Pesquisa CreciSP
Piracicaba e região
Março de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *crescimento de vendas em Março elevou saldo em 3 meses a 9,56%*
- *casas e apartamentos mais vendidos foram os de até R\$ 250 mil*
- *locação no 1º trimestre acumulou saldo positivo de 149,42%*
- *aluguel de até R\$ 1.000,00 foi o preferido dos novos inquilinos*

Venda de imóvel cresce 17,86% e locação tem alta de 192,5% na região de Piracicaba

Com o aumento de 17,86% nas vendas e de 192,50% na locação de residências, a região de Piracicaba fechou o primeiro trimestre com os dois segmentos do mercado em alta. Os resultados das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) mostram que o saldo de vendas acumulado ficou positivo em 9,56% e o de locações em 149,42%.

Foi um trimestre marcado pelo predomínio das casas sobre os apartamentos, tanto nas vendas quanto na locação. Elas foram o tipo de imóvel mais vendido em Janeiro (75% do total), em Fevereiro (57%) e em Março (63%). Na locação somaram 91% dos aluguéis contratados em Janeiro, 82% em Fevereiro e 69% em Março.

“Na locação, os preços são um dos fatores que justificam a preferência pelas casas, pois o aluguel costuma ser mais barato que os de apartamentos, e elas também não têm o encargo do custo adicional do condomínio e geralmente dispõem de um espaço maior, especialmente em cidades do Interior”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

O preço do aluguel ficou restrito a até R\$ 1.000,00 em 61,6% das casas alugadas em Janeiro, 85,8% em Fevereiro e 60% em Março. Já o aluguel dos apartamentos ficou em até R\$ 1.750,00 em 66,6% dos contratos formalizados em Janeiro, entre R\$ 2.001,00 e R\$ 2.500,00 em 100% dos contratos de Fevereiro e em até R\$ 1.500,00 em 75% das locação de Março.

Usados por até R\$ 300 mil

No segmento de vendas, a diferença de preços entre casas e apartamentos mais negociados pelas imobiliárias quase inexistente. Segundo a pesquisa CreciSP, 66,7% das casas foram vendidas por até R\$ 250 mil em Janeiro, mesma faixa de preços de 60% das unidades vendidas em Fevereiro. Em Março, o preço médio baixou para até R\$ 200 mil em 66,7% do total vendido.

Os apartamentos de até R\$ 250 mil somaram 66,6% das unidades vendidas em Janeiro, média que subiu para até R\$ 300 mil em 75% das vendas de Fevereiro e baixou para até R\$ 250 mil em 66,6% das vendas desse tipo de imóvel em Março (*ver abaixo*).

“Os imóveis enquadrados nessas faixas de preços de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos no ano passado em 15 de 16 regiões pesquisadas e essa deverá continuar sendo a preferência dos compradores neste ano, com raras exceções”, avalia Viana Neto.

As razões para essa predileção são sobretudo econômicas, segundo o presidente do CreciSP. “Ter um espaço maior para morar é o desejo de toda e qualquer pessoa, mas as limitações de crédito, com juros na casa dos 11% que restringem a capacidade de endividamento, e o baixo nível de reservas financeiras das famílias para compra à vista, acabam criando uma trava para a aquisição de imóveis de maior valor”, justifica Viana Neto.

Maioria com financiamento

As 24 imobiliárias e corretores das oito cidades da região de Piracicaba que responderam à pesquisa do CreciSP venderam em Março mais imóveis usados em bairros de periferia (63% do total) do que em bairros de áreas centrais (21,7%) e de regiões nobres (15,2%).

A maioria das vendas foi feita com financiamento de bancos públicos e privados (63,6%) ou à vista (22,7%) ou em parcelas pagas diretamente aos proprietários dos imóveis (13,6%).

As casas têm dois dormitórios (66,7%) ou três (33,3%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (50%), de 101 a 300 m² (33,4%) e até 50 m² (16,7%).

Os apartamentos são de três dormitórios (66,7%) ou dois (33,3%) e área útil de 101 a 200 m² (66,7%) e de 51 a 100 m² (33,3%).

Aluguel na periferia

As 24 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP em oito cidades da região de Piracicaba alugaram em Março mais imóveis em bairros de periferia (72,5%) do que em áreas centrais (17,5%) e de regiões nobres (10%).

As casas alugadas têm um dormitório (46,7%), dois (26,7%) ou três (26,7%) e área útil média de 51 a 100 m² (46,7%), de 101 a 200 m² (26,7%), de até 50 m² (20%) e de 201 a 300 m² (6,7%).

Os apartamentos têm dois dormitórios (62,5%), três (12,5%), um (12,5%) ou são quitinetes (12,5%). A área útil varia de 51 a 100 m² (62,5%) e até 50 m² (37,5%).

Os tipos de garantia adotados nesses novos contratos foram o fiador (42,5%), o seguro de fiança (30%), o depósito de três aluguéis (20%), os títulos de capitalização (2,5%) e outros meios (5%).

Os inquilinos que rescindiram contrato de locação com as imobiliárias pesquisadas disseram que se mudariam para imóvel com aluguel mais barato (36,4%), mais caro (18,2%) ou não apresentaram motivo (45,5%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Águas de São Pedro, Araras, Limeira, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Gertrudes e São Pedro.

Imóveis usados

1º trimestre de 2023
Piracicaba e região

Vendas por tipo de imóvel (%)

Mês	Casa	Apartamento
Janeiro	75%	25%
Fevereiro	57%	43%
Março	63%	37%

Locação por tipo de imóvel (%)

Mês	Casa	Apartamento
Janeiro	91%	9%
Fevereiro	82%	18%
Março	69%	31%

Vendas em R\$ (%)

Mês	Casa	Apartamento
Janeiro	66,7% até R\$ 250 mil	66,6% até R\$ 250 mil
Fevereiro	60% até R\$ 250 mil	75% até R\$ 300 mil
Março	66,7% até R\$ 200 mil	66,6% até R\$ 250 mil

Locação em R\$ (%)

Mês	Casa	Apartamento
Janeiro	61,6% até R\$ 1 mil	66,6% até R\$ 1,750 mil
Fevereiro	85,8% até R\$ 1 mil	100% de até R\$ 2,001 a até R\$ 2,500 mil
Março	60% até R\$ 1 mil	75% até R\$ 1,5 mil

Fonte: pesquisas CreciSP

Vendas em Março

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%

De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	16,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	50,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	16,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

Mais de 5 Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	16,7%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	33,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	33,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	33,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%

De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	66,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
-------------------------------------	-------------------

Central	21,7%
Nobre	15,2%
Demais Regiões	63,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,7%
Financiamento CAIXA	31,8%
Financiamento Outros Bancos	31,8%
Direto com Proprietário	13,6%
Consórcios	0,0%

Locações em Março

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	46,7%
de R\$751 a \$1.000,00	13,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	46,7%
2 Dorm.	26,7%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	26,7%
201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	37,5%
de R\$751 a \$1.000,00	12,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	25,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%

de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	12,5%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	62,5%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	42,5%
Depósito Caução	20,0%
T. de Capitalização	2,5%
Seguro Fiança	30,0%
Outros	5,0%

Localização	Percentual
Central	17,5%
Nobre	10,0%
Demais Regiões	72,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	18,2%
Mudou para um aluguel mais barato	36,4%
Mudou sem dar justificativa	45,5%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 5,59%	- 46,41%
Fevereiro	- 13,89%	+ 3,33%
Março	+17,86%	+192,50%
Acumulado	+9,56%	+149,42%