

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Julho 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Queda em vendas e locações é registrada na Baixada Santista

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

Foram consultadas 132 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 44,1% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 15,5%.

Vendas

Casas: 36%; apartamentos: 64%

Locações:

Casas: 46%; Apartamentos: 54%

Vendas em Julho

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 300 e R\$ 400 mil.

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

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

41,8% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 34,8% nas regiões centrais e 23,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 30,5% foram financiadas pela CAIXA, 15,8% por outros bancos, 24,2% diretamente pelos proprietários, 22,1% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 7,4% no período.

Locações em Julho

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000 e R\$ 3.000,00

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 (40%), na região central (36%) e nos bairros mais nobres (24%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 33,6% não informaram a razão da mudança, 52% optaram por aluguéis mais baratos, 14,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	15,8%
2 Dorm.	47,4%
3 Dorm.	21,1%
4 Dorm.	10,5%
5 Dorm.	5,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,8%
51 a 100 m ²	52,6%
101 a 200 m ²	21,1%
201 a 300 m ²	10,5%
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	4,2%
1 Dorm.	20,8%
2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,7%
51 a 100 m ²	45,8%
101 a 200 m ²	12,5%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	34,8%
Nobre	23,4%
Demais Regiões	41,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,1%
Financiamento CAIXA	30,5%

Financiamento Outros Bancos	15,8%
Direto com Proprietário	24,2%
Consórcios	7,4%

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	2,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	19,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	4,8%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,4%
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	2,4%
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 Julho

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,9%
51 a 100 m ²	42,3%
101 a 200 m ²	26,9%
201 a 300 m ²	3,8%
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	6,5%
1 Dorm.	35,5%
2 Dorm.	48,4%
3 Dorm.	9,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

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

1 a 50 m ²	19,4%
51 a 100 m ²	77,4%
101 a 200 m ²	3,2%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	14,6%
Depósito Caução	67,4%
T. de Capitalização	4,5%
Seguro Fiança	12,4%
Outros	1,1%

Localização	Percentual
Central	35,6%
Nobre	24,4%
Demais Regiões	40,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,4%
Mudou para um aluguel mais barato	52,0%
Mudou sem dar justificativa	33,6%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	7,0%

de R\$751 a \$1.000,00	12,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	1,8%

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%
Total	+54,77%	+36,02%