

Pesquisa CreciSP
Araçatuba e região
Abril de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *bancos financiaram 17,64%, menos da metade que os proprietários (41%)*
- *compradores optaram por imóveis de até R\$ 200 mil, a maioria na periferia*
- *locação de residências teve queda de 60,28% em Abril sobre Março*
- *somente casas foram alugadas, e 75% com aluguel de até R\$ 1.000,00*

Venda de imóvel usado cai 72,55% com crédito reduzido na região de Araçatuba

As vendas de imóveis usados caíram 72,55% em Abril comparado a Março em Araçatuba e outras seis cidades da região, segundo pesquisa feita com 18 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Contribuiu para esse resultado a reduzida participação do crédito bancário, responsável pelo financiamento de apenas 17,64% das unidades vendidas.

As vendas realizadas com pagamento à vista ou em parcelas pagas diretamente aos proprietários somaram 82,36%. Os imóveis mais vendidos – 57,15% do total – foram os que custaram aos compradores até R\$ 200 mil. Somente casas foram vendidas nessas cidades, e 62,5% delas estão em bairros de periferia. O restante se divide entre bairros de regiões nobres (25%) e centrais (12,5%).

“O preço relativamente baixo da maioria dos imóveis vendidos e sua localização indica que os compradores, sem acesso ao crédito bancário, precisaram usar as próprias reservas financeiras ou apelar para a boa vontade, e também necessidade de caixa, dos próprios donos dos imóveis”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A participação reduzida dos financiamentos no conjunto das vendas é, para ele, “sintoma de uma grave distorção no sistema de crédito que deveria dar sustentação ao crescimento estável do mercado imobiliário”. O “remédio amargo” dos juros imposto pelo Banco Central para conter a inflação e que se reflete nas taxas de financiamento mais caras “pode acabar resultando em estagnação de um mercado responsável por milhares de empregos, renda e impostos”, critica Viana Neto.

2 e 3 dormitórios

Segundo a pesquisa do CreciSP, as casas vendidas têm dois dormitórios (42,86%), três (42,86%) ou apenas um (14,29%). A metragem da área útil disponível varia de 51 a 100 metros quadrados (28,57% do total), de 201 a 300 m² (28,57%), de 101 a 200 m² (14,29%), de 401 a 500 m² (14,29%) e até 50 m² (14,29%).

Metade desses imóveis é do padrão construtivo médio, 37,5% do padrão standard e 12,5% do padrão luxo. Eles contam com duas vagas de garagem (42,86%), uma vaga (28,57%), três vagas (14,29%) ou nenhuma (14,29%).

Locação residencial tem queda de 60,28%

Acompanhando a queda de 72,55% nas vendas de imóveis usados, a locação de imóveis também diminuiu 60,28% em Abril comparado a Março na região de Araçatuba e com predominância absoluta das casas - 100% das novas locações foram desse tipo de imóvel.

A pesquisa feita pelo CreciSP com 18 imobiliárias e corretores desses sete municípios constatou que 75% dos novos inquilinos pagarão aluguel mensal de até R\$ 1 mil por imóveis que estão localizados em bairros de periferia (50%), de regiões centrais (25%) e nobres (25%). O padrão construtivo dessas residências é médio (45,45%) ou standard (54,55%).

A maioria das casas tem dois dormitórios (62,5%), com o restante das locações se dividindo entre as de um dormitório (25%) ou três (25%).

A área útil de 75% das casas alugadas varia entre 51 e 100 metros quadrados, e as demais têm entre 101 e 200 m² (12,5%) e 201 e 300 m² (12,5%). As vagas de garagem são uma (em 62,5% das casas), duas (12,5%) ou nenhuma (25%).

A pesquisa do CreciSP foi feita nas cidades de Araçatuba, Birigui, Buritama, Ilha Solteira, Jales, Palmeira D'Oeste e Promissão.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	14,29%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	42,86%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	0,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	28,57%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	14,29%
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	41,18%
Financiamento CAIXA	5,88%
Financiamento Outros Bancos	11,76%
Direto com Proprietário	41,18%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	12,50%
NOBRE	25,00%
DEMAIS REGIÕES	62,50%

Tipo	Percentual
LUXO	12,50%
MÉDIO	50,00%
STANDARD	37,50%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	14,29%
2 Dorm.	42,86%
3 Dorm.	42,86%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	14,29%
1 vaga	28,57%
2 vagas	42,86%
3 vagas	14,29%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	28,57%
101 a 200 m ²	14,29%
201 a 300 m ²	28,57%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	14,29%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Na **região de Araçatuba**, não houve venda de apartamentos em abril.

Locações em **Abril** na região de Araçatuba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	25,00%
501 a 750	12,50%
751 a 1.000	37,50%
1.001 a 1.250	12,50%
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	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	25,00%
NOBRE	25,00%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
-------------	-------------------

LUXO	0,00%
MÉDIO	45,45%
STANDARD	54,55%

Casas Alugadas

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

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	75,00%
101 a 200 m ²	12,50%
201 a 300 m ²	12,50%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Aptos Alugados

Na região de Araçatuba, não houve locação de apartamentos em abril.