

Pesquisa CreciSP

São Carlos e região

Janeiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- financiamentos bancaram 54,5% das vendas feitas em 12 municípios
- vendeu-se mais casa de até R\$ 350 mil e apartamento de até R\$ 450 mil
- novos inquilinos de Janeiro preferiram casa (68%) a apartamento (32%)

### **Venda de imóveis cresce 33% e locação tem alta de 341% na região de São Carlos**

As vendas de imóveis usados tiveram um início de ano positivo na região de São Carlos, com alta de 33,33% em Janeiro sobre Dezembro, e a locação de residências registrou desempenho ainda melhor, um aumento de 341,07% segundo pesquisa feita com 18 imobiliárias e corretores de 12 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os compradores preferiram as casas (52%) aos apartamentos (48%) e, dentre elas, as com preços até R\$ 350 mil, que somaram 60% das unidades vendidas. Os apartamentos mais vendidos foram os de até R\$ 450 mil, 57,2% do total.

As casas também lideraram as locações em Dezembro, opção de 68% dos novos inquilinos. Segundo a pesquisa, 57,2% das casas foram alugadas por até R\$ 1.500,00 mensais. O aluguel médio de 57,2% dos apartamentos foi menor, ficando em até R\$ 1.250,00.

“A singularidade que marca uma cidade modula também sua Economia”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao comentar a existência em **São Carlos** de mais de 150 cursos de graduação e pós-graduação em faculdades e universidades de renome, como a USP e a Universidade Federal, além de dois parques tecnológicos e mais de 200 empresas de base tecnológica. “É essa particularidade que permite à cidade ir na contra-corrente do esvaziamento do mercado imobiliário no início do ano, especialmente em Janeiro”, observa.

“É em Janeiro que muitos estudantes universitários aprovados em vestibulares se mudam para São Carlos, o que movimenta os mercados locais, especialmente o de locação”, destaca Viana Neto. Nos próximos meses, a continuidade do crescimento, sobretudo das vendas, dependerá, segundo ele, da manutenção e geração de novos empregos e da queda dos juros dos financiamentos, “uma demanda perene dos corretores de imóveis que encontrou eco no governo federal por ser condição essencial para o crescimento econômico e melhoria das condições de vida”.

#### **Comprando na periferia**

As vendas de imóveis usados na região de São Carlos se concentraram em Janeiro nos bairros de periferia das 12 cidades pesquisadas, 45,5% do total. Os bairros da região central vêm na sequência, com 32,7%, seguidos pelos de área nobres, com 21,8%.

As casas são de três dormitórios (60%) ou dois (40%) e a maioria tem área útil média de 101 a 200 metros quadrados (50%). Os apartamentos acompanham o padrão das casas, com 57,1% tendo três dormitórios e 42,9%, dois. Mais da metade deles tem área útil entre 101 e 200 m<sup>2</sup> (57,1%).

Os bancos financiaram a maioria das vendas, 54,5% do total segundo a pesquisa CreciSP, percentual inferior aos 66,66% registrados em Janeiro do ano passado. O restante dos imóveis foi comprado com pagamento à vista (25%) ou em parcelas pagas aos proprietários (20,5%).

#### **Alugando na periferia**

Da mesma forma que os imóveis que foram vendidos, as casas e apartamentos alugados em Janeiro pelas 18 imobiliárias e corretores estão na maioria em bairros de periferia (52,2%). O restante se espalham por bairros de regiões centrais (28,4%) e de áreas nobres (19,4%).

As casas se dividem entre as de um, três e quatro dormitórios (28,6% das locações cada) e dispõem de área útil de até 50 m<sup>2</sup> (42,9%) a espaços utilizáveis medindo entre 201 e 300 m<sup>2</sup> (14,3%).

Conforme a pesquisa CreciSP, os apartamentos alugados têm dois dormitórios (42,9%), três (42,9%) ou um (14,3%) e área útil de 51 a 100 m<sup>2</sup> (57,1%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (14,3%) e até 50 m<sup>2</sup> (28,6%).

Todos os novos contratos de locação formalizados em Janeiro adotaram como garantia de pagamento em caso de inadimplência o fiador (52,6%), o seguro de fiança (27,6%), o depósito de três aluguéis (11,8%) e outras modalidades de fiança (7,9%).

As imobiliárias informaram que 30% de seus antigos inquilinos encerraram os contratos para se mudar para imóveis com aluguéis mais baratos, 16,7% o fizeram para ir morar em um com aluguel mais caro e 53,3% não deram justificativa para o cancelamento.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Américo Brasiliense, Araraquara, Boa Esperança do Sul, Matão, Dobrada, Caconde, São José do Rio Preto, Porto Ferreira, São Carlos, Descalvado, Gavião Peixoto e Casa Branca.

## **Vendas em Janeiro**

### **Casas vendidas**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	30,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,0%

De R\$ 351mil a R\$400 mil	20,0%
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	10,0%
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	10,0%
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%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	60,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	20,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,0%

201 a 300 m <sup>2</sup>	10,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	28,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	14,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	14,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	14,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	14,3%
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%
-------------------	------

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	57,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	28,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	14,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	57,1%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e Aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	32,7%
Nobre	21,8%
Demais Regiões	45,5%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	25,0%

Financiamento CAIXA	22,7%
Financiamento Outros Bancos	31,8%
Direto com Proprietário	20,5%
Consórcios	0,0%

## Locações em Janeiro

### Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	28,6%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	14,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	14,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	14,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,6%
2 Dorm.	14,3%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	28,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	42,9%
51 a 100 m <sup>2</sup>	14,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	28,6%
201 a 300 m <sup>2</sup>	14,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos alugados**

<b>Valor Aluguel Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	28,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	28,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	28,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,3%
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%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	42,9%

3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	28,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	57,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	52,6%
Depósito Caução	11,8%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	27,6%
Outros	7,9%

Localização	Percentual
Central	28,4%
Nobre	19,4%
Demais Regiões	52,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	30,0%

Mudou sem dar justificativa	53,3%
-----------------------------	-------

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	+ 33,33%	+ 341,07%