

Pesquisa CRECISP

Santo André e Região

Fevereiro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Fevereiro tem queda em vendas e locações no ABC

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Fevereiro de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de janeiro de 2024 em Santo André e região.

Foram consultadas 24 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande Da Serra, Santo André, São Bernardo Do Campo e São Caetano Do Sul.

As vendas apresentaram queda de 42,71% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 5,36%.

“Essas quedas pontuais são normais no nosso mercado e, necessariamente, não significam que o ano será ruim. A região do ABC é muito rica e atrai muitos moradores, o que pode, ao longo do ano, alterar esses resultados”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 40%; apartamentos: 60%

Locações:

Casas: 53,6%; Apartamentos: 46,4%

Vendas em Fevereiro

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 350 mil. A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de até 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 500 mil, com 3 dormitórios, e área útil de até 100 m².

32,9% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 43,8% nas regiões centrais e 23,3% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 49,1% foram financiadas pela CAIXA, 34% por outros bancos, 9,4% diretamente pelos proprietários, 7,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Fevereiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.500,00, para imóveis de 2 dormitórios com até 200 m² de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 1.250,00 para imóveis de 2 dormitórios com até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (31,4%), na região central (37,1%) e nos bairros mais nobres (31,4%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 32,4% não informaram a razão da mudança, 43,2% optaram por aluguéis mais baratos, 24,3% para aluguéis mais caros.

Vendas em Fevereiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	20,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	20,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	20,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%

De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	20,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

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

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	16,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	16,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	16,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	16,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	43,8%
Nobre	23,3%
Demais Regiões	32,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	7,5%
Financiamento CAIXA	49,1%
Financiamento Outros Bancos	34,0%
Direto com Proprietário	9,4%
Consórcios	0,0%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	8,3%
de R\$501 a \$750,00	8,3%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	16,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	12,5%
de R\$501 a \$750,00	12,5%
de R\$751 a \$1.000,00	12,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	25,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	12,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	12,5%

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

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	62,5%
51 a 100 m ²	12,5%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	26,4%
Depósito Caução	13,2%
T. de Capitalização	15,1%
Seguro Fiança	32,1%
Outros	13,2%

Localização	Percentual
Central	37,1%
Nobre	31,4%
Demais Regiões	31,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	24,3%
Mudou para um aluguel mais barato	43,2%
Mudou sem dar justificativa	32,4%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 6,93%	- 4,74%
Fevereiro	-42,71%	-5,36%
Total	-35,78%	-10,1%

