

Pesquisa CreciSP

Ribeirão Preto e região

Fevereiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *participação dos bancos cresceu de 21,43% para 52% das vendas*
- *imóveis mais vendidos em Fevereiro foram os de até R\$ 300 mil*
- *locação cai 62,5% e se concentra em aluguel de até R\$ 1,5 mil*
- *imobiliárias e corretores alugaram apenas apartamentos*

Venda de imóvel na região de Ribeirão Preto cresce 85% com aumento dos financiamentos

O mercado de imóveis usados da região de Ribeirão Preto reverteu uma queda de 46,13% em Janeiro sobre Dezembro para uma alta de 85,59% nas vendas em Fevereiro devido ao aumento dos financiamentos bancários. Eles cresceram de 21,43% em Janeiro para 52% em Fevereiro, considerando o total de casas e apartamentos vendidos. Em Dezembro, quando os empréstimos bancários responderam por 83,33% das vendas, o crescimento foi de 115,46% sobre Novembro.

Os números foram apurados em pesquisas feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), que em Fevereiro constatou que as vendas feitas com pagamento à vista, parceladas pelos proprietários e por consórcios totalizaram 48% do total, abaixo, portanto, dos 52% financiadas por bancos. Em Janeiro, essas três modalidades atingiram 78,57%, mais de três vezes o volume financiado por bancos. Em Dezembro, a participação dos bancos foi de 83,33% e a das demais modalidades, de 16,67%.

“Nesses três meses ficou evidente a importância do financiamento para o mercado de imóveis usados, que é ainda mais dependente do crédito que o de imóveis novos pois o comprador age isoladamente e não têm o poder de barganha dos incorporadores e construtores”, afirma José Augusto Viana Neto presidente do CreciSP.

“A boa notícia, pelo menos até agora, é que os bancos não anunciaram aumentos das taxas de juros depois da elevação da Selic de 10,5% para 11,75% e é melhor mesmo que não o façam porque os juros nos níveis que estão, na média de 9% ou pouco mais, já tornam inviável a prestação do financiamento para a maioria dos que desejam comprar sua casa própria”, acrescenta.

Nesse contexto, o presidente do CreciSP vê como positiva a decisão da Caixa Econômica Federal (CEF) de reduzir a taxa de financiamento imobiliário na linha atrelada à poupança. A partir da segunda-feira, dia 28 de Março, segundo anúncio do presidente da Caixa, Pedro Guimarães, a taxa de 2,95% ao ano baixa para 2,8%, mais o rendimento da poupança e TR. Com o atual rendimento da aplicação, isso equivale a uma taxa final de 8,97%, acrescida da TR. “É pouco, mas é uma sinalização para todos os bancos e para todos os potenciais compradores que devem, sempre, pesquisar taxas e condições antes de fechar contrato”, ressalta Viana Neto.

Mais vendidos por R\$ 300 mil

A pesquisa de Fevereiro com 43 imobiliárias e corretores de Ribeirão Preto e outras sete cidades da região apurou que 66,67% dos imóveis vendidos custaram aos compradores até R\$ 300 mil e se dividem entre casas (52,94%) e apartamentos (47,06%).

Esses imóveis são na maioria do padrão construtivo médio (61,11%) e estão localizados em bairros de periferia (52,63%), de regiões nobres (42,11%) e de áreas centrais das cidades (5,26%).

As casas têm três dormitórios (60% delas) ou dois (30%), duas vagas de garagem (70%) ou uma (30%) e área útil que varia de 101 a 200 metros quadrados (50%), de 51 a 100 m² (40%) e até 50 m² (10%).

Os apartamentos mais vendidos foram os de dois dormitórios (62,5%), e os de um, três e quatro dormitórios tiveram participação igual, de 12,5% no conjunto das vendas. Metade dos imóveis tem área útil de até 50 metros quadrados, 37,5% têm de 51 a 100 m² e 12,5% deles, de 101 a 200 m². Contam com uma vaga de garagem 75%, com duas 12,5% e com três, também 12,5%.

Locação residencial tem queda de 62,5%

A locação de imóveis residenciais caiu 62,5% em Fevereiro comparada a Janeiro na região de Ribeirão Preto e foi marcada por um fato singular, segundo a pesquisa feita pelo CreciSP com 43 imobiliárias e corretores – foram alugados apenas apartamentos.

Todos os novos inquilinos que assinaram contrato no mês pagarão aluguel mensal de até R\$ 1.500,00 por apartamentos que estão localizados em bairros de periferia das oito cidades pesquisadas e são do padrão construtivo médio.

Esses apartamentos têm dois ou três dormitórios (50% cada), contam com uma vaga de garagem e têm área útil que varia de 51 a 100 metros quadrados.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Brodósqui, Jaboticabal, Mococa, Monte Alto, Morro Agudo, Orlandia, Ribeirão Preto e São Simão.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	5,56%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	38,89%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	22,22%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	27,78%
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	5,56%

Modalidade	Percentual
À Vista	20,00%
Financiamento CAIXA	28,00%

Financiamento Outros Bancos	24,00%
Direto com Proprietário	28,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	5,26%
NOBRE	42,11%
DEMAIS REGIÕES	52,63%

Tipo	Percentual
LUXO	16,67%
MÉDIO	61,11%
STANDARD	22,22%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	10,00%
2 Dorm.	30,00%
3 Dorm.	60,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	30,00%
2 vagas	70,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,00%

51 a 100 m ²	40,00%
101 a 200 m ²	50,00%
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.	12,50%
2 Dorm.	62,50%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	12,50%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	75,00%
2 vagas	12,50%
3 vagas	12,50%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,00%
51 a 100 m ²	37,50%
101 a 200 m ²	12,50%
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 **Fevereiro** na região de Ribeirão Preto

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	0,00%
1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	100,00%
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	0,00%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	100,00%

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

Casas Alugadas

Na região de Ribeirão Preto, em fevereiro, não houve locação de casas pelas imobiliárias consultadas.

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	50,00%
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	0,00%
51 a 100 m ²	100,00%
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%