

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região
Junho de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- participação da Caixa foi de 16,67% e de outras modalidades, 83,33%
- venda cresceu 18,09% no mês e saldo acumulado é de 55,83%
- locação residencial caiu 27,71%, mas saldo do semestre é positivo
- aluguel de até R\$ 1.000,00 foi o mais contratado em 11 cidades

Só a CEF financiou a compra de imóveis usados em Junho na região de Rio Preto

A Caixa Econômica Federal (CEF) foi o único banco a conceder crédito a pessoas físicas para a compra da casa própria – no caso, imóveis usados – em Junho na região de São José do Rio Preto. A informação consta de pesquisa feita com 27 imobiliárias de 11 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) e surpreendeu o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto.

“A Caixa é o maior agente financeiro da habitação, mas é surpreendente que nenhum dos grandes bancos tradicionais tenha fechado contrato em uma região tão importante quanto essa”, afirma Viana Neto. Ele entende que financiar imóveis é uma das melhores formas que os bancos têm de fidelizar clientes e por isso espera que a “ausência deles nesse tipo de operação tenha sido um lapso momentâneo, circunstancial, e que nos próximos meses voltem a operar com força nessa região”.

Além da Caixa, quem mais “financiou” os compradores foram os próprios donos dos imóveis – 58,33% das vendas foram feitas com o pagamento parcelado dos preços por eles estabelecidos. Outros 25% foram pagos à vista pelos compradores.

Os preços dos imóveis mais vendidos contribuíram para a realização desses dois tipos de negociação já que 62,5% deles se enquadraram nas faixas de valor de até R\$ 200 mil, o que também ajudou no desempenho das vendas gerais, que cresceram 18,09% em Junho frente a Maio.

“Sem crédito e muitas vezes com poucos recursos próprios, os compradores naturalmente se voltam para os imóveis de menor valor, que no Interior costumam ter área útil maior que os similares em grandes centros e na Capital”, justifica Viana Neto, acrescentando que a busca e a compra de imóveis com preços entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil é generalizada em todo o Estado.

Semestre positivo

Fechado Junho, o balanço do primeiro semestre se mostrou positivo para o mercado de imóveis usados da região de Rio Preto, o que também aconteceu com o mercado de locação residencial mesmo com a queda de 27,71% registrada em Junho comparado a Maio (*ver quadro abaixo*).

O conjunto das pesquisas mensais do CreciSP mostra que as vendas acumularam saldo positivo de 55,83%, as locações tiveram também saldo positivo de 241,10% e que algumas tendências se consolidaram nesses seis primeiros meses:

Vendas:

- os imóveis mais vendidos foram os de preços médios até R\$ 200 mil (três meses), de até R\$ 300 mil (dois meses) e até R\$ 600 mil (um mês).
- as casas foram mais vendidas que os apartamentos em quatro meses e os apartamentos, em dois.
- os bancos financiaram mais vendas que as outras modalidades somente em um mês (Fevereiro) e atingiram a pior participação em Junho, com 16,67% e financiamentos apenas da CEF.

Locação:

- em cinco meses a maioria dos novos aluguéis foi de até R\$ 1.000,00 e em Março subiu para até R\$ 1.500,00.
- as casas foram mais alugadas que os apartamentos nos seis meses, atingindo 100% das locações em Março e em Abril.

Imóveis de até R\$ 200 mil foram maioria em Junho

Com 66,67% de participação nas vendas totais, as casas lideraram o mercado de imóveis usados em Junho na região de Rio Preto. A parcela dos apartamentos foi de 33,33% segundo as 27 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP.

A maioria desses imóveis (62,50%) foi vendida por até R\$ 200 mil, está localizada em bairros de periferia (55,56%) e tem padrão construtivo médio (44,44%). A maioria das casas tem dois dormitórios (40%) ou três (40%), duas vagas de garagem (40%) ou três (40%) e área útil variável entre 51 e 100 metros quadrados (40%) e entre 201 e 200 m² (40%).

Os apartamentos mais vendidos têm dois dormitórios (66,66%), uma vaga de garagem (66,67%) e área útil de até 50 metros quadrados (66,67%).

Aluguel de casas de até R\$ 1.000,00

Dominando as preferências dos novos inquilinos desde o início do ano, as casas somaram 83,33% dos imóveis que foram alugados em Junho em São José do Rio Preto e em outras 10 cidades do entorno pesquisadas pelo CreciSP.

Os aluguéis contratados em Junho são na maioria de até R\$ 1.000,00 (83,33% do total) por imóveis que se espalham pelos bairros da periferia das cidades (42,86%), de regiões nobres (42,86%) e de áreas centrais (14,29%) e são do padrão construtivo standard (57,14%) ou médio (42,86%).

Quem os alugou ofereceu como garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência o seguro de fiança (37,5%), o depósito de três meses do valor do aluguel (12,25%) ou outros meios (12,5%). O fiador tradicional é quem dá garantia em 37,5% dos contratos.

Casas com três dormitórios (60% do total), duas vagas de garagem (60%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (80%) foram as que as 27 imobiliárias e corretores mais alugaram.

Já os apartamentos têm padrão único, todos com dois dormitórios, sem vaga de garagem e até 50 metros quadrados de área útil.

As cidades que participaram da pesquisa CreciSP foram Barretos, Bebedouro, Guaraci, Içem, Jaci, Mendonça, Mirassol, São José do Rio Preto, Severínia, Tanabi e Votuporanga.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	62,50%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	0,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	12,50%
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	12,50%
Acima de R\$ 1 milhão	12,50%

Modalidade	Percentual
À Vista	25,00%
Financiamento CAIXA	16,67%
Financiamento Outros Bancos	0,00%

Direto com Proprietário	58,33%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	0,00%
NOBRE	44,44%
DEMAIS REGIÕES	55,56%

Tipo	Percentual
LUXO	33,33%
MÉDIO	44,44%
STANDARD	22,22%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
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	20,00%
2 vagas	40,00%
3 vagas	40,00%
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	0,00%
201 a 300 m ²	40,00%
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.	0,00%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	66,67%
2 vagas	33,33%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,67%
51 a 100 m ²	0,00%
101 a 200 m ²	33,33%
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 **Junho** na região de SJRP

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	33,33%
751 a 1.000	50,00%
1.001 a 1.250	16,67%
1.251 a 1.500	0,00%
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	14,29%
NOBRE	42,86%
DEMAIS REGIÕES	42,86%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	42,86%
STANDART	57,14%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	37,50%
DEPÓSITO CAUÇÃO	12,50%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	37,50%
OUTROS	12,50%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	20,00%
3 Dorm.	60,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	20,00%
2 vagas	60,00%
3 vagas	20,00%
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	80,00%
101 a 200 m ²	20,00%
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	100,00%
1 vaga	0,00%
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%

Vendas SJRP

1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-28,79%	-23,80%	61,32%	36,67%	-7,66%	18,09%	55,83%

Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 600 mil	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 200 mil
% s/total vendido	64,29%	55,56%	58,33%	58,81%	63,16%	62,50%

Financiamento bancário	28,57%	54,17%	35,29%	23,08%	46,43%	16,67%
Negócios à vista	54,29%	12,50%	17,65%	34,62%	35,71%	25,00%
Direto com proprietário	17,14%	16,67%	47,06%	42,31%	17,86%	58,33%
Consórcio	0	16,67%	0	0	0	0

Casas	66,67%	75%	45%	23,53%	84,21%	66,67%
Aptos	33,33%	25%	55%	76,47%	15,79%	33,33%

Locações SJRP

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	24,59%	77,08%	-42,86%	-65%	275%	-27,71%	241,10%

Preço médio	R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 1.500	R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 1.000
% s/total vendido	55,55%	83,33%	75%	75%	70%	83,33%

Casas	88,89%	50%	100%	100%	94,74%	83,33%
Aptos	11,11%	50%	0	0	5,26%	16,67%