

Pesquisa CRECISP

Piracicaba e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Piracicaba confirma aquecimento imobiliário e amplia confiança no mercado regional

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 em Piracicaba e região.

Foram consultadas 70 imobiliárias das cidades de Analândia, Araras, Conchas, Ipeúna, Leme, Limeira, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Maria Da Serra, São Pedro, Tiete e Vargem Grande Do Sul.

As vendas apresentaram alta de 36,36% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 48,58%.

Os dados de outubro mostram que Piracicaba e região vivem um momento de forte dinamismo, refletindo o avanço dos investimentos públicos e privados anunciados para o Interior paulista. O crescimento de 36,36% nas vendas e de 48,58% nas locações, comparado ao mês anterior, demonstra que o mercado vem respondendo diretamente ao desenvolvimento regional — impulsionado por políticas habitacionais recentes e pela expansão industrial e de infraestrutura. A predominância de imóveis de até R\$ 300 mil e a forte presença de operações financiadas pela Caixa indicam um ambiente favorável ao comprador, especialmente às famílias que buscam moradia em áreas periféricas, onde está a maior concentração das transações.

Do ponto de vista do CRECISP, o comportamento do mercado reforça que os corretores da região têm atuado com eficiência, conectando o aumento da demanda às oportunidades geradas pelo crescimento econômico local. A expressiva alta acumulada no ano — 196,08% em vendas e 142,94% em locações — confirma que Piracicaba e entorno seguem entre as regiões mais promissoras do estado. Esses resultados mostram um mercado robusto, com equilíbrio entre oferta e procura, e um público cada vez mais confiante para investir e se estabelecer em municípios que continuam avançando em desenvolvimento urbano, geração de empregos e acesso à moradia.

Vendas

Casas: 67%; apartamentos: 33%

Locações:

Casas: 69%; Apartamentos: 31%

Vendas em Outubro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 100 m² a 200 m².

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios, com área útil de até 100 m².

74,3% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 20% nas regiões centrais e 5,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 62,9% foram financiadas pela CAIXA, 5,7% por outros bancos, 5,7% diretamente pelos proprietários, 22,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,9% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas era de 3 dormitórios com 100 m² até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos também era de 2 dormitórios com até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (68%), na região central (28%) e nas áreas nobres (3%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 60% não informaram a razão da mudança, 12% mudaram para um aluguel mais caro e 12% mudaram para um aluguel mais barato.

Vendas em Outubro

Vendas	%
--------	---

Casas Vendidas	67%
Apartamentos Vendidos	33%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	29,2%
4 Dorm.	8,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	4,2%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	20,8%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	12,5%
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.	72,2%
3 Dorm.	27,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,4%
51 a 100 m ²	44,4%
101 a 200 m ²	11,1%
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	20,0%
Nobre	5,7%
Demais Regiões	74,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,9%
Financiamento CAIXA	62,9%
Financiamento Outros Bancos	5,7%
Direto com Proprietário	5,7%
Consórcios	2,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	2,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	19,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,4%
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 Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	69%
Apartamentos Alugadas	31%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,6%
2 Dorm.	31,8%
3 Dorm.	45,5%
4 Dorm.	9,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,7%
51 a 100 m ²	31,8%
101 a 200 m ²	40,9%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,5%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	9,1%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	72,7%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,5%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	18,2%
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	21,1%
Depósito caução	3,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	73,7%
Outros	1,8%

Localização	Percentual
Central	28,3%
Nobre	3,3%
Demais Regiões	68,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	12,0%
Mudou para um aluguel mais barato	28,0%
Mudou sem dar justificativa	60,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	51,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
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	6,5%
de R\$751 a \$1.000,00	22,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	19,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	6,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	3,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,2%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+54,32%	-11,38%
Fevereiro	-67,34%	-33,41%
Março	+62,91%	+71,07%
Abril	+68,97%	+8,29%
Maio	+31,38%	-6,74%
Junho	-9,29%	+108,15%
Julho	-51,43%	-30,52%
Agosto	+83,36%	-50,39%
Setembro	-13,16%	+39,29%
Outubro	+36,36%	+48,58%
Acumulado 2025	+196,08%	+142,94%