

Pesquisa CRECI-SP
Imóveis usados/Aluguel e venda - residencial
Estado de São Paulo
Dezembro de 2008

Expectativa de recuperação está nas medidas do “pacote habitacional” que o governo prepara

Venda de imóveis usados tem queda de 32,81% e locação cai 20% no Estado de SP em dezembro

A crise econômica global, as férias escolares e de verão e os feriados prolongados de final de ano impuseram forte retração em dezembro aos mercados de imóveis usados e de locação residencial no Estado de São Paulo. As vendas de casas e apartamentos caíram 32,81% na comparação com novembro enquanto que o número de imóveis alugados foi 20% inferior ao de locações contratadas em novembro.

Os números foram levantados em pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) com 1.524 imobiliárias de 37 cidades, incluindo a Capital. Elas venderam em dezembro 433 casas e apartamentos e alugaram 1.265 imóveis nessas cidades.

“A crise deflagrada em setembro ganhou corpo e veio agravar, e muito, a tradicional retração que ocorre nesses mercados no último mês do ano”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CRECI-SP. “Não queríamos alimentar o pessimismo, mas já era visível em novembro que o mercado não vinha bem e que caminhava para fechar em baixa o ano de 2008.”

Ele se refere à pesquisa estadual de Novembro do CRECI-SP, que acusara queda de 12,51% nas vendas e de 31,85% na locação. “Da mesma forma que não houve surpresa com os números daquele período, também não nos surpreendeu o resultado de dezembro já que a reversão desse quadro dependia e continua mais dependente ainda de medidas de estímulo e apoio do governo federal”, afirma Viana Neto. É grande, por isso, a expectativa em torno do anúncio do pacote de medidas para o setor habitacional, que o governo promete para os próximos dias.

“Além da esperada concessão de financiamento de 100% do valor do imóvel, medida essencial e fundamental para a ativação dos mercados de usados e de novos, é imprescindível também a facilitação de comprovação de renda, a redução dos juros e a ampliação dos prazos de pagamento”, enfatiza o presidente do CRECI-SP. “Sem essas medidas, o ‘PAC da habitação’ poderá causar frustração.”

Vendas caíram em todo o Estado

A pesquisa CRECI-SP do período mostrou uma redução de 32,81% no índice estadual de vendas, que baixou de 0,4228 em novembro para 0,2841 em dezembro. A queda atingiu as quatro regiões em que se divide a pesquisa: ela foi de 52,11% no Interior; de 46,15% na Capital; de 19,9% nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco; e de 1,19% no Litoral.

Os imóveis mais vendidos na Capital foram aqueles com preço superior a R\$ 200 mil, que somaram 37,31% dos negócios efetivamente fechados nas imobiliárias consultadas pelo CRECI-SP.

Nas cidades do A, B, C, D, Guarulhos e Osasco, a liderança nas vendas foi dividida entre duas faixas de imóveis – de R\$ 181 mil a R\$ 200 mil e mais de R\$ 200 mil, ambas com 19,48% do total vendido.

No Interior, a faixa de maior venda em dezembro, com 18,75% do total, foi a dos imóveis com preços entre R\$ 61 mil e R\$ 80 mil. No Litoral, os campeões de vendas foram casas e apartamentos de menor valor, na faixa de R\$ 41 mil a R\$ 60 mil – eles somaram 31,37% dos negócios efetivados.

Locação cresceu no entorno da Capital

A pesquisa CRECI-SP mostrou queda no número de imóveis residenciais alugados em três das quatro regiões em que se divide. Na Capital, ela foi de 36,25% em relação a novembro; no Litoral, de 63,59%; e no Interior, de 7,8%. A exceção foi a região do A, B, C, D, Guarulhos e Osasco - o número de imóveis alugados em dezembro foi 50,8% maior que em novembro.

Os imóveis mais alugados na Capital em dezembro foram os de aluguel na faixa de até R\$ 600,00 mensais, com 54,55% dos novos contratos. No Interior, essa mesma parcela do mercado concentrou 72,09% das novas locações; no Litoral, 62,79%; e na região formada pelas cidades do A, B, C, D, Guarulhos e Osasco, ela somou 71,06% do total de casas e apartamentos alugados no período.

A pesquisa CRECI-SP foi feita em 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, Ilhabela, São Sebastião, Ubatuba, Bertioga, Guarujá, Santos, São Vicente, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Praia Grande.

Tabelas e Gráficos

ALUGUEL

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	0,63%	0,63%
201 a 400	26,96%	27,59%
401 a 600	26,96%	54,55%
601 a 800	14,73%	69,28%
801 a 1000	13,48%	82,76%
1001 a 1200	5,64%	88,40%
1201 a 1400	6,58%	94,98%
1401 a 1600	3,13%	98,12%
1601 a 1800	0,31%	98,43%
1801 a 2000	0,63%	99,06%
mais de 2000	0,94%	100,00%

Interior

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	3,73%	3,73%
201 a 400	29,24%	32,97%
401 a 600	39,12%	72,09%
601 a 800	18,03%	90,12%
801 a 1000	5,27%	95,39%
1001 a 1200	1,75%	97,14%
1201 a 1400	1,10%	98,24%
1401 a 1600	0,44%	98,68%
1601 a 1800	0,44%	99,12%
1801 a 2000	0,44%	99,56%
mais de 2000	0,44%	100,00%

ABCD + G + O

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	0,42%	0,42%
201 a 400	30,64%	31,06%
401 a 600	40,00%	71,06%
601 a 800	13,62%	84,68%
801 a 1000	5,54%	90,22%
mais de 1000	9,78%	100,00%

Litoral

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	0,00%	0,00%
201 a 400	18,60%	18,60%
401 a 600	44,19%	62,79%
601 a 800	23,26%	86,05%
801 a 1000	4,65%	90,70%
mais de 1000	9,30%	100,00%

Gráfico 6 - Litoral
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Dezembro/2008

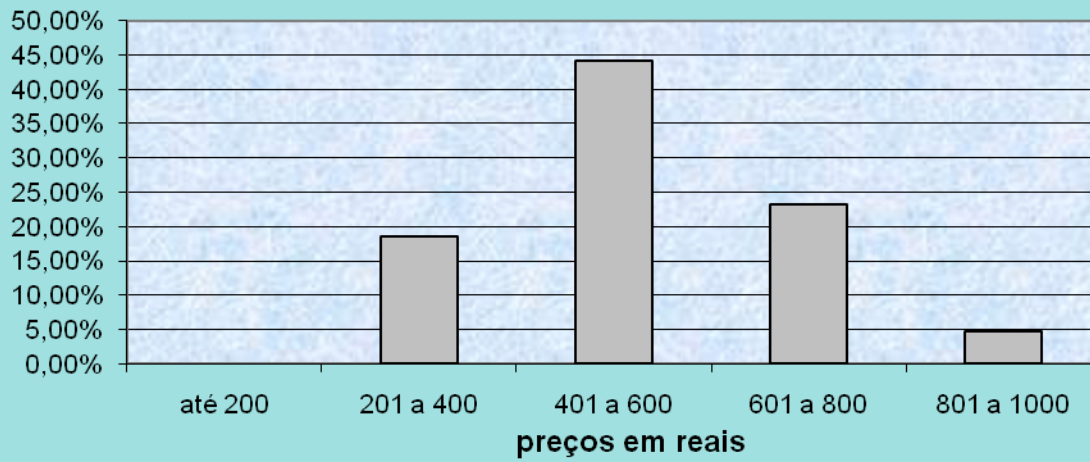
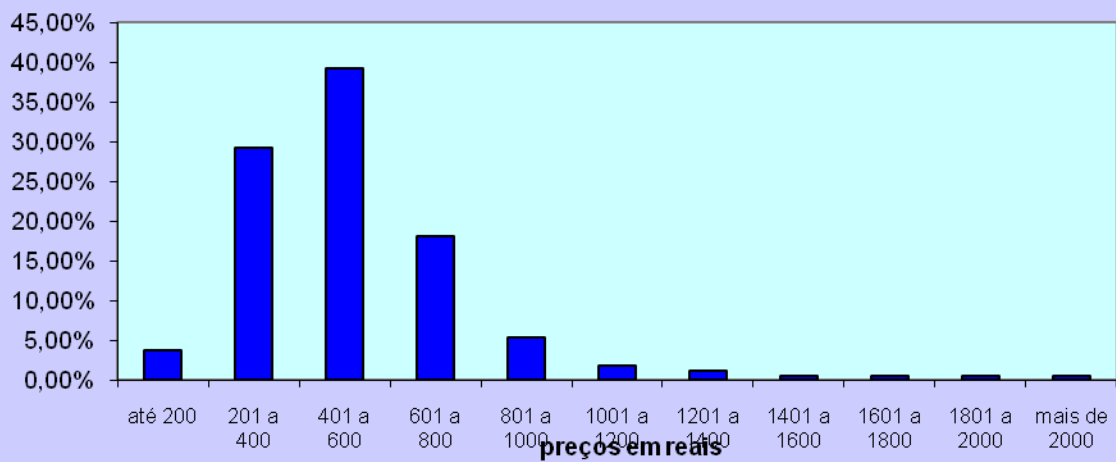
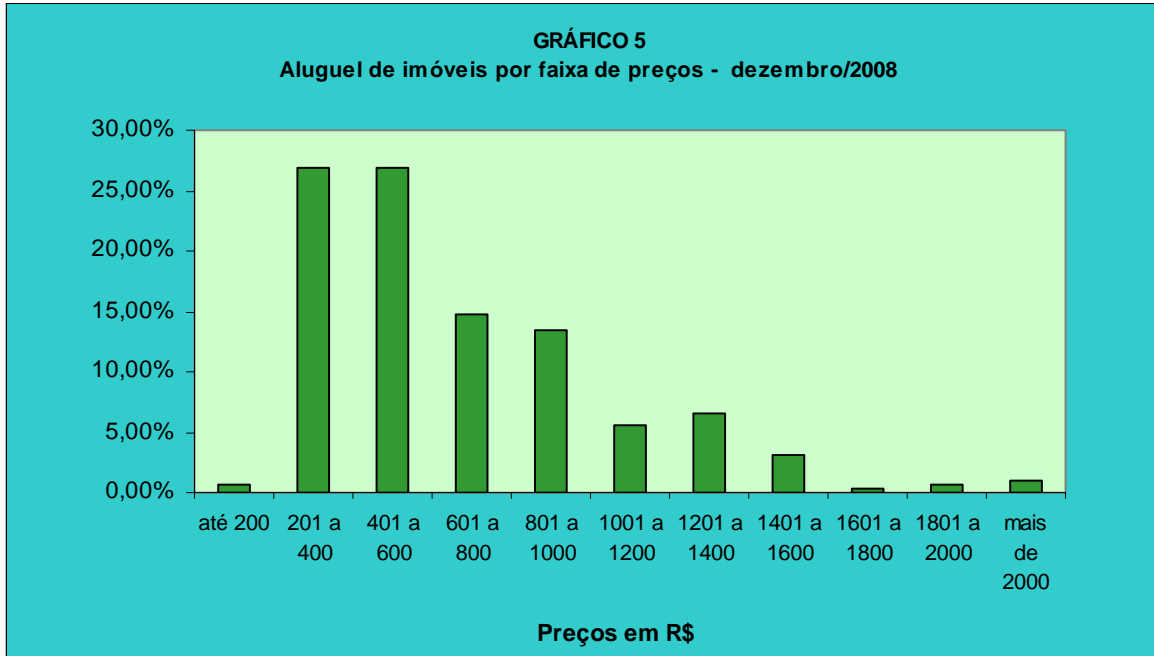


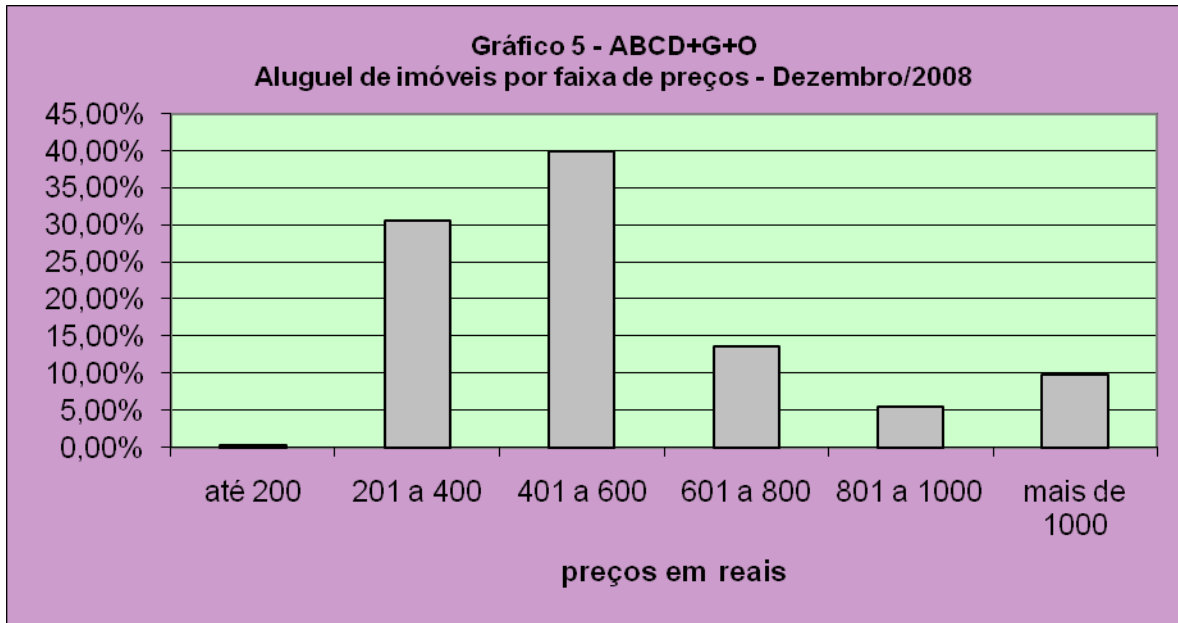
Gráfico 4 - Interior
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Dezembro/2008



Capital



ABCD+G+O



ABCD+G+O	
Contrato feito por meio de:	Proporção
Fiador	42,13%
Seguro Fiança	29,44%
Depósito	28,43%
Total	100,00%

INTERIOR	
Contrato feito por meio de:	Proporção
Fiador	82,88%
Seguro Fiança	15,45%
Depósito	1,67%
Total	100,00%

LITORAL	
Contrato feito por meio de:	Proporção
Fiador	53,49%
Seguro Fiança	30,23%
Depósito	16,28%
Total	100,00%

Contrato feito por meio de:	Capital
Fiador	47,56%
Seguro Fiança	24,10%
Depósito	28,34%
Total	100,00%

VENDAS

Capital

Vendas por faixa	Tabela 19	
Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	0,00%	0,00%
de 41 a 60	5,97%	5,97%
de 61 a 80	7,46%	13,43%
de 81 a 100	5,97%	19,40%
de 101 a 120	13,43%	32,84%
de 121 a 140	14,93%	47,76%
de 141 a 160	7,46%	55,22%
de 161 a 180	5,97%	61,19%
de 181 a 200	1,49%	62,69%
mais de 200	37,31%	100,00%

Grande SP

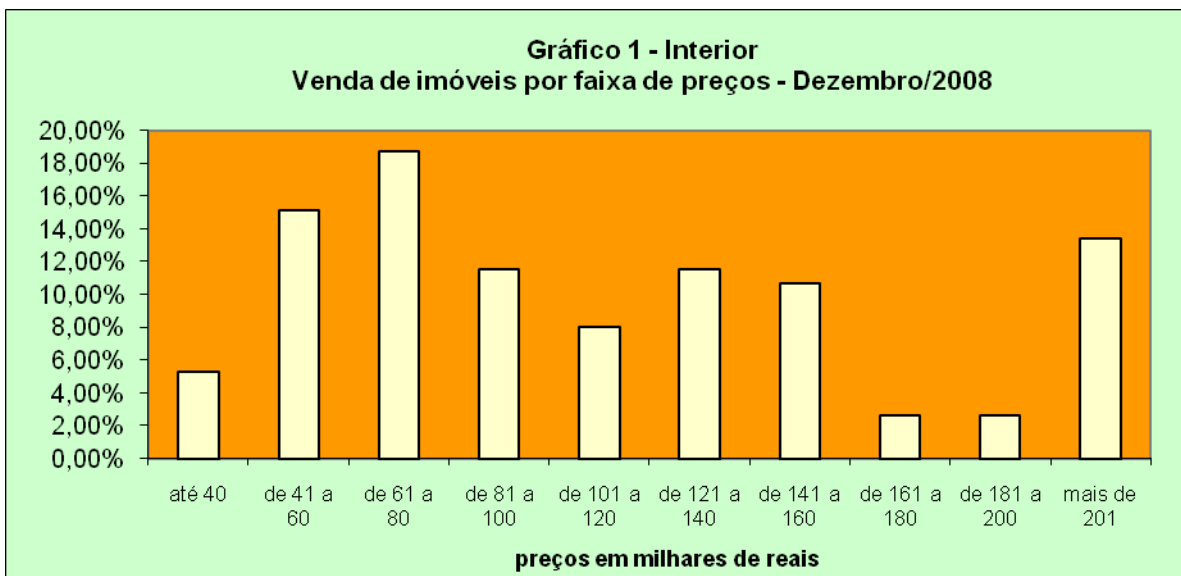
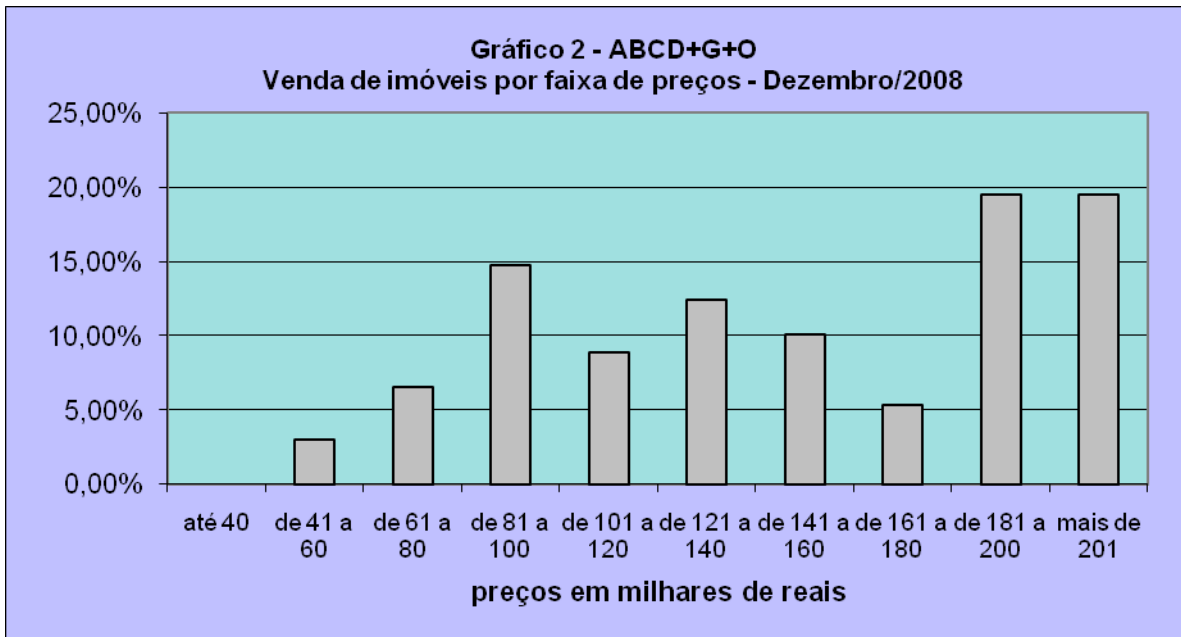
Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	0,00%	0,00%
de 41 a 60	3,01%	3,01%
de 61 a 80	6,53%	9,54%
de 81 a 100	14,76%	24,30%
de 101 a 120	8,89%	33,19%
de 121 a 140	12,42%	45,61%
de 141 a 160	10,08%	55,69%
de 161 a 180	5,35%	61,04%
de 181 a 200	19,48%	80,52%
mais de 200	19,48%	100,00%

Interior

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,35%	5,35%
de 41 a 60	15,17%	20,52%
de 61 a 80	18,75%	39,27%
de 81 a 100	11,60%	50,87%
de 101 a 120	8,03%	58,90%
de 121 a 140	11,60%	70,50%
de 141 a 160	10,72%	81,22%
de 161 a 180	2,68%	83,90%
de 181 a 200	2,68%	86,58%
mais de 200	13,42%	100,00%

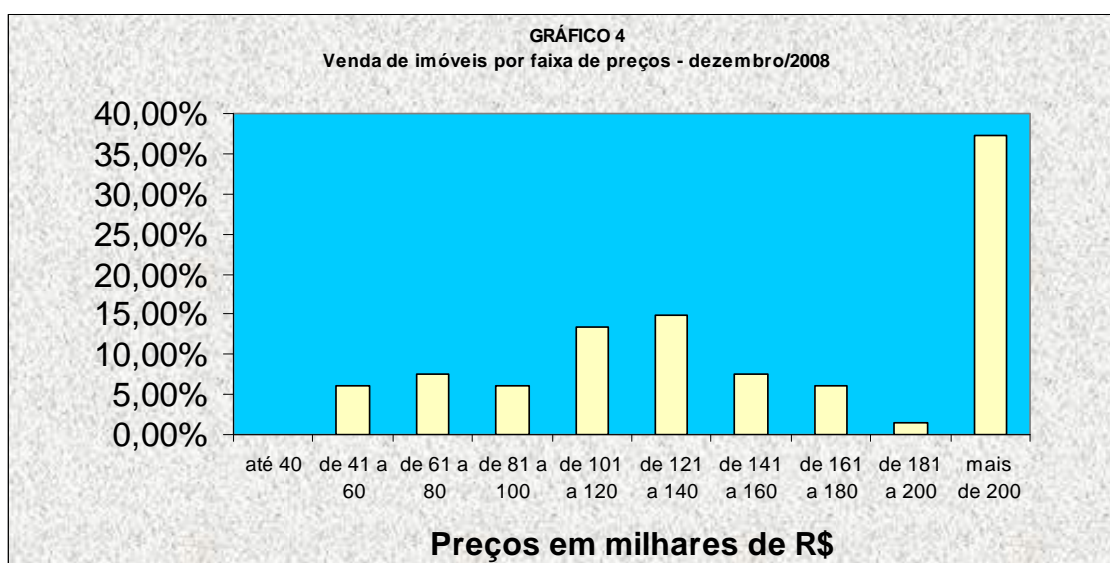
Litoral

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	2,94%	2,94%
de 41 a 60	31,37%	34,31%
de 61 a 80	28,43%	62,75%
de 81 a 100	9,80%	72,55%
de 101 a 120	1,96%	74,51%
de 121 a 140	7,84%	82,35%
de 141 a 160	7,84%	90,20%
de 161 a 180	0,98%	91,18%
de 181 a 200	0,00%	91,18%
mais de 200	8,82%	100,00%





Capital



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

Delegacia Regional CRECI-SP do ABC
 Alvarino Lemes
 Av. José Cabalero, 261, 7º andar, conj. 73, Santo André, SP
 Fone: (11) 4994-8764

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Araçatuba
Miguel Laluze Netto
Rua Afonso Pena, 34
Fone: (18) 3621-9548
E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Bauru
Carlos Eduardo Muniz Candia
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia
Fone: (14) 3234-5707
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Campinas
Sandra Catarina Plaza Martins Moreira
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87, V.Estanislau
Fone: (19) 3255-4710
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Franca
Walber Almada de Oliveira
Rua Couto Magalhães, 462 - Centro
Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Guarulhos
Donizete de Araújo Branco
Av. Suplicy, 561 – Jd Santa Mena
Fone: (11) 2485-6379
E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Itu
Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341, Vila Nova
Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Jundiaí
Evandro Luiz Carbol
Rua Marcílio Dias, 36 - Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP do Litoral Norte
Gerson Fratechi
Av. Frei Pacífico Wagner, 952 - Centro
Fone: (12) 3883-3550
E-mail: litoralnorte@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Marília
Hederaldo Joel Benetti
Rua Carlos Gomes, 102 - Barbosa
Fone: (14) 3433-7498
E-mail: marilia@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Osasco
Luiz Humberto Mendes Salge
Rua Nico Branco, 64, Vila Campesina
Fone: (11) 3682-1211
E-mail: osasco@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Piracicaba
José Carlos Masson
Rua Voluntários de Piracicaba, 517 - Centro
Fone: (19) 3433-8363
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Praia Grande
Paulo Wiazowski
R. Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: (13) 3494-1663
E-mail: praia grande@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Presidente Prudente
Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 - Centro
Fone: (18) 3223-3488
E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Ribeirão Preto
Sinésio Donizeti N. Rodrigues
Rua Sete de Setembro, 266 - Centro
Fone: (16) 3610-5353
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Rio Claro
Luiz Antonio Pecini
Av. Cinco, 310, Centro
Fone: (19) 3523-2461
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Santos
Carlos Manoel Neves Ferreira
Rua Dr. Antonio Bento, 134, Vila Mathias
Fone: (13) 3232-7150
E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de São Carlos
Daniel Ruggiero Villani
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 - Centro
Fone: (16) 3307-8572
E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de São José dos Campos
Denerval Machado Rodrigues de Melo
Av. Mal. Castelo Branco, 125 – Centro
Fone: (12) 3921-8588
E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de São José do Rio Preto
Miguel Gabriel
Rua Floriano Peixoto, 3188 – Alto do Rio Preto
Fone: (17) 3211-9245
E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECI-SP de Sorocaba
Luiz Otavio Landulpho
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 - Centro
Fone: (15) 3233-6023
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br