

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Quarto trimestre de 2021

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

4T20 = 35

4T21 = 26

Variação = -26%

Lotes lançados

4T20 = 12.148

4T21 = 10.668

Variação = -12%

Lotes comercializados

4T20 = 13.048

4T21 = 11.230

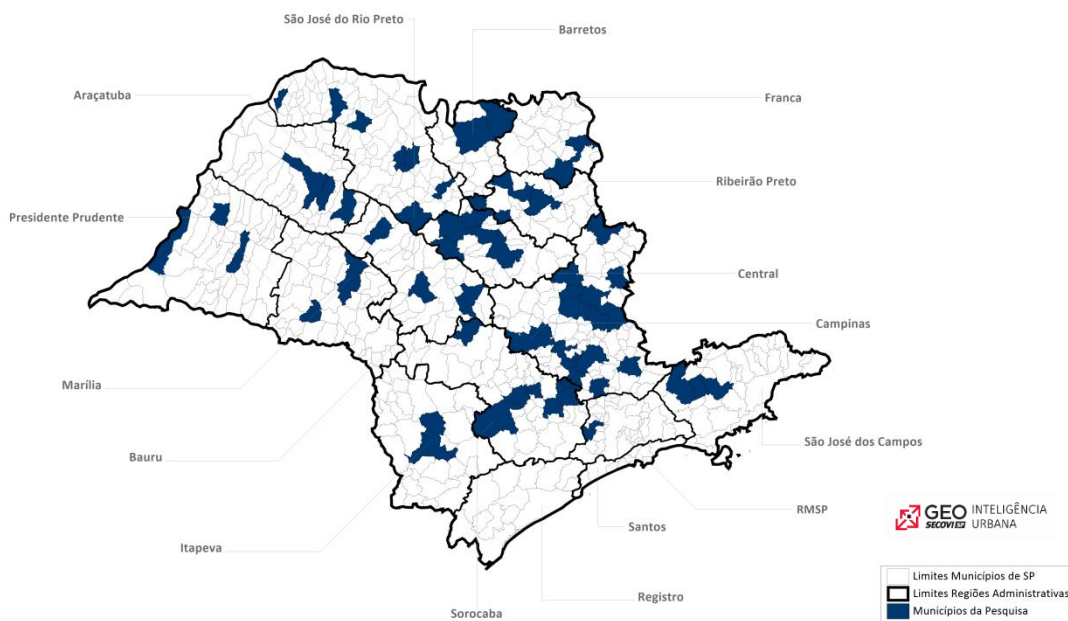
Variação = -14%

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

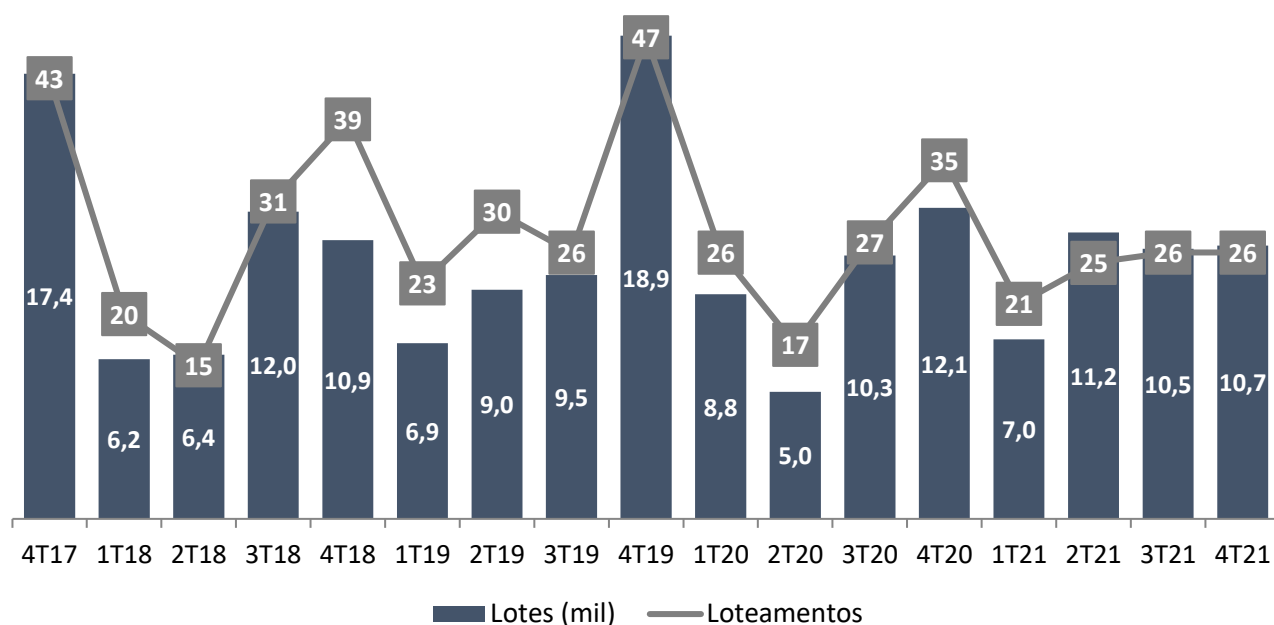


Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 10,7 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2021, divididos em 26 loteamentos, resultando na média de 410 lotes por empreendimento. Comparado com o quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 12,1 mil lotes, houve uma queda de 12%.

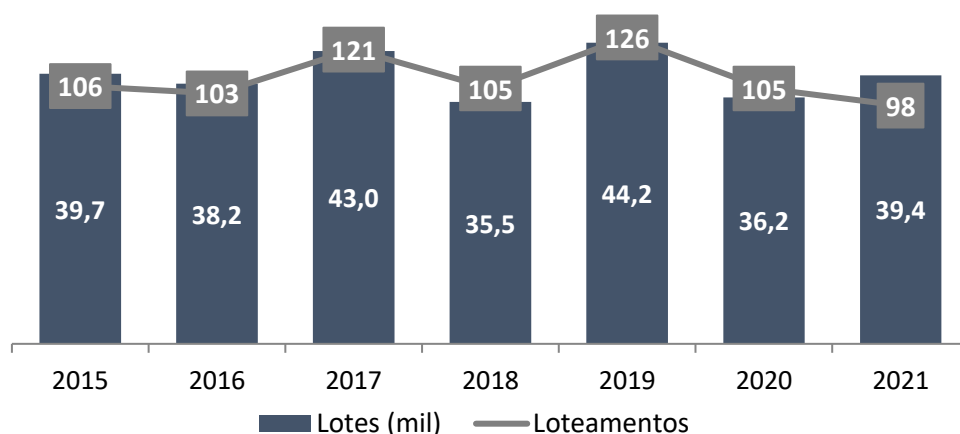
No ano de 2021, a pesquisa apurou o lançamento de 39,4 mil lotes, quantidade 9% superior ao ano anterior, quando haviam sido lançados 36,2 mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



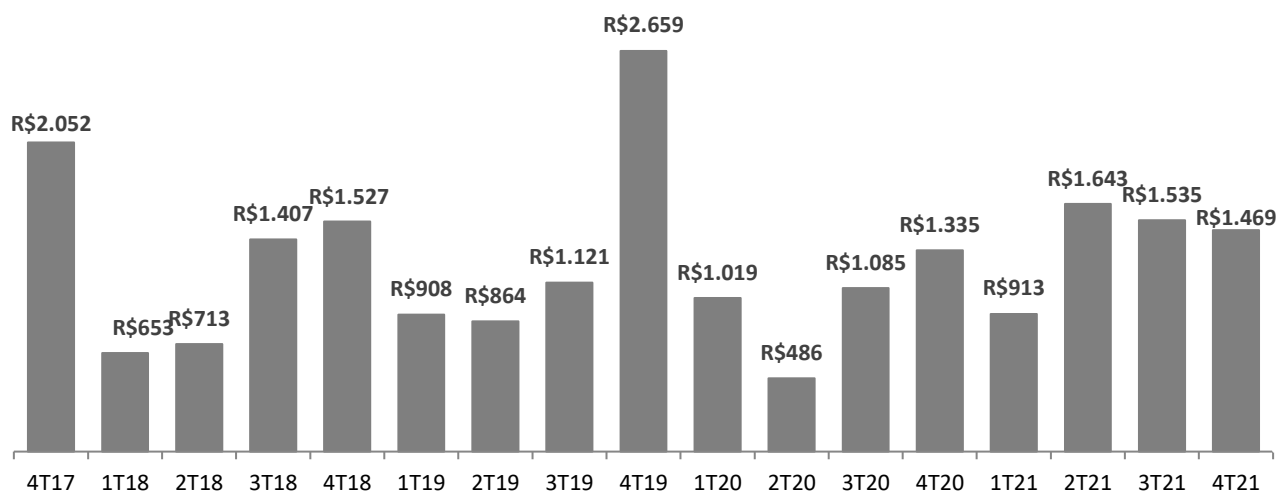
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 10,7 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2021 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.469 milhões, volume 10% superior ao lançado no mesmo período de 2020 (R\$ 1.335 milhões).

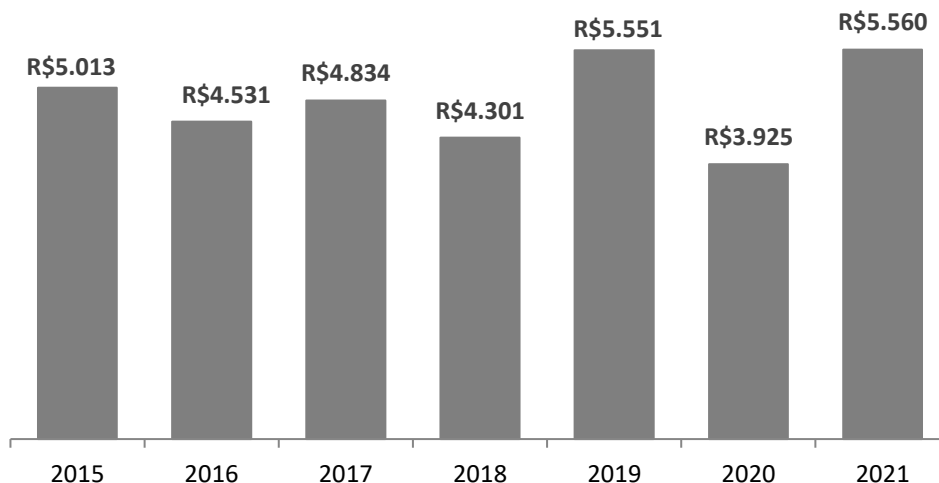
Em 2021, os lançamentos totalizaram R\$ 5.560 milhões, também apresentando crescimento em relação a 2020, quando foram lançados R\$ 3.925 milhões (42%).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

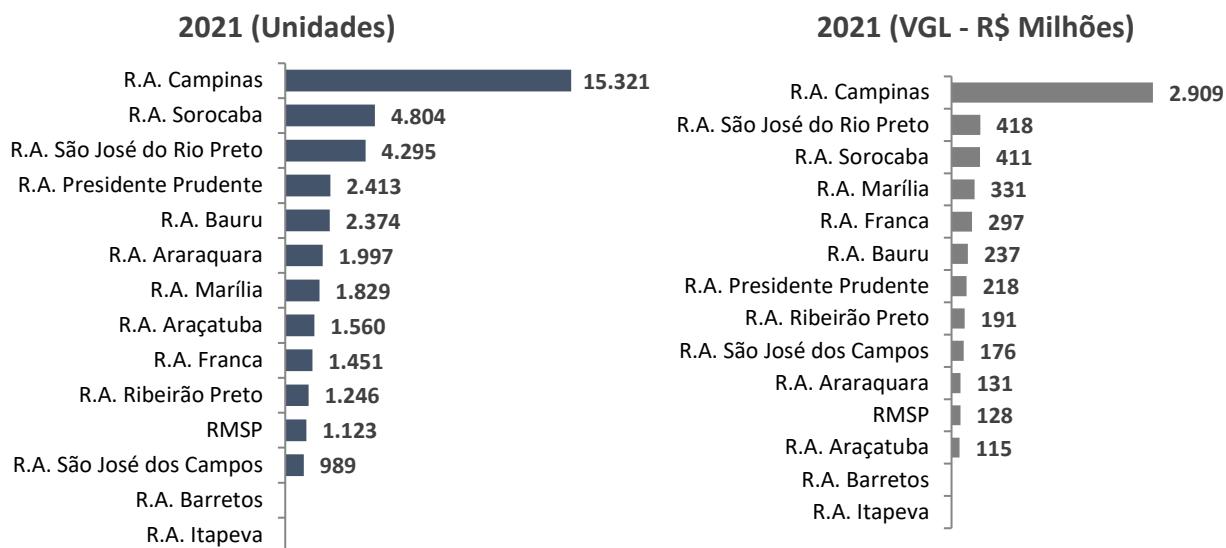


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Em 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 15.321 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 2.909 milhões.

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



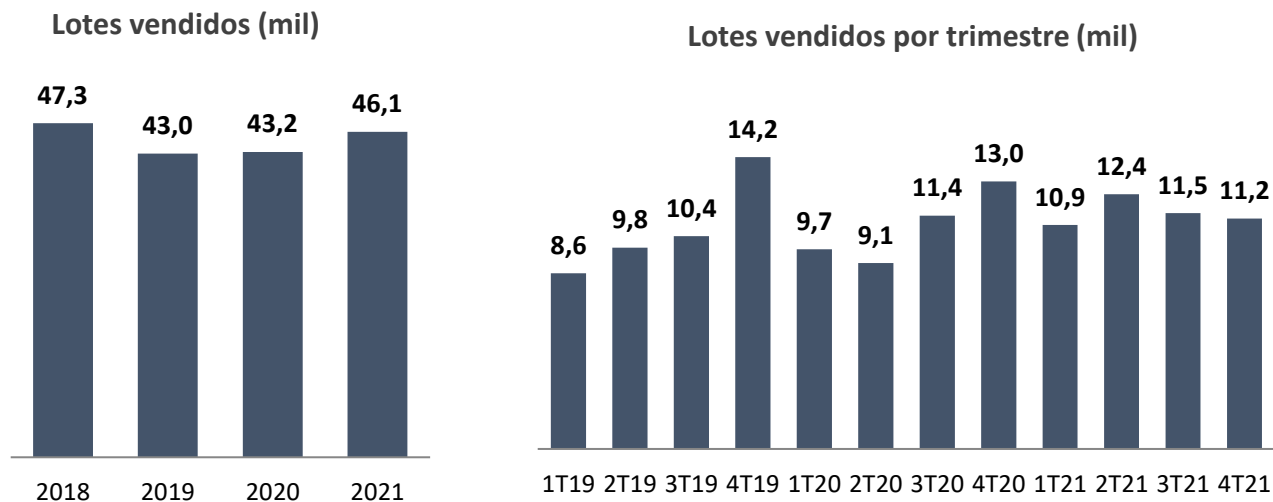
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No quarto trimestre de 2021, foram comercializados 11,2 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 14% inferior ao registrado no mesmo período de 2020 (13,0 mil lotes).

Analisando os dados acumulados no ano de 2021, a pesquisa apurou a comercialização de 46,1 mil lotes, quantidade 7% superior a registrada em 2020, quando haviam sido vendidos 43,2 mil lotes.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

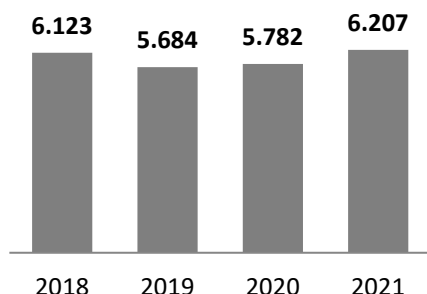
VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.496 milhões, líquidos de distratos, no quarto trimestre de 2021, montante 13% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2020.

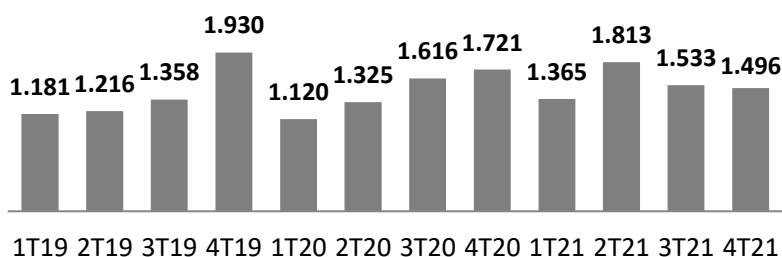
No acumulado no ano, as vendas totalizaram R\$ 6.207 milhões, apresentando aumento em relação a 2020, quando foram vendidos R\$ 5.782 milhões (7%).

VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



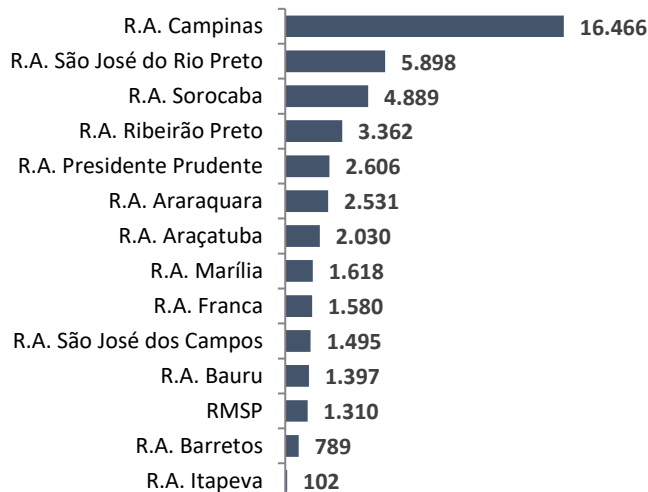
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

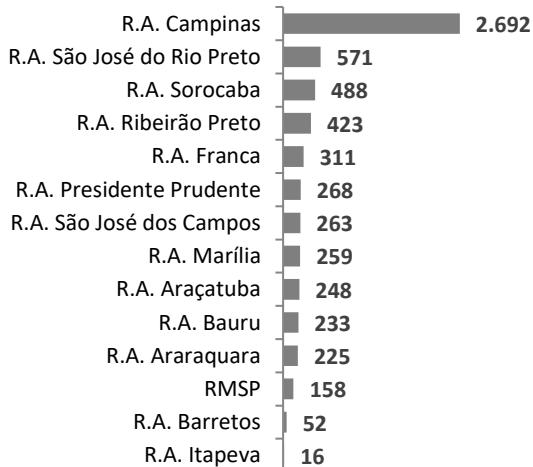
A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No ano de 2021, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 16.466 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 2.692 milhões.

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

2021 (Unidades)



2021 (VGV - R\$ Milhões)



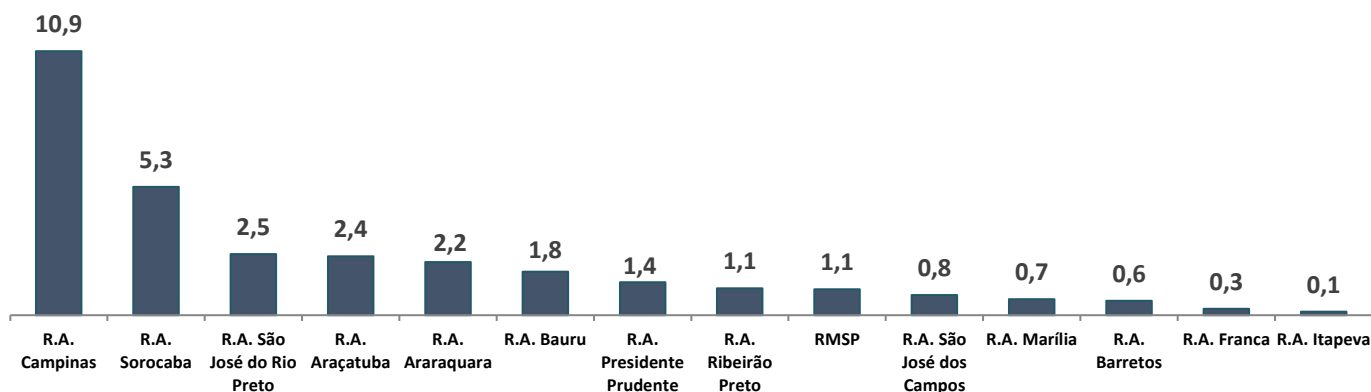
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

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

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 10,9 mil lotes (35% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda

Em dezembro 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.
2016	46	11,1%	21.193	12,8%	1.416	4,5%	6,7%
2017	46	11,1%	17.944	10,8%	1.615	5,2%	9,0%
2018	59	14,3%	22.708	13,7%	1.582	5,1%	7,0%
2019	77	18,6%	32.039	19,3%	3.965	12,7%	12,4%
2020	91	22,0%	33.085	20,0%	7.748	24,9%	23,4%
2021	95	22,9%	38.670	23,3%	14.826	47,6%	38,3%
Total	414	100%	165.639	100%	31.152	100%	18,8%

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	270	65,2%	122.016	73,7%	21.970	70,5%	18,0%
Loteamento Fechado	144	34,8%	43.623	26,3%	9.182	29,5%	21,0%
Total	414	100%	165.639	100%	31.152	100%	18,8%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016	27	10,0%	14.618	12,0%	735	3,3%	5,0%
2017	21	7,8%	10.263	8,4%	776	3,5%	7,6%
2018	36	13,3%	15.507	12,7%	901	4,1%	5,8%
2019	54	20,0%	25.875	21,2%	2.823	12,8%	10,9%
2020	66	24,4%	26.289	21,5%	5.738	26,1%	21,8%
2021	66	24,4%	29.464	24,1%	10.997	50,1%	37,3%
Total	270	100%	122.016	100%	21.970	100%	18,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016	19	13,2%	6.575	15,1%	681	7,4%	10,4%
2017	25	17,4%	7.681	17,6%	839	9,1%	10,9%
2018	23	16,0%	7.201	16,5%	681	7,4%	9,5%
2019	23	16,0%	6.164	14,1%	1.142	12,4%	18,5%
2020	25	17,4%	6.796	15,6%	2.010	21,9%	29,6%
2021	29	20,1%	9.206	21,1%	3.829	41,7%	41,6%
Total	144	100%	43.623	100%	9.182	100%	21,0%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 208 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 336 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	208	1.401	150	456	1.400	21.970	70,5%
Loteamento Fechado	125	336	1.036	186	708	1.599	9.182	29,5%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em dezembro de 2021, 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 (64%).

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	12,2%	15.348	12,6%	7.394	33,7%	48,2%
De 6 a 24 Meses	99	36,7%	40.405	33,1%	9.341	42,5%	23,1%
De 24 a 48 Meses	90	33,3%	41.382	33,9%	3.724	17,0%	9,0%
Acima de 48 Meses	48	17,8%	24.881	20,4%	1.511	6,9%	6,1%
Total	270	100%	122.016	100%	21.970	100%	18,0%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	19	13,2%	5.862	13,4%	2.814	30,6%	48,0%
De 6 a 24 Meses	35	24,3%	10.140	23,2%	3.025	32,9%	29,8%
De 24 a 48 Meses	46	31,9%	13.365	30,6%	1.823	19,9%	13,6%
Acima de 48 Meses	44	30,6%	14.256	32,7%	1.520	16,6%	10,7%
Total	144	100%	43.623	100%	9.182	100%	21,0%

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no quarto trimestre de 2021 em média, eram parcelados em 160 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.127,00.

Para pagamentos à vista, o desconto médio foi de 7% do valor do lote.

Forma de pagamento

Indicador	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	12%	160	R\$ 1.127	7%

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