

## Pesquisa CreciSP

Sorocaba e região

Maio de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### *Destaques:*

- *presidente do CreciSP diz que microciclos de alta e baixa são normais*
- *“anormal é adiar compra à espera da Economia perfeita”, diz Viana Neto*
- *imóveis mais vendidos em Maio em 13 cidades foram os de até R\$ 300 mil*
- *61 imobiliárias e corretores alugaram 63,65% dos imóveis por até R\$ 1, 5mil*

### **Venda de imóvel cai 18,63% e locação cresce 112,55% na região de Sorocaba**

Após três meses consecutivos de alta, as vendas de imóveis usados caíram 18,63% em Maio comparado a Abril na região de Sorocaba e, em movimento inverso, a locação de casas e apartamentos cresceu 112,55% em Maio depois de dois meses em baixa.

A pesquisa feita com 61 imobiliárias e corretores de Sorocaba e de outras 12 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que o tipo de imóvel que mais se vendeu e se alugou em Maio foram as casas. Elas somaram 56% das vendas e 72,73% das locações, liderança que vem se mantendo desde o início do ano nesses dois segmentos do mercado imobiliário.

Casas e apartamentos de até R\$ 300 mil foram a opção de 60,87% dos compradores, e essas faixas de preços se mantiveram inalteradas em Janeiro, Fevereiro e Abril. Em Março, a média baixou para até R\$ 200 mil. Já a maioria dos aluguéis novos seguia inalterada de Janeiro a Abril, limitados ao teto de até R\$ 1.250,00 mensais, mas subiu para até R\$ 1.500,00 em Maio – no mês, essas faixas de preços somaram 72,73% do total de imóveis alugado.

“É normal que haja essa alternância entre microciclos de baixa e alta na locação e nas vendas porque, especialmente na venda, a compra de um imóvel não é uma operação simples”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele enfatiza que também é normal, mas inaceitável, “ver economistas recomendando que se adie a compra da casa própria por dois ou três anos até que os juros baixem, a inflação caia e a Economia se estabilize, visão estreita de quem ignora a história prática de vida de milhões de brasileiros”.

Ao criticar esse tipo de postura, o presidente do CreciSP lembra que a crise atual é apenas mais uma na longa série vivida pelos brasileiros: “Milhões de famílias não teriam sua casa própria se tivessem ficado esperando por dias de bonança em vez de enfrentar as adversidades dos ciclos econômicos”, argumenta Viana Neto, acrescentando que “teriam jogado pela janela em aluguel de imóveis o investimento que fizeram na forma de prestações e que hoje é seu patrimônio e lhes dá segurança e estabilidade”.

O que se deve fazer neste momento, segundo ele, é ter bom senso, pesquisar e fazer “as contas certas” e “escolhas possíveis” na hora de decidir pela compra. “Conta certa é aquela que não deixa a prestação passar de 30% da renda da família, ou menos ainda, e escolha possível é optar pela compra de

um imóvel pronto mais barato, abdicando dos sonhos e desejos imediatos para garantir dias melhores no futuro”, recomenda Viana Neto.

### **Venda na periferia**

As 61 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP informaram que a maioria dos imóveis que venderam em Maio – 43,75% do total – é de bairros da periferia de Sorocaba e demais 12 cidades, que eles são de padrão construtivo mais simples (44,83%) e que foram comprados com financiamento de bancos (54,17%).

As casas têm dois dormitórios (42,86%) ou três (50%), área útil média que vai de até 50 metros quadrados (7,14% delas) a 201 e 300 m<sup>2</sup> (42,86%), com a maioria dispondo de uma vaga de garagem (50%).

Os apartamentos têm, todos eles, dois dormitórios e uma vaga de garagem, com área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (44,44%) e até 50 m<sup>2</sup> (55,56%).

### **Aluguel na periferia**

Tal qual nas vendas, também na locação em Maio a periferia concentrou a maioria dos imóveis alugados nas 13 cidades, respondendo esses bairros por 57,5% do total. O restante se distribui entre bairros de áreas nobres (25%) e centrais (17,5%).

A maioria das casas alugadas (47,06%) tem um ou dois dormitórios, área útil entre 51 e 100 metros quadrados (47,06%) e uma vaga de garagem (47,06%).

Os novos inquilinos se dividiram entre apartamentos com dois dormitórios (80%) e três (20%). Todos os que foram alugados têm área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados e uma vaga de garagem (80%) ou duas (20%).

As cidades que participaram da pesquisa do CreciSP foram Araçariguama, Boituva, Cerquillo, Ibiúna, Itapetininga, Itu, Mairinque, Porto Feliz, Salto, São Miguel Arcanjo, Sorocaba, Tatuí e Votorantim.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	26,09%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	34,78%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	17,39%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	13,04%
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	8,70%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	18,75%
Financiamento CAIXA	43,75%
Financiamento Outros Bancos	10,42%
Direto com Proprietário	27,08%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	21,88%
NOBRE	34,38%
DEMAIS REGIÕES	43,75%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	20,69%
MÉDIO	34,48%
STANDART	44,83%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	42,86%
3 Dorm.	50,00%
4 Dorm.	7,14%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	35,71%
2 vagas	50,00%

3 vagas	14,29%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	7,14%
51 a 100 m <sup>2</sup>	35,71%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,29%
201 a 300 m <sup>2</sup>	42,86%
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%

### 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	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 <sup>2</sup>	55,56%

51 a 100 m <sup>2</sup>	44,44%
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 **Mai** na região de Sorocaba

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	4,55%
501 a 750	4,55%
751 a 1.000	31,82%
1.001 a 1.250	9,09%
1.251 a 1.500	13,64%
1.501 a 1.750	4,55%
1.751 a 2.000	4,55%
2.001 a 2.500	9,09%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	4,55%
Acima de R\$ 4.000	13,64%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	17,50%
NOBRE	25,00%
DEMAIS REGIÕES	57,50%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	20,69%
MÉDIO	55,17%
STANDART	24,14%

## Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	23,53%
2 Dorm.	23,53%
3 Dorm.	29,41%
4 Dorm.	17,65%
5 ou mais Dorm.	5,88%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	5,88%
1 vaga	47,06%
2 vagas	23,53%
3 vagas	0,00%
4 vagas	17,65%
5 ou mais vagas	5,88%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	11,76%
51 a 100 m <sup>2</sup>	47,06%
101 a 200 m <sup>2</sup>	23,53%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	11,76%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	5,88%

## Apartamentos Alugados

<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	80,00%
2 vagas	20,00%
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%