,4%	48.141	27,4%	8.225	27,6%	17,1%
Total	466	100%	175.600	100%	29.852	100%	17,0%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2015*	17	5,6%	7.000	5,5%	712	3,3%	10,2%
2016	36	12,0%	16.723	13,1%	668	3,1%	4,0%
2017	40	13,3%	17.950	14,1%	842	3,9%	4,7%
2018	44	14,6%	17.672	13,9%	1.139	5,3%	6,4%
2019	64	21,3%	27.427	21,5%	3.332	15,4%	12,1%
2020	65	21,6%	26.333	20,7%	8.589	39,7%	32,6%
1S21	35	11,6%	14.354	11,3%	6.345	29,3%	44,2%
Total	301	100%	127.459	100%	21.627	100%	17,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2015*	10	6,1%	3.090	6,4%	190	2,3%	6,1%
2016	25	15,2%	8.538	17,7%	712	8,7%	8,3%
2017	28	17,0%	8.262	17,2%	1.160	14,1%	14,0%
2018	28	17,0%	8.811	18,3%	1.204	14,6%	13,7%
2019	35	21,2%	9.283	19,3%	1.181	14,4%	12,7%
2020	31	18,8%	7.515	15,6%	2.512	30,5%	33,4%
1S21	8	4,8%	2.642	5,5%	1.266	15,4%	47,9%
Total	165	100%	48.141	100%	8.225	100%	17,1%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 203 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 320 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 loteamento	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Estoque	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	125	203	500	190	436	1.389	21.627	72,4%
Loteamento Fechado	125	320	1.036	186	671	1.720	8.225	27,6%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em junho de 2021, 55% das unidades foram lançadas nos últimos 24 meses até a data da pesquisa.

A oferta disponível de loteamentos fechados está concentrada nos empreendimentos com menos de 24 meses da data do lançamento (55%).

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	43	9,2%	16.996	9,7%	7.611	25,5%	44,8%
De 6 a 24 Meses	155	33,3%	56.735	32,3%	13.655	45,7%	24,1%
De 24 a 48 Meses	147	31,5%	55.408	31,6%	5.529	18,5%	10,0%
Acima de 48 Meses	121	26,0%	46.461	26,5%	3.057	10,2%	6,6%
Total	466	100%	175.600	100%	29.852	100%	17,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	8	4,8%	2.642	5,5%	1.266	15,4%	47,9%
De 6 a 24 Meses	50	30,3%	13.106	27,2%	3.237	39,4%	24,7%
De 24 a 48 Meses	58	35,2%	18.210	37,8%	2.535	30,8%	13,9%
Acima de 48 Meses	49	29,7%	14.183	29,5%	1.187	14,4%	8,4%
Total	165	100%	48.141	100%	8.225	100%	17,1%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no segundo trimestre de 2021 em média, eram parcelados em 152 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.175,00.

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%	152	R\$ 1.175	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

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

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

GeoSecovi

Valéria de Souza Pereira

Isabelle Gonçalves Vicário

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