

Quanto custa morar em casa em SP? Veja levantamento por bairro

Preços das casas na capital paulista tiveram alta nos últimos anos, mas estão em queda em 2024, de acordo com dados do Creci-SP; veja mapa interativo com preços

Por Lucas Agrela

Apesar de ser a maior cidade para o mercado imobiliário, São Paulo não está entre os municípios mais verticalizados do Brasil, como Santos, Balneário Camboriú ou São Caetano do Sul. Na capital, as casas de rua ainda representam uma parcela importante dos negócios imobiliários no mercado secundário, ou seja, na compra e venda de imóveis usados. Fora do radar das grandes construtoras, as casas não são lançadas em grande volume como os apartamentos. Portanto, quem deseja morar em uma precisa recorrer a propriedades de segunda mão.

Levantamento feito pelo Estadão e pelo professor da FGV Alberto Ajzental, com base em cerca de 600 anúncios nas plataformas Loft, o preço médio anunciado do metro quadrado (m²) de uma casa em São Paulo é de R\$ 7.868, enquanto o tamanho médio é de 260 m², resultando em um preço de R\$ 1,75 milhão.

Entre os anúncios de mais de 60 bairros, a região dos Jardins foi a que apresentou maior preço médio anunciado por m² para casas, chegando a R\$ 31 mil no Jardim Europa. Em seguida, aparecem Vila Nova Conceição, com R\$ 24 mil, Alto de Pinheiros, com R\$ 18,4 mil, e Moema, com R\$ 16,7 mil.

Recomendado para você

Leia mais

Como a Tenda encontrou uma solução eficiente para produzir casas no interior de SP

Os bairros com preços mais acessíveis atualmente são Jaraguá, Parque do Carmo e São Miguel Paulista, cujos valores por m² são, respectivamente, R\$ 2,3 mil, R\$ 2,9 mil e R\$ 3,1 mil.

Em geral, as grandes empresas do ramo imobiliário não investem na construção de casas, devido à complexidade das obras e à baixa margem de lucro. Além disso, Ajzental diz que a escassez de espaços em grandes cidades leva as empresas a

criar empreendimentos verticais.

“Em uma grande cidade com transporte público não há oferta de terreno. Essa disputa gera preços caros que obrigam o mercado a verticalizar a moradia”, diz o professor. Segundo ele, numa cidade como Sorocaba, no interior de São Paulo, é raro encontrar quem queira comprar apartamento. “O morador de lá prefere morar em uma casa para fazer churrasco no fim de semana. Mas a casa na rua também pode ser perigosa e, por isso, há quem escolha morar em condomínios fechados.”

Ajzental pondera que o levantamento indica preços de imóveis de pessoas interessadas na venda, o que é um fator limitante para o levantamento. “Quem anuncia deve ter um viés para imóveis mais caros. Mas a maioria dos imóveis da cidade são pequenos e simples”, afirma.

Aumento de preços

O presidente do Creci-SP, José Augusto Viana Neto, afirma que as casas têm sido bastante procuradas na capital e no Estado, apesar dos problemas de segurança inerentes a moradias que ficam fora de condomínios. Ele explica que durante a pandemia, houve uma redescoberta das casas, pois muitas pessoas que sempre viveram em apartamentos em São Paulo experimentaram a vida em casas na região metropolitana ou mesmo mais distantes, encontrando uma qualidade de vida superior.

“Isso impulsionou a demanda por casas, enquanto os incidentes de segurança em apartamentos destacaram sua vulnerabilidade. Em contraste, a segurança em casas pode ser mais fácil e economicamente gerenciada por meio de sistemas simples de alarme e monitoramento”, afirma ele.

“As casas haviam perdido um pouco de sua popularidade, mas com o aumento da violência em apartamentos, a fragilidade da segurança e o custo elevado da segurança em condomínios, as casas voltaram a despertar interesse.”

O tamanho médio das casas vendidas em São Paulo neste ano é de 90 m² para dois dormitórios, 135 m² para três quartos e 374 m² para quatro.

Mercado secundário

O diretor institucional do Grupo Lopes, Cyro Naufel, conta que o mercado secundário de imóveis, que tem maior oferta de casas do que o primário, passa por

um período difícil desde a escalada da taxa de juros, iniciada em 2022.

“A queda de juros que já aconteceu foi benéfica. A demanda do mercado imobiliário continua bastante sólida. A questão da taxa de juros afeta muito o mercado secundário. No mercado primário, o impacto não é tão imediato, pelo período de obras. Por isso, é óbvio que a gente gostaria de chegar à sonhada taxa de juros de um dígito”, afirma. “No mercado secundário, a pessoa que faz a aquisição do imóvel paga a parcela da entrada e toma o financiamento na hora. Se o financiamento está mais alto, isso pode influenciar ou até inviabilizar a compra.”

No começo de 2024, as vendas de imóveis usados disparou em alguns bairros. Segundo pesquisa da Loft, com dados do IPTU da cidade, os bairros com maiores crescimentos nas vendas nos primeiros dois meses deste ano foram Vila Mariana, Itaquera e Jardim São Paulo, com altas de 78%, 51% e 47%, respectivamente.

Dados do Creci-SP mostram que, em março, as casas tiveram participação de 43,82% entre os imóveis vendidos no Estado, sendo uma parcela de 32,94% na capital paulista e de 54,63% no interior. Para locação, as casas tiveram parcela maior, com 53,5% no Estado, 45,5% na capital e 56,4% no interior.

“Com 50 anos de experiência no mercado imobiliário, observo que, apesar da predominância de apartamentos na cidade de São Paulo, há uma forte preferência por casas, especialmente entre aqueles que buscam uma qualidade de vida superior. As casas de vila, por exemplo, antes menos desejadas, agora são altamente valorizadas por oferecerem uma vida mais tranquila e com menos despesas de manutenção comparadas aos condomínios”, diz Viana Neto, do Creci-SP.

Para a diretora e desenvolvedora dos projetos imobiliários da ENNE Engenharia e do Grupo Senpar, Nathalia Federmann, a tendência de busca por qualidade de vida fora de grandes cidades como São Paulo permanece como uma herança da pandemia, assim como a vontade de morar em uma casa em vez de em um apartamento.

“As pessoas desejam morar em casas no interior. Isso vai aumentar conforme mais pessoas não tiverem a possibilidade de morar em casas nas cidades. Já hoje, é muito difícil conseguir ter uma casa no meio do Itaim Bibi, por exemplo. Nos lugares mais afastados de São Paulo, tem o problema da segurança”, afirma.

A empresa atua no segmento de loteamentos de alto padrão em cidades do interior paulista, já com áreas comuns, como quadras, haras e até campo de golfe, como no loteamento Terras de São José 1, em Itu. A proposta é oferecer a conveniência

que os condomínios-clubes oferecem aos moradores nas capitais, mas aliada à experiência de viver no interior.

<https://www.estadao.com.br/economia/quanto-custa-morar-em-casa-em-sp-veja-levantamento-por-bairro/>

Veículo: Online -> Portal -> Portal Estadão

Seção: Notícia