



Pesquisa CRECISP

Janeiro/2025

Imóveis usados

Capital

Ano começa com vendas de imóveis em baixa na Capital

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 289 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados começaram o ano em baixa de 43,98% em relação a dezembro passado. Coincidentemente, os dados divulgados pela Prefeitura de São Paulo indicam que houve queda de 29,12% na quantidade de guias pagas de ITBI entre dezembro/24 e janeiro/25. As locações, no entanto, abriram janeiro com índice positivo de 56,49% na comparação com o último mês de 2024.

De acordo com o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, tradicionalmente, o mês de janeiro costuma ser um período mais fraco para vendas de casas e apartamentos em São Paulo, assim como em muitos lugares. “Isso ocorre por diversos motivos: muitas pessoas estão voltadas para as festas de final de ano, férias escolares e despesas extras, o que pode reduzir a disposição para realizar transações imobiliárias. Além disso, muitos potenciais compradores e vendedores adiam decisões importantes para após o período de férias e festividades, o que naturalmente diminui o ritmo do mercado nesse período.”

Ritmo oposto ocorre com as locações, especialmente em regiões próximas a universidades, pela procura por imóveis destinados a estudantes universitários, que aproveitam o mês de janeiro, antes do início das aulas, para fixarem residência na cidade.

Dos imóveis vendidos, 81% eram apartamentos e 29%, casas. Nas locações, houve uma situação mais equilibrada com 53% de casas e 47% de apartamentos alugados em janeiro.

Financiamento lidera formas de pagamento

A Pesquisa CRECISP, feita com 289 imobiliárias da Capital, mostrou que, mesmo com juros altos, o financiamento imobiliário ainda é a opção preferida dos compradores de casas e apartamentos. Somados, os índices obtidos com o crédito concedido pela CAIXA (38%) e pelos demais bancos (32%) representam 70% das vendas realizadas na cidade em janeiro. O restante dos negócios se dividiu entre os 17% que foram feitos à vista, 12% parcelados diretamente pelos proprietários e 1% por consórcios.



Em suas falas, Viana tem abordado diferentes aspectos do financiamento imobiliário, como as taxas de juros, as condições de financiamento, o acesso ao crédito e o impacto do financiamento no desenvolvimento do mercado imobiliário.

Em relação aos juros, Viana tem demonstrado preocupação com o impacto das altas taxas no acesso ao crédito imobiliário, especialmente para as famílias de baixa renda. Ele tem defendido a necessidade de políticas públicas que incentivem a redução das taxas de juros e facilitem o acesso ao financiamento. “O acesso ao crédito é fundamental para o crescimento do setor, geração de empregos e renda”, comentou o presidente do CRECISP.

A maioria das casas e apartamentos negociados era de 2 dormitórios. As casas tinham área útil entre 50 e 100 m², mas os apartamentos eram de até 50m². 31,7% dos imóveis vendidos em Janeiro tinham preços entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil. A periferia foi a região preferida por 40,4% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.

Procura maior por aluguéis mais baratos

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 46,6% dos inquilinos que devolveram as chaves em janeiro se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, 21,4% optaram por valores de locação mais altos e 32% não mencionaram o motivo da mudança. Essa busca por um aluguel mais em conta pode explicar, em parte, o motivo do crescimento no número de novos contratos assinados em janeiro comparado a dezembro.

Repetindo o resultado do mês anterior, o depósito caução aparece como principal garantia locatícia em 30,1% dos contratos de aluguel assinados em Janeiro na cidade de São Paulo. Na sequência, vieram o seguro fiança (27,2%) e o fiador (20,4%).

A faixa de preço médio do aluguel ficou acima de R\$ 3.000,00, para casas e apartamentos com 3 e 2 dormitórios, respectivamente, e área útil entre 50 e 100 m².



RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	19%
Apartamentos Vendidos	81%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	23,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,1%
51 a 100 m ²	46,2%
101 a 200 m ²	7,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	15,4%
401 a 500 m ²	7,7%
acima de 500 m ²	0,0%



APTO

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	6,3%
1 Dorm.	27,1%
2 Dorm.	43,8%
3 Dorm.	22,9%
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	18,8%
101 a 200 m ²	14,6%
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%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,0%
Financiamento CAIXA	38,0%
Financiamento Outros Bancos	32,0%
Direto com Proprietário	12,0%
Consórcios	1,0%



DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	32,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	47,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
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%

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	1,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,0%



De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	1,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	6,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	6,7%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,7%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,7%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	1,7%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,6%
Nobre	33,0%
Demais Regiões	40,4%

ALUGUEL

Locação	%
Casas Alugadas	53%
Apartamentos Alugadas	47%



CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,6%
2 Dorm.	31,4%
3 Dorm.	34,3%
4 Dorm.	5,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,7%
51 a 100 m ²	34,3%
101 a 200 m ²	22,9%
201 a 300 m ²	14,3%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,9%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	3,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%



Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,2%
51 a 100 m ²	44,2%
101 a 200 m ²	9,6%
201 a 300 m ²	1,9%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	20,4%
Depósito Caução	30,1%
T. de Capitalização	7,8%
Seguro Fiança	27,2%
Outros	14,6%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	55,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,4%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
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

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,3%
de R\$501 a \$750,00	6,3%
de R\$751 a \$1.000,00	8,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	6,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	30,1%
Nobre	23,3%
Demais Regiões	46,6%

DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,4%
Mudou para um aluguel mais barato	46,6%
Mudou sem dar justificativa	32,0%



COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2025)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-43,98%	-43,98%

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2025)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+56,49%	+56,49%