



Pesquisa CRECISP

Dezembro/2025

Imóveis usados

Capital

Mercado imobiliário da Capital fecha 2025 em alta, apesar das oscilações de fim de ano

O mercado de imóveis usados na cidade de São Paulo encerrou 2025 com desempenho positivo tanto nas vendas quanto nas locações, mesmo diante da desaceleração registrada no último mês do ano. A Pesquisa CRECISP, realizada com 381 imobiliárias da Capital, mostra que dezembro apresentou retração mensal de 17,06% nas vendas e de 21,84% nas locações em relação a novembro, movimento típico de fim de ano, marcado por menor atividade econômica e pela postergação de decisões de compra e mudança. Ainda assim, o acumulado anual revela crescimento expressivo: alta de 73,49% nas vendas e de 51,71% nas locações, sinalizando um mercado aquecido ao longo de todo o ano.

Os resultados refletem um contexto econômico marcado por juros ainda elevados, inflação pressionando o orçamento das famílias e maior cautela do consumidor. Ao mesmo tempo, a demanda por moradia seguiu firme, impulsionada pelo déficit habitacional, pela necessidade de mobilidade urbana e pela busca por imóveis mais funcionais. Esse conjunto de fatores ajudou a sustentar o volume de negócios ao longo de 2025, mesmo com oscilações mensais.

As vendas concentraram-se majoritariamente em apartamentos, que representaram 76% dos negócios, enquanto as casas responderam por 24%. O padrão mais negociado foi o de apartamentos de 2 dormitórios, com área útil de até 50 m², e casas de 2 dormitórios, com área entre 50 m² e 100 m². Em termos de preços, houve forte concentração nas faixas intermediárias: 17% das vendas ocorreram entre R\$ 251 mil e R\$ 300 mil, seguidas pelas faixas de R\$ 201 mil a R\$ 250 mil (10,6%) e de R\$ 301 mil a R\$ 350 mil (8,5%). Ainda assim, 35,1% dos imóveis vendidos tinham valores acima de R\$ 500 mil, demonstrando diversidade de oferta e demanda.

A busca por preços mais acessíveis e melhor relação custo-benefício levou a maioria dos compradores às regiões periféricas da Capital, que concentraram 53,2% das vendas. As áreas nobres responderam por 31,7%, enquanto as regiões centrais ficaram com 15,1%. O dado reforça uma tendência de descentralização do mercado, acompanhando mudanças no padrão de trabalho, mobilidade e renda das famílias.



O financiamento imobiliário manteve-se como principal modalidade de pagamento. Somados, os financiamentos pela CAIXA (30%) e por outros bancos (20,8%) responderam por 50,8% das vendas realizadas em dezembro. As compras à vista e os pagamentos parcelados diretamente com o proprietário tiveram participação equivalente, de 23,1% cada, enquanto o consórcio apareceu de forma residual, com 3,1%. Do ponto de vista da negociação, 41,5% dos imóveis foram vendidos pelo valor anunciado, e a maior parte dos descontos concedidos ficou limitada a até 10%, indicando um mercado relativamente equilibrado entre oferta e demanda.

Locações: preços, perfil e garantias

No segmento de locações, casas e apartamentos apresentaram participação praticamente equilibrada, com leve predominância dos apartamentos (51%). O perfil mais comum foi o de imóveis de 2 dormitórios, com áreas entre 50 m² e 100 m². A faixa de aluguel mais praticada concentrou-se acima de R\$ 2.000, especialmente para unidades com essas características. As regiões periféricas também lideraram nas locações, com 57,9% dos contratos, seguidas pelas áreas nobres (29,8%) e centrais (12,4%).

Quanto às garantias locatícias, o depósito caução foi a opção mais utilizada, escolhida por 40,3% dos inquilinos, seguido do seguro fiança, com 31,9%. O fiador tradicional representou apenas 9,2%, evidenciando a preferência por modalidades mais ágeis e menos burocráticas.

A pesquisa revela ainda que 37,9% dos inquilinos que devolveram as chaves em dezembro mudaram-se para imóveis com aluguel mais barato, demonstrando sensibilidade ao custo da moradia e aos reajustes contratuais. Esse movimento reflete pressões sobre a renda das famílias e reforça a importância de planejamento financeiro na escolha do imóvel.

RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	24%
Apartamentos Vendidos	76%



CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	10,3%
2 Dorm.	55,2%
3 Dorm.	31,0%
4 Dorm.	3,4%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,8%
51 a 100 m ²	48,3%
101 a 200 m ²	17,2%
201 a 300 m ²	10,3%
301 a 400 m ²	10,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,1%
1 Dorm.	18,5%
2 Dorm.	49,2%
3 Dorm.	27,7%
4 Dorm.	1,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%



Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	53,8%
51 a 100 m ²	27,7%
101 a 200 m ²	13,8%
201 a 300 m ²	4,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,1%
Financiamento CAIXA	30,0%
Financiamento Outros Bancos	20,8%
Direto com Proprietário	23,1%
Consórcios	3,1%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%



Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

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	1,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	1,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	4,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	4,3%



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

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	15,1%
Nobre	31,7%
Demais Regiões	53,2%

ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	49%
Apartamentos Alugadas	51%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	31,1%
2 Dorm.	42,6%
3 Dorm.	23,0%
4 Dorm.	3,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,5%
51 a 100 m ²	41,3%



101 a 200 m ²	17,5%
201 a 300 m ²	4,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	6,3%
1 Dorm.	17,2%
2 Dorm.	40,6%
3 Dorm.	34,4%
4 Dorm.	1,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	32,8%
51 a 100 m ²	53,1%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	1,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	9,2%
Depósito caução	40,3%



T. de Capitalização	11,8%
Seguro Fiança	31,9%
Outros	6,7%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	67,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃODEVOLUÇÕES DE CHAVES

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,9%
de R\$501 a \$750,00	2,6%
de R\$751 a \$1.000,00	7,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	10,5%



de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,6%
Mais e R\$5mil	0,0%
Localização	Percentual
Central	12,4%
Nobre	29,8%
Demais Regiões	57,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,3%
Mudou para um aluguel mais barato	37,9%
Mudou sem dar justificativa	46,8%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2025)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-43,98%	-43,98%
Fevereiro	+107,68%	+63,70%
Março	-29,69%	+34,01%
Abril	-18,87%	+15,14%
Maio	+38,39%	+53,53%
Junho	-21,71%	+31,82%
Julho	+66,04%	+97,86%
Agosto	-35,33%	+62,53%
Setembro	+63,39%	+125,92%
Outubro	-12,11%	+113,81%
Novembro	-23,26%	+90,55%
Dezembro	-17,06%	+73,49%

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2025)



Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+56,49%	+56,49%
Fevereiro	+29,81%	+86,30%
Março	-24,21%	+62,09%
Abril	+11,71%	+73,80%
Maio	+10,76%	+84,56%
Junho	-21,19%	+63,37%
Julho	+9,42%	+72,79%
Agosto	+34,36%	+107,15%
Setembro	+24,54%	+131,69%
Outubro	-39,49%	+92,90%
Novembro	-18,65%	+74,25%
Dezembro	-21,84%	+51,71%