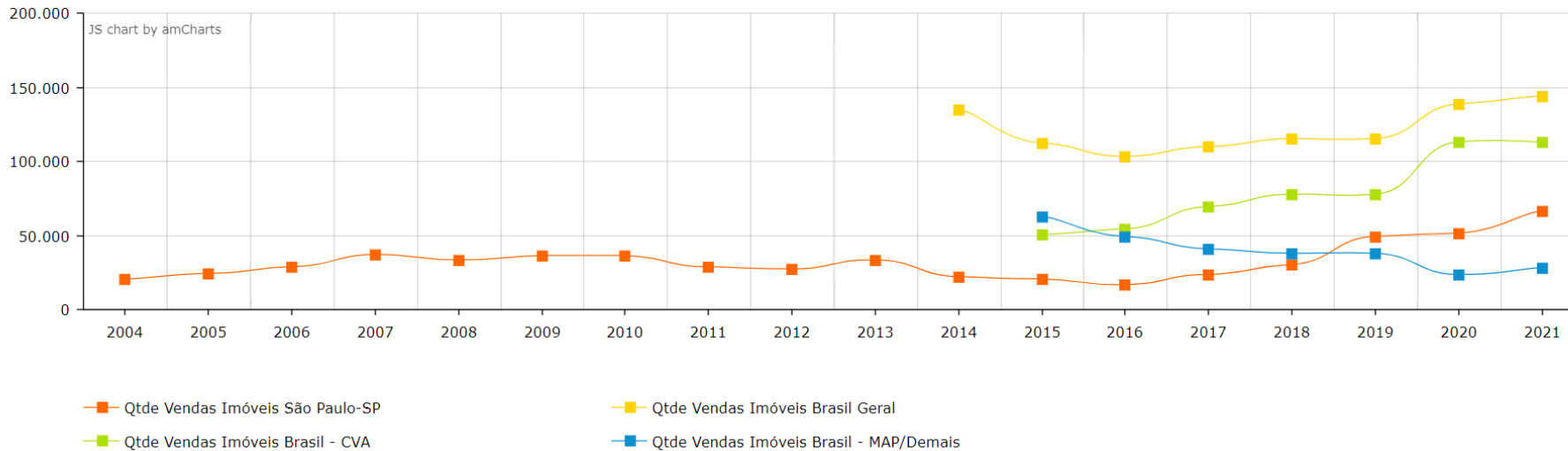


2022 no Imobiliário em Jundiaí:

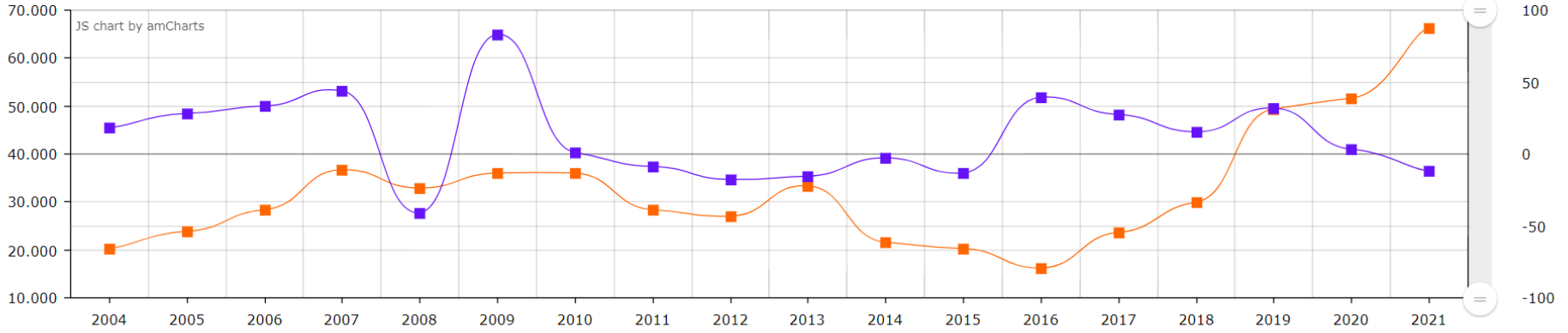
As Certezas num Ano de Incertezas

Mas antes, números macro de 2021...

Indicadores Influência Mercado Imobiliário

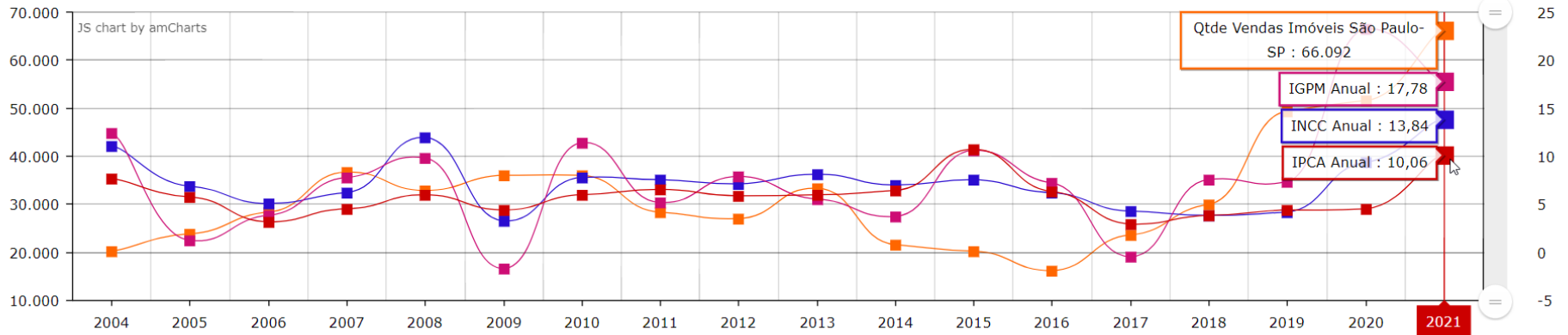


Indicadores Influência Mercado Imobiliário



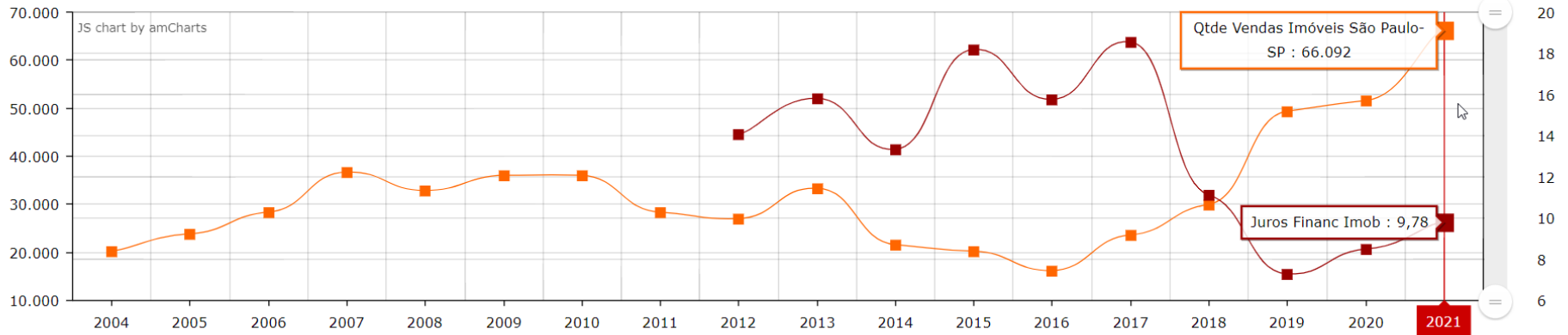
- Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP
- Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA
- INCC Anual
- IPCA Anual
- Valorização Imobiliária São Paulo-SP
- Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP
- Juros Financ Imob
- Ibovespa
- Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral
- Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais
- IGPM Anual
- Poupança Anual
- Valorização Aluguel São Paulo-SP
- Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP
- % Variação Empregos
- Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral

Indicadores Influência Mercado Imobiliário



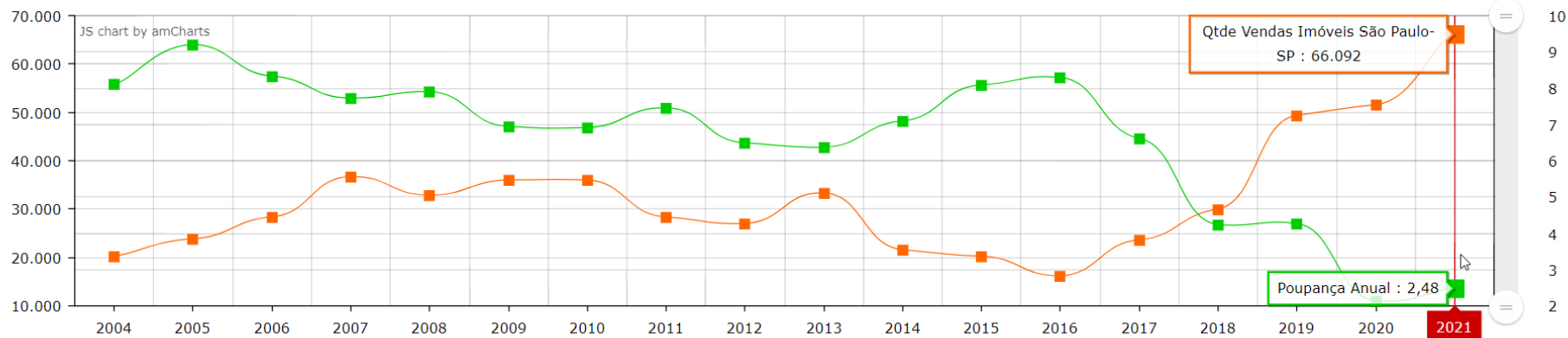
— Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP	66.092	— Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral	143.576
— Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA	113.008	— Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais	27.937
— INCC Anual	13,84	— IGPM Anual	17,78
— IPCA Anual	10,06	— Poupança Anual	2,48
— Valorização Imobiliária São Paulo-SP	4,13	— Valorização Aluguel São Paulo-SP	-0,92
— Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP	4,9	— Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP	9,03
— Juros Financ Imob	9,78	— % Variação Empregos	6,61
— Ibovespa	-11,93	— Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral	153.726

Indicadores Influência Mercado Imobiliário



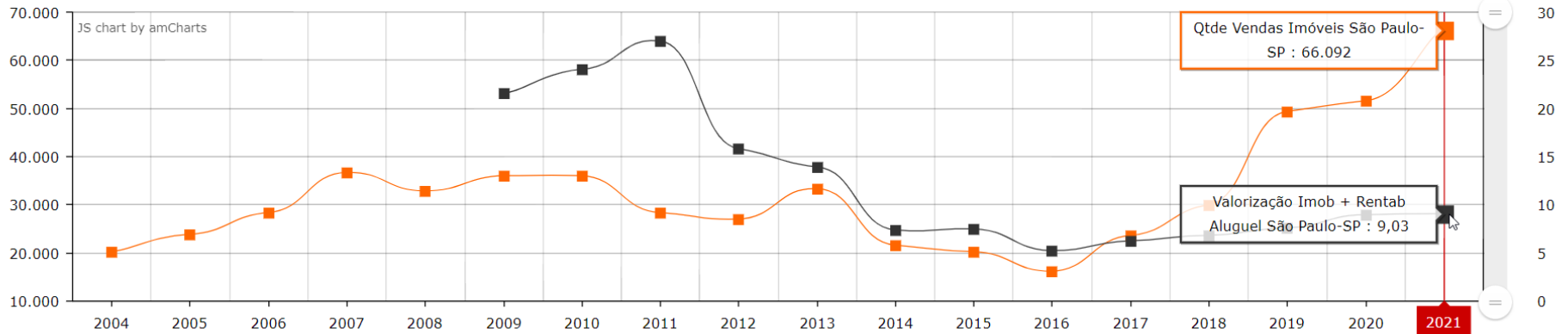
—■— Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP	66.092	—■— Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral	143.576
—■— Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA	113.008	—■— Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais	27.937
—■— INCC Anual	13,84	—■— IGPM Anual	17,78
—■— IPCA Anual	10,06	—■— Poupança Anual	2,48
—■— Valorização Imobiliária São Paulo-SP	4,13	—■— Valorização Aluguel São Paulo-SP	-0,92
—■— Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP	4,9	—■— Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP	9,03
—■— Juros Financ Imob	9,78	—■— % Variação Empregos	6,61
—■— Ibovespa	-11,93	—■— Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral	153.726

Indicadores Influência Mercado Imobiliário



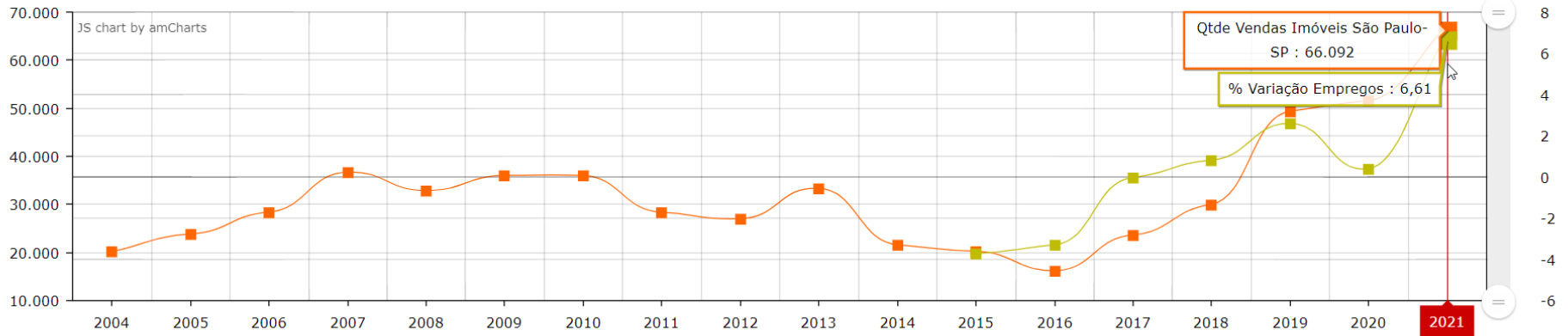
Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP	66.092	Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral	143.576
Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA	113.008	Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais	27.937
INCC Anual	13,84	IGPM Anual	17,78
IPCA Anual	10,06	Poupança Anual	2,48
Valorização Imobiliária São Paulo-SP	4,13	Valorização Aluguel São Paulo-SP	-0,92
Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP	4,9	Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP	9,03
Juros Financ Imob	9,78	% Variação Empregos	6,61
Ibovespa	-11,93	Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral	153.726

Indicadores Influência Mercado Imobiliário

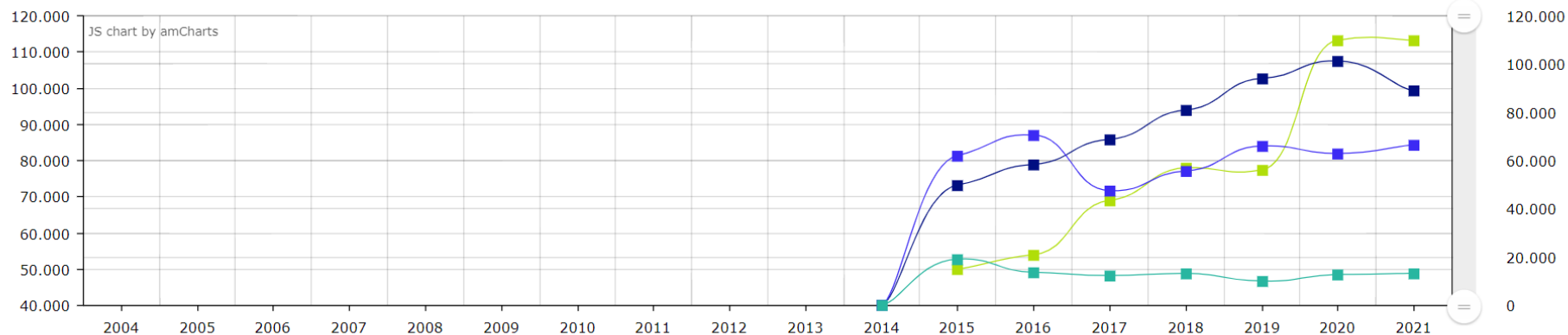


Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP	66.092	Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral	143.576
Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA	113.008	Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais	27.937
INCC Anual	13,84	IGPM Anual	17,78
IPCA Anual	10,06	Poupança Anual	2,48
Valorização Imobiliária São Paulo-SP	4,13	Valorização Aluguel São Paulo-SP	-0,92
Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP	4,9	Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP	9,03
Juros Financ Imob	9,78	% Variação Empregos	6,61
Ibovespa	-11,93	Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral	153.726

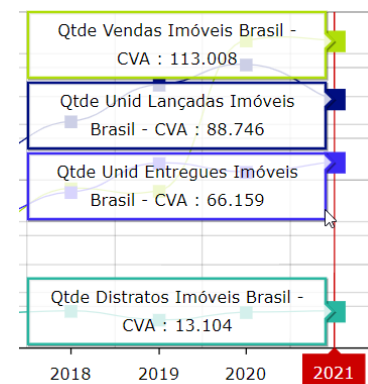
Indicadores Influência Mercado Imobiliário

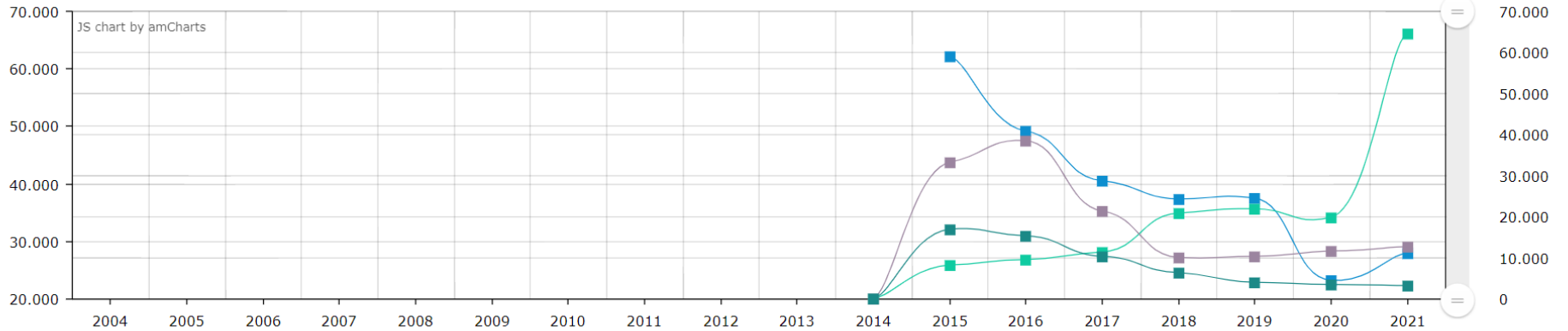


Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP	66.092	Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral	143.576
Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA	113.008	Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais	27.937
INCC Anual	13,84	IGPM Anual	17,78
IPCA Anual	10,06	Poupança Anual	2,48
Valorização Imobiliária São Paulo-SP	4,13	Valorização Aluguel São Paulo-SP	-0,92
Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP	4,9	Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP	9,03
Juros Financ Imob	9,78	% Variação Empregos	6,61
Ibovespa	-11,93	Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral	153.726

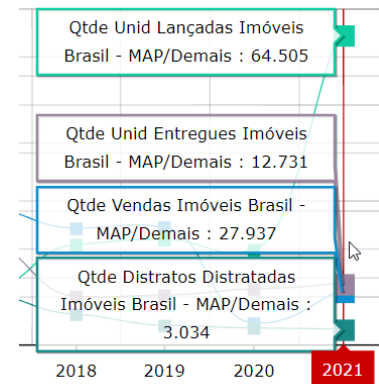


- Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP
- Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA
- INCC Anual
- IPCA Anual
- Valorização Imobiliária São Paulo-SP
- Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP
- Juros Financ Imob
- Ibovespa
- Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - CVA
- Qtde Unid Entregues Imóveis Brasil - Geral
- Qtde Unid Entregues Imóveis Brasil - MAP/Demais
- Qtde Distratos Imóveis Brasil - CVA
- Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral
- Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais
- IGPM Anual
- Poupança Anual
- Valorização Aluguel São Paulo-SP
- Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP
- % Variação Empregos
- Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral
- Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - MAP/Demais
- Qtde Unid Entregues Imóveis Brasil - CVA
- Qtde Distratos Imóveis Brasil - Geral
- Qtde Distratos Distratadas Imóveis Brasil - MAP/Demais





- Qtde Vendas Imóveis São Paulo-SP
- Qtde Vendas Imóveis Brasil - CVA
- INCC Anual
- IPCA Anual
- Valorização Imobiliária São Paulo-SP
- Rentabilidade Aluguel São Paulo-SP
- Juros Financ Imob
- Ibovespa
- Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - CVA
- Qtde Unid Entregues Imóveis Brasil - Geral
- Qtde Unid Entregues Imóveis Brasil - MAP/Demais
- Qtde Distratos Imóveis Brasil - CVA
- Qtde Vendas Imóveis Brasil Geral
- Qtde Vendas Imóveis Brasil - MAP/Demais
- IGPM Anual
- Poupança Anual
- Valorização Aluguel São Paulo-SP
- Valorização Imob + Rentab Aluguel São Paulo-SP
- % Variação Empregos
- Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - Geral
- Qtde Unid Lançadas Imóveis Brasil - MAP/Demais
- Qtde Unid Entregues Imóveis Brasil - CVA
- Qtde Distratos Imóveis Brasil - Geral
- Qtde Distratos Distratadas Imóveis Brasil - MAP/Demais



Certezas (?) Macro...

1. Fatores Macro-ambientais influenciando mais fortemente

Fatores positivos pós-pandemia e regionais se misturam a fatores macro-econômicos e políticos de instabilidade:

Home Office Híbrido continua e favorece Jundiaí;
Imóvel voltou a um legítimo patamar de importância;
Indústria diversificada e ponto logístico estratégico atenuam crises setoriais;
Eleições Gerais impedem análises de longo prazo;
Guerra com impactos econômicos de difícil mensuração;
Estagflação no Brasil afetando camadas sociais de diferentes formas.

1. Fatores Macro-ambientais influenciando mais fortemente

Dica: Amplie a análise das variáveis de influência e diversifique cenários em seus estudos de Planejamento Estratégico e Inteligência de Mercado.

2. Sucesso recente não garante sucesso futuro

Um mesmo perfil de produto para um mesmo perfil de público pode gerar performance distinta em poucos meses, conforme impactos macro-ambientais;

Lançamentos aumentando num mercado que pouco cresce ou encolhe em alguns segmentos;

Maior interposição de mercado potencial entre cidades por home office híbrido.

Dica: Amplie a análise das variáveis de influência e diversifique cenários em seus estudos de Planejamento Estratégico e Inteligência de Mercado.

3. Concorrentes do Imóvel ganharão força

Aumento da rentabilidade da renda fixa;
Aumento da rentabilidade dos FII's;

Dica: Inclua tabelas de curto prazo e tabelas especiais para investidores;

Compare valores de descontos na compra do imóvel em tabelas curtas com a rentabilidade do dinheiro no banco;

Inclua perspectivas de rentabilização do bem com a valorização do imóvel + renda com aluguel.

4. Inteligência Emocional ainda mais importante para fechar vendas

Sequelas da pandemia vão além dos efeitos no corpo;
Instabilidades econômicas prolongadas requerirão recuperações prolongadas de poder de compra;
Perda ou mudança de emprego, relacionamentos rompidos e empobrecimento aumentam o medo e ansiedade, gerando mais desistências de compra;
Intensificação de bad news afetando o emocional na decisão de investimento.

Dicas: Treine equipes de vendas e oriente o marketing a enfatizar que uma boa decisão de compra de imóvel traz benefícios muito mais duradouros e ajudam a construir um novo ciclo de vida.

5. Venda boa na planta não garantirá venda boa na entrega

Sensível aumento da taxa de juros de financiamento tirando parte da classe média baixa do perfil de compra;

Dica: Seja mais criterioso na análise de capacidade de pagamento durante o lançamento;

Projete cenários de aprovação ou reprovação de crédito na fase de habite-se;

Acompanhe a situação do cliente meses antes do habite-se e renegocie, caso necessário.

6. Segmentos de mercado vão se beneficiar

No mundo capitalista, onde há pessoas perdendo mais, há pessoas ganhando mais;

Segmentos de mercado como alto padrão começando a ter falta de oferta em prontos;

Investidores ávidos por preços de ocasião em imóveis para investimento;

Dica: Crie vantagens distintas para públicos distintos num mesmo empreendimento;

Diversifique projetos e mercados de atuação, caso necessário.

7. Casa Verde Amarela: A Grande Oportunidade/Ameaça

Taxas de juros de financiamento reguladas cada vez mais reduzidas em relação às taxas não reguladas;
Aumento do teto de valor de imóvel no CVA;
Impacto maior da estagflação nas classe mais baixas;
Alta dos aluguéis com IGPM;

*Dica: Acompanhe o desempenho e características dos lançamentos CVA anteriores;
Analise os lançamentos futuros e tamanho de mercado;
Prepare um bem estruturado conjunto de argumentações para vencer objeções a compra por este público e...*

Agora, números de Jundiaí em 2021...

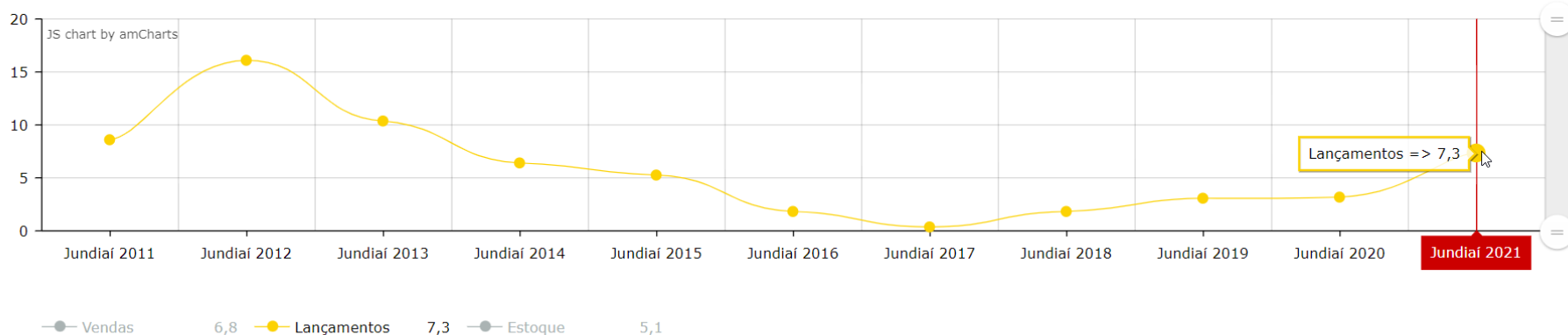
Indicadores Históricos Lançamentos Jundiaí

Comparativo Anos - Vendas - Lançamentos - Estoque

Selecione o gráfico que gostaria de visualizar:

Total a cada 1000 habitantes

Total a cada 1000 habitantes



Fontes: pesquisa Brain / Secovi / Saber Fazer

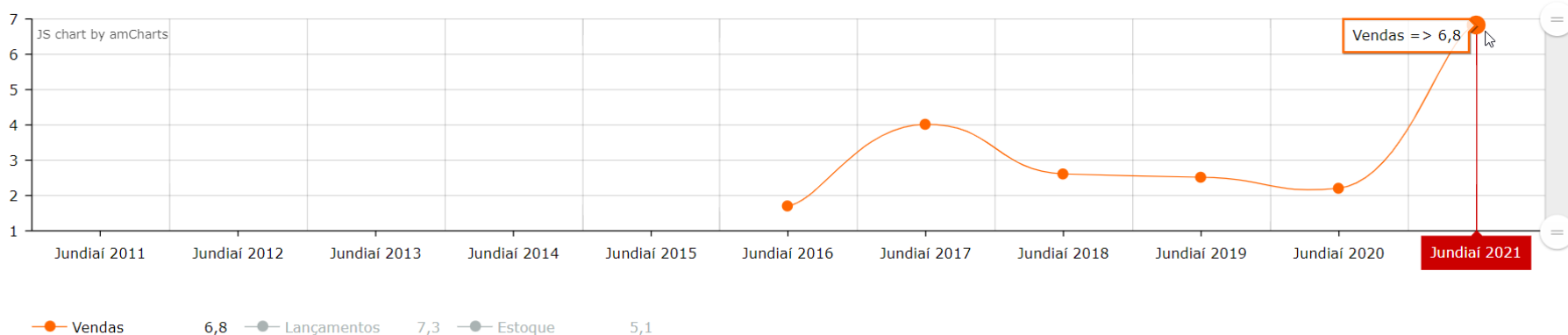
Obs.: Até 2020, anos correspondem a períodos de 12 meses com parte do ano anterior e parte do ano correspondente.

Comparativo Anos - Vendas - Lançamentos - Estoque

Selecione o gráfico que gostaria de visualizar:

Total a cada 1000 habitantes

Total a cada 1000 habitantes



Fontes: pesquisa Brain / Secovi / Saber Fazer

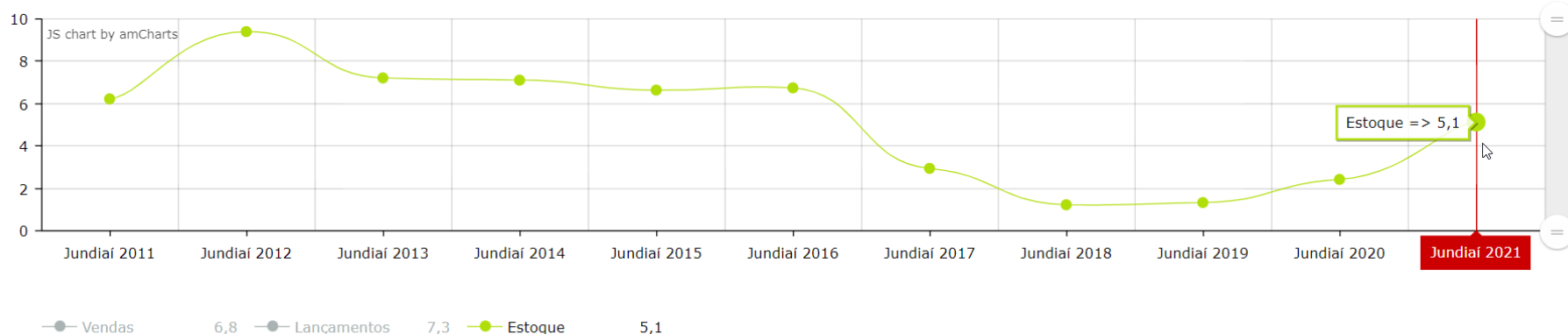
Obs.: Até 2020, anos correspondem a períodos de 12 meses com parte do ano anterior e parte do ano correspondente.

Comparativo Anos - Vendas - Lançamentos - Estoque

Selecione o gráfico que gostaria de visualizar:

Total a cada 1000 habitantes

Total a cada 1000 habitantes

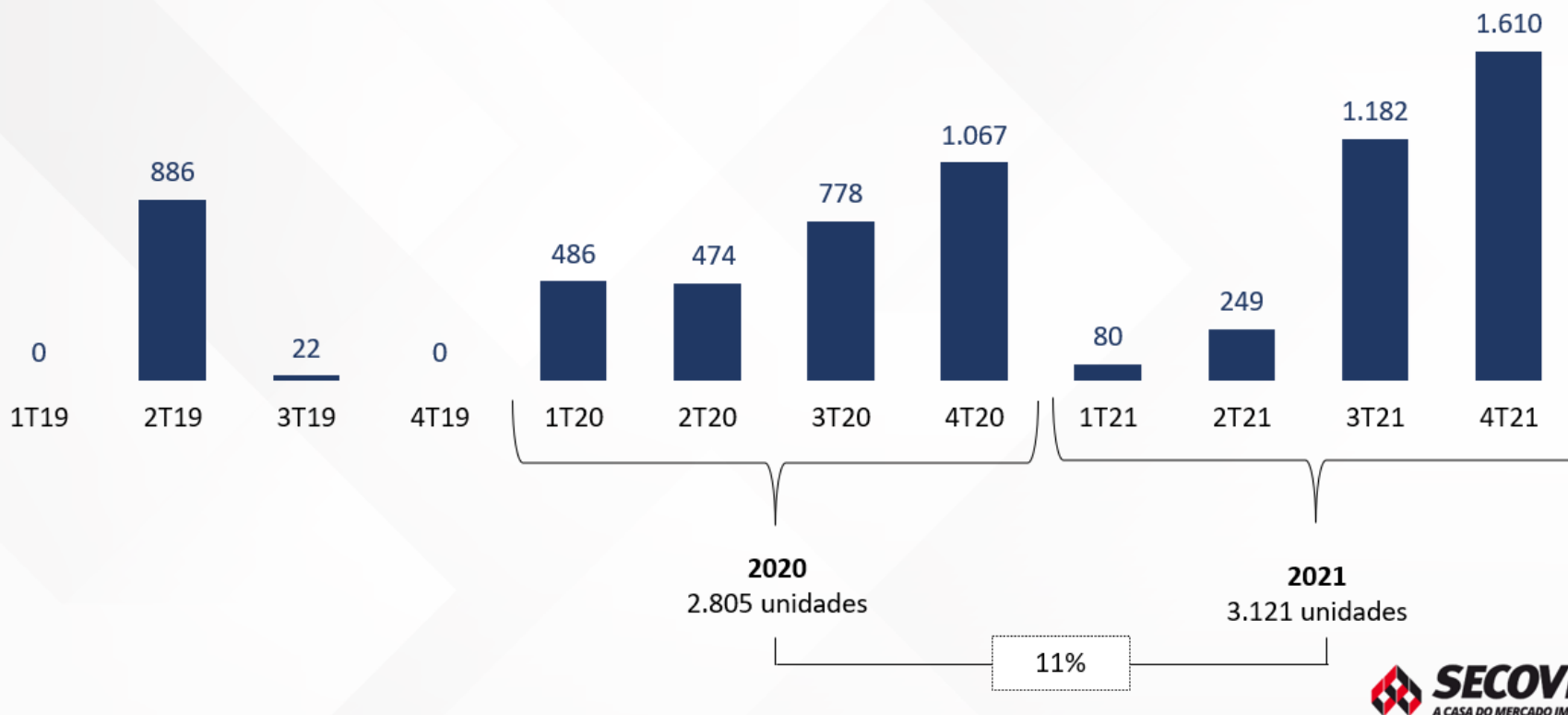


Fontes: pesquisa Brain / Secovi / Saber Fazer

Obs.: Até 2020, anos correspondem a períodos de 12 meses com parte do ano anterior e parte do ano correspondente.

Jundiaí – Lançamentos de Imóveis Residenciais por Trimestre

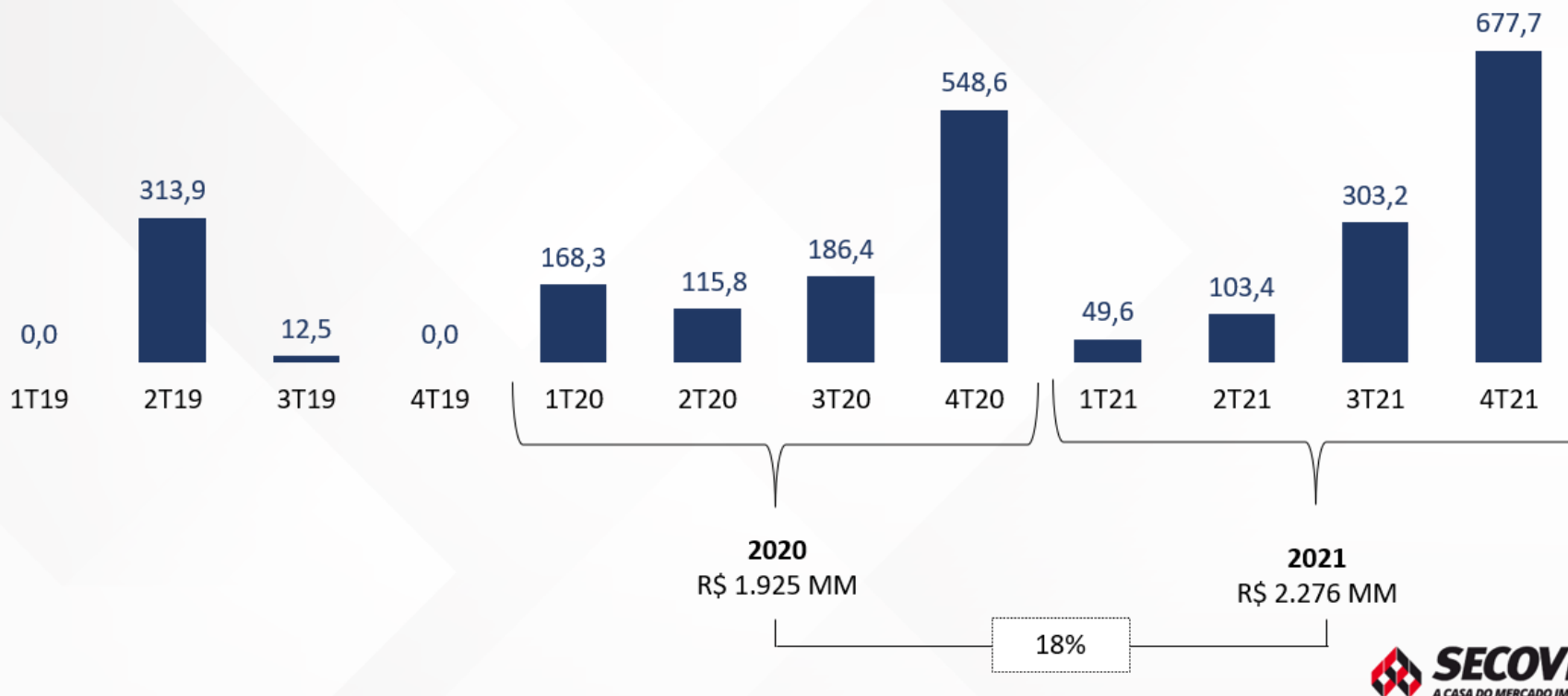
Em unidades



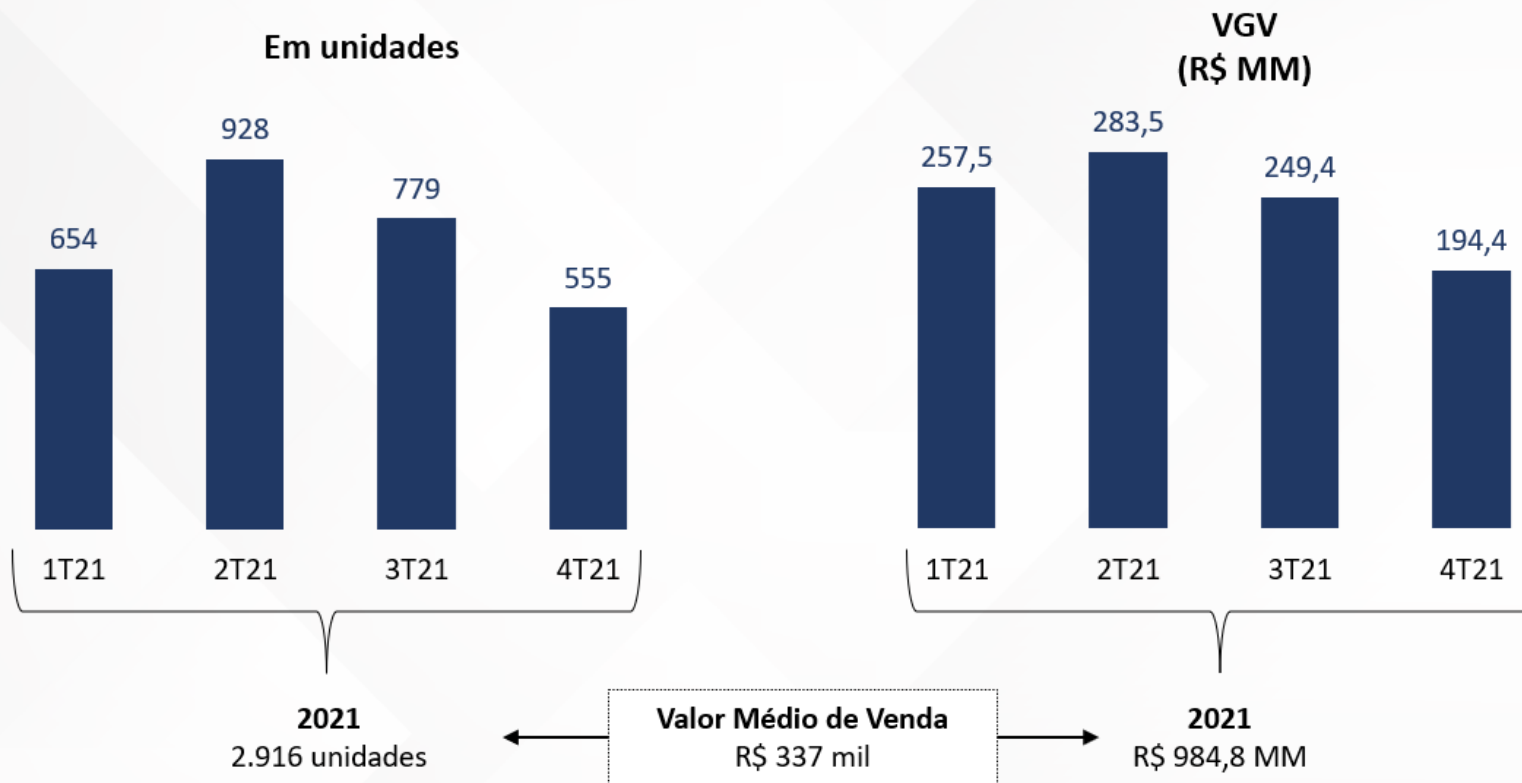
Fonte: Brain / Secovi-SP

Jundiaí – Lançamentos de Imóveis Residenciais por Trimestre

Em milhões (R\$)



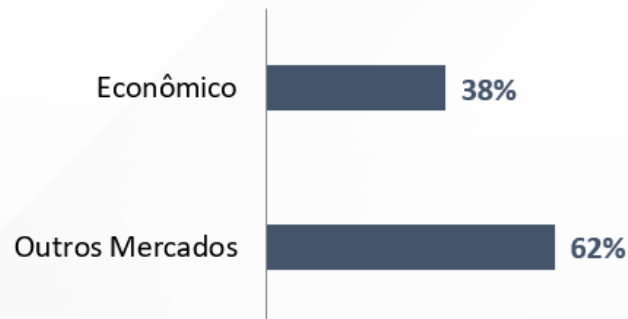
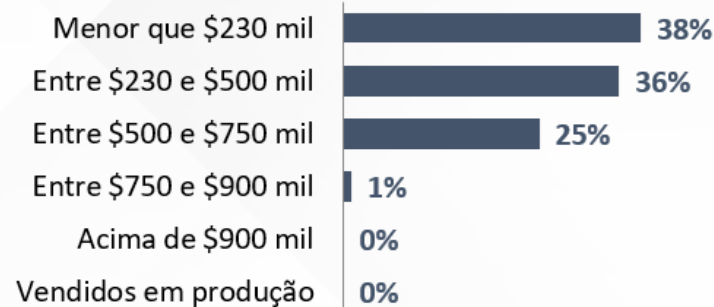
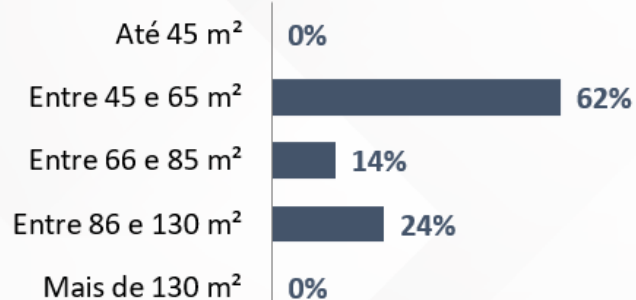
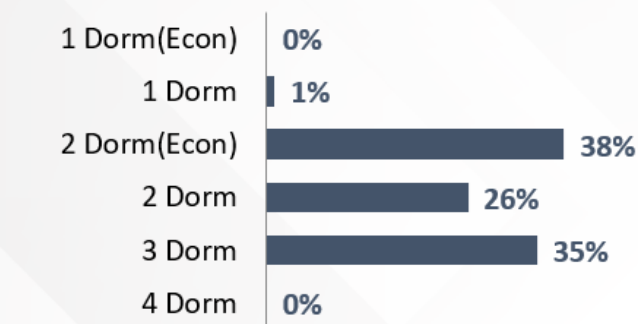
Jundiaí – Vendas de Imóveis Residenciais por Trimestre



Fonte: Brain / Secovi-SP

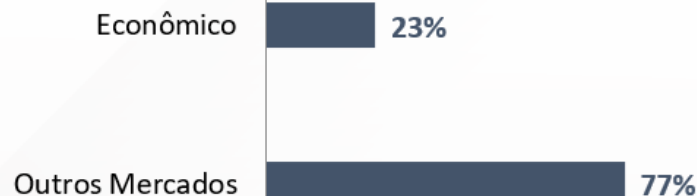
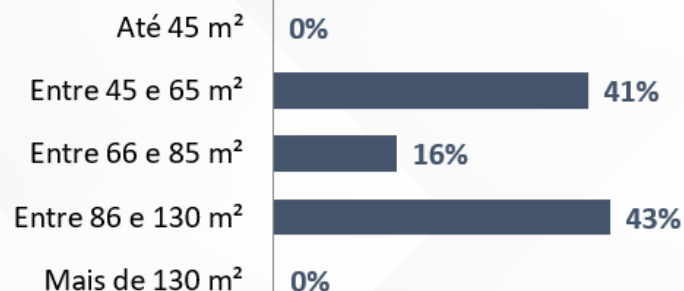
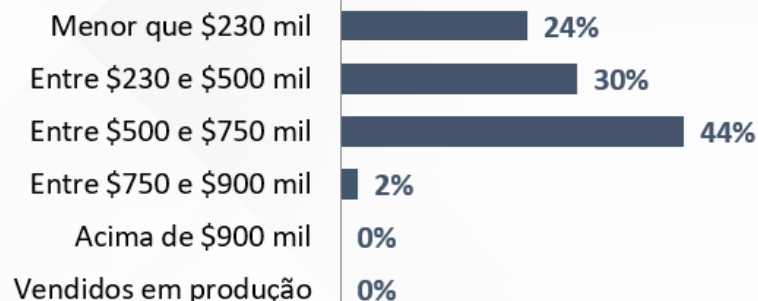
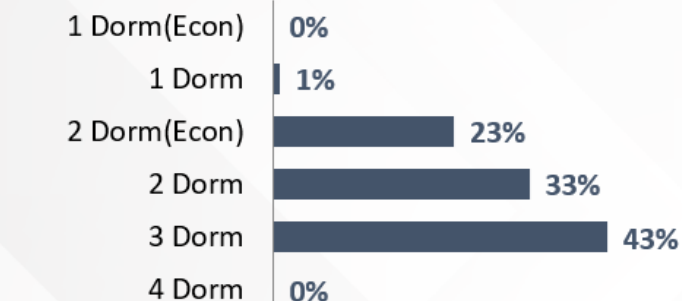
Jundiaí – Lançamentos em unidades – janeiro a dezembro 2021

lançamentos = 3.121 unidades



Jundiaí – VGL em milhões (R\$) – janeiro a dezembro 2021

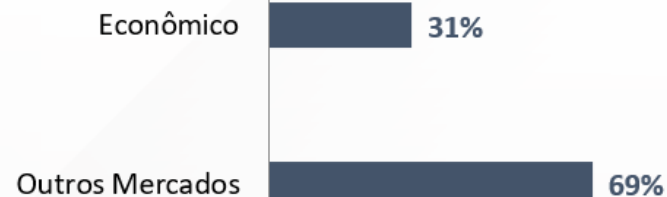
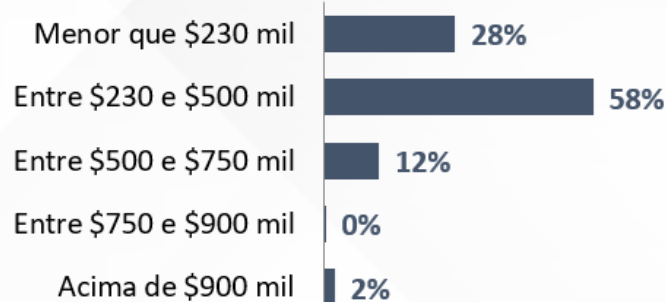
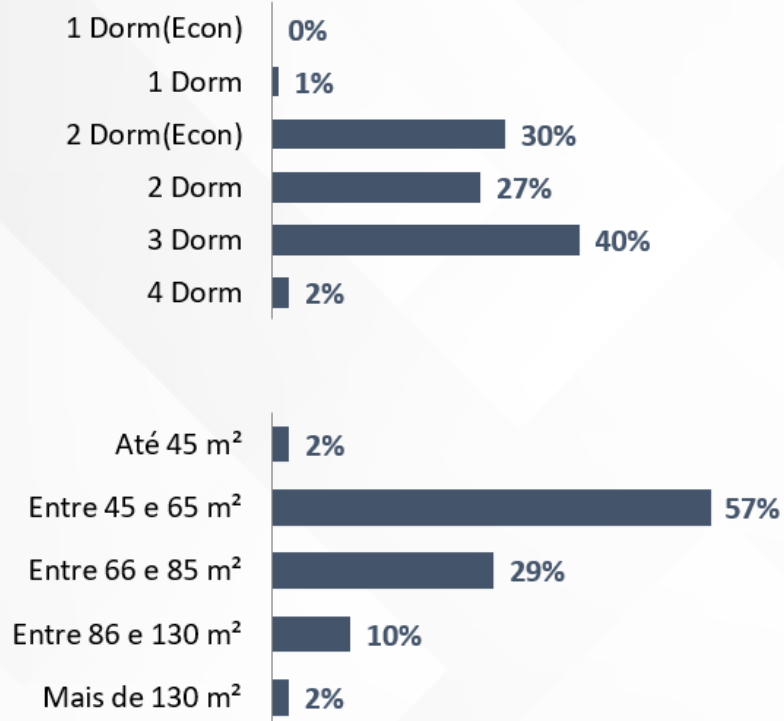
VGL = R\$ 1.133,9 milhões



Fonte: Brain / Secovi-SP

Jundiaí – Vendas em unidades – janeiro a dezembro 2021

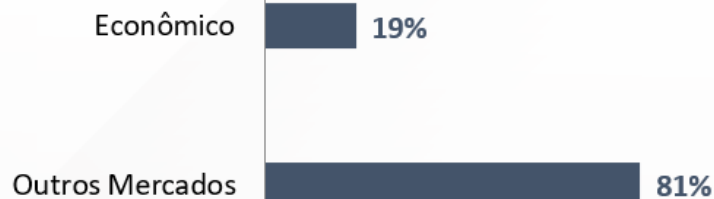
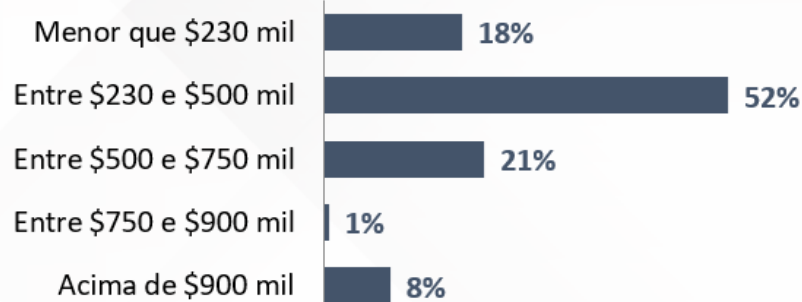
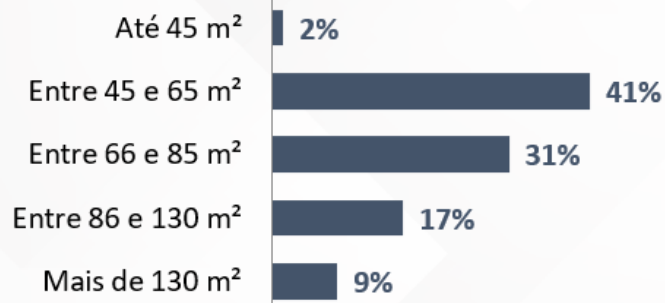
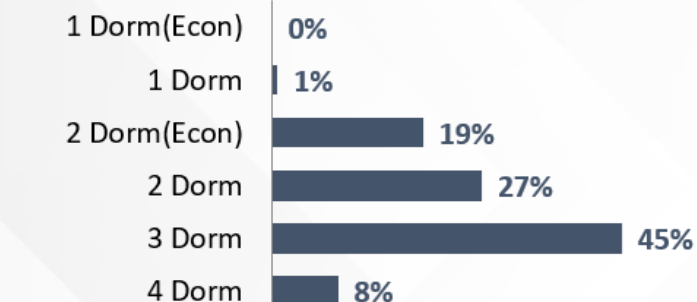
vendas = 2.916 unidades



Fonte: Brain / Secovi-SP

Jundiaí – VGV em milhões (R\$) – janeiro a dezembro 2021

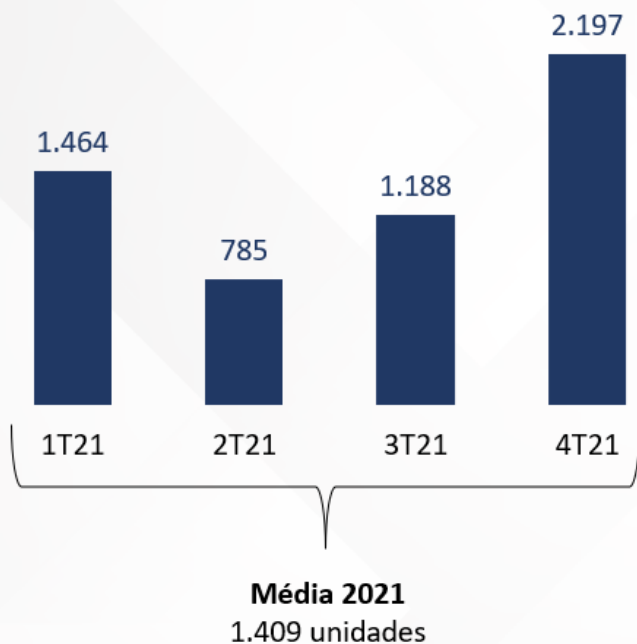
VGV = R\$ 984,8 milhões



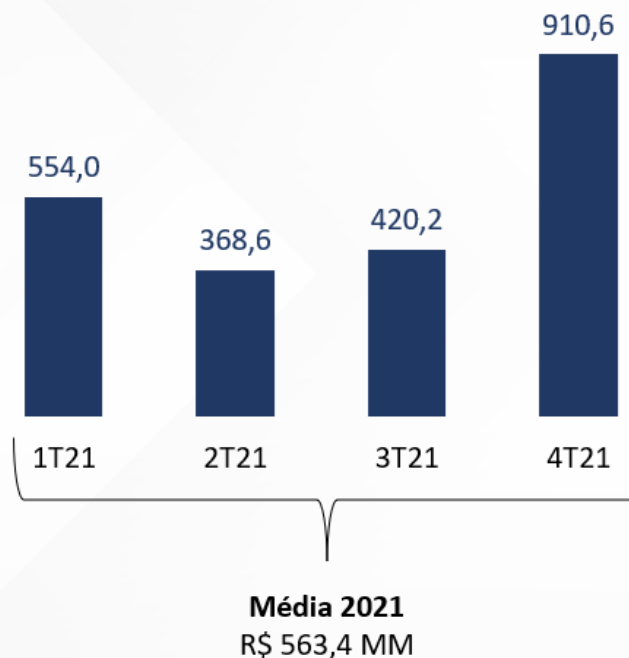
Fonte: Brain / Secovi-SP

Jundiaí – Oferta Final por Trimestre

Em unidades

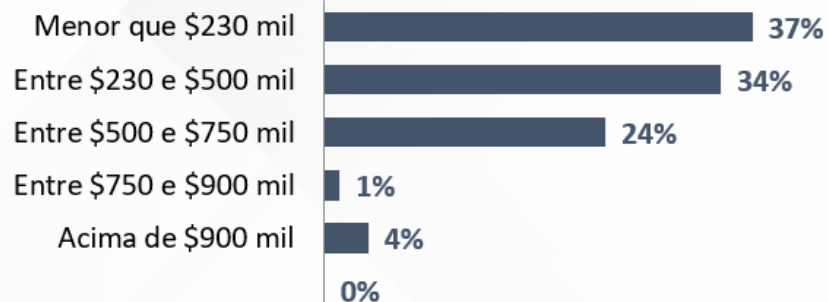
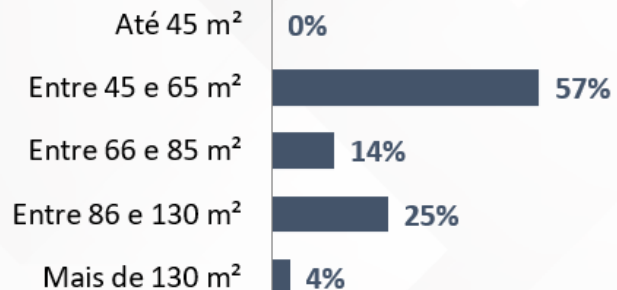
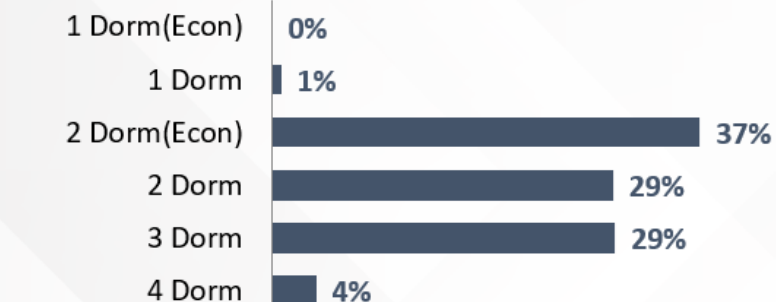


VGO
(R\$ MM)



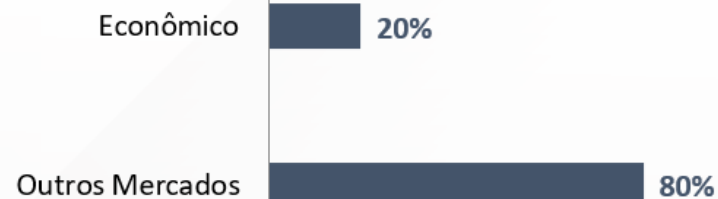
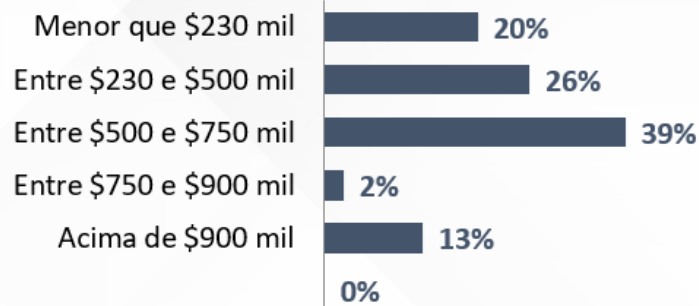
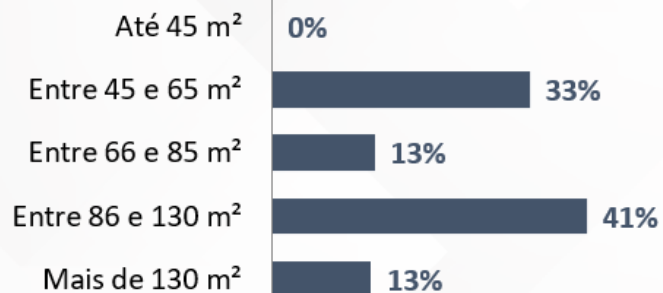
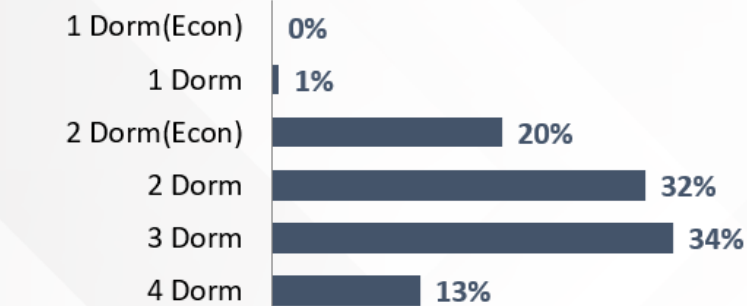
Jundiaí – Oferta Final em unidades – 4º Trimestre 2021

Oferta Final = 2.197 unidades



Jundiaí – VGO em milhões (R\$) – 4º Trimestre 2021

VGO = R\$ 910,6 milhões



Fonte: Brain / Secovi-SP

Faixa Valor	Part. Lanç (Qtde Unid)	Part. Vendas (Qtde Unid)	Part. Estoque (Qtde Unid)
Até R\$ 230 mil	38%	28%	37%
R\$ 230 - R\$ 500 mil	36%	58%	24%
R\$ 500 - R\$ 750 mil	25%	12%	34%
R\$ 750 - R\$ 900 mil	1%	0%	1%
Acima R\$ 900 mil	0%	2%	4%

Faixa Valor	Part. Lanç (Valor Unid)	Part. Vendas (Valor Unid)	Part. Estoque (Valor Unid)
Até R\$ 230 mil	24%	18%	20%
R\$ 230 - R\$ 500 mil	30%	52%	26%
R\$ 500 - R\$ 750 mil	44%	21%	39%
R\$ 750 - R\$ 900 mil	2%	1%	2%
Acima R\$ 900 mil	0%	8%	13%

Jundiaí no 2 SEM 21 lançou muito, subiu valores e vendeu menos que o esperado;

Padrão Standard vendeu bem, mas o segmento é sensível a fatores macro-econômicos;

MAP é ponto de atenção;

HIS continuou com demanda reprimida, requerendo nova legislação para fomento;

Certezas (?) Micro...

1. Recorde (?) de Lançamentos:

Se não houver desistência de construtores, Jundiaí terá em 2022 a maior oferta de lançamentos imobiliários em 10 anos, mas com um mercado bem mais atento e exigente!

Dica: Capacite marketing e equipes comerciais para fortalecer diferenciais e vencer objeções.

Estude o mercado de prontos e seus agentes comerciais para reforçar vendas de lançamentos.

2. O ano de Medeiros:

O bairro de Medeiros deverá receber este ano a maior e mais diversificada oferta de lançamentos de sua história;

Região do Engordadouro, bairros da zona leste e próximo das rodovias que cortam a cidade também em destaque;

Dica: considere estas regiões em seu radar de interesse.

3. Olho nos “quase prontos”:

Imóveis prontos para a classe média-alta na cidade subiram mais de 30% nos últimos 3 anos, mas quase 2 mil imóveis de diversos perfis serão entregues em 2022.

Dica: destaque opções de imóveis novos em término de obra junto com os prontos.

4. Evite a concorrência com o comprador de fora

O home office híbrido veio para ficar e compradores de outras regiões mais caras do estado de SP estão se mudando para Jundiaí;
70 a 80% dos compradores de casas prontas de alto padrão em Jundiaí vieram de outras cidades.

Dica: inclua a argumentação do comprador de fora e respalde com a elevação histórica dos preços nas negociações com os compradores locais.

5. Imóvel: rentável e seguro a longo prazo para investidores

A Bolsa de Valores continuará instável, dólar e ouro continuarão caros e a poupança vai se estabilizar em 0,5% + TR de rendimento ao mês.

*Dica: Inclua argumentações de valorização do imóvel e rentabilidade para locação;
Histórico de ganhos de quase 20% ao ano em alguns produtos e regiões de Jundiaí, somando a valorização do imóvel com o rendimento do aluguel.*

6. Juros menores nos imóveis econômicos:

Os juros de financiamento imobiliário já ultrapassaram dois dígitos ao ano, mas as taxas no programa Casa Verde Amarela estão entre 5 a 8% ao ano.

Dica: Destaque a estabilidade das taxas de financiamento para os lançamentos do Programa Casa Verde Amarela na cidade em 2022!

7. Não espere pelo Black November:

Jundiaí vai desacelerar em aumento de preços, mas grandes reduções são pouco prováveis e o fim do ano concentrará incertezas políticas.

Dica: Convença o mercado a comprar agora e reduza a importância do planejamento de resultados para o fim do ano.

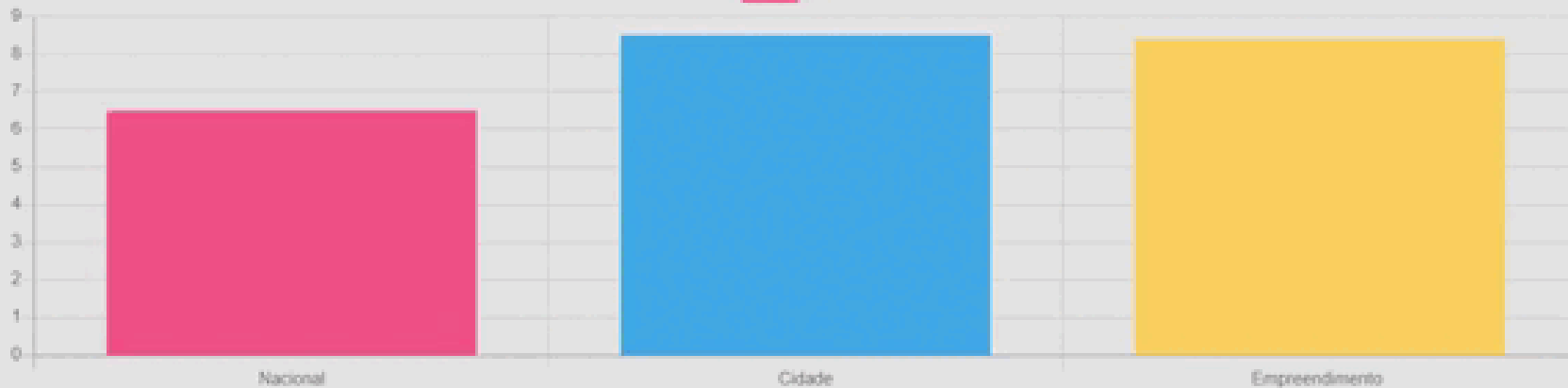
Como juntar tudo isso
para diferentes
imóveis e regiões?

Score: Jundiaí 2011 - 2021

[Ir para nota geral](#) [Ir para recomendações](#)

Notas

Nota



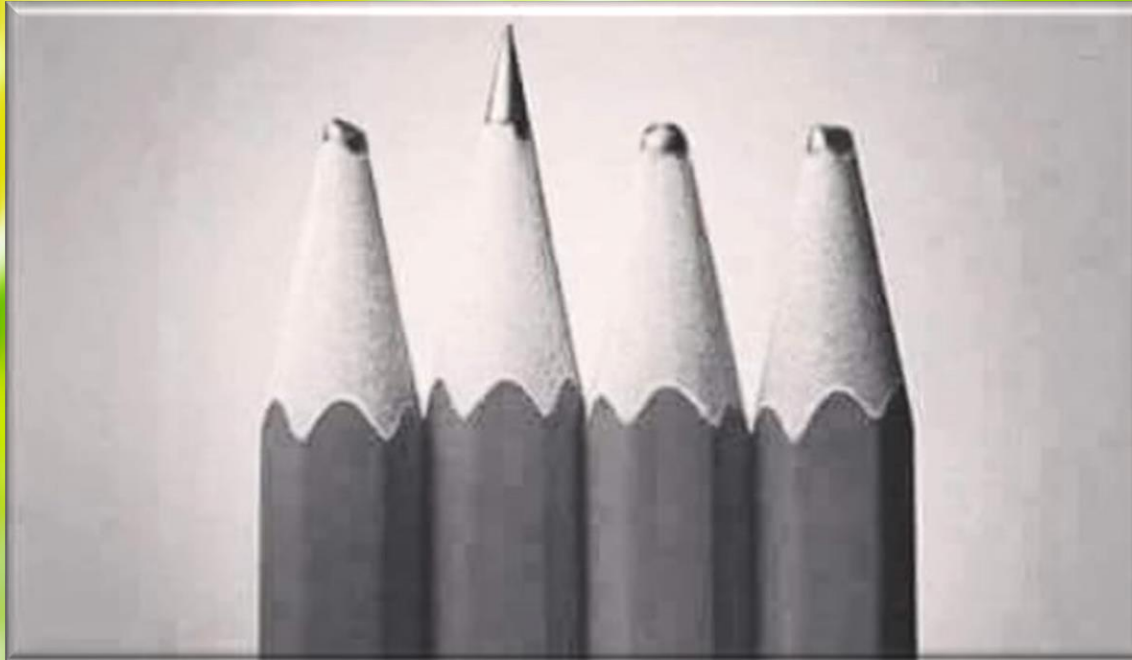
Nacional

Mostrar conteúdo

Cidade

Mostrar conteúdo

Para inspirar...



“É fácil parecer perfeito
quando você não fez nada...”

Saber Fazer

Inteligência de Mercado

Inteligência de Mercado Imobiliário | Saber Fazer



▶ ⏪ 🔊 0:20 / 1:02

Role para ver detalhes



Saber Fazer

Solução Imobiliária Completa

**DESENVOLVER
E GERENCIAR**



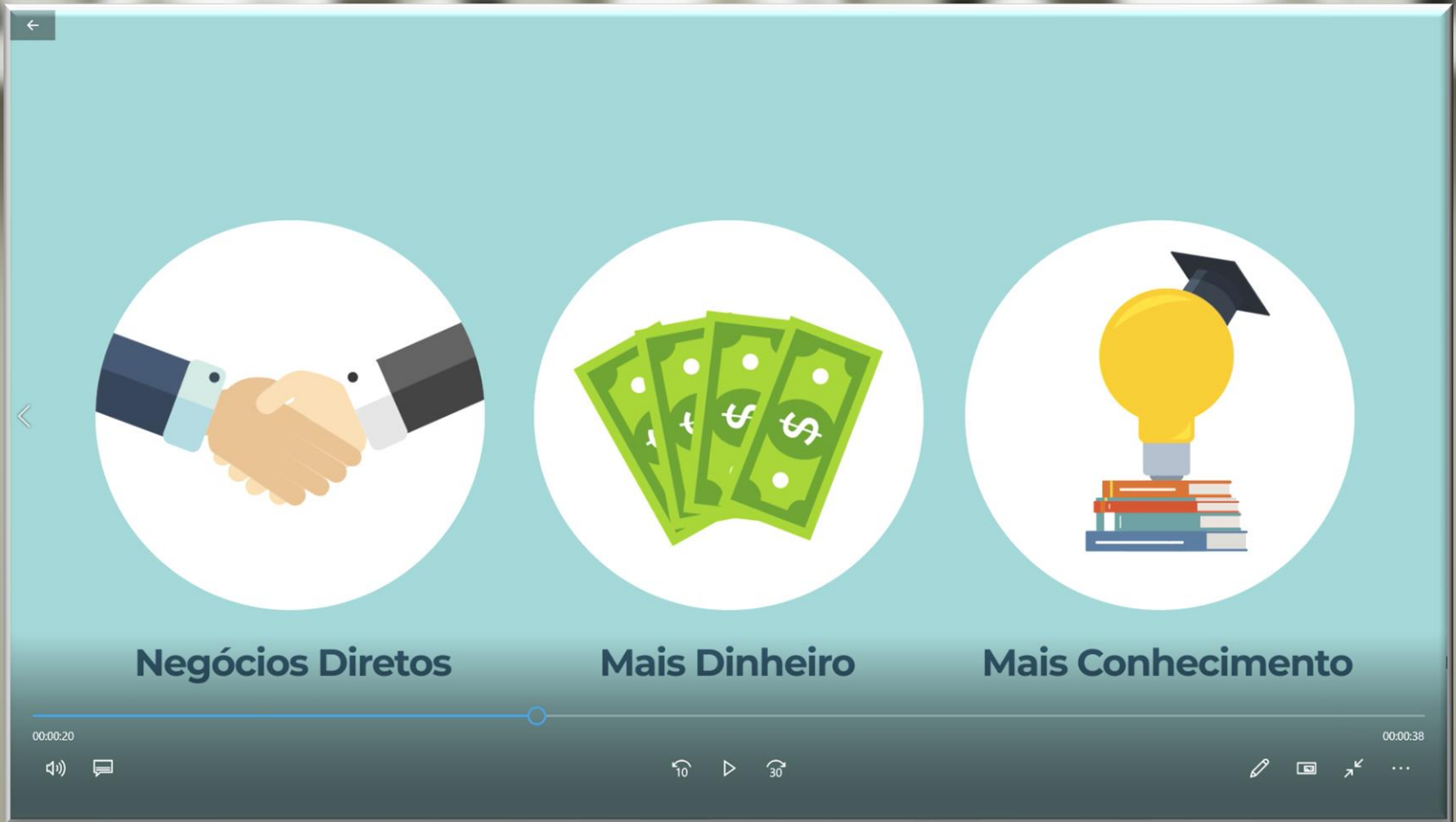
**SÃO UM
PROBLEMA**



PARA VOCÊ?




Imobiliária Corretor Unido




←


←



Negócios Diretos



Mais Dinheiro



Mais Conhecimento

00:00:20

00:00:38

🔊 🗨️ ⏪ ⏩ ⏴ ⏵ ↶ ↷ ⋮

Muito obrigado!
Eli Gonçalves

www.saberfazer.net eli@saberfazer.net
(11) 2427-0668 / 99215-0239

