

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Primeiro trimestre de 2021

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

1T20 = 22

1T21 = 16

Variação = -27%

Lotes lançados

1T20 = 7.724

1T21 = 5.163

Variação = -33%

Lotes comercializados

1T20 = 9.343

1T21 = 9.553

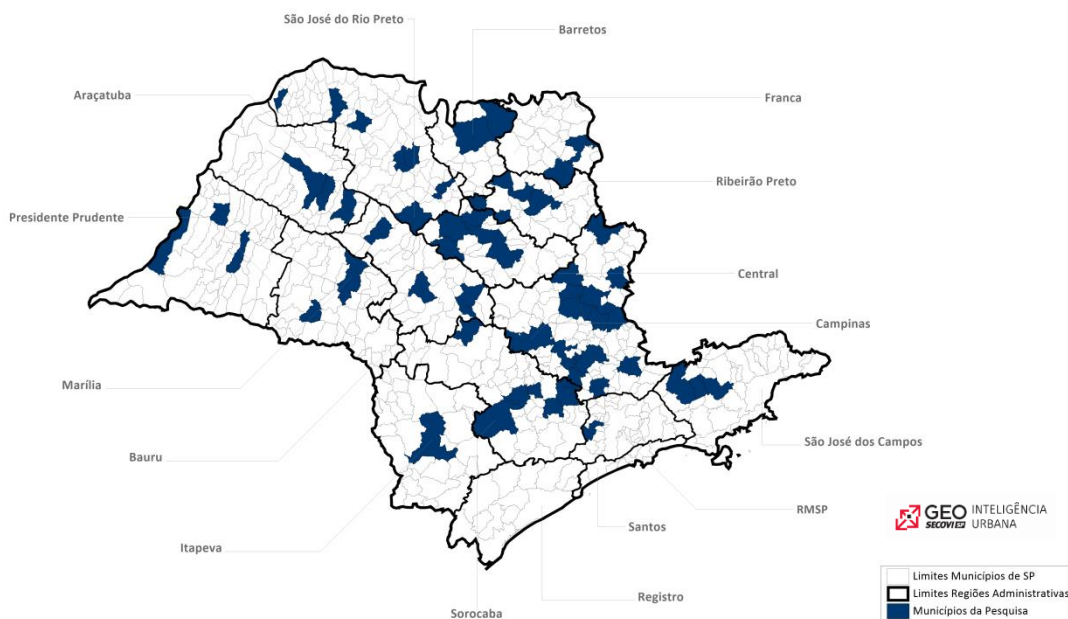
Variação = 2%

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.**

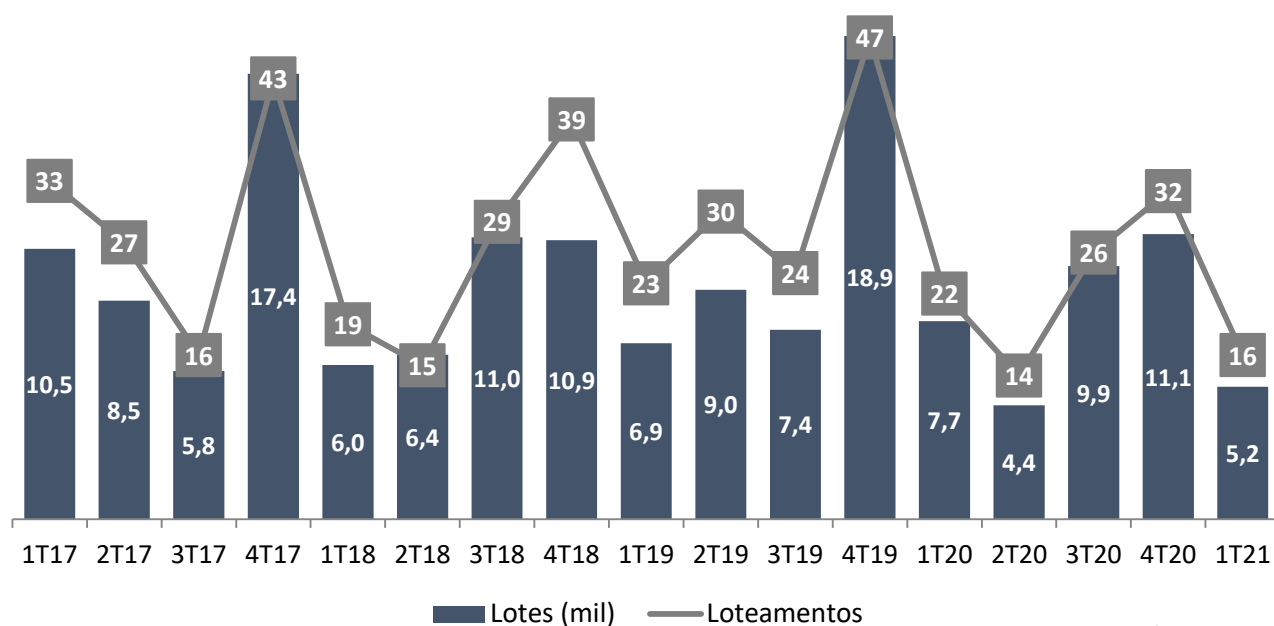
Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Loteamentos lançados

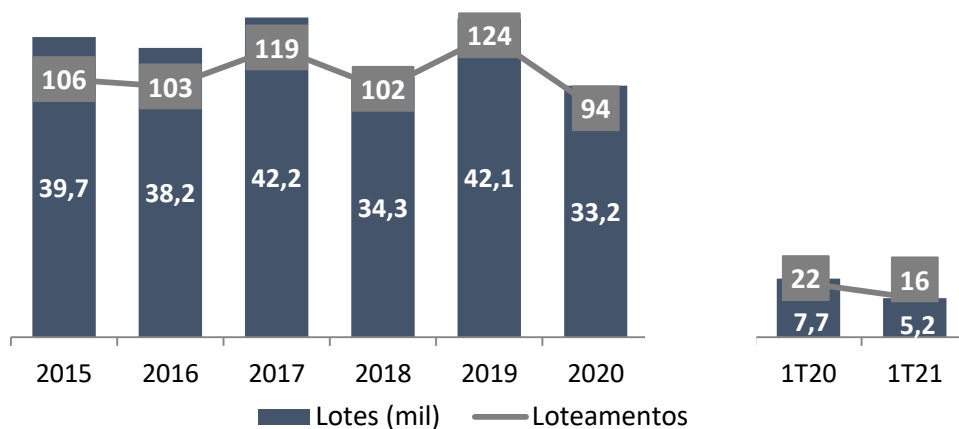
As 65 cidades pesquisadas lançaram 5,2 mil lotes residenciais no primeiro trimestre de 2021, divididos em 16 loteamentos, resultando na média de 323 lotes por empreendimento. Comparado com o primeiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 7,7 mil lotes, houve uma redução de 33%.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo

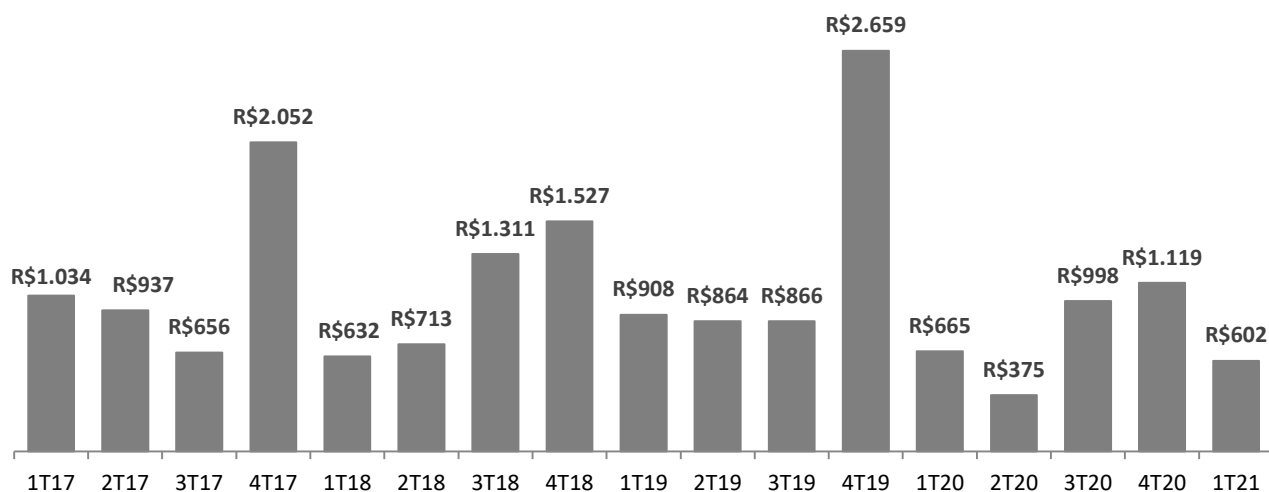


Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

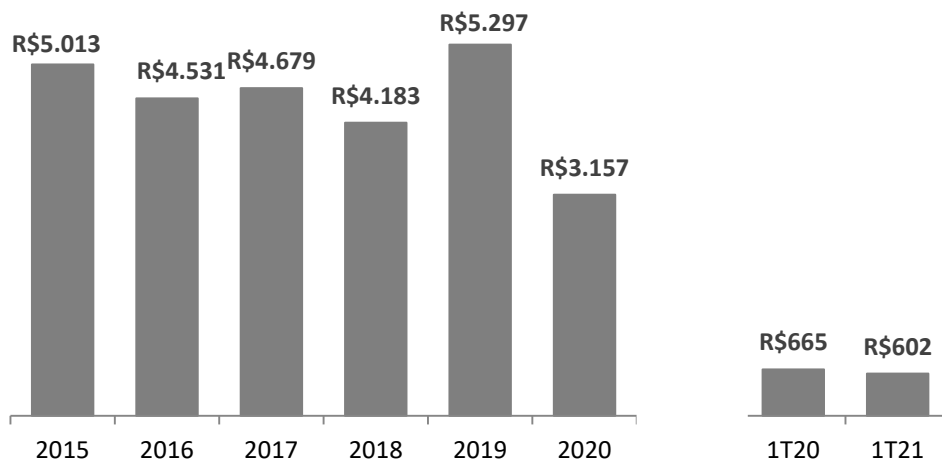
Os 5,2 mil lotes lançados no primeiro trimestre de 2021 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 602 milhões, volume 10% inferior ao lançado no mesmo período de 2020 (R\$ 665 milhões).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

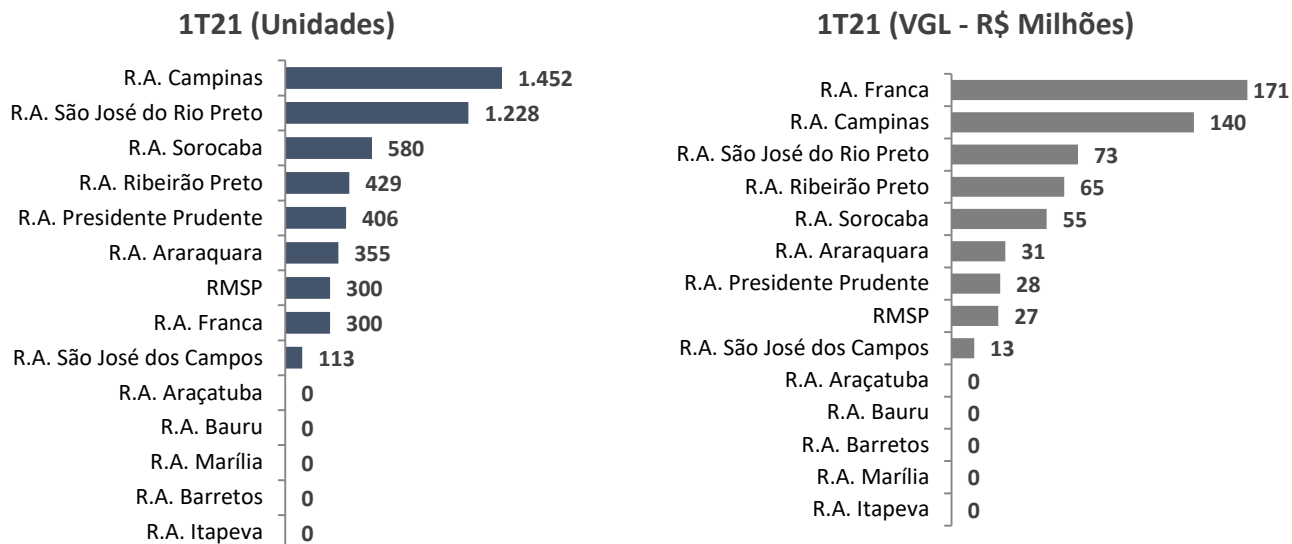


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No primeiro trimestre de 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 1.452 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado) foi observado na R.A. de Franca, R\$ 171 milhões.

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

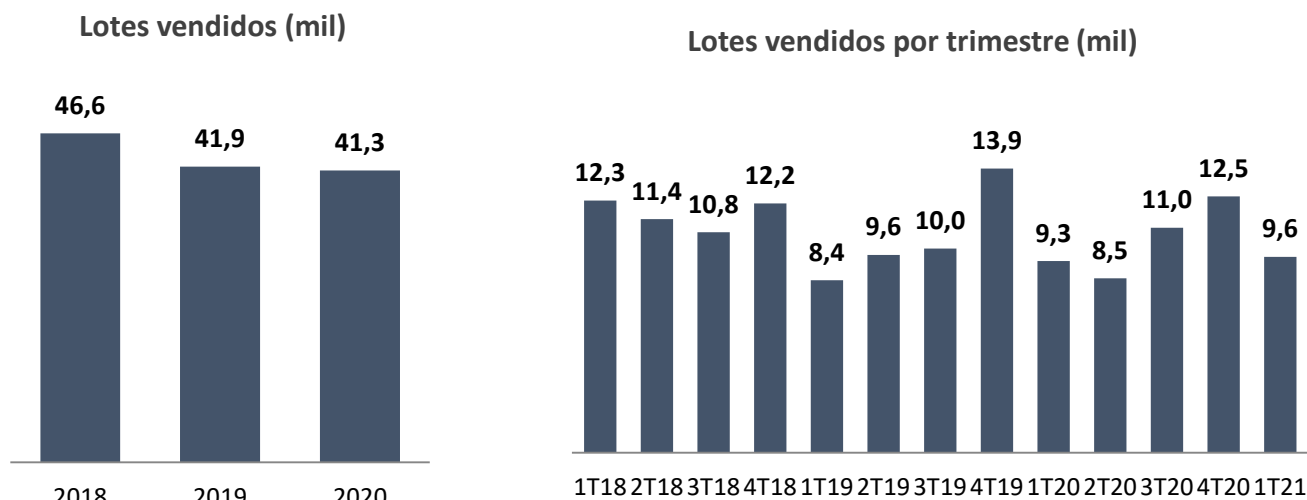


Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No primeiro trimestre de 2021, foram comercializados 9,6 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 2% superior ao registrado no mesmo período de 2020 (9,3 mil lotes).

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



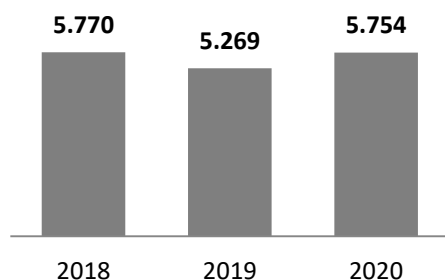
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGV - Valor Global Vendido

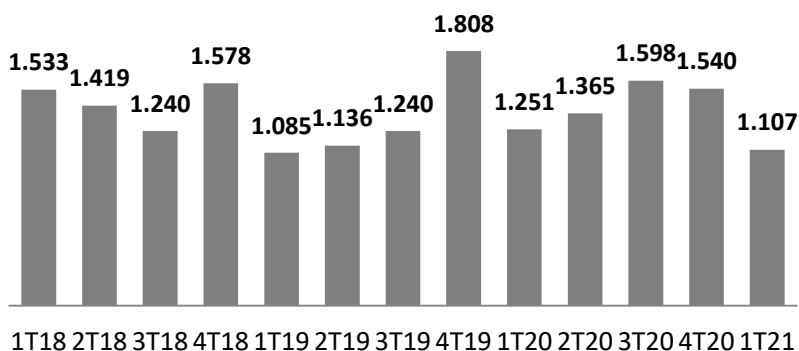
As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$1.107 milhões, líquidos de distratos, no primeiro trimestre de 2021, montante 12% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2020.

VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



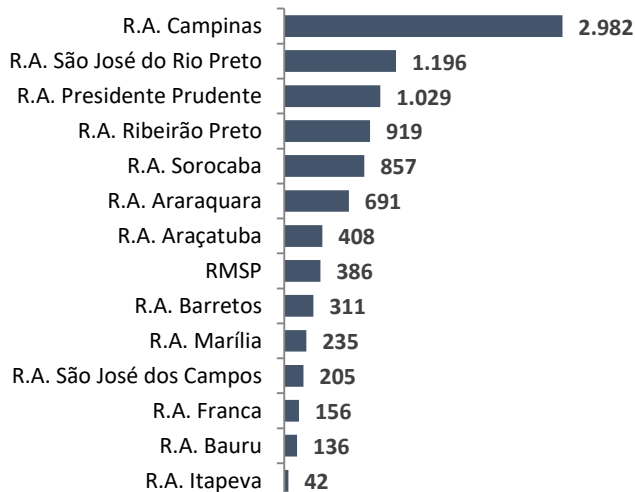
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

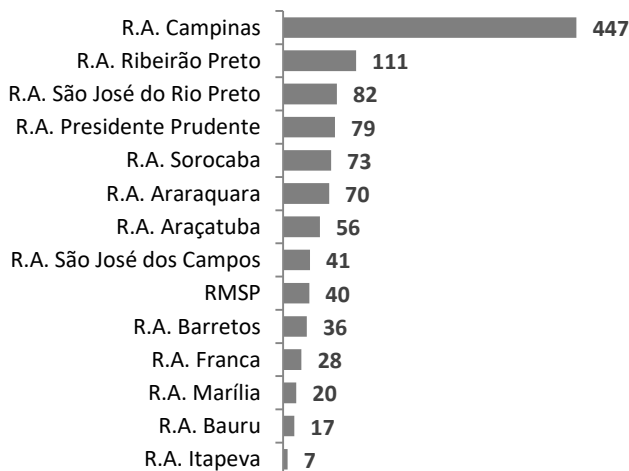
A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Nos primeiros três meses de 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 2.982 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 447 milhões.

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

1T21 (Unidades)



1T21 (VGV - R\$ Milhões)



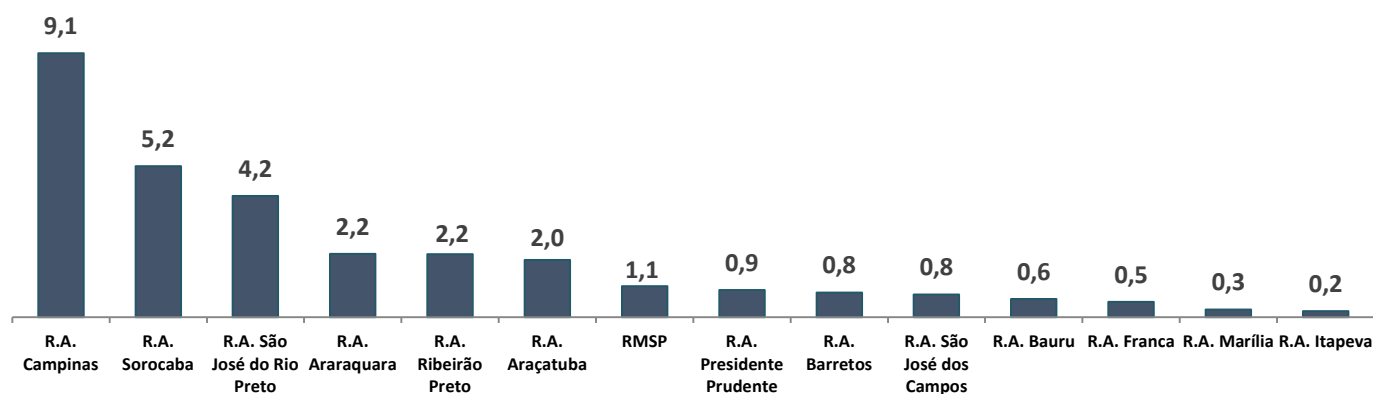
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de março de 2021 com 30,0 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 9,1 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 trimestre de 2021, as cidades pesquisadas tinham 472 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de abril de 2015. Esses loteamentos totalizaram 177,1 mil lotes lançados, dos quais 30,0 mil ainda estavam disponíveis para venda em março de 2021.

Das unidades em estoque, 84% 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*	46	9,7%	19.471	11,0%	1.372	4,6%	7,0%
2016	63	13,3%	26.200	14,8%	1.639	5,5%	6,3%
2017	71	15,0%	26.558	15,0%	1.888	6,3%	7,1%
2018	78	16,5%	28.385	16,0%	2.649	8,8%	9,3%
2019	105	22,2%	38.155	21,5%	6.382	21,3%	16,7%
2020	93	19,7%	33.135	18,7%	12.860	42,8%	38,8%
1T21	16	3,4%	5.163	2,9%	3.224	10,7%	62,4%
Total	472	100%	177.067	100%	30.014	100%	17,0%

* A partir de abril

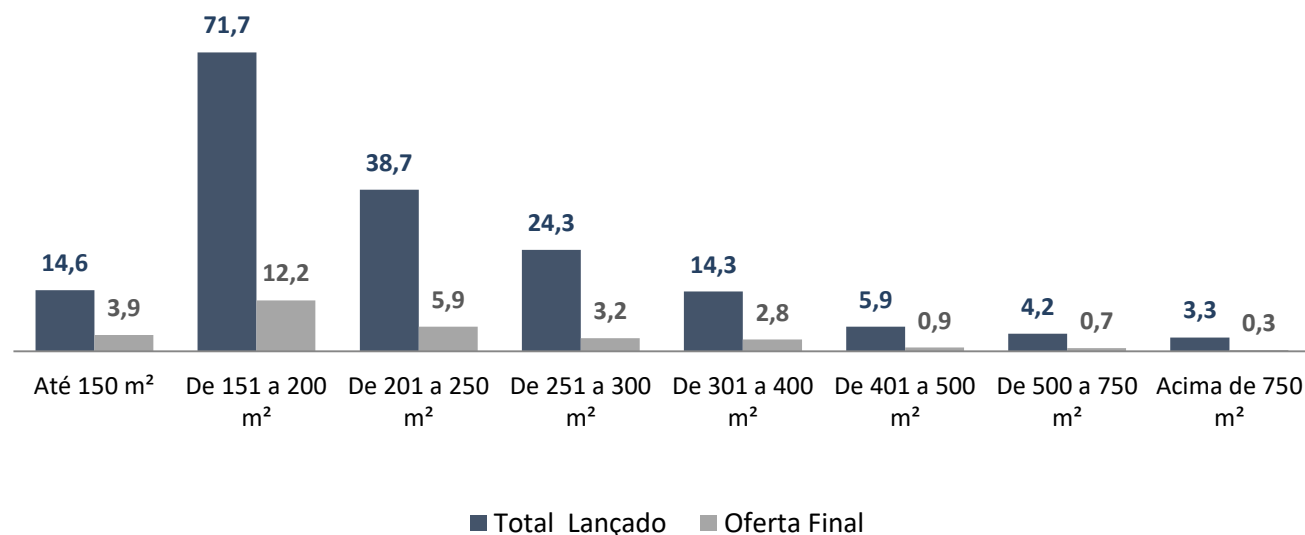
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lançamentos e estoque - segmentações

Os 472 empreendimentos disponíveis para venda em março de 2021 lançaram o total de 177,1 mil lotes. Desse total, 71% dos lotes tinham até 250 m² de área privativa e 36% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

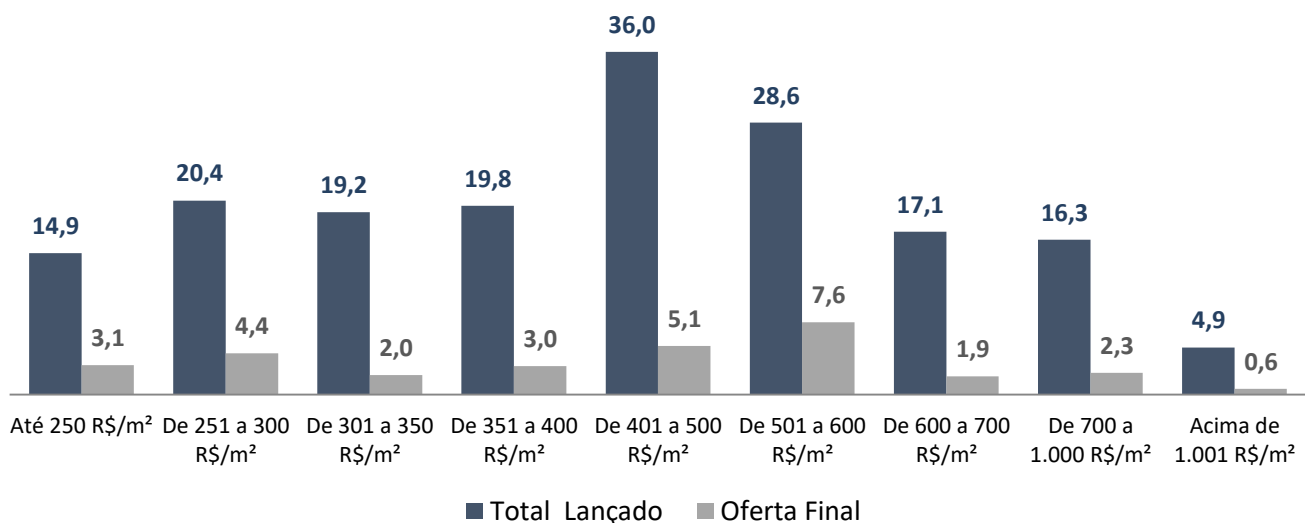
Em relação às unidades disponíveis para venda, 74% eram de lotes com metragem até 250 m² e 42% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

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 472 loteamentos com unidades à venda, 62,7% são abertos e 37,3% 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	296	62,7%	126.669	71,5%	20.988	69,9%	16,6%
Loteamento Fechado	176	37,3%	50.398	28,5%	9.026	30,1%	17,9%
Total	472	100%	177.067	100%	30.014	100%	17,0%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2015*	25	8,4%	13.061	10,3%	1.040	5,0%	8,0%
2016	38	12,8%	17.608	13,9%	733	3,5%	4,2%
2017	42	14,2%	18.193	14,4%	753	3,6%	4,1%
2018	49	16,6%	19.372	15,3%	1.473	7,0%	7,6%
2019	67	22,6%	28.400	22,4%	4.506	21,5%	15,9%
2020	62	20,9%	25.631	20,2%	9.879	47,1%	38,5%
1T21	13	4,4%	4.404	3,5%	2.604	12,4%	59,1%
Total	296	100%	126.669	100%	20.988	100%	16,6%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2015*	21	11,9%	6.410	12,7%	332	3,7%	5,2%
2016	25	14,2%	8.592	17,0%	906	10,0%	10,5%
2017	29	16,5%	8.365	16,6%	1.135	12,6%	13,6%
2018	29	16,5%	9.013	17,9%	1.176	13,0%	13,0%
2019	38	21,6%	9.755	19,4%	1.876	20,8%	19,2%
2020	31	17,6%	7.504	14,9%	2.981	33,0%	39,7%
1T21	3	1,7%	759	1,5%	620	6,9%	81,7%
Total	176	100%	50.398	100%	9.026	100%	17,9%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 215 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 346 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	215	815	188	433	1.144	20.988	69,9%
Loteamento Fechado	125	346	1.036	186	605	1.720	9.026	30,1%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em março de 2021, 43% 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	33	11,1%	12.617	10,0%	6.106	29,1%	48,4%
De 6 a 24 Meses	99	33,4%	41.821	33,0%	10.033	47,8%	24,0%
De 24 a 48 Meses	90	30,4%	36.225	28,6%	2.627	12,5%	7,3%
Acima de 48 Meses	74	25,0%	36.006	28,4%	2.222	10,6%	6,2%
Total	296	100%	126.669	100%	20.988	100%	16,6%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	15	8,5%	3.672	7,3%	1.912	21,2%	52,1%
De 6 a 24 Meses	47	26,7%	12.032	23,9%	3.020	33,5%	25,1%
De 24 a 48 Meses	60	34,1%	18.206	36,1%	2.651	29,4%	14,6%
Acima de 48 Meses	54	30,7%	16.488	32,7%	1.443	16,0%	8,8%
Total	176	100%	50.398	100%	9.026	100%	17,9%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no primeiro trimestre de 2021 em média, eram parcelados em 148 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.215,00.

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%	148	R\$ 1.215	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