



Pesquisa CRECISP

Julho/2025

Imóveis usados

Capital

Capital fecha julho com vendas e locações em alta

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 448 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados fecharam Julho em alta de 66,04% em relação a junho passado. E as locações fecharam Julho com índice positivo de 9,42% na comparação com junho de 2025.

Dos imóveis vendidos, 83% eram apartamentos e 17%, casas. Nas locações, Julho fechou com 42% de casas e 58% de apartamentos alugados.

A Pesquisa CRECISP, feita com 448 imobiliárias da Capital, mostrou que o financiamento imobiliário permanece como a opção preferida dos compradores de casas e apartamentos. Somados, os índices obtidos com o crédito concedido pela CAIXA (44,3%) e pelos demais bancos (15,6%) representam 59,8% das vendas realizadas na cidade em Julho. O restante dos negócios se dividiu entre os 21,3% que foram feitos à vista, 16,8% parcelados diretamente pelos proprietários e 2,0% por consórcios.

A maioria das casas negociadas era de 3 dormitórios e dos apartamentos, de 2 dormitórios. As casas tinham área útil entre 50 e 200 m², mas os apartamentos eram de até 50m². 34,7% dos imóveis vendidos em Julho tinham preços acima de R\$ 500 mil. A periferia foi a região preferida por 50,9% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 40,3% dos inquilinos que devolveram as chaves de locações em Julho se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, 17,4% optaram por valores de locação mais altos e 42,3% não mencionaram o motivo da mudança.

O depósito caução foi a garantia preferida de 37,9% dos novos inquilinos de Julho na cidade de São Paulo. Na sequência, veio o seguro fiança, com 33,7% das preferências.

A faixa de preço médio do aluguel ficou entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500, 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 em até 50 m².

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “as **vendas devem encerrar 2025 com crescimento expressivo**, consolidando uma retomada robusta do mercado de usados. Apesar das oscilações, o acumulado quase dobra em sete meses, indicando **forte apetite do comprador** e condições mais favoráveis de crédito. As **locações também seguirão em terreno positivo**, com ritmo estável e demanda firme, especialmente



em imóveis de médio e baixo valor. Acredito que teremos **um ciclo de dinamismo e expansão imobiliária**, com ambos os segmentos fortalecidos e perspectivas positivas até o fim do ano.”

RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	17%
Apartamentos Vendidos	83%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	2,4%
2 Dorm.	38,1%
3 Dorm.	45,2%
4 Dorm.	14,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,8%
51 a 100 m ²	38,1%
101 a 200 m ²	38,1%
201 a 300 m ²	11,9%
301 a 400 m ²	4,8%
401 a 500 m ²	2,4%



acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,6%
1 Dorm.	12,7%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	25,4%
4 Dorm.	4,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,4%
51 a 100 m ²	31,0%
101 a 200 m ²	10,3%
201 a 300 m ²	1,6%
301 a 400 m ²	4,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,8%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,3%
Financiamento CAIXA	44,3%
Financiamento Outros Bancos	15,6%



Direto com Proprietário	16,8%
Consórcios	2,0%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	38,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,2%
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	0,6%

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	0,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	1,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,8%



De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	8,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,4%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,2%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,4%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,2%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,8%
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	3,0%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	15,2%
Nobre	33,9%
Demais Regiões	50,9%

ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	42%
Apartamentos Alugadas	58%



CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	30,4%
2 Dorm.	50,6%
3 Dorm.	17,7%
4 Dorm.	1,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,0%
51 a 100 m ²	34,2%
101 a 200 m ²	20,3%
201 a 300 m ²	2,5%
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	4,5%
1 Dorm.	18,8%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,9%
5 ou mais Dorm.	0,9%



Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,8%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	5,4%
201 a 300 m ²	0,9%
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	8,3%
Depósito caução	37,9%
T. de Capitalização	8,0%
Seguro Fiança	33,7%
Outros	12,1%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	61,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
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	0,5%



FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,1%
de R\$501 a \$750,00	2,3%
de R\$751 a \$1.000,00	10,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	19,8%
Nobre	19,0%
Demais Regiões	61,3%

DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,4%
Mudou para um aluguel mais barato	40,3%
Mudou sem dar justificativa	42,3%



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%

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%