

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Outubro/2025

Estadual

Mercado Imobiliário Paulista Mantém Trajetória de Expansão nas Vendas e Estabilização das Locações

No mês de Outubro, o CRECISP realizou um estudo com 1.828 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 levantamento mostrou que, na comparação com Setembro, houve alta de 4,38% no volume de vendas e queda de 11,76% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (52,7%) e pelos demais bancos (16,6%) responderam por 69,3% dos negócios realizados em Outubro em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 16,1%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 13,9%, e as transações por meio de consórcios, com 0,8%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 47% das vendas eram de casas e 53% 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 casas e até 50m² para apartamentos. A maioria dos imóveis negociados (54,7%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

“Os resultados de outubro confirmam a força do mercado imobiliário paulista, que segue em trajetória de recuperação consistente. O aumento de 4,38% nas vendas, somado ao crescimento acumulado de 19,03% em 2025, demonstra que as famílias continuam buscando oportunidades de compra, especialmente na faixa entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil. O protagonismo do financiamento habitacional — responsável por quase 70% das transações — reforça a importância do crédito no acesso à moradia. Além disso, observamos um perfil claro de demanda por imóveis compactos, de 2 dormitórios, o que confirma uma mudança no comportamento do comprador, cada vez mais atento ao planejamento financeiro e à eficiência dos espaços.”

“No setor de locações, apesar da queda de 11,76% em outubro, o acumulado do ano permanece positivo, indicando estabilidade após meses de forte expansão. O predomínio do seguro-fiança como garantia, aliado à preferência por imóveis localizados na periferia e com valores entre R\$ 1 mil e R\$ 1,5 mil, evidencia que o mercado locatício segue sensível às condições econômicas das famílias. Os dados

também mostram um movimento relevante de busca por aluguéis mais compatíveis com o orçamento, com 34,2% dos inquilinos migrando para opções mais baratas. Esses indicadores reforçam a importância do trabalho das imobiliárias e dos corretores de imóveis, que atuam como agentes essenciais de orientação e segurança nas negociações”, destacou o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto.

Seguro fiança continua na liderança das garantias

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores entre R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00 (27,7%) e 52,3% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, o seguro fiança liderou as preferências dos novos inquilinos, com 44%. Na sequência, aparecem o fiador, com 29,7%, e o depósito caução, com 20,7%.

Houve queda no volume de casas e apartamentos alugados em Outubro na comparação com Setembro. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual reduziu 11,76% em relação ao mês anterior.

Em 34,2% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Outubro, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 15,4% foram para aluguéis mais caros e 50,4% 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 para casas e até 50 m² para apartamentos.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	2,5%
2 Dorm.	56,1%
3 Dorm.	33,9%
4 Dorm.	6,3%
5 Dorm.	0,4%
Mais de 5 Dorm.	0,8%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,6%
51 a 100 m ²	40,2%
101 a 200 m ²	25,9%
201 a 300 m ²	7,5%
301 a 400 m ²	1,7%
401 a 500 m ²	0,8%
acima de 500 m ²	1,3%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	68,5%
3 Dorm.	22,0%
4 Dorm.	1,8%
5 Dorm.	0,0%

Mais de 5 Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	51,2%
51 a 100 m ²	38,7%
101 a 200 m ²	8,3%
201 a 300 m ²	0,6%
301 a 400 m ²	0,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,6%

Casas e Apts vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,7%
Nobre	23,6%
Demais Regiões	54,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,1%
Financiamento CAIXA	52,7%
Financiamento Outros Bancos	16,6%
Direto com Proprietário	13,9%
Consórcios	0,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,6%

Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
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	0,2%

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	0,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,5%

De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,7%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,5%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,2%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,7%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,2%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,5%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,2%
Acima de R\$ 5 mi	3,5%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Alugadas	61%
Apartamentos Alugados	39%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,9%
2 Dorm.	49,8%
3 Dorm.	28,9%
4 Dorm.	7,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

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

1 a 50 m ²	24,5%
51 a 100 m ²	42,2%
101 a 200 m ²	22,1%
201 a 300 m ²	6,9%
301 a 400 m ²	2,0%
401 a 500 m ²	2,0%
acima de 500 m ²	0,5%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,6%
1 Dorm.	12,9%
2 Dorm.	63,7%
3 Dorm.	21,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,8%
51 a 100 m ²	42,4%
101 a 200 m ²	11,2%
201 a 300 m ²	0,8%
301 a 400 m ²	0,8%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	29,7%
Depósito caução	20,7%
T. de Capitalização	2,3%
Seguro Fiança	44,0%
Outros	3,3%

Localização	Percentual
Central	26,2%
Nobre	21,5%
Demais Regiões	52,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,4%
Mudou para um aluguel mais barato	34,2%
Mudou sem dar justificativa	50,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
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%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,3%
de R\$501 a \$750,00	5,9%
de R\$751 a \$1.000,00	18,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	17,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,0%
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%
Maio	+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%

Mercado Imobiliário Estadual		
(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%