

Pesquisa CreciSP
Araçatuba e região
Fevereiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- financiamentos caíram de 65,6% em Janeiro para 25% em Fevereiro
- somente casas foram vendidas, e 75% por até R\$ 250 mil
- locação em Fevereiro teve queda de 84,13% em 6 cidades pesquisadas
- imobiliárias só alugaram casas, e a maioria por até R\$ 1 mil

Bancos reduzem financiamentos e venda de imóvel cai 73% na região de Araçatuba

Uma queda de 40 pontos percentuais no volume de financiamentos concedidos por bancos públicos e privados impactou as vendas de imóveis usados, que caíram 73,33% na passagem de Janeiro para Fevereiro na região de Araçatuba segundo pesquisa feita com 10 imobiliárias e corretores de seis cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em Janeiro, 65,6% das vendas de casas e apartamentos foram feitas com empréstimos bancários e o volume vendido cresceu 45,24% na comparação com Dezembro. Em Fevereiro, a participação dos bancos caiu a 25%, derrubando as vendas em 73,33% e os próprios donos de imóveis se tornaram os maiores financiadores dos compradores, parcelando o pagamento de 50% dos imóveis vendidos. Os restantes 25% foram vendidos à vista.

“Mesmo com as taxas de juros nas alturas, os financiamentos se mostram fundamentais para o desenvolvimento do mercado de imóveis usados nessa região e em todo o País”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“Tanto para imóveis novos quanto para usados as taxas de juros atuais são um descalabro, nesse nível que já chega a 11% ao ano, mas a situação é pior para quem pretende comprar um imóvel usado, mesmo sendo mais barato, porque não tem o suporte de uma incorporadora ou construtora para negociar prazos melhores e taxas menores”, critica Viana Neto.

Casas de até R\$ 250 mil

Em Fevereiro, somente casas foram vendidas e alugadas nas seis cidades da região de Araçatuba, segundo a pesquisa CreciSP. No ano passado, elas também foram o tipo de imóvel mais vendido e alugado em 10 dos 12 meses.

As casas mais vendidas em Fevereiro foram as de até R\$ 250 mil (75% do total) e têm dois dormitórios (50%) ou três (50%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (75%) e de 101 a 200 m² (25%).

Estão em bairros de periferia 75% dessas residências, e as demais 25% se espalham por bairros de regiões nobres.

Locação residencial tem queda de 84,13%

Depois de crescer 107,95% em Janeiro comparado a Dezembro, a locação de imóveis residenciais recuou 84,13% em Fevereiro na comparação com Janeiro na região de Araçatuba.

A pesquisa do CreciSP com 10 imobiliárias e corretores de seis cidades constatou que 83,3% das casas foram alugadas por até R\$ 1.000,00, não se registrando locação de apartamentos no mês.

As casas têm três dormitórios (50%) ou dois (33,3%) e área útil de 51 a 200 m² (50%) e de 101 a 200 m² (50%) e estão localizadas em bairros de periferia (75%) ou de regiões nobres (25%).

As garantias oferecidas pelos novos inquilinos caso fiquem inadimplentes com o aluguel foram o fiador (55,6%), o depósito de três aluguéis (22,2%) e outros meios de fiança (22,2%).

As imobiliárias relataram que 44,4% dos inquilinos que tinham em carteira e rescindiram o contrato alegaram que iriam se mudar para imóvel com aluguel mais barato e que 55,6% não apresentaram justificativa para o cancelamento.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araçatuba, Birigui, Auriflana, Guararapes, Palmeira D'Oeste e Promissão.

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	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	25,0%
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%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	75,0%
101 a 200 m ²	25,0%
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%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	0,0%
Nobre	25,0%
Demais Regiões	75,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	25,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	50,0%
Consórcios	0,0%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	50,0%
de R\$751 a \$1.000,00	33,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
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	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	50,0%
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	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%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	55,6%
Depósito Caução	22,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	22,2%

Localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	25,0%

Demais Regiões	75,0%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	44,4%
Mudou sem dar justificativa	55,6%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 45,24%	+ 107,95%
Fevereiro	-73,33%	-84,13%
Acumulado	-28,09%	23,82%