

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

*Destaques:*

- *imóveis mais vendidos em Janeiro em 10 cidades foram os de até R\$ 200 mil*
- *Caixa Econômica Federal foi único banco a conceder financiamentos*
- *somente casas foram alugadas, e 75% delas com aluguel de até R\$ 1 mil*

### **Venda de imóvel usado cresce 1,56% e locação cai 65% na região de Bauru**

Uma recuperação tímida marcou o segundo mês do ano no mercado de imóveis usados da região de Bauru. Após queda de 11,74% em Janeiro sobre Dezembro, as vendas cresceram 1,56% em Fevereiro segundo apurou pesquisa feita com 17 imobiliárias e corretores de 10 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

No mercado de locação residencial, o movimento foi inverso, com o volume de novos contratos caindo 65,69% em Fevereiro depois de terem aumentado 60,77% na comparação com Dezembro.

Foram vendidos mais apartamentos (71%) do que casas (29%) e alugadas somente casas em Janeiro. O aluguel médio de 75% dessas casas é de até R\$ 1 mil.

Já as casas vendidas, todas elas, se enquadraram nas faixas de preços de até R\$ 101 mil a até R\$ 200 mil, enquanto que 75% dos apartamentos custaram aos compradores até R\$ 200 mil.

“São os primeiros movimentos de mercado de um ano que começou e continua pressionado pelos juros, com inflação persistente, desemprego alto, mas mercado também pela tomada de ações concretas para melhoria das condições gerais da Economia e da indústria imobiliária, como a retomada do Minha Casa, Minha Vida, e as reformas fiscal e tributária encaminhadas e em discussão para aprovação no Congresso”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele acredita que haverá mudança na postura dos bancos privados conforme fiquem claras as regras que nortearão as despesas do governo federal, “com direcionamento maior de recursos a custos e juros mais baixos para o financiamento imobiliário”. Viana Neto diz que chega a ser “escandaloso e constrangedor” para os bancos o que a pesquisa mostrou na região de Bauru: somente a Caixa Econômica Federal (CEF) emprestou dinheiro para quem comprou a casa própria em Janeiro.

Segundo a pesquisa, 15,4% das vendas foram feitas com financiamento da CEF em Janeiro, 42,3% foram pagas à vista e 42,3% em parcelas combinadas diretamente com os proprietários.

#### **Maioria na periferia**

Os imóveis que foram vendidos em Janeiro pelas 17 imobiliárias e corretores estão espalhados por bairros de periferia (39,2%), de regiões nobres (37,3%) e de áreas centrais (23,5%) das 10 cidades pesquisadas na região de Bauru.

Os compradores preferiram as casas com dois dormitórios (50%) ou três (50%) e os apartamentos de dois (50%), um (25%) e três dormitórios (25%).

Já os novos inquilinos se dividiram entre as casas com um dormitório (12,5%), com dois (50%) e com três (37,5%), a maioria delas dispondo de área útil medindo entre 101 e 200 metros quadrados (50%).

Os imóveis alugados estão distribuídos por bairros de periferia (48,3%), de regiões nobres (24,1%) e centrais (27,6%).

O fiador foi a forma de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência adotada em 72,7% dos contratos, seguido pelo depósito de três aluguéis (12,1%), pelo seguro de fiança (6,1%) e por outros meios de fidúcia (9,1%).

A necessidade de pagar um aluguel menor foi o motivo apresentado por 66,7% dos inquilinos que cancelaram o contrato com as imobiliárias consultadas pelo CreciSP, e 5,6% disseram que iriam para imóvel com aluguel mais caro. Os restantes 27,8% não justificaram a desistência.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Arandu, Avaré, Bauru, Cerqueira César, Piratininga, Fartura, Ibitinga, Itaporanga, Jaú e Pardinho.

## 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	50,0%
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	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%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
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%

### **Aptos vendidos**

<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	25,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	50,0%
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	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	25,0%
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 Aptos</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	25,0%
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>	75,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	25,0%

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

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	23,5%
Nobre	37,3%
Demais Regiões	39,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	42,3%
Financiamento CAIXA	15,4%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	42,3%
Consórcios	0,0%

### Locações em Fevereiro

#### Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	25,0%
de R\$501 a \$750,00	12,5%
de R\$751 a \$1.000,00	37,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,5%
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.	12,5%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	12,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	25,0%
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>	12,5%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	72,7%
Depósito Caução	12,1%
T. de Capitalização	0,0%

Seguro Fiança	6,1%
Outros	9,1%

Localização	Percentual
Central	27,6%
Nobre	24,1%
Demais Regiões	48,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	5,6%
Mudou para um aluguel mais barato	66,7%
Mudou sem dar justificativa	27,8%

### Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 11,74%	+ 60,77%
Fevereiro	+1,56%	-65,69%
Acumulado	-10,18%	-4,92%