

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- vendas caíram 71,88% em Julho depois de 1º semestre positivo
- 66,67% dos compradores preferiam imóveis de até R\$ 200 mil
- locação de residências recuou 31,25% em nove cidades pesquisadas
- somente casas foram alugadas, e 80% por aluguel de até R\$ 1 mil

Semestre começa com queda nas vendas e na locação de imóveis na região de Rio Preto

Julho marcou um início de semestre com vendas de imóveis usados em baixa de 71,88% e com locações residenciais em queda de 31,25% em relação a Junho na região de São José do Rio Preto. A retração nos dois mercados foi apurada em pesquisa feita com 21 imobiliárias e corretores de nove cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As vendas também começaram em baixa no primeiro semestre, com queda de 28,79% em Janeiro frente a Dezembro de 2021, mas terminaram o período com saldo positivo acumulado de 55,83%. A locação seguiu caminho inverso no início, com alta de 24,59% em Janeiro, e fechou os seis primeiros meses deste ano com saldo positivo de 241,10%.

“Foi um início de semestre ruim, mas que não surpreende”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele diz que não é incomum haver esse tipo de oscilação nos mercados de imóveis usados e de locação residencial devido às suas características peculiares, “geralmente impeditivas de que sigam em um movimento contínuo, seja de alta, seja de baixa”.

Entre essas “características peculiares”, Viana Neto cita “o tempo de maturação de uma decisão de comprar ou alugar, principalmente por causa de obstáculos como as exigências para obtenção de crédito, obtenção de garantia na locação, dificuldade de achar o imóvel que se encaixe nas expectativas e na renda disponível”.

O presidente do CreciSP acrescenta que todos esses fatores continuarão presentes nos próximos meses, mas, como aconteceu no primeiro semestre, “a imprevisibilidade do mercado poderá ou não ser agravada pela situação da Economia, especialmente pela situação do emprego e renda e dos juros”.

Imóveis de R\$ 200 mil

Os imóveis mais vendidos nas nove cidades pesquisadas foram os de preços finais até R\$ 200 mil – 66,67% do total – e comprados com financiamento

somente da Caixa Econômica Federal (50%) ou em parcelas pagas diretamente aos proprietários (50%).

Todos esses imóveis estão situados em bairros de periferia, segundo a pesquisa CreciSP, e todos têm padrão construtivo médio. Metade são casas, e metade, apartamentos.

O perfil das casas vendidas é uniforme: todas têm dois dormitórios, duas vagas de garagem e área útil entre 101 e 200 metros quadrados. Não varia também o padrão dos apartamentos: são todos com dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de até 50 metros quadrados.

Aluguéis de R\$ 1mil

As 21 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP alugaram em Rio Preto e nas demais oito cidades somente casas em Julho, e 80% delas com aluguel mensal de até R\$ 1 mil.

A maioria dessas casas é de bairros de periferia e centrais (57,14%) e têm dois dormitórios (60%) ou três (40%). A metragem útil varia entre 51 e 100 metros quadrados (80%) e até 50 m² (20%) e elas têm na maioria duas vagas de garagem (60%). O padrão construtivo se divide igualmente entre luxo, médio e standard.

As cidades pesquisadas pelo CreciSP foram Barretos, Catanduva, Cedral, Fernandópolis, Mendonça, São José do Rio Preto, Taquaritinga, Uchoa e Votuporanga.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	66,67%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	0,00%
Financiamento CAIXA	50,00%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	50,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	0,00%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	100,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	100,00%
STANDART	0,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	100,00%
3 vagas	0,00%

4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	0,00%
101 a 200 m ²	100,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%

101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Junho** na região de SJRP

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	20,00%
501 a 750	20,00%
751 a 1.000	40,00%
1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	20,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	28,57%
NOBRE	42,86%
DEMAIS REGIÕES	28,57%

Tipo	Percentual
LUXO	33,33%
MÉDIO	33,33%
STANDART	33,33%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	20,00%
1 vaga	20,00%
2 vagas	60,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	80,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Na região de SJRP, não houve locação de aptos pelas imobiliárias consultadas.

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 28,79%	+ 24,59%
Fevereiro	- 23,80%	+ 77,08%
Março	+ 61,32%	- 42,86%
Abril	+ 36,67%	- 65%
Mai	-7,66%	+ 275%
Junho	+ 18,09%	- 27,71%
Acumulado semestre	+ 55,83%	+ 241,10

Vendas SJRP

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-28,79%	-23,80%	61,32%	36,67%	-7,66%	18,09%	55,83%
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	-71,88%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 600 mil	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 200 mil	R\$ 200 mil
% s/total vendido	64,29%	55,56%	58,33%	58,81%	63,16%	62,50%	66,67%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Financiamento bancário	28,57%	54,17%	35,29%	23,08%	46,43%	16,67%	50%
Negócios à vista	54,29%	12,50%	17,65%	34,62%	35,71%	25,00%	0%
Direto com proprietário	17,14%	16,67%	47,06%	42,31%	17,86%	58,33%	50%
Consórcio	0	16,67%	0	0	0	0	0

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	66,67%	75%	45%	23,53%	84,21%	66,67%	50%
Aptos	33,33%	25%	55%	76,47%	15,79%	33,33%	50%

Locações SJRP

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	24,59%	77,08%	-42,86%	-65%	275%	-27,71%	241,10%
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	-31,25%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 1.500	R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 1.000
% s/total vendido	55,55%	83,33%	75%	75%	70%	83,33%	80%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	88,89%	50%	100%	100%	94,74%	83,33%	100%
Aptos	11,11%	50%	0	0	5,26%	16,67%	0

