

Pesquisa CreciSP

ABCD, Mauá, Ribeirão Pires
Maio de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *preços dos mais alugados subiram de até R\$ 1,250,00 para R\$ 1.500,00*
- *novos inquilinos preferiram as casas (73,68%) aos apartamentos (26,32%)*
- *vendas de imóveis usados têm queda de 26,8% após 2 meses de alta*
- *preços médios dos mais vendidos passou de R\$ 300 mil para R\$ 500 mil*

Locação cai 0,58% em Maio e novos inquilinos pagam mais por aluguel na região do ABCD

A maioria dos novos inquilinos de cidades da região metropolitana como Santo André, São Caetano, São Bernardo, Diadema, Mauá e Ribeirão Pires está pagando a partir do mês de Maio aluguéis que chegam até ao dobro do que é devido pelos que alugaram casas e apartamentos em Abril.

Em Abril, 69,23% dos novos contratos estabeleceram aluguéis de até R\$ 1.250,00. Em Maio, 66,68% dos imóveis que foram alugados nessas seis cidades têm aluguel médio de até R\$ 2.500,00 segundo pesquisa feita com 69 imobiliárias e corretores locais pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Esses preços dos aluguéis novos superam os de regiões como Jundiaí (52,38% dos contratos com aluguéis de até R\$ 1.750,00), Osasco, São Carlos, São José do Rio Preto (todas com a maioria dos aluguéis limitados a até R\$ 1 mil) e até mesmo a Capital, que em Maio teve 56,32% dos novos contratos de locação com aluguéis limitados a até R\$ 1.500,00 mensais.

A consequência dessa mudança se refletiu no volume de contratos firmados em Maio na região do ABCD, que foi 0,58% menor que o de Abril, mês em que as locações haviam crescido 37,79% sobre Março - esse foi o mês em que a média de locações tinha atingido os preços mais altos, de até R\$ 1.500,00 em 58,82% das locações contratadas (*ver quadro abaixo*).

“É como uma onda: embora o ABCD seja uma região rica, de grandes indústrias, centros de serviços, logística e comércio, aluguéis nesses valores não devem se sustentar num cenário econômico como o que vivemos”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Embora não descarte alterações eventuais como as de Maio, ele prevê que a média de preços da maioria dos contratos deve voltar às registradas nos meses anteriores, “mesmo porque não há sinais ou indícios de que a renda das famílias tenha aumentos significativos no futuro próximo.”

Inquilinos preferem casa

Coube às casas a primazia nas novas locações de Maio, com 73,68% do total alugado, que na pesquisa do CreciSP têm perfil diferenciado dos apartamentos: elas têm na maioria três dormitórios (60%), duas vagas de garagem (50%) e área útil de 101 a 200 metros quadrados (40%) enquanto que os apartamentos mais alugados foram os de dois dormitórios (60%) com uma vaga de garagem (60%) e até 50 metros quadrados de área construída (60%).

Esses imóveis estão distribuídos por bairros das regiões centrais (41,03%), de áreas nobres (28,21%) e de periferia (30,77%) dessas seis cidades. A maioria, 65,63%, é do padrão construtivo médio.

Venda de imóvel usado tem queda de 26,80%

As vendas de imóveis usados caíram 26,80% em Maio frente a Abril na região do ABCD, o que pôs fim a dois meses seguidos de alta. As 69 imobiliárias consultadas pelo CreciSP venderam em Maio mais apartamentos (78,26%) do que casas (21,74%) e 66,67% deles com preços médios de até R\$ 500 mil. Essa foi a maior média desde Janeiro (*ver quadro abaixo*).

A maioria das vendas, 62,50%, foi feita com financiamento de bancos, seguindo-se as feitas com pagamento à vista (15%), em parcelas negociadas com os donos dos imóveis (15%) e por carta de crédito de consórcios (7,5%).

Esses imóveis se distribuem de forma quase igualitária entre os bairros de regiões nobres (35,56%), centrais (33,33%) e de periferia (31,11%) e são na maioria de padrão construtivo médio (62,86%).

Segundo as imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP, 70% dos apartamentos mais vendidos têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil entre 51 e 100 metros quadrados.

Entre as casas, predominam as de três dormitórios (60% do total) com duas vagas de garagem (40%) ou três (40%). A área útil disponível de 60% delas oscila entre 101 e 400 metros quadrados.

Cidades do ABCD, Mauá e Ribeirão Pires
Janeiro a Maio de 2022

Vendas

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Variação s/mês ant.	-13,37	-33,24	+84,57	+25,14	-26,80
Preço médio R\$ mil	300	300	300	300	500
% s/total vendido	61,54	73,34	61,54	60,00	66,67
Financiamento/bancos	86,11	63,63	72,72	66,66	62,50
À vista	8,33	18,18	15,15	15,15	15,00
Direto c/proprietário	5,56	18,18	12,12	18,18	15,00
Consórcio	0	0	0	0	7,5
À vista/Direto/Consórcio	13,89	36,36	27,27	33,33	37,50
Casa	24,91	26,67	28,57	36,00	21,74
Apartamento	70,59	73,33	71,43	64,00	78,26
Imobiliárias/corretores	97	79	76	71	69
Cidades	6	6	6	6	6

Locação

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Variação s/mês ant.	+202,27	-22,55	+4,55	+37,79	-0,58
Preço médio R\$ mil	1,250	1,000	1,500	1,250	2,500
% s/total alugado	56,00	56,25	58,82	69,23	66,68
Casa	64,29	85,71	85,71	64,29	73,68
Apartamento	35,71	14,29	14,29	35,71	26,32

Fonte: pesquisas CreciSP

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	6,67%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	20,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	20,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	20,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	20,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	6,67%

De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	6,67%

Modalidade	Percentual
À Vista	15,00%
Financiamento CAIXA	12,50%
Financiamento Outros Bancos	50,00%
Direto com Proprietário	15,00%
Consórcios	7,50%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	35,56%
DEMAIS REGIÕES	31,11%

Tipo	Percentual
LUXO	8,57%
MÉDIO	62,86%
STANDART	28,57%

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	60,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	40,00%

3 vagas	40,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	20,00%

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

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	70,00%
3 Dorm.	30,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	70,00%
2 vagas	30,00%
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	70,00%
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 **Maio** em Santo André

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	6,67%
751 a 1.000	6,67%
1.001 a 1.250	20,00%
1.251 a 1.500	6,67%
1.501 a 1.750	6,67%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	20,00%
2.501 a 3.000	13,33%
3.001 a 4.000	6,67%
Acima de R\$ 4.000	13,33%

Região	Percentual
CENTRAL	41,03%
NOBRE	28,21%
DEMAIS REGIÕES	30,77%

Tipo	Percentual
LUXO	6,25%
MÉDIO	65,63%
STANDART	28,13%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	30,00%
2 Dorm.	10,00%
3 Dorm.	60,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	10,00%
1 vaga	40,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,00%
51 a 100 m ²	20,00%
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	10,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
--------------------	-------------------

Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	60,00%
2 vagas	40,00%
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	0,00%
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%