

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Dezembro/2025

Estadual

Mercado imobiliário paulista encerra 2025 sob impacto de grandes investimentos e infraestrutura estratégica

No mês de Dezembro, o CRECISP realizou um estudo com 1.930 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 mercado imobiliário de imóveis residenciais usados no Estado de São Paulo encerrou dezembro de 2025 com retração pontual nas vendas e nas locações em relação a novembro, movimento típico de fim de ano e amplamente explicado por fatores sazonais. Segundo a Pesquisa CRECISP, houve queda de 1,79% no volume de vendas e de 4,60% nas locações no último mês do ano. Ainda assim, a leitura anual revela um setor sustentado por fundamentos econômicos e sociais sólidos, especialmente em regiões diretamente beneficiadas por grandes obras de infraestrutura, investimentos industriais e pleno emprego.

As vendas de dezembro mostraram equilíbrio absoluto entre casas e apartamentos, cada um respondendo por 50% dos negócios realizados. A preferência do comprador concentrou-se em imóveis com dois dormitórios, padrão que dominou tanto casas quanto apartamentos, refletindo a busca por funcionalidade e adequação à renda familiar média. Os imóveis mais vendidos situaram-se majoritariamente na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, com destaque para o intervalo de R\$ 201 mil a R\$ 250 mil, que respondeu por 19,3% das negociações, seguido pela faixa de R\$ 251 mil a R\$ 300 mil, com 12,8%.

No aspecto da localização, 52,7% das transações ocorreram em regiões periféricas, evidenciando o papel da expansão urbana e da melhoria da mobilidade como vetores de valorização imobiliária. Regiões nobres responderam por 25,8% e áreas centrais por 21,5%, demonstrando um mercado diversificado e menos concentrado.

O financiamento habitacional segue como principal motor das vendas. Em dezembro, 46,7% das aquisições foram realizadas por meio da CAIXA e 18,9% por outros bancos, totalizando 65,6% das transações. As compras à vista

representaram 19,5%, enquanto o parcelamento direto com o proprietário respondeu por 13,2%. O consórcio permaneceu residual, com 1,7%. Esse cenário reforça a centralidade do crédito imobiliário na sustentação do mercado e a importância de orientação técnica adequada na escolha da melhor estrutura financeira para cada perfil de comprador.

Locações recuam em dezembro

No mercado de locação, 60% dos contratos firmados envolveram casas e 40% apartamentos. A maioria dos aluguéis concentrou-se entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00, faixa que reúne mais de um quarto das locações realizadas no período. Assim como nas vendas, a periferia predominou como localização preferida, respondendo por 63,8% dos contratos, seguida por áreas nobres (25,5%) e centrais (10,6%).

Quanto às garantias locatícias, o fiador manteve a liderança, presente em 53,4% dos contratos. O depósito caução apareceu em segundo lugar, com 19%, seguido pelo seguro fiança, com 15%. Títulos de capitalização e outras modalidades completaram o quadro. Esses dados evidenciam um mercado ainda conservador, mas em gradual diversificação de instrumentos de garantia.

Em 28,7% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Dezembro, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 12% foram para aluguéis mais caros e 59,3% se mudaram sem dar justificativa.

Infraestrutura, investimentos e pleno emprego como vetores de confiança

Apesar da oscilação mensal, o pano de fundo econômico é claramente favorável, especialmente em regiões estratégicas do Estado. O anúncio da terceira pista da Rodovia dos Imigrantes, o avanço do túnel de ligação Santos–Guarujá e a duplicação e ampliação de diversas rodovias estaduais reforçam a integração logística e reduzem o tempo de deslocamento, fatores diretamente associados à valorização imobiliária e à expansão da demanda residencial.

Somam-se a esse cenário a ampliação de fábricas de automóveis, os investimentos da indústria de chocolates, grandes complexos de diversão, parques de águas e a condição de taxa zero de desemprego em determinados polos regionais, elementos que ampliam a renda, fortalecem a confiança do consumidor e estimulam

tanto a compra quanto a locação de imóveis. Trata-se de um ambiente em que decisões imobiliárias passam a ser menos defensivas e mais estratégicas, voltadas à qualidade de vida e à proximidade de novos eixos de desenvolvimento econômico.

O papel indispensável do corretor de imóveis

Em um mercado influenciado por grandes obras, mudanças urbanas aceleradas e múltiplas opções de crédito e garantia, a assessoria de um corretor de imóveis torna-se decisiva. Cabe a esse profissional interpretar dados de mercado, avaliar riscos, orientar sobre preços compatíveis com a realidade local, estruturar negociações seguras e assegurar conformidade jurídica tanto nas vendas quanto nas locações. Em contextos de transformação urbana e forte investimento público e privado, a atuação técnica do corretor não apenas protege compradores, vendedores, locadores e inquilinos, como também contribui para a sustentabilidade e a transparência do mercado imobiliário paulista.

O encerramento de 2025, portanto, revela menos uma retração estrutural e mais um ajuste conjuntural, em contraste com um horizonte de médio e longo prazo marcado por infraestrutura robusta, investimentos produtivos e elevado nível de emprego, fatores que seguem sustentando a confiança no setor imobiliário do Estado de São Paulo.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	50%
Apartamentos Vendidos	50%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,4%
2 Dorm.	52,7%

--

3 Dorm.	36,7%
4 Dorm.	6,3%
5 Dorm.	1,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	29,0%
101 a 200 m ²	28,5%
201 a 300 m ²	12,1%
301 a 400 m ²	1,9%
401 a 500 m ²	1,9%
acima de 500 m ²	0,5%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	1,9%
1 Dorm.	4,9%
2 Dorm.	74,1%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	3,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	51,9%

51 a 100 m ²	37,0%
101 a 200 m ²	7,4%
201 a 300 m ²	2,5%
301 a 400 m ²	1,2%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apts vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,5%
Nobre	25,8%
Demais Regiões	52,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,5%
Financiamento CAIXA	46,7%
Financiamento Outros Bancos	18,9%
Direto com Proprietário	13,2%
Consórcios	1,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	47,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,8%

--

Venda com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Venda com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Venda com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Venda com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,5%

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	5,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,3%

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,4%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,8%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,5%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,5%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Alugadas	60%
Apartamentos Alugadas	40%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	45,0%
3 Dorm.	37,6%
4 Dorm.	4,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,7%
51 a 100 m ²	42,3%
101 a 200 m ²	26,6%
201 a 300 m ²	7,7%

--

301 a 400 m ²	1,4%
401 a 500 m ²	0,9%
acima de 500 m ²	0,5%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,7%
1 Dorm.	8,0%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	32,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,9%
51 a 100 m ²	49,1%
101 a 200 m ²	17,0%
201 a 300 m ²	0,0%
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	53,4%
Depósito caução	19,0%

--

T. de Capitalização	5,5%
Seguro Fiança	15,0%
Outros	7,1%

Localização	Percentual
Central	10,6%
Nobre	25,5%
Demais Regiões	63,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	12,0%
Mudou para um aluguel mais barato	28,7%
Mudou sem dar justificativa	59,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
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	0,6%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,3%
de R\$501 a \$750,00	7,0%
de R\$751 a \$1.000,00	12,8%

de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,6%
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%
Mai	+11,91%	+5,12%
Junho	-5,76%	-0,64%
Julho	-2,07%	-2,71%
Agosto	-10,94%	-13,65%
Setembro	+28,30%	+14,65%
Outubro	+4,38%	+19,03%
Novembro	-25,22%	-6,19%
Dezembro	-1,79%	-7,98%

<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%
Agosto	+11,17%	+17,41%
Setembro	+13,24%	+30,65%
Outubro	-11,76%	+18,89%
Novembro	-13,89%	+5,00%
Dezembro	-4,60%	+0,40%