Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Junho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Crescimento em vendas mantém expectativas positivas para 2025

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 em Guarulhos e região.

Foram consultadas 119 imobiliárias das cidades de Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram alta de 20,97% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 3,77%.

Com uma base sólida de crescimento, crédito imobiliário acessível, investimentos públicos e privados e uma demanda contínua por moradia, o mercado imobiliário de Guarulhos e região deve manter sua trajetória positiva nos próximos meses.

Vendas

Casas: 35%; apartamentos: 65%

Locações:

Casas: 71%; Apartamentos: 29%

Vendas em Junho

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios entre R\$ 200 mil e R\$ 400 mil

As casas eram, em sua maioria, de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

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

41,8% das propriedades vendidas em Junho estavam situadas na periferia, 43,3% nas regiões centrais e 14,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 61,3% foram financiadas pela CAIXA, 21,3% por outros bancos, 6,7% diretamente pelos proprietários, 9,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,3% no período.

Locações em Junho

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 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 100 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 (53%), na região central (28%) e nos bairros mais nobres (20%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 45,2% não informaram a razão da mudança, 42,9% optaram por aluguéis mais baratos, 11,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Junho

Vendas	%
Casas Vendidas	35%
Apartamentos Vendidos	65%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,7%
3 Dorm.	35,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	3,6%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	10,7%
51 a 100 m ²	60,7%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	3,6%
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.	2,3%
2 Dorm.	77,3%
3 Dorm.	13,6%
4 Dorm.	6,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,3%
51 a 100 m ²	34,1%
101 a 200 m ²	6,8%
201 a 300 m ²	2,3%
301 a 400 m ²	2,3%
401 a 500 m ²	2,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
-------------------------------------	-------------------

Central	43,3%
Nobre	14,9%
Demais Regiões	41,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	9,3%
Financiamento CAIXA	61,3%
Financiamento Outros Bancos	21,3%
Direto com Proprietário	6,7%
Consórcios	1,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	63,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	1,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	15,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	15,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	4,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,8%
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	1,4%
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	1,4%
Acima de R\$ 5 mi	1,4%

Locações em Junho

Locações	%
Casas Alugadas	71%
Apartamentos Alugadas	29%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,2%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	17,9%
4 Dorm.	7,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	38,5%
101 a 200 m ²	20,5%
201 a 300 m ²	2,6%
301 a 400 m ²	2,6%
401 a 500 m ²	2,6%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	20,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,8%
51 a 100 m ²	45,8%

101 a 200 m ²	8,3%
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	8,3%
Depósito caução	44,0%
T. de Capitalização	1,2%
Seguro Fiança	41,7%
Outros	4,8%

Localização	Percentual
Central	27,5%
Nobre	20,0%
Demais Regiões	52,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,9%
Mudou para um aluguel mais barato	42,9%
Mudou sem dar justificativa	45,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
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	1,7%
de R\$751 a \$1.000,00	18,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/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%
Acumulado de 2025	+19,07%	+120,84%