02/01/2014 - Venda de imóvel usado bate recorde com 54,15% de alta na cidade de São Paulo

As vendas de imóveis usados bateram recorde na cidade de São Paulo em outubro ao crescerem 54,15% em comparação a setembro. O índice de vendas evoluiu de 0,2746 em setembro para 0,4233 em outubro. O salto nas vendas fez com que o saldo positivo acumulado de janeiro a outubro chegasse a 65,64%.

“Esse resultado tem tudo a ver com a ampliação dos financiamentos bancários e os preços”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados caíram 6,84% em outubro na comparação com setembro e os financiamentos responderam por 62,64% das vendas realizadas pelas imobiliárias pesquisadas.

“O financiamento é vital para o fortalecimento e crescimento do mercado imobiliário, especialmente para os imóveis usados, que representam a alternativa de menor custo e de mais rápido acesso à casa própria”, afirma Viana Neto, ao lembrar que os bancos privados ainda têm papel modesto nesse segmento de crédito.

A pesquisa do CRECISP mostra que a Caixa Econômica Federal (CEF) praticamente monopolizou os financiamentos em outubro. Ela respondeu por 50% dos contratos fechados nas 430 imobiliárias consultadas, e os bancos privados por 12,64%. A participação das vendas à vista foi de 35,71% e a dos consórcios, de 1,65%.

Os apartamentos lideraram as vendas, com 76,37% do total negociado. As Casas somaram 23,63% do total. Os imóveis mais vendidos foram os de preço médio até R$ 400 mil, com 63,74% de participação. Quem comprou imóvel usado em outubro obteve descontos sobre os preços originais que variaram de 3,56% na Zona A a 5,7% na Zona E.

Zona A lidera vendas

A Zona A, que agrupa bairros como Alto da Boa Vista, Campo Belo e Higienópolis, foi onde mais se vendeu imóvel usado na Capital no período. A pesquisa do CRECISP mostra que ali se concentraram 41,8% das vendas, seguida pela Zona C (24,17%), Zona D (16,45%), Zona B (9,33%) e Zona E (8,52%).

Os imóveis preferidos dos compradores foram os de 2 dormitórios, líderes de venda em todas as cinco zonas de valor. A participação deles foi 21,98% na Zona A; 18,13% na Zona C; 8,24% na Zona D; 6,59% na Zona E; e 3,3% na Zona B.

O preço que mais subiu na Capital foi o de casas de padrão médio com tempo de construção entre 8 e 15 anos e situadas na Zona E, onde estão reunidos bairros como Lauzane Paulista, M´Boi Mirim, Parelheiros e Pedreira, entre outros. O metro quadrado subiu 27,89%, passando da média de R$ 1.407,41 em setembro para R$ 1.800,00 em outubro.

Já o preço que mais baixou foi o de casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos e situadas na Zona D, que agrupa bairros como Penha, Pirituba, Rio Pequeno e Sacomã. A queda foi de 31,07%, com o preço médio do metro quadrado baixando de R$ 3.022,52 para R$ 2.083,33.

Aluguel novo tem alta de 1,24% e locação tem queda de 0,18%

A pesquisa feita pelo CRECISP com 430 imobiliárias da Capital apurou alta de 1,24% na média

dos valores dos aluguéis das casas e apartamentos que foram alugados por elas em outubro. Em relação a setembro, o número de imóveis alugados foi 0,18% menor. O índice de locação baixou de 1,8568 para 1,8535. No acumulado desde Janeiro, o saldo de novas locações é negativo em 5,34%.

Os imóveis com aluguel de até R$ 1.000,00 responderam por 58,85% das novas locações. A pesquisa do CRECISP apurou que os proprietários concederam descontos sobre os valores inicialmente pedidos de 7,5% na Zona E a 12,76% na Zona D.

O fiador continuou na liderança entre os meios de se assegurar o pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos inquilinos, com participação de 41,41% no total de novos contratos. Vêm em seguida o depósito de três meses do aluguel (28,23%), o seguro de fiança (23,59%), a caução de imóveis (6,02%), a locação sem garantia (0,5%) e a cessão fiduciária (0,25%).

O aluguel que mais aumentou foi o de casas de 2 dormitórios situadas na Zona A. A alta foi de 23,53% com o aluguel médio passando de R$ 1.700,00 em setembro para R$ 2.100,00 em outubro. O aluguel que ficou mais barato foi o de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros da Zona D. O valor médio era R$ 1.027,78 e passou a R$ 830,43, uma queda de 19,2%.

As novas locações distribuíram-se entre as Zonas D (34,51% do total), B (23,83%), C (22,33%), E (11,17%) e A (8,16%).

Inadimplência e devolução crescem

A pesquisa CRECISP apurou que foram devolvidos em outubro 665 imóveis que estavam alugados nas imobiliárias pesquisadas, o que representa 83,44% do total das novas locações que elas fizeram no mês. Esse percentual é 10,01% maior do que o apurado em setembro, que foi de 75,85%.

Estavam inadimplentes em outubro nas imobiliárias consultadas 3,44% dos inquilinos com contratos em vigor. Esse percentual é 2,99% maior que os 3,34% com atraso em pagamento em setembro.

As ações propostas nos Fóruns da Capital caíram 1,19% na comparação de outubro com setembro – de 4.376 para 4.324. Isso se deveu à redução de 9,46% nas ações de rito sumário, que baixaram de 2.981 para 2.699.

Aumentou o número de ações em consignação (77,78%), de 9 para 16; de renovação do aluguel (38,71%), de 93 para 129; de rito ordinário (20,93%), de 172 para 208; e as ações propostas por falta de pagamento (13,47%), de 1.121 para 1.272.

Setor de Imprensa / CRECI-SP
Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954