

Pesquisa CreciSP

Ribeirão Preto e região

Dezembro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *bancos financiaram somente 21,43% dos imóveis vendidos*
- *maioria das vendas foi de imóveis com preços de até R\$ 500 mil*
- *locação de residências cresceu 61,11% em Janeiro*
- *70,59% das novas locações tem aluguel de até R\$ 1.250,00*

Venda de imóvel cai 46% com financiamento em menor nível em 6 meses em Ribeirão Preto

O mercado de imóveis usados da região de Ribeirão Preto viveu em Janeiro uma guinada radical, com alteração expressiva tanto no perfil dos imóveis vendidos quanto na forma pela qual foram feitas as vendas. Enquanto em Dezembro 64,29% das casas e apartamentos vendidos enquadraram-se nas faixas de preços até R\$ 200 mil com 83,33% deles financiados por bancos, em Janeiro 58,33% custaram aos compradores até R\$ 500 mil e apenas 21,43% foram financiados.

Segundo apurou a pesquisa do CreciSP feita com 51 imobiliárias e corretores de Ribeirão e outras nove cidades vizinhas, o percentual de imóveis financiados em Janeiro foi o menor registrado desde Agosto do ano passado, quando o CreciSP começou a pesquisar o mercado local (*ver quadro abaixo*).

Uma das consequências dessa mudança foi que as vendas caíram 46,13% em Janeiro na comparação com Dezembro, quando haviam crescido 115,46% frente a Novembro.

Em contrapartida à queda dos empréstimos bancários, aumentou exponencialmente a participação dos proprietários no “financiamento” aos compradores. Em Janeiro, 50% das casas e apartamentos usados vendidos tiveram o pagamento parcelado por eles, percentual que foi de 11,11% em Dezembro. As vendas à vista também cresceram, de 5,56% em Dezembro para 28,57% em Janeiro.

“Circunstâncias do mercado local podem justificar essa reviravolta na região de Ribeirão Preto, como oportunidade de compra derivada de descontos maiores em alguns tipos de imóveis, ou realocação de capital e poupança investidos em aplicações financeiras para o mercado imobiliário, por exemplo, o que se explica pelo perfil dos imóveis vendidos, em geral mais caros”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “O normal e esperável é que a maioria das vendas seja feita com financiamento”, acrescenta.

Além da subida nas faixas de preços dos imóveis mais vendidos de Dezembro para Janeiro, da média de R\$ 200 mil para R\$ 500 mil, 46,67% deles estão situados em bairros de regiões nobres, mais valorizados, e 58,33% são do padrão construtivo médio, igualmente de maior preço de mercado.

Casas de 3 dormitórios

As 51 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP venderam em Janeiro mais apartamentos (58,33%) do que casas (41,67%) na região de Ribeirão Preto. Os apartamentos têm dois, três ou quatro dormitórios (33,33% de participação cada no total vendido).

Metade deles tem área útil variando de 101 a 200 metros quadrados, 16,67% de 51 a 100 m² e 33,33% com até 50 metros quadrados de espaço aproveitável. Contam com duas vagas de garagem 50% desses imóveis, 33,33% têm uma e 16,67% têm três.

As casas com três dormitórios foram as mais vendidas em Janeiro, 66,67% do total, seguidas pelas de dois e de quatro dormitórios (16,67% cada). A área útil de 83,33% dessas residências mede entre 101 e 200 metros quadrados, e das outras 16,67% oscila de 51 a 100 m². Têm duas vagas de garagem 66,67% e três vagas, 33,33%.

Venda de imóveis usados

Ribeirão Preto e região

Janeiro de 2022

	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro
Financiados (% sobre total)	62,16%	38,89%	59,26%	27,28%	83,33%	21,43%
Preço/R\$ e % das vendas	400 mil (66,67%)	500 mil (66,66%)	300 mil (55,56)	300 mil (63,64%)	200 mil (64,19%)	500 mil (58,33%)

Locação de residências cresce 61,11% em Janeiro

Cresceu 61,11% o volume de imóveis alugados em Janeiro comparado a Dezembro na região de Ribeirão Preto segundo apurou a pesquisa CreciSP. As 51 imobiliárias e corretores consultados alugaram mais casas (65%) do que apartamentos (35%).

O aluguel médio de 70,59% dessas novas locações é de até R\$ 1.250,00 e 57,58% são imóveis situados em bairros de periferia, com os demais distribuídos por bairros das regiões centrais e nobres das cidades (21,21% cada). Metade dessas residências é do padrão construtivo médio, 42,86% são do padrão standard e 7,14% do padrão luxo.

As casas alugadas têm dois dormitórios (54,55%) ou três (45,45%), área útil variando de 51 a 100 metros quadrados (54,55%), de 101 a 200 m² (27,27%) e de 201 a 300 m² (18,18%). As que têm uma vaga de garagem somaram 54,55% e as com duas vagas, 45,45%.

Apartamentos com um dormitório foram os mais alugados, 50% do total, seguidos pelos de três dormitórios (33,33%) e por quitinetes (16,67%). Metade desses imóveis tem área útil de até 50 metros quadrados e metade de 51 a 100 m². A maioria tem uma vaga de garagem (66,67%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barrinha, Batatais, Brodowski, Cravinhos, Dumont, Jaboticabal, Monte Alto, Pitangueiras, Ribeirão Preto e São Simão.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	25,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	8,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	16,67%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	8,33%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	16,67%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	16,67%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	8,33%

Modalidade	Percentual
À Vista	28,57%
Financiamento CAIXA	7,14%
Financiamento Outros Bancos	14,29%
Direto com Proprietário	50,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	26,67%

NOBRE	46,67%
DEMAIS REGIÕES	26,67%

Tipo	Percentual
LUXO	33,33%
MÉDIO	58,33%
STANDART	8,33%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	16,67%
3 Dorm.	66,67%
4 Dorm.	16,67%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	16,67%
101 a 200 m ²	83,33%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%

2 Dorm.	33,33%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	33,33%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	33,33%
2 vagas	50,00%
3 vagas	16,67%
4 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	16,67%
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 Ribeirão Preto

CASA / APARTAMENTO	
VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	5,88%
751 a 1.000	41,18%
1.001 a 1.250	23,53%
1.251 a 1.500	17,65%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	5,88%
2.001 a 2.500	5,88%
2.501 a 3.000	0,00%

Região	Percentual
---------------	-------------------

CENTRAL	21,21%
NOBRE	21,21%
DEMAIS REGIÕES	57,58%

Tipo	Percentual
LUXO	7,14%
MÉDIO	50,00%
STANDART	42,86%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	54,55%
3 Dorm.	45,45%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	54,55%
2 vagas	45,45%
3 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	54,55%
101 a 200 m ²	27,27%
201 a 300 m ²	18,18%
301 a 400 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	16,67%
1 Dorm.	50,00%
2 Dorm.	0,00%
3 Dorm.	33,33%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	16,67%
1 vaga	66,67%
2 vagas	16,67%
3 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%