

Pesquisa CreciSP

Sorocaba e região

Junho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- *Vendas caíram 1,17% em Junho, mas têm saldo positivo de 63,93% no semestre*
- *Faixa de preços dos apartamentos mais vendidos caiu para R\$ 300 mil*
- *Locação recuou em Junho, mas saldo semestral é positivo em 59,76%*
- *Imóveis mais alugados passaram de R\$ 1,5 mil para até R\$ 1,750 mil*

### **Venda de imóveis usados e locação residencial têm 1º semestre de alta em Sorocaba e região**

Junho foi um mês que a maioria das imobiliárias e corretores de imóveis da região de Sorocaba gostaria de esquecer, marcado pela queda de 1,17% nas vendas de casas e apartamentos usados e de 62,66% na locação residencial. O tombo não foi suficiente, porém, para inscrever o primeiro semestre deste ano no rol daqueles que não se quer lembrar.

As pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) mostram que o mercado de usados e de locação das cidades dessa região acumularam saldo positivo de 63,93% nas vendas e de 59,76% na locação no primeiro semestre deste ano.

“É um feito considerável quando se leva em conta a conjuntura econômica do País, em que tanto a venda quanto a locação superaram em muito os indicadores já disponíveis em áreas que afetam diretamente também essas cidades, como o setor de serviços”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Segundo o IBGE, o setor de serviços cresceu 0,9% de Abril para Maio no País, acumulando ganho de 3,3% nos primeiros quatro meses do ano.

Viana Neto lembra que Sorocaba, com seus mais de 660 mil habitantes e maior PIB dessa região, tem mais de 54% de sua Economia dependente do setor de serviços, o que também acontece com outros municípios importantes, como Itapetininga (62% das atividades centradas na área de serviços), e Itu (57%). “É um crescimento baixo, mas contínuo, e o ritmo, se intensificado no segundo semestre, vai se refletir no mercado imobiliário, que continua a depender, e muito, do aumento da renda das famílias e do suporte dos bancos para manter-se em alta”, ressalta.

### **Perfil dos mercados**

Com os resultados da pesquisa feita em Junho com 57 imobiliárias de Sorocaba e de outras 11 cidades, definiu-se um perfil regional dos mercados de venda e locação que tem as seguintes características neste 1º semestre do ano:

## Vendas

- em **cinco** dos seis meses, os **imóveis de até R\$ 300 mil** foram os mais vendidos; somente em Junho esses preços médios baixaram par **até R\$ 200 mil**
- as **casas** foram **mais vendidas** que os apartamentos nos seis meses, com participação nas vendas de um mínimo de 56% em Maio e o máximo de 71,05% em Abril.
- os **bancos** financiaram as vendas em três dos seis meses, e nos demais três meses predominaram modalidades como venda à vista, parcelada pelos proprietários e consórcios imobiliários.
- o **melhor mês** do semestre foi Março (alta de +23,82%) e o **pior** foi Maio (queda de 18,63%).

## Locação

- em **quatro** dos seis meses, a maioria das locações foi contratada com aluguéis mensais de **até R\$ 1.250,00**, que passaram a até R\$ 1.500,00 em Maio e subiram para R\$ 1.750,00 em Junho.
- as **casas** foram **mais alugadas** que os apartamentos durante os seis meses.
- o **melhor mês** do semestre foi Maio (alta de 112,55%) e o **pior** foi Junho (queda de 62,66%).

### **Casas têm 68,18% do mercado em Junho**

As casas responderam por 68,18% das vendas de imóveis usados em Junho na região de Sorocaba, segundo as 57 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP. Eles declararam que 56,52% das vendas que fizeram foi de imóveis com preços finais de até R\$ 200 mil, sendo 70% do padrão construtivo médio e 58,33% deles localizados em bairros de periferia das 12 cidades.

A Caixa Econômica Federal (CEF) foi o único banco que deu crédito aos compradores, responsável por 44,83% das vendas totais. O restante foi negociado com pagamento à vista (31,03%) ou em prestações pagas diretamente aos proprietários (24,14%).

Quase todas as casas (93,75%) têm dois dormitórios e a maioria dispõe de área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (56,25%) e uma (43,75%) ou duas vagas de garagem (43,75%).

Apartamentos com dois dormitórios e área útil de até 50 metros quadrados foram maioria entre as unidades vendidas em Junho ( 71,43% do total). Todos eles têm somente uma vaga de garagem.

### **Maioria dos aluguéis é de até R\$ 1.750,00**

Subiu das faixas de até R\$ 1.500,00 em Maio para até R\$ 1.750,00 mensais em Junho a maioria dos aluguéis contratados em Junho nas 12 cidades da região de Sorocaba. Segundo as 57 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP, essa última faixa de preços concentrou 58,33% das novas locações em Junho.

O domínio das casas sobre os apartamentos foi quase absoluto (91,67% a 8,33%) e os bairros de periferia concentraram a maioria das locações (61,54%), sendo 54,55% delas de padrão construtivo médio.

Os novos inquilinos usaram o depósito de valor equivalente a três meses do aluguel como principal forma de garantia em caso de inadimplência (64,29%), seguido pelo fiador (14,29%), seguro de fiança (14,29%) e outras modalidades (7,14%).

As casas alugadas têm três dormitórios (54,55%), dois (36,36%) ou um (9,09%), a maioria com área útil variável entre 101 e 200 metros quadrados (36,36%) e entre 51 e 100 m<sup>2</sup> (27,27%) e duas vagas de garagem (63,64%).

Todos os apartamentos alugados nessas 12 cidades dispõem de um único dormitório, uma vaga de garagem e área útil de até 50 metros quadrados.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Cerquillo, Ibiúna, Itapetininga, Itu, Mairinque, Pilar do Sul, Porto Feliz, Salto de Pirapora, São Roque, 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	56,52%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	26,09%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	13,04%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	4,35%
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	0,00%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	31,03%
Financiamento CAIXA	44,83%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	24,14%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	4,17%
NOBRE	37,50%
DEMAIS REGIÕES	58,33%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	10,00%
MÉDIO	70,00%
STANDARD	20,00%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	93,75%
3 Dorm.	6,25%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	6,25%
1 vaga	43,75%
2 vagas	43,75%
3 vagas	6,25%

4 vagas	0,00%
5 ou mais 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>	56,25%
101 a 200 m <sup>2</sup>	12,50%
201 a 300 m <sup>2</sup>	6,25%
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**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	28,57%
2 Dorm.	71,43%
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>	71,43%
51 a 100 m <sup>2</sup>	28,57%

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 **Junho** na região de Sorocaba

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	8,33%
751 a 1.000	16,67%
1.001 a 1.250	8,33%
1.251 a 1.500	16,67%
1.501 a 1.750	8,33%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	8,33%
2.501 a 3.000	8,33%
3.001 a 4.000	8,33%
Acima de R\$ 4.000	16,67%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	15,38%
NOBRE	23,08%
DEMAIS REGIÕES	61,54%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	18,18%
MÉDIO	54,55%
STANDARD	27,27%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
FIADOR	14,29%

DEPÓSITO CAUÇÃO	64,29%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	14,29%
OUTROS	7,14%

### Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	9,09%
2 Dorm.	36,36%
3 Dorm.	54,55%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	18,18%
1 vaga	9,09%
2 vagas	63,64%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	9,09%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	18,18%
51 a 100 m <sup>2</sup>	27,27%
101 a 200 m <sup>2</sup>	36,36%
201 a 300 m <sup>2</sup>	9,09%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	9,09%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## **Apartamentos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	100,00%
2 Dorm.	0,00%
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>	100,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,00%
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%

**Vendas Sorocaba**

1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-17,17%	14,01	63,07%	23,92%	-18,63%	-1,17%	63,03%

Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil
% s/total vendido	76,19%	60,87%	56%	73,73%	60,87%	56,52%

Financiamento bancário	63,64%	54,06%	47,06%	47,62%	54,17%	44,83%
Negócios à vista	21,21%	18,92%	32,35%	20,63%	18,75%	31,03%
Direto com proprietário	15,15%	24,32%	20,59%	31,75%	27,08%	24,14%
Consórcio	0	2,70%	0	0	0	0

Casas	65,52%	64,52%	66,67%	71,05%	56%	68,18%
Aptos	34,48%	35,48%	33,33%	28,95%	44%	31,82%

**Locações Sorocaba**

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	65,09%	10,02%	-20,68%	-44,56%	112,55%	-62,66%	59,76%

Preço médio	R\$ 1.250	R\$ 1.500				
% s/total vendido	64,29%	52,94%	52,63%	56,20%	50%	50%

Casas	64,58%	69,49%	51,72%	80,95%	73%	91,67%
Aptos	35,42%	30,51%	48,28%	19,05%	27%	8,33%