

Pesquisa CreciSP
Ribeirão Preto e região
Janeiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- vendas ficaram divididas entre casas e apartamentos em 9 cidades
- em comparação com Dezembro, vendas caíram 40,73% em Janeiro
- queda de 62% na locação praticamente repete a de Janeiro de 2022
- imóveis mais alugados em Janeiro têm aluguel de até R\$ 2,5 mil

Imóveis usados de até R\$ 250 mil são os mais vendidos na região de Ribeirão Preto

Caiu pela metade o preço médio dos imóveis usados mais vendidos na região de Ribeirão Preto entre Janeiro do ano passado e Janeiro último segundo pesquisa feita com 29 imobiliárias e corretores de nove cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Este ano, em Janeiro, 77,7% das casas e 71,5% dos apartamentos foram vendidos por preços médios de até R\$ 250 mil. No mesmo mês do ano passado, os compradores de 58,33% das casas e apartamentos nessa região pagaram por eles até R\$ 500 mil.

As vendas em Janeiro caíram 40,73% na comparação com Dezembro. No mesmo mês do ano passado, a queda foi maior, de 46,13% em relação a Dezembro de 2021.

“A régua de preços ter baixado nesse nível nesse primeiro mês do ano indica uma possível mudança de perfil ou perda de poder aquisitivo entre potenciais adquirentes em relação ao ano passado, além de cautela no uso de recursos próprios e restrições na venda direta por parte dos proprietários”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Em Janeiro de 2022, segundo a pesquisa CreciSP, 28,5% dos imóveis foram vendidos com pagamento à vista, 50% em prestações pagas diretamente aos proprietários e 21,43% com financiamento bancário. Neste ano, as vendas à vista somaram 15%, as parceladas baixaram para 30% e as financiadas totalizaram 55%.

“Independentemente desses resultados, as vendas podem crescer nos próximos meses sob impulso de uma medida reivindicada há muito tempo pelos corretores e agora adotada pelo governo federal, que é inclusão dos imóveis usados no programa Minha Casa, Minha Vida”, prevê Viana Neto. Ano passado, sem esse recurso e com juros dos empréstimos na casa dos 10% ao ano, as vendas na região acumularam saldo positivo de 595,09%.

Empate nas vendas

Segundo as 29 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP nas nove cidades da região de Ribeirão Preto, em Janeiro metade dos que compraram imóvel usado optou por casas e metade por apartamentos.

Na maioria com preços médios de até R\$ 250 mil, 63,3% desses imóveis estão em bairros de periferia, 16,3% em bairros de regiões centrais e 20,4% em áreas nobres.

As casas têm dois dormitórios (66,7%) ou três (33,3%) e área útil medindo entre 101 e 200 metros quadrados (44,4%), de 51 a 100 m² (33,3%) e até 50 m² (22,2%).

Quase todos os apartamentos (85,7%) são de dois quartos e têm área útil média entre 51 e 100 m² (57,1%), de 101 a 200 m² (14,3%) e até 50 m² (28,6%).

Locação cai 62,28%

Ao contrário do que aconteceu em Janeiro do ano passado, quando o volume de imóveis alugados foi 61,11% maior que o de Dezembro de 2021, a locação de imóveis residenciais na região de Ribeirão Preto caiu 62,28% em Janeiro último frente a Dezembro.

Foram alugados mais apartamentos (57%) do que casas (43%), com aluguéis médios limitados a até R\$ 2,5 mil para 57,2% das casas e a até R\$ 1,5 mil para 71,5% dos apartamentos. São imóveis que estão espalhados por bairros de regiões nobres (58,3%), de periferia (25%) e centrais (16,7%).

A pesquisa CreciSP com as 29 imobiliárias e corretores constatou que 57,2% dos apartamentos alugados têm um ou dois dormitórios e 42,9%, três. A área útil de 57,2% deles é de até 100 m² e de 42,9% varia de 101 a 200 m².

Entre as casas, 42,9% têm três dormitórios, 28,6% têm um ou dois e 28,6% têm quatro quartos. A área útil de 57,2% delas mede de 51 a até 100 m².

Os proprietários desses imóveis têm o aluguel garantido em caso de inadimplência dos inquilinos por fiador (53,8%), pelo depósito de três aluguéis (15,4%) e por seguro de fiança (30,8%).

Segundo as imobiliárias, dentre os inquilinos que desistiram de continuar com seus contratos, 52,9% o fizeram para se mudar para imóvel com aluguel mais barato, 35,3% para aluguel mais caro e 11,8% não justificaram sua decisão.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Brodowski, Ribeirão Preto, Sertãozinho, São Simão, Sales Oliveira, Cravinhos, Jardinópolis, Guariba e Mococa.

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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	44,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	33,3%
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	11,1%
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	11,1%
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	22,2%
51 a 100 m ²	33,3%

101 a 200 m ²	44,4%
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%

Aptos 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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	28,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	28,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	28,6%
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.	14,3%
2 Dorm.	85,7%
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	28,6%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	14,3%
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 Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	16,3%
Nobre	20,4%
Demais Regiões	63,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	15,0%

Financiamento CAIXA	37,5%
Financiamento Outros Bancos	17,5%
Direto com Proprietário	30,0%
Consórcios	0,0%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	28,6%
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	0,0%
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	28,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	14,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	14,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	14,3%
3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	28,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	28,6%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	14,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	14,3%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	14,3%
de R\$751 a \$1.000,00	28,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	28,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,3%
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.	28,6%
2 Dorm.	28,6%

3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	42,9%
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	53,8%
Depósito Caução	15,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	30,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	16,7%
Nobre	58,3%
Demais Regiões	25,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	35,3%

Mudou para um aluguel mais barato	52,9%
Mudou sem dar justificativa	11,8%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-40,73%	-62,28%