



Pesquisa CRECISP

Outubro/2025

Imóveis usados

Capital

Capital registra acomodação do mercado, mas mantém forte expansão no acumulado de 2025

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 332 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados fecharam Outubro em queda de 12,11% em relação a setembro passado. E as locações fecharam Outubro com índice negativo de 39,49% na comparação com setembro de 2025.

Dos imóveis vendidos, 88% eram apartamentos e 12%, casas. Nas locações, Outubro fechou com 45% de casas e 55% de apartamentos alugados.

A Pesquisa CRECISP, feita com 332 imobiliárias da Capital, mostrou que o financiamento imobiliário permanece como opção preferida dos compradores de casas e apartamentos. Somados, os índices obtidos com o crédito concedido pela CAIXA (38,2%) e pelos demais bancos (24,4%) representam 62,6% das vendas realizadas na cidade em Outubro. O restante dos negócios se dividiu entre os 23,7% que foram feitos à vista e 13,7% parcelados diretamente pelos proprietários.

A maioria das casas e dos apartamentos negociados era de 2 dormitórios. As casas tinham área útil entre 50 e 200 m², mas os apartamentos eram de até 50 m². 36,5% dos imóveis vendidos em Outubro tinham preços acima de R\$ 500 mil. A periferia foi a região preferida por 59% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 37,4% dos inquilinos que devolveram as chaves de locações em Outubro se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, 18,7% optaram por valores de locação mais altos e 44% não mencionaram o motivo da mudança.

O seguro fiança foi a garantia preferida de 35,4% dos novos inquilinos de Outubro na cidade de São Paulo. Na sequência, veio o depósito caução, com 28,6% das preferências.

A faixa de preço médio do aluguel ficou entre R\$ 2.000,00 R\$ 3.000,00 para casas e apartamentos com 2 dormitórios. A área útil entre 50 e 100 m² foi a preferida dos inquilinos de casas. A área útil dos apartamentos ficou em até 50 m².



Os resultados de outubro mostram uma desaceleração tanto nas vendas quanto nas locações de imóveis usados na Capital, com quedas de 12,11% e 39,49%, respectivamente. Esse movimento reflete um período de ajuste após meses de forte atividade, especialmente considerando que o financiamento imobiliário segue predominante — responsável por 62,6% das transações — e que a maior parte dos imóveis vendidos continua concentrada em unidades de até dois dormitórios e localizadas, em 59% dos casos, em regiões periféricas. A alta presença de descontos nas vendas e a migração de 37,4% dos inquilinos para aluguéis mais baratos indicam uma busca maior por equilíbrio financeiro por parte das famílias paulistanas.

Apesar da retração pontual, o acumulado de 2025 demonstra um mercado ainda muito aquecido, com crescimento de 113,81% nas vendas e 92,90% nas locações ao longo do ano. Para o CRECISP, esse desempenho confirma a resiliência do setor imobiliário da Capital, sustentado pela diversidade de oferta, pela ampla utilização do crédito e pelo trabalho constante dos corretores em orientar compradores, vendedores, locadores e locatários em um cenário de grande movimentação. A expectativa é que a tendência de estabilidade se mantenha, sem comprometer o ritmo de evolução que marcou o ano e reforçou a importância econômica e social do mercado imobiliário paulistano.

RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	12%
Apartamentos Vendidos	88%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	52,6%
3 Dorm.	31,6%



4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	10,5%
Mais de 5 Dorm.	5,3%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,1%
51 a 100 m ²	31,6%
101 a 200 m ²	31,6%
201 a 300 m ²	5,3%
301 a 400 m ²	5,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	5,3%

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,8%
1 Dorm.	11,7%
2 Dorm.	67,5%
3 Dorm.	11,7%
4 Dorm.	1,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	61,0%
51 a 100 m ²	31,2%
101 a 200 m ²	3,9%



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	2,6%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,7%
Financiamento CAIXA	38,2%
Financiamento Outros Bancos	24,4%
Direto com Proprietário	13,7%
Consórcios	0,0%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,0%
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	2,1%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	4,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	11,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	13,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	12,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	7,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,0%
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	15,6%

localização Casa/Apartamento	Percentual
-------------------------------------	-------------------



Central	15,8%
Nobre	25,2%
Demais Regiões	59,0%

ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	45%
Apartamentos Alugados	55%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,4%
2 Dorm.	39,7%
3 Dorm.	26,5%
4 Dorm.	4,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,2%
51 a 100 m ²	37,7%
101 a 200 m ²	15,9%
201 a 300 m ²	5,8%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	1,4%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS



Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,5%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	52,9%
3 Dorm.	19,1%
4 Dorm.	1,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,1%
51 a 100 m ²	42,6%
101 a 200 m ²	8,8%
201 a 300 m ²	4,4%
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	14,6%
Depósito caução	28,6%
T. de Capitalização	11,5%
Seguro Fiança	35,4%
Outros	9,9%



DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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	0,7%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃODEVOLUÇÕES DE CHAVES

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	4,1%
de R\$751 a \$1.000,00	5,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	6,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	17,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	7,3%
Mais e R\$5mil	0,0%



Localização	Percentual
Central	23,5%
Nobre	20,9%
Demais Regiões	55,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	18,7%
Mudou para um aluguel mais barato	37,4%
Mudou sem dar justificativa	44,0%

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%

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%