

Pesquisa CreciSP

Guarulhos e região
Maio de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- crédito de bancos caiu de 66,57% em Abril para 35,72% em Maio
- vendas em Maio foram 31,21 menores que as de Abril
- locação residencial cresce 75,94% em Maio, recorde no ano
- maioria das locações contratadas tem aluguel de até R\$ 1.250,00

Financiamentos caem à metade e derrubam venda de imóvel usado em Guarulhos e região

A redução pela metade nos financiamentos bancários para compra da casa própria derrubou as vendas de imóveis usados em Maio em Guarulhos e em outras 10 cidades vizinhas. Segundo pesquisa feita com 57 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), a participação dos empréstimos nas vendas caiu de 66,57% em Abril para 35,72% em Maio, provocando a retração de 31,21% no volume de casas e apartamentos vendidos na comparação entre esses dois meses.

A queda das vendas em Maio foi a quarta este ano, mas o saldo acumulado ainda é positivo em 2,3% graças ao recorde de negociações registrado em Março, de 102,83% comparado a Fevereiro.

A pesquisa do CreciSP registrou um “empate” entre o volume de imóveis financiados por bancos (35,72%) e o de vendas à vista (35,71%), resultado considerado ruim pelo presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, por revelar que está faltando crédito para quem precisa. “Neste momento de juros em alta, é improvável que as pessoas retirem dinheiro de aplicação financeira para comprar um imóvel à vista, o que só costuma ocorrer por necessidade ou oportunidade de um negócio daqueles que se considera imperdível”, afirma.

“Essa carência de crédito fica ainda mais escancarada com um outro número, o que mostra que a soma das vendas feitas à vista com a das realizadas com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis foi quase o dobro das efetivadas com empréstimos dos bancos”, ressalta Viana Neto. Essas duas modalidades citadas por ele somaram 64,28% de participação nas vendas de Maio, maior percentual registrada este ano (ver quadro abaixo).

Limite de até R\$ 300 mil

Os imóveis mais vendidos em Maio na região de Osasco – 55,55% do total – foram os de até R\$ 300 mil, espalhados por bairros de área nobres (42,22%), centrais (31,58%) e de periferia (26,32%) e a maioria de padrão construtivo médio (69,23%).

Os apartamentos foram a opção preferencial dos compradores, com 60% de participação nas vendas gerais, sendo a maioria deles de dois dormitórios (60%) e até 50 metros quadrados de área útil (80%) e todos com uma única vaga de garagem.

Quem comprou casa nessas 11 cidades se dividiu entre as de dois dormitórios (50%) e três (50%) com metragem de área útil da maioria oscilando entre 101 e 200 metros quadrados (50% delas) e duas ou até cinco vagas de garagem.

Alta de 75,94% nas locações é a maior do ano na região

Em movimento inverso ao do mercado de imóveis usados, o de locação residencial viu crescer 75,94% o volume de casas e apartamentos alugados em Maio sobre Abril na região de Guarulhos. Foi a maior alta deste ano, o que garantiu um saldo acumulado positivo de 48,14%.

O aluguel médio de mais da metade dos imóveis (52%) é de até R\$ 1.250,00, com queda da média em relação a Abril, que foi de 53,84% com aluguéis de até R\$ 1.500,00. Manteve-se a preferência por casas, com 64,29% do total locado para 35,71% dos apartamentos.

Segundo as 57 imobiliárias e corretores consultados, bairros de regiões centrais das 11 cidades participantes da pesquisa concentraram a maioria das novas locações (43,75%), com 61,9% dos imóveis considerados de padrão construtivo mais simples, standard.

As casas têm dois dormitórios (53,33%), um (40%) ou três (6,67%), a maioria dispendo de área útil de até 50 metros quadrados (53,33%) e uma vaga de garagem (46,67%).

Entre os apartamentos, 80% têm dois dormitórios e uma vaga de garagem e a área útil disponível varia entre 51 e 100 metros quadrados (40%) e até 50 m² (60%).

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

Guarulhos

Janeiro a Maio de 2022

Vendas

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Varição s/mês ant.	-44,69	-24,47	+102,83	-0,16	-31,21
Preço médio R\$ mil	300	300	300	400	300
% s/total vendido	66,67	66,67	72,22	76,47	55,55
Financiamento/bancos	48,28	46,67	62,50	66,57	35,72
À vista	24,14	26,57	16,67	12,50	35,71
Direto c/proprietário	27,59	26,67	20,83	20,83	28,57
Consórcio	0	0	0	0	0
À vista/Direto/Consórcio	51,73	53,34	37,50	33,33	64,28
Casa	36,36	60,00	50,00	61,11	0
Apartamento	63,64	40,00	50,00	38,89	60,00

Locação

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Varição s/mês ant.	+2,65	- 19,06	-18,06	+6,67	+75,94
Preço médio R\$ mil	1,250	1,250	1,500	1,500	1,250
% s/total alugado	72,00	64,70	65,00	53,84	52,00
Casa	83,87	76,47	66,67	62,50	64,29
Apartamento	16,13	23,53	33,33	37,50	35,71

Fonte: pesquisas CreciSP

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	11,11%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	11,11%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	22,22%

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	35,71%
Financiamento CAIXA	21,43%
Financiamento Outros Bancos	14,29%
Direto com Proprietário	28,57%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	31,58%
NOBRE	42,11%
DEMAIS REGIÕES	26,32%

Tipo	Percentual
LUXO	7,69%
MÉDIO	69,23%
STANDART	23,08%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	50,00%
4 Dorm.	0,00%

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

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

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

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	20,00%
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	80,00%
51 a 100 m ²	20,00%
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 GUARULHOS

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	4,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	36,00%
1.001 a 1.250	16,00%
1.251 a 1.500	12,00%
1.501 a 1.750	16,00%
1.751 a 2.000	12,00%
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	4,00%

Região	Percentual
CENTRAL	43,75%
NOBRE	22,92%
DEMAIS REGIÕES	33,33%

Tipo	Percentual
LUXO	4,76%
MÉDIO	33,33%
STANDART	61,90%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	40,00%
2 Dorm.	53,33%
3 Dorm.	6,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	26,67%
1 vaga	46,67%
2 vagas	20,00%
3 vagas	6,67%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	53,33%
51 a 100 m ²	40,00%

101 a 200 m ²	6,67%
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.	10,00%
2 Dorm.	80,00%
3 Dorm.	10,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	20,00%
1 vaga	80,00%
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	60,00%
51 a 100 m ²	40,00%
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%