

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado Imobiliário do ABC Paulista registra alta nas vendas e locações em Maio

Demanda crescente por imóveis de padrão médio impulsiona o setor, com foco nas periferias e financiamento pela Caixa

Vendas crescem 9,26% e mostram retomada do setor

O mercado imobiliário do ABC Paulista registrou crescimento significativo em maio de 2025, com **alta de 9,26% nas vendas** de imóveis residenciais usados e **33,33% nas locações**, em comparação com abril. No acumulado do ano, a alta é de **2,36% nas vendas** e **40,93% nas locações**, segundo levantamento realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP).

Foram consultadas 123 imobiliárias nas cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.

Apartamentos lideram as vendas; imóveis de 2 dormitórios são os mais buscados

Os **apartamentos representaram 61% das unidades vendidas**, enquanto **as casas ficaram com 39%**. A maior parte dos imóveis negociados foi de **2 dormitórios**, com áreas úteis entre **50 m² e 100 m²** (para apartamentos) e entre **100 m² e 200 m²** (para casas).

A maioria das vendas ocorreu em bairros **periféricos (50%)**, seguidos pelas **regiões centrais (31,7%)** e **áreas nobres (18,3%)**, refletindo o interesse crescente por imóveis com boa relação custo-benefício.

Em relação aos preços, os imóveis mais vendidos estavam na faixa entre **R\$ 251 mil e R\$ 600 mil**, com destaque para as faixas de **R\$ 251 mil a R\$ 300 mil**, **R\$ 351 mil a R\$ 400 mil** e **R\$ 501 mil a R\$ 600 mil**.

Financiamento pela Caixa lidera, com alta taxa de vendas pelo valor anunciado

A **Caixa Econômica Federal** financiou **38,5% das vendas**, enquanto **25% foram financiadas por outros bancos**, **11,5% foram feitas diretamente com os proprietários** e **25% foram pagas à vista**.

Mais de **40% das vendas foram realizadas pelo valor anunciado**, enquanto **37,5% contaram com descontos de até 5%**. Apenas uma pequena parcela recebeu abatimentos superiores, demonstrando um mercado relativamente estável.

Locação cresce 33,33% e tem foco em imóveis de padrão médio

As **casas lideraram as locações (63%)**, frente aos **apartamentos (37%)**, com maior procura por imóveis de **2 dormitórios** e **área útil entre 50 m² e 100 m²**.

Os valores de aluguel mais contratados variaram entre **R\$ 2.000 e R\$ 3.000**, com destaque para as faixas entre **R\$ 1.751 e R\$ 2.500**.

A garantia mais utilizada foi o **seguro fiança (38,1%)**, seguida de **fiador (30,2%)** e **depósito caução (30,2%)**.

A localização das locações se concentrou principalmente na **região central (54%)**, com 28% nas **periferias** e 18% nas **áreas nobres**.

Dos inquilinos que encerraram seus contratos, **45,5% buscaram aluguéis mais baratos**, enquanto **18,2% migraram para imóveis de aluguel mais alto**.

Investimentos públicos reforçam atratividade regional

O bom desempenho do mercado está diretamente ligado aos **investimentos recentes em infraestrutura, mobilidade urbana e habitação popular** nos municípios do ABC. A imprensa regional destaca obras como:

- Expansão e modernização do **Trólebus Metropolitano** e **corredores de ônibus intermunicipais**;
 - Projetos de **requalificação urbana e iluminação pública** em centros comerciais de Santo André e São Bernardo;
 - Construção de **empreendimentos residenciais voltados à população de média renda**, em parceria com programas estaduais e municipais;
 - Atração de **empresas de tecnologia, logística e serviços**, que fortalecem o dinamismo econômico da região.
-

Perspectiva para o segundo semestre é de manutenção do ritmo

De acordo com o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “o desempenho de maio comprova a solidez do mercado imobiliário no ABC, com crescimento tanto nas vendas quanto nas locações. A combinação de crédito

acessível, imóveis bem localizados e investimentos urbanos estruturantes deve manter o setor aquecido no segundo semestre de 2025”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	39%
Apartamentos Vendidos	61%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	5,6%
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	38,9%
101 a 200 m ²	44,4%
201 a 300 m ²	16,7%
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.	6,7%

2 Dorm.	73,3%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,3%
51 a 100 m ²	63,3%
101 a 200 m ²	13,3%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	31,7%
Nobre	18,3%
Demais Regiões	50,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	38,5%
Financiamento Outros Bancos	25,0%
Direto com Proprietário	11,5%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
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	6,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	16,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,3%
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	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	2,1%
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%

Loações em Maio

Loações	%
Casas Alugadas	63%
Apartamentos Alugadas	37%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,5%
2 Dorm.	47,1%
3 Dorm.	29,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,8%
51 a 100 m ²	52,9%
101 a 200 m ²	35,3%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,6%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,9%
51 a 100 m ²	55,6%
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	30,2%
Depósito caução	30,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	38,1%
Outros	1,6%

Localização	Percentual
Central	54,0%
Nobre	18,0%
Demais Regiões	28,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	18,2%
Mudou para um aluguel mais barato	45,5%
Mudou sem dar justificativa	36,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	74,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,6%
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	5,9%
de R\$751 a \$1.000,00	11,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	23,5%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-53,97%	-11,72%
Fevereiro	+53,54%	+72,64%
Março	-10,02%	-36,30%
Abril	+3,55%	-17,02%
Mai	+9,26%	+33,33%
Acumulado 2025	+2,36%	+40,93%