

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Abril 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas crescem e reverteram quadro negativo na Baixada

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Abril de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Março de 2024 na Baixada Santista e região.

Foram consultadas 56 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram alta de 133,51% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 5,38%.

“Conforme previsto, o setor imobiliário já apresenta reações e as vendas, neste mês, tiveram alta superior a 100%. A região é promissora e muitas famílias estão optando pela aquisição de casas e apartamentos não apenas para veraneio. O número de moradores vem crescendo bastante e criando um ciclo virtuoso em toda a região”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 29,1%; apartamentos: 70,9%

Locações:

Casas: 30,3%; Apartamentos: 69,7%

Vendas em Abril

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 300 mil. A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de até 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 350 mil, com 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

40,1% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 24,2% nas regiões centrais e 35,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 27% foram financiadas pela CAIXA, 15,1% por outros bancos, 27,8% diretamente pelos proprietários, 23,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 6,3% no período.

Locações em Abril

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.250,00, para imóveis de 2 dormitórios com até 100 m² de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 2.000,00 para imóveis de 2 dormitórios com até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (22,1%), na região central (37,2%) e nos bairros mais nobres (40,7%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 41,4% não informaram a razão da mudança, 41,4% optaram por aluguéis mais baratos, 17,2% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

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	18,2%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	18,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	27,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,1%
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.	27,3%
2 Dorm.	45,5%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	9,1%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,3%
51 a 100 m ²	45,5%
101 a 200 m ²	18,2%
201 a 300 m ²	9,1%
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	3,8%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	26,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	11,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,8%
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	3,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	7,7%
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.	29,6%

2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	14,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,2%
51 a 100 m ²	63,0%
101 a 200 m ²	14,8%
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	24,2%
Nobre	35,7%
Demais Regiões	40,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,8%
Financiamento CAIXA	27,0%
Financiamento Outros Bancos	15,1%
Direto com Proprietário	27,8%
Consórcios	6,3%

Locações em Abril

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	42,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
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	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	14,3%
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	14,3%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,6%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	28,6%
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%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	6,7%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	20,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,7%
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	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%

51 a 100 m ²	53,3%
101 a 200 m ²	13,3%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	10,6%
Depósito Caução	50,0%
T. de Capitalização	6,1%
Seguro Fiança	13,6%
Outros	19,7%

Localização	Percentual
Central	37,2%
Nobre	40,7%
Demais Regiões	22,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,2%
Mudou para um aluguel mais barato	41,4%
Mudou sem dar justificativa	41,4%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 35,91%	- 9,58%
Fevereiro	+92,74%	+1,98%
Março	-59,07%	+6,0%
Abril	+133,51%	-5,38%
Total	+131,27%	-6,98%

