



## Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo

Novembro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### *Destaques:*

- de Janeiro a Novembro as vendas acumulam saldo positivo de 7,91%
- 54,67% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 600 mil
- locação residencial caiu 1,58% e aluguéis novos aumentaram 1,31%
- 56,49% dos novos inquilinos optaram por aluguéis de até R\$ 1,5 mil

### **Preço sobe e venda de imóvel usado cai 24,84% na cidade de São Paulo**

O preço médio do metro quadrado dos imóveis usados vendidos em Novembro na cidade de São Paulo aumentou 20,78% em comparação com Outubro, maior alta em 12 meses contados desde Dezembro de 2021, e a consequência direta dessa elevação foi a queda de 24,84% nas vendas de casas e apartamentos.

O mercado de locação residencial também teve redução no volume de imóveis alugados e aumento dos preços dos aluguéis, mas em escala menor do que no segmento de venda. Segundo a pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 248 imobiliárias da Capital, a locação de casas e apartamentos encolheu 1,58% entre Outubro e Novembro e o aluguel novo aumento em média 1,31%.

“Segundo a pesquisa de Novembro, os dois mercados, apesar desses percalços, exibem resultados positivos nestes 11 meses de 2022 e possivelmente caminham para encerrar o ano também com saldo positivo nesta fase pós-pandemia”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

De Janeiro a Novembro, o saldo acumulado das pesquisas mensais do CreciSP mostra que:

- a venda de imóveis usados tem saldo positivo de 7,91%, mais que o dobro do crescimento do PIB nacional, estimado em 3,1%.
- a locação de residências também tem saldo positivo, de 4,88% nesses 11 meses.
- os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados acumulam aumento de 11,06%, quase o dobro da inflação de 5,9% medida pelo IPCA do IBGE nesse mesmo período.
- os aluguéis novos perdem para a inflação com queda acumulada em 11 meses de 0,76%.

### **Imóveis mais baratos**

“O mercado de imóveis usados tem mostrado resiliência às dificuldades impostas aos potenciais compradores pelos desequilíbrios estruturais da Economia, como as altas taxas de juros, o que leva à concentração dos negócios em segmentos de imóveis de menor valor,



enquanto a locação tem preços contidos pela redução do poder aquisitivo da população por causa da inflação, endividamento e salários comprimidos”, avalia Viana Neto.

O presidente do CreciSP cita como exemplos os valores de venda e locação apurados na pesquisa de Novembro:

- mais da metade (54,67%) dos imóveis vendidos foram casas e apartamentos de até R\$ 600 mil.

- também a maioria das novas locações (56,49%) foi de imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.500,00.

As 248 imobiliárias consultadas informaram ter vendido mais apartamentos (72% do total) do que casas (28%) e com descontos que variaram de 9,9% para os imóveis localizados em bairros da Zona C, de 5,5% para os da Zona B e 3,14% para os da Zona A.

As vendas se deram por meio de financiamento bancário (52%), com pagamento à vista (44%) ou em parcelas pagas diretamente aos proprietários.

A Zona C concentrou a maioria das vendas (46,69%), seguida pela Zona A (19,99%), Zona E (15,99%), Zona B (14,66%) e Zona D (2,67%).

A maioria dos imóveis vendidos tem padrão construtivo médio (77%), sendo 16% do padrão standard e 7% do padrão luxo.

#### **Apartamentos lideram**

Tal como nas vendas, na locação os apartamentos lideraram o ranking de contratos fechados nas 248 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP em Novembro, com 53,89%, ficando as casas com 46,11%.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços anunciados para a locação de seus imóveis foram em média de 10% nos localizados em bairros da Zona E; de 9,24% na Zona B; de 8,81% na Zona C; de 8,07% na Zona D; de 8,07% na Zona D; e de 6,54% na Zona A.

No segmento de casas, o aluguel mais barato – R\$ 450,00 - foi o de residências com dois cômodos na Zona D. O mais caro – R\$ 4.600,00 – foi o de casas de 3 dormitórios na Zona B.

Entre os apartamentos, o preço mais barato foi o dos com 1 dormitório na Zona C, alugados em média por R\$ 997,12, e o mais caro os com 4 dormitórios na Zona A, com aluguel médio de R\$ 10.060,00.

A pesquisa apurou que 35,88% das novas locações foram de residências situadas em bairros da Zona C; 23,36% na Zona D; 17,71% na Zona B; 14,66% na Zona E; e 8,39% na Zona A.

#### **Fiador e inadimplência**

Os novos inquilinos de Novembro ofereceram como garantia de pagamento do aluguel o seguro de fiança (38,93%), o depósito de três aluguéis (29,62%), o fiador (24,43%), a caução de imóveis (4,27%) e a cessão fiduciária (1,37%). Houve ainda contratos formalizados sem garantia (1,37%).

A inadimplência nas 248 imobiliárias que responderam à pesquisa do CreciSP foi de 3,82% dos contratos em vigor, percentual 8,17% inferior ao registrado em Outubro, de 4,16%.

As imobiliárias também registraram o encerramento de contratos em número equivalente a 88,09% do total de imóveis alugados em Novembro, 4,09% menos devoluções que as registradas em Outubro.



As devoluções em Novembro se deram por motivos financeiros (50,95%) ou outros como mudança de endereço (49,05%).

=====

### PESQUISA CRECI/IMÓVEIS USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, 1 Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.



7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

**Luxo** - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

**Padrão médio** - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

**Standard** - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia.

## Sumário

<b>VENDAS</b> .....	<b>6</b>
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	6
DESCONTOS.....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> PRATICADAS.....	10
MÉDIA DO M <sup>2</sup> APURADO.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA.....	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	15
<b>ALUGUEL</b> .....	<b>16</b>
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES.....	20
M <sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	20
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	23
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS</b> .....	<b>24</b>
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	24





## RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2022

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	11	5	16	1	0	33	44,00%
CEF	0	1	3	1	10	15	20,00%
Outros bancos	4	5	13	0	2	24	32,00%
Direta/e com o proprietário	0	0	3	0	0	3	4,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>75</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	38	15,32%
Igual	126	50,81%
Pior	84	33,87%
<b>Total</b>	<b>248</b>	<b>100,00%</b>

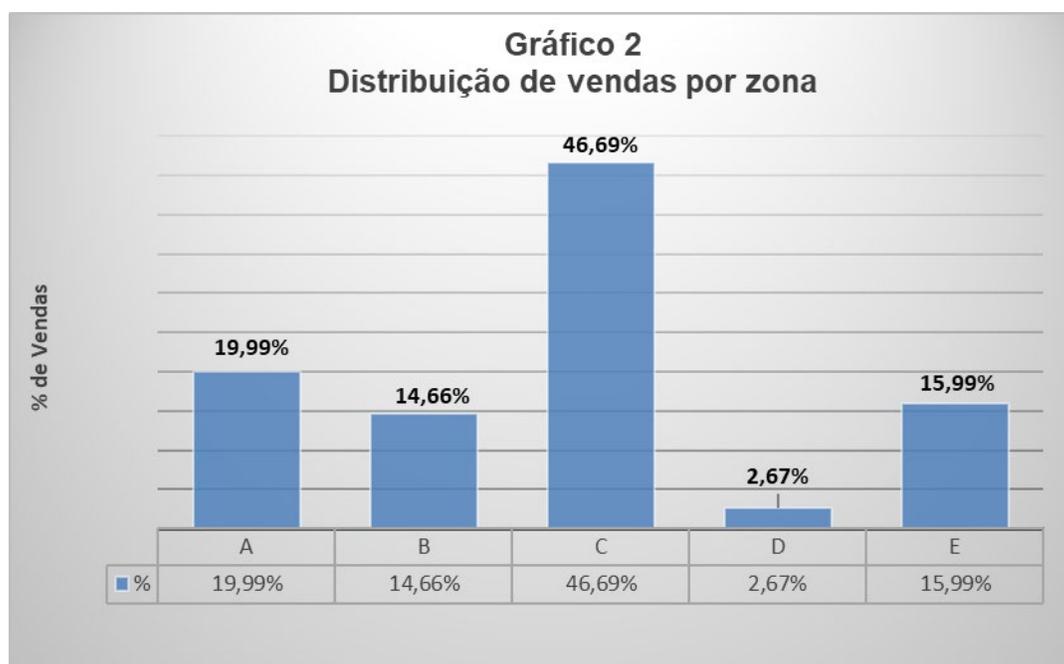
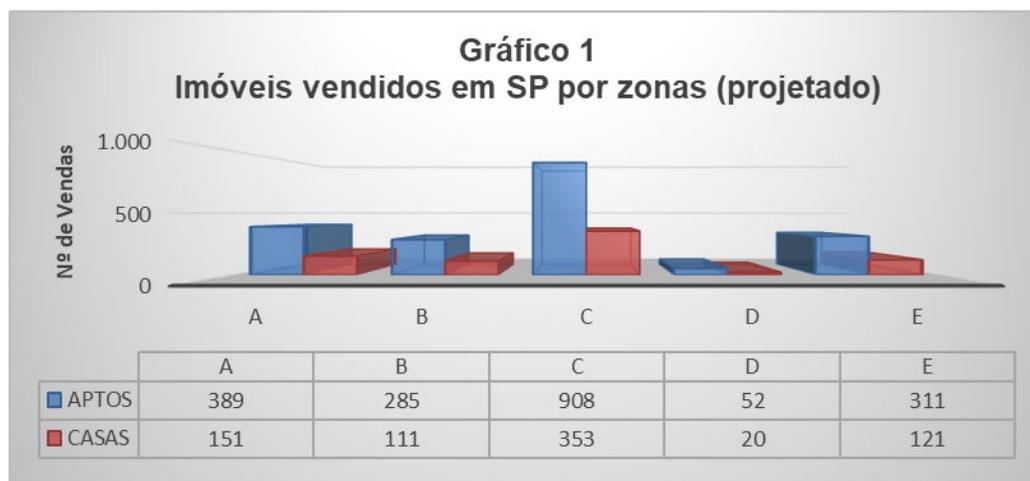
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-22	8,00	6,27	4,69	5,83	18,00
novembro-22	3,14	5,50	9,90	-	-
<b>Varição</b>	<b>-60,75</b>	<b>-12,28</b>	<b>111,09</b>	-	-



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	389	285	908	52	311	<b>1.945</b>
CASAS	151	111	353	20	121	<b>756</b>
<b>Total</b>	<b>540</b>	<b>396</b>	<b>1.261</b>	<b>72</b>	<b>432</b>	<b>2.701</b>
%	<b>19,99%</b>	<b>14,66%</b>	<b>46,69%</b>	<b>2,67%</b>	<b>15,99%</b>	<b>100,00%</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	3	4,00%	4,00%
201 a 400	15	20,00%	24,00%
401 a 600	23	30,67%	54,67%
601 a 800	9	12,00%	66,67%
801 a 1.000	0	0,00%	66,67%
1.001 a 1.200	2	2,67%	69,33%
1.201 a 1.400	4	5,33%	74,67%
1.401 a 1.600	0	0,00%	74,67%
1.601 a 1.800	0	0,00%	74,67%
1.801 a 2.000	5	6,67%	81,33%
mais de 2.000	14	18,67%	100,00%
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

<b>CASAS - VENDAS</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/22:	-	682.500,00	510.833,33	-	-
	nov/22:	-	-	530.555,56	-	351.666,67
Variação	%	-	-	3,86	-	-
3 dorm.	out/22:	-	1.252.500,00	-	509.250,00	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	2.800.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

<b>APARTAMENTOS - VENDAS</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/22:	-	217.500,00	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/22:	-	-	356.250,00	225.000,00	212.500,00
	nov/22:	-	-	378.333,33	-	280.000,00
Variação	%	-	-	6,20	-	31,76
3 dorm.	out/22:	1.254.166,67	741.444,44	442.631,58	-	-
	nov/22:	-	-	530.857,14	-	-
Variação	%	-	-	19,93	-	-
4 dorm.	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	3.200.000,00	1.945.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

<b>Vendas por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	0	0,00%	0,00%
de 3.000,01 a 4.000	1	1,33%	1,33%
de 4.000,01 a 5.000	7	9,33%	10,67%
de 5.000,01 a 6.000	7	9,33%	20,00%
de 6.000,01 a 7.000	17	22,67%	42,67%
de 7.000,01 a 8.000	14	18,67%	61,33%
de 8.000,01 a 9.000	3	4,00%	65,33%
de 9.000,01 a 10.000	7	9,33%	74,67%
Acima de 10.000	19	25,33%	100,00%
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2022</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	72,50	144,40	284,00
Apartamento	-	44,33	58,05	75,73	213,33



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

<b>CASAS - VENDAS (R\$/M<sup>2</sup>)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/22:	-	8.422,75	7.012,89	4.275,00	-
	nov/22:	-	9.266,47	7.556,94	-	-
Variação	%	-	10,02	7,76	-	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	4.511,11
Variação	%	-	-	-	-	-

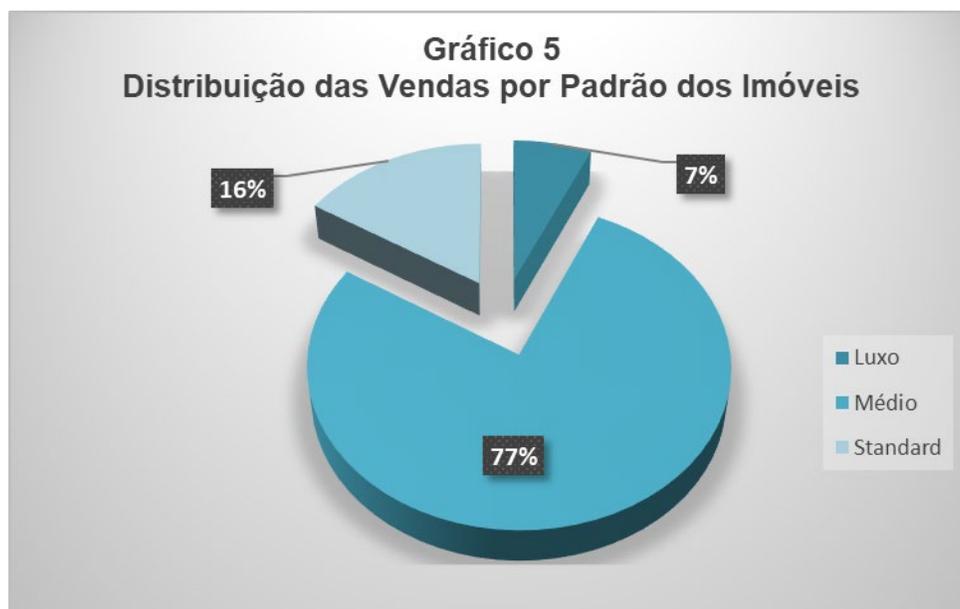


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	out/22:	12.280,70	-	5.785,71	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/22:	-	8.789,47	-	-	-
	nov/22:	-	10.236,84	6.521,74	-	-
	Variação %	-	16,47	-	-	-
+ de 15 anos	out/22:	10.937,50	6.602,98	6.011,30	-	-
	nov/22:	14.570,71	9.108,79	6.987,84	-	-
	Variação %	33,22	37,95	16,25	-	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/22:	-	-	-	4.502,02	3.584,52
	nov/22:	-	-	-	-	4.555,63
	Variação %	-	-	-	-	27,09

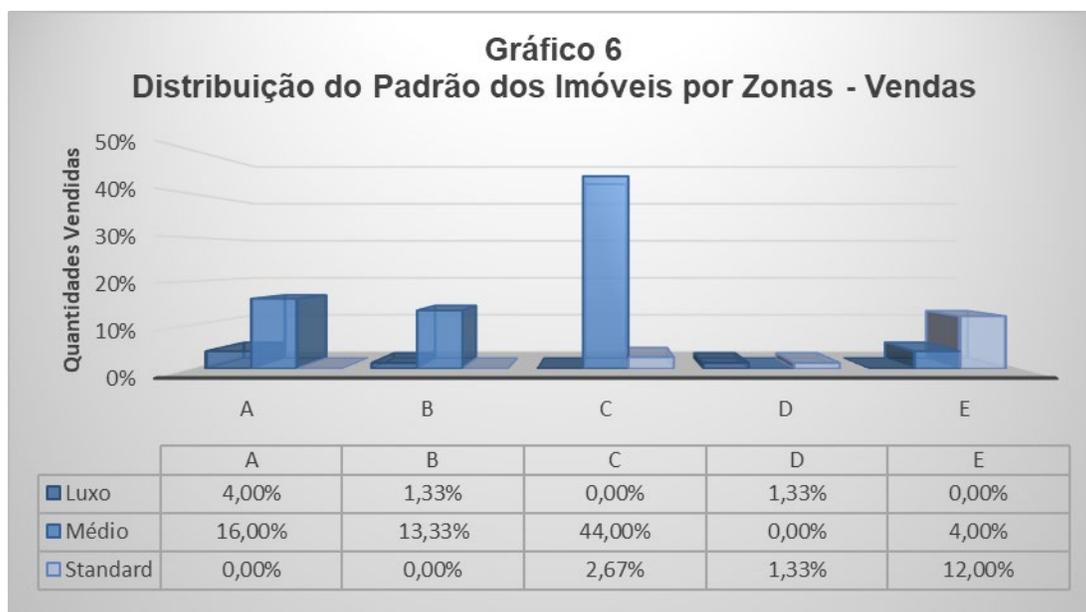


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	5	58	12



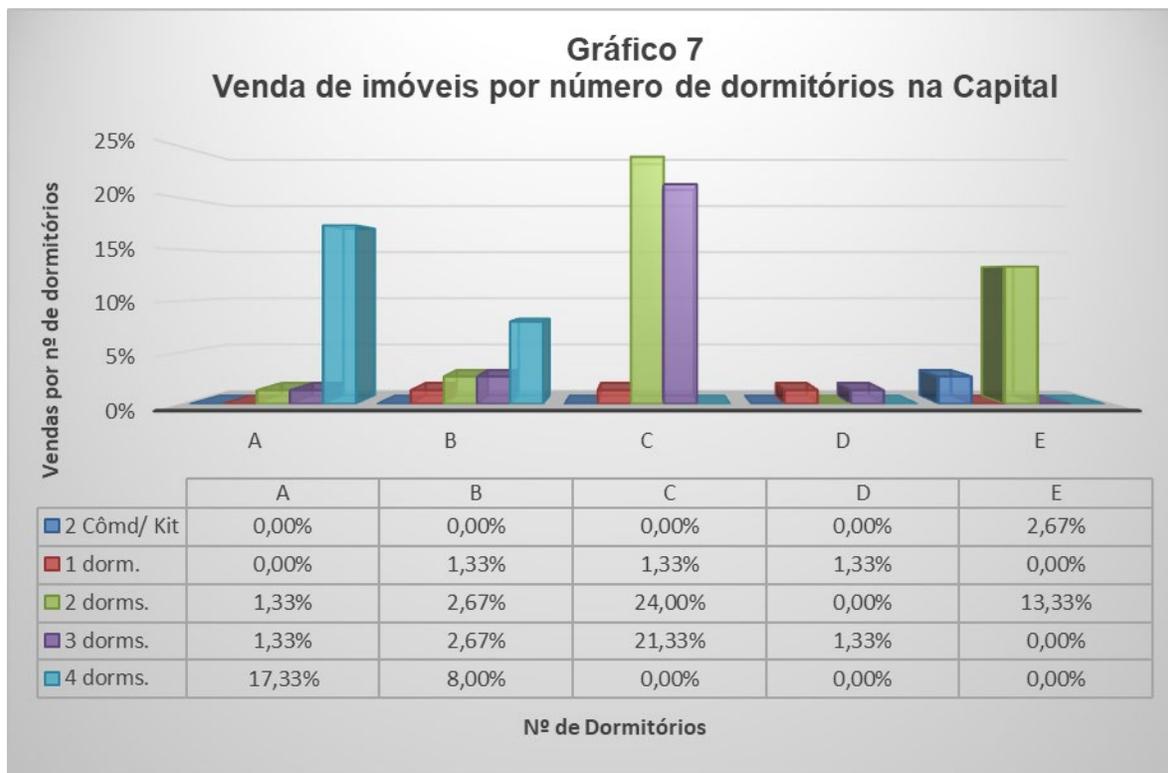
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	1	0	1	0
Médio	12	10	33	0	3
Standard	0	0	2	1	9





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

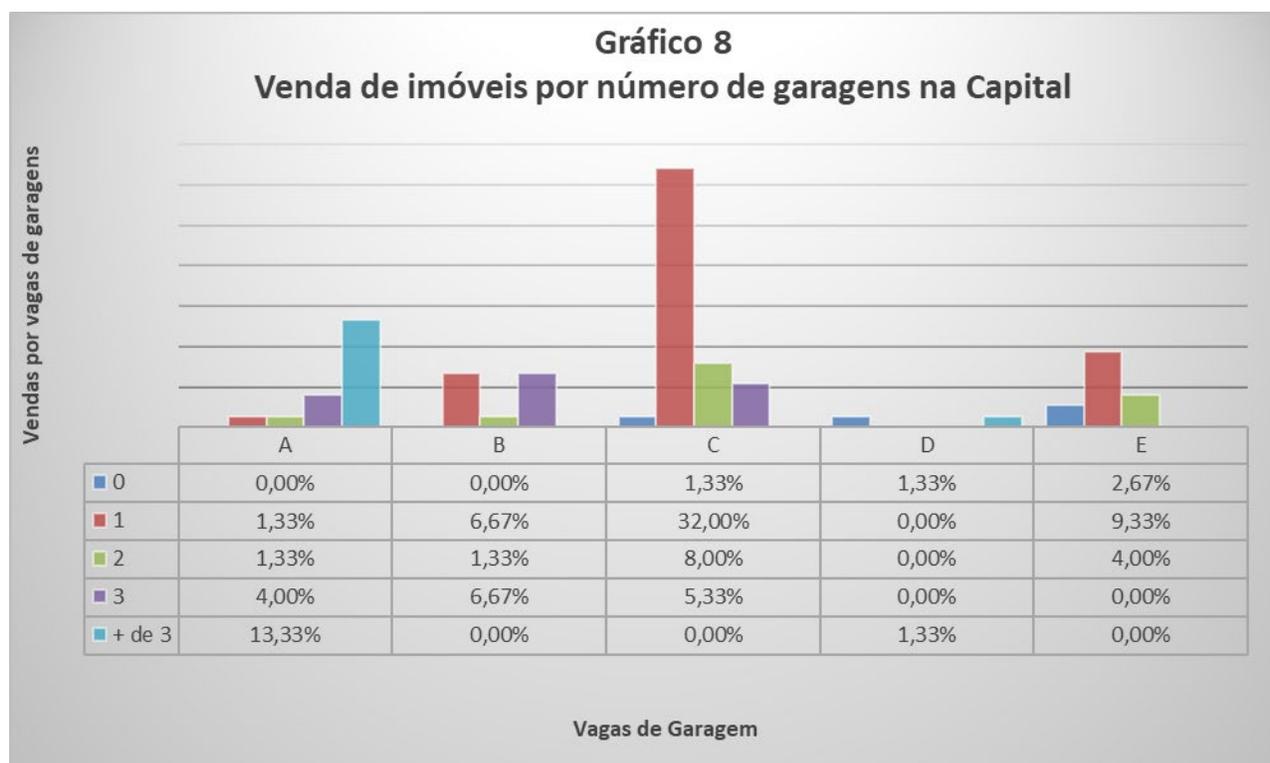
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	0	2
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,67%
1 dorm.	0	1	1	1	0
%	0,00%	1,33%	1,33%	1,33%	0,00%
2 dorms.	1	2	18	0	10
%	1,33%	2,67%	24,00%	0,00%	13,33%
3 dorms.	1	2	16	1	0
%	1,33%	2,67%	21,33%	1,33%	0,00%
4 dorms.	13	6	0	0	0
%	17,33%	8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>12</b>
<b>%</b>	<b>20,00%</b>	<b>14,67%</b>	<b>46,67%</b>	<b>2,67%</b>	<b>16,00%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	1	1	2
%	0,00%	0,00%	1,33%	1,33%	2,67%
1	1	5	24	0	7
%	1,33%	6,67%	32,00%	0,00%	9,33%
2	1	1	6	0	3
%	1,33%	1,33%	8,00%	0,00%	4,00%
3	3	5	4	0	0
%	4,00%	6,67%	5,33%	0,00%	0,00%
+ de 3	10	0	0	1	0
%	13,33%	0,00%	0,00%	1,33%	0,00%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>12</b>
%	<b>20,00%</b>	<b>14,67%</b>	<b>46,67%</b>	<b>2,67%</b>	<b>16,00%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	35	42	54	20	9	<b>160</b>	24,43%
Seguro Fiança	10	39	140	46	20	<b>255</b>	38,93%
Depósito	7	23	30	76	58	<b>194</b>	29,62%
Sem Garantia	0	0	0	6	3	<b>9</b>	1,37%
Caução de Imóveis	2	5	10	5	6	<b>28</b>	4,27%
Cessão Fiduciária	1	7	1	0	0	<b>9</b>	1,37%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>116</b>	<b>235</b>	<b>153</b>	<b>96</b>	<b>655</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-22	8,11	7,57	7,84	10,59	9,55
novembro-22	6,54	9,24	8,81	8,07	10,00
<b>Varição</b>	<b>-19,36</b>	<b>22,06</b>	<b>12,37</b>	<b>-23,80</b>	<b>4,71</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em novembro foi de 577, o equivalente a 88,09 % dos imóveis alugados. Este índice foi 4,09 % menor que o apurado em outubro, que foi de 631, o que representou 91,85 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	294	50,95%
Outros motivos	283	49,05%
<b>Total</b>	<b>577</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>88,09%</b>

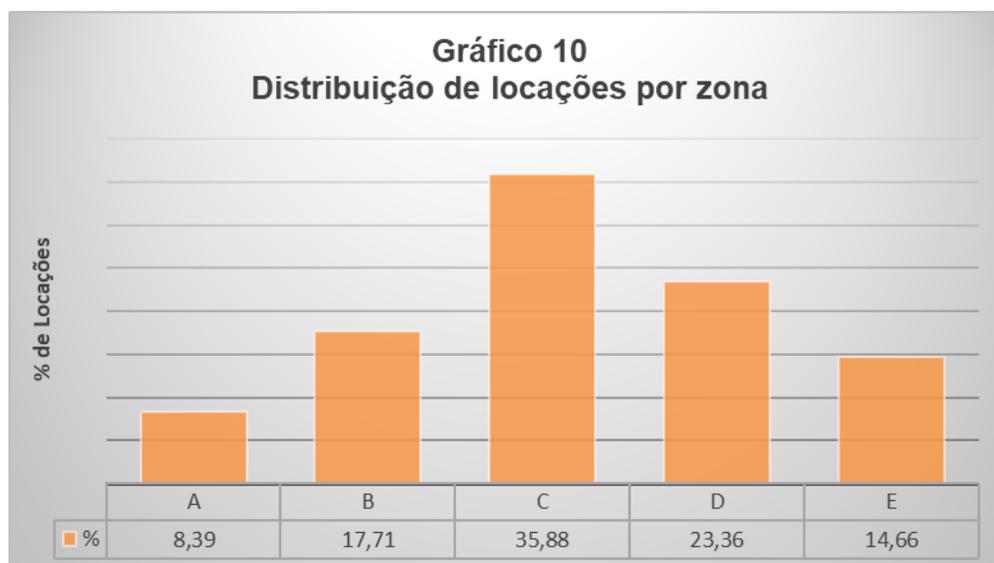
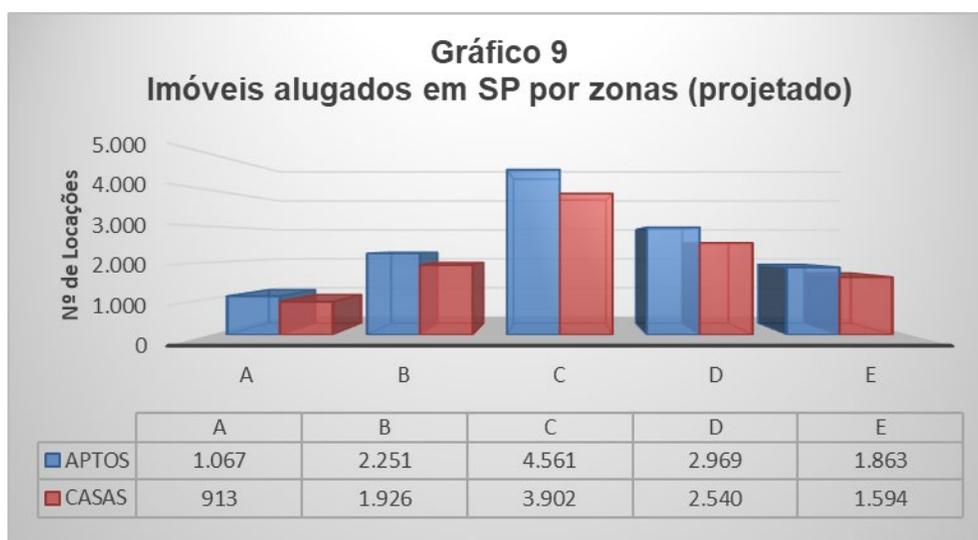
O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 3,82 %, o que é 8,17 % menor que no mês de outubro que foi de 4,16 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-22	4,16
novembro-22	3,82
<b>Varição</b>	<b>-8,17</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

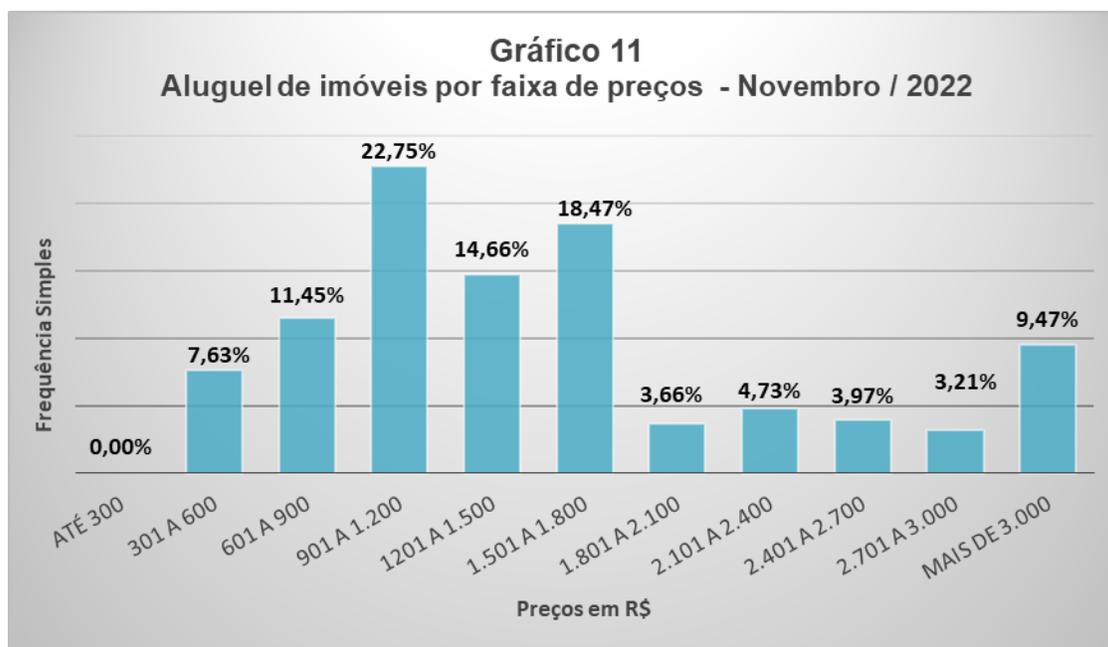
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	1.067	2.251	4.561	2.969	1.863	<b>12.711</b>
<b>CASAS</b>	913	1.926	3.902	2.540	1.594	<b>10.875</b>
<b>Total</b>	<b>1.980</b>	<b>4.177</b>	<b>8.463</b>	<b>5.509</b>	<b>3.457</b>	<b>23.586</b>
<b>%</b>	<b>8,39</b>	<b>17,71</b>	<b>35,88</b>	<b>23,36</b>	<b>14,66</b>	<b>100,00</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	0	0,00%	0,00%
301 a 600	50	7,63%	7,63%
601 a 900	75	11,45%	19,08%
901 a 1200	149	22,75%	41,83%
1201 a 1.500	96	14,66%	56,49%
1.501 a 1.800	121	18,47%	74,96%
1.801 a 2.100	24	3,66%	78,63%
2.101 a 2.400	31	4,73%	83,36%
2.401 a 2.700	26	3,97%	87,33%
2.701 a 3.000	21	3,21%	90,53%
mais de 3.000	62	9,47%	100,00%
<b>Total</b>	<b>655</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

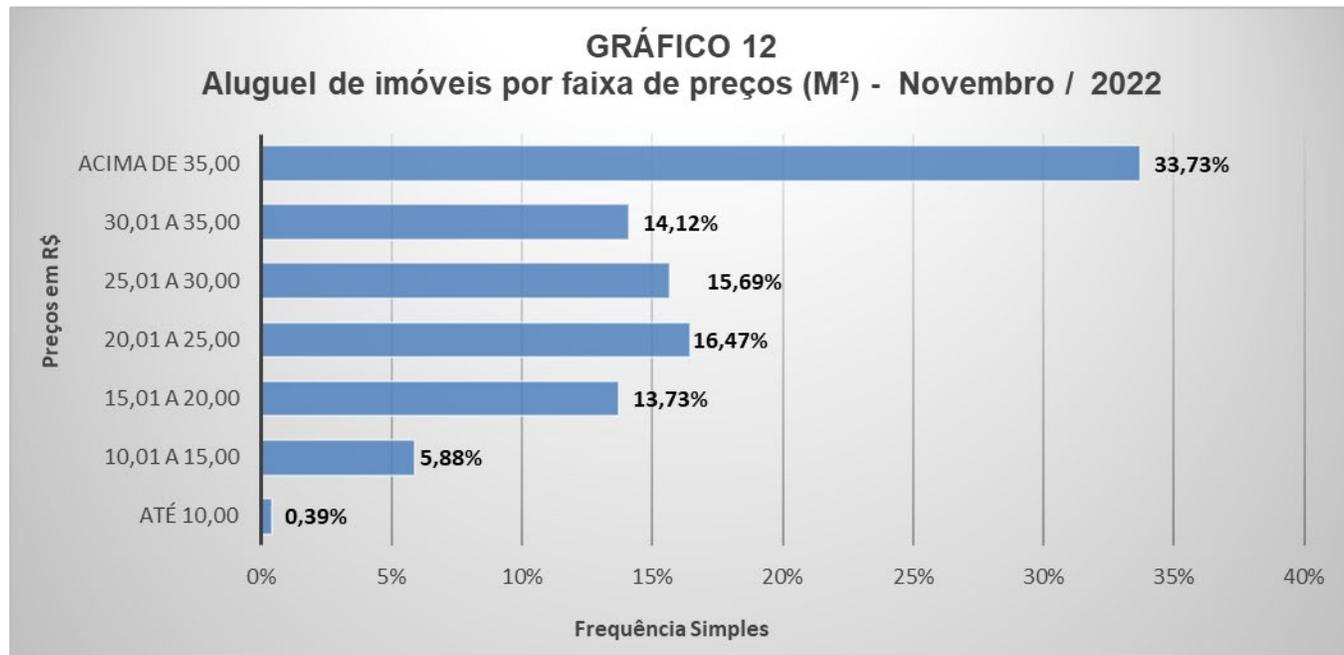
<b>CASAS - ALUGUEL</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/22:	-	750,00	-	534,78	537,50
	nov/22:	-	-	-	450,00	460,00
Variação	%	-	-	-	<b>-15,85</b>	<b>-14,42</b>
1 dorm.	out/22:	-	1.360,00	931,60	856,67	696,73
	nov/22:	-	1.193,75	900,00	864,91	689,39
Variação	%	-	<b>-12,22</b>	<b>-3,39</b>	0,96	<b>-1,05</b>
2 dorm.	out/22:	-	-	1.734,59	1.592,03	1.179,41
	nov/22:	-	1.725,00	1.756,00	1.610,59	1.159,26
Variação	%	-	-	1,23	1,17	<b>-1,71</b>
3 dorm.	out/22:	-	4.270,83	2.770,83	2.359,26	1.729,41
	nov/22:	-	4.600,00	2.608,82	1.912,50	2.365,38
Variação	%	-	7,71	<b>-5,85</b>	<b>-18,94</b>	36,77
4 dorm.	out/22:	-	-	-	-	1.833,33
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

<b>APARTAMENTOS - ALUGUEL</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/22:	-	983,33	-	-	-
	nov/22:	-	1.140,00	-	-	-
Variação	%	-	15,93	-	-	-
1 dorm.	out/22:	1.633,33	1.462,20	1.013,09	928,57	-
	nov/22:	2.003,13	1.546,67	997,12	1.128,00	-
Variação	%	22,64	5,78	<b>-1,58</b>	21,48	-
2 dorm.	out/22:	2.912,08	2.061,90	1.758,45	1.198,64	1.100,00
	nov/22:	3.717,54	1.885,42	1.733,73	1.596,36	1.062,50
Variação	%	27,66	<b>-8,56</b>	<b>-1,41</b>	33,18	<b>-3,41</b>
3 dorm.	out/22:	4.990,91	4.226,25	2.454,55	1.980,00	-
	nov/22:	4.666,67	3.095,79	3.016,67	1.819,75	-
Variação	%	<b>-6,50</b>	<b>-26,75</b>	22,90	<b>-8,09</b>	-
4 dorm.	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	10.060,00	6.463,33	-	3.800,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	1	0,39%	0,39%
10,01 a 15,00	15	5,88%	6,27%
15,01 a 20,00	35	13,73%	20,00%
20,01 a 25,00	42	16,47%	36,47%
25,01 a 30,00	40	15,69%	52,16%
30,01 a 35,00	36	14,12%	66,27%
Acima de 35,00	86	33,73%	100,00%
<b>Total</b>	<b>255</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,67	38,61	78,89	142,89	-
Apartamento	29,55	42,90	58,18	96,92	174,44



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

<b>CASAS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/22:	-	30,85	-	22,67	16,86
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/22:	-	42,86	28,31	18,13	16,88
	nov/22:	-	35,26	-	23,86	17,68
Variação	%	-	-17,73	-	31,64	4,73
2 dorm.	out/22:	-	-	22,94	23,56	19,22
	nov/22:	-	23,27	19,64	21,63	20,74
Variação	%	-	-	-14,37	-8,23	7,91
3 dorm.	out/22:	-	38,33	24,75	39,99	19,01
	nov/22:	-	36,03	30,33	-	12,97
Variação	%	-	-5,98	22,55	-	-31,74
4 dorm.	out/22:	-	-	-	18,00	-
	nov/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

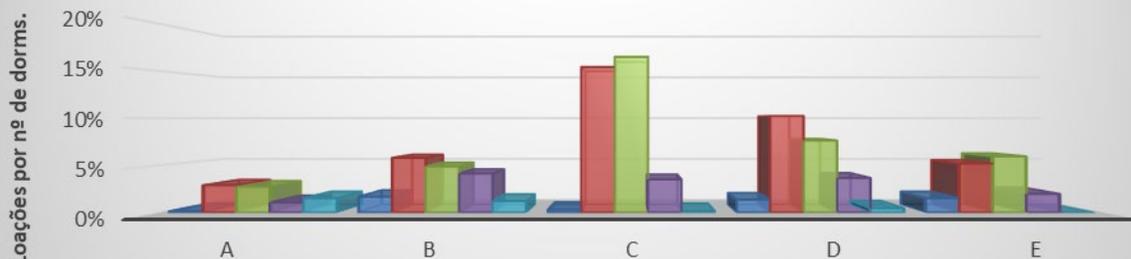
<b>APARTAMENTOS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/22:	-	32,48	-	-	-
	nov/22:	-	38,78	-	-	-
Variação	%	-	19,42	-	-	-
1 dorm.	out/22:	42,11	35,25	-	27,75	-
	nov/22:	37,59	43,02	23,75	30,89	-
Variação	%	-10,72	22,02	-	11,32	-
2 dorm.	out/22:	43,26	28,59	29,66	23,13	22,07
	nov/22:	62,68	29,05	31,45	35,79	18,62
Variação	%	44,89	1,62	6,04	54,71	-15,64
3 dorm.	out/22:	45,57	56,87	25,90	26,08	-
	nov/22:	47,26	30,47	-	20,03	-
Variação	%	3,71	-46,41	-	-23,19	-
4 dorm.	out/22:	-	-	-	-	-
	nov/22:	53,17	67,07	-	19,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	11	2	9	10
%	0,15%	1,68%	0,31%	1,37%	1,53%
1 dorm.	19	38	101	67	34
%	2,90%	5,80%	15,42%	10,23%	5,19%
2 dorms.	18	32	108	50	39
%	2,75%	4,89%	16,49%	7,63%	5,95%
3 dorms.	7	27	23	24	13
%	1,07%	4,12%	3,51%	3,66%	1,98%
4 dorms.	10	8	1	3	0
%	1,53%	1,22%	0,15%	0,46%	0,00%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>116</b>	<b>235</b>	<b>153</b>	<b>96</b>
<b>%</b>	<b>8,40%</b>	<b>17,71%</b>	<b>35,88%</b>	<b>23,36%</b>	<b>14,66%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,15%	1,68%	0,31%	1,37%	1,53%
1 dorm.	2,90%	5,80%	15,42%	10,23%	5,19%
2 dorms.	2,75%	4,89%	16,49%	7,63%	5,95%
3 dorms.	1,07%	4,12%	3,51%	3,66%	1,98%
4 dorms.	1,53%	1,22%	0,15%	0,46%	0,00%

Nº de Dormitórios

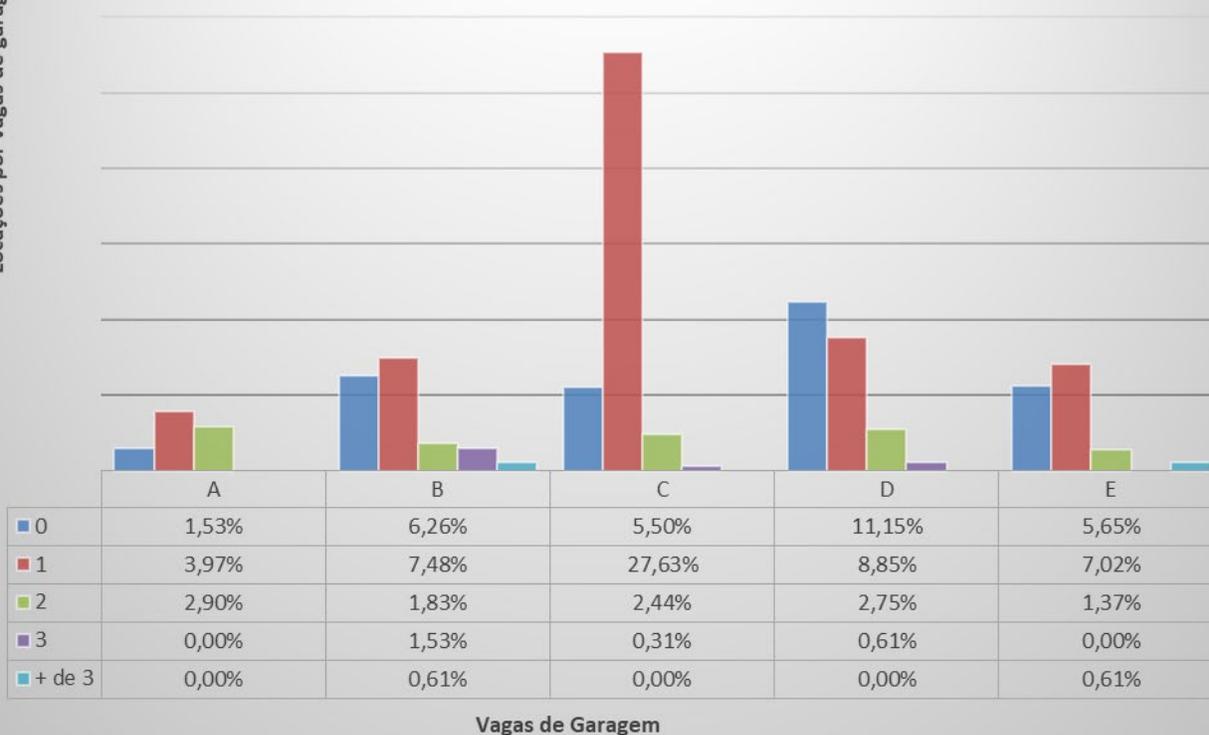


## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	10	41	36	73	37
%	1,53%	6,26%	5,50%	11,15%	5,65%
1	26	49	181	58	46
%	3,97%	7,48%	27,63%	8,85%	7,02%
2	19	12	16	18	9
%	2,90%	1,83%	2,44%	2,75%	1,37%
3	0	10	2	4	0
%	0,00%	1,53%	0,31%	0,61%	0,00%
+ de 3	0	4	0	0	4
%	0,00%	0,61%	0,00%	0,00%	0,61%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>116</b>	<b>235</b>	<b>153</b>	<b>96</b>
%	<b>8,40%</b>	<b>17,71%</b>	<b>35,88%</b>	<b>23,36%</b>	<b>14,66%</b>

**Gráfico 14**  
**Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital**

Locações por vagas de garagem





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
dezembro-21	-0,78	0,73	14,49
janeiro-22	5,01	0,54	-8,88
fevereiro-22	-4,14	1,01	5,07
março-22	4,92	1,62	2,31
abril-22	-4,14	1,06	-24,93
maio-22	0,00	0,47	17,14
junho-22	-4,00	0,67	4,51
julho-22	-3,56	-0,68	-5,04
agosto-22	5,84	-0,36	-8,01
setembro-22	0,09	-0,29	9,06
outubro-22	-0,57	0,59	-6,35
novembro-22	1,31	0,41	20,78
<b>Acumulado</b>	<b>-0,76</b>	<b>5,90</b>	<b>11,06</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2022)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-33,13	-33,13
Fevereiro	30,97	-2,16
Março	10,82	8,66
Abril	0,04	8,70
Maio	-30,22	-21,52
Junho	25,63	4,11
Julho	-14,74	-10,63
Agosto	60,37	49,74
Setembro	-16,39	33,35
Outubro	-0,60	32,75
Novembro	-24,84	7,91

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2022)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	3,13	3,13
Fevereiro	36,36	39,49
Março	-6,01	33,48
Abril	-11,28	22,20
Maio	-3,00	19,20
Junho	1,91	21,11
Julho	-1,10	20,01
Agosto	4,90	24,91
Setembro	-12,77	12,14
Outubro	-5,68	6,46
Novembro	-1,58	4,88