

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Julho/2025

Estadual

Vendas e locações caem pelo segundo mês consecutivo

No mês de Julho, o CRECISP realizou um estudo com 2.089 imobiliárias de todo o Estado de SP, com o intuito de revelar como estão as vendas e locações de casas e apartamentos residenciais usados em todo o Estado. O levantamento mostrou que, na comparação com junho, houve queda de 2,07% no volume de vendas e redução de 3,25% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (46,8%) e pelos demais bancos (14,7%) responderam por 61,5% dos negócios realizados em Julho em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 20,1%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 16,1%, e as transações por meio de consórcios, com 2,3%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 42% das vendas eram de casas e 58% 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 (51,3%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

Locações sofrem queda de 3,25% em Julho

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00 (31%) e 52,5% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, o seguro fiança liderou as preferências dos novos inquilinos, com 34,7%. Na sequência, aparecem o depósito caução, com 30,1%, e o fiador, com 26,5%.

Houve redução no volume de casas e apartamentos alugados em Julho na comparação com junho. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual caiu 3,25% em relação ao mês anterior.

Em 38,9% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Julho, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 17,9% foram para aluguéis mais caros e 43,2% 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.

“O Estado de São Paulo em 2025 apresenta um cenário **mais favorável para o aluguel do que para a compra**, com vendas pressionadas pela instabilidade econômica e crédito ainda restrito”, afirmou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. “E o acumulado positivo mostra que o aluguel segue sendo uma **alternativa consistente para a demanda**, especialmente em períodos de incerteza no crédito imobiliário.”

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	42%
Apartamentos Vendidos	58%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	2,6%
2 Dorm.	54,7%
3 Dorm.	34,3%
4 Dorm.	5,8%
5 Dorm.	2,6%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,6%
51 a 100 m ²	41,2%
101 a 200 m ²	30,7%
201 a 300 m ²	6,9%
301 a 400 m ²	3,6%
401 a 500 m ²	1,1%
acima de 500 m ²	1,8%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,3%
1 Dorm.	8,9%
2 Dorm.	72,0%
3 Dorm.	13,6%
4 Dorm.	3,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	55,1%
51 a 100 m ²	34,6%
101 a 200 m ²	7,5%
201 a 300 m ²	2,8%
301 a 400 m ²	0,0%

--

401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	24,4%
Nobre	24,3%
Demais Regiões	51,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,1%
Financiamento CAIXA	46,8%
Financiamento Outros Bancos	14,7%
Direto com Proprietário	16,1%
Consórcios	2,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	47,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,4%

--

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	0,2%

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	2,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,2%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,4%

De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	1,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,4%
Acima de R\$ 5 mi	1,0%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugados	41%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,2%
2 Dorm.	42,7%
3 Dorm.	37,4%
4 Dorm.	5,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,5%
51 a 100 m ²	41,1%
101 a 200 m ²	29,1%
201 a 300 m ²	7,4%
301 a 400 m ²	2,1%
401 a 500 m ²	2,5%

acima de 500 m ²	0,4%
-----------------------------	------

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,6%
1 Dorm.	12,7%
2 Dorm.	66,5%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	1,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,6%
51 a 100 m ²	52,5%
101 a 200 m ²	7,6%
201 a 300 m ²	1,3%
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	26,5%
Depósito caução	30,1%
T. de Capitalização	4,0%
Seguro Fiança	34,7%
Outros	4,7%

--

Localização	Percentual
Central	26,4%
Nobre	21,1%
Demais Regiões	52,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,9%
Mudou para um aluguel mais barato	38,9%
Mudou sem dar justificativa	43,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	65,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	1,1%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,7%
de R\$501 a \$750,00	5,9%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,5%

de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,7%
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%

<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%