

Pesquisa CRECI-SP
Imóveis usados/Aluguel residencial
Estado de São Paulo
Dezembro de 2007

Venda de imóveis usados em 2007 registra modesto crescimento de 0,64%

Apesar de terem fechado no vermelho em dezembro, com queda de 2,82% em relação a novembro, as vendas de imóveis usados no Estado de São Paulo apresentaram balanço positivo em 2007, ainda que modesto. Entre dezembro de 2006 e dezembro último, o índice estadual de vendas registrou crescimento de 0,64% ao oscilar de 0,7041 para 0,7086.

Segundo os dados das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) em 37 cidades, incluindo a Capital, alternaram-se no ano passado resultados positivos e negativos. Foram sete meses com vendas em alta, sempre com índices modestos (*ver tabela abaixo*), e cinco com redução no número de unidades vendidas.

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	ano
Estado	-2,56	-2,35	2,27	2,06	0,89	0,02	0,32	2,08	3,05	-1,44	-0,65	-2,02	0,64

“Faltou oxigênio ao mercado, ou seja, o financiamento que seja mais acessível ao comprador que mais precisa dele, aquele que é a maioria e se enquadra na faixa dos que podem comprar imóveis de no máximo R\$ 100 mil”, diagnostica presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto. Ele diz que o governo federal, pelo poder normativo que tem sobre o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), deve aprofundar os ajustes que tem feito no sistema de crédito imobiliário, “sem nunca, jamais, discriminar ou menosprezar a importância do crédito para os imóveis usados”.

O presidente do CRECI-SP entende ser necessário ampliar o corte de juros – hoje variando entre 8% e 13% - e estender ainda mais o prazo de pagamento de amortização do empréstimo para baratear as prestações. Outras medidas passíveis de implementação, segundo Augusto Viana, “são a redução dos custos de registro e impostos sobre a venda para imóveis de menor valor, a aplicação de um bônus consistente na redução de juros para os bons pagadores e a criação de um Fundo Garantidor das prestações para compradores de classe média baixa”.

Ele ilustra a necessidade de se dar preferência a imóveis de menor valor no sistema de crédito com os resultados da própria pesquisa CRECI-SP. Em dezembro último, como vem acontecendo repetidamente na série histórica dos levantamentos do CRECI-SP, os imóveis mais vendidos foram aqueles com valor até R\$ 100 mil.

Eles representaram 51,16% do total de imóveis usados vendidos na Capital, 66,58% no Interior, 74,13% no Litoral e 62,34% nas cidades de Santo André, São Bernardo, São

Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco. Foram pesquisadas 1.438 imobiliárias das 37 cidades que integram o levantamento.

Outro dado que se repete praticamente sem alteração nas pesquisas do CRECI-SP é o da proporção de imóveis financiados no conjunto de casas e apartamentos vendidos. Em dezembro de 2007, foram vendidos com financiamento bancário 29% do total de imóveis negociados pelos corretores de corretores. As vendas à vista somaram 62,12%; as financiadas pelos proprietários, 8,24%; e as com crédito de consórcio, 0,69%.

Ainda no mesmo período, a composição do resultado geral do Estado, com redução de 2,82% em relação a novembro, mostrou queda generalizada nas quatro regiões em que se divide a pesquisa CRECI-SP: - 3,53% na Capital; - 2,73% no Interior; - 1,87% no Litoral; e - 3,37% nas cidades do A, B, C, D, Guarulhos e Osasco.

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,23%	5,23%
de 41 a 60	13,95%	19,19%
de 61 a 80	15,70%	34,88%
de 81 a 100	16,28%	51,16%
de 101 a 120	9,30%	60,47%
de 121 a 140	6,98%	67,44%
de 141 a 160	7,56%	75,00%
de 161 a 180	5,81%	80,81%
de 181 a 200	6,98%	87,79%
mais de 201	12,21%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	7,16%	7,16%
de 41 a 60	19,89%	27,06%
de 61 a 80	20,16%	47,21%
de 81 a 100	19,36%	66,58%
de 101 a 120	8,22%	74,80%
de 121 a 140	6,63%	81,43%
de 141 a 160	6,10%	87,53%
de 161 a 180	3,18%	90,72%
de 181 a 200	2,92%	93,63%
mais de 201	6,37%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	7,14%	7,14%
de 41 a 60	12,99%	20,13%
de 61 a 80	18,18%	38,31%
de 81 a 100	24,03%	62,34%
de 101 a 120	9,74%	72,08%
de 121 a 140	8,44%	80,52%
de 141 a 160	5,84%	86,36%
de 161 a 180	3,90%	90,26%
de 181 a 200	3,25%	93,51%
mais de 201	6,49%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	13,93%	13,93%
de 41 a 60	22,89%	36,82%
de 61 a 80	19,90%	56,72%
de 81 a 100	17,41%	74,13%
de 101 a 120	6,47%	80,60%
de 121 a 140	5,97%	86,57%
de 141 a 160	4,48%	91,04%
de 161 a 180	2,99%	94,03%
de 181 a 200	2,49%	96,52%
mais de 201	3,48%	100,00%

Venda dividida por tipo de contrato:

Formas de pagamento	Capital	Interior	ABDC+G+O	Litoral	ESTADO
À vista	60,49%	62,11%	57,74%	66,81%	62,12%
CEF	24,88%	22,78%	26,19%	14,85%	21,98%
Outros bancos	7,80%	7,19%	8,93%	4,37%	6,97%
Direta/e com o proprietário	5,85%	7,43%	5,95%	13,54%	8,24%
Consórcio	0,98%	0,48%	1,19%	0,44%	0,69%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Locação de imóveis tem queda de 3,75% em 2007 no Estado

Ao contrário do que aconteceu no mercado de venda de imóveis usados, o de locação residencial no Estado fechou 2007 em baixa. Entre dezembro de 2006 e dezembro de 2007, o índice estadual de locação recuou 3,75%, baixando de 2,1532 para 2,0723.

Segundo a pesquisa CRECI-SP feita com 1.438 imobiliárias de 37 cidades, houve um aumento de 1,85% em dezembro com relação a novembro, insuficiente, porém, para reverter os resultados negativos de outros meses.

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	ano
Estado	0,68	4,79	2,78	-2,00	-0,68	-3,73	-0,15	-2,99	-2,55	-1,82	0,36	1,85	-3,75

Das quatro regiões em que é feita a pesquisa, houve queda nas locações na Capital (- 2,45%), no Litoral (- 1,75%), nas cidades do A, B, C, D, Guarulhos e Osasco (- 2,66%). Somente no Interior alugaram-se mais imóveis em dezembro (+ 1,85%) em relação a novembro.

Na comparação deste período, a inadimplência aumentou 11,5% no Interior, mas caiu na Capital (-5,21%), no Litoral (- 3,48%) e nas cidades do A, B, C, D, Guarulhos e Osasco (- 6,68%).

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	1,78%	1,78%
201 a 400	24,47%	26,25%
401 a 600	30,52%	56,77%
601 a 800	14,25%	71,02%
801 a 1000	10,45%	81,47%
1001 a 1200	6,29%	87,77%
1201 a 1400	4,39%	92,16%
1401 a 1600	3,44%	95,61%
1601 a 1800	1,78%	97,39%
1801 a 2000	1,54%	98,93%
mais de 2000	1,07%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	3,84%	3,84%
201 a 400	36,96%	40,80%
401 a 600	36,52%	77,32%
601 a 800	11,01%	88,33%
801 a 1000	5,43%	93,77%
1001 a 1200	2,32%	96,09%
1201 a 1400	1,09%	97,17%
1401 a 1600	1,01%	98,19%
1601 a 1800	0,43%	98,62%
1801 a 2000	0,58%	99,20%
mais de 2000	0,80%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	6,67%	6,67%
201 a 400	38,52%	45,19%
401 a 600	35,80%	80,99%
601 a 800	9,88%	90,86%
801 a 1000	5,43%	96,30%
mais de 1000	3,70%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	7,45%	7,45%
201 a 400	29,81%	37,27%
401 a 600	33,54%	70,81%
601 a 800	13,66%	84,47%
801 a 1000	8,07%	92,55%
mais de 1000	7,45%	100,00%

Aluguéis divididos por tipos de contratos:

Contrato feito por meio de:	Capital	Interior	ABDC+G+O	Litoral	ESTADO
Fiador	51,11%	86,30%	60,54%	70,30%	70,67%
Seguro Fiança	22,16%	11,34%	20,88%	15,76%	16,38%
Depósito	26,73%	2,36%	18,58%	13,94%	12,95%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	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 Laluze Netto
Rua Afonso Pena, 34
Fone: 18 3621.9548

Delegacia Regional CRECI-SP de Bauru

Wania Suely Porto Martelli
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia
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 Couto Magalhães, 462 - Centro
Fone: 16 3722-1175

Delegacia Regional CRECI-SP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco
Av. Suplicy, 561 – Jd Santa Mena
Fone: 11 6485-6339

Delegacia Regional CRECI-SP de Itu

Newton de Loyolla Pereira
Rua Benjamin Constant, 446, Centro
Fone: 11 4023-1716

Delegacia Regional CRECI-SP de Jundiaí

Evandro Luiz Carbol
Rua Marcílio Dias, 36
Fone: 11 4522.6486

Delegacia Regional CRECI-SP do Litoral Norte
Gerson Frateschi
Av. Anchieta, 196 – Sl. 18 – Ed. Anchieta I - Centro
Fone: 12 3883-3550

Delegacia Regional CRECI-SP de Marília
Hederaldo Joel Benetti
Rua Carlos Gomes, 102 - Barbosa
Fone: 14 3413-5554

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 Voluntários de Piracicaba, 517 - Centro
Fone: 19 3433-8363

Delegacia Regional CRECI-SP de Praia Grande
Paulo Wiazowski
R. Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: 13 3494.1663

Delegacia Regional CRECI-SP de Presidente Prudente
Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 - Centro
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
Carlos Manoel Neves Ferreira
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 3371.3900

Delegacia Regional CRECI-SP de São José dos Campos
Denerval Machado Rodrigues de Melo
Av. Mal. Castelo Branco, 125 – Centro
Fone: 12 3921-8588

Delegacia Regional CRECI-SP de São José do Rio Preto
Miguel Gabriel
Rua Floriano Peixoto, 3188 – Alto do Rio Preto
Fone: 17 3211-9288

Delegacia Regional CRECI-SP de Sorocaba
Luiz Otavio Landulpho
Rua Newton Prado, 322, V. Santa Maria
Fone: 15 3233-6023