

Pesquisa CRECISP

## **Piracicaba e Região**

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de Piracicaba reage com força em fevereiro e consolida busca por imóveis acessíveis**

O mercado imobiliário de Piracicaba e região apresentou uma inflexão relevante no mês de fevereiro de 2026, revertendo o desempenho negativo observado no início do ano e retomando uma trajetória de crescimento consistente. Levantamento do CRECISP, realizado com base em dados de 81 imobiliárias distribuídas em 24 municípios, registrou avanço expressivo de 38,27% nas vendas e 38,10% nas locações, evidenciando um movimento de recomposição da demanda e maior dinamismo nas transações

O desempenho observado está diretamente associado à manutenção de condições favoráveis de crédito imobiliário, especialmente via financiamento habitacional, aliado a um contexto de reorganização do orçamento das famílias após o início do ano. A busca por imóveis mais acessíveis, aliada à estabilidade relativa dos preços e à necessidade de moradia funcional, impulsionou tanto compradores quanto locatários a retornarem ao mercado. O acumulado dos últimos 12 meses reforça esse cenário positivo, com crescimento de 157,28% nas vendas e 243,82% nas locações, indicando um ciclo de expansão mais longo e estrutural

O segmento de vendas manteve forte predominância de casas, responsáveis por 74% das negociações, enquanto os apartamentos representaram 26%. O perfil das unidades comercializadas evidencia a preferência por imóveis voltados a famílias pequenas, com destaque para casas de dois e três dormitórios, que concentraram 91,6% das vendas.

A metragem reforça tendências distintas: casas com áreas entre 101 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup> lideraram com 37,5%, indicando busca por maior espaço, enquanto apartamentos compactos de até 50 m<sup>2</sup> representaram 50% das transações, refletindo a necessidade de adequação ao orçamento.

As vendas concentraram-se nas faixas intermediárias, com destaque para imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, responsáveis por 34,4% das negociações. Há também presença relevante em faixas entre R\$ 151 mil e R\$ 200 mil e até R\$ 500 mil, demonstrando diversidade de perfis, mas sempre com forte orientação ao custo-benefício

A maior parte das aquisições ocorreu em regiões periféricas, que concentraram 71,4% das vendas. Esse movimento confirma uma mudança

estrutural no comportamento do consumidor, que prioriza preços mais acessíveis e maior capacidade de financiamento em detrimento da centralidade.

O financiamento imobiliário segue como principal motor do mercado, com destaque para operações pela CAIXA, responsáveis por 64% das compras. Aquisições à vista representaram 20%, enquanto negociações diretas com proprietários somaram 12%. O dado evidencia a forte dependência do crédito habitacional como instrumento de viabilização do acesso à moradia

### **Locações: alta demanda por imóveis econômicos**

O mercado de locação acompanhou a recuperação, com crescimento de 38,10% no volume de contratos. As casas dominaram amplamente o segmento, com 88% das locações, enquanto os apartamentos ficaram com 13%.

O perfil dos imóveis alugados confirma a predominância de unidades funcionais, com destaque para casas de dois dormitórios (44,4%) e apartamentos exclusivamente com dois dormitórios (100%), alinhados à realidade financeira das famílias.

Os contratos concentraram-se majoritariamente em faixas de menor valor, com destaque para aluguéis até R\$ 1.000,00, que representaram 54,5% das locações, seguidos por imóveis entre R\$ 1.001,00 e R\$ 2.000,00. O comportamento evidencia aderência entre oferta e capacidade de pagamento da população local

Assim como nas vendas, as locações se concentraram nas regiões periféricas, com 81% dos contratos, reforçando o peso do fator preço na tomada de decisão dos locatários.

O mercado apresenta maior diversificação nas formas de garantia, com equilíbrio entre depósito caução e seguro-fiança, ambos com 37,5%, seguidos pelo fiador, com 25%. O dado indica uma transição gradual para modalidades mais flexíveis e alinhadas às novas dinâmicas do mercado imobiliário

Os indicadores de fevereiro apontam para uma recuperação consistente após um início de ano mais fraco, sustentada por crédito acessível, ajuste de preços e retomada da confiança dos agentes econômicos. A predominância de imóveis horizontais, a concentração em faixas intermediárias de preço e a busca por regiões periféricas devem continuar moldando o comportamento do mercado nos próximos meses.

### **A importância do corretor de imóveis**

Diante de um mercado cada vez mais técnico, competitivo e regulado, a atuação do corretor de imóveis torna-se essencial para garantir segurança jurídica, adequada avaliação dos imóveis, orientação sobre financiamento e escolha das melhores garantias locatícias. O profissional habilitado assegura

transparência nas negociações, reduz riscos e contribui para decisões mais assertivas, tanto na compra quanto na locação.

O cenário de retomada observado em Piracicaba reforça não apenas a resiliência do setor imobiliário, mas também a importância da intermediação qualificada como elemento central para o equilíbrio e o desenvolvimento sustentável do mercado.

### Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	74%
Apartamentos Vendidos	26%

### Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	45,8%
3 Dorm.	45,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	8,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	33,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	37,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	16,7%
301 a 400 m <sup>2</sup>	4,2%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	50,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	25,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	12,5%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	12,5%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	14,3%
Nobre	14,3%
Demais Regiões	71,4%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	20,0%
Financiamento CAIXA	64,0%
Financiamento Outros Bancos	4,0%
Direto com Proprietário	12,0%

Consórcios	0,0%
------------	------

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	3,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,4%

De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,1%
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	3,1%

### Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	88%
Apartamentos Alugadas	13%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	11,1%

51 a 100 m <sup>2</sup>	55,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	33,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	100,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e aptos alugados**

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	25,0%

Depósito caução	37,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	37,5%
Outros	0,0%

<b>Localização</b>	<b>Percentual</b>
Central	12,5%
Nobre	6,3%
Demais Regiões	81,3%

<b>Motivo da mudança</b>	<b>Percentual</b>
Mudou para um aluguel mais caro	25,0%
Mudou para um aluguel mais barato	37,5%
Mudou sem dar justificativa	37,5%

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	90,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	27,3%
de R\$751 a \$1.000,00	27,3%

de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	18,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
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%

#### **Evolução de venda e locação 2026**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	-27,68%	-63,79%
<b>Fevereiro</b>	+38,27%	+38,10%
<b>Acumulado 2026</b>	+10,59%	-25,69%

#### **Acumulado 12 meses**

Vendas: +157,28%

Locações: + 243,82%