

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Ligeira queda em vendas e locações. Mercado segue estável em janeiro.

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Dezembro de 2024 em São Carlos e região.

Foram consultadas 71 imobiliárias das cidades de Américo Brasiliense, Araraquara, Boa Esperança Do Sul, Caconde, Casa Branca, Descalvado, Itirapina, Matão, Porto Ferreira, Ribeirão Bonito, São Carlos, São José Do Rio Pardo e São Sebastião Da Gramma.

As vendas caíram 0,30% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 1,10%.

“Essa pequena redução observada nos números em janeiro sugere uma estabilidade no mercado imobiliário da região, influenciada por fatores sazonais e econômicos que afetam tanto as vendas quanto as locações de imóveis”, explicou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 82%; apartamentos: 18%

Locações:

Casas: 89%; Apartamentos: 11%

Vendas em Janeiro

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

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 50 até 100 m².

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

71,4% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 21,4% nas regiões centrais e 7,1% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 57,9% foram financiadas pela CAIXA, 26,3% por outros bancos, 15,8% diretamente pelos proprietários, 0% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Janeiro

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

A maioria das casas era de 1 dormitório com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 1 dormitório com até 50 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 (29%), na região central (29%) e nos bairros mais nobres (43%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 66,7% não informaram a razão da mudança, 33,3% optaram por aluguéis mais baratos, 0% para aluguéis mais caros.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	82%
Apartamentos Vendidos	18%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	40,9%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,5%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	22,7%
201 a 300 m ²	13,6%
301 a 400 m ²	4,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	16,7%
101 a 200 m ²	16,7%
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	21,4%
Nobre	7,1%
Demais Regiões	71,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	0,0%
Financiamento CAIXA	57,9%
Financiamento Outros Bancos	26,3%
Direto com Proprietário	15,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	10,7%
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%

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	7,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	14,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,6%
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	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
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	0,0%
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	0,0%

Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	89%
Apartamentos Alugadas	11%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	40,0%
2 Dorm.	26,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,7%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	33,3%
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	33,3%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	33,3%

101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	37,5%
Depósito caução	12,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	50,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	28,6%
Nobre	42,9%
Demais Regiões	28,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	33,3%
Mudou sem dar justificativa	66,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	94,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	5,6%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	11,1%
de R\$501 a \$750,00	16,7%
de R\$751 a \$1.000,00	27,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locções
Janeiro	- 0,30%	-1,10%