

Pesquisa CreciSP
Ribeirão Preto e Região
Abril de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *crédito bancário caiu de 59,46% em Março para 40% em Abril*
- *preços dos imóveis mais vendidos não ultrapassaram R\$ 300 mil*
- *locação segue em alta, com crescimento de 83,33%*
- *63,64% das novas locações tem aluguel mensal de até R\$ 1 mil*

Venda de imóveis cai 42,50% com redução de financiamento na região de Ribeirão Preto

A sequência de alta nas vendas de imóveis usados na região de Ribeirão Preto foi interrompida em Abril devido a uma queda de quase 20 pontos percentuais no volume de financiamentos concedidos pelos bancos públicos e privados. Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 44 imobiliárias e corretores de Ribeirão Preto e outras nove cidades apurou queda de 42,50% nas vendas de casas e apartamentos em Abril frente a Março.

Em Março, as vendas haviam crescido 6,24% sobre Fevereiro e os bancos financiaram 59,46% dessas vendas. Em Fevereiro o crescimento das vendas foi de 85,59% sobre Janeiro e os financiamentos somaram 52% do total de contratos formalizados pelas imobiliárias e corretores pesquisados. Agora em Abril, o volume de financiamentos ficou em 40% do total vendido, mesmo percentual das vendas feitas com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis.

“A importância do financiamento para a compra desse que é o bem mais caro que as famílias costumam adquirir fica ainda mais evidente quando se olha para Dezembro”, ressalta José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. No último mês do ano passado, o levantamento feito pelo Conselho registrou um crescimento de 115,46% nas vendas comparado a Novembro com 83,33% dessas operações feitas com empréstimo bancário.

Puxada pelo aumento da Selic, a alta dos juros dos financiamentos, hoje flutuando entre 9% e até mais de 10% ao ano dependendo do agente financeiro, “impacta na renda e nas condições para obtenção do empréstimo e traz insegurança e imprevisibilidade ao mercado imobiliário como um todo, mas especialmente ao de imóveis usados em que o comprador só conta com a imobiliária ou o corretor para tentar conseguir o financiamento”, afirma Viana Neto.

Ele cita como exemplo dessa dificuldade um levantamento feito pela empresa Melhor Taxa, que compara taxas de financiamento, segundo o qual um imóvel de R\$ 300 mil – o mais vendido em praticamente todas as regiões do

Estado pesquisadas pelo CreciSP – que tivesse R\$ 240 mil financiados no ano passado, com a Selic a 2% ao ano, exigiria do comprador uma renda mensal de R\$ 6.532,22 e custaria R\$ 490 mil ao final de prestações estendidas por 30 anos.

Hoje, com a Selic em 12,75% ao ano, esse mesmo financiamento nessas mesmas condições e prazo custaria R\$ 580 mil e exigiria uma renda mensal de R\$ 8.184,59. Segundo o cálculo da empresa, o mesmo contrato ficou R\$ 90 mil mais caro e exige uma renda 25% maior do comprador.

O presidente do CreciSP adverte que “sem uma ação mais direta e efetiva das autoridades públicas federais responsáveis pela regulação do crédito, as vendas vão continuar nessa gangorra de altos e baixos, sem previsão de estabilidade nesses próximos meses, em um mercado de portas fechadas para a maioria absoluta das famílias”.

Imóvel de R\$ 300 mil

Imóveis de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos em Ribeirão Preto e nas demais nove cidades pesquisadas em Abril pelo CreciSP. Segundo as 44 imobiliárias e corretores consultados, eles representaram 53,84% do total de unidades vendidas, das quais 75% são casas e 25%, apartamentos.

Por esses preços, conforme destaca a pesquisa, os novos proprietários adquiriram imóveis em bairros nobres (50%), de periferia (41,67%) e de áreas centrais (8,33%). Eles têm padrão construtivo médio (41,67%), standard (33,33%) ou luxo (25%).

A maioria das casas tem três dormitórios (44,44%) ou dois (33,33%), área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (55,56%) e duas vagas de garagem (44,44%).

Os apartamentos são de dois dormitórios (50%) ou três (50%), com área útil de 101 a 200 metros quadrados (50% deles) e três vagas de garagem (50%).

Locação se mantém em alta, com 83,33%

A locação de imóveis residenciais na região de Ribeirão Preto se manteve em alta em Abril, crescendo 83,33% frente a Março, mês em que o aumento no volume de imóveis alugados foi de 6,24% sobre Fevereiro.

Segundo o levantamento feito pelo CreciSP com 44 imobiliárias de Ribeirão e de nove cidades vizinhas, 63,63% dos imóveis alugados em Abril têm aluguel mensal de até R\$ 1 mil e se dividem entre casas (58,33%) e apartamentos (41,67%).

Estão em bairros próximos ao Centro das cidades 41,18% desses imóveis e os demais se distribuem por bairros de periferia (35,29%) e de regiões nobres (23,53%). O padrão construtivo dessas residências se divide entre médio (41,67%), standard (41,67%) e luxo (16,67%).

A maioria absoluta das casas alugadas tem dois dormitórios (85,71%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (71,43%) e uma vaga de garagem (42,86%) ou duas (42,86%).

Os apartamentos de dois dormitórios foram os mais alugados, com 75% do total, e 75% dispõem de área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados. Contam com uma vaga de garagem 75% e com duas, 25%.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Batatais, Brodowski, Cajuru, Guariba, Jaboticabal, Monte Alto, Orliândia, Ribeirão Preto, São Simão e Sertãozinho.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	46,15%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	7,69%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	15,38%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	7,69%
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	15,38%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	7,69%

Modalidade	Percentual
À Vista	20,00%
Financiamento CAIXA	30,00%
Financiamento Outros Bancos	10,00%
Direto com Proprietário	40,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	8,33%
NOBRE	50,00%

DEMAIS REGIÕES	41,67%
----------------	--------

Tipo	Percentual
LUXO	25,00%
MÉDIO	41,67%
STANDARD	33,33%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	33,33%
3 Dorm.	44,44%
4 Dorm.	11,11%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	22,22%
2 vagas	44,44%
3 vagas	11,11%
4 vagas	22,22%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,11%
51 a 100 m ²	33,33%
101 a 200 m ²	55,56%
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.	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	25,00%
2 vagas	25,00%
3 vagas	50,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	25,00%
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%

Locações em **Abril** na região de Ribeirão Preto

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	27,27%
751 a 1.000	36,36%
1.001 a 1.250	18,18%
1.251 a 1.500	9,09%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	9,09%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	41,18%
NOBRE	23,53%
DEMAIS REGIÕES	35,29%

Tipo	Percentual
LUXO	16,67%
MÉDIO	41,67%
STANDARD	41,67%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	85,71%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	42,86%
2 vagas	42,86%
3 vagas	0,00%
4 vagas	14,29%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	71,43%
101 a 200 m ²	28,57%
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.	25,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	75,00%

2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	75,00%
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%