

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos registra estabilidade nas vendas e crescimento contínuo nas locações em maio

Região segue aquecida com alta demanda por imóveis nas periferias e fortalecimento dos financiamentos habitacionais

Vendas mantêm estabilidade e locações seguem em alta

Segundo levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), o mercado imobiliário da região de Guarulhos manteve-se praticamente estável nas vendas em maio de 2025, com queda de apenas 0,15% em relação a abril. Em contrapartida, o setor de locações apresentou alta de 0,77% no mês, acumulando um crescimento expressivo de 124,61% no ano.

A pesquisa considerou dados de 111 imobiliárias atuantes em Guarulhos, Arujá, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Poá e Suzano.

Apartamentos dominam as vendas; imóveis econômicos são maioria

Os apartamentos representaram 73% das unidades vendidas, enquanto as casas responderam por 27%. A maioria dos imóveis negociados estava na faixa de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil, com predominância de unidades de 2 dormitórios.

Entre os apartamentos, 94,9% tinham 2 dormitórios e 66,7% tinham área útil de até 50 m². As casas também concentraram-se em imóveis de 2 dormitórios (64,7%), com 76,5% delas entre 50 e 100 m².

A localização das vendas reflete o perfil da demanda: 73,1% dos imóveis vendidos estavam situados nas periferias, 13,4% nas áreas centrais e 13,4% em regiões nobres.

Financiamento pela Caixa lidera as transações

As formas de pagamento mostram forte dependência de crédito: 66,3% das vendas foram financiadas pela Caixa Econômica Federal, 9,6% por outros bancos e 15,7% diretamente com os proprietários. Apenas 4,8% dos imóveis foram comprados à vista.

Mais da metade das transações (55,4%) foi realizada pelo valor anunciado, e 21,4% contaram com desconto de até 5%. Apenas 3,6% dos imóveis receberam descontos entre 11% e 15%.

Locação segue aquecida, com preferência por imóveis acessíveis

No segmento de locações, as casas representaram 61% dos contratos, contra 39% dos apartamentos. A maioria dos imóveis alugados era de 2 dormitórios, com áreas entre 50 e 100 m², e aluguéis concentrados na faixa de R\$ 1.000 a R\$ 1.500, especialmente para apartamentos de até 100 m² (96,9%).

A modalidade de garantia mais usada foi o depósito caução (47,3%), seguido por seguro fiança (40,7%) e fiador tradicional (6,6%).

Quanto à localização, 69,7% das locações ocorreram em bairros periféricos, com 24,7% na região central e 5,6% nas áreas nobres. Do total de inquilinos que encerraram seus contratos em maio, 49,4% o fizeram para mudar para aluguéis mais baratos, enquanto 26,6% optaram por aluguéis mais caros.

Investimentos públicos e privados reforçam potencial da região

A estabilidade do mercado de vendas e o crescimento nas locações estão alinhados aos investimentos recentes em infraestrutura, mobilidade urbana e habitação popular que vêm sendo realizados em Guarulhos e região metropolitana.

A cidade tem se beneficiado de:

- Obras de ampliação do sistema viário, como a duplicação de avenidas e a construção de corredores de ônibus;
- Melhorias no Aeroporto Internacional de Guarulhos, incluindo a expansão de acessos e da logística urbana;
- Avanço de projetos habitacionais voltados à população de baixa e média renda, com apoio de programas estaduais e municipais;
- Expansão do setor de serviços, tecnologia e logística, que segue atraindo novos moradores e investidores para a cidade.

Expectativa é de retomada gradual nas vendas e estabilidade nas locações

Para o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “Guarulhos permanece como uma das regiões mais dinâmicas do estado. A leve queda nas vendas de maio reflete ajustes pontuais, mas o cenário geral é positivo, especialmente pelas condições de financiamento e pela forte procura por locações. A perspectiva é de estabilidade e leve retomada nas vendas no segundo semestre”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	27%
Apartamentos Vendidos	73%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,9%
2 Dorm.	64,7%
3 Dorm.	29,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,9%
51 a 100 m ²	76,5%
101 a 200 m ²	11,8%
201 a 300 m ²	5,9%
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.	2,6%
2 Dorm.	94,9%
3 Dorm.	2,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	33,3%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	13,4%
Nobre	13,4%
Demais Regiões	73,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	4,8%
Financiamento CAIXA	66,3%
Financiamento Outros Bancos	9,6%
Direto com Proprietário	15,7%

Consórcios	3,6%
------------	------

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
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	3,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	21,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	21,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	1,8%
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	0,0%
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	0,0%
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	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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	61%
Apartamentos Alugadas	39%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,9%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	35,3%
4 Dorm.	8,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,1%

51 a 100 m ²	45,7%
101 a 200 m ²	25,7%
201 a 300 m ²	8,6%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,6%
2 Dorm.	65,6%
3 Dorm.	18,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,8%
51 a 100 m ²	53,1%
101 a 200 m ²	3,1%
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	6,6%
Depósito caução	47,3%

T. de Capitalização	4,4%
Seguro Fiança	40,7%
Outros	1,1%

Localização	Percentual
Central	24,7%
Nobre	5,6%
Demais Regiões	69,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	26,6%
Mudou para um aluguel mais barato	49,4%
Mudou sem dar justificativa	24,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	64,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
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	7,9%
de R\$751 a \$1.000,00	11,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,3%

de R\$1.251,00 a R\$1500,00	28,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	11,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,2%
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%
Acumulado de 2025	-1,90%	+124,61%