

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- 62,97% dos imóveis em 22 cidades foram alugados por até R\$ 1,5 mil
- maioria dos novos inquilinos preferiu os apartamentos às casas
- as vendas de casas e apartamentos tiveram aumento de 14,82%
- mais da metade dos imóveis (53,57%) foi vendida por até R\$ 300 mil

### **Locação residencial cresce 73% em Agosto na região de Campinas, maior alta do ano**

Agosto foi o mês em que mais se alugaram imóveis residenciais na região de Campinas desde Janeiro, com um volume 73,02% superior ao de Julho segundo pesquisa feita com 91 imobiliárias e corretores de 22 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Esse resultado fez com que o saldo acumulado de locações em oito meses ficasse positivo em 9,69%.

As vendas de imóveis usados também tiveram aumento, de 14,82% em Agosto sobre Julho, a segunda maior alta do ano, só superada pela de Abril, de 23,95%. Mas esse mercado segue em compasso diferente do da locação, acumulando saldo negativo de 38,10% de Janeiro a Agosto.

“É uma situação que contrasta com a de outras regiões de perfil semelhantes, como a do Vale do Paraíba, que tem saldo positivo de 30,01%, Piracicaba com saldo de 116,88% e Ribeirão Preto com seu saldo positivo extraordinário de 422,38% nesses oito meses”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Principal instrumento de alavancagem das vendas, os financiamentos bancários em Agosto na região de Campinas somaram 56,76% das vendas registradas pelas imobiliárias e corretores consultados. “Se o volume de crédito não aumentar e as condições de contratação não melhorarem, é esperável que a locação continue a crescer porque a renda de grandes parcelas de categorias profissionais vive fase de estagnação que as deixa de fora desse crédito”, pontua Viana Neto.

Ele se refere ao fato de que os trabalhadores de categorias profissionais que têm salários negociados por acordos e convenções coletivas chegaram em Agosto ao 30º mês sem ganho real de salário, segundo o boletim Salariômetro da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). O levantamento feito com base em 232 acordos e convenções analisados concluiu que a mediana do reajuste obtido nas negociações de Agosto empatou com a inflação calculada pelo INPC em 12 meses, de 10,1%.

## **Aluguel de R\$ 1,5 mil, imóvel de R\$ 300 mil**

A pesquisa CreciSP apurou que aluguéis de até R\$ 1.500,00 foram os mais contratados em Agosto na região de Campinas, com 62,97% do total, e que se alugaram mais apartamentos (71,05%) do que casas (28,95%). São imóveis de padrão construtivo médio (81,25%) e localizados principalmente em bairros centrais (39,22%) e de periferia (35,29%).

As casas mais alugadas foram as de dois dormitórios (45,45% do total) e três (45,45%), uma vaga de garagem (54,55%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (54,55%). A maioria dos apartamentos têm dois dormitórios (56,25%), uma vaga de garagem (87,5%) e área útil de até 50 m<sup>2</sup> (62,50%).

Os novos inquilinos ofereceram como garantia de pagamento em caso de inadimplência o fiador tradicional (25% dos contratos), o depósito de três aluguéis (22,5%), o seguro de fiança (10%) e outros meios (42,5%).

No segmento de vendas, 53,57% das casas e apartamentos custaram aos compradores até R\$ 300 mil. Essas faixas de preços foram dominantes em cinco dos oito meses do ano e as de até R\$ 400 mil, em dois meses. O mês fora da curva foi Julho, com os preços médios chegando a R\$ 500 mil.

As 91 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP informaram ter vendido em Agosto mais casas (58,62%) do que apartamentos (41,38%). São imóveis na maioria de padrão construtivo médio (65,38%) e distribuídos igualmente entre bairros de regiões Nobres (36,36%) e de periferia (36,36%) e de áreas centrais das 22 cidades (27,27%).

Foram mais vendidas as casas com dois dormitórios e duas vagas de garagem (58,82% do total) e área útil variando entre 51 e 200 metros quadrados (82,36%). A maioria dos apartamentos tem dois dormitórios (81,82%), uma vaga de garagem (90,91%) e área útil de 51 a 200 metros quadrados (63,64%).

## **Iniciativas em cidades valorizam os imóveis**

Independentemente do que aconteça com o crédito imobiliário e a própria Economia nos próximos meses, o presidente do CreciSP vê boas perspectivas de valorização dos imóveis usados e do aluguel em várias das cidades da região de Campinas por iniciativas das administrações municipais.

Em **Campinas**, a prefeitura diz já ter entregue mais de 5.500 escrituras definitivas neste ano a moradores de vários bairros que não tinham essa documentação, como os do Núcleo Residencial Getúlio Vargas, no jardim Santana, considerado o mais antigo da cidade. “Documento de posse definitiva do imóvel, em ações coletivas que beneficiam bairros inteiros, acrescentam valor às propriedades, dignificam seus moradores e valorizam não só uma propriedade, mas todo um conjunto delas”, afirma Viana Neto.

A gestão municipal também desenvolve um conjunto de obras de drenagem e pavimentação desde o ano passado e que deve beneficiar cerca de 40 mil moradores de 13 bairros das cidades.

Em **Indaiatuba**, a administração municipal anunciou o início da construção de um elevador na Marginal Esquerda da avenida engenheiro Fábio Roberto Barnabé, no Jardim Tancredo Neves, que vai dar fluidez ao tráfego de veículos e acrescer valor aos imóveis da área, e também comemora a classificação da cidade entre as melhores do País segundo os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

O Índice de Desenvolvimento Sustentável das Cidades – Brasil (DSC-BR), realizado pelo Programa Cidades Sustentáveis, colocou Indaiatuba como a 10ª do Brasil e 3ª da região Metropolitana de Campinas, consideradas as cidades de 100 a 500 mil habitantes, segundo a gestão municipal.

“É uma distinção que pode atrair mais investimentos e empresas para a cidade, o que significa mais empregos, renda e oportunidades para todo o mercado imobiliário”, argumenta Viana Neto.

A cidade já conta com mais de 960 indústrias, 5.700 comércios e 17 mil estabelecimentos de serviços em diversos ramos, segundo a gestão municipal.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	10,71%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	42,86%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	21,43%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	7,14%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	3,57%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	10,71%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	3,57%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	18,92%
Financiamento CAIXA	40,54%
Financiamento Outros Bancos	16,22%
Direto com Proprietário	21,62%

Consórcios	2,70%
------------	-------

Região	Percentual
CENTRAL	27,27%
NOBRE	36,36%
DEMAIS REGIÕES	36,36%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	65,38%
STANDART	34,62%

### Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	5,88%
2 Dorm.	58,82%
3 Dorm.	29,41%
4 Dorm.	5,88%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	5,88%
1 vaga	29,41%
2 vagas	58,82%
3 vagas	0,00%
4 vagas	5,88%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	41,18%
101 a 200 m <sup>2</sup>	41,18%

201 a 300 m <sup>2</sup>	11,76%
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 Vendidos**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	81,82%
3 Dorm.	18,18%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	90,91%
2 vagas	9,09%
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>	27,27%
51 a 100 m <sup>2</sup>	63,64%
101 a 200 m <sup>2</sup>	9,09%
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 **Agosto** na região de Campinas

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	7,41%
751 a 1.000	25,93%
1.001 a 1.250	11,11%
1.251 a 1.500	18,52%
1.501 a 1.750	3,70%
1.751 a 2.000	11,11%
2.001 a 2.500	14,81%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	3,70%
Acima de R\$ 4.000	3,70%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	39,22%
NOBRE	25,49%
DEMAIS REGIÕES	35,29%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	81,25%
STANDART	18,75%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
FIADOR	25,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	22,50%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	10,00%
OUTROS	42,50%

## Casas Alugadas

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

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	54,55%
2 vagas	45,45%
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>	0,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	54,55%
101 a 200 m <sup>2</sup>	36,36%
201 a 300 m <sup>2</sup>	9,09%
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%

## Apartamentos Alugados

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	18,75%
1 Dorm.	25,00%
2 Dorm.	56,25%
3 Dorm.	0,00%

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

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	12,50%
1 vaga	87,50%
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 <sup>2</sup>	62,50%
51 a 100 m <sup>2</sup>	31,25%
101 a 200 m <sup>2</sup>	6,25%
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

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
<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>Maio</b>	+ 6,83%	- 15,02%
<b>Junho</b>	- 21,63%	-62,34%
<b>Julho</b>	-11,24%	22,12%
<b>Agosto</b>	14,82%	73,02%