

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

ABC paulista registra forte alta nas vendas e leve queda nas locações em setembro

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

Foram consultadas 109 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 64,84% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 8,16%.

Segundo o presidente do CRECISP, o resultado reafirma a força do setor e a confiança do consumidor na compra da casa própria, especialmente diante da oferta de crédito. A maior parte das vendas concentrou-se em **apartamentos de dois dormitórios**, com valor médio acima de **R\$ 500 mil**, sendo **51,9% dos negócios financiados pela Caixa Econômica Federal**, o que destaca o papel do crédito imobiliário como motor do mercado regional. A demanda foi especialmente aquecida nas regiões **centrais (41,5%)** e de **perfil nobre (24,5%)**, refletindo o interesse por áreas consolidadas e bem estruturadas.

No segmento de locação, predominam imóveis de **até dois dormitórios**, com aluguel na faixa de **R\$ 1.500 a R\$ 2.000**, concentrando-se principalmente em **regiões periféricas (55%)**, o que aponta para um público que busca bom custo-benefício. O **seguro-fiança**, responsável por **69,4% dos contratos**, demonstra maior formalização e profissionalização nas locações. Para o presidente do CRECISP, mesmo com a leve queda no mês, o cenário é de pleno dinamismo: o **acumulado de 2025 mostra crescimento de 66,67% nas vendas e 100,87% nas locações**, consolidando o ABC paulista como um dos mercados imobiliários mais aquecidos e estratégicos do Estado.

Vendas

Casas: 35%; apartamentos: 65%

Locações:

Casas: 54%; Apartamentos: 46%

Vendas em Setembro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 2 e 3 dormitórios, com área útil acima de 100 m².

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

34% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 41,5% nas regiões centrais e 24,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 51,9% foram financiadas pela CAIXA, 20,4% por outros bancos, 5,6% diretamente pelos proprietários, 18,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 3,7% no período.

Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000.

A maioria das casas era de até 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 seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (55%), na região central (21%) e nos bairros mais nobres (24%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 45,9% não informaram a razão da mudança, 37,8% optaram por aluguéis mais baratos, 16,2% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	35%

Apartamentos Vendidos	65%
-----------------------	-----

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	37,5%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	18,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,8%
51 a 100 m ²	18,8%
101 a 200 m ²	31,3%
201 a 300 m ²	31,3%
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.	0,0%
2 Dorm.	60,9%
3 Dorm.	30,4%
4 Dorm.	8,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	34,8%
51 a 100 m ²	47,8%
101 a 200 m ²	13,0%
201 a 300 m ²	4,3%
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	41,5%
Nobre	24,5%
Demais Regiões	34,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,5%
Financiamento CAIXA	51,9%
Financiamento Outros Bancos	20,4%
Direto com Proprietário	5,6%
Consórcios	3,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	43,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,1%
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	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	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	10,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	10,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	7,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,6%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,6%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%

De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	2,6%
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	2,6%

Locações em Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	54%
Apartamentos Alugadas	46%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	54,2%
3 Dorm.	20,8%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	29,2%
101 a 200 m ²	20,8%
201 a 300 m ²	12,5%
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	5,6%
1 Dorm.	27,8%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	38,9%
101 a 200 m ²	11,1%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	5,6%
Depósito caução	13,9%
T. de Capitalização	8,3%
Seguro Fiança	69,4%
Outros	2,8%

Localização	Percentual
Central	21,1%
Nobre	23,7%

Demais Regiões	55,3%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,2%
Mudou para um aluguel mais barato	37,8%
Mudou sem dar justificativa	45,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	7,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-53,97%	-11,72%
Fevereiro	+53,54%	+72,64%
Março	-10,02%	-36,30%
Abril	+3,55%	-17,02%
Maio	+9,26%	+33,33%
Junho	+25,89%	+7,14%
Julho	+21,04%	-18,77%
Agosto	-47,46%	+79,73%
Setembro	+64,84%	-8,16%
Acumulado 2025	+66,67%	+100,87%