

Pesquisa CRECI-SP
Imóveis usados/Aluguel residencial
Estado de São Paulo – SP
Novembro

Financiamento de imóveis usados cresce 15% na Grande SP

As vendas de imóveis usados no Estado de São Paulo tiveram queda de 2,63% em novembro, mas uma particularidade dos negócios - a forma de pagamento usada nessas transações - chama a atenção por delinear uma clara tendência nesse segmento do mercado imobiliário: o lento, mas constante, aumento do número de financiamentos bancários este ano no Estado.

A pesquisa feita mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) mostra que, entre janeiro e novembro últimos, houve um aumento de 14,66% no número de imóveis vendidos com financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF) e de outros bancos, privados e estatais, na região formada pelas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco. Esse tipo de venda representava 30,13% dos negócios efetivamente fechados e passou para 34,50%. Simultaneamente, as vendas à vista recuaram de 61,5% para 56,7% do total de imóveis vendidos.

Esse crescimento não se repetiu, porém, com tanta intensidade nas outras três regiões em que o CRECI-SP realiza a pesquisa estadual, embora tenha sido expressivo no Interior – onde os financiamentos aumentaram 12,47% entre janeiro e novembro. Eles representavam 30,19% dos negócios efetuados e passaram a 33,42% no período. As vendas à vista caíram de 62,89% em janeiro para 60,47% em novembro.

No Litoral, os resultados da pesquisa CRECI-SP mostram um avanço de 4,6% no número de unidades vendidas com financiamento entre janeiro (18,52% do total) e novembro (19,38 %). As vendas à vista recuaram de 69,44% dos negócios fechados em janeiro para 66,08% em novembro, sendo a maior parte absorvida pelos financiados a prazo diretamente pelos proprietários – eles evoluíram de 12,04% do total de negócios concretizados em janeiro para 13,66% em novembro, conforme a pesquisa CRECI-SP.

O pior resultado do ano até agora ficou com a Capital, onde os financiamentos para usados tiveram crescimento modesto, de apenas 3,92% - eram 29,38% do total vendido em janeiro e fecharam em 30,53% em novembro. As vendas à vista recuaram de 62,7% do total de negócios fechados para 61,5% no período.

Crescimento seletivo do crédito bancário

“Esse desempenho deixa claro, mesmo com os resultados frustrantes na Capital e no Litoral, que este ano deve ser marcado por uma tendência de crescimento seletivo dos financiamentos para a casa própria, com efetiva tendência de ampliação do crédito bancário sobre as outras formas de compra do imóvel”, resumiu o presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto. “Não há essa mesma clareza de tendência nas opções de financiamento direto pelos proprietários dos imóveis e pelos consórcios, à exceção dos consórcios no Litoral”, ele observou, ao analisar os resultados da pesquisa.

As vendas a prazo feitas diretamente pelos proprietários no Interior representavam 6,61% em janeiro e baixaram a 5,31% em novembro, flutuando muito nesse período e chegando a registrar picos de 8,55%. Os consórcios evoluíram de 0,31% para 0,80%, também com grandes oscilações ao longo do ano. Nas cidades do A, B, C, D, Guarulhos e Osasco, as vendas diretamente financiadas pelos proprietários variaram de 8,33% do total de negócios fechados em janeiro para 8,19% em novembro, e os consórcios de 0% para 0,58% no mesmo período.

No Litoral, os proprietários bancaram a compra a prazo de 12,04% dos negócios realizados em janeiro, percentual que subiu para 13,66% em novembro, apresentando flutuação entre os meses de maio a setembro, com médias entre 10% e 11%. Os consórcios tiveram crescimento nessa região – saíram de 0% em janeiro para 0,88% dos negócios fechados em novembro. “Pode estar se delineando a tendência de que quem já tem imóvel próprio esteja buscando no consórcio a forma de conseguir comprar a sonhada casa na praia”, avaliou o presidente do CRECI-SP.

Na Capital, imóveis vendidos com pagamento parcelado pelos proprietários eram 7,34% em janeiro e recuaram para 7,08% em novembro. Os consórcios cresceram marginalmente, de 0,56% para 0,88% no período.

“Os bancos devem ter suas razões para privilegiar as grandes cidades da região metropolitana e as do Interior, mas o fato é que a principal carência, onde há mais famílias precisando de crédito bancário, está localizada na Capital, e é para ela que eles devem voltar suas atenções até como forma de aliviar as tensões sociais e contribuir para a melhoria da qualidade de vida com a multiplicação dos negócios e oportunidades de emprego”, afirmou Viana Neto. “Ao se financiar a venda de um imóvel usado, deflagra-se uma cadeia virtuosa porque uma seqüência de negócios estimula desde a atividade das empresas de mudança até a construção de novas moradias, com geração de emprego e renda”, explicou.

Vendas de imóveis usados caem 2,63%

As vendas de imóveis usados no Estado de São Paulo foram 2,63% menores em novembro na comparação com outubro, como mostram os resultados da pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) com 1.463 imobiliárias de 37 cidades. O índice estadual de vendas recuou de 0,7027 para 0,6842 nesse período, quando foram vendidos 1.001 casas e apartamentos.

Houve queda nos negócios realizados nas quatro regiões em que a pesquisa foi feita. Na Capital, ela foi de 1,93%; no Interior, de 2,08%; no Litoral, de 2,75%; e nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco, de 2,75%. Os imóveis mais vendidos foram os de valor até R\$ 100 mil – eles representaram 60% do total vendido na Capital; 68,26% no Interior; 75,57% no Litoral; e 62,5% na região do ABCD, Guarulhos e Osasco.

A locação de imóveis também não teve bom desempenho no Estado, segundo a pesquisa CRECI-SP. O número de contratos assinados caiu 1,18% com o recuo do índice de locação estadual de 2,1810 em outubro para 2,1552 em novembro. Foram alugados 3.153 casas e apartamentos nas 1.463 imobiliárias pesquisadas pelo CRECI-SP em 37 cidades.

A queda no número de contratações foi maior na Capital (2,74%), seguida pelo A, B,C,D, Guarulhos e Osasco (2,08%); Litoral (1,69%); e Interior (0,36%). Os imóveis mais alugados foram os de valor até R\$ 600,00 – representaram 65,4% do total na Capital; 80,3% no Interior; 76% no A,B,C,D, Guarulhos e Osasco; e 76,5% no Litoral.

A inadimplência recuou apenas no Interior, caindo 4,63% em relação a outubro, aumentando 10% no Litoral, 0,46% na região do A, B,C,D, Guarulhos e Osasco e 0,56% na Capital.

A pesquisa CRECI-SP foi realizada em 37 cidades do Estado de São Paulo: 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, Ilhabela, São Sebastião, Ubatuba, Bertioga, Guarujá, Santos, São Vicente, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Praia Grande.

VENDAS

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	6,22%	6,22%
de 41 a 60	15,56%	21,78%
de 61 a 80	20,00%	41,78%
de 81 a 100	18,22%	60,00%
de 101 a 120	10,67%	70,67%
de 121 a 140	7,11%	77,78%
de 141 a 160	5,33%	83,11%
de 161 a 180	4,00%	87,11%
de 181 a 200	3,56%	90,67%
mais de 201	9,33%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	9,27%	9,27%
de 41 a 60	24,44%	33,71%
de 61 a 80	19,38%	53,09%
de 81 a 100	15,17%	68,26%
de 101 a 120	9,27%	77,53%
de 121 a 140	5,34%	82,87%
de 141 a 160	4,21%	87,08%
de 161 a 180	2,81%	89,89%
de 181 a 200	3,09%	92,98%
mais de 201	7,02%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,81%	5,81%
de 41 a 60	17,42%	23,23%
de 61 a 80	21,29%	44,52%
de 81 a 100	18,06%	62,58%
de 101 a 120	12,26%	74,84%
de 121 a 140	9,03%	83,87%
de 141 a 160	3,87%	87,74%
de 161 a 180	4,52%	92,26%
de 181 a 200	2,58%	94,84%
mais de 201	5,16%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	12,22%	12,22%
de 41 a 60	26,24%	38,46%
de 61 a 80	23,98%	62,44%
de 81 a 100	13,12%	75,57%
de 101 a 120	6,33%	81,90%
de 121 a 140	4,07%	85,97%
de 141 a 160	3,62%	89,59%
de 161 a 180	1,81%	91,40%
de 181 a 200	1,36%	92,76%
mais de 201	7,24%	100,00%

ALUGUEL

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	3,79%	3,79%
201 a 400	31,38%	35,18%
401 a 600	30,26%	65,44%
601 a 800	15,49%	80,92%
801 a 1000	8,62%	89,54%
1001 a 1200	3,90%	93,44%
1201 a 1400	2,15%	95,59%
1401 a 1600	0,92%	96,51%
1601 a 1800	0,72%	97,23%
1801 a 2000	0,82%	98,05%
mais de 2000	1,95%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$		Frequência acumulada
até 200	7,76%	7,76%
201 a 400	42,01%	49,77%
401 a 600	30,59%	80,37%
601 a 800	10,27%	90,64%
801 a 1000	3,96%	94,60%
1001 a 1200	1,67%	96,27%
1201 a 1400	1,29%	97,56%
1401 a 1600	1,14%	98,71%
1601 a 1800	0,61%	99,32%
1801 a 2000	0,23%	99,54%
mais de 2000	0,46%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	7,64%	7,64%
201 a 400	41,27%	48,91%
401 a 600	27,09%	76,00%
601 a 800	13,64%	89,64%
801 a 1000	6,18%	95,82%
mais de 1000	4,18%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	9,49%	9,49%
201 a 400	29,75%	39,24%
401 a 600	37,34%	76,58%
601 a 800	17,09%	93,67%
801 a 1000	4,43%	98,10%
mais de 1000	1,90%	100,00%

Em caso de dúvida ou para mais informações, contatar:

São Paulo
Chrystiane Saggese ou Sonia Servilheira
Departamento de Imprensa / CRECI-SP
Telefones: (11) 3886-4927 / 3886-4900
E-mail: imprensa@creci.org.br

Delegacia Regional CRECI-SP do ABC
Edeli Maria Azzi Savioli,
Av. José Cabalero, 261, 7º andar, conj. 73, Santo André, SP
Fone: 11 4994-8764

Delegacia Regional CRECI-SP de Araçatuba
Miguel Laluce Netto
Rua Tabajara, 35, Centro
Fone: 18 3621-9548

Delegacia Regional CRECI-SP de Bauru
Wania Suely Porto Martelli
Rua Antonio Alves, 13-50, Centro
Fone: 14 3234-5707

Delegacia Regional CRECI-SP de Campinas
Sandra Catarina Plaza Martins Moreira
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87, Cambuí
Fone: 19 3255. 4710

Delegacia Regional CRECI-SP de Franca
Walber Almada de Oliveira
Rua do Comércio, 1650, sala 28
Fone: 16 3722-1175

Delegacia Regional CRECI-SP de Guarulhos
Donizete de Araújo Branco
Av. Monteiro Lobato, 541, 2º andar
Fone: 11 6440-3066

Delegacia Regional CRECI-SP de Itu
Newton de Loyolla Pereira
Rua Benjamin Constant, 446, Centro
Fone: 11 4023-1172

Delegacia Regional CRECI-SP de Jundiaí
Paulo Afonso Tommasiello
Rua Marcilio Dias, 36
Fone: 11 4522.6486

Delegacia Regional CRECI-SP do Litoral Norte
Gerson Frateschi
Av. Frei Pacífico Wagner, 905, Centro, Caraguatatuba
Fone: 12 3883-3550

Delegacia Regional CRECI-SP de Marília
Hederaldo Joel Benetti
Rua Bahia, 165, 8º and, sala 82, Centro
Fone: 14 3433-7498

Delegacia Regional CRECI-SP de Osasco
Luiz Humberto Mendes Salge
Rua Nico Branco, 64, Vila Campesina
Fone: 11 3682-1211

Delegacia Regional CRECI-SP de Piracicaba
José Carlos Masson
Rua Tiradentes, 435, Centro
Fone: 19 3433-8363

Delegacia Regional CRECI-SP de Praia Grande
Adelino Augusto de Andrade Jr.
R. Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: 13 3494.1663

Delegacia Regional CRECI-SP de Presidente Prudente
Alberico Peretti Pasqualini
Rua Joaquim Nabuco, 223, Bosque Pres. Prudente
Fone: 18 3223-3488

Delegacia Regional CRECI-SP de Ribeirão Preto
Sinésio Donizeti N. Rodrigues
Rua Campos Sales, 1246, Centro
Fone: 16 3610-5353

Delegacia Regional CRECI-SP de Rio Claro
Arlindo Rodrigues Torres
Av. Cinco, 310, Centro
Fone: 19 3523-2461

Delegacia Regional CRECI-SP de Santos
Ivo Sanches
Rua Dr. Antonio Bento, 134, Vila Mathias
Fone: 13 3232-7150

Delegacia Regional CRECI-SP de São Carlos
Daniel Ruggiero Villani
Av. Carlos Botelho, 2455, Centro
Fone: 16 3307.8572

Delegacia Regional CRECI-SP de São José dos Campos
Denerval Machado Rodrigues de Melo
Av. Dr. João Guilhermino, 261, sala 96, Centro
Fone: 12 3921-8588

Delegacia Regional CRECI-SP de São José do Rio Preto
Sabino Sidney Pietro
Rua Nelson Feres Bucater, 145
Fone: 17 3227-9333

Delegacia Regional CRECI-SP de Sorocaba
Marcelo Ortega Batista
Rua Newton Prado, 322, V. Santa Maria
Fone: 15 3233-6023