

Pesquisa CreciSP
Presidente Prudente e região
Janeiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- venda de usados caiu 26,52% em Janeiro, menos que os 84,84% de 2022
- bancos públicos e privados financiaram apenas 25% das vendas
- locação de residências teve queda de 6,06%, menor que no ano passado
- pesquisa mostrou preferência por casas (83%) a apartamentos (17%)

Aluguel de R\$ 1 mil e imóvel de R\$ 200 mil lideram mercados na região de Prudente

Um *replay*, em percentuais menores, é como pode ser resumido o comportamento dos mercados de locação residencial e de venda de imóveis usados na região de Presidente Prudente em Janeiro. Pesquisa feita com 12 imobiliárias e corretores de sete cidades da região constatou queda de 26,52% nas vendas e de 6,06% na locação em comparação com Dezembro.

Em Janeiro de 2022, as vendas haviam caído 84,84% e a locação, 10,42% em relação a Dezembro de 2021. Nos 12 meses do ano passado, segundo os números consolidados das pesquisas feitas mensalmente pelo CreciSP, as vendas fecharam no vermelho, com saldo negativo de 3,62%, mas as locações se salvaram, acumulando saldo positivo, de 218,98%.

As limitações no acesso aos financiamentos bancários e o aperto financeiro vivido pelas famílias têm limitado os preços nessa região. Todos os apartamentos vendidos em Janeiro na região se limitaram às faixas de preços de até R\$ 100 mil, valores que não ultrapassaram os R\$ 200 mil em 66,7% das casas – elas somaram 83% dos imóveis vendidos em Janeiro.

Na locação, as casas também foram o tipo de imóvel mais alugado no mês (83% do total), e o aluguel médio de 66,6% delas ficou limitado às faixas de preços de até R\$ 1 mil.

“A região de Presidente Prudente não é exceção, é quase uma regra que esses dois mercados tenham um começo de ano em baixa por conta da dispersão de interesse provocada pelas férias e da pressão sobre os orçamentos familiares das despesas extraordinárias com impostos e gastos escolares, entre outros, tudo provocando um rearranjo nas contas que adia a decisão sobre comprar e alugar imóvel”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Juro, tranca na porta

“Fundamental para a expansão das vendas, e para o crescimento da Economia e conseqüente geração de empregos e aumento da renda, a queda dos juros é uma necessidade urgente à qual o governo e o Banco Central devem dar total prioridade”, ressalta Viana Neto. Citando o exemplo da região de Presidente Prudente, ele acrescenta que “os juros dos financiamentos imobiliários de quase 10% ao ano fecham a porta de acesso à casa própria para milhões de famílias”.

Em Janeiro, apenas 25% dos imóveis vendidos nas sete cidades pesquisadas pelo CreciSP nessa região contaram com financiamento de bancos

públicos e privados. O restante foi vendido com pagamento à vista (40%) ou em parcelas aos proprietários (35%). No ano passado, os bancos financiaram a maioria das vendas em apenas um mês.

O presidente do CreciSP pondera que iniciativas que vêm sendo tomadas por prefeituras podem gerar estímulos positivos para o mercado imobiliário, independentemente de ações dos demais níveis de governo.

Em **Adamantina**, foi sancionada lei de concessão de direito real de uso dos imóveis do município destinados à indústria ou ao comércio que simplifica, desburocratiza e agiliza o processo que antes levava até 200 dias para ser finalizado. Segundo a prefeitura, esse prazo e a burocracia antes aplicada afastavam potenciais empresas interessadas em se instalar no município e a expansão das já instaladas, problemas que considera agora resolvidos. A gestão também abriu processo licitatório para conceder direito real de uso oneroso e subsequente doação, com encargos, de terrenos do Distrito Industrial Cidade Jóia para fins industriais e comerciais.

“Atrair empresas significa criar condição para geração de mais empregos e de renda no município, o que faz girar a roda de toda a Economia e por consequência do mercado imobiliário, daí a importância de medidas que parecem simples mas que têm grande efeito prático”, destaca Viana Neto.

“A boa gestão pública, eficiente e responsável, também é um fator de atração de investimentos para os municípios”, ressalta o presidente do CreciSP ao lembrar que, nesse aspecto, **Dracena** acaba de ter o reconhecimento da Caixa Econômica Federal (CEF).

Em Dezembro, segundo a prefeitura, a cidade recebeu a certificação do “Selo Município +Azul” da Caixa por desenvolver boas práticas nos quesitos ambiental, social, de governança e climático, sendo a quarta cidade no Brasil e a segunda no Estado de São Paulo a conseguir essa certificação.

Casas superam apartamentos

Em Janeiro, a pesquisa feita pelo CreciSP com 12 imobiliárias e corretores apurou que as casas superaram os apartamentos na preferência de inquilinos e compradores nas sete cidades da região de Presidente Prudente, com 83% dos contratos efetivados nesses dois segmentos do mercado imobiliário.

As casas que foram vendidas têm dois dormitórios (66,7%) ou três (33,3%) e, na maioria, dispõem de área útil média de 51 a 100 metros quadrados (50%). Já os apartamentos são todos de dois dormitórios e com área útil de até 50 m². Esses imóveis se distribuem por bairros de periferia (61%), centrais (29,3%) e de regiões nobres (9,8%).

Aluguel na periferia

Os bairros de periferia das sete cidades pesquisadas concentraram 47,4% das novas locações de Janeiro, segundo a pesquisa CreciSP. As demais se distribuem por bairros centrais (36,8%) e nobres (15,8%).

São de três dormitórios 66,7% das casas alugadas, e 66,6% delas têm área útil medindo entre 51 e 200 m². Os apartamentos são todos de três dormitórios e área útil entre 51 e 100 m².

Fiadores garantem o pagamento dos aluguéis de 50% dos novos inquilinos. As outras modalidades de fiança adotadas foram o seguro de fiança (25%), o depósito de três aluguéis (10%) e os títulos de capitalização (10%).

As imobiliárias relataram que, dentre os inquilinos que rescindiram seus contratos em Janeiro, 50% não apresentaram justificativa, 25% se mudaram para imóvel com aluguel mais barato e 25% para os com aluguel mais caro.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Adamantina, Dracena, Osvaldo Cruz, Presidente Prudente, Junqueirópolis, Presidente Venceslau e Inúbia Paulista.

Vendas em Janeiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	50,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	16,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	16,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%

De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Apartamentos Vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	100,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%

De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------

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

Casas e Apartamentos Vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	29,3%
Nobre	9,8%
Demais Regiões	61,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	40,0%
Financiamento CAIXA	15,0%
Financiamento Outros Bancos	10,0%
Direto com Proprietário	35,0%
Consórcios	0,0%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	33,3%
de R\$751 a \$1.000,00	33,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	33,3%

de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	22,2%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	22,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%

de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	100,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

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

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

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	50,0%
Depósito Caução	15,0%
T. de Capitalização	10,0%
Seguro Fiança	25,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	36,8%
Nobre	15,8%
Demais Regiões	47,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,0%
Mudou para um aluguel mais barato	25,0%
Mudou sem dar justificativa	50,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 26,52%	- 6,06%