

Pesquisa CreciSP

Osasco e região

Maio de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 60,71% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mil
- financiamento de bancos bancou a compra de 78,79%
- locação reage e tem crescimento de 18,52% em Maio
- imóveis mais alugados foram os que custam até R\$ 1 mil mensais

Venda de imóvel usado aumentou 71,58% em Maio na região de Osasco, maior alta do ano

Concentrada em imóveis de até R\$ 300 mil e lastreada em financiamentos bancários, as vendas de imóveis usados registraram em Maio aumento de 71,58% em comparação com Abril na região de Osasco segundo pesquisa feita com 76 imobiliárias e corretores de 14 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A alta de 71,58% em Maio foi a maior do ano nessa fração da região metropolitana, que vinha de uma queda de 35,96% em Abril e de 8,32% em Março. Houve crescimento de 32,12% em Fevereiro e de 15,54% em Janeiro, sempre sobre o mês anterior.

Em Maio, imóveis com preço final de até R\$ 300 mil representaram 60,71% do total de residências vendidas e a participação dos financiamentos bancários chegou a 78,79%. Quem não conseguiu empréstimo apelou para os donos dos próprios imóveis, e 15,15% deles parcelaram o pagamento, ou então comprou à vista, opção de 6,06%.

“A participação dos bancos foi decisiva nesse resultado de Maio ao garantir quase 80% das vendas, e financiando mais imóveis de padrão popular, um feito considerável nesse momento de altas taxas de juros, salários comprimidos e inflação em alta”, ressalta José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Quase a metade dos imóveis vendidos nessas 14 cidades está em bairros de periferia (47,17%) e tem área útil que não ultrapassa 50 metros quadrados, caso de 72,22% dos apartamentos.

As perspectivas da Economia para os próximos meses não favorecem uma queda de juros e consequente aumento sustentado das vendas, mas Viana Neto acha imprescindível que “o governo se mexa para buscar soluções que barateiem o crédito para a casa própria, fundamental para a geração de empregos e renda”.

Alongar os prazos de pagamento para diluir o valor das prestações ao longo do tempo e reduzir a parcela da entrada são algumas das medidas que o presidente do CreciSP defende, “até porque o imóvel é a melhor garantia que se pode ter no longo prazo tanto para quem compra quanto para quem financia, eliminando o risco de perda com o alongamento dos prazos”.

Apartamentos têm a liderança

As 76 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP em cidades como Osasco, Barueri, Cotia e Francisco Morato declararam ter vendido em Maio mais apartamentos (67,74% do total) do que casas (32,26%) e que a maioria desses imóveis tem padrão construtivo médio (43,59%).

Apartamentos com dois dormitórios foram os mais negociados (83,33%) e, embora em sua maioria sendo de pequenas dimensões, com 72,22% tendo até 50 metros quadrados de área útil, quase todos têm ao menos uma vaga de garagem - 94,12% dispõem dessa comodidade.

As casas vendidas têm dois dormitórios (50%), três (30%) ou quatro (20%) e área útil diversa, oscilando entre até 50 metros quadrados (30%) e 201 a 300 m² (20%). Metade delas tem duas vagas de garagem.

Locação cresce 18,52% e aluguel cai para até R\$ 1mil

A pesquisa do CreciSP com 76 imobiliárias e corretores da região de Osasco apurou uma alta de 18,52% no volume de imóveis residenciais alugados em Maio em relação a Abril, com 57,14% dessas novas locações concentradas em aluguéis mensais de até R\$ 1.000,00 (*ver quadro abaixo*).

“Esses aluguéis médios mais baixos que os dos últimos quatro meses justificam o crescimento do volume de locações, mas também revelam o aspecto cruel do aperto na renda que afeta as condições de vida de milhares de famílias”, pondera José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Um recorte da pesquisa deixa clara essa piora: 28,57% das locações de Maio foram de imóveis com aluguel médio de até R\$ 500,00. “É aluguel que se paga para morar em habitações minúsculas e muitas vezes precárias, em lugares distantes dos centros das cidades e dos possíveis lugares onde se pode arrumar emprego”, ressalta Viana Neto.

Nas 14 cidades participantes da pesquisa, 66,67% das locações contratadas em Maio foram de imóveis situados em bairros de periferia, com as casas preponderando sobre os apartamentos – 76,19% e 23,81% do total, respectivamente.

Mais da metade dessas casas tem um dormitório e não tem garagem (55,56%) e a área útil média de 66,67% delas não passa de 50 metros quadrados.

Os apartamentos são maiores, com 80% dispondo de dois dormitórios, área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (60%) e todos dispondo de uma vaga de garagem.

Locação residencial

Osasco e região

Janeiro a Maio de 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Maio
Variação s/mês anterior	-6,35	-10,25	+7,25	-7,36	+18,52
Preço médio R\$ mil	1,500	1,750	1,750	1,250	1,000
% s/total alugado	53,85	52,00	57,90	57,89	57,14
Casa (% s/total)	77,78	86,67	76,19	83,33	76,19
Apartamento (% s/total)	22,22	13,33	23,81	16,67	23,81
<i>Fonte: pesquisas CreciSP</i>					

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu das Artes, Embu-Guçu, Francisco Morato, Itapeverica da Serra, Itapevi, Osasco, Santade Parnaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	25,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	35,71%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	14,29%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	7,14%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	3,57%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	3,57%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	10,71%

Modalidade	Percentual
À Vista	6,06%
Financiamento CAIXA	57,58%
Financiamento Outros Bancos	21,21%

Direto com Proprietário	15,15%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	30,19%
NOBRE	22,64%
DEMAIS REGIÕES	47,17%

Tipo	Percentual
LUXO	30,77%
MÉDIO	43,59%
STANDART	25,64%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	30,00%
4 Dorm.	20,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	30,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	10,00%
4 vagas	10,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,00%
51 a 100 m ²	30,00%

101 a 200 m ²	20,00%
201 a 300 m ²	20,00%
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.	11,11%
2 Dorm.	83,33%
3 Dorm.	5,56%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	94,12%
2 vagas	5,88%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	72,22%
51 a 100 m ²	22,22%
101 a 200 m ²	5,56%
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 **Maio** na região de Osasco

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	28,57%
501 a 750	7,14%
751 a 1.000	21,43%
1.001 a 1.250	7,14%
1.251 a 1.500	7,14%
1.501 a 1.750	7,14%
1.751 a 2.000	7,14%
2.001 a 2.500	7,14%
2.501 a 3.000	7,14%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	20,83%
NOBRE	12,50%
DEMAIS REGIÕES	66,67%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	66,67%
STANDART	33,33%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	55,56%
2 Dorm.	33,33%
3 Dorm.	11,11%

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

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	55,56%
1 vaga	33,33%
2 vagas	11,11%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,67%
51 a 100 m ²	33,33%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	80,00%
3 Dorm.	20,00%
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	40,00%
51 a 100 m ²	60,00%
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%