

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações sobem em fevereiro na região de Guarulhos

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

Foram consultadas 105 imobiliárias das cidades de Arujá, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e

As vendas apresentaram alta de 1,43% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 22,77%.

“Os dados da evolução das vendas e locações em 2025 demonstram um cenário de contrastes. No setor de vendas, tivemos uma queda expressiva em janeiro (-50,70%), seguida por uma leve recuperação em fevereiro (+1,43%). No entanto, o acumulado do ano ainda reflete uma retração significativa de -49,27%, evidenciando desafios no fechamento de negócios. Por outro lado, o mercado de locações segue em forte alta, com crescimento de **+52,71% em janeiro** e **+22,77% em fevereiro**, resultando em um impressionante acumulado de **+75,48%**. Isso indica um aumento na procura por aluguéis, possivelmente impulsionado por fatores econômicos e pelas condições de crédito”, refletiu o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 39%; apartamentos: 61%

Locações:

Casas: 76%; Apartamentos: 24%

Vendas em Fevereiro

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 50 até 100 m².

40,7% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 37,3% nas regiões centrais e 22% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 60% foram financiadas pela CAIXA, 8,9% por outros bancos, 24,4% diretamente pelos proprietários, 6,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Fevereiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000,00 até R\$ 3.000,00.

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 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o Sdepósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (47%), na região central (42%) e nos bairros mais nobres (11%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 47,2% não informaram a razão da mudança, 30,2% optaram por aluguéis mais baratos, 22,6% para aluguéis mais caros.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	39%
Apartamentos Vendidos	61%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	65,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	5,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
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	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.	0,0%
2 Dorm.	84,0%
3 Dorm.	12,0%
4 Dorm.	4,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,0%
51 a 100 m ²	52,0%
101 a 200 m ²	4,0%
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	37,3%
Nobre	22,0%
Demais Regiões	40,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	6,7%
Financiamento CAIXA	60,0%
Financiamento Outros Bancos	8,9%
Direto com Proprietário	24,4%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	2,2%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	22,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,2%
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	2,2%
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 Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	76%

Apartamentos Alugadas	24%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,3%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	3,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,3%
51 a 100 m ²	53,3%
101 a 200 m ²	23,3%
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%

Aluguel Aptos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	8,3%
201 a 300 m ²	8,3%
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	3,0%
Depósito caução	42,4%
T. de Capitalização	15,2%
Seguro Fiança	33,3%
Outros	6,1%

Localização	Percentual
Central	41,7%
Nobre	11,1%
Demais Regiões	47,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,6%
Mudou para um aluguel mais barato	30,2%
Mudou sem dar justificativa	47,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,6%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	7,1%
de R\$751 a \$1.000,00	11,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	19,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,4%
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%
Acumulado de 2025	-49,27%	+75,48%