

Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação  
Dezembro de 2022

*Destaques:*

- em Dezembro, 243 imobiliárias registraram queda de 4,75% nas vendas
- imóveis mais vendidos foram os de até R\$ 600 mil, em Dezembro e no ano
- locação residencial caiu 20,22% em Dezembro, 4ª queda seguida em 2022
- imóvel com aluguel de até R\$ 1.500,00 foi o mais alugado no ano todo

## **Venda de imóvel cresce 3,16% e locação cai 15,34% no 3º ano de pandemia em São Paulo**

As vendas de imóveis usados tiveram em Dezembro o quarto mês seguido de queda na cidade de São Paulo, com retração de 4,75% em comparação com Novembro. A locação de imóveis residenciais também sofreu queda em Dezembro, de 20,22%, a quarta em sequência, segundo pesquisa feita com 243 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os resultados de Dezembro contribuíram para que o saldo de vendas acumulado no ano passado, positivo em 3,16%, fosse o menor dos últimos seis anos e dos três primeiros anos da pandemia de Covid-19. O mês que "salvou" 2022 de fechar no vermelho foi Agosto, quando as vendas cresceram 60,37% frente a Julho.

Já a locação de residências terminou 2022 com saldo negativo de 15,34% depois de três anos seguidos de alta. Os piores resultados foram os de Setembro (-12,77%) e de Abril (-11,28%) (*ver quando abaixo*).

"As festas de final de ano e as férias escolares e de grande número de trabalhadores esvaziaram a procura pela compra e pela locação em Dezembro, movimentos normais nesses dois mercados, mas o ano de 2022 em si foi diferente de 2021 porque marcou uma espécie de ressaca de comportamento da população por causa de mudanças na pandemia de Covid-19", afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

As restrições de medidas sanitárias de controle da disseminação do Coronavírus em 2021 fizeram muita gente ficar em casa, "o que motivou mudanças para apartamentos ou casas com mais espaço interno devido às necessidades de adaptação ao trabalho em home office e maior tempo de permanência de membros das famílias na moradia, aquecendo tanto a compra quanto a locação de imóveis usados", explica Viana Neto.

Em 17 de Abril do ano passado, o então ministro da Saúde Marcelo Queiroga anunciou o fim do estado de emergência sanitária no Brasil causado pela pandemia da Covid-19, que vigorava desde 3 de Fevereiro de 2020. Com essa decisão, foram gradualmente sendo eliminadas restrições como o isolamento social, o uso de máscaras e a retomada do trabalho de forma presencial.

O presidente do CreciSP acrescenta que essa “volta à normalidade no ano passado pôs fim à urgência de mudança e ao esforço das famílias de usarem reservas financeiras ou se endividarem com financiamento para se mudarem para imóveis que já estavam prontos, trocando a compra pelo aluguel e com isso provocando uma reversão de comportamento”.

### **Preço menor, aluguel maior**

A reversão mencionada por Viana Neto foi registrada pelas pesquisas do CreciSP. O preço médio do metro quadrado dos imóveis usados vendidos na Capital caiu 15,46% em Dezembro e fechou 2022 com saldo negativo de 17,99% - em 2021, ficou positivo em 56,04%.

Já o preço médio do aluguel médio subiu 1,39% em Dezembro e terminou 2022 acumulando saldo positivo de 1,41%, abaixo da inflação de 5,79% registrada pelo IPCA do IBGE, mas acima do saldo registrado em 2021, que ficou positivo em 0,86% (*ver quadros abaixo*).

“Os proprietários que precisam vender seus imóveis, e geralmente têm urgência de fazê-lo, costumam se guiar pelos preços de mercado, mas a necessidade faz com que cedam e acabem vendendo por preço menor que o desejado, especialmente quando a demanda diminui, como no ano passado”, justifica Viana Neto.

O presidente do CreciSP ressalta que na locação a demanda potencialmente maior dá aos proprietários condição de manter parcialmente o preço desejado do aluguel mesmo quando a procura diminui, “mas moderando esse valor para que não torne a locação inviável e acabem ficando como o imóvel fechado e gerando despesas”.

### **Imóvel de até R\$ 600 mil, aluguel de até R\$ 1,5 mil**

As pesquisas do CreciSP mostraram que os imóveis mais vendidos e os mais alugados em 2022 foram os apartamentos, preferidos de compradores e novos inquilinos em todos os meses, com uma exceção apenas nas vendas feitas em Janeiro.

Casas e apartamentos com preços de até R\$ 600 mil foram os mais vendidos em todos os meses do ano passado. Os bancos responderam pela maioria dessas transações em apenas dois meses, sendo os 10 meses restantes dominados pelas vendas à vista, em parcelas pagas diretamente aos proprietários e por consórcios imobiliários, que tiveram participação ínfima - 0,82% de todas as vendas realizadas em Agosto, único mês em que as pesquisas registraram operação desse tipo.

Os imóveis mais alugados em 2022 foram os de aluguel mensal até R\$ 1.500,00, opção preferencial dos novos inquilinos em todos os 12 meses (ver quadro abaixo).

### **Financiamentos perdem para vendas à vista em Dezembro**

A pesquisa do CreciSP com as 243 imobiliárias da Capital apurou que 61,43% dos imóveis usados que venderam em Dezembro foram pagos à vista e apenas 37,14% tiveram financiamento de bancos públicos e privados. Os donos de imóveis parcelaram o pagamento de 1,43% das casas e apartamentos vendidos no mês. Não houve registro de venda feita com carta de crédito de consórcio imobiliário.

As vendas em Dezembro caíram 4,75% frente a Novembro, com os compradores preferindo os apartamentos (54,29%) às casas (45,71%). Os preços médios do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias pesquisadas caíram 15,46% em relação aos de Novembro.

Os imóveis com preços finais de até R\$ 600 mil somaram 54,29% do total vendido. Na divisão por faixas de preços de metro quadrado, 62,32% se enquadraram nas de até R\$ 7 mil.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços que inicialmente estabeleceram tiveram aumentos expressivos em Dezembro em duas das cinco Zonas de Valor que agrupam os bairros da Capital.

Na Zona B, que reúne bairros como Aclimação e Alto da Lapa, o desconto médio em Dezembro foi 177,27% maior que o de Novembro, passando de 5,5% dos preços anunciados para 15,25%. Na Zona A, onde estão bairros como Alto da Boa Vista e os Jardins, o aumento no desconto foi de 79,62%, subindo da média de 3,14% em Novembro para 5,64% em Dezembro.

Foi na Zona B, a de maior percentual de desconto, onde mais se vendeu imóvel usados em Dezembro na Capital, 31,43% do total, seguida pela Zona A (24,28%), Zona D (19,97%), Zona C (14,3%) e Zona E (10,02%).

Os imóveis de padrão construtivo médio representaram 80% do total vendido, segundo a pesquisa CreciSP. Os de padrão standard somaram 14% e os de padrão luxo, 6%.

### **Desconto em aluguéis novos chegou a 74% em Dezembro**

A locação de residências na Capital cresceu 1,39% em Dezembro comparado a Novembro e se concentrou nos aluguéis de até R\$ 1.500,00, preço fixado em 58,98% dos contratos formalizados nas 234 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP. Elas alugaram mais apartamentos (52,15%) do que casas (47,85%) no último mês do ano passado.

Quem alugou imóvel em Dezembro conseguiu do proprietário desconto maior sobre o aluguel inicialmente pedido do que os que alugaram em Novembro. Na Zona A, onde estão os bairros de maiores preços, o desconto médio foi de 11,4% em Dezembro, 74,31% maior que o de 6,54% registrado pela pesquisa em Novembro.

Na Zona D, que agrupa bairros como Casa Verde e Penha, o desconto médio aumentou 41,02%, de 8,07% em Novembro para 11,38% em Dezembro. Na Zona B, onde estão agrupados bairros como Aclimação e Alto da Lapa, o aumento foi de 29,87%, com o desconto médio subindo de 9,24% para 12%.

Na Zona C o aumento no desconto foi menor, de 18,05%, com o percentual médio evoluindo de 8,81% em Novembro para 10,4% em Dezembro. Somente na Zona E, onde estão bairros como Brasilândia e Guaianases, o desconto concedido pelos proprietários foi menor em Dezembro do que em Novembro – baixou de 10% em média para 9,33%, queda de 6,7%.

Foi na Zona C que se concentraram 42,58% das novas locações de Dezembro, seguida pela Zona D (19,92%), Zona E (18,94%), Zona B (11,72%) e Zona A (6,84%).

### **Aluguel segurado**

O seguro de fiança foi a forma de garantia de pagamento do aluguel em casa de inadimplência do inquilino adotada em 34,96% dos novos contratos de locação, seguido do depósito de três aluguéis (30,86%, fiador (20,12%), cessão fiduciária (6,64%) caução de imóveis (5,86%) e a locação feita sem garantia (1,56%).

A inadimplência aumentou em Dezembro, segundo as 243 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Ela passou de 3,82% dos contratos em vigor em Novembro para 4,04% em Dezembro, uma alta de 5,76%.

Houve aumento também no volume de contratos encerrados, que representaram 111,91% do total de novas locações de Dezembro. Esse percentual é 27,04% superior ao registrado em Novembro, que foi de 88,09% das novas locações.

Segundo as imobiliárias, as desistências em Dezembro se deveram a motivos financeiros (41,54%) e outros como mudança de bairro ou cidade (58,46%).

### **Venda de imóveis usados e locação residencial**

Cidade de São Paulo  
Janeiro a Dezembro

<b>Ano</b>	<b>Venda (*)</b>	<b>Locação (*)</b>
2022	+ 3,16%	- 15,34%
2021	+ 51,45%	+ 23,56%
2020	+ 69,98%	+ 13,59%
2019	+ 43,26%	+ 12,80%
2018	+ 51,03%	- 2,65%
2017	+ 114,89%	+ 22,85%

(\*) volumes negociados acumulados

Fonte: pesquisas CreciSP

=====

### **Resumo do mercado 2022**

Cidade de São Paulo

## Venda

### Tipo mais vendido (\*)

Casa: 1 mês

Apartamento: 11 meses

### Preços médios R\$/mil

Até 600 mil (12 meses)

### Financiamento bancos

2 meses

### Outros (1)

10 meses

(1) "Outros" compreende vendas à vista, parcelada direto com proprietário e por consórcios  
(\*) tipo mais vendido sempre acima de 50% do total vendido mensalmente

## Locação

### Tipo mais alugado (\*\*)

Casa: 0

Apartamento: 12 meses

### Preços médios em R\$/mil

Até 1.500,00

### Prevalência/meses

12 meses

(\*\*) tipo mais alugado sempre acima de 50% do total de imóveis alugados mensalmente

=====

## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Venda e Locação na cidade de São Paulo -2022

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
janeiro-22	5,01	0,54	-8,88
fevereiro-22	-4,14	1,01	5,07
março-22	4,92	1,62	2,31
abril-22	-4,14	1,06	-24,93
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
<b>Acumulado</b>	<b>1,41</b>	<b>5,79</b>	<b>-17,99</b>
Locação: Valor do aluguel			
Venda: Valor do M²			

Fonte: pesquisa CreciSP

<b>(Volume Negociado-2022)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-33,13	-33,13
Fevereiro	30,97	-2,16
Março	10,82	8,66
Abril	0,04	8,70
Maio	-30,22	-21,52
Junho	25,63	4,11
Julho	-14,74	-10,63
Agosto	60,37	49,74
Setembro	-16,39	33,35
Outubro	-0,60	32,75
Novembro	-24,84	7,91
Dezembro	-4,75	3,16

<b>Mercado Imobiliário da Capital</b>		
<b>(Volume Negociado-2022)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	3,13	3,13
Fevereiro	36,36	39,49
Março	-6,01	33,48
Abril	-11,28	22,20
Maio	-3,00	19,20
Junho	1,91	21,11
Julho	-1,10	20,01
Agosto	4,90	24,91
Setembro	-12,77	12,14
Outubro	-5,68	6,46
Novembro	-1,58	4,88
Dezembro	-20,22	-15,34

=====

**FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS – DEZEMBRO 2022**

<b>Vendas por faixa</b>			
<b>Valores em milhares de R\$</b>	<b>Em</b>	<b>Frequência</b>	<b>Frequência</b>
	<b>quantidade</b>	<b>Simplex</b>	<b>acumulada</b>
até 200	1	1,43%	1,43%
201 a 400	27	38,57%	40,00%
401 a 600	10	14,29%	54,29%
601 a 800	7	10,00%	64,29%
801 a 1.000	1	1,43%	65,71%

1.001 a 1.200	0	0,00%	65,71%
1.201 a 1.400	3	4,29%	70,00%
1.401 a 1.600	1	1,43%	71,43%
1.601 a 1.800	8	11,43%	82,86%
1.801 a 2.000	7	10,00%	92,86%
mais de 2.000	5	7,14%	100,00%
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

#### FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS- DEZEMBRO 2022

<b>Vendas por faixa de M²</b>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,45%	1,45%
de 2.000,01 a 3.000	3	4,35%	5,80%
de 3.000,01 a 4.000	5	7,25%	13,04%
de 4.000,01 a 5.000	16	23,19%	36,23%
de 5.000,01 a 6.000	9	13,04%	49,28%
de 6.000,01 a 7.000	9	13,04%	62,32%
de 7.000,01 a 8.000	3	4,35%	66,67%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,45%	68,12%
de 9.000,01 a 10.000	8	11,59%	79,71%
Acima de 10.000	14	20,29%	100,00%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

#### FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS-DEZEMBRO 2022

<b>Locações por faixa de preço</b>			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	0	0,00%	0,00%
301 a 600	44	8,59%	8,59%
601 a 900	68	13,28%	21,88%
901 a 1200	126	24,61%	46,48%
1201 a 1.500	64	12,50%	58,98%
1.501 a 1.800	98	19,14%	78,13%
1.801 a 2.100	24	4,69%	82,81%
2.101 a 2.400	20	3,91%	86,72%
2.401 a 2.700	20	3,91%	90,63%
2.701 a 3.000	14	2,73%	93,36%
mais de 3.000	34	6,64%	100,00%
<b>Total</b>	<b>512</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

=====

#### 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, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, 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 Elíseos, 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.

=====