

Pesquisa CreciSP

Piracicaba e região

Fevereiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *casas somaram 57% dos imóveis vendidos em Fevereiro em 7 cidades*
- *casas e apartamentos mais vendidos foram os de até R\$ 300 mil*
- *82% dos imóveis alugados por 26 imobiliárias e corretores são casas*
- *maioria dos novos inquilinos pagará aluguéis de até R\$ 2,5 mil*

Vendas caem 13,89%, locações crescem 3,33% e casas mantêm liderança na região de Piracicaba

Depois de um começo de ano em alta, de 5,59% em Janeiro comparado a Dezembro de 2022, as vendas de imóveis usados na região de Piracicaba tiveram queda de 13,89% em Fevereiro segundo pesquisa feita com 26 imobiliárias e corretores de sete cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Seguiu caminho inverso o mercado de locação. Começou o ano em baixa de 46,41% e cresceu 3,33% em Fevereiro.

Os imóveis mais vendidos na região em Fevereiro foram as casas de até R\$ 250 mil (60% delas) e os apartamentos de até R\$ 300 mil (75%). As casas mais alugadas foram as de aluguel até R\$ 1.000,00 (85,8%) e os apartamentos de R\$ 2.001,00 a R\$ 2.500,00 (100%).

“Investidores, compradores, proprietários de cidades da região de Piracicaba que consideram a liquidez como uma das características principais de um imóvel devem atentar para o que vêm apontando seguidamente as pesquisas”, aconselha José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As casas são o tipo de imóvel que mais se vende e se aluga, domínio que se manteve nos dois primeiros meses deste ano. As vendas de casas superaram as de apartamentos em Janeiro (75% a 25% dos contratos) e em Fevereiro, com 57% dos compradores optando por casas e 43% por apartamentos.

Em 2022, as casas foram mais vendidas em oito meses e os apartamentos em quatro. Na locação, o domínio foi absoluto, com prevalência desse tipo de imóvel em todos os 12 meses. Neste ano, em Janeiro, 91% das locações foram de casas, percentual que ficou em 82% em Fevereiro.

Território para crescer

“Quando se olha a área territorial de Piracicaba, por exemplo, fica evidente que o espaço presente e futuro para a ampliação do número de casas aponta para um mercado que deverá continuar sendo dominado por elas”, avalia Viana Neto. “Em cidades de grande adensamento urbano e território limitado, a construção de edifícios é um caminho natural, mas Piracicaba não tem esse problema de espaço”, acrescenta.

A área territorial de **Piracicaba** é de 1.378 km², com densidade populacional de 264,4 habitantes por km² já que tem 364 mil habitantes segundo

o último censo demográfico do IBGE. Em contraste, **Americana** tem um território de apenas 133,9 km², 210 mil moradores e 1.527,7 habitantes por km². Com um terço do território de Piracicaba, **Jundiá** tem uma densidade demográfica de 858,4 habitantes por km² pois conta com 370 mil moradores vivendo em 431 km².

Na área em que está Piracicaba, especificamente, **Araras**, com 118 mil moradores, tem densidade demográfica de 184,3 habitantes por km² em seu território de 644 km². **Limeira** tem um território pouco menor, de 580 km, com 276 mil habitantes e densidade demográfica de 475,3 habitantes/km².

Maioria vendida na periferia

Mais da metade dos imóveis vendidos em Fevereiro na região de Piracicaba está localizada em bairros de periferia (54,4%), com o restante dividido entre bairros de regiões nobres (26,5%) e de áreas mais centrais (19,1%).

Segundo as 26 imobiliárias e corretores das sete cidades pesquisadas pelo CreciSP, as casas vendidas têm na maioria um dormitório (40%) ou três (40%) e área útil de até 50 metros quadrados (40%) e de 51 a 300 m² (60%).

Os apartamentos são de dois dormitórios (75%) ou três (25%) e dispõem de área útil de até 50 m² (50%) e de 51 a 200 m² (50%).

Esses imóveis foram vendidos com financiamento de bancos públicos e privados (46,7%), à vista (36,7%), em parcelas pagas aos proprietários (10%) e por crédito de consórcios imobiliários (6,7%).

Aluguel de 2 e 3 dormitórios

As casas que mais foram alugadas na região de Piracicaba em Fevereiro foram as de dois dormitórios (57,1%) com área útil de 51 a 100 m² (71,4%). Os apartamentos são todos de três dormitórios com área útil de 51 a 100 m² (50%) e de 101 a 200 m² (50%).

Metade desses imóveis está em bairros de periferia, 35,7% em bairros centrais e 14,3% em bairros de áreas nobres das sete cidades pesquisadas.

O depósito de três aluguéis foi a forma de fiança adotada em 90% dos novos contratos de locação, com os restantes 10% optando por fiador. As 26 imobiliárias consultadas informaram que nenhum inquilino que tinha contrato com elas e o cancelou apresentou como motivo a mudança para imóvel com aluguel mais caro, mas 85,7% o fizeram para pagar menos pelo aluguel. Outros 14,3% não apresentaram motivo para o cancelamento.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Águas de São Pedro, Piracicaba, São Pedro, Araras, Limeira, Rio Claro e Santa Gertrudes.

Vendas em Fevereiro

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	20,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	40,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,0%
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	20,0%
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.	40,0%
2 Dorm.	20,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	20,0%
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%

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	50,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	25,0%
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	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	25,0%
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 Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	25,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
-------------------------------------	-------------------

Central	19,1%
Nobre	26,5%
Demais Regiões	54,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	36,7%
Financiamento CAIXA	36,7%
Financiamento Outros Bancos	10,0%
Direto com Proprietário	10,0%
Consórcios	6,7%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	42,9%
de R\$751 a \$1.000,00	42,9%
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	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	14,3%
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.	28,6%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	71,4%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	14,3%
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	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	100,0%

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.	0,0%
3 Dorm.	100,0%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	10,0%
Depósito Caução	90,0%
T. de Capitalização	0,0%

Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	35,7%
Nobre	14,3%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	85,7%
Mudou sem dar justificativa	14,3%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 5,59%	- 46,41%
Fevereiro	- 13,89%	+ 3,33%
Acumulado	-8,3%	-43,08%