

Pesquisa CreciSP

ABCD e Mauá

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- *aumento nas vendas passou de 8,36% em Julho para 18,07% em Agosto*
- *81,25% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 400 mil*
- *locações residenciais crescem 2,94% e aluguel vai até R\$ 2.000,00*
- *obras em cidades devem estimular mercados, diz presidente do CreciSP*

### **Vendas de imóveis usados crescem pelo 3º mês seguido no ABCD e Mauá**

Em alta pelo terceiro mês consecutivo, mais que dobrou de Julho para Agosto o volume de imóveis vendidos na região formada pelas cidades de Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul. O crescimento passou de 8,36% para 18,07% segundo pesquisa feita com 56 imobiliárias e corretores dessas cinco cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os preços médios de 81,25% dos imóveis vendidos foram de até R\$ 400 mil e quem comprou preferiu os apartamentos (75%) às casas (25%), com 60,87% deles do padrão construtivo mais simples, standard. Eles estão espalhados por bairros de periferia (40,63%), de regiões nobres (31,25%) e de áreas mais centrais (28,13%).

Os financiamentos bancários foram o principal meio de aquisição desses imóveis, respondendo por 61,29% do total, seguido pelas vendas com pagamento parcelado pelos proprietários (29,03%) e as feitas com pagamento à vista (9,68%).

As casas mais vendidas foram as de dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (66,67% do total). Segundo a pesquisa Crecisp, 80% dos apartamentos também têm dois dormitórios e uma vaga de garagem, mas o espaço útil é menor, com 60% deles dispondo de até 50 m<sup>2</sup>.

### **Locações crescem 2,94% e aluguel vai até R\$ 2 mil**

A locação de residências também cresceu em Agosto, uma alta de 2,94% sobre Julho, que havia aumentado 44,44% em relação a Junho, segundo a pesquisa CrecisSP.

As 56 imobiliárias e corretores consultados alugaram em Agosto nas cinco cidades dessa fração da região metropolitana de São Paulo mais casas (90,91%)

do que apartamentos (9,09%). O aluguel médio de 75% desses imóveis é de R\$ 2.000,00 mensais. Em Julho, a média ficou em até R\$ 1.500,00.

Os bairros de regiões mais nobres concentraram metade das novas locações e o restante se dividiu entre bairros de periferia (28,57%) e centrais (21,43%). Foram maioria (66,67%) os imóveis que têm padrão construtivo médio.

Todos os apartamentos alugados têm três dormitórios, duas vagas de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados. As casas são na maioria – 66,66% delas - de três dormitórios e com até uma ou duas vagas de garagem e área útil entre 51 e 100 m2.

As formas de garantia adotadas nesses contratos foram o fiador (18,18%), o depósito de três aluguéis (72,73%) e o seguro de fiança (9,09%).

### **“Desempenho muito bom”, diz presidente do CreciSP**

O presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, considerou muito bom o desempenho das vendas e das locações na região do ABCD, “especialmente quando se considera que é uma região que vem perdendo indústrias, mas está se reposicionando como grande centro de logística e serviços e investindo na melhoria das condições de infraestrutura urbana, o que traz efeitos positivos para o mercado imobiliário”. Nos primeiros oito meses deste ano, as vendas acumulam crescimento de 108,56% e a locação, de 204,60%.

Ele cita como exemplo de investimentos que vão valorizar bairros e regiões dessas cidades a anunciada construção do futuro complexo viário Jardim Zaíra-Vila Santa Cecília em **Mauá**, parte de um pacote de obras que a gestão municipal estimou em R\$ 500 milhões, e que visa dar maior fluidez ao tráfego da região. Estão previstas também obras de recapeamento e pavimentação de ruas em vários outros bairros, construção de casas, revitalização de praças e parques.

“São intervenções que, concretizadas, valorizam os imóveis do entorno e estimulam a negociação deles, seja para locação, seja para venda”, diz Viana Neto. É o que **São Bernardo** deve vivenciar nos próximos meses em áreas do Centro da cidade e nos bairros Nova Petrópolis, Santa Terezinha Vila São Pedro e adjacências.

Isso como efeito da inauguração, este mês, do complexo viário que permite a ligação direta da avenida Prestes Maia à Via Anchieta. Segundo a administração municipal, a duplicação da via vai facilitar o deslocamento dos motoristas que saem da Via Anchieta com sentido à região central da cidade e vice-versa.

Intervenções urbanas também estão sendo executadas em **Santo André**. “Como as demais anunciadas, em obras ou já concluídas nas outras

idades, devem incrementar os negócios imobiliários nessa região do ABCD nos próximos meses”, estima Viana Neto.

O presidente do CreciSP se refere, no caso de Santo André, às obras do complexo viário e parque urbano Santa Teresinha, que a gestão municipal anunciou estar em processo de execução da infraestrutura de fundações, armações e montagem de passarela. Está prevista a construção de novas pontes e passarelas que vão remodelar o sistema viário do eixo de ligação entre o primeiro e o segundo subdistrito da cidade.

A prefeitura prevê que a melhoria da fluidez do trânsito e a requalificação da região, inclusive com a criação de um parque linear sob os viadutos, deverão criar um novo eixo econômico e logístico na cidade.

| <b>Faixa de preço média</b> | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| Até R\$ 100 mil             | 0,00%             |
| De R\$ 101 a R\$ 200 mil    | 12,50%            |
| De R\$ 201 a R\$ 300 mil    | 37,50%            |
| De R\$ 301 a R\$ 400 mil    | 31,25%            |
| De R\$ 401 a R\$ 500 mil    | 6,25%             |
| De R\$ 501 a R\$ 600 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 601 a R\$ 700 mil    | 6,25%             |
| 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       | 6,25%             |

| <b>Modalidade</b>           | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| À Vista                     | 9,68%             |
| Financiamento CAIXA         | 41,94%            |
| Financiamento Outros Bancos | 19,35%            |
| Direto com Proprietário     | 29,03%            |
| Consórcios                  | 0,00%             |

| <b>Região</b>  | <b>Percentual</b> |
|----------------|-------------------|
| CENTRAL        | 28,13%            |
| NOBRE          | 31,25%            |
| DEMAIS REGIÕES | 40,63%            |

| <b>Tipo</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------|-------------------|
| LUXO        | 4,35%             |
| MÉDIO       | 34,78%            |
| STANDART    | 60,87%            |

### Casas Vendidas

| <b>Dormitórios</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| 1 Dorm.            | 0,00%             |
| 2 Dorm.            | 66,67%            |
| 3 Dorm.            | 33,33%            |
| 4 Dorm.            | 0,00%             |
| 5 ou mais Dorm.    | 0,00%             |

| <b>Vagas de garagem</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga                | 0,00%             |
| 1 vaga                  | 66,67%            |
| 2 vagas                 | 16,67%            |
| 3 vagas                 | 16,67%            |
| 4 vagas                 | 0,00%             |
| 5 ou mais vagas         | 0,00%             |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 0,00%             |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 66,67%            |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 33,33%            |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,00%             |

## **Apartamentos Vendidos**

| <b>Dormitórios</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete          | 0,00%             |
| 1 Dorm.            | 0,00%             |
| 2 Dorm.            | 80,00%            |
| 3 Dorm.            | 20,00%            |
| 4 Dorm.            | 0,00%             |
| 5 ou mais Dorm.    | 0,00%             |

| <b>Vagas de garagem</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga                | 0,00%             |
| 1 vaga                  | 80,00%            |
| 2 vagas                 | 20,00%            |
| 3 vagas                 | 0,00%             |
| 4 vagas                 | 0,00%             |
| 5 ou mais vagas         | 0,00%             |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 60,00%            |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 30,00%            |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 10,00%            |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,00%             |

## Locações em **Agosto** em Santo André

| <b>VALOR ALUGUEL</b> | <b>Percentual</b> |
|----------------------|-------------------|
| até 500              | 0,00%             |
| 501 a 750            | 25,00%            |
| 751 a 1.000          | 0,00%             |
| 1.001 a 1.250        | 25,00%            |
| 1.251 a 1.500        | 0,00%             |
| 1.501 a 1.750        | 0,00%             |
| 1.751 a 2.000        | 25,00%            |
| 2.001 a 2.500        | 0,00%             |
| 2.501 a 3.000        | 25,00%            |
| 3.001 a 4.000        | 0,00%             |
| Acima de R\$ 4.000   | 0,00%             |

| <b>Região</b>  | <b>Percentual</b> |
|----------------|-------------------|
| CENTRAL        | 21,43%            |
| NOBRE          | 50,00%            |
| DEMAIS REGIÕES | 28,57%            |

| <b>Tipo</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------|-------------------|
| LUXO        | 8,33%             |
| MÉDIO       | 66,67%            |
| STANDART    | 25,00%            |

| <b>Modalidade</b>  | <b>Porcentagem</b> |
|--------------------|--------------------|
| Fiador             | 18,18%             |
| Depósito Caução    | 72,73%             |
| T De Capitalização | 0,00%              |
| Seguro Fiança      | 9,09%              |
| Outros             | 0,00%              |

## Casas Alugadas

| <b>Dormitórios</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete          | 0,00%             |
| 1 Dorm.            | 33,33%            |
| 2 Dorm.            | 0,00%             |
| 3 Dorm.            | 66,67%            |
| 4 Dorm.            | 0,00%             |
| 5 ou mais Dorm.    | 0,00%             |

| <b>Vagas de garagem</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga                | 33,33%            |
| 1 vaga                  | 33,33%            |
| 2 vagas                 | 33,33%            |
| 3 vagas                 | 0,00%             |
| 4 vagas                 | 0,00%             |
| 5 ou mais vagas         | 0,00%             |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 33,33%            |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 66,67%            |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,00%             |

## Apartamentos Alugados

| <b>Dormitórios</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete          | 0,00%             |
| 1 Dorm.            | 0,00%             |
| 2 Dorm.            | 0,00%             |
| 3 Dorm.            | 100,00%           |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 4 Dorm.         | 0,00% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,00% |

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

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 0,00%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 100,00%    |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,00%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,00%      |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,00%      |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,00%      |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,00%      |

### Evolução de venda e locação

| Mês              | Varição/Vendas | Varição/Locações |
|------------------|----------------|------------------|
| <b>Janeiro</b>   | -13,37%        | 202,27%          |
| <b>Fevereiro</b> | -33,24%        | -22,55%          |
| <b>Março</b>     | 84,57%         | 4,55%            |
| <b>Abril</b>     | 25,14%         | 37,79%           |
| <b>Maio</b>      | -26,80%        | -0,58%           |
| <b>Junho</b>     | 45,83%         | -64,26%          |
| <b>Julho</b>     | 8,36%          | 44,44%           |
| <b>Agosto</b>    | 18,07%         | 2,94%            |