

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Maio 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações surpreendem em Maio

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

Foram consultadas 41 imobiliárias das cidades de Arujá, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá e Suzano.

As vendas apresentaram alta de 329% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 165,9%.

Vendas

Casas: 26%; apartamentos: 74%

Locações:

Casas: 54%; Apartamentos: 46%

Vendas em Maio

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 até 50 m².

41,1% das propriedades vendidas em Maio estavam situadas na periferia, 36,2% nas regiões centrais e 22,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 57,5% foram financiadas pela CAIXA, 17% por outros bancos, 9,4% diretamente pelos proprietários, 11,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 4,7% no período.

Locações em Maio

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000 até R\$ 1.500,00.

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 (52%), na região central (28%) e nos bairros mais nobres (20%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 28% não informaram a razão da mudança, 50% optaram por aluguéis mais baratos, 22% para aluguéis mais caros.

Vendas em Maio

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
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	28,6%
51 a 100 m ²	71,4%
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%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	7,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	69,2%
51 a 100 m ²	23,1%
101 a 200 m ²	7,7%
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

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	5,0%

De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	35,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,0%
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	5,0%
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%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	36,2%
Nobre	22,7%
Demais Regiões	41,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,3%
Financiamento CAIXA	57,5%

Financiamento Outros Bancos	17,0%
Direto com Proprietário	9,4%
Consórcios	4,7%

Locações em Maio

Casas alugadas

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,4%
51 a 100 m ²	71,4%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	7,1%
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.	75,0%
3 Dorm.	25,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	58,3%
51 a 100 m ²	41,7%
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

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	15,4%
de R\$751 a \$1.000,00	15,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	23,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	3,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,7%
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%

Modalidade	Porcentagem
------------	-------------

Fiador	16,4%
Depósito Caução	34,4%
T. de Capitalização	3,9%
Seguro Fiança	31,3%
Outros	14,1%

Localização	Percentual
Central	28,2%
Nobre	19,7%
Demais Regiões	52,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,0%
Mudou para um aluguel mais barato	50,0%
Mudou sem dar justificativa	28,0%

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%
Maio	+329%	+165,9%
Total	+231,78%	+457,48%