

São Paulo, junho de 2004

Pesquisa Creci
Estado de São Paulo - Maio
Imóveis usados/Aluguel residencial

Fundos de pensão têm dinheiro para financiar casa própria, diz presidente do CRECI-SP

Vendas de imóveis usados caem 0,32% e número de contratos de locação aumenta 1,53% no Estado

O mercado imobiliário paulista continuou dando mostras de debilidade no quinto mês do ano. As vendas de imóveis tiveram a segunda queda consecutiva de vendas, fechando quatro meses de baixa para apenas um de alta. Ao mesmo tempo, o número de contratos de locação aumentou em quatro dos cinco meses, segundo apurou a pesquisa CRECI-SP feita em quatro regiões do Estado.

“Sem dispor de financiamento em condições suportáveis, a maioria das famílias se vê obrigada a apelar para o aluguel, que também vive os efeitos do arrocho financeiro ao concentrar a maioria dos contratos nas faixas mais baixas de valor”, avalia o presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto. Ele afirma que o governo precisa sair da inércia e tomar decisões urgentes para ativar o conjunto do mercado imobiliário.

“Falta de dinheiro não é desculpa, porque dinheiro não falta: os bancos estão registrando lucros recordes, a tal ponto de sua rentabilidade no Brasil (14,9%) já se igualar à dos bancos norte-americanos. E os fundos de pensão têm R\$ 140 bilhões aplicados na ciranda financeira dos títulos públicos, recursos esses que podem muito bem ser dirigidos ao financiamento da casa própria”, analisa o presidente do CRECI-SP.

“Não vamos sair da mediocridade e da letargia se o governo não agir com coragem, e isso significa impor aos bancos maior volume de aplicação compulsória nos financiamentos habitacionais e o direcionamento de parte dos recursos dos fundos de pensão para o setor habitacional”, enfatiza Viana Neto. “Financiamento com juros menores e prazos maiores para imóveis usados e novos significa criação de empregos em larga escala, geração de receita de impostos e distribuição de renda, bem como a retomada consistente e socialmente justa do desenvolvimento.”

Ainda segundo o presidente do CRECI-SP, a inadimplência dos mutuários não precisa mais ser motivo para se evitar a aplicação de maior volume de recursos em financiamentos habitacionais. “Encontra-se em tramitação na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 2.109/99, conhecido como ‘Patrimônio de Afetação’, que dispõe, dentre outros itens, sobre proposta aumentando as garantias aos agentes financiadores, uma vez que acelera a retomada do imóvel em caso de inadimplência. O projeto também traz benefícios aos mutuários, facilitando seu relacionamento com incorporadoras e construtoras, no intuito de evitar as pendências judiciais entre as partes, no caso de falência de uma das empresas”, pondera Viana Neto.

Vendas 0,32% menores em maio

A pesquisa feita pelo CRECI-SP com 1.269 imobiliárias de 37 cidades do Estado mostrou que o índice de vendas de maio (0,4957) foi 0,32% inferior ao de abril (0,4973). No ano, as vendas caíram em janeiro (- 0,53% em comparação com dezembro), fevereiro (-0,04), aumentaram em março (+ 6,3%) e caíram novamente em abril (- 1,33).

Em maio, segundo a pesquisa CRECI-SP, foram vendidos 629 casas e apartamentos nas quatro regiões pesquisadas – Capital, Interior, Litoral e ABCD+Guarulhos e Osasco. As quatro regiões tiveram desempenho diferenciado.

Na Capital e na região que engloba Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco, as vendas cresceram 3,14% e 3,12%, respectivamente. No Interior, houve queda de 2,15% e, no Litoral, de 2,77%.

Vendas concentradas: até R\$ 80 mil

A maioria das vendas continua concentrada nas faixas de menor valor, outra consequência da falta e/ou do custo elevado dos financiamentos habitacionais - nas quatro regiões pesquisadas pelo CRECI-SP no Estado, as vendas à vista respondem em média por 70% das transações efetuadas pelas imobiliárias.

Os imóveis com valor final de venda até R\$ 80 mil somaram 63,59% dos negócios fechados no Interior, 58,82% no ABCD+Guarulhos e Osasco, 64,9% no Litoral e 43,66% na Capital.

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,63%	5,63%
de 41 a 60	13,38%	19,01%
de 61 a 80	24,65%	43,66%
de 81 a 100	16,90%	60,56%
de 101 a 120	9,86%	70,42%
de 121 a 140	8,45%	78,87%
de 141 a 160	7,04%	85,92%
de 161 a 180	4,23%	90,14%
de 181 a 200	1,41%	91,55%
mais de 201	8,45%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	20,74%	20,74%
de 41 a 60	24,88%	45,62%
de 61 a 80	17,97%	63,59%
de 81 a 100	10,60%	74,19%
de 101 a 120	7,37%	81,57%
de 121 a 140	5,07%	86,64%
de 141 a 160	3,69%	90,32%
de 161 a 180	2,30%	92,63%
de 181 a 200	1,84%	94,47%
mais de 201	5,53%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	6,72%	6,72%
de 41 a 60	25,21%	31,93%
de 61 a 80	26,89%	58,82%
de 81 a 100	15,97%	74,79%
de 101 a 120	7,56%	82,35%
de 121 a 140	5,88%	88,24%
de 141 a 160	3,36%	91,60%
de 161 a 180	1,68%	93,28%
de 181 a 200	0,84%	94,12%
mais de 201	5,88%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	17,22%	17,22%
de 41 a 60	23,18%	40,40%
de 61 a 80	24,50%	64,90%
de 81 a 100	11,26%	76,16%
de 101 a 120	5,30%	81,46%
de 121 a 140	3,31%	84,77%
de 141 a 160	3,97%	88,74%
de 161 a 180	1,99%	90,73%
de 181 a 200	2,65%	93,38%
mais de 201	6,62%	100,00%

Aluguel: cresce o número de contratos

As 1.269 imobiliárias pesquisadas pelo CRECI-SP em 37 cidades alugaram 2.924 imóveis em maio, o equivalente a um aumento de 1,53% em relação a abril, quando o mercado havia registrado queda de 4,75%. Desempenho excelente foi apontado no primeiro trimestre do ano: + 17,39% em janeiro, + 10,26% em fevereiro e + 11,4% em março.

Em maio, comparado com abril, houve crescimento do número de contratos de locação na Capital (+ 5,28%), no ABCD+Guarulhos e Osasco (+ 5,9%) e no Litoral (+ 3,12%). No Interior, houve redução de 3,13%, segundo apurou a pesquisa CRECI-SP.

Da mesma forma que no mercado de venda, também no de locação há concentração de preferência em determinadas faixas de valor. A maioria dos contratos fechados em maio envolveu imóveis com aluguel até R\$ 600,00 – eles representaram 79% dos contratos fechados na Capital, 84,25% no Interior, 94,42% no ABCD+Guarulhos e Osasco, e 83,89% no Litoral.

A inadimplência dos inquilinos, em maio, aumentou na Capital e no Interior. Em comparação com abril, houve alta de 9,22% no número de locatários que deixaram de pagar o aluguel na Capital. No Interior, a inadimplência cresceu 0,9%. Houve redução de inadimplentes na região do ABCD+Guarulhos e Osasco (- 3,07%) e no Litoral (- 2,44%).

O fiador continuou sendo a opção preferencial de garantia nos contratos de locação em todas as quatro regiões pesquisadas no Estado. Representou 54,4% do total na Capital, 94,97% no Interior, 65,83% no ABCD+Guarulhos e Osasco, e 75,17% no Litoral.

37 cidades pesquisadas

A pesquisa CRECI-SP consultou 1.269 imobiliárias de 37 cidades: 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, Bertiooga, Guarujá, Santos, São Vicente, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Praia Grande.

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	5,79%	5,79%
201 a 400	42,50%	48,29%
401 a 600	30,82%	79,11%
601 a 800	10,03%	89,14%
801 a 1000	6,00%	95,14%
1001 a 1200	1,24%	96,38%
1201 a 1400	0,93%	97,31%
1401 a 1600	0,72%	98,04%
1601 a 1800	0,52%	98,55%
1801 a 2000	0,41%	98,97%
mais de 2000	1,03%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	5,58%	5,58%
201 a 400	60,07%	65,65%
401 a 600	28,78%	94,42%
601 a 800	3,42%	97,84%
801 a 1000	0,90%	98,74%
mais de 1000	1,26%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	8,61%	8,61%
201 a 400	52,34%	60,95%
401 a 600	23,30%	84,25%
601 a 800	6,73%	90,98%
801 a 1000	2,79%	93,77%
1001 a 1200	1,97%	95,73%
1201 a 1400	1,48%	97,21%
1401 a 1600	0,74%	97,95%
1601 a 1800	0,49%	98,44%
1801 a 2000	0,33%	98,77%
mais de 2000	1,23%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	6,71%	6,71%
201 a 400	42,28%	48,99%
401 a 600	34,90%	83,89%
601 a 800	6,71%	90,60%
801 a 1000	5,37%	95,97%
mais de 1000	4,03%	100,00%

Coordenador Técnico:
Emerson Castello Branco
Corecon: 27.599-9

Em caso de dúvida ou qualquer solicitação, favor contatar:

Departamento de Imprensa / CRECI-SP
Telefones: (11) 3886-4927 / 3886-4929
E-mail: imprensa@creci.org.br