

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Agosto 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Acumulado de vendas e locações permanece positivo em 2024

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

Foram consultadas 121 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 46,0% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 20,4%.

Vendas

Casas: 40%; apartamentos: 60%

Locações:

Casas: 38%; Apartamentos: 62%

Vendas em Agosto

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 e R\$ 300 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos vendidos era de 1 dormitório, e área útil de até 50 m².

39% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 25,4% nas regiões centrais e 35,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 21,4% foram financiadas pela CAIXA, 23,8% por outros bancos, 14,3% diretamente pelos proprietários, 40,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Agosto

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000,00

A maioria das casas alugadas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 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 (19%), na região central (39%) e nos bairros mais nobres (42%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 50% não informaram a razão da mudança, 36% optaram por aluguéis mais baratos, 14% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	8,3%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	10,0%
1 Dorm.	40,0%
2 Dorm.	45,0%
3 Dorm.	5,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	15,0%
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	25,4%
Nobre	35,6%
Demais Regiões	39,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	40,5%
Financiamento CAIXA	21,4%

Financiamento Outros Bancos	23,8%
Direto com Proprietário	14,3%
Consórcios	0,0%

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	3,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	15,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,4%
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	3,1%
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%

Loações em Agosto

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,8%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	31,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	62,5%
101 a 200 m ²	25,0%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,8%
1 Dorm.	23,1%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

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

1 a 50 m ²	23,1%
51 a 100 m ²	65,4%
101 a 200 m ²	11,5%
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	11,5%
Depósito caução	60,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	9,8%
Outros	18,0%

Localização	Percentual
Central	39,3%
Nobre	41,6%
Demais Regiões	19,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,0%
Mudou para um aluguel mais barato	36,0%
Mudou sem dar justificativa	50,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,4%

de R\$751 a \$1.000,00	7,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	28,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	7,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

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%
Mai	-13,6%	+35,1%
Junho	-18,8%	+23,4%
Julho	-44,1%	-15,5%
Agosto	-46%	-20,4%
Total	+8,77%	+15,62%