

Pesquisa CreciSP

Guarulhos e região
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- participação dos bancos passou de 35,72% em Maio para 77,27% em Junho
- vendas acumularam saldo positivo de 30,60% no primeiro semestre
- locação teve queda de 41,82% em Junho, mas semestre terminou positivo
- 61,52% dos novos inquilinos pagaram aluguel de até R\$ 1.250,00

Financiamento dobra e venda de imóveis usados cresce 28% na região de Guarulhos

“Relação diletta e direta” foi como José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), classificou o comportamento do mercado de imóveis usados na região de Guarulhos em Junho, mês em que as vendas cresceram 28,3% em relação a Maio graças ao aumento do volume de financiamentos bancários de 35,72% para 77,27% das negociações formalizadas por 62 imobiliárias e corretores de 10 municípios.

“Diletta porque é a relação preferencial e mais estimada que um cliente sem casa própria pode ter com seu banco e direta porque, uma vez concretizada, significa que alguém que conseguiu um empréstimo transformou seu sonho em realidade e isso se reflete positivamente nos indicadores econômicos do mercado imobiliário, num movimento que beneficia muitos outros setores”, resume Viana Neto.

A alta de 28,3% de Junho impactou positivamente o resultado do primeiro semestre, que terminou com saldo positivo de 30,6% segundo os resultados compilados das pesquisas mensais do CreciSP. A ligação de financiamentos com crescimento mencionada pelo presidente do CreciSP fica mais explícita ainda no caso dessa fração da região metropolitana de São Paulo quando se considera um outro resultado da pesquisa – o de Março, mês que praticamente salvou o semestre.

Em Janeiro e Fevereiro as vendas registraram queda de 44,69% e 24,47%, respectivamente, em linha com um baixo volume de financiamentos bancários, de 48,28% e 46,67% sobre o conjunto dos negócios fechados por imobiliárias e corretores consultados. A reação veio em Março: a participação dos financiamento saltou para 62,5% e as vendas aumentaram 102,83%. Em Maio, com a participação dos financiamentos reduzida para 35,72%, as vendas caíram 31,21% (*ver quadro abaixo*).

“O desempenho nos próximos seis meses vai depender muito dos financiamentos, e a nossa preocupação é que o Banco Central não force a mão nos juros sob pretexto de controlar a inflação porque as taxas do crédito

imobiliário já estão proibitivas, tanto para os mais pobres quanto para a classe média”, afirma Viana Neto.

2 dormitórios lideram

Em Junho, a pesquisa CreciSP apurou que os apartamentos (54,55%) superaram as casas (45,45%) na preferência dos compradores e que 72,73% das vendas foi fechada por preços de até R\$ 300 mil.

Na locação, as casas superaram os apartamentos, com 80% e 20% do total locado respectivamente, e a maioria dos novos aluguéis (61,52%) ficou limitada às faixas de preços de até R\$ 1.250,00.

Coladas na Capital, as cidades da fração metropolitana de Guarulhos apresentaram em Junho um padrão de imóveis vendidos e alugados muito similar, segundo a pesquisa CreciSP:

- as casas e apartamentos mais vendidos têm dois dormitórios, área útil de até 100 metros quadrados e uma ou duas vagas de garagem.
- os mais alugados têm ou dois dormitórios, sem garagem ou até quatro vagas (casas) e a maioria com área útil de 100 metros quadrados (*ver quadro abaixo*).

Semestre no “azul”

O primeiro semestre, ao fechar com saldo positivo de 30,6% nas vendas, também não ficou a dever na locação residencial, que registrou queda de 41,82% em Junho sobre Maio mas acumulou saldo positivo de 42,44% entre Janeiro e Junho.

Venda:

- imóveis de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos em cinco meses e os de até R\$ 400 mil em um mês.
- a participação dos bancos nas vendas foi maior que as demais modalidades em três meses e estas, em outros três meses.
- as casas foram mais vendidas em dois dos seis meses, os apartamentos em três meses e houve empate em um mês (Março).

Locação:

- imóveis com aluguel de até R\$ 1.250,00 foram os mais contratados em quatro meses e os de até R\$ 1.500,00 em dois meses.
- as casas foram o tipo de imóvel mais alugado nos seis meses.

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

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	18,18%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	54,55%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	9,09%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	9,09%
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	9,09%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	9,09%
Financiamento CAIXA	68,18%
Financiamento Outros Bancos	9,09%
Direto com Proprietário	13,64%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	42,42%
NOBRE	27,27%
DEMAIS REGIÕES	30,30%

Tipo	Percentual
LUXO	18,18%
MÉDIO	59,09%
STANDART	22,73%

Casas Vendidas

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

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	40,00%
2 vagas	40,00%
3 vagas	20,00%
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	40,00%
101 a 200 m ²	20,00%
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	66,67%
51 a 100 m ²	33,33%
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 **Junho** na região de GUARULHOS

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	15,38%
501 a 750	15,38%
751 a 1.000	15,38%
1.001 a 1.250	15,38%
1.251 a 1.500	15,38%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	7,69%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	7,69%
Acima de R\$ 4.000	7,69%

Região	Percentual
CENTRAL	31,58%
NOBRE	10,53%
DEMAIS REGIÕES	57,89%

Tipo	Percentual
LUXO	12,50%
MÉDIO	43,75%
STANDART	43,75%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	22,22%
DEPÓSITO CAUÇÃO	44,44%
T DE CAPITALIZAÇÃO	5,56%
SEGURO FIANÇA	16,67%
OUTROS	11,11%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	40,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	10,00%
4 Dorm.	10,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	50,00%
1 vaga	10,00%
2 vagas	20,00%

3 vagas	0,00%
4 vagas	20,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,00%
51 a 100 m ²	40,00%
101 a 200 m ²	10,00%
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 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	33,33%

51 a 100 m ²	66,67%
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%

Evolução de venda e locação no semestre

Vendas Guarulhos 1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-44,69%	-24,47%	102,83%	-0,16%	-31,12%	28,30%	30,60%

Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 400 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil
% s/total vendido	66,67%	66,67%	72,22%	76,47%	55,56%	72,73%

Financiamento bancário	48,28%	46,67%	62,50%	66,57%	35,72%	77,27%
Negócios à vista	24,14%	26,57%	16,67%	12,50%	35,71%	9,09%
Direto com proprietário	27,59%	26,67%	20,83%	20,83%	28,57%	13,64%
Consórcio	0	0	0	0	0	0

Casas	36,36%	60%	50%	61,11%	40%	45,45%
Aptos	63,64%	40%	50%	38,89%	60%	54,55%

Loações Guarulhos

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	2,65%	-19,06%	18,06%	6,67%	75,94%	-41,82%	42,44%

Preço médio	R\$ 1.250	R\$ 1.250	R\$ 1.500	R\$ 1.500	R\$ 1.250	R\$ 1.250
% s/total alugado	72%	64,7%	65%	53,84%	56%	61,54%

Casas	83,87%	76,47%	66,67%	62,5%	64,29%	80%
Aptos	16,13%	23,53%	33,33%	37,5%	35,71%	20%