

## Pesquisa CreciSP

Janeiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Vendas e Locação

### *Destaques:*

- 69,63% dos imóveis alugados têm aluguel de até R\$ 1,5 mil
- novos inquilinos se dividem entre casa (50%) e apartamento (49%)
- queda de 35,76% nas vendas em Janeiro foi a terceira seguida
- imóvel usado de até R\$ 300 mil somou 70,37% das vendas

### **Locação se recupera e cresce 22%, mas venda de imóvel segue em queda na Baixada Santista**

Aumentou 22,22% o volume de imóveis alugados em Janeiro na Baixada Santista frente a Dezembro, quando houve queda de 26,05% na comparação com Novembro. As vendas de imóveis usados, porém, caíram pelo terceiro mês seguido em Janeiro, recuando 35,76% sobre Dezembro.

Segundo a pesquisa feita em Janeiro com 108 imobiliárias e corretores de Santos e de outras oito cidades da região pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), 68,63% das casas e apartamentos alugados têm aluguel mensal de até R\$ 1.500,00. Já os imóveis vendidos, 70,37% deles, custaram aos compradores até R\$ 300 mil.

“Baixou a régua na locação, que cresceu com o deslocamento para baixo das faixas de preços dos imóveis alugados”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, referindo-se à diferença registrada entre Dezembro e Janeiro no mercado regional. Em Dezembro, a pesquisa registrara que 53,44% dos imóveis alugados tinham aluguel mensal de até R\$ 2.000,00.

“Há dificuldades evidentes no acesso à casa própria nessas cidades, e esse é outro fator que impulsiona o mercado de locação pois quem não consegue comprar, por ter a renda reduzida ou não atender às exigências bancárias, acaba indo para o aluguel”, justifica Viana Neto.

As imobiliárias e corretores consultados alugaram em Janeiro praticamente o mesmo número de casas (50,85%) e apartamentos

(49,15%). A localização desses imóveis se distribuiu entre os bairros de periferia (38,1%), centrais (36,90%) e de área nobres (25%). A maioria tem padrão construtivo médio (57,14%).

Foram alugadas mais casas de dois dormitórios (66,67%), com uma vaga de garagem (66,67%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (58,33%).

Quem optou por alugar apartamento se dividiu entre os de dois (45,83%), um (37,5%), três dormitórios (12,5%) e quitinetes (4,17%). Esses imóveis têm área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (51,85%), 101 a 200 m<sup>2</sup> (14,81%) e até 50 m<sup>2</sup> (33,33%) e contam com uma (62,96%), duas (11,11%) ou nenhuma vaga de garagem (25,93%).

### **Apartamentos lideram**

Apartamentos foram mais vendidos do que casas em Janeiro (64,10% e 35,90% do total, respectivamente) nas nove cidades da Baixada Santista, com predomínio dos que tiveram preços fixados em até R\$ 300 mil (70,37% do total).

Segundo informaram as 108 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP, 43,75% das vendas ocorreram por meio de financiamento bancário, 33,33% com pagamento parcelado pelos proprietários dos imóveis e 22,92% à vista.

Como aconteceu com os imóveis alugados, os que foram vendidos se distribuíram por bairros centrais (35,21%), nobres (32,39%) e de periferia (32,39%).

Dois dormitórios (72,73%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (54,55%) e uma vaga de garagem (54,55%) resumem o perfil da maioria das casas vendidas.

Já os apartamentos têm dois (56,25%), um (37,50%) ou três dormitórios (6,25%); uma (81,25%) ou duas (17,75%) vagas de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados (56,25%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (12,5%) e com até 50 m<sup>2</sup> (31,25%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

<b>CASA / APARTAMENTO</b>	
<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	29,63%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	40,74%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	11,11%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	3,70%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	3,70%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	3,70%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	3,70%
Acima de R\$ 1 milhão	3,70%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	22,92%
Financiamento CAIXA	37,50%
Financiamento Outros Bancos	6,25%
Direto com Proprietário	33,33%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	35,21%
NOBRE	32,39%
DEMAIS REGIÕES	32,39%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	14,00%
MÉDIO	50,00%
STANDARD	36,00%

## Casas Vendidas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	18,18%
2 Dorm.	72,73%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	9,09%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	54,55%
2 vagas	27,27%
3 vagas	0,00%
4 vagas	18,18%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	9,09%
51 a 100 m <sup>2</sup>	54,55%
101 a 200 m <sup>2</sup>	27,27%
201 a 300 m <sup>2</sup>	9,09%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%

## Apartamentos Vendidos

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	37,50%
2 Dorm.	56,25%
3 Dorm.	6,25%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	81,25%
2 vagas	18,75%
3 vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	31,25%
51 a 100 m <sup>2</sup>	56,25%
101 a 200 m <sup>2</sup>	12,50%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%

### Locações em Janeiro na Baixada Santista

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	13,73%
751 a 1.000	9,80%
1.001 a 1.250	25,49%
1.251 a 1.500	19,61%
1.501 a 1.750	5,88%
1.751 a 2.000	9,80%
2.001 a 2.500	7,84%
2.501 a 3.000	3,92%
3.001 a 4.000	3,92%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	36,90%
NOBRE	25,00%
DEMAIS REGIÕES	38,10%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	14,29%
MÉDIO	57,14%
STANDARD	28,57%

## Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	16,67%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	16,67%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	12,50%
1 vaga	66,67%
2 vagas	8,33%
3 vagas	12,50%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,83%
51 a 100 m <sup>2</sup>	58,33%
101 a 200 m <sup>2</sup>	16,67%
201 a 300 m <sup>2</sup>	4,17%

## Apartamentos Alugados

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	4,17%
1 Dorm.	37,50%
2 Dorm.	45,83%
3 Dorm.	12,50%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	25,93%
1 vaga	62,96%

2 vagas	11,11%
---------	--------

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	33,33%
51 a 100 m <sup>2</sup>	51,85%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,81%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%