

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PIRACICABA/SP



A empresa **mais representativa** do segmento

Mais de **85 bilhões em VGV** imobiliário pesquisados. Mais de **50 mil entrevistas** por ano. Mais de **7.000 estudos** de mercado em **750 Cidades** dos **27 Estados**. Atendimento a mais de **40 entidades** ligadas ao setor imobiliário.



ADIT BRASIL
Associado



ASBRASS
Patrocinador Master



SINDUSCON-PR
Associado



ADEMI-PR
Associado



CRI CLUB
Club Partner Americas



SECOVI-SP
Associado

Fique por dentro do mercado acompanhe nossas redes:



Brain Inteligência
Estratégica



@brain.inteligencia
@guilhermewerner



Brain Inteligência
Estratégica



www.brain.srv.br

BRA!N
Inteligência Estratégica



Guilherme Werner

01 CENÁRIO ECONÔMICO



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

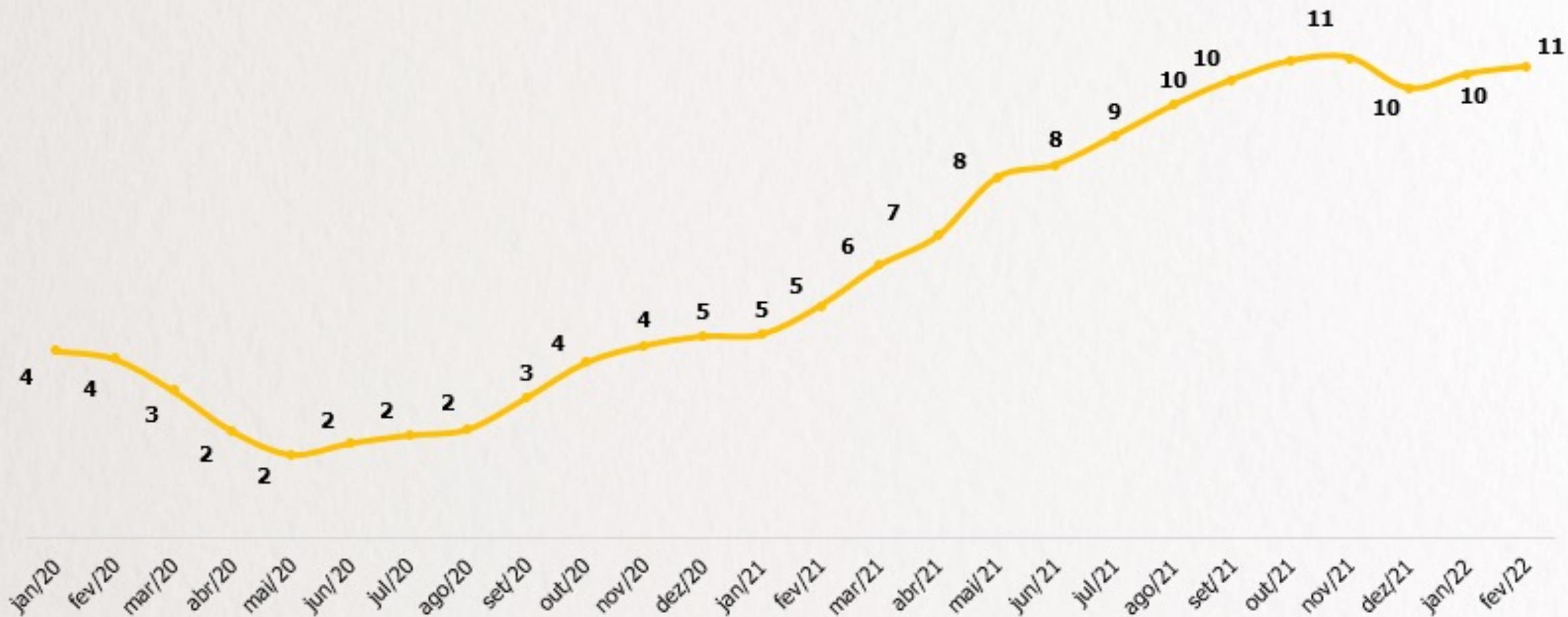
INFLAÇÃO

BRA!N





IPCA – ACUMULADO EM 12 MESES



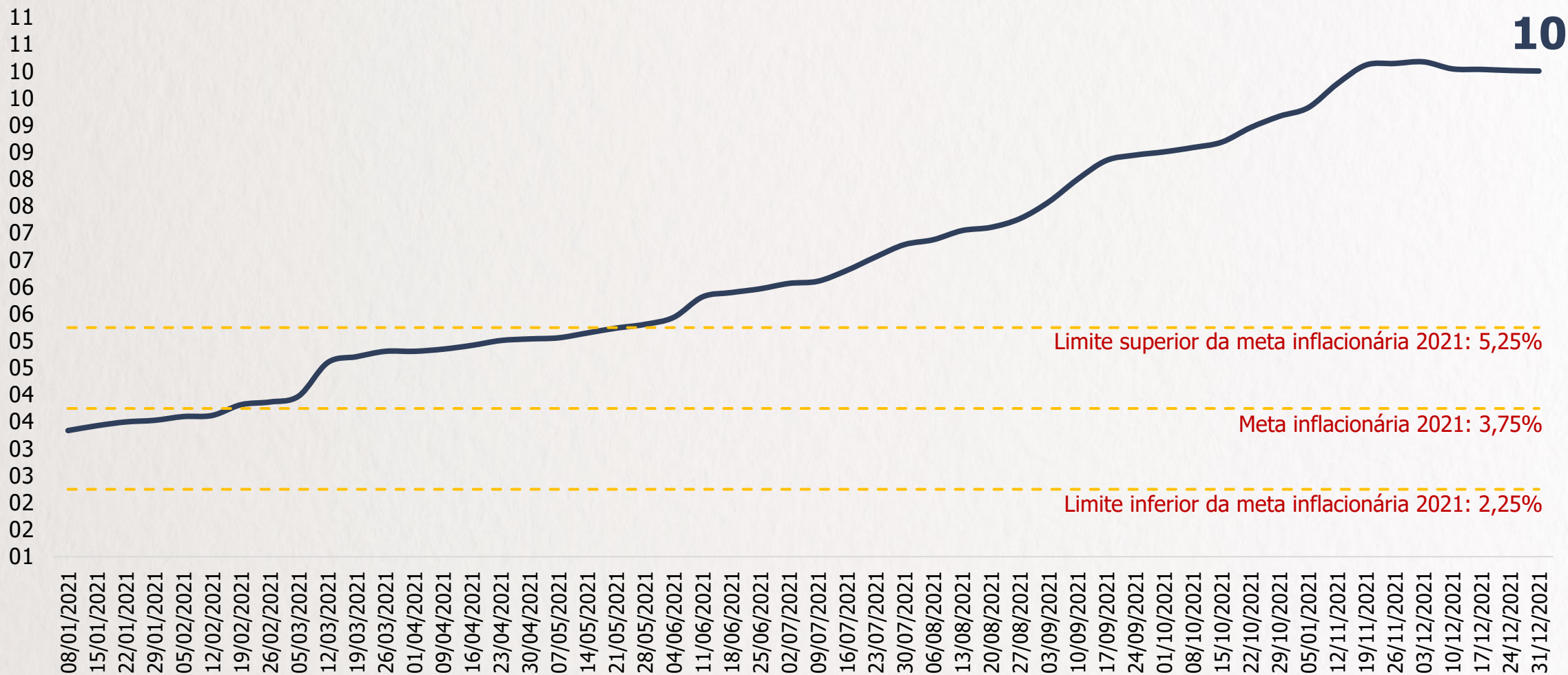
Fonte: IBGE

— IPCA (%)

BRAIN

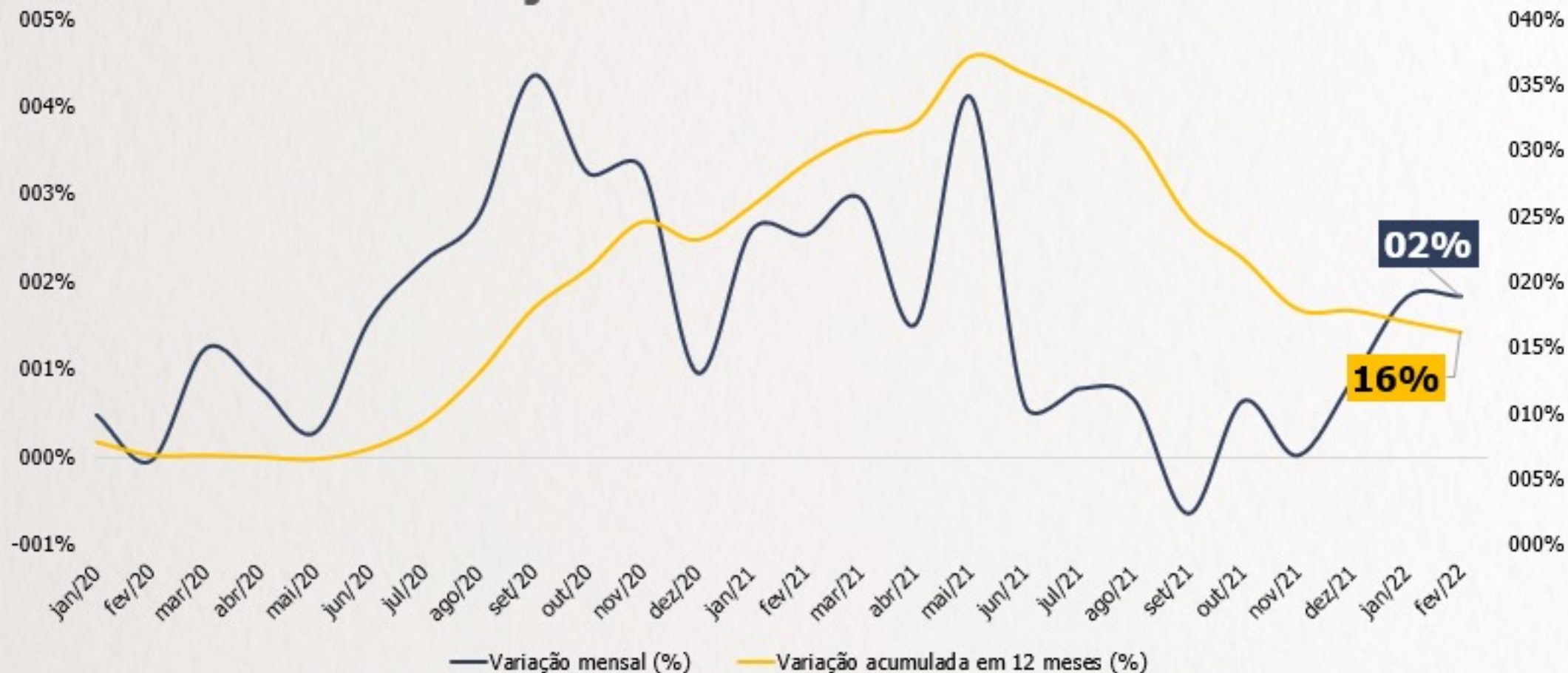


EVOLUÇÃO DE EXPECTATIVAS PARA IPCA



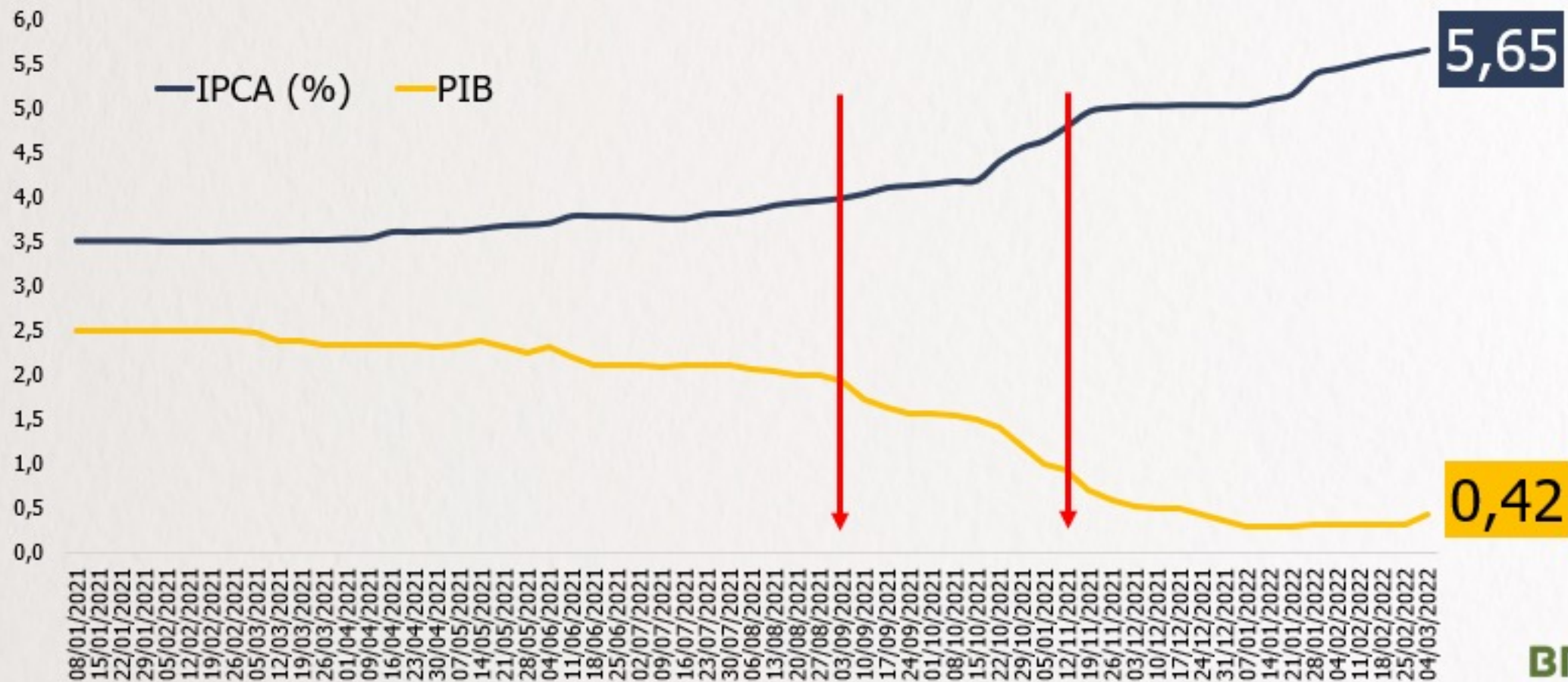


IGP-M – VARIAÇÃO MENSAL E ACUMULADA





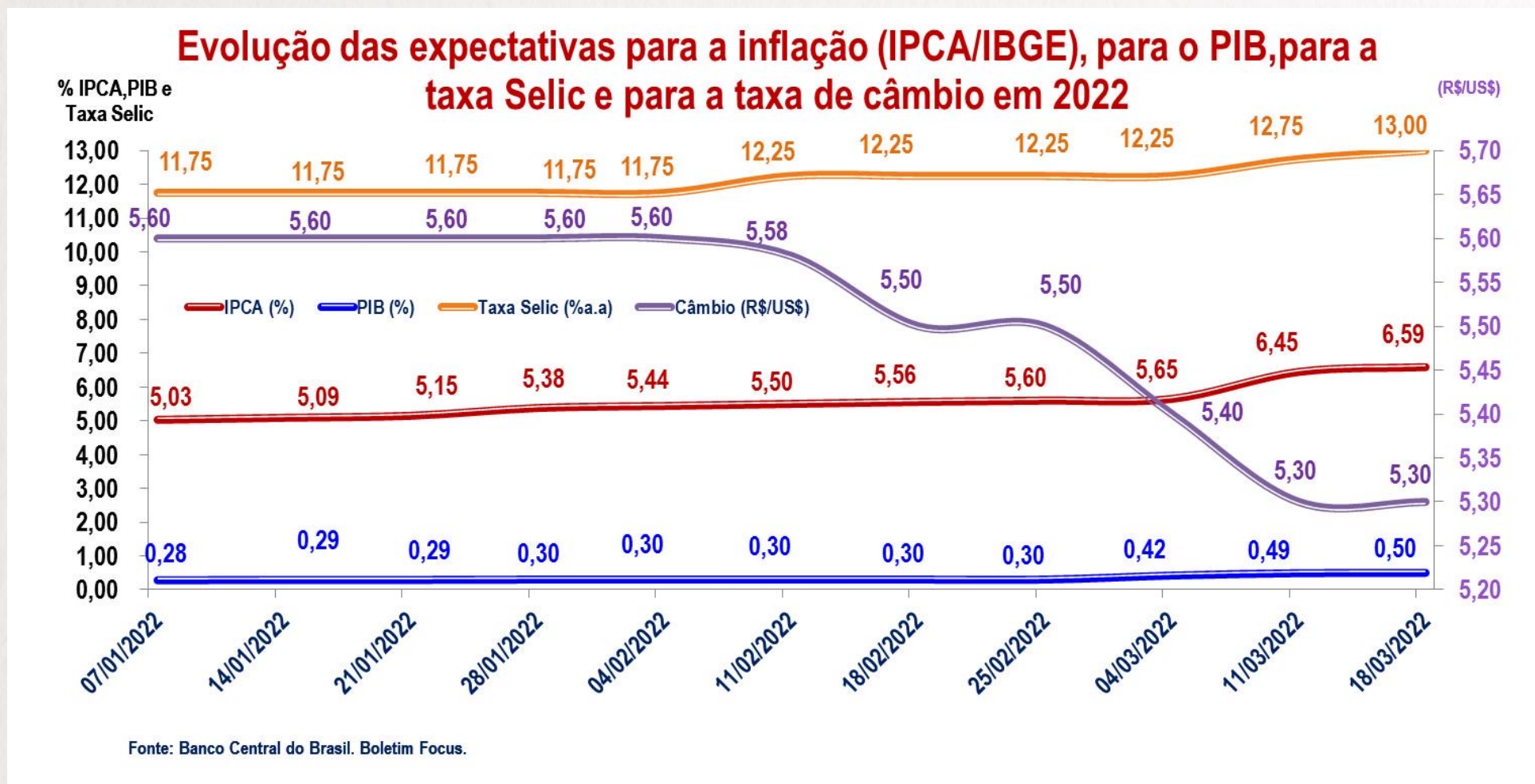
IPCA x PIB: REVERSÃO DE EXPECTATIVAS



BRAIN



EXPECTATIVA: BOLETIM FOCUS



EMPREGO

BRA!N



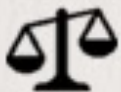
CAGED – VISÃO GERAL



Admissões janeiro/2022
1.777.646



Demissões janeiro/2022
1.622.468



Saldo janeiro/2022
155.178

Saldo acumulado (Até janeiro 2022)



+236.617
Construção civil



+416.456
Indústria de
Transformação



+601.507
Comércio



+1.338.165
Serviços

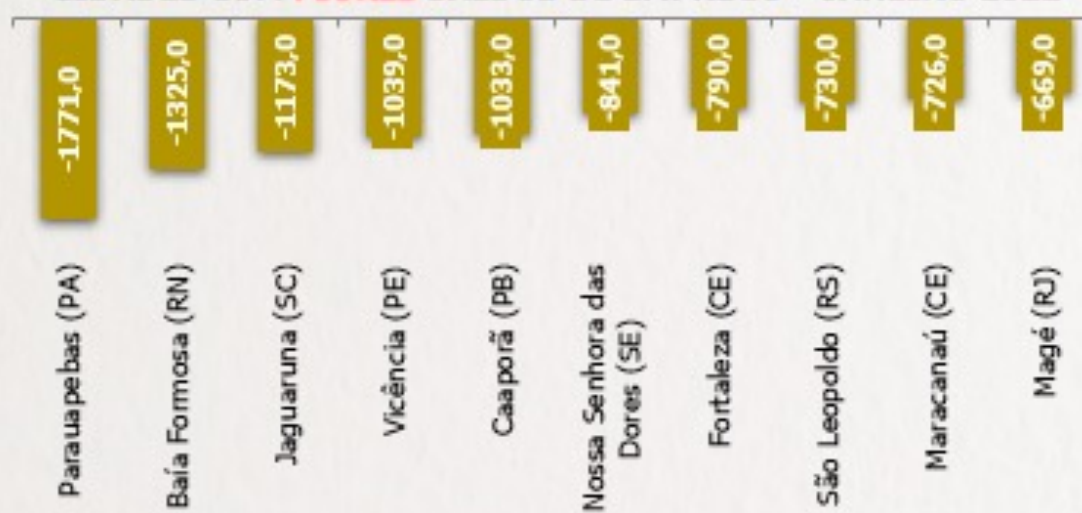


+155.637
Agropecuária e
Extrativa mineral

CIDADES COM MELHORES SALDOS DE EMPREGO – JANEIRO 2022



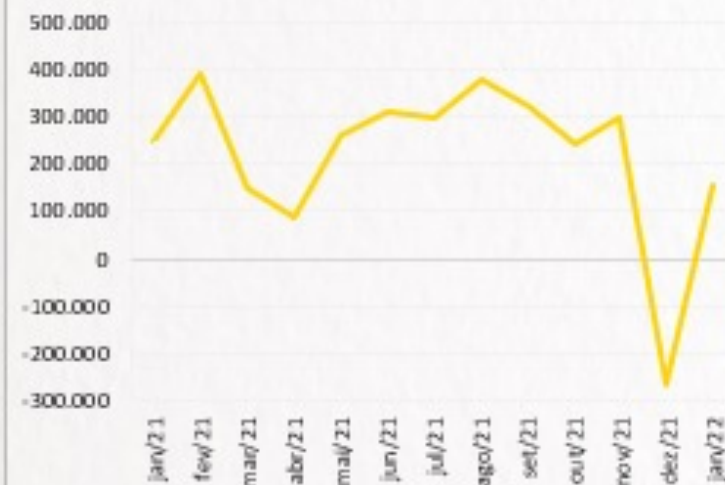
CIDADES COM PIORES SALDOS DE EMPREGO – JANEIRO 2022



Saldo acumulado no ano

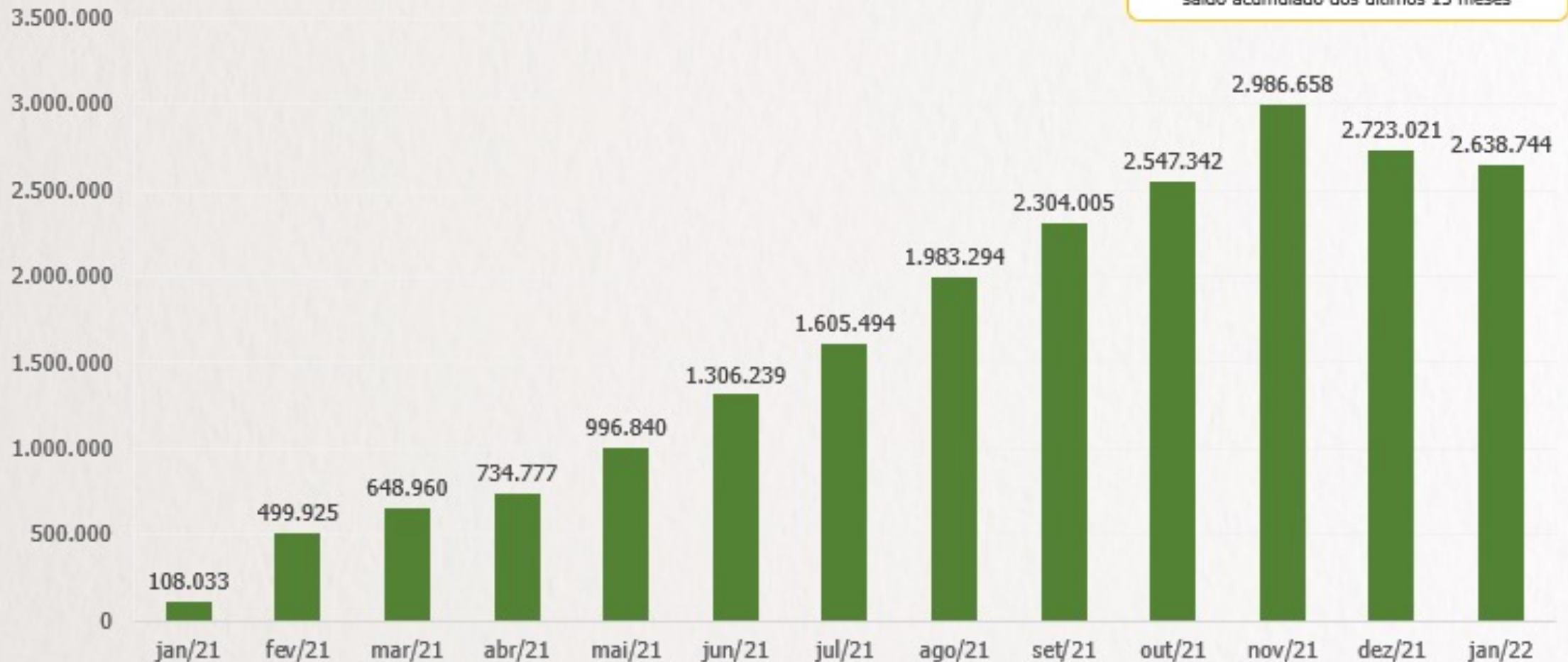


Saldo mensal



SALDO MENSAL BRASIL (ACUMULADO 12 MESES)

Mês de novembro de 2021 apresentou o melhor saldo acumulado dos últimos 13 meses

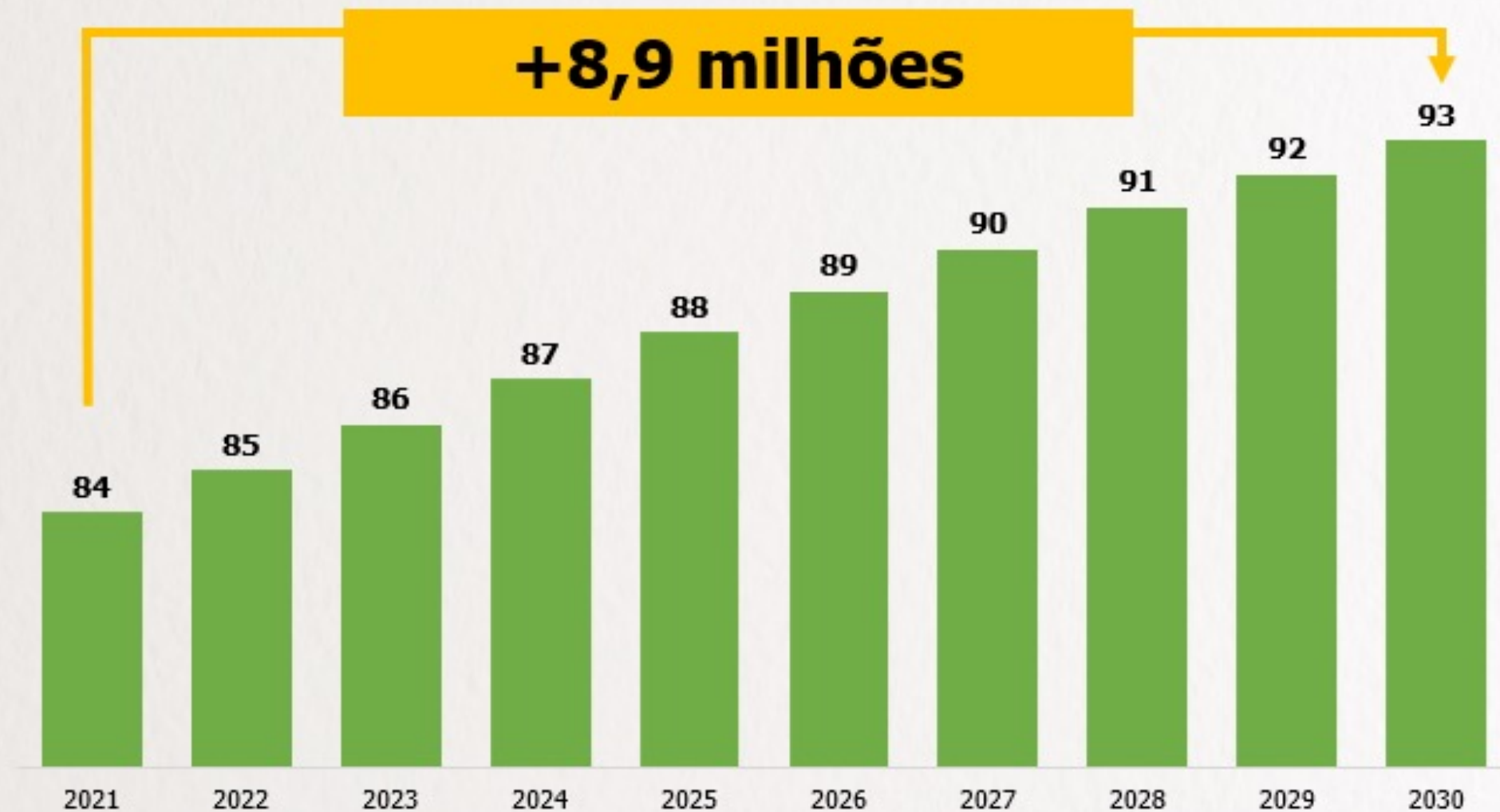


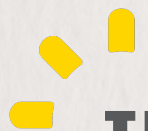
MONITOR SETORIAL

BRA!N

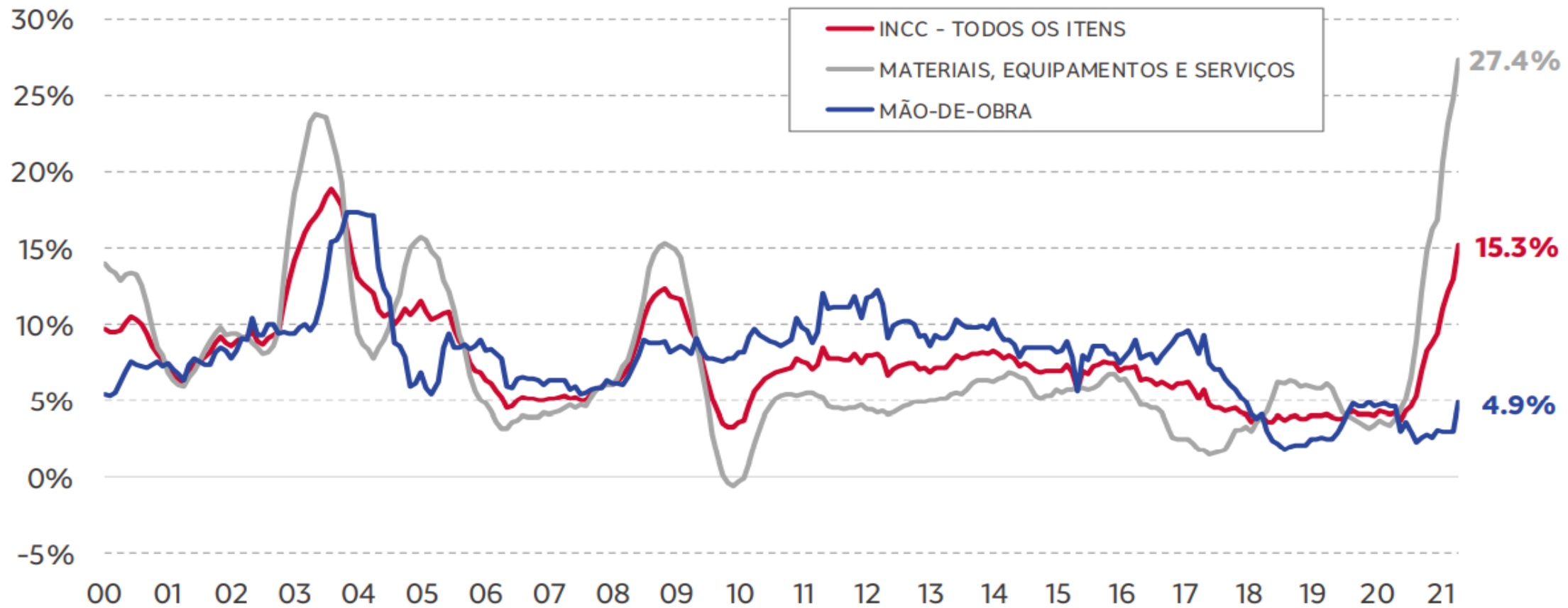


PROJEÇÃO DE DEMANDA POR HABITAÇÃO NO BRASIL



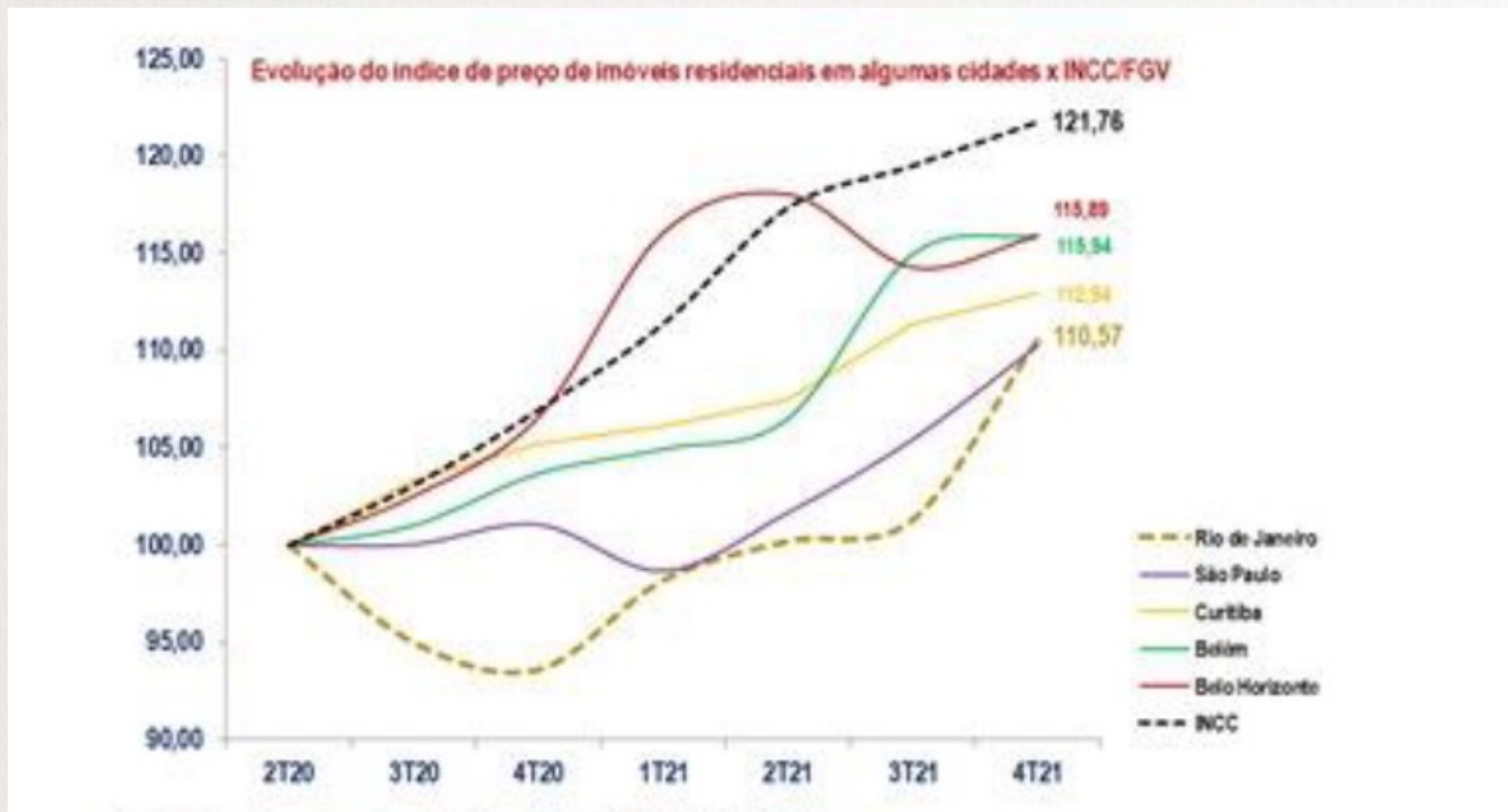


INCC-DI EM 12 MESES POR COMPONENTE





ÍNDICE DE PREÇOS DE APARTAMENTOS x INCC



SIMULAÇÃO DE VALORES DE PARCELAS DE JUROS - BRASIL

Financiamento de R\$ 200 mil	Taxa de Juros				
	6%	7%	8%	10%	12%
1ª Parcela do financiamento	1.580	1.740	1.900	2.200	2.510
Renda mínima para financiamento	5.267	5.800	6.333	7.333	8.367
Var de % de renda mínima	-9,2%	-8,4%	-13,6%	12,4%	-
Domicílios elegíveis	14.969	13.372	11.464	9.288	7.607
Domicílios elegíveis (%)	20,7%	18,5%	15,8%	12,8%	10,5%

-7,4 mi

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

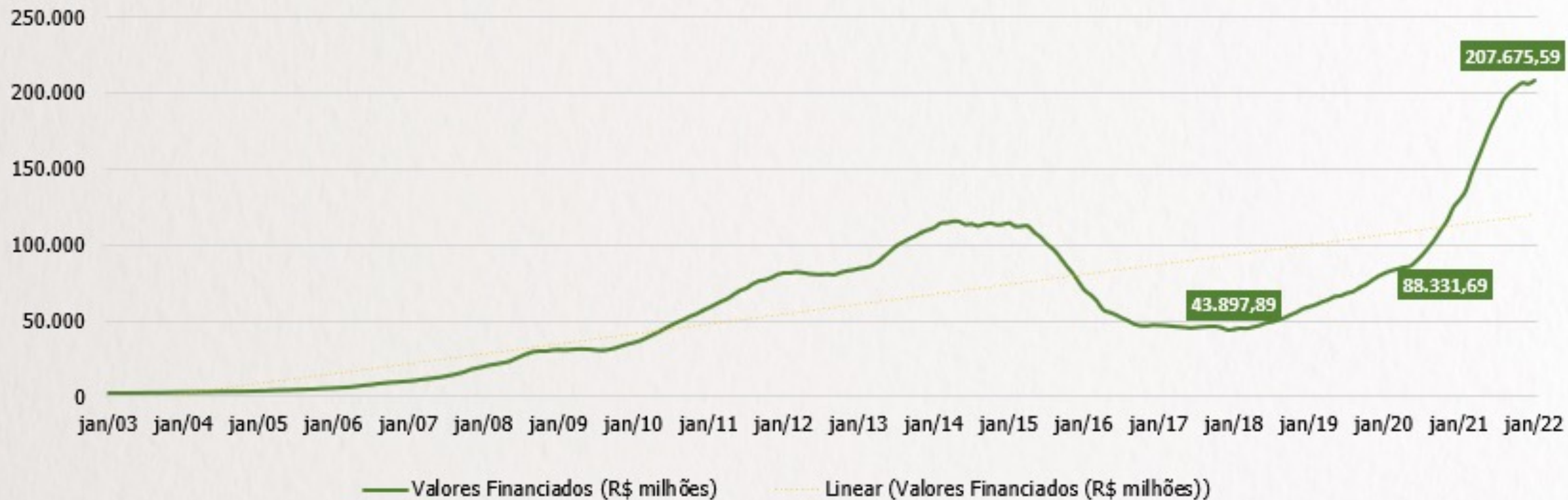
BRA!N





CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

VALORES FINANCIADOS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)





CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

UNIDADES X VALORES FINACIADOS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUM. 12 MESES)





FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO UNIDADES

Construção



Aquisição



02 PERFIL SOCIOECONÔMICO DE PIRACICABA



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

PERFIL DA POPULAÇÃO

BRASIL

SÃO PAULO (estado)

PIRACICABA

POPULAÇÃO



211.755.692

48,6% homens

51,4% mulheres

46.289.333

47,7% homens

52,2% mulheres

407.252

47,8% homens

52,2% mulheres

DOMICÍLIO



73.455.094

89,3% casas

10,7% apartamento

16.312.000

85,7% casas

14,3% apartamento

145.803

88,7% casas

11,3% apartamento

RENDA



R\$ 4.623,60

domiciliar

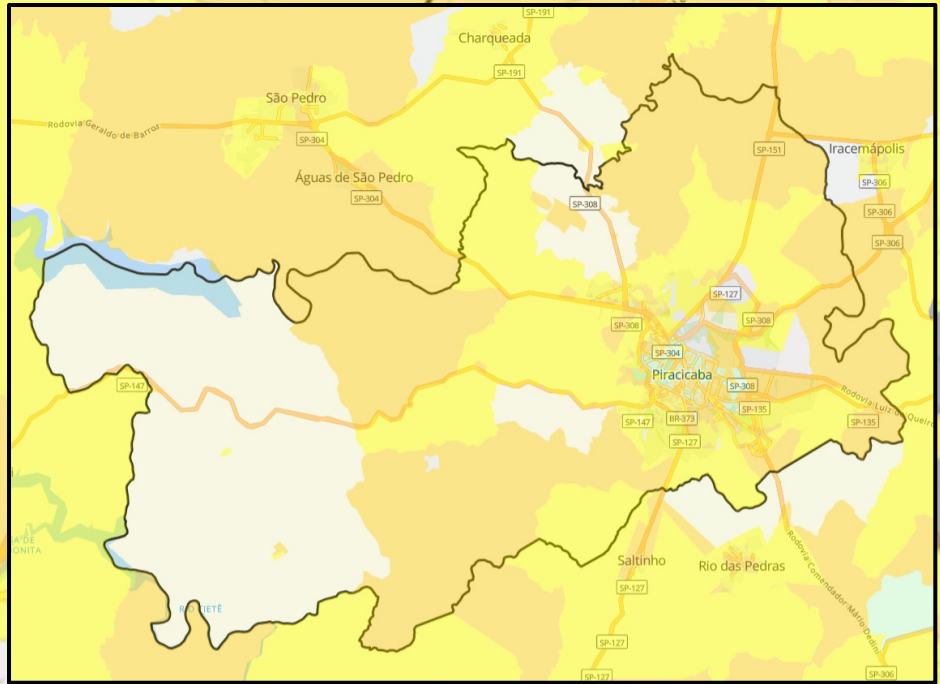
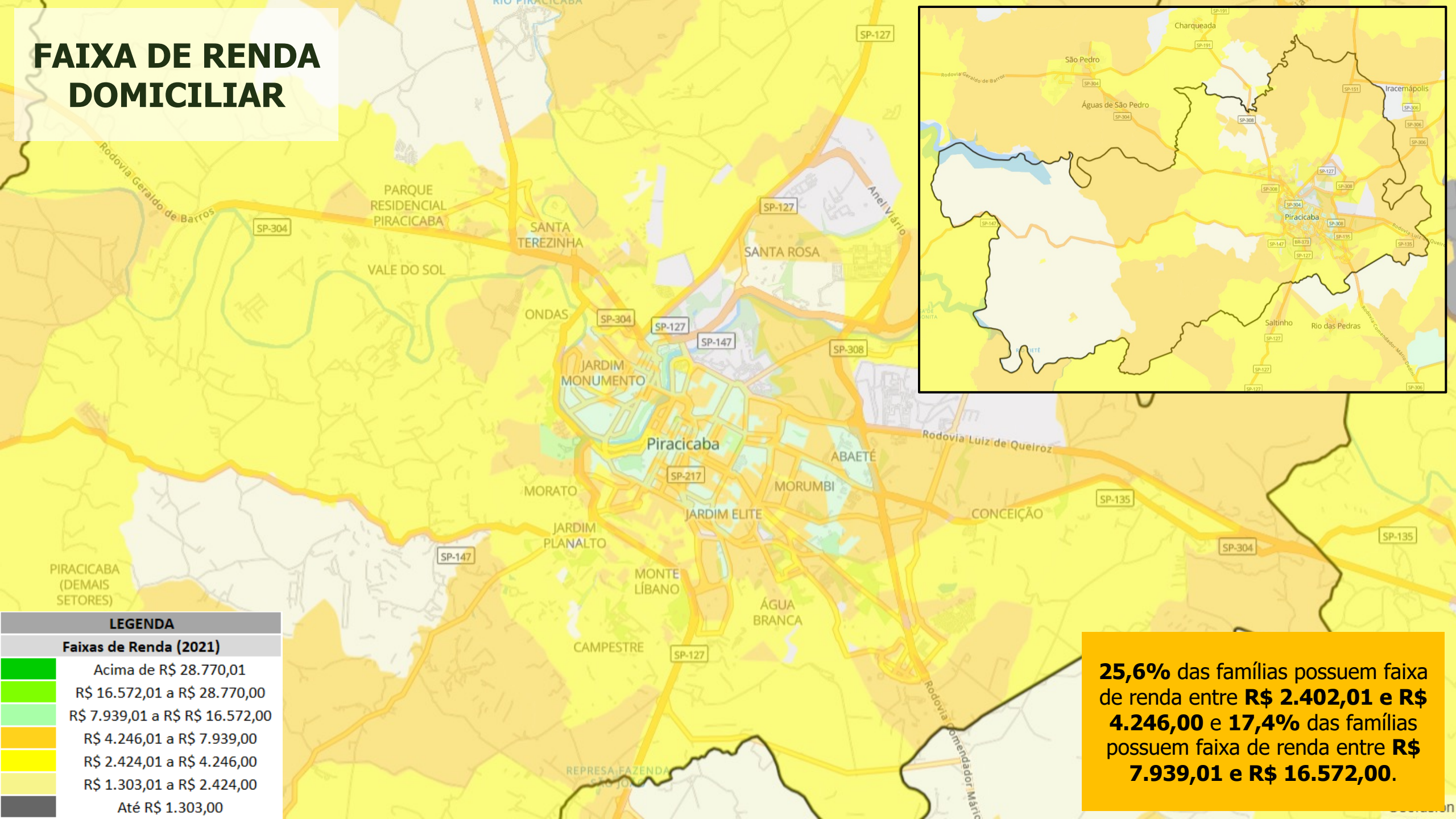
R\$ 6.034,37

domiciliar

R\$ 5.195,74

domiciliar

FAIXA DE RENDA DOMICILIAR



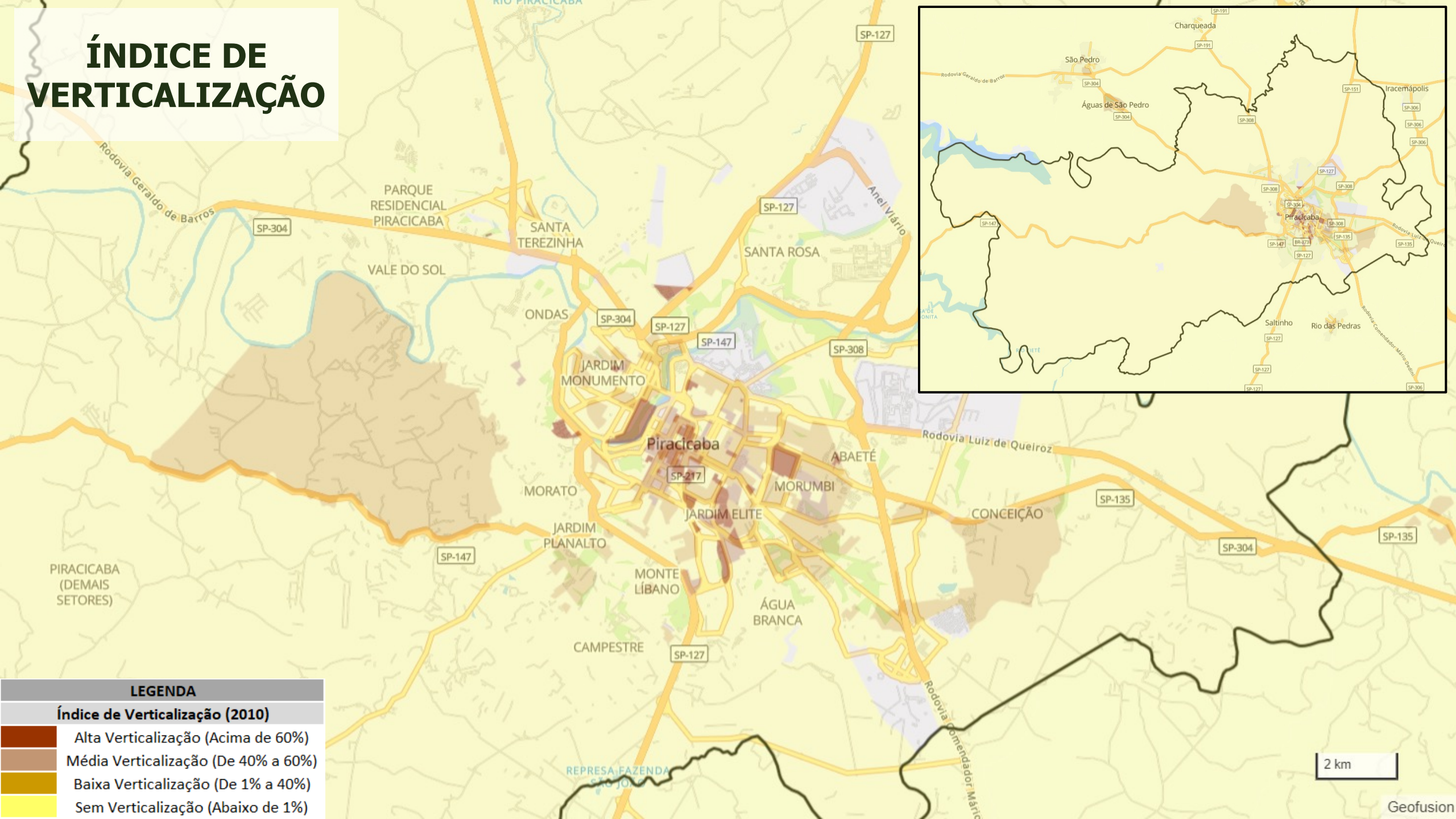
LEGENDA

Faixas de Renda (2021)

Acima de R\$ 28.770,01
R\$ 16.572,01 a R\$ 28.770,00
R\$ 7.939,01 a R\$ 16.572,00
R\$ 4.246,01 a R\$ 7.939,00
R\$ 2.424,01 a R\$ 4.246,00
R\$ 1.303,01 a R\$ 2.424,00
Até R\$ 1.303,00

25,6% das famílias possuem faixa de renda entre **R\$ 2.402,01 e R\$ 4.246,00** e **17,4%** das famílias possuem faixa de renda entre **R\$ 7.939,01 e R\$ 16.572,00**.

ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO



LEGENDA

Índice de Verticalização (2010)

- Alta Verticalização (Acima de 60%)
- Média Verticalização (De 40% a 60%)
- Baixa Verticalização (De 1% a 40%)
- Sem Verticalização (Abaixo de 1%)

2 km

03

MERCADO RESIDENCIAL PIRACICABA



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

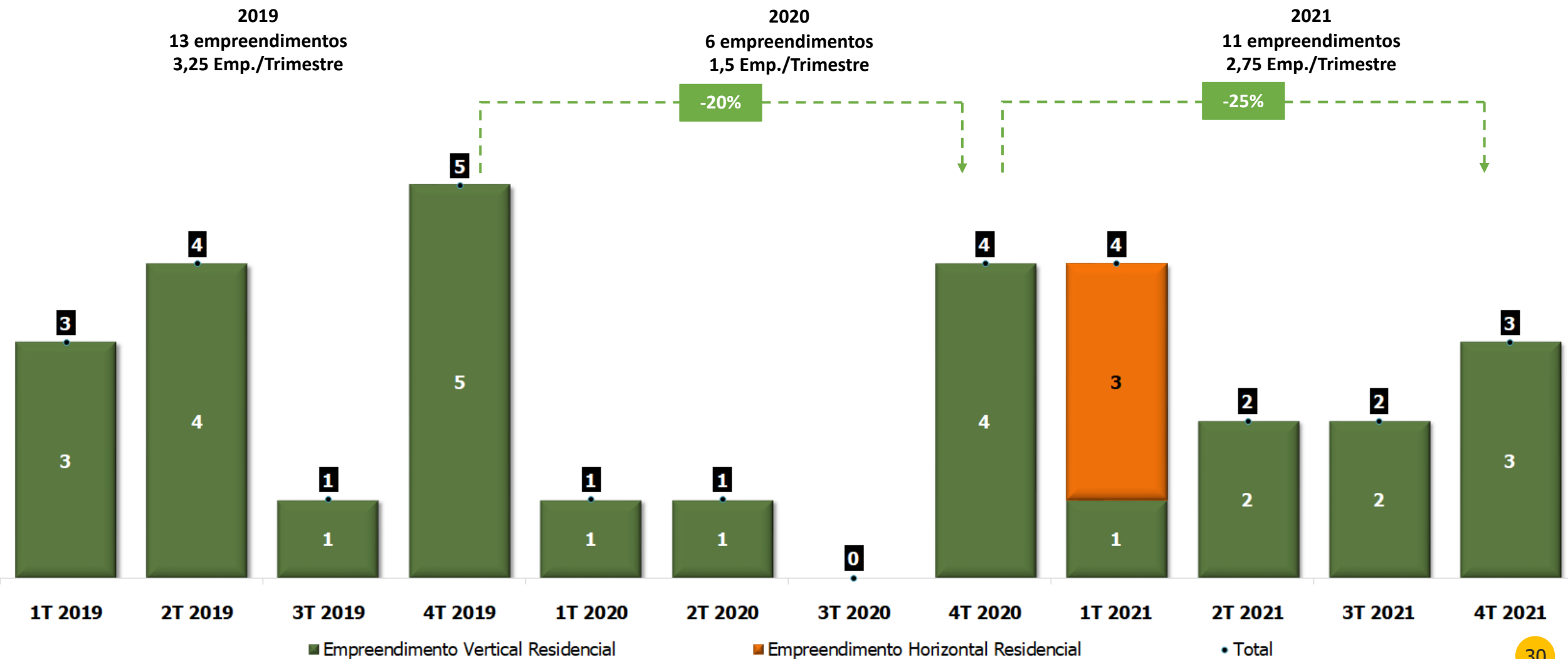


3.1

ANÁLISE DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE

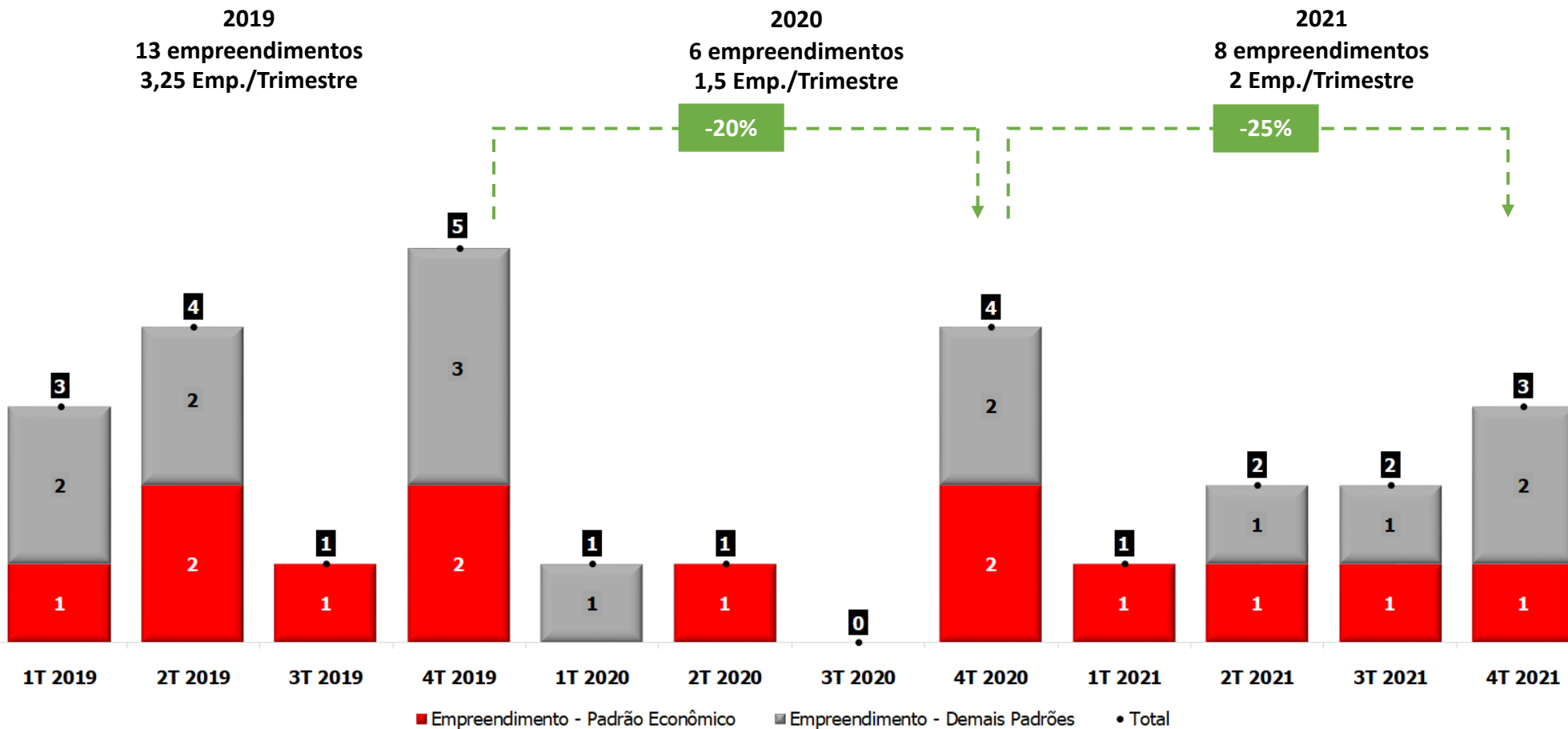
BRAIN



EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO

BRAIN

RESIDENCIAL VERTICAL



Residencial Econômico:
4T2020: 2 empreendimentos;
4T2021: 1 empreendimentos;

Residencial Demais Padrões:
4T2020: 2 empreendimentos;
4T2021: 2 empreendimentos;

- ✓ Dos 3 empreendimentos lançados no 4T2021, 1 é de padrão Econômico (33%);
- ✓ Os empreendimentos do padrão Econômico são de até R\$ 253 mil e os demais padrões acima de R\$ 253 mil.

OBS.: CVA = Casa Verde e Amarela.

**CVA
2019 – 46%**

**CVA
2020 – 60%**

**CVA
2021 – 50%**

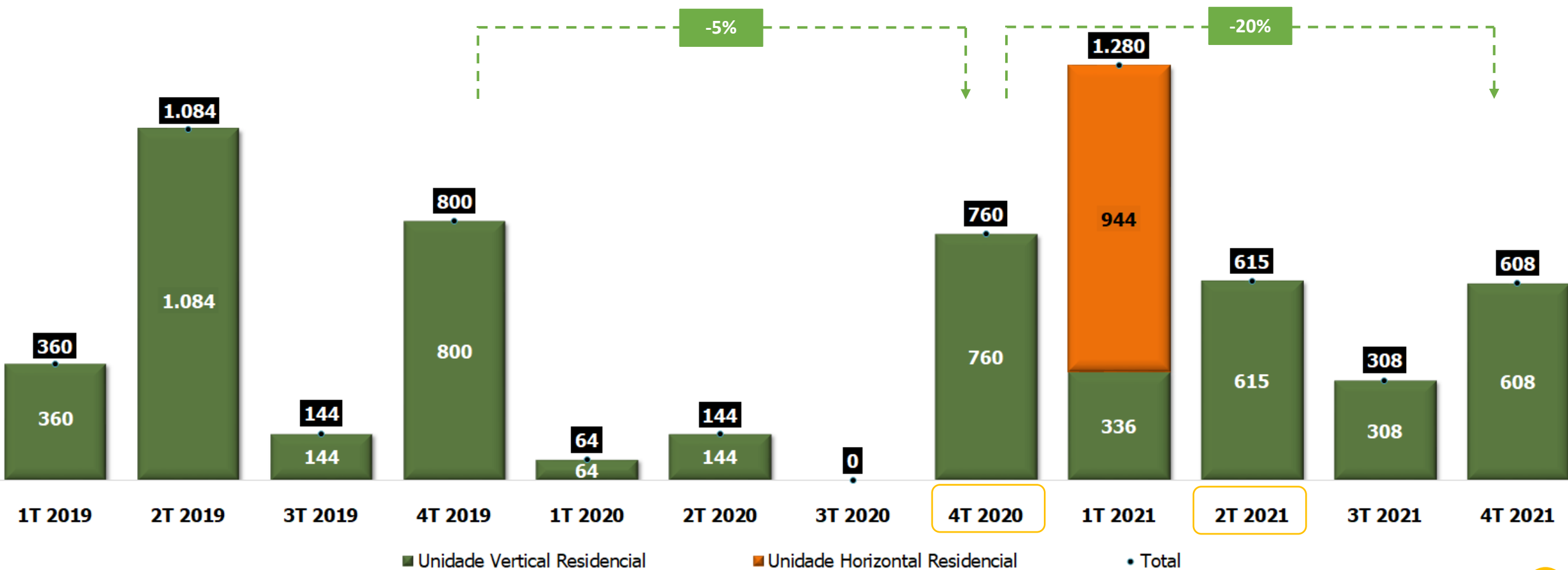
UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE

BRAIN

2019
2.388 unidades
597 Und./Trimestre

2020
968 unidades
242 Und./Trimestre

2021
2.811 unidades
702,8 Und./Trimestre

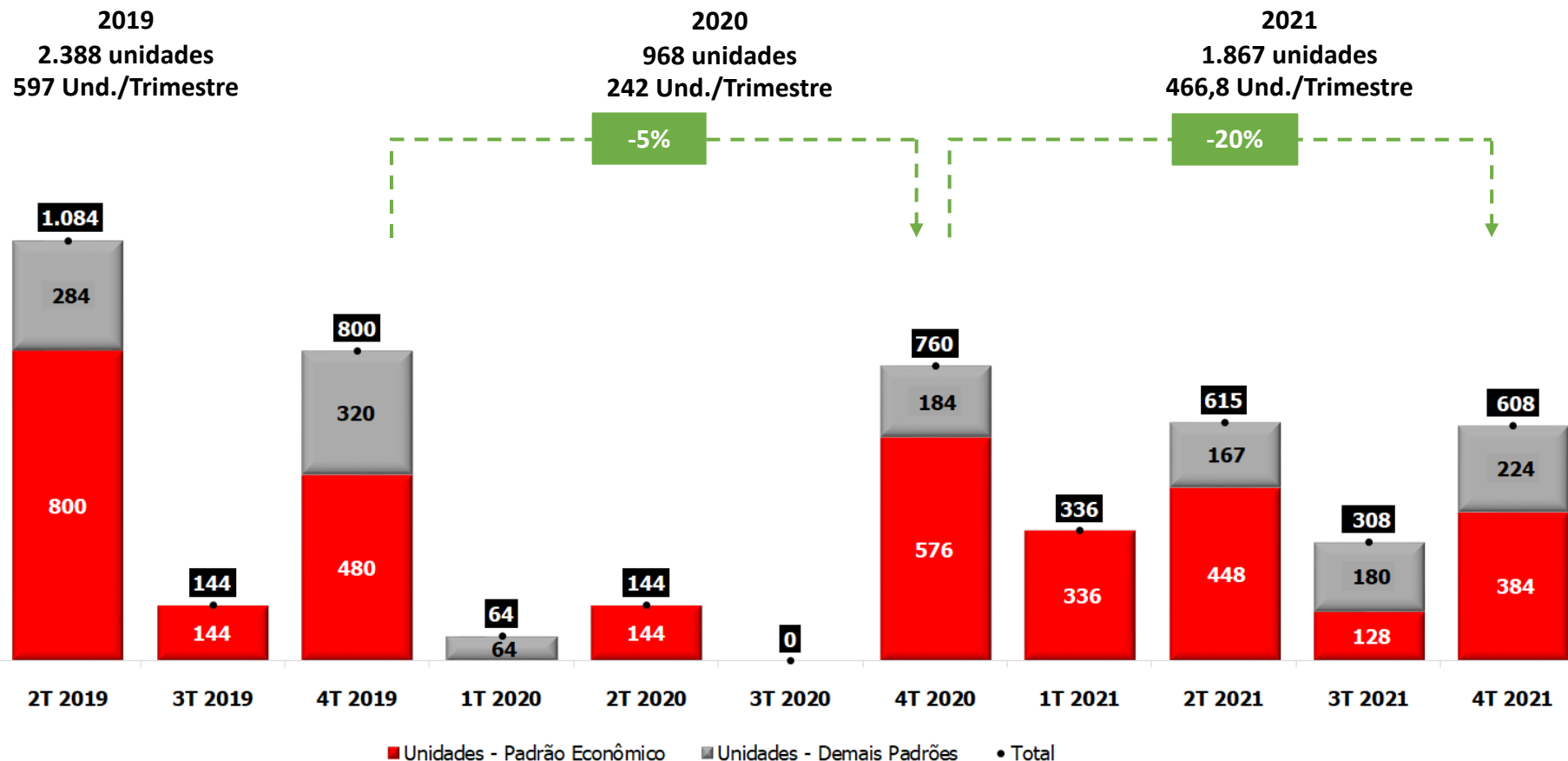


Destacamos que o empreendimento **Vitta Hibisco Amarelo** teve lançamento em abril/2021, causando alteração na análise consolidada do 4T2020 e do 2T2021

UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO

BRAIN

RESIDENCIAL VERTICAL



Residencial Econômico:
4T2020: 576 unidades;
4T2021: 384 unidades;

Residencial Demais Padrões:
4T2020: 184 unidades;
4T2021: 224 unidades;

✓ Das 608 unidades lançadas no 4T2021, 384 foram do padrão Econômico (63%).

CVA
2019 – 65%

CVA
2020 – 74%

CVA
2021 – 69%

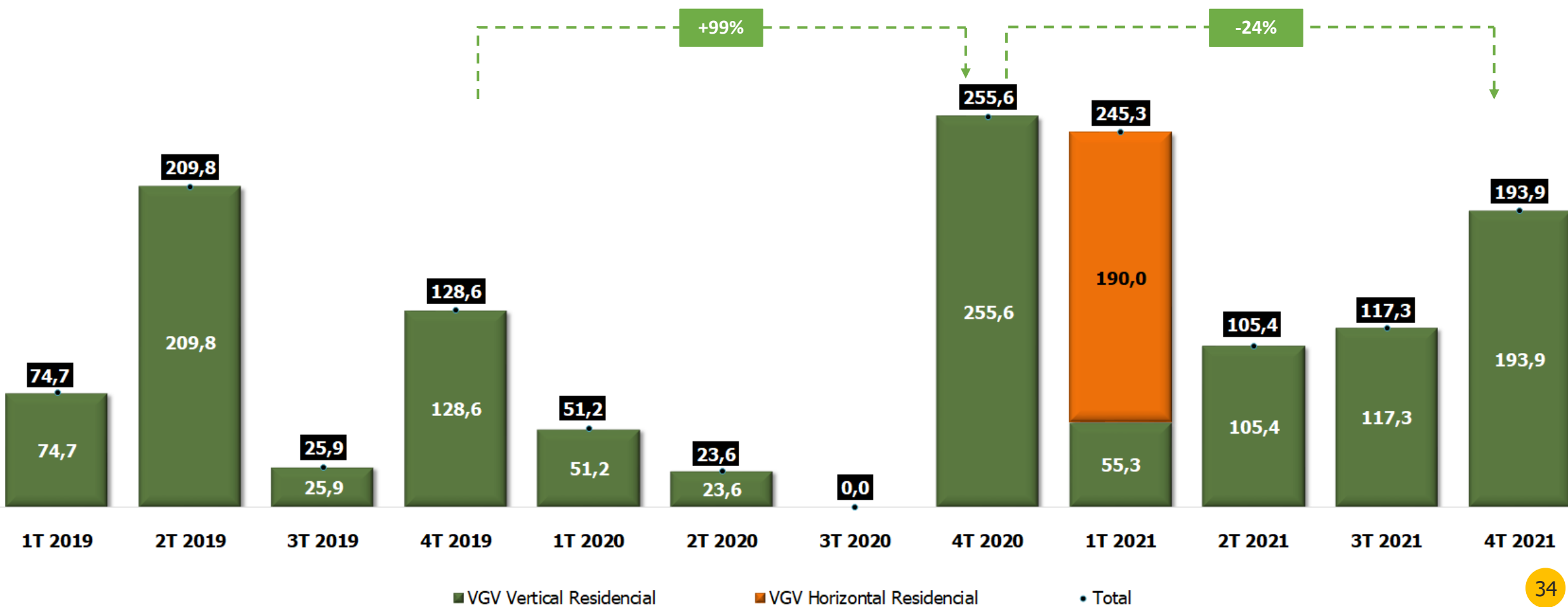
VGW LANÇADO POR TRIMESTRE - (R\$ milhões)

BRAIN

2019
R\$ 439 milhões
R\$ 109,8 Mi./Trimestre

2020
R\$ 330,3 milhões
R\$ 82,6 Mi./Trimestre

2021
R\$ 661,9 milhões
R\$ 165,5 Mi./Trimestre



VGV LANÇADO POR TRIMESTRE - (R\$ milhões) RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO

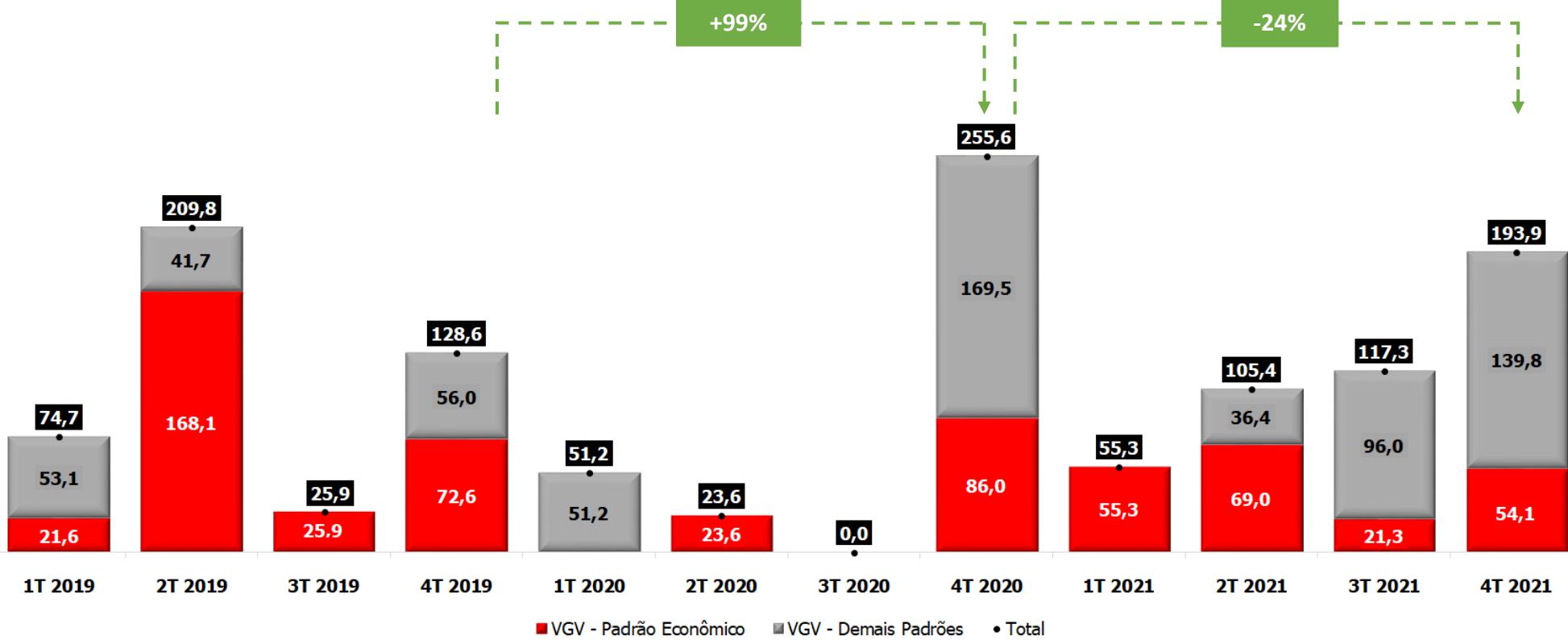
BRAIN

RESIDENCIAL VERTICAL

2019
R\$ 439 milhões
R\$ 109,8 Mi./Trimestre

2020
R\$ 330,3 milhões
R\$ 82,6 Mi./Trimestre

2021
R\$ 471,9 milhões
R\$ 112 Mi./Trimestre



VGL Econômico:
4T2020: R\$ 86 milhões;
4T2021: R\$ 54,1 milhões;

VGL Demais Padrões:
4T2020: R\$ 169,5 milhões;
4T2021: R\$ 139,8 milhões;

✓ No 4T2021 o padrão Econômico totalizou R\$ 54,1 milhões, ou seja, 27,9% do total lançado nesse trimestre.

CVA
2019 – 66%

CVA
2020 – 33%

CVA
2021 – 42%



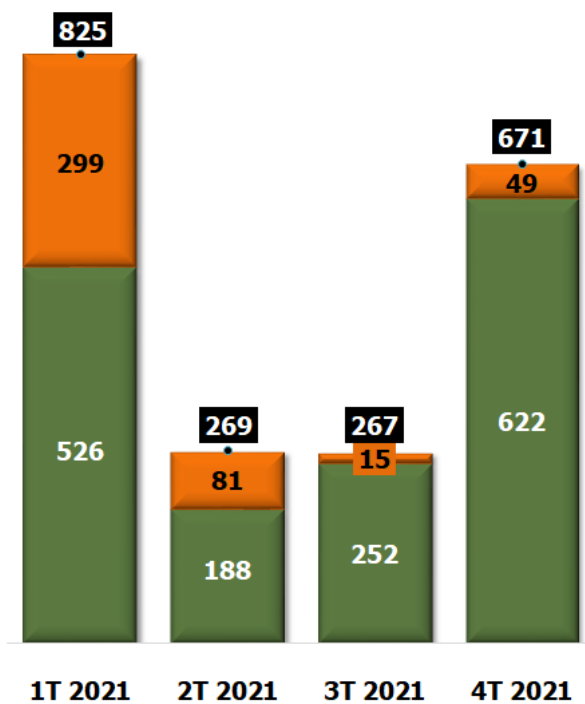
3.2

ANÁLISE DE VENDAS POR TRIMESTRE

UNIDADES E VGV VENDIDOS POR TRIMESTRE

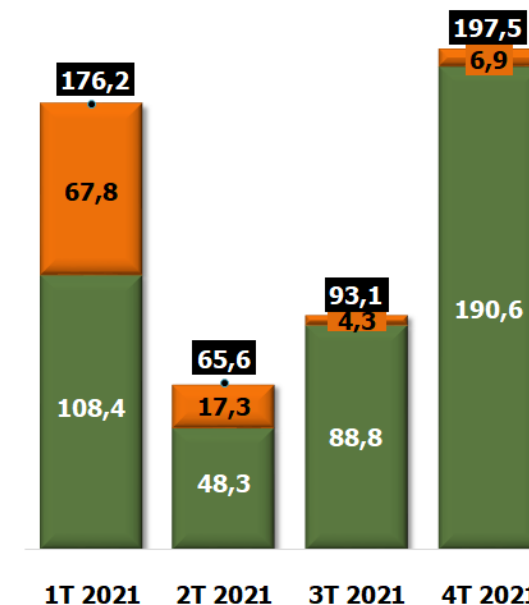
BRAIN

UNIDADES VENDIDAS



■ Unidade Vertical Residencial ■ Unidade Horizontal Residencial • Total

VGV VENDIDO

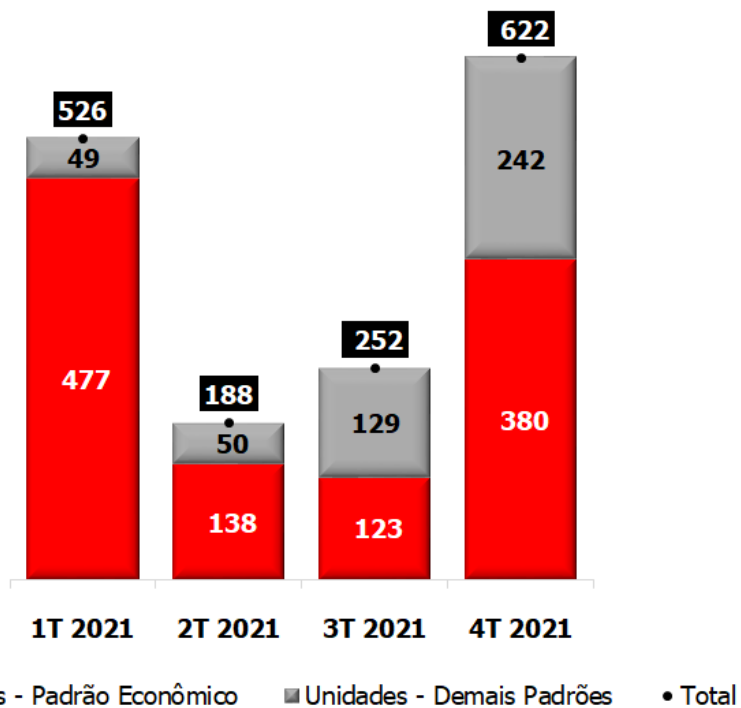


■ VGV Vertical Residencial ■ VGV Horizontal Residencial • Total

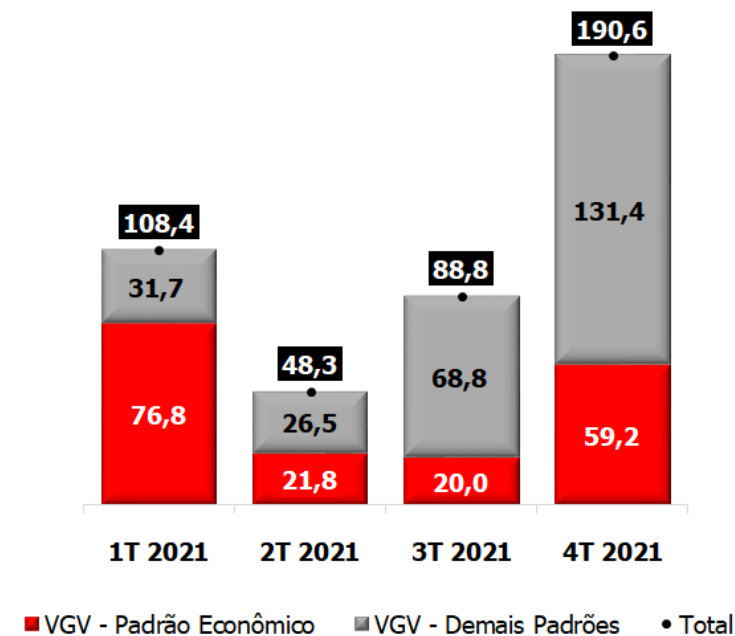
UNIDADES E VGV VENDIDOS POR TRIMESTRE RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO

BRAIN

UNIDADES VENDIDAS



VGV VENDIDO





3.3

ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

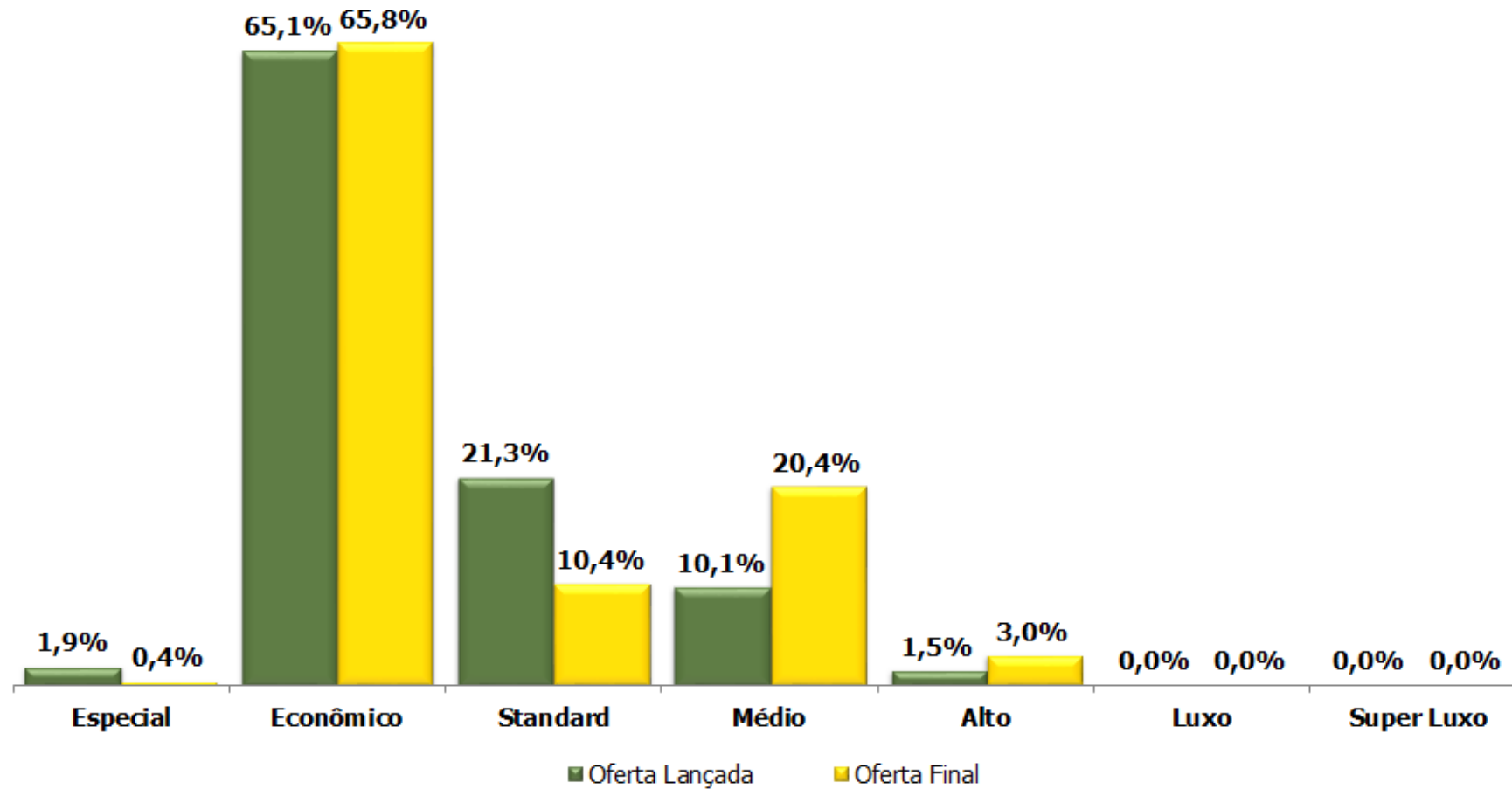
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	3,0%	128	1,9%	5	0,4%	3,9%
Econômico	até 253.000	16	48,5%	4.300	65,1%	937	65,8%	21,8%
Standard	de 253.001 até 500.000	9	27,3%	1.409	21,3%	148	10,4%	10,5%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	6	18,2%	666	10,1%	290	20,4%	43,5%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	1	3,0%	100	1,5%	43	3,0%	43,0%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		33	100%	6.603	100%	1.423	100%	21,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ A oferta lançada residencial correspondeu a 6.603 unidades, 65,1% correspondem ao padrão Econômico, ou seja, 4.300 unidades. E o padrão Standard corresponde a 21,3% das unidades lançadas, com 1.409 unidades.
- ✓ Não foi identificado nenhum empreendimento em comercialização dos padrões Luxo e Super Luxo.

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidades/ O.L.
Até 2017	8	24,2%	1.358	20,6%	51	3,6%	3,8%
2018	4	12,1%	1.034	15,7%	25	1,8%	2,4%
2019	8	24,2%	1.440	21,8%	200	14,1%	13,9%
2020	5	15,2%	904	13,7%	261	18,3%	28,9%
2021	8	24,2%	1.867	28,3%	886	62,3%	47,5%
Total	33	100%	6.603	100%	1.423	100%	21,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Do total de 6.603 unidades residenciais da oferta lançada, 28,3% (1.867 unidades) foram lançadas em 2021, 21,8% (1.440 unidades) em 2019 e 20,6% (1.358 unidades) até 2017.
- ✓ Do total de 1.423 unidades residenciais disponíveis para comercialização em dezembro/2021, 62,3% (886 unidades) foram lançadas em 2021, 18,3% (261 unidades) em 2020 e 14,1% (200 unidades) em 2019.

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	169	2,6%	20	1,4%	11,8%
2 Dormitórios	5.079	76,9%	1.141	80,2%	22,5%
3 Dormitórios	1.355	20,5%	262	18,4%	19,3%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	6.603	100%	1.423	100%	21,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Desmembrando a oferta final residencial do mês de dezembro/2021 por número de quartos, observou-se que 80,2% do total (1.141 unidades) são de 2 quartos e 18,4% (262 unidades) são de 3 quartos.

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIV. MÉDIO POR PADRÃO

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
Especial	272.788	51	5.300
Econômico	162.887	48	3.407
Standard	339.167	70	4.863
Médio	607.945	94	6.486
Alto	1.100.000	168	6.534
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	261.492	59	4.432

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ O preço médio por metro quadrado do padrão Alto é superior à média em 47%, enquanto que o padrão Econômico chega a ser 23% menor que a média.

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada			Total	Oferta Final			Total
	Planta Últimos 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses		Planta Últimos 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	
Especial	0,0%	0,0%	100,0%	100%	0,0%	0,0%	100,0%	100%
Econômico	11,9%	61,4%	26,7%	100%	41,7%	56,4%	1,9%	100%
Standard	0,0%	29,2%	70,8%	100%	0,0%	66,2%	33,8%	100%
Médio	60,7%	21,6%	17,7%	100%	81,7%	17,2%	1,0%	100%
Alto	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Luxo	-	-	-	-	-	-	-	-
Super Luxo	-	-	-	-	-	-	-	-
Média	13,9%	49,9%	36,2%	100%	44,1%	50,5%	5,3%	100%



3.4

ANÁLISE DO VGV GERAL

VGW OFERTADO E DISPONÍVEL DO MERCADO TOTAL

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGW		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas	Lançada (R\$ MILHÕES)	Final (R\$ MILHÕES)	Vendidas (R\$ MILHÕES)
Especial	1	272.788	128	5	123	R\$ 35	R\$ 1	R\$ 34
Econômico	16	162.887	4.300	937	3.363	R\$ 700	R\$ 153	R\$ 548
Standard	9	339.167	1.409	148	1.261	R\$ 478	R\$ 50	R\$ 428
Médio	6	607.945	666	290	376	R\$ 405	R\$ 176	R\$ 229
Alto	1	1.100.000	100	43	57	R\$ 110	R\$ 47	R\$ 63
Luxo	0	-	0	0	0	-	-	-
Super Luxo	0	-	0	0	0	-	-	-
Sub-Total Verticais	33	261.492	6.603	1.423	5.180	R\$ 1.727	R\$ 372	R\$ 1.355
Horizontal - Cond. de Casas	4	216.643	982	521	461	R\$ 213	R\$ 113	R\$ 100
Total	37	-	7.585	1.944	5.641	R\$ 1.939	R\$ 485	R\$ 1.454

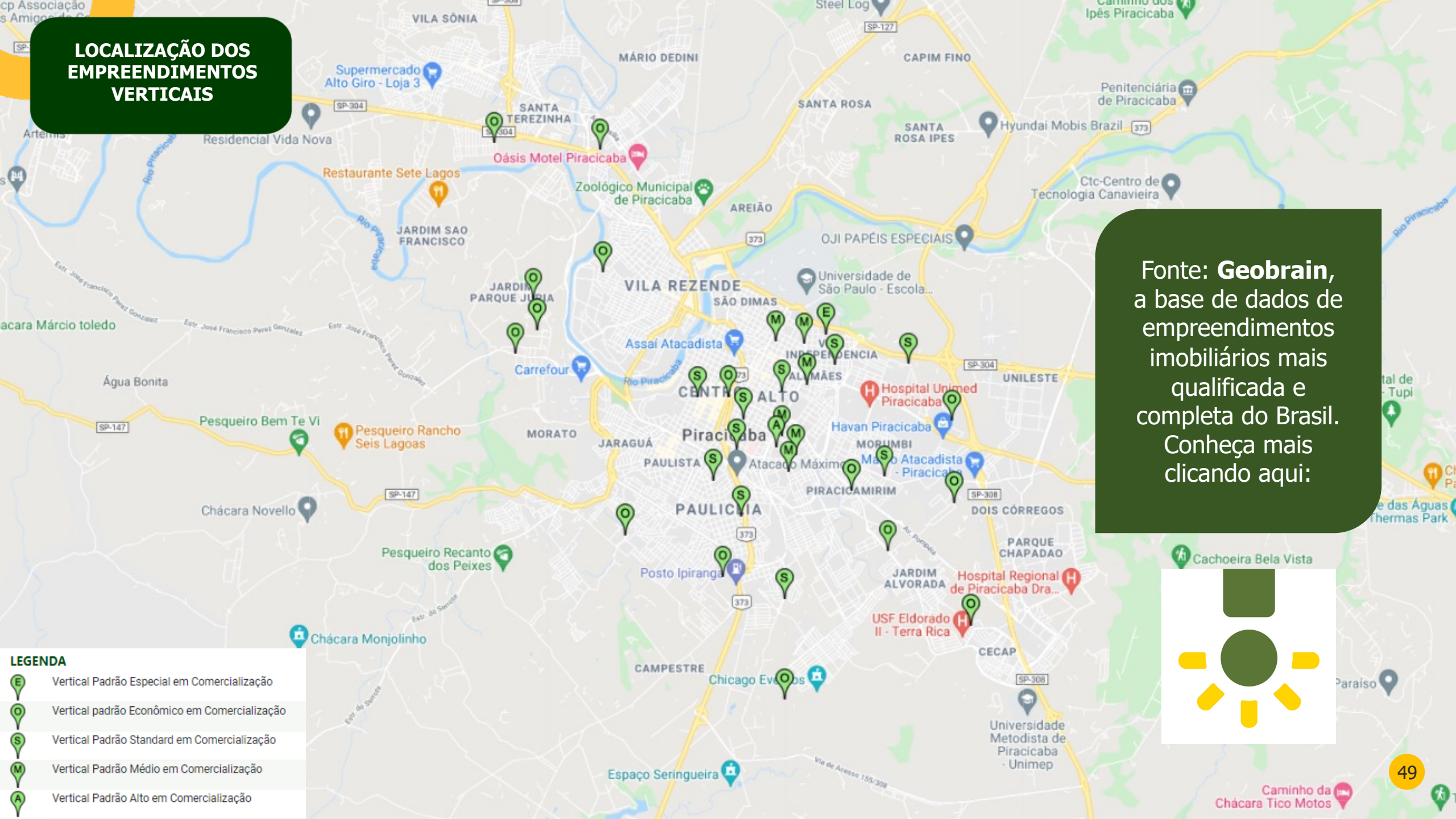
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



3.5

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS





LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS



Fonte: **Geobrain**,
a base de dados de
emprendimentos
imobiliários mais
qualificada e
completa do Brasil.
Conheça mais
clikando aqui:



LEGENDA

-  Vertical Padrão Especial em Comercialização
-  Vertical padrão Econômico em Comercialização
-  Vertical Padrão Standard em Comercialização
-  Vertical Padrão Médio em Comercialização
-  Vertical Padrão Alto em Comercialização

04

MERCADO DE LOTEAMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

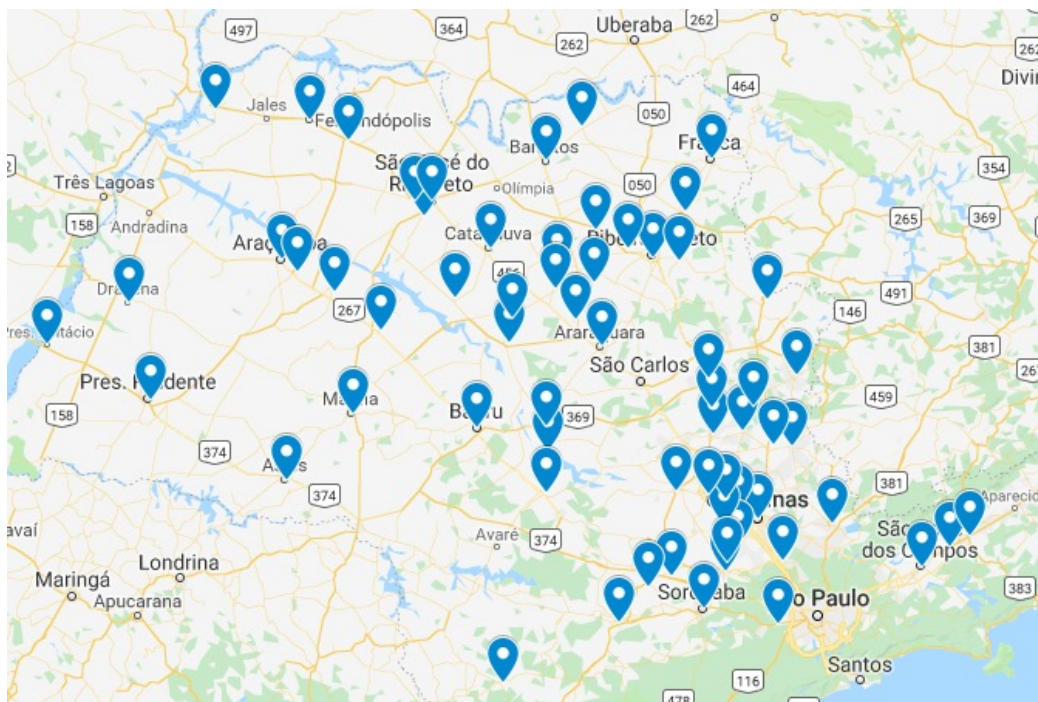


SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

CIDADES ANALISADAS

BRAIN



REGIÃO ARAÇATUBA

Araçatuba
Birigui
Penápolis

REGIÃO ARARAQUARA

Araraquara
Ibitinga
Itápolis
Matão
Taquaritinga

REGIÃO BARRETOS

Barretos
Guáira

REGIÃO BAURU

Bauru
Barra Bonita
Jaú
Lins

REGIÃO CAMPINAS

Araras
Bragança Paulista
Campinas
Conchal
Hortolândia
Indaiatuba
Jundiá

Itapira
Leme

Mococa

Mogi Guaçu

Mogi Mirim

Monte Mor

Nova Odessa

Piracicaba

Pirassununga

Santa Bárbara d' Oeste

São João da Boa Vista

REGIÃO FRANCA

Batatais

Franca

REGIÃO ITAPEVA

Itapeva

REGIÃO MARÍLIA

Assis

Marília

REGIÃO METROPOLITANA DE SP

Cotia

REGIÃO PRESIDENTE PRUDENTE

Dracena

Presidente Epitácio

Presidente Prudente

REGIÃO RIBEIRÃO PRETO

Guariba

Monte Alto

Pitangueiras

Ribeirão Preto

Serrana

Sertãozinho

REGIÃO SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Bady Bassitt

Catanduva

Fernandópolis

Mirassol

Novo Horizonte

Santa Fé do Sul

São José do Rio Preto

Votuporanga

REGIÃO SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Caçapava

São José dos Campos

Taubaté

REGIÃO SOROCABA

Boituva

Itapetininga


Itu

Salto

Sorocaba

Tatuí

São Manuel

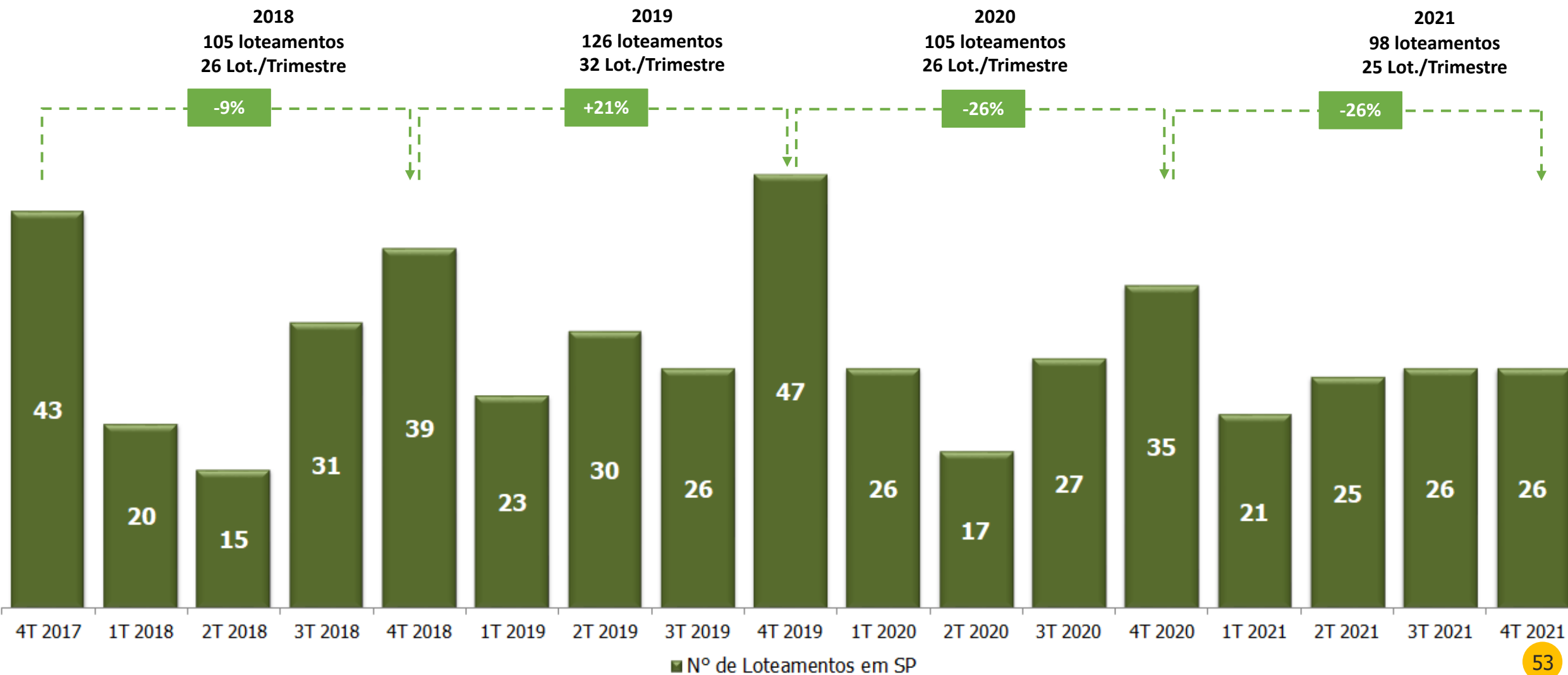


4.1

ANÁLISE DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

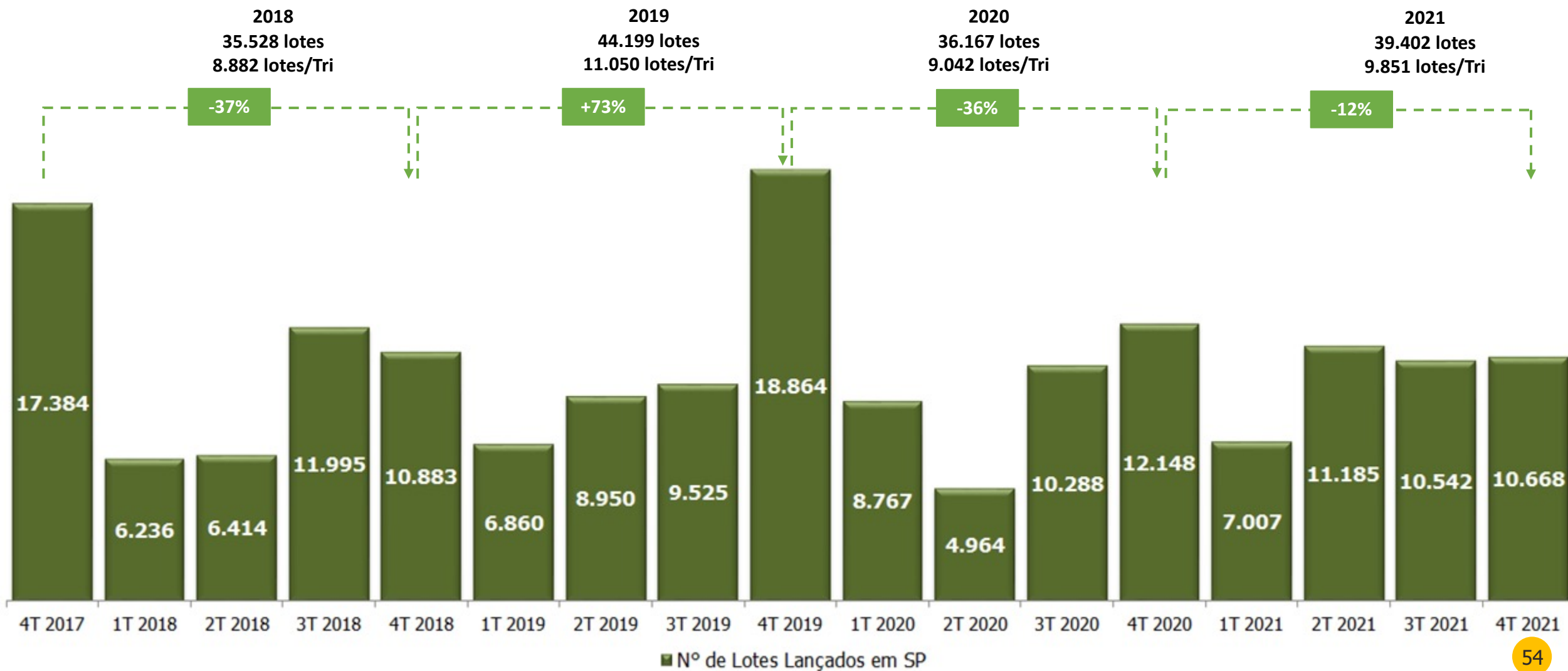
LOTEAMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE

BRAIN

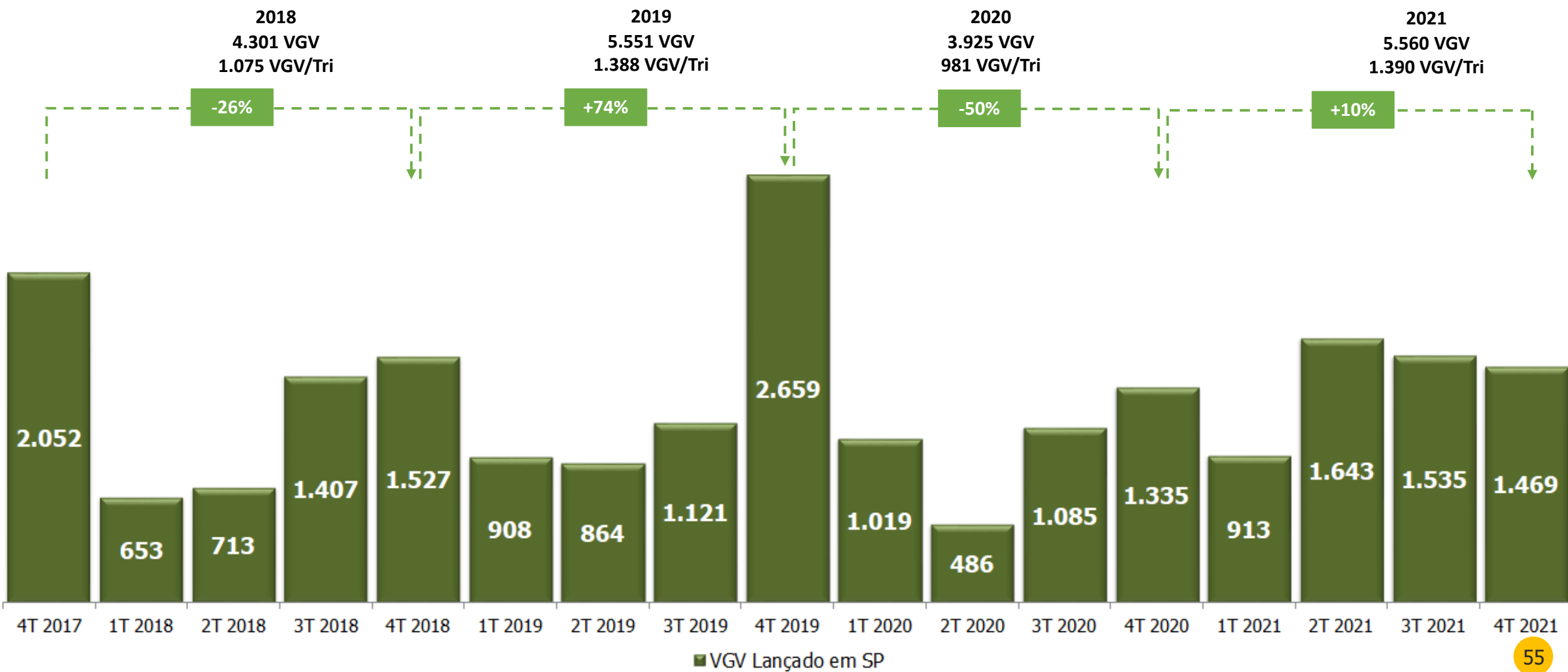



LOTES LANÇADOS POR TRIMESTRE

BRAIN



VGW LANÇADO (EM R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE BRAIN





4.2

ANÁLISE DE VENDAS POR TRIMESTRE

LOTES VENDIDOS POR TRIMESTRE

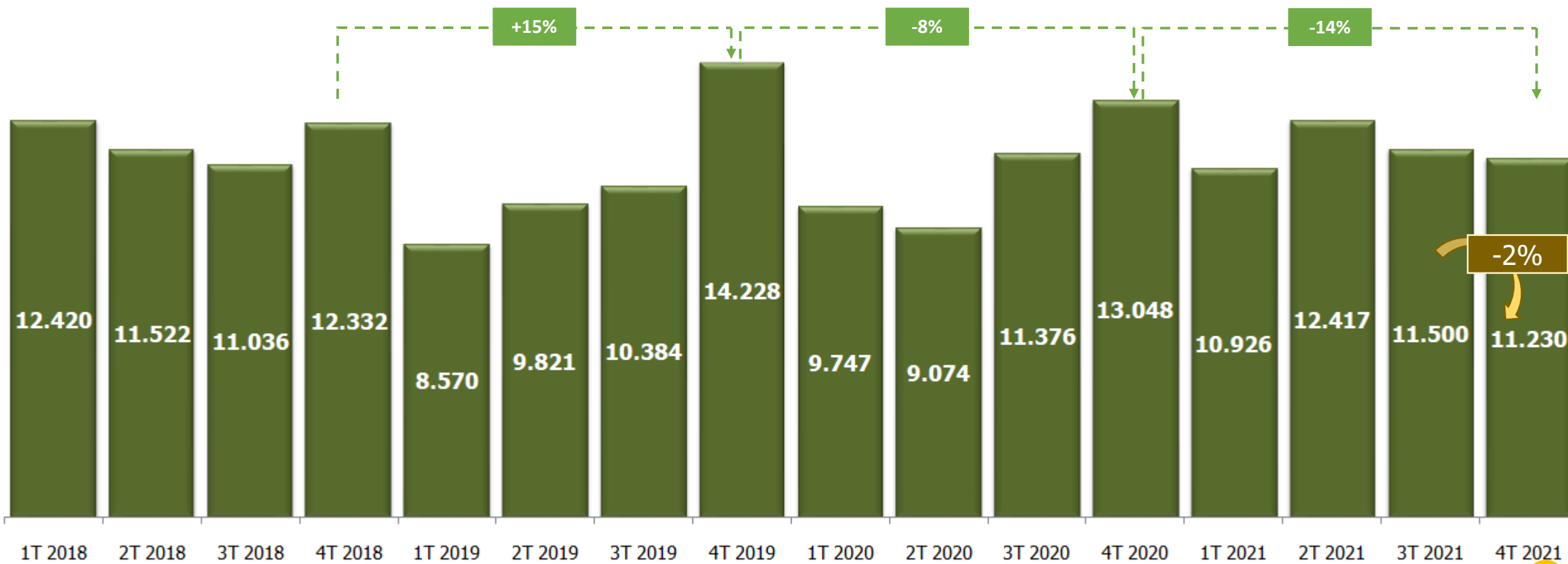
BRAIN

2018
47.309 lotes
11.827 lotes/Tri

2019
43.003 lotes
10.751 lotes/Tri

2020
43.245 lotes
10.811 lotes/Tri

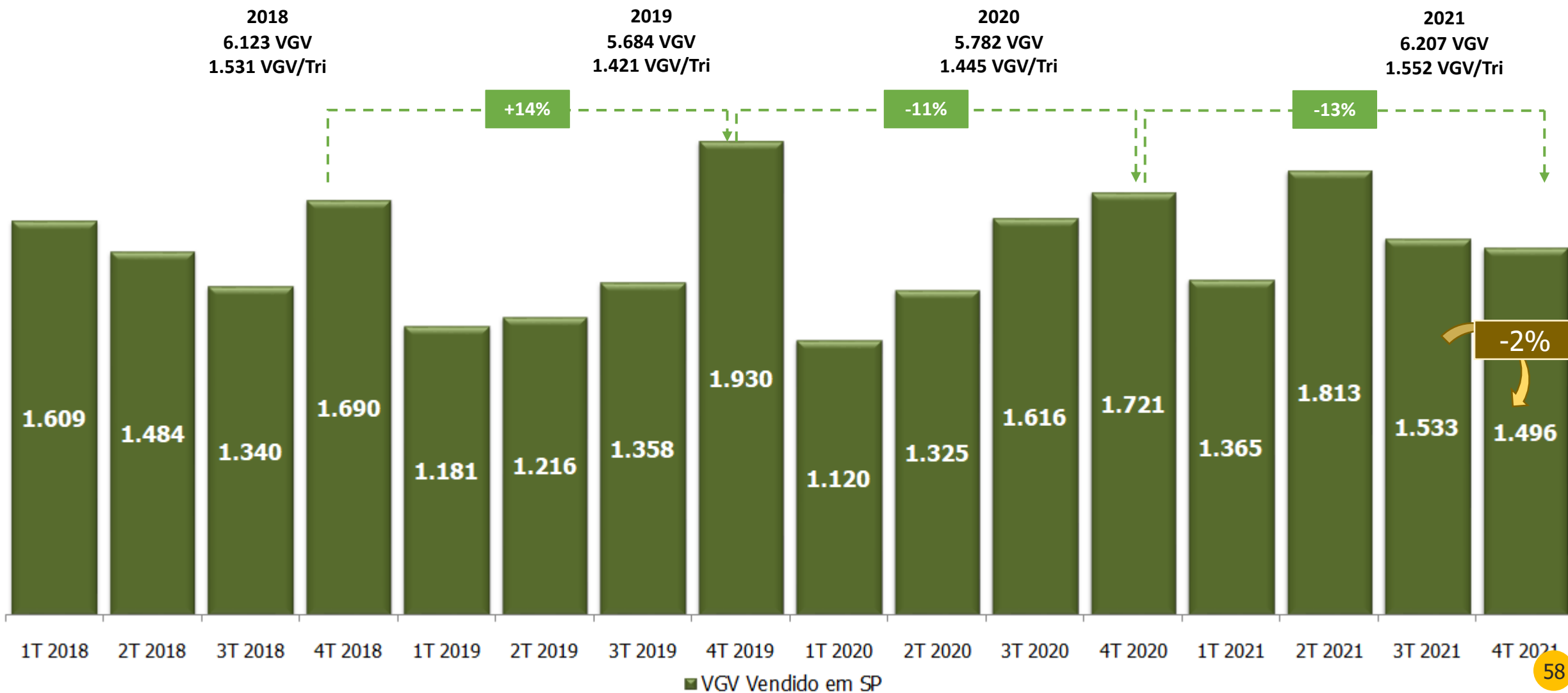
2021
46.073 lotes
11.518 lotes/Tri




■ Nº de Lotes Vendidos em SP

VGW VENDIDO POR TRIMESTRE

BRAIN



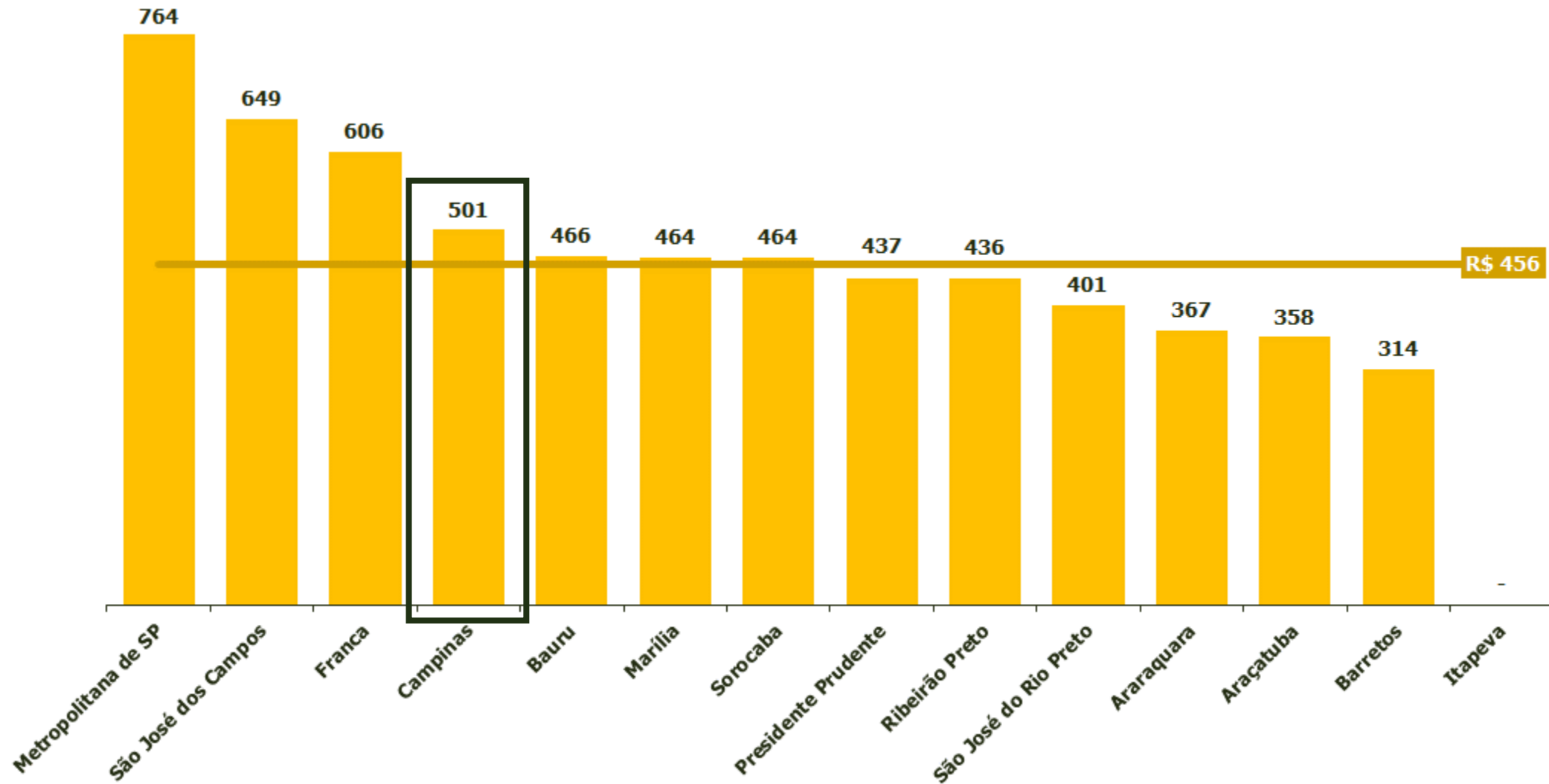


4.3

ANÁLISE DE PREÇO

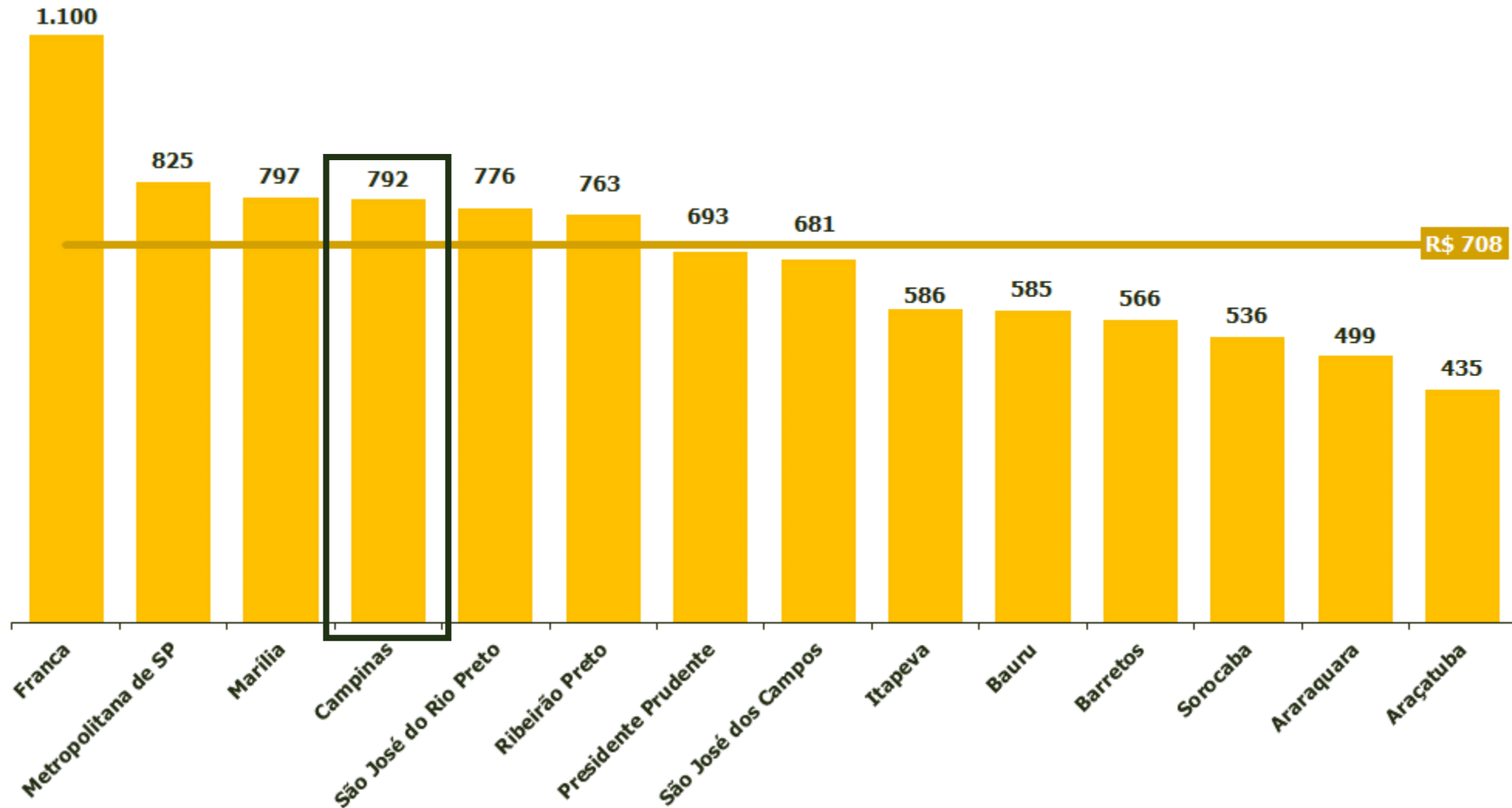
REGIÃO ADMINISTRATIVA POR PREÇO/M² LOTEAMENTO ABERTO

BRAIN



REGIÃO ADMINISTRATIVA POR PREÇO/M² LOTEAMENTO FECHADO

BRAIN



OF. LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO LOTEAMENTO ABERTO

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO							
LOTEAMENTO ABERTO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016	27	10,0%	14.618	12,0%	735	3,3%	5,0%
2017	21	7,8%	10.263	8,4%	776	3,5%	7,6%
2018	36	13,3%	15.507	12,7%	901	4,1%	5,8%
2019	54	20,0%	25.875	21,2%	2.823	12,8%	10,9%
2020	66	24,4%	26.289	21,5%	5.738	26,1%	21,8%
2021	66	24,4%	29.464	24,1%	10.997	50,1%	37,3%
Total	270	100%	122.016	100%	21.970	100%	18,0%

FONTE: AELO, BRAIN, SECOVI SP | ELABORAÇÃO BRAIN | Obs: Loteamentos lançados a partir de jan/2016

OF. LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO LOTEAMENTO FECHADO

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO							
LOTEAMENTO FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2016	19	13,2%	6.575	15,1%	681	7,4%	10,4%
2017	25	17,4%	7.681	17,6%	839	9,1%	10,9%
2018	23	16,0%	7.201	16,5%	681	7,4%	9,5%
2019	23	16,0%	6.164	14,1%	1.142	12,4%	18,5%
2020	25	17,4%	6.796	15,6%	2.010	21,9%	29,6%
2021	29	20,1%	9.206	21,1%	3.829	41,7%	41,6%
Total	144	100%	43.623	100%	9.182	100%	21,0%

FONTE: AELO, BRAIN, SECOVI SP | ELABORAÇÃO BRAIN | Obs: Loteamentos lançados a partir de jan/2016

05

COMPARATIVO INTERIOR SP

Incorporação



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

CIDADES ANALISADAS

São José do Rio Preto

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
464.983 hab.

Franca

Ribeirão Preto

BAURU
379.297 hab.

Bauru

PIRACICABA
407.252 hab.

Piracicaba

CAMPINAS
1.213.792 hab.

Campinas

JUNDIAÍ
423.006 hab.

Jundiaí

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
729.737 hab.

São José dos Campos

Londrina

SOROCABA
687.357 hab.

Sorocaba

São Paulo

BAIXADA SANTISTA
GUARUJÁ: 322.750 hab.
PRAIA GRANDE: 330.845 hab.
SANTOS: 433.656 hab.
SÃO VICENTE: 368.355 hab.

Praia Grande

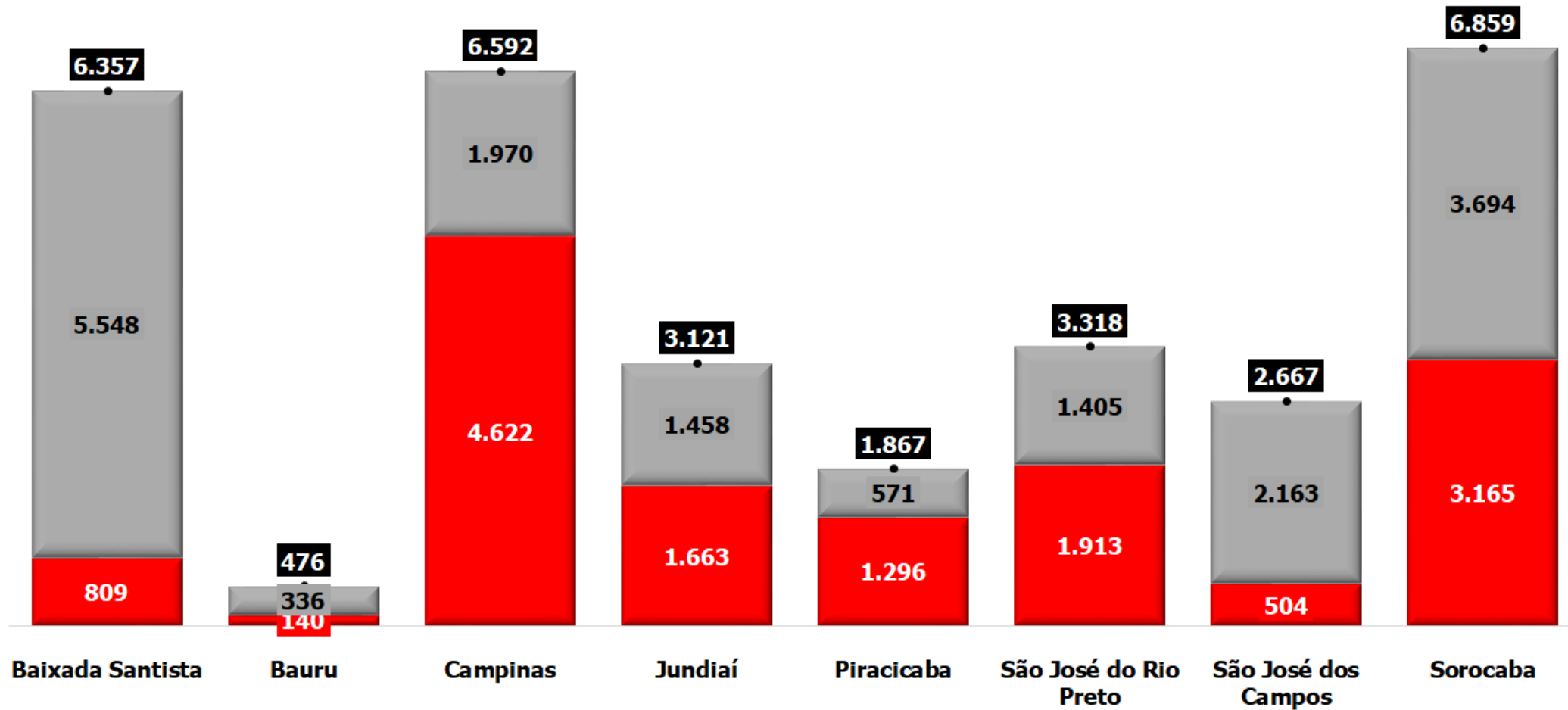
Juiz de Fora



5.1

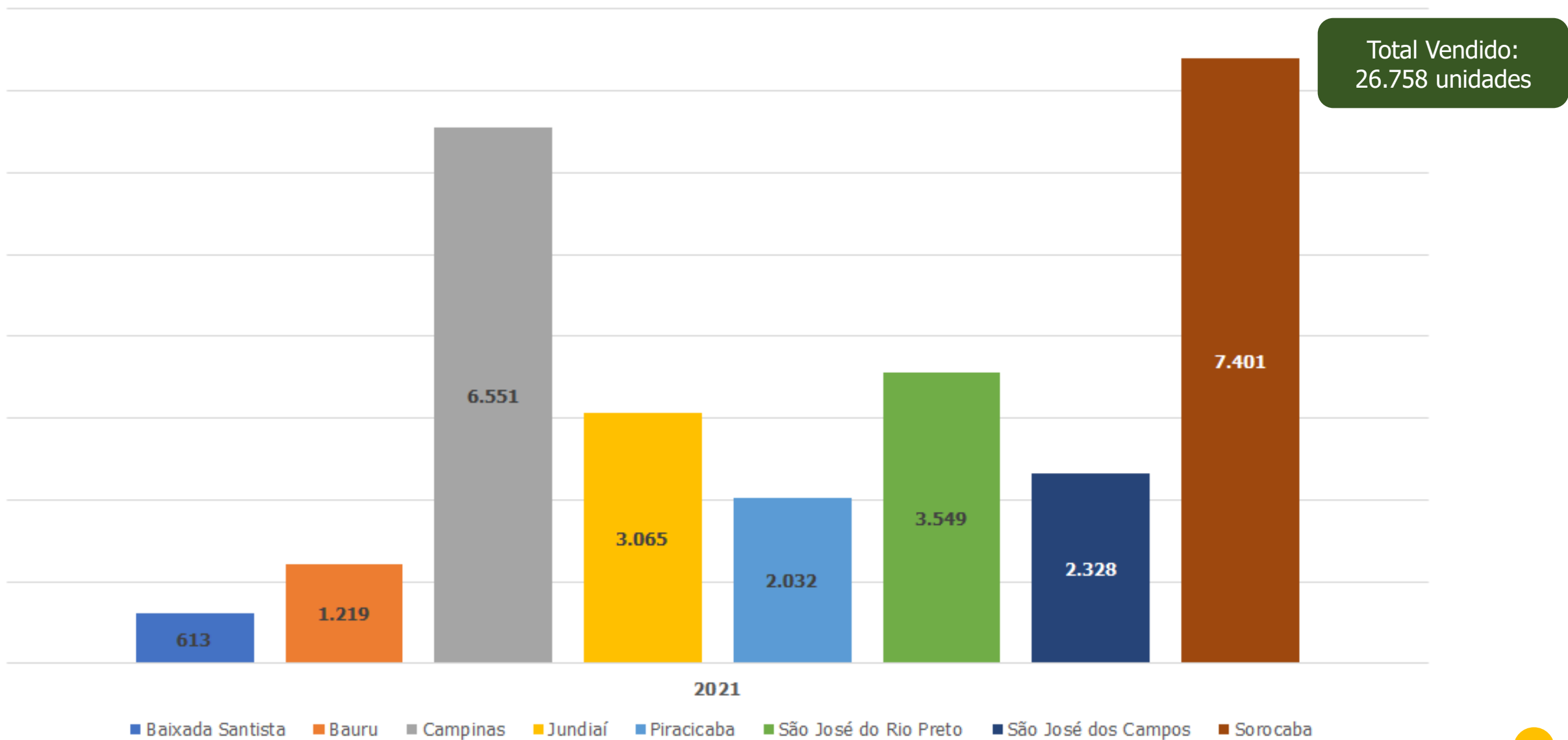
ANÁLISE DE LANÇAMENTOS POR ANO

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – 2021



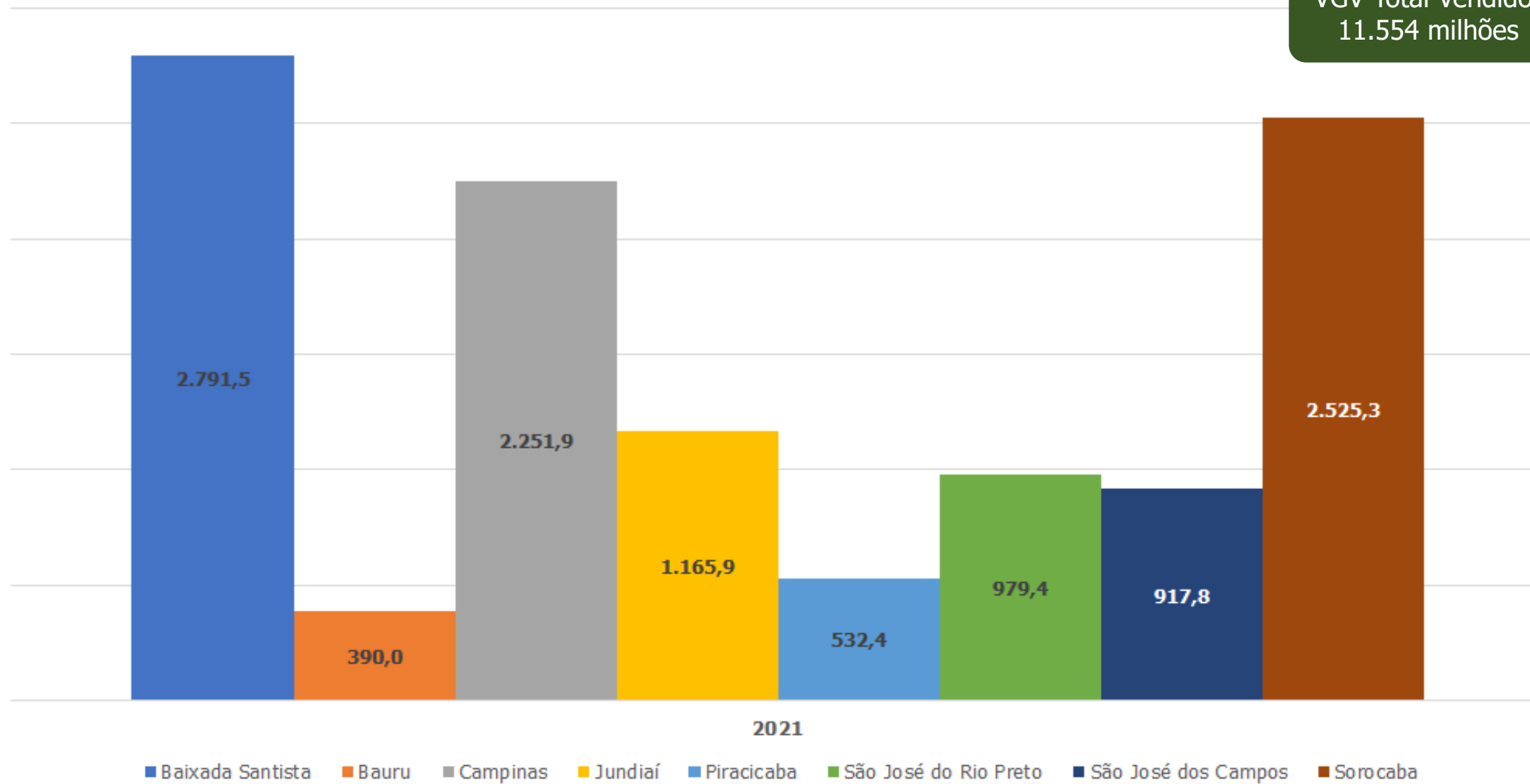
■ Unidade - Padrão Econômico ■ Unidade - Demais Padrões • Total

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS



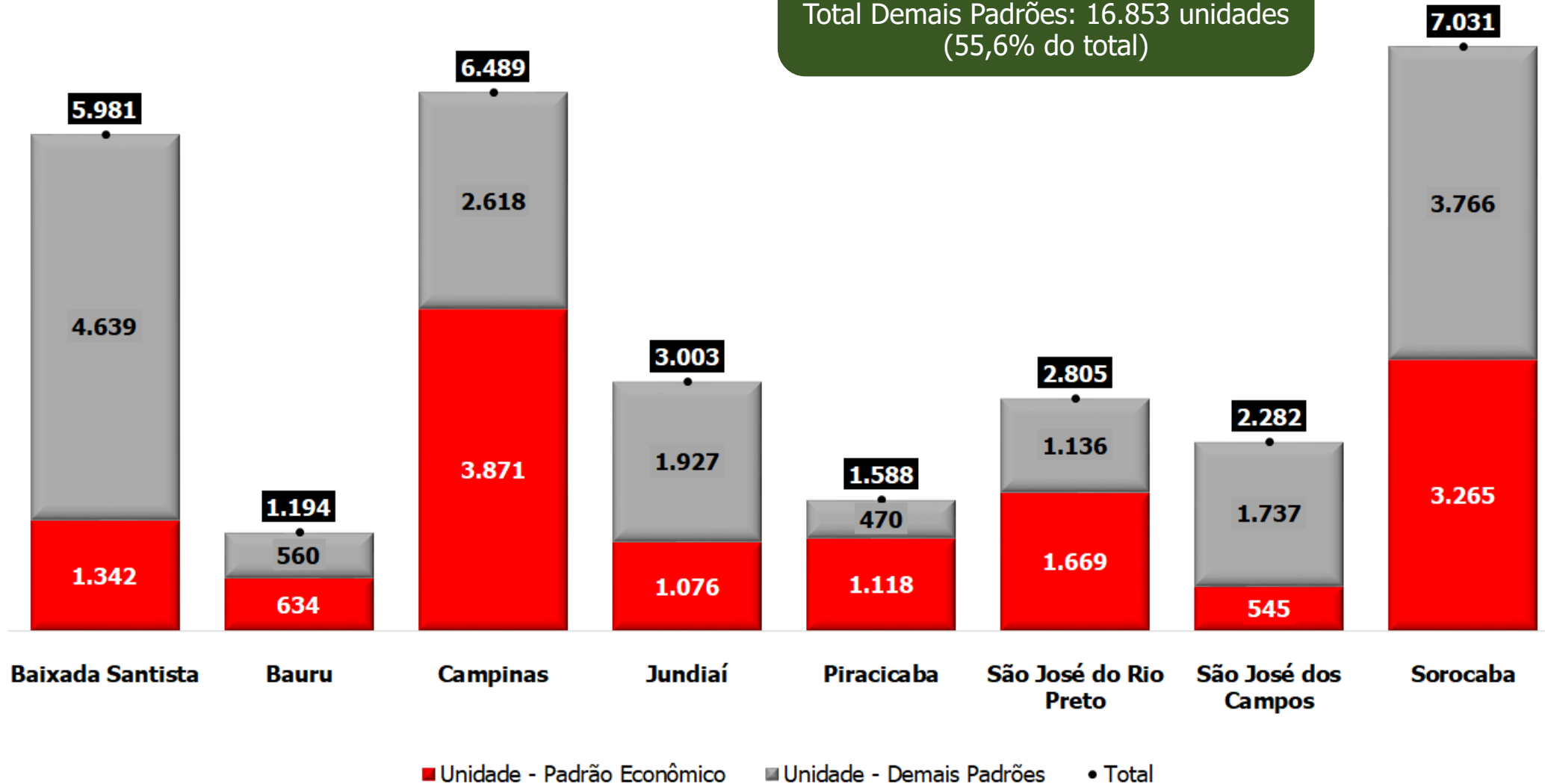
VGW VENDIDO – EM MILHÕES

VGW Total Vendido:
11.554 milhões



UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – 2021

Total Econômico: 13.520 unidades
(44,5% do total)
Total Demais Padrões: 16.853 unidades
(55,6% do total)



RESIDENCIAL VERTICAL

Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)	Vendas em 2021	Part. (%)	Oferta Final	Part. (%)	Disp. (%)
Baixada Santista	18.368	19,2%	5.981	19,7%	4.202	18,3%	22,9%
Bauru	5.749	6,0%	1.194	3,9%	1.551	6,7%	27,0%
Campinas	27.145	28,4%	6.489	21,4%	4.756	20,7%	17,5%
Jundiaí	7.107	7,4%	3.003	9,9%	2.441	10,6%	34,3%
Piracicaba	6.603	6,9%	1.588	5,2%	1.423	6,2%	21,6%
São José do Rio Preto	7.019	7,3%	2.805	9,2%	2.612	11,4%	37,2%
São José dos Campos	7.050	7,4%	2.282	7,5%	2.055	8,9%	29,1%
Sorocaba	16.572	17,3%	7.031	23,1%	3.967	17,2%	23,9%
Total	95.613	100%	30.373	100%	23.007	100%	24%

HORIZONTAL – CONDOMÍNIO DE CASAS/SOBRADOS

Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)	Vendas em 2021	Part. (%)	Oferta Final	Part. (%)	Disp. (%)
Baixada Santista	144	2,6%	150	7,9%	73	2,6%	50,7%
Bauru	165	3,0%	25	1,3%	40	1,4%	24,2%
Campinas	240	4,4%	62	3,3%	46	1,6%	19,2%
Jundiaí	92	1,7%	62	3,3%	1	0,0%	1,1%
Piracicaba	982	17,9%	444	23,3%	521	18,2%	53,1%
São José do Rio Preto	2.568	46,8%	744	39,1%	1.842	64,5%	-
São José dos Campos	143	2,6%	46	2,4%	18	0,6%	12,6%
Sorocaba	1.150	21,0%	370	19,4%	316	11,1%	-
Total	5.484	100%	1.903	100%	2.857	100%	52%

OFERTA LANÇADA POR PADRÃO

PADRÃO	Baixada Santista	Part. (%)	Bauru	Part. (%)	Campinas	Part. (%)	Jundiaí	Part. (%)	Piracicaba	Part. (%)	São José do Rio Preto	Part. (%)	São José dos Campos	Part. (%)	Sorocaba	Part. (%)	Total	Part. (%)
Especial	2.424	13,2%	451	7,8%	1.997	7,4%	0	0,0%	128	1,9%	386	5,5%	579	8,2%	830	5,0%	6.795	7,1%
CVA	2.367	12,9%	2.758	48,0%	14.359	52,9%	2.297	32,3%	4.300	65,1%	3.754	53,5%	1.579	22,4%	9.682	58,4%	41.096	43,0%
Standard	6.063	33,0%	1.244	21,6%	4.025	14,8%	3.506	49,3%	1.409	21,3%	1.771	25,2%	3.568	50,6%	3.651	22,0%	25.237	26,4%
Médio	6.659	36,3%	1.216	21,2%	5.303	19,5%	1.100	15,5%	666	10,1%	980	14,0%	786	11,1%	1.861	11,2%	18.571	19,4%
Alto	667	3,6%	80	1,4%	643	2,4%	204	2,9%	100	1,5%	128	1,8%	338	4,8%	402	2,4%	2.562	2,7%
Luxo	188	1,0%	0	0,0%	733	2,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	200	2,8%	146	0,9%	1.267	1,3%
Super Luxo	0	0,0%	0	0,0%	85	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	85	0,1%
Total	18.368	100%	5.749	100%	27.145	100%	7.107	100%	6.603	100%	7.019	100%	7.050	100%	16.572	100%	95.613	100%

OFERTA FINAL POR PADRÃO

PADRÃO	Baixada Santista	Part. (%)	Bauru	Part. (%)	Campinas	Part. (%)	Jundiaí	Part. (%)	Piracicaba	Part. (%)	São José do Rio Preto	Part. (%)	São José dos Campos	Part. (%)	Sorocaba	Part. (%)	Total	Part. (%)
Especial	477	11,4%	95	6,1%	523	11,0%	0	0,0%	5	0,4%	40	1,5%	303	14,7%	186	4,7%	1.629	7,1%
CVA	510	12,1%	933	60,2%	2.618	55,0%	1.003	41,1%	937	65,8%	1.665	63,7%	408	19,9%	2.621	66,1%	10.695	46,5%
Standard	1.361	32,4%	280	18,1%	759	16,0%	733	30,0%	148	10,4%	400	15,3%	1.168	56,8%	661	16,7%	5.510	23,9%
Médio	1.779	42,3%	227	14,6%	547	11,5%	640	26,2%	290	20,4%	461	17,6%	143	7,0%	419	10,6%	4.506	19,6%
Alto	59	1,4%	16	1,0%	123	2,6%	65	2,7%	43	3,0%	46	1,8%	31	1,5%	56	1,4%	439	1,9%
Luxo	16	0,4%	0	0,0%	176	3,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,1%	24	0,6%	218	0,9%
Super Luxo	0	0,0%	0	0,0%	10	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	10	0,0%
Total	4.202	100%	1.551	100%	4.756	100%	2.441	100%	1.423	100%	2.612	100%	2.055	100%	3.967	100%	23.007	100%



6.5

RANKING DAS CIDADES

OFERTA LANÇADA – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)
Campinas	27.145	28,4%
Baixada Santista	18.368	19,2%
Sorocaba	16.572	17,3%
Jundiaí	7.107	7,4%
São José dos Campos	7.050	7,4%
São José do Rio Preto	7.019	7,3%
Piracicaba	6.603	6,9%
Bauru	5.749	6,0%
Total	95.613	100%

HORIZONTAL		
Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)
São José do Rio Preto	2.568	46,8%
Sorocaba	1.150	21,0%
Piracicaba	982	17,9%
Campinas	240	4,4%
Bauru	165	3,0%
Baixada Santista	144	2,6%
São José dos Campos	143	2,6%
Jundiaí	92	1,7%
Total	5.484	100%

OFERTA FINAL – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Oferta Final	Part. (%)
Campinas	4.756	20,7%
Baixada Santista	4.202	18,3%
Sorocaba	3.967	17,2%
São José do Rio Preto	2.612	11,4%
Jundiaí	2.441	10,6%
São José dos Campos	2.055	8,9%
Bauru	1.551	6,7%
Piracicaba	1.423	6,2%
Total	23.007	100%

HORIZONTAL		
Cidades	Oferta Final	Part. (%)
São José do Rio Preto	1.842	64,5%
Piracicaba	521	18,2%
Sorocaba	316	11,1%
Baixada Santista	73	2,6%
Campinas	46	1,6%
Bauru	40	1,4%
São José dos Campos	18	0,6%
Jundiaí	1	0,0%
Total	2.857	100%

TICKET – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Ticket	Var./Média (%)
Baixada Santista	501.280	34%
Campinas	426.117	14%
Jundiaí	407.849	9%
São José dos Campos	406.301	9%
São José do Rio Preto	337.560	-10%
Bauru	332.210	-11%
Sorocaba	316.155	-15%
Piracicaba	261.492	-30%
Média Geral	373.620	

HORIZONTAL		
Cidades	Ticket	Var./Média (%)
Campinas	948.484	122%
Jundiaí	719.000	68%
São José dos Campos	628.327	47%
Baixada Santista	232.075	-46%
Bauru	230.000	-46%
Sorocaba	227.551	-47%
Piracicaba	216.643	-49%
São José do Rio Preto	212.604	-50%
Média Geral	426.836	

M² PRIVATIVO – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Área priv.	Var./Média (%)
Baixada Santista	77	20%
Jundiaí	72	12%
São José dos Campos	65	1%
Campinas	61	-5%
Sorocaba	61	-5%
Bauru	60	-7%
São José do Rio Preto	60	-7%
Piracicaba	59	-8%
Média Geral	64	

HORIZONTAL		
Cidades	Área priv.	Var./Média (%)
Jundiaí	123	58%
Campinas	113	45%
São José dos Campos	98	26%
Bauru	61	-21%
Piracicaba	61	-21%
Baixada Santista	58	-26%
Sorocaba	56	-28%
São José do Rio Preto	52	-33%
Média Geral	78	

PREÇO/M² – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Preço/m ²	Var./Média (%)
Campinas	6.954	21%
Baixada Santista	6.468	12%
São José dos Campos	6.214	8%
Jundiaí	5.682	-1%
São José do Rio Preto	5.671	-2%
Bauru	5.499	-5%
Sorocaba	5.211	-10%
Piracicaba	4.432	-23%
Média Geral	5.766	

HORIZONTAL		
Cidades	Preço/m ²	Var./Média (%)
Campinas	8.394	67%
São José dos Campos	6.401	28%
Jundiaí	5.846	17%
São José do Rio Preto	4.089	-18%
Sorocaba	4.050	-19%
Baixada Santista	4.031	-20%
Bauru	3.770	-25%
Piracicaba	3.536	-29%
Média Geral	5.015	

04 DIAGNÓSTICO E PERSPECTIVAS



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

1. O ANO DA ASSERTIVIDADE

2022 não nos permitirá – e não nos dará margem – para erros grosseiros!

O “mais ou menos” não performará!

2. CLIENTE QUER, MAS TALVEZ NÃO POSSA!

Embora os níveis de intenção de compra estão mantidos em ótimo patamar, a capacidade de compra do cliente, dado a alta dos juros e inflação, está achatada e impacta, sobretudo, os produtos nos padrões Standard e Médio – considerável parte do mercado.

3. PREÇO DE VENDA vs DEMANDA POTENCIAL

O desafio para mitigar eventuais riscos macroeconômicos e políticos é, portanto, um maior cuidado na formatação de preço de venda – estudando a sua elasticidade junto ao cliente -, de modo que seja aderente ao tamanho da demanda qualificada.

4. ALERTA PARA MOVIMENTO DE FLY TO QUALITY

Há um claro movimento pendular de empresas em dar maior foco em produtos – e regiões – que comportem subir preço e, portanto, enquadrar-se em padrões mais altos (luxo).

5. CONHECIMENTO DE PRODUTO

Em anos como o que passaremos, os “tiradores de pedido” perdem a vez. A força de vendas, além de qualificada, deve conhecer amplamente o produto que está na mão, a ponto de “não deixar o cliente sair do plantão”.

6. NEM TÃO CHEIO, NEM TÃO VAZIO!

O fato é que nos acostumamos com os bons ventos que o último biênio nos trouxe.

Em 2022, não devemos ser nem tão otimistas, mas muito menos pessimistas.

Trata-se de um ano desafiador, mas com otimismo controlado por N motivos: do apetite do consumidor ao alto VSO que a região tem mantido, o que, naturalmente, manteve os níveis de estoque em patamares saudáveis

7. IMÓVEL COMO PROTEÇÃO AO CAPITAL

Ainda que não viveremos no médio prazo o fenômeno dos juros negativos, em um ano com alta volatilidade econômica, em função de cenário eleitoral, guerras e afins, o imóvel – novamente – surge como uma opção segura, em um movimento de *Fly to Quality*.

8. ELEIÇÃO vs INFLAÇÃO

Há um claro descompasso entre as preocupações do empresariado da Construção Civil (Eleição) e do cliente final (Inflação).

A política interfere, **mas não muda a necessidade de compra de uma família!**



OBRIGADO

GUILHERME
WERNER



SÓCIO-CONSULTOR DA BRAIN
INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA

✉ guilherme@brain.srv.br

☎ (41) 99997-2117