

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Junho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *venda cai 21,63% em Junho e saldo negativo no semestre é de 41,68%*
- *56,52% dos imóveis foram vendidos em Junho por até R\$ 300 mil*
- *locação tem queda de 62,34% em Junho e saldo negativo semestral de 85,45%*
- *maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel de até R\$ 1,5 mil*

Vendas e locação de imóveis usados fecham no vermelho 1º semestre em Campinas e região

Junho foi a pá de cal que faltava para que o primeiro semestre dos mercados de venda de imóveis usados e de locação residencial na região de Campinas fechassem no vermelho. As vendas caíram 21,63% e a locação recuou 62,34% na comparação de Junho com Maio segundo pesquisa feita com 92 imobiliárias e corretores de Campinas e de outras 19 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Nos seis meses transcorridos de Janeiro a Junho, as vendas de casas e apartamentos usados nessa região acumulam saldo negativo de 41,68%. O desempenho da locação residencial é pior, com saldo negativo de 85,45%. Em seis meses, as vendas tiveram crescimento em apenas dois, o que também aconteceu com a locação.

“Embora seja uma das regiões mais ricas do Estado, ela ainda está sob o impacto dos efeitos da pandemia de Covid-19 que afetou todos os setores econômicos importantes da atividade local, especialmente a indústria, o comércio e os serviços”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Inflação alta, desemprego elevado, subemprego com baixa remuneração, perda de poder aquisitivo e perspectivas de futuro incertas são apontadas por ele como causas da retração nos dois mercados pesquisados pelo CreciSP. “O empobrecimento de grande parte da população dessas cidades se reflete, por exemplo, até na capacidade de comprar um imóvel mesmo com financiamento bancário”, enfatiza Viana Neto, em referência a dados obtidos pela pesquisa de Junho.

Esse foi o mês em que imóveis financiados por bancos atingiram o maior percentual do ano, 80% das vendas totais, e mesmo assim as vendas caíram 21,63% frente a Maio. Outro sinal dessa instabilidade que vivem as famílias da região é que 50% dos contratos de aluguel de Junho têm como garantia o seguro de fiança enquanto que o tradicional fiador responde por apenas 16,67%. “Especialmente no Interior, a confiança mútua fazia do fiador o principal agente

de garantia nesse tipo de contrato, relação que agora parece ter sido abalada pela situação de crise econômica e social”, avalia Viana Neto.

Destques do semestre

As pesquisa do CreciSP traçam um perfil do primeiro semestre na região de Campinas em que se destacam:

Vendas

- os imóveis **mais vendidos** foram os de preços finais **até R\$ 300 mil** (quatro meses em seis) e de até R\$ 400 mil (dois meses).
- os **financiamentos** foram a modalidade predominante de venda em **quatro meses** e as demais, em dois meses.
- as **casas** foram o tipo de imóvel mais vendido em **dois meses**, os **apartamentos** em **três meses** e houve empate entre ambos em um mês.

Locação

- os imóveis mais alugados por dois meses foram os enquadrados nas faixas de até **R\$ 1.250,00 mensais**, por três meses os enquadrados nas faixas de até **R\$ 1.500,00** e por um mês os de até **R\$ 1.750,00**.
- as **casas** foram o tipo de imóvel mais alugados em todos os **seis meses**.

Imóveis de até R\$ 300 mil, mais vendidos em Junho

Imóveis de até R\$ 300 mil somaram 56,53% das casas e apartamentos vendidos em Junho na região de Campinas pelas 92 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP. O volume de vendas foi 21,63% inferior ao de Maio, com 80% das transações realizadas com financiamento bancário, 8,89% com pagamento à vista e 11,11% com pagamentos parcelados diretamente aos proprietários dos imóveis.

Metade das vendas foi de casas e metade, de apartamentos. Estão em bairro de periferia das 20 cidades 47,73% desses imóveis, dos quais 58,62% têm padrão construtivo médio.

As casas ou têm dois dormitórios (55,56%) ou três (44,44%) e área útil variável entre 101 e 200 metros quadrados (44,44%), de até 100 m² (44,44%) e de 201 a 300 m² (11,11%). São maioria as com duas vagas de garagem (66,67%).

Os apartamentos têm, na maioria, dois dormitórios (71,43%), área útil de até 50 metros quadrados (50%) e uma vaga de garagem (75%).

Maioria das novas locações tem aluguel de até R\$ 1,5 mil

Com queda de 62,34% comparado a Maio, o mercado de locação da região de Campinas viu Junho se tornar o quarto mês seguido de queda no volume de imóveis residenciais locados. Viu também o preço médio da maioria

das novas locações recuar das faixas de até R\$ 1.750,00 mensais em Maio para as de até R\$ 1.500,00 em Junho.

As 92 imobiliárias e corretores que o CreciSP consultou nos 20 municípios informaram ter alugado em Junho mais casas (58,33%) do que apartamentos (41,67%). Esses imóveis – 54,55% do padrão construtivo médio – se distribuem por bairros de periferia (42,86%), de áreas centrais (35,71%) e de regiões nobres (21,43%).

Casas de três dormitórios (57,14%) foram as mais alugadas, sendo que a maioria desses imóveis dispõe de área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (42,86%) e duas vagas de garagem (42,86%).

Todos os apartamentos alugados em Junho pelas imobiliárias e corretores consultados têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de 51 a 100 m² (80%) ou até 50 m² (20%).

As cidades que participaram da pesquisa do CreciSP foram Americana, Artur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Hortolândia, Indaiatuba, Itapira, Itatiba, Jaguariúna, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Monte Alegre do Sul, Nova Odessa, Paulínia, Santa Bárbara D'Oeste, São João da Boa Vista, Sumaré, Tuiuti, Valinhos e Vinhedo.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	8,70%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	26,09%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	21,74%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	21,74%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	4,35%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	8,70%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	4,35%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	4,35%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	8,89%
Financiamento CAIXA	57,78%
Financiamento Outros Bancos	22,22%

Direto com Proprietário	11,11%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	34,09%
NOBRE	18,18%
DEMAIS REGIÕES	47,73%

Tipo	Percentual
LUXO	3,45%
MÉDIO	58,62%
STANDARD	37,93%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	55,56%
3 Dorm.	44,44%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	22,22%
2 vagas	66,67%
3 vagas	11,11%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,22%

51 a 100 m ²	22,22%
101 a 200 m ²	44,44%
201 a 300 m ²	11,11%
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.	7,14%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	21,43%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	75,00%
2 vagas	25,00%
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	42,86%
101 a 200 m ²	7,14%
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 **Junho** na região de Campinas

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	8,33%
501 a 750	8,33%
751 a 1.000	25,00%
1.001 a 1.250	8,33%
1.251 a 1.500	8,33%
1.501 a 1.750	8,33%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	16,67%
Acima de R\$ 4.000	16,67%

Região	Percentual
CENTRAL	35,71%
NOBRE	21,43%
DEMAIS REGIÕES	42,86%

Tipo	Percentual
LUXO	18,18%
MÉDIO	54,55%
STANDARD	27,27%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	16,67%
DEPÓSITO CAUÇÃO	16,67%
T DE CAPITALIZAÇÃO	8,33%
SEGURO FIANÇA	50,00%
OUTROS	8,33%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	14,29%
3 Dorm.	57,14%
4 Dorm.	28,57%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	14,29%
2 vagas	42,86%
3 vagas	14,29%
4 vagas	14,29%
5 ou mais vagas	14,29%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	14,29%
101 a 200 m ²	42,86%
201 a 300 m ²	28,57%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	14,29%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%

1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	80,00%
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%

Vendas Campinas

1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	31,05%	-13,07%	-6,71%	23,95%	6,83%	-21,63	- 41,68%

Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 400 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil	R\$ 400 mil	R\$ 200 mil
% s/total vendido	76,19%	60,87%	56%	73,73%	60,71%	56,52%

Financiamento bancário	45,57%	47,29%	70%	68,89%	63,16%	80%
Negócios à vista	27,85%	28,38%	11,25%	17,78%	21,05%	8,89%
Direto com proprietário	26,58%	22,97%	18,75%	13,33%	15,79%	11,11%
Consórcio	0	1,35%	0	0	0	0

Casas	59,68%	50,94%	42,86%	27,27%	40,54%	50%
Aptos	40,32%	49,06%	57,14%	72,73%	59,46%	50%

Locações Campinas

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	1%	10,03%	- 1,58%	- 17,54%	-15,02%	-62,34%	-85,45%

Preço médio	R\$ 1.500	R\$ 1.250	R\$ 1.250	R\$ 1.500	R\$ 1.750	R\$ 1.500
% s/total vendido	57,63%	59,26%	57,44%	63,64%	54,07%	58,32%

Casas	58,59%	69,62%	60%	50,91%	64%	58,33%
Aptos	41,41%	30,38%	40%	49,09%	36%	41,67%