

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista

Março de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- *Locações sobem 15,62% em março*
- *Somente 21,33% dos imóveis foram adquiridos à vista*
- *60% das vendas foram financiadas por bancos públicos e privados*
- *Maioria (72%) dos imóveis alugados eram apartamentos*

### **Vendas voltam a cair, mas locações aumentam na Baixada Santista em março**

Após um crescimento de 56,87% em fevereiro comparado a janeiro, as vendas de imóveis residenciais usados perderam o fôlego e registraram queda em março, segundo 117 imobiliárias de 9 cidades da Baixada Santista que responderam à Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A redução dos negócios ficou na casa dos 17,14% para a venda de casas e apartamentos na comparação entre março e fevereiro. O estudo do Conselho, no entanto, mostrou alta no volume de imóveis alugados nesse período, que ficou 15,62% maior.

“Embora não tenha sido muito acentuada, essa queda nas vendas pode refletir o final do turismo de férias, época em que, geralmente, as famílias viajam e focam na aquisição do imóvel na praia”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Viana também analisou que, se em fevereiro a maioria dos compradores optou pelas aquisições à vista ou parceladas pelos proprietários, em março, a realidade foi diferente. “60% das vendas foram financiadas por bancos, o que pode indicar uma nova postura

por parte das instituições financeiras, preocupadas em não perder esses que são clientes fidelizados e usuários de diversos produtos.”

Os que realizaram o sonho do imóvel próprio em março, optaram mais por adquirir casas (56,52%) a apartamentos (43,48%) e 62,79% das propriedades negociadas estavam na faixa de preço de até R\$ 300 mil.

Os bairros da periferia foram os mais procurados pelos compradores (54,41%), seguidos das áreas nobres (23,53%) e da região central (22,06%) das cidades pesquisadas.

A maioria das casas vendidas tinha 2 dormitórios, em média com 2 vagas de garagem e área útil de 51 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup>. Já os apartamentos que as imobiliárias venderam também tinham 2 dormitórios e a mesma área útil das casas, porém apenas 01 vaga de garagem.

### **Locações por até R\$ 1.750,00**

A preferência dos inquilinos em março ficou por casas e apartamentos com valores de aluguel de até R\$ 1.750,00, que responderam 55,56% do mercado de locações na Baixada Santista, segundo a pesquisa do CRECISP.

Mais da metade (65,63%) dos imóveis alugados era de padrão construtivo médio, localizados nas regiões centrais (35,71%) das cidades pesquisadas.

Os apartamentos lideraram a preferência dos novos locatários (72%), em detrimento das casas (28%). Tanto as casas quanto os apartamentos mais alugados tinham 2 dormitórios, com 1 vaga de garagem e área útil entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	2,33%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	23,26%

De R\$ 201 a R\$ 300 mil	37,21%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	13,95%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	13,95%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	2,33%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	4,65%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	2,33%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	21,33%
Financiamento CAIXA	25,33%
Financiamento Outros Bancos	34,67%
Direto com Proprietário	17,33%
Consórcios	1,33%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	22,06%
NOBRE	23,53%
DEMAIS REGIÕES	54,41%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	24,07%
MÉDIO	48,15%
STANDARD	27,78%

### Casas Vendidas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	9,52%

2 Dorm.	61,90%
3 Dorm.	23,81%
4 Dorm.	4,76%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	28,57%
2 vagas	47,62%
3 vagas	14,29%
4 vagas	4,76%
5 ou mais vagas	4,76%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	4,76%
51 a 100 m <sup>2</sup>	57,14%
101 a 200 m <sup>2</sup>	28,57%
201 a 300 m <sup>2</sup>	9,52%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Vendidos**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	9,09%
1 Dorm.	27,27%
2 Dorm.	63,64%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	13,64%
1 vaga	77,27%
2 vagas	9,09%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	36,36%
51 a 100 m <sup>2</sup>	59,09%
101 a 200 m <sup>2</sup>	4,55%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### Locações em **Março** na Baixada Santista

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	6,67%
751 a 1.000	15,56%
1.001 a 1.250	11,11%
1.251 a 1.500	13,33%
1.501 a 1.750	8,89%
1.751 a 2.000	6,67%
2.001 a 2.500	17,78%
2.501 a 3.000	13,33%
3.001 a 4.000	2,22%
Acima de R\$ 4.000	4,44%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	35,71%
NOBRE	30,95%
DEMAIS REGIÕES	33,33%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	10,94%
MÉDIO	65,63%
STANDARD	23,44%

### Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	26,67%
2 Dorm.	46,67%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	6,67%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	20,00%
1 vaga	53,33%
2 vagas	6,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	13,33%
5 ou mais vagas	6,67%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	26,67%
51 a 100 m <sup>2</sup>	40,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	33,33%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%

301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	14,29%
1 Dorm.	39,29%
2 Dorm.	46,43%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	10,00%
1 vaga	83,33%
2 vagas	6,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	40,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	10,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%