

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Nova queda em vendas na região da Baixada Santista

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Fevereiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de janeiro 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 queda de 25,91% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 0,62%.

“Em janeiro, mais de 32% das vendas foram feitas à vista e agora esse índice subiu para 42,9%. É certo que as dificuldades na obtenção de crédito e as incertezas no mercado acabam impactando algumas regiões de forma mais significativa como é o caso da Baixada Santista, neste começo de ano”, explicou o presidente do CECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 31%; apartamentos: 69%

Locações:

Casas: 64%; Apartamentos: 36%

Vendas em Fevereiro

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.

29% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 37,1% nas regiões centrais e 33,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 12,7% foram financiadas pela CAIXA, 14,3% por outros bancos, 30,2% diretamente pelos proprietários, 42,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Fevereiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500

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 (41%), na região central (15%) e nos bairros mais nobres (44%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 57,1% não informaram a razão da mudança, 35,7% optaram por aluguéis mais baratos, 7,1% para aluguéis mais caros.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	31%
Apartamentos Vendidos	69%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	65,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	5,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,0%
51 a 100 m ²	45,0%
101 a 200 m ²	50,0%
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 vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	5,1%
1 Dorm.	28,2%
2 Dorm.	35,9%
3 Dorm.	28,2%
4 Dorm.	2,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,1%
51 a 100 m ²	43,6%
101 a 200 m ²	33,3%
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	37,1%
Nobre	33,9%
Demais Regiões	29,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	42,9%
Financiamento CAIXA	12,7%
Financiamento Outros Bancos	14,3%
Direto com Proprietário	30,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	33,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	8,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	1,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	1,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	13,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	8,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,7%
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	3,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	5,1%
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	1,7%

Locações em Fevereiro

locações	%
Casas Alugadas	64%
Apartamentos Alugadas	36%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	24,1%
2 Dorm.	51,7%
3 Dorm.	20,7%
4 Dorm.	3,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,1%
51 a 100 m ²	58,6%
101 a 200 m ²	10,3%
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	3,4%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	15,4%
1 Dorm.	23,1%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,8%
51 a 100 m ²	69,2%

101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	11,1%
Depósito caução	44,4%
T. de Capitalização	7,4%
Seguro Fiança	37,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	14,8%
Nobre	44,4%
Demais Regiões	40,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	7,1%
Mudou para um aluguel mais barato	35,7%
Mudou sem dar justificativa	57,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
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	2,4%
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	5,1%
de R\$751 a \$1.000,00	2,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	23,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	17,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,6%
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%
Acumulado 2025	-54,13%	-0,5%