

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Agosto/2025

Estadual

Vendas caem pelo 3º mês consecutivo em todo o Estado de SP

No mês de Agosto, o CRECISP realizou um estudo com 2.034 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 julho, houve queda de 10,94% no volume de vendas e alta de 11,17% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (48,8%) e pelos demais bancos (14%) responderam por 62,7% dos negócios realizados em Agosto em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 21%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 14%, e as transações por meio de consórcios, com 2,3%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 43% das vendas eram de casas e 57% 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 (48,8%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

O presidente José Augusto Viana Neto explicou que, “no setor de **vendas**, os números mostram que o mercado ainda enfrenta desafios. Após um início de ano difícil, com quedas expressivas em janeiro (-23,82%) e março (-7,01%), houve sinais de recuperação em abril (+16,20%) e maio (+11,91%). No entanto, essa retomada não foi suficiente para sustentar o crescimento, já que junho, julho e agosto voltaram a registrar retrações. O acumulado até agosto indica queda de -13,65%, mostrando que fatores como o custo do crédito e a cautela dos consumidores ainda impactam diretamente as negociações de compra e venda.”

“Já no mercado de **locações**, o desempenho foi bem mais favorável. O ano começou com uma leve retração em janeiro (-3,53%), mas rapidamente a curva se inverteu, com forte alta em fevereiro (+27,60%) e resultados positivos em abril (+7,54%) e agosto (+11,17%). Apesar de quedas pontuais em março, maio e julho, o setor conseguiu sustentar crescimento contínuo, alcançando **+17,41% no acumulado do ano**. Isso reforça a tendência de que a locação tem sido a opção mais viável e procurada, especialmente diante das incertezas econômicas.”

Locações crescem mais de 11% em agosto

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores até R\$ 1.000,00 (27,8%) e 50,6% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, o seguro fiança liderou as preferências dos novos inquilinos, com 35,8%. Na sequência, aparecem o fiador, com 30,7%, e o depósito caução, com 27%.

Houve crescimento no volume de casas e apartamentos alugados em Agosto na comparação com julho. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual aumentou 11,17% em relação ao mês anterior.

Em 34% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Agosto, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 21,2% foram para aluguéis mais caros e 44,8% 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	43%
Apartamentos Vendidos	57%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,7%
2 Dorm.	54,7%
3 Dorm.	35,8%

4 Dorm.	4,2%
5 Dorm.	0,5%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,6%
51 a 100 m ²	34,4%
101 a 200 m ²	29,2%
201 a 300 m ²	11,3%
301 a 400 m ²	0,9%
401 a 500 m ²	0,5%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	1,1%
1 Dorm.	13,8%
2 Dorm.	65,7%
3 Dorm.	16,6%
4 Dorm.	2,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,6%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	51,4%
51 a 100 m ²	37,6%
101 a 200 m ²	9,9%
201 a 300 m ²	0,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,6%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,9%
Nobre	25,3%
Demais Regiões	48,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,0%
Financiamento CAIXA	48,8%
Financiamento Outros Bancos	14,0%
Direto com Proprietário	14,0%
Consórcios	2,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,1%

Venda com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Venda com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Venda com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Venda com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Venda com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,3%

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	2,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,8%

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,3%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,8%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,5%
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 estaduais

Locações	%
Casas Alugadas	63%
Apartamentos Alugados	37%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,2%
2 Dorm.	42,1%
3 Dorm.	35,1%
4 Dorm.	6,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,0%
51 a 100 m ²	42,7%

101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	7,3%
301 a 400 m ²	2,6%
401 a 500 m ²	0,4%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,8%
1 Dorm.	13,1%
2 Dorm.	65,5%
3 Dorm.	17,9%
4 Dorm.	0,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,9%
51 a 100 m ²	56,6%
101 a 200 m ²	4,8%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	30,7%
Depósito caução	27,0%
T. de Capitalização	2,8%
Seguro Fiança	35,8%
Outros	3,7%

Localização	Percentual
Central	30,2%
Nobre	19,2%
Demais Regiões	50,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,2%
Mudou para um aluguel mais barato	34,0%
Mudou sem dar justificativa	44,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
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	0,8%
de R\$501 a \$750,00	7,1%
de R\$751 a \$1.000,00	19,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,9%
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%

<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%
Maiο	-12,99%	+10,26%
Junho	-0,77%	+9,49%
Julho	-3,25%	+6,24%
Agosto	+11,17%	+17,41%