

Pesquisa CRECISP

Piracicaba e Região

Março 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Piracicaba consolida a retomada, com foco em imóveis de padrão médio e forte dependência do crédito

O mercado imobiliário de Piracicaba e região apresentou, em março de 2026, um desempenho expressivo, consolidando a trajetória de recuperação observada nos meses anteriores. Levantamento do CRECI-SP, com base em 79 imobiliárias distribuídas em 13 municípios, revela crescimento de 88,07% nas vendas e de 54,17% nas locações no período, indicando um ambiente de dinamismo sustentado por fatores econômicos e sociais bem definidos .

O desempenho positivo está diretamente relacionado ao acesso ao crédito imobiliário e à busca das famílias por imóveis com melhor relação custo-benefício. Em um cenário de renda pressionada e maior seletividade do consumidor, observa-se um comportamento racional, com prioridade para imóveis funcionais, bem localizados e dentro de faixas de preço compatíveis com a capacidade de financiamento.

Outro fator relevante é a reorganização familiar e profissional, que impacta tanto o mercado de compra quanto o de locação. Dados mostram que 46,2% das mudanças em locações ocorreram em busca de imóveis mais baratos, enquanto 38,5% migraram para imóveis mais caros, evidenciando mobilidade social e readequação financeira das famílias.

As transações imobiliárias concentram-se fortemente nas faixas intermediárias, demonstrando um mercado voltado ao padrão médio. Aproximadamente 66,6% das vendas ocorreram entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil, com destaque para:

- R\$ 301 mil a R\$ 350 mil: 23,5%
- R\$ 251 mil a R\$ 300 mil: 19,6%
- R\$ 201 mil a R\$ 250 mil: 13,7%

Há ainda participação relevante de imóveis acima de R\$ 501 mil (17,6%), indicando presença de demanda qualificada, embora minoritária.

A distribuição geográfica das vendas reforça a importância da infraestrutura urbana e da mobilidade. As regiões centrais concentram 44,1% das transações, seguidas pelas áreas periféricas com 47,5%, enquanto as regiões nobres representam apenas 8,5%.

Já no mercado de locação, há maior equilíbrio, com 50% dos contratos nas regiões centrais, 20,6% em áreas nobres e 29,4% nas demais regiões, demonstrando maior flexibilidade do inquilino em relação à localização.

O financiamento imobiliário permanece como principal motor das vendas. As operações via Caixa Econômica Federal representam 52,4% dos negócios, seguidas por financiamentos em outros bancos (31,7%). As compras à vista correspondem a apenas 14,3%, evidenciando a forte dependência do crédito para viabilização das aquisições.

Esse cenário reforça o papel das políticas de financiamento habitacional e das condições macroeconômicas, especialmente taxa de juros e renda disponível, como determinantes para a manutenção do ritmo de crescimento do setor.

Locações: mercado voltado a preços mais acessíveis

O mercado de locação segue predominantemente composto por casas (92%), com forte concentração em imóveis acessíveis. As faixas de aluguel mais praticadas são:

- R\$ 1.251 a R\$ 1.500: 33,3%
- Até R\$ 1.000: aproximadamente 27,8%
- R\$ 1.501 a R\$ 2.000: cerca de 27,8%

Esse perfil confirma a aderência entre oferta e capacidade de pagamento da população, refletindo um mercado sensível às condições econômicas das famílias.

No que se refere às garantias locatícias, o fiador permanece como principal modalidade, utilizado em 54,3% dos contratos. No entanto, o seguro-fiança já alcança 40%, demonstrando avanço de alternativas mais modernas e alinhadas à dinâmica urbana. O depósito caução tem participação reduzida, de 5,7%.

Esse movimento indica uma transição gradual do mercado, com maior profissionalização e diversificação dos instrumentos contratuais.

O padrão predominante reforça a busca por funcionalidade e adequação ao núcleo familiar. Casas com dois dormitórios representam 54,8% das vendas e 50% das locações, enquanto apartamentos com dois dormitórios chegam a 85% das unidades vendidas e 100% das locadas.

A metragem também evidencia esse comportamento, com predominância de imóveis entre 51 m² e 100 m², tanto para compra quanto para locação,

consolidando um padrão de consumo voltado à eficiência e ao custo-benefício .

Mercado resiliente e orientado pela realidade econômica

Os dados de março confirmam um mercado imobiliário resiliente, ajustado às condições econômicas atuais e sustentado por demanda real. A predominância de imóveis de padrão médio, a forte dependência do crédito e a busca por localizações estratégicas indicam um setor maduro, guiado por decisões racionais e pela necessidade concreta de moradia.

O cenário aponta para continuidade do crescimento moderado, condicionado à manutenção do acesso ao crédito e à estabilidade econômica, mantendo o mercado imobiliário como um dos principais termômetros sociais e econômicos da região.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	54%
Apartamentos Vendidos	46%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,2%
2 Dorm.	54,8%
3 Dorm.	35,5%
4 Dorm.	6,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,9%
51 a 100 m ²	45,2%

101 a 200 m ²	38,7%
201 a 300 m ²	3,2%
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.	0,0%
2 Dorm.	85,0%
3 Dorm.	15,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,0%
51 a 100 m ²	55,0%
101 a 200 m ²	10,0%
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	44,1%
Nobre	8,5%

Demais Regiões	47,5%
----------------	-------

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,3%
Financiamento CAIXA	52,4%
Financiamento Outros Bancos	31,7%
Direto com Proprietário	1,6%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	3,9%
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	3,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,8%

De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	19,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	23,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,9%
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 Março

Locações	%
Casas Alugadas	92%
Apartamentos Alugadas	8%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,3%

2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	6,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,8%
51 a 100 m ²	58,8%
101 a 200 m ²	23,5%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	5,9%
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	66,7%
51 a 100 m ²	33,3%
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	54,3%
Depósito caução	5,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	40,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	50,0%
Nobre	20,6%
Demais Regiões	29,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	38,5%
Mudou para um aluguel mais barato	46,2%
Mudou sem dar justificativa	15,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,0%
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	11,1%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	33,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,6%
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	5,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-27,68%	-63,79%
Fevereiro	+38,27%	+38,10%
Março	+88,07%	+54,17%
Acumulado 2026	+98,66%	+28,48%

Acumulado 12 meses

Vendas: +182,44%

Locações: + 226,92%