

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Março de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- participação de consórcios foi de 8,7% e a dos financiamentos somou 56,3%
- casas e apartamentos de até R\$ 250 mil forma os mais vendidos em Março
- locação tem queda de 11,11%, mas trimestre tem saldo positivo de 5,93%
- inquilinos optaram por casas de até R\$ 1,5 mil e apartamentos até R\$ 1,250 mil

Consórcio reforça crédito a comprador e venda de imóvel cresce 16,42% na região de Campinas

Com o reforço dos consórcios imobiliários, que de participação nula em Janeiro e Fevereiro passaram a 8,7% em Março, as vendas de imóveis usados cresceram 16,42% em Março na região de Campinas, segundo pesquisa feita com 51 imobiliárias e corretores de 22 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Somados os 8,7% dos consórcios imobiliários com os 56,3% dos financiamentos bancários, as vendas a crédito somaram 65% do total em Março, superando os 64% de Fevereiro e os 53,4% de Janeiro. Nesses três meses, o restante das vendas foi feito com pagamento à vista ou em parcelas combinadas com os proprietários dos imóveis.

A alta de Março foi a primeira alta em três meses, mas insuficiente para evitar que o 1º trimestre fechasse no vermelho. As vendas haviam caído 15,27% em Janeiro comparado a Dezembro de 2022 e 30,07% em Fevereiro, o que acabou fazendo com que o saldo acumulado ficasse negativo em 28,92%.

Todo tipo de crédito importa, e no mercado imobiliário ele é indispensável porque o tipo de bem à venda geralmente é o mais caro que as famílias adquirem, mas os consórcios têm um papel subsidiário ao dos financiamentos bancários pelas suas próprias limitações e características”, pondera José Augusto Viana Neto Neto, presidente do CreciSP.

Ele lembra que a obtenção de crédito mais imediato em consórcios depende de se ter sorte nos sorteios feitos nos grupos ou de oferta de lance geralmente de valor alto. “São limitadores para quem deseja ou precisa comprar a casa própria com mais urgência, e nesse aspecto os financiamentos se tornam a opção mais adequada uma vez que, atendidas as exigências de comprovação de renda e viabilizada a entrada, o empréstimo é concedido praticamente de imediato”, pondera Viana Neto.

O presidente do CreciSP diz “torcer” para que a participação dos consórcios no mercado cresça de forma perene e não tenha apenas picos

esporádicos de alta, como vem acontecendo também em outras regiões do Estado, mas ressalva que “o crescimento sustentado e contínuo das vendas depende fundamentalmente da ampliação dos financiamentos com a redução das taxas de juros, prazos alongados de pagamento e menores parcelas de entrada”.

Imóveis de até R\$ 250 mil

Nas 22 cidades pesquisadas pelo CreciSP na região de Campinas, as 51 imobiliárias e corretores consultados venderam em Março mais apartamentos (67%) do que casas (33%), o que também aconteceu em Janeiro e Fevereiro.

As casas e apartamentos com preços médios de até R\$ 250 mil foram os mais vendidos (71,5% e 69,3%, respectivamente).

A maioria das casas tem 2 dormitórios (57,1%) e área útil média de 51 a 100 metros quadrados (42,9%) e de 101 a 200 m² (42,9%).

Os apartamentos são de 2 dormitórios (76,9%) e três (23,1%) e área útil de 51 a 100 m² (84,6%) e de até 50 m² (15,4%).

Os bairros de periferia e os das regiões centrais concentraram a maioria dos imóveis vendidos, ambos com participação de 35,9% no total negociado pelas imobiliárias e corretores. Os restantes 28,2% se distribuem por bairros de regiões nobres.

Locação residencial tem queda de 11,11%

Mesmo com queda de 11,11% em Março comparado a Fevereiro, o mercado de locação residencial fechou o 1º trimestre em alta, de 5,93%, na região de Campinas.

As 51 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP alugaram mais casas (76%) que apartamentos (24%) em Março.

Nas 22 cidades pesquisadas, 53,3% das casas foram alugadas por até R\$ 1.500,00 e 75% dos apartamentos por até R\$ 1.250,00.

Dois tipos de casas foram as mais alugadas: as de 2 dormitórios (40%) e de 3 (46,7%) e com área útil variando entre 51 e 100 m² (33,3%) e entre 101 e 200 m² (40%).

Os apartamentos alugados têm 2 dormitórios (87,5%) ou 3 (12,5%) e área útil média de 51 a 100 m² (62,5%) e de até 50 m² (37,5%).

Periferia e nobre

As casas e apartamentos alugados em Março estão espalhados por bairros de periferia (37,5%), de regiões nobres (35,2%) e de áreas centrais (27,3%) das 22 cidades.

O seguro de fiança foi a principal forma de garantia contra a inadimplência, adotado em 39,5% dos contratos, seguido do fiador (19,8%), do depósito de três aluguéis (16,3%), dos títulos de capitalização (14%) e de outros meios de fiança (10,5%).

Nas 51 imobiliárias consultadas pelo CreciSP, 43,1% dos inquilinos que rescindiram contrato em Março alegaram que estavam se mudando para imóvel com aluguel mais barato e 9,2% para mais caro. Os outros 47,7% que desistiram não explicaram o motivo.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Artur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Estiva Gerbi, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Lindóia, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Monte Alegre do Sul, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'Oeste, São João da Boa Vista, Serra Negra, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Vendas em Março

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	28,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	42,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%

De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	14,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	42,9%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	46,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	15,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	76,9%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,4%
51 a 100 m ²	84,6%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	35,9%
Nobre	28,2%
Demais Regiões	35,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,5%
Financiamento CAIXA	34,0%
Financiamento Outros Bancos	22,3%
Direto com Proprietário	17,5%
Consórcios	8,7%

Locações em Março

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	20,0%
de R\$751 a \$1.000,00	13,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	6,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	13,3%
Mais e R\$5mil	6,7%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	46,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	40,0%

201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	12,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	37,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	87,5%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	62,5%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	19,8%
Depósito Caução	16,3%
T. de Capitalização	14,0%
Seguro Fiança	39,5%
Outros	10,5%

Localização	Percentual
Central	27,3%
Nobre	35,2%
Demais Regiões	37,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	9,2%
Mudou para um aluguel mais barato	43,1%
Mudou sem dar justificativa	47,7%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 15,27%	- 23,02%
Fevereiro	-30,07%	+ 40,06%

Março	+16,42%	-11,11%
Acumulado	-28,92%	+5,93%