

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Agosto 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Região de Guarulhos tem queda em vendas e locações em Agosto

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

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

As vendas apresentaram queda de 10,8% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 32,3%.

Vendas

Casas: 22%; apartamentos: 78%

Locações:

Casas: 50%; Apartamentos: 50%

Vendas em Agosto

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

As casas eram, em sua maioria, de 2 e 3 dormitórios, e área útil de 50 até 200 m².

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

40,7% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 33,3% nas regiões centrais e 25,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 64,7% foram financiadas pela CAIXA, 17,6% por outros bancos, 11,8% diretamente pelos proprietários, 5,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Agosto

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 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 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 (57%), na região central (29%) e nos bairros mais nobres (14%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 29,5% não informaram a razão da mudança, 38,6% optaram por alugueis mais baratos, 31,8% para alugueis mais caros.

Vendas em Agosto

Casas vendidas

| Dormitórios Casa | Percentual |
|------------------|------------|
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 50,0% |
| 3 Dorm. | 50,0% |
| 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 | 50,0% |
| 101 a 200 m ² | 50,0% |
| 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. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 54,5% |
| 3 Dorm. | 45,5% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 Dorm. | 0,0% |
| Mais de 5 Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m ² | 18,2% |
| 51 a 100 m ² | 54,5% |
| 101 a 200 m ² | 27,3% |
| 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 | 33,3% |
| Nobre | 25,9% |
| Demais Regiões | 40,7% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|--|-------------------|
| À Vista | 5,9% |
| Financiamento CAIXA | 64,7% |

| | |
|-----------------------------|-------|
| Financiamento Outros Bancos | 17,6% |
| Direto com Proprietário | 11,8% |
| 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 | 0,0% |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil | 5,9% |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil | 11,8% |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil | 5,9% |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil | 5,9% |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil | 5,9% |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil | 11,8% |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil | 17,6% |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil | 11,8% |
| 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 | 11,8% |
| De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi | 0,0% |
| De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi | 5,9% |
| De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi | 5,9% |
| 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 Agosto

Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 16,7% |
| 2 Dorm. | 66,7% |
| 3 Dorm. | 16,7% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 33,3% |
| 51 a 100 m ² | 33,3% |
| 101 a 200 m ² | 33,3% |
| 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% |

Aluguel Aptos

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

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

| | |
|-----------------------------|-------|
| 1 a 50 m ² | 40,0% |
| 51 a 100 m ² | 60,0% |
| 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 | 8,3% |
| Depósito Caução | 33,3% |
| T. de Capitalização | 0,0% |
| Seguro Fiança | 50,0% |
| Outros | 8,3% |

| Localização | Percentual |
|----------------|------------|
| Central | 28,6% |
| Nobre | 14,3% |
| Demais Regiões | 57,1% |

| Motivo da mudança | Percentual |
|-----------------------------------|------------|
| Mudou para um aluguel mais caro | 31,8% |
| Mudou para um aluguel mais barato | 38,6% |
| Mudou sem dar justificativa | 29,5% |

| Valor Aluguel Casa/apto | Percentual |
|-------------------------|------------|
| Até R\$500 | 0,0% |
| de R\$501 a \$750,00 | 9,1% |

| | |
|------------------------------|-------|
| de R\$751 a \$1.000,00 | 0,0% |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00 | 27,3% |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00 | 18,2% |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00 | 9,1% |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 27,3% |
| 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 | 0,0% |
| de R\$4.001,00 mil a R\$5mil | 9,1% |
| Mais e R\$5mil | 0,0% |

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% |
| Mai | +329% | +165,9% |
| Junho | -47% | -70,9% |
| Julho | +141,9% | +117,0% |
| Agosto | -10,8% | -32,3% |
| Total | +315,88% | +471,28% |