

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 61,77% dos imóveis foram vendidos em Abril por até R\$ 300 mil
- 68,89% das vendas foram feitas com financiamento bancário
- locação cai 17,54% e tem “empate” entre casa e apartamento
- preços dos novos aluguéis não passam de R\$ 1.500,00 mensais

Venda de imóveis usados cresce 23,95% na região de Campinas após 3 meses de queda

As vendas de imóveis usados cresceram 23,95% em Abril comparado a Março na região de Campinas depois de três meses seguidos de queda, segundo pesquisa feita com 121 imobiliárias de 17 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os imóveis mais vendidos foram os de até R\$ 300 mil, com 61,77% do total negociado por esses agentes imobiliários, e estão localizados em bairros de regiões nobres (37,68%), de periferia (36,23%) e do centro dos municípios (26,09%). Venderam-se mais apartamentos (72,73%) do que casas (27,27%), imóveis que as imobiliárias e corretores qualificaram como de padrão construtivo médio (42%), standard (36%) e luxo (22%).

“Esse crescimento em Abril não foi apenas um refluxo momentâneo, mas também não se pode esperar que seja uma reversão definitiva de tendência”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao avaliar o comportamento do mercado em Abril. “O crescimento é resultado de negociações de compra e venda que estavam em andamento há tempo e se concretizaram nesse mês, como é de praxe no mercado imobiliário, e também por causa da manutenção dos financiamentos”, explica.

Em um cenário de desemprego elevado, renda comprimida, inflação em alta e juros que ultrapassam os dois dígitos, Viana Neto diz que a continuidade da oferta de crédito em “condições suportáveis para contratação em longo prazo é essencial para que o mercado imobiliário em Campinas e outras regiões não continue tendo vôos de galinha” – expressão que ele usa para retratar a falta de continuidade do crescimento das vendas, sem o anda-e-para que tem sido registrado pelas pesquisas.

Na região de Campinas, a manutenção do crédito bancário em nível elevado mostrou sua essencialidade na perenização das vendas ao reverter uma sequência de três meses de baixa. Em Janeiro, a queda foi de 31,05% sobre Dezembro com a participação dos financiamentos limitada a 45,57% do total de imóveis vendidos. Em Fevereiro, nova queda, de 13,07%, com os

financiamentos em 47,29%. Em Março, com os empréstimos chegando a 70%, a queda foi reduzida a 6,71% e, em Abril, alta de 23,95% nas vendas com os financiamentos mantendo-se praticamente no mesmo nível de Março, em 68,89% do total de contratos formalizados por imobiliárias e corretores.

Apartamentos com 2 dormitórios

As 121 imobiliárias consultadas pelo CreciSP em Campinas e outras 16 cidades venderam mais apartamentos com dois dormitórios (56,52% do total) do que com três (34,78%), com quatro (4,35%) e com um quarto (4,35%).

A área útil desses imóveis varia entre 51 e 100 metros quadrados (43,48%), até 50 m2 (30,43%), de 101 a 200 m2 (21,74%) e de 301 a 400 m2 (4,35%). A maioria tem uma vaga de garagem (65,22%) ou duas (26,09%).

As casas têm dois dormitórios (36,35%), três (27,27%), um (27,27%) ou quatro (9,09%). Elas têm área útil de 101 a 200 metros quadrados (54,55%) ou de 51 a 100 m2 (45,45%) e uma vaga de garagem (54,55%), duas (27,27%) ou três (18,18%).

Aluguel tem 'empate' entre as casas e os apartamentos

Os novos inquilinos se provaram divididos ao escolher onde morar em Abril na região de Campinas, com 50,91% optando por casas e 49,09% por apartamentos. O que uniu a maioria deles – 63,63% - foi a concordância em pagar aluguéis mensais de até no máximo R\$ 1.500,00.

O volume de locações em Abril foi 17,54% menor que o de Março. Os imóveis alugados se distribuem por bairros de periferia (42,53%), centrais (29,89%) e de áreas nobres (27,59%). A maioria tem padrão construtivo médio (64,06%).

Quatro tipos básicos de casas foram alugadas, segundo as 121 imobiliárias consultadas nas 17 cidades: de um dormitório (34,78%), de dois (34,78%), de três (21,74%) e de quatro (8,7%). A área útil da maioria dessas residências tem entre 51 e 100 metros quadrados (39,13%), 101 a 200 m2 (30,43%) e até 50 m2 (21,74%). A maioria delas tem uma vaga de garagem (39,13%), duas (30,43%) ou nenhuma (17,39%).

Os apartamentos contam com dois dormitórios (71,43%), três (19,05%) ou um (9,52%). A área útil oscila entre 51 e 100 metros quadrados (80,95%), até 50 m2 (14,29%) e entre 101 e 200 m2 (4,76%), sendo que a maioria tem uma vaga de garagem (71,43%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Americana, Amparo, Artur Nogueira, Campinas, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Nova Odessa, Paulínia, Santa Bárbara D'Oeste, Santo Antonio da Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	20,59%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	41,18%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	2,94%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	2,94%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	5,88%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	2,94%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	8,82%
Acima de R\$ 1 milhão	14,71%

Modalidade	Percentual
À Vista	17,78%
Financiamento CAIXA	37,78%
Financiamento Outros Bancos	31,11%
Direto com Proprietário	13,33%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	26,09%
NOBRE	37,68%
DEMAIS REGIÕES	36,23%

Tipo	Percentual
LUXO	22,00%
MÉDIO	42,00%
STANDARD	36,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	27,27%
2 Dorm.	36,36%
3 Dorm.	27,27%
4 Dorm.	9,09%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	54,55%
2 vagas	27,27%
3 vagas	18,18%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	45,45%
101 a 200 m ²	54,55%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	4,35%
2 Dorm.	56,52%
3 Dorm.	34,78%
4 Dorm.	4,35%

5 ou mais Dorm.	0,00%
-----------------	-------

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	65,22%
2 vagas	26,09%
3 vagas	4,35%
4 vagas	4,35%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,43%
51 a 100 m ²	43,48%
101 a 200 m ²	21,74%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	4,35%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Abril** na região de Campinas

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	4,55%
501 a 750	11,36%
751 a 1.000	11,36%
1.001 a 1.250	15,91%
1.251 a 1.500	20,45%
1.501 a 1.750	2,27%
1.751 a 2.000	9,09%
2.001 a 2.500	9,09%
2.501 a 3.000	9,09%
3.001 a 4.000	2,27%

Acima de R\$ 4.000	4,55%
--------------------	-------

Região	Percentual
CENTRAL	29,89%
NOBRE	27,59%
DEMAIS REGIÕES	42,53%

Tipo	Percentual
LUXO	7,81%
MÉDIO	64,06%
STANDARD	28,13%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	34,78%
2 Dorm.	34,78%
3 Dorm.	21,74%
4 Dorm.	8,70%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	17,39%
1 vaga	39,13%
2 vagas	30,43%
3 vagas	4,35%
4 vagas	4,35%
5 ou mais vagas	4,35%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,74%

51 a 100 m ²	39,13%
101 a 200 m ²	30,43%
201 a 300 m ²	4,35%
301 a 400 m ²	4,35%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	9,52%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	19,05%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	9,52%
1 vaga	71,43%
2 vagas	19,05%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	80,95%
101 a 200 m ²	4,76%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%