

Pesquisa CreciSP
Osasco e região
Fevereiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- pesquisa registrou crescimento de 74,01% nas vendas em 14 cidades
- imóveis com preços até R\$ 300 mil são os mais vendidos desde 2022
- locação de residências cresceu 71,91% na comparação com Janeiro
- casas até R\$ 2mil e apartamento até R\$ 1,5 mil foram os mais alugados

Crescimento de vendas e locação de imóvel supera 70% na região de Osasco

Depois de começarem o ano em baixa, as vendas de imóveis usados cresceram 74,01% e a locação de residências aumentou 71,92% em Fevereiro na região de Osasco, os dois melhores resultados nos respectivos segmentos de mercado desde Janeiro de 2022.

As pesquisas feitas mensalmente em cidades dessa região pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) registraram que a maior alta nas vendas foi em Outubro (+ 134,47%) e o melhor mês de locação foi Setembro (+135,71%). Em Janeiro deste ano, houve queda de 31,27% nas vendas e de 12,74% nas locações.

A pesquisa de Fevereiro com 56 imobiliárias e corretores de 14 cidades apurou que 75,6% das vendas de casas e apartamentos usados foram feitas com financiamento de bancos públicos e privados. O restante foi vendido com pagamento à vista (11,5%), em parcelas pagas diretamente aos proprietários (11,5%) e por crédito de consórcios imobiliários (1,3%).

“Os financiamentos sempre tiveram participação acima de 50% nas vendas realizadas por imobiliárias e corretores credenciados nessa região e, se em um mês as vendas caem mesmo com o predomínio deles em relação a outras formas de venda, isso se deve à complexidade natural do processo de compra, que demanda tempo de análise de documentação e pode se estender por mais de um mês”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Foi o que aconteceu em Janeiro. Nesse mês em que o volume de imóveis vendidos caiu 31,27% em relação a Dezembro, 73,5% dos compradores obtiveram financiamento de bancos públicos e privados. Em Dezembro, quando as vendas cresceram 43,73% sobre Novembro, o percentual de financiamentos foi de 59,8%.

O nível mais baixo de participação dos financiamentos nessa região foi registrado em Janeiro do ano passado, com 50% das unidades financiadas e 50% vendidas com pagamento à vista e em parcelas.

Imóveis de até R\$ 300 mil

O presidente do CreciSP destaca da pesquisa uma informação que revela o perfil do mercado de Osasco: a concentração das vendas nas faixas de preços de até R\$ 300 mil.

“Por limitação de recursos pessoais e de renda ou por restrições de crédito na hora de negociação dos financiamentos, ou ainda pela combinação dos dois

fatores, a maioria das vendas nessa região tem ficado limitada a essas faixas de preços”, justifica Viana Neto.

Em Fevereiro, 57,2% das casas foram vendidas por até R\$ 300 mil e 66,7% dos apartamentos por até R\$ 250 mil. Em Janeiro, o percentual de casas vendidas por esses preços foi praticamente o mesmo (57,1%), mas o preço médio de 75% dos apartamentos ficou restrito à faixa de R\$ 201 a R\$ 250 mil. No ano passado, casas e apartamentos de até R300 mil foram os mais vendidos em nove dos 12 meses.

Maioria com 2 dormitórios

Têm dois dormitórios a maioria das casas (85,7%) e dos apartamentos (84,6%) vendidos em Fevereiro na região de Osasco pelas 56 imobiliárias e corretores consultados em 14 cidades pelo CreciSP. Eles venderam mais apartamentos (57%) dos que casas (43%).

Esses imóveis estão localizados em bairros de periferia (56,9%), centrais (20,3%) e de regiões nobres (22,8%).

As casas têm área útil de 51 a 100 metros quadrados (42,9%), de 101 a 200 m² (28,6%) e de até 50 m² (28,6%).

A metragem útil dos apartamentos é de até 50 m² (69,2%) e de 51 a 100 m² (30,8%).

Aluguel de até R\$ 2mil

As casas foram mais alugadas que os apartamentos na região de Osasco em Fevereiro (55% e 45%, respectivamente), segundo a pesquisa CreciSP.

O aluguel de 55,7% das casas é de até R\$ 2.000,00 e de 64,2% dos apartamentos se concentra nas faixas de até R\$ 1.500,00.

As casas mais alugadas têm dois dormitórios (50%) ou três (33,3%) e área útil de 51 a 100 m² (44,4%), de 101 a 200 m² (22,2%) e de até 50 m² (22,2%).

Já os apartamentos são na maioria de dois dormitórios (85,7%) e com área útil de 51 a 100 m² (71,4%).

Maioria na periferia

Nos bairros de periferia é onde estão 56,3% dos imóveis alugados, com os demais distribuídos por áreas nobres (22,5%) e de regiões centrais (21,3%).

Em caso de inadimplência, o pagamento do aluguel desses contratos está garantido por fiador (3,5%), título de capitalização (5,9%), seguro de fiança (10,6%), depósito de três aluguéis (72,9%) e outros meios de fidúcia (7,1%).

Os inquilinos que tinham contrato com as 56 imobiliárias consultadas pelo CreciSP e o cancelaram alegaram que estavam se mudando para imóvel com aluguel mais barato (35,8%), mais caro (32,8%) ou não justificaram a decisão (31,3%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barueri, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu das Artes, Embu-Guaçu, Jandira, Itapeverica da Serra, Itapevi, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Santana de Parnaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

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	42,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	28,6%
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	0,0%
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 Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	14,3%

4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	14,3%
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	25,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	41,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
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	0,0%
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	0,0%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	84,6%
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	69,2%
51 a 100 m ²	30,8%
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	20,3%
Nobre	22,8%
Demais Regiões	56,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,5%
Financiamento CAIXA	42,3%
Financiamento Outros Bancos	33,3%
Direto com Proprietário	11,5%
Consórcios	1,3%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	27,8%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	16,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,1%

Mais e R\$5mil	5,6%
----------------	------

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	5,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,2%
51 a 100 m ²	44,4%
101 a 200 m ²	22,2%
201 a 300 m ²	11,1%
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	7,1%
de R\$501 a \$750,00	7,1%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	21,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
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	14,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,1%
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	7,1%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	7,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,4%
51 a 100 m ²	71,4%
101 a 200 m ²	7,1%
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	3,5%
Depósito Caução	72,9%
T. de Capitalização	5,9%
Seguro Fiança	10,6%
Outros	7,1%

Localização	Percentual
Central	21,3%
Nobre	22,5%
Demais Regiões	56,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	32,8%
Mudou para um aluguel mais barato	35,8%
Mudou sem dar justificativa	31,3%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-31,27%	-12,74%
Fevereiro	+74,01%	+71,91%
Acumulado	+42,74%	+59,17%