

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista e região
Fevereiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *mercados repetem em Janeiro o comportamento do ano passado*
- *casas e apartamentos mais vendidos foram os de até R\$ 300 mil*
- *aluguel da maioria das casas e apartamentos foi de até R\$ 3 mil*

Venda de imóvel usado cresce 8,12% e locação cai 63,47% na Baixada Santista

O comportamento dos mercados de venda de imóveis usados e de locação residencial neste início de ano na Baixada Santista repete, com outros números, o que aconteceu no ano passado, com alternância de aumentos e quedas dos volumes negociados.

As vendas em Fevereiro cresceram 8,12% em comparação com Janeiro, segundo pesquisa feita com 62 imobiliárias e corretores de oito cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Em Fevereiro do ano passado, o crescimento foi de 56,87%.

A locação de residências também em Fevereiro último foi 63,47% inferior à registrada em Janeiro. Em 2022, nesse mesmo mês, a queda foi de 28,47%.

Em Janeiro deste ano, as vendas haviam caído 11,19% (e 35,76% em 2022) e a locação crescido 109,75% (e 22,22% em 2022) em relação a Dezembro.

“As variações entre meses são normais nesses mercados, especialmente em Janeiro e Fevereiro, quando os orçamentos das famílias estão mais comprometidos com as despesas extras de final de ano como impostos, gastos com escolas, viagens de férias, entre muitos outros”, justifica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“Mas as partes não servem como avaliação do todo”, ele ressalva, ao pontuar que tanto a venda quanto a locação deverão crescer nos próximos meses. “Foi o que aconteceu ano passado, com as vendas fechado com saldo positivo de 213,10% e a locação, de 184,81%”, acrescenta.

“Puerto Madero” santista

A atração que cidades litorâneas como Santos, Praia Grande e Guarujá exerce sobre potenciais compradores e inquilinos de ocasião ou permanentes, nelas residentes ou de fora, continuará existindo, na avaliação de Viana Neto, e poderá se intensificar conforme se concretizem planos e projetos de mudanças urbanas ou solução de carências habitacionais pelas prefeituras.

A cidade de **Santos** é exemplo, destacada por ele pelo projeto de construção de um parque público em parte de uma área portuária de 32 mil metros quadrados localizado no bairro do Valongo. A idéia da prefeitura é transformar a área com seus sete armazéns em ruínas no que vem sendo chamado de “novo Puerto Madero”.

Como em Buenos Aires, onde o Puerto Madero se tornou nas últimas décadas o principal complexo residencial, gastronômico, comercial e turístico

da Capital, o projeto em Santos prevê a construção de um píer com pontos de contemplação, um espaço de eventos e shows, quadras esportivas, restaurantes e cafés. A previsão da administração municipal é concluir os projetos em até 12 meses e executar as obras no período de dois anos.

“A valorização do entorno desse futuro parque, se for mesmo construído, é mais do que líquida e certa, e vai ganhar quem investir agora em imóveis nas vizinhanças, seja para morar, seja para alugar, seja em terrenos para incorporação”, prevê Viana Neto.

Usados de até R\$ 300 mil

A pesquisa de Fevereiro nas oito cidades da Baixada Santista apurou que 60% das casas e dos apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mil. Foram mais apartamentos (80%) do que casas (20%), localizados em bairros centrais (34,8%), de regiões nobres (36,3%) e de periferia (28,9%) das oito cidades.

As casas têm dormitórios (90%) ou três (10%) e área útil média entre 51 e 100 metros quadrados (50%) e de 101 a 300 m² (40%). Os apartamentos são na maioria de um dormitório (44%) ou dois (40%) e têm área útil de 51 a 100 m² (52%).

Foram financiadas por bancos 28% das unidades vendidas, 45,3% foram compradas com pagamento à vista e 26,7% tiveram o pagamento parcelado pelos proprietários.

Aluguel de até R\$ 3mil

Os apartamentos foram mais alugados que as casas em Fevereiro (75% e 25%, respectivamente) nas oito cidades da Baixada Santista, com aluguéis médios de até R\$ 1.500,00 para 62,5% das casas e de até R\$ 3.000,00 para 75,2% dos apartamentos.

A maioria dos novos inquilinos está morando em casas de dois dormitórios (50%) ou três (37,5%) ou em apartamentos de dois dormitórios (68,8%) com área útil média de 51 a 100 m² (56,3%).

Estão em bairros de periferia 42,9% dos imóveis alugados, 30,2% em bairros centrais e 27% em bairros de áreas nobres.

A inadimplência nesses novos contratos, caso ocorra, terá os aluguéis bancados pelo depósito de três aluguéis (46,4%), seguro de fiança (21,4%), título de capitalização (10,7%), fiador (2,4%) e outros meios (19%).

As 62 imobiliárias consultadas relataram que dentre os inquilinos que cancelaram o contrato em Fevereiro, 50,9% alegaram que o fizeram para se mudar para imóvel com aluguel mais barato, 8,8% para mais caro e 40,4% não deram justificativa para a decisão.

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

Vendas em Fevereiro

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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	20,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	30,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	30,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,0%
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	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.	0,0%
2 Dorm.	90,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	20,0%
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	16,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	24,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,0%
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	12,0%
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	4,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	4,0%
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 Aptos	Percentual
Quitinete	8,0%
1 Dorm.	44,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	8,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	52,0%
101 a 200 m ²	8,0%
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	34,8%
Nobre	36,3%
Demais Regiões	28,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	45,3%
Financiamento CAIXA	16,0%
Financiamento Outros Bancos	12,0%
Direto com Proprietário	26,7%
Consórcios	0,0%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	25,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
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	25,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	12,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	6,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	31,3%

de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	12,5%
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	12,5%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,8%
2 Dorm.	68,8%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	56,3%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	6,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	2,4%
Depósito Caução	46,4%
T. de Capitalização	10,7%
Seguro Fiança	21,4%

Outros	19,0%
--------	-------

Localização	Percentual
Central	30,2%
Nobre	27,0%
Demais Regiões	42,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	8,8%
Mudou para um aluguel mais barato	50,9%
Mudou sem dar justificativa	40,4%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 11,19%	109,75%
Fevereiro	+8,12%	- 63,47%
Acumulado	- 3,07%	+46,28%