

Pesquisa CreciSP

Marília e região

Janeiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- venda de imóveis usados caiu 79,19% e locação recuou 54,86% em Janeiro
- 58,3% das casas foram vendidas por até R\$ 150 mil nas cidades pesquisadas
- maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel mensal de até R\$ 1 mil

Mercados em baixa têm venda e locação somente de residências na região de Marília

Houve uma unanimidade entre os que compraram imóvel usado e os que alugaram em Janeiro na região de Marília: todos preferiram as casas em detrimento dos apartamentos.

Pesquisa feita com nove imobiliárias e corretores de Marília, Ourinhos e Paraguaçu Paulista pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que não se vendeu nem se alugou um único apartamento no primeiro mês deste ano.

“Em cidades do Interior, principalmente as médias e pequenas, morar em apartamento implica em um custo que a casa não tem, como o condomínio, e embora ele seja considerado mais seguro por ter portaria, essas cidades têm baixo índices de criminalidade e relações de vizinhança que tornam as casas moradias confiáveis em termos de segurança, mais do que na Capital”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Os dois segmentos de mercado tiveram, porém, comportamento semelhante quanto ao desempenho: as vendas caíram 79,19% em comparação com Dezembro e a locação, 54,86%. Foi um começo de ano pior do que em 2022, quando as vendas tiveram queda de 33,40% e a locação, de 40%.

“Mas não se pode tomar Janeiro como indicativo do que vai acontecer nos próximos meses na região, e exemplo disso é o próprio balanço final do ano passado”, observa Viana Neto. As vendas de imóveis usados terminaram 2022 com saldo positivo de 52,54% e a locação, de 614,61%.

Usada por até R\$ 150 mil

As casas mais vendidas em Janeiro nas cidades pesquisadas pelo CreciSP foram as de até R\$ 150,00 mil (58,3%), todas elas com três dormitórios e área útil média variando de 51 a 300 metros quadrados. Todas essas residências estão situadas em bairros de periferia.

Elas foram vendidas com financiamento de bancos públicos e privados (50%), à vista (25%) e em parcelas pagas diretamente aos proprietários (25%).

Aluguel até R\$ 1 mil

A maioria das casas foi alugada por até R\$ 1 mil mensais (60%), tem dois ou três dormitórios (80%) e área útil medindo entre 101 e 200 m² (80%). Estão localizadas em bairros de periferia (83,3%) ou de áreas nobres das três cidades pesquisadas (16,7%).

Fiadores pessoas físicas são os maiores garantidores do pagamento dos aluguéis desses novos inquilinos que ficarem inadimplentes (92,3%), e outras modalidades de fiança respondem pelos restantes 7,7%.

As imobiliárias pesquisadas relataram que 90,9% dos inquilinos que cancelaram contrato de aluguel que estava em vigor o fizeram sem apresentar justificativa e 9,1% justificaram a desistência pela necessidade de se mudar para imóvel com aluguel mais barato.

Vendas em Janeiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	25,0%
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	33,3%
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	33,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	33,3%
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.	0,0%
3 Dorm.	100,0%
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	33,3%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	33,3%
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	0,0%
Demais Regiões	100,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	50,0%

Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	25,0%
Consórcios	0,0%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	20,0%
de R\$751 a \$1.000,00	40,0%
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	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	40,0%
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.	20,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	0,0%
101 a 200 m ²	80,0%
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	92,3%
Depósito Caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	7,7%

Localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	16,7%
Demais Regiões	83,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	9,1%
Mudou sem dar justificativa	90,9%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-79,17%	-54,86%

