

Pesquisa CreciSP

Bauru e região

Junho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- 45,45% dos compradores pagaram à vista e 54,55% parcelaram com os donos
- queda em Junho não anulou saldo positivo, de 113,17% no 1º semestre
- locação residencial aumenta 100% em Junho após três meses de queda
- volume de imóveis alugados no 1º semestre tem saldo positivo de 16,21%

**No mês do “financiamento zero”, venda de imóvel usado cai 44,42% na região de Bauru**

Nenhum imóvel usado foi vendido em Junho com financiamento de bancos públicos ou privados na região de Bauru, primeiro resultado negativo desde o início do ano registrado em pesquisa feita com 27 imobiliárias e corretores de 13 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os bancos tiveram participação maior que as outras formas de venda em Janeiro, Fevereiro e Abril. Em Março e em Maio, vendas feitas com pagamento à vista ou parcelado pelos donos dos imóveis superaram as financiadas e, em Junho, somaram 100% das negociações realizadas nesses municípios. Não houve registro de venda por crédito de consórcios imobiliários em nenhum dos seis primeiros meses do ano.

“É uma situação incomum não ter havido concessão de crédito para nenhum comprador”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Mais da metade dos imóveis – 54,55% do total - foi vendida mediante parcelas a serem pagas diretamente aos proprietários. E os restantes 45,45% foram negociados com pagamento à vista.

Mesmo com a ressalva de que outras imobiliárias e corretores não participantes da pesquisa possam ter feito venda com financiamento bancário, Viana Neto ressalta que “a amostragem da pesquisa causa espanto por não ter havido bancos mediando a compra do bem que costuma ser o mais caro que as pessoas adquirem na vida nesse conjunto de empresas e profissionais consultados pelo Conselho”.

Se não foram insuficiência de renda ou incapacidade de dar entrada ou pagar as prestações dos empréstimos os motivos de eventuais interessados ficarem sem crédito bancário na região, “esse mês de Junho está a exigir dos bancos locais um estudo e avaliação de suas operações para saber as razões desse descasamento entre a necessidade da população e suas obrigações sociais como agentes de mercado e financiadores da habitação”, enfatiza Viana Neto.

## **Um semestre positivo**

Mesmo com a queda de 44,42% em Junho, o mercado de imóveis usados da região de Bauru fechou o primeiro semestre com saldo positivo acumulado de 113,17%.

O mercado de locação residencial também fechou o semestre no azul, acumulando saldo positivo de 16,21%, graças, sobretudo, aos resultados de Junho – o volume de casas e apartamentos alugados no mês foi 100% maior que o de Maio e pôs fim a três meses seguidos de baixa.

O balanço semestral das pesquisas mensais do CreciSP traça um perfil dos dois mercados regionais com as seguintes características:

### **Vendas**

- os preços dos imóveis vendidos variaram entre até R\$ 200 mil (três meses) e até R\$ 300 mil (três meses).
- os bancos financiaram a maioria das vendas em três meses e as outras modalidades em três meses.
- as casas foram mais vendidas que os apartamentos em todo o semestre.

### **Locação**

- o aluguel médio dos imóveis mais alugados variou de até R\$ 1.000,00 (três meses) a até R\$ 1.250,00 (três meses).
- as casas foram mais alugadas que os apartamentos nos seis meses, e em três deles somente elas foram locadas (Março, Abril e Junho).

## **Imóvel de até R\$ 300 mil lidera vendas em Junho**

Tal como aconteceu em Maio, manteve-se em Junho a prevalência dos imóveis usados de até R\$ 300 mil como os mais vendidos nas 13 cidades da região de Bauru. Segundo as 27 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP, eles representaram 57,15% das negociações fechadas no mês. Outras três faixas de preços, de R\$ 301 mil a até R\$ 700 mil, tiveram participação expressiva no conjunto das vendas, somando 42,86%.

As casas (85,71%) e apartamentos vendidos (14,29%) distribuem-se sobretudo por bairros de regiões nobres das cidades (75%) e têm padrão construtivo médio (66,67% do total).

As casas têm dois dormitórios (50% delas) ou três (33,33%), duas vagas de garagem (83,33%) e metragem útil entre 51 e 100 metros quadrados (33,33%) e de 101 a 200 m<sup>2</sup> (33,33%).

Os apartamentos têm perfil único: todos com dois dormitórios, duas vagas de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados.

### Somente casas e com aluguel até R\$ 1.250mil

O aluguel médio de 71,43% das novas locações de Junho na região de Bauru foi de até R\$ 1.250,00, com a particularidade de que somente casas foram alugadas no mês e quase todas (80%) em bairros de periferia e do padrão construtivo médio (88,89%).

A diferenciação entre elas está nas dimensões: 57,14% têm área útil entre 51 e 100 metros quadrados e 42,86% entre 101 e 200 m<sup>2</sup>; as que têm dois dormitórios somam 42,86% e as com três, 57,14%. Há diferença também no tamanho das garagens: 42,86% têm um vaga e igual percentual tem duas, ficando sem vaga 14,29% dessas residências.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Águas de Santa Bárbara, Avaré, Barra Bonita, Bauru, Botucatu, Fartura, Itaporanga, Jaú, Lençóis Paulista, Pardinho, Piraju, Pirajuí e Santa Cruz do Rio Pardo.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	42,86%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	14,29%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	14,29%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	14,29%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	14,29%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	45,45%
Financiamento CAIXA	0,00%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	54,55%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	12,50%
NOBRE	75,00%
DEMAIS REGIÕES	12,50%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	66,67%
STANDART	33,33%

### Casas Vendidas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	16,67%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	16,67%
2 vagas	83,33%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	16,67%
51 a 100 m <sup>2</sup>	33,33%
101 a 200 m <sup>2</sup>	33,33%

201 a 300 m <sup>2</sup>	16,67%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Vendidos**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	100,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	100,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## Locações em Junho em Bauru

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	42,86%
1.001 a 1.250	28,57%
1.251 a 1.500	14,29%
1.501 a 1.750	14,29%
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%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	20,00%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	80,00%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	88,89%
STANDART	11,11%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
FIADOR	72,73%
DEPÓSITO CAUÇÃO	9,09%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	18,18%
OUTROS	0,00%

## Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	42,86%
3 Dorm.	57,14%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	14,29%
1 vaga	42,86%
2 vagas	42,86%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	57,14%
101 a 200 m <sup>2</sup>	42,86%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## Apartamentos Alugados

Na região de Bauru, não houve aluguel de apartamentos pelas imobiliárias consultadas no mês de junho.

**Vendas Bauru**

1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	0,40%	65,63%	99,97%	- 24,05%	15,64%	-44,42%	113,17%

Preço médio	R\$ 200 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil
% s/total vendido	64%	60%	63,64%	66,67%	68,75%	57,15%

Financiamento bancário	57,15%	57,14%	46,88%	73,92%	28,57%	0
Negócios à vista	23,81%	21,43%	25%	21,74%	33,33%	45,45%
Direto com proprietário	19,05%	21,43%	28,13%	4,35%	38,10%	54,55%
Consórcio	0	0	0	0	0	0

Casas	75%	55,56%	52%	85,71%	64,29%	85,71%
Aptos	25%	44,44%	48%	14,29%	35,71%	14,29%

**Loações Bauru**

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-6,25%	68,52%	-50%	-30%	-66,06%	100%	16,21%

Preço médio	R\$ 1.200	R\$ 1.250	R\$ 1.250	R\$ 1.000	R\$ 1.250	R\$ 1.250
% s/total vendido	62,50%	87,50%	60%	62,50%	100%	71,43%

Casas	96,77%	94,12%	100%	100%	60%	100%
Aptos	3,23%	5,88%	0	0	40%	0