



Pesquisa CRECISP

Novembro/2025

Imóveis usados

Capital

Mercado imobiliário da Capital desacelera em novembro, mas mantém saldo positivo no ano

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 457 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados fecharam Novembro em queda de 23,26% em relação a outubro passado. E as locações fecharam Novembro com índice negativo de 18,65% na comparação com outubro de 2025.

Apesar da queda mensal nas vendas, o **acumulado de 2025 permanece positivo (+90,55%)**, demonstrando que o volume negociado ainda se mantém acima do registrado no início do ano.

Quanto às locações, o **acumulado anual também segue positivo (+74,25%)**, refletindo um mercado aquecido ao longo de 2025, apesar das oscilações recentes.

Dos imóveis vendidos, 84% eram apartamentos e 16%, casas. Nas locações, Novembro fechou com 60% de casas e 40% de apartamentos alugados.

A Pesquisa CRECISP, feita com 457 imobiliárias da Capital, mostrou que o financiamento imobiliário permanece como opção preferida dos compradores de casas e apartamentos. Somados, os índices obtidos com o crédito concedido pela CAIXA (40,1%) e pelos demais bancos (23,4%) representam 63,5% das vendas realizadas na cidade em Novembro. O restante dos negócios se dividiu entre os 22,2% que foram feitos à vista e 12% parcelados diretamente pelos proprietários. Apenas 2,4% foram feitos por consórcio.

A maioria das casas negociadas era de 3 dormitórios, com área útil entre 100 e 200 m², mas os apartamentos eram de 2 dormitórios e de até 50 m². 43,5% dos imóveis vendidos em Novembro tinham preços acima de R\$ 500 mil. A periferia foi a região preferida por 54,5% dos compradores de propriedades na Capital nesse período. O perfil mais negociado reflete a busca por unidades **mais compactas e funcionais**, que concentraram mais da metade das transações desse segmento. Do ponto de vista geográfico, a periferia da **Capital** concentrou a maior parte das vendas, superando áreas nobres e centrais, evidenciando a busca por preços mais acessíveis e melhor custo-benefício.



De acordo com a Pesquisa CRECISP, 47,6% dos inquilinos que devolveram as chaves de locações em Novembro se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, sinalizando impacto do custo da moradia no orçamento das famílias e maior sensibilidade a reajustes. 15,6% optaram por valores de locação mais altos e 36,8% não mencionaram o motivo da mudança.

O depósito caução foi a garantia preferida de 40,1% dos novos inquilinos de Novembro na cidade de São Paulo. Na sequência, veio o seguro fiança, com 28,7% das preferências.

A faixa de preço médio do aluguel ficou acima de R\$ 3.000,00 para casas e apartamentos com 2 dormitórios. A área útil de até 50 m² foi a preferida dos inquilinos de casas. A área útil dos apartamentos ficou entre 50 m² até 100 m².

O cenário apresentado pela Pesquisa CRECISP revela que, apesar das **quedas registradas em novembro**, tanto o mercado de **vendas** quanto o de **locações** de imóveis residenciais usados na Capital mantêm **desempenho positivo no acumulado de 2025**. O comportamento do consumidor demonstra **cautela**, preferência por **imóveis menores**, maior dependência de **crédito imobiliário** nas compras e sensibilidade crescente aos **valores de aluguel**, especialmente no contexto das devoluções. O conjunto de dados indica um mercado ativo, porém mais seletivo, exigindo estratégias de precificação e negociação cada vez mais ajustadas à realidade econômica dos compradores e inquilinos

RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	16%
Apartamentos Vendidos	84%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
------------------	------------



1 Dorm.	3,1%
2 Dorm.	28,1%
3 Dorm.	56,3%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	21,9%
101 a 200 m ²	43,8%
201 a 300 m ²	9,4%
301 a 400 m ²	12,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,1%
1 Dorm.	16,3%
2 Dorm.	57,6%
3 Dorm.	21,7%
4 Dorm.	3,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual



1 a 50 m ²	51,1%
51 a 100 m ²	29,3%
101 a 200 m ²	15,2%
201 a 300 m ²	3,3%
301 a 400 m ²	1,1%
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	22,2%
Financiamento CAIXA	40,1%
Financiamento Outros Bancos	23,4%
Direto com Proprietário	12,0%
Consórcios	2,4%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	43,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	31,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%



Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	5,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	9,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,8%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,2%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,2%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,6%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%



De R\$ 2,6 mi a R\$ 3 mi	4,0%
De R\$ 3,1 mi a R\$ 4 mi	0,8%
De R\$ 4,1 mi a R\$ 5 mi	3,2%
Acima de R\$ 5 mi	4,0%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	14,0%
Nobre	31,5%
Demais Regiões	54,5%

ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	60%
Apartamentos Alugadas	40%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	34,4%
2 Dorm.	36,6%
3 Dorm.	20,4%
4 Dorm.	8,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,2%
51 a 100 m ²	32,3%
101 a 200 m ²	16,1%



201 a 300 m ²	4,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	1,1%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,4%
1 Dorm.	23,6%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	27,8%
4 Dorm.	2,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	34,7%
51 a 100 m ²	54,2%
101 a 200 m ²	6,9%
201 a 300 m ²	1,4%
301 a 400 m ²	2,8%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	15,8%
Depósito caução	40,1%



T. de Capitalização	7,9%
Seguro Fiança	28,7%
Outros	7,4%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	60,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,2%
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/LOCALIZAÇÃO DE VOLUÇÕES DE CHAVES

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,6%
de R\$501 a \$750,00	3,2%
de R\$751 a \$1.000,00	14,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,1%



de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,6%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	14,6%
Nobre	19,7%
Demais Regiões	65,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,6%
Mudou para um aluguel mais barato	47,6%
Mudou sem dar justificativa	36,8%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2025)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	Acumulado
	Mês	
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%
Outubro	-12,11%	+113,81%
Novembro	-23,26%	+90,55%

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%
Outubro	-39,49%	+92,90%
Novembro	-18,65%	+74,25%