

Pesquisa CreciSP

São Carlos e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *bancos financiaram em Agosto 46,67% dos compradores em 6 cidades*
- *15 imobiliárias e corretores venderam mais casas que apartamentos*
- *locação de imóveis residenciais registrou queda de 6,07% após recorde*
- *83,33% dos novos inquilinos vão pagar aluguéis mensais de até R\$ 1 mil*

Vendas crescem 17,5% e se concentram em imóvel de R\$ 200 mil na região de São Carlos

A região de São Carlos voltou a registrar em Agosto crescimento nas vendas de imóveis usados depois da queda de 58% em Julho comparado a Junho. A alta de 17,5% e foi puxada pelos imóveis com preços médios de até R\$ 200 mil, responsáveis por 62,5% dos contratos formalizados por 15 imobiliárias e corretores de seis cidades pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As vendas se dividiram entre casas (66,67%) e apartamentos (33,33%) e os compradores usaram financiamento de bancos (46,67%), pagaram à vista (33,33%) ou parcelaram o pagamento diretamente com os proprietários (20%). A maior parte desses imóveis está em bairros de periferia (66,67%) e tem padrão construtivo simples, standard (50%).

Metade das casas vendidas tem dois dormitórios, uma vaga de garagem e a área útil de 75% delas mede entre 51 e 100 metros quadrados. Os apartamentos são todos de dois dormitórios, com uma vaga de garagem e 75% deles dispõem de até 50 m² de área útil.

“O crescimento de Agosto é um bom sinal porque mostra o potencial do mercado local, que nesses primeiros oito meses do ano já acumulou um saldo positivo de vendas de 80%”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele antevê maior atratividade para locação e venda de imóveis em bairros de **São Carlos** como Vila Prado, Vila Pelicano e Lagoa Serena com a construção do piscinão da rua Itália, iniciativa da gestão municipal para evitar alagamentos e enchentes. “Se esse problema for resolvido de vez, a valorização dessas regiões é mais do que certa”, diz Viana Neto.

Inquilinos preferem casas

O presidente do CreciSP também se mostra otimista com o mercado de locação residencial da região de São Carlos, apesar de o volume de

contratações ter caído 6,07% em Agosto frente a Julho. “Essa queda não surpreende pois vem na sequência de um recorde”, observa Viana Neto.

A pesquisa do CreciSP apurou aumento de 192% em Julho comparado a Junho, maior alta em oito meses. Os novos inquilinos preferiram em Agosto as casas (88,89%) aos apartamentos (11,11%) e optaram majoritariamente por aluguéis de até R\$ 1.000,00 (83,33% do total).

Os imóveis alugados estão localizados principalmente em bairros de periferia (58,33%), têm padrão construtivo standard (50%) e têm o aluguel garantido por fiador (44,44%), depósito de três aluguéis (33,33%) e seguro de fiança (22,22%).

As casas que mais foram alugadas têm dois dormitórios (80%), uma vaga de garagem (60%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (60%). Os apartamentos também têm, todos, dois dormitórios, uma única vaga de garagem e área útil média menor que a das casas, de até 50 metros quadrados.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Branca, Araraquara, Matão, São Carlos, São José do Rio Pardo e Tabatinga.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	12,50%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	50,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	0,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	25,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
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	12,50%

Modalidade	Percentual
À Vista	33,33%
Financiamento CAIXA	40,00%
Financiamento Outros Bancos	6,67%
Direto com Proprietário	20,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	16,67%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	66,67%

Tipo	Percentual
LUXO	16,67%
MÉDIO	33,33%
STANDART	50,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	25,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	25,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	25,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	75,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	25,00%

301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
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%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	75,00%
51 a 100 m ²	25,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Agosto** na região de São Carlos

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	50,00%
751 a 1.000	33,33%
1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	16,67%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	25,00%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	58,33%

Tipo	Percentual
LUXO	25,00%
MÉDIO	25,00%
STANDART	50,00%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	44,44%
DEPÓSITO CAUÇÃO	33,33%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	22,22%
OUTROS	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	80,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	20,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	20,00%
1 vaga	60,00%
2 vagas	20,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	60,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	20,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%

4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
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%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%