

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

São Carlos registra forte salto nas vendas e locações e consolida mercado aquecido em 2025

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 em São Carlos e região.

Foram consultadas 67 imobiliárias das cidades de Américo Brasiliense, Araraquara, Ibaté, Matão, Nova Europa, Porto Ferreira, Santa Ernestina, São Carlos, São José Do Rio Pardo e Tabatinga.

As vendas tiveram alta de 158,02% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 63,33%.

Os dados de outubro revelam um crescimento extraordinário em São Carlos e região, com alta de 158,02% nas vendas e 63,33% nas locações — um dos melhores desempenhos do ano. Esse avanço expressivo reflete a forte demanda por imóveis de padrão médio, concentrados nas faixas entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, e a predominância de unidades de 2 dormitórios, tanto em casas quanto em apartamentos. Chama atenção também o fato de 79,5% das vendas terem sido financiadas pela CAIXA, o que confirma a importância do crédito habitacional para impulsionar o setor. A elevada participação de imóveis situados em áreas nobres (56,8%) indica que o mercado local vive um momento de valorização significativa, acompanhado pela estabilidade nos preços — com 54,5% das vendas ocorrendo pelo valor anunciado.

No mercado de locações, o crescimento robusto de 63,33% evidencia uma procura consistente por imóveis de 2 dormitórios, com destaque para o uso do seguro-fiança, que responde por 70,8% dos contratos firmados. A maior parte das locações segue concentrada em imóveis da periferia e do centro, com faixas de preço entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500. “No acumulado de 2025, São Carlos atinge 175,30% de crescimento nas vendas e 211,01% nas locações, consolidando a região como uma das mais dinâmicas do estado. Como presidente do CRECISP, destaco que esses números refletem não apenas a confiança dos consumidores, mas também o trabalho qualificado dos corretores, que têm garantido segurança e eficiência em um mercado em plena expansão”, explicou José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 58%; apartamentos: 42%

Locações:

Casas: 76%; Apartamentos: 24%

Vendas em Outubro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m².

Os apartamentos vendidos eram, na maioria, de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

24,3% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 18,9% nas regiões centrais e 56,8% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 79,5% foram financiadas pela CAIXA, 5,1% por outros bancos, 12,8% diretamente pelos proprietários, 2,6% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (44%), na região central (48%) e nos bairros mais nobres (7%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 60% não informaram a razão da mudança, 20% mudaram para aluguéis mais caros e 20% para mais baratos.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	58%
Apartamentos Vendidos	42%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	38,5%
3 Dorm.	57,7%
4 Dorm.	3,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,7%
51 a 100 m ²	30,8%
101 a 200 m ²	46,2%
201 a 300 m ²	15,4%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,6%
2 Dorm.	77,8%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	44,4%
101 a 200 m ²	5,6%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	18,9%
Nobre	56,8%
Demais Regiões	24,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	2,6%
Financiamento CAIXA	79,5%
Financiamento Outros Bancos	5,1%
Direto com Proprietário	12,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,6%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
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%

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	4,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	4,5%

De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	2,3%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	4,5%

Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	76%
Apartamentos Alugadas	24%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	43,8%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	6,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	37,5%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	0,0%
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	20,8%
Depósito caução	8,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	70,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	48,1%
Nobre	7,4%

Demais Regiões	44,4%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,0%
Mudou para um aluguel mais barato	20,0%
Mudou sem dar justificativa	60,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	85,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%
de R\$501 a \$750,00	4,8%
de R\$751 a \$1.000,00	19,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	19,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 0,30%	-1,10%
Fevereiro	-12,78%	+106,20%
Março	-39,37%	-20,79%
Abril	+55,09%	+48,96%
Maio	+44,44%	-58,75%
Junho	+1,72%	+110,36%
Julho	-14,64%	+17,35%
Agosto	+23,46%	-53,73%
Setembro	-40,34%	-0,82%
Outubro	+158,02	+63,33%
Acumulado 2025	+175,30%	+211,01%