

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações registram queda em Agosto na Baixada Santista

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

Foram consultadas 158 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 38,89% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 36,51%.

Esses números demonstram que, mesmo em um cenário de retração nas vendas, a **locação tem sustentado a dinâmica do mercado imobiliário** na Baixada Santista, como comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

“No segmento de **vendas**, o acumulado do ano registra uma queda de - **46,26%**, reflexo de fortes oscilações ao longo dos meses. Janeiro e fevereiro iniciaram o ano em retração significativa, e junho e agosto também apresentaram resultados negativos expressivos. No entanto, março e especialmente julho, com alta de **+82,89%**, mostraram que há espaço para recuperação quando as condições de mercado se alinham. Esse movimento reforça a importância de estratégias de intermediação inovadoras e da atuação ativa dos profissionais para estimular a confiança do consumidor.”

“Já no setor de **locações**, o quadro é mais favorável. Apesar das quedas pontuais — como em abril (-39,17%) e agosto (-36,51%) —, o acumulado do ano mostra uma alta de **+17,57%**. Destaque para os meses de maio (+45,85%) e julho (+46,22%), que confirmam a locação como uma alternativa sólida para atender às necessidades habitacionais da população, seja por questões econômicas, seja pela mobilidade típica de uma região litorânea.”

Vendas

Casas: 36%; apartamentos: 64%

Locações:

Casas: 40%; Apartamentos: 60%

Vendas em Agosto

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

25,9% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 43,5% nas regiões centrais e 30,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 12% foram financiadas pela CAIXA, 16% por outros bancos, 24% diretamente pelos proprietários, 46% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2% no período.

Locações em Agosto

As faixas de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficaram 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 até 2 dormitórios com 50 m² 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 (37%), na região central (25%) e nos bairros mais nobres (39%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 47,6% não informaram a razão da mudança, 42,9% optaram por aluguéis mais baratos, 9,5% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	36%

Apartamentos Vendidos	64%
-----------------------	-----

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,3%
2 Dorm.	63,2%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	5,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,8%
51 a 100 m ²	52,6%
101 a 200 m ²	31,6%
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	0,0%
1 Dorm.	35,3%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	11,8%
4 Dorm.	2,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,6%
51 a 100 m ²	67,6%
101 a 200 m ²	11,8%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	43,5%
Nobre	30,6%
Demais Regiões	25,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	46,0%
Financiamento CAIXA	12,0%
Financiamento Outros Bancos	16,0%
Direto com Proprietário	24,0%
Consórcios	2,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	34,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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	5,7%
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	13,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	17,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	13,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	9,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
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	3,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,9%
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 Agosto

Locações	%
Casas Alugadas	40%
Apartamentos Alugadas	60%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	9,5%
4 Dorm.	9,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,0%
51 a 100 m ²	52,4%
101 a 200 m ²	28,6%
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 Alugados

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,6%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	10,7%
4 Dorm.	3,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,9%
51 a 100 m ²	64,3%
101 a 200 m ²	17,9%
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	11,3%
Depósito caução	75,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	13,2%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	24,6%
Nobre	38,6%
Demais Regiões	36,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	9,5%
Mudou para um aluguel mais barato	42,9%
Mudou sem dar justificativa	47,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
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	2,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	4,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,6%
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%
Março	+13,18%	+13,20%
Abril	-4,41%	-39,17%
Maio	-9,97%	+45,85%
Junho	-34,93%	-11,52%
Julho	+82,89%	+46,22%
Agosto	-38,89%	-36,51%
Acumulado 2025	-46,26%	+17,57%