

Secovi-SP divulga Estudo de Mercado de Campinas

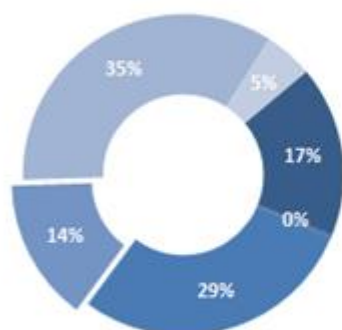
Nos últimos 36 meses, foram lançadas na cidade 8.692 unidades

O surgimento de novos empreendimentos imobiliários em Campinas permitiu que o mercado se mantivesse aquecido ao longo dos últimos anos, oferecendo oportunidades para todas as classes sociais. De agosto de 2012 a julho de 2015, a cidade registrou o lançamento de 8.692 unidades habitacionais, sendo 8.242 verticais e 450 horizontais. O montante resulta em 95% e 5% de participação no total lançado do período, respectivamente. Os dados são do Estudo do Mercado Imobiliário de Campinas, elaborado pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e a Robert Zarif Assessoria Econômica.

Lançamentos – Do universo total (8.692), o segmento de 3 dormitórios teve o maior destaque, com 3 mil novas unidades, seguido pelo de 2 dormitórios (2.496); 1 dormitório (1.498); 2 dormitórios econômicos (1.248); 4 dormitórios (424); e 1 dormitório econômico (26). Em termos de participação, as unidades de 3 dormitórios respondem por 35% do total lançado nos últimos três anos.

Lançamentos de Imóveis Residenciais Campinas

Período Agosto/12 a Julho/15 (36 meses)



■ 1 Dorm
■ 2 Dorms
■ 3 Dorm
■ 1 Dorm Econômico
■ 2 Dorms Econômico
■ 4 Dorms

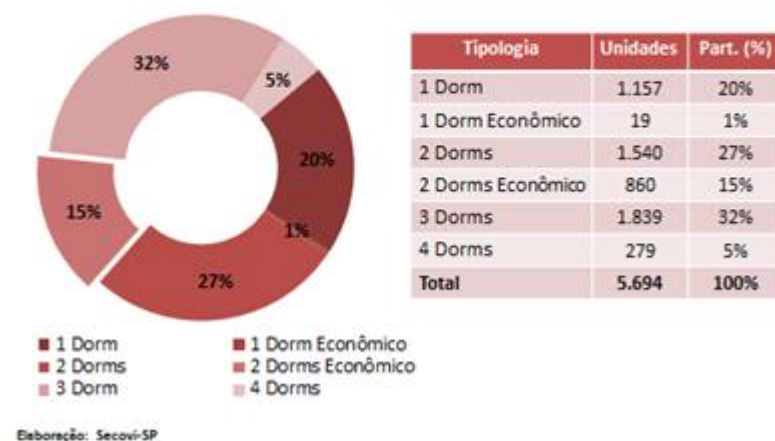
Elaboração: Secovi-SP

Tipologia	Unidades	Part. (%)
1 Dorm	1.498	17%
1 Dorm Econômico	26	0%
2 Dorms	2.496	29%
2 Dorms Econômico	1.248	14%
3 Dorms	3.000	35%
4 Dorms	424	5%
Total	8.692	100%

Vendas – No período analisado, foram comercializadas 5.694 unidades. As casas e apartamentos de 3 dormitórios lideraram as vendas, com 1.839 operações. Na sequência, vieram unidades de 2 dormitórios (1.540); 1 dormitório (1.157); 2 dormitórios econômicos (860); 4 dormitórios (279); e 1 dormitório econômico, com 19 comercializações. Em termos de participação, os imóveis de 3 dormitórios representam 32% do volume vendido.

Comercialização de Imóveis Residenciais Campinas

Período Agosto/12 a Julho/15 (36 meses)

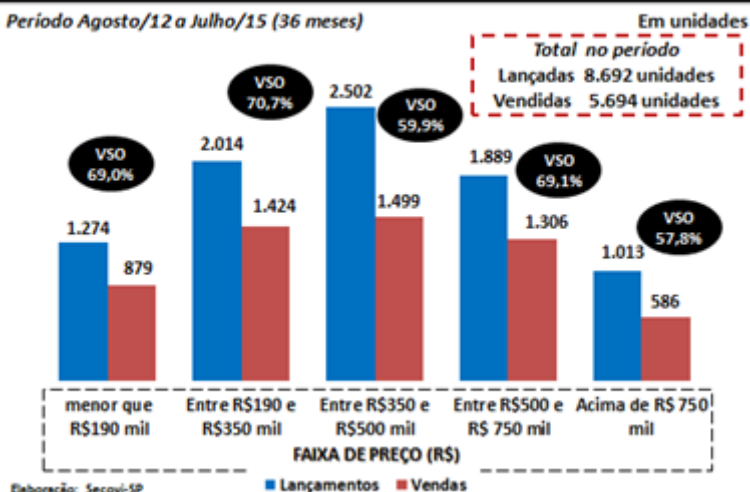


VGv – O Valor Global de Vendas (VGv) alcançado nos últimos 36 meses em Campinas foi de R\$ 2,543 bilhões. O maior volume de comercialização ficou concentrado nos imóveis de 3 dormitórios (R\$ 1,033 bilhão), seguido por unidades de 2 dormitórios (R\$ 597 milhões), 1 dormitório (R\$ 455 milhões), 4 dormitórios (R\$ 314 milhões), 2 dormitórios econômicos (R\$ 140 milhões) e 1 dormitório econômico (3 milhões).

VSO – O indicador Vendas sobre Oferta (VSO) também foi medido pelo estudo, sendo que os imóveis com valores entre R\$ 190 mil a R\$ 350 mil registraram o maior nível no período analisado (70,7%), ressaltando o bom desempenho em lançamentos e vendas para este tipo de produto.

Lançamentos e Comercializações de Imóveis Residenciais Campinas

Período Agosto/12 a Julho/15 (36 meses)



Oferta final – Descontando o total de imóveis lançados (8.692) do volume comercializado (5.694) nos últimos 36 meses, a oferta final no período foi de 2.998 unidades. Nesse universo, destacam-se os imóveis de 3 dormitórios (1.161 unidades e 39% de participação); seguidos pelos de 2 dormitórios (956 unidades e 32%); 2 dormitórios econômicos (388 unidades e 13%); 1 dormitório (341 unidades e 11%); 4 dormitórios (145 unidades e 5%), e 1 dormitório econômico (7 unidades), respectivamente. No quadro a seguir, pode ser conferida a variação de oferta final registrada ao longo do último ano.

Oferta Final de Imóveis Residenciais Campinas

Período 36 meses

Em unidades

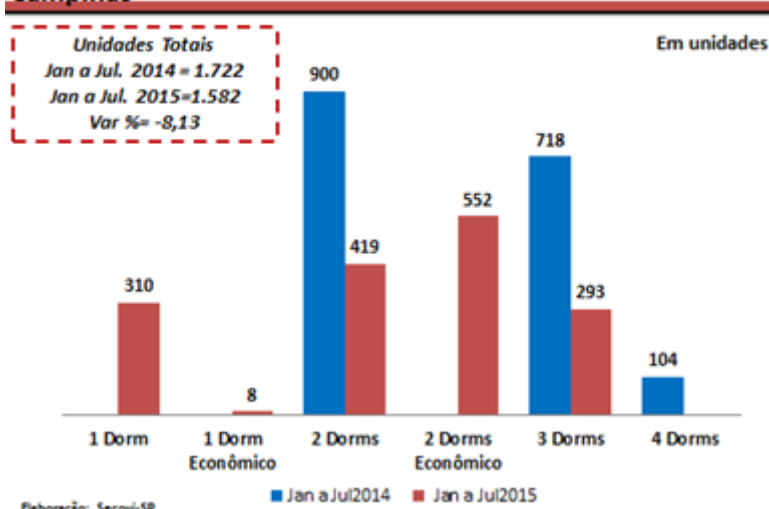
Tipologia	Julho/2014	Julho/2015	Variação (%)
1 Dorm	159	341	114%
1 Dorm Econômico	0	7	-
2 Dorms	935	956	2%
2 Dorms Econômico	70	388	454%
3 Dorms	1.270	1.161	-9%
4 Dorms	206	145	-30%
Total	2.640	2.998	14%

Elaboração: Secovi-SP

Valores para Oferta Final - Considerando a média de preço total no período de agosto de 2012 a julho de 2015, os valores encontrados foram: R\$ 448.097,00 (1 dormitório), R\$138.491,00 (1 dormitório econômico), R\$ 406.659,00 (2 dormitórios), R\$ 159.941,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 595.727,00 (3 dormitórios) e R\$ 1.138.693,00 (4 dormitórios). Já com relação ao preço do metro quadrado de área útil nos últimos 36 meses, a média foi a seguinte: R\$ 15.452,00 (1 dormitório); R\$ 3.378,00 (1 dormitório econômico); R\$ 6.778,00 (2 dormitórios); R\$ 3.554,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 7.265,00 (3 dormitórios); e R\$ 7.694,00 (4 dormitórios).

Mercado no último ano - No período compreendido entre julho de 2014 e o mesmo mês deste ano, foram lançadas 2.962 unidades no município de Campinas, o que representa um decréscimo de 21,4%. Nos doze meses anteriores, julho/2013 a julho/2014), os lançamentos totalizaram 3.771 unidades, ou seja, uma variação positiva de 92,5% sobre o período anterior (1.959 unidades). O gráfico abaixo representa os lançamentos ocorridos no município somente no período de janeiro a julho de 2015.

Lançamentos de Imóveis Residenciais Campinas



Lotes aprovados – Os loteamentos também estão contemplados no estudo, a partir de levantamento do número de projetos aprovados no Graprohhab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) nos últimos anos.

Em 2014, foram protocolados 697 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo. O total é 9,2% superior ao registrado em 2013, quando 638 projetos foram formalizados. Campinas teve seis projetos aprovados no Graprohab no ano passado, com um total de 767 unidades previstas. Em 2013, houve oito aprovações na cidade, com 1.890 unidades programadas.

Cenário - A boa notícia para quem pretende adquirir imóvel em 2015 é que o mercado está ativo e com boas oportunidades. “Mesmo com as mudanças no financiamento, investir em imóveis continua sendo uma excelente opção”, diz Fuad Jorge Cury, diretor da Regional Secovi em Campinas. A avaliação é acompanhada pelo vice-presidente do Interior do Secovi-SP, Flavio Amary. “Embora o mercado consumidor esteja mais restrito, esse é um bom momento para quem deseja adquirir a casa própria. É mais raro encontrar alguém comprando imóvel para valorizar, como nos últimos anos. Porém, existem boas oportunidades de negócios para quem quer realizar o sonho da casa própria e sair do aluguel”, afirma Amary.