

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas começam o ano em queda na Baixada Santista

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Dezembro 2024 na Baixada Santista e região.

Foram consultadas 170 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 28,22% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 0,12%.

“Em mais de 32% dos casos apurados, os imóveis foram vendidos à vista na região da Baixada Santista. O percentual quase empata com as vendas feitas por meio de financiamento, que somaram 37,6% entre a CAIXA e os demais bancos. Essa situação, em parte, explica a queda no volume de negócios realizados em janeiro na comparação com dezembro, quando o crédito imobiliário chegou a quase 50% das vendas”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 26%; apartamentos: 74%

Locações:

Casas: 41%; Apartamentos: 59%

Vendas em Janeiro

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

36,8% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 31,3% nas regiões centrais e 31,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 12,8% foram financiadas pela CAIXA, 24,8% por outros bancos, 27,5% diretamente pelos proprietários, 32,1% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,8% no período.

Locações em Janeiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.500 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 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 (33%), na região central (38%) e nos bairros mais nobres (29%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 26,3% não informaram a razão da mudança, 48,3% optaram por aluguéis mais baratos, 25,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	26%
Apartamentos Vendidos	74%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	70,8%
3 Dorm.	20,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	4,2%

Mais de 5 Dorm.	4,2%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	58,3%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,2%
acima de 500 m ²	4,2%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	6,5%
1 Dorm.	19,6%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	21,7%
4 Dorm.	2,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	52,2%
101 a 200 m ²	19,6%
201 a 300 m ²	2,2%
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	31,3%
Nobre	31,9%
Demais Regiões	36,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	32,1%
Financiamento CAIXA	12,8%
Financiamento Outros Bancos	24,8%
Direto com Proprietário	27,5%
Consórcios	2,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
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	1,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	7,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	5,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	20,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	1,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	4,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,9%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,9%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	1,4%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	2,9%

Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	41%
Apartamentos Alugadas	59%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	24,0%
2 Dorm.	56,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,2%
51 a 100 m ²	63,0%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	3,7%
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	6,7%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	26,7%
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	50,0%
101 a 200 m ²	16,7%
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	12,7%
Depósito caução	68,4%
T. de Capitalização	3,8%
Seguro Fiança	8,9%
Outros	6,3%

Localização	Percentual
Central	38,1%
Nobre	28,6%
Demais Regiões	33,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,4%
Mudou para um aluguel mais barato	48,3%
Mudou sem dar justificativa	26,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,0%

Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,5%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
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	15,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	17,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 28,22%	+0,12%