

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas voltam a crescer, mas acumulado do ano permanece negativo no ABC

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Abril de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Março de 2025 no ABC e região.

Foram consultadas 101 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Santo André, São Bernardo Do Campo e São Caetano do Sul.

As vendas apresentaram alta de 3,55% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 17,02%.

“Vejo com atenção esse cenário de transição. A alta acumulada nas locações mostra que o setor segue sendo uma alternativa viável e atrativa para grande parte da população, especialmente em tempos de cautela financeira. Já a oscilação nas vendas aponta para um mercado que está se ajustando a novas realidades econômicas e às condições de crédito”, explicou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 21%; apartamentos: 79%

Locações:

Casas: 53%; Apartamentos: 47%

Vendas em Abril

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 mil e R\$ 300 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.

45,5% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 29,9% nas regiões centrais e 24,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 71,2% foram financiadas pela CAIXA, 21,2% por outros bancos, 3,8% diretamente pelos proprietários, 1,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,9% no período.

Locações em Abril

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

A maioria das casas era de até 2 dormitório 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 seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (30%), na região central (21%) e nos bairros mais nobres (49%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 30,3% não informaram a razão da mudança, 63,6% optaram por aluguéis mais baratos, 6,1% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	21%
Apartamentos Vendidos	79%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	25,0%

4 Dorm.	8,3%
5 Dorm.	8,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	16,7%
101 a 200 m ²	41,7%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	8,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	8,3%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	81,3%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	6,3%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,8%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	6,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	29,9%
Nobre	24,7%
Demais Regiões	45,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	1,9%
Financiamento CAIXA	71,2%
Financiamento Outros Bancos	21,2%
Direto com Proprietário	3,8%
Consórcios	1,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	10,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
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	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	17,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	7,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	7,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,6%
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	3,6%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Abril

Locações	%
Casas Alugadas	53%

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

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,6%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	14,3%
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%

Aptos Alugados

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,2%
51 a 100 m ²	53,8%
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	10,0%
Depósito caução	23,3%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	46,7%
Outros	16,7%

Localização	Percentual
Central	20,9%
Nobre	48,8%
Demais Regiões	30,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	6,1%
Mudou para um aluguel mais barato	63,6%
Mudou sem dar justificativa	30,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	74,1%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,7%
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	3,7%
de R\$751 a \$1.000,00	7,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	14,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	25,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
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	-53,97%	-11,72%
Fevereiro	+53,54%	+72,64%
Março	-10,02%	-36,30%
Abril	+3,55%	-17,02%
Acumulado 2025	-6,9%	+7,6%