

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Em Rio Preto e região, ano começa negativo em vendas e locações

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Dezembro de 2024 em São José do Rio Preto e região.

Foram consultadas 77 imobiliárias das cidades de Bady Bassitt, Barretos, Bebedouro, Cajobi, Catanduva, Catiguá, Cosmorama, Elisiário, Fernandópolis, Guapiaçu, Ibirá, Ipiguá, Itajobi, Jose Bonifácio, Macedônia, Marapoama, Mirassol, Nipoá, Novo Horizonte, Olimpia, Pedranópolis, São José Do Rio Preto, Tanabi, Taquaritinga, Urupês, Vista Alegre Do Alto e Votuporanga.

As vendas apresentaram queda de 23,23% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 12,29%.

“Janeiro, muitas vezes, apresenta uma desaceleração natural em comparação com dezembro devido ao período de festas e férias, quando as transações imobiliárias tendem a diminuir. Além disso, outros aspectos como condições econômicas locais, mudanças nas políticas de crédito, variações nos preços de imóveis e até mesmo questões climáticas podem afetar o mercado nesse período”, concluiu o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 68%; apartamentos: 33%

Locações:

Casas: 84%; Apartamentos: 16%

Vendas em Janeiro

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios até R\$ 200 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

Os apartamentos eram de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

55,8% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas nas áreas de periferia, 38,5% nas áreas nobres e 5,8% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 23,1% foram financiadas pela CAIXA, 25% por outros bancos, 23,1% diretamente pelos proprietários, 26,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,9% no período.

Locações em Janeiro

A faixa de preço de locação de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas alugadas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (47%), na região central (45%) e nos bairros mais nobres (9%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 13,6% não informaram a razão da mudança; 34,1% se mudaram para imóveis mais caros, e 52,3% se mudaram por imóveis de aluguel mais barato.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	68%
Apartamentos Vendidos	33%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	34,6%
4 Dorm.	3,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,4%
51 a 100 m ²	42,3%
101 a 200 m ²	38,5%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	3,8%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	45,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,2%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	27,3%
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 apartamentos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	5,8%
Nobre	38,5%
Demais Regiões	55,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	26,9%
Financiamento CAIXA	23,1%
Financiamento Outros Bancos	25,0%
Direto com Proprietário	23,1%
Consórcios	1,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	24,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

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	5,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	18,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	5,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,4%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,7%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,4%
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%

Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	84%
Apartamentos Alugadas	16%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,8%
2 Dorm.	58,6%
3 Dorm.	27,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,1%
51 a 100 m ²	44,8%
101 a 200 m ²	24,1%
201 a 300 m ²	3,4%
301 a 400 m ²	3,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	80,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	70,0%

101 a 200 m ²	10,0%
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	63,6%
Depósito caução	2,3%
T. de Capitalização	2,3%
Seguro Fiança	31,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	44,7%
Nobre	8,5%
Demais Regiões	46,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	34,1%
Mudou para um aluguel mais barato	52,3%
Mudou sem dar justificativa	13,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,1%

Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	5,3%
de R\$501 a \$750,00	15,8%
de R\$751 a \$1.000,00	28,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	18,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	2,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,6%
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%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-42,86%	-15%