

Pesquisa CreciSP

Sorocaba e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- queda de vendas foi de 5,41%, mas saldo em 8 meses é positivo em 93,58%
- locação de residências recuou 7,84%, mas acumula saldo de 230,52%
- imóvel de até R\$ 300 mil e aluguel de até R\$ 1,250,00 foram os preferidos
- obras e iniciativas em cidades como São Roque devem aquecer mercados

### **Vendas e locação de imóveis usados caem em Agosto na região de Sorocaba**

As vendas de imóveis usados caíram 5,41% e a locação de residências encolheu 7,84% em Agosto comparado a Julho na região de Sorocaba, segundo pesquisa feita com 50 imobiliárias e corretores de 11 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

“Essas quedas não apontam para um caminho de recessão, ao contrário, elas estão inseridas no quadro de normalidade em que se alternam meses de altas de baixas nesses mercados”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao ressaltar a importância de se olhar o desempenho de ambos nos últimos meses. “É uma região que tem cidades com boas perspectivas de crescimento e valorização do patrimônio imobiliário público e privado, como São Roque, Sorocaba e Ibiúna”, acrescenta.

De Janeiro a Agosto, as pesquisas mensais do CreciSP registram um saldo positivo acumulado nas vendas de 93,58%. Na locação, o saldo chega a 230,52%. “É difícil que o mercado imobiliário siga sempre uma linha reta, seja de queda, seja de alta, quando se tem um quadro econômico com problemas, mas em recuperação”, ressalta Viana Neto.

O Produto Interno Bruto (PIB) do País cresceu 1,2% no segundo trimestre deste ano comparado ao trimestre anterior, no quarto resultado positivo consecutivo. No primeiro semestre deste ano, o PIB acumula alta de 2,5% segundo o IBGE.

“No caso específico da região de Sorocaba, ficou evidente em Agosto o impacto causado nas vendas pela queda dos financiamentos bancários”, destaca Viana Neto. Ele lembra que o volume de financiamentos baixou de 88% em Julho para 51,73% em Agosto, uma queda de mais de 30 pontos percentuais. Em Julho, as vendas haviam crescido 35,06% em comparação com Junho.

O restante das vendas em Agosto foi feito com pagamento à vista (27,59%) e em parcelas pagas diretamente aos proprietários dos imóveis (20,69%). Segundo Viana Neto, “o volume de financiamentos tem flutuado ao longo dos meses e não é improvável que cresça daqui para o fim do ano, até por

impulso da renda extra que as famílias terão com o 13º salário, bônus e gratificações de final de ano”.

### **Mais vendidos até R\$ 300 mil**

Os imóveis usados mais vendidos em Agosto nas 11 cidades da região de Sorocaba foram os de até R\$ 300 mil, que somaram 61,11% do total. Desde o início do ano, as vendas têm se concentrado nas faixas de preços de até R\$ 200 mil (três meses) e até R\$ 300 mil (cinco meses).

As 50 imobiliárias e corretores informaram ter vendido mais apartamentos (70,83%) do que casas (29,14%), imóveis na maioria de padrão simples, standard (54,17%), e localizados em bairros de periferia (45,45%).

Os apartamentos mais vendidos têm dois dormitórios (80%), uma vaga de garagem (70%) e área útil de até 100 metros quadrados. Já as casas têm em sua maioria três dormitórios, duas vagas de garagem e área útil de 51 a 100 m<sup>2</sup> de área útil.

### **Alugados até R\$ 1,250 mil**

As casas foram mais alugadas que os apartamentos em Agosto (86,67% e 13,33% dos imóveis locados, respectivamente) e 66,67% dos novos inquilinos optaram por pagar aluguel mensal de até R\$ 1.250,00.

Nas 11 cidades pesquisadas pelo CreciSP na região de Sorocaba, metade das novas locações foi de imóveis situados em bairros de periferia e 93,86% deles de padrão construtivo médio.

A configuração das casas segue o padrão majoritário de dois dormitórios (61,54% delas), uma vaga de garagem (46,15%) e área útil de 101 a 200 metros quadrados (53,85%). Já os apartamentos são todos de dormitórios também, mas com uma vaga de garagem e área útil de 51 a 200 m<sup>2</sup>.

Os contratos dessas locações têm como garantia o fiador (31,58%), ou o depósito de três aluguéis (31,58%) ou ainda o seguro de fiança (36,84%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Boituva, Ibiúna, Itapetininga, Itu, Mairinque, Salto, Salto de Pirapora, São Roque, Sorocaba, Tatuí e Votorantim.

### **“Boas perspectivas de crescimento em São Roque, Ibiúna e Sorocaba”**

O presidente do CreciSP vê boas perspectivas para os mercados de venda de imóveis usados e locação residencial da região de Sorocaba nos próximos meses “por já ter uma base econômica importante e estar avançando com projetos e iniciativas que tendem a atrair mais investimentos e incrementar as economias locais, movimento que beneficia direta e indiretamente o mercado imobiliário”.

Viana Neto cita, como exemplo, a cidade de **São Roque**, que já conta com um aeroporto executivo internacional que é parte de um empreendimento urbanístico integrado composto por um shopping outlet, e será beneficiada também pela duplicação da rodovia Raposo Tavares no trecho que vai de São Roque a Vargem Grande Paulista, segundo anunciou a administração municipal em Junho último.

Essa obra deverá ser feita pela concessionária CCR ViaOeste em 20 meses com expectativa de geração de cerca de 3,9 mil empregos diretos e indiretos, segundo a administração municipal de São Roque. “Com uma estrada duplicada e de mais fácil acesso, distante apenas 66 quilômetros de São Paulo, é certo que o município será ainda mais visto como estratégico para a instalação de indústrias e centros de logística”, afirma Viana Neto.

Em **Ibiúna**, a expectativa é que saia do papel a criação do primeiro Distrito Ecoturístico do País, integrando também as cidades de Tapiraí, Piedade, Miracatu e Juiúá, numa iniciativa conjunta das cidades e do governo do Estado. Segundo a administração municipal, o objetivo é desenvolver o turismo ambiental de contemplação da Natureza.

Para o presidente do CreciSP, “essa é uma porta que, se aberta, poderá motivar investimentos em imóveis e propriedades voltadas ao lazer e ao turismo com benefícios para todas essas comunidades, corretores e imobiliárias”.

Na cidade de **Sorocaba**, a perspectiva é positiva no sentido de valorização e otimização de negócios com imóveis em vários bairros da cidade devido a obras já entregues ou em execução pela administração municipal.

Bairros da Zona Norte da cidade deverão ser beneficiados e atrair moradores e investidores com a facilidade de locomoção mais rápida e fluída criada na região com a inauguração, em Agosto, de um viaduto sobre a avenida Itavuvu e que interliga duas outras avenidas. Na Zona Leste, foi entregue uma nova ponte sobre o córrego Lavapés e realizados serviços de pavimentação e calçamento.

Outra obra já concluída e entregue e que deve beneficiar moradores de vários bairros, segundo a gestão municipal, é o primeiro trecho das pistas marginais do córrego Itanguá interligando duas avenidas e se tornando nova opção para o deslocamento na região Oeste da cidade, em ligação direta com a Zona Norte e o Centro.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	27,78%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	11,11%

De R\$ 401 a R\$ 500 mil	5,56%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	5,56%
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	11,11%
Acima de R\$ 1 milhão	5,56%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	27,59%
Financiamento CAIXA	48,28%
Financiamento Outros Bancos	3,45%
Direto com Proprietário	20,69%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	24,24%
NOBRE	30,30%
DEMAIS REGIÕES	45,45%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	4,17%
MÉDIO	41,67%
STANDART	54,17%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	37,50%
3 Dorm.	50,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	12,50%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	12,50%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	37,50%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	25,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	12,50%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	12,50%

### **Apartamentos Vendidos**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	80,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	70,00%
2 vagas	30,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	50,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

Locações em **Agosto** na região de Sorocaba

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	6,67%
751 a 1.000	40,00%
1.001 a 1.250	20,00%
1.251 a 1.500	13,33%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	6,67%
2.001 a 2.500	6,67%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	6,67%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	12,50%
NOBRE	37,50%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	7,14%
MÉDIO	92,86%

STANDART	0,00%
----------	-------

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	31,58%
DEPÓSITO CAUÇÃO	31,58%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	36,84%
OUTROS	0,00%

### Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	61,54%
3 Dorm.	30,77%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	7,69%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	15,38%
1 vaga	46,15%
2 vagas	30,77%
3 vagas	0,00%
4 vagas	7,69%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	15,38%
51 a 100 m <sup>2</sup>	23,08%
101 a 200 m <sup>2</sup>	53,85%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	7,69%

401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	100,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%



### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	-17,17%	+ 65,09%
<b>Fevereiro</b>	+ 14,01%	+ 10,02%
<b>Março</b>	+63,07%	- 20,68%
<b>Abril</b>	+23,82%	- 44,56%
<b>Mai</b>	- 18,63%	+ 112,55%
<b>Junho</b>	- 1,17%	- 62,66%
<b>Julho</b>	35,06%	178,60%
<b>Agosto</b>	- 5,41%	-7,84%