



Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Dezembro/2024

Estadual

Vendas e locações fecham 2024 em alta em todo o Estado de SP

No mês de dezembro, o CRECISP realizou um estudo com 5.607 imobiliárias de todo o Estado de SP, com o intuito de revelar como estão as vendas e locações de casas e apartamentos residenciais usados em todo o Estado. Além disso, o Conselho também divulgou um balanço dos últimos 12 meses nesses dois segmentos. O levantamento mostrou que, na comparação com novembro, houve queda de 7,96% no volume de vendas e de 5,92 nas locações.

Mesmo com esses índices negativos, o mercado imobiliário estadual demonstrou um bom vigor em 2024, acumulando alta de 21,53% e de 12,90% na quantidade de casas e apartamentos vendidos e alugados, respectivamente.

“Em dezembro, em todo o Estado, apenas 20,4% dos negócios foram realizados à vista. Também verificamos que 58,9% das vendas dependeram da concessão de crédito vindo da CAIXA e dos demais bancos. Isso é um indicador importante do peso dos financiamentos imobiliários no fechamento das transações”, pontuou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Segundo Viana, já existe uma preocupação por parte de diversos players desse mercado no que diz respeito ao aumento da Selic e à previsão de novas altas. “Em 2024, houve um crescimento de mais de 20% no volume de financiamentos vindos do SBPE. Mas com a subida dos juros e a política que vem sendo implementada pelo governo, já se fala em um recuo de cerca de 10% para 2025.”

A Pesquisa CRECISP registrou que 47% das vendas eram de casas e 53% de apartamentos, de acordo com as imobiliárias consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

Tanto as casas quanto os apartamentos mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios e no que se refere à área útil, ela variou entre 50 m² e 100 m². A maioria dos imóveis negociados (47,3%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

Inquilinos preferem imóveis até R\$ 1.000



A maioria dos inquilinos assinou contratos de locação de imóveis com valores até R\$ 1.000 (29,9%) e 64,4% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

No ranking das garantias locatícias, a figura do fiador permanece firme na liderança, com 67,2% das preferências dos novos inquilinos. Na sequência, aparece o depósito caução, com 11,9%, quase empatando com o seguro fiança, com 11,2%.

Houve queda no volume de casas e apartamentos alugados em Dezembro na comparação com novembro. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, o percentual reduziu 5,92% em relação ao mês anterior.

Em 46,4% dos cancelamentos de contratos de locação ocorridos em Dezembro, os inquilinos optaram pela mudança para aluguéis mais baratos; 19,3% foram para aluguéis mais caros e 34,3% se mudaram sem dar justificativa.

Os locatários escolheram, em sua maioria, casas e apartamentos com 2 dormitórios e área útil de 50 m² a 100 m².

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,3%
2 Dorm.	51,7%
3 Dorm.	31,5%
4 Dorm.	8,6%
5 Dorm.	1,3%
Mais de 5 Dorm.	1,6%



Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,9%
51 a 100 m ²	39,5%
101 a 200 m ²	28,2%
201 a 300 m ²	9,3%
301 a 400 m ²	3,5%
401 a 500 m ²	0,9%
acima de 500 m ²	1,8%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,4%
1 Dorm.	10,6%
2 Dorm.	65,9%
3 Dorm.	18,8%
4 Dorm.	1,4%
5 Dorm.	0,2%
Mais de 5 Dorm.	0,7%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,8%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	0,5%
301 a 400 m ²	0,2%



401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,2%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,3%
Nobre	27,4%
Demais Regiões	47,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,4%
Financiamento CAIXA	35,7%
Financiamento Outros Bancos	23,3%
Direto com Proprietário	18,6%
Consórcios	2,1%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	47,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%



Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

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	2,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,2%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,8%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,5%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,5%



De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,6%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Vendidas	65%
Apartamentos Vendidos	35%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,0%
2 Dorm.	46,3%
3 Dorm.	33,2%
4 Dorm.	4,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,1%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	27,7%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	1,7%
401 a 500 m ²	0,7%
acima de 500 m ²	0,7%



Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,5%
1 Dorm.	11,9%
2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	22,5%
4 Dorm.	2,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	58,8%
101 a 200 m ²	13,5%
201 a 300 m ²	0,4%
301 a 400 m ²	0,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,8%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	67,2%
Depósito caução	11,9%
T. de Capitalização	2,7%
Seguro Fiança	11,2%
Outros	7,0%



Localização	Percentual
Central	6,9%
Nobre	28,7%
Demais Regiões	64,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,3%
Mudou para um aluguel mais barato	46,4%
Mudou sem dar justificativa	34,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	67,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,1%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	3,1%
de R\$501 a \$750,00	9,7%
de R\$751 a \$1.000,00	17,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,7%



de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Mercado Imobiliário Paulista (Volume Negociado-2024)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	14,37	14,37
Fevereiro	-6,12	8,25
Março	16,69	24,94
Abril	7,81	32,75
Mai	-19,89	12,86
Junho	11,36	24,22
Julho	-24,31	-0,09
Agosto	16,24	16,15
Setembro	4,63	20,78
Outubro	3,42	24,20
Novembro	-5,38	18,82
Dezembro	-5,92	12,90

Mercado Imobiliário Paulista (Volume Negociado-2024)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-7,11	-7,11
Fevereiro	18,11	11,00
Março	-3,25	7,75
Abril	-14,63	-6,88
Mai	44,94	38,06
Junho	-17,29	20,77
Julho	-8,20	12,57
Agosto	-6,68	5,89
Setembro	2,02	7,91
Outubro	7,58	15,49
Novembro	14,0	29,49
Dezembro	-7,96	21,53