

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Terceiro trimestre de 2021

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

3T20 = 27

3T21 = 25

Variação = -7%

Lotes lançados

3T20 = 10.288

3T21 = 10.303

Variação = 0,2%

Lotes comercializados

3T20 = 11.158

3T21 = 11.059

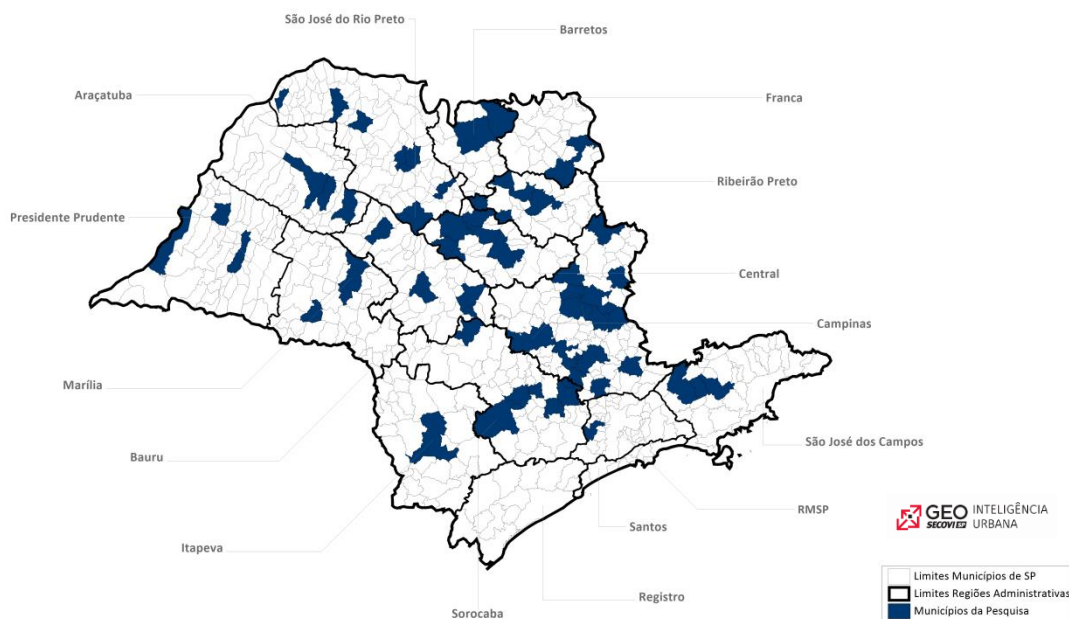
Variação = -0,9%

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

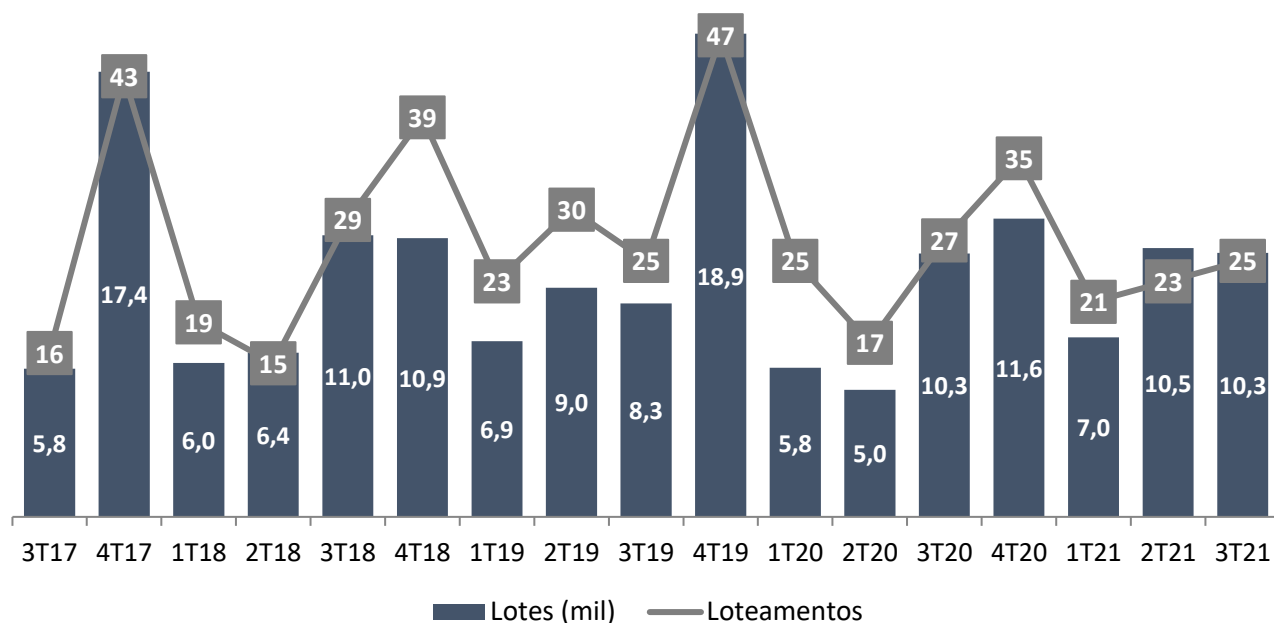


Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 10,3 mil lotes residenciais no terceiro trimestre de 2021, divididos em 25 loteamentos, resultando na média de 412 lotes por empreendimento. Comparado com o terceiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 10,3mil lotes, houve uma estabilidade.

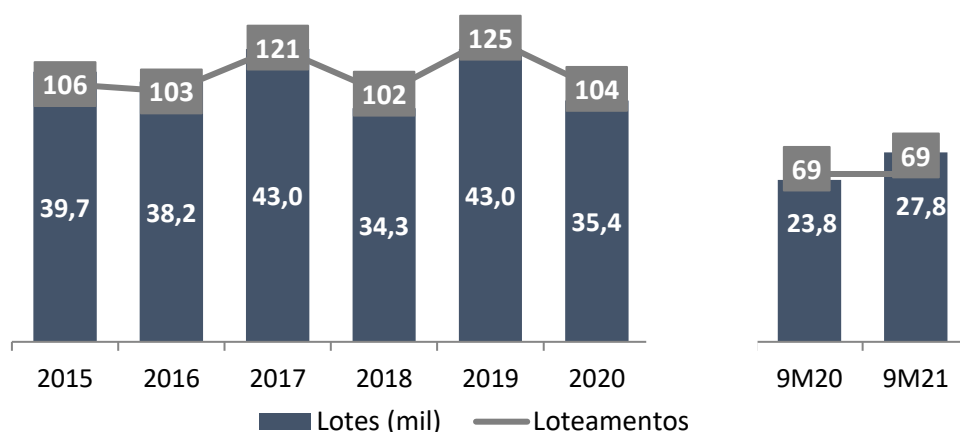
No acumulado de janeiro a setembro de 2021, a pesquisa apurou o lançamento de 27,8 mil lotes, quantidade 17% superior ao mesmo período do ano anterior, quando haviam sido lançados 23,8 mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



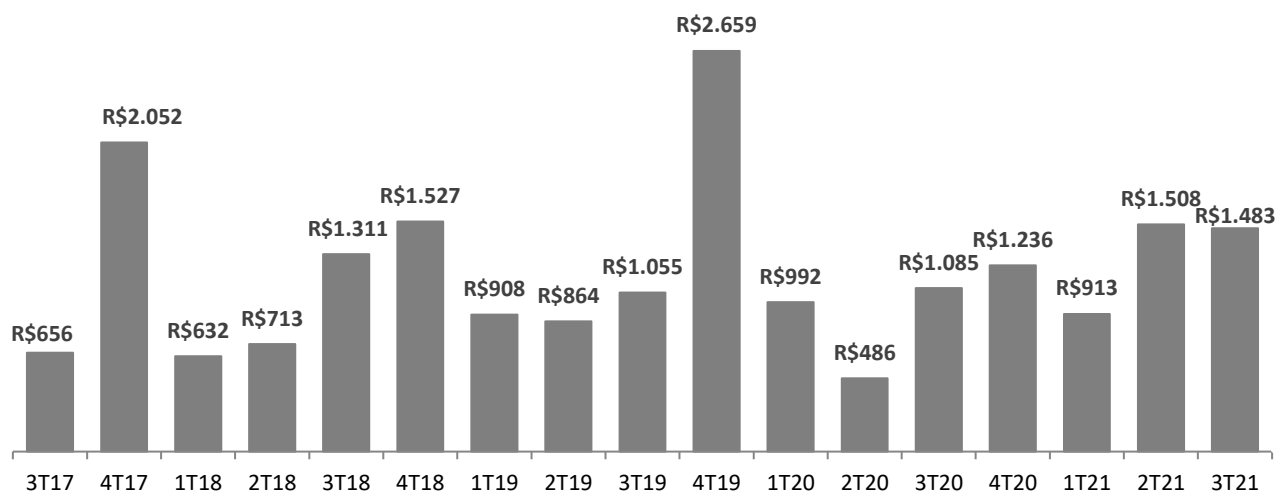
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 10,3 mil lotes lançados no terceiro trimestre de 2021 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.483 milhões, volume 37% superior ao lançado no mesmo período de 2020 (R\$ 1.085 milhões).

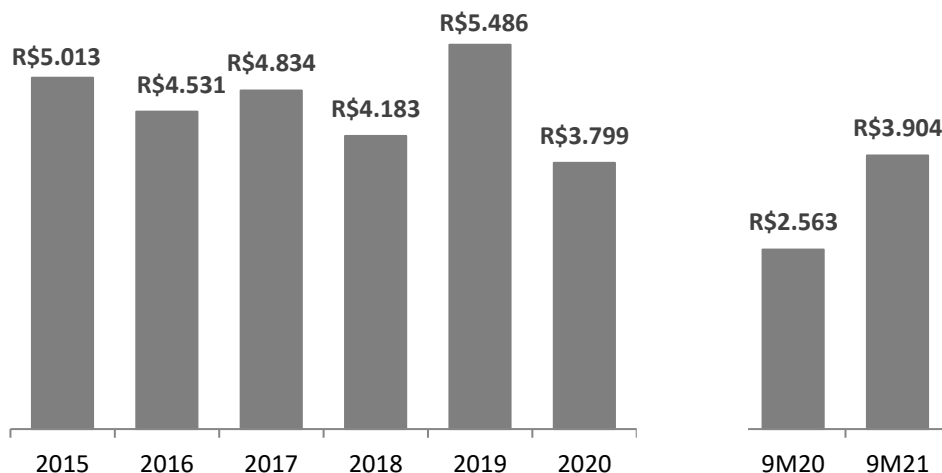
Nos primeiros nove meses de 2021, os lançamentos totalizaram R\$ 3.904 milhões, também apresentando crescimento em relação a 2020, quando foram lançados R\$ 2.563 milhões (52%).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

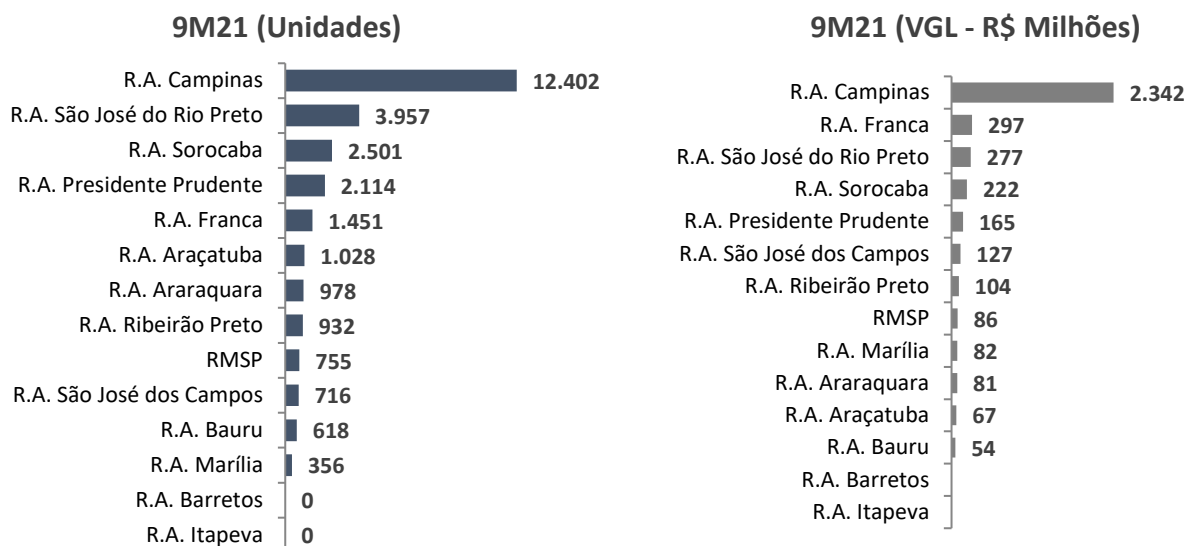


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Nos primeiros nove meses de 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 12.402 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 2.342 milhões.

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



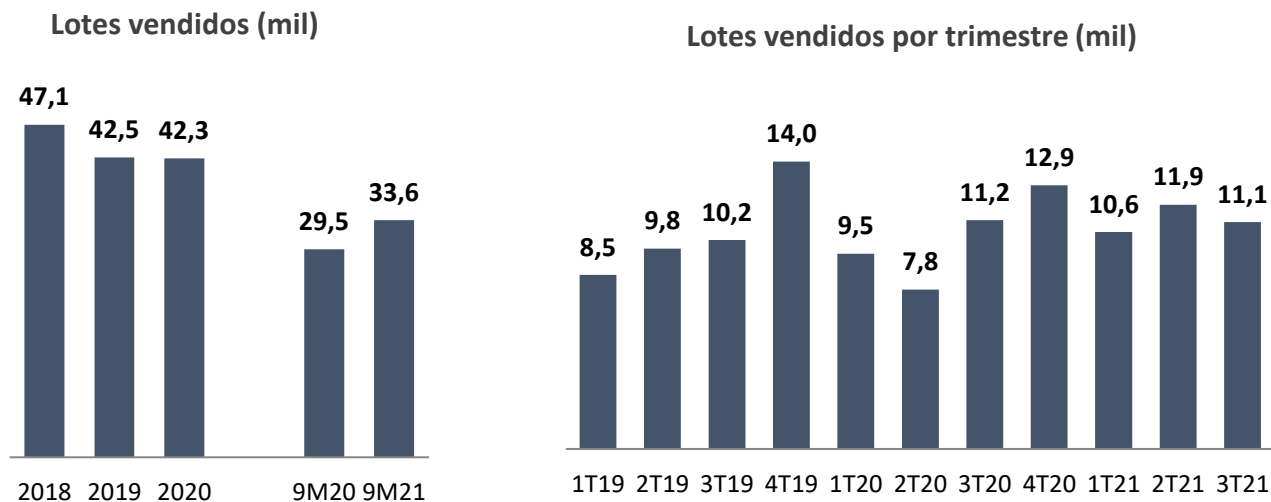
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No terceiro trimestre de 2021, foram comercializados 11,1 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 1% inferior ao registrado no mesmo período de 2020 (11,2 mil lotes).

Analisando os dados acumulados de janeiro a setembro de 2021, a pesquisa apurou a comercialização de 33,6 mil lotes, quantidade 14% superior ao mesmo período de 2020, quando haviam sido vendidos 29,5 mil lotes.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

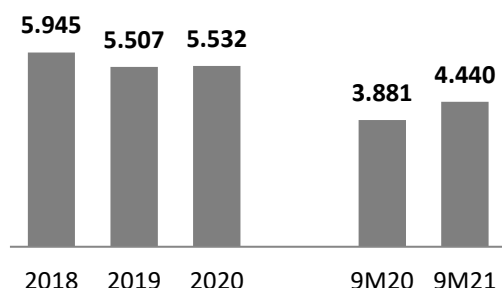
VGW - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.440 milhões, líquidos de distratos, no terceiro trimestre de 2021, montante 8% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2020.

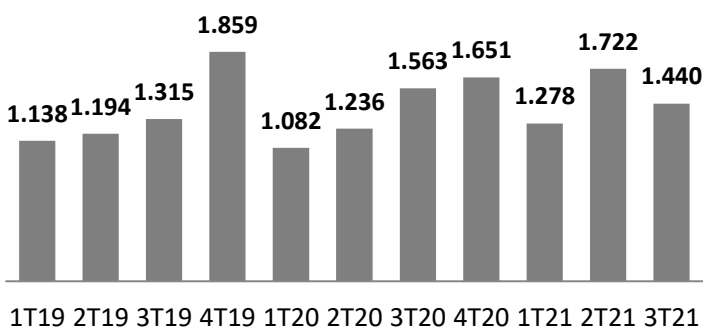
De janeiro a setembro de 2021, as vendas totalizaram R\$ 4.440 milhões, apresentando aumento em relação a 2020, quando foram vendidos R\$ 3.881 milhões (14%).

VGW do Estado de São Paulo

VGW (R\$ Milhões)



VGW por trimestre (R\$ Milhões)



Fonte: Brain/Secovi-SP

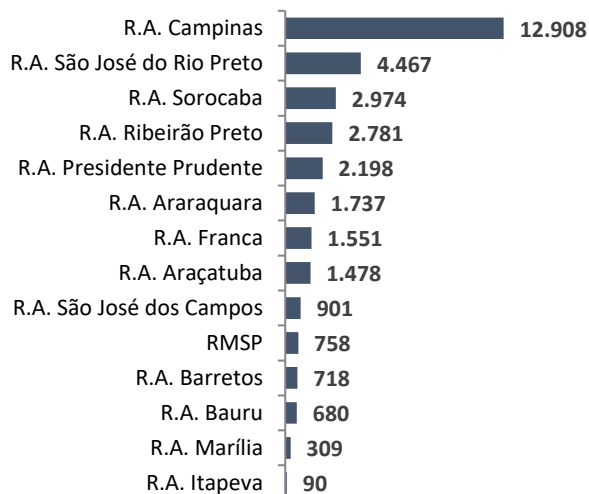
Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

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

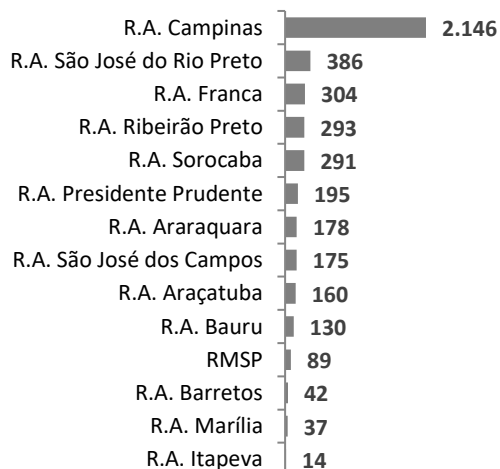
Nos primeiros nove meses de 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 12.908 lotes. O maior VGW (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 2.146 milhões.

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

9M21 (Unidades)



9M21 (VGW - R\$ Milhões)



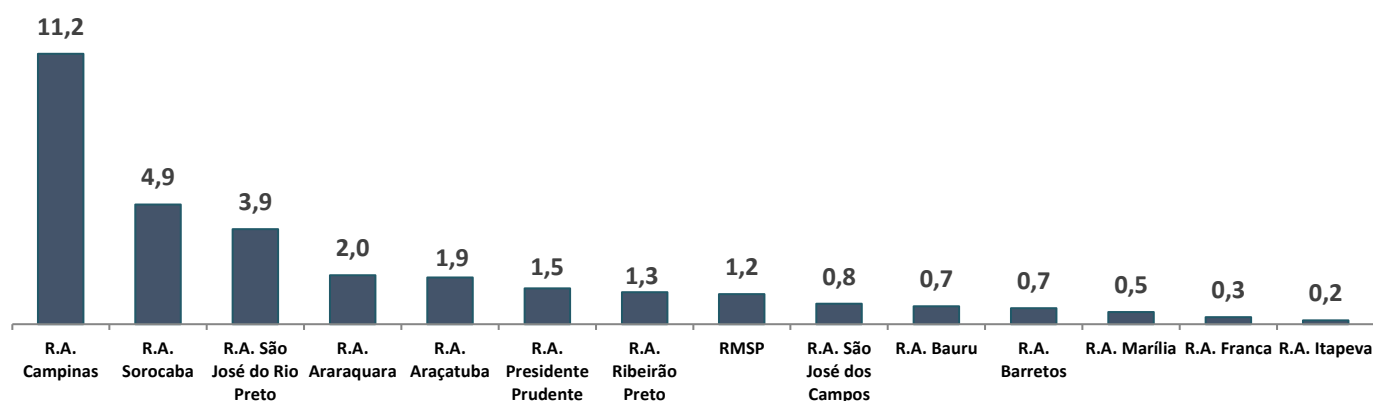
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de setembro de 2021 com 31,2 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 11,2 mil lotes (36% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

Em setembro de 2021, as cidades pesquisadas tinham 427 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de outubro de 2015. Esses loteamentos totalizaram 167,5 mil lotes lançados, dos quais 31,2 mil ainda estavam disponíveis para venda.

Das unidades em estoque, 87% 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*	11	2,6%	5.139	3,1%	645	2,1%	12,6%
2016	52	12,2%	23.249	13,9%	1.494	4,8%	6,4%
2017	50	11,7%	19.486	11,6%	1.916	6,1%	9,8%
2018	63	14,8%	23.309	13,9%	1.779	5,7%	7,6%
2019	86	20,1%	34.530	20,6%	4.361	14,0%	12,6%
2020	96	22,5%	33.938	20,3%	8.953	28,7%	26,4%
9M21	69	16,2%	27.808	16,6%	12.053	38,6%	43,3%
Total	427	100%	167.459	100%	31.201	100%	18,6%

* A partir de outubro

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 427 loteamentos com unidades à venda, 63,7% são abertos e 36,3% 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	272	63,7%	120.965	72,2%	22.943	73,5%	19,0%
Loteamento Fechado	155	36,3%	46.494	27,8%	8.258	26,5%	17,8%
Total	427	100%	167.459	100%	31.201	100%	18,6%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2015*	8	2,9%	3.790	3,1%	513	2,2%	13,5%
2016	28	10,3%	14.811	12,2%	668	2,9%	4,5%
2017	24	8,8%	11.583	9,6%	833	3,6%	7,2%
2018	37	13,6%	15.391	12,7%	1.003	4,4%	6,5%
2019	56	20,6%	26.457	21,9%	3.079	13,4%	11,6%
2020	67	24,6%	26.693	22,1%	7.018	30,6%	26,3%
9M21	52	19,1%	22.240	18,4%	9.829	42,8%	44,2%
Total	272	100%	120.965	100%	22.943	100%	19,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
	3	1,9%	1.349	2,9%	132	1,6%	9,8%
2016	24	15,5%	8.438	18,1%	826	10,0%	9,8%
2017	26	16,8%	7.903	17,0%	1.083	13,1%	13,7%
2018	26	16,8%	7.918	17,0%	776	9,4%	9,8%
2019	30	19,4%	8.073	17,4%	1.282	15,5%	15,9%
2020	29	18,7%	7.245	15,6%	1.935	23,4%	26,7%
9M21	17	11,0%	5.568	12,0%	2.224	26,9%	39,9%
Total	155	100%	46.494	100%	8.258	100%	17,8%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 209 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 322 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	209	1.401	145	434	1.389	22.943	73,5%
Loteamento Fechado	125	322	1.036	186	704	1.599	8.258	26,5%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em setembro de 2021, 53% 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 (57%).

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	35	12,9%	16.241	13,4%	8.179	35,6%	50,4%
De 6 a 24 Meses	109	40,1%	45.393	37,5%	10.160	44,3%	22,4%
De 24 a 48 Meses	75	27,6%	32.285	26,7%	2.688	11,7%	8,3%
Acima de 48 Meses	53	19,5%	27.046	22,4%	1.916	8,4%	7,1%
Total	272	100%	120.965	100%	22.943	100%	19,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	13	8,4%	4.560	9,8%	1.971	23,9%	43,2%
De 6 a 24 Meses	45	29,0%	12.007	25,8%	2.745	33,2%	22,9%
De 24 a 48 Meses	54	34,8%	16.187	34,8%	2.130	25,8%	13,2%
Acima de 48 Meses	43	27,7%	13.740	29,6%	1.412	17,1%	10,3%
Total	155	100%	46.494	100%	8.258	100%	17,8%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no terceiro trimestre de 2021 em média, eram parcelados em 158 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.150,00.

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%	158	R\$ 1.150	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