

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%