

## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

### Segundo trimestre de 2022

#### Estado de São Paulo

#### Loteamentos lançados

2T21 = 29

2T22 = 20

Variação = -31%

#### Lotes lançados

2T21 = 11.411

2T22 = 6.130

Variação = -46%

#### Lotes comercializados

2T21 = 12.598

2T22 = 8.151

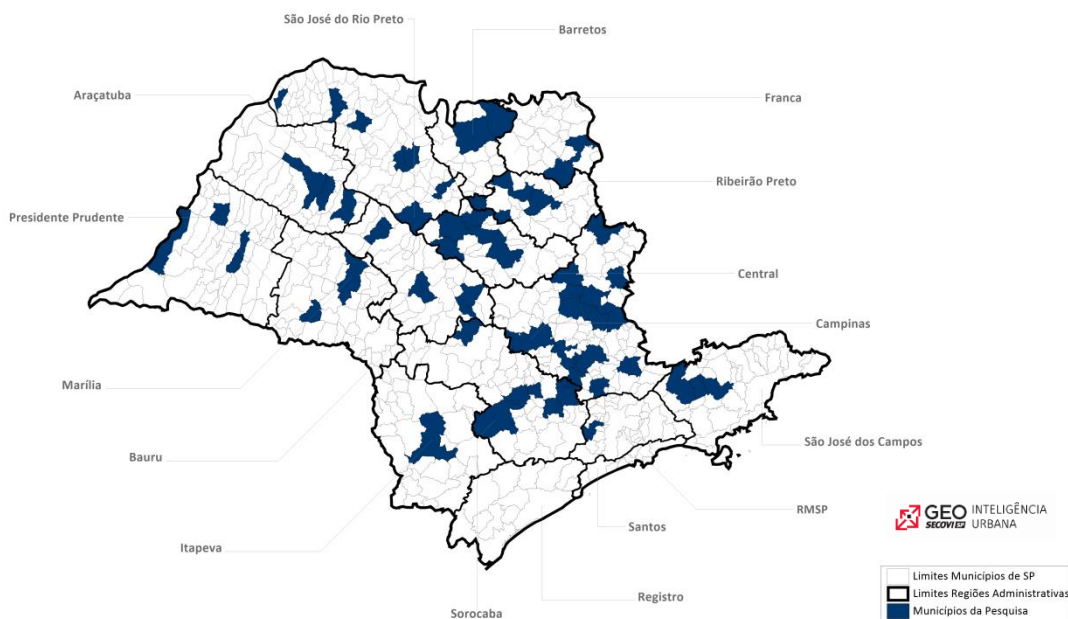
Variação = -35%

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.**

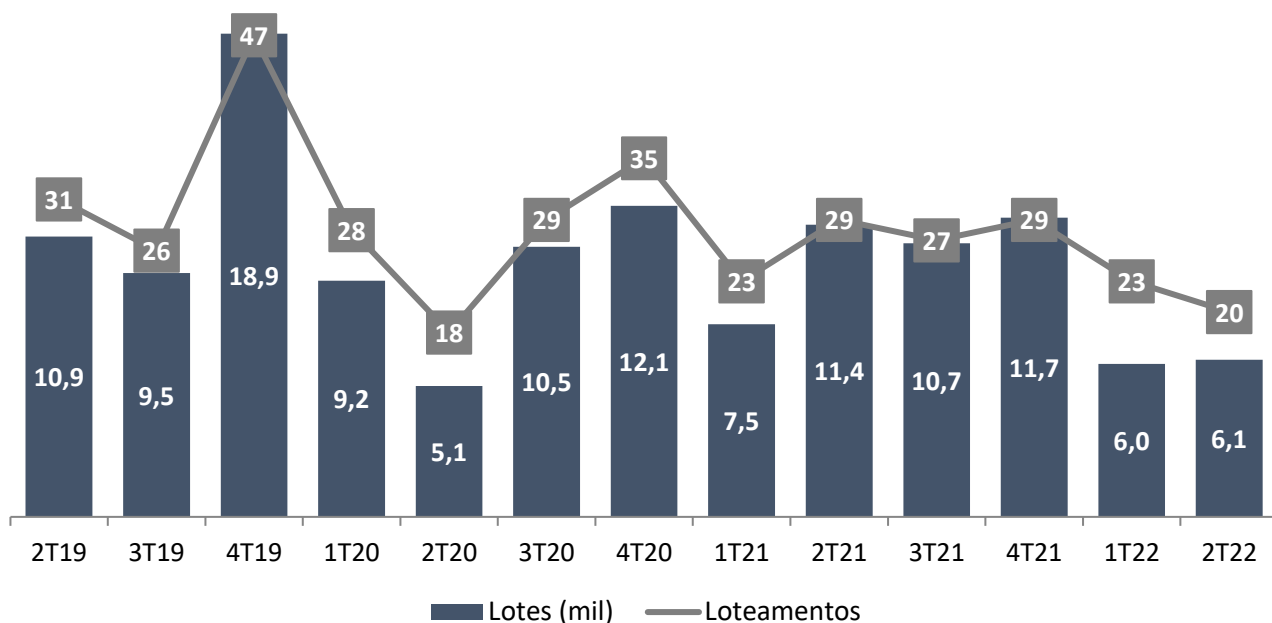
#### Cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



## Loteamentos lançados

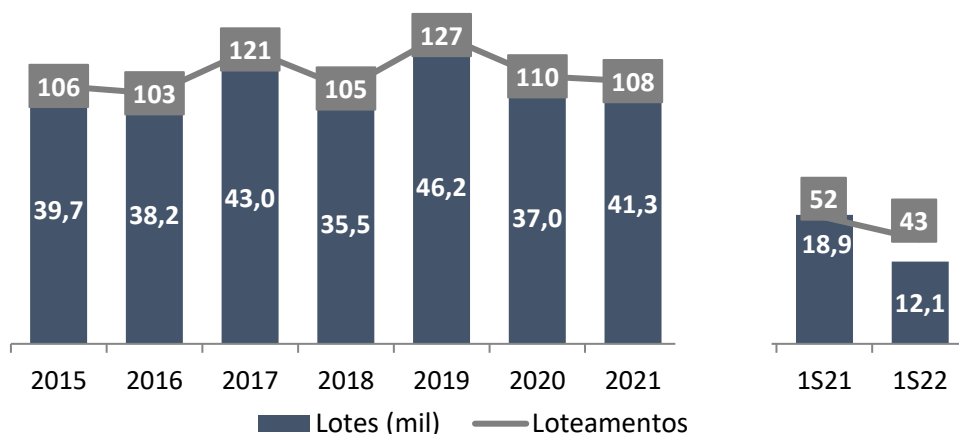
As 65 cidades pesquisadas lançaram 6,1 mil lotes residenciais no segundo trimestre de 2022, divididos em 20 loteamentos, resultando na média de 307 lotes por empreendimento. Comparado com o segundo trimestre do ano anterior, quando foram lançados 11,4 mil lotes, houve uma queda de 46%. No primeiro semestre de 2022, a pesquisa apurou o lançamento de 12,1 mil lotes, quantidade 36% superior ao mesmo período do ano anterior, quando haviam sido lançados 18,9 mil lotes.

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

### Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



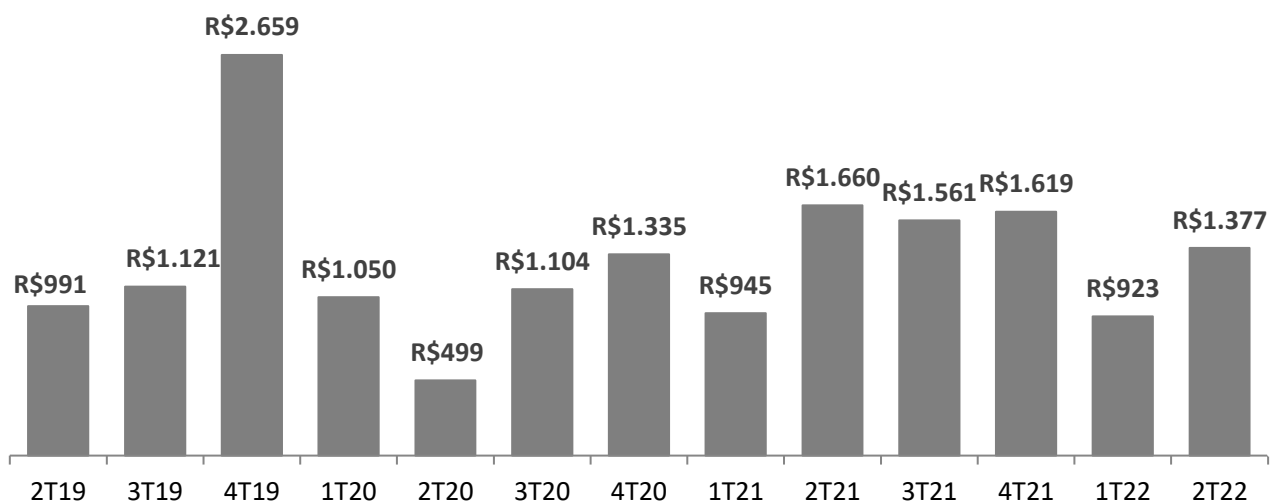
Fonte: Brain/Secovi-SP

## VGL – Valor Global Lançado

Os 6,1 mil lotes lançados no segundo trimestre de 2022 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.377 milhões, volume 17% inferior ao lançado no mesmo período de 2021 (R\$ 1.660 milhões).

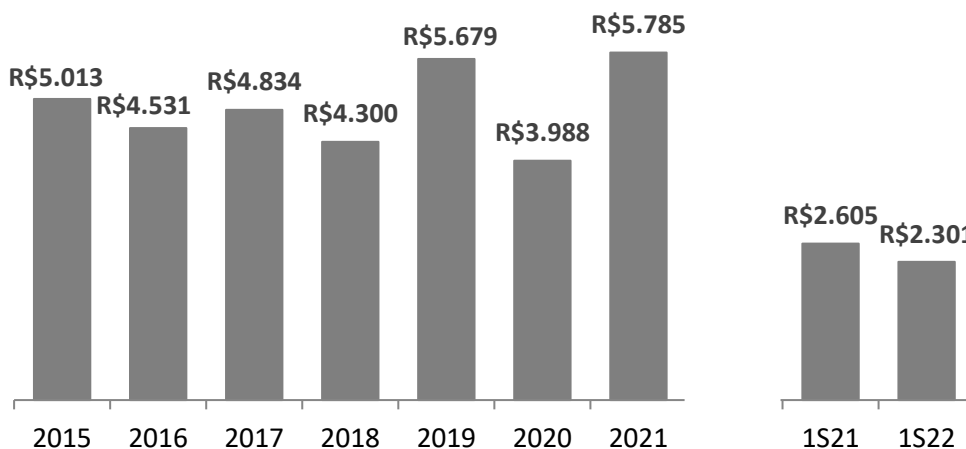
No acumulado de janeiro a junho de 2022, foram lançados R\$ 2.301 milhões, montante 12% inferior ao acumulado no mesmo período do ano anterior.

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

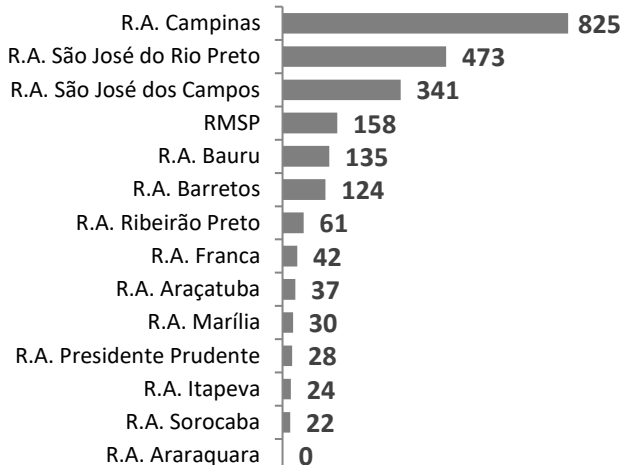
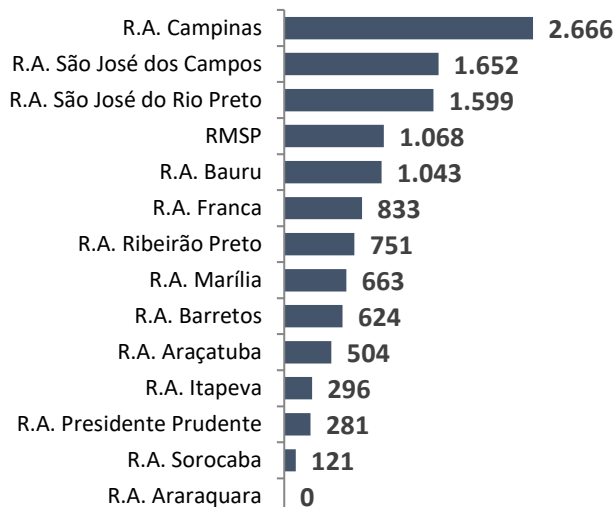
## Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No primeiro semestre de 2022, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 2.666 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 825 milhões.

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

1S22 (Unidades)

1S22 (VGL - R\$ Milhões)



Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes vendidos

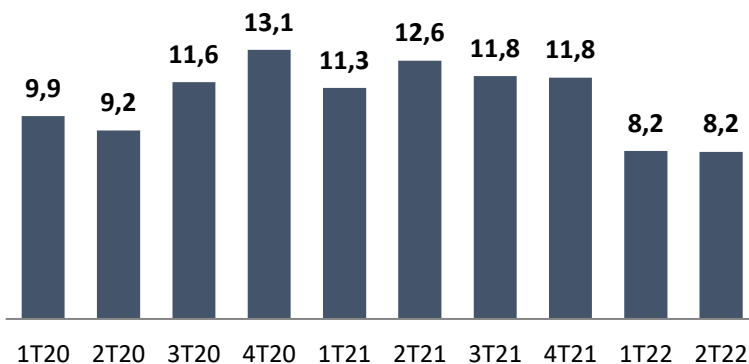
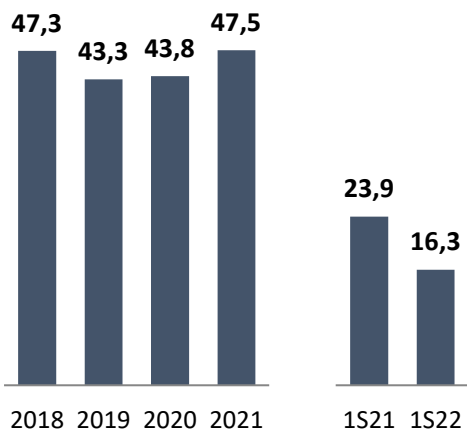
No segundo trimestre de 2022, foram comercializados 8,2 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 35% inferior ao registrado no mesmo período de 2021 (12,6 mil lotes).

No primeiro semestre, foram vendidos 16,3 mil lotes, registrando queda de 31% em relação ao primeiro semestre de 2021.

### Lotes vendidos no Estado de São Paulo

Lotes vendidos (mil)

Lotes vendidos por trimestre (mil)



Fonte: Brain/Secovi-SP

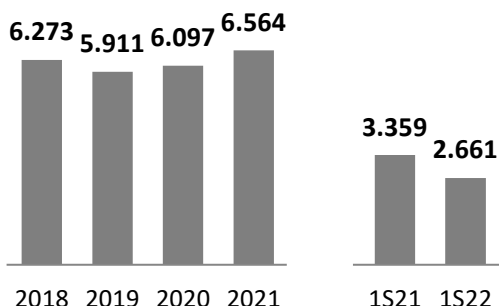
## VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.426 milhões, líquidos de distratos, no segundo trimestre de 2022, montante 25% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2021.

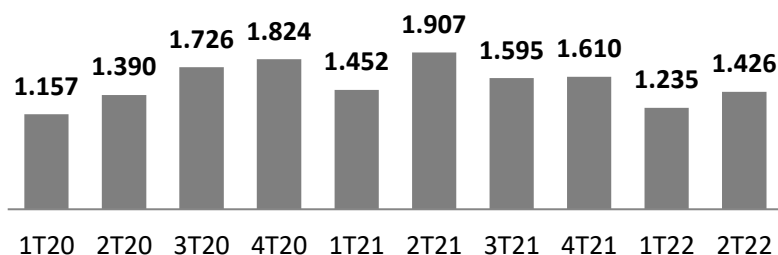
No acumulado de janeiro a junho de 2022, foram comercializados R\$2.661 milhões, volume 21% inferior ao mesmo período do ano anterior.

### VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



Fonte: Brain/Secovi-SP

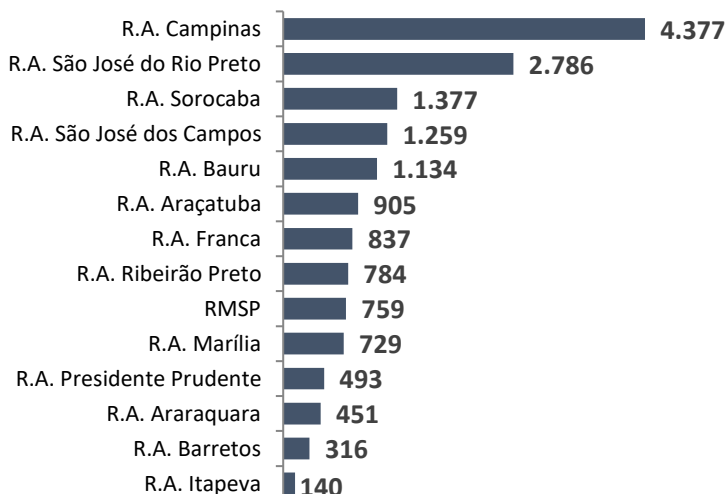
## Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo.

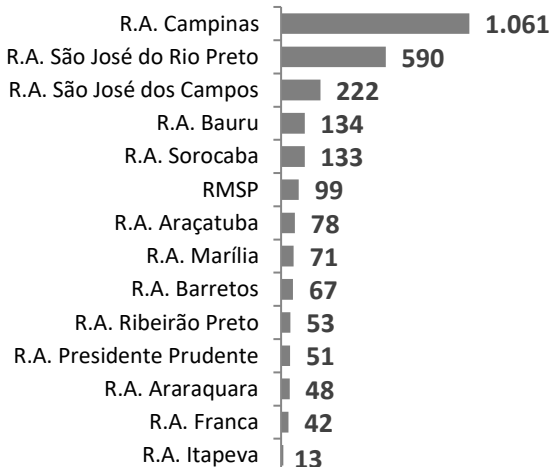
No primeiro semestre de 2022, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 4.377 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 1.061 milhões.

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

1S22 (Unidades)



1S22 (VGV - R\$ Milhões)



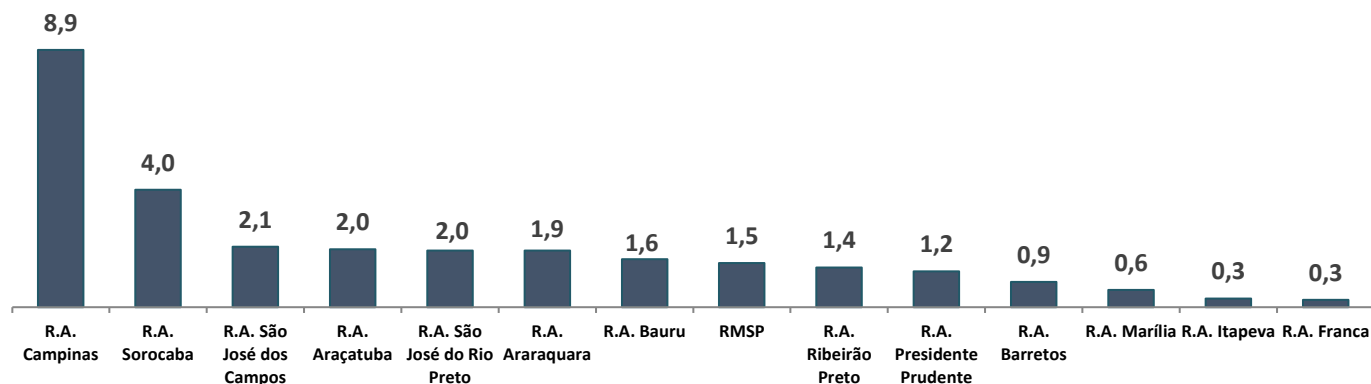
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

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

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 8,9 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 junho de 2022, as cidades pesquisadas tinham 400 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de julho de 2016. Esses loteamentos totalizaram 154,0 mil lotes lançados, dos quais 28,7 mil ainda estavam disponíveis para venda.

Das unidades em estoque, 75% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2020.

## 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.
Até 2017*	58	14,5%	23.602	15,3%	1.999	7,0%	8,5%
2018	53	13,3%	20.589	13,4%	1.532	5,3%	7,4%
2019	63	15,8%	28.174	18,3%	3.757	13,1%	13,3%
2020	84	21,0%	30.586	19,9%	6.333	22,1%	20,7%
2011	99	24,8%	38.984	25,3%	10.533	36,8%	27,0%
1S22**	43	10,8%	12.101	7,9%	4.499	15,7%	37,2%
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>	<b>154.036</b>	<b>100%</b>	<b>28.653</b>	<b>100%</b>	<b>18,6%</b>

\*Loteamentos lançados a partir de jul/2016

\*\* Loteamentos lançados até jun/2022

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 400 loteamentos com unidades à venda, 64,8% são abertos e 35,3% 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	259	64,8%	111.795	72,6%	19.743	68,9%	17,7%
Loteamento Fechado	141	35,3%	42.241	27,4%	8.910	31,1%	21,1%
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>	<b>154.036</b>	<b>100%</b>	<b>28.653</b>	<b>100%</b>	<b>18,6%</b>

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 2017*	29	11,2%	14.044	12,6%	942	4,8%	6,7%
2018	34	13,1%	14.394	12,9%	892	4,5%	6,2%
2019	43	16,6%	22.791	20,4%	2.783	14,1%	12,2%
2020	61	23,6%	24.019	21,5%	4.734	24,0%	19,7%
2011	63	24,3%	28.791	25,8%	7.468	37,8%	25,9%
1S22**	29	11,2%	7.756	6,9%	2.924	14,8%	37,7%
<b>Total</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>111.795</b>	<b>100%</b>	<b>19.743</b>	<b>100%</b>	<b>17,7%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 2017*	29	20,6%	9.558	22,6%	1.057	11,9%	11,1%
2018	19	13,5%	6.195	14,7%	640	7,2%	10,3%
2019	20	14,2%	5.383	12,7%	974	10,9%	18,1%
2020	23	16,3%	6.567	15,5%	1.599	17,9%	24,3%
2011	36	25,5%	10.193	24,1%	3.065	34,4%	30,1%
1S22**	14	9,9%	4.345	10,3%	1.575	17,7%	36,2%
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>100%</b>	<b>42.241</b>	<b>100%</b>	<b>8.910</b>	<b>100%</b>	<b>21,1%</b>

\*Loteamentos lançados a partir de jul/2016

\*\* Loteamentos lançados até jun/2022

## Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 207 m<sup>2</sup>, enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 326 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	
	Área Média	Preço Médio	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	207	487	19.743	68,9%
Loteamento Fechado	326	768	8.910	31,1%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em junho de 2022, 49% 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	29	11,2%	7.756	6,9%	2.924	14,8%	37,7%
De 6 a 24 Meses	97	37,5%	42.028	37,6%	10.606	53,7%	25,2%
De 24 a 48 Meses	90	34,7%	41.419	37,0%	4.653	23,6%	11,2%
Acima de 48 Meses	43	16,6%	20.592	18,4%	1.560	7,9%	7,6%
<b>Total</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>111.795</b>	<b>100%</b>	<b>19.743</b>	<b>100%</b>	<b>17,7%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	14	9,9%	4.345	10,3%	1.575	17,7%	36,2%
De 6 a 24 Meses	52	36,9%	15.534	36,8%	4.456	50,0%	28,7%
De 24 a 48 Meses	43	30,5%	12.141	28,7%	1.779	20,0%	14,7%
Acima de 48 Meses	32	22,7%	10.221	24,2%	1.100	12,3%	10,8%
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>100%</b>	<b>42.241</b>	<b>100%</b>	<b>8.910</b>	<b>100%</b>	<b>21,1%</b>

\*Loteamentos lançados de jul/2016 até jun/2022



## Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no segundo trimestre de 2022 em média, eram parcelados em 160 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.098,00.

Para pagamentos à vista, o desconto médio foi de 9% do valor do lote.

### Forma de pagamento

---

Indicador	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	12%	160	R\$ 1.098	9%

---

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

Rodrigo Luna

**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)