

Pesquisa CreciSP

ABCD e região

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *aumento de vendas em Fevereiro foi de 1,54% em 6 cidades pesquisadas*
- *casas e apartamentos de até R\$ 350 mil foram os mais vendidos*
- *locação de residências em Fevereiro foi 2,11% menor que em Janeiro*
- *maioria dos novos aluguéis ficou limitada às faixas de preços até R\$ 2mil*

Venda de imóvel usado reage e locação residencial tem 2ª queda seguida no ABCD

As vendas de imóveis usados cresceram 1,54% em Fevereiro frente a Janeiro nas cidades de Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema, São Caetano do Sul, Mauá e Ribeirão Pires segundo pesquisa feita com 49 imobiliárias e corretores dessas seis cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em Janeiro, as vendas nessa região haviam caído 20,94% em comparação com Dezembro. A recuperação em Fevereiro foi marcada pela opção de parte dos compradores por imóveis de preço menor. Em Janeiro, 50% das casas foram vendidas por até R\$ 600 mil, média que baixou para a faixa de R\$ 301 mil a até R\$ 350 mil em 60% das vendas de Fevereiro. Os apartamentos se mantiveram na faixa de até R\$ 300 mil (55% das vendas em Janeiro e 53,4% em Fevereiro).

“Foi uma recuperação tímida essa de Fevereiro, mas não deixa de ser importante por marcar reação a um começo de ano em baixa, mas até previsível quando se conjugam elementos como juros altos, gastos com férias e despesas extraordinárias com escolas, além de uma inflação que só agora começa a ceder”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“Sempre é melhor crescer pouco do que não crescer”, acrescenta, ao lembrar que em Fevereiro do ano passado as vendas haviam caído 33,24%. Só se recuperaram em Março, com uma alta de 84,57%, e tiveram picos de crescimento em Setembro (+57,5%), Outubro (+144,6%) e Novembro (+98,87%). O ano fechou com saldo positivo acumulado de 288,57%.

“É certo que os juros estavam um pouco mais baixos no ano passado, mas outros fatores também são decisivos para que as pessoas comprem um imóvel usado, como o emprego e a geração de oportunidades e criação de empresas, e isso não tem faltado nessa região”, observa Viana Neto, citando como exemplos Santo André, São Bernardo, Diadema e Mauá (*ver abaixo*).

Já a locação de imóveis residenciais teve em Fevereiro último a segunda queda seguida na região do ABCD, segundo a pesquisa CreciSP. O volume de imóveis alugados no mês foi 2,11% menor que o de Janeiro, que havia caído 27,46% na comparação com Dezembro do ano passado.

“A reação nesse mercado deverá vir nos próximos meses, como aconteceu no ano passado, pois a mesma boa base econômica que deverá dar suporte ao crescimento de vendas tende a beneficiar mais efetivamente ainda a

locação”, acredita Viana Neto. Em 2022, o saldo acumulado de locações na região fechou positivo em 546,24%.

Mais vendidos na periferia

Estão em bairros de periferia das seis cidades da região do ABCD os imóveis usados mais vendidos em Fevereiro (41,8%), seguidos pelos de regiões centrais (33,3%) e de áreas nobres (24,9%).

Eles foram comprados com financiamento bancário (50,5%), pagos à vista (19,8%), em parcelas pagas diretamente aos proprietários (23,1%) ou financiados por crédito de consórcios imobiliários (6,6%).

As 49 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP venderam mais apartamentos (79%) do que casas (21%), sendo estas, todas, de dois dormitórios e área útil variável entre 51 e 100 metros quadrados (60%) e de 101 a 200 m2 (40%).

Os apartamentos vendidos têm dois dormitórios (86,7%) ou são quitinetes (13,3%), com área útil de até 50 m2 (53,3%) ou de 51 a 100 m2 (46,7%).

Aluguel até R\$ 2 mil

Os novos inquilinos da região do ABCD optaram por morar mais em apartamentos (79%) do que em casas (21%) que se distribuem por bairros de periferia (40,5%), de regiões nobres (29,7%) e de áreas mais centrais (29,7%) das seis cidades pesquisadas.

O aluguel de 60% das casas é de até R\$ 1.000,00 e de 57,2% dos apartamentos chega a até R\$ 2.000,00.

As casas tem um dormitório (40%) ou dois (40%) e área útil de até 50 metros quadrados (40%) e de 51 a 200 m2 (40%). Os apartamentos são de dois dormitórios (71,4%) ou três (28,6%) e área útil de 51 a 100 m2 (85,7%) e de 101 a 200 m2 (14,3%).

As garantias de pagamento do aluguel em caso de inadimplência adotadas nesses contratos foram o fiador (13,3%), o depósito de três aluguéis (11,1%), os títulos de capitalização (15,6%), o seguro de fiança (17,8%) e outros meios de fidúcia (42,2%).

Segundo as 49 imobiliárias pesquisadas, 47,6% dos inquilinos que rescindiram o contrato que mantinham com elas alegaram que o fizeram por necessidade de se mudar para imóvel com aluguel mais barato, 14,3% para aluguel mais caro e 38,1% não justificaram a desistência.

Cidades em crescimento

“Emprego como indutor de crescimento da Economia não faltou, e essa ‘herança benigna’ deve continuar produzindo efeitos positivos neste ano para o mercado imobiliário da região do ABCD”, afirma Viana Neto ao comentar os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho sobre **Santo André**.

Foram gerados na cidade 10.410 novos postos de trabalho em 2022, o que equivale a 14,38 empregos criados a cada mil habitantes, que seria o maior índice da região do ABCD, segundo a prefeitura. Essas novas vagas de trabalho são resultado da atração de investimentos nos setores químico, petroquímico, borracha, construção civil e serviços.

Santo André também obteve, pelo segundo ano seguido, destaque no Índice de Cidades Empreendedoras realizado anualmente pela Escola Nacional de Educação Pública (Enap), em parceria com a organização Endeavor. A cidade ficou na 19ª posição no ranking das 20 cidades mais favoráveis ao empreendedorismo no Brasil.

Colada a Santo André, em **Mauá** foram criados 2.624 novos empregos com carteira assinada no ano passado e o acumulado em 24 meses é de 7.395 vagas, também segundo dados do Caged divulgados pela prefeitura.

Em **São Bernardo**, o Caged registrou a criação de 12.092 postos de trabalho em 2022, o que colocou a cidade em destaque no ranking nacional como uma das 20 que mais criaram emprego formal no Brasil e à frente de capitais como Florianópolis, Vitória, Maceió, Aracaju, Teresina e Natal, segundo a gestão municipal. No Índice de Cidades Empreendedoras, São Bernardo ficou em 16º lugar no ranking nacional e em 4º no ranking estadual, atrás da Capital, Osasco e Jundiaí.

Diadema registrou crescimento do número de empregos com carteira assinada nos últimos dois anos depois de quase uma década de queda contínua, segundo a prefeitura. Estudo do Observatório do Trabalho de Diadema anotou 76.537 vagas formais em 2020, número que subiu para 81.043 em 2021 (+ 7,19%) e para 85.492 em 2022 (+ 4,2%).

O número de empresas abertas na cidade cresceu 11,5% ano passado em comparação com 2021, segundo relatório de empreendimentos empresariais da prefeitura. A cidade tem hoje 40.800 empresas.

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	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	60,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	20,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	20,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
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 Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	60,0%
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	6,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	40,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	6,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	13,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	13,3%
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	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	13,3%
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	86,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	53,3%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	0,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	33,3%
Nobre	24,9%
Demais Regiões	41,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,8%
Financiamento CAIXA	29,8%
Financiamento Outros Bancos	20,7%
Direto com Proprietário	23,1%
Consórcios	6,6%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	20,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	40,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
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	20,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	20,0%
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	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	40,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	20,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	20,0%

101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	20,0%
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	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	28,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	28,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	14,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	85,7%
101 a 200 m ²	14,3%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	13,3%
Depósito caução	11,1%
T. de Capitalização	15,6%
Seguro Fiança	17,8%
Outros	42,2%

Localização	Percentual
Central	29,7%
Nobre	29,7%
Demais Regiões	40,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,3%
Mudou para um aluguel mais barato	47,6%
Mudou sem dar justificativa	38,1%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-20,94%	-27,46%
Fevereiro	+ 1,54%	-2,11%
Acumulado	-19,04%	-29,57%