

Pesquisa CreciSP

São Carlos e região

Janeiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *consórcios foram responsáveis por 22,22% das vendas em Janeiro*
- *71,43% dos imóveis vendidos custaram até R\$ 300 mil*
- *57,15% dos novos inquilinos vão pagar aluguel de até R\$ 1 mil*
- *casas tiveram a preferência, somando 90,91% das locações*

Venda de imóvel usado cai 40% e locação tem baixa de 12% na região de São Carlos

Os mercados de venda de imóveis usados e de locação residencial começaram o ano em baixa na região de São Carlos, com queda de 40,42% no volume de casas e apartamentos vendidos e de 12,09% no de locações em comparação com Dezembro.

Os números foram apurados em pesquisa feita com 33 imobiliárias de São Carlos e de outras oito cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Imóveis com preços de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos em Janeiro (71,43%) e as locações ficaram concentradas nos imóveis com aluguel de até R\$ 1 mil (57,15% do total).

Os destaques no segmento de vendas foram a participação expressiva dos consórcios e a ausência de transações em que os proprietários parcelam o pagamento dos seus imóveis, sempre comuns em todas as 18 regiões pesquisadas. A parcela dos consórcios nas vendas foi de 22,22%, a dos financiamentos bancários ficou em 66,66% e as vendas feitas com pagamento à vista somaram 11,11%.

“É um crescimento expressivo, esse dos consórcios, que evitou que a queda nas vendas fosse maior nessa região, mas infelizmente essa modalidade de crédito tem limitações, apesar da vantagem de não haver incidência de juros”, pondera José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao mencionar características dos consórcios como a necessidade de o participante dispor de valores às vezes elevados para os lances, a dependência dos sorteios caso ele não tenha recursos para isso e a duplicidade de pagamento do aluguel e da mensalidade do consórcio.

Viana Neto ressalta, porém, que o consórcio imobiliário é boa alternativa para quem “não tem urgência em ter acesso à casa própria, dispõe de recursos para bancar as mensalidades simultaneamente com o pagamento do aluguel e pode acumular poupança para dar lances a médio e longo prazos”.

A parcela de 22,22% que coube nas vendas de Janeiro aos consórcios imobiliários na região de São Carlos foi a maior registrada pelas pesquisas do

CreciSP desde Agosto do ano passado, quando esse levantamento começou a ser feito na região. Não houve registro de vendas feitas por consórcio em Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro. Agosto foi o único mês em que se registrou venda por essa modalidade, mas com participação de 7,14% no total vendido.

2 dormitórios, mais vendidos

Em Janeiro, quem comprou imóvel usado na região de São Carlos preferiu as casas (66,67%) aos apartamentos (33,33%) e, dentre eles, os de padrão construtivo mais simples, standard (57,89% do total vendido), aos de padrão médio (42,11%). Esses imóveis estão distribuídos por bairros das regiões centrais (46,43%), de periferia (42,86%) e de áreas nobres (10,71%).

Metade das casas que foram vendidas tem dois dormitórios e o restante se divide entre as de um e de três quartos (25% cada). A área útil de 50% das residências varia de 101 a 200 metros quadrados, 25% têm metragem de 51 a 100 m² e 25% até 50 m². As vagas de garagem seguem esse padrão: 50% com duas, 25% com uma e 25% sem nenhuma.

Os apartamentos têm dois dormitórios (66,67%) ou um (33,33%), uma única vaga de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados (66,67%) ou até 50 m² (33,33%).

Inquilinos preferem casas

As 33 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP alugaram praticamente só casas em Janeiro na região de São Carlos – 90,91% do total. A participação dos apartamentos ficou limitada a 9,09%.

Os novos inquilinos escolheram imóveis situados em bairros de periferia (63,64%) e mais próximos ao centro das cidades (36,36%) e as casas e apartamentos que alugaram são do padrão construtivo standard (80%) ou médio (20%).

As casas alugadas em Janeiro têm dois dormitórios (50%), um (33,33%) ou três (16,67%) e metade delas dispõe de área útil variando de 51 a 100 metros quadrados. As demais têm de 101 a 200 m² (16,67%), de 201 a 300 m² (16,67%) e de 301 a 400 m² (16,67%). A maioria tem duas vagas (33,33%) ou nenhuma vaga de garagem (33,33%).

As quitinetes foram o único tipo de apartamento que as imobiliárias e corretores alugaram em Janeiro, todos eles dispendo de área útil até 50 metros quadrados e uma única vaga de garagem.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araraquara, Caconde, Descalvado, Matão, Porto Ferreira, Ribeirão Bonito, Santa Cruz das Palmeiras, São Carlos e São José do Rio Pardo.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	42,86%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	28,57%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	14,29%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	14,29%
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%
	100%

Modalidade	Percentual
À Vista	11,11%
Financiamento CAIXA	44,44%
Financiamento Outros Bancos	22,22%
Direto com Proprietário	0,00%
Consórcios	22,22%
Total	100%

Região	Percentual
CENTRAL	46,43%
NOBRE	10,71%
DEMAIS REGIÕES	42,86%
Total	100%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	42,11%

STANDART	57,89%
Total	100%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	25,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%
	100%

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

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

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%

1 Dorm.	33,33%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	66,67%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%

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

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	14,29%
501 a 750	14,29%
751 a 1.000	28,57%
1.001 a 1.250	14,29%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	14,29%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	14,29%

Acima de R\$ 4.000	0,00%
--------------------	-------

Região	Percentual
CENTRAL	36,36%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	63,64%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	20,00%
STANDART	80,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	33,33%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	33,33%
1 vaga	16,67%
2 vagas	33,33%
3 vagas	0,00%
4 vagas	16,67%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	50,00%

101 a 200 m ²	16,67%
201 a 300 m ²	16,67%
301 a 400 m ²	16,67%
401 a 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

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

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%