

Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

Quarto trimestre de 2022

Estado de São Paulo

Loteamentos lançados

4T21 = 38

4T22 = 25

Variação = -34%

Lotes lançados

4T21 = 15.018

4T22 = 10.670

Variação = -29%

Lotes comercializados

4T21 = 13.715

4T22 = 10.695

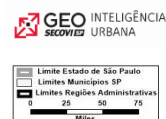
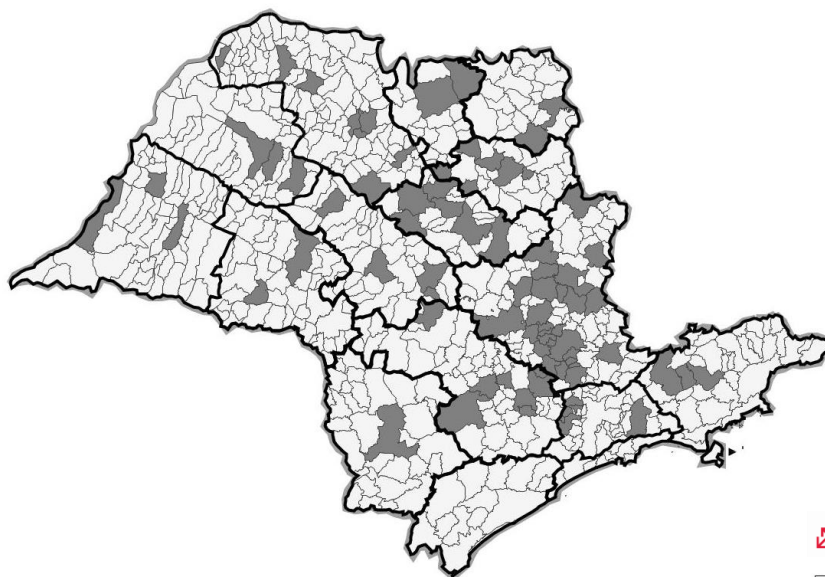
Variação = -22%

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

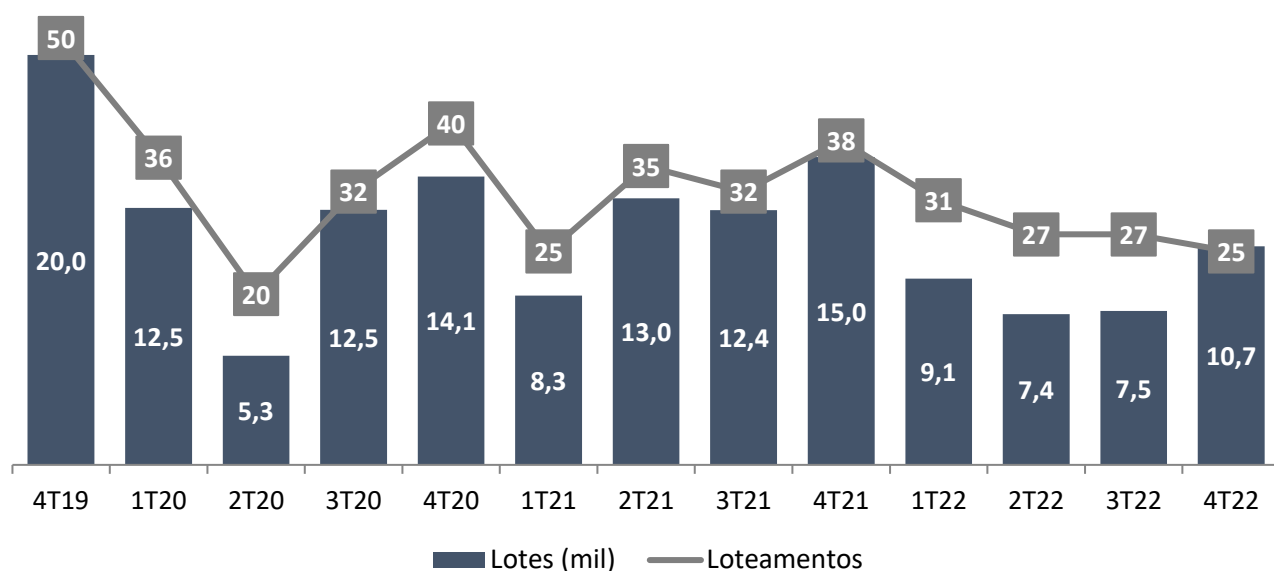


Loteamentos lançados

As 81 cidades pesquisadas lançaram 10,7 mil lotes residenciais no quarto trimestre de 2022, divididos em 25 loteamentos, resultando na média de 426 lotes por empreendimento. Comparado com o quarto trimestre do ano anterior, quando foram lançados 15,0 mil lotes, houve uma queda de 29%.

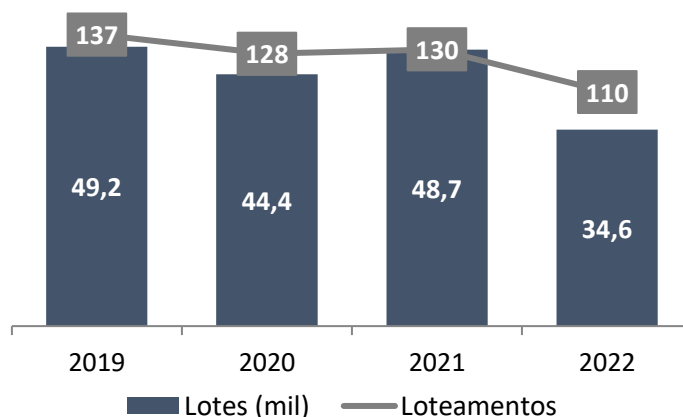
No ano de 2022, a pesquisa apurou o lançamento de 34,6 mil lotes, quantidade 29% inferior ao ano anterior, quando haviam sido lançados 48,7 mil lotes.

Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



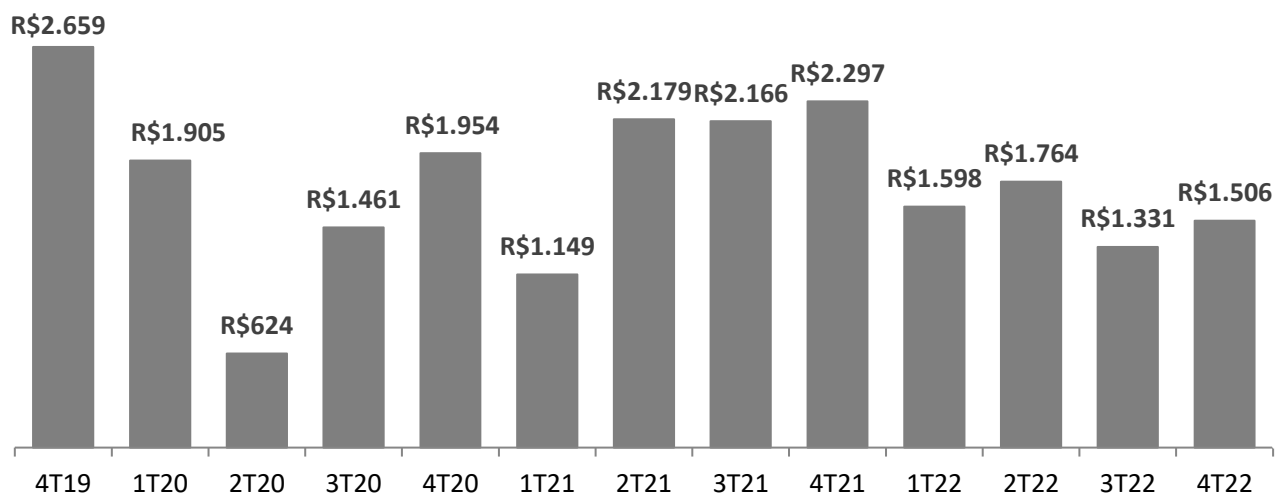
Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado

Os 10,7 mil lotes lançados no quarto trimestre de 2022 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 1.506 milhões, volume 34% inferior ao lançado no mesmo período de 2021 (R\$ 2.297 milhões).

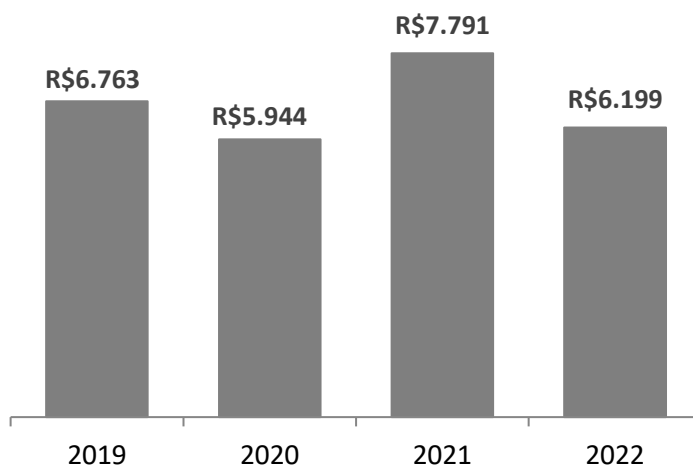
No ano de 2022, foram lançados R\$ 6.199 milhões, montante 20% inferior ao acumulado no ano anterior.

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

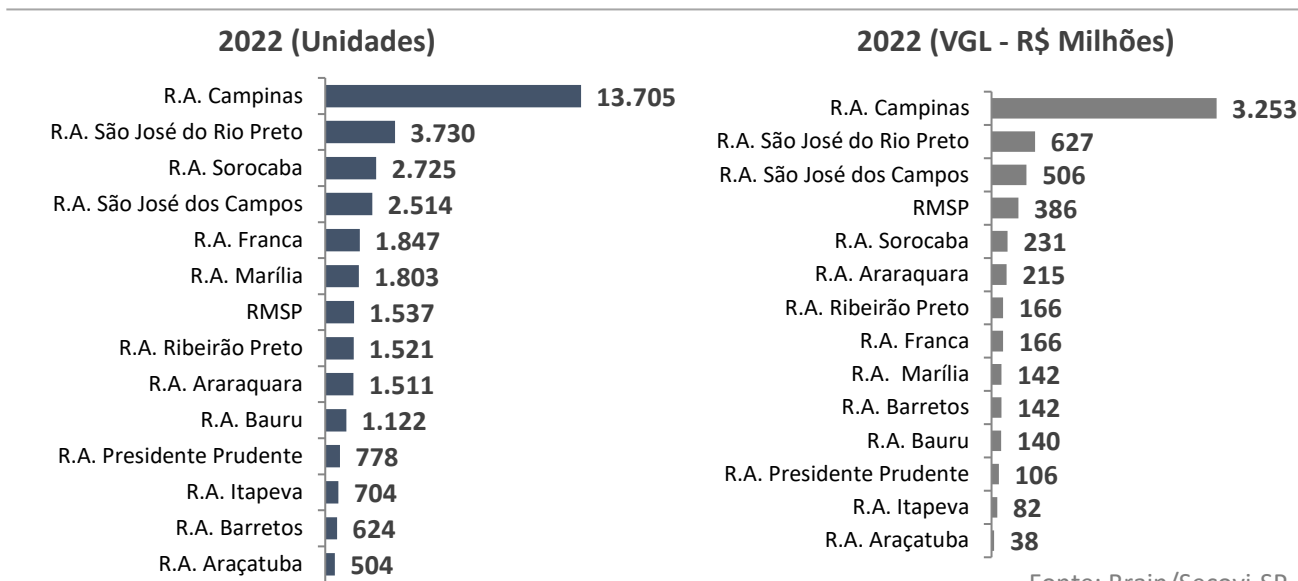


Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos lançados - segmentados por Região Administrativa

A pesquisa segmenta as cidades pesquisadas por Região Administrativa (RA) do Estado de São Paulo. Em 2022, a RA de Campinas registrou a maior quantidade lançada, com 13.705 lotes e VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 3.253 milhões.

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



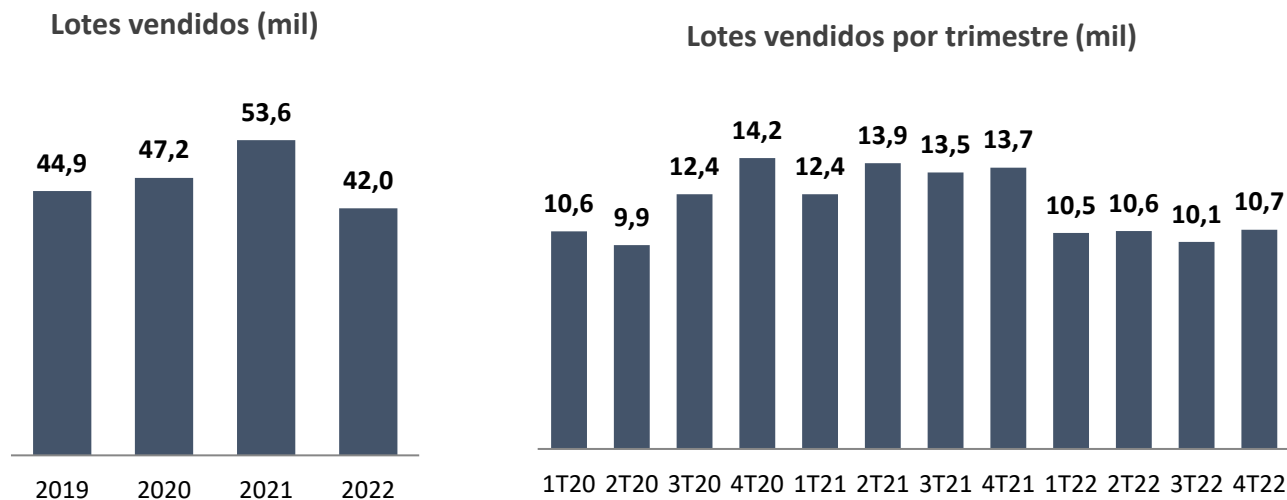
Fonte: Brain/Secovi-SP

Lotes vendidos

No quarto trimestre de 2022, foram comercializados 10,7 mil lotes, líquidos de distratos, nas 81 cidades pesquisadas, quantidade 22% inferior ao registrado no mesmo período de 2021 (13,7 mil lotes).

No acumulado no ano, foram vendidos 42,0 mil lotes, registrando queda de 22% em relação a 2021.

Lotes vendidos no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

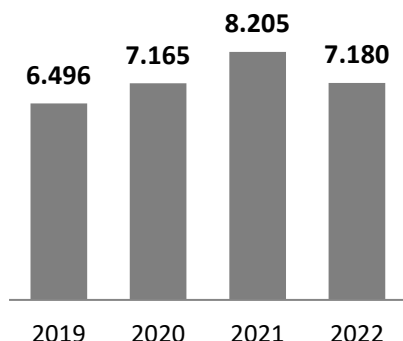
VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 1.715 milhões, líquidos de distratos, no quarto trimestre de 2022, montante 17% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2021.

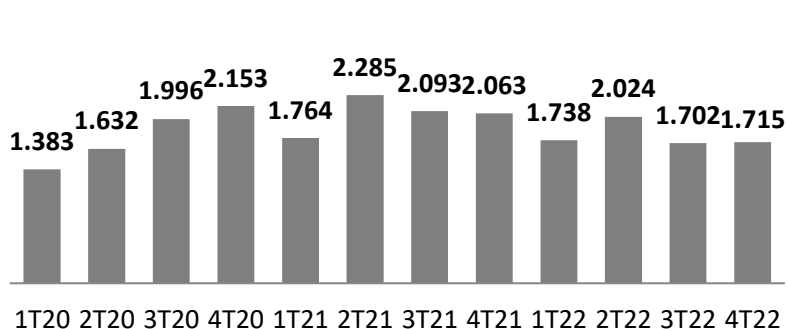
No acumulado no ano de 2022, foram comercializados R\$7.180 milhões, volume 12% inferior ao ano anterior.

VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



Fonte: Brain/Secovi-SP

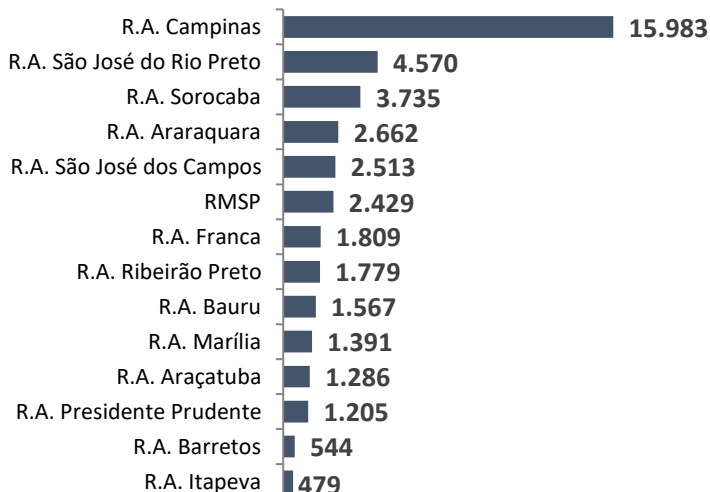
Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

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

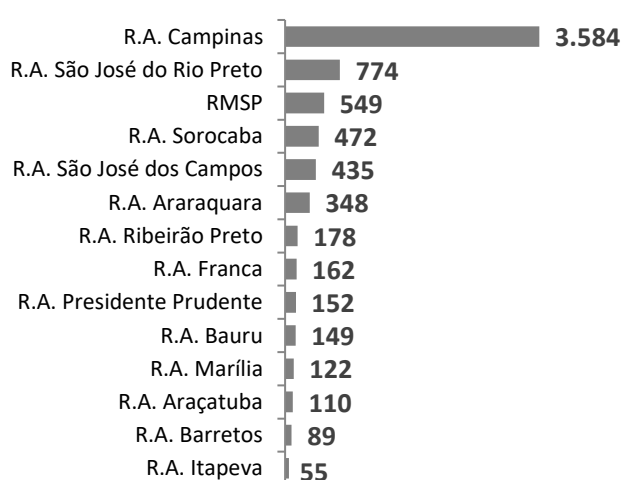
Em 2022, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 15.983 lotes. O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 3.584 milhões.

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

2022 (Unidades)



2022 (VGV - R\$ Milhões)



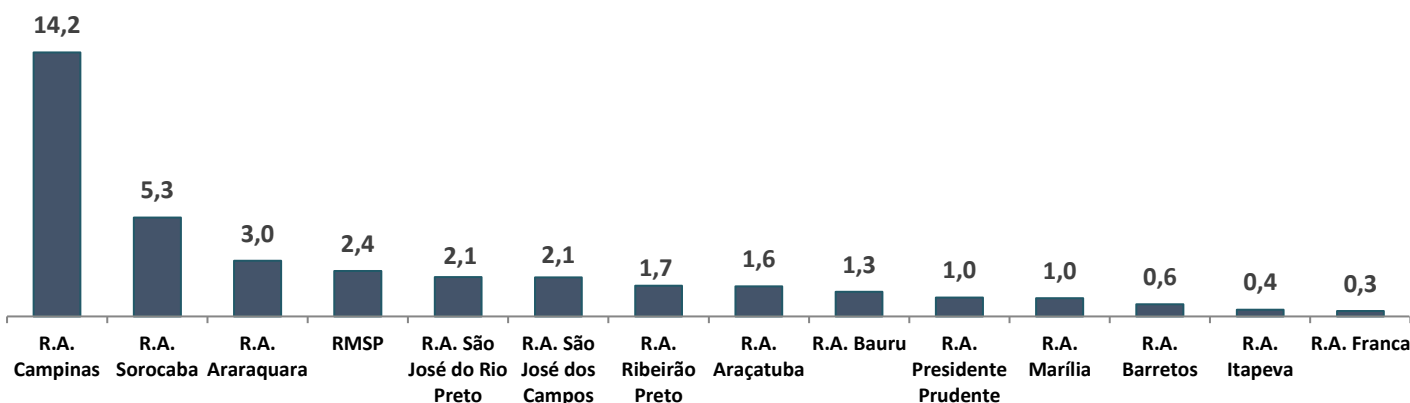
Fonte: Brain/Secovi-SP

Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

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

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 14,2 mil lotes (38% 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 2022, as cidades pesquisadas tinham 468 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de janeiro de 2017. Esses loteamentos totalizaram 178,1 mil lotes lançados, dos quais 37,0 mil ainda estavam disponíveis para venda.

Das unidades em estoque, 80,9% 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.
2017	39	8,3%	16.281	9,1%	1.458	3,9%	9,0%
2018	52	11,1%	19.996	11,2%	1.787	4,8%	8,9%
2019	65	13,9%	28.878	16,2%	3.992	10,8%	13,8%
2020	91	19,4%	35.830	20,1%	6.581	17,8%	18,4%
2011	115	24,6%	43.702	24,5%	9.893	26,7%	22,6%
2022	106	22,6%	33.392	18,8%	13.329	36,0%	39,9%
Total	468	100%	178.079	100%	37.040	100%	20,8%

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 468 loteamentos com unidades à venda, 62,0% são abertos e 38,0% 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	290	62,0%	123.056	69,1%	24.090	65,0%	19,6%
Loteamento Fechado	178	38,0%	55.023	30,9%	12.950	35,0%	23,5%
Total	468	100%	178.079	100%	37.040	100%	20,8%

LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2017	18	6,2%	9.055	7,4%	851	3,5%	9,4%
2018	29	10,0%	12.675	10,3%	816	3,4%	6,4%
2019	45	15,5%	23.580	19,2%	3.190	13,2%	13,5%
2020	64	22,1%	26.357	21,4%	4.855	20,2%	18,4%
2011	71	24,5%	30.973	25,2%	7.131	29,6%	23,0%
2022	63	21,7%	20.416	16,6%	7.247	30,1%	35,5%
Total	290	100%	123.056	100%	24.090	100%	19,6%

LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2017	21	11,8%	7.226	13,1%	607	4,7%	8,4%
2018	23	12,9%	7.321	13,3%	971	7,5%	13,3%
2019	20	11,2%	5.298	9,6%	802	6,2%	15,1%
2020	27	15,2%	9.473	17,2%	1.726	13,3%	18,2%
2011	44	24,7%	12.729	23,1%	2.762	21,3%	21,7%
2022	43	24,2%	12.976	23,6%	6.082	47,0%	46,9%
Total	178	100%	55.023	100%	12.950	100%	23,5%

Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 203 m², enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 311 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	203	516	24.090	65,0%
Loteamento Fechado	311	862	12.950	35,0%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em dezembro de 2022, 41,8% 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	31	10,7%	11.756	9,6%	4.730	19,6%	40,2%
De 6 a 24 Meses	103	35,5%	39.633	32,2%	9.648	40,0%	24,3%
De 24 a 48 Meses	109	37,6%	49.937	40,6%	8.045	33,4%	16,1%
Acima de 48 Meses	47	16,2%	21.730	17,7%	1.667	6,9%	7,7%
Total	290	100%	123.056	100%	24.090	100%	19,6%

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	21	11,8%	6.424	11,7%	3.768	29,1%	58,7%
De 6 a 24 Meses	66	37,1%	19.281	35,0%	5.076	39,2%	26,3%
De 24 a 48 Meses	47	26,4%	14.771	26,8%	2.528	19,5%	17,1%
Acima de 48 Meses	44	24,7%	14.547	26,4%	1.578	12,2%	10,8%
Total	178	100%	55.023	100%	12.950	100%	23,5%

*Loteamentos lançados de jan/2017 até dez/2022

Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no quarto trimestre de 2022 em média, eram parcelados em 158 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.088,00.

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%	158	R\$ 1.088	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

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