

Pesquisa CreciSP

Santo André e região

Janeiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- maioria dos compradores (70,59%) optou por apartamentos
- 61,54% dos imóveis foram vendidos por até R\$ 300 mil
- inquilinos preferiram alugar casas e apartamentos com 2 quartos
- 56% das locações tem aluguel mensal até R\$ 1.250,00

Vendas de imóveis usados caem 13% e locação cresce 202% na região do ABC

As vendas de imóveis usados em seis cidades da região do ABC caíram 13,37% e a locação de casas e apartamentos cresceu 202,27% em Janeiro frente a Dezembro. Os dados foram apurados em pesquisa feita com 97 imobiliárias e corretores de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Foram vendidos mais apartamentos (70,59%) do que casas (29,41%), ambos enquadrados majoritariamente nas faixas de preços de até R\$ 300 mil (61,54% do total). A preferência se inverteu no mercado de locação, com predomínio das casas (64,29%) sobre os apartamentos (35,71%) e 56% dos novos contratos estipulando aluguel mensal de até R\$ 1.250,00.

“A queda nas vendas se explica por vários motivos, entre eles a alta dos juros que encareceu as prestações, a persistência do desemprego, a perda de poder aquisitivo e o endividamento das famílias, que foi recorde em Fevereiro”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele se refere a pesquisa da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC) que mostra crescimento de 76,1% em Janeiro para 76,6% em Fevereiro da parcela de famílias endividadas, pior número da série história da pesquisa iniciada em 2010. “Endividamento nessas proporções é um limitador intransponível para milhares de pessoas transformarem o sonho da casa própria em realidade, mesmo que haja oferta de crédito”, enfatiza Viana Neto.

“O aluguel é o que resta para quem não consegue comprar devido às restrições mencionadas, o que faz aumentar a demanda em um mês, Janeiro, em que ela costuma crescer por motivos como a troca de cidade, de bairro, de residência maior por menor ou vice-versa”, pondera.

Financiamento e periferia

A pesquisa CreciSP apurou que a venda de 86,11% dos imóveis em Janeiro se deu por meio de financiamento bancário, 8,33% com pagamento à vista e 5,56% com parcelas combinadas diretamente com os proprietários.

As casas e apartamentos vendidos estão em bairros de periferia (52,73%), de áreas nobres (27,27%) e de regiões centrais das seis cidades dessa fração da região metropolitana de São Paulo (20%). São imóveis de padrão construtivo standard (57,14%), médio (30,95%) ou luxo (11,90%).

As 97 imobiliárias e corretores consultados informaram que as casas têm dois dormitórios (40%), três (40%) ou quatro (20%) e área útil variável, de 201 a 300 metros quadrados (40%), de 51 a 100 m² (30%), de 101 a 200 m² (20%) e até 50 m² (10%). Elas têm uma vaga de garagem (40%), duas (30%), quatro (10%) ou cinco ou mais vagas (20%).

Os apartamentos mais vendidos foram os de dois dormitórios (81,25%), seguidos pelos de três (12,5%) e pelos de um quarto (6,25%). A área útil desses imóveis varia de 51 a 100 metros quadrados (56,25%), de 101 a 200 m² (6,25%) e até 50 m² (37,50%). Todos eles têm apenas uma vaga de garagem.

Casas e apartamentos com 2 dormitórios por até R\$ 1,250 mil

Além da concentração das novas locações nas faixas de preços de até R\$ 1.250,00 em Janeiro nas cidades do ABC (56% do total), outro traço comum entre elas foi o do número de dormitórios de casas e apartamentos – 60% das casas têm dois dormitórios, percentual que sobe para 80% nos apartamentos.

As 97 imobiliárias consultadas pelo CreciSP informaram ter alugado mais casas (64,29%) que apartamentos (35,71%), ambos dos padrões construtivos médio (65,71%) e standard (34,29%). A maioria desses imóveis (56,52%) está localizada em bairros de periferia.

As casas vendidas têm área útil variando entre 51 a 100 metros quadrados (53,33%), 101 a 200 m² (26,67%) e até 51 m² (20%). Contam com uma vaga de garagem 46,67%; com duas, 26,67%; com três, 6,67%; com nenhuma, 20%.

A área útil dos apartamentos mede de 51 a 100 metros quadrados (60%) e até 50 m² (40%) e 90% deles têm uma única vaga de garagem, com 10% dispondo de duas.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	34,62%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	26,92%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	26,92%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	3,85%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	7,69%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%
	100%

Modalidade	Percentual
À Vista	8,33%
Financiamento CAIXA	44,44%
Financiamento Outros Bancos	41,67%
Direto com Proprietário	5,56%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	20,00%
NOBRE	27,27%
DEMAIS REGIÕES	52,73%

Tipo	Percentual
LUXO	11,90%
MÉDIO	30,95%
STANDART	57,14%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	20,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	40,00%
2 vagas	30,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	10,00%
5 ou mais vagas	20,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,00%
51 a 100 m ²	30,00%
101 a 200 m ²	20,00%
201 a 300 m ²	40,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	6,25%
2 Dorm.	81,25%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,50%
51 a 100 m ²	56,25%
101 a 200 m ²	6,25%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

Loações em Janeiro em Santo André

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	16,00%
751 a 1.000	24,00%
1.001 a 1.250	16,00%

1.251 a 1.500	4,00%
1.501 a 1.750	16,00%
1.751 a 2.000	12,00%
2.001 a 2.500	4,00%
2.501 a 3.000	8,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	23,91%
NOBRE	19,57%
DEMAIS REGIÕES	56,52%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	65,71%
STANDARD	34,29%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	26,67%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	13,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	20,00%
1 vaga	46,67%

2 vagas	26,67%
3 vagas	6,67%
4 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	53,33%
101 a 200 m ²	26,67%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	10,00%
2 Dorm.	80,00%
3 Dorm.	10,00%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	90,00%
2 vagas	10,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,00%
51 a 100 m ²	60,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%

401 a 500 m ²	0,00%
--------------------------	-------