

Pesquisa CreciSP

Bauru e região

Janeiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- *mercado manteve crescimento das locações pelo 3º mês seguido*
- *casas foram mais alugadas que os apartamentos em Janeiro*
- *venda imóveis usados caiu 11,74% em Janeiro frente a Dezembro*
- *maioria das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 250 mil*

### **Locação cresce 60% na região de Bauru com maioria de aluguéis até R\$ 1,250 mil**

Casas e apartamentos com aluguel mensal médio de até R\$ 1.250,00 se fixaram como padrão de locação na região de Bauru no ano passado e se mantiveram como opção preferencial dos novos inquilinos em Janeiro. É o que constatou pesquisa feita com 19 imobiliárias e corretores de 10 cidades pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As casas preferidas dos novos inquilinos foram as de aluguel mensal médio até R\$ 1 mil (58,3%). Já os que optaram por apartamentos deram preferência aos com aluguel médio de até R\$ 1.250,00 (75%). Em 2022, imóveis com aluguel de até R\$ 1.000,00 foram os mais alugados em quatro meses e os de até R\$ 1.250,00 em seis meses.

Além dos preços dos aluguéis ficarem estabilizados nas faixas dos mais contratados no ano passado, Janeiro também marcou o terceiro mês seguido de aumento nas locações. O volume de contratos cresceu 60,77% em relação a Dezembro, mês em que a pesquisa CreciSP registrou alta de 142,86 sobre Novembro. Nesse mês, as locações haviam crescido 25% frente a Outubro.

Em contraste, as vendas de imóveis caíram 11,74% em Janeiro comparado a Dezembro, mês em que também houve queda no volume negociado, de 8,94%. Os imóveis mais vendidos foram as casas de até R\$ 250 mil (57,2% do total) e os apartamentos de até R\$ R\$ 150 mil (75%).

“Essa disputa de posição ainda não está definida, e o exemplo vem do ano passado quando as vendas de imóveis superaram largamente as locações nessa região, mesmo com as restrições representadas pelos juros abusivos dos financiamentos bancários”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

As vendas de imóveis usados acumularam saldo positivo de 483,20% em 2022 enquanto as locações ficaram com saldo positivo de 279,98%, segundo os resultados consolidados das pesquisas feitas mensalmente pelo CreciSP. “O mercado local deu demonstração do potencial econômico da região com a maioria das vendas sendo feita fora do circuito tradicional de crédito em 2022”, lembra Viana Neto.

É uma referência ao fato de as pesquisas terem registrado que no ano passado formas alternativas de venda - à vista, em parcelas pagas aos

proprietários e por consórcios – foram as mais utilizadas pelos compradores em seis meses, ficando os financiamentos bancários com a maioria nos outros cinco.

### **Mais apartamentos que casas**

As 19 imobiliárias e corretores consultados nas 10 cidades da região de Bauru venderam em Janeiro mais apartamentos (56%) do que casas (44%) que se distribuem por bairros de regiões nobres (44,4%), de periferia (40,7%) e centrais (14,8%).

Os apartamentos são todos de dois dormitórios e área útil de até 50 metros quadrados. As casas têm três dormitórios (71,4%) ou dois (28,6%) e a maioria dispõe de área útil média de 101 a 200 m<sup>2</sup> (71,4%).

Segundo a pesquisa, houve empate entre as vendas feitas com financiamento bancário (50,1%) e as realizadas com pagamento à vista e em parcelas pagas diretamente aos proprietários (50,1%).

### **Casas são mais alugadas**

A maioria das locações em Janeiro na região de Bauru foi de casas (79%) com três dormitórios (45,5%) e área útil de 51 a 100 m<sup>2</sup> (41,7%). Os apartamentos têm dois dormitórios (75%) ou três (25%) e área útil de 51 a 100 m<sup>2</sup> (50%), na maioria.

Os bairros situados em regiões nobres e os de periferia concentraram percentual idêntico de locações (35,9%), ficando o restante com os bairros mais centrais (28,1%).

Segundo apurou a pesquisa com as 19 imobiliárias e corretores participantes, o seguro de fiança foi adotado em 56,9% dos contratos. Os demais têm como garantia de pagamento do aluguel o depósito de três aluguéis (19,6%), o fiador (17,6%), os títulos de capitalização (3,9%) e outras modalidades (2%).

Entre os inquilinos que as imobiliárias disseram ter rescindido o contrato que mantinham com elas, 56,4% o fizeram sem dar justificativa, 20,5% alegaram ter ido para imóvel com aluguel mais barato e 23,1% para mais caro.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Avaré, Botucatu, Bauru, Arandu, Fartura, Jaú, Pederneiras, Lençóis Paulista, Itaporanga e Macatuba

## **Vendas em Janeiro**

### **Casas vendidas**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	28,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	28,6%
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	14,3%
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	14,3%
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%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	28,6%
3 Dorm.	71,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	14,3%

101 a 200 m <sup>2</sup>	71,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	14,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos vendidos**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	25,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	50,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	25,0%
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	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%

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

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

### **Casas e Aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	14,8%
Nobre	44,4%
Demais Regiões	40,7%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	31,3%

Financiamento CAIXA	31,3%
Financiamento Outros Bancos	18,8%
Direto com Proprietário	18,8%
Consórcios	0,0%

## Locações em Janeiro

### Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	33,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
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	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	36,4%
3 Dorm.	45,5%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	16,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	41,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	25,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	8,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	8,3%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	50,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	25,0%
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	25,0%
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.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	25,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	17,6%
Depósito Caução	19,6%
T. de Capitalização	3,9%
Seguro Fiança	56,9%
Outros	2,0%

Localização	Percentual
Central	28,1%
Nobre	35,9%
Demais Regiões	35,9%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------

Mudou para um aluguel mais caro	23,1%
Mudou para um aluguel mais barato	20,5%
Mudou sem dar justificativa	56,4%

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	- 11,74%	+ 60,77%