

Pesquisa CreciSP

Baixada Santista

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- em 8 cidades, vendas em Julho foram 24,11% maiores que em Junho
- imóveis de até R\$ 300 continuaram sendo os mais vendidos no ano
- locação tem queda de 10,86%, segunda consecutiva este ano
- 56,67% das novas locações têm aluguel mensal de até R\$ 1,5 mil

### **Vendas de imóveis crescem e locação cai em mês de férias na Baixada Santista**

As férias de Julho fizeram bem ao mercado de imóveis usados da Baixada Santista, com as vendas crescendo 24,11% em Julho comparado a Junho segundo pesquisa feita com 88 imobiliárias e corretores de oito cidades. O esperado aumento para essa ocasião não aconteceu, porém, no mercado de locação residencial, que costuma ser o mais impactado nesta época, mas que teve um volume de casas e apartamentos alugados 10,86% menor que o de Junho.

“Quem pensa em comprar ou alugar imóvel de praia em cidades da Baixada deve atentar para o que as pesquisas vêm mostrando”, aconselha José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao chamar atenção para outros dois resultados da pesquisa de Julho em cidades como Santos, Guarujá, Praia Grande e Itanhaém.

Os imóveis mais vendidos foram os de até R\$ 300 mil, com participação de 64% no total, sendo Julho o sexto mês este ano em que mais se vendeu imóveis nessas faixas de preços. A exceção foi Maio, com 59,26% das vendas concentradas em imóveis de até R\$ 400 mil.

Os imóveis mais alugados em Julho, com 56,67% do total, se enquadraram nas faixas de preços de até R\$ 1.500,00. Desde Janeiro, a maioria das locações na região da Baixada tem oscilado entre aluguéis de até R\$ 1.500,00 (três meses) e de até R\$ 1.750,00 (quatro meses).

“Quem pretende se mudar definitivamente para uma dessas cidades naturalmente tem uma abordagem diferente sobre valores, espaço e localização do imóvel desejado daqueles que pretendem comprar como investimento para revenda futura, daí a pesquisa ser como um farol para ajudar a clarear a decisão”, acrescenta Viana Neto.

### **Domínio dos apartamentos**

Em Julho, 88,89% dos imóveis usados vendidos pelas 88 imobiliárias e corretores nas oito cidades pesquisadas foram apartamentos, sendo as casas

minoritárias, com 11,11%. A maioria dos compradores conseguiu adquirir tanto casas quanto apartamentos em bairros de regiões nobres (44,64%) e de padrão construtivo médio (40,82%).

A escolha do tipo de apartamento se fixou majoritariamente nos de dois dormitórios (52,38%), com área útil entre 51 e 100 metros quadrados (71,43%) e um vaga de garagem (85,71%).

A maioria das casas também tem dois dormitórios (75%), mas área útil dividida entre 51 e 100 metros quadrados (50%) e 101 e 200 m<sup>2</sup> (50%) e uma vaga de garagem (50%) ou duas (50%).

### **Aluguel em área nobre**

Foi por pouco, 45,24% a 42,86%, mas os bairros de áreas nobres das oito cidades pesquisadas pelo CreciSP em Julho foram aqueles com maior volume de imóveis alugados. E o padrão construtivo médio predominou (47,22% do total).

As 88 imobiliárias e corretores consultados alugaram mais apartamentos (68,42%) do que casas (31,58%), com o pagamento do aluguel sendo garantido, em caso de inadimplência, por depósito de três aluguéis (56,41%), seguro de fiança (20,51%), fiador (10,26%), títulos de capitalização (10,26%) e outros meios (2,56%).

As casas que mais foram alugadas têm dois dormitórios (58,33%), uma vaga de garagem (66,67%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (50%).

Os apartamentos têm, na maioria, um dormitório (50%) ou dois (31,25%), uma vaga de garagem (77,78%) e área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (50%) e até 50 m<sup>2</sup> (38,89%).

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

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	16,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	48,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	16,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	12,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%

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	4,00%
Acima de R\$ 1 milhão	4,00%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	40,38%
Financiamento CAIXA	1,92%
Financiamento Outros Bancos	19,23%
Direto com Proprietário	38,46%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	21,43%
NOBRE	44,64%
DEMAIS REGIÕES	33,93%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	22,45%
MÉDIO	40,82%
STANDART	36,73%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%

1 vaga	50,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

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

### **Apartamentos Vendidos**

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,76%
1 Dorm.	19,05%
2 Dorm.	52,38%
3 Dorm.	23,81%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	9,52%
1 vaga	85,71%
2 vagas	4,76%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	19,05%
51 a 100 m <sup>2</sup>	71,43%
101 a 200 m <sup>2</sup>	9,52%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### Loações em **Julho** na Baixada Santista

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	3,33%
501 a 750	6,67%
751 a 1.000	20,00%
1.001 a 1.250	20,00%
1.251 a 1.500	6,67%
1.501 a 1.750	20,00%
1.751 a 2.000	3,33%
2.001 a 2.500	3,33%
2.501 a 3.000	6,67%
3.001 a 4.000	6,67%
Acima de R\$ 4.000	3,33%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	11,90%
NOBRE	45,24%
DEMAIS REGIÕES	42,86%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	11,11%
MÉDIO	47,22%
STANDART	41,67%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
FIADOR	10,26%
DEPÓSITO CAUÇÃO	56,41%
T DE CAPITALIZAÇÃO	10,26%
SEGURO FIANÇA	20,51%
OUTROS	2,56%

### Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	41,67%
2 Dorm.	58,33%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	16,67%
1 vaga	66,67%
2 vagas	16,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	41,67%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	8,33%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## Apartamentos Alugados

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	12,50%
1 Dorm.	50,00%
2 Dorm.	31,25%
3 Dorm.	6,25%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	16,67%
1 vaga	77,78%
2 vagas	5,56%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	38,89%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	5,56%
201 a 300 m <sup>2</sup>	5,56%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## Evolução de venda e locação no semestre

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

