

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região

Janeiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *empréstimos caíram de 38% em Dezembro para 28% em Janeiro*
- *imóveis mais vendidos em Janeiro foram os de até R\$ 300 mil*
- *locação de residências supera queda e cresce 24% em Janeiro*
- *casas e apartamentos têm aluguel mensal de até R\$ 1 mil*

Financiamento cai e venda de imóveis usados tem baixa de 28,79% em São José do Rio Preto

As vendas de imóveis usados tiveram queda expressiva em Janeiro na região de São José do Rio Preto depois de terem crescido 54,43% em Dezembro. Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 44 imobiliárias e corretores de 12 cidades apurou que o volume de casas e apartamentos vendidos foi 28,79% menor que o do último mês do ano passado.

“A relação é quase sempre direta: quando o financiamento bancário encolhe, leva junto a venda de imóveis, especialmente os usados, que dependem exclusivamente do esforço pessoal dos interessados e de sua capacidade financeira para conseguir o empréstimo”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Sua avaliação é amparada nos números das pesquisas que o CreciSP tem feito regularmente na região. Em Dezembro, 38,33% das vendas foram feitas com financiamento de bancos públicos e privados. Em Janeiro, o percentual baixou para 28,57%. “Essa queda de 10 pontos percentuais significa que muitas famílias não puderam ter acesso à casa própria por falta de crédito, o que se espera que seja revertido nos próximos meses”, acrescenta Viana Neto.

A carência de financiamentos que puxou as vendas para baixo teve reflexo em outro indicador da pesquisa CreciSP, o das vendas feitas com pagamento à vista. Elas passaram de 31,67% em Dezembro para 54,29% em Janeiro, alta de mais de 22 pontos

percentuais. O restante dos imóveis vendidos em Janeiro, 17,14%, foi 'financiado' pelos próprios donos, que parcelaram o pagamento aos compradores.

Também baixaram em Janeiro os valores médios das casas e apartamentos mais vendidos. Em Dezembro, 67,64% deles custaram aos compradores até R\$ 400 mil e, em Janeiro, 64,29% se enquadraram nas faixas de preços de até R\$ 300 mil.

Imóvel simples, na periferia

Em São José do Rio Preto e em outras 11 cidades, as 44 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP venderam em Janeiro mais casas (66,67%) do que apartamentos (33,33%) com perfil construtivo mais simples, standard (55,56%), e localizados em bairros de periferia (58,82%) e de regiões nobres (41,18%).

A maioria das casas vendidas tem dois dormitórios (62,5%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (37,5%) e até 50 m² (37,5%) e uma (37,5%) ou duas vagas de garagem (37,5%).

No segmento de apartamentos, os mais vendidos têm três dormitórios (83,33%), duas vagas de garagem (66,67%) e área útil média variando entre 101 e 200 metros quadrados (50%), de 51 a 100 m² (33,33%) e até 50 m² (16,67%).

Locação residencial tem alta de 24,59%

Em contraste com a queda de vendas, a locação de residências cresceu 24,59% em Janeiro frente a Dezembro em Rio Preto e região, centrada mais em casas (88,89% do total) do que em apartamentos (11,11%).

Os imóveis mais alugados - 55,55% dos novos contratos – têm aluguel mensal médio de até R\$ 1 mil e se distribuem por bairros de periferia (56,25%), centrais (25%) e de regiões nobres (18,75%). A maioria (53,85%) é do padrão construtivo médio.

As 44 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP informaram que as casas alugadas têm três dormitórios (50%), dois (37,5%) ou um (12,5%) e área útil que varia de 51 a 100 metros quadrados (75%), de 101 a 200 m² (12,5%) e com até 50 m²

(12,5%). Metade delas tem uma vaga de garagem, 37,5% têm uma e 12,5% não têm nenhuma.

Todos os apartamentos alugados têm três dormitórios, duas vagas de garagem e área útil entre 101 e 200 metros quadrados.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barretos, Bebedouro, Catanduva, Jaci, José Bonifácio, Mendonça, Nova Granada, Olímpia, Paraíso, São José do Rio Preto, Vista Alegre do Alto e Votuporanga.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	50,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	14,29%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	14,29%
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	7,14%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	14,29%

Modalidade	Percentual
À Vista	54,29%
Financiamento CAIXA	20,00%
Financiamento Outros Bancos	8,57%
Direto com Proprietário	17,14%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	0,00%

NOBRE	41,18%
DEMAIS REGIÕES	58,82%

Tipo	Percentual
LUXO	5,56%
MÉDIO	38,89%
STANDART	55,56%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	62,50%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	12,50%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	37,50%
2 vagas	37,50%
3 vagas	12,50%
4 vagas	12,50%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	37,50%
51 a 100 m²	37,50%
101 a 200 m²	12,50%
201 a 300 m²	12,50%
301 a 400 m²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	16,67%
3 Dorm.	83,33%
4 Dorm.	0,00%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,67%
51 a 100 m ²	33,33%
101 a 200 m ²	50,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%

Locações em **Janeiro** na região de SJRP

CASA / APARTAMENTO	
VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	33,33%
751 a 1.000	22,22%
1.001 a 1.250	22,22%
1.251 a 1.500	11,11%
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	11,11%

Região	Percentual
CENTRAL	25,00%
NOBRE	18,75%
DEMAIS REGIÕES	56,25%

Tipo	Percentual
LUXO	15,38%
MÉDIO	53,85%
STANDART	30,77%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	37,50%
3 Dorm.	50,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	12,50%
1 vaga	37,50%
2 vagas	50,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	12,50%
51 a 100 m²	75,00%
101 a 200 m²	12,50%
201 a 300 m²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	0,00%
3 Dorm.	100,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	100,00%
3 vagas	0,00%
Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,00%
51 a 100 m²	0,00%
101 a 200 m²	100,00%
201 a 300 m²	0,00%