

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Julho 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Guarulhos e região registram alta em vendas e locações em julho

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Julho de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de junho de 2024 em Guarulhos e região.

Foram consultadas 65 imobiliárias das cidades de Arujá, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram alta de 141,9% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 117%.

Vendas

Casas: 50%; apartamentos: 50%

Locações:

Casas: 75%; Apartamentos: 25%

Vendas em Julho

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios entre R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

As casas eram, em sua maioria, de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

Os apartamentos tinham 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

41,3% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 38,1% nas regiões centrais e 20,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 53,4% foram financiadas pela CAIXA, 27,6% por outros bancos, 10,3% diretamente pelos proprietários, 6,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,7% no período.

Locações em Julho

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre em até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (61%), na região central (28%) e nos bairros mais nobres (11%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 44,6% não informaram a razão da mudança, 44,6% optaram por aluguéis mais baratos, 10,7% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	68,8%
3 Dorm.	31,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	18,8%
201 a 300 m ²	6,3%

301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,7%
2 Dorm.	73,3%
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	46,7%
51 a 100 m ²	53,3%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	38,1%
Nobre	20,6%
Demais Regiões	41,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	6,9%
Financiamento CAIXA	53,4%
Financiamento Outros Bancos	27,6%
Direto com Proprietário	10,3%
Consórcios	1,7%

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	6,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	35,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,2%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,2%
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%

Locações em Julho

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	34,6%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	11,5%
4 Dorm.	3,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,5%
51 a 100 m ²	46,2%
101 a 200 m ²	7,7%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Aptos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	90,0%
3 Dorm.	10,0%

4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	70,0%
51 a 100 m ²	30,0%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	20,5%
Depósito caução	51,3%
T. de Capitalização	5,1%
Seguro Fiança	17,9%
Outros	5,1%

Localização	Percentual
Central	28,3%
Nobre	10,9%
Demais Regiões	60,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	10,7%
Mudou para um aluguel mais barato	44,6%
Mudou sem dar justificativa	44,6%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	2,8%
de R\$501 a \$750,00	5,6%
de R\$751 a \$1.000,00	30,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,1%
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	2,8%
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	5,6%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 50,70%	+ 52,71%
Fevereiro	-85,80%	-58,95%
Março	+28,57%	+336,36%
Abril	+10,71%	-38,54%
Mai	+329%	+165,9%
Junho	-47%	-70,9%
Julho	+141,9%	+117,0%
Total	+326,68%	+503,58%