

## Pesquisa CreciSP

Bauru e região

Setembro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e locação

### *Destaques:*

- *bancos financiaram apenas 16,67% das vendas feitas em Setembro*
- *vendas caíram 37,75%, mas têm saldo positivo acumulado de 289,46%*
- *locação de imóveis residenciais caiu 28,44%, mas tem saldo de 120,17%*
- *imóvel mais vendido custa até R\$ 200mil; mais alugado, até R\$ 1 mi*

### **Venda de imóveis tem 2ª queda seguida com redução do crédito na região de Bauru**

As vendas de imóveis usados caíram 37,75% em Setembro frente a Agosto na região de Bauru com a redução dos financiamentos ao menor nível registrado este ano pelas pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Apenas 16,67% das casas e apartamentos foram financiados por bancos. Resultado pior só foi registrado em Junho, quando a pesquisa não registrou vendas com financiamento.

A pesquisa feita pelo CreciSP com 16 imobiliárias e corretores de 10 cidades em Setembro apurou que os donos dos imóveis vendidos foram os maiores “financiadores” de quem os comprou – 50% das residências vendidas tiveram o pagamento parcelado por eles. Outros 33,33% foram pagos à vista.

“Mesmo com taxas de juros elevadas e proibitivas para amplos segmentos da população, o financiamento continua sendo o principal meio de acesso à casa própria, daí a necessidade de reduzir seu custo para que mais famílias sejam beneficiadas”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele entende que somente a adequação dos custos e a facilitação do acesso ao crédito darão maior previsibilidade e estabilidade ao mercado de imóveis usados.

“Quem coloca seu imóvel à venda não deseja ter esse ônus do parcelamento, quer e prefere receber à vista, seja do comprador, seja do banco, e esse tipo de negócio em que o dono do imóvel vira o financiador do comprador costuma limitar as vendas às faixas de preços mais baixas”, esclarece Viana Neto.

Na região de Bauru, a pesquisa apurou que os preços médios de todos os imóveis vendidos se limitaram a até R\$ 200 mil, com predomínio das casas (75%) sobre os apartamentos (25%), e todos eles situados em bairros de periferia das 10 cidades, sendo a maioria de um padrão construtivo mais simples (60%).

A maioria das casas tem dois dormitórios e duas vagas de garagem (66,67%) e todas dispõem de área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados.

Os apartamentos vendidos têm, todos eles, dois dormitórios, uma vaga de

garagem de área útil de até 50 m2.

### **Locação residencial tem queda de 28,44%**

As 16 imobiliárias e corretores consultados nas 10 cidades da região de Bauru relataram também uma queda no volume de imóveis alugados em Setembro, de 28,44% na comparação com Agosto.

Foram alugadas mais casas (87,50%) do que apartamentos (12,50%). O aluguel médio de 60% desses imóveis é de até R\$ 1.000,00 e eles se distribuem por bairros de regiões centrais (57,14%), de áreas nobres (28,57%) e de periferia (14,19%). A maioria tem padrão construtivo médio (85,71%).

As casas que foram alugadas têm dois dormitórios (50%) ou três (50%) e metade delas tem duas vagas de garagem e área útil medindo entre 101 e 100 metros quadrados.

Os apartamentos têm padrão único: são todos de um dormitório, uma única vaga de garagem e sua área útil se limita a até 50 metros quadrados.

Segundo a pesquisa CreciSP, 75% foram alugados com garantia de pagamento do aluguel dada por fiador, 12,5% com depósito de três aluguéis e 12,5% com pagamento de seguro de fiança.

### **Região em desenvolvimento**

A queda nas vendas de imóveis usados e na locação de residências em Setembro “não decreta o retrocesso dos dois mercados da região de Bauru”, ressalva o presidente do CreciSP ao lembrar os bons resultados que esses dois segmentos exibem nestes nove meses de 2022.

As pesquisas mensais mostram que de Janeiro a Setembro as vendas têm saldo acumulado positivo de 289,46% e a locação, de 120,17%. “É uma região em desenvolvimento com cidades apresentando bons indicadores de crescimento e iniciativas que valorizam o mercado imobiliário”, destaca Viana Neto.

Em **Bauru**, a administração municipal divulgou estatística que mostra o crescimento contínuo do número de microempreendedores individuais (MEIs). Eram 18.978 em 2017, depois 24.226 em 2018 e 29.216 em 2019. Em 2020, mesmo com a pandemia, o número cresceu para 34.145, subiu para 39.369 no ano passado e neste ano já está em 42.972 cadastrados.

“É renda sendo gerada em vários segmentos econômicos e que tem reflexo em toda a economia local, devendo contribuir para incrementar a venda e a locação nos próximos meses”, avalia Viana Neto.

Já em **Botucatu** a criação de empregos deverá se dar com a instalação de novas empresas no Distrito Industrial 4, cujas ruas estão sendo asfaltadas pela prefeitura e deve se constituir em mais um incentivo para a atração de empresas. Esse distrito está situado na região norte da cidade e tem disponíveis mais de 100 lotes para implantação de fábricas, segundo a gestão municipal, que diz já ter cedido terrenos no local.

Em **Pederneiras**, a movimentação no mercado imobiliário se dará com a legalização de posse de terrenos em bairros da cidade, em ação da administração municipal que garantiu o título de propriedade dos imóveis para 173 moradores dos bairros Jardim Aparecida e Isabel Maldonado Dário. “Na medida em que a documentação assegura a posse e propriedade definitivas,

esses imóveis automaticamente são valorizados e têm valor adicionado que beneficia seus proprietários, livrando-os do limbo jurídico e da insegurança”, enfatiza Viana Neto.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Agudos, Avaré, Bauru, Botucatu, Igarapu do Tietê, Itaporanga, Itatinga, Lençóis Paulista, Manduri e Pederneiras.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	100,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	0,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
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%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	33,33%
Financiamento CAIXA	0,00%
Financiamento Outros Bancos	16,67%
Direto com Proprietário	50,00%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	0,00%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	100,00%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
-------------	-------------------

LUXO	0,00%
MÉDIO	40,00%
STANDART	60,00%

### Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	33,33%
2 vagas	66,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

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

## Apartamentos Vendidos

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	100,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## Loações em **Setembro** em Bauru

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	20,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	40,00%
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	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%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	57,14%
NOBRE	28,57%
DEMAIS REGIÕES	14,29%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	85,71%
STANDART	14,29%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
FIADOR	75,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	12,50%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	12,50%
OUTROS	0,00%

### **Casas Alugadas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	50,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	25,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	25,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	25,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	100,00%
2 Dorm.	0,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
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 <sup>2</sup>	100,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

#### Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+ 0,40%	- 6,25%
Fevereiro	+ 65,63%	+ 68,52%
Março	+ 99,97%	- 50%
Abril	- 24,05%	- 30%
Maio	+ 15,64%	- 66,06%
Junho	- 44,42%	+ 100%
Julho	+ 240,91%	-12,5%
Agosto	- 26,87%	+144,90%
Setembro	-37,75%	-28,44%