

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

Destaques:

- saldo de vendas era negativo até Fevereiro, mas terminou positivo em 47,94%
- preços dos mais vendidos avançou de até R\$ 250 mil para até R\$ 350 mil
- locação cresceu 21,67% em Março, mas trimestre fechou negativo em 43,74%
- aluguel de casas e apartamentos foi de até R\$ 1 mil a até R\$ 3 mil mensais

**Venda de imóvel usado cresce 91% em Março
e ´salva` 1º trimestre na região de Ribeirão Preto**

Com Janeiro e Fevereiro fechando no vermelho, o 1º trimestre do mercado de imóveis usados da região de Ribeirão Preto foi literalmente ´salvo` pelos bons resultados de Março. Nesse mês, as vendas foram 91,03% maiores que as de Fevereiro segundo pesquisa feita com 21 imobiliárias e corretores de 11 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

O saldo acumulado de vendas, que estava negativo em 43,09% com as quedas registradas em Janeiro (- 40,73%) e Fevereiro (- 2,36%), acabou fechando positivo em 47,94% graças à recuperação registrada em Março. Foi praticamente uma repetição do 1º trimestre de 2022, que ficou com saldo positivo de 45,7%.

Entre Janeiro e Março, os preços dos imóveis mais vendidos nessa região subiram das faixas de até R\$ 250 mil para as faixas de até R\$ 350 mil. Em Janeiro, os compradores se dividiram entre as casas e os apartamentos (50% cada). Em Fevereiro os apartamentos sobrepujaram as casas (67% e 33%) mas, em Março, elas foram as preferidas (72% e 28%, respectivamente).

“A opção dos compradores por imóveis mais caros não deve se manter nesse crescente de alta se considerarmos as taxas de juros ainda muito elevadas dos financiamentos, a baixa taxa de poupança e a perda de poder aquisitivo agravada pela inflação, além do endividamento que cresceu e atinge quase 80% da população”, prevê José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“O histórico recente do mercado de imóveis usados dessa região também leva a crer que os imóveis de menor valor voltarão a ser os mais vendidos nessa região”, acrescenta. Em 2022, os imóveis mais vendidos em Janeiro foram os de preços médios até R\$ 500 mil, média que caiu para até R\$ 300 mil em Fevereiro, subiu para até R\$ 400 mil em Março e no restante do ano oscilou entre R\$ 300 mil e R\$ 200 mil.

Maioria em área nobre

Quase a metade (46,7%) dos imóveis usados vendidos em Março nas 11 cidades da região de Ribeirão Preto pelas 21 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP está localizada em bairros de regiões nobres. Os demais se dividem igualmente entre os bairros mais centrais (26,7%) e os de periferia (26,7%).

As vendas foram feitas com financiamento de bancos públicos e privados (44%), à vista (24%), em parcelas a serem pagas aos proprietários (28%) e por crédito de consórcios imobiliários (4%).

Quem comprou casa deu preferência às de 2 dormitórios (50% do total) com até 100 metros quadrados de área útil (58,3%). Já os apartamentos mais vendidos têm 3 dormitórios (60%) e área útil de 51 a 100 m² (60%).

Locação cresce 21,67%, mas trimestre fecha no vermelho

Depois de cair 62,28% em Janeiro ante Dezembro do ano passado e 3,13% em Fevereiro, a locação de imóveis residenciais cresceu 21,67% em Março na região de Ribeirão Preto segundo a pesquisa feita com 21 imobiliárias e corretores. Não foi o suficiente para evitar que o trimestre fechasse com saldo negativo de 43,74%.

Os preços das casas mais alugadas baixaram da média de R\$ 2.500,00 em Janeiro para até R\$ 1.750,00 em Fevereiro (50% delas) e até R\$ 1.000,00 em Março (*ver quadro abaixo*).

Os apartamentos seguiram o caminho contrário, com os mais alugados subindo da média de até R\$ 1.500,00 em Janeiro para até R\$ 2.000,00 em Fevereiro e até R\$ 3.000,00 em Março, segundo a pesquisa CreciSP.

As casas foram mais alugadas que os apartamentos em Março (56% e 44%, respectivamente), mas em Janeiro os apartamentos haviam superado as casas (57% a 43%) e em Fevereiro também (60% e 40%).

A maioria das casas alugadas (75%) tem 2 dormitórios e área útil de 51 a 100 m² (75%). Os apartamentos se dividem em quatro tipos, todos com participação de 25% no total alugado: quitinetes, 1 dormitório, 3 dormitórios e 4 dormitórios.

Metade dos apartamentos tem área útil de até 50 m² e a outra metade, de 101 a 200 m².

50% em área nobre

Metade dos imóveis alugados em Março está em bairros de áreas nobres, 41,7% em bairros de periferia e 8,3% em bairros de áreas centrais.

Segundo a pesquisa CreciSP, fiadores garantem o pagamento do aluguel em caso de inadimplência de 50% desses novos contratos, 21,4% contam com o seguro de fiança e os restantes 28,6% dispõem de outros meios de fiança.

Mudar-se para um imóvel com aluguel mais barato foi a razão apresentada por 53,8% dos inquilinos que rescindiriam contrato em Março nas imobiliárias pesquisadas, 11,5% disseram que se mudariam para um imóvel com aluguel mais caro e 34,6% não justificaram a desistência.

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

Locação residencial – Ribeirão Preto e região
(em R\$/mil e % sobre o total alugado)

Tipo	Janeiro	Fevereiro	Março
Casa	2,5 mil (57,2%)	1,501mil/1,750 mil (50%) 2,001/2,500 mil (50%)	1 mil (62,5%)
Apartamento	1,5 mil (71.5%)	2 mil (66,6%)	3 mil (75%)

Vendas em Março

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	25,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	16,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
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	16,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,3%
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	8,3%
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	8,3%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	41,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	8,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m ²	8,3%
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	40,0%
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	20,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	20,0%
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	20,0%
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 Aptos	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	60,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	20,0%
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 Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,7%
Nobre	46,7%
Demais Regiões	26,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	24,0%
Financiamento CAIXA	24,0%
Financiamento Outros Bancos	20,0%
Direto com Proprietário	28,0%

Consórcios	4,0%
------------	------

Locações em Março

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	37,5%
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	25,0%
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	12,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
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	75,0%
101 a 200 m ²	25,0%
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%

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	50,0%
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	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	25,0%
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	25,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	25,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	25,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	0,0%
101 a 200 m ²	50,0%
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	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	21,4%
Outros	28,6%

Localização	Percentual
Central	8,3%
Nobre	50,0%
Demais Regiões	41,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,5%
Mudou para um aluguel mais barato	53,8%
Mudou sem dar justificativa	34,6%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Loações
Janeiro	-40,73%	-62,28%
Fevereiro	-2,36%	-3,13%
Março	+91,03%	+21,67%
Acumulado	47,94%	-43,74%