

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Setembro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas reagem após 4 meses em queda na Baixada Santista

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 na Baixada Santista e região.

Foram consultadas 86 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram alta de 90,5% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 41,6%.

Vendas

Casas: 50%; apartamentos: 50%

Locações:

Casas: 55%; Apartamentos: 45%

Vendas em Setembro

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 50 até 100 m².

45,3% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 20% nas regiões centrais e 34,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 26,1% foram financiadas pela CAIXA, 21,7% por outros bancos, 24,6% diretamente pelos proprietários, 24,6% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,9% no período.

Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500,00

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 (49%), na região central (31%) e nos bairros mais nobres (20%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 26,2% não informaram a razão da mudança, 46,2% optaram por aluguéis mais baratos, 27,7% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,5%
51 a 100 m ²	52,4%
101 a 200 m ²	28,6%
201 a 300 m ²	9,5%
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	11,1%
1 Dorm.	50,0%
2 Dorm.	16,7%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,8%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	22,2%
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	20,0%
Nobre	34,7%
Demais Regiões	45,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	24,6%
Financiamento CAIXA	26,1%
Financiamento Outros Bancos	21,7%

Direto com Proprietário	24,6%
Consórcios	2,9%

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	2,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	10,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	5,1%
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%

Locações em Setembro

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	27,3%
2 Dorm.	59,1%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	4,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,4%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	4,5%
201 a 300 m ²	4,5%
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	23,1%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,2%

51 a 100 m ²	53,8%
101 a 200 m ²	0,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	3,9%
Depósito caução	78,4%
T. de Capitalização	2,0%
Seguro Fiança	15,7%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	30,5%
Nobre	20,3%
Demais Regiões	49,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	27,7%
Mudou para um aluguel mais barato	46,2%
Mudou sem dar justificativa	26,2%

Valor Aluguel Casa/Apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	5,7%
de R\$751 a \$1.000,00	20,0%

de R\$1.001,00 a R\$1250,00	20,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	2,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	2,9%

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%
Abril	+133,51%	-5,38%
Mai	-13,6%	+35,1%
Junho	-18,8%	+23,4%
Julho	-44,1%	-15,5%
Agosto	-46%	-20,4%
Setembro	+90,5%	+41,6%
Total	+99,27%	+57,22%