

Pesquisa CreciSP

Osasco e região

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- em sete meses de pesquisas, locação de casas sempre superou 70%
- aluguel médio oscilou entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.750,00 mensais
- venda de apartamentos superou a de casas em seis de sete meses
- imóveis usados mais vendidos foram os de preço final até R\$ 300 mil

Inquilino prefere casa e comprador opta por apartamentos na região de Osasco

Quem aluga prefere casa e quem compra, apartamento. Estes são os perfis que se estabeleceram em sete meses nesses dois segmentos do mercado imobiliário em Osasco e cidades da região desde que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) começou a fazer pesquisas mensais com imobiliárias e corretores locais.

De Outubro de 2021 a Abril último, a venda de apartamentos superou a de casas em seis desses sete meses, e sempre em percentuais acima de 50%, 60% e 70%. A exceção foi Janeiro, quando as casas somaram 53,33% das unidades vendidas e os apartamentos, 46,67%. Na locação, o aluguel de casas superou o de apartamentos nesses sete meses, com índices sempre maiores que 70%.

As pesquisas do CreciSP também mostram que outro marco se estabeleceu nessa fração da região metropolitana de São Paulo nesses sete meses – o de que os imóveis usados mais vendidos em seis desses sete meses são os enquadrados nas faixas de preços de até R\$ 300 mil. Já o aluguel tem maior variação, partindo de R\$ 1 mil mensais e chegando até R\$ 1,750 mil (*ver quadro abaixo*).

“São indicadores importantes para os proprietários e os interessados em comprar a casa própria ou que precisam alugar ou mudar de endereço”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “As pesquisas fornecem balizas importantes principalmente para os donos de imóveis, que têm nesses preços médios efetivos de mercado parâmetros seguros para estabelecer valores reais de venda ou de locação”, destaca.

“Imóvel que tem preço ajustado é o que se vende ou se aluga mais rápido”, lembra Viana Neto ao observar que as imobiliárias e os corretores registrados no CreciSP “são os mais preparados para ajudar os proprietários a não ficarem meses e até anos com placa na porta ou anúncio em site enquanto o imóvel continua vazio, gerando gastos e se depreciando”.

Vendas caem em Abril

A pesquisa feita pelo CreciSP com 68 imobiliárias e corretores de Osasco e outras 15 cidades da região registrou queda de 35,96% nas vendas de imóveis usados em Abril comparado a Março, que já havia registrado retração de 8,32% em relação a Fevereiro.

Concentradas nos imóveis de até R\$ 300 mil, que somaram 77,78% do total vendido, as vendas se deram por meio de financiamento bancário (87,88%), com pagamento à vista (6,06%), em parcelas pagas diretamente aos proprietários (3,03%) ou por crédito de consórcios imobiliários (3,03%).

Os apartamentos (71,43% do total vendido) e as casas (28,57%) que as imobiliárias e os corretores venderam estão na maioria em bairros de periferia (58,54%) e são do padrão construtivo médio (61,9%).

A maioria das casas tem dois dormitórios (66,67% delas), uma vaga de garagem (66,67%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (66,67%).

Quase todos os apartamentos (91,67%) têm dois dormitórios, dispõem de área útil de até 50 metros quadrados (83,33%) ou entre 51 e 100 m² (16,67%) e contam com uma vaga de garagem.

Locação residencial tem queda de 7,36% em Abril

A locação de residências nas 16 cidades da região de Osasco encolheu em Abril, com um volume 7,36% menor que o de Março, segundo as 68 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP.

Foram alugados em Abril mais casas (83,33%) que apartamentos (16,67%), com 57,89% desses imóveis tendo aluguel mensal contratado de até R\$ 1.250,00. A maioria dessas residências está em bairros de periferia (74,07%) e tem padrão construtivo médio (54,55%).

As casas são de um dormitório (40%), dois (33,33%) ou três (26,67%) e a maioria tem área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (53,33%). Elas não contam com vaga de garagem (40%) ou têm apenas uma (33,33%).

Os apartamentos alugados são todos de dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil que varia de 51 a 100 metros quadrados.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco da Rocha, Itapeccerica da Serra, Itapevi, Jandira, Osasco, Santana de Parnaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Locação

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Preço/R\$ mil	1,250	1,750	1,750	1,500	1,000	1,000	1,500
% loc.	(57,89%)	(57,9%)	(52%)	(53,8%)	(51,43%)	(64,29%)	(55%)

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Casa	83,33%	76,19%	86,57%	77,78%	74,36%	87,50%	82,14%
Apto	16,67%	23,81%	13,33%	22,22%	25,64%	12,50%	17,86%

Venda

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Preço/R\$ mil	300	300	300	300	300	300	400
% loc.	(77,78%)	(61,9%)	(70%)	(69,23%)	(58,54%)	(75,87%)	(55,87%)

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro
Casa	28,57%	42,42%	22,86%	53,33%	28,21%	44,83%	36,84%
Apto	71,43%	57,58%	77,14%	46,67%	71,79%	55,17%	63,16%

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	50,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	27,78%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	5,56%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	16,67%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
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	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	6,06%
Financiamento CAIXA	66,67%
Financiamento Outros Bancos	21,21%
Direto com Proprietário	3,03%
Consórcios	3,03%

Região	Percentual
CENTRAL	31,71%
NOBRE	9,76%
DEMAIS REGIÕES	58,54%

Tipo	Percentual
LUXO	4,76%
MÉDIO	61,90%
STANDARD	33,33%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
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	66,67%

2 vagas	33,33%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	66,67%
101 a 200 m ²	16,67%
201 a 300 m ²	16,67%
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.	8,33%
2 Dorm.	91,67%
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	83,33%
51 a 100 m ²	16,67%
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%

Locações em **Abril** na região de Osasco

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	5,26%
501 a 750	15,79%
751 a 1.000	21,05%
1.001 a 1.250	15,79%
1.251 a 1.500	10,53%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	15,79%
2.001 a 2.500	15,79%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	14,81%
NOBRE	11,11%
DEMAIS REGIÕES	74,07%

Tipo	Percentual
LUXO	9,09%
MÉDIO	54,55%

STANDARD	36,36%
----------	--------

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	40,00%
2 Dorm.	33,33%
3 Dorm.	26,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	40,00%
1 vaga	33,33%
2 vagas	20,00%
3 vagas	6,67%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,00%
51 a 100 m ²	53,33%
101 a 200 m ²	6,67%
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%

Aptos 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	0,00%
51 a 100 m ²	100,00%
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%