

Pesquisa CreciSP

Jundiaí e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *imóveis usados mais vendidos em Agosto foram os de até R\$ 500 mil*
- *iniciativas de prefeituras devem movimentar mercados, prevê Viana Neto*
- *preço médio da maioria dos novos aluguéis subiu para R\$ 3 mi*
- *inquilinos preferem apartamentos e os compradores, as casas*

Venda de imóvel cresce 253% e locação tem alta de 500%, recordes na região de Jundiaí

As vendas de imóveis usados e a locação de residências estabeleceram novos recordes em Agosto na região de Jundiaí, crescendo 253,10% e 500,82%, respectivamente, na comparação com Julho segundo pesquisa feita com 40 imobiliárias e corretores de oito cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Até agora, Abril havia sido o mês com maior aumento nas vendas de casas e apartamentos usados, com alta de 107,95% frente a Março. Na locação, o mês com maior volume de contratações foi Janeiro, que registrou alta de 72,5% na comparação com Dezembro de 2021.

Os imóveis mais vendidos em Agosto nessas oito cidades foram os de preços finais (e não os anunciados) até R\$ 500 mil, respondendo por 62,52% dos contratos formalizados pelas imobiliárias e corretores consultados. Já a maioria dos imóveis alugados (60%) demandará dos novos inquilinos aluguéis mensais de até R\$ 3 mil.

José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho, atribui o crescimento principalmente ao aumento dos empregos em cidades como Jundiaí, onde a geração de novas vagas alcançou em Julho sete meses consecutivos de saldo positivo, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho, como destacou a gestão municipal. O saldo de Julho foi o maior do ano, crescendo 158% na comparação com Junho.

“As cidades da região já têm renda per capita elevada em consequência do grande número de indústrias e de prestadores de serviços e logística que formam sua base econômica e esse incremento na geração de empregos em Jundiaí dá condições a um número ainda maior de famílias de comprar, mudar-se ou alugar um imóvel que atenda melhor às suas necessidades”, afirma Viana Neto.

Ele também destaca o potencial de expansão tanto da venda de imóveis quanto da locação em **Jundiaí** com as obras em andamento do complexo viário da Região Sul da cidade, que terá viaduto, alças e túnel interligando a avenida

14 de Dezembro com a avenida a Samuel Martins e Estrada Velha, segundo a administração municipal. “Todo um conjunto de bairros será beneficiado, com a valorização dos imóveis decorrente da melhoria nos acessos”, diz Viana Neto.

Em **Bragança Paulista**, outra cidade da região que tem sua Economia baseada nos Serviços e na Indústria, o presidente do CreciSP estima haver grande potencial de crescimento dos negócios imobiliários na região do Loteamento Green Park, uma área que hoje conta com toda a infraestrutura urbana como água, esgoto, iluminação, ruas asfaltadas”. “Se a administração municipal conseguir cumprir o processo de regularização desse loteamento, que diz estar em andamento, com a legalização das escrituras das residências, os moradores passarão de posseiros a proprietários e esse será um passo decisivo na valorização das propriedades”, afirma Viana Neto.

Comprador prefere casa

A pesquisa do CreciSP feita com as 40 imobiliárias e corretores apurou que quem comprou imóvel usado na região de Jundiaí em Agosto preferiu as casas (57,5%) aos apartamentos (42,5%). O crescimento de 253,10% na venda desses imóveis em comparação com Julho se deve também aos financiamentos bancários – eles responderam por 58% das vendas efetivadas.

Os imóveis vendidos estão localizados em bairros de regiões nobres (40,68%), de periferia (40,68%) e centrais (18,64%) e 51,06% têm padrão construtivo médio.

As casas têm na maioria três dormitórios (45%) ou dois (40%), duas vagas de garagem (60%) e área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (35%) e entre 201 e 300 m² (20%).

Os apartamentos que as imobiliárias e corretores mais venderam – 58,33% do total - foram os que têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados.

Inquilino prefere apartamento

Os apartamentos, com 51,06% dos contratos assinados, foram o tipo de imóvel preferido dos novos inquilinos em Agosto na região de Jundiaí, segundo a pesquisa CreciSP.

Os imóveis alugados na maioria por até R\$ 3 mil mensais (60% deles) se distribuem principalmente por bairros de periferia (43,48%), têm padrão médio (69,57%) e todos têm o aluguel garantido por um fiador em caso de inadimplência dos inquilinos.

Os apartamentos que as 40 imobiliárias e corretores mais alugaram foram os de dois dormitórios (57,14%) com área útil entre 51 e 100 metros quadrados (71,43%) e uma vaga de garagem (57,14%).

Já as casas têm dois ou três dormitórios (46,15% de participação cada) ou cinco ou mais quartos (7,69%), área útil que oscila entre 51 e 100 metros quadrados (38,46%) e 101 e 200 m² (46,15%) e duas vagas de garagem (46,15%) ou uma (23,08%).

As cidades pesquisadas pelo CreciSP foram Atibaia, Bragança Paulista, Cabreúva, Itupeva, Jundiaí, Piracaia, Socorro e Várzea Paulista.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	9,38%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	28,13%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	9,38%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	15,63%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	6,25%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	3,13%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	6,25%
Acima de R\$ 1 milhão	21,88%

Modalidade	Percentual
À Vista	24,00%
Financiamento CAIXA	20,00%
Financiamento Outros Bancos	38,00%
Direto com Proprietário	16,00%
Consórcios	2,00%

Região	Percentual
CENTRAL	18,64%
NOBRE	40,68%
DEMAIS REGIÕES	40,68%

Tipo	Percentual
LUXO	21,28%

MÉDIO	51,06%
STANDART	27,66%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	45,00%
4 Dorm.	15,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	15,00%
2 vagas	60,00%
3 vagas	10,00%
4 vagas	10,00%
5 ou mais vagas	5,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,00%
51 a 100 m ²	15,00%
101 a 200 m ²	35,00%
201 a 300 m ²	20,00%
301 a 400 m ²	15,00%
401 a 500 m ²	5,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%

1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	58,33%
3 Dorm.	41,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	58,33%
2 vagas	41,67%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	58,33%
101 a 200 m ²	16,67%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Agosto** na região de Jundiá

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	5,00%
751 a 1.000	10,00%
1.001 a 1.250	10,00%
1.251 a 1.500	5,00%
1.501 a 1.750	15,00%

1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	5,00%
2.501 a 3.000	10,00%
3.001 a 4.000	15,00%
Acima de R\$ 4.000	25,00%

Região	Percentual
CENTRAL	23,91%
NOBRE	32,61%
DEMAIS REGIÕES	43,48%

Tipo	Percentual
LUXO	10,87%
MÉDIO	69,57%
STANDART	19,57%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	100,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	0,00%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	0,00%
OUTROS	0,00%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	46,15%
3 Dorm.	46,15%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	7,69%

Vagas de garagem	Percentual
-------------------------	-------------------

Sem vaga	7,69%
1 vaga	23,08%
2 vagas	46,15%
3 vagas	7,69%
4 vagas	7,69%
5 ou mais vagas	7,69%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	38,46%
101 a 200 m ²	46,15%
201 a 300 m ²	7,69%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	7,69%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	57,14%
3 Dorm.	42,86%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	57,14%
2 vagas	42,86%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%

5 ou mais vagas	0,00%
-----------------	-------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	71,43%
101 a 200 m ²	14,29%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 66,61%	+ 72,50%
Fevereiro	+ 8,59%	- 35,34%
Março	+ 11,90%	- 7,53%
Abril	+ 107,95%	- 7,14%
Mai	- 41,09%	+ 24,20%
Junho	+ 61,08%	+ 36,15%
Julho	-25,38%	-50,67%
Agosto	+ 253,10%	+ 500,82%