

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Setembro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *mercado de aluguel residencial vem crescendo há três meses seguidos*
- *maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel mensal de até R\$ 1,5 mil*
- *crescimento de vendas em Setembro foi o dobro de Agosto*
- *59,09% dos imóveis foram vendidos em Setembro por até R\$ 300 mil*

Locação cresce 92,30% e venda de imóvel usado sobe 30,09% na região de Campinas

O mercado de locação residencial segue em expansão na região de Campinas, registrando em Setembro o terceiro mês seguido de alta no volume de residências alugadas. O aumento de 92,30% em relação a Agosto foi apurado em pesquisa feita com 54 imobiliárias e corretores de 13 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As vendas de imóveis usados também cresceram em Setembro, um aumento de 30,09% sobre Agosto, marcando o segundo mês seguido de alta. Entre Janeiro e Setembro, as vendas acumulam saldo negativo de 8,01% enquanto as locações têm saldo positivo de 101,99%.

Os imóveis mais alugados na região em Setembro foram os de alugueis mensais até R\$ 1.500,00, preços preponderantes em 68,75% dos novos contratos. Segundo a pesquisa, 59,09% das casas e apartamentos mais vendidos não ultrapassaram a média de R\$ 300 mil.

Os compradores se dividiram entre as casas e os apartamentos (50% cada) e os adquiriram usando financiamento bancário (38,46%), pagando à vista (30,77%) ou parceladamente aos proprietários (30,77%). A maioria comprou na periferia (48,48%). Quase metade das casas tem três dormitórios e duas vagas de garagem (46,15%) e a maioria tem área útil entre 51 e 100 metros quadrados (38,46%).

Já os novos inquilinos preferiram as casas (84,62%) aos apartamentos (15,38%), imóveis esses localizados em bairros de regiões centrais (44,44%), de periferia (40,74%) e de área nobres (14,81%). As casas mais alugadas têm dois dormitórios (41,67%), uma vaga de garagem (58,33%) e área útil de 101 a 200 m² (50%).

Os apartamentos são na maioria de dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil variando entre 51 e 100 m² (50% deles).

A pesquisa CreciSP apurou que os novos inquilinos usaram como garantia em caso de inadimplência o fiador (47,83%), o depósito de três alugueis (43,48%), o seguro de fiança (4,35%) e outros meios (4,35%) aceitos pelos locadores.

Inflação baixa, juros altos

“O descompasso entre os dois mercados nesses nove meses não surpreende porque sempre é mais fácil alugar do que comprar, mas a região tem uma base econômica diversificada e muito bem estruturada que pode assegurar a parte da população ainda neste ano as condições para trocar o aluguel pela casa própria, como emprego e renda”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele ressalva, porém, que os juros dos financiamentos, na casa de 9% a 10% ao ano, e as exigências dos bancos para contratação do crédito continuam sendo impeditivos para a maioria das pessoas conseguirem o crédito. “Estamos com deflação há três meses seguidos, acumulando 1,32% de queda de preços pelo IPCA, o que impõe a necessidade de os bancos reverem as taxas que estão cobrando”, afirma Viana Neto.

Independentemente de eventuais mudanças no quadro econômico, cidades da região de Campinas têm boas perspectivas de geração de empregos e renda com iniciativas empresariais em andamento, como é o caso de **Americana**, e algumas já exibem resultados que impactam positivamente as atividades locais, estaduais e até nacionais, como **Santa Bárbara D'Oeste**.

A cidade de **Americana** vai ter um novo shopping center que deve gerar 1.500 empregos diretos durante a construção, que a gestão municipal prevê durar até maio de 2024. Quando estiver funcionando, suas 120 lojas e seis salas de cinema deverão empregar 2.000 pessoas.

Vizinha “de quarteirão” de Americana e sede de muitas empresas, **Santa Bárbara D'Oeste** conseguiu gerar mais de 5 mil empregos entre Julho de 2021 e Junho de 2022, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho. A prefeitura registrou também um aumento de 66% nas exportações no primeiro semestre deste ano, atribuindo a esse dinamismo da Economia o crescimento de receitas que lhe tem permitido executar uma série de obras na cidade.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	27,27%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	31,82%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	9,09%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	9,09%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	4,55%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	4,55%

De R\$ 701 a R\$ 800 mil	4,55%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	4,55%
Acima de R\$ 1 milhão	4,55%

Modalidade	Percentual
À Vista	30,77%
Financiamento CAIXA	25,64%
Financiamento Outros Bancos	12,82%
Direto com Proprietário	30,77%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	21,21%
NOBRE	30,30%
DEMAIS REGIÕES	48,48%

Tipo	Percentual
LUXO	7,69%
MÉDIO	57,69%
STANDART	34,62%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	15,38%
2 Dorm.	30,77%
3 Dorm.	46,15%
4 Dorm.	7,69%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	23,08%
2 vagas	46,15%
3 vagas	7,69%
4 vagas	15,38%
5 ou mais vagas	7,69%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,38%
51 a 100 m ²	38,46%
101 a 200 m ²	30,77%
201 a 300 m ²	7,69%
301 a 400 m ²	7,69%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	77,78%
3 Dorm.	11,11%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	88,89%
2 vagas	11,11%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	88,89%
51 a 100 m ²	0,00%
101 a 200 m ²	11,11%
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 **Setembro** na região de Campinas

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	6,25%
751 a 1.000	25,00%
1.001 a 1.250	12,50%
1.251 a 1.500	25,00%
1.501 a 1.750	6,25%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	12,50%
2.501 a 3.000	6,25%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	6,25%

Região	Percentual
CENTRAL	44,44%
NOBRE	14,81%
DEMAIS REGIÕES	40,74%

Tipo	Percentual
LUXO	8,33%
MÉDIO	83,33%
STANDART	8,33%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	47,83%
DEPÓSITO CAUÇÃO	43,48%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	4,35%
OUTROS	4,35%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	33,33%
2 Dorm.	41,67%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	8,33%
1 vaga	58,33%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	8,33%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	16,67%
101 a 200 m ²	50,00%
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%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	25,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	25,00%
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%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 31,05%	+ 1,00%
Fevereiro	- 13,07%	+ 10,03%
Março	- 6,71%	- 1,58%
Abril	+ 23,95%	- 17,54%
Mai	+ 6,83%	- 15,02%
Junho	- 21,63%	-62,34%
Julho	-11,24%	22,12%
Agosto	14,82%	73,02%
Setembro	30,09%	92,30%