

Pesquisa CreciSP

Franca e região

Março de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- imóveis de até R\$ 400 mil foram os mais vendidos na região em Março

- vendas à vista (40%) empatam com as financiadas por bancos (40%)

- locação acumula saldo negativo de 86,58% no 1º trimestre

- novos inquilinos pagarão aluguel mensal de até R\$ 1.250 mil

Vendas de imóveis usados crescem 213,11% no 1º trimestre em Franca

Com uma alta de 252,11% em Março comparado a Fevereiro, as vendas de imóveis usados acumularam saldo positivo de 213,11% no primeiro trimestre deste ano na região de Franca. Em Fevereiro, as vendas haviam caído 50% em relação a Janeiro, mês em que houve alta de 11% sobre Dezembro.

O desempenho do mercado imobiliário local tem sido aferido mensalmente desde Agosto do ano passado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Em Março, responderam à consulta do Conselho 16 imobiliárias e corretores das cidades de Franca, Guaíra, Miguelópolis e São Joaquim da Barra.

Os imóveis mais vendidos em Março foram os de até R\$ 400 mil (75% do total) e localizados em bairros de periferia (50%), de áreas nobres (33,33%) e de regiões centrais dessas cidades (16,67%). Eles são do padrão construtivo médio (75%) ou luxo (25%).

“Negociações de compra de imóvel são demoradas, muitas se arrastam por meses até se concretizar e, quando são fechadas, podem provocar essas variações nos índices de vendas e locação”, afirma Viana Neto. Ele acrescenta que essas flutuações independem, muitas vezes, da conjuntura econômica do País ou da região, assim como podem não ter relação direta com taxas de juros e oferta de crédito.

É o que revela, no caso da região de Franca, o perfil dos compradores: 40% pagaram os imóveis à vista, 20% se comprometeram a pagar em parcelas diretamente aos proprietários e 40% compraram seus imóveis com financiamentos de bancos. “Há sempre um grau de imprevisibilidade no comportamento dos mercados de venda e locação que escapa a circunstâncias conjunturais”, afirma o presidente do CreciSP.

“Um potencial comprador pode não ter o perfil de crédito adequado, mas, de repente, pode receber uma herança e investi-la em um imóvel, assim como um outro que tem recursos investidos em aplicação financeira pode se decidir por trocá-la por um imóvel ao se ver diante de uma oportunidade de fazer bom negócio”, justifica Viana Neto.

Casas lideram vendas

Em Março, foram vendidas mais casas (75%) do que apartamentos (25%) em Franca e nas demais cidades onde atuam as 16 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP. Todas as casas têm três dormitórios, área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (66,67% do total) e entre 201 e 300 m² (33,33%) e dispõem de duas vagas (66,57%) ou quatro vagas de garagem (33,33%).

Os apartamentos têm, todos, dois dormitórios, duas vagas de garagem e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados.

Locação residencial tem 3ª queda seguida

A locação de imóveis para moradia fechou o 1º trimestre do ano no vermelho na região de Franca, acumulando saldo negativo de 86,58% em consequência das quedas nos volumes locados em Março (- 41,58% sobre Fevereiro), Fevereiro (- 20% sobre Janeiro) e Janeiro (- 25% sobre Dezembro).

As 16 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP em Março informaram que 100% das locações contratadas têm aluguel mensal de até R\$ 1.250,00.

Não se alugaram apartamentos, somente casas, localizadas em bairros de periferia (55,57%) ou centrais das cidades (33,33%) e todas do padrão construtivo médio.

Essas residências têm dois ou três dormitórios (50% e 50% respectivamente) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (50%) ou de 101 a 200 m² (50%) e uma vaga (50%) ou duas vagas de garagem (50%).

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	0,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	25,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	50,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	25,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	40,00%
Financiamento CAIXA	20,00%
Financiamento Outros Bancos	20,00%
Direto com Proprietário	20,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	16,67%
NOBRE	33,33%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	25,00%
MÉDIO	75,00%

STANDARD	0,00%
----------	-------

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	66,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	33,33%
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	66,67%
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%

Apartamentos Vendidos

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	0,00%
2 vagas	100,00%
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%

Locações em **Março** na região de Franca

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	50,00%
1.001 a 1.250	50,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	66,67%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	100,00%
STANDARD	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	50,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	50,00%
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	50,00%
101 a 200 m ²	50,00%
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%