

Pesquisa CreciSP

Ribeirão Preto e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *venda caiu 63,28% e reduziu saldo positivo em 7 meses para 187,69%*
- *Imóveis usados de até R\$ 200 mil responderam por 54,55% das vendas*
- *locação recuou 48,75% e saldo positivo acumulado baixou para 293,90%*
- *aluguéis de até R\$ 1 mil foram os mais contratos em 12 cidades*

Queda na venda e locação de imóveis em Julho na região de Ribeirão Preto

As vendas de imóveis usados caíram 63,28% em Julho frente a Junho na região de Ribeirão Preto e interromperam um movimento de alta que acumulava saldo positivo de 250,97% no primeiro semestre. A queda em Julho reduziu esse saldo para 187,69%, conforme mostram os resultados das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A locação de imóveis também caiu em Julho, 48,75% sobre Junho, terceira queda seguida, e, da mesma forma que no segmento de venda, reduziu o saldo positivo acumulado no primeiro semestre, que baixou de 342,65% para 293,90%.

Os imóveis mais vendidos em Julho nas 12 cidades abrangidas pela pesquisa foram os de até R\$ 200 mil, com 54,55% do total, mesmos valores registrados em Junho. Aluguéis de até R\$ 1.000,00 somaram 57,15% dos novos contratos de locação, valores que se mantêm há quatro meses seguidos. O Crecisp consultou em Julho 38 imobiliárias e corretores desses municípios.

“Qualquer queda é ruim, mas é preciso entender que um aumento de 227,56%, como houve nas vendas de Junho, não se sustenta, sendo costumeiramente sucedido por aumento menor ou uma queda pois esse é um mercado que dificilmente tem um ritmo linear de comportamento”, afirma José Augusto Viana Neto.

A compra de um imóvel, especialmente usado, depende de vários fatores, como o surgimento de boas ofertas, adequação da casa ou apartamento ofertados às necessidades dos compradores, capacitação para obtenção de crédito ou ajuste de documentação, entre outros. “Como esse conjunto nem sempre está alinhado, as flutuações de vendas, e também de locações, são rotineiras e normais, e tudo isso também depende do quadro geral da Economia que sempre tem instabilidades”, diz Viana Neto.

Casas, as preferidas

Casas foram mais vendidas que apartamentos (73,72% e 27,27%, respectivamente) na região de Ribeirão Preto em Julho e, segundo a pesquisa CreciSP, os dois tipos de imóveis estão localizados em bairros de periferia (50%), de áreas nobres (30%) e de regiões centrais das 12 cidades. A maioria é do padrão construtivo médio (60%).

Metade das casas tem dois dormitórios, uma ou duas vagas de garagem e área útil que varia de 51 a 100 metros quadrados a até 50 m².

Segundo a pesquisa, 66,67% dos apartamentos contam com dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados.

Aluguel na periferia

As 38 imobiliárias consultadas pelo CreciSP informaram ter alugado em Julho mais imóveis na periferia (57,14% do total) e todos eles do padrão construtivo médio. Os novos inquilinos preferiram as casas (71,43%) aos apartamentos (28,57%).

Todos os apartamentos têm dois quartos, uma vaga de garagem e área útil de até 50 metros quadrados. As casas são de dois dormitórios (40%), três (40%) ou um (20%), 80% delas têm uma ou duas vagas de garagem e dispõem de área útil entre 51 e 100 metros quadrados (40%), de 101 a 200 m² (40%) ou até 50 m² (20%).

Em caso de inadimplência dos inquilinos, quem vai garantir o pagamento dos aluguéis são fiadores (40%), depósitos de três aluguéis (40%) e títulos de capitalização (20%)

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Batatais, Guariba, Jaboticabal, Mococa, Monte Alto, Orlândia, Pitangueiras, Pradópolis, Ribeirão Preto, Santa Rita do Passa Quatro, São Simão e Sertãozinho.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	54,55%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	0,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	18,18%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	9,09%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	9,09%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%

De R\$ 801 a R\$ 900 mil	9,09%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	26,67%
Financiamento CAIXA	20,00%
Financiamento Outros Bancos	26,67%
Direto com Proprietário	26,67%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	20,00%
NOBRE	30,00%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	60,00%
STANDART	40,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	37,50%
4 Dorm.	12,50%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	50,00%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	25,00%
101 a 200 m ²	37,50%
201 a 300 m ²	12,50%
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.	66,67%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	33,33%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	66,67%
2 vagas	0,00%
3 vagas	33,33%
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	66,67%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	33,33%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Julho** na região de Ribeirão Preto

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	14,29%
751 a 1.000	42,86%
1.001 a 1.250	28,57%
1.251 a 1.500	14,29%
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	42,86%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	57,14%

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

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	40,00%

DEPÓSITO CAUÇÃO	40,00%
T DE CAPITALIZAÇÃO	20,00%
SEGURO FIANÇA	0,00%
OUTROS	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	40,00%
2 vagas	40,00%
3 vagas	20,00%
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	40,00%
101 a 200 m ²	40,00%
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

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%

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-46,13%	61,11%
Fevereiro	85,59%	-62,50%
Março	6,24%	325%
Abril	-42,50%	83,33%
Mai	20,21%	-50%
Junho	227,56%	-14,29%
Julho	-63,28%	-48,75%

