

## Campinas: apartamentos econômicos de dois dormitórios estão em alta

Maior cidade do interior brasileiro, situada a menos de 100 quilômetros da capital paulista, Campinas é o centro de uma região metropolitana de infraestrutura diferenciada, composta por parques industriais, comerciais, tecnológicos e grandes polos universitários.

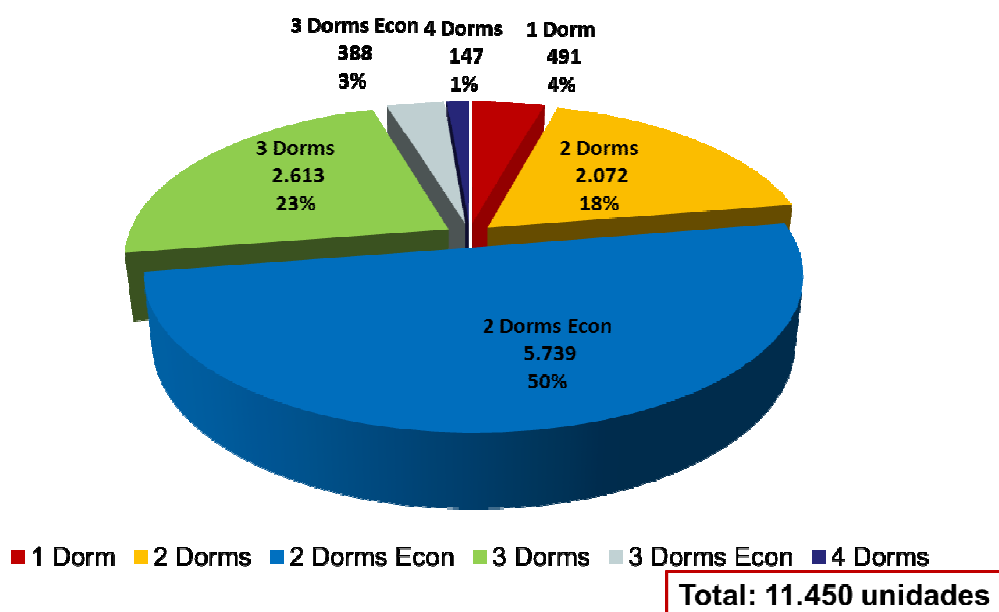
Inserido neste cenário, o mercado imobiliário tem o direito e o dever de responder à enorme demanda existente. Apesar da crise política, que recentemente afetou a fluência do mercado imobiliário local, a expectativa é de retomada, pois a demanda na região é grande e o setor já tem reagido com novos lançamentos.

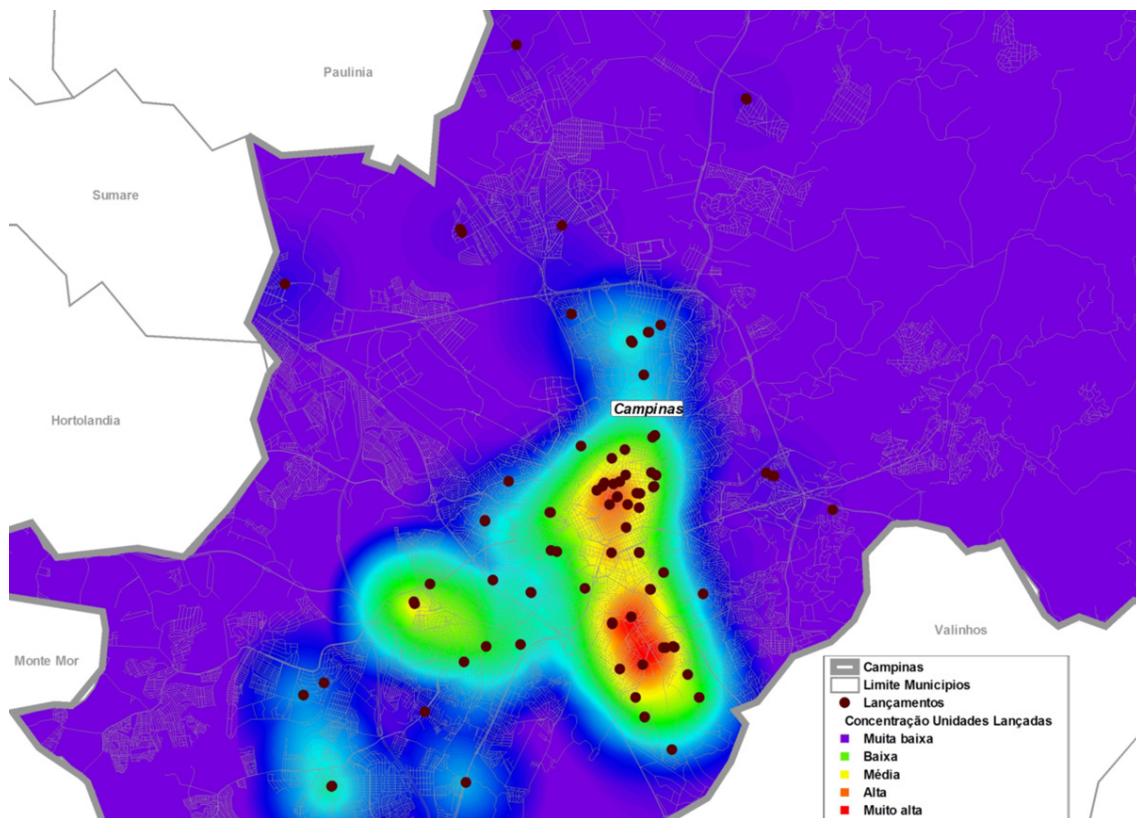
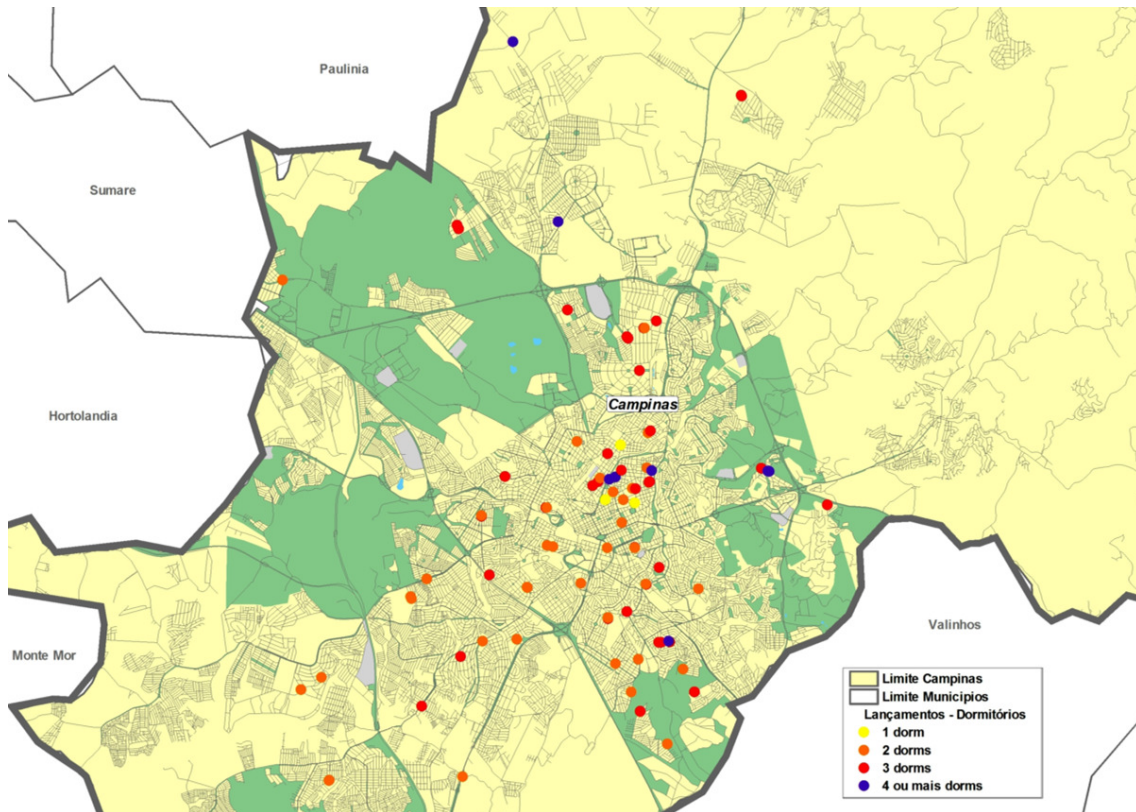
Um estudo elaborado pelo Secovi-SP e pela Robert Michel Zarif Assessoria Econômica Ltda., com o objetivo de quantificar e medir o desempenho de comercialização de residências novas em condomínios na região, mostrou que, entre junho de 2009 e junho de 2012, foram lançados 11.833 imóveis no município.

### Lançamentos verticais

A maior parte dos lançamentos do período é de imóveis verticais, com 96,76% da oferta (11.450 unidades). O segmento econômico de 2 dormitórios perfaz a maior participação na oferta, com 50,1% dos lançamentos (5.739 unidades). Na sequência, estão os imóveis tradicionais de 3 dormitórios, com 22,8% (2.613 unidades).

### Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios





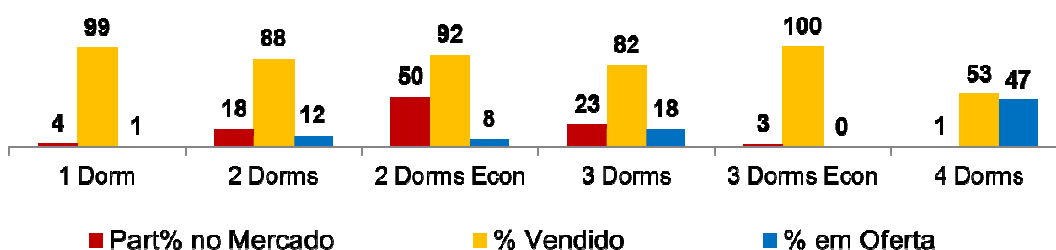
**Performance de vendas dos imóveis verticais**

**Comercialização por Produto**

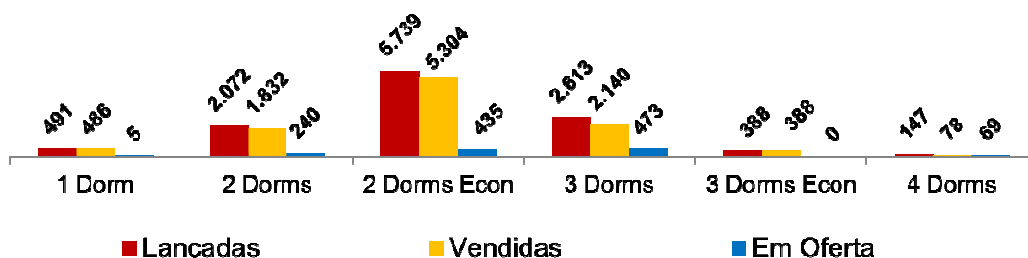
Muitos fatores influenciam na decisão de compra do imóvel, e o número de dormitórios é um dos mais importantes, pois é necessário conciliar a quantidade de dormitórios com o número de pessoas que irá habitar o novo imóvel.

O estudo mostrou que, no município, o segmento de 2 dormitórios econômico foi o que teve o maior número de unidades lançadas e vendidas, participando com mais de 50% do mercado.

**Performance de Vendas (%)**



**Performance de Vendas (Unidades)**

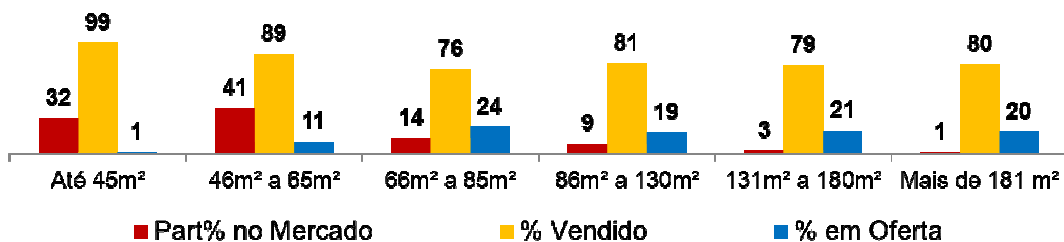


**Comercialização por tamanho**

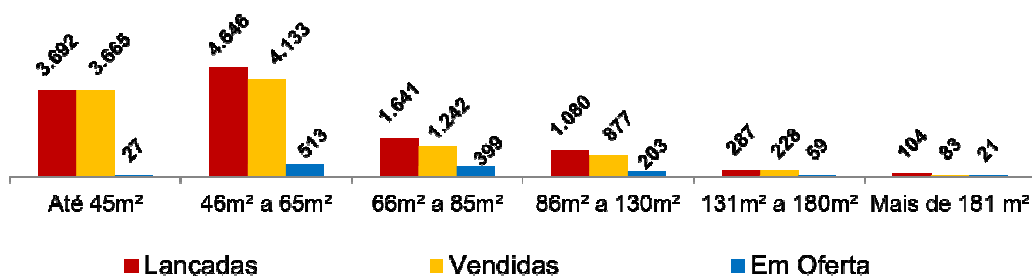
Um fator importante que devemos considerar no tamanho do imóvel é o número de pessoas nas famílias, que, segundo dados do IBGE, são cada vez menores. Os imóveis também são cada vez mais planejados, graças à utilização de *softwares* e de modernas técnicas de engenharia que permitem um melhor aproveitamento do espaço.

Pode-se verificar que, no estudo, o segmento mais procurado foi o de 46 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup>, com uma participação do mercado de 41% e um giro médio de 20% ao mês (932 unidades / mês).

**Performance de Vendas (%)**

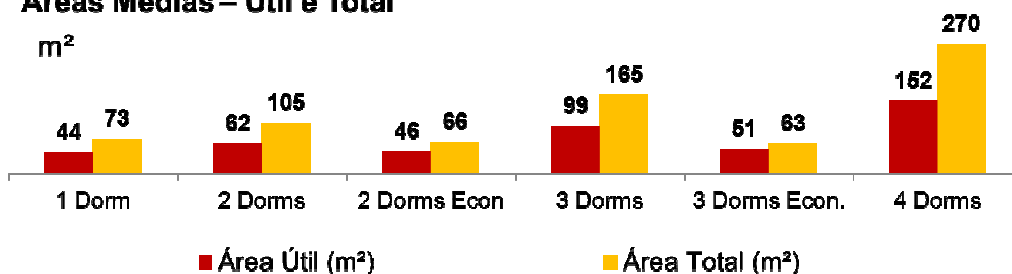


**Performance de Vendas (Unidades)**

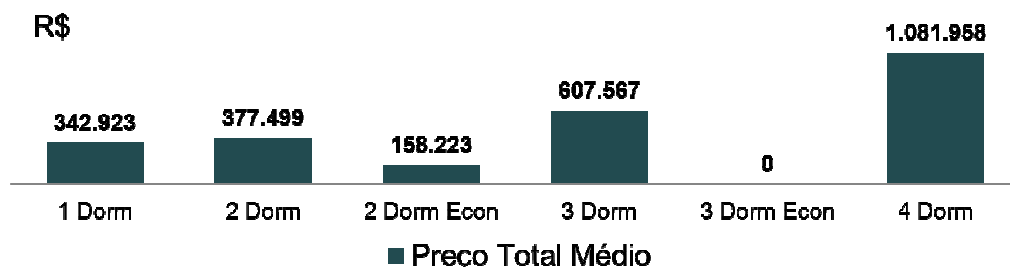


O gráfico abaixo mostra a metragem média dos imóveis por número de dormitórios:

**Áreas Médias – Útil e Total**  
m²



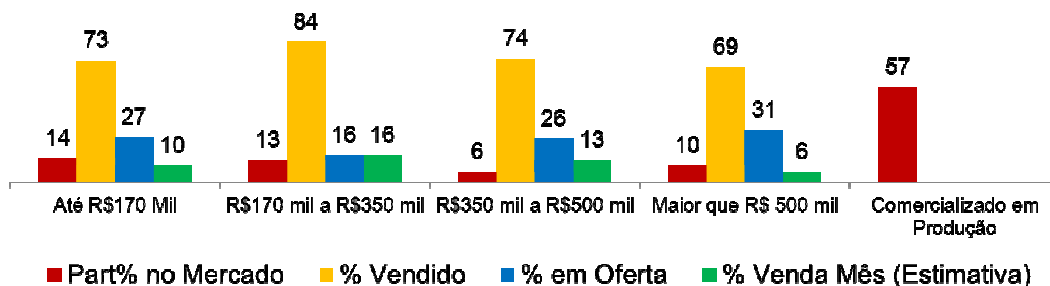
**Preço Total Médio-Preço Fechado**



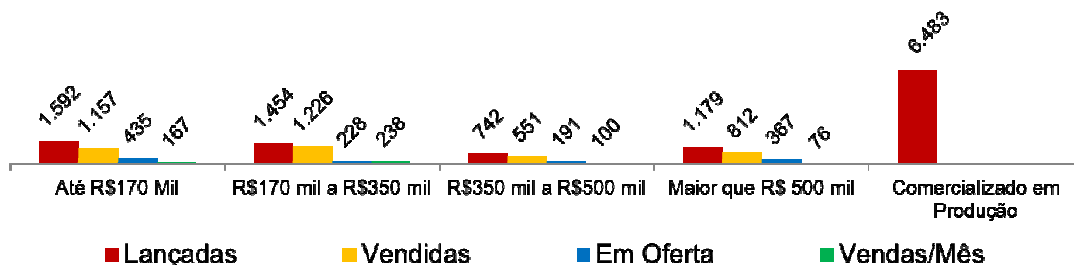
### Comercialização por preço de venda

Com relação ao preço de venda, o estudo mostra que os imóveis mais procurados foram os até R\$ 170 mil e os inseridos na faixa de R\$ 170 mil a R\$ 350 mil.

#### Performance de Vendas (%)



#### Performance de Vendas (Unidades)

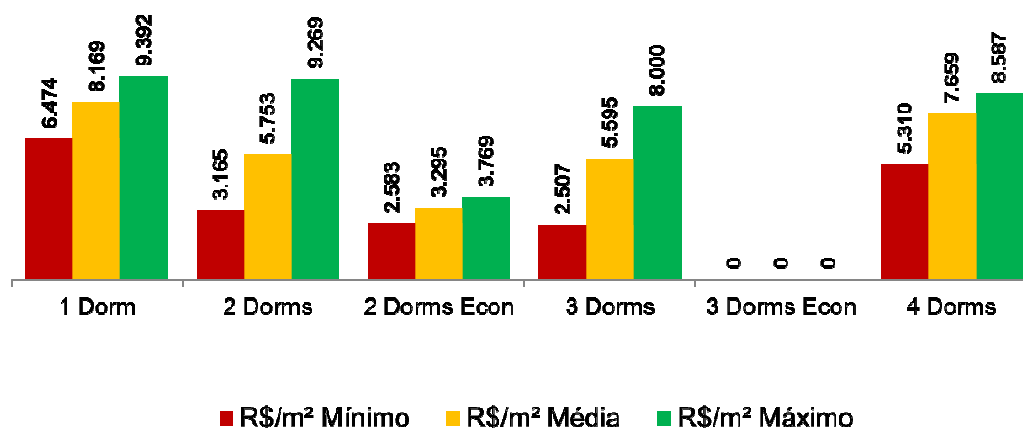


### Preço por m<sup>2</sup> praticado

O valor médio do m<sup>2</sup> na região, no período, ficou em:

- 1 dormitório: R\$ 8.169,00
- 2 dormitórios: R\$ 5.753,00
- 2 dormitórios econômico: R\$ 3.295,00
- 3 dormitórios: R\$ 5.595,00
- 4 dormitórios: R\$ 7.659,00

#### Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m<sup>2</sup> útil

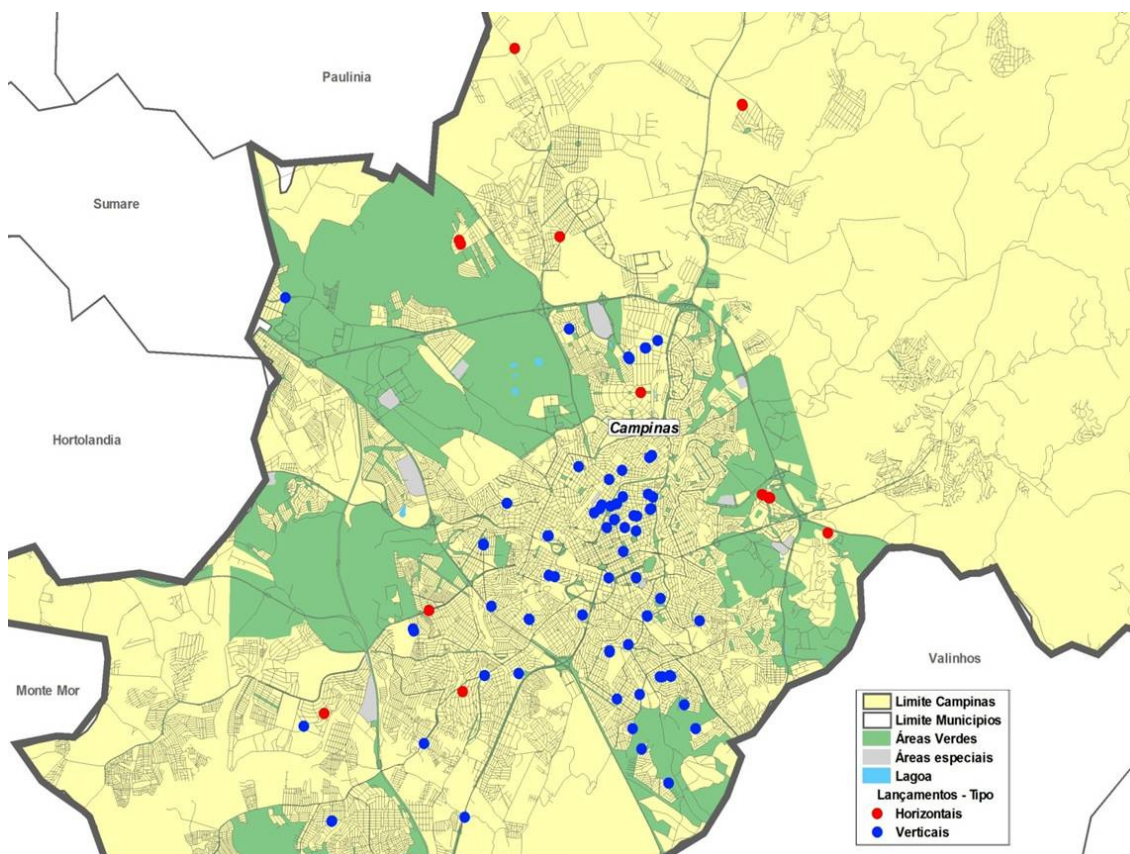
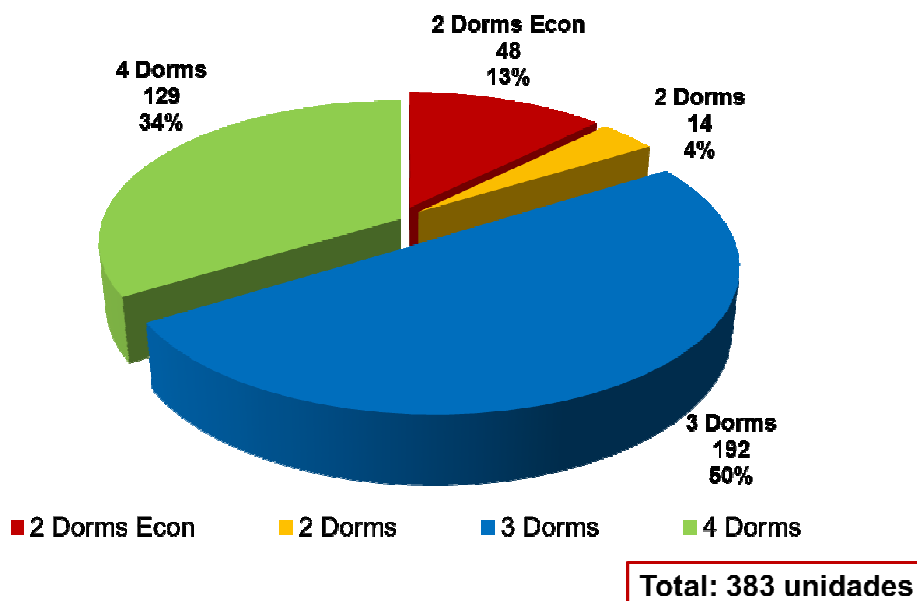




**Imóveis horizontais**

Entre junho de 2009 e junho de 2012, foram lançados 383 imóveis horizontais em condomínios no município, o que representa 3,24% do mercado. O segmento de 3 dormitórios representou a maior parte da oferta, com 192 unidades lançadas (50,1%). Na sequência, estão os imóveis de 4 dormitórios, com 129 unidades lançadas (33,7%).

**Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios**



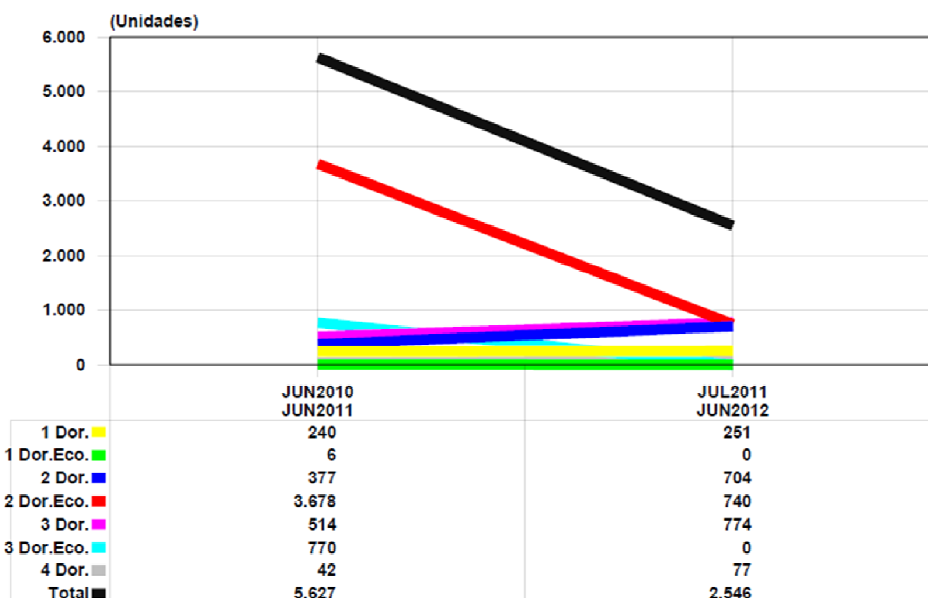
**Lançamentos verticais entre jul/11 e jun/12**

Entre julho de 2011 e junho de 2012, foram lançados 2.546 imóveis residenciais verticais na cidade de Campinas, distribuídos conforme dados abaixo:

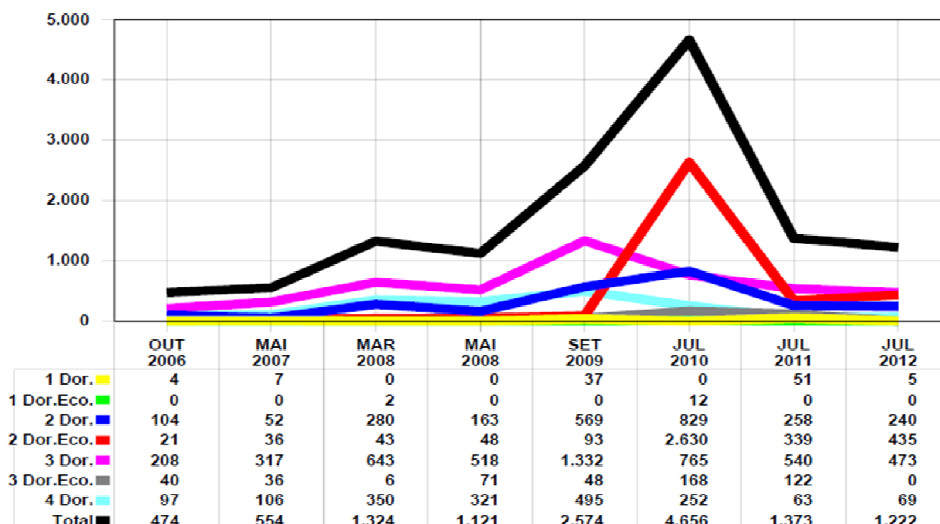
**Lançamentos verticais entre jul/11 e jun/12:**

- 1 dormitório: 251 unidades lançadas (9,86%)
- 2 dormitórios: 704 unidades lançadas (27,65%)
- 2 dormitórios econômico: 740 unidades lançadas (29,07%)
- 3 dormitórios: 774 unidades lançadas (30,40%)
- 4 dormitórios: 77 unidades lançadas (3,02%)
- Total: 2.546 unidades lançadas

**UNIDADES LANÇADAS – ÚLTIMOS 12 MESES**



**EVOLUÇÃO DAS UNIDADES EM OFERTA**



### **Imóveis econômicos**

O programa Minha Casa, Minha Vida influenciou o mercado imobiliário no País inteiro, criando um novo segmento denominado “imóveis econômicos”, composto pelas unidades com faixa de preço de até R\$ 170.000,00. Os imóveis enquadrados nesta faixa do programa contam com subsídios que permitem à população de menor renda adquirir um imóvel próprio.

Os imóveis acima de R\$ 170.000,00 foram chamados, no levantamento, de padrão normal, pois estão nas faixas em que o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) atua. Os imóveis com valores até R\$ 500.000,00 podem ser financiados com recursos provenientes da poupança, que oferecem taxa média de juros de 9% a 11% a.a. e prazo máximo de até 35 anos.