

Pesquisa CRECISP

## **Baixada Santista e Região**

Junho 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vendas caem em junho, mas acumulado permanece positivo**

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

Foram consultadas 62 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 18,8% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 23,4%.

### **Vendas**

Casas: 17%; apartamentos: 83%

### **Locações:**

Casas: 40%; Apartamentos: 60%

### **Vendas em Junho**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 3 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m<sup>2</sup>.

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

41% das propriedades vendidas em Junho estavam situadas na periferia, 20% nas regiões centrais e 39% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 24,2% foram financiadas pela CAIXA, 17,2% por outros bancos, 27,3% diretamente pelos proprietários, 20,2% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 11,1% no período.

## Locações em Junho

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 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 1 dormitório com 50 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 (37%), na região central (29%) e nos bairros mais nobres (33%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 28,1% não informaram a razão da mudança, 49,6% optaram por aluguéis mais baratos, 22,3% para aluguéis mais caros.

## Vendas em Junho

### Casas vendidas

| <b>Dormitórios Casa</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| 1 Dorm.                 | 0,0%              |
| 2 Dorm.                 | 33,3%             |
| 3 Dorm.                 | 55,6%             |
| 4 Dorm.                 | 11,1%             |
| 5 Dorm.                 | 0,0%              |
| Mais de 5 Dorm.         | 0,0%              |

| <b>Área útil</b>         | <b>Percentual</b> |
|--------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>  | 33,3%             |
| 101 a 200 m <sup>2</sup> | 55,6%             |
| 201 a 300 m <sup>2</sup> | 11,1%             |
| 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

| Dormitórios apto | Percentual |
|------------------|------------|
| Quitinete        | 0,0%       |
| 1 Dorm.          | 20,0%      |
| 2 Dorm.          | 50,0%      |
| 3 Dorm.          | 25,0%      |
| 4 Dorm.          | 0,0%       |
| 5 Dorm.          | 5,0%       |
| Mais de 5 Dorm.  | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 5,0%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 70,0%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 20,0%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 5,0%       |
| 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

| 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  | 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  | 0,0%  |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil  | 10,3% |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil  | 13,8% |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil  | 13,8% |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil  | 10,3% |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil  | 3,4%  |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil  | 10,3% |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil  | 10,3% |
| De R\$ 701mil a R\$800 mil  | 6,9%  |
| De R\$ 801mil a R\$900 mil  | 0,0%  |
| De R\$ 901mil a R\$1 milhão | 3,4%  |
| De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi  | 3,4%  |
| De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi   | 3,4%  |
| De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi    | 3,4%  |
| De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi  | 3,4%  |
| 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           | 3,4%  |

| <b>localização Casa/Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------------------|-------------------|
| Central                             | 20,0%             |
| Nobre                               | 39,0%             |
| Demais Regiões                      | 41,0%             |

| <b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|--|-------------------|
| À Vista                                    | 20,2%             |
| Financiamento CAIXA                        | 24,2%             |
| Financiamento Outros Bancos                | 17,2%             |

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Direto com Proprietário | 27,3% |
| Consórcios              | 11,1% |

## Locações em Junho

### Casas alugadas

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 0,0%       |
| 1 Dorm.         | 29,4%      |
| 2 Dorm.         | 52,9%      |
| 3 Dorm.         | 17,6%      |
| 4 Dorm.         | 0,0%       |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 11,8%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 47,1%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 35,3%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 5,9%       |
| 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 Alugados

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
| Quitinete   | 5,9%       |
| 1 Dorm.     | 41,2%      |
| 2 Dorm.     | 41,2%      |
| 3 Dorm.     | 11,8%      |
| 4 Dorm.     | 0,0%       |

|                 |      |
|-----------------|------|
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |
|-----------------|------|

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 41,2%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 47,1%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 11,8%      |
| 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

| Valor Aluguel Casa/apto      | Percentual |
|------------------------------|------------|
| Até R\$500                   | 0,0%       |
| de R\$501 a \$750,00         | 5,9%       |
| de R\$751 a \$1.000,00       | 5,9%       |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00  | 20,6%      |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00  | 17,6%      |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00  | 11,8%      |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 5,9%       |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00 | 14,7%      |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 8,8%       |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00 | 0,0%       |
| de R\$3.501,00 a R\$4mil     | 2,9%       |
| de R\$4.001,00 mil a R\$5mil | 2,9%       |
| Mais e R\$5mil               | 2,9%       |

| <b>Modalidade</b>   | <b>Porcentagem</b> |
|---------------------|--------------------|
| Fiador              | 11,1%              |
| Depósito caução     | 49,3%              |
| T. de Capitalização | 4,9%               |
| Seguro Fiança       | 25,7%              |
| Outros              | 9,0%               |

| <b>Localização</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| Central            | 29,5%             |
| Nobre              | 33,3%             |
| Demais Regiões     | 37,2%             |

| <b>Motivo da mudança</b>          | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------------|-------------------|
| Mudou para um aluguel mais caro   | 22,3%             |
| Mudou para um aluguel mais barato | 49,6%             |
| Mudou sem dar justificativa       | 28,1%             |

### **Evolução de venda e locação**

| <b>Mês</b>       | <b>Varição/Vendas</b> | <b>Varição/Locações</b> |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Janeiro</b>   | - 35,91%              | - 9,58%                 |
| <b>Fevereiro</b> | +92,74%               | +1,98%                  |
| <b>Março</b>     | -59,07%               | +6,0%                   |
| <b>Abril</b>     | +133,51%              | -5,38%                  |
| <b>Mai</b>       | -13,6%                | +35,1%                  |
| <b>Junho</b>     | -18,8%                | +23,4%                  |
| <b>Total</b>     | +98,87%               | +51,52%                 |