

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Setembro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado de venda e locação de imóveis usados cresce em Setembro

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

Foram consultadas 48 imobiliárias das cidades de Arujá, Biritima-Mirim, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram alta de 8,3% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 18,5%.

Vendas

Casas: 43%; apartamentos: 57%

Locações:

Casas: 95%; Apartamentos: 5%

Vendas em Setembro

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

As casas eram, em sua maioria, de 3 dormitórios, e área útil de 50 até 200 m².

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

62,5% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 18,8% nas regiões centrais e 18,8% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 75% foram financiadas pela CAIXA, 16,7% por outros bancos, 8,3% diretamente pelos proprietários, 0% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Setembro

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

A maioria das casas era de 3 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 1 dormitório 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 (17%), na região central (67%) e nos bairros mais nobres (17%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 62,5% não informaram a razão da mudança, 20,8% optaram por aluguéis mais baratos, 16,7% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	20,0%
3 Dorm.	60,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	40,0%
201 a 300 m ²	20,0%
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	12,5%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	87,5%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	62,5%
51 a 100 m ²	37,5%
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	18,8%
Nobre	18,8%
Demais Regiões	62,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	0,0%

Financiamento CAIXA	75,0%
Financiamento Outros Bancos	16,7%
Direto com Proprietário	8,3%
Consórcios	0,0%

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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	33,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	41,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
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	0,0%
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	8,3%
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%
-------------------	------

Locações em Setembro

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	28,6%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	7,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,1%
51 a 100 m ²	64,3%
101 a 200 m ²	7,1%
201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	7,1%
401 a 500 m ²	7,1%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Aptos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	100,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,0%
51 a 100 m ²	0,0%
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	0,0%
Depósito Caução	75,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	25,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	66,7%
Nobre	16,7%
Demais Regiões	16,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	20,8%
Mudou sem dar justificativa	62,5%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	13,3%

de R\$501 a \$750,00	13,3%
de R\$751 a \$1.000,00	6,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
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	6,7%
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	20,0%
Mais e R\$5mil	6,7%

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%
Agosto	-10,8%	-32,3%
Setembro	+8,3%	+18,5%
Total	+324,18%	+489,78%