Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Março 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Região de Guarulhos tem queda em vendas e alta em locações

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

Foram consultadas 112 imobiliárias das cidades de Arujá, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi Das Cruzes, Poá, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram queda de 41,54% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 27,49%.

“A região de Guarulhos, estratégica por sua proximidade com a capital e por abrigar o maior aeroporto do país, apresentou em 2025 um contraste marcante entre os mercados de **venda e locação**. O setor de vendas sofreu forte retração, com um acumulado negativo de **-90,54%**, reflexo de possíveis ajustes econômicos e de crédito que impactaram diretamente as negociações de compra. Em contrapartida, o mercado de **locações** teve desempenho extraordinário, com crescimento acumulado de **+102,97%**. Esse avanço pode ser atribuído à alta mobilidade da população, à demanda gerada por trabalhadores em trânsito e à busca por alternativas mais acessíveis em meio à dinâmica urbana da cidade”, analisou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 34%; apartamentos: 66%

Locações:

Casas: 67%; Apartamentos: 33%

Vendas em Março

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 até 50 m².

62,9% das propriedades vendidas em Março estavam situadas na periferia, 25,7% nas regiões centrais e 11,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 65,6% foram financiadas pela CAIXA, 9,4% por outros bancos, 6,3% diretamente pelos proprietários, 18,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Março

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

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 depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (55%), na região central (33%) e nos bairros mais nobres (13%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 47,8% não informaram a razão da mudança, 24,6% optaram por aluguéis mais baratos, 27,5% para aluguéis mais caros.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	34%
Apartamentos Vendidos	66%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	7,7%

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	69,2%
101 a 200 m ²	15,4%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	7,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	90,5%
3 Dorm.	4,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	61,9%
51 a 100 m ²	38,1%
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	25,7%
Nobre	11,4%
Demais Regiões	62,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,8%
Financiamento CAIXA	65,6%
Financiamento Outros Bancos	9,4%
Direto com Proprietário	6,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	61,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	8,8%
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	5,9%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	8,8%
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	2,9%
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 Março

Locações	%
Casas Alugadas	67%

Apartamentos Alugadas

33%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	32,4%
2 Dorm.	38,2%
3 Dorm.	26,5%
4 Dorm.	2,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	32,4%
51 a 100 m ²	44,1%
101 a 200 m ²	20,6%
201 a 300 m ²	0,0%
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.	0,0%
2 Dorm.	88,9%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	61,1%
101 a 200 m ²	5,6%
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	11,3%
Depósito caução	62,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	26,4%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	32,7%
Nobre	12,7%
Demais Regiões	54,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	27,5%
Mudou para um aluguel mais barato	24,6%
Mudou sem dar justificativa	47,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,2%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	1,9%
de R\$501 a \$750,00	3,8%
de R\$751 a \$1.000,00	21,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	3,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	19,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	11,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
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%
Acumulado de 2025	-90,54%	+102,97%