

Pesquisa CreciSP

Campinas e região

Janeiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e locação

Destaques:

- *casa de até R\$ 300 mil e apartamento de até R\$ 250 mil são os preferidos*
- *em 24 cidades, casas somaram 42% das vendas e apartamentos, 58%*
- *aluguel varia de até R\$ 1,5 mil para apartamento e até R\$ 2 mil para casa*
- *novos inquilinos optaram mais por casas (53%) que apartamentos (47%)*

Venda de imóvel cai 15% e locação recua 23% em cidades da região de Campinas

Um recuo nas vendas de imóveis usados e na locação de imóveis residenciais marcou o início do ano na região de Campinas segundo pesquisa feita com 110 imobiliárias e corretores de 24 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). O volume de imóveis vendidos em Janeiro foi 15,27% menor que o de Dezembro e o de alugados encolheu 23,02%.

Foram vendidos mais apartamentos (58%) do que casas (42%), imóveis esses dispersos por bairros de periferia (39,4%), de regiões centrais (30,4%) e de áreas nobres (30,1%). A maioria das casas foi vendida por até R\$ 300 mil (63,6%) e os apartamentos por até R\$ 250 mil (55,1%).

No segmento de locação, a preferência recaiu sobre as casas (53%) e não sobre os apartamentos (47%). Os novos inquilinos de apartamentos vão pagar aluguel de até R\$ 1.500,00 (55,5% deles) e os de casas, até R\$ 2 mil (54%). Essas residências se distribuem de maneira quase uniforme pelas cidades pesquisadas: 36,3% estão em bairros de periferia, 33,6% em regiões nobres e 30,1% em áreas centrais.

“As férias, as despesas extras de final de ano, os gastos do mês com impostos como IPVA, escolas, matrículas em cursos, o aumento dos preços de variados produtos e outros encargos que aparecem nesse mês arrocham as finanças das famílias e fazem de Janeiro um mês recessivo”, esclarece José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “Ainda temos um mês, Fevereiro, que costuma ser de baixa atividade por causa do Carnaval, e é a partir de Março, portanto, que ficará mais claro se os mercados da região vão deslanchar e crescer”, afirma.

A região de Campinas, ele lembra, terminou 2022 com saldo positivo nas vendas de imóveis usados (+ 49,43%) e na locação (+ 368,55%), beneficiada que foi pela criação de empregos em muitas cidades e pela expansão geral das atividades econômicas. “A retomada pós-pandemia fez o PIB do País crescer 2,9% em 2022, puxado pelos setores de serviços, com alta de 4,2%, e pela indústria, com aumento de 1,6%, segundo o IBGE, e estas são as áreas que mais empregam e geram renda em cidades da região”, ressalta Viana Neto.

Os benefícios desse crescimento, com reflexo direto nos mercados de imóveis usados e de locação residencial, foram visíveis em cidades como **Campinas, Paulínia, Valinhos**, entre outras. Campinas teve saldo

positivo de 14.642 novas vagas de emprego em 2022 segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho e Previdência, conforme a prefeitura.

Em Valinhos, a prefeitura divulgou que a cidade terminou 2022 com o maior índice de empregos acumulados dos últimos três anos, também segundo o Caged. Foram criados 1.468 empregos com carteira assinada, 3,26% mais que em 2021, o que fez a cidade atingir a marca de 45.007 empregos ativos. Em Paulínia, segundo a Prefeitura, foram criadas 3.346 vagas de emprego com carteira.

Vendas financiadas

Em comparação com Janeiro de 2022, as vendas com financiamento bancário aumentaram em Janeiro último – foram 53,4% neste ano e 45,57% no ano passado. Segundo a pesquisa CreciSP, o restante das vendas em Janeiro se deu com pagamento à vista (22,7%) e em parcelas pagas diretamente aos proprietários (23,3%), ficando os consórcios imobiliários com 0,6%.

As casas mais vendidas foram as de dois dormitórios (59,1%) e com área útil de 51 a 100 metros quadrados (40,9%). Entre os apartamentos, os mais vendidos foram os de dois dormitórios (75,9%) e os de área útil entre 51 e 100 metros quadrados (65,5%).

Aluguel de 2 e 3 dormitórios

Nas 24 cidades pesquisadas em Janeiro na região de Campinas pelo CreciSP, as 110 imobiliárias e corretores alugaram mais casas de três e dois dormitórios (40,5% e 32,4% do total, respectivamente) e com área útil de 51 a 100 m² (37,8%) e de 101 a 200 m² (29,7%).

Os apartamentos têm na maioria três dormitórios (44,4%) e dois (29,6%) e área útil de até 50 m² (40,7%), de 51 a 100 m² (33,3%) e de 101 a 200 m² (25,9%).

Os aluguéis desses imóveis estão garantidos por fiadores (32,4%), por depósitos de três aluguéis (23,3%), por seguro de fiança (28,4%), por títulos de capitalização (5,1%) e por outras formas de fiança (10,8%).

O preço do aluguel levou 53% dos inquilinos que tinham contrato em vigor em Janeiro a mudar para imóveis com aluguéis mais baratos, mas outros 13,4% foram para mais caros. Outros 33,5% não explicaram a razão da desistência.

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

Vendas em Janeiro

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	4,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	18,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,1%
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	4,5%
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	4,5%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	9,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	4,5%
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	4,5%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	59,1%
3 Dorm.	22,7%
4 Dorm.	13,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	4,5%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,6%
51 a 100 m ²	40,9%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	9,1%
301 a 400 m ²	4,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	4,5%

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	3,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	20,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	31,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,9%
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	3,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,4%

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 Apto	Percentual
Quitinete	3,4%
1 Dorm.	3,4%
2 Dorm.	75,9%
3 Dorm.	17,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,6%
51 a 100 m ²	65,5%
101 a 200 m ²	6,9%
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%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	30,4%
Nobre	30,1%

Demais Regiões	39,4%
----------------	-------

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,7%
Financiamento CAIXA	31,3%
Financiamento Outros Bancos	22,1%
Direto com Proprietário	23,3%
Consórcios	0,6%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,7%
de R\$751 a \$1.000,00	16,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	10,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	10,8%
Mais e R\$5mil	8,1%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,2%

2 Dorm.	32,4%
3 Dorm.	40,5%
4 Dorm.	10,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,9%
51 a 100 m ²	37,8%
101 a 200 m ²	29,7%
201 a 300 m ²	8,1%
301 a 400 m ²	2,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	2,7%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	11,1%
de R\$501 a \$750,00	7,4%
de R\$751 a \$1.000,00	22,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	3,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	11,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,1%
Mais e R\$5mil	3,7%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,4%
1 Dorm.	18,5%
2 Dorm.	29,6%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,7%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	25,9%
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%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	32,4%
Depósito Caução	23,3%
T. de Capitalização	5,1%
Seguro Fiança	28,4%
Outros	10,8%

Localização	Percentual
Central	30,1%
Nobre	33,6%
Demais Regiões	36,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	13,4%
Mudou para um aluguel mais barato	53,0%
Mudou sem dar justificativa	33,5%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 15,27%	- 23,02%