

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações têm alta na região de São Carlos

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

Foram consultadas 77 imobiliárias das cidades de Araraquara, Casa Branca, Matão, Porto Ferreira, Santa Cruz Das Palmeiras, São Carlos e São José Do Rio Pardo.

As vendas aumentaram 55,09% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 48,96%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, analisou o levantamento. “No acumulado do ano, as vendas apresentaram um aumento de 2,64%, demonstrando uma recuperação gradual e consistente. As locações, por sua vez, cresceram impressionantes 133,27%, destacando um mercado aquecido e com potencial de crescimento contínuo. Esses números refletem não apenas os desafios enfrentados, mas também as oportunidades que surgem no mercado imobiliário de São Carlos. É fundamental que aproveitemos essas tendências para desenvolver estratégias que beneficiem tanto os profissionais do setor quanto os consumidores.”

Vendas

Casas: 53%; apartamentos: 47%

Locações:

Casas: 61%; Apartamentos: 39%

Vendas em Abril

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

45,2% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 47,6% nas regiões centrais e 7,1% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 66,7% foram financiadas pela CAIXA, 13,9% por outros bancos, 5,6% diretamente pelos proprietários, 8,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 5,6% no período.

Locações em Abril

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

A maioria das casas era de 3 dormitórios com 100 até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 3 dormitórios com até 200 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (34%), na região central (31%) e nos bairros mais nobres (35%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 50% não informaram a razão da mudança, 20% optaram por aluguéis mais baratos, 30% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	53%
Apartamentos Vendidos	47%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,8%
2 Dorm.	76,9%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	3,8%

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	23,1%
201 a 300 m ²	3,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	3,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	83,3%
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	83,3%
51 a 100 m ²	16,7%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%
-----------------	------

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	47,6%
Nobre	7,1%
Demais Regiões	45,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	8,3%
Financiamento CAIXA	66,7%
Financiamento Outros Bancos	13,9%
Direto com Proprietário	5,6%
Consórcios	5,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	47,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,8%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
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	2,3%
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	4,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	29,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	22,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,4%
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 Abril

Locações	%
Casas Alugadas	61%

Apartamentos Alugadas	39%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	27,8%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	5,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,6%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	44,4%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	5,6%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	22,2%
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	11,1%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	41,0%
Depósito caução	13,1%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	37,7%
Outros	4,9%

Localização	Percentual
Central	31,1%
Nobre	35,1%
Demais Regiões	33,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	30,0%
Mudou para um aluguel mais barato	20,0%
Mudou sem dar justificativa	50,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	40,7%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	29,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,7%
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	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	7,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	30,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	3,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	3,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,5%
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%
Acumulado 2025	+2,64%	+133,27%