

Pesquisa CreciSP
Santo André e região
Abril de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- no 2º mês seguido de alta, bancos financiaram 66,66% das vendas
- casas e apartamentos de até R\$ 300 mil são os mais vendidos
- locação de residências cresce 37,79% em Abril, 2º aumento seguido
- maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel de até R\$ 1.250,00

Venda de imóvel usado cresce 25,14% no ABCD com manutenção do financiamento

Cresceram 25,14% as vendas de imóveis usados em Abril comparado a Março em Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema, Mauá e Ribeirão Pires. Foi a segunda alta seguida nessa fração da região metropolitana de São Paulo. Em Março, o crescimento havia sido de 84,57% sobre Fevereiro.

O comportamento do mercado nessa região vem sendo acompanhado mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), que em Abril consultou 71 imobiliárias e corretores dessas seis cidades. Eles venderam 66,66% dos imóveis com financiamento concedido por bancos públicos e privados. O restante foi vendido com pagamento à vista (15,15%) ou com parcelado pelos donos dos imóveis (18,18%).

Em Março, 72,72% das casas e apartamentos vendidos também foram financiadas por bancos. Vendas à vista somaram 15,15% e as parceladas, 12,12%. O que se manteve praticamente inalterado foi o preço médio dos imóveis mais vendidos – R\$ 300 mil. Eles representaram 60% das vendas em Abril e 61,54% em Março.

“O crescimento das vendas é resultado de uma relação de causa e efeito, com o crédito dando suporte ao comprador, mesmo com a alta de juros e o aperto na renda familiar provocado pela alta da inflação”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Ele diz que a decisão de comprar imóvel neste momento com financiamento, “quando se consegue obtê-lo”, não deve se pautar pelo medo de se tornar inadimplente no futuro ou por temor de piora na Economia.

“Já passamos por fase iguais ou muito piores e quem comprou sempre encontrou um jeito de driblar essas dificuldades, seja refinanciado, seja revendendo ou trocando, e vive hoje melhor do que quem continua dependente do aluguel”, pondera. Viana Neto recomenda ser “prudente e modesto na hora de escolher o imóvel, especialmente se for o primeiro”, como forma de garantir que a renda “não seja comprometida além do suportável para a sobrevivência”.

Apartamentos na liderança

Apartamentos foram mais vendidos do que casas (64% e 36%, respectivamente) em Abril na região do ABCD, Mauá e Ribeirão Pires, com prevalência dos de padrão construtivo médio (61,54%) sobre os standard (35,9%) e luxo (2,56%). Segundo a pesquisa CreciSP, são imóveis que estão em

bairros de periferia (45,59%), de áreas centrais (38,24%) ou de regiões nobres (16,18%).

As casas são na maioria de dois dormitórios (62,5%), área útil entre 101 e 200 metros quadrados (75%) e têm uma vaga de garagem (37,5%) ou duas (37,5%).

No caso dos apartamentos, também prevalecem os de dois dormitórios (82,35%), com uma vaga de garagem (86,67%) e área útil de até 50 metros quadrados (52,94%).

Locação tem 2ª alta seguida, de 37,79%

O mercado de locação residencial na região do ABCD também registrou alta em Abril, de 37.79% sobre Março, que havia crescido 4,55% sobre Fevereiro. Segundo as 71 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP, 69,23% das novas locações têm aluguel mensal de até R\$ 1.250,00.

Casas foram mais alugadas (64,29%) que apartamentos (35,71%). Esses imóveis se distribuem por bairros de periferia (46,43%), centrais (39,39%) e de regiões nobres (14,29%) em são de padrão construtivo standard, mais simples (51,43%), médio (37,14%) ou luxo (11,43%).

Metade das casas que foram alugadas tem dois dormitórios e área útil entre 51 e 100 metros quadrados e uma vaga de garagem (37,5%), duas (25%) ou nenhuma (37,5%).

Todos os novos inquilinos dessas cidades optaram por apartamentos de dois dormitórios com uma única vaga de garagem e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (60%) ou até 50 m² (40%).

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	24,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	36,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	20,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	4,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	8,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	8,00%
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	15,15%
Financiamento CAIXA	39,39%
Financiamento Outros Bancos	27,27%
Direto com Proprietário	18,18%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	38,24%
NOBRE	16,18%
DEMAIS REGIÕES	45,59%

Tipo	Percentual
LUXO	2,56%
MÉDIO	61,54%
STANDARD	35,90%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	62,50%
3 Dorm.	37,50%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	12,50%
1 vaga	37,50%
2 vagas	37,50%
3 vagas	12,50%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	0,00%
101 a 200 m ²	75,00%
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.	82,35%
3 Dorm.	11,76%
4 Dorm.	5,88%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	86,67%
2 vagas	13,33%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,94%
51 a 100 m ²	35,29%
101 a 200 m ²	11,76%

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** em Santo André

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	23,08%
751 a 1.000	15,38%
1.001 a 1.250	30,77%
1.251 a 1.500	15,38%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	7,69%
2.001 a 2.500	7,69%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	39,29%
NOBRE	14,29%
DEMAIS REGIÕES	46,43%

Tipo	Percentual
LUXO	11,43%
MÉDIO	37,14%
STANDARD	51,43%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
--------------------	-------------------

Quitinete	0,00%
1 Dorm.	37,50%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	37,50%
1 vaga	37,50%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	25,00%
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	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%