

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Março 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Baixada Santista tem alta em vendas e locações em março

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

Foram consultadas 145 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram alta de 13,18% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 13,2%.

De acordo com o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “no acumulado de 2025 até março, vemos uma tendência geral de queda nas vendas, com uma variação total de -40,95%. Por outro lado, as locações apresentaram um desempenho positivo, acumulando um aumento de 12,70%. Esses dados refletem desafios significativos no mercado imobiliário da região, com uma recuperação notável nas transações de locação contrastando com uma persistente queda nas vendas.”

Vendas

Casas: 38%; apartamentos: 62%

Locações:

Casas: 46%; Apartamentos: 54%

Vendas em Março

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 300 mil e R\$ 400 mil.

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

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

52,4% das propriedades vendidas em Março estavam situadas na periferia, 17,9% nas regiões centrais e 29,8% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 21,3% foram financiadas pela CAIXA, 22,5% por outros bancos, 16,9% diretamente pelos proprietários, 39,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Março

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000 e R\$ 3.000

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

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 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 (58%), na região central (15%) e nos bairros mais nobres (26%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 35,6% não informaram a razão da mudança, 44,1% optaram por aluguéis mais baratos, 20,3% para aluguéis mais caros.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	38%
Apartamentos Vendidos	62%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	69,6%
3 Dorm.	21,7%
4 Dorm.	4,3%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,4%
51 a 100 m ²	47,8%
101 a 200 m ²	26,1%
201 a 300 m ²	4,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	7,9%
1 Dorm.	21,1%
2 Dorm.	55,3%
3 Dorm.	15,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,3%
51 a 100 m ²	57,9%
101 a 200 m ²	13,2%
201 a 300 m ²	2,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	17,9%
Nobre	29,8%
Demais Regiões	52,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	39,3%
Financiamento CAIXA	21,3%
Financiamento Outros Bancos	22,5%
Direto com Proprietário	16,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
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	3,3%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	3,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,6%
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	1,6%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	1,6%

Locações em Março

Locações	%
Casas Alugadas	46%

Apartamentos Alugadas	54%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,7%
2 Dorm.	44,8%
3 Dorm.	24,1%
4 Dorm.	10,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,6%
51 a 100 m ²	44,8%
101 a 200 m ²	24,1%
201 a 300 m ²	3,4%
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	16,7%
1 Dorm.	23,3%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	6,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	6,7%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	10,1%
Depósito caução	53,6%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	30,4%
Outros	5,8%

Localização	Percentual
Central	15,3%
Nobre	26,4%
Demais Regiões	58,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,3%
Mudou para um aluguel mais barato	44,1%
Mudou sem dar justificativa	35,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,5%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,9%
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	1,7%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	1,9%
de R\$751 a \$1.000,00	9,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	1,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 28,22%	+0,12%
Fevereiro	-25,91%	-0,62%
Março	+13,18%	+13,20%
Acumulado 2025	-40,95%	+12,70%