

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Segundo Trimestre de 2023

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

2T22 = 28

2T23 = 29

Variação = 4%

Lotes lançados

2T22 = 7.503

2T23 = 10.735

Variação = 43%

Lotes comercializados

2T22 = 10.589

2T23 = 8.053

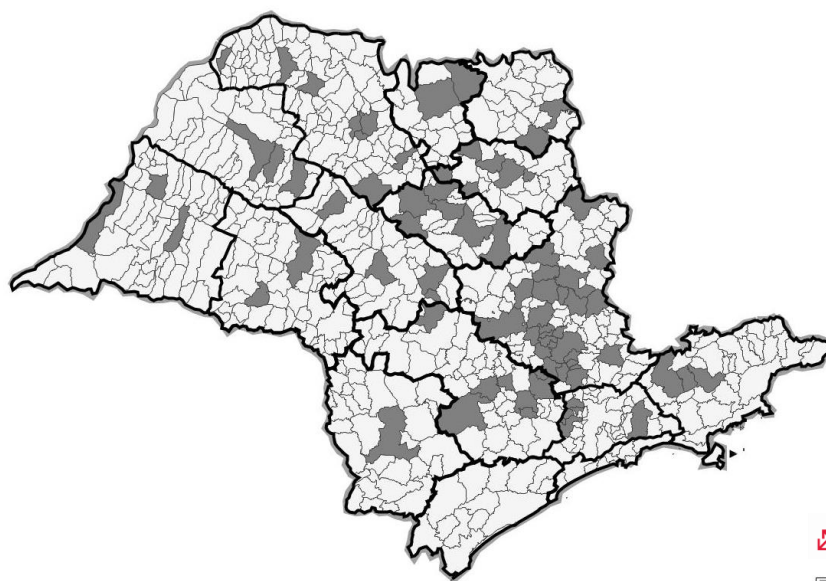
Variação = -24%

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

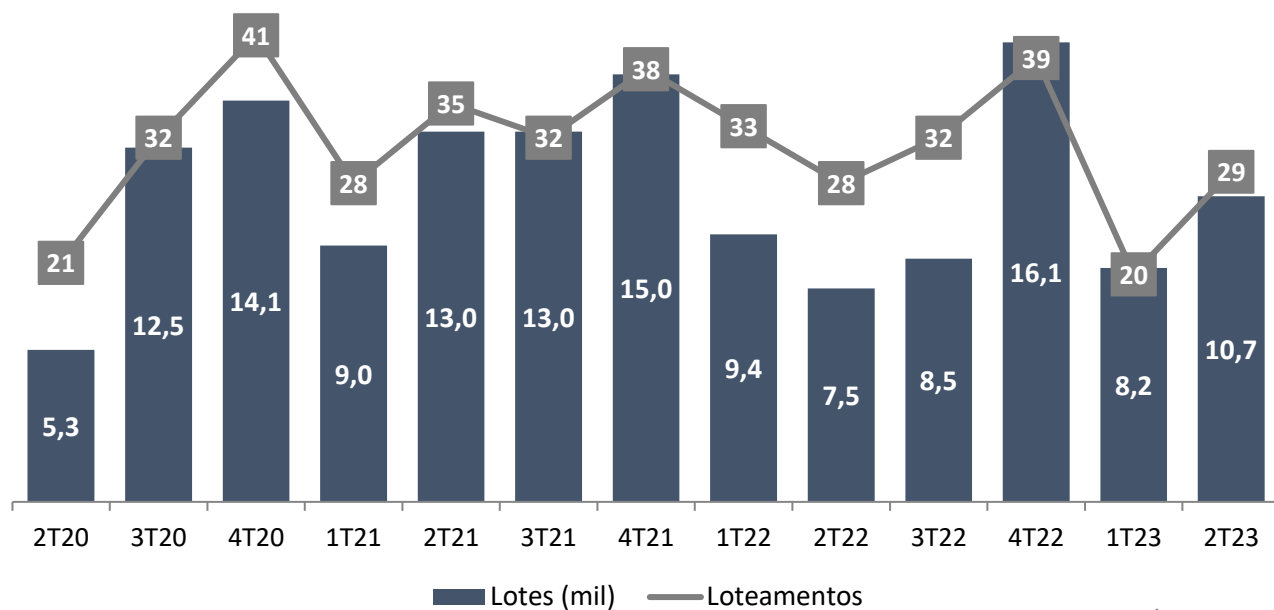


Loteamentos lançados

As 81 cidades pesquisadas lançaram 10,7 mil lotes residenciais no segundo trimestre de 2023, divididos em 29 loteamentos, resultando na média de 370 lotes por empreendimento. Comparado com o segundo trimestre do ano anterior, quando foram lançados 7,5 mil lotes, houve um crescimento de 43%.

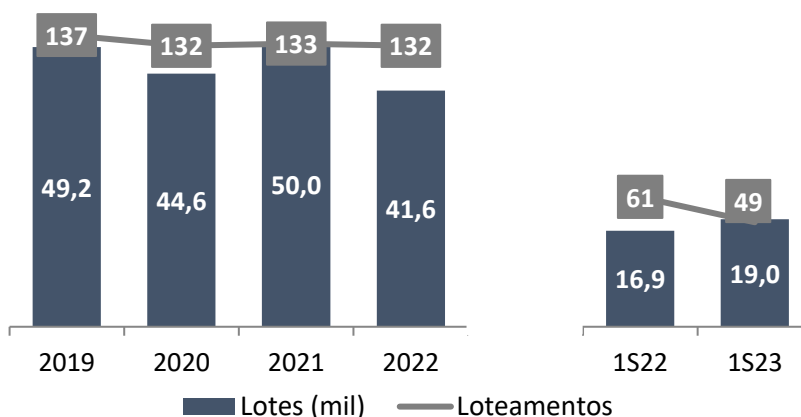
No primeiro semestre de 2023, a pesquisa apurou o lançamento de 19,0 mil lotes, quantidade 12% superior ao mesmo período do ano anterior, quando haviam sido lançados 16,9 mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



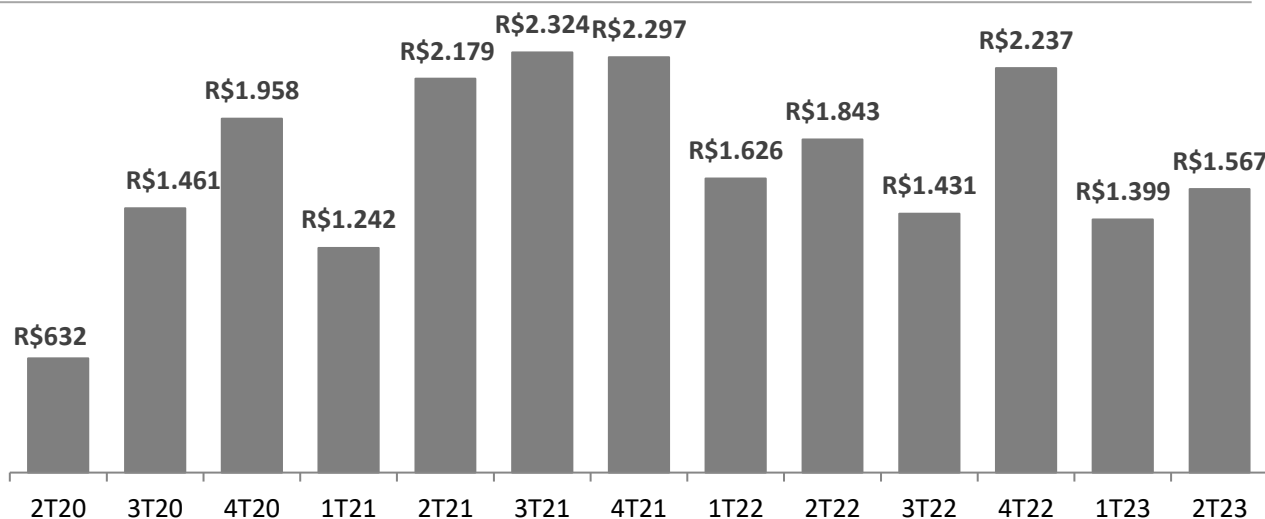
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 10,7 mil lotes lançados no segundo trimestre de 2023 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.567 milhões, volume 15% inferior ao lançado no mesmo período de 2022 (R\$ 1.843 milhões).

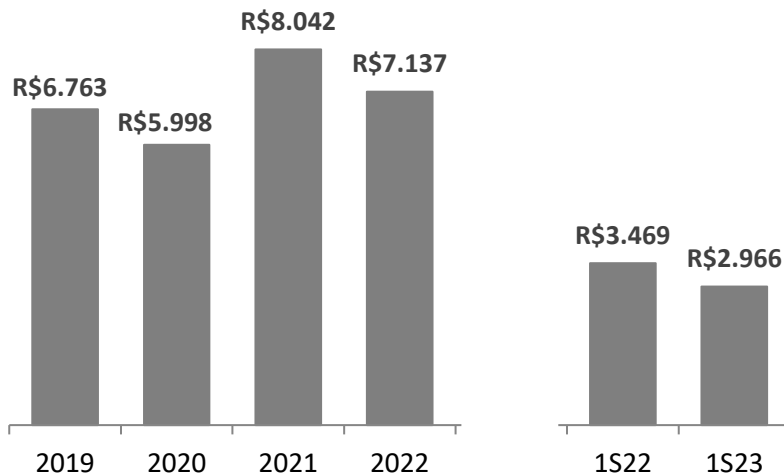
No acumulado de janeiro a junho de 2023, foram lançados R\$ 2.966 milhões, montante 15% inferior ao acumulado no mesmo período do ano anterior.

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

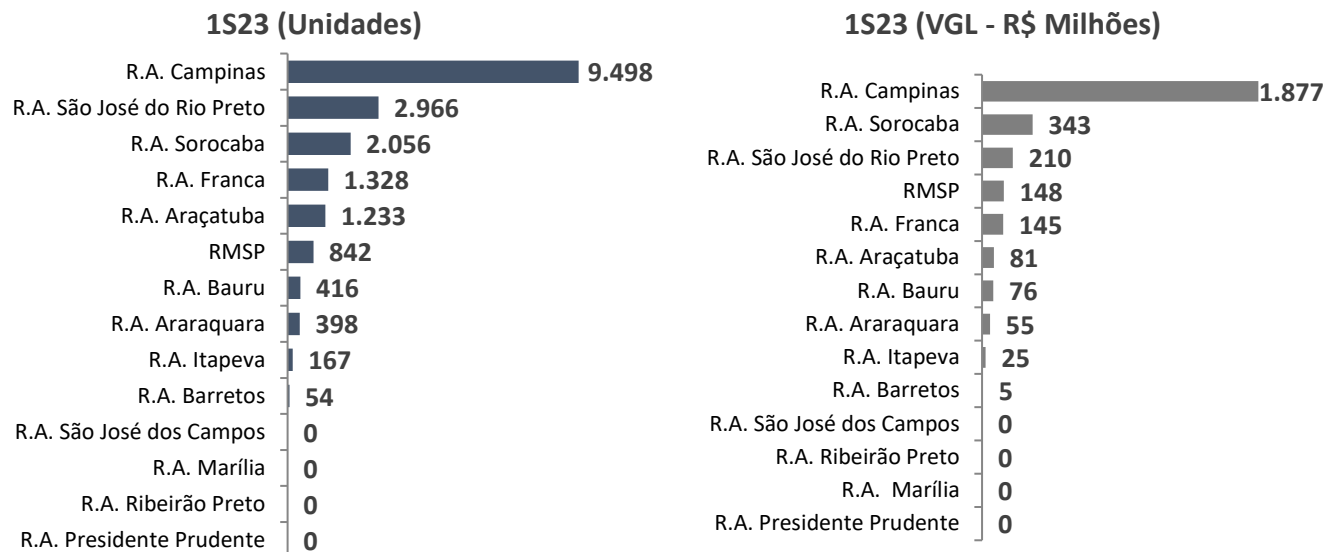


Fonte: Brain/Secovi-SP

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 2023, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 9.498 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.877 milhões.

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



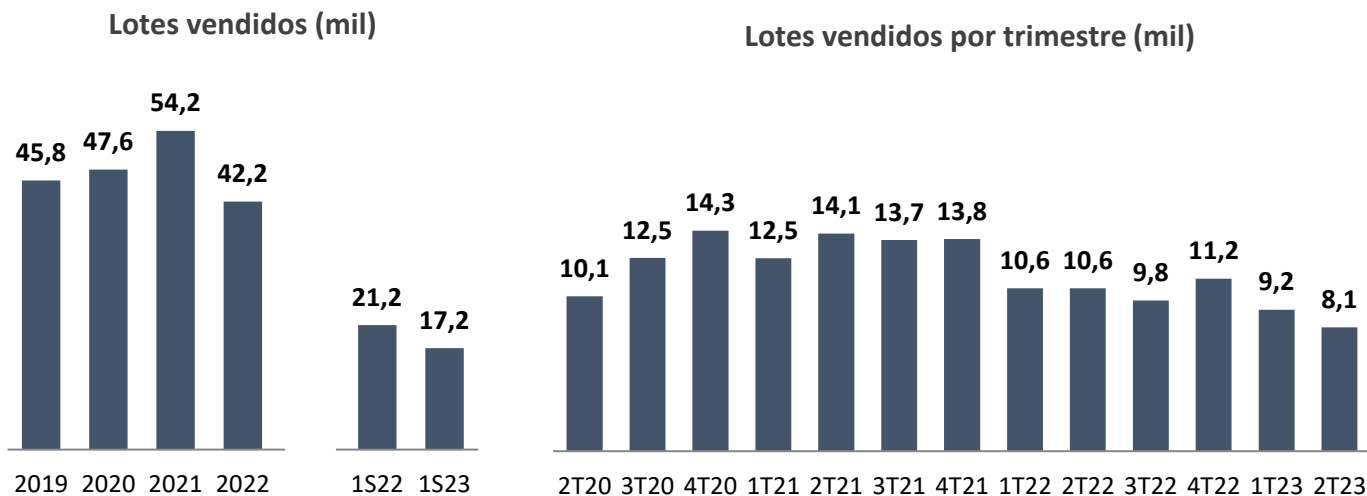
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No segundo trimestre de 2023, foram comercializados 8,1 mil lotes, líquidos de distratos, nas 81 cidades pesquisadas, quantidade 24% inferior ao registrado no mesmo período de 2022 (10,6 mil lotes).

No primeiro semestre, foram vendidos 17,2 mil lotes, registrando queda de 19% em relação ao primeiro semestre de 2022.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



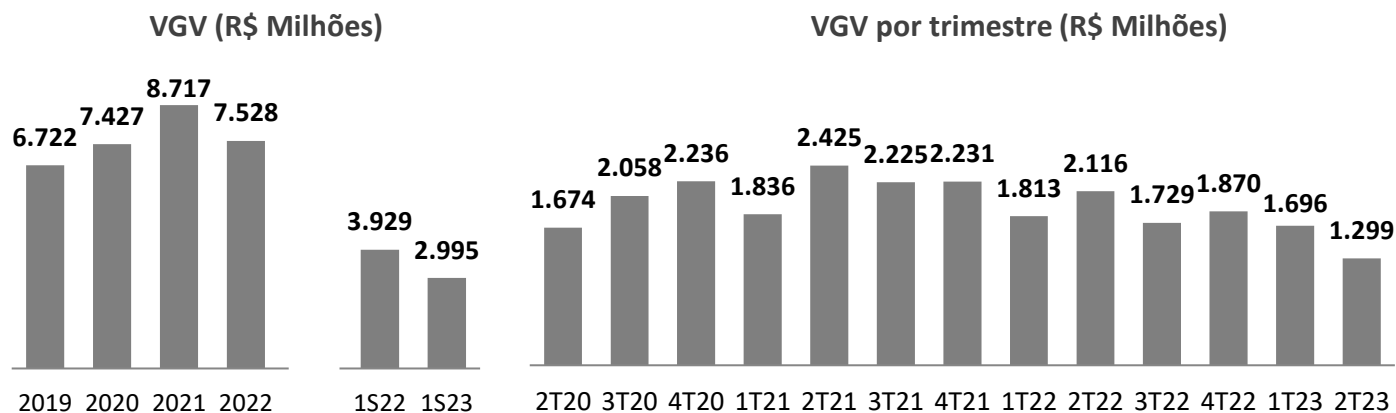
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.299 milhões, líquidos de distratos, no segundo trimestre de 2023, montante 39% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2022.

No acumulado de janeiro a junho de 2023, foram comercializados R\$2.995 milhões, volume 24% inferior ao mesmo período do ano anterior.

VGV do Estado de São Paulo



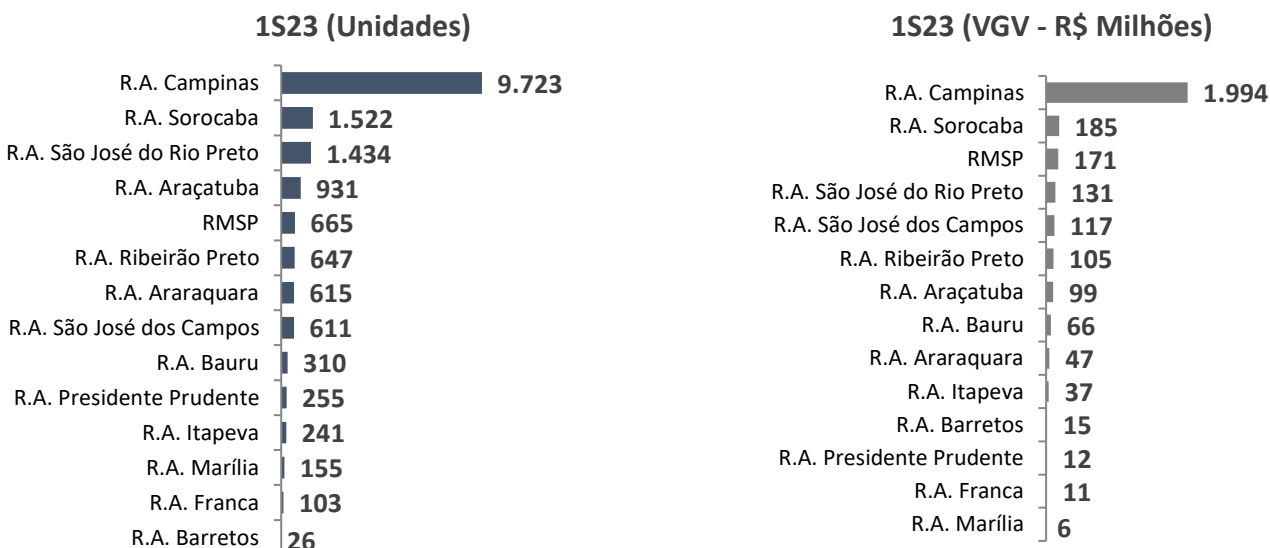
Fonte: Brain/Secovi-SP

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 2023, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 9.723 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 1.994 milhões.

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



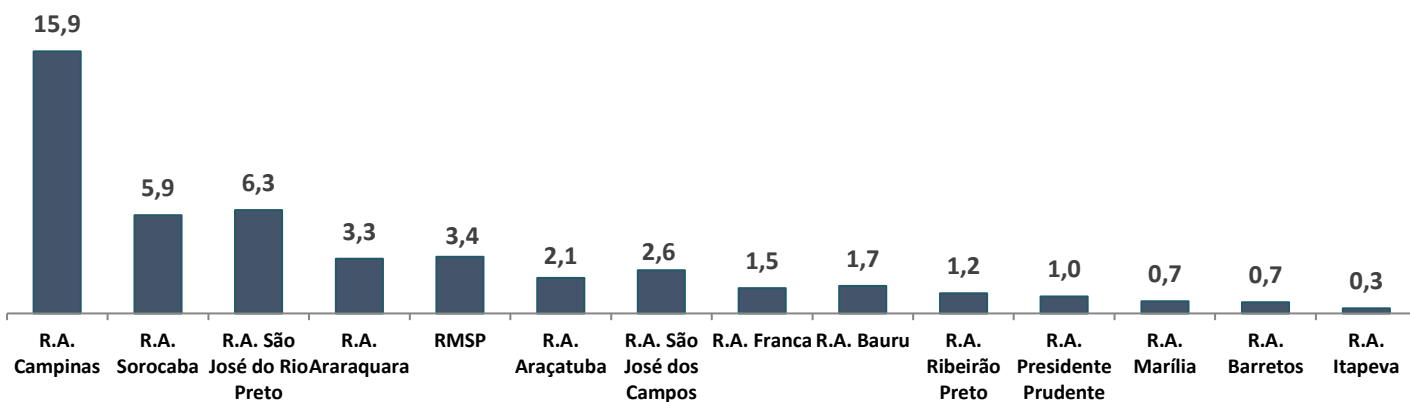
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de junho de 2023 com 46,7 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 15,9 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 junho de 2023, as cidades pesquisadas tinham 495 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de julho de 2017. Esses loteamentos totalizaram 187,4 mil lotes lançados, dos quais 46,7 mil ainda estavam disponíveis para venda.

Das unidades em estoque, 72,4% 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*	17	3,4%	7.397	3,9%	771	1,7%	10,4%
2018	47	9,5%	17.796	9,5%	2.089	4,5%	11,7%
2019	60	12,1%	27.674	14,8%	3.982	8,5%	14,4%
2020	88	17,8%	33.752	18,0%	6.066	13,0%	18,0%
2021	109	22,0%	42.479	22,7%	9.364	20,1%	22,0%
2022	125	25,3%	39.324	21,0%	13.057	28,0%	33,2%
1S23	49	9,9%	18.958	10,1%	11.364	24,3%	59,9%
Total	495	100%	187.380	100%	46.693	100%	24,9%

*a partir de julho/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 495 loteamentos com unidades à venda, 63,6% são abertos e 36,4% 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	315	63,6%	132.690	70,8%	32.435	69,5%	24,4%
Loteamento Fechado	180	36,4%	54.690	29,2%	14.258	30,5%	26,1%
Total	495	100%	187.380	100%	46.693	100%	24,9%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2017*	6	1,9%	2.848	2,1%	313	1,0%	11,0%
2018	27	8,6%	11.106	8,4%	1.018	3,1%	9,2%
2019	43	13,7%	23.196	17,5%	3.010	9,3%	13,0%
2020	60	19,0%	24.739	18,6%	4.211	13,0%	17,0%
2021	72	22,9%	31.545	23,8%	7.033	21,7%	22,3%
2022	73	23,2%	24.731	18,6%	8.399	25,9%	34,0%
1S23	34	10,8%	14.525	10,9%	8.451	26,1%	58,2%
Total	315	100%	132.690	100%	32.435	100%	24,4%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2017*	11	6,1%	4.549	8,3%	458	3,2%	10,1%
2018	20	11,1%	6.690	12,2%	1.071	7,5%	16,0%
2019	17	9,4%	4.478	8,2%	972	6,8%	21,7%
2020	28	15,6%	9.013	16,5%	1.855	13,0%	20,6%
2021	37	20,6%	10.934	20,0%	2.331	16,3%	21,3%
2022	52	28,9%	14.593	26,7%	4.658	32,7%	31,9%
1S23	15	8,3%	4.433	8,1%	2.913	20,4%	65,7%
Total	180	100%	54.690	100%	14.258	100%	26,1%

*a partir de março/17

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 202 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 313 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	(%)
Loteamento Aberto	202	567	32.435	69,5%
Loteamento Fechado	313	894	14.258	30,5%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em junho de 2023, 43,3% 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 (65,2%).

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	34	10,8%	14.525	10,9%	8.451	26,1%	58,2%
De 6 a 24 Meses	112	35,6%	42.973	32,4%	12.812	39,5%	29,8%
De 24 a 48 Meses	122	38,7%	52.766	39,8%	8.853	27,3%	16,8%
Acima de 48 Meses	47	14,9%	22.426	16,9%	2.319	7,1%	10,3%
Total	315	100%	132.690	100%	32.435	100%	24,4%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	15	8,3%	4.433	8,1%	2.913	20,4%	65,7%
De 6 a 24 Meses	73	40,6%	21.543	39,4%	6.382	44,8%	29,6%
De 24 a 48 Meses	51	28,3%	14.950	27,3%	2.843	19,9%	19,0%
Acima de 48 Meses	41	22,8%	13.764	25,2%	2.120	14,9%	15,4%
Total	180	100%	54.690	100%	14.258	100%	26,1%

*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 segundo trimestre de 2023 em média, eram parcelados em 162 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.081,00.

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

Forma de pagamento

Indicador	Entrada	N° de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	12%	162	R\$ 1.081	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
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