



Pesquisa CRECISP

Fevereiro/2025

Imóveis usados

Capital

Fevereiro registra alta em vendas e locações na Capital paulista

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 530 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados fecharam fevereiro em alta de 107,68% em relação a janeiro passado. E as locações também fecharam Fevereiro com índice positivo de 29,81% na comparação com janeiro de 2025.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, para as vendas, janeiro registrou uma queda substancial de 43,98%, o que representa um desafio inicial no volume transacional. No entanto, houve uma recuperação impressionante em fevereiro, com um aumento de 107,68%, resultando em um acumulado positivo de 63,70% no primeiro bimestre. “Esse crescimento é encorajador e sugere uma dinâmica de mercado que pode estar respondendo a mudanças sazonais ou econômicas”, comentou.

Viana também refletiu que, no segmento de locação, janeiro começou forte com um aumento de 56,49%, mantendo uma tendência positiva em fevereiro com mais 29,81% de crescimento. Isso resultou em um acumulado de 86,30% no bimestre, indicando uma demanda robusta por propriedades para locação na capital. “Esses dados refletem não apenas a resiliência do mercado imobiliário local, mas também destacam áreas de oportunidade e possíveis ajustes estratégicos que podem ser explorados para otimizar o desempenho geral.”

Dos imóveis vendidos, 69% eram apartamentos e 31%, casas. Nas locações, manteve-se o equilíbrio, com 53% de casas e 47% de apartamentos alugados em Fevereiro.

CAIXA financiou 34,3% dos negócios

A Pesquisa CRECISP, feita com 530 imobiliárias da Capital, mostrou que, mesmo com juros altos, o financiamento imobiliário continua como a opção preferida dos compradores de casas e apartamentos. Somados, os índices obtidos com o crédito concedido pela CAIXA (34,3%) e pelos demais bancos (30%) representam 64,3% das vendas realizadas na cidade em Fevereiro. O restante dos negócios se dividiu entre os 16,3% que foram feitos à vista, 16,7% parcelados diretamente pelos proprietários e 2,6% por consórcios.

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. 33,7% dos imóveis vendidos em Fevereiro tinham preços acima de R\$ 500 mil. A periferia foi a região preferida por 50,8% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.



Maioria das locações era de até R\$ 1.000,00

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 39,8% dos inquilinos que devolveram as chaves em Fevereiro se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, 20,1% optaram por valores de locação mais altos e 40,1% não mencionaram o motivo da mudança

O seguro fiança foi a garantia preferida de 35,3% dos novos inquilinos de Fevereiro na cidade de São Paulo. Na sequência, vieram o depósito caução (32,9%) e o fiador (13,6%).

A faixa de preço médio do aluguel ficou em até R\$ 1.000,00, para casas e apartamentos com 1 e 2 dormitórios, respectivamente, e área útil entre 50 e 100 m².

RELATÓRIO DA CAPITAL – FEVEREIRO DE 2025

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	31%
Apartamentos Vendidos	69%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	17,5%
2 Dorm.	45,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	7,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%



Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,5%
51 a 100 m ²	35,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	17,5%
301 a 400 m ²	2,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	2,5%

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,1%
1 Dorm.	14,7%
2 Dorm.	56,6%
3 Dorm.	24,8%
4 Dorm.	0,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,1%
1 Dorm.	14,7%
2 Dorm.	56,6%
3 Dorm.	24,8%
4 Dorm.	0,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%



FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,3%
Financiamento CAIXA	34,3%
Financiamento Outros Bancos	30,0%
Direto com Proprietário	16,7%
Consórcios	2,6%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,2%
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	0,6%
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	1,8%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	1,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,2%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,6%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	2,4%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	23,4%
Nobre	25,8%



Demais Regiões

50,8%

ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	53%
Apartamentos Alugadas	47%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	38,3%
2 Dorm.	34,0%
3 Dorm.	22,3%
4 Dorm.	5,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,6%
51 a 100 m ²	35,1%
101 a 200 m ²	17,0%
201 a 300 m ²	2,1%
301 a 400 m ²	2,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,0%



1 Dorm.	23,0%
2 Dorm.	49,0%
3 Dorm.	23,0%
4 Dorm.	2,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,0%
51 a 100 m ²	45,0%
101 a 200 m ²	13,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	1,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	13,6%
Depósito caução	32,9%
T. de Capitalização	5,8%
Seguro Fiança	35,3%
Outros	12,4%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	55,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	34,0%



Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
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	0,5%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	2,9%
de R\$501 a \$750,00	9,9%
de R\$751 a \$1.000,00	14,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	3,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,8%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	18,2%
Nobre	21,5%
Demais Regiões	60,3%



DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,1%
Mudou para um aluguel mais barato	39,8%
Mudou sem dar justificativa	40,1%

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%

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2025)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+56,49%	+56,49%
Fevereiro	+29,81%	+86,30%