09/02/2015 - São Paulo tem queda de 44,43% na locação e de 16,4% nas vendas de imóveis usados no ano

O crescimento de 7,55% nas vendas de imóveis usados em Dezembro no Estado de São Paulo não foi capaz de evitar que esse mercado fechasse 2014 no vermelho. A queda acumulada em 12 meses foi de 16,4%. Em pior situação terminou o mercado de locação residencial, com queda de 3,94% em Dezembro e de 44,43% no acumulado do ano.
“Não houve 13º salário nem bônus capaz de salvar 2014”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), ao avaliar os resultados da última pesquisa feita no ano passado com 783 imobiliárias de 37 cidades do Estado. “Os dois mercados vinham acumulando resultados negativos seguidamente e era praticamente impossível que Dezembro pudesse mudar essa história”, afirma.
O ano que derrubou vendas e locação também puxou para baixo os preços e o aluguel. O índice Crecisp, indicador que mede o comportamento dos preços de imóveis usados e de aluguéis residenciais no Estado de São Paulo, registrou em Dezembro recuo de 2,26%. No acumulado de 2014, a queda foi de 9,14%.
Em 2013, as vendas de casas e apartamentos também haviam registrado queda, de 15,75%. A locação de residências acumulou saldo negativo de 20,26%. E o Índice Crecisp apresentou retração de 1,8%.
“A paralisia provocada nos mercados pela Copa do Mundo, a compressão da renda das famílias com a alta da inflação e o desajuste crônico entre os preços dos imóveis e dos aluguéis e a capacidade de pagamento dos candidatos à compra e à locação são alguns dos fatores que levaram a estes resultados ruins”, explica. A queda foi alimentada também pela mudança no que Viana Neto chama de “curva das expectativas”.
“A derrota na Copa e os problemas com obras que não ficaram prontas frustraram a população, que na sequência viu se agravar a seca na Capital e em muitas cidades, a violência aumentar, os prognósticos negativos sobre a Economia se multiplicarem de tal forma que a confiança em dias melhores ficou abalada”, argumenta o presidente do Creci paulista. O resultado foi que a expectativa natural de melhora com a chegada do final do ano acabou se invertendo.
“Se a confiança cai, o ânimo de comprar esfria e a necessidade de alugar é sublimada de alguma forma com a permanência em uma situação incômoda ou ruim”, salienta Viana Neto. Com a queda na demanda, a consequência natural é a redução dos preços, como aconteceu no ano passado.

Vendas cresceram em Dezembro

A pesquisa que o CRECISP fez com 783 imobiliárias de 37 cidades apurou que houve crescimento de 7,55% nas vendas de casas e apartamentos no Estado em Dezembro sobre Novembro. O resultado que fez o índice estadual de vendas evoluir de 0,3289 para 0,3538. Do total de unidades vendidas, 51,62% eram casas e 48,38% eram apartamentos.
Das quatro regiões do Estado que compõem a pesquisa do CRECISP, houve crescimento em duas: na Capital (+ 91,23%) e nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano,

Diadema, Guarulhos e Osasco (+ 43,98%). No Litoral e no Interior, houve queda de 13,29% e de 28,47%, respectivamente.
Os imóveis mais vendidos em Dezembro no Estado foram os de valor final até R$ 300 mil, com 54,51% dos contratos fechados nas imobiliárias pesquisadas. Na divisão das vendas por faixas de valor, as de até R$ 4 mil o metro quadrado somaram 58,95% do total.
Os proprietários concederam descontos diferenciados sobre os preços originais de venda: de 4,75% para os localizados em bairros de periferia, de 8,16% para os de regiões centrais e de 8,58% para os de áreas nobres.
Os financiamentos responderam por mais da metade dos negócios efetivados nas imobiliárias que o CRECISP consultou. Foram 61,73% do total. Depois vieram as vendas à vista, com 36,1%, e as vendas a prazo bancadas pelos donos dos imóveis, com 1,81% dos contratos. A participação das vendas por consórcio foi de 0,36%.

Casas lideram locação

Na locação, houve uma queda de 3,94% em relação a Novembro, com o índice estadual de locação recuando de 1,4439 para 1,3870. As imobiliárias receberam de volta 694 imóveis (63,9% do total de novas locações) de inquilinos que cancelaram os contratos.
Só em uma das quatro regiões que compõem a pesquisa foi registrado crescimento do número de unidades alugadas de Novembro para Dezembro – a Capital, com alta de 23,88%. No Interior houve queda de 13,22%; no Litoral, de 26,73%; e nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco, a queda ficou em 5,19%.
As casas superaram os apartamentos na preferência dos novos inquilinos, segundo a pesquisa do CRECISP. 64% dos novos contratos foram para a locação de casas e os apartamentos somaram 36% do total.
Os imóveis mais alugados em Dezembro foram os de aluguel médio até R$ 1.000,00, com 59,3% do total de novos contratos.
A pesquisa apurou que os donos dos imóveis alugados deram descontos sobre os aluguéis inicialmente pedidos de 10,83% em média para imóveis localizados em áreas nobres; de 7,92% para os de áreas centrais; e de 8,63% para os de bairros de periferia.
Quem vai garantir o pagamento em caso de inadimplência dos inquilinos em 58,29% dos novos contratos é o fiador. As outras opções foram o depósito de três meses do aluguel (23,3% dos contratos); o seguro de fiança (9,67%); a caução de imóveis (7,64%); a locação sem garantia (0,74%); e a cessão fiduciária (0,37%).
A pesquisa do CRECISP registrou aumento de 2,55% na inadimplência dos inquilinos paulistas em Dezembro. O percentual de inadimplentes nas imobiliárias consultadas subiu de 2,75% em Novembro para 2,82% em Agosto.
A pesquisa do CRECISP foi realizada em 37 cidades do Estado de São Paulo. São elas: 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, Ilha bela, São Sebastião, Bertioga, São Vicente, Peruíbe, Praia Grande, Ubatuba, Guarujá, Mongaguá e Itanhaém.

Setor de Imprensa / CRECISP