



Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Janeiro/2025

Estadual

Janeiro tem queda em vendas e locações em todo o Estado de SP

No mês de Janeiro, o CRECISP realizou um estudo com 5.563 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 dezembro, houve queda de 23,82% no volume de vendas e de 3,53 nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (38,5%) e pelos demais bancos (19,7%) responderam por 58,2% dos negócios realizados em janeiro em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas feitas à vista, com 24%, o parcelamento feito diretamente pelos proprietários, com 16,6%, e os negócios feitos por meio de consórcios, com 1,2%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 46% das vendas eram de casas e 54% 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 as casas e até 50m² para os apartamentos. A maioria dos imóveis negociados (50,2%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

"Os resultados do estudo realizado pelo CRECISP em janeiro refletem um cenário desafiador no mercado imobiliário residencial do Estado de SP", comentou o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto. "A queda de 23,82% nas vendas e de 3,53% nas locações, comparadas ao mês anterior, evidencia um período de ajustes e adaptações no setor. É interessante observar que os financiamentos, especialmente os concedidos pela CAIXA e demais bancos, foram responsáveis por mais da metade dos negócios realizados, indicando a importância crucial do crédito imobiliário neste contexto."

Viana enfatizou, ainda, que "a preferência dos compradores por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, predominantemente com 2 dormitórios e localizados na periferia das cidades, também revela uma tendência de busca por moradias acessíveis e bem localizadas. Este panorama reforça a necessidade contínua de políticas e estratégias que apoiem o acesso à moradia digna e sustentável para todos os paulistas."



Inquilinos buscam novos contratos de aluguel mais baratos

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00 (25,7%) e 55,3% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, a figura do fiador permanece firme na liderança, com 68,4% das preferências dos novos inquilinos. Na sequência, aparecem o seguro fiança, com 13,1%, e o depósito caução, com 10,7%.

Houve queda no volume de casas e apartamentos alugados em Janeiro na comparação com dezembro. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual reduziu 3,53% em relação ao mês anterior.

Em 41,7% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Janeiro, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 21,4% foram para aluguéis mais caros e 36,9% 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.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	46%
Apartamentos Vendidos	54%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,4%
2 Dorm.	55,3%
3 Dorm.	30,6%



4 Dorm.	6,9%
5 Dorm.	2,2%
Mais de 5 Dorm.	0,6%
Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,5%
51 a 100 m ²	37,2%
101 a 200 m ²	29,7%
201 a 300 m ²	9,2%
301 a 400 m ²	3,6%
401 a 500 m ²	1,7%
acima de 500 m ²	1,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,3%
1 Dorm.	9,6%
2 Dorm.	66,6%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	2,3%
5 Dorm.	0,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	47,6%
51 a 100 m ²	38,0%
101 a 200 m ²	12,5%



201 a 300 m ²	1,7%
301 a 400 m ²	0,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	24,2%
Nobre	25,6%
Demais Regiões	50,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	24,0%
Financiamento CAIXA	38,5%
Financiamento Outros Bancos	19,7%
Direto com Proprietário	16,6%
Consórcios	1,2%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	49,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,4%



Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
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	3,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	13,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,7%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,8%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,1%



De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,3%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,4%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,4%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Vendidas	63%
Apartamentos Vendidos	37%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,7%
2 Dorm.	45,7%
3 Dorm.	32,5%
4 Dorm.	3,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,9%
51 a 100 m ²	44,5%
101 a 200 m ²	26,0%
201 a 300 m ²	5,9%



301 a 400 m ²	2,5%
401 a 500 m ²	0,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,8%
1 Dorm.	15,0%
2 Dorm.	56,1%
3 Dorm.	24,1%
4 Dorm.	2,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,3%
51 a 100 m ²	49,8%
101 a 200 m ²	10,7%
201 a 300 m ²	1,2%
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	68,4%
Depósito caução	10,7%



T. de Capitalização	2,7%
Seguro Fiança	13,1%
Outros	5,2%

Localização	Percentual
Central	25,2%
Nobre	19,5%
Demais Regiões	55,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,4%
Mudou para um aluguel mais barato	41,7%
Mudou sem dar justificativa	36,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,2%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,8%
de R\$501 a \$750,00	8,4%
de R\$751 a \$1.000,00	15,1%



de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,3%
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%

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2025)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-3,53%	-3,53%