

Pesquisa CRECISP

## **ABC e Região**

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **ABC tem queda em vendas e locações em Janeiro**

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Dezembro de 2024 no ABC e região.

Foram consultadas 107 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 queda de 53,97% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 11,72%.

“A queda nas vendas e locações em janeiro pode ser interpretada como uma variação pontual dentro de uma tendência geral de crescimento no setor imobiliário do ABC. Fatores sazonais e econômicos podem influenciar essas variações mensais nos indicadores de vendas e locações de imóveis”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

#### **Vendas**

Casas: 14%; apartamentos: 86%

#### **Locações:**

Casas: 53%; Apartamentos: 48%

#### **Vendas em Janeiro**

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

A maioria das casas era de 3 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos eram de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

47,1% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 13,7% nas regiões centrais e 39,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 29,7% foram financiadas pela CAIXA, 27% por outros bancos, 2,7% diretamente pelos proprietários, 37,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,7% no período.

### **Locações em Janeiro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000,00 até R\$ 2.000,00.

A maioria das casas era de até 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> 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 (24%) e nos bairros mais nobres (21%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 61,5% não informaram a razão da mudança, 26,9% optaram por aluguéis mais baratos, 11,5% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Janeiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	14%
Apartamentos Vendidos	86%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	83,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	16,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	16,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	16,7%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos vendidos**

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,3%
2 Dorm.	73,9%
3 Dorm.	17,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	4,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	47,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	34,8%
101 a 200 m <sup>2</sup>	17,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	13,7%
Nobre	39,2%
Demais Regiões	47,1%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	37,8%
Financiamento CAIXA	29,7%
Financiamento Outros Bancos	27,0%
Direto com Proprietário	2,7%
Consórcios	2,7%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	31,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,4%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	7,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	7,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	7,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	10,7%
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	0,0%

### Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	53%
Apartamentos Alugadas	48%

### Casas alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	31,6%
2 Dorm.	42,1%
3 Dorm.	21,1%
4 Dorm.	5,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	31,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	47,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	10,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	5,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	5,3%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	6,7%
1 Dorm.	6,7%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	26,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	53,3%

101 a 200 m <sup>2</sup>	20,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	3,0%
Depósito caução	18,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	72,7%
Outros	6,1%

Localização	Percentual
Central	24,1%
Nobre	20,7%
Demais Regiões	55,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,5%
Mudou para um aluguel mais barato	26,9%
Mudou sem dar justificativa	61,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	58,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,9%

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%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	3,1%
de R\$501 a \$750,00	9,4%
de R\$751 a \$1.000,00	6,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	21,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	<b>-53,97%</b>	<b>-11,72%</b>