

Pesquisa CreciSP

São Carlos e região

Fevereiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 83,33% estão em bairros da periferia e 70% são do padrão standard
- 100% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mi
- locação de residências cresce 35,42% após dois meses de queda
- maioria dos novos inquilinos opta por aluguel de até R\$ 1.250,00,

Vendas crescem 52,84% na região de São Carlos com imóveis simples e na periferia

Após dois meses seguidos de baixa, as vendas de imóveis usados cresceram 52,84% em Fevereiro frente a Janeiro em São Carlos e outras oito cidades vizinhas segundo pesquisa feita com 28 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). As vendas caíram 40,42% em Janeiro comparado a Dezembro e 27,51% em Dezembro sobre Novembro.

Todos os imóveis foram vendidos em Fevereiro por até R\$ 300 mil, a maioria com pagamento à vista (46,15% do total) ou parcelado pelos próprios donos dos imóveis (30,77%). Os bancos financiaram a compra de 23,08% desses imóveis.

O presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, atribui o crescimento das vendas a uma conjugação de fatores, como o baixo rendimento de aplicações financeiras e a oportunidade de se realizar um bom negócio. “Há muito imóvel à venda, com preços que os proprietários mantêm congelados ou sobre os quais dão bons descontos porque precisam do dinheiro, e quem tem segurança financeira para se desfazer de parte de sua poupança ou aplicação, tende a aproveitar o momento”, afirma.

A “oportunidade de bom negócio” mencionada por Viana Neto é retratada na pesquisa pelas características dos imóveis vendidos – 83,33% estão situados em bairros de periferia e 70% são do padrão construtivo standard, mais simples. “Nas cidades do Interior, morar mais distante do Centro não impacta tanto a vida das pessoas quanto na Capital ou na região metropolitana, daí não ser um obstáculo à decisão de compra”, ressalta.

O presidente do CreciSP enfatiza que “mesmo que não tenham espaço útil interno maior que imóveis similares de regiões mais caras, são opção melhor do que ficar pagando eternamente pelo aluguel e não ter a segurança que casa própria oferece no presente e no futuro”.

Divisão igualitária

As 28 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP informaram ter vendido volume igual de casas e apartamentos em Fevereiro. As casas têm dois dormitórios (50%) ou três (50%), área útil de 51 a 100 metros quadrados (75% delas) ou de 101 a 200 m² (25%) e uma vaga de garagem.

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

Locação cresce e só casas são alugadas

As 28 imobiliárias e corretores de São Carlos e região registraram aumento de 35,42% no volume de imóveis alugados em Fevereiro comparado a Janeiro. Em Janeiro e Dezembro as locações haviam encolhido 12,09% e 40% sobre o mês anterior, respectivamente.

Somente casas foram alugadas em Fevereiro, e 55,55% delas por aluguéis mensais de até R\$ 1.250,00. A maioria dessas residências é do padrão construtivo médio (69,23%) e elas estão localizadas em bairros de periferia (50%), de regiões centrais (38,38%) e de áreas nobres (11,11%).

As casas têm três dormitórios (66,67%), dois (22,22%) e um (11,11%). A área útil média delas varia de 101 a 200 metros quadrados (66,67%), de 51 a 100 m² (22,22%) e até 50 m² (11,11%). Há duas vagas de garagem disponíveis para 44,44% dessas residências, três para 22,22% e uma vaga para 22,22%.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Branca, Araraquara, Descalvado, Divinolândia, Ibaté, Matão, 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	37,50%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	62,50%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
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%

Modalidade	Percentual
À Vista	46,15%
Financiamento CAIXA	23,08%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	30,77%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	0,00%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	83,33%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	30,00%
STANDARD	70,00%

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	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	0,00%
51 a 100 m ²	75,00%
101 a 200 m ²	25,00%
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 **Fevereiro** na região de São Carlos

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	11,11%
501 a 750	22,22%
751 a 1.000	0,00%
1.001 a 1.250	22,22%
1.251 a 1.500	33,33%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	11,11%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	38,89%
NOBRE	11,11%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

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

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	22,22%
3 Dorm.	66,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	11,11%
1 vaga	22,22%
2 vagas	44,44%
3 vagas	22,22%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,11%
51 a 100 m ²	22,22%
101 a 200 m ²	66,67%
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

Na região de São Carlos, não houve locação de apartamentos em fevereiro.