

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Janeiro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Ano começa com queda nas locações, e vendas em relação a dezembro

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de dezembro de 2023 na Baixada Santista e região.

Foram consultadas 68 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 35,91% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 9,58%.

“O acumulado de 2023 fechou em alta, tanto em vendas quanto nas locações. Por isso, não vemos com preocupação esse resultado de janeiro. Sabemos que há um esforço conjunto de todas as cidades da Baixada para um desenvolvimento regional. O próprio Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista (Condesb) conta com um fundo de cerca de R\$ 30 milhões que devem ser aplicados em projetos metropolitanos ao longo do ano. Isso, certamente, trará bons reflexos no mercado imobiliário local”, analisou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 18,2%; apartamentos: 81,8%

Locações:

Casas: 40,8%; Apartamentos: 59,2%

Vendas em Janeiro

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 300 mil. A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de 51 a 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 300 mil, com 1 dormitório, e área útil de até 50 m².

31,1% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 29,6% nas regiões centrais e 39,3% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 27,6% foram financiadas pela CAIXA, 19% por outros bancos, 31,4% diretamente pelos proprietários, 21,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Janeiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.750,00, para imóveis de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 2.500,00 para imóveis de 2 dormitórios com 50 a 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 (31,2%), na região central (34,7%) e nos bairros mais nobres (34,1%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 30,1% não informaram a razão da mudança, 47% optaram por aluguéis mais baratos, 22,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Janeiro

Casas vendidas

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	9,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	36,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	27,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	18,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%

De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	9,1%
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	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%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	81,8%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,2%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	18,2%
201 a 300 m ²	9,1%

301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

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	9,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	13,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	18,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	4,5%
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	4,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	4,5%
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%

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	18,2%
1 Dorm.	36,4%
2 Dorm.	18,2%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,5%
51 a 100 m ²	31,8%
101 a 200 m ²	22,7%
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	29,6%
Nobre	39,3%
Demais Regiões	31,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,9%

Financiamento CAIXA	27,6%
Financiamento Outros Bancos	19,0%
Direto com Proprietário	31,4%
Consórcios	0,0%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	5,6%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	22,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,6%
Mais e R\$5mil	11,1%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	27,8%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	5,6%

5 Dorm.	0,0%
---------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,8%
51 a 100 m ²	38,9%
101 a 200 m ²	16,7%
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 Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	4,5%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	4,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	4,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	22,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	18,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,1%
Mais e R\$5mil	9,1%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	13,6%

1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	40,9%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	22,7%
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	9,7%
Depósito Caução	59,0%
T. de Capitalização	8,3%
Seguro Fiança	14,6%
Outros	8,3%

Localização	Percentual
Central	34,7%
Nobre	34,1%
Demais Regiões	31,2%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------

Mudou para um aluguel mais caro	22,9%
Mudou para um aluguel mais barato	47,0%
Mudou sem dar justificativa	30,1%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 35,91%	- 9,58%