

Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado Imobiliário da Baixada Santista tem alta nas locações e leve recuo nas vendas em maio

Investimentos em infraestrutura, turismo e logística impulsionam o setor, que mantém alta demanda, especialmente no mercado de locação.

Locação cresce mais de 45% no mês

O mercado imobiliário da Baixada Santista registrou em maio um forte crescimento no número de locações, com alta de 45,85% na comparação com abril, segundo levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP). Esse desempenho reflete a alta procura por imóveis na região, impulsionada pelo turismo, expansão logística e investimentos em infraestrutura.

Por outro lado, as vendas de imóveis residenciais usados tiveram uma leve retração de 9,97% no mês, acumulando uma queda de 55,33% no ano de 2025, reflexo de ajustes no mercado e das condições de financiamento.

Perfil das vendas: apartamentos lideram e foco em imóveis de médio padrão

Os apartamentos representaram 65% das vendas, enquanto as casas ficaram com 35%. A maioria dos imóveis vendidos era de 2 dormitórios, com área útil entre 50 e 100 m², e valores médios na faixa de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil, indicando forte demanda por unidades de médio padrão.

Quanto à localização, o mercado foi bastante equilibrado, com 39,7% das vendas concentradas nas regiões nobres, 38% nas áreas periféricas e 22,3% na região central, mostrando que tanto quem busca qualidade quanto quem prioriza preço segue ativo no mercado.

No quesito pagamento, 37,5% dos imóveis foram adquiridos à vista, enquanto o financiamento respondeu por 13,8% via Caixa Econômica Federal e 26,3% por outros bancos. Além disso, 20% dos negócios foram fechados diretamente com os proprietários, uma modalidade que se mantém relevante na região.

Demanda por locação dispara e se concentra nas periferias

O mercado de locação foi o grande destaque de maio, especialmente no segmento de casas, que representaram 51% das locações, e apartamentos, com 49%. A maior parte dos imóveis alugados tem 2 dormitórios e área útil de 50 a 100 m², tanto para casas quanto para apartamentos.

A faixa de aluguel mais procurada ficou entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000, refletindo o perfil de famílias que buscam equilíbrio entre conforto e custo. A garantia por depósito caução foi a preferida de 64,5% dos inquilinos, bem à frente do seguro fiança (21,1%) e do fiador tradicional (2,6%).

A procura ficou majoritariamente concentrada nas regiões periféricas, que responderam por 58,8% das locações, seguidas pela região central (21,2%) e áreas nobres (20%). Além disso, 50,6% dos inquilinos que encerraram contratos migraram para imóveis com aluguel mais barato, enquanto 14,5% buscaram opções mais caras, demonstrando movimentações em diferentes faixas de renda.

Investimentos impulsionam o setor e atraem novos moradores

O desempenho do mercado na Baixada Santista está diretamente ligado aos investimentos que a região tem recebido. A imprensa local destaca obras de revitalização urbana, ampliação da infraestrutura portuária, desenvolvimento de polos logísticos e expansão do setor turístico, que seguem impulsionando tanto a economia quanto a demanda por imóveis.

Projetos como a modernização do Porto de Santos, os avanços na linha verde de mobilidade urbana, além de melhorias no sistema viário, nas praias e nos espaços públicos, têm contribuído para valorizar bairros e atrair tanto investidores quanto novos moradores, especialmente em cidades como Santos, Praia Grande e Guarujá.

Perspectiva de crescimento, especialmente nas locações

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, afirma que “a Baixada Santista segue como uma das regiões mais dinâmicas do estado de São Paulo, com um mercado imobiliário muito aquecido no setor de locação e com boas oportunidades para compra, especialmente em imóveis bem localizados e de médio padrão. O cenário atual reflete o impacto positivo dos investimentos públicos e privados na região, que continuará sendo um dos principais polos de crescimento do estado”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	35%
Apartamentos Vendidos	65%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	64,3%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	3,6%
Mais de 5 Dorm.	3,6%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,7%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	10,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,7%
1 Dorm.	35,1%
2 Dorm.	51,4%
3 Dorm.	10,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,8%
51 a 100 m ²	54,1%
101 a 200 m ²	5,4%
201 a 300 m ²	2,7%
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	22,3%
Nobre	39,7%
Demais Regiões	38,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	37,5%
Financiamento CAIXA	13,8%
Financiamento Outros Bancos	26,3%
Direto com Proprietário	20,0%
Consórcios	2,5%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	32,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	26,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
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	1,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	1,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,2%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,5%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	3,1%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%

De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	1,5%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	1,5%

Locações em Maio

Locações	%
Casas Alugadas	51%
Apartamentos Alugadas	49%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	46,7%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	13,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	30,0%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	6,9%
1 Dorm.	24,1%
2 Dorm.	58,6%
3 Dorm.	3,4%
4 Dorm.	6,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,6%
51 a 100 m ²	58,6%
101 a 200 m ²	10,3%
201 a 300 m ²	3,4%
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	2,6%
Depósito caução	64,5%
T. de Capitalização	3,9%
Seguro Fiança	21,1%
Outros	7,9%

Localização	Percentual
Central	21,2%
Nobre	20,0%

Demais Regiões	58,8%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,5%
Mudou para um aluguel mais barato	50,6%
Mudou sem dar justificativa	34,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,9%
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	1,9%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	1,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	11,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,9%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,5%
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%
Acumulado 2025	-55,33%	+19,38%