

## Pesquisa CreciSP

Sorocaba e região

Janeiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### *Destaques:*

- *casas foram mais alugadas que apartamentos em Janeiro*
- *64% das locações contratadas tem aluguel de até R\$ 1.250,00*
- *imóveis usados mais vendidos foram os de até R\$ 300 mil*
- *compradores preferiram casas e apartamentos com 2 dormitórios*

### **Locação de residências cresce 65% e venda de imóvel cai 17% em Sorocaba**

A locação de residências cresceu 65,09% em Janeiro comparado a Dezembro em Sorocaba e outras 15 cidades da região segundo pesquisa feita com 91 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Em Dezembro, o volume de locações nessa região foi 39,15% menor que o de Novembro.

Em contraste com a locação, a venda de imóveis usados teve em Janeiro a terceira queda consecutiva. O volume de casas e apartamentos que as imobiliárias e corretores venderam ficou 17,17% abaixo do de Dezembro, que havia sido 36,03% inferior ao de Novembro. Nesse mês, na comparação com Outubro, a queda foi de 14,61%.

Os imóveis mais alugados na região em Janeiro foram os de aluguel mensal até R\$ 1.250,00, somando 64,28% do total de locações contratadas. Já os imóveis mais vendidos foram os de preços médios até R\$ 300 mil, opção de 76,19% dos compradores.

“O mercado de locação nessa região tem alternado altas e baixas mensais desde o início da pesquisa, em Agosto, e esse aumento de Janeiro é mais um dos movimentos de ‘gangorra’ que ocorrem em várias regiões do Estado”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele vê o crescimento de Janeiro, acima da média dessas flutuações mensais, como consequência “de um efeito sazonal, de famílias que decidiram trocar de casa ou apartamento em mês de férias, e principalmente da movimentação de estudantes universitários que buscam moradia”.

Sorocaba, por exemplo, é um grande centro universitário, com campus da Unesp, da PUC, da Universidade Federal de São Carlos, além da Universidade de Sorocaba, da Faculdade de Engenharia Facens, entre outras. “É no início do ano que muitos universitários migram de suas cidades de origem para centros universitários como Sorocaba, o que faz a demanda por aluguel crescer muito nessa época”, ressalta Viana Neto.

## **2 dormitórios na periferia**

As 91 imobiliárias e corretores da região de Sorocaba alugaram em Janeiro mais casas (64,58%) do que apartamentos (35,42%) predominantemente em bairros de periferia, localização de 63,16% desses imóveis. Os demais estão espalhados por bairros de regiões nobres (21,05%) e centrais (15,79%). A maioria tem padrão construtivo médio (56,60%).

As casas têm dois dormitórios (53,85%), um (19,23%), três (15,38%) ou quatro dormitórios (11,54%). Elas têm área útil de 51 a 100 metros quadrados (42,31%), de 201 a 300 m<sup>2</sup> (19,23%), até 50 m<sup>2</sup> (19,23%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (11,54%), de 301 a 400 m<sup>2</sup> (3,85%) e acima de 500 m<sup>2</sup> (3,85%). A maioria tem uma vaga de garagem (42,31%) ou duas (26,92%).

Os apartamentos, 81,25% deles, têm dois dormitórios e uma vaga de garagem, e a área útil disponível varia de 51 a 100 metros quadrados (62,50%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (6,25%) e até 50 m<sup>2</sup> (31,25%).

## **Venda e Locação residencial**

Sorocaba e região – 2021/2022

Mês	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Ja neiro
Locação	- 1,56%	+ 42,04%	- 12,15%	+ 8,92%	-	-
	+ 39,15%	+ 65,09%				
Venda	- 17,58%	+ 19,53%	+ 46,05%	- 14,61%	-	-
	+ 36,03%	- 17,17%				

Fonte: pesquisas CreciSP

## **Compra financiada**

Quem comprou imóvel usado na região de Sorocaba em Janeiro o fez usando principalmente financiamento de bancos, modalidade que representou 63,64% do total vendido. O restante ficou dividido entre vendas à vista, com 21,21%, e com pagamento parcelados pelos proprietários, com 15,15%.

As 91 imobiliárias e corretores que responderam à consulta do CreciSP venderam mais casas (65,52%) do que apartamentos (34,48%), concentrados nas faixas de preços de até R\$ 300 mil (76,19% do total) e distribuídos por bairros de periferia (55,26%), de regiões nobres (34,21%) e centrais (10,53%). O padrão construtivo desses imóveis é médio (42,50%), standard (42,50%) ou luxo (15%).

As casas vendidas têm dois dormitórios (46,15%), três (38,46%) e um (15,38%). A área útil delas varia de 51 a 100 metros quadrados (38,46%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (30,77%), de 201 a 300 m<sup>2</sup> (7,69%) e até 50 m<sup>2</sup> (7,69%). Contam com duas vagas de garagem (38,46%), uma (23,08%), três (23,08%), quatro (7,69%) ou nenhuma (7,69%).

Os apartamentos que foram vendidos têm dois dormitórios (87,50%) ou um (12,50%), área útil entre 51 e 100 metros (75%) e até 50 m<sup>2</sup> (25%) e uma vaga de garagem (87,50%) ou duas (12,50%).

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

<b>CASA / APARTAMENTO</b>	
<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	4,76%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	38,10%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	9,52%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	14,29%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	21,21%
Financiamento CAIXA	54,55%
Financiamento Outros Bancos	9,09%
Direto com Proprietário	15,15%

Consórcios	0,00%
------------	-------

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	10,53%
NOBRE	34,21%
DEMAIS REGIÕES	55,26%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	15,00%
MÉDIO	42,50%
STANDART	42,50%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	15,38%
2 Dorm.	46,15%
3 Dorm.	38,46%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	7,69%
1 vaga	23,08%
2 vagas	38,46%
3 vagas	23,08%
4 vagas	7,69%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
------------------	-------------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	7,69%
51 a 100 m <sup>2</sup>	38,46%
101 a 200 m <sup>2</sup>	30,77%
201 a 300 m <sup>2</sup>	7,69%

### **Apartamentos Vendidos**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	87,50%
3 Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	87,50%
2 vagas	12,50%
3 vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	75,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Locações em Janeiro na região de Sorocaba**

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	4,76%
501 a 750	19,05%
751 a 1.000	9,52%
1.001 a 1.250	30,95%

1.251 a 1.500	14,29%
1.501 a 1.750	4,76%
1.751 a 2.000	4,76%
2.001 a 2.500	2,38%
2.501 a 3.000	2,38%
3.001 a 4.000	2,38%
Acima de R\$ 4.000	4,76%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	15,79%
NOBRE	21,05%
DEMAIS REGIÕES	63,16%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	15,09%
MÉDIO	56,60%
STANDART	28,30%

### **Casas Alugadas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	19,23%
2 Dorm.	53,85%
3 Dorm.	15,38%
4 Dorm.	11,54%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	11,54%
1 vaga	42,31%

2 vagas	26,92%
3 vagas	7,69%
4 vagas	11,54%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	19,23%
51 a 100 m <sup>2</sup>	42,31%
101 a 200 m <sup>2</sup>	11,54%
201 a 300 m <sup>2</sup>	19,23%
301 a 400 m <sup>2</sup>	3,85%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	3,85%

### **Apartamentos Alugados**

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	6,25%
2 Dorm.	81,25%
3 Dorm.	12,50%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	6,25%
1 vaga	81,25%
2 vagas	6,25%
3 vagas	6,25%
Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	31,25%
51 a 100 m <sup>2</sup>	62,50%
101 a 200 m <sup>2</sup>	6,25%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%