

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *bancos financiaram 55% das vendas em Fevereiro e 43% em Janeiro*
- *casas por R\$ 300 mil e apartamentos por R\$ 200 mil lideram vendas*
- *locação de residências caiu 31,26% após subir 72,02% em Janeiro*
- *novos inquilinos pagarão aluguéis de até R\$ 751,00 a até R\$ 5 mil*

Venda de imóvel cresce 17% com aumento dos financiamentos na região de Rio Preto

As vendas imóveis usados cresceram 17,88% em Fevereiro na região de São José do Rio Preto em comparação com Janeiro, sob empuxo de um aumento no volume de financiamentos concedidos por bancos públicos e privados.

Pesquisa feita com 27 imobiliárias e corretores de 10 cidades da região pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que em Fevereiro 55% dos imóveis foram vendidos com financiamento bancário, percentual que é 12 pontos percentuais maior que os 43% financiados em Janeiro.

O restante das vendas em Fevereiro foi feito com pagamento à vista (21,7%), em parcelas combinadas com os proprietários (21,7%) e por crédito de consórcios imobiliários (1,7%).

Foram vendidas mais casas (70%) que apartamentos (30%). Os preços médios de 57,2% das casas foram de até R\$ 300 mil e de 66,7% dos apartamentos de até R\$ 200 mil.

“Comprar um imóvel não é o mesmo que comprar um carro, e se este precisa do financiamento, na aquisição de uma casa ou apartamento ele é a chave que garante o acesso à casa própria à maioria da população por causa da combinação de salários reduzidos e da quase incapacidade de sobrar dinheiro para investir ou guardar em poupança para a compra de um bem que costuma ser o de maior preço que as famílias compram na vida”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

É por esses motivos que, segundo ele, as vendas de imóveis costumam crescer em regiões do Estado quando os potenciais compradores conseguem financiamento. “É um esforço hercúleo que fazem para conciliar a renda com as prestações infladas pelos juros, daí que muitas vezes, mesmo com maior participação dos financiamentos, o volume de vendas geral apresenta queda em relação ao mês anterior”, ressalva Viana Neto.

No Brasil, a taxa de poupança doméstica de 17,4% do PIB em 2021 segundo o Centro de Estudos de Mercado de Capitais da Fipe (Cemec-Fipe). Foi um ponto fora da curva em relação a anos anteriores porque a população poupou mais por causa da preocupação com a pandemia de Covid-19. Desde 2015, a taxa de poupança ficava ao redor de 12% e 13% do PIB.

Mesmo aumentando para 17,4% do PIB em 2021, ela ficou abaixo da média da América latina e do Caribe, que foi de 20% segundo o Banco Mundial,

e dos países da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), que foi de 23% do PIB, e no mundo, de 26%.

Dois e três dormitórios

A pesquisa CreciSP apurou que as casas mais vendidas em Fevereiro na região de Rio Preto têm dois ou três dormitórios (42,9% de participação cada) e área útil medindo de 51 a 100 metros quadrados (42,9%) e de 101 a 200 m² (42,9%).

O tipo de apartamento que mais se vendeu foi o de dois dormitórios e com área útil de até 50 m² (66,7%).

Segundo as 27 imobiliárias e corretores consultados, 50,9% desses imóveis estão localizados em bairros de regiões nobres das 10 cidades pesquisadas, 25,9% em bairros de periferia e 23,1% em bairros de regiões centrais.

Locação residencial tem queda de 31,26%

A locação de imóveis residenciais caiu 31,26% em Fevereiro após ter crescido 72,02% em Janeiro frente a Dezembro de 2022 na região de São José do Rio Preto. A pesquisa que o CreciSP fez em 10 cidades constatou que as 27 imobiliárias e corretores consultados alugaram mais casas (81%) que apartamentos (19%).

O aluguel médio de 60% das casas é de até R\$ 1.250,00 mensais e o de 75% dos apartamentos é de até R\$ 5.000,00, com concentração de 50% nas faixas entre até R\$ 751,00 e até R\$ 1.000,00.

A locação de casas se dividiu entre as de dois dormitórios (40%) e de três (60%) com a maioria dispendo de área útil média de 51 a 100 m² (50%) e de 101 a 200 m² (30%).

Os apartamentos alugados têm dois dormitórios (50%) ou três (50%) e área útil de até 100 m² (50%) e de 101 a 200 m² (50%).

Optaram por alugar imóveis em bairros de periferia 38,1% dos inquilinos, 33,3% foram para bairros de áreas nobres e 28,6% para bairros de regiões centrais.

Os contratos desses inquilinos estabeleceram como garantidores do pagamento do aluguel em caso de inadimplências o fiador (29,6%), o seguro de fiança (20%), o título de capitalização (16,8%), o depósito de três aluguéis (15,2%) e outras modalidades (18,4%).

As imobiliárias relataram que 37,7% dos inquilinos que eram seus clientes em Fevereiro cancelaram o contrato sem apresentar justificativa, 35,8% alegaram que se mudariam para imóvel com aluguel mais barato e 26,4% para mais caro.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de São José do Rio Preto, Bebedouro, Catanduva, Barretos, Bady Bassit, Guaraci, Mirassol, Mendonça, Monte Azul Paulista e Olímpia.

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	14,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	28,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
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	14,3%
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	14,3%
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.	0,0%
2 Dorm.	42,9%

3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	14,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	42,9%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	14,3%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	66,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
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	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	33,3%
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 aptos	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	0,0%
101 a 200 m ²	33,3%
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	23,1%
Nobre	50,9%
Demais Regiões	25,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,7%
Financiamento CAIXA	35,0%
Financiamento Outros Bancos	20,0%
Direto com Proprietário	21,7%
Consórcios	1,7%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	20,0%
de R\$751 a \$1.000,00	30,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,0%
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.	40,0%
3 Dorm.	60,0%
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	30,0%
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 Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	25,0%
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	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
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	25,0%
Mais e R\$5mil	25,0%

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	25,0%
51 a 100 m ²	25,0%
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%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	29,6%
Depósito Caução	15,2%
T. de Capitalização	16,8%
Seguro Fiança	20,0%
Outros	18,4%

Localização	Percentual
Central	28,6%
Nobre	33,3%
Demais Regiões	38,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	26,4%
Mudou para um aluguel mais barato	35,8%
Mudou sem dar justificativa	37,7%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 52,21%	+ 72,02%
Fevereiro	+17,88%	-31,26%
Acumulado	-34,33%	+40,76%