

Pesquisa CRECI
Imóveis usados/Aluguel residencial
Estado de São Paulo
Fevereiro de 2004

Vendas caem no Estado pelo 5º mês consecutivo e número de contratos de locação cresce 10,26%

Fevereiro foi o quinto mês consecutivo de queda nas vendas de imóveis usados no Estado de São Paulo, segundo apurou pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) com 1.255 imobiliárias de 37 cidades, incluindo a Capital. O consolo é que a queda foi a menor desses cinco meses - 0,04%. Em janeiro e dezembro a redução havia sido de 0,53% e 7,75%, respectivamente, sempre comparando-se com o mês anterior.

O índice de vendas de imóveis usados de fevereiro foi de 0,4741, refletindo a negociação de 595 imóveis. Em janeiro o índice havia sido de 0,4743. Essa redução de 0,04% reflete a média do desempenho de vendas nas cidades agrupadas em quatro regiões do Estado, que tiveram desempenhos diversos. Na Capital houve queda de 7,13% e no Litoral, de 1,10%. Já no Interior as vendas cresceram 4,83%. Nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco o desempenho também foi positivo, com alta de 3,58%.

"Fevereiro teve fim de semana prolongado com o feriado do Carnaval e era mês de férias para muita gente, daí até podemos saudar esse desempenho que, esperamos, possa indicar uma melhoria crescente do mercado a partir de março", explica o presidente do CRECI, José Augusto Viana Neto. "Melhora mais intensa no mercado em geral, e especialmente de venda de usados, só deverá acontecer quando o governo melhorar as condições de financiamento com o estabelecimento do crédito de até 100%, juros menores e prazos maiores", completa.

Interior, Litoral, o grupo de cidades do ABCD+Guarulhos e Osasco distinguíram-se da Capital por concentrarem vendas em uma faixa de valor menor que a Capital. Os imóveis com preço até R\$ 80 mil representaram 66% em média dos negócios fechados nessas regiões. Na Capital, segundo a pesquisa CRECI, a faixa que deteve a maioria das transações englobou os imóveis de até R\$ 100 mil.

Coordenador Técnico:
Emerson Castello Branco
Corecon: 27.599-9

Suely Garcia – Mtb 18.262
Departamento de Imprensa
Tel: (11) 3886-4929

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	8,65%	8,65%
de 41 a 60	15,38%	24,04%
de 61 a 80	19,23%	43,27%
de 81 a 100	12,50%	55,77%
de 101 a 120	13,46%	69,23%
de 121 a 140	6,73%	75,96%
de 141 a 160	6,73%	82,69%
de 161 a 180	1,92%	84,62%
de 181 a 200	2,88%	87,50%
mais de 201	12,50%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	frequência simples	frequência acumulada
até 40	18,06%	18,06%
de 41 a 60	21,30%	39,35%
de 61 a 80	26,85%	66,20%
de 81 a 100	8,80%	75,00%
de 101 a 120	5,09%	80,09%
de 121 a 140	3,70%	83,80%
de 141 a 160	3,70%	87,50%
de 161 a 180	3,24%	90,74%
de 181 a 200	2,31%	93,06%
mais de 201	6,94%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	frequência simples	frequência acumulada
até 40	11,76%	11,76%
de 41 a 60	32,35%	44,12%
de 61 a 80	22,55%	66,67%
de 81 a 100	10,78%	77,45%
de 101 a 120	3,92%	81,37%
de 121 a 140	5,88%	87,25%
de 141 a 160	3,92%	91,18%
de 161 a 180	3,92%	95,10%
de 181 a 200	0,98%	96,08%
mais de 201	3,92%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	frequência simples	frequência acumulada
até 40	14,37%	14,37%
de 41 a 60	28,16%	42,53%
de 61 a 80	21,26%	63,79%
de 81 a 100	11,49%	75,29%
de 101 a 120	7,47%	82,76%
de 121 a 140	3,45%	86,21%
de 141 a 160	2,30%	88,51%
de 161 a 180	1,72%	90,23%
de 181 a 200	1,72%	91,95%
mais de 201	8,05%	100,00%

Número de locações aumenta 10,26%

O número de novos contratos de locação assinados em fevereiro foi 10,26% maior que o de janeiro, com o índice de locação avançando de 1,9397 em janeiro para 2,1286. Janeiro havia tido também desempenho positivo (+17,39%) comparativamente a dezembro.

Somente em uma das 4 regiões pesquisadas - a Capital - houve redução no número de contratos assinados. A queda foi de 4,21%. No Interior, houve alta de 19,94%; no Litoral, de 17,96%; e nas cidades do ABCD+Guarulhos e Osasco, a expansão foi de 9,15%.

A pesquisa CRECI constatou padrão distinto de inadimplência no Estado. Na Capital, a inadimplência em fevereiro foi 18,49% inferior à de janeiro. Já no Interior ela aumentou 13,48%; cresceu 11,18% no Litoral e foi 11,77% superior a janeiro nas cidades do ABCD+Guarulhos e Osasco.

	Capital	ABCD+G+O	Interior	Litoral
Janeiro	7,41	6,88	4,97	5,01
Fevereiro	6,04	7,69	5,64	5,57
Varição	-18,49%	11,77%	13,48%	11,18%

O fiador é o principal mecanismo de garantia dos contratos de locação em todo o Estado, levantou a pesquisa CRECI. O fiador esteve presente em 60% dos contratos assinados na Capital, em 95% no Interior, em 75,2% no Litoral e em 69,2% nas cidades do ABCD+Guarulhos e Osasco.

CAPITAL

Valores em R\$	Freqüência simples	Freqüência acumulada
até 200	8,62%	8,62%
201 a 400	32,91%	41,53%
401 a 600	26,69%	68,22%
601 a 800	11,58%	79,80%
801 a 1000	5,79%	85,59%
1001 a 1200	5,51%	91,10%
1201 a 1400	2,12%	93,22%
1401 a 1600	1,69%	94,92%
1601 a 1800	0,99%	95,90%
1801 a 2000	0,71%	96,61%
mais de 2000	3,39%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	freqüência simples	freqüência acumulada
até 200	7,28%	7,28%
201 a 400	54,16%	61,44%
401 a 600	28,82%	90,26%
601 a 800	5,15%	95,41%
801 a 1000	2,69%	98,10%
1001 a 1200	0,79%	98,89%
1201 a 1400	0,32%	99,21%
1401 a 1600	0,16%	99,37%
1601 a 1800	0,24%	99,60%
1801 a 2000	0,24%	99,84%
mais de 2000	0,16%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	freqüência simples	freqüência acumulada
até 200	8,41%	8,41%
201 a 400	58,17%	66,59%
401 a 600	25,96%	92,55%
601 a 800	5,53%	98,08%
801 a 1000	0,96%	99,04%
mais de 1000	0,96%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	freqüência simples	freqüência acumulada
até 200	7,14%	7,14%
201 a 400	55,71%	62,86%
401 a 600	25,24%	88,10%
601 a 800	5,71%	93,81%
801 a 1000	1,43%	95,24%
mais de 1000	4,76%	100,00%

Itaú lidera financiamentos; Bradesco e Santander/Banespa empatam no 2º lugar

Itaú é o banco mais citado como financiador de imóveis e renda é o principal motivo de rejeição de créditos

Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI) com 1.255 imobiliárias do Estado apurou que o segundo maior banco privado do País (Itaú) aparece com praticamente o dobro de citações do primeiro colocado no ranking (Bradesco) entre as instituições que os corretores de imóveis sabem que estão concedendo financiamento para a compra da casa própria.

À pergunta "além da CEF, que outros bancos você conhece que estão concedendo financiamento imobiliário?", o Itaú totalizou 21,15% das respostas e o Bradesco, 13,28%. É o mesmo percentual obtido pelo Santander/Banespa. O terceiro banco mais citado é ABN/Real, com 12,22% das respostas.

Em quarto lugar apareceu o Unibanco, com 10,20%. Os outros três bancos de grande porte que aparecem na sequência são a Nossa Caixa, com 5,84% das respostas; o HSBC, com 4,04%; e o Banco de Boston, com 3,19%.

"A pergunta foi formulada desta forma porque todos os corretores de imóveis sabem que a Caixa Econômica Federal financia imóveis usados e é o maior operador desse tipo de crédito no mercado imobiliário", explica o presidente do CRECI, José Augusto Viana Neto. "Em média, a CEF responde por cerca de 80% dos financiamentos concedidos para os imóveis usados."

Renda é motivo de rejeição para 51%

A pesquisa CRECI apurou que a insuficiência de renda é o principal motivo de rejeição de pedidos de financiamento feitos aos bancos. Ela somou 51,69% das respostas na consulta feita a 1.255 imobiliárias do Estado de São Paulo.

O segundo motivo de rejeição do crédito - 23,11% das respostas - foi problemas com a documentação do imóvel e dos compradores e vendedores. Foram mencionados ainda outros problemas (13,32%), restrição de crédito (10,27%) e idade (1,61%).

Maioria concede 70% de crédito

Entre os bancos que financiam imóveis usados, a maioria (31,19%) opta por conceder aos compradores financiamento equivalente a 70% do valor do imóvel desejado. O financiamento de 60% do valor foi citado por 23,76% dos corretores consultados na pesquisa CRECI, e 11,88% mencionaram o financiamento de 50% do imóvel.

Cidades pesquisadas

A pesquisa foi realizada em 37 cidades do Estado: 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.