

Pesquisa CreciSP

Guarulhos e Região
Fevereiro de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *apartamentos (100%) e casas (53%) alugados em Fevereiro são desse tipo*
- *aluguel médio de 64% das locações de Fevereiro é de até R\$ 1.250,00*
- *2 dormitórios somaram 60% das casas e 75% dos apartamentos vendidos*
- *66,67% dos imóveis foram vendidos por até R\$ 300 mil em Fevereiro*

Casa e apartamento de 2 dormitórios são os mais alugados e vendidos em Guarulhos

Desde seu início em Outubro do ano passado, a pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) já atestou uma unanimidade entre compradores de imóveis usados e candidatos a inquilino na região de Guarulhos e em cidades vizinhas dessa fração da região metropolitana de São Paulo – a preferência por casas e apartamentos com dois dormitórios, que se mantêm como os mais vendidos e alugados nesses cinco meses. Houve duas exceções apenas, em Janeiro e Novembro (*ver quadros abaixo*).

Em Fevereiro, segundo apurou a pesquisa com 68 imobiliárias e corretores de Guarulhos e de outras oito cidades, os apartamentos de dois dormitórios representaram 75% das unidades vendidas e as casas, 60%. No segmento de locação, as casas com dois dormitórios somaram 53,85% dos contratos formalizados e os apartamentos, 100%.

“Os imóveis de dois dormitórios são praticamente unanimidade no Estado, tanto para locação quanto para venda, e ilustram a busca por mais espaço e conforto com preços que caibam no orçamento, realidade que também se estende aos imóveis novos”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“Imóveis compactos, mas com esse tipo de divisão interna, foram se tornando líderes de vendas de usados e dos imóveis a serem construídos à medida que a renda das famílias foi sendo achatada, os preços dos terrenos aumentavam e o custo da construção subia acima da inflação”, acrescenta Viana Neto.

As pesquisas do CreciSP também mostram outras preferências recorrentes de quem comprou ou alugou imóvel na região de Guarulhos. Nos cinco meses corridos de Outubro a Fevereiro, as casas foram o tipo de imóvel que mais se alugou, sempre acima de 50% do total contratado com as imobiliárias e corretores consultados, com a exceção de Janeiro. O aluguel médio da maioria dos imóveis alugados nesse período se fixou na faixa de até R\$ 1.250,00, à exceção de Dezembro, quando ficou em até R\$ 1.500,00.

Centro dominante

A pesquisa CreciSP constatou que 44% dos imóveis alugados em Guarulhos e nas demais oito cidades estão localizados em bairros centrais e o restante distribuído pela periferia (40%) e por regiões nobres (16%).

O padrão construtivo de 57,69% desses imóveis é médio, de 30,77% é luxo e de 11,54% é standard.

As casas têm dois dormitórios (53,85%), três (30,77%), um (7,69%) e quatro (7,69%). A maioria tem área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (69,23% do total) e uma vaga de garagem (53,85%).

Os apartamentos são todos de dois dormitórios, com uma vaga de garagem (75%) ou duas (25%) e área útil variável, de 51 a 100 metros quadrados (50%) e até 50 m² (50%).

Imóveis alugados

Guarulhos e região

Outubro a Fevereiro 2021/2022

Tipo	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Casa (%) alugado	2 dorm (53,85%)	1 dorm (45%)	2 dorm (60,87%)	2 dorm (53,85%)	2 dorm (52%)
Apto (%) alugado	2 dorm (100%)	2 dorm (100%)	2 dorm (62,50%)	2 dorm (69%)	2 dorm (100%)
Preço (R\$)/ % alugado	1.250,00 (64,70%)	1.250,00 (72%)	1.500,00 (74,19%)	1.250,00 (61,12%)	1.250,00 (68,97%)
Tipo de imóvel mais alugado (%)					
Tipo	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Casa	76,47%	83,97%	78,57%	72,22%	88,57%
Apto	23,53%	16,13%	21,43%	27,78%	11,43%

Fonte: pesquisas CreciSP

Vendas caem 24,47%

Fevereiro foi o segundo mês seguido de queda nas vendas de imóveis usados na região de Guarulhos, com um volume 24,47% inferior ao de Janeiro, mês em que a queda havia sido de 44,69% em comparação com Dezembro. Os compradores preferiram as casas (60% do total) aos apartamentos (40%).

Os imóveis mais vendidos em Fevereiro pelas 68 imobiliárias e corretores consultados foram os de até R\$ 300 mil, com 66,67% do total. Esse valor médio vem se mantendo desde Dezembro, sempre acima dos 50% das unidades vendidas nesses meses (*ver quadro abaixo*).

Os bancos financiaram 46,67% das vendas em Fevereiro e os proprietários parcelaram o pagamento de 26,67%. Foram vendidos à vista 26,67% das casas e apartamentos.

As 68 imobiliárias e corretores informaram ao CreciSP que os imóveis que venderam se distribuem por bairros de periferia (44,44%), centrais (38,89%) e de regiões nobres (16,67%) e são do padrão construtivo médio (55,56%), standard (33,33%) e luxo (11,11%).

As casas têm dois ou três dormitórios (60% e 40%, respectivamente), duas vagas de garagem (80%) ou nenhuma (20%) e área útil que varia de 101 a 200 metros quadrados (40%), de 201 a 300 m² (20%), de 51 a 100 m² (20%) e até 50 m² (20%).

Os apartamentos vendidos se dividem entre os de dois (75%) ou três dormitórios (25%) com área útil de 51 a 200 metros quadrados (50%) e até 50 m2 (50%) e todos têm somente uma vaga de garagem.

Imóveis vendidos

Guarulhos e região

Outubro a Fevereiro 2021/2022

Tipo	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Casa (%) Vendido	2 dorm (60%)	2 dorm (57,14%)	2 dorm (61,9%)	2 dorm (85,71%)	2 dorm (56,25%)
Apto (%) Vendido	2 dorm (75%)	2 dorm (100%)	2 dorm (82,21%)	3 dorm (50%)	2 dorm (74,07%)
Preço (R\$ mil) % vendido	R\$ 300 (66,67%)	R\$ 300 (55,67%)	R\$ 300 (76%)	R\$ 300 R\$ 76,47%)	R\$ 300 R\$ 69,77%)

Fonte: pesquisas CreciSP

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Arujá, Biritiba Mirim, Ferras de Vasconcelos, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Santa Isabel e Suzano.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	0,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	66,67%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	11,11%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	11,11%
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	11,11%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	26,67%
Financiamento CAIXA	20,00%
Financiamento Outros Bancos	26,67%
Direto com Proprietário	26,67%

Consórcios	0,00%
------------	-------

Região	Percentual
CENTRAL	38,89%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	44,44%

Tipo	Percentual
LUXO	11,11%
MÉDIO	55,56%
STANDARD	33,33%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	20,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	80,00%
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	20,00%
101 a 200 m ²	40,00%

201 a 300 m ²	20,00%
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.	75,00%
3 Dorm.	25,00%
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	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%

Locações em **Fevereiro** na região de GUARULHOS

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	5,88%
501 a 750	11,76%
751 a 1.000	17,65%
1.001 a 1.250	29,41%
1.251 a 1.500	11,76%
1.501 a 1.750	5,88%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	11,76%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	5,88%

Região	Percentual
CENTRAL	44,00%
NOBRE	16,00%
DEMAIS REGIÕES	40,00%

Tipo	Percentual
LUXO	30,77%
MÉDIO	57,69%
STANDARD	11,54%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	7,69%
2 Dorm.	53,85%
3 Dorm.	30,77%
4 Dorm.	7,69%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	15,38%
1 vaga	53,85%
2 vagas	23,08%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	7,69%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	69,23%
101 a 200 m ²	23,08%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	7,69%
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	25,00%
1 vaga	75,00%
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%