



Pesquisa CRECISP

Novembro/2024

Imóveis usados

Capital

Vendas seguem em alta na Capital em Novembro

De acordo com a Pesquisa CRECISP realizada com 244 imobiliárias da Capital, houve um aumento de 16,57% nas vendas de casas e apartamentos usados no mês de novembro na comparação com outubro. Com esse crescimento, o acumulado do ano chegou a 74,46% na cidade de São Paulo.

Já as locações apresentaram queda de 21,8% em novembro comparado a outubro. Mesmo assim, o acumulado em novos contratos de aluguel de janeiro até agora segue positivo em 30,79%.

53% dos negócios fechados no período foram feitos por meio de financiamento bancário, sendo 22,5% pela CAIXA e 30,5% por outros bancos privados e públicos. Esse percentual indica a importância do estabelecimento de uma política de juros mais favorável para que haja um crescimento mais consistente nas vendas de casas e apartamentos usados na Capital.

“Mais da metade dos compradores ainda não dispõe de verba suficiente para adquirir seu imóvel à vista. E um dado ainda mais preocupante: 48,3% das propriedades vendidas em novembro tinham valores acima de R\$ 500 mil, uma faixa de preço onde o crédito imobiliário é essencial para a concretização do negócio”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Segundo os dados levantados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) com os profissionais da Capital, a participação de casas vendidas foi de 19% e dos apartamentos, de 81%, idêntica à de outubro.

Quanto às demais modalidades de pagamento, a pesquisa do CRECISP registrou que 27,8% dos negócios foram feitos à vista, 2,0% por consórcio e 17,2% parceladas diretamente pelos proprietários.

A maioria das casas e apartamentos negociados era de 2 dormitórios. As casas tinham área útil entre 50 e 100 m² e os apartamentos eram de até 50 m² de área útil.



Queda nas locações em novembro

De acordo com a Pesquisa CRECISP, o percentual de imóveis alugados em novembro foi 21,8% menor que o registrado em outubro. Quanto às garantias locatícias, o depósito caução foi o preferido na maioria dos contratos (35,8%). Na sequência, veio o seguro fiança, com 29,2% das locações.

Daqueles que optaram por devolver as chaves dos imóveis alugados, 29% não informaram o motivo da mudança, 45,4% mudaram-se para imóveis de aluguel mais barato e 25,6% para casas e apartamentos mais caros.

A faixa de preço de aluguel preferida dos novos inquilinos foi a de imóveis acima de R\$ 3.000. As casas alugadas tinham, em sua maioria, 1 dormitório, com área útil até 50 m². Os apartamentos tinham 2 dormitórios e entre 50 e 100 m² de área útil.

RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2024

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	19%
Apartamentos Vendidos	81%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,3%
2 Dorm.	39,1%
3 Dorm.	30,4%
4 Dorm.	8,7%
5 Dorm.	13,0%



Mais de 5 Dorm.	4,3%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,3%
51 a 100 m ²	39,1%
101 a 200 m ²	21,7%
201 a 300 m ²	13,0%
301 a 400 m ²	4,3%
401 a 500 m ²	4,3%
acima de 500 m ²	13,0%

APTO

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	9,1%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	59,1%
3 Dorm.	15,2%
4 Dorm.	7,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	56,1%
51 a 100 m ²	22,7%
101 a 200 m ²	16,7%
201 a 300 m ²	3,0%



301 a 400 m ²	1,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	27,8%
Financiamento CAIXA	22,5%
Financiamento Outros Bancos	30,5%
Direto com Proprietário	17,2%
Consórcios	2,0%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	22,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	44,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,1%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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

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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	2,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	1,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,4%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	5,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,2%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	5,6%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	3,4%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	2,2%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	2,2%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	2,2%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%



localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	15,8%
Nobre	38,4%
Demais Regiões	45,9%

ALUGUEL

Locação	%
Casas Alugadas	44%
Apartamentos Alugadas	56%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	47,6%
2 Dorm.	35,7%
3 Dorm.	7,1%
4 Dorm.	9,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	57,1%
51 a 100 m ²	26,2%
101 a 200 m ²	11,9%
201 a 300 m ²	2,4%
301 a 400 m ²	2,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%



APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,1%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	64,1%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,5%
51 a 100 m ²	48,7%
101 a 200 m ²	12,8%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	19,0%
Depósito Caução	35,8%
T. de Capitalização	8,0%
Seguro Fiança	29,2%
Outros	8,0%

DESCONTOS NAS LOCACÕES



Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	60,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,2%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	2,5%
de R\$501 a \$750,00	7,4%
de R\$751 a \$1.000,00	8,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	17,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,2%
Mais e R\$5mil	11,1%



Localização	Percentual
Central	23,6%
Nobre	25,5%
Demais Regiões	50,9%

DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,6%
Mudou para um aluguel mais barato	45,4%
Mudou sem dar justificativa	29,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2024)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-27,30	-27,30
Fevereiro	27,75	0,45
Março	-10,34	-9,89
Abril	-11,67	-21,56
Mai	55,08	33,52
Junho	-6,72	26,80
Julho	-28,34	-1,54
Agosto	8,10	6,56
Setembro	-23,0	-16,44
Outubro	74,33	57,89
Novembro	16,57	74,46

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2024)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	2,69	2,69
Fevereiro	-0,52	2,17
Março	12,30	14,47
Abril	46,39	60,86
Mai	-39,77	21,09
Junho	38,10	59,19
Julho	-44,7	14,49
Agosto	-0,6	13,89
Setembro	1,5	15,39
Outubro	37,2	52,59
Novembro	-21,8	30,79