

Pesquisa CreciSP

ABCD, Mauá

Setembro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- queda nas vendas em Setembro foi de 57,5%, mas saldo no ano é positivo
- 85,71% dos compradores optaram por imóveis de até R\$ 400 mil
- volume de locações em Setembro foi 70% inferior ao de Agosto
- somente casas foram alugadas, com aluguel máximo de até R\$ 1mi

Vendas e locação de imóveis caem após altas sucessivas na região do ABCD e Mauá

Após três altas seguidas, as vendas de imóveis usados caíram 57,50% em Setembro nas cidades de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema e Mauá segundo pesquisa feita com 35 imobiliárias e corretores dessas cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). As locações residenciais também tiveram queda em Setembro, de 70%, após altas sucessivas em Agosto e Julho.

“As pesquisas funcionam como um termômetro, medindo o comportamento dos mercados no mês, e o conjunto dessas leituras é que permite saber para onde eles estão se encaminhando em um prazo maior do que os 30 dias”, compara José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. No caso das cinco cidades da região, os primeiros nove meses deste ano mostram que os dois mercados estão em alta.

As vendas acumulam saldo positivo de 51,06% e a locação, de 134,60%. “Esse crescimento está em linha com o comportamento da economia de cidades que têm registrado bom desempenho em indicadores importantes, como a geração de empregos”, afirma Viana Neto, citando como exemplos São Bernardo, São Caetano e Diadema.

Em **São Caetano**, segundo a prefeitura, o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho contabilizou saldo positivo de 4.998 empregos gerados entre Abril e Setembro.

São Bernardo tem números ainda melhores, com saldo positivo de 12.735 empregos criados entre Janeiro e Setembro, também segundo os dados do Caged. Tem contribuído para esses resultados os investimentos feitos não só por empresas privadas, mas também pela gestão municipal, que, segundo o Anuário MultiCidades organizado pela Frente Nacional de Prefeitos, colocaram a cidade como a 3ª no Estado e a 13ª no País que mais realizaram investimentos em 2021.

O mesmo anuário ainda mostra que a prefeitura de **Diadema** aumentou em 44,6% o volume de investimentos entre 2020 e 2021, e, segundo a administração municipal, os R\$ 94,1 milhões investidos colocaram o município

no ranking das 100 maiores cidades em volume de recursos investidos.

Mais vendidos, mais alugados

Imóveis de até R\$ 400 mil representaram 85,71% das vendas realizadas pelas 35 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP em Setembro nas cidades do ABCD e Mauá. São mais apartamentos (85,71%) do que casas (14,29%), espalhados por bairros de periferia (38,46%), de áreas nobres (30,77%) e centrais (30,77%) e a maioria do padrão construtivo médio (66,67%).

Eles foram vendidos com financiamento bancário (77,77%), à vista (11,11%) ou com pagamento parcelado pelos proprietários (11,11%).

As casas são todas de dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil média de 51 a 100 metros quadrados. Os apartamentos também têm o mesmo padrão: dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de 51 a 100 m².

Segundo a pesquisa CreciSP, somente casas foram alugadas em Setembro, com o aluguel concentrado em duas faixas de preços: 50% de R\$ 501,00 a R\$ 750,00 e 50% de R\$ 751,00 a R\$ 1.000,00.

As casas têm um dormitório (75%) ou dois (25%), com uma vaga ou nenhuma e a maioria com área útil de até 50 metros quadrados (50%). Todas elas estão em bairros de periferia e têm padrão construtivo standard.

As formas de garantia de pagamento do aluguel adotadas nesses novos contratos foram o depósito de três aluguéis, título de capitalização e seguro de fiança (42,87%) e outras modalidades (57,14%).

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	0,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	28,57%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	57,14%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	14,29%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
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	11,11%
Financiamento CAIXA	44,44%
Financiamento Outros Bancos	33,33%
Direto com Proprietário	11,11%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	30,77%
NOBRE	30,77%
DEMAIS REGIÕES	38,46%

Tipo	Percentual
LUXO	16,67%
MÉDIO	66,67%
STANDART	16,67%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
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	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%

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	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%

Locações em **Setembro** em Santo André

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	50,00%
751 a 1.000	50,00%
1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	0,00%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	100,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	0,00%
STANDART	100,00%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,00%
Depósito Caução	14,29%
T De Capitalização	14,29%
Seguro Fiança	14,29%
Outros	57,14%
Total	100%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	75,00%
2 Dorm.	25,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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

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%
Setembro	-57,50%	-70%