

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

terceiro trimestre de 2022

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

3T21 = 27

3T22 = 24

Variação = -11%

Lotes lançados

3T21 = 10.973

3T22 = 6.740

Variação = -39%

Lotes comercializados

3T21 = 11.942

3T22 = 7.836

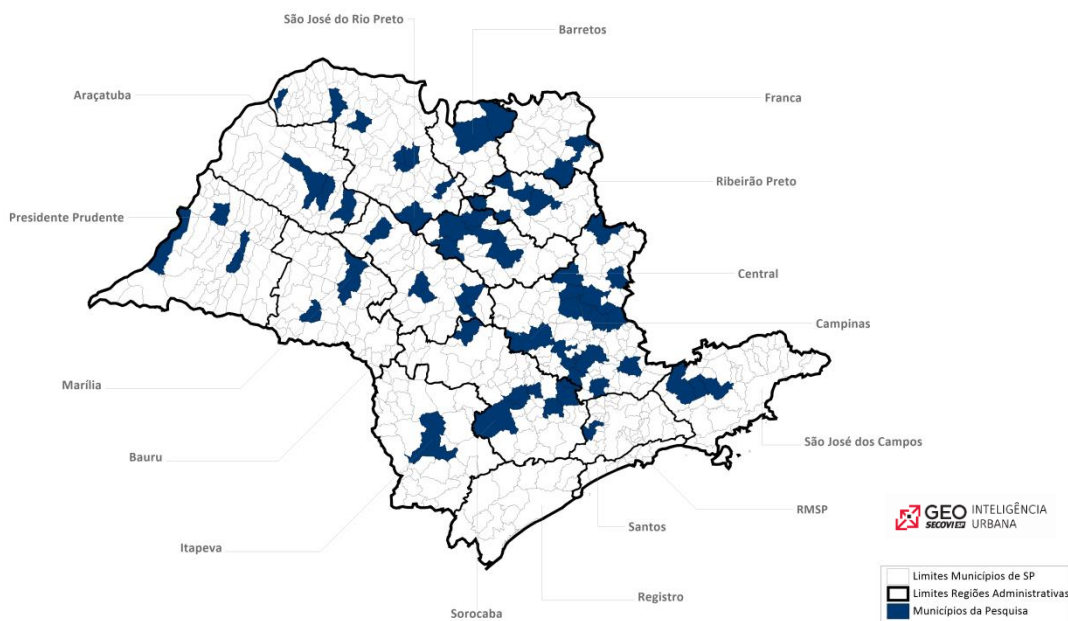
Variação = -34%

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

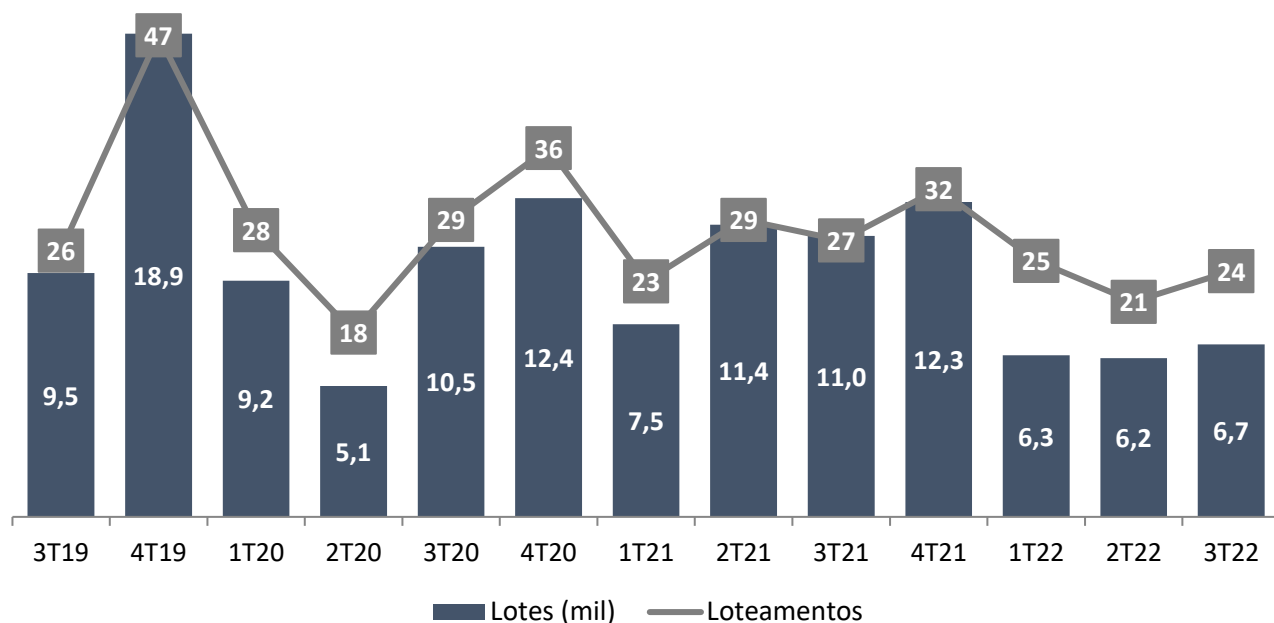


Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 6,7 mil lotes residenciais no terceiro trimestre de 2022, divididos em 24 loteamentos, resultando na média de 281 lotes por empreendimento. Comparado com o terceiro trimestre do ano anterior, quando foram lançados 11,0 mil lotes, houve uma queda de 39%.

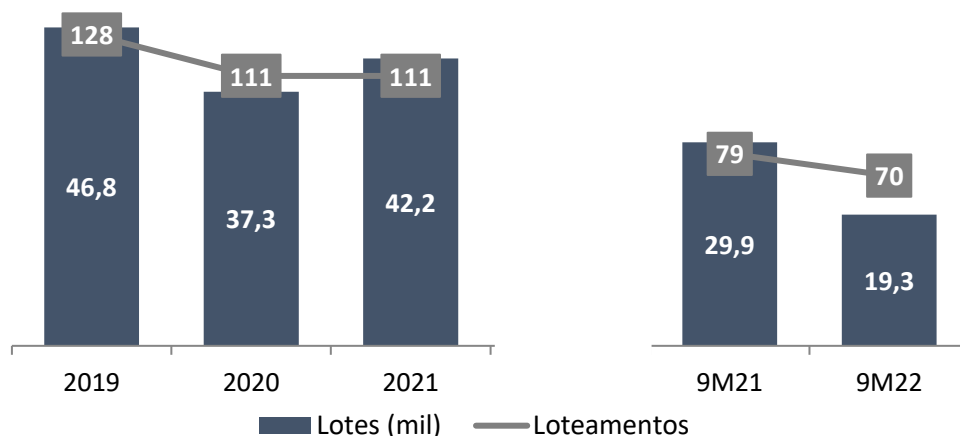
Nos primeiros nove meses de 2022, a pesquisa apurou o lançamento de 19,3 mil lotes, quantidade 36% inferior ao mesmo período do ano anterior, quando haviam sido lançados 29,9 mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



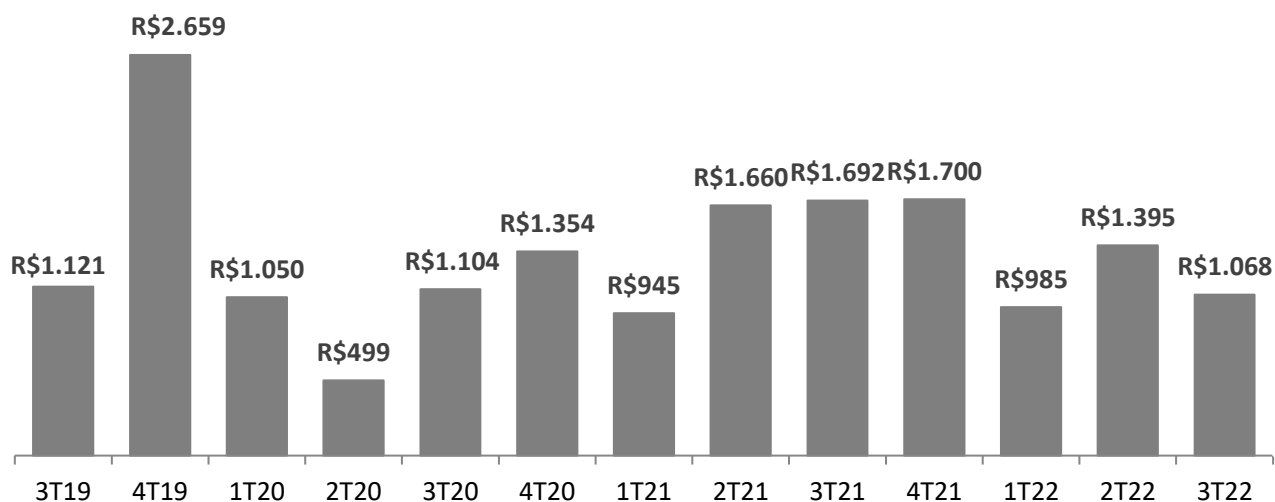
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 6,7 mil lotes lançados no terceiro trimestre de 2022 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.068 milhões, volume 37% inferior ao lançado no mesmo período de 2021 (R\$ 1.660 milhões).

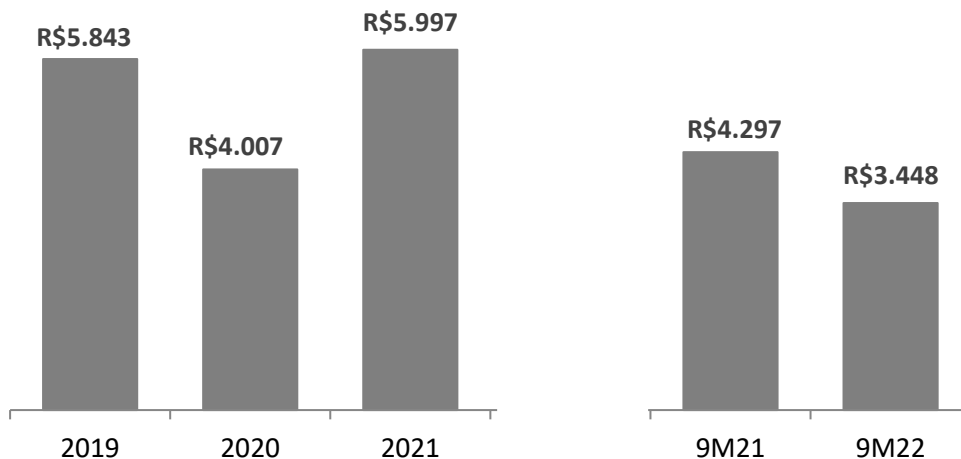
No acumulado de janeiro a setembro de 2022, foram lançados R\$ 3.448 milhões, montante 20% inferior ao acumulado no mesmo período do ano anterior.

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões



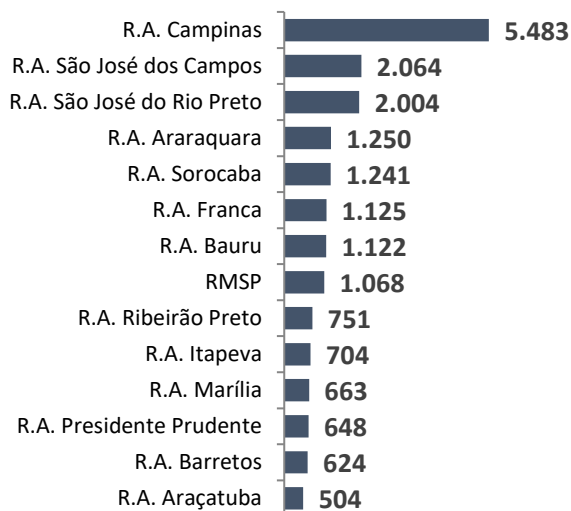
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

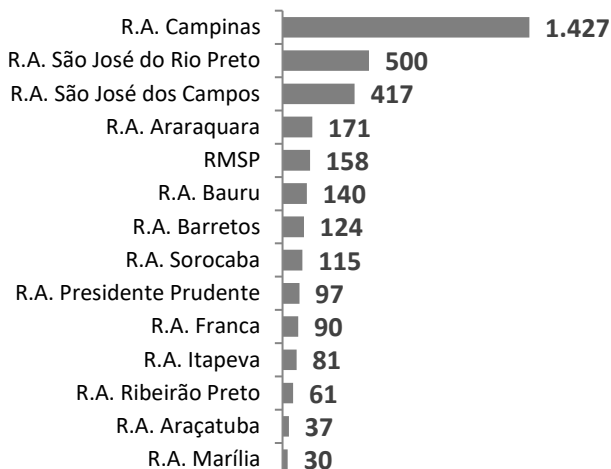
A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. No acumulado de janeiro a setembro de 2022, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 5.483 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.427 milhões.

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

9M22 (Unidades)



9M22 (VGL - R\$ Milhões)



Fonte: Brain/Secovi-SP

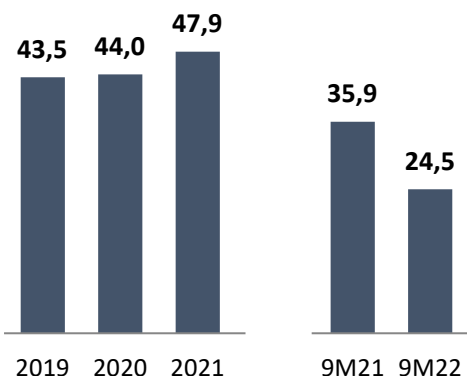
Lotes vendidos

No terceiro trimestre de 2022, foram comercializados 7,8 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 34% inferior ao registrado no mesmo período de 2021 (11,9 mil lotes).

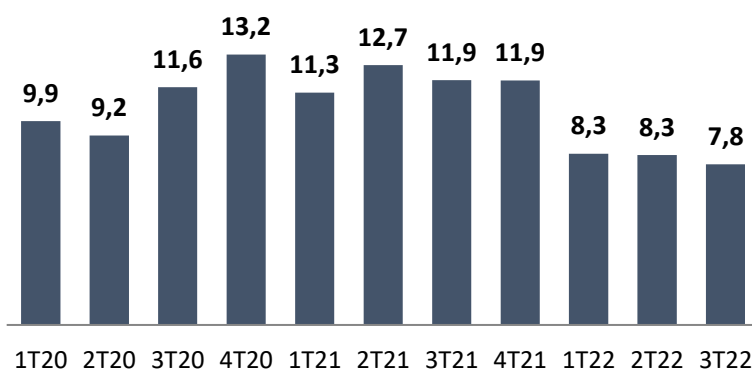
Nos primeiros nove meses, foram vendidos 24,5 mil lotes, registrando queda de 32% em relação ao mesmo período de 2021.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo

Lotes vendidos (mil)



Lotes vendidos por trimestre (mil)



Fonte: Brain/Secovi-SP

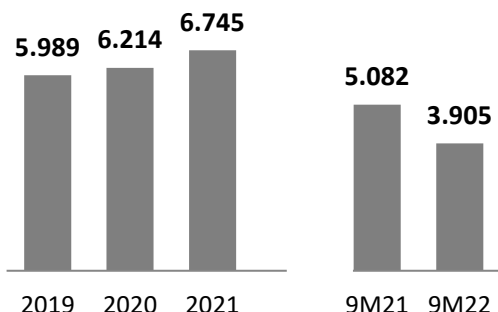
VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.154 milhões, líquidos de distratos, no terceiro trimestre de 2022, montante 31% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2021.

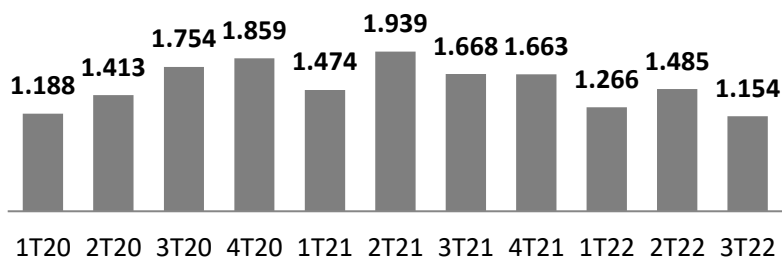
No acumulado de janeiro a setembro de 2022, foram comercializados R\$3.905 milhões, volume 23% inferior ao mesmo período do ano anterior.

VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



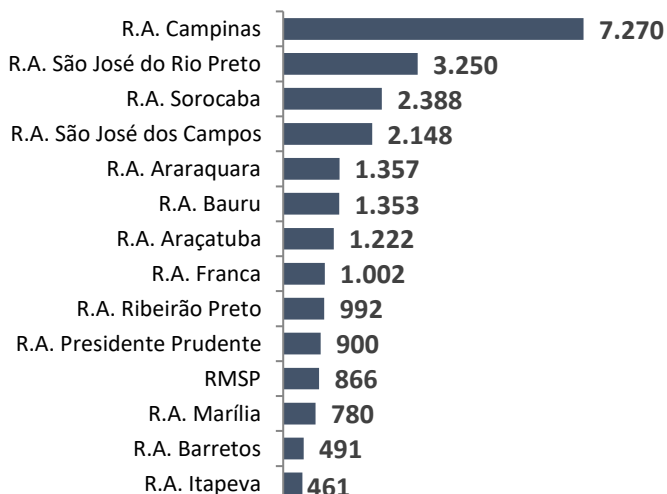
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

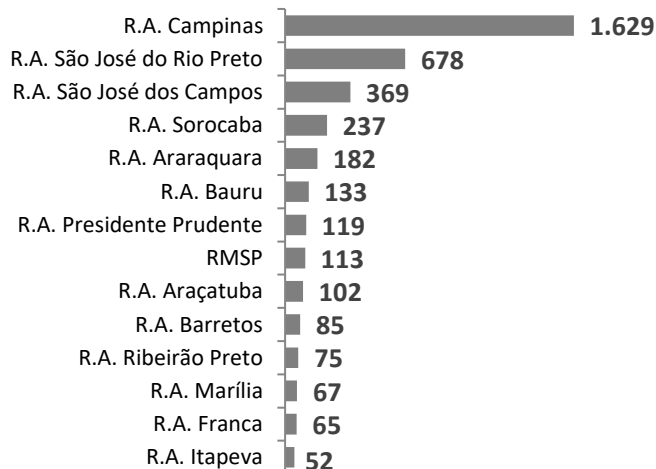
A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. De janeiro a setembro de 2022, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 7.270 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 1.629 milhões.

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

9M22 (Unidades)



9M22 (VGV - R\$ Milhões)



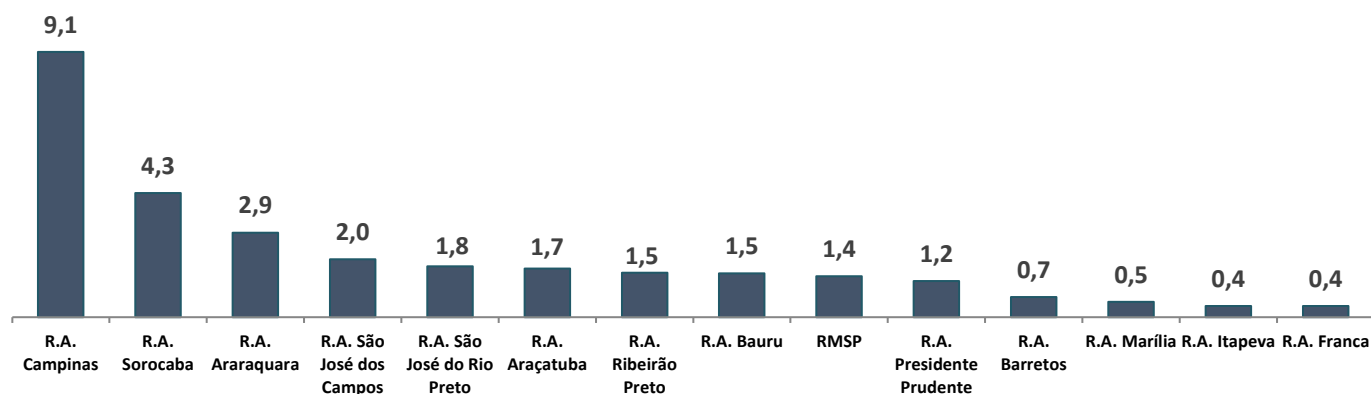
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de setembro de 2022 com 29,4 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 9,1 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 setembro de 2022, as cidades pesquisadas tinham 409 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de outubro de 2016. Esses loteamentos totalizaram 153,9 mil lotes lançados, dos quais 29,4 mil ainda estavam disponíveis para venda.

Das unidades em estoque, 80,5% 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.
2016*	12	2,9%	4.284	2,8%	474	1,6%	11,1%
2017	34	8,3%	14.345	9,3%	1.645	5,6%	11,5%
2018	52	12,7%	19.615	12,7%	1.514	5,1%	7,7%
2019	61	14,9%	27.654	18,0%	3.620	12,3%	13,1%
2020	82	20,0%	30.475	19,8%	5.936	20,2%	19,5%
2011	99	24,2%	38.509	25,0%	9.095	30,9%	23,6%
9M22	69	16,9%	19.051	12,4%	7.123	24,2%	37,4%
Total	409	100%	153.933	100%	29.407	100%	19,1%

*Loteamentos lançados a partir de out/2016

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 409 loteamentos com unidades à venda, 64,3% são abertos e 35,7% 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	263	64,3%	111.379	72,4%	19.758	67,2%	17,7%
Loteamento Fechado	146	35,7%	42.554	27,6%	9.649	32,8%	22,7%
Total	409	100%	153.933	100%	29.407	100%	19,1%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016*	5	1,9%	2.324	2,1%	201	1,0%	8,6%
2017	17	6,5%	8.674	7,8%	1.037	5,2%	12,0%
2018	32	12,2%	13.190	11,8%	888	4,5%	6,7%
2019	43	16,3%	22.900	20,6%	2.764	14,0%	12,1%
2020	60	22,8%	23.980	21,5%	4.254	21,5%	17,7%
2011	63	24,0%	28.026	25,2%	6.415	32,5%	22,9%
9M22	43	16,3%	12.285	11,0%	4.199	21,3%	34,2%
Total	263	100%	111.379	100%	19.758	100%	17,7%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016*	7	4,8%	1.960	4,6%	273	2,8%	13,9%
2017	17	11,6%	5.671	13,3%	608	6,3%	10,7%
2018	20	13,7%	6.425	15,1%	626	6,5%	9,7%
2019	18	12,3%	4.754	11,2%	856	8,9%	18,0%
2020	22	15,1%	6.495	15,3%	1.682	17,4%	25,9%
2011	36	24,7%	10.483	24,6%	2.680	27,8%	25,6%
9M22	26	17,8%	6.766	15,9%	2.924	30,3%	43,2%
Total	146	100%	42.554	100%	9.649	100%	22,7%

*Loteamentos lançados a partir de out/2016

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 206 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 324 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	206	497	19.758	67,2%
Loteamento Fechado	324	772	9.649	32,8%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em setembro de 2022, 47,5% 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 (66,4%).

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	25	9,5%	7.933	7,1%	2.866	14,5%	36,1%
De 6 a 24 Meses	100	38,0%	39.769	35,7%	9.545	48,3%	24,0%
De 24 a 48 Meses	92	35,0%	41.311	37,1%	5.431	27,5%	13,1%
Acima de 48 Meses	46	17,5%	22.366	20,1%	1.916	9,7%	8,6%
Total	263	100%	111.379	100%	19.758	100%	17,7%
LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	20	13,7%	5.011	11,8%	2.226	23,1%	44,4%
De 6 a 24 Meses	52	35,6%	15.283	35,9%	4.185	43,4%	27,4%
De 24 a 48 Meses	41	28,1%	11.671	27,4%	1.969	20,4%	16,9%
Acima de 48 Meses	33	22,6%	10.589	24,9%	1.269	13,2%	12,0%
Total	146	100%	42.554	100%	9.649	100%	22,7%

*Loteamentos lançados de out/2016 até set/2022

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no terceiro trimestre de 2022 em média, eram parcelados em 160 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.066,00.

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\$ 1.066	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 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

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