

## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Primeiro trimestre de 2022

### Estado de São Paulo

#### Loteamentos lançados

1T21 = 21

1T22 = 23

Variação = +10%

#### Lotes lançados

1T21 = 7.007

1T22 = 5.971

Variação = -15%

#### Lotes comercializados

1T21 = 11.141

1T22 = 8.188

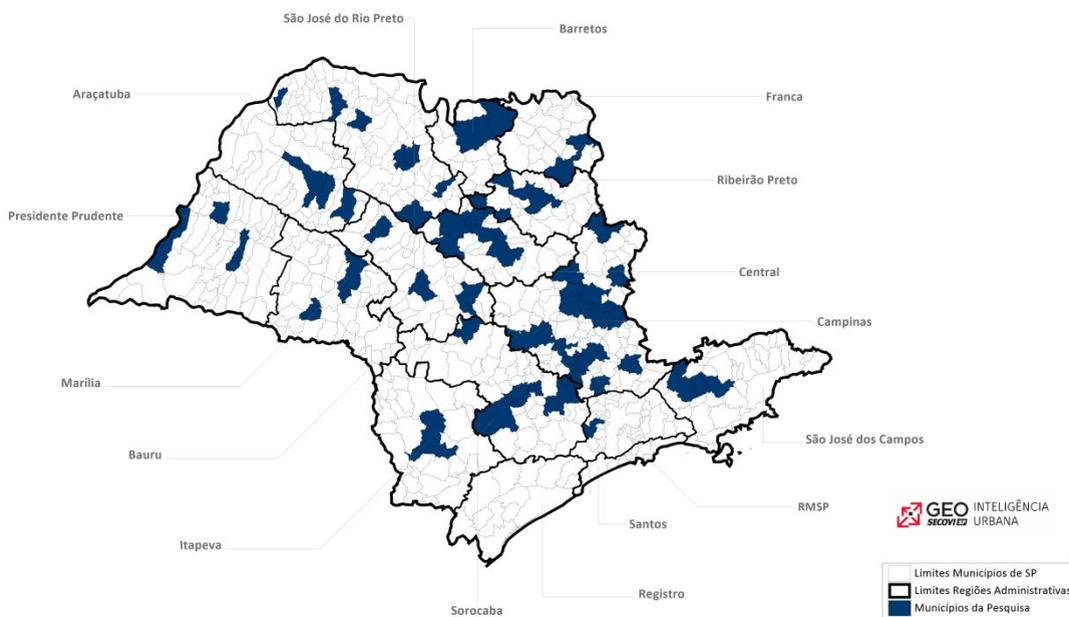
Variação = -27%

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.**

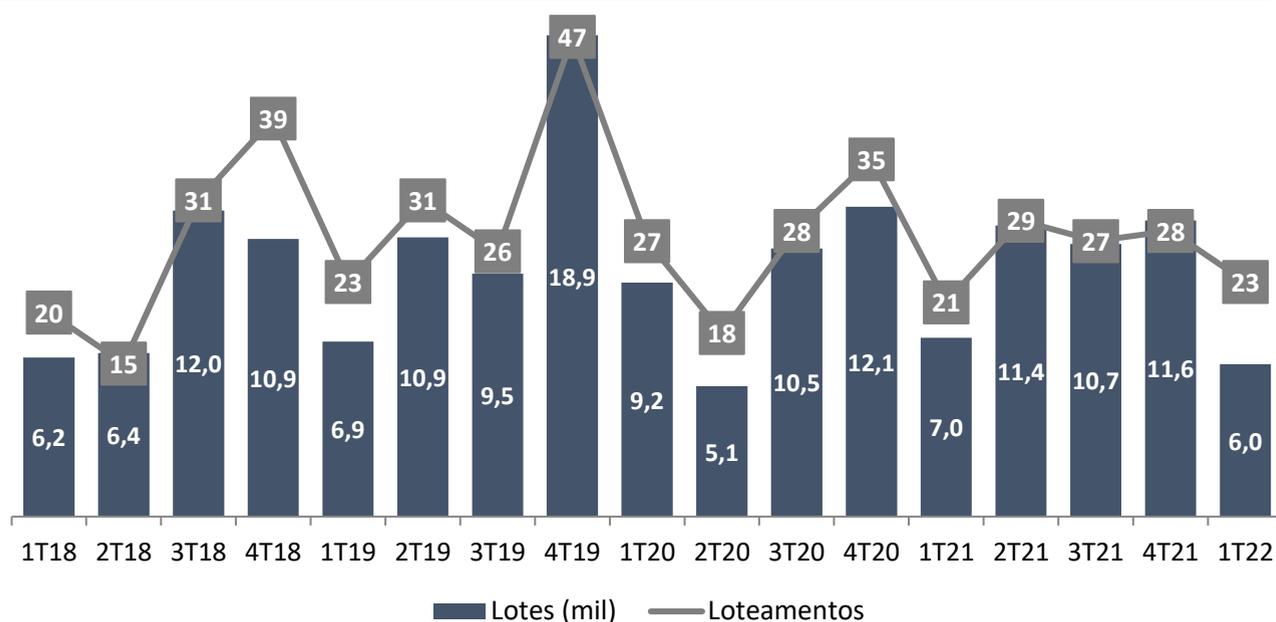
### Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



## Loteamentos lançados

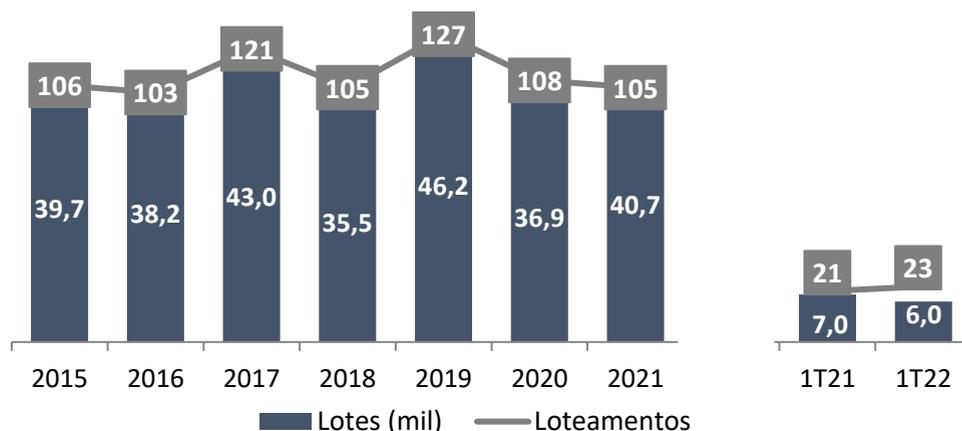
As 65 cidades pesquisadas lançaram 6,0 mil lotes residenciais no primeiro trimestre de 2022, divididos em 23 loteamentos, resultando na média de 260 lotes por empreendimento. Comparado com o primeiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 7,0 mil lotes, houve uma queda de 15%.

### Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

### Loteamentos lançados no Estado de São Paulo

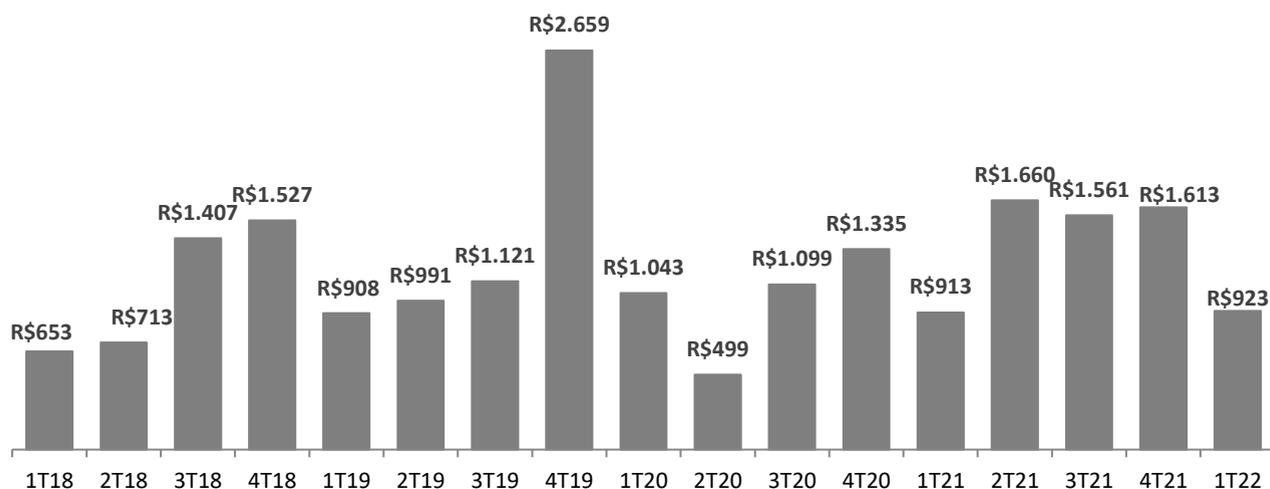


Fonte: Brain/Secovi-SP

## VGL – Valor Global Lançado

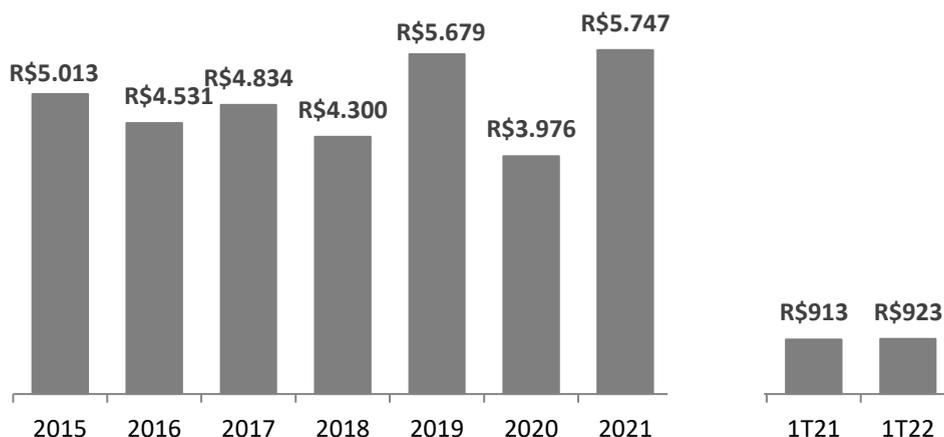
Os 6,0 mil lotes lançados no primeiro trimestre de 2022 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 923 milhões, volume 1% superior ao lançado no mesmo período de 2021 (R\$ 913 milhões).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

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

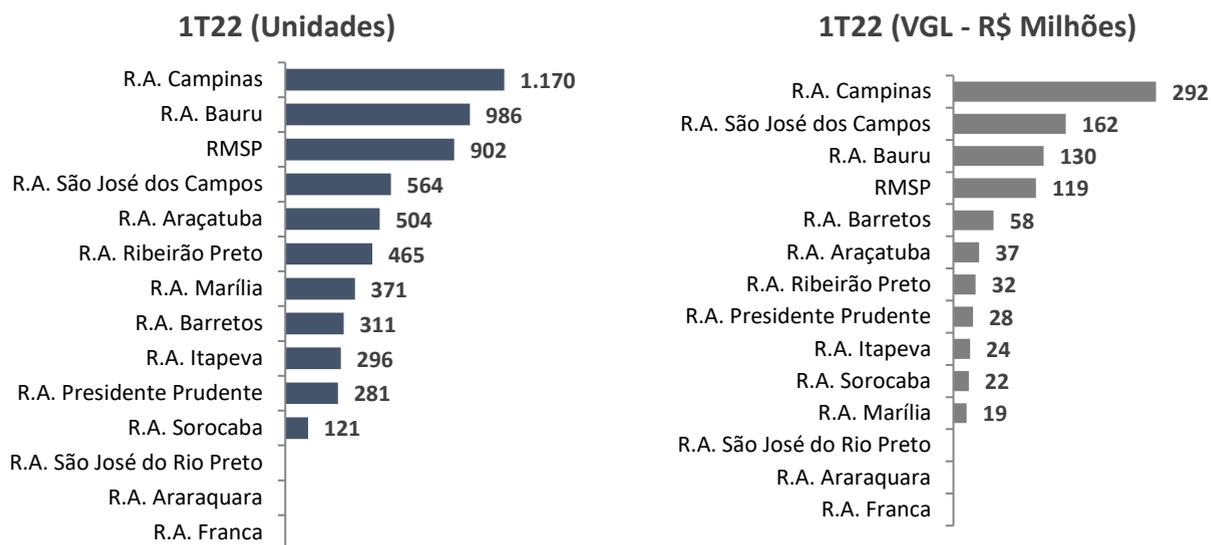


Fonte: Brain/Secovi-SP

## 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 1.170 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 292 milhões.

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

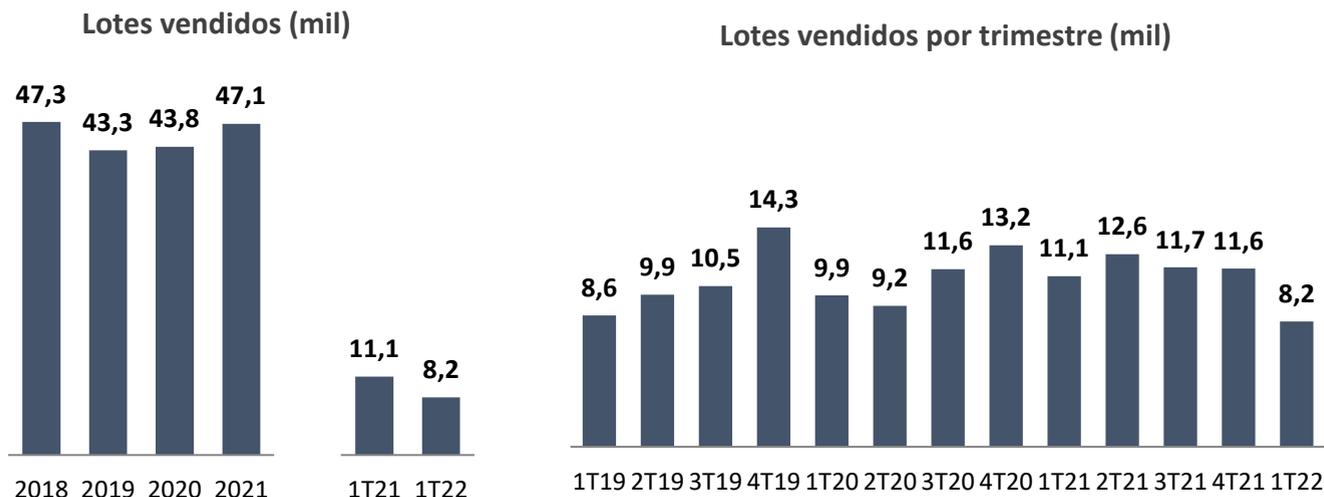


Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes vendidos

No primeiro trimestre de 2022, foram comercializados 8,2 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 27% inferior ao registrado no mesmo período de 2021 (11,1 mil lotes).

### Lotes vendidos no Estado de São Paulo



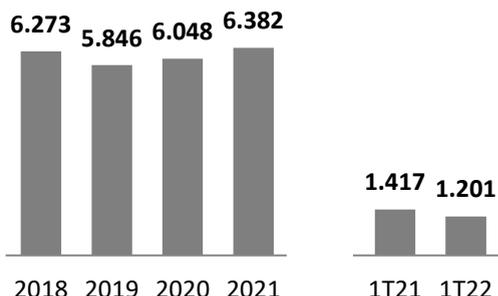
Fonte: Brain/Secovi-SP

## VGV - Valor Global Vendido

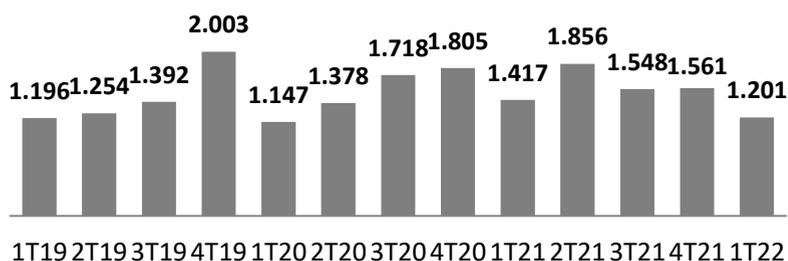
As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.201 milhões, líquidos de distratos, no primeiro trimestre de 2022, montante 15% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2021.

### VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



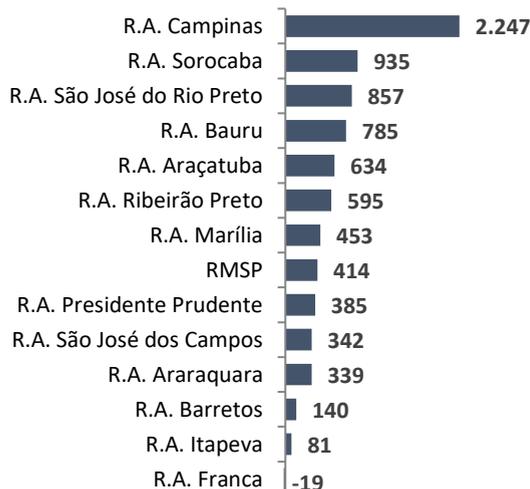
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

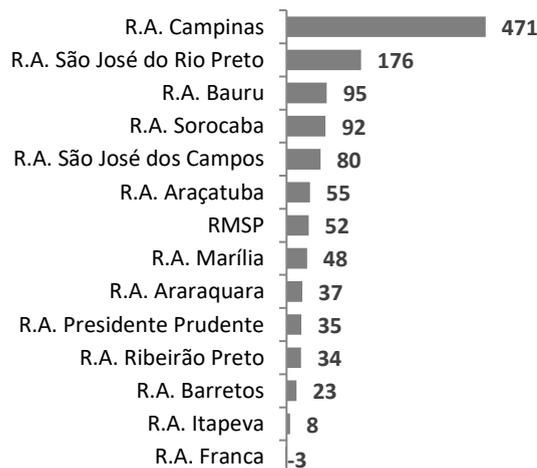
A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No primeiro trimestre de 2022, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 2.247 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 471 milhões.

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

1T22 (Unidades)



1T22 (VGV - R\$ Milhões)



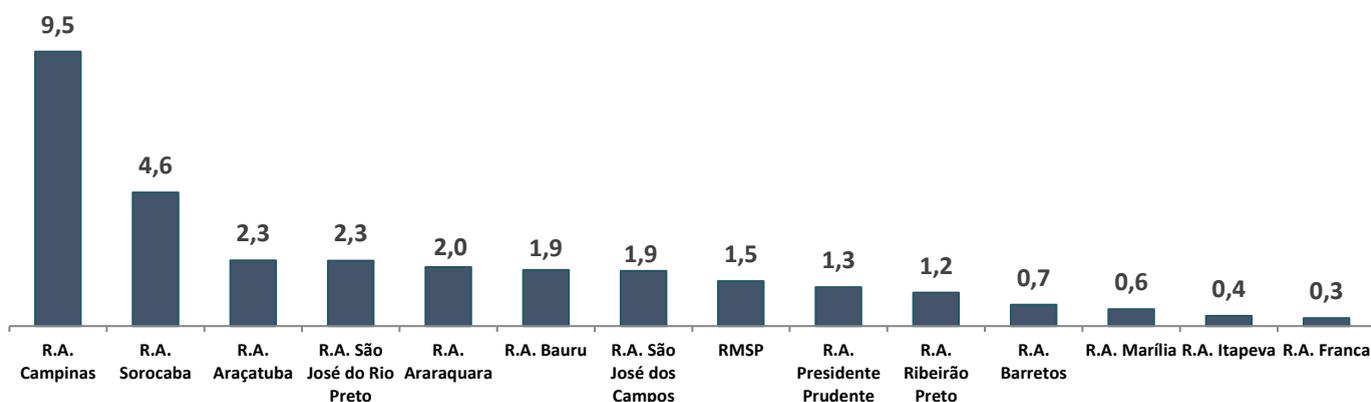
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de março de 2022 com 30,5 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 9,5 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

Em março de 2022, as cidades pesquisadas tinham 413 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de abril de 2016. Esses loteamentos totalizaram 160,3 mil lotes lançados, dos quais 30,5 mil ainda estavam disponíveis para venda.

Das unidades em estoque, 81% 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.
2016*	32	7,7%	12.327	7,7%	763	2,5%	6,2%
2017	45	10,9%	17.922	11,2%	1.391	4,6%	7,8%
2018	56	13,6%	21.855	13,6%	1.751	5,7%	8,0%
2019	71	17,2%	31.350	19,6%	4.251	13,9%	13,6%
2020	86	20,8%	31.395	19,6%	6.884	22,6%	21,9%
2011	100	24,2%	39.445	24,6%	12.265	40,2%	31,1%
1T22	23	5,6%	5.971	3,7%	3.186	10,4%	53,4%
<b>Total</b>	<b>413</b>	<b>100%</b>	<b>160.265</b>	<b>100%</b>	<b>30.491</b>	<b>100%</b>	<b>19,0%</b>

\* A partir de abril/2016

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 414 loteamentos com unidades à venda, 65,2% são abertos e 34,8% 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	268	64,9%	117.262	73,2%	21.517	70,6%	18,3%
Loteamento Fechado	145	35,1%	43.003	26,8%	8.974	29,4%	20,9%
<b>Total</b>	<b>413</b>	<b>100%</b>	<b>160.265</b>	<b>100%</b>	<b>30.491</b>	<b>100%</b>	<b>19,0%</b>

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016*	18	6,7%	8.239	7,0%	312	1,5%	3,8%
2017	21	7,8%	10.263	8,8%	727	3,4%	7,1%
2018	35	13,1%	15.127	12,9%	1.031	4,8%	6,8%
2019	48	17,9%	25.186	21,5%	3.225	15,0%	12,8%
2020	63	23,5%	24.828	21,2%	5.134	23,9%	20,7%
2011	66	24,6%	29.346	25,0%	8.684	40,4%	29,6%
1T22	17	6,3%	4.273	3,6%	2.404	11,2%	56,3%
<b>Total</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>	<b>117.262</b>	<b>100%</b>	<b>21.517</b>	<b>100%</b>	<b>18,3%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016*	14	9,7%	4.088	9,5%	451	5,0%	11,0%
2017	24	16,6%	7.659	17,8%	664	7,4%	8,7%
2018	21	14,5%	6.728	15,6%	720	8,0%	10,7%
2019	23	15,9%	6.164	14,3%	1.026	11,4%	16,6%
2020	23	15,9%	6.567	15,3%	1.750	19,5%	26,6%
2011	34	23,4%	10.099	23,5%	3.581	39,9%	35,5%
1T22	6	4,1%	1.698	3,9%	782	8,7%	46,1%
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>	<b>43.003</b>	<b>100%</b>	<b>8.974</b>	<b>100%</b>	<b>20,9%</b>

## Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 205 m<sup>2</sup>, enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 330 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 loteamento	m <sup>2</sup> Privativo			R\$/m <sup>2</sup> Privativo			Estoque	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	125	205	1.000	150	476	2.089	21.517	70,6%
Loteamento Fechado	125	330	1.036	199	723	1.720	8.974	29,4%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em março de 2022, 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 (68%).

### 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	12,3%	11.824	10,1%	5.038	23,4%	42,6%
De 6 a 24 Meses	92	34,3%	38.478	32,8%	9.803	45,6%	25,5%
De 24 a 48 Meses	94	35,1%	44.669	38,1%	5.117	23,8%	11,5%
Acima de 48 Meses	49	18,3%	22.291	19,0%	1.559	7,2%	7,0%
<b>Total</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>	<b>117.262</b>	<b>100%</b>	<b>21.517</b>	<b>100%</b>	<b>18,3%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	18	12,4%	5.749	13,4%	2.693	30,0%	46,8%
De 6 a 24 Meses	42	29,0%	12.121	28,2%	3.372	37,6%	27,8%
De 24 a 48 Meses	45	31,0%	13.017	30,3%	1.782	19,9%	13,7%
Acima de 48 Meses	40	27,6%	12.116	28,2%	1.127	12,6%	9,3%
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>	<b>43.003</b>	<b>100%</b>	<b>8.974</b>	<b>100%</b>	<b>20,9%</b>

## Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no primeiro trimestre de 2022 em média, eram parcelados em 160 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.117,00.

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%	160	R\$ 1.117	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](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)