

Pesquisa CreciSP

Piracicaba e região

Fevereiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- crédito de bancos passou de 48% em Janeiro para 70% em Fevereiro

- imóveis mais baratos, até R\$ 200 mil, concentraram 73,34% das vendas

- locação de residências aumentou 240,91% em 9 cidades pesquisadas

- casas foram mais alugadas que apartamentos, a maioria com 2 quartos

Venda de imóvel usado cresce 31,28% em Piracicaba com aumento do financiamento

As vendas de imóveis usados cresceram 31,28% em Fevereiro frente a Janeiro em Piracicaba e outras oito cidades da região sob impulso de um aumento nos financiamentos concedidos por bancos. Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 44 imobiliárias e corretores apurou que 70,27% das vendas no mês foram financiadas dessa forma, uma alta de 21,88 pontos percentuais em relação aos 48,39% registrados em Janeiro.

“Financiamento maior, vendas maiores”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, justificando a relação direta entre o aumento dos financiamentos e das vendas. “Com o arrocho na renda das famílias causado pela inflação crescente e a redução salarial devido à aplicação de reajustes abaixo da alta de preços, o crédito dos bancos se torna ainda mais essencial para a maioria da população”, acrescenta.

As vendas de Fevereiro ficaram concentradas nos imóveis de até R\$ 200 mil, com 73,34% do total, adquiridos por meio dos já mencionados financiamentos bancários, consórcios imobiliários (2,7%), com pagamento parcelado pelos proprietários (16,22%) ou à vista (10,81%). “Imóvel mais barato, e ainda com crédito, é o que

mais vende nesse momento”, afirma Viana Neto, acrescentando que “imóveis das faixas de preços entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil são os mais vendidos em praticamente todas as regiões do Estado pesquisadas pelo CreciSP”.

São exemplos dessa dominância as regiões de Franca (100% dos imóveis nas faixas de até R\$ 200 mil), Santos (63,89% até R\$ 300 mil), Araçatuba (100% até R\$ 200 mil), São Carlos (71,43% até R\$ 300 mil) e Bauru (64,70% até R\$ 200 mil), entre outras. Até em cidades de regiões mais próximas da Capital essa prevalência se mantém: em Santo André as casas e apartamentos de até R\$ 300 mil representaram 61,54% das vendas em Janeiro, percentual que foi de 66,67% na região de Guarulhos.

Simple e na periferia

As 44 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa CreciSP informaram que os imóveis usados mais vendidos em Fevereiro na região de Piracicaba têm em comum o padrão construtivo mais simples, standard (58,33% deles), e se localizam em bairros de periferia das cidades (58,97%).

Os apartamentos, que são a maioria das unidades vendidas (64,71%), têm dois dormitórios (71,43%), três (14,29%) ou um (14,29%) e área útil de até 50 metros quadrados (71,43%), de 51 a 100 m² (14,29%) e de 101 a 200 m² (14,29%). Os que têm uma vaga de garagem somam 85,71% do total, e os com duas, 14,29%.

As casas somaram 35,29% das vendas e as com dois dormitórios também dominaram as vendas em Fevereiro, com 75% do total, seguidas pelas de três (12,5%), e com área útil de 51 a 100 metros quadrados (37,5%), de 101 a 200 m² (37,5%), até 50 m² (12,5%) e acima de 500 m² (12,5%). Metade desses imóveis tem duas vagas de garagem, 37,5% têm uma e 12,5% têm cinco ou mais.

Locação em alta

A locação de imóveis residenciais cresceu 240,91% em Fevereiro comparado a Janeiro nas nove cidades da região de Piracicaba e, segundo a pesquisa feita pelo CreciSP com 44 imobiliárias e corretores, ficou concentrada em casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.500,00 (65% do total locado).

Alugaram-se mais casas (54,55%) que apartamentos (45,45%), distribuídos por bairros de periferia (46,88%), centrais (40,63%) e de regiões nobres (12,5%) e dos padrões construtivos standard (53,33%), médio (33,33%) e luxo (13,33%).

Casas com dois e três dormitórios (36,36% de participação cada) foram mais alugadas que as de quatro dormitórios (18,18%) e de um dormitório (9,09%). A área útil varia de 51 a 100 metros quadrados (36,36%), de 101 a 200 m² (36,36%) e de 201 a 300 m² (27,27%). Essas residências têm duas vagas de garagem (45,45%), uma (27,27%) três (18,18%) ou quatro (9,09%).

Os apartamentos têm dois (55,56%), um ou três dormitórios (22,22% de participação no total locado, cada um), uma vaga de garagem (88,89% deles) ou três (11,11%). A área útil média da maioria varia de 51 a 100 metros quadrados (55,56%), de 101 a 200 m² (11,11%) e até 50 m² (33,33%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araras, Capivari, Corumbataí, Leme, Limeira, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro e São Pedro.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	6,67%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	66,67%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	6,67%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	13,33%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	6,67%
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	10,81%
Financiamento CAIXA	48,65%
Financiamento Outros Bancos	21,62%
Direto com Proprietário	16,22%
Consórcios	2,70%

Região	Percentual
CENTRAL	28,21%
NOBRE	12,82%
DEMAIS REGIÕES	58,97%

Tipo	Percentual
LUXO	11,11%
MÉDIO	30,56%
STANDARD	58,33%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	12,50%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	37,50%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	12,50%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,50%
51 a 100 m ²	37,50%
101 a 200 m ²	37,50%
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	12,50%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	14,29%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	85,71%
2 vagas	14,29%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	71,43%
51 a 100 m ²	14,29%
101 a 200 m ²	14,29%
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 **Fevereiro** na região de Piracicaba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	30,00%
751 a 1.000	15,00%
1.001 a 1.250	5,00%
1.251 a 1.500	15,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	10,00%
2.001 a 2.500	5,00%
2.501 a 3.000	5,00%
3.001 a 4.000	10,00%
Acima de R\$ 4.000	5,00%

Região	Percentual
CENTRAL	40,63%
NOBRE	12,50%
DEMAIS REGIÕES	46,88%

Tipo	Percentual
LUXO	13,33%
MÉDIO	33,33%
STANDARD	53,33%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	9,09%
2 Dorm.	36,36%
3 Dorm.	36,36%

4 Dorm.	18,18%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	27,27%
2 vagas	45,45%
3 vagas	18,18%
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	36,36%
101 a 200 m ²	36,36%
201 a 300 m ²	27,27%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	22,22%
2 Dorm.	55,56%
3 Dorm.	22,22%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%

1 vaga	88,89%
2 vagas	0,00%
3 vagas	11,11%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	55,56%
101 a 200 m ²	11,11%
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%