

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Junho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações caem, mas investimentos em infraestrutura podem aquecer no setor no segundo semestre

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

Foram consultadas 118 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 34,93% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 11,52%.

O mês de junho de 2025 aponta uma mudança no comportamento do mercado imobiliário da Baixada Santista: com queda também nas locações. Mas os investimentos em infraestrutura — destacadamente a macrodrenagem, um programa que beneficia os nove municípios da região e tem como objetivo prevenir alagamentos crônicos e melhorar a infraestrutura urbana e que tende a valorizar áreas residenciais vulneráveis à água, elevando a atratividade de novos empreendimentos; e a expansão do VLT — reforçam o potencial de valorização e oferecem bases concretas para um possível aquecimento do setor residencial e locatício na segunda metade do ano.

Vendas

Casas: 44%; apartamentos: 56%

Locações:

Casas: 44%; Apartamentos: 56%

Vendas em Junho

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 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

34% das propriedades vendidas em Junho estavam situadas na periferia, 34% nas regiões centrais e 32% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 45,7% foram financiadas pela CAIXA, 14,3% por outros bancos, 11,4% diretamente pelos proprietários, 25,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,9% no período.

Locações em Junho

As faixas de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficaram entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000 e 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 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 (49%), na região central (27%) e nos bairros mais nobres (24%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 42,9% não informaram a razão da mudança, 33,3% optaram por aluguéis mais baratos, 23,8% para aluguéis mais caros.

Vendas em Junho

Vendas	%
Casas Vendidas	44%
Apartamentos Vendidos	56%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	46,7%
3 Dorm.	40,0%

4 Dorm.	13,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,7%
51 a 100 m ²	53,3%
101 a 200 m ²	26,7%
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	13,3%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	4,5%
1 Dorm.	27,3%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	13,6%
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	59,1%
101 a 200 m ²	4,5%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	34,0%
Nobre	32,0%
Demais Regiões	34,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,7%
Financiamento CAIXA	45,7%
Financiamento Outros Bancos	14,3%
Direto com Proprietário	11,4%
Consórcios	2,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	56,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,4%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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	5,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	5,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	8,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	5,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
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 Junho

Locações	%
Casas Alugadas	44%

Apartamentos Alugadas	56%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,6%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	4,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	72,7%
101 a 200 m ²	22,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	4,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	79,2%
101 a 200 m ²	8,3%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	7,7%
Depósito caução	71,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	5,8%
Outros	15,4%

Localização	Percentual
Central	27,5%
Nobre	23,5%
Demais Regiões	49,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,8%
Mudou para um aluguel mais barato	33,3%
Mudou sem dar justificativa	42,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,1%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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	4,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,9%
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%
Mai	-9,97%	+45,85%
Junho	-34,93%	-11,52%
Acumulado 2025	-90,26%	+7,86%