

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do ABC Paulista inicia 2026 com vendas aquecidas e ajuste sazonal nas locações

O mercado de imóveis residenciais usados no ABC Paulista iniciou 2026 com comportamento distinto entre vendas e locações. Enquanto as vendas registraram crescimento de 17,16% no mês, as locações apresentaram retração de 19,02%, refletindo a sazonalidade típica do início do ano e o período de reorganização financeira das famílias após as despesas de fim de ano.

A pesquisa realizada com imobiliárias de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema, Mauá, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra indica manutenção de um mercado comprador fortemente dependente do crédito imobiliário, ao mesmo tempo em que a locação permanece como alternativa relevante de moradia para famílias em fase de ajuste orçamentário ou transição profissional.

O perfil econômico regional, marcado por forte presença industrial, serviços consolidados e intensa mobilidade laboral, continua influenciando diretamente a dinâmica imobiliária, favorecendo imóveis funcionais, bem localizados e com valores compatíveis com renda média urbana.

Os apartamentos responderam por 65% das vendas no período, enquanto as casas representaram 35%, reforçando o padrão urbano verticalizado da região.

Entre os apartamentos vendidos, predominam unidades de dois dormitórios (66,7%), seguidas por imóveis de um e três dormitórios. A grande maioria possui metragem entre até 50 m² e 100 m², demonstrando preferência por imóveis compactos e funcionais, compatíveis com orçamento familiar e custos mensais controlados.

Nas casas, o padrão dominante também foi de dois e três dormitórios, com destaque para metragens entre 101 m² e 200 m², típicas de bairros residenciais consolidados.

A distribuição dos valores evidencia forte concentração entre aproximadamente R\$ 200 mil e R\$ 400 mil, faixa que reúne parte expressiva das transações, embora haja presença relevante de imóveis acima de R\$ 500 mil e operações pontuais em valores superiores a R\$ 1 milhão.

Esse comportamento confirma a existência de um mercado diversificado, atendendo tanto compradores dependentes de financiamento habitacional quanto famílias com maior capacidade de investimento.

A localização central respondeu por 63,3% das vendas, evidenciando a busca por infraestrutura urbana consolidada, transporte público, proximidade de emprego e oferta de comércio e serviços.

Bairros nobres representam parcela menor, porém estável, enquanto as demais regiões urbanas concentram negócios nas faixas intermediárias de valor.

O financiamento imobiliário pela CAIXA Econômica Federal respondeu por 75% das operações, confirmando a forte dependência estrutural do crédito público para viabilizar a aquisição da casa própria no ABC Paulista.

Compras à vista representaram 14,6%, demonstrando presença de investidores e compradores com maior liquidez, enquanto negociações diretas com proprietários somaram 8,3%.

Locações recuam em janeiro, mas mantêm demanda consistente

O segmento de locação apresentou retração mensal de 19,02%, movimento considerado compatível com o período pós-festas, quando muitas famílias priorizam reorganização financeira, pagamento de tributos e despesas escolares antes de assumir novos contratos.

As casas lideraram as novas locações, com 60% dos contratos, indicando procura por imóveis com maior espaço, privacidade e possibilidade de melhoria na qualidade de vida.

Entre os apartamentos alugados, prevalecem unidades de dois dormitórios, novamente reforçando o padrão funcional predominante no mercado regional.

Os contratos de locação concentram-se principalmente entre R\$ 1.251 e R\$ 1.750, com presença relevante também entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000, formando um núcleo predominante na faixa aproximada de R\$ 1.000 a R\$ 2.000 mensais.

Há ainda parcela significativa de locações acima de R\$ 3.000, demonstrando diversidade de padrões atendidos pelo mercado.

Diferentemente das vendas, a locação concentra-se majoritariamente nas demais regiões urbanas, responsáveis por 71,1% dos contratos.

Esse dado reforça o papel da locação como instrumento de acesso à moradia em bairros com melhor relação entre custo e espaço disponível, ainda que mais afastados das zonas centrais.

O seguro fiança consolidou-se como principal modalidade de garantia, utilizado em 71,1% dos contratos.

O depósito caução aparece como segunda opção, com 13,2%, enquanto fiador e título de capitalização possuem participação residual.

A preferência pelo seguro confirma a busca crescente por soluções mais rápidas, padronizadas e com menor risco de inadimplência.

Em um cenário caracterizado por forte uso de crédito, diversidade de perfis de renda e alta rotatividade no segmento de locações, a atuação do corretor de imóveis permanece fundamental para a estabilidade do mercado.

A intermediação profissional assegura análise documental adequada, avaliação correta de preços, orientação jurídica, redução de riscos contratuais e maior transparência nas negociações, protegendo compradores, vendedores, locadores e locatários.

A presença do corretor contribui diretamente para a formalização segura das transações e para o funcionamento sustentável do mercado imobiliário regional.

Perspectiva para os próximos meses

Os dados indicam que o mercado imobiliário do ABC Paulista inicia 2026 com fundamentos sólidos, sustentado pelo crédito habitacional, pela estabilidade econômica regional e pela demanda contínua por moradia.

A tendência é que, superado o período sazonal do início do ano, o segmento de locação volte a apresentar crescimento gradual, enquanto as vendas devem permanecer vinculadas às condições de financiamento e ao comportamento das taxas de juros.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	35%
Apartamentos Vendidos	65%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	41,7%
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	16,7%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	8,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,8%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	14,8%
4 Dorm.	3,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	48,1%
51 a 100 m ²	40,7%

101 a 200 m ²	7,4%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	3,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	63,3%
Nobre	10,2%
Demais Regiões	26,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,6%
Financiamento CAIXA	75,0%
Financiamento Outros Bancos	2,1%
Direto com Proprietário	8,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	38,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,1%
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	2,6%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Venda com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda 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	10,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	15,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,1%
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	2,6%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%

Acima de R\$ 5 mi	0,0%
-------------------	------

Locações em Dezembro

Locações	%
Casas Alugadas	60%
Apartamentos Alugadas	40%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,8%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	4,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,8%
51 a 100 m ²	38,1%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	4,8%
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	0,0%
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	6,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	25,0%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	5,3%
Depósito caução	13,2%
T. de Capitalização	5,3%
Seguro Fiança	71,1%
Outros	5,3%

Localização	Percentual
Central	18,4%
Nobre	10,5%
Demais Regiões	71,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	10,3%
Mudou para um aluguel mais barato	51,3%
Mudou sem dar justificativa	38,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	67,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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	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	5,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	20,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,6%

Mais e R\$5mil	0,0%
----------------	------

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+17,16%	-19,02%