



Pesquisa CRECISP

Setembro/2024

Imóveis usados

Capital

Vendas registram queda na Capital em setembro

“Muitos consumidores estão sendo excluídos do mercado.” Essa é uma das preocupações do presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, ao analisar os resultados das vendas de imóveis residenciais usados na cidade de São Paulo em setembro. Na comparação com agosto, o volume de casas e apartamentos vendidos no período caiu 23% na Capital, levando o acumulado do ano a um índice negativo de 16,44%.

Para Viana, esse é um sinalizador muito importante e que reflete as taxas de juros altas, que dificultam o acesso ao crédito imobiliário, especialmente pela classe média. “Em nove meses, as vendas apresentaram queda em seis ocasiões. Isso mostra que já passou da hora de serem tomadas medidas mais efetivas para que o mercado reaja, especialmente na Capital do Estado”, destacou o presidente.

Ao contrário das vendas, as locações registraram alta de 1,5% na comparação com agosto e o acumulado do ano segue positivo em 15,39%

Os resultados foram apurados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) em consulta feita com 182 imobiliárias da Capital. Segundo a Pesquisa CRECISP, a participação de casas vendidas foi de 31% e dos apartamentos, de 69%.

Quanto às modalidades de pagamento, a pesquisa do CRECISP registrou que 29% dos negócios foram feitos à vista. Os financiamentos concedidos pela CAIXA somaram 19,3% e os por bancos privados responderam por 21,4% das negociações. O restante das vendas foi realizado por consórcio (13,1%) e parceladas diretamente pelos proprietários (17,2%).

A faixa de preço preferida dos compradores (39,4%) foi a de casas e apartamentos com valores acima de R\$ 500 mil. A maioria das casas negociadas era de 2 dormitórios, com 100 a 200 m² de área útil. E os apartamentos eram também de 2 dormitórios, mas com até 50 m² de área útil.



Locações aumentam em setembro

De acordo com a Pesquisa CRECISP, o percentual de imóveis alugados em setembro foi 1,5% maior que o registrado em agosto. Com isso, o acumulado deste ano atingiu 15,39%. Quanto às garantias locatícias, o depósito caução esteve presente na maioria dos contratos (27,7%). Na sequência, veio o seguro fiança, com 26,7% das locações.

Daqueles que optaram por devolver as chaves dos imóveis alugados, 31,6% não informaram o motivo da mudança, 41,8% mudaram-se para imóveis de aluguel mais barato e 26,6% para casas e apartamentos mais caros.

A faixa de preço de aluguel preferida dos novos inquilinos foi a de imóveis entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500. As casas alugadas tinham, em sua maioria, 2 dormitórios, com área útil entre 50 e 100 m². Os apartamentos tinham 2 dormitórios e até 50 m² de área útil.

RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2024

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	31%
Apartamentos Vendidos	69%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%



Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	41,7%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTO

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	19,0%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	23,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	47,6%
51 a 100 m ²	38,1%
101 a 200 m ²	14,3%
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 PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	29,0%
Financiamento CAIXA	19,3%
Financiamento Outros Bancos	21,4%
Direto com Proprietário	17,2%
Consórcios	13,1%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	36,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	12,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	15,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	12,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	9,1%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	3,0%
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%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	8,6%
Nobre	80,5%
Demais Regiões	11,0%



ALUGUEL

Aluguel	%
Casas Alugadas	50%
Apartamentos Alugadas	50%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,5%
2 Dorm.	67,6%
3 Dorm.	8,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	32,4%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	14,7%
201 a 300 m ²	2,9%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	8,3%
1 Dorm.	20,8%



2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	45,8%
101 a 200 m ²	4,2%
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	12,9%
Depósito Caução	27,7%
T. de Capitalização	13,4%
Seguro Fiança	26,7%
Outros	19,3%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	48,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%



Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	1,7%
de R\$501 a \$750,00	6,9%
de R\$751 a \$1.000,00	10,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,4%
Mais e R\$5mil	3,4%

Localização	Percentual
Central	25,8%
Nobre	39,4%
Demais Regiões	34,8%



DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	26,6%
Mudou para um aluguel mais barato	41,8%
Mudou sem dar justificativa	31,6%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2024)</i>		
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

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2024)</i>		
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