



Pesquisa CRECISP

Setembro/2025

Imóveis usados

Capital

Mercado imobiliário da Capital fecha setembro em forte alta, impulsionado por crédito e confiança dos consumidores

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 397 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados fecharam Setembro em alta de 63,39% em relação a agosto passado. E as locações fecharam Setembro com índice positivo de 24,54% na comparação com agosto de 2025.

Dos imóveis vendidos, 92% eram apartamentos e 8%, casas. Nas locações, Setembro fechou com 40% de casas e 60% de apartamentos alugados.

A Pesquisa CRECISP, feita com 397 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 (41,6%) e pelos demais bancos (24,9%) representam 66,5% das vendas realizadas na cidade em Setembro. O restante dos negócios se dividiu entre os 18,5% que foram feitos à vista, 12,7% parcelados diretamente pelos proprietários e 2,3% por consórcios.

A maioria das casas e dos apartamentos negociados era de 3 e 2 dormitórios, respectivamente. As casas tinham área útil entre 50 e 100 m², mas os apartamentos eram de até 50 m². 36,7% dos imóveis vendidos em Setembro tinham preços acima de R\$ 500 mil. A periferia foi a região preferida por 41,4% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 33% dos inquilinos que devolveram as chaves de locações em Setembro se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, 22,3% optaram por valores de locação mais altos e 44,7% não mencionaram o motivo da mudança.

O seguro fiança e o depósito caução foram as garantias preferidas de 31,6% dos novos inquilinos de Setembro na cidade de São Paulo. Na sequência, veio o fiador, com 21,5% 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 em até 50 m².

De acordo com o presidente do CRECISP, o expressivo crescimento de **63,39% nas vendas** e **24,54% nas locações** de imóveis usados em setembro reflete um momento de **otimismo e reaquecimento do mercado imobiliário paulistano**. Após meses de oscilações, a combinação de **melhores condições de financiamento, estabilidade nas taxas de juros e ajuste nos preços** reacendeu o interesse dos consumidores, principalmente pelos **apartamentos de dois dormitórios**, que representaram a maior fatia das negociações. Esse comportamento demonstra que o comprador está mais confiante para assumir crédito e buscar oportunidades em regiões de maior valorização, mas ainda priorizando imóveis de metragem reduzida e valor intermediário.

Para o presidente do Conselho, o resultado reforça a **resiliência do setor e o papel estratégico do corretor de imóveis** na retomada da economia urbana. O aumento das transações na periferia — que concentrou **41,4% das vendas** — mostra uma **tendência de descentralização da demanda** e a busca por custo-benefício em áreas com boa infraestrutura. Já no aluguel, a predominância de garantias como **seguro-fiança e caução** e a concentração de valores médios acima de R\$ 3 mil indicam **maturidade nas relações locatícias** e um público mais informado. Segundo o presidente, “os números comprovam a força do mercado de São Paulo e o compromisso dos corretores com um ambiente imobiliário cada vez mais dinâmico, ético e acessível”.

RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	8%
Apartamentos Vendidos	92%

CASAS



Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	31,6%
3 Dorm.	57,9%
4 Dorm.	10,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,3%
51 a 100 m ²	47,4%
101 a 200 m ²	26,3%
201 a 300 m ²	10,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	10,5%
acima de 500 m ²	0,0%

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,4%
2 Dorm.	61,2%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	1,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,8%

Área útil	Percentual
-----------	------------



1 a 50 m ²	53,7%
51 a 100 m ²	35,5%
101 a 200 m ²	7,4%
201 a 300 m ²	3,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,5%
Financiamento CAIXA	41,6%
Financiamento Outros Bancos	24,9%
Direto com Proprietário	12,7%
Consórcios	2,3%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	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	0,0%

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	3,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,9%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,7%



De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	2,2%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,7%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	2,9%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	29,6%
Nobre	29,1%
Demais Regiões	41,4%

ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	40%
Apartamentos Alugadas	60%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,8%
2 Dorm.	34,8%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	3,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	34,8%
51 a 100 m ²	31,8%



101 a 200 m ²	22,7%
201 a 300 m ²	4,5%
301 a 400 m ²	3,0%
401 a 500 m ²	3,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,3%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	43,2%
3 Dorm.	28,4%
4 Dorm.	1,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,0%
51 a 100 m ²	47,7%
101 a 200 m ²	8,0%
201 a 300 m ²	1,1%
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	31,6%
T. de Capitalização	6,8%
Seguro Fiança	31,6%
Outros	8,5%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	64,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,6%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃODEVOLUÇÕES DE CHAVES

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,7%
de R\$501 a \$750,00	2,9%
de R\$751 a \$1.000,00	9,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,2%



de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	14,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	30,6%
Nobre	22,5%
Demais Regiões	46,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,3%
Mudou para um aluguel mais barato	33,0%
Mudou sem dar justificativa	44,7%

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%



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%