

Pesquisa CreciSP

Jundiaí e região

Maio de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *participação dos consórcios, primeira no ano, foi de 5,26% nas vendas totais*
- *56,25% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mil*
- *locação de residências cresce 24,20% depois de 4 meses seguidos de baixa*
- *imóveis mais procurados continuam sendo os de aluguel até R\$ 1.750,00*

Consórcio ‘aparece’, mas não evita queda de 41,09% na venda de imóveis na região de Jundiaí

Nem o surgimento, inédito, dos consórcios entre as principais modalidades de compra salvou o mercado de imóveis usados da região de Jundiaí de uma queda que pôs fim a três meses seguidos de alta nas vendas. O volume de casas e apartamentos vendidos em Maio foi 41,09% menor que o de Abril segundo pesquisa feita com 56 imobiliárias e corretores de 12 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Foi a primeira vez desde Janeiro que se registraram vendas nessa região por meio de cartas de crédito de consórcios imobiliários, com participação de 5,26% no total de unidades vendidas. Os bancos financiaram outras 47,37%, os donos de imóveis parcelaram o pagamento de 21,05% e 26,32% dessas casas e apartamentos foram compradas com pagamento à vista.

“Os consórcios evitaram uma queda maior nas vendas nessa região, mas seria muito importante para todo o mercado imobiliário que a participação deles fosse perene e não esporádica, como tem sido em todas as regiões pesquisadas no Estado”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele sempre lembra das vantagens dos consórcios, como a não incidência de juros, mas entende que essa participação continuará limitada enquanto não houver melhoria na renda das famílias.

“Não por coincidência, agora em Maio, mesmo com a criação de 277 mil empregos com carteira assinada, o lado negativo continua pesando pois o salário médio de admissão registrado pelo Ministério do Trabalho foi de R\$ 1.898,02 e é 0,94% menor que o de Abril”, lembra Viana Neto. “Se depender somente desse salário, o trabalhador não vai ter condição nenhuma de entrar em um consórcio para ter sua casa própria.”

Mais vendidos até R\$ 300 mil

A pesquisa do CreciSP registrou em Maio uma redução nas faixas de preços dos imóveis mais vendidos na região de Jundiaí, que vinha se mantendo em até R\$ 400 mil e caiu para R\$ 300 mil – 56,25% das casas e apartamentos negociados pelas 56 imobiliárias e corretores se enquadraram nesses valores médios.

As casas mantiveram a liderança que vêm tendo nas vendas desde Janeiro sobre os apartamentos, somando 60% do total negociado em Maio. Nas 12 cidades pesquisadas, 63,64% dos imóveis vendidos estão em bairros de periferia de 56,25% são do padrão construtivo médio.

Os compradores optaram por casas de dois dormitórios (40% do total), três (40%) ou quatro (20%), a maioria com duas vagas de garagem (60%) e área útil variando entre 101 e 200 metros quadrados (50%) e 51 e 100 m2 (30%). Os que adquiriram apartamentos preferiram os de dois dormitórios (66,67%), três (16,67%) ou um (16,67%). Todos eles têm uma única vaga de garagem, mas a área útil varia de 51 a 100 metros quadrados (50%) ou até 50 m2 (50%).

Locação de residências cresce 24,20% após 4 meses de queda

O mercado de locação residencial da região de Jundiaí interrompeu em Maio um ciclo de quatro meses seguidos de baixa no volume de imóveis alugados ao registrar em Maio crescimento de 24,20% frente a Abril. O que se manteve inalterado nesses cinco meses foi o aluguel médio da maioria das locações contratadas – 52,38% dos novos inquilinos pagarão aluguel mensal de até R\$ 1.750,00.

Segundo a pesquisa CreciSP, as locações se dividiram entre casas e apartamentos (50% cada), com a maioria desses imóveis localizada em bairros de periferia (59,65%) das 12 cidades e apresentando perfil construtivo médio (52,94%).

A maioria das casas tem três dormitórios e área útil medindo entre 101 e 200 metros quadrados (41,67%) e duas vagas de garagem (33,33%).

Os apartamentos mais alugados foram os de dois dormitórios (55,56%), seguidos pelos de três (33,33%) e de um quarto (11,11%) e 77,78% deles têm área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados e uma vaga de garagem.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Bragança Paulista, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Nazaré Paulista, Pinhalzinho, Piracaia e Socorro.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	37,50%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	18,75%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	6,25%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	18,75%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	12,50%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	6,25%

Modalidade	Percentual
À Vista	26,32%
Financiamento CAIXA	36,84%
Financiamento Outros Bancos	10,53%
Direto com Proprietário	21,05%
Consórcios	5,26%

Região	Percentual
CENTRAL	22,73%
NOBRE	13,64%
DEMAIS REGIÕES	63,64%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	56,25%
STANDART	43,75%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	20,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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

5 ou mais vagas	20,00%
-----------------	--------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	30,00%
101 a 200 m ²	50,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	10,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	10,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	16,67%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%

101 a 200 m ²	0,00%
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 **Maio** na região de Jundiaí

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	4,76%
751 a 1.000	9,52%
1.001 a 1.250	14,29%
1.251 a 1.500	9,52%
1.501 a 1.750	14,29%
1.751 a 2.000	4,76%
2.001 a 2.500	9,52%
2.501 a 3.000	9,52%
3.001 a 4.000	14,29%
Acima de R\$ 4.000	9,52%

Região	Percentual
CENTRAL	17,54%
NOBRE	22,81%
DEMAIS REGIÕES	59,65%

Tipo	Percentual
LUXO	15,69%
MÉDIO	52,94%
STANDART	31,37%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	16,67%
2 Dorm.	25,00%
3 Dorm.	41,67%
4 Dorm.	16,67%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	16,67%
1 vaga	16,67%
2 vagas	33,33%
3 vagas	16,67%
4 vagas	8,33%
5 ou mais vagas	8,33%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,67%
51 a 100 m ²	16,67%
101 a 200 m ²	41,67%
201 a 300 m ²	8,33%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	8,33%
acima de 500 m ²	8,33%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	55,56%

3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	11,11%
1 vaga	77,78%
2 vagas	11,11%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,22%
51 a 100 m ²	77,78%
101 a 200 m ²	0,00%
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%