

Pesquisa CreciSP

São Carlos e região

Fevereiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- maioria das casas foi alugada por R\$ 1,750 mil e apartamentos por R\$ 3mi
- vendas de imóveis usados caem 64,29% em Janeiro após alta em Dezembro
- casas até R\$ 250 mil e apartamentos até R\$ 200 mil foram os mais vendidos

Locação residencial cresce 122% no 2º mês de alta na região de São Carlos

A locação de imóveis residenciais cresceu 122,79% em Fevereiro frente a Janeiro em São Carlos, Araraquara e Itirapina segundo pesquisa feita com sete imobiliárias dessas três cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Em Janeiro, o crescimento sobre Dezembro foi de 341,07%.

“É a movimentação típica da chegada de novos estudantes a um dos maiores centros universitários do Estado”, esclarece José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Há em São Carlos mais de 150 cursos de graduação e pós-graduação em faculdades e universidades de renome, como a USP e a Universidade Federal, além de dois parques tecnológicos e mais de 200 empresas de base tecnológica.

A movimentação de estudantes aprovados em vestibulares que chegam para morar em São Carlos ou cidades vizinhas ou dos que se mudam para outros imóveis começa em Dezembro e se intensifica em Janeiro e Fevereiro. “Foi assim no ano passado, como registraram as pesquisas que o Conselho faz mensalmente nessa região”, acrescenta Viana Neto.

Em Fevereiro de 2022, o volume de locações cresceu 35,42% em relação a Janeiro e, em Março, teve novo aumento, de 58,8%. O ano terminou com saldo positivo acumulado de 483,81%.

Essa movimentação no mercado de locação não se estendeu ao de venda de imóveis usados. As vendas de casas e apartamentos em Janeiro caíram 64,29% na comparação com Dezembro, mas o saldo do ano foi positivo, de 235,08%.

Mais vendidos até R\$ 250 mil

As sete imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP venderam em Janeiro mais apartamentos (80%) do que casas (20%), e todas elas custaram aos compradores entre R\$ 201 mil e até R\$ 250 mil. Os apartamentos mais vendidos, 66,6% do total, foram os de preços até R\$ 200 mil.

As casas são todas de dois dormitórios e têm área útil média de 101 a 200 metros quadrados. Os apartamentos também têm dois dormitórios e área útil de até 50 m² (66,7%) e de 51 a 100 m² (33,3%).

Metade das vendas foi feita com financiamento de bancos públicos e privados, 30% com pagamento à vista, 10% em parcelas pagas diretamente aos proprietários e 10% por carta de crédito de consórcios imobiliários.

As casas e apartamentos vendidos estão distribuídos por bairros de periferia (35,3%), de regiões centrais (41,2%) e de áreas nobres (23,5%).

“Chamou atenção essa participação dos consórcios, um dos mais altos índices registrados nas pesquisas e que, no caso dessa região, contribuiu para evitar uma queda maior das vendas”, destaca Viana Neto. “O consórcio é sempre uma opção interessante para quem não tem pressa de comprar sua casa própria, ou tendo, dispõe de recursos para dar uma entrada significativa e evitar a demora dos sorteios”, completa.

Aluguel até R\$ 3 mil

Casas foram mais alugadas que apartamentos em Janeiro (74% e 26%, respectivamente) nas cidades pesquisadas na região de São Carlos. As casas, 75% delas, foram alugadas por até R\$ 1.750,00, mas nos apartamentos houve uma divisão entre os novos inquilinos: 50% optaram por aluguéis de até R\$ 500,00 e 50% pelos situados nas faixas de R\$ 2.501,00 a R\$ 3.000,00.

As casas têm, na maioria, dois dormitórios e área útil de 51 a 100 m² (50%) e os apartamentos, um dormitório (50%) ou quatro (50%) e área útil de até 50 m² (50%) e de 201 a 300 m² (50%).

Os bairros mais centrais concentram 41,4% das casas e apartamentos alugados, os de regiões nobres 31% e os de periferia, 27,6%.

As formas de garantia mais oferecidas pelos novos inquilinos foram o fiador, o seguro de fiança e outras modalidades, todas com participação de 26,9%, ficando o restante com o depósito de três aluguéis (11,5%) e títulos de capitalização (7,7%).

As imobiliárias relataram que 62,1% dos inquilinos que cancelaram seus contratos em Janeiro não deram justificativa, 31% alegaram que se mudariam para imóvel com aluguel mais barato e 6,9% para mais caro.

Vendas em Fevereiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
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	100,0%
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	0,0%

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%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

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

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

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
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	33,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	33,3%
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	33,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
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%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	41,2%
Nobre	23,5%
Demais Regiões	35,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	30,0%
Financiamento CAIXA	20,0%
Financiamento Outros Bancos	30,0%

Direto com Proprietário	10,0%
Consórcios	10,0%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	25,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	25,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	25,0%
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	25,0%
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%

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

Área útil	Percentual
-----------	------------

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

Aptos alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	50,0%
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	0,0%
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	50,0%
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%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	50,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	0,0%

4 Dorm.	50,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

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

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	26,9%
Depósito Caução	11,5%
T. de Capitalização	7,7%
Seguro Fiança	26,9%
Outros	26,9%

Localização	Percentual
Central	41,4%
Nobre	31,0%
Demais Regiões	27,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	6,9%
Mudou para um aluguel mais barato	31,0%
Mudou sem dar justificativa	62,1%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 33,33%	+ 341,07%
Fevereiro	-64,29%	+ 122,79%
Acumulado	-30,96%	+ 463,86%