

Pesquisa CreciSP
Campinas e região
Fevereiro de 2023
Imóveis residenciais usados

Destaques:

- *apartamentos foram o imóvel preferido em Janeiro em 21 cidades*
- *maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel de até R\$ 2 mil*
- *queda de vendas em Janeiro foi a segunda seguida na região*
- *vendas se concentraram em imóveis com preços de até R\$ 350 mil*

Locação cresce 40% e venda de imóvel usado cai 30% na região de Campinas

As vendas de imóveis usados caíram 30,07% em Fevereiro na região de Campinas, o dobro da queda de 15,27% registrada em Janeiro comparada a Dezembro. Em contraste, a locação de residências cresceu 40,06% em Fevereiro, recuperando-se da queda de 23,02% havida em Janeiro.

A pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 64 imobiliárias e corretores de 21 cidades apurou que as vendas em Fevereiro se concentraram em duas faixas de preços. Os apartamentos mais vendidos foram os de até R\$ 250 mil (58,3%), preços que chegaram a até R\$ 350 mil nas casas (57%).

No segmento de locação, 61,1% das casas foram alugadas por até R\$ 2.000,00 e 57,8% dos apartamentos por até R\$ 1 mil.

“As vendas nessa região já não vinham bem desde o ano passado, com resultados muito abaixo dos registrados em regiões com perfil econômico similar, o que pode ter como causa um descasamento entre o poder aquisitivo da população e os preços dos imóveis pedidos pelos proprietários”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “Quem não consegue conciliar prestação e renda acabando alugando.”

Em 2022, segundo as pesquisas do Creci, as vendas na região de **Campinas** acumularam saldo positivo de 49,43%. Em **Jundiaí**, o saldo foi de 467,61%, em **Sorocaba** ficou em 173,26% e em **São Carlos** em 235,08%. Em 2022, lembra o presidente do CreciSP, somente a cidade de **Campinas** havia fechado o ano com saldo positivo de 14.642 novas vagas de empregos, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), do Ministério do Trabalho.

Outra causa provável da queda de vendas em Fevereiro na região de Campinas é a contração registrada no setor de serviços, que tem maior participação no PIB de municípios como a própria Campinas (66,7%), Americana (61,9%), Sumaré (56,5%), Santa Bárbara D'Oeste (62,6%), entre outras.

Segundo a consultoria S&P Global, o índice de gerentes de compras (PMI, na sigla em inglês) de serviços do Brasil caiu de 50,7 pontos em Janeiro para 49,8 pontos em Fevereiro. Foi a primeira queda do setor em 21 meses, desde Maio de 2021, e quando fica abaixo de 50 pontos o PMI mostra contração da atividade em relação ao mês anterior.

“A insegurança em relação ao emprego e à renda também são travas à decisão de assumir uma dívida de longo prazo, como a do financiamento da casa própria, sem contar o peso dos juros que encarecem sobremaneira as

prestações”, acrescenta Viana Neto ao lembrar os resultados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) IBGE.

Em Fevereiro, conforme a pesquisa, nenhum segmento econômico abriu vaga e o desemprego subiu para 8,6%, uma alta de 0,5 ponto percentual em relação aos três meses anteriores, com 9,2 milhões de pessoas sem trabalho.

Perspectiva de melhora

“Mas o ano só começou e há muitos fatores que podem levar a um crescimento das vendas ao longo dos próximos meses, como o aumento de isenção do Imposto de Renda, a redução dos juros, os programas de reestruturação de dívidas, o aumento dos investimentos com a aprovação do arcabouço fiscal proposto pelo governo federal e que deve gerar mais empregos”, avalia Viana Neto.

A expectativa de melhor também aparece na pesquisa da S&P Global, com 56% dos participantes prevendo aumento da atividade de negócios nos próximos 12 meses.

Viana Neto ainda lembra que “não se pode esquecer que ter um imóvel próprio é sonho perseguido por 87% dos brasileiros, que valorizam mais a casa própria do que filhos, religião e estabilidade, daí se concluindo que sempre haverá demanda nestes mercados, e crescente pela própria evolução demográfica”.

A opinião dos brasileiros a esse respeito foi colhida em pesquisa feita com 3.186 pessoas de todas as regiões do país em Outubro do ano passado pelo Instituto Datafolha em parceria com o portal QuintoAndar.

Apartamentos lideram vendas

Os apartamentos foram mais vendidos que as casas na região de Campinas em Fevereiro (55% e 45%, respectivamente), com os compradores se dividindo entre imóveis em bairros de periferia (39,4%), de áreas mais centrais (33,2%) e de regiões nobres (27,5%) das 21 cidades pesquisadas.

As casas mais vendidas têm dois dormitórios (53,3%) e área útil de 51 a 200 metros quadrados (66,6%). Os apartamentos têm dois dormitórios (75%) ou três (25%), a maioria com área útil de até 100 m² (83,4%).

A pesquisa CreciSP constatou que 64% das vendas foram feitas com financiamento bancário, 22,8% em prestações que serão pagas diretamente aos proprietários e 12,3% à vista.

Inquilinos preferem apartamentos

Os novos inquilinos da região de Campinas preferiram os apartamentos (51%) às casas (49%) e estão morando em bairros de periferia (59,4%), de áreas centrais (26,6%) e de regiões nobres das 21 cidades pesquisadas, segundo as 64 imobiliárias e corretores consultados.

Foram alugadas mais casas de dois dormitórios (50%) e três (44,4%) com área útil de 101 a 200 metros quadrados (50%). Entre os apartamentos também predominam os de dois dormitórios (52,6%) e com área útil variável de até 50 m² (47,4%) e de 51 a 100 m² (47,4%).

Os aluguéis desses imóveis estão garantidos, em caso de inadimplência, pelo tradicional fiador (36,7%), por seguro de fiança (25,3%), por depósito de três aluguéis (13,9%), por título de capitalização (8,9%) e outras formas de fiança (15,2%).

As imobiliárias relataram que 58% dos inquilinos que rescindiram contrato que tinham com elas não justificaram o cancelamento, 20% alegaram que iam se mudar para imóvel com aluguel mais barato e 22% para um mais caro.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Americana, Campinas, Cosmópolis, Hortolândia, Indaiatuba, Lindóia, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Santa Bárbara D'Oeste, Sumaré, Valinhos, Amparo, Monte Alegre do Sul, Serra Negra, Paulínia, Vinhedo, Itatiba e Jaguariúna.

Vendas em Fevereiro

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	7,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	7,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	28,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	14,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,1%
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	7,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	7,1%
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.	0,0%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	6,7%
Mais de 5 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	33,3%
201 a 300 m ²	13,3%
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	16,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,3%

De R\$ 201mil a R\$250 mil	33,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,3%
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	8,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	8,3%
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 Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,7%
51 a 100 m ²	41,7%
101 a 200 m ²	16,7%
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	33,2%
Nobre	27,5%
Demais Regiões	39,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	12,3%
Financiamento CAIXA	44,7%
Financiamento Outros Bancos	19,3%
Direto com Proprietário	22,8%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	22,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%

de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	22,2%
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	5,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,6%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,2%
51 a 100 m ²	22,2%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	5,6%
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	10,5%
de R\$501 a \$750,00	10,5%
de R\$751 a \$1.000,00	36,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	5,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	10,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,3%
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	10,5%
1 Dorm.	15,8%
2 Dorm.	52,6%
3 Dorm.	15,8%
4 Dorm.	5,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	47,4%
51 a 100 m ²	47,4%
101 a 200 m ²	0,0%

201 a 300 m ²	5,3%
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	36,7%
Depósito Caução	13,9%
T. de Capitalização	8,9%
Seguro Fiança	25,3%
Outros	15,2%

Localização	Percentual
Central	26,6%
Nobre	14,1%
Demais Regiões	59,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,0%
Mudou para um aluguel mais barato	20,0%
Mudou sem dar justificativa	58,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 15,27%	- 23,02%
Fevereiro	-30,07%	+ 40,06%
Acumulado	-45,34%	+17,04%