

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locação tem crescimento acumulado acima de 90% em 2025

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Julho de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Junho de 2025 em Guarulhos e região.

Foram consultadas 118 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 queda de 32,70% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 28,50%.

“Com crescimento acumulado superior a 90%, a locação foi o **motor do setor imobiliário de Guarulhos em 2025**, atraindo famílias e profissionais que preferiram não se comprometer com financiamentos”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. “Isso sugere que a demanda está **migrando para o aluguel quando a aquisição se torna menos acessível**. As vendas têm a possibilidade de recuperação parcial se houver estímulos no crédito e maior flexibilidade nas negociações.”

Vendas

Casas: 34%; apartamentos: 66%

Locações:

Casas: 80%; Apartamentos: 20%

Vendas em Julho

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios entre R\$ 200 mil e R\$ 300 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.

46,5% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 30,3% nas regiões centrais e 23,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 62,2% foram financiadas pela CAIXA, 11,1% por outros bancos, 12,2% diretamente pelos proprietários, 14,4% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Julho

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 50 m² 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 (61%), na região central (30%) e nos bairros mais nobres (9%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 35,9% não informaram a razão da mudança, 41% optaram por aluguéis mais baratos, 23,1% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	34%
Apartamentos Vendidos	66%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	65,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	10,0%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	5,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,8%
2 Dorm.	73,5%
3 Dorm.	14,7%
4 Dorm.	2,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	70,6%
51 a 100 m ²	17,6%
101 a 200 m ²	8,8%
201 a 300 m ²	2,9%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%
-----------------	------

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	30,3%
Nobre	23,2%
Demais Regiões	46,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,4%
Financiamento CAIXA	62,2%
Financiamento Outros Bancos	11,1%
Direto com Proprietário	12,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	1,9%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	35,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,9%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	3,7%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Julho

Locações	%
Casas Alugadas	80%

Apartamentos Alugadas	20%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,3%
2 Dorm.	43,3%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	26,7%
201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	3,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	92,9%
3 Dorm.	7,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,9%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	0,0%
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	5,1%
Depósito caução	82,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	12,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	30,3%
Nobre	9,1%
Demais Regiões	60,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,1%
Mudou para um aluguel mais barato	41,0%
Mudou sem dar justificativa	35,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	54,5%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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	2,3%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	4,9%
de R\$751 a \$1.000,00	12,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	22,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	19,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	19,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/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%
Julho	-32,70%	-28,50%
Acumulado de 2025	-13,63%	+92,34%

