

Pesquisa CreciSP

Piracicaba e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- Caixa financiou 72,22% das vendas de casas e apartamentos em Julho
- em 9 cidades, 78,57% dos imóveis usados foram vendidos por até R\$ 300 mil
- locação de imóveis residenciais teve queda maior, de 41,27%
- foram alugados mais casas que apartamentos, e 66,15% por até R\$ 1mil

Venda de imóveis cai 1,48% com crédito somente da CEF na região de Piracicaba

Com financiamentos concedidos apenas pela Caixa Econômica Federal (CEF), o mercado de imóveis usados da região de Piracicaba viu as vendas de casas e apartamento encolherem 1,48% em Julho frente a Junho segundo pesquisa feita com 41 imobiliárias e corretores de nove cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A participação dos financiamentos da CEF no conjunto das vendas somou 72,22%, maior índice já registrado na região pelo banco estatal nas pesquisas mensais do CreciSP (*quadro abaixo*). “A Caixa evitou o pior, que seria uma queda de vendas muito maior se tivesse seguido o exemplo dos demais bancos e não concedido nenhum empréstimo”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

As imobiliárias consultadas pelo Conselho não têm informações sobre os motivos que fizeram os demais bancos públicos e privados a não realizarem financiamentos nas cidades pesquisadas. A “ausência” de participação deles é lamentada pelo presidente do CreciSP. “Os bancos devem ter tido lá seus motivos para não financiar eventuais interessados na compra da casa própria, mas é frustrante ver que não tenham realizado nenhuma operação de crédito tão relevante e socialmente importante”, pondera Viana Neto.

Além da CEF, os proprietários de imóveis foram os maiores “financiadores” dos compradores de imóveis em Julho – 16,67% das vendas tiveram o pagamento parcelado por eles. Houve ainda 11,11% que fizeram a compra pagando à vista.

Maioria por R\$ 300 mil

Os imóveis usados com preços de até R\$ 300 mil somaram 78,57% das vendas de Julho, que se dividiram entre apartamentos (56,25%) e casas (43,75%). Esses imóveis se distribuem por bairros de periferia (42,11%), de regiões centrais (31,58%) e de áreas nobres (25,32%) das nove cidades pesquisadas. São na maioria imóveis de padrão construtivo médio (53,85%).

Foram vendidas mais casas com três dormitórios (57,14%), área útil entre 101 e 200 metros quadrados (42,86%) e duas vagas de garagem (57,14%).

Os apartamentos têm, todos eles, dois dormitórios, área útil de até 50 metros quadrados (57,14%) ou de 51 a 100 m² (42,86%) e uma vaga de garagem (85,71%) ou duas (14,29%).

Locação de residências tem queda de 41,27%

Depois de dois meses seguidos de alta, a locação de residências na região de Piracicaba caiu 41,27% em Julho comparado a Junho. Os imóveis mais alugados - 66,15% do total – foram os de aluguel mensal de até R\$ 1.000,00.

As 41 imobiliárias consultadas pelo CreciSP alugaram mais casas (77,27%) que apartamentos (22,73%), e 66,67% desses imóveis estão situados em bairros de periferia. A maioria tem padrão construtivo médio (64%).

As formas de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência adotadas nos novos contratos foram o fiador (36,67%), o depósito de três aluguéis (26,67%), o seguro de fiança (23,33%), os títulos de capitalização (6,67%) e outras modalidades (6,67%).

As casas mais alugadas têm dois dormitórios (64,29%), área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (42,86%) e uma vaga de garagem (57,14%).

A maioria dos apartamentos também tem dois dormitórios (60%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (80%) e uma única vaga de garagem (80%).

As cidades participantes da pesquisa CreciSP foram Aguai, Araras, Corumbataí, Elias Fausto, Iracemápolis, Limeira, Piracicaba, Rio Claro e São Pedro.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	35,71%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	42,86%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	7,14%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	14,29%
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	11,11%
Financiamento CAIXA	72,22%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	16,67%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	31,58%
NOBRE	26,32%
DEMAIS REGIÕES	42,11%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	53,85%
STANDART	46,15%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	28,57%
3 Dorm.	57,14%
4 Dorm.	14,29%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	14,29%
2 vagas	57,14%

3 vagas	14,29%
4 vagas	14,29%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	14,29%
101 a 200 m ²	42,86%
201 a 300 m ²	28,57%
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	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	57,14%

51 a 100 m ²	42,86%
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 **Julho** na região de Piracicaba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	5,26%
501 a 750	21,05%
751 a 1.000	36,84%
1.001 a 1.250	10,53%
1.251 a 1.500	5,26%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	10,53%
2.501 a 3.000	5,26%
3.001 a 4.000	5,26%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	20,83%
NOBRE	12,50%
DEMAIS REGIÕES	66,67%

Tipo	Percentual
LUXO	8,00%
MÉDIO	64,00%
STANDART	28,00%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	36,67%

DEPÓSITO CAUÇÃO	26,67%
T DE CAPITALIZAÇÃO	6,67%
SEGURO FIANÇA	23,33%
OUTROS	6,67%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	14,29%
2 Dorm.	64,29%
3 Dorm.	21,43%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	14,29%
1 vaga	57,14%
2 vagas	28,57%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,43%
51 a 100 m ²	42,86%
101 a 200 m ²	21,43%
201 a 300 m ²	14,29%
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.	20,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	20,00%
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	20,00%
51 a 100 m ²	80,00%
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%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 40,27%	- 40,83%
Fevereiro	31,28%	240,91%
Março	61,52%	14,58%
Abril	- 30,25%	- 41,11%
Maio	- 5,64%	306,67%
Junho	44,49%	18,75%
Julho	- 1,48%	-41,27%

