

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 m².

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.

Faixa de preço média	Percentual
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%

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

Região	Percentual
CENTRAL	28,13%
NOBRE	31,25%
DEMAIS REGIÕES	40,63%

Tipo	Percentual
LUXO	4,35%
MÉDIO	34,78%
STANDART	60,87%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
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%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	66,67%
101 a 200 m ²	33,33%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
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%

Vagas de garagem	Percentual
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%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,00%
51 a 100 m ²	30,00%
101 a 200 m ²	10,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Agosto** em Santo André

VALOR ALUGUEL	Percentual
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%

Região	Percentual
CENTRAL	21,43%
NOBRE	50,00%
DEMAIS REGIÕES	28,57%

Tipo	Percentual
LUXO	8,33%
MÉDIO	66,67%
STANDART	25,00%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	18,18%
Depósito Caução	72,73%
T De Capitalização	0,00%
Seguro Fiança	9,09%
Outros	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
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%

Vagas de garagem	Percentual
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%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	66,67%
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%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
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 ²	0,00%
51 a 100 m ²	100,00%
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%
acima de 500 m ²	0,00%

Evolução de venda e locação

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