

Pesquisa CreciSP

Osasco e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- pesquisa em 11 cidades mostrou preferência por apartamentos (78,26%)
- 55,56% dos imóveis locados têm aluguel mensal de até R\$ 1.500,00
- venda de casas e apartamentos caiu 53,35% na comparação com Junho
- 65,21% dos imóveis foram vendidos por preços médios de até R\$ 300 mil

Locação residencial cresce 48% em Julho, recorde na região de Osasco

A locação de imóveis residenciais na região de Osasco foi recorde em Julho, com alta de 48,07% em relação a Junho segundo pesquisa feita com 88 imobiliárias e corretores de 11 municípios pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os imóveis mais alugados em Osasco e cidades como Barueri, Cotia, Francisco Morato, Santana de Parnaíba foram os de aluguel mensal até R\$ 1.500,00, com 55,56% do total. A pesquisa indicou uma reversão na tendência de os imóveis com aluguéis mais baratos serem os mais alugados, que estavam na média de até R\$ 1.750,00 em Fevereiro e Março e baixaram para até R\$ 1.250,00 em Abril, R\$ 1.000,00 em Maio, aumentando para até R\$ 1.250,00 em Junho.

O presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, diz ser “difícil estabelecer uma causa determinante para o crescimento das locações, porque muitas vezes ocorrem por decisões que tinham sido represadas pelos candidatos a inquilino devido a problemas em documentação e com a fiança, por exemplo, e que se resolvem no mês seguinte ou seguintes, como aconteceu em Julho nessa região”.

Ele acredita que as férias tenham contribuído para o aumento das locações, “até pelo motivo prosaico de permitirem aos interessados mais tempo para pesquisar, encontrar e alugar o imóvel desejado”, mas ressalva que essa não é uma verdade absoluta: “As pesquisas de Julho mostraram, por exemplo, crescimento de 178,6% na região de Sorocaba e de 22,12% na de Campinas, mas queda de 48,75% na área de Ribeirão Preto”, ressalta Viana Neto.

As faixas de preços de até R\$ 1.500,00 dos imóveis mais alugados em Osasco se igualaram às majoritárias na Capital, onde representaram em Julho 57,89% do total. “Não surpreende porque Osasco está a apenas 20 km de São Paulo e tem um PIB per capita de R\$ 117,3 mil, que supera o de São Paulo, que é de R\$ 62,3 mil, e o de outras sete capitais do País”, acrescenta”, afirma Viana Neto.

O que se aluga, onde se aluga

As casas foram mais alugadas do que os apartamentos na região de Osasco em Julho (82,86% e 17,14%, respectivamente), segundo apurou a pesquisa CreciSP.

Esses imóveis estão em bairros de periferia (65,12%), na região mais próxima ao Centro das cidades (20,93%) e em áreas nobres (13,95%). O padrão construtivo delas é médio (60,61%), luxo (15,15%) ou standard (24,24%).

As diferenças entre os apartamentos e as casas se expressam em número de dormitórios, área útil aproveitável e vagas de garagem: 83,33% dos apartamentos alugados têm dois dormitórios, área útil entre 51 e 100 metros quadrados e uma vaga de garagem.

O percentual de casas com dois dormitórios é de 47,62% do total locado, 57,14% delas têm área útil entre 51 e 100 metros quadrados e igual percentual têm uma ou duas vagas de garagem.

As formas de garantia adotadas nos contratos foram o depósito de três aluguéis (58,54%), o seguro de fiança (17,07%), o fiador (12,2%), os títulos de capitalização (7,32%) e outras formas de fiança (4,88%).

Venda de imóvel usado cai 53,35%

Na contramão do mercado de locação, o de venda de imóveis usados registrou queda de 53,35% em Julho frente a Junho, segundo a pesquisa CreciSP com 88 imobiliárias e corretores de Osasco e mais 10 cidades da região. Foi a maior queda este ano, mas o saldo acumulado de vendas ainda é positivo em 28,18%.

Os imóveis mais vendidos foram os enquadrados nas faixas de preços de até R\$ 300 mil, com 65,21% do total, sendo estas as faixas predominantes em seis dos sete meses deste ano – em Junho, a média dos mais vendidos baixou para até R\$ 200 mil.

O que se vende, onde se vende

Foram vendidos em Julho menos casas (21,74%) do que apartamentos (78,26%), o tipo de imóvel preferido dos compradores em seis dos sete meses deste ano. Os bairros de periferia concentraram 52,17% das casas e apartamentos negociados pelas 88 imobiliárias e corretores, e 56,1% desses imóveis têm padrão construtivo médio.

A maioria dos apartamentos tem dois dormitórios (58,82%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (47,06%) e uma vaga de garagem (64,71%).

É maior o percentual de casas com dois dormitórios (83,33%) e com os mesmos 51 a 100 m2 de área útil (66,67%). O número de unidades com uma vaga de garagem é praticamente o mesmo (64,71%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barueri, Carapicuíba, Cotia, Francisco Morato, Franco da Rocha, Itapeçerica da Serra, Itapevi, Osasco, Santana de Paranaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	4,35%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	30,43%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	30,43%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	8,70%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	8,70%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	4,35%
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	13,04%

Modalidade	Percentual
À Vista	18,18%
Financiamento CAIXA	18,18%
Financiamento Outros Bancos	52,27%
Direto com Proprietário	11,36%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	30,43%
NOBRE	17,39%
DEMAIS REGIÕES	52,17%

Tipo	Percentual
LUXO	26,83%

MÉDIO	56,10%
STANDART	17,07%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	16,67%
2 Dorm.	83,33%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	16,67%
1 vaga	66,67%
2 vagas	16,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	66,67%
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.	58,82%
3 Dorm.	29,41%
4 Dorm.	11,76%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	64,71%
2 vagas	23,53%
3 vagas	5,88%
4 vagas	5,88%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,29%
51 a 100 m ²	47,06%
101 a 200 m ²	11,76%
201 a 300 m ²	5,88%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Julho** na região de Osasco

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	7,41%
751 a 1.000	25,93%
1.001 a 1.250	11,11%
1.251 a 1.500	11,11%
1.501 a 1.750	3,70%
1.751 a 2.000	11,11%
2.001 a 2.500	11,11%

2.501 a 3.000	3,70%
3.001 a 4.000	7,41%
Acima de R\$ 4.000	7,41%

Região	Percentual
CENTRAL	20,93%
NOBRE	13,95%
DEMAIS REGIÕES	65,12%

Tipo	Percentual
LUXO	15,15%
MÉDIO	60,61%
STANDART	24,24%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	12,20%
DEPÓSITO CAUÇÃO	58,54%
T DE CAPITALIZAÇÃO	7,32%
SEGURO FIANÇA	17,07%
OUTROS	4,88%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	28,57%
2 Dorm.	47,62%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	23,81%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	23,81%
1 vaga	28,57%
2 vagas	28,57%

3 vagas	4,76%
4 vagas	4,76%
5 ou mais vagas	9,52%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,05%
51 a 100 m ²	57,14%
101 a 200 m ²	4,76%
201 a 300 m ²	4,76%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	9,52%
acima de 500 m ²	4,76%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	83,33%
3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	83,33%
2 vagas	16,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,67%

51 a 100 m ²	83,33%
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%
Mai	71,58%	18,52%
Junho	19,23%	-21,70
Acumulado semestre	94,19%	-19,89%

Vendas Osasco

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	15,54%	32,12%	-8,32%	-35,96%	71,58%	19,23%	94,19%
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	-53,35%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil				
% s/total vendido	69,23%	70%	61,90%	77,78%	60,71%	52,39%	65,22%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Financiamento bancário	50%	73,74%	56,82%	87,88%	78,79%	67,50%	18,18%
Negócios à vista	21,05%	13,33%	18,18%	6,06%	6,06%	17,50%	70,45%
Direto com proprietário	28,95%	13,33%	22,73%	3,03%	15,15%	15%	11,36%
Consórcio	0	0	2,27%	3,03%	0	0	0

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	53,33%	22,86%	42,42%	28,57%	32,26%	42,42%	21,74%
Aptos	46,67%	77,14%	57,58%	71,43%	67,74%	57,88%	78,26%

Locações Osasco

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-6,35%	-10,25%	7,25%	-7,36%	18,51%	-21,70%	-19,89%

	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	48,07%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 1.500	R\$ 1.750	R\$ 1.750	R\$ 1.250	R\$ 1.000	R\$ 1.250	R\$1.500
% s/total vendido	53,85%	52%	57,90%	57,89%	57,14%	56,25%	55,56%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	77,78%	86,67%	76,19%	83,33%	76,19%	80%	82,86%
Aptos	22,22%	13,33%	23,81%	16,67%	23,81	20%	17,14%