

Pesquisa CreciSP

Piracicaba e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- CEF financiou 70% das unidades vendidas em Agosto em 7 cidades
- investimento em nova fábrica deve garantir crescimento, diz Viana Neto
- 80% dos novos inquilinos vão pagar aluguel mensal de até R\$ 1 mil
- 18 imobiliárias e corretores consultados alugaram somente casas

Venda de imóvel cresce 57,23% e locação tem alta de 29,41% na região de Piracicaba

Depois de um mês em baixa, as vendas de imóveis usados e a locação de residências voltaram a crescer em Agosto na região de Piracicaba. Pesquisa feita com 18 imobiliárias e corretores de sete cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que as vendas cresceram 57,23% e a locação teve alta de 29,41% na comparação com Julho.

O crescimento das vendas teve suporte nos financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF), que deu crédito para 70% dos compradores. A instituição foi o único agente financeiro a liberar financiamentos nesse mês nesses municípios. O restante dos imóveis foi vendido com pagamento à vista (10%) ou em parcelas a serem pagas diretamente aos proprietários (20%).

Segundo a pesquisa, 57,14% dos imóveis foram vendidos por até R\$ 200 mil, faixas de preços que vêm se alternando com as de até R\$ 300 mil como as que concentram maior volume de vendas nessa região. Na locação, 80% dos apartamentos e casas alugados em Agosto têm aluguel mensal de até R\$ 1 mil, faixas de preços predominantes em cinco dos oito meses deste ano.

O crescimento desses dois mercados na região deverá ter continuidade nos próximos meses em razão da força econômica representada pela forte base industrial e de serviços em cidades como Piracicaba, Rio Claro e Limeira e também por iniciativas que trazem tração à expansão econômica local, acredita Viana Neto.

Em **Piracicaba**, a Klabin anunciou em Julho um investimento de R\$ 1,6 bilhão em uma nova fábrica de papelão ondulado, que, segundo a administração municipal, deverá gerar até 2 mil empregos diretos e indiretos até 2024. Em **Rio Claro**, a gestão municipal anunciou que uma empresa imobiliária investirá R\$ 50 milhões em dois novos loteamentos, Itaquera 1 e 2. “São recursos adicionais que entrarão nas economias locais e refluirão direta e indiretamente para o mercado imobiliário, beneficiando toda uma cadeia de negócios desse setor”, afirma Viana Neto.

Caixa dentro, bancos fora?

“A Caixa está cumprindo sua função social de dar acesso à casa própria a quem não tem e com isso conquistando e fidelizando mais clientes”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao avaliar os resultados da pesquisa que mostraram ter sido a CEF a única instituição a financiar a casa própria na região de Piracicaba. “A pergunta que fica é: e os outros bancos, inclusive estatais, vão continuar passivos e perdendo participação em um mercado fundamental como esse?”, acrescenta.

“Ao contrário do que afirmam alguns analistas e consultores financeiros, a maioria absoluta dos brasileiros continua desejando ter sua casa própria porque sabem que isso é a maior garantia de estabilidade financeira e pessoal que terão no futuro”, argumenta Viana Neto, ao lembrar pesquisa feita pelo Instituto Datafolha e Quinto Andar em Outubro do ano passado.

O levantamento com 3.186 pessoas com mais de 21 anos em todo o País constatou que ter um imóvel é o sonho de 87% dos brasileiros, que valorizam mais a casa própria do que a estabilidade financeira, a religião e os filhos. Segundo a pesquisa, a única opção que empatou com a casa própria foi ter uma profissão, ambas com média 9,7 em uma escala de 0 a 10. Vieram em seguida a estabilidade financeira (9,6), plano de saúde (9,2), religião (9), filhos (7,9) e casamento (6,9).

Casas, as preferidas

A pesquisa CreciSP com 18 imobiliárias e corretores das sete cidades da região de Piracicaba constatou que 55,56% dos imóveis vendidos em Agosto eram casas e 44,44%, apartamentos. No segmento de locação, somente casas foram alugadas.

Metade dos imóveis vendidos está em bairros de periferia e 57,14% deles têm padrão construtivo simples, standard. A maioria das casas têm dois dormitórios (75%), duas vagas de garagem (50%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (50%).

Os apartamentos vendidos têm, todos, dois dormitórios, uma vaga de garagem e espaço útil interno de até 50 metros quadrados.

As casas que foram alugadas em Agosto nesses municípios pesquisados pelo CreciSP estão distribuídas por bairros nobres (45,45%), centrais (36,36%) e de periferia (18,18%) e são do padrão construtivo médio (81,82% delas).

As que têm dois dormitórios somaram 80% do total locado, e as de três, 20%. São também maioria (80%) as que dispõem de área útil entre 51 e 100 metros quadrados e que têm uma vaga de garagem (80%).

Segundo a pesquisa CreciSP, esses imóveis foram alugados com a garantia assegurada de pagamento do aluguel por fiador (30,77%), seguro de fiança (38,46%), depósito de três aluguéis (15,38%) e outros meios (15,38%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araras, Elias Fausto, Itacemópolis, Leme, Limeira, Piracicaba e Rio Claro.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	57,14%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	28,57%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	14,29%
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%

Modalidade	Percentual
À Vista	10,00%
Financiamento CAIXA	70,00%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	20,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	37,50%
NOBRE	12,50%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	42,86%
STANDART	57,14%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	25,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	25,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	25,00%
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%

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	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%
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 **Agosto** na região de Piracicaba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	20,00%
751 a 1.000	60,00%
1.001 a 1.250	0,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	20,00%

Acima de R\$ 4.000	0,00%
--------------------	-------

Região	Percentual
CENTRAL	36,36%
NOBRE	45,45%
DEMAIS REGIÕES	18,18%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	81,82%
STANDART	18,18%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	30,77%
DEPÓSITO CAUÇÃO	15,38%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	38,46%
OUTROS	15,38%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	80,00%
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	0,00%

3 vagas	20,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	80,00%
101 a 200 m ²	20,00%
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%

Apartamentos Alugados

Na região de Piracicaba, não houve locação de apartamentos em agosto.

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%
Agosto	57,23%	29,41%