



São Paulo, 14 de Janeiro de 2014

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e aluguel residencial
Novembro de 2013
Cidade de São Paulo

Venda de imóvel usado cai 25,25% na Capital com queda dos financiamentos bancários

As vendas de imóveis usados caíram 25,25% na cidade de São Paulo em Novembro em relação a Outubro do ano passado, segundo pesquisa feita com 414 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). A queda nas vendas tem relação direta com uma sensível redução nos empréstimos bancários – apenas 37,41% dos imóveis vendidos em Novembro foram financiados. As vendas à vista predominaram, com 61,07% do total.

Esse percentual de financiamento é o segundo pior do ano, só superado pelos 32,54% de Janeiro. A média de Janeiro até Novembro vinha se mantendo em torno de 50% do total de unidades vendidas. “Financiamento é como oxigênio para o mercado de imóveis usados”, compara José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “É o crédito dos bancos que irriga o sistema todo e faz girar o mercado, permitindo que quem tenha um imóvel menor possa comprar um maior, e que quem não tem nenhum possa ter seu primeiro, seja usado seja novo”.

Apesar do fraco desempenho em Novembro, o saldo acumulado das vendas em 2013 é positivo em 40,39%. É o inverso do que ocorre no mercado de locação residencial, que acumulou saldo negativo de 20,46% em Novembro com a queda de 15,03% no número de imóveis alugados comparado a Outubro. “As famílias têm buscado formas de fugir do aluguel porque ele tem pesado nos orçamentos”, afirma o presidente do Creci paulista. Ele lembra que o menor aluguel na Capital – R\$ 523,27 por casas de 1 dormitório – equivale a 77% do salário mínimo (R\$ 678,00).

Esse peso do aluguel no custo de vida ficou claro com a divulgação, pelo IBGE, do IPCA de 2013, índice que é a inflação oficial. O aluguel residencial teve alta de 12,01% e foi um dos itens que mais pressionaram a inflação. O IPCA do ano passado foi de 5,91%, acima da meta de 4,5%.

Apartamentos dominam vendas

O total de vendas realizado em novembro pelas 414 imobiliárias consultadas pelo CRECISP fez o índice de vendas baixar 25,25% em relação a Outubro – de 0,4233 para 0,3164. Os apartamentos representaram 68,7% do total e as casas 31,3%. Os preços médios dos usados em Novembro aumentaram 4,28% em relação a Outubro, acumulando alta de 24,99% no ano.

Os imóveis usados mais vendidos em Novembro foram os de valor médio até R\$ 500 mil, com 60,3% do total. Por faixa de preço, as casas e apartamentos com preço final de até R\$ 6.000,00- M²- somaram 50,98% das vendas. Os imóveis mais baratos vendidos na Capital em Novembro foram casas de padrão simples com tempo de construção entre 8 e 15 anos e situadas em bairros da Zona E, como Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros. O preço médio delas foi de R\$ 1.580,36 o metro quadrado.

Esse foi o preço médio, por sinal, que mais baixou no mês de Novembro – a queda foi de 20,05% em relação aos R\$ 1.976,67 apurados em Outubro pela pesquisa CRECISP. Os imóveis mais caros vendidos em Novembro foram os apartamentos de padrão luxo com até 7 anos de construção localizados em bairros localizados na Zona A, como Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses O valor médio do metro quadrado foi de R\$ 10.805,87.

Mas o imóvel usado cujo preço mais subiu em Novembro foram as casas de padrão médio com até 7 anos de construção em bairros da Zona D, como Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari. O aumento foi de 29,24%, com o preço médio do metro quadrado passando de R\$ 3.458,55 em Outubro para R\$ 4.469,92 em Novembro.

As imobiliárias consultadas pelo Creci de São Paulo apuraram que os donos de imóveis concederam descontos médios que variaram de 3% na Zona C a 7,5% na Zona E sobre os preços originais de venda. As



vendas distribuíram-se da seguinte forma na Capital: 32,11% na Zona A; 12,19% na Zona B; 21,36% na Zona D; 12,19% na Zona B; e 9,9% na Zona E.

A pesquisa Creci-SP também apurou que os imóveis mais vendidos em Novembro foram os de padrão médio, seguidos pelos de padrão standard e luxo.

Casas respondem por 57% das novas locações em Novembro

As casas lideraram o ranking de locação residencial em Novembro na Capital, com 57,06% do total. Os apartamentos somaram 42,94% do total de contratos efetivados nas 414 imobiliárias consultadas pelo Creci de São Paulo. O índice de locação caiu de 1,8535 para 1,5749, redução de 15,03%. A pesquisa apurou que o aluguel médio baixou 1,31% em relação a Outubro.

Os imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 foram os mais alugados em Novembro, com 58,74% dos contratos. O aluguel que mais aumentou foi o de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros da Zona B – a alta foi de 19,55% com o valor médio passando de R\$ 1.155,20 em Outubro para R\$ 1.381,00 em Novembro. O contrário se deu com casas de 3 dormitórios da Zona E – o aluguel médio baixou 19,37%, de R\$ 1.333,33 para R\$ 1.075,00.

Os donos dos imóveis alugados em Novembro concederam descontos sobre os valores originalmente pedidos que variaram de um mínimo de 8,25% na Zona C a 14% na Zona B, segundo a pesquisa CRECISP. Entre as modalidades de fiança adotadas como garantia nos novos contratos, 37,73% couberam ao fiador; 29,45% ao depósito de três meses do aluguel; 25,92% ao seguro de fiança; 5,67% à caução de imóveis; e 1,23% não tiveram qualquer garantia.

A Zona C ficou com um terço – 34,36% - das novas locações em Novembro, seguida pela Zona D (32,21%), Zona E (15,49%), Zona A (10,74%) e Zona B (7,21%).

O índice de inadimplência nas imobiliárias consultadas em Novembro foi de 3,35% do total de contratos em vigor, percentual que é 2,62% menor que os 3,44% registrados em Outubro.

As 414 imobiliárias consultadas pelo CRECISP também receberam as chaves de 423 imóveis cujos inquilinos desistiram da locação. Esse número é equivalente a 64,88% das novas locações, percentual 22,24% inferior às devoluções de Outubro, que somaram 83,44% do total locado.

Ações judiciais em queda

Levantamento feito pelo CRECISP nos Fóruns da Capital apurou que o número de ações judiciais propostas em Novembro – 3.878 no total – foi 10,31% que em Outubro, quando foram ajuizadas 4.324 ações.

Foram 1.073 ações por falta de pagamento em Novembro e 1.272 em Outubro, queda de 15,64%. As ações de rito sumário somaram 2.549 em Novembro, 5,56% a menos que as 2.699 de Outubro.

Foram propostas em Novembro 94 ações renovatórias, número 27,13% às 129 de Outubro. As ações consignatórias baixaram de 16 em Outubro para 6 em Novembro (- 62,5%) e as ações de rito ordinário de 208 para 156, redução de 25%.

=====

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.



4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália, Jardim Franco, Jardim Europa França, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Ipiranga, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M’Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples



RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2013

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	27	10	24	14	5	80	61,07%
CEF	10	3	2	6	8	29	22,14%
Outros bancos	5	3	6	6	0	20	15,27%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	0,76%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	0,76%
Total	42	16	32	28	13	131	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-13	3,56	5,70	3,94	5,43	5,50
novembro-13	5,25	4,50	3,00	4,60	7,50
Varição	47,47	(21,05)	(23,86)	(15,29)	36,36



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	337	128	256	224	104	1.049
CASAS	153	58	117	102	47	477
TOTAL	490	186	373	326	151	1.526
%	32,11%	12,19%	24,44%	21,36%	9,90%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

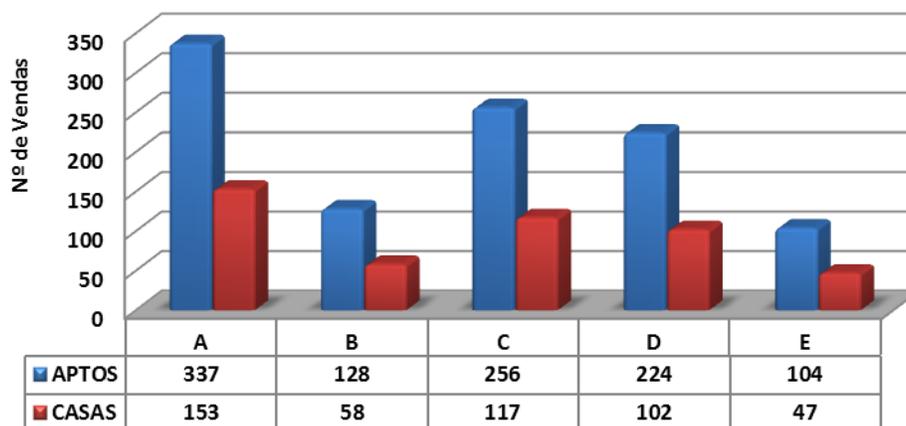
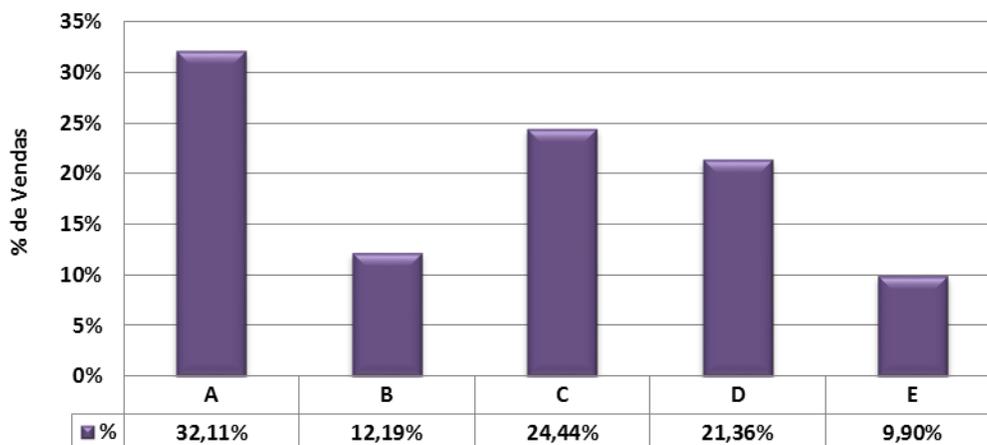


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

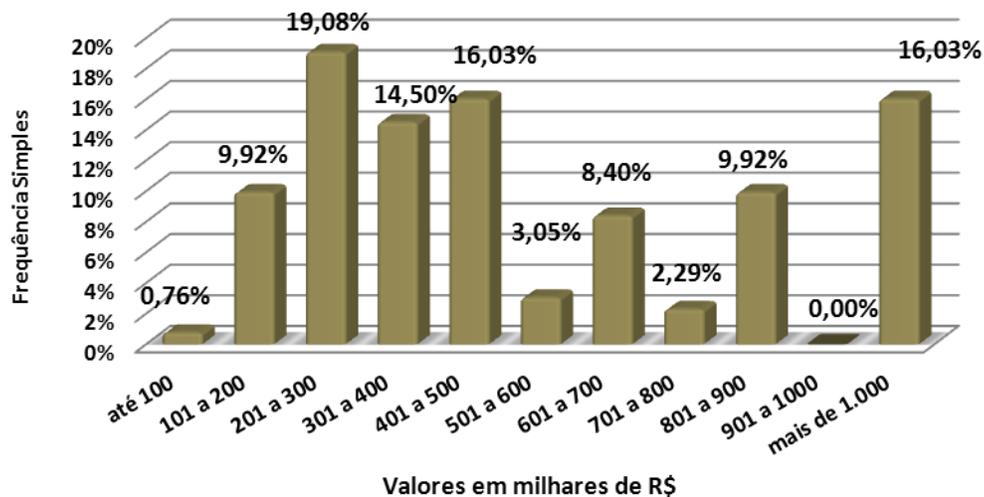




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	0,76%	0,76%
101 a 200	13	9,92%	10,69%
201 a 300	25	19,08%	29,77%
301 a 400	19	14,50%	44,27%
401 a 500	21	16,03%	60,31%
501 a 600	4	3,05%	63,36%
601 a 700	11	8,40%	71,76%
701 a 800	3	2,29%	74,05%
801 a 900	13	9,92%	83,97%
901 a 1000	0	0,00%	83,97%
mais de 1.000	21	16,03%	100,00%
Total	131	100,00%	-

Gráfico 3
Venda de imóveis por faixa de preços - Novembro/2013





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/13:	-	-	-	-	-
	nov/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/13:	-	-	-	273.750,00	-
	nov/13:	650.000,00	-	-	270.000,00	-
Variação	%	-	-	-	(1,37)	-
2 dorm.	out/13:	668.333,33	-	415.000,00	311.166,67	230.000,00
	nov/13:	745.000,00	610.000,00	475.000,00	364.000,00	224.285,71
Variação	%	11,47	-	14,46	16,98	(2,48)
3 dorm.	out/13:	758.400,00	611.666,67	538.750,00	420.000,00	300.000,00
	nov/13:	806.000,00	750.000,00	490.000,00	437.500,00	250.000,00
Variação	%	6,28	22,62	(9,05)	4,17	(16,67)
4 dorm.	out/13:	1.050.000,00	-	-	-	-
	nov/13:	1.292.500,00	890.000,00	-	-	-
Variação	%	23,10	-	-	-	-

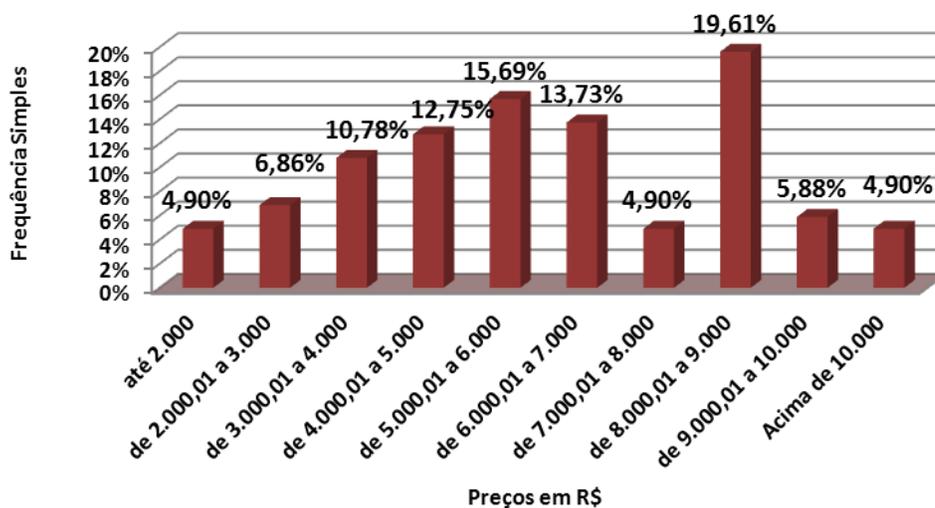
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/13:	-	-	-	-	-
	nov/13:	160.000,00	-	-	135.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/13:	-	370.000,00	-	197.500,00	-
	nov/13:	474.000,00	396.666,67	280.454,55	268.500,00	-
Variação	%	-	7,21	-	35,95	-
2 dorm.	out/13:	610.000,00	520.000,00	392.482,76	313.571,43	194.875,00
	nov/13:	620.000,00	487.500,00	446.363,64	265.333,33	177.500,00
Variação	%	1,64	(6,25)	13,73	(15,38)	(8,92)
3 dorm.	out/13:	849.166,67	750.000,00	535.000,00	-	222.500,00
	nov/13:	911.250,00	808.333,33	550.000,00	461.875,00	-
Variação	%	7,31	7,78	2,80	-	-
4 dorm.	out/13:	1.278.333,33	-	670.000,00	-	-
	nov/13:	1.350.000,00	-	-	-	-
Variação	%	5,61	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	5	4,90%	4,90%
de 2.000,01 a 3.000	7	6,86%	11,76%
de 3.000,01 a 4.000	11	10,78%	22,55%
de 4.000,01 a 5.000	13	12,75%	35,29%
de 5.000,01 a 6.000	16	15,69%	50,98%
de 6.000,01 a 7.000	14	13,73%	64,71%
de 7.000,01 a 8.000	5	4,90%	69,61%
de 8.000,01 a 9.000	20	19,61%	89,22%
de 9.000,01 a 10.000	6	5,88%	95,10%
Acima de 10.000	5	4,90%	100,00%
Total	102	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis pro faixa de preços (M²) - Novembro/ 2013



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	80,00	102,56	162,40	202,00
Apartamento	34,50	60,71	89,83	110,77	171,25



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/13:	-	-	3.648,33	3.081,19	-
	nov/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/13:	-	-	-	-	-
	nov/13:	-	7.311,32	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/13:	-	-	-	-	-
	nov/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/13:	-	-	-	3.458,55	2.653,36
	nov/13:	-	6.600,00	-	4.469,92	2.777,78
	Variação	%	-	-	29,24	4,69
de 8 a 15 anos	out/13:	-	4.128,78	-	3.881,25	1.800,00
	nov/13:	-	-	-	-	2.178,57
	Variação	%	-	-	-	21,03
mais de 15 anos	out/13:	-	-	3.727,78	2.750,00	-
	nov/13:	6.374,44	5.398,96	4.283,14	2.966,67	1.991,67
	Variação	%	-	-	14,90	7,88

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/13:	-	-	-	2.515,90	-
	nov/13:	5.375,00	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/13:	-	-	-	-	1.976,67
	nov/13:	-	-	-	2.666,67	1.580,36
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/13:	-	-	2.921,86	2.363,46	-
	nov/13:	-	-	-	2.366,67	-
	Variação	%	-	-	-	0,14



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/13:	-	-	-	-	-
	nov/13:	10.805,87	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/13:	-	6.956,48	4.000,00	-	-
	nov/13:	8.829,79	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/13:	7.647,06	-	-	-	-
	nov/13:	6.666,67	-	-	-	-
Variação	%	(12,82)	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/13:	7.015,75	6.100,00	5.977,78	5.583,33	4.635,62
	nov/13:	7.705,88	6.838,71	6.469,70	5.739,38	-
Variação	%	9,84	12,11	8,23	2,79	-
de 8 a 15 anos	out/13:	6.530,77	6.254,48	-	4.848,28	-
	nov/13:	6.814,27	6.000,00	5.607,14	4.074,07	3.636,36
Variação	%	4,34	(4,07)	-	(15,97)	-
mais de 15 anos	out/13:	6.620,36	5.500,00	4.995,13	4.442,71	2.621,79
	nov/13:	6.618,06	5.798,89	4.764,71	4.010,42	2.750,00
Variação	%	(0,03)	5,43	(4,61)	(9,73)	4,89

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/13:	-	-	5.091,02	-	3.469,39
	nov/13:	-	-	5.833,33	5.121,95	-
Variação	%	-	-	14,58	-	-
de 8 a 15 anos	out/13:	4.358,97	-	4.404,76	4.064,41	-
	nov/13:	-	-	5.117,35	4.928,57	4.270,83
Variação	%	-	-	16,18	21,26	-
mais de 15 anos	out/13:	-	4.542,56	3.736,76	-	-
	nov/13:	5.333,33	4.952,50	-	3.897,44	2.500,00
Variação	%	-	9,02	-	-	-

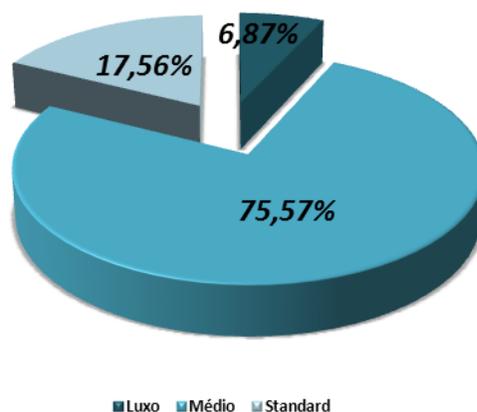


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	99	23

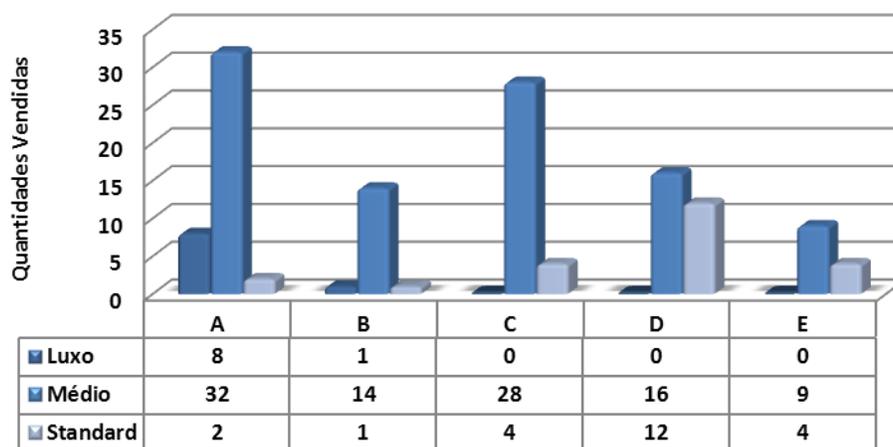
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	8	1	0	0	0
Médio	32	14	28	16	9
Standard	2	1	4	12	4

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

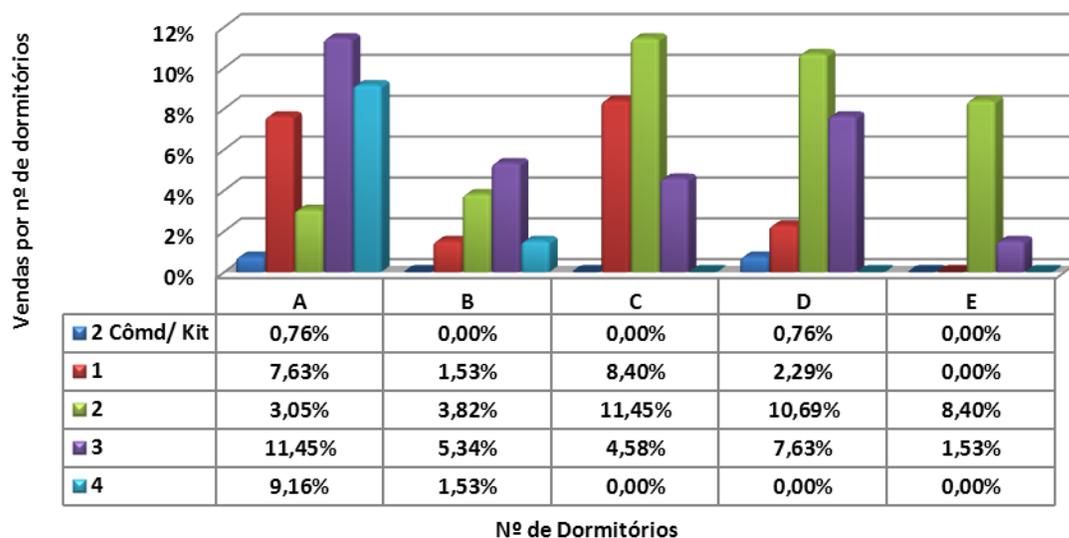




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	1	0	0	1	0
%	0,76%	0,00%	0,00%	0,76%	0,00%
1	10	2	11	3	0
%	7,63%	1,53%	8,40%	2,29%	0,00%
2	4	5	15	14	11
%	3,05%	3,82%	11,45%	10,69%	8,40%
3	15	7	6	10	2
%	11,45%	5,34%	4,58%	7,63%	1,53%
4	12	2	0	0	0
%	9,16%	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	42	16	32	28	13
%	32,06%	12,21%	24,43%	21,37%	9,92%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

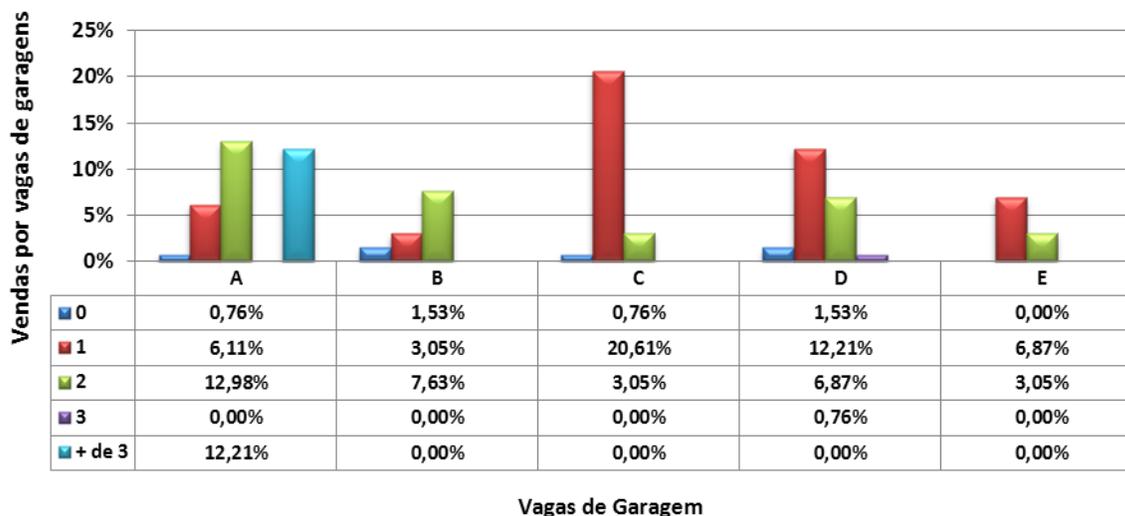




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	2	1	2	0
%	0,76%	1,53%	0,76%	1,53%	0,00%
1	8	4	27	16	9
%	6,11%	3,05%	20,61%	12,21%	6,87%
2	17	10	4	9	4
%	12,98%	7,63%	3,05%	6,87%	3,05%
3	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,76%	0,00%
+ de 3	16	0	0	0	0
%	12,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	42	16	32	28	13
%	32,06%	12,21%	24,43%	21,37%	9,92%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	40	23	91	66	26	246	37,73%
Seguro Fiança	17	17	64	50	21	169	25,92%
Depósito	10	5	45	80	52	192	29,45%
Sem Garantia	0	1	2	3	2	8	1,23%
Caução de Imóveis	3	1	22	11	0	37	5,67%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	70	47	224	210	101	652	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-13	10,83	11,22	7,63	12,76	7,50
novembro-13	8,33	14,00	8,25	8,57	13,17
Variação	(23,08)	24,78	8,13	(32,84)	75,60

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	150	35,46%
Outros motivos	273	64,54%
Total	423	100,00%
Comparação dev./loc.	%	64,88%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-13	3,44
novembro-13	3,35
Variação	(2,62)



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	30	20	96	90	43	279
CASAS	40	27	128	120	58	373
TOTAL	70	47	224	210	101	652
%	10,74	7,21	34,36	32,21	15,49	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

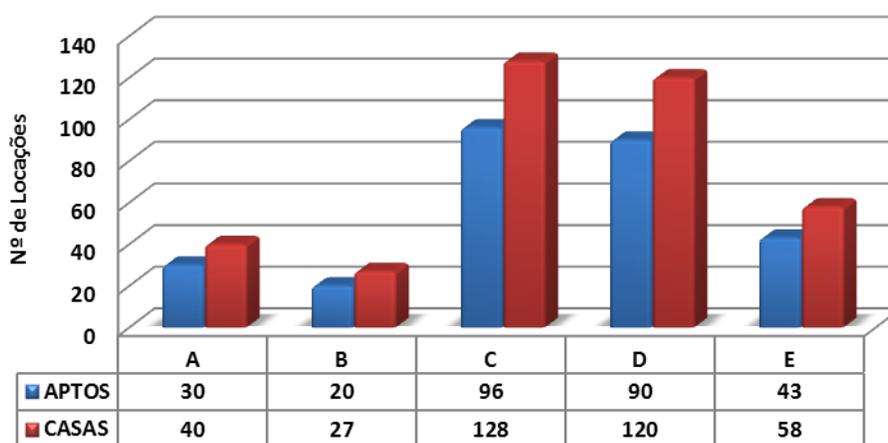
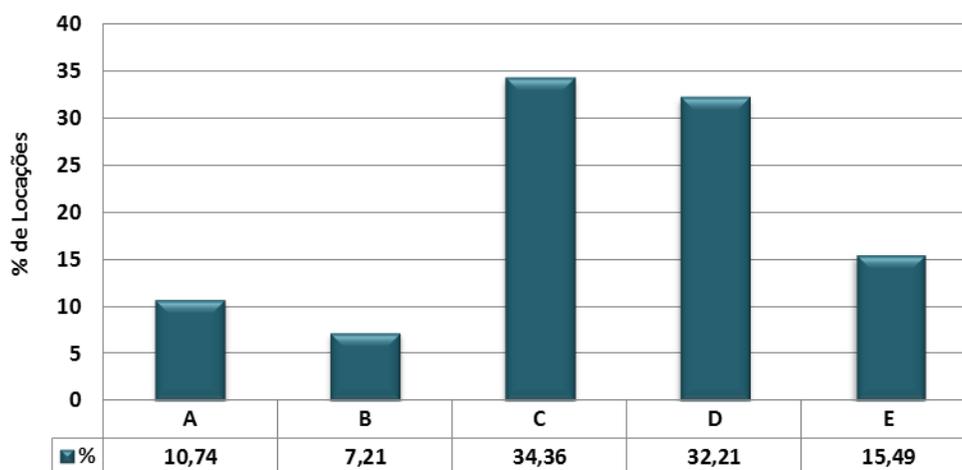


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

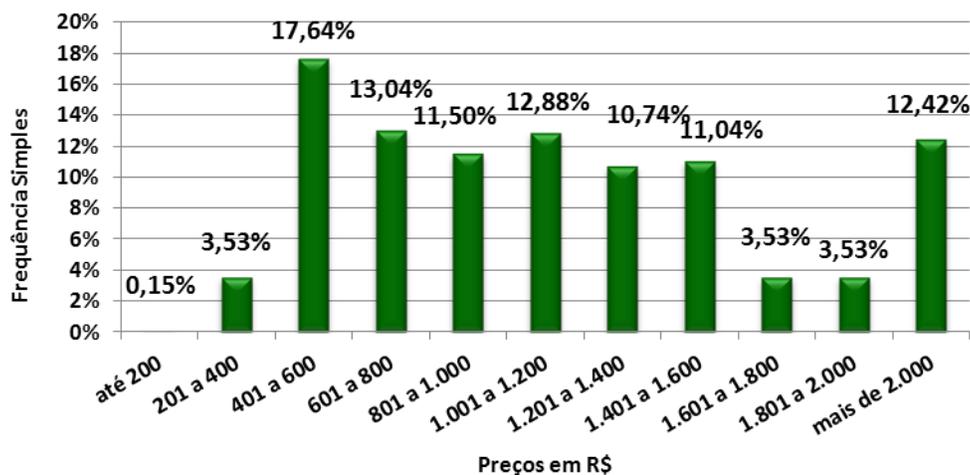




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	1	0,15%	0,15%
201 a 400	23	3,53%	3,68%
401 a 600	115	17,64%	21,32%
601 a 800	85	13,04%	34,36%
801 a 1.000	75	11,50%	45,86%
1.001 a 1.200	84	12,88%	58,74%
1.201 a 1.400	70	10,74%	69,48%
1.401 a 1.600	72	11,04%	80,52%
1.601 a 1.800	23	3,53%	84,05%
1.801 a 2.000	23	3,53%	87,58%
mais de 2.000	81	12,42%	100,00%
Total	652	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Novembro/2013





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/13:	-	-	833,33	-	-
	nov/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/13:	1.800,00	939,47	682,35	564,29	482,59
	nov/13:	1.530,00	850,00	680,00	533,84	523,27
Variação	%	(15,00)	(9,52)	(0,34)	(5,40)	8,43
2 dorm.	out/13:	2.100,00	1.583,33	1.415,52	1.117,27	910,87
	nov/13:	2.266,67	1.650,00	1.265,48	1.196,46	818,21
Variação	%	7,94	4,21	(10,60)	7,09	(10,17)
3 dorm.	out/13:	2.900,00	2.511,11	2.079,41	1.531,58	1.333,33
	nov/13:	3.050,00	2.560,00	1.691,18	1.450,00	1.075,00
Variação	%	5,17	1,95	(18,67)	(5,33)	(19,37)
4 dorm.	out/13:	5.500,00	4.850,00	3.740,00	-	-
	nov/13:	5.026,33	4.140,00	3.550,00	1.910,00	-
Variação	%	(8,61)	(14,64)	(5,08)	-	-

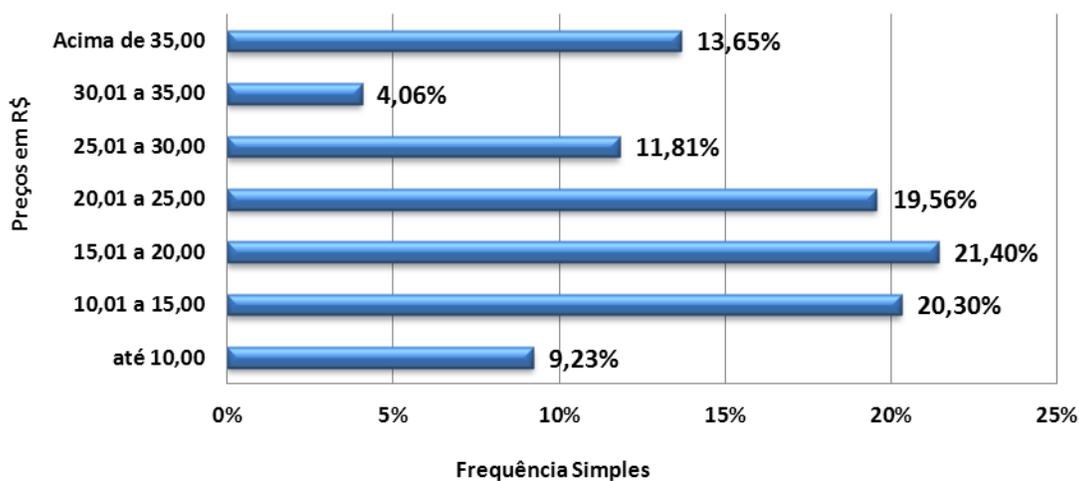
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/13:	-	-	800,00	744,12	-
	nov/13:	-	1.100,00	866,67	756,25	-
Variação	%	-	-	8,33	1,63	-
1 dorm.	out/13:	1.484,62	1.155,20	953,70	830,43	650,00
	nov/13:	1.700,00	1.381,00	1.045,35	972,73	675,00
Variação	%	14,51	19,55	9,61	17,14	3,85
2 dorm.	out/13:	2.257,69	1.825,00	1.388,64	1.016,13	1.000,00
	nov/13:	2.106,19	1.828,57	1.532,65	1.174,80	866,67
Variação	%	(6,71)	0,20	10,37	15,62	(13,33)
3 dorm.	out/13:	3.185,71	2.760,00	2.123,81	1.412,50	933,33
	nov/13:	3.721,43	2.400,00	1.864,29	1.450,00	915,00
Variação	%	16,82	(13,04)	(12,22)	2,65	(1,96)
4 dorm.	out/13:	4.433,33	3.850,00	-	-	-
	nov/13:	4.550,00	3.300,00	2.546,67	-	-
Variação	%	2,63	(14,29)	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	25	9,23%	9,23%
10,01 a 15,00	55	20,30%	29,52%
15,01 a 20,00	58	21,40%	50,92%
20,01 a 25,00	53	19,56%	70,48%
25,01 a 30,00	32	11,81%	82,29%
30,01 a 35,00	11	4,06%	86,35%
Acima de 35,00	37	13,65%	100,00%
Total	271	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Novembro/2013



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Novembro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	49,44	80,54	122,31	183,33
Apartamento	32,75	43,48	67,00	94,88	120,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/13:	-	-	25,00	-	-
	nov/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/13:	-	22,50	17,54	16,00	12,16
	nov/13:	-	23,93	17,09	13,26	11,24
Variação	%	-	6,36	(2,57)	(17,13)	(7,57)
2 dorm.	out/13:	22,22	20,00	17,71	14,45	10,14
	nov/13:	26,75	20,89	19,03	14,09	10,27
Variação	%	20,39	4,45	7,45	(2,49)	1,28
3 dorm.	out/13:	20,00	17,27	17,90	12,92	-
	nov/13:	22,45	20,33	16,74	13,78	17,79
Variação	%	12,25	17,72	(6,48)	6,66	-
4 dorm.	out/13:	-	16,67	-	-	-
	nov/13:	-	-	12,86	10,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-

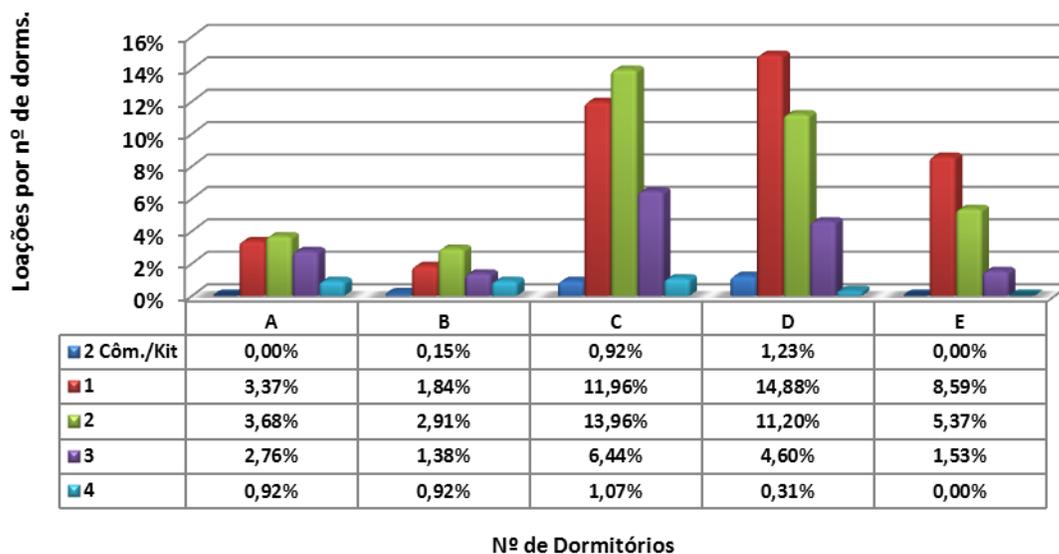
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/13:	-	-	28,57	23,65	-
	nov/13:	-	37,50	-	22,38	-
Variação	%	-	-	-	(5,37)	-
1 dorm.	out/13:	36,18	28,25	22,44	19,80	-
	nov/13:	34,57	31,81	28,66	21,81	14,00
Variação	%	(4,45)	12,60	27,72	10,15	-
2 dorm.	out/13:	30,20	26,84	22,72	17,31	15,76
	nov/13:	28,46	26,04	24,12	20,35	16,76
Variação	%	(5,76)	(2,98)	6,16	17,56	6,35
3 dorm.	out/13:	30,66	25,94	20,63	15,22	-
	nov/13:	33,92	25,14	20,54	19,12	17,65
Variação	%	10,63	(3,08)	(0,44)	25,62	-
4 dorm.	out/13:	43,03	-	-	-	-
	nov/13:	38,67	19,33	-	-	-
Variação	%	(10,13)	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	1	6	8	0
%	0,00%	0,15%	0,92%	1,23%	0,00%
1	22	12	78	97	56
%	3,37%	1,84%	11,96%	14,88%	8,59%
2	24	19	91	73	35
%	3,68%	2,91%	13,96%	11,20%	5,37%
3	18	9	42	30	10
%	2,76%	1,38%	6,44%	4,60%	1,53%
4	6	6	7	2	0
%	0,92%	0,92%	1,07%	0,31%	0,00%
Total	70	47	224	210	101
%	10,74%	7,21%	34,36%	32,21%	15,49%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

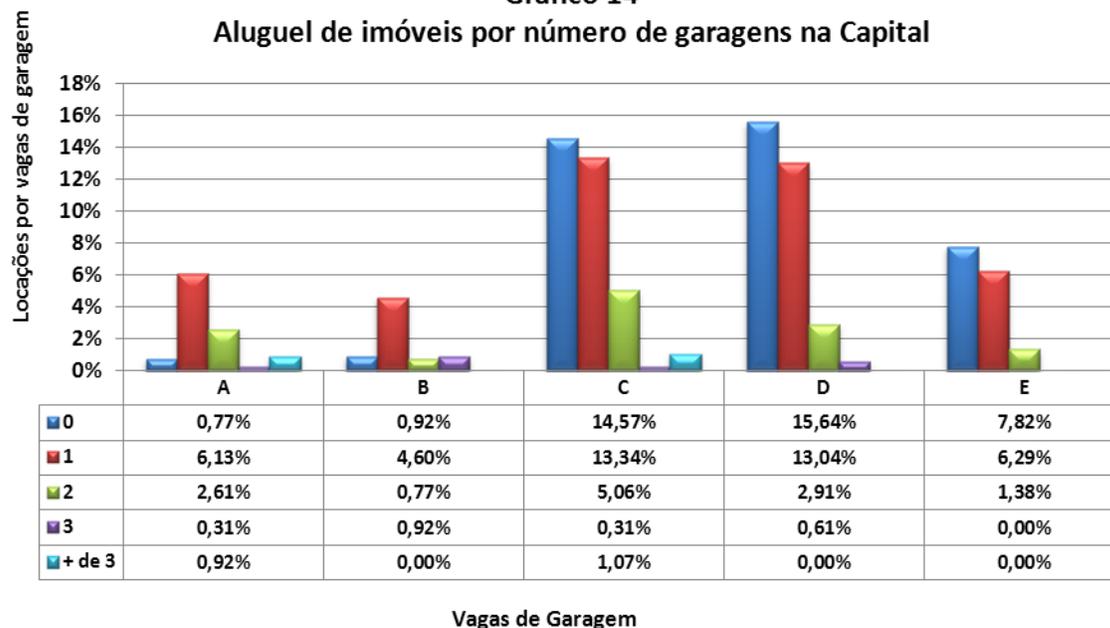




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	5	6	95	102	51
%	0,77%	0,92%	14,57%	15,64%	7,82%
1	40	30	87	85	41
%	6,13%	4,60%	13,34%	13,04%	6,29%
2	17	5	33	19	9
%	2,61%	0,77%	5,06%	2,91%	1,38%
3	2	6	2	4	0
%	0,31%	0,92%	0,31%	0,61%	0,00%
+ de 3	6	0	7	0	0
%	0,92%	0,00%	1,07%	0,00%	0,00%
Total	70	47	224	210	101
%	10,74%	7,21%	34,36%	32,21%	15,49%

Gráfico 14
Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
dezembro-12	(3,47)	0,79	(1,96)
janeiro-13	(0,66)	0,86	4,38
fevereiro-13	0,03	0,60	(2,89)
março-13	3,79	0,47	4,98
abril-13	(1,73)	0,55	7,44
maio-13	(1,87)	0,37	(1,41)
junho-13	1,01	0,26	7,32
julho-13	5,53	0,03	(2,06)
agosto-13	2,31	0,24	8,10
setembro-13	(3,18)	0,35	2,47
outubro-13	1,24	0,57	(6,84)
novembro-13	(1,31)	0,54	4,28
Acumulado	1,28	5,77	24,99

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(4,61)	(4,61)
Fevereiro	11,83	7,22
Março	17,31	24,53
Abril	19,91	44,44
Maio	7,96	52,40
Junho	(12,80)	39,60
Julho	(14,33)	25,27
Agosto	28,20	53,47
Setembro	(41,98)	11,49
Outubro	54,15	65,64
Novembro	(25,25)	40,39

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(3,34)	(3,34)
Fevereiro	26,59	23,25
Março	4,45	27,70
Abril	(14,12)	13,58
Maio	(1,94)	11,64
Junho	(1,75)	9,89
Julho	(1,09)	8,80
Agosto	(1,99)	6,81
Setembro	(12,06)	(5,25)
Outubro	(0,18)	(5,43)
Novembro	(15,03)	(20,46)



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	out/13						nov/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	81	8	1.198	48	312	1.647	53	3	1.240	47	257	1.600
Santana	27	2	153	18	211	411	16	3	153	5	187	364
Santo Amaro	24	2	203	14	128	371	22	0	213	11	101	347
Jabaquara	18	0	162	9	87	276	5	0	99	4	88	196
Lapa	4	2	65	4	49	124	4	0	57	2	21	84
São Miguel	1	0	68	1	52	122	9	0	88	3	66	166
Penha	8	0	95	6	65	174	7	0	108	7	63	185
Itaquera	6	0	162	1	54	223	6	0	86	1	57	150
Tatuapé	13	1	181	5	82	282	8	0	123	3	74	208
Vila Prudente	7	0	64	1	72	144	5	0	48	1	41	95
Ipiranga	0	0	49	4	26	79	6	0	62	1	26	95
Pinheiros	8	1	94	9	39	151	5	0	89	3	12	109
Freguesia Ó	7	0	124	2	67	200	8	0	93	3	65	169
Parelheiros	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Butantã	4	0	81	7	26	118	2	0	90	3	15	110
Total	208	16	2.699	129	1.272	4.324	156	6	2.549	94	1.073	3.878
Varição							(25,00)	(62,50)	(5,56)	(27,13)	(15,64)	(10,31)