

SP: vendas de imóveis usados e locação residencial tiveram janeiro de alta

24/03/2015 - 15:10:40

 +1

O ano começou com resultados positivos em dois segmentos importantes do mercado imobiliário paulista, o de imóveis usados e o de locação residencial. Comparadas a dezembro último, as vendas em janeiro cresceram 3,7% e a locação de casas e apartamentos aumentou 29,69% nas 37 cidades pesquisadas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP).

O bom desempenho das vendas e da locação se refletiu no Índice Creci-SP, que mede o comportamento dos preços dos imóveis usados e dos aluguéis residenciais. O índice registrou aumento de 1,04% em janeiro sobre dezembro. Em 12 meses até janeiro, porém, o Índice Creci-SP está negativo em 4,17%.

O crescimento das vendas em janeiro deste ano foi menor que o registrado em janeiro de 2014, de 9,4% sobre dezembro de 2013, mas maior que a tímida alta de 0,96% de janeiro de 2013 sobre dezembro de 2012.

- O importante é que este é o terceiro ano consecutivo em que há crescimento e não recuo das vendas em um mês tradicionalmente fraco e de baixa expectativa de negócios - afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP.

Já o mercado de locação não trouxe surpresas.

- Janeiro é o mês em que tradicionalmente muitas famílias se mudam por causa da troca de escola dos filhos ou de emprego e da chegada às cidades com grandes universidades e faculdades dos jovens aprovados nos vestibulares, o que cria uma demanda extra - assinala Viana Neto.

No mês em questão do ano passado, o crescimento no número de locações foi de 28,48% sobre dezembro de 2013. E em janeiro de 2013 houve alta de 16,41% em relação a dezembro de 2012.

O crescimento das vendas em janeiro deste ano foi puxado por duas das quatro regiões que compõem a pesquisa estadual do Creci de São Paulo. No Litoral, a alta foi de 55,82% em relação a dezembro. Nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco, o aumento foi de 14,43%. Houve queda na Capital, de 10,24%, e no Interior, de 27,17%.

A locação de casas e apartamentos cresceu em janeiro nas quatro regiões componentes da pesquisa Creci-SP: 45,31% na Capital; 24,63% no Interior; 25,36% no Litoral; e 9,06% nas cidades da região do A, B, C, D mais Guarulhos e Osasco.

Financiamento lidera vendas - As 1.183 imobiliárias pesquisadas pelo Creci-SP venderam 64,98% dos imóveis usados em janeiro por meio de financiamento bancário, sendo a Caixa Econômica Federal (CEF) responsável por 60,14% desse total. As vendas à vista somaram 30,88% e as financiadas diretamente pelos proprietários, 3,92%. Os consórcios continuam tendo participação minoritária nesse mercado - ela foi de 0,23% em janeiro.

Dos imóveis vendidos em janeiro, 52,07% eram apartamentos e 47,93% eram casas. Para vendê-los, os proprietários concederam descontos de 5,07% sobre os preços inicialmente pedidos para as propriedades situadas em bairros de regiões periféricas; de 6,91% para os de bairros de regiões centrais; e de 6,96% para os de áreas nobres.

Os imóveis usados de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos no Estado em janeiro, com 58,76% do total de negócios fechados nas imobiliárias pesquisadas pelo Creci-SP. Na divisão das vendas por faixas de valor, predominaram os imóveis de até R\$ 4 mil o metro quadrado, com 64,99% do total.

Casas e apartamentos com até R\$ 1 mil de aluguel mensal foram os mais alugados em janeiro no Estado de São Paulo,

com 56,16% das novas locações contratadas nas 37 cidades pesquisadas pelo Creci-SP. As casas somaram 53,85% do total e os apartamentos, 46,15%.

As mesmas imobiliárias que alugaram esses imóveis receberam de volta outros 1.527, o equivalente a 71,75% do total de novas locações de janeiro. Os donos dessas casas e apartamentos concederam aos novos inquilinos descontos variáveis sobre os aluguéis inicialmente pedidos. Esses descontos foram em média de 7,9% nos imóveis de áreas nobres, de 8,1% nos de bairros periféricos e de 9,88% nas áreas centrais. A preferência dos proprietários foi pelo fiador como meio de se garantirem em caso de inadimplência dos inquilinos - 60,62% deles optaram por essa forma de fiança.

A segunda modalidade de fiança mais adotada em janeiro foi o depósito de três meses do aluguel, presente em 18,75% dos contratos, seguida pelo seguro de fiança, com 13,49%. Outros 6,58% optaram pela caução de imóveis e 0,56% não exigiram nenhuma forma de garantia para a locação.

A inadimplência nas imobiliárias pesquisadas pelo Creci-SP aumentou 3,9% em janeiro. Ela era de 2,82% dos contratos em vigor em dezembro e passou a 2,93 em janeiro deste ano. A comparação direta dos aluguéis médios de janeiro deste ano com janeiro do ano passado mostra que eles estão menores este ano no conjunto do estado. A redução é de 4,62% no aluguel de imóveis situados em bairros de áreas nobres das cidades pesquisadas pelo Creci-SP - o valor baixou de R\$ 2.263,27 em janeiro de 2014 para R\$ 2.158,58 em janeiro último.

No caso dos imóveis situados em bairros da área central das cidades, a queda no aluguel médio foi de 3,94%, com o valor caindo de R\$ 1.178,43 para R\$ 1.131,96. Nos bairros de periferia, a queda do aluguel foi menor, de 1,96% - o valor passou de R\$ 884,93 em janeiro de 2014 para R\$ 867,54 este ano.

Os aluguéis residenciais no Estado de São Paulo em janeiro variaram conforme a região e a localização dos imóveis, segundo apurou a pesquisa feita pelo Creci-SP com 1.183 imobiliárias de 37 cidades: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiaí, Marília, Osasco, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, Santo André, Santos, 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, Bertioga, São Vicente, Peruíbe, Praia Grande, Ubatuba, Guarujá, Mongaguá e Itanhaém.