



Pesquisa CRECISP

Abril/2025

Imóveis usados

Capital

## **Abril tem queda em vendas e alta nas locações na Capital**

Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 278 imobiliárias da Capital, as vendas de casas e apartamentos usados fecharam Abril em queda de 18,87% em relação a março passado. E as locações fecharam Abril com índice positivo de 11,71% na comparação com março de 2025.

Dos imóveis vendidos, 77% eram apartamentos e 23%, casas. Nas locações, Abril fechou com 51% de casas e 49% de apartamentos alugados.

“No segmento de vendas, os números apontam uma queda de 18,87% no volume negociado em abril”, destacou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “Apesar dessa retração pontual, o acumulado do ano permanece positivo, com alta de 15,14%. O início do ano foi marcado por forte recuperação, com destaque para fevereiro, que registrou um crescimento expressivo de 107,68%. Essa alta compensou a retração de janeiro e sustentou a curva ascendente do primeiro quadrimestre. Já no setor de locação, os resultados continuam bastante favoráveis. Abril apresentou um crescimento de 11,71% no mês, elevando o acumulado do ano para expressivos 73,80%. Mesmo com a desaceleração em março (-24,21%), o mercado locatício segue aquecido, refletindo o comportamento de uma parcela significativa da população que, diante de fatores como custo de financiamento e instabilidade econômica, tem optado por alugar em vez de comprar.”

## **Financiamentos seguem essenciais no mercado**

A Pesquisa CRECISP, feita com 278 imobiliárias da Capital, mostrou que o financiamento imobiliário permanece como a opção preferida dos compradores de casas e apartamentos. Somados, os índices obtidos com o crédito concedido pela CAIXA (28,6%) e pelos demais bancos (27,9%) representam 56,5% das vendas realizadas na cidade em Abril. O restante dos negócios se dividiu entre os 22,9% que foram feitos à vista, 15,0% parcelados diretamente pelos proprietários e 5,7% por consórcios.

A maioria das casas e dos apartamentos negociados era de 2 dormitórios. As casas tinham área útil entre 50 e 100 m<sup>2</sup>, mas os apartamentos eram de até 50m<sup>2</sup>. 30,3% dos imóveis vendidos em Abril tinham preços acima de R\$ 500 mil. A zona central foi a região preferida por 36,1% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.



## Maioria buscou aluguéis mais baratos

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 46,2% dos inquilinos que devolveram as chaves em Abril se mudaram para imóveis de aluguel mais barato, 22,6% optaram por valores de locação mais altos e 31,3% não mencionaram o motivo da mudança.

O depósito caução foi a garantia preferida de 32,7% dos novos inquilinos de Abril na cidade de São Paulo. Na sequência, veio o seguro fiança, com 26,7% das preferências.

A faixa de preço médio do aluguel ficou entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000, para casas e apartamentos com 2 dormitórios. A área útil entre 50 e 100 m<sup>2</sup> foi a preferida dos compradores de casas, mas os apartamentos mais comprados foram os de metragem até 50 m<sup>2</sup>.

## RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2025

### VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	23%
Apartamentos Vendidos	77%

### CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	57,9%
3 Dorm.	42,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%



Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	5,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	52,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	36,8%
201 a 300 m <sup>2</sup>	5,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### APTO

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	5,3%
1 Dorm.	15,8%
2 Dorm.	59,6%
3 Dorm.	14,0%
4 Dorm.	5,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	64,9%
51 a 100 m <sup>2</sup>	26,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	7,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	1,8%



### **FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS**

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	22,9%
Financiamento CAIXA	28,6%
Financiamento Outros Bancos	27,9%
Direto com Proprietário	15,0%
Consórcios	5,7%

### **DESCONTOS**

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	27,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	48,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
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	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

### **FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
-----------------------------	-------------------



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	3,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	1,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	5,3%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,3%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	5,3%
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%

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	36,1%
Nobre	32,3%



Demais Regiões

31,6%

## ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	51%
Apartamentos Alugadas	49%

## CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,2%
2 Dorm.	47,9%
3 Dorm.	20,8%
4 Dorm.	2,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	39,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	41,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,6%
201 a 300 m <sup>2</sup>	2,1%
301 a 400 m <sup>2</sup>	2,1%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

## APTOS



<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	5,4%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	60,7%
3 Dorm.	7,1%
4 Dorm.	1,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	48,2%
51 a 100 m <sup>2</sup>	42,9%
101 a 200 m <sup>2</sup>	8,9%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

#### **FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS**

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	18,7%
Depósito caução	32,7%
T. de Capitalização	12,0%
Seguro Fiança	26,7%
Outros	10,0%

#### **DESCONTOS NAS LOCAÇÕES**

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
--	-------------------



Mesmo valor anunciado	56,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	34,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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%

#### FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	1,0%
de R\$501 a \$750,00	5,1%
de R\$751 a \$1.000,00	13,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

<b>Localização</b>	<b>Percentual</b>
Central	20,1%



Nobre	37,4%
Demais Regiões	42,4%

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,6%
Mudou para um aluguel mais barato	46,2%
Mudou sem dar justificativa	31,3%

### COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

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

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