

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Maio 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Queda nas vendas e alta nas locações em maio

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

Foram consultadas 81 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 13,6% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 35,1%.

Vendas

Casas: 29%; apartamentos: 71%

Locações:

Casas: 56%; Apartamentos: 44%

Vendas em Maio

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 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 até 50 m².

35,3% das propriedades vendidas em Maio estavam situadas na periferia, 29,5% nas regiões centrais e 35,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 23,6% foram financiadas pela CAIXA, 12,6% por outros bancos, 35,4% diretamente pelos proprietários, 24,4% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 4,1% no período.

Locações em Maio

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 (45%), na região central (26%) e nos bairros mais nobres (29%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 27,6% não informaram a razão da mudança, 59,5% optaram por aluguéis mais baratos, 12,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Maio

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	10,5%
2 Dorm.	52,6%
3 Dorm.	10,5%
4 Dorm.	15,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	10,5%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,1%
51 a 100 m ²	47,4%
101 a 200 m ²	5,3%
201 a 300 m ²	15,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	10,5%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	23,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,1%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	28,6%
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

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	7,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	2,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,8%

De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,1%
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	2,6%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,6%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	7,7%
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	2,6%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	29,5%
Nobre	35,2%
Demais Regiões	35,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	24,4%
Financiamento CAIXA	23,6%
Financiamento Outros Bancos	12,6%
Direto com Proprietário	35,4%
Consórcios	4,1%

Locações em Maio

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,8%
2 Dorm.	54,2%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	29,2%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	4,2%
301 a 400 m ²	8,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	16,7%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	5,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,8%

51 a 100 m ²	61,1%
101 a 200 m ²	11,1%
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

Valor Aluguel Casa e apto	Percentual
Até R\$500	4,8%
de R\$501 a \$750,00	2,4%
de R\$751 a \$1.000,00	9,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	4,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	2,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	7,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,4%
Mais e R\$5mil	11,9%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	18,6%
Depósito Caução	46,5%
T. de Capitalização	2,3%
Seguro Fiança	19,4%
Outros	13,2%

Localização	Percentual
Central	26,2%
Nobre	28,7%
Demais Regiões	45,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	12,9%
Mudou para um aluguel mais barato	59,5%
Mudou sem dar justificativa	27,6%

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%
Total	+117,67%	+28,12%