



Pesquisa CRECISP

Agosto/2025

Imóveis usados

Capital

Vendas caem mais de 35% e locações trilham caminho inverso na Capital

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 356 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados fecharam Agosto em queda de 35,33% em relação a julho passado. E as locações fecharam Agosto com índice positivo de 34,36% na comparação com julho de 2025.

Dos imóveis vendidos, 77% eram apartamentos e 23%, casas. Nas locações, Agosto fechou com 50% de casas e 50% de apartamentos alugados.

A Pesquisa CRECISP, feita com 356 imobiliárias da Capital, mostrou que o financiamento imobiliário é a opção preferida dos compradores de casas e apartamentos. Somados, os índices obtidos com o crédito concedido pela CAIXA (41,7%) e pelos demais bancos (22%) representam 63,6% das vendas realizadas na cidade em Agosto. O restante dos negócios se dividiu entre os 16,7% que foram feitos à vista, 11,4% parcelados diretamente pelos proprietários e 8,3% por consórcios.

A maioria das casas e dos apartamentos negociados era de 2 dormitórios. As casas tinham área útil entre 50 e 100 m², mas os apartamentos eram de até 50m². 35,4% dos imóveis vendidos em Agosto tinham preços acima de R\$ 500 mil. A periferia foi a região preferida por 44,4% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 36,5% dos inquilinos que devolveram as chaves de locações em Agosto se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, 30,5% optaram por valores de locação mais altos e 32,9% não mencionaram o motivo da mudança.

O seguro fiança foi a garantia preferida de 31,6% dos novos inquilinos de Agosto na cidade de São Paulo. Na sequência, veio o depósito caução, com 28,8% das preferências.

A faixa de preço médio do aluguel ficou acima de R\$ 3.000, para casas e apartamentos com 2 dormitórios. A área útil entre 50 e 100 m² foi a preferida dos inquilinos de apartamentos. A área útil das casas ficou entre 50 m² até 200 m².

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, comentou o momento do mercado na Capital. “O resultado acumulado em vendas até agosto aponta para um crescimento de **+62,53%**, um desempenho sólido que confirma a atratividade da Capital para investidores e compradores, mesmo em meio à volatilidade. E quanto às locações, o registro de **+107,15%** é um indicativo claro da preferência crescente dos consumidores pela locação como alternativa viável diante de fatores econômicos e de mobilidade urbana. Essa leitura mostra que, enquanto **as vendas refletem o apetite do investidor e a busca pela casa própria**, ainda sujeitas a



oscilações de crédito e confiança, as **locações ganham protagonismo** como solução prática e flexível, especialmente em grandes centros como São Paulo.”

RELATÓRIO DA CAPITAL – AGOSTO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	23%
Apartamentos Vendidos	77%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	6,9%
2 Dorm.	55,2%
3 Dorm.	34,5%
4 Dorm.	3,4%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,1%
51 a 100 m ²	51,7%
101 a 200 m ²	17,2%
201 a 300 m ²	6,9%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%



acima de 500 m²	0,0%
-----------------	------

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,7%
1 Dorm.	12,9%
2 Dorm.	57,6%
3 Dorm.	21,2%
4 Dorm.	3,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	47,1%
51 a 100 m²	35,3%
101 a 200 m²	14,1%
201 a 300 m²	2,4%
301 a 400 m²	1,2%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,7%
Financiamento CAIXA	41,7%



Financiamento Outros Bancos	22,0%
Direto com Proprietário	11,4%
Consórcios	8,3%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
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	3,5%
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	1,8%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,8%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,7%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,9%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	1,8%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	2,7%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,0%
Nobre	30,6%
Demais Regiões	44,4%



ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	50%
Apartamentos Alugados	50%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,6%
2 Dorm.	35,4%
3 Dorm.	32,9%
4 Dorm.	6,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	29,3%
51 a 100 m ²	30,5%
101 a 200 m ²	30,5%
201 a 300 m ²	8,5%
301 a 400 m ²	1,2%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS



Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,5%
1 Dorm.	23,6%
2 Dorm.	43,8%
3 Dorm.	24,7%
4 Dorm.	3,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,7%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	10,1%
201 a 300 m ²	2,2%
301 a 400 m ²	1,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	21,5%
Depósito caução	28,8%
T. de Capitalização	7,3%
Seguro Fiança	31,6%
Outros	10,7%



DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	74,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
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	1,3%
de R\$501 a \$750,00	2,6%
de R\$751 a \$1.000,00	9,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	3,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,2%



de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	14,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	22,2%
Nobre	22,7%
Demais Regiões	55,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	30,5%
Mudou para um aluguel mais barato	36,5%
Mudou sem dar justificativa	32,9%

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%

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%