



**INFORMATIVO SOBRE PREÇOS DE TERRENOS EM
PIRACICABA – número 12 – novembro de 2016**
Departamento de Economia, Administração e Sociologia –ESALQ/USP



APOIO: IPECEGE



**DIFERENCIAL DE PREÇOS ENTRE
BAIRROS NOBRES CAI
SIGNIFICATIVAMENTE NO 2º
SEMESTRE DE 2016**

INTRODUÇÃO

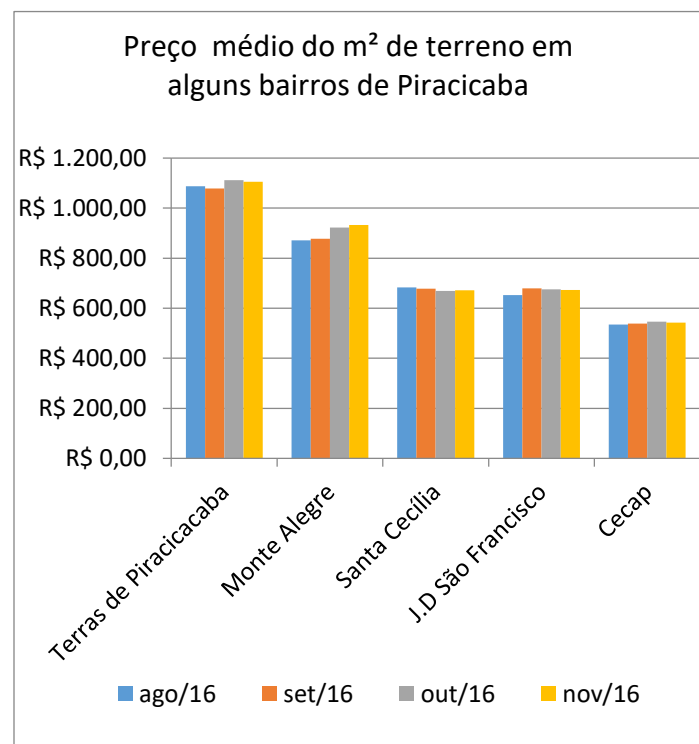
Este boletim completa um ano de análise de preços de terrenos em bairros selecionados de Piracicaba. Observou-se que, em novembro de 2015, o diferencial do preço médio do metro quadrado de terreno entre os bairros Terras de Piracicaba e Monte Alegre era de 39,3%, caindo para 18,6% em novembro de 2016.

SOBRE OS DADOS

- Os bairros Terras de Piracicaba, Monte Alegre, Jardim São Francisco Santa Cecília e CECAP estão em etapas distintas de consolidação e ainda apresentam terrenos para venda.
- A coleta de preços representa a oferta de terrenos para venda e não necessariamente os preços que os mesmos serão vendidos.
- A apresentação de valores mínimos e máximos ilustram as diferenças de localização, relevo e outras atratividades dentro dos bairros.

TABELA 1 – Preços mínimo, máximo e médio de terrenos em Piracicaba (R\$ /m²).

MÊS	BAIRRO	Preço Mínimo	Preço Máximo	Preço Médio
AGOSTO/16	TERRAS DE PIRACICABA	R\$ 699,12	R\$ 1.333,33	R\$ 1.087,89
	MONTE ALEGRE	R\$ 751,88	R\$ 1.663,97	R\$ 871,34
	CECAP	R\$ 450,00	R\$ 682,93	R\$ 534,55
	J.D SÃO FRANCISCO	R\$ 488,89	R\$ 900,00	R\$ 652,98
	SANTA CECÍLIA	R\$ 545,45	R\$ 897,44	R\$ 683,80
SETEMBRO/16	TERRAS DE PIRACICABA	R\$ 699,12	R\$ 1.333,33	R\$ 1.078,85
	MONTE ALEGRE	R\$ 751,88	R\$ 1.663,97	R\$ 877,28
	CECAP	R\$ 443,93	R\$ 682,93	R\$ 538,25
	J.D SÃO FRANCISCO	R\$ 507,81	R\$ 900,00	R\$ 678,71
	SANTA CECÍLIA	R\$ 545,45	R\$ 897,44	R\$ 678,59
OUTUBRO/16	TERRAS DE PIRACICABA	R\$ 699,12	R\$ 1.397,85	R\$ 1.112,20
	MONTE ALEGRE	R\$ 751,88	R\$ 1.673,97	R\$ 922,45
	CECAP	R\$ 450,00	R\$ 682,93	R\$ 546,81
	J.DSÃO FRANCISCO	R\$ 507,81	R\$ 900,00	R\$ 675,53
	SANTA CECÍLIA	R\$ 545,45	R\$ 865,38	R\$ 668,63
NOVEMBRO/2016	TERRAS DE PIRACICABA	R\$ 699,12	R\$ 1.397,85	R\$ 1.105,73
	MONTE ALEGRE	R\$ 733,08	R\$ 1.673,97	R\$ 932,69
	CECAP	R\$ 414,63	R\$ 682,93	R\$ 542,04
	J.D SÃO FRANCISCO	R\$ 500,00	R\$ 900,00	R\$ 672,83
	SANTA CECÍLIA	R\$ 545,45	R\$ 865,38	R\$ 671,84



FONTE: Dados coletados a partir das imobiliárias de Piracicaba

FONTE: Dados da Tabela 1

ANÁLISE

-No mês de novembro de 2016, o preço médio do m² de terrenos no bairro Terras de Piracicaba foi 0,58% inferior ao de outubro passado. Em sentido contrário, o preço médio do terreno no Bairro Monte Alegre aumentou 1,11% em novembro frente a sua cotação média de outubro. Esses dois bairros encontram-se em fases distintas de consolidação e mantêm o mesmo padrão. Era esperado que o diferencial de preços do metro quadrado de terreno entre eles diminuísse e tem ocorrido, no último ano, queda de 2,7% no preço médio do metro quadrado de terreno no Terras de Piracicaba (refletindo a recessão econômica brasileira) e alta de 14,4% no m² de terreno do Bairro Monte Alegre, refletindo a diminuição do gap de cotações entre eles.

- O preço médio do metro quadrado de terreno no Bairro Santa Cecília em novembro foi 0,48% superior ao seu correspondente em outubro e os preços médios do m² de terrenos no São Francisco e no CECAP em novembro foram 0,40% e 0,87% inferiores a suas cotações médias de outubro. Ainda que haja lotes vagos no Santa Cecília e residências de alto padrão, por ele ser loteamento aberto, o preço médio do m² do terreno neste bairro tem evolução menor do que no Monte Alegre. No último ano (novembro de 2015 a novembro de 2016), o preço médio do metro quadrado do terreno no Santa Cecília aumentou 3,1%, abaixo da inflação acumulada prevista em 6,7% no mesmo período, segundo o IPCA.