

## Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo

### Segundo trimestre de 2020

#### Estado de São Paulo

#### Loteamentos lançados

2T19 = 27

2T20 = 12

Variação = -56%

#### Lotes lançados

2T19 = 7.933

2T20 = 3.916

Variação = -51%

#### Lotes comercializados

2T19 = 9.385

2T20 = 7.638

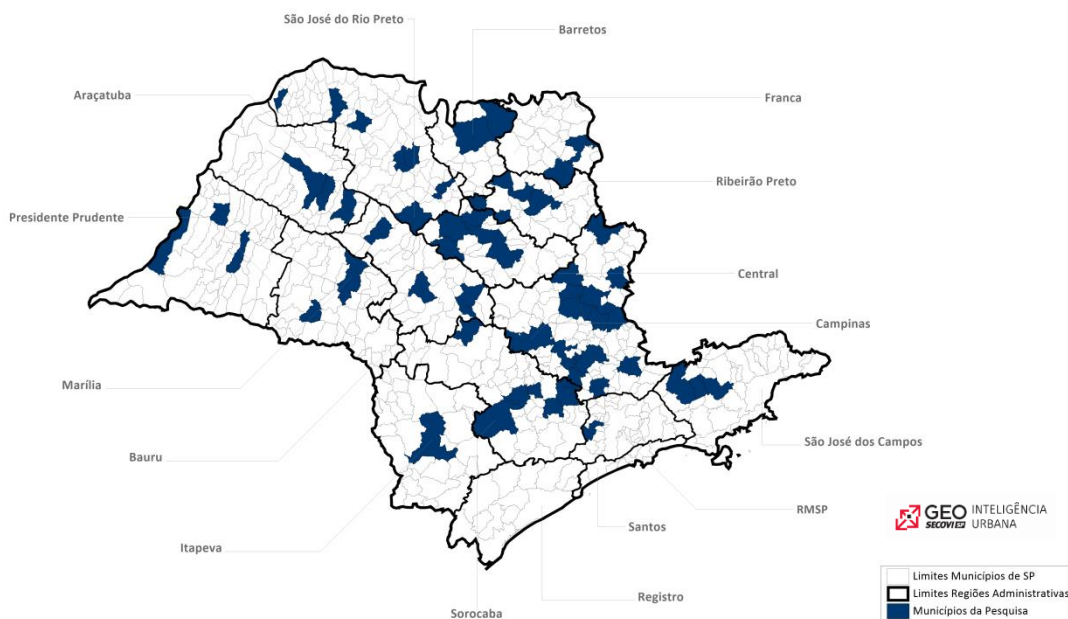
Variação = -19%

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 Graprohab (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

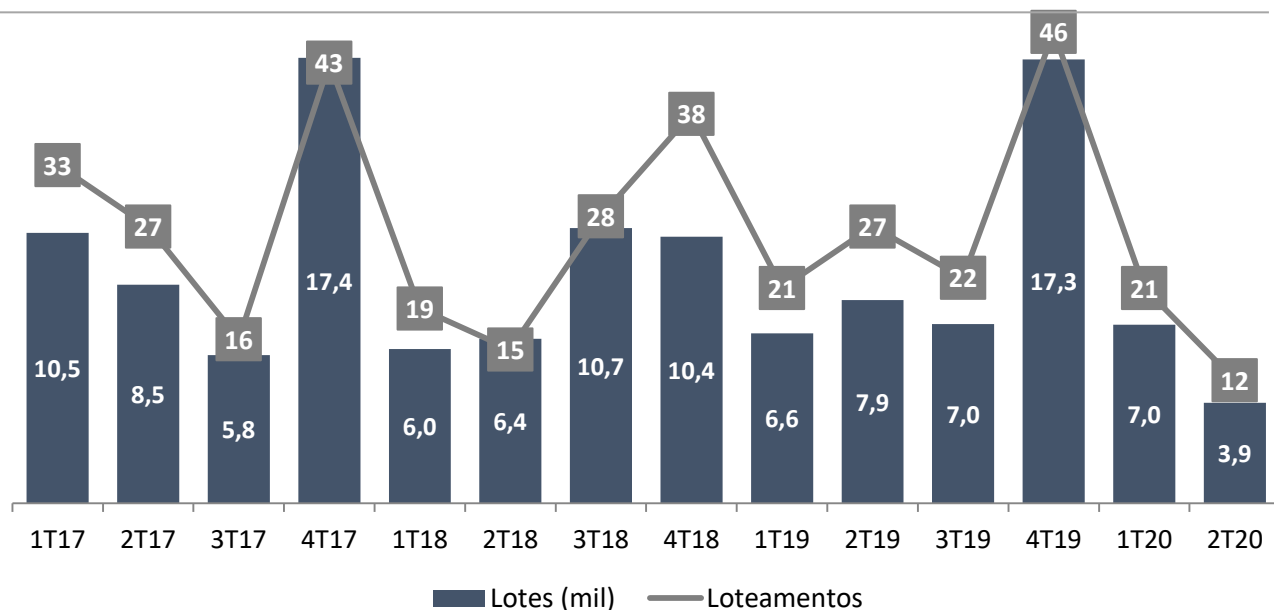


## Loteamentos lançados

As 65 cidades pesquisadas lançaram 3,9 mil lotes residenciais no segundo trimestre de 2020, divididos em 12 loteamentos, resultando na média de 326 lotes por empreendimento. Comparado com o segundo trimestre do ano anterior, quando foram lançados 7,9 mil lotes, houve uma redução de 51%, resultado impactado pela pandemia da COVID-19 e quarentena instaurada no Estado de São Paulo a partir do final do mês de março.

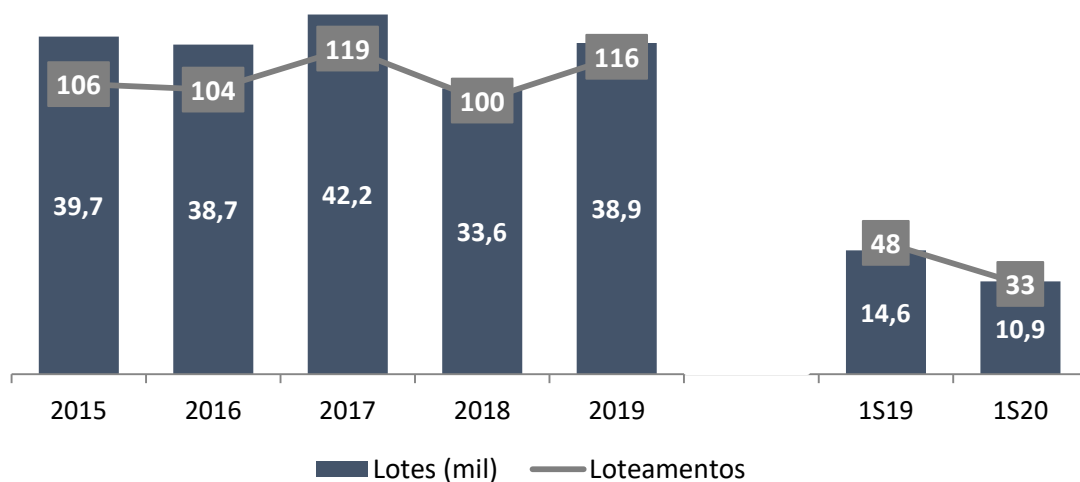
No primeiro semestre de 2020, a pesquisa apurou o lançamento de 10,9 mil lotes, quantidade 25% inferior ao mesmo período de 2019, quando haviam sido lançados 14,6 mil lotes.

### Loteamentos lançados por trimestre no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

### Loteamentos lançados no Estado de São Paulo



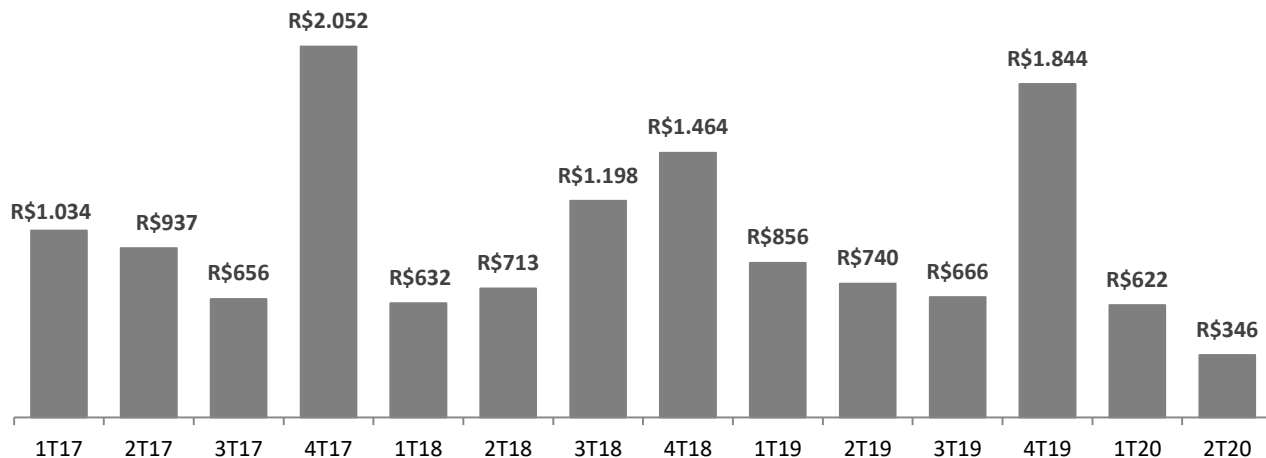
Fonte: Brain/Secovi-SP

### VGL – Valor Global Lançado

Os 3,9 mil lotes lançados no segundo trimestre de 2020 somaram um VGL (Valor Global Lançado) de R\$ 346 milhões, volume 53% inferior ao lançado no mesmo período de 2019 (R\$ 740 milhões).

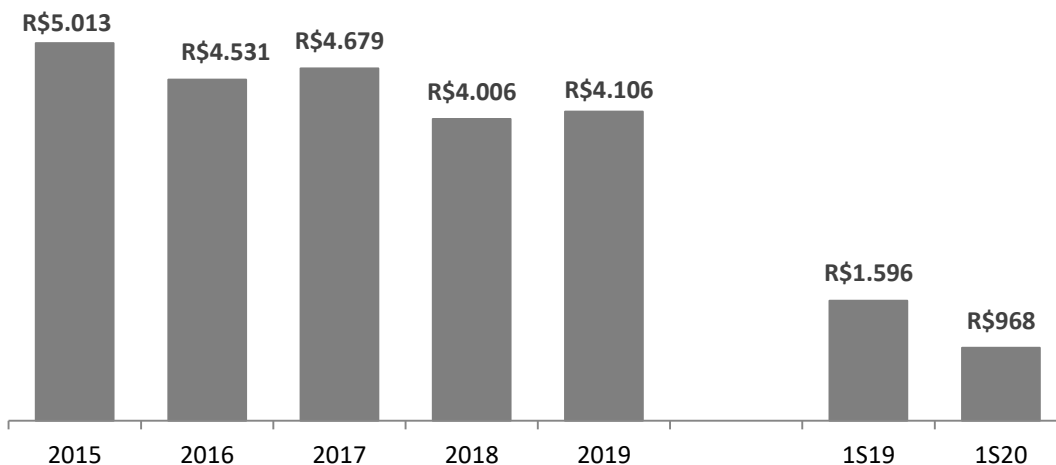
No primeiro semestre de 2020, os lançamentos totalizaram R\$ 968 milhões, também apresentando redução em relação a 2019, quando foram lançados R\$ 1.596 milhões (-39%).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

#### VGL – Valor Global Lançado – R\$ Milhões

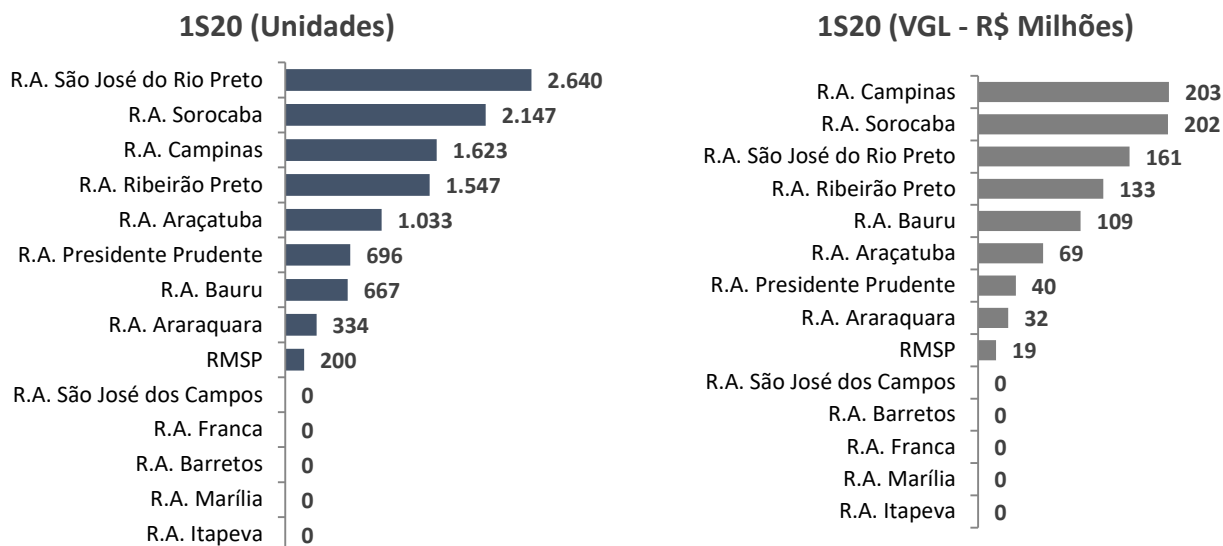


Fonte: Brain/Secovi-SP

## 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 2020, a RA de São José do Rio Preto registrou a maior quantidade lançada, com 2.640 lotes. O maior VGL (Valor Global Lançado) foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 203 milhões.

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



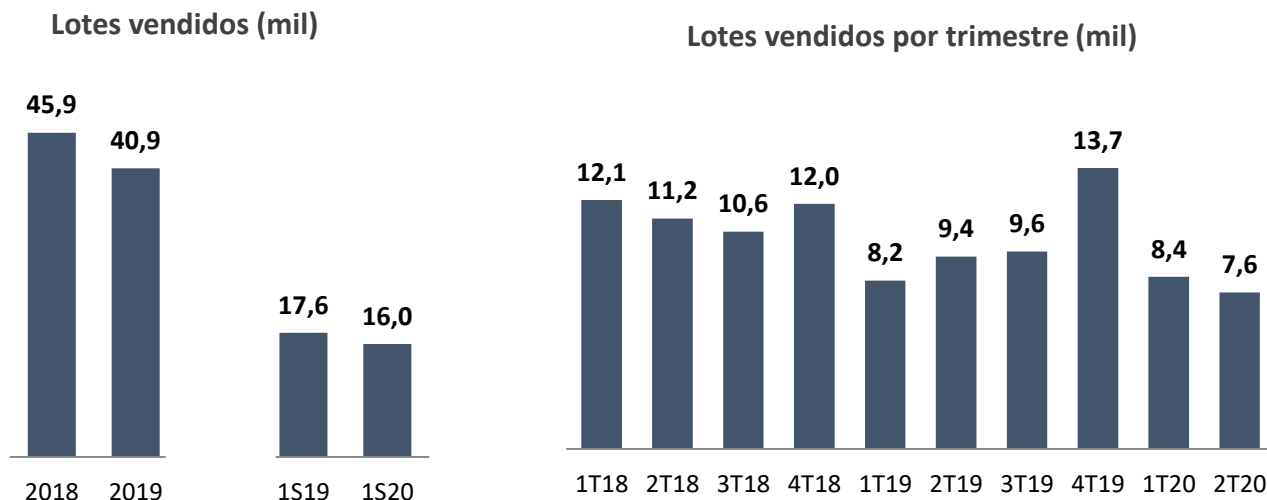
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lotes vendidos

No segundo trimestre de 2020, foram comercializados 7,6 mil lotes, líquidos de distratos, nas cidades pesquisadas, quantidade 19% inferior ao registrado no mesmo período de 2019 (9,4 mil lotes).

Analisando os dados do primeiro semestre de 2020, a pesquisa apurou a comercialização de 16,0 mil lotes, quantidade 9% inferior ao mesmo período de 2019, quando haviam sido vendidos 17,6 mil lotes.

### Lotes vendidos no Estado de São Paulo



Fonte: Brain/Secovi-SP

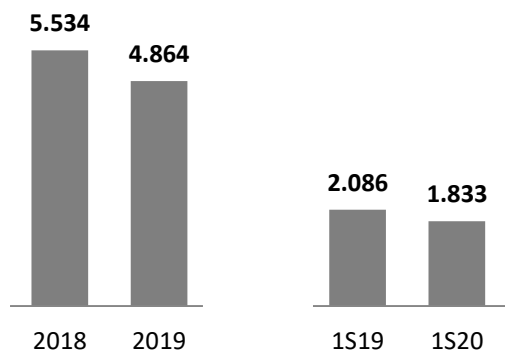
## VGV - Valor Global Vendido

As cidades pesquisadas comercializaram um total de R\$ 967 milhões, líquidos de distratos, no segundo trimestre de 2020, montante 9% inferior ao registrado no mesmo trimestre de 2019.

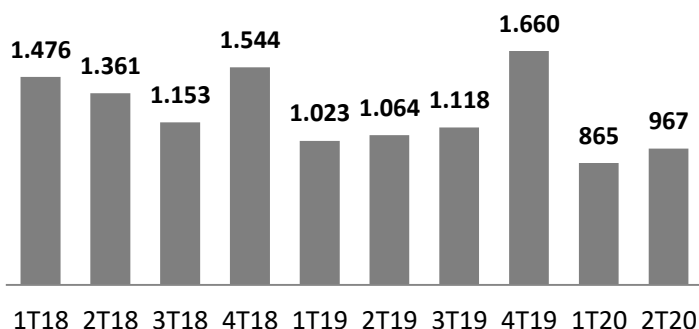
No primeiro semestre de 2020, as vendas totalizaram R\$ 1.833 milhões, também apresentando redução em relação a 2019, quando foram vendidos R\$ 2.086 milhões (-12%).

### VGV do Estado de São Paulo

VGV (R\$ Milhões)



VGV por trimestre (R\$ Milhões)



Fonte: Brain/Secovi-SP

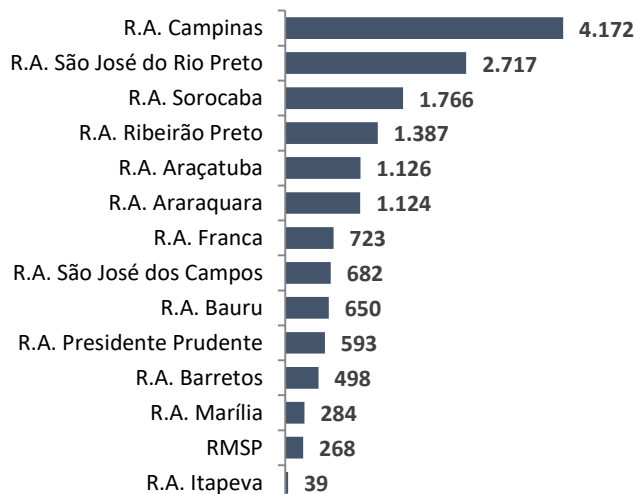
## Lotes comercializados - segmentados por Região Administrativa

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

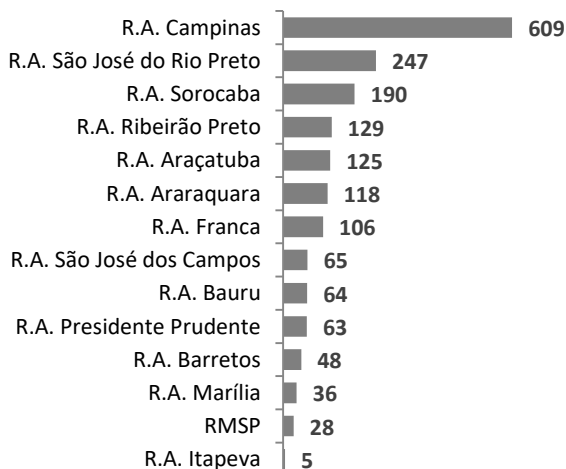
No primeiro semestre de 2020, a RA de Campinas registrou a maior quantidade vendas, com 4.172 lotes . O maior VGV (Valor Global de Vendas) também foi observado na R.A. de Campinas, R\$ 609 milhões.

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

1S20 (Unidades)



1S20 (VGL - R\$ Milhões)



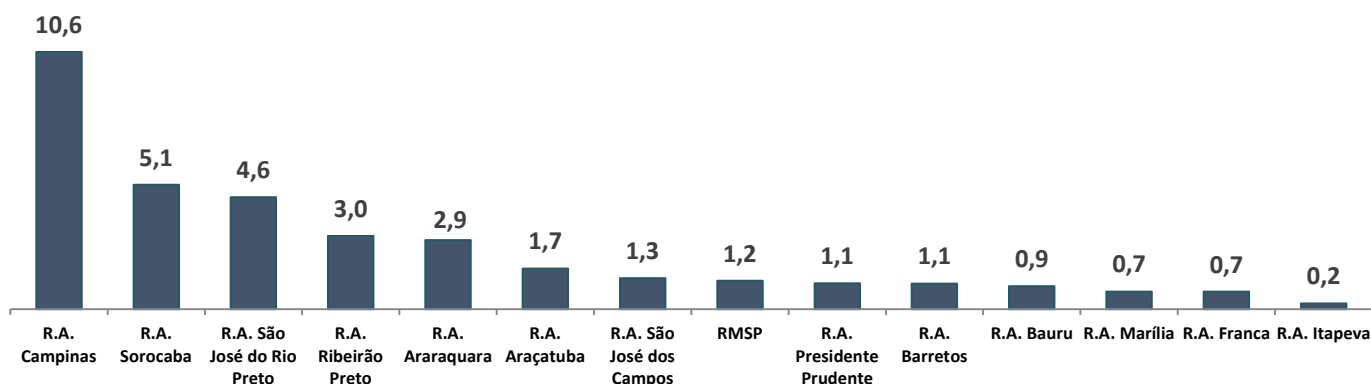
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda - segmentados por Região Administrativa

As cidades pesquisadas encerraram o mês de junho de 2020 com 35,1 mil lotes residenciais novos disponíveis para venda.

A maior quantidade disponível está na RA de Campinas, com 10,6 mil lotes (30% do total).

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



Fonte: Brain/Secovi-SP

## Loteamentos disponíveis para venda

No segundo trimestre de 2020, as cidades pesquisadas tinham 518 empreendimentos com lotes disponíveis para venda, lançados a partir de julho de 2014. Esses loteamentos totalizaram 187,7 mil lotes lançados, dos quais 35,1 mil ainda estavam disponíveis para venda em junho de 2020.

Das unidades em estoque, 79% são de loteamentos lançados a partir de janeiro de 2017.

## 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.
2014*	33	6,4%	12.283	6,5%	915	2,6%	7,4%
2015	78	15,1%	29.935	15,9%	3.268	9,3%	10,9%
2016	80	15,4%	31.293	16,7%	3.135	8,9%	10,0%
2017	96	18,5%	34.971	18,6%	3.801	10,8%	10,9%
2018	90	17,4%	30.726	16,4%	6.180	17,6%	20,1%
2019	108	20,8%	37.636	20,0%	11.611	33,0%	30,9%
1S20	33	6,4%	10.887	5,8%	6.238	17,7%	57,3%
<b>Total</b>	<b>518</b>	<b>100%</b>	<b>187.731</b>	<b>100%</b>	<b>35.148</b>	<b>100%</b>	<b>18,7%</b>

\* A partir de julho/2014

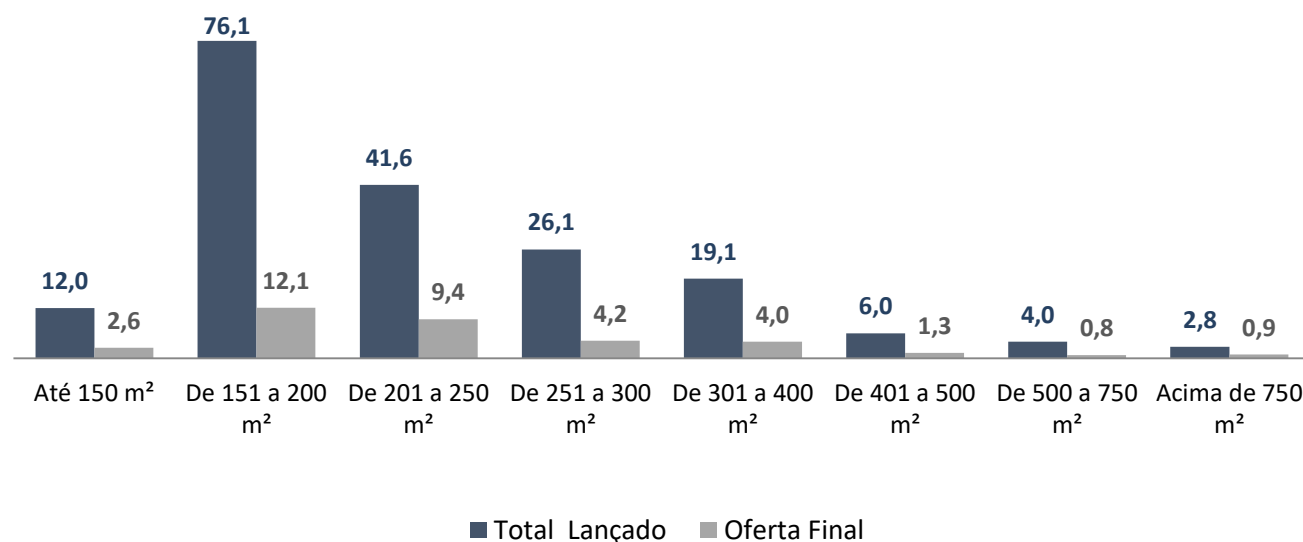
Fonte: Brain/Secovi-SP

## Lançamentos e estoque - segmentações

Os 518 empreendimentos disponíveis para venda em junho de 2020 lançaram o total de 187,7mil lotes. Desse total, 69% dos lotes tinham até 250 m<sup>2</sup> de área privativa e 41% com preço médio por metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

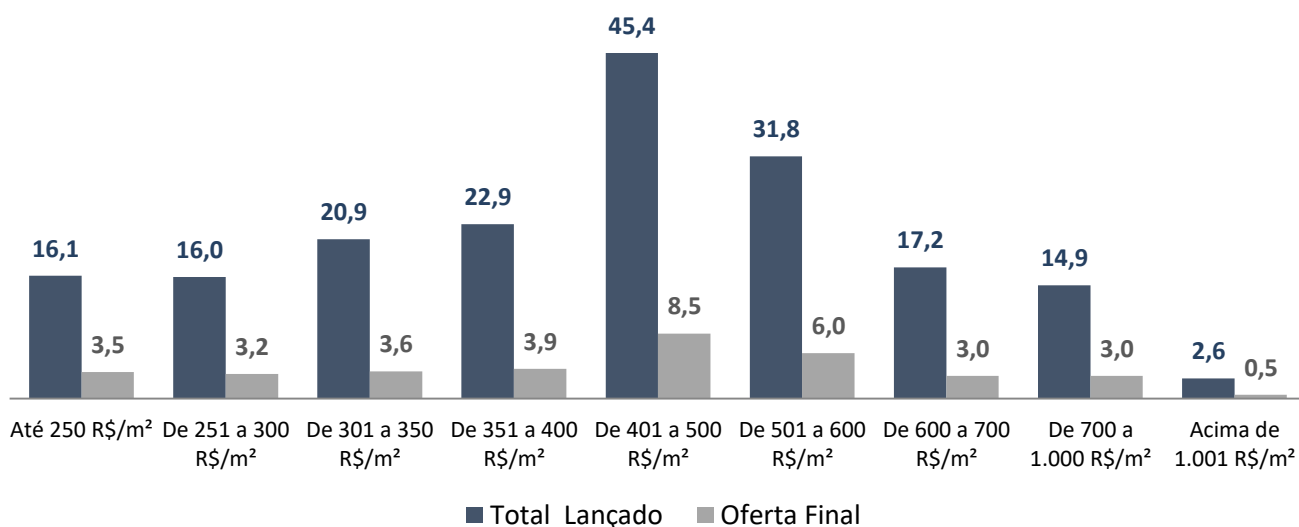
Em relação às unidades disponíveis para venda, 68% eram de lotes com metragem até 250 m<sup>2</sup> e 41% tinham preço médio de metro quadrado de área privativa entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00.

### Lançamentos e estoque por metragem do lote – em mil unidades



Fonte: Brain/Secovi-SP

### Lançamentos e estoque – preço por m<sup>2</sup> do lote – em mil unidades



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 518 loteamentos com unidades à venda, 60,2% são abertos e 39,8% 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	312	60,2%	130.994	69,8%	22.528	64,1%	17,2%
Loteamento Fechado	206	39,8%	56.737	30,2%	12.620	35,9%	22,2%
<b>Total</b>	<b>518</b>	<b>100%</b>	<b>187.731</b>	<b>100%</b>	<b>35.148</b>	<b>100%</b>	<b>18,7%</b>

#### LOTEAMENTO ABERTO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014*	13	4,2%	6.556	5,0%	290	1,3%	4,4%
2015	41	13,1%	20.994	16,0%	2.135	9,5%	10,2%
2016	46	14,7%	20.722	15,8%	1.486	6,6%	7,2%
2017	61	19,6%	25.019	19,1%	1.949	8,7%	7,8%
2018	57	18,3%	20.779	15,9%	3.861	17,1%	18,6%
2019	72	23,1%	28.124	21,5%	7.695	34,2%	27,4%
1S20	22	7,1%	8.800	6,7%	5.112	22,7%	58,1%
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>100%</b>	<b>130.994</b>	<b>100%</b>	<b>22.528</b>	<b>100%</b>	<b>17,2%</b>

\* A partir de julho/2014

#### LOTEAMENTO FECHADO

Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2014*	20	9,7%	5.727	10,1%	625	5,0%	10,9%
2015	37	18,0%	8.941	15,8%	1.133	9,0%	12,7%
2016	34	16,5%	10.571	18,6%	1.649	13,1%	15,6%
2017	35	17,0%	9.952	17,5%	1.852	14,7%	18,6%
2018	33	16,0%	9.947	17,5%	2.319	18,4%	23,3%
2019	36	17,5%	9.512	16,8%	3.916	31,0%	41,2%
1S20	11	5,3%	2.087	3,7%	1.126	8,9%	54,0%
<b>Total</b>	<b>206</b>	<b>100%</b>	<b>56.737</b>	<b>100%</b>	<b>12.620</b>	<b>100%</b>	<b>22,2%</b>

\* A partir de julho/2014



## Loteamentos abertos e fechados

A área média dos lotes lançados em loteamentos abertos foi de 213 m<sup>2</sup>, enquanto nos loteamentos fechados a metragem média foi de 342 m<sup>2</sup>.

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 Imóvel	m <sup>2</sup> Privativo			R\$/m <sup>2</sup> Privativo			Estoque	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Aberto	125	213	1.129	160	401	956	22.528	64,1%
Loteamento Fechado	125	342	1.036	153	562	1.720	12.620	35,9%

Dos loteamentos abertos disponíveis para venda em junho de 2020, 42% das unidades foram lançadas nos últimos 24 meses até a data da pesquisa.

A oferta disponível de loteamentos fechados está concentrada nos empreendimentos com mais de 24 meses da data do lançamento.

### 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	22	7,1%	8.800	6,7%	5.112	22,7%	58,1%
De 6 a 24 Meses	108	34,6%	40.796	31,1%	10.239	45,5%	25,1%
De 24 a 48 Meses	107	34,3%	42.564	32,5%	4.058	18,0%	9,5%
Acima de 48 Meses	75	24,0%	38.834	29,6%	3.119	13,8%	8,0%
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>100%</b>	<b>130.994</b>	<b>100%</b>	<b>22.528</b>	<b>100%</b>	<b>17,2%</b>

LOTEAMENTO FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	11	5,3%	2.087	3,7%	1.126	8,9%	54,0%
De 6 a 24 Meses	60	29,1%	16.854	29,7%	5.883	46,6%	34,9%
De 24 a 48 Meses	64	31,1%	18.755	33,1%	3.100	24,6%	16,5%
Acima de 48 Meses	71	34,5%	19.041	33,6%	2.511	19,9%	13,2%
<b>Total</b>	<b>206</b>	<b>100%</b>	<b>56.737</b>	<b>100%</b>	<b>12.620</b>	<b>100%</b>	<b>22,2%</b>

## Forma de pagamento - Loteamentos abertos e fechados

De acordo com a pesquisa, os loteamentos que estavam à venda no segundo trimestre de 2020 em média, eram parcelados em 145 prestações, com entrada de 12% do valor do lote e parcelas de R\$ 1.208,00.

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

### Forma de pagamento

---

Indicador	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Média	12%	145	R\$ 1.208	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  
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

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

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](http://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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)