

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Junho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações em alta: investimentos impulsionam atratividade do ABC

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Junho de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Maio de 2025 no ABC e região.

Foram consultadas 115 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo Do Campo e São Caetano do Sul.

As vendas apresentaram alta de 25,89% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 7,14%.

Com um acumulado de **+28,25% nas vendas** e **+48,07% nas locações** em 2025, o mercado imobiliário do ABC consolida sua recuperação e projeta um segundo semestre ainda mais ativo. O Governo do Estado confirmou a conclusão do **viaduto Castelo Branco**, em São Bernardo do Campo, facilitando o acesso ao Polo Petroquímico de Capuava e reduzindo o tempo de deslocamento na região. A obra, com investimento superior a **R\$ 150 milhões**, deve beneficiar diretamente o mercado habitacional local ao estimular novas moradias nas áreas adjacentes.

Vendas

Casas: 35%; apartamentos: 65%

Locações:

Casas: 64%; Apartamentos: 36%

Vendas em Junho

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.

Os apartamentos vendidos eram de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

44,6% das propriedades vendidas em Junho estavam situadas na periferia, 36,6% nas regiões centrais e 18,8% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 40,6% foram financiadas pela CAIXA, 29,7% por outros bancos, 15,6% diretamente pelos proprietários, 12,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,6% no período.

Locações em Junho

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.500,00 até R\$ 2.000,00.

A maioria das casas era de até 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 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 (41%), na região central (50%) e nos bairros mais nobres (9%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 35,1% não informaram a razão da mudança, 43,2% optaram por aluguéis mais baratos, 21,6% para aluguéis mais caros.

Vendas em Junho

| Vendas | % |
|-----------------------|-----|
| Casas Vendidas | 35% |
| Apartamentos Vendidos | 65% |

Casas vendidas

| Dormitórios Casa | Percentual |
|------------------|------------|
| 1 Dorm. | 5,9% |

| | |
|-----------------|-------|
| 2 Dorm. | 70,6% |
| 3 Dorm. | 23,5% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 Dorm. | 0,0% |
| Mais de 5 Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 5,9% |
| 51 a 100 m ² | 58,8% |
| 101 a 200 m ² | 29,4% |
| 201 a 300 m ² | 0,0% |
| 301 a 400 m ² | 5,9% |
| 401 a 500 m ² | 0,0% |
| acima de 500 m ² | 0,0% |

Aptos vendidos

| Dormitórios Apto | Percentual |
|------------------|------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 3,4% |
| 2 Dorm. | 62,1% |
| 3 Dorm. | 31,0% |
| 4 Dorm. | 3,4% |
| 5 Dorm. | 0,0% |
| Mais de 5 Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|--------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 24,1% |
| 51 a 100 m ² | 55,2% |
| 101 a 200 m ² | 13,8% |

| | |
|-----------------------------|------|
| 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 | 3,4% |

Casas e aptos vendidos

| localização Casa/Apartamento | Percentual |
|------------------------------|------------|
| Central | 36,6% |
| Nobre | 18,8% |
| Demais Regiões | 44,6% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|-------------------------------------|------------|
| À Vista | 12,5% |
| Financiamento CAIXA | 40,6% |
| Financiamento Outros Bancos | 29,7% |
| Direto com Proprietário | 15,6% |
| Consórcios | 1,6% |

| Desconto concedido | Percentual |
|---|------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO | 41,3% |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado | 41,3% |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado | 13,0% |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado | 4,3% |
| 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 | 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% |

| | |
|---|------|
| 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 | 0,0% |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil | 11,1% |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil | 15,6% |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil | 4,4% |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil | 8,9% |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil | 11,1% |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil | 4,4% |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil | 22,2% |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil | 2,2% |
| De R\$ 701mil a R\$800 mil | 6,7% |
| De R\$ 801mil a R\$900 mil | 4,4% |
| De R\$ 901mil a R\$1 milhão | 6,7% |
| De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi | 0,0% |
| 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 | 0,0% |
| De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi | 0,0% |
| Acima de R\$ 5 mi | 2,2% |

Locações em Junho

| Locações | % |
|-----------------------|-----|
| Casas Alugadas | 64% |
| Apartamentos Alugadas | 36% |

Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 23,5% |
| 2 Dorm. | 52,9% |
| 3 Dorm. | 17,6% |
| 4 Dorm. | 5,9% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 16,7% |
| 51 a 100 m ² | 50,0% |
| 101 a 200 m ² | 22,2% |
| 201 a 300 m ² | 0,0% |
| 301 a 400 m ² | 5,6% |
| 401 a 500 m ² | 0,0% |
| acima de 500 m ² | 5,6% |

Aptos Alugados

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 7,1% |
| 2 Dorm. | 71,4% |
| 3 Dorm. | 21,4% |

| | |
|-----------------|------|
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 7,1% |
| 51 a 100 m ² | 78,6% |
| 101 a 200 m ² | 14,3% |
| 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 | 0,0% |

Casas e aptos alugados

| Modalidade | Porcentagem |
|---------------------|-------------|
| Fiador | 16,7% |
| Depósito caução | 23,3% |
| T. de Capitalização | 6,7% |
| Seguro Fiança | 53,3% |
| Outros | 0,0% |

| Localização | Percentual |
|----------------|------------|
| Central | 50,0% |
| Nobre | 9,4% |
| Demais Regiões | 40,6% |

| Motivo da mudança | Percentual |
|-----------------------------------|------------|
| Mudou para um aluguel mais caro | 21,6% |
| Mudou para um aluguel mais barato | 43,2% |
| Mudou sem dar justificativa | 35,1% |

| Desconto concedido Casa / Apartamento | Percentual |
|--|-------------------|
| Mesmo valor anunciado | 75,0% |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado | 9,4% |
| Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado | 15,6% |
| 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 | 0,0% |
| de R\$501 a \$750,00 | 0,0% |
| de R\$751 a \$1.000,00 | 10,3% |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00 | 6,9% |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00 | 10,3% |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00 | 10,3% |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 24,1% |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00 | 13,8% |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 13,8% |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00 | 3,4% |
| de R\$3.501,00 a R\$4mil | 6,9% |
| de R\$4.001,00 mil a R\$5mil | 0,0% |
| Mais e R\$5mil | 0,0% |

Evolução de venda e locação

| Mês | Varição/Vendas | Varição/Locações |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| Janeiro | -53,97% | -11,72% |
| Fevereiro | +53,54% | +72,64% |
| Março | -10,02% | -36,30% |
| Abril | +3,55% | -17,02% |
| Mai | +9,26% | +33,33% |

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Junho | +25,89% | +7,14% |
| Acumulado 2025 | +28,25% | +48,07% |