

Pesquisa CreciSP

ABCD, Mauá e Ribeirão Pires
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- vendas cresceram 45,83% em Junho e semestre ficou positivo em 82,13%
- imóveis mais vendidos em cinco meses foram os de até R\$ 300 mil
- locação cai 64,26% em Junho, mas semestre tem saldo positivo de 157,22%
- 66,66% dos novos inquilinos vão pagar aluguel de até R\$ 1.250,00

Venda de imóveis aumenta, locação cai, mas 1º semestre fecha em alta na região do ABCD

A locação de imóveis residenciais caiu 64,26% em Junho comparado a Maio, maior queda registrada no ano nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano do Sul, Diadema, Mauá e Ribeirão Pires. O resultado não foi suficiente para anular ganhos em outros meses e o 1º semestre fechou com saldo positivo de 157,22% segundo os resultados das pesquisas feitas mensalmente na região pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Já as vendas de imóveis usados cresceram 45,83% em Junho e terminaram o primeiro semestre com saldo também positivo, de 82,13% (*ver quadro abaixo*). O CreciSP pesquisou em Junho os preços efetivamente contratados em negócios formalizados por 74 imobiliárias e corretores dessas seis cidades da região metropolitana de São Paulo.

As vendas em Junho foram feitas com financiamento de bancos públicos e privados (50%) e por pagamento à vista ou parcelado pelos proprietários dos imóveis (50%). A participação dos financiamentos foi a menor do semestre. “Mesmo nos meses em que o volume de financiamento foi maior e as vendas caíram, como em Janeiro, Fevereiro e Maio, é preciso ressaltar que sem o crédito essas quedas teriam sido muito maiores”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele se mostra preocupado com os efeitos da nova alta da Selic no segundo semestre. No último dia 3, o comitê de política monetária (Copom) do Banco Central aumentou os juros básicos da economia de 13,25% para 13,75%. “Mesmo que não cause aumento imediato das taxas dos financiamentos imobiliários, o crédito mais caro acaba impactando o orçamento das famílias, o que as leva a adiar a decisão de contrair mais dívida com a compra de um imóvel”, avalia Viana Neto.

Apartamentos, os mais vendidos

As 74 imobiliárias consultadas pelo CreciSP venderam em Junho mais apartamentos (60%) do que casas (40%) na região do ABCD, Mauá e Ribeirão Pires. Os preços médios pelos quais 59,1% desses imóveis foram vendidos se

limitaram a até R\$ 300 mil. A maioria se situa em bairros de áreas nobres (41,18%) e tem padrão construtivo standard (44,44%).

Os apartamentos mais vendidos foram os de dois dormitórios (66,67% do total), e com área útil de até 50 metros quadrados (41,67%) e uma vaga de garagem (63,64%).

Com as casas, os compradores se dividiram entre as de dois dormitórios (40%), de três (40%) e de um (20%). Essas residências têm área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (40%), de 101 a 200 m² (40%) e até 50 m² (20%), a maioria com uma vaga de garagem (50%).

Casas são mais alugadas

No segmento de locação, as casas predominaram sobre os apartamentos, respectivamente com 85,71% e 14,29% de participação no total locado em Junho. O aluguel médio de 66,66% desses imóveis é de até R\$ 1.250,00 mensais.

Bairros de periferia concentraram maior volume de locações (58,33%), sendo do padrão construtivo médio a maioria dos imóveis alugados (66,67%).

As casas têm um dormitório (40%), três (40%) ou dois (20%), área útil de até 50 metros quadrados (60%) ou entre 51 e 100 m² (40%) e uma vaga de garagem (30%) ou nenhuma (80%).

O depósito de três meses do aluguel foi a principal forma de garantia de pagamento em caso de inadimplência adotada nos novos contratos (50%), seguida pelo seguro de fiança (18,75%), fiador (12,5%) e título de capitalização (12,5%).

Aluguel de R\$ 1,250 mil e imóvel de R\$ 300 mil dominam semestre

O balanço do primeiro semestre na região do ABCD, Mauá e Ribeirão Pires mostra a concentração das vendas e das locações em dois tipos de imóveis:

Venda:

- imóveis de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos em cinco meses e os de até R\$ 500 mil em um mês.
- os bancos financiaram a maioria das vendas em cinco meses e empataram com as demais modalidades em um mês.
- os apartamentos foram mais vendidos que as casas nos seis meses.
- os melhores meses foram Março (+ 84,57%) e Junho (+ 45,83%) e os piores foram Fevereiro (- 33,24%) e Maio (- 26,80%).

Locação:

- imóveis com aluguel de até R\$ 1.250,00 foram os mais alugados em três meses, os de até R\$ 1.000,00 em um mês assim como os de até R\$ 1.500,00 e de até R\$ 2.500,00.

- as casas foram mais alugadas que os apartamentos nos seis meses.
- os melhores meses foram Janeiro (+ 202,27%) e Abril (+ 37,79%) e os piores foram Junho (- 64,26%) e Fevereiro (- 22,55%).

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	4,55%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	54,55%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	13,64%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	4,55%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	9,09%
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	13,64%

Modalidade	Percentual
À Vista	26,47%
Financiamento CAIXA	26,47%
Financiamento Outros Bancos	23,53%
Direto com Proprietário	23,53%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	23,53%
NOBRE	41,18%
DEMAIS REGIÕES	35,29%

Tipo	Percentual
LUXO	14,81%
MÉDIO	40,74%
STANDART	44,44%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%

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

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	63,64%
2 vagas	18,18%
3 vagas	18,18%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,67%
51 a 100 m ²	33,33%
101 a 200 m ²	16,67%
201 a 300 m ²	8,33%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Junho** em Santo André

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	33,33%
1.001 a 1.250	33,33%
1.251 a 1.500	16,67%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	16,67%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	8,33%
NOBRE	33,33%
DEMAIS REGIÕES	58,33%

Tipo	Percentual
LUXO	22,22%
MÉDIO	66,67%
STANDART	11,11%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	12,50%
DEPÓSITO CAUÇÃO	50,00%
T DE CAPITALIZAÇÃO	12,50%
SEGURO FIANÇA	18,75%
OUTROS	6,25%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	40,00%
2 Dorm.	20,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	80,00%
1 vaga	20,00%
2 vagas	0,00%
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	40,00%
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 Alugados

Dormitórios	Percentual
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%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%
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

Vendas ABC

1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-13,37%	-33,24%	84,57%	25,14%	-26,80%	45,83%	82,13%

Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 500 mil	R\$ 300 mil
% s/total vendido	61,54%	73,34%	61,54%	60%	66,67%	59,10%

Financiamento bancário	86,11%	63,63%	72,72%	66,66%	62,50%	50%
Negócios à vista	8,33%	18,18%	15,15%	15,15%	15%	26,47%
Direto com proprietário	5,56%	18,18%	12,12%	18,18%	15%	23,53%
Consórcio	0	0	0	0	7,5%	0

Casas	24,91%	26,67%	28,57%	36%	21,74%	40%
Aptos	70,59%	73,33%	71,43%	64%	78,26%	60%

Locações ABC

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	202,27%	-22,55%	4,55%	37,79%	-0,58%	-64,26%	157,22%

Preço médio	R\$ 1.250	R\$ 1.000	R\$ 1.500	R\$ 1.250	R\$ 2.500	R\$ 1.250
% s/total alugado	56%	56,25%	58,82%	69,23%	66,68%	66,66%

Casas	64,29%	85,71%	85,71%	64,29%	73,68%	85,71%
Aptos	35,71%	14,29%	14,29%	35,71%	26,83%	14,29%