

Pesquisa CRECISP

Piracicaba e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário residencial inicia o ano com retração nas vendas e locações em Piracicaba e região

O mercado de imóveis residenciais usados na região de Piracicaba iniciou o ano sob forte retração nas vendas e nas locações, refletindo um ambiente de cautela por parte dos consumidores e ajustes naturais após o período de final de ano. Levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), realizado junto a 78 imobiliárias de diversas cidades da região, aponta queda de 27,68% nas vendas e recuo ainda mais expressivo de 63,79% nas locações no mês de janeiro.

Foram consultadas imobiliárias das cidades de Aguai, Águas De São Pedro, Analândia, Araras, Brotas, Capivari, Conchas, Cordeirópolis, Corumbataí, Elias Fausto, Ipeúna, Laranjal Paulista, Leme, Limeira, Piracicaba, Pirassununga, Porangaba, Rio Claro, Santa Gertrudes e São Pedro.

O desempenho do início do ano confirma um padrão recorrente do mercado imobiliário, marcado por reorganização financeira das famílias após despesas de fim de ano, pagamento de impostos e revisão do orçamento doméstico. Esse contexto tende a reduzir temporariamente a tomada de decisão tanto para compra quanto para mudança de residência.

Os dados também evidenciam forte sensibilidade do consumidor ao preço e à capacidade de pagamento, indicando que a busca por imóveis está diretamente associada à estabilidade financeira das famílias, ao acesso ao crédito habitacional e ao controle do custo mensal da moradia.

Outro fator social relevante identificado é a pressão sobre o orçamento das famílias locatárias: entre os inquilinos que devolveram imóveis, 73,9% migraram para aluguéis mais baratos, demonstrando ajuste financeiro e busca por redução de despesas habitacionais.

Perfil dos imóveis mais vendidos

As casas mantiveram ampla predominância nas vendas, respondendo por 73% das negociações, enquanto apartamentos representaram 27%.

O perfil predominante foi de imóveis com dois dormitórios, tanto em casas quanto em apartamentos, evidenciando demanda voltada a famílias pequenas e imóveis de padrão médio.

Nas casas, houve concentração em áreas até 50 m² e entre 100 m² e 200 m². Nos apartamentos, predominaram unidades compactas de até 50 m², confirmando preferência por imóveis funcionais e de menor custo de aquisição.

A maior concentração de negócios ocorreu nas faixas de imóveis até R\$ 300 mil, com destaque para valores entre R\$ 151 mil e R\$ 300 mil, que concentraram a maior parte das transações.

Esse dado reforça a predominância de um mercado voltado à habitação econômica e ao primeiro imóvel, com forte dependência de crédito habitacional.

A preferência dos compradores concentrou-se fortemente nas regiões periféricas, responsáveis por 81,8% das vendas, evidenciando busca por melhor relação custo-benefício e maior compatibilidade com limites de financiamento.

Esse comportamento confirma tendência típica de cidades do interior paulista, onde a expansão urbana e o preço mais acessível das áreas não centrais ampliam a viabilidade de aquisição.

O financiamento habitacional permaneceu como principal mecanismo de viabilização das compras. O financiamento pela CAIXA respondeu por 47,1% das operações, seguido por compras à vista (23,5%), parcelamento direto com proprietários (17,6%) e financiamento por outros bancos (11,8%).

Outro indicador relevante é que 60,9% dos imóveis foram vendidos pelo mesmo valor anunciado, demonstrando estabilidade nos preços e relativa adequação entre oferta e demanda.

Perfil do mercado de locações

No segmento de locações, as casas representaram 93% dos contratos firmados, confirmando preferência regional por imóveis horizontais.

O perfil predominante também foi de imóveis com dois dormitórios, voltados a famílias pequenas.

Os valores de aluguel concentraram-se principalmente nas faixas entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500 e entre R\$ 2.000 e R\$ 3.000, indicando busca por moradias compatíveis com a renda regional e equilíbrio entre custo e espaço.

Assim como nas vendas, a maior parte das locações ocorreu nas regiões periféricas, que concentraram cerca de 66,7% dos contratos. O seguro-fiança destacou-se como a principal modalidade de garantia locatícia,

adotado por 50% dos contratos, seguido por fiador e depósito caução, ambos com 25%. A predominância do seguro-fiança reflete a busca por maior agilidade na formalização dos contratos e menor dependência de terceiros como garantidores.

Perspectiva geral do mercado

Apesar da retração registrada no início do ano, o levantamento indica que o mercado imobiliário regional permanece ativo e sustentado por necessidades reais de moradia, com forte concentração em imóveis acessíveis, predominância de financiamento habitacional e busca contínua por melhor relação entre preço, localização e capacidade de pagamento.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	73%
Apartamentos Vendidos	27%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,6%
2 Dorm.	61,1%
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	33,3%
51 a 100 m ²	27,8%
101 a 200 m ²	33,3%

201 a 300 m ²	5,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	80,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,0%
51 a 100 m ²	40,0%
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 aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	9,1%
Nobre	9,1%
Demais Regiões	81,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,5%
Financiamento CAIXA	47,1%
Financiamento Outros Bancos	11,8%
Direto com Proprietário	17,6%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

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	13,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,4%

De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,3%
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	4,3%
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%

Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	93%
Apartamentos Alugadas	7%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	45,5%
3 Dorm.	36,4%

4 Dorm.	9,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,3%
51 a 100 m ²	27,3%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	18,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	100,0%
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 aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	25,0%
Depósito caução	25,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	50,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	22,2%
Nobre	11,1%
Demais Regiões	66,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	4,3%
Mudou para um aluguel mais barato	73,9%
Mudou sem dar justificativa	21,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	83,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
-------------------------	------------

Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	9,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	27,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	18,2%
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	9,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-27,68%	-63,79%