

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário da Baixada Santista desacelera nas vendas e dispara nas locações em fevereiro de 2026

O mercado imobiliário da Baixada Santista apresentou, em fevereiro de 2026, um comportamento dual que revela importantes sinais econômicos e sociais: retração nas vendas e forte expansão nas locações. O levantamento realizado com 145 imobiliárias da região aponta queda de 11,78% nas vendas, enquanto as locações cresceram expressivos 59,53%, indicando mudança no comportamento do consumidor diante do cenário macroeconômico.

A dinâmica observada reflete um ambiente de cautela por parte das famílias, influenciado por fatores como custo do crédito, comprometimento de renda e incertezas econômicas típicas do início do ano. A desaceleração nas vendas sugere maior seletividade na aquisição de imóveis, enquanto o crescimento das locações evidencia a busca por alternativas mais flexíveis de moradia. Esse movimento é coerente com períodos de ajuste econômico, nos quais o consumidor adia decisões de compra de longo prazo e prioriza liquidez.

Mesmo com a retração, o mercado manteve características estruturais importantes. Os apartamentos lideraram as vendas, com 55% das negociações, seguidos pelas casas, com 45%. O padrão predominante foi o de imóveis de perfil intermediário, com forte concentração na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, que respondeu por aproximadamente 37,3% das transações, confirmando a busca por melhor relação custo-benefício.

A distribuição das vendas mostrou maior equilíbrio territorial, com 38,9% concentradas em regiões centrais, 25,9% em áreas nobres e 35,2% nas demais regiões. Esse dado indica diversificação da demanda e redução da concentração periférica observada em períodos anteriores, refletindo maior racionalidade na escolha do imóvel e valorização de infraestrutura urbana consolidada.

O crédito imobiliário segue como elemento central no mercado. As compras à vista representaram 31,4% das operações, enquanto o financiamento pela CAIXA respondeu por 29,4% e por outros bancos 25,5%. As negociações diretas com proprietários atingiram 11,8%, e os consórcios tiveram participação residual de 2%.

Esse cenário demonstra que, apesar da cautela, o financiamento continua sendo instrumento fundamental de acesso à moradia, sustentando parte relevante das transações.

Locações em forte expansão e elevação do tíquete médio

O segmento de locação apresentou crescimento robusto, revertendo a queda expressiva registrada em janeiro. Os apartamentos dominaram amplamente o mercado, representando 75% dos contratos, com forte demanda por unidades compactas de até 100 m².

Em termos de valores, houve concentração nas faixas intermediárias, com destaque para aluguéis entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500 (18%), R\$ 2.501 e R\$ 3.000 (12%), indicando elevação do tíquete médio e pressão de demanda.

Diferentemente das vendas, as locações apresentaram maior concentração nas demais regiões (49,3%), seguidas por áreas nobres (26,1%) e centrais (24,6%). Esse comportamento reforça o peso do fator preço na decisão do locatário, que tende a buscar maior acessibilidade financeira, ainda que fora dos eixos centrais.

O mercado de locação evidencia uma clara modernização nos mecanismos de garantia. O depósito caução consolidou-se como principal modalidade, presente em 62,9% dos contratos, seguido pelo seguro fiança com 31,4%. O fiador tradicional praticamente desaparece, com apenas 1,4% de participação, evidenciando mudança estrutural nas relações locatícias.

Esse movimento reflete a busca por agilidade, segurança jurídica e menor burocracia nas transações.

Panorama geral e tendência do mercado

Os dados de fevereiro confirmam a resiliência do mercado imobiliário da Baixada Santista, ainda que em processo de reacomodação. A queda nas vendas, combinada com a forte alta nas locações, revela um mercado adaptativo, sensível às condições econômicas e às mudanças no perfil do consumidor.

No acumulado de 12 meses, o setor mantém desempenho expressivo, com alta de 65,57% nas vendas e 135,10% nas locações, reforçando a consistência estrutural do mercado regional.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	45%
Apartamentos Vendidos	55%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,7%
2 Dorm.	78,3%
3 Dorm.	8,7%
4 Dorm.	4,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,0%
51 a 100 m ²	60,9%
101 a 200 m ²	26,1%
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	3,6%
1 Dorm.	39,3%
2 Dorm.	46,4%

3 Dorm.	10,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	39,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	10,7%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	38,9%
Nobre	25,9%
Demais Regiões	35,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	31,4%
Financiamento CAIXA	29,4%
Financiamento Outros Bancos	25,5%
Direto com Proprietário	11,8%
Consórcios	2,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	37,3%

Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
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	2,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	19,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	7,8%

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	2,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	25%
Apartamentos Alugadas	75%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	27,8%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	5,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,2%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	11,1%
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	9,1%
1 Dorm.	39,4%
2 Dorm.	42,4%
3 Dorm.	6,1%
4 Dorm.	3,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,5%
51 a 100 m ²	48,5%
101 a 200 m ²	6,1%
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	1,4%
Depósito caução	62,9%
T. de Capitalização	1,4%
Seguro Fiança	31,4%
Outros	2,9%

Localização	Percentual
Central	24,6%
Nobre	26,1%
Demais Regiões	49,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	8,7%
Mudou para um aluguel mais barato	21,7%
Mudou sem dar justificativa	69,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,9%
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	2,0%
de R\$501 a \$750,00	2,0%
de R\$751 a \$1.000,00	8,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	2,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,0%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	10,0%
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%
Acumulado 2026	-38,03%	+4,79%

Acumulado 12 meses

Vendas: +65,57%

Locações: +135,10%