



Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Outubro/2024

Estadual

## **Vendas crescem pelo 2º mês seguido no Estado de SP**

Segundo a Pesquisa CRECISP feita com 2.297 imobiliárias de todo o Estado de SP, as vendas de casas e apartamentos residenciais usados cresceram pela segunda vez consecutiva. Em outubro, houve alta de 7,58% no volume de imóveis vendidos, após o índice positivo de 2,02% registrado em setembro na comparação com agosto.

Com isso, o acumulado anual desse segmento marcou alta de 15,49%, mantendo boas expectativas para os corretores de imóveis paulistas. Quanto às locações, o aumento de 3,42% de outubro confirmou um acumulado também positivo de 24,20% ao longo de 2024.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, chamou a atenção para as formas de pagamento utilizadas pelos compradores de casas e apartamentos em outubro. “A CAIXA liderou o ranking de financiamentos, com 32% dos negócios. Os demais bancos responderam por 21,6% e os proprietários parcelaram 23,6% das transações. Esse é um indicador que mostra que mais de 77% das vendas precisaram ser financiadas de alguma forma. E mesmo que tenha ocorrido um crescimento no volume de negócios realizados, os seis meses de 2024 que fecharam no vermelho não podem ser tirados da balança, sinal claro que o governo ainda precisa de uma política mais efetiva para o nosso mercado.”

Segundo a Pesquisa CRECISP, foram vendidas mais casas (51%) que apartamentos (49%) nas cidades paulistas consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço acima de R\$ 500 mil (27,3%).

Tanto as casas quanto os apartamentos mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios. Mas no que se refere à área útil, ela variou entre 50 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup> para as casas e apenas até 50 m<sup>2</sup> para os apartamentos. 45,0% dessas propriedades estavam situadas na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.



## **Inquilinos buscaram imóveis de aluguel até R\$ 1.500,00**

Cresceu o volume de casas e apartamentos alugados em outubro na comparação com setembro. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, houve um aumento de 3,42% em relação ao mês anterior.

A maioria dos inquilinos procurou por imóveis com aluguel variando entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500 (25,4%) e 56,1% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

A preferência desses novos locatários foi pelo fiador como garantia locatícia. Eles estavam presentes em 74,2% dos novos contratos de aluguel. Na sequência, vieram: o seguro fiança (8,9%) e o depósito caução, com 8,1%.

Em 38,4% dos cancelamentos de contratos de aluguel ocorridos em outubro, os inquilinos não informaram o motivo da mudança; 42,1% deles optaram por imóveis com aluguel mais barato e 19,5% para aluguéis mais caros.

Os locatários escolheram, em sua maioria, casas com 3 dormitórios e área útil de 100 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>. Os apartamentos eram, preferencialmente, de 2 dormitórios com até 50 m<sup>2</sup> de área útil.

### **Vendas estaduais**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	51%
Apartamentos Vendidos	49%

#### **1. Casas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	3,5%



2 Dorm.	53,2%
3 Dorm.	34,5%
4 Dorm.	7,5%
5 Dorm.	0,7%
Mais de 5 Dorm.	0,6%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	13,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	36,8%
101 a 200 m <sup>2</sup>	31,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	11,4%
301 a 400 m <sup>2</sup>	4,1%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,7%
acima de 500 m <sup>2</sup>	1,5%

## 2. Aptos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	9,4%
1 Dorm.	22,6%
2 Dorm.	54,7%
3 Dorm.	11,3%
4 Dorm.	1,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%



<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	64,2%
51 a 100 m <sup>2</sup>	26,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	9,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### 3. Casas e Aptos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	26,2%
Nobre	28,9%
Demais Regiões	45,0%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	21,4%
Financiamento CAIXA	32,0%
Financiamento Outros Bancos	21,6%
Direto com Proprietário	23,6%
Consórcios	1,3%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	1,1%



De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,1%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,5%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,4%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,2%
Acima de R\$ 5 mi	0,5%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,9%



Venda com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
Venda com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
Venda com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,0%
Venda com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda 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%

### Locações estaduais

Locações	%
Casas Vendidas	67%
Apartamentos Vendidos	33%

#### 1. Casas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,4%
2 Dorm.	32,5%
3 Dorm.	45,8%
4 Dorm.	12,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	10,1%



51 a 100 m <sup>2</sup>	34,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	36,1%
201 a 300 m <sup>2</sup>	12,5%
301 a 400 m <sup>2</sup>	4,3%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,5%
acima de 500 m <sup>2</sup>	2,4%

## 2. Aptos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,1%
1 Dorm.	26,2%
2 Dorm.	45,2%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	2,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	47,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	40,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	11,9%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%



### 3. Casas e aptos

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	74,2%
Depósito Caução	8,1%
T. de Capitalização	2,0%
Seguro Fiança	8,9%
Outros	6,8%

<b>Localização</b>	<b>Percentual</b>
Central	17,1%
Nobre	26,8%
Demais Regiões	56,1%

<b>Motivo da mudança</b>	<b>Percentual</b>
Mudou para um aluguel mais caro	19,5%
Mudou para um aluguel mais barato	42,1%
Mudou sem dar justificativa	38,4%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,9%
de R\$501 a \$750,00	7,7%
de R\$751 a \$1.000,00	13,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,2%





de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,6%
Mais e R\$5mil	5,4%

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	72,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%



<b>Mercado Imobiliário Paulista (Volume Negociado-2024)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
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

<b>Mercado Imobiliário Paulista (Volume Negociado-2024)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
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