

Pesquisa CreciSP

Bauru e região
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- imóveis de até R\$200 mil foram os preferidos de 66% dos compradores
- imobiliárias venderam mais casas (85,71%) que apartamentos (14,29%)
- locação residencial cai 30% e fica concentrada em casas
- 62,5% dos imóveis alugados têm aluguel mensal de até R\$ 1 mil

Venda de imóveis usados caem 24,05% após 3 meses de crescimento na região de Bauru

O trimestre de crescimento não se tornou um quadrimestre de expansão das vendas de imóveis usados na região de Bauru com a queda de 24,05% registrada em Abril sobre Março segundo pesquisa feita com 38 imobiliárias de 10 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

“É compreensível haver um recuo depois de uma sequência de aumentos nas vendas, até porque o fôlego financeiro dos potenciais compradores é restrito e, no caso de grande parte da classe média, está estrangulado neste momento pelo arrocho na renda e pela impossibilidade de contratar e suportar um financiamento em banco”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A referência à classe média tem suporte no perfil dos imóveis vendidos nesses quatro meses nesta que é uma das regiões mais ricas do Estado. Em Abril, 66,67% das vendas em Bauru e cidades próximas foram de imóveis com preços até R\$ 200 mil, mesmos valores registrados em Fevereiro (60% do total vendido) e em Janeiro (64,7%). Em Março, 63,64% foram vendidos por até R\$ 300 mil.

A pesquisa registrou em Abril que apenas 8,33% das casas e apartamentos vendidos se enquadraram nas faixas de preços de até R\$ 400 mil. As imobiliárias e corretores não venderam nenhum imóvel acima desse valor, e a dificuldade para vender e comprar nessas faixas de preços mais altos fica maior se a operação depender de crédito bancário.

“Se alguém fosse comprar um imóvel de R\$ 1,2 milhão e pegasse emprestados R\$ 960 mil, 80% do valor, em um grande banco, precisaria ter uma renda de no mínimo R\$ 50 mil para pagar prestação inicial de mais de R\$ 15 mil mensais por 13 anos com juros anuais de 9,5%, ou seja, é um negócio acessível somente a uma minoria da população”, critica Viana Neto.

O presidente do CreciSP enfatiza que “com preços menores de imóveis, como os da região de Bauru em Abril, até se consegue financiamento, e, mesmo com eles, no contexto econômico do País e da região no momento, as vendas podem não crescer de um mês para outro, mas até cair”. Em Abril, 73,92% dos imóveis foram vendidos com financiamento de bancos, 21,74% com pagamento à vista e 4,35% em prestações diretamente aos proprietários.

Foco na periferia

Segundo a pesquisa CreciSP, 70,83% dos imóveis usados vendidos em Abril na região de Bauru estão em bairros de periferia e 67,86% são do padrão construtivo standard, “o que justifica o preço médio de 66,67% dessas residências se limitar a R\$ 200 mil, que, na verdade, tem sido dominante também em outras regiões do Estado, como São Carlos, Araçatuba e Marília”, afirma Viana Neto

As casas prevaleceram sobre os apartamentos na preferência dos compradores (85,71% do total) e têm três dormitórios (44,44%), dois (33,33%) ou um (22,22%) e área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (33,33%), até 50 m² (33,33%) ou entre 51 e 100 m² (22,22%). A maioria tem duas vagas de garagem (55,56%).

Não houve dúvida dos compradores sobre o padrão que desejavam para os apartamentos – todos os que foram vendidos têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil que varia entre 51 e 100 metros quadrados e até 50 m² (33,33%).

Locação cai 30% e fica concentrada em casas

As locações em Abril na região de Bauru repetiram o padrão que se mantém desde Janeiro, concentradas que foram em casas e não em apartamentos – as imobiliárias e corretores só alugaram esse tipo de imóvel em Abril e Março. Em Fevereiro, 94,12% das residências alugadas eram casas e, em Janeiro, 96,77%.

O volume de locações em Abril foi 30% inferior ao de Março e 62,50% dos imóveis alugados têm aluguel mensal de até R\$ 1.000,00, sendo que 72% deles são considerados como do padrão construtivo médio.

As 38 imobiliárias e corretores que responderam à consulta do CreciSP relataram que a maioria das residências (60%) está em bairros de periferia e tem dois dormitórios (63,5%).

A área útil delas é variável, de 101 a 200 metros (37,5% do total têm essa metragem) a até 50 m² (25%). Uma vaga de garagem é do que dispõem 62,5% desses imóveis, 25% têm duas vagas e 12,5% não têm nenhuma.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	25,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	41,67%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	25,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	8,33%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
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	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	21,74%
Financiamento CAIXA	65,22%
Financiamento Outros Bancos	8,70%
Direto com Proprietário	4,35%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	20,83%
NOBRE	8,33%
DEMAIS REGIÕES	70,83%

Tipo	Percentual
LUXO	3,57%
MÉDIO	28,57%
STANDART	67,86%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	22,22%
2 Dorm.	33,33%
3 Dorm.	44,44%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	22,22%
2 vagas	55,56%
3 vagas	22,22%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	22,22%
101 a 200 m ²	33,33%
201 a 300 m ²	11,11%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
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	33,33%
51 a 100 m ²	66,67%
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 **Abril** em Bauru

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	25,00%
751 a 1.000	37,50%
1.001 a 1.250	25,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	12,50%
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%

Região	Percentual
CENTRAL	23,33%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	60,00%

Tipo	Percentual
LUXO	8,00%
MÉDIO	72,00%
STANDART	20,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	62,50%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	12,50%
1 vaga	62,50%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	12,50%

101 a 200 m ²	37,50%
201 a 300 m ²	25,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Não foram alugados apartamentos em Abril.