



Pesquisa CreciSP

Estado de São Paulo

Abril de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- vendas acumularam saldo positivo de 24,31% e a locação, de 36,03%
- imóveis foram mais vendidos à vista (66%) do que com financiamento (28%)
- preço médio do aluguel novo tem queda de 7,31% em Abril frente a Março
- preço médio dos imóveis usados cai 3,96%, mas supera inflação em 12 meses

Vendas crescem 1,67% e locação cai 28,42%, mas saldo do 1º quadrimestre é positivo em SP

As vendas de imóveis usados cresceram 1,67% e a locação de casas e apartamentos caiu 28,42% em Abril frente a Março na cidade de São Paulo, segundo pesquisa feita com 240 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Com esses resultados, os dois mercados fecharam o 1º quadrimestre com saldo positivo, de 24,31% nas vendas e de 36,03% na locação. “Mesmo com todos os obstáculos que as famílias vêm enfrentando, da inflação ao desemprego e especialmente os juros abusivos dos financiamentos, o desempenho nesses primeiros quatro meses representa um avanço em relação ao mesmo período do ano passado”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

De Janeiro a Abril de 2022, as vendas acumularam saldo positivo de 8,7% e a locação, de 22,23%. “Certamente o número de imóveis vendidos seria muito maior se os financiamentos fossem mais acessíveis, o que não são por causa dos juros que estão sendo cobrados à taxa média de 11% ao ano”, critica Viana Neto.

Em Abril, as vendas à vista superaram em mais de duas vezes o volume de imóveis financiados por bancos públicos e privados. A pesquisa constatou que 66,67% das casas e apartamentos foram pagos à vista e 28,73% financiados, e os restantes 2,3% adquiridos por carta de crédito de consórcios imobiliários e outros 2,3% pagos em parcelas aos proprietários.

“Quem compra à vista está usando recursos sacados de poupança, de investimentos, de fundos de reserva por falta de opção, mas, como se sabe, essa é opção para poucos porque são poucos os que podem dispor de R\$ 200 mil, R\$ 300 mil ou R\$ 400 para compra sua casa própria”, acrescenta Viana Neto. “Essa impossibilidade de bancar o financiamento também explica a concentração das vendas nos imóveis de menor preço.”



Mais vendidos até R\$ 400 mil e preferência por apartamentos

A pesquisa CreciSP explicitou essa tendência. Dentre as faixas de preços registradas pela pesquisa CreciSP, a de maior participação nas vendas, com 28,74%, foi a dos imóveis que custaram aos compradores entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil. Na divisão das vendas por faixas de preços de metro quadrado, 50,62% se enquadraram nas de até R\$ 8 mil o m².

Os preços do metro quadrados dos imóveis negociados pelas imobiliárias consultadas caíram 3,96% em média em Abril na comparação com Março. Em 12 meses, porém, os preços acumulam alta de 11,16%, quase três vezes acima da inflação de 4,18% medida pelo IPCA do IBGE.

Independentemente de preços, os apartamentos lideraram as vendas em Abril, com 52,87% do total, ficando as casas com 47,13%.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços anunciados foram em média de 4,1% para imóveis situados em bairros da Zona A da Capital, como Campo Belo e os Jardins, de 4,43% para os enquadrados na Zona B, como Aclimação e Pinheiros, e de 7,67% para os da Zona C, como Cambuci e Mooca.

Mais vendidos na Zona A

Mais baratos, mas localizados em bairros mais valorizados da Capital. Foram essas duas premissas que nortearam as escolhas da maioria dos compradores de imóveis usados em Abril, segundo a pesquisa CreciSP.

Na Zona A foram vendidos 39,09% das casas e apartamentos. Na Zona B, a segunda de maior valorização na cidade, estavam 34,49% dos demais imóveis negociados pelas 240 imobiliárias.

As vendas restantes se distribuíram pela Zona C (13,78%), que agrupa bairros como Jabaquara e Mandaqui; Zona D (6,89%), que reúne bairros como Jaçanã e Penha; e Zona E (5,75%), onde estão alocados bairros como Parelheiros e Itaquera.

O padrão construtivo dos imóveis vendidos foi majoritariamente o médio, com 91% do total, seguido dos de padrão standard, com 8%, e do padrão luxo, com 1%.

Mais alugados por R\$ 1,5 mil, com predomínio das casas

Foi por pouco, mas as casas lideraram a locação de imóveis em Abril na Capital, com os novos inquilinos optando mais por elas (50,17%) do que pelos apartamentos (49,83%).



O aluguel médio da maioria desses imóveis é de até R\$ 1.500,00 mensais (51,02%), segundo apurou a pesquisa CreciSP. Por faixas de preços de metro quadrado, a maioria (67,77%) se enquadrou nas faixas de até R\$ 30,00 o m².

Os preços dos aluguéis novos caíram 7,31% em média em Abril em relação a Março, mas acumulam alta de 8,32% nos últimos 12 meses, o dobro da inflação de 4,18% apurada pelo IPCA do IBGE.

No segmento de casas, o menor preço registrado pela pesquisa em Abril foi de R\$ 550,00 pelas residências de dois cômodos situadas em bairros da Zona E. O maior foi R\$ 8.000,00 pelas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona A.

Os apartamentos mais baratos, de R\$ 930,00, foram os de 1 dormitório também localizados em bairros da Zona E. Os mais caros foram os de 3 dormitórios da Zona A, alugados em média por R\$ 5.816,67.

Os proprietários que os alugaram concederam descontos médios de 7,09% para imóveis situados em bairros da Zona A; de 6,7% para os da Zona B; de 5,86% para os da Zona C; de 8,79% para os da Zona D; e de 7,75% para os da Zona E.

Ao contrário do que aconteceu no segmento de vendas, a maioria das locações se concentrou em bairros da Zona C (37,63% do total) e da Zona D (25,76%), seguidos dos bairros agrupados na Zona B (18,47%), Zona E (11,35%) e Zona A (6,78%).

Devolução de imóveis e inadimplência cresceram

O seguro de fiança foi a forma de garantia do pagamento do aluguel mais adotada nos novos contratos de locação firmados em Abril, segundo a pesquisa CreciSP. Somaram 39,49% do total.

Na sequência vieram o depósito de três aluguéis (28,98%), o fiador (18,98%), a caução de imóveis (9,66%), a cessão fiduciária (1,86%) e a locação sem garantia (1,02%).

As 240 imobiliárias participantes da pesquisa relataram que o número de inquilinos que rescindiram contrato que mantinham com elas equivaleu a 99,15% do total de novas locações de Abril, percentual 46,02% maior que o de Março. As razões alegadas pelos inquilinos para a entrega das chaves foram financeiras (22,56%) ou outras, como mudança de endereço (77,44%).

A inadimplência também aumentou. A alta foi de 3,09% com o percentual de devedores crescendo de 4,21% em Março para 4,34% em Abril.

=====



PESQUISA CRECI/IMÓVEIS USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, 1 Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Eliseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.



Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia.

Sumário

VENDAS	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	6
DESCONTOS.....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	10
MÉDIA DO M ² APURADO.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	15
ALUGUEL	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	20
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS	20
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	23
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	24
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	24



RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2023

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	25	22	4	4	3	58	66,67%
CEF	2	3	4	1	1	11	12,64%
Outros bancos	7	5	1	0	1	14	16,09%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	1	0	2	2,30%
Consórcio	0	0	2	0	0	2	2,30%
Total	34	30	12	6	5	87	100,00%

PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	48	20,00%
Igual	126	52,50%
Pior	66	27,50%
Total	240	100,00%

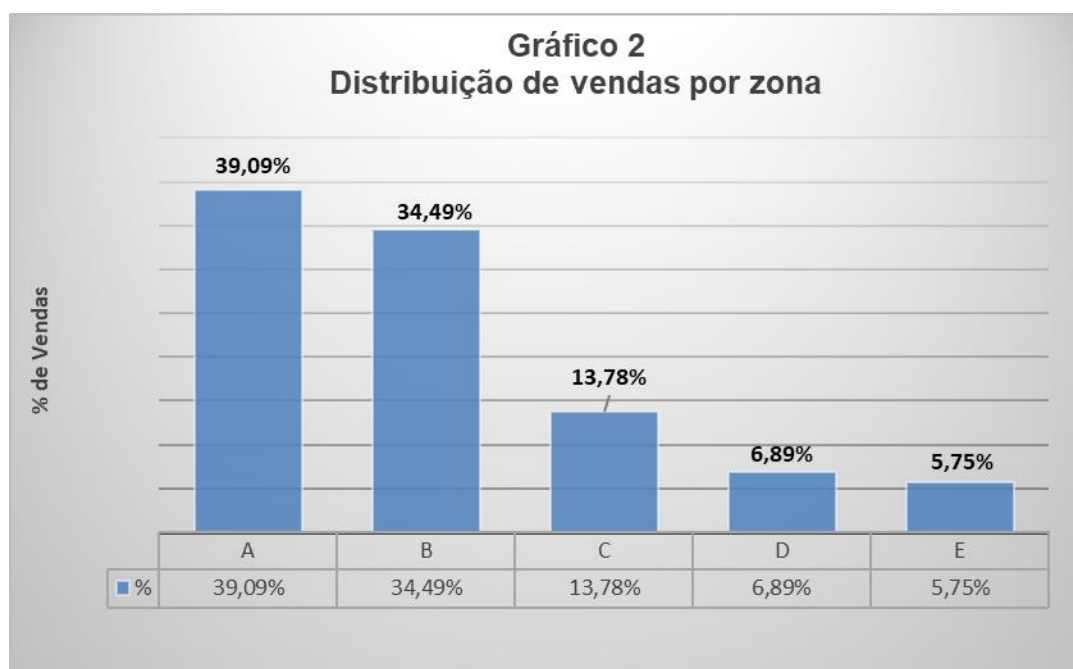
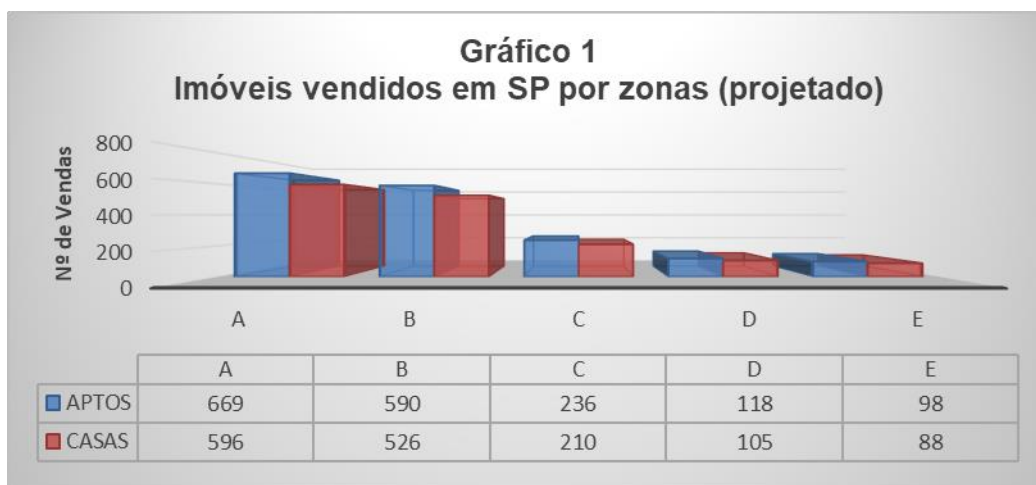
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-23	8,29	9,50	4,33	3,33	-
abril-23	4,10	4,43	7,67	-	4,33
Varição	-50,54	-53,37	77,14	-	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	669	590	236	118	98	1.711
CASAS	596	526	210	105	88	1.525
Total	1.265	1.116	446	223	186	3.236
%	39,09%	34,49%	13,78%	6,89%	5,75%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	25	28,74%	28,74%
401 a 600	13	14,94%	43,68%
601 a 800	9	10,34%	54,02%
801 a 1.000	5	5,75%	59,77%
1.001 a 1.200	7	8,05%	67,82%
1.201 a 1.400	3	3,45%	71,26%
1.401 a 1.600	0	0,00%	71,26%
1.601 a 1.800	8	9,20%	80,46%
1.801 a 2.000	0	0,00%	80,46%
mais de 2.000	17	19,54%	100,00%
Total	87	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

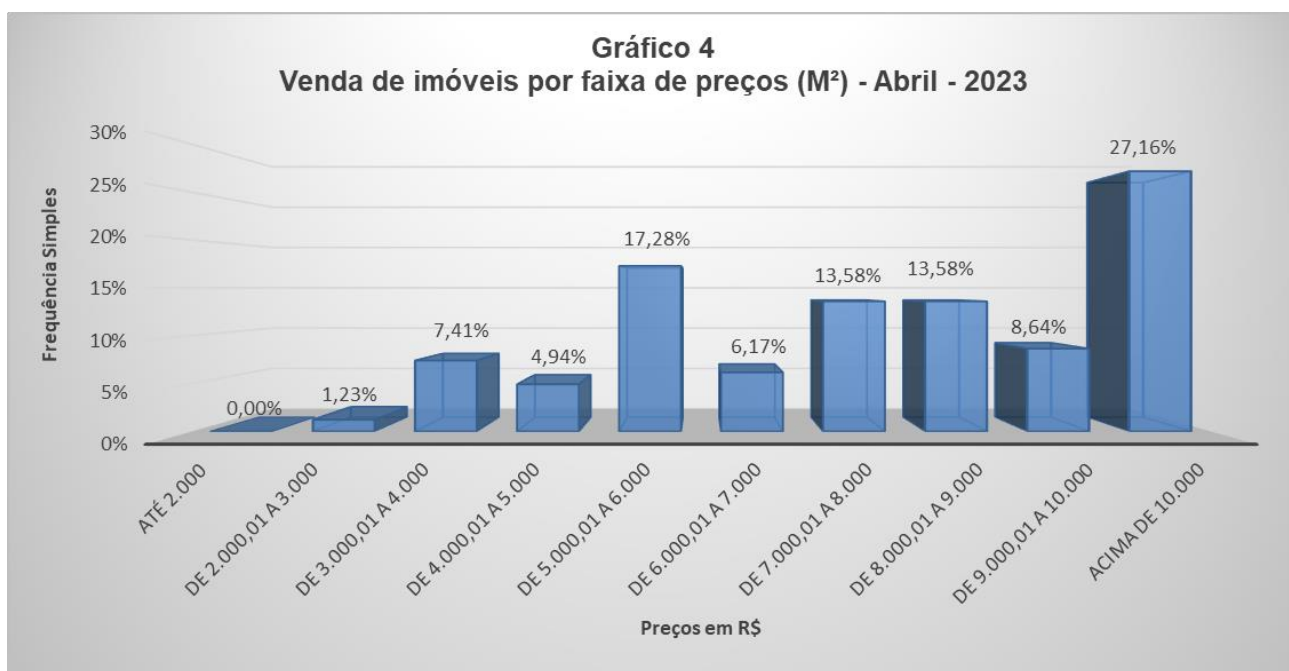
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/23:	465.000,00	-	539.166,67	-	-
	abr/23:	-	768.000,00	518.666,67	453.000,00	390.000,00
Variação	%	-	-	-3,80	-	-
3 dorm.	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	576.666,67	1.076.666,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mar/23:	2.394.444,44	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	2.650.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/23:	-	444.500,00	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/23:	-	-	369.800,00	368.000,00	237.142,86
	abr/23:	370.000,00	416.500,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	mar/23:	-	2.190.000,00	-	-	-
	abr/23:	1.800.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mar/23:	-	2.700.000,00	-	-	-
	abr/23:	2.650.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	1	1,23%	1,23%
de 3.000,01 a 4.000	6	7,41%	8,64%
de 4.000,01 a 5.000	4	4,94%	13,58%
de 5.000,01 a 6.000	14	17,28%	30,86%
de 6.000,01 a 7.000	5	6,17%	37,04%
de 7.000,01 a 8.000	11	13,58%	50,62%
de 8.000,01 a 9.000	11	13,58%	64,20%
de 9.000,01 a 10.000	7	8,64%	72,84%
Acima de 10.000	22	27,16%	100,00%
Total	81	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	88,31	190,59	-
Apartamento	-	-	60,75	150,70	260,00



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/23:	13.906,25	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/23:	6.869,10	-	6.480,29	-	-
	abr/23:	-	9.449,11	7.247,85	4.829,17	3.657,14
Variação	%	-	-	11,84	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	4.992,09	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

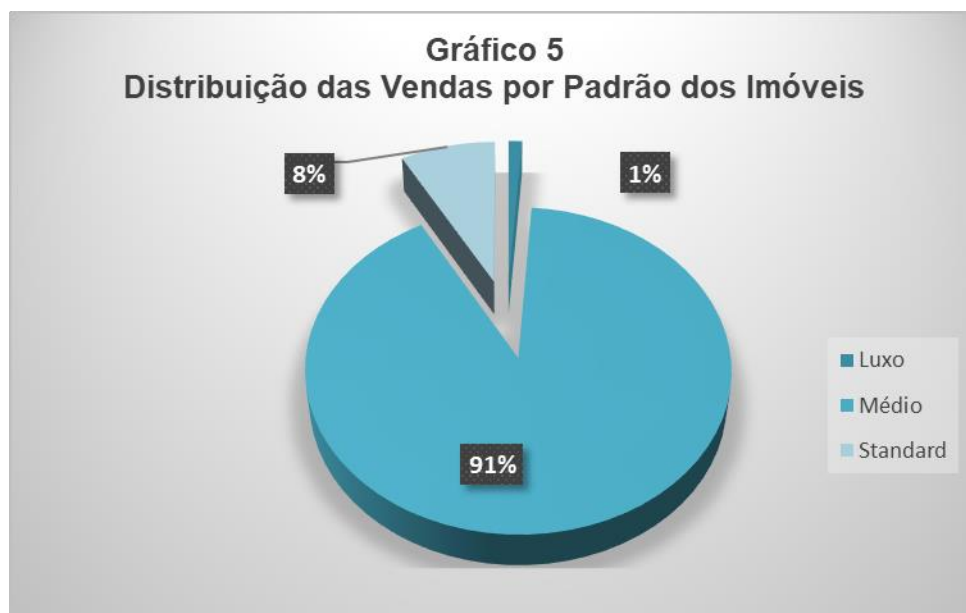


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/23:	-	13.272,73	-	-	-
	abr/23:	11.469,46	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/23:	-	9.617,63	7.181,89	6.690,91	4.930,43
	abr/23:	8.032,66	7.932,58	-	-	-
	Variação	%	-	-17,52	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/23:	-	-	-	6.690,91	-
	abr/23:	-	6.361,88	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

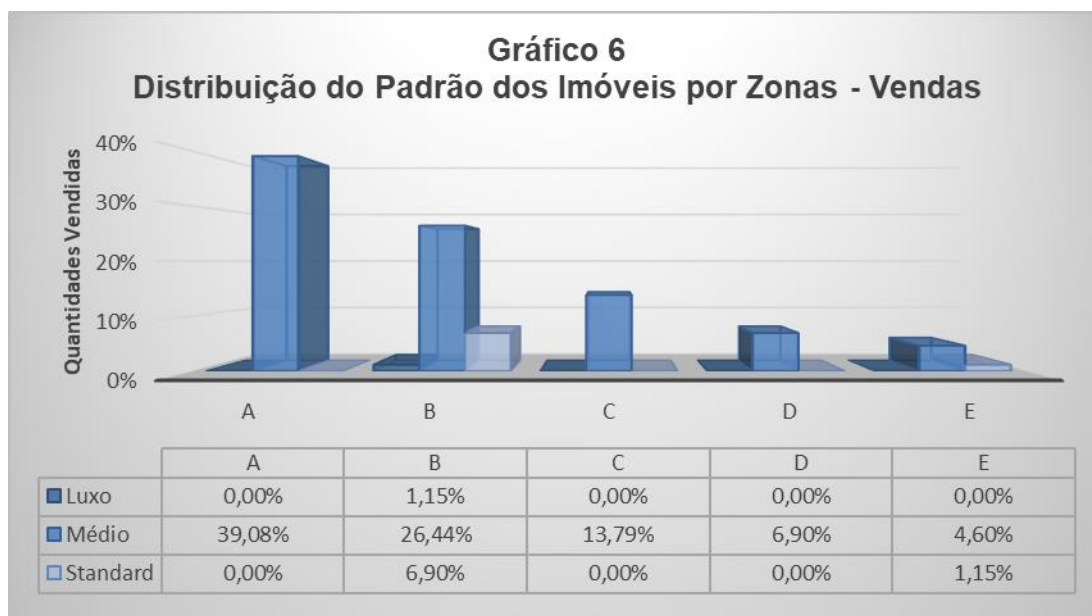


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	1	79	7



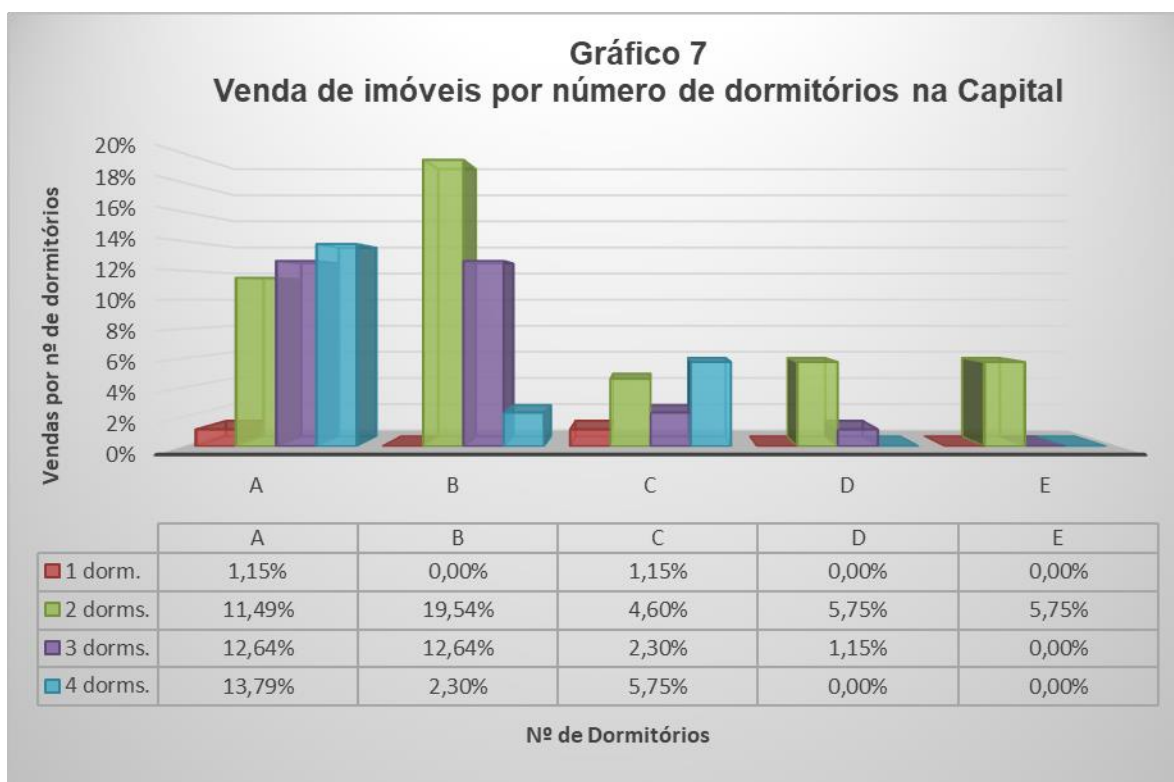
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	1	0	0	0
Médio	34	23	12	6	4
Standard	0	6	0	0	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	0	1	0	0
%	1,15%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%
2 dorms.	10	17	4	5	5
%	11,49%	19,54%	4,60%	5,75%	5,75%
3 dorms.	11	11	2	1	0
%	12,64%	12,64%	2,30%	1,15%	0,00%
4 dorms.	12	2	5	0	0
%	13,79%	2,30%	5,75%	0,00%	0,00%
Total	34	30	12	6	5
%	39,08%	34,48%	13,79%	6,90%	5,75%

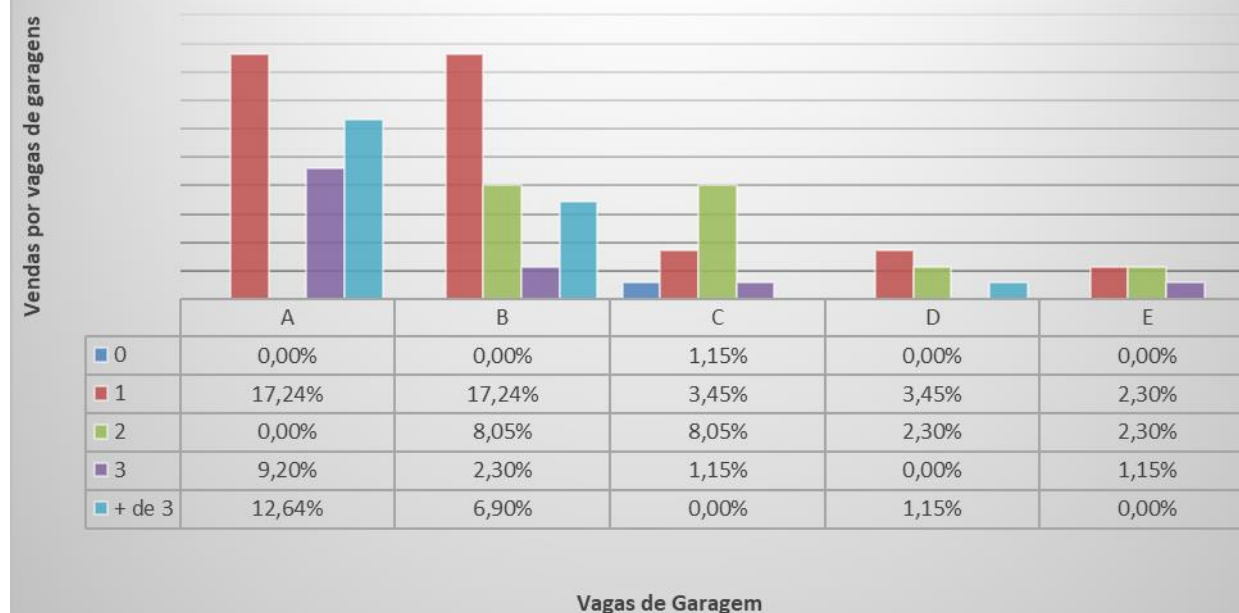




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%
1	15	15	3	3	2
%	17,24%	17,24%	3,45%	3,45%	2,30%
2	0	7	7	2	2
%	0,00%	8,05%	8,05%	2,30%	2,30%
3	8	2	1	0	1
%	9,20%	2,30%	1,15%	0,00%	1,15%
+ de 3	11	6	0	1	0
%	12,64%	6,90%	0,00%	1,15%	0,00%
Total	34	30	12	6	5
%	39,08%	34,48%	13,79%	6,90%	5,75%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	20	26	39	24	3	112	18,98%
Seguro Fiança	15	41	116	47	14	233	39,49%
Depósito	4	30	35	58	44	171	28,98%
Sem Garantia	0	1	1	4	0	6	1,02%
Caução de Imóveis	0	10	26	16	5	57	9,66%
Cessão Fiduciária	1	1	5	3	1	11	1,86%
Total	40	109	222	152	67	590	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-23	7,64	8,05	8,40	7,28	13,89
abril-23	7,09	6,70	5,86	8,79	7,75
Variação	-7,20	-16,77	-30,24	20,74	-44,20

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em abril foi de 585, o equivalente a 99,15 % dos imóveis alugados. Este índice foi 46,02 % maior que o apurado em março, que foi de 569, o que representou 67,9 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	132	22,56%
Outros motivos	453	77,44%
Total	585	100,00%
Comparação dev./loc.		99,15%

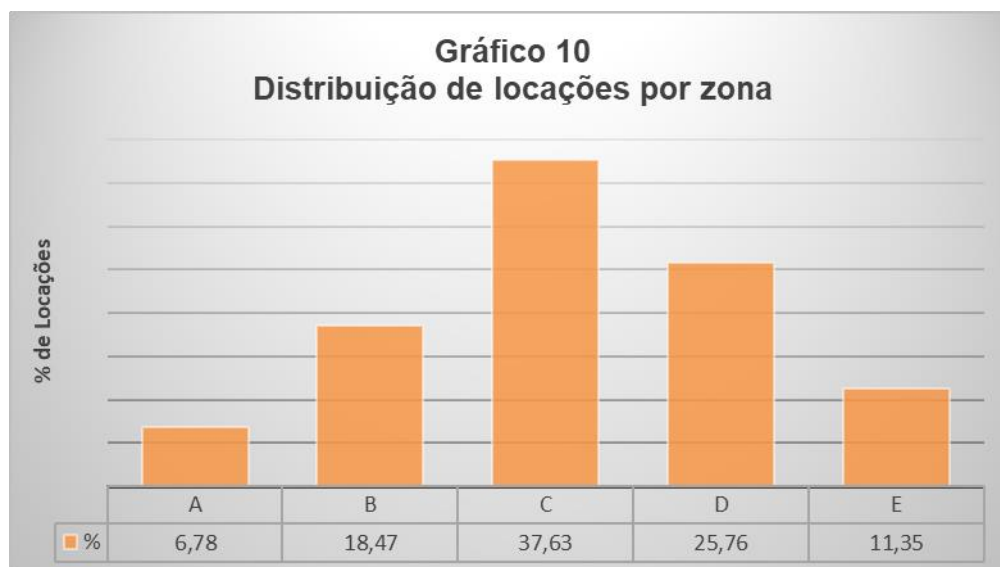
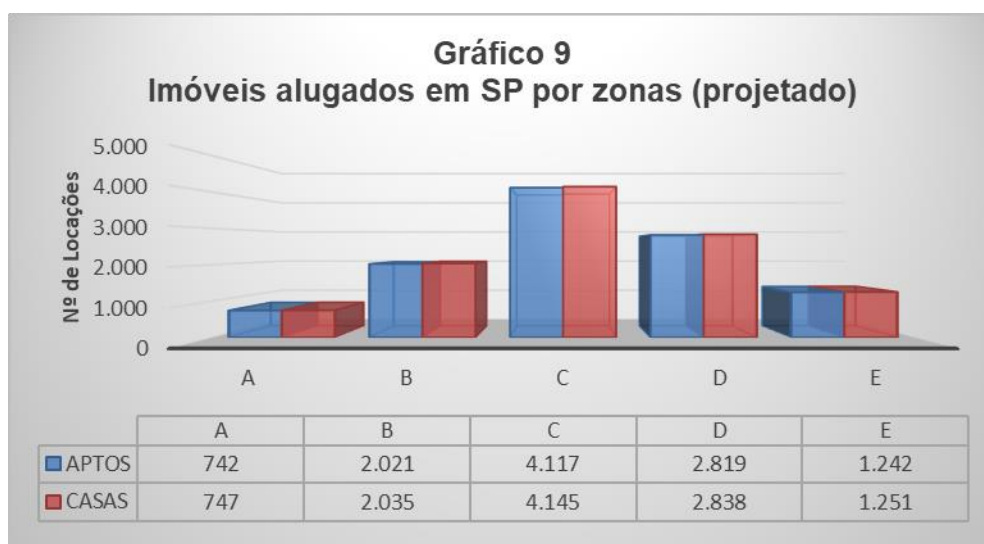
O índice de inadimplência no mês de abril foi de 4,34 %, o que é 3,09 % maior que no mês de março que foi de 4,21%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-23	4,21
abril-23	4,34
Variação	3,09



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

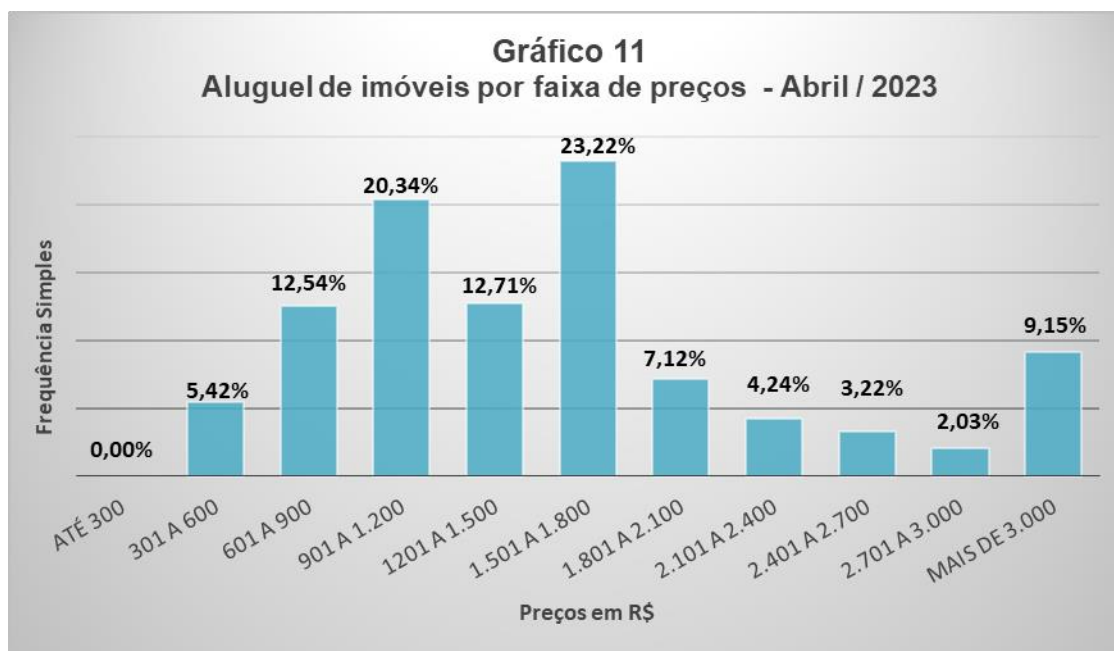
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	742	2.021	4.117	2.819	1.242	10.941
CASAS	747	2.035	4.145	2.838	1.251	11.016
Total	1.489	4.056	8.262	5.657	2.493	21.957
%	6,78	18,47	37,63	25,76	11,35	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	0	0,00%	0,00%
301 a 600	32	5,42%	5,42%
601 a 900	74	12,54%	17,97%
901 a 1200	120	20,34%	38,31%
1201 a 1.500	75	12,71%	51,02%
1.501 a 1.800	137	23,22%	74,24%
1.801 a 2.100	42	7,12%	81,36%
2.101 a 2.400	25	4,24%	85,59%
2.401 a 2.700	19	3,22%	88,81%
2.701 a 3.000	12	2,03%	90,85%
mais de 3.000	54	9,15%	100,00%
Total	590	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

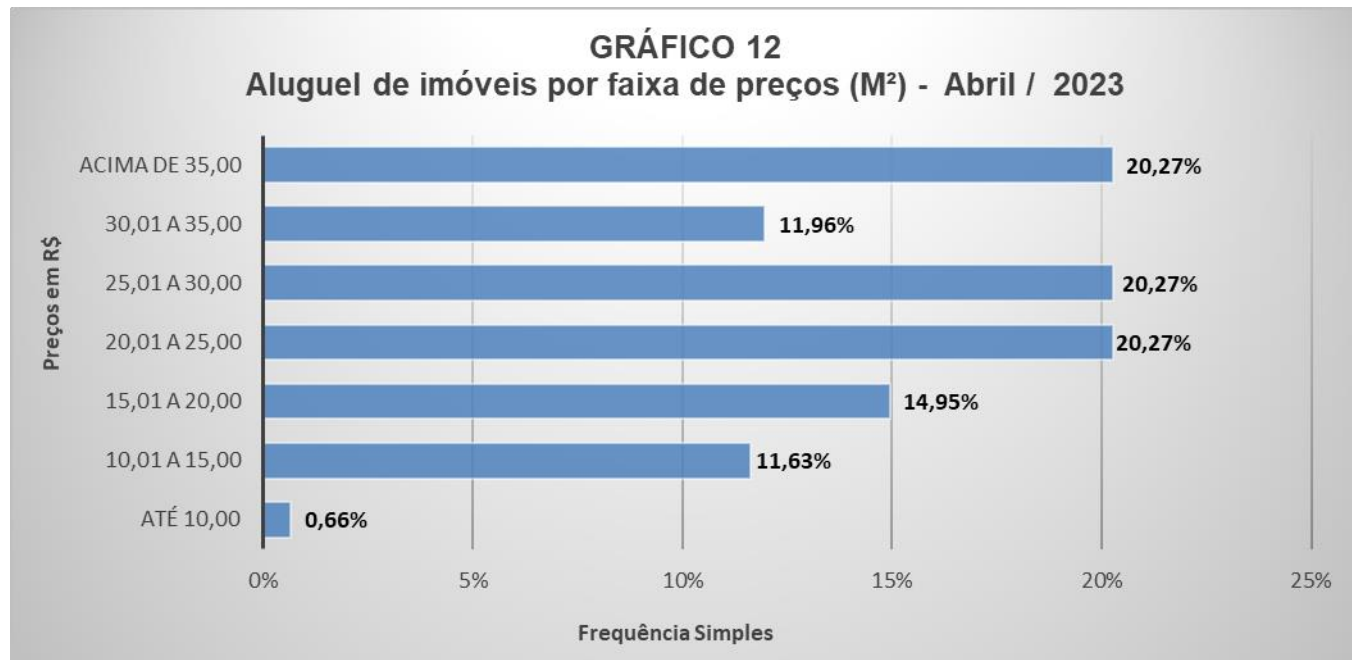
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/23:	-	-	883,33	-	575,00
	abr/23:	-	-	-	740,00	550,00
Variação	%	-	-	-	-	-4,35
1 dorm.	mar/23:	2.231,25	1.223,85	972,17	749,90	645,53
	abr/23:	-	1.061,43	966,94	820,55	658,71
Variação	%	-	-13,27	-0,54	9,42	2,04
2 dorm.	mar/23:	-	2.815,00	1.808,24	1.613,79	1.367,69
	abr/23:	-	2.325,71	1.845,86	1.556,67	1.275,00
Variação	%	-	-17,38	2,08	-3,54	-6,78
3 dorm.	mar/23:	-	-	3.889,29	1.997,03	3.190,38
	abr/23:	8.000,00	3.350,00	2.689,13	2.657,14	2.200,00
Variação	%	-	-	-30,86	33,05	-31,04
4 dorm.	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	5.866,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/23:	-	-	-	830,00	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/23:	1.799,79	1.399,58	1.065,13	1.182,00	930,00
	abr/23:	-	1.545,76	1.088,81	1.017,50	-
Variação	%	-	10,44	2,22	-13,92	-
2 dorm.	mar/23:	3.316,67	2.396,30	1.840,14	1.804,16	1.282,24
	abr/23:	3.558,82	2.002,57	1.809,57	1.362,36	1.312,50
Variação	%	7,30	-16,43	-1,66	-24,49	2,36
3 dorm.	mar/23:	3.800,00	5.111,76	4.056,25	3.050,00	-
	abr/23:	5.816,67	3.877,27	2.075,00	-	-
Variação	%	53,07	-24,15	-48,84	-	-
4 dorm.	mar/23:	4.800,00	-	6.500,00	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	2	0,66%	0,66%
10,01 a 15,00	35	11,63%	12,29%
15,01 a 20,00	45	14,95%	27,24%
20,01 a 25,00	61	20,27%	47,51%
25,01 a 30,00	61	20,27%	67,77%
30,01 a 35,00	36	11,96%	79,73%
Acima de 35,00	61	20,27%	100,00%
Total	301	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,00	40,99	68,35	119,29	175,00
Apartamento	-	43,38	67,77	132,42	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

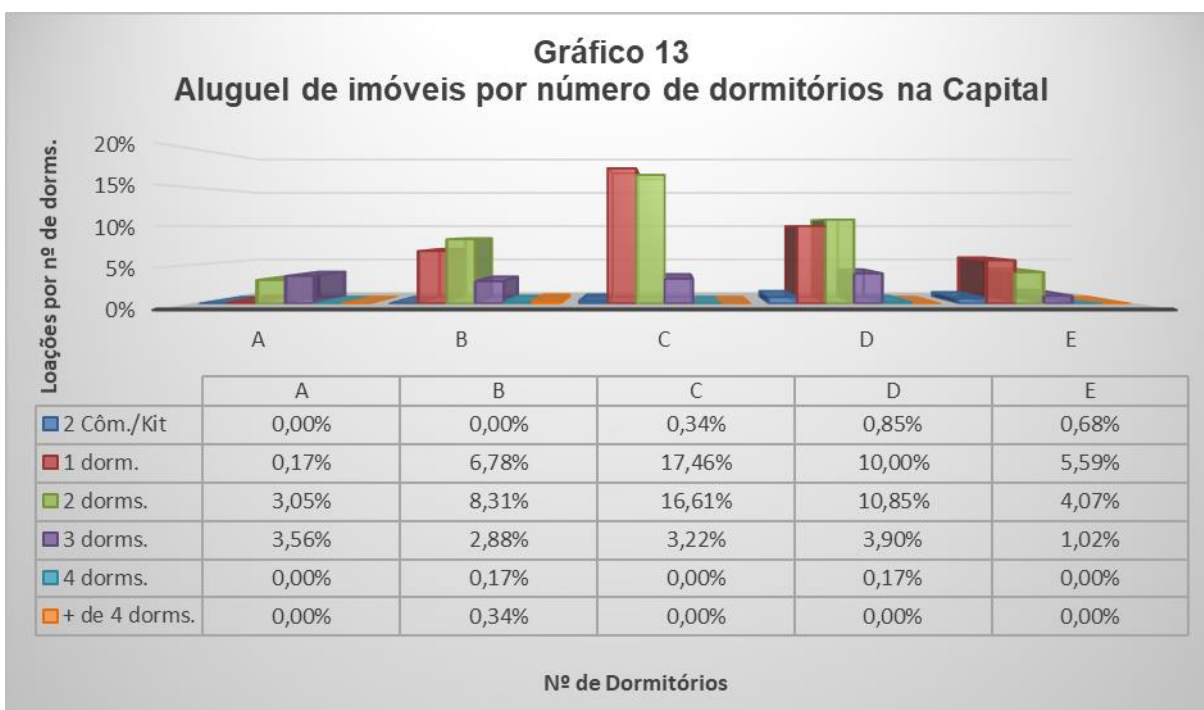
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/23:	-	-	26,68	-	18,61
	abr/23:	-	-	-	23,14	18,33
Variação	%	-	-	-	-	-1,49
1 dorm.	mar/23:	50,17	27,67	30,01	16,02	19,76
	abr/23:	-	26,49	23,76	19,57	17,37
Variação	%	-	-4,27	-20,82	22,15	-12,10
2 dorm.	mar/23:	-	28,54	23,91	19,75	17,90
	abr/23:	-	33,10	25,84	23,15	16,97
Variação	%	-	15,99	8,07	17,21	-5,22
3 dorm.	mar/23:	-	-	37,30	20,06	16,18
	abr/23:	53,33	28,78	22,59	25,35	18,57
Variação	%	-	-	-39,44	26,35	14,73
4 dorm.	mar/23:	-	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/23:	-	-	-	22,90	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/23:	39,54	28,98	41,49	26,34	22,82
	abr/23:	-	36,30	38,00	-	-
Variação	%	-	25,25	-8,42	-	-
2 dorm.	mar/23:	44,12	35,05	30,95	31,99	21,76
	abr/23:	45,79	31,36	26,90	22,31	-
Variação	%	3,80	-10,52	-13,10	-30,26	-
3 dorm.	mar/23:	41,29	51,04	-	36,40	-
	abr/23:	56,27	30,86	25,96	-	-
Variação	%	36,26	-39,54	-	-	-
4 dorm.	mar/23:	41,89	-	-	-	-
	abr/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

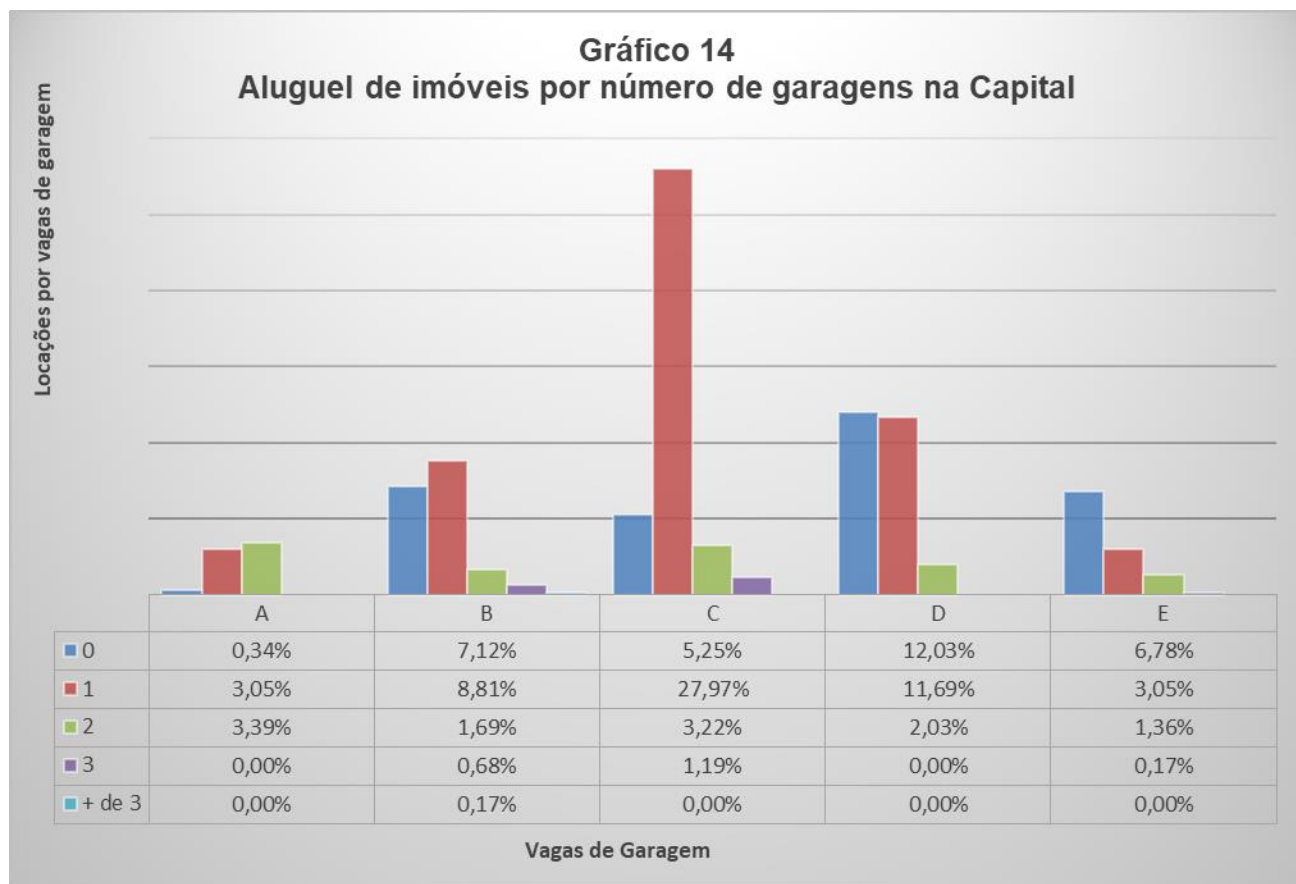
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	2	5	4
%	0,00%	0,00%	0,34%	0,85%	0,68%
1 dorm.	1	40	103	59	33
%	0,17%	6,78%	17,46%	10,00%	5,59%
2 dorms.	18	49	98	64	24
%	3,05%	8,31%	16,61%	10,85%	4,07%
3 dorms.	21	17	19	23	6
%	3,56%	2,88%	3,22%	3,90%	1,02%
4 dorms.	0	1	0	1	0
%	0,00%	0,17%	0,00%	0,17%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	2	0	0	0
%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	40	109	222	152	67
%	6,78%	18,47%	37,63%	25,76%	11,36%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	2	42	31	71	40
%	0,34%	7,12%	5,25%	12,03%	6,78%
1	18	52	165	69	18
%	3,05%	8,81%	27,97%	11,69%	3,05%
2	20	10	19	12	8
%	3,39%	1,69%	3,22%	2,03%	1,36%
3	0	4	7	0	1
%	0,00%	0,68%	1,19%	0,00%	0,17%
+ de 3	0	1	0	0	0
%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	40	109	222	152	67
%	6,78%	18,47%	37,63%	25,76%	11,36%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
maio-22	0,00	0,47	17,14
junho-22	-4,00	0,67	4,51
julho-22	-3,56	-0,68	-5,04
agosto-22	5,84	-0,36	-8,01
setembro-22	0,09	-0,29	9,06
outubro-22	-0,57	0,59	-6,35
novembro-22	1,31	0,41	20,78
dezembro-22	1,39	0,62	-15,46
janeiro-23	5,78	0,53	8,57
fevereiro-23	-0,85	0,84	-3,40
março-23	11,24	0,71	-1,05
abril-23	-7,31	0,61	-3,96
Acumulado	8,32	4,18	11,16

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	12,89	12,89
Fevereiro	10,80	23,69
Março	-1,05	22,64
Abril	1,67	24,31

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,35	21,35
Fevereiro	58,18	79,53
Março	-15,08	64,45
Abril	-28,42	36,03

Marccus Vinicius Ferraz Sawata
PST – Assistente Administrativo