

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do ABC acelera em maio de 2026, impulsionado por crédito, demanda por apartamentos e busca por localização estratégica

O mercado imobiliário do ABC Paulista apresentou desempenho bastante positivo em maio de 2026, consolidando um movimento de recuperação iniciado nos meses anteriores e confirmando o fortalecimento da demanda por imóveis residenciais usados. A pesquisa realizada pelo CRECISP aponta crescimento de 35,90% nas vendas e avanço também nas locações, demonstrando maior confiança dos consumidores e um ambiente mais favorável para a realização de negócios imobiliários.

O resultado reflete um conjunto de fatores econômicos e sociais. A estabilidade relativa das condições de crédito, a adaptação das famílias ao atual cenário econômico, a necessidade de substituição de moradia e a continuidade da procura por imóveis próximos aos centros urbanos, polos de emprego e serviços contribuíram para ampliar o volume de negociações. Também permanece forte a busca por imóveis que conciliem boa localização, praticidade e custos de manutenção mais reduzidos, características encontradas principalmente nos apartamentos.

Apartamentos continuam liderando a preferência dos compradores

Os apartamentos mantiveram amplo predomínio nas vendas realizadas na região. O perfil acompanha a dinâmica urbana do ABC Paulista, caracterizada por municípios densamente ocupados, excelente oferta de comércio, serviços, transporte público e infraestrutura consolidada.

Entre os imóveis comercializados predominam apartamentos de dois e três dormitórios, com áreas compactas e médias, perfil que reúne elevada liquidez e atende tanto famílias quanto investidores. As casas continuam presentes nas negociações, especialmente em segmentos voltados às famílias que procuram maior espaço interno, porém representam parcela menor do mercado.

Localização segue como principal fator de decisão

A pesquisa evidencia que as regiões centrais permaneceram entre as mais procuradas pelos compradores, concentrando parcela expressiva das vendas. Ao mesmo tempo, bairros em expansão e demais regiões urbanas continuam ganhando importância por oferecerem melhor relação entre preço, infraestrutura e mobilidade.

Essa distribuição demonstra que os consumidores estão mais atentos ao custo-benefício do imóvel, valorizando localização estratégica sem abrir mão de preços mais competitivos quando comparados aos bairros tradicionalmente mais valorizados.

Faixas de valores mostram fortalecimento do mercado de padrão médio e superior

Os imóveis de padrão médio e médio-alto concentraram a maior parte das negociações realizadas em maio. A pesquisa identifica forte participação das unidades com valores acima de R\$ 401 mil, confirmando que o mercado regional continua absorvendo imóveis de maior valor agregado.

Ao mesmo tempo, permanecem presentes oportunidades em faixas intermediárias, atendendo compradores que utilizam financiamento habitacional e famílias que realizam a troca do primeiro imóvel por unidades maiores ou melhor localizadas.

Esse comportamento demonstra um mercado bastante diversificado, capaz de atender diferentes perfis econômicos e diferentes necessidades habitacionais.

Financiamento continua sustentando boa parte das vendas

O crédito imobiliário permanece como um dos principais motores das negociações.

O financiamento bancário respondeu por parcela significativa das compras, tanto por meio da Caixa Econômica Federal quanto de outras instituições financeiras. Paralelamente, mantiveram participação relevante as aquisições realizadas à vista e as negociações diretas entre compradores e vendedores.

Essa diversidade de modalidades de pagamento revela um mercado equilibrado, composto tanto por consumidores que dependem das linhas de crédito habitacional quanto por investidores e compradores com maior capacidade financeira.

O desempenho do setor permanece diretamente ligado às condições de financiamento, às taxas de juros e à disponibilidade de crédito, fatores que continuam exercendo influência importante sobre o comportamento da demanda.

Locações permanecem aquecidas e confirmam procura por imóveis funcionais

O segmento de locação também apresentou bom desempenho durante maio.

A procura continua concentrada em imóveis voltados ao uso residencial permanente, principalmente apartamentos de dois dormitórios e casas destinadas a pequenas e médias famílias.

A maior parte dos contratos foi firmada em faixas intermediárias de aluguel, demonstrando equilíbrio entre capacidade financeira dos locatários e expectativa de rentabilidade dos proprietários. O mercado continua privilegiando imóveis que oferecem boa localização, facilidade de deslocamento e proximidade de serviços essenciais.

Garantias locatícias acompanham modernização do mercado

As garantias locatícias mostram um mercado cada vez mais diversificado e adaptado às necessidades de proprietários e locatários.

Seguro-fiança, título de capitalização, depósito caução e fiador permanecem entre as modalidades mais utilizadas, oferecendo diferentes alternativas conforme o perfil financeiro do inquilino e o nível de segurança desejado pelo proprietário.

A crescente utilização das modalidades securitárias confirma uma tendência de modernização das relações locatícias, proporcionando maior agilidade na formalização dos contratos e redução de riscos para ambas as partes.

Perspectivas permanecem positivas

O desempenho observado em maio reforça a percepção de que o mercado imobiliário do ABC Paulista atravessa um momento de recuperação consistente. A combinação entre demanda reprimida, maior estabilidade econômica, manutenção do crédito habitacional e valorização das regiões urbanas bem estruturadas cria um ambiente favorável para novos negócios ao longo dos próximos meses.

Embora fatores macroeconômicos, como taxa de juros e custo do financiamento, continuem sendo determinantes para a evolução do setor, o comportamento registrado pela pesquisa demonstra um mercado resiliente, com capacidade de adaptação às condições econômicas e sustentado pela necessidade permanente de moradia.

Atuação do corretor de imóveis garante segurança nas negociações

Em um mercado cada vez mais dinâmico e tecnicamente exigente, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais relevante tanto na compra e venda quanto nas locações.

O profissional regularmente inscrito no CRECISP oferece orientação especializada sobre documentação, análise jurídica, avaliação mercadológica, negociação, financiamento, contratos e garantias locatícias, proporcionando maior segurança para compradores, vendedores, locadores e locatários.

Além de reduzir riscos durante toda a negociação, o corretor contribui para que as partes tomem decisões mais conscientes, transparentes e alinhadas às condições reais do mercado, fortalecendo a confiança nas transações imobiliárias e assegurando o cumprimento da legislação profissional.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	18%
Apartamentos Vendidos	82%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	42,9%

201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	7,1%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,7%
2 Dorm.	41,9%
3 Dorm.	41,9%
4 Dorm.	6,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	32,3%
51 a 100 m ²	35,5%
101 a 200 m ²	29,0%
201 a 300 m ²	3,2%
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	30,5%
Nobre	16,9%

Demais Regiões	52,5%
----------------	-------

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,7%
Financiamento CAIXA	45,2%
Financiamento Outros Bancos	22,6%
Direto com Proprietário	9,7%
Consórcios	4,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	40,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,4%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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	2,2%
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	2,2%
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	13,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	4,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	13,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	15,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,2%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	6,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,2%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	2,2%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	2,2%
Acima de R\$ 5 mi	2,2%

Locações em Abril

Locações	%
Casas Alugadas	62%
Apartamentos Alugadas	38%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%

2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	6,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,7%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	3,3%
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.	16,7%
4 Dorm.	5,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	61,1%
101 a 200 m ²	5,6%
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	14,8%
Depósito caução	38,9%
T. de Capitalização	5,6%
Seguro Fiança	38,9%
Outros	1,9%

Localização	Percentual
Central	17,9%
Nobre	30,4%
Demais Regiões	51,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,6%
Mudou para um aluguel mais barato	40,0%
Mudou sem dar justificativa	36,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	62,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
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	4,2%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	6,5%
de R\$751 a \$1.000,00	19,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	17,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+17,16%	-19,02%
Fevereiro	-35,28%	-21,07%
Março	-25,24%	-49,24%
Abril	+66,92%	+101,56%
Mai	+35,90%	+12,81%
Acumulado 2026	+59,46%	+25,04%

Acumulado 12 meses

Vendas: +119,93%

Locações: +142,89%