

São Carlos e região
Maio de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- vendas em Maio caíram 26,43% e acumulam saldo negativo de 59,43%
- 50% das vendas foi financiada por bancos e 16,67% pelos proprietários
- locação caiu 28%, mas saldo acumulado no ano está positivo em 16,63%
- 81,82% dos novos inquilinos de seis cidades preferiram alugar casas

Imóvel usado de até R\$ 300 mil e aluguel de até R\$ 1 mil lideram mercados em São Carlos

Donos de imóveis que estabeleceram preços de venda de até R\$ 300 mil e de até R\$ 1.000,00 para alugar suas casas e apartamentos foram os que se saíram melhor em Maio em cidades da região de São Carlos, que viveram um mês de retrocesso com queda de 26,43% nas vendas e de 28,00% na locação em comparação com Abril.

Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 16 imobiliárias de São Carlos e outras cinco cidades apurou que 66,67% dos imóveis vendidos em Maio custaram aos compradores até R\$ 300 mil e que 77,77% dos que foram alugados têm aluguel mensal de até R\$ 1.000,00.

A queda de 28,00% nas locações em Maio foi a segunda seguida. Em Abril, o volume de novos contratos havia sido 37,50% inferior ao de Março. Nesses cinco primeiros meses do ano, porém, o saldo acumulado nessa região está positivo em 16,63%. A situação do mercado de vendas é diferente, com quatro dos cinco meses em queda e saldo negativo acumulado de 59,43% (*ver quadro abaixo*).

As vendas em Maio ficaram negativas mesmo com os financiamentos respondendo por 50% das vendas, sendo os outros 50% formados pelas vendas à vista (33,33%) e com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis (16,67%). Não houve registro de negócio feito com carta de crédito de consórcios imobiliários.

José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, lamenta que os consórcios não tenham mantido a relevância registrada em Janeiro, quando sua participação nas vendas chegou a 22,22% e só voltou a aparecer como modalidade de venda em Abril, com 5,88% do total negociado pelas imobiliárias e corretores pesquisados. “Seria importante que os consórcios tivessem maior projeção, mas é compreensível que não seja assim porque as vantagens que têm, como a isenção de juros, não compensam uma deficiência estrutural básica, que é a falta de renda das famílias para pagar aluguel e mensalidade de consórcio ao mesmo tempo”, afirma.

É esse o motivo, acrescenta Viana Neto, de o financiamento bancário ser ainda a melhor alternativa “uma vez que quem consegue o crédito tem na prestação mensal um investimento em um bem sólido e garantido e que traz segurança de vida no presente e perspectiva de um futuro mais tranquilo”. É essa “porta da esperança” que ele lamenta estar sendo fechada com o aumento dos juros e a desestruturação do mercado de trabalho.

Milhões de trabalhadores perderam os empregos formais com carteira assinada nos últimos anos e passaram a viver de bicos ou de trabalho informal, fato que, lembra Viana Neto, os deixou sem o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. “Sem o ‘passaporte’ do FGTS, pois não têm essa reserva financeira nem conseguem poupar, estão excluídos do acesso ao financiamento, situação que também se agrava para os que têm o Fundo e precisam de empréstimo mais barato porque o governo, erroneamente, permitiu que dinheiro do FGTS fosse usado na privatização da Eletrobrás”, critica.

Casas, as mais vendidas

Em Maio, na região de São Carlos, as 16 imobiliárias consultadas pelo CreciSP venderam mais casas (60%) do que apartamentos (40%), com metade deles situados em bairros de periferia, 33,33% em bairros nobres e 16,67% em bairros mais centrais. A maioria (60%) tem padrão construtivo médio.

Todas as casas vendidas têm dois dormitórios, área útil medindo até 50 metros quadrados (25% do total), de 51 a 100 m² (25%) ou entre 101 e 200 metros quadrados (50%), e 75% delas têm uma vaga de garagem ou duas (25%).

Os apartamentos também são todos de dois dormitórios, com uma vaga de garagem e até 50 metros quadrados de área útil.

Casas, as mais alugadas

Ainda mais que no segmento de vendas, na locação o domínio das casas foi quase absoluto, com 81,82% dos novos inquilinos optando por elas e 18,18% pelos apartamentos. Segundo a pesquisa do CreciSP, 50% desses imóveis se localizam em bairros da área central de São Carlos e demais cinco cidades e 75% são do padrão construtivo médio.

As casas têm dois dormitórios (57,14%) ou três (42,86%), área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (71,43%) e 101 e 200 m² (28,57%) e a maioria dispõem de uma vaga de garagem (42,86%) ou duas (42,86%).

Segundo as 16 imobiliárias e corretores consultados, os apartamentos que alugaram são todos de um dormitório, com área útil variável de até 50 metros quadrados (50%) e de 51 a 100 m² (50%) e têm uma vaga de garagem (50%) ou nenhuma (50%).

A pesquisa do CreciSP foi feita nas cidades de Américo Brasiliense, Araraquara, Divinolândia, Ribeirão Bonito, São Carlos e Tabatinga.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	50,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	16,67%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	33,33%
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	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	33,33%
Financiamento CAIXA	50,00%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	16,67%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	16,67%
NOBRE	33,33%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	20,00%
MÉDIO	60,00%
STANDART	20,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
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	75,00%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais 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%
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	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%

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

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	33,33%
751 a 1.000	44,44%
1.001 a 1.250	11,11%
1.251 a 1.500	11,11%
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	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	50,00%
NOBRE	33,33%
DEMAIS REGIÕES	16,67%

Tipo	Percentual
LUXO	12,50%
MÉDIO	75,00%
STANDART	12,50%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	57,14%
3 Dorm.	42,86%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	42,86%
2 vagas	42,86%
3 vagas	14,29%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	71,43%
101 a 200 m ²	28,57%
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%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
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%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	50,00%
1 vaga	50,00%
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	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%
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%