

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Abril/2025

Estadual

Vendas estaduais retomam crescimento.

Locações seguem em alta no Estado de SP

No mês de Abril, o CRECISP realizou um estudo com 1.732 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 março, houve crescimento de 16,20% no volume de vendas e de 7,54% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (49%) e pelos demais bancos (16,5%) responderam por 65,5% dos negócios realizados em Abril em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 17,4%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 14,5%, e as transações por meio de consórcios, com 2,6%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 51% das vendas eram de casas e 49% 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.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, comentou os resultados obtidos no período. “Abril registrou um crescimento significativo de 16,20% nas vendas, o que representa uma recuperação considerável após os meses anteriores de quedas. No entanto, ao olhar para o acumulado do ano, ainda estamos com um desempenho negativo de 6,79%, reflexo dos resultados adversos observados no início do ano. Esse crescimento em abril é um sinal positivo de uma possível retomada do mercado de vendas, mas é essencial monitorar se essa tendência se manterá nos próximos meses. No segmento de locação, abril também apresentou um aumento de 7,54%, contribuindo para um acumulado positivo de 23,25% no ano. Isso indica uma demanda crescente por aluguéis, possivelmente impulsionada por mudanças no comportamento do mercado ou preferências dos consumidores.”

Locações crescem 7,54% em abril

A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00 (26%) e 53,7% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, a figura do fiador permanece firme na liderança, com 61,8% das preferências dos novos inquilinos. Na sequência, aparecem o depósito caução, com 16,6%, e o seguro fiança, com 10,5%.

Houve alta no volume de casas e apartamentos alugados em Abril na comparação com março. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual subiu 7,54% em relação ao mês anterior.

Em 41,3% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Abril, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 25% foram para aluguéis mais caros e 33,7% 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	51%
Apartamentos Vendidos	49%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,6%
2 Dorm.	59,8%
3 Dorm.	31,0%
4 Dorm.	3,6%
5 Dorm.	1,0%

--

Mais de 5 Dorm.	1,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,9%
51 a 100 m ²	39,2%
101 a 200 m ²	26,5%
201 a 300 m ²	6,4%
301 a 400 m ²	2,5%
401 a 500 m ²	1,8%
acima de 500 m ²	2,8%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	1,8%
1 Dorm.	7,2%
2 Dorm.	70,1%
3 Dorm.	18,6%
4 Dorm.	2,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,3%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	51,2%
51 a 100 m ²	38,6%
101 a 200 m ²	8,1%
201 a 300 m ²	0,6%

301 a 400 m ²	0,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,9%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	22,6%
Nobre	26,6%
Demais Regiões	50,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,4%
Financiamento CAIXA	49,0%
Financiamento Outros Bancos	16,5%
Direto com Proprietário	14,5%
Consórcios	2,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,1%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,8%

--

Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,6%

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	1,3%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,5%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,1%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,6%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,4%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,1%

De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,1%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,4%
Acima de R\$ 5 mi	0,4%

Locações estaduais

Locações	%
Casas alugadas	65%
Apartamentos alugados	35%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,8%
2 Dorm.	47,3%
3 Dorm.	30,7%
4 Dorm.	5,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,9%
51 a 100 m ²	43,4%
101 a 200 m ²	25,3%
201 a 300 m ²	5,6%
301 a 400 m ²	3,2%
401 a 500 m ²	0,5%
acima de 500 m ²	1,2%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,4%
1 Dorm.	15,2%
2 Dorm.	61,0%
3 Dorm.	17,8%
4 Dorm.	2,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	39,0%
51 a 100 m ²	45,8%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	1,9%
301 a 400 m ²	0,4%
401 a 500 m ²	0,4%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	61,8%
Depósito caução	16,6%
T. de Capitalização	5,9%
Seguro Fiança	10,5%
Outros	5,3%

Localização	Percentual
-------------	------------

--

Central	18,5%
Nobre	27,8%
Demais Regiões	53,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,0%
Mudou para um aluguel mais barato	41,3%
Mudou sem dar justificativa	33,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	65,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
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	0,3%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,8%
de R\$501 a \$750,00	6,9%
de R\$751 a \$1.000,00	13,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,1%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,4%
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%
Abril	+16,20%	-6,79%

<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%
Abril	+7,54%	+23,25%