

Pesquisa CreciSP

Ribeirão Preto e região

Fevereiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- queda nas vendas de Janeiro foi de 2,36% em 18 cidades pesquisadas
- casas e apartamentos mais vendidos foram os de até R\$ 300 mil
- locação de residências caiu 3,13%, e aluguel da maioria foi até R\$ 2.500,00
- presidente do CreciSP critica proposta de compulsório maior sem usados

Vendas e locação de imóveis usados caem pelo 2º mês seguido na área de Ribeirão Preto

Foi menor, mas foi a segunda queda seguida vivida pelos mercados de venda e locação de imóveis usados na região de Ribeirão Preto. Pesquisa feita com 25 imobiliárias e corretores de 18 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) registrou recuo de 2,36% nas vendas e de 3,13% na locação em Fevereiro em comparação com Janeiro. No primeiro mês do ano, as vendas caíram 40,73% e as locações, 62,28% em relação a Dezembro.

Foram vendidos em Janeiro mais apartamentos (67%) do que casas (33%). Os apartamentos também foram mais alugados (60%) do que as casas (40%).

Os preços das casas mais vendidas (60%) se limitaram às faixas de valor até R\$ 300 mil e os dos apartamentos a até R\$ 250 mil (62,5%). O aluguel médio das casas ficou concentrado nas faixas de até R\$ 2.500,00 e o dos apartamentos em até R\$ 2.000,00 (*ver quadros abaixo*).

“Não se comemora perda, mas a redução na queda de vendas e na locação em Janeiro é um indicativo de que os dois mercados esboçaram uma reação que pode crescer nos próximos meses, como aconteceu no ano passado”, pondera José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Em 2022, as vendas caíram em Janeiro (- 46,13%) e as locações em Fevereiro (- 62,5%), na comparação com os meses anteriores, mas o ano terminou com saldo acumulado positivo de 595,09% nas vendas e de 713,61% nas locações.

São condições para a melhora dos dois mercados nos próximos meses, segundo o presidente do CreciSP, a redução dos juros e o aumento dos financiamentos, que estão sob ameaça de redução por causa das perdas nas cadernetas de poupança. Principal fornecedora de recursos para a habitação, as cadernetas tiveram perda líquida de R\$ 45,14 bilhões neste primeiro semestre, segundo o Banco Central.

Viana Neto considera, por esses motivos, procedente o pedido de entidades do setor ao Banco Central para redução de 5% no depósito compulsório dos bancos, o que, estima-se, injetaria R\$ 38 bilhões no sistema de financiamento imobiliário. Estaria, assim, criado um funding (recursos) para os bancos manterem o mesmo volume de financiamento de 2022, o que deixaria de pressionar os juros.

“Usado não pode ser preterido”

Mas o presidente do CreciSP discorda de um dos argumentos que representantes das entidades apresentaram com o pedido ao BC. “Não podemos aceitar que os imóveis usados sejam deixados de fora dos financiamentos sob o argumento de que é nos novos que estaria a geração de empregos que movimentaria a Economia”, afirma Viana Neto.

“Essa é uma visão míope, distorcida da realidade, pois ignora o fato de que milhares de famílias precisam do financiamento para vender seu imóvel usado e comprar um novo, fazendo assim girar a roda de todo o sistema habitacional e não apenas de um segmento que quer absolutizar o crédito para si”, critica Viana Neto.

Deixar os imóveis usados de fora do crédito bancários, adverte ele, “é alijar da possibilidade de acesso à casa própria outras milhares de famílias que anseiam comprar uma casa ou apartamento usados porque são mais baratos que os similares novos, acessíveis a seus padrões de renda, e ainda contam com mais espaço e, em muitos, casos, melhor localização”.

Em Fevereiro, o financiamento de bancos públicos e privados foi responsável por 46,9% das vendas de imóveis usados na região de Ribeirão Preto. As vendas feitas com pagamento à vista somaram 28,1% e as parceladas pelos proprietários, 25%.

2 dormitórios, mais vendidos

Segundo as 25 imobiliárias e corretores das 18 cidades da região de Ribeirão Preto que responderam à pesquisa do CreciSP, as casas mais vendidas em Fevereiro foram as de dois dormitórios (40%) com área útil média de 51 a 100 metros quadrados (60%).

Os apartamentos mais vendidos também têm dois dormitórios (75%) e área útil de 51^a 100 m² (87,5%).

Os bairros de regiões nobres dessas cidades é onde estão localizados 39,4% dos imóveis que foram vendidos em Fevereiro, com os restantes distribuídos por bairros de periferia (33,3%) e mais próximos ao centro (27,3%).

Aluguel com fiador

As casas que tiveram a preferência dos novos inquilinos da região de Ribeirão Preto foram as de dois e três dormitórios (ambas com 50% de participação no total alugado) e com área útil variando de 51 a 200 m² (50%) e de 101 a 200 m² (50%).

Diferentemente delas, apartamentos com um dormitório somaram 33,3% das locações em Janeiro e os com três, 66,7%. A área útil deles varia de 51 a 100 m² (33,3%) a 101 e 200 m² (66,7%).

Esses imóveis estão localizados em bairros centrais das 18 cidades pesquisadas (40%), em bairros de regiões nobres (40%) e de periferia (20%).

O tradicional fiador é o principal garantidor do pagamento dos aluguéis em caso de inadimplência de 66,7% dos novos inquilinos. Os demais 33,3% usaram como garantia o pagamento de três aluguéis.

As 25 imobiliárias informaram que 66,7% dos inquilinos que mantinham contrato com elas o cancelaram por que se mudaram para imóveis com aluguéis mais caros. Outros 16,7% se mudaram para imóvel com aluguel mais barato e 16,7% não explicaram o motivo da desistência.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Batatais, Cajuru, Brodowski, Ribeirão Preto, Sertãozinho, Sales Oliveira, Cravinhos, Jardinópolis, Guariba,

Mococa, Orlandia, Pitangueiras, Santa Rita do Passa Quatro, Serrana, Cassia dos Coqueiros, Jaboticabal, Monte Alto e Taiuva.

Vendas em Fevereiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	20,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	20,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	20,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	20,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%

Acima de R\$ 5 mi	0,0%
-------------------	------

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	20,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	20,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	12,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	37,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,5%

De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios	Percentual
Apto	
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%

51 a 100 m ²	87,5%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	27,3%
Nobre	39,4%
Demais Regiões	33,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	28,1%
Financiamento CAIXA	12,5%
Financiamento Outros Bancos	34,4%
Direto com Proprietário	25,0%
Consórcios	0,0%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	50,0%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	50,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
----------------------------------	-------------------

Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	33,3%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	33,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	33,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	66,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	66,7%
Depósito Caução	33,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	40,0%
Nobre	40,0%
Demais Regiões	20,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	66,7%
Mudou para um aluguel mais barato	16,7%
Mudou sem dar justificativa	16,7%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-40,73%	-62,28%
Fevereiro	-2,36%	-3,13%
Acumulado	-43,09%	-65,41%