03/02/2016 - Venda de imóvel usado tem 3ª queda seguida, mas locação cresce no Estado de São Paulo

A pesquisa estadual do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) feita com 1.048 imobiliárias de 37 cidades do Estado de São Paulo mostrou comportamento distinto dos mercados de venda de imóveis usados e de locação residencial, tanto em novembro como no acumulado de 11 meses.

As vendas de imóveis usados caíram 2,22% na comparação com outubro, e esta terceira queda seguida fez o saldo do ano acumular redução de 19,37%. Em contrapartida, a locação de casas e apartamentos registrou expansão de 4,47% no período, e no ano tem alta acumulada de 57,62%.

“Não há surpresas nesses resultados nem haverá quando se fechar o balanço de 2015, com vendas em queda e locação em alta no Estado de São Paulo, salvo exceções em algumas regiões”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “A redução e o encarecimento dos financiamentos imobiliários, o desemprego em ascensão, a queda no poder de compra com o aumento da inflação e as incertezas criadas pela crise econômica são causas desse comportamento divergente”, justifica.

“Matemática da crise”

O presidente do CRECISP chama de “implacável matemática da crise” a opção forçada pelo aluguel em detrimento da compra da casa própria. “É preciso morar de alguma forma, e quem não pode comprar se vê forçado a alugar”, ressalta. A pressão financeira que leva o potencial comprador a se tornar inquilino também tem feito quem já mora de aluguel reconsiderar suas opções, ajustando o aluguel à nova realidade da renda familiar.

A pesquisa do CRECISP mostrou que em novembro esse ajuste se fez da mesma forma que em outubro. O número de imóveis devolvidos superou em 9,63% o total de novas locações. A maioria dos inquilinos (53,97% do total) entregou o imóvel em que morava por motivos financeiros.

A “matemática da crise” mencionada por Viana Neto se expressa em outros números da pesquisa do CRECISP. Grande parte das vendas em novembro – 57,95% do total - foi feita à vista. Os financiamentos somaram 35,69% das transações fechadas nas imobiliárias consultadas, uma redução significativa frente ao percentual de 52,35% registrado em outubro. O restante das vendas se fez com financiamento direto dos donos de imóveis (6,01%) e por meio de consórcios (0,35%).

Se não houver mudanças no quadro econômico, especialmente para os assalariados, somadas a um estímulo à concessão de crédito imobiliário, o presidente do CRECISP não vê melhora no horizonte de curto e médio prazo. “As famílias se sentem ameaçadas pelo desemprego e muitas já tiveram a renda reduzida por causa disso, outras são de categorias profissionais que não têm conseguido aumentos reais e ainda viram sua capacidade de pagamento prejudicada pelo aumento dos juros dos financiamentos”, resume Viana Neto.

Usados mais vendidos

Os imóveis usados mais vendidos no Estado de São Paulo foram os de preço final até R$ 300 mil, com 58,3% do total, pouco abaixo dos 59,4% de outubro. Na distribuição das vendas por faixas de valor, a pesquisa do CRECISP apurou que 76,13% se concentraram na faixa de imóveis de até R$ 4.000,00 o metro quadrado. Em outubro, essa faixa respondeu por 69,87% das unidades vendidas.

A queda de 2,22% nas vendas no Estado foi puxada pela Capital, uma das quatro regiões em que se divide a pesquisa do CRECISP. Houve redução 44,03% no número de unidades vendidas em relação a Outubro. Houve queda também, mas bem menor, de 3,64%, nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco. No Litoral, as imobiliárias registraram aumento de 7,65% e no Interior, de 39,71%.

Os descontos sobre os preços originais de venda concedidos pelos proprietários dos imóveis vendidos foram em média de 7,81% em bairros de áreas nobres (redução de 12,25% sobre os 8,9% de Outubro) e de 6,83% nos bairros centrais (redução de 4,74% sobre os 7,17% de Outubro). Nos bairros de periferia, o desconto médio foi de 5,76%, uma redução de 25% em relação ao desconto médio de 7,68% de Outubro.

Aluguel vai até R$ 5.000,00

Os imóveis com aluguel médio de até R$ 1.000,00 foram os mais alugados em novembro, com 54,75% do total de contratos firmados nas 1.048 imobiliárias pesquisadas pelo Creci. Os descontos médios concedidos pelos donos de imóveis sobre os valores originalmente pedidos foram de 10,96% nos bairros de regiões nobres, de 12,89% nos bairros de periferia e de 10,55% nos bairros de áreas centrais das 37 cidades pesquisadas.

O aumento de 4,47% no número de imóveis alugados em Novembro comparado a Outubro foi consequência da alta registrada em três das quatro regiões que compõem a pesquisa do CRECISP - no Litoral (+ 40,38%), no Interior (+ 12,78%) e nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco (+ 3,18%). A Capital registrou queda de 12%.

Quem aluguel imóvel residencial no Estado em Novembro preferiu as casas (57,07% do total) aos apartamentos (42,93% das novas locações). Os imóveis alugados distribuíram-se entre os bairros centrais das cidades (78,42% do total), os bairros de periferia (14,79%) e os de áreas nobres (6,78%).

Repetiu-se no período a preferência dos proprietários pelo fiador como forma de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos novos inquilinos. Ele foi a forma de fiança adotada em 59,04% dos contratos. As outras opções foram o depósito de três meses do valor do aluguel (17,29%), o seguro de fiança (13,26%), a caução de imóveis (7,4%), a cessão fiduciária (2,49%) e a locação sem garantia (0,53%).

A pesquisa 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, Ilhabela, São Sebastião, Bertioga, São Vicente, Peruíbe, Praia Grande, Ubatuba, Guarujá, Mongaguá e Itanhaém.