

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Guarulhos mantém forte demanda por locação e estabiliza mercado de vendas em faixa popular

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 em Guarulhos e região.

Foram consultadas 104 imobiliárias das cidades de Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz De Vasconcelos, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram queda de 37,17% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 41,94%.

Os dados de outubro mostram uma acomodação nas vendas de imóveis usados em Guarulhos e região, com queda de 37,17%, ao mesmo tempo em que o mercado de locações apresentou alta expressiva de 41,94%. Essa diferença de comportamento reflete a forte procura por moradias acessíveis, especialmente unidades de até 50 m² e dois dormitórios — perfil predominante tanto nas casas quanto nos apartamentos negociados. As vendas seguem apoiadas majoritariamente no financiamento pela CAIXA, responsável por 66% das transações, e concentradas em valores entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, o que demonstra a importância do crédito habitacional como motor do mercado. Além disso, a maior parte dos imóveis vendidos se encontra em regiões centrais e a grande proporção de negociações fechadas pelo valor anunciado ou com descontos mínimos indica estabilidade e boa previsibilidade para compradores e vendedores.

No mercado de locações, a diversidade de faixas de preço entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500 e a preferência crescente pelo seguro-fiança e pelo depósito caução mostram um cenário de dinamismo e segurança para inquilinos e proprietários. A ocupação equilibrada entre áreas centrais, nobres e periféricas reflete uma região com múltiplas oportunidades e grande circulação de famílias em busca de adequação ao orçamento — como evidencia o fato de 30,4% terem migrado para aluguéis mais baratos. No acumulado de 2025, Guarulhos registra alta de 59,66% nas vendas e 136,96% nas locações, confirmando um mercado aquecido, diversificado e sustentado pelo trabalho profissional dos corretores,

fundamentais para orientar escolhas seguras e assertivas em meio ao forte movimento imobiliário regional.

Vendas

Casas: 19%; apartamentos: 81%

Locações:

Casas: 47%; Apartamentos: 53%

Vendas em Outubro

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

As casas eram, em sua maioria, de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

Os apartamentos tinham 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

34% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 50% nas regiões centrais e 16% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 66% foram financiadas pela CAIXA, 9,4% por outros bancos, 13,2% diretamente pelos proprietários, 9,4% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,9% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com até 50 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 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 (29%), na região central (41%) e nos bairros mais nobres (30%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 58,7% não informaram a razão da mudança, 30,4% optaram por aluguéis mais baratos, 10,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	19%
Apartamentos Vendidos	81%

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	8,3%
51 a 100 m ²	66,7%
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%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	20,5%

4 Dorm.	2,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	64,1%
51 a 100 m ²	30,8%
101 a 200 m ²	5,1%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	50,0%
Nobre	16,0%
Demais Regiões	34,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	9,4%
Financiamento CAIXA	66,0%
Financiamento Outros Bancos	9,4%
Direto com Proprietário	13,2%
Consórcios	1,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	43,1%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,9%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
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%

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	2,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,0%

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	0,0%
De R\$ 4,1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	3,9%

Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	47%
Apartamentos Alugados	53%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	43,3%
3 Dorm.	23,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	56,7%
51 a 100 m ²	36,7%
101 a 200 m ²	3,3%
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	3,3%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,3%
2 Dorm.	69,0%
3 Dorm.	20,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	48,3%
51 a 100 m ²	44,8%
101 a 200 m ²	6,9%
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	9,3%
Depósito caução	37,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	51,9%
Outros	1,9%

Localização	Percentual
Central	41,1%
Nobre	30,4%

Demais Regiões	28,6%
-----------------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	10,9%
Mudou para um aluguel mais barato	30,4%
Mudou sem dar justificativa	58,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	84,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	1,7%
de R\$501 a \$750,00	5,2%
de R\$751 a \$1.000,00	5,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	19,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	12,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 50,70%	+ 52,71%
Fevereiro	+1,43%	+22,77%
Março	-41,54%	+27,49%
Abril	+89,06%	+20,87%
Maio	-0,15%	+0,77%
Junho	+20,97%	-3,77%
Julho	-32,70%	-28,50%
Agosto	-33,56%	+38,44%
Setembro	+144,02%	-35,76%
Outubro	-37,17%	+41,94%
Acumulado de 2025	+59,66%	+136,96%