

Pesquisa CreciSP

Ribeirão Preto e região

Junho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- alta de Junho contribuiu para 1º semestre ficar positivo em 250,97%
- imóveis mais vendidos em Junho foram os de até R\$ 200 mil
- locação cai 14,29%, mas semestre tem saldo positivo de 342,65%
- aluguel de 66,66% das casas e apartamentos é de até R\$ 1 mil

Venda de imóvel usado cresce 227%, recorde na região de Ribeirão Preto

Junho marcou um recorde na venda de imóveis usados na região de Ribeirão Preto, com alta de 227,56% em comparação com Maio, fazendo com que o primeiro semestre fechasse com saldo positivo acumulado de 250,97% segundo a compilação das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Contribuiu para esse aumento das vendas a redução dos preços médios dos imóveis mais vendidos, que caiu de até R\$ 400 mil em Maio para até R\$ 200 mil em Junho. As 36 imobiliárias e corretores consultados pelo Conselho em sete municípios relataram que venderam em Junho mais casas (69,23%) do que apartamentos (30,77%).

“Foi um semestre excepcional em uma região que tem cidades com renda média entre as maiores do Estado, como Ribeirão Preto, e que, mantido esse crescimento na segunda metade do ano, vai assegurar resultado ainda mais excepcional e independentemente dos financiamentos bancários, como aconteceu em Junho”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A participação dos bancos nas vendas de casas e apartamentos usados no mês foi de 43,91%, inferior à soma das vendas feitas com pagamento à vista ou em parcelas pagas diretamente aos proprietários, que totalizaram 56,10%. Foi o segundo mês no semestre em que a parcela dos bancos nas vendas foi menor que a das demais modalidades (*ver quadro abaixo*).

Ainda mais expressivo que o resultado semestral das vendas foi o da locação residencial. Apesar de ter caído 14,29% em Junho sobre Maio, o semestre ficou com saldo positivo acumulado de 342,65% graças, sobretudo aos resultados de Março (+ 325,00% sobre Fevereiro) e de Abril (+ 83,33% sobre Março). “A locação segue sendo a alternativa para quem não tem casa própria e, mesmo nessa região próspera, embora cresça, ela está limitada a aluguéis de menor valor, o que explica grande parte dessa alta no semestre”, diz Viana Neto.

As pesquisas do Conselho deixam clara essa relação entre crescimento do volume de locação e preço dos aluguéis, que nem sempre segue uma lógica

retilínea. Em Fevereiro, 100% dos contratos foram de imóveis com aluguel médio de até R\$ 1.500,00 e o volume de novas locações baixou 62,5% em relação a Janeiro. Em Março, 75% dos contratos foram de aluguéis de até R\$ 1.000,00 e as locações aumentaram 325%. Em Abril, com 57,89% das locações sendo de aluguéis dessas mesmas faixas de preços, o número de contratos cresceu 83,33%.

Semestre muito positivo

O primeiro semestre deixou caracterizado que os dois mercados, de venda de imóveis usados e de locação, tiveram crescimento expressivo e as casas e os apartamentos dividiram o protagonismo nas vendas, o que não se repetiu na locação:

Venda:

- as casas foram o tipo de imóvel mais vendido em três dos seis meses e os apartamentos nos outros três.
- imóveis de até R\$ 200 mil foram os mais vendidos em dois meses do semestre, os de até R\$ 400 mil também em dois meses, os de até R\$ 300 mil em um mês e os de até R\$ 500 mil em um mês.
- vendas financiadas por bancos superaram as feitas por outras modalidade em quatro meses, e as demais, em dois.

Locação:

- as casas foram mais alugadas em cinco dos seis meses, somando 100% das locações em dois deles (Fevereiro e Maio).
- aluguéis de até R\$ 1.000,00 foram maioria em quatro meses, de até R\$ 1.250,00 em um mês e de até R\$ 1.500,00 em um mês.

Imóveis de até R\$ 200 mil têm 52,38% das vendas

Mais da metade (52,38%) dos imóveis negociados pelas 36 imobiliárias e corretores da região de Ribeirão Preto em Junho foi vendida por até R\$ 200 mil e com predomínio das casas (69,23%) sobre os apartamentos (30,77%). Estão em bairros de periferia 62,07% desses imóveis e 54,55% são do padrão construtivo standard.

As casas mais vendidas foram as de dois dormitórios (57,14%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (64,29%) e duas vagas de garagem (57,14%). Entre os apartamentos, a preferência recaiu também sobre os de dois dormitórios (85,71%) com área útil de 51 a 100 m² (71,43%) e uma vaga de garagem (100%).

Aluguel em área central foi maioria nas 7 cidades

Em Ribeirão Preto e demais seis cidades pesquisadas pelo CreciSP, alugaram-se em Junho mais casas (57,14% do total) que apartamentos

(42,86%), sendo a maioria situada em bairros de áreas centrais (62,5%) e do padrão construtivo médio (42,86%) ou standard (42,86%).

O seguro de fiança superou o fiador como principal forma de garantia desses contratos (57,14% a 42,86%, respectivamente), segundo as 36 imobiliárias e corretores consultados.

Alugaram-se mais dois tipos de casas: com dois dormitórios (75% delas) e com três (25%) e com uma vaga de garagem (75%) ou duas (25%). As dimensões do espaço utilizável variaram de 51 a 100 metros quadrados (50%), de 101 a 200 m² (25%) e até 50 m² (25%).

Os inquilinos que optaram por apartamentos se dividiram entre os com dois dormitórios (50%) e com três (50%), imóveis esses com área útil entre 101 e 200 metros quadrados (50%) ou até 50 m² (50%) e uma vaga de garagem (50%) ou duas (50%).

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

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	4,76%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	47,62%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	4,76%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	4,76%
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	4,76%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	29,27%
Financiamento CAIXA	34,15%
Financiamento Outros Bancos	9,76%
Direto com Proprietário	26,83%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	17,24%
NOBRE	20,69%
DEMAIS REGIÕES	62,07%

Tipo	Percentual
LUXO	4,55%
MÉDIO	40,91%
STANDART	54,55%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	57,14%
3 Dorm.	42,86%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	35,71%
2 vagas	57,14%
3 vagas	7,14%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,14%
51 a 100 m ²	64,29%
101 a 200 m ²	14,29%
201 a 300 m ²	14,29%
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.	14,29%
2 Dorm.	85,71%
3 Dorm.	0,00%
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	28,57%
51 a 100 m ²	71,43%
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%

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

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	33,33%
751 a 1.000	33,33%
1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	33,33%
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	62,50%
NOBRE	12,50%
DEMAIS REGIÕES	25,00%

Tipo	Percentual
LUXO	14,29%
MÉDIO	42,86%

STANDART	42,86%
----------	--------

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	42,86%
DEPÓSITO CAUÇÃO	0,00%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	57,14%
OUTROS	0,00%

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	25,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	25,00%
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.	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	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	50,00%
51 a 100 m ²	0,00%
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%

Evolução de venda e locação no semestre

Vendas Ribeirão Preto 1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-46,13%	85,59%	6,24%	-42,5%	20,21%	227,56%	250,97%

Preço médio	R\$ 500 mil	R\$ 300 mil	R\$ 400 mil	R\$ 300 mil	R\$ 400 mil	R\$ 200 mil
% s/total vendido	58,33%	66,67%	57,14%	53,85%	71,43%	52,38%

Financiamento bancário	21,43%	52%	59,46%	40%	70%	43,91%
Negócios à vista	28,57%	20%	16,22%	20%	10%	29,27%
Direto com proprietário	50%	28%	24,32%	40%	20%	26,83%
Consórcio	0	0	0	0	0	0

Casas	41,67%	52,94%	59,09%	75%	42,86%	69,23%
Aptos	58,33%	47,06%	40,91%	25%	57,14%	30,77%

Locações Ribeirão Preto

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	61,11%	-62,50%	325%	83,33%	-50%	-14,29%	342,65%

Preço médio	R\$ 1.250	R\$ 1.500	R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 1.000
% s/total alugado	70,59%	100%	75%	63,64%	75%	66,66%

Casas	41,67%	0	88,24%	58,33%	100%	57,14%
Aptos	58,33%	100%	11,76%	41,67%	0	42,86%