

Pesquisa CreciSP

Jundiaí e região
Fevereiro de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *Aumento em Fevereiro foi inferior ao de Janeiro, de 66,61%*
- *78% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 300 mil*
- *Locação de residências tem queda de 35,34% em Fevereiro*
- *Novos inquilinos preferiram imóvel com aluguel de até R\$ 1,750 mil*

Venda de imóvel usado cresce 8,59% na região de Jundiaí, 2ª alta seguida no ano

Perdeu ritmo, mas o desempenho do mercado de imóveis usados continuou positivo em Fevereiro na região de Jundiaí. Pesquisa feita com 61 imobiliárias e corretores de dez municípios pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) registrou aumento de 8,59% nas vendas de casas e apartamentos em Fevereiro comparado a Janeiro. No primeiro mês do ano, a alta foi de 66,61% em relação a Dezembro.

“Foi menor, mas o fato de ter crescido pelo segundo mês consecutivo é uma evidência importante da resiliência do mercado imobiliário local num momento em que a Economia como um todo sofre o impacto da alta dos juros, inflação se espalhando, desemprego elevado e endividamento crescente das famílias”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Jundiaí, Itupeva e Louveira são algumas das cidades dessa região que têm um Produto Interno Bruto (PIB) maior que o de várias outras do Estado e que se reflete na renda individual dos moradores. Em Jundiaí, o PIB per capita estimado é de R\$ 116.285,00, em Itupeva sobe para R\$ 127.934,00 e em Louveira salta para R\$ 340.084,00, segundo cálculos da Fundação Seade com base em dados do IBGE de 2019. Na média do Estado, o PIB per capita é de R\$ 52.992,00.

Segundo Viana Neto, “essa fatia maior da riqueza coletiva apropriada por segmentos das populações locais ajuda a explicar porque as vendas na região de Jundiaí cresceram mesmo com os financiamentos bancários perdendo espaço para outras modalidades de compra”. Em Janeiro, 44,83% das vendas foram feitas com empréstimos bancários e 55,17% à vista ou com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis. Em Fevereiro, a participação dos financiamentos baixou para 36,37% e a das demais subiu para 63,64%.

A pesquisa CreciSP apurou que em Fevereiro 78,57% das vendas foram de imóveis com preços até R\$ 300 mil e que os compradores preferiram as casas (57,14%) aos apartamentos (42,86%). Em Janeiro, 64,71% das unidades vendidas se enquadraram nas faixas de preços até R\$ 500 mil.

Os bairros de periferia concentraram 63,16% das vendas de Fevereiro, seguidos pelos bairros de regiões centrais (26,32%) e de áreas nobres (10,53%). Os imóveis que foram vendidos têm padrão construtivo médio (45,45%), standard (45,45%) e luxo (9,09%).

2 dormitórios dominam

O CreciSP apurou com as 61 imobiliárias e corretores das 10 cidades pesquisadas na região de Jundiaí que os imóveis de dois dormitórios foram os mais vendidos em Fevereiro. No segmento de casas, representaram 62,5% do total, mais que a soma das de um dormitório (12,5%), dois (12,5%) e três (12,5%).

As casas têm área útil média variando entre 51 e 100 metros quadrados (75% do total), de 101 a 200 m² (12,5%) e de 301 a 400 m² (12,5%). Metade dessas residências tem duas vagas de garagem, 37,5% têm uma e 12,5% têm quatro vagas.

Todos os apartamentos vendidos têm dois dormitórios, uma única vaga de garagem e área útil média que varia entre 51 e 100 metros quadrados (33,33%) e com até 50 m² (66,67%).

Locação residencial tem queda de 35,34%

Depois de ter crescido 72,5% em Janeiro frente a Dezembro, a locação de imóveis residenciais caiu 35,34% em Fevereiro segundo o levantamento feito pelo CreciSP com 61 imobiliárias de Jundiaí e de outras nove cidades da região.

Os novos inquilinos preferiram as casas (65,52%) aos apartamentos (34,48%) e optaram majoritariamente por pagar aluguel mensal de até R\$ 1.750,00 - 55% das locações se enquadraram nessas faixas de preços. Metade dos imóveis alugados é de bairros de periferia, 33,33% de regiões centrais e 16,67% de áreas nobres. O padrão construtivo de 65% deles é médio e de 35%, standard.

As casas que foram alugadas têm dois dormitórios (40%), três (40%), quatro (10%) ou apenas um (10%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (40%), de 101 a 200 m² (40%), de 401 a 500 m² (10%) e até 50 m² (10%). A maioria tem duas vagas de garagem (60%).

Ao alugarem apartamentos, os novos inquilinos se dividiram entre os de dois dormitórios (80% do total) e os de três (20%). A área útil de 70% deles mede entre 51 e 100 metros quadrados, 20% dispõem de até 50 m² e 10% têm entre 101 e 200 m². Contam com uma vaga de garagem 80%, e 20% têm duas.

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

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	7,14%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	14,29%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	57,14%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	14,29%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
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	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	7,14%
Acima de R\$ 1 milhão	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	40,91%
Financiamento CAIXA	22,73%
Financiamento Outros Bancos	13,64%
Direto com Proprietário	22,73%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	26,32%
NOBRE	10,53%
DEMAIS REGIÕES	63,16%

Tipo	Percentual
LUXO	9,09%
MÉDIO	45,45%
STANDART	45,45%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	62,50%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	12,50%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	37,50%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	12,50%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	75,00%
101 a 200 m ²	12,50%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	12,50%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%

3 Dorm.	0,00%
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	66,67%
51 a 100 m ²	33,33%
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 **Fevereiro** na região de Jundiaí

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	10,00%
751 a 1.000	5,00%
1.001 a 1.250	25,00%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	15,00%
1.751 a 2.000	10,00%
2.001 a 2.500	15,00%
2.501 a 3.000	10,00%

3.001 a 4.000	10,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	65,00%
STANDART	35,00%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	10,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	10,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	10,00%
1 vaga	10,00%
2 vagas	60,00%
3 vagas	20,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,00%

51 a 100 m ²	40,00%
101 a 200 m ²	40,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	10,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	80,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	80,00%
2 vagas	20,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	70,00%
101 a 200 m ²	10,00%
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%