

Pesquisa CRECISP

## **Guarulhos e Região**

Fevereiro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vendas e Locações em baixa em fevereiro**

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Fevereiro de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de janeiro de 2024 em Guarulhos e região.

Foram consultadas 15 imobiliárias das cidades de Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi Das Cruzes, Salesópolis e Suzano.

As vendas apresentaram queda de 85,80% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 58,95%.

“A região é muito próspera. Especialmente a cidade de Guarulhos passa por um bom momento, com crescimento no PIB de mais de 16% no último ano. Assim, é pouco provável que esses resultados negativos em nosso mercado se mantenham por muito mais tempo. A expectativa é de que esse quadro se reverta”, comentou o presidente José Augusto Viana Neto.

#### **Vendas**

Casas: 0%; apartamentos: 100%

#### **Locações:**

Casas: 25%; Apartamentos: 75%

#### **Vendas em Fevereiro**

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 400 mil, com 1 dormitório, e área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

46,8% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 19,1% nas regiões centrais e 34% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 34,8% foram financiadas pela CAIXA, 34,8% por outros bancos, 8,7% diretamente pelos proprietários, 21,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

### **Locações em Fevereiro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.500,00, para imóveis de 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 2.000,00 para imóveis de 3 dormitórios com 50 a 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (33,3%), na região central (33,3%) e nos bairros mais nobres (33,3%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 41,2% não informaram a razão da mudança, 39,2% optaram por aluguéis mais baratos, 19,6% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Fevereiro**

#### **Aptos vendidos**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	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	100,0%
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	0,0%

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%

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	100,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	100,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%

acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%
-----------------------------	------

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	19,1%
Nobre	34,0%
Demais Regiões	46,8%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	21,7%
Financiamento CAIXA	34,8%
Financiamento Outros Bancos	34,8%
Direto com Proprietário	8,7%
Consórcios	0,0%

## **Locações em Fevereiro**

### **Casas alugadas**

<b>Valor Aluguel Casa</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	100,0%
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	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%
----------------	------

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	100,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos Alugados**

<b>Valor Aluguel Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	33,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	66,7%

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%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	100,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e aptos alugados**

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	28,6%
Depósito Caução	32,1%
T. de Capitalização	1,8%

Seguro Fiança	17,9%
Outros	19,6%

Localização	Percentual
Central	33,3%
Nobre	33,3%
Demais Regiões	33,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,6%
Mudou para um aluguel mais barato	39,2%
Mudou sem dar justificativa	41,2%

#### **Evolução de venda e locação**

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
<b>Janeiro</b>	- 50,70%	+ 52,71%
<b>Fevereiro</b>	-85,80%	-58,95%
<b>Total</b>	-136,50%	-6,24%