

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista e região

Março de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *casas e apartamentos mais vendidos em 3 meses foram os de até R\$ 300 mil*
- *aluguéis residenciais de R\$ 1,250 mil a R\$ 3 mil marcaram o 1º trimestre*
- *vendas cresceram 56,76% em Março com predomínio dos apartamentos*
- *locação caiu 2,55% e imóvel na periferia foi o mais alugado em 9 cidades*

Imóvel usado de até R\$ 300 mil e aluguel de até R\$ 2 mil lideram mercados na Baixada Santista

Pesquisa feita em Março com 47 imobiliárias e corretores de nove cidades da Baixada Santista pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) registrou aumento de 56,76% nas vendas de imóveis usados em relação a Fevereiro e deixou evidente que inquilinos e compradores estabeleceram um padrão de preferências na hora de comprar a casa própria.

Os apartamentos foram o tipo de imóvel mais vendido em Janeiro, Fevereiro e Março. Os preços médios da maior parte desses apartamentos, e também das casas, se limitaram às faixas de até R\$ 300 mil. Esses imóveis estão localizados na maioria em bairros de periferia das cidades dessa faixa do Litoral paulista.

Na locação, que teve queda de 2,55% na passagem de Fevereiro para Março, os apartamentos também foram os preferidos dos novos inquilinos nesse primeiro trimestre. Os preços médios dos aluguéis deles e das casas variaram de um mínimo de até R\$ 1.250,00 a um máximo de até R\$ 3.000,00.

“Esse balanço dos primeiros três meses deste ano aponta para a continuidade de opções que foram dominantes nesses dois segmentos de mercado no ano passado nessa região”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Em 2022, os resultados consolidados das pesquisas mostraram que os imóveis usados de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos em oito dos 12 meses e que os aluguéis de até R\$ 1.750,00 prevaleceram sobre os demais em seis dos 12 meses.

Salários preservados

“Os próximos meses não devem apresentar grande alteração nesse quadro, embora um dos fatores de grande influência nesses resultados venha apontando melhora consistente, que é a manutenção do poder de compra de quem recebe salário”, argumenta Viana Neto, referindo-se ao comportamento dos acordos salariais no Estado.

O Salariômetro da Fipe, que acompanha as negociações salariais, registrou em Março reajuste mediano dos salários de 6%, 0,5 pontos acima do INPC acumulado de 5,5%. Nesse mês, 78,8% dos reajustes superaram a variação do INPC em 12 meses, 17,2% foram iguais ao INPC e 4% abaixo do INPC.

O reajuste mediano dos salários completou 10 meses sem perder da inflação medida pelo INPC e em cinco deles a superou, segundo a Fipe.

Financiados, à vista, em parcelas e com 2 quartos

As 47 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP em Santos, Guarujá, Praia Grande e outras seis cidades da Baixada Santista venderam em Março mais apartamentos (82,9%) do que casas (17,1%).

Os preços médios de 57,2% das casas foram de até R\$ 300 mil, mesmas faixas de preços de 58,3% dos apartamentos.

As vendas foram feitas com financiamento bancário (44,8%), à vista (32,9%), em parcelas combinadas com os donos dos imóveis (21,1%) ou ainda por crédito de consórcios imobiliários (1,3%).

A maioria das casas e apartamentos tem dois quartos (85,7% e 45,8%, respectivamente), com área útil média de 51 a 100 metros quadrados (71,4% das casas) e de 51 a 100 m2 (50%).

Segundo a pesquisa CreciSP, 38,6% desses imóveis estão localizados em bairros de periferia, 33,5% em bairros de áreas nobres e 27,8% em bairros de regiões mais centrais.

Vendas de imóveis usados

1º trimestre de 2023

Tipo de imóvel

Tipo	Janeiro	Fevereiro	Março
Casa	22%	20%	17,1%
Apartamento	78%	80%	82,9%

(% sobre o total vendido)

Preços médios de venda

Tipo	Janeiro	Fevereiro	Março
Casa	250 (58,3%)	300 (60%)	300 (57,2%)
Apartamento	350 (60,8%)	300 (60%)	300(58,3%)

(em R\$/mil e % sobre o total vendido)

Fonte: pesquisas CreciSP

Novos inquilinos preferem as casas aos apartamentos

Os apartamentos superaram as casas na preferência dos novos inquilinos (82% a 18%) que fizeram contrato em Março com as 47 imobiliárias e corretores pesquisados nas nove cidades da Baixada Santista.

Todas as casas foram alugadas em Março por até R\$ 2.000,00 mensais, preços também de 80% dos apartamentos, segundo a pesquisa CreciSP. Em Janeiro, o aluguel médio de 57,2% das casas foi de até R\$ 1.2500,00 e de 54,2% dos apartamentos, de até R\$ 1.750,00. Em Fevereiro, o aluguel de 62,5% das casas subiu para até R\$ 1.500,00 e de 75,2% dos apartamentos foi para até R\$ 3.000,00.

A configuração básica das casas é de dois dormitórios (66,7%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (66,7%).Os apartamentos têm na maioria dois dormitórios também (70% deles) e área útil de 51 a 100 m2 (60%).

As casas e os apartamentos alugados se espalham por bairros mais afastados do Centro das cidades (42,3%), por regiões nobres (34,6%) e por áreas mais centrais (23,1%).

O depósito de três aluguéis foi a principal forma de garantia adotada nesses novos contratos (47,8%), seguida do fiador (21,7%), do seguro de fiança (21,7%), do título de capitalização (4,3%) e de outras modalidades de fiança (4,3%).

Os inquilinos que rescindiram contrato em Março alegaram estar se mudando para imóvel com aluguel mais barato (43,5%) ou mais caro (26,1%). Os restantes 30,4% não justificaram a desistência.

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

Vendas em Março

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	14,3%

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	28,6%
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	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.	85,7%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------

1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	71,4%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	14,3%
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	12,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,2%
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	4,2%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	4,2%
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 Apto	Percentual
Quitinete	8,3%
1 Dorm.	29,2%
2 Dorm.	45,8%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	4,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	8,3%
201 a 300 m ²	4,2%
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	27,8%
Nobre	33,5%
Demais Regiões	38,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	32,9%
Financiamento CAIXA	23,7%
Financiamento Outros Bancos	21,1%
Direto com Proprietário	21,1%
Consórcios	1,3%

Locações em Março

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	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	33,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	66,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
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	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%

3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	33,3%
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%

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	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	30,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	30,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,0%
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	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	10,0%
1 Dorm.	70,0%
2 Dorm.	10,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	10,0%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	21,7%
Depósito Caução	47,8%
T. de Capitalização	4,3%
Seguro Fiança	21,7%
Outros	4,3%

Localização	Percentual
Central	23,1%
Nobre	34,6%
Demais Regiões	42,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	26,1%
Mudou para um aluguel mais barato	43,5%
Mudou sem dar justificativa	30,4%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 11,19%	109,75%
Fevereiro	+8,12%	- 63,47%
Março	+56,76%	-2,55%
Acumulado	+53,69%	+43,73%