

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

Venda de imóveis usados sustenta alta pelo terceiro mês seguido no Estado de SP

Não foi um desempenho excepcional, mas as vendas de imóveis usados em maio tiveram o terceiro desempenho positivo este ano no Estado de São Paulo, reflexo provável da estabilidade e do crescimento que a economia vivencia. A comercialização de casas e apartamentos usados foi 0,89% maior na comparação com abril segundo pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) com 1.399 imobiliárias de 37 cidades do Estado.

Com tal constatação, o índice estadual de vendas também subiu de 0,6993 em abril para 0,7055 em maio. Das quatro regiões em que a pesquisa é dividida, apenas uma teve resultado negativo - a formada pelas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco. A queda de vendas foi de 1,66% no período.

Na Capital, o índice cresceu 2,69%: no Litoral, 1,08%; e no Interior, 0,92%. Os resultados da pesquisa CRECI-SP mostram que os imóveis de até R\$ 100 mil representaram 54,25% dos negócios fechados na Capital; 63,12% no Interior; 74,87% no Litoral; e 58,52% nas cidades do A, B, C, D mais Guarulhos e Osasco.

Entre as formas de pagamento, a predominância é dos negócios feitos à vista, que vão de 55,79% do total das transações efetivadas na região do A, B, C, D mais Guarulhos e Osasco a 61,4% na Capital, representando 59,37% dos negócios em todo o Estado. Os financiamentos da Caixa Econômica Federal vêm em segundo lugar, com 24,21%, seguidos pelos demais bancos - 9,22% -, pela venda a prazo bancada pelos proprietários -6,59% - e finalmente pelos consórcios - 0,61%.

As vendas feitas por meio de consórcios imobiliários representaram 1,32% dos negócios fechados em maio na Capital; 0,54% do total no Interior; 0,53% no A, B, C, D, Guarulhos e Osasco; e zero por cento no Litoral.

Fundos de investimento e consórcio para imóveis no Litoral são opções de crescimento do mercado

“Chama a atenção que a pesquisa não tenha registrado operações de venda por consórcio no Litoral, um sinal indicativo de crise desse sistema, mas também de oportunidade de desenvolvimento”, avaliou o presidente do CRECI-SP. “Os bancos e empresas que vendem planos de consórcios de imóveis deveriam dar mais atenção e

investir mais nesse nicho do mercado porque com certeza há muita gente interessada em ter condições de comprar um imóvel na praia.”

“Há muito dinheiro entrando no mercado imobiliário e os operadores de consórcios podem aproveitar o momento favorável, atraindo mais capital para ampliar sua base de crédito e com isso melhorando as condições de oferta dos planos ao público”, argumentou Augusto Viana. “Prazos maiores, prestações menores e informação mais clara, maciça e precisa sobre o funcionamento dos consórcios podem dar grande impulso a esse mercado, permitindo a muitas pessoas conciliar o desejo de ter sua casa na praia com um investimento seguro”, acrescentou.

O presidente do CRECI-SP também acredita haver espaço para o surgimento e forte expansão de uma grande indústria de fundos de investimento imobiliário em imóveis de praia, “tendo a classe média como mercado preferencial tanto de imóveis novos quanto de usados, pessoas que querem ter a oportunidade de investir em algo que possa lhes dar também prazer e desfrute imediato”.

É essa “sensibilidade de corretor” e conhecimento de mercado que fazem Augusto Viana considerar superado o velho perfil do mercado imobiliário de lazer, “no qual os próprios donos dos imóveis acabam sendo os financiadores da venda de suas propriedades, realidade expressa em 11,94% dos negócios fechados no Litoral em maio”.

Ao se referir a esse dado da pesquisa CRECI-SP, que vem se repetindo com frequência, Augusto Viana pondera que essa situação se criou e se manteve nos últimos anos por causa da carência de financiamento bancário, de seus juros altos, suas restrições cadastrais e seus prazos reduzidos de pagamento. “Agora, com economia estável, juros em baixa constante e investidores ávidos por negócios seguros, é chegado o momento de mudar o jogo: saem os proprietários e entram os bancos e fundos de investimento como supridores de crédito”, afirmou. “É um mundo de novas oportunidades à espera de quem chegar primeiro.”

CAPITAL		
Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada

até 40	5,19%	5,19%
de 41 a 60	15,09%	20,28%
de 61 a 80	17,45%	37,74%

de 81 a 100	16,51%	54,25%
de 101 a 120	12,26%	66,51%
de 121 a 140	8,96%	75,47%
de 141 a 160	8,02%	83,49%
de 161 a 180	4,72%	88,21%
de 181 a 200	3,77%	91,98%
mais de 201	8,02%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,11%	5,11%
de 41 a 60	17,05%	22,16%
de 61 a 80	19,89%	42,05%
de 81 a 100	16,48%	58,52%
de 101 a 120	10,80%	69,32%
de 121 a 140	9,66%	78,98%
de 141 a 160	7,39%	86,36%
de 161 a 180	3,98%	90,34%
de 181 a 200	3,41%	93,75%
mais de 201	6,25%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
----------------------------	--------------------	----------------------

Venda dividida por tipo de contrato:

Formas de pagamento	Capital	Interior	ABDC+G+O	Litoral	ESTADO
À vista	61,40%	56,52%	55,79%	65,67%	59,37%
CEF	23,68%	27,99%	28,95%	13,43%	24,21%
Outros bancos	8,33%	10,05%	8,95%	8,96%	9,22%
Direta/e com o proprietário	5,26%	4,89%	5,79%	11,94%	6,59%
Consórcio	1,32%	0,54%	0,53%	0,00%	0,61%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

até 40	7,97%	7,97%
de 41 a 60	21,93%	29,90%
de 61 a 80	18,94%	48,84%
de 81 a 100	14,29%	63,12%
de 101 a 120	8,64%	71,76%
de 121 a 140	7,97%	79,73%
de 141 a 160	6,31%	86,05%
de 161 a 180	3,99%	90,03%
de 181 a 200	2,66%	92,69%
mais de 201	7,31%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	15,51%	15,51%
de 41 a 60	25,67%	41,18%
de 61 a 80	20,32%	61,50%
de 81 a 100	13,37%	74,87%
de 101 a 120	5,35%	80,21%
de 121 a 140	4,81%	85,03%
de 141 a 160	3,74%	88,77%
de 161 a 180	2,14%	90,91%
de 181 a 200	1,07%	91,98%
mais de 201	8,02%	100,00%

Locação de imóveis tem nova queda

A pesquisa CRECI-SPi feita com 1.399 imobiliárias de 37 cidades mostrou em maio uma nova queda do mercado de aluguéis residenciais do Estado de São Paulo. E essa queda fez o índice estadual de locação recuar de 2,2879 para 2,2723 no período, uma redução de 0,68%.

Das quatro regiões em que a pesquisa é feita, registrou-se redução do número de novas contratações na Capital (- 0,33%) e no Interior (- 4,37%) e aumento no Litoral (+ 7,59%) e nas cidades do A, B, C, D mais Guarulhos e Osasco (+ 8,94%).

Segundo a pesquisa CRECI-SP, os imóveis mais alugados em maio foram os de valor até R\$ 600,00, que somaram 59,02% do total na Capital, 80% no Interior, 71,05% no Litoral e 82,09% nas cidades do A, B, C, D mais Guarulhos e Osasco.

A inadimplência dos inquilinos no período cresceu 1,74% na Capital e caiu 8,09% no Litoral; 1,05% no Interior; e 9,52% no A, B, C, D mais Guarulhos e Osasco.

A pesquisa foi realizada em 37 cidades do Estado de São Paulo: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiá, 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.

CAPITAL

Valores em R\$	Freqüência	Freqüência
----------------	------------	------------

	simples	acumulada
até 200	2,77%	2,77%

201 a 400	26,57%	29,35%
401 a 600	29,67%	59,02%
601 a 800	14,41%	73,43%
801 a 1000	9,07%	82,50%
1001 a 1200	6,62%	89,11%
1201 a 1400	3,63%	92,74%
1401 a 1600	3,42%	96,16%
1601 a 1800	1,28%	97,44%
1801 a 2000	1,17%	98,61%
mais de 2000	1,39%	100,00%

	simples	acumulada
até 200	5,55%	5,55%
201 a 400	42,50%	48,05%
401 a 600	31,95%	80,00%
601 a 800	7,42%	87,42%
801 a 1000	4,38%	91,80%
1001 a 1200	2,66%	94,45%
1201 a 1400	2,11%	96,56%
1401 a 1600	1,33%	97,89%
1601 a 1800	0,94%	98,83%
1801 a 2000	0,78%	99,61%
mais de 2000	0,39%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Freqüência simples	Freqüência acumulada
até 200	7,24%	7,24%
201 a 400	38,03%	45,27%
401 a 600	36,82%	82,09%
601 a 800	10,66%	92,76%
801 a 1000	4,63%	97,38%
mais de 1000	2,62%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Freqüência simples	Freqüência acumulada
até 200	9,21%	9,21%
201 a 400	23,68%	32,89%
401 a 600	38,16%	71,05%
601 a 800	17,76%	88,82%
801 a 1000	3,95%	92,76%
mais de 1000	7,24%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	Freqüência	Freqüência
----------------	------------	------------

Aluguéis divididos por tipos de contratos:

Contrato feito por meio de:	Capital	Interior	ABDC+G+O	Litoral	ESTADO
Fiador	56,33%	88,55%	57,54%	63,35%	72,04%
Seguro Fiança	17,24%	8,37%	12,50%	13,04%	12,05%
Depósito	26,43%	3,08%	29,96%	23,60%	15,92%
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 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
Evandro Luiz Carbol
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
Jaime Tomaz Ramos
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