

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 43,33% das vendas foram parceladas pelos proprietários
- somente 20% foram financiados por bancos públicos e privados
- Vendas caíram 4,96% em Abril, segundo pesquisa com 98 imobiliárias
- Locação caiu 13,96% e imóvel mais alugado custa até R\$ 1.750 mensais

Donos de imóveis usados superam os bancos no 'financiamento' a comprador na Baixada Santista

“Anomalia” é o adjetivo que José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), usa para definir o comportamento do mercado de imóveis usados na Baixada Santista em Abril. Pesquisa feita pelo Conselho com 98 imobiliárias e corretores de Santos e outras sete cidades da região apurou que os próprios donos dos imóveis financiaram maior volume de imóveis que foram vendidos no mês do que os bancos públicos e privados.

“Financiar, no caso, significa o parcelamento do pagamento do valor do imóvel diretamente ao comprador, às próprias custas dos proprietários, e isso configura uma anomalia no sistema imobiliário local porque o normal é que os bancos sejam os principais agentes fornecedores desse tipo de crédito”, afirma Viana Neto. “Como muitos potenciais compradores não conseguem acesso ao financiamento, por limitações de renda e exigências dos bancos, os vendedores se vêem forçados a assumir um papel que não lhes caberia”, critica.

Foram vendidos dessa forma 43,33% das casas e apartamentos que estavam em oferta em Abril nesses agentes imobiliários credenciados pelo CreciSP. A parcela das vendas feitas com dinheiro emprestado pelos bancos foi de 20% apenas, e foram vendidos com pagamento à vista 35%. A participação dos consórcios foi residual, de 1,67%.

O volume de 43,33% das vendas financiadas pelos proprietários é o maior desde Dezembro, e o de 20% de financiamento bancário, o menor nesse mesmo período. A consequência direta dessa inversão de papéis foi uma queda de 4,96% nas vendas de imóveis usados em Abril comparado a Março. O que se manteve inalterado desde o final do ano passado foi o preço médio da maioria dos imóveis vendidos – 58,62% deles custaram aos compradores até R\$ 300 mil.

O presidente do CreciSP avalia que “essa constância mostra uma limitação do poder de compra da maioria dos que podem adquirir imóvel nessa região, mas também serve de guia e baliza para os proprietários que estejam

pensando em vender. “O preço desejado nem sempre é o preço possível”, resume Viana Neto.

Mais apartamentos que casas

Foram vendidos na Baixada Santista em Abril mais apartamentos (57,89%) do que casas (42,11%) e mais imóveis situados em bairros de regiões nobres (47,17%) do que na periferia (28,30%) e nas regiões centrais (24,53%) das oito cidades em que o levantamento foi feito. Eles são do padrão construtivo médio (66,67%), luxo (19,44%) ou standard (13,89%).

A maioria das casas (66,67%) tem dois dormitórios, duas vagas de garagem (50% delas) e área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (50%).

Os apartamentos vendidos têm dois dormitórios (41,18%), um (35,29%), três (17,65%) ou são quitinetes (5,88%). A área útil varia de 51 a 100 metros quadrados (47,06%), de 101 a 200 m² (17,65%) ou até 50 m² (35,29%). Eles dispõem de uma vaga de garagem (58,82%), duas (23,53%) ou nenhuma (35,29%).

Imóveis usados Vendas na Baixada Santista

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro
Preço (R\$ mil)	300	300	300	300	300
% sobre vendas	58,62%	62,80%	63,89%	70,37%	53,23%

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro
À Vista	35%	21,33%	36%	22,92%	33,33%
Bancos	20%	60%	24%	43,75%	36,07%
Direto com donos	43,33%	17,33%	38,67%	33,33%	27,78%
Consórcios	1,67%	1,33%	1,33%	0	2,22%

Locação residencial tem queda de 13,96%

A locação de residências em Abril em Santos e em outras sete cidades da Baixada Santista pesquisadas pelo CreciSP registrou uma queda de 13,96% no volume alugado em comparação com Março, segundo o levantamento feito com 98 imobiliárias e corretores. Eles alugaram mais apartamentos (71,43%) do que casas (28,57%).

Mais da metade dos imóveis alugados (51,72%) tem aluguel mensal de até R\$ 1.750,00. Eles se distribuem por bairros de regiões nobres dessas cidades (38,89%), de periferia (37,50%) e de áreas próximas ao Centro (23,61%). É médio o padrão construtivo da maioria desses imóveis (63,46%).

Os novos inquilinos das cidades da Baixada Santista deram preferência à locação de apartamentos de dois dormitórios (52,94%), com uma vaga de garagem (70%) e área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (50%) e até 50 m² (30%).

As casas mais alugadas foram as com dois dormitórios (66,67% do total), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (55,56%) e entre 101 e 200 m² (33,33%) e com duas vagas de garagem (33,33%), três (33,33%), uma (22,22%) ou quatro (11,11%).

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

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	3,45%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	31,03%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	24,14%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	13,79%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	10,34%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	6,90%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	3,45%
Acima de R\$ 1 milhão	6,90%

Modalidade	Percentual
À Vista	35,00%
Financiamento CAIXA	10,00%
Financiamento Outros Bancos	10,00%
Direto com Proprietário	43,33%
Consórcios	1,67%

Região	Percentual
CENTRAL	24,53%
NOBRE	47,17%
DEMAIS REGIÕES	28,30%

Tipo	Percentual
LUXO	19,44%
MÉDIO	66,67%
STANDARD	13,89%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	8,33%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	8,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	16,67%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	25,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	16,67%
5 ou mais vagas	8,33%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,33%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	25,00%
201 a 300 m ²	8,33%
301 a 400 m ²	8,33%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,88%
1 Dorm.	35,29%
2 Dorm.	41,18%
3 Dorm.	17,65%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	17,65%
1 vaga	58,82%
2 vagas	23,53%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,29%
51 a 100 m ²	47,06%
101 a 200 m ²	17,65%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Loações em **Abril** na Baixada Santista

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	3,45%
751 a 1.000	17,24%

1.001 a 1.250	13,79%
1.251 a 1.500	6,90%
1.501 a 1.750	10,34%
1.751 a 2.000	20,69%
2.001 a 2.500	13,79%
2.501 a 3.000	3,45%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	10,34%

Região	Percentual
CENTRAL	23,61%
NOBRE	38,89%
DEMAIS REGIÕES	37,50%

Tipo	Percentual
LUXO	11,54%
MÉDIO	63,46%
STANDARD	25,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	11,11%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	11,11%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	22,22%
2 vagas	33,33%

3 vagas	33,33%
4 vagas	11,11%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	55,56%
101 a 200 m ²	33,33%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	11,11%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	11,76%
1 Dorm.	23,53%
2 Dorm.	52,94%
3 Dorm.	11,76%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	10,00%
1 vaga	70,00%
2 vagas	15,00%
3 vagas	5,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,00%

51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	15,00%
201 a 300 m ²	5,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%