



Pesquisa CRECISP

Dezembro/2024

Imóveis usados

Capital

Vendas e locações terminam em baixa em dezembro, mas acumulado de 2024 fecha positivo na Capital

O balanço de venda e locação de casas e apartamentos da cidade de São Paulo fechou positivo em 2024. Segundo levantamento realizado pelo CRECISP com 320 imobiliárias da Capital, as vendas cresceram 44,24% e as locações aumentaram 3,99% de janeiro a dezembro do ano passado. Os dados acompanham a tendência já registrada pela Prefeitura, no que se refere ao ITBI, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Os números divulgados mostraram que, de janeiro a novembro, também houve um crescimento na venda de casas e apartamentos de 19,89%.

“Mesmo com os altos e baixos percebidos ao longo do ano, o mercado imobiliário se fortaleceu, crescendo quase na mesma proporção atingida em 2023, de 49,72%. Isso só confirma a premissa de que investir em ‘tijolo’ é um ótimo negócio. Estamos falando da nossa maior metrópole e, sem dúvida, a previsão é de que esse crescimento permaneça, fruto de uma expansão em setores tecnológicos e de serviços, buscando equilibrar desenvolvimento econômico com sustentabilidade ambiental e fortalecendo a cidade como centro de eventos e turismo de negócios na América Latina”, afirmou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

As locações também tiveram um balanço positivo no ano de 2024, crescendo 3,99%. Mesmo assim, o índice ainda é inferior ao obtido pelo segmento em 2023, de + 73,80%. “Em cidades como São Paulo, em função das constantes evoluções econômicas e tecnológicas, as pessoas têm encontrado no aluguel uma boa opção de moradia, pela flexibilidade, praticidade e por caber no bolso dos inquilinos. É muito provável que esse mercado permaneça forte pelos próximos anos”, ressaltou Viana.

Dezembro em baixa

De acordo com a Pesquisa CRECISP realizada com 320 imobiliárias da Capital, houve queda de 30,22% nas vendas de casas e apartamentos usados no mês de dezembro na comparação com novembro. Também as locações apresentaram índice negativo de 26,8% no período.



Quanto às modalidades de venda, 33,7% dos negócios fechados no período foram feitos por meio de financiamento bancário concedido pela CAIXA. Os demais bancos foram responsáveis por 23,7% dos contratos de crédito imobiliário. Nas demais posições, vieram as vendas feitas à vista (18,9%) e as transações parceladas diretamente pelos proprietários (16,3%). Os consórcios responderam por 7,4% das negociações.

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 9% e dos apartamentos, de 91%.

A maioria das casas e apartamentos negociados era de 2 dormitórios, ambos com área útil de até 50 m². 55,7% dos imóveis vendidos em dezembro tinha preços entre R\$ 200 mil e R\$ 400 mil. A periferia foi a região preferida por 45,6% dos compradores de propriedades na Capital nesse período.

Inquilinos preferem depósito caução

De acordo com a Pesquisa CRECISP, 32% dos contratos de aluguel assinados em dezembro na cidade de São Paulo tinham o depósito caução como garantia locatícia. Na sequência, vieram o seguro fiança (30,3%) e o fiador (11,5%).

O percentual de imóveis alugados em dezembro foi 26,8% menor que o registrado em novembro. A faixa de preço médio do aluguel ficou em até R\$ 1.000,00, para casas e apartamentos com 2 dormitórios e área útil entre 50 e 100 m².

Daqueles que optaram por devolver as chaves dos imóveis alugados, 30,5% não informaram o motivo da mudança, 50% mudaram-se para imóveis de aluguel mais barato e 19,5% para casas e apartamentos mais caros.



RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2024

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	9%
Apartamentos Vendidos	91%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	21,4%
2 Dorm.	64,3%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	14,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	28,6%
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	7,1%
acima de 500 m ²	0,0%



APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	6,1%
1 Dorm.	27,3%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	12,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	63,6%
51 a 100 m ²	27,3%
101 a 200 m ²	7,6%
201 a 300 m ²	1,5%
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	18,9%
Financiamento CAIXA	33,7%
Financiamento Outros Bancos	23,7%
Direto com Proprietário	16,3%
Consórcios	7,4%



DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
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

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	2,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	17,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,1%



De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,3%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	1,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	1,3%
Acima de R\$ 5 mi	1,3%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,1%
Nobre	33,3%
Demais Regiões	45,6%

ALUGUEL

Aluguel	%
Casas Alugadas	54%
Apartamentos Alugadas	46%



CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	35,6%
2 Dorm.	51,1%
3 Dorm.	13,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,6%
51 a 100 m ²	51,1%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	2,2%
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	3,4%
1 Dorm.	27,6%
2 Dorm.	48,3%
3 Dorm.	20,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------



1 a 50 m ²	26,7%
51 a 100 m ²	63,3%
101 a 200 m ²	6,7%
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	3,3%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	11,5%
Depósito Caução	32,0%
T. de Capitalização	7,4%
Seguro Fiança	30,3%
Outros	18,9%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	1,3%



FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	4,3%
de R\$501 a \$750,00	8,6%
de R\$751 a \$1.000,00	18,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	1,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	8,6%
Nobre	35,8%
Demais Regiões	55,6%

DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,5%
Mudou para um aluguel mais barato	50,0%
Mudou sem dar justificativa	30,5%



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
Maio	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
Dezembro	-30,22	44,24

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
Maio	-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
Dezembro	-26,8	3,99