

Pesquisa CreciSP

São Carlos e região

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *72,73% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 200 mil*
- *maioria dos imóveis é de bairros de periferia e de padrão médio*
- *novos inquilinos vão pagar aluguel até R\$ 1.250,00*
- *imobiliárias e corretores alugaram somente casas em Abril*

Venda de imóvel cai 13,42% e locação encolhe 37,5% na região de São Carlos

O mercado de imóveis usados da região de São Carlos registrou em Abril a terceira queda nas vendas de casas e apartamentos desde o início do ano. A queda em Abril sobre Março foi de 13,42% segundo as 23 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os resultados de Março e Janeiro foram negativos, com queda de 32% e 40,42%, respectivamente. Somente Fevereiro apresentou saldo positivo, de 52,84%. A locação de residências também registrou resultado negativo, com queda de 37,5% no volume de locações em Abril comparado a Março. O saldo foi igualmente negativo em Janeiro (- 12,09% sobre Dezembro), mas positivo em Março (+ 58,8% sobre Fevereiro) e em Fevereiro (+ 35,42% frente a Janeiro).

“A região está inserida no contexto da crise nacional que inclui desemprego elevado, endividamento crescente das famílias, arrocho de salários e inflação corroendo o poder aquisitivo, mas ela tem perspectivas de dias melhores”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Viana Neto baseia seu prognóstico de dias melhores no fato de a região ter “estrutura econômica diversificada, centros tecnológicos avançados e um setor de agronegócios importante, e estar recebendo investimentos que a médio e longo prazo vão resultar em mais empregos e renda com reflexos positivos no mercado imobiliário”. Como exemplo, cita a construção da fábrica da cervejaria Estrella Galicia às margens da SP-225 em Araraquara.

Segundo a prefeitura da cidade, o investimento de R\$ 2 bilhões será o maior com capital privado da história do município e vai gerar cerca de 400 empregos diretos e até 4 mil indiretos quando estiver em plena produção. “Isso representará aumento da demanda por casas tanto para locação quanto para compra, gerando um círculo virtuoso que vai beneficiar desde o pequeno revendedor de materiais de construção, os corretores e imobiliárias, até os proprietários de imóveis usados e os construtores da cidade e da região”, prevê Viana Neto.

Usado até R\$ 200 mil

Imóveis usados com preços de até R\$ 200 mil foram os mais vendidos em Abril na região de São Carlos, com participação de 72,73% no total de contratos fechados pelas 23 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP.

Os compradores se dividiram entre apartamentos (58,33%) e casas (41,67%), adquiridos com financiamento de bancos (64,7% do total), pagamento à vista (17,65%) ou em parcelas combinadas com os proprietários (11,76%). A maioria desses imóveis está em bairros de periferia (51,94%), metade é do padrão construtivo médio, 42,86% do padrão standard e 7,14% do padrão luxo.

As casas têm dois dormitórios (80%) ou três (20%), a maioria com área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (40%) e duas vagas de garagem (80%) ou uma (20%). Todos os apartamentos vendidos têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de até 50 metros quadrados.

Somente casas

Os novos inquilinos descartaram as casas e alugaram em Abril somente casas em São Carlos e nas demais cidades pesquisadas pelo CreciSP. A maioria delas - 50,01% - tem aluguel médio de até R\$ 1.250,00.

Estão em bairros de periferia 58,33% dessas residências, sendo a maioria do padrão construtivo standard (50%).

As casas têm dois ou três dormitórios, dispõem de área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (50%), 51 e 100 m² (16,67%) e até 50 m² (33,33%) e uma vaga de garagem (33,33%), duas ou três (16,6% cada) ou nenhuma (33,33%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araraquara, Caconde, São Carlos e São José do Rio Pardo.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	9,09%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	63,64%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	27,27%
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%
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	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	17,65%
Financiamento CAIXA	52,94%
Financiamento Outros Bancos	11,76%
Direto com Proprietário	11,76%
Consórcios	5,88%

Região	Percentual
CENTRAL	29,41%
NOBRE	17,65%
DEMAIS REGIÕES	52,94%

Tipo	Percentual
LUXO	7,14%
MÉDIO	50,00%
STANDARD	42,86%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	80,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	20,00%
2 vagas	80,00%

3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

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

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	16,67%
751 a 1.000	16,67%
1.001 a 1.250	16,67%
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	16,67%
2.501 a 3.000	16,67%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	16,67%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	8,33%
DEMAIS REGIÕES	58,33%

Tipo	Percentual
LUXO	6,67%
MÉDIO	33,33%
STANDARD	60,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
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	33,33%
1 vaga	33,33%
2 vagas	16,67%
3 vagas	16,67%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	16,67%
101 a 200 m ²	50,00%
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

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