

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Março/2025

Estadual

Pesquisa estadual registra queda em vendas e locações em março

No mês de Março, o CRECISP realizou um estudo com 5.476 imobiliárias de todo o Estado de SP, com o intuito de revelar como estão as vendas e locações de casas e apartamentos residenciais usados em todo o Estado. O levantamento mostrou que, na comparação com fevereiro, houve queda de 7,01% no volume de vendas e de 8,36 nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (37,3%) e pelos demais bancos (18,1%) responderam por 55,4% dos negócios realizados em Março em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 24,4%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 17,5%, e as transações por meio de consórcios, com 2,7%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 42% das vendas eram de casas e 58% de apartamentos, de acordo com as imobiliárias consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

Tanto as casas quanto os apartamentos mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios e no que se refere à área útil, ela variou entre 50 m² e 100 m². A maioria dos imóveis negociados (50,8%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

“A oscilação negativa no volume de vendas reflete possíveis ajustes no mercado, influenciados por fatores econômicos e mudanças nas condições de crédito. Já o mercado de locações demonstrou maior volatilidade, com variações mais acentuadas mês a mês, mas ainda mantendo um desempenho acumulado positivo. É fundamental monitorar de perto essas flutuações no mercado imobiliário, ajustando estratégias conforme necessário para apoiar os corretores e promover a estabilidade e o crescimento sustentável do setor”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Fiador garante mais de 60% das locações

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00 (24,2%) e 60,1% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, a figura do fiador permanece firme na liderança, com 66,1% das preferências dos novos inquilinos. Na sequência, aparecem o seguro fiança, com 13,9%, e o depósito caução, com 10,8%.

Houve queda no volume de casas e apartamentos alugados em Março na comparação com fevereiro. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual caiu 8,36% em relação ao mês anterior.

Em 37% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Março, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 23,7% foram para aluguéis mais caros e 39,2% se mudaram sem dar justificativa.

Os locatários escolheram, em sua maioria, casas e apartamentos com 2 dormitórios e área útil de 50 m² a 100 m².

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	42%
Apartamentos Vendidos	58%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	1,3%
2 Dorm.	53,6%
3 Dorm.	37,2%
4 Dorm.	5,7%
5 Dorm.	1,3%

--

Mais de 5 Dorm.	0,8%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,3%
51 a 100 m ²	39,4%
101 a 200 m ²	29,4%
201 a 300 m ²	13,7%
301 a 400 m ²	3,5%
401 a 500 m ²	1,3%
acima de 500 m ²	1,3%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	3,3%
1 Dorm.	9,0%
2 Dorm.	64,0%
3 Dorm.	22,4%
4 Dorm.	1,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,5%
51 a 100 m ²	44,0%

101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	1,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,2%
acima de 500 m ²	0,2%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,0%
Nobre	28,2%
Demais Regiões	50,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	24,4%
Financiamento CAIXA	37,3%
Financiamento Outros Bancos	18,1%
Direto com Proprietário	17,5%
Consórcios	2,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,4%

--

Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,1%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
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	0,4%

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	1,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,2%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,3%

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,6%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,2%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,5%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,2%
Acima de R\$ 5 mi	1,0%

Locações estaduais

Locações	%
Casas alugadas	56%
Apartamentos alugados	44%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,8%
2 Dorm.	44,6%
3 Dorm.	30,7%
4 Dorm.	5,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,0%
51 a 100 m ²	39,5%
101 a 200 m ²	28,3%

--

201 a 300 m ²	6,9%
301 a 400 m ²	2,1%
401 a 500 m ²	0,4%
acima de 500 m ²	0,8%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,3%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	57,8%
3 Dorm.	20,5%
4 Dorm.	1,7%
5 ou mais Dorm.	0,2%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,8%
51 a 100 m ²	55,2%
101 a 200 m ²	12,3%
201 a 300 m ²	1,2%
301 a 400 m ²	0,2%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,2%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	66,1%

--

Depósito Caução	10,8%
T. de Capitalização	2,3%
Seguro Fiança	13,9%
Outros	7,0%

Localização	Percentual
Central	15,2%
Nobre	24,7%
Demais Regiões	60,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,7%
Mudou para um aluguel mais barato	37,0%
Mudou sem dar justificativa	39,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	67,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,1%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,3%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,0%
de R\$501 a \$750,00	6,4%

de R\$751 a \$1.000,00	13,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,6%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2025)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-23,82%	-23,82%
Fevereiro	+7,84%	-15,98%
Março	-7,01%	-22,99%

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2025)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-3,53%	-3,53%
Fevereiro	+27,60%	+24,07%
Março	-8,36%	+15,71%