



Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Setembro/2024

Estadual

Setembro marca recuperação em vendas e locações de imóveis usados em SP

Dois índices positivos foram registrados em Setembro pela Pesquisa CRECISP feita com imobiliárias de todo o Estado de SP. Na comparação com agosto, houve alta de 2,02% nas vendas e de 4,63% nas locações de casas e apartamentos residenciais usados.

O levantamento trouxe fôlego, em especial, ao segmento de vendas, que há 3 meses, vinha enfrentando quedas seguidas no volume de transações realizadas. Já as locações se mantiveram em alta, após o percentual positivo de 16,24% registrado em agosto.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, analisou com cautela os dados obtidos pela pesquisa, haja vista que a alta taxa de juros não vem estimulando novos compradores a se aventurarem no financiamento imobiliário. “Além disso, as mudanças no Programa Minha Casa, Minha Vida, por exemplo, também colocaram o mercado em uma situação difícil, por conta do percentual financiado que está variando apenas entre 50% e 70% do valor do imóvel.”

Segundo o levantamento, feito com 2.132 imobiliárias de todo o Estado, foram vendidas mais casas (63%) que apartamentos (37%) nas cidades paulistas consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, financiados pela CAIXA (36%).

Tanto os negócios feitos à vista como os parcelados diretamente pelos proprietários responderam por cerca de 22% do total negociado. Os demais bancos públicos e privados ficaram com uma fatia correspondente a 16% dos negócios fechados em setembro.



Os imóveis mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios e uma área útil variando entre 50 m² e 100 m². 45,9% dessas propriedades estavam situadas na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

Aluguéis até R\$ 1.000 lideram a preferência

Cresceu o volume de casas e apartamentos alugados em setembro na comparação com agosto. Segundo as imobiliárias que participaram da Pesquisa, houve um aumento de 4,63% em relação ao mês anterior.

A maioria dos inquilinos procurou por imóveis com aluguel até R\$ 1.000 (29,6%) e 53,2% das propriedades alugadas estavam situadas na periferia.

A preferência desses novos locatários foi pelo fiador como garantia locatícia. Eles estavam presentes em 36,6% dos novos contratos de aluguel. Na sequência, vieram: o seguro fiança (30,2%) e o depósito caução, com 26,4%.

Em 32,2% dos cancelamentos de contratos de aluguel ocorridos em setembro, os inquilinos não informaram o motivo da mudança; 39,8% deles optaram por imóveis com aluguel mais barato e 28% para aluguéis mais caros.

Os locatários escolheram, em sua maioria, casas e apartamentos para alugar com 2 dormitórios e área útil entre 50 e 100 m².

Vendas estaduais

1. Casas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,2%
2 Dorm.	52,0%
3 Dorm.	33,6%
4 Dorm.	4,7%



5 Dorm.	1,2%
Mais de 5 Dorm.	0,4%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,2%
51 a 100 m ²	37,1%
101 a 200 m ²	31,6%
201 a 300 m ²	9,8%
301 a 400 m ²	3,9%
401 a 500 m ²	0,8%
acima de 500 m ²	1,6%

2. Aptos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	1,8%
1 Dorm.	7,6%
2 Dorm.	65,1%
3 Dorm.	24,7%
4 Dorm.	0,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,1%
51 a 100 m ²	45,5%
101 a 200 m ²	13,1%



201 a 300 m ²	0,4%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

3. Casas e Aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	17,3%
Nobre	36,9%
Demais Regiões	45,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,5%
Financiamento CAIXA	36,0%
Financiamento Outros Bancos	16,1%
Direto com Proprietário	22,0%
Consórcios	3,5%

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	2,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	8,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	16,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%



De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,7%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,2%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,7%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,1%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,1%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	49,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	0,3%



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	0,3%

Locações estaduais

1. Casas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,8%
2 Dorm.	43,8%
3 Dorm.	34,6%
4 Dorm.	4,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,9%
51 a 100 m ²	43,4%
101 a 200 m ²	23,8%
201 a 300 m ²	7,2%
301 a 400 m ²	1,8%
401 a 500 m ²	1,0%
acima de 500 m ²	0,8%



2. Aptos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,4%
1 Dorm.	11,8%
2 Dorm.	60,8%
3 Dorm.	22,5%
4 Dorm.	1,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,9%
51 a 100 m ²	55,9%
101 a 200 m ²	12,3%
201 a 300 m ²	1,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

3. Casas e aptos

Modalidade	Porcentagem
Fiador	36,6%
Depósito Caução	26,4%
T. de Capitalização	2,5%
Seguro Fiança	30,2%
Outros	4,2%



Localização	Percentual
Central	28,3%
Nobre	18,5%
Demais Regiões	53,2%

Valor Aluguel Casa/Apto	Percentual
Até R\$500	1,2%
de R\$501 a \$750,00	11,3%
de R\$751 a \$1.000,00	17,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,6%
Mais e R\$5mil	4,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%



Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,1%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,0%
Mudou para um aluguel mais barato	39,8%
Mudou sem dar justificativa	32,2%

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
Maio	-19,89	12,86
Junho	11,36	24,22
Julho	-24,31	-0,09
Agosto	16,24	16,15
Setembro	4,63	20,78

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
Maio	44,94	38,06
Junho	-17,29	20,77
Julho	-8,20	12,57
Agosto	-6,68	5,89
Setembro	2,02	7,91