

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Setembro/2025

Estadual

Mercado imobiliário paulista registra forte reação em setembro e consolida ritmo de crescimento

No mês de Setembro, o CRECISP realizou um estudo com 1.907 imobiliárias de todo o Estado de SP, com o intuito de revelar como estão as vendas e locações de casas e apartamentos residenciais usados. O levantamento mostrou que, na comparação com Agosto, houve alta de 28,30% no volume de vendas e alta de 13,24% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (52,7%) e pelos demais bancos (13,6%) responderam por 66,3% dos negócios realizados em Setembro em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 20,3%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 12,2%, e as transações por meio de consórcios, com 1,3%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 41% das vendas eram de casas e 59% de apartamentos, de acordo com as imobiliárias consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

Tanto as casas quanto os apartamentos mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios e no que se refere à área útil, ela variou entre 50 m² e 100 m² para casas e até 50m² para apartamentos. A maioria dos imóveis negociados (48,9%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

O presidente do CRECISP avalia que o mercado imobiliário do Estado de São Paulo vive um momento de retomada consistente, especialmente no segmento de imóveis usados. O aumento expressivo de 28,30% nas vendas e de 13,24% nas locações em setembro na comparação com agosto demonstra confiança renovada do consumidor e maior disposição em investir no setor.

Segundo o presidente, o crédito habitacional mantém papel fundamental nesse movimento — com os financiamentos respondendo por 66,3% das transações — reforçando que políticas financeiras acessíveis, aliadas à estabilidade no cenário econômico, continuam impulsionando o mercado paulista.

Ainda de acordo com a análise do CRECISP, o perfil das negociações reflete um mercado dinâmico e alinhado às necessidades das famílias. Imóveis com dois dormitórios seguem como preferência consolidada tanto na compra quanto na locação, com destaque para unidades situadas em regiões periféricas, que concentram quase metade das vendas e mais de 60% das locações. Para o presidente, esse comportamento evidencia a busca por moradias com melhor relação custo-benefício e

boa infraestrutura urbana, indicando que o mercado imobiliário paulista segue robusto, diversificado e atento às demandas sociais, consolidando-se como um dos pilares do desenvolvimento estadual.

Seguro fiança lidera as garantias locatícias

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores entre R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00 (27,3%) e 62,2% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, o seguro fiança liderou as preferências dos novos inquilinos, com 38,2%. Na sequência, aparecem o fiador, com 30,8%, e o depósito caução, com 25,2%.

Houve crescimento no volume de casas e apartamentos alugados em Setembro na comparação com Agosto. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual aumentou 13,24% em relação ao mês anterior.

Em 31,6% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Setembro, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 17,7% foram para aluguéis mais caros e 50,7% se mudaram sem dar justificativa.

Os locatários escolheram, em sua maioria, casas e apartamentos com 2 dormitórios e área útil de 50 m² a 100 m².

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	41%
Apartamentos Vendidos	59%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,8%

--

2 Dorm.	56,0%
3 Dorm.	32,1%
4 Dorm.	6,8%
5 Dorm.	0,9%
Mais de 5 Dorm.	0,4%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,2%
51 a 100 m ²	35,0%
101 a 200 m ²	32,9%
201 a 300 m ²	8,1%
301 a 400 m ²	3,0%
401 a 500 m ²	0,9%
acima de 500 m ²	0,9%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,6%
1 Dorm.	7,6%
2 Dorm.	64,3%
3 Dorm.	23,6%
4 Dorm.	3,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,6%
51 a 100 m ²	40,8%
101 a 200 m ²	12,7%
201 a 300 m ²	1,3%
301 a 400 m ²	0,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,1%
Nobre	24,9%
Demais Regiões	48,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,3%
Financiamento CAIXA	52,7%
Financiamento Outros Bancos	13,6%
Direto com Proprietário	12,2%
Consórcios	1,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	52,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%

--

Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
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	1,3%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	7,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,3%

--

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,8%
Acima de R\$ 5 mi	0,8%

Locações estaduais

Locações	%
Casas alugadas	56%
Apartamentos Alugados	44%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	42,1%
3 Dorm.	38,0%
4 Dorm.	3,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,0%
51 a 100 m ²	37,8%
101 a 200 m ²	32,7%
201 a 300 m ²	8,8%

301 a 400 m ²	1,4%
401 a 500 m ²	0,9%
acima de 500 m ²	0,5%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,1%
1 Dorm.	9,0%
2 Dorm.	65,6%
3 Dorm.	20,5%
4 Dorm.	0,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	39,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	9,0%
201 a 300 m ²	0,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	30,8%
Depósito caução	25,2%
T. de Capitalização	2,4%

--

Seguro Fiança	38,2%
Outros	3,4%

Localização	Percentual
Central	21,7%
Nobre	16,1%
Demais Regiões	62,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,7%
Mudou para um aluguel mais barato	31,6%
Mudou sem dar justificativa	50,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,2%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	3,2%
de R\$501 a \$750,00	7,0%
de R\$751 a \$1.000,00	15,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,1%

de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2025)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-23,82%	-23,82%
Fevereiro	+7,84%	-15,98%
Março	-7,01%	-22,99%
Abril	+16,20%	-6,79%
Maio	+11,91%	+5,12%
Junho	-5,76%	-0,64%
Julho	-2,07%	-2,71%
Agosto	-10,94%	-13,65%
Setembro	+28,30%	+14,65%

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2025)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-3,53%	-3,53%
Fevereiro	+27,60%	+24,07%
Março	-8,36%	+15,71%
Abril	+7,54%	+23,25%

--

Maio	-12,99%	+10,26%
Junho	-0,77%	+9,49%
Julho	-3,25%	+6,24%
Agosto	+11,17%	+17,41%
Setembro	+13,24%	+30,65%