

Pesquisa Creci – Estado de São Paulo

Imóveis usados e Aluguel residencial

Abril de 2004

Vendas também tiveram desempenho negativo

Cai 4,75% em abril o número de contratos residenciais assinados no Estado de São Paulo

Em abril, pela primeira vez este ano, o número de contratos de locação residencial assinados em 37 municípios foi menor que o do mês anterior. A queda do índice de locação estadual foi de 4,75%, rompendo tendência que vinha desde janeiro.

Pesquisa realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci) mostrou que o índice em abril ficou em 2,2694, indicando um recuo de 4,75% em relação ao índice de 2,3825 de março. Em janeiro o número de novos contratos havia crescido 17,39%; em fevereiro, 10,26%; e em março, 11,4%, sempre em comparação com o mês anterior.

A queda no número de locações foi geral nas quatro regiões em que é feita a pesquisa pelo Creci. Na Capital, a queda foi de 4,2%. Nas cidades do ABCD, mais Guarulhos e Osasco, chegou a 5,91%; no Interior, redução de 5,79%; e, no Litoral, 6,36%. Foram consultadas 1.273 imobiliárias que fecharam 2.889 novos contratos.

Contrato com garantia reduzida, só na Capital

Ao contrário do que aconteceu na Capital, a pesquisa Creci constatou que as demais regiões do Estado não aderiram ao contrato de locação com garantia reduzida. Na cidade de São Paulo, como mostrou a pesquisa, proprietários de imóveis de bairros mais periféricos estão aceitando alugá-los sem garantia de fiador, seguro fiança e com apenas um mês de aluguel de depósito em poupança.

“Principalmente nas cidades do Interior, a população é mais conservadora e avessa a riscos, rejeitando, muitas vezes, o depósito de três meses de aluguel e o seguro-fiança”, afirma o presidente do Creci. Essas duas modalidades, somadas, não chegaram a representar 5% dos contratos em abril.

Em muitas cidades do Interior, proprietários são aconselhados a ficar com os imóveis fechados em vez de alugá-los por meio do depósito de três meses do aluguel. Isso por causa do risco de haver prejuízo maior com eventuais despesas de aluguéis atrasados e despejo do inquilino inadimplente do que com encargos como o IPTU.

No Interior, o depósito de três meses representa apenas 3,04% das garantias efetivadas nos contratos. O fiador responde por 95,03% do total, maior percentual entre todas as regiões. Na Capital, ao contrário, embora seja a forma majoritária de fiança (56,56%), o fiador disputa espaço com o depósito de três meses de aluguel (37,64%).

Os imóveis com maior volume de negócios nas 4 regiões pesquisadas pelo Creci foram os de aluguel custando entre R\$ 201,00 e R\$ 400,00. Eles somaram 51,64% dos novos contratos na Capital, 66,14% no Interior, 72,08% na região do ABCD mais Guarulhos e Osasco e 66,14% no Litoral.

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	6,56%	6,56%
201 a 400	45,08%	51,64%
401 a 600	25,60%	77,24%
601 a 800	10,94%	88,18%
801 a 1000	5,03%	93,22%
1001 a 1200	2,19%	95,40%
1201 a 1400	1,64%	97,05%
1401 a 1600	1,31%	98,36%
1601 a 1800	0,33%	98,69%
1801 a 2000	0,22%	98,91%
mais de 2000	1,09%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	7,63%	7,63%
201 a 400	58,50%	66,14%
401 a 600	16,55%	82,69%
601 a 800	6,35%	89,04%
801 a 1000	2,65%	91,69%
1001 a 1200	2,04%	93,73%
1201 a 1400	1,59%	95,31%
1401 a 1600	1,13%	96,45%
1601 a 1800	0,98%	97,43%
1801 a 2000	0,83%	98,26%
mais de 2000	1,74%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	10,10%	10,10%
201 a 400	61,98%	72,08%
401 a 600	21,78%	93,86%
601 a 800	3,56%	97,43%
801 a 1000	1,78%	99,21%
mais de 1000	0,79%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	7,63%	7,63%
201 a 400	58,50%	66,14%
401 a 600	16,55%	82,69%
601 a 800	6,35%	89,04%
801 a 1000	2,65%	91,69%
1001 a 1200	2,04%	93,73%

Inadimplência maior no Litoral

Os índices de inadimplência dos inquilinos tiveram comportamento diferenciado nas regiões pesquisadas pelo Creci. Na Capital, houve redução de 8,65% em abril em relação a março. Já no Litoral, o aumento foi de 18,53%, enquanto no Interior houve aumento de 2,01%. Na região do ABCD mais Guarulhos e Osasco, a situação ficou praticamente estável, com variação positiva de 0,37%.

Vendas caíram em 1,33%

As vendas de imóveis usados no Estado tiveram queda de 1,33% em abril na comparação com março, segundo a pesquisa Creci. O índice de vendas baixou de 0,5040 para 0,4973. Foram vendidos 633 imóveis em 1.273 imobiliárias consultadas.

Na Capital, houve queda de 0,73% nas vendas na comparação com março enquanto que na região do ABCD, mais Guarulhos e Osasco, a redução foi de 1,94%. No Litoral, o número de negócios em abril foi 5,31% menor que o de março. Já o Interior registrou alta de 1,2% nas vendas em abril.

O mercado continua concentrado nos imóveis de valor final de venda de até R\$ 100 mil. Na Capital, 70% dos imóveis vendidos estavam situados na faixa até R\$ 100 mil. No Interior, o percentual chegou a 79,3%; no Litoral, somaram 77,22% do total; e no ABCD, mais Guarulhos e Osasco, 74,77%.

A pesquisa foi realizada em 37 cidades do Estado de São Paulo, são elas: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiaí, Marília, Osasco, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Carlos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, São Paulo, Sorocaba, Taubaté, Caraguatatuba, Ilha Bela, São Sebastião, Ubatuba, Bertioga, Guarujá, Santos, São Vicente, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Praia Grande.

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	6,57%	6,57%
de 41 a 60	16,06%	22,63%
de 61 a 80	25,55%	48,18%
de 81 a 100	22,63%	70,80%
de 101 a 120	5,11%	75,91%
de 121 a 140	5,11%	81,02%
de 141 a 160	6,57%	87,59%
de 161 a 180	2,92%	90,51%
de 181 a 200	2,19%	92,70%
mais de 201	7,30%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	9,01%	9,01%
de 41 a 60	16,22%	25,23%
de 61 a 80	35,14%	60,36%
de 81 a 100	14,41%	74,77%
de 101 a 120	8,11%	82,88%
de 121 a 140	5,41%	88,29%
de 141 a 160	3,60%	91,89%
de 161 a 180	1,80%	93,69%
de 181 a 200	0,90%	94,59%
mais de 201	5,41%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	16,74%	16,74%
de 41 a 60	33,92%	50,66%
de 61 a 80	17,62%	68,28%
de 81 a 100	11,01%	79,30%
de 101 a 120	6,61%	85,90%
de 121 a 140	2,64%	88,55%
de 141 a 160	3,08%	91,63%
de 161 a 180	2,20%	93,83%
de 181 a 200	1,76%	95,59%
mais de 201	4,41%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	17,72%	17,72%
de 41 a 60	21,52%	39,24%
de 61 a 80	29,75%	68,99%
de 81 a 100	8,23%	77,22%
de 101 a 120	3,80%	81,01%
de 121 a 140	3,16%	84,18%
de 141 a 160	3,16%	87,34%
de 161 a 180	1,90%	89,24%
de 181 a 200	1,27%	90,51%
mais de 201	9,49%	100,00%

