

Pesquisa CreciSP

Região do ABCD, Mauá e Ribeirão Pires  
Fevereiro de 2022  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação

*Destaques:*

- 63,63% das vendas em Fevereiro foram financiadas por bancos
- casas e apartamentos de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos
- locação de residências caiu 22,55% na comparação com Janeiro
- aluguel de até R\$ 1 mil foi opção de 56,25% dos novos inquilinos

### **Financiamento bancário predomina, mas venda de imóveis usados cai 33,24% na região do ABC**

As vendas de imóveis usados caíram 33,24% em Fevereiro comparado a Janeiro nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano do Sul, Diadema, Mauá e Ribeirão Pires. Foi a terceira queda seguida mesmo com os financiamentos concedidos por bancos superando as outras modalidades de compra normalmente utilizadas nas negociações.

Pesquisa feita com 79 imobiliárias e corretores dessas cidades em Fevereiro pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que 63,63% das vendas foram feitas com empréstimo de bancos, a maioria da Caixa Econômica Federal (45,45%). Vendas à vista somaram 18,18% e as com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis também 18,18%.

Em Janeiro, a participação dos bancos nas vendas foi de 86,11%, percentual que chegara a 68,97% em Novembro e ficara em 58,70% em Outubro, quando a pesquisa começou a ser feita nessa região do Estado (*ver quadro abaixo*).

As vendas em Fevereiro nessas seis cidades da região Metropolitana de São Paulo ficaram concentradas nos imóveis com preço médio de até R\$ 300 mil (73,34% do total), com opção da maioria dos compradores pelos apartamentos (73,33%) em detrimento das casas (33,24%).

“Se o volume de financiamento é maior que o das outras modalidades, e as vendas se mantêm em queda, a leitura que se pode fazer dessa retração no mercado é que o problema maior está menos na escassez circunstancial de crédito do que na dificuldade que potenciais compradores estão encontrando para atender às exigências de renda e capacidade de pagamento exigidos pelos bancos”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Embora a perspectiva para este ano não seja a de se repetir o grande volume de crédito do ano passado, a Caixa Econômica Federal, maior agente financeiro imobiliário, anunciou em Janeiro aumento de 10% nas concessões de empréstimos em 2022. A Associação Brasileira das Entidades de Crédito

Imobiliário e Poupança (Abecip) estima um crescimento de 2% em relação ao ano passado no volume de financiamentos, que deve chegar a R\$ 260 bilhões.

### **Comprar e não alugar**

Segundo Viana Neto, a redução do poder de compra das famílias provocado por reajustes salariais abaixo da inflação, que tem sido uma constante na pandemia, o desemprego elevado e a perda de dinamismo da Economia em áreas de grande concentração de indústrias e serviços, como a região do ABCD, são fatores que contribuem para esse descasamento entre condições exigidas e capacidade de assumir empréstimo de longo prazo.

“Os juros na faixa de 9% ou acima, as taxas embutidas nos financiamentos e exigências como valores de entrada na faixa dos 30% do valor do imóvel pioram ainda mais esse cenário”, acrescenta Viana Neto, que recomenda, porém, “todo esforço possível aos que puderem atender às exigências que contratem o financiamento”.

Ele argumenta que o imóvel sempre vai valorizar, que o dinheiro da prestação “não é jogado pela janela como no aluguel” e que “o comprador poderá fazer a portabilidade entre bancos quando os juros e as condições em um banco concorrente se tornarem melhores que as do banco que o financiou”.

### **2 dormitórios dominam**

As 79 imobiliárias que responderam à pesquisa do CreciSP nas seis cidades da região metropolitana informaram que os imóveis que venderam em Fevereiro se distribuem por bairros de áreas nobres (44,44% do total), centrais (33,33%) e de periferia (22,22%). O padrão construtivo dessas casas e apartamentos é médio (76,92%) ou standard (23,08%).

As casas têm dois dormitórios (50%), três (25%) ou quatro (25%), área útil de 101 a 200 metros quadrados (50% delas), de 51 a 100 m<sup>2</sup> (25%) e até 50 m<sup>2</sup> (25%) e uma vaga de garagem (50%) ou duas (50%).

Os apartamentos são, na maioria, de dois dormitórios (72,73%) com uma vaga de garagem (87,5%) e área útil de até 50 metros quadrados (90,91%).

## Venda de imóveis usados

2022/2021

Região do ABCD, Mauá e Ribeirão Pires

	<b>Fevereiro</b>	<b>Janeiro</b>	<b>Dezembro</b>	<b>Novembro</b>	<b>Outubro</b>
Preço R\$ mil/% sobre venda	R\$ 300 (73,34%)	R\$ 300 (61,54%)	R\$ 300 (52,77%)	R\$ 400 (69,44%)	R\$ 400 (57,68%)

Modalidade %	<b>Fevereiro</b>	<b>Janeiro</b>	<b>Dezembro</b>	<b>Novembro</b>	<b>Outubro</b>
Vista	18,18%	8,33%	17,65%	20,69%	21,74
<b>Bancos</b>	<b>63,63%</b>	<b>86,11%</b>	<b>60,78%</b>	<b>68,97%</b>	<b>58,70%</b>
Direto com dono	18,18%	5,56%	17,65%	10,34%	17,39%
Consórcio	0	0	3,92	0	2,17

Fonte: pesquisas CreciSP

### **Aluguel de até R\$ 1.000,00 concentra 56% das locações**

A locação de imóveis residenciais na região do ABCD, Mauá e Ribeirão Pires em Fevereiro registrou queda de 22,55% frente a Janeiro e com 56,25% dos aluguéis enquadrados nas faixas de até R\$ 1 mil mensais. As 79 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP alugaram mais casas (85,71%) que apartamentos (14,29%).

Estão em bairros de periferia 76,19% dos imóveis alugados. O restante se divide entre os bairros de regiões centrais (14,29%) e de áreas nobres (9,52%). O padrão construtivo dessas residências ou é simples, standard (55% do total), ou médio (45%).

Ao contrário do que acontece em várias outras regiões do Estado pesquisadas pelo CreciSP, nessas seis cidades 46,15% das casas alugadas têm apenas um dormitório. As com dois somaram 23,08% e as com três, 30,77%.

As casas têm área útil média variando entre 51 e 100 metros quadrados (46,15%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (23,08%) e até 50 m<sup>2</sup> (30,77%) e contam com uma vaga de garagem (30,77%) ou duas (30,77%) e 38,46% não têm nenhuma.

Todos os apartamentos têm dois dormitórios, área útil que varia de 51 a 100 metros quadrados (33,33%) e até 50 m<sup>2</sup> (66,67%) e uma vaga de garagem (66,67%) ou nenhuma (33,33%).

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	26,67%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	46,67%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	13,33%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	13,33%
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%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	18,18%
Financiamento CAIXA	45,45%
Financiamento Outros Bancos	18,18%
Direto com Proprietário	18,18%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	33,33%
NOBRE	44,44%
DEMAIS REGIÕES	22,22%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	76,92%
STANDARD	23,08%

## Casas Vendidas

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

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	50,00%
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>	25,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	25,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,00%
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 Vendidos

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	18,18%
2 Dorm.	72,73%
3 Dorm.	9,09%

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

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	87,50%
2 vagas	12,50%
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>	90,91%
51 a 100 m <sup>2</sup>	9,09%
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%

#### Locações em **Fevereiro** em Santo André

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	6,25%
501 a 750	25,00%
751 a 1.000	25,00%
1.001 a 1.250	12,50%
1.251 a 1.500	6,25%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	12,50%

2.001 a 2.500	6,25%
2.501 a 3.000	6,25%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	14,29%
NOBRE	9,52%
DEMAIS REGIÕES	76,19%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	45,00%
STANDARD	55,00%

### Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	46,15%
2 Dorm.	23,08%
3 Dorm.	30,77%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	38,46%
1 vaga	30,77%
2 vagas	30,77%
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>	30,77%
51 a 100 m <sup>2</sup>	46,15%
101 a 200 m <sup>2</sup>	23,08%
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.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	33,33%
1 vaga	66,67%
2 vagas	0,00%
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>	66,67%
51 a 100 m <sup>2</sup>	33,33%
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%