

Pesquisa CreciSP

Franca e região

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *média dos usados mais vendidos em Abril chegou a R\$ 700 mil*
- *compradores optaram por casas e apartamentos de 3 quartos*
- *locação tem queda de 47,5% e predomínio dos apartamentos*
- *100% dos contratos foram fechados com aluguel de até R\$ 1 mil*

Vendas têm alta de 170% e imóveis de até R\$ 700 mil predominam na região de Franca

As vendas de casas e apartamentos usados crescem 170% em Abril frente a Março na região de Franca e com um salto de 75% de um mês para o outro na média de preços dos imóveis usados mais vendidos, de R\$ 400 mil para R\$ 700 mil, segundo pesquisa feita com 24 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em Abril, 71,14% dos imóveis vendidos custaram aos compradores até R\$ 700 mil. Em Março, os preços de 75% dos que foram vendidos se concentraram nas faixas de até R\$ 400 mil. A média de até R\$ 700 mil por casas e apartamentos usados é a maior desde o início da pesquisa na região, em Agosto de 2021.

“É um resultado muito positivo e surpreendente por revelar um potencial aquisitivo desconhecido até agora da parte de compradores que, caso se mantenha, vai resultar em dias melhores nos próximos meses para vendedores, imobiliárias e corretores”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele ainda observa que metade das vendas foi feita sem o financiamento de bancos, sendo 35,71% à vista e 14,29% em parcelas pagas diretamente aos proprietários. A participação dos bancos foi de 50%.

Dentre as faixas de preços de até R\$ 700 mil, destacam-se duas, mais elevadas: 28,57% com imóveis entre R\$ 401mil e R\$ 500 mil e 28,57% entre R\$ 601 mil e R\$ 700 mil. “A concentração nessas duas faixas de preços se deve às características de grande parte dos imóveis vendidos, com área útil maior e maior número de dormitórios e preços mais elevados”, afirma Viana Neto.

Segundo a pesquisa CreciSP, em Abril foram vendidos na região de Franca mais apartamentos (76,92%) do que casas (23,08%) e 66,67% deles têm três dormitórios e área útil variando de 101 a 300 metros quadrados. Contam, em percentuais iguais, com uma, duas ou três vagas de garagem.

Já as casas têm, todas, três dormitórios, área útil entre 101 e 200 metros quadrados e duas vagas de garagem (75%) ou três (25%). Todos os imóveis vendidos se distribuem por bairros de áreas nobres das cidades (50%), centrais (35,71%) e de periferia (14,29%) e são do padrão construtivo médio (50%), standard (28,57%) ou luxo (21,43%).

Locação residencial tem queda de 47,5%

A locação de casas e apartamentos em Abril foi 47,5% menor que em Março na região de Franca, segundo as 24 imobiliárias e corretores informaram ao CreciSP. Eles também apontaram número maior de apartamentos alugados (66,67%) do que casas (33,33%).

Os novos inquilinos vão pagar aluguéis mensais de até R\$ 1 mil - 100% dos contratos têm esse preço - por imóveis que são todos de bairros de periferia. O padrão construtivo da maioria é simples (66,67%).

Todas as casas têm dois dormitórios, uma única vaga de garagem e área útil entre 51 e 100 metros quadrados. Os apartamentos também têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Franca, Igarapava, Patrocínio Paulista e São Joaquim da Barra.

| Faixa de preço média | Percentual |
|-----------------------------|-------------------|
| Até R\$ 100 mil | 0,00% |
| De R\$ 101 a R\$ 200 mil | 14,29% |
| De R\$ 201 a R\$ 300 mil | 0,00% |
| De R\$ 301 a R\$ 400 mil | 0,00% |
| De R\$ 401 a R\$ 500 mil | 28,57% |
| De R\$ 501 a R\$ 600 mil | 0,00% |
| De R\$ 601 a R\$ 700 mil | 28,57% |
| De R\$ 701 a R\$ 800 mil | 14,29% |
| De R\$ 801 a R\$ 900 mil | 0,00% |
| De R\$ 901 a R\$ 1 milhão | 0,00% |
| Acima de R\$ 1 milhão | 14,29% |

| Modalidade | Percentual |
|-----------------------------|-------------------|
| À Vista | 35,71% |
| Financiamento CAIXA | 35,71% |
| Financiamento Outros Bancos | 14,29% |
| Direto com Proprietário | 14,29% |
| Consórcios | 0,00% |

| Região | Percentual |
|-------------------|-------------------|
| CENTRAL | 35,71% |
| NOBRE | 50,00% |
| DEMAIS REGIÕES | 14,29% |

| Tipo | Percentual |
|-------------|-------------------|
| LUXO | 21,43% |
| MÉDIO | 50,00% |
| STANDARD | 28,57% |

Casas Vendidas

| Dormitórios | Percentual |
|--------------------|-------------------|
| 1 Dorm. | 0,00% |
| 2 Dorm. | 0,00% |
| 3 Dorm. | 100,00% |
| 4 Dorm. | 0,00% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,00% |

| Vagas de garagem | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga | 0,00% |
| 1 vaga | 0,00% |
| 2 vagas | 75,00% |
| 3 vagas | 25,00% |
| 4 vagas | 0,00% |
| 5 ou mais vagas | 0,00% |

| Área útil | Percentual |
|--------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m ² | 0,00% |
| 51 a 100 m ² | 0,00% |
| 101 a 200 m ² | 100,00% |

| | |
|-----------------------------|-------|
| 201 a 300 m ² | 0,00% |
| 301 a 400 m ² | 0,00% |
| 401 a 500 m ² | 0,00% |
| acima de 500 m ² | 0,00% |

Apartamentos Vendidos

| Dormitórios | Percentual |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete | 0,00% |
| 1 Dorm. | 0,00% |
| 2 Dorm. | 33,33% |
| 3 Dorm. | 66,67% |
| 4 Dorm. | 0,00% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,00% |

| Vagas de garagem | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga | 0,00% |
| 1 vaga | 33,33% |
| 2 vagas | 33,33% |
| 3 vagas | 33,33% |
| 4 vagas | 0,00% |
| 5 ou mais vagas | 0,00% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m ² | 33,33% |
| 51 a 100 m ² | 0,00% |
| 101 a 200 m ² | 33,33% |
| 201 a 300 m ² | 33,33% |
| 301 a 400 m ² | 0,00% |
| 401 a 500 m ² | 0,00% |
| acima de 500 m ² | 0,00% |

Locações em **Abril** na região de Franca

| VALOR ALUGUEL | Percentual |
|----------------------|-------------------|
| até 500 | 0,00% |
| 501 a 750 | 33,33% |
| 751 a 1.000 | 66,67% |
| 1.001 a 1.250 | 0,00% |
| 1.251 a 1.500 | 0,00% |
| 1.501 a 1.750 | 0,00% |
| 1.751 a 2.000 | 0,00% |
| 2.001 a 2.500 | 0,00% |
| 2.501 a 3.000 | 0,00% |
| 3.001 a 4.000 | 0,00% |
| Acima de R\$ 4.000 | 0,00% |

| Região | Percentual |
|----------------|-------------------|
| CENTRAL | 0,00% |
| NOBRE | 0,00% |
| DEMAIS REGIÕES | 100,00% |

| Tipo | Percentual |
|-------------|-------------------|
| LUXO | 0,00% |
| MÉDIO | 33,33% |
| STANDARD | 66,67% |

Casas Alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete | 0,00% |
| 1 Dorm. | 0,00% |
| 2 Dorm. | 100,00% |
| 3 Dorm. | 0,00% |

| | |
|-----------------|-------|
| 4 Dorm. | 0,00% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,00% |

| Vagas de garagem | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga | 0,00% |
| 1 vaga | 100,00% |
| 2 vagas | 0,00% |
| 3 vagas | 0,00% |
| 4 vagas | 0,00% |
| 5 ou mais vagas | 0,00% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m ² | 0,00% |
| 51 a 100 m ² | 100,00% |
| 101 a 200 m ² | 0,00% |
| 201 a 300 m ² | 0,00% |
| 301 a 400 m ² | 0,00% |
| 401 a 500 m ² | 0,00% |
| acima de 500 m ² | 0,00% |

Apartamentos Alugados

| Dormitórios | Percentual |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete | 0,00% |
| 1 Dorm. | 0,00% |
| 2 Dorm. | 100,00% |
| 3 Dorm. | 0,00% |
| 4 Dorm. | 0,00% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,00% |

| Vagas de garagem | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga | 0,00% |
| 1 vaga | 100,00% |
| 2 vagas | 0,00% |
| 3 vagas | 0,00% |
| 4 vagas | 0,00% |
| 5 ou mais vagas | 0,00% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m ² | 0,00% |
| 51 a 100 m ² | 100,00% |
| 101 a 200 m ² | 0,00% |
| 201 a 300 m ² | 0,00% |
| 301 a 400 m ² | 0,00% |
| 401 a 500 m ² | 0,00% |
| acima de 500 m ² | 0,00% |