

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Maio/2025

Estadual

Mercado Imobiliário paulista tem alta nas vendas e queda nas locações em maio

Crescimento nas vendas é impulsionado por financiamento habitacional, enquanto locações recuam após meses de alta

Vendas crescem quase 12% e acumulam resultado positivo no ano

O mercado imobiliário do estado de São Paulo registrou crescimento de **11,91% nas vendas de imóveis residenciais usados em maio**, segundo levantamento do CRECISP com **2.123 imobiliárias** de todo o estado. No acumulado de 2025, o setor apresenta **alta de 5,12%**, demonstrando estabilidade e retomada gradual das negociações.

A maior parte dos imóveis vendidos foi de **apartamentos (53%)**, com **47% das transações envolvendo casas**. Os compradores concentraram-se na faixa de preço entre **R\$ 200 mil e R\$ 300 mil**, com preferência por **imóveis de 2 dormitórios e áreas úteis entre 50 m² e 100 m²**.

A maioria das unidades vendidas estava situada em **bairros periféricos (56,7%)**, refletindo a procura por imóveis com melhor relação custo-benefício e acesso ao crédito.

Financiamento lidera como forma de pagamento

O financiamento continua sendo o principal meio de aquisição de imóveis: **48,5% das vendas foram realizadas com financiamento pela Caixa Econômica Federal**, enquanto **17,5% contaram com crédito de outros bancos**. Vendas à vista responderam por **20,2% dos negócios**, e **12,2% foram negociadas diretamente com os proprietários**.

Quanto aos valores de fechamento, **48,1% dos imóveis foram vendidos pelo preço anunciado**, e **42,2% receberam algum tipo de desconto**, sendo a maioria de **até 10% abaixo do valor original**.

Locações recuam 12,99% após quatro meses de alta

Após registrar crescimento contínuo entre fevereiro e abril, o setor de locações residenciais apresentou **queda de 12,99% em maio**, mas mantém **alta acumulada de 10,26% no ano**, indicando um mercado ainda aquecido, mas com sinais de ajuste.

As **casas responderam por 64% das locações**, enquanto os **apartamentos ficaram com 36%**. Em ambos os casos, os imóveis mais procurados tinham **2 dormitórios e áreas úteis entre 50 m² e 100 m²**.

As locações ocorreram, majoritariamente, em **regiões periféricas (55,6%)**, seguidas por **áreas centrais (25,7%)** e **regiões nobres (18,7%)**.

A faixa de aluguel mais comum ficou entre **R\$ 1.000 e R\$ 1.500**, com **14,7% dos contratos firmados entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500**.

Garantias locatícias e comportamento do inquilino

O **seguro fiança liderou as garantias utilizadas nos contratos (37,2%)**, seguido por **depósito caução (28,3%)** e **fiador tradicional (28,2%)**.

Dos inquilinos que encerraram contratos em maio, **39,3% mudaram para imóveis com aluguéis mais baratos**, enquanto **19,8% migraram para unidades com valores mais altos** e **40,8% não informaram o motivo da mudança**.

Perspectiva é de manutenção da recuperação gradual

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “o crescimento nas vendas em maio demonstra a confiança do consumidor e a atratividade do crédito imobiliário no estado. Já a retração nas locações deve ser vista como um ajuste natural após meses de forte alta, mantendo um saldo positivo no acumulado do ano.”

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	55,5%
3 Dorm.	32,2%
4 Dorm.	5,8%
5 Dorm.	0,4%
Mais de 5 Dorm.	1,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,9%
51 a 100 m ²	43,2%
101 a 200 m ²	28,1%
201 a 300 m ²	8,9%
301 a 400 m ²	3,1%
401 a 500 m ²	1,7%
acima de 500 m ²	1,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	1,2%
1 Dorm.	9,3%
2 Dorm.	72,2%
3 Dorm.	16,1%
4 Dorm.	1,2%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,0%
51 a 100 m ²	45,6%
101 a 200 m ²	7,1%
201 a 300 m ²	0,8%
301 a 400 m ²	0,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,2%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,8%
Nobre	22,5%
Demais Regiões	56,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,2%
Financiamento CAIXA	48,5%
Financiamento Outros Bancos	17,5%
Direto com Proprietário	12,2%
Consórcios	1,7%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,2%

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	1,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,1%

De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,2%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,1%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,6%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,2%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,2%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Alugadas	64%
Apartamentos Alugados	36%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,5%
2 Dorm.	44,2%
3 Dorm.	35,3%
4 Dorm.	6,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,0%
51 a 100 m ²	42,2%
101 a 200 m ²	27,0%
201 a 300 m ²	10,2%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	0,6%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,3%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	60,2%
3 Dorm.	18,0%
4 Dorm.	2,8%
5 ou mais Dorm.	0,3%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,0%
51 a 100 m ²	48,1%
101 a 200 m ²	8,7%
201 a 300 m ²	1,2%
301 a 400 m ²	0,6%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m ²	0,3%
-----------------------------	------

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	28,2%
Depósito caução	28,3%
T. de Capitalização	3,0%
Seguro Fiança	37,2%
Outros	3,4%

Localização	Percentual
Central	25,7%
Nobre	18,7%
Demais Regiões	55,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,8%
Mudou para um aluguel mais barato	39,3%
Mudou sem dar justificativa	40,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,4%

Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,1%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,8%
de R\$501 a \$750,00	7,4%
de R\$751 a \$1.000,00	14,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,8%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

Mercado Imobiliário Estadual		
(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%

Mercado Imobiliário Estadual		
(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%