

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista

Maio de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- vendas caíram 31,14% e locações subiram 32,28% de Abril para Maio
- preços de até R\$ 400 mil em Maio superaram os de R\$300 mil de Abril
- 64,15% das vendas foram feitas com pagamento à vista ou parcelado
- mais da metade das novas locações tem aluguel de até R\$ 1,750 mil

Imóveis usados de até R\$ 400 mil e aluguéis até R\$ 1,750 mil imperam em Santos e região

Quem já está passando as férias de Julho em cidades da Baixada Santista e Litoral Sul ou pretende fazê-lo e aproveitar a oportunidade para sedimentar a decisão de comprar um imóvel para moradia provisória ou permanente ou locação de temporada encontra um guia de boas dicas nas últimas pesquisas feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em Santos, Guarujá, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém, Cubatão, São Vicente e Peruíbe os imóveis usados mais vendidos de Janeiro a Maio foram os que custaram aos compradores entre R\$ 300 e R\$ 400 mil. Os novos inquilinos de casas e apartamentos nessas nove cidades optaram nesses cinco meses por aluguéis mensais entre R\$ 1.500,00 e R\$ 1.750,00.

Em Maio, a pesquisa que o CreciSP fez com 107 imobiliárias e corretores constatou que 59,26% dos imóveis que eles venderam não passaram dos R\$ 400 mil. Nos quatro meses anteriores, a faixa de preços dos mais vendidos ficou limitada a R\$ 300 mil. Na locação, 51,22% dos novos contratos têm aluguéis mensais de até R\$ 1.750,00, preços que se repetiram em Abril e Março. Em Janeiro e Fevereiro, essa média foi de até R\$ 1.500,00 (*ver quadro abaixo*).

“Comprar bem para revender bem é uma regra de ouro do mercado imobiliário, e, especialmente no Litoral, para quem não mora em cidades praianas mas pretende adquirir casa ou apartamento, a pesquisa de mercado e a ajuda de corretores profissionais e imobiliárias registrados no CreciSP são fundamentais para não se cair em arapucas”, alerta José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. O portal do Conselho traz contatos de empresas e corretores que garantem a segurança dessas escolhas (www.crecisp.gov.br).

Momento favorece comprador

“O momento econômico favorece quem tem interesse em comprar pois há muitas ofertas de todos os tipos de imóveis e muitos compradores com necessidade de fazer caixa, o que facilita a negociação de descontos e até de formas de pagamento”, afirma Viana Neto ao lembrar que parte significativa das vendas tem sido feita com pagamento à vista. “Quem tem o dinheiro na mão ou

disponível sempre leva vantagem nesse tipo de transação, e nem sempre é preciso ter todo o valor do imóvel na hora da compra”, acrescenta.

As pesquisas comprovam esse argumento. De Janeiro a Maio, somente em Março as vendas feitas com financiamento de bancos superaram as realizadas com pagamento à vista ou parcelado pelos donos dos imóveis. Em Maio, a participação dos bancos no conjunto das vendas ficou limitada a 35,85% enquanto as feitas à vista e parceladas somaram 64,15%.

O favorecimento ao comprador também se dá pelo comportamento do mercado de imóveis usados nessa região. Em Maio, as vendas nas nove cidades pesquisadas caíram 31,14% em relação a Abril. Foi a terceira queda seguida e no acumulado de Janeiro a Maio o saldo de vendas está negativo em 32,13%.

No mercado de locação, o volume de casas e apartamentos alugados em Maio foi 32,28% maior que o de Abril, com os cinco primeiros meses do ano acumulado saldo positivo de 27,69%.

Apartamentos, os mais vendidos

Outras constatações que se tiram das pesquisas feitas pelo CreciSP nessas duas faixas do Litoral são, por exemplo, as de que os apartamentos são mais alugados do que as casas (lideraram as locações em quatro dos cinco meses contado de Janeiro a Maio) e que a mesma preferência se estende aos imóveis mais vendidos (imperam em quatro dos cinco meses).

Em Maio, o predomínio dos apartamentos entre os imóveis vendidos chegou a 71,88%, restando às casas 28,13% de participação. A maioria desses dois tipos de imóveis está localizada em bairros de regiões nobres (45,45%) e eles são do padrão construtivo médio (52,50%).

Têm dois dormitórios 58,82% dos apartamentos e 52,94% dispõem de área útil que varia entre 51 e 100 metros quadrados, sendo que a maioria (70,59%) conta com uma vaga de garagem.

As casas têm dois dormitórios (60%) ou três (40%), área útil medindo de 101 a 200 metros quadrados (50% delas) e 40%, a maioria, só tem uma vaga de garagem.

Aluguel na periferia

As 107 imobiliárias consultadas pelo CreciSP nas nove cidades da Baixada Santista e Litoral Sul alugaram em Maio mais imóveis em bairros de periferia (41,10%) que nos de regiões centrais (36,99%) e de áreas nobres (21,92%). É médio o padrão construtivo de 55,74% dessas residências.

Alugaram-se mais apartamentos (58%) do que casas (42%). A opção preferencial de quem escolheu morar em apartamento foi pelos de dois dormitórios (55,56%). Considerados todos os tipos, de quitinetes aos com cinco ou mais quartos, 82,61% têm uma vaga de garagem e 56,52% têm área útil medindo de 51 a 100 metros quadrados.

As casas que foram alugadas têm, majoritariamente, dois dormitórios (66,67%), área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (44,44%) e duas vagas de garagem (50%).

Vendas
Janeiro a Maio – 2022

VENDAS	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Variação s/mês ant	-35,76	+56,87	-17,14	-4,96	-31,14
Preço médio R\$ mil	300	300	300	300	400
% s/total vendido	70,37	63,89	62,80	58,62	59,26

Modalidade de venda	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Bancos	43,75	24,00	60,00	20,00	35,85
À vista	22,92	36,00	21,33	35,00	39,62
Direto c/propriet	33,33	38,67	17,33	43,33	24,53
Consórcio	0	1,33	1,33	1,67	0
À vlista/Direto/Cons	56,25	76,00	39,99	80,33	64,15

Tipo de imóvel	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Casa	35,90	31,37	56,52	42,11	28,13
Apartamento	64,10	68,63	43,48	57,89	71,88

Locação
Janeiro a Maio – 2022

LOCAÇÃO	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Variação s/mês ant	22,22	-28,47	15,62	-13,96	32,28
Preço médio R\$ mil	1.500	1.500	1.750	1.750	1.750
% s/total alugado	68,63	66,67	55,56	51,72	51,22

Tipo de imóvel	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai
Casa	50,85	44,44	28,00	28,57	42,00
Apartamento	49,15	55,56	72,00	71,43	58,00

Fonte: pesquisas CreciSP

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	14,81%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	25,93%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	18,52%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	18,52%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	7,41%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	3,70%
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	3,70%
Acima de R\$ 1 milhão	7,41%

Modalidade	Percentual
À Vista	39,62%
Financiamento CAIXA	24,53%
Financiamento Outros Bancos	11,32%
Direto com Proprietário	24,53%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	16,36%
NOBRE	45,45%
DEMAIS REGIÕES	38,18%

Tipo	Percentual
LUXO	32,50%
MÉDIO	52,50%
STANDART	15,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	40,00%
2 vagas	20,00%
3 vagas	10,00%
4 vagas	20,00%
5 ou mais vagas	10,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,00%
51 a 100 m ²	30,00%
101 a 200 m ²	50,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	10,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	5,88%
2 Dorm.	58,82%
3 Dorm.	35,29%
4 Dorm.	0,00%

5 ou mais Dorm.	0,00%
-----------------	-------

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	70,59%
2 vagas	23,53%
3 vagas	5,88%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,65%
51 a 100 m ²	52,94%
101 a 200 m ²	29,41%
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%

Locações em **Maio** na Baixada Santista

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	2,44%
751 a 1.000	9,76%
1.001 a 1.250	14,63%
1.251 a 1.500	9,76%
1.501 a 1.750	14,63%
1.751 a 2.000	7,32%
2.001 a 2.500	19,51%
2.501 a 3.000	17,07%
3.001 a 4.000	0,00%

Acima de R\$ 4.000	4,88%
--------------------	-------

Região	Percentual
CENTRAL	36,99%
NOBRE	21,92%
DEMAIS REGIÕES	41,10%

Tipo	Percentual
LUXO	14,75%
MÉDIO	55,74%
STANDART	29,51%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	5,56%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	11,11%
1 vaga	27,78%
2 vagas	50,00%
3 vagas	5,56%
4 vagas	5,56%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,56%

51 a 100 m ²	44,44%
101 a 200 m ²	33,33%
201 a 300 m ²	5,56%
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	5,56%
1 Dorm.	33,33%
2 Dorm.	55,56%
3 Dorm.	5,56%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	8,70%
1 vaga	82,61%
2 vagas	8,70%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,74%
51 a 100 m ²	56,52%
101 a 200 m ²	17,39%
201 a 300 m ²	4,35%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

acima de 500 m ²	0,00%
--------------------------------	-------