

Pesquisa CRECISP

## **Baixada Santista e Região**

Fevereiro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Fevereiro registra alta em vendas e locações na Baixada Santista**

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

Foram consultadas 29 imobiliárias das cidades de Bertioga, Itanhaém, Mongaguá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram alta de 92,74% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 1,98%.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, essa é uma região que tem mudado seu perfil. “Atualmente, em especial em Praia Grande, temos mais moradores do que turistas ocasionais. E acaba sendo um movimento natural esse interesse maior pela aquisição de casas e apartamentos por aqueles que desejam fixar residência por aqui.”

#### **Vendas**

Casas: 21,2%; apartamentos: 78,8%

#### **Locações:**

Casas: 31,6%; Apartamentos: 68,4%

#### **Vendas em Fevereiro**

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 350 mil. A maioria era de casas de 3 dormitórios, com área útil de 51 a 200 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 300 mil, com 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

36,5% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 25,6% nas regiões centrais e 37,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 29% foram financiadas pela CAIXA, 11,6% por outros bancos, 34,8% diretamente pelos proprietários, 23,2% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,4% no período.

### **Locações em Fevereiro**

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 m<sup>2</sup> de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 2.000,00 para imóveis de 2 dormitórios com 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 (6,7%), na região central (50%) e nos bairros mais nobres (43,3%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 37,5% não informaram a razão da mudança, 18,8% optaram por aluguéis mais baratos, 43,8% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Fevereiro**

#### **Casas vendidas**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	12,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	25,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	25,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,5%
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	12,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	12,5%
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	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%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	75,0%
4 Dorm.	0,0%
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>	37,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	37,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	25,0%
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%

## Aptos vendidos

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	7,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	28,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,3%
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	0,0%
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	14,3%
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	7,1%
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%

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	14,3%

1 Dorm.	21,4%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	28,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	64,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	7,1%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,6%
Nobre	37,9%
Demais Regiões	36,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,2%
Financiamento CAIXA	29,0%
Financiamento Outros Bancos	11,6%
Direto com Proprietário	34,8%
Consórcios	1,4%

## Locações em Fevereiro

### Casas alugadas

<b>Valor Aluguel Casa</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	16,7%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	33,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
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>	83,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	16,7%

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%

### **Aptos Alugados**

<b>Valor Aluguel Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	20,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	40,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	10,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	40,0%
2 Dorm.	30,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	10,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	40,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	40,0%
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

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,0%
Depósito Caução	78,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	10,5%
Outros	10,5%

Localização	Percentual
Central	50,0%
Nobre	43,3%
Demais Regiões	6,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	43,8%
Mudou para um aluguel mais barato	18,8%
Mudou sem dar justificativa	37,5%

### Evolução de venda e locação

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

<b>Fevereiro</b>	+92,74%	+1,98%
<b>Total</b>	+56,83%	-7,6%