

Pesquisa Creci
Imóveis usados/Aluguel residencial
Janeiro de 2008
Estado de São Paulo

Imóveis usados mais vendidos no Estado de São Paulo são os de valor até R\$ 100 mil

Casas e apartamentos de até R\$ 100 mil foram os imóveis usados mais vendidos no Estado de São Paulo em janeiro, segundo pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECI-SP - com 1.623 imobiliárias de 37 cidades do Estado. Elas relataram ter vendido 1.007 casas e apartamentos. A maioria das vendas – 60,68% - foi feita à vista, respondendo os financiamentos por 29,89% do total. Proprietários parcelaram o pagamento diretamente para os compradores em 8,74% dos negócios fechados e os consórcios ficaram com os restantes 0,7%.

“O ano começa retratando uma situação que precisa mudar radicalmente, com a predominância dos financiamentos e não das vendas à vista, para que os milhões de brasileiros que não têm casa própria possam realizar o principal sonho de suas vidas e conquistar a segurança e a estabilidade que desejam”, afirma o presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto. “Financiar a produção é importante, mas o consumidor - as famílias que não têm recursos suficientes para comprar à vista - precisa do financiamento em condições acessíveis, com zero de entrada, longos prazos de pagamento e juros que não sejam elevados, como os atuais.”

A pesquisa CRECI-SP mostrou que das quatro regiões em que a pesquisa é dividida, somente na Capital os imóveis de até R\$ 100 mil não representaram 50% ou mais que o total de vendas efetivadas. Somaram, na cidade de São Paulo, 49,05%. No Litoral, esse percentual saltou para 75% e foi de 65,28% no Interior e de 66,22% nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco.

Aluguel até R\$ 600,00 é maioria

Os imóveis mais alugados no Estado de São Paulo em janeiro foram aqueles de valor até R\$ 600,00, segundo a pesquisa CRECI-SP apurou nas 37 cidades pesquisadas. As 1.623 imobiliárias consultadas alugaram 3.419 casas e apartamentos. A maior participação dos aluguéis até R\$ 600,00 – 77,48% - foi registrada no Interior, seguindo-se a região compreendida pelas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco com 71,24%. Na Capital, casas e apartamentos com aluguel de até R\$ 600,00 somaram 57,69% do total de novas locações, percentual que baixou para 56,38% no Litoral.

A forma de garantia de locação mais utilizada nos novos contratos no Estado foi a do fiador, com 65,75% do total de contratos. Seguiram-se o seguro-fiança com 18,92% e o depósito de valor equivalente a três meses de aluguel, com 15,33%.

A pesquisa CRECI-SP de janeiro 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.

Ajuste impede comparações

A pesquisa de janeiro marca uma nova fase no levantamento que o CRECI-SP faz mensalmente do comportamento dos preços de venda de imóveis usados e dos aluguéis residenciais no Estado de São Paulo. A base de consulta foi ampliada com o acréscimo de mais 185 imobiliárias de todas as regiões em que a pesquisa é feita. “O objetivo foi reforçar a consistência e abrangência das informações compiladas na pesquisa”, explica o presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto. O CRECI-SP também fez ajustes na pesquisa feita exclusivamente para a Capital.

Tal como acontece com todo tipo de pesquisa na qual são feitos ajustes técnicos em sua composição, mudando-se a base de dados considerados nos resultados, a pesquisa CRECI-SP de janeiro não pode ter seus indicadores comparados com os de dezembro nem com nenhum outro resultado de períodos passados. As comparações só serão possíveis a partir de fevereiro próximo, quando se poderá avaliar com os mesmos critérios o desempenho do mercado nos dois primeiros meses do ano.

As mesmas modificações feitas na pesquisa e aplicadas às vendas de imóveis usados valem também para o mercado de locação residencial. Os resultados de janeiro não são, portanto, comparáveis aos de dezembro nem aos de outros meses.

ALUGUEL

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	1,87%	1,87%
201 a 400	25,38%	27,25%
401 a 600	30,44%	57,69%
601 a 800	16,15%	73,85%
801 a 1000	8,90%	82,75%
1001 a 1200	6,37%	89,12%
1201 a 1400	2,20%	91,32%
1401 a 1600	5,16%	96,48%
1601 a 1800	1,21%	97,69%
1801 a 2000	1,10%	98,79%
mais de 2000	1,21%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	1,56%	1,56%
201 a 400	40,76%	42,33%
401 a 600	35,15%	77,48%
601 a 800	13,26%	90,74%
801 a 1000	5,56%	96,29%
1001 a 1200	1,45%	97,74%
1201 a 1400	0,52%	98,26%
1401 a 1600	0,58%	98,84%
1601 a 1800	0,35%	99,19%
1801 a 2000	0,29%	99,48%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	3,05%	3,05%
201 a 400	28,10%	31,15%
401 a 600	40,09%	71,24%
601 a 800	22,66%	93,90%
801 a 1000	4,79%	98,69%
mais de 1000	1,31%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	7,38%	7,38%
201 a 400	18,12%	25,50%
401 a 600	30,87%	56,38%
601 a 800	16,78%	73,15%
801 a 1000	9,40%	82,55%
mais de 1000	17,45%	100,00%

Aluguéis divididos por tipos de contratos:

Contrato feito por meio de:	Capital	Interior	ABDC+G+O	Litoral	ESTADO
Fiador	46,57%	79,41%	53,49%	57,05%	65,75%
Seguro Fiança	24,18%	15,78%	18,39%	26,17%	18,92%
Depósito	29,25%	4,81%	28,12%	16,78%	15,33%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

VENDAS

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,71%	5,71%
de 41 a 60	11,90%	17,62%
de 61 a 80	12,38%	30,00%
de 81 a 100	19,05%	49,05%
de 101 a 120	10,00%	59,05%
de 121 a 140	9,52%	68,57%
de 141 a 160	9,05%	77,62%
de 161 a 180	5,24%	82,86%
de 181 a 200	5,71%	88,57%
mais de 201	11,43%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	4,89%	4,89%
de 41 a 60	18,34%	23,23%
de 61 a 80	20,54%	43,77%
de 81 a 100	21,52%	65,28%
de 101 a 120	8,56%	73,84%
de 121 a 140	6,85%	80,68%
de 141 a 160	4,89%	85,57%
de 161 a 180	2,69%	88,26%
de 181 a 200	2,93%	91,20%
mais de 201	8,80%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	6,76%	6,76%
de 41 a 60	11,49%	18,24%
de 61 a 80	21,62%	39,86%
de 81 a 100	26,35%	66,22%
de 101 a 120	10,81%	77,03%
de 121 a 140	7,43%	84,46%
de 141 a 160	3,38%	87,84%
de 161 a 180	4,05%	91,89%
de 181 a 200	2,70%	94,59%
mais de 201	5,41%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,21%	5,21%
de 41 a 60	25,52%	30,73%
de 61 a 80	27,60%	58,33%
de 81 a 100	16,67%	75,00%
de 101 a 120	10,42%	85,42%
de 121 a 140	2,08%	87,50%
de 141 a 160	3,65%	91,15%
de 161 a 180	2,60%	93,75%
de 181 a 200	1,04%	94,79%
mais de 201	5,21%	100,00%

Venda dividida por tipo de contrato:

Formas de pagamento	Capital	Interior	ABDC+G+O	Litoral	ESTADO
À vista	58,01%	62,71%	53,69%	64,56%	60,68%
CEF	28,57%	27,55%	30,87%	13,11%	25,32%
Outros bancos	6,93%	3,33%	9,40%	0,97%	4,57%
Direta/e com o proprietário	5,63%	5,46%	5,37%	21,36%	8,74%
Consórcio	0,87%	0,95%	0,67%	0,00%	0,70%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%