

Pesquisa CreciSP

Bauru e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- financiamentos impulsionaram vendas ao passar de zero para 57,9%
- 60% dos imóveis foram vendidos em Julho por até R\$ 300 mil
- locação de residências caiu 12,5% depois de bater recorde em Junho
- maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel de até R\$ 1,250 mil

Venda de imóvel usado é recorde com alta de 240,91% em cidades da região de Bauru

As vendas de imóveis usados bateram recorde em Julho na região de Bauru, com aumento de 240,91% sobre Junho segundo pesquisa feita com 29 imobiliárias e corretores de nove cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

O fator-chave dessa alta foi o aumento dos financiamentos bancários, que saíram de zero em Junho para 57,9% do total de vendas realizadas em Julho. Vendas à vista e com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis somaram 42,11%. “Esse crescimento foi ancorado na opção preferencial dos compradores pelos imóveis de menor valor, com prestações mensais e entrada menores”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Casas e apartamentos com preços entre R\$ 101 mil e R\$ 200 mil representaram 40% do total vendido no mês. Somadas as faixas de até R\$ 300 mil, esses imóveis de menor preço responderam por 60% das vendas de Julho. “Esses R\$ 300 mil têm sido o limite que separa o que se vende mais e o que se vende menos em várias regiões do Estado”, lembra Viana Neto.

Como acontece desde o início do ano, as casas foram o tipo de imóvel mais vendido em Julho, com 56,25% do total, ficando os apartamentos com os restantes 43,75%. A localização da maioria deles também ajuda a explicar os preços mais baixos – 55,56% estão em bairros de periferia dessas nove cidades.

Dentre as casas vendidas, 70% têm dois ou três dormitórios, 50% têm duas vagas de garagem e 60% contam com área útil medindo de 51 a 100 metros quadrados e de 101 a 200 m².

Os apartamentos se dividem entre os de dois dormitórios (80%) e um (20%), com 100% deles dispendo de área útil de até 50 metros quadrados e uma só vaga de garagem.

Locação em Julho tem queda de 12,5%

Em contraste com o mercado de vendas, o de locação na região de Bauru teve queda de 12,5% em Julho em relação a Junho, mês em que houve recorde no volume alugado, com 100% de alta sobre Maio.

O aluguel da maioria dos novos inquilinos se manteve em Julho na faixa de até R\$ 1.250,00, repetindo Junho, e as 27 imobiliárias e corretores relataram ter alugado apenas casas. Elas estão espalhadas por bairros da periferia (43,75%), de regiões centrais (37,5%) e de área nobres das nove cidades (18,75%). O padrão construtivo da maioria é médio (91,67%).

A maioria das casas têm dois dormitórios (60%), área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (60%) e duas vagas de garagem (50%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Avaré, Bauru, Botucatu, Fartura, Igarçu do Tietê, Itaporanga, Lençóis Paulista, Pardinho e Piraju.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	40,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	20,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	6,67%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	6,67%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	13,33%
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	13,33%

Modalidade	Percentual
À Vista	15,79%
Financiamento CAIXA	47,37%
Financiamento Outros Bancos	10,53%
Direto com Proprietário	26,32%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	11,11%
NOBRE	33,33%
DEMAIS REGIÕES	55,56%

Tipo	Percentual
LUXO	5,88%
MÉDIO	76,47%
STANDART	17,65%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	30,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	10,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	10,00%
1 vaga	10,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	20,00%
5 ou mais vagas	10,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	30,00%
101 a 200 m ²	30,00%

201 a 300 m ²	10,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	10,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	80,00%
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	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%
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 **Julho** em Bauru

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	30,00%
751 a 1.000	10,00%
1.001 a 1.250	20,00%
1.251 a 1.500	20,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	20,00%
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	37,50%
NOBRE	18,75%
DEMAIS REGIÕES	43,75%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	91,67%
STANDART	8,33%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	10,00%
2 Dorm.	60,00%

3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	10,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	10,00%
1 vaga	30,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	10,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,00%
51 a 100 m ²	60,00%
101 a 200 m ²	30,00%
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%

Apartamentos Alugados

Na região de Bauru, não houve aluguel de apartamentos pelas imobiliárias consultadas no mês de julho

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 0,40%	- 6,25%
Fevereiro	+ 65,63%	+ 68,52%
Março	+ 99,97%	- 50%
Abril	- 24,05%	- 30%
Maio	+ 15,64%	- 66,06%
Julho	- 44,42%	+ 100%
Acumulado semestre	+ 113,17%	+ 16,21%

Vendas Jundiaí

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	0,40%	65,63%	99,97%	- 24,05%	15,64%	-44,42%	113,17%
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	240,91%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 200 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil
% s/total vendido	64%	60%	63,64%	66,67%	68,75%	57,15%	60%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Financiamento bancário	57,15%	57,14%	46,88%	73,92%	28,57%	0	57,89%
Negócios à vista	23,81%	21,43%	25%	21,74%	33,33%	45,45%	15,79%
Direto com proprietário	19,05%	21,43%	28,13%	4,35%	38,10%	54,55%	26,32%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	75%	55,56%	52%	85,71%	64,29%	85,71%	56,25%
Aptos	25%	44,44%	48%	14,29%	35,71%	14,29%	43,75%

Loações Jundiaí

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-6,25%	68,52%	-50%	-30%	-66,06%	100%	16,21%
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	-12,5%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 1.200	R\$ 1.250	R\$ 1.250	R\$ 1.000	R\$ 1.250	R\$ 1.250	R\$1.250
% s/total vendido	62,50%	87,50%	60%	62,50%	100%	71,43%	60%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	96,77%	94,12%	100%	100%	60%	100%	100%
Aptos	3,23%	5,88%	0	0	40%	0	0%