

Pesquisa CreciSP

Piracicaba e região

Setembro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- venda em Setembro foi 70% menor que em Agosto, mostra pesquisa
- volume de empréstimos bancários concedidos caiu de 70% para 60%
- 66,66% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mil
- locação cai 63,64%; mais alugados foram os de até R\$ 1,5 mil mensais

### **Queda nos financiamentos derruba vendas de imóveis usados na região de Piracicaba**

Uma queda de 10 pontos percentuais no volume de financiamentos bancários foi um dos motivos principais da queda nas vendas de imóveis usados na região de Piracicaba em Setembro. Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 15 imobiliárias e corretores das cidades de Águas de São Pedro, Capivari, Limeira e Piracicaba apurou que as vendas em Setembro foram 70% menores que as de Agosto.

Foram financiados por bancos públicos e privados 60% dos imóveis vendidos na região em Setembro, percentual que foi de 70% em Agosto. As vendas nesse mês haviam crescido 57,27% em relação a Julho. Mesmo com a queda em Setembro, as vendas acumulam saldo positivo de 46,88% nesses primeiros nove meses do ano.

A pesquisa CreciSP apurou que somente casas foram vendidas nesses quatro municípios em Setembro, e 100% delas com preços variando entre R\$ 101 mil e R\$ 400 mil. São casas situadas na maioria em bairros de periferia (75%), todas do padrão construtivo médio e com dois dormitórios e área útil de até 100 metros quadrados. A maioria tem duas vagas de garagem (66,67%).

“A essa queda do crédito bancário na região, que impactou negativamente os negócios, se somam dificuldades adicionais comuns enfrentadas por todos os candidatos potenciais à compra da casa própria, como o aumento do endividamento que atingiu 79,3% das famílias em Setembro, a queda de 2,7% na produção industrial em 12 meses até Agosto, os juros e a inflação elevados”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“A região sofre os efeitos da retração registrada em vários setores da Economia, com impactos diferenciados nos segmentos do mercado imobiliário, mas continua tendo perspectivas reais muito boas de crescimento no médio e longo prazos com novas empresas que ampliam investimentos locais”, ressalta Viana Neto. Ele cita como exemplo a inauguração no mês passado de uma fábrica de motores da montadora coreana Hyundai em **Piracicaba**.

A empresa informou que investiu R\$ 500 milhões nessa fábrica e que sua operação representa a abertura de mais 256 vagas de empregos, adicionados aos 2,8 mil funcionários que já emprega.

Já **Limeira** foi beneficiada pela instalação de uma grande empresa produtora de embalagens plásticas, em operação desde Junho e que gerou mais de 250 empregos e representou um investimento de mais de R\$ 10 milhões, segundo a administração municipal.

“Investimentos e mais emprego significam aumento de arrecadação, aumento da renda local e benefícios diretos e indiretos ao mercado imobiliário tanto na locação quanto na compra e venda de imóveis usados”, enfatiza Viana Neto.

### **Locação de residências tem queda de 63,64%**

A locação de imóveis residenciais caiu 63,64% em Setembro comparado a Agosto na região de Piracicaba, mas as pesquisas mensais do CreciSP registram que o saldo acumulado desde Janeiro está positivo em 423,47%. Nesses nove meses, os imóveis mais alugados foram as casas, que em Setembro representaram 88,89% do total contratado pelas 15 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP.

Imóveis com aluguéis de até R\$ 1,5 mil mensais foram os preferidos dos novos inquilinos (57,15%), preços que superam as médias dos imóveis mais locados em Julho e Agosto (até R\$ 1 mil).

A maioria das casas alugadas em Setembro tem dois dormitórios e área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (66,67% delas) e uma vaga de garagem (50%).

Os apartamentos são todos de dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil medindo de 51 a 100 m2.

As novas locações de Setembro se distribuem por bairros de regiões nobres (50%), centrais (40%) e de periferia (10%) e têm padrão construtivo considerado de luxo (50%), médio (37,50%) ou standard (12,5%).

Segundo a pesquisa CreciSP, as formas de garantia dadas pelos novos inquilinos para cobrir eventual inadimplência no pagamento do aluguel foram o depósito de três aluguéis (55,56%), o fiador (22,22%), os títulos de capitalização (11,11%) e o seguro de fiança (11,11%).

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	33,33%

De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	33,33%
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	20,00%
Financiamento CAIXA	40,00%
Financiamento Outros Bancos	20,00%
Direto com Proprietário	20,00%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	25,00%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	75,00%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	100,00%
STANDART	0,00%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
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	33,33%
2 vagas	66,67%
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>	33,33%
51 a 100 m <sup>2</sup>	66,67%
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**

Em setembro, não foram registradas vendas de apartamentos pelas imobiliárias consultadas.

Locações em **Setembro** na região de Piracicaba

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	14,29%
751 a 1.000	0,00%
1.001 a 1.250	28,57%
1.251 a 1.500	14,29%

1.501 a 1.750	14,29%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	14,29%
3.001 a 4.000	14,29%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	40,00%
NOBRE	50,00%
DEMAIS REGIÕES	10,00%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	50,00%
MÉDIO	37,50%
STANDART	12,50%

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
FIADOR	22,22%
DEPÓSITO CAUÇÃO	55,56%
T DE CAPITALIZAÇÃO	11,11%
SEGURO FIANÇA	11,11%
OUTROS	0,00%

### **Casas Alugadas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	16,67%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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

Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	16,67%
3 vagas	16,67%
4 vagas	16,67%
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>	66,67%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	16,67%
301 a 400 m <sup>2</sup>	16,67%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### Apartamentos Alugados

ALUGUEL APARTAMENTO		
Dormitórios	Percentual	Qtde
Quitinete	0,00%	0
1 Dorm.	0,00%	0
2 Dorm.	100,00%	1
3 Dorm.	0,00%	0
4 Dorm.	0,00%	0
5 ou mais Dorm.	0,00%	0

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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
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%

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	- 40,27%	- 40,83%
<b>Fevereiro</b>	31,28%	240,91%
<b>Março</b>	61,52%	14,58%
<b>Abril</b>	- 30,25%	- 41,11%
<b>Mai</b>	- 5,64%	306,67%
<b>Junho</b>	44,49%	18,75%
<b>Julho</b>	- 1,48%	-41,27%
<b>Agosto</b>	57,23%	29,41%
<b>Setembro</b>	-70%	-63,64%