

Pesquisa CreciSP

Bauru e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- fim do 'efeito férias' ajudou no crescimento, diz presidente do CreciSP
- imóveis com aluguéis de até R\$ 1.250,00 foram os mais alugados
- vendas têm queda de 26,87% em Agosto após o "boom" de Julho
- mercados têm boas perspectivas em Bauru, Avaré e Botucatu

Locação de residências cresce 144,90% em Agosto, recorde na região de Bauru

Foi recorde em Agosto o volume de casas e apartamentos alugados na região de Bauru, com alta de 144,90% sobre Julho segundo pesquisa feita com 32 imobiliárias e corretores de 11 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Foram alugadas mais casas (86,67%) que apartamentos (13,33%) e com aluguel médio de até R\$ 1.250,00, preço estabelecido em 62,5% desses novos contratos. Agosto marca também o domínio absoluto da preferência dos inquilinos pelas casas, tipo de imóvel mais alugado nos primeiros oito meses deste ano.

Metade dos imóveis alugados está em bairros de periferia e o restante se distribui por regiões centrais (36,36%) e áreas nobres desses municípios (13,64%). O fiador foi a principal forma de garantia utilizada para garantir o aluguel em caso de inadimplência, presente em 52,38% dos contratos.

As casas mais alugadas têm dois dormitórios (50%), duas vagas de garagem (66,67%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (66,67%). Os apartamentos têm um ou dois dormitórios (50% cada), uma vaga de garagem e área útil de até 50 m².

"O crescimento é consequência do fim das férias de Julho, de resultados positivos na Economia de cidades da região e também do fato de que não se paga condomínio alugando-se casas, à exceção das que estejam em áreas fechadas", afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Empregos e boas perspectivas

Dentre os fatos positivos que repercutem no mercado imobiliário, Viana Neto cita o saldo positivo de 3.920 empregos criados de Janeiro a Julho deste ano em **Bauru** segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do governo federal, citado pela administração local.

“Novas e boas perspectivas de crescimento também se abrem em **Avaré** com a recente inclusão da cidade no mapa do turismo brasileiro, do Ministério do Turismo, e a pavimentação do último trecho de terra da rua Mato Grosso, uma das mais extensas dessa cidade e que liga as regiões Leste e Oeste, segundo a gestão municipal”, destaca o presidente do CreciSP.

“Estar num mapa turístico nacional significa ter maior potencial de atração de visitantes e conseqüente aumento do movimento comercial e de locações de imóveis de lazer e, para os moradores da cidade, a melhoria nessa importante via de ligação acrescenta valor aos terrenos e imóveis adjacentes”, destaca Viana Neto.

Em **Botucatu**, o destaque é a doação pela gestão municipal de um terreno para a construção de um centro logístico, almoxarifado e armazenamento da produção de extratos para o setor de fitomedicamentos para a indústria farmacêutica no Distrito Industrial IV. “É o sonho dourado de toda cidade ter uma nova grande empresa, ainda mais quando, como neste caso, vai gerar pelo menos 70 novos empregos”, diz Viana Neto.

Venda tem queda de 26,87% após ‘boom’

As vendas de imóveis usados caíram 26,87% em Agosto comparado a Julho na região de Bauru e foram marcadas pela concentração das vendas em imóveis com preços médios de até R\$ 200 mil (53,84% do total) e situados em bairros de periferia (55,56%), segundo a pesquisa CreciSP.

“Era de se esperar que depois do boom de 240,91% de aumento de vendas em Julho tivéssemos um refluxo no mês seguinte, mas o saldo acumulado do ano é excelente até agora, com saldo positivo de 328,21% em oito meses”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho.

As 32 imobiliárias e corretores consultados nas 11 cidades informaram que 59,26% das vendas foram financiadas por bancos, 14,81% foram realizadas com pagamento à vista e 25,93% em parcelas pagas diretamente aos proprietários.

Foram vendidas mais casas (86,67%) que apartamentos (13,33%), tendo as casas em sua maioria um ou três dormitórios, duas vagas de garagem e área útil de 101 a 200 metros quadrados e até 50 m².

Todos os apartamentos que foram vendidos em Agosto têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de até 50 metros quadrados.

Faixa de preço média	Percentual
-----------------------------	-------------------

Até R\$ 100 mil	7,69%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	46,15%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	7,69%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	23,08%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	7,69%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
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	7,69%

Modalidade	Percentual
À Vista	14,81%
Financiamento CAIXA	37,04%
Financiamento Outros Bancos	22,22%
Direto com Proprietário	25,93%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	16,67%
NOBRE	27,78%
DEMAIS REGIÕES	55,56%

Tipo	Percentual
LUXO	14,29%
MÉDIO	42,86%
STANDART	42,86%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	36,36%
2 Dorm.	27,27%
3 Dorm.	36,36%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	9,09%
1 vaga	27,27%
2 vagas	36,36%
3 vagas	27,27%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,36%
51 a 100 m ²	0,00%
101 a 200 m ²	36,36%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	18,18%
401 a 500 m ²	9,09%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
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%
-----------------	-------

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	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%
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%

Locações em **Agosto** em Bauru

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	25,00%
751 a 1.000	0,00%
1.001 a 1.250	37,50%
1.251 a 1.500	12,50%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	12,50%
2.501 a 3.000	12,50%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	36,36%
NOBRE	13,64%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	63,64%
STANDART	36,36%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	52,38%
DEPÓSITO CAUÇÃO	14,29%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	23,81%
OUTROS	9,52%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	16,67%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	16,67%
1 vaga	16,67%
2 vagas	66,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,67%
51 a 100 m ²	66,67%
101 a 200 m ²	16,67%
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	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%
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%

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 0,40%	- 6,25%
Fevereiro	+ 65,63%	+ 68,52%
Março	+ 99,97%	- 50%
Abril	- 24,05%	- 30%
Mai	+ 15,64%	- 66,06%
Junho	- 44,42%	+ 100%
Julho	+ 240,91%	-12,5%
Agosto	- 26,87%	+144,90%