

Pesquisa CRECISP

## **Baixada Santista e Região**

Março 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vendas caem e locações têm alta na Baixada Santista**

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

Foram consultadas 42 imobiliárias das cidades de Bertioga, Itanhaém, Mongaguá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 59,07% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 6%.

“Inúmeros projetos estão sendo estudados e desenvolvidos que, com certeza, vão estimular a vinda de novos moradores para a região, além de gerar emprego e renda. Essa queda nas vendas, em especial, é pontual e a tendência é de que ela se reverta ao longo dos próximos meses”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

#### **Vendas**

Casas: 29,4%; apartamentos: 70,6%

#### **Locações:**

Casas: 44,4%; Apartamentos: 55,6%

#### **Vendas em Março**

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 300 mil. A maioria era de casas de 2 e 3 dormitórios, com área útil de até 100 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 300 mil, com 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

31,8% das propriedades vendidas em Março estavam situadas na periferia, 34,1% nas regiões centrais e 34,1% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 22,4% foram financiadas pela CAIXA, 10,2% por outros bancos, 36,7% diretamente pelos proprietários, 26,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 4,1% no período.

### **Locações em Março**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.250,00, para imóveis de 1 e 2 dormitórios com até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 1.750,00 para imóveis de 2 dormitórios com até 100 m<sup>2</sup> 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 (60,8%), na região central (15,2%) e nos bairros mais nobres (24,1%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 23,9% não informaram a razão da mudança, 63% optaram por aluguéis mais baratos, 13% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Março**

#### **Casas vendidas**

<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	20,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	40,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	20,0%
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	20,0%
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%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	40,0%
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>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	60,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	20,0%
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%

## Aptos vendidos

<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	9,1%
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	45,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	18,2%
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	9,1%
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%

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	9,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	36,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	54,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	9,1%
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

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	34,1%
Nobre	34,1%
Demais Regiões	31,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	26,5%
Financiamento CAIXA	22,4%
Financiamento Outros Bancos	10,2%
Direto com Proprietário	36,7%
Consórcios	4,1%

### Locações em Março

## Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	9,1%
de R\$501 a \$750,00	36,4%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	27,3%
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	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	18,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	36,4%
2 Dorm.	36,4%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	45,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	27,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	18,2%
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>	9,1%

### **Aptos Alugados**

<b>Valor Aluguel Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	6,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	20,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
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	13,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	6,7%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
------------------	-------------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	26,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	53,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,0%
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	13,2%
Depósito Caução	45,3%
T. de Capitalização	7,5%
Seguro Fiança	18,9%
Outros	15,1%

Localização	Percentual
Central	15,2%
Nobre	24,1%
Demais Regiões	60,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	13,0%
Mudou para um aluguel mais barato	63,0%
Mudou sem dar justificativa	23,9%

### 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%



<b>Total</b>	-2,24%	-1,6%
--------------	--------	-------