

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Guarulhos registra queda em vendas e locações em janeiro

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Dezembro de 2024 em Guarulhos e região.

Foram consultadas 134 imobiliárias das cidades de Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram queda de 20,25% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 20,91%.

“É comum que o mercado imobiliário sofra influências sazonais, como férias e feriados, que podem impactar negativamente as vendas e locações em comparação com dezembro. Além disso, fatores econômicos, como a alta da taxa Selic e do dólar, podem afetar o poder de compra e a decisão de investimento dos consumidores, influenciando o desempenho do mercado imobiliário”, refletiu o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 41%; apartamentos: 59%

Locações:

Casas: 62%; Apartamentos: 38%

Vendas em Janeiro

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios acima de R\$ 500 mil

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

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

32,3% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 45,2% nas regiões centrais e 22,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 48,3% foram financiadas pela CAIXA, 20% por outros bancos, 5% diretamente pelos proprietários, 25% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,7% no período.

Locações em Janeiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000,00 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 seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (49%), na região central (29%) e nos bairros mais nobres (22%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 46,5% não informaram a razão da mudança, 44,6% optaram por aluguéis mais baratos, 8,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	41%
Apartamentos Vendidos	59%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,7%
2 Dorm.	43,5%
3 Dorm.	34,8%
4 Dorm.	13,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------

1 a 50 m ²	34,8%
51 a 100 m ²	17,4%
101 a 200 m ²	30,4%
201 a 300 m ²	13,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	4,3%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	71,9%
3 Dorm.	18,8%
4 Dorm.	3,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	56,3%
51 a 100 m ²	34,4%
101 a 200 m ²	9,4%
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	45,2%
Nobre	22,6%
Demais Regiões	32,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	48,3%
Financiamento Outros Bancos	20,0%
Direto com Proprietário	5,0%
Consórcios	1,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	65,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	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	3,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	11,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	22,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	1,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	9,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	5,7%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,9%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,9%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	62%
Apartamentos Alugadas	38%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	53,8%
3 Dorm.	26,9%
4 Dorm.	3,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,2%
51 a 100 m ²	53,8%
101 a 200 m ²	23,1%
201 a 300 m ²	3,8%
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.	16,7%
2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	5,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	55,6%
51 a 100 m ²	38,9%
101 a 200 m ²	5,6%

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	6,4%
Depósito caução	25,5%
T. de Capitalização	2,1%
Seguro Fiança	63,8%
Outros	2,1%

Localização	Percentual
Central	28,9%
Nobre	22,2%
Demais Regiões	48,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	8,9%
Mudou para um aluguel mais barato	44,6%
Mudou sem dar justificativa	46,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	81,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	6,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	4,5%
de R\$751 a \$1.000,00	13,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 50,70%	+ 52,71%