

Pesquisa CreciSP

Ribeirão Preto e região

Março de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- bancos financiaram 59,46% das vendas em Março e 52% em Fevereiro

- imóveis de até R\$ 400 mil foram preferidos por 57,14% dos compradores

- imobiliárias e corretores venderam mais casas que apartamentos

- na locação, predominaram imóveis com aluguel de até R\$ 1 mil

Venda de imóvel cresce 6,24% com alta do crédito na região de Ribeirão Preto

Um aumento de sete pontos percentuais no índice de financiamentos bancários fez com que as vendas de imóveis usados crescessem 6,24% em Março frente a Fevereiro em Ribeirão Preto e outras 13 cidades da região, segundo pesquisa feita com 45 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Foi o segundo mês seguido de alta nas vendas, que em Fevereiro haviam crescido 85,59% sobre Janeiro com 52% das transações feita por meio de empréstimos de bancos. Em Março, os financiamentos subiram para 59,46% do total de casas e apartamentos vendidos.

As vendas em Março ficaram concentradas nos imóveis de preços médios até R\$ 400 mil, com 57,14% do total, e com os compradores preferindo as casas (59,09%) aos apartamentos (40,91%).

“A importância do financiamento fica evidente quando se considera que a sustentação do crescimento das vendas em Fevereiro e Março se deu na medida em que o volume de crédito mais que dobrou em comparação com Janeiro”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. No primeiro mês do ano, os bancos financiaram apenas 21,43% das vendas efetivadas nessa região.

Apesar da alternância natural entre altas e baixas nas vendas durante o ano, comum no mercado imobiliário, Viana Neto diz ver com preocupação os efeitos da alta dos juros nos próximos meses, consequência da elevação da taxa básica Selic para 12,75% ao ano. “Quando dirigentes de bancos dizem que pagar taxas de juros de 10%, 11% ou 12% em financiamentos imobiliários de 20 ou 30 anos é praticamente inviável acende-se um alerta que exige ainda mais cautela na hora de contratar o empréstimo”, pondera Viana Neto.

Ele lembra, porém, que não se deve desistir de buscar financiamento para ter a casa própria. “Um empréstimo bem planejado, com margem de segurança sobre os rendimentos mensais, é e continuará sendo infinitamente melhor opção que ficar pagando aluguel e jogando dinheiro pela janela pois sempre haverá margem para renegociar a dívida, prolonga-la, transferi-la para outro banco com a portabilidade e, em último caso, vender o imóvel e recuperar o que já se pagou”, argumenta Viana Neto.

2 dormitórios, padrão médio

As 45 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP informaram que 59,09% dos imóveis usados vendidos em Março na região de Ribeirão Preto são do padrão construtivo médio e estão distribuídos majoritariamente por bairros de áreas nobres (47,83%) e de periferia (47,83%).

As casas têm dois dormitórios (53,85% delas), três (30,77%), quatro (7,69%), cinco ou mais (7,69%) e área útil que varia entre 101 e 200 metros quadrados (38,46%), entre 51 e 100 m² (23,08%), de 201 a 300 m² (15,38%) e até 50 m² (23,08%). A maioria tem duas vagas de garagem (38,46%) ou uma (23,08%).

Metade dos apartamentos vendidos tem dois dormitórios, 25% dispõem de três e 25% de quatro quartos. A área útil deles oscila entre 51 e 100 metros quadrados (37,5% do total), de 201 a 300 m² (25%), de 101 a 200 m² (15,5%) e até 50 m² (25%). Contam com três vagas de garagem 37,5% desses imóveis, mesmo percentual dos que têm duas vagas, e os restantes 25% têm uma vaga.

Maioria das novas locações tem aluguel mensal de até R\$ 1 mil

Até R\$ 1.000,00 mensais. É esse o valor que 75% dos novos inquilinos aceitaram pagar pelos imóveis residenciais que foram

alugados em Março nas 14 cidades da região de Ribeirão Preto pelas 45 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP. O volume de locações no mês foi 325% superior ao de Fevereiro.

Alugaram-se mais casas (88,24%) que apartamentos (11,76%), localizados em bairros de periferia (36%), de área nobres (32%) e centrais (32%). Essas residências têm padrão construtivo médio (78,57%) ou standard (21,43%).

As casas alugadas têm dois dormitórios (70%) ou três (30%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (80%) e de 101 a 200 m² (20%) e duas vagas de garagem (60%) ou uma (40%).

Os apartamentos ou são de um dormitório (50%) ou dois (50%), todos com apenas uma vaga de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados (50%) ou até 50 m² (50%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Altinópolis, Batatais, Cajuru, Dumont, Jaboticabal, Mococa, Monte Alto, Orlandia, Ribeirão Preto, Santa Rita do Passa Quatro, Santa Rosa do Viterbo, Sertãozinho, Taiúva e Tambaú.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	4,76%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	28,57%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	9,52%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	14,29%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	4,76%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	4,76%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	4,76%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	28,57%

Modalidade	Percentual
À Vista	16,22%
Financiamento CAIXA	48,65%
Financiamento Outros Bancos	10,81%
Direto com Proprietário	24,32%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	4,35%
NOBRE	47,83%
DEMAIS REGIÕES	47,83%

Tipo	Percentual
LUXO	18,18%
MÉDIO	59,09%
STANDARD	22,73%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	53,85%
3 Dorm.	30,77%
4 Dorm.	7,69%
5 ou mais Dorm.	7,69%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	23,08%
2 vagas	38,46%
3 vagas	7,69%
4 vagas	15,38%
5 ou mais vagas	15,38%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,08%
51 a 100 m ²	23,08%
101 a 200 m ²	38,46%
201 a 300 m ²	15,38%
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.	25,00%
4 Dorm.	25,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	25,00%
2 vagas	37,50%
3 vagas	37,50%
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	37,50%
101 a 200 m ²	12,50%
201 a 300 m ²	25,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

acima de 500 m ²	0,00%
-----------------------------	-------

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

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	25,00%
751 a 1.000	50,00%
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	32,00%
NOBRE	32,00%
DEMAIS REGIÕES	36,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	78,57%
STANDARD	21,43%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	70,00%

3 Dorm.	30,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	40,00%
2 vagas	60,00%
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	80,00%
101 a 200 m ²	20,00%
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.	50,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%

1 vaga	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	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%
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%