

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São Carlos apresenta crescimento nas vendas e queda nas locações em maio

Região registra aumento nas transações de compra, impulsionado por financiamento habitacional e forte presença em áreas periféricas

Vendas sobem 44,44% em maio e acumulam alta no ano

A pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) revelou que a região de São Carlos registrou um aumento expressivo de **44,44% nas vendas de imóveis residenciais usados em maio**, na comparação com abril. No acumulado de 2025, o crescimento nas vendas é de **47,08%**, reforçando a tendência de recuperação do setor.

O estudo envolveu 76 imobiliárias de São Carlos e cidades vizinhas, como Araraquara, Ibaté, Matão e Porto Ferreira.

Casas dominam as vendas e imóveis de 2 dormitórios são os mais procurados

As **casas representaram 54% das vendas**, com destaque para unidades de **2 dormitórios (60,7%)**, localizadas nas **regiões periféricas (68,4%)** e com **área útil entre 50 m² e 100 m²**.

Já os **apartamentos somaram 46% das vendas**, sendo **95,2% com 2 dormitórios**, com **67% de área até 50 m²**, reforçando a busca por imóveis compactos e funcionais.

O valor médio de comercialização ficou entre **R\$ 200 mil e R\$ 300 mil**, com destaque para as faixas de **R\$ 151 mil a R\$ 250 mil (57,2%)**.

Financiamento pela Caixa impulsiona 73% das vendas

A **modalidade de pagamento mais utilizada foi o financiamento pela Caixa Econômica Federal (73%)**, seguida de vendas à vista (10,8%), acordos diretos com os proprietários (10,8%) e financiamentos por outros bancos (5,4%).

Mais da metade dos imóveis (53,1%) foi vendida **pelo valor anunciado**, enquanto **46,9% receberam algum tipo de desconto**, principalmente entre **6% e 10%**.

Locação tem queda de 58,75%, mas segue ativa em imóveis acessíveis

O setor de locações residenciais teve **queda de 58,75% em maio**, mas ainda acumula alta de **74,52% no ano**, indicando oscilações naturais após meses de forte crescimento.

Todas as unidades locadas no período foram **casas (100%)**, principalmente de **2 dormitórios (60%)** e com área entre **51 m² e 200 m²**. O valor predominante dos aluguéis ficou entre **R\$ 1.000 e R\$ 1.500**, com **26,7% dos contratos na faixa de R\$ 1.001 a R\$ 1.250**.

A garantia mais utilizada foi o **fiador (57,1%)**, seguida pelo **seguro fiança (42,9%)**. As locações concentraram-se principalmente nas **regiões periféricas (50%)**, e **40% dos inquilinos buscaram aluguéis mais baratos** ao encerrar os contratos.

Perspectiva positiva para o segundo semestre

Para o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “os dados de maio reforçam o bom momento do mercado imobiliário em São Carlos, especialmente no setor de vendas. Os investimentos em infraestrutura e os programas habitacionais devem manter o ritmo de crescimento nos próximos meses, equilibrando o mercado e abrindo novas oportunidades para compradores e locatários”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	54%
Apartamentos Vendidos	46%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,7%
3 Dorm.	39,3%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	21,4%
201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	3,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	95,2%
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	23,8%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	4,8%

401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	4,8%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	18,4%
Nobre	13,2%
Demais Regiões	68,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	10,8%
Financiamento CAIXA	73,0%
Financiamento Outros Bancos	5,4%
Direto com Proprietário	10,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	28,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	28,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	100%

Apartamentos Alugadas	0%
-----------------------	----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,7%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,7%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	46,7%
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%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	57,1%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	42,9%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	30,0%

Nobre	20,0%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,0%
Mudou para um aluguel mais barato	40,0%
Mudou sem dar justificativa	40,0%

Desconto concedido Casa	Percentual
Mesmo valor anunciado	80,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
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	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	6,7%
de R\$751 a \$1.000,00	20,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	26,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
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	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 0,30%	-1,10%
Fevereiro	-12,78%	+106,20%
Março	-39,37%	-20,79%
Abril	+55,09%	+48,96%
Mai	+44,44%	-58,75%
Acumulado 2025	+47,08%	+74,52%