

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário da Baixada Santista registra retração em vendas e locações em abril, mas mantém demanda por imóveis compactos e funcionais

O mercado imobiliário da Baixada Santista apresentou desaceleração em abril de 2026, refletindo o cenário econômico de juros elevados, maior seletividade do crédito e cautela das famílias diante do comprometimento da renda. Levantamento realizado pelo CRECISP com 143 imobiliárias da região apontou queda de 18% nas vendas de imóveis residenciais usados e retração de 33,48% nas locações na comparação com março.

Mesmo com a redução no volume de negócios, a pesquisa evidencia importantes transformações no comportamento do consumidor e no perfil das negociações imobiliárias da região.

Os apartamentos permaneceram como os imóveis mais negociados, concentrando 57% das vendas, enquanto as casas responderam por 43% das transações. O levantamento mostra predominância de imóveis com dois dormitórios, perfil que representa 70,4% das casas comercializadas e 52,8% dos apartamentos vendidos. A metragem mais procurada ficou entre 51 m² e 100 m².

A preferência por imóveis compactos e funcionais demonstra uma adaptação do consumidor ao atual contexto econômico, marcado por custos financeiros elevados e necessidade de equilíbrio entre orçamento familiar e qualidade de vida.

Na análise por faixa de preços, os imóveis acima de R\$ 500 mil lideraram as vendas, representando 39,7% das negociações. Em seguida aparecem os imóveis entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, com 25,4%, e aqueles entre R\$ 300 mil e R\$ 400 mil, com 22,2%.

O desempenho da faixa superior de valores reflete a presença de compradores com maior capacidade financeira e investidores em busca de imóveis localizados em regiões estratégicas do litoral paulista, especialmente diante da valorização histórica da Baixada Santista.

As regiões periféricas foram as mais procuradas pelos compradores, concentrando 35,5% da demanda, seguidas de perto pelas áreas nobres, com 33,9%, e pelas regiões centrais, com 30,6%.

O movimento revela uma combinação de fatores econômicos e sociais. De um lado, a busca por preços mais acessíveis impulsiona o interesse pelas periferias e bairros em expansão urbana. De outro, a manutenção da procura por áreas nobres demonstra que imóveis bem localizados continuam sendo considerados ativos seguros para moradia e investimento.

Além disso, o avanço do trabalho híbrido e remoto vem permitindo maior flexibilidade geográfica aos compradores, reduzindo a necessidade de permanência exclusiva em áreas centrais.

A pesquisa aponta que o pagamento à vista foi a modalidade mais utilizada nas vendas, representando 37,1% das transações. O financiamento pela Caixa Econômica Federal apareceu em seguida, com 33,9%, enquanto os parcelamentos diretos com proprietários responderam por 14,5% dos negócios.

A liderança das compras à vista demonstra cautela do consumidor diante das taxas de juros ainda elevadas no financiamento imobiliário. Ao mesmo tempo, o crescimento das negociações diretas entre compradores e proprietários sinaliza uma tentativa do mercado de flexibilizar condições para estimular o fechamento dos negócios.

Locações sofrem forte retração

O segmento de locação registrou a maior queda do período, com retração de 33,48% em abril. Os apartamentos também lideraram a preferência dos locatários, representando 65% das locações, enquanto as casas ficaram com 35%.

A procura concentrou-se em apartamentos de até 100 m² e casas de até 50 m², perfil que reforça a tendência de busca por imóveis mais econômicos, funcionais e alinhados à reorganização das estruturas familiares.

As faixas de aluguel mais praticadas ficaram acima de R\$ 3 mil, representando 27,8% das locações realizadas.

Geograficamente, as locações se concentraram nas chamadas “demais regiões”, que reuniram 38% da demanda, seguidas pelas áreas nobres, com 32%, e regiões centrais, com 30%.

Esse comportamento revela que o consumidor segue priorizando custo-benefício e flexibilidade financeira, principalmente diante da pressão inflacionária sobre despesas domésticas e custos de manutenção familiar.

A pesquisa identificou uma mudança importante no perfil das garantias locatícias utilizadas na região. O depósito caução liderou amplamente,

presente em 59,5% dos contratos de locação, seguido pelo seguro fiança, com 33,8%. O tradicional fiador não apareceu nas negociações realizadas em abril.

O resultado demonstra um processo de modernização das relações contratuais no mercado imobiliário, priorizando mecanismos mais rápidos, menos burocráticos e com maior segurança operacional para locadores e locatários.

A redução do uso do fiador também acompanha transformações sociais e econômicas, como mudanças nos vínculos familiares, maior mobilidade populacional e dificuldade crescente em obter garantidores tradicionais.

Em um cenário de maior seletividade do mercado e negociações mais complexas, a atuação do corretor de imóveis torna-se fundamental para garantir segurança jurídica, transparência e eficiência nas transações imobiliárias.

Além de intermediar compra, venda e locação de imóveis, o profissional habilitado possui atribuição legal para orientar tecnicamente as partes quanto à comercialização imobiliária, conforme estabelece a Lei Federal nº 6.530/78.

O trabalho do corretor também envolve análise documental, verificação de riscos, avaliação mercadológica e acompanhamento contratual, fatores essenciais em um ambiente econômico mais desafiador.

O Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis reforça que o profissional deve atuar com zelo, lealdade, probidade e responsabilidade técnica, sempre prestando informações corretas e completas aos clientes.

Diante das constantes mudanças nas modalidades de crédito, garantias locatícias e exigências legais, contar com assessoria especializada tornou-se uma medida indispensável para reduzir riscos e proporcionar maior tranquilidade tanto para compradores quanto para proprietários e inquilinos.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	43%
Apartamentos Vendidos	57%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	70,4%
3 Dorm.	14,8%
4 Dorm.	7,4%
5 Dorm.	7,4%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	40,7%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	7,4%
301 a 400 m ²	7,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	5,6%
1 Dorm.	19,4%
2 Dorm.	52,8%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	55,6%

101 a 200 m²	16,7%
201 a 300 m²	2,8%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	30,6%
Nobre	33,9%
Demais Regiões	35,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	37,1%
Financiamento CAIXA	33,9%
Financiamento Outros Bancos	11,3%
Direto com Proprietário	14,5%
Consórcios	3,2%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	1,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	12,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,2%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,2%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,6%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,6%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	1,6%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	1,6%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Abril

Locações	%
Casas Alugadas	35%
Apartamentos Alugadas	65%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	32,0%
4 Dorm.	12,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,0%
51 a 100 m ²	32,0%
101 a 200 m ²	28,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	37,1%
2 Dorm.	37,1%
3 Dorm.	22,9%

4 Dorm.	2,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	17,1%
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	0,0%
Depósito caução	59,5%
T. de Capitalização	1,4%
Seguro Fiança	33,8%
Outros	5,4%

Localização	Percentual
Central	30,3%
Nobre	31,6%
Demais Regiões	38,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,9%
Mudou para um aluguel mais barato	44,8%

Mudou sem dar justificativa	29,3%
-----------------------------	-------

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	1,7%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,9%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	5,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	16,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	1,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 26,25%	-54,74%
Fevereiro	-11,78%	+59,53%
Março	+37,56%	+47,88%
Abril	-18,0%	-33,48%
Acumulado 2026	-18,47%	+19,19%

Acumulado 12 meses

Vendas: +76,36%

Locações: +175,47%