

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Novembro/2025

Estadual

Mercado imobiliário paulista desacelera em novembro, mas mantém fundamentos sólidos

No mês de Novembro, o CRECISP realizou um estudo com 2.058 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 Outubro, houve queda de 25,22% no volume de vendas e queda de 13,89% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (48,8%) e pelos demais bancos (17%) responderam por 65,8% dos negócios realizados em Novembro em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 19,9%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 11,6%, e as transações por meio de consórcios, com 2,7%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 45% das vendas eram de casas e 55% de apartamentos, de acordo com as imobiliárias consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço acima de R\$ 500 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 (48,1%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

Os dados da Pesquisa CRECISP de novembro de 2025 mostram uma retração pontual no mercado imobiliário do Estado de São Paulo, com queda de 25,22% nas vendas e de 13,89% nas locações em relação a outubro. Esse movimento reflete um ajuste natural após meses de oscilações ao longo do ano, influenciado pelo cenário econômico e pelo maior nível de cautela de compradores e locatários. Ainda assim, observa-se que a demanda segue concentrada em imóveis residenciais usados de dois dormitórios, com destaque para apartamentos, que representaram 55% das vendas, e preços acima de R\$ 500 mil, evidenciando a resiliência do mercado mesmo em um mês de desaceleração.

Outro ponto relevante é a forte dependência do crédito imobiliário, já que quase 66% das aquisições foram realizadas por meio de financiamentos bancários, especialmente pela CAIXA, reforçando a importância de políticas de crédito acessíveis para a manutenção da atividade do setor. No mercado de locação, apesar da queda no volume de contratos, a preferência por imóveis localizados na periferia e na faixa de aluguel entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500 indica um consumidor atento ao orçamento, mas

ainda ativo. Esses resultados demonstram que, embora novembro tenha apresentado recuo, o mercado imobiliário paulista permanece estruturado e com potencial de retomada nos próximos períodos.

Fiador responde pela maioria das locações

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores entre R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00 (31,8%) e 64,1% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, o fiador liderou as preferências dos novos inquilinos, com 58,2%. Na sequência, aparecem o depósito caução, com 18,8%, e o seguro fiança, com 13,5%.

Houve queda no volume de casas e apartamentos alugados em Novembro na comparação com Outubro. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual reduziu 13,89% em relação ao mês anterior.

Em 39,7% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Novembro, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 15,9% foram para aluguéis mais caros e 44,4% 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 para casas e até 50 m² para apartamentos.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	45%
Apartamentos Vendidos	55%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
------------------	------------

1 Dorm.	3,3%
2 Dorm.	48,6%
3 Dorm.	39,9%
4 Dorm.	7,0%
5 Dorm.	1,2%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,0%
51 a 100 m ²	34,6%
101 a 200 m ²	24,7%
201 a 300 m ²	10,3%
301 a 400 m ²	4,5%
401 a 500 m ²	1,6%
acima de 500 m ²	1,2%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	1,6%
1 Dorm.	6,8%
2 Dorm.	70,8%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	2,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	51,0%
51 a 100 m ²	37,0%
101 a 200 m ²	10,9%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,5%
acima de 500 m ²	0,5%

Casas e Apts vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,7%
Nobre	26,2%
Demais Regiões	48,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,9%
Financiamento CAIXA	48,8%
Financiamento Outros Bancos	17,0%
Direto com Proprietário	11,6%
Consórcios	2,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,8%

Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
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	0,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,2%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,7%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,8%

De R\$ 1,3 mi a R\$ 1,5 mi	2,8%
De R\$ 1,6 mi a R\$ 2 mi	1,2%
De R\$ 2,1 mi a R\$ 2,5 mi	0,2%
De R\$ 2,6 mi a R\$ 3 mi	0,7%
De R\$ 3,1 mi a R\$ 4 mi	0,7%
De R\$ 4,1 mi a R\$ 5 mi	0,2%
Acima de R\$ 5 mi	8,3%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Alugadas	65%
Apartamentos Alugados	35%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,4%
2 Dorm.	45,9%
3 Dorm.	35,2%
4 Dorm.	8,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,2%
51 a 100 m ²	36,1%

101 a 200 m ²	30,7%
201 a 300 m ²	8,8%
301 a 400 m ²	1,5%
401 a 500 m ²	1,5%
acima de 500 m ²	0,4%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,9%
1 Dorm.	12,8%
2 Dorm.	67,9%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,2%
51 a 100 m ²	44,2%
101 a 200 m ²	9,0%
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	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
------------	-------------

Fiador	58,2%
Depósito caução	18,8%
T. de Capitalização	3,7%
Seguro Fiança	13,5%
Outros	5,8%

Localização	Percentual
Central	13,1%
Nobre	22,7%
Demais Regiões	64,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,9%
Mudou para um aluguel mais barato	39,7%
Mudou sem dar justificativa	44,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
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	2,0%

de R\$501 a \$750,00	5,2%
de R\$751 a \$1.000,00	13,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,7%
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%
Junho	-5,76%	-0,64%
Julho	-2,07%	-2,71%
Agosto	-10,94%	-13,65%
Setembro	+28,30%	+14,65%
Novembro	+4,38%	+19,03%
Novembro	-25,22%	-6,19%

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%
Junho	-0,77%	+9,49%
Julho	-3,25%	+6,24%
Agosto	+11,17%	+17,41%
Setembro	+13,24%	+30,65%
Novembro	-11,76%	+18,89%
Novembro	-13,89%	+5,00%