

O QUE ESTÁ ACONTECENDO E O QUE PODEMOS ESPERAR DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL:

JUNDIAÍ

Novembro de 2023

BRA!N
Inteligência Estratégica

ESTAMOS PRESENTES EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Já desenvolvemos:

- ✓ + de **8.500 estudos de mercado** e, anualmente, realizamos
- ✓ + de **50 mil entrevistas.** Temos atuação em
- ✓ + de **900 cidades de todos os** estados brasileiros.



GRUPO BRAIN



BRA!N
Inteligência Estratégica

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



**GEO
BRAIN**

Uma completa plataforma de georreferenciamento e geomarketing imobiliário.



**Global
Talent**

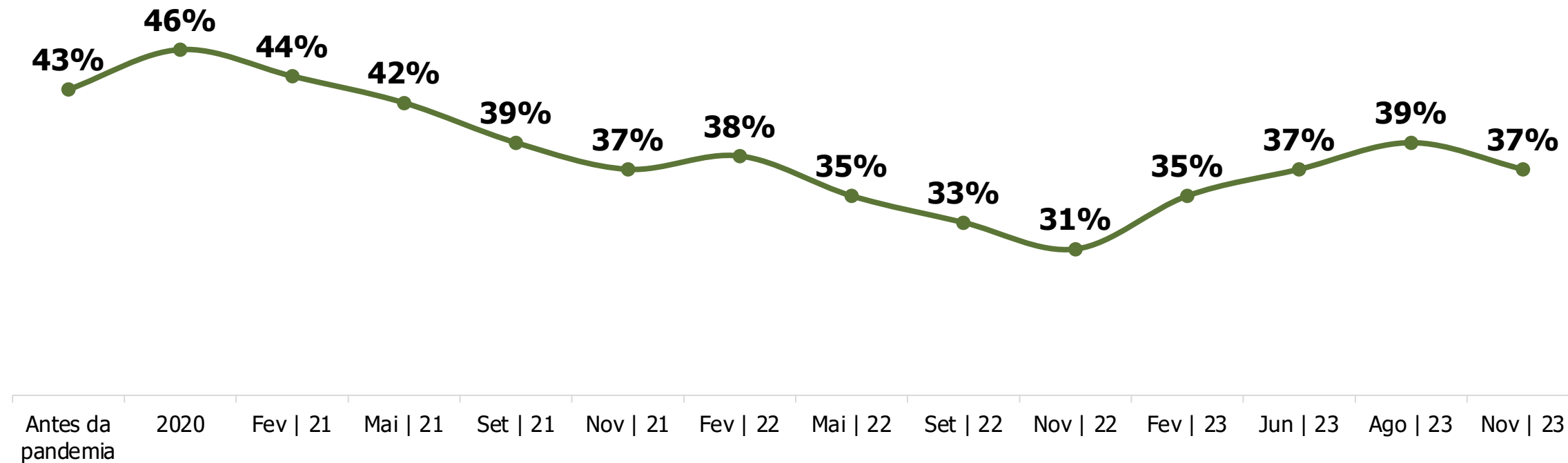
Consultoria em gestão de pessoas e processos especializada no mercado imobiliário e de infraestrutura.



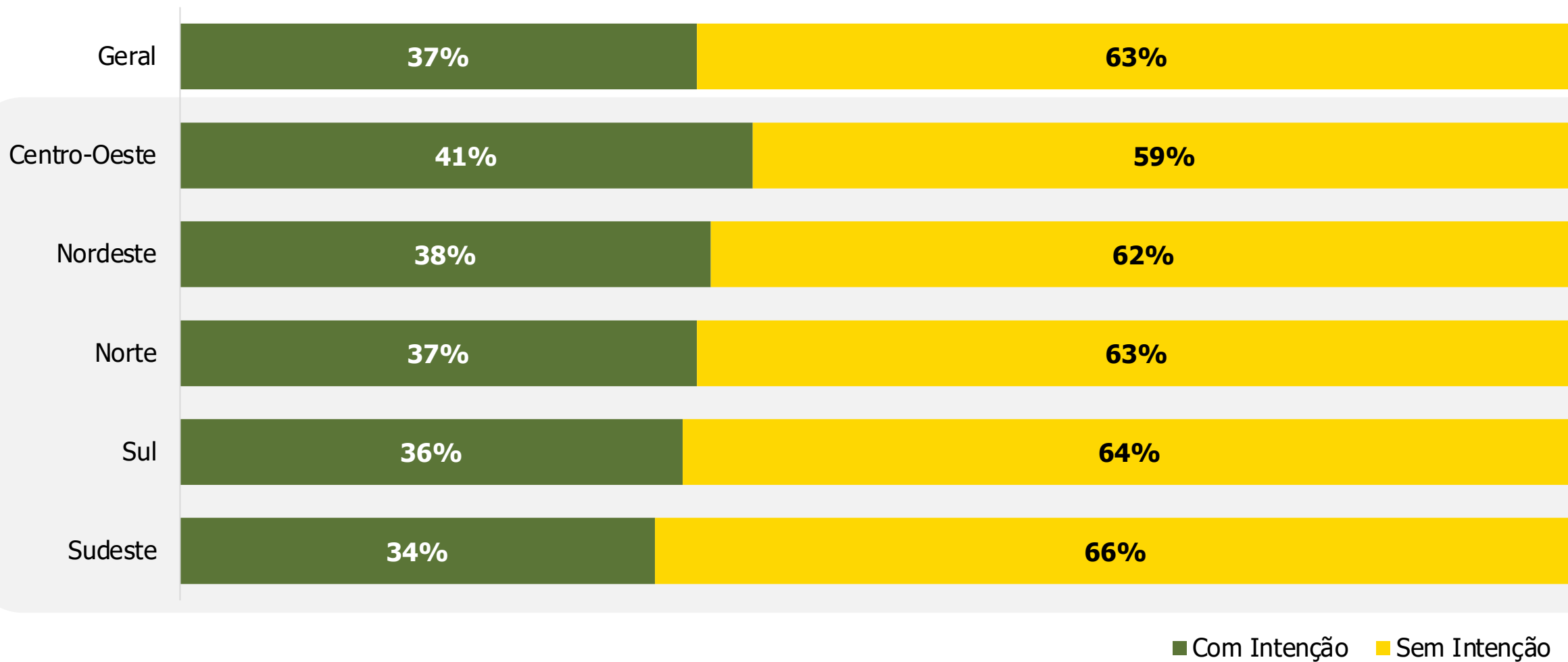
CERTEZA 1

- a) Intenção de compra retoma, mas é menor no curto prazo
- b) Maior velocidade em tickets baixos
- c) Imóveis com menor poupança

INTENÇÃO DE COMPRA NOS ÚLTIMOS ANOS



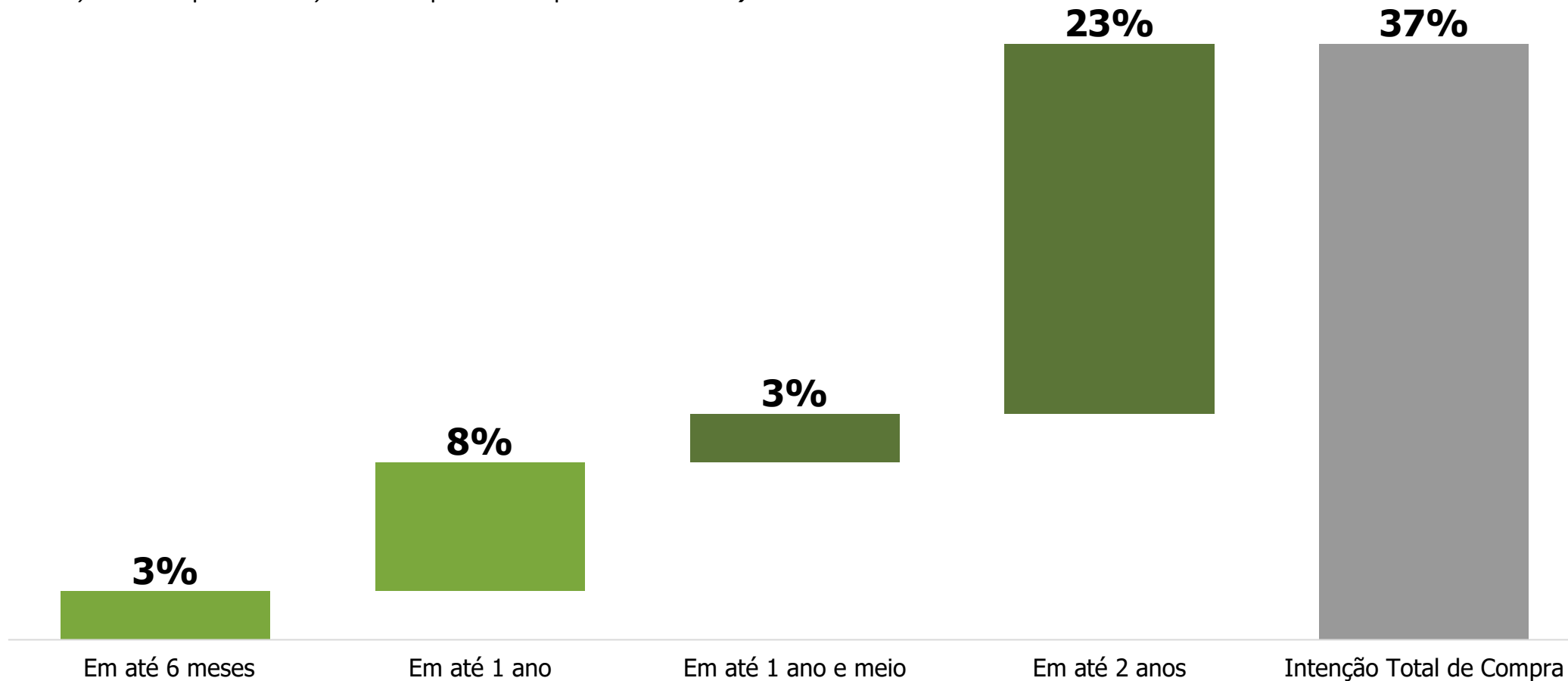
INTENÇÃO DE COMPRA POR REGIÃO



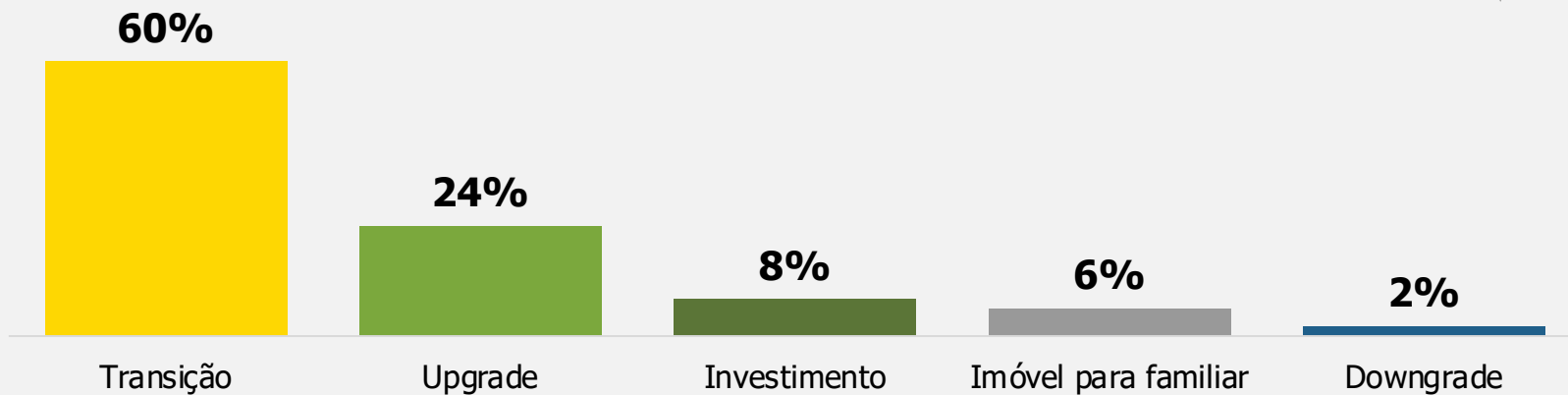
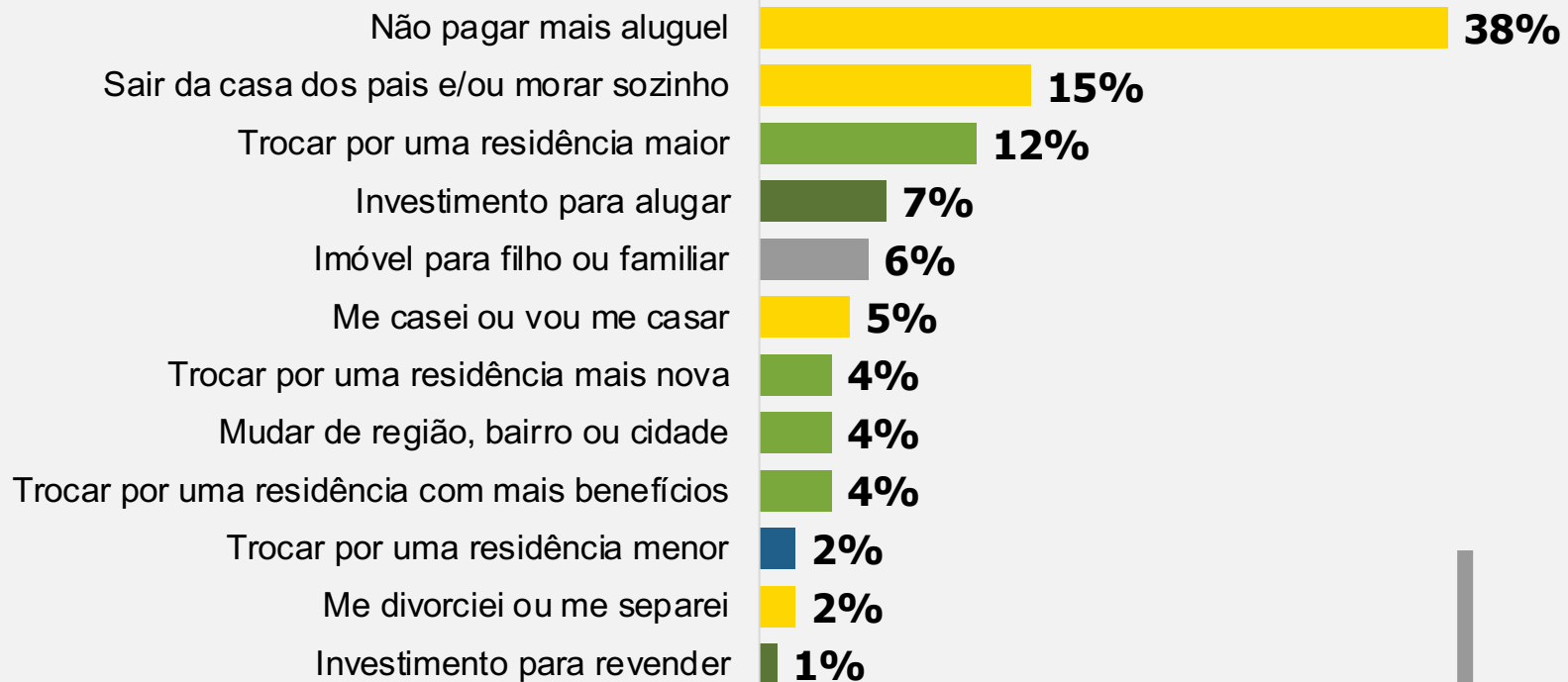
■ Com Intenção ■ Sem Intenção

TEMPO DE INTENÇÃO DE COMPRA

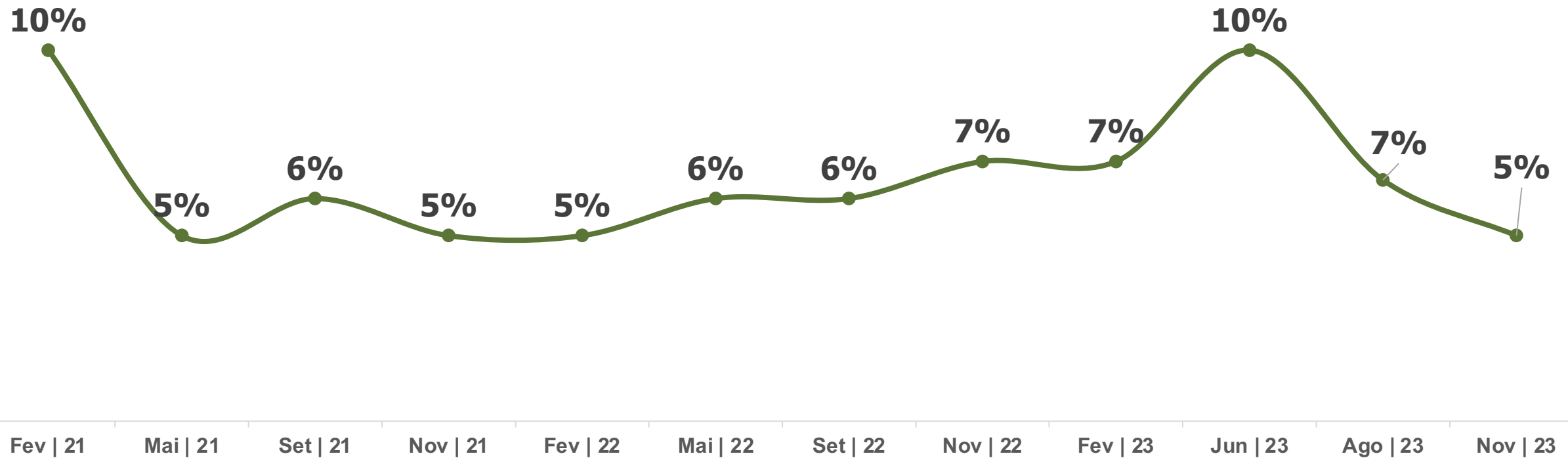
*distribuição do tempo de intenção de compra entre aqueles **com intenção**



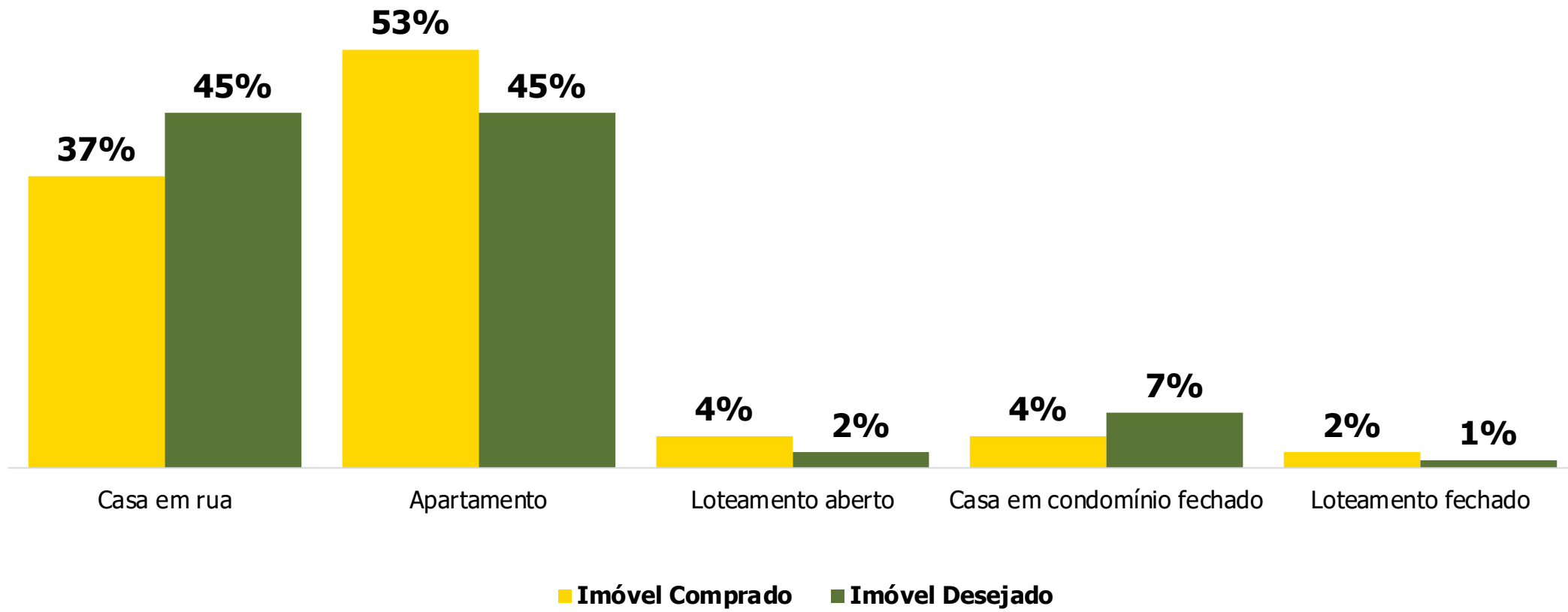
MOTIVO DA COMPRA



EVOLUÇÃO DA COMPRA NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DE IMÓVEL RESIDENCIAL COMPRADO X DESEJO

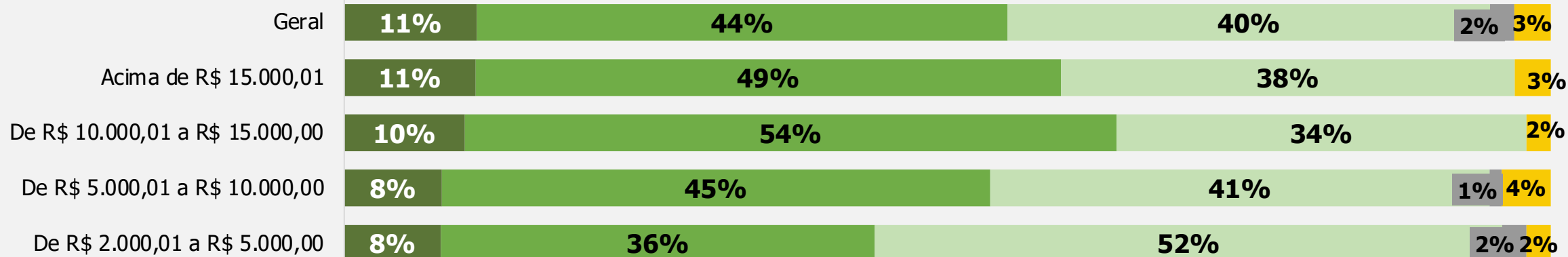


Resposta múltipla, total superior a 100%

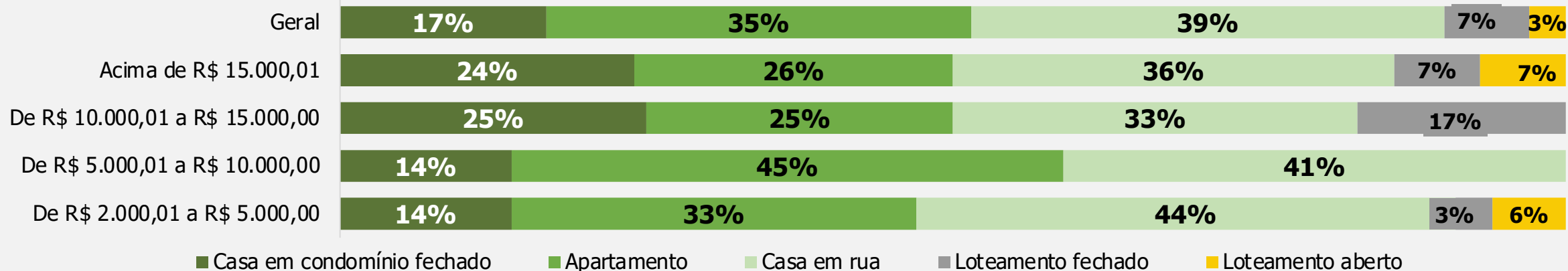
TIPO DE IMÓVEL DESEJADO POR RENDA

Resposta múltipla, total superior a 100%

CAPITAIS

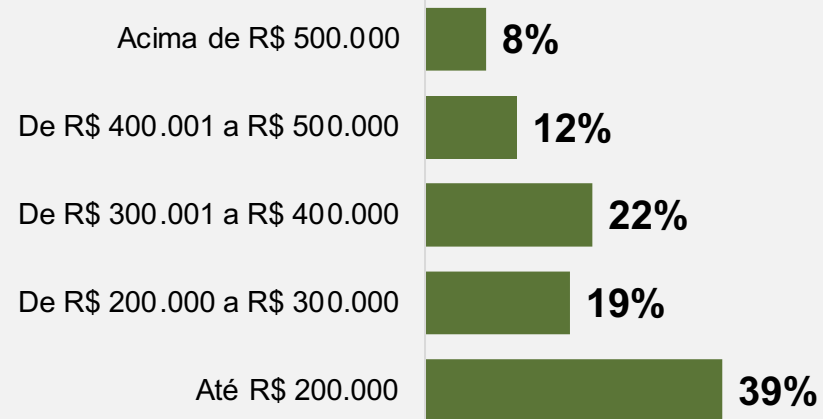


INTERIOR

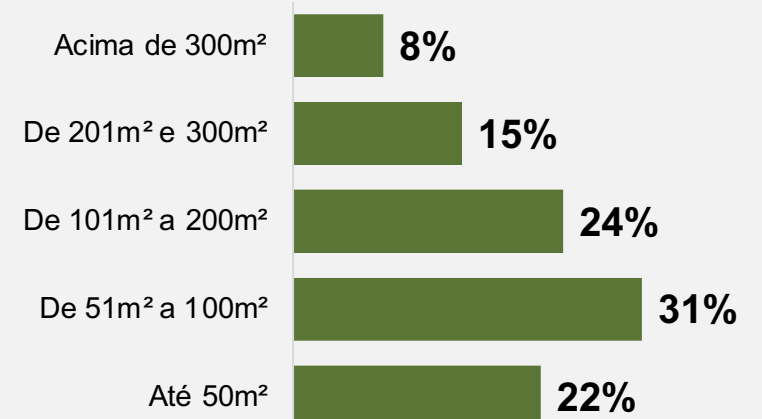


CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DE DESEJO

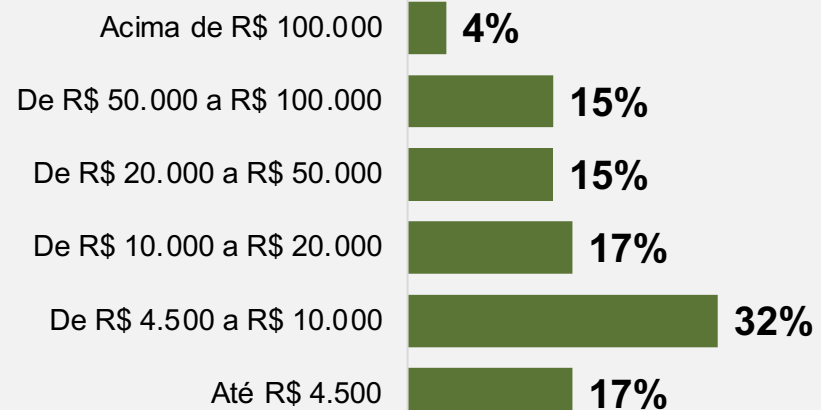
TICKET



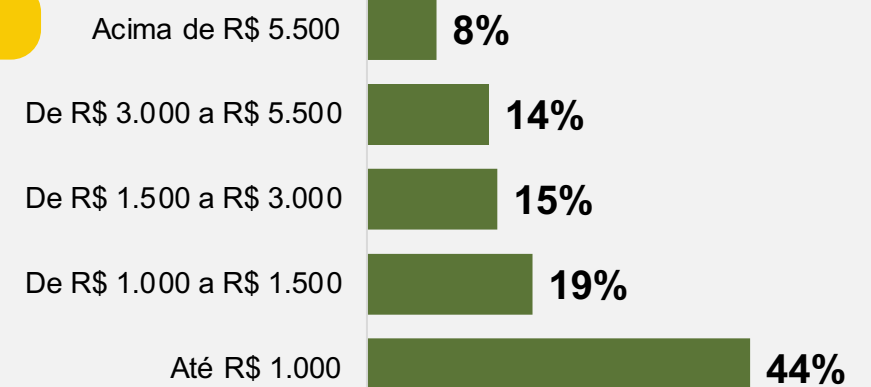
METRAGEM



ENTRADA



PARCELAS



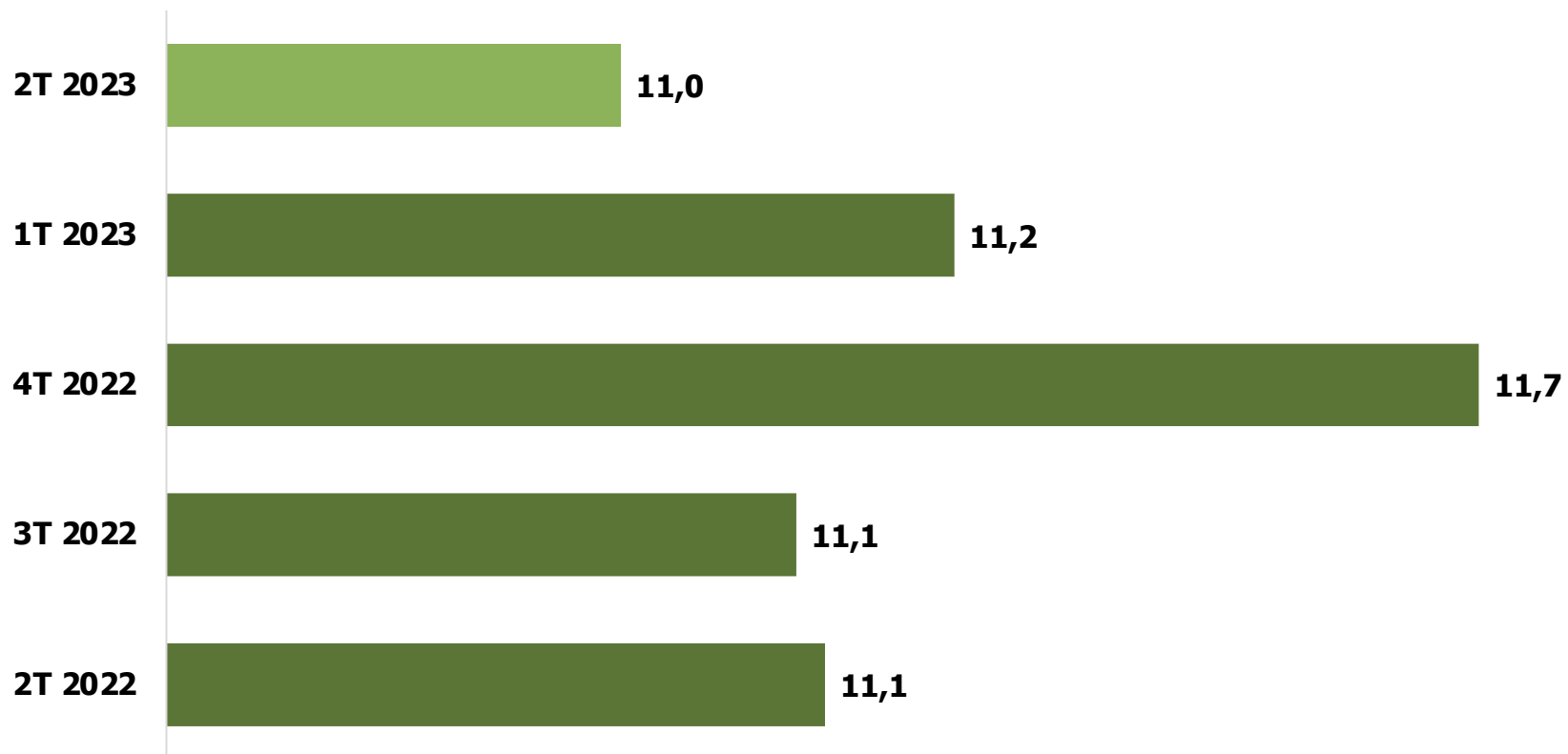
RISCO POTENCIAL: APERTO DE MARGENS

a) Há risco **sistêmico** de estoque? **Não.**

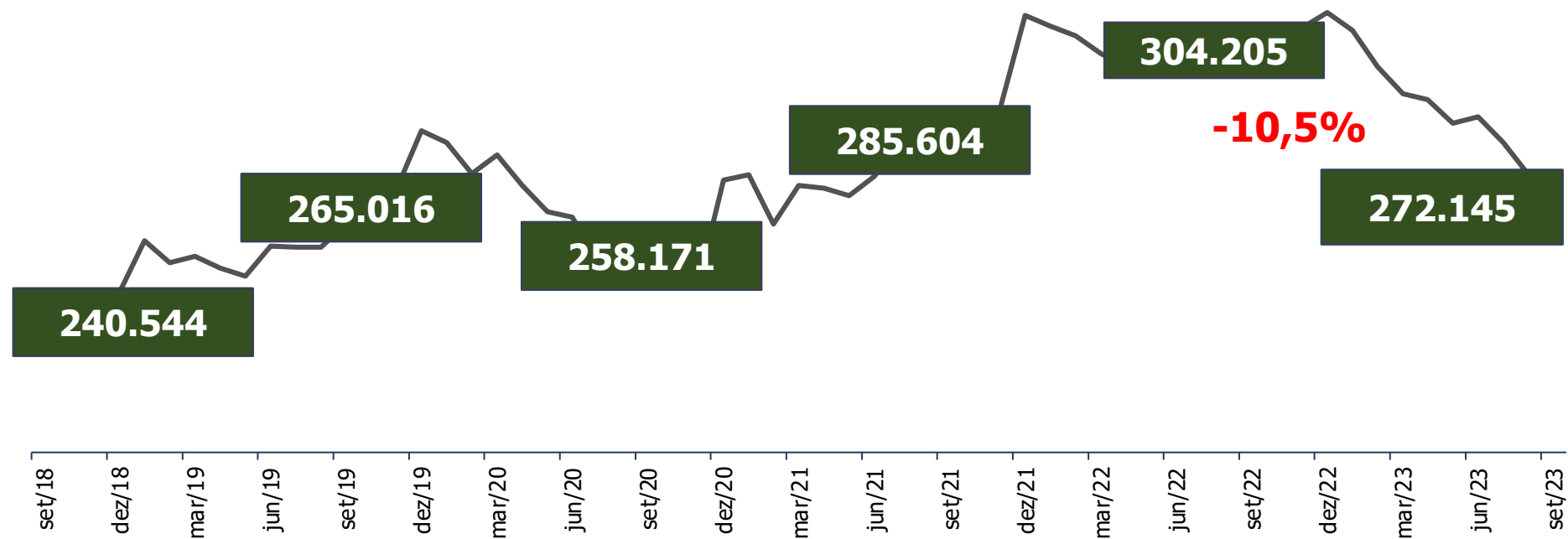
b) Começam a surgir problemas de estoque em alguns produtos e regiões? **Sim.**

c) **Pode começar a temporada de descontos.**

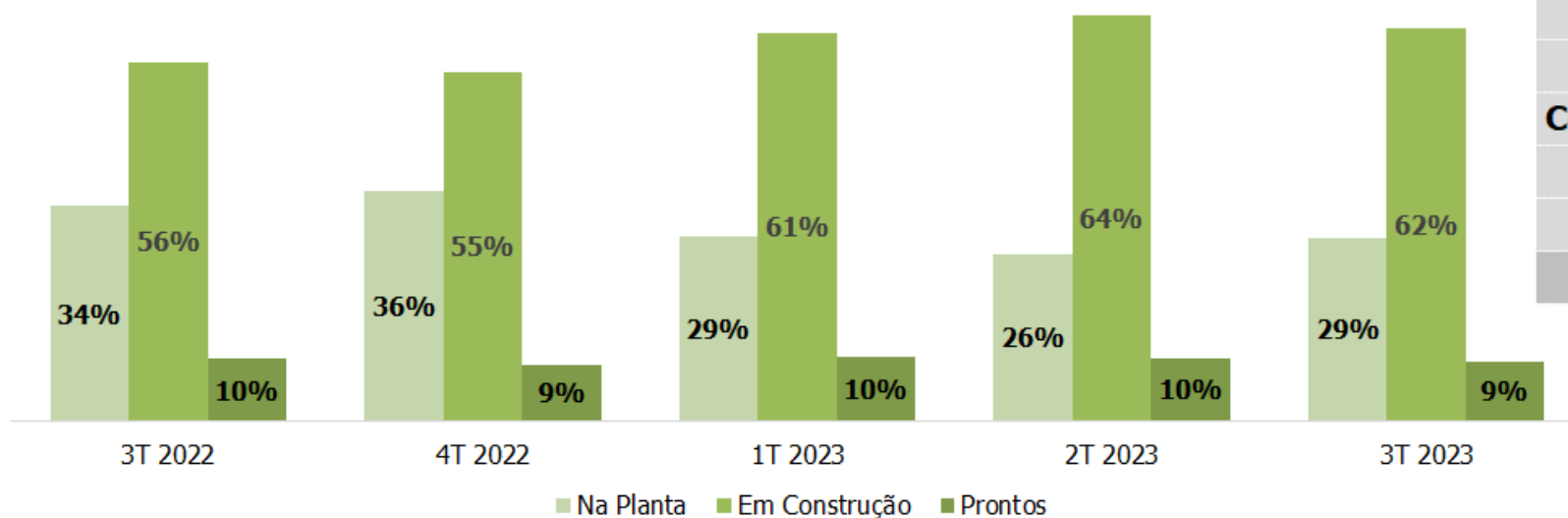
TEMPO DE ESCOAMENTO DA OFERTA NACIONAL



OFERTA FINAL



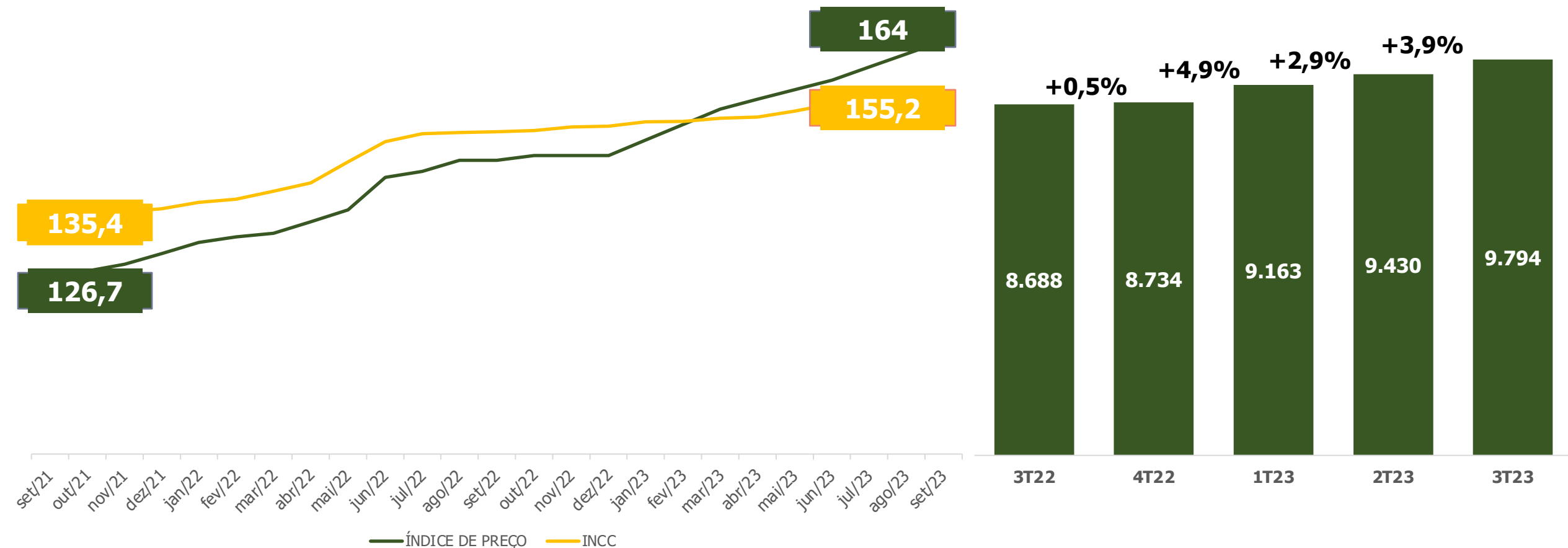
OFERTA FINAL POR FASE DE OBRA



Região	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Norte	44,0%	44,1%	11,9%
Nordeste	28,0%	56,5%	15,5%
Centro - Oeste	30,6%	58,6%	10,8%
Sudeste	31,2%	64,0%	4,8%
Sul	21,0%	65,5%	13,5%
Total	28,8%	61,8%	9,4%

PREÇO MÉDIO INDICADOR E PREÇO MÉDIO POR M²

Base 100 = março/2017





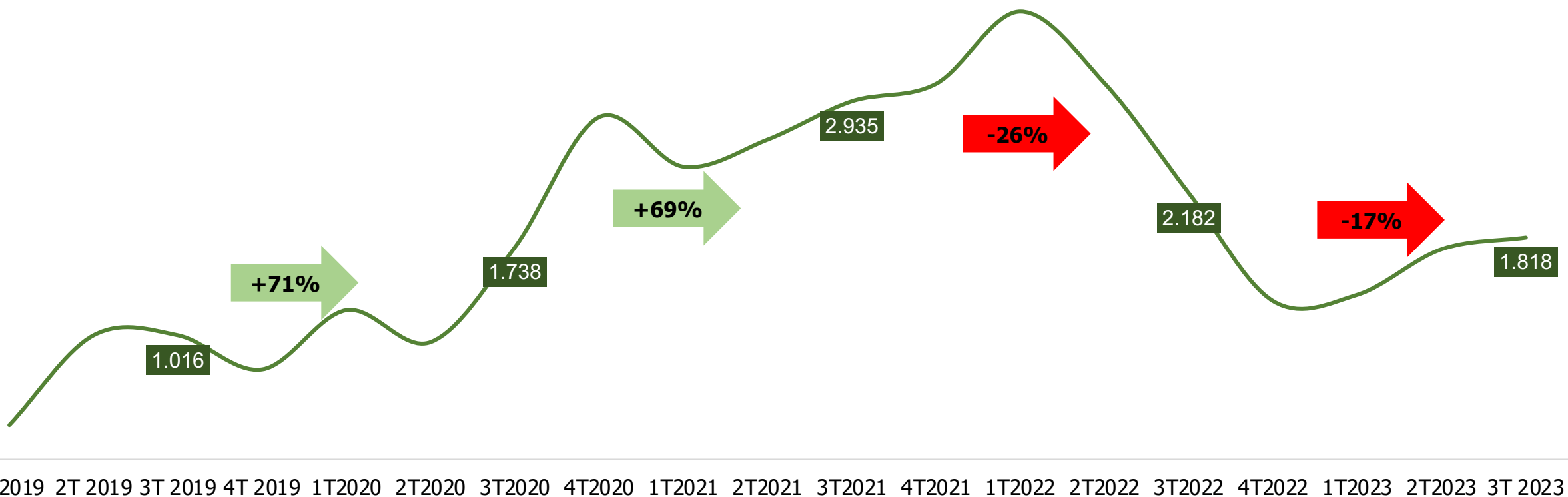
JUNDIAÍ

**QUAIS AS
TENDÊNCIAS PARA O
MERCADO?**

DADOS DE LANÇAMENTO POR TRIMESTRE

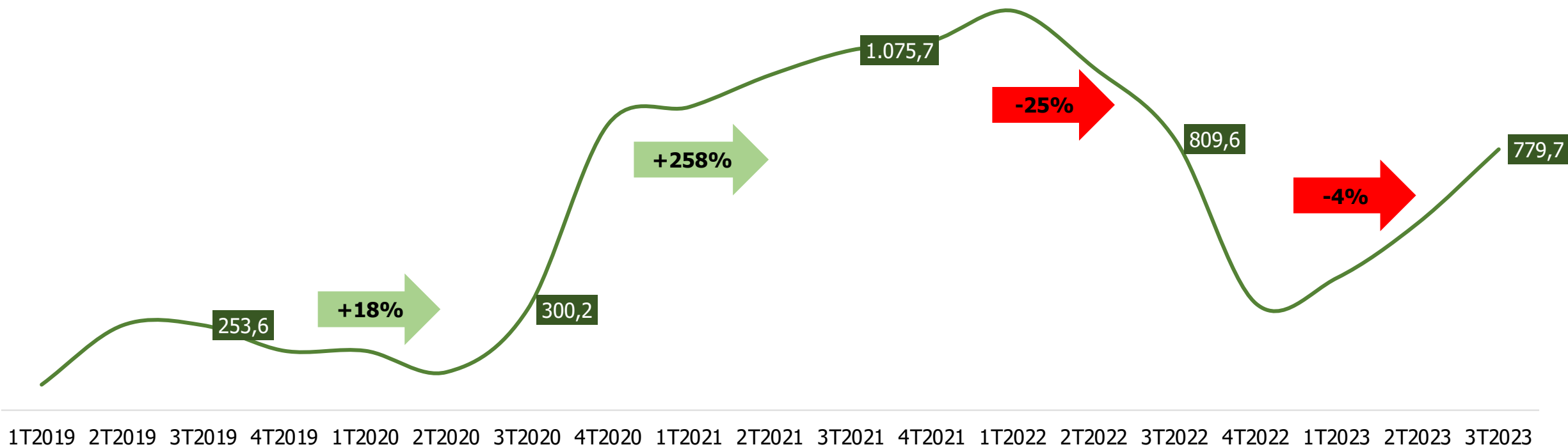
	Tipo do Imóvel	3T2020	3T2021	3T2022	3T2023	3T2021-2022	3T2022-2023
Empreendimentos	Residencial Vertical	2	4	1	2	-75,0%	100,0%
	Residencial Horizontal	0	0	0	0	-	-
	Total Mercado	2	4	1	2	-75,0%	100,0%
Unidades Lançadas	Residencial Vertical	778	1.182	192	288	-83,8%	50,0%
	Residencial Horizontal	0	0	0	0	-	-
	Total Mercado	778	1.182	192	288	-83,8%	50,0%
VGL (R\$ milhões)	Residencial Vertical	186,4	304,4	47,0	267,9	-84,5%	469,4%
	Residencial Horizontal	0	0	0	0	-	-
	Total Mercado	186,4	304,4	47,0	267,9	-84,5%	469,4%

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS ACUMULADO 12 MESES



VGL LANÇADO (EM R\$ MILHÕES)

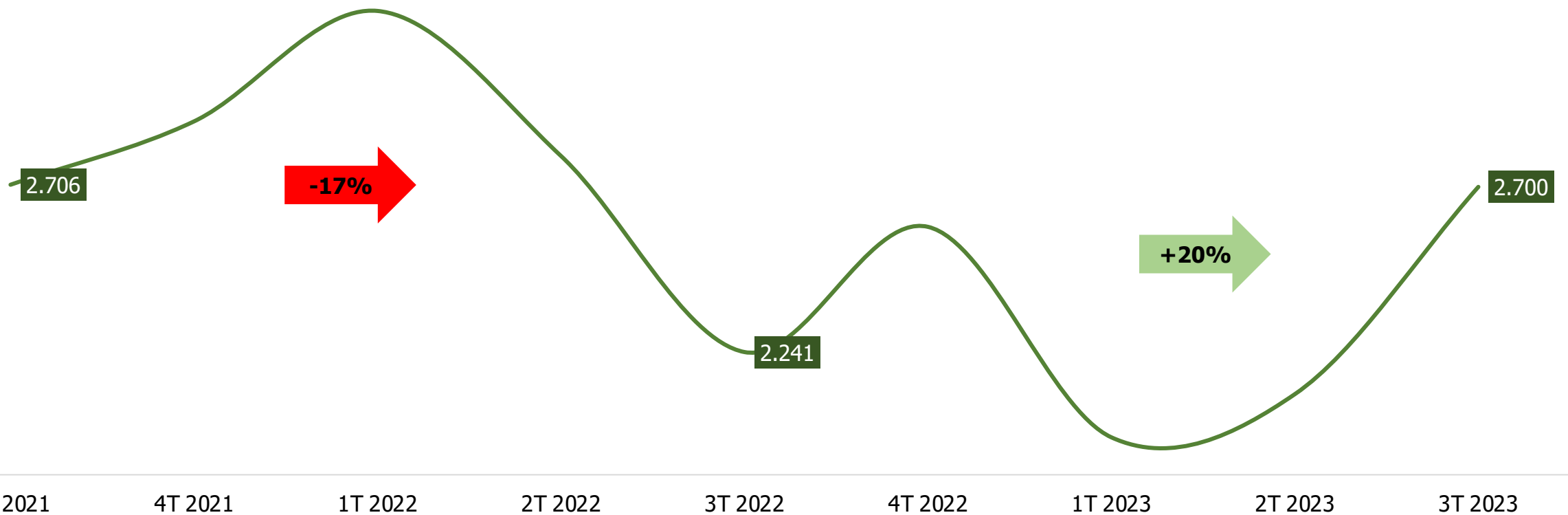
ACUMULADO 12 MESES



DADOS DE VENDA POR TRIMESTRE

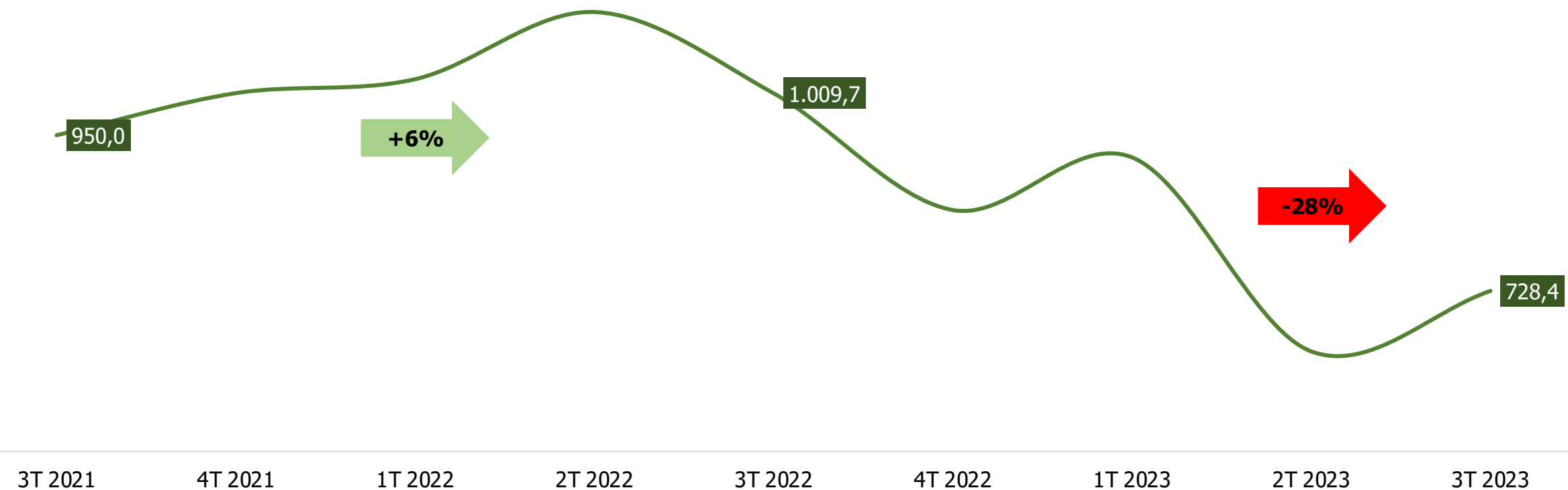
	Tipo do Imóvel	3T2021	3T2022	3T2023	3T2021-2022	3T2022-2023
Unidades Vendidas	Residencial Vertical	860	315	831	-63,4%	163,8%
	Residencial Horizontal	0	0	10	-	-
	Total Mercado	860	315	841	-63,4%	167,0%
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	275,7	109,5	475,1	-60,3%	333,8%
	Residencial Horizontal	0,0	0,0	24,4	-	-
	Total Mercado	275,7	109,5	499,5	-60,3%	356,1%

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS ACUMULADO 12 MESES

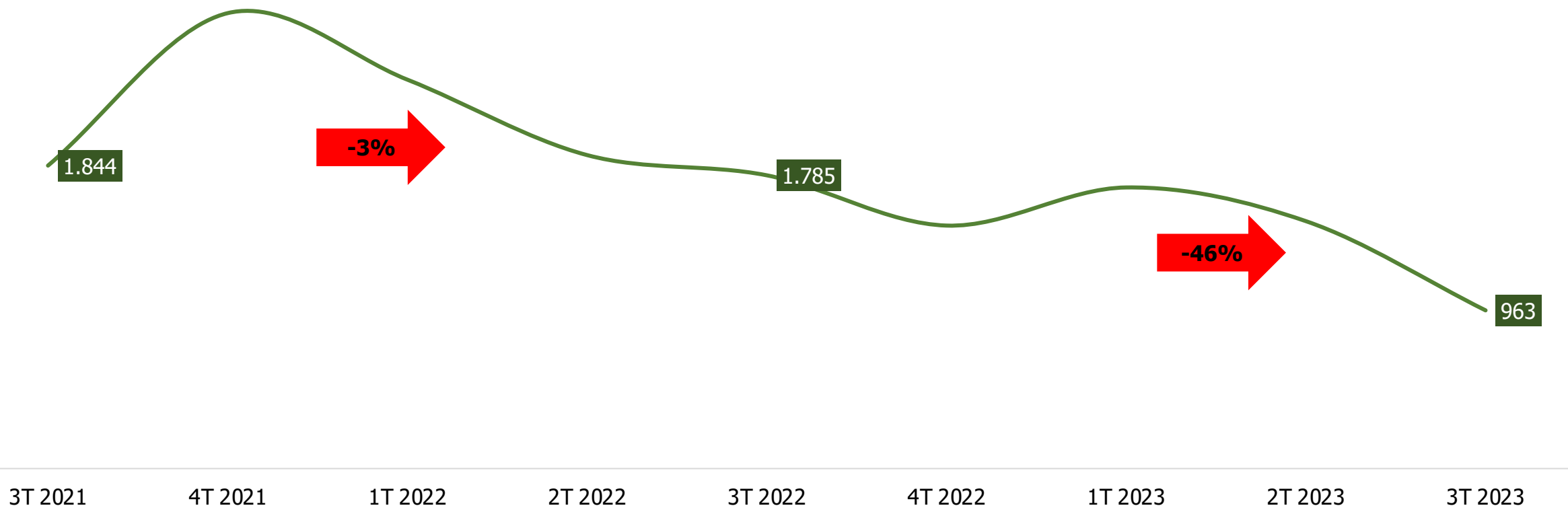


VGW VENDIDO (EM R\$ MILHÕES)

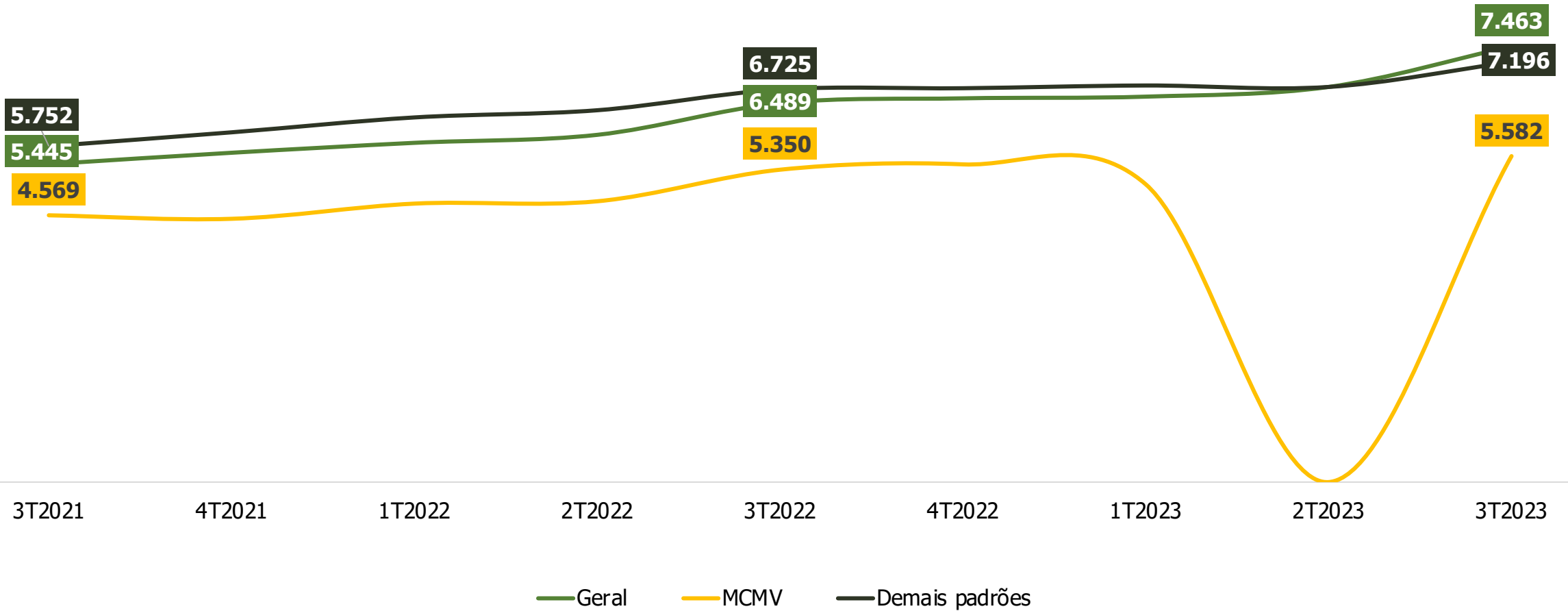
ACUMULADO 12 MESES



OFERTA FINAL



PREÇO MÉDIO POR M² PRIVATIVO



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	3,2%	186	2,4%	0	0,0%	0,0%
Econômico	até 350.000	1	3,2%	120	1,5%	60	5,9%	50,0%
Standard	de 350.001 até 700.000	20	64,5%	5.654	71,8%	773	75,6%	13,7%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	6	19,4%	1.426	18,1%	125	12,2%	8,8%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	1	3,2%	180	2,3%	9	0,9%	5,0%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	2	6,5%	306	3,9%	56	5,5%	18,3%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		31	100%	7.872	100%	1.023	100%	13,0%

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidade s/ O.L.
Até 2018	3	9,7%	876	11,1%	163	15,9%	18,6%
2019	2	6,5%	452	5,7%	12	1,2%	2,7%
2020	7	22,6%	2.132	27,1%	43	4,2%	2,0%
2021	7	22,6%	1.694	21,5%	122	11,9%	7,2%
2022	4	12,9%	1.104	14,0%	226	22,1%	20,5%
2023*	8	25,8%	1.614	20,5%	457	44,7%	28,3%
Total	31	100%	7.872	100%	1.023	100%	13,0%

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIVATIVO POR PADRÃO

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	340.500	61	5.582
Standard	402.894	62	6.457
Médio	720.758	96	7.508
Alto	1.570.000	132	11.894
Luxo	1.727.757	163	10.606
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	522.405	70	7.463

OBRIGADO!

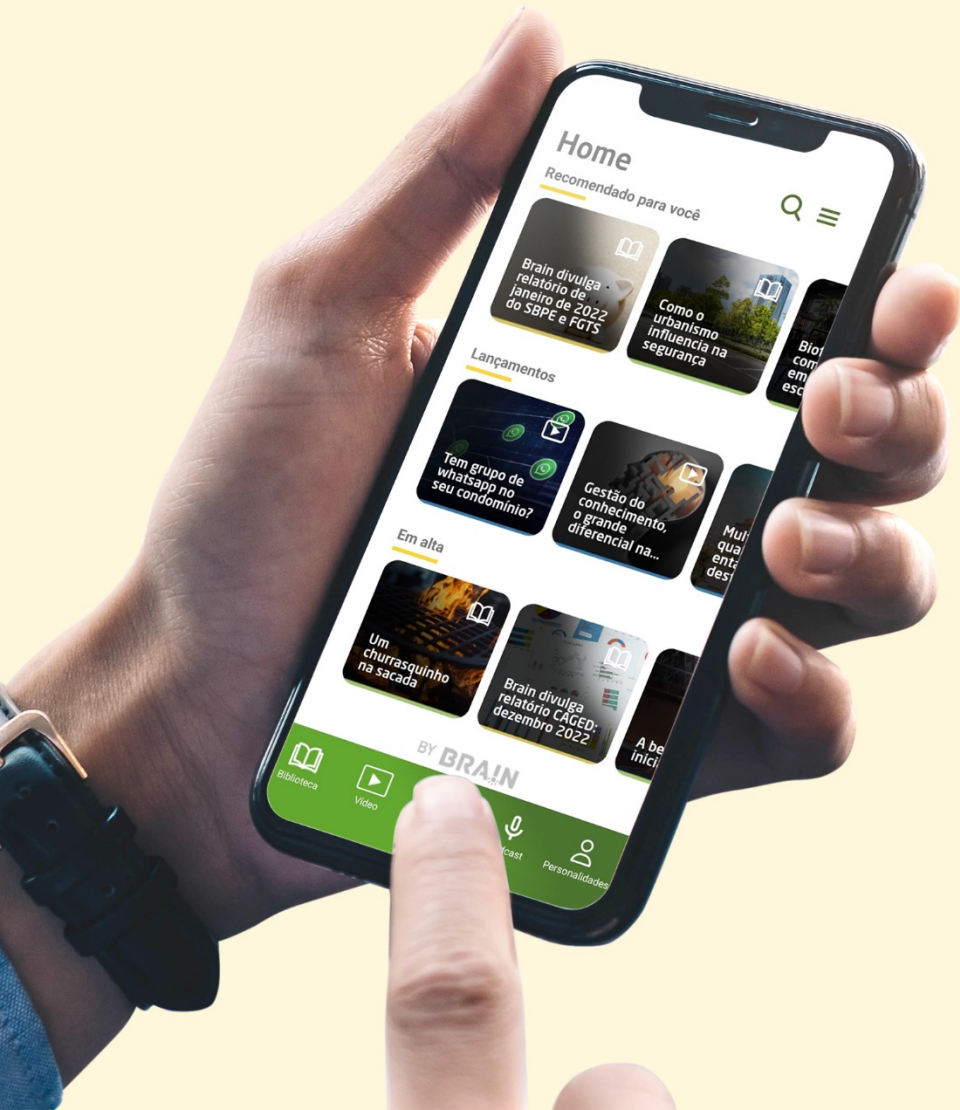


Guilherme Werner

guilherme@brain.srv.br | (41) 99997-2117

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