

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 42,31% das vendas foram parceladas, 23,08% financiadas e 34,62% à vista
- 58,81% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mil
- locação de residências em Abril foi 65% menor que em Março
- somente casas foram alugadas, e por aluguéis de até R\$ 1.000,00

Donos de imóveis concedem mais crédito que bancos e vendas crescem em Rio Preto

As vendas de imóveis usados cresceram 36,67% em Abril comparado a Março em São José do Rio Preto e outras 12 cidades próximas impulsionadas por uma facilidade concedida aos compradores pelos donos dos imóveis – eles parcelaram o pagamento, superando o volume de financiamentos concedidos pelos bancos. Foi a segunda vez este ano em que os proprietários foram protagonistas do crédito imobiliário nessa região, com a segunda alta seguida nas vendas.

Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 36 imobiliárias e corretores desses 13 municípios constatou que 42,31% das vendas foram realizadas mediante pagamento parcelado pelos proprietários dos imóveis. A participação dos bancos foi de 23,08%, superadas também pelas vendas à vista, com 34,62%.

Em Março, mês em que as vendas foram 61,32% maiores que as de Fevereiro, o percentual de imóveis vendidos com pagamento parcelado pelos proprietários chegou a 47,06%, recorde no ano. A participação dos bancos ficou em 35,2% e as vendas feitas com pagamento à vista em 17,65%. Não houve registro de venda por crédito de consórcios imobiliários nesses dois meses.

“Não é natural que proprietários substituam bancos na facilitação da compra do imóvel, até porque essa forma individualizada de crédito tem alcance limitado, atinge pequenas frações do mercado e deixa de fora uma imensa maioria de proprietários que não têm como dispensar o recebimento imediato de todo o valor do imóvel”, critica José Augusto Viana Neto.

Ele afirma que “os bancos são, ou deveriam ser, os protagonistas naturais no processo de compra e venda de imóveis, porque têm caixa para isso, expertise para financiar a médio e longo prazos e dispõem de mecanismos para assegurar o recebimento desses empréstimos em condições muito melhores que os proprietários”.

O presidente do CreciSP vê como exemplo desse “protagonismo essencial” dos bancos no mercado imobiliário a decisão anunciada neste mês

pela direção da Caixa Econômica Federal (CEF) de crescer 20% no segmento, já contabilizando um recorde de R\$ 34,4 bilhões em contratações no primeiro trimestre. A instituição reformulou o Plano Empresário, concedeu carência em financiamentos e reduziu em Março a taxa de juros da linha de crédito atrelada à poupança para 8,97% ao ano, até 1 ponto percentual a menor que em outros bancos.

O que se vende, o que se compra

Parcelados ou financiados, os imóveis usados mais vendidos na região de São José do Rio Preto em Abril foram os de até R\$ 300 mil, com 58,81% do total negociado pelas 36 imobiliárias e corretores. Foram vendidos mais apartamentos (76,47% do total) do que casas (23,53%).

Esses imóveis estão em bairros próximos ao centro das cidades (44,12%), em áreas nobres (32,35%) e na periferia (23,53%) e têm padrão construtivo luxo (58,82%), médio (29,41%) ou standard (11,76%).

Quem comprou apartamento ficou dividido entre os de dois dormitórios (50% do total), os de três (40%) e os de um (10%), com área útil variando de 51 a 100 metros quadrados (50%), de 101 a 200 m² (30%) e com até 50 m² (20%). Eles têm uma vaga de garagem (50%) ou duas (50%).

As casas são na maioria de dois dormitórios (85,71%), duas vagas de garagem (71,43%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (57,14%).

Locação cai 65%, 2ª queda seguida

Mesmo com uma trégua de preços mais baixos, a locação de imóveis residenciais não conseguiu superar a queda de 42,86% registrada em Março frente a Fevereiro. Em Abril, o tombo no mercado de aluguel foi ainda maior, de 65% comparado a Março, mesmo com 75% das locações contratadas tendo aluguéis mensais de até R\$ 1 mil. Em Março, 75% dos aluguéis novos chegavam a até R\$ 1,5 mil mensais.

Somente casas foram alugadas em Abril em São José do Rio Preto e nas demais 12 cidades pesquisadas pelo CreciSP, sendo 75% delas do padrão construtivo médio e 25% do padrão standard. Estão localizadas em bairros de periferia (40%), centrais (40%) ou de regiões nobres (20%).

Todas as residências têm metragem de área útil oscilando entre 51 e 100 metros quadrados, dispõem de dois dormitórios (75%) ou três (25%) e uma vaga de garagem (75%) ou duas (25%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barretos, Bebedouro, Cajobi, Cedral, Colina, Fernandópolis, Jaci, Mendonça, Nhandeara, Olímpia, São José do Rio Preto, Uchoa e Votuporanga.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	11,76%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	35,29%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	11,76%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	11,76%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	11,76%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	5,88%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	5,88%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	5,88%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	34,62%
Financiamento CAIXA	11,54%
Financiamento Outros Bancos	11,54%
Direto com Proprietário	42,31%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	44,12%
NOBRE	32,35%
DEMAIS REGIÕES	23,53%

Tipo	Percentual
LUXO	58,82%
MÉDIO	29,41%
STANDARD	11,76%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
--------------------	-------------------

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	28,57%
2 vagas	71,43%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	57,14%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	28,57%
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.	10,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
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	50,00%
101 a 200 m ²	30,00%
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 SJRP

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	75,00%
1.001 a 1.250	25,00%
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	40,00%
NOBRE	20,00%
DEMAIS REGIÕES	40,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	75,00%
STANDARD	25,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	25,00%
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	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%

Apartamentos Alugados

Na região de SJRP, não foram alugados apartamentos em Abril.