

Pesquisa CreciSP
Araçatuba e região
Março de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- alta nas vendas de 50,67% em Março garantiu saldo de 22,58%
- imóveis mais vendidos foram os de preços entre R\$ 400 mil e R\$ 1 milhão
- imóveis mais alugados em 7 cidades foram os de até R\$ 2 mil

Vendas e locação de imóveis usados voltam a crescer na área de Araçatuba

As vendas de imóveis usados e a locação de residências voltaram a crescer na região de Araçatuba em Março. Pesquisa feita com nove imobiliárias de sete cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) registrou aumento de 50,67% nas vendas e de 629,20% no volume de imóveis alugados.

Os resultados positivos de Março fizeram com que as vendas fechassem o primeiro trimestre com saldo positivo acumulado de 22,58% e a locação com saldo igualmente positivo de 653,02%.

“São resultados que merecem destaque porque sinalizam uma mudança importante em relação ao primeiro trimestre do ano passado”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Em 2022, as vendas de imóveis usados fecharam o primeiro trimestre com saldo negativo de 19,19%. Na locação, o resultado foi pior, com saldo negativo de 99,72%.

O crescimento do emprego e a expansão da atividade econômica em cidades da região, como Birigui, são apontados por Viana Neto como fatores indutores do crescimento do mercado imobiliário local. “Mais emprego significa mais renda em circulação na economia local, assim como o aumento de exportação de produtos industrializados, o que acaba beneficiando o mercado imobiliário”, destaca Viana Neto.

Em **Birigui**, segundo a prefeitura, foram criados 305 postos de trabalho em Janeiro, resultado que colocou a cidade à frente de Araçatuba, Andradina e Penápolis. Os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho e Previdência apontam o setor industrial como o que mais contratou do que demitiu, com saldo positivo de 280 novos postos de trabalho.

A cidade também registrou crescimento de 19,8% nas exportações nos dois primeiros meses do ano, conforme a prefeitura. Foram exportados produtos como transformadores elétricos, calçados, máquinas e aparelhos para agricultura entre outros equipamentos para países como Canadá, Japão, Argentina, Bolívia e Paraguai.

Em **Araçatuba**, as obras de um novo conjunto residencial deverão abrir 1,6 mil vagas de emprego diretos e indiretos, segundo a prefeitura. Com um investimento de R\$ 89 milhões, o residencial Vida Nova Araçatuba prevê a construção de 541 residências para famílias com renda média de R\$ 1,8 mil e com prazo de entrega de até 24 meses.

Imóveis de até R\$ 1 milhão

As nove imobiliárias consultadas pelo CreciSP nas sete cidades da região de Araçatuba venderam em Março igual volume de casas e apartamentos (50% cada), mas com preços muito diferenciados e baixa participação dos financiamentos bancários.

Somente bancos privados concederam empréstimos no mês (6,7% do total). O restante das vendas foi feito com pagamento à vista (40%), em parcelas negociadas com os proprietários dos imóveis (46,7%) e com crédito de consórcios imobiliários (6,7%).

As casas mais vendidas se enquadraram em duas faixas de preços: 50% até R\$ 400 mil e 50% de R\$ 901 mil a R\$ 1 milhão. Já 80% dos apartamentos foram vendidos por até R\$ 800 mil.

Todas as casas vendidas têm três dormitórios e área útil variável de 101 a 200 metros quadrados (50%) e de 201 a 300 m² (50%). Os apartamentos são de três dormitórios (60%), dois (20%) e quatro (20%). A área útil de 60% deles é de 51 a 100 m².

A maioria dos imóveis vendidos (40%) está localizada em bairros de periferia, 30% estão em bairros centrais e 30% em bairros de regiões nobres.

Aluguel de até R\$ 2 mil

As casas foram o tipo de imóvel mais alugado na região de Araçatuba em Março, 91,7% do total, ficando os apartamentos com 8,3%.

O aluguel médio de 66,7% das casas é de até R\$ 1.250,00 e o dos apartamentos se divide em duas faixas de preços: 50% de até R\$ 1.001,00 a R\$ 1.250,00 e outros 50% de até R\$ 1.751,00 a R\$ 2.000,00.

A maioria das casas alugadas tem dois dormitórios (50%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (50%). Já os apartamentos têm dois dormitórios (50%) e três (50%) e área útil de 51 a 100 m² (50%) e de 101 a 200 m² (50%).

As imobiliárias relataram ter alugado mais casas em bairros de periferia das sete cidades (37,5% do total) do que em bairros de regiões nobres (33,3%) e de áreas centrais (29,2%).

Os contratos desses novos inquilinos são garantidos por fiador (60,9%) e por seguro de fiança (39,1%), segundo apurou a pesquisa CreciSP.

Os inquilinos que rescindiram contrato que mantinham com as imobiliárias pesquisadas alegaram que estavam se mudando para imóvel como aluguel mais barato (40%) ou mais caro (26,7%) ou não apresentaram justificativa (33,3%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araçatuba, Birigui, Brejo Alegre, Buritama, Guararapes, Palmeira D'Oeste e Promissão.

Vendas em Março

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 | 0,0% |

| | |
|-----------------------------|-------|
| 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 | 0,0% |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil | 25,0% |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil | 25,0% |
| 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 | 50,0% |
| 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 | 0,0% |
| 101 a 200 m ² | 50,0% |
| 201 a 300 m ² | 50,0% |
| 301 a 400 m ² | 0,0% |
| 401 a 500 m ² | 0,0% |
| acima de 500 m ² | 0,0% |

Aptos vendidos

| 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 | 0,0% |
| De R\$ 151mil a R\$200 mil | 0,0% |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil | 20,0% |
| 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 | 60,0% |
| De R\$ 801mil a R\$900 mil | 0,0% |
| De R\$ 901mil a R\$1 milhão | 20,0% |
| 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 Apto | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 20,0% |
| 3 Dorm. | 60,0% |
| 4 Dorm. | 20,0% |
| 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 | 60,0% |
| 101 a 200 m ² | 20,0% |
| 201 a 300 m ² | 20,0% |
| 301 a 400 m ² | 0,0% |
| 401 a 500 m ² | 0,0% |
| acima de 500 m ² | 0,0% |

Casas e aptos vendidos

| localização Casa/Apartamento | Percentual |
|-------------------------------------|-------------------|
| Central | 30,0% |
| Nobre | 30,0% |
| Demais Regiões | 40,0% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|--|-------------------|
| À Vista | 40,0% |
| Financiamento CAIXA | 0,0% |
| Financiamento Outros Bancos | 6,7% |
| Direto com Proprietário | 46,7% |
| Consórcios | 6,7% |

Locações em Março

Casas alugadas

| Valor Aluguel Casa | Percentual |
|------------------------------|-------------------|
| Até R\$500 | 16,7% |
| de R\$501 a \$750,00 | 0,0% |
| de R\$751 a \$1.000,00 | 33,3% |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00 | 16,7% |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00 | 16,7% |
| 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 | 0,0% |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 16,7% |
| 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. | 16,7% |
| 2 Dorm. | 50,0% |
| 3 Dorm. | 16,7% |

| | |
|-----------------|-------|
| 4 Dorm. | 16,7% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 16,7% |
| 51 a 100 m ² | 50,0% |
| 101 a 200 m ² | 16,7% |
| 201 a 300 m ² | 16,7% |
| 301 a 400 m ² | 0,0% |
| 401 a 500 m ² | 0,0% |
| acima de 500 m ² | 0,0% |

Aptos alugados

| Valor Aluguel Apartamento | Percentual |
|------------------------------|------------|
| Até R\$500 | 0,0% |
| de R\$501 a \$750,00 | 0,0% |
| de R\$751 a \$1.000,00 | 0,0% |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00 | 50,0% |
| 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 | 50,0% |
| 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% |

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
|-------------|------------|

| | |
|-----------------|-------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 50,0% |
| 3 Dorm. | 50,0% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 0,0% |
| 51 a 100 m ² | 50,0% |
| 101 a 200 m ² | 50,0% |
| 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% |

Casas e aptos alugados

| Modalidade | Porcentagem |
|---------------------|-------------|
| Fiador | 60,9% |
| Depósito Caução | 0,0% |
| T. de Capitalização | 0,0% |
| Seguro Fiança | 39,1% |
| Outros | 0,0% |

| Localização | Percentual |
|----------------|------------|
| Central | 29,2% |
| Nobre | 33,3% |
| Demais Regiões | 37,5% |

| Motivo da mudança | Percentual |
|-----------------------------------|-------------------|
| Mudou para um aluguel mais caro | 26,7% |
| Mudou para um aluguel mais barato | 40,0% |
| Mudou sem dar justificativa | 33,3% |

Evolução de venda e locação

| Mês | Varição/Vendas | Varição/Locações |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| Janeiro | + 45,24% | + 107,95% |
| Fevereiro | -73,33% | -84,13% |
| Março | +50,67% | +629,20% |
| Acumulado | +22,58% | +653,02% |