

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Março 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário da Baixa Santista acelera em março e consolida ciclo de expansão

O mercado imobiliário da Baixada Santista registrou forte aquecimento em março de 2026, impulsionado por fatores econômicos e comportamentais que vêm redefinindo o padrão de consumo habitacional na região.

Levantamento realizado com 133 imobiliárias aponta crescimento de 37,56% nas vendas e expressiva alta de 47,88% nas locações, consolidando um cenário de retomada consistente ao longo do ano.

O desempenho do setor reflete a combinação de crédito imobiliário ainda acessível, reorganização financeira das famílias no pós-pandemia e valorização da qualidade de vida no litoral. A Baixada Santista, tradicionalmente procurada como segunda residência, passa a atrair também moradores permanentes, impulsionados pelo trabalho híbrido e pela busca por melhor infraestrutura urbana. Esse movimento amplia a demanda tanto para aquisição quanto para locação, gerando pressão positiva sobre os indicadores do mercado.

Os apartamentos lideraram amplamente as negociações, respondendo por 70% das vendas, enquanto as casas representaram 30%. O perfil predominante é de imóveis de padrão intermediário, com forte concentração nas faixas entre R\$ 251 mil e R\$ 300 mil (20,8%), além de significativa presença de imóveis acima de R\$ 500 mil, evidenciando também atuação do segmento de maior valor agregado.

A tipologia mais procurada concentra-se em unidades de 2 dormitórios, tanto em casas (57,1%) quanto em apartamentos (48,5%), com metragem predominante entre 51 m² e 100 m², indicando preferência por imóveis funcionais e compatíveis com o poder aquisitivo médio da população.

A distribuição geográfica das vendas revela um mercado mais equilibrado e maduro. As regiões nobres lideram com 35,9%, seguidas de perto pelas áreas centrais (34,4%) e demais regiões (29,7%). Esse dado demonstra uma mudança relevante: o consumidor está mais criterioso, priorizando infraestrutura urbana, mobilidade e serviços, e não apenas preço.

O financiamento imobiliário segue como pilar central das transações. As operações se dividiram entre compras à vista (30%), financiamento pela CAIXA

(30%) e por outros bancos (17,1%). As negociações diretas com proprietários representaram 22,9%. Não houve participação de consórcios no período

Esse cenário confirma que o crédito continua sendo decisivo para sustentar o volume de vendas, especialmente nas faixas intermediárias de valor.

Locações em forte expansão e mudança de perfil

O mercado de locação apresentou crescimento ainda mais intenso, com alta de 47,88%. Diferentemente das vendas, há predominância de casas (52%), com demanda voltada para imóveis compactos, de até 100 m², refletindo mudanças no perfil familiar e busca por custo-benefício.

As faixas de aluguel mais praticadas concentram-se entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000 (23,3%), seguidas de R\$ 2.001 a R\$ 2.500 (15%) e R\$ 2.501 a R\$ 3.000 (10%), evidenciando forte presença do segmento intermediário.

Geograficamente, as locações se concentram nas demais regiões (41%), seguidas pelas áreas centrais (31%) e nobres (28%), indicando busca por preços mais acessíveis e maior flexibilidade de escolha.

O estudo revela uma transformação estrutural nas garantias locatícias. O depósito caução lidera com ampla vantagem (59,4%), seguido pelo seguro fiança (28,1%). O fiador tradicional praticamente desaparece, representando apenas 2,1% dos contratos.

Esse movimento demonstra a modernização das relações contratuais, com maior agilidade, menor burocracia e redução de riscos para as partes envolvidas.

A maior parte dos imóveis foi negociada pelo valor anunciado, tanto nas vendas (55,6%) quanto nas locações (66,7%), indicando estabilidade de preços e maior alinhamento entre expectativa do vendedor e capacidade do comprador. Descontos, quando ocorrem, concentram-se em até 5%, evidenciando um mercado menos pressionado por concessões.

Diante desse cenário de maior complexidade e dinamismo, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais essencial. Cabe a esse profissional interpretar dados de mercado, orientar quanto à precificação adequada, estruturar negociações seguras e garantir conformidade jurídica nas transações.

A intermediação qualificada reduz riscos, evita conflitos contratuais e assegura que compradores, vendedores, locadores e locatários tomem decisões fundamentadas, especialmente em um ambiente de crédito relevante, mudanças comportamentais e novas modalidades contratuais.

Perspectiva do mercado

Com crescimento acumulado de 89,95% nas vendas e 169,78% nas locações em 12 meses, a Baixada Santista se consolida como um dos mercados mais dinâmicos do Estado de São Paulo.

A tendência é de continuidade desse ciclo positivo, sustentado pela demanda habitacional, pela atratividade regional e pelo fortalecimento dos mecanismos de financiamento e locação, consolidando o setor imobiliário como um dos principais vetores de desenvolvimento econômico e social da região.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	30%
Apartamentos Vendidos	70%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	19,0%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	4,8%
4 Dorm.	9,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	9,5%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,8%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	23,8%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	9,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	3,0%
1 Dorm.	24,2%
2 Dorm.	48,5%
3 Dorm.	21,2%
4 Dorm.	3,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,2%
51 a 100 m ²	60,6%
101 a 200 m ²	15,2%
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	34,4%
Nobre	35,9%
Demais Regiões	29,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	30,0%
Financiamento CAIXA	30,0%

Financiamento Outros Bancos	17,1%
Direto com Proprietário	22,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	3,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,7%

De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,7%
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	5,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	5,7%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,9%
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 Março

Locações	%
Casas Alugadas	52%
Apartamentos Alugadas	48%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,0%
2 Dorm.	35,5%
3 Dorm.	29,0%
4 Dorm.	6,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,1%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	21,9%
201 a 300 m ²	12,5%
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	2,7%
1 Dorm.	37,8%
2 Dorm.	37,8%
3 Dorm.	16,2%
4 Dorm.	5,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,6%
51 a 100 m ²	59,5%
101 a 200 m ²	16,2%
201 a 300 m ²	2,7%
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	2,1%
Depósito caução	59,4%
T. de Capitalização	1,0%
Seguro Fiança	28,1%
Outros	9,4%

Localização	Percentual
Central	31,5%
Nobre	27,8%
Demais Regiões	40,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,0%
Mudou para um aluguel mais barato	25,9%
Mudou sem dar justificativa	54,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,3%
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	6,7%

de R\$751 a \$1.000,00	6,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	23,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	10,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 26,25%	-54,74%
Fevereiro	-11,78%	+59,53%
Março	+37,56%	+47,88%
Acumulado 2026	-0,47%	+52,67%

Acumulado 12 meses

Vendas: +89,95%

Locações: +169,78%