

Pesquisa CreciSP

Guarulhos e região

Fevereiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *preço imperou em 9 meses de 2022 e se manteve em Janeiro e Fevereiro*
- *apartamentos foram mais vendidos do que casas em oito cidades*
- *locação de residências aumentou 7,34% entre Janeiro e Fevereiro*
- *aluguel foi de até R\$ 1,5 mil para casas a até R\$ 1,750 para apartamentos*

Imóvel usado de até R\$ 300 mil continua liderando vendas na região de Guarulhos

Eles foram os mais vendidos em 2022, com predomínio sobre os demais em nove dos 12 meses, e continuam sendo este ano os preferidos dos compradores – casas e apartamentos usados de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos em Janeiro e Fevereiro na região de Guarulhos segundo pesquisa feita com 46 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As casas de até R\$ 300 mil somaram 80% das unidades vendidas em Fevereiro nas oito cidades pesquisadas nessa região. O preço médio de 88,8% dos apartamentos ficou restrito às faixas de R\$ 250 mil.

Manteve-se a preferência, mas não a decisão ou possibilidade de comprar. As vendas em Fevereiro caíram 24,8% em relação a Janeiro, quando também houve queda no volume negociado, de 45,8% comparado a Dezembro. Foi um início de ano semelhante a 2022, com retração em Janeiro (- 44,69) e Fevereiro (- 24,47%).

“Não foi um bom começo, mas há um conjunto de ações em andamento que, se forem concretizadas, deverão reverter esse quadro nos próximos meses”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “No ano passado, mesmo sem alterações estruturais no cenário econômico, o mercado virou o jogo nessa região.” As vendas fecharam 2022 com saldo positivo de 438%.

As ações a que se refere o presidente do CreciSP vão desde a aprovação do novo arcabouço fiscal à reforma tributária e passam pela inclusão dos imóveis usados no programa Minha Casa, Minha Vida, a retomada de obras de infraestrutura e consequente geração de empregos, a correção da tabela do Imposto de Renda, a queda da inflação e a redução dos juros.

A queda das taxas, que Viana Neto considera ser “inevitável quando já se tem inflação baixando e dólar caindo em um cenário de ganho de confiança dos agentes econômicos”, vai ser o elemento-chave para o crescimento do mercado de imóveis usados.

“As pesquisas deixaram evidente a importância do financiamento nos últimos 14 meses na região de Guarulhos, e essa uma situação que se estende a todo o Estado e ao País”, argumenta o presidente do CreciSP.

Financiamento aumenta vendas

Em Março de 2022, após terem caído em Janeiro e Fevereiro, as vendas cresceram 102,83% impulsionadas por um aumento de 15,8 pontos percentuais na participação dos financiamentos – cresceram de 46,67% do total vendido em Fevereiro para 62,5% em Março.

Os outros melhores meses do ano passado também foram sustentados pela participação expressiva dos financiamentos. Em Julho, vendeu-se 90,14% mais imóveis que em Junho e com 66,67% das vendas financiadas.

Em Setembro, o recorde de crescimento do ano - 240,87% sobre Agosto – e também de financiamentos, com todas as unidades vendidas dessa forma. Em Dezembro, as vendas aumentaram 97,48% frente a Novembro com 68,8% delas financiadas.

Agora em Fevereiro, 58,5% das vendas foram feitas com financiamento, 19,5% à vista, 17,1% em parcelas pagas diretamente aos proprietários e 4,9% com crédito de consórcios imobiliários.

Apartamentos, os preferidos

As 46 imobiliárias e corretores venderam em Fevereiro na região de Guarulhos mais apartamentos (69%) do que casas (31%). Esses imóveis se distribuem por bairros de periferia (52,8%), áreas nobres e mais valorizadas (24,5%) e bairros das regiões centrais das oito cidades (22,6%).

Quase todos os apartamentos têm dois dormitórios (88,9%), dispendo a maioria de até 50 metros quadrados de área útil (66,7%).

As casas se dividem em dois tipos básicos: com dois dormitórios (60%) e três (20%) e área útil de 51 a 100 m² (80%) e de até 50 m² (20%).

Locação residencial tem aumento de 7,34%

Diferentemente do segmento de vendas, o de locação não repetiu em Fevereiro os resultados de Janeiro na região de Guarulhos. A pesquisa CreciSP apontou queda de 37,85% em Janeiro comparado a Dezembro, revertida em Fevereiro para uma alta de 7,34%.

As casas foram mais alugadas que os apartamentos (53% e 47%, respectivamente) pelas 46 imobiliárias e corretores pesquisados nas oito cidades, sendo preferidas dos novos inquilinos as casas com aluguel de até R\$ 1.500,00 (58,4%) e os apartamentos de até R\$ 1.750,00 (66,6%).

Esses imóveis estão em bairros de periferia (61,2%), de regiões centrais (25,4%) e de áreas nobres (13,4%).

O depósito de três aluguéis foi a principal forma de garantia de pagamento em caso de inadimplência do inquilino adotada nos contratos de Fevereiro (43,8%), vindo em sequência o seguro de fiança (27,1%), o fiador (14,6%), o título de capitalização (2,1%) e outros meios de fidúcia (12,5%).

A necessidade de reduzir o peso do aluguel no orçamento doméstico e se mudar para imóvel com preço menor foi o motivo alegado por 54,7% dos inquilinos que rescindiram contrato com as imobiliárias em Fevereiro. Os demais foram pagar mais para morar em outro imóvel alugado (21,9%) ou não explicaram o motivo da desistência (23,4%).

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

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	40,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	40,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	20,0%
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.	20,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	80,0%
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%

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	11,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	33,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	44,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,1%
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 Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	88,9%
3 Dorm.	11,1%
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	22,6%
Nobre	24,5%
Demais Regiões	52,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,5%
Financiamento CAIXA	43,9%
Financiamento Outros Bancos	14,6%
Direto com Proprietário	17,1%
Consórcios	4,9%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
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	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%

de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	41,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	25,0%
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 Alugados

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

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	22,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	33,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	22,2%
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.	88,9%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	88,9%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	14,6%
Depósito Caução	43,8%
T. de Capitalização	2,1%
Seguro Fiança	27,1%
Outros	12,5%

Localização	Percentual
Central	25,4%
Nobre	13,4%
Demais Regiões	61,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,9%
Mudou para um aluguel mais barato	54,7%
Mudou sem dar justificativa	23,4%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-45,80%	-37,85%
Fevereiro	-24,08%	+7,34%
Acumulado	-69,88%	-30,51%