

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações reagem e registram alta no ABC paulista

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 no ABC e região.

Foram consultadas 111 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 53,54% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 72,64%.

“Fevereiro apresentou uma forte retomada, com um aumento significativo de 53,54% nas vendas e um expressivo crescimento de 72,64% nas locações. Isso demonstra que o mercado reagiu rapidamente, aproveitando oportunidades e revertendo a tendência negativa do mês anterior. No acumulado de 2025, os números mostram estabilidade nas vendas, com uma variação praticamente neutra de -0,43%, enquanto as locações mantêm um excelente desempenho, acumulando um aumento de 60,92%. Esses resultados são positivos e indicam que, apesar das oscilações, o setor está se fortalecendo e apresentando sinais de recuperação consistente”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 51%; apartamentos: 49%

Locações:

Casas: 53%; Apartamentos: 47%

Vendas em Fevereiro

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

A maioria das casas era de 3 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m².

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

45,9% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 32,4% nas regiões centrais e 21,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 9,4% foram financiadas pela CAIXA, 37,7% por outros bancos, 30,2% diretamente pelos proprietários, 18,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 3,8% no período.

Locações em Fevereiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de até 1 dormitório com 50 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 seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (52%), na região central (43%) e nos bairros mais nobres (5%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 20% não informaram a razão da mudança, 70% optaram por aluguéis mais baratos, 10% para aluguéis mais caros.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	51%
Apartamentos Vendidos	49%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	75,0%
4 Dorm.	0,0%

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	25,0%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	25,0%
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.	5,3%
2 Dorm.	68,4%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,6%
51 a 100 m ²	47,4%
101 a 200 m ²	21,1%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

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

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	32,4%
Nobre	21,6%
Demais Regiões	45,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,9%
Financiamento CAIXA	9,4%
Financiamento Outros Bancos	37,7%
Direto com Proprietário	30,2%
Consórcios	3,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	9,7%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	3,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	16,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	6,5%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,2%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,2%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,2%
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	53%

Apartamentos Alugadas	47%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	38,9%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	16,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,4%
51 a 100 m ²	22,2%
101 a 200 m ²	27,8%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	5,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,8%
2 Dorm.	68,4%
3 Dorm.	10,5%
4 Dorm.	5,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,6%
51 a 100 m ²	57,9%
101 a 200 m ²	10,5%
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	3,4%
Depósito caução	18,6%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	69,5%
Outros	8,5%

Localização	Percentual
Central	43,2%
Nobre	4,5%
Demais Regiões	52,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	10,0%
Mudou para um aluguel mais barato	70,0%
Mudou sem dar justificativa	20,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,3%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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	6,1%
de R\$751 a \$1.000,00	9,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	3,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,0%
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%
Acumulado 2025	-0,43%	+60,92%