

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Baixada Santista sente impacto do ciclo de obras e investimentos, mas mantém desempenho positivo no ano

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

Foram consultadas 96 imobiliárias das cidades de Bertioga, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As vendas apresentaram queda de 13,40% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 18,63%.

Os resultados de outubro indicam uma desaceleração momentânea no mercado imobiliário da Baixada Santista, com retração de 13,40% nas vendas e 18,63% nas locações. No entanto, essa oscilação ocorre em meio a um ciclo intenso de obras e investimentos estruturantes na região — como as melhorias no sistema rodoviário do Lote Litoral no último ano, que já demandaram R\$ 282 milhões, o avanço do Villamar Shopping em Praia Grande e a ampliação da oferta habitacional com entregas como as do programa Casa Paulista. Esses fatores, somados a um mercado que opera majoritariamente em faixas acima de R\$ 500 mil e com alta concentração de negócios em áreas nobres, indicam um cenário de transição: enquanto parte da população busca reposicionar seus custos de moradia, investidores aguardam os efeitos diretos dessas obras na valorização dos imóveis.

Mesmo com o recuo mensal, os números acumulados de 2025 — alta de 38,14% nas vendas e expressivos 105,96% nas locações — demonstram que a Baixada continua sendo um polo em expansão e de forte atratividade. Para o CRECISP, esse desempenho confirma que os investimentos públicos e privados estão reconfigurando a dinâmica regional, fortalecendo a mobilidade, ampliando a infraestrutura urbana e elevando a demanda por imóveis em cidades estratégicas. O mercado segue sólido e preparado para retomar ritmo, impulsionado por um ambiente econômico mais favorável e pelas oportunidades que o desenvolvimento em curso continuará gerando para profissionais, moradores e investidores.

Vendas

Casas: 47%; apartamentos: 53%

Locações:

Casas: 44%; Apartamentos: 56%

Vendas em Outubro

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.

32% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 24% nas regiões centrais e 44% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 17,3% foram financiadas pela CAIXA, 34,6% por outros bancos, 19,2% diretamente pelos proprietários, 26,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,9% no período.

Locações em Outubro

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 até 50 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 (40%), na região central (21%) e nos bairros mais nobres (40%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 36,8% não informaram a razão da mudança, 47,4% optaram por aluguéis mais baratos, 15,8% para aluguéis mais caros.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	65,4%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	3,8%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,1%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	19,2%
201 a 300 m ²	3,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	3,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	4,5%
1 Dorm.	13,6%
2 Dorm.	45,5%
3 Dorm.	22,7%
4 Dorm.	13,6%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,6%
51 a 100 m ²	59,1%
101 a 200 m ²	18,2%
201 a 300 m ²	4,5%
301 a 400 m ²	4,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	24,0%
Nobre	44,0%
Demais Regiões	32,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	26,9%
Financiamento CAIXA	17,3%
Financiamento Outros Bancos	34,6%
Direto com Proprietário	19,2%
Consórcios	1,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	35,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	39,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
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	2,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	21,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	8,5%

De R\$ 1,6 mi a R\$ 2 mi	2,1%
De R\$ 2,1 mi a R\$ 2,5 mi	0,0%
De R\$ 2,6 mi a R\$ 3 mi	2,1%
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 Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	44%
Apartamentos Alugadas	56%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,0%
2 Dorm.	72,0%
3 Dorm.	12,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,0%
51 a 100 m ²	68,0%
101 a 200 m ²	8,0%
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	3,7%
1 Dorm.	29,6%
2 Dorm.	48,1%
3 Dorm.	18,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,7%
51 a 100 m ²	37,0%
101 a 200 m ²	14,8%
201 a 300 m ²	3,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	3,7%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	21,6%
Depósito caução	54,9%
T. de Capitalização	9,8%
Seguro Fiança	13,7%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	20,8%
Nobre	39,6%

Demais Regiões	39,6%
-----------------------	--------------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,8%
Mudou para um aluguel mais barato	47,4%
Mudou sem dar justificativa	36,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	2,1%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	6,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,1%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,3%
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%
Agosto	-38,89%	-36,51%
Setembro	+97,80%	+107,02%
Outubro	-13,40%	-18,63%
Acumulado 2025	+38,14%	+105,96%