

Pesquisa CreciSP

Sorocaba e região

Fevereiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- em Fevereiro, as casas somaram 57% dos imóveis vendidos em 12 cidades
- venda caiu 19,91% em Fevereiro com preços chegando a até R\$ 600 mil
- locação de residências em 45 imobiliárias caiu 31,20%. Segundo pesquisa
- maioria das casas e apartamentos foi alugada por até R\$ 1.750,00

Casas são mais vendidas que apartamentos há 5 meses seguidos na região de Sorocaba

As casas foram o tipo de imóvel mais vendido em Fevereiro na região de Sorocaba, somando 57% contra 43% dos apartamentos, e consolidaram uma tendência que se mantém há cinco meses, desde Outubro de 2022.

A pesquisa que confirmou a liderança das casas foi feita com 45 imobiliárias e corretores de 12 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) e apurou uma queda de 19,91% nas vendas e de 31,20% na locação de residências na passagem de Janeiro para Fevereiro.

“Esse perfil de mercado tem se consolidado como efeito da multiplicação de condomínios de casas na cidade e região, facilitada por terrenos mais baratos que na Capital, e atraído compradores porque aliam a segurança dos prédios de apartamentos com o conforto e a individualidade propiciada pelas casas”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP (*ver quadro abaixo*).

“Houve ainda o fator pandemia, que levou muita gente da Capital para cidades do Interior em busca de mais espaço e conforto, e Sorocaba foi uma das que atraíram muitas famílias por causa de sua boa infra-estrutura urbana, facilidade de acesso por ótimas rodovias e uma Economia forte que gera emprego e renda”, contextualiza Viana Neto.

Revés temporário

A queda nas vendas em Fevereiro na região de Sorocaba é considerada um “revés temporário” pelo presidente do CreciSP, que vê a região como uma das de maior potencial de crescimento do Estado, expansão extensível ao mercado imobiliário.

Viana Neto lembra que **Sorocaba**, segundo a prefeitura, gerou um saldo positivo de 1.311 postos de trabalho no primeiro bimestre deste ano, conforme os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho. Só em Fevereiro foram criados 9.787 novos empregos, com saldo positivo de 716 postos de trabalho.

“A cidade vai atrair ainda mais empresas e gerar mais empregos e renda se sair mesmo do papel o projeto do trem intercidades ligando Sorocaba à Capital”, acrescenta Viana Neto, referindo-se ao anúncio pela prefeitura de que o governo do Estado confirmou a criação dessa linha como parte de um pacote de 15 projetos de concessões e de parcerias público-privadas (PPPs).

As perspectivas de crescimento do mercado imobiliário da região também são reforçadas por estudos, como um recente da Fundação Getúlio Vargas, que destacou **Itu** como a 46ª cidade mais rica do País considerando localidades com mais de 50 mil habitantes. Segundo esse Mapa da Riqueza do Centro de Políticas Sociais da FGV, o patrimônio médio dos ituanos que declaram Imposto de Renda é de cerca de R\$ 630 mil, o que torna a cidade a 9ª do País em sua categoria.

Outra notícia que o presidente do CreciSP destaca é a do crescimento do PIB de **Itapetininga**, “o que significa maior poder de compra por parte da população e renda adicional que pode beneficiar o mercado imobiliário”. Segundo a prefeitura, o PIB do município cresceu 8,7% em 2020 frente a 2019 e alcançou a marca de R\$ 5,33 bilhões, conforme o IBGE, que divulga essa informação com dois anos de atraso. Esse crescimento fez a cidade subir três posições no ranking paulista do PIB, ocupando agora o 67º lugar.

Úsados por até R\$ 600 mil

Os imóveis usados mais vendidos pelas 45 imobiliárias e corretores em Fevereiro nas 12 cidades da região de Sorocaba foram casas de até R\$ 600 mil (87,5% do total) e apartamentos de até R\$ 200 mil (66,6%).

Para adquiri-los, os compradores se valeram de financiamento bancário (72,4%), pagaram à vista (20,7%), parcelaram o pagamento com os proprietários (3,4%) ou usaram carta de crédito de consórcios imobiliários (3,4%).

A maioria das casas têm três dormitórios (50%) e área útil de 51 a 200 metros quadrados (75%), mesmo perfil dos apartamentos (50%), sendo a maioria com área útil de até 200 m² (66,7%).

Estão situados em bairros de periferia 44,9% dos imóveis vendidos, 41% em bairros de áreas nobres e 14,1% em bairros mais próximos ao centro.

Aluguel de até R\$ 1,750 mil

A preferência dos novos inquilinos da região de Sorocaba recaiu em Fevereiro mais sobre as casas (57% das locações) do que sobre os apartamentos (43%).

A maioria das casas (58,3%) foi alugada por até R\$ 1.750,00 e elas têm dois dormitórios (50%) ou três (33,3%) e área útil de até 100 metros quadrados (58,3%).

O aluguel médio de 54,6% dos apartamentos é de até R\$ 1.000,00, 54,5% têm dois dormitórios e 63,6% dispõem de área útil de até 50 m².

São de bairros de periferia 68% dos imóveis alugados, com os demais distribuídos por bairros centrais (16%) e de regiões nobres (16%).

Segundo as 45 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP, 50% dos novos inquilinos garantiram o pagamento do aluguel em caso de inadimplência com o depósito de três aluguéis, 21,4% com fiador, 17,9% com o seguro de fiança e 10,7% por outros meios.

Pagar por um aluguel mais barato foi o que motivou 66,7% dos que já eram inquilinos nessas imobiliárias em Fevereiro a cancelar o contrato, e 33,3% o fizeram porque se mudaram para imóvel com aluguel mais caro.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araçoiaba da Serra, Ibiúna, Itapetininga, Itu, Mairinque, Piedade, Porto Feliz, Salto, São Roque, Sorocaba, Votorantim e Tatuí.

Venda de casas e apartamentos

Região de Sorococaba

Tipo	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Casas	57%	64%	81%	67%	68,9%
Apartamentos	43%	36%	19%	33%	30,4%

Fonte: pesquisas CreciSP

Vendas em Fevereiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	12,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	37,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%

De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	12,5%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	12,5%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	37,5%
201 a 300 m ²	12,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	12,5%

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	33,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	33,3%

De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	33,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	16,7%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	14,1%
Nobre	41,0%
Demais Regiões	44,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,7%
Financiamento CAIXA	34,5%
Financiamento Outros Bancos	37,9%
Direto com Proprietário	3,4%
Consórcios	3,4%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	16,7%
de R\$751 a \$1.000,00	25,0%

de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	25,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	16,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	25,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	27,3%
de R\$751 a \$1.000,00	27,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	18,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	18,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	63,6%

51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	21,4%
Depósito Caução	50,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	17,9%
Outros	10,7%

Localização	Percentual
Central	16,0%
Nobre	16,0%
Demais Regiões	68,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	33,3%
Mudou para um aluguel mais barato	66,7%
Mudou sem dar justificativa	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Loações
Janeiro	+ 29,63%	+ 166,26%
Fevereiro	-19,91%	-31,20%
Acumulado	+ 9,72%	+135,06%