

Pesquisa CreciSP

São Carlos e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *crescimento da indústria e serviços deve manter alta, prevê Viana Neto*
- *alta recorde nas locações em Julho pôs fim a ciclo de três meses de queda*
- *vendas de imóveis usados caíram 58% após alta de Junho*
- *aluguel de até R\$ 1 mil e imóvel de até R\$ 300 mil são os preferidos*

Locação residencial cresce 192% e é recorde na região de São Carlos

A locação de imóveis residenciais cresceu 192% em Julho frente a Junho na região de São Carlos, uma alta recorde neste ano e que pôs fim a três meses seguidos de baixa segundo pesquisa feita com 15 imobiliárias e corretores de oito cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os imóveis mais alugados em Julho foram os de aluguel até R\$ 1.000,00 mensais (80%), sendo 87,5% deles casas e 12,5% apartamentos. Eles se concentram em bairros de periferia desses municípios (87,5%) e todos têm padrão construtivo médio.

As casas têm na maioria três dormitórios (50%), área útil de até 100 metros quadrados e 75% delas não têm garagem. Todos os apartamentos são de dois dormitórios, área útil de até 50 m² e uma vaga de garagem. O fiador foi a principal forma de garantia adotada nesses contratos (50% do total).

O crescimento das locações em Julho em São Carlos e demais sete cidades ocorreu em paralelo com a alta de 1,2% no Produto Interno Bruto (PIB) do País no segundo trimestre, puxado principalmente pelos aumentos no setor de serviços (+1,3%) e na indústria (+2,2%), além do consumo das famílias (+2,6%), segundo o IBGE.

“A indústria e principalmente os serviços são os motores econômicos de cidades como São Carlos, Araraquara, São José do Rio Pardo e o bom desempenho que tiveram no trimestre certamente se refletiu no mercado de locação dessas e outras cidades da região com o aumento de empregos e de renda”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele destaca que as estatísticas da Fundação Seade/IBGE mostram que São Carlos, por exemplo, tem sua economia baseada nos serviços (59,4% do PIB municipal) e na indústria (26,9%), o mesmo acontecendo com Araraquara (Serviços com 71,2% e Indústria com 16,8%) e São José do Rio Pardo (Serviços com 62% e Indústria com 20,2%).

“São cidades que foram beneficiárias da expansão da atividade econômica desses setores e ainda da Agropecuária, que cresceu 0,5% no segundo trimestre e tem papel importante em cidades da região, como Caconde, com 27,2% de participação no PIB municipal”, destaca Viana Neto.

Crescimento continuado

“O comportamento do mercado de locação é sempre uma incógnita, mas na região pode ser beneficiado nos próximos meses pelos incentivos ao consumo liberados pelo governo federal, como o Auxílio Brasil, a concessão de vales para taxistas e caminhoneiros e a redução do ICMS para produtos essenciais, que resultaram na baixa de preços de gasolina e diesel”, afirma Viana Neto.

Ajudado pela continuidade do crescimento do setor de serviços e da indústria, que são fortes na região, esse conjunto de medidas libera mais dinheiro no orçamento das famílias, ajudando, por exemplo, na contratação do aluguel, e quem sabe também no mercado de venda de imóveis usados”, acrescenta o presidente do CreciSP.

Ele ressalta que os juros médios dos financiamentos bancários estão próximos de 10% ao ano e não há sinal de que vão baixar nos próximos meses, “daí que pode haver um comportamento assimétrico este ano entre os mercados de locação e de venda de imóveis usados nessa região de São Carlos e também em muitas outras do Estado”.

Vendas de imóveis usados caíram 58%

As vendas de imóveis usados caíram 58% em Julho comparado a Junho na região de São Carlos depois de terem registrado nesse mês uma alta recorde de 180% em relação a Maio. Segundo as 15 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP, os imóveis mais vendidos em Julho foram os de até R\$ 300 mil, com 57,15% do total.

Foram vendidas mais casas do que apartamentos (55,56% e 44,44%, respectivamente) e o financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF) foi o principal meio de aquisição (66,67%). O restante das vendas se deu com pagamento à vista (22,22%) e em parcelas pagas diretamente aos proprietários (11,11%).

A maioria desses imóveis está em bairros de áreas nobres das oito cidades pesquisadas (46,15%) e é do padrão construtivo médio (77,78%).

As casas têm na maioria três dormitórios (60%), área útil entre 51 e 200 metros quadrados (60%) e duas vagas de garagem (60%). Já os apartamentos são todos de dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de até 100 m2.

As cidades pesquisadas pelo CreciSP foram Américo Brasiliense, Araraquara, Caconde, Itobi, Matão, São Carlos, São José do Rio Pardo e Tabatinga.

Obs: as informações sobre o PIB dos municípios são encontradas neste link e se referem a 2019: <https://municipios.seade.gov.br/economia/>

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	14,29%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	42,86%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	14,29%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	14,29%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
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	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	14,29%

Modalidade	Percentual
À Vista	22,22%
Financiamento CAIXA	66,67%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	11,11%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	30,77%
NOBRE	46,15%
DEMAIS REGIÕES	23,08%

Tipo	Percentual
LUXO	11,11%

MÉDIO	77,78%
STANDART	11,11%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	20,00%
3 Dorm.	60,00%
4 Dorm.	20,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	60,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	20,00%
5 ou mais vagas	20,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
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	20,00%
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	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 **Julho** na região de São Carlos

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	40,00%
751 a 1.000	40,00%
1.001 a 1.250	20,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
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	0,00%
--------------------	-------

A preferência dos inquilinos em **Julho**, ficou por imóveis na faixa de aluguel de **até R\$ 1.000,00, com 80%**.

Região	Percentual
CENTRAL	0,00%
NOBRE	12,50%
DEMAIS REGIÕES	87,50%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	100,00%
STANDART	0,00%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	50,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	31,25%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	12,50%
OUTROS	6,25%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	25,00%
2 Dorm.	25,00%
3 Dorm.	50,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	75,00%

1 vaga	0,00%
2 vagas	25,00%
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%

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	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%