

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Baixada Santista fecha setembro com forte crescimento nas vendas e locações de imóveis usados

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

Foram consultadas 133 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram alta de 97,80% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 107,02%.

Segundo o presidente do CRECISP, o expressivo aumento de **97,8% nas vendas e 107,02% nas locações** de imóveis usados em setembro evidencia um **momento de aquecimento e recuperação do mercado imobiliário da Baixada Santista e região**. O desempenho é resultado da **combinação entre estabilidade econômica, maior confiança do consumidor e atratividade das condições de pagamento**, que têm impulsionado as transações, especialmente de **imóveis com valores entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil**. A região central concentrou **43,5% das vendas**, enquanto as áreas nobres também se destacaram com **30,6%**, reforçando a busca por moradias bem localizadas e de padrão intermediário. A **compra à vista**, responsável por **43,8% das operações**, demonstra a presença de um público investidor e o fortalecimento da Baixada como destino de valorização imobiliária.

Na avaliação do presidente do Conselho, o avanço nas locações reforça a **dinâmica do mercado regional**, impulsionada por fatores como **turismo ativo, qualidade de vida e infraestrutura urbana consolidada**. O destaque para o **depósito caução**, utilizado em **79,1% das novas locações**, revela a preferência por garantias simples e seguras, enquanto o intervalo de **R\$ 2.000 a R\$ 3.000** se mantém como faixa média de aluguel. Para ele, os números confirmam o **protagonismo dos corretores de imóveis na intermediação ética e eficiente**, além de reafirmarem o **potencial de crescimento contínuo da Baixada Santista**, que se consolida como um dos mercados mais aquecidos do estado.

Vendas

Casas: 43%; apartamentos: 57%

Locações:

Casas: 47%; Apartamentos: 53%

Vendas em Setembro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

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

A maioria dos apartamentos vendidos era de 1 dormitório, e área útil de 50 até 100 m².

25,9% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 43,5% nas regiões centrais e 30,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 23,3% foram financiadas pela CAIXA, 20,5% por outros bancos, 20,5% diretamente pelos proprietários, 43,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Setembro

As faixas de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficaram 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 até 2 dormitórios com 50 m² 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 (33%), na região central (24%) e nos bairros mais nobres (39%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 63,3% não informaram a razão da mudança, 18,4% optaram por aluguéis mais baratos, 18,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Vendas	%
--------	---

Casas Vendidas	43%
Apartamentos Vendidos	57%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	3,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,1%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	36,4%
201 a 300 m ²	3,0%
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	11,4%
1 Dorm.	31,8%
2 Dorm.	38,6%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

Mais de 5 Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,4%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	13,6%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,5%
Nobre	38,7%
Demais Regiões	35,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	43,8%
Financiamento CAIXA	23,3%
Financiamento Outros Bancos	20,5%
Direto com Proprietário	12,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	37,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	39,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,9%

Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
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	2,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	7,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	9,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,3%
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	0,0%

Locações em Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	47%
Apartamentos Alugadas	53%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,0%
2 Dorm.	41,9%
3 Dorm.	29,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	15,6%
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	3,1%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,6%
1 Dorm.	30,6%
2 Dorm.	52,8%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,9%
51 a 100 m ²	55,6%
101 a 200 m ²	5,6%
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	4,5%
Depósito Caução	79,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	16,4%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	25,3%
Nobre	41,3%
Demais Regiões	33,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	18,4%
Mudou para um aluguel mais barato	18,4%
Mudou sem dar justificativa	63,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	79,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,9%
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	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,5%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	3,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,5%
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%
Maio	-9,97%	+45,85%
Junho	-34,93%	-11,52%
Julho	+82,89%	+46,22%
Agosto	-38,89%	-36,51%
Setembro	+97,80%	+107,02%
Acumulado 2025	+51,54%	+124,59%