

Pesquisa CRECISP

## **ABC e Região**

Setembro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Setembro registra queda em vendas e locações no ABC**

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Setembro de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Agosto de 2024 no ABC e região.

Foram consultadas 45 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Santo André, São Bernardo Do Campo e São Caetano do Sul

As vendas apresentaram recuo de 62,9% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 40,6 %.

#### **Vendas**

Casas: 43%; apartamentos: 57%

#### **Locações:**

Casas: 53%; Apartamentos: 47%

#### **Vendas em Setembro**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de até 3 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos eram de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

50% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 25% nas regiões centrais e 25% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 30,8% foram financiadas pela CAIXA, 23,1% por outros bancos, 23,1% diretamente pelos proprietários, 23,1% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

## Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas era de até 1 dormitório com até 50 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 50 m<sup>2</sup> de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (44%), na região central (38%) e nos bairros mais nobres (19%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 13,6% não informaram a razão da mudança, 22,7% optaram por aluguéis mais baratos, 63,6% para aluguéis mais caros.

## Vendas em Setembro

### Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	57,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	28,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	42,9%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	28,6%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	28,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	57,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos vendidos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	25,0%
Nobre	25,0%
Demais Regiões	50,0%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	23,1%
Financiamento CAIXA	30,8%

Financiamento Outros Bancos	23,1%
Direto com Proprietário	23,1%
Consórcios	0,0%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	21,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	14,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	7,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	7,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	7,1%
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%

## Locações em Setembro

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	62,5%
2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	62,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	12,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	12,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	12,5%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	14,3%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	57,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	28,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,0%
Depósito Caução	14,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	64,3%
Outros	21,4%

Localização	Percentual
Central	37,5%
Nobre	18,8%
Demais Regiões	43,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	63,6%
Mudou para um aluguel mais barato	22,7%
Mudou sem dar justificativa	13,6%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	20,0%

de R\$751 a \$1.000,00	6,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	13,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

### Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 6,93%	- 4,74%
Fevereiro	-42,71%	-5,36%
Março	-14,71%	-7,26%
Abril	+56,41%	-2,11%
Maio	+165%	+98,1%
Junho	-3,8%	+3,4%
Julho	-29,8%	-43,5%
Agosto	+169,80%	+73,9%
Setembro	-62,9%	-40,6%
Total	+244,22%	+71,83%