

Pesquisa CreciSP
Baixada Santista e região
Janeiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *inquilinos preferiram casas de R\$ 1,250 mil; em Dezembro, foram as de R\$ 1,5mil*
- *apartamentos com aluguel até R\$ 1 mil deram lugar aos de até R\$ 1,750 mil*
- *venda de usados caiu 11,19% em Janeiro, menos que os 35% de Dezembro*
- *casas mais vendidas foram as de até R\$ 250 mil, e apartamentos até R\$ 350 mil*

Locação cresce 109% no Litoral com inquilinos optando por imóveis com aluguel mais barato

A locação de imóveis residenciais cresceu 109,75% em Janeiro frente a Dezembro na Baixada Santista, quase cinco vezes mais que a alta de 22,22% registrada em Janeiro de 2022. Pesquisa feita com 107 imobiliárias e corretores de nove cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) constatou que mudanças no comportamento dos novos inquilinos entre Dezembro e Janeiro levaram a esse aumento de locações.

Em Dezembro do ano passado, 62,7% das casas foram alugadas nessa região em média por até R\$ 1.500,00 mensais. Agora em Janeiro, o preço médio do aluguel de 57,2% delas foi de até R\$ 1.250,00.

A maioria dos apartamentos (63,6%) foi alugada no último mês de 2022 por até R\$ 2.000,00 e, em Janeiro último, o aluguel médio de 54,2% deles foi de até R\$ 1.750,00.

Em Dezembro, a pesquisa do CreciSP apurou que 40,8% das casas e apartamentos que foram locados pelas imobiliárias e corretores consultados estavam situados em bairros de periferia das cidades pesquisadas, em que o aluguel é mais barato. Em Janeiro, esse número subiu para 47,3% (*ver quadro abaixo*).

“Se a procura aumenta, o preço naturalmente tende a subir, mas, dadas as condições financeiras das famílias, com quase 80% delas endividadas e com seu poder aquisitivo sendo reduzido pelo aumento da inflação, esses novos inquilinos muito provavelmente conseguiram negociar descontos ou, não tendo sucesso, buscaram imóveis com aluguéis mais baratos e em regiões de menores preços”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“São opções muitas vezes forçadas mais pela necessidade de encaixar o aluguel no orçamento mais enxuto e menos por gosto pessoal de trocar um espaço maior por um menor e mais distante de onde se pretendia morar”, acrescenta.

Locação residencial na Baixada Santista

Janeiro de 2023

Tipo/Local	Dezembro 2022	Janeiro 2023
Casa	R\$ 1.500,00	R\$ 1.250,00

Apartamento	R\$ 2.000,00	R\$ 1.750,00
Local	40,8% periferia	47,3% periferia

Fonte: pesquisas CreciSP

Mais casas que apartamentos

As 107 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP alugaram em Janeiro nas nove cidades da Baixada Santista mais apartamentos (61%) do que casas (39%).

Os apartamentos são na maioria de dois dormitórios (41,7%), um (33,3%) ou quitinetes (12,5%) e têm área útil média de até 50 metros quadrados (41,7%), de 51 a 100 m² (37,5%) e de 101 a 200 m² (20,8%).

As casas têm dois dormitórios (66,7%), três (19%) ou um (14,3%) e área útil de 51 a 100 m² (76,2%), de 101 a 200 m² (9,5%) e até 50 m² (14,3%).

Os apartamentos mais alugados foram os de dois dormitórios (41,7%) e um (33,3%) e com área útil de até 50 m² (41,7%) e de 51 a 100 m² (37,5%).

Metade desses contratos tem o depósito de três aluguéis como garantia de pagamento em caso de inadimplência, 14,1% são garantidos por fiador, 19,8% por seguro de fiança, 4,7% por títulos de capitalização e 11,4% por outros meios.

As imobiliárias consultadas relataram que 47,3% de seus inquilinos cancelaram os contratos para se mudarem para imóveis com aluguéis mais baratos, 16,9% para mais caros e 35,7% não apresentaram justificativa.

Queda de 11,19% nas vendas é menor que a de Janeiro de 2022

As vendas de imóveis caíram 11,19% em Janeiro frente a Dezembro nas nove cidades da Baixada Santista pesquisadas pelo CreciSP. A queda foi menor que a de Janeiro de 2022, de 35,76%, “resultado que pode indicar capacidade de o mercado registrar crescimento nos próximos meses, como aconteceu no ano passado”, pondera Viana Neto.

O presidente do CreciSP lembrou que o ano que começou em queda terminou com saldo positivo de 213,10% no acumulado das vendas, superior ao saldo de 184,81% na locação de residências: “Iniciativas das prefeituras já concretizadas ou em andamento deverão dar impulso ao mercado com regularização de propriedades, obras que valorizam espaços urbanos, novas residência entregues ou por entregar.” (*ver abaixo*).

As 107 imobiliárias e corretores consultadores venderam em Janeiro mais apartamentos (78%) do que casas (22%) que estão distribuídos por bairros de periferia (42,2%), centrais (31,6%) e de regiões nobres (26,2%).

Os preços de 60,8% dos apartamentos foram de até R\$ 350 mil, com metade deles tendo dois dormitórios e 60,7% dispendo de área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados.

Os preços médios das casas foram menores, com 58,3% delas vendidas por até R\$ 250 mil. A maioria tem dois dormitórios e área útil de 51 a 100 m² (58,3%).

As vendas foram feitas com financiamento bancário (50,2%), com pagamento à vista (21,3%), em parcelas combinadas com os proprietários (20,9%) e por crédito de consórcios imobiliários (7,5%).

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

Cidades modernizam espaços urbanos e regularizam moradias

A cidade de **Itanhaém** está revitalizando três dos mais importantes pontos turísticos do município, que são as orlas das praias dos Pescadores, Cibratel 1 e Jardim Suarão. Segundo a prefeitura, elas estão recebendo calçamento com lajotas retangulares, iluminação ornamental em LED e equipamentos de lazer. Estão previstas também a revitalização da Praça do Pescado, da Trilha do Sapucaitava e da rua Sebastião das Dores.

“São iniciativas que vão valorizar as propriedades próximas e também os comércios, acrescentando valor aos imóveis e dinamizando o mercado imobiliário local e atraindo mais gente de fora”, afirma o presidente do CreciSP.

Para os moradores da cidade, Viana Neto destaca, além desses benefícios diretos e indiretos, o representado pela regularização de propriedades, “iniciativa que tira das famílias a insegurança e o temor de perda do que lutarem para conquistar e lhes dá tranquilidade e garantia de posse de seu imóvel”.

Segundo a prefeitura, já foram regularizados nos últimos dois anos 118 moradias no Jardim Fazenda e no Balneário Iemanjá, e 441 estão em processamento em outros quatro bairros. Há ainda a serem regularizadas a titulação de posse de mais 4.814 propriedades em outros quatro bairros.

Em **Mongaguá**, a prefeitura anunciou o início do projeto de revitalização da orla da praia, numa primeira etapa entre a divisa com Praia Grande e a praça Dudu Samba. Além da renovação da avenida Mário Covas Jr, da ciclovia e do calçamento, será realizada, segundo a gestão municipal, a reforma dos muros de contenção e das vias de acesso à orla da praia.

Em **Bertioga**, a prefeitura anunciou que as primeiras 600 famílias que vão morar no conjunto habitacional Caminho das Árvores já assinaram contrato com a Caixa Econômica Federal para que tomem posse de seus apartamentos de dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Financiado pelo programa federal Minha Casa, Minha Vida Entidades em parceria com o programa Casa Paulista, o conjunto tem cindo condomínios com 1.500 apartamentos.

Vendas em Janeiro

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	33,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	25,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
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.	25,0%
2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

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

1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	58,3%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	8,3%
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	3,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	10,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	14,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,6%
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	3,6%
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	3,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,6%
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	7,1%
1 Dorm.	32,1%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	10,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,7%
51 a 100 m ²	60,7%
101 a 200 m ²	3,6%
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	31,6%
Nobre	26,2%
Demais Regiões	42,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,3%
Financiamento CAIXA	28,9%
Financiamento Outros Bancos	21,3%
Direto com Proprietário	20,9%
Consórcios	7,5%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	14,3%
de R\$751 a \$1.000,00	28,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	19,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,8%
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	9,5%
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	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	19,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	76,2%
101 a 200 m ²	9,5%
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	4,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,2%
Mais e R\$5mil	8,3%

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	12,5%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	4,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,7%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	20,8%
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	14,1%
Depósito Caução	50,0%
T. de Capitalização	4,7%
Seguro Fiança	19,8%
Outros	11,4%

Localização	Percentual
Central	28,9%
Nobre	23,8%
Demais Regiões	47,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,9%
Mudou para um aluguel mais barato	47,3%
Mudou sem dar justificativa	35,7%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 11,19%	109,75%