

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Baixada registra queda em vendas e locações em abril

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Abril de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de março de 2025 na Baixada Santista e região.

Foram consultadas 49 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 4,41% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 39,17%.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “ainda que os números acumulados de 2025 revelem uma retração nas vendas (-45,36%) e locações (-26,47%) na Baixada Santista, é importante contextualizar esses dados dentro de um cenário de ajustes naturais após um ano de forte valorização e crescimento em 2024. Também é importante lembrar que a Baixada Santista segue como uma das regiões mais promissoras do estado, impulsionada por investimentos em mobilidade urbana, como a expansão do VLT, e pela valorização contínua de áreas com vista para o mar e boa infraestrutura.”

Vendas

Casas: 42%; apartamentos: 58%

Locações:

Casas: 59%; Apartamentos: 41%

Vendas em Abril

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m².

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

32,8% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 31% nas regiões centrais e 36,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 22,2% foram financiadas pela CAIXA, 29,6% por outros bancos, 14,8% diretamente pelos proprietários, 33,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Abril

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000 e R\$ 2.000

A maioria das casas alugadas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 3 dormitórios com 50 até 200 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (28%), na região central (17%) e nos bairros mais nobres (56%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 8,7% não informaram a razão da mudança, 56,5% optaram por aluguéis mais baratos, 34,8% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	42%
Apartamentos Vendidos	58%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%

3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	11,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	0,0%

301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	11,1%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	31,0%
Nobre	36,2%
Demais Regiões	32,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,3%
Financiamento CAIXA	22,2%
Financiamento Outros Bancos	29,6%
Direto com Proprietário	14,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	33,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	9,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	9,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	9,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	14,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	4,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	4,8%

Locações em Abril

Locação	%
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugadas	41%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

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

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	16,7%
3 Dorm.	50,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	16,7%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	17,6%
Depósito caução	82,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	16,7%
Nobre	55,6%
Demais Regiões	27,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	34,8%
Mudou para um aluguel mais barato	56,5%
Mudou sem dar justificativa	8,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	91,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	10,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	20,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	20,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	10,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 28,22%	+0,12%
Fevereiro	-25,91%	-0,62%
Março	+13,18%	+13,20%
Abril	-4,41%	-39,17%
Acumulado 2025	-45,36%	-26,47%

