

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- pesquisa do CreciSP foi feita com 113 imobiliárias e corretores em 20 cidades
- 52% dos novos inquilinos vão pagar aluguel mensal de até R\$ 1.750,00
- vendas de imóveis usados caíram 11,24% em Julho, segunda queda seguida
- preços dos mais vendidos passaram de até R\$ 300 mil para até R\$ 500 mil

### **Locação residencial cresce 22,12% após 4 meses de queda na região de Campinas**

Depois de quatro meses seguidos em queda, a locação de imóveis residenciais teve um respiro em Julho na região de Campinas, crescendo 22,12% sobre Junho, maior alta neste ano segundo os resultados das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A pesquisa de Julho, com 113 imobiliárias e corretores de 20 cidades, apurou que 52% dos imóveis foram alugados por até R\$ 1.750,00 mensais e que foram alugadas mais casas (73,53%) do que apartamentos (26,47%). As casas são o tipo de imóvel que mais se alugou na região desde Janeiro e os preços da maioria dos aluguéis vêm oscilando das faixas de até R\$ 1.250,00 às de até R\$ 1.750,00 mensais.

De Janeiro a Junho, o saldo de locações acumulado na região ficou negativo em 85,45%. “É prematuro dizer que a alta de Julho pode indicar uma reversão de tendência, até porque a região é de base econômica industrial e tem sofrido os impactos da retração enfrentada pelo setor, além da perda de poder aquisitivo da população”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

O rendimento médio real habitual no País acumula queda de 5,1% no primeiro trimestre deste ano, segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD) Contínua, do IBGE. A produção industrial acumula queda de 2,2% no primeiro semestre e, em 12 meses, de 2,8%, segundo a pesquisa industrial mensal (PIM), também do IBGE.

“É um cenário difícil, marcado ainda por grande oferta de imóveis para alugar na maioria das cidades e, muitas vezes, com aluguéis incompatíveis com a renda de possíveis candidatos”, acrescenta Viana Neto. Em Americana, por exemplo, casas com dois dormitórios de padrão similar são alugadas por R\$ 1.300,00/R\$ 1.500,00, dependendo do bairro, o que equivale à metade do rendimento médio real habitual do segundo trimestre, estimado em R\$ 2.652,00.

### **Casas com 3 quartos**

Os imóveis alugados em Julho na região de Campinas se concentraram em bairros de periferia (62,07%) e são em sua maioria de padrão construtivo médio (68,42%). Entre as casas, a preferência recaiu sobre as de três dormitórios (52,94% do total), área útil entre 101 e 200 metros quadrados (41,18%) e duas vagas de garagem (64,71%).

Os apartamentos têm dois dormitórios (75%) ou três (25%), área útil medindo de 51 a 100 metros quadrados (75%) e uma vaga de garagem (87,5%) ou duas (12,5%).

As garantias de pagamento do aluguel em caso de inadimplência adotadas nesses novos contratos foram o fiador (55,88%), o depósito de três aluguéis (20,59%), o seguro de fiança (11,76%) e outros meios (11,76%).

### **Venda de imóvel usado tem queda de 11,24%**

As vendas de imóveis usados caíram 11,24% em Julho frente a Junho na região de Campinas após dois meses de alta. As 113 imobiliárias e corretores consultados nas 20 cidades venderam mais casas (65,71%) do que apartamentos (34,29%), com 52,17% desses imóveis situados em bairros de periferia e de padrão construtivo médio (58,33%).

Essas casas e apartamentos foram comprados com financiamento de bancos (48,98%), com pagamento à vista (26,53%) ou em parcelas pagas aos proprietários (24,49%).

A média de preços de até R\$ 500 mil da maioria dos imóveis (61,76%) em Julho foi a maior do ano. Foram quatro meses com predomínio da média de preços de até R\$ 300 mil e dois meses com até R\$ 400 mil.

A pesquisa CreciSP constatou que as casas vendidas têm dois dormitórios (45,45%) ou três (45,45%), sendo que 9,09% têm quatro, com 59,09% delas dispendo de área útil de 101 a 200 metro quadrados e duas vagas de garagem.

Os apartamentos têm dois dormitórios (66,67%), três (25%) ou um (8,33%), área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (75%) ou até 50 m2 (25%) e a maioria com uma vaga de garagem (58,33%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Americana, Artur Nogueira, Campinas, Estiva Gerbi, Hortolândia, Indaiatuba, Itapira, Itatiba, Jaguariúna, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Monte Mor, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'Oeste, Santo Antonio da Posse, Serra Negra, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	14,71%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	23,53%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	11,76%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	11,76%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	17,65%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	2,94%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	2,94%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	2,94%
Acima de R\$ 1 milhão	11,76%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	26,53%
Financiamento CAIXA	24,49%
Financiamento Outros Bancos	24,49%
Direto com Proprietário	24,49%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	19,57%
NOBRE	28,26%
DEMAIS REGIÕES	52,17%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	11,11%
MÉDIO	58,33%
STANDART	30,56%

## Casas Vendidas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	45,45%
3 Dorm.	45,45%
4 Dorm.	9,09%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	4,55%
1 vaga	13,64%
2 vagas	59,09%
3 vagas	18,18%
4 vagas	4,55%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	18,18%
101 a 200 m <sup>2</sup>	59,09%
201 a 300 m <sup>2</sup>	13,64%
301 a 400 m <sup>2</sup>	9,09%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## Apartamentos Vendidos

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	8,33%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%

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

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	58,33%
2 vagas	33,33%
3 vagas	8,33%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	75,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

Locações em **Julho** na região de Campinas

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	12,00%
501 a 750	8,00%
751 a 1.000	8,00%
1.001 a 1.250	4,00%
1.251 a 1.500	16,00%
1.501 a 1.750	4,00%
1.751 a 2.000	16,00%
2.001 a 2.500	8,00%
2.501 a 3.000	16,00%
3.001 a 4.000	8,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

A preferência dos inquilinos em Julho, ficou por imóveis na faixa de aluguel de até R\$ 1.750,00, com 52% do mercado.

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	6,90%
NOBRE	31,03%
DEMAIS REGIÕES	62,07%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	5,26%
MÉDIO	68,42%
STANDART	26,32%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
FIADOR	55,88%
DEPÓSITO CAUÇÃO	20,59%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	11,76%
OUTROS	11,76%

### **Casas Alugadas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,76%
2 Dorm.	35,29%
3 Dorm.	52,94%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	23,53%
1 vaga	5,88%
2 vagas	64,71%
3 vagas	5,88%

4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	17,65%
51 a 100 m <sup>2</sup>	29,41%
101 a 200 m <sup>2</sup>	41,18%
201 a 300 m <sup>2</sup>	5,88%
301 a 400 m <sup>2</sup>	5,88%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	87,50%
2 vagas	12,50%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	12,50%
51 a 100 m <sup>2</sup>	75,00%

101 a 200 m <sup>2</sup>	12,50%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Evolução de venda e locação no semestre**

<b>Mês</b>	<b>Variação/Vendas</b>	<b>Variação/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	- 31,05%	+ 1,00%
<b>Fevereiro</b>	- 13,07%	+ 10,03%
<b>Março</b>	- 6,71%	- 1,58%
<b>Abril</b>	+ 23,95%	- 17,54%
<b>Mai</b>	+ 6,83%	- 15,02%
<b>Junho</b>	- 21,63%	-62,34%
<b>Julho</b>	-11,24%	22,12%