

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Em sete meses, vendas apresentam leve retração e locações seguem com desempenho positivo robusto

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

Foram consultadas 160 imobiliárias das cidades de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram alta de 82,89% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 46,22%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, destacou o grande contraste que as vendas e locações têm sofrido ao longo de 2025 na região. “Enquanto as vendas mostram ligeira queda no acumulado, as locações crescem fortemente. A locação tem sido o motor principal do mercado. Os saltos extremos em julho (+82,89% vendas; +46,22% locação) e em maio (+45,85% locação) destacam forte sensibilidade do mercado a fatores conjunturais — como condições de financiamento, ações promocionais, chegada ou saída de estoque ou eventos locais. Penso que as **locações devem continuar aquecidas**, mas precisam de ajustes finos nos meses de menor demanda para manter o movimento (seja preço, produto ou divulgação). Já as **vendas podem se recuperar de forma sustentada**, se forem explorados os gatilhos corretos (promoções alinhadas com sazonalidade, força em marketing digital e relações com financiadores).”

Vendas

Casas: 32%; apartamentos: 68%

Locações:

Casas: 44%; Apartamentos: 56%

Vendas em Julho

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.

43,7% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 19,4% nas regiões centrais e 36,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 28,7% foram financiadas pela CAIXA, 19,1% por outros bancos, 23,4% diretamente pelos proprietários, 28,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Julho

As faixas de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficaram entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000.

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 até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (59%), na região central (22%) e nos bairros mais nobres (19%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 32,7% não informaram a razão da mudança, 44,9% optaram por aluguéis mais baratos, 22,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	32%
Apartamentos Vendidos	68%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,2%

2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	4,2%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	45,8%
101 a 200 m ²	29,2%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	4,2%
401 a 500 m ²	4,2%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,8%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	5,6%
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	58,3%
101 a 200 m ²	13,9%

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	19,4%
Nobre	36,9%
Demais Regiões	43,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	28,7%
Financiamento CAIXA	28,7%
Financiamento Outros Bancos	19,1%
Direto com Proprietário	23,4%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	56,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	1,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	3,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	5,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	1,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	13,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	5,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,7%
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	1,7%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Julho

Locações	%
Casas Alugadas	44%
Apartamentos Alugadas	56%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	37,5%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	12,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	4,2%
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	10,0%
1 Dorm.	30,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	3,3%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	16,7%
201 a 300 m ²	10,0%
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	9,2%
Depósito caução	37,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	42,5%
Outros	10,3%

Localização	Percentual
Central	22,2%
Nobre	19,2%
Demais Regiões	58,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,4%
Mudou para um aluguel mais barato	44,9%
Mudou sem dar justificativa	32,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	8,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	2,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	14,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,3%
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%
Acumulado 2025	-7,37%	+54,08%