

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

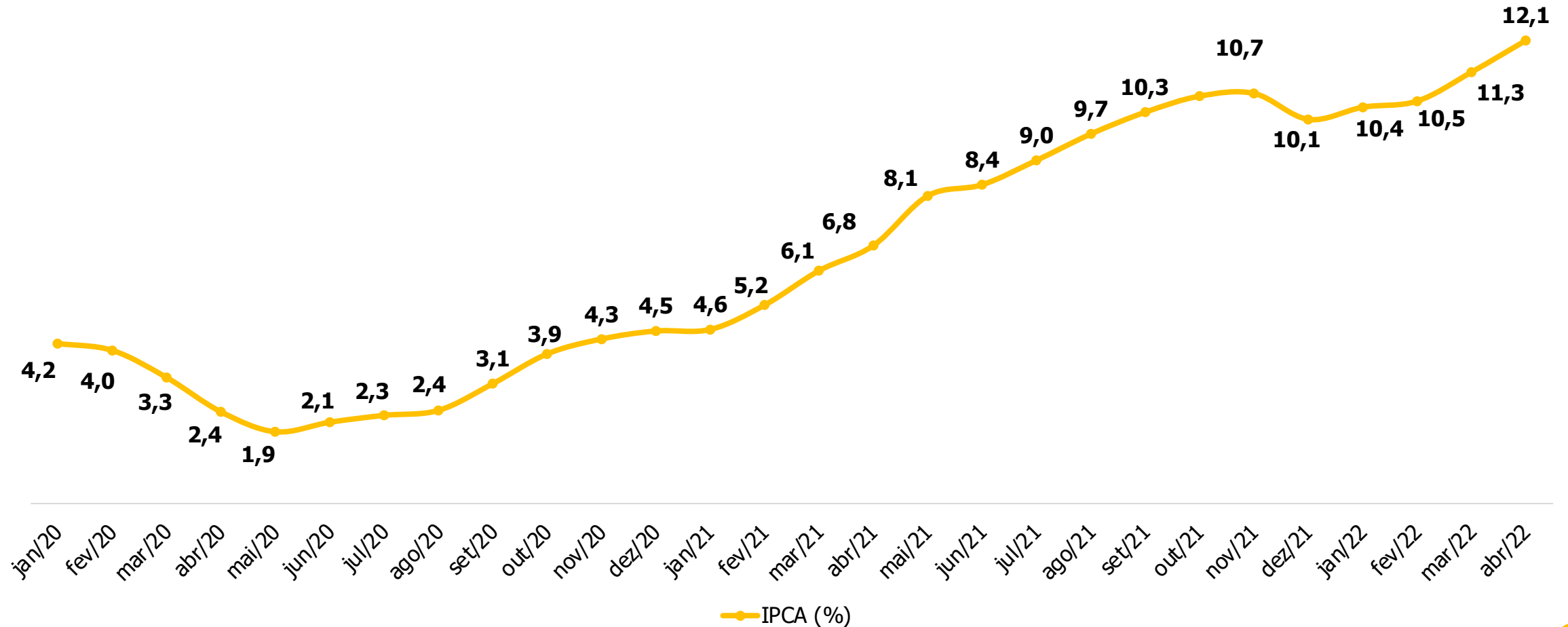
INFLAÇÃO

BRA!N

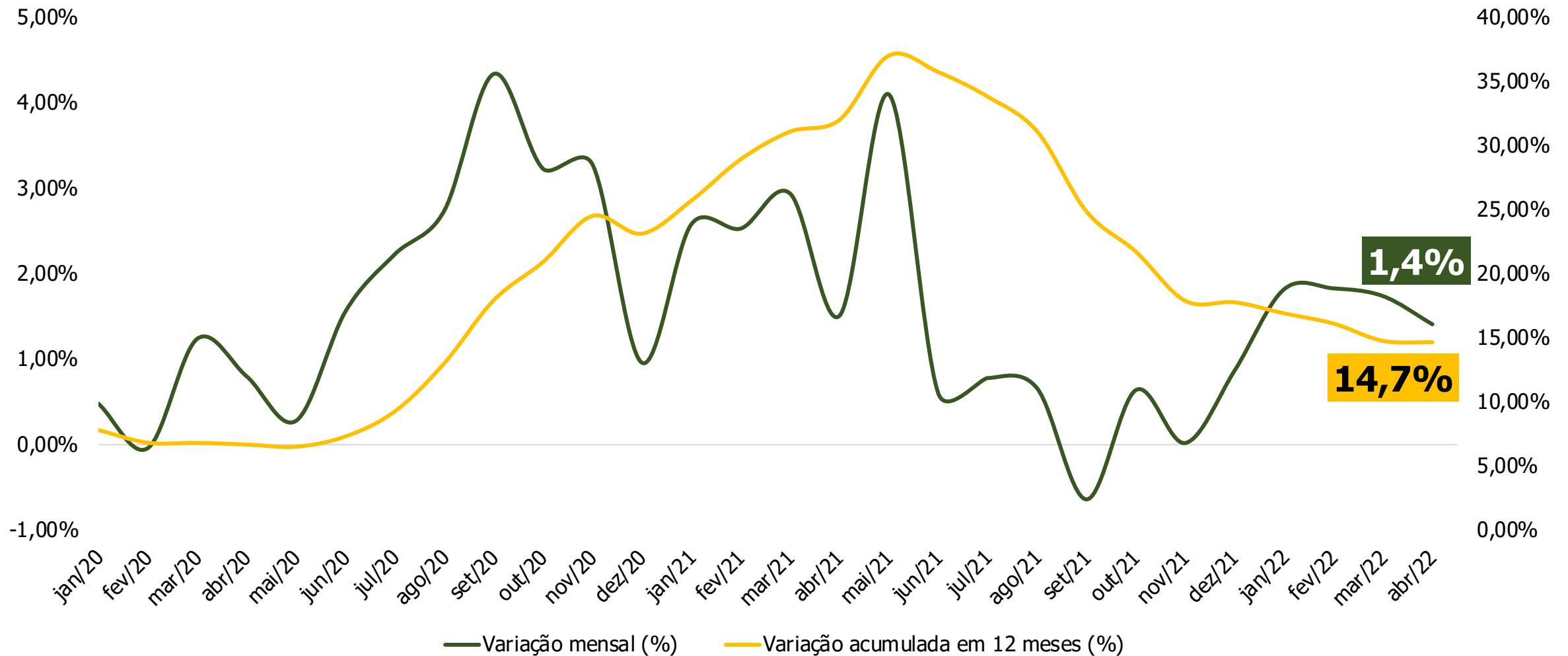


IPCA – ACUMULADO EM 12 MESES

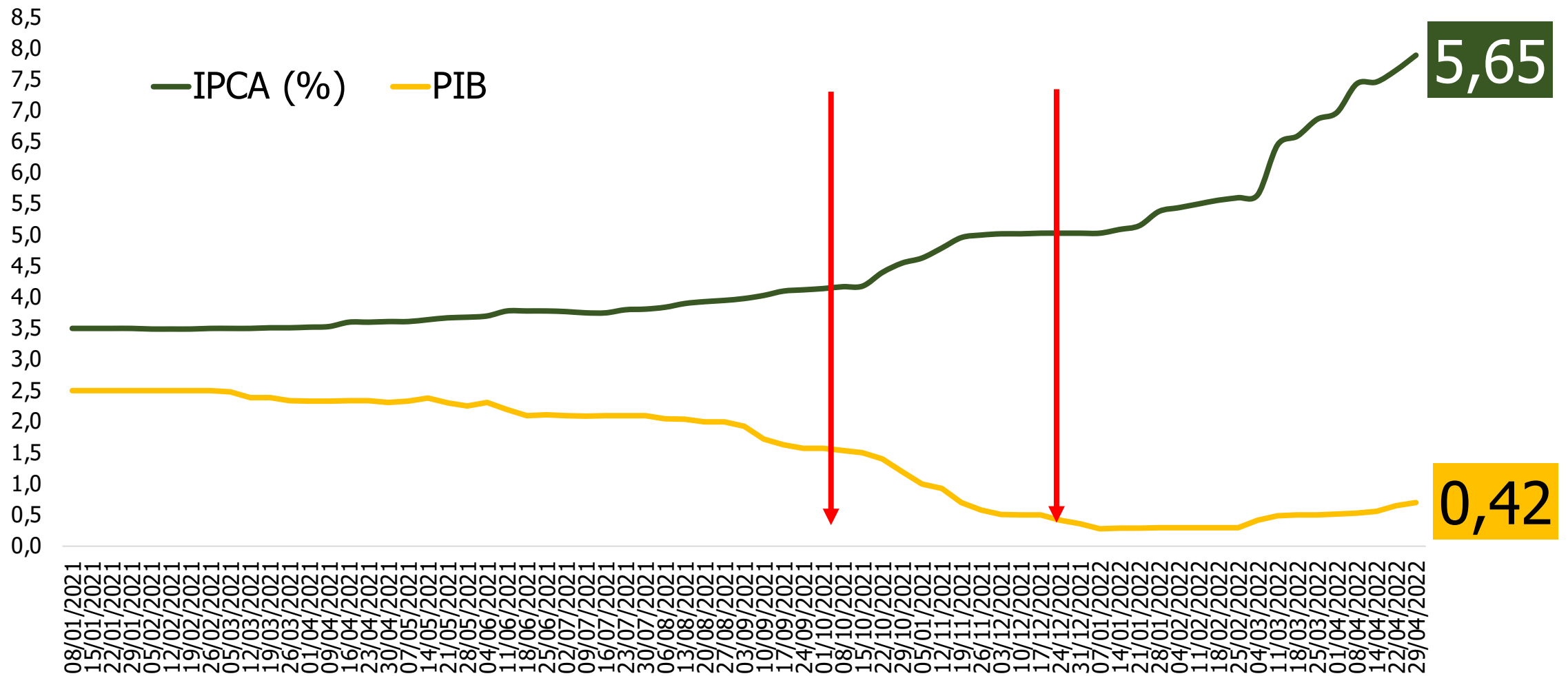
BRAIN



IGP-M: VARIAÇÃO MENSAL E ACUMULADA BRAIN



IPCA x PIB: REVERSÃO DE EXPECTATIVAS BRAIN



EMPREGO

BRA!N



VISÃO GERAL

BRAIN



Admissões abril/2022
1.854.557



Demissões abril/2022
1.657.591



Saldo abril/2022
196.966

Saldo acumulado (Até abril 2022)



+235.757
Construção civil



+344.093
Indústria de Transformação



+548.178
Comércio

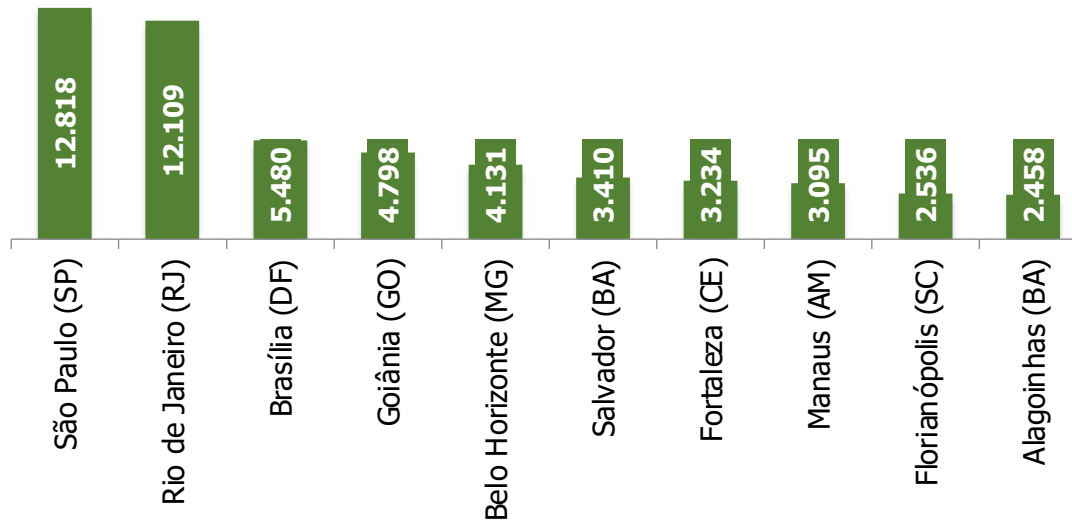


+1.455.396
Serviços

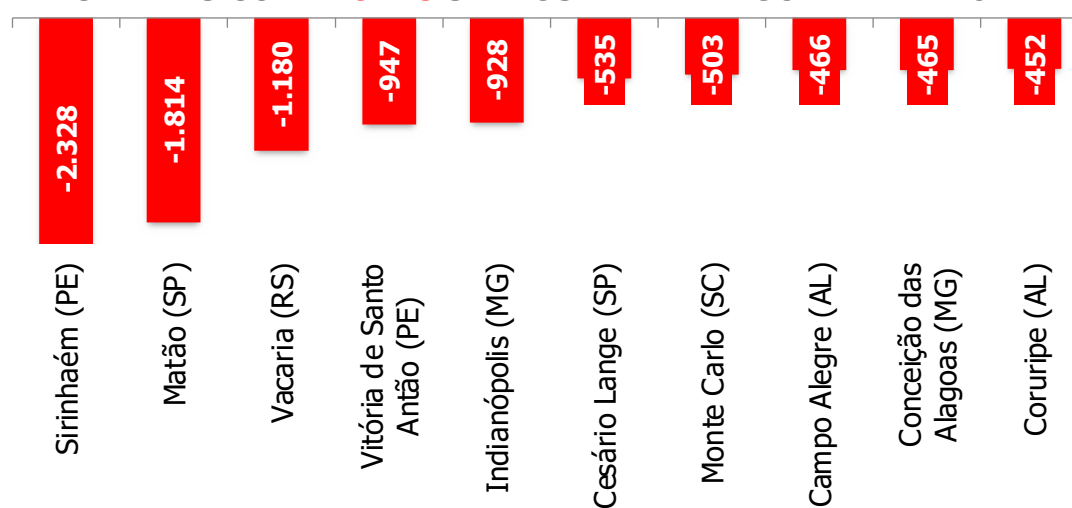


+116.523
Agropecuária e Extrativa mineral

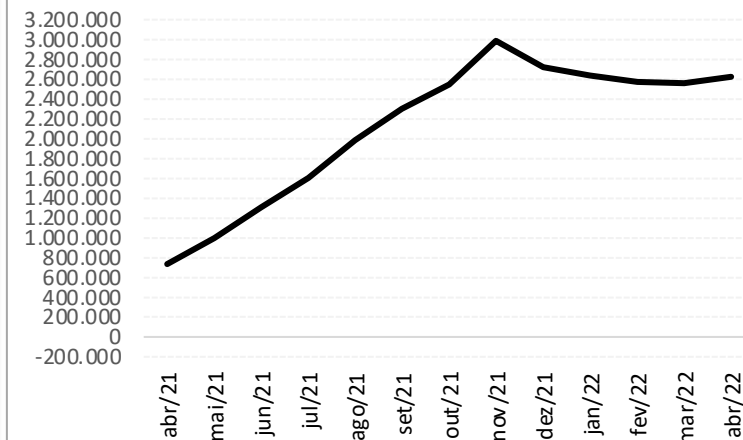
CIDADES COM MELHORES SALDOS DE EMPREGO – ABRIL 2022



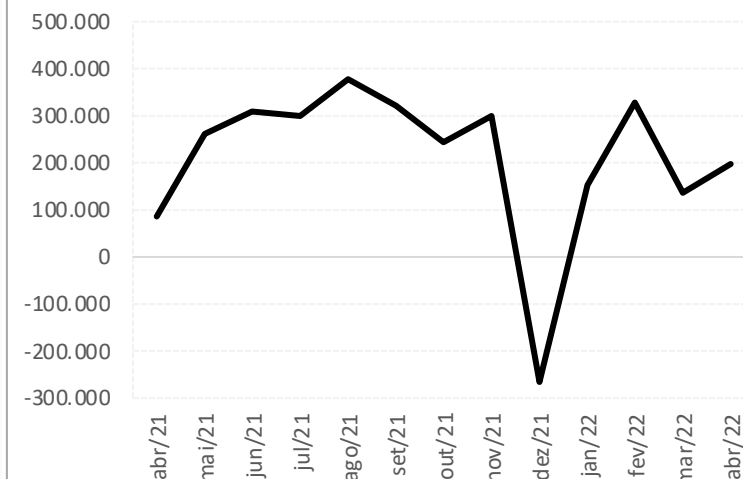
CIDADES COM PIORES SALDOS DE EMPREGO – ABRIL 2022



Saldo acumulado no ano

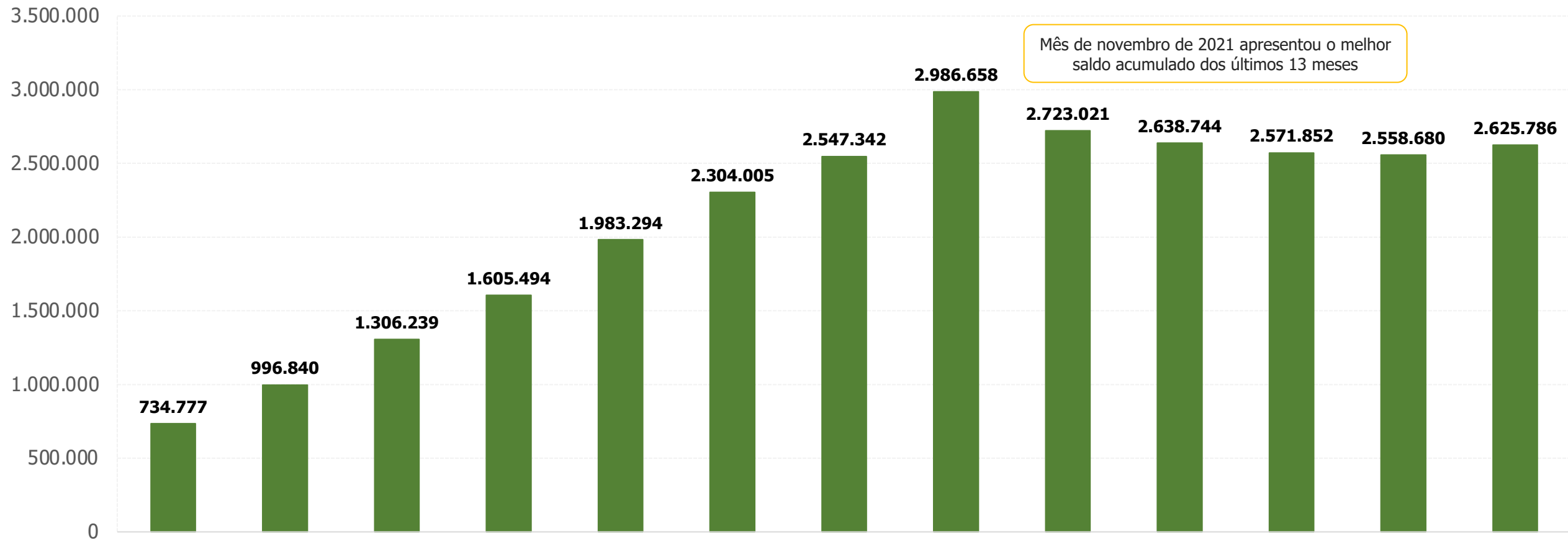


Saldo mensal



SALDO MENSAL BRASIL (ACUMULADO 12 MESES)

BRAIN



BRAIN



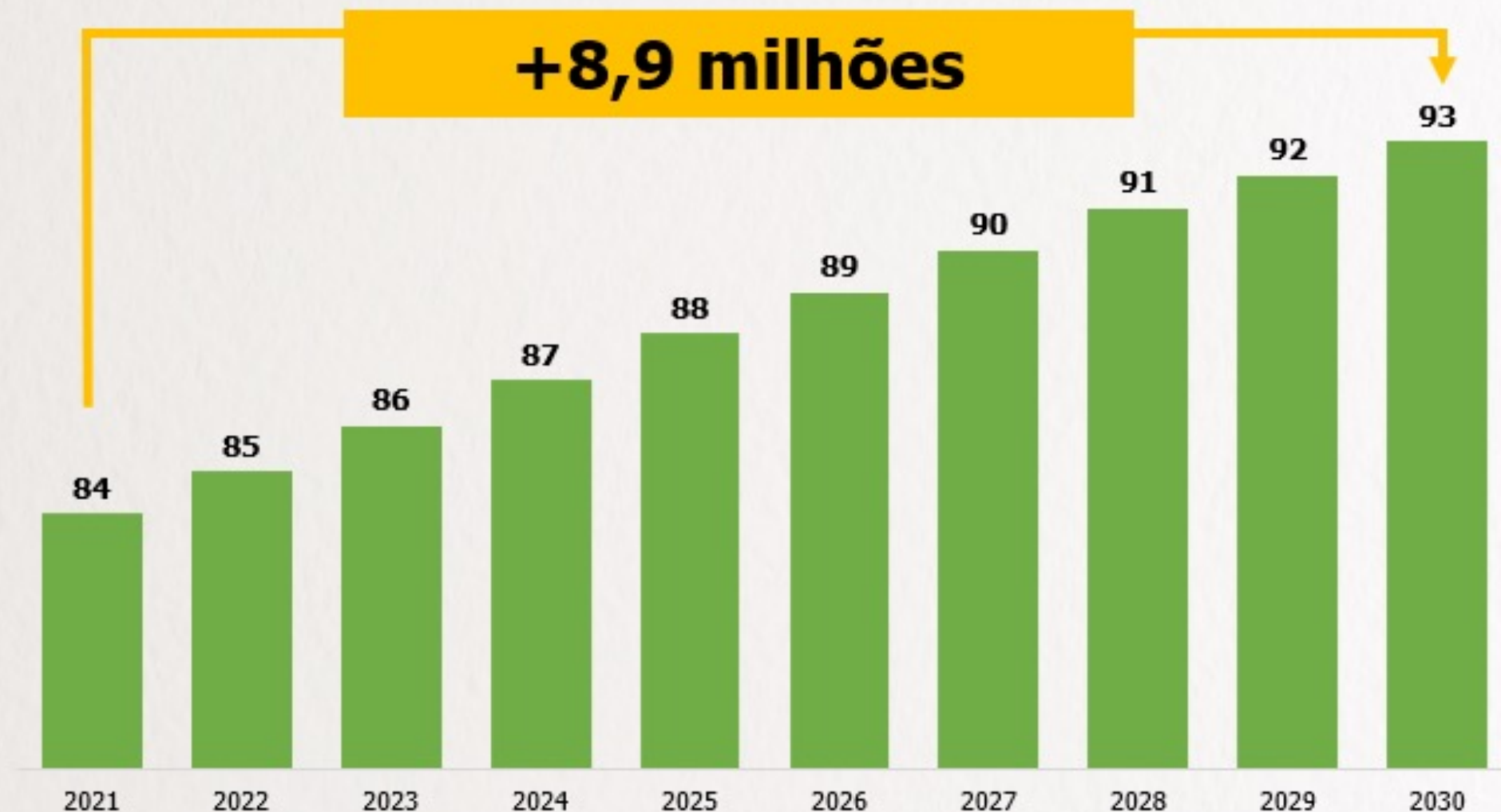
11

MONITOR SETORIAL

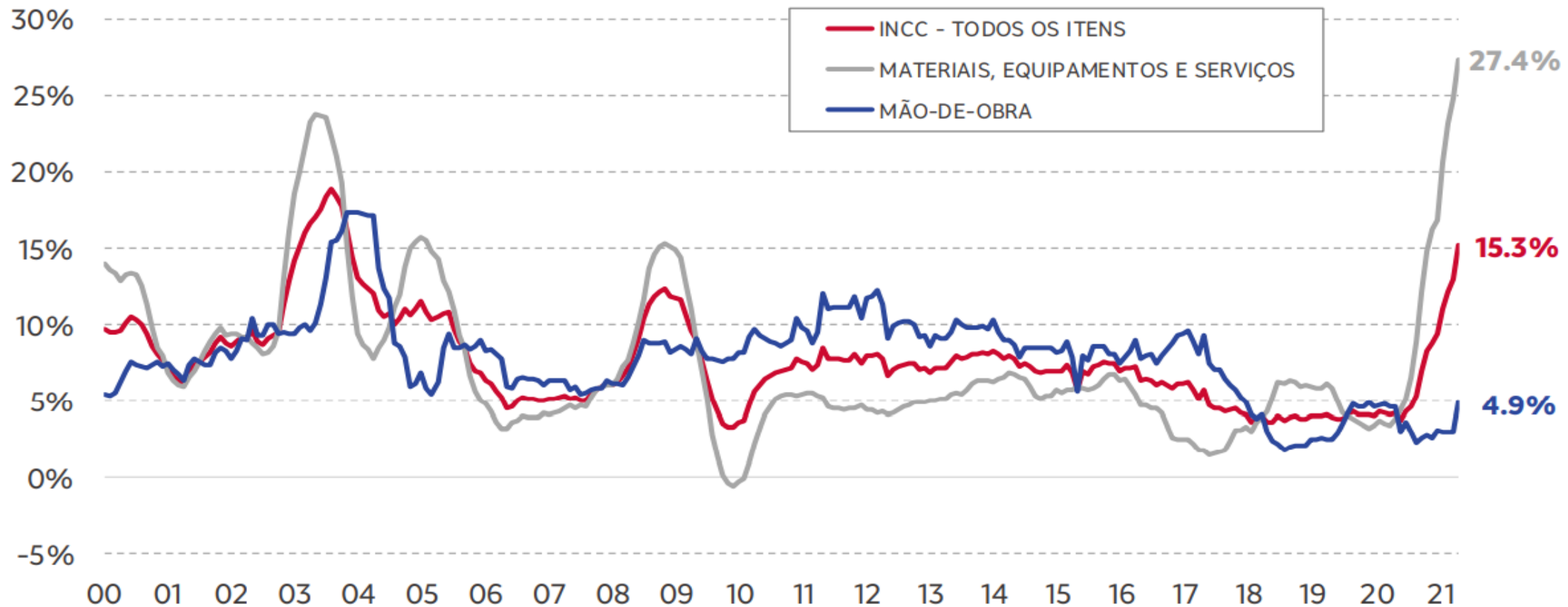
BRA!N



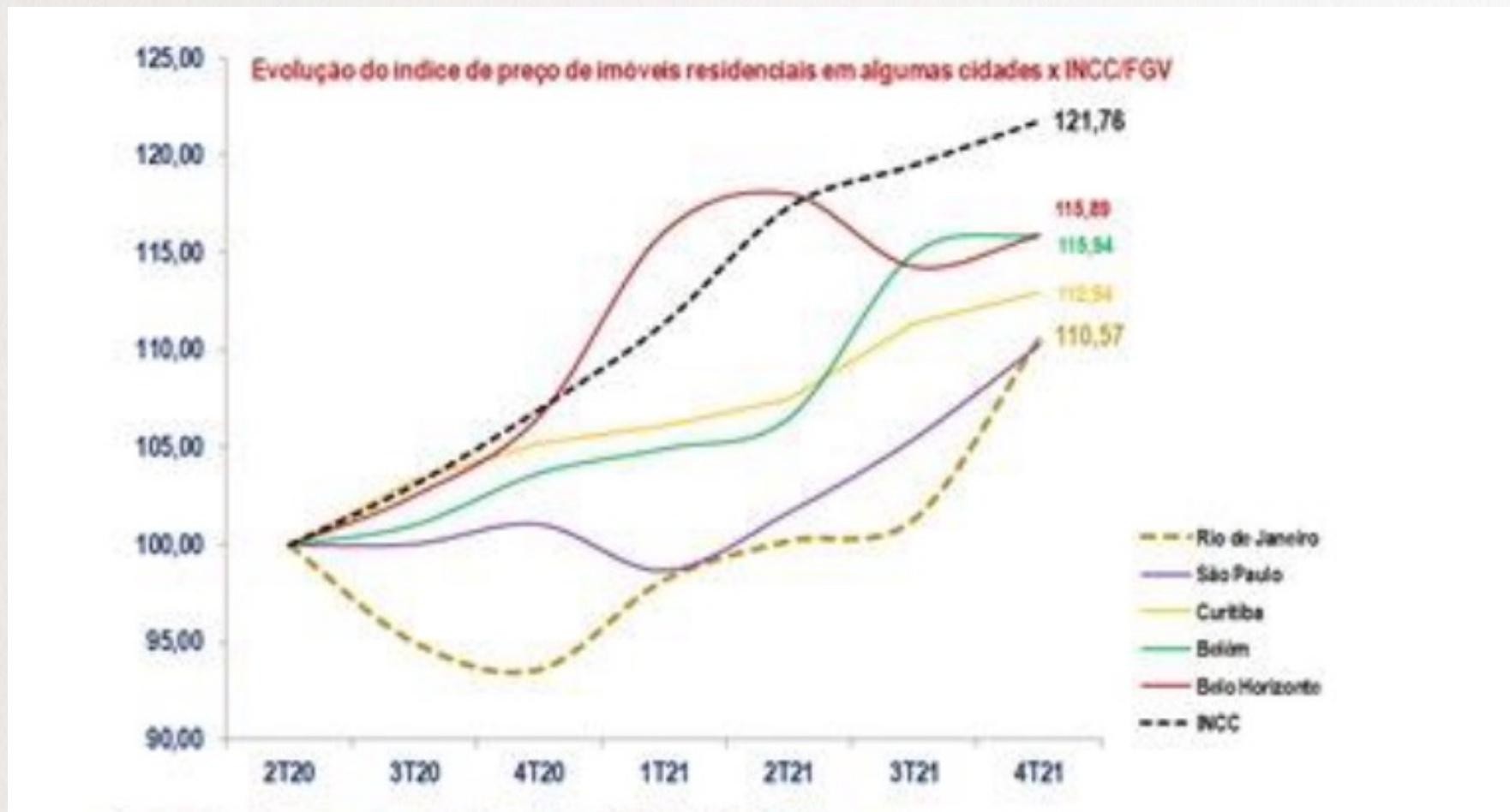
PROJEÇÃO DE DEMANDA POR HABITAÇÃO NO BRASIL



INCC-DI EM 12 MESES POR COMPONENTE



ÍNDICE DE PREÇOS DE APARTAMENTOS x INCC



SIMULAÇÃO DE VALORES DE PARCELAS DE JUROS - BRASIL

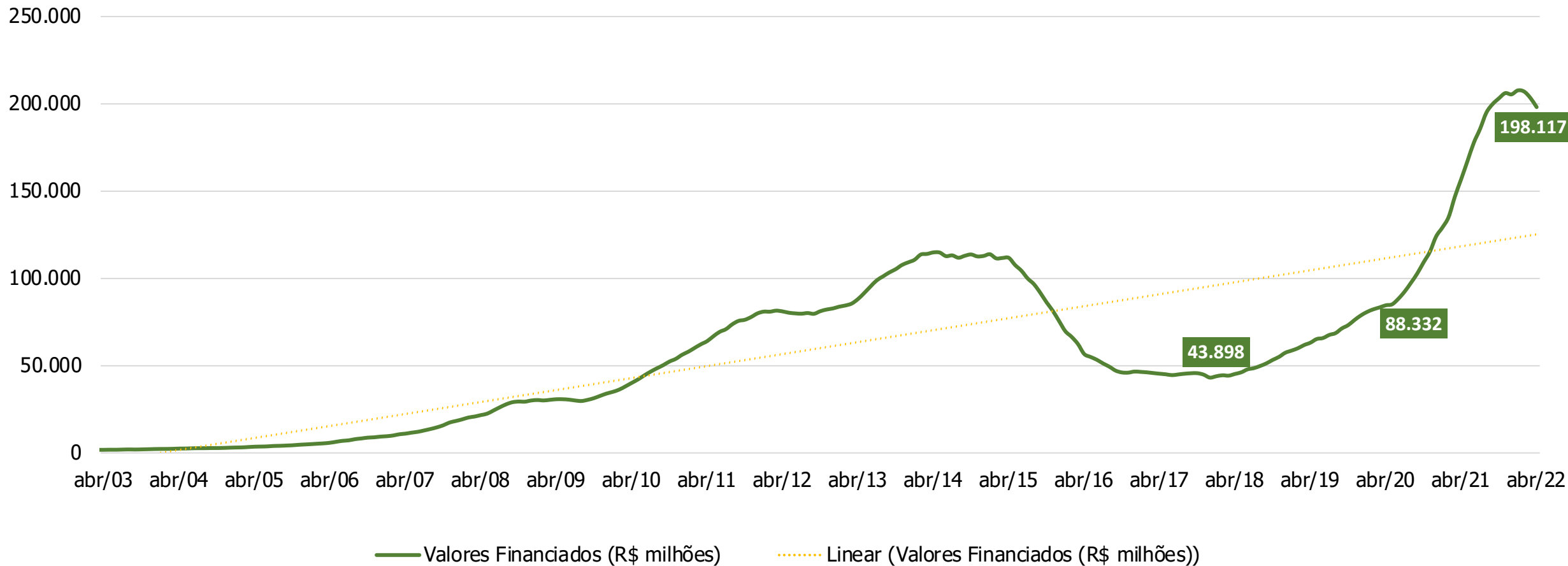
Financiamento de R\$ 200 mil	Taxa de Juros				
	6%	7%	8%	10%	12%
1ª Parcela do financiamento	1.580	1.740	1.900	2.200	2.510
Renda mínima para financiamento	5.267	5.800	6.333	7.333	8.367
Var de % de renda mínima	-9,2%	-8,4%	-13,6%	12,4%	-
Domicílios elegíveis	14.969	13.372	11.464	9.288	7.607
Domicílios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

-7,4 mi

CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

BRAIN

VALORES FINANCIADOS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)



— Valores Financiados (R\$ milhões)

..... Linear (Valores Financiados (R\$ milhões))

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

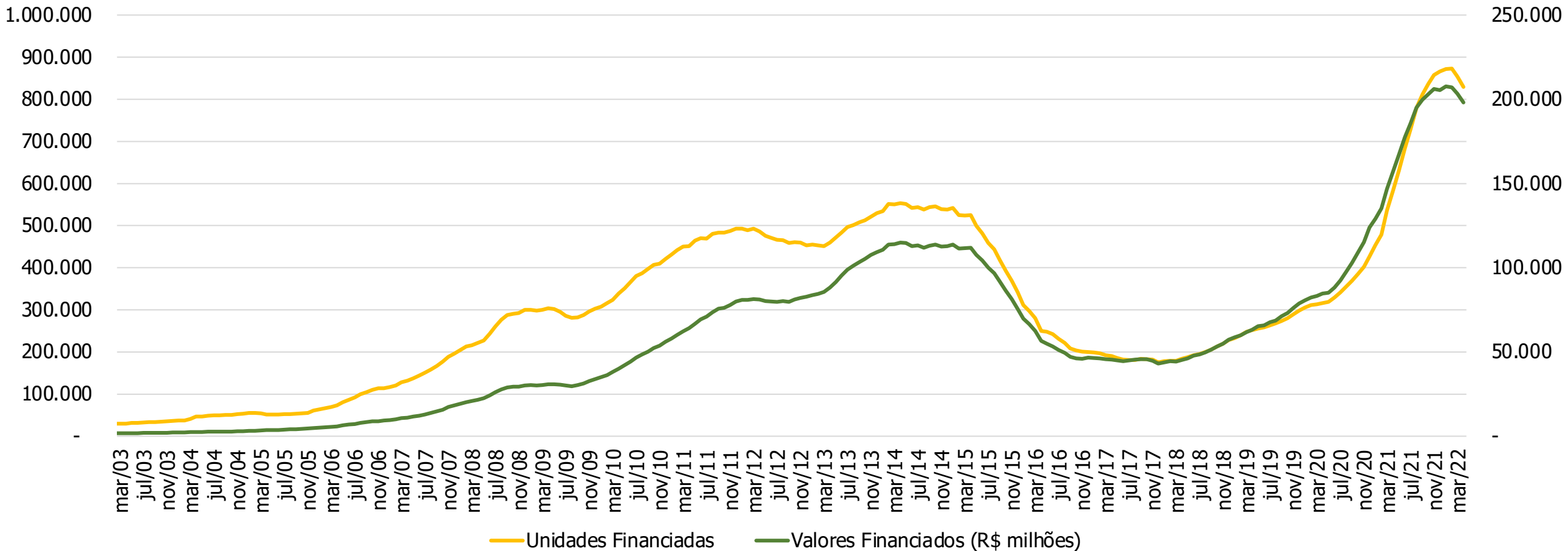
BRA!N



CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

BRAIN

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



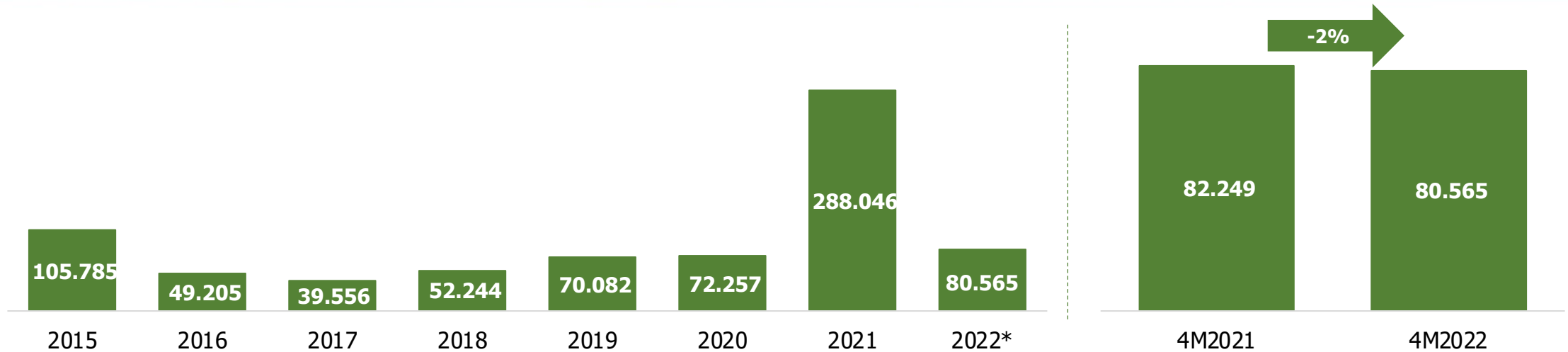
BRAIN



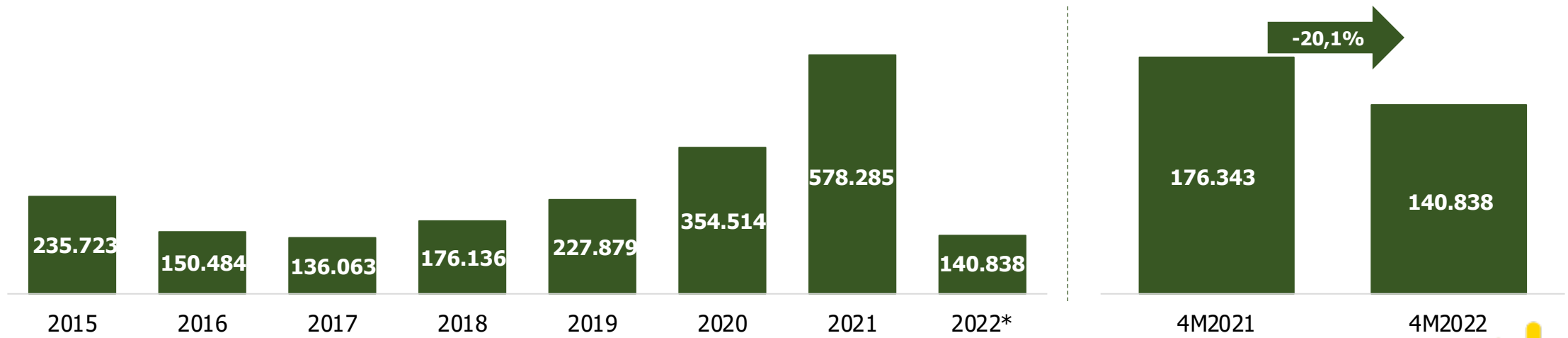
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO UNIDADES

BRAIN

Construção

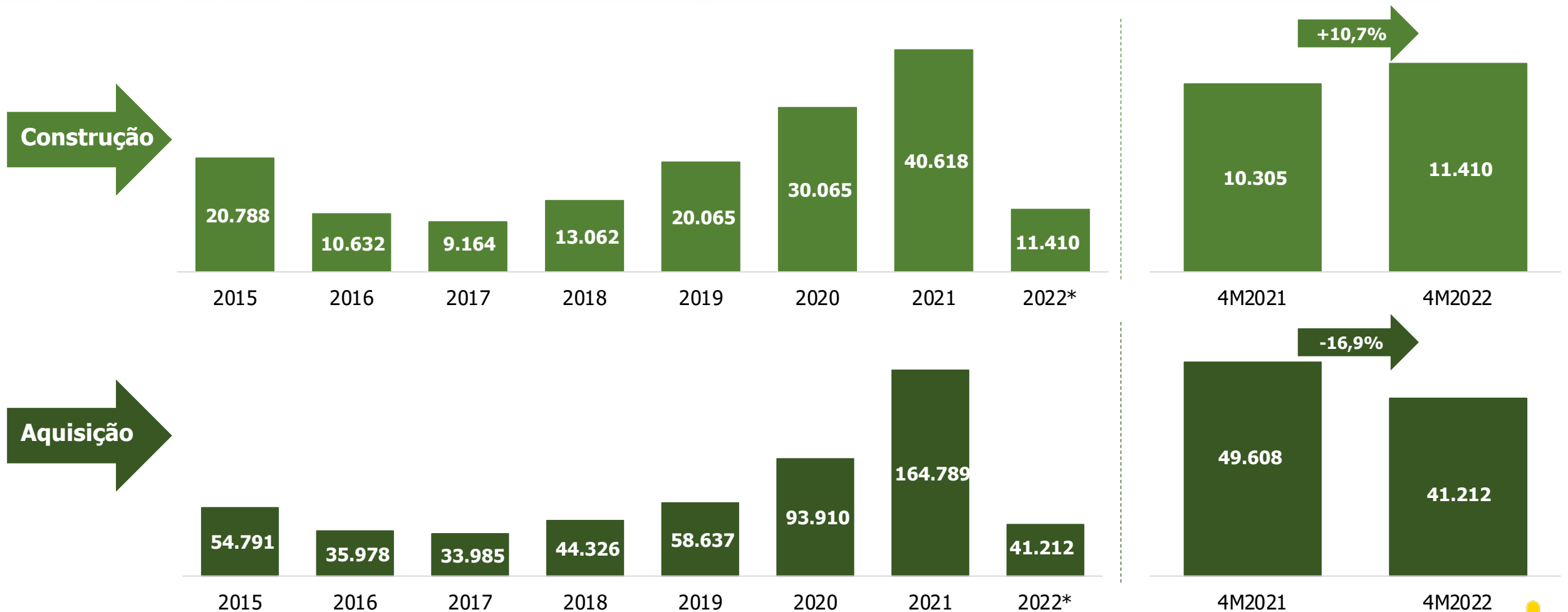


Aquisição



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO R\$ MILHÕES

BRAIN



02 PERFIL SOCIOECONÔMICO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

PERFIL DA POPULAÇÃO

BRASIL

SÃO PAULO (estado)

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

POPULAÇÃO



213.317.639

48,8% homens

51,2% mulheres

46.649.132

47,9% homens

52,1% mulheres

737.310

47,3% homens

52,7% mulheres

DOMICÍLIO



72.712.390

89,3% casas

10,7% apartamento

16.144.768

85,7% casas

14,3% apartamento

253.928

82,4% casas

17,6% apartamento

RENDA



R\$ 4.840,95

domiciliar

R\$ 6.166,75

domiciliar

R\$ 6.902,23

domiciliar

03

MERCADO RESIDENCIAL
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

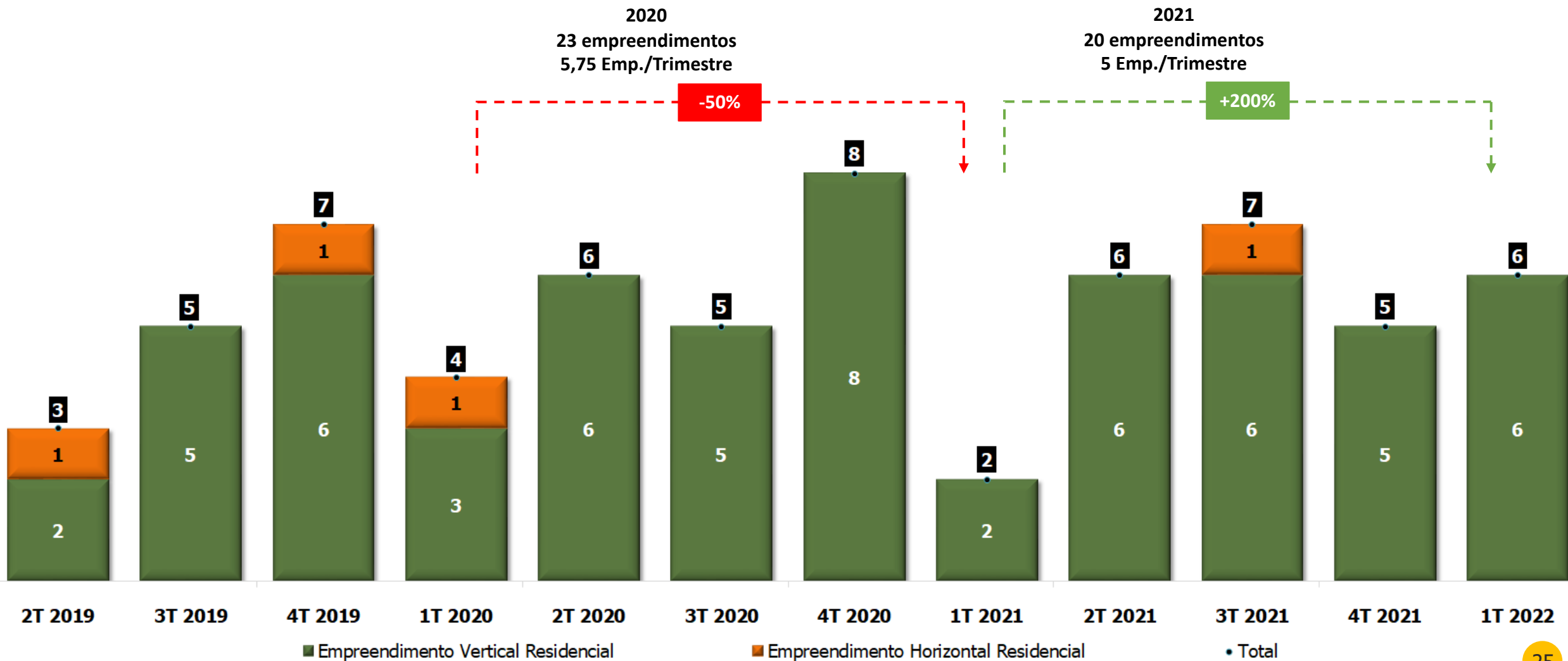


SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE

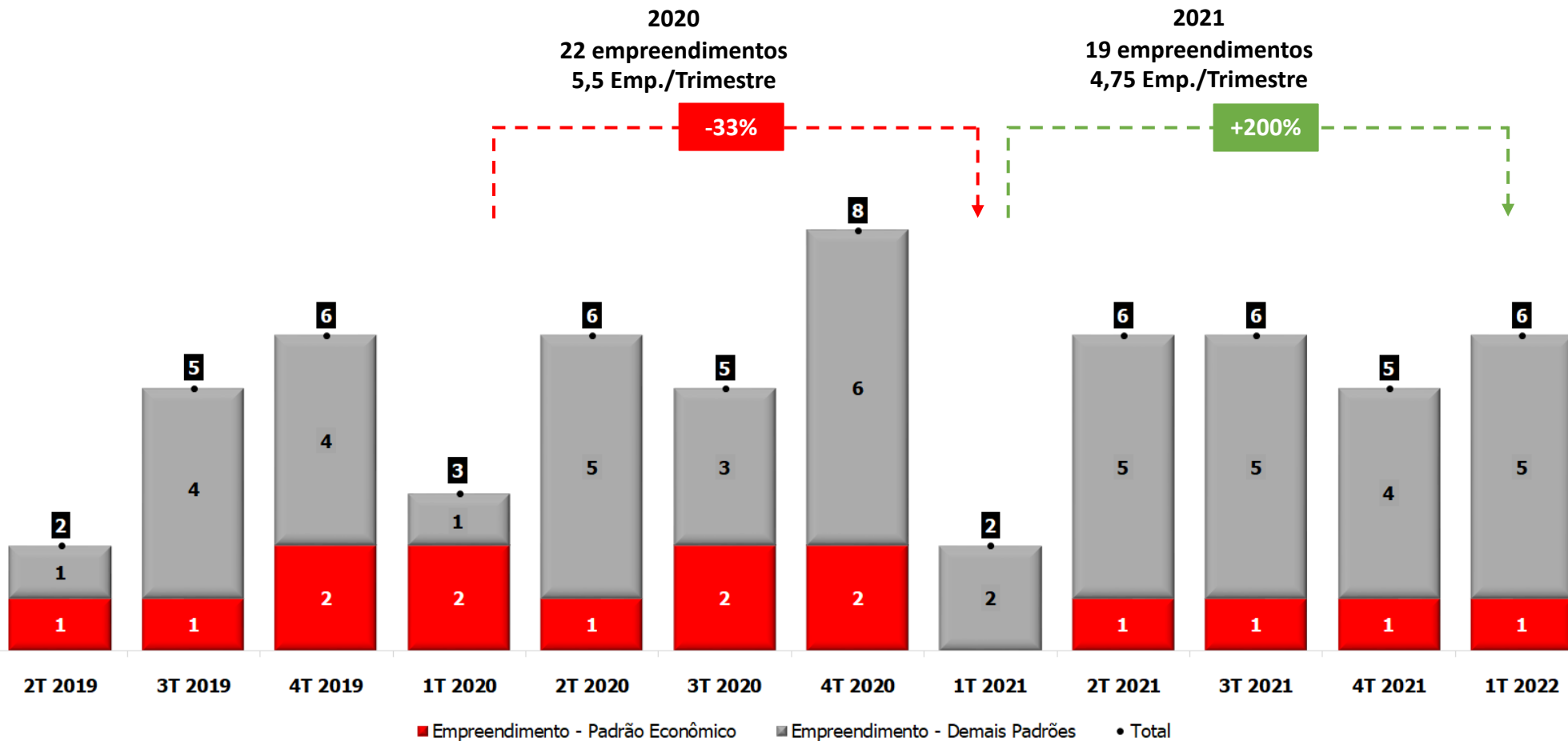
BRAIN



EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE

RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO

BRAIN



Residencial Econômico:
1T2021: 0 empreendimentos;
1T2022: 1 empreendimentos;

Residencial Demais Padrões:
1T2021: 2 empreendimentos;
1T2022: 5 empreendimentos;

- ✓ De 6 empreendimentos lançados no 1T22, apenas 1 é de padrão econômico;
- ✓ Os empreendimentos do padrão Econômico são de até R\$ 253 mil e os demais padrões acima de R\$ 253 mil.

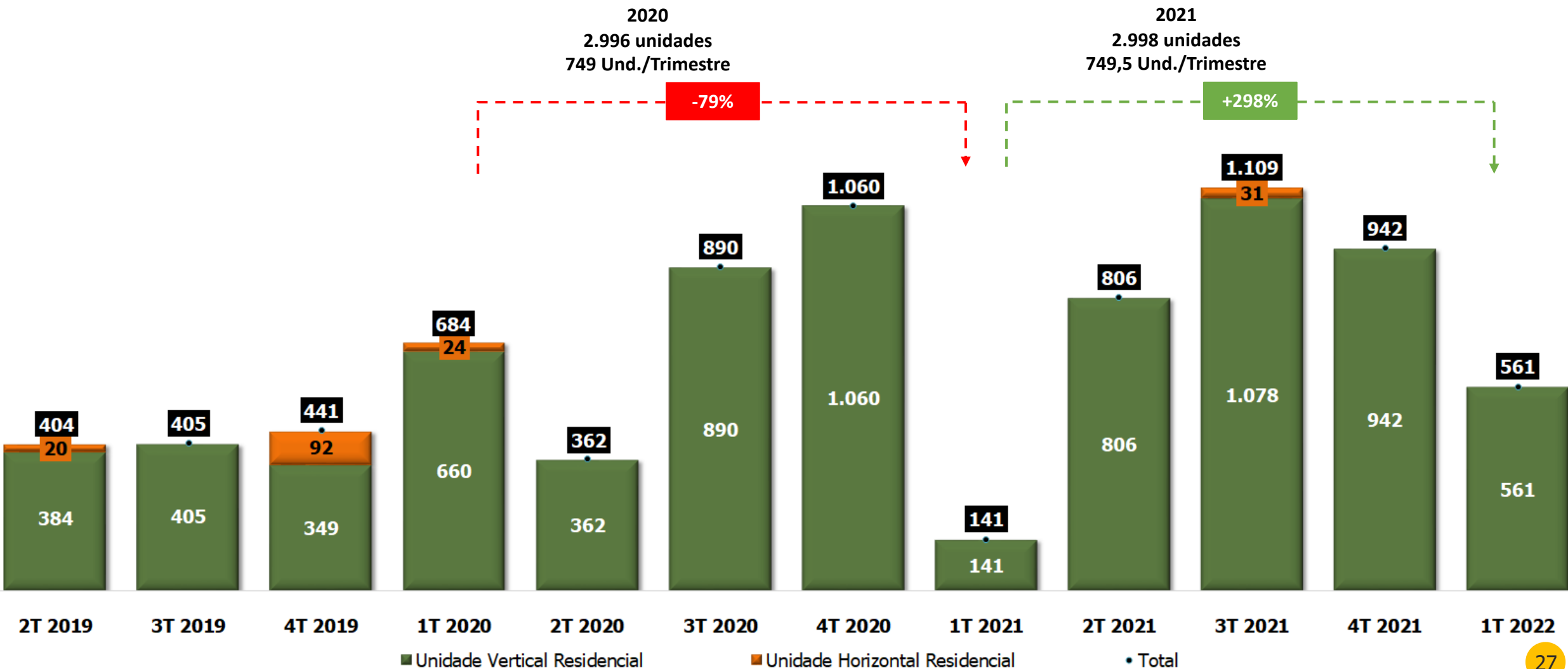
OBS.: CVA = Casa Verde e Amarela.

CVA
2020 – 32%

CVA
2021 – 16%

UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE

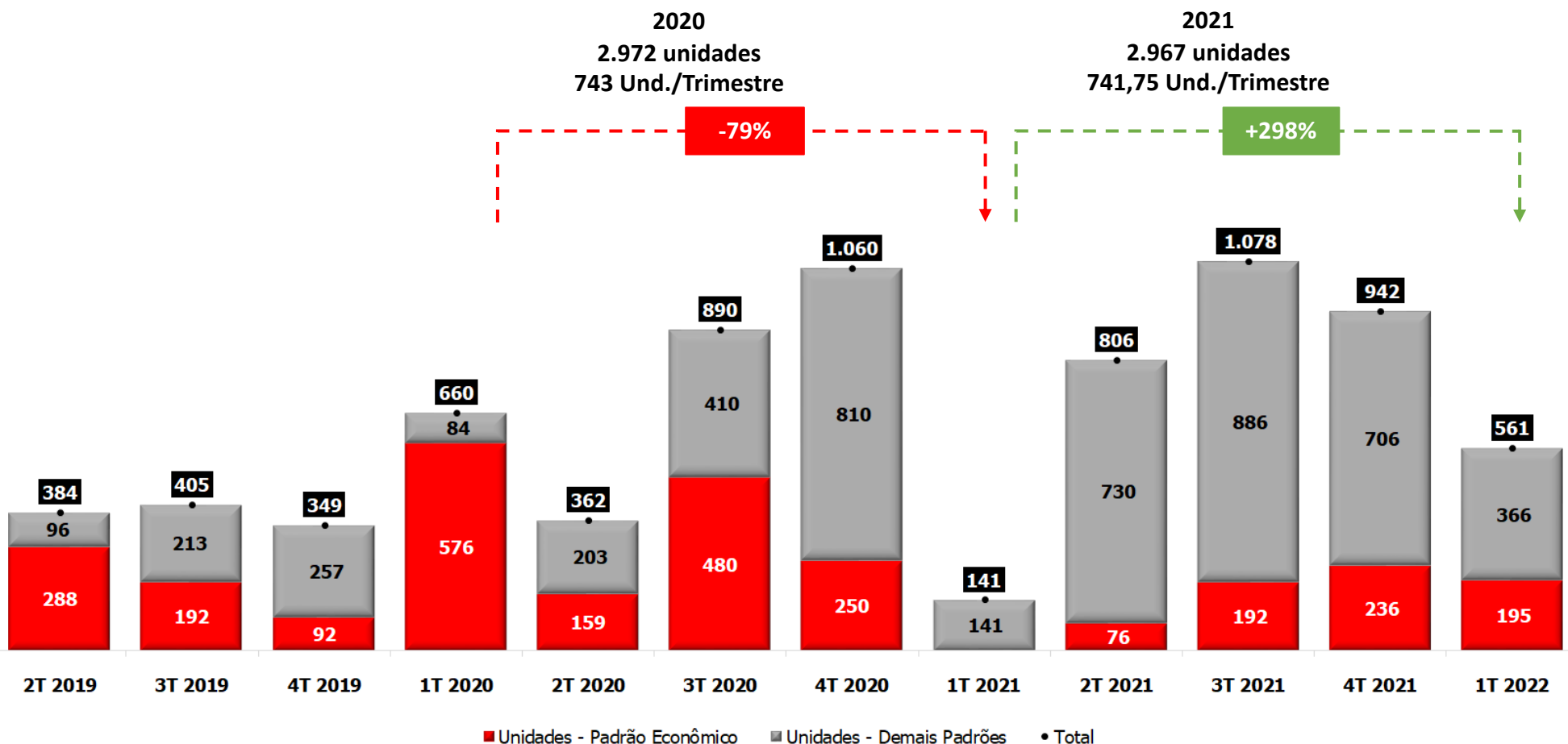
BRAIN



UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE

RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO

BRAIN



2020
2.972 unidades
743 Und./Trimestre

2021
2.967 unidades
741,75 Und./Trimestre

Residencial Econômico:

1T2021: 0 unidades;
1T2022: 195 unidades;

Residencial Demais Padrões:

1T2021: 141 unidades;
1T2022: 366 unidades;

✓ Das 561 unidades lançadas no 1T2022, 195 são de padrão Econômico.

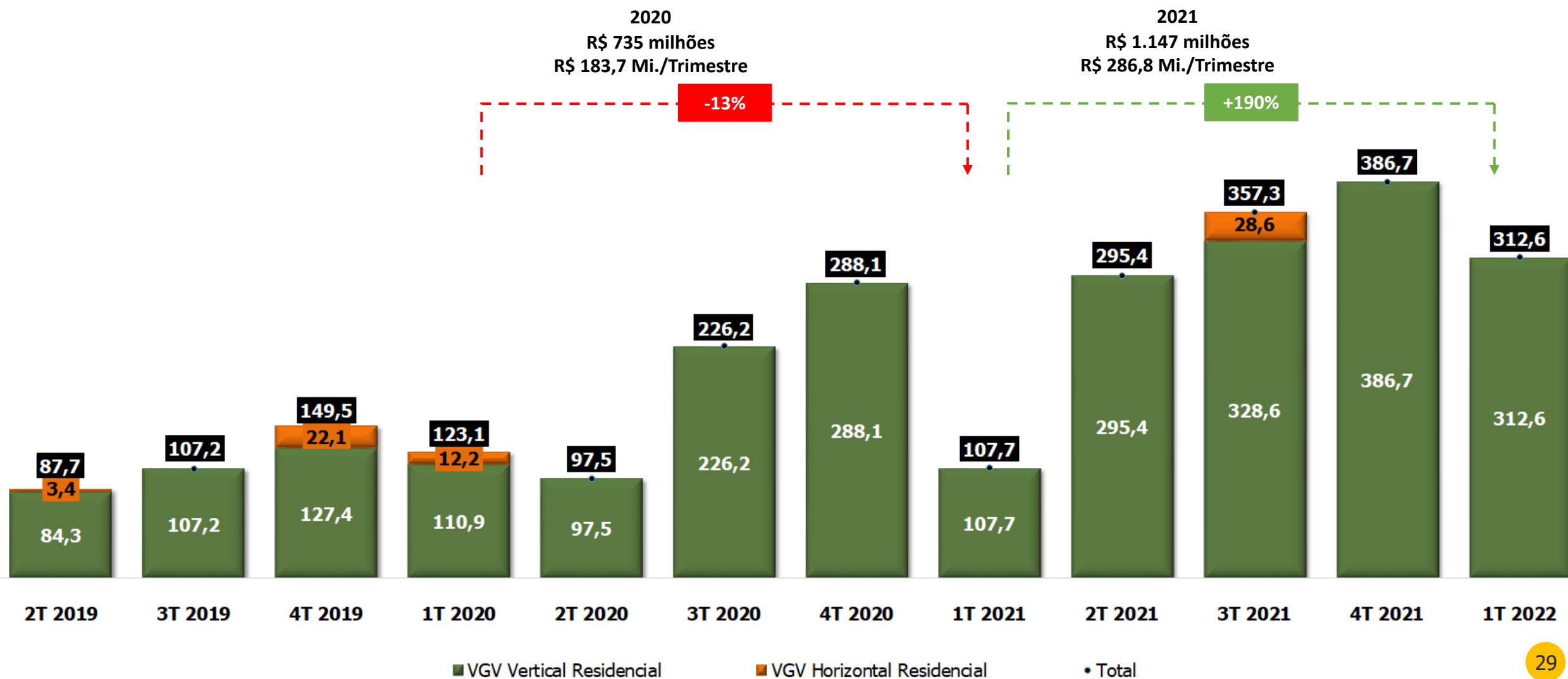
■ Unidades - Padrão Econômico ■ Unidades - Demais Padrões • Total

CVA
2020 – 49%

CVA
2021 – 17%

VGV LANÇADO POR TRIMESTRE (R\$ milhões)

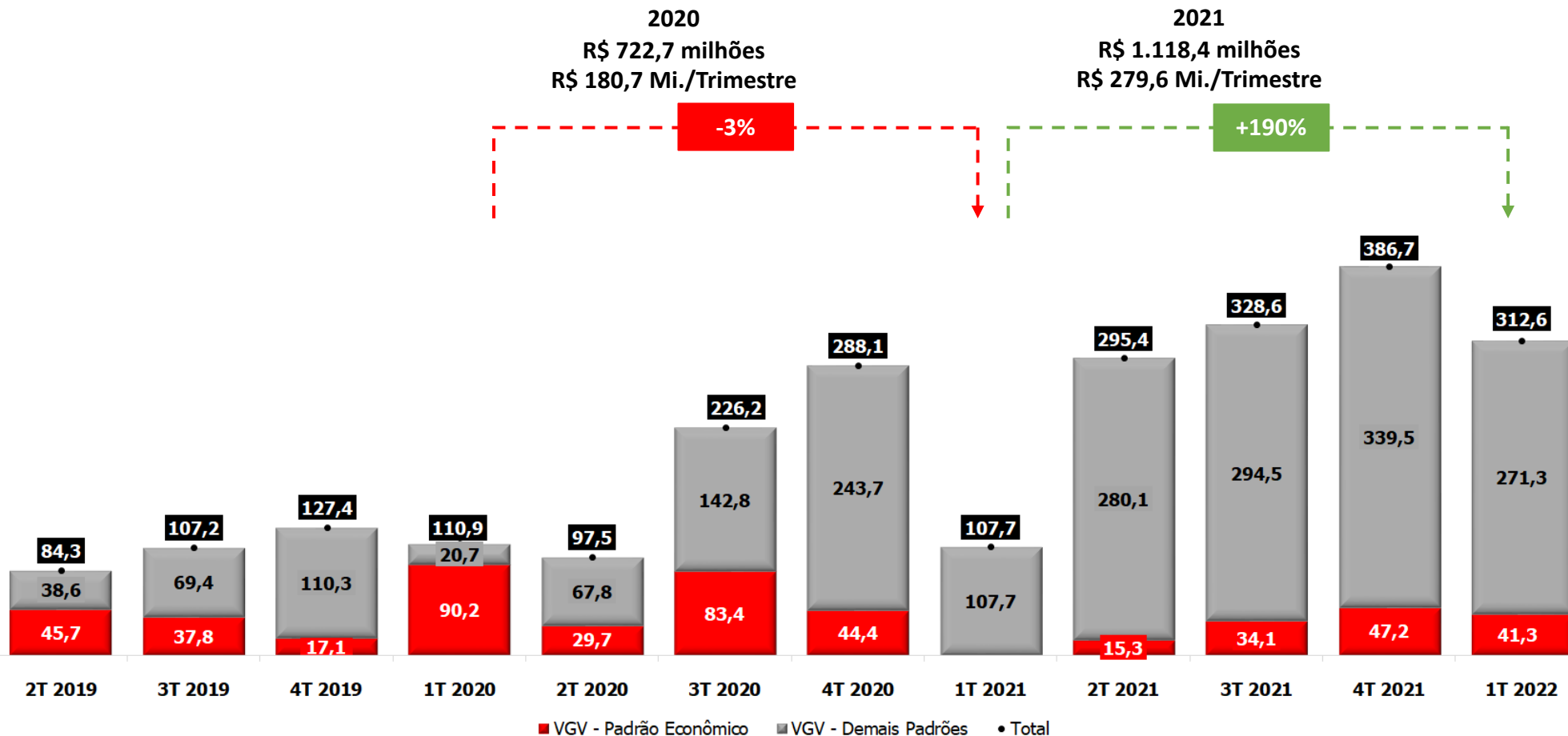
BRAIN



VG V LANÇADO POR TRIMESTRE (R\$ milhões)

BRAIN

RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO



VGL Econômico:
1T2021: R\$ 0 milhões;
1T2022: R\$ 41,3 milhões;

VGL Demais Padrões:
1T2021: R\$ 107,7 milhões;
1T2022: R\$ 271,3 milhões;

✓ Dos R\$ 312,6 milhões lançados em VGL, R\$ 41,3 milhões são do padrão Econômico.

CVA
2020 – 34%

CVA
2021 – 9%



3.4

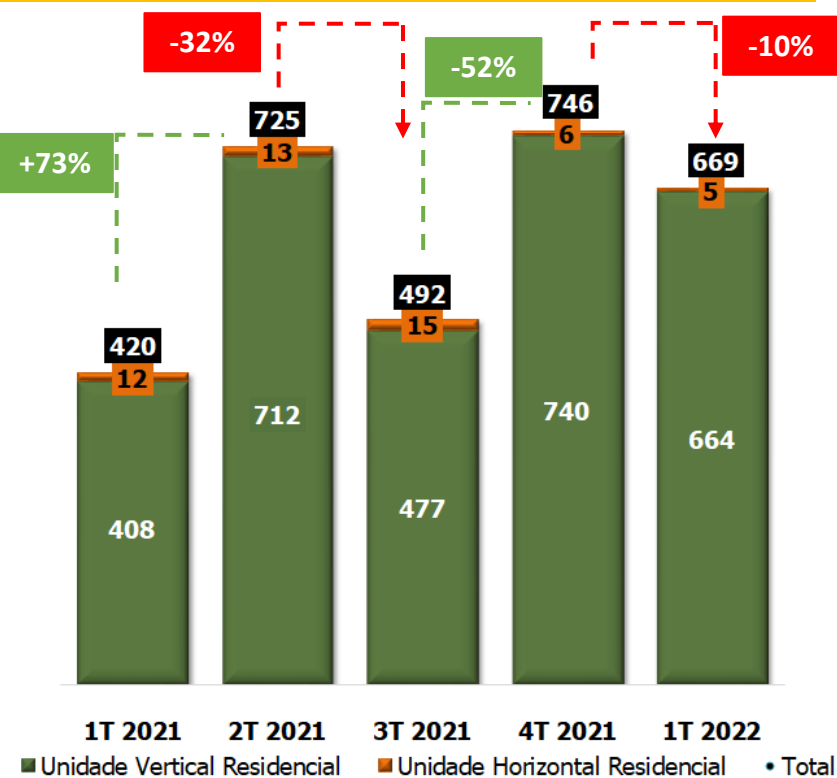
ANÁLISE DE VENDAS POR TRIMESTRE

BRA!N

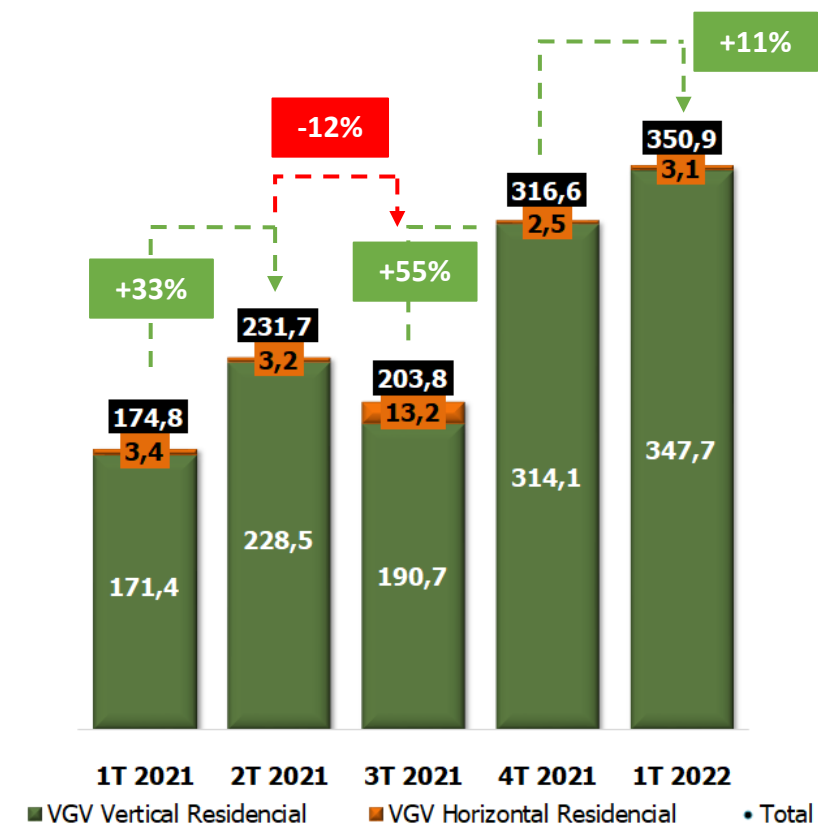
UNIDADES E VGV VENDIDOS POR TRIMESTRE

BRAIN

UNIDADES VENDIDAS



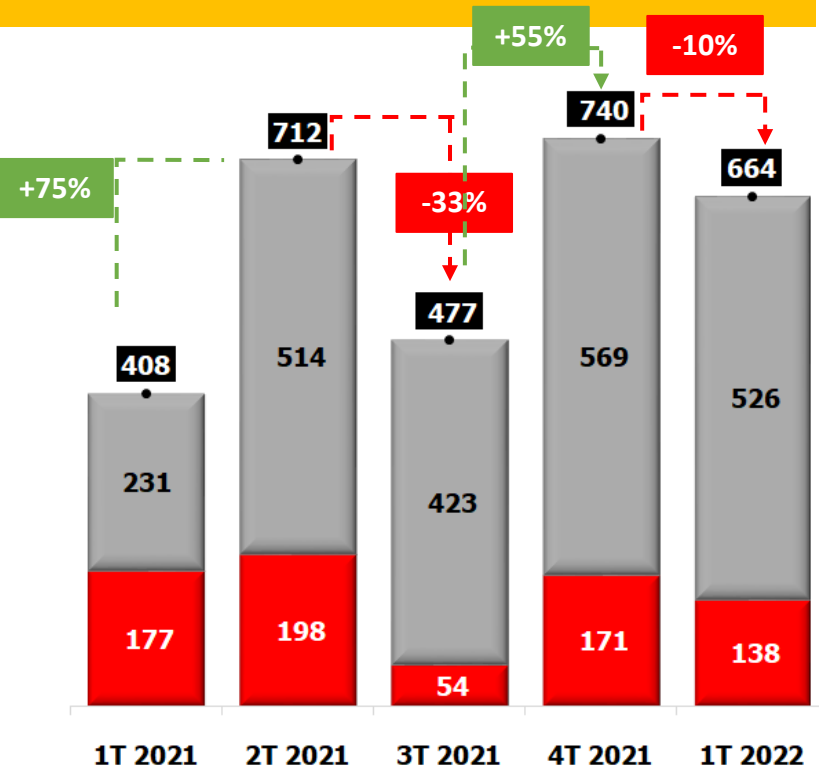
VGV VENDIDO (R\$ milhões)



UNIDADES E VGV VENDIDOS POR TRIMESTRE BRAIN

RESIDENCIAIS VERTICAIS POR PADRÃO

UNIDADES VENDIDAS

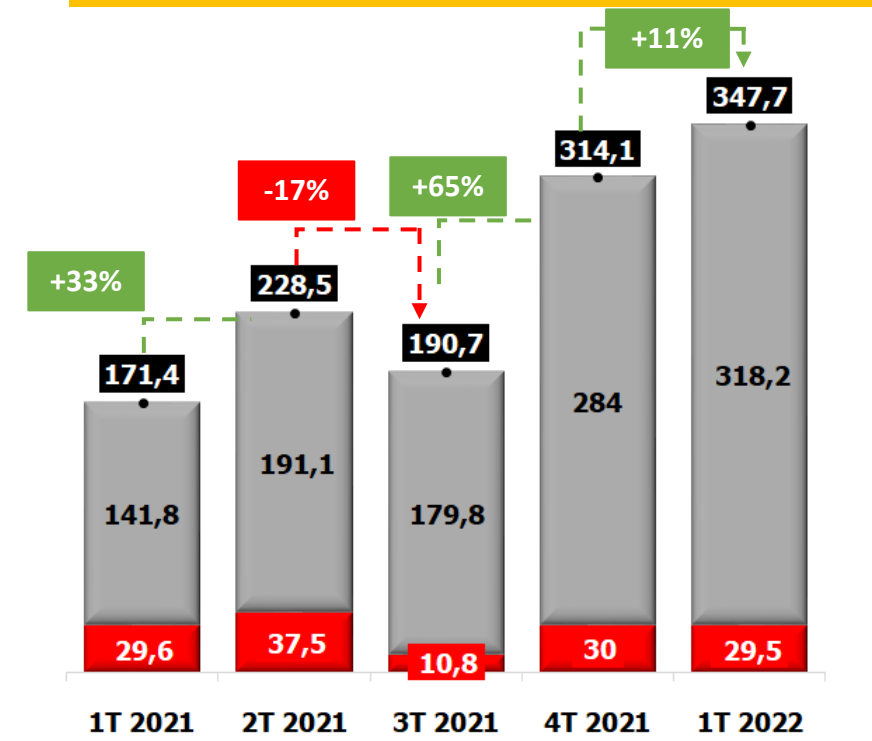


■ Unidades - Padrão Econômico ■ Unidades - Demais Padrões • Total

CVA - Unidades
2021 – 26%

CVA – VGV
2021 – 12%

VGV VENDIDO (R\$ milhões)



■ VGV Vertical Residencial ■ VGV Horizontal Residencial • Total



3.5

LANÇAMENTOS E VENDAS POR
ANO

BRA!N

DADOS DE LANÇAMENTOS ANUAL

BRAIN

Ano	2019	2020	2021	2022*	2019-2020	2020-2021	1T2021	1T2022	1T2021-1T2022
Tipo do Imóvel	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Var. (%)	Var. (%)	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Var. (%)
Residencial Vertical - São José dos Campos	15	22	19	6	46,7%	-13,6%	2	6	200,0%
Residencial Horizontal - São José dos Campos	2	1	1	0	-50,0%	0,0%	0	0	-
Total Mercado	17	23	20	6	35,3%	-13,0%	2	6	200,0%
Ano	2019	2020	2021	2022*	2019-2020	2020-2021	1T2021	1T2022	1T2021-1T2022
Tipo do Imóvel	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Var. (%)	Var. (%)	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Var. (%)
Residencial Vertical - São José dos Campos	1.246	2.972	2.967	561	138,5%	-0,2%	141	561	297,9%
Residencial Horizontal - São José dos Campos	112	24	31	0	-78,6%	29,2%	0	0	-
Total Mercado	1.358	2.996	2.998	561	120,6%	0,1%	141	561	297,9%
Ano	2019	2020	2021	2022*	2019-2020	2020-2021	1T2021	1T2022	1T2021-1T2022
Tipo do Imóvel	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	Var. (%)	Var. (%)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	Var. (%)
Residencial Vertical - São José dos Campos	346,1	722,7	1.118,4	312,6	108,8%	54,7%	107,7	312,6	190,3%
Residencial Horizontal - São José dos Campos	25,5	12,2	28,6	0,0	-52,0%	134,1%	0	0	-
Total Mercado	371,6	735,0	1.147,0	312,6	97,8%	56,1%	107,7	312,6	190,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* Até março

DADOS DE VENDAS

BRAIN

Ano	2021		2022*		1T2021		1T2022	
Tipo do Imóvel	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)
Residencial Vertical - São José dos Campos	2.337	904,7	664	347,7	408	171,4	664	347,7
Residencial Horizontal - São José dos Campos	46	22,3	5	3,1	12	3,4	5	3,1
Total Mercado	2.383	927,0	669	350,9	420	174,8	669	350,8

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* Até março



3.6

ANÁLISE GERAL DO MERCADO

BRA!N

ANÁLISE GERAL DO MERCADO

BRAIN

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Disponibilidade s/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical	58	7.416	2.197	29,6%
Total Mercado Residencial Horizontal	2	51	13	25,5%
Total Mercado	60	7.467	2.210	29,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



3.7

ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL EM COMERCIALIZAÇÃO

BRA!N

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN

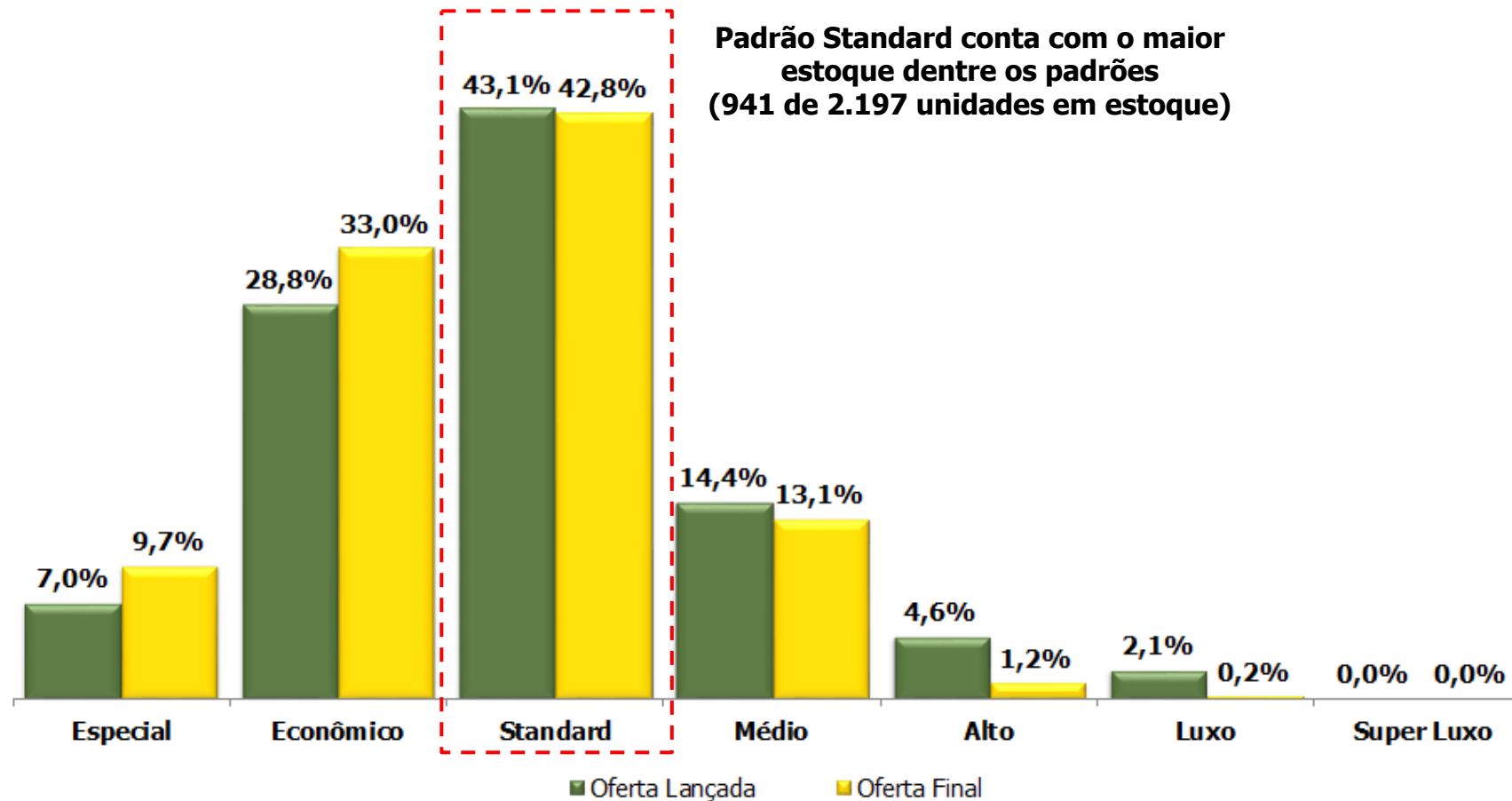
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	4	6,9%	522	7,0%	213	9,7%	40,8%
Econômico	até 253.000	13	22,4%	2.136	28,8%	724	33,0%	33,9%
Standard	de 253.001 até 500.000	28	48,3%	3.197	43,1%	941	42,8%	29,4%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	7	12,1%	1.068	14,4%	288	13,1%	27,0%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	4	6,9%	338	4,6%	26	1,2%	7,7%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	2	3,4%	155	2,1%	5	0,2%	3,2%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		58	100%	7.416	100%	2.197	100%	29,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ A oferta lançada residencial corresponde a 7.416 unidades, sendo que 43,1% corresponde ao padrão Standard, ou seja, 3.197 unidades. O padrão Econômico corresponde a 28,8% das unidades lançadas, com 2.136 unidades;
- ✓ Não foi identificado nenhum empreendimento em comercialização do padrão Super Luxo.

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN



OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

BRAIN

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidades/ O.L.
Até 2018	15	25,9%	1.842	24,8%	77	3,5%	4,2%
2019	6	10,3%	375	5,1%	62	2,8%	16,5%
2020	14	24,1%	1.817	24,5%	488	22,2%	26,9%
2021	17	29,3%	2.821	38,0%	1.162	52,9%	41,2%
2022*	6	10,3%	561	7,6%	408	18,6%	72,7%
Total	58	100%	7.416	100%	2.197	100%	29,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* Até março

- ✓ Do total de 7.416 unidades residenciais da oferta lançada, 38% (2.821 unidades) foram lançadas em 2021, 24,8% (1.842 unidades) até 2018 e 24,5% (1.817 unidades) em 2020;
- ✓ Do total de 2.197 unidades residenciais em comercialização em março/2022, 52,9% (1.162 unidades) foram lançadas em 2021, 22,2% (488 unidades) em 2020 e 18,6% (408 unidades) em 2022.

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

BRAIN

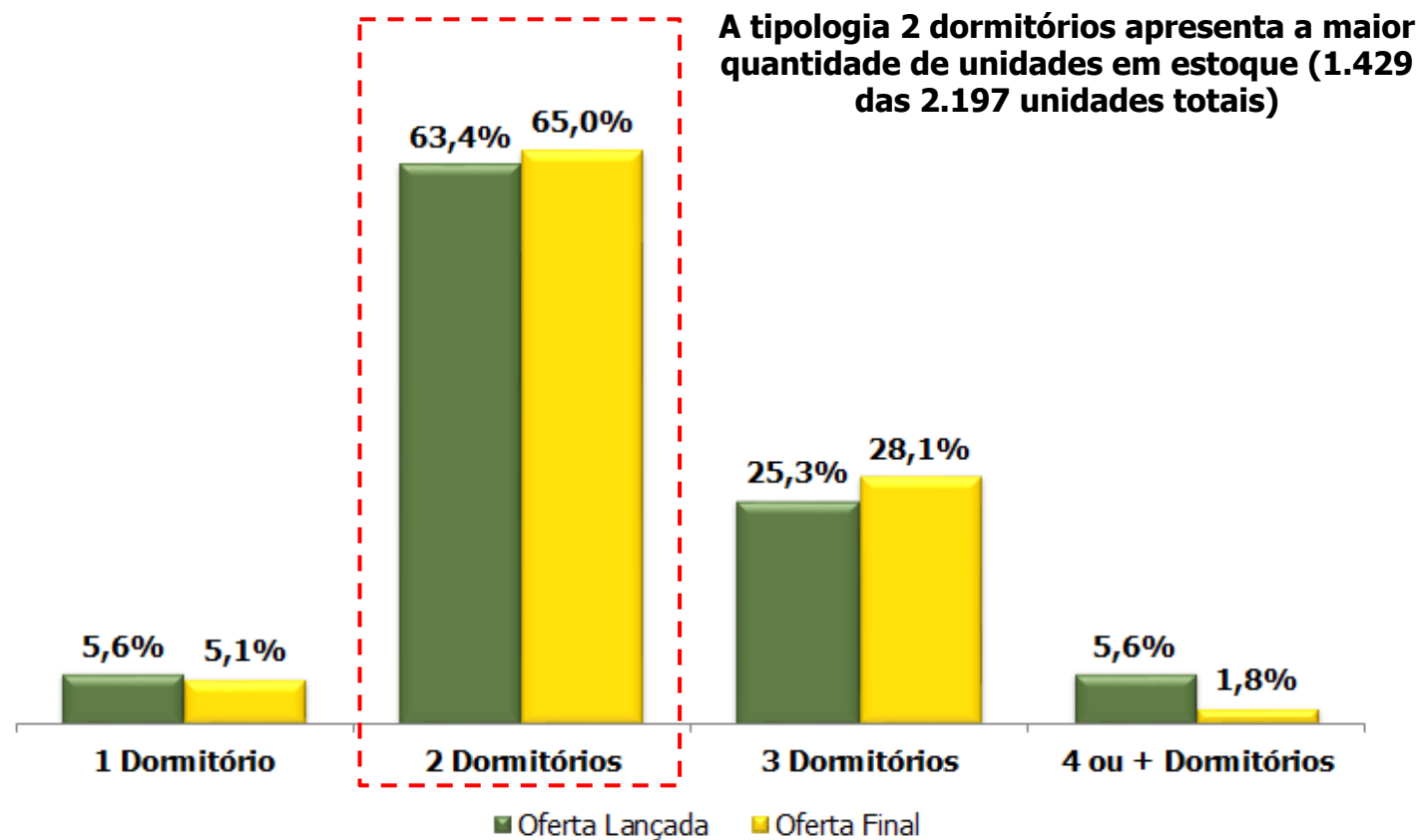
Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	418	5,6%	112	5,1%	26,8%
2 Dormitórios	4.705	63,4%	1.429	65,0%	30,4%
3 Dormitórios	1.875	25,3%	617	28,1%	32,9%
4 ou + Dormitórios	418	5,6%	39	1,8%	9,3%
Total	7.416	100%	2.197	100%	29,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Desmembrando a oferta final residencial do mês de março/2022 por número de quartos, observa-se que 65% do total (1.429 unidades) são de 2 quartos e 28,1% (617 unidades) são da tipologia de 3 dormitórios.

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

BRAIN



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

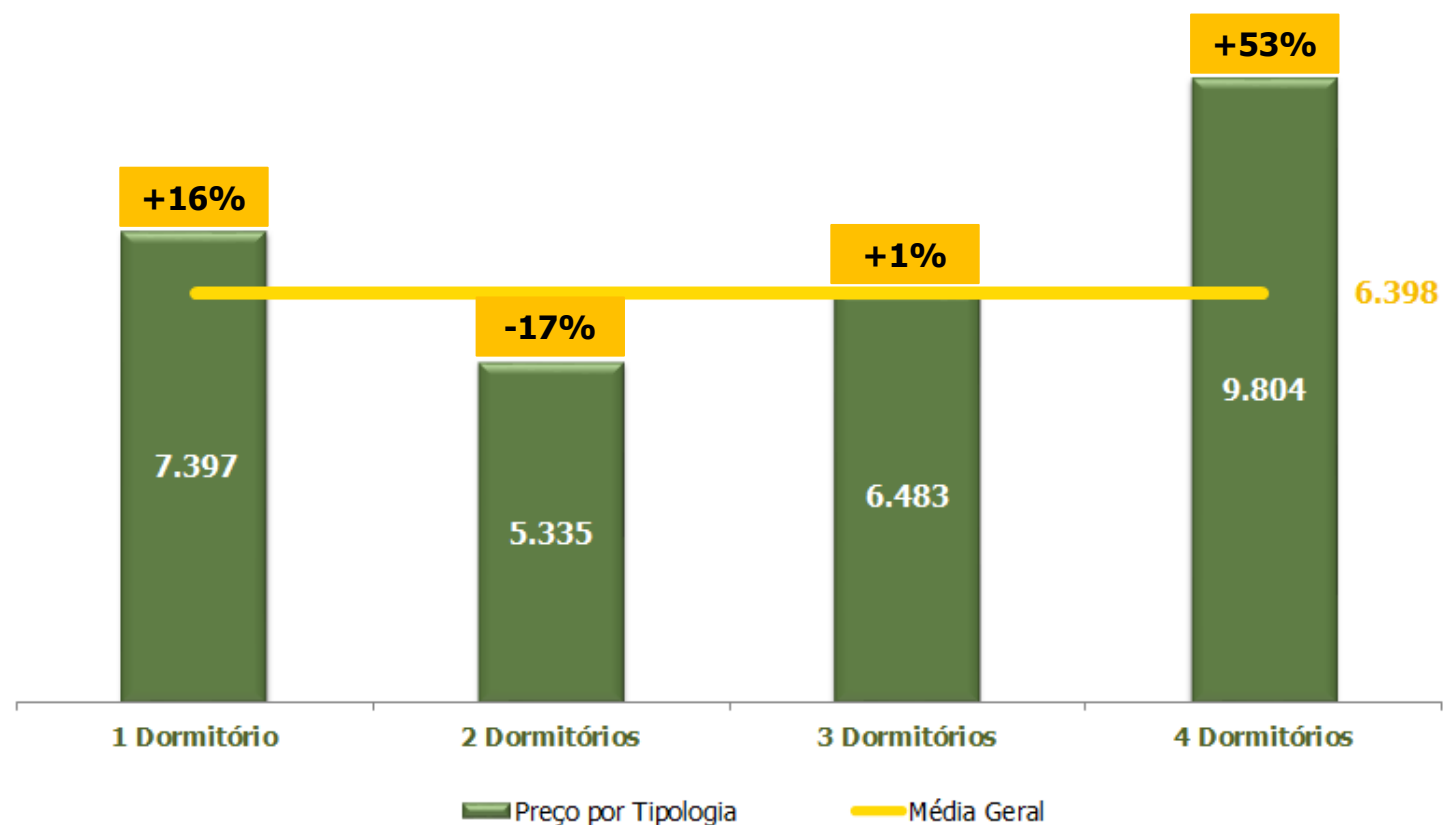
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
1 Dormitório	275.735	37	7.397
2 Dormitórios	284.195	53	5.335
3 Dormitórios	524.648	81	6.483
4 Dormitórios	1.939.433	198	9.804
Média Geral	426.986	67	6.398

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ O preço médio por metro quadrado em São José dos Campos é de R\$ 6.398.
- ✓ A tipologia de 4 dormitórios chega a praticar preço médio por metro quadrado 53% superior ao preço médio do município.

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

BRAIN



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

BRAIN

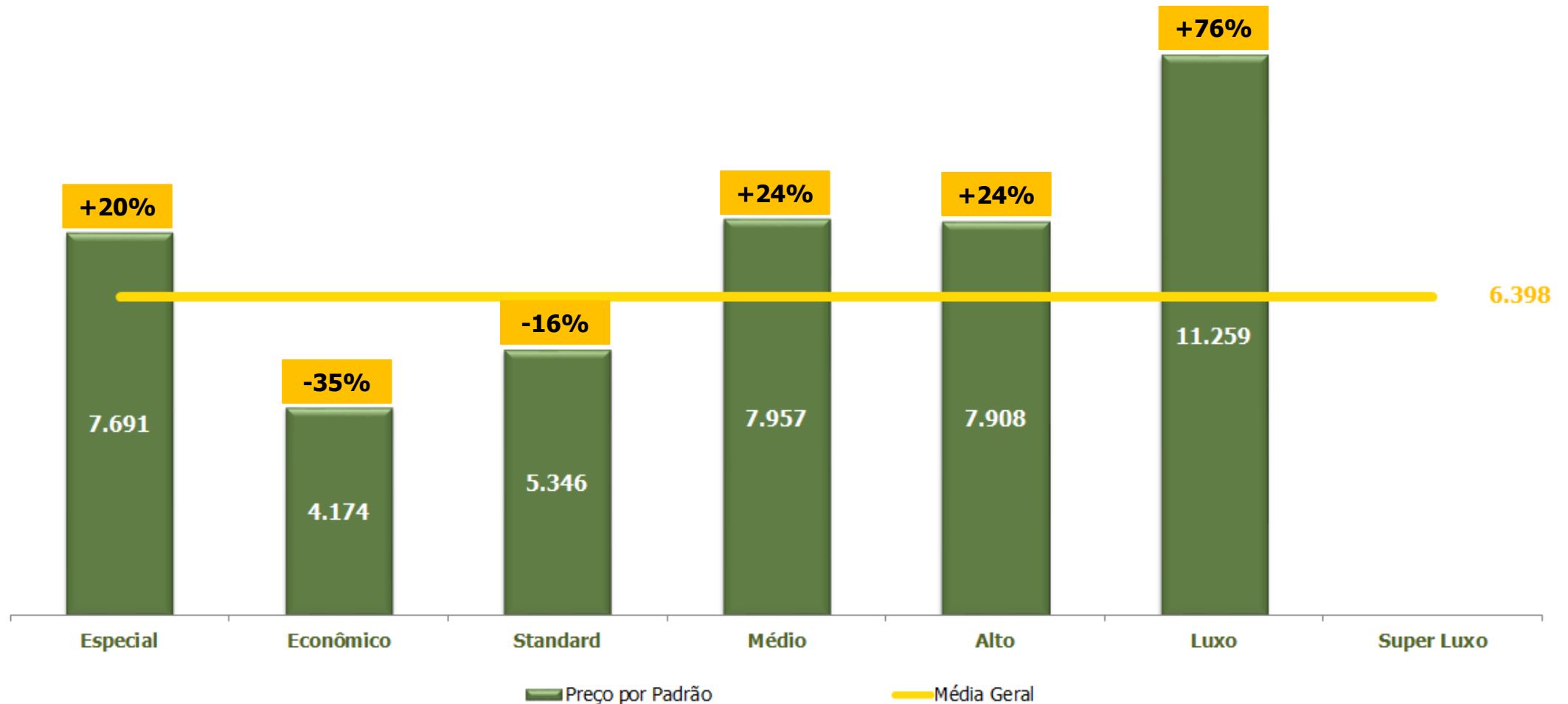
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
Especial	356.412	46	7.691
Econômico	194.613	47	4.174
Standard	337.340	63	5.346
Médio	659.777	83	7.957
Alto	1.119.893	142	7.908
Luxo	2.766.623	246	11.259
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	426.986	67	6.398

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ O preço por metro quadrado do padrão Médio é superior à média geral em 24%, enquanto que o padrão Econômico chega a ser 35% menor que a média.

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

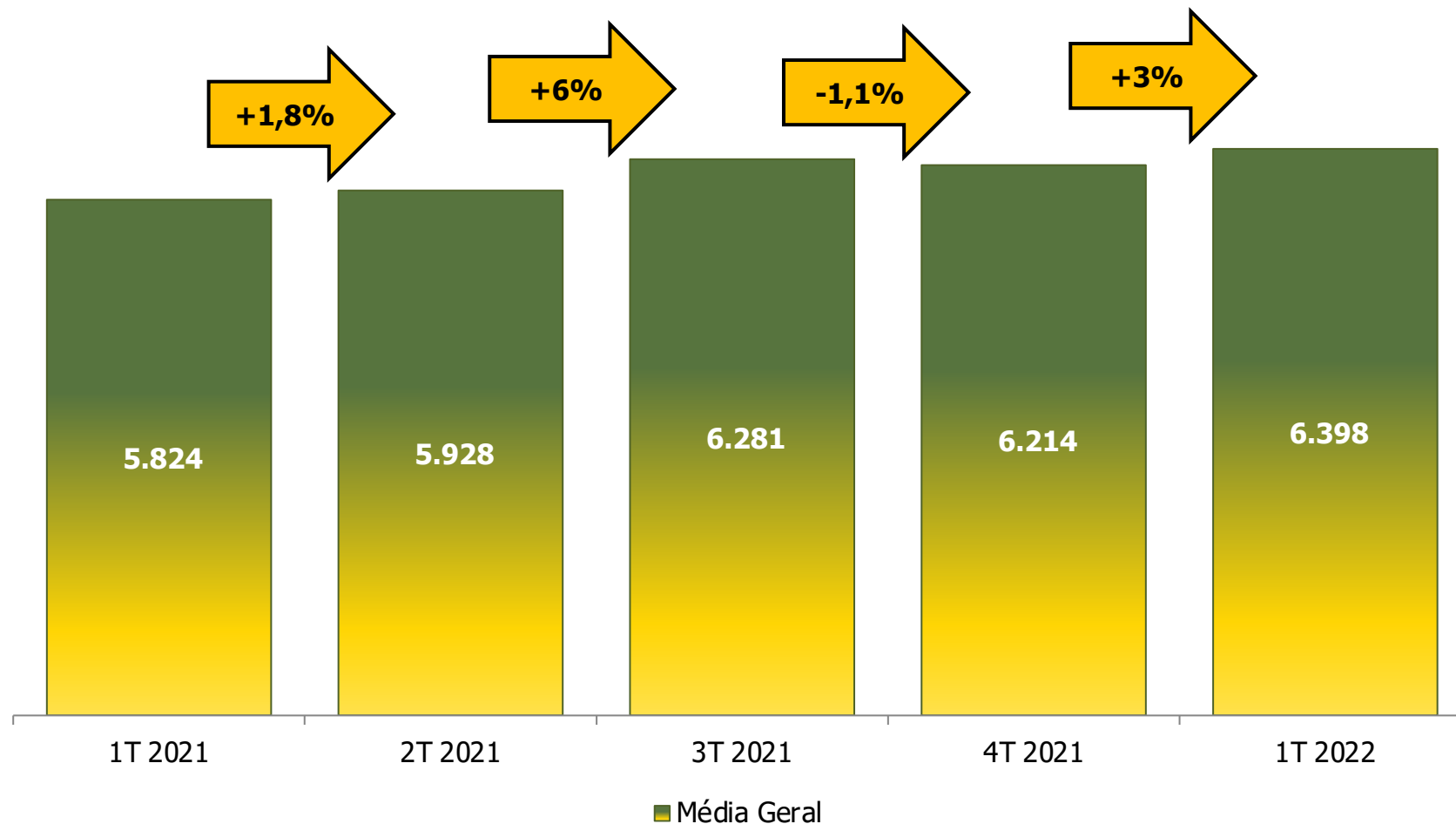
BRAIN



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

EVOLUÇÃO PREÇO POR M² PRIV. MÉDIO RESIDENCIAL VERTICAL

BRAIN



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	300	142	80	522	150	46	17	213
Econômico	431	1.205	500	2.136	318	376	30	724
Standard	717	1.702	778	3.197	353	535	53	941
Médio	452	348	268	1.068	224	53	11	288
Alto	28	110	200	338	22	3	1	26
Luxo	31	0	124	155	3	0	2	5
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1.959	3.507	1.950	7.416	1.070	1.013	114	2.197

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	57,5%	27,2%	15,3%	100%	70,4%	21,6%	8,0%	100%
Econômico	20,2%	56,4%	23,4%	100%	43,9%	51,9%	4,1%	100%
Standard	22,4%	53,2%	24,3%	100%	37,5%	56,9%	5,6%	100%
Médio	42,3%	32,6%	25,1%	100%	77,8%	18,4%	3,8%	100%
Alto	8,3%	32,5%	59,2%	100%	84,6%	11,5%	3,8%	100%
Luxo	20,0%	0,0%	80,0%	100%	60,0%	0,0%	40,0%	100%
Super Luxo	-	-	-	-	-	-	-	-
Média	26,4%	47,3%	26,3%	100%	48,7%	46,1%	5,2%	100%



3.9

ANÁLISE DO VGV GERAL


BRA!N

VGV OFERTADO E DISPONÍVEL DO MERCADO TOTAL

BRAIN

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendidas (R\$ MIL)
Especial	4	356.412	522	213	309	R\$ 186	R\$ 76	R\$ 110
Econômico	13	194.613	2.136	724	1.412	R\$ 416	R\$ 141	R\$ 275
Standard	28	337.340	3.197	941	2.256	R\$ 1.078	R\$ 317	R\$ 761
Médio	7	659.777	1.068	288	780	R\$ 705	R\$ 190	R\$ 515
Alto	4	1.119.893	338	26	312	R\$ 379	R\$ 29	R\$ 349
Luxo	2	2.766.623	155	5	150	R\$ 429	R\$ 14	R\$ 415
Super Luxo	0	-	0	0	0	-	-	-
Sub-Total Verticais	58	426.986	7.416	2.197	5.219	R\$ 3.192	R\$ 767	R\$ 2.425
Horizontal - Cond. de Casas	2	930.000	51	13	38	R\$ 47	R\$ 12	R\$ 35
Total	60	-	7.467	2.210	5.257	R\$ 3.240	R\$ 779	R\$ 2.460

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

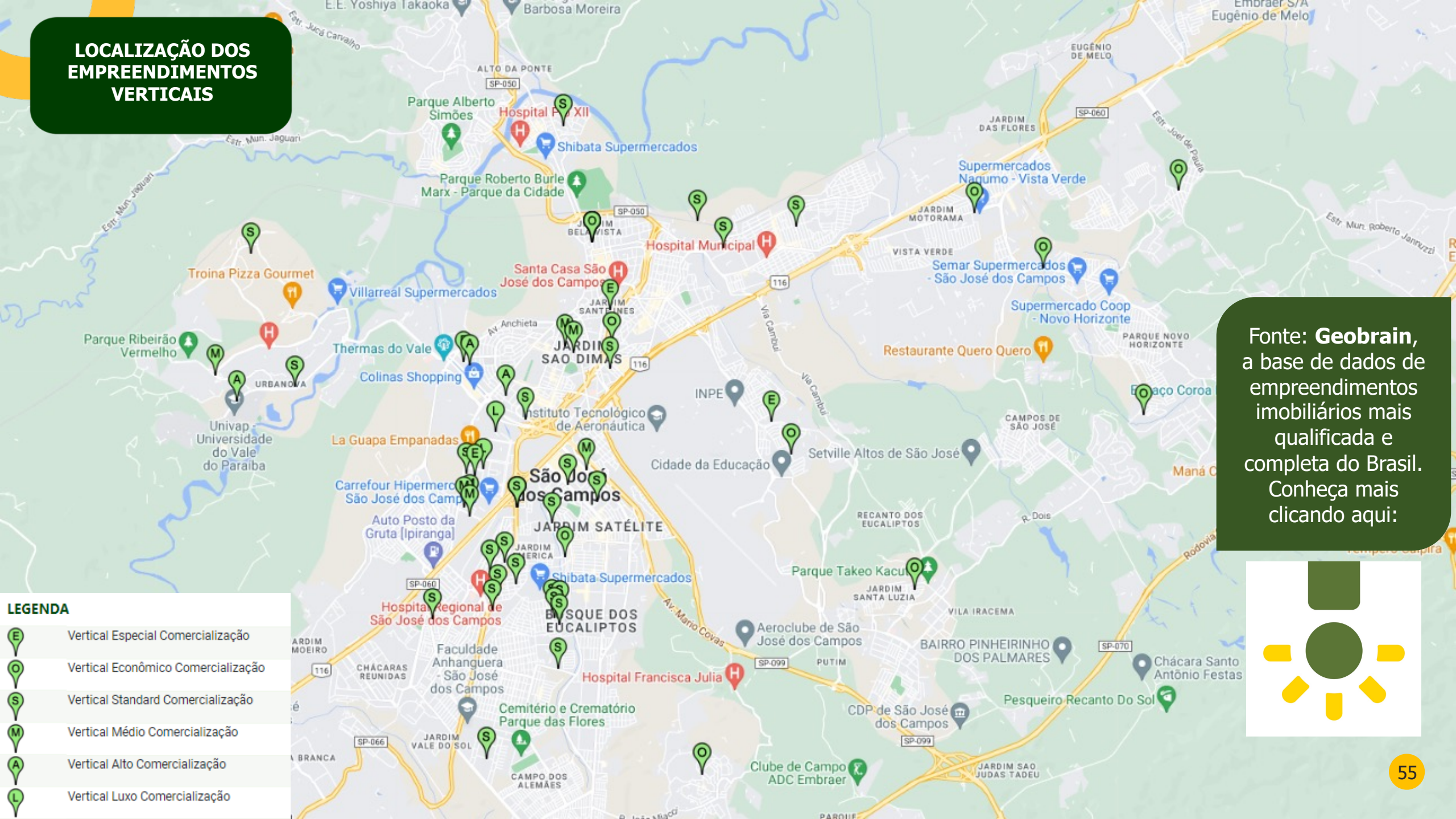


3.10

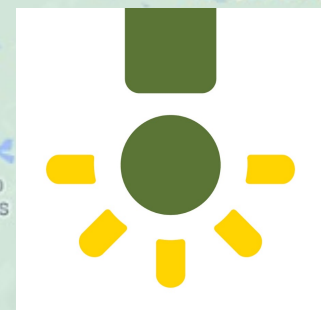
LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

BRA!N

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS



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



LEGENDA

- Vertical Especial Comercialização
- Vertical Econômico Comercialização
- Vertical Standard Comercialização
- Vertical Médio Comercialização
- Vertical Alto Comercialização
- Vertical Luxo Comercialização

04

COMPARATIVO INTERIOR SP

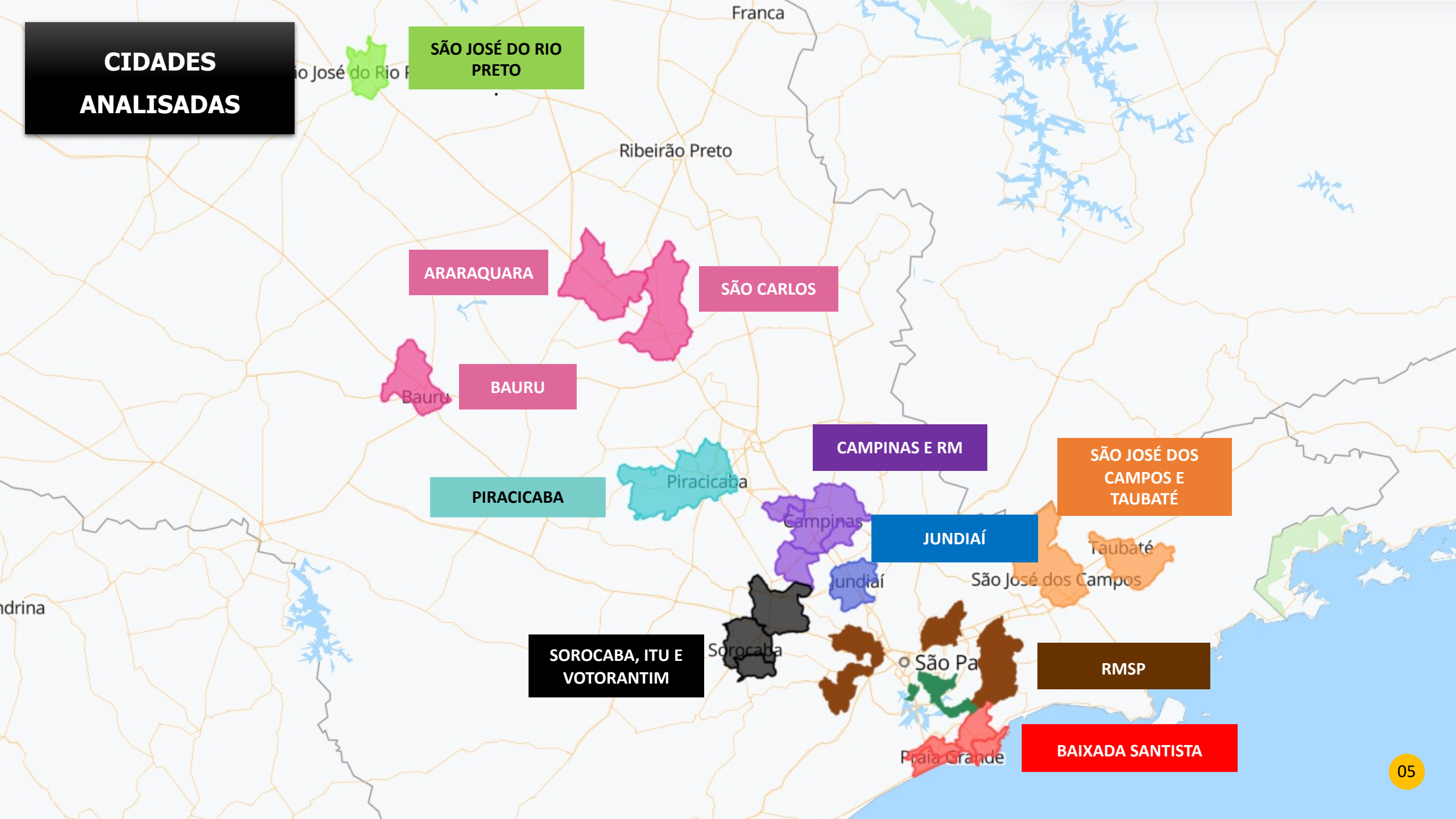
Incorporação



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BRA!N
Inteligência Estratégica

**CIDADES
ANALISADAS**



SÃO JOSÉ DO RIO
PRETO

ARARAQUARA

SÃO CARLOS

BAURU

PIRACICABA

CAMPINAS E RM

SÃO JOSÉ DOS
CAMPOS E
TAUBATÉ

JUNDIAÍ

SOROCABA, ITU E
VOTORANTIM

RMSP

BAIXADA SANTISTA

Região Pesquisada	População	Região
Guarujá	324.977	BAIXADA SANTISTA
Praia Grande	336.455	
Santos	433.991	
São Vicente	370.839	
Araraquara	240.542	BAURU
Bauru	381.706	
São Carlos	256.915	
Campinas	1.223.237	CAMPINAS
Hortolândia	237.570	
Indaiatuba	260.690	
Sumaré	289.875	
Valinhos	133.169	
Diadema	429.550	
Mauá	481.725	
Santo André	723.889	
São Bernardo do Campo	849.874	
São Caetano do Sul	162.763	

Região Pesquisada	População	Região
Jundiaí	426.935	JUNDIAÍ
Piracicaba	410.275	PIRACICABA
Barueri	279.704	RMSP
Cotia	257.882	
Guarulhos	1.404.694	
Mogi das Cruzes	455.587	
Osasco	701.428	
Santana de Parnaíba	145.073	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
São José do Rio Preto	469.173	
Itu	177.150	SOROCABA
Sorocaba	695.328	
Votorantim	124.468	
São José dos Campos	737.310	VALE DO PARAIBA
Taubaté	320.820	

**POPULAÇÃO TOTAL:
13,7 milhões**



RANKING DAS CIDADES

BRAIN

OFERTA LANÇADA – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)
RMSP	38.000	23,0%
Região Campinas	35.907	21,7%
Região Sorocaba	22.514	13,6%
Baixada Santista	17.511	10,6%
Grande ABC	16.145	9,8%
Jundiaí	7.738	4,7%
Vale do Paraíba	7.416	4,5%
São José do Rio Preto	7.350	4,4%
Piracicaba	7.327	4,4%
Região Bauru	5.593	3,4%
Total	165.501	100%

HORIZONTAL		
Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)
RMSP	3.268	33,2%
São José do Rio Preto	2.568	26,1%
Região Sorocaba	1.616	16,4%
Piracicaba	1.157	11,8%
Região Campinas	747	7,6%
Região Bauru	165	1,7%
Baixada Santista	134	1,4%
Grande ABC	117	1,2%
Vale do Paraíba	51	0,5%
Jundiaí	22	0,2%
Total	9.845	100%

OFERTA FINAL – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Oferta Final	Part. (%)
Região Campinas	8.175	21,3%
RMSP	7.668	20,0%
Região Sorocaba	5.185	13,5%
Baixada Santista	4.580	12,0%
Grande ABC	2.842	7,4%
São José do Rio Preto	2.569	6,7%
Vale do Paraíba	2.197	5,7%
Jundiaí	2.000	5,2%
Piracicaba	1.568	4,1%
Região Bauru	1.533	4,0%
Total	38.317	100%

HORIZONTAL		
Cidades	Oferta Final	Part. (%)
São José do Rio Preto	1.467	38,5%
RMSP	798	21,0%
Piracicaba	630	16,6%
Região Sorocaba	464	12,2%
Região Campinas	322	8,5%
Baixada Santista	63	1,7%
Região Bauru	38	1,0%
Vale do Paraíba	13	0,3%
Grande ABC	10	0,3%
Jundiaí	1	0,0%
Total	3.806	100%

VGV LANÇADO – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	VG Lançado	Part. (%)
Baixada Santista	917,3	23,6%
Região Campinas	896,1	23,0%
RMSP	502,8	12,9%
Vale do Paraíba	319,1	8,2%
Grande ABC	310,0	8,0%
Região Bauru	256,5	6,6%
São José do Rio Preto	234,4	6,0%
Região Sorocaba	197,5	5,1%
Jundiaí	147,8	3,8%
Piracicaba	109,2	2,8%
Total	3.890,7	100%

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	VG Lançado - CVA	Part. (%)
Região Campinas	272,6	23,5%
RMSP	161,2	13,9%
Baixada Santista	155,7	13,5%
Jundiaí	147,8	12,8%
São José do Rio Preto	116,3	10,0%
Piracicaba	109,2	9,4%
Região Bauru	87,8	7,6%
Grande ABC	50,2	4,3%
Vale do Paraíba	41,3	3,6%
Região Sorocaba	15,5	1,3%
Total	1.157,6	100%

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	VG Lançado - Demais	Part. (%)
Baixada Santista	761,6	27,9%
Região Campinas	623,5	22,8%
RMSP	341,6	12,5%
Vale do Paraíba	277,8	10,2%
Grande ABC	259,8	9,5%
Região Sorocaba	182,0	6,7%
Região Bauru	168,7	6,2%
São José do Rio Preto	118,1	4,3%
Jundiaí	0,0	0,0%
Piracicaba	0,0	0,0%
Total	2.733,1	100%

TICKET, M² e R\$/M² – RANKING POR CIDADE

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Ticket	Var./Média (%)
Baixada Santista	548.688	41%
Grande ABC	502.271	29%
Vale do Paraíba	426.986	10%
RMSP	395.121	1%
Jundiaí	391.112	0%
Região Bauru	365.065	-6%
Região Campinas	358.298	-8%
São José do Rio Preto	343.362	-12%
Região Sorocaba	301.349	-23%
Piracicaba	261.778	-33%
Média Geral	389.403	

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	m ²	Var./Média (%)
Baixada Santista	79	24%
Jundiaí	67	6%
Vale do Paraíba	67	6%
Grande ABC	65	3%
Região Bauru	61	-4%
Região Campinas	60	-5%
Piracicaba	59	-7%
Região Sorocaba	59	-7%
São José do Rio Preto	58	-8%
RMSP	58	-8%
Média Geral	63	

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	R\$/m ²	Var./Média (%)
Grande ABC	7.681	26%
Baixada Santista	6.987	10934%
RMSP	6.812	10658%
Vale do Paraíba	6.398	10004%
Região Campinas	5.972	9332%
Região Bauru	5.937	9276%
São José do Rio Preto	5.879	9185%
Jundiaí	5.857	9150%
Região Sorocaba	5.120	7985%
Piracicaba	4.468	6956%
Média Geral	6.111	

UNIDADES LANÇADAS 1T22 – RANKING POR CIDADE

Cidades	Unidades Lançadas
São José do Rio Preto	859
Santos	775
Hortolândia	676
Jundiaí	672
Campinas	623
Piracicaba	604
Sorocaba	588
Osasco	579
Praia Grande	569
São José dos Campos	561
Araraquara	560
Guarulhos	552
Indaiatuba	480
Santo André	426
Cotia	327
Bauru	288

Cidades	Unidades Lançadas
Valinhos	176
São Vicente	146
Barueri	144
São Carlos	124
Mogi das Cruzes	74
São Bernardo do Campo	60
Sumaré	58
São Caetano do Sul	45
Guarujá	42
Diadema	0
Mauá	0
Santana de Parnaíba	0
Itu	0
Votorantim	0
Taubaté	0

UNIDADES VENDIDAS 1T22 – RANKING POR CIDADE

Cidades	Unidades Vendidas
Campinas	1.572
Jundiaí	1.458
Sorocaba	958
Guarulhos	926
São José do Rio Preto	902
Araraquara	865
Piracicaba	859
Osasco	820
Hortolândia	769
Sumaré	725
Praia Grande	670
São José dos Campos	664
Indaiatuba	478
Santos	423
Cotia	344
São Carlos	338

Cidades	Unidades Vendidas
Bauru	321
Santo André	273
São Bernardo do Campo	262
Votorantim	252
Barueri	235
São Vicente	190
Itu	181
Valinhos	107
Guarujá	89
Mogi das Cruzes	89
São Caetano do Sul	76
Diadema	58
Taubaté	44
Santana de Parnaíba	34
Mauá	15

VGX LANÇADO 1T22 – RANKING POR CIDADE

Cidades	VGX Lançado
Campinas	533
Santos	462
Praia Grande	363
São José dos Campos	319
São José do Rio Preto	234
Guarulhos	223
Sorocaba	198
Santo André	191
Jundiaí	148
Hortolândia	147
Bauru	136
Osasco	135
Indaiatuba	116
Piracicaba	109
Cotia	92
Araraquara	88

Cidades	VGX Lançado
São Bernardo do Campo	82
Valinhos	68
Guarujá	57
Barueri	37
São Caetano do Sul	37
São Vicente	36
Sumaré	32
São Carlos	32
Mogi das Cruzes	16
Diadema	0
Mauá	0
Santana de Parnaíba	0
Itu	0
Votorantim	0
Taubaté	0

VGW VENDIDO 1T22 – RANKING POR CIDADE

Cidades	VGW Vendido
Campinas	656
Jundiaí	524
Praia Grande	391
São José dos Campos	354
Guarulhos	270
São José do Rio Preto	257
Osasco	251
Santos	219
Araraquara	199
Sumaré	178
Sorocaba	177
Hortolândia	167
Piracicaba	166
Santo André	141
Bauru	139
Barueri	131

Cidades	VGW Vendido
São Bernardo do Campo	123
Indaiatuba	110
São Carlos	88
Cotia	82
Votorantim	66
Itu	63
São Vicente	49
Santana de Parnaíba	41
Guarujá	40
São Caetano do Sul	39
Mogi das Cruzes	37
Valinhos	35
Diadema	19
Taubaté	18
Mauá	5

05 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



Obrigado.

BRA!N

Rua Coronel Airton Plaisant, 307, Santa Quitéria
Curitiba-PR, CEP 80310-160
41 3243-2880