

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Fevereiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *Fevereiro rompeu predomínio dos aluguéis de até R\$ 1,5 mil*
- *imobiliárias alugaram mais casas (69%) que apartamentos (30%)*
- *vendas de imóveis usados não se recuperam e caem 13,07%*
- *casas e apartamentos de até R\$ 400 mil foram os mais vendidos*

Locação cresce 10% na região de Campinas com opção por aluguéis de até R\$ 1.250,00

Opção voluntária ou forçada pelas circunstâncias, como redução do poder aquisitivo, os imóveis com aluguéis mensais de até R\$ 1.250,00 foram os preferidos de 59,26% dos novos inquilinos de 20 cidades da região de Campinas em Fevereiro. Os contratos de locação que eles assinaram em 130 imobiliárias rebaixaram a faixa dos imóveis mais alugados, que em Janeiro teve 57,62% deles concentrados nos aluguéis de até R\$ 1.500,00.

A pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), que apurou essas informações com as imobiliárias e corretores, constatou que foi a primeira vez que a faixa dos imóveis mais alugados baixa da média de R\$ 1.500,00 mensais desde Agosto do ano passado, quando as pesquisas começaram a ser feitas na região de Campinas.

“O aumento da inflação e a consequente perda de poder aquisitivo dos assalariados e os baixos rendimentos dos que estão vivendo forçadamente de bicos e subempregos impactam o mercado imobiliário, tanto na locação quanto na venda”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Em Fevereiro, a pesquisa CreciSP constatou queda de 13,07% frente a Janeiro no volume de imóveis usados vendidos em Campinas e nas outras 19 cidades da região que participaram da pesquisa. A queda em Janeiro foi de 31,05% depois de uma alta modesta de 3,73% em Dezembro. Segundo Viana Neto, “o achatamento da renda se soma ao aumento dos juros e às taxas elevadas dos empréstimos bancários para fechar essa que é principal porta de acesso à casa própria”.

Casas, as preferidas

As casas, com 69,62% do total alugado, tiveram a preferência dos novos inquilinos em Fevereiro, cabendo aos apartamentos participação de 30,38%. As imobiliárias que responderam à pesquisa do CreciSP informaram que 42,97% dos imóveis que alugaram estão em bairros de periferia, 32,03% em regiões nobres e 25% em áreas do centro das cidades. A maioria das casas tem padrão construtivo médio (52,99%).

As casas com dois dormitórios somaram 48,57% das novas locações, seguidas pelas de três dormitórios (25,71%), quatro (14,29%) e um (11,43%). A área útil dessas residências varia de 51 a 100 metros quadrados (31,43%), de 101 a 200 m² (28,57%), de 201 a 300 m² (11,43%), de 301 a 400 m² (5,71%). Outras 20% dispõem de até 50 m² e 2,86% de mais de 500 m². A maioria tem uma vaga de garagem (42,86%) ou duas (22,86%).

Os apartamentos de dois dormitórios também foram os mais alugados, com 63,16% do total, e 26,32% dispõem de três dormitórios, havendo ainda 10,53% com apenas um. A área útil de 73,68% desses imóveis oscila entre 51 e 100 metros quadrados e dos restantes 26,32% mede até 50 m². Há uma vaga de garagem disponível para 78,95% desses imóveis e duas para 21,05%.

Empate nas vendas

Houve “empate” entre casas e apartamentos no conjunto das vendas de imóveis usados de Fevereiro na região de Campinas, com participação de 50,94% e de 49,06%, respectivamente. Os imóveis mais vendidos (60,53% do total) foram os de preços até R\$ 400 mil.

As casas e apartamentos vendidos na região de Campinas se distribuem por bairros de periferia (49,33%), de áreas nobres (34,67%) e centrais (16%). Esses imóveis têm padrão construtivo médio (41,54%), standard (41,54%) ou luxo (16,92%).

No segmento de casas, 45,83% delas têm três dormitórios, 33,33% têm dois e 20,83% têm quatro. A área útil de 41,67% varia de 101 a 200 metros quadrados, 33,33% dispõem de 51 a 100 m²; 12,5% de 301 a 400 m²; 8,33% de 201 a 300 m²; e 4,17% até 50 m². Metade desses imóveis tem duas vagas de garagem.

Os apartamentos mais vendidos foram os de dois dormitórios, com 78,57% do total; 14,29% têm três e 7,14% têm apenas um. A pesquisa constatou ainda que 50% contam com até 50 metros quadrados de área útil e 50% têm entre 51 e 100 m². Os que têm uma vaga de garagem somaram 71,43% e os com duas, 28,57%.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Água de Lindóia, Americana, Amparo, Artur Nogueira, Campinas, Hortolândia, Indaiatuba, Itapira, Itatiba, Jaguariúna, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'Oeste, São João da Boa Vista, Serra Negra, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	18,42%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	26,32%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	15,79%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	5,26%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	5,26%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	10,53%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	7,89%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	2,63%
Acima de R\$ 1 milhão	7,89%

Modalidade	Percentual
À Vista	28,38%
Financiamento CAIXA	33,78%
Financiamento Outros Bancos	13,51%
Direto com Proprietário	22,97%
Consórcios	1,35%

Região	Percentual
CENTRAL	16,00%
NOBRE	34,67%
DEMAIS REGIÕES	49,33%

Tipo	Percentual
LUXO	16,92%
MÉDIO	41,54%
STANDARD	41,54%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	33,33%
3 Dorm.	45,83%
4 Dorm.	20,83%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	25,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	12,50%
4 vagas	12,50%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,17%
51 a 100 m ²	33,33%
101 a 200 m ²	41,67%
201 a 300 m ²	8,33%
301 a 400 m ²	12,50%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	7,14%
2 Dorm.	78,57%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	71,43%
2 vagas	28,57%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	0,00%
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%

Locações em Fevereiro na região de Campinas

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	11,11%
751 a 1.000	27,78%

1.001 a 1.250	20,37%
1.251 a 1.500	9,26%
1.501 a 1.750	1,85%
1.751 a 2.000	1,85%
2.001 a 2.500	3,70%
2.501 a 3.000	3,70%
3.001 a 4.000	3,70%
Acima de R\$ 4.000	16,67%

Região	Percentual
CENTRAL	25,00%
NOBRE	32,03%
DEMAIS REGIÕES	42,97%

Tipo	Percentual
LUXO	24,79%
MÉDIO	52,99%
STANDARD	22,22%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,43%
2 Dorm.	48,57%
3 Dorm.	25,71%
4 Dorm.	14,29%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	11,43%
1 vaga	42,86%

2 vagas	22,86%
3 vagas	8,57%
4 vagas	11,43%
5 ou mais vagas	2,86%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	31,43%
101 a 200 m ²	28,57%
201 a 300 m ²	11,43%
301 a 400 m ²	5,71%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	2,86%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	10,53%
2 Dorm.	63,16%
3 Dorm.	26,32%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	78,95%
2 vagas	21,05%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------

1 a 50 m ²	26,32%
51 a 100 m ²	73,68%
101 a 200 m ²	0,00%
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%