

Mercado Imobiliário de Campinas apresenta queda, com expectativa de crescimento

Uma das maiores e mais importantes cidades do Estado, Campinas sempre se destacou pelo crescimento e desenvolvimento que transformaram a cidade nessa grande metrópole. O setor imobiliário, que vinha acompanhando esse vigor, sofreu nos últimos anos os impactos da recente crise política.

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 julho de 2012 e julho de 2013 foram lançados 1.399 unidades na cidade. Esse número é 45% inferior ao ano interior.

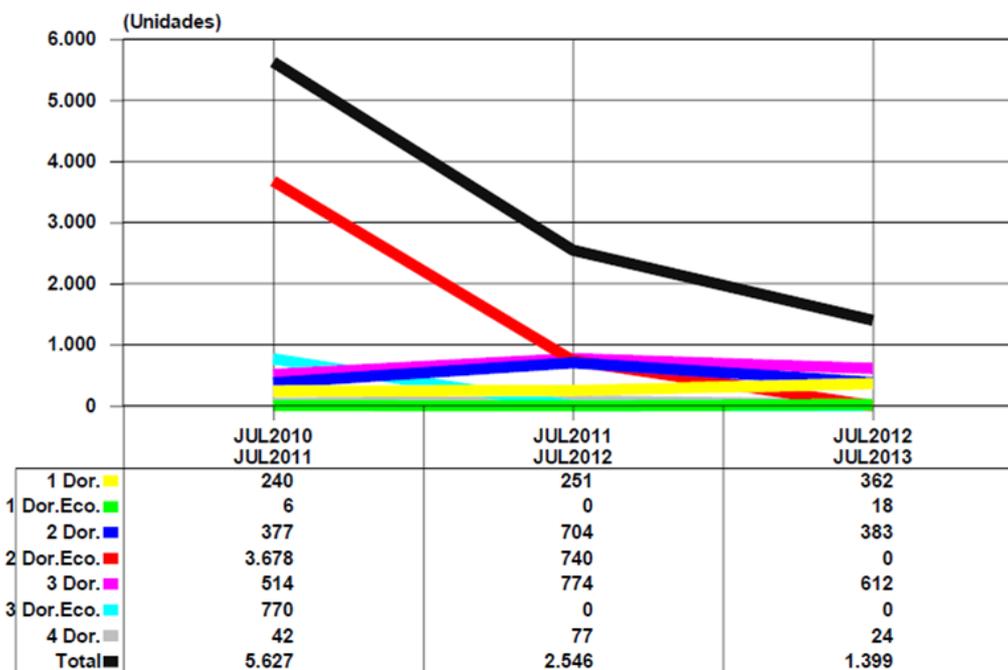
Para Fuad Jorge Cury, diretor geral do Secovi em Campinas, essa queda ainda é reflexo das dificuldades de aprovação de empreendimentos dos últimos anos no município, mas as perspectivas para o próximo semestre são de crescimento. “O setor ficou praticamente paralisado no município, mas a Prefeitura já tomou medidas e novos empreendimentos estão sendo lançados. Nossa demanda é alta, praticamente não há estoque de imóveis e a expectativa é de crescimento”, afirma.

Lançamentos julho/2012 a julho/2013

Tipologia	Unidades Lançadas	% Sobre o Total
1 Dormitório	362	25,9%
1 Dorm. Econômico	18	1,3%
2 Dormitórios	383	27,4%
3 Dormitórios	612	43,8%
4 Dormitórios	24	1,7%
Total	1.399	100%

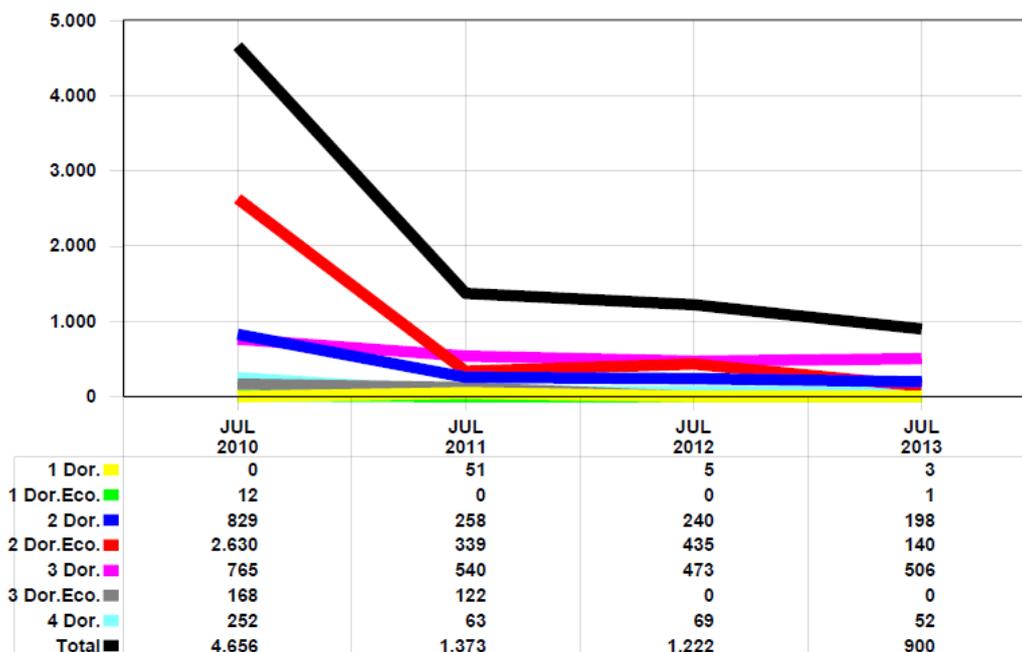
Campinas-Residenciais Verticais-Análise por Produto-Julho/2013

Unidades Lançadas - Últimos 12 Meses



Campinas-Residenciais Verticais-Análise por Produto-Julho/2013

Evolução das Unidades em Oferta



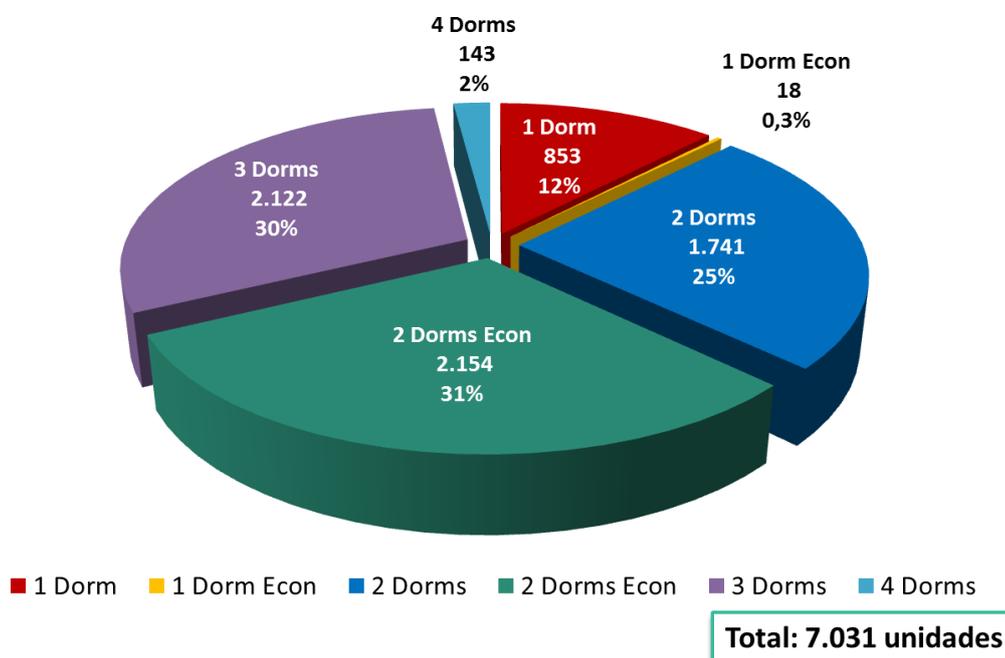
Lançamentos acumulados – julho de 2010 a julho de 2013

Considerando-se todo o período de estudo, o total de unidades lançadas, acrescido dos empreendimentos remanescentes, é de 7.681 imóveis, com destaque para as unidades de 3 dormitórios (32,5% - 2.497 unidades), seguido pelas unidades econômicas de 2 dormitórios (30,8% - 2.368 unidades) e as tradicionais de 2 dormitórios (22,9% - 1.757 unidades).

Imóveis verticais

A maior parte dos lançamentos é de imóveis verticais, com 91,5% da oferta (7.031 unidades), distribuídas conforme gráfico abaixo:

Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



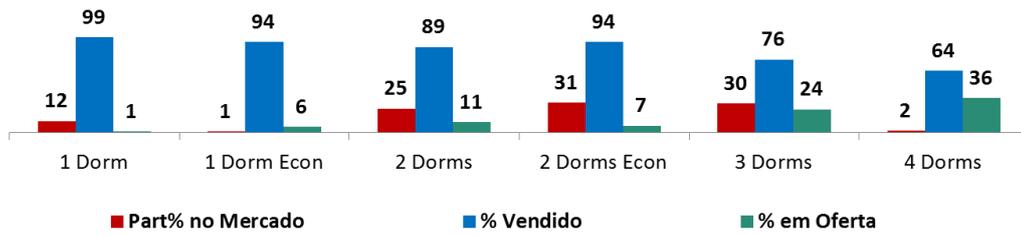
Performance de vendas dos imóveis verticais

Comercialização por Produto

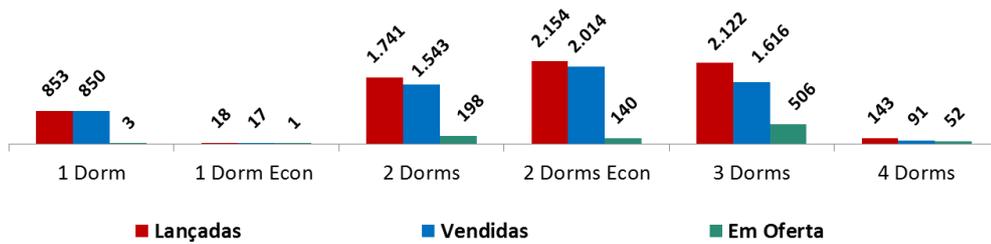
Muitos fatores influenciam na decisão da compra do imóvel, e o número de dormitórios é um dos mais importantes, em vista da necessidade de conciliar a quantidade de dormitórios com o número de pessoas que irá habitar o novo imóvel.

Em Campinas, os segmentos mais significativos foram os de 2 e 3 dormitórios, com 3.557 e 1.616 comercializações, respectivamente.

Performance de Vendas (%)



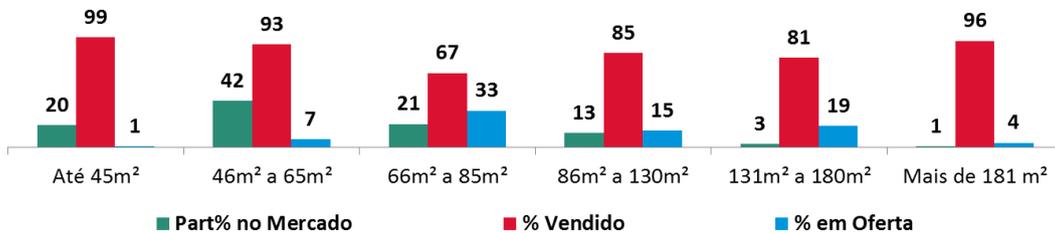
Performance de Vendas (Unidades)



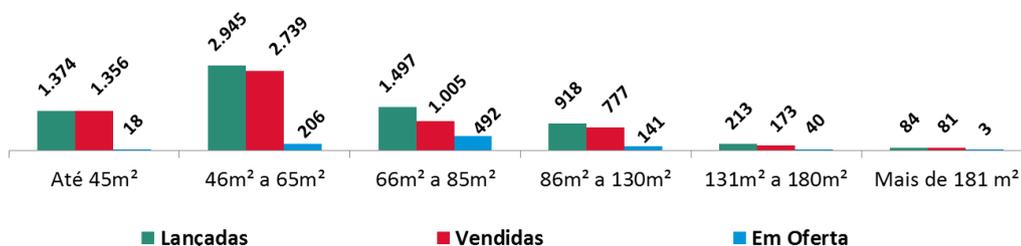
Comercialização por tamanho

O estudo mostra que as unidades de 46 a 65m² foram as que tiveram o melhor desempenho de lançamentos e vendas, com 2.945 imóveis ofertados e 2.739 comercializações.

Performance de Vendas (%)



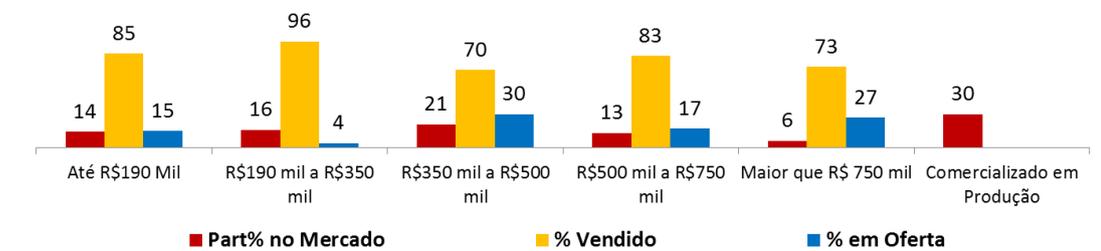
Performance de Vendas (Unidades)



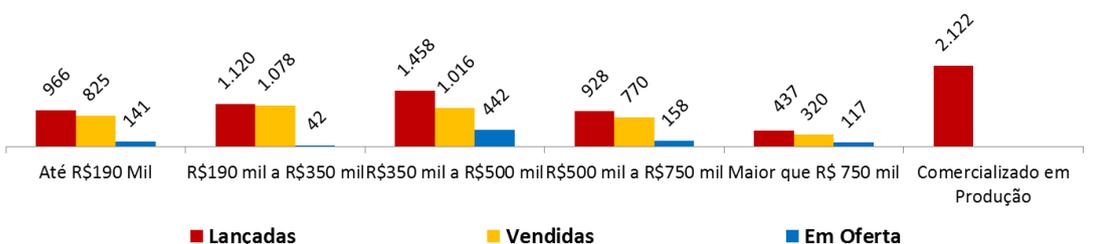
Comercialização por preço de venda

Com relação ao preço de venda, os imóveis mais procurados foram os de R\$190 mil a R\$350 mil, com 1.078 vendas. Na sequência, estão os de R\$350 mil a R\$500 mil, com 1.016 comercializações.

Performance de Vendas (%)



Performance de Vendas (Unidades)

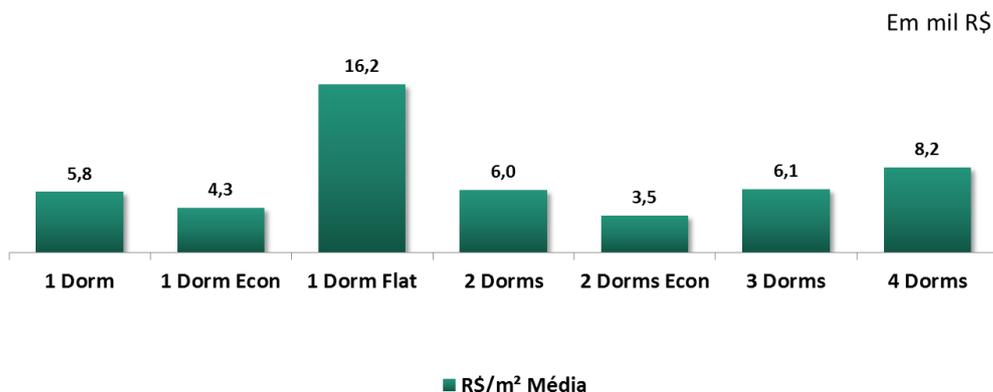


Preço por m² praticado

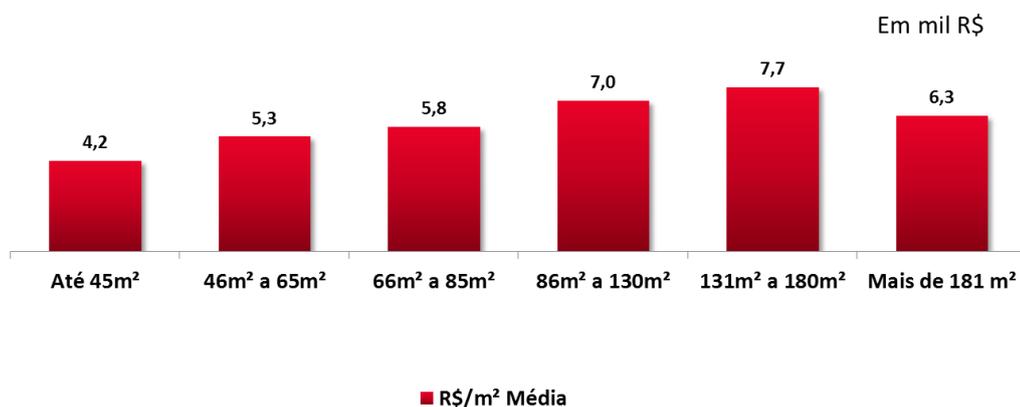
O valor médio do m² na região, no período, ficou em:

- 1 dormitório econômico: R\$ 4,3 mil
- 1 dormitório padrão: R\$ 5,8 mil
- 1 dormitório flat: R\$ 16,2 mil
- 2 dormitórios econômico: R\$ 3,5 mil
- 2 dormitórios padrão: R\$ 6 mil
- 3 dormitórios: R\$ 6,1 mil
- 4 dormitórios: R\$ 8,2 mil

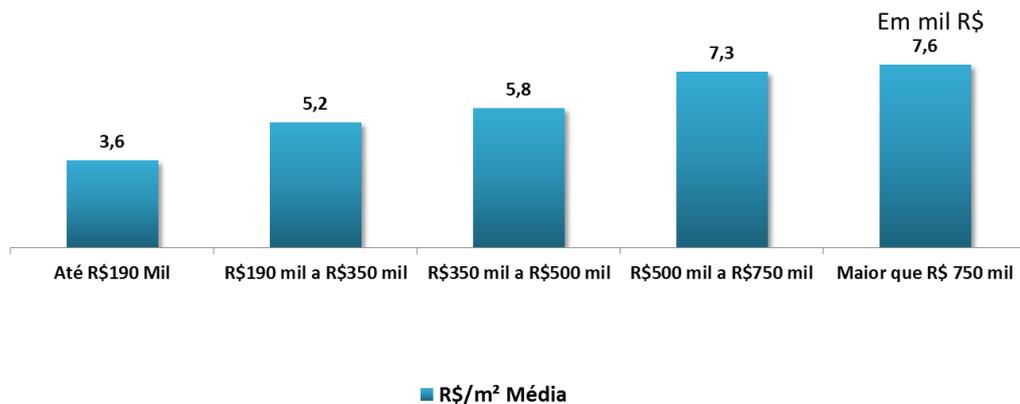
Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² útil



Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² útil



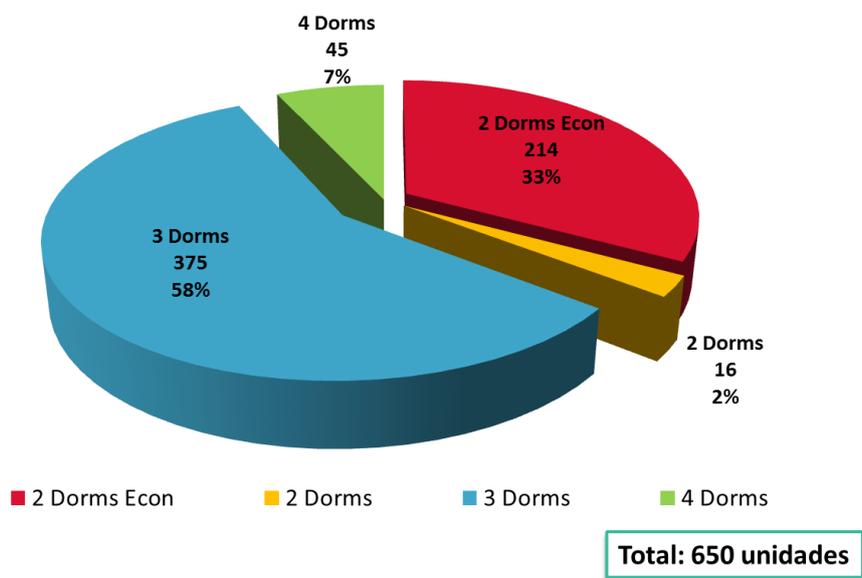
Análise por Produto - Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² útil



Imóveis horizontais

Entre julho de 2010 e julho de 2013, foram lançados 650 imóveis horizontais em condomínios no município, o que representa 8,5% do mercado. O segmento de 3 dormitórios participou com 58% dos lançamentos (375 unidades) e o de 2 dormitórios com 35% (230 unidades).

Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



Mapas

Lançamentos verticais e horizontais

