

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- vendas em Agosto aumentaram 62,63% e locação cresceu 111,69%
- em oito cidades, imóveis mais vendidos foram os de até R\$ 400 mil
- 59,45% das e apartamentos foram alugados por até R\$ 1.750,00 mensais
- obras em Guarujá, Santos, Bertioga e Peruíbe valorizam os imóveis

Locação e venda de imóveis usados batem recordes na Baixada Santista

As vendas de imóveis usados cresceram 62,63% e a locação de residências aumentou 111,69% em Agosto na comparação com Julho na Baixada Santista segundo pesquisa feita com 82 imobiliárias e corretores de oito cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Foi o melhor mês deste ano para os dois mercados, superando os recordes anteriores de vendas de Fevereiro (+ 56,87%) e de locações de Maio (+32,28%).

De Janeiro até Agosto, as vendas nessa região acumulam saldo positivo de 76,61% e a locação, de 122,80%. “E pode melhorar muito ainda com a aproximação do Verão e das férias de fim de ano, que naturalmente motivam quem é de outras regiões do Estado a procurar imóveis tanto para comprar quanto alugar em cidades litorâneas”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A evolução da Economia nos próximos meses vai influir nesse diagnóstico “para o bem ou para o mal”, ele lembra, mas ressalva que informações relevantes que as pesquisas do CreciSP vêm coletando indicam que os dois mercados vivem um momento de alta, mesmo com o Estado e o País em regime de baixa expansão da atividade econômica.

“Se mesmo sem o suporte dos financiamentos bancários as vendas tiveram em Agosto o terceiro mês seguido de crescimento, é de se esperar que ele continue à medida que os orçamentos domésticos ganhem daqui para o final do ano o reforço do 13º salário, dos bônus de desempenho e da parcela de férias”, afirma Viana Neto. “Agora que o Banco Central travou a alta dos juros, neste mês, e que temos deflação, é também esperável que os bancos ajustem suas taxas de financiamento para baixo, facilitando a concessão dos empréstimos”, acrescenta.

Em Agosto, somente 38,63% das vendas foram feitas com empréstimos de bancos públicos e privados enquanto 61,37% foram realizadas com pagamento à vista dos imóveis ou em parcelas definidas por acordo com os proprietários.

Imóvel para morar e investir: apartamento de 2 dormitórios

A pesquisa CreciSP de Agosto também revelou que se definiram nesses oito meses de 2022 duas tendências no mercado de imóveis usados da Baixada Santista: os preços médios dos mais vendidos variaram de até R\$ 300 mil (seis meses) a até R\$400 mil (dois meses) e a predominância dos apartamentos sobre as casas, mais vendidos em sete dos oito meses.

“Esses são os tipos de imóveis que estão atendendo à maioria dos compradores e que o investidor ou quem planeja ter um imóvel na praia com a opção futura de alugar ou vender deve ter em mente, com a preferência pelos de dois dormitórios”, destaca Viana Neto, lembrando os dados revelados pelas próprias pesquisas sobre a locação.

“Em seis dos oito meses deste ano os apartamentos seguem líderes na preferência dos inquilinos, com aluguéis que oscilam entre R\$ 1.500,00 e R\$ 1.750,00 mensais”, diz o presidente do CreciSP. Um aluguel de R\$ 1.750,00 de um imóvel de R\$ 300 mil significa um rendimento mensal de 0,58% ao mês ou de 0,48% sobre imóvel de R\$ 400 mil. “O aluguel de temporada é outra opção para quem não deseja manter o imóvel alugado o ano inteiro e, com o turismo crescendo, a rentabilidade também deve aumentar”, pondera Viana Neto.

Até R\$ 400 mil são os usados mais vendidos

A pesquisa CreciSP com as 82 imobiliárias e corretores das oito cidades da Baixada Santista apurou que 73,08% dos imóveis que venderam em Agosto se enquadraram nas faixas de preços médios de até R\$ 400 mil e que os compradores preferiram os apartamentos (64,29%) às casas (35,71%). Esses imóveis são na maioria de padrão construtivo médio (60%) e se localizam em bairros nobres (40,48%), de periferia (33,33%) e de áreas centrais (26,19%).

Os apartamentos mais vendidos têm dois dormitórios (56,23%), área útil entre 51 e 100 metro quadrados (52,63%) e uma vaga de garagem (84,21%). As casas também têm, na maioria, dois dormitórios (71,43%), uma vaga de garagem (57,14%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (71,43%).

Aluguel de até R\$ 1,750 mil é maioria nas oito cidades

Os novos inquilinos das oito cidades da Baixada Santista pesquisadas pelo CreciSP preferiram alugar em Agosto mais casas (56,60%) do que apartamentos (43,40%) e a maioria deles com aluguel mensal de até R\$ 1.750,00 (59,45% do total).

Esses imóveis estão espalhados por bairros de periferia (40,79%), de regiões nobres (32,89%) e centrais (26,32%) e a maioria tem padrão construtivo médio (58,62%).

As casas mais alugadas têm dois dormitórios (68,18%), uma ou duas vagas de garagem (81,82%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (59,09%).

Os apartamentos preferidos foram os de dois dormitórios (58,33%), uma vaga de garagem (80%) e área útil de 51 a 100 m² (60%).

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

Obras em Guarujá, Santos, Bertioga valorizam imóveis

“Orla bem cuidada significa ter o imóvel valorizado pois ninguém quer estar, ficar, visitar ou morar num local de praia que esteja degradado, sujo, abandonado e que seja inseguro”, costuma dizer o presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, ao se referir aos predados mais valorizados por quem intenciona comprar um imóvel no Litoral.

Há cidades da Baixada Santista que fizeram ou estão fazendo melhorias nas orlas de suas praias e também em bairros e regiões fora da orla neste momento, “o que também contribui muito para a valorização dos imóveis de quem mora, serve para atrair interessados para essas cidades e traz mais dinamismo para os mercados de venda e locação de imóveis usados”, afirma Viana Neto.

Em **Bertioga**, a administração municipal concluiu agora em Setembro as obras de revitalização do Skatepark da Praia da Enseada, uma das três pistas dedicadas a esse esporte na cidade, e informa estar dando continuidade às obras de pavimentação da avenida Ney Moura Nehme, no bairro Rio da Praia, além de outras ruas do bairro, livrando os moradores da poeira e da lama.

No **Guarujá**, estão em construção os edifícios com 340 apartamentos no bairro do Cantagalo e 240 no bairro Parque da Montanha que vão abrigar as famílias que vivem há décadas no complexo Prainha/Marezinha. Serão erradicadas palafitas sem condições mínimas de habitabilidade que ocupam área irregular de expansão portuária pertencente à União, segundo a gestão municipal.

Em **Peruíbe**, a administração está investindo na construção de um parque turístico na orla que servirá para a prática de diversas modalidades esportivas e já tem prontas uma ciclovia, área de passeio, canteiros para jardim e nova iluminação. Uma outra região da cidade que deve se valorizar é o bairro Três Marias, com obras de drenagem, guia e sarjeta para pavimentação de ruas.

Em **Santos** e São Vicente, os moradores dos bairros Castelo e Areia Branca e de parte do Jardim Guassu deverão ser os mais beneficiados pela implantação da estação elevatória, canal e comportas no final da avenida

Haroldo de Camargo, na divisa de Santos com São Vicente. Com entrega antecipada e prevista para Janeiro, o sistema deverá conter, conforme a administração municipal de Santos, os alagamentos causados por chuva forte ou fraca, associada à maré alta ou baixa, beneficiando principalmente os bairros citados.

“São iniciativas que visam melhorar a qualidade de vida dos moradores e que têm efeitos positivos sobre o mercado imobiliário e sobre a própria cidade, dando novas perspectivas para quem já mora ou deseja morar nessas regiões”, conclui Viana Neto.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	3,85%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	26,92%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	11,54%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	30,77%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	3,85%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	11,54%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	3,85%
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	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	7,69%

Modalidade	Percentual
À Vista	31,82%
Financiamento CAIXA	27,27%
Financiamento Outros Bancos	11,36%
Direto com Proprietário	29,55%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	26,19%
NOBRE	40,48%
DEMAIS REGIÕES	33,33%

Tipo	Percentual
LUXO	13,33%
MÉDIO	60,00%
STANDART	26,67%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	14,29%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	57,14%
2 vagas	28,57%
3 vagas	0,00%
4 vagas	14,29%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	71,43%
101 a 200 m ²	14,29%
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%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,26%
1 Dorm.	31,58%
2 Dorm.	52,63%
3 Dorm.	5,26%
4 Dorm.	5,26%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	10,53%
1 vaga	84,21%
2 vagas	0,00%
3 vagas	5,26%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,32%
51 a 100 m ²	52,63%
101 a 200 m ²	21,05%
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%

Loações em **Agosto** na Baixada Santista

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	2,70%
751 a 1.000	13,51%

1.001 a 1.250	10,81%
1.251 a 1.500	18,92%
1.501 a 1.750	13,51%
1.751 a 2.000	5,41%
2.001 a 2.500	10,81%
2.501 a 3.000	8,11%
3.001 a 4.000	10,81%
Acima de R\$ 4.000	5,41%

Região	Percentual
CENTRAL	26,32%
NOBRE	32,89%
DEMAIS REGIÕES	40,79%

Tipo	Percentual
LUXO	12,07%
MÉDIO	58,62%
STANDART	29,31%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	22,22%
DEPÓSITO CAUÇÃO	49,21%
T DE CAPITALIZAÇÃO	1,59%
SEGURO FIANÇA	19,05%
OUTROS	7,94%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	13,64%
2 Dorm.	68,18%
3 Dorm.	18,18%
4 Dorm.	0,00%

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

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	13,64%
1 vaga	40,91%
2 vagas	40,91%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	4,55%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,09%
51 a 100 m ²	59,09%
101 a 200 m ²	31,82%
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%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	33,33%
2 Dorm.	58,33%
3 Dorm.	8,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	6,67%
1 vaga	80,00%
2 vagas	13,33%

3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	60,00%
101 a 200 m ²	13,33%
201 a 300 m ²	6,67%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 35,76%	22,22%
Fevereiro	56,87%	-28,47%
Março	-17,14%	15,62%
Abril	-4,96%	-13,96%
Maio	-31,14%	32,28%
Junho	22,0%	-5,72%
Julho	24,11%	-10,86%
Agosto	62,63%	111,69%