

Pesquisa CreciSP

Osasco e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 76,19% dos imóveis vendidos em 11 cidades foram financiados por bancos
- novos empregos em cidades da região beneficiam mercado imobiliário
- locação residencial desloca e tem queda de 51,60% em Agosto
- contratos não têm fiador e 57,15% dos imóveis têm aluguel de até R\$ 1 mil

Imóvel usado de R\$ 300 mil lidera venda, que cresce 33,39% na região de Osasco

Casas e apartamentos usados de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos em Agosto na região de Osasco, somando 78,57% do total, no sétimo mês em que a preferência recai sobre imóveis com esses preços médios segundo as pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Somente em Junho as faixas de preços dos mais vendidos foi menor, de até R\$ 200 mil.

Concentradas nesses preços e sustentadas pelos financiamentos bancários, que atingiram em Agosto o terceiro maior percentual do ano no conjunto das transações com imóveis usados (76,19%), as vendas aumentaram 33,39% em comparação com Julho. Esse volume de imóveis financiados só foi superado em Abril (87,88%) e Maio (78,79%).

O crescimento registrado em Agosto na pesquisa feita com 60 imobiliárias e corretores de 11 cidades elevou o acumulado do ano para 74,23%, resultado considerado muito positivo pelo presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto. “Há mais empregos sendo criados em cidades importantes da região e esse fato tem repercussão no mercado imobiliário, com impactos diferenciados dada a composição e o perfil de renda dos municípios abrangidos pelo levantamento”, afirma.

Ele cita **Osasco** como um dos exemplos, cidade em que, segundo a gestão municipal, mais se gerou empregos em 2021, conforme os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério da Economia. Entre as cidades com mais de 200 mil habitantes, a geração de vagas em Osasco cresceu 16% em relação a 2002, seguida por Nova Hamburgo (RS), com alta de 12%. Em Julho, a cidade registrou saldo positivo de 971 vagas, também segundo a gestão municipal/Caged.

Além de Osasco, há **Barueri**, que o relatório do Caged classificou como a segunda cidade do Estado de São Paulo que mais gera vagas de trabalho e está entre as 10 que mais empregam no Brasil. Segundo os dados do Caged

listados pela gestão municipal, o saldo positivo de vagas geradas na cidade é de 23.763 no período de Agosto de 2021 a Julho de 2022.

Neste mês de Setembro, Barueri também recebeu o título de 1ª colocada em todo o Brasil no Ranking de Competitividade de 2022 pelo terceiro ano seguido, conforme análise de 415 municípios com população acima de 80 mil habitantes realizada pelo Centro de Liderança Pública (CLP).

Imóveis simples, na periferia

Os imóveis vendidos em Agosto nas 11 cidades da região de Osasco pelas 60 imobiliárias consultada pelo CreciSP estão localizados na maioria em bairros de periferia (59,26%) e têm padrão construtivo simples, standard (54,55%).

Os apartamentos, que somaram 77,78% das vendas, são todos de dois dormitórios, uma vaga de garagem e 60% deles têm área útil de até 50 metros quadrados.

Metade das casas vendidas tem dois dormitórios, uma vaga de garagem e 100% delas dispõem de área útil que varia de 51 metros quadrados a 200 m2.

Mercado de locação tem queda de 51,60%

O presidente do CreciSP lembra que os mercados de venda e locação podem ter comportamento divergente em uma mesma região, como a pesquisa revelou no caso de Osasco. O volume de imóveis alugados em Agosto foi 51,60% inferior ao de Julho e o acumulado no ano está negativo em 23,42%.

“Há cidades em que, diferentemente de outras próximas, a renda, a condição social, salários e tipos de ocupação, como subemprego e bicos, são empecilhos muitas vezes até ao aluguel de uma casa”, esclarece Viana Neto.

Aluguel de até R\$ 1 mil

Segundo a pesquisa CreciSP, 57,15% dos imóveis foram alugados em Agosto na região de Osasco por até R\$ 1.000,00 mensais. Os novos inquilinos preferiram as casas (75%) aso apartamentos (25%).

Foi nos bairros de periferia das 11 cidades pesquisadas onde mais se alugou (63,64%) tanto casa quanto apartamento, com 61,54% deles do padrão construtivo médio.

As casas mais alugadas têm dois dormitórios e uma ou duas vagas de garagem (60%) e 80% contam com área útil medindo entre 51 e 200 metros quadrados. Todos os apartamentos alugados têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de até 100 m2.

Assim como aconteceu na região de Guarulhos, também na de Osasco não se alugaram imóveis com o pagamento do aluguel garantido por fiador em caso de inadimplência do inquilino. As formas de fiança adotadas foram o depósito de três aluguéis (87,5%) e o seguro de fiança (12,5%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barueri, Caieiras, Carapicuíba, Cotia, Embu das Artes, Franco da Rocha, Itapeçerica da Serra, Itapevi, Osasco, Santana do Parnaíba e Taboão da Serra.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	35,71%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	42,86%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	7,14%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	14,29%
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%

Modalidade	Percentual
À Vista	19,05%
Financiamento CAIXA	71,43%
Financiamento Outros Bancos	4,76%
Direto com Proprietário	4,76%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	18,52%
NOBRE	22,22%
DEMAIS REGIÕES	59,26%

Tipo	Percentual
LUXO	9,09%
MÉDIO	36,36%
STANDART	54,55%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	25,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	25,00%
3 vagas	25,00%
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	50,00%
101 a 200 m ²	50,00%
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 Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais 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	60,00%
51 a 100 m ²	40,00%
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%

Locações em Agosto na região de Osasco

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	14,29%
501 a 750	28,57%
751 a 1.000	14,29%

1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	14,29%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	14,29%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	14,29%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	9,09%
NOBRE	27,27%
DEMAIS REGIÕES	63,64%

Tipo	Percentual
LUXO	7,69%
MÉDIO	61,54%
STANDART	30,77%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	0,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	87,50%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	12,50%
OUTROS	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	40,00%
1 vaga	40,00%
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	20,00%
51 a 100 m ²	40,00%
101 a 200 m ²	40,00%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais 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	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%
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 no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	15,54%	-6,35%
Fevereiro	32,12%	-10,25%
Março	-8,32%	7,25%
Abril	-35,96%	-7,36%
Maio	71,58%	18,52%
Junho	19,23%	-21,70
Julho	-53,35%	48,07%
Agosto	33,39%	-51,60%