



Pesquisa CRECISP

Maio/2025

Imóveis usados

Capital

MERCADO IMOBILIÁRIO DA CAPITAL FECHA MAIO EM ALTA E REFLETE CENÁRIO DE INVESTIMENTOS NA CIDADE

Setor registra crescimento expressivo nas vendas e locações de imóveis usados, impulsionado por financiamento, demanda nas periferias e investimentos urbanos

Vendas sobem mais de 38% no mês

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo apresentou desempenho expressivo no mês de maio, registrando crescimento tanto nas vendas quanto nas locações de imóveis usados. É o que revela levantamento realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) com 374 imobiliárias da Capital.

As vendas de imóveis usados fecharam o mês com alta de **38,39% na comparação com abril**, acumulando crescimento de **53,53% no ano**. O financiamento segue sendo o principal motor dessas transações, respondendo por **64,4% dos negócios**, por meio de instituições como a Caixa Econômica Federal (**36,8%**) e outros bancos (**27,6%**).

Apartamentos e periferia lideram as escolhas

O levantamento aponta que os **apartamentos representaram 82% das vendas**, sendo os de **até 50 m² e dois dormitórios** os mais procurados. As casas corresponderam a **18%** das transações, com preferência por unidades de **100 a 200 m²**.

A periferia da cidade segue liderando a preferência dos compradores, concentrando **47,6% das vendas**, reflexo da busca por imóveis com melhor relação custo-benefício. Cerca de **30,9% dos imóveis vendidos apresentaram valores acima de R\$ 500 mil**, confirmando a força do segmento de médio padrão.



Locação mantém ritmo de crescimento

No mercado de locação, o cenário também é positivo, com crescimento de **10,76% em maio**, acumulando alta de **84,56% no ano**. As locações foram distribuídas entre **54% de apartamentos** e **46% de casas**, com predomínio de imóveis de **dois dormitórios** e áreas úteis de até **50 m²** no caso dos apartamentos, e entre **50 e 100 m²** para as casas.

Seguro fiança é o favorito nas garantias locatícias

A faixa de aluguel mais contratada ficou entre **R\$ 1.500 e R\$ 2.000**, e o **seguro fiança** se consolidou como a principal garantia locatícia, utilizado em **34,3% dos contratos**, seguido do **depósito caução (29,6%)** e do **fiador tradicional (16,3%)**.

O levantamento também destaca que **39,2% dos inquilinos que devolveram seus imóveis o fizeram para buscar opções de aluguel mais baratas**, enquanto **19,9% migraram para imóveis com aluguel mais caro**, demonstrando um mercado dinâmico e com movimentos em diferentes faixas de renda.

Investimentos urbanos impulsionam o setor

O bom desempenho do mercado imobiliário da Capital é impulsionado, também, pelos investimentos que vêm sendo realizados na cidade. Segundo informações divulgadas na imprensa, São Paulo tem recebido aportes robustos em projetos de **revitalização urbana, mobilidade, expansão de polos comerciais e desenvolvimento habitacional**, especialmente nas regiões centrais e periféricas.

Programas municipais voltados à **habitação de interesse social** e melhorias na infraestrutura urbana, como a expansão de linhas de metrô e corredores de ônibus, têm contribuído para a valorização de diversas regiões e, conseqüentemente, para o aquecimento do setor imobiliário.

Mercado aquecido e perspectivas positivas

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, ressalta que “o cenário demonstra a força e a resiliência do mercado imobiliário da Capital, que segue aquecido, acompanhando o desenvolvimento da cidade e oferecendo oportunidades tanto para quem busca comprar quanto para quem procura alugar”.



RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	18%
Apartamentos Vendidos	82%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	23,3%
4 Dorm.	10,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,3%
51 a 100 m ²	36,7%
101 a 200 m ²	40,0%
201 a 300 m ²	10,0%



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

APTO

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	4,3%
1 Dorm.	20,4%
2 Dorm.	65,6%
3 Dorm.	7,5%
4 Dorm.	2,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,2%
51 a 100 m ²	34,4%
101 a 200 m ²	4,3%
201 a 300 m ²	1,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%



acima de 500 m²

0,0%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,7%
Financiamento CAIXA	36,8%
Financiamento Outros Bancos	27,6%
Direto com Proprietário	12,1%
Consórcios	2,9%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
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	0,8%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,6%



De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,6%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,8%
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%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,2%
Nobre	32,1%
Demais Regiões	47,6%

ALUGUEL

Locação	%
Casas Alugadas	46%
Apartamentos Alugadas	54%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%



1 Dorm.	26,5%
2 Dorm.	38,2%
3 Dorm.	30,9%
4 Dorm.	4,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	44,1%
101 a 200 m ²	19,1%
201 a 300 m ²	10,3%
301 a 400 m ²	1,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,1%
1 Dorm.	25,7%
2 Dorm.	51,4%
3 Dorm.	13,5%
4 Dorm.	5,4%



5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,7%
51 a 100 m ²	35,1%
101 a 200 m ²	8,1%
201 a 300 m ²	1,4%
301 a 400 m ²	2,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	16,3%
Depósito caução	29,6%
T. de Capitalização	9,4%
Seguro Fiança	34,3%
Outros	10,3%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	62,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,1%



Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
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	0,0%
de R\$501 a \$750,00	4,7%
de R\$751 a \$1.000,00	10,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	22,9%



Nobre	19,1%
Demais Regiões	58,0%

DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,9%
Mudou para um aluguel mais barato	39,2%
Mudou sem dar justificativa	40,9%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2025)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-43,98%	-43,98%
Fevereiro	+107,68%	+63,70%
Março	-29,69%	+34,01%
Abril	-18,87%	+15,14%
Maio	+38,39%	+53,53%

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2025)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+56,49%	+56,49%
Fevereiro	+29,81%	+86,30%
Março	-24,21%	+62,09%
Abril	+11,71%	+73,80%
Maio	+10,76%	+84,56%

