

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locações caem em julho, mas acumulado do ano permanece em alta

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 no ABC e região.

Foram consultadas 121 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande Da Serra, Santo André, São Bernardo Do Campo e São Caetano Do Sul.

As vendas apresentaram alta de 21,04% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 18,77%.

De acordo com José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, “o acumulado robusto mostra que as vendas estão em clara retomada no ABC. As altas de fevereiro, junho e julho sustentam o desempenho. Já as **locações devem se manter positivas**, mas com oscilações, exigindo maior atenção das imobiliárias para estabilizar a demanda.”

Vendas

Casas: 32%; apartamentos: 68%

Locações:

Casas: 57%; Apartamentos: 43%

Vendas em Julho

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m².

Os apartamentos vendidos eram de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

54,3% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 25,7% nas regiões centrais e 20% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 47,9% foram financiadas pela CAIXA, 21% por outros bancos, 1,7% diretamente pelos proprietários, 26,1% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 3,4% no período.

Locações em Julho

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou acima de R\$ 3.000,00.

A maioria das casas era de até 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 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 (23%) e nos bairros mais nobres (16%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 40,9% não informaram a razão da mudança, 27,3% optaram por aluguéis mais baratos, 31,8% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	32%
Apartamentos Vendidos	68%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	47,4%
3 Dorm.	36,8%
4 Dorm.	10,5%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	5,3%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	31,6%
101 a 200 m ²	52,6%
201 a 300 m ²	5,3%
301 a 400 m ²	5,3%
401 a 500 m ²	5,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,0%
2 Dorm.	76,0%
3 Dorm.	16,0%
4 Dorm.	4,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	48,0%
101 a 200 m ²	12,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

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

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,7%
Nobre	20,0%
Demais Regiões	54,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	26,1%
Financiamento CAIXA	47,9%
Financiamento Outros Bancos	21,0%
Direto com Proprietário	1,7%
Consórcios	3,4%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
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	9,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	11,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	2,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	6,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,3%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	6,8%
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 Julho

Locações	%
Casas Alugadas	57%

Apartamentos Alugadas	43%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	30,4%
2 Dorm.	39,1%
3 Dorm.	17,4%
4 Dorm.	13,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	39,1%
101 a 200 m ²	26,1%
201 a 300 m ²	8,7%
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	6,7%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	46,7%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	46,7%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	14,3%
Depósito caução	39,3%
T. de Capitalização	14,3%
Seguro Fiança	32,1%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	22,6%
Nobre	16,1%
Demais Regiões	61,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	31,8%
Mudou para um aluguel mais barato	27,3%
Mudou sem dar justificativa	40,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,2%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,7%
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	2,8%
de R\$751 a \$1.000,00	13,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-53,97%	-11,72%
Fevereiro	+53,54%	+72,64%
Março	-10,02%	-36,30%
Abril	+3,55%	-17,02%
Maio	+9,26%	+33,33%
Junho	+25,89%	+7,14%
Julho	+21,04%	-18,77%
Acumulado 2025	+49,29%	+29,30%

