



Pesquisa CreciSP
Cidade de São Paulo
Junho de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- saldo de 53,18% nas vendas em 2023 é 13 vezes maior que o do ano passado
- na locação, saldo de 45,76% neste ano supera em duas vezes o de 2022
- imóveis de até R\$ 800 mil foram os mais vendidos em 3 dos 6 meses
- aluguéis mais contratados em 5 meses foram os de até R\$ 1,5 mil

Crescimento de vendas e locação de imóveis usados no 1º semestre superou o de 2022 em SP

Um ano e dois meses depois da declaração oficial do fim da emergência em saúde pública provocada pela pandemia de Covid-19 no Brasil, em Abril de 2022, os mercados de venda e locação de imóveis usados da cidade de São Paulo fecharam o primeiro semestre deste ano com altas expressivas e muito superiores às registradas no primeiro e segundo semestres do ano passado.

O saldo acumulado de vendas nos primeiros seis meses deste ano ficou positivo em 53,13% depois dos aumentos registrados nos meses de Abril (+1,67%), Maio (+7,15%) e principalmente em Junho, com recorde de vendas (+21,72%). O saldo das locações de casas e apartamentos foi pouco menor, de 45,76%, segundo os resultados consolidados das pesquisas mensais feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

No primeiro semestre do ano passado as vendas terminaram com saldo positivo de 4,11% e as locações, de 21,11%. No segundo semestre, porém, o saldo acumulado das vendas de imóveis usados ficou negativo em 0,95% e o das locações em 36,45%.

“São resultados que mostram a capacidade desses dois mercados voltarem a crescer quando se tem condições normais de vida comunitária, sem as pesadas restrições sanitárias que enfrentamos para superar a crise do Coronavírus, e quando ainda se tinha um contexto econômico adverso marcado por inflação elevada, taxas de juros abusivas, desemprego e uma grave crise política no início do novo governo”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“O que chama a atenção nesse primeiro semestre é que a maioria das vendas foi feita com pagamento à vista, uma demonstração muito evidente de que todos os compradores com reservas financeiras e algum tipo de poupança preferiram usá-las do que buscar um financiamento bancário com as atuais taxas de juros”, acrescenta. As vendas à vista superaram todas as outras formas de venda de Janeiro a Junho (*ver quadro abaixo*).

Essa “fuga dos financiamentos” deverá ser atenuada nos próximos meses, acredita Viana Neto, na medida em que os juros comecem a baixar com a queda da taxa Selic de 13,75%, prevista já para Agosto. “À medida que os juros caíam, a tendência é que aumente o número de pessoas dispostas a contratar financiamento para preservar suas economias, o que deve gerar um círculo virtuoso de crescimento das vendas ao mesmo tempo em que a manutenção dos recursos na caderneta de poupança permitirá a ampliação dos financiamentos”, prevê Viana Neto.



Imóveis de até R\$ 800 mil e aluguel até R\$ 1,5 mil são maioria na Capital

Os resultados consolidados das pesquisas feitas mensalmente pelo CreciSP na Capital deixaram claras as preferências tanto de quem comprou quanto de quem alugou imóvel usado entre Janeiro e Junho últimos.

Os apartamentos foram mais vendidos que as casas em cinco dos seis meses. Somente em Março elas superaram os apartamentos, somando 56,32% das vendas totais.

Os preços dos imóveis mais vendidos variaram entre até R\$ 400 mil e até R\$ 800 mil, sendo este último o preço médio dominante em três dos seis meses.

Na locação, as casas foram o imóvel preferido dos novos inquilinos, superando os apartamentos em quatro dos seis meses nesse primeiro semestre. O aluguel médio da maioria dos imóveis ficou em até R\$ 1,500,00 em cinco dos seis meses. Somente em Junho a média subiu para até R\$ 1.800,00.

Resumo do 1º Semestre:

- **Vendas feitas à vista predominaram em todos os 6 meses**
- **Imóveis de até R\$ 800 mil foram mais vendidos em 3 de 6 meses**
- **Apartamentos foram mais vendidos que casas em 5 dos 6 meses**
- **Casas foram mais alugadas que apartamentos em 4 dos 6 meses**
- **Aluguéis de até R\$ 1,5 mil foram mais contratados em 5 de 6 meses**

Recorde de vendas em Junho com maioria de imóveis de até R\$ 400 mil

Junho foi o mês em mais se venderam casas e apartamentos usados na Capital neste primeiro semestre, com aumento de 21,72% nas vendas comparado a Maio, segundo apurou pesquisa feita com 239 imobiliárias pelo CreciSP. O crescimento foi o maior registrado desde Janeiro e os apartamentos foram o tipo de imóvel mais vendido (59,29%).

As vendas feitas com pagamento à vista superaram as financiadas por bancos públicos e privados (53,1% e 46,02%, respectivamente). A participação dos consórcios imobiliários foi de apenas 0,88%.

A maioria dos imóveis vendidos custou aos compradores até R\$ 400 mil (56,64%), menor valor médio registrado no primeiro semestre pelas pesquisas do CreciSP. Na divisão das vendas por metro quadrado, imóveis enquadrados nas faixas de até R\$ 9 mil representaram 59,46% do total.

Os preços do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias consultadas aumentaram em média 2,08% em relação a Maio.

Os descontos que os proprietários concederam sobre os preços originais de venda aumentaram em comparação com Maio e variaram de 5,55% para casas e apartamentos situados em bairros da Zona C, como Lapa e Mandaqui, a 9,17% para os agrupados na Zona A, como os Jardins. Nessa região o desconto foi reduzido de 15% em Maio para 9,17% em Junho, ao contrário do que aconteceu nas outras quatro zonas de valor.



Na Zona B, que reúne bairros como Sumaré e Pinheiros, o desconto aumentou 182,26% ao passar de 2,48% em Maio para 7% em Junho. Nos bairros mais afastados de regiões nobres, como Itaquera e Grajaú, na Zona E, os descontos médios concedidos foram de 9%, uma alta de 117,92% sobre os 4,13% registrados em Maio.

Foi na Zona B, onde o desconto mais aumentou, que se concentraram 35,4% das vendas em Junho. Em segundo lugar ficou a Zona A, com 29,2%, vindo na sequência a Zona D (15,04%), a C (12,39%) e a E (7,96%).

Os imóveis vendidos em Junho são do padrão construtivo médio (84%), luxo (8%) ou standard (8%).

Aluguéis de até R\$ 1,8 mil representam 69,83% das novas locações de Junho

Destoando da média de até R\$ 1,5 mil registrada desde o início do ano, aluguéis de até R\$ 1,8 mil somaram 69,83% dos contratos formalizados em Junho na Capital pelas 239 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Elas alugaram maior número de casas (51,94%) do que apartamentos (48,06%).

Esses valores foram os combinados entre proprietários e inquilinos depois da aplicação de descontos sobre os preços anunciados que variaram de 4,28% para imóveis situados na Zona E a 12,41% para os agrupados na Zona D.

Os preços desses novos aluguéis caíram em média 4,02% em Junho comparado com os apurados em Maio.

No segmento de casas, o aluguel mais barato em Junho foi das que têm dois cômodos, alugadas em média por R\$ 492,73 em bairros da Zona E. O aluguel mais caro foi o das residências com três dormitórios em bairros da Zona B, com aluguel médio de R\$ 4,2 mil.

O apartamento com aluguel mais barato saiu pelo dobro do cobrado pelas casas de dois cômodos – R\$ 977,78 foi o preço médio das quitinetes alugadas em bairros da Zona B. O aluguel mais caro foi o dos apartamentos com três dormitórios e situados também em bairros da Zona B, alugados em média por R\$ 4,120 mil.

As casas e apartamentos mais alugados em Junho estão situados em bairros da Zona C (39,5% do total) e da Zona D (20,68%). Os demais se dividem entre bairros da Zona B (14,62%), Zona E (14,31%) e Zona A (10,8%).

Seguro de fiança e inadimplência

As modalidades de garantia de pagamento do aluguel utilizadas nos contratos de Junho foram o seguro de fiança (40,12% do total), o fiador (21,93%), o depósito de três aluguéis (21,93%), a caução de imóveis (10,58%) e a cessão fiduciária (4,51%). Houve ainda locações feitas sem garantia (0,93%).

As 239 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP registraram queda de 5,02% no número de inquilinos com aluguel em atraso. Os inadimplentes somavam 4,27% dos que tinham contrato em vigor em Maio e passaram a 4,06% em Junho.

Os contratos que foram rescindidos em Junho representaram o equivalente a 87,25% do total de imóveis alugados no mês, percentual 5,06% menor que o apurado em Maio, que foi de 91,9%.



Venda de imóveis usados

Resultados semestrais

	2022		2023
	1º semestre	2º semestre	1º semestre
Venda	+4,11%	-0,95%	+53,18%
Locação	+21,11%	-36,45%	+45,76%

Fonte: pesquisas CreciSP

Formas de pagamento

imóveis usados

Janeiro a Junho de 2023

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
À vista	52,5%	60,67%	58,62%	66,67%	55,32%	53,1%
Bancos	46,25%	37,08%	41,38%	28,73%	46,32%	46,02%
Direto com Proprietário	0	2,25%	0	2,30%	1,06%	0
Consórcio	1,25%	0	0	2,30%	0	0,88%

Fonte: pesquisas CreciSP

Preços de imóveis usados mais vendidos (*)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
Imóveis	600	800	600	800	800	400
	55%	65,17%	60,92%	54,02%	59,57%	56,64%

(*) preços em R\$/mil e percentual (%) sobre o total vendido até o valor assinalado

Fonte: pesquisas CreciSP

Tipo de imóveis mais vendidos

	Casa	Apartamento
Janeiro	22,50%	77,50%
Fevereiro	43,82%	56,18%
Março	56,32%	43,68%
Abril	47,13%	52,87%
Mai	27,66%	72,34%
Junho	40,71%	59,29%

Fonte: pesquisas CreciSP



Preços de imóveis mais alugados (*)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
Casa	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,800
	54,05%	52,25%	54,42%	51,02%	56,37%	69,83%

(*) preços em R\$/mil e percentual (%) sobre o total alugado até o valor assinalado

fonte: pesquisas CreciSP

Tipo de imóvel mais alugado

	Casa	Apartamentos
Janeiro	41,81%	58,19%
Fevereiro	50,35%	49,65%
Março	56,44%	43,56%
Abril	50,17%	49,83%
Mai	46,93%	53,07%
Junho	51,94%	48,06%

Fonte: pesquisas CreciSP

=====

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 Umarama, 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, Vezeiros, 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	2
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	2
PERCEPÇÃO DO MERCADO	2
DESCONTOS	2
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	3
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	4
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	5
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	6
MÉDIA DO M ² APURADO	6
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	7
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	9
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	10
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	11
ALUGUEL	12
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	12
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	12
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	13
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	14
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	15
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	16
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS	16
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	17
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	18
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	19
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	20
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL	20





RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2023

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	32	11	5	4	8	60	53,10%
CEF	1	5	7	4	1	18	15,93%
Outros bancos	0	24	2	8	0	34	30,09%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	0,88%
Total	33	40	14	17	9	113	100,00%

PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	52	21,76%
Igual	125	52,30%
Pior	62	25,94%
Total	239	100,00%

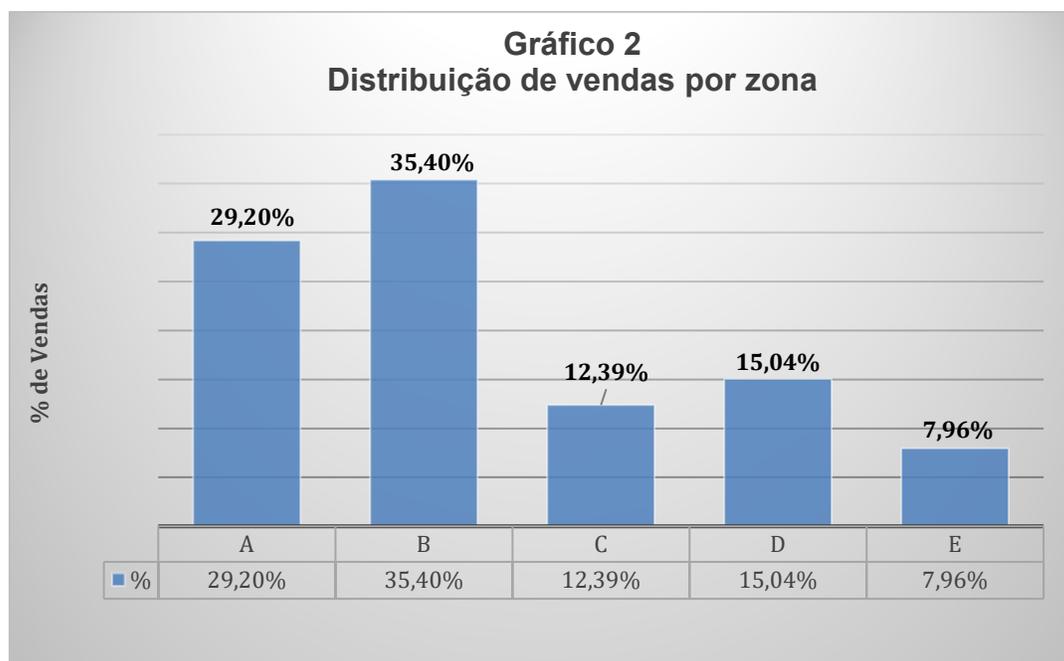
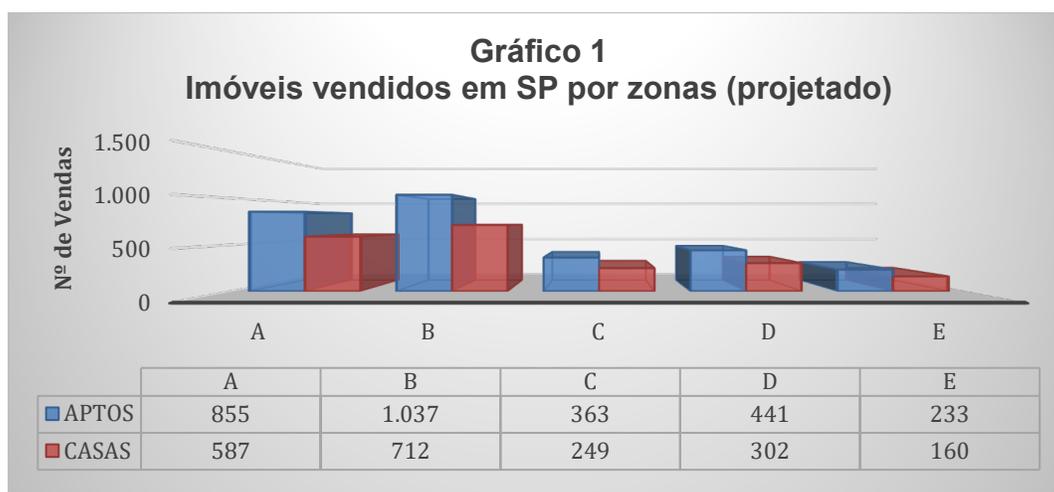
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-23	15,00	2,48	2,20	4,00	4,13
junho-23	9,17	7,00	5,55	5,80	9,00
Varição	-38,87	182,26	152,27	45,00	117,92



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

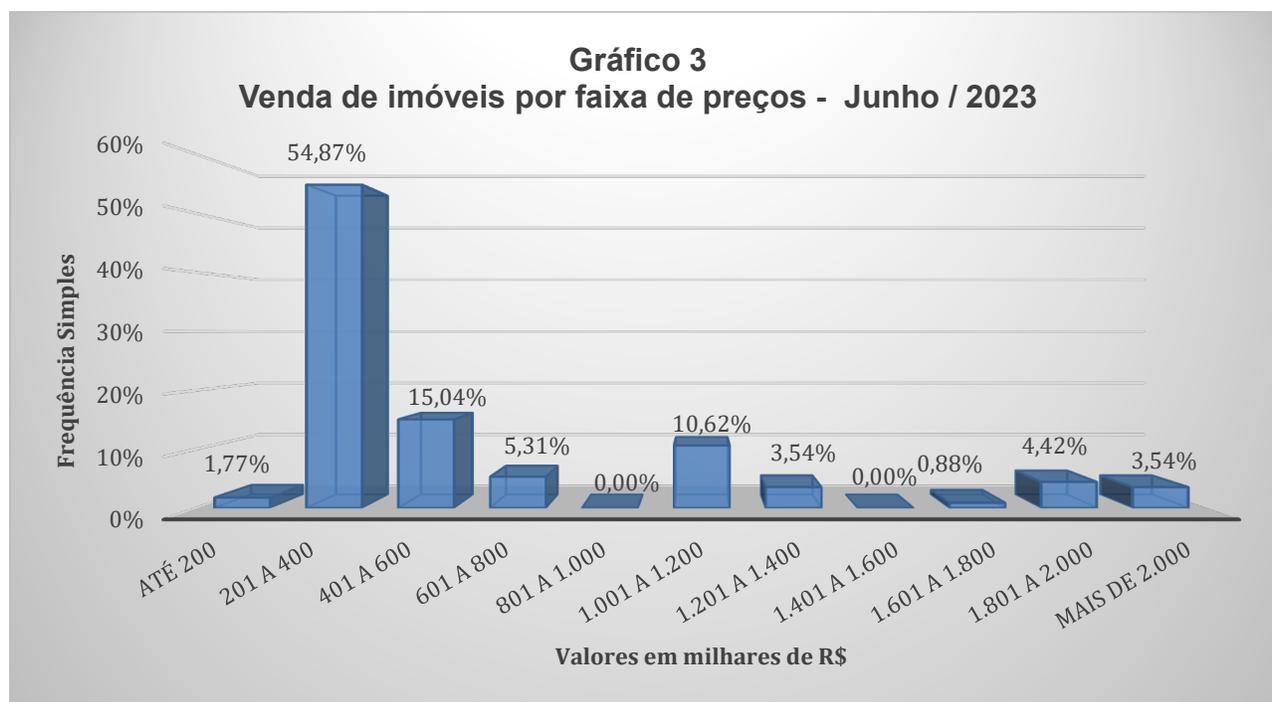
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	855	1.037	363	441	233	2.929
CASAS	587	712	249	302	160	2.011
Total	1.442	1.748	612	743	393	4.939
%	29,20%	35,40%	12,39%	15,04%	7,96%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	2	1,77%	1,77%
201 a 400	62	54,87%	56,64%
401 a 600	17	15,04%	71,68%
601 a 800	6	5,31%	76,99%
801 a 1.000	0	0,00%	76,99%
1.001 a 1.200	12	10,62%	87,61%
1.201 a 1.400	4	3,54%	91,15%
1.401 a 1.600	0	0,00%	91,15%
1.601 a 1.800	1	0,88%	92,04%
1.801 a 2.000	5	4,42%	96,46%
mais de 2.000	4	3,54%	100,00%
Total	113	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

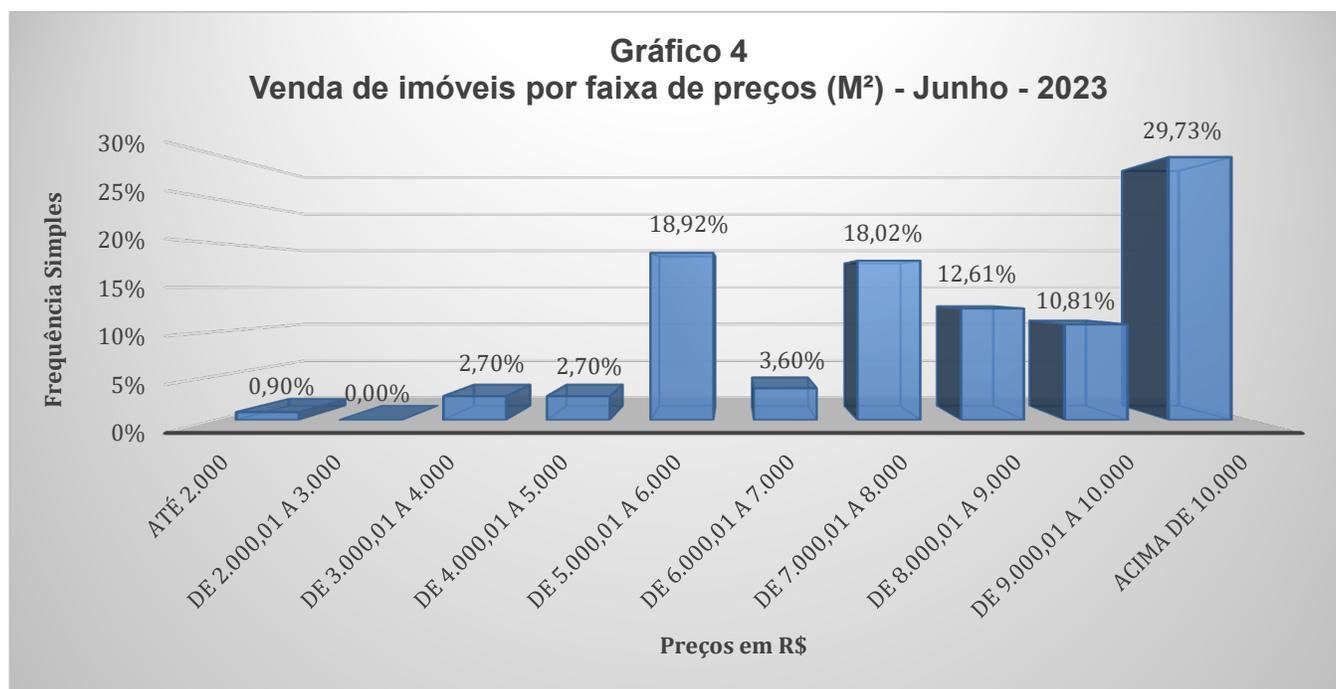
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/23:	-	734.375,00	556.666,67	-	-
	jun/23:	-	805.789,47	575.000,00	-	383.333,33
Variação	%	-	9,72	3,29	-	-
3 dorm.	mai/23:	-	-	1.440.000,00	516.666,67	-
	jun/23:	-	1.063.636,36	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	330.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/23:	-	430.000,00	-	351.000,00	342.222,22
	jun/23:	-	506.875,00	343.333,33	365.000,00	-
Variação	%	-	17,88	-	3,99	-
3 dorm.	mai/23:	1.383.333,33	-	-	435.000,00	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mai/23:	2.000.000,00	1.810.000,00	783.333,33	-	-
	jun/23:	1.865.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-6,75	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	0,90%	0,90%
de 2.000,01 a 3.000	0	0,00%	0,90%
de 3.000,01 a 4.000	3	2,70%	3,60%
de 4.000,01 a 5.000	3	2,70%	6,31%
de 5.000,01 a 6.000	21	18,92%	25,23%
de 6.000,01 a 7.000	4	3,60%	28,83%
de 7.000,01 a 8.000	20	18,02%	46,85%
de 8.000,01 a 9.000	14	12,61%	59,46%
de 9.000,01 a 10.000	12	10,81%	70,27%
Acima de 10.000	33	29,73%	100,00%
Total	111	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	85,69	135,00	-
Apartamento	32,04	-	63,52	94,25	200,88



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	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/23:	-	-	10.769,23	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/23:	-	7.984,79	6.070,28	2.988,35	-
	jun/23:	-	8.166,51	7.528,94	-	-
Variação	%	-	2,28	24,03	-	-
Padrão Simples						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

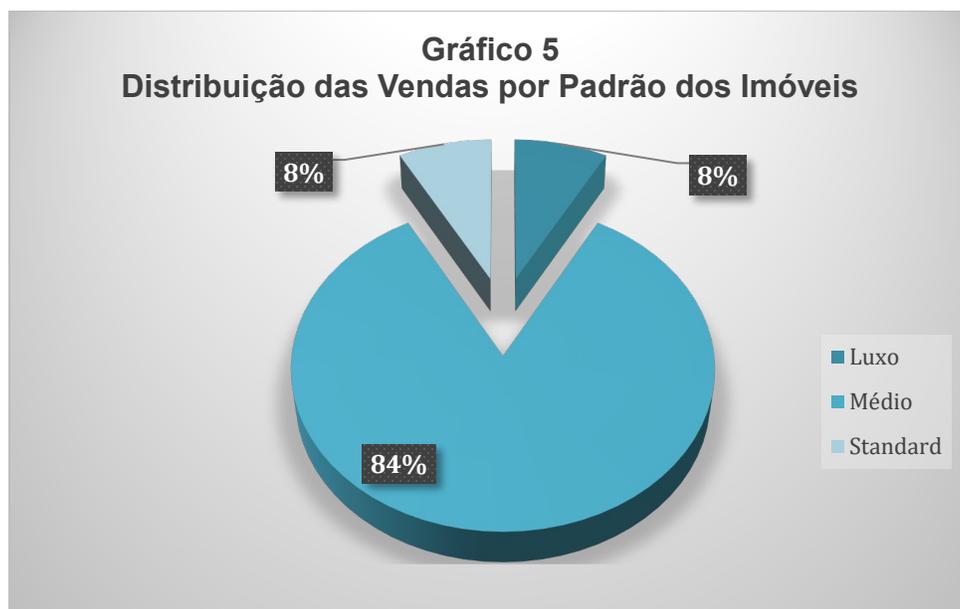


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/23:	10.741,91	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/23:	-	9.526,32	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/23:	10.951,19	7.580,10	5.968,84	6.071,93	5.269,50
	jun/23:	10.312,50	8.364,29	5.967,44	5.214,29	-
	Variação	%	-5,83	10,35	-0,02	-14,12
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

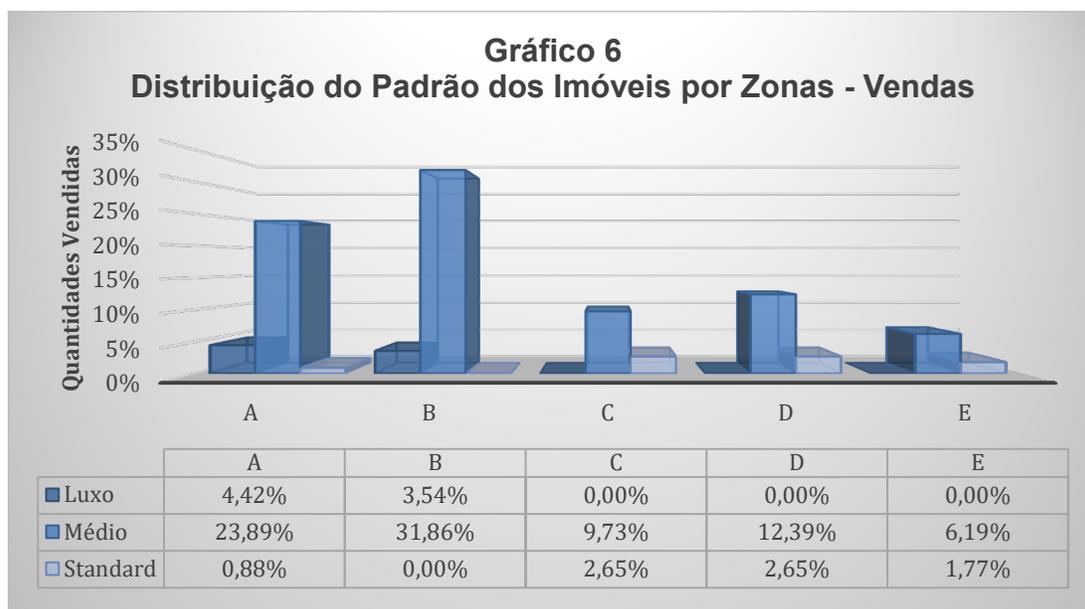


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	95	9



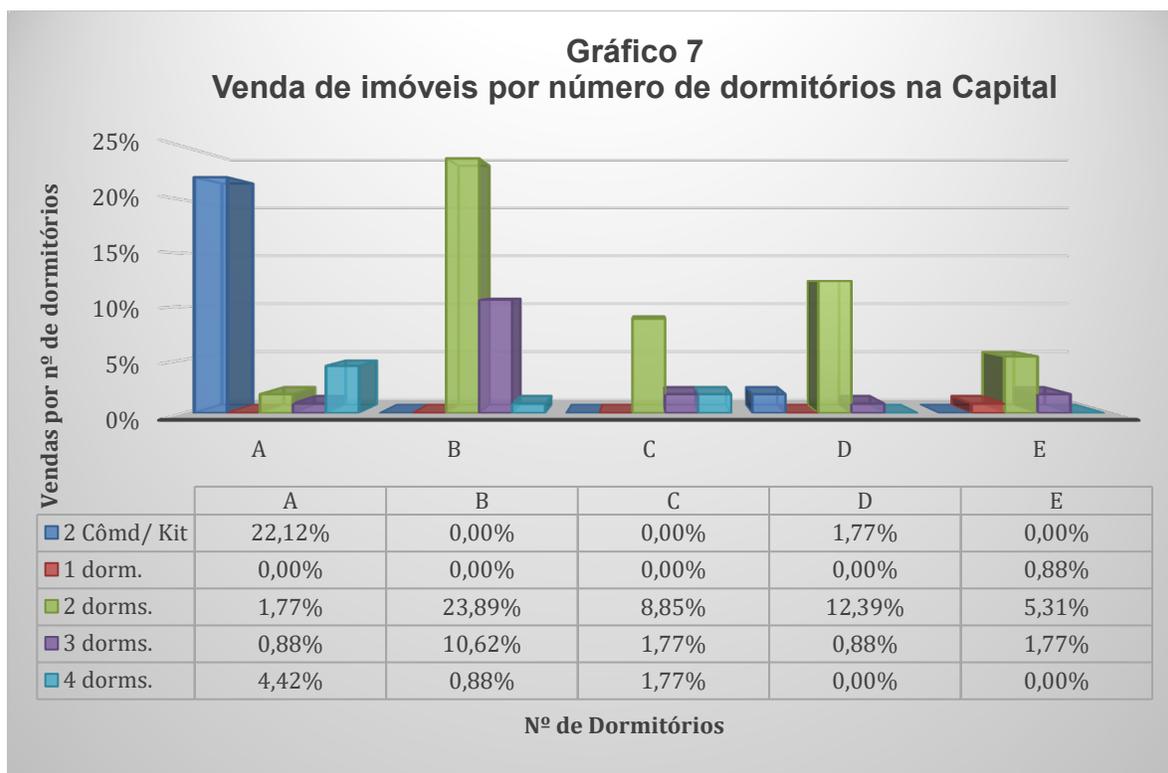
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	4	0	0	0
Médio	27	36	11	14	7
Standard	1	0	3	3	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	25	0	0	2	0
%	22,12%	0,00%	0,00%	1,77%	0,00%
1 dorm.	0	0	0	0	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,88%
2 dorms.	2	27	10	14	6
%	1,77%	23,89%	8,85%	12,39%	5,31%
3 dorms.	1	12	2	1	2
%	0,88%	10,62%	1,77%	0,88%	1,77%
4 dorms.	5	1	2	0	0
%	4,42%	0,88%	1,77%	0,00%	0,00%
Total	33	40	14	17	9
%	29,20%	35,40%	12,39%	15,04%	7,96%

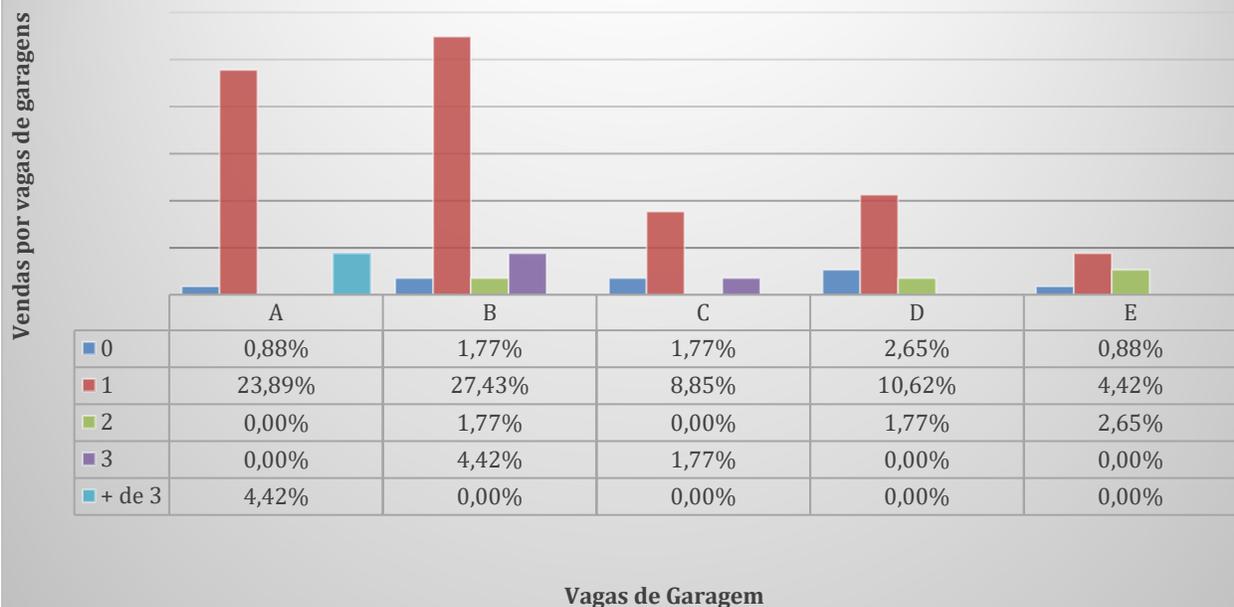




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	2	2	3	1
%	0,88%	1,77%	1,77%	2,65%	0,88%
1	27	31	10	12	5
%	23,89%	27,43%	8,85%	10,62%	4,42%
2	0	2	0	2	3
%	0,00%	1,77%	0,00%	1,77%	2,65%
3	0	5	2	0	0
%	0,00%	4,42%	1,77%	0,00%	0,00%
+ de 3	5	0	0	0	0
%	4,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	33	40	14	17	9
%	29,20%	35,40%	12,39%	15,04%	7,96%

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	30	47	37	11	16	141	21,93%
Seguro Fiança	34	28	129	50	17	258	40,12%
Depósito	5	18	26	41	51	141	21,93%
Sem Garantia	0	0	2	3	1	6	0,93%
Caução de Imóveis	1	1	33	26	7	68	10,58%
Cessão Fiduciária	0	0	27	2	0	29	4,51%
Total	70	94	254	133	92	643	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-23	6,11	6,17	7,86	8,18	9,08
junho-23	6,50	7,50	9,30	12,41	4,28
Varição	6,38	21,56	18,32	51,67	-52,89

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em junho foi de 561, o equivalente a 87,25% dos imóveis alugados. Este índice foi 5,06% menor que o apurado em maio, que foi de 613, o que representou 91,9% das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	240	42,78%
Outros motivos	321	57,22%
Total	561	100,00%
Comparação dev./loc.		87,25%

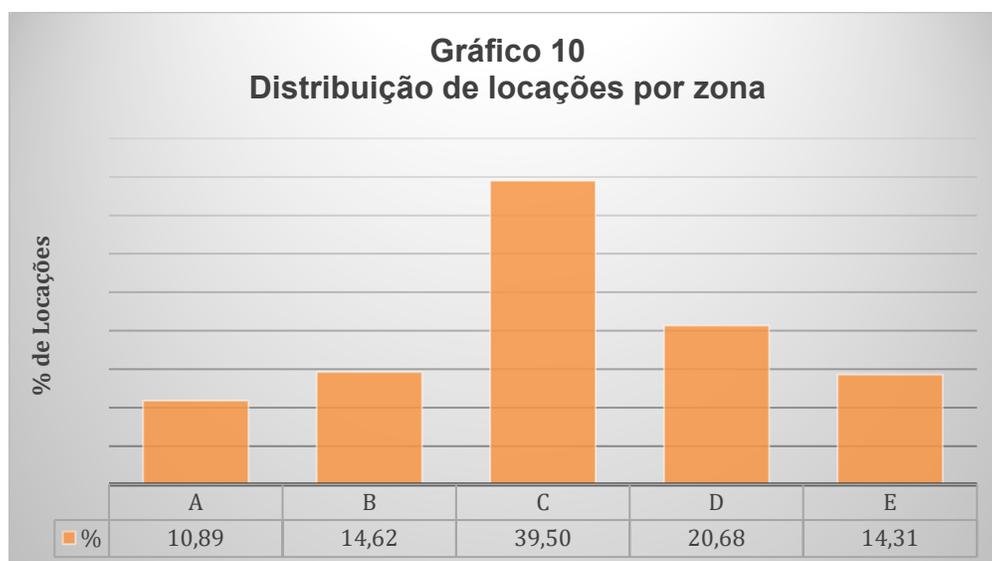
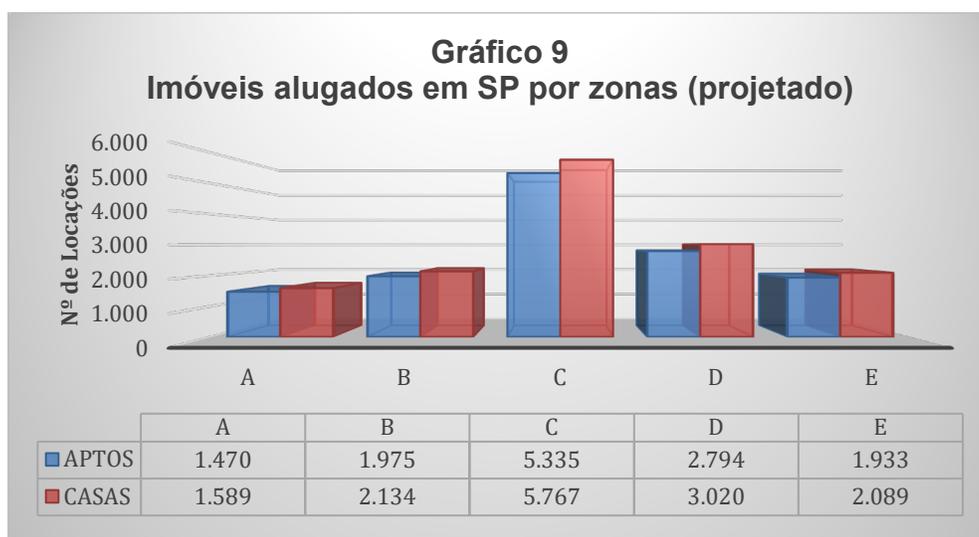
O índice de inadimplência no mês de junho foi de 4,06%, o que é 5,02% menor que no mês de maio que foi de 4,27%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-23	4,27
junho-23	4,06
Varição	-5,02



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

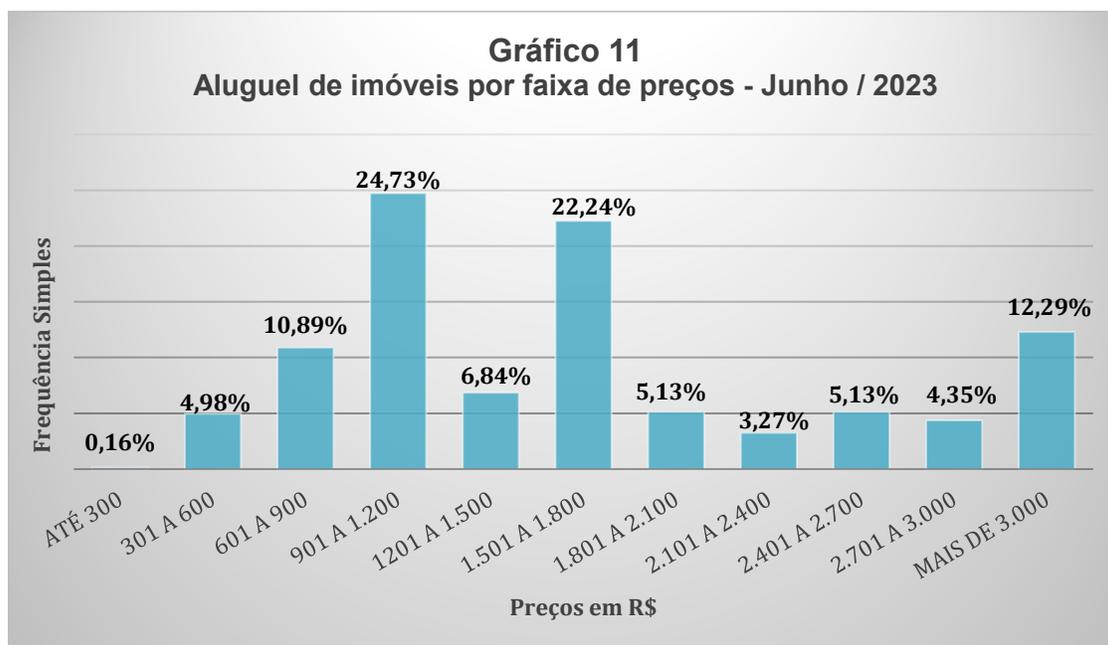
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.470	1.975	5.335	2.794	1.933	13.507
CASAS	1.589	2.134	5.767	3.020	2.089	14.600
Total	3.060	4.109	11.103	5.814	4.021	28.106
%	10,89	14,62	39,50	20,68	14,31	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	1	0,16%	0,16%
301 a 600	32	4,98%	5,13%
601 a 900	70	10,89%	16,02%
901 a 1200	159	24,73%	40,75%
1201 a 1.500	44	6,84%	47,59%
1.501 a 1.800	143	22,24%	69,83%
1.801 a 2.100	33	5,13%	74,96%
2.101 a 2.400	21	3,27%	78,23%
2.401 a 2.700	33	5,13%	83,36%
2.701 a 3.000	28	4,35%	87,71%
mais de 3.000	79	12,29%	100,00%
Total	643	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.	mai/23:	-	-	-	400,00	525,00
	jun/23:	-	-	633,33	585,28	492,73
Variação	%	-	-	-	46,32	-6,15
1 dorm.	mai/23:	-	883,33	933,23	840,33	692,82
	jun/23:	-	1.075,00	1.056,36	837,37	741,43
Variação	%	-	21,70	13,19	-0,35	7,02
2 dorm.	mai/23:	-	2.515,00	1.840,00	1.522,86	1.125,00
	jun/23:	4.616,67	2.683,33	1.850,91	1.682,14	1.267,80
Variação	%	-	6,69	0,59	10,46	12,69
3 dorm.	mai/23:	-	4.183,33	2.807,08	2.321,43	1.843,75
	jun/23:	-	4.200,00	2.400,00	2.513,64	2.104,17
Variação	%	-	0,40	-14,50	8,28	14,12
4 dorm.	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

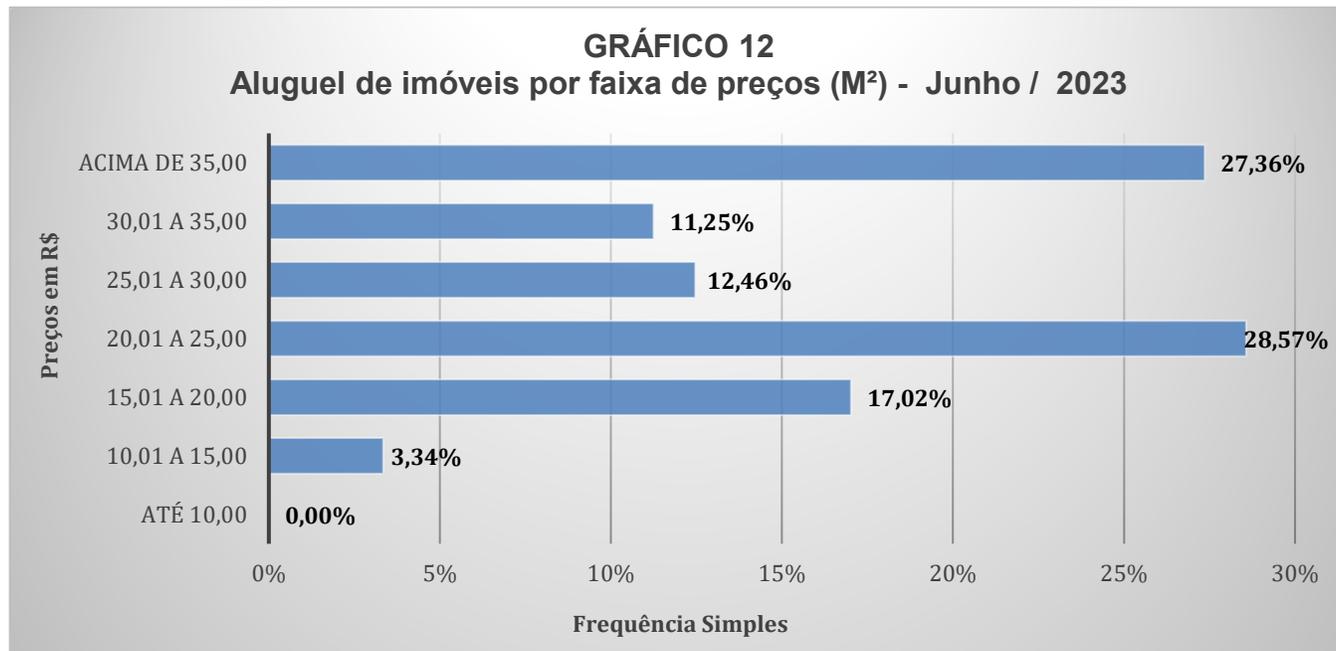
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/23:	-	1.125,00	-	-	-
	jun/23:	-	977,78	-	-	-
Variação	%	-	-13,09	-	-	-
1 dorm.	mai/23:	2.282,17	1.888,75	1.017,24	1.238,33	914,29
	jun/23:	1.738,89	1.633,33	1.079,66	1.078,33	-
Variação	%	-23,81	-13,52	6,14	-12,92	-
2 dorm.	mai/23:	3.361,14	2.920,61	1.732,07	1.445,00	1.104,17
	jun/23:	2.916,67	2.595,00	1.741,82	1.505,80	1.233,33
Variação	%	-13,22	-11,15	0,56	4,21	11,70
3 dorm.	mai/23:	4.165,38	5.357,14	-	4.415,33	-
	jun/23:	3.740,00	4.120,00	2.726,67	1.704,55	-
Variação	%	-10,21	-23,09	-	-61,39	-
4 dorm.	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/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	0	0,00%	0,00%
10,01 a 15,00	11	3,34%	3,34%
15,01 a 20,00	56	17,02%	20,36%
20,01 a 25,00	94	28,57%	48,94%
25,01 a 30,00	41	12,46%	61,40%
30,01 a 35,00	37	11,25%	72,64%
Acima de 35,00	90	27,36%	100,00%
Total	329	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Junho / 2023



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	28,75	45,20	78,00	115,55	-
Apartamento	28,44	44,17	66,43	94,04	-



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.	mai/23:	-	-	-	20,00	19,50
	jun/23:	-	-	23,78	20,39	18,57
Variação	%	-	-	-	1,97	-4,76
1 dorm.	mai/23:	-	24,11	25,01	17,48	17,52
	jun/23:	-	-	23,40	22,57	16,58
Variação	%	-	-	-6,46	29,09	-5,35
2 dorm.	mai/23:	-	38,55	28,00	20,03	15,28
	jun/23:	47,69	34,23	25,60	21,24	17,96
Variação	%	-	-11,21	-8,58	6,02	17,52
3 dorm.	mai/23:	-	33,13	29,43	26,27	-
	jun/23:	-	35,38	23,32	20,32	-
Variação	%	-	6,79	-20,76	-22,65	-
4 dorm.	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

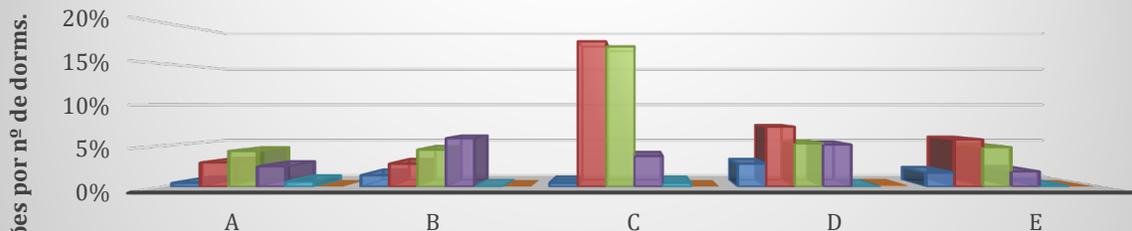
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/23:	-	32,14	-	-	-
	jun/23:	-	34,43	-	-	-
Variação	%	-	7,13	-	-	-
1 dorm.	mai/23:	43,44	45,61	26,94	32,50	-
	jun/23:	41,32	34,48	26,74	22,87	-
Variação	%	-4,87	-24,41	-0,75	-29,63	-
2 dorm.	mai/23:	46,52	35,18	27,52	24,61	-
	jun/23:	47,31	34,77	29,33	21,30	19,06
Variação	%	1,70	-1,17	6,57	-13,43	-
3 dorm.	mai/23:	53,06	51,35	-	-	-
	jun/23:	42,30	35,52	28,99	27,11	-
Variação	%	-20,28	-30,84	-	-	-
4 dorm.	mai/23:	-	-	-	-	-
	jun/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	9	3	18	11
%	0,47%	1,40%	0,47%	2,80%	1,71%
1 dorm.	19	18	114	47	37
%	2,95%	2,80%	17,73%	7,31%	5,75%
2 dorms.	28	29	110	34	31
%	4,35%	4,51%	17,11%	5,29%	4,82%
3 dorms.	16	38	24	33	12
%	2,49%	5,91%	3,73%	5,13%	1,87%
4 dorms.	4	0	3	0	1
%	0,62%	0,00%	0,47%	0,00%	0,16%
+ de 4 dorms.	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%
Total	70	94	254	133	92
%	10,89%	14,62%	39,50%	20,68%	14,31%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,47%	1,40%	0,47%	2,80%	1,71%
1 dorm.	2,95%	2,80%	17,73%	7,31%	5,75%
2 dorms.	4,35%	4,51%	17,11%	5,29%	4,82%
3 dorms.	2,49%	5,91%	3,73%	5,13%	1,87%
4 dorms.	0,62%	0,00%	0,47%	0,00%	0,16%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%

Nº de Dormitórios

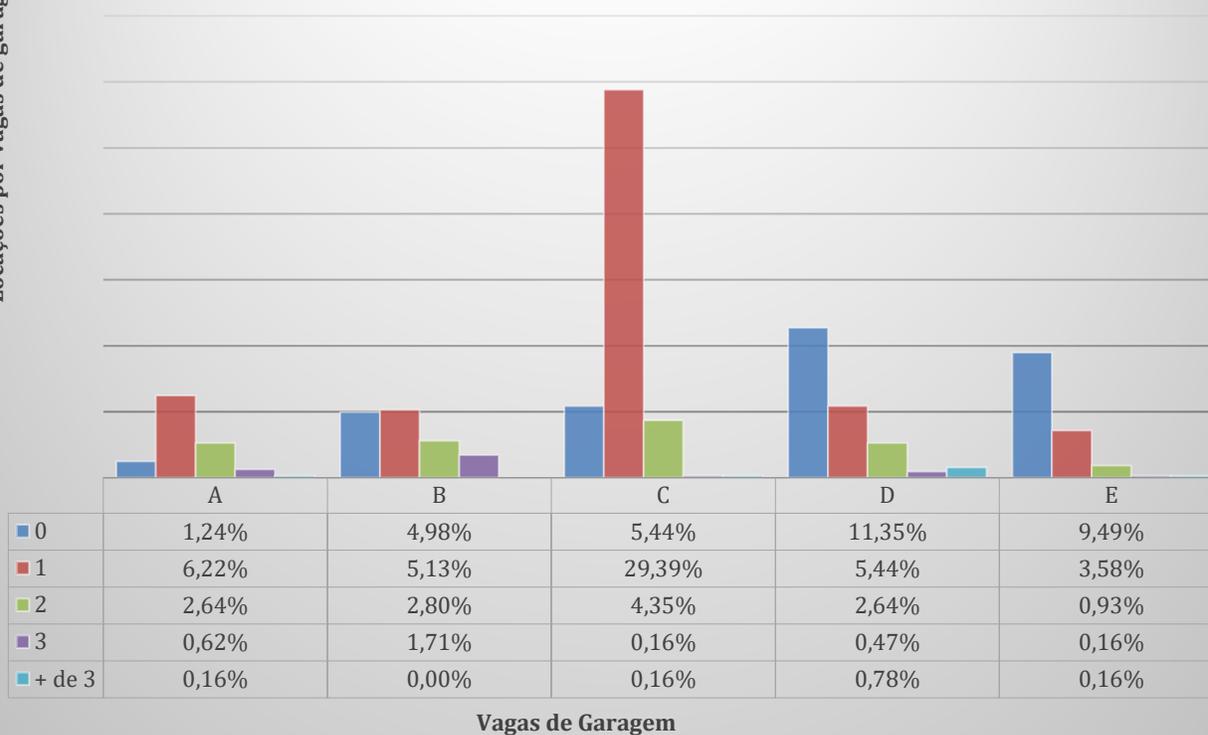


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	8	32	35	73	61
%	1,24%	4,98%	5,44%	11,35%	9,49%
1	40	33	189	35	23
%	6,22%	5,13%	29,39%	5,44%	3,58%
2	17	18	28	17	6
%	2,64%	2,80%	4,35%	2,64%	0,93%
3	4	11	1	3	1
%	0,62%	1,71%	0,16%	0,47%	0,16%
+ de 3	1	0	1	5	1
%	0,16%	0,00%	0,16%	0,78%	0,16%
Total	70	94	254	133	92
%	10,89%	14,62%	39,50%	20,68%	14,31%

Gráfico 14
Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital

Locações por vagas de garagem





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
maio-23	-1,83	0,23	-10,62
junho-23	-4,02	-0,08	2,08
Acumulado	6,32	3,16	-17,16

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
Maiο	7,15	31,46
Junho	21,72	53,18

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
Maiο	12,12	48,15
Junho	-2,39	45,76