

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista
Setembro de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- pesquisa em 9 cidades apurou que Setembro é o mês que lidera ranking de vendas
- 60% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 400 mil
- locação residencial subiu 9,51% e acumula saldo positivo de 132,31%
- aluguel de até R\$ 2.500,00 foi contratado por 58,34% dos inquilinos

Vendas de imóveis usados crescem 90,01%, recorde na Baixada Santista

As vendas de imóveis usados cresceram 90,01% em Setembro em comparação com Agosto na Baixada Santista, recorde no ano, elevando o saldo acumulado desde Janeiro para 166,62%, segundo as pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A pesquisa realizada em Setembro com 65 imobiliárias e corretores de nove cidades da região também mostrou que houve aumento na locação de casas e apartamentos, de 9,51% frente a Agosto. De Janeiro a Setembro, o saldo acumulado de locações está positivo em 132,31%.

Foram vendidos em Setembro mais apartamentos (64,86%) do que casas (35,14%). Os preços médios de 60% desses imóveis se limitaram a até R\$ 400 mil, na maioria com dois dormitórios e vendidos com financiamento bancário (44,64%).

Os apartamentos também foram mais alugados (77,78%) do que as casas (22,22%). O aluguel médio contratado por 58,34% dos novos inquilinos é de até R\$ 2.500,00 mensais. A maioria dos apartamentos e casas alugados dispõe de dois dormitórios.

Setembro foi o quarto mês de alta nas vendas e o segundo de crescimento das locações. “Faltando três meses para o ano terminar, os resultados registrados até agora explicitam o potencial do mercado imobiliário da Baixada e deixam antever que os dois mercados fecharão o ano em alta”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Não é somente a aproximação do Verão que sustenta essa previsão. “Santos, Guarujá, Praia Grande, Itanhaém são algumas das cidades praianas que têm atraído número crescente de paulistanos e paulistas do Interior,

aposentados ou que podem trabalhar remotamente, movimento que vem dando sustentação à expansão do mercado imobiliário local”, acrescenta Viana Neto.

Ele lembra que cidades da Baixada Santista como Santos e São Vicente têm uma infraestrutura urbana e um aparato turístico que as tornam naturalmente atrativas, além de contarem com uma base empresarial e de prestação de serviços que geram muitos empregos e renda.

Santos acaba de ser reconhecida pelo Ranking Connected Smart Cities 2022 como o 13º município na lista das “cidades inteligentes” brasileiras e líder nacional no chamado eixo de Urbanismo. Segundo a prefeitura, o estudo abrangeu 677 cidades com mais de 50 mil habitantes. Também foi a 2ª colocada em Meio Ambiente pelo segundo ano consecutivo. A gestão municipal relaciona entre os fatores que contribuíram para a colocação da cidade como 1ª em Urbanismo a existência de cadastro imobiliário informatizado georreferenciado e disponível para a população, o investimento per capita de R\$ 802,80 em urbanismo, o atendimento de 100% em água e esgoto.

Em **São Vicente**, estão em andamento obras de revitalização da orla do Gonzaguinha com a remodelação total dos dois píeres, instalação de novo mobiliário urbano, reconstrução dos jardins, ciclovia e canteiros centrais.

Em **Cubatão**, o investimento da prefeitura tem sido na regularização fundiária de núcleos urbanos com a escrituração e titulação da posse definitiva de centenas de imóveis. Serão beneficiados moradores de mais de 10 bairros, como Vila São José, Jardim Nova República, Vila Natal e São Pedro. “São iniciativas que melhoram as condições de vida da população, valorizam as propriedades e contribuem para atrair mais investimentos e pessoas interessadas em mudar de moradia”, resume Viana Neto.

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

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	2,86%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	5,71%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	28,57%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	22,86%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	17,14%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	2,86%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	5,71%

De R\$ 801 a R\$ 900 mil	5,71%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	8,57%

Modalidade	Percentual
À Vista	23,21%
Financiamento CAIXA	25,00%
Financiamento Outros Bancos	19,64%
Direto com Proprietário	32,14%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	27,08%
NOBRE	41,67%
DEMAIS REGIÕES	31,25%

Tipo	Percentual
LUXO	20,51%
MÉDIO	56,41%
STANDART	23,08%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	64,29%
3 Dorm.	28,57%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	7,14%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	7,14%
1 vaga	28,57%

2 vagas	64,29%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	21,43%
101 a 200 m ²	50,00%
201 a 300 m ²	21,43%
301 a 400 m ²	7,14%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	19,05%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	9,52%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	4,76%
1 vaga	76,19%
2 vagas	19,05%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

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

1 a 50 m ²	19,05%
51 a 100 m ²	61,90%
101 a 200 m ²	19,05%
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%

Locações em **Setembro** na Baixada Santista

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	12,50%
1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	29,17%
1.501 a 1.750	4,17%
1.751 a 2.000	4,17%
2.001 a 2.500	8,33%
2.501 a 3.000	16,67%
3.001 a 4.000	4,17%
Acima de R\$ 4.000	20,83%

Região	Percentual
CENTRAL	10,26%
NOBRE	51,28%
DEMAIS REGIÕES	38,46%

Tipo	Percentual
LUXO	7,50%
MÉDIO	77,50%
STANDART	15,00%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	20,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	40,00%
T DE CAPITALIZAÇÃO	7,50%
SEGURO FIANÇA	25,00%
OUTROS	7,50%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
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	60,00%
2 vagas	40,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	80,00%
101 a 200 m ²	20,00%
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	11,76%
1 Dorm.	35,29%
2 Dorm.	41,18%
3 Dorm.	11,76%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	15,79%
1 vaga	57,89%
2 vagas	15,79%
3 vagas	10,53%
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	47,37%
101 a 200 m ²	15,79%
201 a 300 m ²	10,53%
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%
Maior	-31,14%	32,28%

Junho	22,0%	-5,72%
Julho	24,11%	-10,86%
Agosto	62,63%	111,69%
Setembro	90,01%	9,51%