

Pesquisa CreciSP

Piracicaba e região

Junho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- vendas no 1º semestre fecharam com saldo positivo acumulado de 61,13%
- imóveis mais vendidos custaram de até R\$ 200 mil a até R\$ 300 mil
- locação aumentou 18,75% EM Junho e no semestre saldo é de 498,97%
- maioria dos aluguéis no semestre variou entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.250,00

Bancos aumentam financiamentos e venda de imóvel cresce 44,49% na região de Piracicaba

Os bancos quase dobraram o volume de financiamentos imobiliários concedidos de Maio (33,34%) para Junho (61,11%) e com isso fizeram com que o mercado de imóveis usados rompesse tendência de baixa que vinha de dois meses seguidos e crescesse 44,49% em Junho comparado a Maio na região de Piracicaba. Esse resultado fez também com que as vendas acumuladas no primeiro semestre fechassem no azul, com saldo positivo acumulado de 61,13%.

Junho foi o segundo mês do semestre em que os bancos públicos e privados ocuparam a primeira posição entre as modalidades de venda registradas localmente nas pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Foi destaque ainda a participação dos consórcios imobiliários, de 11,11% no conjunto das vendas e idêntica à das transações feitas com o pagamento parcelado diretamente com os donos dos imóveis.

“Ficaram claros nessa região a importância e o impacto que os financiamentos bancários têm e causam no mercado de imóveis usados como facilitadores principais do acesso à casa própria”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “A pesquisa do Conselho mostra objetivamente que as vendas cresceram em todo os meses nos quais os bancos superaram as outras modalidades de venda”, acrescenta *(ver quadro abaixo)*.

As informações apuradas pelo CreciSP com 34 imobiliárias e corretores de Piracicaba e outras oito cidades da região revelam que em Junho os imóveis usados mais vendidos (78,47%) foram os enquadrados nas faixas de preços de até R\$ 300 mil, uma das duas faixas predominantes no primeiro semestre. Nesse período, a locação de residências – que aumentou 18,75% em Junho comparado a Maio – acumulou um saldo positivo expressivo, de 498,97%.

“É uma região que tem muitas indústrias, com forte atração de trabalhadores para as fábricas e empresas locais, além do setor de serviços em expansão, e esse fluxo é que tem alimentado o crescimento das locações”, justifica Viana Neto. A expectativa dele é que, se mantido o crescimento nos próximos meses e ano que vem, “pelo menos parte desses novos inquilinos

mude de patamar e acabe conseguindo comprar a casa própria, aquecendo ainda mais essa outra ponta do mercado”.

No balanço do primeiro semestre, destacam-se:

Vendas

- imóveis de até R\$ 200 mil foram os mais vendidos em três meses e os de até R\$ 300 mil em três meses também.
- os financiamentos foram a principal modalidade de venda em três meses e as demais, em outros três.
- as casas foram mais vendidas que os apartamentos em cinco dos seis meses.

Locação

- imóveis com aluguel de até R\$ 1.000,00 foram os mais locados em três meses, os de até R\$ 1.250,00 em dois meses e os de até R\$ 1.500,00 em um mês.
- as casas foram o tipo de imóvel mais alugado no seis meses.

Compradores preferiram as casas aos apartamentos

As 34 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP relataram que as casas foram o tipo de imóvel preferido dos compradores em Junho na região de Piracicaba, com 53,33% de participação no conjunto das vendas. Essas casas e os apartamentos (46,67% das unidades vendidas) estão localizadas em bairros das regiões centrais (44,44%), da periferia (33,33%) e de áreas nobres (22,22%).

Metade das casas tem dois dormitórios, duas vagas de garagem e área útil que varia de 51 a 100 metros quadrados (37,5% do total), de 101 a 200 m² (25%) e até 50 m² (25%).

Também a metade dos apartamentos conta com dois dormitórios, 66,67% têm área útil de até 50 metros quadrados e 75% dispõem de uma vaga de garagem.

Novos inquilinos também deram preferência às casas

Mais do que quem comprou, quem alugou imóvel residencial na região de Piracicaba em Junho preferiu as casas (70%) aos apartamentos (30%), todos enquadrados nas faixas de aluguel de até R\$ 1.250,00 – caso de 58,83% dos contratos formalizados, segundo a pesquisa CreciSP.

Esses novos inquilinos estão morando principalmente em bairros de periferia (61,29%) e o padrão construtivo de suas moradias se divide entre standard, simples (47,62%), médio (42,86%) e luxo (9,52%).

A maioria das casas é de dois dormitórios (60%), uma vaga de garagem (50%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (50%). Os apartamentos mais

alugados têm dois dormitórios (71,43%), uma vaga de garagem (85,71%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (71,43%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Araras, Corumbataí, Elias Fausto, Iracemápolis, Limeira, Piracicaba, Porangaba, Rio Claro e Tietê.

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	7,14%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	7,14%
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	7,14%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	16,67%
Financiamento CAIXA	44,44%
Financiamento Outros Bancos	16,67%
Direto com Proprietário	11,11%
Consórcios	11,11%

Região	Percentual
CENTRAL	44,44%
NOBRE	22,22%
DEMAIS REGIÕES	33,33%

Tipo	Percentual
LUXO	9,09%
MÉDIO	36,36%

STANDART	54,55%
----------	--------

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	37,50%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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	25,00%
51 a 100 m ²	37,50%
101 a 200 m ²	25,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	12,50%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	33,33%
2 Dorm.	50,00%

3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	75,00%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,67%
51 a 100 m ²	33,33%
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 **Junho** na região de Piracicaba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	23,53%
751 a 1.000	17,65%
1.001 a 1.250	17,65%
1.251 a 1.500	5,88%
1.501 a 1.750	5,88%
1.751 a 2.000	11,76%
2.001 a 2.500	11,76%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	5,88%

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

Região	Percentual
CENTRAL	22,58%
NOBRE	16,13%
DEMAIS REGIÕES	61,29%

Tipo	Percentual
LUXO	9,52%
MÉDIO	42,86%
STANDART	47,62%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	28,57%
DEPÓSITO CAUÇÃO	22,86%
T DE CAPITALIZAÇÃO	14,29%
SEGURO FIANÇA	14,29%
OUTROS	20,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	30,00%
3 vagas	10,00%

4 vagas	10,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	30,00%
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.	0,00%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	28,57%
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	0,00%

51 a 100 m ²	71,43%
101 a 200 m ²	28,57%
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%

Vendas Piracicaba 1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-40,27%	31,28%	61,52%	-30,25%	-5,64%	44,49%	61,13%

Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 300 mil
% s/total vendido	76,47%	73,34%	55,56%	75%	53,85%	78,47%

Financiamento bancário	48,39%	70,27%	57,14%	40%	33,34%	61,11%
Negócios à vista	32,26%	10,81%	14,29%	40%	26,67%	16,67%
Direto com proprietário	19,35%	16,22%	28,57%	20%	40%	11,11%
Consórcio	0	2,70%	0	0	0	11,11%

Casas	52,17%	35,29%	54,55%	68,75%	69,23%	53,33%
Aptos	47,83%	64,71%	45,45%	31,25%	30,77%	46,67%

Loações Piracicaba

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	- 40,83%	240,91%	14,58%	-41,11%	306,67%	18,75%	498,97%

Preço médio	R\$ 1.000	R\$ 1.500	R\$ 1.000	R\$ 1.250	R\$ 1.000	R\$ 1.250
% s/total vendido	60%	65%	66,67%	75%	57,14%	58,83%

Casas	92,31%	54,55%	64,71%	75%	80%	70%
Aptos	7,69%	45,45%	35,29%	25%	20%	30%