

Pesquisa CreciSP

Sorocaba e região

Janeiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- vendas crescem 29,63% em Janeiro após alta de 47,3% em Dezembro
- casas de R\$ 300 mil e apartamentos de R\$ 400 mil foram mais vendidos
- locação tem alta de 166,26%, maior que a de 99,46% do final do ano
- casa de até R\$ 2,5 mil e apartamento de até R\$ 1,5 mil lideram locação

Mercados de venda e de locação de imóveis mantêm crescimento na região de Sorocaba

As vendas de imóveis usados e a locação de residências não perderam impulso na passagem de 2022 para 2023 na região de Sorocaba, como aconteceu em outras regiões do Estado. Pesquisa feita com 55 imobiliárias e corretores de 13 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que as vendas em Janeiro deste ano cresceram 29,63% e as locações aumentaram 166,26% na comparação com Dezembro.

Em Dezembro do ano passado houve alta de 47,3% nas vendas e de 99,46% na locação em relação a Novembro. O ano terminou com saldo positivo de 664,17% no segmento de vendas e de 298,5% no de locação, segundo os resultados consolidados das pesquisas feitas mensalmente pelo CreciSP.

“As vendas cresceram na maior parte do ano passado sem suporte do crédito imobiliário, superado em oito dos 12 meses pelas vendas à vista e parceladas pelos proprietários, e este começo de ano com predomínio dos financiamentos é um alento a mais em um mercado que tem potencial para continuar em crescimento, como é exemplo a cidade de **Sorocaba**”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Segundo a pesquisa, 60,3% das vendas em Janeiro último foram financiadas por bancos públicos e privados.

Sorocaba, que fechou 2022 com saldo positivo de 8.891 novos empregos criados segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho, tem vários empreendimentos imobiliários em andamento, um dos quais de R\$ 500 milhões com três mil apartamentos, e a prefeitura está processando a regularização de posse com entrega de escritura definitiva para mais de 1.400 famílias do bairro Jardim Sumus e do conjunto habitacional Ana Paula Eleutério.

“A construção e a regularização criam empregos, geram receita para o município, movimentam vários setores econômicos e abrem novas oportunidades de negócios com imóveis, como a venda de usados que antes não podiam ser comercializados por parte de famílias que têm agora condição de adquirir um outro usado, maior e melhor localizado, ou mesmo um apartamento novo”, enfatiza Viana Neto.

Até R\$ 400 mil, mais vendidos

Apartamentos de até R\$ 400 mil e casas de até R\$ 300 mil foram os imóveis usados mais vendidos em Janeiro na região de Sorocaba, segundo a pesquisa CreciSP. Essas faixas de preços representaram 55,5% e 58,4%, respectivamente, das vendas totais realizadas pelas 55 imobiliárias e corretores consultados em 13 cidades.

Foram vendidas mais casas (64%) que apartamentos (36%) e, além dos 60,3% financiados por bancos, 19,3% foram pagos à vista e 20,5% tiveram o valor parcelado pelos proprietários. São imóveis situados em bairros de periferia (51,5%), centrais (28,8%) e em áreas nobres (19,6%).

Dois tipos de casas foram as mais vendidas, as de dois e de três dormitórios, ambas com participação de 41,7%, sendo a maioria com área útil de 101 a 200 metros quadrados (41,7%). Os apartamentos têm três dormitórios (55,6%) ou dois (44,4%) e área útil variável de até 50 m2 (33,3%) e de 51 a 200 m2 (66,6%).

Até R\$ 2,5 mil, mais alugados

Os apartamentos superaram as casas na preferência dos novos inquilinos da região de Sorocaba em Janeiro (51% e 49% do total de locações, respectivamente) e os preços dos aluguéis contratados variaram de até R\$ 2,5 mil para 70% das casas e até R\$ 1,5 mil para 80% dos apartamentos.

São de dois e três dormitórios 88,8% das casas alugadas, que têm na maioria espaço útil médio de 51 a 200 m2 (60%). Os apartamentos têm dois (50%), três (30%) ou um dormitório (20%) e área útil de 51 a 100 m2 (60%) e de até 50 m2 (40%).

Segundo a pesquisa CreciSP, 41,5% dos imóveis alugados se situam em bairros de periferia, 35,6% em bairros centrais e 22,9% em bairros de regiões nobres.

Os contratos têm como garantia de pagamento do aluguel o seguro de fiança (39,7%), o depósito de três aluguéis (30,2%), o fiador (23,8%) e outros meios (6,3%).

Dos inquilinos que tinham contrato em vigor em Janeiro nas imobiliárias pesquisadas, 40,7% pediram rescisão e se mudaram para imóveis com aluguéis mais baratos, 29,6% para mais caros e 29,6% não deram justificativa para o cancelamento.

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

Vendas em Janeiro

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	16,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	25,0%
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	8,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,3%
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	8,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	41,7%
4 Dorm.	8,3%
5 Dorm.	8,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	16,7%
101 a 200 m ²	41,7%
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	16,7%

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	11,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	11,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,1%
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	11,1%
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.	0,0%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	55,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	33,3%
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	28,8%
Nobre	19,6%

Demais Regiões	51,5%
----------------	-------

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,3%
Financiamento CAIXA	42,2%
Financiamento Outros Bancos	18,1%
Direto com Proprietário	20,5%
Consórcios	0,0%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	10,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,0%
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	10,0%
Mais e R\$5mil	20,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	11,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	30,0%
101 a 200 m ²	30,0%
201 a 300 m ²	20,0%
301 a 400 m ²	10,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	10,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	10,0%
de R\$751 a \$1.000,00	10,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	30,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	30,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	10,0%
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.	20,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	60,0%
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	23,8%
Depósito Caução	30,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	39,7%
Outros	6,3%

Localização	Percentual
Central	35,6%
Nobre	22,9%
Demais Regiões	41,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	29,6%
Mudou para um aluguel mais barato	40,7%
Mudou sem dar justificativa	29,6%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+ 29,63%	+ 166,26%