

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista

Fevereiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *donos de imóveis 'financiaram' 38% das vendas, mais que bancos*
- *63% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mil*
- *locação de residências caiu 28,47% em Fevereiro frente a Janeiro*
- *66% dos novos inquilinos pagam aluguel de até R\$ 1,5 mil*

Venda de imóvel usado cresce 56,87% na Baixada Santista após 3 meses de queda

Não foi por ação dos bancos, financiando mais aquisições, mas dos próprios donos de imóveis e dos compradores que o mercado de imóveis usados registrou crescimento de 56,87% nas vendas em Santos e mais sete cidades da Baixada Santista em Fevereiro frente a Janeiro. Essa alta pôs fim a três meses seguidos de baixa nas transações, que vinham em queda desde Novembro de 2021.

Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 88 imobiliárias e corretores de oito cidades da região apurou que bancos públicos e privados financiaram a aquisição de apenas 24% das casas e apartamentos vendidos em Fevereiro. Quem 'financiou' a maioria das vendas – 38,67% do total – foram os próprios donos dos imóveis, que parcelaram o pagamento aos compradores. A participação dos bancos foi a menor desde Novembro e a dos proprietários, a maior.

As vendas feitas com pagamento à vista também cresceram em Fevereiro, chegando a 36% do total, maior percentual observado nesses quatro meses. A parcela dos consórcios foi minoritária, de 1,33% em Fevereiro, e inferior à última registrada nesse período, de 2,22% em Dezembro. Somadas as vendas feitas à vista, com pagamento parcelado e por consórcios, elas superaram percentualmente as realizadas por financiamento bancário entre Novembro do ano passado e Fevereiro (*ver quadro abaixo*).

Foram vendidos em Fevereiro mais apartamentos (68,63% do total) do que casas (31,37%) e 63,89% deles com preços médios de até R\$ 300 mil. Esses imóveis estão distribuídos por bairros de periferia (44,26%), de regiões nobres (40,98%) e do centro (14,75%) das oito cidades pesquisadas. O padrão construtivo dessas residências é médio (52,94%), standard (27,45%) ou luxo (19,61%).

Os apartamentos que as imobiliárias venderam têm dois dormitórios (45% do total), um (25%), três (15%) ou quatro (5%) ou são quitinetes (10%). A maioria tem uma vaga de garagem (70%) e a área útil varia de 51 a 100 metros quadrados (40% deles), de 101 a 200 m² (20%) e de 201 a 300 m² (5%). Outros 35% têm até 50 m² disponíveis.

As casas têm, na maioria, dois dormitórios (75% delas), área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (43,75%), de 101 a 200 m² (31,25%) e até 50 m² (25%) e dispõem de duas vagas de garagem (50%), uma (43,75%) ou quatro vagas (6,25%).

Banco perde protagonismo

Essa “fotografia” do mercado da Baixada Santista em Fevereiro, segundo definição do presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, permite duas interpretações: “A primeira é positiva, por sabermos que há compradores com recursos para comprar à vista e vendedores com disposição para parcelar os pagamentos, e a segunda é negativa por vermos que os bancos não são os protagonistas e líderes do mercado, como deveriam ser”.

“Os bancos não podem abdicar do papel de principais facilitadores do acesso à casa própria”, afirma Viana Neto, ao defender que, entre outras medidas que deveriam adotar, como a redução de taxas cobradas nos empréstimos e ampliação dos prazos de financiamento com redução da parcela de entrada, eles “não embarquem na onda do Banco Central que elevou a Selic para 11,75% e façam o mesmo com as taxas de juros dos financiamentos”.

Ao financiar a compra de um imóvel, o presidente do CreciSP lembra que os bancos não fazem uma simples operação de crédito, “mas um empréstimo de longo prazo que fideliza o mutuário à instituição por um longo período e o torna cliente cativo e usuário de muitos outros produtos e serviços que lhes rendem ganhos expressivos”. Viana Neto afirma que essas características dos

financiamentos imobiliários “por si só justificam moderação nos juros, redução dos custos dos empréstimos e facilitação do acesso ao crédito”.

Imóveis usados – Baixada Santista

Fevereiro de 2022

Modalidade/participação no volume vendido	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro
À vista	36%	22,92%	33,33%	29,92%
Bancos	24%	43,75%	36,07%	40,95%
Parcelado por proprietários	38,67%	33,33%	27,78%	28,35%
Consórcios	1,33%	0	2,22%	0
Vista/Bancos/Parcelado	76%	56,25%	63,33%	58,27%

Fontes: pesquisa CreciSP

Locação de residências tem queda de 28,47%

As 88 imobiliárias e corretores de Santos e de outras sete cidades da Baixada Santista que responderam à pesquisa do CreciSP viram o volume de imóveis alugados cair 28,47% em Fevereiro depois da alta registrada em Janeiro, que foi de 22,22% sobre Dezembro.

Eles alugaram mais apartamentos (55,56% do total) do que casas (44,44%) e com 66,67% dessas novas locações enquadradas nas faixas de aluguel mensal de até R\$ 1.500,00. Mais da metade (52,83%) desses imóveis é de bairros de periferia, 28,30% de bairros centrais e 18,87% de áreas nobres. É também maioria (61,76%) os que são do padrão construtivo médio, 35,29% do padrão standard e 2,94% do padrão luxo.

Os apartamentos de dois dormitórios foram os mais alugados (57,14%), seguidos pelas quitinetes (21,43%), pelos de um dormitório (14,29%) e pelos de três (7,14%). A maioria tem uma vaga de garagem (81,25%) e a área útil é variável: 50% têm de 51 a 100 metros quadrados, 43,75% dispõem de até 50 m² e 6,25% têm entre 101 e 200 m².

As casas têm dimensões maiores, com 42,86% dispendo de três dormitórios, 35,71% com dois e 21,43% com um dormitório. A área útil de 42,86% mede entre 51 e 100 metros quadrados, 28,57%

dispõem de até 50 m², 14,29% entre 101 e 200 m² e 14,29% entre 201 e 300 m². Assim como nos apartamentos, a maioria tem duas vagas de garagem (57,14%).

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

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	8,33%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	25,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	30,56%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	13,89%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	2,78%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	5,56%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	2,78%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	2,78%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	2,78%
Acima de R\$ 1 milhão	5,56%

Modalidade	Percentual
À Vista	36,00%
Financiamento CAIXA	13,33%
Financiamento Outros Bancos	10,67%
Direto com Proprietário	38,67%
Consórcios	1,33%

Região	Percentual
CENTRAL	14,75%
NOBRE	40,98%
DEMAIS REGIÕES	44,26%

Tipo	Percentual
-------------	-------------------

LUXO	19,61%
MÉDIO	52,94%
STANDARD	27,45%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	43,75%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	6,25%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	43,75%
101 a 200 m ²	31,25%
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	10,00%
1 Dorm.	25,00%
2 Dorm.	45,00%
3 Dorm.	15,00%
4 Dorm.	5,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	5,00%
1 vaga	70,00%
2 vagas	20,00%
3 vagas	5,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,00%
51 a 100 m ²	40,00%
101 a 200 m ²	20,00%
201 a 300 m ²	5,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Fevereiro** na Baixada Santista

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	6,67%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	16,67%
1.001 a 1.250	13,33%
1.251 a 1.500	30,00%
1.501 a 1.750	6,67%
1.751 a 2.000	10,00%
2.001 a 2.500	6,67%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	10,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	28,30%
NOBRE	18,87%
DEMAIS REGIÕES	52,83%

Tipo	Percentual
LUXO	2,94%
MÉDIO	61,76%
STANDARD	35,29%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	21,43%
2 Dorm.	35,71%
3 Dorm.	42,86%

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

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	21,43%
1 vaga	14,29%
2 vagas	57,14%
3 vagas	0,00%
4 vagas	7,14%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,57%
51 a 100 m ²	42,86%
101 a 200 m ²	14,29%
201 a 300 m ²	14,29%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	21,43%
1 Dorm.	14,29%
2 Dorm.	57,14%
3 Dorm.	7,14%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	12,50%
1 vaga	81,25%
2 vagas	6,25%
3 vagas	0,00%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,75%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	6,25%
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%