

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Primeiro trimestre de 2023

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

1T22 = 33

1T23 = 19

Variação = -42%

Lotes lançados

1T22 = 9.398

1T23 = 8.066

Variação = -14%

Lotes comercializados

1T22 = 10.573

1T23 = 8.809

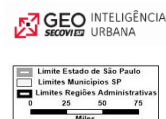
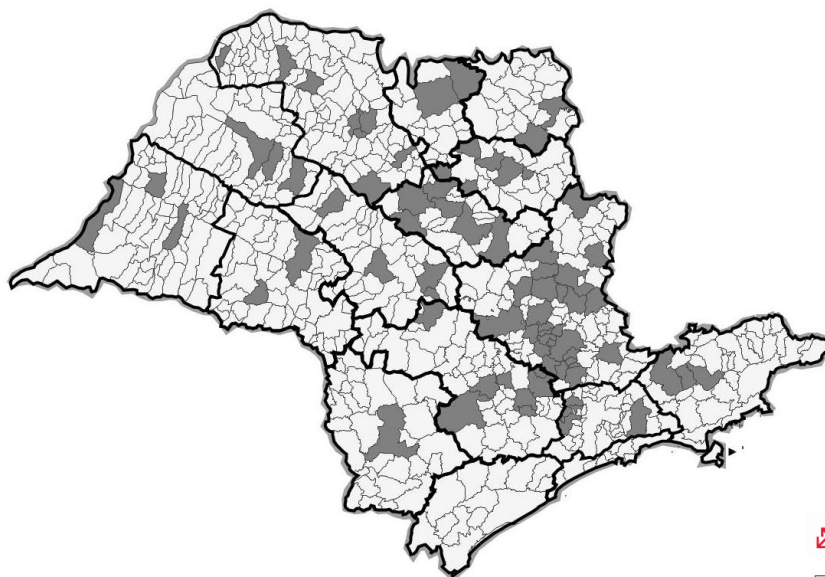
Variação = -17%

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.

No quarto trimestre de 2022 a pesquisa ampliou sua amostra, passando de 65 para as 81 cidades, no Estado de São Paulo, com maior quantidade de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB.

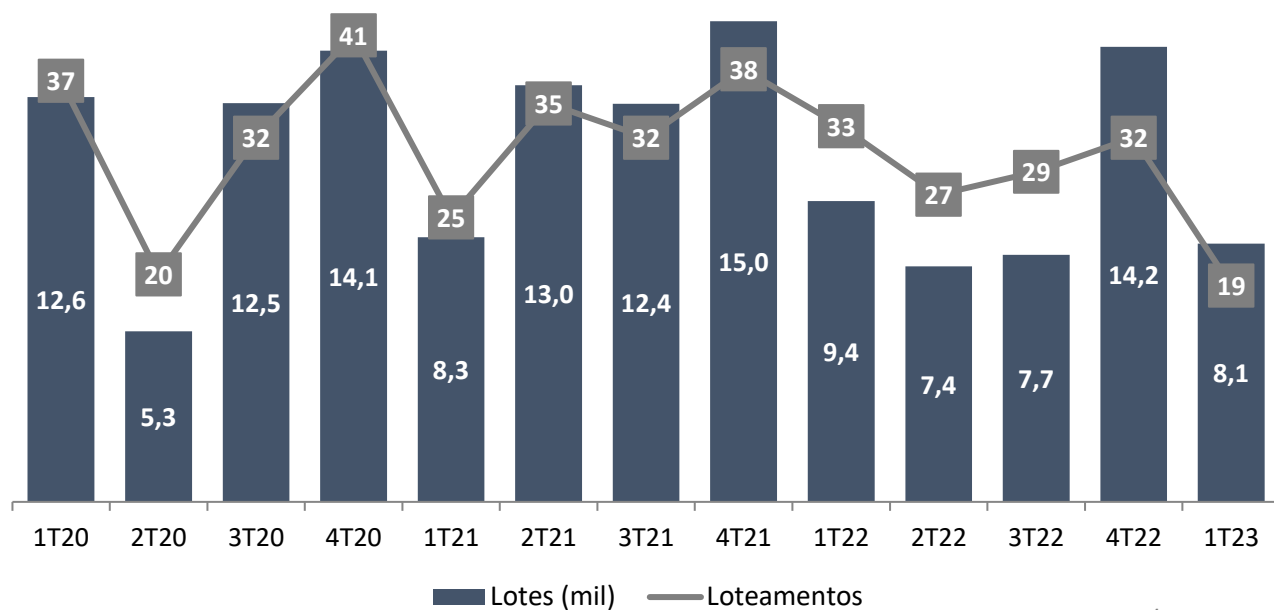
81 cidades pesquisadas – Segmentadas por Região Administrativa



Loteamentos lançados

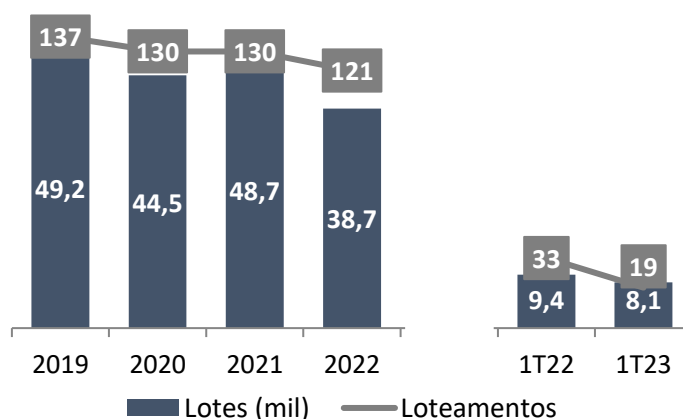
As 81 cidades pesquisadas lançaram 8,1 mil lotes residenciais no primeiro trimestre de 2023, divididos em 19 loteamentos, resultando na média de 424 lotes por empreendimento. Comparado com o primeiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 9,4 mil lotes, houve uma queda de 14%.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo

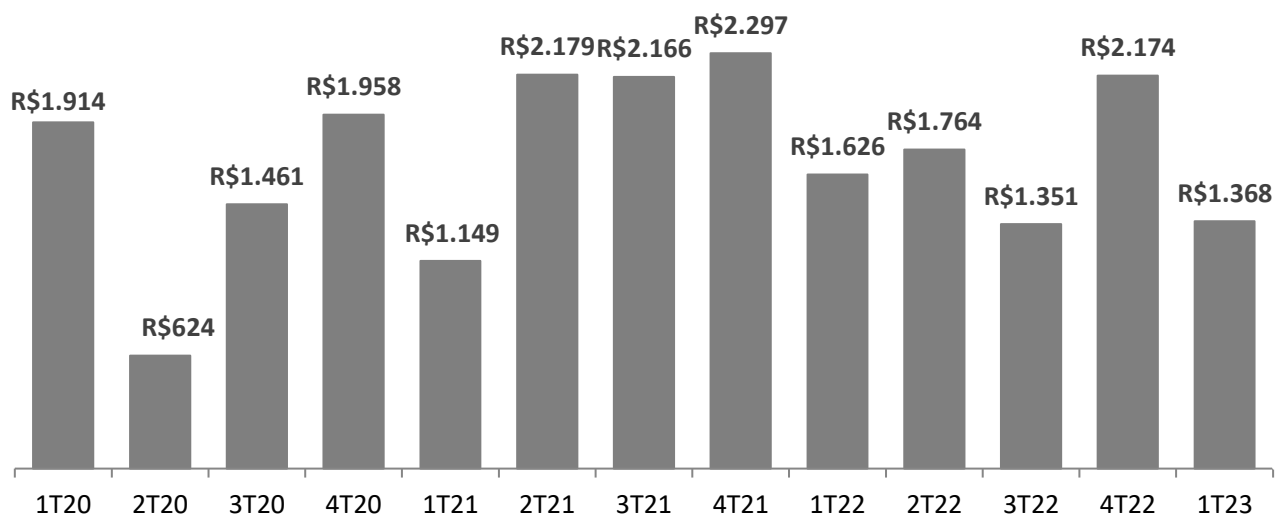


Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

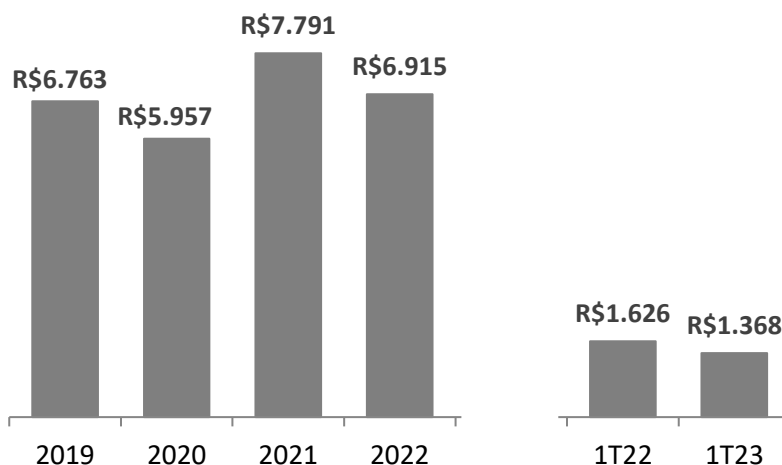
Os 8,1 mil lotes lançados no primeiro trimestre de 2023 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.368 milhões, volume 16% inferior ao lançado no mesmo período de 2022 (R\$ 1.626 milhões).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

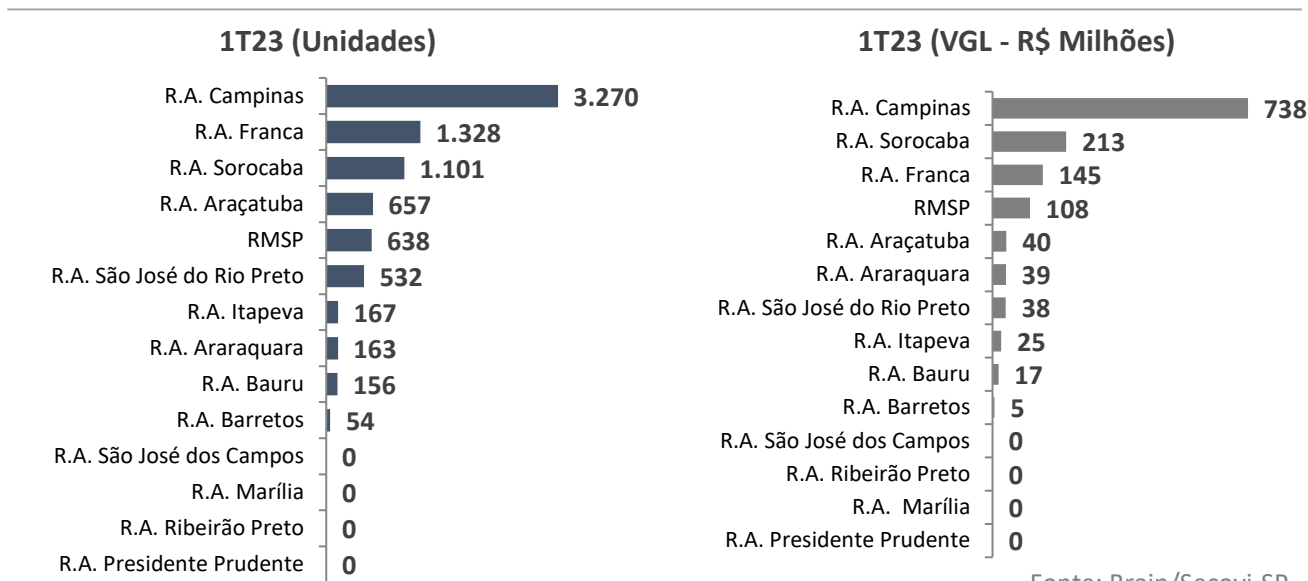


Fonte: Brain/Secovi-SP

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 2023, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 3.270 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 738 milhões.

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

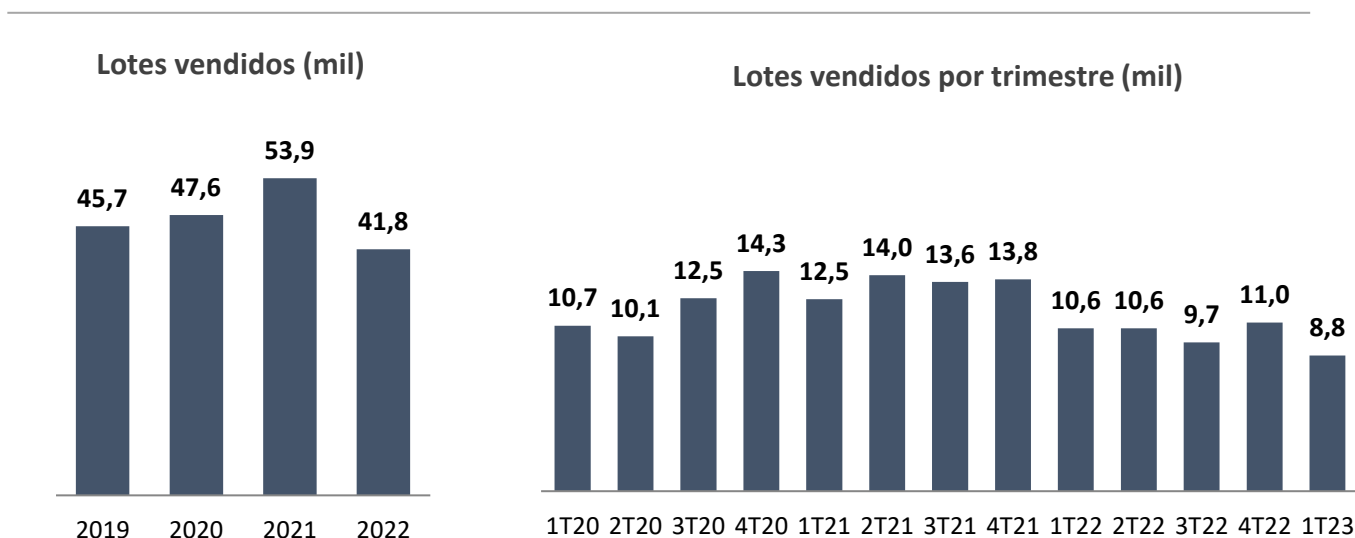


Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No primeiro trimestre de 2023, foram comercializados 8,8 mil lotes, líquidos de distratos, nas 81 cidades pesquisadas, quantidade 17% inferior ao registrado no mesmo período de 2022 (10,6 mil lotes).

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



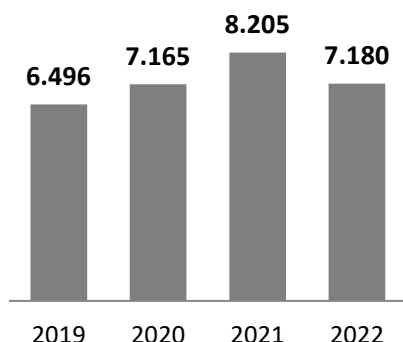
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGV - Valor Global Vendido

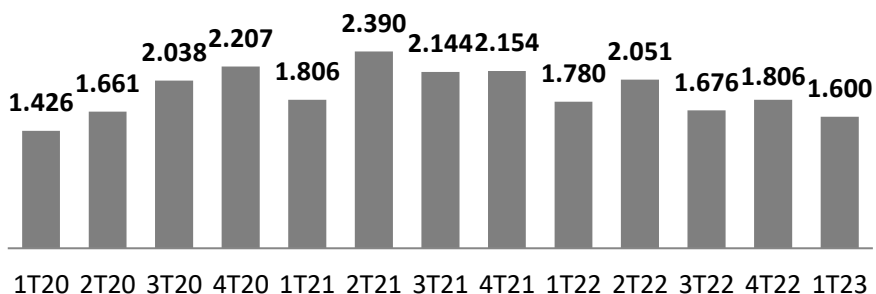
As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.600 milhões, líquidos de distratos, no primeiro trimestre de 2023, montante 10% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2022.

VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



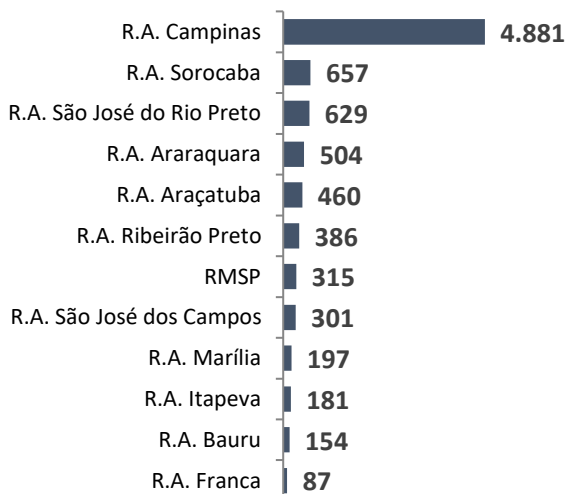
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

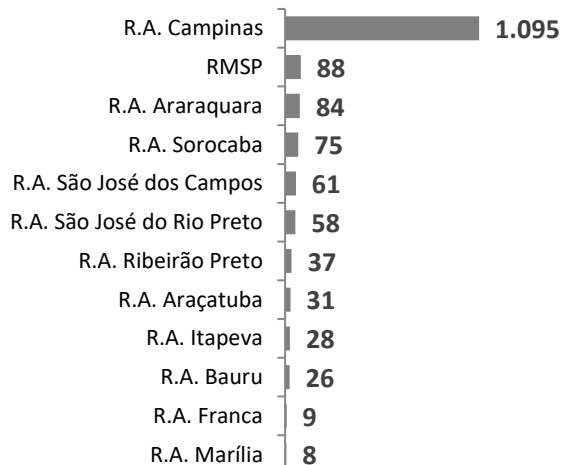
A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No primeiro trimestre de 2023, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 4.881 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 1.095 milhões.

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

1T23 (Unidades)



1T23 (VGV - R\$ Milhões)



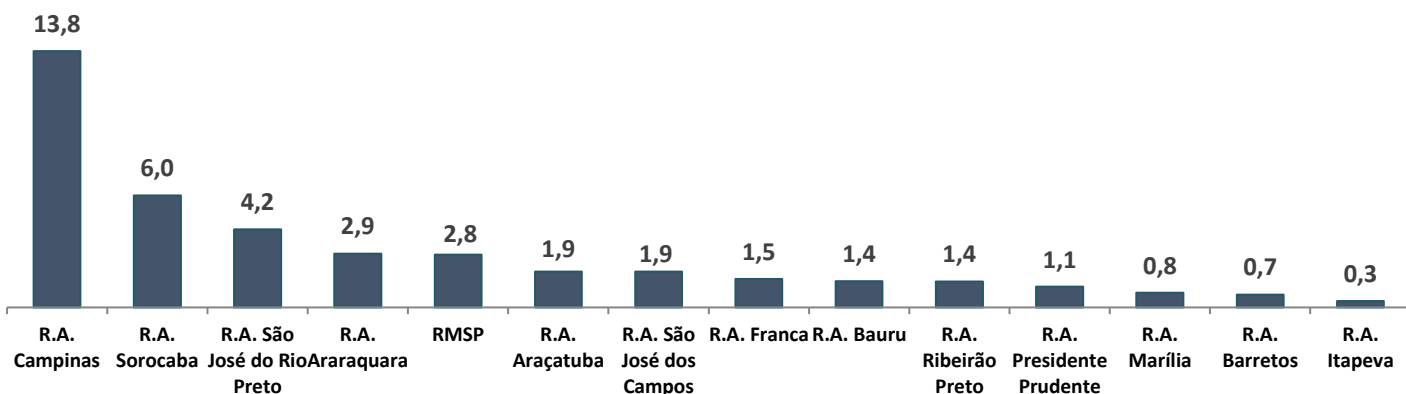
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de março de 2023 com 40,9 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 13,8 mil lotes (34% 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 2023, as cidades pesquisadas tinham 471 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de abril de 2017. Esses loteamentos totalizaram 181,6 mil lotes lançados, dos quais 40,9 mil ainda estavam disponíveis para venda.

Das unidades em estoque, 67,2% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2021.

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.
2017*	27	5,7%	11.821	6,5%	1.179	2,9%	10,0%
2018	49	10,4%	18.960	10,4%	2.007	4,9%	10,6%
2019	62	13,2%	28.407	15,6%	3.862	9,5%	13,6%
2020	89	18,9%	34.934	19,2%	6.362	15,6%	18,2%
2011	109	23,1%	42.111	23,2%	9.343	22,9%	22,2%
2022	116	24,6%	37.349	20,6%	12.677	31,0%	33,9%
1T23	19	4,0%	8.066	4,4%	5.437	13,3%	67,4%
Total	471	100%	181.648	100%	40.867	100%	22,5%

*a partir de março/17

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 468 loteamentos com unidades à venda, 62,8% são abertos e 37,2% 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	62,8%	126.785	69,8%	27.548	67,4%	21,7%
Loteamento Fechado	175	37,2%	54.863	30,2%	13.319	32,6%	24,3%
Total	471	100%	181.648	100%	40.867	100%	22,5%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2017*	13	4,4%	6.771	5,3%	654	2,4%	9,7%
2018	27	9,1%	11.809	9,3%	940	3,4%	8,0%
2019	44	14,9%	23.464	18,5%	3.002	10,9%	12,8%
2020	61	20,6%	25.373	20,0%	4.496	16,3%	17,7%
2011	70	23,6%	30.823	24,3%	6.864	24,9%	22,3%
2022	69	23,3%	23.554	18,6%	8.315	30,2%	35,3%
1T23	12	4,1%	4.991	3,9%	3.277	11,9%	65,7%
Total	296	100%	126.785	100%	27.548	100%	21,7%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2017*	14	8,0%	5.050	9,2%	525	3,9%	10,4%
2018	22	12,6%	7.151	13,0%	1.067	8,0%	14,9%
2019	18	10,3%	4.943	9,0%	860	6,5%	17,4%
2020	28	16,0%	9.561	17,4%	1.866	14,0%	19,5%
2011	39	22,3%	11.288	20,6%	2.479	18,6%	22,0%
2022	47	26,9%	13.795	25,1%	4.362	32,8%	31,6%
1T23	7	4,0%	3.075	5,6%	2.160	16,2%	70,2%
Total	175	100%	54.863	100%	13.319	100%	24,3%

*a partir de março/17

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 204 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 308 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	
	Área Média	Preço Médio	Absoluto	(%)	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	204	541	27.548	67,4%		
Loteamento Fechado	308	885	13.319	32,6%		

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em março de 2023, 43,0% 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 (68,3%).

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	32	10,8%	14.925	11,8%	7.865	28,6%	52,7%
De 6 a 24 Meses	106	35,8%	39.540	31,2%	9.782	35,5%	24,7%
De 24 a 48 Meses	114	38,5%	52.094	41,1%	8.279	30,1%	15,9%
Acima de 48 Meses	44	14,9%	20.226	16,0%	1.622	5,9%	8,0%
Total	296	100%	126.785	100%	27.548	100%	21,7%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	19	10,9%	7.353	13,4%	3.282	24,6%	44,6%
De 6 a 24 Meses	68	38,9%	19.547	35,6%	5.680	42,6%	29,1%
De 24 a 48 Meses	46	26,3%	14.118	25,7%	2.395	18,0%	17,0%
Acima de 48 Meses	42	24,0%	13.845	25,2%	1.962	14,7%	14,2%
Total	175	100%	54.863	100%	13.319	100%	24,3%

*Loteamentos lançados de abr/2017 até mar/2023

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no primeiro trimestre de 2023 em média, eram parcelados em 160 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.095,00.

Para pagamentos à vista, o desconto médio foi de 8% do valor do lote.

Forma de pagamento

Indicador	Entrada	N° de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	12%	160	R\$ 1.095	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
São Carlos
Taquaritinga

R.A. BARRETOS

Barretos
Guaíra

R.A. BAURU

Bauru
Barra Bonita
Jaú
Lins

R.A. CAMPINAS

Americana
Araras
Bragança Paulista
Campinas
Conchal
Hortolândia
Indaiatuba
Itapira
Itupeva
Jundiaí
Leme
Limeira
Louveira
Mococa

Mogi Guaçu

Mogi Mirim
Monte Mor
Nova Odessa
Paulínia
Piracicaba
Pirassununga
Rio Claro
Santa Barbara do Oeste
São João da Boa Vista
Sumaré
Valinhos
Vinhedo

R.A. FRANCA

Franca
Batatais

R.A. ITAPEVA

Itapeva

R.A. MARÍLIA

Assis
Marília

RMSP

Barueri
Cotia
Itapevi
Mogi das Cruzes
Santana de Parnaíba
Vargem Grande Paulista

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
Votorantim

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 Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi

Luciaquino Pereira

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

Rosana Pinto

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br