

RELATÓRIO ABRAINCC | 2024

EVOLUÇÃO DO PREÇO M² VENDIDO POR CIDADE

INTERIOR SP

ARARAQUARA

SANTOS

BAURU

PIRACICABA

SUMARÉ

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

CAMPINAS

SÃO CARLOS

RIBEIRÃO PRETO

SÃO BERNARDO DO CAMPO

SOROCABA



➤ **Resumo dos resultados:**

Valorização do preço médio do m2: No decorrer de 2023, observou-se um avanço notável na valorização do preço médio por m2 em todas as cidades analisadas. Santos (SP) e Piracicaba (SP) destacaram-se ao conquistar a primeira e segunda posição, registrando valorizações de 13,3% e 12,9%, respectivamente.

Preço médio do m2 por padrão: O padrão Econômico, em média, destacou-se como o principal impulsionador da valorização nas cidades avaliadas, desempenhando um papel crucial nos aumentos de preços. Embora os imóveis de MAP e Luxo tenham experimentado valorizações em uma magnitude menor, a alteração no mix de produtos para categorias mais elevadas foi um fator contribuinte para o desempenho superior em algumas cidades, com destaque especial para Santos (SP), que registrou uma elevação de 20% no preço médio do metro quadrado no segmento de Luxo.

*Análise baseada em dados reais de propriedades comercializadas durante o período de 2022 a 2023.
Critério de seleção: Optamos por selecionar algumas cidades do interior paulista, aquelas que dispõem dos dados mais recentemente atualizados no momento da extração.*



DESTAQUES:

Santos (SP): Os imóveis MAP e Luxo tiveram um aumento expressivo de 20% no preço médio por m2. Destaca-se que os imóveis de luxo conquistaram 67% do mercado em 2023, representando um aumento de 38 pontos percentuais em comparação a 2022.

Campinas (SP): A cidade se destacou ao figurar nas primeiras colocações, registrando uma valorização de 12,6% no preço médio por m2 em 2023. Esse aumento foi impulsionado principalmente pela valorização do padrão Econômico, que experimentou um crescimento significativo de 15% no preço médio do m2.

São José do Rio Preto (SP): A valorização de 9,8% no preço médio por m2 foi impulsionada pelos imóveis de MAP, que apresentaram um aumento de 16%, seguidos pelo padrão Luxo, com alta de 11%, e pelo padrão Econômico, que registrou aumento de 9%.

Bauru (SP): Houve um aumento geral de 11,5% no preço por m2, impulsionado pela ascensão dos imóveis de padrão Luxo, que alcançaram 21% de participação de mercado, um aumento de 19% em relação a 2022. Em contrapartida, o segmento MAP desacelerou, com queda de 20%, reduzindo sua fatia para 7%.

Ribeirão Preto (SP): O preço médio por m2 teve uma valorização de 6,3%. Os imóveis Econômicos lideraram, registrando um aumento de 8%, seguidos pelos imóveis MAP, com uma valorização de 7%. Destaca-se a mudança no mix de produtos, com um crescimento de 5% na participação do padrão Luxo, atingindo 21% do market share.

EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO M² VENDIDO



▪ Resultados – Interior

❖ *Dados reais de propriedades comercializadas durante o período de 2022 a 2023.*

Unidade Geográfica	Preço Médio Dez/2023 (R\$/m ²)	Preço Médio Dez/2022 (R\$/m ²)	Variação % em 12 meses
Santos (SP)	R\$ 11.609	R\$ 10.245	13,3%
Piracicaba (SP)	R\$ 5.996	R\$ 5.310	12,9%
Araraquara (SP)	R\$ 9.403	R\$ 8.352	12,6%
Campinas (SP)	R\$ 9.403	R\$ 8.352	12,6%
Bauru (SP)	R\$ 6.857	R\$ 6.148	11,5%
São José do Rio Preto (SP)	R\$ 6.658	R\$ 6.064	9,8%
Sumaré (SP)	R\$ 4.723	R\$ 4.369	8,1%
São Carlos (SP)	R\$ 5.848	R\$ 5.413	8,0%
Ribeirão Preto (SP)	R\$ 7.252	R\$ 6.821	6,3%
Sorocaba (SP)	R\$ 6.548	R\$ 6.166	6,2%
São José dos Campos (SP)	R\$ 7.632	R\$ 7.217	5,7%
São Bernardo do Campo (SP)	R\$ 7.632	R\$ 7.217	5,7%

VARIAÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO M² VENDIDO POR PADRÃO



Cidades	Ano	Econômico	MAP	Luxo	Cidades	Ano	Econômico	MAP	Luxo
Araraquara (SP)	2023	R\$ 5.118,72	R\$ 8.026,97	R\$ 8.450,50	São Bernardo do Campo (SP)	2023	R\$ 7.760,19	R\$ 9.457,70	R\$ 11.293,85
	2022	R\$ 4.557,45	R\$ 7.599,35	R\$ 8.328,73		2022	R\$ 6.607,90	R\$ 8.860,45	R\$ 9.919,98
	Var%	12%	6%	1%		Var%	17%	7%	14%
Bauru (SP)	2023	R\$ 5.825,60	R\$ 9.024,76	R\$ 11.148,86	São Carlos (SP)	2023	R\$ 5.631,97	R\$ 8.932,42	-
	2022	R\$ 5.399,60	R\$ 7.926,51	R\$ 11.226,42		2022	R\$ 5.150,84	R\$ 7.735,10	-
	Var%	8%	14%	-1%		Var%	9%	15%	-
Campinas (SP)	2023	R\$ 7.052,10	R\$ 11.886,72	R\$ 14.701,38	São José dos Campos (SP)	2023	R\$ 5.145,25	R\$ 11.048,84	R\$ 9.928,87
	2022	R\$ 6.117,27	R\$ 11.185,40	R\$ 14.255,57		2022	R\$ 4.900,00	R\$ 10.361,11	R\$ 8.992,62
	Var%	15%	6%	3%		Var%	5%	7%	10%
Piracicaba (SP)	2023	R\$ 5.114,35	R\$ 8.044,10	R\$ 10.547,26	São José do Rio Preto (SP)	2023	R\$ 5.616,87	R\$ 9.825,50	R\$ 9.830,43
	2022	R\$ 4.497,67	R\$ 7.804,93	R\$ 9.687,39		2022	R\$ 5.144,21	R\$ 8.488,04	R\$ 8.874,60
	Var%	14%	3%	9%		Var%	9%	16%	11%
Ribeirão Preto (SP)	2023	R\$ 5.347,77	R\$ 7.491,40	R\$ 8.704,31	Sorocaba (SP)	2023	R\$ 5.712,03	R\$ 7.870,27	R\$ 10.303,42
	2022	R\$ 4.970,22	R\$ 6.984,29	R\$ 8.278,23		2022	R\$ 4.805,06	R\$ 7.924,80	R\$ 9.149,65
	Var%	8%	7%	5%		Var%	19%	-1%	13%
Santos (SP)	2023	R\$ 8.233,40	R\$ 11.993,34	R\$ 17.713,98	Sumaré (SP)	2023	R\$ 4.948,80	-	-
	2022	R\$ 8.159,11	R\$ 10.003,12	R\$ 14.739,36		2022	R\$ 4.573,09	-	-
	Var%	1%	20%	20%		Var%	8%	-	-

MIX DE PRODUTOS VENDIDOS - VGV



Econômico				MAP				Luxo			
	2023	2022	Var %		2023	2022	Var %		2023	2022	Var %
Araraquara (SP)	72%	71%	1%	Araraquara (SP)	28%	27%	1%	Araraquara (SP)	0%	2%	-2%
Santos (SP)	13%	23%	↓ -10%	Santos (SP)	20%	48%	↓ -29%	Santos (SP)	67%	29%	↑ 38%
Bauru (SP)	72%	71%	1%	Bauru (SP)	7%	27%	-20%	Bauru (SP)	21%	2%	↑ 19%
Piracicaba (SP)	61%	65%	-4%	Piracicaba (SP)	28%	21%	6%	Piracicaba (SP)	11%	14%	-3%
Sumaré (SP)	97%	88%	↑ 10%	Sumaré (SP)	3%	12%	↓ -10%	Sumaré (SP)	0%	0%	0%
São José dos Campos (SP)	53%	62%	-9%	São José dos Campos (SP)	29%	19%	↑ 10%	São José dos Campos (SP)	18%	19%	-1%
São José do Rio Preto (SP)	79%	73%	5%	São José do Rio Preto (SP)	20%	25%	-5%	São José do Rio Preto (SP)	1%	2%	0%
Campinas (SP)	48%	45%	2%	Campinas (SP)	30%	31%	0%	Campinas (SP)	22%	24%	-2%
São Carlos (SP)	97%	96%	0%	São Carlos (SP)	3%	4%	0%	São Carlos (SP)	0%	0%	0%
Ribeirão Preto (SP)	57%	60%	-2%	Ribeirão Preto (SP)	22%	25%	-3%	Ribeirão Preto (SP)	21%	15%	5%
São Bernardo do Campo (SP)	84%	51%	↑ 33%	São Bernardo do Campo (SP)	9%	43%	↓ -34%	São Bernardo do Campo (SP)	7%	6%	1%
Sorocaba (SP)	67%	85%	↓ -18%	Sorocaba (SP)	30%	14%	↑ 16%	Sorocaba (SP)	3%	1%	2%

Econômico: MCMV e até R\$ 500 mil; **MAP:** R\$ 500.001 até R\$ 1.500.000; **Luxo:** acima de R\$ 1.500.001

RELATÓRIO ABRAININC | 2024

OBRIGADO!



ABRAININC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS