

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Junho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do ABC mantém força em junho de 2026, com predomínio de apartamentos e avanço do crédito habitacional

O mercado imobiliário do ABC Paulista apresentou desempenho positivo em junho de 2026, mantendo a trajetória de recuperação observada nos meses anteriores. A pesquisa, realizada com dados de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, indica crescimento de **7,63% nas vendas** e de **4,59% nas locações**.

O resultado demonstra a continuidade da procura por imóveis residenciais usados e confirma a capacidade de adaptação do mercado regional às condições econômicas. A demanda permanece sustentada pela necessidade de moradia, pela busca por imóveis bem localizados e pela preferência por unidades que ofereçam equilíbrio entre preço, espaço, mobilidade e acesso a serviços.

Apartamentos continuam predominando nas vendas

Os apartamentos representaram **85% dos imóveis vendidos em junho**, enquanto as casas corresponderam a **15%** das negociações. O resultado reforça uma característica marcante do mercado do ABC, formado por municípios densamente urbanizados, com ampla oferta de comércio, serviços, transporte e infraestrutura.

Entre os apartamentos vendidos, houve forte concentração nas unidades de **dois dormitórios**, que representaram **62,2%** das negociações. Os imóveis de três dormitórios responderam por **32,4%**, enquanto unidades de até um dormitório representaram **5,4%**. Não foram registradas vendas de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

Esse perfil indica preferência por imóveis funcionais, voltados principalmente a famílias pequenas e médias, casais e compradores que buscam uma unidade com boa liquidez. Apartamentos de dois dormitórios costumam reunir maior variedade de preços, facilidade de revenda e custos de manutenção mais compatíveis com o orçamento das famílias.

Nas vendas de casas, o destaque ficou com os imóveis de **três dormitórios**, responsáveis por **63,6%** das negociações. As casas de quatro ou mais dormitórios representaram **18,2%**, assim como as unidades de dois dormitórios. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório.

O desempenho das casas revela a permanência da procura por imóveis mais amplos, especialmente entre famílias que priorizam espaço interno, maior privacidade e possibilidade de acomodar diferentes gerações. Ainda assim, a participação desse segmento ficou bastante abaixo da observada entre os apartamentos.

Imóveis compactos e de área intermediária concentram as escolhas

A distribuição por área útil confirma a preferência por imóveis de dimensões compactas e médias. Entre os apartamentos vendidos, **51%** possuíam entre **51 e 100 m²**, enquanto **38%** tinham até **50 m²**. As unidades entre 101 e 200 m² representaram **8%**, e apenas **3%** apresentaram área superior a 201 m².

Esse comportamento acompanha a realidade urbana do ABC, onde os compradores valorizam a praticidade e procuram reduzir custos associados à manutenção, ao condomínio e ao deslocamento. As unidades menores também costumam apresentar maior disponibilidade no mercado e podem atender tanto à aquisição da moradia própria quanto a estratégias de investimento para locação.

Nas casas, a distribuição foi mais equilibrada. Imóveis entre **101 e 200 m²** e aqueles com mais de **201 m²** representaram, cada grupo, **36,4%** das vendas. As casas de 51 a 100 m² responderam por **27,3%**, e não houve registro de unidades com até 50 m².

A presença expressiva de casas maiores demonstra que os compradores desse segmento buscam atributos diferentes dos observados entre os interessados em apartamentos. Espaço, conforto e possibilidade de ampliação continuam sendo fatores importantes na decisão de compra.

Regiões centrais e bairros nobres concentram parte relevante das vendas

A localização permaneceu como um dos principais fatores de decisão. As regiões centrais responderam por **33,8% das vendas**, enquanto os bairros classificados como nobres representaram **31,5%**. As demais regiões concentraram **34,6%** das negociações.

A distribuição mostra um mercado relativamente equilibrado entre áreas centrais, bairros de maior valorização e outras regiões urbanas. Os compradores continuam interessados em locais com infraestrutura consolidada, proximidade de transporte público, escolas, hospitais, comércio e polos de emprego. Ao mesmo tempo, bairros fora dos eixos tradicionalmente mais valorizados permanecem competitivos quando oferecem preços mais acessíveis e boas condições de mobilidade.

Essa combinação indica que o consumidor está atento ao custo-benefício, avaliando não apenas o preço do imóvel, mas também as despesas de deslocamento, a qualidade da infraestrutura local e o potencial de valorização da região.

Faixas acima de R\$ 501 mil lideram as negociações

Os imóveis com valor superior a **R\$ 501 mil** representaram **54,2% das vendas**, confirmando a força dos segmentos de padrão médio e médio-alto no mercado regional. As faixas entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil e entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil registraram, cada uma, **14,6%** das negociações. Já os imóveis entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil corresponderam a **12,5%**, enquanto as unidades de até R\$ 200 mil representaram **4,2%**.

O resultado demonstra que o mercado do ABC absorve imóveis com maior valor agregado, especialmente quando associados a boa localização, qualidade construtiva, segurança, infraestrutura condominial e facilidade de acesso. Também permanece presente uma parcela de compradores que utiliza o financiamento para adquirir imóveis de padrão intermediário ou realizar a troca da primeira moradia por uma unidade maior e melhor localizada.

Financiamento bancário segue essencial para as compras

O financiamento imobiliário continuou desempenhando papel importante nas vendas. A Caixa Econômica Federal respondeu por **27,3%** das aquisições, enquanto outros bancos participaram com **23,9%**. Somadas, as modalidades de financiamento bancário representaram **51,2% das compras**.

As aquisições realizadas à vista corresponderam a **20,5%**. As negociações diretas com o proprietário representaram **15,9%**, e os consórcios participaram com **12,5%**.

A diversidade das formas de pagamento revela a presença de diferentes perfis de compradores. De um lado, estão as famílias que dependem do crédito habitacional para concretizar a aquisição; de outro, compradores com recursos próprios, investidores e consumidores que utilizam negociações diretas ou consórcios como alternativa ao financiamento tradicional.

As condições de crédito, as taxas de juros e a capacidade de comprometimento da renda continuam sendo fatores determinantes para o ritmo das vendas. Mesmo diante desses desafios, a participação expressiva do financiamento indica que o setor permanece acessível a uma parcela relevante da população.

Locações apresentam crescimento e preferência por casas

O segmento de locação registrou alta de **4,59% em junho**. As casas representaram **54% dos imóveis alugados**, enquanto os apartamentos corresponderam a **46%**.

Entre as casas alugadas, os imóveis de **dois dormitórios** lideraram, com **50%** dos contratos. As unidades de três dormitórios representaram **29,2%**, as casas de até um dormitório responderam por **20,8%** e não houve registro de imóveis com quatro ou mais dormitórios.

Em relação à área útil, **41,7% das casas alugadas tinham até 50 m²**, enquanto **33,3%** possuíam entre 51 e 100 m². As unidades entre 101 e 200 m² representaram **20,8%**, e aquelas com mais de 201 m² ficaram em **4,2%**.

Nos apartamentos, a maior procura também foi por unidades de dois dormitórios, que representaram **47,1%** das locações. Os imóveis de três dormitórios corresponderam a **35,3%**, e os apartamentos de até um dormitório, a **17,6%**. Não foram registradas locações de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

A maioria dos apartamentos alugados apresentou área de até 50 m², com **52,9%** dos contratos. As unidades entre 51 e 100 m² responderam por **41,2%**, enquanto apenas **5,9%** possuíam entre 101 e 200 m².

Os dados apontam para uma demanda concentrada em imóveis compactos e funcionais, capazes de atender famílias menores, estudantes, jovens profissionais e pessoas que priorizam praticidade e custos mais controlados.

Aluguéis entre R\$ 1.501 e R\$ 2 mil concentram maior participação

A faixa de aluguel entre **R\$ 1.501 e R\$ 2 mil** foi a mais representativa, com **32,5%** dos contratos. Os imóveis acima de R\$ 3.001 corresponderam a **22,5%**, enquanto as faixas de até R\$ 1 mil, de R\$ 1.001 a R\$ 1.500 e de R\$ 2.001 a R\$ 3 mil registraram, cada uma, **15%** das locações.

Essa distribuição evidencia a diversidade do mercado de aluguel no ABC. Embora exista procura por imóveis de maior valor, uma parcela significativa dos contratos permanece concentrada em faixas intermediárias, compatíveis com a renda das famílias e com a busca por melhor equilíbrio entre localização, tamanho e custo mensal.

Seguro-fiança ganha destaque entre as garantias locatícias

O **seguro-fiança** foi a principal modalidade de garantia utilizada em junho, respondendo por **69,7%** dos contratos de locação. O título de capitalização representou **15,2%**, enquanto outras garantias corresponderam a **6,1%**. O fiador participou de **9,1%** dos contratos, e não houve registro de utilização de depósito caução.

A forte participação do seguro-fiança confirma a modernização das relações locatícias e a busca por soluções que ofereçam maior agilidade na aprovação e formalização dos contratos. A modalidade também reduz a dependência do fiador tradicional e oferece ao proprietário maior previsibilidade quanto à cobertura de eventuais inadimplências, conforme as condições contratadas.

Regiões centrais lideram as locações

Nas locações, as regiões centrais concentraram **49% dos contratos**, mantendo posição de destaque. As demais regiões responderam por **37%**, enquanto os bairros nobres representaram **14%**.

A preferência pelas áreas centrais está relacionada à proximidade de transporte, comércio, serviços, escolas e locais de trabalho. Para o locatário, a localização pode representar redução no tempo e no custo dos deslocamentos, fator especialmente relevante em um cenário de atenção aos gastos mensais.

Perspectivas permanecem favoráveis para o mercado regional

O desempenho de junho confirma a continuidade do movimento positivo observado no ABC Paulista. O crescimento das vendas e das locações, aliado à predominância de apartamentos, à força das faixas de preço acima de R\$ 501 mil e à participação expressiva do crédito bancário, demonstra um mercado ativo e diversificado.

A procura por imóveis de dois dormitórios, áreas compactas e localização estratégica deve continuar influenciando as negociações nos próximos meses. No segmento de locação, a concentração em faixas intermediárias e a expansão do seguro-fiança indicam um mercado atento à segurança contratual, à praticidade e ao equilíbrio financeiro.

Apesar da influência de fatores como juros, inflação, renda das famílias e disponibilidade de crédito, o mercado imobiliário do ABC demonstra resiliência. A necessidade permanente de moradia, a infraestrutura consolidada dos municípios e a variedade de imóveis disponíveis sustentam perspectivas positivas para a continuidade dos negócios.

Corretor de imóveis contribui para decisões mais seguras

Em um cenário de maior dinamismo e diversidade de negociações, a atuação do corretor de imóveis permanece fundamental. O profissional regularmente inscrito no CRECISP orienta compradores, vendedores, locadores e locatários em todas as etapas da operação, desde a análise do imóvel e da documentação até a avaliação de valores, negociação, financiamento e formalização contratual.

Nas locações, o corretor também auxilia na escolha da garantia mais adequada, na verificação das condições do imóvel e na elaboração dos instrumentos necessários para assegurar os direitos e deveres das partes.

Além de facilitar o encontro entre oferta e demanda, a atuação profissional contribui para reduzir riscos, ampliar a transparência e garantir que as decisões estejam alinhadas às condições reais do mercado e à legislação vigente.

Vendas em Junho

Vendas	%
Casas Vendidas	15%
Apartamentos Vendidos	85%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	18,2%
3 Dorm.	63,6%
4 Dorm.	18,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	27,3%
101 a 200 m ²	36,4%
201 a 300 m ²	9,1%
301 a 400 m ²	9,1%
401 a 500 m ²	18,2%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,7%
1 Dorm.	2,7%
2 Dorm.	62,2%
3 Dorm.	32,4%
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	51,4%
101 a 200 m ²	8,1%
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	33,8%
Nobre	31,5%
Demais Regiões	34,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,5%
Financiamento CAIXA	27,3%
Financiamento Outros Bancos	23,9%
Direto com Proprietário	15,9%
Consórcios	12,5%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	31,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	31,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
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	4,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	6,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	12,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	10,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	12,5%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,2%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,1%
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	2,1%
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	4,2%

Locações em Junho

Locações	%
Casas Alugadas	54%
Apartamentos Alugadas	46%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,8%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	29,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,7%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	20,8%
201 a 300 m ²	4,2%
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	5,9%

1 Dorm.	11,8%
2 Dorm.	47,1%
3 Dorm.	35,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,9%
51 a 100 m ²	41,2%
101 a 200 m ²	5,9%
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	9,1%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	15,2%
Seguro Fiança	69,7%
Outros	6,1%

Localização	Percentual
Central	49,0%
Nobre	13,7%
Demais Regiões	37,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	37,9%
Mudou para um aluguel mais barato	31,0%
Mudou sem dar justificativa	31,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,2%
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	15,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	20,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	7,5%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	10,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+17,16%	-19,02%
Fevereiro	-35,28%	-21,07%
Março	-25,24%	-49,24%
Abril	+66,92%	+101,56%
Maio	+35,90%	+12,81%
Junho	+7,63%	+4,59%
Acumulado 2026	+67,09%	+29,63%

Acumulado 12 meses

Vendas: +101,67%

Locações: +140,34%