

Pesquisa CreciSP

Piracicaba e região

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- queda nas vendas e locação ocorre após 2 meses de alta
- 75% dos imóveis foram vendidos por até R\$ 300 mil
- venda à vista (40%) “empata” com venda financiada (40%)
- 75% das novas locações tem aluguel de até R\$ 1,250 mil

Venda de imóvel cai 30,25% e locação recua 41,11% na região de Piracicaba

Vendas em queda de 30,25% e locação com baixa de 41,11% em Abril frente a Março puseram fim a dois meses seguidos de alta nos mercados de imóveis usados e de aluguel residencial na região de Piracicaba. O resultado da pesquisa que apurou a retração de Abril em 13 cidades dessa região “está dentro da normalidade e não traz surpresas”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As vendas haviam crescido 61,52% em Março e 31,28% em Fevereiro, caído 40,27% em Janeiro e aumentado 123,66% em Dezembro, sempre na comparação com o mês anterior. As locações tiveram comportamento semelhante: alta de 14,58% em Março, de 240,91% em Fevereiro, queda de 40,83% em Janeiro e aumento de 52,35% em Dezembro.

A justificativa para essa alternância está na própria característica desses dois mercados: “Comprar ou alugar um imóvel são operações complexas e que demandam tempo, análise e cuidado porque se trata de escolher o lugar em que se vai viver”, resume Viana Neto. “Não é uma decisão que se toma por impulso, e quem o faz dessa forma, geralmente se frustra.”

Na consulta feita a 44 imobiliárias e corretores das 13 cidades da região de Piracicaba, o CreciSP constatou que os imóveis mais vendidos em Abril foram os de preços até R\$ 300 mil, totalizando 75% dos contratos formalizados no mês. Foi vendido por esses valores maior volume de casas (68,75%) do que apartamentos (31,25%).

Bancos privados e públicos financiaram 40% dessas vendas; 20% tiveram o pagamento parcelado pelos donos dos imóveis e 40% foram vendidas com quitação à vista. Esses imóveis são na maioria do padrão construtivo médio (71,43%) e estão em bairros de periferia (61,11%).

As casas têm dois dormitórios (63,64% do total) ou três (36,36%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (63,64%) e de 101 a 200 m² (36,36%) e uma vaga de garagem (45,45%) ou duas (45,45%). Os apartamentos são todos de

dois dormitórios, área útil de até 50 metros quadrados (60%) ou de 51 a 100 m² (40%) e têm uma vaga de garagem (80%) ou duas (20%).

Aluguel de R\$ 1,250 mil

Moradores de Piracicaba e das outras 12 cidades da região que não tinham casa própria e procuraram imóvel para alugar optaram em Abril pelos que estavam disponíveis por aluguel mensal de até R\$ 1.250,00. Esses foram os valores estabelecidos em 75% dos contratos formalizados pelas 44 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP.

São casas (75% do total alugado) e apartamentos (25%) em bairros de periferia (63,89%), de áreas nobres (19,44%) ou centrais dessas cidades (16,67%) e classificados pelos operadores imobiliários como de padrão construtivo médio (58,33%), standard (33,33%) ou luxo (8,33%).

Metade das casas alugadas tem dois dormitórios, 20% tem um, 20% tem três e 10% têm cinco ou mais quartos. Varia entre 51 e 100 metros quadrados a área útil de metade dessas residências, 20% delas têm entre 101 e 200 m², outros 20% têm até 50 m² e 10% dispõem de espaço aproveitável entre 301 e 400 m².

Os apartamentos alugados têm um ou dois dormitórios (50% cada), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (50%) e até 50 m² (50%) e uma vaga de garagem (50%) ou duas (50%).

O CreciSP consultou imobiliárias e corretores das cidades de Araras, Capivari, Charqueada, Corumbataí, Elias Fausto, Laranjal Paulista, Leme, Limeira, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Rio das Pedras e Tietê.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	6,25%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	31,25%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	37,50%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	18,75%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	6,25%
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%

Modalidade	Percentual
À Vista	40,00%
Financiamento CAIXA	25,00%
Financiamento Outros Bancos	15,00%
Direto com Proprietário	20,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	22,22%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	61,11%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	71,43%
STANDARD	28,57%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	63,64%
3 Dorm.	36,36%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	45,45%
2 vagas	45,45%
3 vagas	0,00%

4 vagas	9,09%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	63,64%
101 a 200 m ²	36,36%
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 Vendidos

Dormitórios	Percentual
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%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	80,00%
2 vagas	20,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,00%

51 a 100 m ²	40,00%
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 **Abril** na região de Piracicaba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	25,00%
751 a 1.000	25,00%
1.001 a 1.250	25,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	8,33%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	8,33%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	8,33%

Região	Percentual
CENTRAL	16,67%
NOBRE	19,44%
DEMAIS REGIÕES	63,89%

Tipo	Percentual
LUXO	8,33%
MÉDIO	58,33%
STANDARD	33,33%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	10,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	10,00%
1 vaga	60,00%
2 vagas	20,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	10,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	20,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	10,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	50,00%

2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%
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%