



Pesquisa CRECISP

Outubro/2024

Imóveis usados

Capital

## **Vendas e locações crescem mais de 50% desde o início do ano**

Um acumulado de 57,89% para as vendas e de 52,59% para as locações em 2024 mostra que, mesmo com dificuldades na obtenção de financiamentos e com um IGP-M de 1,52%, reajustando o aluguel em 4,20%, o mercado imobiliário da Capital segue firme.

Na comparação entre outubro e setembro, as vendas de casas e apartamentos residenciais usados cresceram 74,33% e as locações aumentaram 37,2% no período. Os dados foram obtidos pelo estudo desenvolvido pelo CRECISP, a partir de entrevistas com 230 imobiliárias e profissionais da cidade.

“A reação positiva traz otimismo ao setor e indica que, até o final do ano, poderemos ter um cenário mais tranquilo, tanto para os que atuam nesse segmento quanto para aqueles que desejam comprar ou alugar uma propriedade”, afirmou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Mesmo assim, o presidente acredita que o momento é de cautela. “O levantamento do Conselho mostra que apenas 11,3% dos negócios foram realizados à vista. Em contrapartida, 86,9% das transações dependeram de crédito imobiliário ou do parcelamento direto pelos proprietários. Isso mostra que apenas uma parcela pequena dos que desejam adquirir um imóvel consegue fazê-lo sem contratar um financiamento. E a situação fica ainda mais difícil para os que precisam financiar e têm que dar 50% do valor da propriedade como entrada”, afirmou.

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%.

Quanto às modalidades de pagamento, a pesquisa do CRECISP registrou que 11,3% dos negócios foram feitos à vista. Os financiamentos concedidos pela CAIXA somaram 33,3% e os por bancos privados responderam por 29,8% das negociações. O restante das vendas foi realizado por consórcio (1,8%) e parceladas diretamente pelos proprietários (23,8%).



A faixa de preço preferida dos compradores (33,3%) foi a de casas e apartamentos com valores entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil. A maioria das casas e apartamentos negociados era de 2 dormitórios, com até 50 m<sup>2</sup> de área útil.

### **Locações crescem mais de 37%**

De acordo com a Pesquisa CRECISP, o percentual de imóveis alugados em outubro foi 37,2% maior que o registrado em setembro. Com isso, o acumulado deste ano atingiu 52,59%. Quanto às garantias locatícias, o seguro fiança foi o preferido na maioria dos contratos (33,8%). Na sequência, veio o depósito caução, com 23,6% das locações.

Daqueles que optaram por devolver as chaves dos imóveis alugados, 40% não informaram o motivo da mudança, 37,9% mudaram-se para imóveis de aluguel mais barato e 22,1% 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 m<sup>2</sup>. Os apartamentos tinham 2 dormitórios e até 50 m<sup>2</sup> de área útil.

## **RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2024**

### **VENDAS**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	19%
Apartamentos Vendidos	81%

### **CASAS**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	30,0%



4 Dorm.	10,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	30,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	25,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	25,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	15,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	5,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

#### APTO

Dormitórios	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%

Área útil	Percentual
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%

#### **FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS**

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	11,3%
Financiamento CAIXA	33,3%
Financiamento Outros Bancos	29,8%
Direto com Proprietário	23,8%
Consórcios	1,8%

#### **DESCONTOS**

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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

<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	1,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	9,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	11,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	13,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,4%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	5,6%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,8%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,4%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	1,4%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%



<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	26,8%
Nobre	30,9%
Demais Regiões	42,3%

## ALUGUEL

<b>Aluguel</b>	<b>%</b>
Casas Alugadas	49%
Apartamentos Alugadas	51%

## CASAS

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	32,4%
2 Dorm.	47,1%
3 Dorm.	17,6%
4 Dorm.	2,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	32,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	2,9%
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%



## APTOS

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
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%

## FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	16,2%
Depósito Caução	23,6%
T. de Capitalização	7,4%
Seguro Fiança	33,8%
Outros	18,9%



### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	61,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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%

### FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,6%
de R\$751 a \$1.000,00	9,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,8%
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	3,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,6%
Mais e R\$5mil	6,6%



Localização	Percentual
Central	18,2%
Nobre	28,6%
Demais Regiões	53,2%

#### DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,1%
Mudou para um aluguel mais barato	37,9%
Mudou sem dar justificativa	40,0%

#### COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

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

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