

MERCADO IMOBILIÁRIO

Goiânia e Aparecida de Goiânia

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.





MERCADO IMOBILIÁRIO GOIÂNIA E APARECIDA DE GOIÂNIA

QUARTO TRIMESTRE 2022

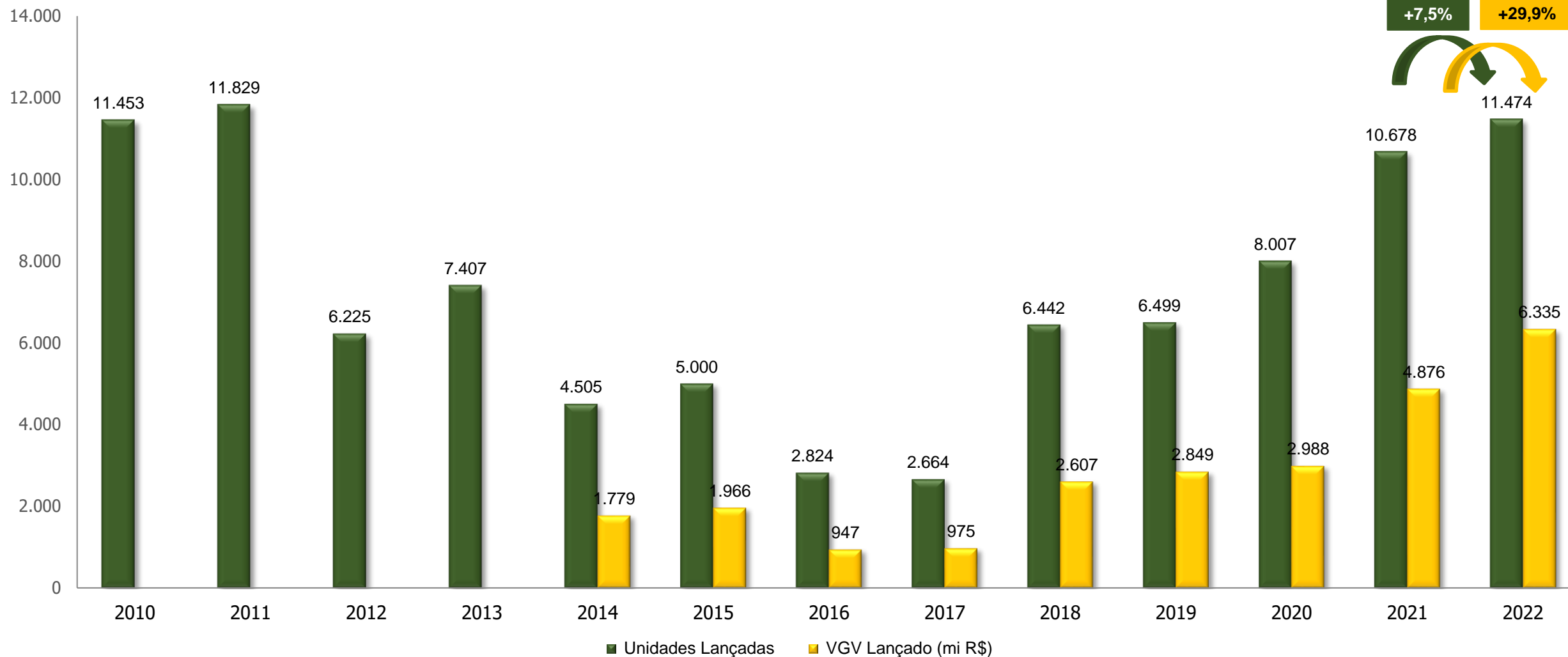


LANÇAMENTOS

BRA!N



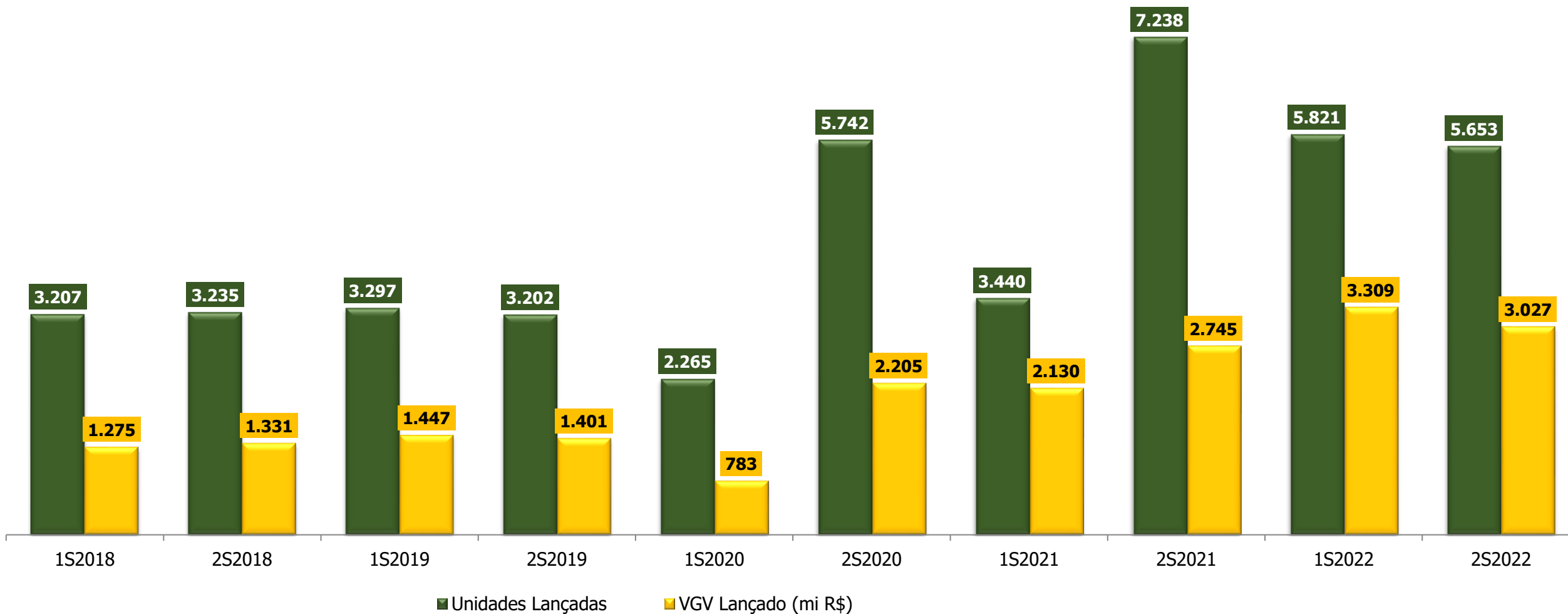
UNIDADES LANÇADAS X VGV LANÇADO HISTÓRICO ANUAL



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2022 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

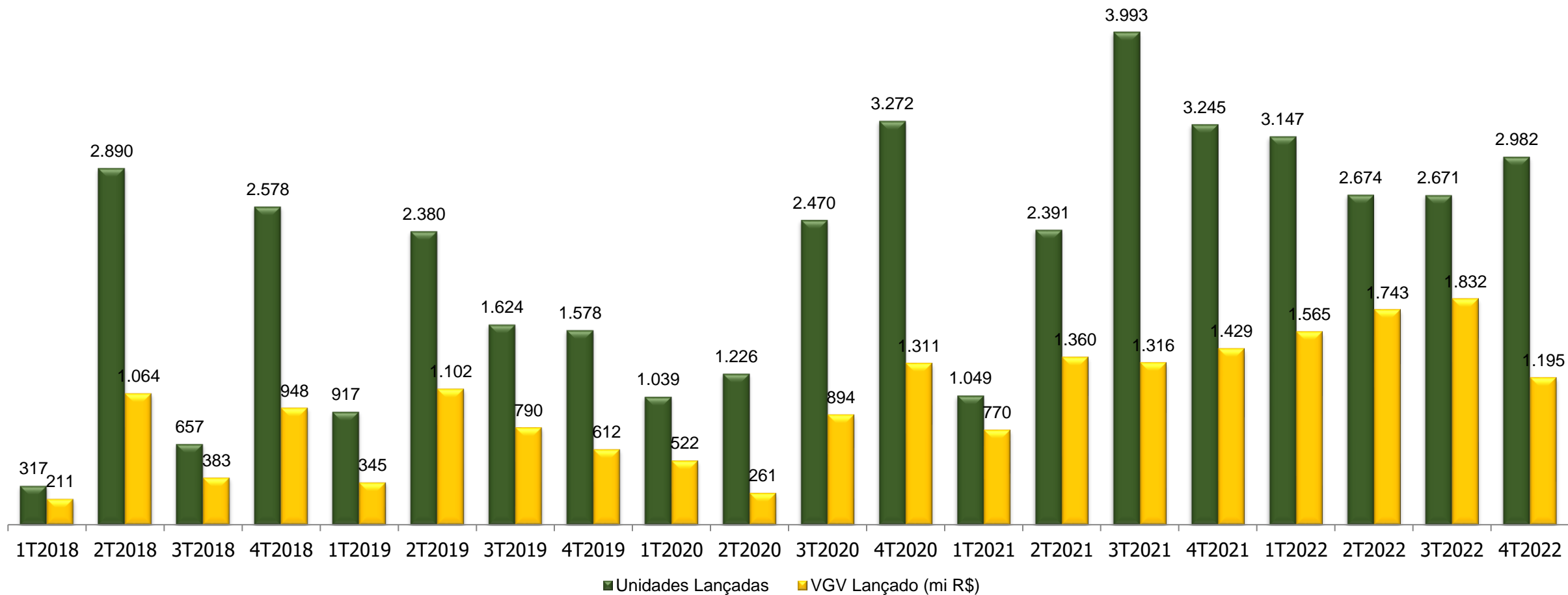
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

UNIDADES LANÇADAS X VGV LANÇADO HISTÓRICO SEMESTRAL



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OBSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

UNIDADES LANÇADAS X VGV LANÇADO HISTÓRICO TRIMESTRAL



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OBSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.



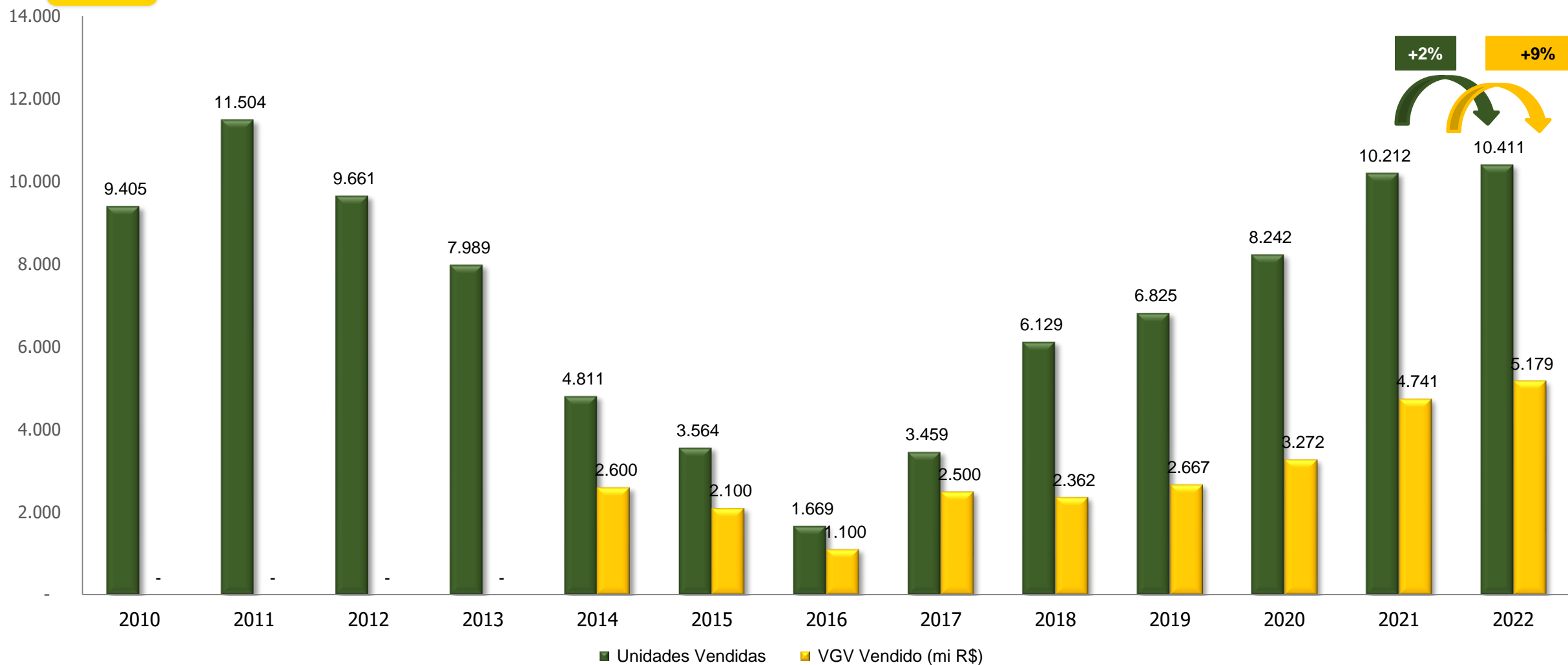
VENDAS



BRA!N



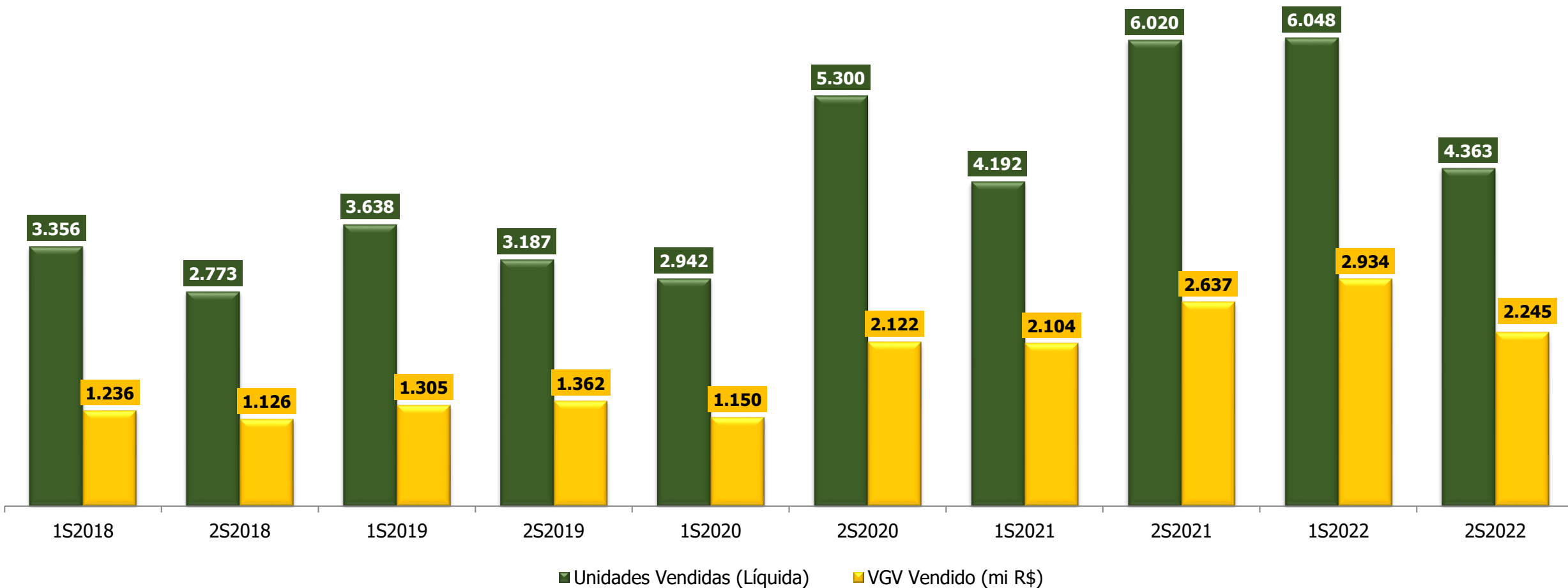
UNIDADES VENDIDAS X VGV VENDIDO HISTÓRICO ANUAL



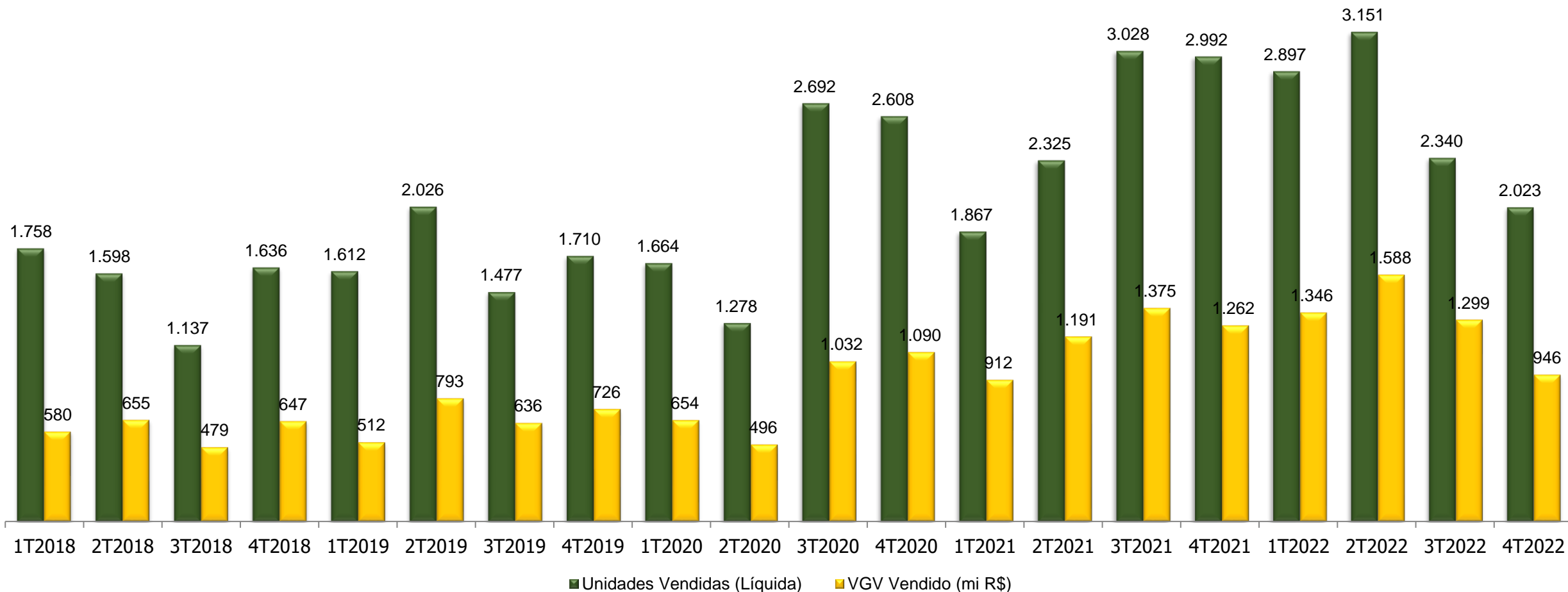
FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2022 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

**OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

UNIDADES VENDIDAS X VGV VENDIDO HISTÓRICO SEMESTRAL



UNIDADES VENDIDAS X VGV VENDIDO HISTÓRICO TRIMESTRAL



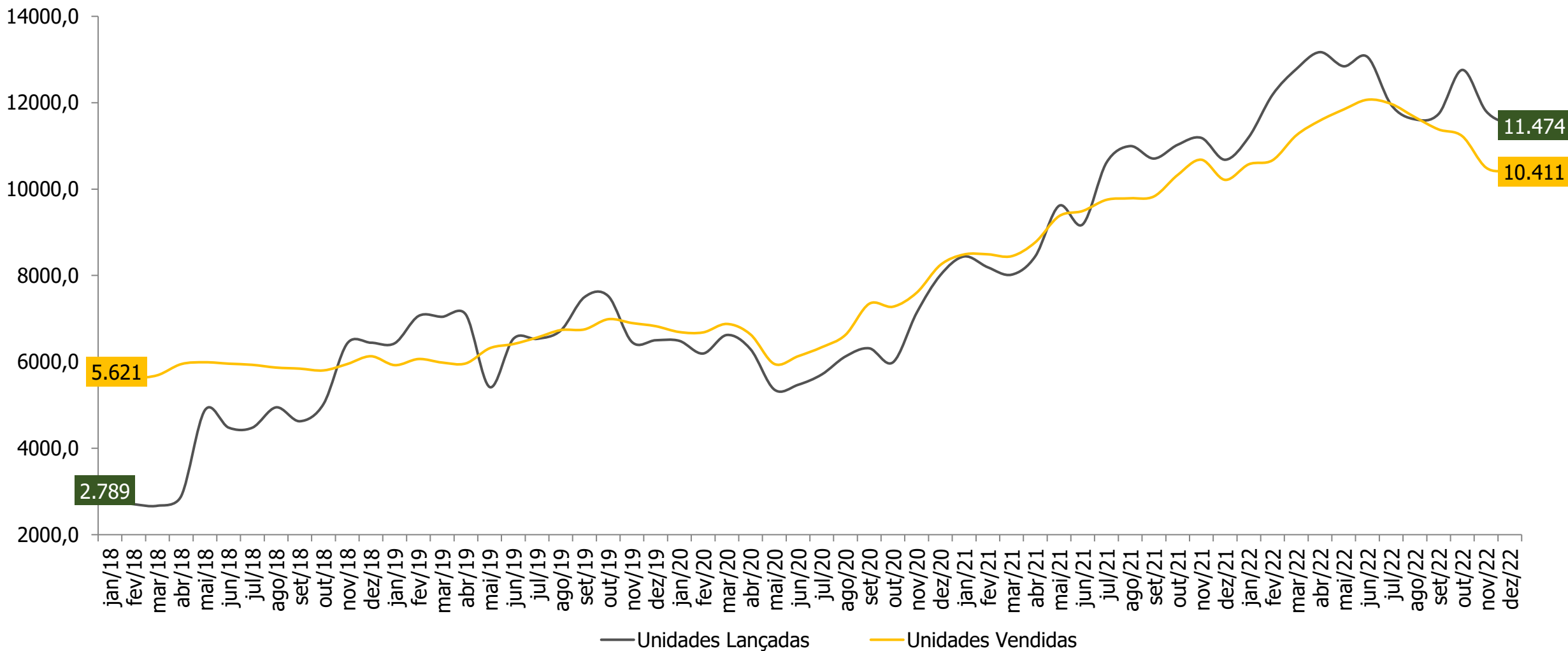
LANÇAMENTOS X VENDAS ACUMULADO 12 MESES



BRA!N



GRÁFICO ACUMULADO 12 MESES



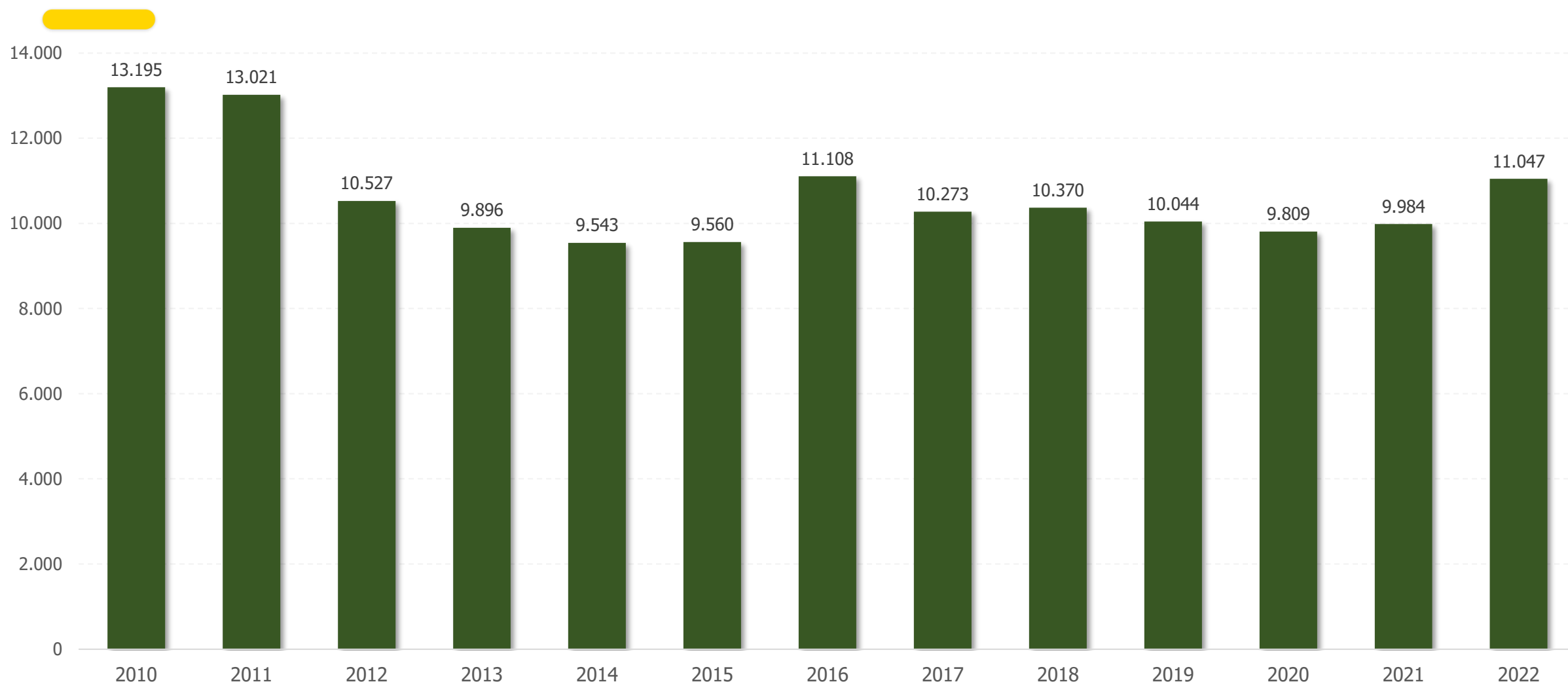
OFERTA FINAL (ESTOQUE)



BRA!N

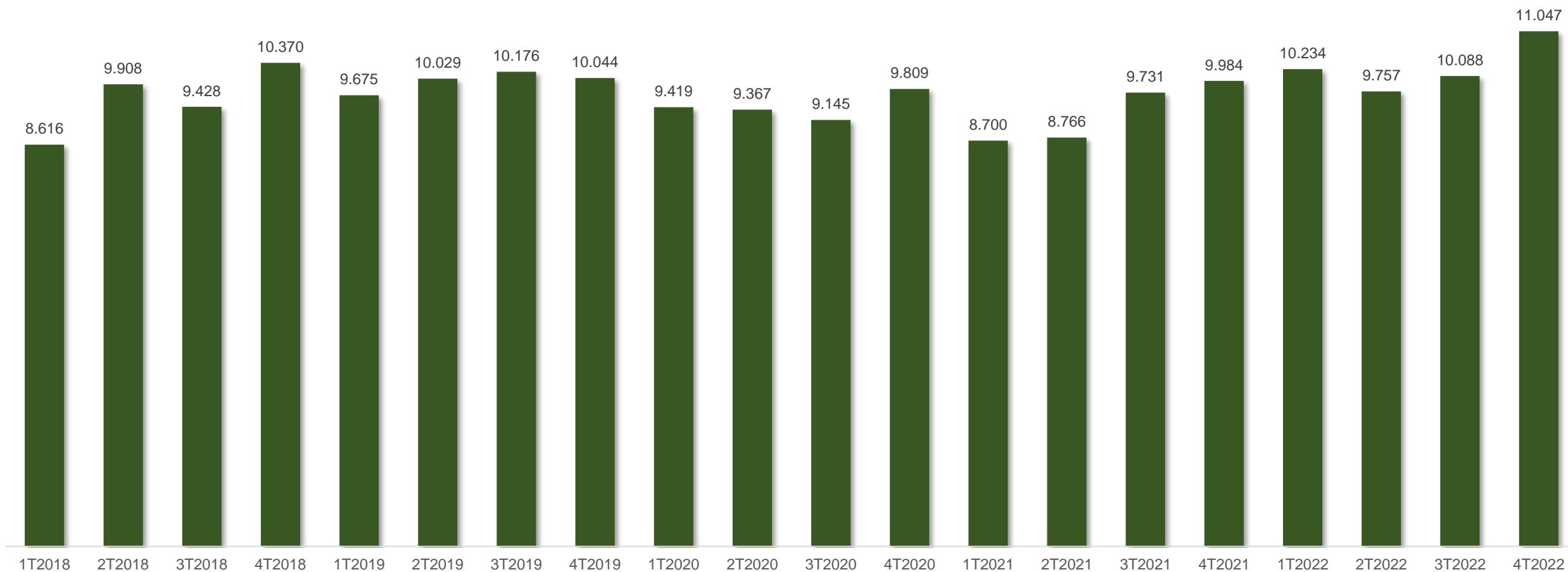


OFERTA FINAL - HISTÓRICO ANUAL



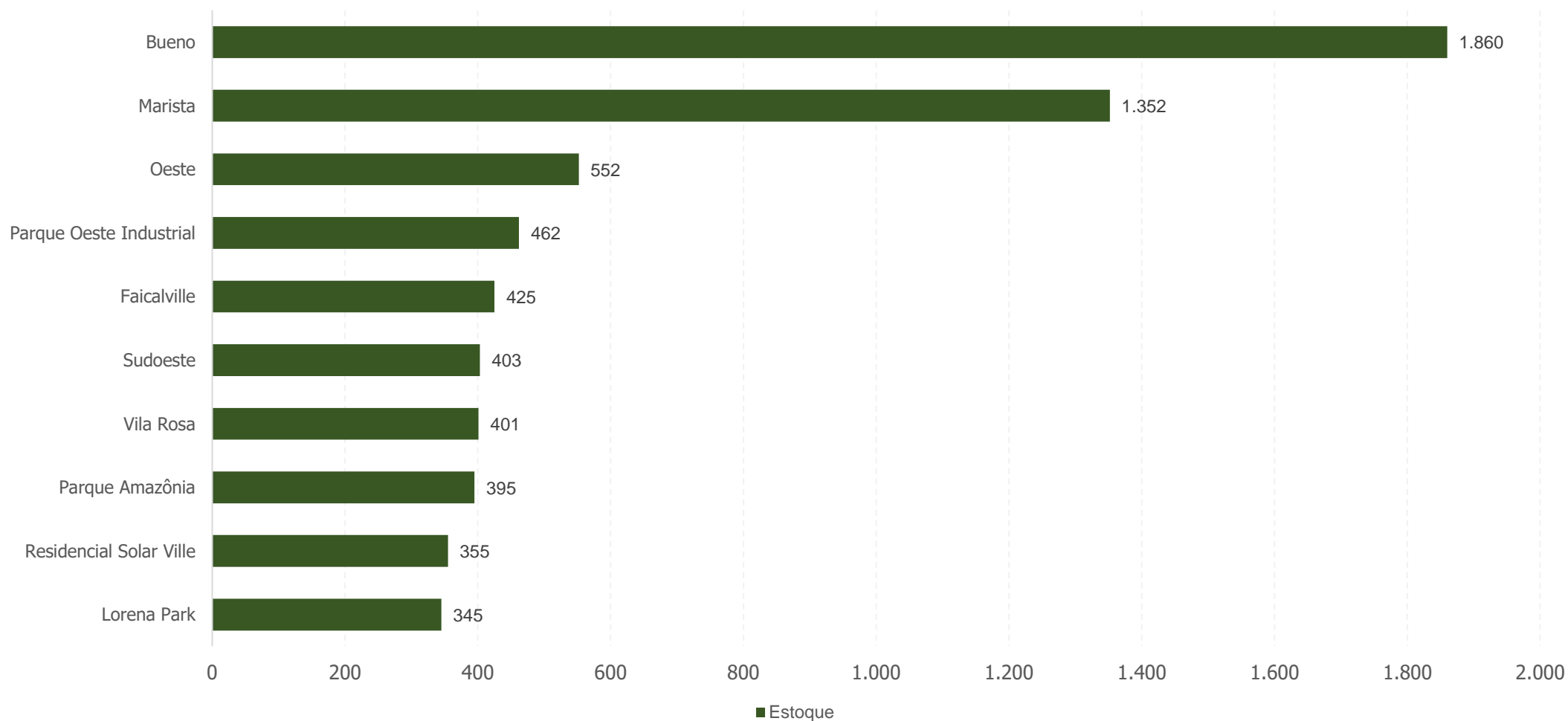
FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2022 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

OFERTA FINAL – HISTÓRICO TRIMESTRAL



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

BAIRROS COM MAIOR ESTOQUE RESIDENCIAL VERTICAL



Os bairros Bueno e Marista são responsáveis por 29,4% do total do estoque do mercado residencial vertical.

PREÇOS

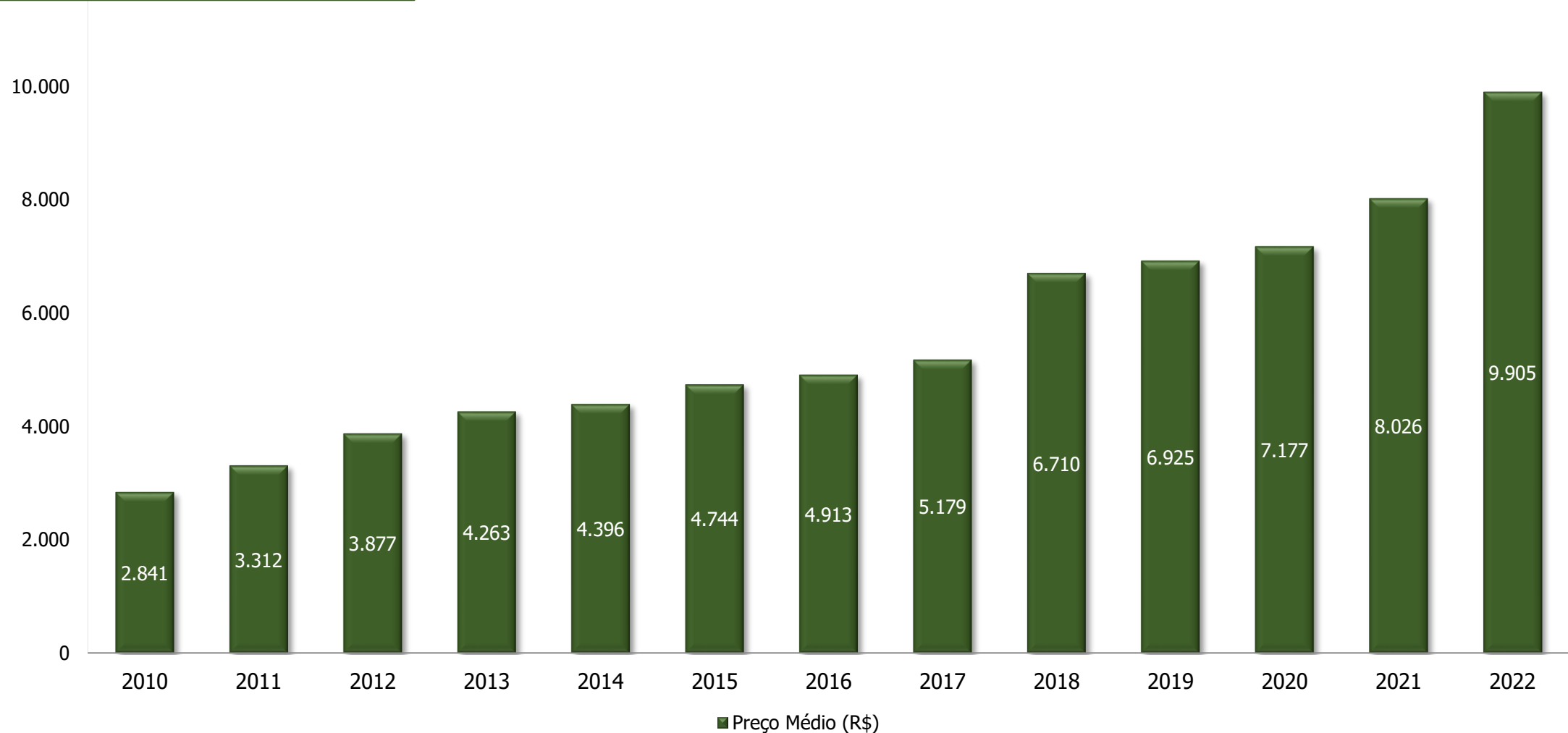


PREÇO MÉDIO - ANUAL

Para cálculo do preço médio são desconsiderados:

- Empreendimentos CVA;
- Tipologias com estoque zerado;
- Coberturas, Lajes, Duplex e Gardens.

PREÇO MÉDIO (R\$/M²) CALCULADO PELO ESTOQUE



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2022 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

R\$/M² PRIVATIVO – TIPOLOGIA 10 BAIROS DE GOIÂNIA

- Consideradas somente as unidades Verticais Residenciais;
- Desconsideradas unidades de Cobertura, Garden e Duplex.
- Desconsideradas unidades com estoque zerado.

Tipologia	Bueno	Marista	Oeste	Parque Oeste Industrial	Lorena Park	Faiçalville	Sudoeste	Vila Rosa	Solar Ville	Parque Amazônia
1 dormitório	7.220	10.698	10.049	-	-	-	-	6.948	-	7.962
2 dormitórios	8.049	8.613	9.538	4.845	4.333	5.221	6.132	5.870	4.572	6.762
3 dormitórios	8.479	8.669	8.409	4.870	-	5.637	6.214	5.708	-	6.022
4 ou + dormitórios	10.275	9.696	9.711	-	-	-	-	-	-	-
Média Geral	8.597	9.030	8.975	4.854	4.333	5.361	6.163	5.785	4.572	6.301

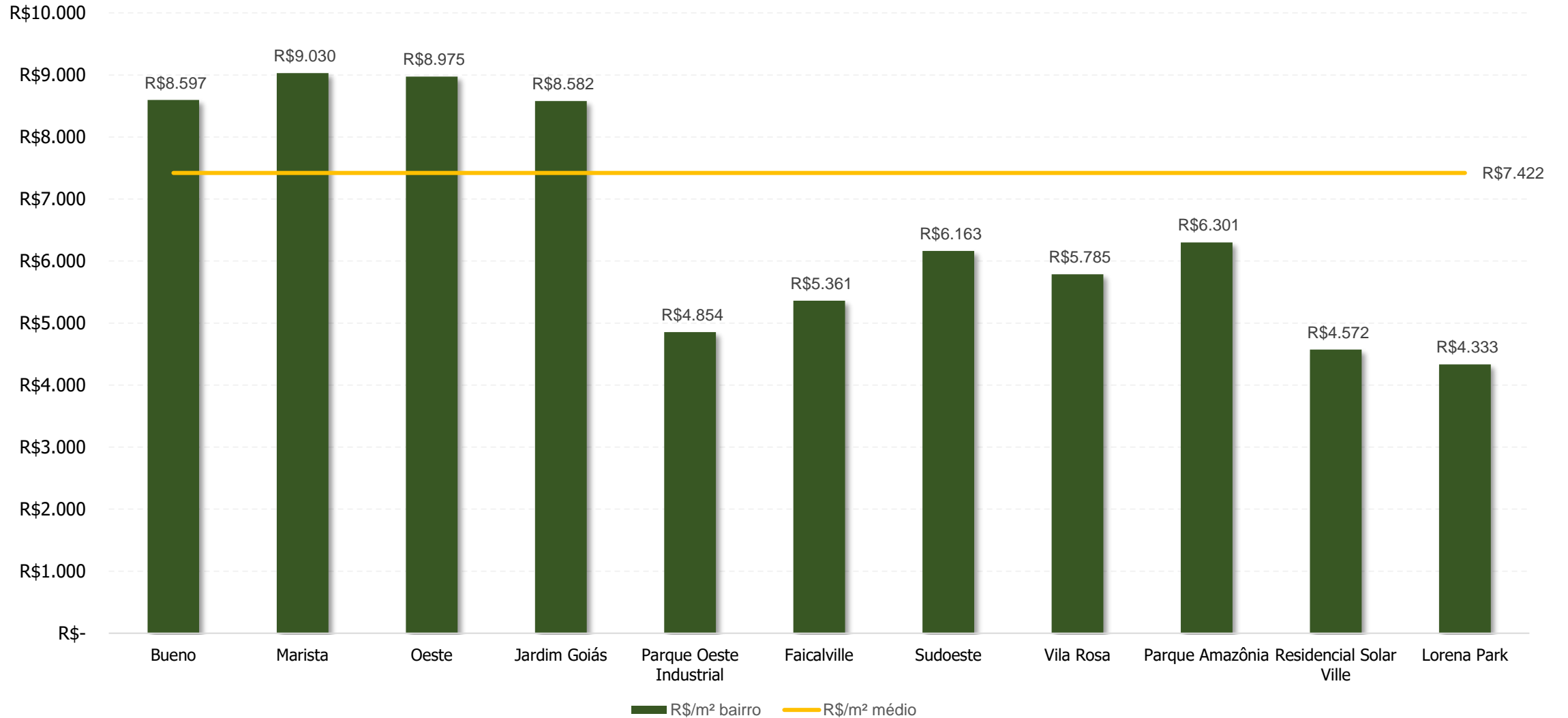
R\$/M² PRIVATIVO – METRAGEM 10 BAIROS DE GOIÂNIA

- Consideradas somente as unidades Verticais Residenciais.
- Desconsideradas unidades de Cobertura, Garden e Duplex.
- Desconsideradas unidades com estoque zerado.

Faixas de Metragem	Bueno	Marista	Oeste	Parque Oeste Industrial	Lorena Park	Faiçalville	Sudoeste	Vila Rosa	Solar Ville	Parque Amazônia
Até 50 m ²	7.068	11.017	10.049	4.761	4.333	5.039	6.464	6.948	4.572	6.005
de 51 m ² a 75 m ²	8.132	8.801	9.682	4.904	-	5.278	6.104	5.683	-	6.343
de 76 m ² a 100 m ²	8.050	8.429	8.774	4.822	-	5.637	-	6.059	-	6.219
de 101 m ² a 150 m ²	8.445	8.527	7.475	-	-	-	5.329	-	-	7.318
de 151 m ² a 200 m ²	8.600	9.027	9.044	-	-	-	-	-	-	-
de 201 m ² a 300 m ²	9.753	9.559	9.176	-	-	-	-	-	-	-
Acima de 300 m ²	12.256	9.880	9.928	-	-	-	-	-	-	-
Média Geral	8.597	9.030	8.975	4.854	4.333	5.361	6.163	5.785	4.572	6.301

R\$/M² PRIVATIVO MÉDIO APARTAMENTOS POR BAIRRO

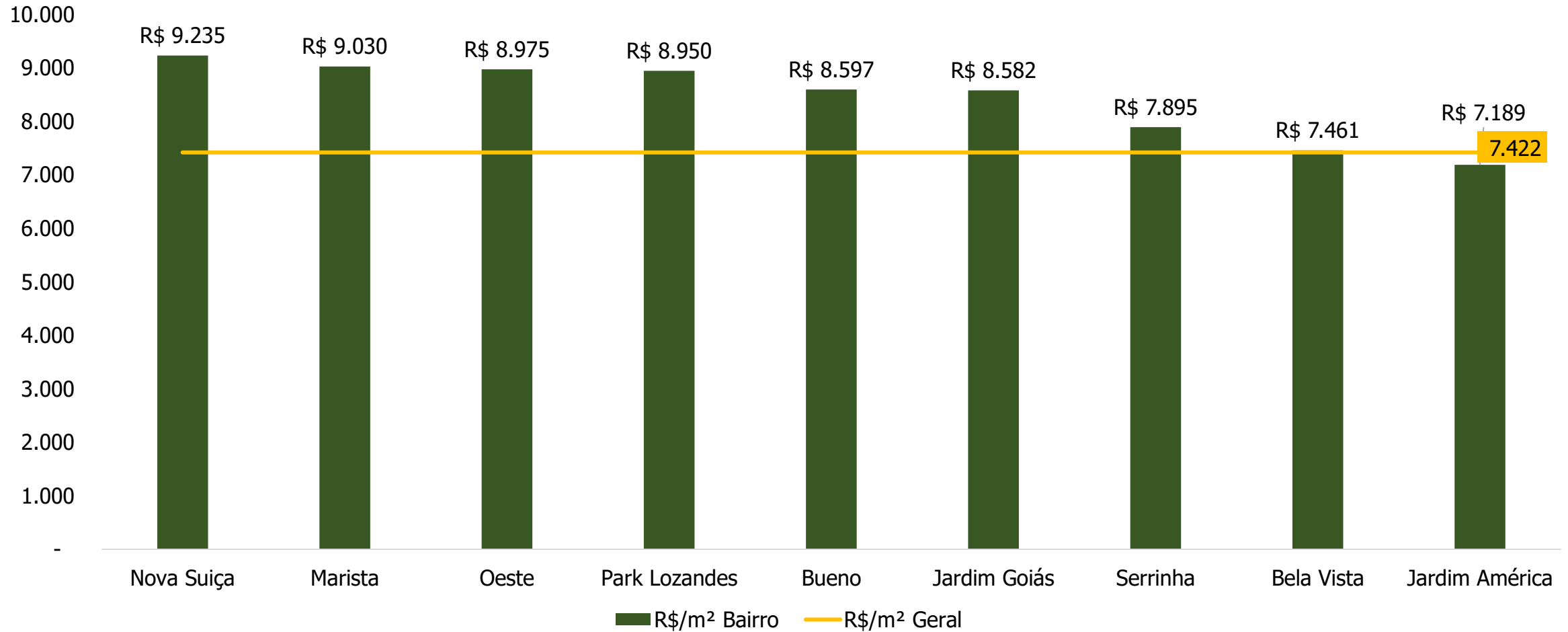
- Consideradas somente as unidades Verticais Residenciais;
- Desconsideradas unidades de Cobertura, Garden e Duplex;
- Desconsideradas unidades com estoque zerado.



■ R\$/m² bairro — R\$/m² médio

R\$/M² PRIVATIVO MÉDIO APARTAMENTOS BAIRROS MAIS CAROS DE GOIÂNIA

- Consideradas somente as unidades Verticais Residenciais;
- Desconsideradas unidades de Cobertura, Garden e Duplex;
- Desconsideradas unidades com estoque zerado.



SEÇÃO ANÁLISE COMPILADA

BRA!N



TIPOLOGIA



BRA!N

QUADRO RESUMO – POR TIPOLOGIA

1 DORMITÓRIO

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	325	255	4	251
dez/21	0	69	17	52
jan/22	164	43	4	39
fev/22	184	138	9	129
mar/22	103	142	11	131
abr/22	0	21	7	14
mai/22	151	79	5	74
jun/22	312	181	14	167
jul/22	0	43	8	35
ago/22	0	36	6	30
set/22	0	36	6	30
out/22	284	277	4	273
nov/22	66	42	5	37
dez/22	0	42	7	35

2 DORMITÓRIOS

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	1.263	752	36	716
dez/21	742	546	55	491
jan/22	745	775	42	733
fev/22	469	381	60	321
mar/22	338	675	76	599
abr/22	384	661	67	594
mai/22	391	899	121	778
jun/22	472	822	213	609
jul/22	427	744	164	580
ago/22	378	541	130	411
set/22	343	536	49	487
out/22	1.098	513	110	403
nov/22	592	375	75	300
dez/22	247	433	79	354

QUADRO RESUMO – POR TIPOLOGIA

3 DORMITÓRIOS

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	252	239	13	226
dez/21	50	207	64	143
jan/22	134	281	33	248
fev/22	388	288	91	197
mar/22	492	459	89	370
abr/22	271	351	69	282
mai/22	264	315	96	219
jun/22	199	339	89	250
jul/22	132	230	76	154
ago/22	707	256	92	164
set/22	619	408	46	362
out/22	252	290	97	193
nov/22	226	215	63	152
dez/22	215	292	71	221

4 OU + DORMITÓRIOS

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	0	43	6	37
dez/21	0	29	5	24
jan/22	0	35	4	31
fev/22	37	25	10	15
mar/22	93	94	10	84
abr/22	164	85	14	71
mai/22	35	56	20	36
jun/22	31	76	19	57
jul/22	0	36	6	30
ago/22	43	44	21	23
set/22	22	36	2	34
out/22	0	38	11	27
nov/22	2	26	13	13
dez/22	0	24	9	15

QUADRO RESUMO – POR TIPOLOGIA

1 DORMITÓRIO

Trimestre	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
1T2019	0	103	27	76
2T2019	81	125	23	102
3T2019	0	64	17	47
4T2019	0	55	9	46
1T2020	0	26	4	22
2T2020	128	141	5	136
3T2020	260	218	4	214
4T2020	389	343	18	325
1T2021	0	75	9	66
2T2021	74	119	12	107
3T2021	452	425	6	419
4T2021	325	373	27	346
1T 2022	451	323	24	299
2T 2022	463	281	26	255
3T 2022	0	115	20	95
4T 2022	350	361	16	345

2 DORMITÓRIOS

Trimestre	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
1T2019	539	1.311	217	1.094
2T2019	1.493	1.323	112	1.211
3T2019	982	924	128	796
4T2019	633	973	91	882
1T2020	510	1.063	86	977
2T2020	1.084	875	139	736
3T2020	1.596	1.668	125	1.543
4T2020	1.887	1.444	92	1.352
1T2021	447	1.113	93	1.020
2T2021	1.169	1.306	110	1.196
3T2021	2.941	1.907	112	1.795
4T2021	2.115	2.064	134	1.930
1T 2022	1.552	1.831	178	1.653
2T 2022	1.247	2.382	401	1.981
3T 2022	1.148	1.821	343	1.478
4T 2022	1.937	1.321	264	1.057

QUADRO RESUMO – POR TIPOLOGIA

3 DORMITÓRIOS

Trimestre	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
1T2019	228	527	221	306
2T2019	601	642	92	550
3T2019	470	518	64	454
4T2019	704	677	73	604
1T2020	479	675	87	588
2T2020	14	484	120	364
3T2020	566	923	92	831
4T2020	720	928	99	829
1T2021	459	675	45	630
2T2021	1.035	970	89	881
3T2021	598	823	117	706
4T2021	683	767	156	611
1T 2022	1.014	1.028	213	815
2T 2022	734	1.098	249	849
3T 2022	1.458	894	214	680
4T 2022	693	797	231	566

4 OU + DORMITÓRIOS

Trimestre	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
1T2019	48	83	33	50
2T2019	205	103	17	86
3T2019	136	108	9	99
4T2019	29	108	14	94
1T2020	50	87	10	77
2T2020	0	57	15	42
3T2020	48	125	21	104
4T2020	276	113	11	102
1T2021	143	165	14	151
2T2021	113	164	23	141
3T2021	2	136	28	108
4T2021	122	132	27	105
1T 2022	130	154	24	130
2T 2022	230	217	53	164
3T 2022	65	116	29	87
4T 2022	2	88	33	55

TIPOLOGIA - ANUAL

Tipologia	2020				2021				2022			
	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
1 Dormitório	777	728	31	697	851	992	54	938	1.264	1.080	86	994
2 Dormitórios	5.077	5.050	442	4.608	6.672	6.390	449	5.941	5.884	7.355	1.186	6.169
3 Dormitórios	1.779	3.010	398	2.612	2.775	3.235	407	2.828	3.899	3.724	912	2.812
4 ou + Dormitórios	374	382	57	325	380	597	92	505	427	575	139	436
Total	8.007	9.170	928	8.242	10.678	11.214	1.002	10.212	11.474	12.734	2.323	10.411

PADRÃO



BRA!N



QUADRO RESUMO – POR PADRÃO

ESPECIAL

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	160	133	2	131
dez/21	0	45	1	44
jan/22	319	19	1	18
fev/22	0	11	0	11
mar/22	0	28	2	26
abr/22	0	4	7	-3
mai/22	0	23	2	21
jun/22	206	106	1	105
jul/22	0	31	2	29
ago/22	0	31	1	30
set/22	0	29	3	26
out/22	240	253	1	252
nov/22	0	19	13	6
dez/22	0	19	11	8

ECONÔMICO

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	768	480	7	473
dez/21	382	286	14	272
jan/22	528	547	9	538
fev/22	0	177	13	164
mar/22	0	223	21	202
abr/22	0	222	40	182
mai/22	0	524	56	468
jun/22	0	255	127	128
jul/22	96	248	13	235
ago/22	0	190	9	181
set/22	0	95	0	95
out/22	880	220	8	212
nov/22	192	113	7	106
dez/22	0	128	9	119

QUADRO RESUMO – POR PADRÃO

STANDARD

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	500	275	29	246
dez/21	410	345	64	281
jan/22	0	210	50	160
fev/22	456	256	73	183
mar/22	0	230	85	145
abr/22	400	461	53	408
mai/22	510	418	109	309
jun/22	392	499	88	411
jul/22	232	412	159	253
ago/22	236	279	141	138
set/22	660	438	47	391
out/22	380	370	91	279
nov/22	136	270	80	190
dez/22	316	326	79	247

MÉDIO

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	412	328	15	313
dez/21	0	122	55	67
jan/22	196	278	12	266
fev/22	585	339	72	267
mar/22	1.026	809	57	752
abr/22	256	329	31	298
mai/22	191	243	54	189
jun/22	327	435	78	357
jul/22	231	267	60	207
ago/22	476	247	60	187
set/22	120	349	49	300
out/22	134	157	89	68
nov/22	558	205	35	170
dez/22	146	261	45	216

QUADRO RESUMO – POR PADRÃO

ALTO

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	0	31	3	28
dez/21	0	27	3	24
jan/22	0	53	7	46
fev/22	0	30	5	25
mar/22	0	41	9	32
abr/22	0	45	18	27
mai/22	105	76	1	75
jun/22	89	65	20	45
jul/22	0	63	10	53
ago/22	416	90	14	76
set/22	116	49	2	47
out/22	0	62	12	50
nov/22	0	18	7	11
dez/22	0	31	9	22

LUXO

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	0	21	2	19
dez/21	0	22	3	19
jan/22	0	25	4	21
fev/22	0	12	7	5
mar/22	0	29	11	18
abr/22	163	43	6	37
mai/22	35	58	18	40
jun/22	0	53	21	32
jul/22	0	29	6	23
ago/22	0	33	22	11
set/22	88	53	2	51
out/22	0	55	20	35
nov/22	0	29	14	15
dez/22	0	24	12	12

QUADRO RESUMO – POR PADRÃO

SUPER LUXO

Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
nov/21	0	21	1	20
dez/21	0	4	1	3
jan/22	0	2	0	2
fev/22	37	7	0	7
mar/22	0	10	1	9
abr/22	0	14	2	12
mai/22	0	7	2	5
jun/22	0	5	0	5
jul/22	0	3	4	-1
ago/22	0	7	2	5
set/22	0	3	0	3
out/22	0	1	1	0
nov/22	0	4	0	4
dez/22	0	2	1	1

QUADRO RESUMO – POR PADRÃO

ESPECIAL

Trimestre	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
1T2019	0	125	44	81
2T2019	0	64	22	42
3T2019	0	61	13	48
4T2019	0	63	13	50
1T2020	0	37	8	29
2T2020	222	188	3	185
3T2020	467	354	10	344
4T2020	196	270	16	254
1T2021	0	44	10	34
2T2021	0	26	1	25
3T2021	0	42	4	38
4T2021	160	207	3	204
1T2022	319	58	3	55
2T2022	206	133	10	123
3T2022	0	91	6	85
4T 2022	240	291	25	266

ECONÔMICO

Trimestre	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
1T2019	257	784	37	747
2T2019	1.012	712	19	693
3T2019	672	487	22	465
4T2019	266	417	20	397
1T2020	448	762	28	734
2T2020	1.004	581	54	527
3T2020	1.136	1.030	29	1.001
4T2020	1.306	787	34	753
1T2021	232	685	35	650
2T2021	0	601	41	560
3T2021	1.880	1.139	33	1.106
4T2021	1.150	1.321	37	1.284
1T2022	528	947	43	904
2T2022	0	1.001	223	778
3T2022	96	533	22	511
4T 2022	1.072	461	24	437

PADRÃO – ANUAL

Padrão	Faixa de Valor	2020				2021				2022			
		Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
Especial	+ 50% - Studio - Loft - 1 quarto	885	849	37	812	160	319	18	301	765	573	44	529
Econômico	Até 209.000	3.894	3.160	145	3.015	3.262	3.746	146	3.600	1.696	2.942	312	2.630
Standard	de 209.001 até 500.000	2.008	2.973	393	2.580	3.841	3.252	376	2.876	3.718	4.169	1.055	3.114
Médio	de 500.001 até 1.000.000	439	1.284	207	1.077	2.486	2.651	264	2.387	4.246	3.919	642	3.277
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	392	418	88	330	308	519	54	465	726	623	114	509
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	339	387	47	340	424	551	121	430	286	443	143	300
Super Luxo	Acima de 3.000.001	50	99	11	88	197	176	23	153	37	65	13	52
Total		8.007	9.170	928	8.242	10.678	11.214	1.002	10.212	11.474	12.734	2.323	10.411

METRAGEM



BRA!N



QUADRO RESUMO METRAGEM ANUAL

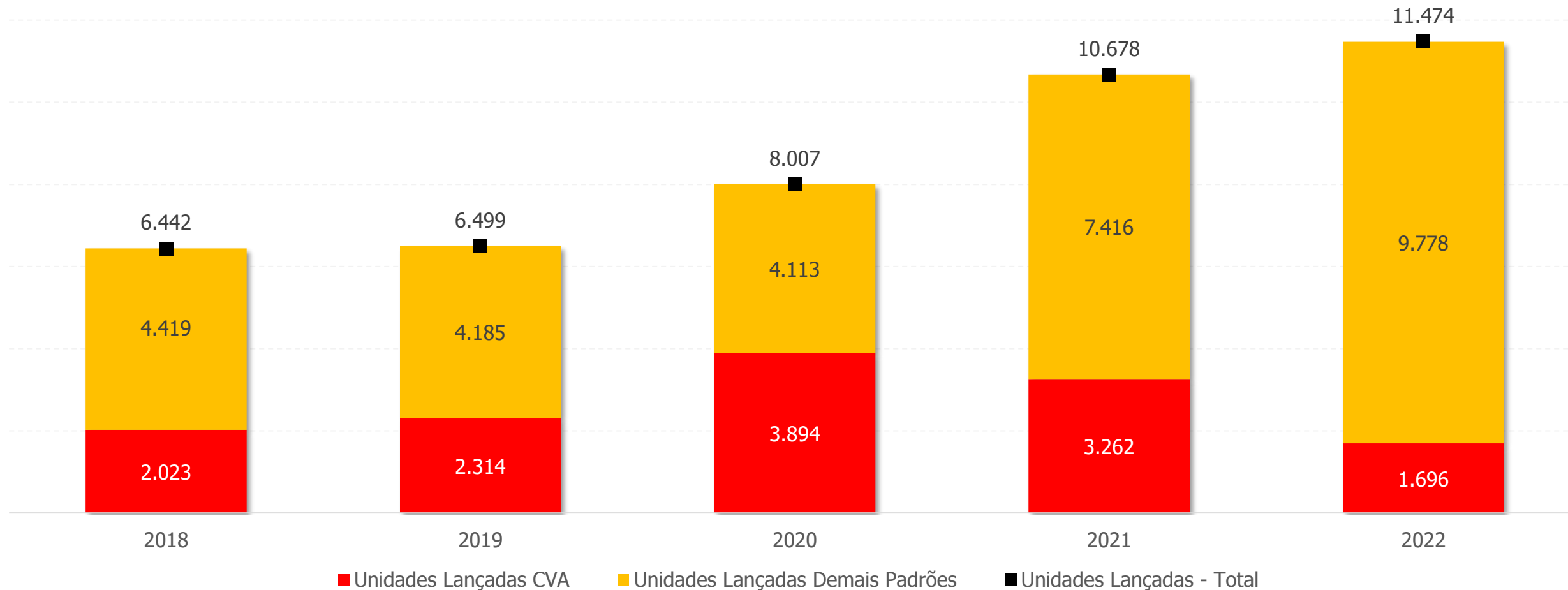
Faixas de Metragem	2020				2021				2022			
	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
Até 50 m²	3.831	3.084	108	2.976	3.683	4.046	187	3.859	3.653	4.291	546	3.745
de 51 m² a 75 m²	1.463	2.891	416	2.475	3.422	3.530	358	3.172	3.413	4.243	811	3.432
de 76 m² a 100 m²	718	1.113	136	977	1.438	1.525	172	1.353	2.039	1.835	427	1.408
de 101 m² a 150 m²	612	983	168	815	1.173	1.116	113	1.003	1.333	1.233	319	914
de 151 m² a 200 m²	136	268	47	221	550	349	62	287	730	549	75	474
de 201 m² a 300 m²	192	244	28	216	310	358	80	278	249	393	100	293
Acima de 301 m²	1.055	587	25	562	102	290	30	260	57	190	45	145
Total	8.007	9.170	928	8.242	10.678	11.214	1.002	10.212	11.474	12.734	2.323	10.411

MERCADO CASA VERDE AMARELA

BRA!N



UNIDADES LANÇADAS – ANUAL

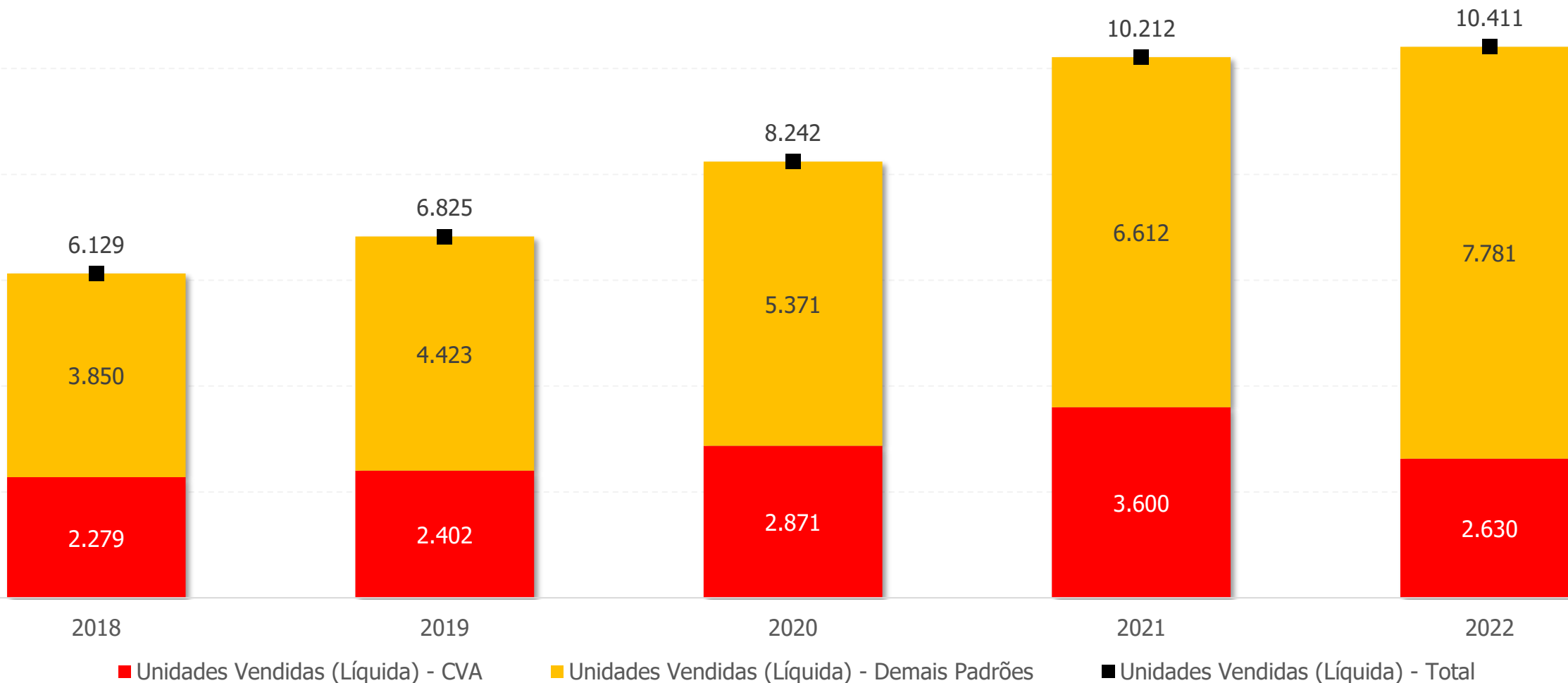


■ Unidades Lançadas CVA

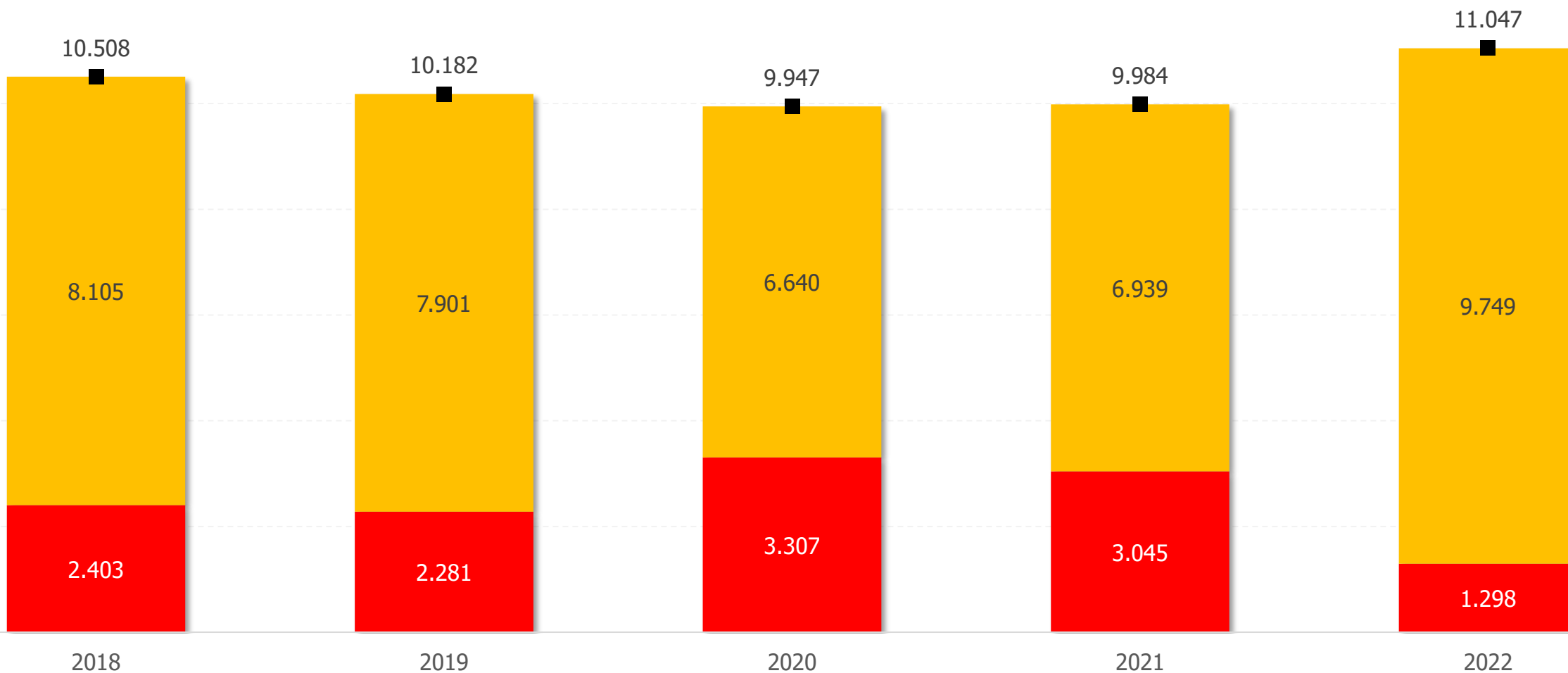
■ Unidades Lançadas Demais Padrões

■ Unidades Lançadas - Total

UNIDADES VENDIDAS – ANUAL



OFERTA FINAL – ANUAL



■ Oferta Final - CVA ■ Oferta Final - Demais Padrões ■ Oferta Final - Total

RESUMO DO MERCADO (GERAL)

BRA!N



RESUMO DO MERCADO SEMESTRAL

MÊS / ANO	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas		VGV Lançado (mi R\$)		Unidades Vendidas (Líquida)		VGV Vendido (mi R\$)		Oferta Final		V.S.O.	
	Quant.	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	VGV	Varia. %	Quant.	Varia. %	V.S.O.	Varia. %
1S2018	18	3.207	-	1.275	-	3.356	-	1.236	-	9.617	-	-	-
2S2018	18	3.235	1%	1.331	4%	2.773	-17,4%	1.126	-8,9%	10.079	4,8%	21,58	-
1S2019	22	3.297	2%	1.447	9%	3.638	31,2%	1.305	15,9%	9.738	-3,4%	27,20	26,1%
2S2019	23	3.202	-3%	1.401	-3%	3.187	-12,4%	1.362	4,3%	9.753	0,2%	24,63	-9,4%
1S2020	13	2.265	-29%	783	-44%	2.942	-7,7%	1.150	-15,5%	9.076	-6,9%	24,48	-0,6%
2S2020	34	5.742	154%	2.205	182%	5.300	80,1%	2.122	84,5%	9.518	4,9%	35,77	46,1%
1S2021	25	3.440	-40%	2.130	-3%	4.192	-20,9%	2.104	-0,9%	8.766	-7,9%	32,35	-9,6%
2S2021	34	7.238	110%	2.745	29%	6.020	43,6%	2.637	25,4%	9.984	13,9%	37,62	16,3%
1S2022	31	5.821	-20%	3.309	21%	6.048	0,5%	2.934	11,3%	9.757	-2,3%	38,27	1,7%
2S2022	32	5.653	-3%	3.027	-9%	4.363	-27,9%	2.245	-23,5%	11.047	13,2%	28,31	-26,0%



CONSULTORES DO ESTUDO

BRA!N



EQUIPE



Fábio Tadeu Araújo
CEO



Marcos Kahtalian
Fundador



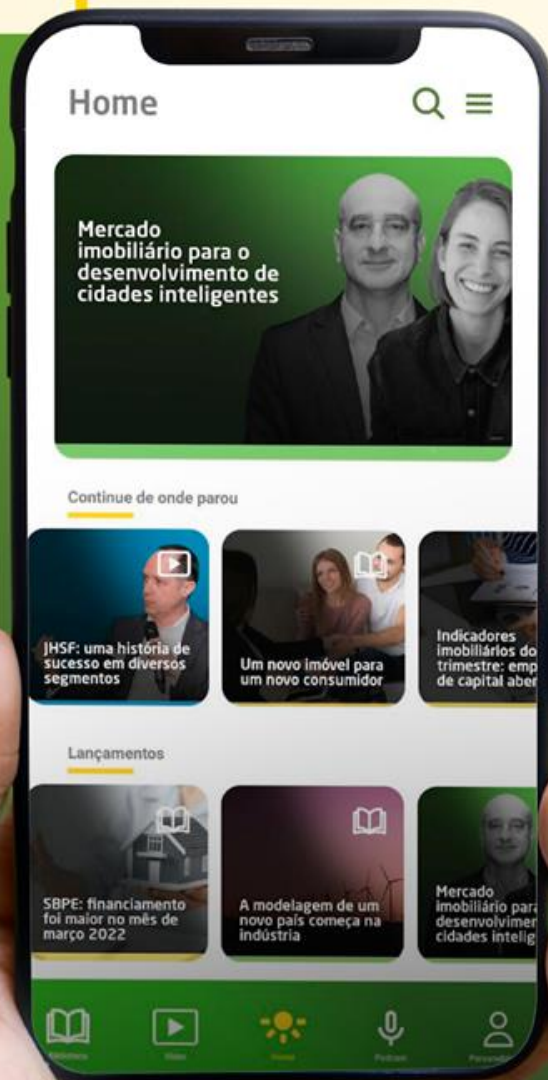
Teresa Cristina de Souza
Sócia e Gestora de Projetos



Juliana Guimarães
Inteligência de Mercado



Lorana Schwantes
Inteligência de Mercado



NOSSA INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA 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