

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário da Baixada Santista inicia 2026 com retração nas vendas e locações, mas mantém estabilidade de preços e demanda por imóveis compactos

O mercado imobiliário residencial usado da Baixada Santista iniciou o ano de 2026 em ritmo mais moderado, registrando retração nas vendas e nos novos contratos de locação na comparação com dezembro de 2025. Levantamento realizado pelo CRECISP junto a 129 imobiliárias da região apontou queda de 26,25% nas vendas e recuo ainda mais acentuado, de 54,74%, nas locações, sinalizando um comportamento típico de cautela dos consumidores no início do ano, período tradicionalmente marcado por reorganização financeira das famílias e ajustes pós-festas e despesas sazonais.

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

Apesar da retração mensal, os dados mostram que o mercado permanece ativo, com preços relativamente estáveis, baixa necessidade de descontos e manutenção do crédito imobiliário como principal instrumento de viabilização das compras.

Perfil dos imóveis vendidos

As vendas foram amplamente dominadas por apartamentos, responsáveis por 81% das transações, enquanto as casas representaram 19%, refletindo a característica urbana e verticalizada das cidades litorâneas.

O perfil predominante foi de imóveis de dois dormitórios, especialmente com área útil entre 50 m² e 100 m², demonstrando preferência por unidades compactas, porém adequadas para famílias, padrão bastante alinhado à realidade econômica atual e ao custo de aquisição na região.

A distribuição geográfica das vendas revelou concentração nas chamadas demais regiões — fora dos bairros centrais e nobres — que responderam por 67,9% dos negócios, evidenciando que a demanda por

imóveis com melhor relação custo-benefício segue predominante mesmo em uma região turística valorizada.

Os dados indicam dispersão nas faixas de preço, mas com predominância de imóveis entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, além de participação relevante acima de R\$ 500 mil, demonstrando tíquete médio elevado para padrões estaduais e forte valorização do litoral paulista.

A estabilidade dos valores é reforçada pelo fato de que 57,5% das vendas ocorreram exatamente pelo preço anunciado e a maior parte dos descontos concedidos permaneceu limitada a até 5%, indicando equilíbrio entre oferta e demanda e ausência de pressão significativa para redução de preços.

O financiamento imobiliário manteve papel central na dinâmica do mercado. As operações financiadas pela CAIXA representaram 38,9% das vendas e outros bancos responderam por 14,8%. As compras à vista corresponderam a 16,7%, enquanto 27,8% das negociações ocorreram por pagamento direto com o proprietário, mostrando diversidade de estratégias de aquisição e forte dependência do crédito habitacional.

Esse cenário reforça que a manutenção de linhas de financiamento acessíveis continua sendo fator determinante para a sustentação do mercado imobiliário regional.

Dinâmica das locações

No segmento de locação, os apartamentos também predominaram, respondendo por 71% dos contratos assinados, frente a 29% das casas.

A preferência concentrou-se em imóveis ainda mais compactos do que no mercado de venda, com destaque para apartamentos de um dormitório e área inferior a 50 m², evidenciando forte demanda por moradia voltada a solteiros, jovens casais, trabalhadores temporários e pessoas em mobilidade profissional, perfil bastante característico de regiões litorâneas com forte presença de turismo e serviços.

Os valores mais recorrentes situaram-se entre R\$ 1.000 e R\$ 2.000, demonstrando coexistência de diferentes perfis de renda e níveis de padrão habitacional na região.

A maior parte das locações, assim como nas vendas, ocorreu sem necessidade de desconto: 75% dos contratos foram firmados pelo valor anunciado.

Diferentemente do mercado de compra, as locações concentraram-se majoritariamente nas áreas centrais, responsáveis por 59% dos contratos, reforçando que quem opta pelo aluguel prioriza proximidade com comércio, serviços, transporte e oportunidades de trabalho.

Esse comportamento demonstra forte influência de fatores sociais e de mobilidade urbana na decisão locatícia.

O depósito caução destacou-se amplamente como principal garantia, presente em 82,9% dos contratos, muito acima do seguro fiança, utilizado em 11,4%, e de outras modalidades residuais. O predomínio da caução indica busca por soluções mais simples, rápidas e de menor custo inicial para viabilizar a contratação.

O desempenho do mercado no início do ano reflete um conjunto de fatores econômicos e sociais, entre eles o impacto das despesas sazonais de início de ano, o comportamento cauteloso das famílias após o período festivo, a reorganização financeira típica de janeiro e a manutenção do crédito como principal ferramenta de acesso à moradia.

Além disso, a forte procura por imóveis compactos revela mudanças estruturais no perfil familiar, crescimento de domicílios menores e maior mobilidade profissional, fenômenos observados nacionalmente e que se refletem de forma ainda mais intensa em regiões turísticas.

Mesmo com a retração pontual observada no mês, o levantamento demonstra que a Baixada Santista permanece como um dos polos imobiliários mais relevantes do Estado de São Paulo, sustentado pela atratividade do litoral, pela infraestrutura urbana consolidada e pela permanente demanda habitacional, indicando que o movimento registrado representa ajuste conjuntural, e não perda estrutural de dinamismo do setor.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	19%
Apartamentos Vendidos	81%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	90,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	70,0%
101 a 200 m ²	30,0%
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	6,7%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	56,7%
101 a 200 m ²	10,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%
-----------------	------

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	18,9%
Nobre	13,2%
Demais Regiões	67,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,7%
Financiamento CAIXA	38,9%
Financiamento Outros Bancos	14,8%
Direto com Proprietário	27,8%
Consórcios	1,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	57,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	2,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	12,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	10,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,0%
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	2,5%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	29%

Apartamentos Alugadas	71%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	30,0%
2 Dorm.	70,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	54,5%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	9,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,7%
1 Dorm.	61,5%
2 Dorm.	23,1%
3 Dorm.	7,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	76,9%
51 a 100 m ²	15,4%
101 a 200 m ²	7,7%
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	0,0%
Depósito caução	82,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	11,4%
Outros	5,7%

Localização	Percentual
Central	59,0%
Nobre	20,5%
Demais Regiões	20,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,0%
Mudou para um aluguel mais barato	36,0%
Mudou sem dar justificativa	36,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,0%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
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	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	27,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	22,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	18,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 26,25%	-54,74%