

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

*Destaques:*

- Mercados mantiveram desempenho positivo registrado em Dezembro
- imóveis de até R\$ 700 mil estão entre os mais vendidos em Janeiro
- casas foram mais alugadas que apartamentos em 8 cidades pesquisadas
- aluguéis vão de até R\$ 1 mil por casas a até R\$ 1,750 mil por apartamentos

### **Venda de imóveis cresce 45% e locação aumenta 107% na região de Araçatuba**

Os mercados de imóveis usados e de locação residencial tiveram um começo de ano melhor do que em 2022 na região de Araçatuba. Em Janeiro, o volume de vendas aumentou 45,24% e o de locação, 107,95% em relação a Dezembro, segundo pesquisa feita com 16 imobiliárias e corretores de oito cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em Dezembro do ano passado, a pesquisa CreciSP registrou aumento de 14,61% nas vendas e de 11,11% nas locações residenciais em relação a Novembro. No fechamento de 2022, o mercado de venda acumulou saldo positivo de 155,92%, mas a locação ficou com saldo negativo de 70,71%.

“Os resultados de Janeiro indicam que os dois mercados têm fôlego para superar adversidades e continuar crescendo ao longo do ano”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele diz ver como muito positivo o fato de Janeiro “seguir a trilha de aumento dos negócios” registrada em Dezembro, “até porque Janeiro é um mês de gastos extras que arrocha o orçamento das famílias e as leva a adiar decisões como as de comprar ou alugar imóvel”.

Chama a atenção na pesquisa de Janeiro a participação dos financiamentos. “Mesmo com os juros acima do tolerável, muitos financiamentos foram contratados e acabaram dando grande impulso para o aumento das vendas”, destaca Viana Neto, ao pontuar que 65,6% das vendas no mês na região de Araçatuba foram financiadas por bancos públicos e privados. Esse volume financiado é 25 pontos percentuais maior que os 40,7% registrados em Dezembro.

### **Empregos em alta**

“O desempenho econômico de cidades da região ajuda a explicar esse bom momento do mercado imobiliário local pois é o que dá suporte para que as famílias consigam ter acesso ao crédito e ainda arcar com prestações elevadas”, observa o presidente do CreciSP, citando os exemplos de Birigui e Araçatuba.

Em **Birigui**, o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho e Emprego registrou em 2022 o melhor saldo de emprego formal nos últimos 12 anos, segundo divulgou a prefeitura. No acumulado de Janeiro a Dezembro, foram criados 1.899 empregos com registro em carteira. O melhor saldo registrado foi o do setor industrial, com a criação de 1.268 postos de trabalho.

A cidade também registrou crescimento de 62,2% nas exportações, com destaque para os calçados, no segundo melhor resultado desde 1997, conforme a prefeitura.

Em **Araçatuba**, segundo divulgação da gestão municipal, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Relações do Trabalho registrou a criação de quase três mil novos empregos e previa um crescimento do PIB per capita de R\$ 37 mil para R\$ 46 mil no ano passado. Esperava também um aumento da população para 214 mil habitantes, a ser confirmado pelo Censo do IBGE.

### **Mais vendidos até R\$ 700 mil**

Os imóveis usados mais vendidos nas oito cidades pesquisadas foram as casas com preços de até R\$ 200 mil (66,7%) e os apartamentos de R\$ 601 mil a R\$ 700 mil (100%).

Foram vendidas mais casas (91%) que apartamentos (9%). São imóveis localizados em bairros de periferia (37,9%), de áreas nobres (31%) e mais próximos ao centro (31%).

Eles foram vendidos com financiamento de bancos públicos e privados (65,6%), à vista (11,5%), em parcelas pagas aos proprietários (13,1%) e por carta de crédito de consórcios imobiliários (9,8%).

A maioria das casas tem dois dormitórios (66,7%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (44,4%) e de 101 a 200 m<sup>2</sup> (22,2%). Os apartamentos são, todos, de três dormitórios e área útil de 51 a 100 m<sup>2</sup>.

### **Aluguel até R\$ 1,750 mil**

As casas também foram o tipo de imóvel mais alugado na região de Araçatuba em Janeiro, 78% contra 22% de apartamentos, segundo apurou a pesquisa CreciSP com as 16 imobiliárias e corretores.

O aluguel médio de 75% das casas é de até R\$ 1 mil. Os apartamentos se dividem em duas categorias: os de aluguel médio até R\$ 1 mil (50%) e os que variam entre R\$ 1.501,00 e R\$ 1.750,00 (50%). Todas as casas têm dois dormitórios e área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (50%) e 101 e 200 m<sup>2</sup> (50%). Os apartamentos também são todos de dois dormitórios com metragem de área útil entre 51 e 100 m<sup>2</sup> (50%) e de 101 a 200 m<sup>2</sup> (50%).

Os bairros mais próximos ao centro das oito cidades pesquisadas concentram 40,7% dos imóveis alugados, e o restante se divide entre os bairros de periferia (35,6%) e de regiões nobres (23,7%).

O fiador foi a principal forma de fiança adotada por inquilinos e proprietários (31,7%), seguido do seguro de fiança (23,8%), do depósito de três aluguéis (15,9%) e de outros meios de garantia (28,6%).

As imobiliárias informaram que 60,4% dos inquilinos que tinham contrato com elas e o cancelaram o fizeram para se mudar para imóvel com aluguel mais barato, 13,2% para mais caro e 26,4% não informaram o motivo que os levou à rescisão.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araçatuba, Jales, Aurifloma, Birigui, Castilho, Ilha Solteira, Penápolis e Promissão.

## **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	11,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	55,6%
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	11,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,1%
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	11,1%
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.	66,7%

3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	11,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	11,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	44,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	22,2%
201 a 300 m <sup>2</sup>	11,1%
301 a 400 m <sup>2</sup>	11,1%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
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	100,0%

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.	0,0%
3 Dorm.	100,0%
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>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	100,0%
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	31,0%
Nobre	31,0%
Demais Regiões	37,9%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	11,5%
Financiamento CAIXA	36,1%
Financiamento Outros Bancos	29,5%
Direto com Proprietário	13,1%
Consórcios	9,8%

## Locações em Janeiro

### Casas alugadas

<b>Valor Aluguel Casa</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	25,0%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	25,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
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	25,0%
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%
----------------	------

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais 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>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,0%
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%

### **Aptos Alugados**

<b>Valor Aluguel Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
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	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	50,0%
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%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais 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>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,0%
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**

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	31,7%
Depósito Caução	15,9%
T. de Capitalização	0,0%

Seguro Fiança	23,8%
Outros	28,6%

Localização	Percentual
Central	40,7%
Nobre	23,7%
Demais Regiões	35,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	13,2%
Mudou para um aluguel mais barato	60,4%
Mudou sem dar justificativa	26,4%

#### **Evolução de venda e locação**

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 45,24%	+ 107,95%