

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR DE SÃO PAULO 1T2023

BRA!N
Inteligência Estratégica



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

CONHEÇA AS MARCAS QUE FAZEM PARTE DO GRUPO BRAIN



BRA!N
Inteligência Estratégica

BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA

A empresa de inteligência estratégica mais representativa do mercado imobiliário brasileiro.



geoBRA!N
Inteligência Imobiliária

GEOBRAIN

Uma completa plataforma de georreferenciamento e geomarketing imobiliário.



**Global
Talent**

GLOBAL TALENT

Consultoria em gestão de pessoas e processos especializada no mercado imobiliário e de infraestrutura.

ENTREGAMOS INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA PARA ORGANIZAÇÕES



Já desenvolvemos

+ de 7.500 estudos de mercado
e, anualmente, realizamos



+ de 50 mil entrevistas.

Temos atuação em



+ de 850 cidades de todos os estados
brasileiros.



SUMÁRIO

1- LANÇAMENTOS E VENDAS 1T23

2 - ANÁLISE GERAL DO MERCADO

3 - RANKING DOS MUNICÍPIOS

**CIDADES
ANALISADAS**

**SÃO JOSÉ DO
RIO PRETO**

ARARAQUARA

SÃO CARLOS

BAURU

CAMPINAS E RM

**SÃO JOSÉ DOS
CAMPOS E
TAUBATÉ**

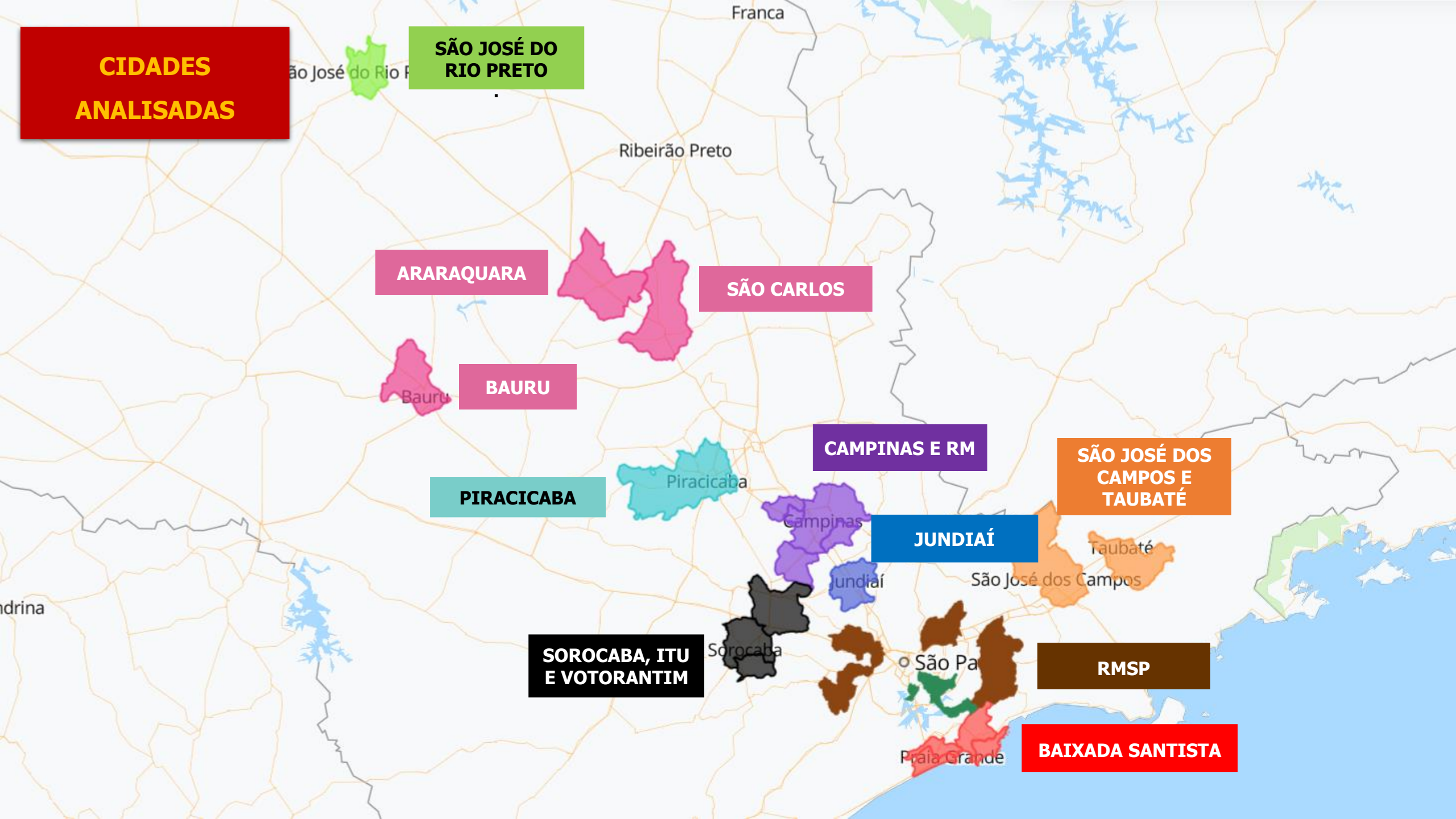
PIRACICABA

JUNDIAÍ

**SOROCABA, ITU
E VOTORANTIM**

RMSP

BAIXADA SANTISTA



**POPULAÇÃO TOTAL:
13,9 milhões**

Região Pesquisada	População	Região
Guarujá	311.116	BAIXADA SANTISTA
Praia Grande	344.831	
Santos	414.029	
São Vicente	334.632	
Araraquara	250.304	BAURU
Bauru	388.686	
São Carlos	256.898	
Campinas	1.170.247	CAMPINAS
Hortolândia	246.449	
Indaiatuba	266.593	
Sumaré	294.128	
Valinhos	132.846	
Diadema	404.738	
Mauá	383.280	GRANDE ABC
Santo André	776.640	
São Bernardo do Campo	832.347	
São Caetano do Sul	166.847	

Região Pesquisada	População	Região
Jundiaí	459.789	JUNDIAÍ
Piracicaba	434.432	PIRACICABA
Barueri	342.613	RMSP
Cotia	289.622	
Guarulhos	1.383.272	
Mogi das Cruzes	471.602	
Osasco	777.048	
Santana de Parnaíba	163.348	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
São José do Rio Preto	475.643	
Itu	176.548	SOROCABA
Sorocaba	738.128	
Votorantim	137.319	
São José dos Campos	725.419	VALE DO PARAIBA
Taubaté	311.912	



LANÇAMENTOS E VENDAS

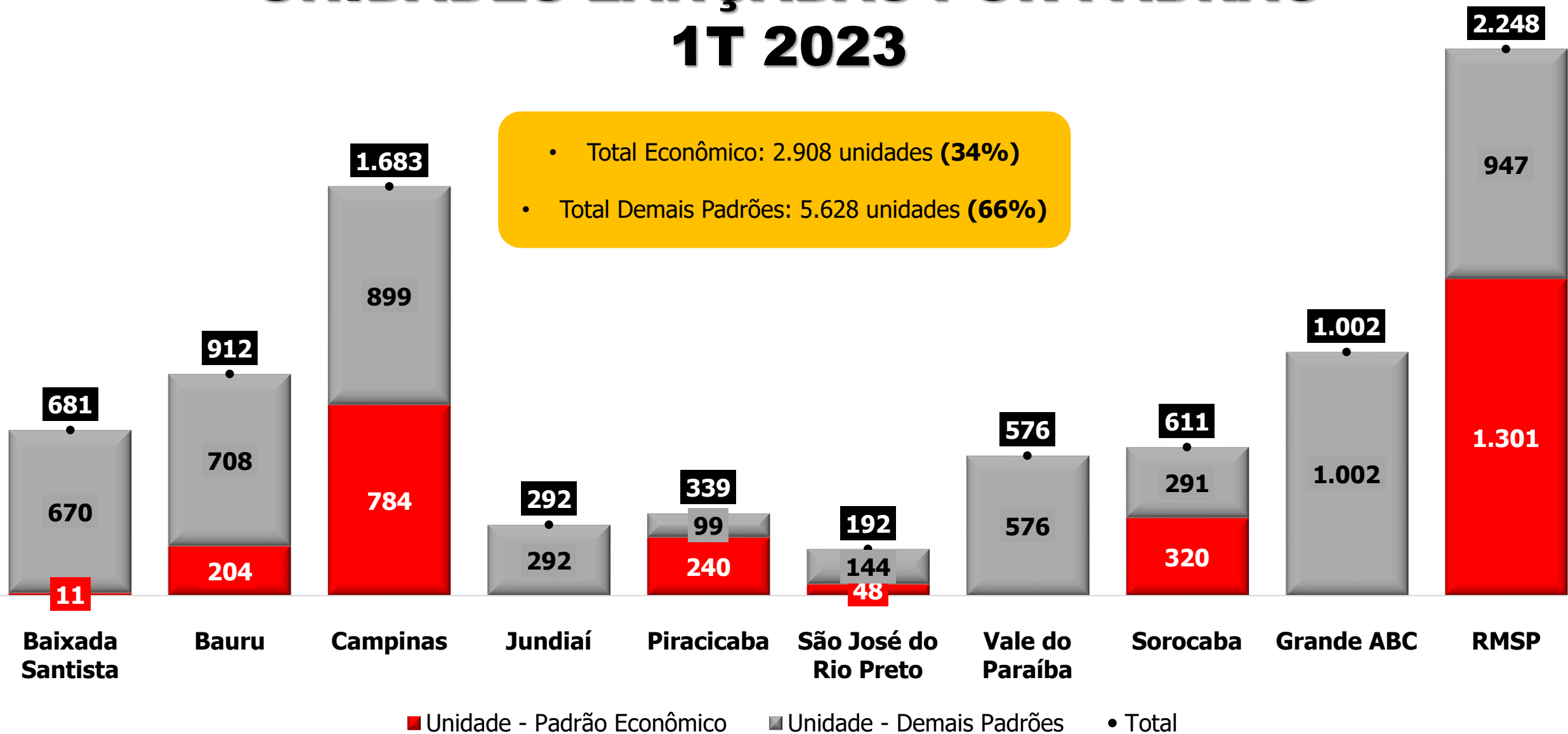
1T23

BRA!N

UNIDADES LANÇADAS – COMPARATIVO

Cidades	1T22	1T23	Var. (%)
Baixada Santista	1.826	681	-62,7%
Região Bauru	1.372	912	-33,5%
Região Campinas	2.015	1.683	-16,5%
Jundiaí	672	292	-56,5%
Piracicaba	604	339	-43,9%
São José do Rio Preto	859	192	-77,6%
Vale do Paraíba	665	576	-13,4%
Região Sorocaba	1.331	611	-54,1%
Grande ABC	1.204	1.002	-16,8%
RMSP	3.220	2.248	-30,2%
Total	13.768	8.536	-38%

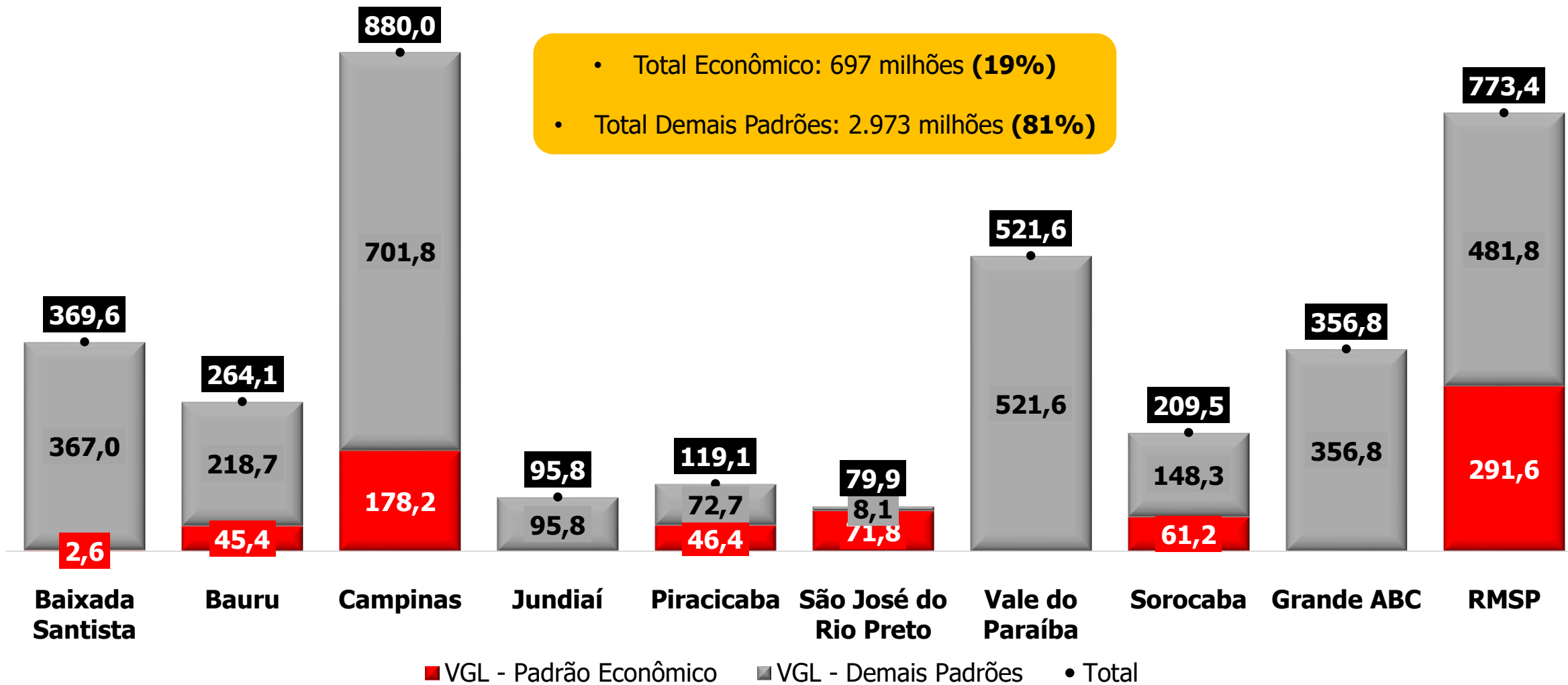
UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO 1T 2023



VGL LANÇADO (R\$ MILHÕES) COMPARATIVO

Cidades	1T22	1T23	Var. (%)
Baixada Santista	1.155	370	-68,0%
Região Bauru	333	264	-20,6%
Região Campinas	929	880	-5,3%
Jundiaí	148	96	-35,2%
Piracicaba	109	119	9,1%
São José do Rio Preto	234	80	-65,9%
Vale do Paraíba	403	522	29,6%
Região Sorocaba	364	210	-42,5%
Grande ABC	571	357	-37,5%
RMSP	1.039	773	-25,6%
Total	5.285	3.670	-31%

VGL LANÇADO POR PADRÃO 1T 2023



PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO SOBRE O TOTAL DE UNIDADES LANÇADAS

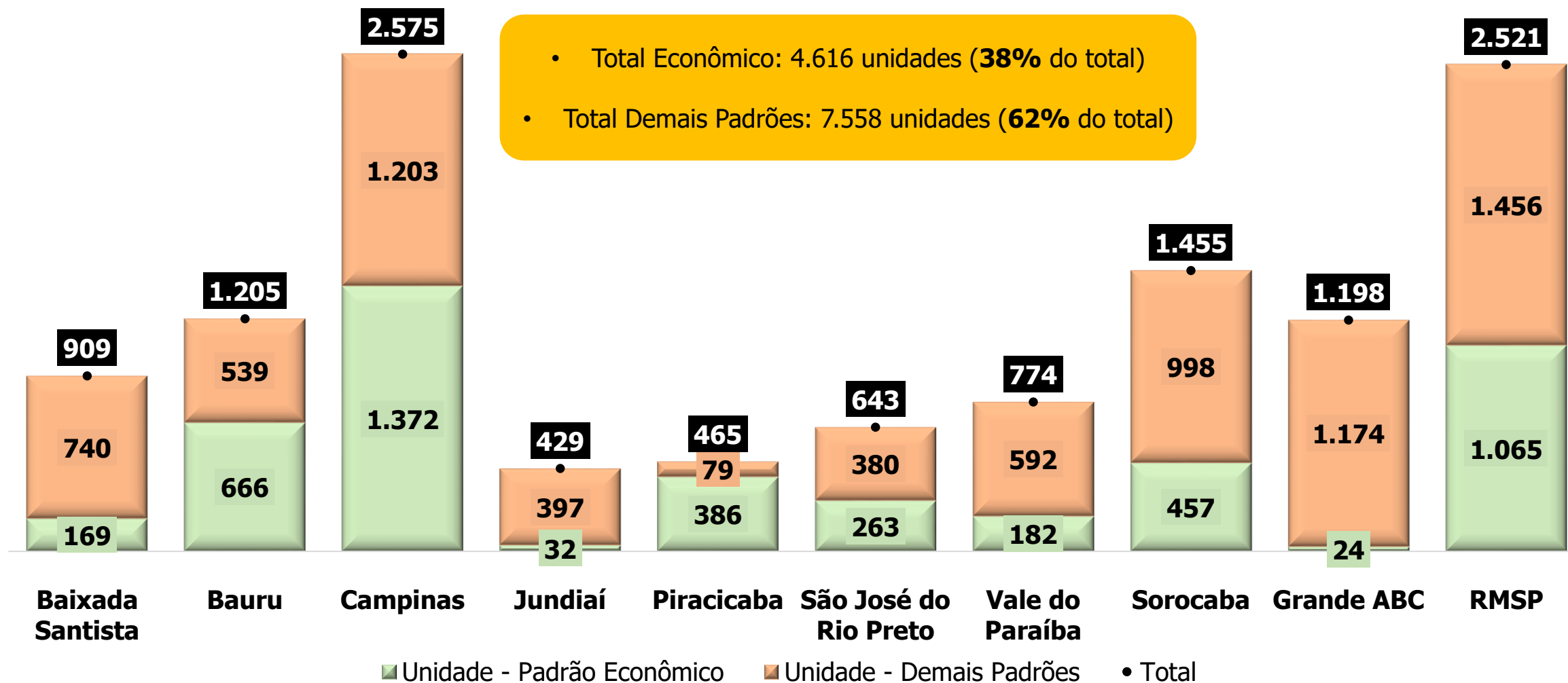
Cidades	MCMV	Part. (%)	Demais Padrões	Part. (%)	Total	Part. (%)
Baixada Santista	11	0,1%	670	7,8%	681	8,0%
Região Bauru	204	2,4%	708	8,3%	912	10,7%
Região Campinas	784	9,2%	899	10,5%	1.683	19,7%
Jundiaí	0	0,0%	292	3,4%	292	3,4%
Piracicaba	240	2,8%	99	1,2%	339	4,0%
São José do Rio Preto	48	0,6%	144	1,7%	192	2,2%
Vale do Paraíba	0	0,0%	576	6,7%	576	6,7%
Região Sorocaba	320	3,7%	291	3,4%	611	7,2%
Grande ABC	0	0,0%	1.002	11,7%	1.002	11,7%
RMSP	1.301	15,2%	947	11,1%	2.248	26,3%
Total	2.908	34%	5.628	66%	8.536	100%

UNIDADES VENDIDAS – COMPARATIVO

Cidades	1T22	1T23	Var. (%)
Baixada Santista	1.405	909	-35,3%
Região Bauru	1.756	1.205	-31,4%
Região Campinas	3.499	2.575	-26,4%
Jundiaí	1.079	429	-60,2%
Piracicaba	670	465	-30,6%
São José do Rio Preto	926	643	-30,6%
Vale do Paraíba	732	774	5,7%
Região Sorocaba	1.387	1.455	4,9%
Grande ABC	1.109	1.198	8,0%
RMSP	3.198	2.521	-21,2%
Total	15.761	12.174	-23%

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO

1T 2023

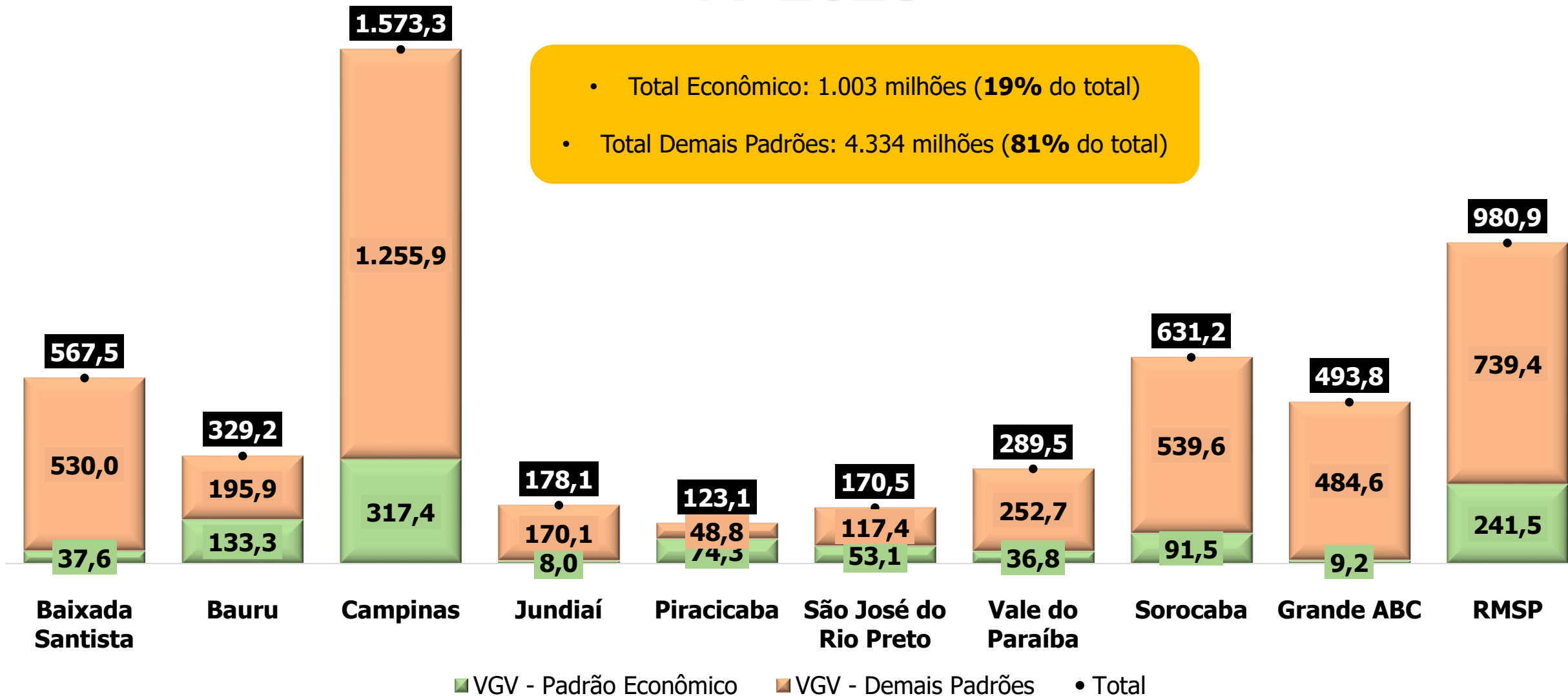


VGW VENDIDO (R\$ MILHÕES) COMPARATIVO

Cidades	1T22	1T23	Var. (%)
Baixada Santista	741	568	-23,4%
Região Bauru	473	329	-30,4%
Região Campinas	1.181	1.573	33,2%
Jundiaí	442	178	-59,7%
Piracicaba	133	123	-7,2%
São José do Rio Preto	262	171	-34,8%
Vale do Paraíba	369	290	-21,6%
Região Sorocaba	297	631	112,5%
Grande ABC	481	494	2,7%
RMSP	1.044	981	-6,0%
Total	5.422	5.337	-2%

VGW VENDIDO POR PADRÃO 1T 2023

- Total Econômico: 1.003 milhões (19% do total)
- Total Demais Padrões: 4.334 milhões (81% do total)



PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO SOBRE O TOTAL DE UNIDADES VENDIDAS

Cidades	MCMV	Part. (%)	Demais Padrões	Part. (%)	Total	Part. (%)
Baixada Santista	169	1,4%	740	6,1%	909	7,5%
Região Bauru	666	5,5%	539	4,4%	1.205	9,9%
Região Campinas	1.372	11,3%	1.203	9,9%	2.575	21,2%
Jundiaí	32	0,3%	397	3,3%	429	3,5%
Piracicaba	386	3,2%	79	0,6%	465	3,8%
São José do Rio Preto	263	2,2%	380	3,1%	643	5,3%
Vale do Paraíba	182	1,5%	592	4,9%	774	6,4%
Região Sorocaba	457	3,8%	998	8,2%	1.455	12,0%
Grande ABC	24	0,2%	1.174	9,6%	1.198	9,8%
RMSP	1.065	8,7%	1.456	12,0%	2.521	20,7%
Total	4.616	38%	7.558	62%	12.174	100%



ANÁLISE GERAL DO MERCADO

1T 2023

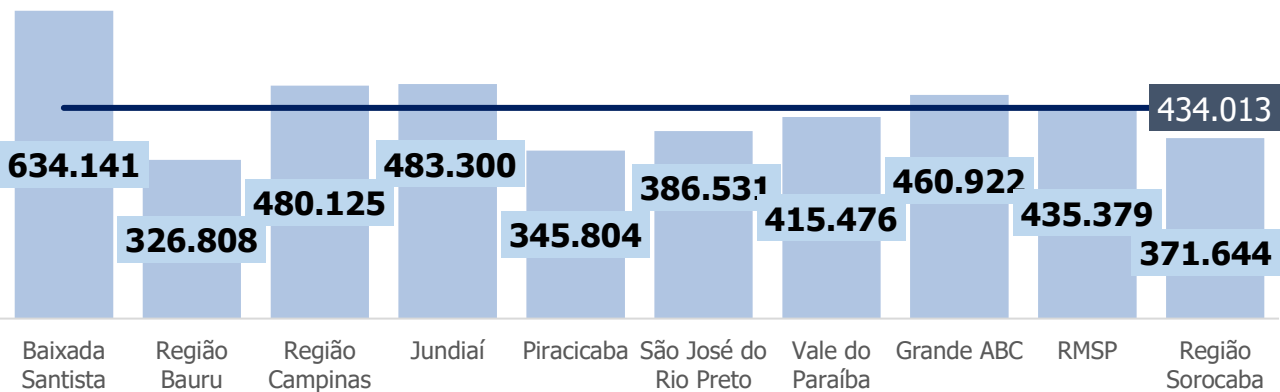
BRA!N

ANÁLIS GERAL DA OFERTA VERTICAL

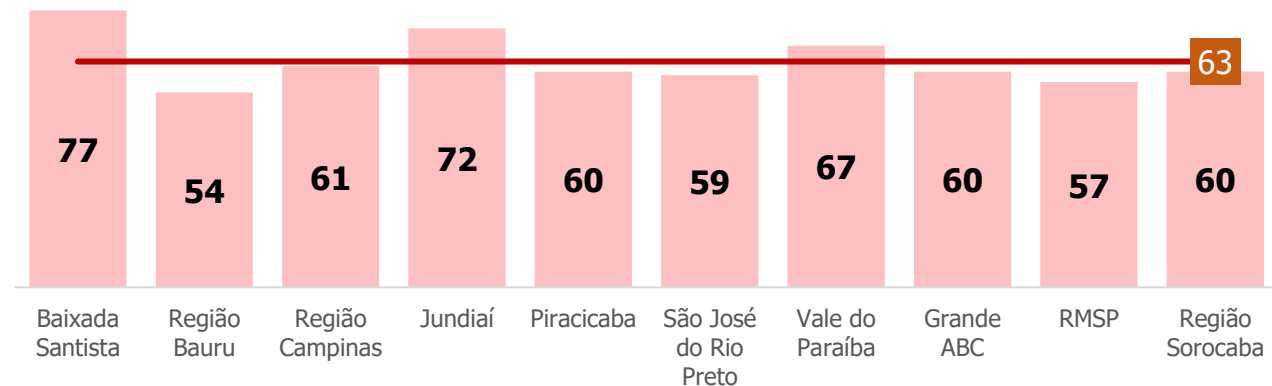
Cidades	Empreend.	Part. (%)	Oferta Lançada	Part. (%)	Oferta Final	Part. (%)	Disp. (%)
Baixada Santista	213	15,8%	19.897	9,3%	4.478	8,5%	22,5%
Região Bauru	107	7,9%	18.105	8,5%	4.627	8,8%	25,6%
Região Campinas	206	15,3%	34.574	16,2%	9.811	18,7%	28,4%
Jundiaí	26	1,9%	7.189	3,4%	1.337	2,5%	18,6%
Piracicaba	35	2,6%	6.759	3,2%	1.347	2,6%	19,9%
São José do Rio Preto	50	3,7%	9.688	4,6%	3.256	6,2%	33,6%
Vale do Paraíba	89	6,6%	12.651	5,9%	4.252	8,1%	33,6%
Grande ABC	237	17,6%	26.851	12,6%	5.314	10,1%	19,8%
RMSP	241	17,9%	53.271	25,0%	12.054	22,9%	22,6%
Região Sorocaba	143	10,6%	23.886	11,2%	6.092	11,6%	25,5%
Total	1.347	100%	212.871	100%	52.568	100%	25%

TICKET, ÁREA PRIV. E R\$/M² VERTICAL

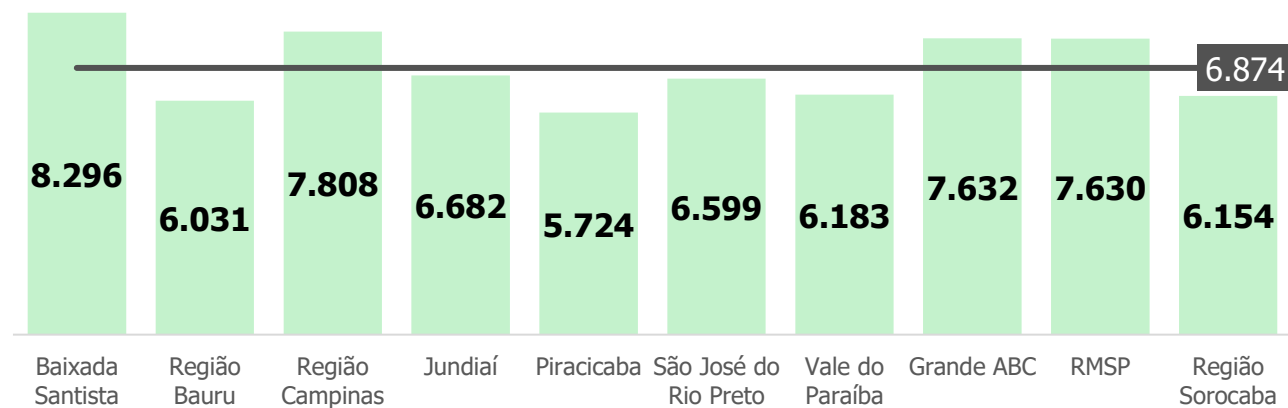
TICKET MÉDIO



ÁREA PRIV. MÉDIA

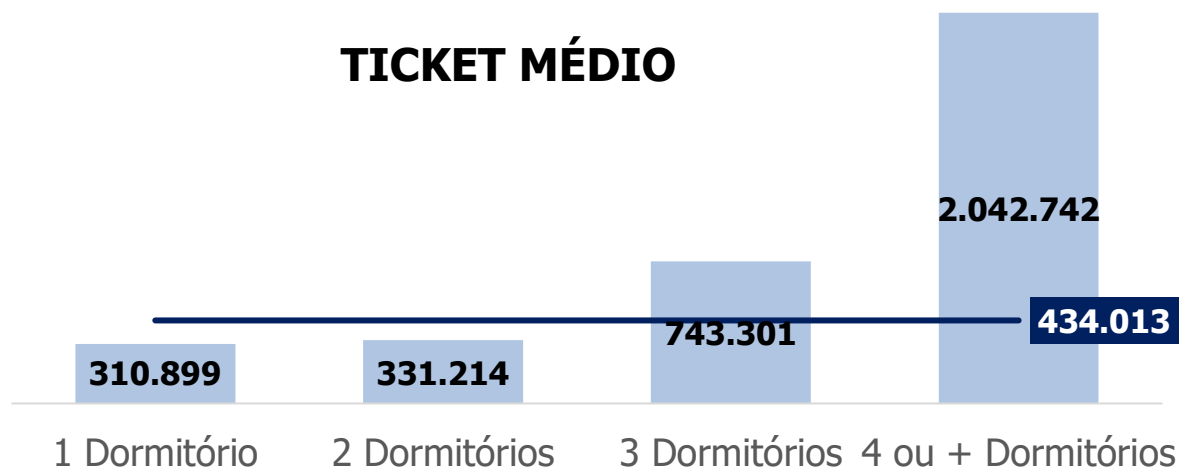


PREÇO/M² MÉDIO

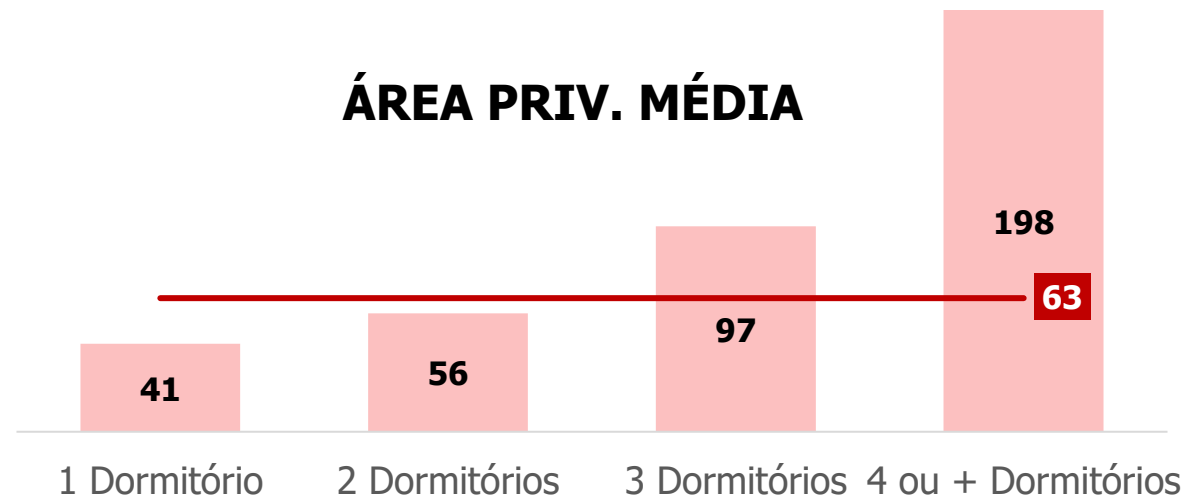


TICKET, ÁREA PRIV. E R\$/M² POR TIPOLOGIA GERAL

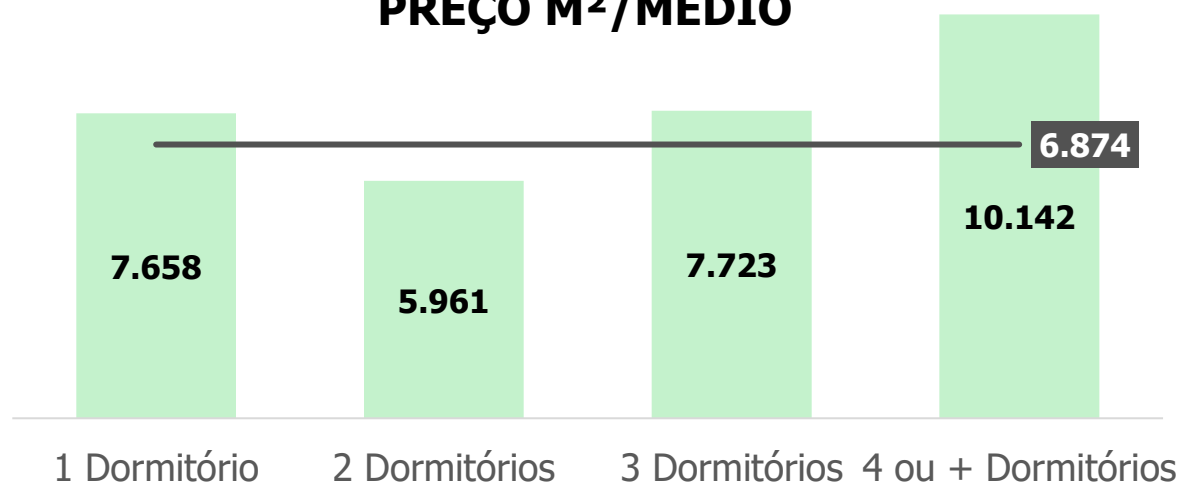
TICKET MÉDIO



ÁREA PRIV. MÉDIA



PREÇO M²/MÉDIO

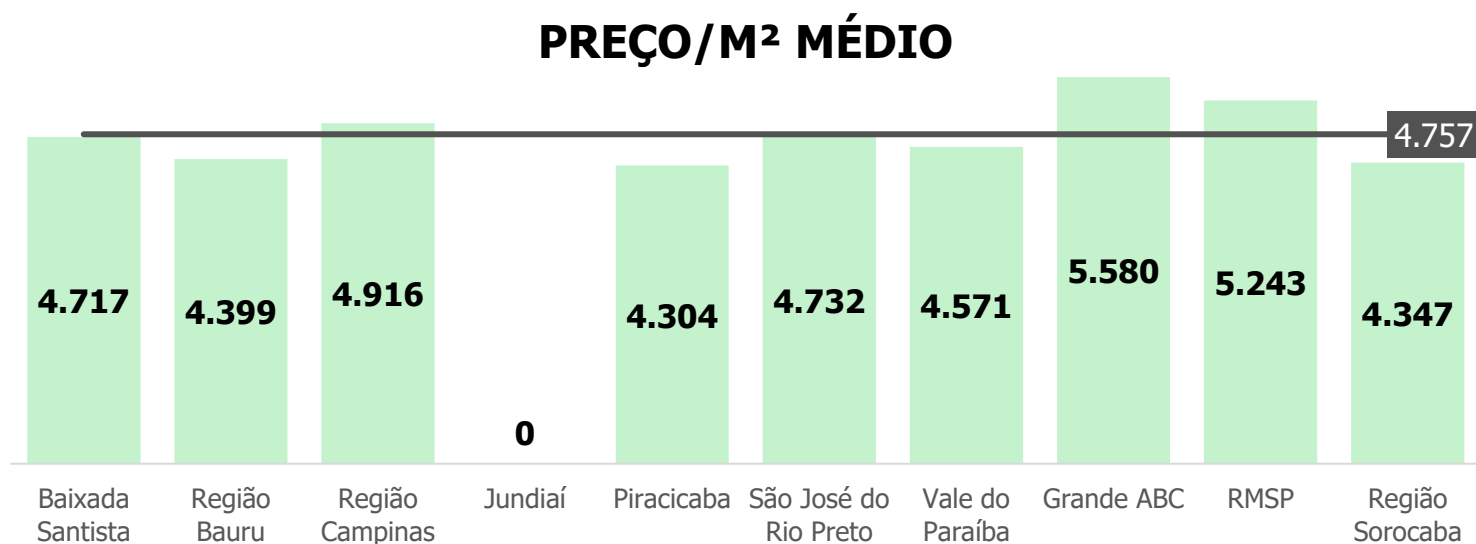
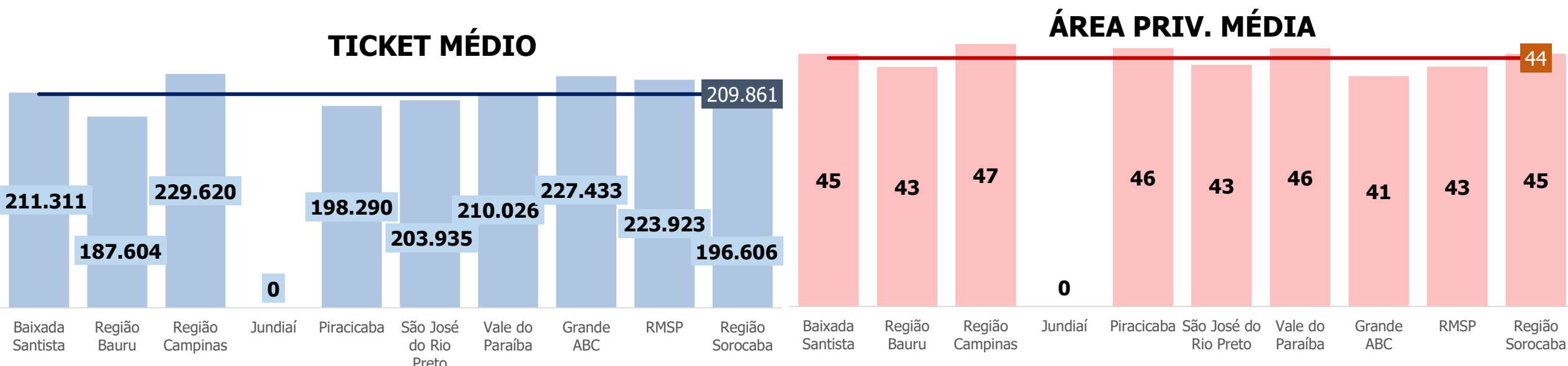


OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

PADRÃO	Baixada Santista	Part. (%)	Bauru	Part. (%)	Campinas	Part. (%)	Jundiaí	Part. (%)	Piracicaba	Part. (%)	São José do Rio Preto	Part. (%)	Vale do Paraíba	Part. (%)	Grande ABC	Part. (%)	RMS	Part. (%)	Sorocaba	Part. (%)	Total	Part. (%)
Especial	3.062	15,4%	1.454	8,0%	1.878	5,4%	0	0,0%	120	1,8%	1.121	11,6%	790	6,2%	1.300	4,8%	5.121	9,6%	363	1,5%	15.209	7,1%
MCMV	874	4,4%	5.722	31,6%	14.278	41,3%	639	8,9%	4.578	67,7%	3.124	32,2%	3.585	28,3%	1.944	7,2%	17.799	33,4%	10.910	45,7%	63.453	29,8%
Standard	5.134	25,8%	8.026	44,3%	9.789	28,3%	5.300	73,7%	1.130	16,7%	3.965	40,9%	4.931	39,0%	16.286	60,7%	19.427	36,5%	7.678	32,1%	81.666	38,4%
Médio	8.439	42,4%	2.469	13,6%	6.473	18,7%	866	12,0%	665	9,8%	978	10,1%	2.708	21,4%	5.354	19,9%	8.427	15,8%	4.033	16,9%	40.412	19,0%
Alto	1.637	8,2%	288	1,6%	909	2,6%	180	2,5%	118	1,7%	416	4,3%	518	4,1%	1.670	6,2%	1.502	2,8%	716	3,0%	7.954	3,7%
Luxo	705	3,5%	146	0,8%	998	2,9%	204	2,8%	148	2,2%	84	0,9%	119	0,9%	226	0,8%	945	1,8%	136	0,6%	3.711	1,7%
Super Luxo	46	0,2%	0	0,0%	249	0,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	71	0,3%	50	0,1%	50	0,2%	466	0,2%
Total	19.897	100%	18.105	100%	34.574	100%	7.189	100%	6.759	100%	9.688	100%	12.651	100%	26.851	100%	53.271	100%	23.886	100%	212.871	100%

PADRÃO	Baixada Santista	Part. (%)	Bauru	Part. (%)	Campinas	Part. (%)	Jundiaí	Part. (%)	Piracicaba	Part. (%)	São José do Rio Preto	Part. (%)	Vale do Paraíba	Part. (%)	Grande ABC	Part. (%)	RMS	Part. (%)	Sorocaba	Part. (%)	Total	Part. (%)
Especial	859	19,2%	496	10,7%	674	6,9%	0	0,0%	16	1,2%	57	1,8%	335	7,9%	195	3,7%	600	5,0%	80	1,3%	3.312	6,3%
MCMV	156	3,5%	1.323	28,6%	4.237	43,2%	0	0,0%	820	60,9%	880	27,0%	1.126	26,5%	174	3,3%	5.168	42,9%	2.709	44,5%	16.593	31,6%
Standard	1.260	28,1%	2.283	49,3%	2.307	23,5%	1.060	79,3%	197	14,6%	1.853	56,9%	1.770	41,6%	3.847	72,4%	4.599	38,2%	2.258	37,1%	21.434	40,8%
Médio	1.545	34,5%	430	9,3%	1.802	18,4%	259	19,4%	197	14,6%	349	10,7%	721	17,0%	866	16,3%	1.182	9,8%	884	14,5%	8.235	15,7%
Alto	420	9,4%	75	1,6%	353	3,6%	14	1,0%	57	4,2%	92	2,8%	291	6,8%	184	3,5%	383	3,2%	151	2,5%	2.020	3,8%
Luxo	224	5,0%	20	0,4%	401	4,1%	4	0,3%	60	4,5%	25	0,8%	9	0,2%	42	0,8%	122	1,0%	7	0,1%	914	1,7%
Super Luxo	14	0,3%	0	0,0%	37	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	6	0,1%	0	0,0%	3	0,0%	60	0,1%
Total	4.478	100%	4.627	100%	9.811	100%	1.337	100%	1.347	100%	3.256	100%	4.252	100%	5.314	100%	12.054	100%	6.092	100%	52.568	100%

TICKET, ÁREA PRIV. E R\$/M² - MCMV





RANKING DOS MUNICÍPIOS



BRA!N

OFERTA LANÇADA - RANKING

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)
RMSP	53.271	25,0%
Região Campinas	34.574	16,2%
Grande ABC	26.851	12,6%
Região Sorocaba	23.886	11,2%
Baixada Santista	19.897	9,3%
Região Bauru	18.105	8,5%
Vale do Paraíba	12.651	5,9%
São José do Rio Preto	9.688	4,6%
Jundiaí	7.189	3,4%
Piracicaba	6.759	3,2%
Total	212.871	100%

HORIZONTAL		
Cidades	Oferta Lançada	Part. (%)
RMSP	2.717	21,2%
Região Bauru	2.692	21,0%
São José do Rio Preto	2.269	17,7%
Piracicaba	1.663	13,0%
Região Sorocaba	1.564	12,2%
Vale do Paraíba	852	6,6%
Região Campinas	762	5,9%
Jundiaí	142	1,1%
Baixada Santista	112	0,9%
Grande ABC	43	0,3%
Total	12.816	100%

OFERTA FINAL - RANKING

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Oferta Final	Part. (%)
RMSP	12.054	22,9%
Região Campinas	9.811	18,7%
Região Sorocaba	6.092	11,6%
Grande ABC	5.314	10,1%
Região Bauru	4.627	8,8%
Baixada Santista	4.478	8,5%
Vale do Paraíba	4.252	8,1%
São José do Rio Preto	3.256	6,2%
Piracicaba	1.347	2,6%
Jundiaí	1.337	2,5%
Total	52.568	100%

HORIZONTAL		
Cidades	Oferta Final	Part. (%)
São José do Rio Preto	1.288	37,2%
Piracicaba	635	18,4%
RMSP	474	13,7%
Vale do Paraíba	381	11,0%
Região Bauru	284	8,2%
Região Sorocaba	171	4,9%
Região Campinas	106	3,1%
Baixada Santista	49	1,4%
Jundiaí	48	1,4%
Grande ABC	24	0,7%
Total	3.460	100%

VGL LANÇADO (EM R\$ MILHÕES) RANKING

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	VG Lançado	Part. (%)
Região Campinas	880	24,0%
RMSP	773	21,1%
Vale do Paraíba	522	14,2%
Baixada Santista	370	10,1%
Grande ABC	357	9,7%
Região Bauru	264	7,2%
Região Sorocaba	210	5,7%
Piracicaba	119	3,2%
Jundiaí	96	2,6%
São José do Rio Preto	80	2,2%
Total	3.670	100%

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	VG Lançado - MCMV	Part. (%)
RMSP	292	41,8%
Região Campinas	178	25,6%
São José do Rio Preto	72	10,3%
Região Sorocaba	61	8,8%
Piracicaba	46	6,7%
Região Bauru	45	6,5%
Baixada Santista	3	0,4%
Jundiaí	0	0,0%
Vale do Paraíba	0	0,0%
Grande ABC	0	0,0%
Total	697	100%

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	VG Lançado - Demais	Part. (%)
Região Campinas	702	23,6%
Vale do Paraíba	522	17,5%
RMSP	482	16,2%
Baixada Santista	367	12,3%
Grande ABC	357	12,0%
Região Bauru	219	7,4%
Região Sorocaba	148	5,0%
Jundiaí	96	3,2%
Piracicaba	73	2,4%
São José do Rio Preto	8	0,3%
Total	2.973	100%

TICKET, M² E R\$/M² - RANKING

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	Ticket	Var./Média (%)
Baixada Santista	634.141	+46%
Jundiaí	483.300	+11%
Região Campinas	480.125	+11%
Grande ABC	460.922	+6%
RMSP	435.379	0%
Vale do Paraíba	415.476	-4%
São José do Rio Preto	386.531	-11%
Região Sorocaba	371.644	-14%
Piracicaba	345.804	-20%
Região Bauru	326.808	-25%
Média Geral	434.013	

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	m ²	Var./Média (%)
Baixada Santista	77	+23%
Jundiaí	72	+15%
Vale do Paraíba	67	+7%
Região Campinas	61	-2%
Piracicaba	60	-4%
Grande ABC	60	-4%
Região Sorocaba	60	-4%
São José do Rio Preto	59	-6%
RMSP	57	-9%
Região Bauru	54	-14%
Média Geral	63	

VERTICAL RESIDENCIAL		
Cidades	R\$/m ²	Var./Média (%)
Baixada Santista	8.296	+21%
Região Campinas	7.808	+14%
Grande ABC	7.632	+11%
RMSP	7.630	+11%
Jundiaí	6.682	-3%
São José do Rio Preto	6.599	-4%
Vale do Paraíba	6.183	-10%
Região Sorocaba	6.154	-10%
Região Bauru	6.031	-12%
Piracicaba	5.724	-17%
Média Geral	6.874	

UNIDADES LANÇADAS 1T 2023

TOP 10 CIDADES

Nº	Cidades	Unidades Lançadas
1º	Campinas	895
2º	Guarulhos	680
3º	Mogi das Cruzes	680
4º	Bauru	644
5º	Santo André	599
6º	São José dos Campos	576
7º	Sumaré	476
8º	Barueri	476
9º	Sorocaba	419
10º	Osasco	412

UNIDADES VENDIDAS 1T 2023

TOP 10 CIDADES

Nº	Cidades	Unidades Vendidas
1º	Campinas	1.417
2º	Sorocaba	1.211
3º	Santo André	856
4º	Guarulhos	823
5º	Osasco	801
6º	São José dos Campos	650
7º	São José do Rio Preto	643
8º	Bauru	634
9º	Hortolândia	474
10º	Piracicaba	465

VGW LANÇADO EM R\$ MILHÕES | 1T 2023

TOP 10 CIDADES

Nº	Cidades	VGW Lançado
1º	Campinas	672
2º	São José dos Campos	522
3º	Barueri	306
4º	Mogi das Cruzes	224
5º	Praia Grande	221
6º	Santo André	216
7º	Bauru	202
8º	Sorocaba	172
9º	Guarulhos	152
10º	Sumaré	130

VGW VENDIDO EM R\$ MILHÕES | 1T 2023

TOP 10 CIDADES

Nº	Cidades	VGW Vendido
1º	Campinas	1.244
2º	Sorocaba	562
3º	Santo André	382
4º	Osasco	318
5º	Praia Grande	272
6º	Guarulhos	271
7º	São José dos Campos	248
8º	Barueri	236
9º	Santos	195
10º	Jundiaí	178

EQUIPE BRAIN

COORDENAÇÃO

Fábio Tadeu Araujo

Marcos Kahtalian

Guilherme Werner

Teresa Cristina de Souza

PRODUÇÃO

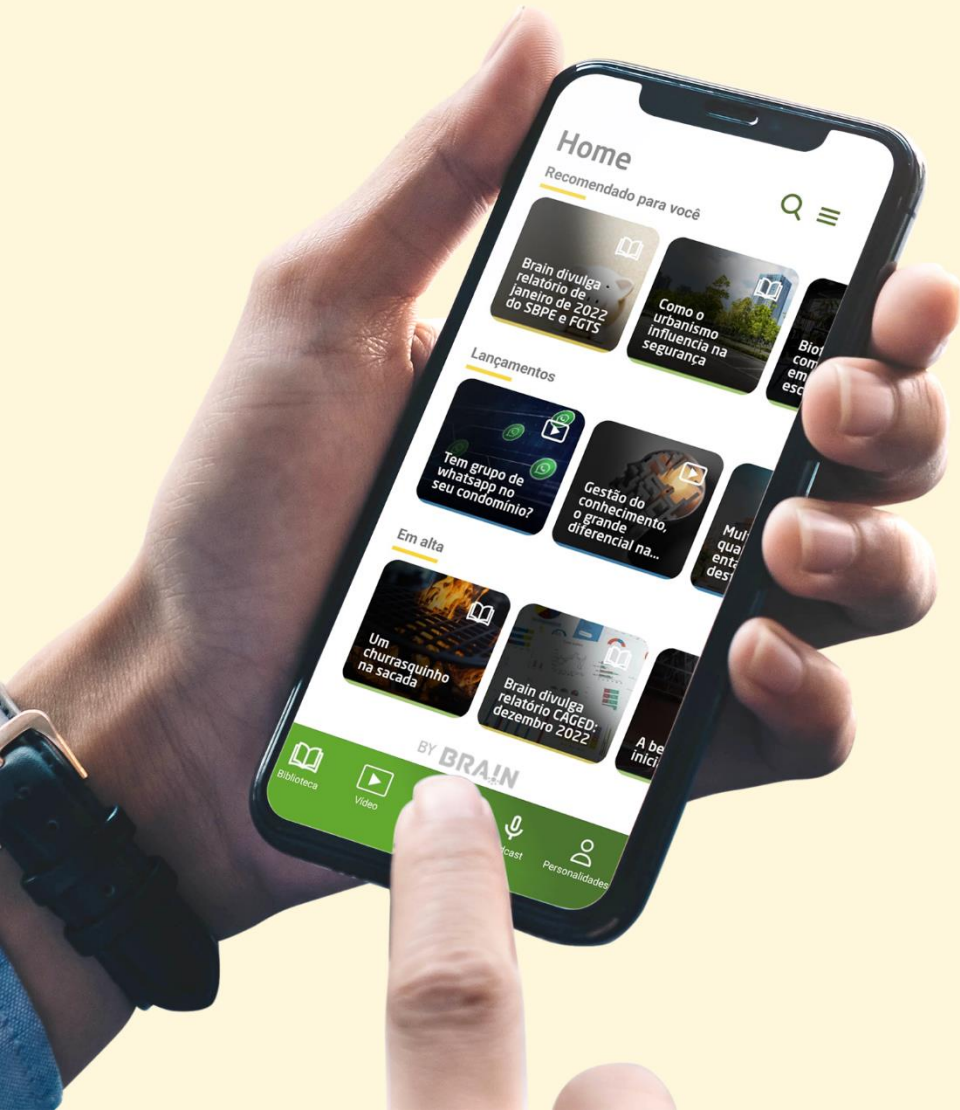
Thais Souza

REVISÃO

Filipe Carvalho Vieira

NOSSA INTELIGÊNCIA AGORA, NA PALMA DA SUA MÃO

Baixe nosso aplicativo



Disponível na Play Store



Disponível na Apple Store



BRA!N

Inteligência Estratégica

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